

XXXI Convención Nacional CANADEVI

"Desarrollando el México del Futuro"

Act. Wendy Nieva P.
Directora General Adjunta de Promoción de Negocios

Febrero 2023



HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Contenido

- 1 Entorno Económico
- 2 Avances y Logros SHF
- 3 Hipoteca Digital
- 4 Perspectivas 2023

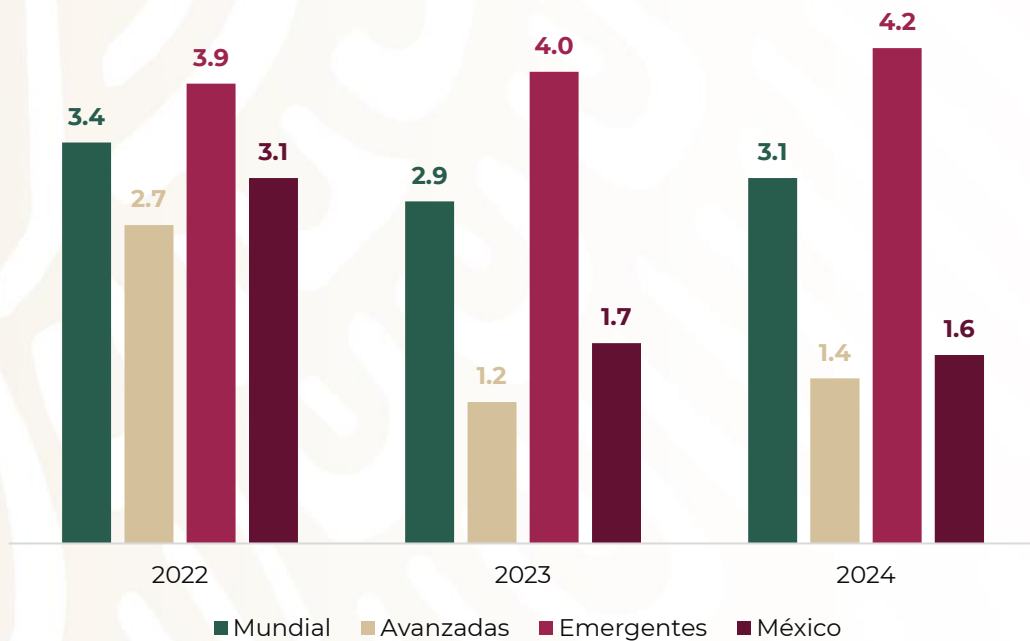


Entorno Económico

Entorno Económico

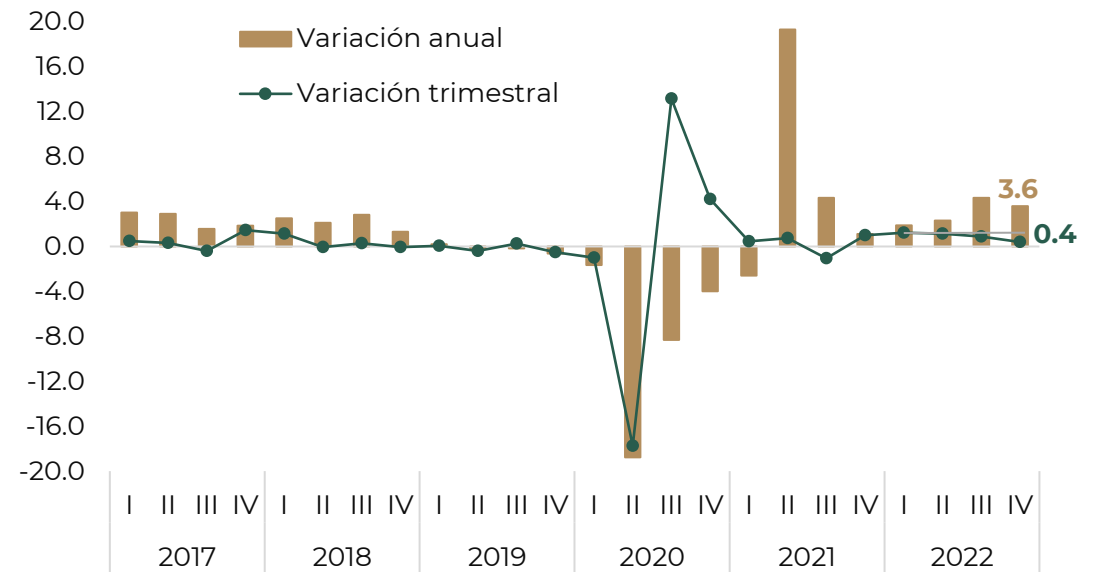
De acuerdo con el FMI, las expectativas de cierre 2022 se ajustaron a la baja para las economías avanzadas y México. El pronóstico 2023 se mantiene igual para México.

Expectativas PIB 2022-2024
(Porcentaje)



Al 4T la variación del PIB en cifras preliminares fue de 0.4% respecto al trimestre inmediato anterior y de 3.6% en términos anuales.

PIB México (Serie desestacionalizada)
(Cambio porcentual)

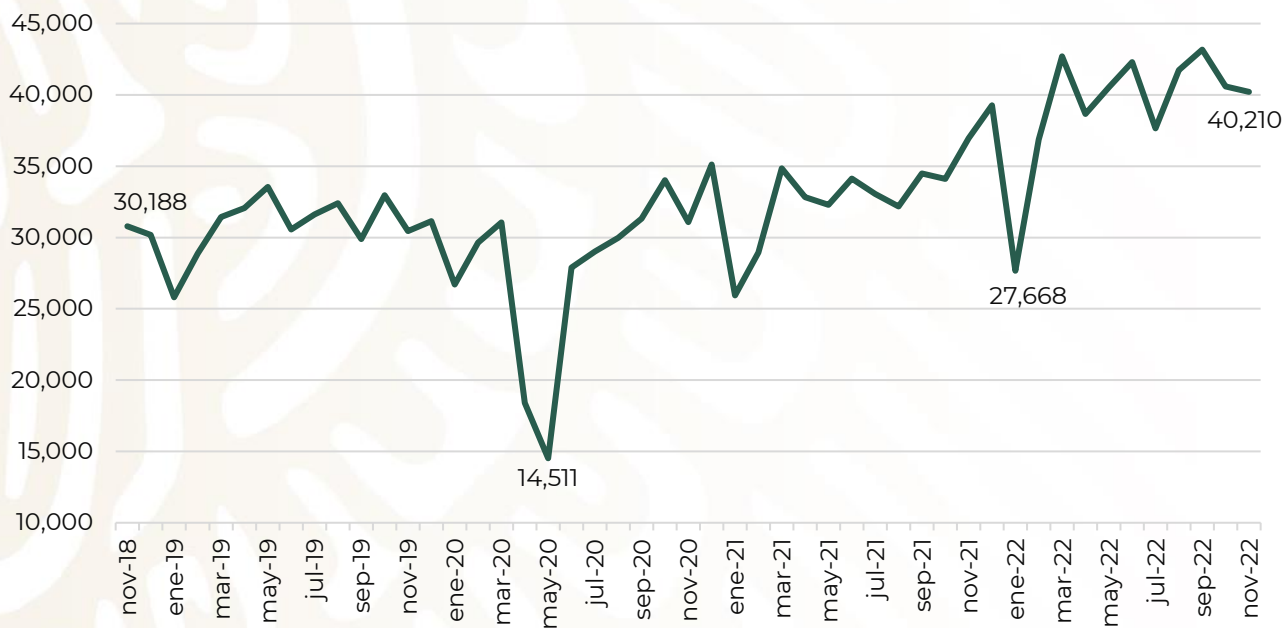


Entorno Económico

México como uno de los principales socios comerciales

Exportaciones de Mercancías a Estados Unidos

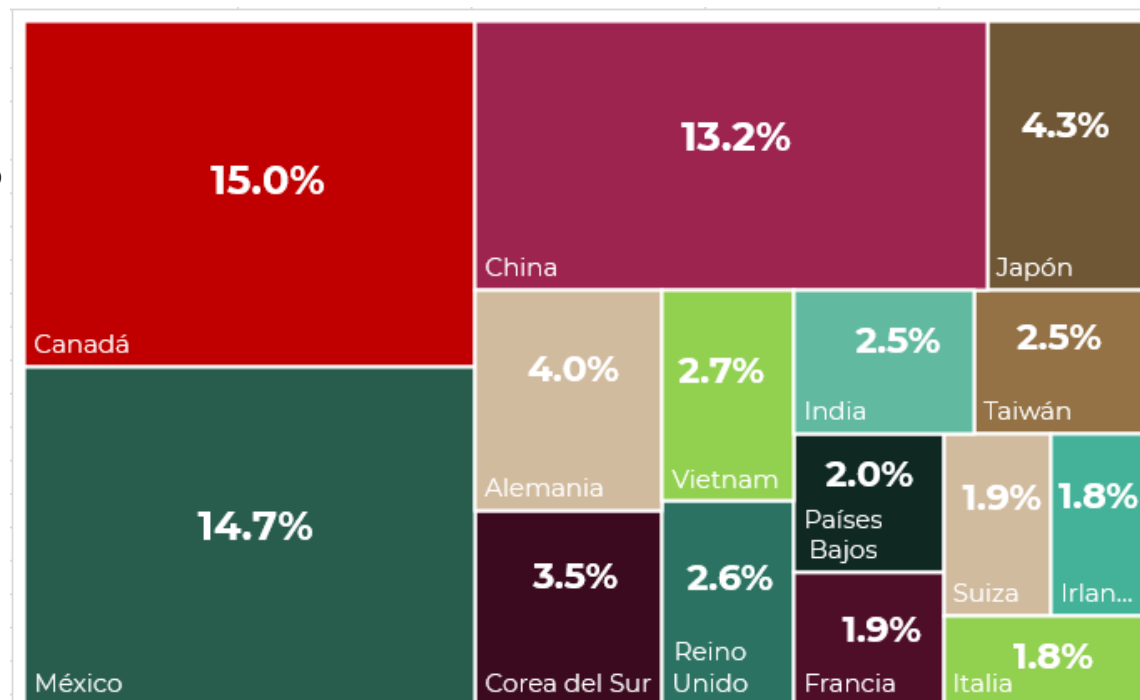
Millones de dólares, cifras mensuales



- Las exportaciones hacia Estados Unidos se han recuperado de los niveles observados durante la pandemia e incluso hasta niveles mayores a los del inicio de la presente administración.

