



PERSPECTIVAS DEL SECTOR VIVIENDA

26 de Febrero





VISIÓN GLOBAL

- La crisis subprime en Estados Unidos provocó una situación dramática en el mercado de capitales, misma que se ha extendido a la economía mundial.
- Factores a tomar en consideración en el sector hipotecario:
 - Alta dependencia a los mercados de capitales.
 - Burbuja sobre el precio de las viviendas.
 - Prácticas de originación inadecuadas.
 - Agresividad en decisiones de alto riesgo.
- Los bonos respaldados por hipotecas se han visto severamente afectados, generando una caída en el financiamiento al sector vivienda.
- En todo el mundo, se percibe al sector hipotecario como una situación a resolver.





¿QUÉ ES DIFERENTE EN MÉXICO?...



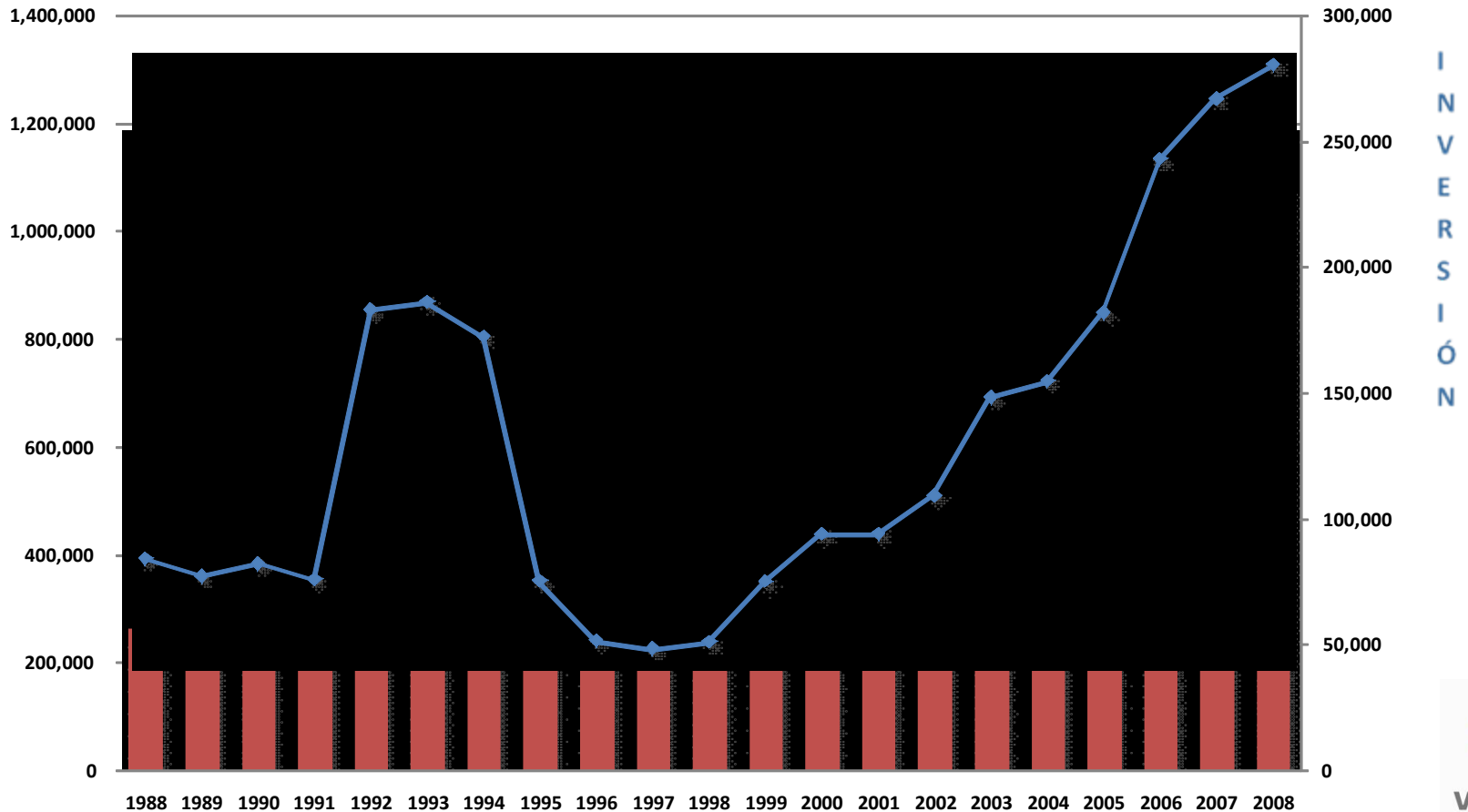
Vivir Mejor



1. CRECIMIENTO CONTINUO DURANTE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

- Después de una crisis severa en los años 90, el sector vivienda ha tenido un crecimiento anual del **17.3%**

