



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

III Convención Financiamiento Especializado en México 2011

Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas

Marzo, 2011



SHCP

Índice



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. **Fundamentales del mercado de vivienda en México**
- II. **Financiamiento de SHF a los Intermediarios Financieros**
 - a. Condiciones contractuales y entorno regulatorio
 - b. Producción de Vivienda
 - c. Rezago Habitacional
- III. **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 por 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 **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. Condiciones contractuales y entorno regulatorio
 - b. Producción de Vivienda
 - c. Rezago Habitacional
- III. 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 operaba con SHF, ya que se cerró el financiamiento privado, y el desempleo observado 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 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

Regulación Actual SHF



SHCP

- En el último año se ha trabajado en la reforma a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, con el objeto de, entre otras cosas, establecer una regulación específica a las sociedades financieras de objeto múltiple.
- Actualmente las Sofoles y Sofomes Hipotecarias (SSH) que operan con SHF se atienen a diversas reglas y condiciones.
- Dependiendo de la fecha que iniciaran operaciones con SHF, las reglas y condiciones a las que están sujetas las SSH se rigen por:
 - ✓ Antes de 2006 las Condiciones Generales de Financiamiento.
 - ✓ Después de 2006 por contratos de crédito.
- En cualquiera de estos dos casos, entre las obligaciones contractuales se encuentran el esquema de Alertas Tempranas, las Reglas de Capitalización a las que están sujetas las entidades financieras, así como la metodología bajo la cual las SSH deben constituir reservas preventivas por riesgo crediticio.

II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda

Regulación Actual SHF



SHCP

Obligaciones Contractuales

- En las Alertas Tempranas (AT) de SHF, se establece que si el Índice de Morosidad (IMOR) de la Cartera Individual o el IMOR de la Cartera Puente es mayor a 10%, se deberá mantener un Índice de Cobertura de al menos el 60% de la Cartera Vencida Total.
- La entrada en vigor de las AT llevó a las SSH, a pasar de un monto de \$4,700 mdp en reservas constituidas a \$7,678 mdp*. Sin embargo, si bien dichas reservas ya se han reflejado en los estados financieros de las SSH, ello NO ha tenido impacto para efecto de cálculo del ICAP.

II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda

Principales Cambios Contemplados a la Regulación SHF



SHCP

- La situación que atraviesa el mercado hipotecario, ha puesto en evidencia que la falta de regulación específica hizo más vulnerables a las SSH.
- SHF ha venido ampliando la red de intermediarios con los que opera y con el fin de mitigar los riesgos crediticios se les ha clasificado en :

Regulados: Bancos, Sofoles, SCAP¹

- Se ajustan, como mínimo, a lo establecido por la regulación emitida por la CNBV.

No Regulados: Sofomes

- En tanto no se apruebe la ley deberán ajustarse a los criterios establecidos por SHF en cuanto a :
 - **Creación de Reservas Preventivas.**
 - **Reglas de Capitalización.**
 - **Creación de Reservas para Bienes Adjudicados**
 - **Contabilidad Bancaria**

II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda

Principales Cambios Contemplados a la Regulación SHF



SHCP

Creación de Reservas Preventivas

1. **CARTERA INDIVIDUAL**: la metodología actual de SHF será sustituida por la nueva metodología de la CNBV, que entró en vigor a partir de 1 de marzo de 2011.
2. **CARTERA PUENTE**: se contempla la sustitución de las metodologías actuales por una metodología nueva.
 - Cartera Puente: Enfocar la metodología de reservas puente en función de la **viabilidad de los proyectos**, por lo que se propone, sustituir la metodología actual de SHF (metodología de reservas y cobertura mínima solicitada por Alertas Tempranas) por la establecida por la CNBV* **y solicitar reservas adicionales para los proyectos clasificados en Riesgo Alto y Medio.**
3. **BIENES ADJUDICADOS**: Se incluirá la metodología establecida por la CNBV.
 - El monto de reservas a constituir será el resultado de aplicar el porcentaje de reserva que corresponda conforme a la tabla, al valor de adjudicación de los bienes inmuebles obtenido conforme a los Criterios Contables.

