



Financiamiento Público al Sector Vivienda

Secretaría de Hacienda y Crédito Público
Agosto, 2009

El 2009 ha sido un año de retos para el sector vivienda en México. La crisis económica y financiera global iniciada en el 2008 ha afectado particularmente a este sector

- La crisis en el mercado “subprime” de EUA, generó que los inversionistas evitaran activos relacionados con los mercados hipotecarios, lo que restringió significativamente la liquidez de las Sofoles y Sofomes Hipotecarias (SSH), afectando particularmente el financiamiento a la construcción
- La falta de liquidez evidenció el exceso de deuda de corto plazo bursátil de algunos de estos intermediarios. El mercado de bursatilizaciones, que gradualmente se ha vuelto más importante para el sector privado, se contrajo por el retiro de algunos de sus participantes. En el mercado hipotecario en 2008 se colocaron 29,523 mdp, cifra 25% real menor a la alcanzada en 2007; en el mercado de créditos puente, en 2008 se colocaron 5 emisiones por un monto de 2,507 mdp, cifra 63% real menor a la observada en 2007
- Al mes de julio de 2009, la colocación de hipotecas cayó 31.3% respecto al mismo periodo del año anterior, debido en gran parte al menor ritmo de originación por parte de las SSH derivado de los problemas de liquidez que han registrado
- El ritmo de inicio de construcción de casas se ha moderado significativamente, y los inventarios, en particular para los segmentos de bajos y medios ingresos se han reducido



A pesar de la desaceleración de la actividad del sector, sus bases estructurales son sólidas y éste seguirá siendo una fortaleza de la economía

A la fortaleza del sector contribuyen:



SHCP

- 1. Las Instituciones de Seguridad Social:** el INFONAVIT y FOVISSSTE representan fuentes muy importantes de financiamiento a la vivienda.
 - En 2008, el INFONAVIT otorgó financiamiento por 107,676 mdp para crédito individual (37.8% del total de financiamiento otorgado de 284,618 mdp)
 - En el mismo año, FOVISSSTE tuvo una participación de 12% en el total de financiamiento para créditos a la vivienda, es decir, 34,669 mdp
- 2. Una Banca de Desarrollo Especializada en el Sector:** En 2008, SHF realizó 150,873 acciones de vivienda, equivalente a un 138% más respecto a las 63,463 que había realizado en 2007.
- 3. Una entidad coordinadora y operadora de subsidios:** la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) otorgó un total de 228,585 subsidios bajo el programa de subsidios federales *Esta es tu Casa* equivalentes a un monto de 4,888 mdp

La firma del “*Pacto Nacional por la Vivienda*” en el mes de marzo representa la suma de compromisos y esfuerzos de quienes participan directa e indirectamente en el sector de la vivienda para la reactivación del sector

Entre los compromisos destacan los siguientes:

1. INFONAVIT Y FOVISSSTE tienen como meta para 2009 financiar 500 mil y 100 acciones de vivienda respectivamente
2. Sumando los esfuerzos del Fondo Nacional de la Vivienda, el INFONAVIT; del Fondo de Vivienda del ISSSTE, el FOVISSSTE; de la SHF, de la CONAVI y de las diversas dependencias de la SEDESOL, el financiamiento para adquirir vivienda popular será en 2009 de alrededor de 180 mil millones de pesos
3. El Gobierno Federal, a través de CONAVI y FONHAPO canalizará más de 7,400 millones de pesos para apoyar a las familias de escasos recursos
4. Los organismos promotores de vivienda mantendrán sus inversiones, a fin de que se puedan construir y remodelar más de 800 mil casas en 2009
5. SHF va a ofrecer financiamiento para viviendas a SSH para iniciar y concluir la construcción de proyectos, con el apoyo de INFOVAVIT y FOVISSSTE mediante la emisión de cartas que ratifiquen o garanticen la disponibilidad de créditos individuales, a fin de asegurar la fuente de pago
6. Los intermediarios financieros del sector privado se han comprometido a garantizar la disponibilidad de recursos para financiar un mínimo de 150 mil créditos de vivienda.



