

GOBIERNO
FEDERAL



SHCP

MÉXICO
2010
Seguridad Independencia Crecimiento Resiliencia



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Reunión Nacional de Vivienda 2010
CMIC

19 de agosto de 2010



Vivir Mejor

Contenido

- **Panorama Económico**
- Estrategia de SHF
- Perspectivas para el 2010



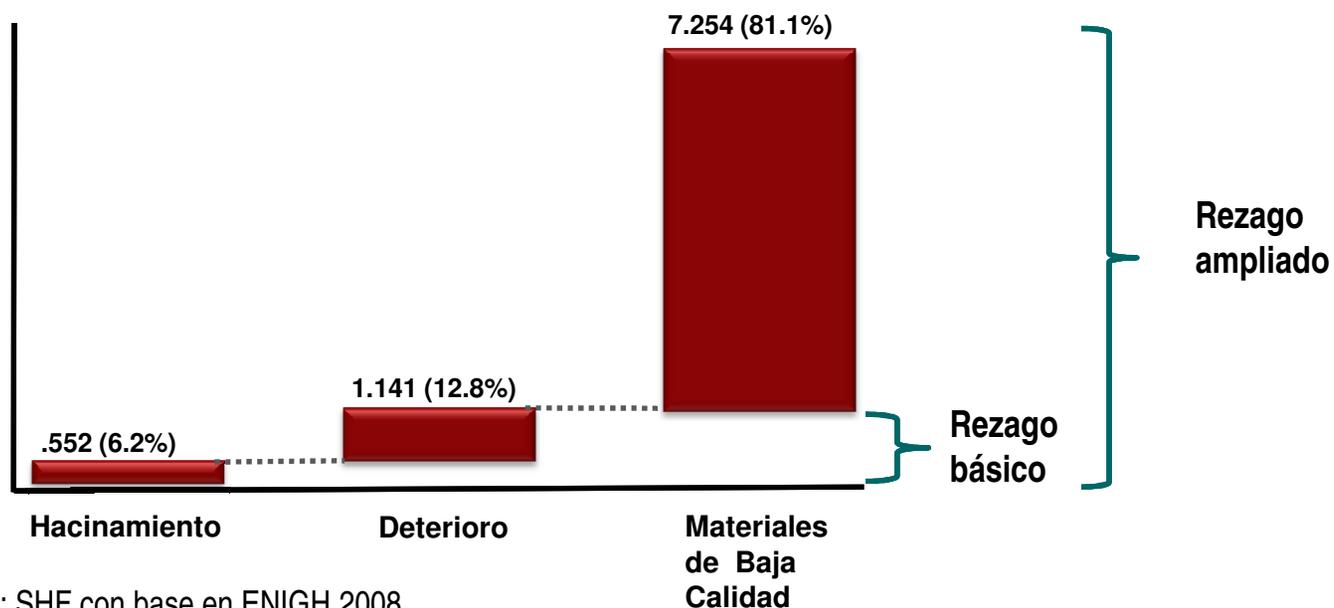
**GOBIERNO
FEDERAL**

SHCP

**MÉXICO
2010**
Economía Independiente - Comercio Productivo

Panorama Económico: Rezago Habitacional

- La **población total** del país es de **26.7 millones de familias**.
- **17.8 millones** cuentan con una **casa propia**.
- **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.



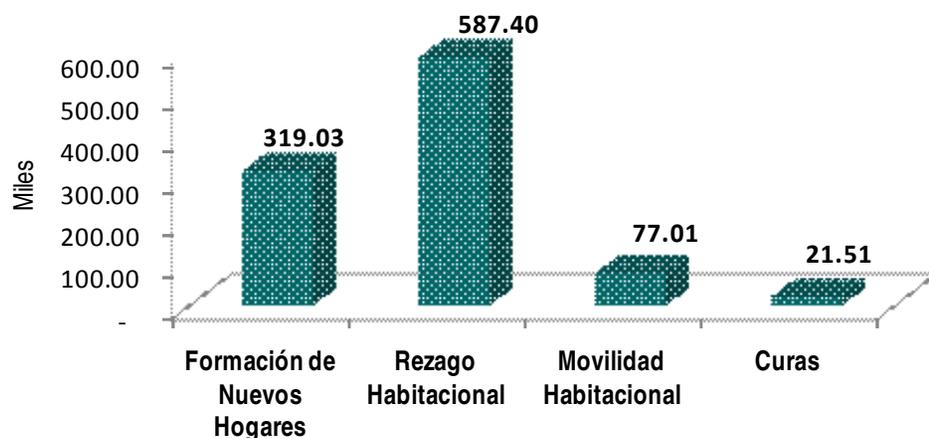
Fuente: SHF con base en ENIGH 2008

Panorama Económico:

