



# SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Estado Actual de SHF y Perspectivas 2010

14 de enero 2010

Banca Hipotecaria Bancomer



# Contenido

- Acciones 2009 para consolidar al sector.
- Estrategia SHF
- Perspectivas 2010



**GOBIERNO  
FEDERAL**

**SHCP**

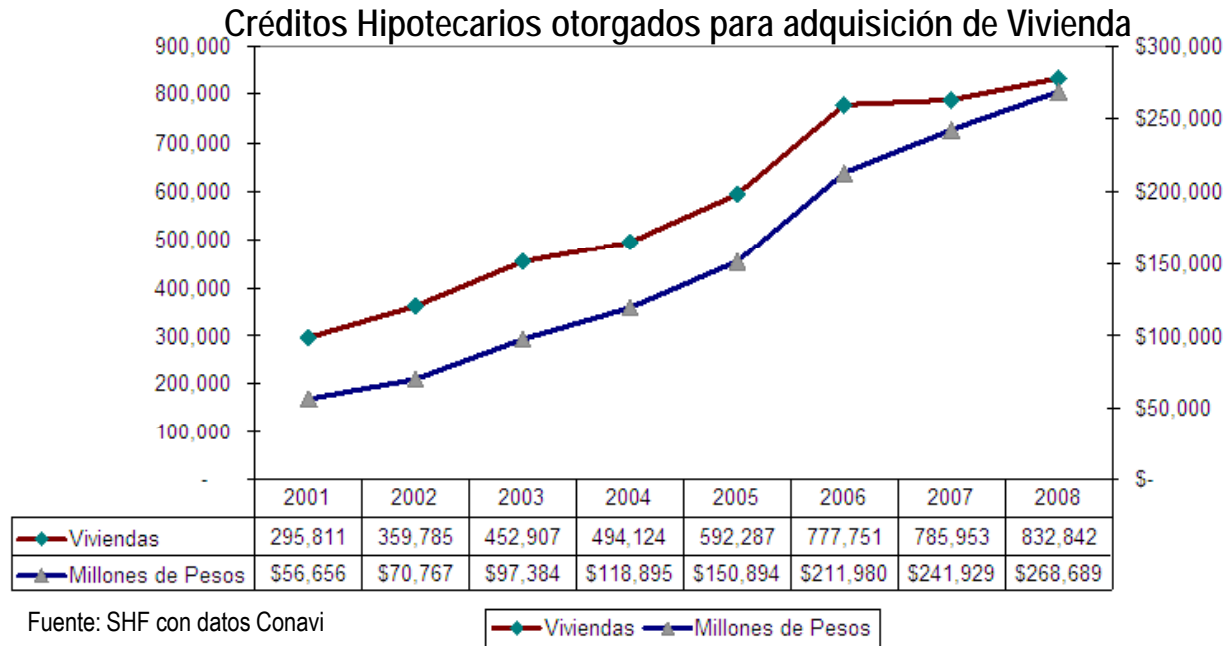
**MÉXICO  
2010**  
Procesos Independientes - Camino a México



# Acciones para consolidar el sector

## Antecedentes

- En el período 2001-2008, de manera creciente, se construyó y financió el mayor volumen de vivienda en la historia del país.



- Más del 80% de la vivienda producida fue de interés social, económica y media baja. Esta producción fue principalmente financiada por Sofoles y Sofomes Hipotecarias (SSH) -incluyendo a Hipotecaria Nacional- quienes, a su vez, a partir de 2003 se financiaron complemente mediante fuentes de financiamiento privadas.

## Acciones para consolidar el sector

### Programa de SHF para restaurar el financiamiento al sector.

- Préstamos de BID y Banco Mundial por \$1,000 y \$2,500 millones de USD respectivamente.
- Durante 2009, SHF fondeó y garantizó más de \$32 mil mdp. Esto representa 307 mil acciones de vivienda.

Líneas Especiales de Liquidez	\$	1,737
Líneas Tradicionales	\$	7,097
Desarrollo de Mercados	\$	8,569
Garantías de Crédito	\$	14,739
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>32,142</b>

cifras preliminares al 31 de diciembre de 2009.

- A partir de 2008, SHF reactivó los créditos a la construcción, desde entonces se han autorizado líneas de crédito puente por más de \$ 15 mil mdp de los cuales se han dispuesto más de \$ 5.3 mil mdp.



