



COMISION NACIONAL
BANCARIA Y DE VALORES



“Crédito Hipotecario en México”

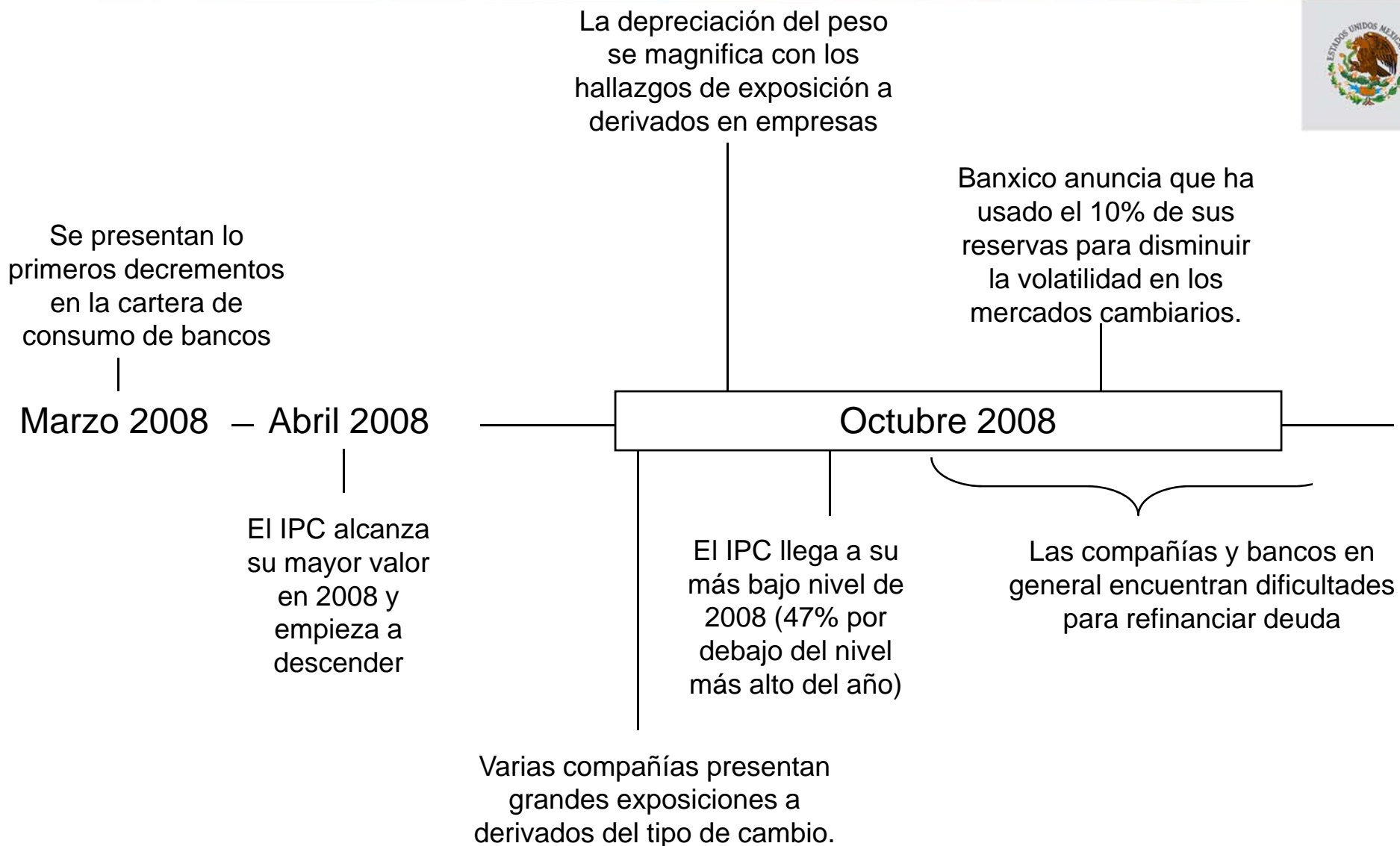
**2ndo Simposio Internacional de la
Asociación Hipotecaria Mexicana**

18 de junio, 2009

Act. Alan Elizondo



Sucesión de eventos en México (último trimestre de 2008)