II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda

Principales Cambios Contemplados a la Regulación SHF



SHCP

Índice de Capitalización

- Se migrará a una metodología apegada a la establecida por la CNBV, incluyendo riesgo de crédito, riesgo de mercado y otros ajustes

El proceso de implementación de estas condiciones seguirá los siguiente pasos:

- Las SSH calcularán el impacto de esta regulación en su situación financiera
- Con base en lo anterior, se establecerá el periodo de transición para que entren en vigor.



SHCP

II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda

Producción de Vivienda

- 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 **\$18,200 millones de pesos** de los cuales solamente se han dispuesto **\$8,100 millones de pesos**.

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.

II. Rol de SHF en el Mercado de Vivienda

Estatus de los nuevos créditos puente



SHCP

- De estos \$8,100 millones de pesos, se dispusieron \$4,341 para nuevos puentes que han permitido financiar lo siguiente:

Número de Proyectos	• 298
Número de viviendas	• 29,463
Número de viviendas promedio por proyecto	• 99
Valor promedio de vivienda	• \$ 405,164.26
Valor mínimo de vivienda	• \$187,000.00
Valor máximo de vivienda	• \$2,300,000.00
Valor promedio de crédito por proyecto	• \$23,704,774.36
Valor mínimo de crédito por proyecto	• \$539,400.00
Valor máximo de crédito por proyecto	• \$260,000,000.00

II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Precios para Créditos a la Construcción.



SHCP

- Uno de los efectos de la crisis de 2008 fue una mayor percepción de riesgo en el mercado, incluyendo el hipotecario, lo anterior trajo como consecuencia un incremento en las primas de riesgo con lo que se encareció el financiamiento para la construcción de la vivienda.
- Con el propósito de impulsar la producción de viviendas, **SHF ajustó los precios de los créditos a la construcción** que ofrece a las Intermediarios Financieros (IF) con las que ofrecen financiamiento. Se firmó un **convenio** con ellos para que **trasladen dichos beneficios a los promotores** con los que operan
- El ajuste en los precios afectó a los diversos niveles de riesgo de sus clientes, sin embargo, **la gran mayoría** de ellos han recibido un ajuste a la baja de 140 puntos base lo que representa una **reducción del 32%**.
- Para el producto de **COVICADE** la reducción es aún mayor, dada la mejor estructura de riesgo de este instrumento. En estos casos existe una reducción de hasta 252 puntos base lo que significa una **reducción del 58%**.

