



Sector Hipotecario durante la pandemia y perspectivas 2021

Enero 2021, con cifras a Noviembre 2020

Enrique Margain Pitman

Director Ejecutivo Secured Lending, HSBC México
Coordinador del Comité Hipotecario de la ABM

CONTENIDO

**Mercado
Hipotecario y
evolución de las
condiciones**

**Crédito Puente
y Registro de
Vivienda**

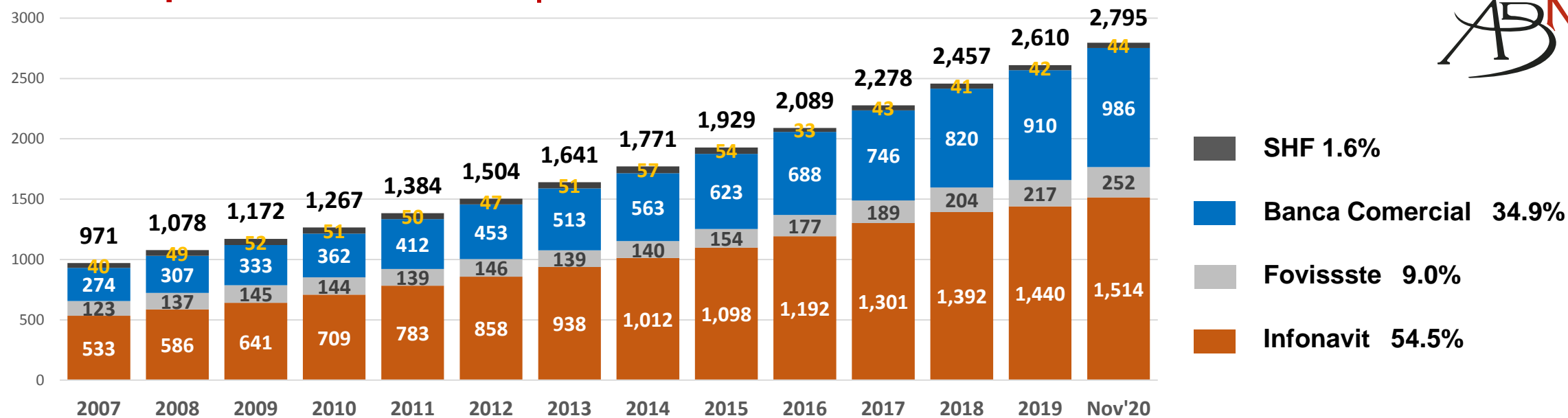
**Escenario
COVID19**

**Proyectos de
la Industria y
Conclusiones**

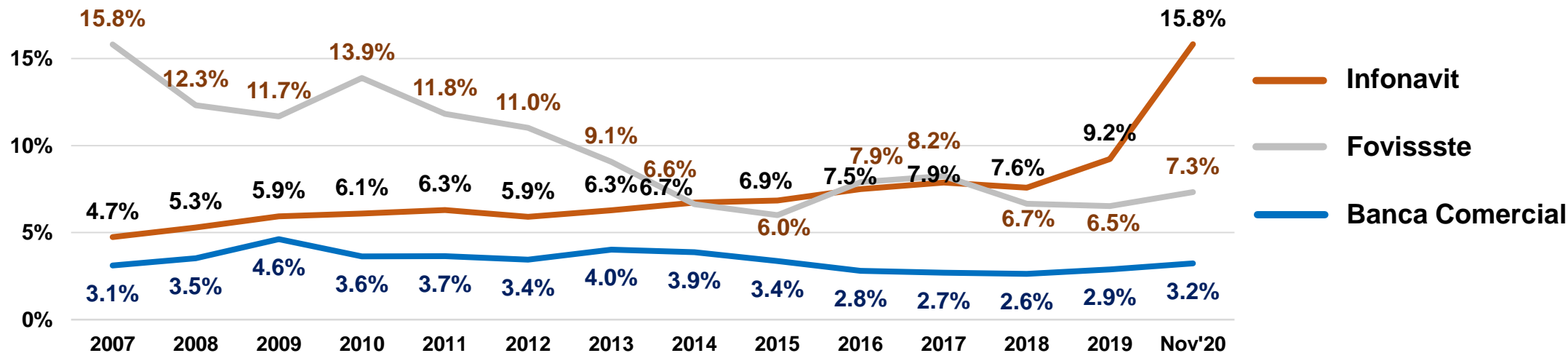
**FOVISSSTE
Para Todos
HSBC**

Cartera Hipotecaria en México | Noviembre 2020

Fuente: ABM con cifras CNBV, Infonavit y Fovissste
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)



Morosidad de la vivienda



Nueva Originación de la Industria | Infonavit + Fovissste + Banca Comercial

Fuente: ABM con cifras CNBV, Infonavit y Fovissste
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)

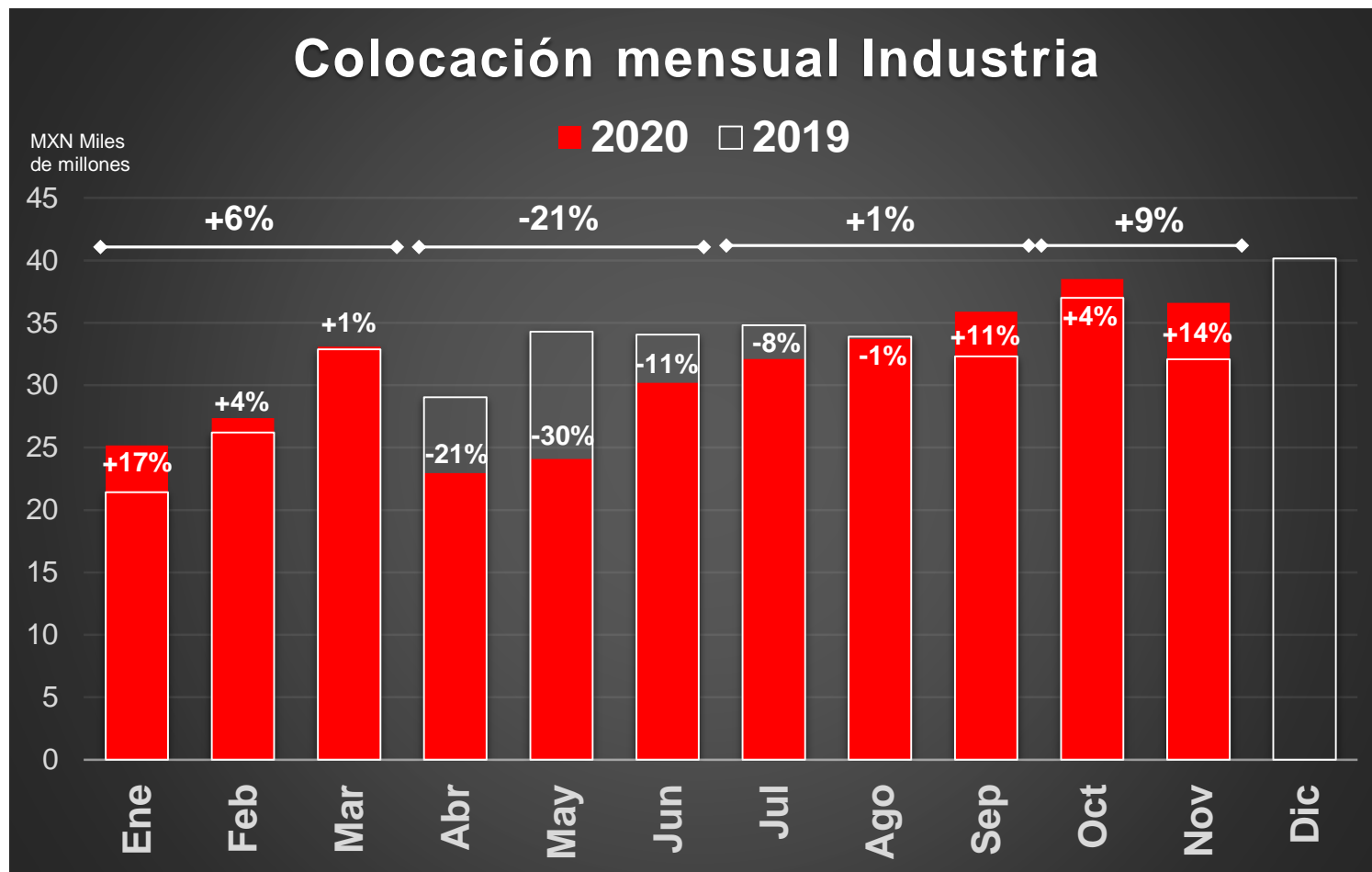


INDUSTRIA

NACIONAL



INDUSTRIA	Acumulado Mensual Ene-Nov Nueva Originación			
	nov-18	nov-19	nov-20	Var %
# Núm de créditos Miles	504.4	484.8	448	-7.6
\$ Monto colocado MXN Miles de millones	319.5	348.4	339.7	-2.5
Monto promedio MXN Miles	633	719	758	5.5



