



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



SHCP



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Calculadora SHF

Instrumentos Respaldados por Hipotecas
(IFRHs)



SHCP

Noviembre 2011



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Contenido

- Mercado de IFRHs y Estrategia de SHF
- Herramientas de Información y Análisis de SHF
- Calculadora-SHF
- Situación Macroeconómica del Mercado



SHCP

Noviembre 2011

Mercado de IFRHs y Estrategia de SHF



SHCP

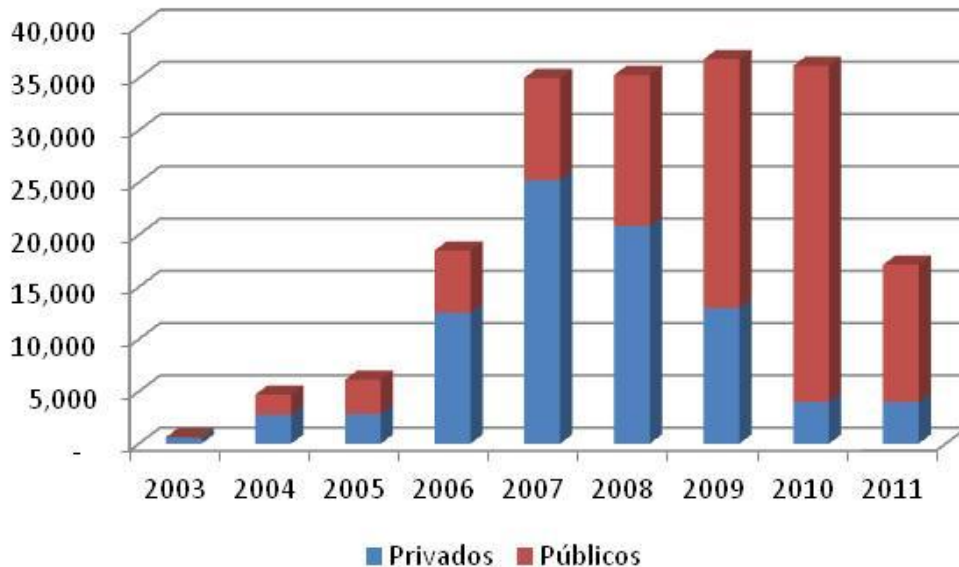
- El mandato legal de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), es impulsar el desarrollo del mercado primario y secundario de crédito a la vivienda.
- Como parte del impulso al crédito a la vivienda, SHF ha tenido como un reto importante, contribuir en el desarrollo de un mercado primario y secundario de **Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas (IFRHs)**, reto que tomó mayor relevancia a partir de la crisis financiera del 2009.
- El mercado de IFRHs demostró ser una fuente eficiente de financiamiento, prueba de ello es el impacto que, entre 2003 y 2010, se tuvo sobre el financiamiento a la vivienda, ya que contribuyó a incrementar de 296 mil créditos otorgados durante 2002, a cerca de 643 mil en 2010.
- Durante este periodo, se bursatizaron hipotecas por 173 mil millones de pesos aproximadamente, equivalente a 774 mil créditos otorgados, apoyando de manera directa la cadena de financiamiento a la vivienda y aportando beneficios importantes tanto para emisores como para inversionistas.



Mercado de IFRHs y Estrategia de SHF

- A partir de la crisis financiera del 2009, el monto de las bursatilizaciones disminuyó de forma importante y el mercado de IFRHs cambió de ser un mercado con alta participación del sector privado, a uno dominado por los institutos de vivienda.

Emisiones por año



Privados: Bancos, Sofoles e HiTo

Públicos: Cedevis y Tfovis

Año	Emisión Anual	Acumulado
2003	596	\$ 596
2004	4,708	\$ 5,304
2005	6,133	\$ 11,437
2006	18,495	\$ 29,932
2007	35,020	\$ 64,952
2008	35,288	\$ 100,241
2009	36,807	\$ 137,048
2010	36,181	\$ 173,228
2011	17,126	\$ 190,355



Mercado de IFRHs y Estrategia de SHF

SHCP

- Adicionalmente, se ha observado una disminución en el interés de los inversionistas por estos instrumentos, destacando entre otras razones:
 - menor apetito de riesgo a causa de la crisis financiera,
 - problemas financieros de algunos emisores de bonos,
 - incremento en la cartera vencida a consecuencia de la crisis,
 - complejidad, rigideces en su gobierno y diversidad de los IFRHs,
 - reducción en la liquidez de estos instrumentos,
 - disparidad de precios,
 - falta de herramientas de cálculo y análisis.