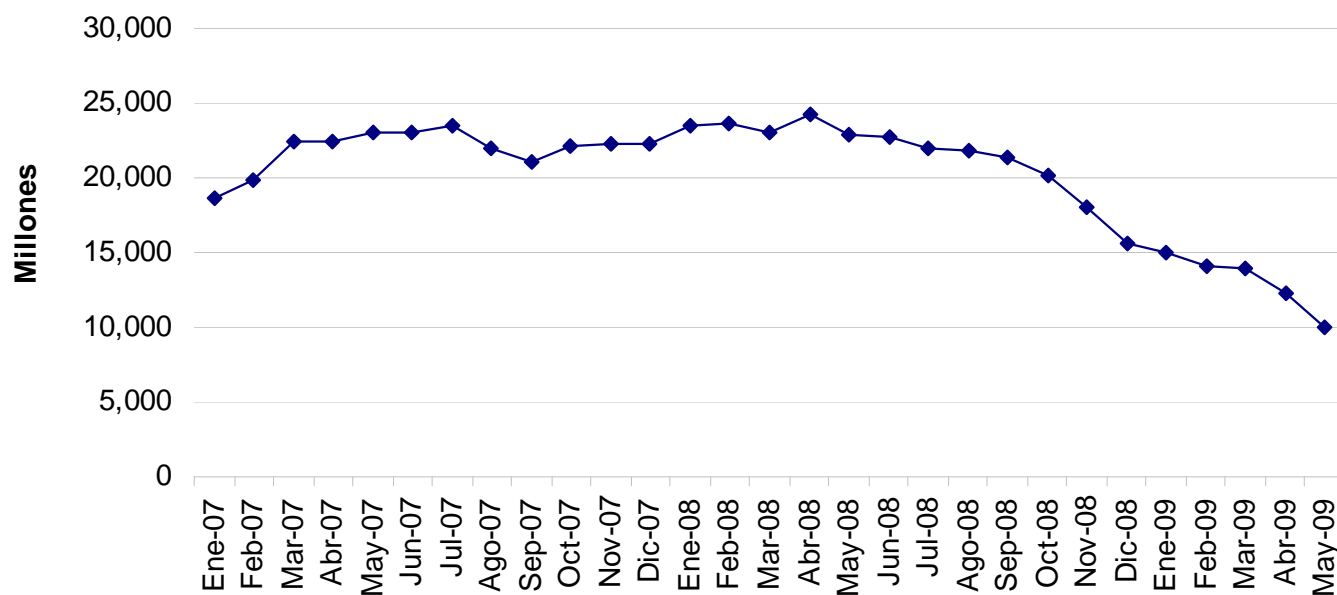


Mercado de deuda de corto plazo

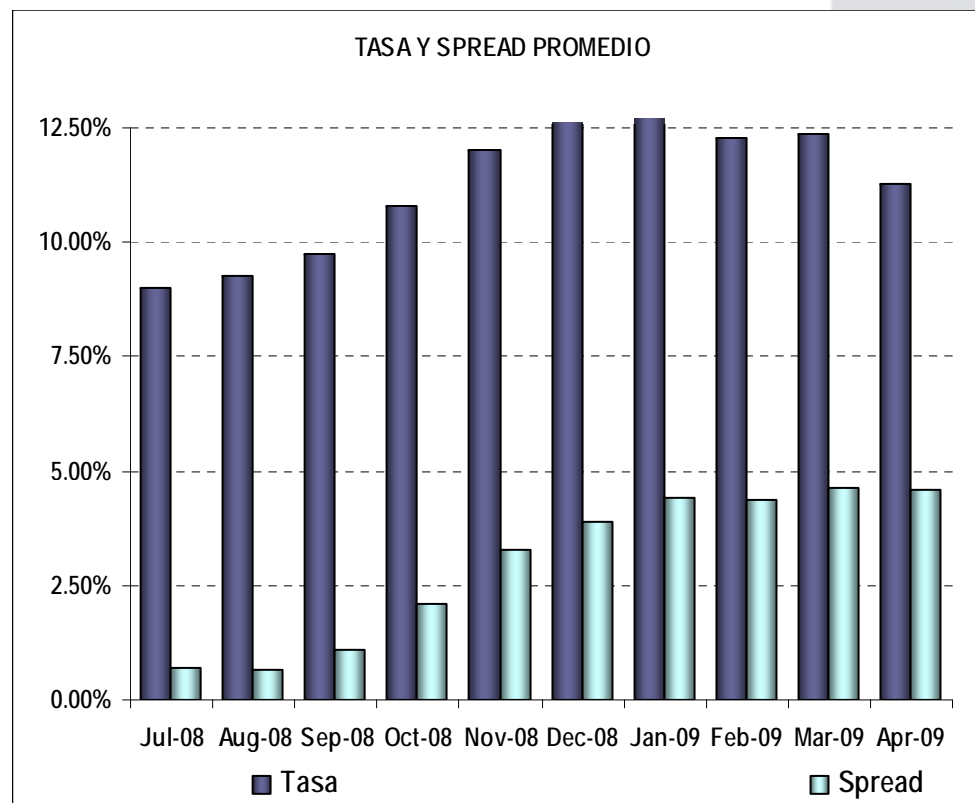
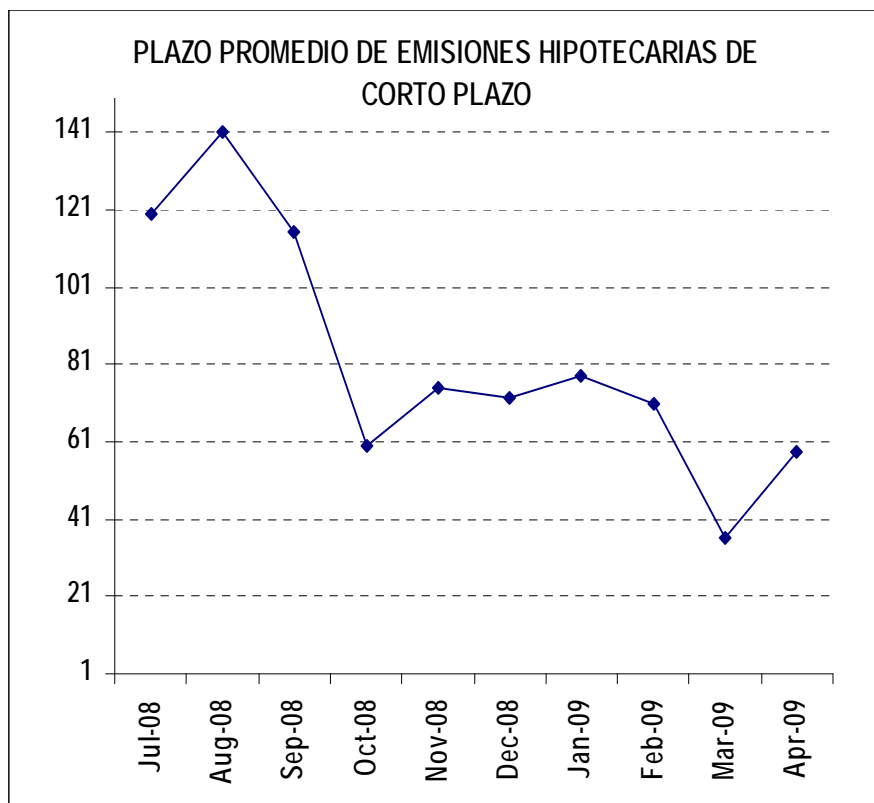
El saldo de emisión de deuda de corto plazo de las sofoles y sofomes disminuye marcadamente a partir de octubre de 2008.



Saldo de emisiones de corto plazo de SOFOLES/SOFOMES Hipotecarias



Paralelamente las condiciones de refinanciamiento se endurecen implicando plazos más cortos y costos significativamente más altos.



- 18-JUL-08** S&P coloca varias calificaciones de bursatilizaciones de créditos puentes de Metrofinanciera y su clasificación de administrador de activos en Revisión Especial Negativa
- 23-ABR-09** Metrofinanciera incumple en el pago de los intereses de sus certificados bursátiles de corto plazo, con claves de pizarra METROFI00109 y METROFI00409, por \$2.79 millones de pesos (MXN) y MXN2.08 millones, respectivamente.
- 29-ABR-09** Crédito y Casa incumple el pago de principal de las emisiones CREYCA01709 por \$274 millones de pesos y CREYCA01809 por \$53 millones de pesos.

