

6º Consejo Directivo

## Comisión Financiamiento Empresarial

Titular de la comisión Lic. Lydia Álvarez Marina



## Panel de Financiamiento a la Construcción de Vivienda. ABM

El pasado 21 de septiembre participamos en el **panel de Financiamiento a la Construcción de Vivienda: Acceso al financiamiento y retos ante el entorno económico** actual en el marco del IX Simposio de Financiamiento a la Vivienda 2023 de ABM.

Donde se puso de manifiesto una serie de variables que afectan profundamente la producción de vivienda

- **Precios de materiales.** Crecimiento del 40% respecto al 2020 con una inflación acumulada del 13.6%
- **Tasas de referencia.** Durante el año 2022, la Tasa Objetivo del Banco de México experimentó un importante incremento anual del 74.8%.
- **Transformación de la oferta y de los segmentos de vivienda.** La colocación se ha centrado principalmente en los segmentos de vivienda arriba de los 900 mil pesos; 45.9%
- **Oferta de vivienda registrada en RUV** en 2022 presentó una caída del -17.3%. Cerca de 29 mil viviendas menos en el último año.
- **Confianza del consumidor.** Hoy (en el 2023) tenemos familias que están considerando en el corto plazo y de manera muy cautelosa la compra de algún bien duradero. Este nivel de confianza es mucho menor a lo que traíamos en el 2021
- **Crédito puente.** SHF perdió impulso en sus disposiciones desde finales del 2020. Su participación en el mercado también disminuyó en 2019 era del 27% y en 2023 es del 19%. Por su parte la bancase ha fortalecido a partir del 2021 con tasas de crecimiento promedio del 5% anual y para finales del 2022 con crecimientos anuales del 20%.

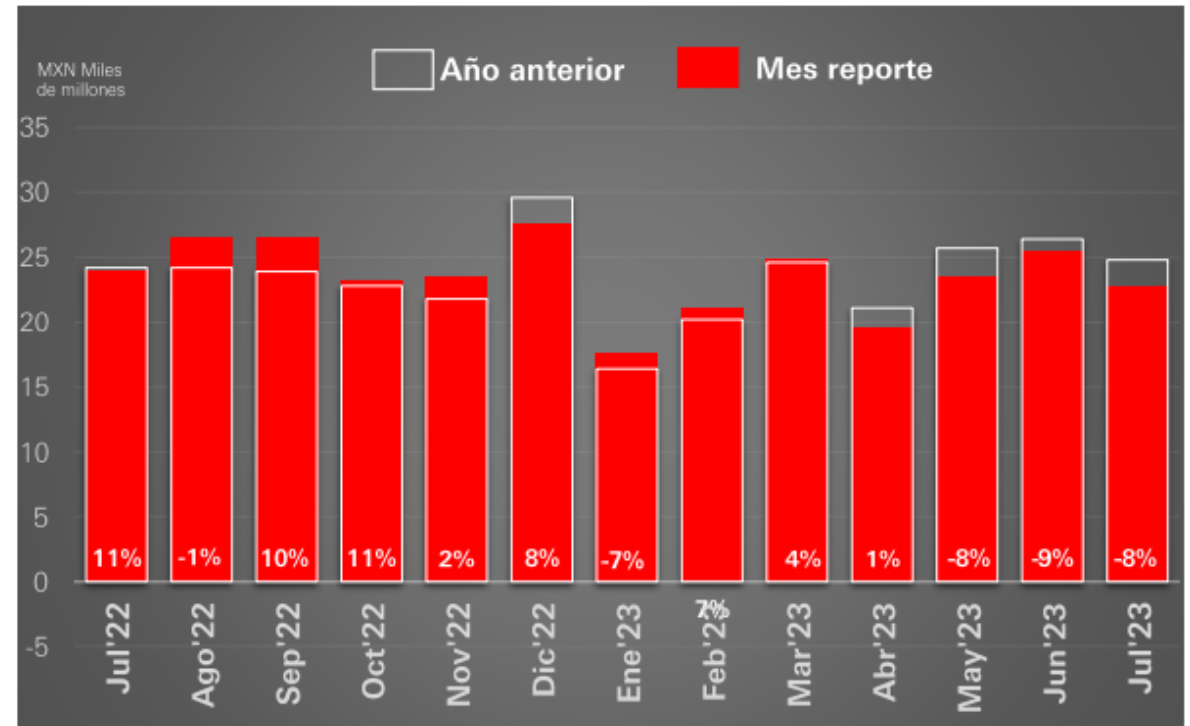
# Avance de colocación bancaria.

