



Sector Hipotecario en México

Enero 2022, con cifras a Noviembre 2021

Enrique Margain Pitman

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

**Banca Comercial
y Mercado
Hipotecario**

**Evolución de las
condiciones del
mercado**

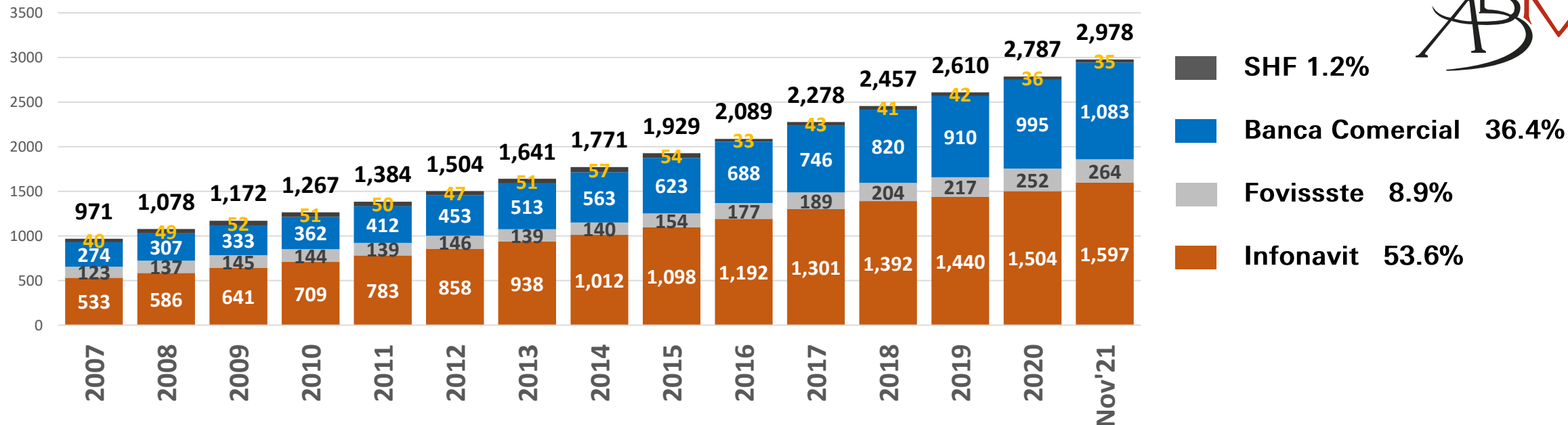
**Crédito Puente e
indicadores de
Vivienda**

**Nuevos Proyectos
de la Industria**

Conclusiones

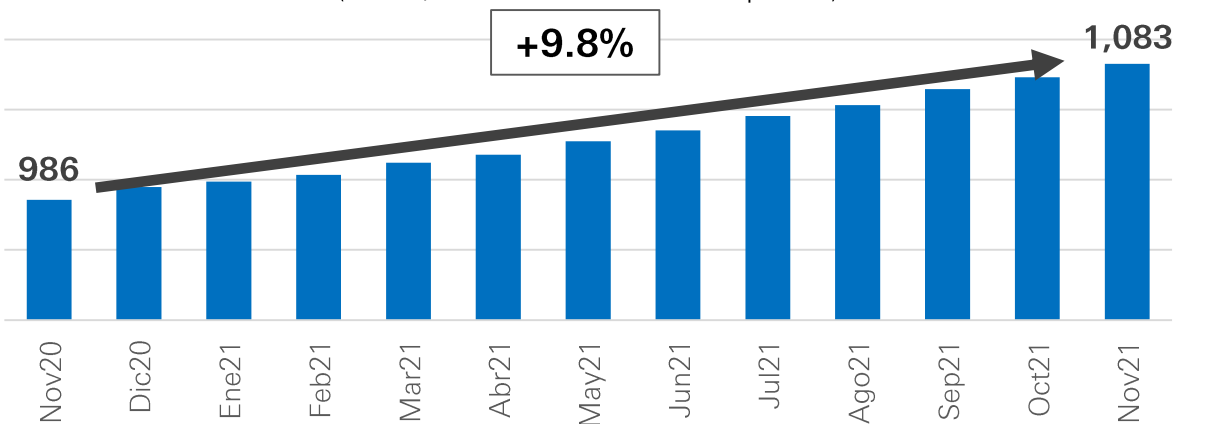
Cartera Hipotecaria en México | Noviembre 2021

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



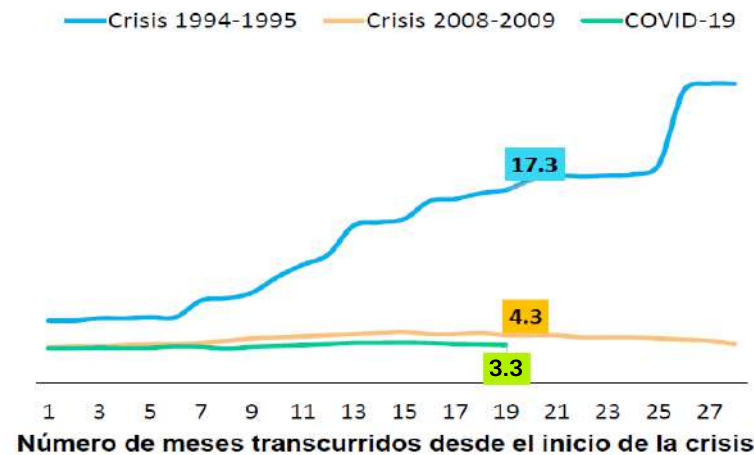
Cartera de Créditos a la Vivienda

(saldo, miles de millones de pesos)



PUBLIC

IMOR de cartera de vivienda en comparación con otras crisis (%)



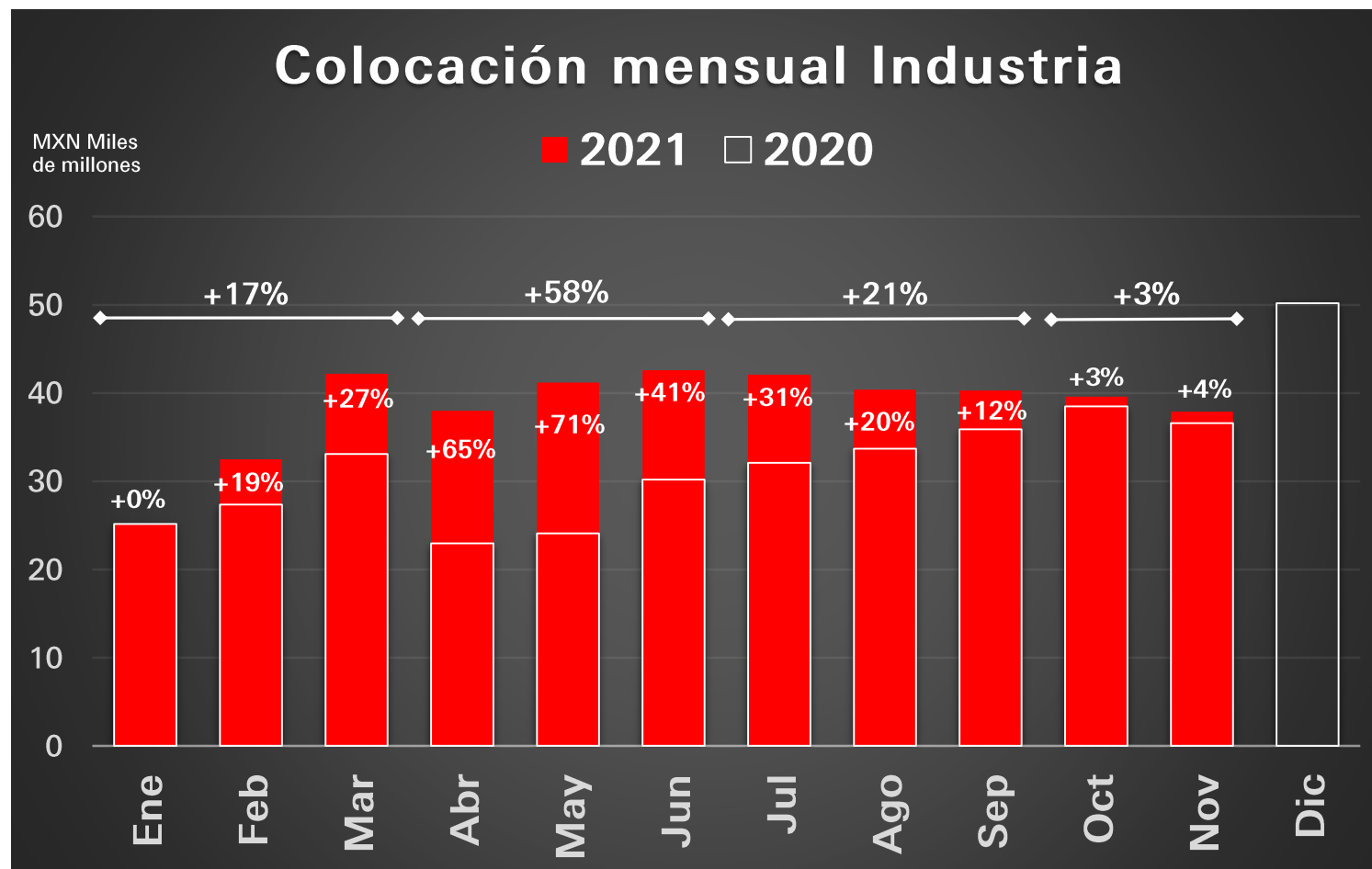
Nueva Originación de la Industria | Infonavit + Fovissste + Banca Comercial

