



Reunión CANADEVI – Región 1

Junio 2021

Principales puntos a destacar

- ✓ La economía muestra **signos de recuperación**, tanto en los indicadores de confianza como en producción.
- ✓ La actividad crediticia no se detuvo durante la pandemia y en los primeros 5 meses del año muestra **crecimientos de doble dígito** para el portafolio propio.
- ✓ La reforma a la Ley del INFONAVIT amplía los objetos de financiamiento y sus modalidades. Se encuentra en la tercera fase de implementación.
- ✓ El crédito Infonavit se transforma con **menores tasas (8.4% ponderado), pagos fijos y prepagos al capital**. Se busca dar una **señal de confianza** en el mercado hipotecario.
- ✓ El nuevo sistema de puntaje implica que **250 mil personas nuevas se suman a la demanda potencial** de crédito.
- ✓ El manejo de cartera ha representado un reto, pero se ha estabilizado y **hoy se presentan flujos de pagos históricos a favor del Instituto**.

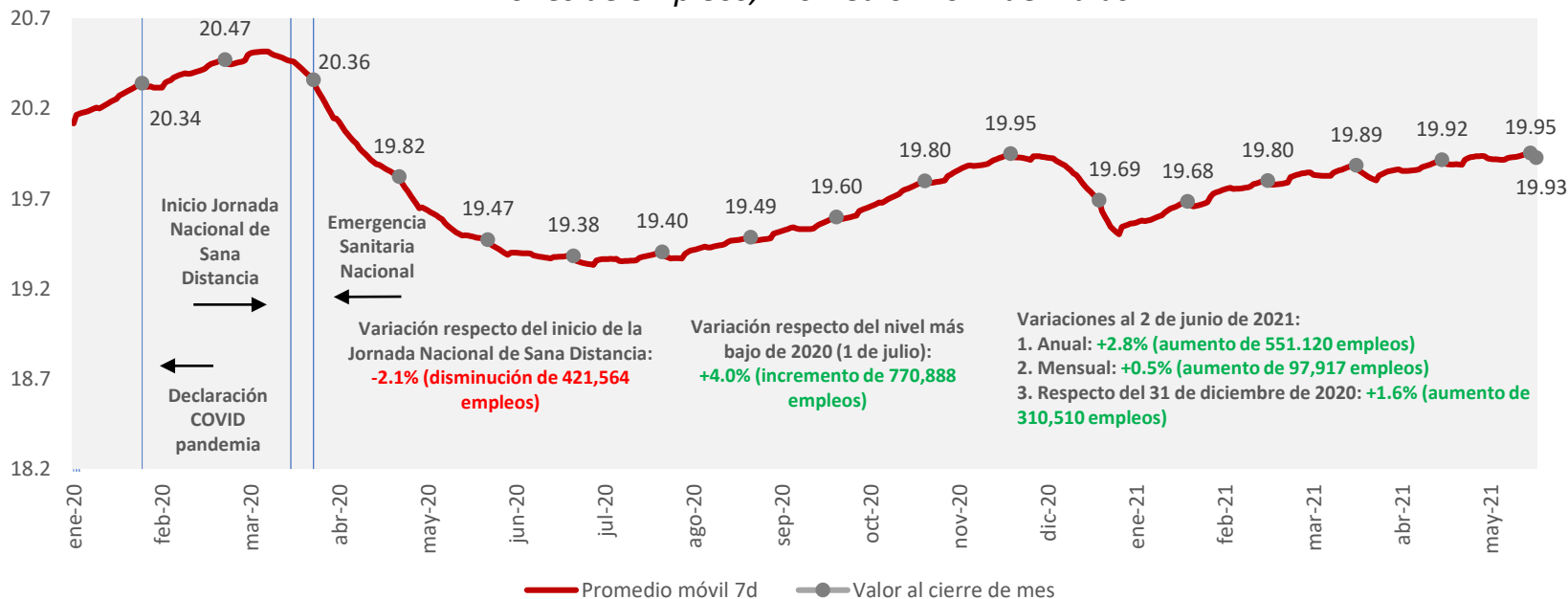
- 1** Cierre 2020 y avance a mayo de 2021
- 2** Nuevo Modelo de Originación INFONAVIT T 1000
- 3** El crédito INFONAVIT se transforma

Recuperación del empleo

Desde el inicio de la jornada de Sana Distancia hasta el 2 de junio de 2021 se registró una variación porcentual negativa de 2.1% (421,564 personas) en el empleo a nivel nacional; no obstante, durante el último mes se registró un incremento de 551,120 empleos (2.8%).

Evolución del Empleo INFONAVIT, 1 de enero 2020 - 2 de junio de 2021

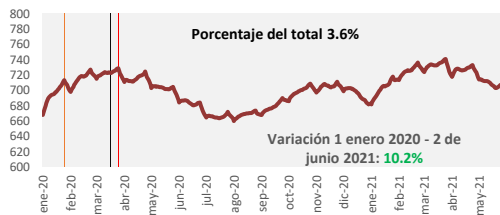
Millones de empleos; Promedio Móvil de 7 días



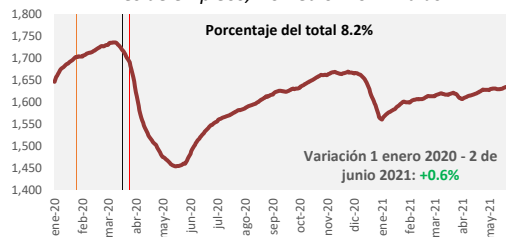
Recuperación del Empleo por Actividades



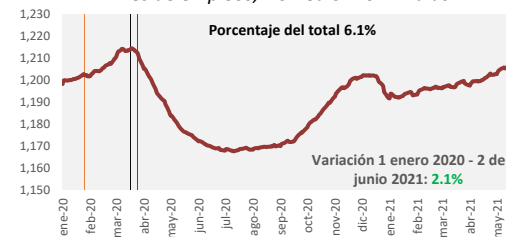
Agricultura, Ganadería, Silvicultura, Pesca y Caza
Miles de empleos; Promedio móvil 7 días



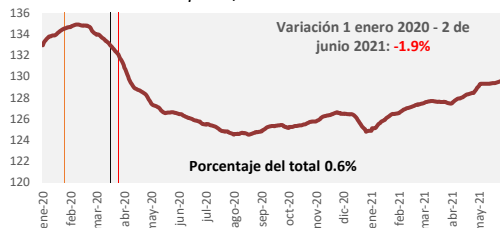
Industria de la Construcción
Miles de empleos; Promedio móvil 7 días



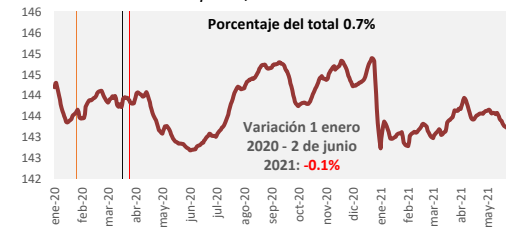
Transportes y Comunicaciones
Miles de empleos; Promedio móvil 7 días



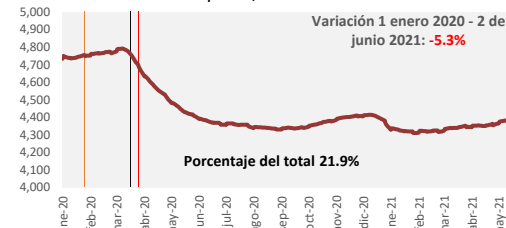
Industrias Extractivas
Miles de empleos; Promedio móvil 7 días



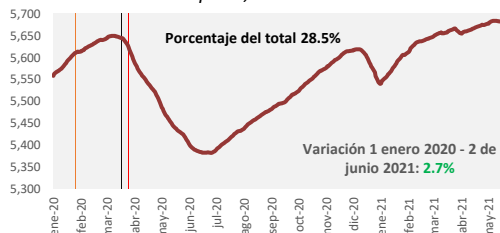
Industria Eléctrica y Captación de Agua
Miles de empleos; Promedio móvil 7 días



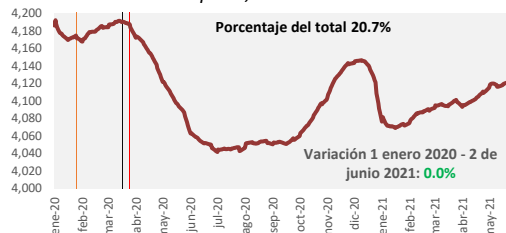
Servicios para Empresas, Personas y Hogares
Miles de empleos; Promedio móvil 7 días



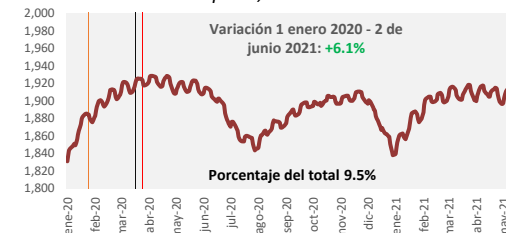
Industrias de Transformación
Miles de empleos; Promedio móvil 7 días



Comercio
Miles de empleos; Promedio móvil 7 días



Servicios Sociales y Comunes
Miles de empleos; Promedio móvil 7 días



Fuente: INFONAVIT. El cálculo de las variaciones se hizo tomando los datos originales y no lo del promedio móvil de 7 días. La línea amarilla corresponde a la declaración del Covid como pandemia por la OMS; la línea azul marca el inicio de la Jornada Nacional de Sana Distancia y la línea roja corresponde a la declaración de emergencia sanitaria nacional.

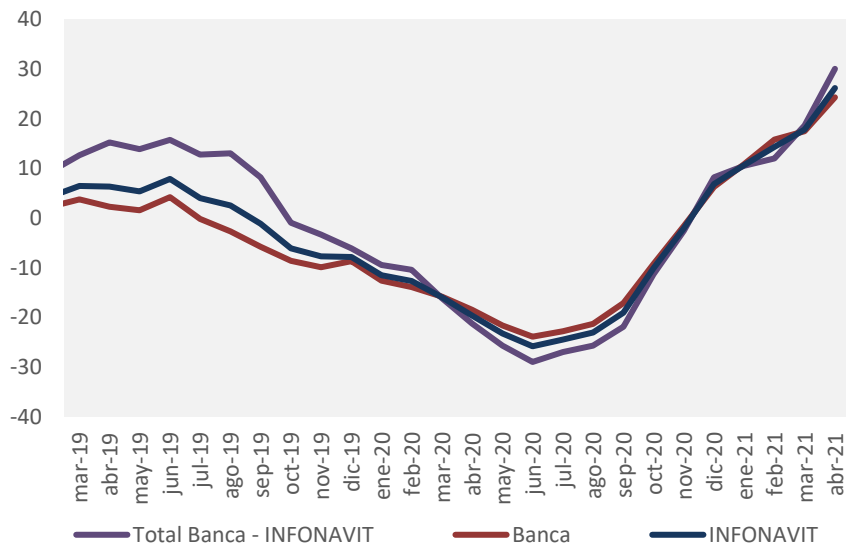
Cartera de crédito a la vivienda



Tras haber registrado una profunda desaceleración generalizada durante la primera mitad del 2020, la colocación de créditos hipotecarios tanto de la Banca Comercial como del INFONAVIT continúa recuperándose a un ritmo sostenido. Esto, en línea con una mejor perspectiva de la actividad económica y el desempeño de la pandemia en México.

Número de Créditos Hipotecarios, 2019 - 2021

Variación % anual - Promedio móvil 6 meses

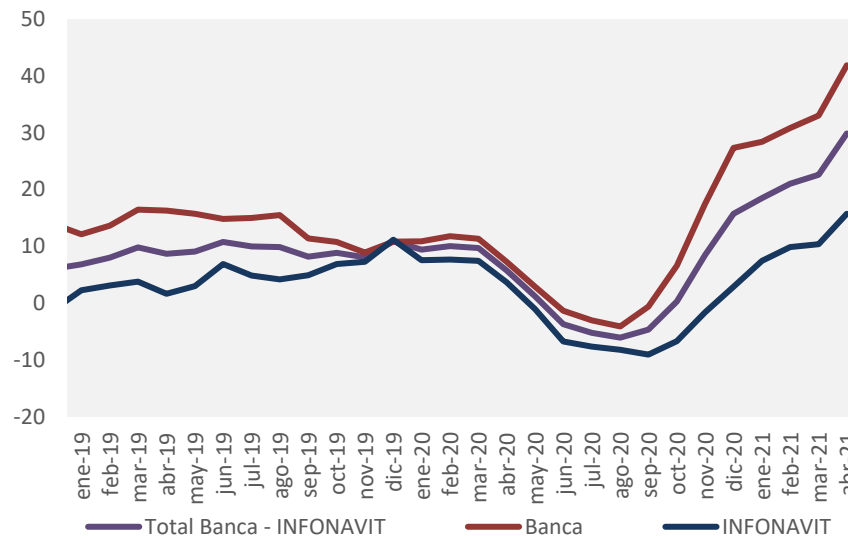


Fuente: CONAVI.

Notas: Se calcularon las variaciones anuales de cada mes y, posteriormente, se estimó el promedio móvil de seis meses de estas tasas.

Monto de Créditos Hipotecarios, 2019 - 2021

Variación % anual - Promedio móvil 6 meses



Fuente: CONAVI.

Notas: Se calcularon las variaciones anuales de cada mes y, posteriormente, se estimó el promedio móvil de seis meses de estas tasas.

Avance de crédito a la vivienda nivel nacional



Al 31 de mayo de 2021, la colocación total de créditos a la vivienda superó la meta del mes y registró un avance de 119.00%. Por su parte, la colocación de créditos hipotecarios avanzó 124.23%. La colocación de créditos no hipotecarios alcanzó un nivel de 109.03%.

Avance de Crédito a Nivel Nacional

al 31 de mayo de 2021

Concepto	Avance 2021 ⁵	Meta mayo	% Avance Meta Mayo	Meta Anual 2021	% Avance Meta 2021 ⁵	Avance 2020	Variación Anual %
Total de Créditos a la Vivienda	202,393.0	170,076.0	119.00	497,532.0	40.68	154,924.0	30.64
Créditos Hipotecarios	138,586.0	111,555.0	124.23	351,653.0	39.41	113,696.0	21.89
Vivienda Nueva	70,902.0	59,507.0	119.15	187,528.0	37.81	66,779.0	6.17
Vivienda Existente	67,684.0	52,048.0	130.04	164,125.0	41.24	46,917.0	44.26
Créditos No Hipotecarios ¹	63,807.0	58,521.0	109.03	145,879.0	43.74	41,228.0	54.77
Autorizados Pendientes de Formalizar (Tubería)	42,423.0	-	-	-	-	37,362.0	13.55
Cheque Promedio INFONAVIT (Pesos)	451,157.0	475,165.0	94.95	479,120.0	94.16	458,407.0	-1.58
Derrama Total (millones de pesos)	89,554.0	71,398.0	125.43	233,575.0	38.34	72,209.0	24.02
Derrama INFONAVIT ²	62,524.0	53,007.0	117.95	168,484.0	37.11	52,119.0	19.96
Derrama Entidades Financieras ³	27,030.0	18,391.0	146.97	65,091.0	41.53	20,090.0	34.54
Monto de Colocación⁴	52,261.0	44,723.0	116.85	141,410.0	36.96	43,905.0	19.03

Fuente: INFONAVIT.

Notas: ^{1/} Considera los programas Mejoravit y ConstuYo. ^{2/} Son recursos que aplica el INFONAVIT. Incluye el monto de crédito, la subcuenta de vivienda y el ahorro voluntario. ^{3/} Incluye el monto de crédito que otorga la entidad financiera al acreditado. ^{4/} Sólo considera el monto de crédito que asigna el INFONAVIT, conforme a las reglas de otorgamiento de crédito. ^{5/} Avance a la fecha reportada

Avance de crédito a la vivienda región 1

Al 31 de mayo de 2021, la colocación total de créditos a la vivienda de las entidades de Coahuila, Durango, Nuevo León y Tamaulipas se ubicó por encima de la meta del mes y registró un avance de 112.74%. La colocación de créditos hipotecarios se ubicó en 118.34%, mientras que la de no hipotecarios avanzó hasta 99.58%.

Avance de Crédito Región 1²

al 31 de mayo de 2021

Concepto	Cumplimiento meta anual			Cumplimiento meta mensual mayo de 2021					
	Meta Anual 2021	Avance 2021	% Avance Meta 2021	Hipotecarios		No hipotecarios ¹		Total	
				Avance Mayo 2021	% Avance Meta Mayo	Avance Mayo 2021	% Avance Meta Mayo	Avance Mayo 2021	% Avance Meta Mayo
Región 1 ²	123,578.0	47,522.0	38.46	34,994.0	118.34	12,528.0	99.58	47,522.0	112.74

Fuente: INFONAVIT.

Notas: ^{1/} Considera los programas Mejoravit y ConstuYo. ^{2/} Región correspondiente a las entidades federativas de Coahuila, Durango, Nuevo León y Tamaulipas.

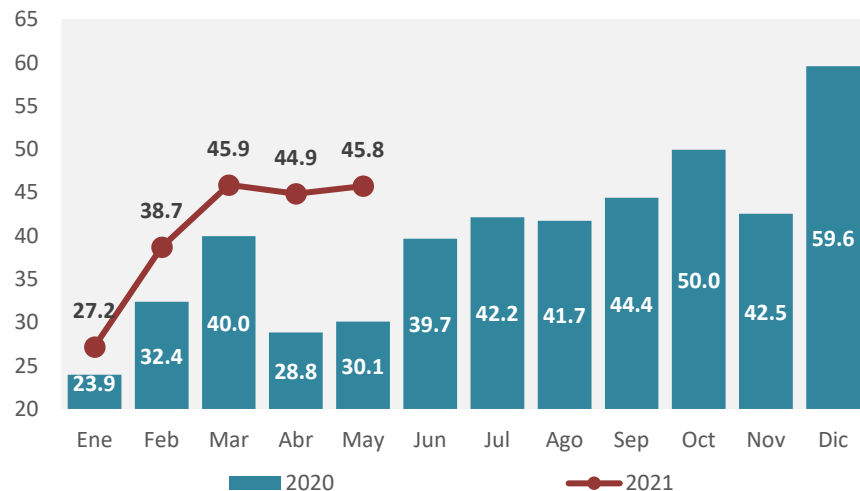
Avance de crédito a la vivienda nivel nacional



Al cierre de mayo de 2021, el INFONAVIT ligó cinco meses de colocación consecutivos por encima del monto que se proyectó en el Programa Operativo Anual (POA) 2021. Asimismo, durante los primeros cinco meses del año, la colocación del Instituto fue superior a los niveles que se observaron en el mismo periodo de 2020.

Colocación de Créditos Hipotecarios y No Hipotecarios, 2020 -2021

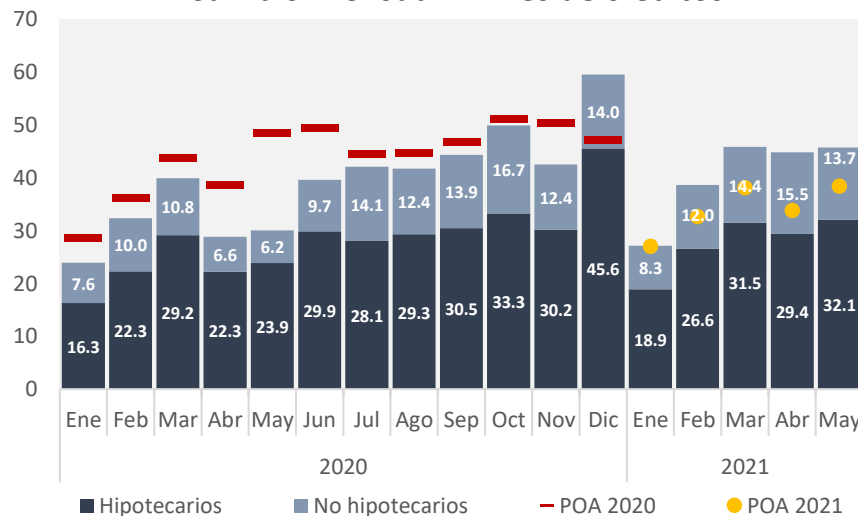
Cambio Mensual - Miles de créditos



Fuente: INFONAVIT.

Colocación de Créditos Hipotecarios y No Hipotecarios, 2020 -2021

Cambio Mensual - Miles de créditos



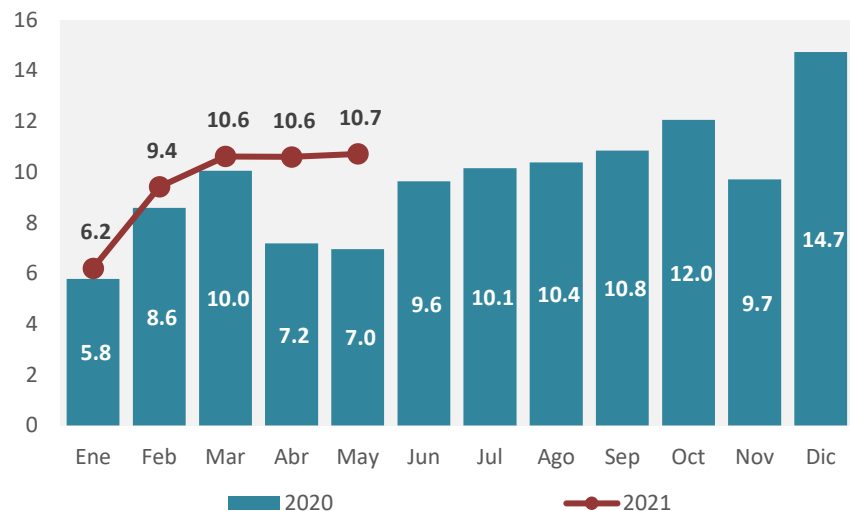
Fuente: INFONAVIT

Avance de crédito a la vivienda en la región 1

Al cierre de mayo de 2021, la región 5 ligó cuatro meses de colocación consecutivos por encima del monto que se proyectó en el Programa Operativo Anual (POA) 2021. Asimismo, durante los primeros cinco meses de 2021, la colocación de este conjunto de entidades fue muy superior a los niveles que se observaron en el mismo periodo de 2020.

Colocación de Créditos Hipotecarios y No Hipotecarios - Región 1, 2020 -2021

Cambio Mensual - Miles de créditos

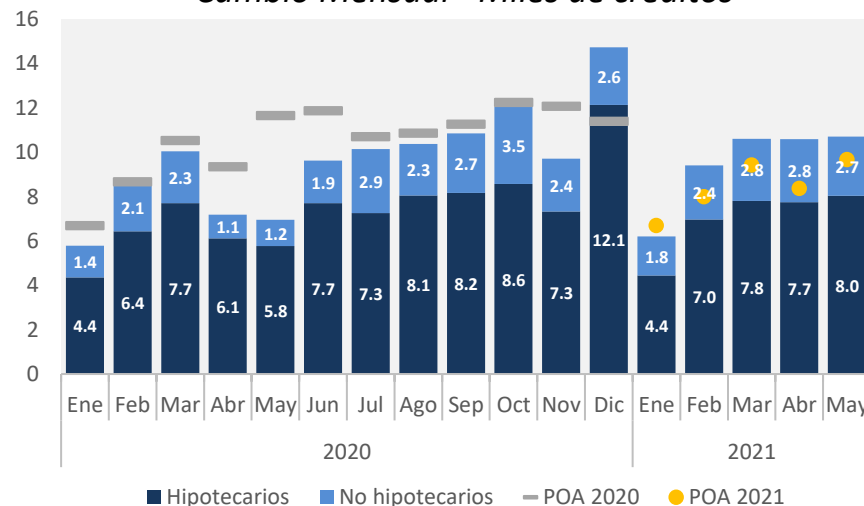


Fuente: INFONAVIT.

Nota: Región correspondiente a las entidades federativas de Coahuila, Durango, Nuevo León y Tamaulipas.

Colocación de Créditos Hipotecarios y No Hipotecarios - Región 1, 2020 -2021

Cambio Mensual - Miles de créditos



Fuente: INFONAVIT

Nota: Región correspondiente a las entidades federativas de Coahuila, Durango, Nuevo León y Tamaulipas.

Reforma a la ley del INFONAVIT

Para lograr su objetivo y garantizar el derecho humano a la vivienda de las y los trabajadores de México, los órganos de gobierno del INFONAVIT cuentan con la participación tripartita de representantes del sector laboral, del sector empresarial y del sector gubernamental.



Tras el anuncio de la reforma, los representantes de los sectores abrieron canales de diálogo con el Ejecutivo Federal para intercambiar puntos de vista.

1



Las sugerencias se incorporaron y se logró su aprobación en el Congreso de la Unión con el acuerdo de todas las fuerzas políticas.

2

Se sumaron las CCR y se tomaron en cuenta las propuestas que hicieron 1 mil 400 representantes de los tres sectores.



Las reformas se publicaron el 16 de diciembre de 2020, y a partir de entonces se inició una nueva etapa de diálogo con los sectores.

3

4

Cambios en el andamiaje jurídico del INFONAVIT:

1. Reglas de Otorgamiento de Crédito (Aprobadas el 16 de abril por Consejo de Administración).

2. Políticas (Aprobadas el 29 de abril por la Asamblea General).

3. Reglas de Carácter General (Por aprobarse el 14 de agosto de 2021 por el Consejo de Administración).

4. Reglas de Negocio (Se irán aprobando conforme se vayan rediseñando nuevas soluciones financieras).

5

Con esta normativa se inaugura una nueva etapa en la historia del INFONAVIT, que permitirá a las y los trabajadores derechohabientes:

- 1- Obtener créditos, sin intermediarios, para la adquisición, construcción, autoproducción y mejora de vivienda, de suelo destinado a la construcción de vivienda.
2. El refinanciamiento de créditos hipotecarios o el pago de pasivos.
3. La posibilidad de acceder a esquemas de crédito subsecuente.



- 1 Cierre 2020 y avance a mayo de 2021
- 2** Nuevo Modelo de Originación INFONAVIT T 1000
- 3 El crédito INFONAVIT se transforma

Nuevo modelo de originación T 1000

Con la implementación de la Reforma a la Ley del INFONAVIT, se introduce un nuevo modelo de originación: T1000. El T1000 es la llave de entrada para el Nuevo Esquema de Crédito en Pesos (NECP) con el cual se busca mejorar la calidad de la cartera e incrementar la colocación anual.

1

El Nuevo Modelo T1000 se discutió ampliamente en Órganos de Gobierno, siempre tomando en cuenta las aportaciones de los Sectores.

2

El T1000 se dictaminó en la Sesión Ordinaria 159 del Comité de Riesgos, celebrada el 24 de marzo y fue aprobado en la Sesión 830 del Consejo de Administración, celebrada el 25 de marzo de 2020.

3

Se tuvieron más de 13 meses para el lanzamiento, tomando en cuenta todas las medidas necesarias para prevenir turbulencias típicas de un cambio de esta magnitud.

Características

1

Se tiene un saldo neto de más de 250 mil personas adicionales en la Demanda Potencial.

2

Las y los trabajadores podrán acceder a un crédito con tan solo 6 meses de cotización continua.

3

El SSCV de las y los trabajadores les otorga más puntos para precalificar.

4

A través de la aceptación de la consulta de Sociedades de Información Crediticia, además de la existencia de un historial positivo, se potencializa el monto de crédito a otorgar.

Elementos que considera el modelo de originación T 1000

El nuevo modelo de originación T 1000 considera la mayoría de las variables que se tomaban en cuenta en el modelo anterior para otorgar créditos. En este sentido, la diferencia principal radica en que en el modelo T 1000 se conjuntan todas las variables en un solo sistema, lo cual garantiza la transparencia y seguridad con las y los derechohabientes.

Esquema de Originación Anterior



Historial Sociedades de Información Crediticia



El único elemento que se sustituyó en el T 1000 fue el de la antigüedad por la variable de Grupo del patrón

Esquema de Originación T 1000



Historial Sociedades de Información Crediticia

Principales ventajas de nuevo modelo de originación T 1000

- ✓ Las variables que están ligadas al trabajador tienen una mayor ponderación; es decir, valen más puntos que en el sistema anterior.
- ✓ La variable del Saldo de la Subcuenta de Vivienda se considera en pesos. Este modelo otorga mayor puntuación a montos mayores de dicho indicador.
- ✓ El modelo se calibró para que no se generará afectaciones en la demanda potencial y se perfilaran el mismo porcentaje de trabajadores activos en el IMSS.
- ✓ Se mejorará la calidad de la cartera, protegiendo el ahorro de las y los trabajadores y las finanzas del Instituto. Se garantiza que se cuente con recursos para seguir otorgando financiamientos.
- ✓ Las y los derechohabientes no deben hacer mayor esfuerzo para pasar de 116 puntos a 1080, simplemente se trata de una nueva ponderación de las variables en la precalificación.
- ✓ El modelo creará mayor conciencia en las empresas para que cumplan con sus obligaciones patronales en beneficio de las y los trabajadores.

- 1 Cierre 2020 y avance a mayo de 2021
- 2 Nuevo Modelo de Originación INFONAVIT T 1000
- 3** El crédito INFONAVIT se transforma

El crédito INFONAVIT se transforma



Anterior

Tasa de interés fija del 12.0% con Subsidio a la Mensualidad

La mensualidad aumenta cada año [4.0-5.0%]

Cuando el acreditado pierde su relación laboral asalariada, el equivalente al 5% de la Aportación Patronal la debe cubrir el acreditado con sus recursos

Cobertura de seguros de vida, daños y desempleo

Prórrogas en episodios de desempleo incrementan el saldo a una tasa de 12.0% anual

La aportación patronal formaba parte de la mensualidad de amortización

Nuevo Esquema de Crédito en Pesos

Tasa de interés fija diferenciada por nivel salarial **Sin Subsidio a la Mensualidad**

Pago fijo en toda la vida del crédito.
Se elimina el incremento anual

El monto de la mensualidad es la misma sin importar que el trabajador tenga o no relación laboral asalariada

Se preservan los seguros

Prórrogas en episodios de desempleo incrementan el saldo en función a la tasa de interés con la que se contrató el crédito

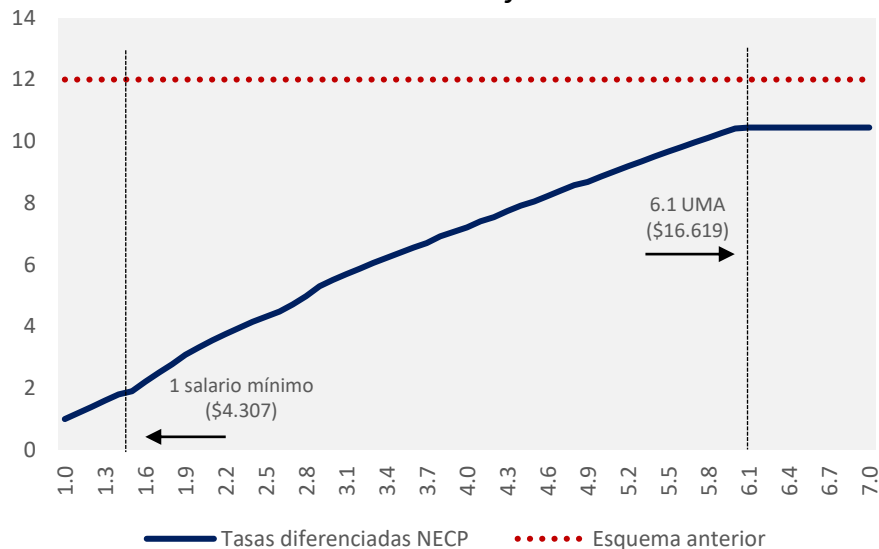
La aportación patronal se aplicará como prepago al capital del crédito, lo que disminuirá el plazo total del mismo

Nuevas tasas de interés y montos máximos de crédito



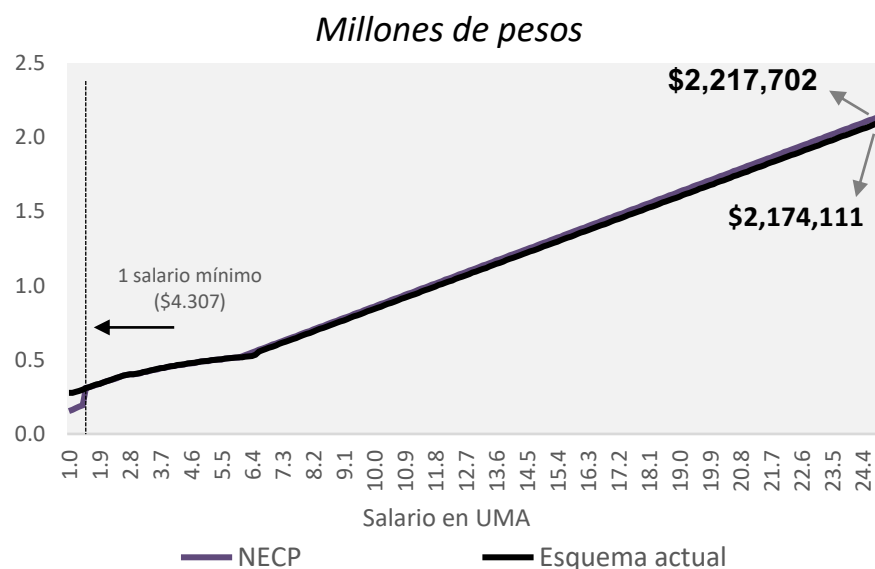
Una de las diferencias más significativas del Nuevo Esquema de Crédito en Pesos es la presencia de una tasa variable que irá aumentando conforme incremento el salario de las y los derechohabientes. En este contexto, es importante mencionar que a pesar de estos incrementos, la tasa más alta del NECP será inferior a la tasa de interés del esquema anterior.

Tasas diferenciadas NECP según Nivel Salarial (UMA)
Porcentaje



Fuente: INFONAVIT.

Montos Máximos de Crédito Tradicional e INFONAVIT Total
Millones de pesos



Fuente: INFONAVIT
Nota: Monto del plazo máximo (30 años).

Beneficios del nuevo crédito INFONAVIT, ejemplo 1

La transformación en el crédito INFONAVIT significa beneficios concretos para las y los derechohabientes del Instituto, una manera de ver estos beneficios es a través de ejemplos. A continuación, el caso de un trabajador de 28 años con salario de \$8,000 pesos al mes, con aumento salarial del 2.0% anual.

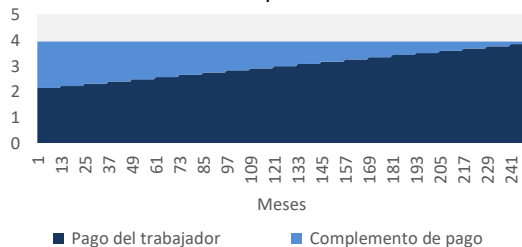
Esquema Anterior

Monto Máximo de Crédito		\$414,116
Tasa de interés		12.00%
Retención del trabajador inicial	\$2,133	Pago mensual inicial
Aportación patronal	\$395	(Retención + AP)
Incremento anual del pago		\$85.32
Retención del trabajador final	\$3,925	Pago mensual final
Aportación patronal	\$1,066	(Retención + AP)
Complemento de pago total		\$240,490
Meses de complemento de pago		258
Amortización en años		21.5 (258 meses)

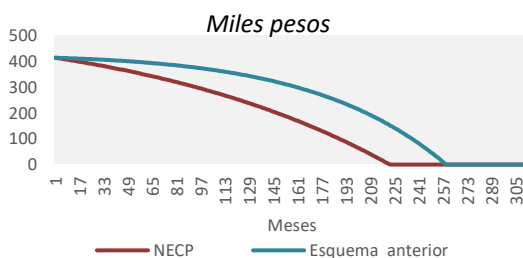
Nuevo Esquema de Crédito en Pesos

Monto Máximo de Crédito		\$414,116
Tasa de interés		5.31%
Pago mensual		\$2,370
Incremento anual del pago		\$0
Aportación patronal inicial (Abono a capital)		\$395
Aportación patronal final (Abono a capital)		\$925
Complemento de pago total		0
Meses de complemento de pago		0
Amortización en años		18.4 (221 meses)

Pago Mensual Esquema Anterior
Miles pesos



Flujo de Amortización NECP vs Esquema Anterior
Miles pesos



Pago Mensual NECP
Miles pesos



Beneficios del nuevo crédito INFONAVIT, ejemplo 2



La transformación en el crédito INFONAVIT significa beneficios concretos para las y los derechohabientes del Instituto, una manera de ver estos beneficios es a través de ejemplos. A continuación, el caso de un trabajador de 28 años con salario de \$12,000 pesos al mes, con aumento salarial del 2.0% anual.

Esquema Anterior

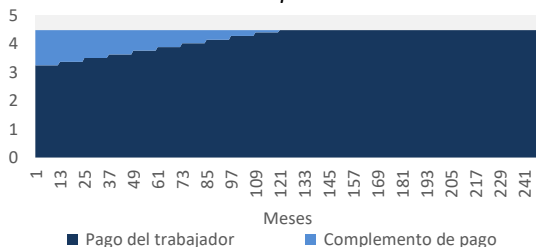
Monto Máximo de Crédito		\$484,952
Tasa de interés		12.00%
Retención del trabajador inicial	\$3,237	Pago mensual inicial
Aportación patronal	\$599	(Retención + AP)
Incremento anual del pago		\$129.46
Retención del trabajador final	\$4,478	Pago mensual final
Aportación patronal	\$1,543	(Retención + AP)
Complemento de pago total		\$240,490
Meses de complemento de pago		258
Amortización en años		20.8 (249 meses)

Nuevo Esquema de Crédito en Pesos

Monto Máximo de Crédito	\$484,952
Tasa de interés	7.92%
Pago mensual	\$3,595
Incremento anual del pago	\$0
Aportación patronal inicial (Abono a capital)	\$599
Aportación patronal final (Abono a capital)	\$1,277
Complemento de pago total	0
Meses de complemento de pago	0
Amortización en años	16.4 (197 meses)

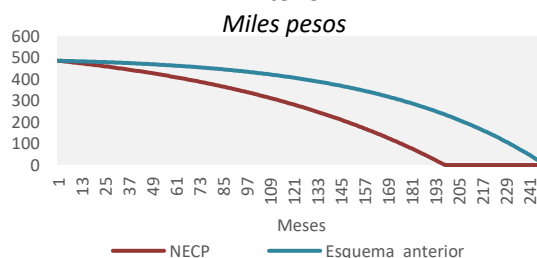
Pago Mensual Esquema Anterior

Miles pesos



Flujo de Amortización NECP vs Esquema Anterior

Miles pesos



Pago Mensual NECP

Miles pesos

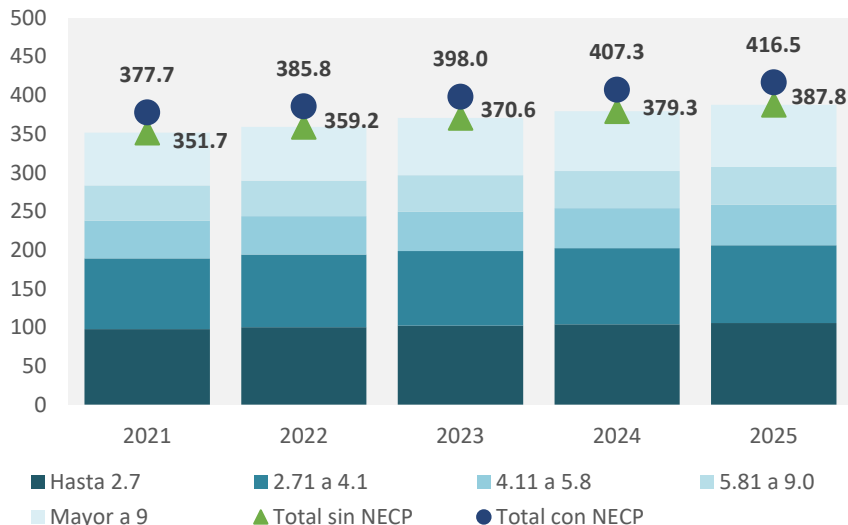


Impacto del NECP en la colocación INFONAVIT

El impacto del NECP en la colocación del INFONAVIT sobre el volumen de créditos hipotecarios se estima en al menos 7.4%. En este contexto, se anticipa que la colocación de este tipo de créditos en 2021 sea de 377.7 mil créditos. Sin considerar el impacto del NECP, la colocación se espera sume 351.7 mil créditos hipotecarios.

Impacto del NECP en el Portafolio de Crédito Hipotecario según Nivel Salarial (UMA), 2021 - 2025

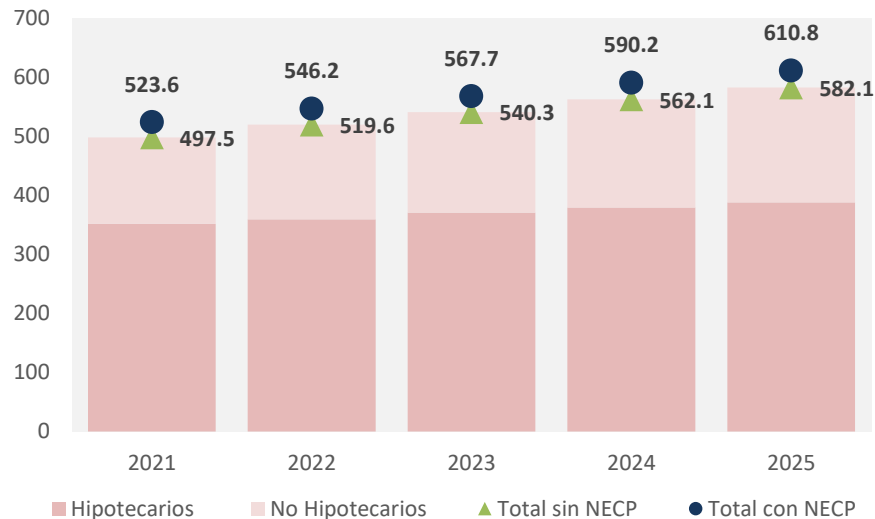
Miles de créditos



Fuente: INFONAVIT.

Impacto del NECP en el Portafolio de Crédito Hipotecario según Tipo, 2021 - 2025

Miles de créditos



Fuente: INFONAVIT.

Nota: Para estimar el impacto del NECP se consideró un incremento adicional del 7.4%. Esta tasa de crecimiento se calculó a partir de considerar la elasticidad histórica promedio entre la colocación hipotecaria y la tasa de interés de 2.34%, correspondiente a estos créditos de acuerdo con información de Banxico y la CNBV para el periodo julio 2009 - diciembre 2020. Asimismo, se consideró una baja en la tasa activa promedio de NECP, ponderada por cada nivel salarial, de 3.16 puntos porcentuales, pues pasa de 11.36 a 8.20 por ciento.

Impacto del NECP en la colocación INFONAVIT

Considerando la entrada en vigor del NECP se espera que la colocación total de créditos del INFONAVIT, al cierre de 2021, sea superior en 10.2% a la colocación total que se observó en 2020. En específico, se anticipa que la colocación total pasará de 475.25 mil a 523.55 mil créditos.

Proyección de Créditos 2021 según tipo y tomando en cuenta el impacto del NECP

Miles de créditos

Rango Salarial	Créditos Hipotecarios considerando impacto NECP	Créditos no Hipotecarios	Colocación Total 2021	Colocación Total 2020	Var. % en relación al cierre de 2020
Hasta 2.7	104.8	51.9	156.76	127.15	23.3
De 2.7 a 4.1	98.5	44.1	142.65	139.03	2.6
De 4.11 a 5.8	52.3	24.0	76.24	50.36	51.4
Mayor a 5.81	122.0	25.8	147.9	158.7	-6.8
Total	377.7	145.9	523.55	475.25	10.2

Fuente: INFONAVIT.

Nota: Para estimar el impacto del NECP se consideró un incremento adicional del 7.4%. Esta tasa de crecimiento se calculó a partir de considerar la elasticidad histórica promedio entre la colocación hipotecaria y la tasa de interés de 2.34%, correspondiente a estos créditos de acuerdo con información de Banxico y la CNBV para el periodo julio 2009 - diciembre 2020. Asimismo, se consideró una baja en la tasa activa promedio de NECP, ponderada por cada nivel salarial, de 3.16 puntos porcentuales, pues pasa de 11.36 a 8.20 por ciento.

Derrama Total INFONAVIT¹ sin considerar NECP: 168.5 mil millones de pesos

Derrama Total INFONAVIT¹ considerando NECP: 181.0 mil millones de pesos



Reunión CANADEVI – Región 1

Junio 2021



Anexo

Junio 2021

El crédito INFONAVIT se transforma: COFINAVIT



Condiciones	Vigente 2017	Nuevo COFINAVIT
Tasa de interés	12.0%	10.45%
Monto Máximo de Crédito	180 UMA \$480,401	326 UMA \$885,445
PTI ROA	7.0% para salarios de hasta 12.5 UMA más 5.0% de aportación patronal y 2.5% para salarios de 12.6 UMA en adelante más 5.0% de aportación patronal	12.0% para todos los salarios. 5% de aportación patronal abona a capital
PTI REA	12.0% para salarios de hasta 12.5 UMA 7.5% para salarios de 12.6 UMA en adelante	12.0% para todos los salarios
Gastos de Titulación, Financieros y de Operación	5.0% del crédito otorgado	3.0% del crédito otorgado

El crédito INFONAVIT se transforma: COFINAVIT



Montos Máximos de Crédito COFINAVIT

Pesos

