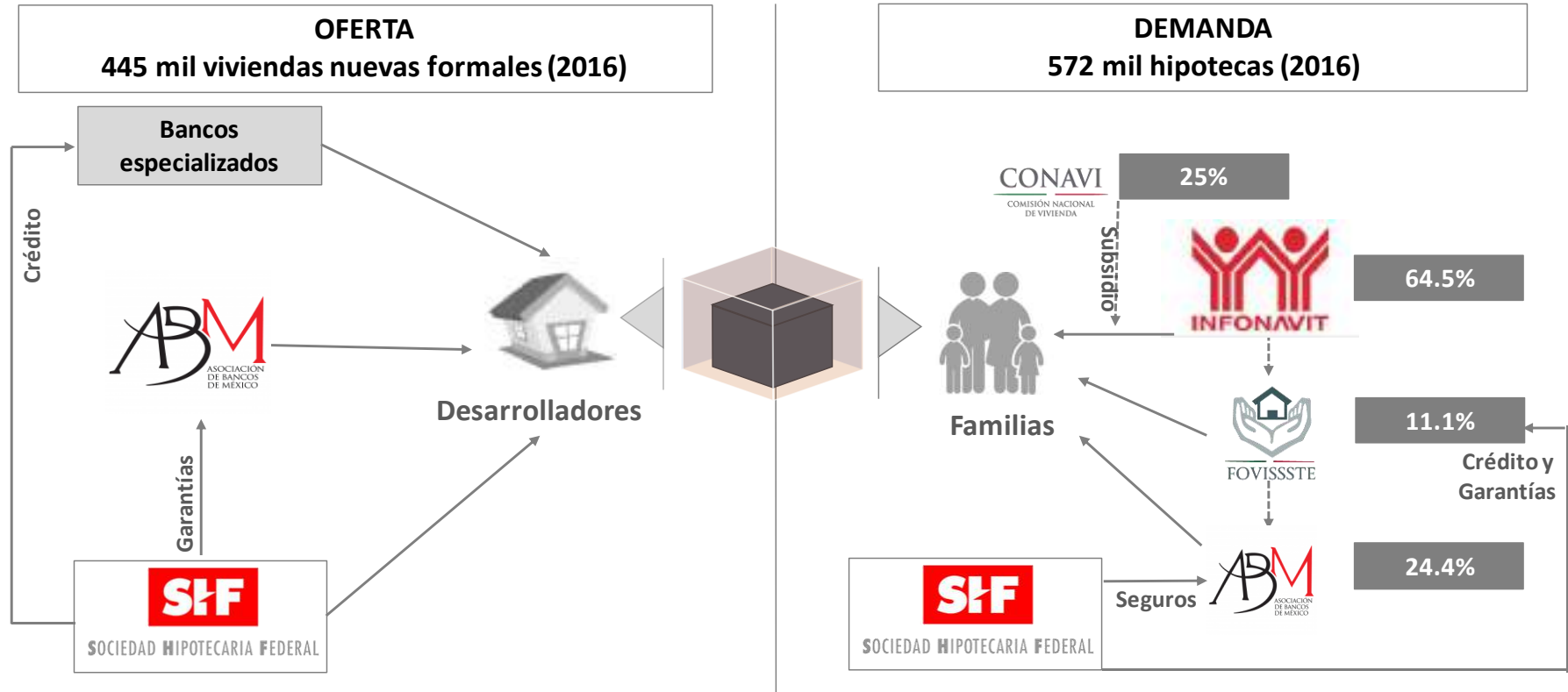


FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA EN RENTA

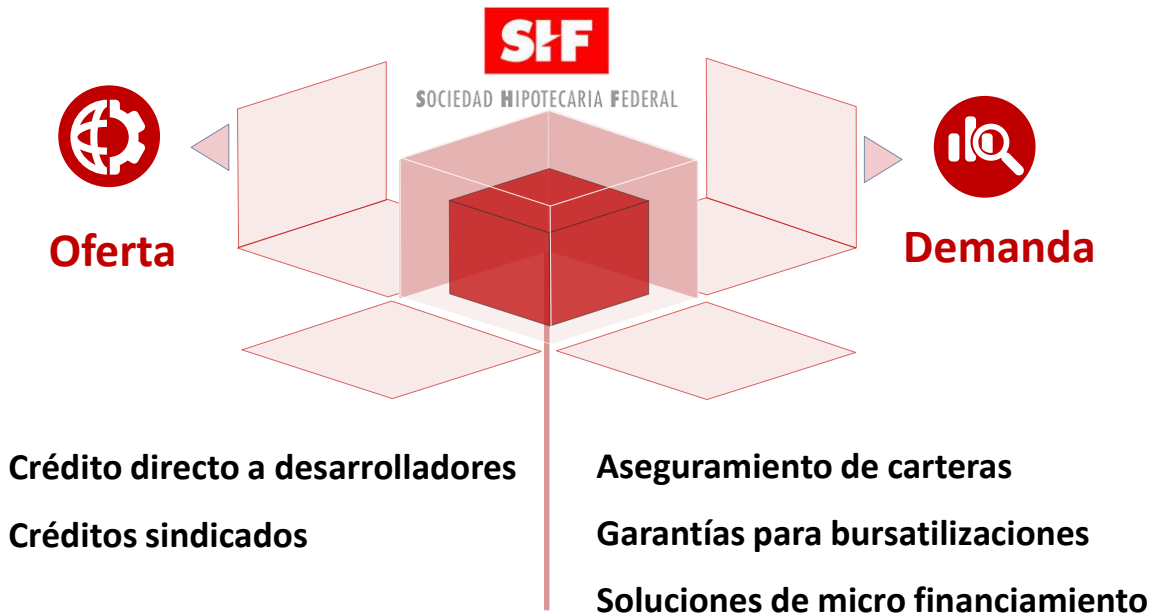


Uniapravi
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

Ecosistema del Financiamiento a la Vivienda en México



- **Financiamiento de Segundo Piso**
- **Garantías a intermediarios financieros**



- ✓ **Banco de desarrollo** del gobierno federal (garantía soberana) especializado en vivienda.
