



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Situación del Mercado de Vivienda en México

Abril, 2008

Contenido

1. **El Sector Vivienda**
 - Evolución del Mercado
 - Estimación de Necesidades
 - Accesibilidad

2. **Estrategias de SHF para Atender a los Segmentos con Rezago**
 - Diversificación de Intermediarios Financieros
 - Productos Diseñados para este Mercado
 - Promoción de un Entorno Habitacional Sustentable

3. **Mercado de BORHIs**
 - Necesidades de Financiamiento
 - Crecimiento y Emisiones
 - Esquemas de los Bonos Respaldados por Hipotecas

4. **Coyuntura**
 - Antecedentes
 - Acciones de SHF

5. **Fortaleza del Activo**
 - Diferencias de los BORHIs y los Bonos “Subprime”
 - Avances y Retos

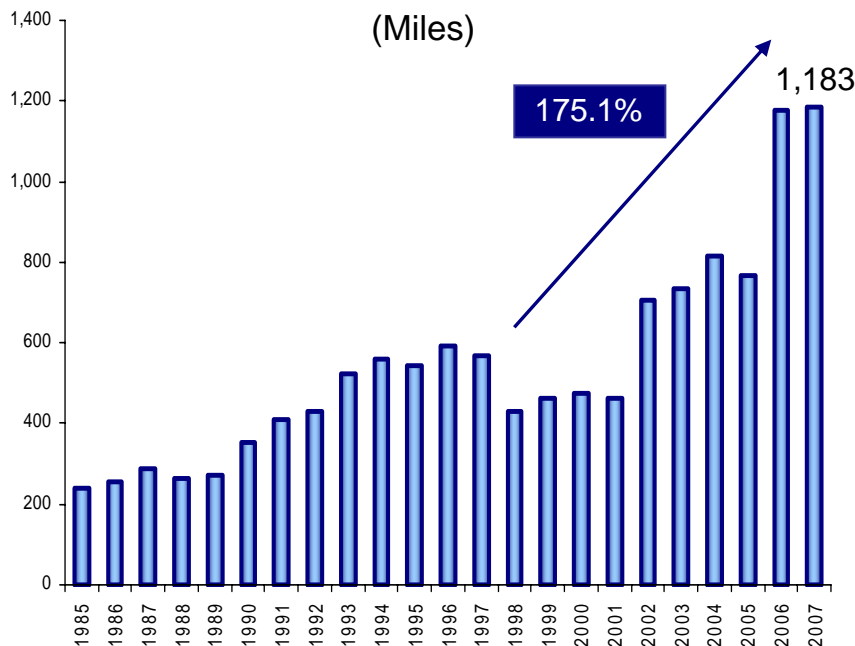
6. **Conclusiones**

El Sector Vivienda - Evolución del Mercado

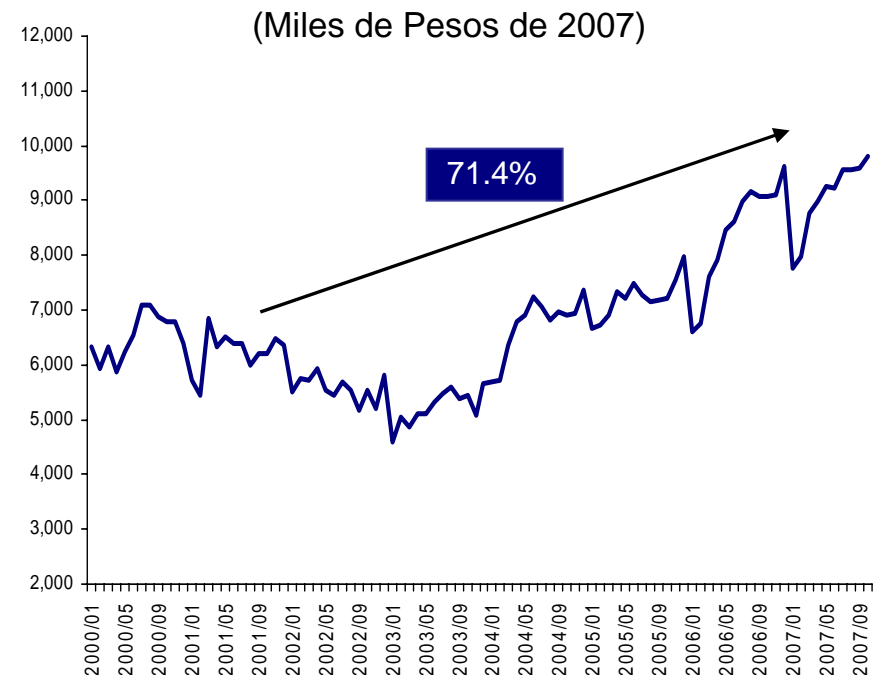
Créditos Otorgados a la Vivienda

- La oferta de vivienda en México muestra un fuerte dinamismo.
- Durante el 2007, se llevaron a cabo 1,183 mil acciones de vivienda por un valor de \$282,075 millones de pesos. Dicha cifra es 175.1% superior a la registrada en 1998.
- Por su parte, el valor de la edificación creció 71.4% en términos reales entre el año 2000 y el 2007.

ACCIONES DE VIVIENDA



VALOR DE LA EDIFICACIÓN

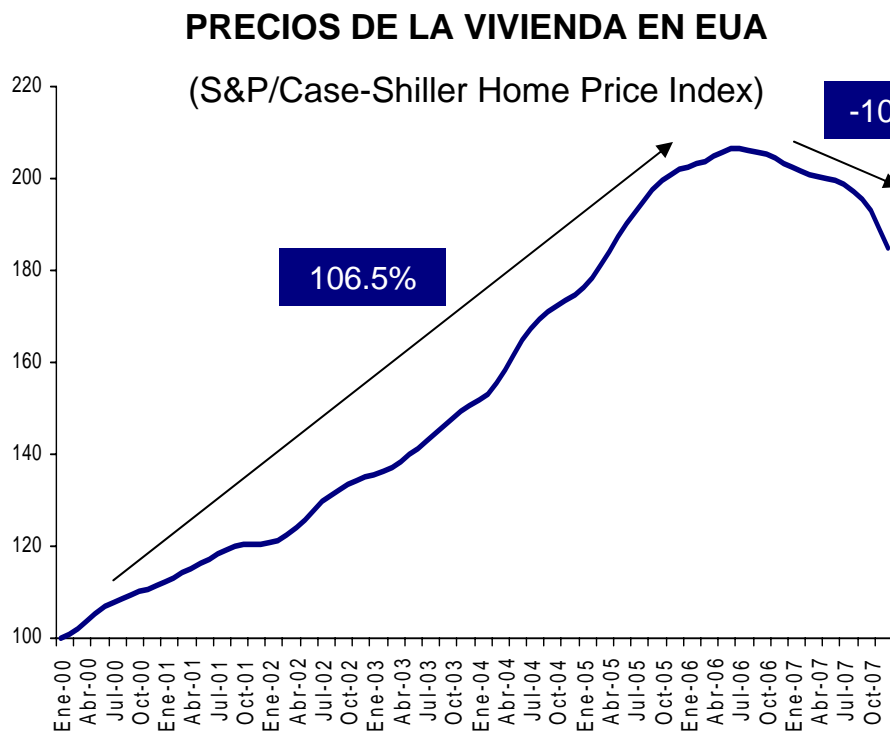


Fuente: INEGI y CONAVI.

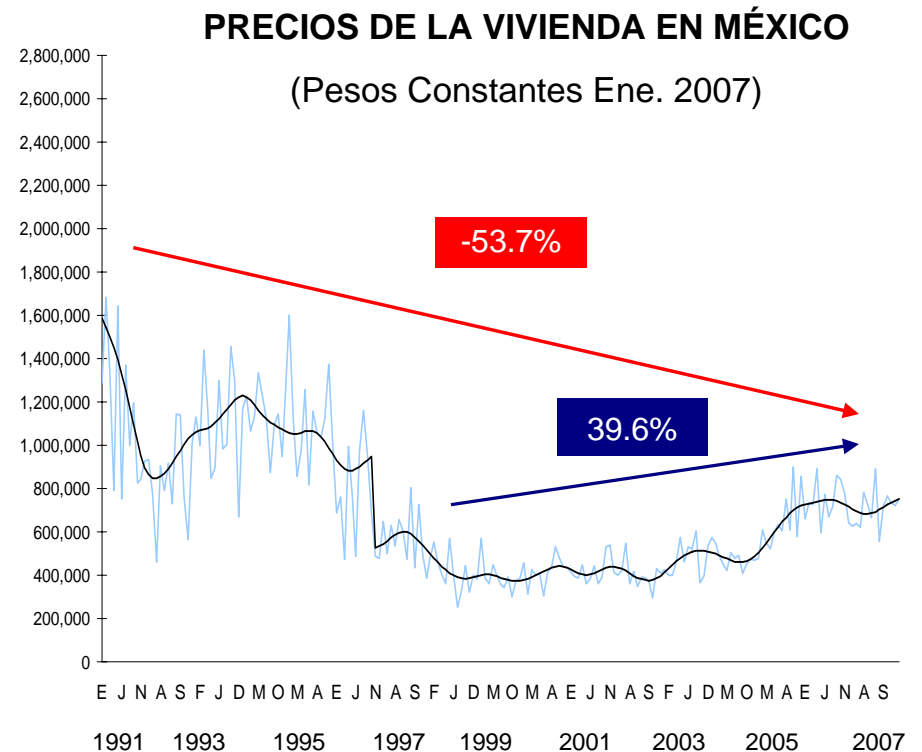
El Sector Vivienda - Evolución del Mercado

No obstante el avance en el sector de la vivienda, las características estructurales del mercado en México no han permitido que se forme una burbuja

- Los precios de la vivienda en EUA mostraron un incremento de 106.5% entre enero del año 2000 y mayo del 2006, incremento que contrasta con el aumento entre enero de 1985 y diciembre de 1999, el cual fue de 20.9%.
- En contraste, en México los precios de la vivienda incrementaron 39.6% en el mismo periodo y todavía se encuentran 8% por debajo de los niveles registrados en 1994 y 53.7% por debajo de los niveles de 1991.