Mercado de IFRHs y Estrategia de SHF



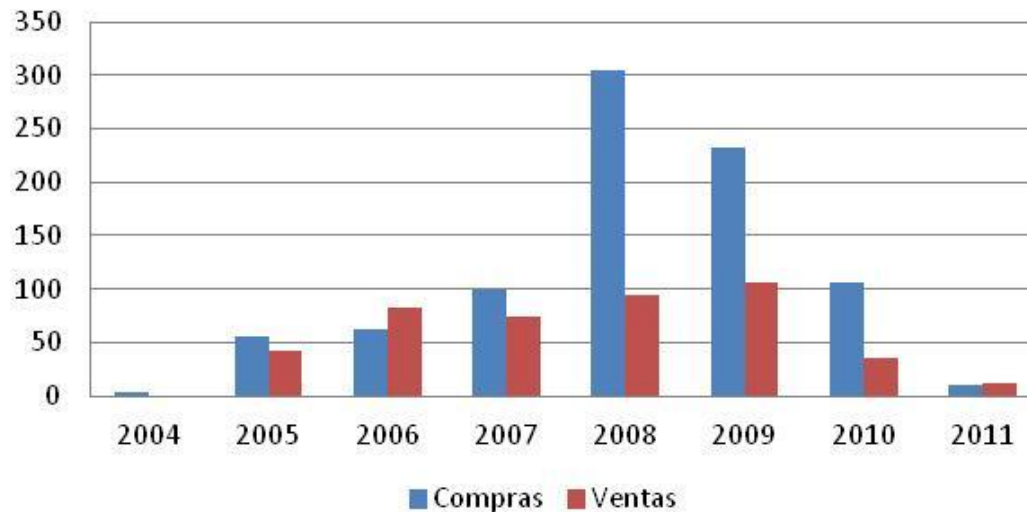
SHCP

- Dado lo anterior, SHF refrenda su compromiso en el desarrollo del mercado de IFRHs, participando en el mercado primario y secundario de estos instrumentos. Cabe destacar, que la participación de SHF en ambos mercados es pasiva y no pro-activa, estableciendo su política de participación y actuando solamente cuando el mercado se lo demanda.
 - En el **mercado primario**, SHF fomenta las emisiones de IFRHs, participando, de ser necesario, como inversionista hasta con el 20% del monto de la emisión, al mismo precio al que se asigna la colocación. Asimismo, de existir algún interesado en la emisión, 48 horas posteriores a la colocación, SHF podrá vender su posición al mismo precio de colocación.
 - En caso de que se requiera una participación superior al 20%, se establece el monto máximo de participación y se cotizan precios diferenciados.

Mercado de IFRHs y Estrategia de SHF

- En el **mercado secundario**, SHF es el único formador de mercado de Borhis y BonHitos que continúa, de manera pasiva, proporcionando precios de compra o venta cuando así lo solicitan otros participantes, es decir, SHF no sale al mercado a comprar y vender activamente sus posiciones.

Número de Transacciones



- Durante 2008 y 2009, el mercado se desinvirtió en estos activos, entre otras causas, derivado de políticas de “stop losses” de algunos inversionistas.



SHCP

Mercado de IFRHs y Estrategia de SHF

- Como **tenedores de bonos** y como parte de las acciones encaminadas a reactivar el mercado de IFRHs, SHF inició el “Proceso de Mejora y Seguimiento”, cuyo propósito es mejorar el desempeño actual de las emisiones.
- Este proceso se lleva a cabo, de la mano con otros inversionistas, fiduciarios y representantes comunes, proponiendo mejoras a las estructuras y a la administración de las carteras.
- A través de este proceso se espera:
 1. Mejorar las condiciones de cada estructura y buscar su homologación,
 2. Brindar al administrador primario las herramientas de negociación necesarias, para maximizar la recuperación de los créditos (productos solución).
 3. Fomentar la activa participación de los administradores, fiduciarios y representantes comunes para obtener mejores resultados.

Mercado de IFRHs y Estrategia de SHF



SHCP

- Una vez concluido el “Proceso de Mejora y Seguimiento”, SHF evaluará los resultados de cada estructura, analizando las mejores alternativas que maximicen su valor.
- La estrategia que SHF adopte sobre las estructuras que mantiene en su balance, será siempre en beneficio del desarrollo del mercado. Dicha estrategia, una vez definida, se hará del conocimiento de los participantes.
- Por otra parte, SHF ha desarrollado herramientas con el fin de facilitar el análisis de estos instrumentos, las cuales busca compartir con inversionistas, proveedores de precios, reguladores y todo aquel interesado en este mercado.

Herramientas de Información y Análisis de SHF



SHCP

Es por ello, que en junio de 2008, SHF puso a disposición a través de su página de internet, un sistema de monitoreo de IFRHs, que consolida la información reportada y provee indicadores de desempeño:

VIGÍA 

monitoreo de IFRH

Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas

Herramientas de Información y Análisis de SHF



SHCP

Como parte de los esfuerzos encaminados a proporcionar información de utilidad para la toma de decisiones, en esta ocasión, **nos es grato presentar una nueva herramienta** que permite estimar los precios de IFRHs bajo distintos escenarios de incumplimiento y prepago.

Calculadora  
Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas



SHCP

VIGÍA

monitoreo de IFRH

Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas

Ambas herramientas, logran brindar al público en general referencias actualizadas sobre el comportamiento de cada instrumento y el valor que se le puede asignar bajo distintos escenarios.

Con estas herramientas, SHF mantiene su compromiso de brindar al mercado información útil, homogénea y de calidad, así como herramientas analíticas que permitan a los participantes mejorar la toma de decisiones y con ello fomentar el desarrollo del mercado.

Calculadora

Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas



SHCP

Calculadora-SHF

- A continuación presentamos un video con el funcionamiento de la calculadora.
 - Como podrán observar, es una herramienta gráfica y descriptiva que presenta el comportamiento reportado y respeta lo estipulado en los contratos de las estructuras.
 - La Calculadora de IFRH, es intuitiva por lo que resulta muy sencilla de operar.
 - Incluye gráficos y tablas exportables a Excel facilitando al usuario su análisis.
 - La herramienta tiene un servicio de soporte a través del correo electrónico: Calculadora_IFRH@shf.gob.mx

Calculadora  
Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas

Preguntas y Respuestas



SHCP

Calculadora_IFRH@shf.gob.mx

Calculadora  
Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas



SHCP

VIGÍA **SIF**

monitoreo de IFRH

Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas

Muchas Gracias!!

Calculadora  **SIF**
Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas