



Construir la **reactivación económica**

La industria de la construcción y la vivienda son claves para la reactivación económica de México por su impacto en la creación de empleo. La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) aporta a la recuperación de estos sectores con garantías y financiamiento a intermediarios financieros. José Álvarez Maldonado, director general de Promoción de Negocios de SHF, nos cuenta cómo vienen cumpliendo este rol.

¿Cuál es el rol de la SHF como Banca de Desarrollo en el sistema de financiamiento para el desarrollo de México?

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) es una institución financiera que pertenece a la Banca de Desarrollo en México, nuestro objetivo es fomentar el desarrollo del mercado primario y secundario de vivienda, propiciando el

acceso a vivienda de calidad a través del establecimiento de las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios, y promover la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio a través del otorgamiento de créditos y garantías.

SHF implementó una serie de acciones orientadas a fortalecer la cadena productiva del sector vivienda que, ante la contingencia sanitaria de la COVID-19, permitió aliviar la carga financiera a las entidades que, a su vez, fueron trasladados los beneficios a los acreditados y a los desarrolladores de vivienda.

¿Qué medidas y acciones están realizando ante la contingencia de la COVID-19 para apoyar a su sector objetivo?

SHF implementó una serie de acciones orientadas a fortalecer la cadena productiva del sector vivienda que, ante la contingencia sanitaria de la COVID-19, permitió aliviar la carga financiera a las entidades que, a su vez, fueron trasladados los beneficios a los acreditados y a los desarrolladores de vivienda a través de diferimientos de pagos de interés y de capital por 4 meses, y posteriormente se dieron 2 meses adicionales.

De igual forma se ampliaron los plazos de vencimiento y disposición por 6 y hasta 12 meses, para permitir que los proyectos pudieran tener holgura para concluirse en tiempo. Adicionalmente se dieron otro tipo de medidas operativas y líneas de liquidez sobre los propios proyectos, con objeto de reactivar las obras, debido a que el sector tuvo que cerrar durante los primeros meses de la pandemia.

¿Cómo están financiando sus programas en la actual coyuntura? ¿De dónde provienen los recursos?

Actualmente, SHF cuenta con recursos provenientes de la deuda local generada por el otorgamiento de créditos concedidos para

construcción de vivienda a nivel nacional, emisiones locales y otros instrumentos financieros que generan rendimientos para SHF, lo que permite reinvertir o, en su caso, ampliar el otorgamiento de créditos para construcción de vivienda preferentemente de interés social.

Dentro de esta coyuntura contamos con apoyos del Banco Central para dar liquidez a las instituciones financieras.

Asimismo, SHF cuenta con préstamos concesionales del Banco de Desarrollo Alemán (KfW) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), y son recursos particularmente utilizados para programas de vivienda sustentable, fomentando la construcción de viviendas bajo un enfoque de sustentabilidad ante el combate del cambio climático y la reducción de los GEI buscando, a su vez, incrementar la calidad de vida de familias de bajos recursos.

Los préstamos concesionales le permiten a SHF otorgar líneas de crédito con tasas preferenciales a desarrolladores, con el fin de transferir el beneficio al usuario final.

¿Qué tiene previsto hacer para apoyar la reactivación económica pos COVID-19 en el sector de su competencia?

La industria de la construcción es un actor importante dentro de la reactivación de la economía, pues atiende, desde varios ángulos, la generación de empleos.

El enfoque de SHF es apoyar la reactivación económica mediante garantías y financiamiento a intermediarios financieros para generar la oferta de vivienda que el país requiere. Tan solo en México, SHF financia la edificación de 1 de cada 4 viviendas que se realizan, oferta que se utiliza para atender la demanda de los derechohabientes del Infonavit y del Fovissste, que son los organismos nacionales de vivienda que atienden a los trabajadores privados y públicos, respectivamente.

La reciente pandemia por la que atravesamos en el mundo nos ha dejado algunas enseñanzas



y nos ha permitido identificar las áreas que requieren una atención oportuna con el fin de enfrentar cualquier tipo de crisis de una mejor forma, y una de esas áreas es la importancia de contar con una vivienda adecuada, en donde la salud y seguridad de las familias esté resguardada. Es así que SHF propicia el acceso a la vivienda y responde a la demanda bajo condiciones accesibles. Una de las acciones que se han realizado en SHF es impulsar la reactivación económica mediante la atención a familias de ingresos mixtos, esquemas en los cuales SHF ofrece un seguro de crédito a la vivienda para generar más acceso al crédito.

De igual forma, en SHF consideramos que adecuar los requerimientos y nuestros programas buscando la participación de empresas pymes, de intermediarios financieros, etc., incentivará su participación, lo que impacta directamente en la reactivación de la economía nacional.