Top 15 de Socios Comerciales de Estados Unidos

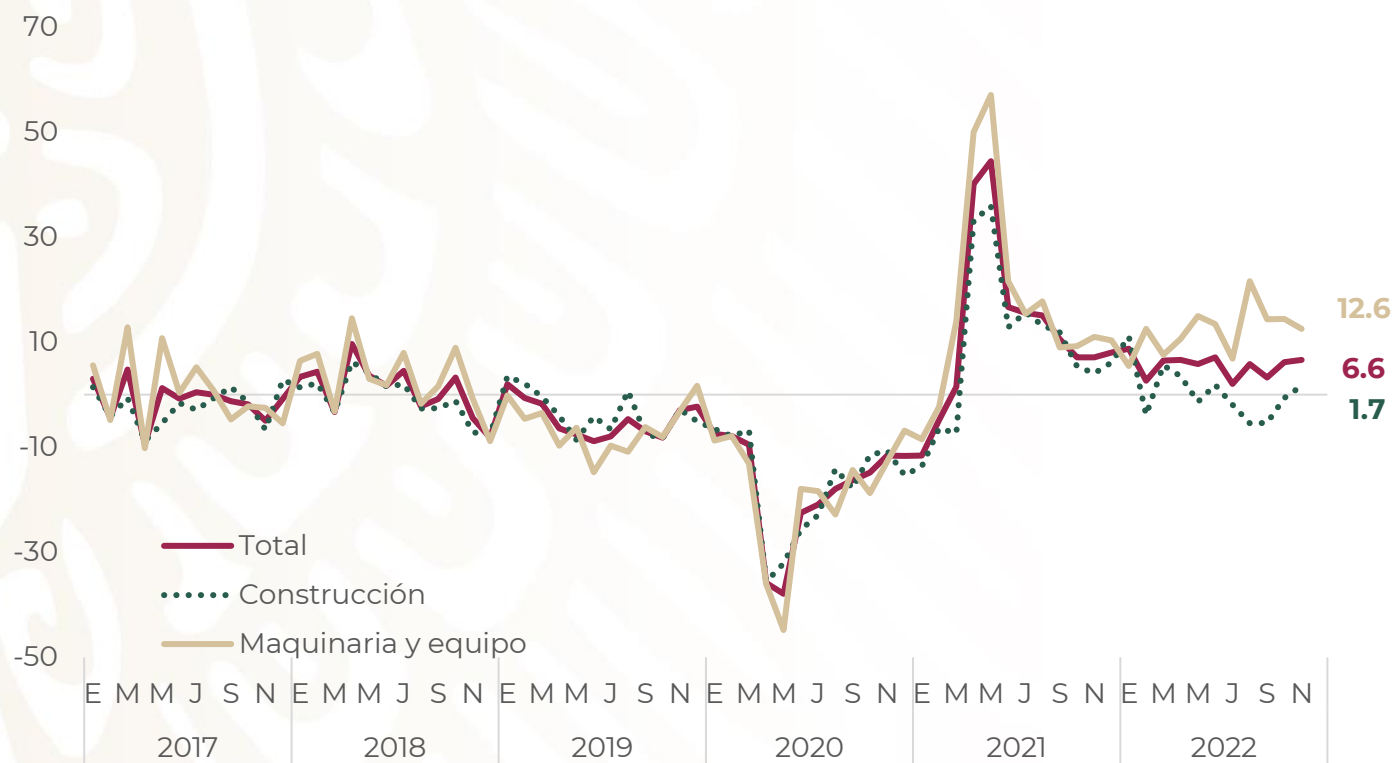
YTD, Octubre 2022, % del volumen total



- México continúa consolidándose como uno de los principales socios comerciales de la economía más grande del mundo.

Entorno Económico

**Índice de Inversión Fija Bruta
Volumen físico**
(Variación % anual)



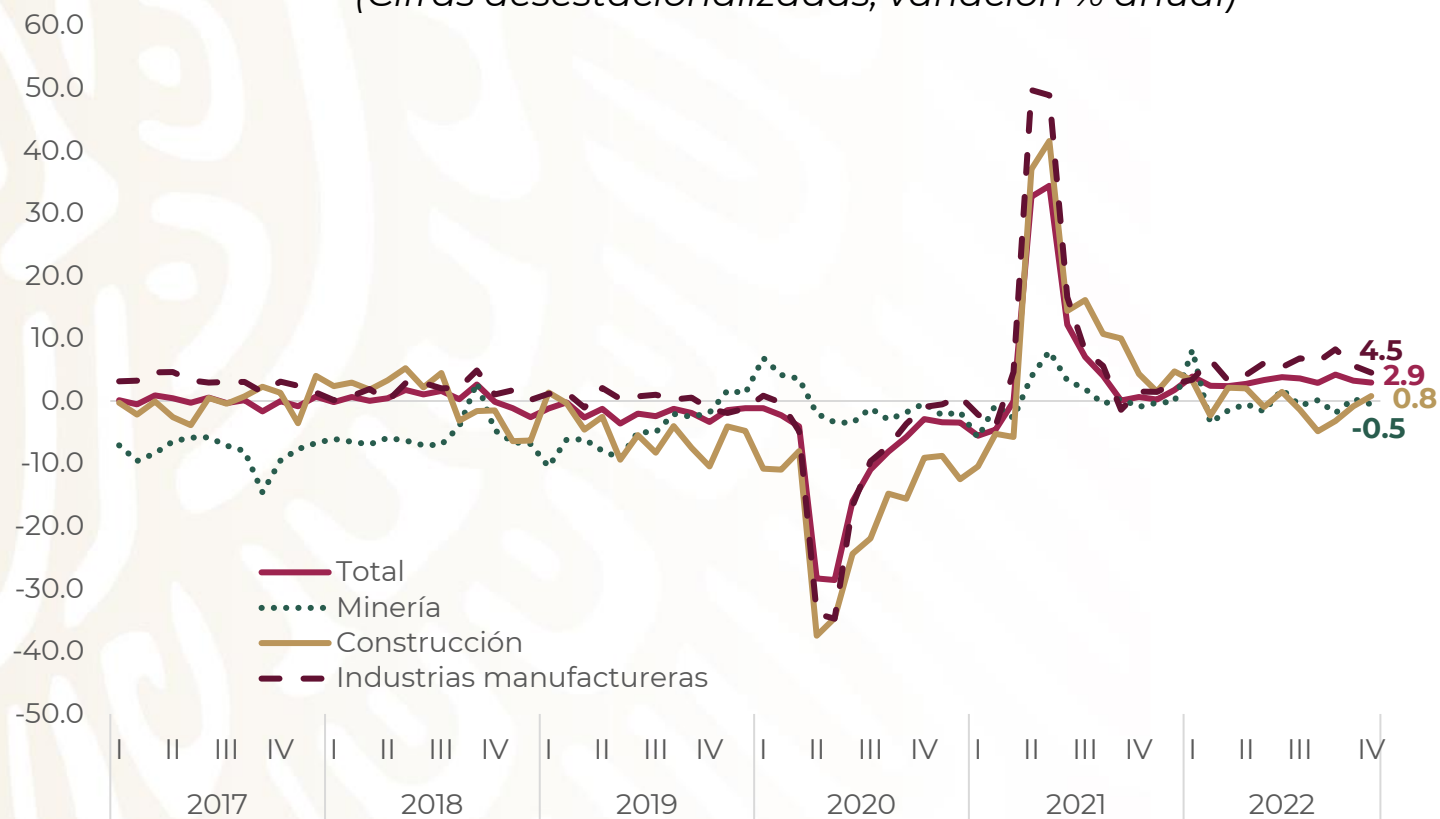
Repunte en la IFB

A noviembre de 2022, la **Inversión Fija Bruta Total aumentó 6.6%** respecto al mismo mes del año anterior.

- La inversión en construcción aumentó 1.7%.
- La construcción residencial disminuyó -1.2% y la no residencial aumentó 4.3%.

Entorno Económico

Indicador Mensual de la Actividad Industrial
(Cifras desestacionalizadas, variación % anual)



Construcción aumenta ligeramente

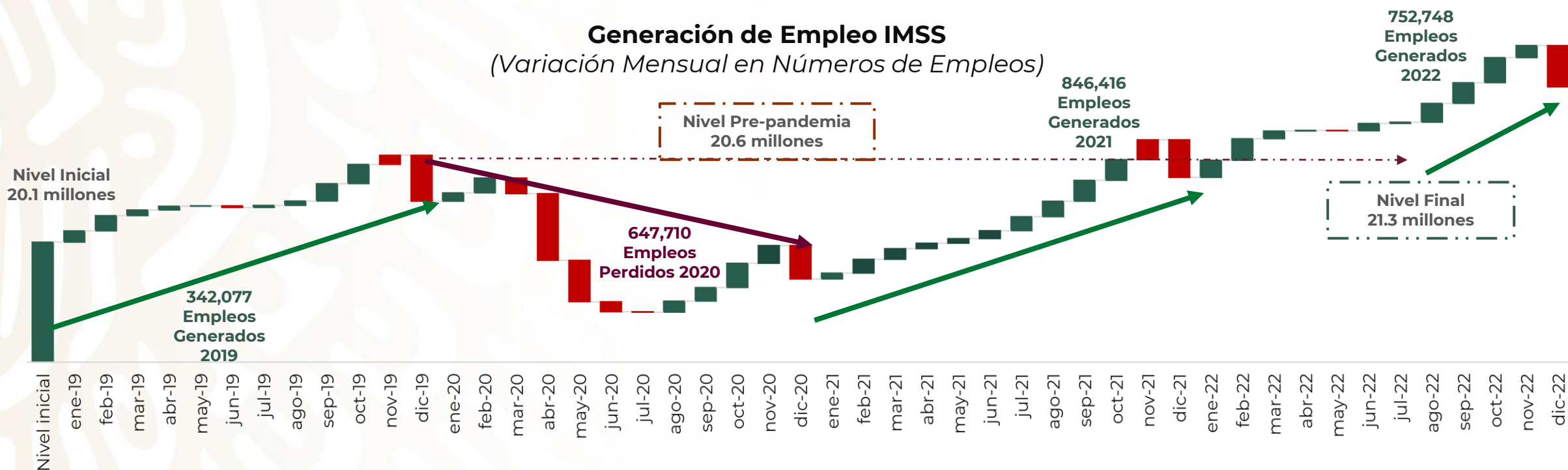
En noviembre de 2022, la **actividad industrial creció 2.9%** respecto al mismo mes de 2021.

Por otra parte, el **sector minero retrocedió -0.5%**. Mientras que el de **la construcción se recupera ligeramente avanzando 0.8%**.

*Nota: De noviembre de 2021 a noviembre de 2022, el IMAI pasó de 89.5 a 90.2.

Entorno Económico

De enero a diciembre de 2022 se generaron 752,748 empleos, dando un total de 21.37 millones de empleos (cifra superior a la registrada previo a la pandemia de COVID – 19).

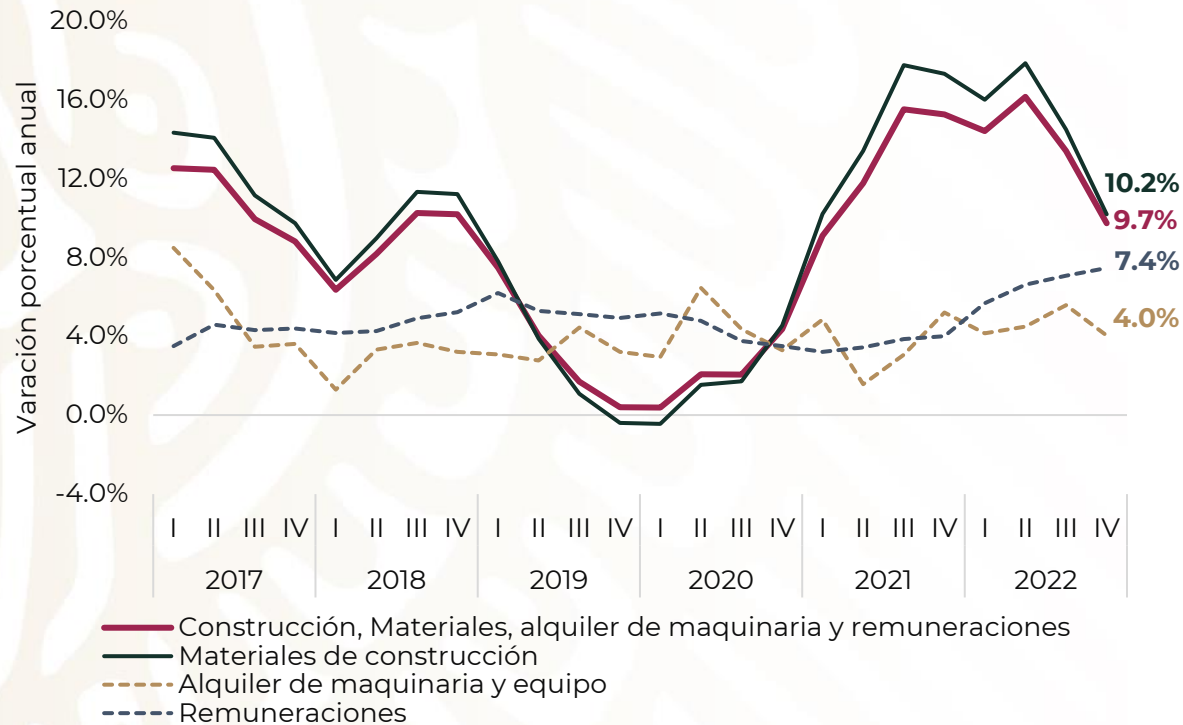


2019	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2022
Ene-Dic	Ene-Feb	Mar-Jul	Ago-Nov	Dic	Ene – Nov	Dic	Ene-Dic
342,077	192,094	-1,117,584	555,600	-277,820	1,159,318	-312,902	752,748

