



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción

Mérida, Yucatán

27 de agosto de 2009



Papel de SHF en el mercado de vivienda



Las tres principales **actividades de SHF** para desarrollar el mercado primario y secundario de vivienda son:

1. Desarrollar los mercados de vivienda para los **sectores desatendidos**: bajos ingresos y población rural.
2. Desarrollar un mercado de **bonos respaldados por hipotecas** sano con el fin de atraer inversionistas institucionales dada la necesidad de recursos complementarios.
3. Proveer la **liquidez** necesaria al mercado ante la coyuntura actual.



Papel de SHF en el mercado de vivienda

- El mercado de vivienda fundamenta su crecimiento esperado principalmente en dos variables:
 1. **Demanda** existente para los próximos diez años, y,
 2. **Precios** de vivienda con comportamiento estable,
- Estos factores y la disponibilidad de fuentes de financiamiento de instituciones públicas y privadas hará posible alcanzar la meta del Gobierno Federal para otorgar suficientes hipotecas a la población.
- La participación de un banco de desarrollo especializado como SHF en el mercado de vivienda da **certidumbre** sobre la disponibilidad de recursos para financiar cada **fase del tren de vivienda**:

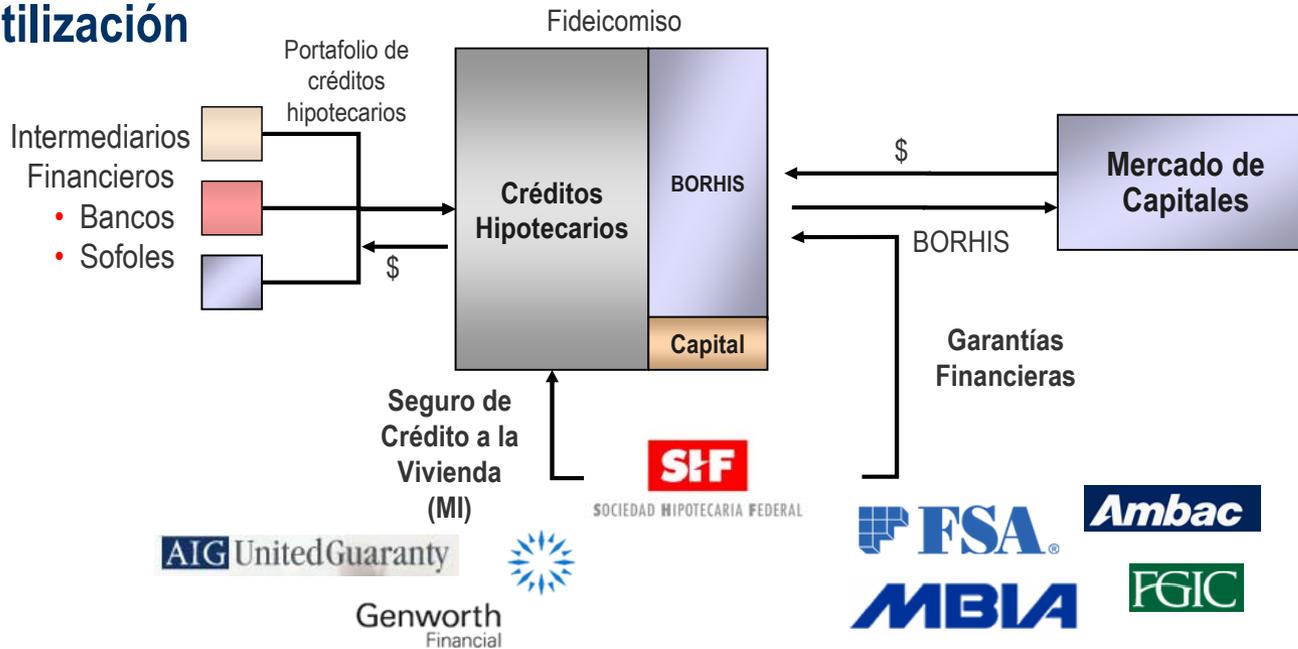
Fase I: Créditos a la construcción para vivienda social

Fase II: Créditos individuales

Fase III: Bursatilización

Papel de SHF en el mercado de vivienda

Bursatilización



SHF participa en esta Fase a través de:

- **Revisar** todas las emisiones de BORHIS para asegurarse de que cumplan con los criterios de elegibilidad y requerimientos establecidos,
- Proveer **Garantías Financieras**,
- Proveer **Seguro de Crédito a la Vivienda**, y
- Como **inversionista** en los bonos.



Bursatilización de Hipotecas y Créditos Puente

- Desde 2003 se han bursatilizado más de **\$64,000** millones de pesos en BORHIS e HITO, lo cual ha permitido financiar más de **170,000** viviendas.

