



## Comunicado de prensa

### **Mexican Housing Day**

- **El Mercado Hipotecario Mexicano, con perspectivas sólidas de crecimiento**
- **En 2009, derrama económica por 257 mil millones de pesos para vivienda**
- **En curso, garantía al financiamiento**

Los próximos días 6 y 9 de febrero se realizará en Nueva York y Londres, respectivamente, el Mexican Housing Day (Día de la Vivienda Mexicana), al cual asistirán los titulares de la Secretaría de Desarrollo Social, Ernesto Cordero; SHCP, Agustín Carstens; Conavi, Ariel Cano Cuevas; Institutos Públicos de Vivienda como el Infonavit, Fovissste y Sociedad Hipotecaria Federal; Asociación de Bancos de México, Asociación Hipotecaria Mexicana y legisladores de las comisiones de vivienda de las cámaras de Diputados y Senadores.

En esta reunión, la delegación mexicana expondrá ante inversionistas y representantes de la comunidad financiera internacional las perspectivas y los ejes de la política de vivienda del Gobierno Federal, así como las oportunidades de negocios en materia habitacional en México.

Cabe destacar que como resultado de la disciplina fiscal del gobierno del Presidente Felipe Calderón Hinojosa y de un estricto control de la inflación, en los últimos diez años se ha consolidado una estabilidad macroeconómica que ha permitido que las tasas de interés hipotecaria se reduzcan, lo que a su vez detonó el despliegue de una oferta crediticia hipotecaria diversificada.

En este sentido, el sector vivienda mexicano ha sido un motor de crecimiento económico, aun en el contexto de la crisis económica global.

Durante el presente año, los programas coordinados del Gobierno Federal para hipotecas implicarán una derrama económica de 177 mil millones de pesos, a lo que se suma un estimado de 81 mil millones provenientes de entidades financieras privadas, para un gran total de 257 mil millones de pesos.



▪ Subsidio para mejoramiento y vivienda rural: \$2,028



▪ Subsidio para adquisición y mejoramiento: \$5,138



▪ Crédito para adquisición y mejoramiento: \$106,966



▪ Crédito para adquisición y mejoramiento: \$43,424



▪ Crédito para adquisición y mejoramiento: \$19,500

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



▪ Crédito para adquisición y mejoramiento: \$81,000

En México, los programas vinculados al Gobierno Federal (Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, Comisión Nacional de Vivienda, y Sociedad Hipotecaria Federal) ya tienen asignado el presupuesto listo para ejercerse. La inversión de Infonavit y Fovissste depende en gran parte de la recaudación de las aportaciones patronales, así como de la cobranza de sus créditos, por lo que no existe una dependencia de la captación de recursos de los mercados financieros para el despliegue del programa.

Con el propósito de construir alrededor de un millón de viviendas durante 2009, el gobierno mexicano, a través de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), está realizando las siguientes acciones:

- Dando la suficiente liquidez en el sector, en particular de las Sofoles y Sofomes.
- Aportando los recursos necesarios para atender la producción de vivienda y su individualización, sobre todo la destinada a los segmentos de ingresos bajos.
- Desarrollando el mercado primario con nuevas bursatilizaciones.

La estimación de recursos de fondeo que colocará la SHF para estos efectos durante 2009 será de 30,650 millones de pesos, que sumados a los 16,618 ya autorizados en 2008 más los 19,500 millones para originación de crédito individual durante 2009, dan un total de 66,768 millones de pesos.

Otra iniciativa ya en curso para asegurar que se tenga el financiamiento necesario a la construcción de vivienda, es garantizar los créditos de salida del crédito puente a través de Infonavit y Fovissste para que los desarrolladores con esa "garantía" puedan acceder más fácilmente al crédito puente.



### **Características de las entidades financieras de vivienda en México**

- La crisis económica de 1994 obligó a la banca privada a replegarse del mercado hipotecario. Las sociedades financieras de objeto limitado (sofoles) cubrieron ese vacío convirtiéndose en intermediarios financieros privados especializados.
- La conformación de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en el año 2001 aceleró el desarrollo de estos intermediarios, con lo que se consolidó una oferta crediticia para la adquisición de vivienda.
- Los principales fondos de la vivienda, Infonavit y Fovissste, fueron objeto de profundas transformaciones en los años recientes, lo que derivó en que se convirtieran en los principales proveedores de financiamiento a la vivienda (70%), con particular atención a la población de menores ingresos.
- La banca privada ha regresado de forma decidida al financiamiento a la vivienda en los segmentos de ingresos medio y alto, lo que ha consolidado la oferta crediticia nacional.
- Por la parte de la oferta de construcción de vivienda, existe una amplia gama de empresas desarrolladoras distribuidas en todo el país que actúan, por un lado, con una adecuada coordinación público-privada y, por otro, compitiendo para ofrecer mejores productos y precios que le han imprimido un dinamismo y salud al sector.

### **Condiciones del sector vivienda en México**

Desde mediados de 2007, la crisis hipotecaria originada en Estados Unidos por los créditos “*subprime*” generó inestabilidad en los mercados financieros internacionales. Sin embargo, el caso hipotecario mexicano se diferencia de la experiencia estadounidense en que:

- No existe cartera subprime, ya que la mayor parte de los créditos tiene comprobación de ingresos, relación pago ingresos no mayor a 25%, tasa fija, relación deuda-garantía menor a 100% y, frecuentemente, cobranza vía descuento de nómina.
- Ante el rezago histórico de más de 2 millones de viviendas, la oferta crediticia hipotecaria ha estado enfocada en créditos para adquisición de primera vivienda, no en la vivienda como inversión especulativa.



- A diferencia de Estados Unidos, en México no se ha observado una burbuja en los precios de las viviendas, por lo que no se espera un ajuste en los precios de las viviendas por debajo de los saldos de los créditos que las financian.

La principal afectación que se tiene derivado de la crisis financiera estadounidense, es la falta de liquidez en el financiamiento a la construcción y en el mercado secundario de hipotecas, la cual se hizo evidente ya desde la segunda mitad de 2008. A pesar de ello, el programa nacional de financiamiento 2008 cerró con resultados positivos estableciendo un nuevo récord histórico en lo que refiere a número de créditos y acciones realizadas: se otorgaron en todo el país un total de 1.405 millones de créditos y subsidios para adquisición y mejora de vivienda. Esto implicó una derrama económica cercana a los 280 mil millones de pesos, con una participación activa de distintas entidades, tanto públicas como privadas.

	Financiamientos	Millones de pesos
	500,000	106,966.0
	189,980	19,500.0
	100,000	43,424.0
	190,000	5,137.5
	101,865	2,028.0
	150,000	81,000.0
Otras Entidades	60,000	7,500.0
<b>Total</b>	<b>1'291,845</b>	<b>265,555.5</b>
<b>Viviendas Estimadas</b>	<b>705,000</b>	

Este desempeño del sector durante 2008 —que estableció un nuevo récord histórico en número de créditos otorgados y derrama crediticia en un entorno poco favorable, y el consenso de la industria a nivel público y privado— permiten prever que el sector vivienda nacional continuará destacando como motor del crecimiento interno.