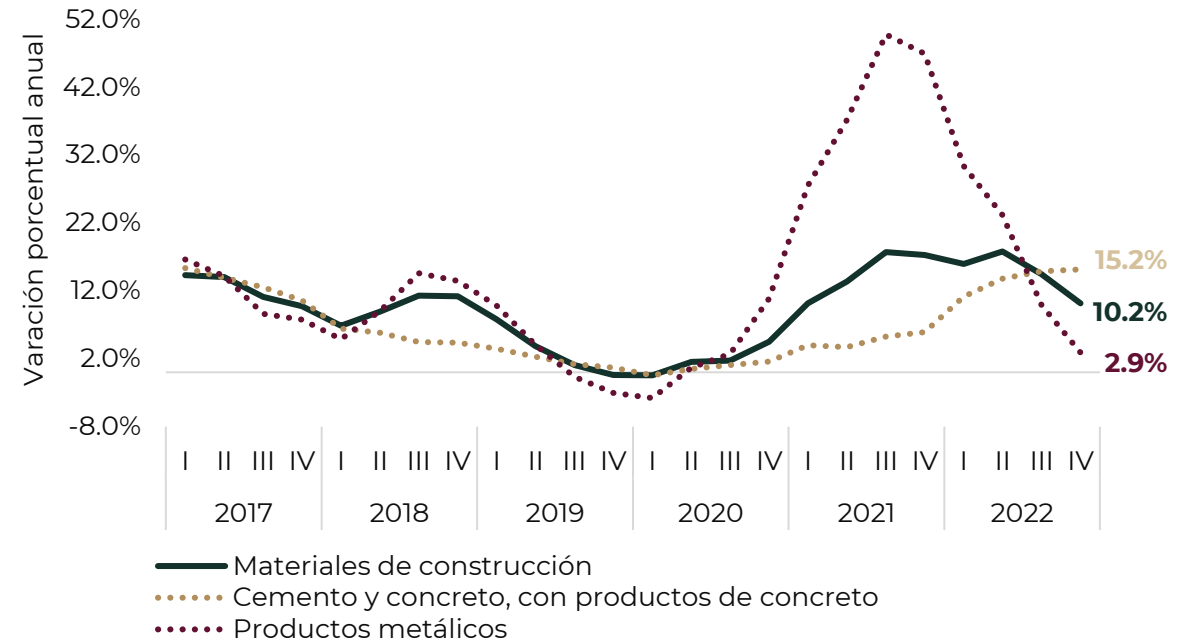
Entorno Económico

Precios de insumos básicos para viviendas

Índice Nacional de Precios de Insumos Básicos para la Vivienda



Índice Nacional de Precios de Materiales de Construcción



Al cuarto trimestre, los precios de **insumos básicos para vivienda** crecieron un **9.7%** respecto al mismo período del año anterior.

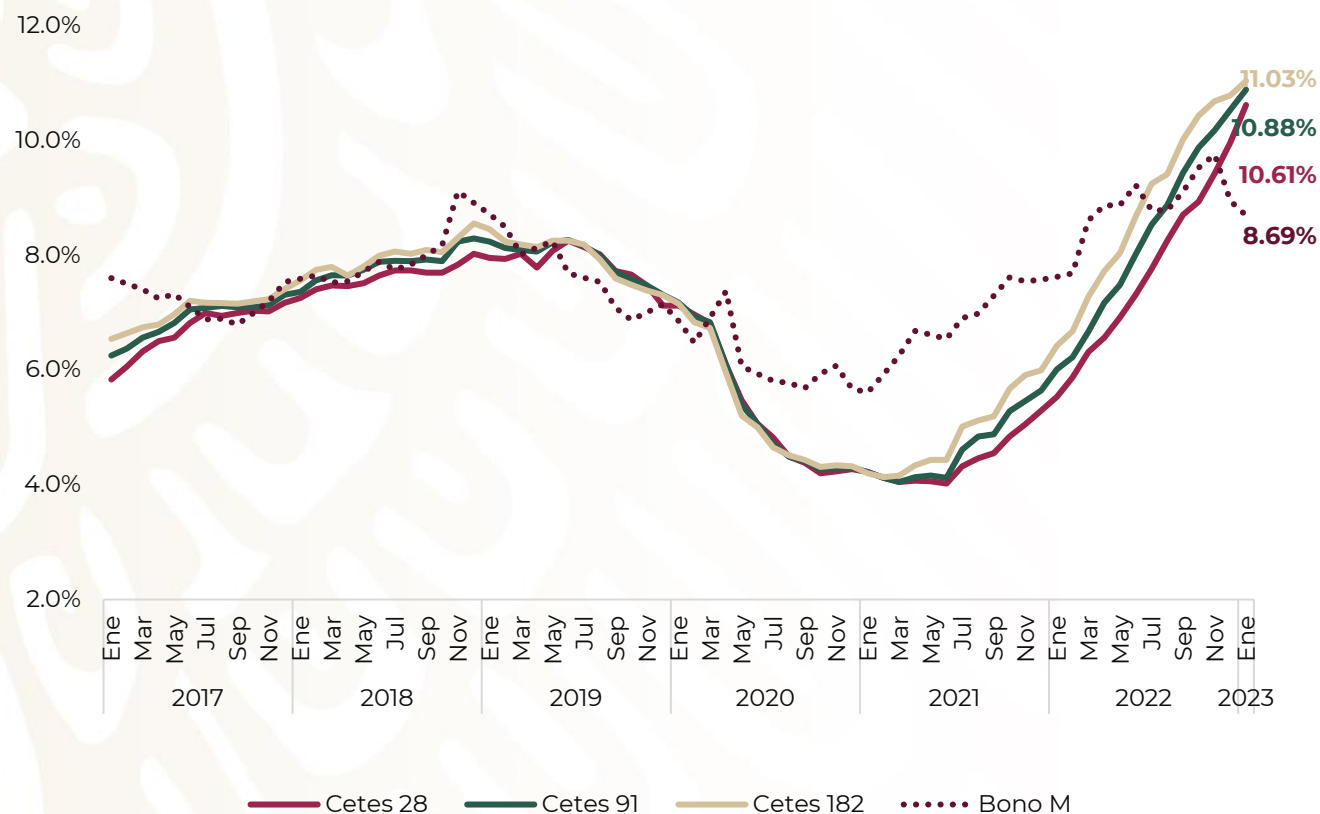
Lo anterior derivado del comportamiento en el **precio de los materiales de construcción, 10.2%**.

Este último se vió impactado por los costos registrados en los **productos de cemento y concreto, 15.2%**, así como en **productos metálicos, 2.9%**.

Entorno Económico

Tasas principales del gobierno mexicano

Tasas de los bonos del gobierno: Cetes 28, 91 y 182 días y Bono M a 10 años



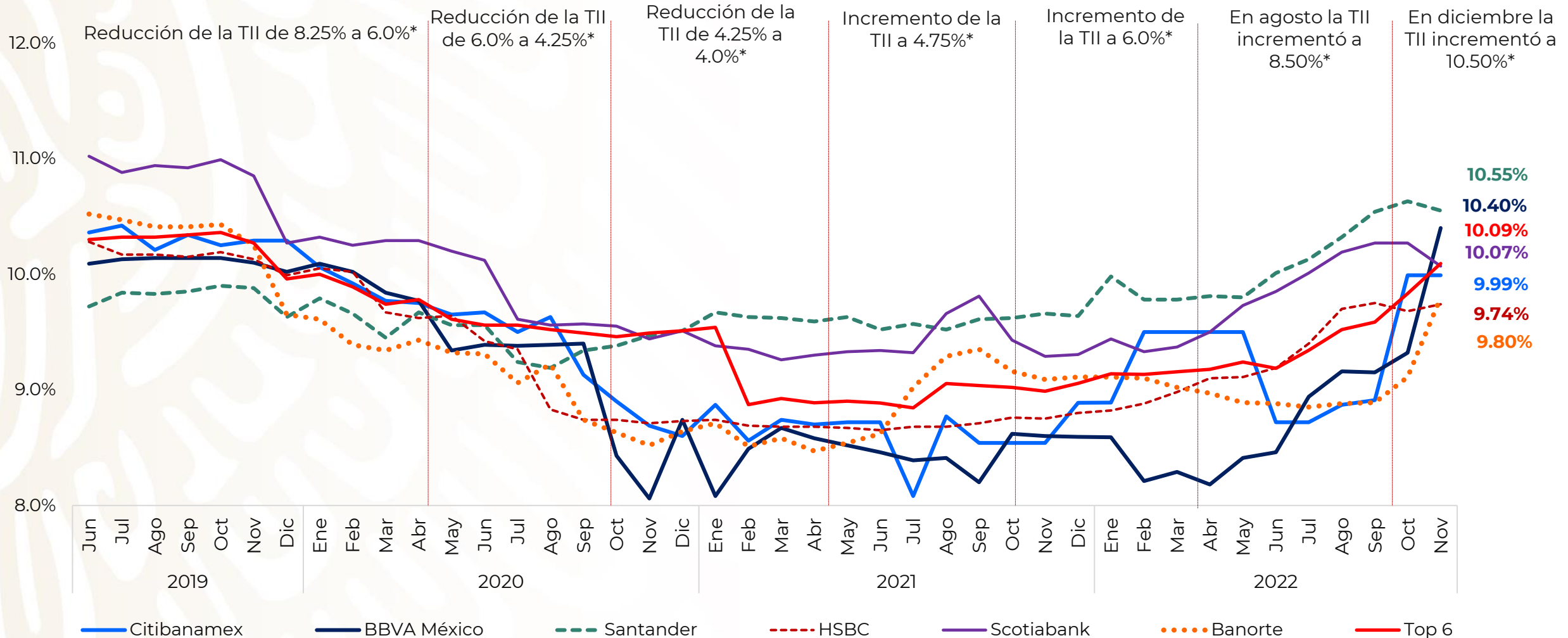
Repunte de Tasas del Gobierno

En el periodo **enero 2022 a enero, 2023**, las tasas de los **Cetes 28, 91 y 182** tuvieron una variación de **508 pb**, **487 pb** y **461 pb**, respectivamente. El **Bono M** aumentó **107 pb**.

En el mes de diciembre, Banco de México decidió **incrementar en 50 pb el objetivo de la Tasa de Interés Interbancaria**, a un nivel de **10.50%**, debido a la magnitud y diversidad de los choques que han afectado a la inflación y sus determinantes.

Entorno Económico

Evolución Tasas Hipotecarias Bancarias

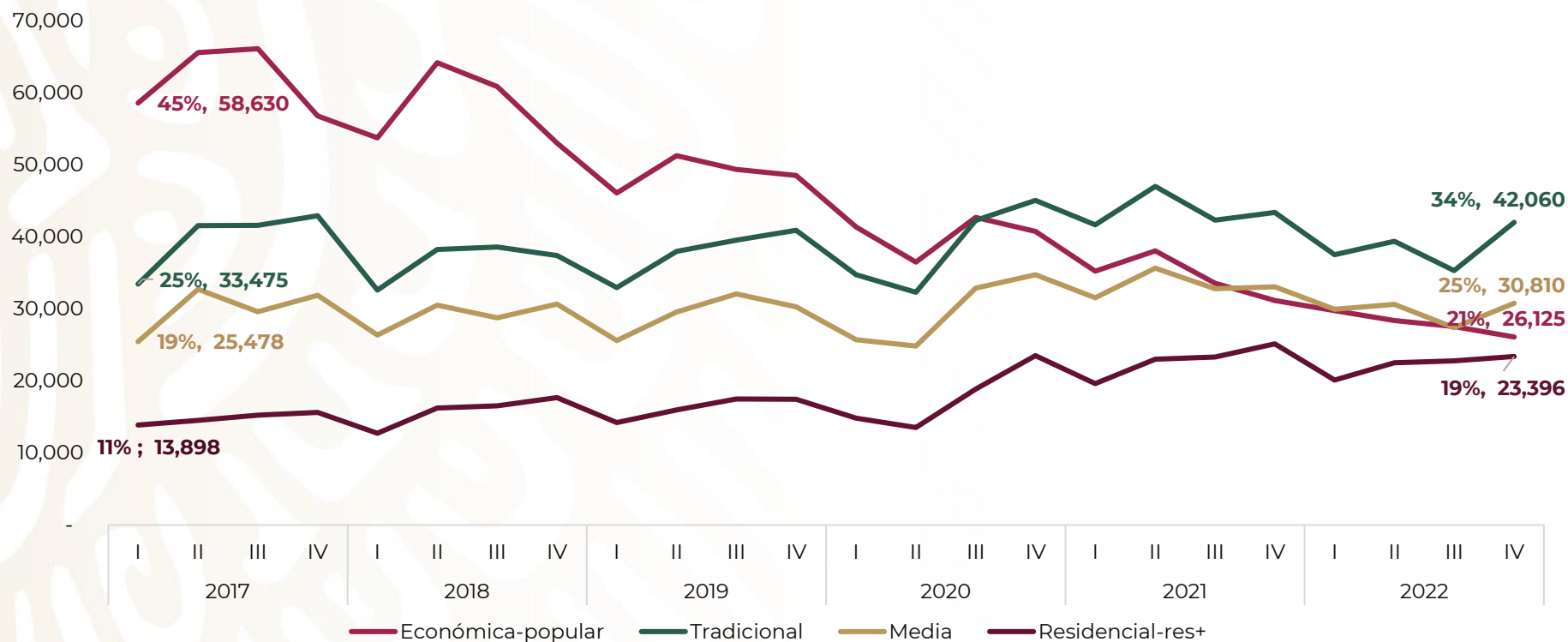


*Nota: Se hace referencia al objetivo de la Tasa de Interés Interbancaria a un día, derivado del Anuncio de Política Monetaria.


Entorno Económico


Clase de vivienda


Número de viviendas por clase a nivel nacional



La **participación en el mercado por clase de vivienda** mostró el siguiente comportamiento:

Vivienda Tradicional  pasó de 25% en el 1T de 2017 a 34% en el 4T de 2022.

Vivienda Media  aumentó de 19% en el 1T de 2017 a 25% en el 4T de 2022.

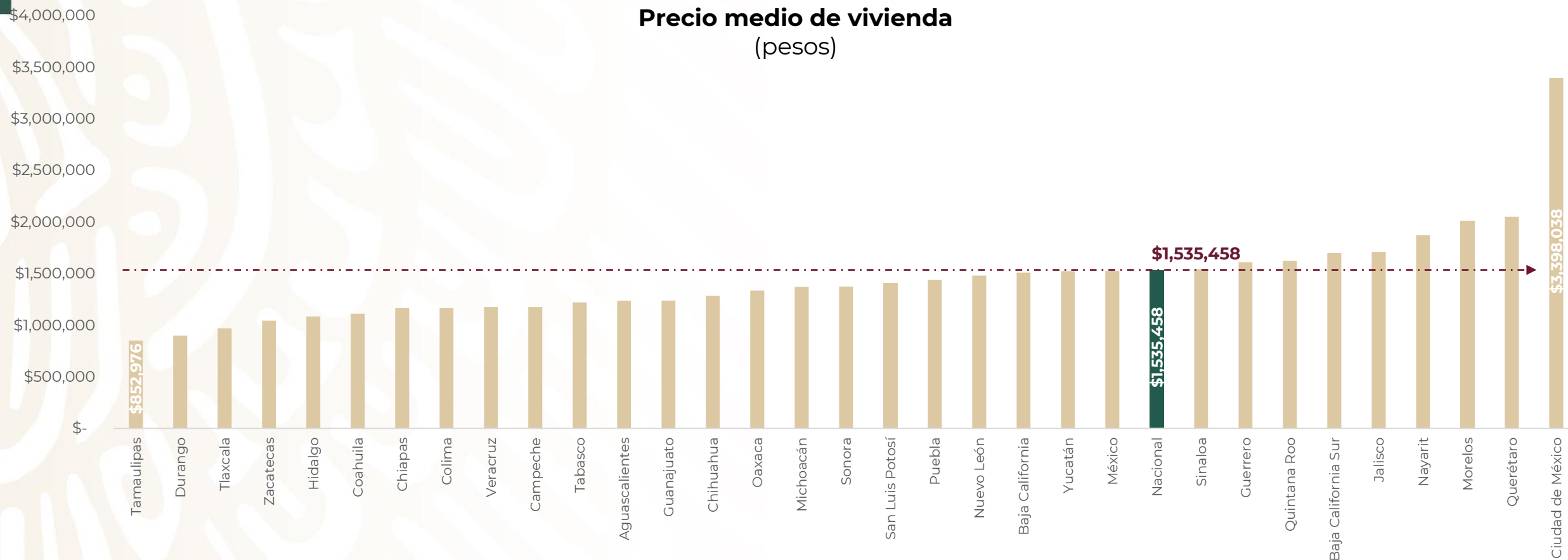
Vivienda Económico – popular  mantuvo su tendencia a la baja, al pasar de 45% en el 1T de 2017 a 21% en el 4T de 2022.

Menor igual a \$585,018	\$ 585,018	\$ 1,023,781	Mayor a \$ 2,193,816
	-	-	
	\$1,023,781	\$2,193,816	

Entorno Económico

Distribución de precios

Precio medio de vivienda
(pesos)



A nivel nacional el **precio medio** de una vivienda fue de **1 millón 535 mil pesos**; siendo la **Ciudad de México** la entidad con el **precio medio más alto** (3 millones 398 mil pesos) y **Tamaulipas** la del **más bajo** con 852 mil pesos.

Entorno Macroeconómico

Índice SHF de Precios de la Vivienda

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el **cuarto trimestre de 2022 una apreciación de 10.4%** a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2021. Mientras que, en el acumulado anual, el Índice SHF de Precios de la Vivienda presentó un crecimiento del 8.9% comparado con 2021.

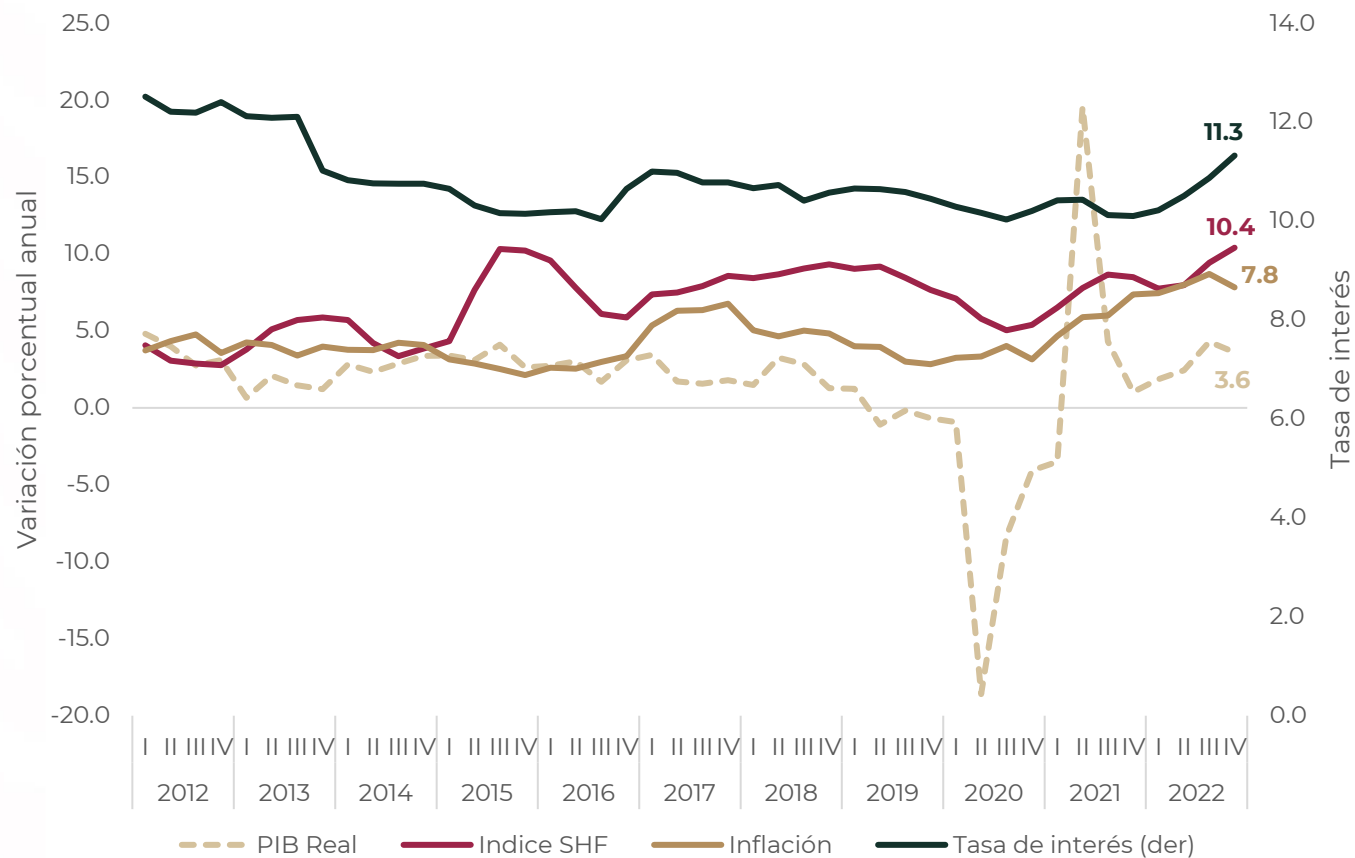
El crecimiento que presentó el **Índice SHF** en 2022 fue resultado de diversos factores como:



En comparación anual la participación de las viviendas de clase media - residencial pasó del 42.3% al 45.4%.

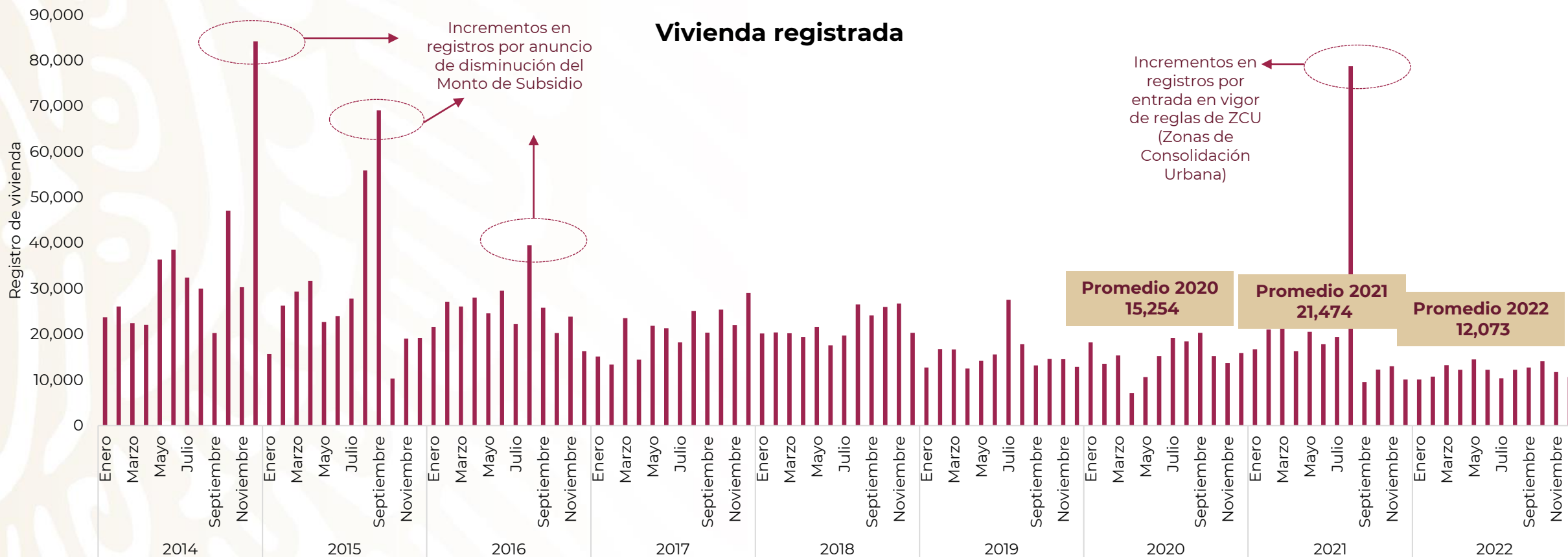


La cantidad de casas solas representa el 51.7% del mercado.



Entorno Económico

Registro de Vivienda Nueva



En **diciembre de 2022**, se observaron **10,661 viviendas registradas** (5.4% más que el mismo mes de 2021).

En el acumulado de 2022 se registraron 144,879 viviendas lo cual implica una reducción del **43.8%** respecto a 2021.

Entorno Económico

Crédito Puente

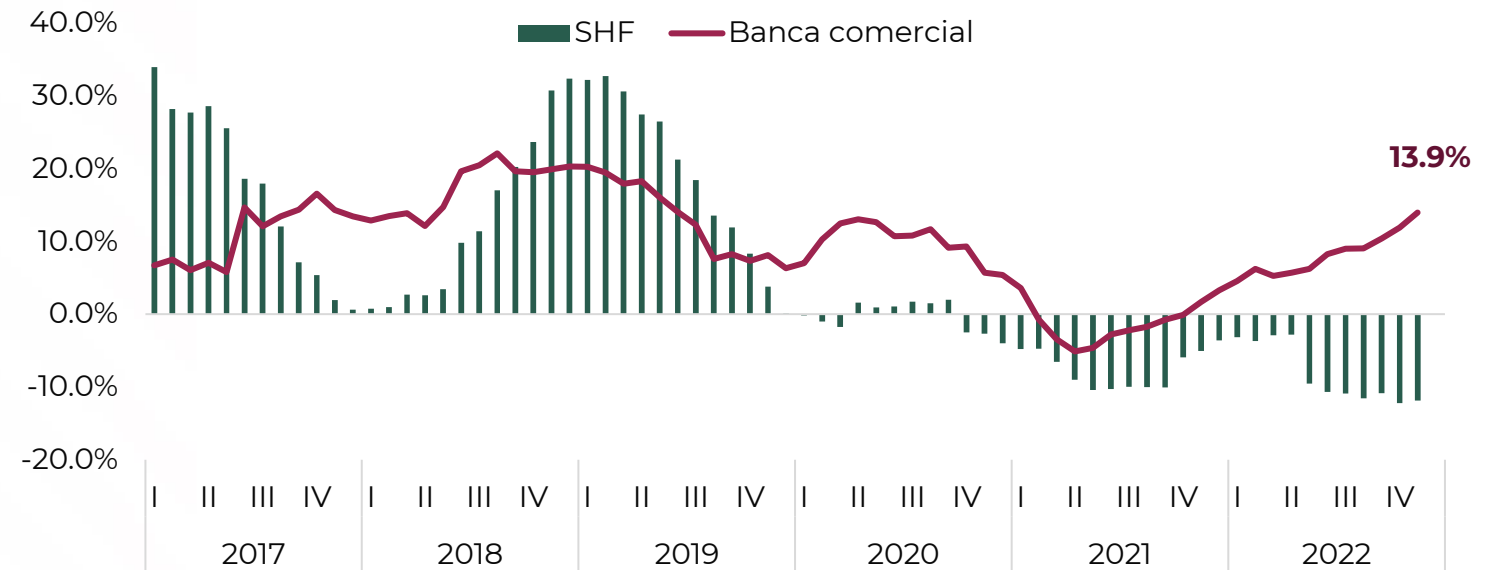
Saldo de Crédito Puente

(Miles de millones de pesos)

Año	Trim.	Banca comercial	SHF	Total	Participación	
					Banca comercial	SHF
2020	I	76.49	25.54	102.03	75.0%	25.0%
		79.21	25.58	104.79	75.6%	24.4%
		81.73	25.78	107.52	76.0%	24.0%
	II	83.02	26.50	109.52	75.8%	24.2%
		82.84	26.68	109.52	75.6%	24.4%
		82.08	26.69	108.76	75.5%	24.5%
	III	81.96	26.45	108.42	75.6%	24.4%
		81.90	26.21	108.10	75.8%	24.2%
		81.42	26.16	107.58	75.7%	24.3%
	IV	81.29	25.11	106.40	76.4%	23.6%
		80.07	25.07	105.14	76.2%	23.8%
		78.79	24.38	103.17	76.4%	23.6%
2021	I	79.24	24.32	103.56	76.5%	23.5%
		78.64	24.36	103.01	76.3%	23.7%
		78.91	24.10	103.01	76.6%	23.4%
	II	78.79	24.12	102.90	76.6%	23.4%
		79.01	23.90	102.90	76.8%	23.2%
		79.79	23.94	103.73	76.9%	23.1%
	III	80.15	23.81	103.97	77.1%	22.9%
		80.47	23.59	104.06	77.3%	22.7%
		80.79	23.53	104.32	77.4%	22.6%
	IV	81.19	23.62	104.81	77.5%	22.5%
		81.42	23.81	105.23	77.4%	22.6%
		81.38	23.50	104.88	77.6%	22.4%
2022	I	82.84	23.55	106.39	77.9%	22.1%
		83.54	23.47	107.01	78.1%	21.9%
		83.07	23.41	106.48	78.0%	22.0%
	II	83.28	23.43	106.72	78.0%	22.0%
		83.93	21.62	105.56	79.5%	20.5%
		86.35	21.39	107.74	80.1%	19.9%
	III	87.36	21.22	108.57	80.5%	19.5%
		87.75	20.87	108.61	80.8%	19.2%
		89.19	20.97	110.16	81.0%	19.0%
	IV	90.85	20.74	111.59	81.4%	18.6%
		92.78	20.99	113.77	81.6%	18.4%

Variación mensual del Saldo de Crédito Puente

(Cambio % anual)

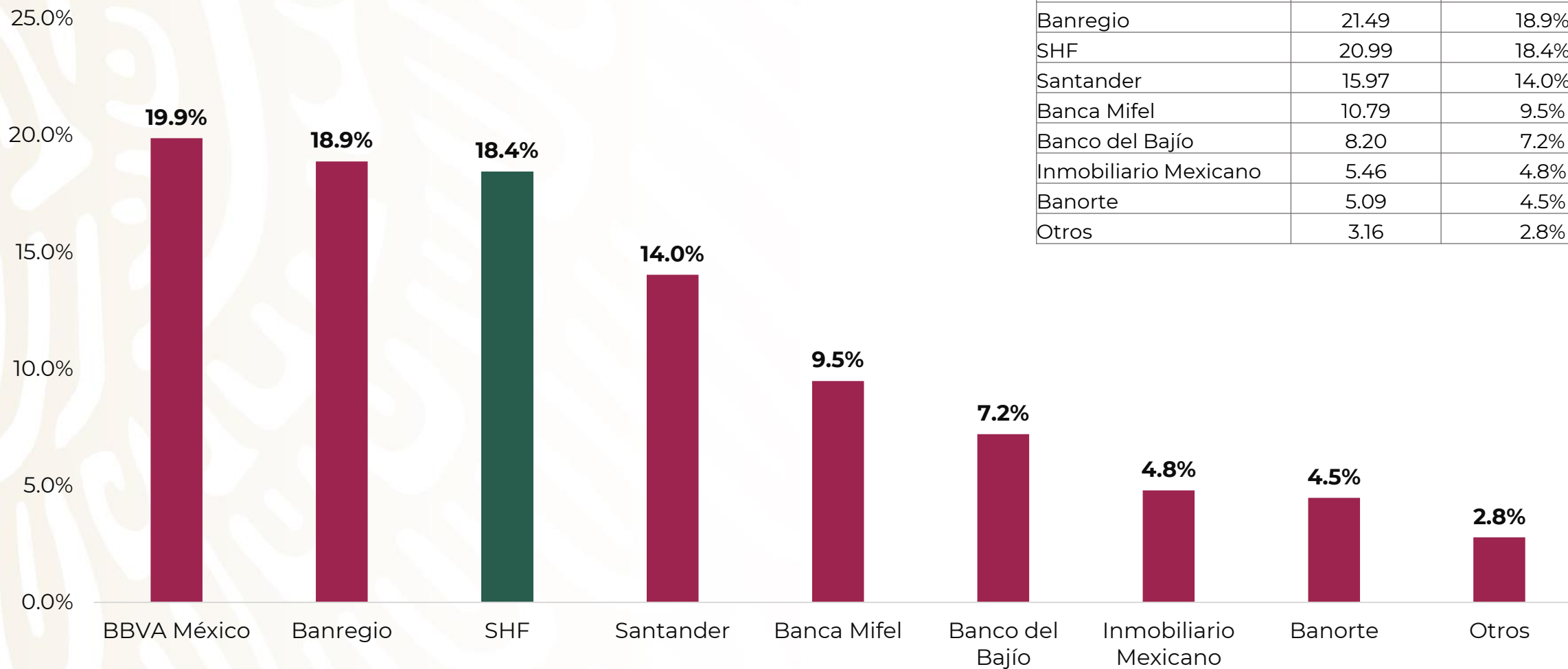


- En el mes de noviembre, el saldo de Crédito Puente de la **Banca comercial representó el 81.6% del total**, mientras que el de **SHF representó el 18.4% del total**.

- El saldo de crédito puente al mismo mes fue de 113.77 mmdp, lo que implicó **un aumento de 8.1%** comparado con el mismo periodo de 2021.

Entorno Económico

Crédito Puente



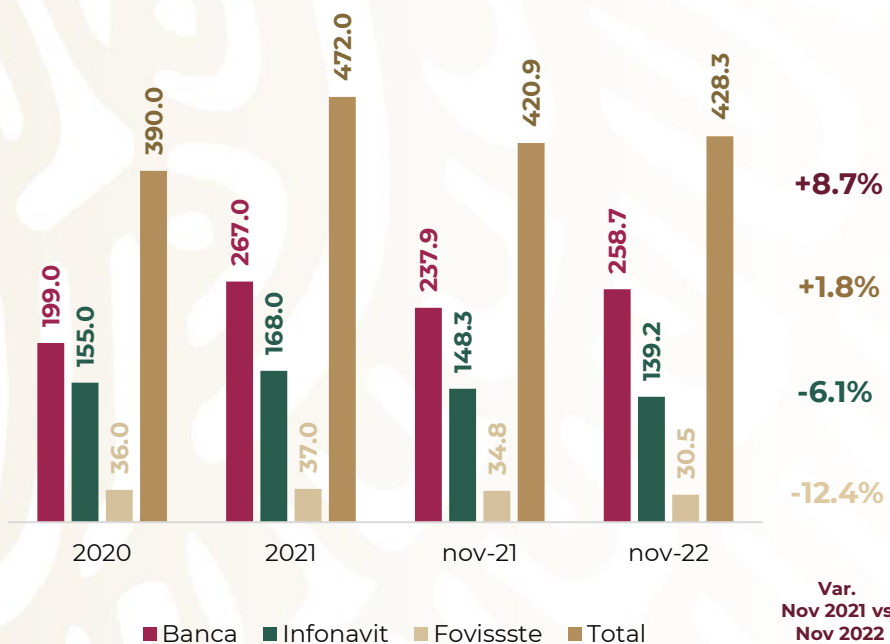
**Saldo de Cartera Crédito Puente
(mmdp)**

Institución	Saldo puente	Participación
BBVA México	22.62	19.9%
Banregio	21.49	18.9%
SHF	20.99	18.4%
Santander	15.97	14.0%
Banca Mifel	10.79	9.5%
Banco del Bajío	8.20	7.2%
Inmobiliario Mexicano	5.46	4.8%
Banorte	5.09	4.5%
Otros	3.16	2.8%

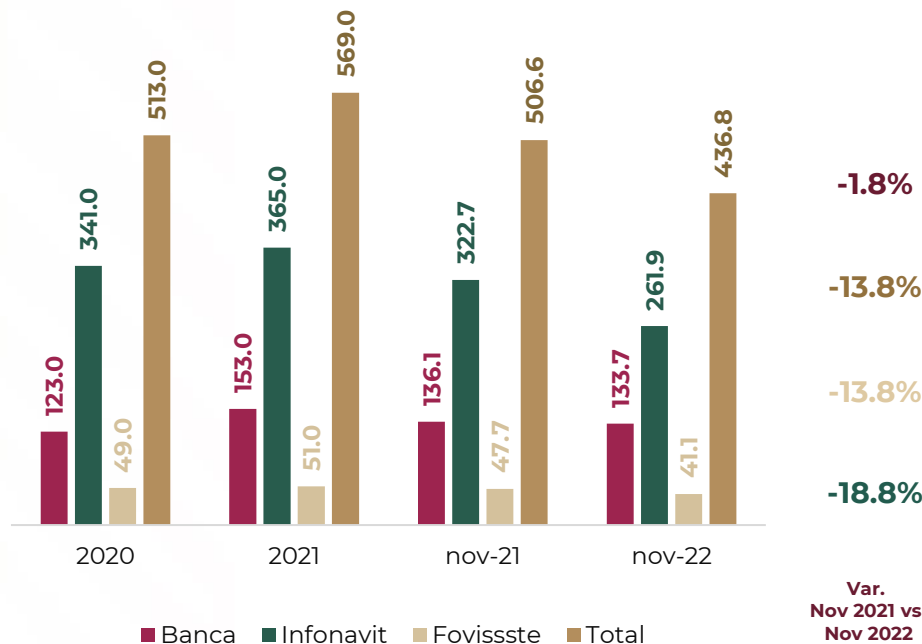
Entorno Económico

Mercado Hipotecario

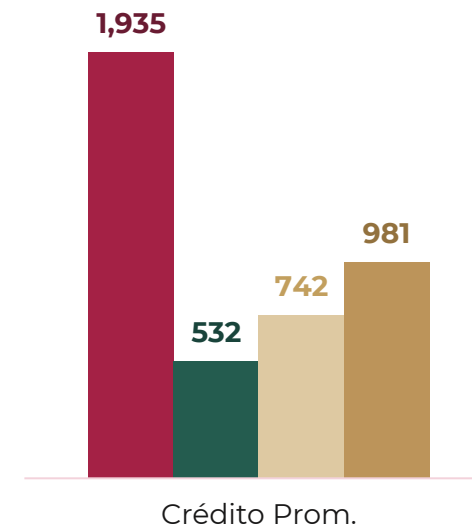
Monto Colocado
(Miles de millones de pesos)



Número Créditos
(Miles)



Crédito Promedio
(Miles de pesos)



En el acumulado a noviembre de 2022, Infonavit registró un descenso de -6.1% en monto colocado y -18.8% en el número de créditos. El Fovissste -12.4% en monto y -13.8% en número de créditos, respecto al mismo período del 2021.



La Banca Comercial reportó un crecimiento de 8.7% en monto colocado y una disminución de -1.8% en créditos otorgados.

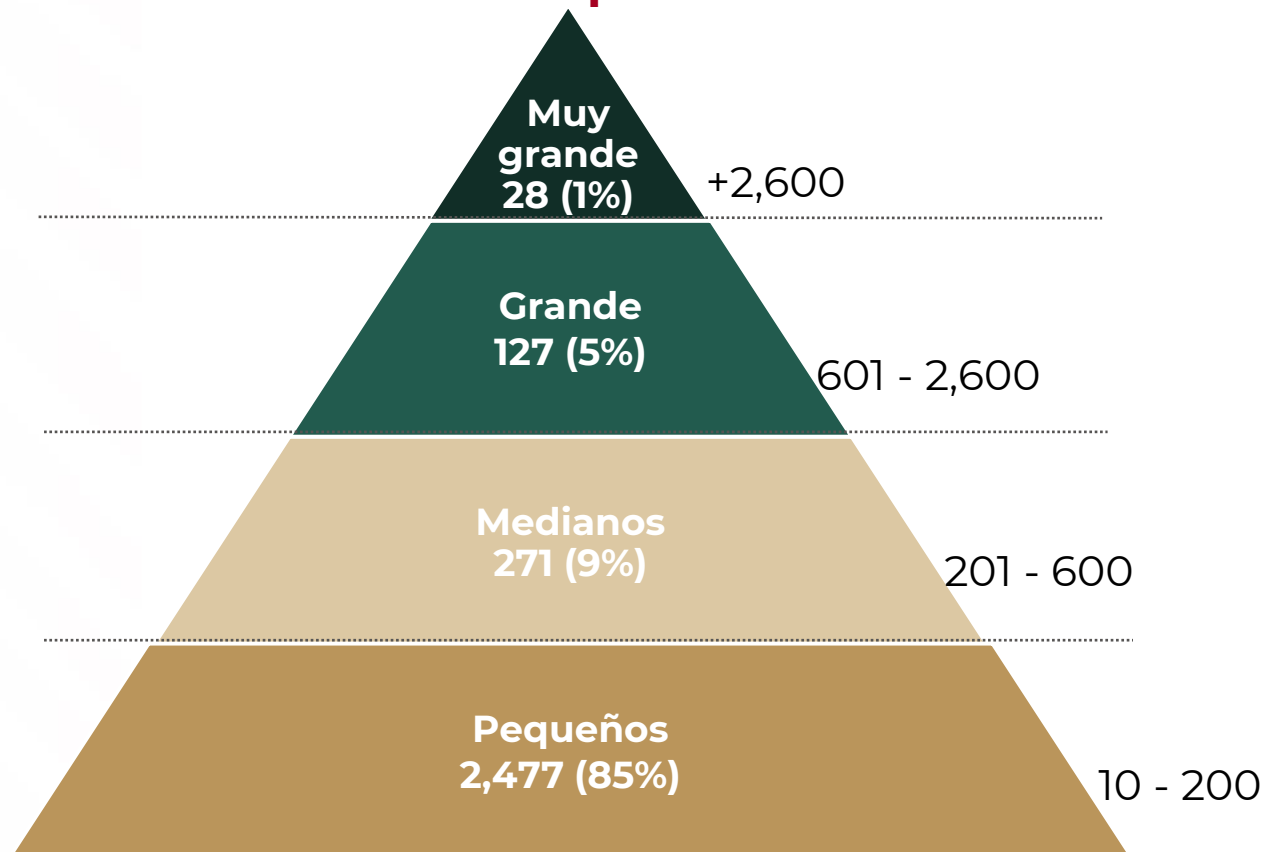
Entorno Económico

2,903 desarrolladores activos

Porcentaje de viviendas producidas

2012		2022
50%	▼	37%
19%	▲	26%
15%	▲	16%
16%	▲	21%

Viviendas producidas



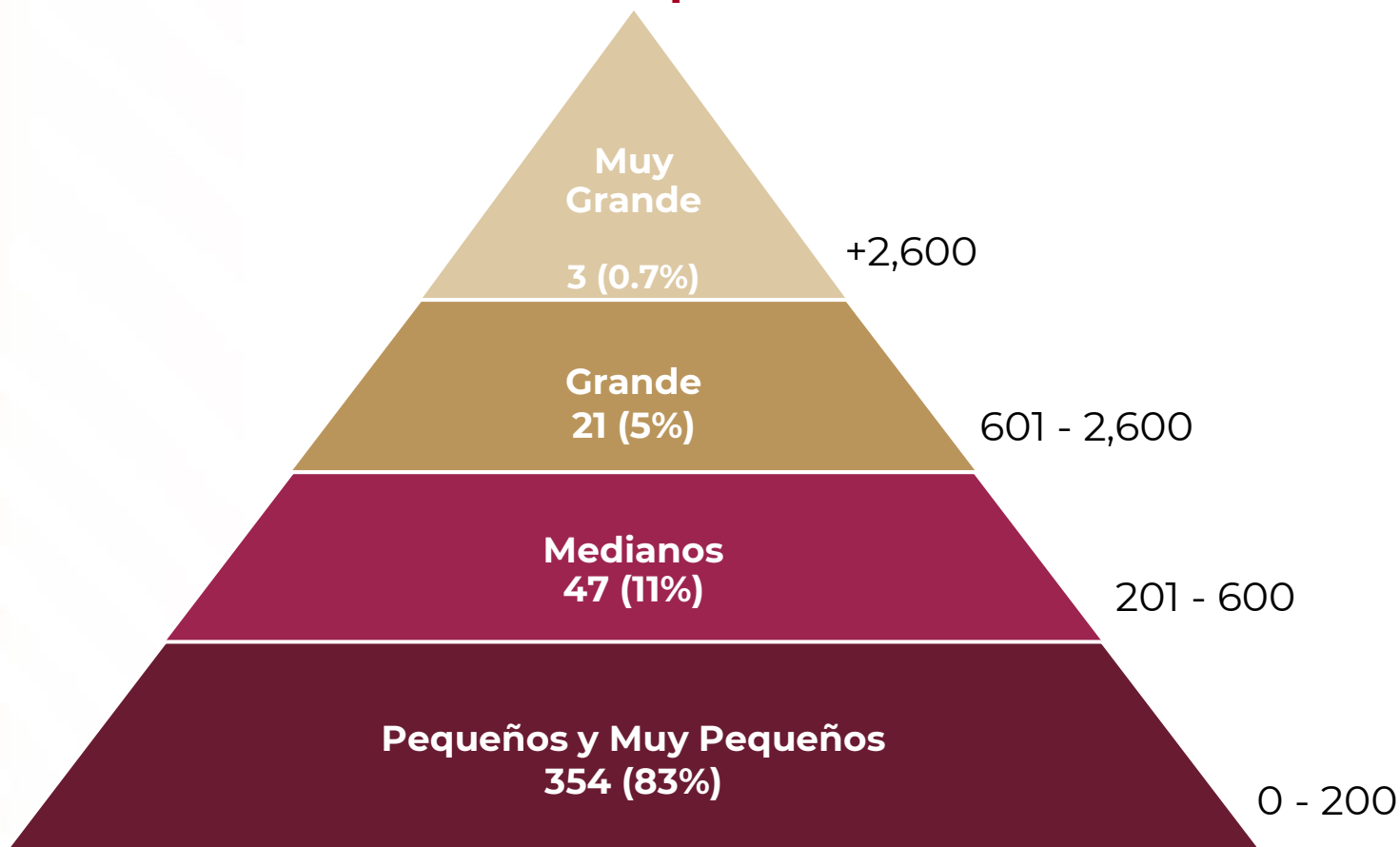
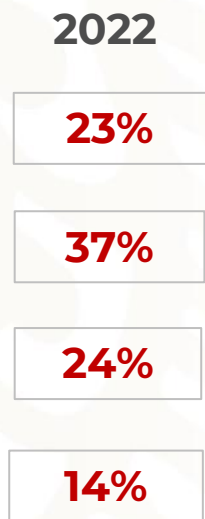
Al mes de diciembre, 28 desarrolladores produjeron el 37% del total de vivienda en el país, mientras que en 2012 construían el 50%. Por su parte, el resto de las empresas constructoras han logrado una mayor penetración en el mercado, al pasar de 50% en 2012 a un 63% de participación en la producción de vivienda.

Entorno Económico

468 Desarrolladores con SHF

Porcentaje de viviendas producidas

Viviendas producidas



Nota: 43 desarrolladores no registran su vivienda en RUV

Entorno Económico

Situación Actual del Sector Vivienda

- El **incremento en tasas de interés** está provocando una **menor inversión en el sector construcción**, específicamente en el sector residencial (vivienda).
- Las **afectaciones globales** ocasionaron incremento en los **materiales de construcción** y en consecuencia el **aumento en el valor de las viviendas**.
- Los principales usuarios de la **oferta de vivienda Infonavit y Fovissste**, han **disminuido su ritmo de colocación** en **número de créditos y monto**, lo cual se corrobora con la **baja de registros de vivienda en el RUV**.
- Esto también afecta a los **créditos puente de vivienda económica**, la cual ha sido **desplazada hacia vivienda media y residencial**, dándole un **impulso** tenue **a la colocación hipotecaria de la banca**.



Avances y Logros SHF

Avances y Logros SHF

Resultados 2022

En 2022 se generó la **colocación de crédito directo e inducido más alta en lo que va de la administración y la 2ª más grande en la historia de SHF**

Monto de colocación: **\$97,509 MDP**, un crecimiento de **87%** con respecto a 2021.

Acciones de vivienda: **143,490** acciones, un crecimiento de **11%** con respecto a 2021.

Incremento neto de saldo de cartera total de **\$23,573 MDP** equivalente al **9%** con respecto a 2021.

- Se **ha fortalecido los procesos de gestión de crédito** que se presentaron a los OSF.
- Se incrementó el **ICAP** en 5 puntos porcentuales, pasando de 21.9% al cierre de 2021 a **26.1%** en el 2022.
- SHF ha generado una **rentabilidad** en cada año durante esta administración.

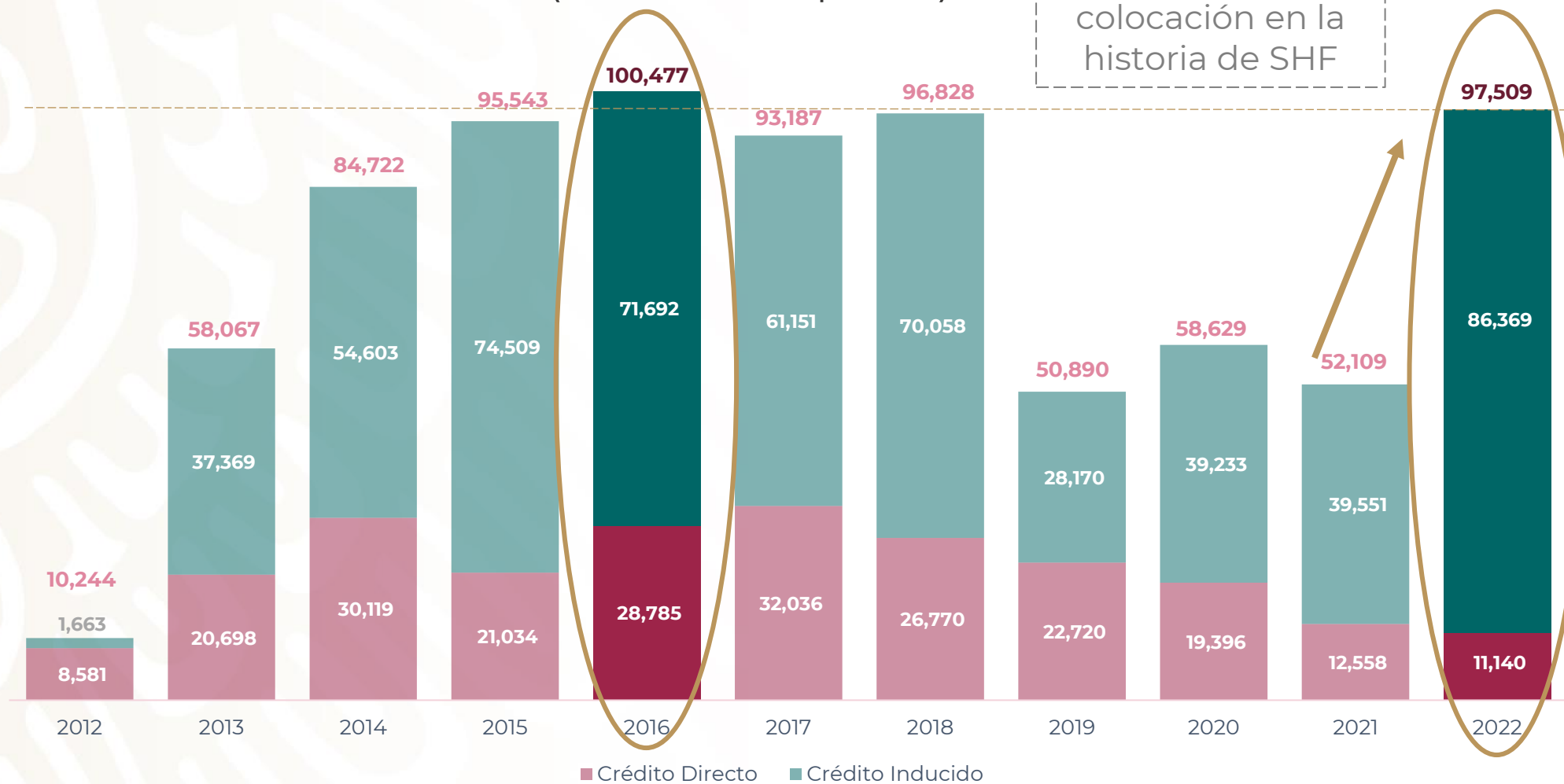
Avances y Logros SHF

Resultados 2022

Colocación (millones de pesos)

Es el 2° mayor
monto de
colocación en la
historia de SHF

Crecimiento en la
colocación de
+87% vs. 2021



Evolución SHF

Dic 2018-Diciembre 2022



67,726
Crédito
Directo



202,832
Crédito
Inducido



270,558
(mdp)

468 Desarrolladores



361,531
Crédito
Directo



183,601
Crédito
Inducido



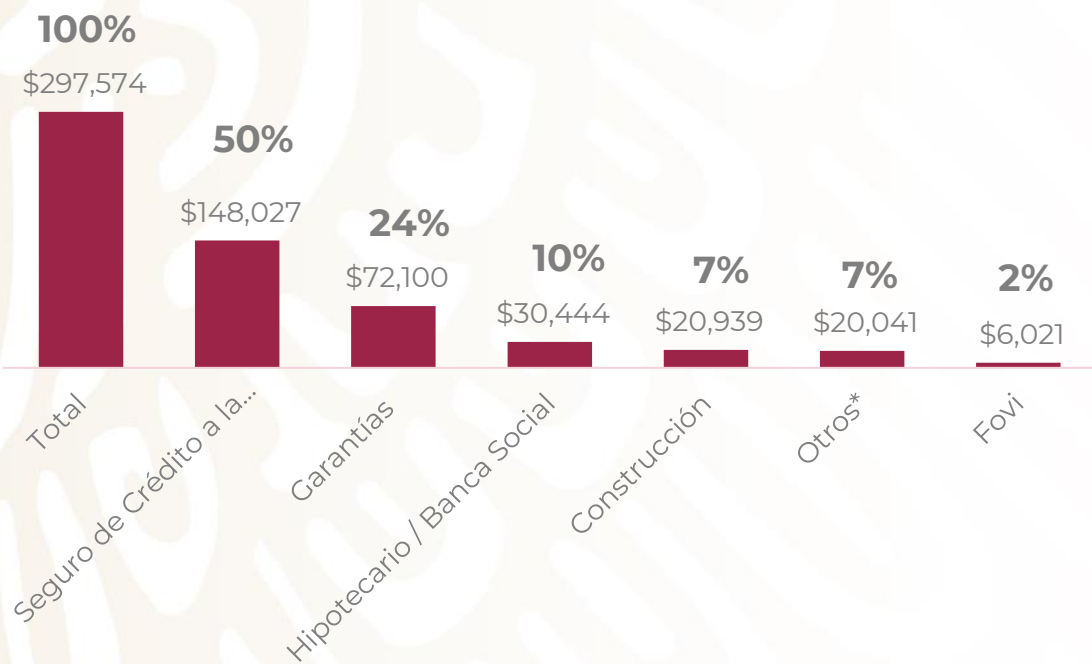
545,132
Acciones

647 Proyectos



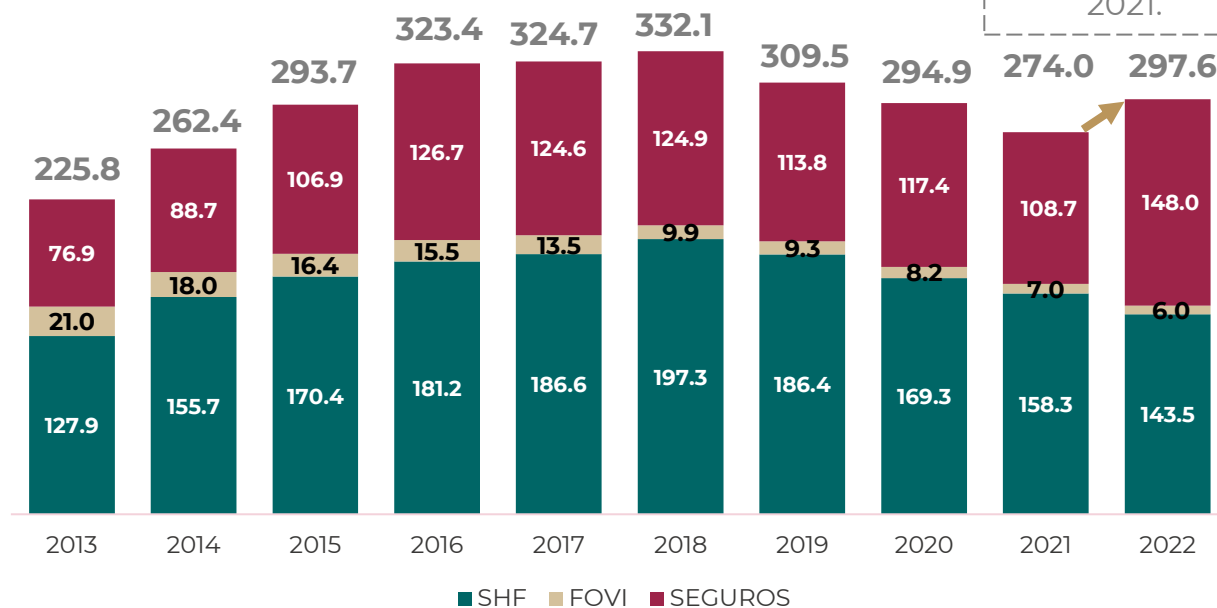
Evolución SHF

Saldo de Cartera Diciembre 2022 (mdp)



Saldo Total de la Cartera de Crédito
(miles de millones de pesos)

Se registró un crecimiento del **9%** con respecto a 2021.