Demanda Potencial

- Anualmente se forman 530,000 nuevos hogares, de los cuales alrededor del 60% se encuentra en la posibilidad de demandar un crédito hipotecario.
- Existen 4 componentes para estimar la demanda potencial por vivienda:

Demanda efectiva por componente



Demanda Potencial 2010:

1,004,942 de acciones de vivienda*

* No toda la demanda se atiende con viviendas completas.

- Formación de Nuevos Hogares: requerimiento de nuevas viviendas producto de la evolución poblacional. Incluye sólo a familias que por su ingreso y ubicación geográfica pueden acceder a un crédito.
- Atención al rezago habitacional: hacinamiento, deterioro y materiales irregulares.
- Movilidad Habitacional: hogares que ya tienen una vivienda pero demandan una de mayor valor.
- Curas: hogares que fueron rechazados para adquirir un crédito hipotecario pero posteriormente se les autoriza el crédito como resultado de una mejora en su perfil.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Fortaleza Independencia Crecimiento Justicia

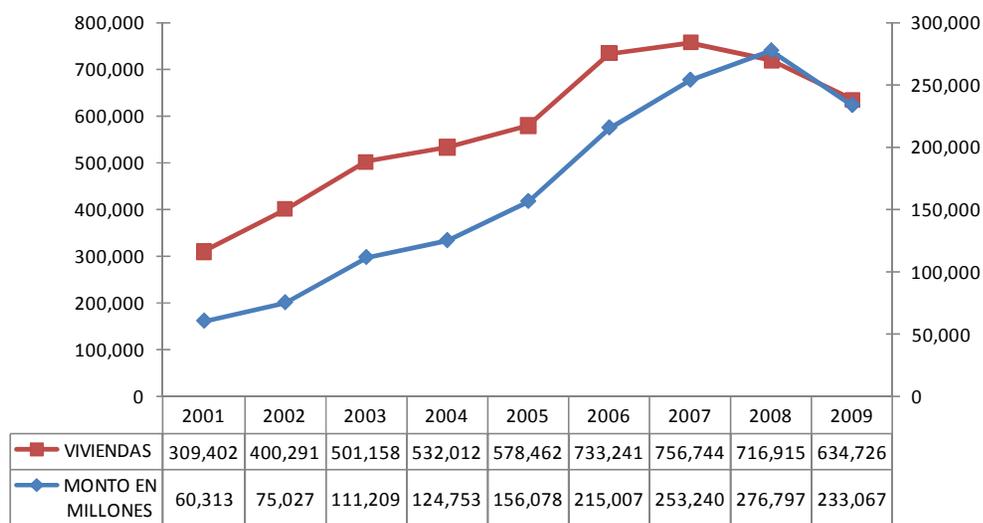


Vivir Mejor

Panorama Económico:

Evolución del sector

- En el período 2001-2008, se financió el mayor volumen de vivienda en la historia del país.
 - 131% crecimiento en créditos hipotecarios (viviendas completas).
 - 358% crecimiento en inversión (esto se debe principalmente al regreso de los bancos al segmento residencial en 2005).



Sin embargo, a partir de 2008 se observa un decrecimiento en el número de viviendas debido a la crisis de liquidez por la que atravesaron las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y de Objeto Múltiple Hipotecarias (SSH). Mientras que en términos de monto se observa un menor dinamismo a partir de 2009.

- Más del 80% de la vivienda producida fue de interés social, económica y media baja. Esta producción fue principalmente financiada por SSH -incluyendo a Hipotecaria Nacional- quienes, a partir de 2003 financiaron esta actividad complementemente mediante fuentes de financiamiento privadas.

