



Crédito para casa, un calvario para extranjeros

Ciudadanos de otros países enfrentan dificultades para adquirir un inmueble en México por **regulaciones y la falta de productos bancarios para ellos**, explican

SARA CANTERA

—sara.cantera@eluniversal.com.mx

El clima, la cultura, la comida y el costo de la vida hacen de México un país atractivo para los extranjeros, sobre todo para quienes después de la pandemia pueden trabajar desde cualquier ciudad o están interesados en comprar una segunda casa.

Sin embargo, los bancos son reacios a dar crédito hipotecario a los extranjeros con poco historial crediticio o que generan sus ingresos en otro país.

El artículo 27 de la Constitución indica que cualquier propiedad en los 100 kilómetros de franja fronteriza del país no puede ser adquirida directamente por un extranjero, y lo mismo con propiedades en los 50 kilómetros de franja de playa.

Por ello, para adquirir una propiedad en estas zonas, el extranjero debe crear un fideicomiso en el que él sea el fideicomisario y el banco el fiduciario, de acuerdo con Inmuebles24.

El banco tiene la responsabilidad de administrar el fideicomiso por 50 años, con posibilidad de renovarse por otro periodo igual, y el fideicomiso debe ser creado sólo para adquirir la propiedad y regulado por la Ley de Instituciones de Crédito.

Sin embargo, si la propiedad está fuera de la franja fronteriza o los límites de playa, los extran-

BERNARDO SILVA

CEO y cofundador de Yave

“Vemos un potencial de gente que, por la pandemia, trabaja desde cualquier lugar. Viven en la Ciudad de México, Los Cabos, la Riviera Maya o la Riviera Nayarita”

jeros pueden adquirir inmuebles, aunque consiguen el financiamiento en sus países de origen porque en México hay pocos créditos para ellos.

Panorama cambiante

Enrique Margain, coordinador del Comité Hipotecario de la Asociación de Bancos de México (ABM), explicó que hasta 2006 o 2007, los bancos sí daban crédito hipotecario a extranjeros, pero con la crisis financiera de 2008 aumentó la cartera vencida en esas líneas de financiamiento, y se retiró.

Por lo tanto, agregó, si un extranjero quiere adquirir una propiedad, lo común es que hipoteque su vivienda en Estados Unidos o Canadá, y con ese dinero pague una segunda o tercera casa en México.

Los extranjeros son clientes potenciales en búsqueda de vivienda con valor de entre 100 mil y 500 mil dólares de 116 metros cuadrados, principalmente en Los Cabos, Cancún, San Miguel de Allende, La Paz, Tijuana, Rosarito y Puerto Peñasco.

Margain considera que los extranjeros son un mercado desaprovechado que necesita un producto adecuado para adquirir vivienda en el país, además del esquema de fideicomisos.

“Cada banco decidirá conforme sea su apetito al riesgo. Para HSBC es muy interesante poder ofrecer algo”, agregó Margain.

Otras alternativas

Actualmente, Tu Casa Express y la Fintech Yave están dando crédito hipotecario a extranjeros. Bernardo Silva, CEO y cofundador de Yave, explicó que, si el extranjero reside en México, genera ingresos en el país y tiene historial crediticio, todos los bancos ofrecen financiamiento.

Sin embargo, si genera sus ingresos fuera de México “dicen que los atienden, muy mal” y “si tienen todo fuera de México, no hay oferta de los bancos”.

Yave vio este mercado y desde hace tres años ofrece crédito a extranjeros que viven en el país, pero generan sus ingresos fuera. Desde el primer trimestre del año da financiamiento vía fideicomisos para inmuebles.



Además, la empresa tiene una alianza con Banregio, donde el banco es el fiduciario del fideicomiso y Yave presta hasta 800 mil dólares, aunque el promedio de hipoteca para extranjeros es de 200 mil dólares.

“Vemos un potencial de gente que, por la pandemia, puede trabajar desde cualquier lugar. Viven en la Ciudad de México, Los Cabos, la Riviera Maya o la Riviera Nayarit por tres o seis meses y el resto del año lo rentan. ●

Se busca casa

México es atractivo para los extranjeros debido al bajo costo de vida que significa para ellos.