Los organismos nacionales de vivienda están cumpliendo las metas acordadas en el Pacto Nacional y llevan a cabo acciones para la revitalización del sector



- Al cierre del primer semestre de 2009, las metas establecidas en sus programas de crédito no se modificaron, y se están cumpliendo:
 - El INFONAVIT llevaba un avance del 41% en sus metas de inversión y de acciones de vivienda, es decir, 204,359 acciones y 44,184 mdp
 - FOVISSSTE tuvo un avance del 40% en su meta de acciones de vivienda y del 42% en la de inversión
 - CONAVI había otorgado 107,922 subsidios a la vivienda por un monto de 3,165 mdp, que representan un avance del 57 y 62% respectivamente
- Al mes de julio INFONAVIT garantizó la disponibilidad de 31,958 créditos individuales, que cubren 326 proyectos en 26 entidades
- A pesar de la crisis financiera, el INFONAVIT y FOVISSSTE han contado con la confianza de sus inversionistas en los mercados de capitales.
 - A la fecha el INFONAVIT ha llevado a cabo tres emisiones exitosas de Certificados de Vivienda (CEDEVIS) por un monto de 6,109 mdp que representan un avance del 61% con respecto a su meta anual de 10,000 mdp
 - En julio FOVISSSTE realizó su primera emisión de cartera hipotecaria en la Bolsa Mexicana de Valores por 3,500 mdp, la cual es parte de un programa por 20,000 mdp en 5 años con los cuales se espera atender a sus derechohabientes no atendidos

La Sociedad Hipotecaria Federal ha jugado un papel importante fortaleciendo y suministrando liquidez a intermediarios financieros en apoyo del sector

- Ante la falta de financiamiento, la estrategia de la SHF ha sido aportar financiamiento a las instituciones que demuestren solidez en su capital para poder afrontar la crisis. Desde que inició la crisis en octubre de 2008 a la fecha, la SHF ha financiado a intermediarios financieros a través de:
 - 11,770 mdp para compra de Bonos Respaldados por Hipotecas
 - 4,312 mdp para créditos a la construcción
 - 20, 447 mdp para líneas de crédito puente
- En el mes de mayo, la SHF lanzó un programa para la renovación de deuda de corto plazo por 10,000 mdp para que las SSH pudieran cubrir los vencimientos de ésta en 2009 y 2010. Al cierre de julio se habían garantizado emisiones por 6,324 mdp, logrando una renovación del 100% con respecto a los vencimientos presentados
- Los intermediarios que han tenido problemas con el pago de capital e intereses de emisiones bursátiles, serán apoyados por la SHF en la medida en que lleguen a acuerdos con sus acreedores y se capitalicen sus empresas. El acuerdo de reestructura de Metrofinanciera, incluyendo la capitalización de la empresa, se registró en un Concurso Mercantil preconcertado



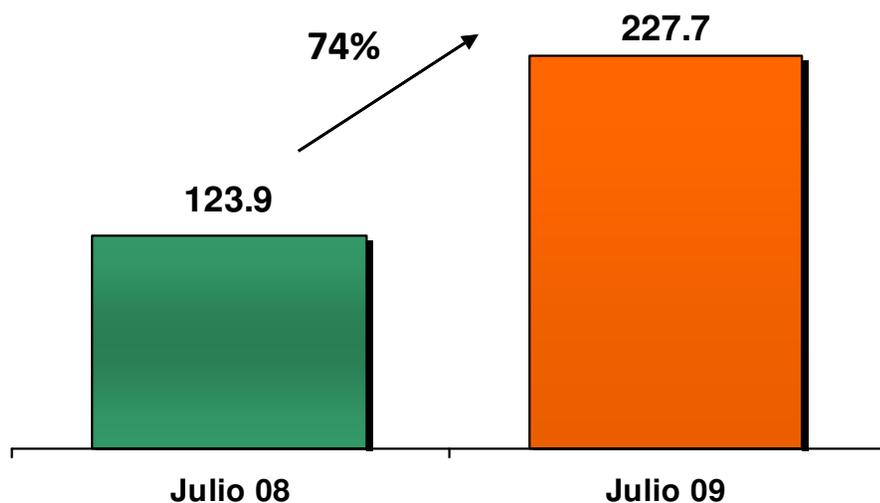
Crecimiento del crédito directo e inducido de la Sociedad Hipotecaria Federal en los últimos doce meses