¿Hay en marcha o está previsto algún programa especial para sectores muy vulnerables?

SHF, como parte de sus objetivos, contribuye directamente en aliviar la pobreza impulsando el acceso a vivienda adecuada para todos, priorizando el sector de interés social.

Dentro de las áreas de oportunidad identificadas en el sector vivienda y con el objetivo de generar esquemas que contribuyan a asegurar una vivienda digna para familias de bajos ingresos, SHF planea realizar una propuesta de programas de mejoramiento de vivienda existente con elementos sustentables, ampliación o remodelación de vivienda, que permitirá que las familias incrementen su

Asimismo, SHF cuenta con préstamos concesionales del Banco de Desarrollo Alemán (KfW) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), y son recursos particularmente utilizados para programas de vivienda sustentable, fomentando la construcción de viviendas bajo un enfoque de sustentabilidad ante el combate del cambio climático y la reducción de los GEI.

calidad de vida sin la necesidad de adquirir créditos por montos elevados para la compra de una vivienda y obtengan ahorros a través del uso de tecnologías. De igual forma, se consideran programas de autoproducción de vivienda, que permite la construcción dentro del terreno propio y que se aprovechan los recursos de cada zona en donde se construye, lo que permite disminuir costos reflejándose en el costo final de la vivienda.

Asimismo, SHF ha identificado un sector de la sociedad que no tiene acceso a un crédito hipotecario, lo que dificulta que puedan contar con una vivienda adecuada. Es así, que dentro de los proyectos a mediano plazo se encuentra el de diseñar programas de vivienda que atiendan a la población no afiliada, que actualmente no tiene acceso a un crédito hipotecario, así como aquellos que optan por pagar una renta por no contar con el capital para dar un enganche.



El portafolio de soluciones sustentable de SHF incluye la primera Acción de Mitigación Nacionalmente Apropiada (NAMA) en el mundo, enfocada a promover el financiamiento para vivienda con pymes.

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), banco de desarrollo de vivienda en México, tiene dentro de su Portafolio de Vivienda Sustentable el programa NAMA Facility, con el propósito de impulsar la participación de los desarrolladores pequeños y medianos en el mercado de vivienda sustentable del país.

El programa brinda asesoramiento técnico y recursos financieros para pymes que desarrollen proyectos de vivienda sustentable. A través del asesoramiento técnico, las viviendas NAMA implementan medidas de eficiencia energética para lograr reducir entre 20 y 30% las emisiones de CO₂, contra una vivienda tradicional no eficiente. Las soluciones energéticas están basadas en el enfoque global de la vivienda, considerando la zona bioclimática, el valor y la tipología de las viviendas. De este modo, las soluciones y el financiamiento se adecúan a las particularidades de cada proyecto, previendo la replicabilidad de la solución en el mediano y largo plazo.

El mecanismo de ejecución del programa ha permitido generar sinergias entre los diferentes actores públicos y privados de la cadena productiva. Por su parte, las pymes han permeado en el mercado de vivienda sustentable con mayor certeza al contar con el respaldo financiero y la asesoría técnica del programa. Las entidades financieras han ampliado su cartera de clientes facilitando la contratación de créditos a las pymes que representan un riesgo menor al ofertar productos innovadores en el mercado. En conjunto con los organismos nacionales de vivienda, SHF ha colaborado e impulsado la definición de estándares en la

industria de la construcción que refuercen el desarrollo del mercado de vivienda sustentable.

Cabe resaltar que uno de los objetivos del programa NAMA Facility es reducir el costo de la transición hacia un modelo de construcción sustentable, por lo que las viviendas NAMA se comercializan al mismo valor de una vivienda tradicional. De esta manera, el programa favorece que las familias de menores ingresos puedan tener acceso a una vivienda de mayor calidad.

A casi cuatro años de su implementación, SHF ha posicionado el programa NAMA Facility en la plataforma de apoyo para las pymes del sector vivienda que desean construir sustentablemente.

Bajo el esquema NAMA se han financiado 4627 viviendas con la participación de 24 desarrolladores pymes, logrando mitigar más de 113000 toneladas de CO₂. SHF espera alcanzar la meta de entre 8000 y 11000 viviendas NAMA a finales de 2021.

El programa NAMA Facility ha sido una iniciativa conjunta entre los gobiernos de México, Alemania y Reino Unido con el Banco de Desarrollo Alemán (KfW). Cuenta con un monto de €8 millones, destinados a subvenciones, los cuales han sido financiados por el Fondo NAMA Facility, organismo operado con recursos del Ministerio Federal de Medio Ambiente, Conservación de la Naturaleza y Seguridad Nuclear de Alemania (BMUB) y el Departamento de Estrategia Comercial, Energética e Industrial del Reino Unido (BEIS).

