



# EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR VIVIENDA

Octubre 2009



Vivir Mejor

# Índice

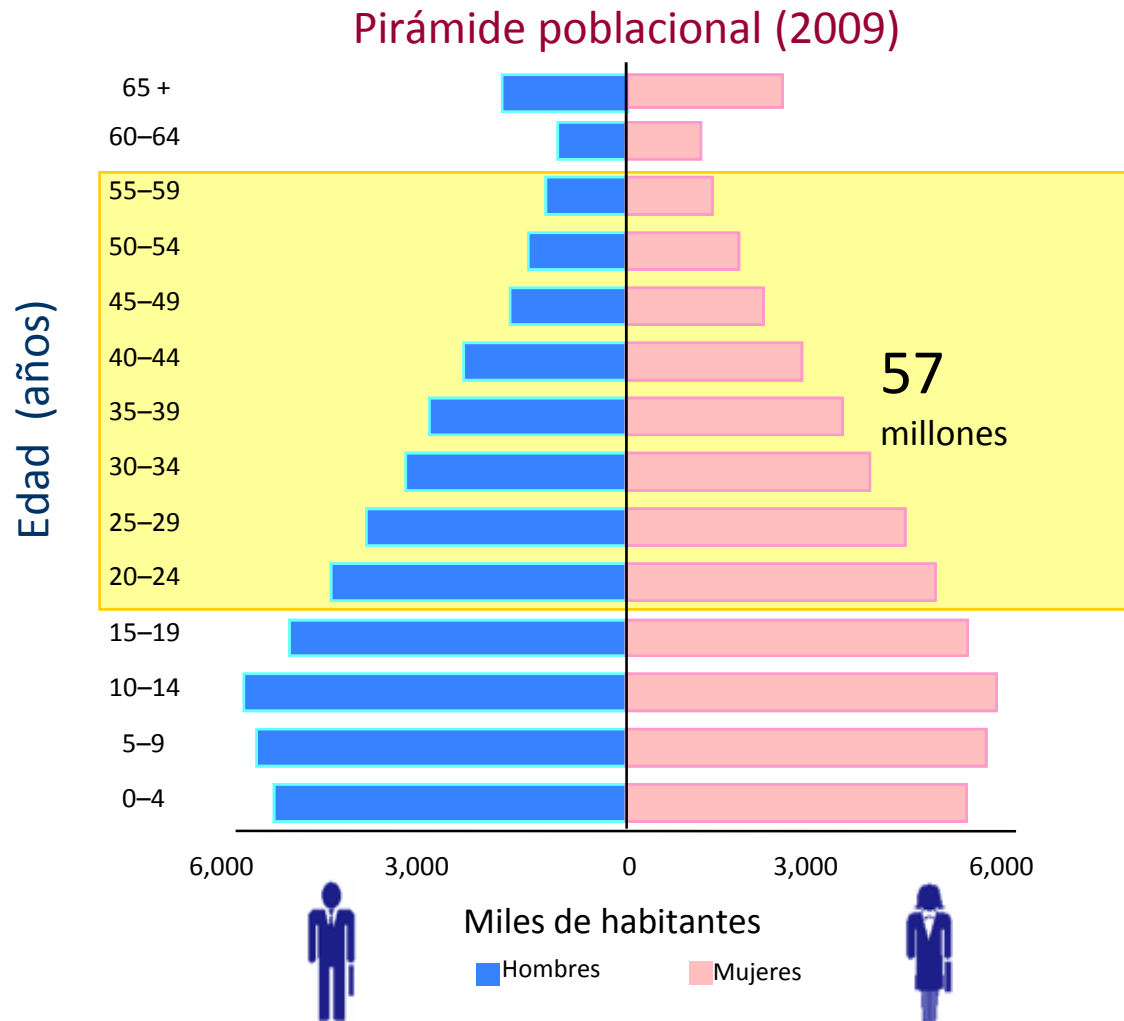
- ¿Cuál es la necesidad de vivienda en el país?
- ¿Cómo se conforma el sector?
- ¿Cuál ha sido la evolución del sector?
- Consecuencias del “boom” hipotecario
- Hacia una Política Pública de Vivienda Sustentable



Vivir Mejor

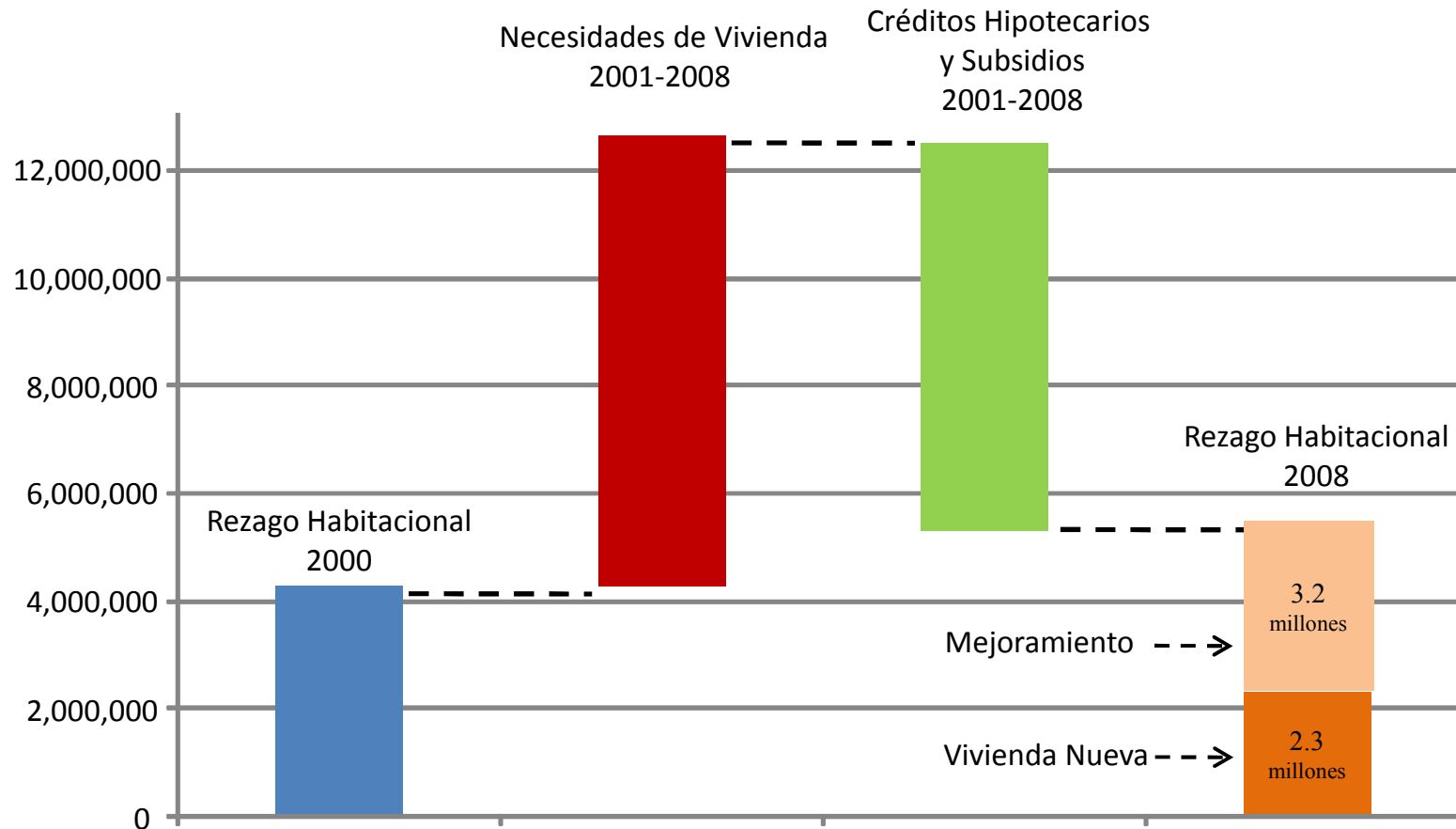
# ¿Cuál es la necesidad de vivienda en el país?

La población aún joven de México demandará anualmente casi un millón de casas nuevas en los próximos 15 años...



# ¿Cuál es la necesidad de vivienda en el país?

Adicionalmente al bono demográfico, sigue existiendo rezago habitacional por situación de hacinamiento y deterioro de las viviendas existentes...



# ¿Cómo se conforma el sector?

La estructura institucional, única en el mundo, ha permitido mantener una oferta de crédito con baja dependencia del mercado de capitales...