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

INDUSTRIA NACIONAL

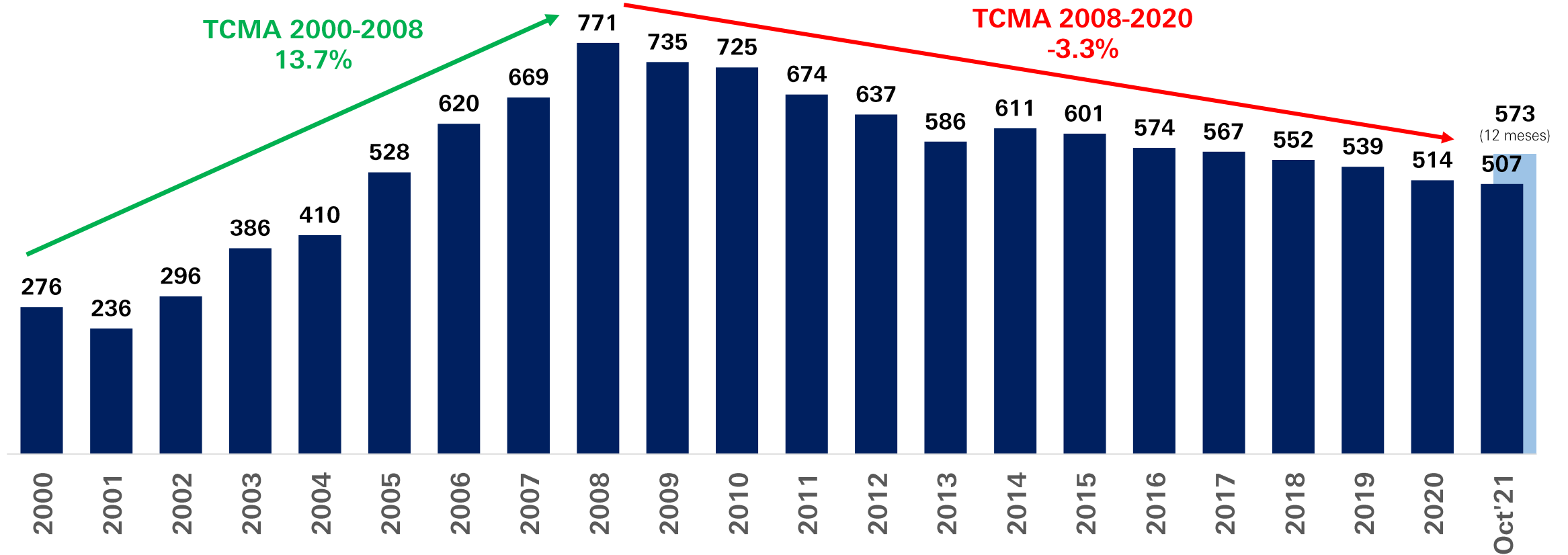
| INDUSTRIA | Acumulado Mensual Ene-Dic Nueva Originación | | | |
|--|--|--------|--------|-------|
| | dic-18 | dic-19 | dic-20 | Var % |
| # Núm de créditos Miles | 551.6 | 539 | 513.5 | -4.7 |
| \$ Monto colocado MXN Miles de millones | 352.6 | 388.7 | 389.9 | 0.3 |
| Monto promedio MXN Miles | 639 | 721 | 759 | 5.3 |

| INDUSTRIA | Acumulado Mensual Ene-Nov Nueva Originación | | | |
|--|--|--------|--------|-------|
| | nov-19 | nov-20 | nov-21 | Var % |
| # Núm de créditos Miles | 484.5 | 448 | 506.6 | 13.1 |
| \$ Monto colocado MXN Miles de millones | 348.0 | 339.7 | 420.9 | 23.9 |
| Monto promedio MXN Miles | 718 | 758 | 831 | 9.56 |



Evolución de la Industria Hipotecaria | Colocación de número de créditos

Incluye créditos hipotecarios, destinos: crédito antiguo y/o reestructurado, construcción, adquisición de vivienda (nueva o usada) y créditos a empleados. Fuente: CONAVI, ABM, CNBV.

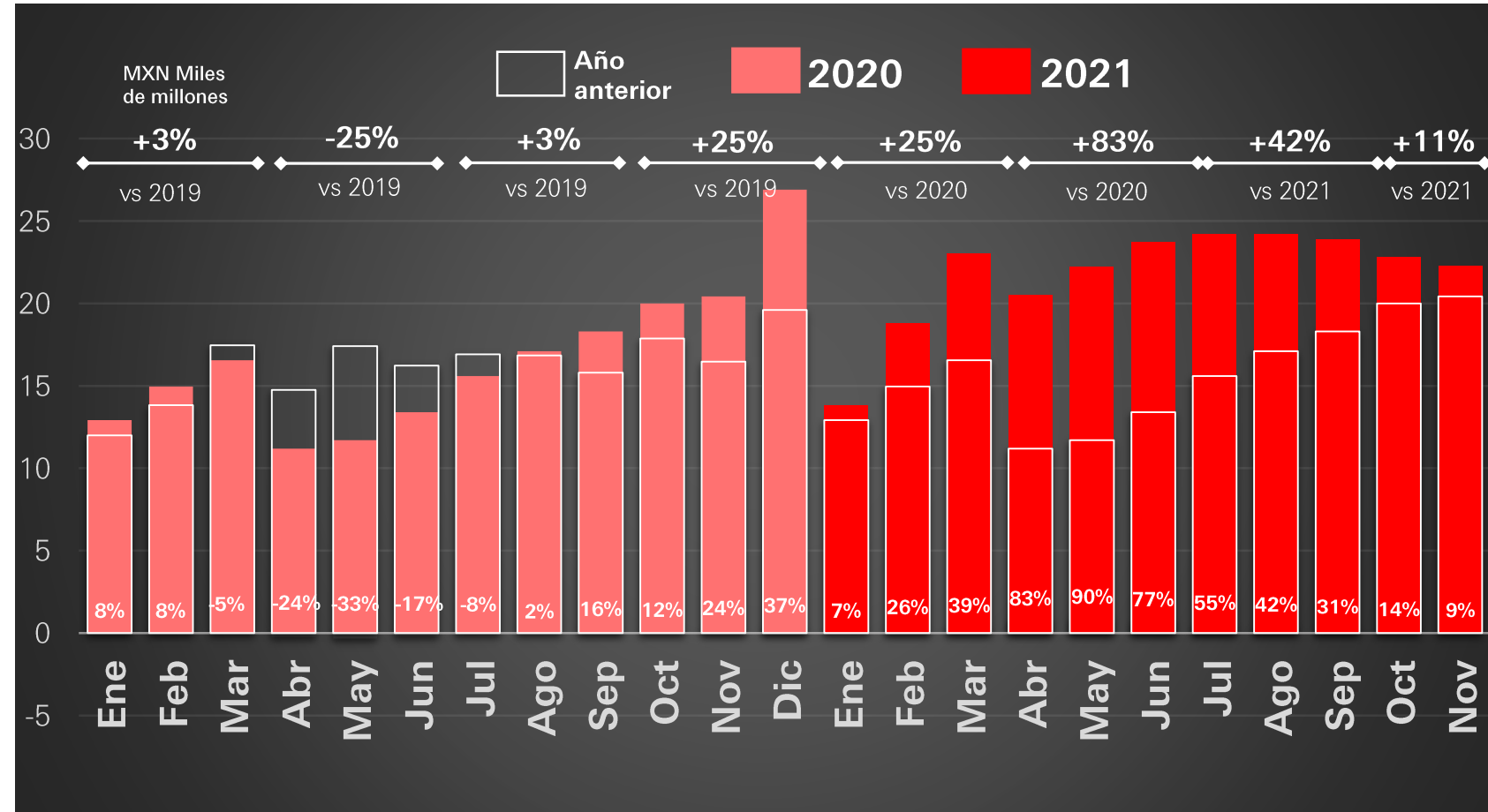


Nueva Originación de la Banca Comercial

Fuente: CNBV
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)
Nota: Nov'21 con cifras previas

| BANCA | Acumulado Mensual Ene-Dic | | | |
|--|---------------------------|--------|--------|-------|
| | Nueva Originación | | | |
| | dic-18 | dic-19 | dic-20 | Var % |
| # Núm de créditos Miles | 126.7 | 136.9 | 123.3 | -9.9 |
| \$ Monto colocado MXN Miles de millones | 173.7 | 195.5 | 199.2 | 1.9 |
| Monto promedio MXN Miles | 1,371 | 1,428 | 1,615 | 13.1 |

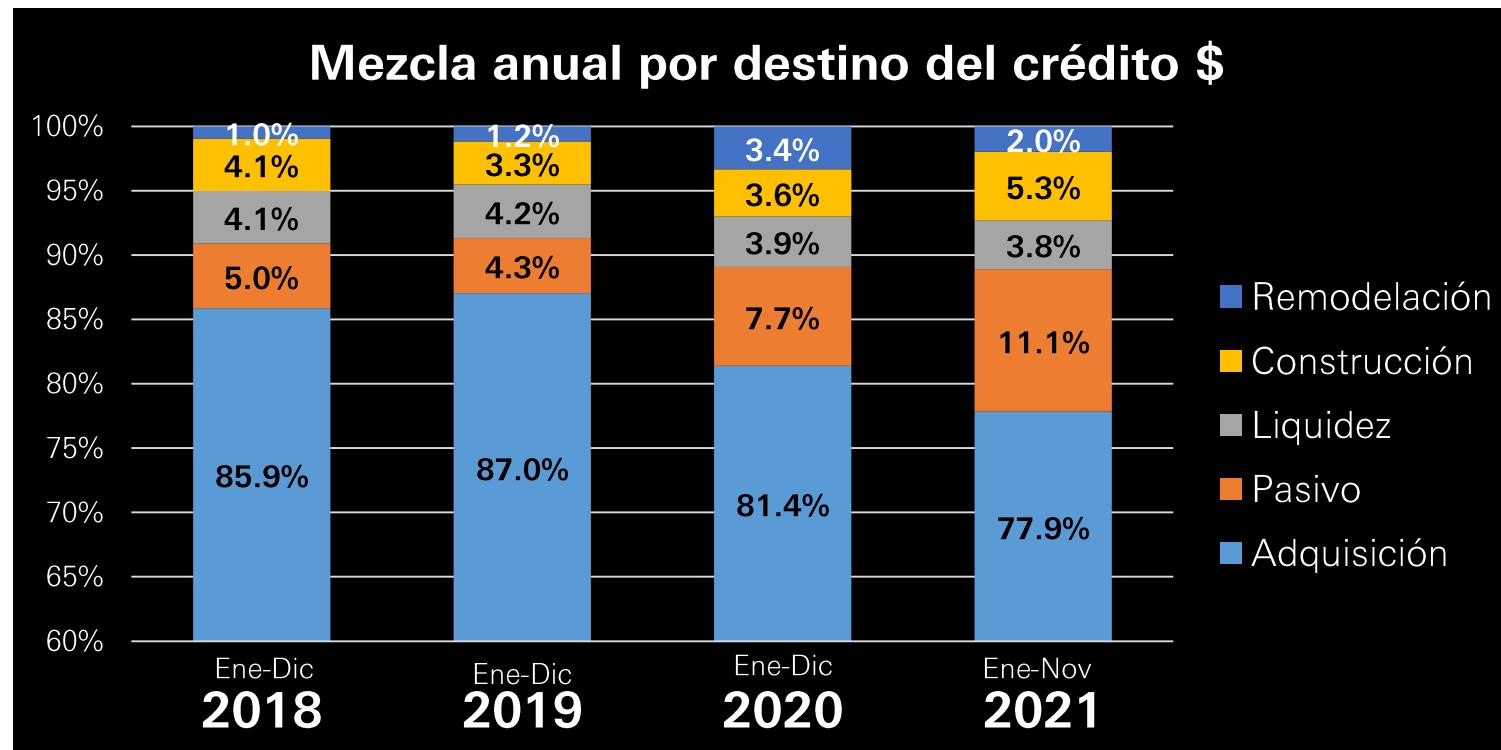
| BANCA | Acumulado Mensual Ene-Nov | | | |
|--|---------------------------|--------|--------|-------|
| | Nueva Originación | | | |
| | nov-19 | nov-20 | nov-21 | Var % |
| # Núm de créditos Miles | 124.2 | 107.2 | 137 | 27.8 |
| \$ Monto colocado MXN Miles de millones | 175.9 | 172.3 | 239.3 | 38.9 |
| Monto promedio MXN Miles | 1,416 | 1,606 | 1,747 | 8.7 |



Nueva Originación de la Banca Comercial | Por destino del crédito

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

| | 2018 (Ene-Dic) | 2019 (Ene-Dic) | 2020 (Ene-Dic) | 12 meses (Dic20-Nov21) | 2021 (Ene-Nov) | 2019 vs 2018 | 2020 vs 2019 | 12 meses vs 2020 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Colocación Total | 172.8 | 195.5 | 199.2 | 266.2 | 239.3 | +13% | +2% | +34% |
| Colocación sin Pago de Pasivo | 164.1 | 187.2 | 183.9 | 237.3 | 212.8 | +14% | -2% | +29% |



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

Fuente: CNBV
 Cifras en miles de millones de pesos (MXN)
 Dato de Aguascalientes en revisión.

