



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Estado Actual de la Vivienda en
México 2009



Rezago habitacional (RH) y demanda de vivienda.

- El rezago habitacional ampliado se ha reducido de 9.5 millones de viviendas en 2004 a 8.9 millones en 2009.
- Las familias más vulnerables en RH ganan menos de 3 SMG mensuales, sus integrantes no son asalariados y carecen de seguridad social.
- La demanda de vivienda para 2009 se muestra a continuación:

Componente	2009	%
Formación de nuevos hogares	301,000	31.2%
Rezago	550,647	57.0%
Movilidad habitacional	78,609	8.1%
Curas	35,807	3.7%
Total	966,063	100.0%



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Revolución Democrática - Credenciales - Bienestar

Vivienda rural y semiurbana

- Se están desarrollando soluciones público-privadas para atender el mercado rural (25.8 millones de habitantes y 5.7 millones de viviendas).
- El microfinanciamiento hipotecario y la autoproducción se vislumbran como alternativas para las familias mexicanas residentes en zonas urbanas, semiurbanas o rurales.



Características:

- Vivienda Rural



Características:

- Vivienda semi Rural



Características:

- Vivienda semi Urbana



Características:

- Vivienda Urbana



Características:

- Vivienda 2 niveles

Microfinanciamiento:

- Cubrir las necesidades de vivienda de la población rural y urbana popular, de bajos recursos, mediante el otorgamiento de créditos de corto plazo dirigidos al mejoramiento, ampliación y autoproducción.
- Las características de los productos son: 4 a 24 meses; \$500 a \$35,000 pesos y pagos semanales, quincenales o mensuales.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010

Reconstrucción Independiente - Construyendo Brechas

Costos Extraordinarios

- Se realizó un **estudio (encuesta a desarrolladores) para cuantificar por primera vez los gastos monetarios o en especie**, no considerados por definición, en leyes, códigos, reglamentos vigentes que pueden enfrentar los desarrolladores en la producción de vivienda social y económica.
- Los Costos Extraordinarios representan 2.52% del total de los costos de producción.
- Éstos se destinan básicamente a la urbanización o pavimentación fuera del conjunto habitacional, “donaciones” de patrullas, bicicletas, camiones de basura, así como a la construcción y/o remodelación de escuelas, mercados públicos e infraestructura, especialmente para servicios de luz y agua.
- Los Costos Extraordinarios en 2008 ascendieron a \$2,900 millones de pesos.
- Para colocarlos en perspectiva, equivalen a cerca de 15 mil viviendas (85% de tipo social y 15% económica) que posiblemente no se produjeron afectando a más de 61 mil personas.
- Estos costos afectan inevitablemente la eficiente asignación de recursos en el sector disminuyendo la producción y calidad de vivienda para las familias de bajos ingresos.



GOBIERNO
FEDERAL

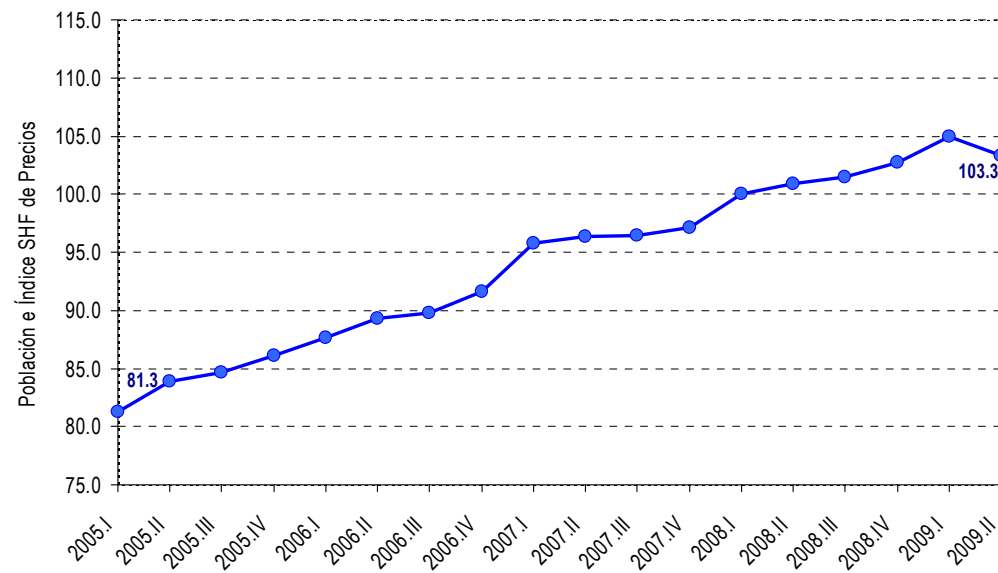
SHCP

MÉXICO
2010
Reforma Integral - Crecimiento Sostenible



Índice SHF

- SHF desarrolló el *Índice SHF de Precios de la Vivienda en México (Índice SHF)* recurriendo a dos procedimientos estadísticos complementarios entre sí y que se llevan a cabo en diferentes etapas, el *método hedónico (MH)* y el de *ventas repetidas (VR)* que se publicará trimestralmente.
- El índice SHF impulsa la eficiencia en los mercados de vivienda e hipotecarios ya que registra la expansión o contracción del mercado de la vivienda e identifica “burbujas” de precios.
- En el período 2005.I a 2009.II el Índice SHF registró una apreciación nominal acumulada de 27.1% equivalente a un aumento anual nominal de 6.2%. Por segmento, los de las casas solas crecieron 25.9%, en condominio 25.1% y los departamentos 42.7%.



