



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Acciones de SHF en el sector Vivienda para 2011.

Reunión Plenaria CANADEVI Valle de México

19 de mayo de 2011



SHCP

Índice



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. **Fundamentales del mercado de vivienda en México**
- II. **Financiamiento de SHF a los Intermediarios Financieros**
 - a. **Créditos a la Construcción**
 - b. **Acciones de Vivienda para los Hogares**
- III. **Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables**
- IV. **Perspectivas**



SHCP

I. Fundamentales del mercado de vivienda en México

Rezago habitacional



SHCP

- **8.9 millones de familias** están en **rezago habitacional ampliado** debido a que no cuentan con una vivienda o las viviendas están construidas con materiales de baja calidad y duración.
- Anualmente se forman **603,000 nuevos hogares**, de los cuales alrededor del **51%** se encuentran en la **posibilidad de demandar un crédito hipotecario**.
- **Demanda potencial de vivienda 2011:** 1,106,674 acciones.
- En 2009 SHF publicó el Índice de Precios a la Vivienda, el cual confirma la **ausencia de una burbuja de precios en el mercado mexicano**. El índice de Precios de SHF se puede consultar a través de la página de SHF: www.shf.gob.mx en la **Sección de Estadísticas e Investigación**.
- Financiamiento hipotecario en **plazos de 20-25 años a tasas fijas**.
- Recuperación de la demanda será de al menos **650,000 créditos anuales**.

Fuente: SHF con base en ENIGH 2008

Índice



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. Fundamentales del mercado de vivienda en México
- II. Financiamiento de SHF a los Intermediarios Financieros**
 - a. Créditos a la Construcción
 - b. Acciones de Vivienda para los Hogares
- III. Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables
- IV. Perspectivas



SHCP

II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda

Mercado de las Sofoles y Sofomes Hipotecarias



SHCP

- La crisis económica de 2009 se vio reflejada en una caída significativa del PIB, afectando la liquidez en los mercados y presionando el mercado laboral.
- Lo anterior, afectó a los intermediarios financieros que operan con SHF, ya que se cerró el financiamiento privado, y el desempleo impactó en el deterioro de sus carteras.
- **2010 fue un año de transformación y consolidación de las Sofoles Hipotecaria y Sofomes (SSH).** La mayoría de ellos fortalecieron sus condiciones financieras, ya sea a través de inyecciones de capital (ING, Vértice y Crédito Inmobiliario) o través de fusiones y adquisiciones (Casa Mexicana con Apoyo Integral y Fincasa / IXE con Banorte). Metrofinanciera regresó al mercado capitalizada y ABC Capital se está transformando en banco. Se están incorporando otros Intermediarios Financieros (IFs) a la red de SHF como: Sofipos, Bancos, Cooperativas y Microfinancieras para llegar a 38 IFs en 2011.
- Se espera que **en 2011 las SSH** desempeñen un **papel más importante** en el financiamiento de la **producción de viviendas** y de **hipotecas para el sector no afiliados**.
- Para **continuar con el fortalecimiento de las SSH**, tendrán que **migrar a un entorno regulatorio**.

II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Productos SHF



II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda Producción de Vivienda



SHCP

- De 2003 a 2008 los créditos a la construcción fueron totalmente fondeados por fuentes de financiamiento privado. Este tipo de fondeo se cerró para la segunda mitad de 2008. En 2008 SHF reactivó los créditos a la construcción, desde entonces se han autorizado líneas de crédito puente por más de **\$21,000 millones de pesos** de los cuales se han dispuesto **\$9,200 millones de pesos**.



II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda

Estatus de los nuevos créditos puente



SHCP

- De estos \$9,200 millones de pesos, se dispusieron \$5,200 para nuevos puentes que han permitido financiar lo siguiente:

Número de Proyectos	• 355
Número de viviendas	• 35,329
Número de viviendas promedio por proyecto	• 100
Valor promedio de vivienda	• \$ 401,468.92
Valor mínimo de vivienda	• \$187,000.00
Valor máximo de vivienda	• \$2,300,000.00
Valor promedio de crédito por proyecto	• \$23,585,632.69
Valor mínimo de crédito por proyecto	• \$198,000.00
Valor máximo de crédito por proyecto	• \$260,000,000.00

II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda Producción de Vivienda



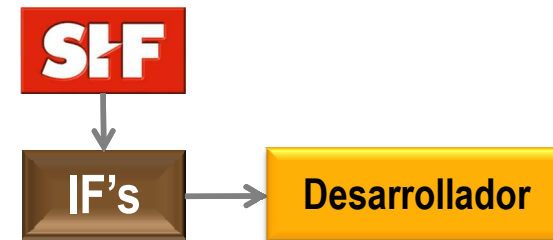
SHCP



Durante 2011, SHF estima que se autorizarán alrededor de \$15,000 millones de pesos en líneas para créditos a la construcción lo que representa el financiamiento de poco más 62,000 viviendas.

