



# Reunión Interamericana de Financiamiento a la Vivienda

Oportunidades de Financiamiento Habitacional y la Transformación del Sector Hipotecario como Motor de la Economía

México Plan 2025

*Septiembre 2023*

# Jorge Manuel Yarza Garrido

---

Jorge es Doctor en Ingeniería por parte de la Universidad de Manchester (UMIST) UK. Es Ingeniero y tiene Maestrías en Ingeniería y Administración. Ha sido directivo, empresario y consejero de empresas líderes en desarrollo inmobiliario, hipotecario y Transacciones inmobiliarias. Ha fungido como asesor de agencias gubernamentales nacionales y extranjeras e instituciones internacionales con más de 30 años de experiencia.



Se incorporó a Deloitte como socio del área de Bienes Raíces & Transacciones de Inversión Inmobiliaria en junio de 2015.

Socio Director de Softec (consultoría Inmobiliaria) y Presidente de REIT Internacional (fondo de inversión inmobiliaria).

Presidente de la Unión Interamericana de Financiamiento (UNIAPRAVI). Ha sido vicepresidente de las Cámaras; Nacional de la Industria de la Construcción (CMIC) y de La Vivienda (CANADEVI), Miembro permanente del Consejo Coordinador Empresarial de la Vivienda.

Colaboró en la realización de los Planes de Vivienda 2000-2012, para los Presidentes Vicente Fox y Felipe Calderón. Por doce años fue miembro del Consejo Nacional de Vivienda de México.

Fue Director Divisional de Hipotecaria Su Casita, responsable de sus ingresos comerciales, superando metas, manteniendo liderazgo en participación de mercado y colocación de dicha Hipotecaria.

Director de Tecnología y Desarrollo Organizacional de Hipotecaria Su Casita, responsable de planeación estratégica, operaciones, calidad, organización, Instituto Su Casita y tecnología.

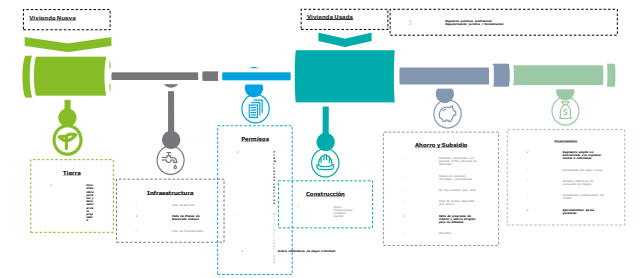
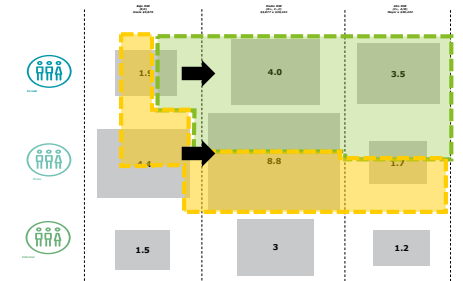
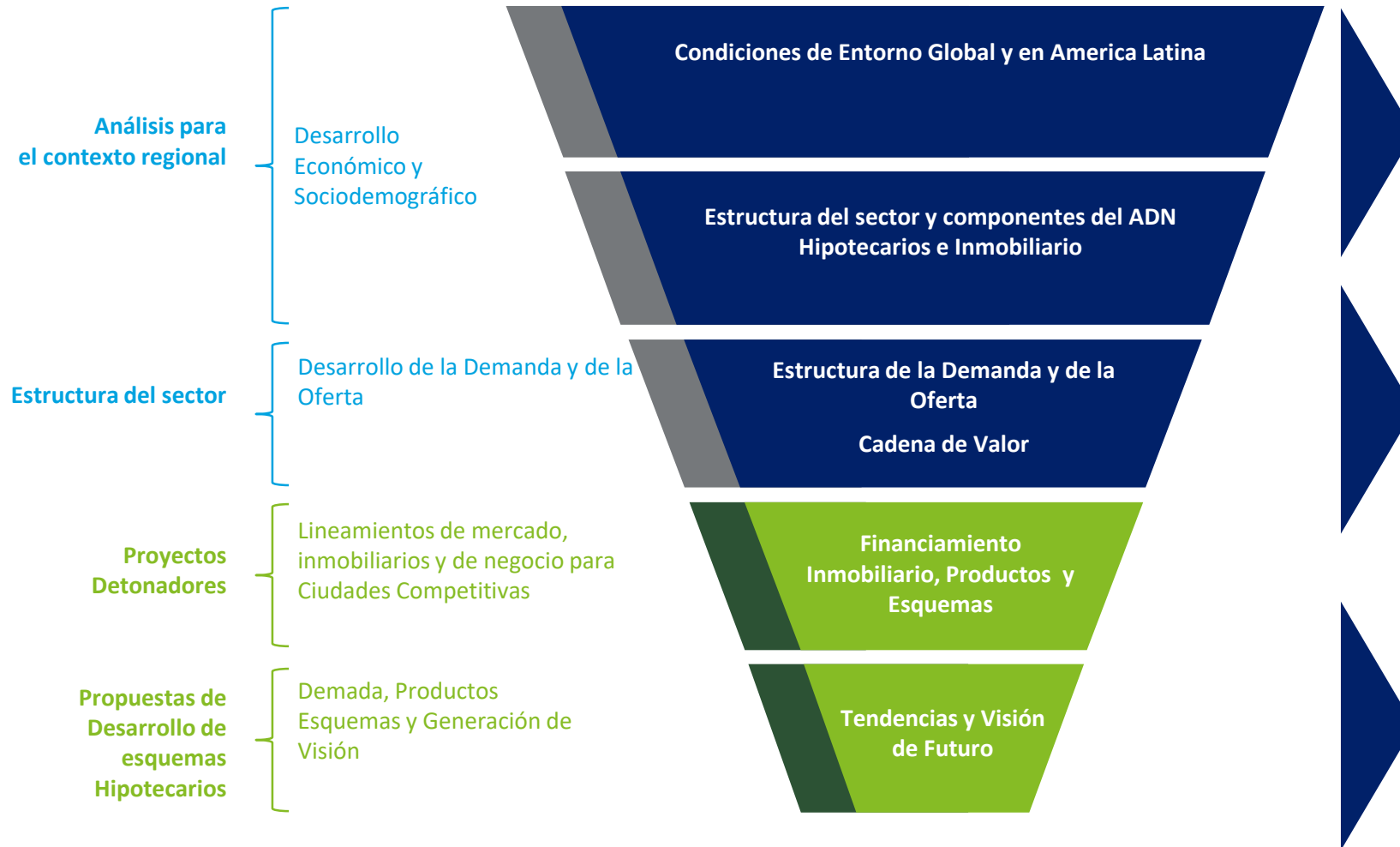
**Nota: Las opiniones del presente documento se realizan a título personal del autor.**