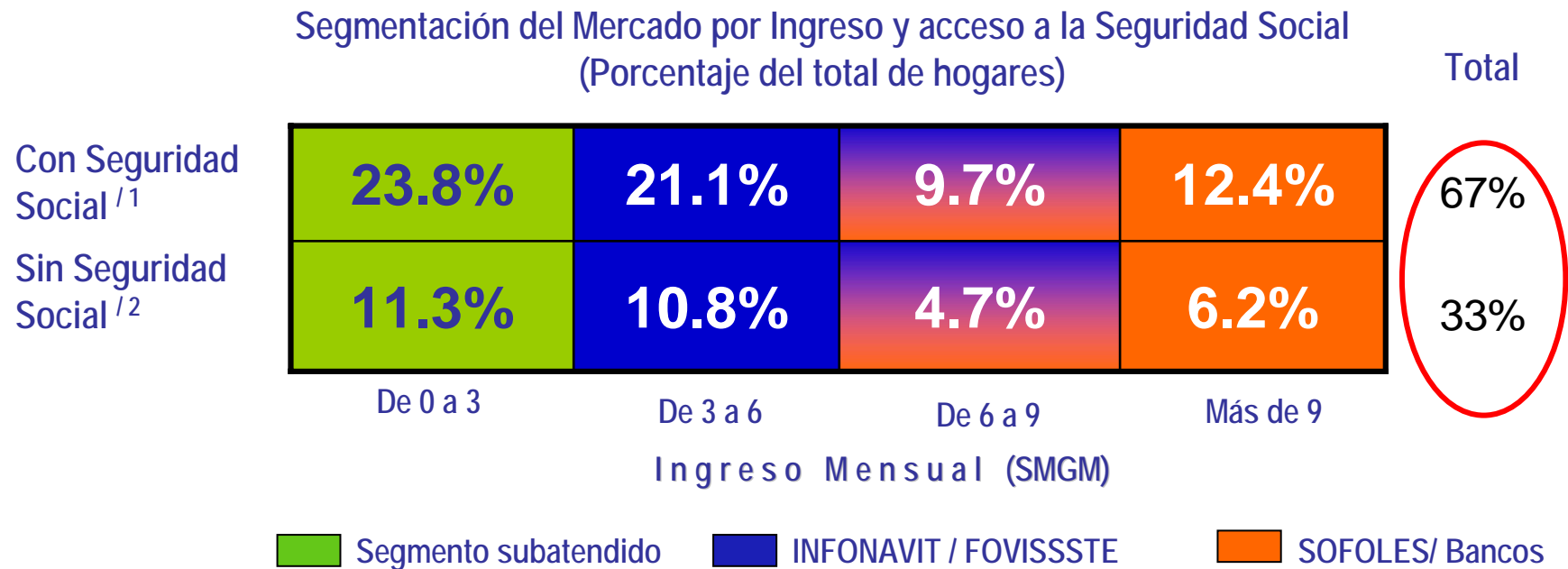


Fuente: Standard & Poor's y SHF.



El Sector Vivienda - Estimación de Necesidades

Existen 26.5 millones de hogares, de los cuales el 67% se encuentra dentro del sector asalariado y el 33% restante en el no asalariado*



Fuente: SHF con base en la ENIGH, 2006.

El Sector Vivienda - Estimación de Necesidades

34.5% del total de hogares residen en comunidades rurales o semi-urbanas que son poco atendidas por el sector financiero hipotecario y desarrolladores de vivienda

Segmentación del Mercado por Ingreso y Tipo de localidad
(Porcentaje del total de hogares)

Urbano */	14.8%	22.1%	11.8%	16.8%	65.5%
Semi-Urbano **/	6.1%	4.1%	1.4%	0.8%	12.4%
Rural ***/	13.2%	5.7%	1.8%	1.4%	22.1%
Total	34.1%	31.9%	15%	19.0%	100.0%
	De 0 a 3	De 3 a 6	De 6 a 9	Más de 9	Total

Ingreso Mensual (SMGM)

Segmento subatendido
 INFONAVIT / FOVISSSTE
 SOFOLES/ Bancos

- Por lo tanto, es importante promover la atención de la demanda de vivienda de la población de bajos ingresos perteneciente al sector informal y ubicada en localidades rurales o semi-urbanas.

* / Más de 15,000 habitantes. ** / Entre 2,500 y 15,000 habitantes. ***/ Localidades con menos de 2,500 habitantes. Fuente: SHF con base en la ENIGH, 2006.

El Sector Vivienda - Estimación de Necesidades

Se espera que en el 2008 habrá una demanda de 1.15 millones de viviendas

- De los 26.5 millones de hogares:
 - 17 millones cuentan con una vivienda apta.
 - 9.5 millones representan el rezago habitacional
- Anualmente se suman alrededor de 500,000 hogares nuevos de los cuales aproximadamente el 60% está en condiciones de demandar un crédito.
- Adicionalmente al rezago histórico, existen 4 componentes que integrados forman el crecimiento anual de la demanda de vivienda.

Demanda potencial por vivienda según componente		
	2008	
Componente	Número de unidades	%
Formación de nuevos hogares	299,977	25.8%
Rezago habitacional	765,113	65.9%
Movilidad habitacional	71,565	6.3%
Curas	22,724	2.0%
Total	1,159,379	100.0%

Fuente: SHF.

El Sector Vivienda - Accesibilidad

Los hogares de menores ingresos han mostrado un crecimiento significativo de su ingreso

- Se prevé un paulatino crecimiento de la clase media que permitirá fortalecer la demanda por vivienda de parte de acreditados sanos.
 - Entre el año 2000 y el 2006, el porcentaje de los hogares que percibieron más de 3 salarios mínimos pasó de 59% a 66%.
 - Los sectores de más bajo ingreso son los que han visto mayores incrementos en su Ingreso por Hogar entre el año 2000 y el 2006.

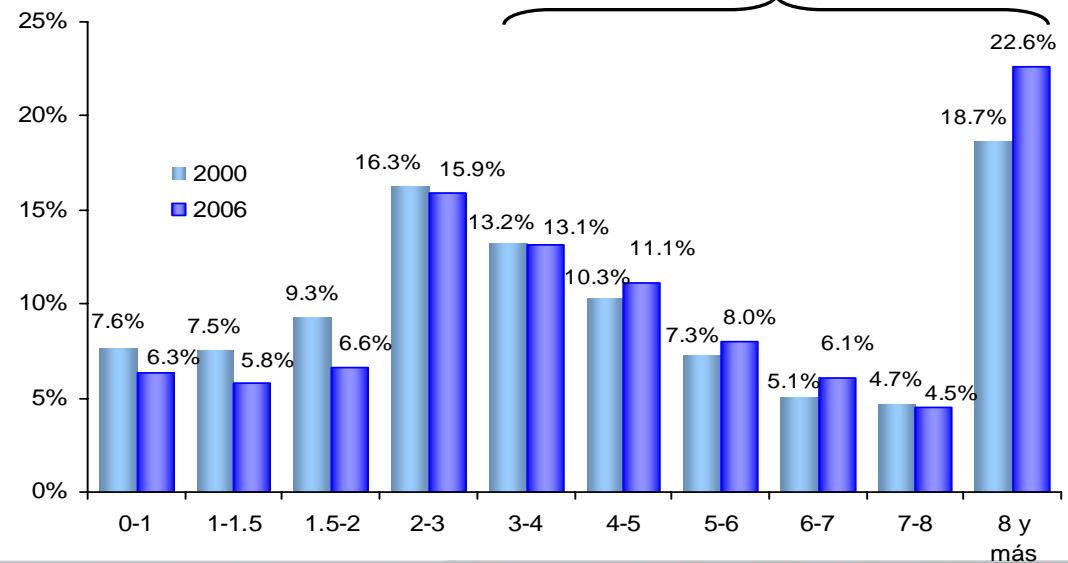
Ingreso corriente monetario promedio por hogar trimestral ¹*, por deciles de hogares 2000-2006 (Precios constantes de 2006)

Decil	Año		Variación Porcentual 2000-2006
	2000	2006	
I	\$2,698	\$3,320	23.1%
II	\$5,826	\$7,174	23.1%
III	\$8,064	\$10,042	24.5%
IV	\$10,474	\$12,739	21.6%
V	\$13,263	\$15,845	19.5%
VI	\$16,752	\$19,506	16.4%
VII	\$20,936	\$24,246	15.8%
VIII	\$27,279	\$31,472	15.4%
IX	\$39,509	\$43,796	10.9%
X	\$96,131	\$99,215	3.2%
Total	\$24,093	\$26,736	11.0%

*/ Incluye los hogares que tienen cero ingresos.

DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN MÚLTIPLOS DE SM DEL INGRESO CORRIENTE MONETARIO (%)

En el 2006, 66% de los hogares percibieron más de 3 SM

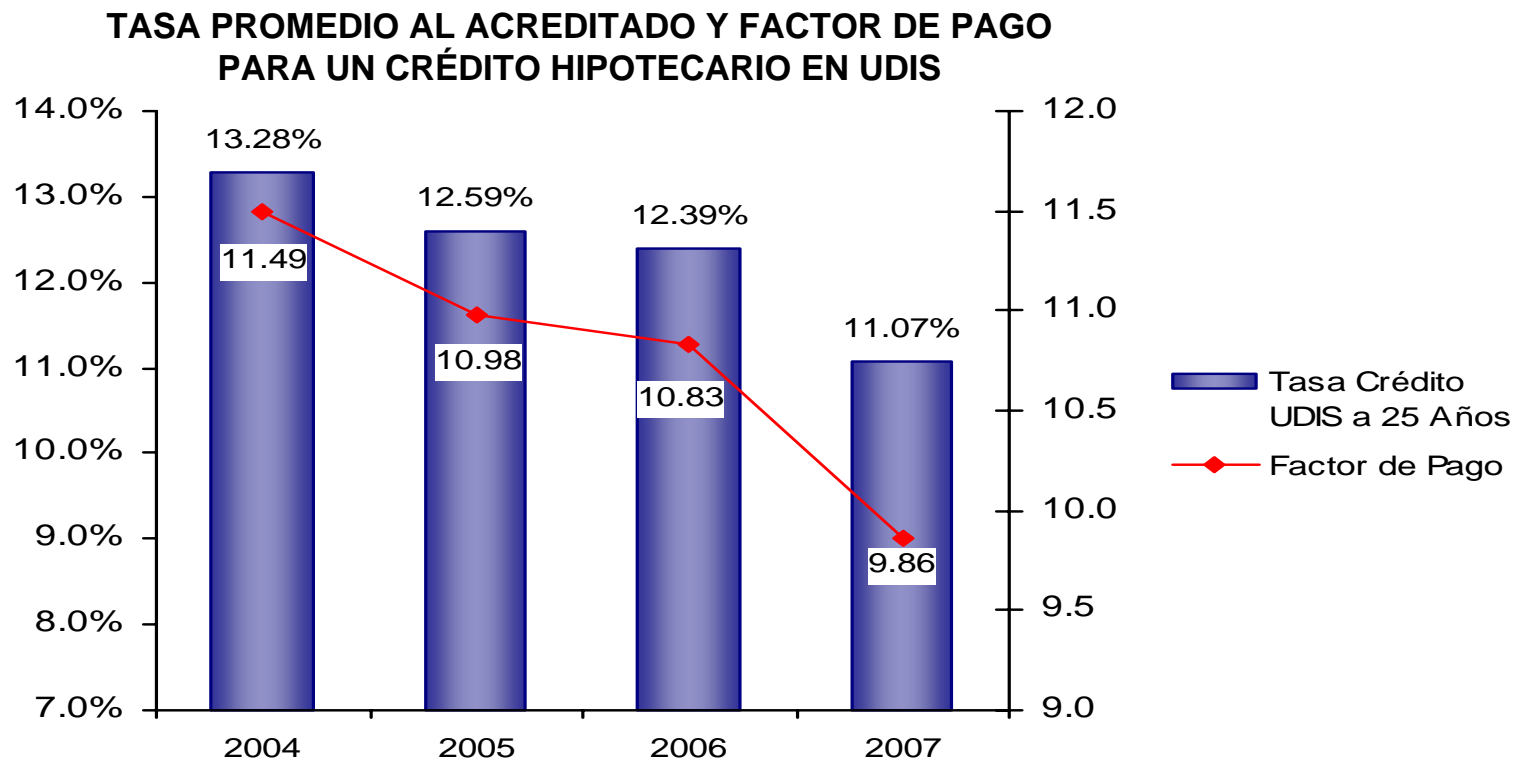


Fuente: INEGI.

El Sector Vivienda - Accesibilidad

Mejora en las Condiciones de los Productos Ofrecidos

- En los últimos tres años, con el regreso de la banca al mercado hipotecario y la mayor competencia que esto genera, la tasa final al acreditado ha mostrado una disminución de 2.21 puntos porcentuales para los Créditos otorgados en UDIS, lo que representó una disminución en el pago al millar de \$11.49 a \$9.86.
- Adicionalmente, se ha mostrado una mejoría en los plazos de los créditos.



Fuente: SHF.

Estrategias de SHF para Atender al Mercado con Rezagos - Diversificación de Intermediarios Financieros

Con el fin de atender a los segmentos poblacionales de bajos ingresos y no asalariados, SHF apoyará a los intermediarios financieros que ya trabajan con el mercado meta

- Con el objeto de atender a la población de menores ingresos, informal y ubicada en poblaciones rurales, SHF está trabajando en incrementar su red de intermediarios financieros.
 - El Sector de Ahorro y Crédito Popular cuenta con una red de cobertura bien posicionada y se encuentra en zonas en donde la banca comercial no tiene presencia. Esto es una herramienta fundamental para atender a la población objetivo.
 - SHF apoyará a las EACP's, Bancos de Nicho, SOFIPOS y SOFOMES con fondeo, garantías y con asistencia técnica para ayudarlos a desarrollar sus áreas hipotecarias y originar créditos con estándares de mercado.

Estrategias de SHF para Atender al Mercado con Rezagos - Productos Diseñados para este Mercado

Con el fin de atender a los segmentos poblacionales de bajos ingresos y no asalariados, SHF promoverá el desarrollo de productos adecuados a estos mercados

- Programa de crédito tradicional con comprobación de ingreso de sector no formal:
 - Ahorro.
 - Renta con Opción a Compra.
- Microfinanciamiento.
- Programa de Subsidio al Crédito a la Vivienda.
- Vivienda Usada.
- Vivienda Rural.

Estrategias de SHF para Atender al Mercado con Rezagos - Promoción de un Entorno Habitacional Sustentable

Con el fin de atender a los segmentos poblacionales de bajos ingresos y no asalariados, SHF promoverá una oferta suficiente de vivienda social enmarcada en un entorno habitacional sustentable

- A pesar de que se ha promovido la accesibilidad a la vivienda a través de la bursatilización, la infraestructura habitacional se ha convertido en un cuello de botella para mantener el tren de vivienda, particularmente de la vivienda económica.
- Por ello, se debe promover una oferta suficiente de vivienda social enmarcada en un entorno habitacional sustentable.
- Es necesaria la participación de SHF con otras entidades de Gobierno Federal, Estatal y Municipal con el fin de promover el Desarrollo Habitacional Sustentable que permita una mayor producción de vivienda para los sectores de menor ingreso y así generar una vivienda con mejores precios y/o mejor calidad y mayor equipamiento.

Estrategias de SHF para Atender al Mercado con Rezagos - Promoción de un Entorno Habitacional Sustentable

SHF está participando con un Grupo de Evaluación en la generación de una visión integral de Desarrollo Habitacional Sustentable que incluya:

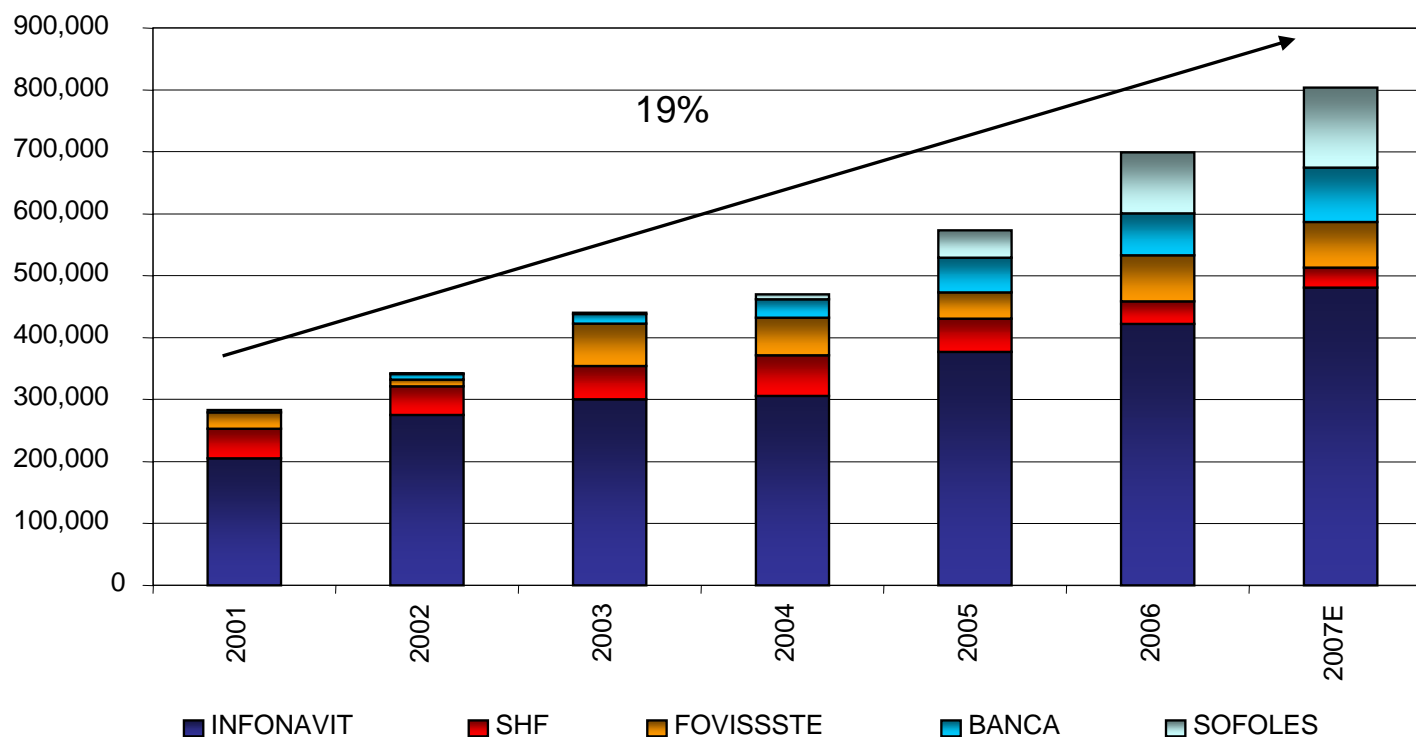
- La coordinación de todas las instituciones del Gobierno Federal, Estatal y Municipal a fin de que cada una participe, en su ámbito de competencia, en la visión, apoyo y desarrollo del tipo de Macrodesarrollo Habitacional (MDH) que se desea impulsar.
- La generación de políticas públicas que permitan al Estado Mexicano generar apoyos para la puesta en marcha de MDHs, donde la edificación de vivienda vaya de la mano con:
 - Mayor y mejor vivienda para la población desatendida;
 - Equipamiento urbano;
 - Empleo;
 - Vías de acceso y transporte;
 - Servicio médico;
 - Infraestructura social, comercial, cultural, deportiva y de esparcimiento, etc.
- Adicionalmente, el Grupo de Evaluación apoyará la remodelación y redensificación de edificios y espacios públicos que ya cuentan con equipamiento, fuentes de empleo, transporte e infraestructura en las principales ciudades.

