



EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR VIVIENDA

Octubre, 2009



Vivir Mejor

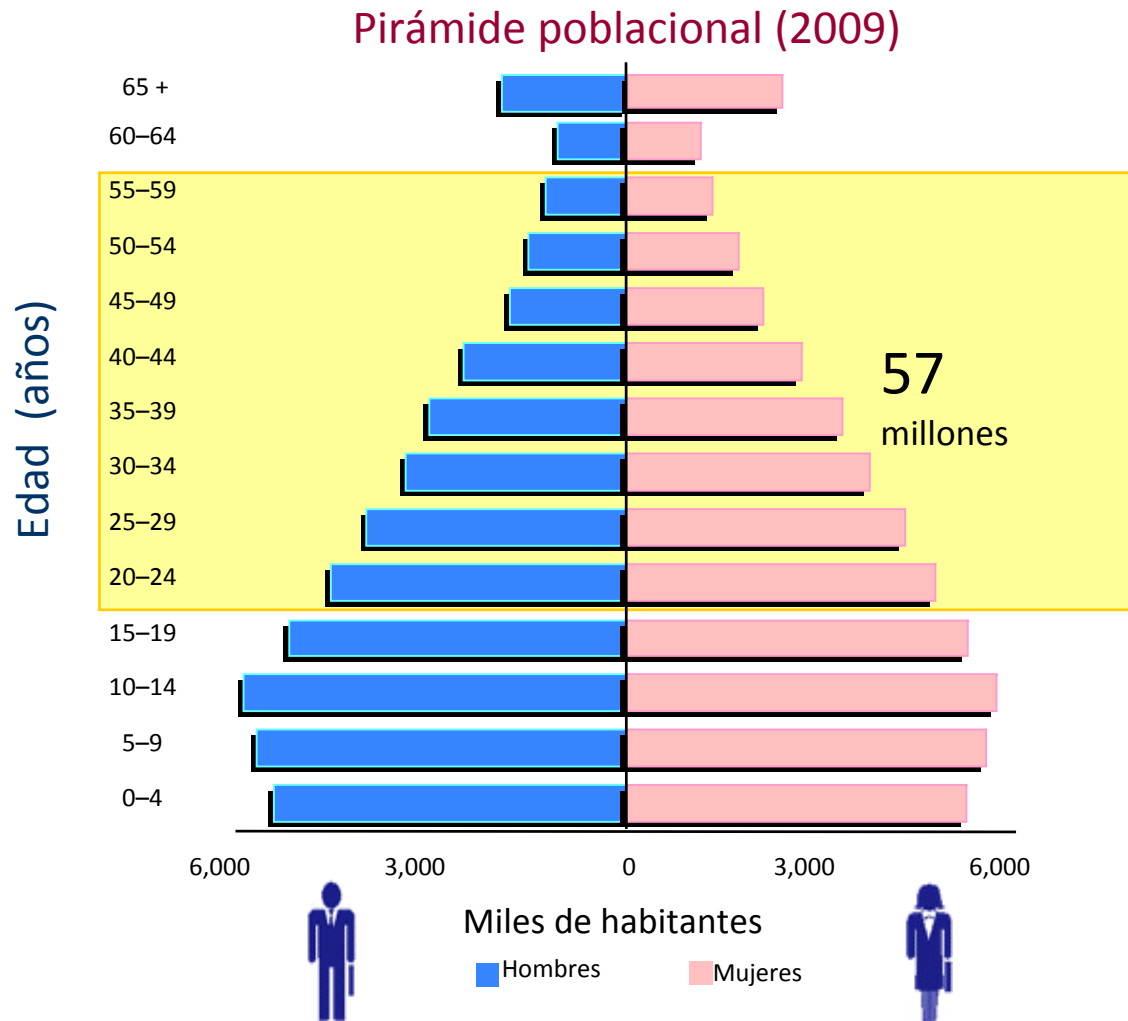
Índice

- ¿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



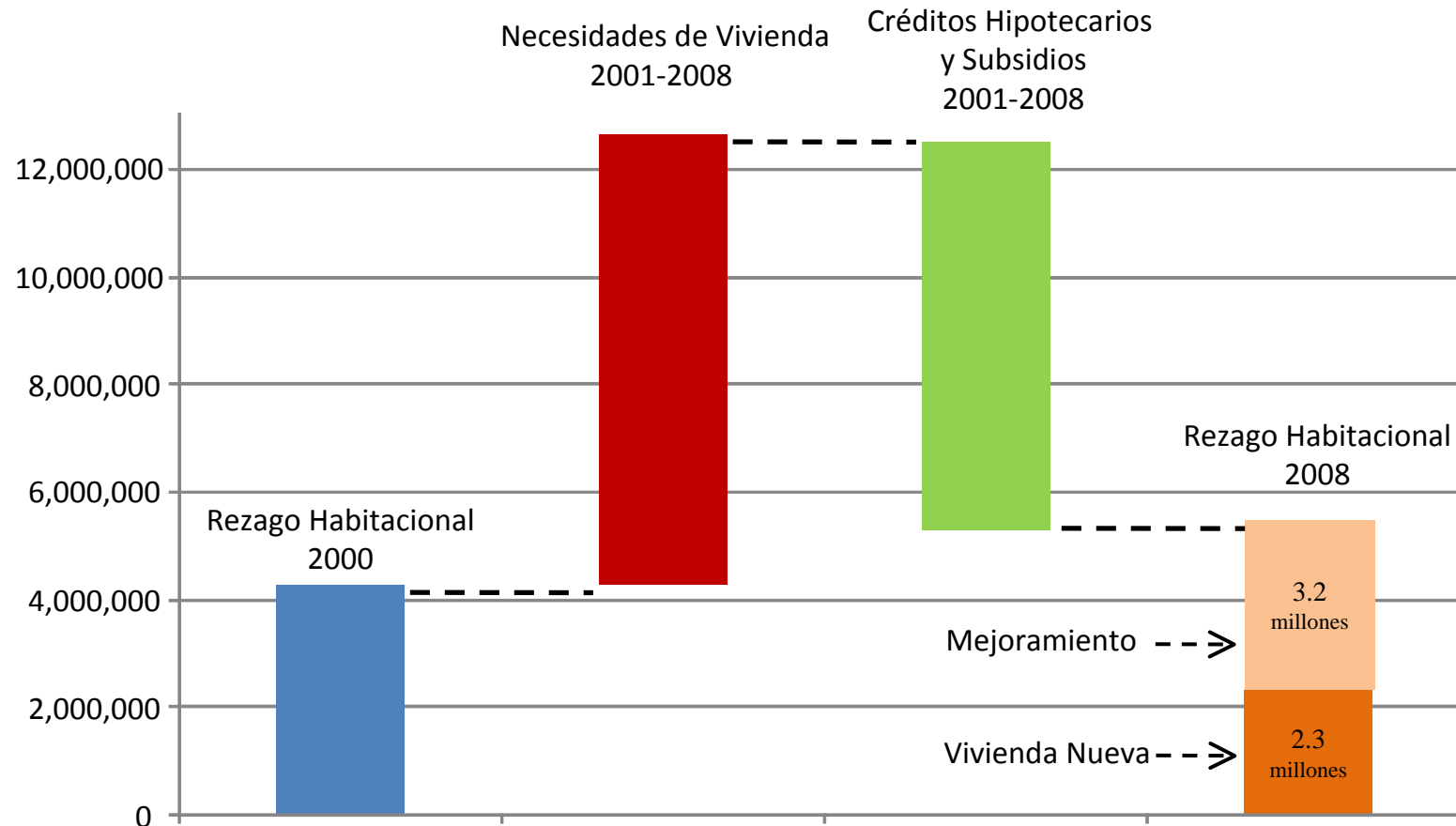
¿Cuál es la necesidad de vivienda en el país?