GOBIERNO  
FEDERAL

SHCP

MÉXICO  
2010  
Reconstrucción, Impulsando el Crecimiento



# Acciones para consolidar el sector Créditos Punte

- El menor ritmo de disposición se debe a:
  - **Menor capacidad de las familias** para tomar un crédito hipotecario.
  - La lentitud en el desplazamiento de los desarrollos, ha llevado a **postergar el inicio de nuevos proyectos** y alargar las ministraciones de los existentes por parte de los desarrolladores.
  - Un **problema estructural**: las principales SSH del país tenían restricciones operativas o están en proceso de venta o resolución por lo que dejaron de operar:
    - En proceso de venta o con restricciones representaban cerca del 41% de la producción de vivienda del país.
    - Las que se encuentran en proceso de resolución representaban cerca del 38%.



Ya se reactivaron algunas SSH y se espera que para el primer semestre de 2010 se reactiven otras para alcanzar un 87% de la producción de 2007. Además, se han creado nuevas SSH que tendrán una participación relevante.

## Acciones para consolidar el sector Nuevos Productos SHF

- Con el propósito de restablecer el financiamiento del crédito a la construcción, SHF ha diseñado tres productos nuevos.
- Uno esta orientado a dar salida a los proyectos viables, en proceso, que no han concluido por falta de ministración de algún Intermediario Financiero (IF).
- Los otros dos productos son para financiar la puesta en marcha de nuevos proyectos de suelo servido que puedan iniciar a la brevedad.



# Acciones para consolidar el sector

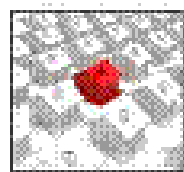
## Producto para proyectos en marcha

### Producto 1

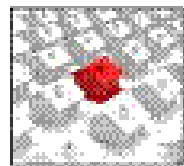
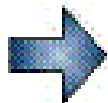
Financiamiento a través de fideicomisos para concluir proyectos en marcha.

- Se abren líneas de fondeo a través de un fideicomiso o directamente al IF para dar liquidez a proyectos no concluidos por falta de financiamiento del IF o de las estructuras de financiamiento.

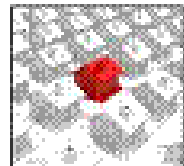
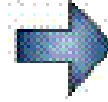
DESARROLLADORES



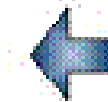
Proyectos en marcha viables



Podrían aportar mayores garantías



Liquidez Para Concluir proyectos



FIDEICOMISO  
(Balanza)

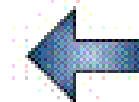


INTERMEDIARIOS FINANCIEROS



Acepta prelación de pagos en el financiamiento adicional de SHF.

Líneas de fondeo adicional



Fondeo original o fondeo de SHF.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010



# Acciones para consolidar el sector

## Productos para proyectos nuevos

### Producto 2

Garantía SHF a bancos que financien créditos puentes a desarrolladores.

- Con el propósito de animar la participación de la banca en el financiamiento a créditos puentes para desarrolladores, SHF otorgará una garantía de segunda pérdida a un conjunto de proyectos de desarrolladores que reciban créditos de un banco.



FIDEICOMISO (Balance)		
ACTIVO	PASIVO	
<b>Créditos Puente con LTV máximo del 65%</b> (Criterios de Elegibilidad)	Segunda Pérdida I.F.	<b>FONDEO INTERMEDIARIO FINANCIERO 100%</b>
	Segunda Pérdida SHF	
	Primera Pérdida I.F.	