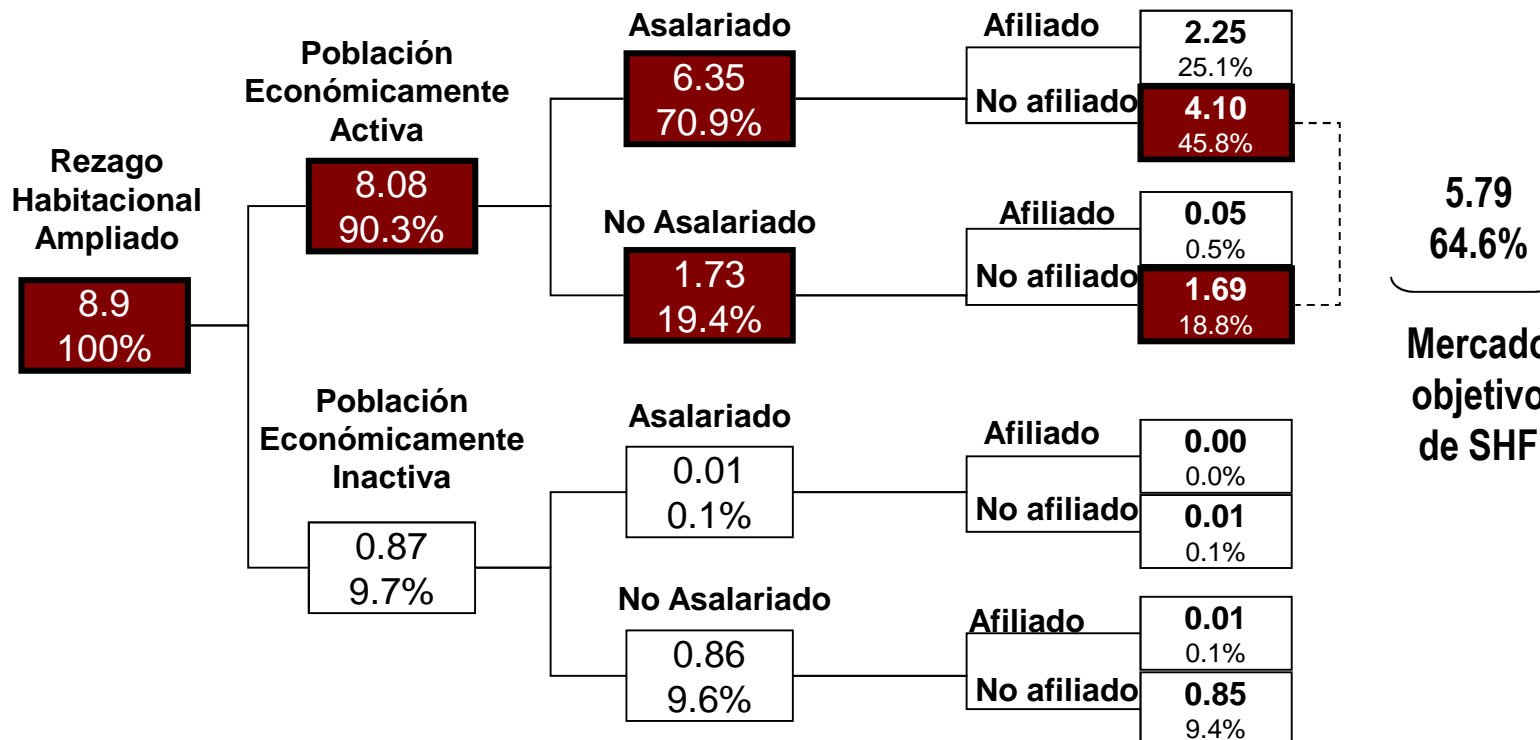
II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Rezago Habitacional: Mercado Objetivo



SHCP

La población desatendida y la no afiliada muestra que 5.79 millones de habitantes son económicamente activos pero no cuentan con acceso a la seguridad social, es decir no cuentan con el respaldo del Infonavit o del Fovissste:



La estrategia de SHF se enfocará en atender a los trabajadores económicamente activos, asalariados, que no cuentan con seguridad social, que representa el 45.8%; y trabajadores económicamente activos, no asalariados, no afiliados que representan el 18.8% del rezago habitacional ampliado.

