



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Resultados 2008 y Perspectivas 2009 de SHF



Enero 2009

Contenido



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. Resultados 2008
- II. Acciones de SHF para proveer liquidez al sector
- III. Estrategia de SHF
- IV. Financiamiento a través de bursatilizaciones

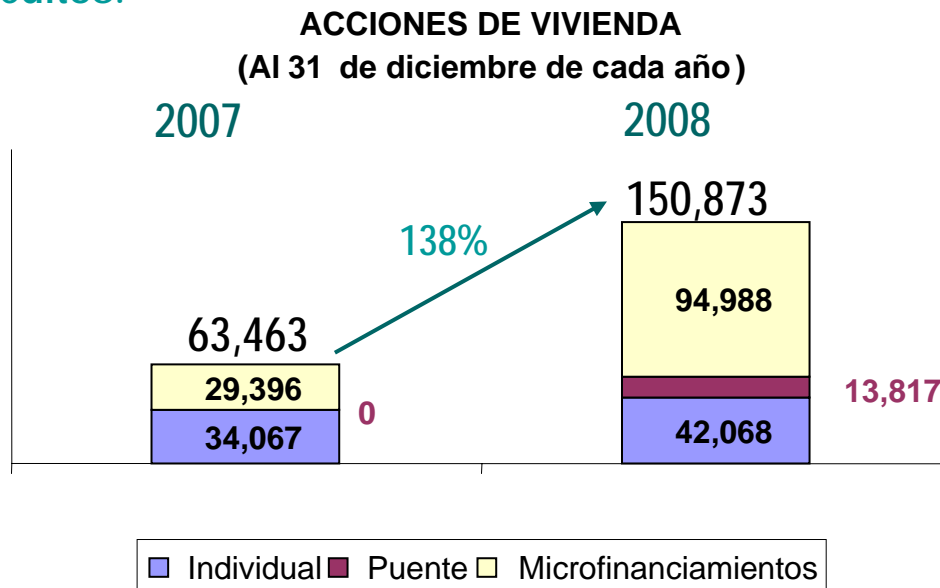


I. Resultados 2008

Durante 2008 se observó una reactivación importante de SHF de cara a las modificaciones que el Congreso aprobó a su Ley Orgánica eliminando la restricción que le impedía otorgar financiamiento a partir de 2009.

Las acciones de vivienda fondeadas por SHF representan un incremento **138%** con respecto a 2007, llegando a un total de **150,873**.

- **Reactivación de créditos puente.**
- **Se consolidaron los microcréditos.**



I. Resultados 2008

Derrama Económica SHF



Durante 2008 la derrama económica de SHF en la economía nacional fue de:

Fondeo Directo	\$ 28,907	MDP
Fondeo Inducido (a través de garantías)	\$ 7,092	MDP
TOTAL	\$ 35,999	MDP

Adicionalmente SHF apoyó al **mercado secundario** en **\$8,293**

Contenido



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. Resultados 2008
- II. Acciones de SHF para proveer liquidez al sector
- III. Estrategia de SHF
- IV. Financiamiento a través de bursatilizaciones





II. Acciones de SHF para Proveer Liquidez

En el marco del “Acuerdo Nacional a favor de la Economía Familiar y del Empleo”, anunciado el pasado miércoles 7 de enero por el Presidente Felipe Calderón, la SHF aumentará los apoyos crediticios para las soluciones de vivienda popular.

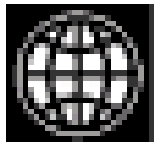
Dichos apoyos tiene dos propósitos fundamentales:

- 1) **Suficiente liquidez en el sector**, en particular de las Sofoles y Sofomes.
- 2) **Recursos necesarios para atender la producción de vivienda, sobre todo la destinada a los segmentos de bajos ingresos**, dada la demanda y el rezago que aún existe por cubrir.

II. Acciones de SHF para Proveer Liquidez

SHF movilizará 60 mil millones de pesos provenientes del espacio con que cuenta en su balance, dado su nivel de capitalización y su operación.