Monto emitido (Millones de Pesos)						
Año	BORHI+ HiTo	Otras emisiones	CEDEVI's	FOVISSSTE	Total	Acumulado
2003	596	-	-	-	596	596
2004	2,749	-	1,959	-	4,708	5,304
2005	2,859	-	3,274	-	6,133	11,437
2006	12,497	-	5,998	-	18,495	29,932
2007	22,430	3,908	10,213	-	36,550	66,482
2008	16,015	4,830	14,443	-	35,288	101,771
2009	7,232	-	4,603	3,501	15,336	117,107
	64,377	8,738	40,490	3,501	117,107	

SALDO EN CIRCULACIÓN (millones de pesos)	
PESOS	\$ 21,800
UDIS	\$ 24,482
TOTAL BORHIS	\$ 46,282
BONHITOS	\$ 1,343
TOTAL IFRH's	\$ 47,625
PUENTE	\$ 14,817

* Al 10 de julio de 2009.



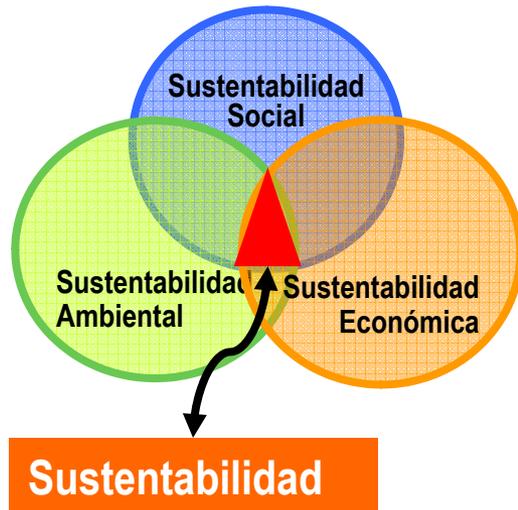
Evolución del mercado de financiamiento a la vivienda

Medidas para consolidar el mercado de bursatilización

1. Ampliar los porcentajes de inversión de los fondos de pensiones y aseguradoras.
2. Retención de capital de los administradores de créditos hipotecarios bursatilizados con el fin de alinear los incentivos de todos los participantes en estas transacciones.
3. Adiciones a la normatividad de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con respecto a la emisión de instrumentos financieros:
 - ⇒ Mejoras a la información para los inversionistas: calidad y formato de la información mensual de cada crédito.
 - ⇒ Los fiduciarios y administradores de cartera deberán apearse a la Ley del Mercado de Valores.
 - ⇒ Calculadoras públicas para valorar estos instrumentos.
4. Criterios mínimos que deben cumplir los administradores sustitutos.
5. Cuenta concentradora de pagos que reúne el flujo de recursos de todos los acreditados.
6. Revelación de información por un tercero independiente.

Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)

Con el objetivo de buscar una **solución coordinada** para desarrollar en el país, de manera ordenada, aproximadamente 700,000 viviendas al año, se promovió la creación de un Grupo Intersecretarial con la participación de SEDESOL, SEMARNAT, SENER, SECRETARIA DE ECONOMIA, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, BANOBRAS, FONADIN y FONATUR.



Este Grupo suma esfuerzos que promueven la generación de **Políticas Públicas** que permitan al Estado Mexicano, otorgar apoyos para la puesta en marcha de **Nuevos Polos de Desarrollo Regionales** a lo largo del país a través de los **Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)**.

Proyectos de DUIS

- Actualmente son 32 **proyectos** identificados en 17 Estados de la República, propuestos tanto por el sector público como el privado.
- Estos proyectos representan:



1 = numero de proyectos en el Estado

- 1,800,000 viviendas
- 7,400,000 hab. **población** beneficiada
- En una **superficie** de 46,000 hectáreas
- Inversión** total estimada de \$296,000 MDP