MXN MM

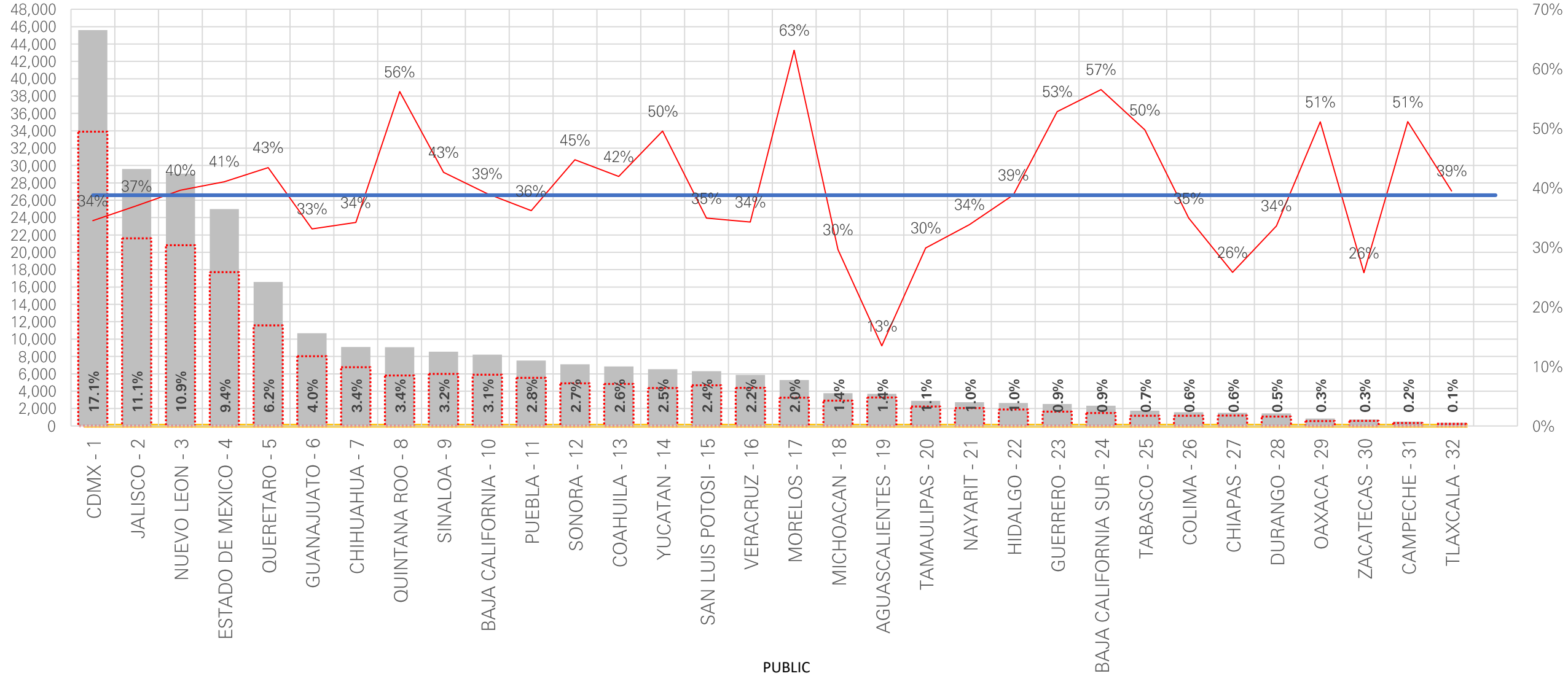
■ Dic20-Nov21

▨ Dic19-Nov20

%del total Nacional

— Crec. Anual

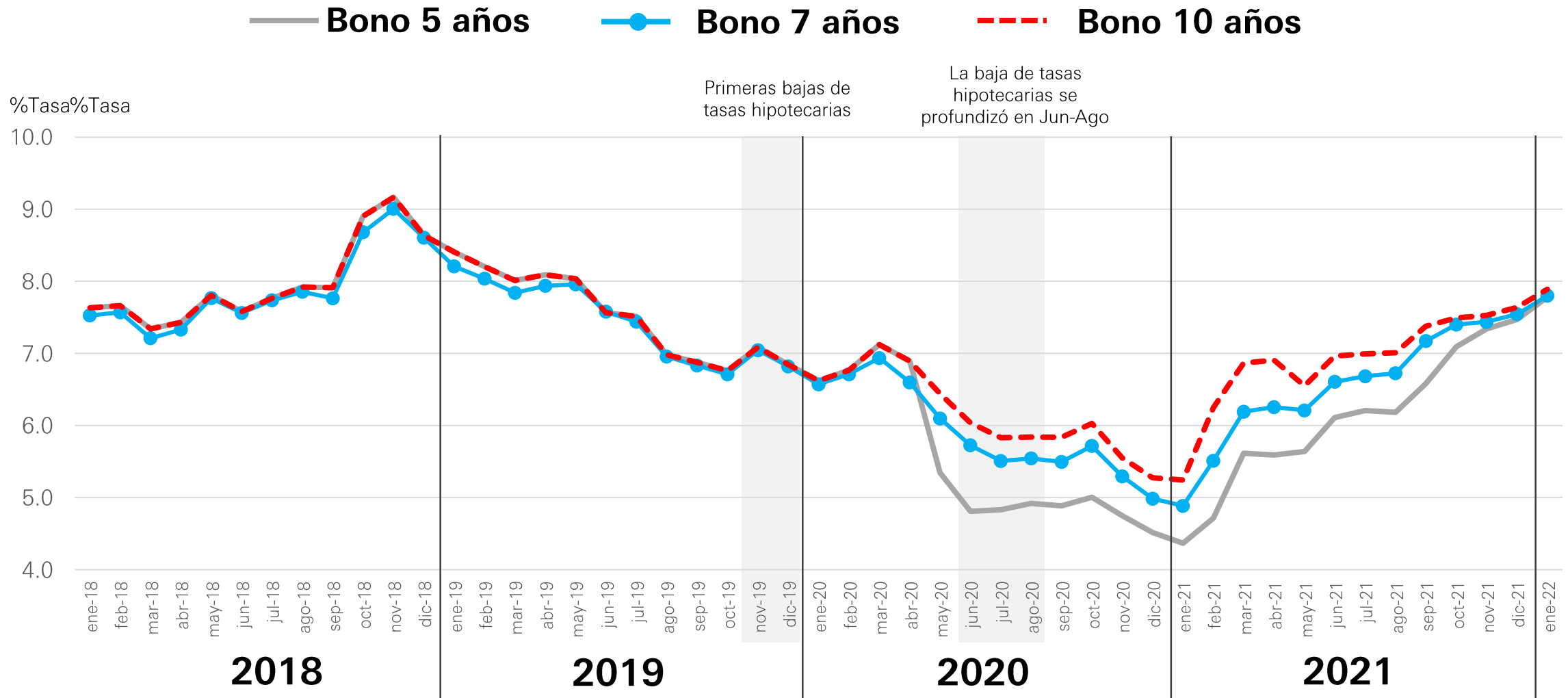
— Crec. Nacional



Costos de fondeo

Fuente: Investing.com
Cifras al 17-ene-2021

Comparación entre los bonos M10, M7 y M5 ²



1 El Bono a 5 y 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.

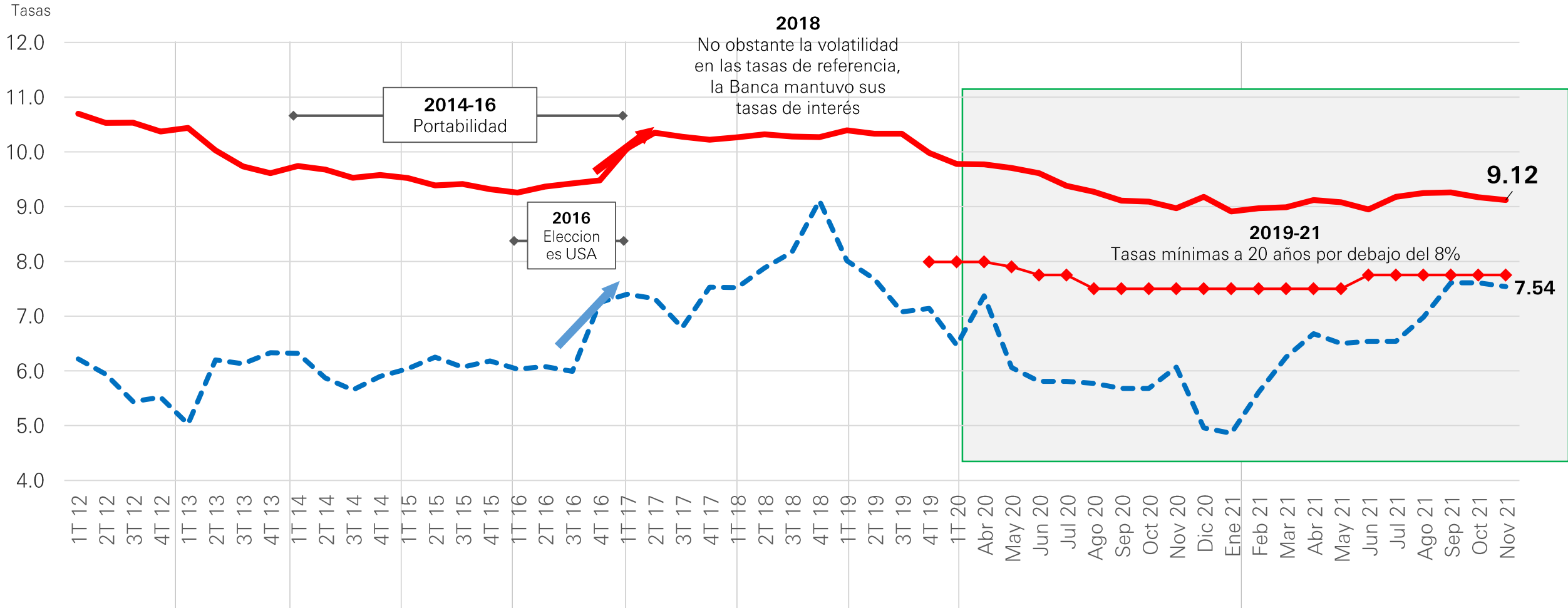
Cada observación representa el promedio del valor de cierre y apertura del mes.

