



PROGRAMAS Y ACCIONES DE FINANCIAMIENTO AL SECTOR VIVIENDA EN 2010 CIUDAD DE MÉXICO

**Asociación de Bancos de México
Asociación Hipotecaria Mexicana**

ING. IGNACIO DESCHAMPS GONZALEZ

Lunes 14 de Diciembre, 2009



Solidez : En México no hay crisis bancaria



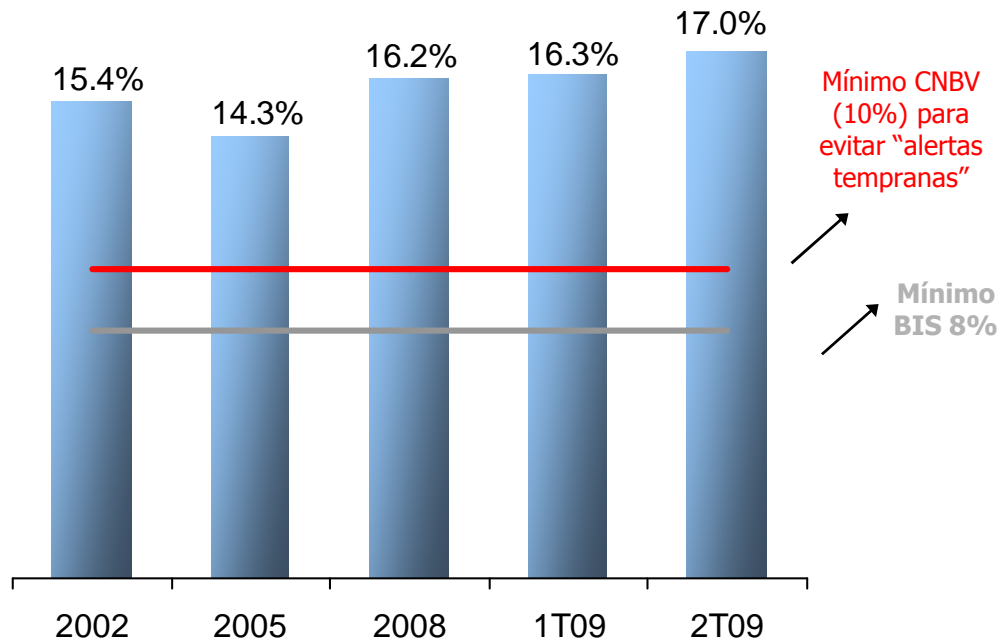
La banca es solvente: tiene un elevado nivel de capitalización, por encima de países industrializados



No requiere del apoyo público

Índice de Capitalización de la Banca Mexicana

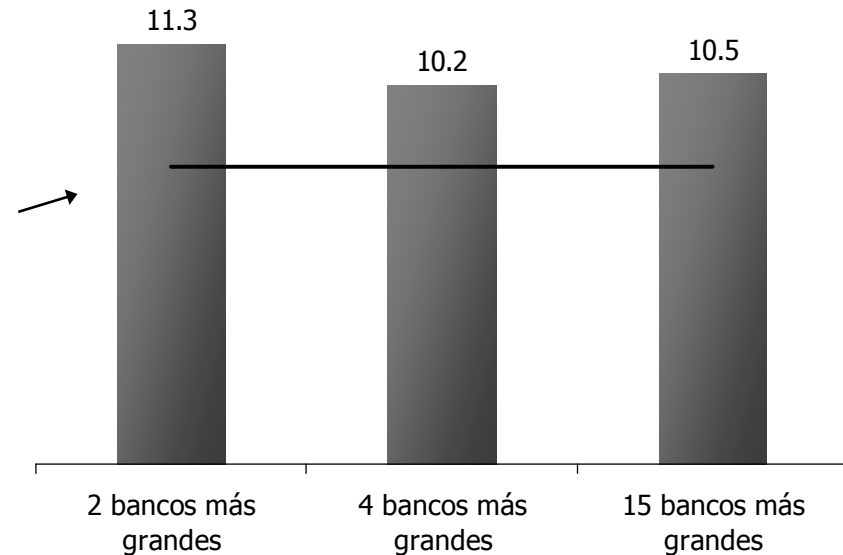
Riesgo total, capital / activos sujetos a riesgo, %



Fuente: CNBV

Índice de Capitalización en EEUU después de Rescates* (2009)

Capital Tier 1 / activos ponderados por riesgo, %



* Nota: estos índices de capitalización ya incluyen las elevadas inyecciones de recapitalizaciones públicas: 1.3% de PIB para el sistema bancario de EEUU

