

XXXII Encuentro Nacional de Vivienda, El Futuro de la Industria Mesa ONAVIS

MTRO JOSÉ DAVID ALVAREZ
Director General Adjunto de Planeación

Junio 2022



HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Contenido

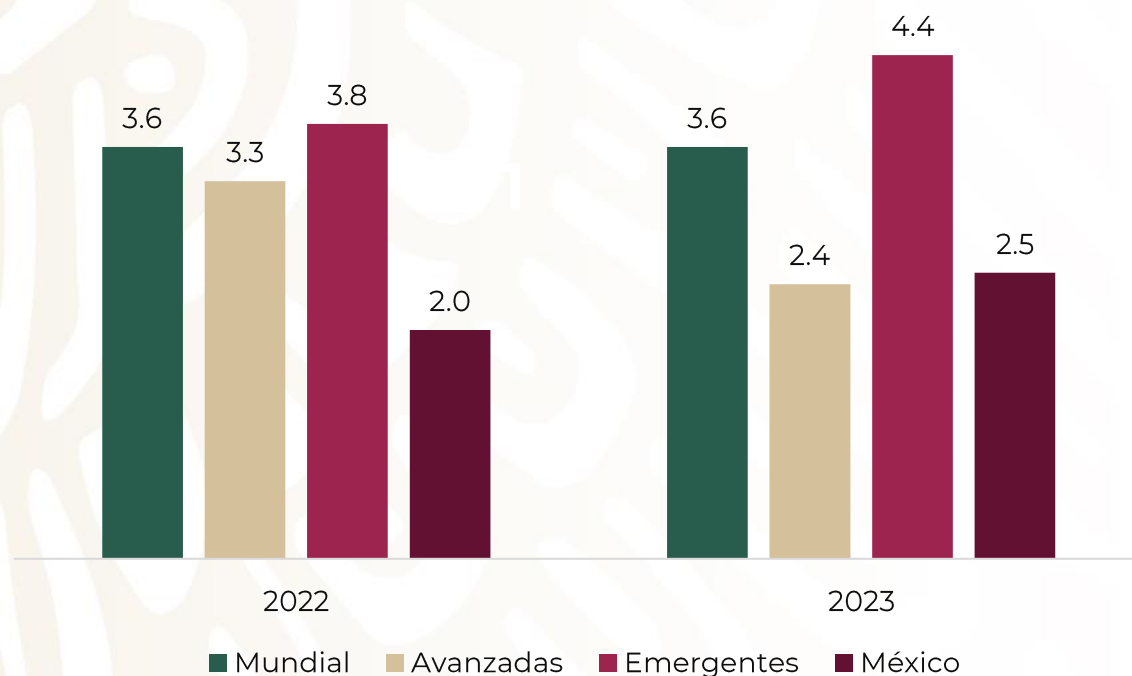
- 1 Entorno Económico
- 2 Evolución SHF
- 3 Retos y Oportunidades 2022-2024

Entorno Económico

Entorno Económico

Las expectativas de cierre 2022 del FMI, se ajustaron a la baja incluyendo México.

Expectativas PIB 2022-2023
(Porcentaje)

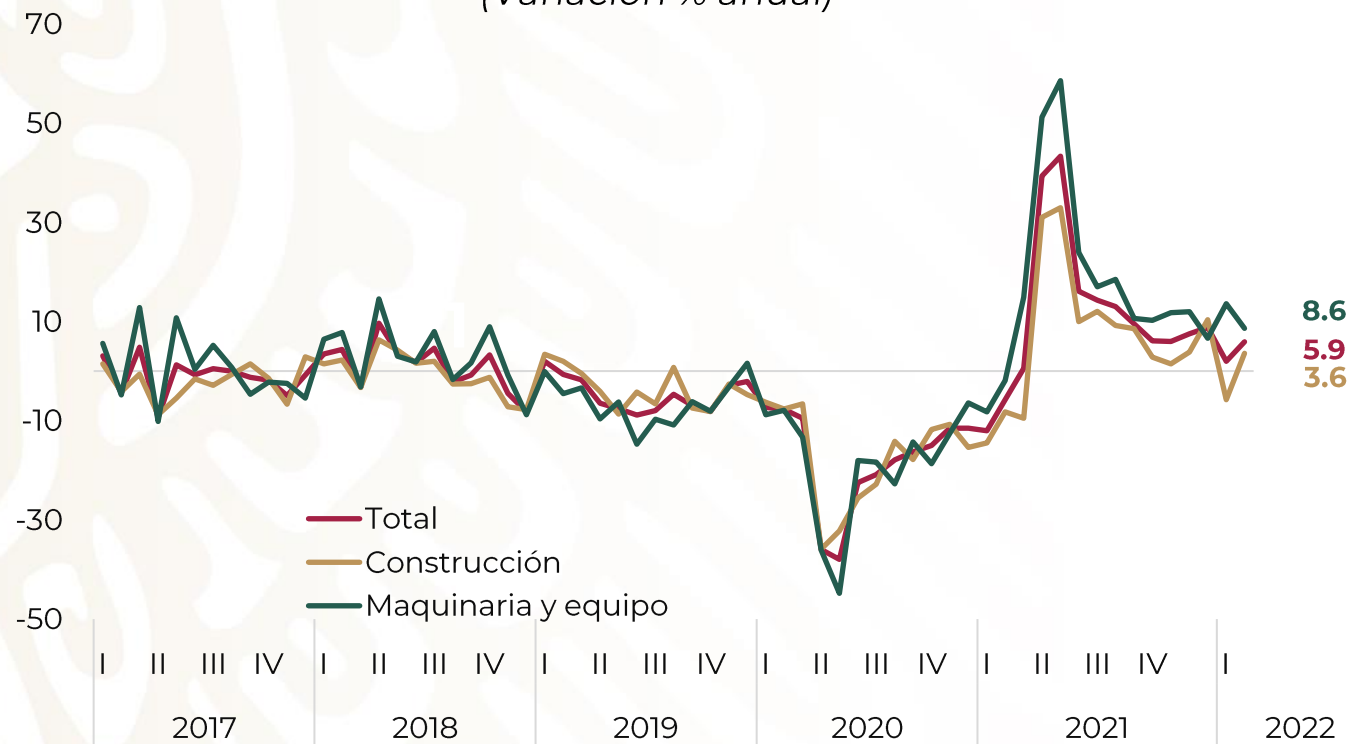


De acuerdo con el INEGI, el PIB presenta un crecimiento de 1.0% respecto al trimestre inmediato anterior y de 1.8% en términos anuales.

PIB México (Serie desestacionalizada)
(Cambio porcentual)



Índice de Inversión Fija Bruta
Volumen físico
(Variación % anual)



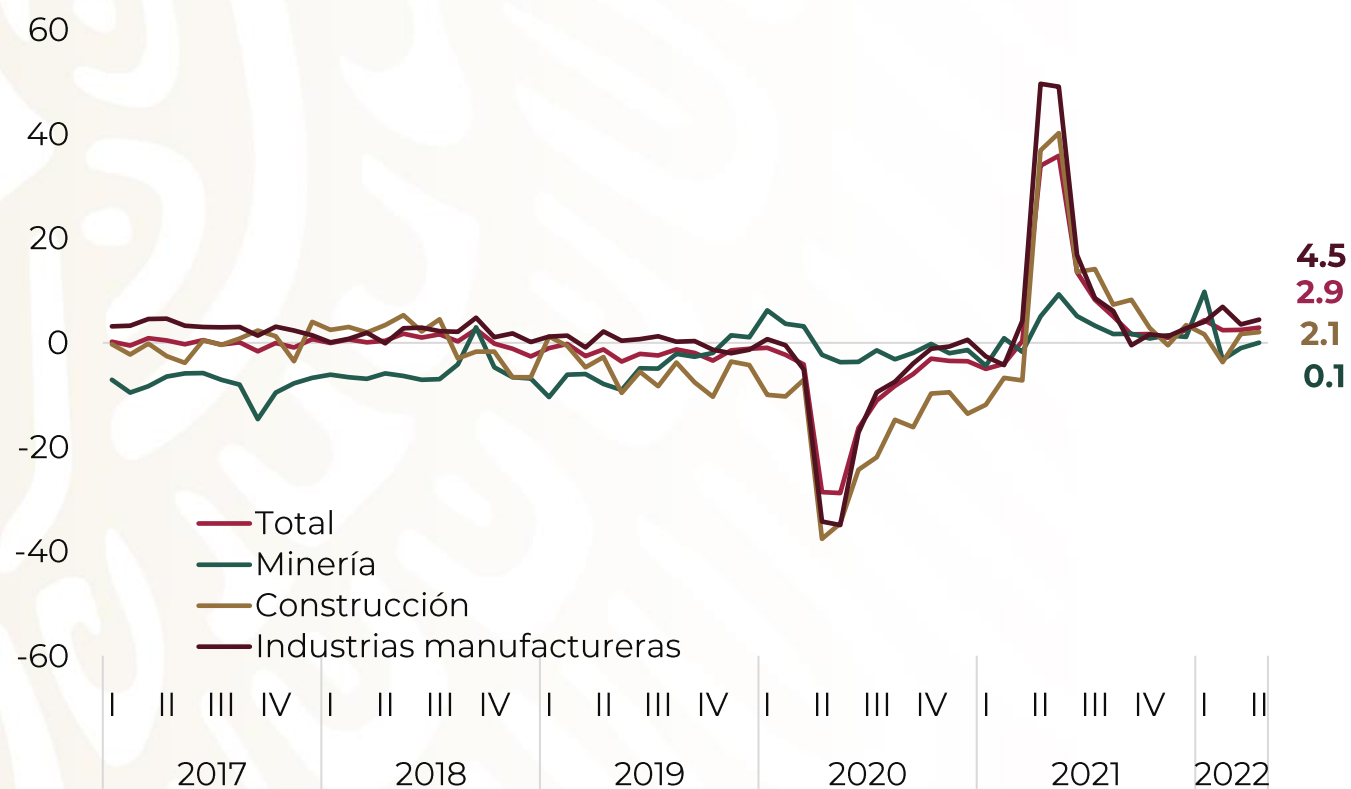
Crecimiento en Inversión

Al mes de marzo de 2022, la **Inversión Fija Bruta Total aumentó 5.9%** respecto al mismo mes del año anterior.

- La inversión en construcción aumentó 3.6%.
- La construcción residencial aumentó 1.4% y la no residencial 6.0%.



Indicador Mensual de la Actividad Industrial
(Cifras desestacionalizadas, variación % anual)



Crecimiento Gradual en la Construcción

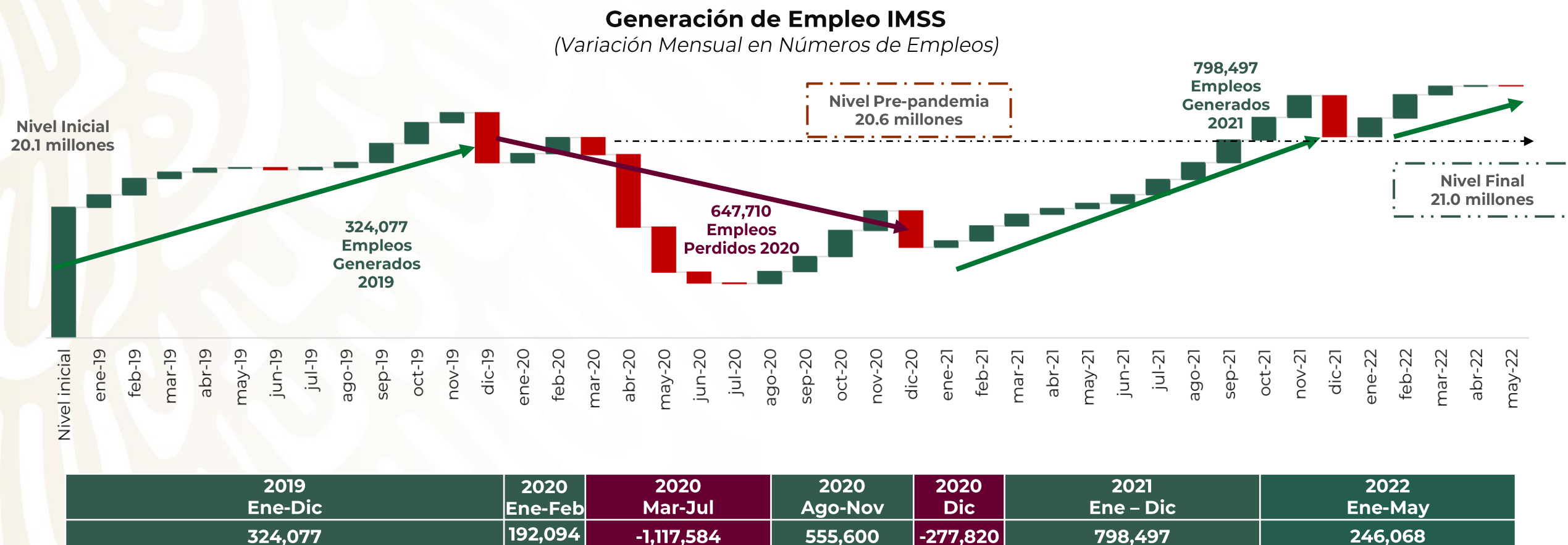
En abril de 2022, la **actividad industrial creció 2.9%** respecto al mismo mes del año anterior.

El **sector minero creció 0.1%** en el último mes. Asimismo, el **sector construcción creció 2.1%**.



Entorno Económico

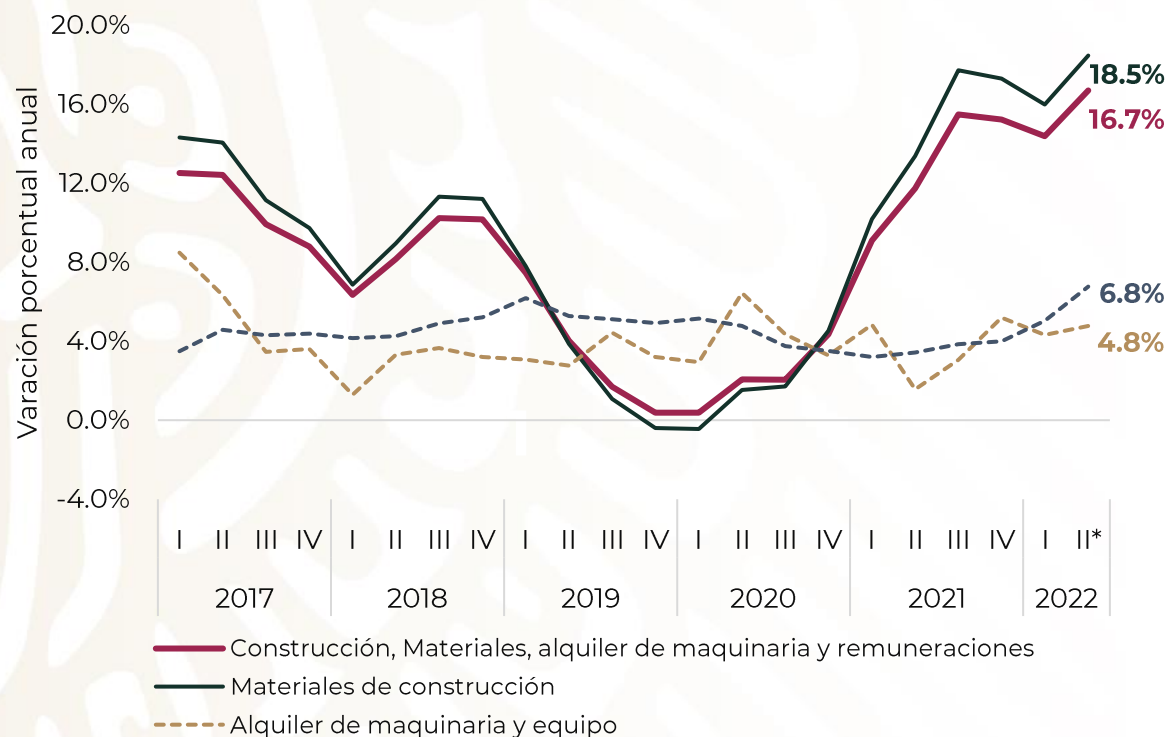
De enero a mayo de 2022 se han generado un total de 246,068 empleos, con lo cual la cantidad de empleos en México supera la cantidad observada previo a la pandemia de COVID - 19.



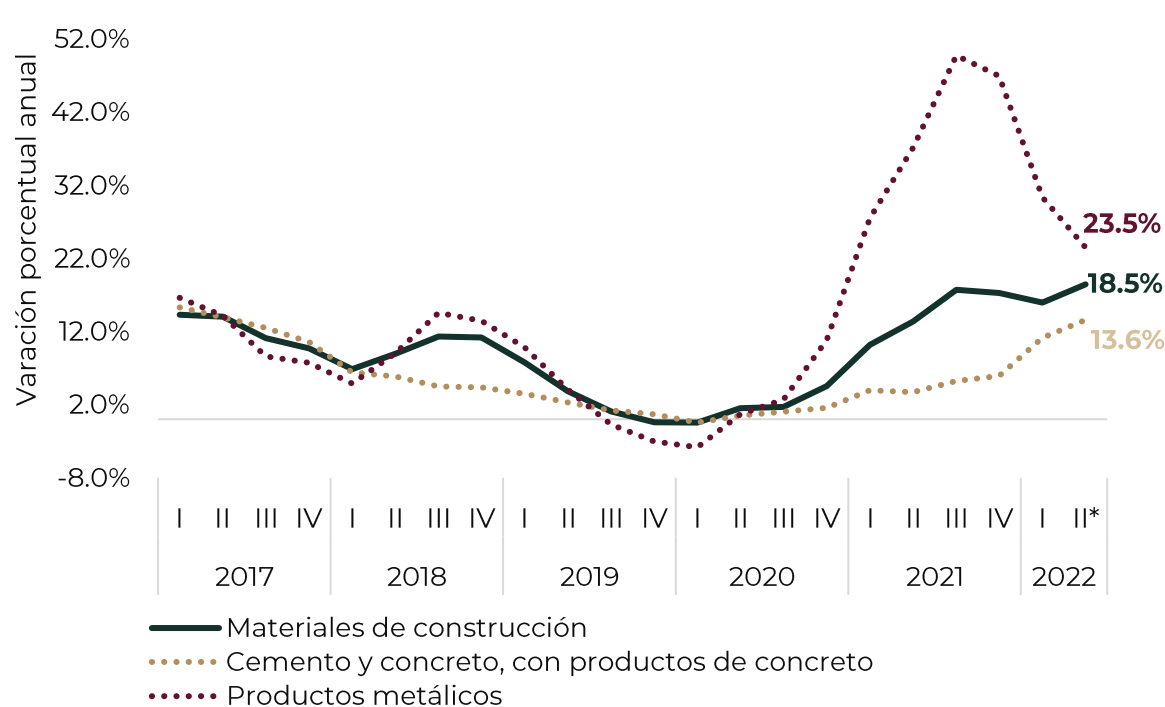
Entorno Económico

Precios de insumos básicos para viviendas

Índice Nacional de Precios de Insumos Básicos para la Vivienda



Índice Nacional de Precios de Materiales de Construcción



Al mes de mayo, los **precios de los insumos básicos para la vivienda** crecieron un **16.7%** respecto al mismo mes del año anterior.

Lo anterior derivado del **comportamiento en el precio de los materiales de construcción (18.5%).**

El cual a su vez, se vio impactado por **los productos metálicos (23.5%) y productos de concreto (13.6%).**

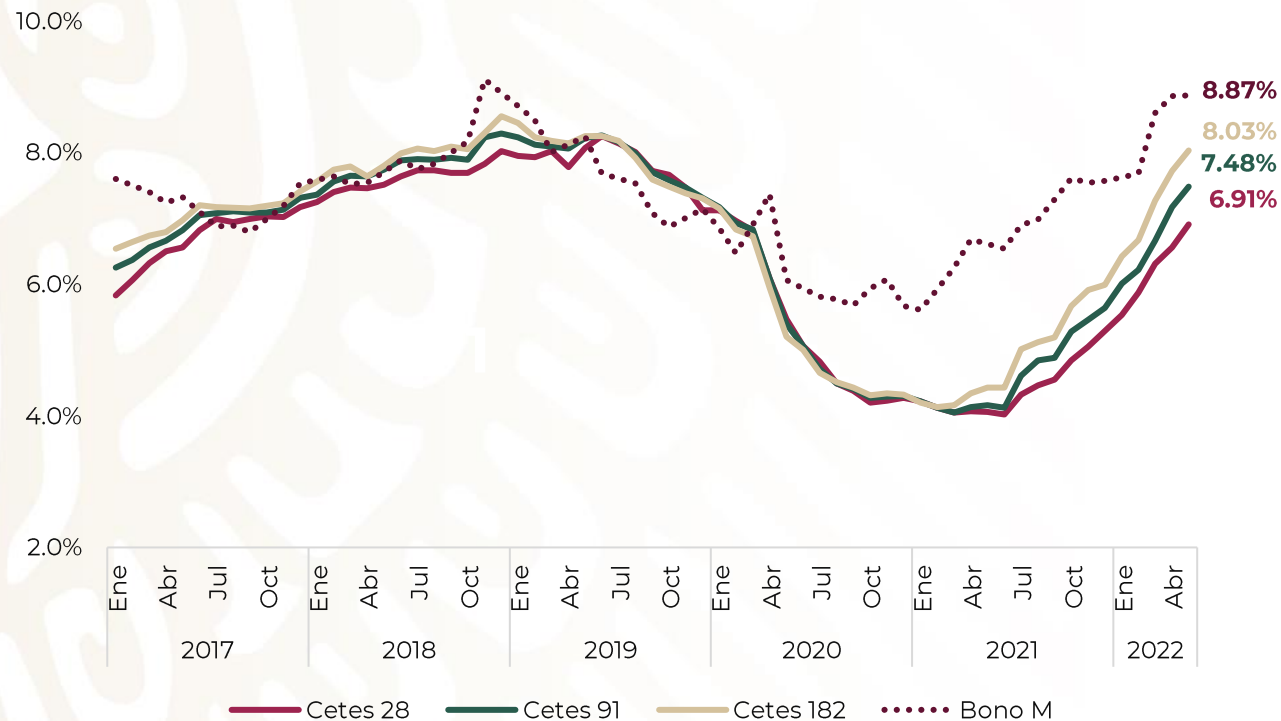


*Nota: variación respecto mayo de 2021.

Entorno Económico

Tasas principales del gobierno mexicano

Tasas de los bonos del gobierno: Cetes 28, 91 y 182 días y Bono M a 10 años



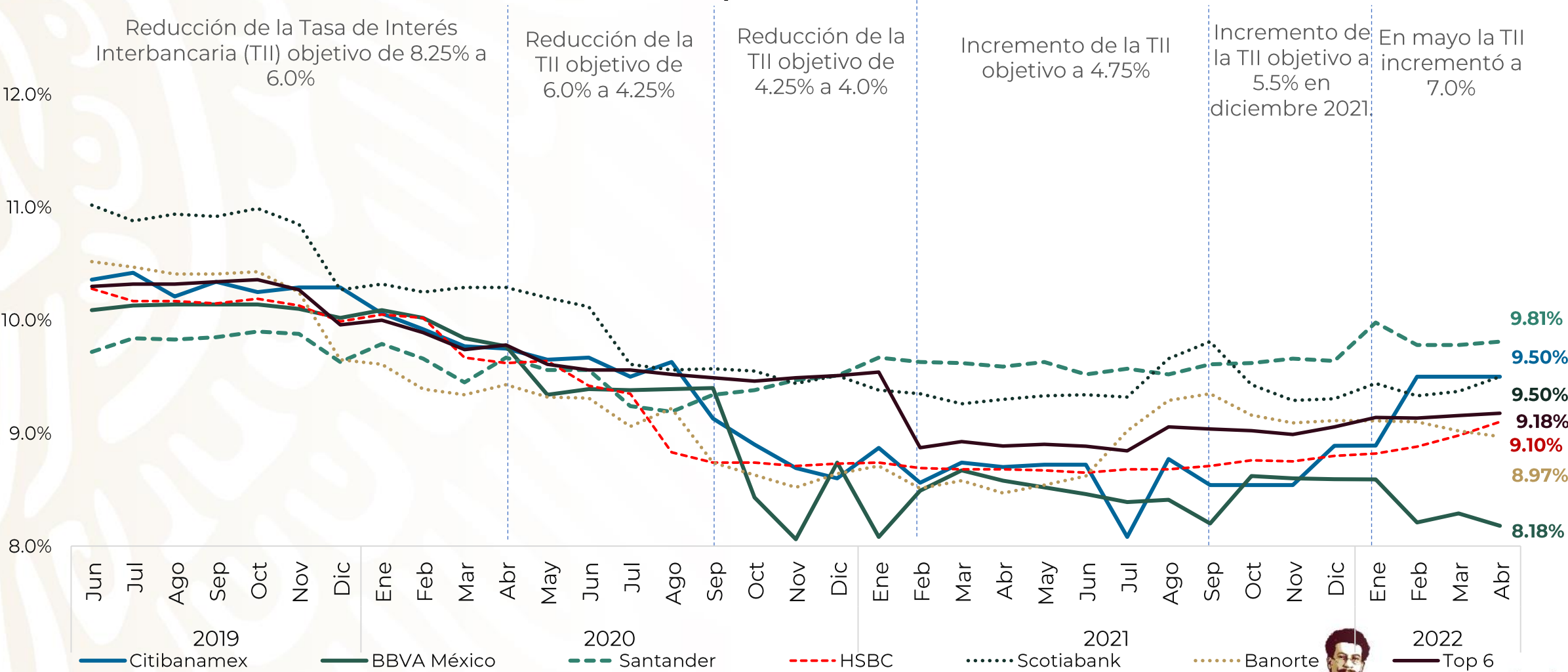
Repunte de Tasas del Gobierno

En el periodo **mayo 2021 a mayo 2022**, las tasas de los **Cetes 28, 91 y 182** tuvieron una variación de **285 pb**, **332 pb** y **360 pb**, respectivamente. El **Bono M** aumentó **226 pb**.

De acuerdo con la decisión de política monetaria del mes de mayo, Banco de México decidió **incrementar en 50 puntos base la tasa objetivo**, a un nivel de **7.0%**, debido a las expectativas de inflación en 2022, entre otros factores.



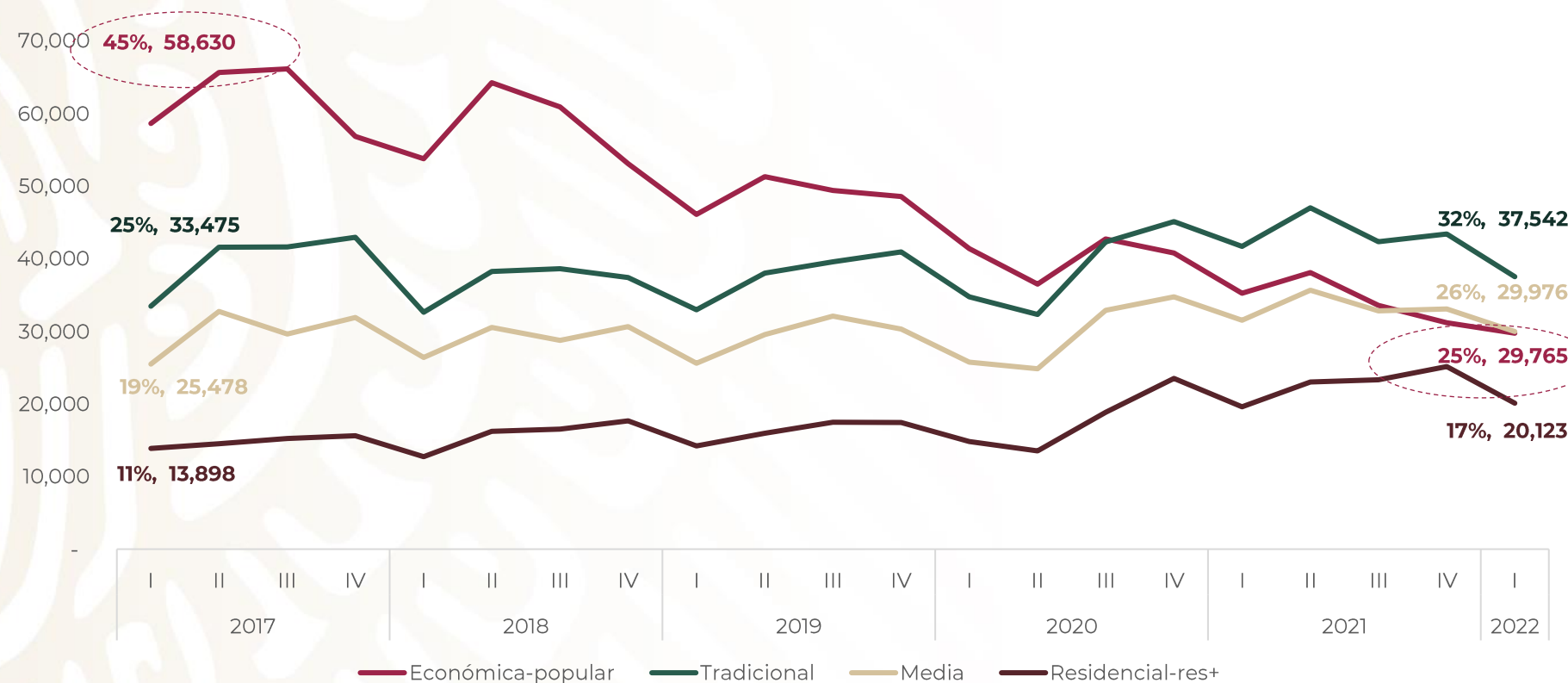
Evolución Tasas Hipotecarias Bancarias



Entorno Económico

Clase de Vivienda

Número de viviendas por clase



La clase de vivienda Tradicional incrementó su participación de 25% (2017.I) a 32% (2022.I) del total en el mercado.

La clase de vivienda Media incrementó su participación de 19% (2017.I) a 26% (2022.I) del total en el mercado.

La participación de las viviendas de clase Económica – popular mantuvo su **tendencia a la baja**, al pasar de 45% en el primer trimestre de 2017 a 25% en el primer trimestre de 2022.

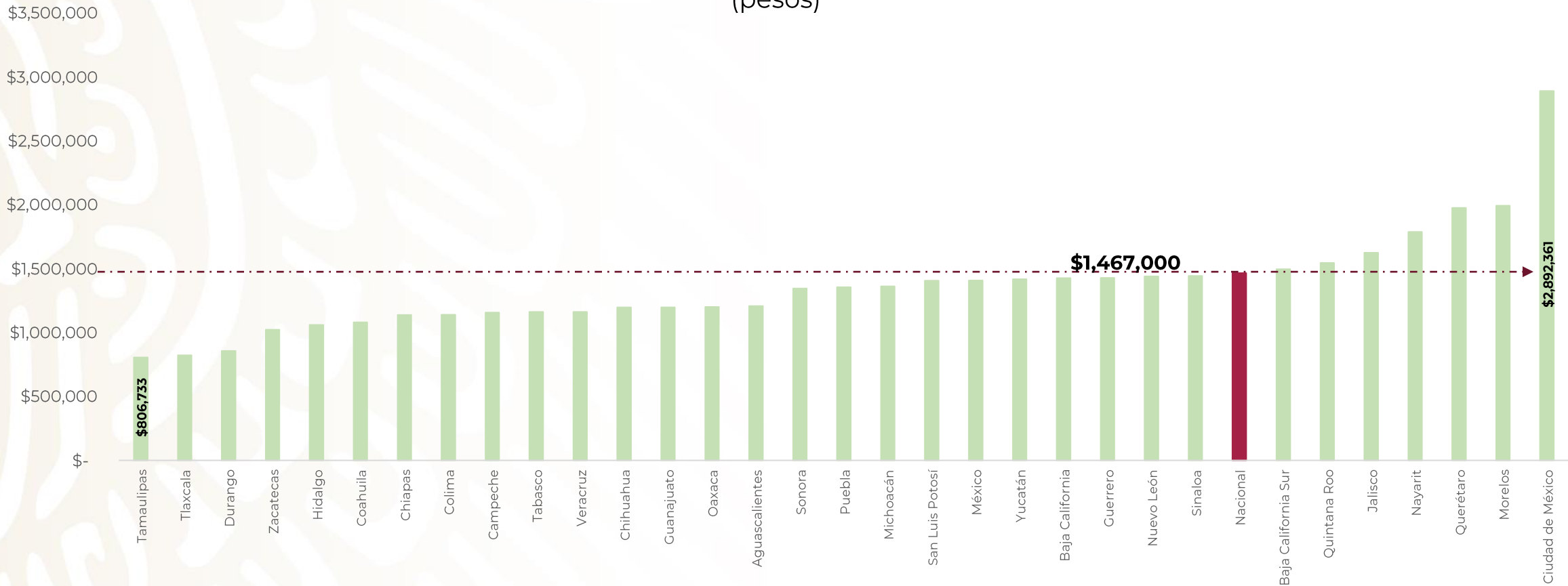
Menor igual a \$585,018 \$ 585,018 - \$1,023,781 \$ 1,023,781 – \$2,193,816 Mayor \$ 2,193,816



Entorno Económico

Distribución de precios

Precio medio de vivienda
(pesos)



A nivel nacional el **precio medio** de una vivienda fue de **1 millón 467 mil pesos**; siendo la **Ciudad de México**, la entidad con el **precio medio más alto** (2 millones 892 mil pesos) y **Tamaulipas la más barata** con 806 mil pesos.



Entorno Económico

Índice SHF de Precios de la Vivienda

El precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó **7.7% en el primer trimestre** del año, respecto al mismo periodo de 2021.

El crecimiento que presentó el **Índice SHF** en el periodo enero – marzo de 2022 fue resultado de diversos factores, como:



El aumento de 50 pbs en la cantidad de viviendas ubicadas en zonas periféricas (cercanas a la ciudad) durante el periodo.



La superficie construida promedio por vivienda aumentó 2 metros cuadrados respecto al periodo enero-marzo de 2021.



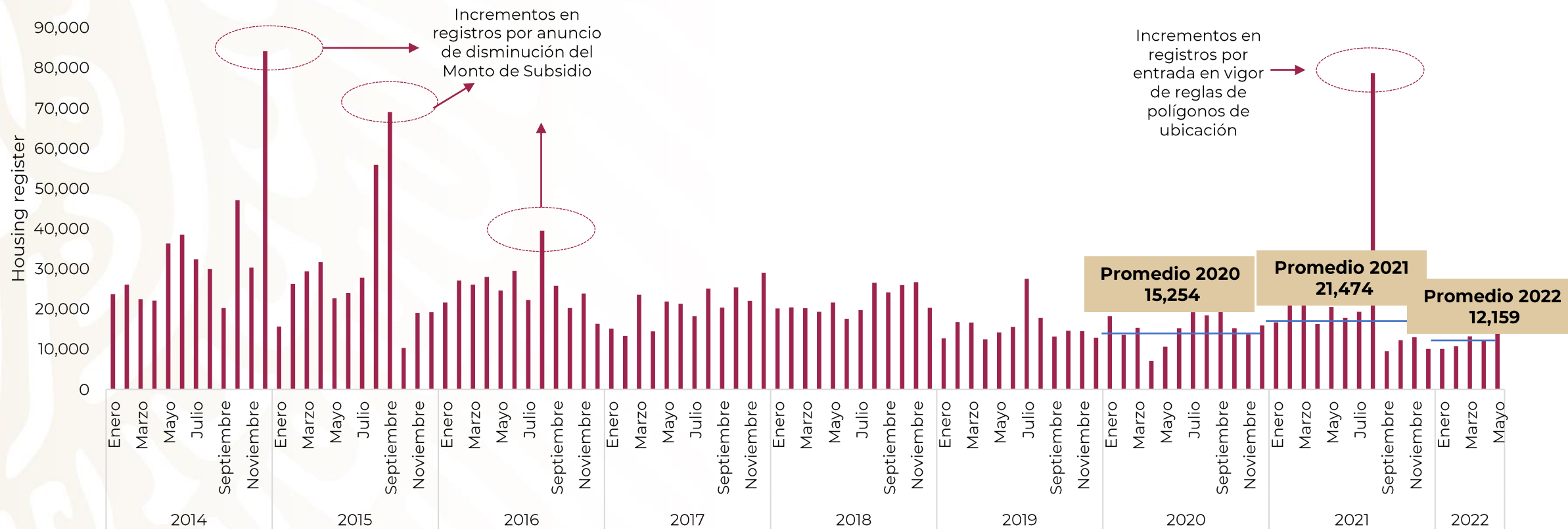
La cantidad de casas solas representa el 53.6% del mercado total en el primer trimestre.



Entorno Económico

Registro de Vivienda Nueva RUV

Vivienda registrada



En **mayo de 2022**, se observaron **14,496 viviendas registradas**, lo cual es 29.4% menor a lo registrado en el mismo mes de 2021.

En el acumulado a mayo de 2022 se registraron 60,795 viviendas lo cual implica una reducción del -37.2% respecto al mismo periodo de 2021.



Entorno Económico

Crédito Puente

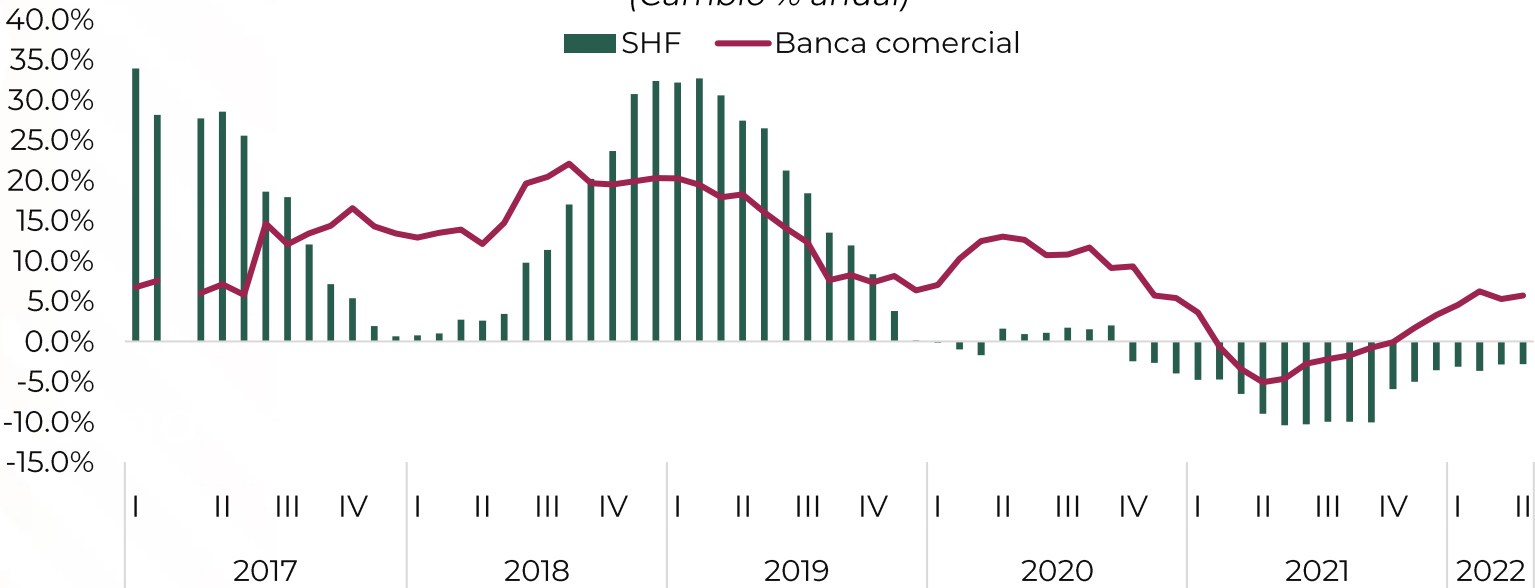
Saldo de Crédito Puente

(Miles de millones de pesos)

Año	Trim.	Banca comercial	SHF	Total	Participación	
					Banca comercial	SHF
2020	I	76.49	25.54	102.03	75.0%	25.0%
		79.21	25.58	104.79	75.6%	24.4%
		81.73	25.78	107.52	76.0%	24.0%
	II	83.02	26.50	109.52	75.8%	24.2%
		82.84	26.68	109.52	75.6%	24.4%
		82.08	26.69	108.76	75.5%	24.5%
	III	81.96	26.45	108.42	75.6%	24.4%
		81.90	26.21	108.10	75.8%	24.2%
		81.42	26.16	107.58	75.7%	24.3%
	IV	81.29	25.11	106.40	76.4%	23.6%
		80.07	25.07	105.14	76.2%	23.8%
		78.79	24.38	103.17	76.4%	23.6%
2021	I	79.24	24.32	103.56	76.5%	23.5%
		78.64	24.36	103.01	76.3%	23.7%
		78.91	24.10	103.01	76.6%	23.4%
	II	78.79	24.12	102.90	76.6%	23.4%
		79.01	23.90	102.90	76.8%	23.2%
		79.79	23.94	103.73	76.9%	23.1%
	III	80.15	23.81	103.97	77.1%	22.9%
		80.47	23.59	104.06	77.3%	22.7%
		80.79	23.53	104.32	77.4%	22.6%
	IV	81.19	23.62	104.81	77.5%	22.5%
		81.42	23.81	105.23	77.4%	22.6%
		81.38	23.50	104.88	77.6%	22.4%
2022	I	82.84	23.55	106.39	77.9%	22.1%
		83.54	23.47	107.01	78.1%	21.9%
		83.07	23.41	106.48	78.0%	22.0%
	II	83.28	23.43	106.72	78.0%	22.0%

Variación del Saldo de Crédito Puente

(Cambio % anual)



En el mes de abril, la **Banca Comercial** representó un **78% del total del crédito puente**; mientras que **SHF** representó el **22% del total**

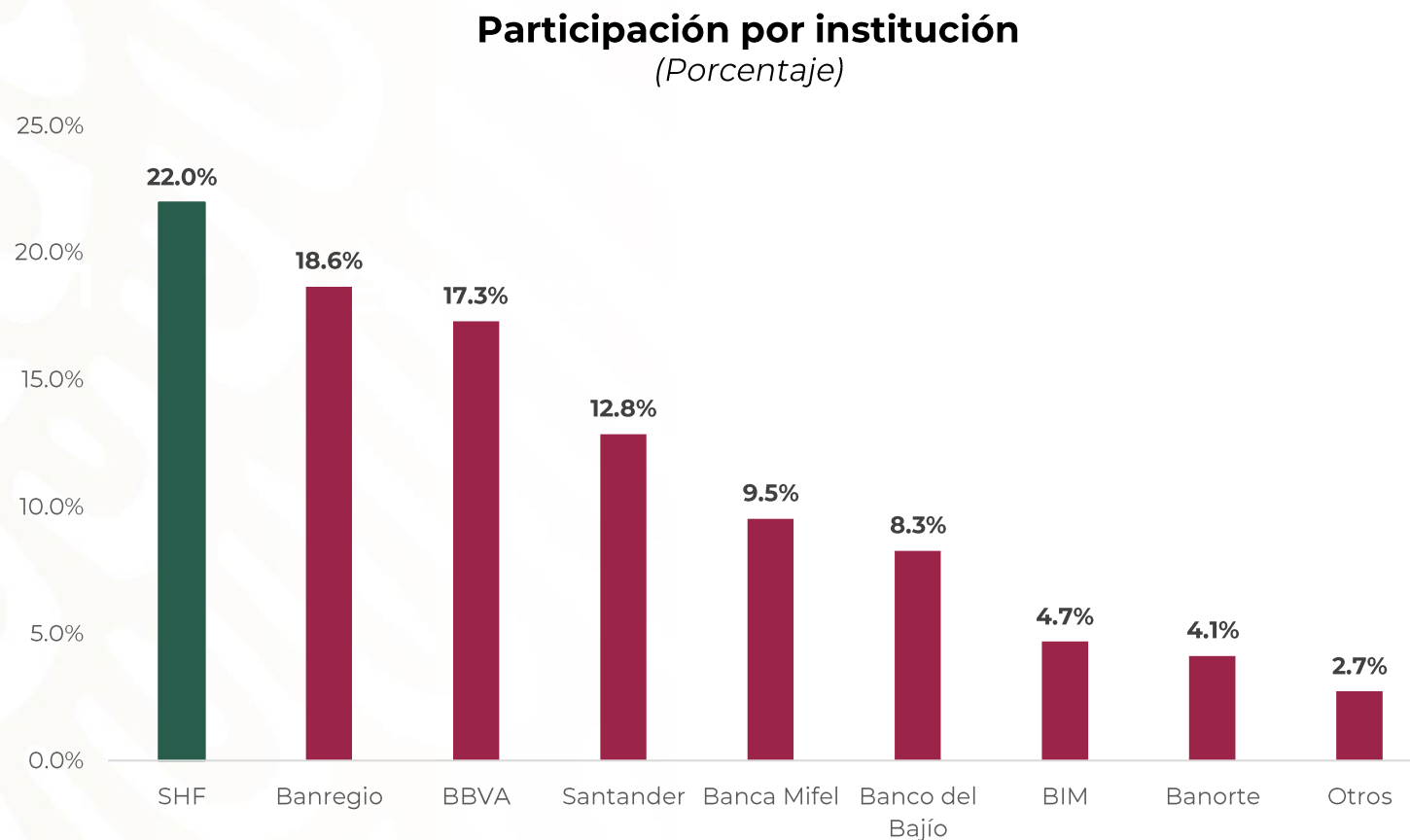
- El saldo de crédito puente al mismo mes fue de 106.72 mmdp, lo que implica **un aumento de 3.7%** comparado con el mismo periodo de 2021.



Entorno Económico

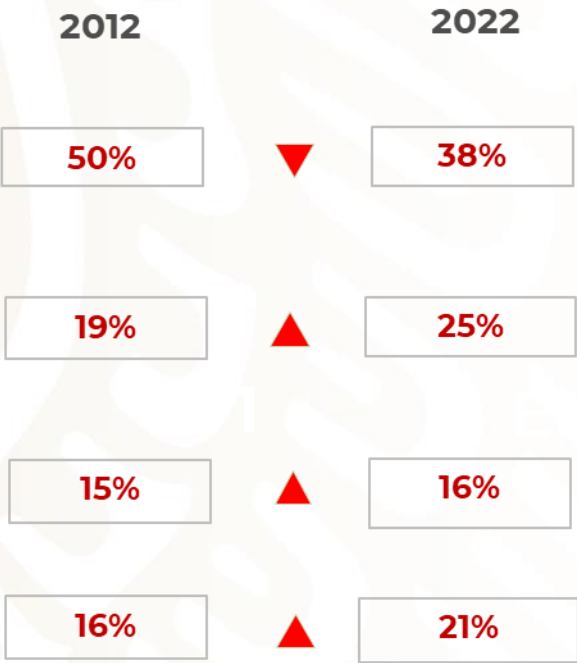
Crédito Puente

- Al analizar la participación de cada institución, se observa que **Banregio es la segunda institución con la mayor colocación de crédito puente** (18.6% del total), seguido por **BBVA con el 17.3%**;
- **SHF, Banregio y BBVA concentran 57.9% del total de este tipo de financiamiento.**

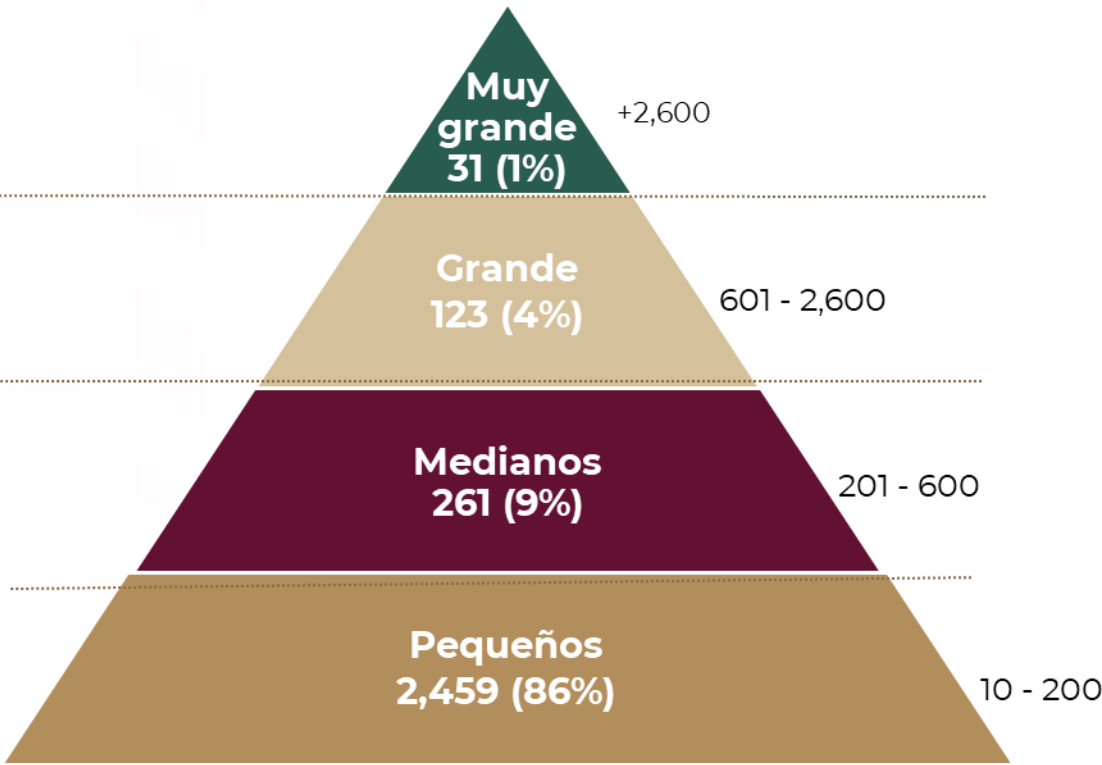


2,874 Desarrolladores activos

Porcentaje de viviendas producidas



Viviendas producidas



Actualmente, 31 desarrolladores (considerados como Muy grandes) producen el 38% del total de vivienda en el país, mientras que en 2012 construían el 50%. Esto ha sido compensado por las empresas grandes y pequeñas que ahora representan en conjunto el 46% (25% y 21%, respectivamente).



