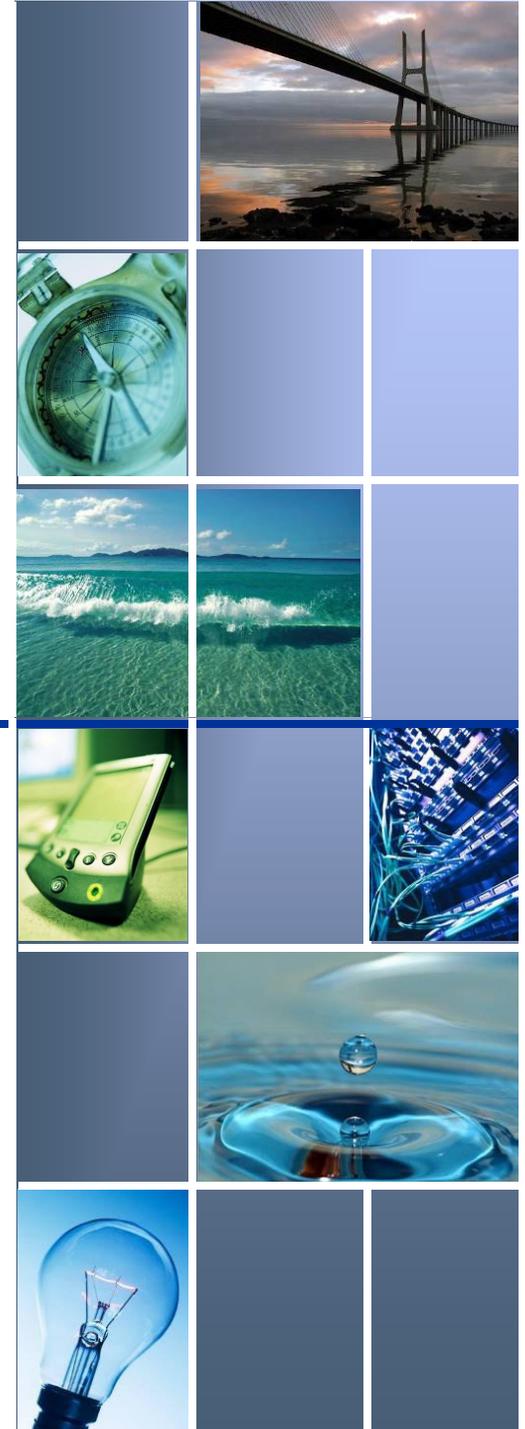




El Financiamiento del mercado de vivienda en México. Crédito Empresarial y Crédito Individual

Antecedentes y Perspectivas

28 de Agosto de 2009



Contenido

- I. El sector de la vivienda en México**
- II. El sector hipotecario en México**
- III. Marcos de ortodoxia y certeza**
- IV. Perspectivas de ambos sectores frente al entorno económico reciente**
- V. Acciones aún pendientes**
- VI. Conclusiones**

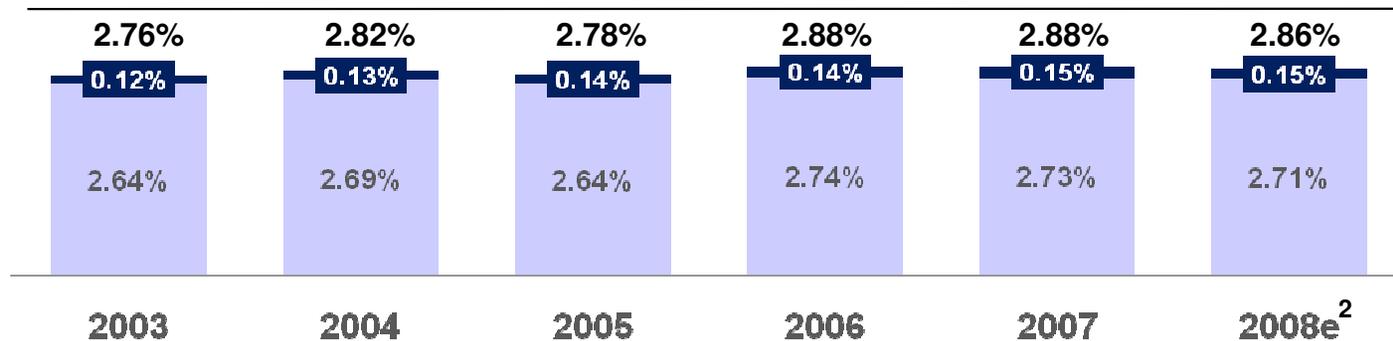
Contenido

- I. El sector de la vivienda en México**
- II. El sector hipotecario en México**
- III. Marcos de ortodoxia y certeza**
- IV. Perspectivas de ambos sectores frente al entorno económico reciente**
- V. Acciones aún pendientes**
- VI. Conclusiones**

Los sectores de vivienda e hipotecario representan cerca del 3% del Producto Interno Bruto

PIB Vivienda e hipotecario como porcentaje del PIB Total¹

Porcentaje



PIB vivienda e hipotecario³	208.9	221.6	225.0	244.7	252.9	255.4
Crec. interanual	NA	5.8%	1.1%	8.9%	3.0%	1.0%

PIB Total						
– Miles de millones de pesos ³	7,555.8	7,857.7	8,103.6	8,501.2	8,773.2	8,931.1
– Miles de millones de dólares ⁴	700.3	759.4	847.0	948.9	1,022.8	1,041.2
Crec. Interanual en pesos constantes	NA	4.0%	3.1%	4.9%	3.2%	1.8%

% Aporte vivienda + hipotecario al crec. del PIB	NA	4.2%	1.4%	4.9%	3.0%	1.6%
---	----	------	------	------	------	------

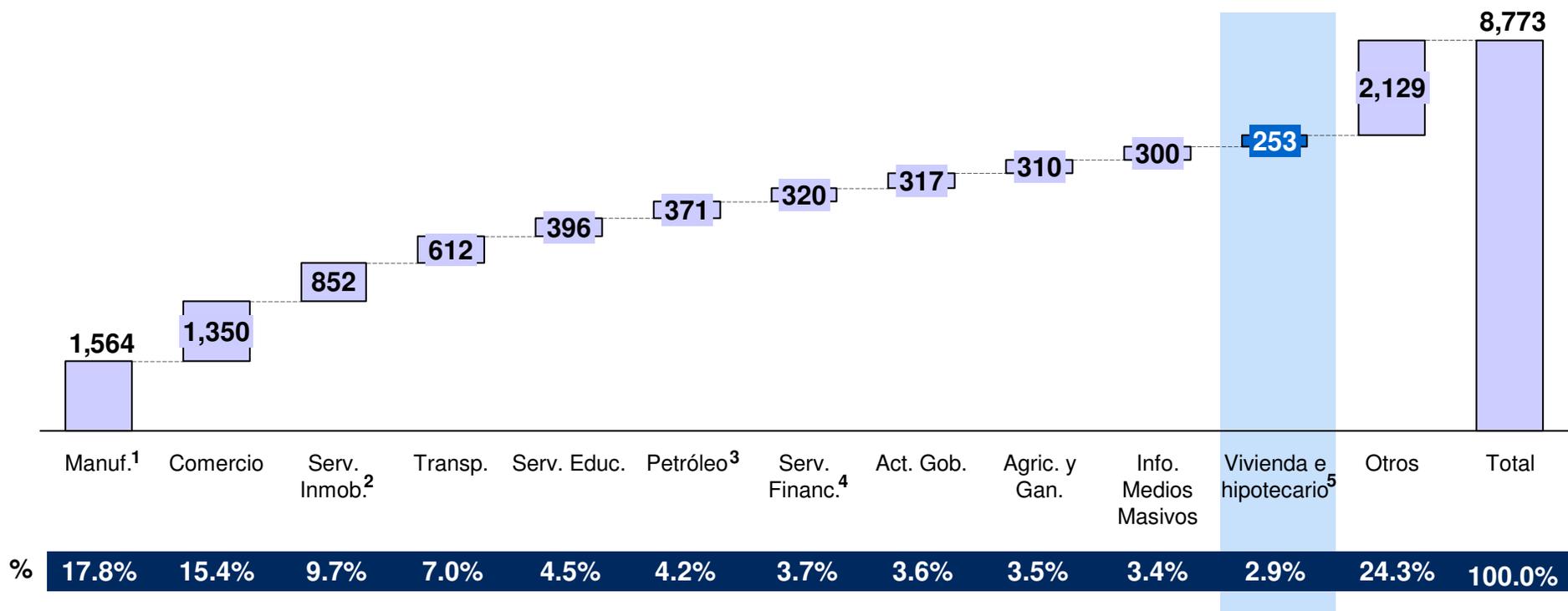
1. Estimado con base en el PIB reportado para construcción, ajustando para vivienda con base en proporciones de formación de capital bruto en el sector construcción
2. Con datos al segundo trimestre, anualizado
3. A precios constantes de 2003 (Pesos)
4. A precios corrientes (Dólares corrientes a partir de pesos corrientes al tipo de cambio promedio de cada año)