Ya están aprobados los recursos de los préstamos otorgados por:



The World Bank Group

\$1,000 millones de dólares



\$2,500 millones de dólares



II. Perspectivas 2009

Los **60,000 MDP** se destinarán para:

- ✓ Fortalecer el otorgamiento de *líneas especiales* para enfrentar la falta de liquidez coyuntural (Créditos a la construcción e individuales).
- ✓ Continuar con la operación tradicional financiando nuevas originaciones de créditos puente e individuales.
- ✓ Continuar con el desarrollo de mercados y de instrumentos respaldados por hipotecas.
- ✓ Inducir el financiamiento privado a través del otorgamiento de garantías (GPI, GPO)



Se inducirá aproximadamente **\$70,000 MDP** adicionales en el sector.

Derrama Económica Estimada 2009 → \$130,000 MDP

Contenido



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. Resultados 2008
- II. Acciones de SHF para proveer liquidez al sector
- III. Estrategia de SHF
- IV. Financiamiento a través de bursatilizaciones





III. Estrategia SHF

Necesidades de Vivienda y Accesibilidad – Demanda de Vivienda

- De un total de 26.5 millones de hogares:
 - 17 millones cuentan con una vivienda apta.
 - 9.5 millones representan el rezago habitacional ampliado.
- Anualmente se suman alrededor de 500,000 hogares nuevos de los cuales aproximadamente el 60% está en condiciones de demandar un crédito.

Estimación de la Demanda de Vivienda 2009

Componentes	2009
Nuevos hogares/*	294,735
Rezago Habitacional	692,152
Movilidad Habitacional	69,418
Curas	20,585
TOTAL	1,076,890

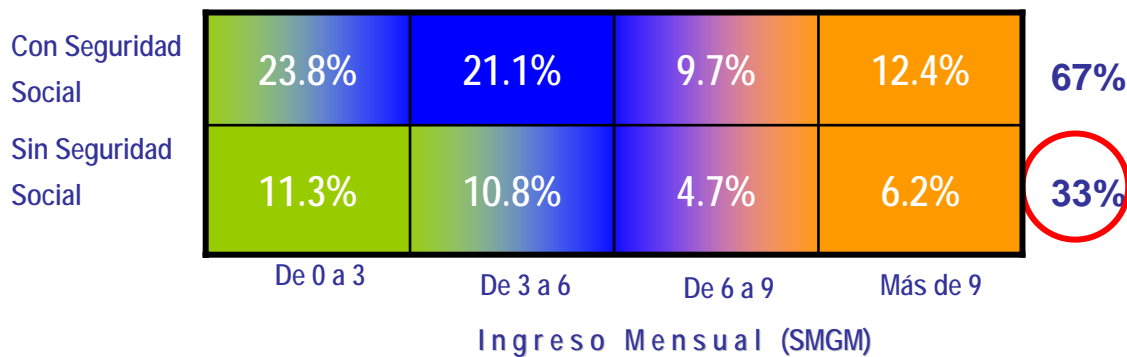
*/ Incluye sólo a familias que por su ingreso y ubicación geográfica pueden acceder a un crédito.

Fuente: SHF.



Necesidades de Vivienda y Accesibilidad – Sectores Subatendidos

Segmentación del Mercado por Ingreso y acceso a la Seguridad Social
(Porcentaje del total de hogares) Total



■ Segmento subatendido

■ INFONAVIT / FOVISSSTE

■ SOFOLES/ Bancos

De un total de 26.5 millones de hogares **33%** pertenecen al sector sin seguridad social.

Fuente: SHF con base en la ENIGH, 2006.


III. Estrategia SHF



Necesidades de Vivienda y Accesibilidad – Sectores Subatendidos

Segmentación del Mercado por Ingreso y Tipo de localidad
(Porcentaje del total de hogares)

	De 0 a 3	De 3 a 6	De 6 a 9	Más de 9	Total
Urbano	14.8%	22.1%	11.8%	16.8%	65.5%
Semi -Urbano	6.1%	4.1%	1.4%	1.8%	12.4%
Rural	13.2%	5.7%	1.8%	1.4%	22.1%
Total	34.1%	31.9%	15%	19.0%	100.0%

 Segmento subatendido

 INFONAVIT / FOVISSSTE

 SOFOLES/ Bancos

La mayor parte del sector subatendido pertenece a la población rural **(34.1%)**

Fuente: SHF con base en la ENIGH, 2006.

SHF enfocará su estrategia para la atención de los segmentos con mayor rezago: bajos ingresos, sin seguridad social y rurales.

III. Estrategia SHF



Principales Productos

- Con el fin de promover un acceso generalizado a la vivienda, SHF se enfocará en el financiamiento y otorgamiento de garantías de los siguientes tipos de productos:

Financiamiento y Garantías

Tipo de Productos

- Puente y de Largo Plazo para Adquisición de Vivienda, Fuera y Dentro de Balance
- De Mediano Plazo para Adquisición de Vivienda Rural
- Microcréditos para Mejora y Ampliación

Tipo de Vivienda

- Nueva
- Usada

Características Deseables en las Viviendas

- Sustentable (Ecológica)
- Acceso a Tecnología de Punta



III. Estrategia SHF

Diversificación de Intermediarios Financieros (IF)

- Además, estamos trabajando en la construcción de una red de intermediarios que tradicionalmente ha atendido a la población con rezago habitacional: **bancos de nicho, Entidades de Ahorro y Crédito Popular (EACPs), SOFIPOS y SOFOMES.**
- La **red de IF** con la que trabaja SHF ha **incrementado su tamaño y diversidad** en los últimos meses.

RED DE INTERMEDIARIOS CON LOS QUE TRABAJA SHF

	SOFOLES	EACP, SOFIPOS Y SOFOMES	BANCOS	TOTAL
ACTIVAS	3	18	4	25
INACTIVAS	2	7	1	10
POR ACREDITAR	5	11	3	19
TOTAL	10	36	8	54

- SHF les extenderá a los nuevos intermediarios **crédito calzado a plazos de hasta 30 años.**
- **SHF apoyará** a los nuevos intermediarios con **fondeo, garantías y con asistencia técnica.**
- Para atender a estos mercados se han desarrollado **nuevos productos.**



III. Estrategia SHF

- Se establecerán como comprobantes de ingreso únicos para la población perteneciente al sector no asalariado:
 - **Ahorro.**
 - **Renta con Opción a Compra.**
- Del programa de ahorro derivó **CrediMil** con el fin de atender a la población de ingresos menores a 4 SM.
- **Ampliar** el acceso al fortalecer **el alcance del programa de subsidio** para la población no atendida.
- Se promoverá el otorgamiento de **microcrédito** para mejora y ampliación de vivienda.
- Se crearán **soluciones alternativas de vivienda** con su financiamiento en **zonas rurales y semi-urbanas.**