Nueva Originación de la Banca Comercial

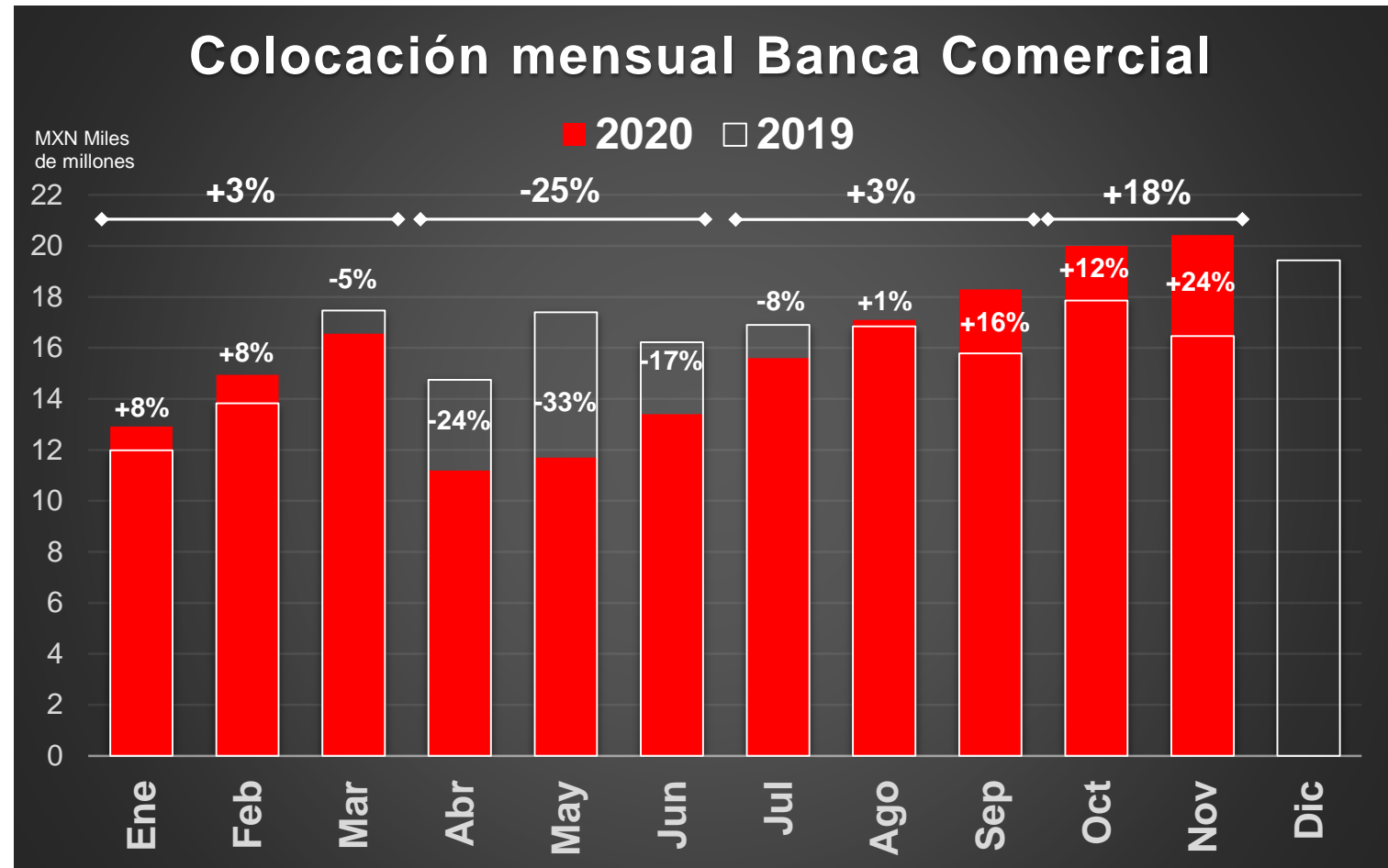
Fuente: ABM con cifras CNBV
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)



BANCA NACIONAL



Banca Comercial	Acumulado Mensual Ene-Nov			
	Nueva Originación			
	nov-18	nov-19	nov-20	Var %
# Núm de créditos Miles	115.2	124.2	107.2	-13.7
\$ Monto colocado MXN Miles de millones	156.8	175.9	172.3	-2.1
Monto promedio MXN Miles	1,361	1416	1606	13.4



Nueva Origenación de la Banca Comercial | Por destino del crédito

Fuente: CNBV
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)



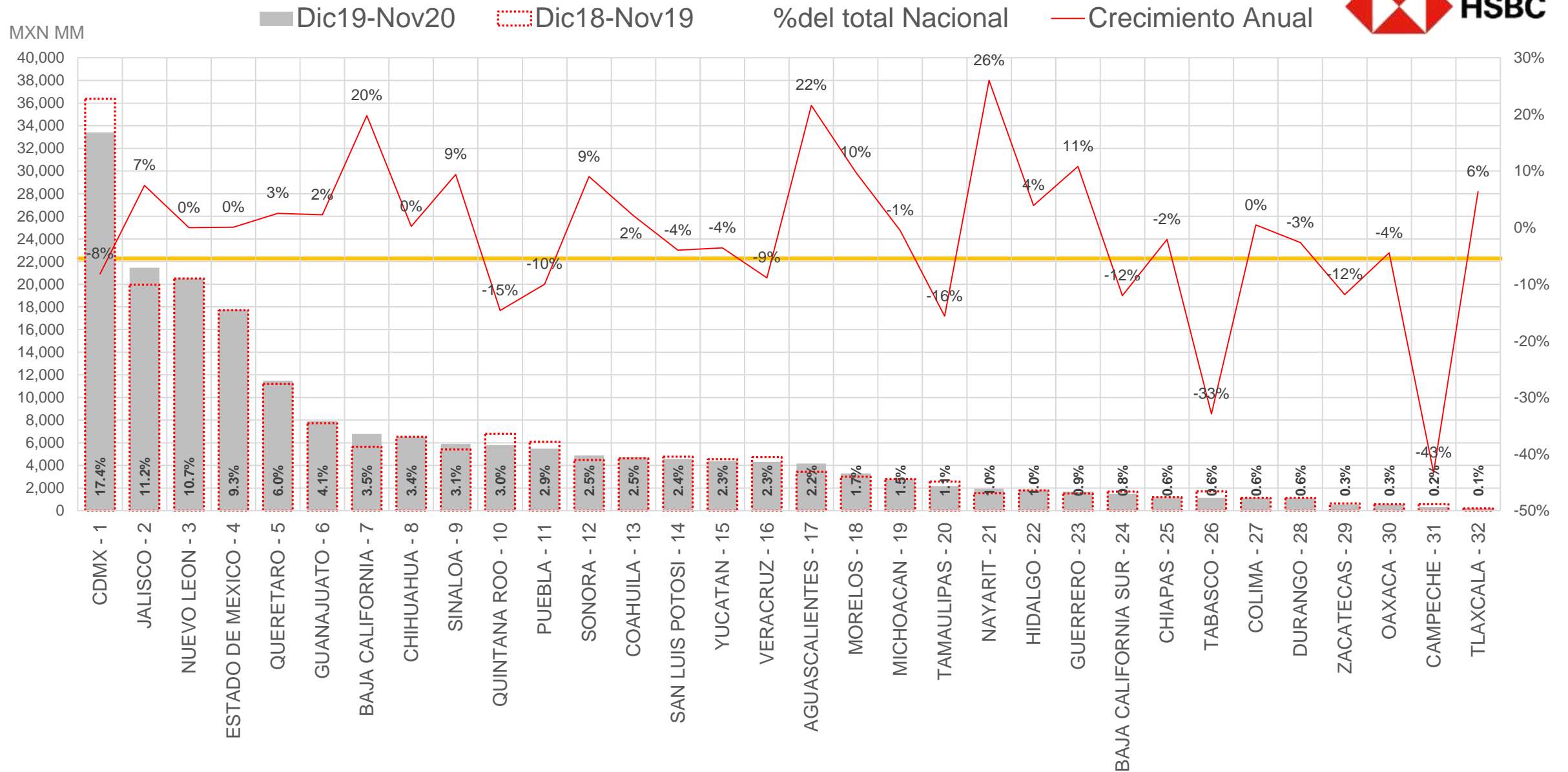
NACIONAL



Destino	2019		2020		Var. anual
	Ene-Nov		Ene-Nov		
Construcción	6.1	3%	6.1	4%	1%
Adquisición	152.7	87%	141.2	82%	-8%
Ampliación y Mejora	2.0	1%	5.5	3%	168%
Pago de Pasivo	7.7	4%	12.5	7%	63%
Liquidez	7.2	4%	6.8	4%	-6%
TOTAL	175.9	100%	172.3	100%	-2%

Nueva Originación de la Banca Comercial | \$ Monto colocado (12 meses)

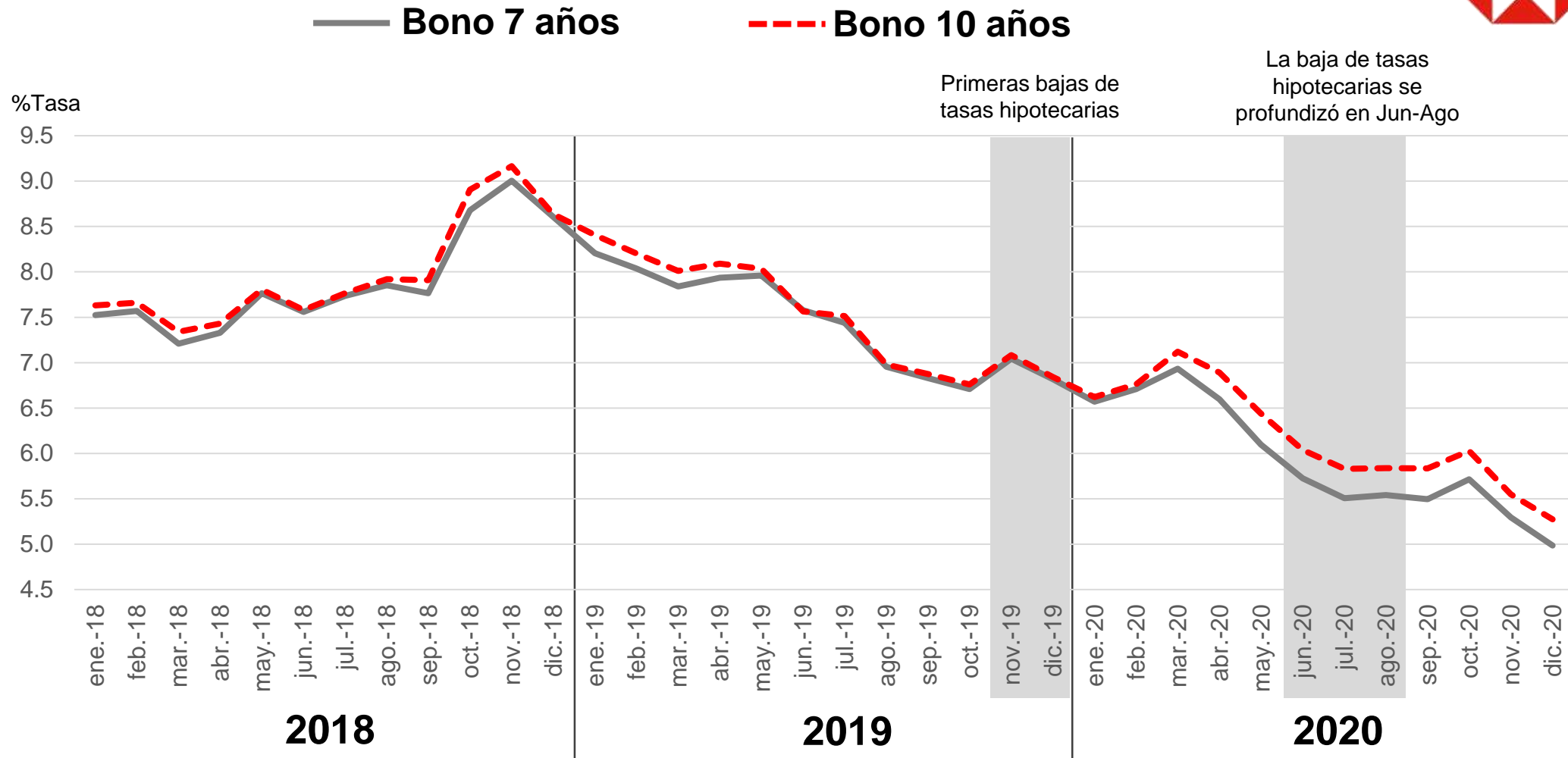
Fuente: CNBV
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)



Costos de fondeo

Comparación entre los bonos M10 y M7 ²

Fuente: Investing.com
Cifras al 03-ene-2021



1 El Bono a 7 años se incluye a manera de comparación dado el prepago identificado en el producto Hipotecario en el Mercado, el cual suele considerarse en la asignación de costos asociados por las tesorerías de los bancos.

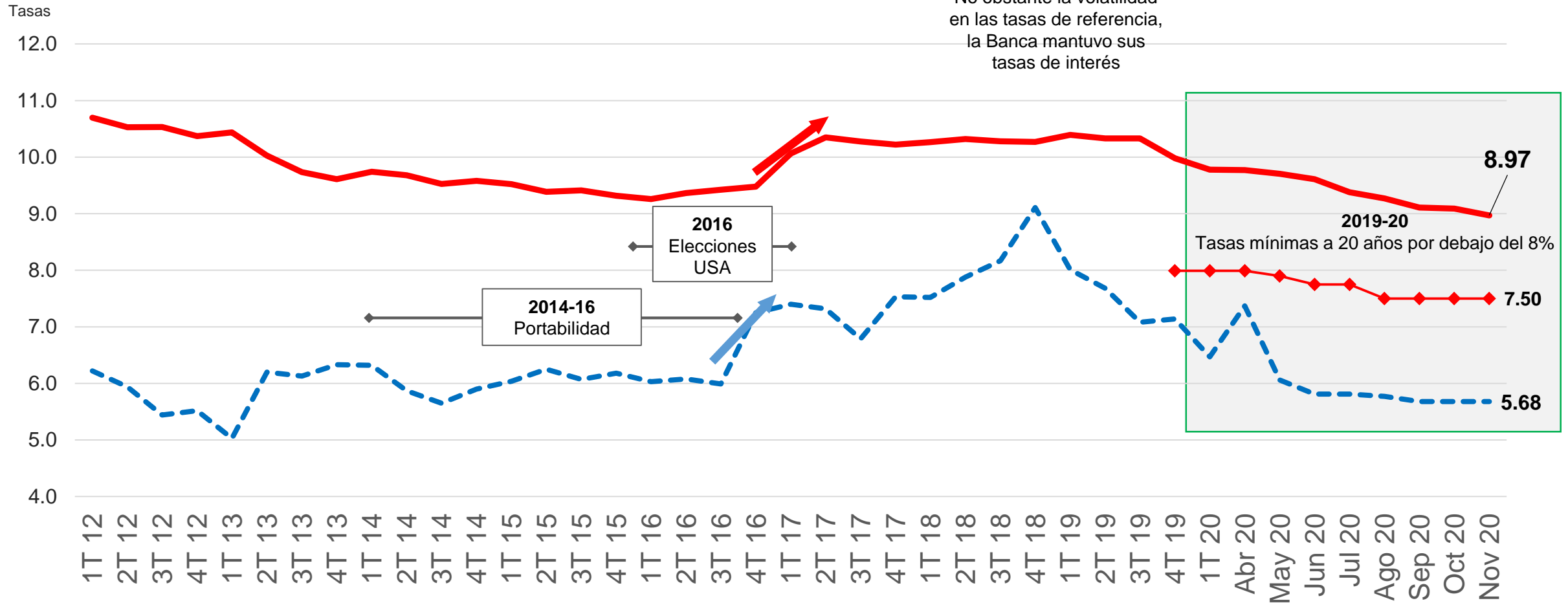
2 Los precios de transferencia de los bancos no se basan necesariamente en bonos gubernamentales, se muestran como una referencia simplemente. Cada observación representa el promedio del valor de cierre y apertura del mes.

Evolución de las tasas bancarias

Fuente: ABM con cifras CNBV y Banxico
Todos los bancos

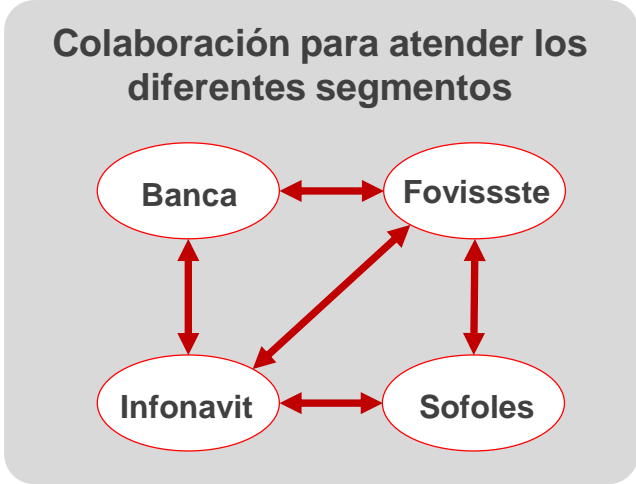
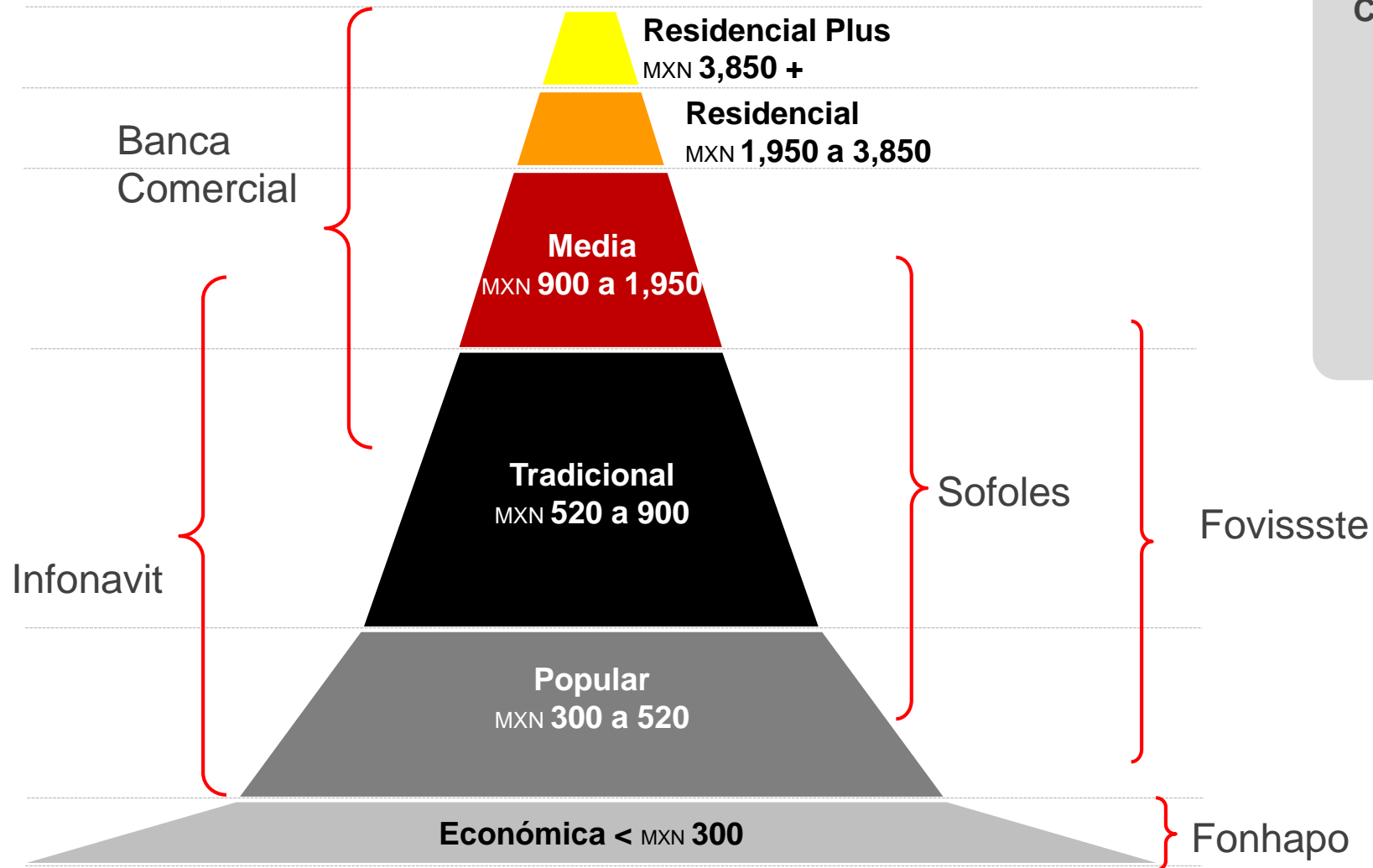