Fuente: SHF con datos Conavi

Contenido



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Fortaleza Independencia Crecimiento Beneficio

- Panorama Económico
- **Estrategia de SHF**
 - **Construcción de Vivienda**
 - Crédito Hipotecario
 - Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)
- Perspectivas para el 2010

Estrategia SHF

Precios Créditos Puente

- A partir de 2008 y hasta mayo de 2010, SHF reactivó los créditos a la construcción, mismos que no operaban desde 2003. Así se han autorizado líneas de crédito puente por más de \$19,900 millones (incluyendo COVICADE) de los cuales se han dispuesto \$6,600 millones.

**Lento
desplazamiento del
fondeo puente**



La recesión económica provocó una menor capacidad de las familias para tomar un crédito hipotecario

Se ajustó al ritmo de producción de proyectos y se postergó el inicio de nuevos

Debido a la crisis, las SSH que representaban el 85% de la colocación de créditos a la construcción dejaron de operar en el 2009.

Se han reactivado varias SSH y creado otras nuevas y se espera que para el segundo semestre de 2010 se reactiven y capitalicen otras.



**GOBIERNO
FEDERAL**

SHCP

**MÉXICO
2010**
Procesando Independencia - Construyendo Brevedad

Estrategia SHF

Precios Créditos Puente

- Por otro lado, en los últimos dos años se encareció y se vio limitado el acceso a créditos a la construcción.
- 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 opera. Se firmó un **convenio** con ellos para que **trasladen dichos beneficios a los promotores** con los que operan
- El ajuste en los precios afectará a los diversos niveles de riesgo de sus clientes, sin embargo, **la gran mayoría** de ellos recibirán un ajuste a la baja de 1.26% lo que representa una **reducción del 14%**.
- Para el producto de **COVICADE** la reducción podrá ser aún mayor, dada la mejor estructura de riesgo de este instrumento. En estos casos la reducción podrá ser de 2.34% lo que significa una **reducción del 26.3%**.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Fortaleza Independencia
Crecimiento Productivo

Estrategia SHF

Disponibilidad de Financiamiento.

- ✓ SHF tiene capacidad para atender la demanda de crédito de los intermediarios financieros en los siguientes rubros:
 - Para **proyectos en marcha** que no cuenten con financiamiento y **que están por concluir**, una línea de **\$4,200 millones de pesos** que podrán atender a 643 proyectos que representan mas de 48,000 viviendas.
 - Para **nuevos proyectos** los intermediarios financieros podrán disponer de **\$16,000 millones de pesos**. De este monto se han autorizado \$5,000 millones de pesos.
- ✓ Estos apoyos para nuevos proyectos han sido preferentemente para viviendas con valor hasta \$ 550,000.00



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Procesando Independencia Creando Oportunidad



Vivir Mejor

Estrategia de SHF COVICADE

COVICADE Puente Integral (Construcción de Vivienda con Capital y Deuda)

- En conjunto con un Fondo de Capital y un Intermediario Financiero, SHF -a través de un fideicomiso- inyectará recursos para la construcción de vivienda para proyectos que cumplan con ciertos criterios de elegibilidad.

A través de este producto se busca:

1. Financiamiento transparente para cada una de las etapas de la construcción de vivienda.
2. Capitalizar proyectos viables y distribuir los riesgos de manera más eficiente.
3. Financiar con capital privado y de inversionistas al sector así como alinear los incentivos entre los participantes para un mejor monitoreo y administración de los proyectos

Estrategia de SHF COVICADE



**Gobierno
FEDERAL**

DESARROLLADORES



Aportan
proyectos de
promotores
elegibles



Liquidez para
el capital



**FIDEICOMISO MAESTRO
(Balance)**



Fondos de Capital
Deciden, en paralelo a los criterios de SHF y de los IF's, los proyectos que entran al programa

Promotor

Estrategia de SHF COVICADE

- Ya se constituyó el primer COVICADE
- En este esquema participan fondos de capital, Intermediarios Financieros y SHF:

UMBRAL

- Fondo de Capital que otorga capital de riesgo institucional a los proyectos de desarrolladores de vivienda.
- Aportará al COVICADE hasta \$400 millones de pesos.