Características del producto:

- **Plazo:** 24 meses; el plazo de registro de proyectos es de 6 meses
- **Tasa:** con base en riesgo del IF y el riesgo del proyecto
- **Garantía:** fiduciaria sobre los derechos de crédito a la construcción.



Requisitos

- Inscrito en el **Registro Público de la Propiedad** respectivo
- SHF **revisará la originación** y desempeño de los créditos puente
- Monto del crédito puente será **65%**
- El crédito puente no será superior al 20% del capital neto del IF
- Proyecto dado de alta en el **RUV** (Registro Único de Vivienda)
- Crédito puente no incluirá vivienda con valor superior a **555,555 UDIS**
- Crédito detalle en www.shf.gob.mx (en la sección de Construyo y vendo vivienda)

II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Rezago Habitacional: Mercado Objetivo



SHCP

- La población desatendida y la no afiliada muestra que 5.7 millones de habitantes son económicamente activos pero no cuentan con acceso a la seguridad social.



La estrategia de SHF se enfoca en atender:

- Población económicamente activos, asalariados, **no afiliados** → 45.8%
- Población económicamente activos, no asalariados, **no afiliados** → 18.8%

II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Productos SHF



SHCP



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Intermediarios
Financieros

Créditos a la
construcción
(créditos
puente)

Acciones de vivienda
para los hogares

Adquisición de vivienda nueva
y usada

Autoproducción de vivienda
asistida

Mejoramiento de vivienda

SHF busca ampliar la red de intermediarios financieros regulados que operen en las zonas geográficas en donde persistan rezagos o se presenta la necesidad de participación de SHF, a través de: **Sofoles y Sofomes Hipotecarias, Microfinancieras, SCAP's¹ y Banca de Nicho.**

II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Comprobación de Ingresos



SHCP

SHF está desarrollando productos para darle accesibilidad a la población no atendida. Para ello, está explorando nuevas formas de comprobación de ingreso.

Tipo de Trabajador

Comprobantes de ingreso para Créditos de Largo Plazo

**Asalariados, no
afiliados**

- No están afiliados a ningún instituto de seguridad social pero pueden comprobar ingresos mediante recibos de nómina o constancia de empleo (trabajadores estatales y municipales, etc)

**Actividad Profesional o
Empresarial**

- Declaración de impuestos, estados de cuenta de ahorro, inversiones o cheques, contrato o recibo de honorarios.

**Honorarios asimilables
a salarios**

- Contrato o recibo de prestación de servicios, recibos de honorarios, constancia de percepciones y retenciones.

**No asalariados, no
afiliados**

- Estados de cuenta de ahorro, inversiones o cheques por 6 meses, esquema de **comportamiento de pago (Esquema de Buen Pagador)**, **Renta con Opción a Compra (ROC)**.

Condiciones adicionales: Estudio Socioeconómico, Enganche, Seguro de Crédito a la vivienda y corresponsabilidad de desarrolladores.

II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Adquisición de vivienda nueva o usada



SHCP



Durante 2011 SHF estima que se autorizarán alrededor de \$5,600 millones de pesos líneas para créditos para adquisición y mejoramiento de vivienda, lo que representa el financiamiento de poco más 81,000 viviendas

Características del producto: PESOS

- **Plazo:** hasta 20 años y **tasa** fija
- **Garantía:** fiduciaria sobre los derechos de crédito individual
- **Tasa de interés anual fija** durante el plazo del crédito

Requisitos:

- Cumplir con las **reglas de elegibilidad** emitidas por SHF (www.shf.gob.mx)
- Valor máximo del crédito individual será el menor entre **500 mil UDIS*** y el 90% del valor de la vivienda.
- Pueden otorgarse créditos en cofinanciamiento
- Edad entre **18 y 65 años**
- Relación pago ingresos: **3.03 veces** y deudas menor o igual al 40%

II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Adquisición de vivienda nueva o usada



SHCP

Características del producto PAGOS DEFINIDOS

- **Plazo:** 10, 15, 20 y 25 años,
- **Garantía:** fiduciaria sobre los derechos de crédito individual
- Pueden reestructurarse créditos.
- Tasa de interés con incrementos cada 3 años en un número determinado de veces dependiendo del plazo del crédito.
- Los **pagos mensuales** son **conocidos** desde la originación del crédito.