Fuente: INEGI, análisis Banca Hipotecaria Bancomer

En conjunto, los sectores vivienda e hipotecario son el décimo primer sector más importante en la economía

PIB por sector – 2007

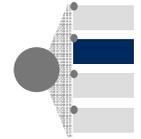
Miles de millones de pesos



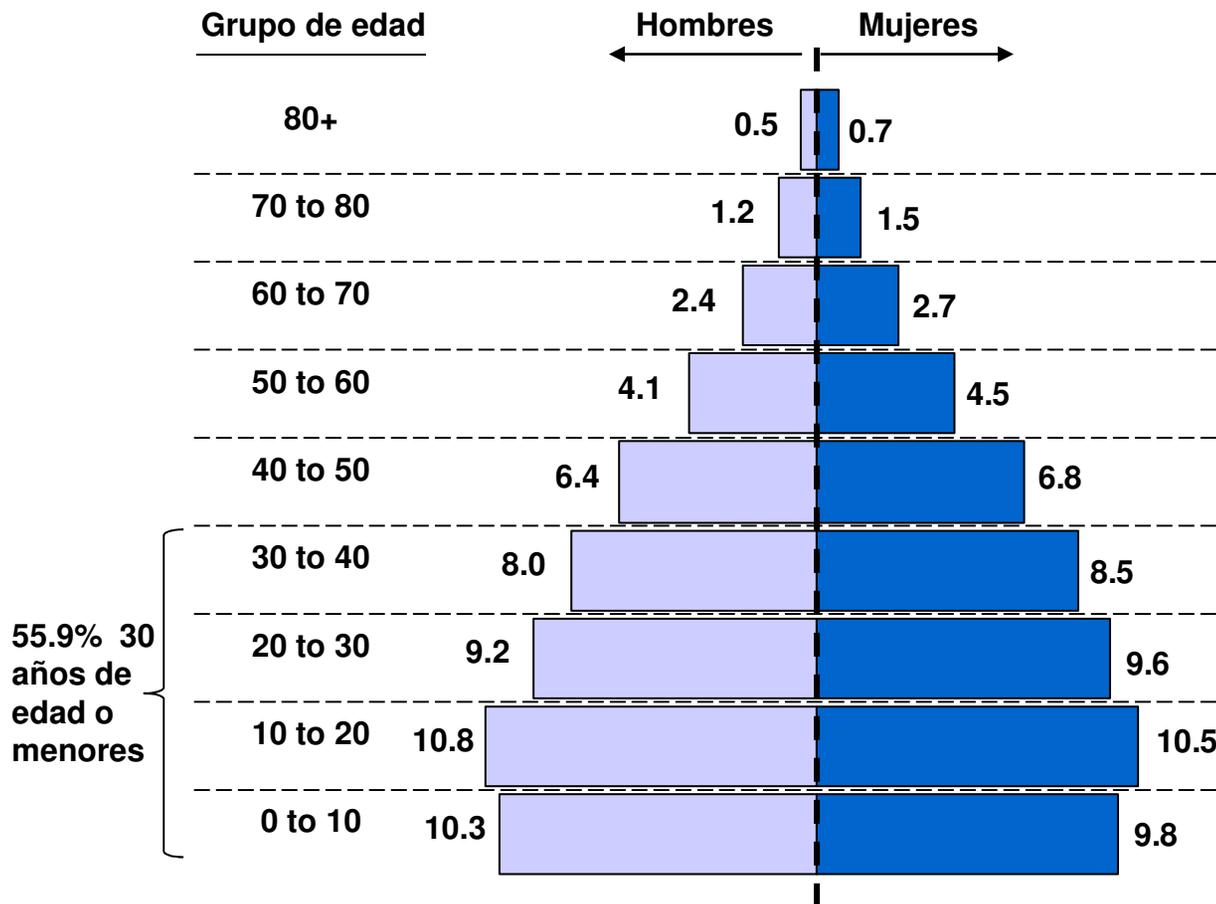
1. Incluye manufactura de alimentos, bebidas, prendas de vestir, plástico, muebles, etc.
2. Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles
3. Extracción de petróleo y gas
4. Servicios financieros y de seguros, banca central, instituciones de intermediación crediticia y financiera, actividades bursátiles cambiarias y de inversión, compañías de fianzas, seguros y pensiones
5. Estimado con base en el PIB reportado para construcción, ajustando para vivienda con base en proporciones de formación de capital bruto en el sector construcción

Fuente: INEGI, análisis Banca Hipotecaria

La distribución de la población por edades determina que la demanda de vivienda seguirá siendo muy importante en el mediano – largo plazo

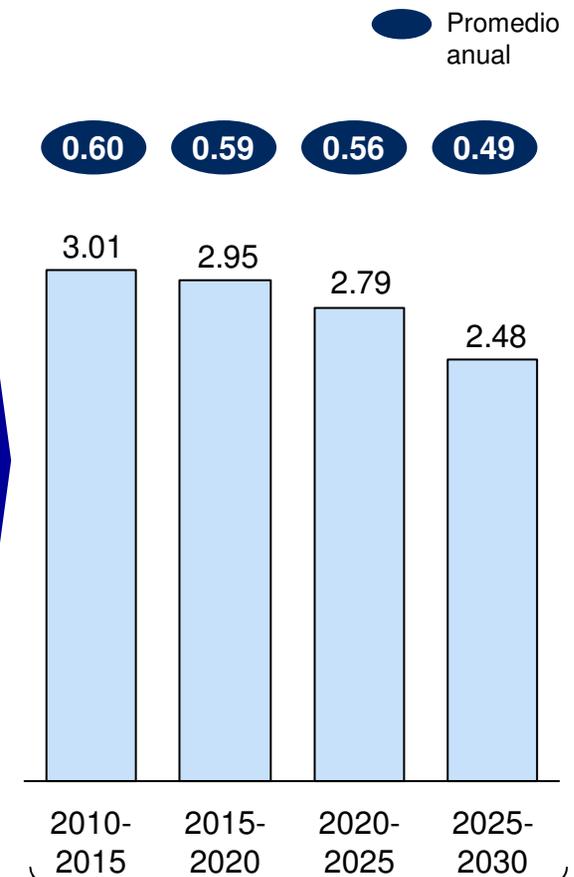


Distribución por edades de la población en México – 2009e
Millones de personas



Formación de hogares

Millones de hogares por periodo



Demanda adicional al déficit actual estimado en 2.1 millones de hogares*

* De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo (2007 - 2012)
Fuente: CONAPO, análisis BCA HIP

Durante los últimos años, el sector de vivienda en México experimentó un fuerte crecimiento sustentado en cinco factores determinantes para un fuerte sector de vivienda



Contenido

I. El sector de la vivienda en México

II. El sector hipotecario en México

III. Marcos de ortodoxia y certeza

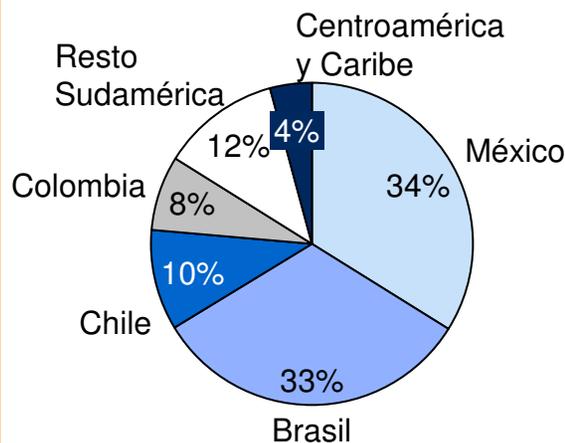
IV. Perspectivas de ambos sectores frente al entorno económico reciente