Mercado de BORHIs – Necesidades de Financiamiento

A pesar del dinamismo del INFONAVIT y recientemente del FOVISSSTE, el sector privado ha ganado participación en los últimos años en el financiamiento a la vivienda. Esto se debe a una mayor participación de la banca y al acceso de las SOFOLES más grandes a fuentes de fondeo propias

- Las SOFOLES y la Banca otorgaron el 26% del total de los créditos hipotecarios en el 2007.

NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS ORIGINADOS



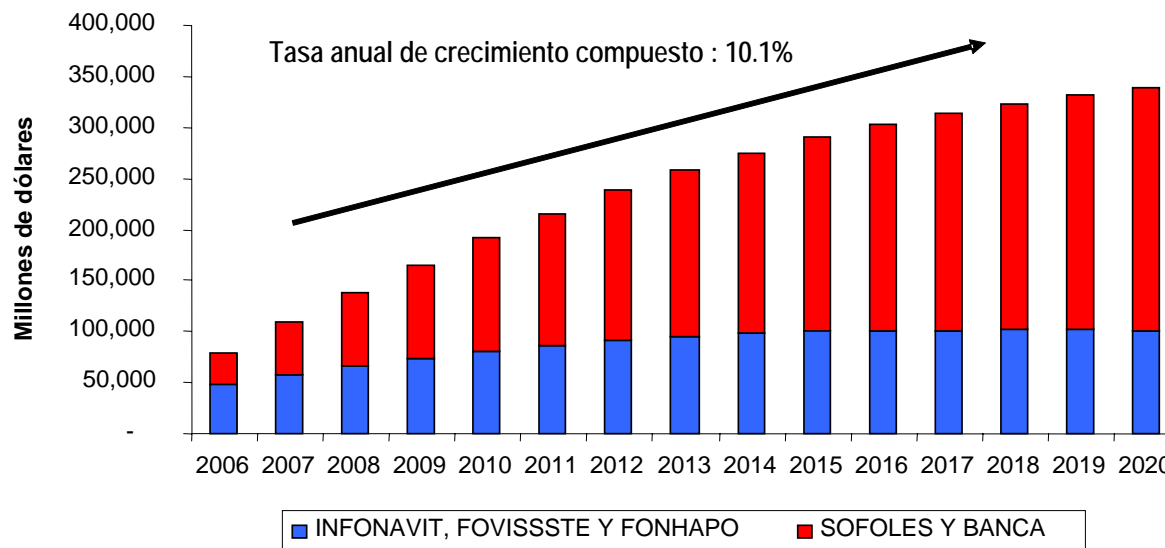
Fuente: CONAVI, estimación 2007 de SHF.

Mercado de BORHIs - Necesidades de Financiamiento

La dinámica poblacional genera un enorme reto y oportunidad dentro del mercado de crédito hipotecario

- Con supuestos sumamente conservadores en cuanto a crecimiento económico y evolución de tasas de interés, SHF estima que el saldo de cartera hipotecaria pasará de USD \$80,724 millones en 2007 a USD \$338,300 millones en 2020.

SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA, 2006 - 2020



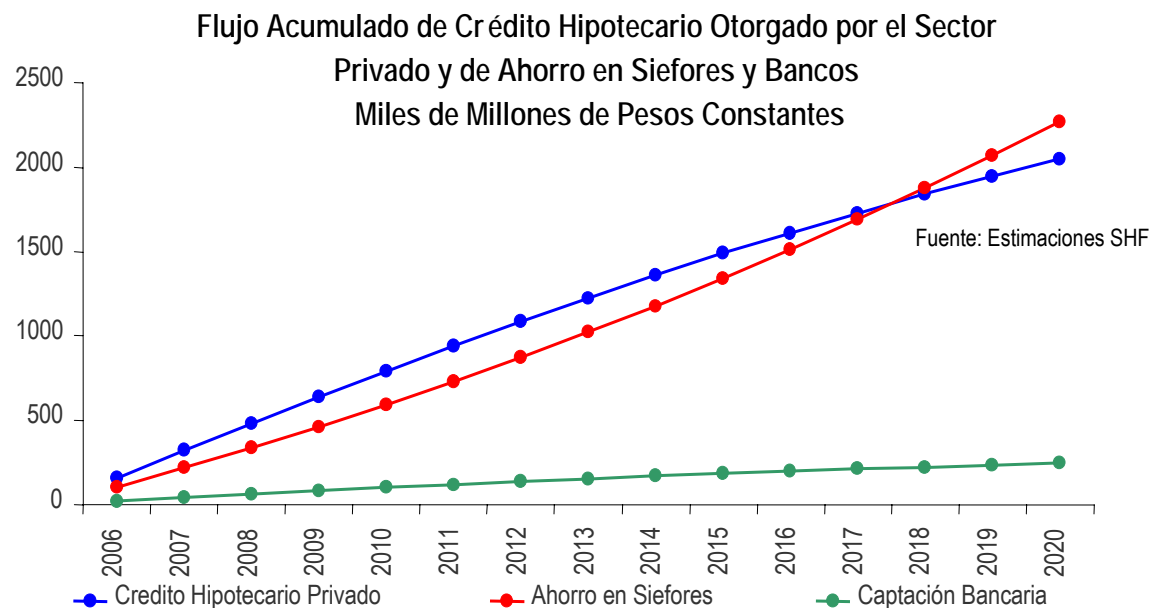
*Las proyecciones de la cartera hipotecaria se basan en la población estimada. Se asume un crecimiento anual del PIB de 3% y un abatimiento decreciente y paulatino del rezago habitacional. En 2005 se ascendió a 8.4 millones de hogares.

Fuente: Estimaciones SHF

Mercado de BORHIs - Necesidades de Financiamiento

Para atender la creciente demanda de crédito hipotecario, resultaba indispensable desarrollar un mercado de bursatilizaciones de créditos hipotecarios

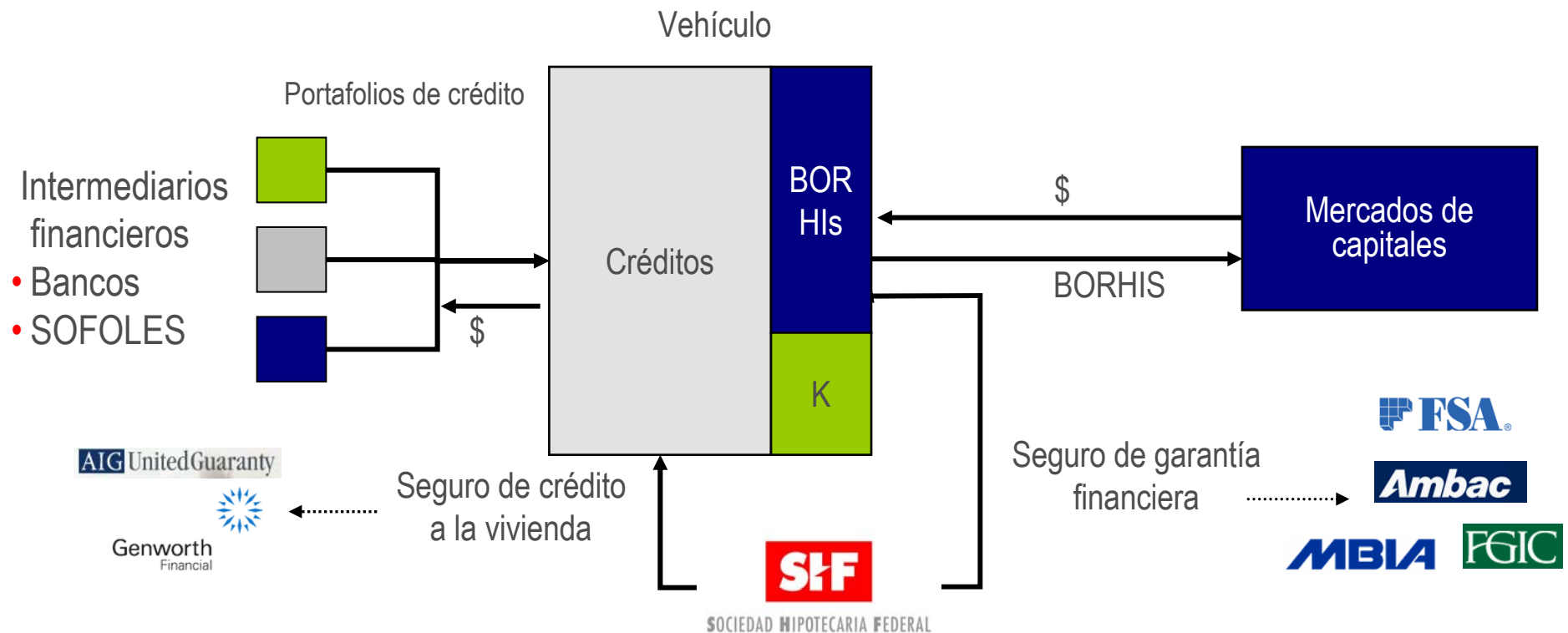
- El ahorro financiero del país no es suficiente para financiar el crecimiento requerido en la cartera hipotecaria, por lo que la venta activa de cartera a inversionistas institucionales nacionales y extranjeros es indispensable para mantener el crecimiento del sector.