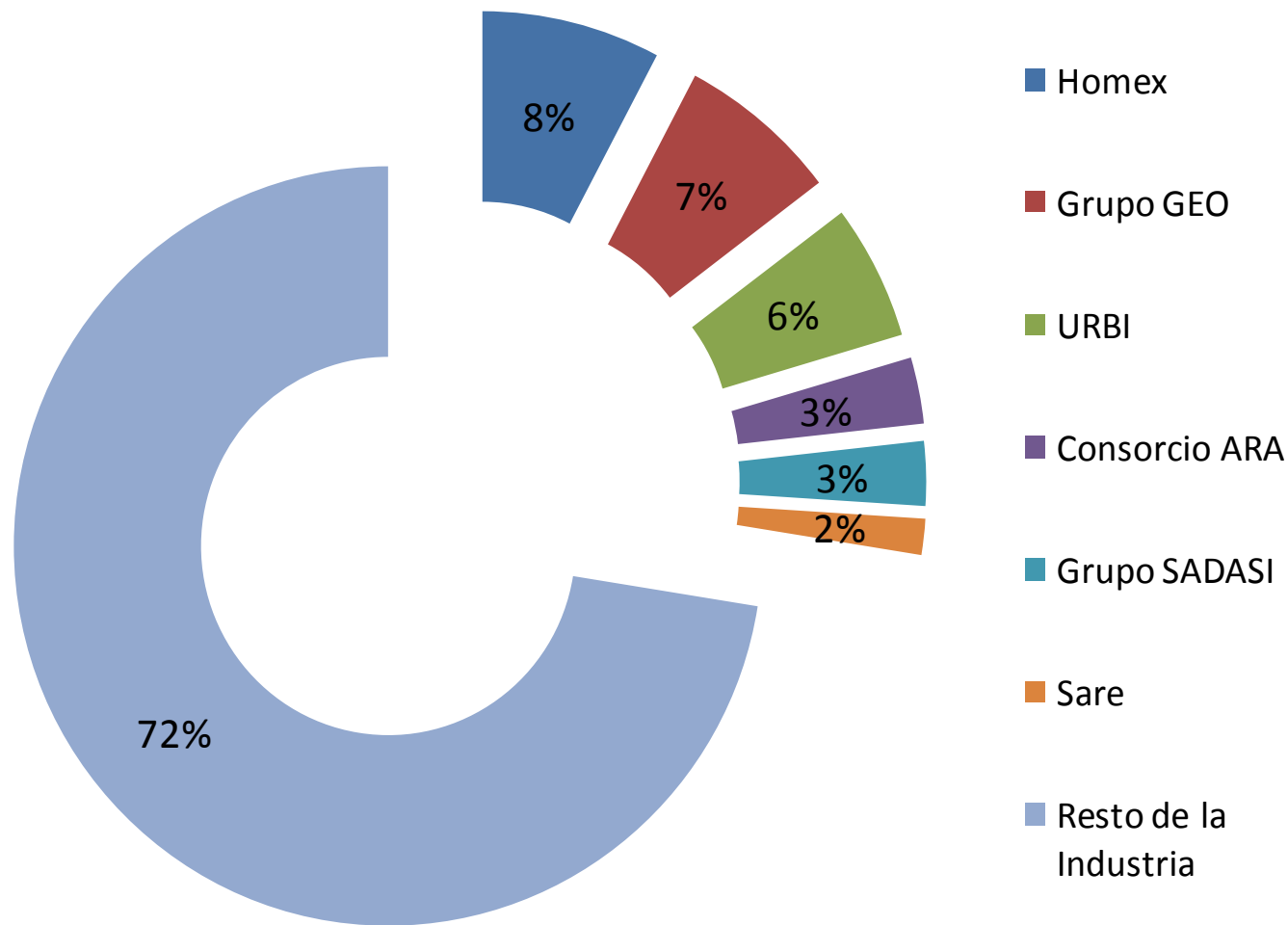


- Fondos federales para subsidios
- Fondos privados
- Fondos privados / federal
- Fondo federal (multilaterales)
- Fondos de depósitos y mercado



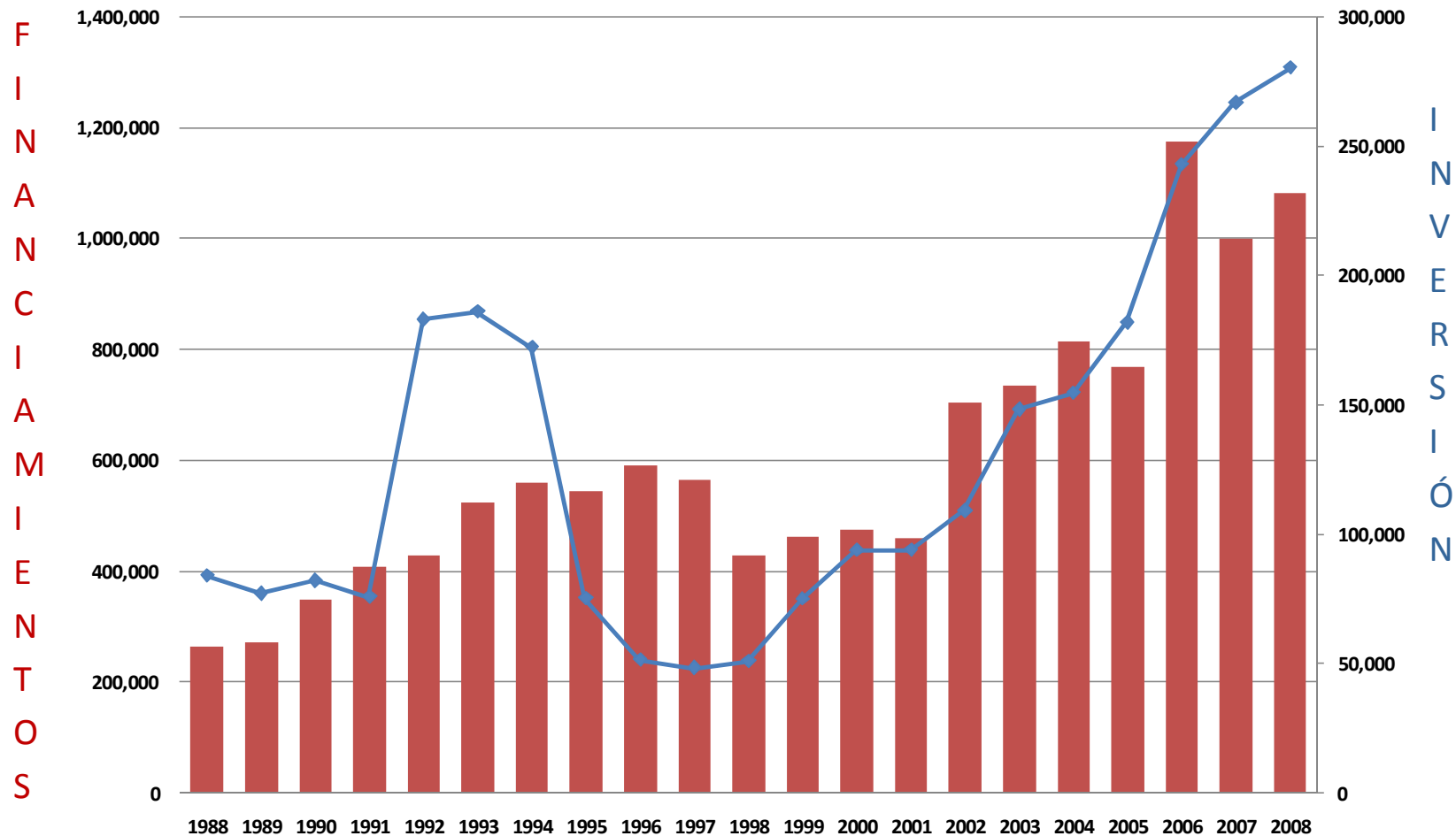
## ¿Cómo se conforma el sector?

Existen más de 2000 desarrolladores de vivienda en el país, que se desempeñan en un entorno de competencia, favoreciendo al consumidor final en diversidad de productos, precios y dispersión regional...



# ¿Cuál ha sido la evolución del sector?

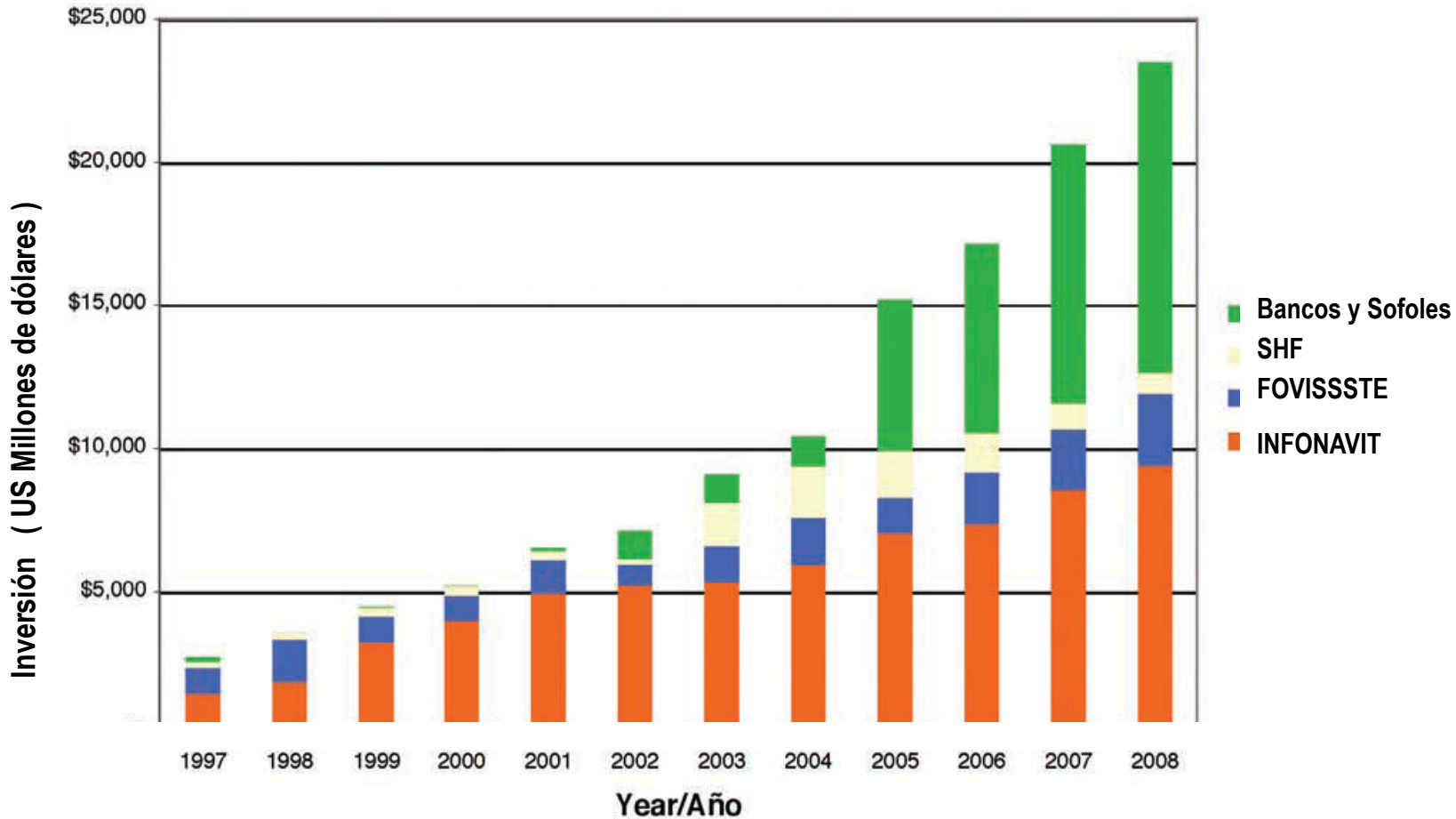
El sector vivienda a partir de finales de los 90 ha tenido un crecimiento anual de **17.3%** ...



Vivir Mejor

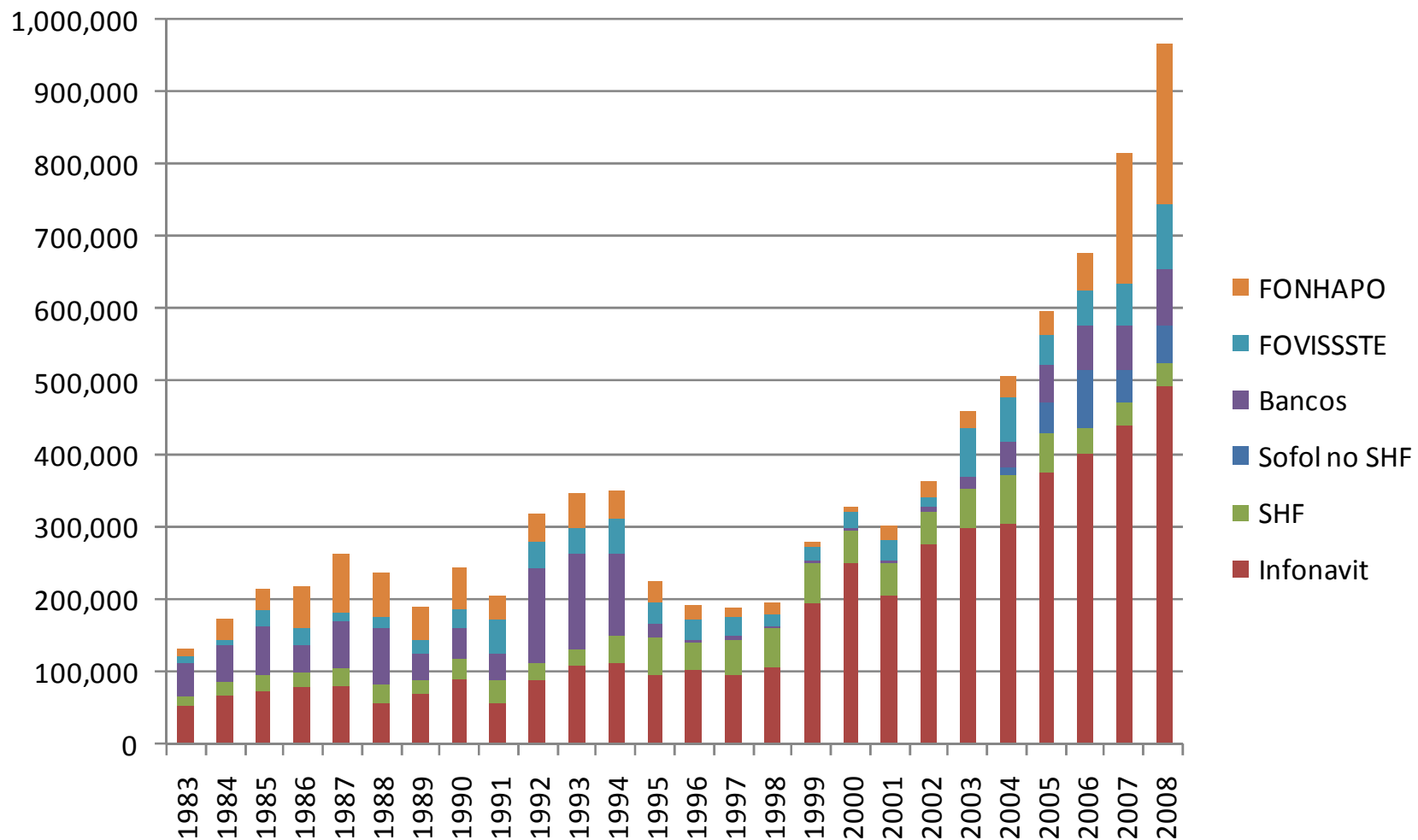
# ¿Cuál ha sido la evolución del sector?

La inversión crediticia en 2008 fue del orden de los US\$24,000 millones de dólares...



# ¿Cuál ha sido la evolución del sector?

La presente década ha sido la de mayor crecimiento en la originación de crédito hipotecario, llegando al millones de acciones de vivienda al año: financiamientos y subsidios...

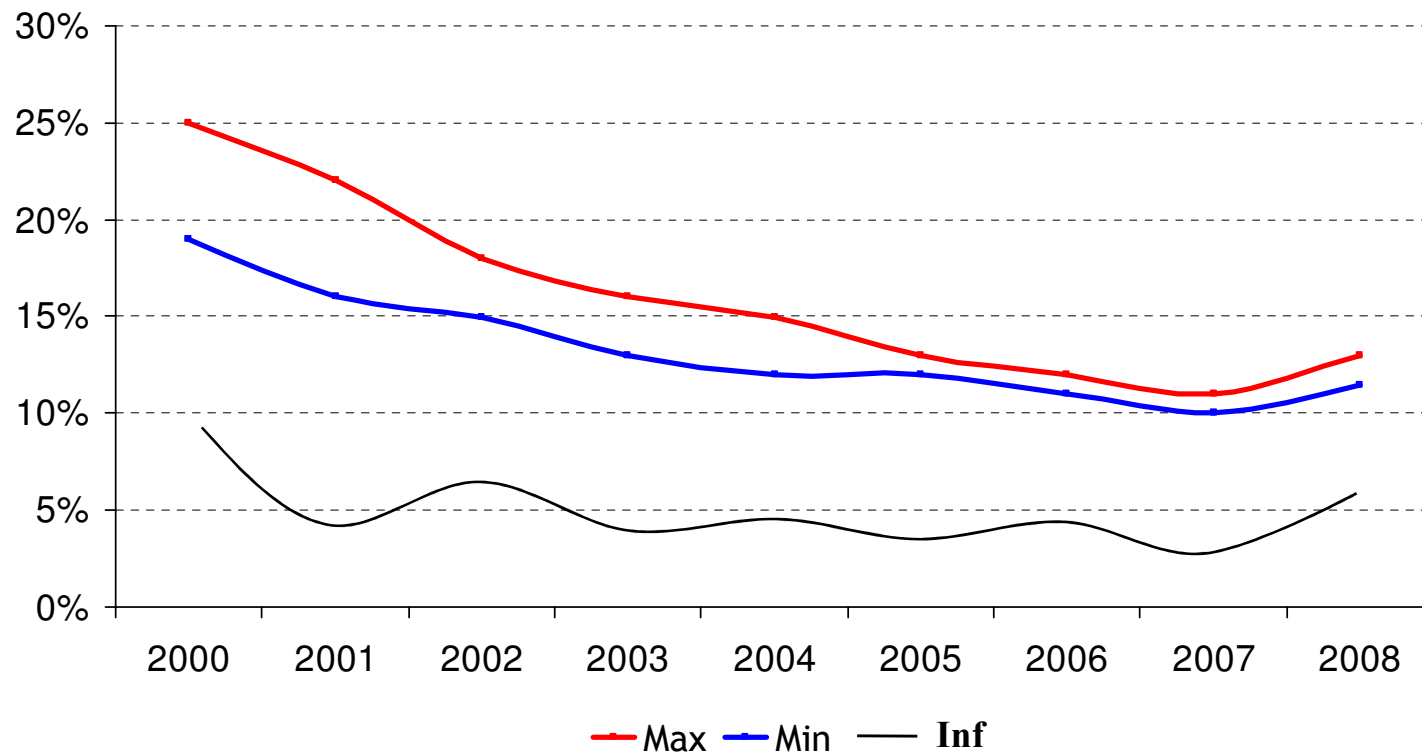


Fuente: SOFTEC



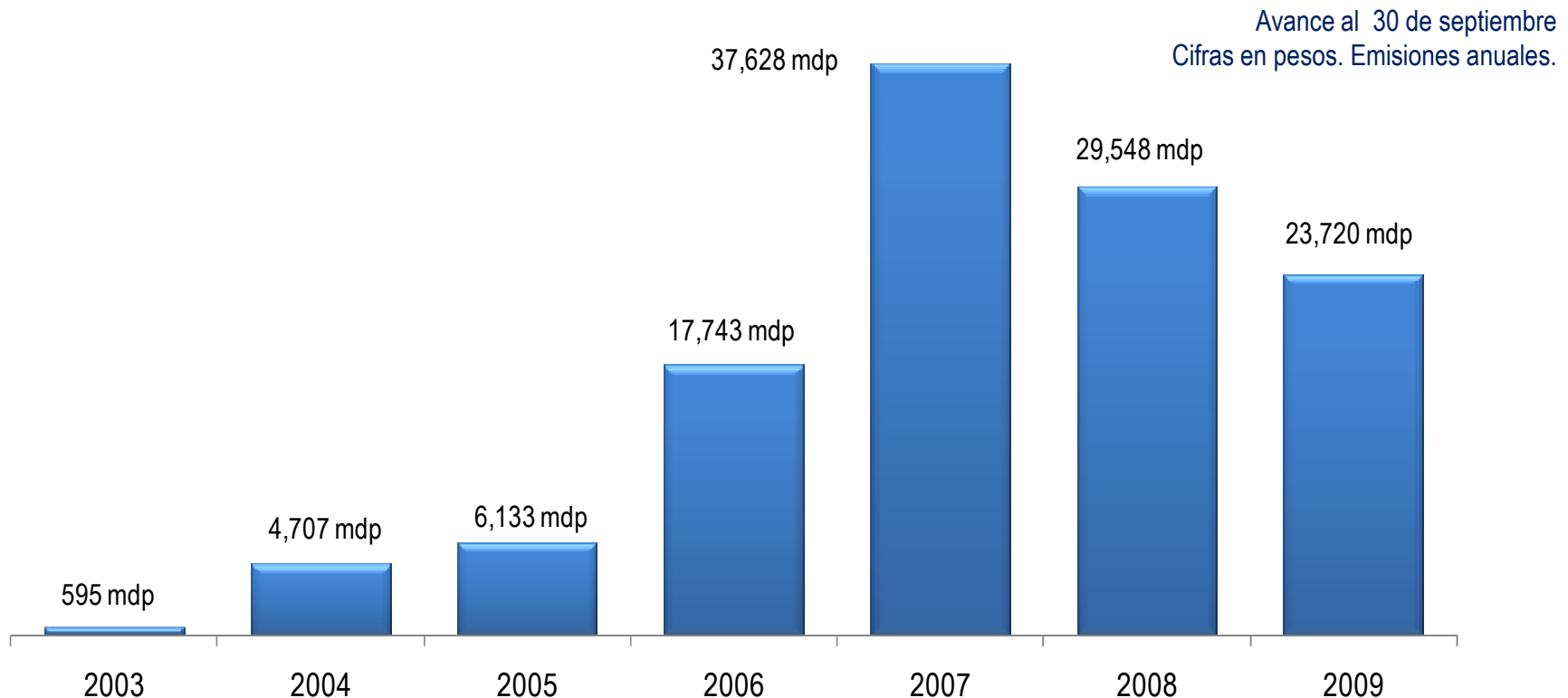
## ¿Cuál ha sido la evolución del sector?

La disciplina fiscal y financiera por parte de las autoridades, permitieron mantener baja la inflación, lo que ha sido un factor fundamental para la actividad hipotecaria en el país...



## ¿Cuál ha sido la evolución del sector?

La canalización de recursos del mercado para fortalecer el crecimiento del sector es un factor clave. Mediante la bursatilización de bonos respaldados por hipotecas se ha logrado esto, y al 30 de septiembre de 2009 se han realizado 115 emisiones por más de \$120 mil millones de pesos...