Porcentaje de viviendas producidas

2022

21%

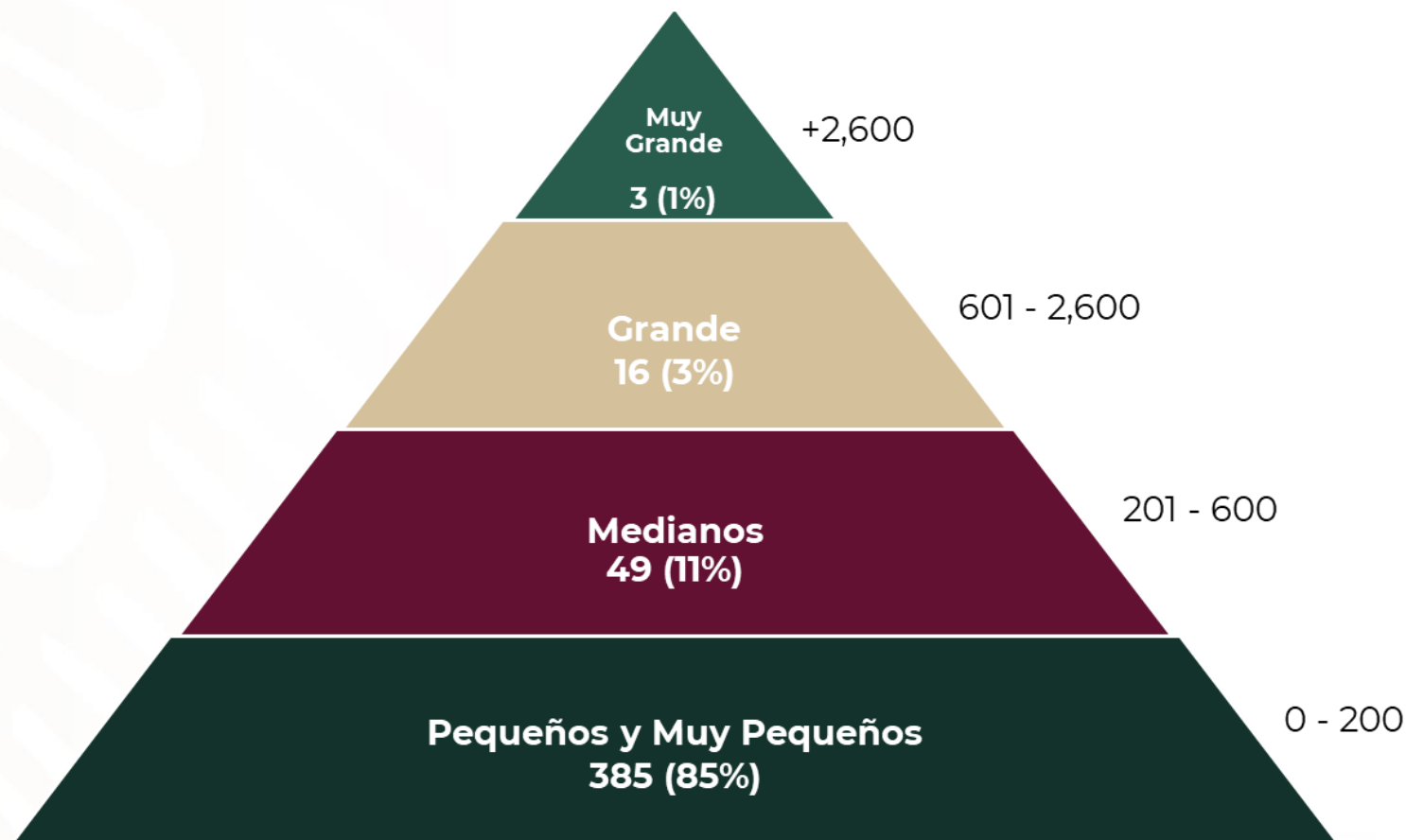
32%

26%

21%

47%

Viviendas Producidas



Nota: 43 desarrolladores no registran su vivienda en RUV

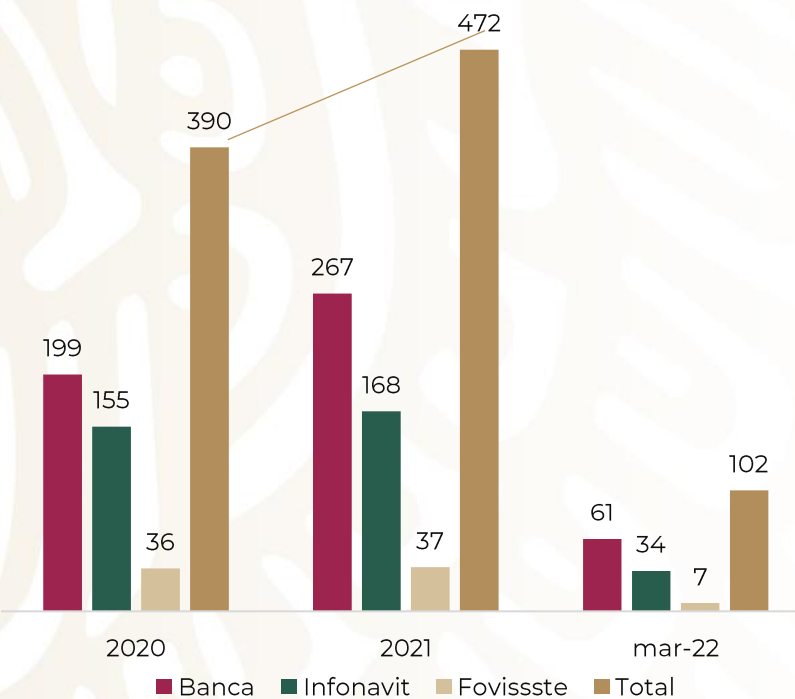


Entorno Económico

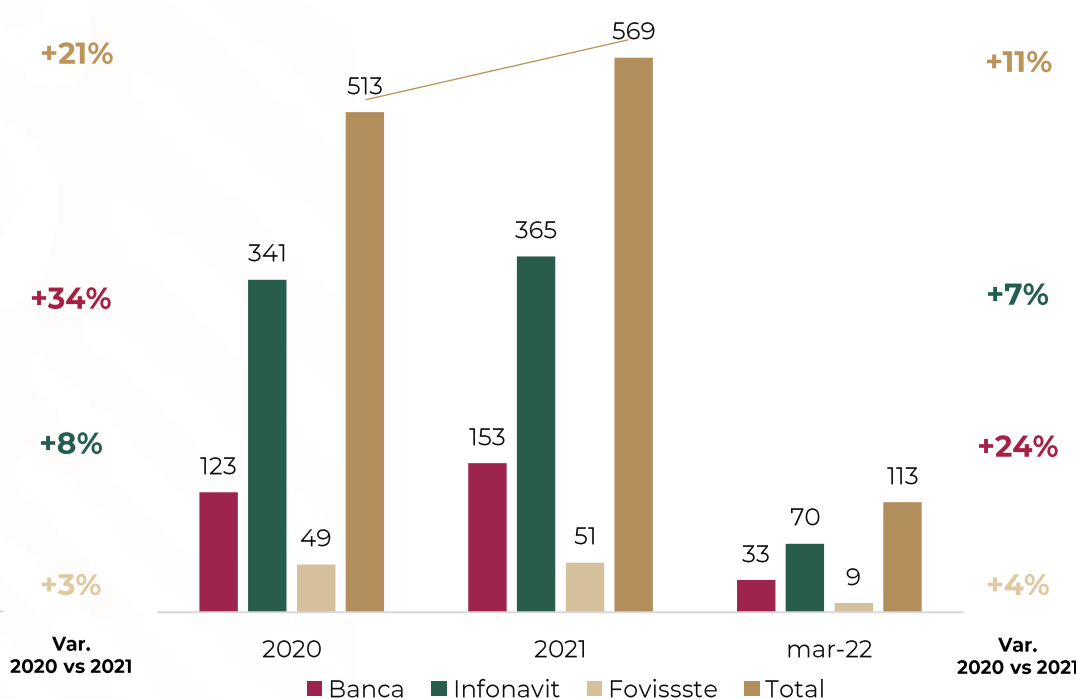
Mercado Hipotecario

Tamaño de Mercado Hipotecario

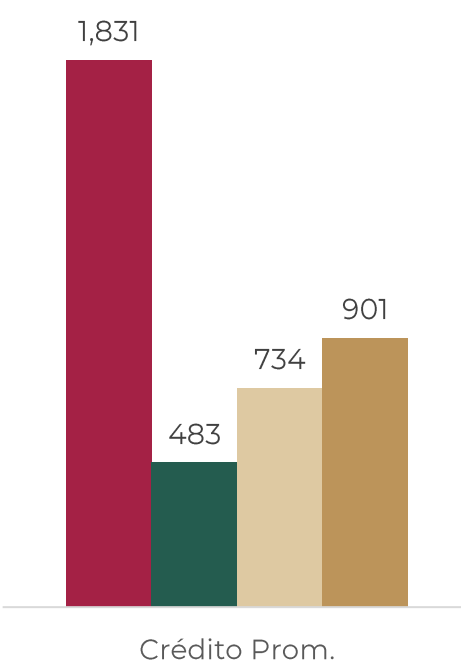
Monto Colocado
(Miles de millones de pesos)



Número Créditos
(Miles)



Crédito Promedio
(Miles de pesos)



En el acumulado a marzo de 2022, se registró un descenso del -11.4% en la colocación de créditos y del -7.6% en montos de las instituciones públicas respecto al mismo periodo de 2021.



Respecto a la Banca Comercial, se reportó un crecimiento de 4.5% en número de créditos otorgados y de 9.2% en los montos.