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



**Banca Comercial
y Mercado
Hipotecario**

**Evolución de las
condiciones del
mercado**

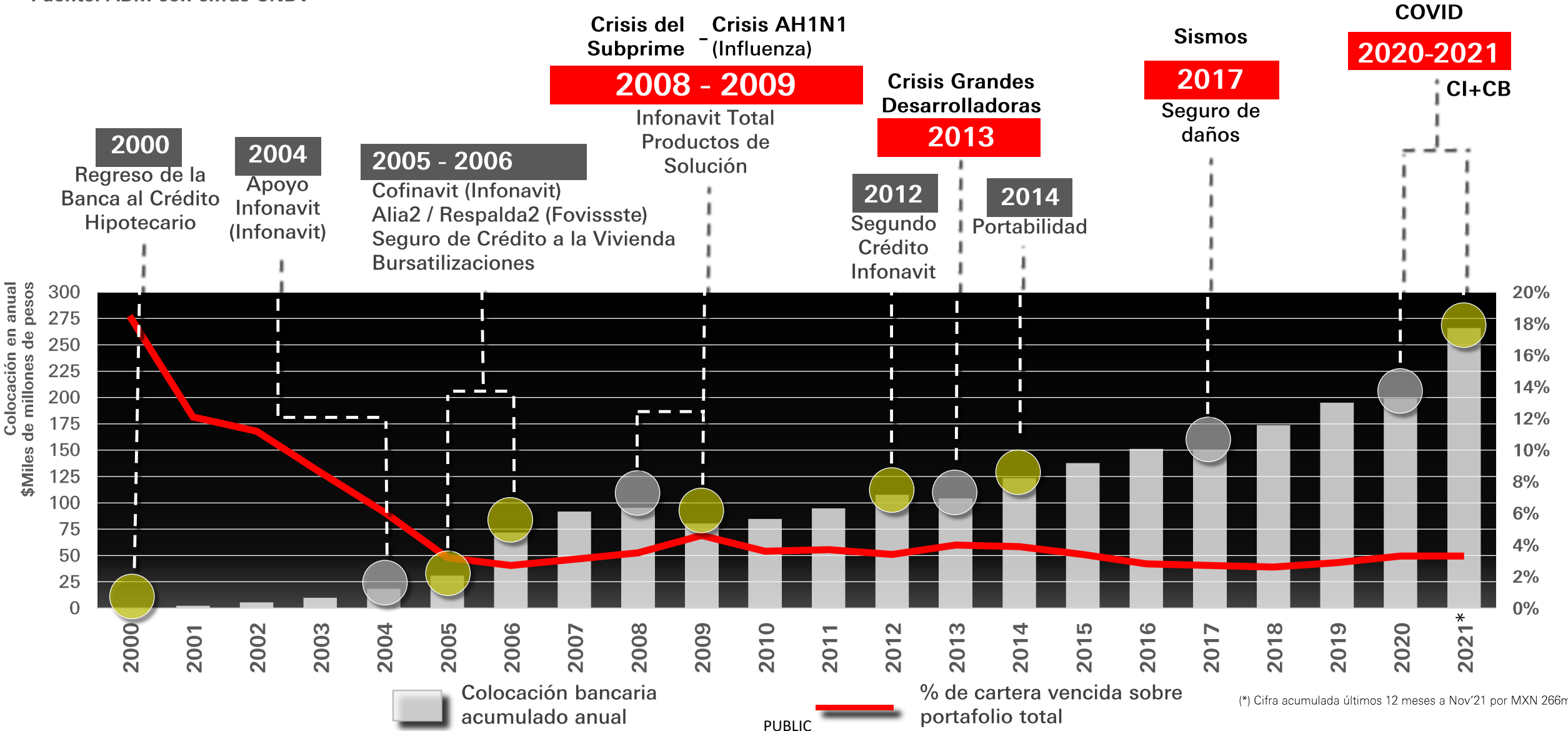
**Crédito Puente e
indicadores de
Vivienda**

**Nuevos Proyectos
de la Industria**

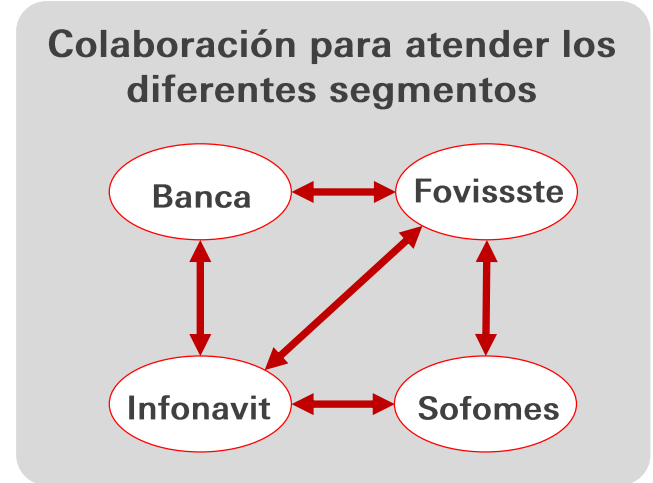
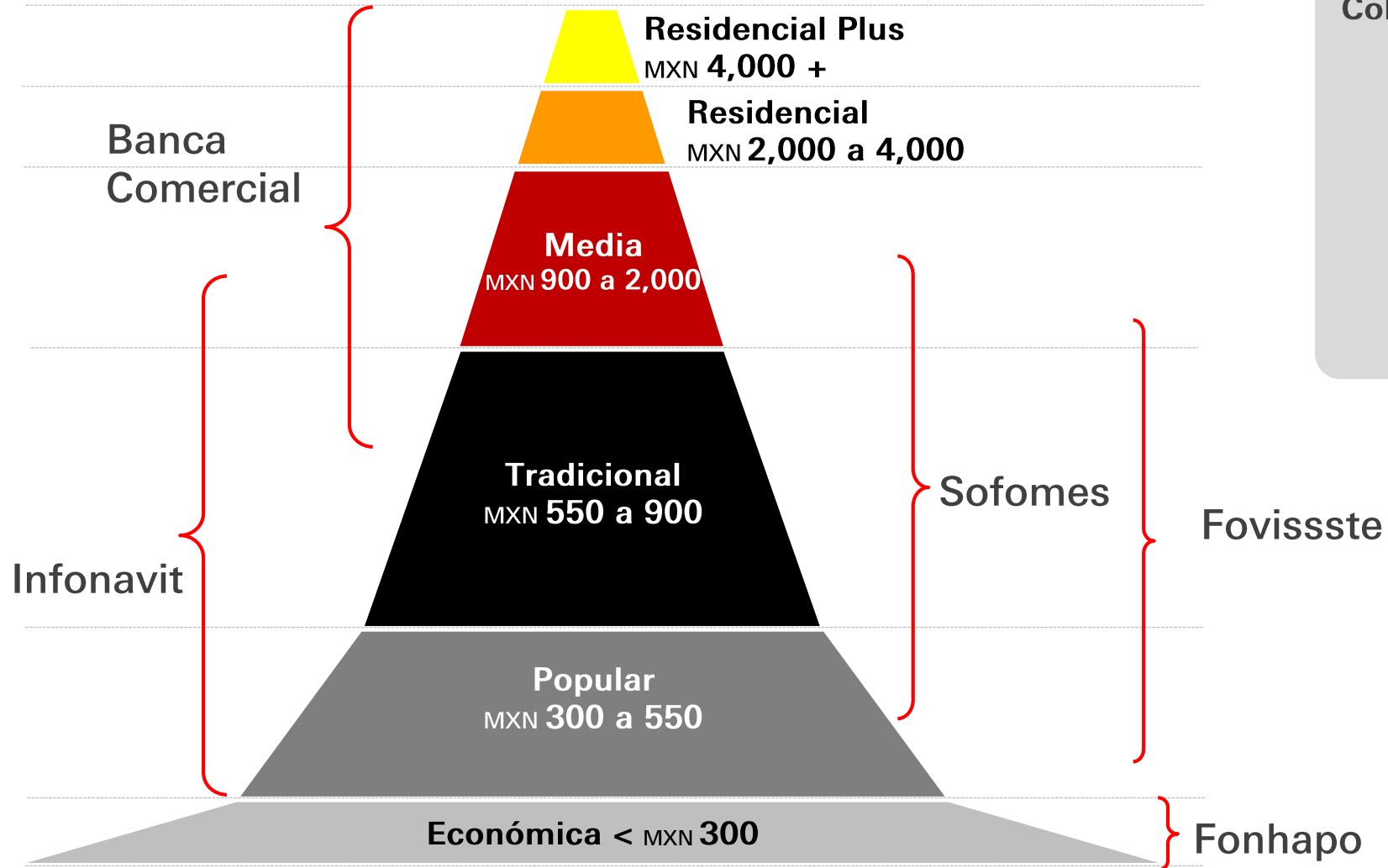
Conclusiones