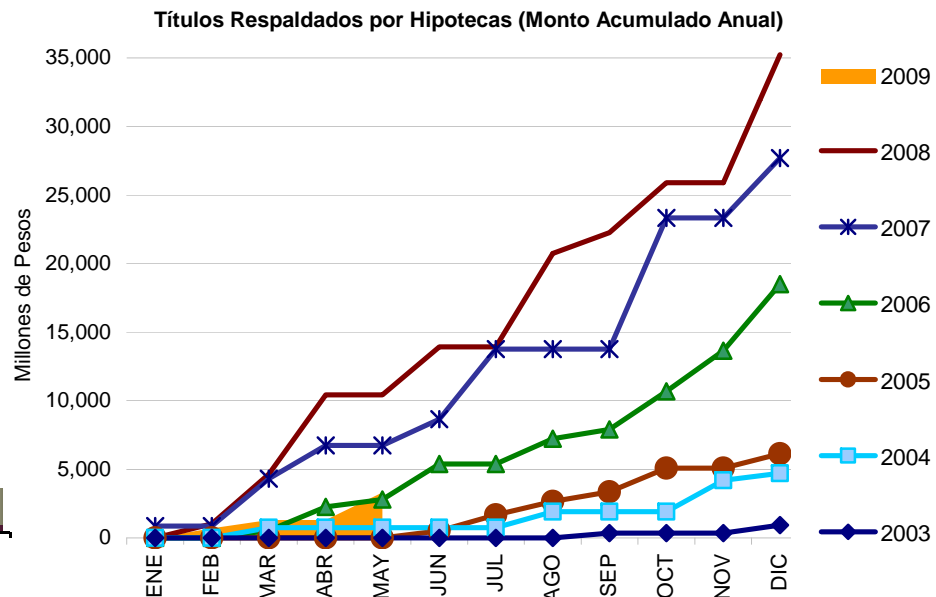
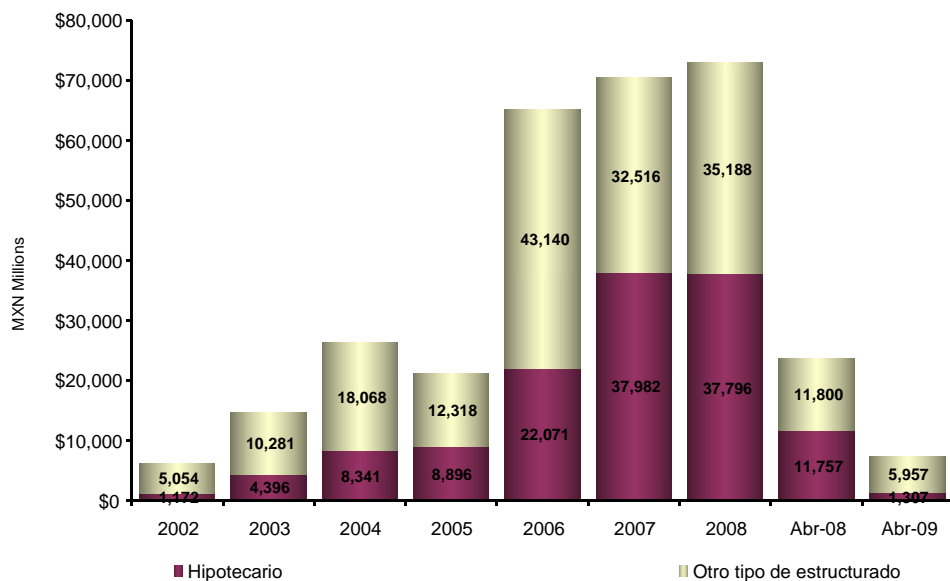


Mercado de estructurados

A pesar del incremento sostenido en el mercado de estructurados se redujo considerablemente la colocación de este tipo de papel en 2009.



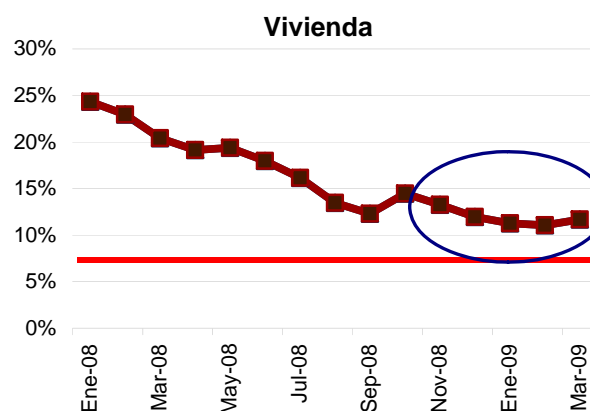
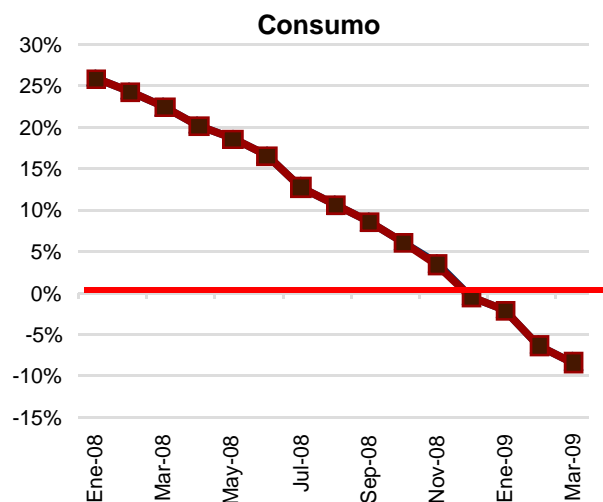
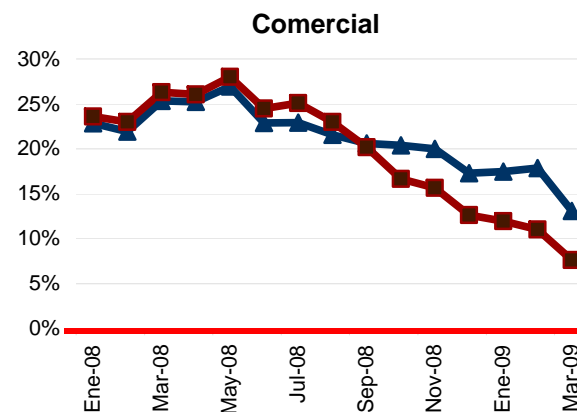
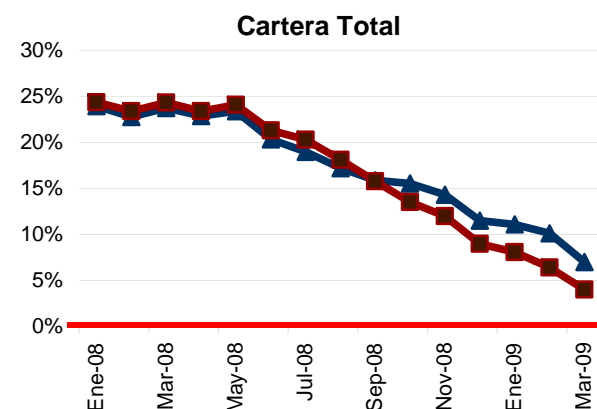
Deuda estructurada