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...



Fuente: Estimación CONAVI



¿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...



BAJO
ingreso



- Fondos federales para subsidios



- Fondos privados



- Fondos privados / federal



- Fondo federal (multilaterales)

ALTO
ingreso

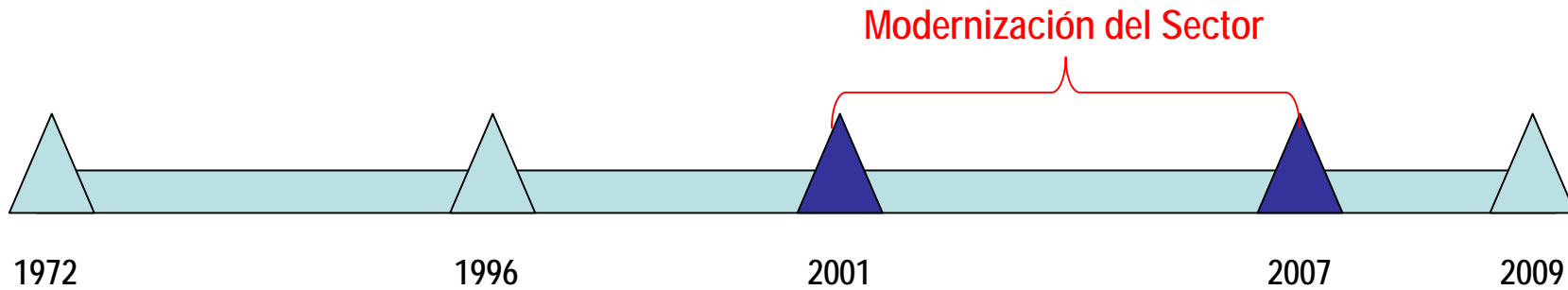


- Fondos de depósitos y mercado



¿Cómo se conforma el sector?

Esta estructura institucional se ha consolidado en el tiempo, con un fuerte apoyo de las instituciones de Estado...



SOFOLES
"No Bank Banks"



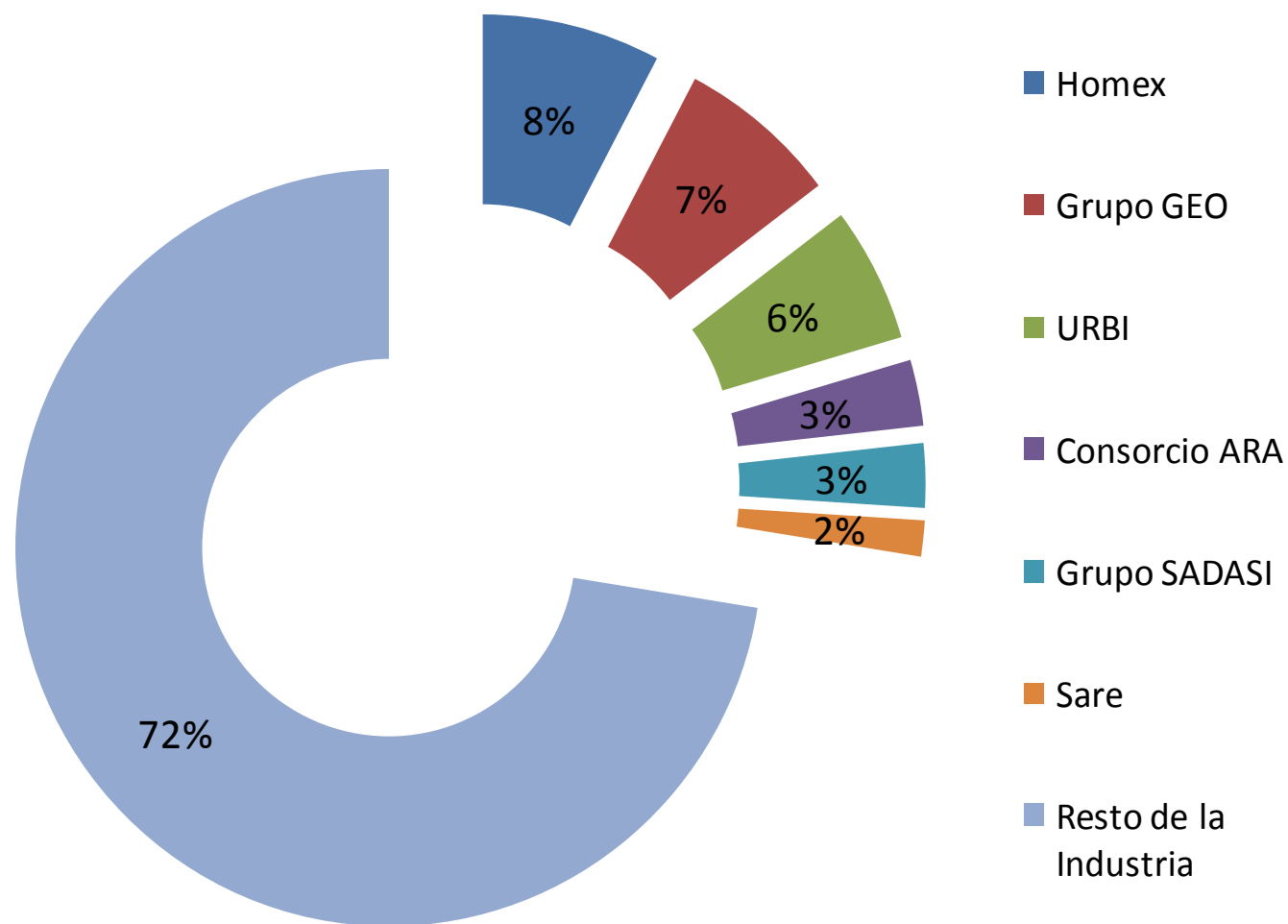
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