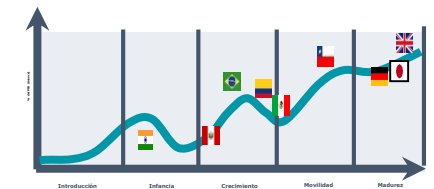
# Nuevas tendencias y retos del mercado Hipotecario.

*Septiembre 2023*

# Esquema de Análisis del Sector Hipotecario



El sector entrará en un gran ciclo de desarrollo estructural para los próximos 10-15 años



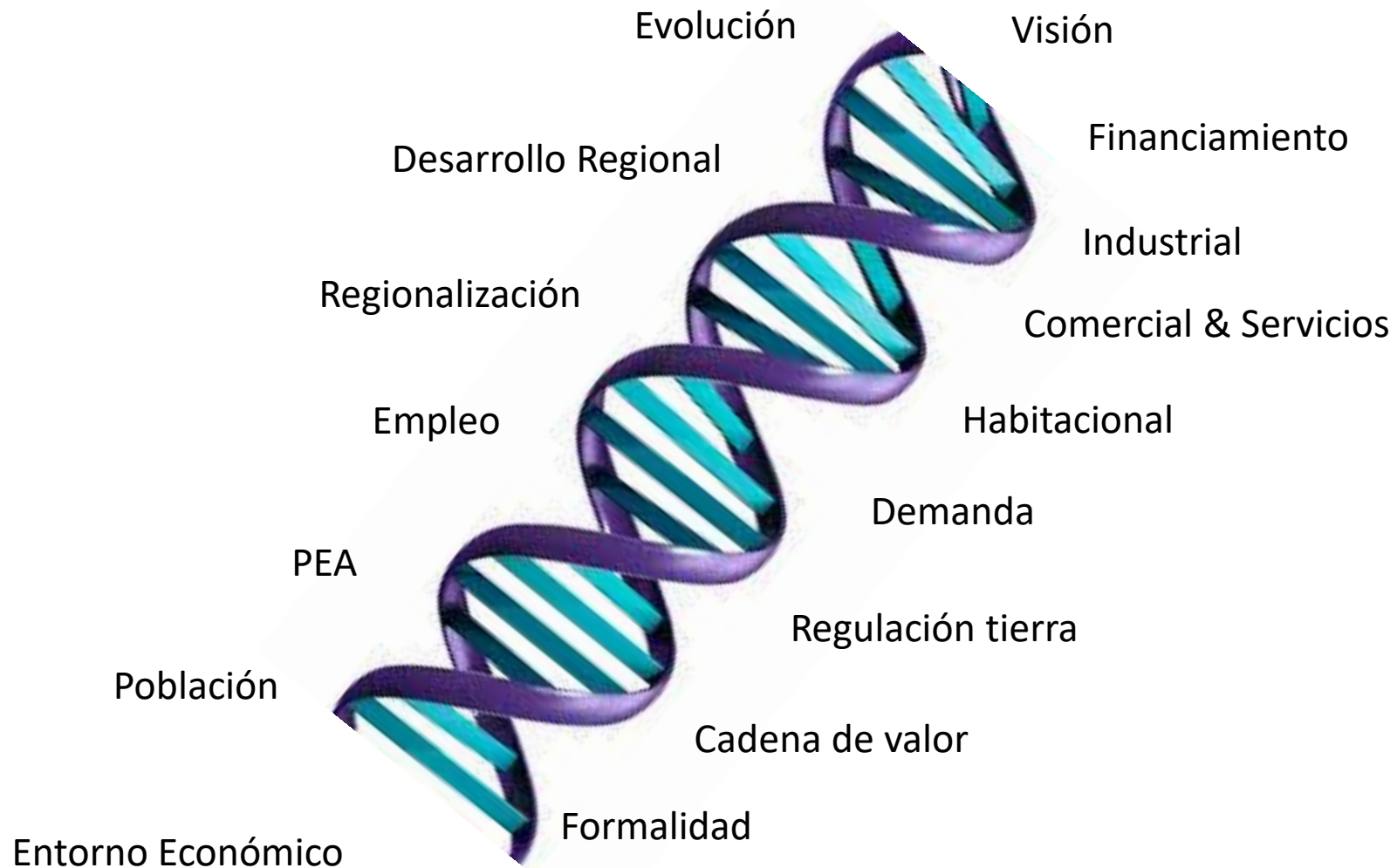


## **El Concepto del ADN para el Sector Inmobiliario e Hipotecario**

*Septiembre 2023*

# ¿Qué compone el ADN inmobiliario?

---





# Crecimiento Económico LATAM

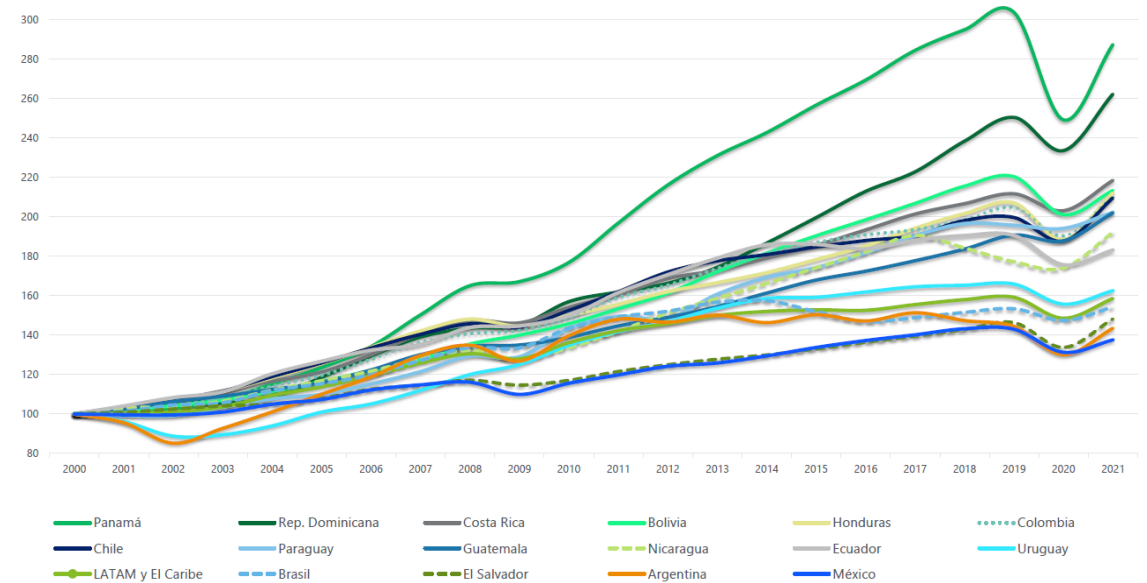
El Crecimiento en la Región de LATAM ha sido con un bajo crecimiento, aunque con ritmos diferentes por países

Las mayores economías de LATAM: Brasil, México y Argentina han crecido de manera moderada con un 28% acumulado en 20 años

La región ha crecido en promedio un 37% en 20 años

Comparado con Norteamérica y Europa, el crecimiento ha sido menor, producto de inestabilidades y falta de visión y disciplina económica de largo plazo

Índice de crecimiento económico de los países de la región (2000=100)



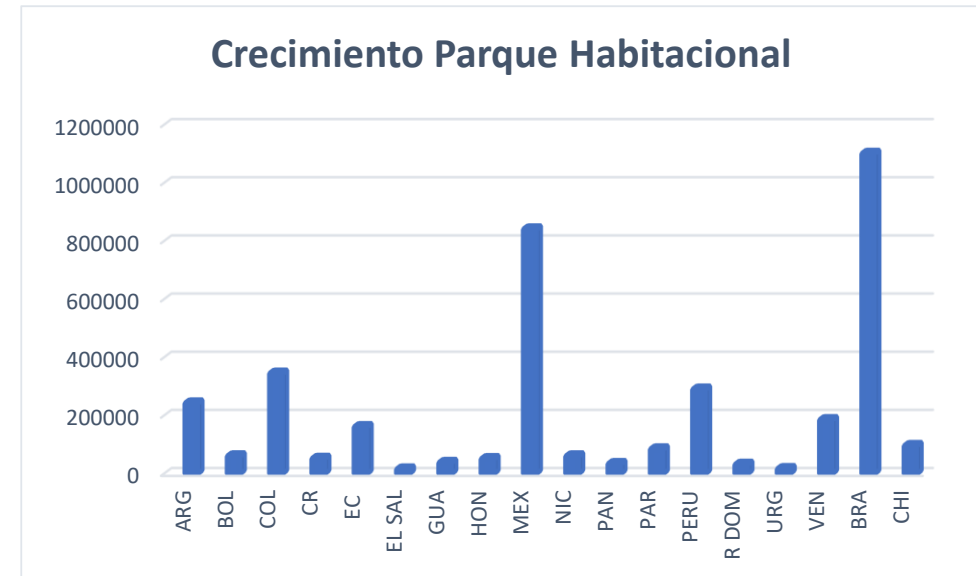
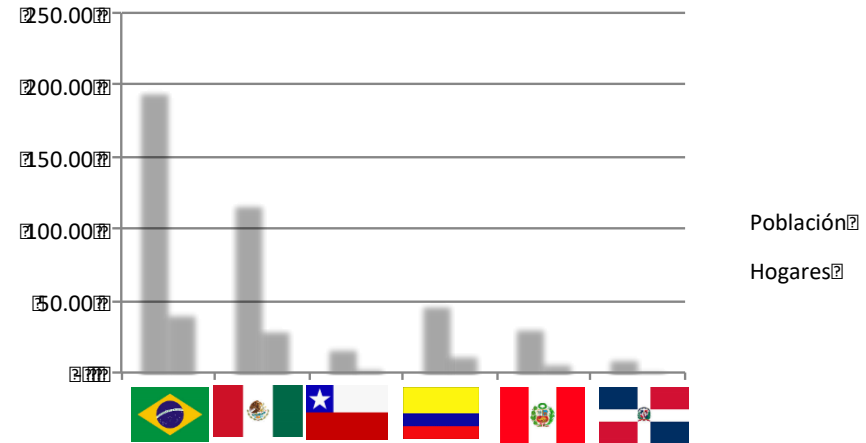
# Población y Parque Habitacional

Tomando 6 países como ejemplo, es el segundo país en población en América Latina (AL).

El crecimiento en LATAM ha sido exponencial y la población ha crecido 1.8 veces en 30 años.

Todos los países tienen el reto de vivienda formal e informal

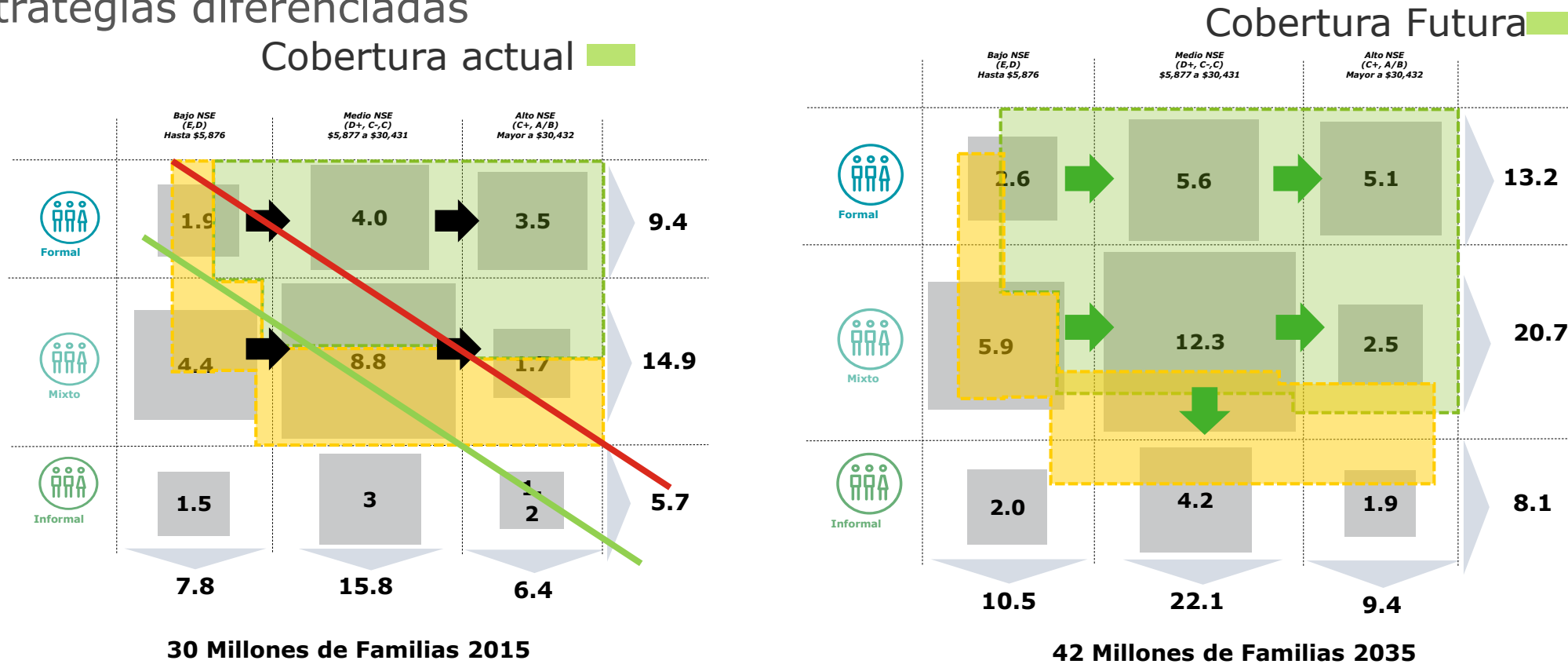
En LATAM el parque habitacional crece 3.6 millones de casas al año





# Propuestas de Solución: Entender las Tendencias de Demanda para el 2035


















Matriz 9 cuadrantes. Para segmentar las características de las familias, sus necesidades y propuestas de solución, se construyó un esquema donde se identifican ingresos y perfil de economía. Cada cuadrante requiere de soluciones y estrategias diferenciadas



Con las opciones de crecimiento demográfico y económico, esperamos una movilidad ascendente en ingresos y una disminución en la informalidad

# Demanda: Orientación a las Necesidades de productos hipotecarios a lo largo del ciclo de vida

La oferta actual de productos es insuficiente para cubrir las necesidades integrales a lo largo del ciclo de vida. El sistema hipotecario no ha evolucionado al mismo ritmo que la población y las necesidades del uso de crédito.

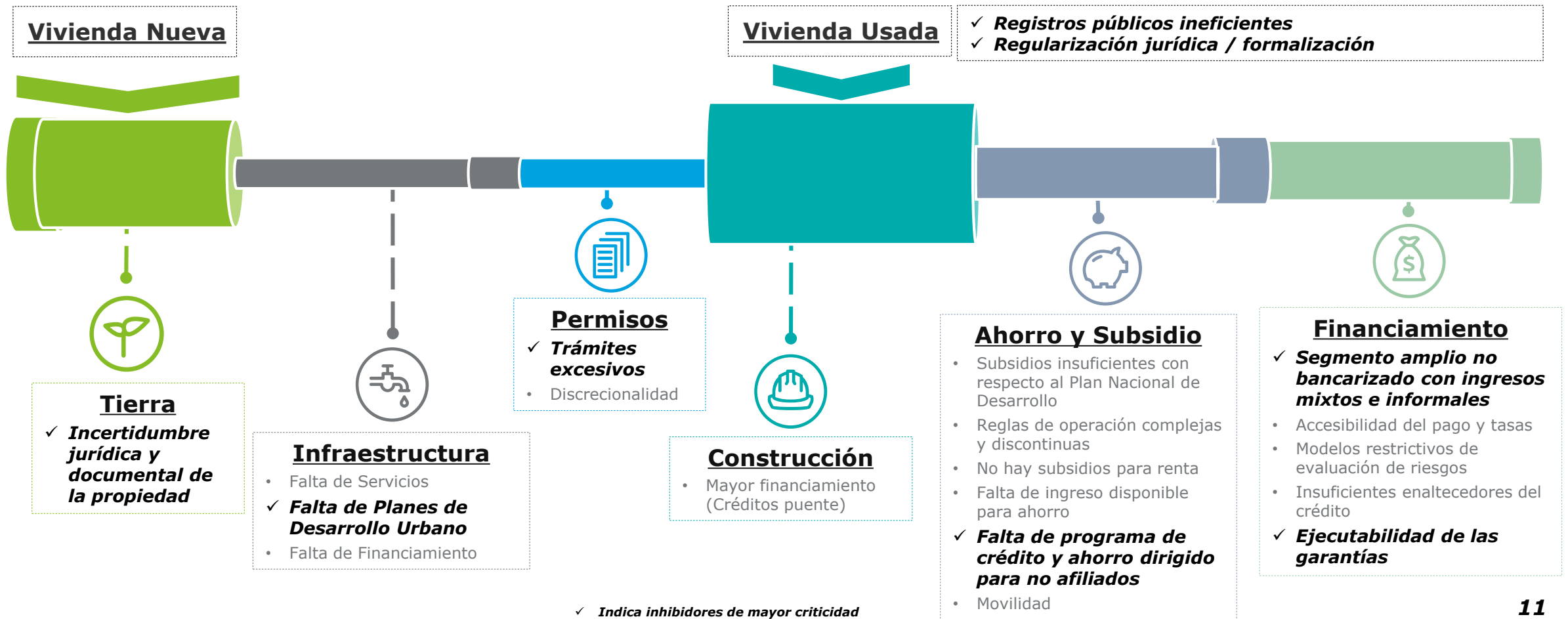
Estilo de vida					
20 – 30 años	30 – 40 años	40 – 45 años	45 – 60 años	60 – 65 años	Más de 65 años
 Soltero  Pareja  Tienen poco ahorro, empiezan a pensar en alquilar o ahorrar para una vivienda	 Se forma un hogar, compra o alquiler de primera casa  La pareja tiene hijos, se necesita una casa más amplia	 Los hijos crecen, se requiere una vivienda más grande, con otras características  La primer vivienda necesita reparaciones, mejoramientos o ampliaciones  Pago de colegiaturas	 Los hijos crecen, quieren viajes, casas de vacaciones, estudiar una maestría, estudiar en el extranjero.  Termina pago de colegiaturas, y primera hipoteca, qué hago con ese dinero? – segunda casa  Empiezo a prepararme para mi retiro – posibilidad de un negocio	 Los hijos se casan, se van.  Se necesita una casa más chica, o más cerca de centros de entretenimiento, salud.  Empiezo a prepararme para mi retiro – posibilidad de un negocio	 Ayuda a hijos para negocio o casa  Adecuación de la casa para condiciones especiales  Quieren viajar
Solución Hipotecaria					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renta</li> <li>Adquisición</li> <li>Renta con opción a compra</li> <li>Esquema de ahorro – enganche (seguro, subcuenta vivienda con liquidez)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adquisición lote</li> <li>Adquisición vivienda terminada</li> <li>Crédito construcción</li> <li>Adquisición de lote y crédito a construcción simultáneo</li> <li>Hipoteca móvil</li> <li>Crédito para regularización</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Crédito a mejoramiento y ampliación</li> <li>Crédito de adquisición y mejoramiento simultáneo</li> <li>Crédito a equipamiento habitacional</li> <li>Sustitución de hipoteca</li> <li>Segundo crédito</li> <li>Hipoteca móvil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Crédito a mejoramiento y ampliación</li> <li>Sustitución de hipoteca</li> <li>Segundo crédito</li> <li>Liquidez</li> <li>Hipoteca móvil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tercer crédito</li> <li>Liquidez</li> <li>Crédito para adquisición inmueble de inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hipoteca para hijos</li> <li>Liquidez</li> <li>Inversión</li> <li>Hipoteca Inversa</li> </ul>

 Productos insuficientes con posibilidades de mejora

 Productos inexistentes

# Oferta: Cuellos de Botella en la cadena de valor

A lo largo de la cadena de valor **existen actualmente una serie de cuellos de botella** que deben ser eliminados por medio de **acciones y proyectos** específicos.



# Dos décadas de Vivienda 2000-2020

8 millones de estas



Estas con chorros de reglas

10 millones de estas



Estas con reglas de selva



## DENSIDAD MEDIA VIVIENDA PUBLICA

Densidades entre 300 y 600 hab/ha.



## LOTEO FORMAL SIN SATURAR

Menos de 60 hab/ha



## ASENTAMIENTO SIN SATURAR

Densidades entre 5 y 10 hab/ha



## BAJA DENSIDAD GRANDES PARCELAS

Baja densidad: menos de 40 hab/ha



Camino a la Formalidad

Camino a la Ilegalidad y  
Pobreza

# Regulación y uso de la tierra

*Latino America tendrá la mayor expansión inmobiliaria y de desarrollo de ciudades en el período 2010 – 2035. Esto requerirá suelo adecuado para los usos residenciales, comerciales, industriales y de servicios para generar ciudades competitivas.*

- Existe la tierra disponible para lograr un crecimiento ordenado
- Rol de los Planes de desarrollo urbano que permitan el crecimiento ordenado de la vivienda.
- Restricciones en Infraestructura Urbana
- Permisos y Licencia
- Facilidad de conversión de suelo rural a urbano.
- Marco normativo.





# Generando la Visión Del Futuro

## *Una visión de prosperidad atrae Voluntades*

Conclusiones

**Estudio de Financiamiento a la Vivienda**

© 2019 Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C.

Septiembre 2023



# Que se requiere para el Progreso?

En LATAM se tiene un **reto de crecimiento** y se estima que **cada año se crean aproximadamente 3 millones de familias que requieren una solución de vivienda, la cual puede ser rentar, construir o comprar**



# Nuestro Enfoque de Solución

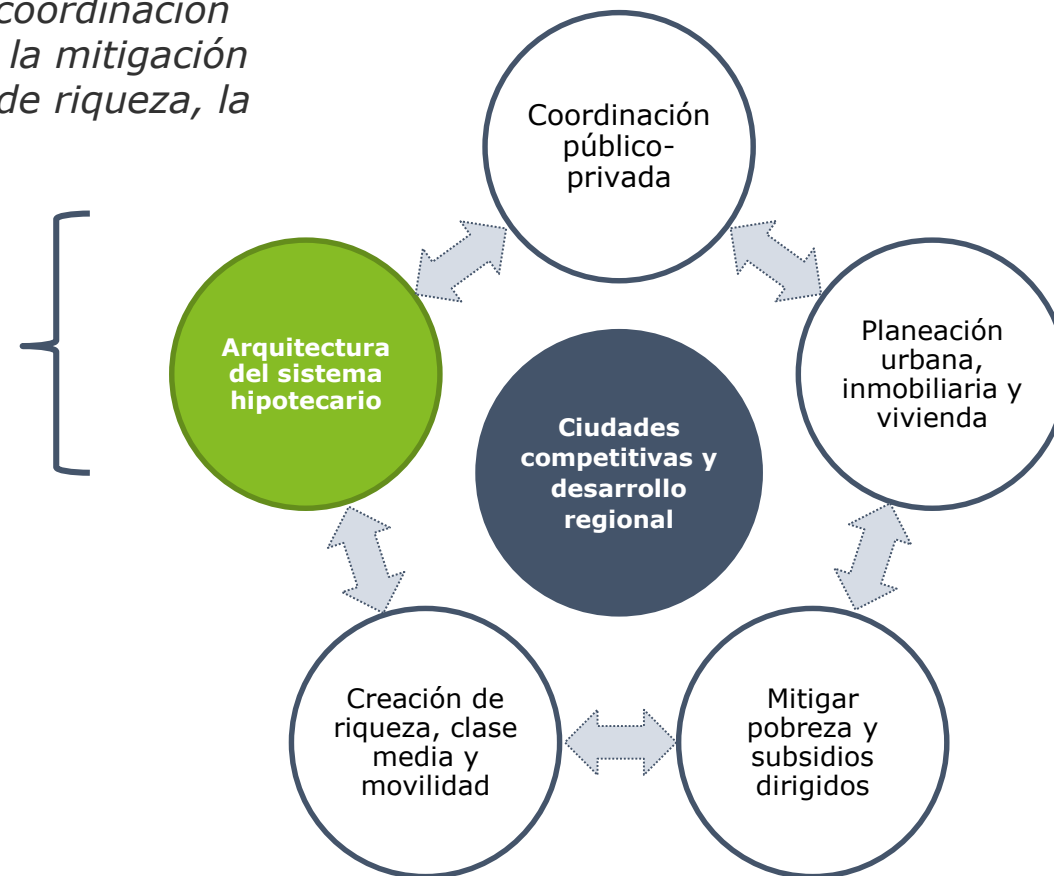
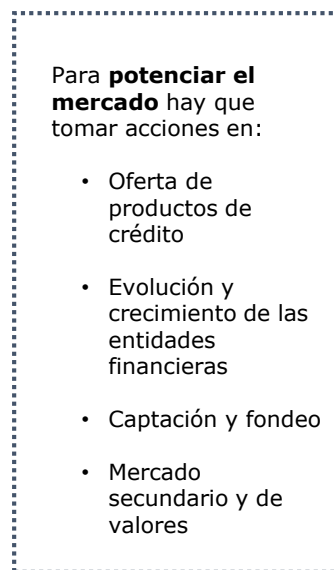
La propuesta 20/25 puede ser una **estrategia clave para desarrollar el mercado interno**, generar **patrimonio** a las familias mexicanas y **fomentar ciudades competitivas y desarrollo regional**.

- *Es importante considerar las **interrelaciones sistémicas** con la coordinación público-privada; la planeación urbana, inmobiliaria y de vivienda; la mitigación de la pobreza y la canalización de subsidios dirigidos; la creación de riqueza, la clase media y la movilidad;*

La propuesta del sector se ha enfocado en el desarrollo de la **arquitectura del sistema hipotecario**, con la finalidad de desarrollar y **ampliar la cobertura del financiamiento a la vivienda** en México.

La **arquitectura del sistema hipotecario** es uno de los componentes en el **desarrollo regional y de ciudades competitivas**.

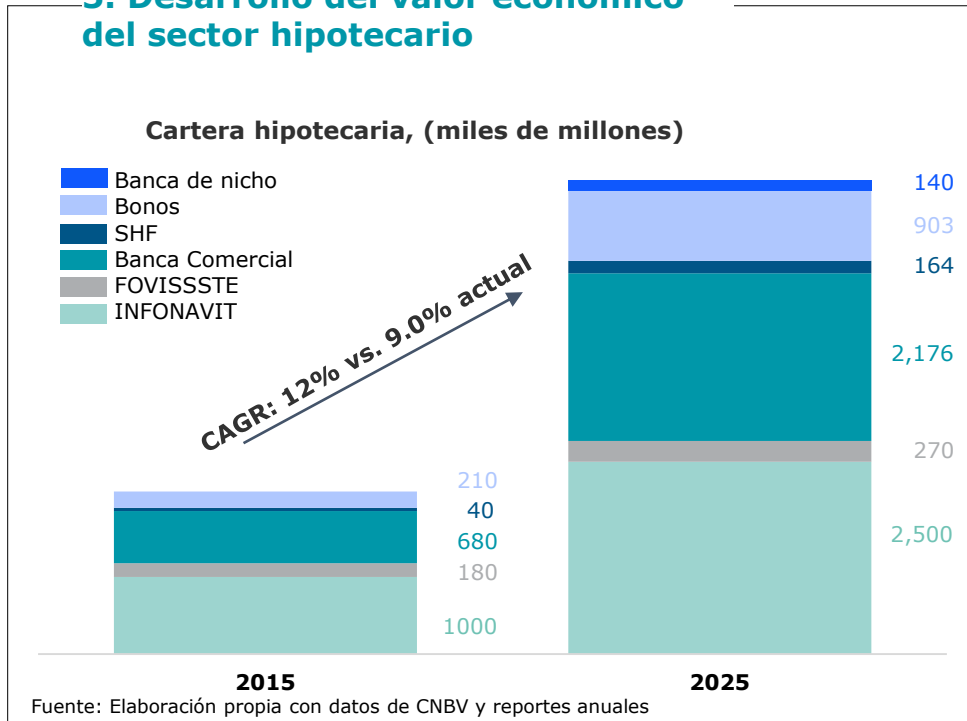
Dando a la **arquitectura del sistema hipotecario** un tratamiento de **componente integral** para la elaboración de nuestros resultados y conclusiones, siempre enfocándolos sobre la actividad hipotecaria.



# La relevancia de lograr el objetivo

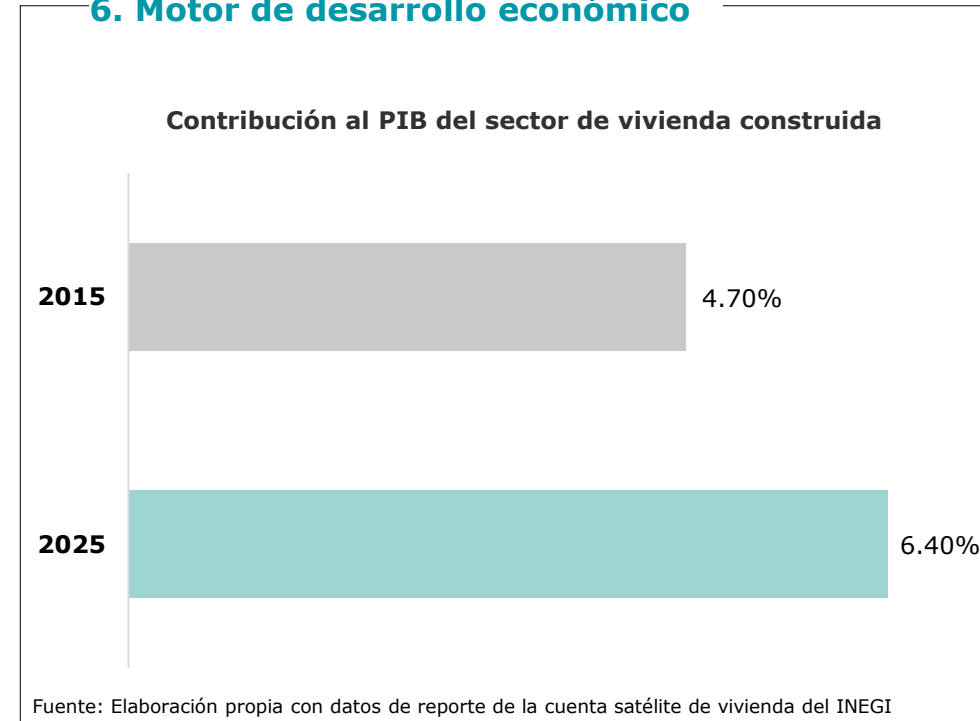
La relevancia del Proyecto 20/25 se fundamenta principalmente en **elementos clave** de fomento económico

## 5. Desarrollo del valor económico del sector hipotecario



- Para el logro de la meta del 20/25 las entidades deberán crecer de manera significativa:
  - ✓ Banca de Nicho - N/A
  - ✓ Bonos - 15.7%
  - ✓ SHF - 15.2%
  - ✓ Banca Comercial - 12.3%
  - ✓ FOVISSSTE - 4.1%
  - ✓ INFONAVIT - 9.6%

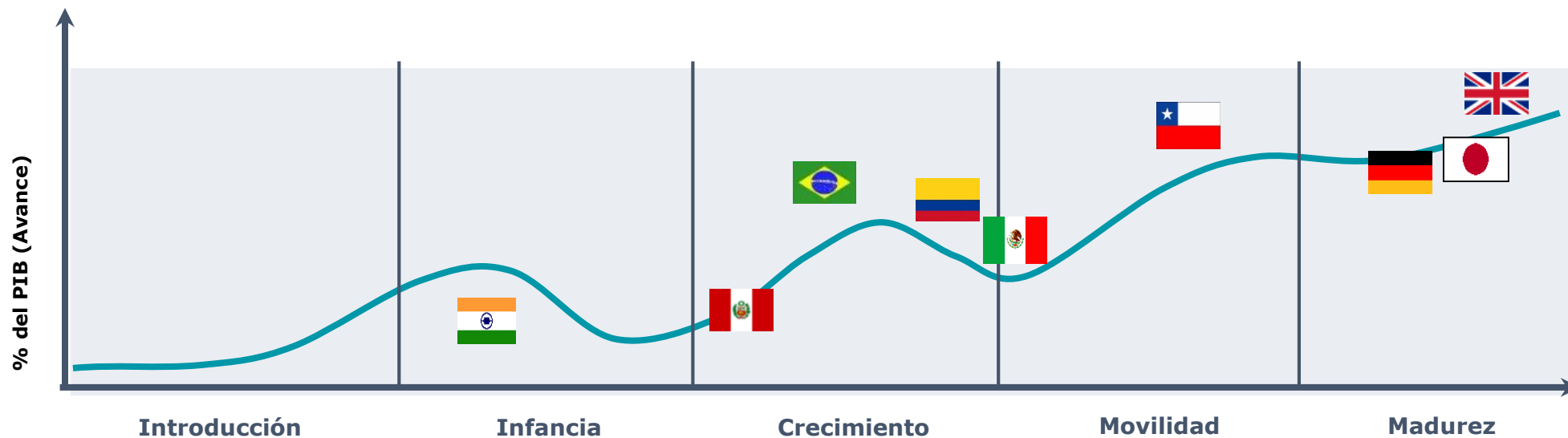
## 6. Motor de desarrollo económico



- El cumplimiento del objetivo del Proyecto 20-25 permitirá elevar la contribución del sector de vivienda al PIB de un **4.7% a un 6.4% en los próximos 10 años** (se excluye del valor de la contribución al PIB, la renta de vivienda y servicios de corretaje).
- Adicionalmente, el crecimiento del sector hipotecario impulsa diversos sectores asociados e indirectos.