V. Acciones aún pendientes

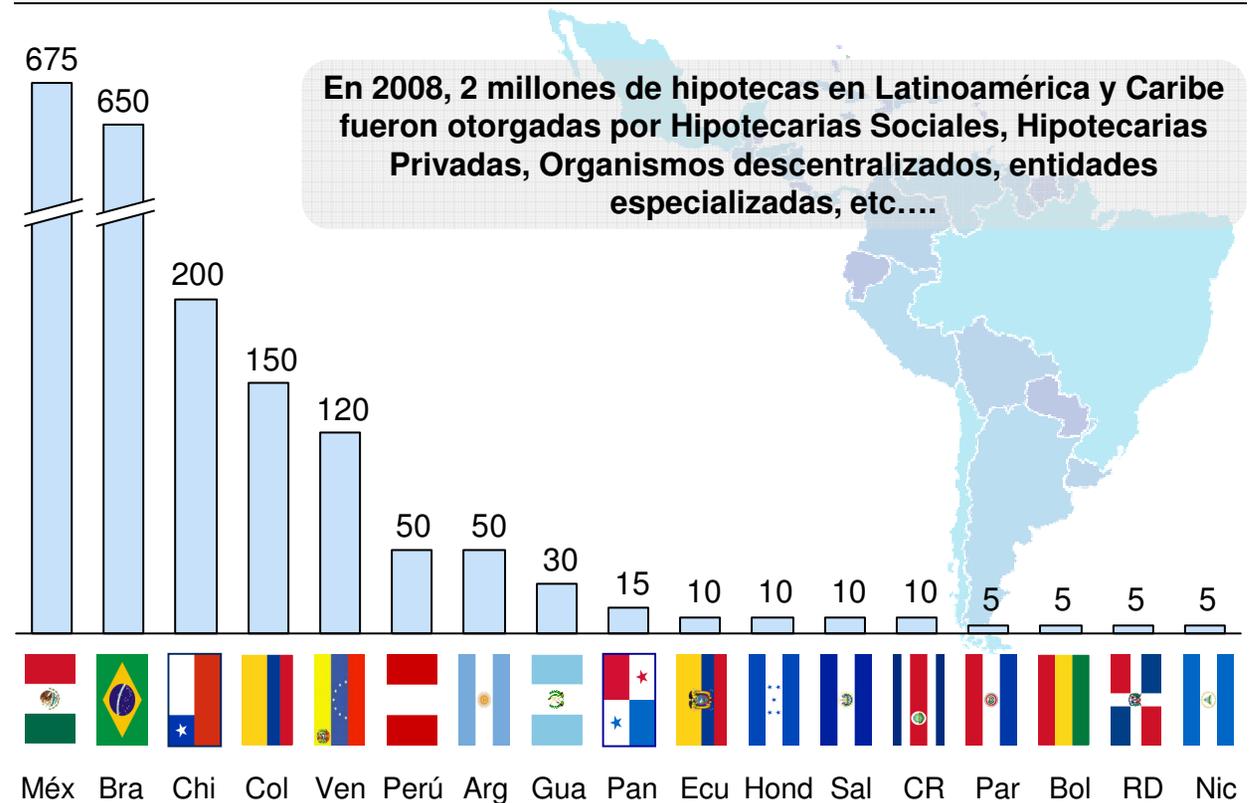
VI. Conclusiones

México y Brasil son los países con mayor originación de créditos hipotecarios en Latinoamérica

Participación por región según de hipotecas colocadas
(% participación hipotecas anuales)



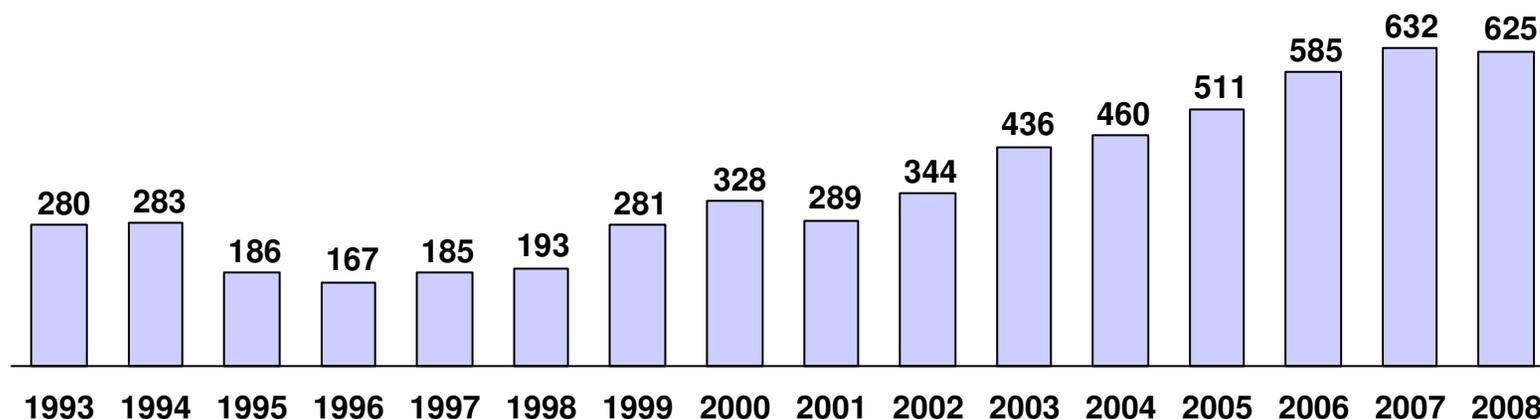
Hipotecas colocadas anualmente en Latinoamérica
(# número de hipotecas)



Fuente: Encuesta directa a especialistas reunión Uniapravi, Junio 2009

A partir de 1999 el sector hipotecario en México inicia una nueva etapa de crecimiento la cual coincide con el regreso de los bancos al sector

Mercado hipotecario (Miles de hipotecas)



	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bancos	102.4	85.2	17.5	2.3	4.6	3.3	0.9	1.1	3.7	8.7	22.3	46.8	80.5	111.3	132.7	121.0
Fovi Bancos (Desarrollo)	29.2	40.1	28.5	20.3	11.7	13.9	3.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal bancos	131.7	125.3	46.0	22.6	16.3	17.1	3.8	1.1	3.7	8.7	22.3	46.8	80.5	111.3	132.7	121.0
Pemex	2.9	0.0	3.8	7.4	10.9	10.5	4.6	6.1	5.6	2.8	8.5	5.8	4.7	5.5	3.9	3.9
Sofoles (Inst. Privadas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.0	54.1	61.7	51.5	53.8	46.5
Fovi Sofoles	-	-	7.1	5.1	35.0	41.6	56.2	46.7	47.6	46.1	-	-	-	-	-	-
Intermediarios privados	134.6	125.3	56.9	35.1	62.2	69.2	64.6	53.9	56.9	57.7	69.8	106.6	146.9	168.4	190.3	171.5
Infonavit (T. A. Privados)	110.3	110.7	96.7	103.2	99.2	108.0	199.0	250.1	205.3	275.0	297.7	292.6	320.5	348.0	380.5	376.5
Fovissste (T. A. Pub. Fed.)	35.2	47.3	32.5	28.7	23.2	15.3	17.9	24.3	26.6	11.1	68.2	61.0	43.5	68.7	61.3	76.6
Subtotal Hip. Sociales	145.6	158.0	129.2	131.9	122.5	123.4	216.8	274.4	232.0	286.1	365.9	353.6	364.0	416.7	441.8	453.1
Total	280.1	283.4	186.1	167.0	184.7	192.6	281.4	328.3	288.9	343.7	435.7	460.2	510.8	585.1	632.2	624.5

Abreviaturas:

Inst.: Instituciones

T.A.: Trabajadores Asalariados

T.S. Pub. Fed.: Trabajadores Asalariados del sector Público Federal

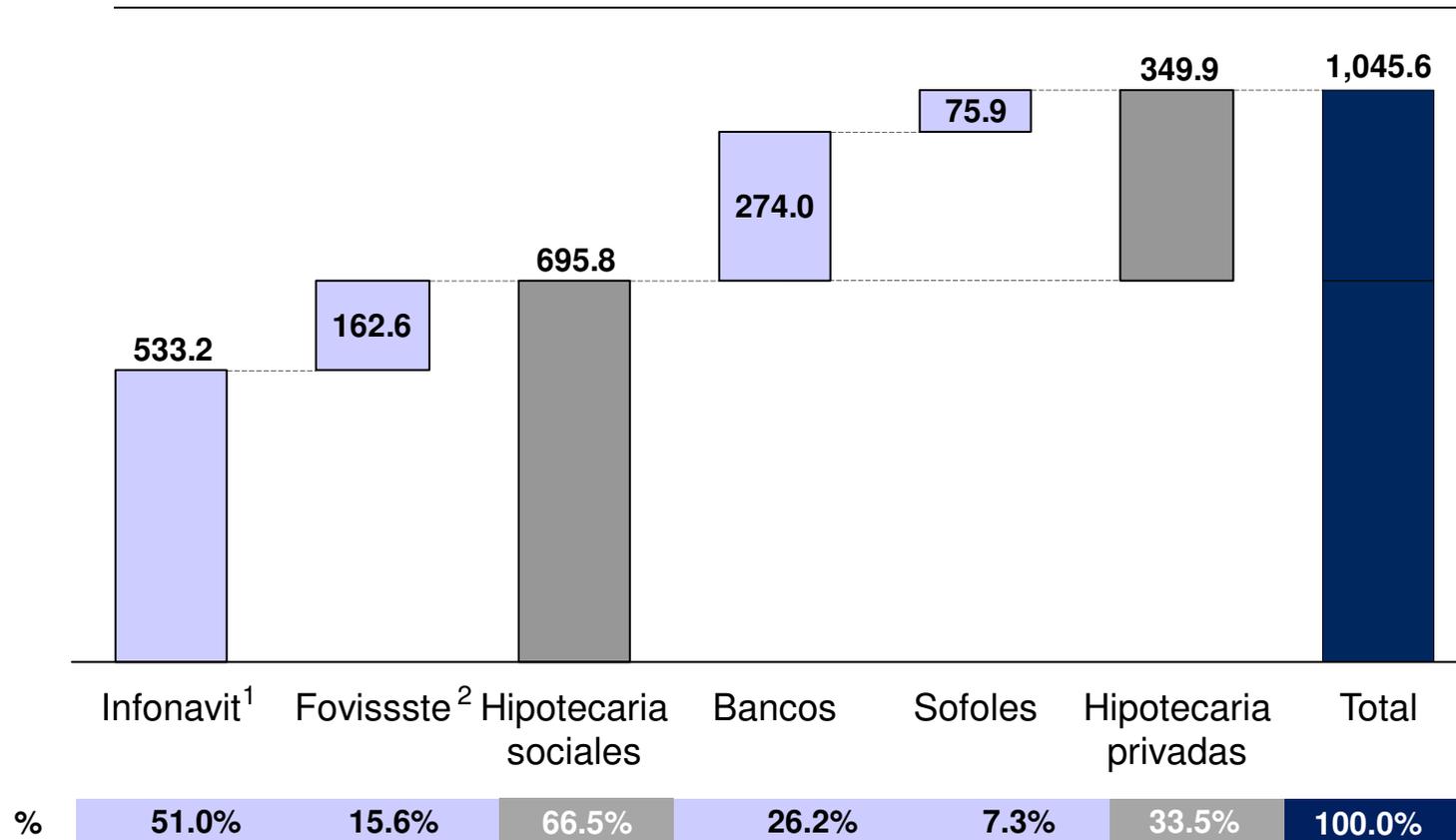
En el mercado hipotecario mexicano participan tanto hipotecarias sociales como intermediarios privados (bancos y sofoles)

		Descripción/Principales Características	Vivienda a financiar
Hipotecarias Sociales	 <p>Infonavit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Creado por Ley en 1972 para el otorgamiento de créditos hipotecarios a los trabajadores del sector privado • Organismo tripartito conformado por: Gobierno, Patrones y Sindicatos • Sus recursos provienen del 5% de aportaciones salariales que por ley deben aportar los patrones al fondo del trabajador y de los recursos provenientes de la cartera de crédito otorgada 	<ul style="list-style-type: none"> • Fundado por Ley en 1972 para el financiamiento de vivienda de los trabajadores del gobierno 	Económica (Hasta \$12,763 dólares)
	 <p>Fovissste</p>		
Hipotecarias Privadas	 <p>Sofoles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Especialista en el otorgamiento de crédito a economía informal • Amplio conocimiento del mercado 	<ul style="list-style-type: none"> • Regreso al mercado hipotecario a partir del 2000 con participación en el segmento de media y residencial • Otros bancos se incorporan gradualmente, optando algunos por fusiones para incrementar su cuota de mercado. 	Económica
	 <p>Bancos</p>		
Bca Desarrollo y Org Vivienda	 <p>SHF</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 2002 se crea la SHF (Sociedad Hipotecaria Federal): Otorga fondeo y garantías a las SOFOLES 	<p>CONAVI Comisión Nacional de Vivienda</p> <p>FONHAPO Fondo Nacional de Habitaciones Populares</p> <p>Organismos estatales de vivienda OREVIS</p>	Económica
	<p>Organismos de vivienda</p>		



En términos generales es significativo el nivel de concentración de la cartera hipotecaria en hipotecarias sociales (Infonavit y Fovissste)

Cartera hipotecaria acumulada en balance cercana al 12%-13% del PIB anual
(Miles de millones de pesos)



1. De acuerdo con reporte de cartera del sitio oficial del Infonavit

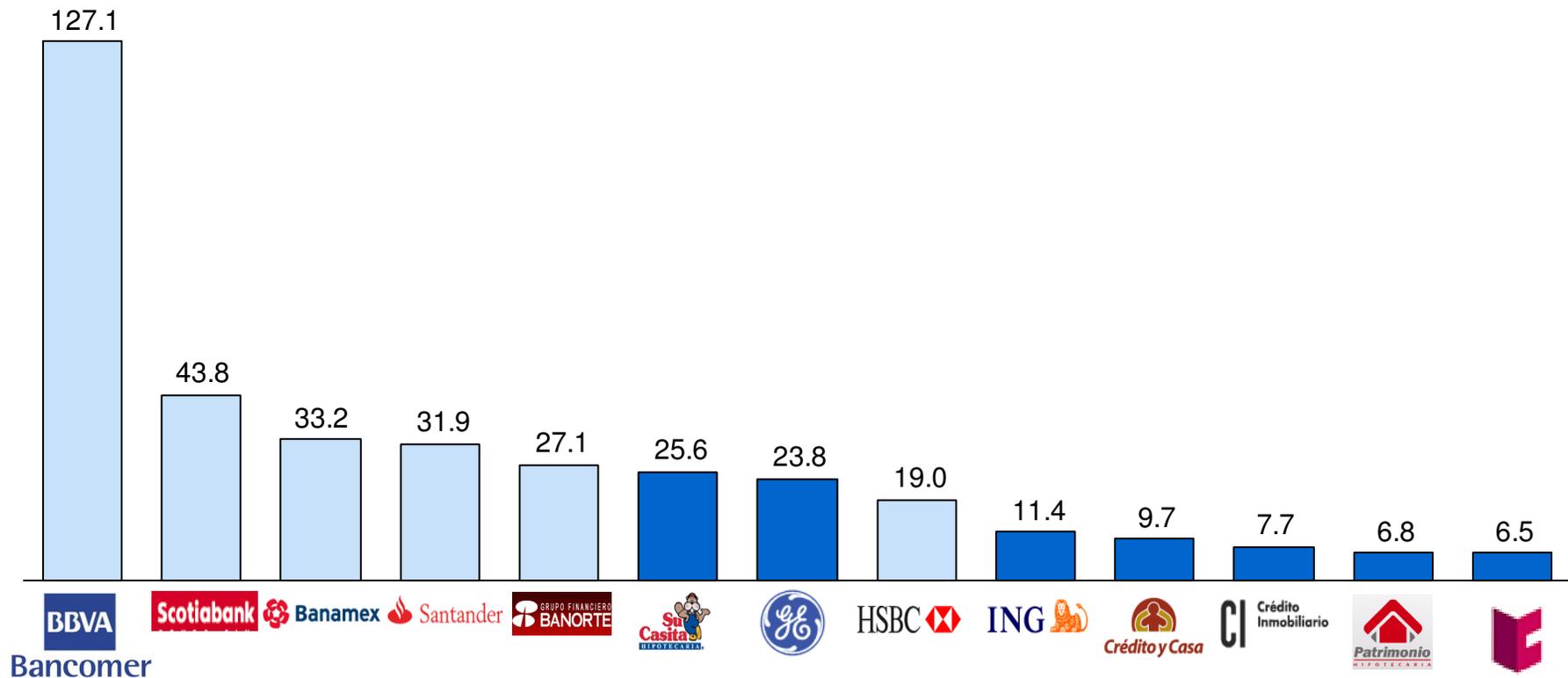
2. Estimado con base en colocación histórica y duración promedio de los créditos originados (Fovissste no reporta información pública sobre cartera)