- ✓ Grave **crisis en 2008/2009**.
- ✓ **Realineó su estrategia** en esta administración (2012).
- ✓ Coloca crédito y garantías por **\$5,500 millones de dólares** al año, **7.6 veces más** que en 2012 (en dólares)
- ✓ **Primer jugador** en el financiamiento a la construcción de vivienda en México.

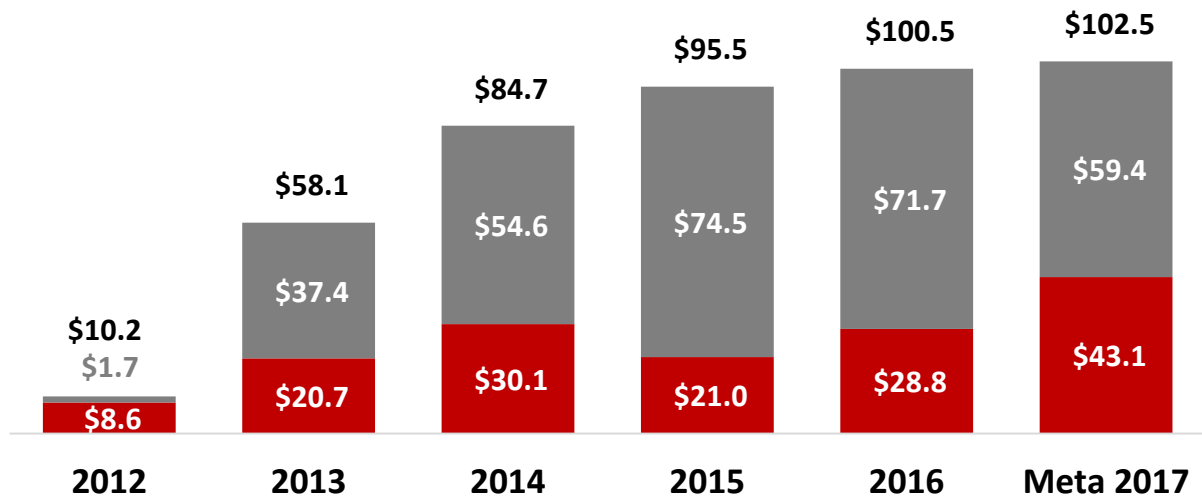
Metas de Colocación Crédito Directo e Inducido

Colocación de Crédito Directo e Inducido

Enero - Diciembre

(Miles de millones de pesos)