F
I
N
A
N
C
I
A
M
I
E
N
T
O
S



I
N
V
E
R
S
I
Ó
N

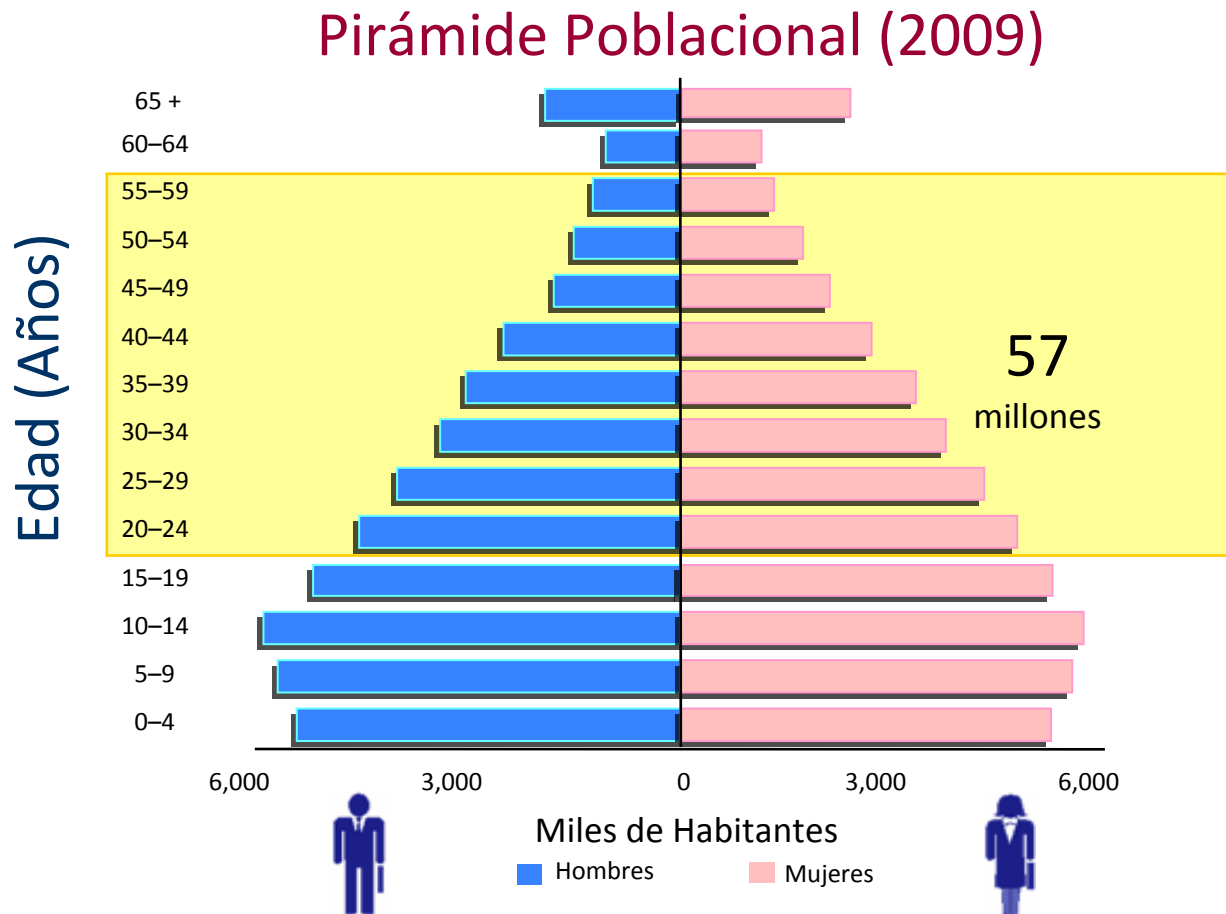


Vivir Mejor

Fuente: CONAVI

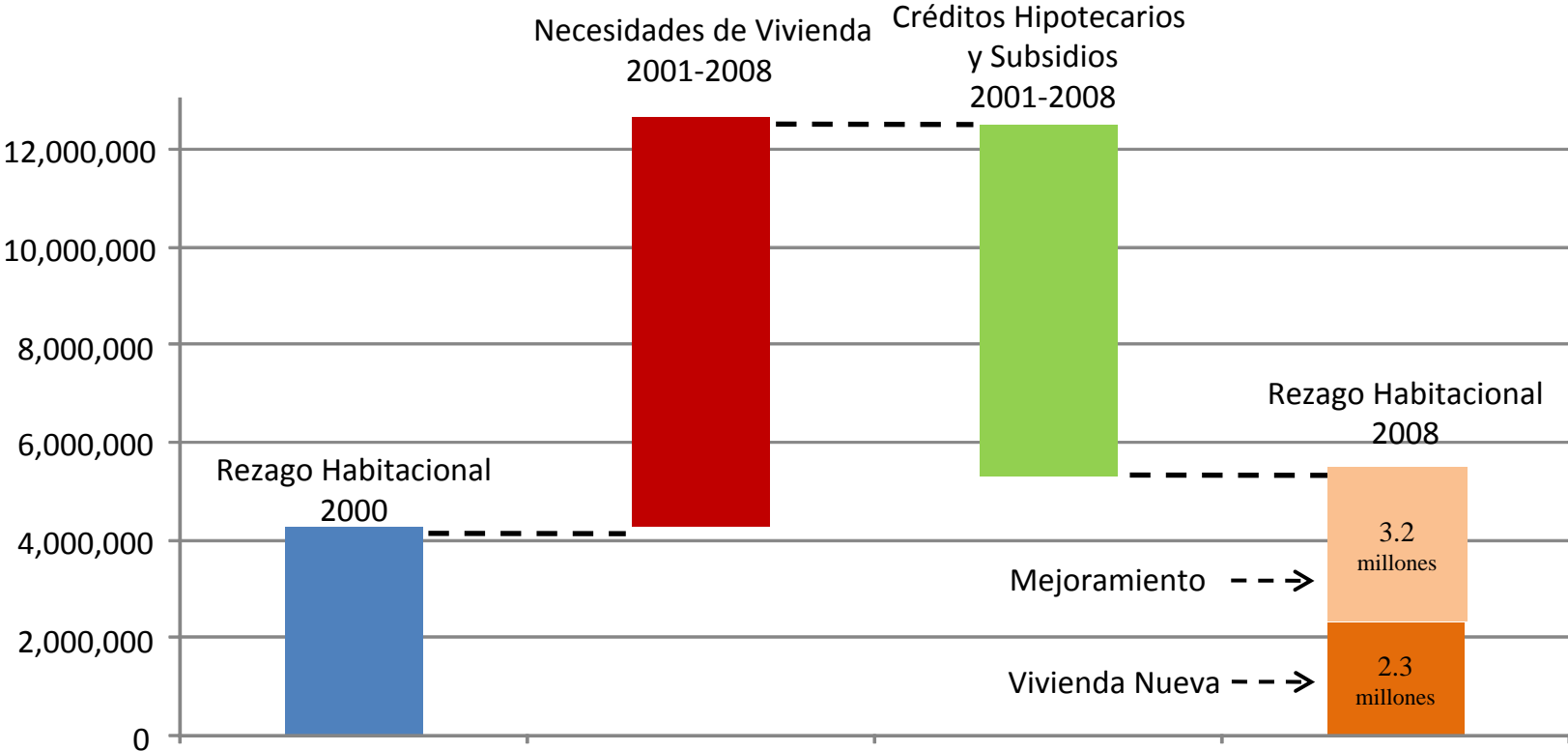
2. IMPACTO DEMOGRÁFICO EN LA DEMANDA

- La población joven en México constituye la obtención de vivienda en tasas altas en años venideros.



2. IMPACTO DEMOGRÁFICO EN LA DEMANDA

- El déficit de vivienda se estima en un rango de 4 a 5 millones unidades de vivienda



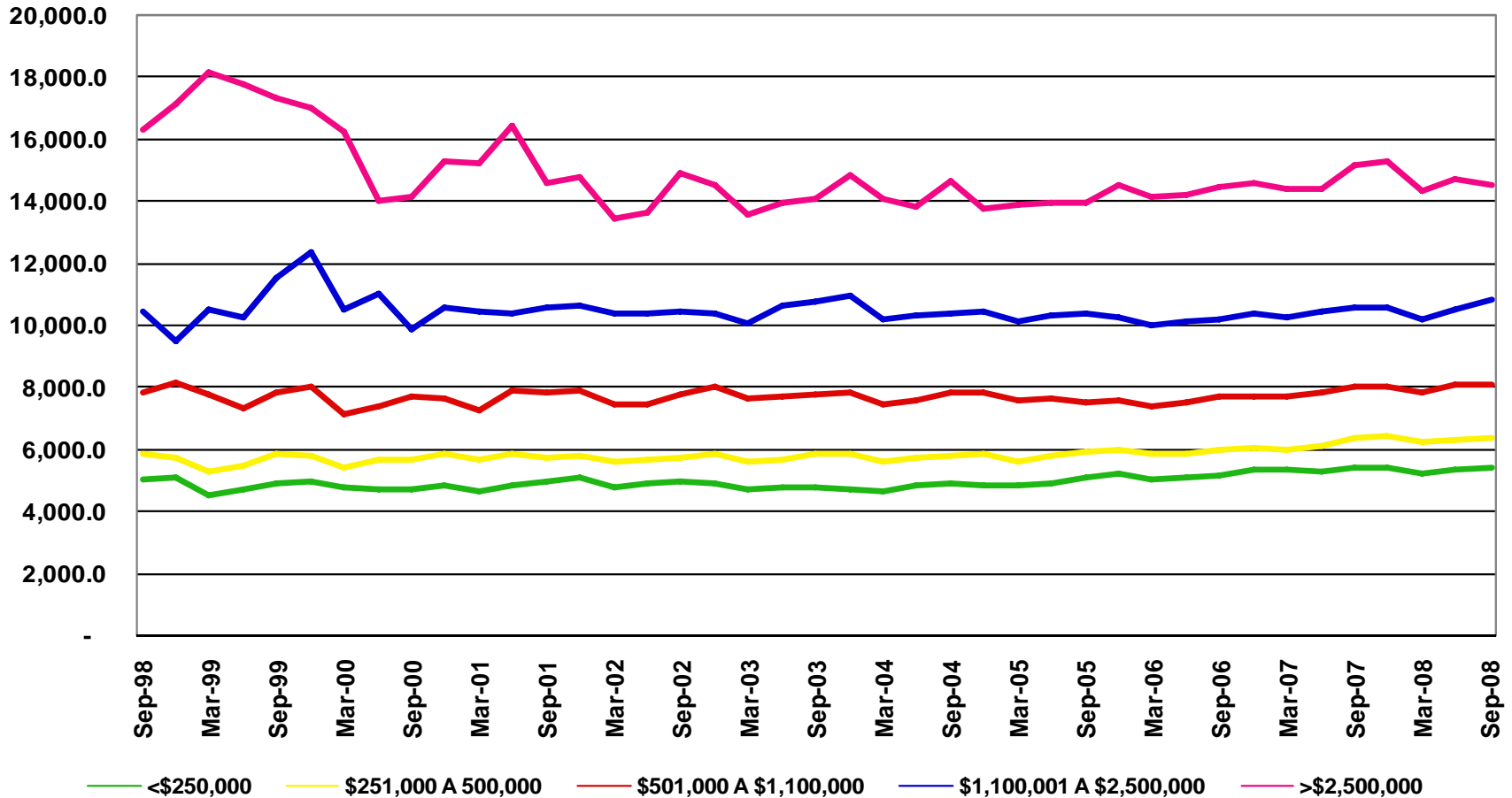


Vivir Mejor

3. PRECIO DE VIVIENDA ESTABLE (NO HAY BURBUJA)

- El déficit de vivienda está concentrado en la población de menores ingresos, los cuáles adquieren su primera vivienda

Pesos Constantes



Fuente: SOFTEC.

4. FUERTE MARCO INSTITUCIONAL

- Se cuenta con una estructura robusta en la oferta de crédito para adquisición y mejoramiento de vivienda, que no depende en su mayoría del mercado de capitales.

BAJO
Ingreso



- Recurso federal para subsidios



- Fondeo privado para crédito



- Fondeo federal para crédito



- Fondeo federal para crédito

ALTO
Ingreso

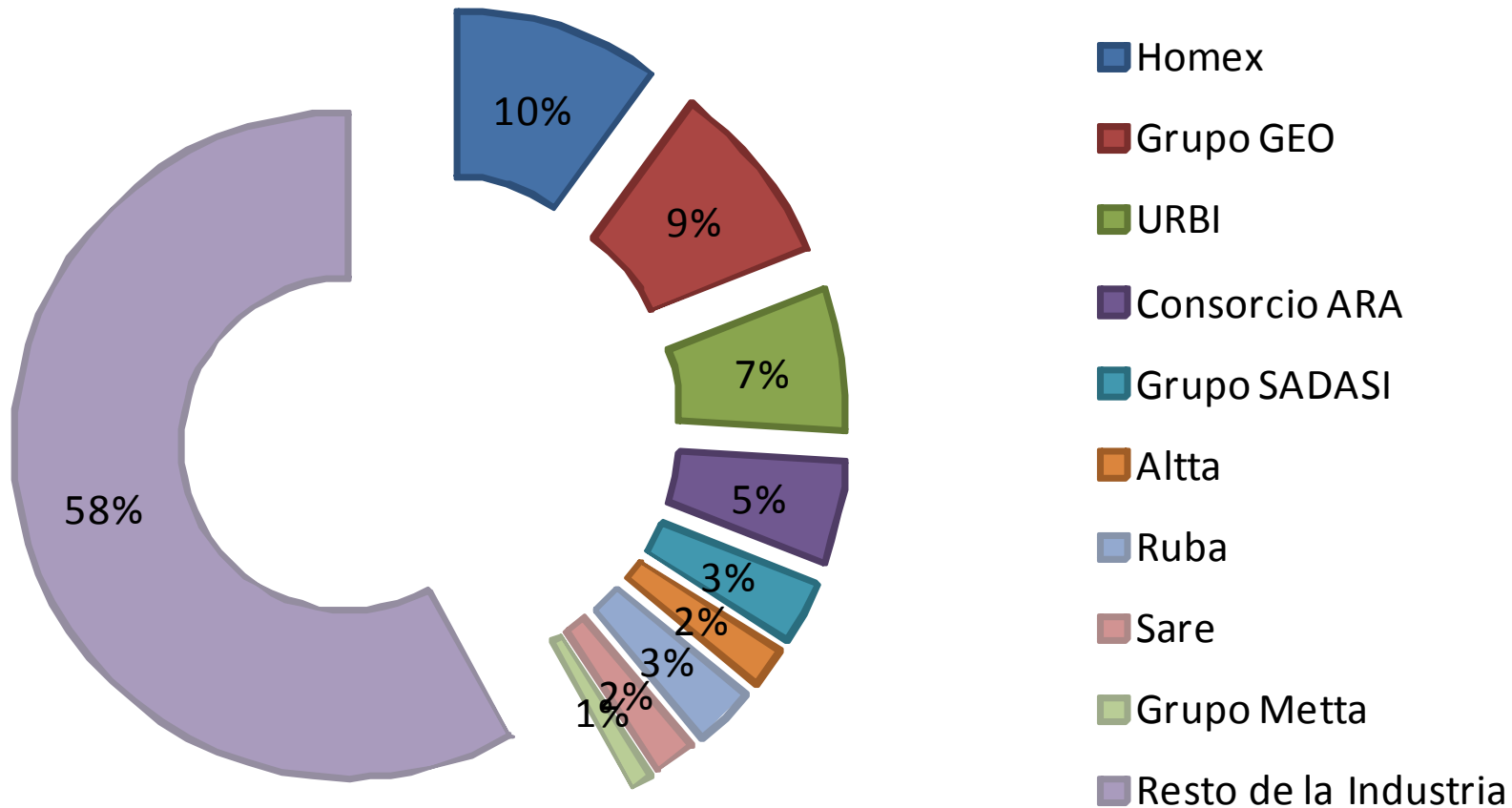


- Captación y fondeo de mercado para crédito



4. FUERTE MARCO INSTITUCIONAL





- Existen más de 2,000 desarrolladores de vivienda en el país, lo que propicia una oferta de vivienda diversificada por tipo, precio y región.





5. MEJORES PRÁCTICAS EN ORIGINACIÓN

- No hay problemas de hipotecas "subprime" en México.

	FICO* scoring	Buró de Crédito	Validación de Ingresos	Validación de la vivienda	Porcentaje de pago conforme al ingreso	LTV al momento de la originación
	✓		✓	✓	23%	85%
			✓	✓	25%	65%
 SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	✓	✓	✓	✓	30%	87%
	✓	✓	✓	✓	30%	85%

* Equivalente



Vivir Mejor



6. DISEÑO HIPOTECARIO MEXICANO

- Las hipotecas mexicanas se encuentran preparadas para manejarse en un ambiente volátil:
 - Tasa de interés fija (componente real).
 - Plazos largos de crédito, hasta 30 años.
 - Indexación de la mensualidad al crecimiento del Salario Mínimo.
 - Seguro de desempleo.
 - Descuento por nómina.
 - Iniciativas de “cobranza social”.







Vivir Mejor



DESEMPEÑO 2008

- Las metas de vivienda y créditos hipotecarios fueron superadas logrando un record histórico

	CRÉDITOS Y SUBSIDIOS	INVERSIÓN (MILLONES DE PESOS)
 INFONAVIT	494,073	\$107,676
 SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	128,380	\$11,835
 ISSSTE FONDO DE LA VIVIENDA	90,140	\$34,669
 CONAVI	228,441	\$4,731
 FONHAPO	222,036	\$2,151
Entidades Financieras	207,172	\$112,358
Otras Entidades	49,901	\$7,670
Financiamiento	1'405,537	\$280,601
Viviendas	716,915	\$269,133



“ESTA ES TU CASA” 2008*

- Comportamiento del programa por modalidad

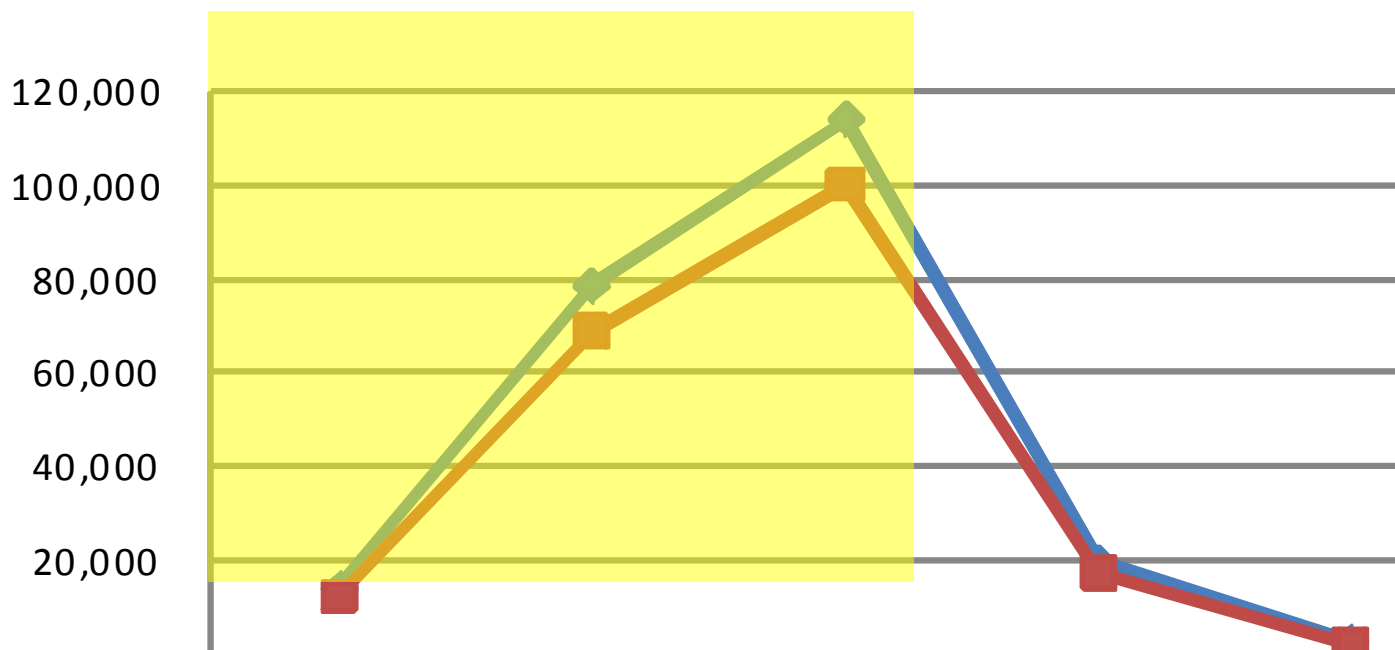


Modalidad	Acciones	Inversión
Adquisición de Vivienda	109,793	\$ 3,615,034,895
Autoconstrucción	14,424	\$ 506,349,248
Lote con Servicio	1,390	\$ 21,077,735
Mejoramiento	102,834	\$ 588,589,098
TOTAL	228,441	\$ 4,731,050,976



*Cierre al 31 de diciembre

9 de cada 10 subsidios son Otorgados a personas con ingresos inferiores a 3 salarios mínimos



	0 - 1	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5
Absolutos	13,838	78,509	114,098	19,621	2,375
Relativos	6.1%	34.4%	49.9%	8.6%	1.0%

¿QUÉ SE ESPERA PARA EL 2009?...

EL SECTOR VIVIENDA COMO UN GENERADOR DE DEMANDA INTERNA

- “Acuerdo Nacional a favor de la Economía y el Empleo”







1. Apoyo al empleo y a los trabajadores.
2. **Apoyo a la economía familiar.**
3. Apoyo de la competitividad a las PyMES.
4. Inversión en infraestructura para la competitividad y el empleo.
5. Impulsar acciones para promover un gasto público más transparente, más eficiente y ejercido con mayor oportunidad.



Vivir Mejor

PROGRAMA 2009

	META	MILLONES DE PESOS
	500,000	\$106,966
 SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	189,980	\$ 19,500
 ISSSTE FONDO DE LA VIVIENDA	100,000	\$ 43,424
	190,000	\$ 5,137
	101,865	\$ 2,028
Entidades Financieras	207,000	\$ 112,000
Otras Entidades	60,000	\$ 7,500
Financiamiento	1'348,845	\$ 296,555
Vivienda Estimada	720,000	

REACCIONES ANTE LA FALTA DE LIQUIDEZ

- SHF cuenta con una partida presupuestal de \$30,650 para apoyar el financiamiento a la construcción de vivienda, bursatilizaciones hipotecarias y dotar de liquidez al sector.
- Se estiman otros \$10,000 millones en garantías para inducir la inversión del sector privado.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

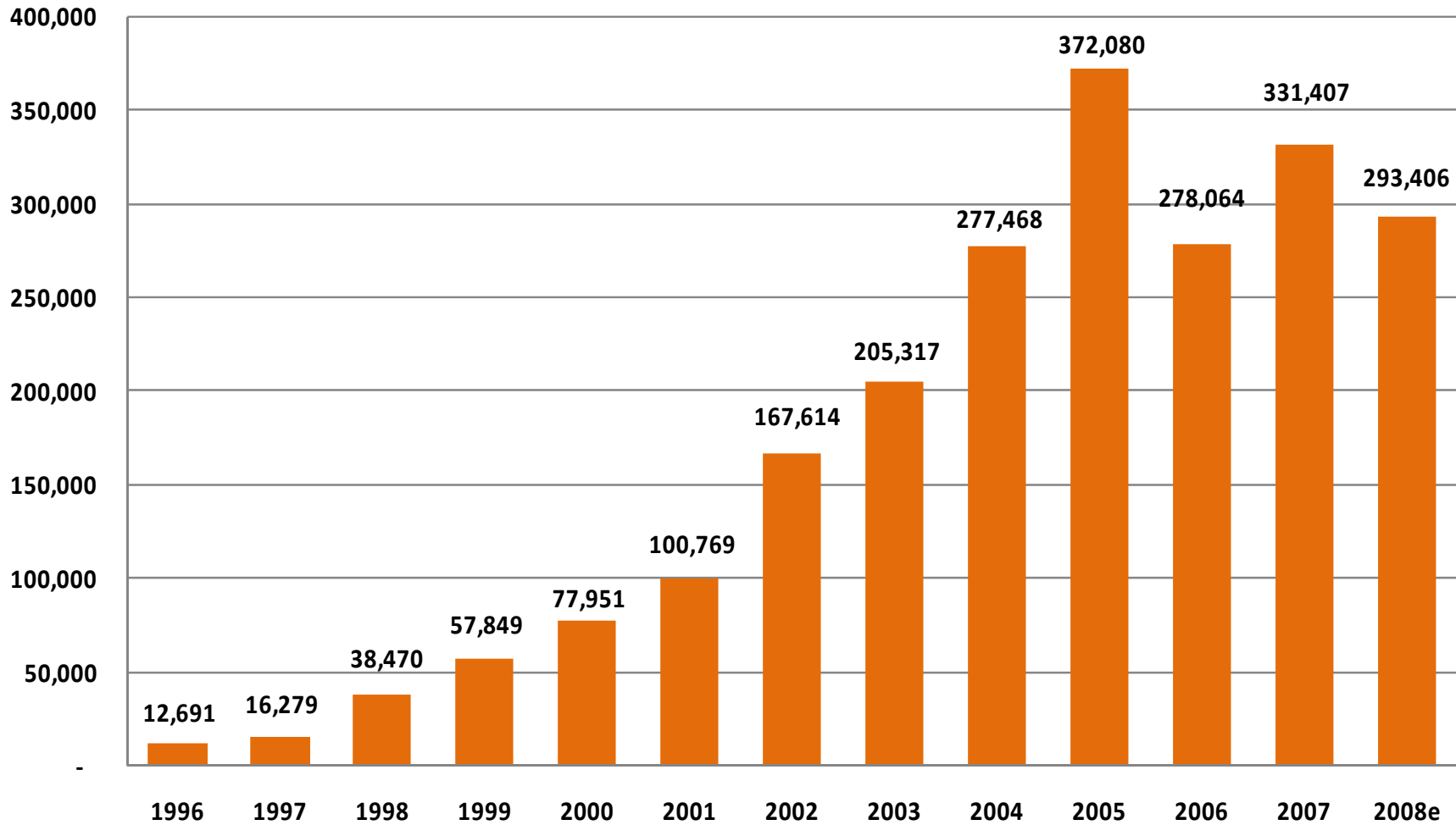


Vivir Mejor



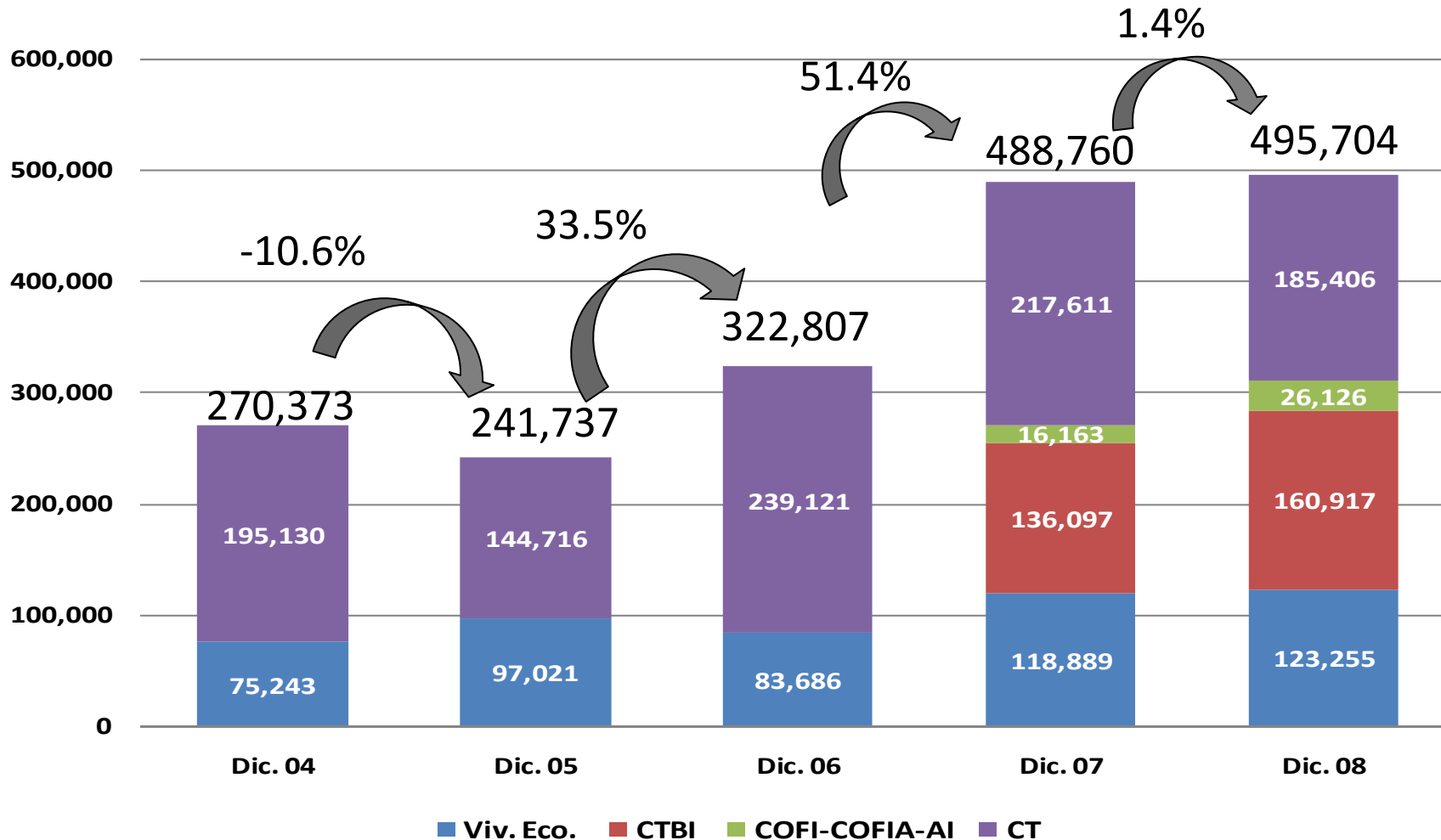
Vivir Mejor

REDUCCIÓN EN EL INVENTARIO DE NUEVAS VIVIENDAS



Fuente: SOFTEC

ESTABILIDAD DEL DINAMISMO EN EL SECTOR VIVIENDA





PACTO NACIONAL POR VIVIENDA

- Entidades Financieras: AHM, ABM, AMFE.
- Desarrolladores: Canadevi, Cmic.
- Proveedores de insumos a la construcción y el crédito.
- Autoridades e Instituciones Nacionales de Vivienda



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL





CONCLUSIONES

- El Sector Vivienda en México tiene una serie de fortalezas que lo ponen en una situación sólida ante la coyuntura de la crisis económica global:
 - Después de una gran crisis se ha tenido un crecimiento continuo durante los últimos 10 años.
 - Demanda de vivienda: rezago habitacional y compradores de vivienda en los años por venir.
 - Precios de la vivienda estables sin riesgos de burbujas inflacionarias.
 - Fuerte marco institucional sin dependencia de fondeo de mercado de capitales.
 - Mejores prácticas en la originación de recursos.
 - Las hipotecas en México están diseñadas para lidiar con la crisis.





CONCLUSIONES

- Situación actual positiva:
 - Inventario de vivienda nueva menor a 6 meses.
 - Fuerte base para compradores nuevos, considerando los programas crediticios del Infonavit y Fovissste.
 - SHF atenderá las necesidades de liquidez a corto plazo.
 - Instituciones Federales brindan apoyo al consumidor final y al intermediario financiero.
 - Demanda alta de vivienda de personas de bajo ingreso.
 - Coordinación del Gobierno Federal con todos los actores del sector.
 - Firma del Pacto Nacional por la Vivienda.
- Planeación estratégica del sector para asegurar un óptimo desempeño a largo plazo, vinculando vivienda sustentable, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