Mercado de BORHIs - Necesidades de Financiamiento

Con el objeto de fomentar al financiamiento de largo plazo a través de los Mercados de Capitales era necesario bursatilizar las carteras hipotecarias de SOFOLES y bancos

- SHF ha promovido la obtención de recursos de largo plazo a través del desarrollo de un mercado de bonos respaldados por hipotecas (BORHIs) asumiendo un rol de garante de crédito a la vivienda y garante financiero.



Mercado de BORHIs - Crecimiento y Emisiones

El modelo de bursatilización de créditos hipotecarios ha mostrado ser un mecanismo exitoso para la generación de créditos hipotecarios de manera recurrente y a tasas más competitivas

- En lo que va del 2008, se han colocado \$4,663 millones de pesos.
- Durante el 2007 se observaron avances importantes en las emisiones de títulos respaldados por hipotecas:
 - Al cierre del 2007, se bursatizaron cerca de \$25,867 millones de pesos lo que representa un aumento del 107% con respecto a lo emitido durante el 2006.
 - De los \$25,867 millones de pesos emitidos en el 2007, el 41% fue emitido por la banca.

Total de Emisiones Respaladas por Hipotecas

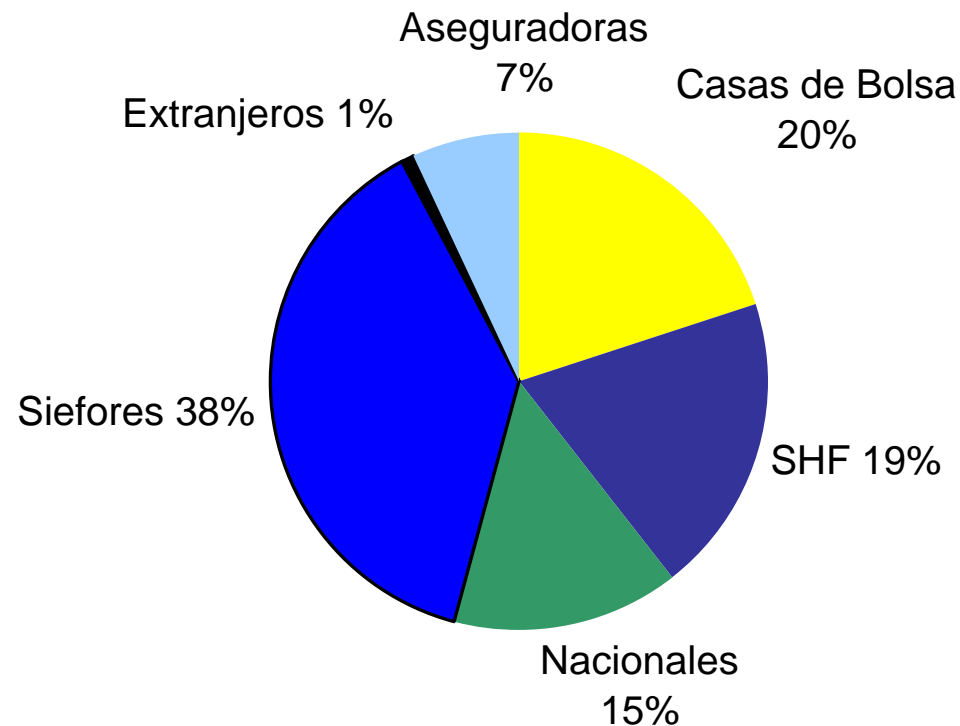
Años	Monto Pesos	# Emisiones	# Créditos Bursatilizados
2003	596	1	1,979
2004	2,749	3	9,562
2005	2,859	5	8,359
2006	12,497	14	34,857
2007	25,867	17	59,351
2008	4,663	3	7,383
Acumulado	49,232	43	121,491

Monto Emitido
(Millones de Pesos Corrientes)

	Pesos	# Emisiones	# Créditos Bursatilizados
Sofoles			
2003	596	1	1,979
2004	2,749	3	9,562
2005	2,859	5	8,359
2006	10,450	13	30,926
2007	13,892	12	49,326
2008	1,037	1	3,459
Subtotal	31,583	35	103,611
Bancos			
2003	0	0	0
2004	0	0	0
2005	0	0	0
2006	2,047	1	3,931
2007	8,544	3	10,025
2008	3,608	2	3,914
Subtotal	14,199	6	17,870
Otras Emisiones (BORHI de BORHIS, Cross Border Su Casita, BONHITO)			
2007	3,432	3	7,927
2008	18	3	10
Subtotal	3,450	6	7,937
Total Emisiones	49,232	43	121,491

Sectorización de la Tenencia de BORHIs

La tenencia de BORHIs ha estado desde el inicio en su gran mayoría en manos de inversionistas nacionales, destacando la participación importante de las manejadoras de fondos para el retiro.

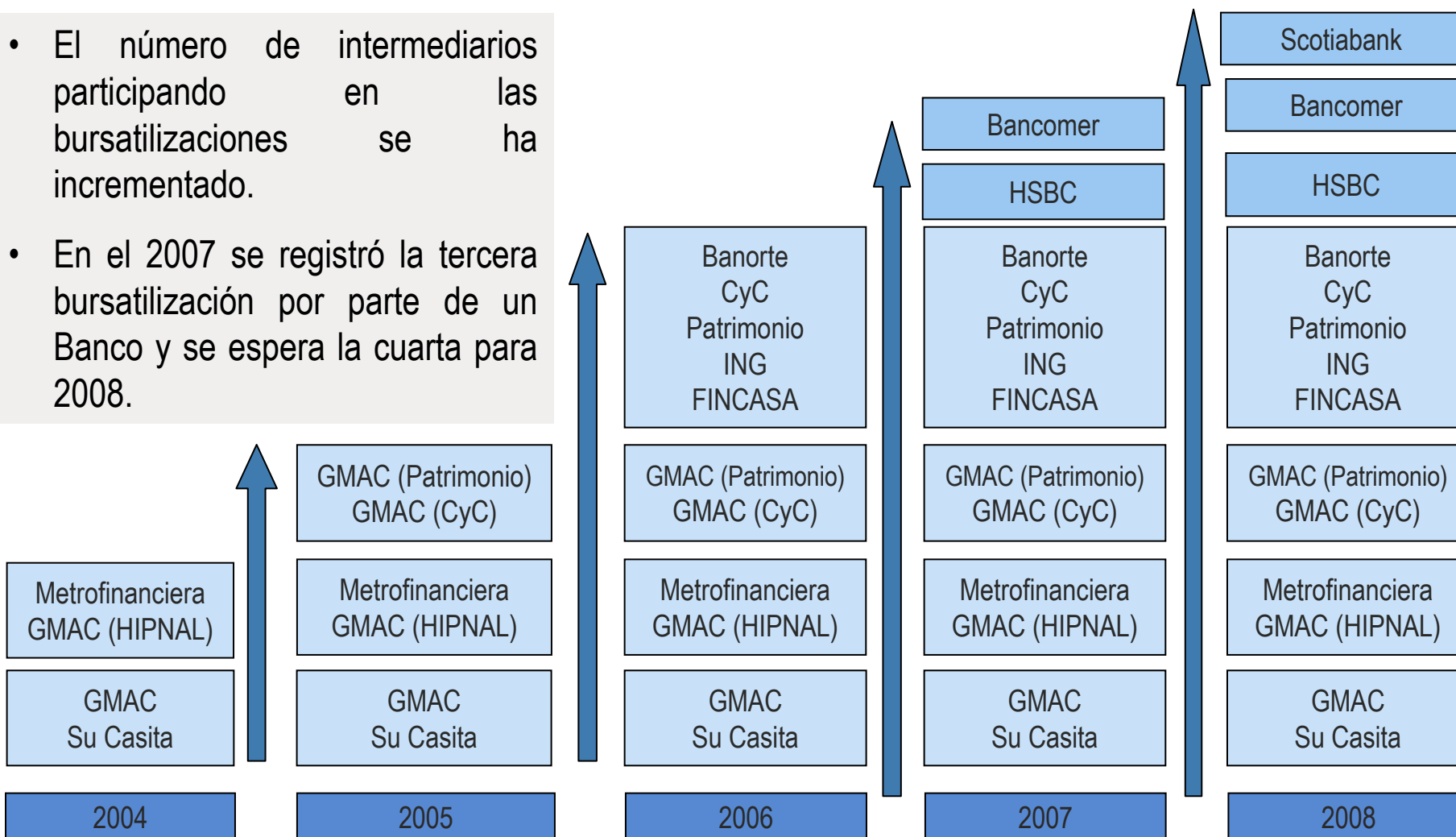


Fuente: INDEVAL, SHF, CONSAR con datos al 31 de enero de 2008

Mercado de BORHIs - Crecimiento y Emisiones

El aumento en el monto emitido y en el número de emisiones no hubiera sido posible sin el interés y la participación de los emisores (recurrentes y nuevos)

- El número de intermediarios participando en las bursatilizaciones se ha incrementado.
- En el 2007 se registró la tercera bursatilización por parte de un Banco y se espera la cuarta para 2008.