III. Estrategia SHF



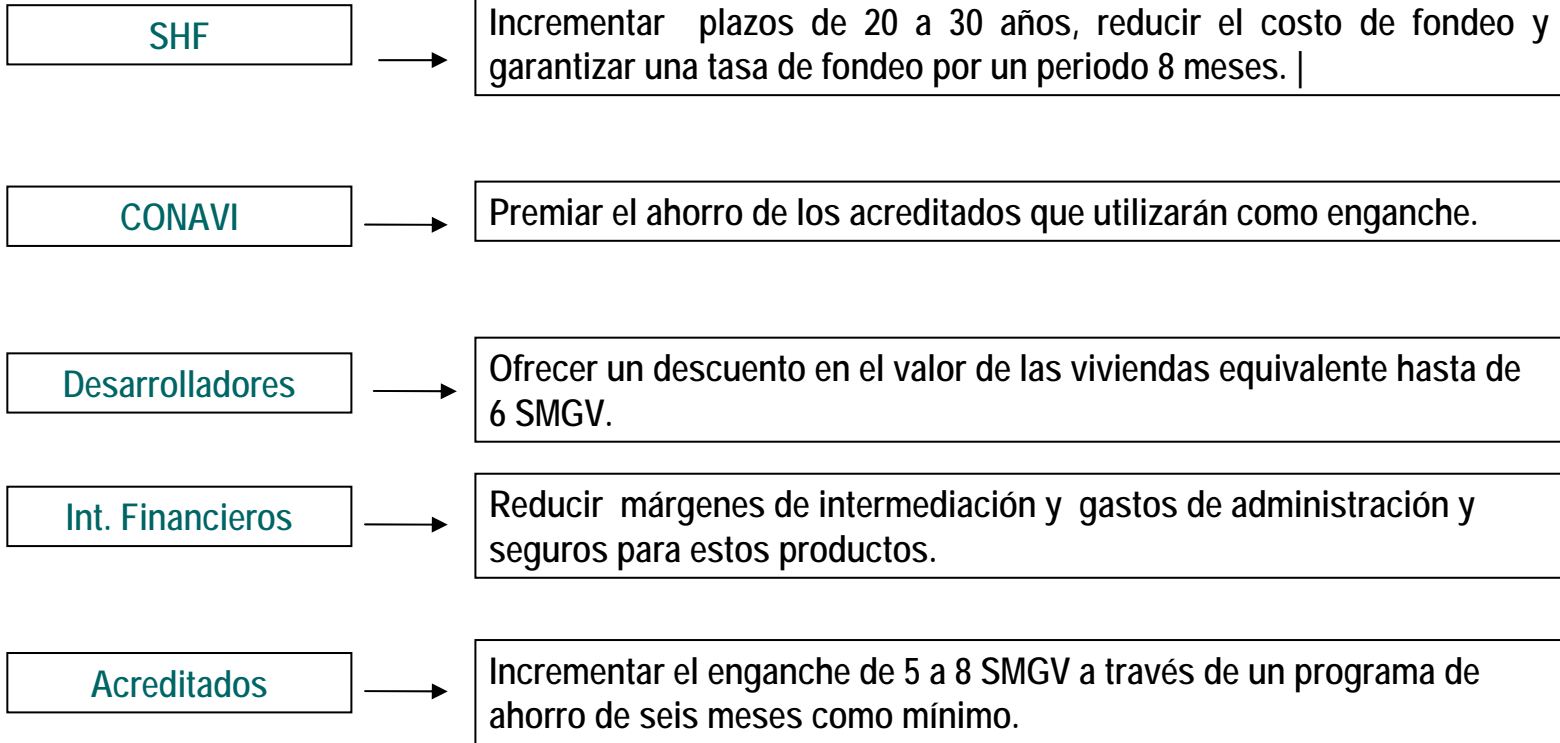
Comenzó a operar en diciembre del 2008 y la meta para el 2009 es de 15,000 créditos

- Diseñado para ampliar el acceso para adquisición de vivienda a personas con ingresos menores a 4 SM, particularmente población sin seguridad social y/o afiliada a los Institutos de Vivienda.
- El producto está denominado en pesos a 30 años y con tasas de interés fijas. Por lo que el acreditado conoce desde el inicio cuales son las mensualidades que deberá cubrir. **Durante el primer año, el cliente paga \$1000 mensuales** y posteriormente las mensualidades crecen en cada aniversario.
- Para acceder al producto, el acreditado debe reunir un enganche equivalente a 8 SM a través de esquemas de ahorro ó de renta, el cual se premia con un subsidio adicional por el mismo monto al tiempo que sirve como comprobación de capacidad de pago.

III. Estrategia SHF



Para conseguir los pagos mensuales es necesario un esfuerzo conjunto en el que “todos ponen”



Con este producto se podría llegar a niveles de ingreso equivalente a 3 SMGV y el ahorro sirve como un filtro natural en la originación.

III. Estrategia SHF Hipoteca Verde



- Hipoteca Verde es un producto destinado al otorgamiento de **créditos para adquisición de vivienda sustentable (Vivienda Verde)** tanto nueva como usada, con los mismos criterios que han establecido INFONAVIT y la CONAVI, con el propósito de armonizar la política pública en la materia.
- Lo que diferencia una vivienda verde de una vivienda convencional es el **uso de ecotecnologías para reducir el gasto mensual en agua, gas y energía eléctrica.**
- Como resultado de ello, se busca cumplir con el volumen suficiente de ahorro en emisiones de gases y demás requisitos establecidos internacionalmente, para su posible **implementación como Mecanismo de Desarrollo Limpio (MDL) susceptible de emitir Bonos de Carbono en México y/o para acceder a los fondos creados por el Banco Mundial vinculados al cambio climático (Investment Carbon Funds).**

Contenido



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. Resultados 2008
- II. Acciones de SHF para proveer liquidez al sector
- III. Estrategia de SHF
- IV. Financiamiento a través de bursatilizaciones