- Las acciones de la SHF confirman el papel que tiene como motor del financiamiento a la vivienda. El saldo de crédito directo e impulsado con garantías de la SHF tuvo al mes de julio un crecimiento real del 74% con respecto al mismo mes del julio de 2008
- El crédito a la vivienda de la banca comercial se incrementó en el mismo periodo de tiempo en 4% real, pasando de 304,687 mdp a 335,756 mdp
- El saldo de crédito de la SHF pasó de representar el 40% de la cartera de crédito a la vivienda de la banca comercial en julio de 2008 a representar el 68% en julio de 2009

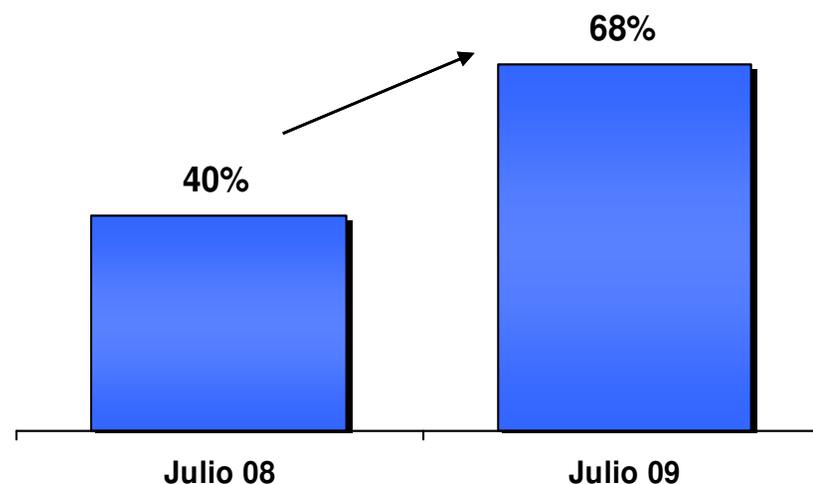


SHCP

Saldo de la cartera de crédito directo e impulsado con garantías de la SHF (miles de millones de pesos)



Crédito de la SHF (% Crédito a la Vivienda de la Banca Privada)



La iniciativa de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentable (DUIS) impulsará el dinamismo del sector en el corto plazo

- La iniciativa de los DUIS tiene como objetivo acelerar la integración de la política pública de vivienda con las políticas de ordenamiento territorial y planeación urbana
- Para llevar a cabo esta iniciativa, que busca solucionar la problemática de vivienda del país, se creó un Grupo Intersecretarial con la participación de SEDESOL, SEMARNAT, SENER, SECRETARIA DE ECONOMIA, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, BANOBRAS, FONADIN y FONATUR
- Este grupo de trabajo califica los proyectos que deseen certificarse como DUIS de acuerdo a una lista de criterios que incluye, entre otros:
 - Protección ambiental y condiciones de ordenamiento territorial
 - Condiciones generales de infraestructura, servicios y equipamiento humano
 - Estudio de impacto urbano y ambiental
 - Oferta de empleos que generen autosuficiencia económica
- La Banca de Desarrollo, a través de los instrumentos tradicionales que opera y otros específicos para los DUIS, otorgará Financiamiento a través de capital, deuda y/o garantías financieras para construcción de infraestructura, equipamiento, edificación y adquisición de vivienda.



SHCP

Financiamiento de DUIS por parte de la Banca de Desarrollo

Las distintas etapas de desarrollo de los DUIS requieren distintos tipos y esquemas de financiamiento, en los cuales participará la Banca de Desarrollo conjuntamente con el sector privado.