■ Directo ■ Inducido

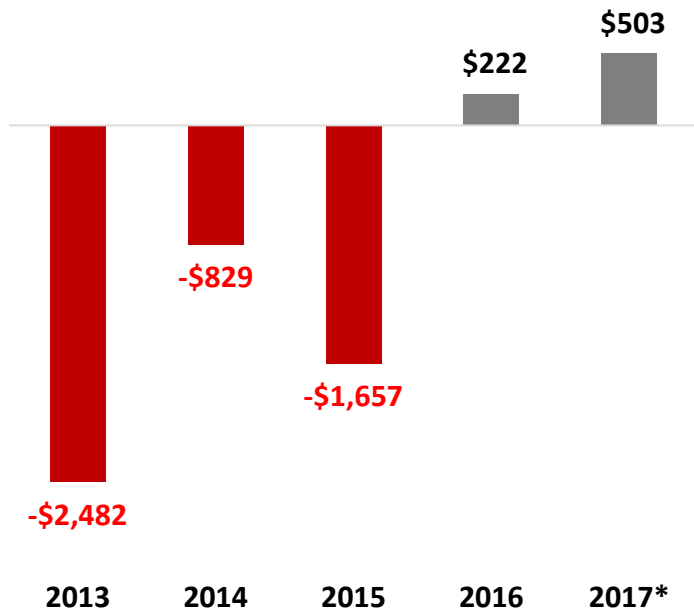


✓ Para **2017**, SHF se ha planteado como meta colocar **\$102.5 mil mdp (\$5,700 millones de dólares)** de crédito directo e inducido.

✓ Se estima que para diciembre de 2017, la **colocación total del acumulada** rebase los **\$440 mil mdp (\$24,500 millones de dólares)**.

Resultado SHF: Daciones y Banco en Operación

SHF: Resultado Total
(Millones de pesos)



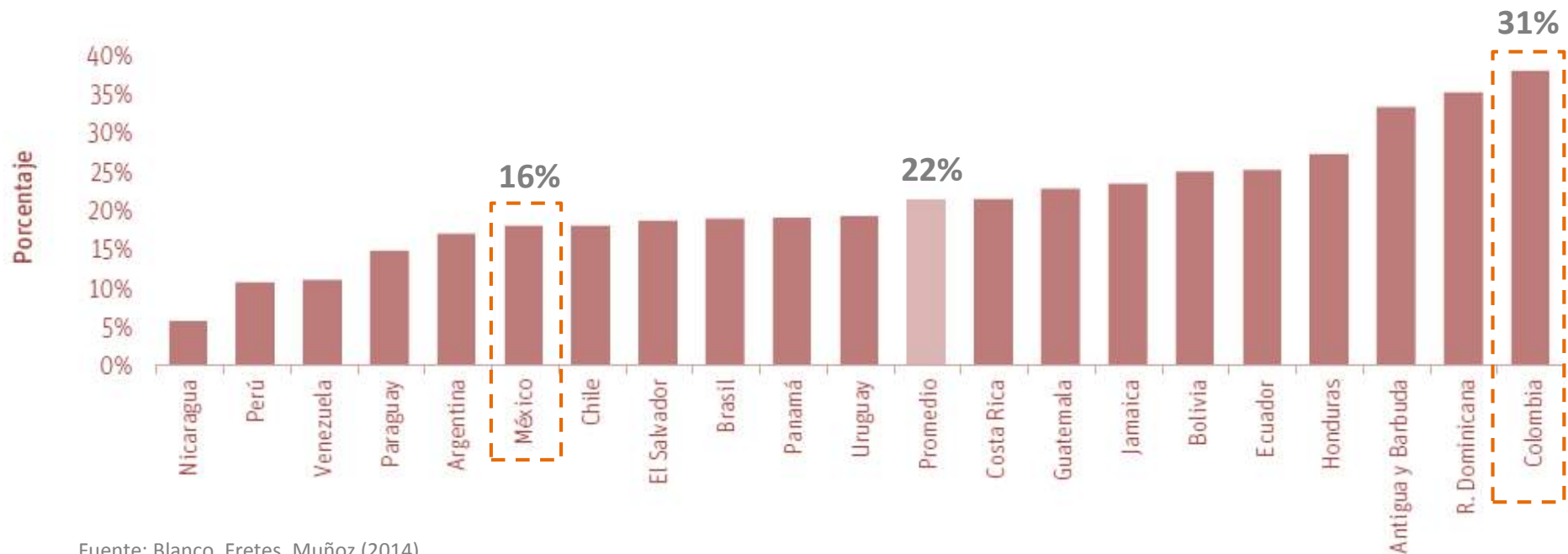
Unidad de Negocio	2013	2014	2015	2016	2017*
Banco (daciones)	-\$ 1,943	-\$ 2,381	-\$ 3,104	-\$ 1,371	-\$ 788
Banco en Operación	-\$ 539	\$ 1,552	\$ 1,447	\$ 1,593	\$ 1,291
Resultado Total	-\$ 2,482	-\$ 829	-\$ 1,657	\$ 222	\$ 503

* Estimación al cierre del año.