Vivir Mejor

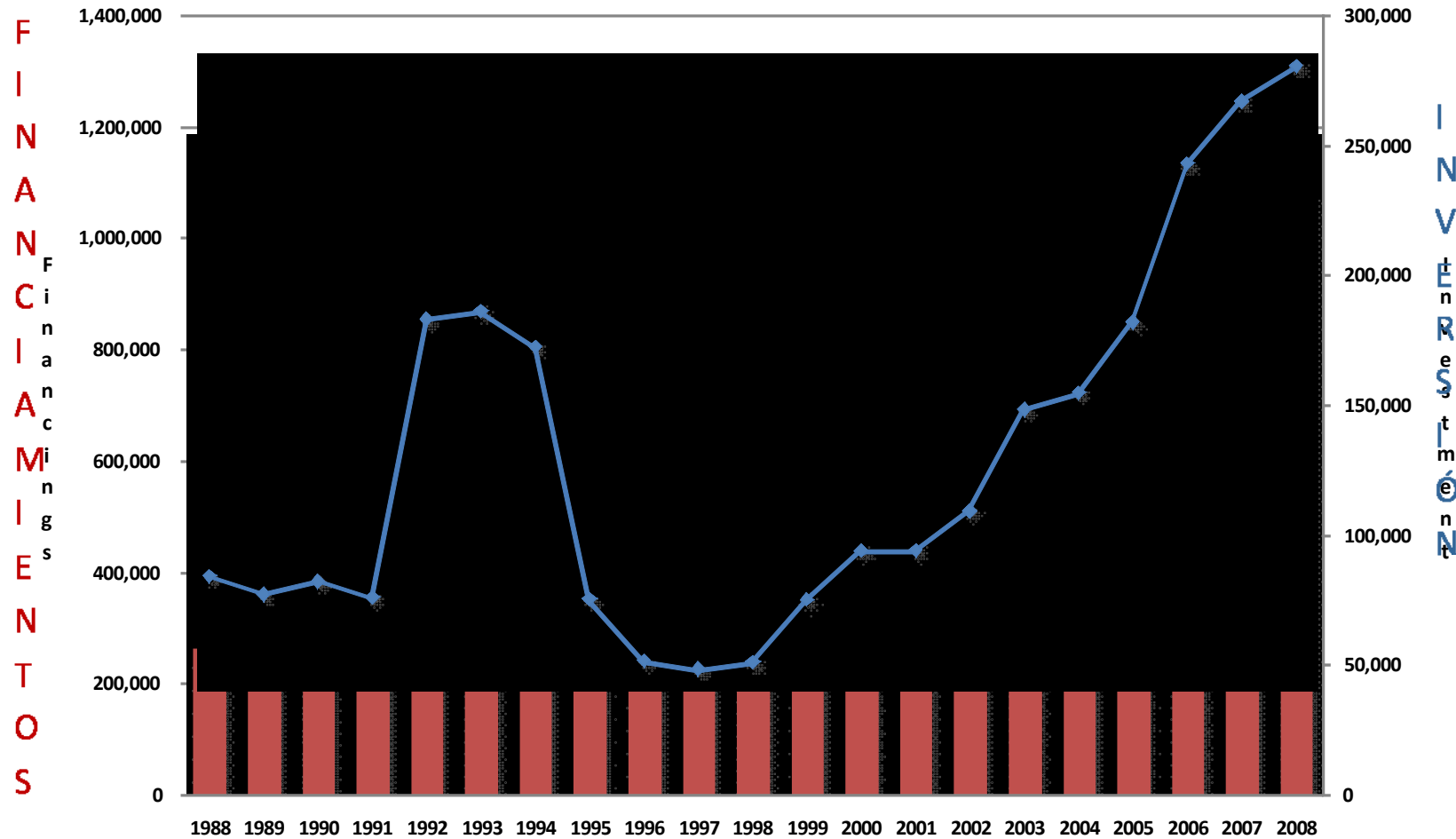
¿Cómo se conforma el sector?

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

Fuente: CONAVI

¿Cuál ha sido la evolución del sector?

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



Inversión (US Millones de dólares)



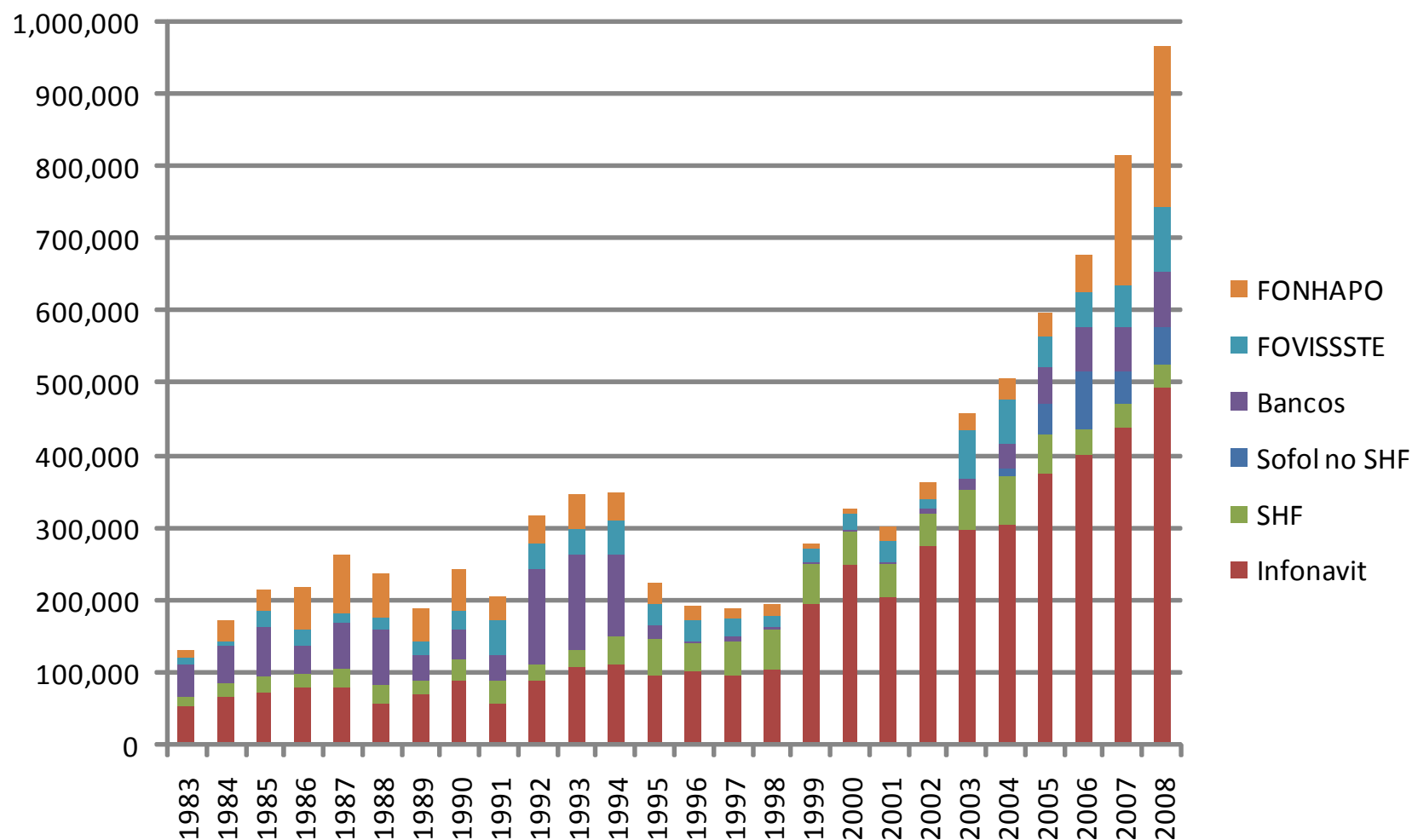
Bancos y Sofoles
SHF
FOVISSSTE
INFONAVIT