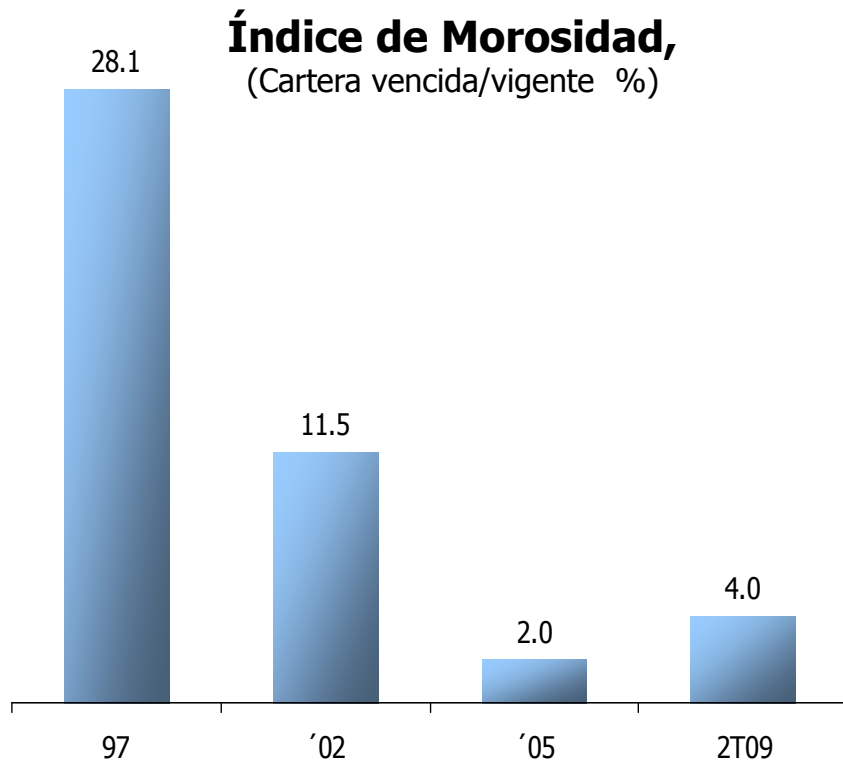
Fuente: Reserva Federal, Stress-Test, Abril 2009



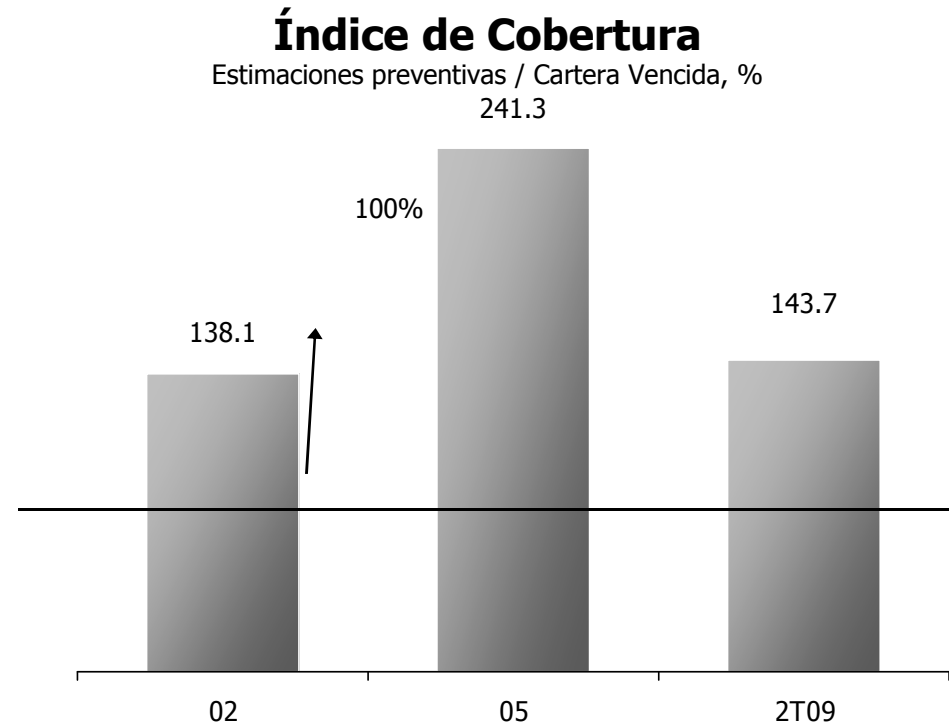
Solidez : En México no hay crisis bancaria



Si bien la morosidad ha subido en un entorno de recesión, el índice de cobertura es elevado



Fuente: ABM con información de Banxico



Fuente: CNBV



Crédito Hipotecario : En México no hay crisis hipotecaria



No están presentes los ingredientes que dieron origen a la crisis hipotecaria e inmobiliaria internacional

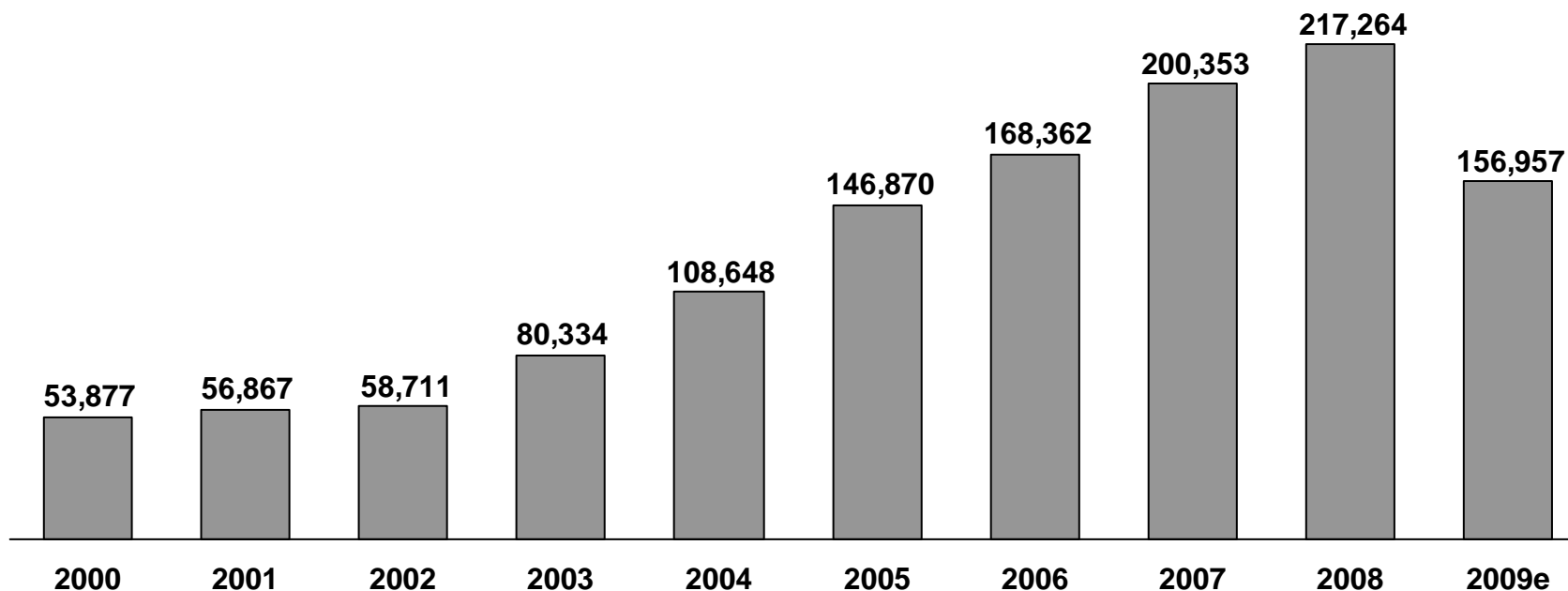
Valor de las Viviendas	<ul style="list-style-type: none">• No hay sobreoferta de vivienda• No hubo burbuja de precios
Crédito	<ul style="list-style-type: none">• Análisis minucioso de la capacidad crediticia• Integración exhaustiva de expedientes• Verificación de información crediticia en Buró• Aforos Bajos / requerimiento de enganche
No hay Productos Tóxicos	<ul style="list-style-type: none">• La mayor parte del portafolio son créditos de adquisición de vivienda• Tasas fijas• Amortización positiva• No hay segundas hipotecas.
Seguros	<ul style="list-style-type: none">• Seguro de Daños y de Vida son obligatorios.• La mayoría de los créditos nuevos tienen seguro de desempleo
Bursatilización Responsable	<ul style="list-style-type: none">• Estándares de SHF• La cartera de hipotecas que respalda las bursatilizaciones cuenta con un perfil saludable



...la colocación se ha contraído siendo el impacto total de caída de 27.5 % vs 2008 en Bancos y Sofoles...