# Oportunidad: Desarrollo y evolución del sector

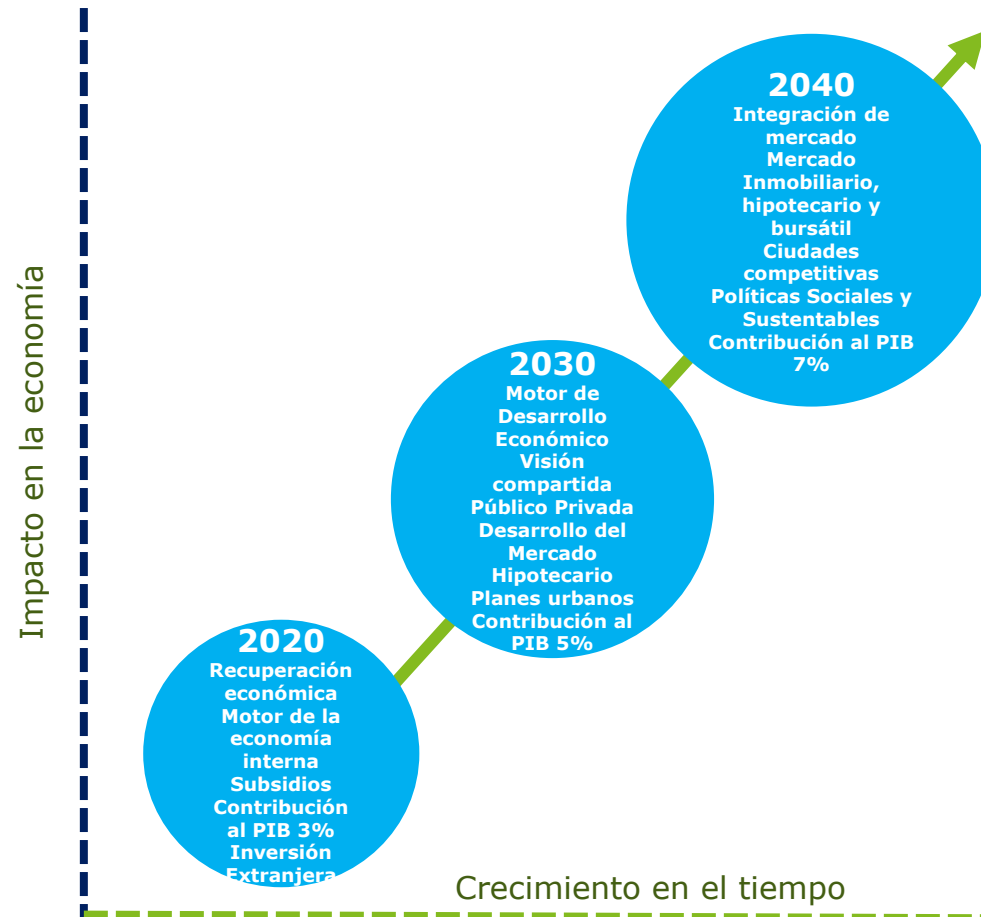
El sector entrará en un gran ciclo de desarrollo estructural para los próximos 10-15 años



	Introducción	Infancia	Crecimiento	Movilidad	Madurez
<b>Estrategia</b>	Construcción Dispersa	Cambios en Financiamiento	Financiamiento hipotecario	Desarrollos Urbanos Financiamiento global	Ciudades Competitivas
<b>Mercado Inmobiliario</b>	Vivienda nueva Pequeñas promociones	Promotores Medianos	Empresas Integrada Vivienda Usada	Vivienda sustentable Reciclamiento viviendas	Vivienda Nueva y Usada
<b>Producción</b>	Contratistas y Pequeños promotores	Promociones medianas	Macro-proyectos	Proyectos Urbanos	Oferta Integral Nueva, usada, renta
<b>Mercado Hipotecario</b>	Infonavit y Banca	Infonavit y Sofoles	ONAVIS e Hipotecarias	Banca Hipotecaria Especializada	Sistema Integral
<b>Fondeo</b>	FOVI y Banca Infonavit Y Fovissste	ONAVIS y FOVI Sofoles	SHF y Bursatilizaciones	Banca de Desarrollo e Instituciones	Fondos, Aseguradores ONAVIS
<b>Desarrollo Urbano</b>	Explosión territorial e invasiones	Alta explosión, ordenamiento en proceso	Explosión y reordenamiento	Planes urbanos DUIS y FONDEUR	Ciudades Integrales FONDEUR
<b>Impacto Económico</b>	1% PIB	1.6% PIB	3% PIB	5% PIB	8% PIB

# Visión Latino America 2040

- 45 millones de viviendas adicionales
- Crecimiento de mas del 150% en Comercios, Oficinas y Parques Industriales
- 2000 Billones de USD de inversión inmobiliaria (Real Estate Formal)
- Desarrollo y crecimiento de las Ciudades medias de los países
- Crecimiento del Sector Hipotecario al 20% equivalente del PIB



# Conclusiones

**01** La reactivación del sector es un programa ambicioso; no obstante, es necesario generar los cambios estructurales para poner al sector en el rumbo y ritmo de crecimiento correcto para el futuro de las ciudades con visión 2035

**02** En un acuerdo de voluntades para potenciar el sector es imprescindible para modificar la tendencia actual...

- ✓ Crecer sustancialmente la penetración de vivienda usada y su formalización
- ✓ Ampliar la oferta de valor a los segmentos de los cuadrantes medios, de ingresos mixtos
- ✓ Desarrollar esquemas de ahorro, subsidio y crédito dirigido
- ✓ Duplicar la producción de vivienda nueva para generar actividad sobre la cadena de valor y el empleo

**03** Derivado de lo anterior y atendiendo al sentido de urgencia, recomendamos poner en marcha el plan de acción de las iniciativas propuestas

**04** Es fundamental posicionar este programa bajo una estructura público-privada con visión de largo plazo en la agenda nacional



# Propuestas Ejemplos





# Propuestas de solución

Hemos identificado un **portafolio de más de 30 iniciativas** de las cuales **hemos seleccionado las más relevantes**

## Iniciativas priorizadas de acuerdo a su contribución al objetivo 20/25

1	Dinamización de los créditos a la vivienda usada Programa Integral de regularización de la vivienda usada	8	Productos con garantía fiduciaria dirigido a segmentos específicos
2	Esquema de ahorro dirigido a no Afiliados	9	Políticas de Subsidio directo, a la tasa y a la renta
3	Nuevos esquemas de cofinanciamiento, líneas complementarias de refinanciamiento y esquemas híbridos para segmentos no atendidos	10	Nuevo marco regulatorio de Seguros Crédito complementario a las reformas plantadas
4	Redefinición del modelo de Registros Públicos y Catastros; actualizados, digitalizados y Online	11	Integración del Consejo Nacional de Vivienda y desarrollo Urbano con la participación de todos los actores relevantes
5	Nuevos modelos de recuperación de créditos (Cobranza Social & Procesos de Mediación)	12	Impulsar un Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDEUR) para generar reservas en las 35 principales plazas del país
6	Implementación de los <i>Covered Bonds</i> con la finalidad de mejorar el costo del fondeo	13	Cubo de información hipotecaria y de vivienda SNIIV v2 Mejoras de información de mercado secundario para IFRHs
7	Adecuación del uso de esquemas de ahorro de todos los participantes del sector en base a las necesidades existentes	14	Fortalecimiento de la seguridad jurídica (Ejecutabilidad de las resoluciones judiciales en procesos de adjudicación)