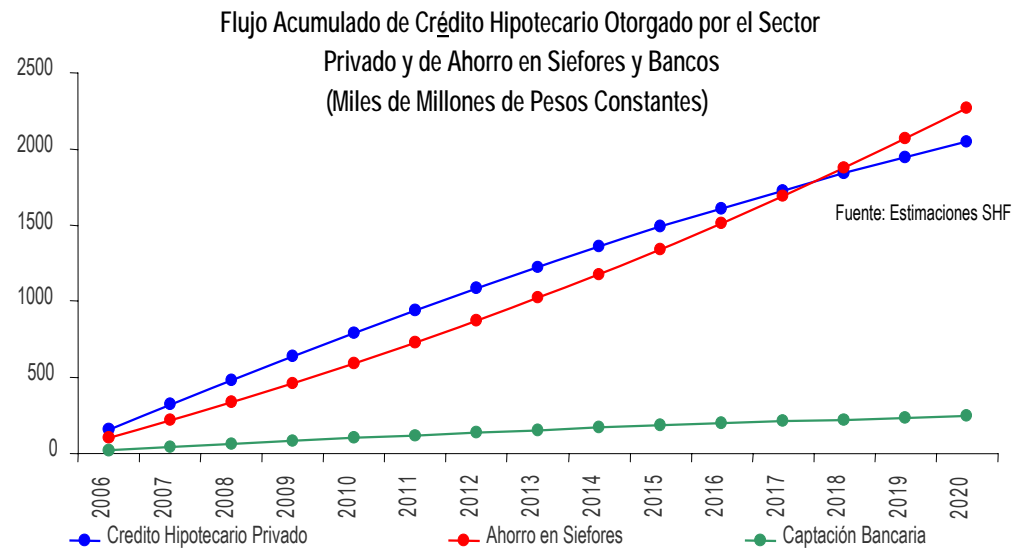


IV. Bursatilización

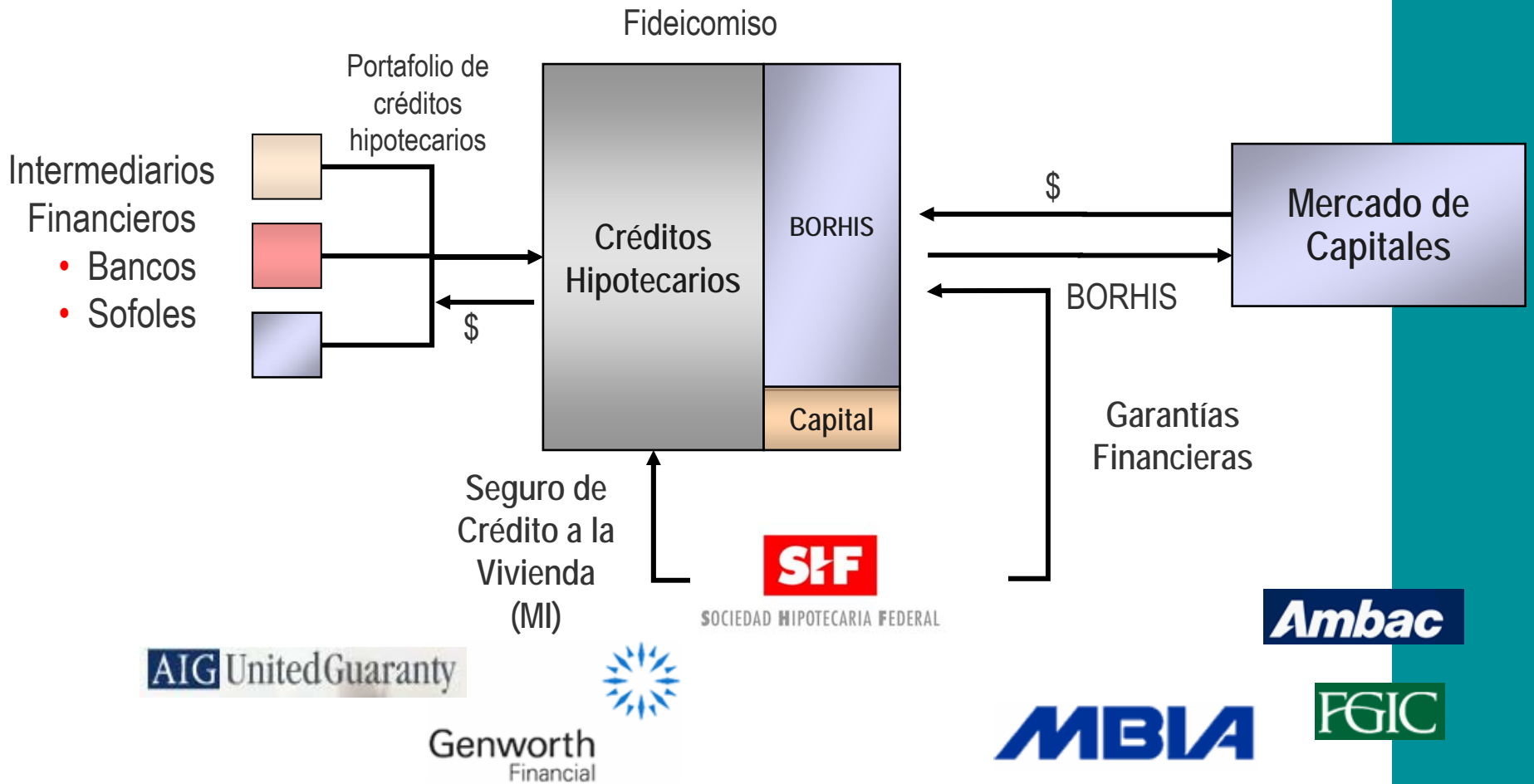
La dinámica poblacional: Un enorme reto y oportunidad dentro del mercado de crédito hipotecario