- ✓ En 2016, por primera vez en el sexenio, SHF obtuvo una **utilidad** (\$222 mdp o **\$12 mdd**).
- ✓ Este año se espera una utilidad mayor.

Vivienda en Renta en América Latina

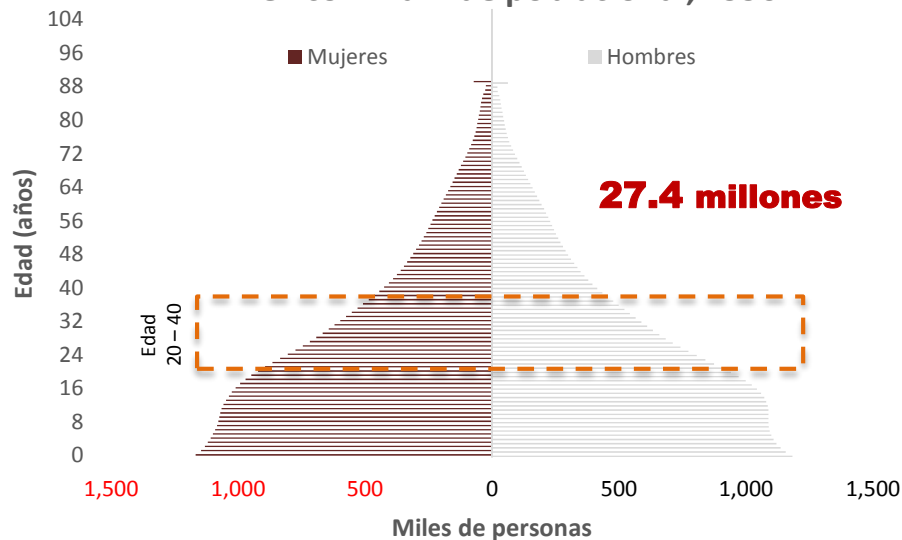
Tasas de alquiler en países de América Latina y el Caribe



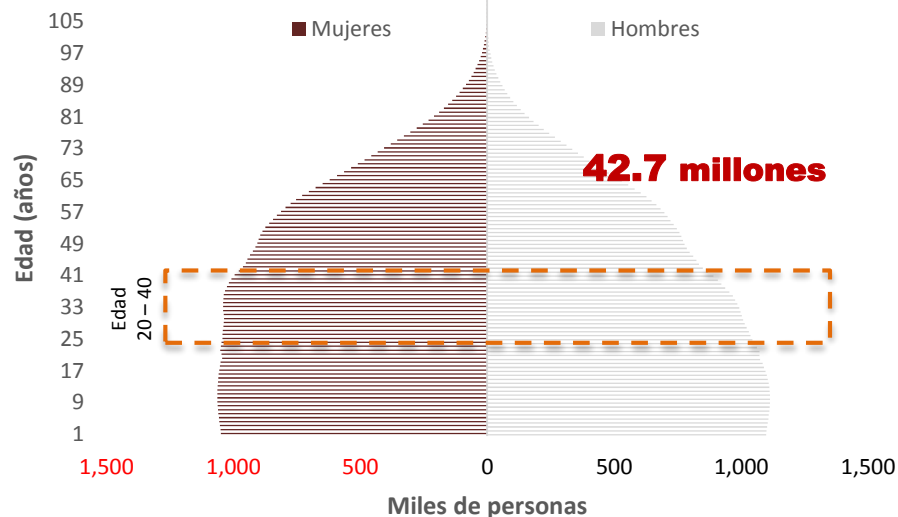
Fuente: Blanco, Fretes, Muñoz (2014)

La transición demográfica en México, 1990-2030

México: Pirámide poblacional, 1990.



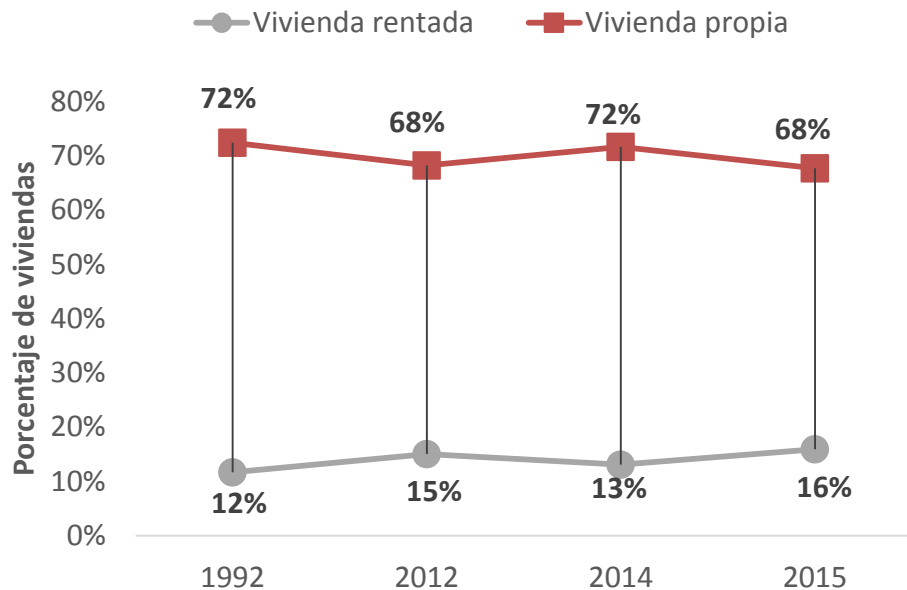
México: Pirámide poblacional, 2030.



Según estimaciones de CONAPO, se espera que para el **2030** la población **entre 20 a 40 años** represente el **31.1% de la población total** del país; un mercado potencial de cerca de **42.7 millones**.

Participación de la renta

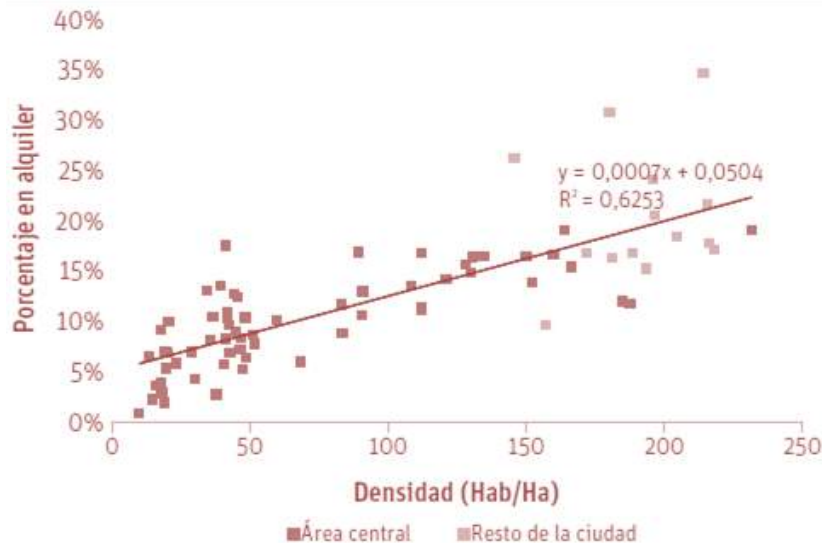
Porcentaje de viviendas, según tipo de tenencia



Fuente: Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares, INEGI.

La propensión a rentar en las **Zonas centrales de la CDMX (>30%)**, es significativamente mayor al promedio **nacional (16%)**.

Correlación entre densidad y renta en la CDMX



Fuente: Blanco, Fretes, Muñoz (2014)

Potencial de la Vivienda en Renta

Unidades de Vivienda en Renta (Hoy)

Ciudad	Houston	México
Población (Metropolitana)	6.4 millones	22 millones
Unidades en renta (Institucional)	520,000	2,000

Proyección de la Industria (Nacional)

<u>Vivienda en Renta</u>	Resumen	
	Hoy 2017	Proyectado 2023
# empleados directos (puede ser rango 1-5, 5-20, 20-100, 100+)	100	600
# Proyectos de vivienda en renta en desarrollo	12	50
# Proyectos de vivienda en renta en operación	3	37
# Unidades de vivienda en renta en desarrollo	2,745	13,900
# Unidades de vivienda en renta en operación	326	10,350
Capital de inversión en vivienda en renta (millones de pesos)	6,790	43,400
Cantidad estimada de empleos indirectos generados (obra, proveedores, etc)	5,150	13,250