Fuente: CNBV, BBVA Bancomer, Plan Financiero Infonavit 2008 – 2012, CONAVI, análisis DYDENE

Dentro del universo de intermediarios privados, BBVA Bancomer se encuentra posicionado como el principal competidor en el mercado hipotecario mexicano

Cartera hipotecaria de los principales participantes en el sector hipotecario
(millones de pesos, cierre 2008)

Bancos ■
Sofoles ■



EL MUNDO DEL NEGOCIO EMPRESARIAL

Negocios de cara al cliente



NEGOCIOS

- Profundo contacto con el cliente.
- Pisando el terreno.
- Visita a las oficinas del promotor.
- ¿Quién vende?
- ¿Quién aporta la tierra?
- Origen de la asociación?
- Experiencia como desarrollador, no como constructor.
- Actual competencia en la plaza.

Memorándum de Apoyo	
Generales Datos	
DIVISIÓN: OCCIDENTE	FECHA: 06 DE JUNIO DEL 2007
NOMBRE PROMOTOR: GRUPO CASGO, S.A. DE C.V.	No. / GRUPO: GVA DESARROLLOS
PROYECTO: PARQUES UNIVERSIDAD (3ª ETAPA SUBSIGUIENTE)	ELABORÓ: ADRIANA GONZÁLEZ RAMÍREZ
Actualización Experiencia del promotor	
Información del proyecto a financiar	
Años como desarrollador: 14 AÑOS	Ubicación: PUERTO VALLARTA JALISCO
No. de proyectos ejecutados: 2	Valor de vivienda: \$682,733.00 EN PROMEDIO
No. de viviendas desarrolladas: 524 VIVIENDAS	No. Viviendas: 280 VIVIENDAS
	¿Desarrollo vertical u horizontal?: HORIZONTAL
Modelo de Negocio	
Comentar acerca de sus proyectos activos y mencionar si se ha detectado algún riesgo por atraso en comercialización, edificación y/o algún otro:	
<p>GRUPO CASGO ES UN SÓLIDO GRUPO EMPRESARIAL ENFOCADO EN LA CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y COORDINACIÓN DE OBRAS CIVILES Y DE INSTALACIONES, QUE HA SIDO RESULTADO DEL ESFUERZO, DEDICACIÓN Y PROFESIONALISMO</p> <p>LA EXPERIENCIA DEL PROMOTOR SE REFLEJA EN LAS SIGUIENTES DIVISIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> • PROMOCIÓN Y DESARROLLO INTEGRAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS • SUPERVISIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE OBRAS • CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN, INFRAESTRUCTURA EN TELECOMUNICACIONES Y FIBRA ÓPTICA, INFRAESTRUCTURA GENERAL (URBANIZACIONES), RESIDENCIAL, INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS Y VIVIENDA <p>RIGEN SUS PROCESOS BAJO LA NORMA ISO 9001:2000 DESDE JUNIO DEL 2003 LA CUAL AVALA SUS PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN Y COORDINACIÓN DE OBRA E INFRAESTRUCTURA CIVIL, HIDRÁULICA, SANITARIA Y ELECTRICA EN EDIFICACIONES DE TIPO INSTITUCIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, HABITACIONAL Y PARA ESTACIONES DE TRANSPORTE</p> <p>EN CUANTO A LA VIVIENDA TENEMOS QUE EL PROYECTO EN GENERAL SE CONFORMA POR 4 ETAPAS DE LAS CUALES SOLO SE HAN CONCRETADO 2. EL PROMOTOR DECIDIÓ CANCELAR LA 3ª Y 4ª ETAPAS YA QUE POR ESTRATEGIAS DE MERCADO LOS PROTOTIPOS CAMBIARON, CONSIDERANDO YA ESTAS MODIFICACIONES PROCEDEMOS A REALIZAR EL TRAMITE DE LA TERCERA ETAPA COMO UN CRÉDITO NUEVO</p> <p>DE LAS ETAPAS UNO Y DOS YA REALIZADAS TENEMOS QUE</p> <p>LA PRIMERA ETAPA 288 VIVIENDAS YA SE TERMINO AL 100% EN SU EDIFICACIÓN, EN SU COMERCIALIZACIÓN ESTA AL 95.10% AUNQUE NO EN LA FORMALIZACIÓN. A LA FECHA CUENTAN CON 185 VIVIENDAS LIQUIDADAS Y 87 MAS COMPROMETIDAS POR LO QUE EL PROMOTOR SE ENCUENTRA ESCRITURANDO ALREDEDOR DE 40 CREDITOS AL MES PARA CERRAR EN SU TOTALIDAD LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTA ETAPA.</p> <p>LA SEGUNDA ETAPA 238 VIVIENDAS SE ENCUENTRA A UN 97.39% DE AVANCE DE OBRA SEGUN REPORTE TÉCNICO DE FECHA 30/05/2007 CON</p> <p>4 VIVIENDAS SIN INICIAR DEBIDO A QUE EN ESE TERRENO DECIDIÓ REALIZAR UN ÁREA COMÚN CON ALBERCA NO CONTEMPLADA EN EL PLAN ORIGINAL Y QUE SE CONSIDERO POR LA DEMANDA DEL MERCADO. CABE ACLARAR QUE DE ESTAS VIVIENDAS NO SE REALIZO MINISTRACIÓN ALGUNA DE RECURSOS</p> <p>29 VIVIENDAS CON UN AVANCE SUPERIOR AL 90% Y</p> <p>205 VIVIENDAS TOTALMENTE TERMINADAS CON UN REPORTE DEL 100%</p> <p>EN CUANTO A LA COMERCIALIZACIÓN TIENE YA 196 VIVIENDAS COMPROMETIDAS O LO QUE SERIA UN 68.53% DEL TOTAL DE LAS VIVIENDAS.</p>	
	
1	

En un gran resumen podemos ver a los Desarrolladores de Vivienda como una gran área de oportunidad para financiarlos en sus BUENOS PROYECTOS.