- Con supuestos sumamente conservadores en cuanto a crecimiento económico y evolución de tasas de interés, SHF estima que el saldo de cartera hipotecaria pasará de USD \$80,724 millones en 2007 a USD \$338,300 millones en 2020.

El ahorro financiero del país no es suficiente para financiar el crecimiento requerido en la cartera hipotecaria, por lo que la venta activa de cartera a inversionistas institucionales nacionales y extranjeros es indispensable para mantener el crecimiento del sector.



IV. Bursatilización



IV. Bursatilización

Bonos Respaldados por Hipotecas



- Durante 2008 se bursatizaron **\$20,785 millones de pesos**, que representan **51,620 créditos**

Total de Emisiones Bonos Respaldados por Hipotecas

Años	Monto (Millones de Pesos)	Emisiones	Créditos Bursatilizados
2003	596	1	1,979
2004	2,749	3	9,562
2005	2,859	5	8,359
2006	12,497	14	35,293
2007	26,529	18	60,041
2008*	20,785	9	51,620
Acumulado	66,015	50	166,854

* Cifras al 31 de diciembre de 2008.

El saldo nominal en circulación vigente es de **\$48,750 MDP**

IV. Bursatilización

Bonos Respaldados por Hipotecas



Adecuación de los estándares para la emisión de BORHIS

Con el objeto de fortalecer a los BORHIS dadas las condiciones actuales del mercado, SHF está trabajando en las siguientes acciones:

1. Circular de la Circular de la CNBV: asegurar la revelación de información completa, confiable y oportuna de las estructuras que permita una mejor formación de precios (Enero 2009)
2. Cotizaciones en precio en lugar de tasa (A partir de junio 2008)
3. Puesta en operación de una calculadora pública y publicación del “Vigia” en la página de internet de SHF para dar seguimiento a la evolución de las estructuras.

IV. Bursatilización

Bonos Respaldados por Hipotecas



4. Buscando garantizar la transparencia en la información periódica de emisiones de cartera de puentes, CNBV y SHF están trabajando en establecer obligaciones para los fiduciarios y administradores que la reporten.
 - Estas disposiciones pueden estar listas en el primer trimestre del 2009, con lo cual se adhieren al Régimen de Responsabilidades del Mercado de Valores, el cual sanciona la falsedad de revelación de información hacia el gran público inversionista.
 - Cabe resaltar que dentro de esta normatividad será un requerimiento especial la presencia de un auditor y revisor independiente (**Administrador Maestro**) que presente este tipo de información.
5. Asimismo, se requiere que los fideicomisos que sirven de vehículo para la bursatilización cuenten con mecanismos de recepción y entrega de sus recursos que sean eficientes y permitan una transparencia en el manejo de recursos (fideicomiso recolector).