Mercado de BORHIs - Esquemas de Bonos Respaldados por Hipotecas

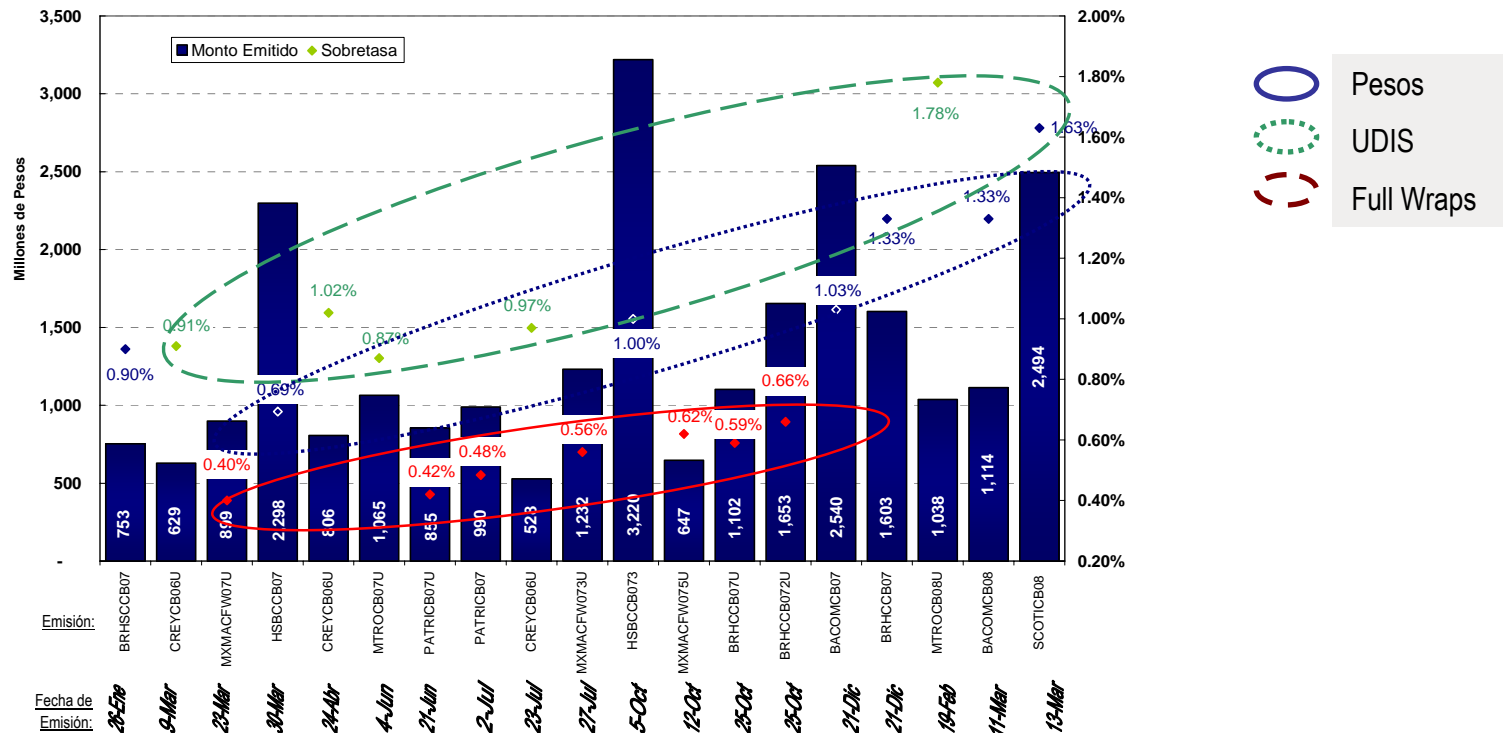
Para poder ofrecer al mercado diversas alternativas de bonos respaldados por hipotecas, SHF esta promoviendo diversos esquemas de acuerdo con la experiencia internacional

- Se han ampliado la variedad de tipos de BORHIs con el propósito de atraer diversos inversionistas a través de distintas series.
- Asimismo, SHF participó en la creación de Hipotecaria Total, una compañía que permite la bursatilización de hipotecas al momento en que se constituyen (Bonos Hito), de manera similar al modelo Danés que ha sido muy exitoso.
- Se están impulsando los “Bonos Cubiertos” (Covered Bonds) como una opción más de bursatilización de corte europeo.
- Estos esquemas ofrecen diversas opciones, tanto para emisores como para inversionistas.

Coyuntura - Antecedentes

Impacto en la liquidez del mercado local ante la crisis “Subprime”

- En el 2007, las emisiones se colocaron exitosamente para llegar a la cifra record de casi 26, 000 millones*. En el 2008, ya se realizaron emisiones por un monto de 4,663 millones. Este crecimiento se dio a pesar de las condiciones adversas que presentaron los mercados durante el 2007 a raíz de la crisis del mercado “subprime” en EUA.
- Sin embargo, esta situación afectó los mercados presionando las tasas al alza, ya que los inversionistas exigieron un mayor premio por el riesgo.



* Incluye Mezanines, BORHI de BORHIS y emisión Cross Border de SuCasa

Liquidez en los mercados de financiamiento de vivienda

- Las condiciones de menor liquidez y de mayor costo han afectado a algunos de los intermediarios financieros que financian al sector.
- Ante esta situación SHF ha emprendido diversas acciones para sostener su compromiso de proveer de financiamiento al sector de la vivienda, como se presenta a continuación.
 1. Se cuentan con instrumentos de financiamiento tradicionales de largo plazo los que permiten dar continuidad al crecimiento de las carteras hipotecarias, y por ende mantener el ritmo de individualización congruente con el tren de vivienda planteado por la administración actual.
 2. SHF cuenta con suficiente capital (\$17,284 millones) el cual le permite ampliar de manera importante su financiamiento al sector.
 3. Adicionalmente, en virtud de la garantía gubernamental que le confiere su Ley Orgánica, las emisiones de SHF en los mercados no presentan dificultad alguna para mantener un ritmo de financiamiento constante hacia el sector.

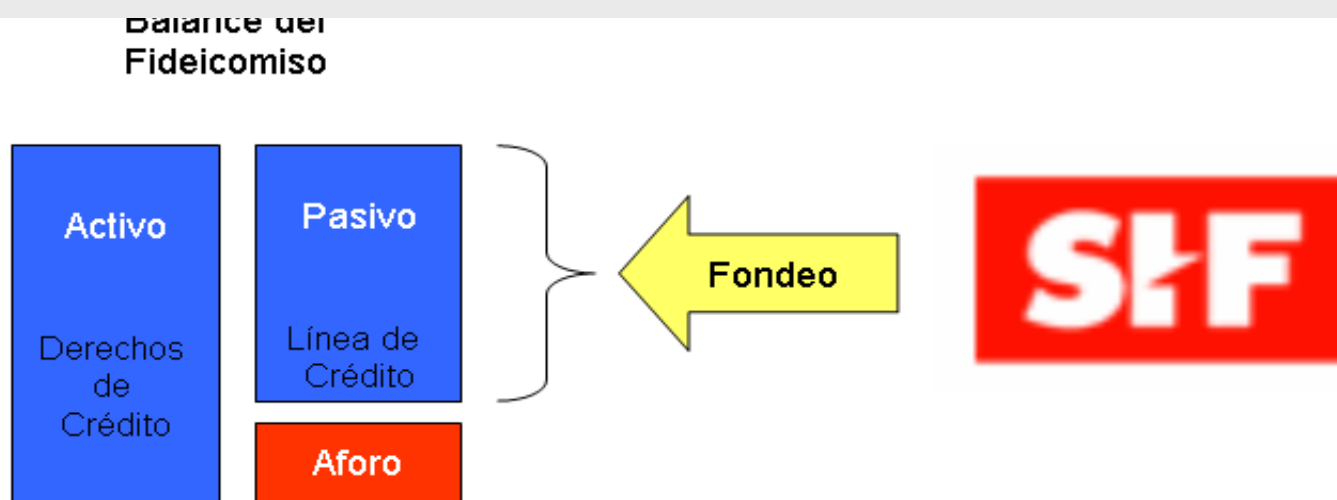
Coyuntura - Acciones de SHF

Liquidez en los mercados de financiamiento de vivienda

4. Se han abierto mecanismos de financiamiento alternos de corto plazo para atender el problema de liquidez de los mercados de deuda hipotecaria y reordenar el mercado de fondeo.

Estos mecanismos prevén financiamiento por parte de SHF para la compra de cartera a través de vehículos de propósito especial cuyas características sean consistentes con las transacciones estructuradas que actualmente se emiten en el mercado (v.g. alta calificación crediticia, criterios estándar de elegibilidad de cartera, diversificación de cartera, etc.).

Este financiamiento jugará las veces de un puenteo temporal para que el colateral sea vendido a través de transacciones de mercado abierto.



De esta manera SHF mantiene su compromiso de apoyo al sector de financiamiento de vivienda representando una fuente de liquidez continua ante la ausencia de liquidez actual en los mercados de deuda.

Coyuntura - Acciones de SHF

Liquidez en los mercados de financiamiento de vivienda.

