

REPORTE ESPECIAL: POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA

Política Nacional de Vivienda Augura un Buen Sexenio Para el Sector

Se espera que el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 sea entregado a la Cámara de Diputados el próximo 30 de abril. Incluirá la nueva Política Nacional de Vivienda, la cual augura un buen sexenio para las empresas desarrolladoras mexicanas ya que estará enfocada en apoyar la demanda de vivienda, reducir el déficit existente de 9 millones de viviendas y, probablemente, compensar la reducción en el monto de subsidios de la CONAVI. Se espera que entre en vigor en julio próximo. Además, consideramos que las personas que están a cargo de organizaciones clave como el INFONAVIT, FOVISSSTE y CONAVI son muy capaces. Por esa razón, estamos reiterando nuestra recomendación de COMPRA en VINTE, con un precio objetivo de P\$33.0 por acción.

Por otro lado, creemos que hay una baja probabilidad de que se aplique un nuevo esquema de subsidios a la vivienda después de la modificación en el esquema existente de la CONAVI a finales del año pasado.

Creemos que la Política Nacional de Vivienda podría incluir ciertas medidas nuevas que serán aplicadas por medio del INFONAVIT como apoyos adicionales a las personas de menores recursos para la adquisición de vivienda, el uso de un beneficio enfocado en reducir el pago del principal de manera más acelerada o un incremento al monto máximo de créditos.

- **Apoyos para derechohabientes de bajos recursos.** Platicamos con varios participantes del sector viviendero y algunos nos mencionaron que esperan que el Gobierno Federal lance apoyos adicionales enfocados en los individuos de bajos recursos. Creemos que esta medida podría reactivar la demanda de vivienda subsidiada de interés social, la cual se ha visto afectada por la mencionada reducción en el esquema de subsidios de la CONAVI. Por ejemplo, Javer y Cadu presentaron una contracción del 56.6% AsA y del 67.3% AsA, respectivamente, en el número de unidades vendidas con subsidio durante el 4T18.
- **Beneficio para la reducción anticipada del principal.** De acuerdo con una entrevista en ciertos medios con Federico Sobrino, ex-asambleísta del INFONAVIT, los derechohabientes que cuentan con un crédito hipotecario proporcionado por el instituto podrán utilizar un beneficio para poder pagar el capital de manera más acelerada. Se estima que este beneficio representará alrededor del 5% del salario de los trabajadores.
- **Posible incremento en el monto máximo de crédito hipotecario.** Otros participantes del sector nos comentaron que esperan que el INFONAVIT incremente de nueva cuenta el monto máximo de sus créditos hipotecarios a alrededor de P\$2.2 millones, partir del nivel actual de P\$1.8 millones. En nuestra opinión, esta medida podría impulsar la demanda de créditos hipotecarios de todos los segmentos, no sólo los residenciales, lo cual muy seguramente será benéfico para la mayoría de las empresas vivienderas de México. Sin embargo, esta medida podría enfrentar cierta oposición por parte de la banca comercial ya que estas instituciones podrían perder cierta participación de mercado ante el INFONAVIT en el segmento de crédito

hipotecario.

- Otras posibles medidas. De acuerdo con Gonzalo Méndez, Presidente Nacional de la CANADEVI, también se ha propuesto extender el período de maduración y reducir la tasa de interés de los créditos hipotecarios del INFONAVIT. Sin embargo, notamos que algunas de estas medidas ya fueron incluidas dentro del "Programa de Responsabilidad Compartida" que este Instituto lanzó a principios de febrero. De acuerdo con Federico Sobrino, también se ha propuesto utilizar los ahorros de retiro de los trabajadores (suponemos que la subcuenta de retiro de las Afores) para adquirir vivienda y así poder reducir el periodo de pago.

Noticias del sector vivienda

Se espera que el Gobierno Federal de a conocer la nueva "Política Nacional de Vivienda" para el periodo 2019-2024 durante el mes actual. También durante este mes, se espera que el INFONAVIT dé a conocer un programa de recuperación de inmuebles abandonados, de acuerdo con "El Financiero".

Abril 3.- La SEDATU y la CONAVI destinaron P\$400 millones en subsidios de vivienda para derechohabientes del INFONAVIT como parte del Programa de Vivienda Social 2019 en su vertiente de cofinanciamiento. Los derechohabientes con un salario de hasta 2.8 UMA's, equivalente a P\$7,191.00 mensuales, podrán acceder a este beneficio.

Abril 2, 2019.- En febrero y marzo, el INFONAVIT abonó P\$685 millones a 129,733 derechohabientes que adquirieron una vivienda entre 2009 y 2018. Estas transferencias son el resultado de las mejoras a la plataforma de administración de la subcuenta de vivienda.

Marzo 27, 2019.- El Lic. Gonzalo Enrique Méndez Dávalos fue elegido presidente de la CANADEVI para el periodo 2019-2021 en el marco de la Asamblea General.

Marzo 15, 2019.- La CONAVI publicó la versión actualizada del "Programa Nacional de Vivienda Social 2019" en el Diario Oficial de la Federación, la cual reemplazó la versión anterior del 28 de febrero. Este es un programa de cobertura nacional cuyo objetivo principal es el de garantizar que la población de bajos ingresos tenga acceso a vivienda adecuada por medio del otorgamiento de subsidios federales. Cuenta con tres esquemas de apoyo: 1) subsidio proveniente de los gobiernos de las Entidades Federativas a través de los Organismos Estatales de Vivienda, más subsidio CONAVI, más ahorro previo de la persona beneficiaria; ii) crédito otorgado por una entidad ejecutora, más subsidio CONAVI, más ahorro previo de la persona beneficiaria; y, iii) subsidio CONAVI 100%.