Para los datos de 2004 y 2005 no se incluyen los títulos del IPAB por \$45,940 millones de pesos y \$28,960 millones respectivamente.



De la misma forma el crédito bancario muestra una marcada desaceleración en el ritmo de crecimiento.

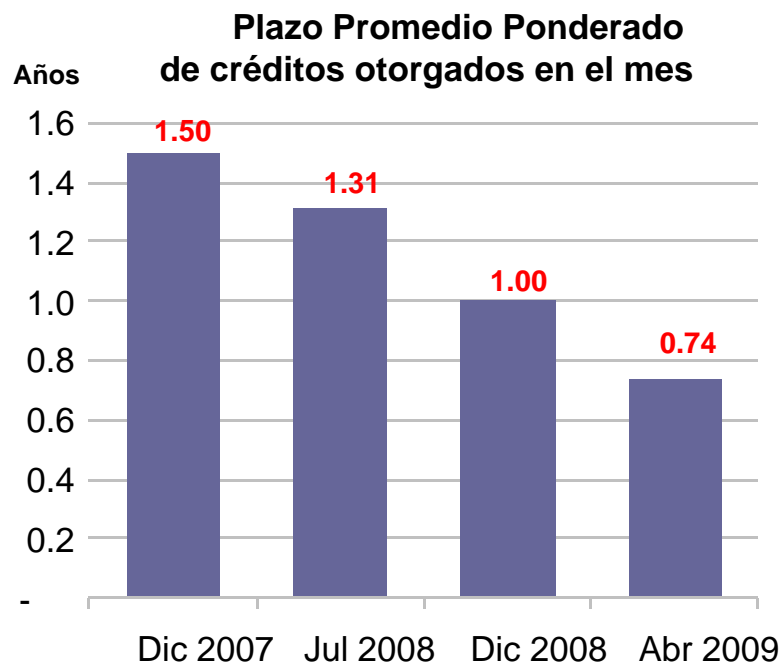
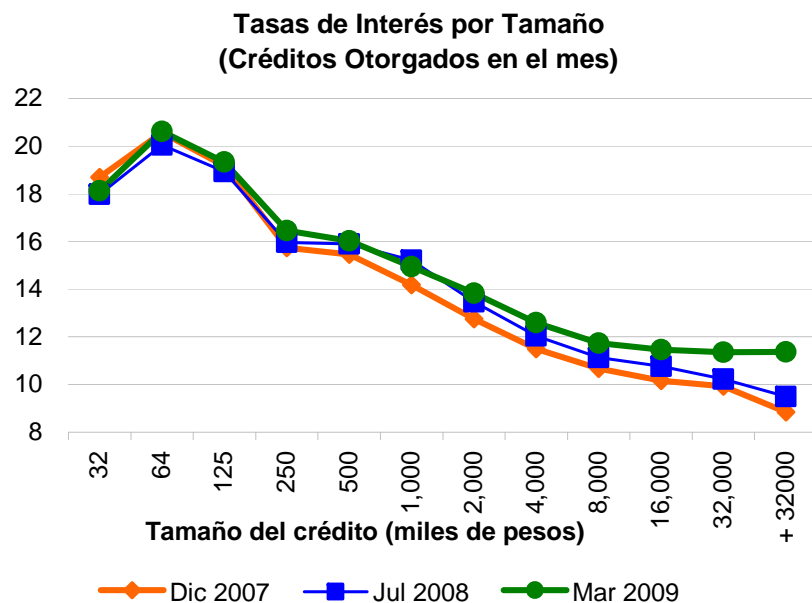