Vivir Mejor

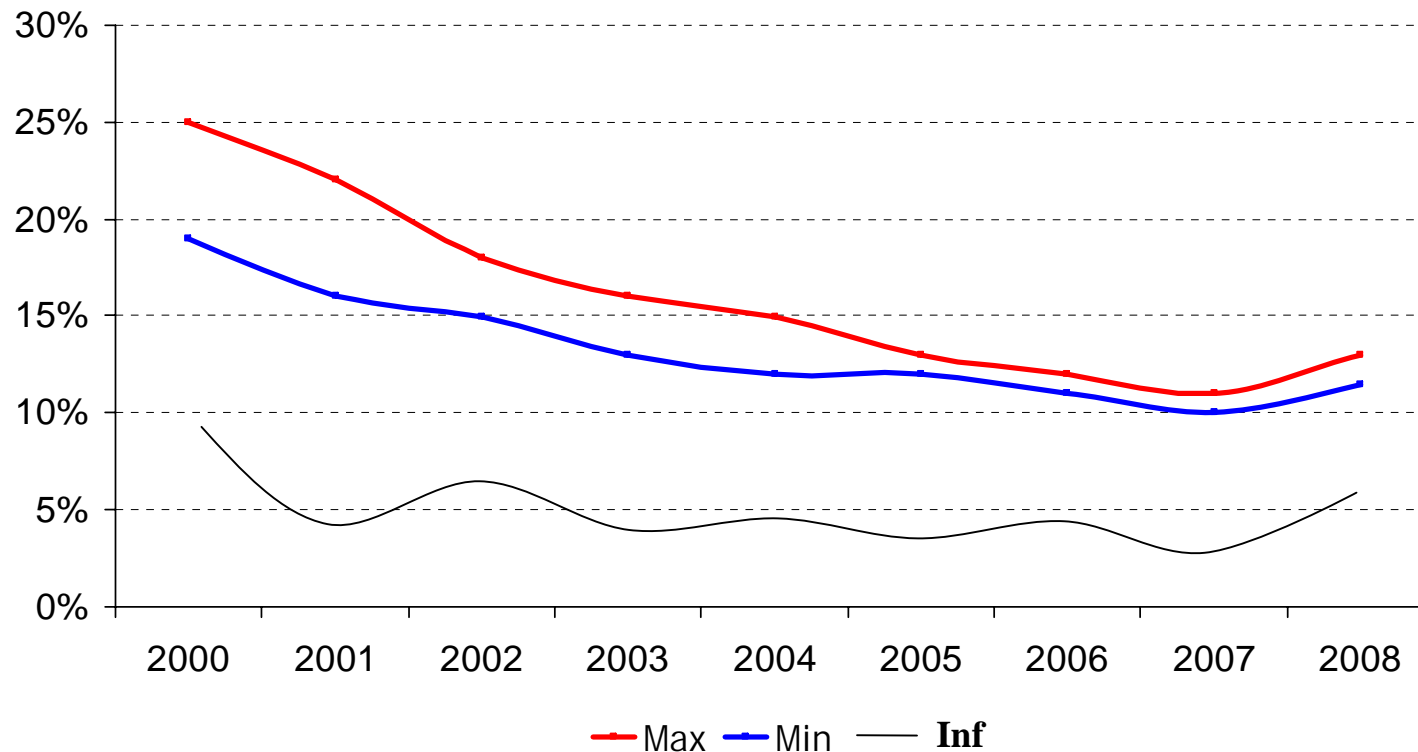
¿Cuál ha sido la evolución del sector?

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...



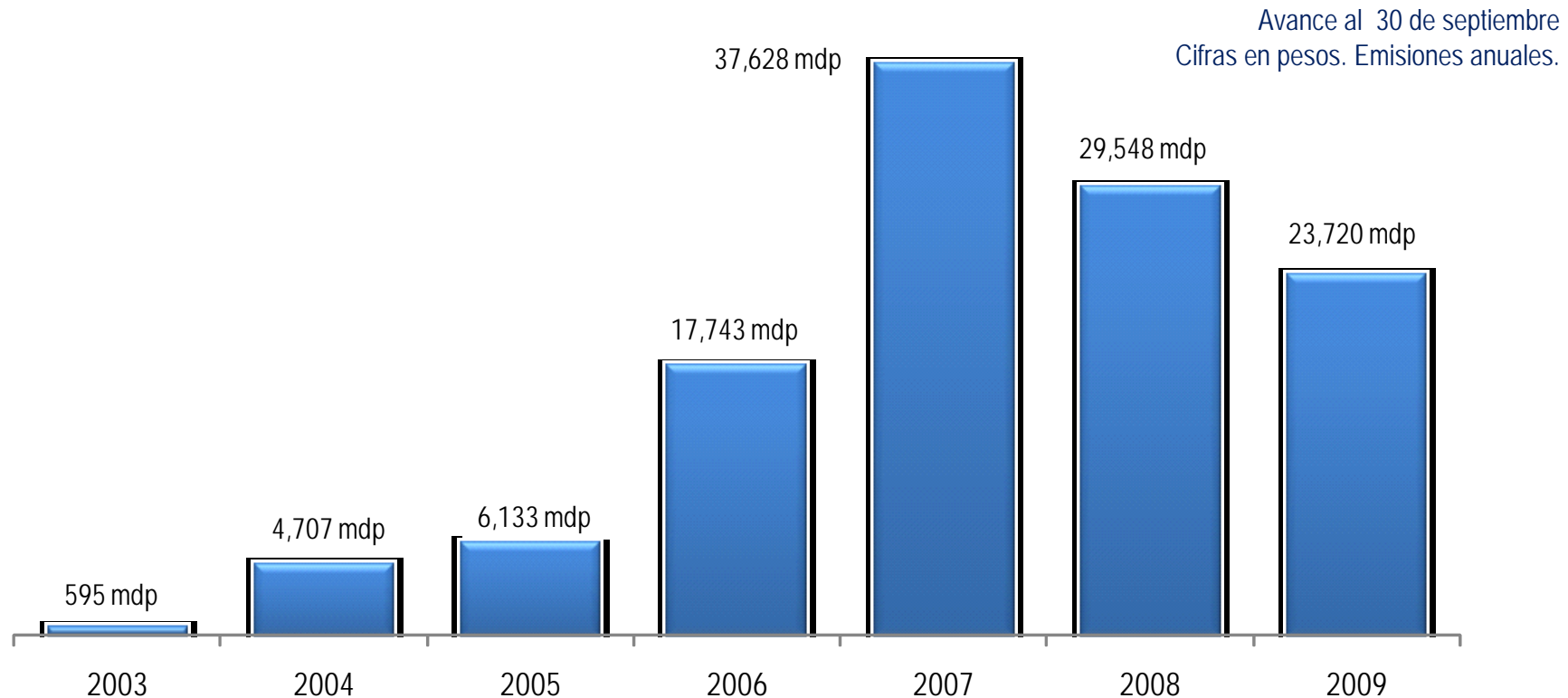
¿Cuál ha sido la evolución del sector?

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”