Marzo 14, 2019.- FOVISSSTE anunció que liberó 36,700 créditos para vivienda durante los primeros 100 días del gobierno de AMLO, de acuerdo con Agustín Rodríguez López, vocal ejecutivo. Esto representó una derrama económica de P\$26,500 millones. También se facilitó el otorgamiento de crédito, al reducir los puntos necesarios para adquirir un crédito tradicional a 80, a partir de 100. El FOVISSSTE también lanzará la "Caravana de la Vivienda", liberará un programa de reestructuración para acreditados que fueron afectados por la crisis de los 90's, e impulsará el programa de "Fondo de Vivienda Terminada".

Marzo 13, 2019.- La SEDATU presentó al Grupo de Asesores Estratégicos que incluyó a 50 hombres y mujeres, quienes apoyarán a la Secretaría en el diseño y ejecución de su agenda prioritaria. Este grupo incluye a la Dra. Edna Elena Vega Rangel, titular de la CONAVI.

Marzo 1, 2019.- La SEDATU publicó en el Diario oficial de la Federación los lineamientos del "Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros" para el ejercicio fiscal 2019.

Febrero 28.- 2019.- La SEDATU publicó en el Diario Oficial de la Federación las reglas del Programa de Fomento a la Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT). Por medio de fomentar el ordenamiento territorial y urbano, garantizando la participación ciudadana.

Febrero 26, 2019.- El INFONAVIT informó que 700,272 personas pidieron información acerca del "Programa de Responsabilidad Compartida" que se lanzó el pasado 6 de febrero. El Instituto mencionó que 52,392 derechohabientes son beneficiarios de ese programa.

Febrero 21, 2019.- Durante el periodo 2014-2018, el INFONAVIT redujo en 43.4% el número de viviendas deshabitadas, al pasar de 103,946 a 58,874 unidades, de acuerdo con "El Financiero".

Febrero 6, 2019.- El FOVISSSTE espera entregar hasta 55,000 créditos por un monto de P\$23,800 millones.

Febrero 6, 2019.- El INFONAVIT presentó el "Programa de Responsabilidad Compartida" que es un programa de apoyo para los derechohabientes cuyos créditos se han vuelto impagables. Los derechohabientes podrán pasar sus créditos que estaban denominados en Veces Salario Mínimo (VSM) por créditos denominados en pesos. Obtendrán un descuento al saldo, una tasa de interés fija del 8.5%, mensualidades fijas, y claridad sobre cuánto terminarán de pagar. El descuento promedio será de P\$244,000 (55%) y la suma de los apoyos ascenderá a P\$47,000 millones. Los requisitos para acceder a la primera etapa del "Programa de Responsabilidad Compartida" es ser mayor de 40 años, tener ingresos de hasta 4 salarios mínimos, contar con 24 meses o más de pago continuo del crédito de al menos 15 años de antigüedad y una deuda que haya crecido más de 1.5 veces de lo originalmente prestado.

Disclaimer

El presente reporte ha sido elaborado por Miranda Global Research ("Miranda GR") para Vector Casa de Bolsa S.A. de C.V.. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe declaración o garantía alguna, expresa o implícita, respecto de la exactitud, imparcialidad, o integridad de esta información.

Miranda GR, de conformidad con la legislación aplicable, se ha asegurado que la presente recomendación personalizada es razonable para el cliente, pues ha verificado la congruencia entre el perfil del cliente y el perfil del producto financiero. En ningún caso deberá entenderse que la realización de lo anterior, garantiza el resultado, el éxito de las estrategias propuestas en el presente documento.

La información contenida en este reporte fue obtenida por fuentes públicas y/o privadas. Las proyecciones o previsiones contenidas en este reporte, son una recomendación generalizada y están basadas en suposiciones y estimaciones subjetivas sobre eventos y circunstancias que todavía no ocurren y están sujetas a variaciones significativas. De esta manera, no es posible garantizar que cualquier resultado proveniente de este reporte ocurra en el futuro, es decir, no garantiza el resultado, el éxito de las estrategias planteadas.

Este reporte ha sido preparada solamente con fines informativos. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas. Miranda GR no responderá (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de este reporte o su contenido, o que de manera alguna se relacione con este reporte. Miranda GR no asume responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita o garantía u omisiones contenidas en esta información.

Este reporte se basa en hechos y/o eventos que han ocurrido hasta esta fecha, por lo que hechos y/o eventos futuros pueden perjudicar las conclusiones aquí expresadas. Miranda GR no asume ninguna responsabilidad de actualizar, revisar, rectificar o anular este reporte en función de cualquier acontecimiento futuro.

Las opiniones relacionadas con este reporte eventualmente expresadas por Miranda GR, deben considerarse únicamente como una sugerencia/recomendación para conducir de una mejor manera diversos temas relacionados con la misma.

Toda la información contenida en este reporte debe mantenerse de forma estrictamente confidencial. Este reporte y su contenido son propiedad de Miranda GR y no pueden ser reproducidos o difundidos en todo o en parte sin el consentimiento previo por escrito de Miranda GR.

Miranda GR recibe honorarios por parte de VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. por concepto de analista independiente.

Reporte Preparado por Miranda Global Research para Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.