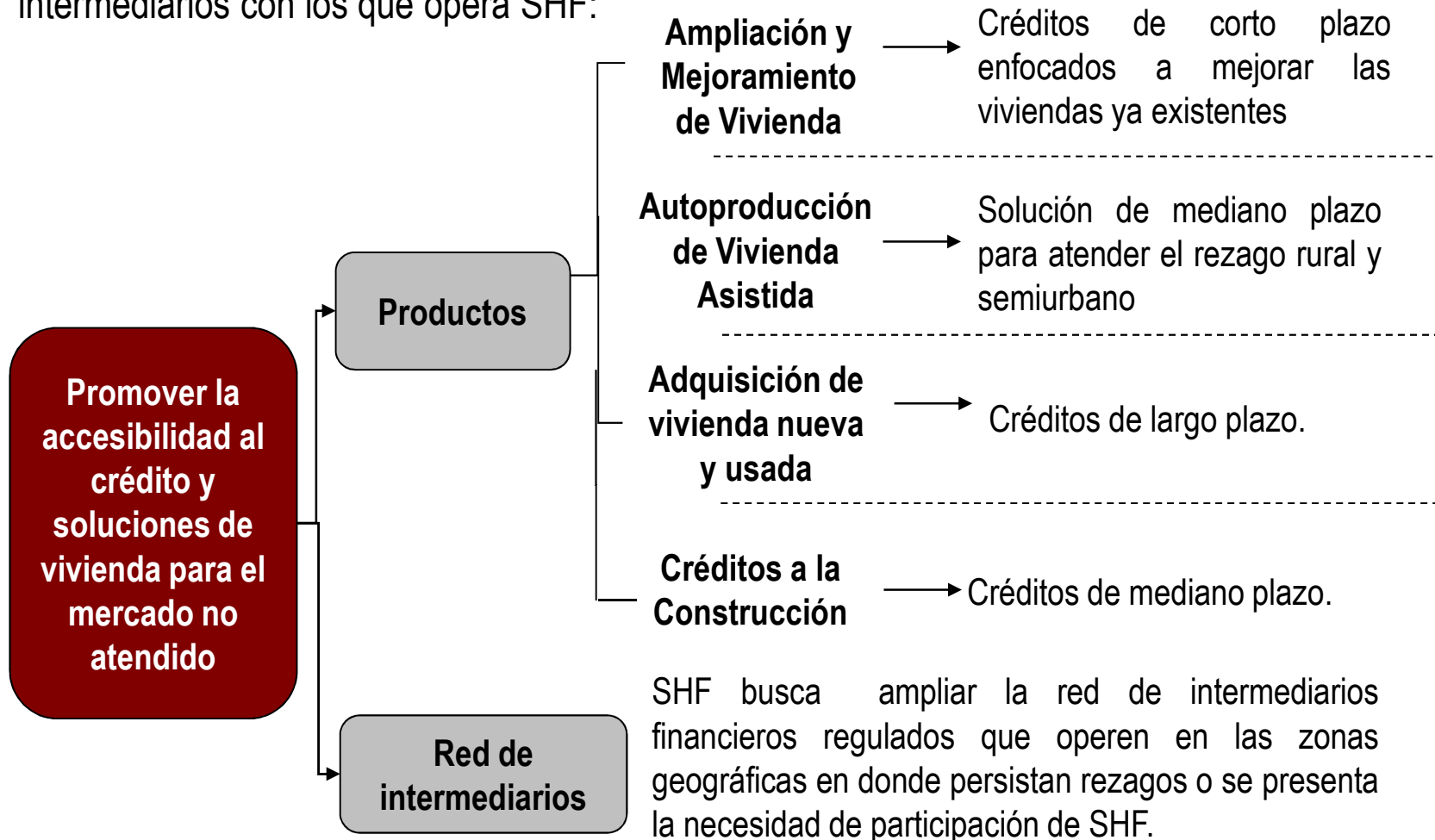
II. Rol de SHF en el mercado de vivienda

Estrategia SHF



SHCP

Con el fin de atender el rezago habitacional SHF ha desarrollado una estrategia con dos vertientes: diseño de productos para los mercados no atendidos y la ampliación de la red de intermediarios con los que opera SHF:



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 afiliados

- Constancia de empleo, recibos de nómina, constancia de afiliación a algún Instituto de Seguridad Social.

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 **Renta con Opción a Compra (ROC)**, **comportamiento de pago (Esquema de Buen Pagador)**

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

II. Rol de SHF en el mercado de vivienda Red de Intermediarios y Metas 2011



SHCP

- SHF está aumentando su red de intermediarios financieros tanto en tamaño y como en 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 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.

Índice



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- I. Fundamentales del mercado de vivienda en México
- II. Financiamiento de SHF a los Intermediarios Financieros
 - a. Condiciones contractuales y entorno regulatorio
 - b. Producción de Vivienda
 - c. Rezago Habitacional
- III. **Perspectivas**



SHCP



SHCP

III. Perspectivas

- 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

**III Convención Financiamiento Especializado en
México 2011**

¡GRACIAS!

Marzo, 2011



SHCP