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



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

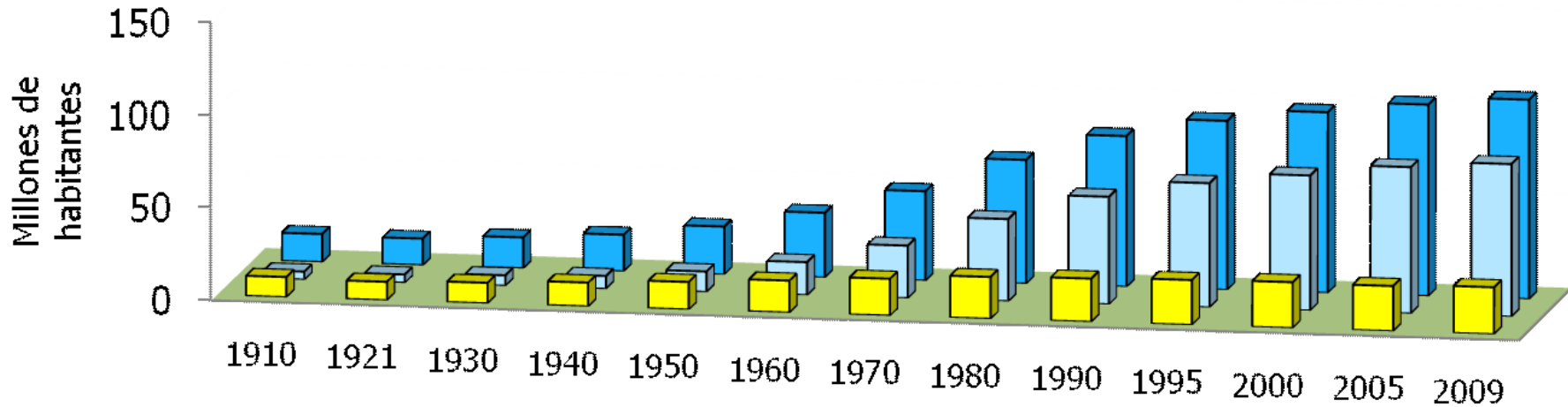


Consecuencias del “boom” hipotecario



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

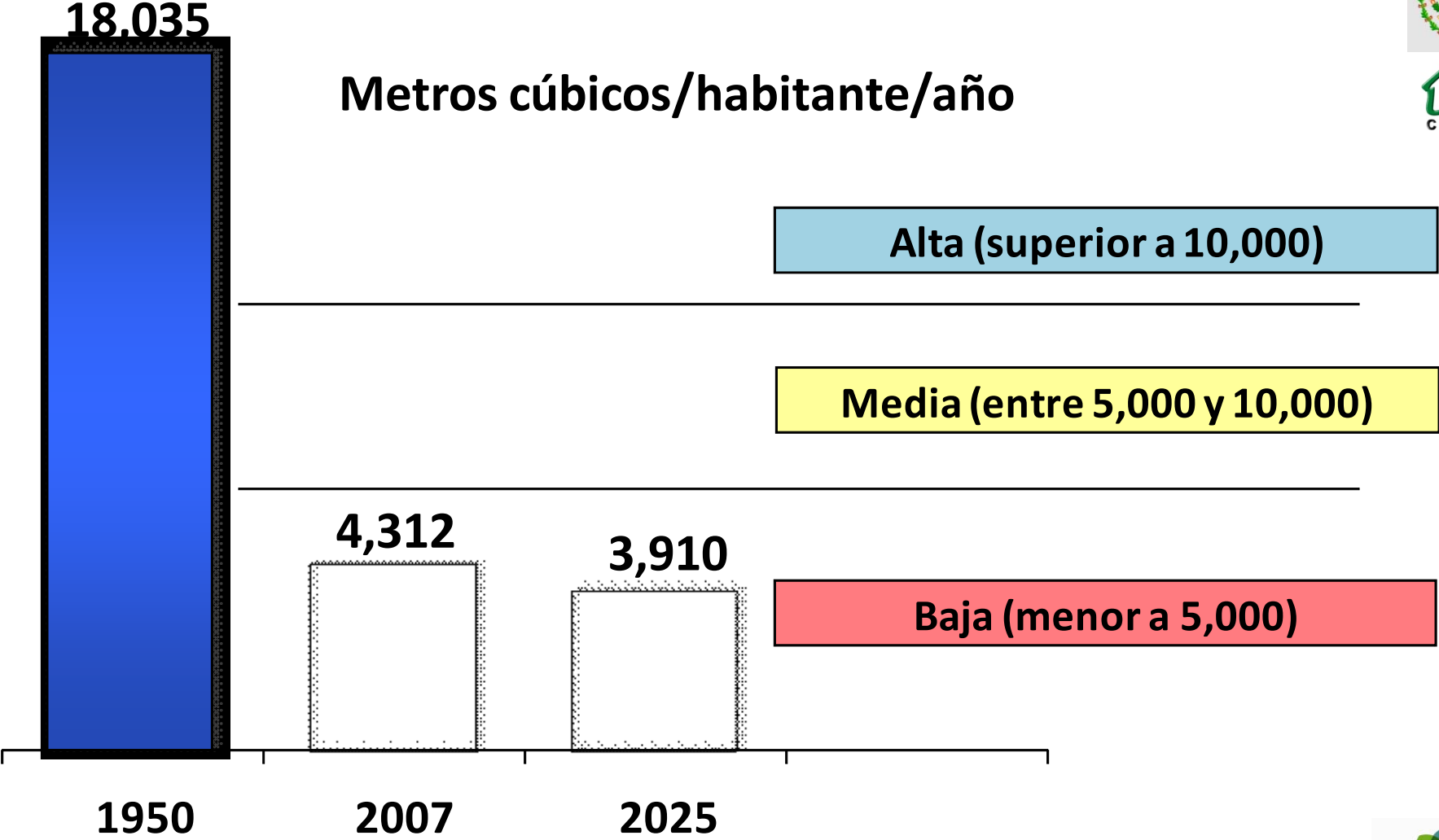
El crecimiento poblacional del país se ha incrementado notablemente en los últimos 59 años. A nivel país, el incremento ha sido de 4 veces y a nivel ciudad, de 7 veces



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

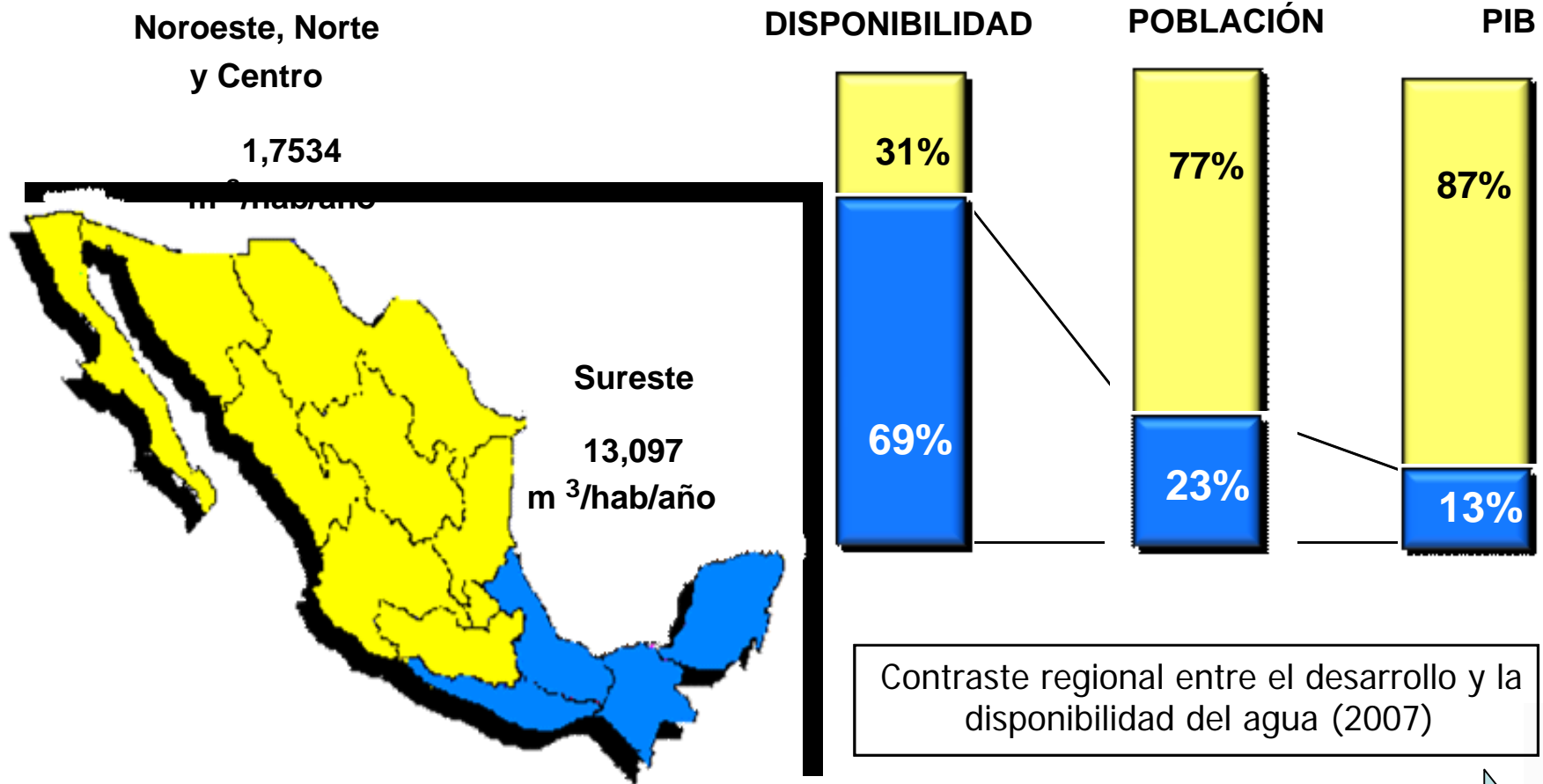


Considerando una mayor complejidad para dotar a la vivienda de los servicios básicos, por ejemplo el agua...