Requisitos:

- Cumplir con las **reglas de elegibilidad** emitidas por SHF (www.shf.gob.mx)
- Valor máximo del crédito individual será el menor entre **500 mil UDIS*** y el 90% del valor de la vivienda
- Edad entre **18 y 65 años**
- Relación pago ingresos: **3.33 veces** y deudas menor o igual al 40%

II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Red de IF con relación al rezago



SHCP

- SHF está aumentando su red de intermediarios financieros en tamaño y diversidad, con el fin de servir a más población.
- SHF se centrará en atraer a los intermediarios financieros que:
 - Ofrecen el tipo de solución habitacional que requiere que cada estado y las regiones dentro de los estados, de acuerdo con el tipo de déficit habitacional.
 - Tienen presencia en los estados y regiones que tienen el mayor déficit de vivienda
- SHF está trabajando ahora con los intermediarios financieros que tradicionalmente han atendido a la población no atendida: **Microfinancieras, Cooperativas Financieras, Bancos de Nicho y Entidades de Ahorro y Crédito Popular.**
- Durante 2010 SHF operó con **31 Intermediarios Financieros (IFs)**, al día de hoy operamos con **35 IFs** y se estima que al finalizar 2011 se opere con **38 IFs**.

Índice



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. Fundamentales del mercado de vivienda en México
- II. Financiamiento de SHF a los Intermediarios Financieros
 - a. Créditos a la Construcción
 - b. Acciones de Vivienda para los Hogares
- III. Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables**
- IV. Perspectivas



SHCP

III. Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS). Necesidad de migrar a un nuevo modelo.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

SEDESOL

SEMARNAT

SENER

SE

17



Etapa I

La necesidad de dotar vivienda de manera rápida a la población, el déficit de vivienda y un sistema hipotecario fuertemente consolidado, provocó un rápido crecimiento del sector, impulsando un gran desarrollo urbano.



Etapa II

Tres efectos:

1. La especulación y encarecimiento del suelo y las reservas territoriales.
2. Los agentes involucrados en la producción de vivienda social y económica solo encontraron suelo asequible cada vez más lejos de los centros urbanos.
3. Incremento en el costo de infraestructura para los estados y municipios.

Etapa III

La necesidad de generar políticas públicas:

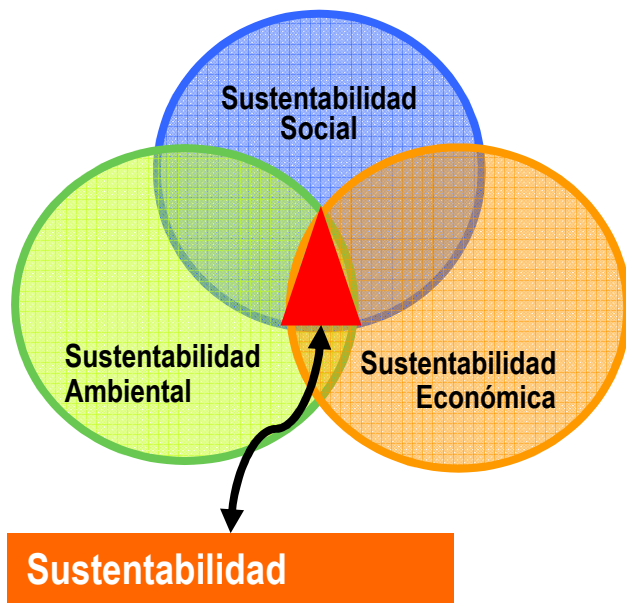
- En un entorno sustentable, crear un desarrollo urbano integral que articule las reservas territoriales de Estados, Municipio y Desarrolladores.
- Definir el crecimiento urbano
- Buscar el aprovechamiento del suelo intra-urbano, para generar más vivienda con infraestructura y equipamiento suficiente
- Mejorar la calidad de vida de las familias.



III. DUIS

Estrategia de transversalidad del Gobierno Federal

Se promovió la creación de un Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, (GPEDUIS) con la participación de **SEDESOL, SEMARNAT, SENER, SECRETARIA DE ECONOMIA, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, BANOBRAS, FONADIN, PROMEXICO y SHF.**



Este Grupo ha venido trabajando en la revisión de proyectos y capacitaciones a promotores, consultores y autoridades interesadas en el tema.

Todos los proyectos potenciales son evaluados financiera y técnicamente (Regional, Urbano, Barrio y Arquitectónico - **RUBA**) por especialistas.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