-  **Nominal**
-  **Ajustada por Tipo de Cambio**



Así como condiciones más estrictas tanto en tasas de interés como en plazo del crédito.

Cartera de Crédito empresarial de la banca





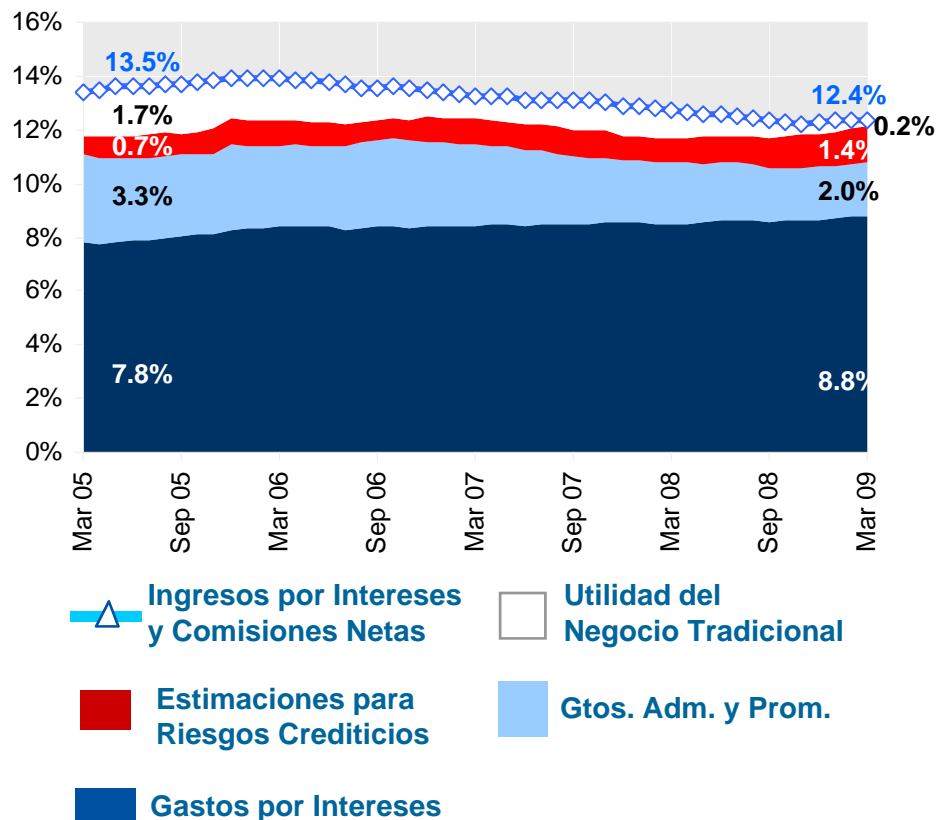
Impacto en el balance de sofoles



Las condiciones del mercado tuvieron un impacto importante en el margen de utilidad de las sofoles.