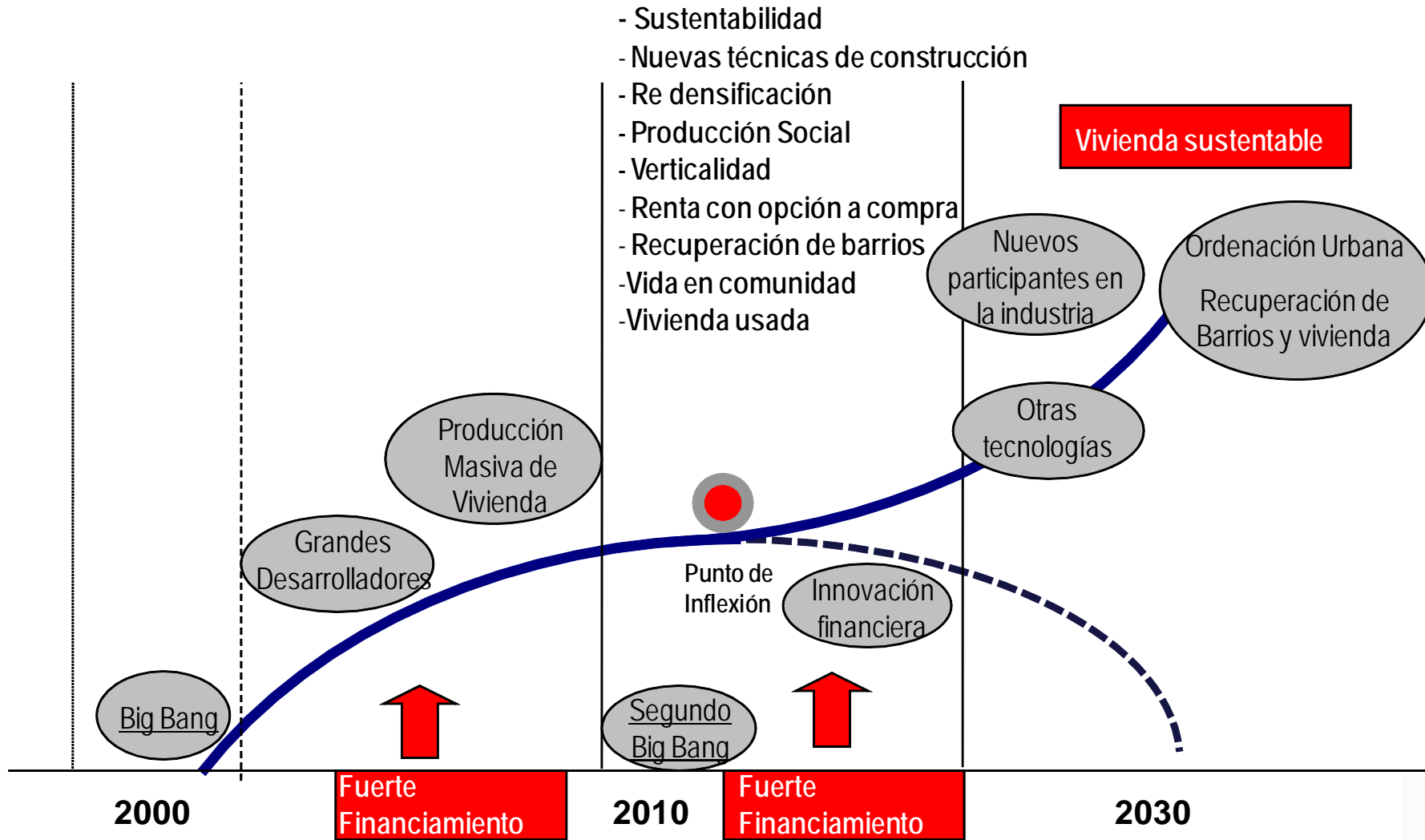


Requiriendo una planeación integral que garantice un ordenamiento territorial "inteligente" ...

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

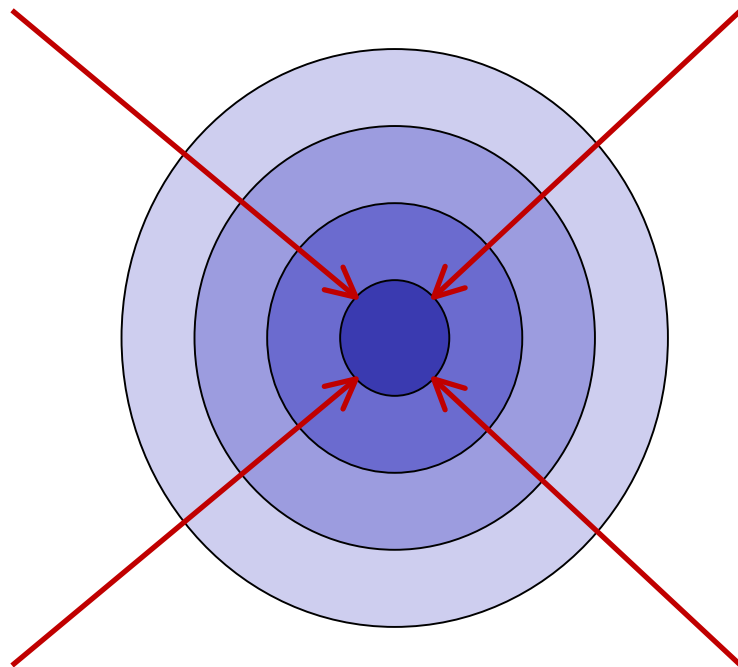


Vivir Mejor

Ordenamiento Territorial...