Experiencia en Estados Unidos

- Tras la crisis de 2008, estancamiento del mercado hipotecario.
- Aumento en la oferta y demanda de unidades para renta
- 385 mil inicios de obra (99 mil con incentivos fiscales)
- Desocupación del 7% (5.2% en las principales 70 Zonas Metropolitanas)
- Riesgo moderado -> estabilidad contra-cíclica
- Saldo de la deuda de \$1.15 trillones de dólares (42% por empresas apoyadas por el gobierno)
- Mercado secundario líquido

Saldo de crédito para vivienda en renta

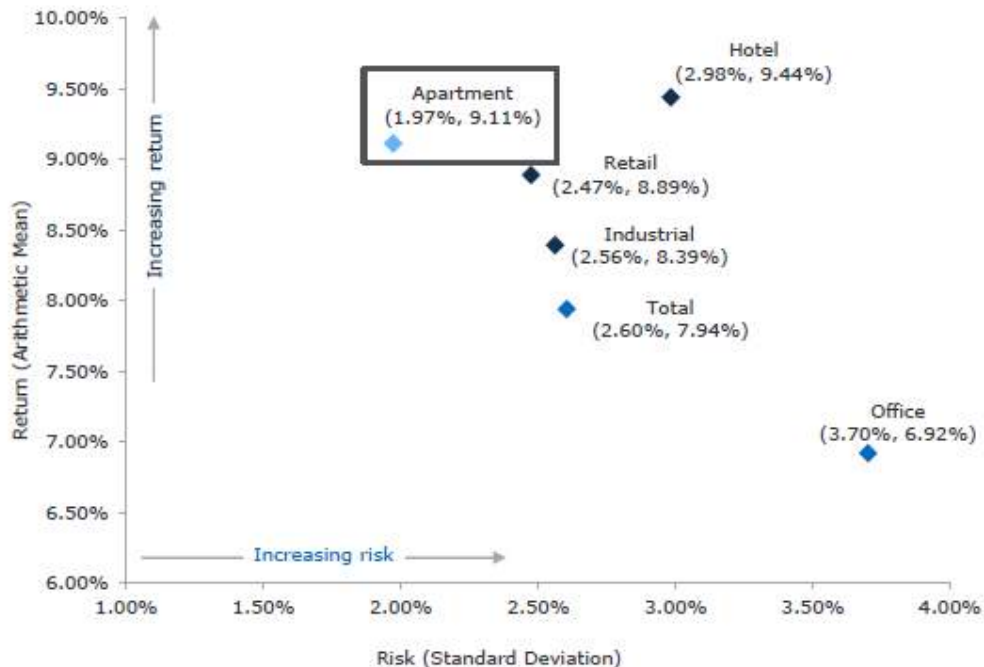


Fuente: Fannie Mae.

Experiencia en Estados Unidos

Unlevered risk-return overview

(NCREIF Property Index since 1983, annualized assuming rolling 10-year hold periods)



Fuente: Greystar México

Objetivos de Política Pública

1. Diversificar soluciones de demanda

Densificación y Verticalización

Formalización

Institucionalización

Generar activos de largo plazo para los sistemas de pensiones

Limitantes

- X Regulación del suelo
- X legislación arrendamiento
- X incentivos fiscales
- X subsidios
- ✓ Financiamiento a la oferta

Herramientas

- Suficiencia de capital
- Tasas competitivas largo plazo
- Conocimiento del sector de la construcción
- Experiencia previa del país en oficinas, comercio, hoteles etc.

El Producto Financiero

Destino

- Construir
- Remodelar
- Adquirir

Tasas

- Fija
- Variable (con cobertura)

Plazos

- Hasta 25 años
- 10 años con baloon

Fondeo

- SHF
- Multilaterales
- Sindicados

Recurso

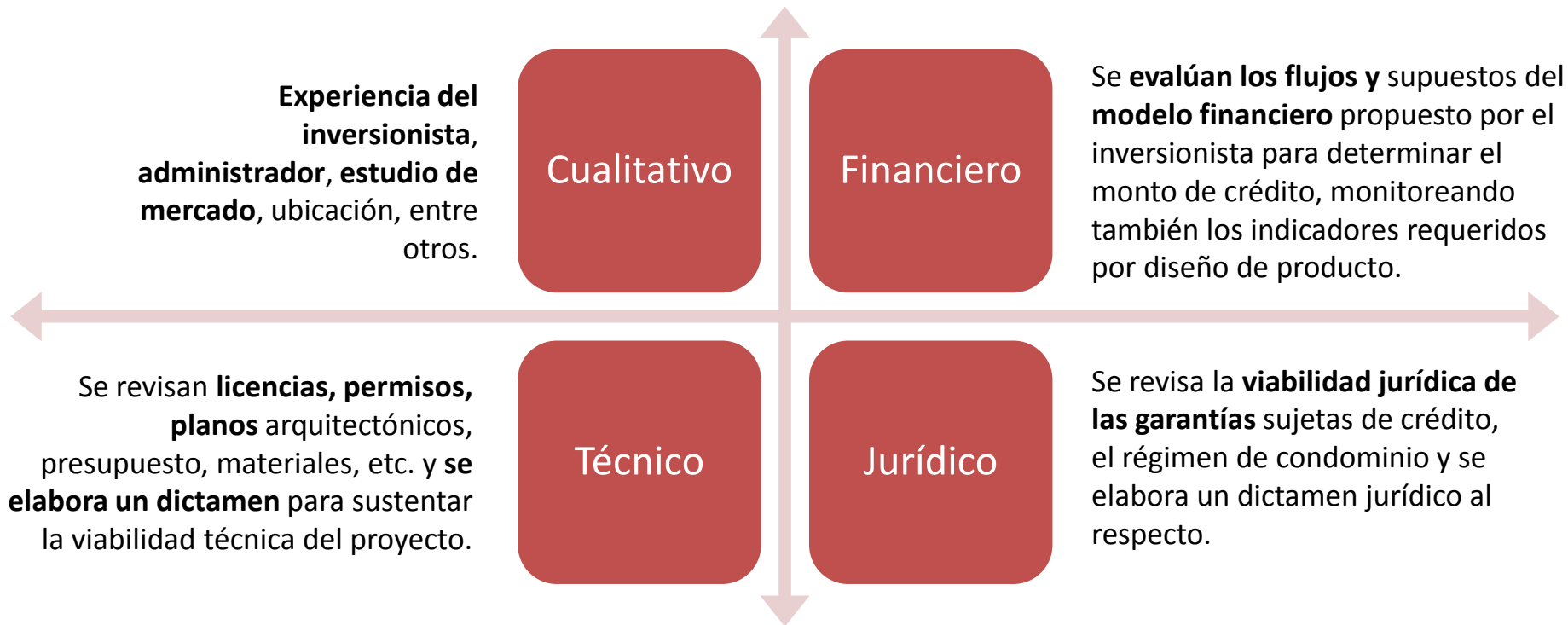
- Con
- Sin
- Durante construcción

Parámetros

LTC	Hasta 80% (70% en promedio)
Desocupación	10% (economías de escala)
NOI	Entre 60% y 70%
NOI / Deuda	1.25x en estabilización

Análisis del Crédito

Para la autorización del crédito se realiza un análisis desde **cuatro vertientes**:

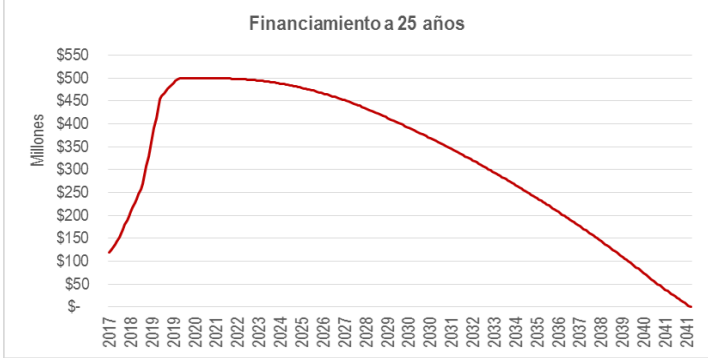


Tipos de Inversionistas

SHF ha identificado **dos tipos de inversionistas** en el mercado de vivienda en renta:

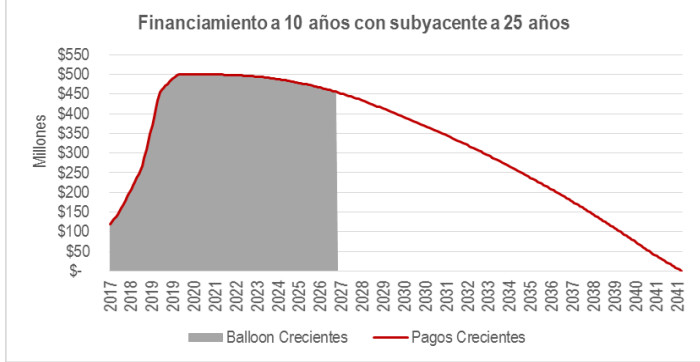
Desarrollador patrimonial

- ✓ Interés en créditos a **largo plazo**.
- ✓ Busca mantener el inmueble como inversión **patrimonial**.
- ✓ Captan 100% de plusvalía.



Desarrollador institucional

- ✓ Prefiere créditos a **mediano plazo**.
- ✓ Objetivo: construir, **estabilizar y vender** en un plazo de 5-10 años.
- ✓ Interés en **Mercado Secundario**.



GREYSTAR



Prudential

CIM



BLACK CREEK GROUP

MIRA

alignmex

REAL ESTATE CAPITAL

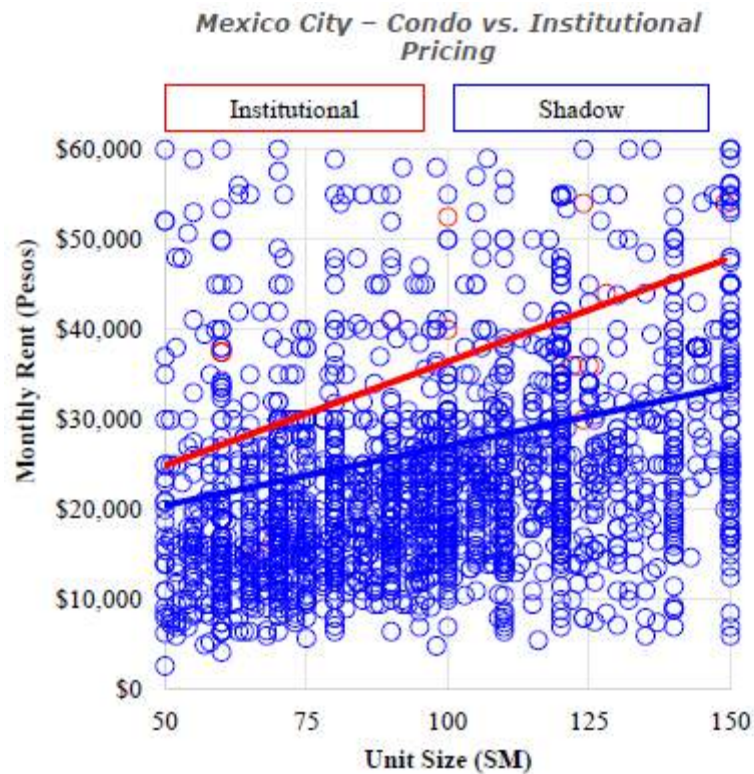
Local Roots, Global Reach™

Dependiendo del **modelo de negocio del cliente**, SHF puede evaluar distintos **perfiles de amortizaciones**:

- ✓ Plazos de 5, 7 o 10 años con un saldo remanente al vencimiento (**Balloon**)
- ✓ Plazo de hasta 25 años con **amortización tipo hipoteca o creciente**.



La Apuesta Institucional



Fuente: Greystar México / The Concord Group

Vivienda en Renta: Resultados 2017



+130

Proyectos en análisis



16

Proyectos Aprobados



\$406

Millones de dólares

*Inversión impulsada



3 Proyectos

ECOCASA-Renta



3,065

Unidades para Renta



Proyectos para Vivienda en Renta



Retos	Alternativas
Asequibilidad	<ul style="list-style-type: none">• Participación gobiernos locales• Subsidios
Financiamiento privado	<ul style="list-style-type: none">• Cofinanciamiento
Sustentabilidad	<ul style="list-style-type: none">• 3 Proyectos (BID y KFW) 
Legislación local	<ul style="list-style-type: none">• Mejores prácticas (Nuevo León)• Permisos diferenciados
Sistema fiscal	<ul style="list-style-type: none">• Creación de incentivos