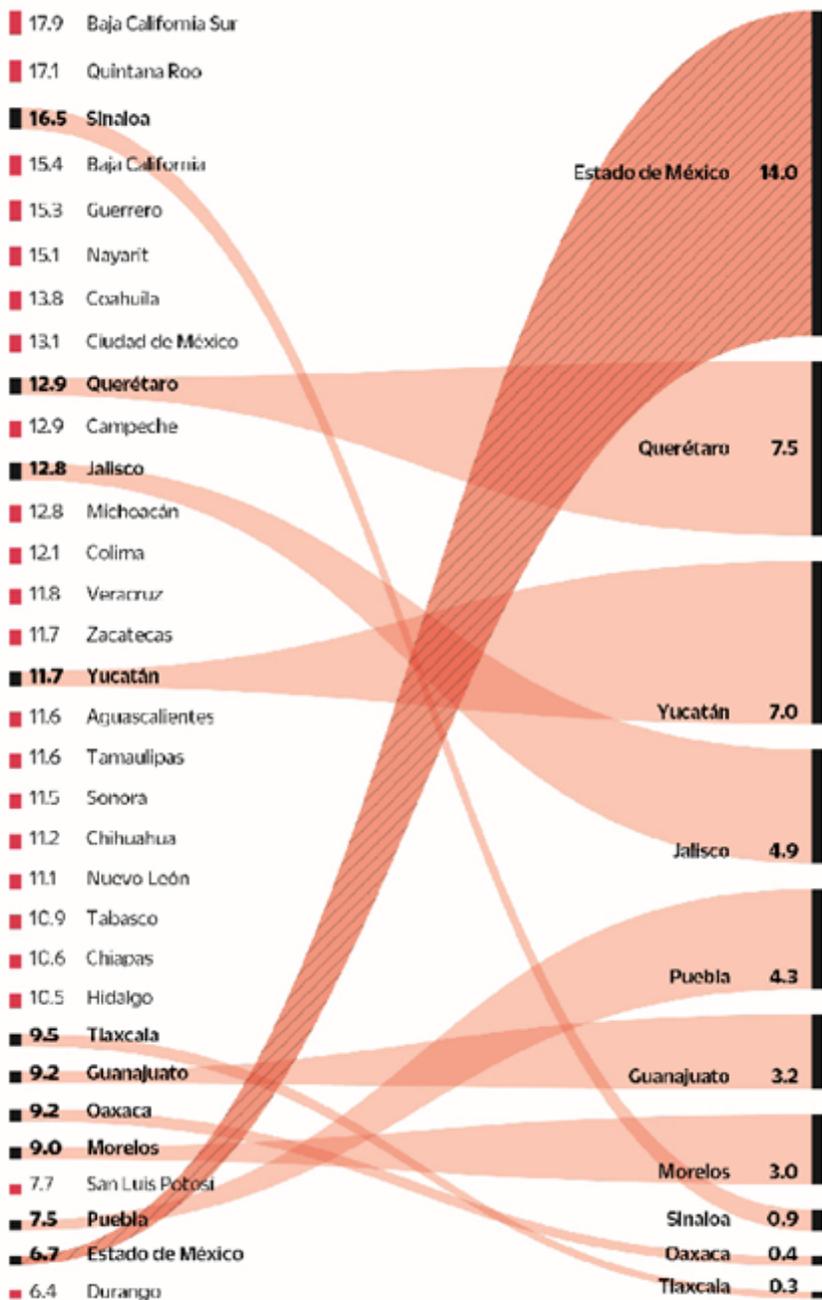
Precio de la vivienda

Variación % anual, primer trimestre 2023

- 17.9 Baja California Sur
- 17.1 Quintana Roo
- **16.5 Sinaloa**
- 15.4 Baja California
- 15.3 Guerrero
- 15.1 Nayarit
- 13.8 Coahuila
- 13.1 Ciudad de México
- **12.9 Querétaro**
- 12.9 Campeche
- **12.8 Jalisco**
- 12.8 Michoacán
- 12.1 Colima
- 11.8 Veracruz
- 11.7 Zacatecas
- **11.7 Yucatán**
- 11.6 Aguascalientes
- 11.6 Tamaulipas
- 11.5 Sonora
- 11.2 Chihuahua
- 11.1 Nuevo León
- 10.9 Tabasco
- 10.6 Chiapas
- 10.5 Hidalgo
- **9.5 Tlaxcala**
- **9.2 Guanajuato**
- **9.2 Oaxaca**
- **9.0 Morelos**
- 7.7 San Luis Potosí
- **7.5 Puebla**
- **6.7 Estado de México**
- 6.4 Durango

Demanda turística en alquiler*

Variación % anual en 2022



*Primeros diez de la lista, únicos disponibles. Fuente: SHI y Lamudi.