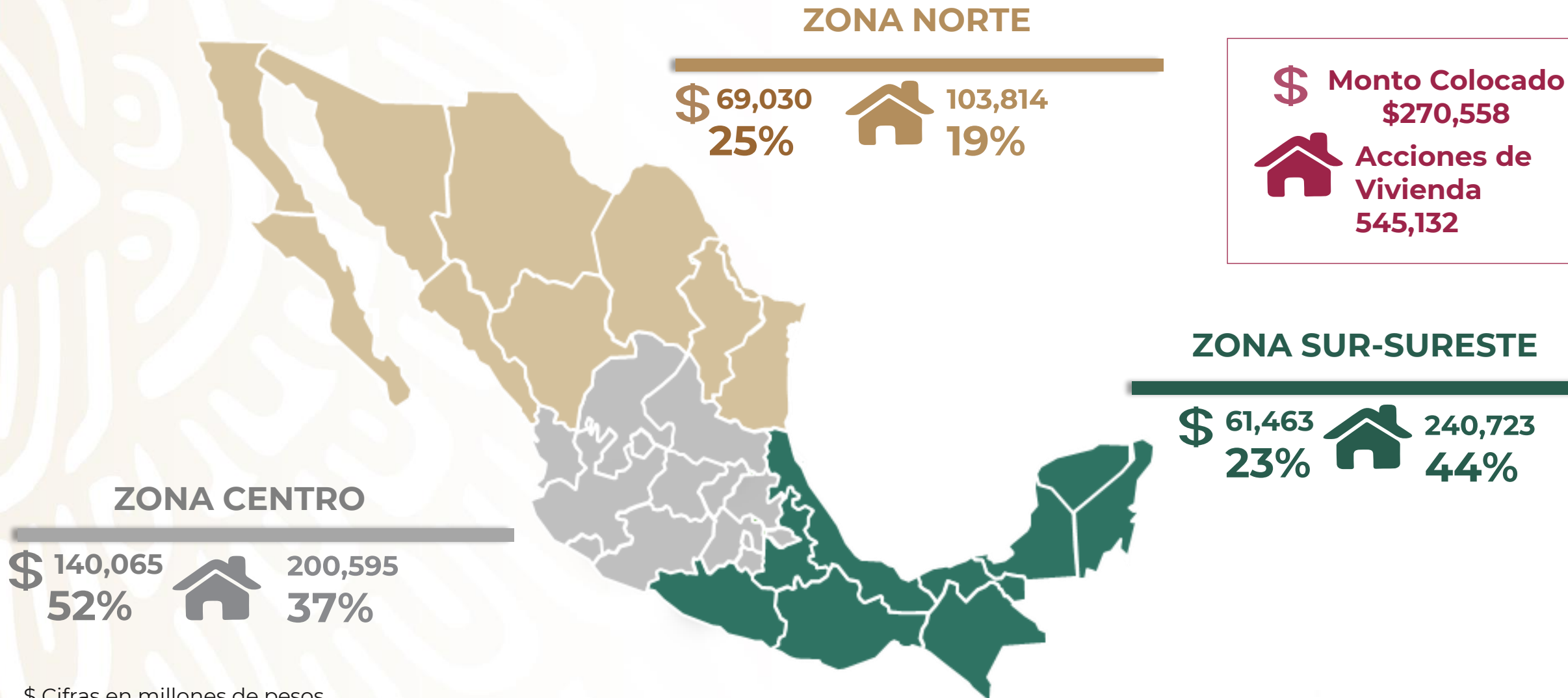


* Incluye cartera dacionada, IFRAS, apoyo a sismos, líneas especiales y reestructuras.

Evolución SHF

Financiamiento y Acciones por Región

Acumulado Dic 2018 - Diciembre 2022



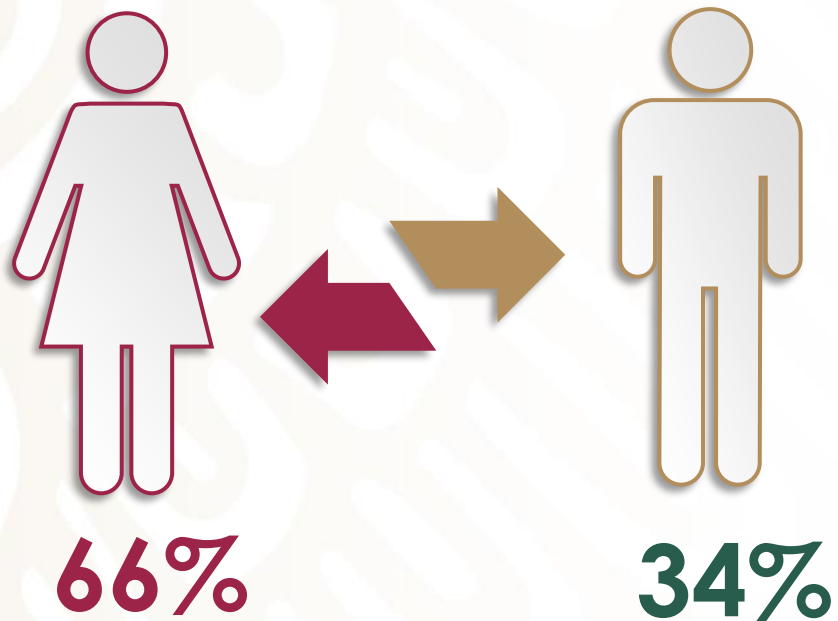
\$ Cifras en millones de pesos.

Evolución SHF

Acciones a mujeres

Acumulado Dic 2018 - Diciembre 2022

Durante la presente administración, **2 de cada 3** acciones de **Banca Social** han sido otorgadas a mujeres.



Se brindó Educación Financiera a **65,604 mujeres** derechohabientes del FOVISSSTE



Sustentabilidad

Acumulado Dic 2018 - Diciembre 2022



21,025 viviendas sustentables certificadas



\$ 7,115.65 mdp en crédito otorgado



732,045 tCO2e mitigadas



El 9.1% del total de créditos, es otorgado para vivienda sustentable.



33 desarrolladores con beneficio financiero



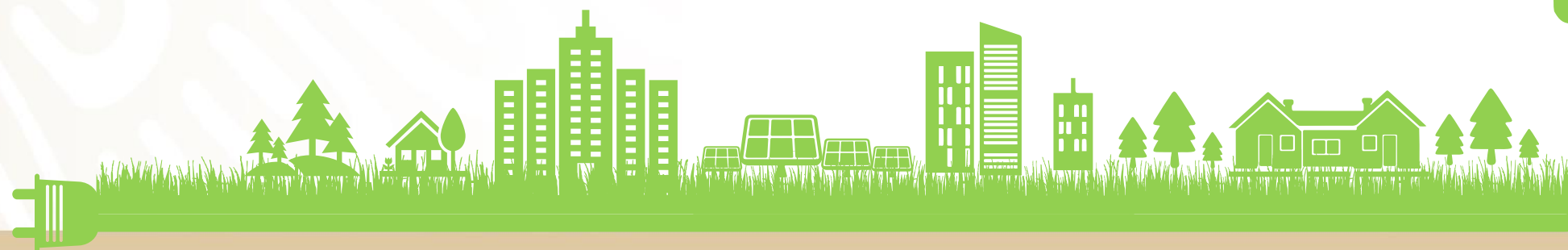
23 entidades federativas



84,100 personas beneficiadas



El 14.3 % del monto de créditos otorgados por SHF en ese periodo fue destinado para vivienda sustentable.





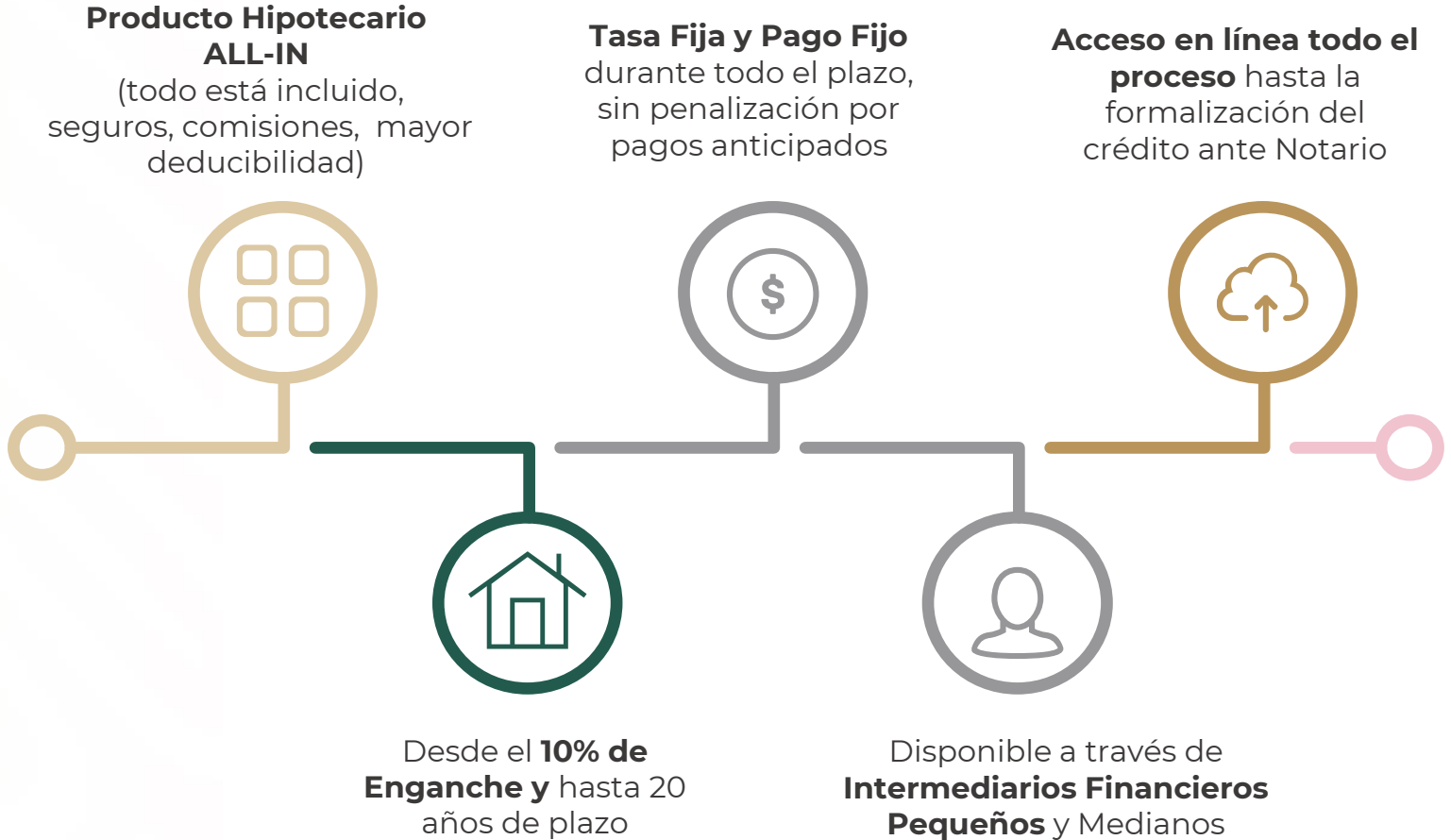
Hipoteca Digital

Concepto

- **FOVI y SHF** regresan al mercado de crédito hipotecario individual.
- Busca **impulsar vivienda** de menos de **\$1,500,000**
- Para acreditados de **ingresos mixtos**: Asalariados y PFAEs.
- Promueve **nuevos intermediarios financieros** (tipo **Fintech**) con plataformas digitales.
- El **fondeo** estará a cargo de **FOVI**, a través de un Fideicomiso.
- El **perfil de los acreditados y criterios de elegibilidad** son proporcionados por **SHF y FOVI**.



Características



Perfil del Acreditado



Tipo de Acreditado: Asalariados o Personas Físicas con Actividad Empresarial (PFAE) independientes

- **Edad:** Entre 25 años y 60 años, sin rebasar los 70 años, incluyendo el plazo del Crédito Individual.



- **Ingreso Mínimo:** \$21,000

- a) **Asalariados** 65% ingresos comprobables y 35% ingresos variables.
- b) **PFAE** 50% ingresos comprobables y 50% ingresos variables.

Características generales



- **Plazo:** hasta 20 años
- **LTV:** 90% del valor de la vivienda
- **Tasa de Interés:** tasa fija
- **PTI: 30%** • **DTI: 40%**
- **Comisiones y seguros:** integrados en la tasa (*all-in*)



- **Valor de la Vivienda:** desde 750 mil y hasta 1.5 mdp.
- **Enganche:** 10%
- **Posibilidad de Cofinanciamiento.**






Perspectivas 2023

Perspectivas 2023

Sociedad Hipotecaria Federal

1. **SHF consolidará el Crédito Individual como una alternativa adicional** a la Banca, Infonavit y FOVISSSTE, otorgando **crédito de forma directa a través de plataformas tecnológicas de Origenación y Administración** enfocados principalmente a vivienda económica.
2. SHF continuará **inyectando liquidez** para el desarrollo de los mercados primario y secundario de financiamiento a la vivienda, **a través de crédito puente, garantías a la construcción y seguros de crédito a la vivienda**, con objeto de estimular la oferta de vivienda.
3. SHF seguirá **contribuyendo a la transformación del sector de la vivienda del país**, siendo un banco con finanzas sanas, alto índice de capitalización, disruptivo en la creación y promoción de esquemas para el financiamiento a la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda adecuada.

Gracias

 Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)  @SHFoficial  shfoficial
www.gob.mx/shf



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



2023
AÑO DE
Francisco
VILA

EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO