



# Reunión CANADEVI – Región 5

---

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

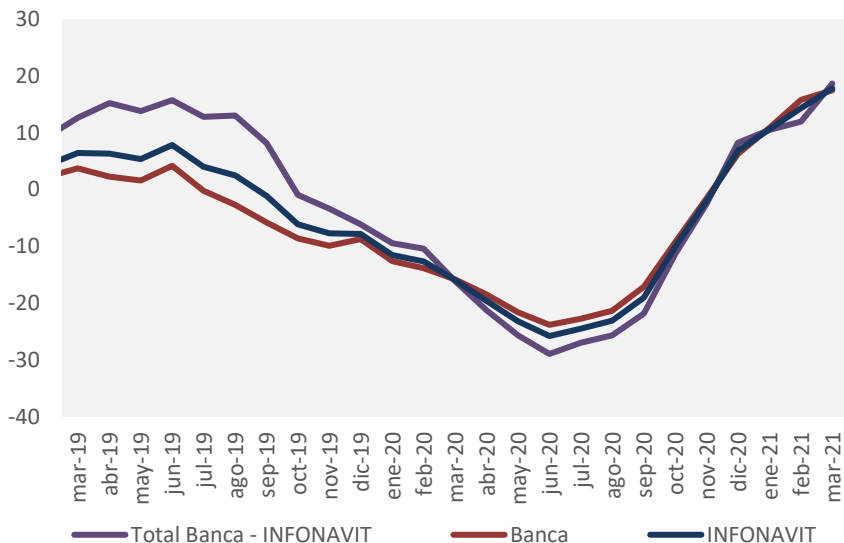
# Cartera de crédito a la vivienda



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

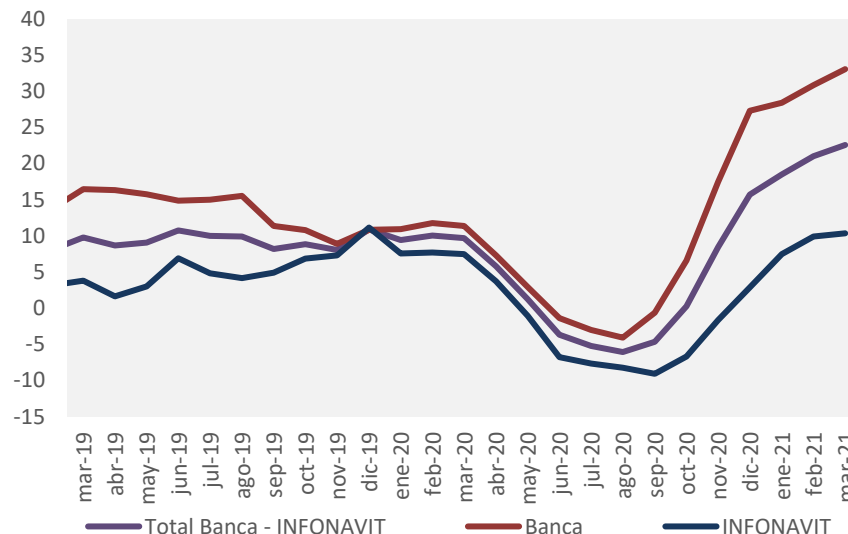


Fuente: CONAVI.

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 <sup>5</sup>	Meta mayo	% Avance Meta Mayo	Meta Anual 2021	% Avance Meta 2021 <sup>5</sup>	Avance 2020	Variación Anual %
<b>Total de Créditos a la Vivienda</b>	<b>202,393.0</b>	<b>170,076.0</b>	<b>119.00</b>	<b>497,532.0</b>	<b>40.68</b>	<b>154,924.0</b>	<b>30.64</b>
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 <sup>1</sup>	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
<b>Derrama Total (millones de pesos)</b>	<b>89,554.0</b>	<b>71,398.0</b>	<b>125.43</b>	<b>233,575.0</b>	<b>38.34</b>	<b>72,209.0</b>	<b>24.02</b>
Derrama INFONAVIT <sup>2</sup>	62,524.0	53,007.0	117.95	168,484.0	37.11	52,119.0	19.96
Derrama Entidades Financieras <sup>3</sup>	27,030.0	18,391.0	146.97	65,091.0	41.53	20,090.0	34.54
<b>Monto de Colocación<sup>4</sup></b>	<b>52,261.0</b>	<b>44,723.0</b>	<b>116.85</b>	<b>141,410.0</b>	<b>36.96</b>	<b>43,905.0</b>	<b>19.03</b>

Fuente: INFONAVIT.

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

# Avance de crédito a la vivienda región 5



Al 31 de mayo de 2021, la colocación total de créditos a la vivienda de las entidades de Campeche, Chiapas, Quintana Roo, Tabasco y Yucatán se ubicó por encima de la meta del mes y registró un avance de 121.12%. La colocación de créditos hipotecarios se ubicó en 124.87%, mientras que la de no hipotecarios avanzó hasta 115.19%.

## Avance de Crédito Región 5<sup>2</sup>

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 <sup>1</sup>		Total	
				Avance Mayo 2021	% Avance Meta Mayo	Avance Mayo 2021	% Avance Meta Mayo	Avance Mayo 2021	% Avance Meta Mayo
Región 5 <sup>2</sup>	40,418.0	16,837.0	41.66	10,633.0	124.87	6,204.0	115.19	16,837.0	121.12

Fuente: INFONAVIT.

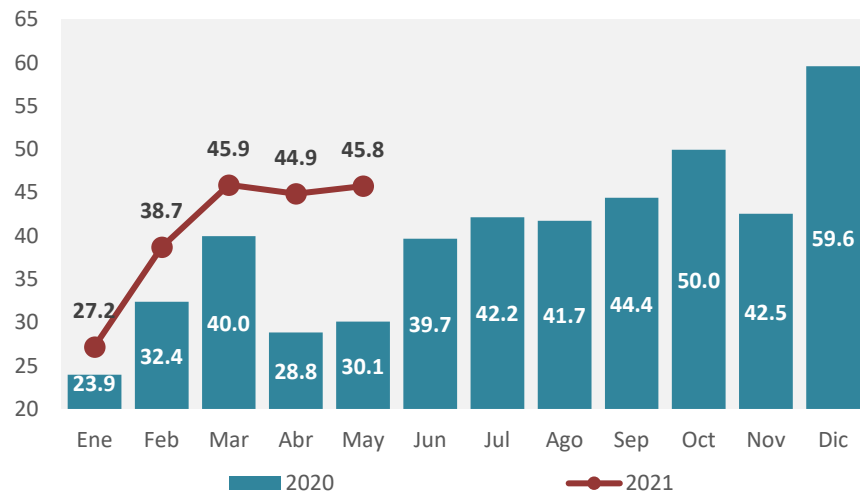
Notas: <sup>1/</sup> Considera los programas Mejoravit y ConstuYo. A la fecha reportada, se han formalizado 35 créditos del programa Construyo <sup>2/</sup> Región correspondiente a las entidades federativas de Campeche, Chiapas, Quintana Roo, Tabasco y Yucatán.

# 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

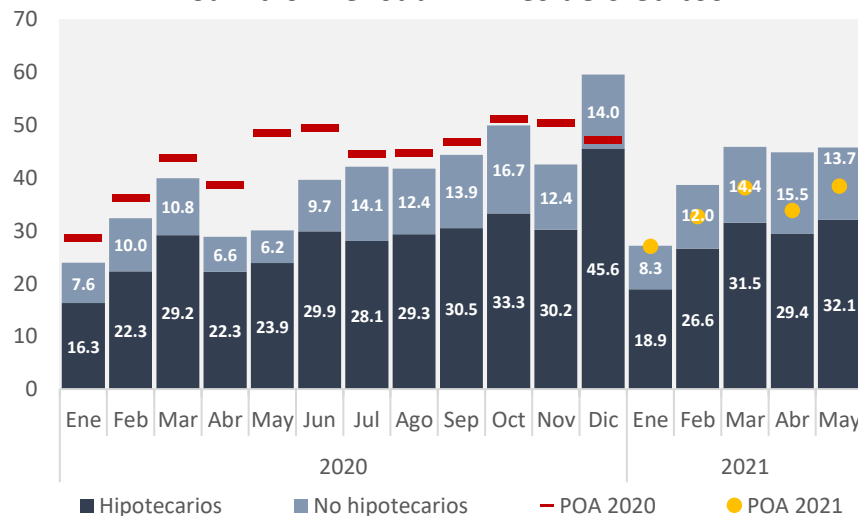
*Cambio Mensual - Miles de créditos*



Fuente: INFONAVIT.

## Colocación de Créditos Hipotecarios y No Hipotecarios, 2020 -2021

*Cambio Mensual - Miles de créditos*



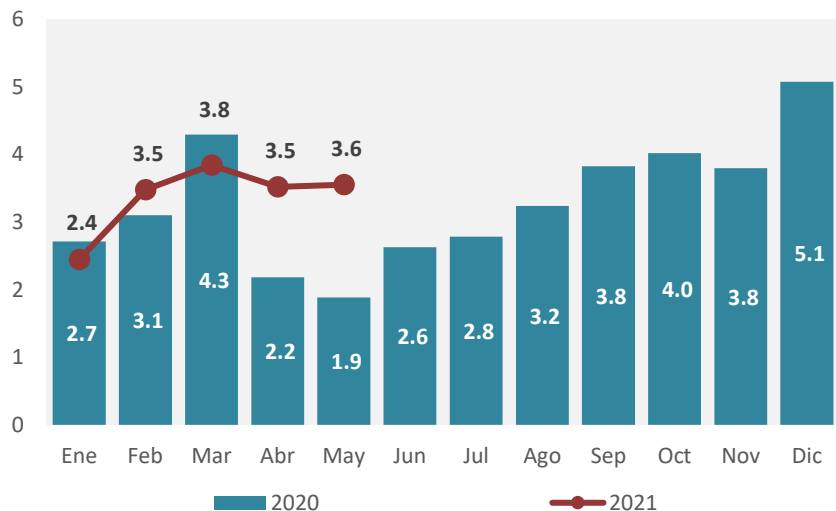
Fuente: INFONAVIT

# Avance de crédito a la vivienda en la región 5

Al cierre de mayo de 2021, la región 5 ligó cinco meses de colocación consecutivos por encima del monto que se proyectó en el Programa Operativo Anual (POA) 2021. Asimismo, durante abril y mayo 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 5, 2020 -2021

*Cambio Mensual - Miles de créditos*

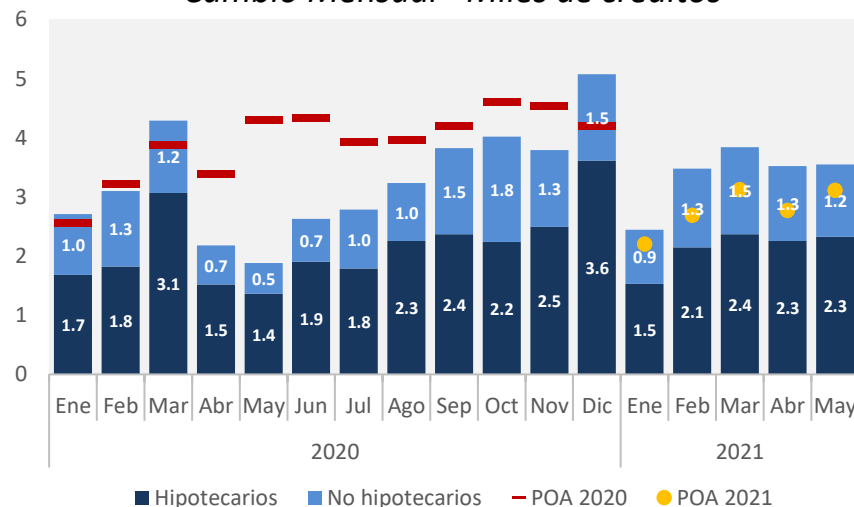


Fuente: INFONAVIT.

Nota: Región correspondiente a las entidades federativas de Campeche, Chiapas, Quintana Roo, Tabasco y Yucatán.

## Colocación de Créditos Hipotecarios y No Hipotecarios - Región 5, 2020 -2021

*Cambio Mensual - Miles de créditos*



Fuente: INFONAVIT

Nota: Región correspondiente a las entidades federativas de Campeche, Chiapas, Quintana Roo, Tabasco y Yucatán.



# 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.

# Nuevo modelo de originación T 1000



Con la implementación de la Reforma a la Ley del FONAVIT, 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.

## Demanda Potencial

El incremento en la Demanda Potencial se revelará con el paso del tiempo y requerirá de trabajo conjunto.

Se han identificado casos extremos, como personas desperfiladas con avalúo en mano, para los cuales se explorarán soluciones en corto plazo.

Para reforzar y complementar esta radiografía, es importante contar con datos precisos sobre el comportamiento de la demanda en cada entidad.

El diagnóstico, conjunto y constructivo, permitirá explorar medidas para perfeccionar este nuevo sistema.

## Siguientes Pasos

En la semana del 14 de junio, se anunciará el lanzamiento del Nuevo Esquema de Crédito en Pesos.

Siempre se tomará en cuenta las aportaciones de los Sectores.

Este lanzamiento se acompañará con una campaña de difusión de las principales ventajas para las y los trabajadores.

Es necesario que las delegaciones envíen los casos extremos de desperfilamiento para poder analizarlos en lo específico.

- 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% con Subsidio a la Mensualidad

La mensualidad aumenta cada año  
[4-5%]

Cuando el acreditado pierde su relación laboral asalariada, el equivalente al 5% de la Aportación Patronal la debe cubrir la o 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% anual

La aportación patronal formaba parte de la mensualidad de amortización

## NECP

Tasa de interés fija diferenciada por nivel salarial (2% al 10.45%)

**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 la o 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

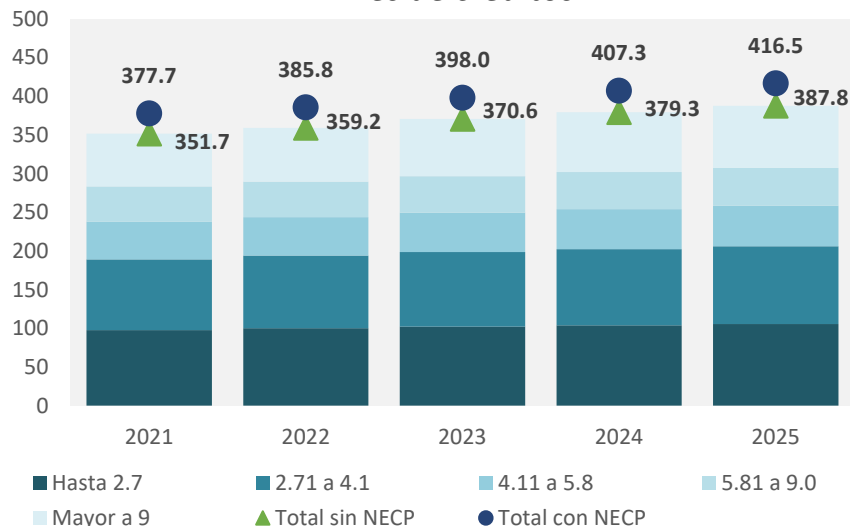
La aportación patronal se aplicará como prepago al capital del crédito, lo que disminuirá el plazo total del mismo

# 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

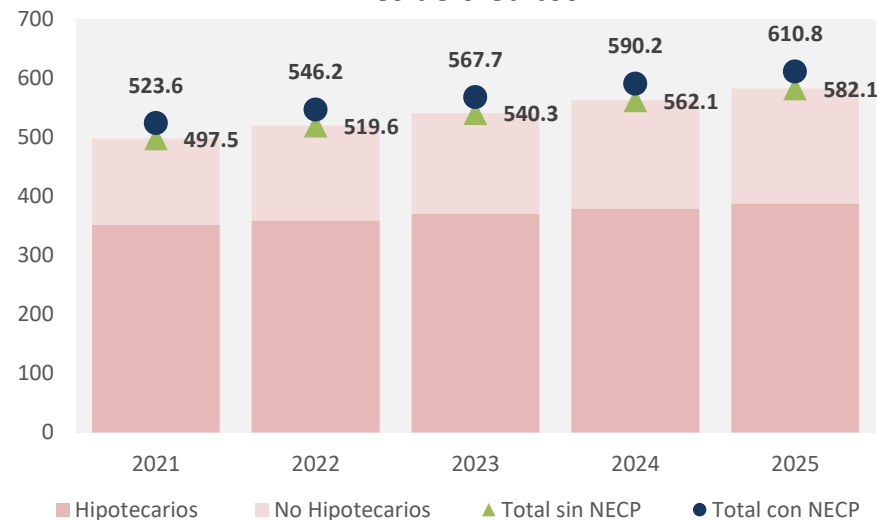
*Miles de créditos*



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
<b>Total</b>	<b>377.7</b>	<b>145.9</b>	<b>523.55</b>	<b>475.25</b>	<b>10.2</b>

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 INFONAVIT<sup>1</sup> sin considerar NECP: 168.5 mil millones de pesos  
**Derrama Total INFONAVIT<sup>1</sup> considerando NECP: 181.0 mil millones de pesos**





# Reunión CANADEVI – Región 5

---

Junio 2021