— Tasa de Adquisición Promedio Ponderado
 - - - Tasa Bono M10 (referencia, cierre de mes)
 ◆ Tasa más baja del mercado a 20 años



Segmentos de Mercado y de Productos | Rangos de vivienda

Fuente: Mexican Housing Overview 2019
 Cifras en miles de pesos (MXN 000's)

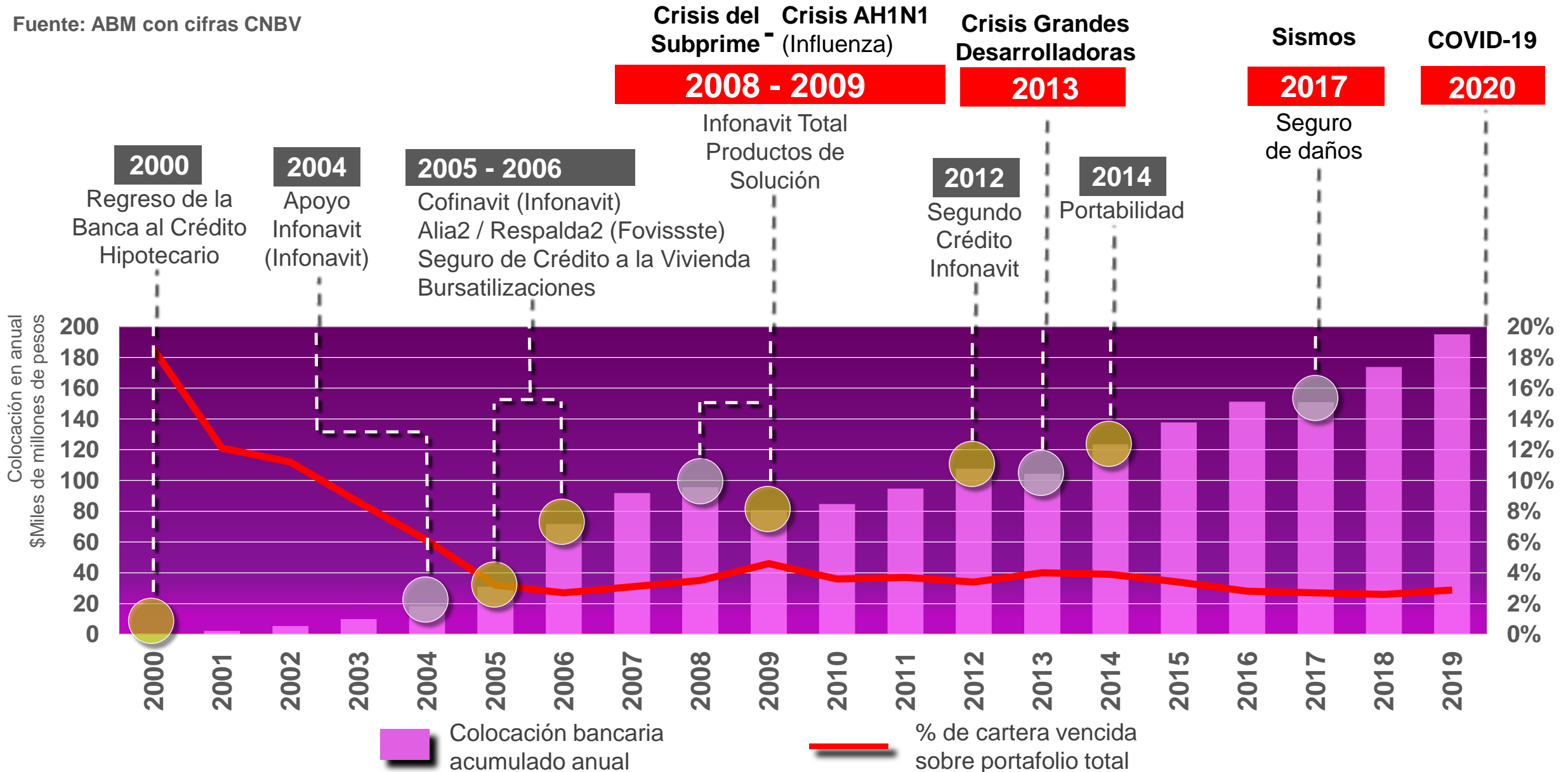


Gráfica para fines ilustrativos

Evolución de la colocación hipotecaria bancaria en México 2000 - 2020



Fuente: ABM con cifras CNBV



MAPA DE PRODUCTOS DE LA BANCA COMERCIAL



CONTENIDO

**Mercado
Hipotecario y
evolución de las
condiciones**

**Crédito Puente
y Registro de
Vivienda**

**Escenario
COVID19**

**Proyectos de
la Industria y
Conclusiones**

**FOVISSSTE
Para Todos
HSBC**

Cartera Crédito Puente | Octubre 2020

Fuente: ABM con cifras CNBV y SHF
 Todos los bancos
 Cifras en miles de millones de pesos



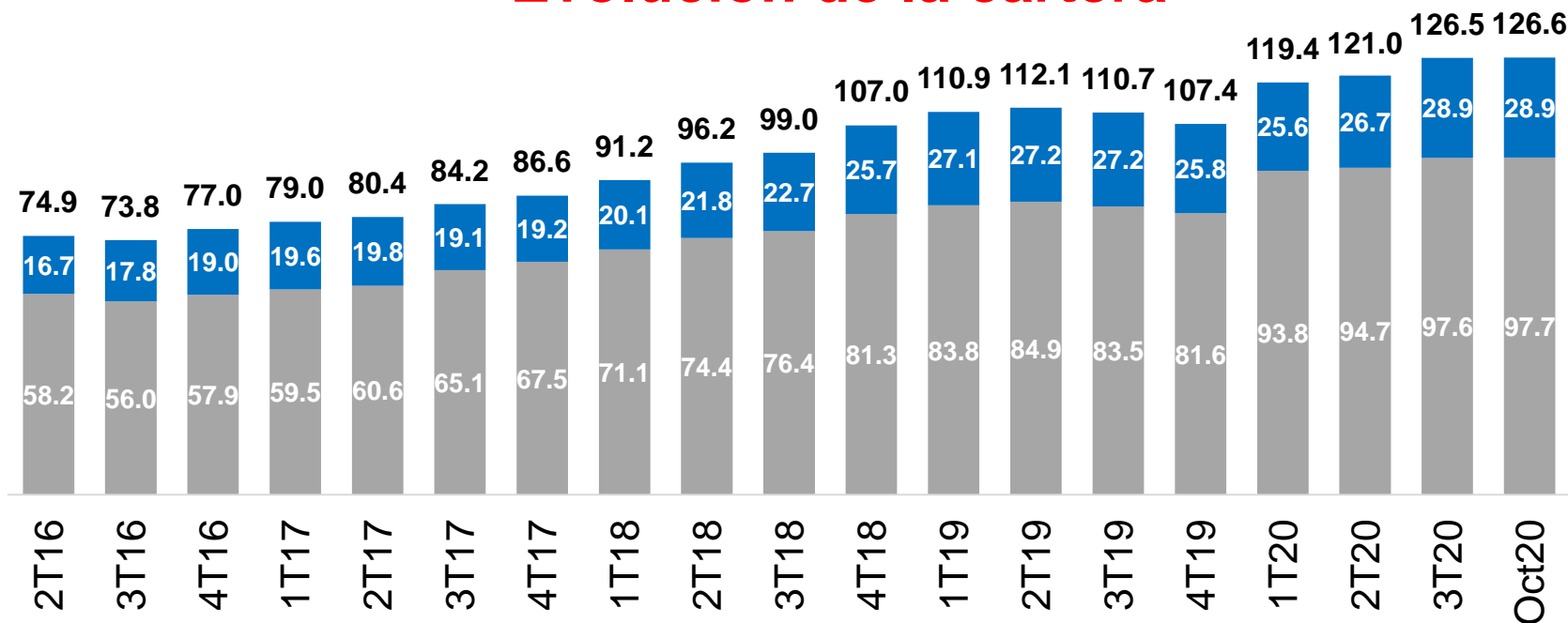
Organismo	Total	Vigente	Vencida	Imor*
Bancos	97.7	96.2	1.5	1.54%
SHF	28.9	24.5	4.4	15.12%
Total	126.6	120.7	5.9	4.64%

* Cartera vencida / Cartera total
 Fuente: Notas: * Cartera vencida / Cartera total
 Cifras de banca de CNBV a Oct de 2020
 Cifras de SHF, proporcionadas por medio
 de IFAI al mes de Sep de 2020

Evolución de la cartera

■ SHF
■ Banca

La cartera de la **Banca Comercial**, registró a Oct'20 un saldo de \$97.7 mmdp y una morosidad de 1.54%.

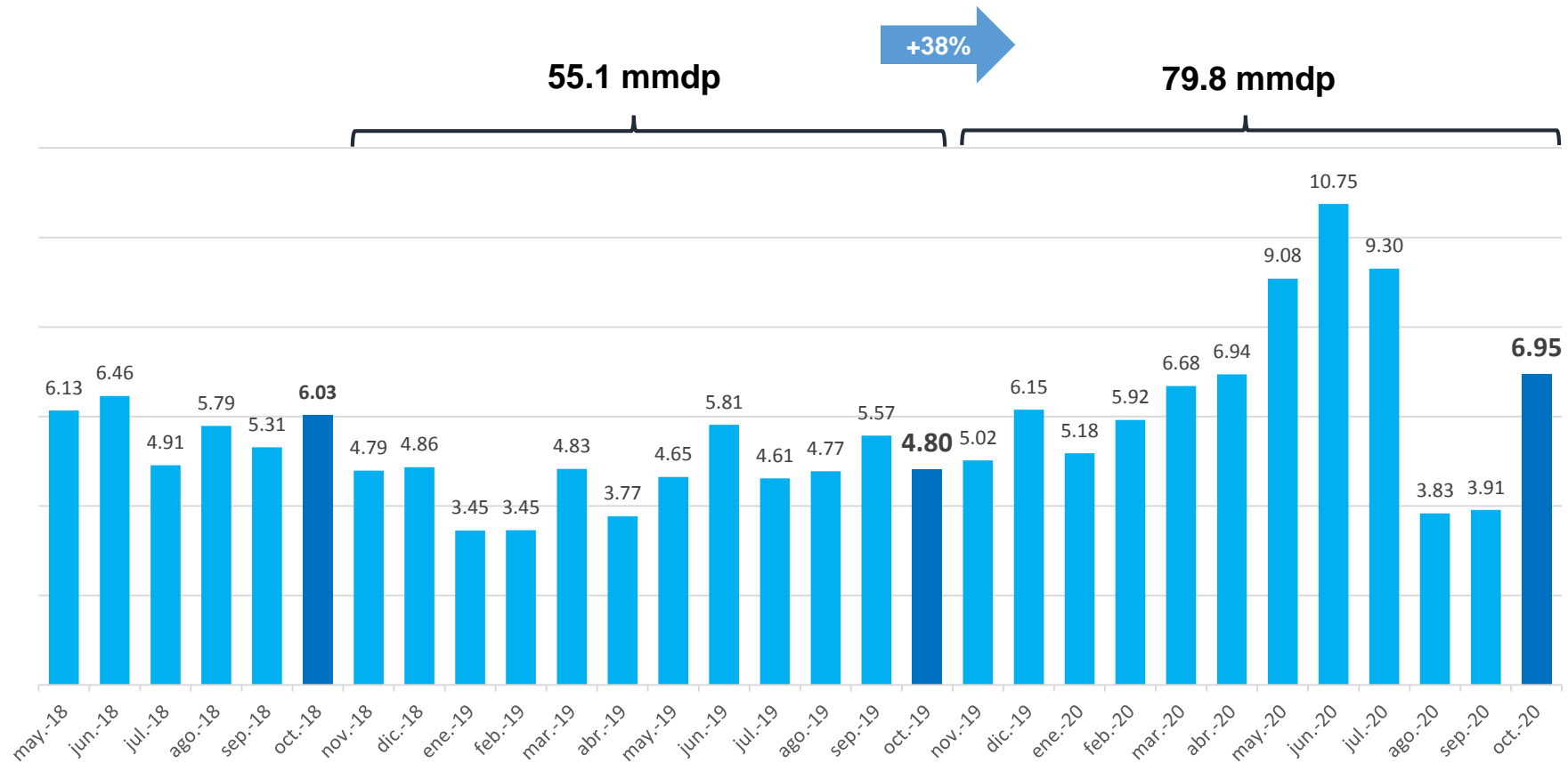


Monto dispuesto para Crédito Puente | Octubre 2020

Fuente: ABM con cifras CNBV
Solo incluye Banca Comercial, todos los bancos



- El monto dispuesto del crédito puente de la banca comercial anualizado al mes de octubre 2020 es de \$79.79 mmdp, lo que representa un incremento del 44.8% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El monto dispuesto del mes de octubre presenta un incremento del 44.6% respecto al mismo mes del año anterior, al pasar de 4.80 mmdp a 6.95 mmdp.

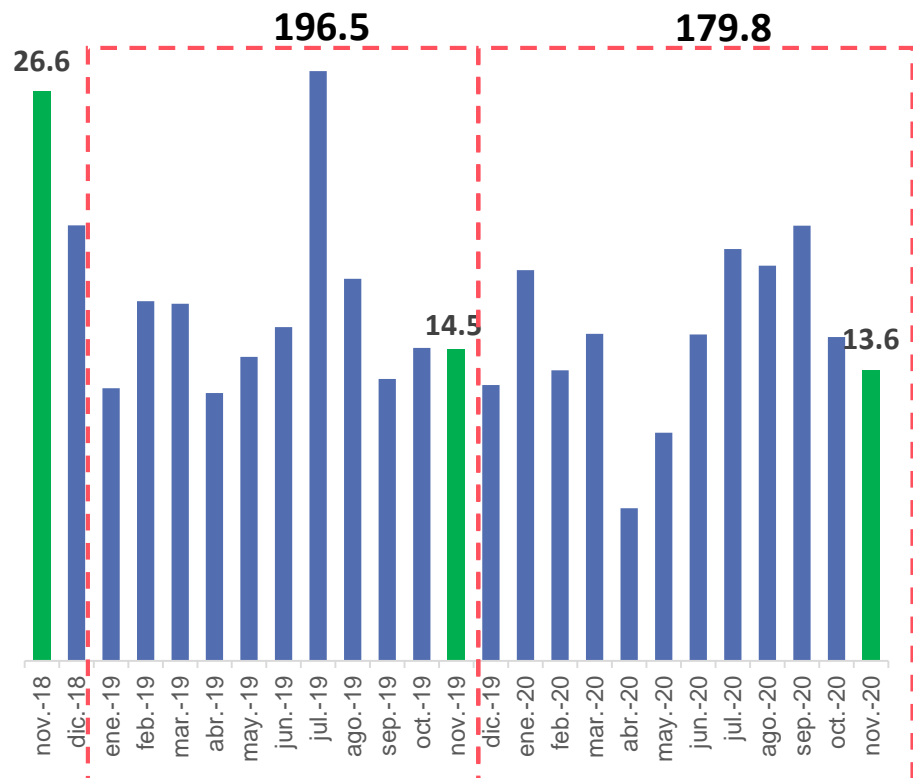




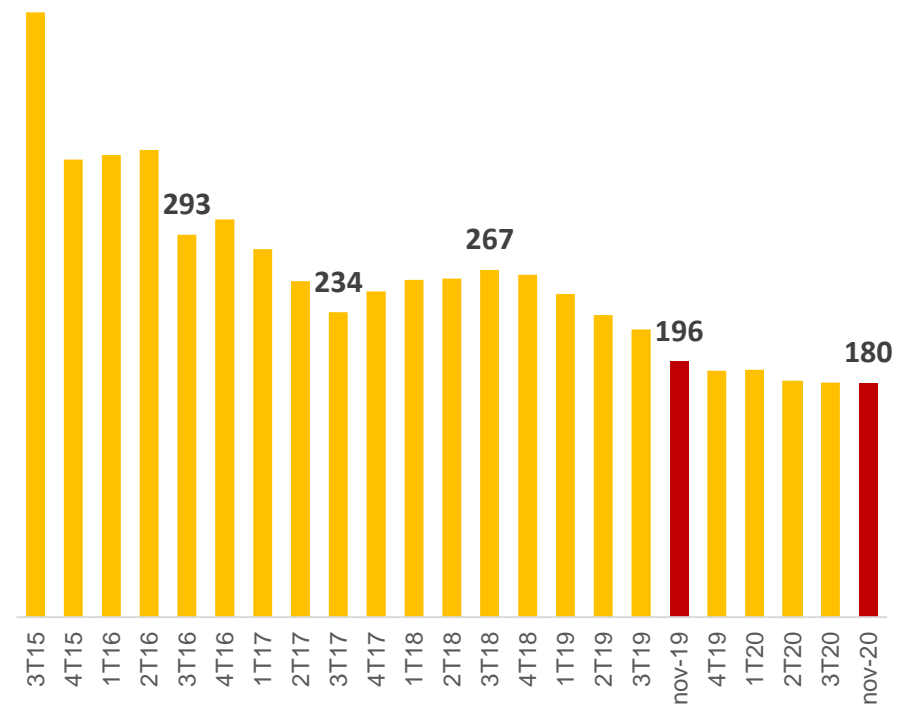
Registro de Vivienda | Noviembre 2020

- En noviembre 2020 se incorporaron proyectos para edificar 13,687 viviendas, lo que representa un decremento del 5.7% respecto al mismo periodo del año anterior.
- Con datos del RUV anualizados al mes noviembre de 2020 se han incorporado proyectos para edificar 180 mil viviendas, lo que representa una disminución del 8.5% respecto al año anterior.

Registro mensual de vivienda
(Miles)

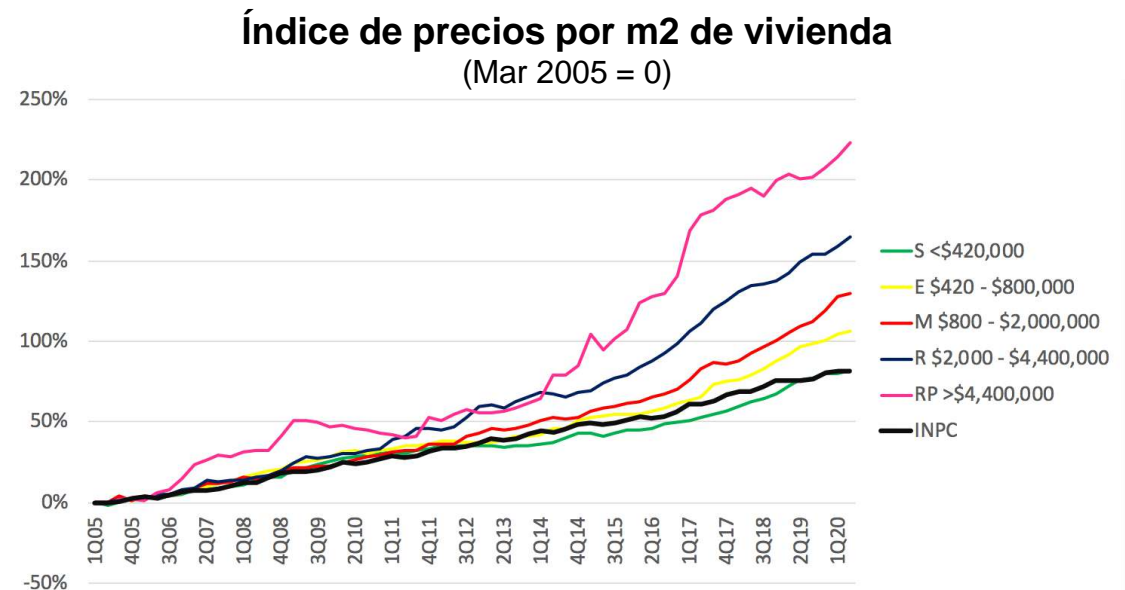
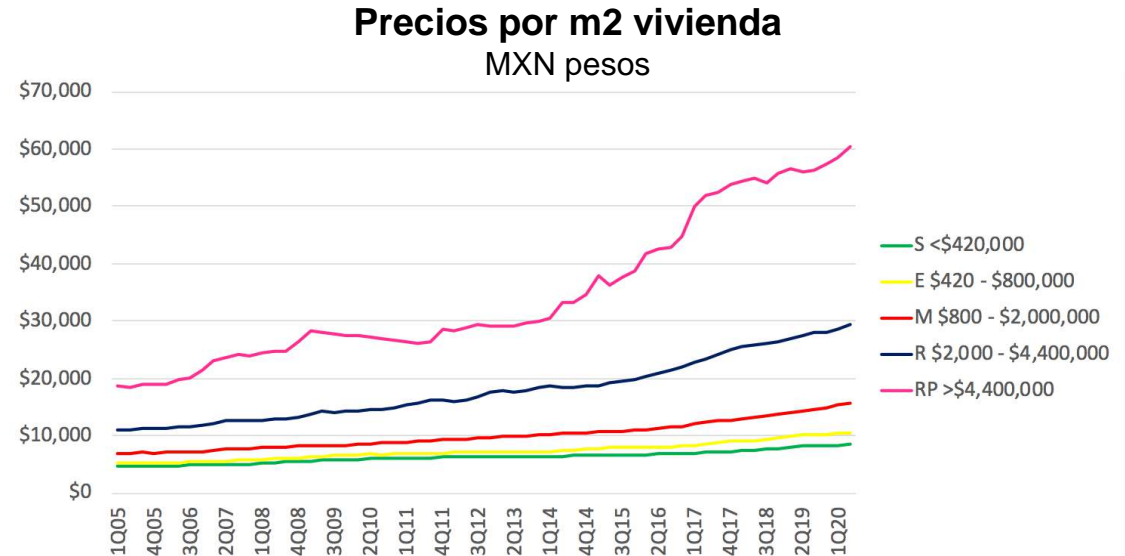


Cifras anualizadas del registro mensual de vivienda
(Miles)



Proyección de ventas | 2020-2021

- Las gráficas muestran el precio por m2 de las viviendas de cada segmento en términos nominales en la parte superior y como índice comparado con la inflación en la parte inferior.
- Se puede apreciar que de 2005 a 2011 los precios de la vivienda RP se adelantaron a la inflación y luego se rezagaron.
- A partir del 2015 los precios por m2 de los segmentos M, R y RP se han adelantado a la inflación, sin embargo el precio unitario ha sido relativamente constante.
- Para lograr esto se han construido viviendas más pequeñas pero con mejores acabados.



Proyección de ventas | 2020-2021

	2017	2018	2019	2020 AC	2020 PC	Variación
E	10,235	4,485	3,951	2,160	1,810	-54.2%
P	157,867	145,262	100,336	70,317	70,317	-29.9%
T	54,642	59,665	45,504	41,011	48,774	7.2%
M	51,604	50,978	46,350	44,086	36,083	-22.2%
R	24,009	25,142	24,737	23,270	19,408	-21.5%
RP	10,074	12,106	11,328	7,017	10,227	-9.7%
Vac	6,927	8,986	12,270	12,500	7,158	-41.7%
Total	315,358	306,624	244,476	200,361	193,777	-20.7%

- Antes de la crisis generada por el COVID, la industria tenía perspectivas de contracción como consecuencia de los pocos inicios de proyectos y la reducida inversión de los últimos 5 años, en particular en los segmentos de vivienda Económica, Tradicional y Popular (precio inferior a \$850,000). Dados los resultados de los primeros 7 meses del 2020 (ya se han individualizado 131,000 viviendas nuevas terminadas), la estimación de ventas fue ajustada hacia arriba, de los datos iniciales a marzo.
- Esta es una oportunidad para detonar la inversión en el sector y acelerar la recuperación.

CONTENIDO

Mercado Hipotecario y evolución de las condiciones

Crédito Puente y Registro de Vivienda

Escenario COVID19

Proyectos de la Industria y Conclusiones

FOVISSSTE Para Todos HSBC

Apoyos de la Banca ante la emergencia



1. Programa diferimiento capital e intereses

- 9.1 millones de créditos, \$1.1 billones de pesos
- 22% del crédito al sector privado y 4.3% del PIB
- 8.6 millones de clientes beneficiados
- Costo financiero \$66.3 mil mdp

2. Reestructura de créditos

- \$90 mil mdp de créditos reestructurados a Octubre
- Menor pago mensual, mayor plazo
- Mayor liquidez al cliente

3. Mantener oferta de crédito

- Indispensable mantener solvencia de la banca
- Necesario mantener baja la morosidad

Programas de Apoyo de la Banca Comercial

El programa de diferimiento de intereses y capital llega a más de 9.1 millones de crédito.

Fuente: ABM con base en consultas al gremio bancario
Cifras al 31 de julio de 2020.



**3.3 millones a
MiPyME y
créditos
personales**

para Personas Físicas
con Actividad
Empresarial



**3.4 millones
Tarjetas de
Crédito (TDC)**



**2.2 millones
Consumo
No Revolvente**

- Personales (1,000 mil)
- Nómina (786 mil)
- Automotriz (292 mil)
- Otros (34 mil)



**325 mil
Hipotecas**

30% de un portafolio total
de 1.13 mills de hipotecas

- Diferimiento de hasta 6
mensualidades
- Reducción de mensualidad
en un % durante un periodo
- Otros



**39 mil
créditos de
Grandes
Empresas**

Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



Diferimiento de hasta 6 meses en el pago de las mensualidades (capital + intereses)

- El esquema más utilizado ha sido el diferimiento de 4 meses de capital e intereses
- Mecánica muy utilizada a nivel internacional (Skip payment o holiday payment)
- Se establece vía convenio modificatorio.



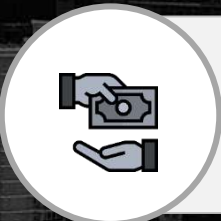
Reducción del pago mensual en un % por un periodo determinado

- Se reduce una parte de mensualidad en forma temporal mediante condonación o diferimiento de capital o intereses
- Proporciona alivio para aquellas personas que no pueden pagar el 100% de la mensualidad



Ampliación del plazo del crédito para la disminución de la mensualidad

- Permite reducir el pago mensual en forma permanente
- El cual se puede complementar con los dos anteriores



Descuento por pago anticipado por liquidación del crédito



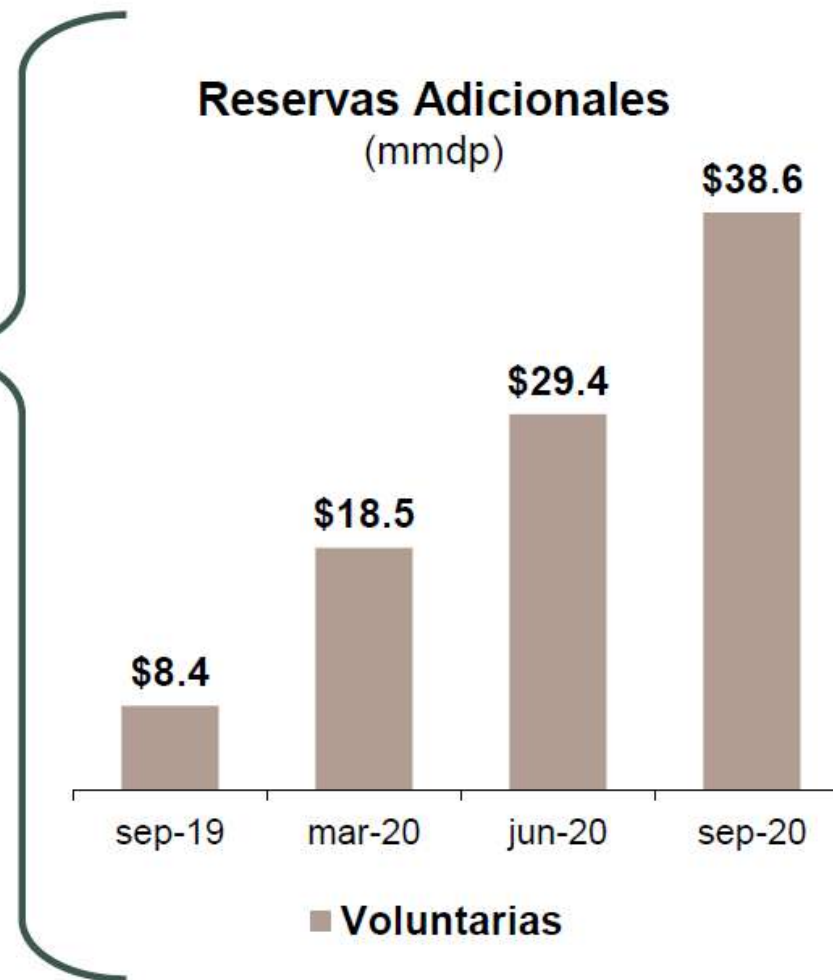
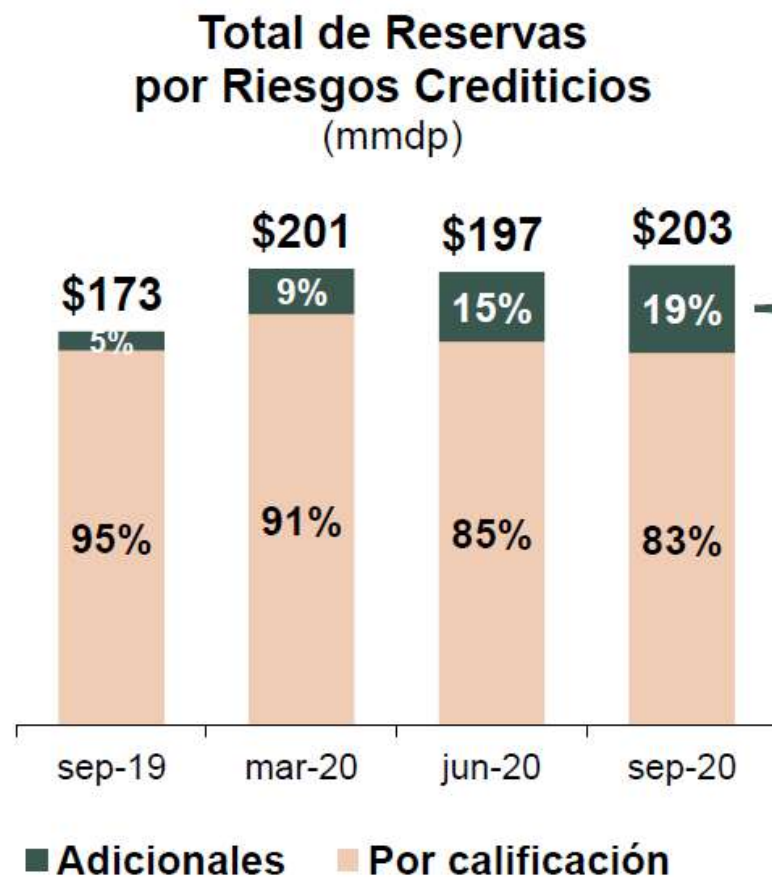
Otras alternativas que ayudan en este periodo

- Créditos de Pago de Pasivo
- Créditos de Liquidez
- Credito de pago de pasivos + liquidez

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias creadas por la Banca representan el 19% a Septiembre, para hacer frente a contingencias y mantener la oferta de crédito

Fuente: ABM con cifras CNBV a Sep'20



Medidas para acelerar la recuperación



1) Mantener la solvencia de la banca y con ello, continuar con la oferta de crédito.

2.) Continuar con la creación de Reservas Adicionales de la Banca.

3.) Mayor apoyo a nuestros clientes de crédito con reestructuras.

4) Reactivación de Sectores Estratégicos:

- Generación de Empleos: Mipymes y PFAEs
- Incrementar Exportaciones: Cadenas de valor TMEC
- Apoyo a Proyectos de Infraestructura
- Estimular Capacidad de Consumo

CONTENIDO

**Mercado
Hipotecario y
evolución de las
condiciones**

**Crédito Puente
y Registro de
Vivienda**

**Escenario
COVID19**

**Proyectos de
la Industria y
Conclusiones**

**FOVISSSTE
Para Todos
HSBC**

Mercado Potencial



		Productos	Enaltecedores para expandir crédito	Características	
PEA	Afiliados 41%	Infonavit	<ul style="list-style-type: none"> • Productos tradicionales <ul style="list-style-type: none"> – Adquisición – Construcción – Remodelación – Pago de pasivos – Liquidez • Cofinanciados • Coparticipación • Renta de vivienda 	<ul style="list-style-type: none"> • Descuento sobre nómina. 	<ul style="list-style-type: none"> • LTVs altos • Se aprovecha SSV y aportaciones patronales • Deducibilidad de interés real en ISR • Fácil comprobación de ingresos • Gran accesibilidad al crédito
		Fovissste			
		Otros (Pemex, CFE, etc.)			
PEA	No afiliados 59%	Formales <ul style="list-style-type: none"> ▪ Independientes ▪ Empleados estatales y municipales ▪ Economía mixta 	<ul style="list-style-type: none"> • Productos tradicionales <ul style="list-style-type: none"> – Adquisición 	<ul style="list-style-type: none"> • Garantías SHF <ul style="list-style-type: none"> – Pari Passu – Primeras pérdidas • Seguro de crédito a la vivienda 	<ul style="list-style-type: none"> • Se puede subestimar ingresos • Deducibilidad interés real en ISR • Oportunidad en segmento 5 a 10 SMM
		Informales	<ul style="list-style-type: none"> • Adquisición • Autoproducción asistida • Remodelación • Hipoteca RIF 	<ul style="list-style-type: none"> • Esquemas Binomio ahorro-hogar. • Garantías • Regimen de Incorporación Fiscal 	<ul style="list-style-type: none"> • Complejidad en determinación de ingresos. • Subsidios en bajos ingresos

Economía Mixta

Solución para clientes con fuente de **ingreso mixto**



FORMULA



Comprobación de Ingreso **Ingreso Primario**

- Tradicionalmente requeridos por el Banco
- Recibos de nómina
- Estados de cuenta
- Declaraciones de Impuestos



Comprobación de Ingreso **Ingreso Complementario**

- A través de Métodos alternos:
- Estudio Socioeconómico
 - Modelo de Inferencia de ingresos con la información de Buró de Crédito.

BENEFICIOS

- ✓ Atender un mercado de trabajadores, con baja penetración por la Banca.
- ✓ Reconocer el ingreso mixto, representando una mayor capacidad de compra; Mayor línea de crédito hipotecario al reconocer ambos ingresos.
- ✓ Posibilidad de Incorporar los esquemas de Cofinanciamiento; Fovissste y Cofinavit ingresos adicionales.
- ✓ Facil comprobación del ingreso complementario, a través del estudio socioeconómico.

MERCADO OBJETIVO

- Personas físicas con alta en Hacienda y referencias crediticias.
- Ingreso primario: Empleados asalariados, Profesionistas independientes, dueños de negocios o pequeños empresarios.
- Ingreso complementario: Podrá estar relacionado a la actividad primaria o no como por ejemplo: Meseros, Trabajadores con actividades relacionadas al turismo (ingresos por propinas), comisionistas, vendedores, profesionistas independientes, etc. que reciben principalmente flujos en efectivo.