- La gama de opciones de financiamiento de SHF ante el escenario de baja liquidez se resume a continuación.

		Financiamiento		GPO		GPI
		Corto Plazo	Largo plazo	Total	Parcial	
Crédito por originar	Individual	X ¹	X		X ¹	X
	Puente			X	X	
Crédito originado con anterioridad	Individual	X ²			X ²	X
	Puente	X ²			X ²	

1/ Línea de almacenamiento

2/ Fideicomiso fuera de balance

Fortaleza del Activo - Diferencias de los BORHIs y los Bonos "Subprime"

El mercado de BORHIs, ha basado su funcionamiento en reglas claramente establecidas e instrumentadas por SHF

- A partir del 2004, se empezaron a relajar los criterios de otorgamiento de créditos en Estados Unidos y a diferencia del mercado de BORHIs, los créditos que se bursatilizaron en el "Subprime", tuvieron criterios de elegibilidad más laxos.

Créditos que respaldan los BORHIs vs SUBPRIME

	BORHIs	MBS respaldados por cartera subprime
Tasa	Fija	Fija, Variable o una Mezcla
Enganche	En todos los casos	Algunos no incluyeron enganche
SCV	En la mayoría de los créditos bursatilizados	No se utilizó
Documentación	En todos los créditos	Algunos créditos no tienen la documentación completa
LTV	El LTV está limitado al 70%, y en casos de mayor riesgo, se tiene un asegurador hipotecario	No hay límite máximo en LTV
Valor de la Vivienda	No hay una burbuja	Se generó una burbuja en los precios de vivienda

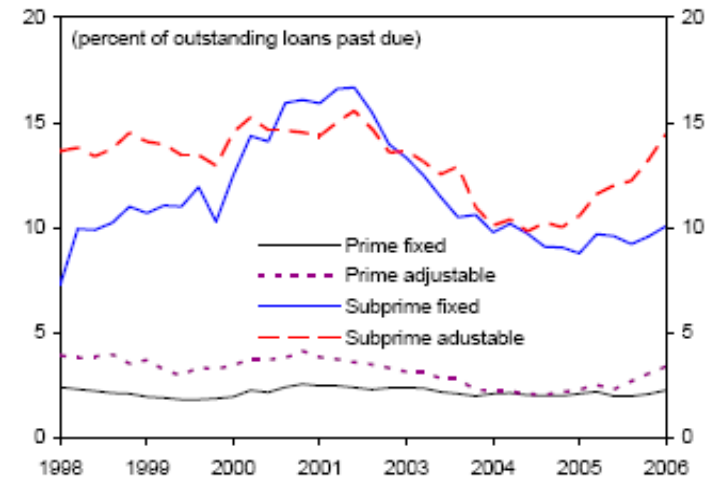
Diferencias de los BORHs y los Bonos "Subprime"

Tasas fijas vs. Tasas variables: Caso Estadounidense

- Gran parte de los incumplimientos masivos en el mercado "Subprime" proviene de productos híbridos con tasas iniciales muy bajas que se ajustaban después de 2 años, en promedio.
- La evidencia del mercado "Subprime" muestra que las hipotecas con tasa fija muestran un mejor desempeño que productos revisables o mixtos.
- En México, dadas las lecciones de la crisis, la mayor parte de los productos hipotecarios son a tasa fija. A la fecha el 100% de las bursatilizaciones están hechas con créditos a tasa fija.
- En México, sólo los bancos ofrecen esquemas mixtos o variables. No obstante lo anterior, todos los productos variables o mixtos cuentan con un tope en la tasa de interés del 18%.



Tasas de incumplimiento para Hipotecas con tasa variable y tasa fija



Source: Mortgage Bankers Association.

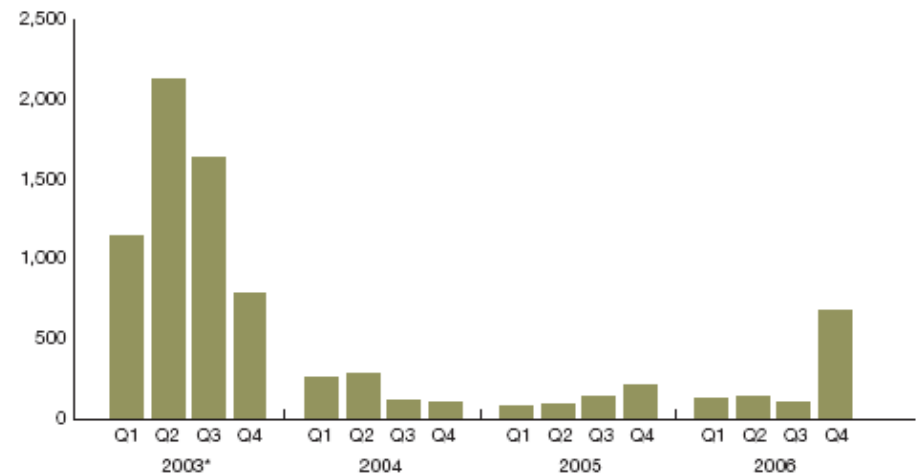
Diferencias de los BORHIs y los Bonos “Subprime”

Seguro de Crédito a la Vivienda

- Uno de los argumentos a favor del mercado hipotecario mexicano estriba en la presencia del Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) en la gran mayoría de las hipotecas bursatilizadas.
- En EUA la tendencia en cuanto al uso del SCV fue cambiando desde 2004, que es cuando despegan las originaciones de créditos “Subprime”.
- Hacia finales de 2003, la exposición al mercado “Subprime” por parte de los aseguradores de hipotecas fue disminuyendo. Esto se debió al creciente uso de segundas hipotecas (“piggyback”) las cuales complementaban una parte o el total del enganche. Tanto el SCV como los “piggyback” sirven para obtener un crédito hipotecario con menos de 20% de enganche.

- Con base en cifras del Mortgage Insurance Companies of America (MICA), el monto de SCV suscrito disminuyó a partir de 2003, recuperándose hasta finales de 2006.
- La disminución es reflejo de laxas prácticas de originación que estaban orientadas a incrementar el volumen de originación y por ende las comisiones del negocio.

Exhibit 4 Mortgage Pool Insurance – Risk Written*
\$ in millions

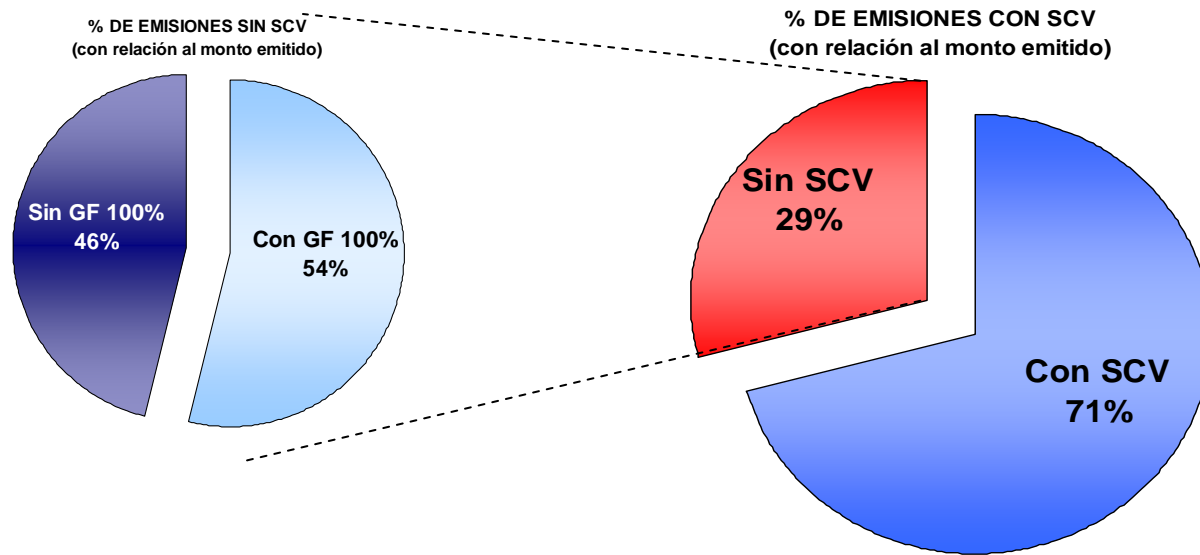


Source: MICA

Diferencias de los BORHIs y los bonos "Subprime"

Seguro de Crédito a la Vivienda

- En México, SHF ha buscado que el SCV sea un elemento esencial en el mercado hipotecario mexicano. Para esto desarrolló un producto basado en las mejores prácticas internacionales y atrajo a participantes privados a tomar riesgo directamente en este mercado.
- Sólo cuando los créditos tienen un LTV < 65% o las emisiones cuentan con una Garantía Financiera al 100% se permite que un BORHI no cuente con SCV.
- Del total de emisiones de BORHIS que se tienen a la fecha el 71%, con relación al monto emitido, cuenta con SCV. De los que no tienen SCV, el 54% cuenta con Garantía Financiera al 100%. El restante está compuesta por la emisión de Banorte que tenía LTVs < 65% y las dos primeras de Su Casita con turbo al 100%.



Fortaleza del Activo - Diferencias de los BORHIs y los bonos "Subprime"

Las estructuras de los BORHIs están diseñadas a través de diversos mecanismos que les dan solidez para soportar perdidas promedio de 35% antes de afectar a los inversionistas

- Las estructuras de BORHIs cuentan con diferentes enaltecedores de crédito que las hacen sólidas:
 - Seguro de Crédito a la Vivienda
 - Seguro de Pago Oportuno
 - Bonos Mezanine
 - Full Wraps
 - Constancias

El impacto en la liquidez del mercado local ante la crisis Subprime no evitó que se colocarán exitosamente casi 26 mil millones de pesos en BORHIs, y si bien existió un repunte en las tasas de colocación, los niveles nuevos fueron similares a los de las primeras colocaciones de BORHIs.

Avances y Retos

- Para continuar fortaleciendo, desarrollando y consolidando el mercado de Bonos Respaldados por Hipotecas, SHF junto con las entidades financieras y los participantes de mercado está realizando las siguientes acciones:
 1. Modificación a las reglas de BOHRIs
 2. Modificación a las reglas de Formadores de Mercado.
 3. Asegurar la revelación de información completa, confiable y oportuna de las estructuras que permita una mejor formación de precios.
 4. Puesta en operación de una calculadora pública.
 5. Función de proveedor de liquidez y formador de mercado de SHF.

1. Modificación de las Reglas de BOHRIs

- SHF está realizando una revisión de las reglas de BORHIs orientadas a:
 1. Requerir una constancia mínima a las estructuras en función de sus aforos y Seguro de Crédito a la Vivienda, asegurando, a su vez, una retención mínima de dicha constancia por el originador con el propósito de alinear objetivos.
 2. Certificación de la documentación de cada uno de los créditos bursatilizados.
 3. Exigir una calculadora pública para evaluar estructuras.
 4. Contar con información oportuna, periódica y estándar de cada emisión de acuerdo a los criterios que se están trabajando con la CNBV.

2. Modificación de las Reglas de Formadores de Mercado

- SHF está realizando una revisión de las reglas de Formadores de Mercado orientadas a:
 1. Movimiento hacia una cotización en precio que permita al mercado sofisticarse y a los precios reflejar las valuaciones de cada inversionista.
 2. Potenciar la actividad de los intermediarios en el mercado secundario más que en el primario.
 3. Instrumentación de operaciones de Préstamo de Valores como complemento a la compra-venta de reportos que se pueden operar actualmente con SHF.
 4. Información pública oportuna, extensiva y estandarizada para todas las emisiones respaldadas por activos, requerida por regulación.
 5. Calculadora de precios para todas las emisiones provista por un tercero.

3. Información del Mercado de BORHIs

- Con el fin de asegurar la revelación de información completa, confiable y oportuna de las estructuras que permita una mejor formación de precios, se están realizando las siguientes acciones:
 - Base de Datos de Información:

Aunque algunos de los reportes de distribución y cobranza de los fideicomisos ya estaban disponibles en la página de SHF, estos no eran de fácil acceso. Por tal motivo se creó una nueva página de Internet que permite obtener los reportes de una manera más rápida. Además, gracias a la constante comunicación que se tiene con los fideicomitentes, ahora se cuenta con información actualizada para todas las emisiones.
 - Circular Única de Emisoras de la CNBV:

Ante el incremento de bursatilizaciones de activos, la CNBV trabaja en una propuesta para modificar la Circular Única de Emisoras (CUE). Parte de estas modificaciones es la inclusión del Anexo T.

Con el Anexo T, que contiene 52 campos de información, se podrá terminar la base de datos, y se actualizará de manera rápida y precisa.

Se espera que a mediados de este año los fideicomisos empiecen a reportar su información siguiendo las reglas que determina el Anexo T.

4. Calculadora Pública

- Con el mismo objetivo de ampliar la información disponible al mercado se ha estado trabajando con sistemas de información como Bloomberg y Reuters.
- Bloomberg ha sido el más activo y ha trabajado con diversos emisores para montar información de sus estructuras en su sistema.
- Hoy en día uno puede visualizar información de diversas emisiones de BORHIs a través de Bloomberg y conocer el desempeño de su cartera de forma mensual.
- Bloomberg incluye los analíticos estándar mundiales para emisiones respaldadas por hipotecas.
- Asimismo, busca incluir calculadoras de flujos que le permitan a los usuarios obtener precios bajo diferentes supuestos de prepago e incumplimiento.

- Además, diversos proveedores de herramientas de valuación estándar han contactado a SHF ya que tienen interés de entrar al mercado mexicano.
- A la fecha se ha tenido el acercamiento de 4 empresas de tecnología.
- Las principales empresas interesadas en ofrecer sus servicios para modelar y valorar los BORHIs son: Bloomberg, Decimales, Moody's Wall Street Analytics y R2 Financial Technologies.

GRAB

Bloomberg **SECURITY DESCRIPTION** Page 1 of 4
HBMX 2007-1 A 8.24% 11/22/22
 Ident: BCC0WMBQ7 Issuer: HSBC MEXICO SA
 Series 2007-1 Class A Col Mtg 11/22/22
 MBS: SEQUENTIAL PAYER

	CURRENT	ORIGINAL	ISSUE
Jan08	2,040,753,957	MXN	2,297,769,100
" Fact	.888145792	WAL	6.3Yr @ 5CPR
Coupon	8.24%	1st coupon	8.24%
Next Paymt	2/20/08	1st payment	5/20/07
Rcd date	2/19/08	1st settle	3/30/07
Beg accrue	1/20/08	Dated date	3/30/07
End accrue	2/19/08	px	100.000 3/28/07
Class/Deal	Pct N/A	Class/Deal	Pct 91%

CALLABLE
 Lead Rtr: HSBC
 Trustee: BIN

Monthly PAYMENT
 pays 20th day
 0 day delay
 accrues ACT/360

65) Personal Notes WHOLE 10.808 N 146wam 12.1wac EuroClear

	Jan08	Dec07	Nov	Oct	Sep	Aug	Jul	Jun	May	Apr	Mar07
CPR	7.2	6.2	5.6	10.2	6.7	6.5	5.9	7.4	-	-	-
PSA	136	119	110	208	142	140	133	172	-	-	-
FACT	.89	.90	.91	.92	.94	.95	.96	.97	.98	-	1.00
GDN	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	-	8.24

See Page 3 for COMMENTS

Australia 61 5 9257 6600 Brazil 55 11 5048 4500 Europe 44 20 7330 2500 Germany 49 63 3204 1210 Hong Kong 852 2527 6000 Japan 81 5 3201 2500 Singapore 65 2215 1000 U.S. 1 212 315 2500 Copyright © 2008 Bloomberg Finance L.P. HES6-05-0 24-Jan-08 10:40:54

Avances y Retos

5. SHF como Proveedor de Liquidez y Formador de Mercado

- SHF continuará cumpliendo su mandato de proveedor de liquidez y formador de mercado para los Bonos Respaldados por Hipotecas:
 - Tanto para el mercado primario,
 - Como el secundario.
- La tenencia actual de BORHIs¹ de SHF a valor de mercado es de \$8,397 millones de pesos lo que representa el 21% del saldo total en circulación de \$39,433 millones de pesos.
- Los BORHIs con “full wrap”² acumulan un saldo en circulación de \$8,423 millones de pesos de los cuales \$2,065 millones de pesos están en poder de SHF, lo que representa 26% del total.
- La participación de SHF será con posturas escalonadas en precio.

¹ Datos al 18 de febrero de 2008. No considera emisiones Cross Border.

² Datos al 18 de febrero de 2008. Se consideran solo emisiones preferentes excepto el BORHI de BORHIs.

Conclusiones

- Dada la demanda para 2008 de 1,159,379 viviendas y el rezago habitacional de más 9 millones de familias, el mercado potencial de la vivienda en México es enorme.
- La estabilidad macroeconómica y un sistema financiero bien capitalizado y más competitivo han mejorado la oferta de productos para financiar la vivienda, pudiendo abarcar más segmentos de la población.
- El mercado hipotecario ha evolucionado utilizando las mejores prácticas, tomando en consideración experiencias económicas-financieras anteriores, por lo que creemos éste cuenta con una infraestructura sólida para hacer frente a situaciones adversas.
- En particular, el mercado de BORHIs presenta características sólidas con respecto a los MBS respaldados por cartera “Subprime”: tasas fijas vs. tasas variables, Seguro de Crédito a la Vivienda y otros enaltecadores de crédito.
- Asimismo, los participantes del mercado de BORHIs y SHF continúan reforzando los mecanismos actuales para la emisión de bonos, considerando proteger a los inversionistas, para continuar financiando de una manera sana el tren de la vivienda en México.
- Asegurar información suficiente de la evolución de las estructuras de BORHIs para que los inversionistas puedan evaluar los precios de los bonos.
- SHF reitera su compromiso como proveedor de liquidez tanto para continuar financiando el tren de vivienda como para consolidar el mercado de BORHIs.

Conclusiones

- Para atender los rezagos habitacionales por ingreso y condición laboral, las acciones de SHF centraran en:
 - Fortalecer y consolidar los mercados de Bonos Respaldados por Hipotecas.
 - Promover la entrada de nuevos intermediarios financieros especializados en los segmentos no atendidos: EACPs, Microfinancieras, Bancos de Nicho, SOFOLES y SOFOMES.
 - El desarrollo de productos adecuados a estos mercados: ahorro y renta con opción a compra.
 - En coordinación con la CONAVI, ajustar el programa de Subsidios para ampliar el acceso al crédito.
 - El desarrollo de instrumentos y mercados financieros para atender el financiamiento a la infraestructura, equipamiento y conservación de la producción de vivienda ecológica y sustentable.
 - Sobre esto último se aprovechará la experiencia de SHF para desarrollar nuevos mercados de bonos y bursatilizar las concesiones y flujos de estos macro-desarrollos (predial, agua, luz y otros servicios).



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Situación del Mercado de Vivienda en México