# ¿Cuál ha sido la evolución del sector?

## Hipoteca Mexicana diseñada para lidiar en un ambiente volátil

- Tasa de interés fija (componente real)
- Plazos largos de crédito, hasta 30 años
- Indexación de la mensualidad al crecimiento del Salario Mínimo
- Seguro de desempleo / Garantía INFONAVIT
- Descuento por nómina
- “Cobranza Social”








Vivir Mejor

# Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor

El día 13 de marzo se firmó el Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor. Dentro de sus principales compromisos están el de asegurar que se mantenga el dinamismo de producción de vivienda.



# Originación de crédito y subsidio al 71% de la meta anual establecida en el Pacto Nacional por la Vivienda, con perspectiva a la alza...

	Meta Anual		Avance 30 de septiembre			
	Acciones comprometidas	Recurso comprometido (mdp)	Acciones ejercidas	Recurso ejercido (mdp)	% avance acciones	% avance recurso
	500,000	106,966	314,724	69,133	63%	65%
	100,000	43,424	67,128	31,397	67%	72%
	82,000	9,920	40,970	4,897	50%	42%
	190,000	5,134	133,907	3,957	70%	77%
	101,865	2,028	143,780	1,913	141%	94%
Entidades Financieras*	150,000	81,000	97,620	42,757	65%	53%
Otras Entidades*	60,000	7,500	36,558	5,199	61%	69%
<b>TOTAL</b>	<b>1,183,865</b>	<b>255,972</b>	<b>834,687</b>	<b>159,254</b>	<b>71%</b>	<b>62%</b>

Notas: SHF meta revisada al 30 de junio. CONAVI meta revisada Junta de Gobierno

\* Avance al 31 de agosto



# Consecuencias del “boom” hipotecario

## Positivos:

- Apoyo a población derechohabiente (sector formal) de ingresos mayores a 2 salarios mínimos
- Consolidación de industria eficiente de edificación de vivienda masiva (vivienda económica \$189,000)
- Se abatió rezago habitacional y asentamientos irregulares
- Expansión del sector financiero
- Sector vivienda como principal motor de la demanda interna:
  - Efecto multiplicador: 33 ramas de actividad económica
  - Demanda de insumos internos
  - Creación de empleos: 5 por vivienda



Vivir Mejor

# Consecuencias del “boom” hipotecario

## Negativos:

- Encarecimiento del suelo para vivienda de interés social
- Baja densidad de vivienda por hectárea
- Reserva territorial disponible alejada de centros urbanos
- Alto costo para llevar infraestructura urbana
- Limitaciones de gobiernos locales para generar reserva territorial “servida”
- Desvinculación de política pública en los tres niveles de gobierno
- Ausencia de desarrolladores de suelo urbano



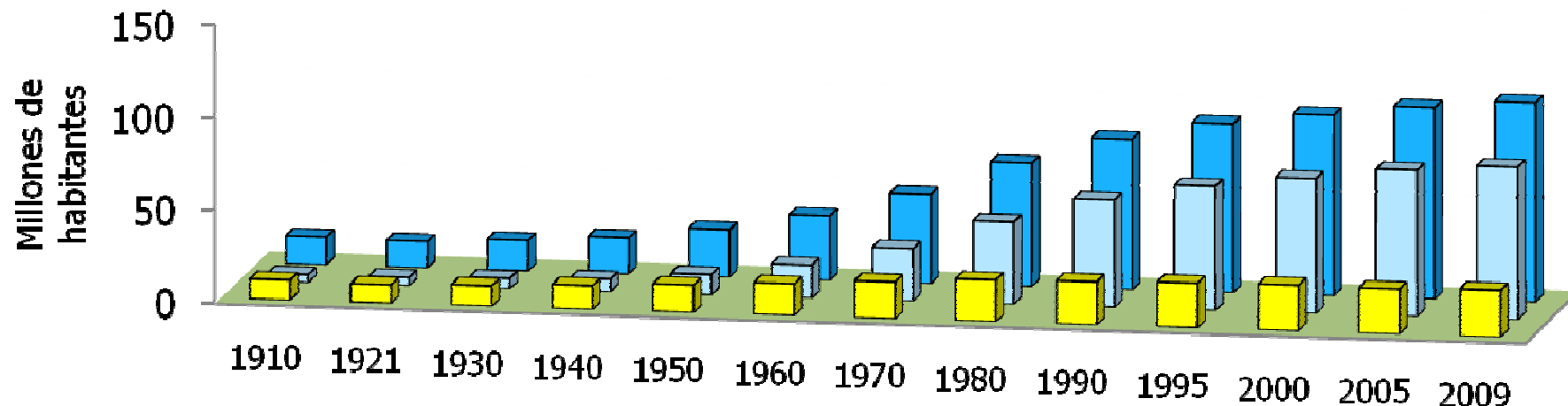
# Consecuencias del “boom” hipotecario



Vivir Mejor

# Una alta concentración poblacional en zonas urbanas, requiere una planeación más estricta para la vivienda...

El crecimiento poblacional del país se ha incrementado notablemente en los últimos 59 años. A nivel país, el incremento ha sido de 4 veces y a nivel ciudad, de 7 veces

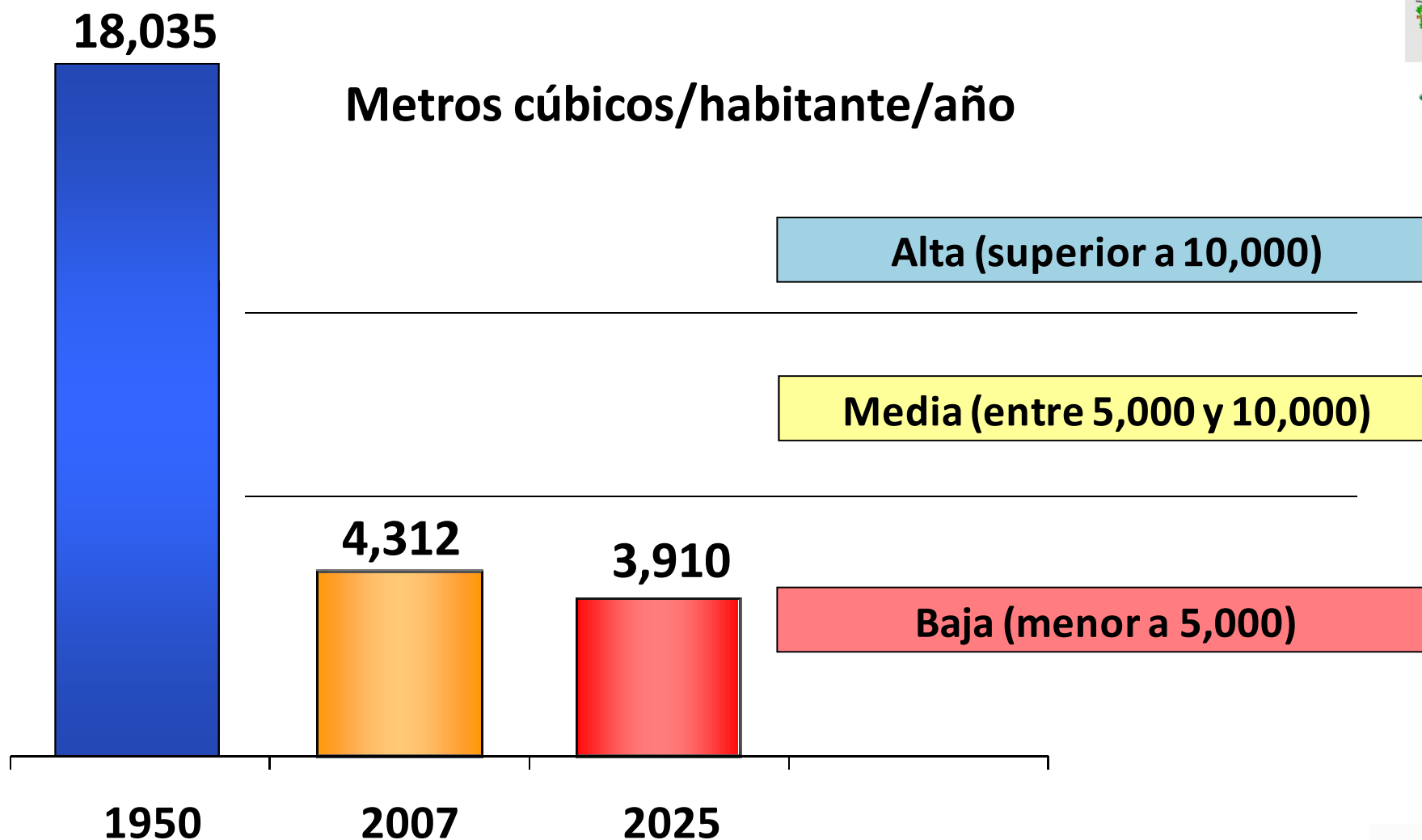


	1910	1921	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2009
■ Rural	10.8	9.9	11	12.8	14.8	17.2	19.9	22.5	23.3	24.2	24.7	24.3	25.3
■ Urbana	4.3	4.4	5.6	6.9	11	17.7	28.3	44.3	58	67	72.8	79	82.3
■ Total	15.1	14.3	16.6	19.7	25.8	34.9	48.2	66.8	81.3	91.2	97.5	103.3	107.6