COMPONENTES



Empleados con
Economía Mixta



Esquemas Cofinanciamiento
Infonavit (Ingresos adicionales)
Fovissste



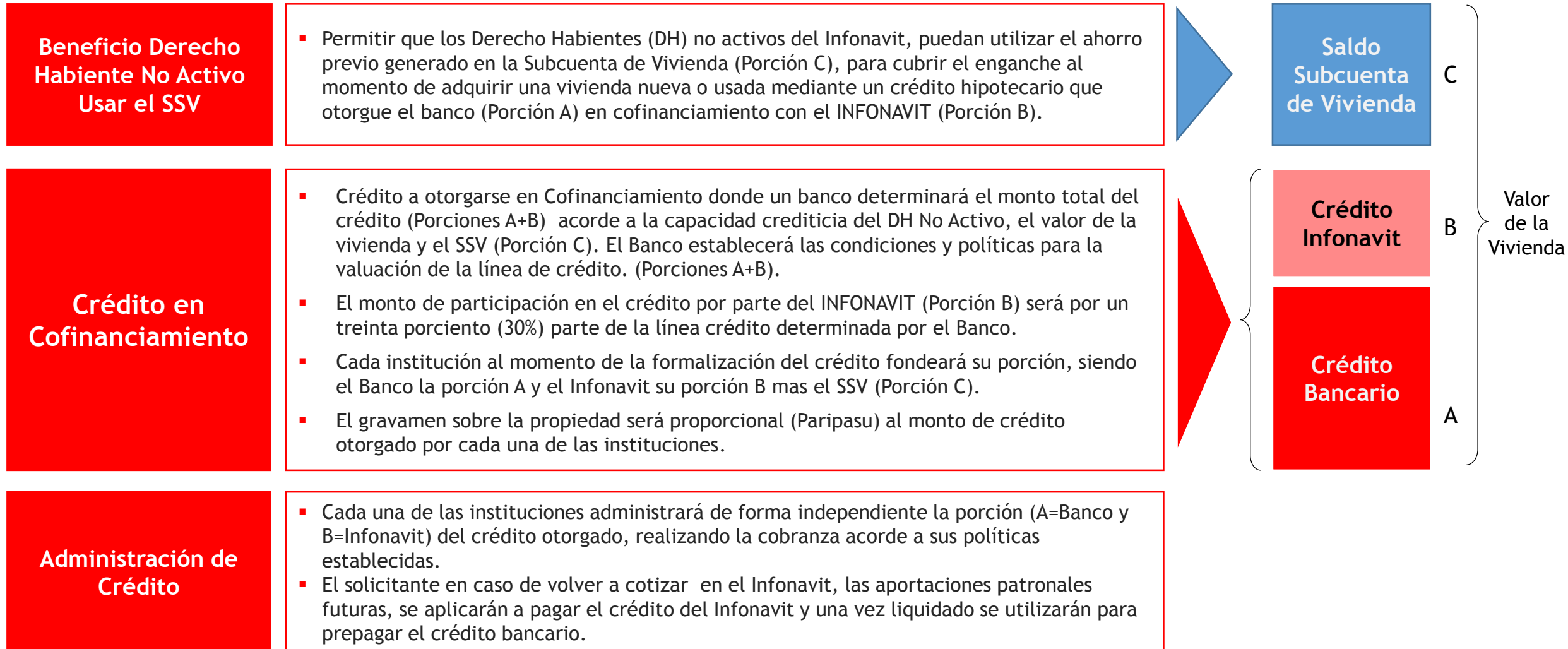
Requisitos específicos



Proceso Agil

Cuenta Infonavit + Crédito Bancario

Descripción del programa



Financiamiento a la vivienda



CONAVI 

- Plan Nacional de Infraestructura
- Plan Nacional de Vivienda

SEDATU

SEDATU
SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO,
TERRITORIAL Y URBANO

SHF 

- SCV
- Economía Mixta
- Créditos Sindicados para la Construcción
- Garantías

INFONAVIT



INFONAVIT

- Unamos Créditos
- Ex derechohabientes
- Auto-producción
- Responsabilidad compartida
- Programa 90/10

FOVISSSTE 

- Fovissste Para Todos
- Tu Casa en la Ciudad
- Fovissste Familiar

BANCA COMERCIAL 

- Llave del crédito abierta
- Alta competencia en beneficio del cliente
- Nuevos esquemas de financiamiento
- Mercados no atendidos



CONTENIDO

**Mercado
Hipotecario y
evolución de las
condiciones**

**Crédito Puente
y Registro de
Vivienda**

**Escenario
COVID19**

**Proyectos de
la Industria y
Conclusiones**

**FOVISSSTE
Para Todos
HSBC**

FOVISSSTE PARA TODOS | OPCIONES

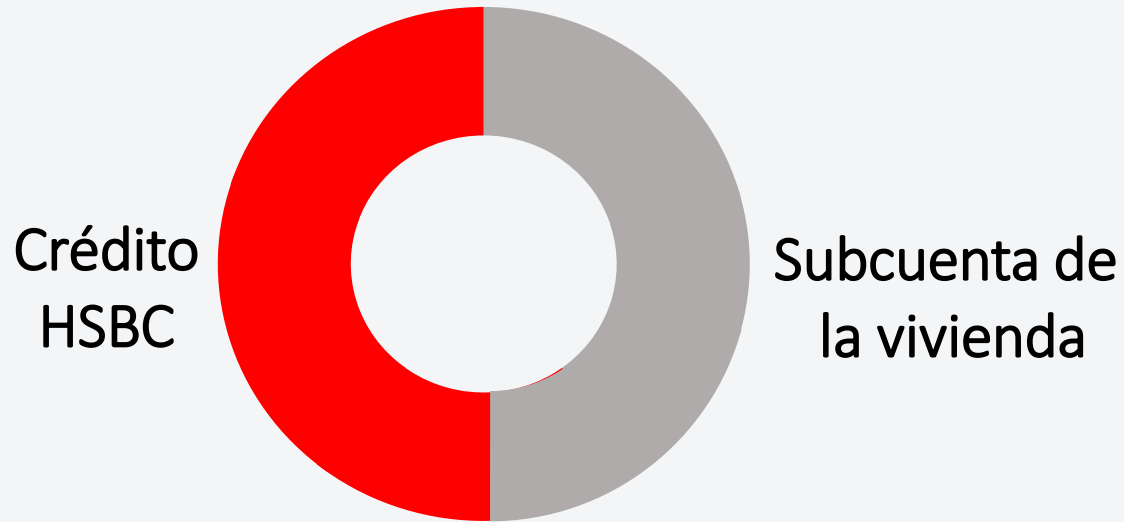


**FOVISSSTE
PARA TODOS**



- ✓ No requiere sorteo
- ✓ Crédito en pesos, tasa fija y pagos conocidos
- ✓ Pago mediante descuento vía nómina
- ✓ Monto de crédito en función de **salario base y compensación garantizada** (mayor línea)
- ✓ Financiamiento **hasta el 95%**
- ✓ Se hace uso del SSV
- ✓ **Reducción del plazo real** mediante aportaciones patronales
- ✓ **CAT desde 8.9% y hasta 9.6%**, el más bajo del mercado, con seguro de daños FOVISSSTE a 20 años. Tasa de interés preferencial desde 7.95% hasta 8.35% a 20 años, sin comisión por apertura, sin gastos de investigación, sin comisión por administración

Los trabajadores afiliados al ISSSTE, podrán obtener excelentes condiciones de Crédito Hipotecario con HSBC



Componentes del Crédito

- El cliente liquida el valor de la vivienda con el monto de crédito de HSBC más el saldo de la subcuenta de la vivienda.
- Las condiciones de autorización del crédito son flexibles en comparación con los criterios bancarios tradicionales.



Beneficios Post firma

- Posterior a la firma del crédito hipotecario, las aportaciones bimestrales del patrón se abonarán directamente a capital, por lo que funcionan como un acelerador de pago reduciendo el plazo contratado (el cliente termina de pagar antes).
- FOVISSSTE realizará el descuento de la amortización vía nómina, por lo que el cliente se despreocupa de acudir a sucursal a depositar su mensualidad.



Una nueva opción de crédito para adquirir tu hogar.

Con Crédito Hipotecario HSBC FOVISSSTE para todos podrás:

Reducir el plazo con tus aportaciones patronales.

Usar tu subcuenta de vivienda, HSBC te presta el resto.

Realizar pagos fijos a través de descuentos vía nómina.

Aforo hasta 70%

Aforo hasta 95%

15 años

20 años

15 años

20 años

7.95%

7.95%

8.35%

8.35%

CAT 8.9%
Factor Pago \$9.53
Seguro Daños FOVISSSTE

CAT 8.9%
Factor Pago \$8.33
Seguro Daños FOVISSSTE

CAT 9.3%
Factor Pago \$9.76
Seguro Daños FOVISSSTE

CAT 9.3%
Factor Pago \$8.58
Seguro Daños FOVISSSTE

SIN

- Comisión por apertura
- Gastos de Investigación
- Comisión por administración
- Comisión por prepago

¡El CAT más bajo del mercado!

Para **todos** los clientes **aprobados**

Se podrá llegar al 100% de financiamiento con el SSV

Mercado Objetivo



Pueden solicitar un crédito:

- *Trabajadores activos* afiliados al FOVISSSTE
- Trabajadores que laboren en *dependencias autorizadas* por FOVISSSTE
- Trabajadores que *cumplan con las políticas de crédito de HSBC*
- *Aplica para Segundo Crédito FOVISSSTE*
- Ingresos adicionales y mancomunados



Exclusiones:

- *Pensionados*
- *Dependencias con portación de armas*



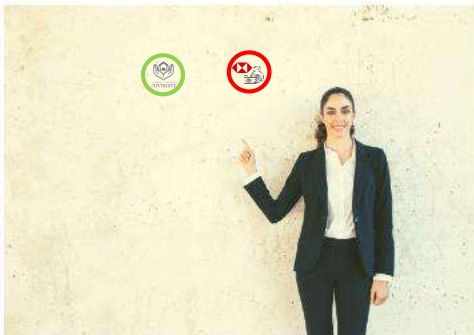
FOVISSSTE Para Todos Mancomunado

Cuando los dos cónyuges sean derechohabientes del FOVISSSTE podrán unir sus ingresos y ser sujetos a obtener **FOVISSSTE Para Todos Mancomunado**.



FOVISSSTE Para Todos más Mercado

Cuando uno de los cónyuges es derechohabiente del FOVISSSTE y su cónyuge obtenga ingresos comprobables provenientes de otras fuentes, podrán unir sus ingresos y ser sujetos a obtener **FOVISSSTE Para Todos más Mercado**.



FOVISSSTE Para Todos más Ingresos Adicionales

Se podrán considerar los ingresos adicionales provenientes de otras fuentes como salarios en la iniciativa privada o actividades empresariales independientes.

Esto aplica para el derechohabiente que tiene un ingreso adicional comprobable como es el caso del sector educativo y sector salud.

Esquemas Combinados



Sector Hipotecario durante la pandemia y perspectivas 2021

Enero 2021, con cifras a Noviembre 2020

Enrique Margain Pitman

Director Ejecutivo Secured Lending, HSBC México
Coordinador del Comité Hipotecario de la ABM