PATRIMONIO SHF

- Aportarán recursos hasta por \$2,000 millones de pesos (pari-passu) que financiarán los créditos puente para proyectos que cumplan con criterios de elegibilidad establecidos.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Procesando Independencia Construyendo Brevedad

Estrategia SHF

Resumen de los créditos puente al mes de julio

Número de Proyectos	• 218
Número de viviendas	• 21,755
Número de viviendas promedio por proyecto	• 100
Valor promedio de vivienda	• \$ 403,548.10
Valor mínimo de vivienda	• \$156,109.80
Valor máximo de vivienda	• \$2,100,000.00
Valor promedio de crédito por proyecto	• \$26,769,646.49
Valor mínimo de crédito por proyecto	• \$539,400.00
Valor máximo de crédito por proyecto	• \$260,000,000.00



Gobierno
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Procesando Independencia - Construyendo Prosperidad



Vivir Mejor

Estrategia de SHF

Créditos Puente - Beneficios

- Estos productos permitirán:
 - Concluir los proyectos en marcha y restablecer el flujo de recursos para iniciar nuevos proyectos de los desarrolladores.
 - Liberar el capital de desarrolladores invertido en la conclusión de proyectos o en la inversión en reserva territorial.
 - 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, incluyendo inversión privada para infraestructura de fondos de capital e inversionistas institucionales.
 - Activar la producción de vivienda que requiere el país para abatir el rezago habitacional y proveer de vivienda digna a la población.



**GOBIERNO
FEDERAL**

SHCP

**MÉXICO
2010**
Proveniente Independencia - Camino a la Modernidad



Vivir Mejor

Contenido



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

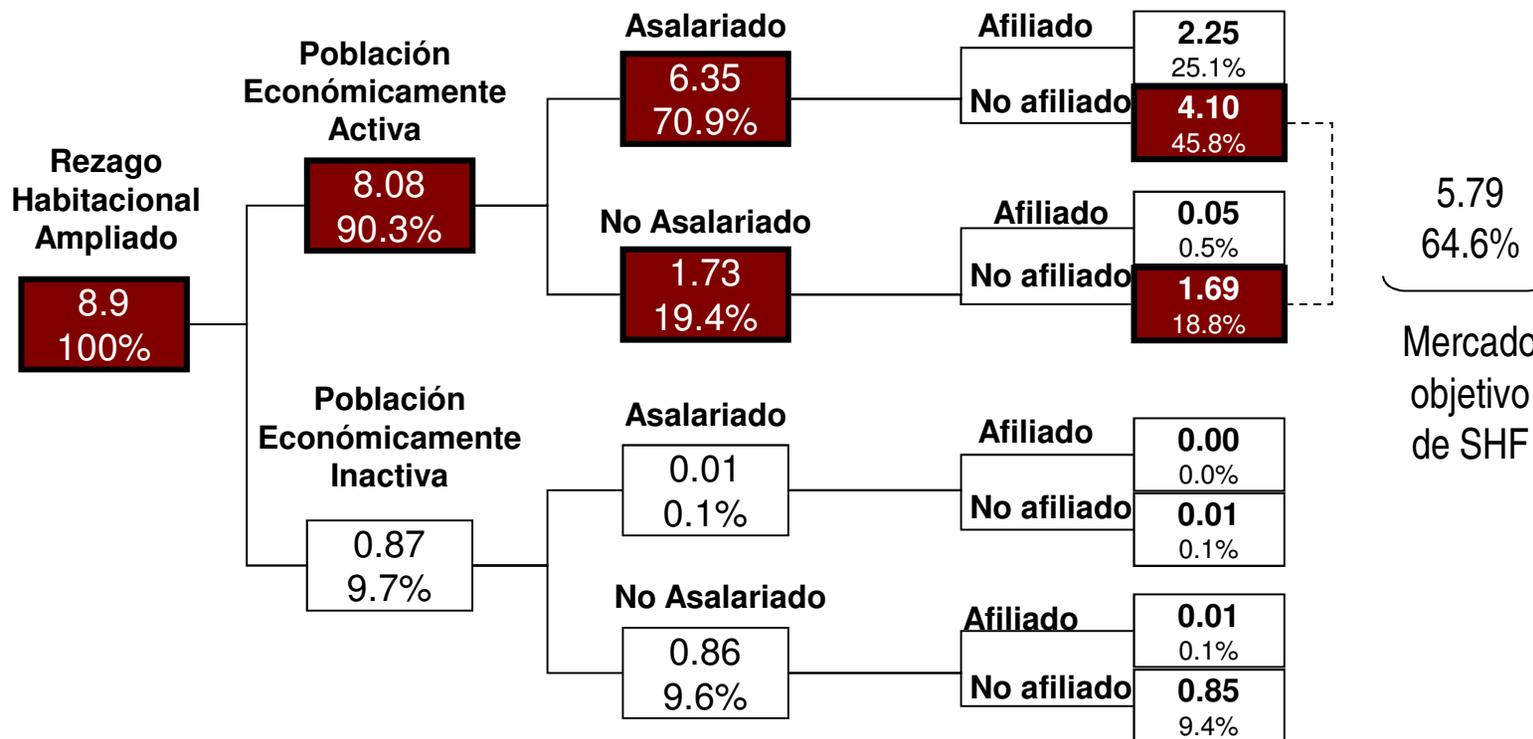
MÉXICO
2010
Fortaleza Independencia Crecimiento Responsable

