

L'instauration d'un marché d'hypothèques secondaire permettrait de mieux intégrer le système de financement des logements privés avec les autres marchés financiers. Cela permettrait aux premiers prêteurs hypothécaires, comme les banques commerciales, d'accroître à la fois leurs liquidités en portefeuilles hypothécaires et leurs ressources pour la construction de logements en garantissant les prêts qu'ils consentent et en les revendant à des investisseurs à long terme comme les fonds de pension et les compagnies d'assurance. Un meilleur système d'information sur le crédit, avec la normalisation des données dans tout le système financier, serait indispensable pour avoir un marché d'hypothèques secondaire qui fonctionne normalement.

Un autre problème tient au fait que les saisies en réalisation des garanties hypothécaires peuvent prendre de deux à trois ans. Le gouvernement s'efforce d'accélérer le règlement de tels conflits.

Au Mexique, les prêts pour l'acquisition de logement représentent à peine cinq pour cent du produit intérieur brut (PIB), ce qui se compare à la situation des autres pays en développement mais est bien inférieur au niveau en vigueur dans les pays industrialisés. La *Banco de Comercio (Bancomer)* est le principal prêteur hypothécaire avec 32 pour 100 du marché, suivie par la *Banco Nacional de México (Banamex)* avec 28,8 pour 100 et *Banca Serfin* avec 10,7 pour 100. En octobre 1994, 43 institutions financières étrangères s'étaient vu accorder des licences pour créer des filiales au Mexique.

À compter de 1989, tous les prêts hypothécaires au Mexique étaient à taux variable et à amortissement négatif. Au milieu de 1994, les taux hypothécaires des hypothèques de 15 à 30 ans variaient entre 23 et 28 pour 100. Certaines banques ont offert, pendant quelques mois en 1994, des hypothèques à taux fixe.

LES HYPOTHÈQUES COMMERCIALES GARANTIES PAR LE GOUVERNEMENT

Les banques commerciales préfèrent prêter aux clients ayant des revenus de moyen à supérieur. Elles prêteront toutefois aux acheteurs à revenu plus faible à condition que les prêts soient garantis par le *Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI)*, Fonds fédéral de logement.

Le *FOVI* canalise les fonds fédéraux de la *Banco de México*, banque centrale du pays, vers les acheteurs à faible revenu dont les gains sont inférieurs à 15 fois le salaire annuel minimum (SAM). Avant la dévaluation du peso en décembre 1994, le SAM se situait juste en-dessous de 1 700 dollars US ce qui voulait dire que la limite du *FOVI* était aux alentours de 25 000 dollars US. Cela revenait à n'exclure qu'une très petite proportion de familles mexicaines. Ce sont les banques commerciales qui accordent et gèrent les hypothèques individuelles et qui remboursent ensuite le *FOVI*.