Colocación Histórica de Crédito Hipotecario Individual

NÚMERO DE CRÉDITOS COLOCADOS*



MONTO (Millones de pesos)*



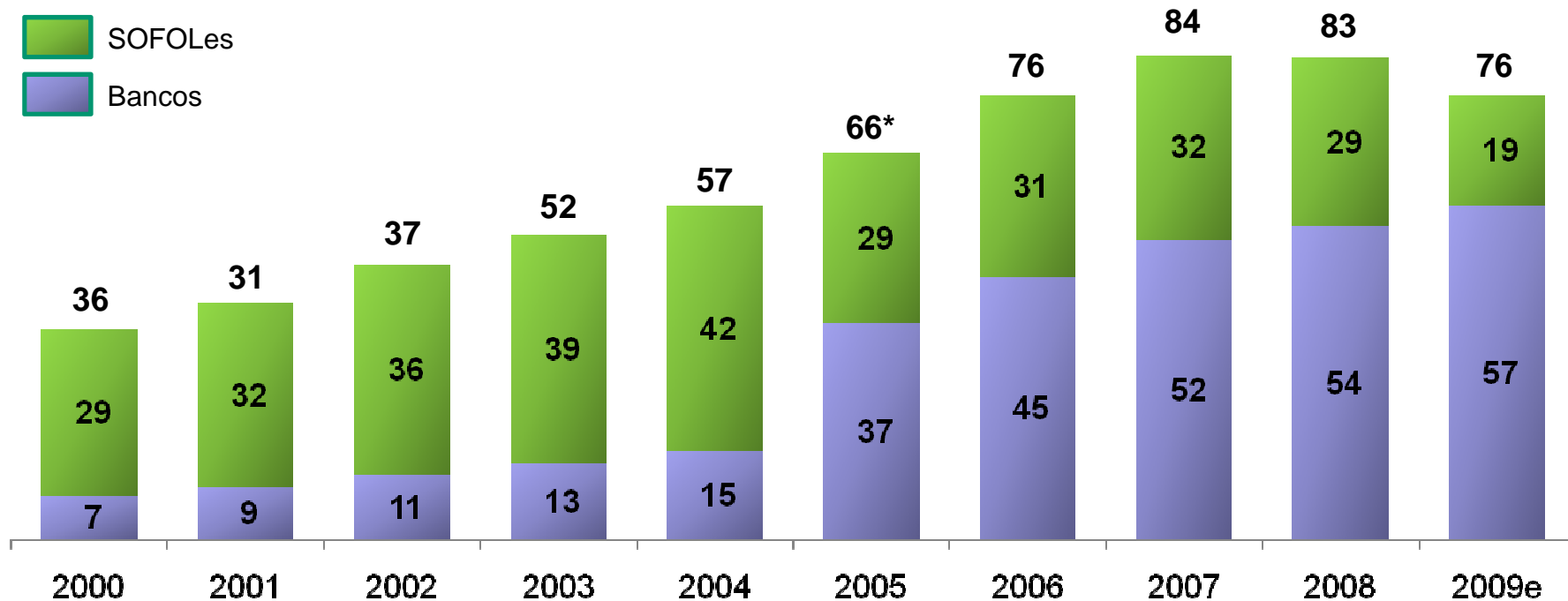


...los intermediarios privados (Bancos y Sofoles) han sido y serán impulsores de la construcción de vivienda ...

ESTIMADOS

Financiamiento Histórico de Intermediarios privados a Promotores de Vivienda

Posición de cartera al cierre de cada año (miles de millones de pesos)*