- Panorama Económico
- **Estrategia de SHF**
 - Construcción de Vivienda y Desarrollo Urbano
 - **Crédito Hipotecario**
 - Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)
- Perspectivas para el 2010

Estrategia SHF

Demanda Potencial por Rezago Habitacional

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.

Estrategia SHF

Productos SHF

- Con el fin de atender el rezago habitacional SHF a desarrollado una estrategia con dos pilares: el diseño de productos para estos mercados y la ampliación de la red de intermediarios con los que opera:

	TIPO DE PRODUCTO	OBJETIVO	
Fondeo	Líneas de Crédito	Otorgamiento de créditos individuales	Dirigidos preferentemente al sector no asalariado y de bajos ingresos
	Corto Plazo	Ampliación / Mejoramiento de Vivienda	
	Mediano Plazo	Autoproducción de Vivienda Asistida	
	Largo Plazo	Adquisición de Vivienda Nueva o Usada	
	Crédito Puente	Financiamiento a la construcción de Vivienda	Desarrollador
Coberturas	Seguro de Crédito a la Vivienda	Transferencia del Riesgo Crediticio	Entidades Financieras y acreditados finales
	Garantía de Pago Oportuno	Enaltecedor del crédito para obtener financiamiento en el mercado	



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

Procedencia Independiente - Consumo Reducido



Vivir Mejor

Estrategia SHF

Créditos de Largo Plazo .- Comprobación de Ingresos

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,
jubilados/pensionados**

- Recibo de nómina, constancia de empleo, 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, entre otros).

**Personas físicas con
actividad empresarial**

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

**No asalariados, no
afiliados**

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



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Fortaleza Independencia Comunidad Bienestar

Estrategia SHF

Diversificación de Intermediarios Financieros (IF)

- Con el objetivo de atender a un mayor número de personas, la **red de IF** con la que trabaja SHF está **incrementado su tamaño y diversidad**.
- SHF se está enfocando en **atraer intermediarios financieros** :
 - que **ofrezcan el tipo de solución** de vivienda que requiera cada estado de acuerdo al tipo de rezago habitacional
 - que se encuentren en los **estados que presentan mayor rezago** habitacional.
- En este sentido, se está empezando a trabajar con los IF que tradicionalmente han atendido a la población con rezago habitacional y que forman parte del sector de finanzas populares como: **bancos de nicho, Entidades de Ahorro y Crédito Popular (EACPs) y SOFOMES**.
- El universo de estos intermediarios es muy grande y muy variado en cuanto a productos, tasas y cobertura y perfil de negocio (rentabilidad social y rentabilidad económica).



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Procesando Independencia - Construyendo Progreso



Contenido



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Fortaleza Independencia
Crecimiento Desarrollo

- Panorama Económico
- **Estrategia de SHF**
 - Construcción de Vivienda y Desarrollo Urbano
 - Crédito Hipotecario
 - **Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)**
- Perspectivas para el 2010

Estrategia SHF

¿Qué son los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables?

Áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los Estados y Municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable..

Motor del desarrollo regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos, constituyen el soporte para Nuevos Polos de Desarrollo Regionales.