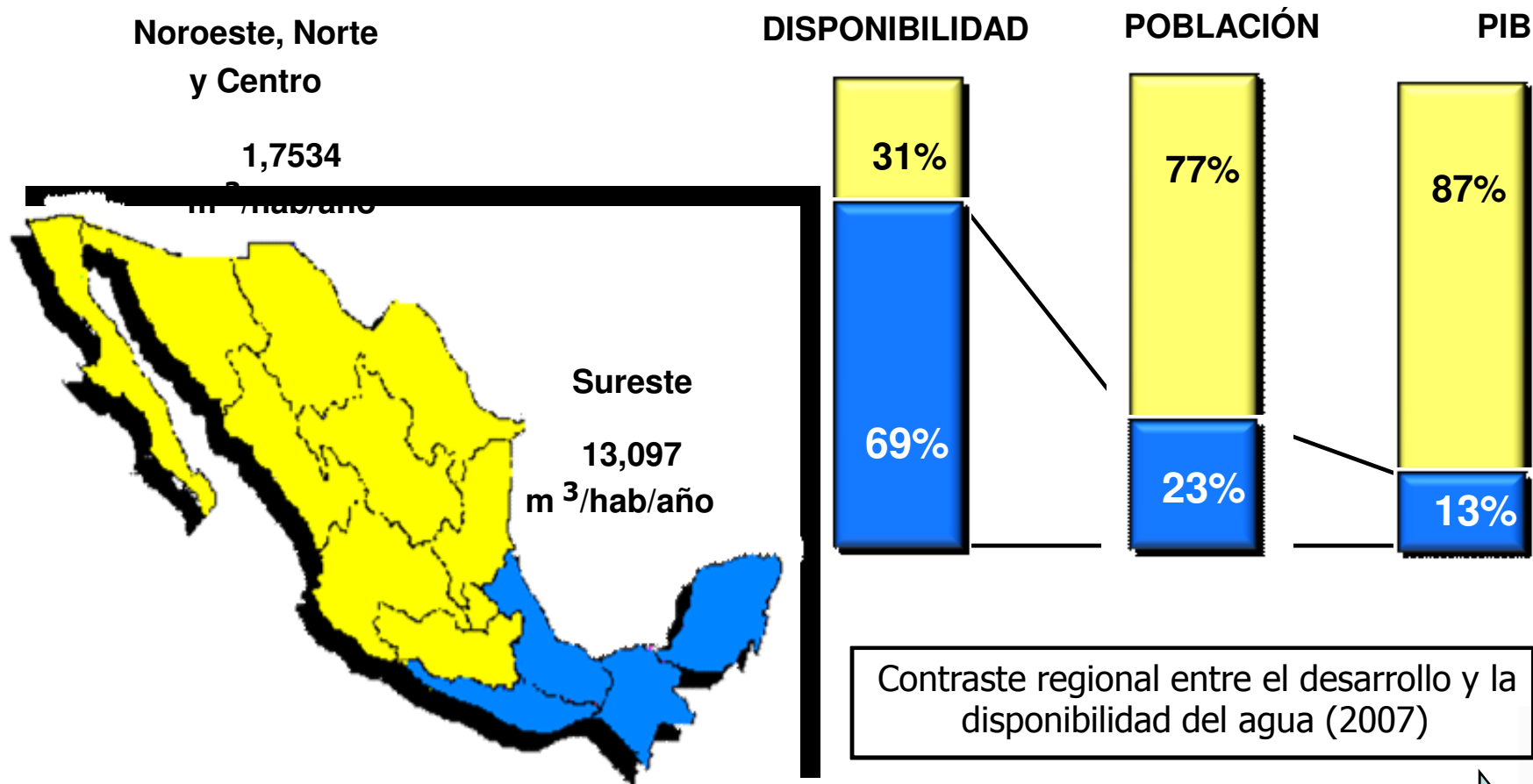
Vivir Mejor

Considerando una mayor complejidad para dotar a la vivienda de los servicios básicos, por ejemplo el agua...

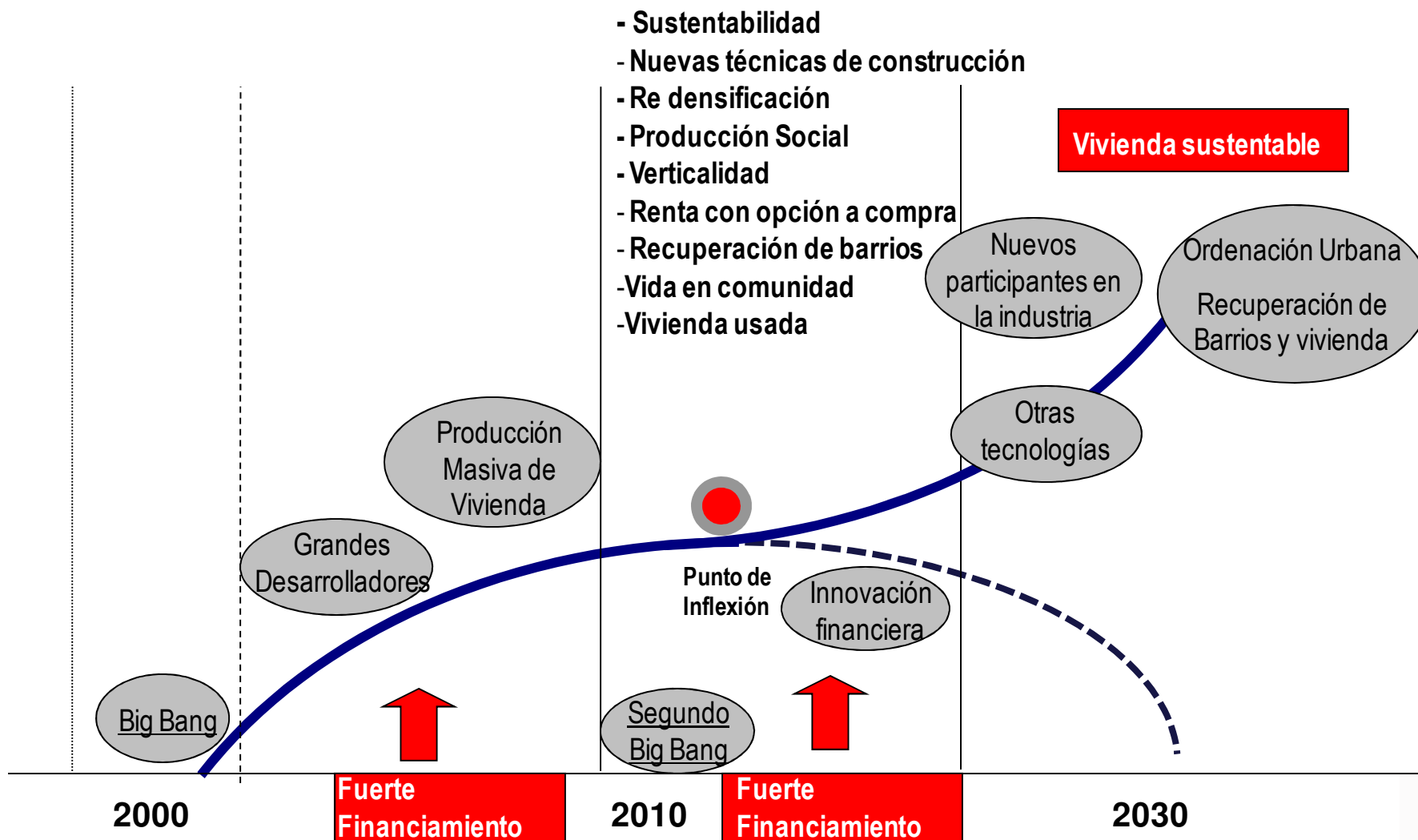


# Requiriendo una planeación integral que garantice un ordenamiento territorial “inteligente” ...

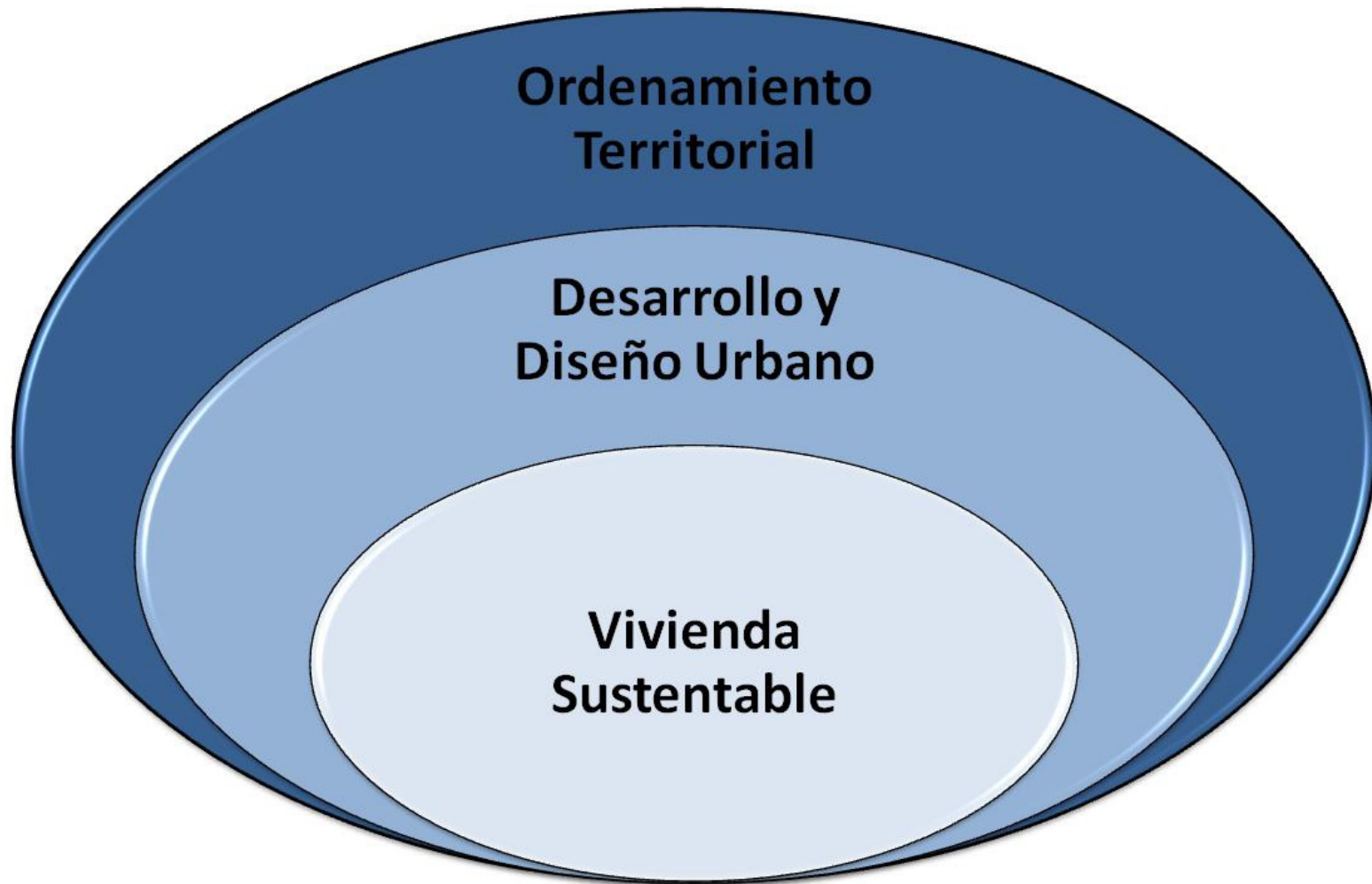
En dónde se cuenta con el 31% de la disponibilidad natural media de agua, habita el 77% de la población y se genera el 87% del PIB



Esto sugiere que el sector se encuentra en un punto de inflexión, que implica un replanteamiento de cómo estamos haciendo las cosas...