El saldo de financiamiento del 2009 equivale a la construcción de 345,000 viviendas

Fuente: Estimaciones Banca Hipotecaria BBVA Bancomer * Incluye crédito puente y otros

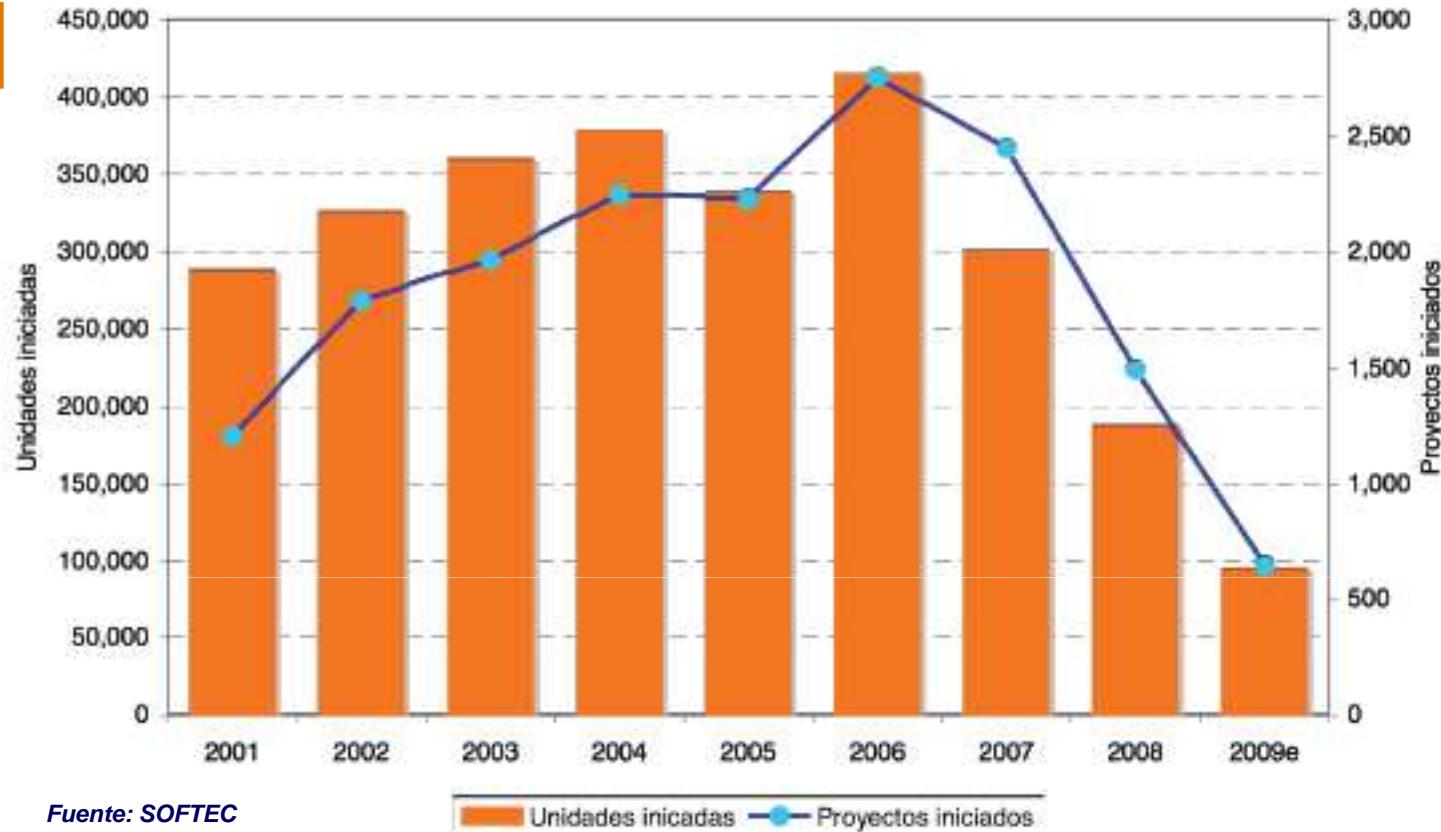
*Nota: En 2005 Hipotecaria Nacional ya es considerada como parte de BBVA Bancomer considerándose el total de su colocación, como originación Bancaria.



