OPORTUNIDADES DE INVERSION EN EL SECTOR VIVIENDA

Bolsa Mexicana de Valores, 23 de marzo de 2010.

Muy buenas tardes

Doctor Alejandro Werner. Subsecretario de Hacienda y Crédito Público.
Doctor Luis Téllez. Presidente de la Bolsa Mexicana de Valores,
Actuario Ariel Cano. Director General de la Comisión Nacional de Vivienda.
Licenciado Javier Gavito. Director General de la Sociedad Hipotecaria Federal.
Contador Víctor Borras. Director General del Infonavit.
Licenciado Manuel Pérez. Vocal Ejecutivo del Fovissste.
Licenciado Oscar Franco. Presidente Ejecutivo de la Amafore.
Licenciado Ricardo García Conde. Representante de la Asociación de Bancos de México.
Distinguidos Directores Generales, Consejeros y miembros de los Equipos de Inversiones y Riesgos de las Afores.

Señoras y señores

Agradezco a la Bolsa Mexicana de Valores su hospitalidad, y a todos ustedes su amable asistencia a este evento “Oportunidades de Inversión en el Sector Vivienda”.

****

Ha quedado patente estos casi trece años de evolución, que el Sistema de Ahorro para el retiro se ha ido consolidando dentro de un círculo virtuoso que comprende dos ejes mutuamente determinantes: por un lado, el otorgamiento de rendimientos competitivos que permitan a los trabajadores tener una mejor pensión; y por otro, el aprovechamiento de las posibilidades de inversión que representan los hoy cerca de 1 billón 200 mil millones de pesos, para la evolución del sistema financiero de nuestro país.

El Sistema de Ahorro para el Retiro cuenta hoy con recursos que representan más del 10% del Producto Interno Bruto de México, que significan posibilidades de financiamiento para empresas, proyectos productivos e infraestructura, todos ellos altamente generadores de empleo.

Considerando que los activos del SAR crecen a una tasa promedio anual cercana al 20%, esto significa que tan solo en el 2010, los recursos administrados por las AFORES se incrementarán en más de 200 mil millones de pesos, de los cuales cerca de 90 mil millones provendrían del flujo y 110 mil millones serán rendimientos para los trabajadores.

De esta forma, con la sola inercia que lleva el sistema, es decir, sin considerar los recursos de nuevos productos que pueden ofrecer las Administradoras de Fondos para el Retiro -como los de trabajadores independientes y fondos de previsión social- y las posibles futuras reformas que se podrían autorizar para incrementar los recursos que administran las AFORES, se estima que para el año 2023, el sistema acumule recursos cercanos al 20% del Producto Interno Bruto del país.

Y justamente como respuesta a estas dimensiones y relevancia del Sistema de Ahorro para el Retiro, la CONSAR ha impulsado en los últimos años reformas legales y normativas encaminadas a lograr el objetivo primordial de otorgar a los trabajadores una mejor pensión, a través de una mayor diversificación de los recursos.

Una de las lecciones de la crisis financiera internacional reciente para los sistemas pensionarios del mundo es justamente que la diversificación es positiva y permite una mejor protección de los recursos en épocas de volatilidad y la maximización de los retornos en épocas normales, que obviamente son las más. No obstante, la diversificación debe ir acompañada de mecanismos mejorados de control de riesgos por parte de los participantes de los mercados.

En este sentido, la autoridad ha impulsado cambios al Régimen de Inversión, tales como:

- La creación de fondos de acuerdo a la edad del trabajador que resultan en regímenes de inversión diferenciados y por tanto, en estrategias de acuerdo a los años que se van a invertir los recursos.

- Regulación del riesgo de mercado de los portafolios, limitando la toma excesiva de riesgos al tiempo de adecuar las herramientas para evitar efectos nocivos en tiempos de alta volatilidad en los mercados.

- Autorización de la inversión en diferentes clases de activos a fin de propiciar rendimientos atractivos, con un riesgo razonable, al tiempo de financiar la actividad productiva creando un círculo virtuoso de ahorro, inversión, crecimiento, empleo y ahorro.

****

En este contexto se encuentra la inversión en activos vinculados al sector vivienda. Como seguramente se explicará más adelante en este encuentro, se trata de un sector altamente dinámico de la economía que es un gran detonador de empleo, de ahorro patrimonial y de crecimiento económico.

Las SIEFORES han participado ya de manera importante en el financiamiento de vivienda en nuestro país. Actualmente, financian más de 37 mil millones de pesos, que representan la construcción de más de 150 mil viviendas para los mexicanos. Se han convertido en el principal inversionista de títulos como CEDEVIS y TFOVIS, entre otros.

Las SIEFORES son las tenedoras de más del 45% del total en circulación de títulos del INFONAVIT y del FOVISSSTE; de más del 18% de los BORHIS y de más del 11% de los títulos de las SOFOLES hipotecarias. Adicionalmente, como les he señalado, hay que considerar que los recursos de este sistema crecen a pasos agigantados y las posibilidades de invertir en distintos instrumentos vinculados con el sector vivienda se han ampliado también cada vez más.

Sectores	Tenencia de Siefores	Total en Circulación	Porcentaje de Tenencia
SOFOL HIPOTECARIA	2,131	18,070	11.79%
INFONAVIT	19,848	44,039	45.07%
FOVISSSTE	5,554	12,280	45.23%
BORHIS	9,726	53,366	18.23%
TOTAL	37,259	138,871	26.83%

*Cifras en millones de pesos al cierre de febrero de 2010.

La finalidad de este evento es poder compartir con las AFORES las oportunidades que brinda este sector particular y construir un dialogo constructivo para fortalecer esta dinámica: que podamos contar con instrumentos seguros para los inversionistas que reditúen rendimientos competitivos y a la vez se financie la vivienda que los mexicanos necesitan para vivir mejor.

En hora buena, por su atención, muchas gracias.