Flujos 12m / Activos Productivos Netos
Promedio del Negocio Tradicional

Sofoles Hipotecarias*

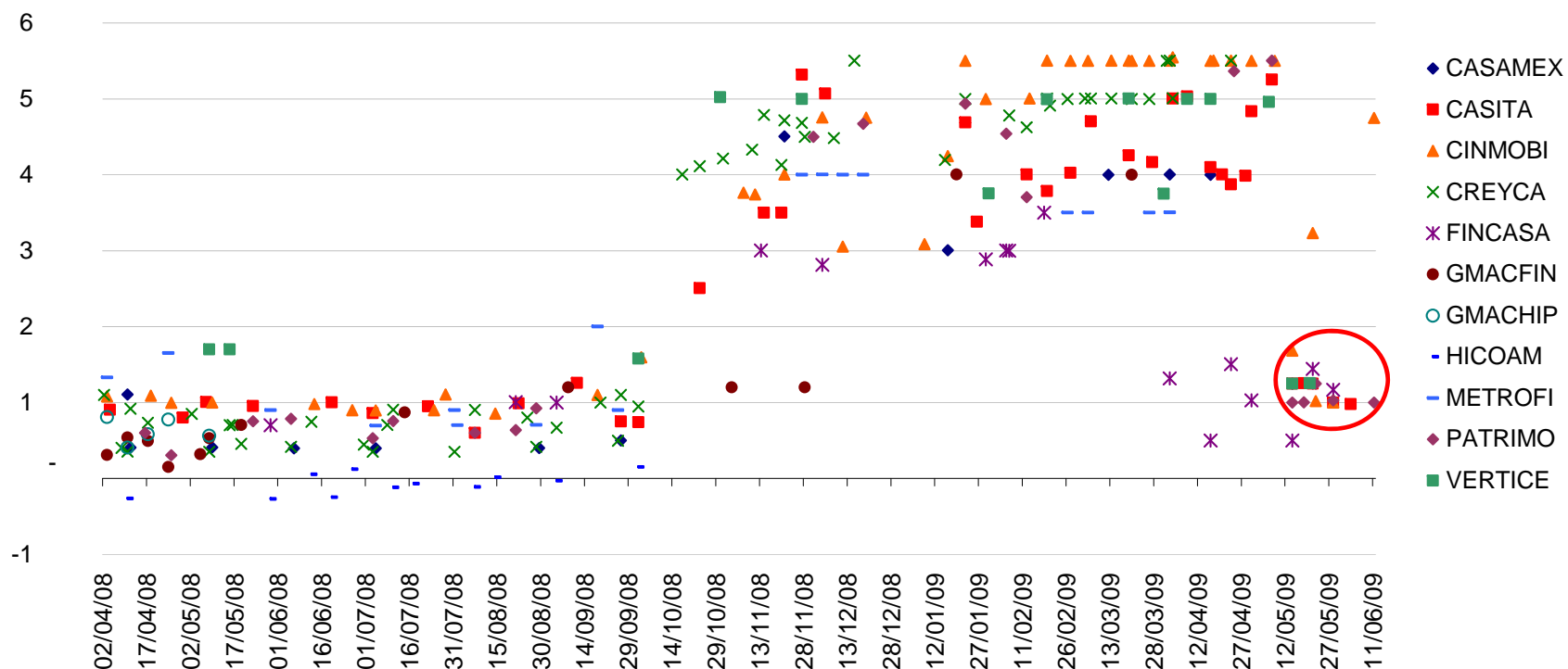


*Finpatría, Hipotecaria Independiente, Corporación Hipotecaria, Patrimonio, GE Money, ING Hipotecaria. (Crédito y Casa no se incluye)



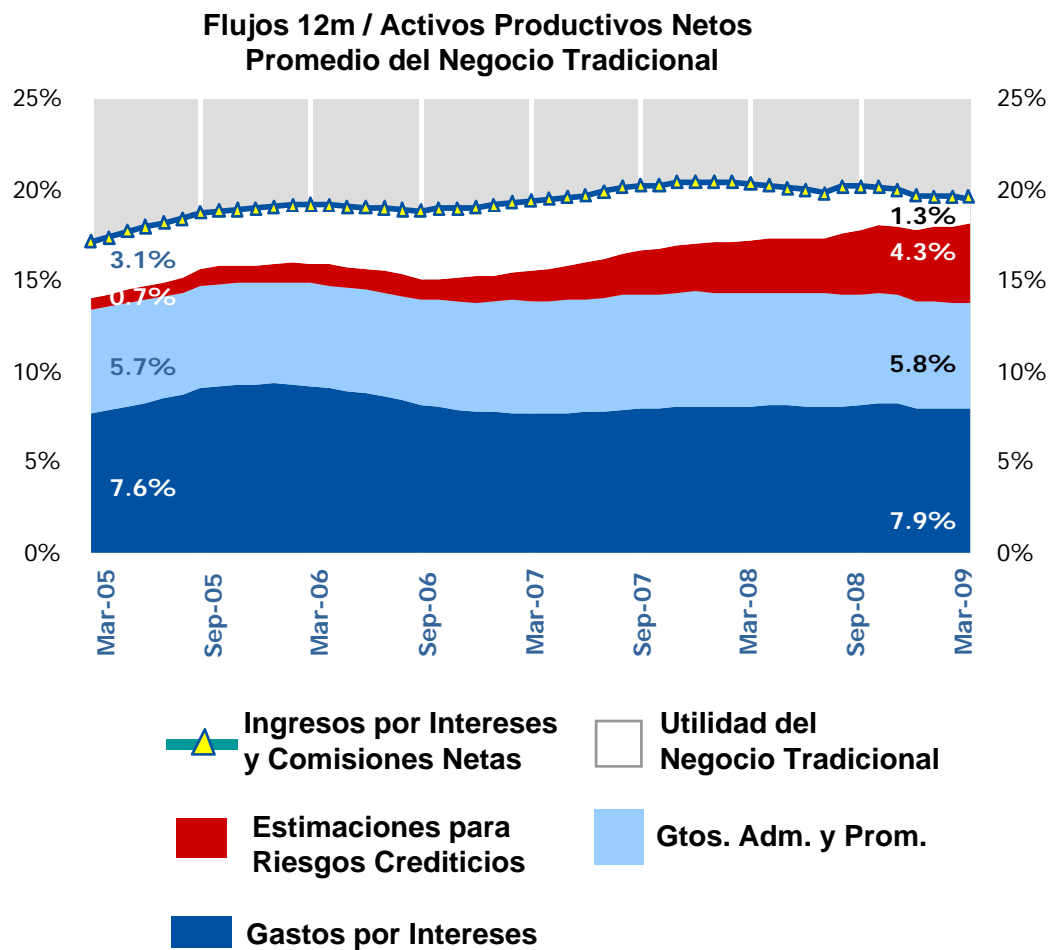
La entrada de SHF al mercado ha propiciado una disminución del costo y ampliación de los plazos de acceso lo cual tenderá a revertir la tendencia en el margen de las sofoles.

Sobretasa al momento de la emisión de bonos de corto plazo (Sofoles / Sofomes hipotecarias)



●**13-MAY-09** SHF anunció el otorgamiento a seis Sofoles y Sofomes hipotecarias una garantía de 65% - por un monto de 10 mil millones de pesos- para que puedan renovar papeles de deuda con vencimiento en 2009 y 2010 con las instituciones financieras que custodian dicho adeudo, como son bancos y otros intermediarios financieros

La banca enfrenta un escenario de disminución de margen similar a la observada en Sofoles pero proveniente de mayores estimaciones para riesgos crediticios con un costo de fondeo muy similar.



Retos para los administradores de cartera



Ante esta situación los retos inminentes para mantener un sistema sano de financiamiento a la vivienda pueden dividirse en dos vertientes i) intermediarios financieros y ii) mercado de bursatilización. Intermediarios financieros:

- Mantener una estructura de financiamiento robusta y sostenible ante escenarios de volatilidad lo cual implica:
 - i. Reducir el financiamiento proveniente de fuentes poco estables y de corto plazo,
 - ii. Ceder los riesgos de mercado y prepago al mercado vía transferencia de activos en la medida en que el balance del intermediario no tenga el volumen para mantenerlos.
- Mantener la calidad de los activos administrados
 - i. Acción oportuna para prevenir el deterioro de la calidad de la cartera,
 - ii. Originación bajo estándares de calidad en materia de aforo (LTV) y apalancamiento del cliente (DTI) con particular cuidado en la calidad de la documentación soporte de ambas variables.
- Amplia revelación de información de calidad de cartera no sólo fuera de balance sino también dentro de balance.
 - i. El mercado ha diferenciado los títulos respaldados por hipotecas según el tipo de originador y no siempre por la calidad de la cartera inherente a los títulos. Mayor transparencia en el desempeño del universo de los activos administrados permitirá mayores elementos de discriminación.



Retos para apuntalar el mercado de bursatilizaciones

A fin de que el mercado de bursatilizaciones recupere su dinamismo, se considera importante que:



- Se estandaricen procesos de cobranza y criterios de revelación de información para facilitar procesos de transmisión de carteras.
- Mejorar procesos y sistemas de cobranza y de generación de información para permitir una adecuada segregación de cartera propia y bursatilizada.
- Revisión de criterios para realizar auditoria de cartera o *due dilligence*, incluyendo alcance del trabajo a realizarse y metodología, entre otros.
- Los participantes en esquemas de bursatilización acrediten que cuentan con capacidad suficiente para el adecuado desempeño de sus funciones.



Retos para apuntalar el mercado de bursatilizaciones

A fin de que el mercado de bursatilizaciones recupere su dinamismo, se considera importante que:



- Tratándose del mismo tipo de activos, los reportes divulgados al mercado sean preparados bajo los mismos estándares a efecto de permitir a los inversionistas su correcta comprensión, análisis y comparaciones.
- Otorgar beneficios regulatorios para los inversionistas que participen en los esquemas estructurados con mejores incentivos tales como: posibilidad de invertir mayores montos, menores requerimientos de capital, etc.
- Mayor transparencia sobre los parámetros y modelos empleados por las calificadoras en la valuación de las bursatilizaciones y la cartera subyacente.