ahm

Perspectivas para 2010

Perspectivas 2010: El mercado se enfrenta a una disminución de nuevos proyectos y los inventarios tienden a agotarse.



La disminución en el inicio de proyectos provocará escasez de vivienda nueva

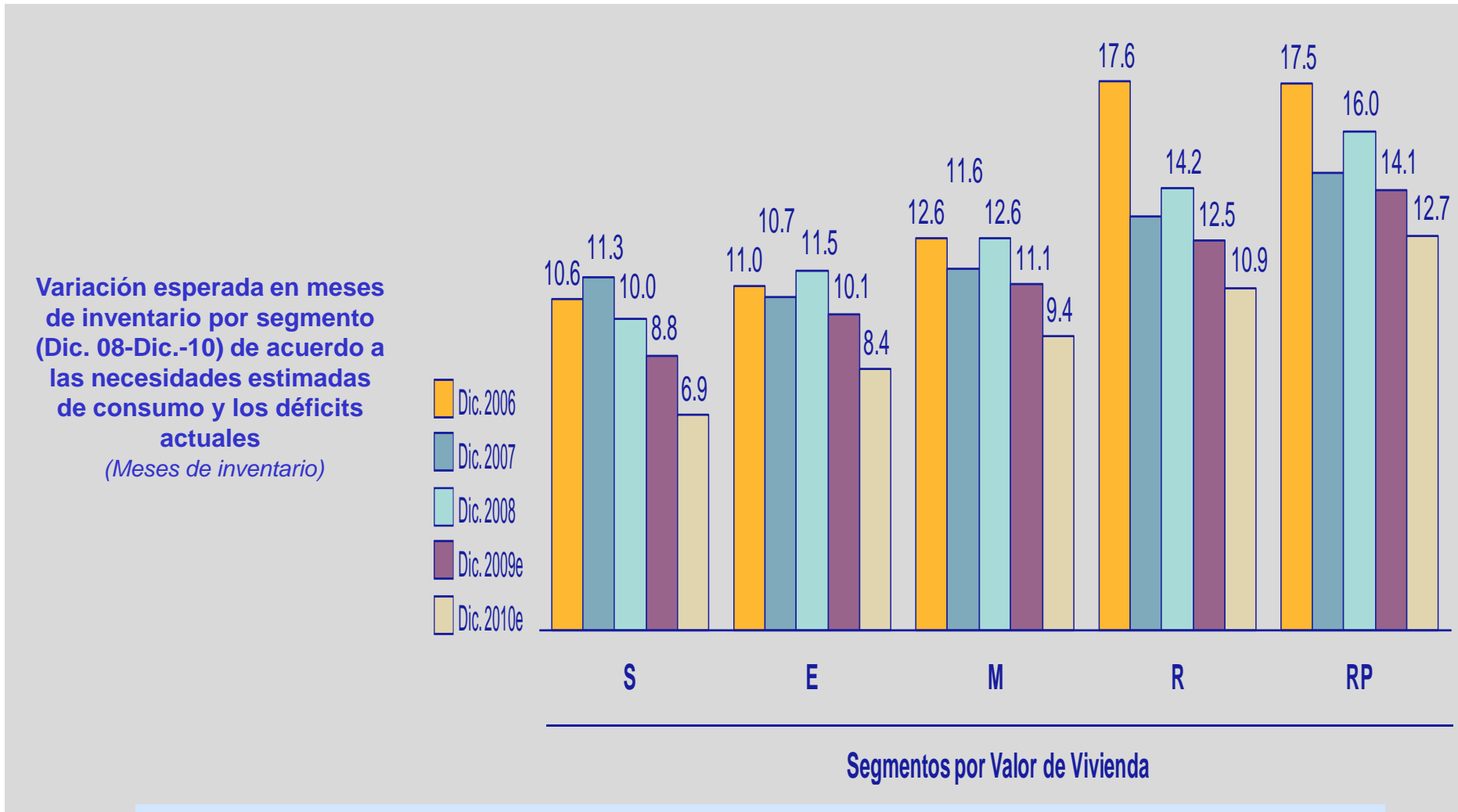
- No hay sobre oferta de vivienda
- Acumulación de demanda
- Precios firmes ó ↑

