

## PRÊTS HYPOTHÉCAIRES EN COURS DES BANQUES COMMERCIALES MEXICAINES

(millions de nouveaux pesos)

	1991	1992	1993	Variation nominale en pourcentage	Variation réelle en pourcentage
Banamex	11 281	17 198	20 238	79	50
Bancomer	8 596	17 442	22 228	159	116
Banca Serfin	2 871	4 336	7 889	175	129
Comermex	963	2 304	5 440	465	371
Internacional	767	2 014	2 802	265	205
Toutes les banques	28 726	49 880	70 950	147	106

Note : Ne comprend pas Banco Obrero et Citibank et les chiffres de 1993 ne s'appliquent qu'aux onze premiers mois de l'année.

Source : Comisión Nacional Bancaria, Commission bancaire nationale et Banco Nacional de México S.A., (Banamex), cité par le U.S. Department of Commerce.

l'inflation à un niveau inférieur à 10 pour cent pendant les années 1990, il était à nouveau possible d'offrir des hypothèques à taux variables pour des durées déterminées. Un petit nombre d'hypothèques résidentielles ont été consenties en 1989 et, en 1990, le nombre d'hypothèques en vigueur a augmenté de 900 pour cent. Les hypothèques à taux fixe ont commencé à réapparaître depuis peu.

Au cours des deux ans qui se sont écoulés entre décembre 1991 et novembre 1993,

la valeur réelle des hypothèques consenties par les banques commerciales a plus que doublé et certaines banques ont même enregistré des augmentations beaucoup plus importantes (voir tableau).

Le logement à prix modique au Mexique est financé essentiellement par des programmes publics ou les régimes de retraite. Il y a deux grands régimes de retraite : *Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)* qui couvre les employés du

secteur privé et le *Fondo de la Vivienda del Sistema de Seguridad Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)* pour les travailleurs du secteur public. Un programme important du gouvernement est le *Fondo para la Vivienda (FOVI)* qui fournit des fonds publics aux acheteurs de maisons disposant d'un faible revenu.

Les logements plus coûteux sont financés par les banques commerciales. La plupart des logements « de catégorie intermédiaire » (plus de 30 000 dollars US) et tous ceux de la catégorie « résidentielle » (plus de 161 000 dollars US) doivent être financés par les banques. C'est la raison pour laquelle l'augmentation des hypothèques résidentielles se constate essentiellement dans ces catégories (voir graphique).

## LA CONCURRENCE ET L'INNOVATION

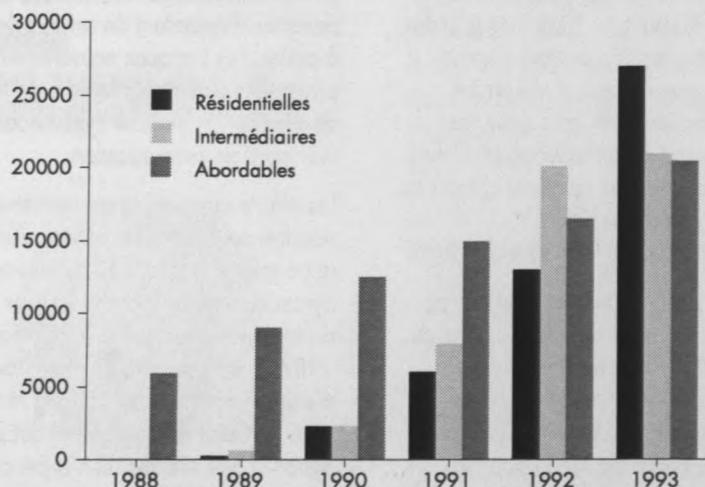
Le marché hypothécaire mexicain est dominé par les trois plus importantes banques commerciales que sont *Banamex*, *Bancomer* et *Banca Serfin*. En 1993, elles détenaient presque les trois quarts de toutes les hypothèques en cours. Les banques plus petites, dont *Comermex* et *Banco Internacional*, ont commencé depuis peu à entamer la part de marché des trois grandes qui était auparavant de 80 pour cent.

La concurrence entre les banques a fait apparaître toute une gamme de produits novateurs, en particulier les hypothèques de « refinancement ». C'est ainsi que *Bancomer*, le leader du marché, offre un programme appelé *Plancasa*. Ces hypothèques permettent de différer les versements de capital et de recapitaliser une partie des intérêts au début du prêt. Les paiements augmentent progressivement pendant la durée de vie de l'hypothèque, déterminés par un groupe d'indices externes sur les intérêts. Les hypothèques de refinancement permettent à l'emprunteur d'acheter une maison plus coûteuse en faisant l'hypothèse que son salaire augmentera au moins aussi rapidement que l'inflation.

*Banamex* offre un plan comparable appelé *Espacios*. *Banca Serfin*, la troisième banque en importance, a innové dans une direction différente. À la fin de 1993, elle a commencé

## HYPOTHÈQUES BANCAIRES EN VIGUEUR

(intéret refinancé non compris) (millions de nouveaux pesos)



Source : Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), Secrétariat au développement social.