Corte al mes de julio 2023

BANCA	Acumulado Mensual Ene-Dic				
	Nueva Originación				
	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	Var %
# Núm de créditos Miles	136.5	123.3	153.3	147.1	-4.0
\$ Monto colocado MXN Miles de millones	195.0	199.2	267.5	286.2	7.0
Monto promedio MXN Miles	1,428	1,615	1,745	1,945	11.5

BANCA	Acumulado Mensual Ene-Jul			
	Nueva Originación			
	jul-21	jul-22	jul-23	Var %
# Núm de créditos Miles	83.5	85.4	72.1	-15.6
\$ Monto colocado MXN Miles de millones	146.3	160.8	154.7	-3.8
Monto promedio MXN Miles	1,752	1,883	2,144	14.0

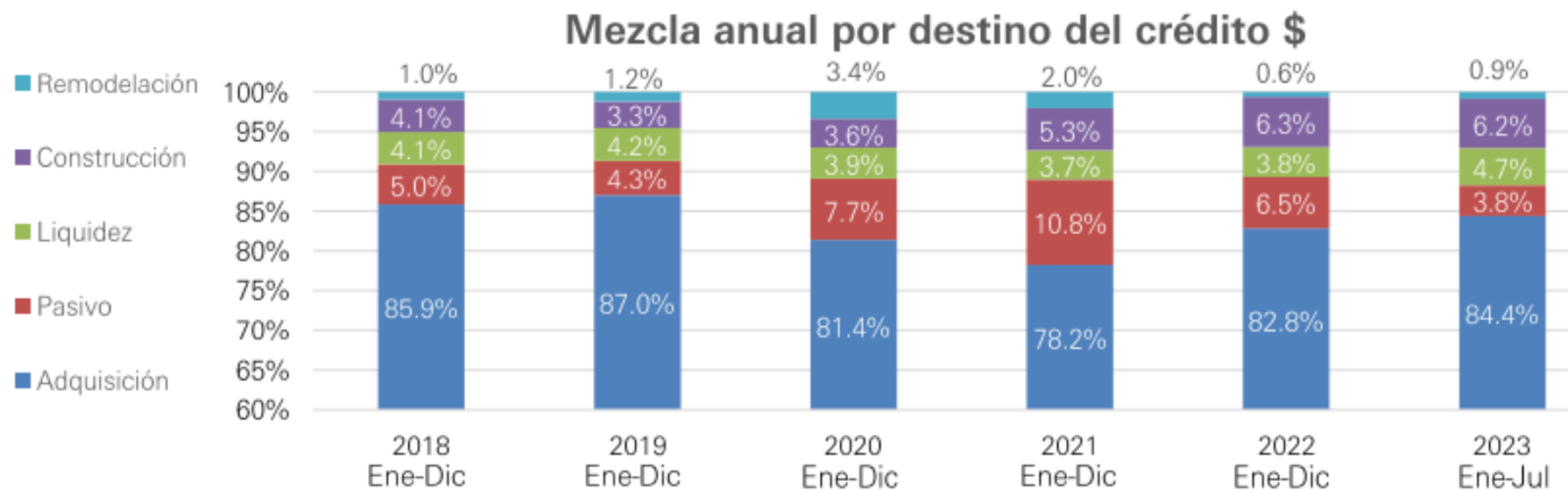


- Con corte al mes de julio se han colocado 72 mil créditos; 15.6% menos que en 2022
- Respecto al monto colocado, representa 154.7 mil millones de pesos. -3.8%
- El ticket promedio aumentó en un 14% pasando de 1 millón 883 mil de pesos a 2 millones 144 mil pesos

## Destino del crédito

Corte al mes de julio 2023

La participación del mercado respecto la adquisición de vivienda ha venido en aumento. A la fecha representa el 84.4%



En el marco de la **COP27** en 2022, **México** presentó la actualización de las metas de Contribución Determinada (NDC) mexicana en la cual el país se compromete a realizar acciones integrales con el fin de reducir la vulnerabilidad de la población al cambio climático e implementar procesos de adaptación.

## Agenda 2030. Compromisos y objetivos de sostenibilidad para México

### Temas prioritarios:



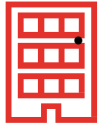
### Objetivos

- 1- Inclusión social y económica.
- 2- Igualdad de género y empoderamiento de la mujer como factores transversales del desarrollo.
- 3- Implementación de los derechos de los pueblos indígenas y afroamericanos.
- 4- Reconocimiento de los derechos de los migrantes y su contribución positiva al desarrollo.
- 5- Conservación de la biodiversidad, patrimonio biocultural y conocimientos tradicionales y adopción de compromisos nacionales para enfrentar el cambio climático.
- 6- Protección y fortalecimiento del Estado de Derecho como requerimiento para el desarrollo.

# Hipoteca Sostenible

## Antecedentes y objetivo

### Antecedente



Edificios y construcción:

Generan **37%** de las emisiones de Gases Efecto Invernadero (GEI) en el mundo  
Consumen el **36%** de energía, en sus etapas de construcción, funcionamiento, renovación o demolición.

### Oportunidad



**Reducción** de las emisiones de GEI a través del uso eficiente de los recursos naturales.

### Reto



Diseñar una hipoteca **sostenible** que:

- Reconozca en las condiciones del crédito los niveles de equipamiento eco-tecnológico instalados en la propiedad y/o el nivel de sustentabilidad de la vivienda.
- **Destinos:** 1) Adquisición de vivienda nueva y usada  
2) Remodelación con Eco-tecnologías y  
3) Autoproducción asistida



**Objetivo:** Crear una cadena de valor que incentive la oferta y la demanda de viviendas sostenibles

### Beneficios



Reducción de emisión de GEI, CO2, consumo de energía y agua. Deberán ser viviendas certificadas



Mejores condiciones financieras para los créditos



Mayor plusvalía



Mejores condiciones de evaluación de los clientes



Menores gastos asociados a la vivienda (gas, agua, luz)

Los productos financieros deberán alinearse a la Taxonomía Sostenible de México en cuanto a la demanda de energía primaria y niveles para ser considerada sostenible.

# Hipoteca HSBC



	Hipoteca Promedio Banca (^)	Hipoteca HSBC Verde
<b>Tasa de interés</b>	10.30%	<b>9.75%</b>
<b>LTV</b>	Hasta 90%	Hasta 97%
<b>Plazo</b>	Hasta 20 años	Hasta <b>25 años</b>
<b>Comisiones</b>	Con comisión por apertura y Costo de avalúo	<b>Sin</b> comisión por apertura <b>Sin</b> costo de avalúo
<b>Seguros(*)</b>	Daños: 0.3341 al millar Vida: 0.4720 al millar	Daños: 0.2920 al millar Vida: 0.37 al millar
<b>CAT</b>	12.1%	<b>11.1%</b>

^Hipoteca promedio de la Banca calculada con tasa de interés promedio al mes de Jul'23 (fuente CNBV), y promedio de costos de accesorios publicados en sitios web públicos por los 6 principales bancos en originación hipotecaria de acuerdo con datos CNBV.

¿Cómo se traduce esto en un **crédito** de **2 mdp** a un plazo de **20 años**?

	Hipoteca Promedio Banca (^)	Hipoteca HSBC Verde	Beneficio (\$)	
<b>Pago mensual</b>	\$21,220	\$20,214	<b>\$1,006</b>	-4.7%
<b>Pago de intereses (*+)</b>	\$2,727,912	\$2,552,881	<b>\$175,031</b>	-6.4%
<b>Pago de accesorios (*++)</b>	\$304,448	\$225,593	<b>\$78,855</b>	-25.9%
<b>CAT</b>	12.1%	<b>11.1%</b>	-1%	

\*Costo promedio del mercado.

+Pago total acumulado durante la vida del crédito.

++Comisiones, avalúos y seguros.



**Bienvenidos Banca Mifel como socio estratégico de CANADEVI**



**Bulmaro Guzmán Ruíz.  
Director General de Banca Mifel**

- **Crédito Puente**
- **Crédito individual**