Prioridad 1

Contención y redensificación



Prioridad 2

Expansión ordenada: DUIS

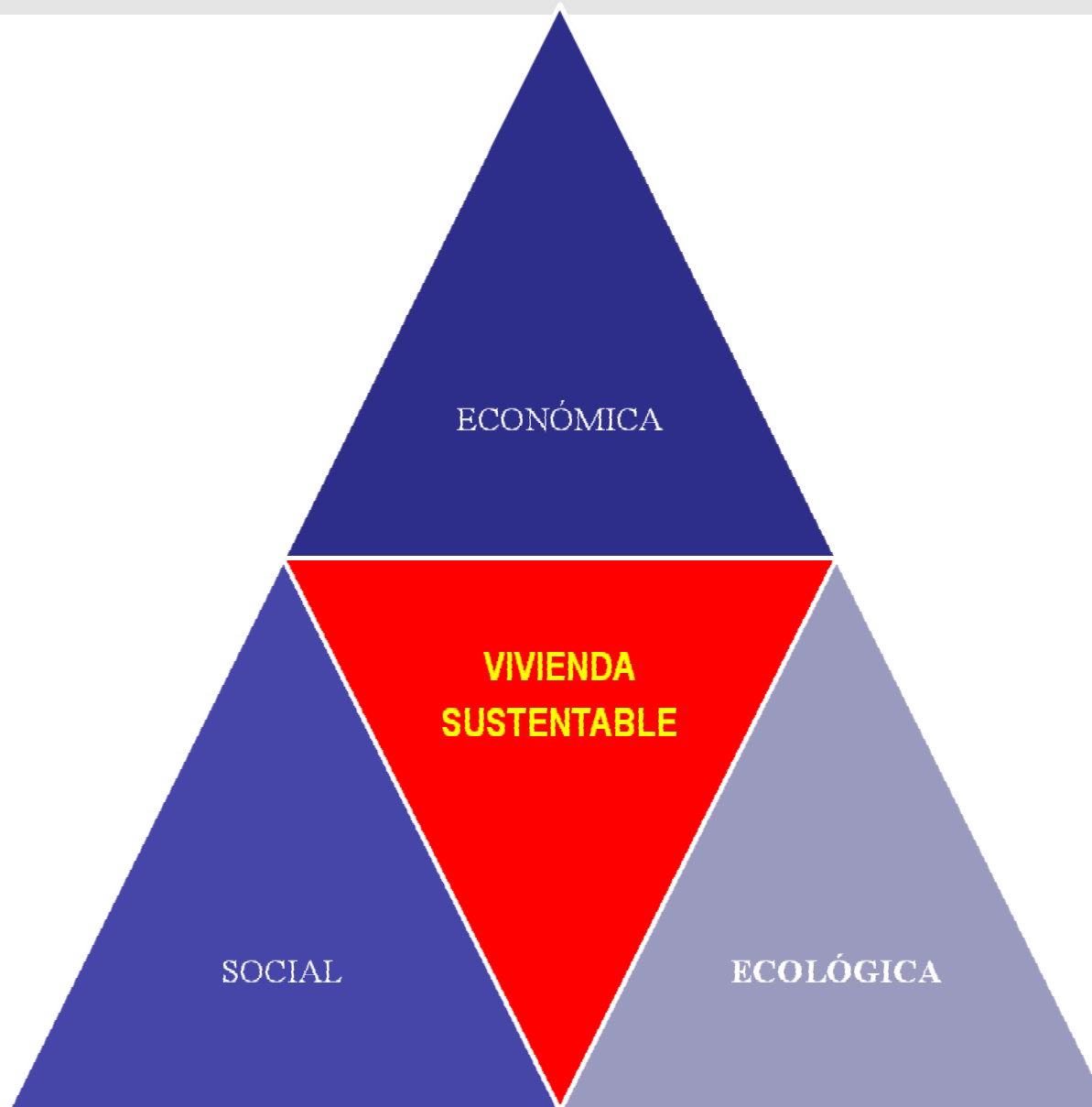


Desarrollo y Diseño Urbano...

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



Vivienda Sustentable...

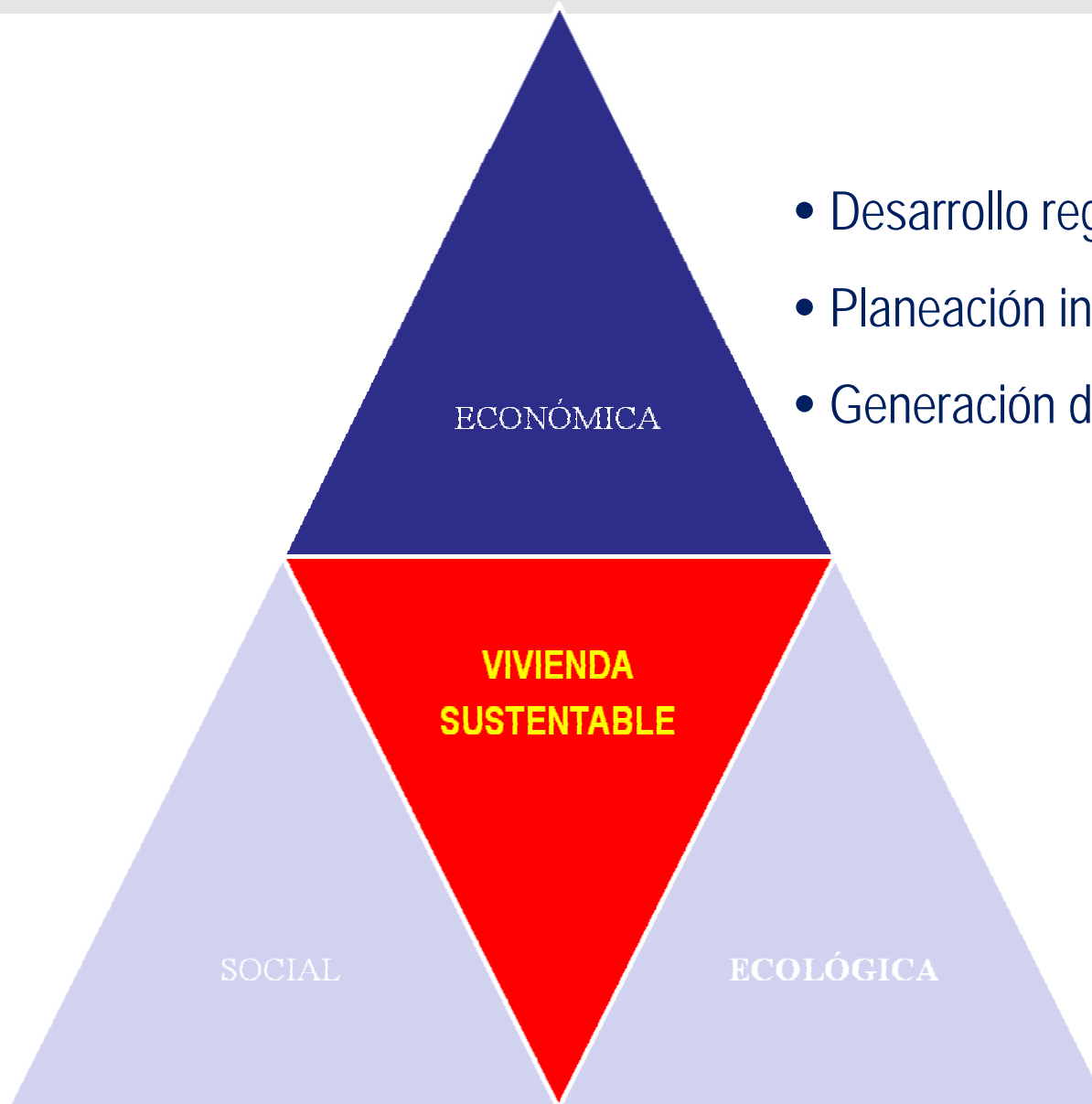


Vivir Mejor

Vivienda Sustentable...