Participación de construcción por tipo de vivienda de los promotores (estimado)

Tipo de Vivienda	Tipo de Promotor de vivienda			Total
	12 más grandes	Grandes y Medianos	Chicos / Micro*	
Social	61%	37%	2%	100%
Económica	33%	57%	10%	100%
Media	30%	40%	30%	100%
Residencial y R Plus	4%	46%	50%	100%

Participación	37%	50%	13%	100%
Total de promotores ¹	12	180	2,480	2,672

Más de 7-10 mil viviendas por año

Entre 300 y 7 mil viviendas por año

Menos de 300 viviendas por año

Disponibilidad de mecanismos más eficientes / menos costosos de financiamiento

Sin escala suficiente para acceder a mercados bursátiles

Financiamiento propio o de SOFOLES

* hasta 300 viviendas por año

¹ Total de unidades económicas dedicadas a la edificación residencial, Censo Económico 2004, INEGI,

Fuente: Censo Económico 2004, INEGI; Reportes BMV; Mexican Housing Overview 2005, Softec; entrevistas con desarrolladores/analistas Arva

Características de los Promotores Mexicanos

A los promotores de vivienda podemos dividirlos en tres segmentos:



Adicionalmente, **BANCOMER** ha desarrollado una amplia gama de productos para las necesidades financieras de los constructores de vivienda



Balance típico de un constructor de vivienda

ACTIVO	PASIVO
Caja y bancos 8%	Créditos 40%
Cientes } 25%	Proveedores } 15%
Cuentas x cobrar }	Cuentas x pagar }
Inventarios 50%	Otros 5%
Activo Fijo 17%	CAPITAL 40%

Anaquele de productos para cubrir las necesidades financieras de los constructores de vivienda

ACTIVO	PASIVO
PQ, CCC, CL	Compra de deuda
Factoraje	Crediproveedores
CS, Puente, RT	Otros
AF, AP, CS	CAPITAL



Decálogo de Elegibilidad de un Proyecto

➤ 1

UBICACIÓN

- CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS.
- CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS.
- POLÍTICAS DE GOBIERNO LOCAL.
- INDICADORES DE POBLACIÓN Y DESARROLLO.

➤ 2

URBANIZACIÓN

- USO Y DENSIDAD.
- TENENCIA DE LA TIERRA.
- PREDIOS EN TRANSICIÓN.
- EQUIPAMIENTO URBANO.
- POLOS DE DESARROLLO.

➤ 3

TERRENO

- CERCANÍA DE MANCHA URBANA
- TOPOGRAFIA (PENDIENTES-BARRANCAS).
- CUERPOS DE AGUA. (ZONA INUNDABLE).
- TIPO DE SUELO (ARCILLAS EXPANSIVAS, FALLAS, CAVERNAS, ETC.)
- ESCRITURA DE PROPIEDAD.

➤ 4

COSTOS

- PRESUPUESTOS CONTRA VALOR COMERCIAL.
- TIPO DE ESTRUCTURA
- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.
- ANÁLISIS DE "AMENITIES" (DESARROLLOS RESIDENCIALES Y TURÍSTICOS)



Decálogo de Elegibilidad de un Proyecto

> 5

SERVICIOS

- AGUA, ENERGIA ELECTRICA, DRENAJE.
- CONDICIONANTES DE FACTIBILIDADES:
 - POZO PROFUNDO
 - PLANTA DE TRATAMIENTO DE A.R.
 - CONSTRUCCION DE REDES
 - TANQUE ELEVADO
- PAVIMENTACION ACCESOS

> 6

MERCADO - VENTAS

- SATURACION EN LA PLAZA DEL SEGMENTO DE VIVIENDA
- OFERTA VS DEMANDA.
- PRODUCTO ADECUADO A LA PLAZA Y ZONA.
- COMPRADORES POTENCIALES.
- COMPETIDORES EN LA PLAZA.

> 7

FINANCIAMIENTO

- COBERTURA (65% AL 40%) .
- ANÁLISIS PRESUPUESTO VS FINANCIAMIENTO.
- ANÁLISIS DE ANTICIPOS (EQUIP. ESPECIAL).
- ANÁLISIS DE FLUJO (COSTOS/RECUPERACION).



Decálogo de Elegibilidad de un Proyecto

➤ 8

EXPERIENCIA PROMOTOR

- EXPERIENCIA EN OBRA.
- EXPERIENCIA EN COMERCIALIZACIÓN.
- CALIDAD DE OBRA.
- CAPACIDAD DE LA EMPRESA
- EXPERIENCIA EN SEGMENTO DE VIV. A DESARROLLAR

➤ 9

PROYECTO EJECUTIVO

- PLANO DE LOTIFICACION AUTORIZADO.
- PLANOS AUTORIZADOS: ARQUITECTÓNICOS
- INSTALACIONES
- ESTRUCTURALES
- MEMORIAS DE CALCULO Y DE INSTALACIONES.
- LISTADO/SEMBRADO DE VIVIENDAS.

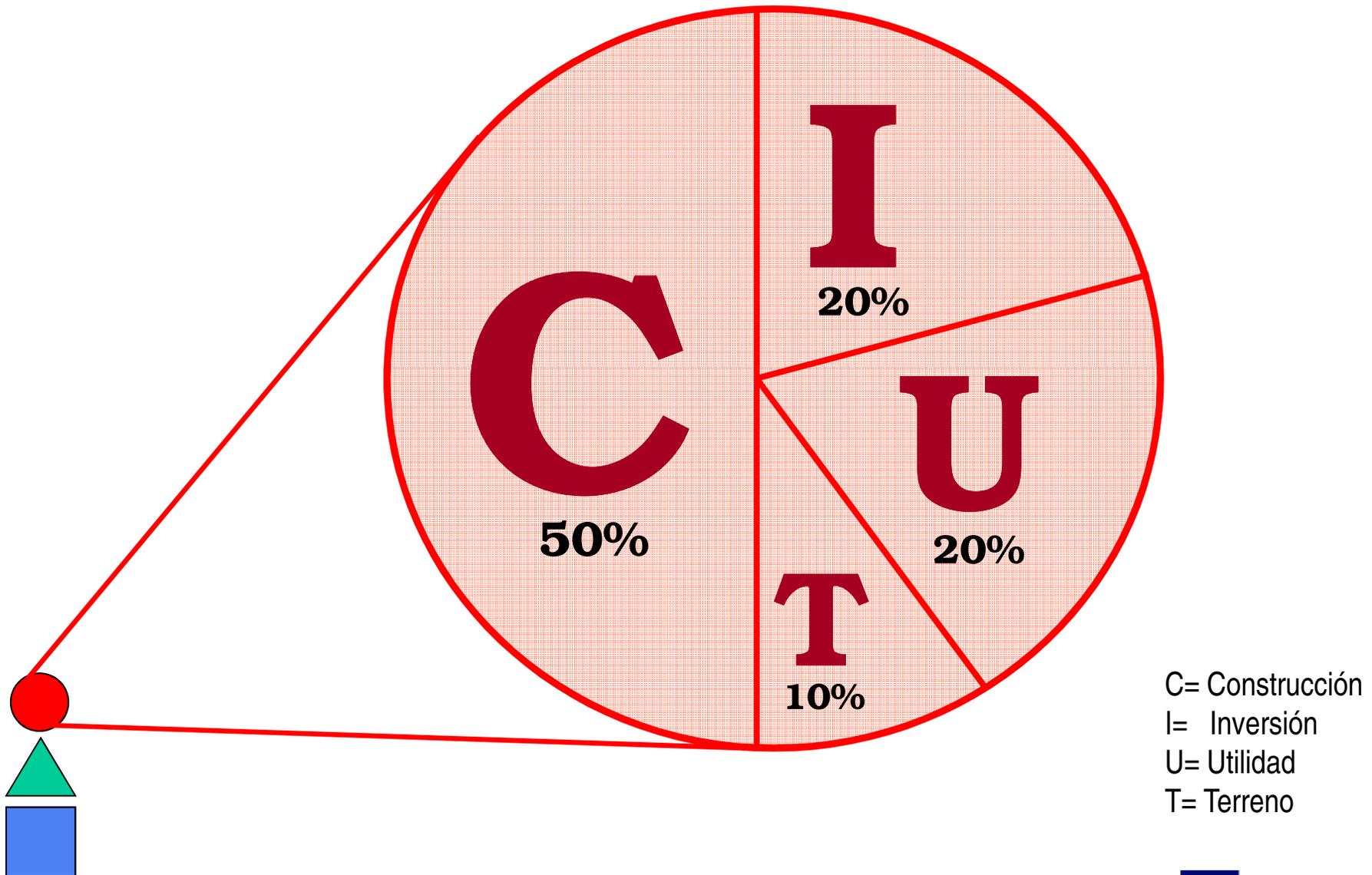
➤ 10

PERMISOLOGIA

- LICENCIA DE USO DEL SUELO.
- LICENCIA O AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO.
- PROYECTO EJECUTIVO AUTORIZADO.
- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.
- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (SEGÚN APLIQUE)