# Hacia una Política Pública de Vivienda Sustentable

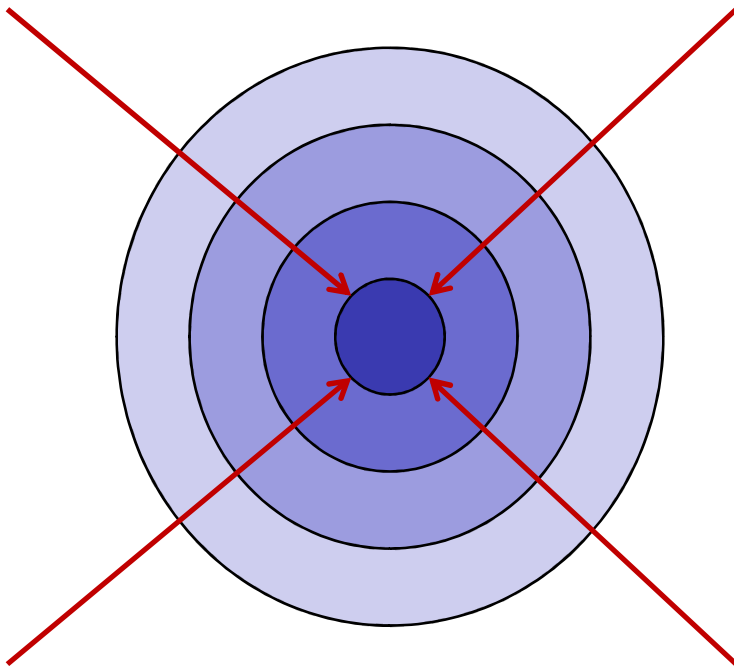


Vivir Mejor

# Ordenamiento Territorial...

Prioridad 1

***Contención y redensificación***



Prioridad 2

***Expansión ordenada: DUIS***



Vivir Mejor

# Desarrollo y Diseño Urbano...

- Lineamientos del Art. 73 de la Ley de Vivienda
- Verticalidad
- Densificación



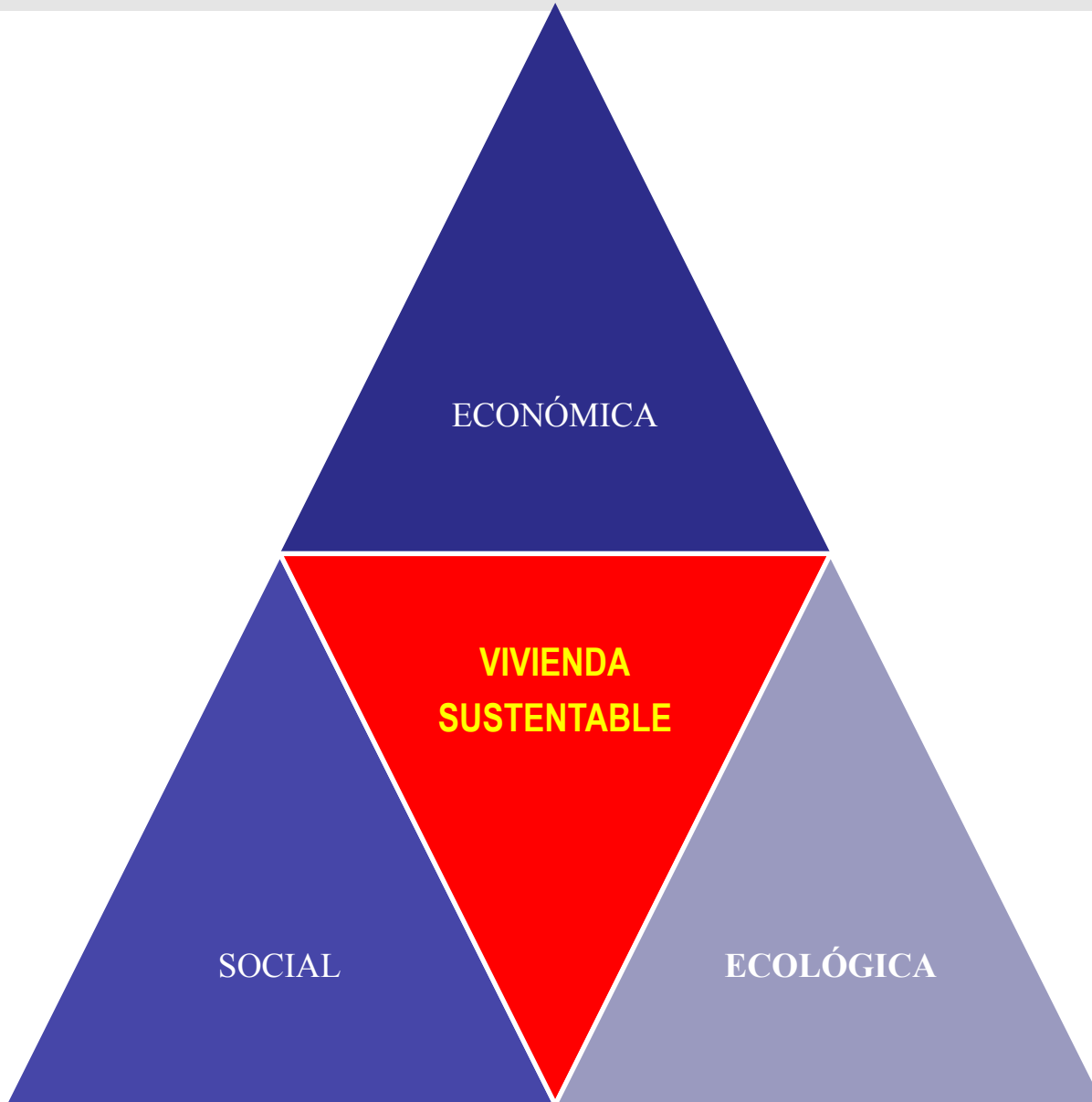
Que tenemos



Que queremos



# Vivienda Sustentable...



Vivir Mejor

# Vivienda Sustentable...

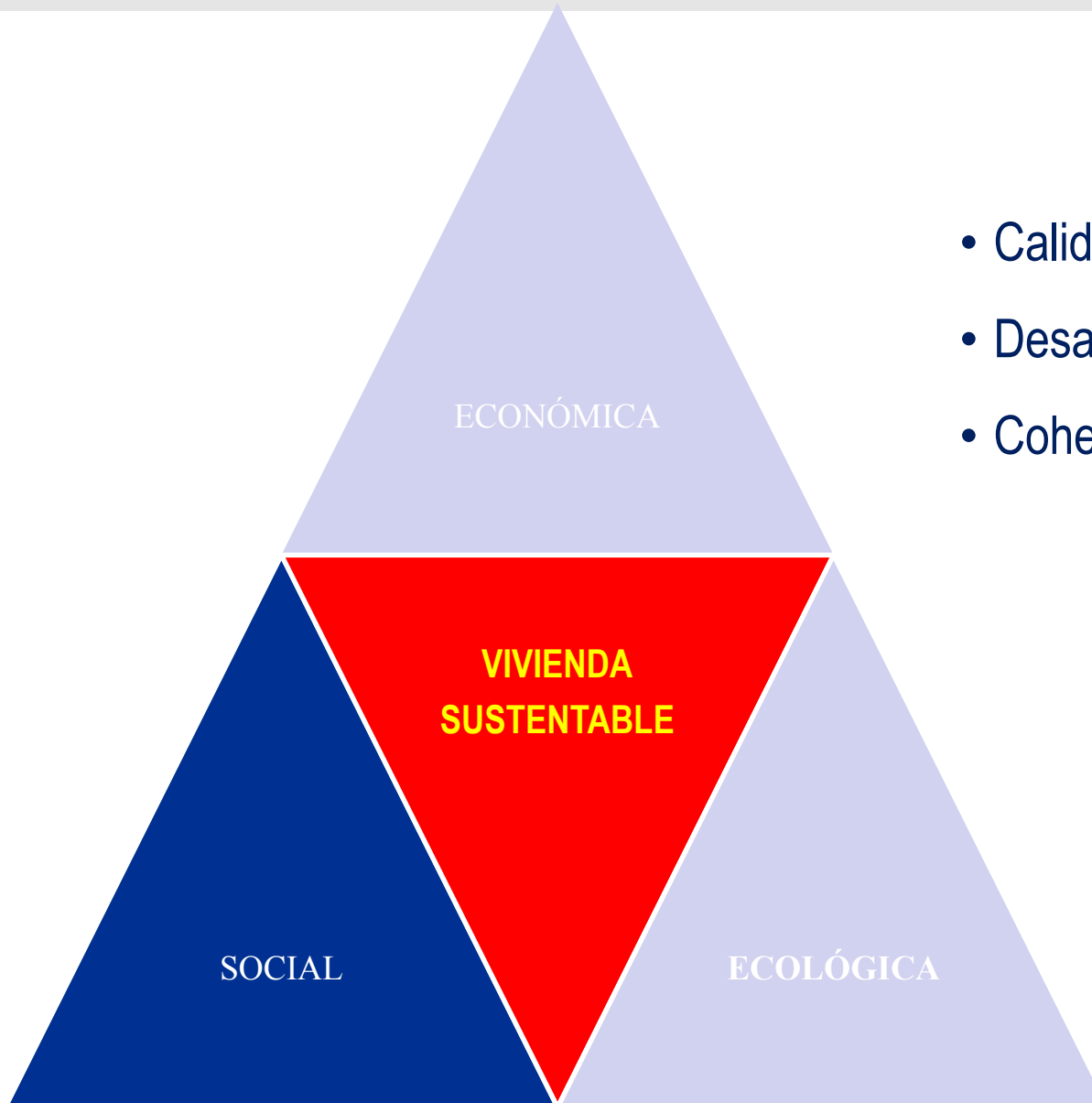


- Desarrollo regional: competitividad
- Planeación integral: transversalidad
- Generación de “plusvalor”