IV. Bursatilización

Bonos Respaldados por Créditos Puente



- Las bursatilizaciones respaldadas por créditos puente han sido emitidas principalmente por Sofoles y Sofomes Hipotecarias con un monto aproximado de **\$23,500 millones de pesos**.
- Las estructuras pueden otorgar financiamiento para créditos a la construcción, para la adquisición de tierra o para el desarrollo de infraestructura.
- A diferencia de las emisiones de créditos individuales, las estructuras de créditos puente no cuentan al día de hoy con una certificación tipo BORHIS por SHF.
- Inversionistas y calificadoras tiene la necesidad de que exista un seguimiento de calidad en los activos de estas estructuras, así como la proveeduría de información periódica para el seguimiento e inversión de las mismas como se lleva a cabo en los BORHIs.

Bonos respaldados por créditos a la construcción

Año	Monto emitido (millones de pesos)
2002	1,172
2003	3,460
2004	4,147
2005	2,248
2006	3,575
2007	6,474
2008	2,507
Total	23,583

El saldo nominal en circulación vigente es de **\$16,507 MDP**

IV. Bursatilización Bonos Respaldados por Créditos Puente



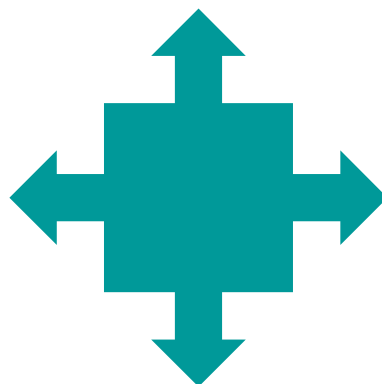
- Se incluirán criterios de elegibilidad y de transparencia de información para las bursatilizaciones de crédito puente de forma similar a los BORHIS.

Bonos

Sin riesgo cambiario, calificados AAA, administrador sustituto, no hay mecanismos de recompra ni sustitución de cartera, cláusulas de amortización anticipada.

Colateral

Créditos vigentes relacionados con actividades hipotecarias, sin incluir tierra ni infraestructura, LTV máximo de 65%, límites de concentración geográfica y por promotor, transferencia de flujos del promotor al fideicomiso directamente.



Información periódica

Estructura

Aforo Inicial, garantía financiera parcial ó GPO, Retención de la constancia, reserva de un mes de intereses, reserva de efectivo seis meses antes del período de amortización, excedente de intereses mínimo de 200 puntos base.

Conforme a la normatividad de CNBV

Los criterios de elegibilidad se pondrán en marcha en diciembre del 2008

IV. Bursatilización Apoyos de SHF para Borhi-Puente



- Con el fin de promover esta estandarización de las bursatilizaciones de créditos puente, SHF otorgará los siguientes beneficios a los emisores:
 - ✓ Toma del 20% en firme, durante la colocación primaria a tasa de mercado.
 - ✓ Hasta el 30% adicional a tasas mayores
 - ✓ Compra – Venta de papel en el Mercado Secundario.
 - ✓ Garantía financiera parcial para la estructura.
 - ✓ Promoción ante inversionistas institucionales para su participación como tomadores.



- A través de la mezcla de créditos, garantías y bursatilizaciones, SHF está preparado para atender las necesidades del sector vivienda en esta compleja coyuntura.
- Los apoyos se orientan a proveer la liquidez en el sector y a mantener la producción de vivienda.
- Además se continuará promoviendo la participación del sector privado en el financiamiento de la vivienda a los sectores no atendidos: bajos ingresos, no asalariados y rurales.
- Para ello SHF está ampliando la red de intermediarios financieros con los que trabaja para llegar a estos segmentos: EACPs, Microfinancieras, Bancos de Nicho, SOFOLES y SOFOMES.
- También estamos desarrollando productos adecuados a estos mercados: ahorro y renta con opción a compra.
- Se priorizará la vivienda ecológica y sustentable.
- Es necesario recuperar el apetito de los inversionistas por los Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas (IFRH) como la fuente de financiamiento adecuada para el sector.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Resultados 2008 y Perspectivas 2009 de SHF



Enero 2009