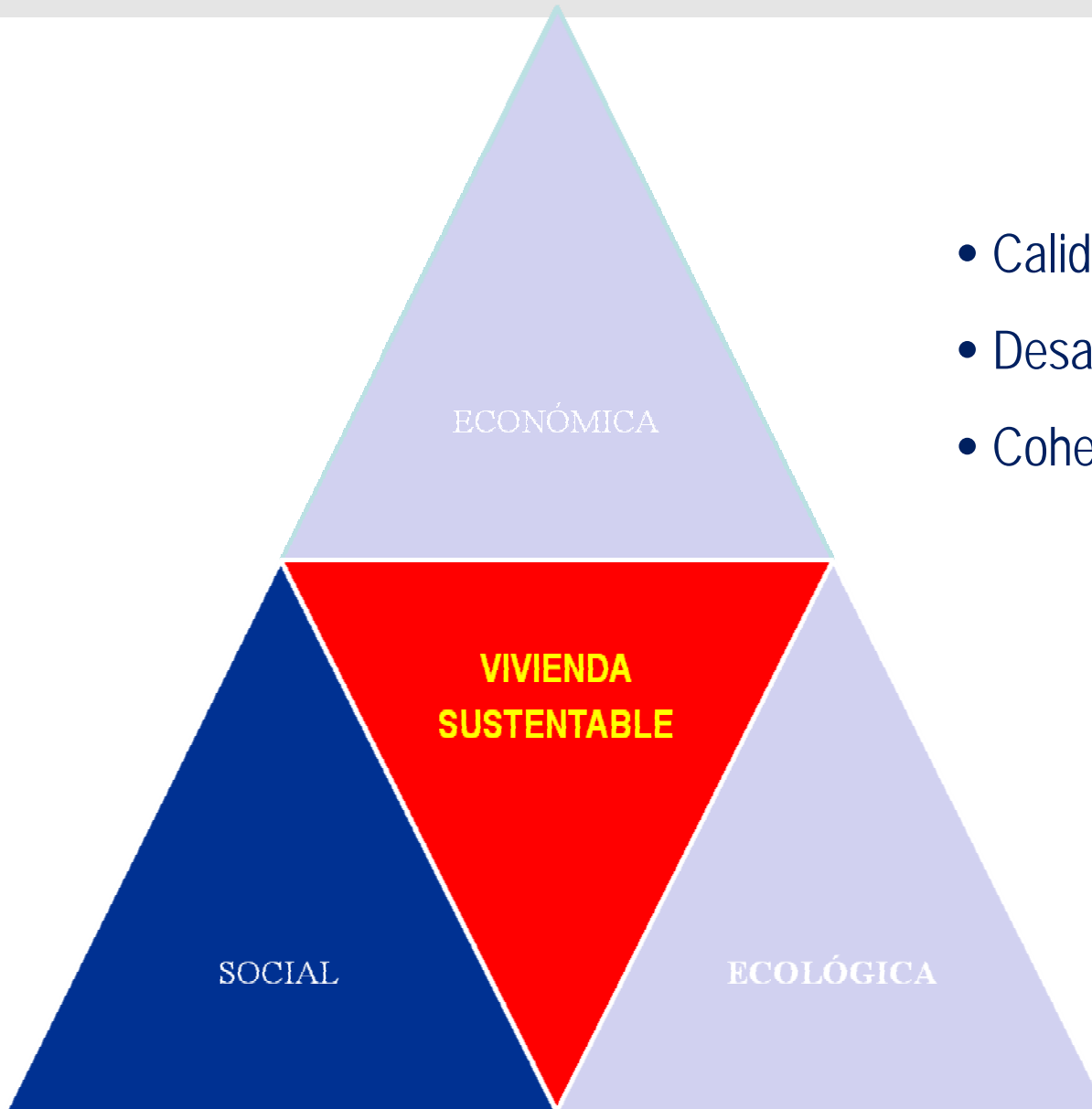


- Desarrollo regional: competitividad
- Planeación integral: transversalidad
- Generación de "plusvalor"



Vivir Mejor

Vivienda Sustentable...

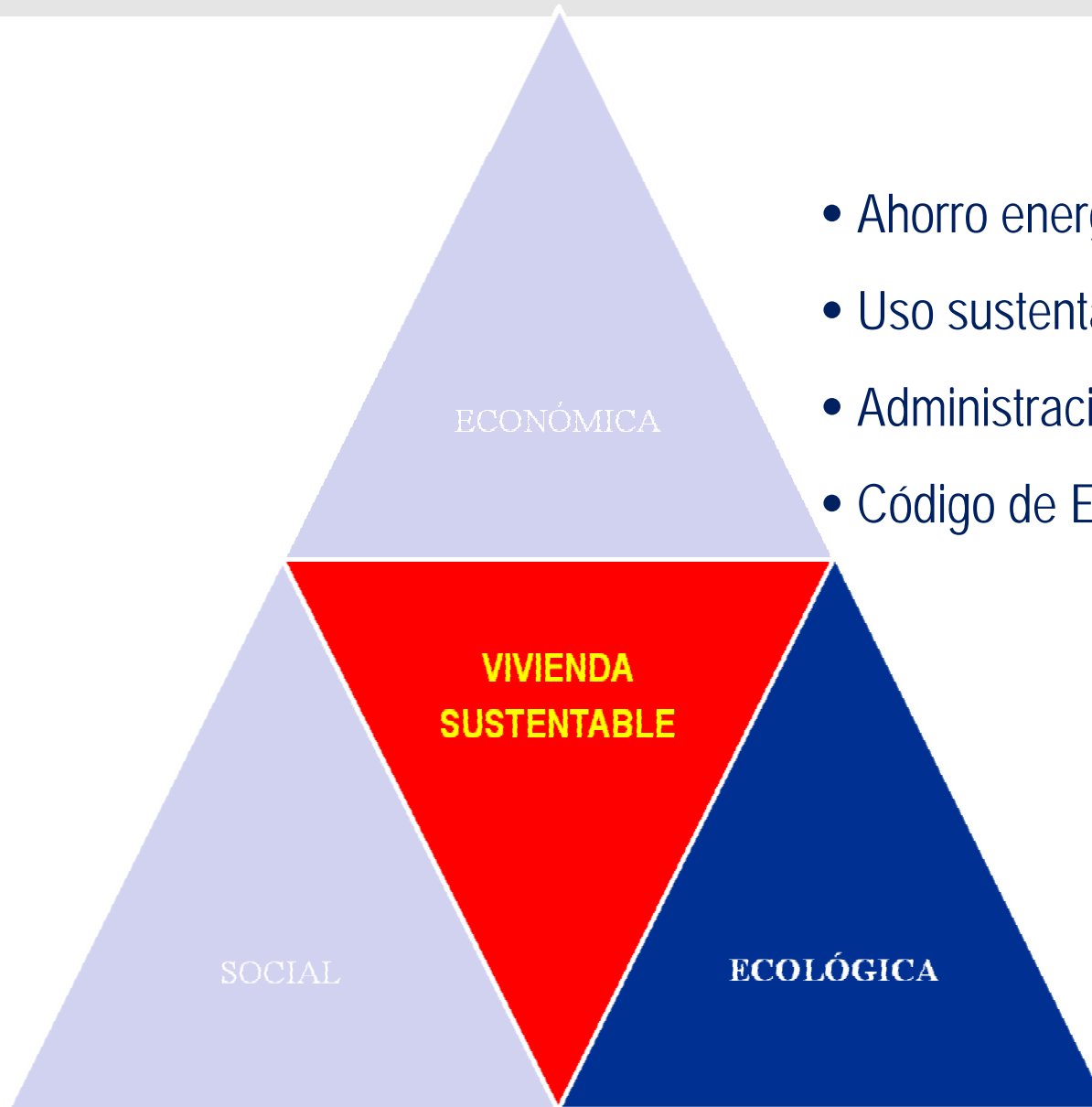


- Calidad de vida
- Desarrollo integral
- Cohesión social



Vivir Mejor

Vivienda Sustentable...



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



Vivir Mejor

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

Septiembre, 2009



Vivir Mejor