	Estado	Promotor	Superficie en Ha	No. de Viviendas	Población	
1	BC	URBI	13,400	388,000	1,552,000	
2	Coahuila	Industrial Condominium	1,000	30,000	120,000	
3	Edo Méx.	GEOPOLIS	4,077	180,000	720,000	
4	Sonora	DIXUS	1,000	52,500	210,000	
5	Sonora	PRODOMUS	5,000	156,000	624,000	
6	Michoacán	Municipio / PECASA	300	12,000	48,000	
7	NL	Municipio	2,400	200,000	800,000	
8	SLP	Gobierno Estatal	700	30,000	120,000	
9	BCS	DECOPE	615	24,600	98,400	
10	Edo Méx.	ARA	430	27,000	108,000	
11	Guanajuato	PRUDENTIAL	300	15,000	60,000	
12	Jalisco	URBI	6,000	177,010	708,040	
13	Guerrero	Gobierno Estatal / CANADEVI	524	13,000	52,000	
14	Yucatán	Gobierno Estatal	504	14,000	56,000	
15	Yucatán	Gobierno Estatal	614	16,000	64,000	
16	Yucatán	Gobierno Estatal	3,000	120,000	480,000	
17	BC	PROMOCASA	300	12,000	48,000	
18	Sonora	Municipio	270	10,800	43,200	
19	Tabasco	Grupo VIVO	340	30,000	120,000	
20	Nayarit	Gobierno Estatal	300	12,000	48,000	
21	DF	CANADEVI Valle de México Gob DF	346 predios	6,700	26,800	
22	Jalisco	Gobierno Estatal / CANADEVI	1,700	80,874	339,670	
23	Yucatán	SARE	315	18,900	75,600	
24	NL	VIVEICA	185	9,250	37,000	
25	NL	HOMEX	519	24,600	98,400	
26	Jalisco	HOMEX	418	22,903	91,612	
27	BC	HOMEX	688	45,250	181,000	
28	BCS	HOMEX	660	68,250	273,000	
29	BCS	RC Homes	800	40,000	156,000	
30	Chihuahua	CTU	170	10,850	42,315	
31	Jalisco	Gobierno Municipal	15 predios	2,000	7,800	
32	Chiapas	Gobierno Estatal	400	20,000	78,000	
TOTAL				46,928	1,869,487	7,486,837



Programa Nacional para la Modernización del Registro Público de la Propiedad

2008

- Se asignó un presupuesto de \$416.7 millones de pesos y todos los Estados (32) fueron incorporados a este Programa. 23 Estados cuentan con un Plan Estatal de Modernización (PEM)

2009

- Para 2009 los Lineamientos establecen un presupuesto Federal de \$374.4 millones de pesos que serán empatados con aportaciones de cada Estado.
- Al final del año todos los Estados restantes (9) contarán con su propio PEM.



Principales Productos



- Con el fin de promover un acceso generalizado a la vivienda, SHF se enfocará en el financiamiento y otorgamiento de garantías de los siguientes tipos de productos:

Tipo de Productos

- Puente y de Largo Plazo para Adquisición de Vivienda, Fuera y Dentro de Balance
- De Mediano Plazo para Adquisición de Vivienda Rural
- Microcréditos para Mejora y Ampliación

Tipo de Vivienda

- Nueva
- Usada

Características Deseables en las Viviendas

- Sustentable (Ecológica)
- Acceso a Tecnología de Punta

Financiamiento y Garantías

Estrategia SHF

Diversificación de Intermediarios Financieros (IF)



- Además, estamos trabajando en la construcción de una red de intermediarios que tradicionalmente ha atendido a la población con rezago habitacional: **bancos de nicho, Entidades de Ahorro y Crédito Popular (EACPs), SOFIPOS y SOFOMES.**
- La **red de IF** con la que trabaja SHF ha **incrementado su tamaño y diversidad** en los últimos meses.

RED DE INTERMEDIARIOS CON LOS QUE TRABAJA SHF

	SOFOLES	EACP, SOFIPOS Y SOFOMES	BANCOS	TOTAL
ACTIVAS	3	18	4	25
INACTIVAS	2	7	1	10
POR ACREDITAR	5	11	3	19
TOTAL	10	36	8	54

- SHF les extenderá a los nuevos intermediarios **crédito calzado a plazos de hasta 30 años.**
- **SHF apoyará** a los nuevos intermediarios con **fondeo, garantías y con asistencia técnica.**

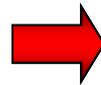
Programa de Renta con Opción a Compra (ROC)



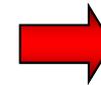
El desarrollador tiene un inventario de casas



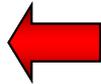
El IF solicita un avalúo



El IF realizó una consulta al Buró de Crédito



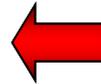
El Acreditado firma un contrato de renta y un contrato de opción de compra



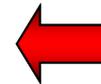
El IF liquida el crédito al desarrollador y abre un contrato de largo plazo al Acreditado



El Acreditado ejerce la opción de compra



Una vez que pasen los 6 meses y que el cliente haya reunido el enganche. El IF realiza una nueva consulta al Buró de Crédito



El cliente entra a vivir a la casa y junta el enganche y comprueba ingresos mediante el pago de la renta

El Programa de Renta funciona cuando el desarrollador cuenta con un inventario de casas que quiere individualizar.

Dirigido a aquellas personas que deseen demostrar su capacidad de pago y hábito de ahorro para adquirir una vivienda.



Ahorro mínimo de seis meses continuo.

El monto de ahorro mensual \geq mensualidad de la hipoteca que se pretende obtener.



Los depósitos mensuales deberán permanecer en la cuenta durante seis meses.



El monto ahorrado podrá ser utilizado como enganche.