Vivir Mejor

# Vivienda Sustentable...

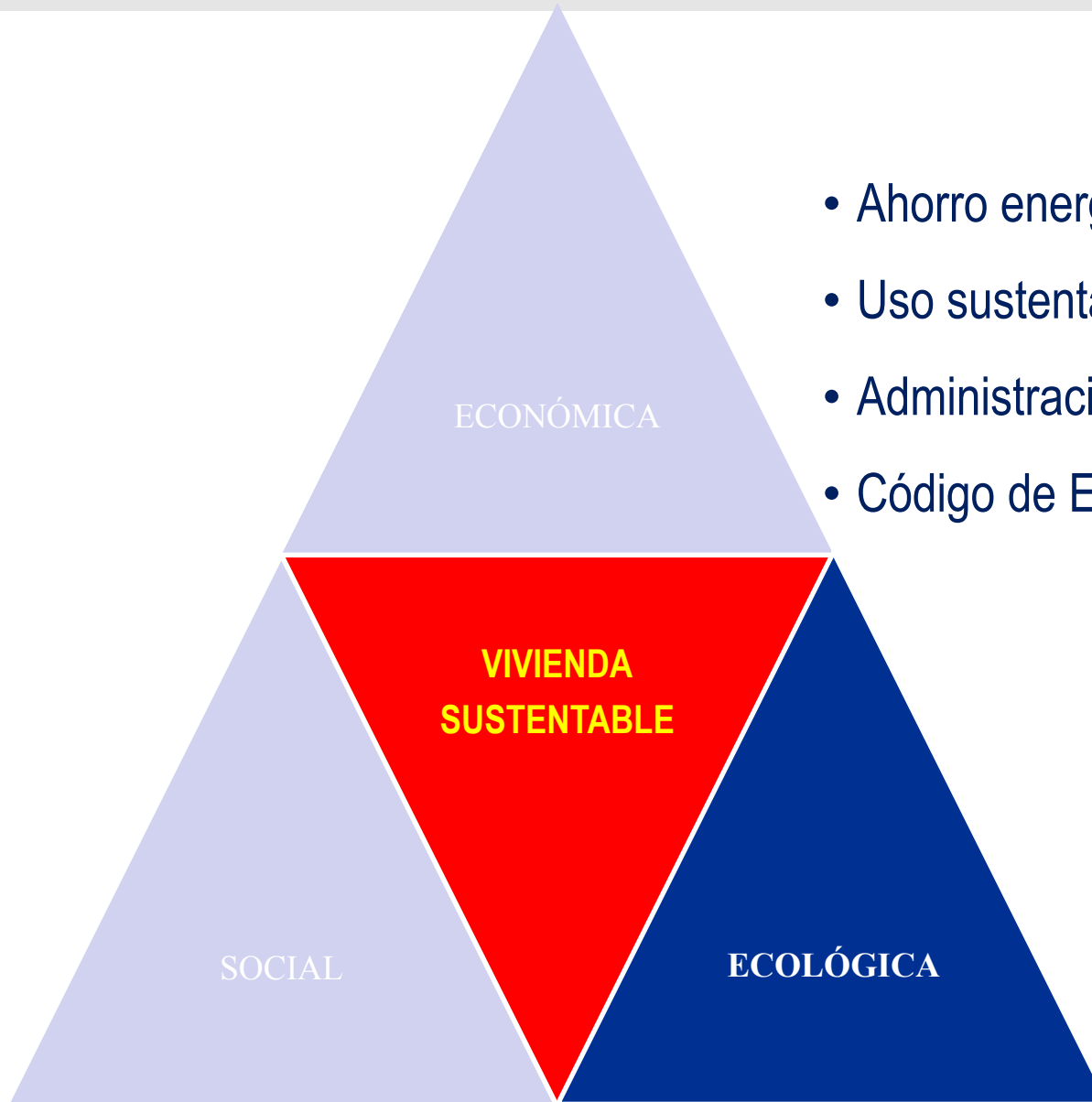


- Calidad de vida
- Desarrollo integral
- Cohesión social



Vivir Mejor

# Vivienda Sustentable...



- Ahorro energético: emisiones CO2
- Uso sustentable del agua
- Administración de riesgos
- Código de Edificación de Vivienda



Vivir Mejor

## Evolución programa “Esta es tu Casa”...

2007	2008	2009
▪ Inicio programa	▪ Promoción programa	▪ Consolidación del programa
\$3,746 millones	\$4,895 millones	\$5,134 millones
117,773 acciones	230,296 acciones	190,000 acciones
<b>58.7% adquisición vivienda nueva</b>	<b>41.1% adquisición vivienda nueva</b>	<b>50.6% adquisición vivienda nueva</b>



# Evolución programa “Esta es tu Casa”...

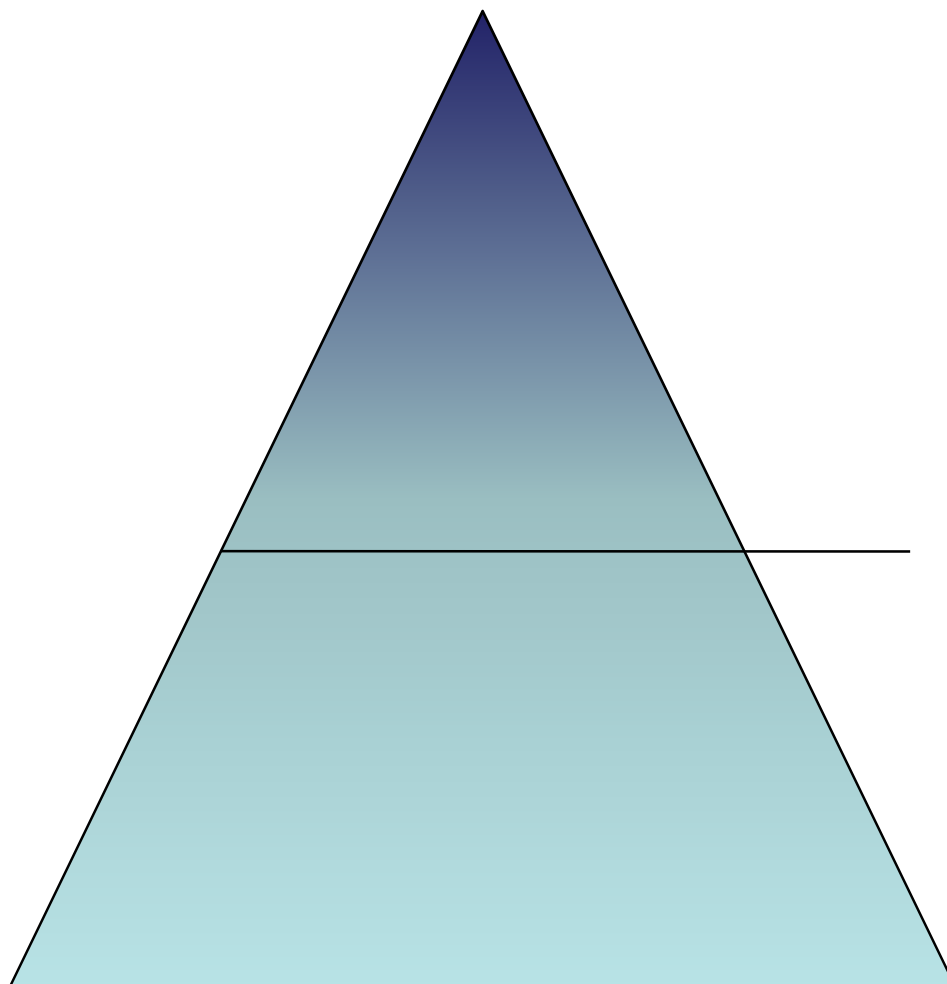
Avance al 30 de septiembre

Millones de pesos

SUBPROGRAMA	META ANUAL	AVANCE AL 30 DE SEPTIEMBRE		AVANCE %
	RECURSO	ACCIONES	RECURSO	RECURSO
INFONAVIT	2,800	69,408	2,561	91%
FOVISSSTE	60	363	13	22%
BANJERCITO	256	6,301	275	107%
SHF	600	34,784	277	46%
OREVIS	300	8,245	211	70%
PSV Y OTROS	250	8,715	183	73%
<b>TOTAL ORDINARIO</b>	<b>4,266</b>	<b>127,816</b>	<b>3,520</b>	<b>83%</b>
<b>RECONSTRUCCIÓN</b>	<b>800</b>	<b>6,091</b>	<b>437</b>	<b>55%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5,066</b>	<b>133,907</b>	<b>3,957</b>	<b>78%</b>