- Se despeja incertidumbre
- Construir se vuelve mas atractivo



además hay una disminución en los inventarios de vivienda y no se observan burbujas de precios

Fuente: SOFTEC

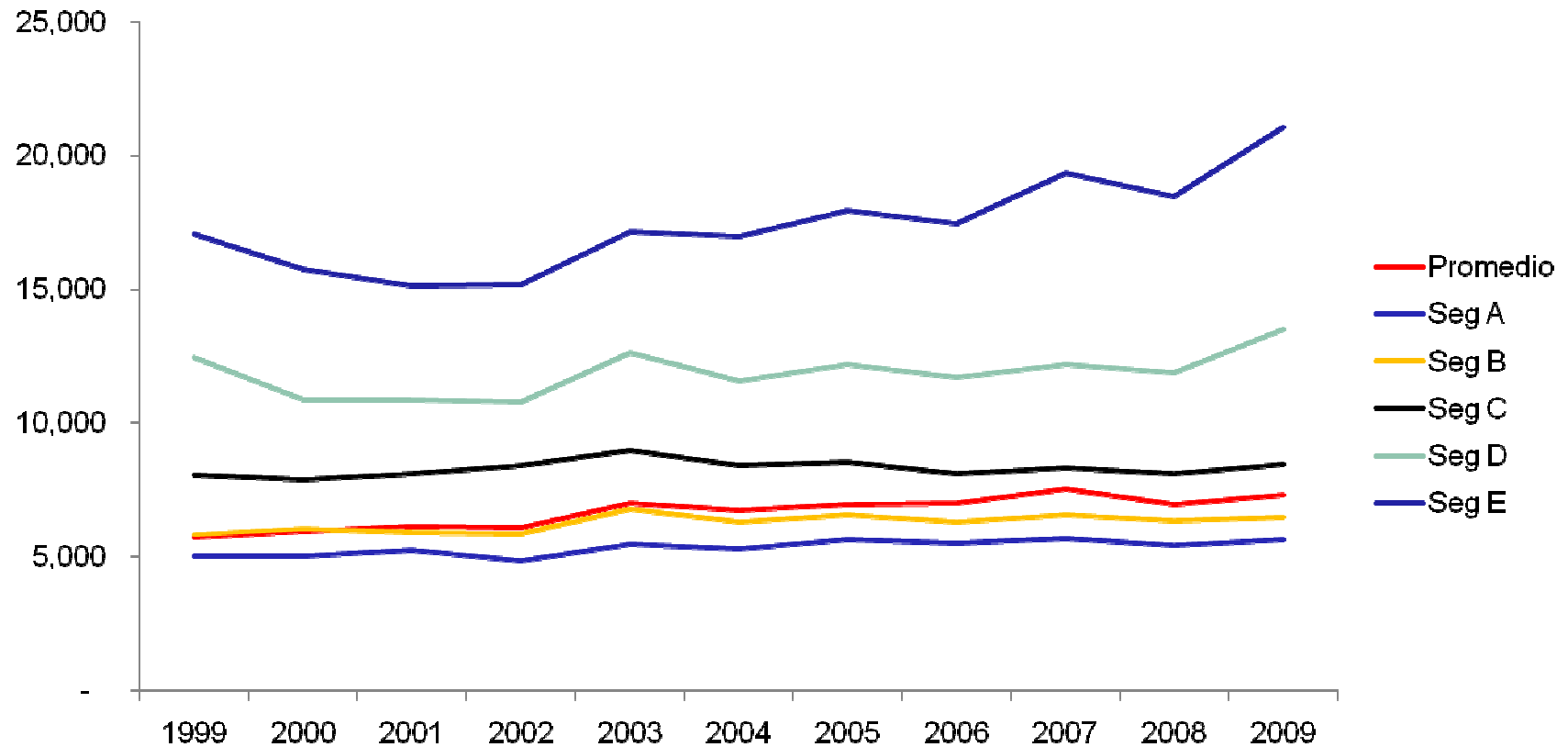


El déficit estimado por el Infonavit al final de año es de 40,000 viviendas



En el mercado mexicano no ha existido una burbuja de precios en vivienda

Precios por metro cuadrado por segmento de vivienda a pesos constantes*



Factores Demográficos

- Estructura demográfica
- Crecimiento anual de 650 mil familias por año
- Necesidad de reemplazo o renovación de viviendas
- Baja penetración del crédito hipotecario como % del PIB

Factores Institucionales

- La banca sólida y abierta al crédito bajo criterios prudentes
- Política de vivienda: Continuidad como estrategia contracíclica
- Banca de desarrollo del sector
- Hipotecarias sociales sólidas (Infonavit, FOVISSSTE)

Factores de producto

- Tasas fijas
- Ausencia de productos tóxicos
- Seguros de desempleo
- Apoyo Infonavit
- Cofinanciamientos
- Seguros de vida y daños en todo el portafolio
- Seguro de Crédito a la Vivienda
- Bursatilizaciones



ahm

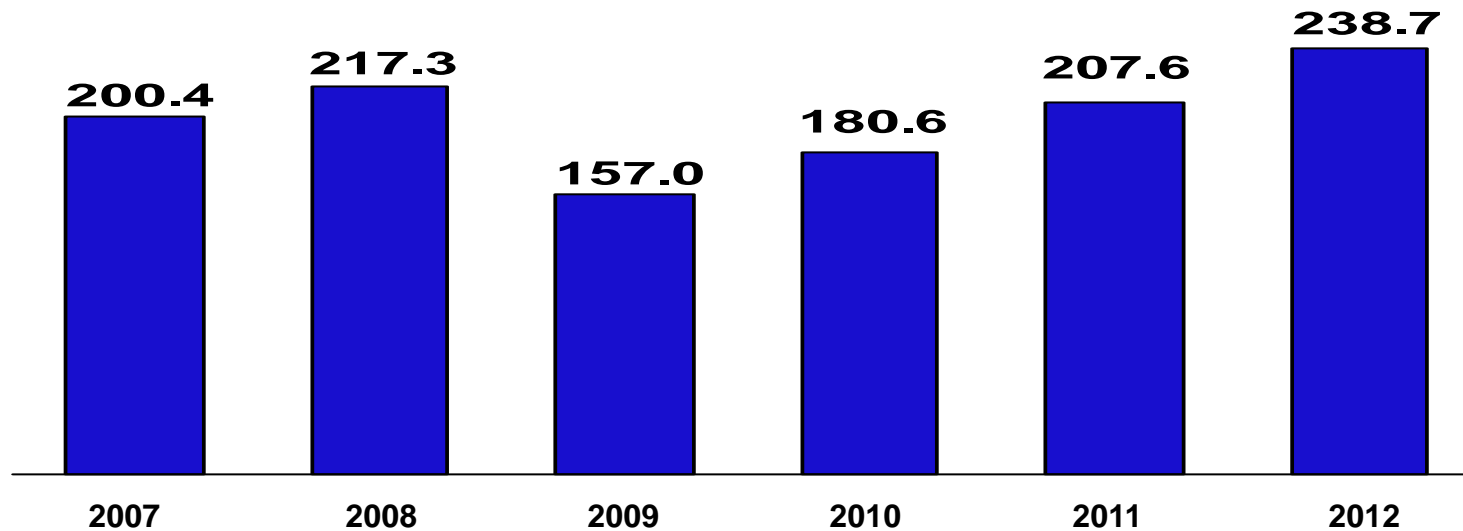
Proyecciones 2010

Volumen estimado para intermediarios privados

Miles de hipotecas

Volumen para intermediarios privados *

Miles de hipotecas



Crecimiento anual



Monto (miles de millones de pesos)