El ahorro se deberá realizar en una Entidad Financiera.



Para comprobar el Esquema de Ahorro el acreditado deberá presentar lo siguiente: Copia de estados de cuenta de inversiones/ahorro/cheques a nombre del acreditado y/o co-acreditado, emitidos por la Entidad Financiera.

Se recomienda que el estado o el municipio difunda el ahorro, premiándolo con un subsidio adicional

Crédito con subsidio en pesos



- Ingreso menor a 4 SMGV en lo individual y 5 SMGV en lo familiar.
- Plazo: 20 años
- Fondeo Intermediario: 10.28%
- Tasa final acreditado: 14.28%*
- Comprobar ingresos brutos regulares al menos por 3.03 veces el valor del pago inicial de la hipoteca.
- Colateral: La vivienda deberá contar con los criterios mínimos de sustentabilidad emitidos por la CONAVI: Equipamiento correspondiente al entorno urbano,
 - Uso eficiente de la energía
 - Uso eficiente del agua
 - Manejo adecuado de residuos
 - Mantenimiento
- Para los valores de vivienda inferior y superior del programa de subsidios, el crédito tendría las siguientes características:

Hipoteca para Vivienda de 128 SMGV (\$213,237) con pagos mensuales en pesos de **\$2,241**

Hipoteca para Vivienda de 158 SMGV (\$263,215) con pagos mensuales en pesos de **\$3,180.**

* Suponiendo una calificación de riesgo de crédito de AAA, un margen de 4% y gastos de administración de \$200 de la entidad financiera, .



Crédito con subsidio en UDIS

- Ingreso menor a 4 SMGV en lo individual y 5 SMGV en lo familiar.
- Plazo: 25 años
- Fondeo Intermediario: 5.39%
- Tasa final acreditado: 9.39%*
- Comprobar ingresos brutos regulares al menos por 4 veces el valor del pago inicial de la hipoteca.
- Colateral: La vivienda deberá contar con los criterios mínimos de sustentabilidad emitidos por la CONAVI: Equipamiento correspondiente al entorno urbano,
 - Uso eficiente de la energía
 - Uso eficiente del agua
 - Manejo adecuado de residuos
 - Mantenimiento
- Para los valores de vivienda inferior y superior del programa de subsidios, el crédito tendría las siguientes características:

Hipoteca para Vivienda de 128 SMGV (\$213,237) con pagos mensuales en pesos de **\$1,598.**

Hipoteca para Vivienda de 158 SMGV (\$263,215) con pagos mensuales en pesos de **\$2,242.**

* Suponiendo una calificación de riesgo de crédito de AAA, un margen de 4% y gastos de administración de \$200 de la entidad financiera, .

Mejora y Ampliación de Vivienda

Financiamiento de Corto Plazo



- El objetivo es apoyar a personas de bajos recursos que no pueden acceder a un crédito de largo plazo para adquirir una vivienda y que requieren construir, mejorar, amplia o remodelar su casa.
- Enfocado tanto a personas del sector formal como informal, en zonas rurales o urbanas.
- El monto máximo de los créditos es de \$35 mil o lo que establezcan las reglas de operación del Programa “Esta es Tu Casa”.
- El plazo de amortización es menor o igual a 24 meses.
- Las políticas de crédito dependen de cada intermediario, pero en general:
 - Se pide supervisión del destino,
 - La garantía puede ser un aval o prendaria,
 - El intermediario establece una cierta capacidad de pago,
 - La edad puede ser de 22 a 65 años,
 - Etc.
- En promedios se ha observado que las tasas de interés son del 4% mensual sobre saldos globales. Con este escenario los pagos quedaría de la siguiente manera:

Valor Solución Habitacional	15,000	20,000	30,000	35,000
Ahorro Previo Cliente	750	1,000	1,500	1,750
Subsidio	5,868	7,824	11,735	13,691
Crédito	8,382	11,176	16,765	19,559
Pago mensual a 12 meses	1,034	1,378	2,068	2,412
Pago mensual a 24 meses	685	913	1,369	1,597

Conclusiones



- A través de la mezcla de créditos, garantías y bursatilizaciones, SHF está preparado para atender las necesidades del sector vivienda en esta compleja coyuntura.
- Los apoyos se orientan a proveer la liquidez en el sector y a mantener la producción de vivienda.
- Además se continuará promoviendo la participación del sector privado en el financiamiento de la vivienda a los sectores no atendidos: bajos ingresos, no asalariados y rurales.
- También estamos desarrollando productos adecuados a estos mercados: ahorro y renta con opción a compra.
- Se priorizará la vivienda ecológica y sustentable.
- Es necesario recuperar el apetito de los inversionistas por los Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas (IFRH) como la fuente de financiamiento adecuada para el sector.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción

Mérida, Yucatán

27 de agosto de 2009