La Geometría del Negocio Inmobiliario

“Inversión del Proyecto”



C= Construcción
I= Inversión
U= Utilidad
T= Terreno

Ciclo del Crédito Promotor

1



FINANCIAMIENTO

- ✓ HASTA EL 65% DEL VALOR COMERCIAL DEL PROYECTO



6

LIBERACIÓN DE MINISTRACIÓN

- ✓ SE ALIMENTA LA PU DE ACUERDO AL REPORTE DE AVANCE DE OBRA
- ✓ SE ACTUALIZA EL VALOR DE LA GARANTÍA EN PU AUTOMÁTICAMENTE.
- ✓ SE LIBERA LA MINISTRACIÓN

2



ANTICIPOS

- ✓ 20% COMO CAPITAL DE TRABAJO (SOBRE EL 65% OTORGADO)
- ✓ DESDE ESTE MOMENTO ESTAMOS AFORADOS



5

MINISTRACIONES

- ✓ SE RECIBE EN CORPORATIVO VÍA ELECTRÓNICA EL REPORTE DE AVANCE DE OBRA:
 - AVANCE DE OBRA POR VIVIENDA
 - CALIDAD DE OBRA
 - REPORTE FOTOGRÁFICO
- ✓ INFORMACIÓN 100% AUDITABLE

3



VISITAS AL PROYECTO

- ✓ CALENDARIO PROGRAMADO
- ✓ REPORTES DETALLADOS POR VIVIENDA
- ✓ SOPORTE FOTOGRÁFICO



4

ACTUALIZACIÓN DEL AVANCE DE OBRA

- ✓ VISITAS DOCUMENTADAS
- ✓ INTEGRACIÓN DE EXPEDIENTE TÉCNICO DE OBRA (ETO)
- ✓ EXPEDIENTE POR CADA PROYECTO
- ✓ EXPEDIENTE AUDITABLE

Contenido

I. El sector de la vivienda en México

II. El sector hipotecario en México

III. Marcos de ortodoxia y certeza

IV. Perspectivas de ambos sectores frente al entorno económico reciente

V. Acciones aún pendientes

VI. Conclusiones

Una importante fortaleza del sector hipotecario mexicano ha sido la prudencia en el otorgamiento y seguimiento del crédito y la existencia de coberturas

Comentarios / contexto

Origenación del crédito

- **A pesar de la coyuntura** de mercado actual, **la cartera vencida** de los principales intermediarios hipotecarios en México **sigue en niveles tolerables** que garantizan la rentabilidad de los portafolios
- Esto es un claro efecto de algunos factores fundamentales:
 - **Métodos y modelos controlados de admisión** para la aprobación de créditos (v. gr., aprobación paramétrica)
 - **Claridad en los factores a considerar en la evaluación** de solicitantes
 - **Métodos** aplicables y consideraciones **para la valuación de garantías**
 - **Mayor uso/difusión del Buró de Crédito**

Administración del crédito

- Requerimientos existentes de **información para el seguimiento** de los créditos
- **Auditorías al otorgamiento**, documentación y calificación de los créditos
- **Requerimientos existentes** para la **integración de los expedientes**

Constitución de reservas preventivas

- Reglas relativas a la **constitución de reservas** preventivas para riesgos crediticios **en función al número de mensualidades que reportan incumplimiento**

Capitalización por riesgo de crédito

- **Ponderación de activos por riesgo de crédito** (entre el 100 y el 50%), **en función del aforo** de los créditos, la **existencia de garantías** o por tratarse de créditos al amparo del Art. 43 BIS de la Ley del INFONAVIT

Garantes de crédito

Contenido

- I. El sector de la vivienda en México
- II. El sector hipotecario en México
- III. Marcos de ortodoxia y certeza
- IV. Perspectivas de ambos sectores frente al entorno económico reciente
- V. Acciones aún pendientes
- VI. Conclusiones

En el Mercado Hipotecario Individual ; a julio 2009, hay una caída total de -7.5% , privados - 46% y públicos -4.4%

Factores del sector

- Crecimiento de Infonavit total (37,893 viv.)
- Disminución cofinanciamientos 11+ (-45%)
- Desplazamiento de Fovissste (+128%, 44 mil créditos)
- Cambio condiciones infonavit
- Retraso y control en subsidios

Factores macro

- Desempleo
- Incertidumbre laboral
- Endeudamiento de las Familias
- Confianza del consumidor

Impactos adicionales

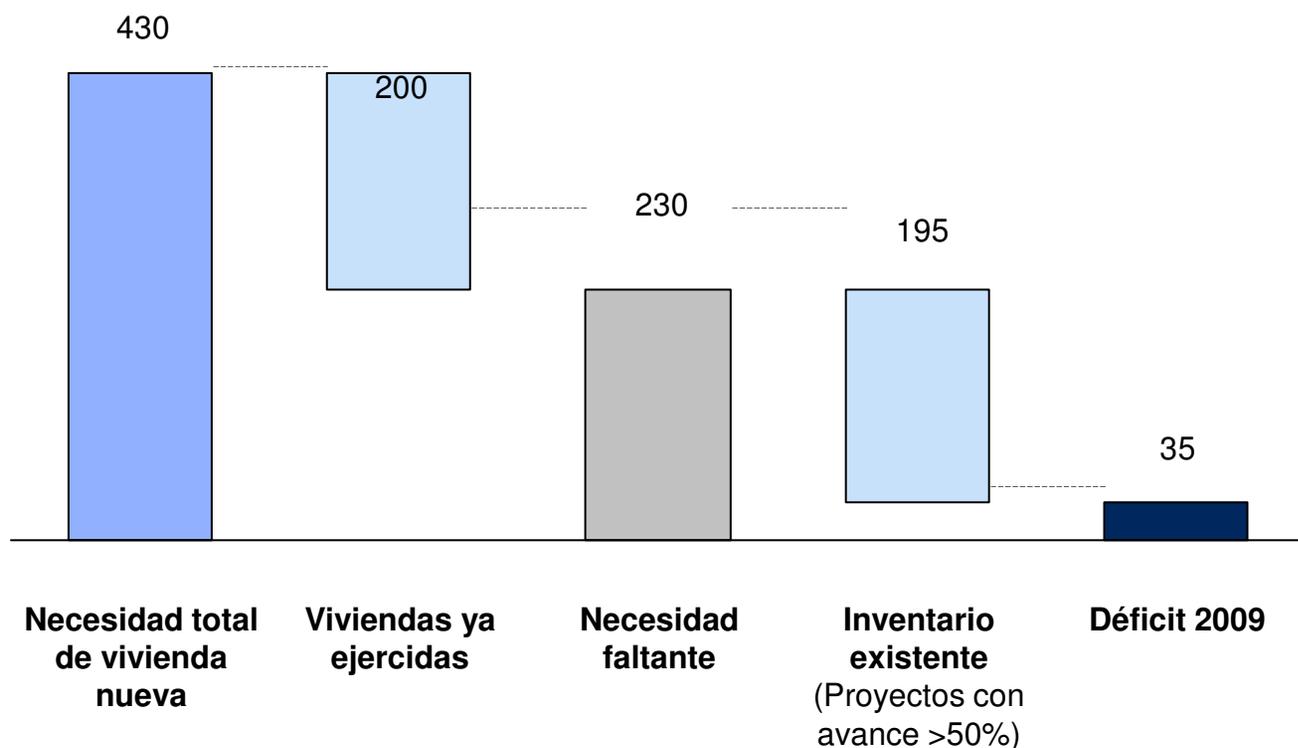
- Cierre de segmentos
- Menor ritmo de amortizaciones
- Menor arranque de vivienda
- Problemática de sofoles

Solo por los efectos macroeconómicos (sin impacto Infonavit), estimamos que la caída hubiera sido entre 0 y -10%

Por otro lado un efecto secundario fue el cierre temporal de financiamiento a la construcción (Sep 08-Mar 09) por parte de algunas instituciones que se refleja en la falta de vivienda nueva en el 2009