Evolución de la colocación hipotecaria bancaria en México 2000 - 2021

Fuente: ABM con cifras CNBV

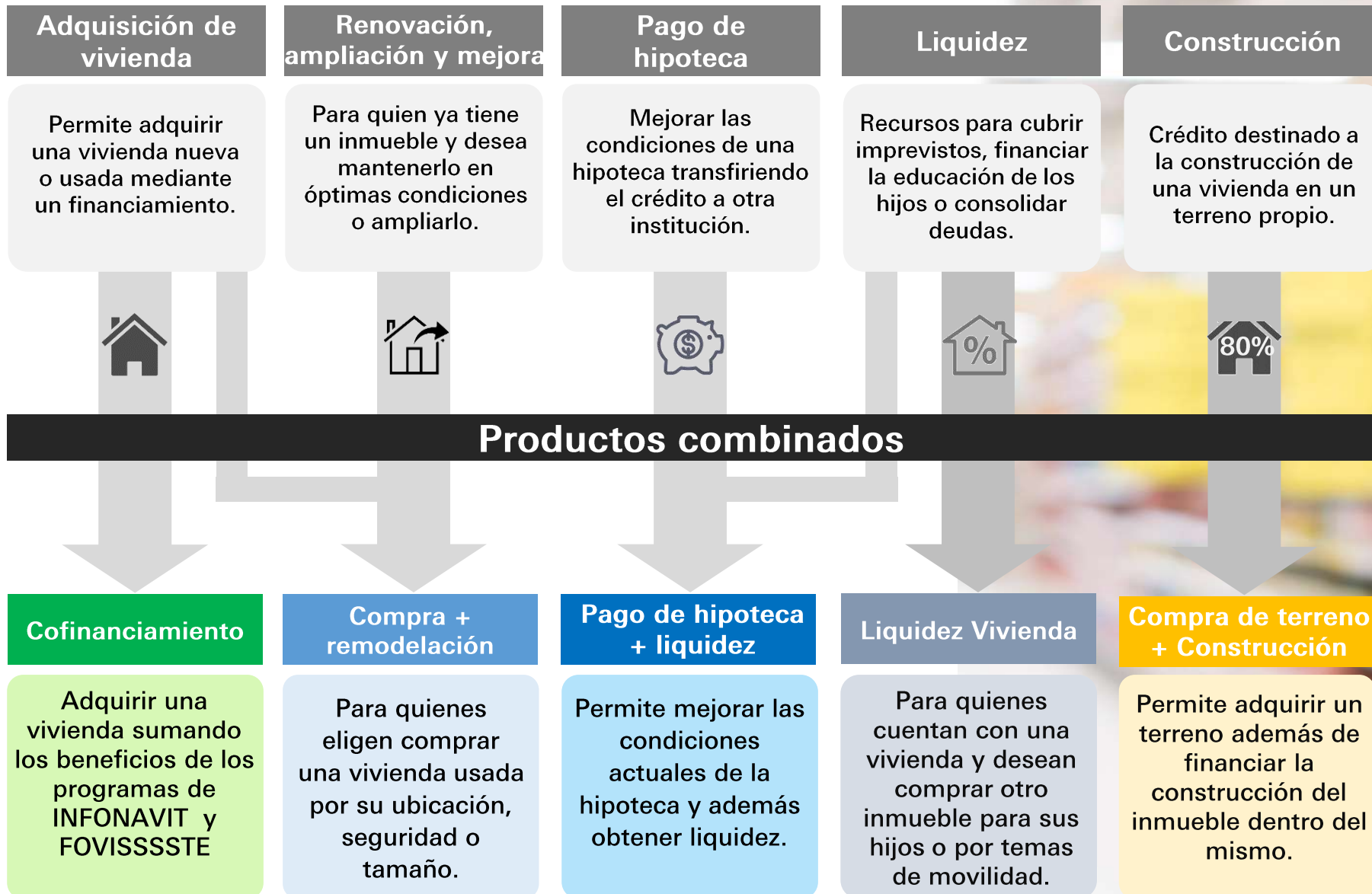


Segmentos de Mercado y de Productos | Rangos de vivienda



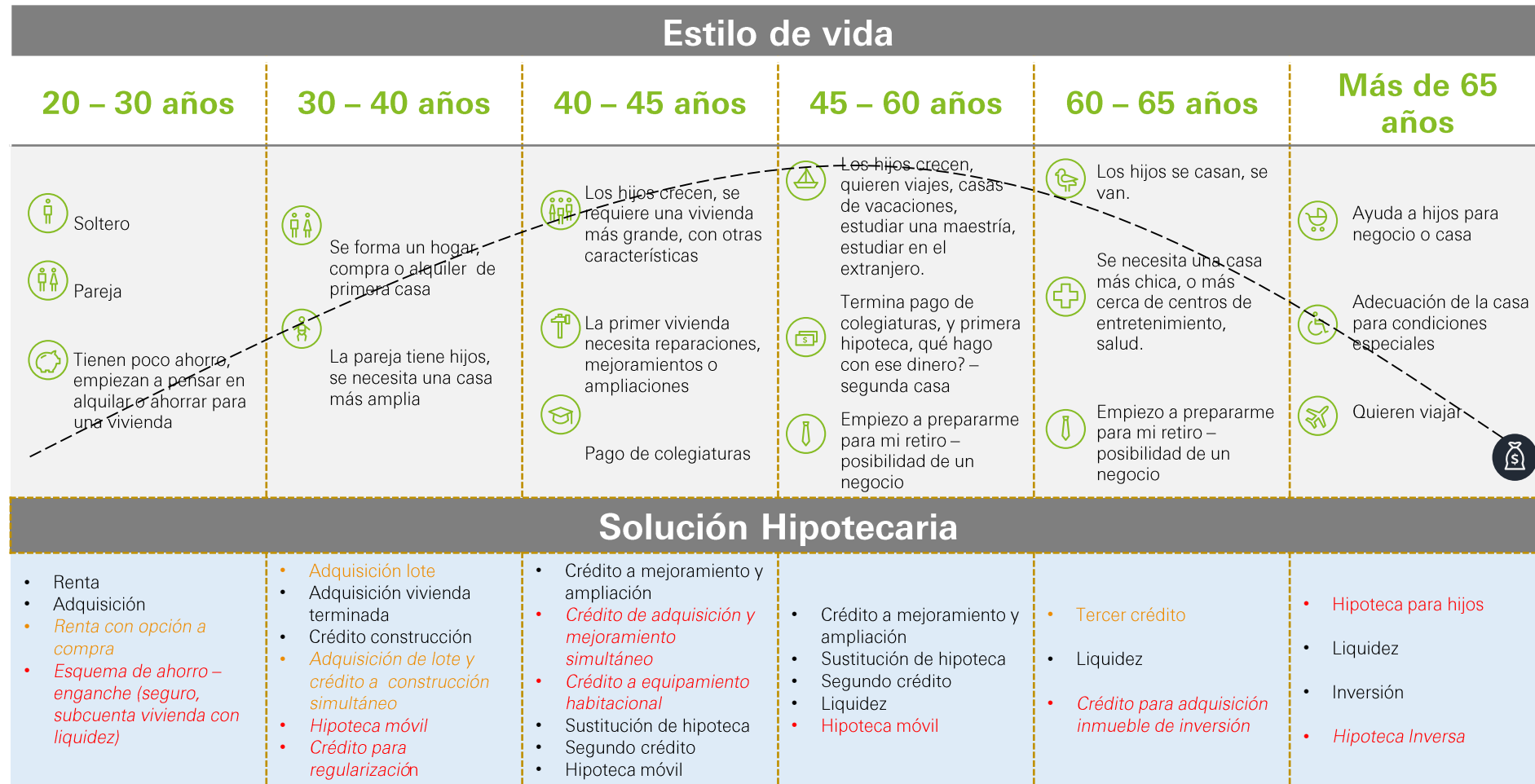
Gráfica para fines ilustrativos

MAPA DE PRODUCTOS DE LA BANCA COMERCIAL



Necesidades de productos hipotecarios a lo largo del ciclo de vida

Deloitte (Proyecto 20/25)



Productos insuficientes con posibilidades de mejora

Productos inexistentes



**Banca Comercial
y Mercado
Hipotecario**

**Evolución de las
condiciones del
mercado**

**Crédito Puente e
indicadores de
Vivienda**

**Nuevos Proyectos
de la Industria**

Conclusiones

Cartera Crédito Puente | Noviembre 2021

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



| Organismo | Total | Vigente | Vencida | Imor* |
|-----------|--------|---------|---------|--------|
| Bancos | 101.40 | 99.91 | 1.49 | 1.47% |
| SHF | 28.57 | 24.76 | 3.81 | 13.34% |
| Total | 129.97 | 124.67 | 5.30 | 4.08% |

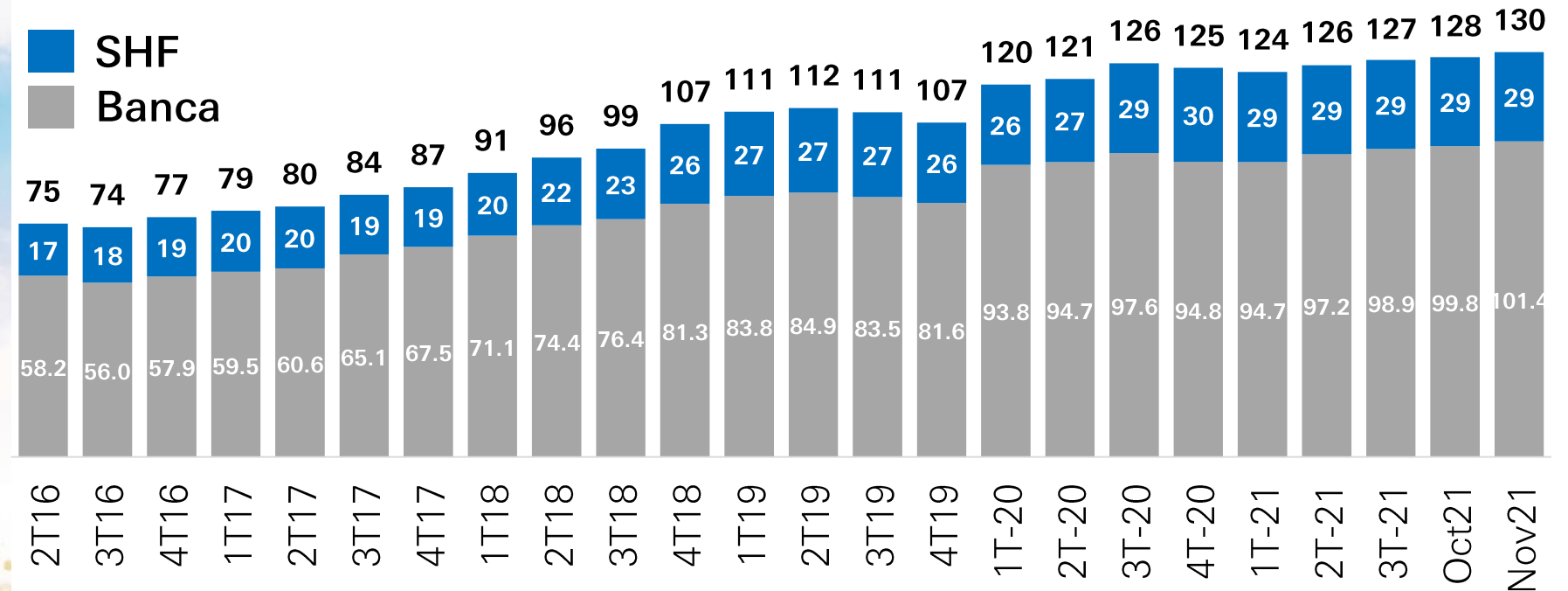
* Cartera vencida / Cartera total

Fuente: Notas: * Cartera vencida / Cartera total

Cifras de banca de CNBV a Nov de 2021

Cifras de SHF, proporcionadas por medio de IFAL al mes de Nov de 2021

Evolución de la cartera

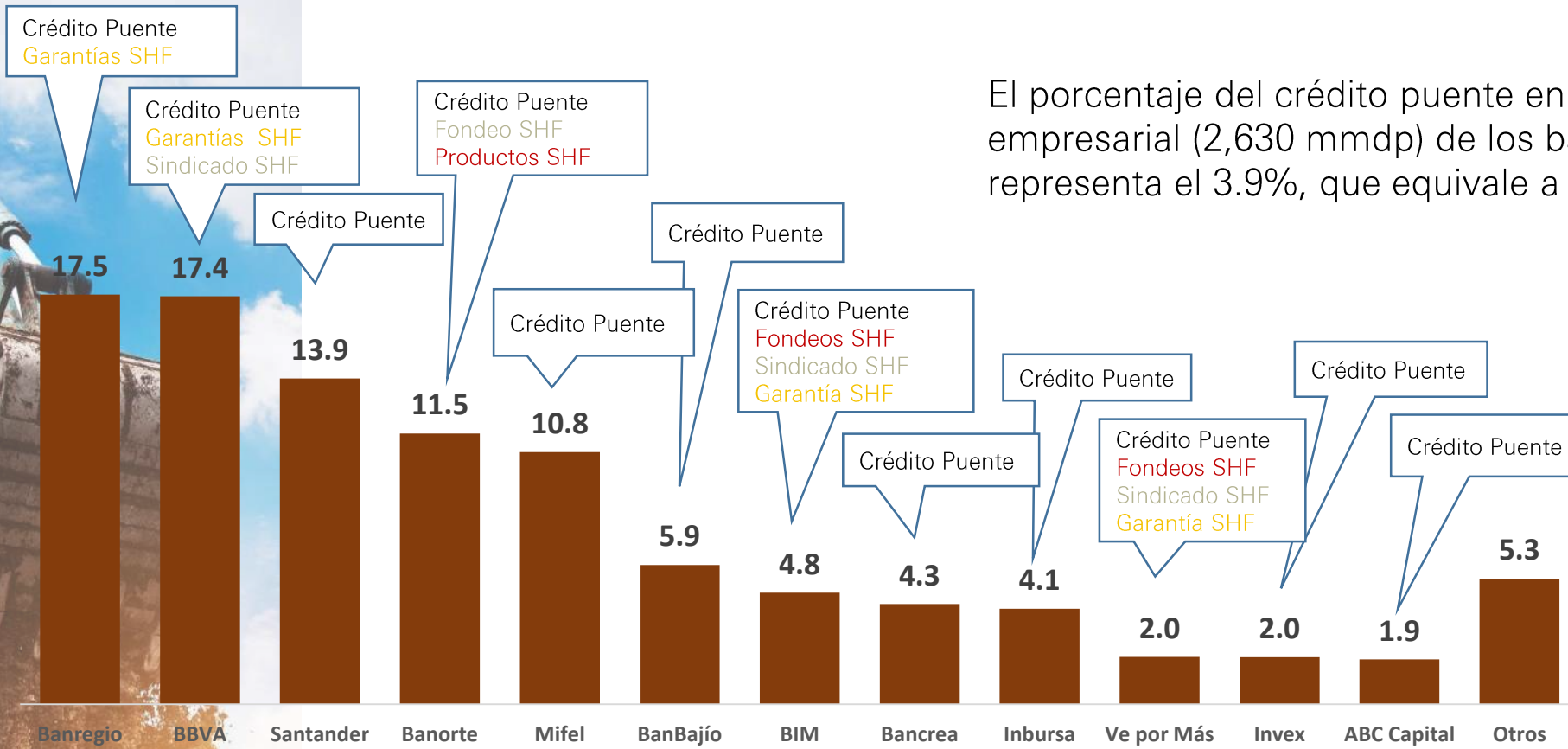


Cartera de Crédito Puente de la Banca Comercial | Noviembre 2021

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



El porcentaje del crédito puente en el portafolio empresarial (2,630 mmdp) de los bancos representa el 3.9%, que equivale a 101 mil mdp.



Cartera empresarial



Cartera construcción como % de la cartera empresarial

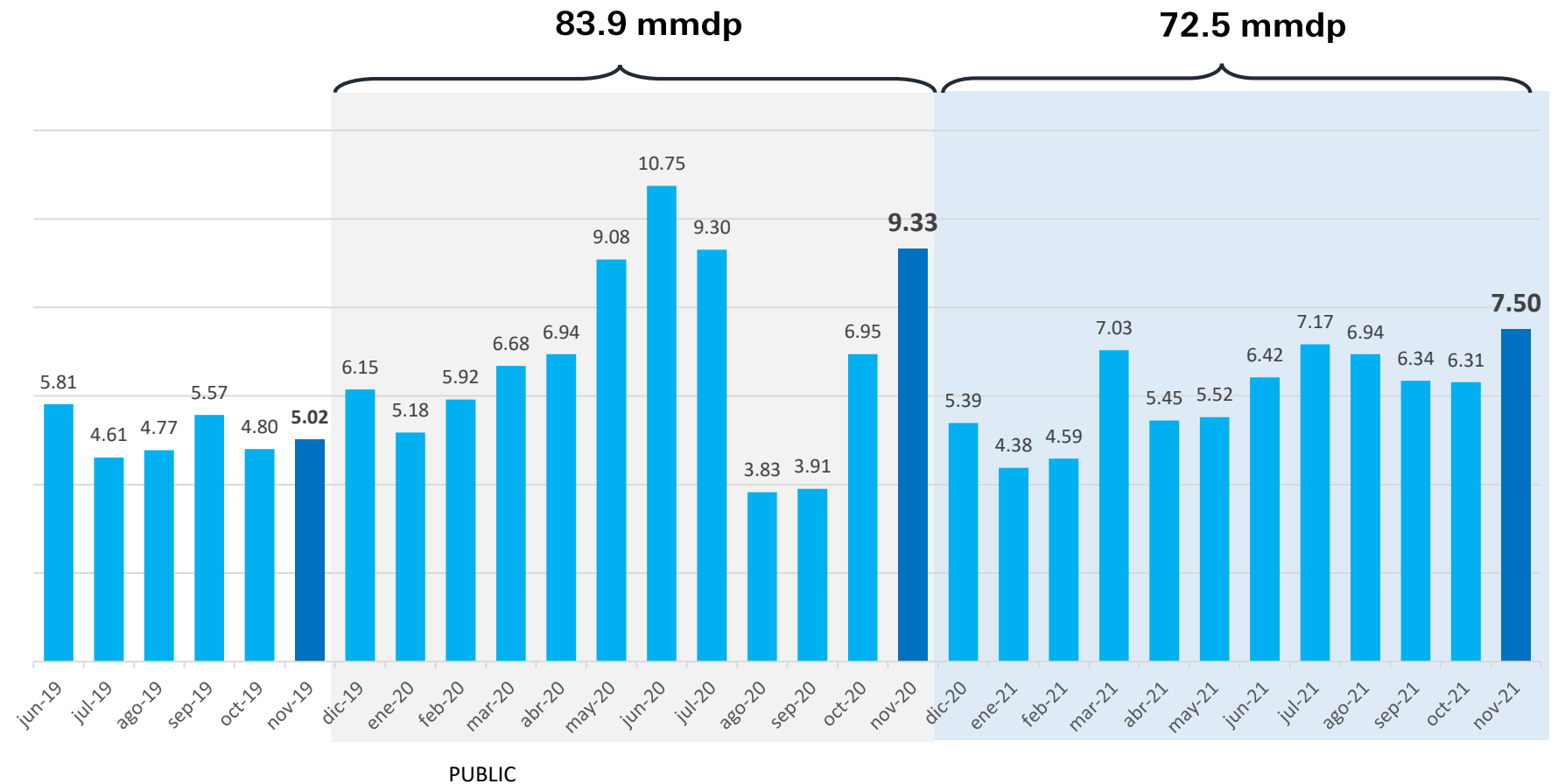


Monto dispuesto para Crédito Puente | Noviembre 2021

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 noviembre 2021 es de \$72.5 mmdp, lo que representa un decremento del 13.7% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El monto dispuesto del mes de noviembre presenta una reducción del 19.5% respecto al mismo mes del año anterior, al pasar de 9.33 mmdp a 7.50 mmdp.



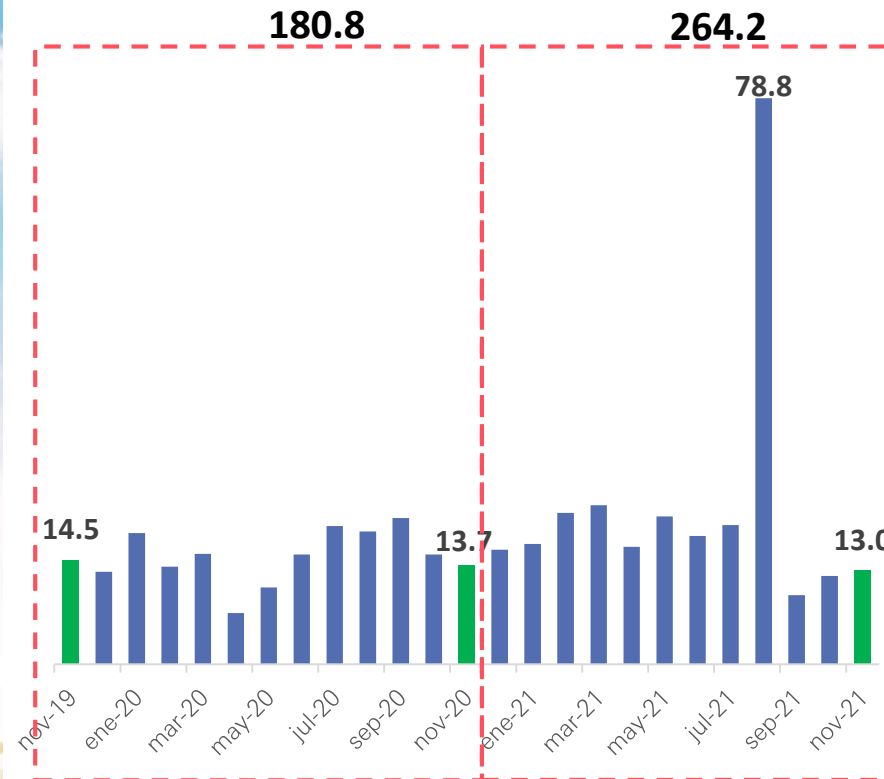
Registro de Vivienda | Noviembre 2021

Fuente: ABM con cifras RUV
Todos los bancos

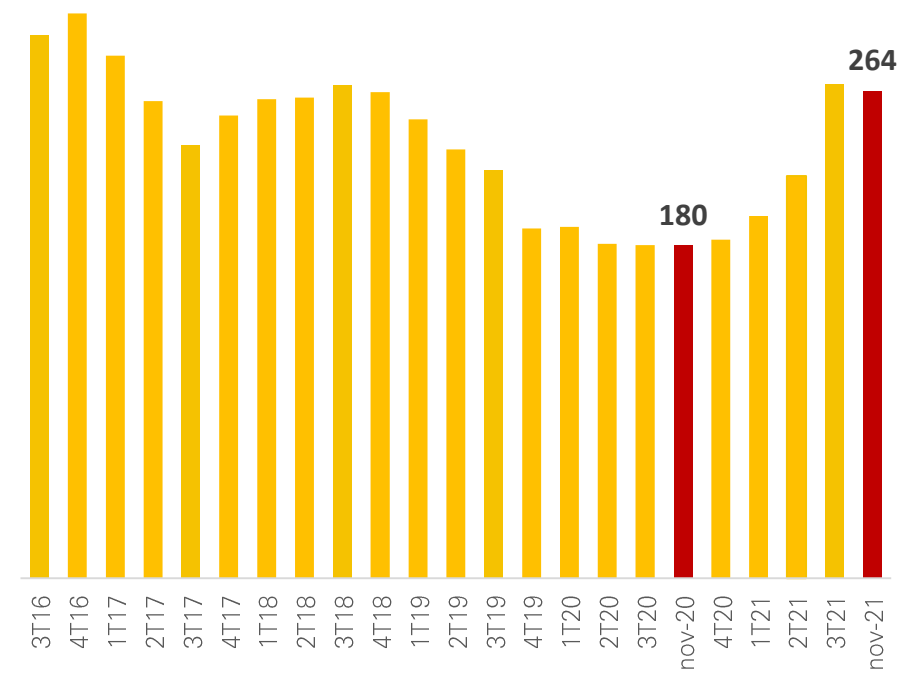


- En noviembre 2021 se incorporaron proyectos para edificar 13,019 viviendas, lo que representa un decremento del 4.9% respecto al mismo periodo del año anterior.
- Con datos del RUV anualizados al mes de noviembre de 2021 se han incorporado proyectos para edificar 263.5 mil viviendas, lo que representa un incremento del 46.4% respecto al año anterior.

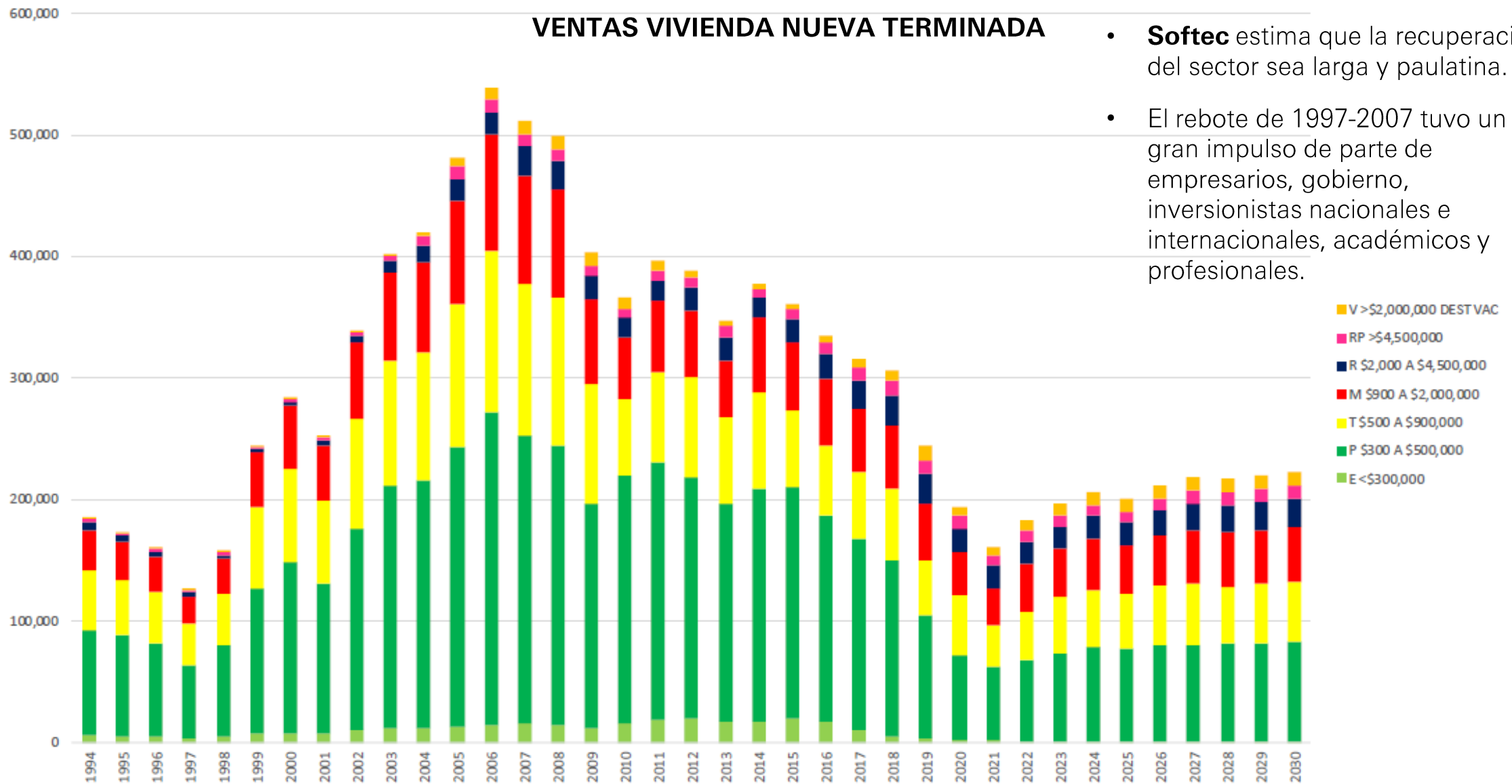
Registro mensual de vivienda
(Miles)



Cifras anualizadas del registro mensual de vivienda
(Miles)



Proyección volumen de ventas de vivienda nueva terminada

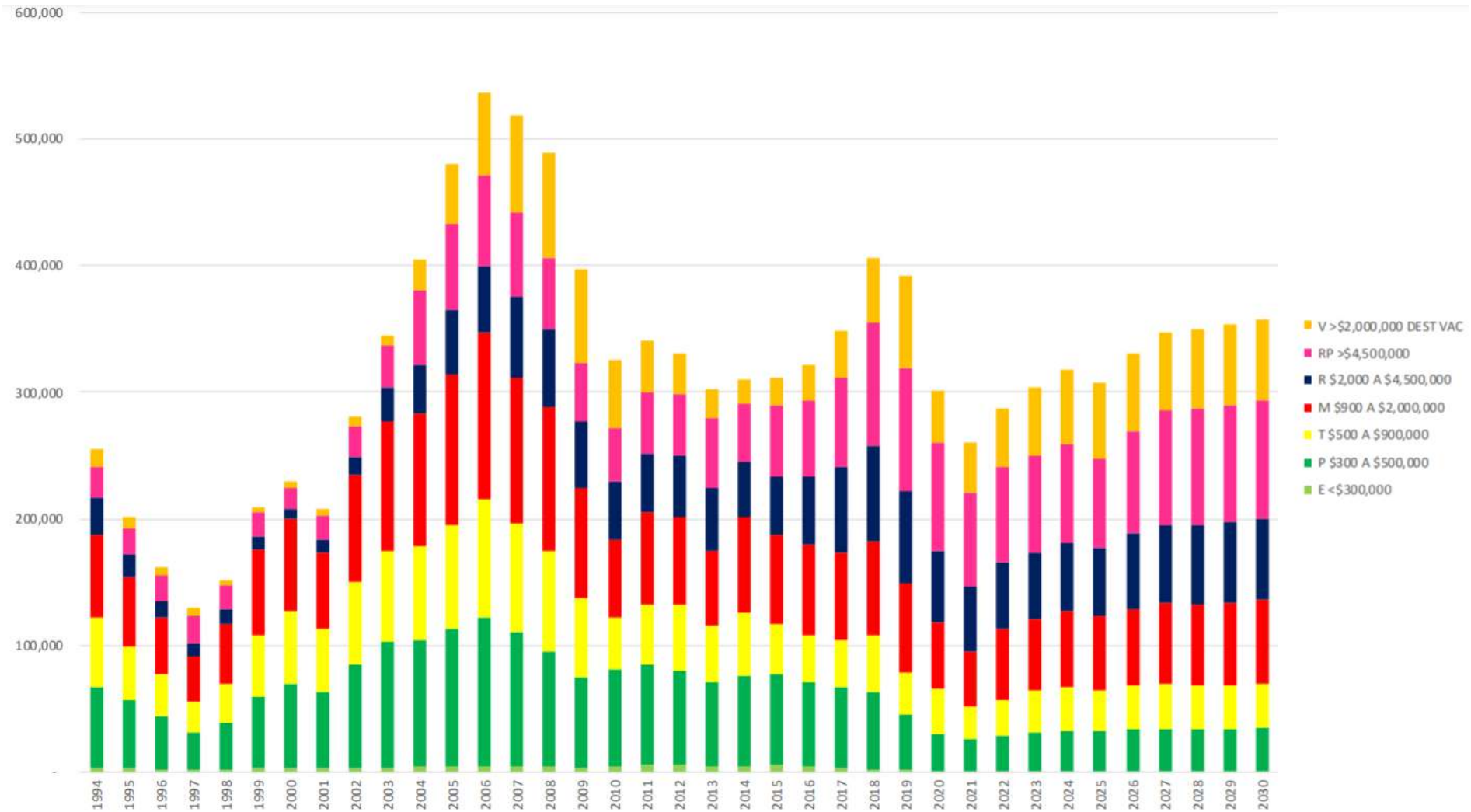


- **Softec** estima que la recuperación del sector sea larga y paulatina.
- El rebote de 1997-2007 tuvo un gran impulso de parte de empresarios, gobierno, inversionistas nacionales e internacionales, académicos y profesionales.

Proyección del valor del mercado de vivienda nueva terminada

(Miles de millones de pesos constantes de 2019)

VENTAS VIVIENDA NUEVA TERMINADA



Ventas de vivienda 2017-2022

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| E | 10,235 | 4,485 | 3,951 | 665 | 1,188 | 1,146 |
| P | 157,867 | 145,262 | 100,336 | 89,839 | 64,142 | 40,747 |
| T | 54,642 | 59,665 | 45,504 | 58,289 | 58,033 | 66,213 |
| M | 51,604 | 50,978 | 46,350 | 44,708 | 45,420 | 38,709 |
| R | 24,009 | 25,142 | 24,737 | 21,012 | 25,051 | 18,336 |
| RP | 10,074 | 12,106 | 11,328 | 10,236 | 8,545 | 9,168 |
| Vac | 6,927 | 8,986 | 12,270 | 10,773 | 11,815 | 8,149 |
| Total | 315,358 | 306,624 | 244,476 | 235,522 | 214,194 | 182,468 |

- 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).
- Esta es una oportunidad para detonar la inversión en el sector y acelerar la recuperación.

**Banca Comercial
y Mercado
Hipotecario**

**Evolución de las
condiciones del
mercado**

**Crédito Puente e
indicadores de
Vivienda**

**Nuevos Proyectos
de la Industria**

Conclusiones

Situación en México

PEA

Población
Económicamente
Activa

Afiliados
41%

Infonavit

Fovissste

Otros
(Pemex CFE, etc.)

No
afiliados
59%

Formales

- Independientes
- Empleados estatales y municipales
- Economía mixta

Informales

Productos

- Productos tradicionales
 - Adquisición
 - Construcción
 - Remodelación
 - Pago de pasivos
 - Liquidez
- Cofinanciados
- Coparticipación
- Renta de vivienda

- Productos tradicionales
 - Adquisición

- Adquisición
- Autoproducción asistida
- Remodelación
- Hipoteca RIF

Enaltecedores para expandir crédito

- Descuento sobre nómina.

- Garantías SHF
 - Pari Passu
 - Primeras pérdidas
- Seguro de crédito a la vivienda

- Esquemas Binomio ahorro-hogar.
- Garantías
- Regimen de Incorporación Fiscal

Características





- LTVs altos
- Se aprovecha SSV y aportaciones patronales
- Deducibilidad de interés real en ISR
- Fácil comprobación de ingresos
- Gran accesibilidad al crédito

- Se puede subestimar ingresos
- Deducibilidad interés real en ISR
- Oportunidad en segmento 5 a 10 SMM

- Complejidad en determinación de ingresos.
- Subsidios en bajos ingresos















Economía Mixta

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

| FORMULA | BENEFICIOS | MERCADO OBJETIVO | COMPONENTES |
|---|---|---|---|
| <p>A Comprobación de Ingreso Ingreso Primario</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tradicionalmente requeridos por el Banco • Recibos de nómina • Estados de cuenta • Declaraciones de Impuestos <p>+</p> <p>B Comprobación de Ingreso Ingreso Complementario</p> <p>A través de Métodos alternos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estudio Socioeconómico • Modelo de Inferencia de ingresos con la información de Buró de Crédito. | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Atender un mercado de trabajadores, con baja penetración por la Banca. ✓ Reconocer el ingreso mixto, representando una mayor capacidad de compra; <u>Mayor línea de crédito hipotecario al reconocer ambos ingresos.</u> ✓ Posibilidad de Incorporar los esquemas de Cofinanciamiento; Fovissste y Cofinavit ingresos adicionales. ✓ Facil comprobación del ingreso complementario, a través del estudio socioeconómico. | <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <p> Empleados con Economía Mixta</p> <p> Esquemas Cofinanciamiento Infonavit (Ingresos adicionales) Fovissste</p> <p> Requisitos específicos</p> <p> Proceso Agil</p> |

Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario

Beneficios

-  Disponer de los **ahorros acumulados** en la subcuenta de vivienda.
-  Contar con **mayor capacidad de compra** para la adquisición de una vivienda de mayor valor y que se adapte a sus necesidades.
-  El **monto** de ambos créditos es determinado por HSBC acorde a sus políticas de crédito
-  Crédito **individual** y **conyugal** (Ambos deberán cumplir con todos los requisitos del producto).
-  Créditos en **pesos, tasa fija y pagos conocidos**
-  Aforo conforme al **perfil** del cliente, se podrá financiar hasta el **100%** del valor de la operación. (considerando SSV, Crédito Infonavit y Crédito HSBC)
-  **Monto** de crédito de Infonavit determinado por el **crédito bancario** (hasta el **30%**).
-  SSV se considera como **enganche** y junto con el crédito Infonavit se depositan al vendedor
-  En caso de volver a ser **derechohabiente activo**, las aportaciones patronales **amortizan** al **saldo insoluto** de los créditos (primero Infonavit, luego HSBC)
-  Pagos anticipados **sin penalización ni cobro de comisión** para ambos créditos
-  **Pago** crédito **Infonavit**: Se realiza los días **28 de cada mes** y se domicilia a una cuenta que el cliente indique, de preferencia que sea la misma del crédito HSBC
-  El **plazo del crédito** de Infonavit será el **mismo** que el del crédito otorgado por HSBC.
-  La **inscripción** ante el Infonavit la realiza el **Ejecutivo Hipotecario HSBC**.
-  **¡Sin tiempo mínimo de espera!** Una vez que dejan de cotizar.

Hasta
**100% del
valor de la
vivienda**



Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario

¿Quiénes califican?



Pueden solicitar un crédito personas que:

- No estén afiliados al INFONAVIT
Por ejemplo: empresarios, profesionistas independientes, trabajadores afiliados al ISSSTE, empleados no afiliados, etc. Que tengan forma de comprobar ingresos)
- No hayan ejercido su primer crédito INFONAVIT
- Cumplan con las políticas de crédito del Banco
- Cuenten con al menos \$1 de saldo en su Subcuenta de Vivienda

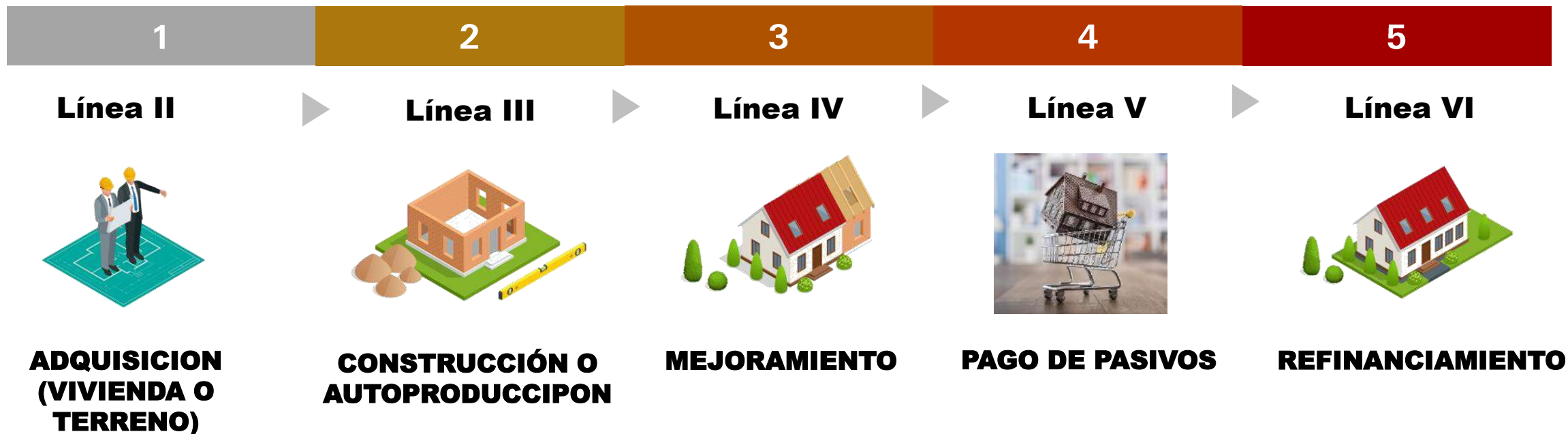


Exclusiones:

- Estén afiliados al Infonavit
- No cuenten con SSV
- Hayan ejercido un crédito o tengan un crédito activo con el Infonavit
- No cumplan con las políticas de crédito del Banco



Vivienda progresiva



“...Primero que nada, el Infonavit no pone un límite en el número de créditos a disponer, siempre y cuando se liquide el anterior, lo cual permite ir construyendo nuevos espacios a la vivienda al paso de los años. Este proceso podría implicar la adquisición de un terreno, para después autoconstruir, lo cual debería incluir asistencia técnica durante el proceso, para que tenga los materiales y la funcionalidad que requiere una vivienda, y más adelante, conforme se requiera, se puede renovar o ampliar la vivienda.

Se establece la opción de considerar la carrera salarial, o incremento de ingresos de una persona, para darle un mayor financiamiento y pueda comprar una vivienda de mayor valor, para lo cual puede vender su inmueble anterior y obtener el enganche. En otras palabras, se permite revisar la carrera salarial, o incremento de ingresos de una persona, para ayudarlo a incrementar su patrimonio o utilizar su vivienda para obtener recursos.

La reforma establece la figura de derechohabientes no activos, aquellos quienes realizaron aportaciones...”

Enrique Margain, para El Financiero

2023
→ 23 nuevos productos

- ✓ Tradicional: INFONAVIT
- ✓ Cofinanciado: INFONAVIT + Banca

Ampliar anaquel de opciones para los compradores de una vivienda

NUEVA REFORMA

| Atributos Tipo de producto | Unamos Crédito | Utilización SSV Ex-Derechohabientes | Segundo Crédito ONAVIS | Opcional Seguro de Crédito a la Vivienda |
|---|--|--|---|--|
| Créditos Hipotecarios Bancarios |  |  | | |
| Cofinanciamiento |  | |  |  |
| Cofinanciamiento Infonavit + Fovissste + Banca |  | |  |  |
| Economía Mixta |  |  | |  |

Se tiene diversas alternativas para potencializar el crédito hipotecario: flexibilizar la fuente de ingresos, participantes, etc.

**Banca Comercial
y Mercado
Hipotecario**

**Evolución de las
condiciones del
mercado**

**Crédito Puente e
indicadores de
Vivienda**

**Nuevos Proyectos
de la Industria**

Conclusiones

PERSPECTIVA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

Diversos factores permiten vislumbrar una perspectiva positiva hacia el cierre del 2021 y para el arranque de 2022



PORTAFOLIO

La banca mantiene el crecimiento de la cartera hipotecaria a Nov'21 con 9.8% anual

COLOCACIÓN

La colocación bancaria de 137 mil créditos financiados por un valor de 239.3 mmdp a Nov'21, representa un aumento del 28% en créditos y 39% en monto versus el mismo periodo de 2020, respectivamente.



COMPETENCIA

La fuerte competencia entre los bancos mantiene tasas bajas y menores a un dígito, al mes de noviembre la tasa promedio es 9.12%, así mismo promueve la portabilidad hipotecaria



ABM-INFONAVIT

La ratificación del convenio ABM-INFONAVIT, la reforma a la Ley del INFONAVIT y la política pública del sector vivienda, crean un marco que alienta el crecimiento y dinamismo del sector vivienda



COMPLEMENTARIEDAD

La complementariedad con las ONAVIS, ayudará a detonar más créditos; tan solo el programa de CI + CB, estima realizar 25,000 créditos en el primer año de operación.



Sector Hipotecario en México

Enero 2022, con cifras a Noviembre 2021

Enrique Margain Pitman

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