Proyectos mixtos en los que participan los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, desarrolladores y propietarios de tierra, que puedan integrarse a los centros urbanos existentes.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Fortaleciendo Independencia Creando Oportunidades



FONDO
NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA



BAN
BRAS



PRO
MÉXICO

FONDO
NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA

Estrategia SHF

Diferentes Tipos de DUIS

Los segmentos de desarrollo de vivienda que potencialmente atiende DUIS son:

- 1) Nuevos polos de desarrollo bajo el esquema de **Nuevas Ciudades** con grandes extensiones de tierra, enfocado a grandes y medianos desarrolladores, gobiernos estatales y gobiernos municipales.
- 2) Proyectos de aprovechamiento de suelo intra-urbano, mediante la **Redensificación** inteligente de las ciudades, enfocado a los medianos y pequeños desarrolladores, gobiernos municipales y estatales.
- 3) Proyectos de generación de **Suelo Servido** con infraestructura de desarrolladores de macro lotes, enfocado a medianos y pequeños desarrolladores, gobiernos estatales y municipales.



22



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Procesando Independencia - Construyendo Prosperidad



Vivir Mejor

Estrategia SHF

Tipos de Patrocinadores

En general existen 3 tipos de patrocinadores potenciales para DUIS:

1. **Gobernadores Estatales: Planeación y ordenamiento territorial** de los asentamientos humanos, coordinando a los sectores privado y social, mediante la programación integral de acciones para infraestructura y servicios, con la posibilidad de contribuir al fortalecimiento de las finanzas estatales y municipales mediante el cobro del impuesto predial asociado a la hipoteca.
2. **Desarrolladores Urbanos: Desarrollo de suelo apto para uso urbano** ofreciendo espacios capaces de albergar los servicios y equipamientos que requiere la ciudad dentro de un esquema ordenado acorde con la estrategia de planeación estatal y municipal.
3. **Desarrolladores de Vivienda: Ofreciendo viviendas** con seguridad jurídica, infraestructura, servicios y equipamiento, que se traduce en mayor plusvalía y mejor calidad de vida para sus habitantes, al tiempo que abre nuevas oportunidades de negocio.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Procesando Independencia - Construyendo Tradición



Vivir Mejor

Estrategia SHF

Proceso de Evaluación

El Grupo de Evaluación Intersecretarial brinda el beneficio de una **ventanilla única** que hace más eficientes los procesos y tiempos de respuesta de los miembros.

Con el paquete de criterios elegibilidad y sus ponderadores, un consultor independiente evalúa integralmente (Técnica Y Financieramente) los DUIS que se presenten al Grupo de Evaluación.

Con ello se hacen recomendaciones y se sugieren modificaciones al proyecto.

Aquellos DUIS que acrediten la evaluación, recibirán un certificado para dar certeza y calidad en el cumplimiento del proyecto y podrán recibir los apoyos de las instancias del Gobierno Federal que participan.

Lo anterior brindará transparencia al otorgar los apoyos a cada Desarrollo.

Los DUIS que se aprueben en el Grupo de Evaluación, deberán ser monitoreados periódicamente por el consultor independiente para ir evaluando el desempeño del proyecto, así como los apoyos de las instancias del GF a que se hizo acreedora.

Con esto se asegura que tanto el patrocinador del proyecto como cada miembro del Gobierno Federal cumpla con los compromisos pactados.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Programa Independencia - Camino Brevedad



Estrategia SHF

Canasta de Incentivos



SEDESOL: Asistencia técnica en materia de transporte, residuos sólidos, regulación de Desarrollo Urbano a nivel Nacional. (Densidades, usos mixtos, lineamientos y normas urbanas).



SEMARNAT: Definición de criterios de sustentabilidad ambiental.



SENER: Suministro y uso eficiente de energía eléctrica.



ECONOMIA: Atraer empresas para generación de empleo e industria.



CONAVI: Subsidios, lineamientos y guías de sustentabilidad para desarrollos habitacionales.



BANOBRAS: Financiamiento y/o garantías para infraestructura y servicios públicos.



INFONAVIT: Hipotecas para adquisición de vivienda.



FOVISSSTE: Hipotecas para adquisición de vivienda.



SHF: Esquemas financiamiento a la producción de vivienda y para hipotecas para la adquisición de vivienda.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



FONADIN: Inversión en infraestructura.