* Incluye Cofinanciados Infonavit y Fovisste, así como Infonavit Total

Fuente: Estimaciones de BBVA Bancomer / Hipotecaria Nacional

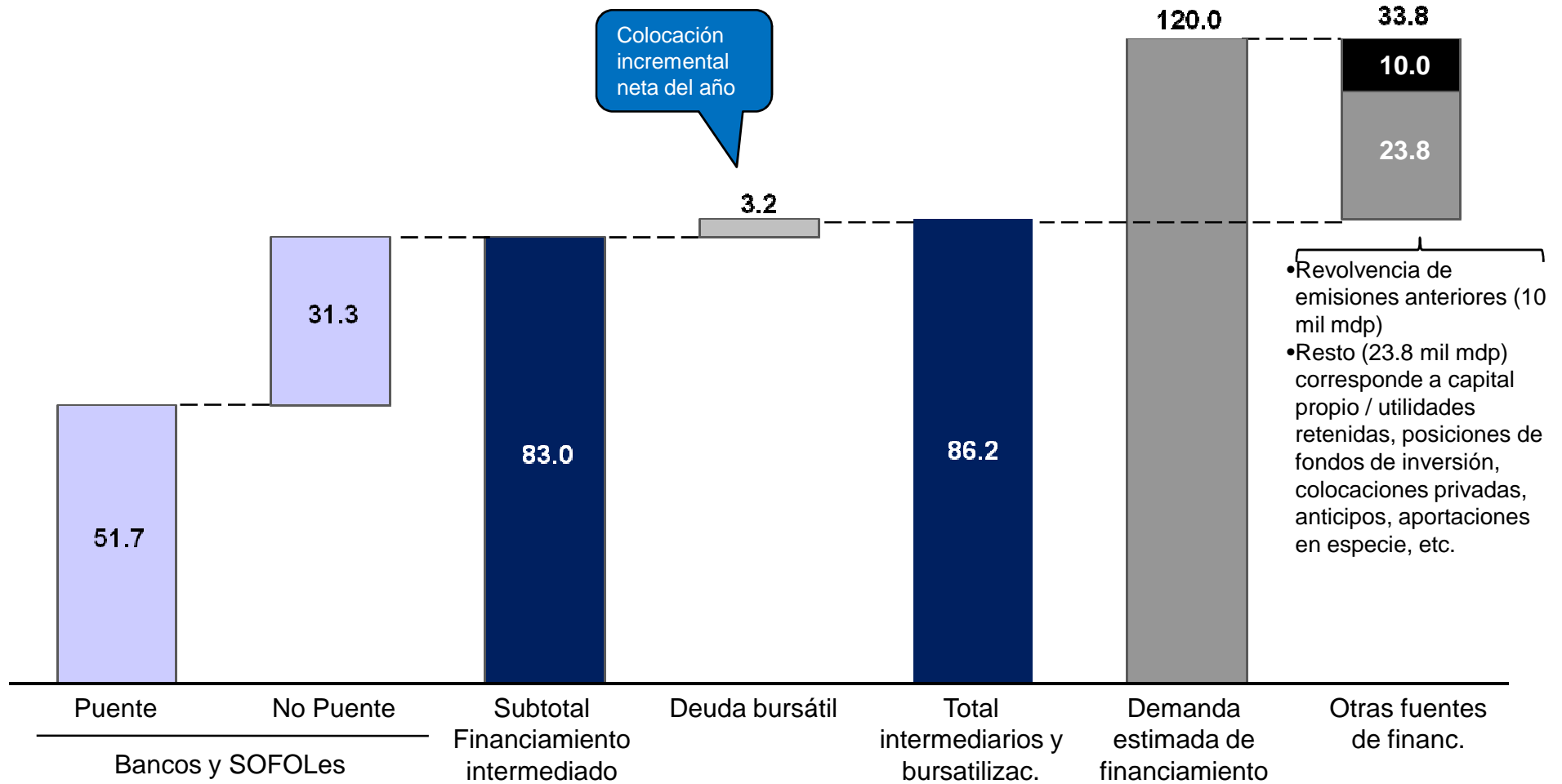


EN CREDITOS PUENTE LA BANCA Y SOFOLES IMPULSARAN 83 mmdp Y SERAN EL GRAN MOTOR EN 2010 IMPULSANDO LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA.....



ESTIMADOS

Estimación de la composición del saldo de financiamiento a la producción de vivienda para el 2010
Miles de millones de pesos



Fuente: Inteligencia comercial BBVA Bancomer, Semana Bursátil Banamex, Reportes de la Asociación Hipotecaria Mexicana

1. En 2010 de las 840 mil hipotecas que se darán, los Bancos y Sofoles otorgaran el **23% en actividad** y el **42% en recursos.**
2. En 2010 de las 550 mil casas nuevas que se construirán, los Bancos y Sofoles **financiaran el 70% del total.**
3. DEL TOTAL DE DERRAMA CREDITICIA PARA VIVIENDA EN 2010 por \$363 mmmdp los Bancos y Sofoles pondrán **51 CTVS de cada PESO necesario para vivienda en México**
4. Lo anterior es posible por la gran fortaleza del sector , el compromiso del Gobierno Federal por impulsarlo y el motor socio-demográfico en México que asegura una demanda continua y creciente.



Muchas gracias.

Asociación de Bancos de México

Ignacio Deschamps Gonzalez