SEDESOL

SEMARNAT

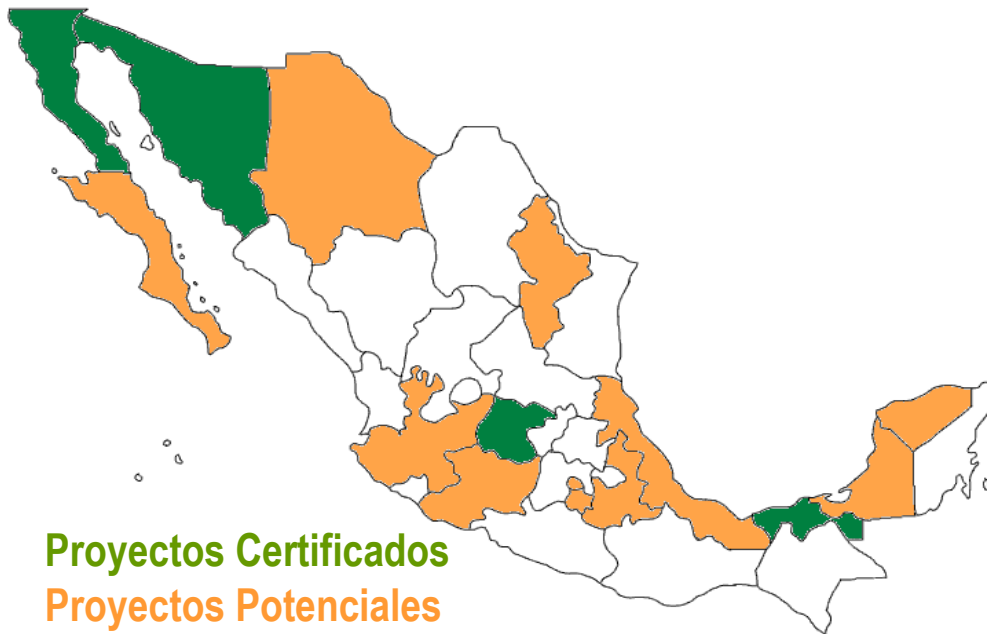
SENER

SE

III. DUIS

Proyectos Actuales y Potenciales

- Hasta 2010 se tienen certificados **cuatro proyectos DUIS**, los cuales representan:
 - **250,500** viviendas,
 - **1,001,500** personas beneficiadas
 - superficie de **7,400** hectáreas,
 - inversión estimada de **\$52,800 MDP**
- En el 2010 el comité de DUIS entregó a 3 proyectos sus certificados, que representan 62,337 viviendas y una inversión estimada de \$12,843 MDP.



Proyectos Certificados
Proyectos Potenciales

- Existen **18 proyectos potenciales**, uno de ellos de regeneración intra -urbana.
- Estos proyectos representan:
 - 800,000 viviendas**
 - 3,250,000 personas beneficiadas.**
 - Superficie de **20,500 hectáreas.**
 - Inversión de **\$275,000 MDP.**



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

SEDESOL

SEMARNAT

SENER

SE



BANBRAS



FOVISSSTE



PRO MEXICO
Inversión y Comercio



III. DUIS

Pasos a seguir



SHCP

- **Evaluar y certificar DUIS**, este año se espera se certifiquen 4 adicionales y el impacto de estos desarrollos será mejorar la calidad de vida de las familias que habiten en dichos desarrollos
- **Institucionalización del GPEDUIS** el periodo de maduración de los DUIS certificados requiere de instrumentos adecuados de gobernanza que aseguren la coordinación y la adecuada distribución de funciones y responsabilidades entre los actores involucrados, incluyendo el gobierno en sus tres niveles: federal, estatal y municipal.
- Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos por todas las partes involucradas; se está desarrollando un **conjunto integral de incentivos y sanciones** enfocados en la eficiencia, eficacia y distribución de incentivos, incluyendo posibles sanciones con el objetivo de garantizar que se cumplan con los compromisos establecidos en los DUIS certificados.

Índice



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. Fundamentales del mercado de vivienda en México
- II. Financiamiento de SHF a los Intermediarios Financieros
 - a. Créditos a la Construcción
 - b. Acciones de Vivienda para los Hogares
- III. Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables
- IV. **Perspectivas**



SHCP

IV. Perspectivas



SHCP

- En 2011, la **recuperación de instituciones financieras**; así como la entrada de nuevos intermediarios financieros especializados en los mercados desatendidos, contribuirá a **estimular el dinamismo de la industria de la vivienda** y la reducción del déficit habitacional.
- **SHF desarrollará nuevos productos** para este mercado en coordinación con otros actores relevantes.
- Hay una necesidad de **recuperar la participación de inversionistas institucionales** para que financien a los intermediarios financieros privados, a través del mercado de Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas.
- El exitoso mercado de vivienda en México se encuentra en un proceso de transición para migrar a un nuevo **modelo de desarrollo urbano sustentables (DUIS)**
- **Nueva oportunidad de inversión** estará a disposición de los interesados, a través de este modelo.
- El **déficit de vivienda será atendido** no sólo a través de la construcción de viviendas, sino también **mediante la inserción de ellos en un entorno sustentable, que mejorará la calidad de vida de las familias mexicanas.**



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Acciones de SHF en el sector Vivienda para 2011.

Reunión Plenaria CANADEVI Valle de México

¡GRACIAS!

Mayo, 2011



SHCP