Gobierno
Federal

SHCP

México
2010
Economía Independiente Comercio Justo



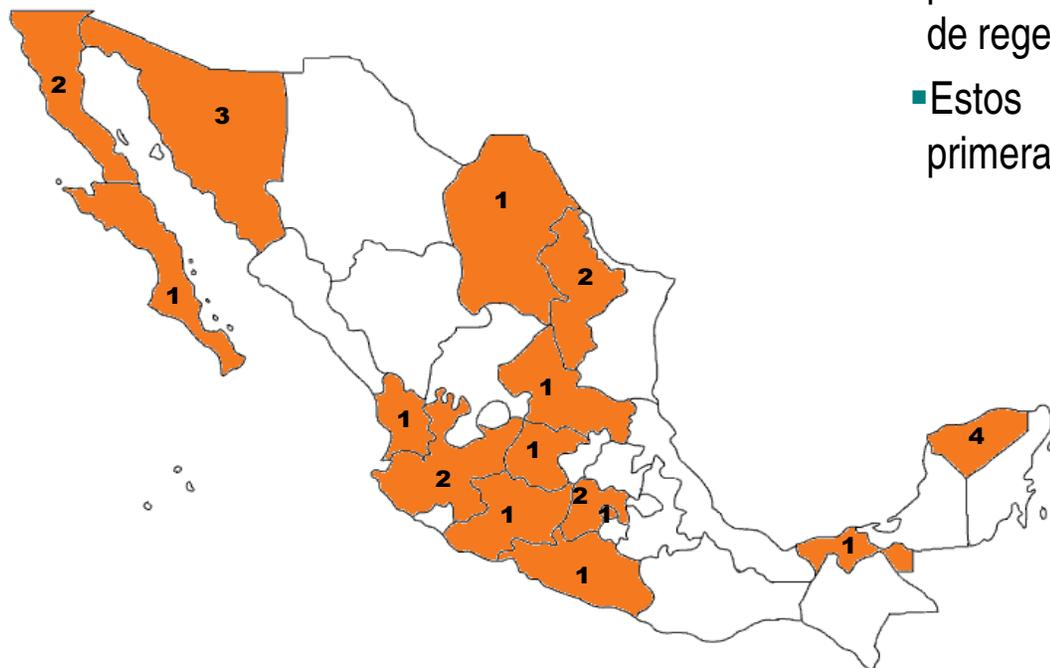
Vivir Mejor

Estrategia SHF

Proyectos DUIS - Situación Actual

- Al día de hoy son **cuatro** los DUIS que han obtenido al menos 70% de calificación, algunos de ellos condicionados al cumplimiento de algunos requisitos establecidos por los miembros del GPEDUIS; estos representan:

- **230,000** viviendas,
- **900,00** personas beneficiadas
- superficie de **7,200** hectáreas,
- inversión estimada de **\$ 87,000 MDP**



- Se encuentran en revisión 18 proyectos potenciales en 14 Estados de la República, propuestos tanto por el sector público como el privado; uno de estos es de regeneración urbana.
- Estos proyectos representan en su primera etapa:
 - 770,000 viviendas
 - 3,000,000 de hab. beneficiados
 - Superficie de 20,000 has.
 - Inversión estimada \$260,000 MDP



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Procesando Independencia - Construyendo Prosperidad

Contenido

- Panorama Económico
- Estrategia de SHF
- **Perspectivas para el 2010**



**GOBIERNO
FEDERAL**

SHCP

**MÉXICO
2010**
Fortaleza Independencia Crecimiento Productivo



Perspectivas

1. Es necesario **recuperar el dinamismo** observado por el **sector de la vivienda** en los últimos años y con ello contribuir a **abatir el rezago habitacional histórico**.
2. SHF centrara sus acciones en tres rubros principalmente:
 - ✓ 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. Respecto a la **red de intermediarios financieros** con los que opera SHF:
 - ✓ Se esta **ampliando para incluir nuevos intermediarios financieros** regulados que operen en las zonas geográficas en donde persistan rezagos.
 - ✓ Las **SSH** deberán migrar a un entorno de **mayor regulación y consolidarse estratégicamente** a través de fusiones o alianzas estratégicas.
4. La mayor parte de la **vivienda** en el futuro deberá insertarse **en un entorno sustentable**.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Procesando Independencia - Construyendo Progreso



Vivir Mejor

**GOBIERNO
FEDERAL**



SHCP

**MÉXICO
2010**
Seguridad Independencia Crecimiento Resiliencia



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

**Reunión Nacional de Vivienda 2010
CMIC**

19 de agosto de 2010



Vivir Mejor