Evolución SHF

Evolución SHF

Rol de SHF

Para fomentar el desarrollo incluyente y reactivación económica, SHF como Banca de Desarrollo ejerce diversas funciones, algunas de ellas son:

1

**Ampliar
el acceso al
financiamiento**



- \$37.6 mil mdp en Seguros de Crédito a la Vivienda², lo que permitió reducir el enganche para que más familias accedieran al financiamiento.
- \$83.6 mil mdp de Garantías a la Construcción².
- \$41.8 mil mdp de Crédito Puente²
- \$25.7 mil mdp de Otros Créditos⁴

2

**Suavizar los ciclos
económicos**



- Se implementó el Esquema de Apoyo para Acreditados de SHF “EAASHF”¹.
- Se difirieron más de \$1,069 millones de pesos de intereses y capital hasta 6 meses para 820 proyectos, 85 contrapartes y 254 líneas de microfinanciamiento. También se apoyó con Ampliaciones de Plazo.

3

**Brindar Asistencia
Técnica**



- Más de 20,229 viviendas certificadas ECO CASA, con reducción de más del 20% de CO2 equivalente a 742.3 mil toneladas³.
- Certificación del Climate Bond Initiative, lo que permitió impulsar el primer bono verde de vivienda social en Latinoamérica

4

**Actuar como herramienta
financiera del
Gobierno Federal**



- \$188.7 mil mdp en colocación de crédito directo e inducido²
- 441,621 acciones de vivienda²

¹ De Abril de 2020 a Abril de 2021 (Vigencia del Programa)

² De Diciembre de 2018 a Mayo preliminar 2022

³ De Diciembre de 2018 a Abril 2022

⁴ Incluye: Individual, Microcréditos, IFRAS

Evolución SHF

Dic 2018-Mayo 2022



60,965

Crédito
Directo



127,816

Crédito
Inducido



188,781
(mdp)

496 Desarrolladores



316,772

Crédito
Directo



124,849

Crédito
Inducido



441,621
Acciones

694 Proyectos



Evolución SHF

Financiamiento y Acciones por Región

Acumulado Dic 2018 - Mayo 2022

ZONA NORTE

\$ 46,932
25%



81,795
19%

\$ Monto Colocado
\$188,781



Acciones de
Vivienda
441,621

ZONA SUR-SURESTE

\$ 45,723
24%



203,475
46%

ZONA CENTRO

\$ 96,126
51%



156,351
35%

\$ Cifras en millones de pesos

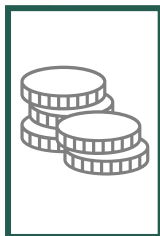


Evolución SHF

Sustentabilidad Acumulado Dic 2018 - Abril 2022



20,229 viviendas
sustentables certificadas



\$6,600.35 mdp en crédito
otorgado



742,346.21 tCO2e mitigadas



El 15% del total de créditos
es otorgado para vivienda
sustentable



37 desarrolladores con
beneficio financiero



22 entidades federativas



80,916 personas
beneficiadas



El 3% de los créditos
colocados en vivienda social
apoyaron a PyMES que
desarrollan vivienda
sustentable



Retos 2022-2024

Retos en el Sector Vivienda 2022-2024

- El **sector vivienda** enfrenta **choques externos e internos** importantes:
 - Incremento en el **precio de los insumos de construcción** ocasionado por la disrupción en las cadenas de suministro (escasez y retraso en entregas).
 - La **producción de vivienda económica** en el país **viene a la baja desde hace varios años** como resultado de los efectos de la pandemia, entre otros factores.
 - La escasez de **agua**, disponibilidad de **energía** y precio de **tierra accesible** limitan la inversión privada.
- **Hay financiamiento disponible para la oferta de vivienda** (Créditos a la Construcción, Garantías) y también **para la demanda** (Infonavit, FOVISSSTE y Banca).
- Se requiere **incentivar la inversión de proyectos** para crear el **círculo virtuoso de la vivienda**.
 - El **sector vivienda** tiene que **contribuir a la recuperación económica**.
 - Debe contribuir a la **creación de empleo**.



Retos en el Sector Vivienda 2022-2024

SHF busca reactivar la economía a través del sector vivienda, rompiendo inercias de la Banca, apoyando en segmentos no atendidos, desarrollando productos disruptivos, participando en primer piso y trabajando con intermediarios pequeños y medianos.

- A. Impulsar reactivación a través del fomento de **vivienda económica**.
- B. Generar **soluciones hipotecarias para cada segmento** de población. (Economía Mixta)
- C. Apoyar con **garantías a nuevos mercados o segmentos no atendidos** por el sector privado. (GPM, SCV)
- D. Hacer **ciudad inclusiva, resiliente, asequible, sustentable y vivible** a través de la vivienda.
- E. Fomentar **criterios de “ASG”** (Ambiental, Social y Gobierno Corporativo), **no hay vuelta atrás**.

¿Hacia dónde vamos?

¿Qué oportunidades vemos?

La **vivienda es un refugio** clave para el **desarrollo de las personas y familias**. Hoy más que nunca la **habitabilidad, funcionalidad** y demás **atributos urbanos y sustentables** de una **vivienda adecuada** incentivan su compra.

1. **SHF regresará al Crédito Individual como una alternativa adicional** a la Banca, Infonavit y FOVISSSTE, otorgando **crédito de forma directa a través de plataformas tecnológicas de Originación y Administración** enfocados principalmente a vivienda económica de menos de \$1,500,000 pesos.
 - Lo anterior se llevará a cabo a través del producto denominado **“Hipoteca Digital SHF”**.
2. **SHF** apoyará a la Banca con esquemas de **Pre-Puentes**.
3. Asimismo, **promoverá la simplificación operativa**, lo que permitirá **acelerar procesos para reactivar la colocación** de financiamiento.

Colaboración con otras dependencias:

- a) Las **Subcuentas de Vivienda Inactivas** del **INFONAVIT** en conjunto con el Cofinanciamiento de la Banca, contribuirán a generar un **nuevo segmento de prospectos** que anteriormente no se tenían o no veían la posibilidad de adquirir una vivienda.
- b) Se está analizando con el **FONACOT** la forma en que pueden coadyuvar con la **cobranza** en el producto **“Hipoteca Digital SHF”**.



Hipoteca Digital

Antecedentes



- **SHF** ha estado **fuera del mercado de crédito hipotecario individual** desde hace varios años.
- Este **mercado** es **atendido** principalmente **por el Infonavit, Fovissste, Bancos** y algunas **Sofomes**.
- El **crédito promedio** de la **banca** es de **\$1.8 millones, \$483 mil de Infonavit y \$734 mil de Fovissste**.
- Para **mercado abierto** (no derechohabientes públicos o privados) **sólo existe la oferta de la banca** y los **productos** están primordialmente **enfocados para vivienda media y residencial**.
- El **crecimiento del comercio digital** también se presenta en el **sector hipotecario y financiero** (Proptech, Fintech).

Hipoteca Digital

Concepto

- Es un canal de distribución disruptivo de SHF que incorpora al mercado hipotecario a pequeños y medianos intermediarios financieros (Fintech's, Proptech's).
- A través de **plataformas digitales** de estos intermediarios se realiza la venta, **originación, formalización y administración** de los créditos.
- El **fondeo es proporcionado por SHF** a través de un Fideicomiso.
- El **perfil de los acreditados y lineamientos operativos** son proporcionados por SHF.



Hipoteca Digital

Características



- Es un concepto que fomenta la **inclusión financiera** y apoya la **innovación tecnológica**.
- Permite **complementar** la **oferta de crédito existente** como un participante de mercado adicional.
- Este mecanismo busca **fomentar la edificación de vivienda de valor menor a \$1,500,000 pesos**.
- Permite el **acceso al financiamiento a segmentos no atendidos de ingresos mixtos**, es decir, un ingreso fijo comprobable y uno variable.
- Ofrece **un producto hipotecario estándar** con una **tasa fija "All-in"** (todo incluido).

Retos 2022-2024

Expectativas y Oportunidades

- ❖ SHF seguirá manteniendo **solidez** en sus **niveles de capitalización y rentabilidad**, otorgando crédito de **forma responsable y sostenible**.
- ❖ Seguiremos **impulsando la oferta de vivienda** con criterios sustentables y consecuentemente **contribuyendo a la reactivación económica** mediante créditos puente, garantías y seguros de crédito a la vivienda.
- ❖ Regresamos al **crédito individual de manera directa y disruptiva** haciendo **uso de la tecnología con** una propuesta de valor diferente.
- ❖ Continuaremos contribuyendo en el **Programa Nacional de Vivienda reduciendo el rezago habitacional**, fomentando la **oferta de vivienda adecuada** y promoviendo un **desarrollo urbano sustentable**.