Desglose del déficit de vivienda nueva en el 2009

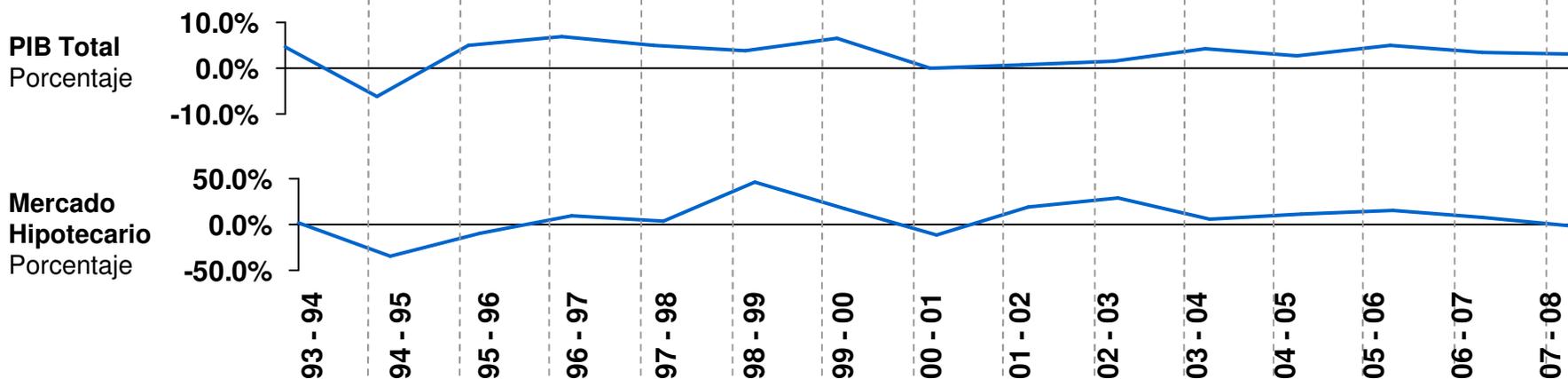
(Miles de unidades)



- Adicionalmente el **2010** requerirá 450 mil viviendas nuevas y se estima un **déficit de 70 mil unidades** en función de las viviendas actuales en construcción en proyectos con avance <50%

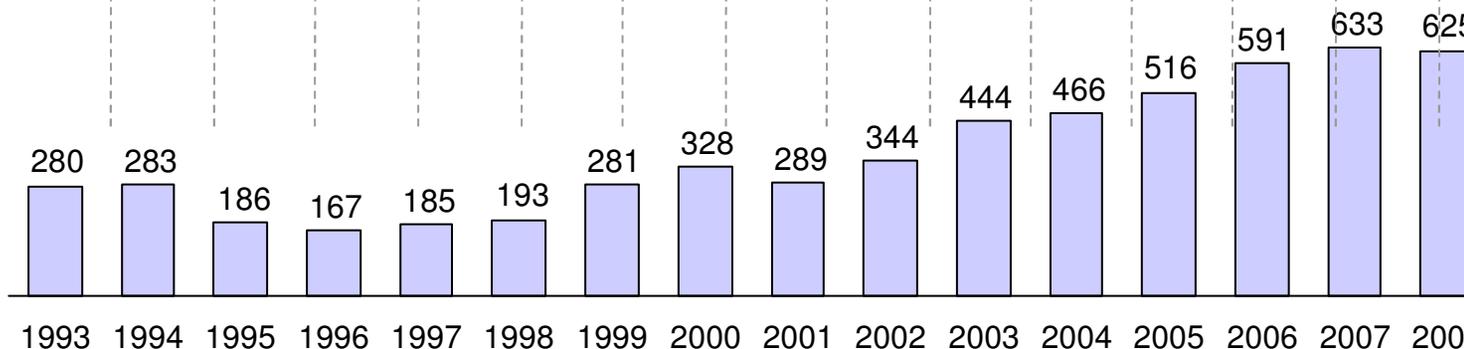
Sin embargo aún en contextos de crisis o bajo crecimiento de la economía, prevalece de forma importante la actividad hipotecaria en México

Crecim. anual



Mercado hipotecario

Miles de hipotecas



Riesgo País	ND	ND	ND	ND	ND	ND	605.1	371.1	366.9	318.1	245	190.3	155.8	120.2	107.5	362
Inflación	9.8	7	34.8	35.3	20.8	15.9	16.7	9.5	6.4	5.0	4.6	4.7	4	3.6	4.0	6.5
Tasa CETES 28	14.8	14	48.7	31.3	19.8	24.6	21.3	15.3	11.3	7.1	6.2	6.8	9.2	7.2	7.2	7.7
Tipo de Cambio	3.1	3.4	6.4	7.6	7.9	9.1	9.6	9.5	9.3	9.7	10.8	11.3	10.9	10.9	10.9	11.15

Contenido

- I. El sector de la vivienda en México
- II. El sector hipotecario en México
- III. Marcos de ortodoxia y certeza
- IV. Perspectivas de ambos sectores frente al entorno económico reciente
- V. Acciones aún pendientes
- VI. Conclusiones

Principales precursores para la continuidad de los sectores de vivienda e hipotecario en el entorno reciente- Acciones pendientes 1/2

Precursores clave

Comentarios / contexto

Continuidad en el financiamiento a la construcción de vivienda

- Como se mencionó, es previsible una insuficiencia de vivienda nueva acorde a las necesidades del mercado mexicano por lo que es necesario, entre otras cosas, impulsar:
 - Un **mayor grado de especialización de los Bancos** a fin de atender mejor al Sector
 - **Impulsar** el mercado secundario (i.e. **bursatilizaciones**) de cartera **punte**
 - **No permitir que programas institucionales como FOVISSSTE se frenen.**

Extensión del financiamiento hipotecario

- **Recuperar ritmos de crecimiento** en el contexto de la actual crisis económica
- Desarrollo de un mercado de **bursatilizaciones acorde con el tamaño del mercado hipotecario** en México
- Atender de una forma **más eficiente a los segmentos desprotegidos/no bancarizados** de la población
- Explotar los **nichos de mercado aún no atendidos**

Fortalecimiento del marco regulatorio y la Banca de Desarrollo

- **Fortalecer** a la **Banca de Desarrollo** y algunos **intermediarios privados** fuertemente afectados por la falta de recursos
- Cubrir **algunos vacíos de regulación y supervisión** en **intermediarios privados no regulados**

Principales precursores para la continuidad de los sectores de vivienda e hipotecario en el entorno reciente- Acciones pendientes 2/2

Precursores clave

Comentarios / contexto

RPPyC

- **Eficientar** y homologar los procesos de los **Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio (RPPyC)**

Programa de subsidios

- Necesario **procurar la suficiencia de recursos** presupuestales
- Necesario procurar la **continuidad temporal en el otorgamiento de subsidios** (evitar periodos de indisponibilidad)

Confianza ahorradores / compradores

- Tomar medidas para **preservar la confianza del público ahorrador** en el sistema (v.gr., difundir ampliamente la cobertura actual del seguro del IPAB)
- **Fortalecer la confianza de los compradores** para decidir la adquisición de un patrimonio inmobiliario
 - Maximizar aprovechamiento del bono demográfico

Educación financiera

- Promover más ampliamente la **creación de cultura financiera** en la población a través de programas de educación

Contenido

- I. **El sector de la vivienda en México**
- II. **El sector hipotecario en México**
- III. **Marcos de ortodoxia y certeza**
- IV. **Perspectivas de ambos sectores frente al entorno económico reciente**
- V. **Acciones aún pendientes**
- VI. **Conclusiones**

Conclusiones

- A pesar de que el mercado hipotecario en México ha mantenido un **crecimiento sostenido**, aún existe escasez de recursos para atender la demanda de vivienda de un amplio sector de la población, por lo que el reto a futuro es brindar soluciones apoyados en la **fuerte industria hipotecaria mexicana**
 - La **coyuntura económica actual** ha **impactado el ciclo positivo** de los sectores de vivienda e hipotecario en México
 - Sin embargo, **los factores** sociodemográficos, la fortaleza de las hipotecarias sociales, la banca de desarrollo, el dinamismo de los intermediarios privados y el compromiso de los desarrolladores de vivienda **garantizan** que dichos sectores mantengan **una actividad importante** y perspectivas claras de recuperación
-