FONDO NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA: aporta capital, para que en complemento al que aportan los inversionistas privados, se realice el desarrollo del suelo para que éste pueda ser apto para vivienda

BANOBRAS: Dará financiamiento y/o garantías para proyectos de urbanización y equipamiento

SHF: Una vez definidos los lotes destinados a vivienda, proveerá financiamiento y garantía para créditos puente

INFONAVIT/FOVISSSTE/SHF: otorgan créditos hipotecarios para la individualización de vivienda

Actualmente existen 24 proyectos identificados en 15 Estados de la República, tanto del sector público como privado, que representan 1,635,634 viviendas, 6,558,710 personas beneficiadas, en una superficie de 43,274 hectáreas y una Inversión Total Estimada de \$261,600 MDP.



SHCP

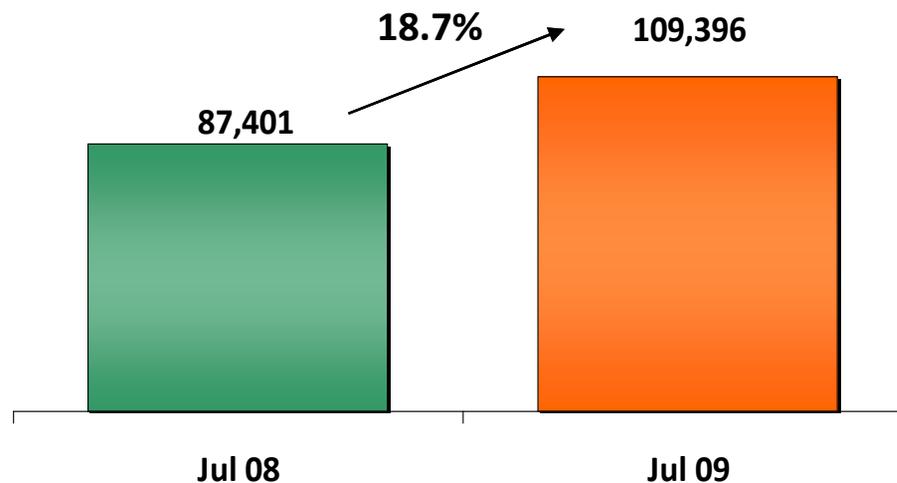
Banobras financia la inversión en infraestructura la cual es condición indispensable para el desarrollo urbano y la construcción de vivienda

- Ante la coyuntura económica, Banobras ha mantenido el financiamiento de largo plazo a proyectos de infraestructura y a gobiernos locales, sustituyendo la ausencia de financiamiento privado
- Banobras ofrece crédito a las empresas que ganen concursos de proyectos para que no se detengan por falta de financiamiento, con lo que ha incrementado la cartera de proyectos de infraestructura en 60% real anual
- En julio de 2009 el saldo de crédito directo e impulsado de Banobras fue de 109,396 mdp, cifra superior 18.7% en términos reales a la de julio de 2007



SHCP

**Saldo de la Cartera de Crédito Directo e Impulsado con garantías
(millones de pesos)**



En conclusión

- El sector de la vivienda tiene un importante efecto multiplicador hacia otros sectores de la economía. Éste se ha convertido en una fuente de empleo muy importante y por ende en un elemento vital en el desarrollo de políticas económicas y públicas
- La actual administración tiene el reto de impulsar a que cada vez más familias puedan acceder a un financiamiento hipotecario para hacer frente a las tendencias demográficas y al rezago habitacional que aún existe. Es por ello que se continuará apoyando los programas de CONAVI y Fonhapo, así como una mayor actividad de la SHF, INFONAVIT y FOVISSSTE
- En términos de la oferta de financiamiento al sector, se trabaja en cambiar la regulación de las SSH, lo cual conlleva un replanteamiento del modelo de financiamiento de debe seguir la Banca de Desarrollo
- Se deberán reforzar los esquemas de supervisión de estos intermediarios financieros para que tengan una operación más sana y transparente y que eviten el exceso de financiamiento de corto plazo que, ante la coyuntura actual, ha puesto en riesgo la operación de algunas de ellos



SHCP