# Acciones para consolidar el sector

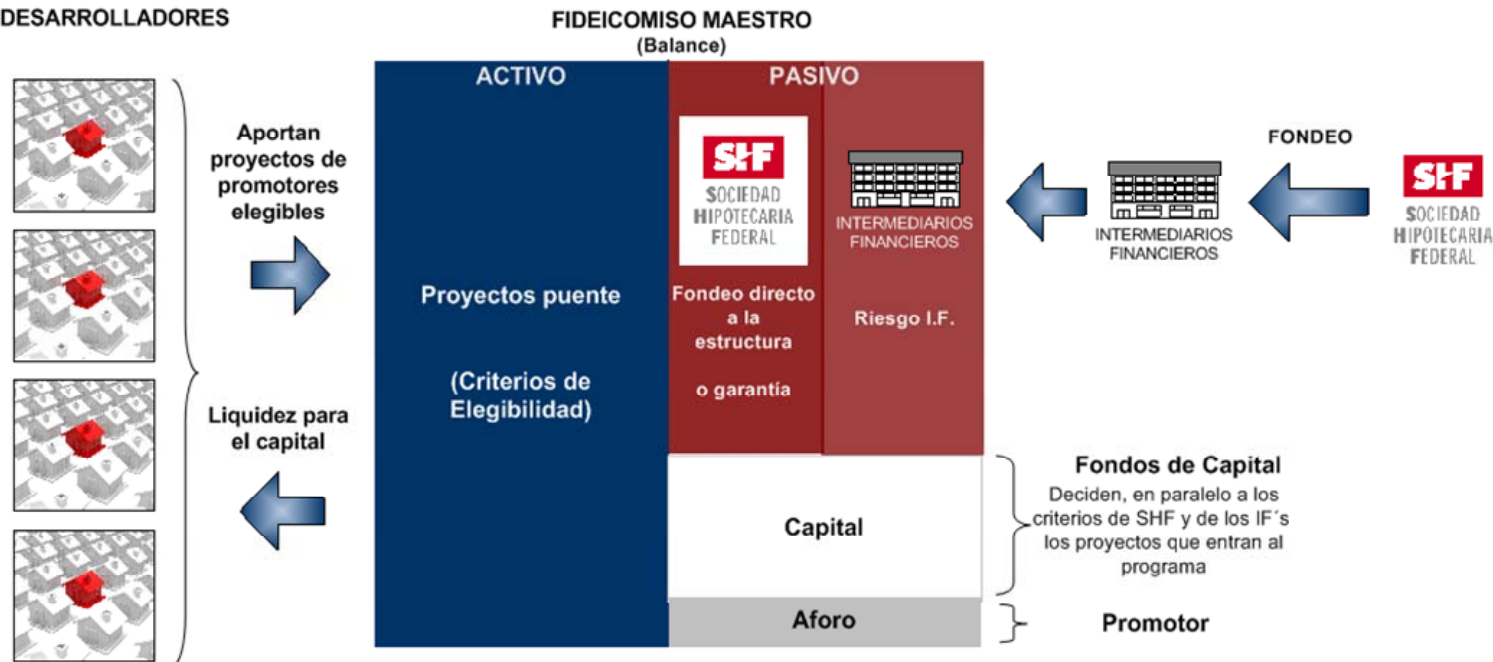
## Productos para proyectos nuevos

### Producto 3

Financiamiento de capital y crédito a proyectos de desarrolladores.

- Conjuntamente con un Fondo de Capital y un Intermediario Financiero, SHF -a través de un fideicomiso- prestará a un conjunto de proyectos de construcción de vivienda con ciertos criterios de elegibilidad.
- SHF y el IF podrán financiar hasta el 65% en partes iguales del valor de la vivienda y tendrán una prelación de pago por encima del fondo de capital y del desarrollador al momento de individualizar las viviendas.

DESARROLLADORES



# Acciones para consolidar el sector

## Beneficios de los nuevos productos

- ✓ Concluir los proyectos en marcha y restablecer el flujo de recursos para iniciar nuevos proyectos.
- ✓ Liberar el capital de desarrolladores invertido en la conclusión de proyectos o en la inversión en su reserva territorial.
- ✓ Desarrollar fuentes de financiamiento de capital privado para suelo servido.
- ✓ Alinear los incentivos entre los participantes para un mejor monitoreo y administración de los proyectos.
- ✓ Proveer financiamiento más transparente y adecuado para cada una de las etapas de un proyecto de construcción de vivienda.
- ✓ Atraer financiamiento privado y de inversionistas institucionales al sector.
- ✓ Activar la producción de vivienda para abatir el rezago habitacional.

Estos proyectos se desarrollarán en un entorno de mayor certidumbre con la operación de los programas gubernamentales

# Contenido



GOBIERNO  
FEDERAL

SHCP

MÉXICO  
2010  
Procesos Independientes - Camino a México

I. Acciones 2009 para consolidar al sector

II. Estrategia SHF

a) Necesidades de Vivienda

b) Productos SHF

III. Perspectivas 2010



## Necesidades de Vivienda: Demanda Potencial

- La población mexicana está formada por 26.7 millones de familias:
  - 17.8 millones cuentan con una vivienda adecuada
  - 8.9 millones representan el rezago de vivienda ampliado, ya sea porque no cuentan con una vivienda propia o porque no cuentan con una vivienda adecuada.\*\*
  - Anualmente se suman alrededor de 530,000 hogares nuevos de los cuales el 60% está en la posibilidad de demandar un crédito.
- Existen 4 componentes para estimar la demanda potencial por vivienda:

### Estimación de la Demanda de Vivienda 2010

Componentes	2010	%
Rezago Habitacional (Familias sin vivienda y/o sin vivienda adecuada) **	587,400	58.5%
Nuevos hogares/*	319,029	31.7%
Movilidad Habitacional	77,008	7.7%
Curas***	21,505	2.1%
<b>TOTAL</b>	<b>1,004,942</b>	<b>100%</b>

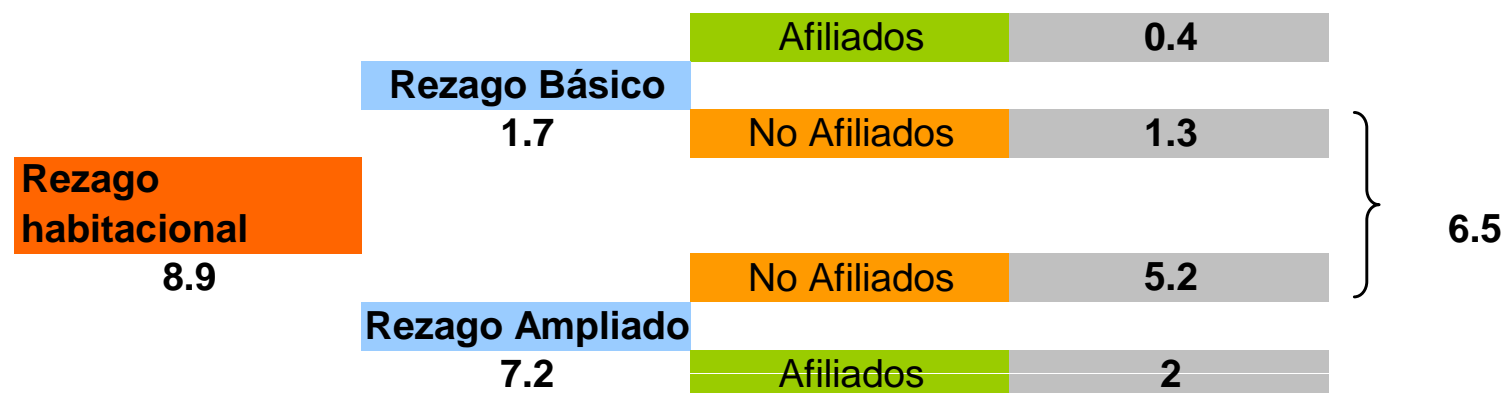
\* / Incluye sólo a familias que por su ingreso y ubicación geográfica pueden acceder a un crédito.

\*\* Vivienda Adecuada: Casas hechas con los materiales adecuados para construcción.

\*\*\* Son aquellos que mejoraron su ingreso o calidad crediticia y ahora están en posibilidad de demandar un crédito.



# Necesidades de Vivienda: Demanda Potencial



\* Cifras en millones

Distribución del rezago de 8.9 millones de acuerdo a nivel de ingreso y afiliación

	De 0 a 3 SMG	De 3 a 6 SMG	Más de 6 SMG	Total
No Afiliados	3.4 millones	2.2 millones	0.9 millones	6.5 millones
Afiliados	0.3 millones	0.9 millones	1.2 millones	2.4 millones

Distribución de Rezago por tamaño de localidad

	Rural	Semiurbano	Urbano	Total
Total	3.6 millones	1.5 millones	3.8 millones	8.9 millones



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

# Estrategia SHF

## Diversificación de Intermediarios Financieros (IF)

- Se está construyendo una red de intermediarios para atender 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.**

**RED DE INTERMEDIARIOS CON LOS QUE TRABAJA SHF**

	<b>SSH</b>	<b>EACPs</b>	<b>BANCOS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>ACTIVAS</b>	23	4	2	<b>29</b>
<b>INACTIVAS</b>	5	3	4	<b>12</b>
<b>EN PROCESO</b>	5	2	2	<b>9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>50</b>

- Los **COMPROBANTES DE INGRESO** para estos sectores son:
  - No asalariados: **Ahorro y Renta con opción a compra (ROC).**
  - Trabajadores estatales y municipales: **recibo y descuento en nómina.**

# Estrategia SHF

## Población no afiliada

- Trabajadores no afiliados (FOVISSSTE o INFONAVIT) que trabajan para estados y municipios → No cuenta con el enganche disponible → perciben ingreso vía nómina.
  - Policías
  - Personal de intendencia
  - Bomberos

Programa compatible con Programa de Ahorro y Renta con Opción a Compra.

### Estados

- Sinaloa
- Veracruz
- Quintana Roo
- Aguascalientes

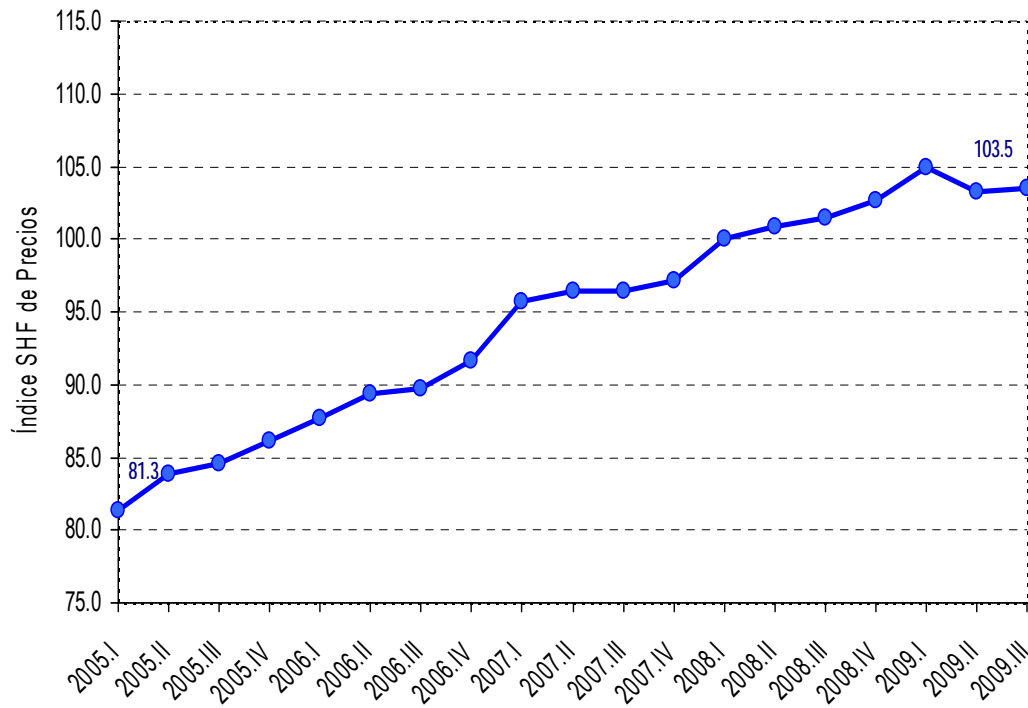
### Intermediario Financiero

- Vértice
- Fomepade
- LI Financiera
- Hipotecaria Nacional
- Patrimonio



# Índice SHF

- El índice SHF impulsa la eficiencia en los mercados de vivienda e hipotecarios.
- Se publica trimestralmente.
- Existen registros para las 32 entidades federativas para el período 2005.I a 2009.III. En etapas posteriores se desagregará por zonas metropolitanas y ciudades seleccionadas referenciadas a mapas digitales.



Durante el período 2005.I a 2009.III registró una apreciación nominal acumulada de 27.4% equivalente a un aumento anual nominal de 6.2%.

Por segmento, las casas solas crecieron 26.8%, en condominio 23.6% y los departamentos 43.8%.

# Contenido

- Acciones 2009 para consolidar al sector
- Estrategia SHF
- Perspectivas 2010



GOBIERNO  
FEDERAL

SHCP

MÉXICO  
2010  
Procesos Independientes - Camino a México



# Perspectivas 2010

1. Mejorar el desempeño de la cartera hipotecaria: reestructura de créditos y capitalización de SSH.
2. Atender la liquidez tradicional y contribuir a sostener y reactivar el dinamismo del sector de la vivienda.
  - Reestablecer el financiamiento a la producción de vivienda.
  - Atender el rezago de vivienda, particularmente los sectores no atendidos.
  - Recuperar el financiamiento institucional al sector: estandarizando y haciendo más eficiente la operación de IFRH.
3. Redefinir el papel de SSH hacia un entorno de mayor regulación y consolidación.
4. Consolidar la producción de vivienda en un entorno sustentable.



**GOBIERNO  
FEDERAL**

**SHCP**

**MÉXICO  
2010**  
Relacionado | Impulsado | Estimado | Realizado





# SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Estado Actual de SHF y Perspectivas 2010

14 de enero 2010

Banca Hipotecaria Bancomer