# La población en pobreza patrimonial es la prioridad...

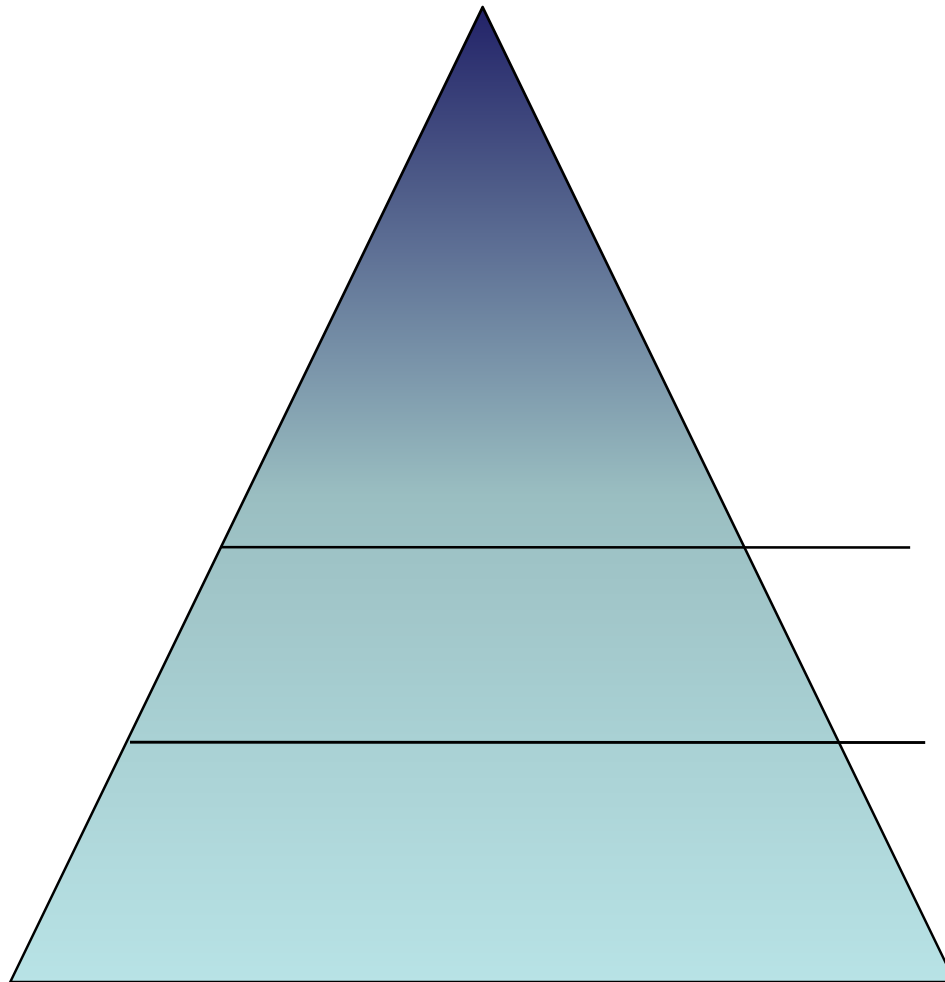


**Pobreza Patrimonial 47.4%**  
**(50.5 millones)**



**Vivir Mejor**

# La población en pobreza patrimonial es la prioridad...



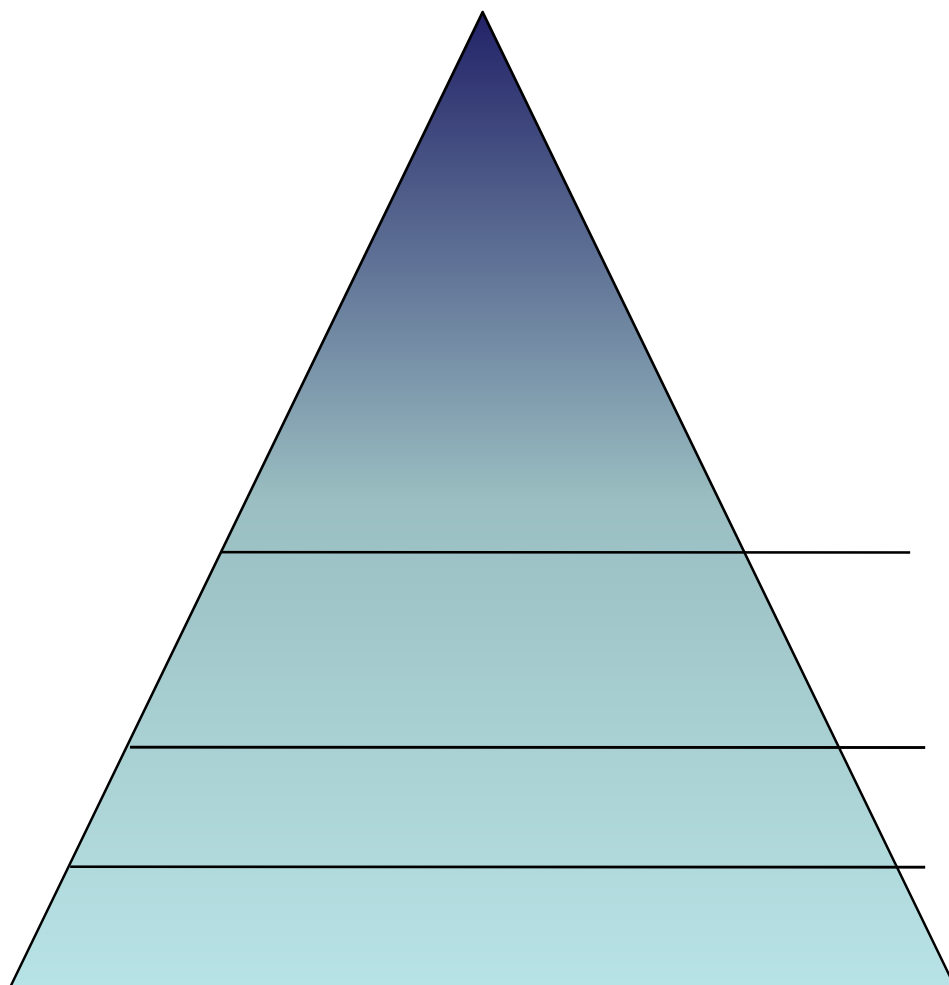
**Pobreza Patrimonial 47.4%**  
**(50.5 millones)**

**Pobreza Capacidades 25.1%**  
**(26.7 millones)**



**Vivir Mejor**

# La población en pobreza patrimonial es la prioridad...



**Pobreza Patrimonial 47.4%**  
**(50.5 millones)**

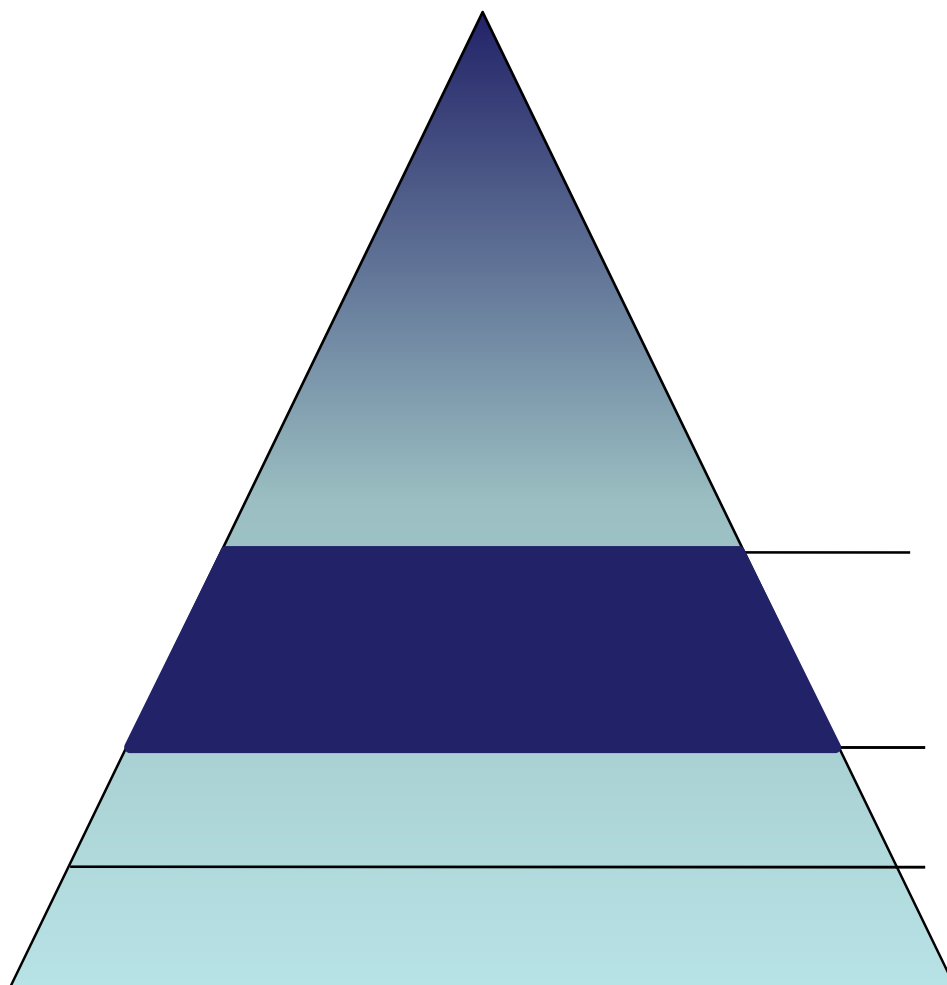
**Pobreza Capacidades 25.1%**  
**(26.7 millones)**

**Pobreza Alimentaria 18.2%**  
**(19.4 millones)**



**Vivir Mejor**

# La población en pobreza patrimonial es la prioridad...



**Población Objetivo**  
**22.3% (23.8 millones)**

**Pobreza Patrimonial 47.4%**  
**(50.5 millones)**

**Pobreza Capacidades 25.1%**  
**(26.7 millones)**

**Pobreza Alimentaria 18.2%**  
**(19.4 millones)**



Vivir Mejor

# Hacia una Política Pública de Vivienda Sustentable...

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Pobreza Patrimonial</b>						
<b>Sustentabilidad Ecológica</b>						
<b>Sustentabilidad Económica</b>						
<b>Sustentabilidad Social</b>						



**Incentivo**



**Estándar Industria**



Vivir Mejor

# Hacia una Política Pública de Vivienda Sustentable...

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Pobreza Patrimonial</b>						
<b>Sustentabilidad Ecológica</b>						
<b>Sustentabilidad Económica</b>						
<b>Sustentabilidad Social</b>						



**Incentivo**




**Estándar Industria**



Vivir Mejor

# Hacia una Política Pública de Vivienda Sustentable...

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pobreza Patrimonial	Incentivo	Incentivo	Estándar Industria			
Sustentabilidad Ecológica			Incentivo			
Sustentabilidad Económica						
Sustentabilidad Social						



**Incentivo**





**Estándar Industria**



Vivir Mejor

# Hacia una Política Pública de Vivienda Sustentable...

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pobreza Patrimonial	Incentivo	Incentivo	Estándar Industria	Estándar Industria		
Sustentabilidad Ecológica			Incentivo	Estándar Industria		
Sustentabilidad Económica				Incentivo		
Sustentabilidad Social						



 Incentivo

 Estándar Industria



# Hacia una Política Pública de Vivienda Sustentable...

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pobreza Patrimonial	Incentivo	Incentivo	Estándar Industria	Estándar Industria	Estándar Industria	
Sustentabilidad Ecológica		↩	Incentivo	Estándar Industria	Estándar Industria	
Sustentabilidad Económica			↩	Incentivo	Estándar Industria	
Sustentabilidad Social				↩	Incentivo	



 Incentivo

 Estándar Industria



# Hacia una Política Pública de Vivienda Sustentable...

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pobreza Patrimonial	Incentivo	Incentivo	Estándar Industria	Estándar Industria	Estándar Industria	Estándar Industria
Sustentabilidad Ecológica		↩	Incentivo	Estándar Industria	Estándar Industria	Estándar Industria
Sustentabilidad Económica			↩	Incentivo	Estándar Industria	Estándar Industria
Sustentabilidad Social				↩	Incentivo	Estándar Industria

 Incentivo

 Estándar Industria



## Expectativa subsidios 2010...

- Presupuesto del mismo orden de magnitud a 2009 = \$5,000 millones de pesos.
- Se mantienen criterios de elegibilidad:
  - Ingreso máximo: 2.6 VSM
  - Valor de vivienda máximo: 148 VSM
  - Sustentabilidad: Paquete básico “Hipoteca Verde”
- Asignación por entidad federativa en base a Pobreza Patrimonial.
- Asignación POA trimestral y reasignación por subejercicio.



# Reflexiones finales...

- Los 5 factores de éxito del sector:
  1. Entorno de estabilidad económica
  2. Liberación de oferta crediticia masiva
  3. Estructura institucional: SHF, Infonavit, Fovissste
  4. Coparticipación y coordinación con el sector privado
  5. Hipoteca Mexicana
- Principales retos:
  1. Convergencia de la política pública de vivienda en los tres órdenes de gobierno
  2. Re densificación urbana
  3. Optimización del uso/desarrollo de infraestructura
  4. Educación para la vida en comunidad: mantenimiento, predial, tejido social
  5. Modelo de financiamiento de largo plazo del sector





# GRACIAS

Octubre 2009



Vivir Mejor