



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Oferta de Vivienda y Liquidez del Mercado



Junio 2009

Antecedentes

Mercado de Vivienda



- Desde su origen en 2002 y al asumir la administración del FOVI, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) era el principal fondeador de las Sofoles y Sofomes Hipotecarias (SSH). Desde esa fecha se estableció que estos intermediarios financieros (IFs) deberían buscar fuentes alternativas de financiamiento privado y reducir la dependencia con SHF.
- En 2003, SHF dejó de fondear los créditos a la construcción y se apoyó el desarrollo de estas fuentes, entre las que destacaron:
 - La bursatilización de créditos individuales y puentes,
 - La contratación de líneas de almacenamiento con bancos privados y multilaterales.
- Por su parte, el mercado de capitales impulsó **la emisión de papel quirografario** (PQs), como una fuente adicional de financiamiento. Algunas SSH acudieron en exceso a este financiamiento. **En septiembre de 2008 representaba cerca de \$34,000 millones de pesos (mdp).**

Acciones para consolidar el mercado

Convenio para resolver las renovaciones de papel comercial



- Para atender los problemas de renovación de PQs y evitar incumplimiento de las SSH; la SHF y la banca instrumentaron un acuerdo en octubre de 2008 mediante el cual los IFs renovaron en cada vencimiento de este papel el 45% y las SSH liquidaron el 55% restante con el apoyo de líneas otorgadas por SHF o con su propia liquidez.
- Sin embargo, las renovaciones del 45% seguían dificultándose y los márgenes financieros de las SSH se redujeron significativamente al renovarse cada vez a mayores tasas.
- Por ello el pasado 11 de mayo se firmó un convenio SHF/ IFs /SSH con las siguientes características:
 - Comprende toda la deuda quirografaria que vencerá en 2009 y 2010.
 - Se asegura el financiamiento hasta por 3 años (hasta el 11 de mayo de 2012). Los bonos tendrán las siguientes características:
 - tasa de mercado
 - con **garantía de SHF del 65%**
 - Las SSH susceptibles de entrar al Programa son aquellas que emitieron papel quirografario y que cuentan con salud financiera y con colateral suficiente para respaldar la garantía de SHF.
- A la fecha, se han **renovado** cerca de **\$4,800 mdp** de papel de corto plazo con la garantía de SHF, lo cual representa el **48% del monto total del programa** que asciende a **\$ 10,000 mdp**.
- Con este convenio **se resuelve el problema de liquidez** de las SSH participantes **y les permite concentrar su actividad en el financiamiento al sector**.

Acciones para consolidar el mercado

Créditos a la construcción, individuales y garantías



- De enero a mayo de 2009, SHF ha fondeado y garantizado cerca de \$20,000 mdp., que representa 202 mil acciones de vivienda. Dichos recursos se distribuyen de la siguiente forma:

Fondeo Individual y	
Microfinanciamiento	\$ 3,534
Fondeo Puente	\$ 1,157
Desarrollo de Mercados	\$ 1,272
Garantías	\$ 13,944
TOTAL	\$ 19,907

- A partir de 2008 SHF reactivó los créditos a la construcción, desde entonces se han autorizado **líneas de crédito puente por \$ 17,238 mdp** de los cuales se han **dispuesto \$3,788 mdp**.
- La baja disposición se debe a:
 - Las SSH estaban concentradas en renovar sus PQs y atender su problema de liquidez.
 - Algunas no contaban con suficiente capital para ejercer las líneas.
 - Los créditos a la construcción se van ministrando conforme al avance de obra, ante la mayor lentitud observada en el desplazamiento de vivienda los desarrolladores han ajustado su avance de obra o detenido proyectos.
- Una vez resueltos los problemas de liquidez y mejorado el capital de las SSH se han iniciado acciones para recuperar la actividad del sector a través, entre otras acciones, de las cartas garantías de INFONAVIT y FOVISSSTE.



Acciones para consolidar el mercado: Reactivación del sector de la construcción.

- Para los desarrolladores que cumplan con los requisitos y obtengan las cartas garantía del INFONAVIT o FOVISSSTE y que se aprobados por alguna SSH y por SHF, SHF le ofrecerá a dicha SSH crédito a la construcción para que puedan financiar al desarrollador.
- Con el esfuerzo coordinado de todos los participantes de la industria se podrá recuperar la actividad del sector y producir la vivienda que demandan las familias mexicanas.

Acciones para consolidar el mercado

Recuperar el financiamiento privado al sector.



- Resulta necesario recuperar el financiamiento privado al sector en el mediano plazo e indispensable en el largo plazo. La SHF, INFONAVIT y FOVISSSTE no podrán financiar, por si solos, la producción de vivienda y generar las hipotecas que requiere el país para reducir el rezago habitacional y proveer de vivienda digna a las familias mexicanas.
- El financiamiento más adecuado que permitirá atraer a los inversionistas institucionales, nacionales e internacionales, es la burstatilización tanto de créditos puente como de hipotecas.
- Estos esquemas venían operando de manera creciente en los últimos años y en la actualidad el saldo de créditos burstatilizados en el mercado es de :
 - Hipotecas → \$ 46,000 mdp aprox.
 - Créditos a la construcción → \$ 15,000 mdp aprox
- De la mano de las autoridades financieras se han tomado acciones para estandarizar y fortalecer estos mercados para recuperar las colocaciones y a los inversionistas, y con ello reiniciar las colocaciones en los mercados.
- Se espera hacer las próximas emisiones en la segunda parte de 2009.
- Con ello se podrá contar con suficientes recursos y un financiamiento equilibrado público privado que requerirá el sector de la vivienda en los próximos años.