- Existen registros para las 32 entidades federativas para el período 2005.I a 2009.II. En etapas posteriores el *Índice SHF de Precios* se desagregará por zonas metropolitanas y ciudades seleccionadas referenciadas a mapas digitales.



Gobierno
Federal

SHCP

México
2010



¿Qué son los DUIS?

Áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los Estados y Municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable, bajo tres esquemas, a través de la redensificación, la generación de nuevas ciudades y la generación de suelo servido a través de la figura de desarrolladores de tierra.

Motor del desarrollo regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos, constituyen el soporte para el Desarrollo Regional.

Proyectos mixtos en los que participan los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, así como los desarrolladores y propietarios de tierra, que puedan integrarse al desarrollo urbano.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

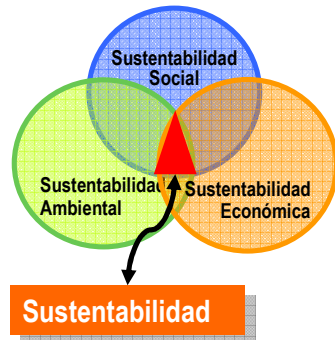
Desarrollo Sustentable - Calidad de Vida



¿Quiénes y cómo se promueven los DUIS?



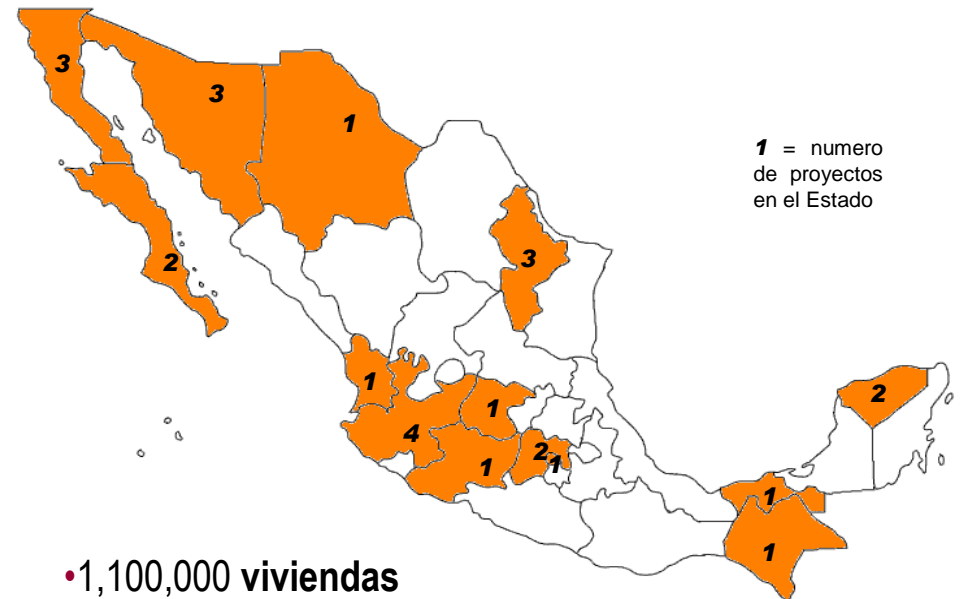
Se promovió la creación de un Grupo Intersecretarial con la participación de **SEDESOL, SEMARNAT, SENER, SECRETARIA DE ECONOMIA, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, BANOBRAS / FONADIN, FONATUR y PROMEXICO.**



Este Grupo suma esfuerzos que promueven la generación de **Políticas Públicas** que permitan al Estado Mexicano, otorgar apoyos para la puesta en marcha de **Nuevos Polos de Desarrollo Regionales** a lo largo del país a través de los **Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)**.

Proyectos Existentes

- Actualmente son 26 proyectos identificados en 14 Estados de la República, propuestos tanto por el sector público como el privado y un proyecto aprobado.
- Estos proyectos representan:

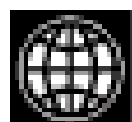


- 1,100,000 **viviendas**
- 4,700,000 hab. **población** beneficiada
- En una **superficie** de 35,000 hectáreas
- **Inversión** total estimada de \$296,000 MDP



Acciones para consolidar la vivienda

- SHF **movilizará hasta 60 mil millones de pesos** a través del espacio con que cuenta en su balance, dado su nivel de capitalización y su operación; así como con los dos préstamos que han sido aprobados por el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo:



The World Bank Group

\$1,000 millones de USD



BID

\$2,500 millones de USD

Dichos apoyos tiene dos propósitos fundamentales:

- 1) **Suficiente liquidez en el sector**, en particular de las Sofoles y Sofomes.
- 2) **Recursos necesarios para atender la producción de vivienda, sobre todo la destinada a los segmentos de bajos ingresos**, dada la demanda y el rezago que aún existe por cubrir.

Seguro del Crédito de la Vivienda

- La creación del ramo de Seguro del Crédito de la Vivienda (SCV) ha permitido el desarrollo, fortalecimiento y consolidación del mercado, así como la incursión de participantes privados que ofrecen el producto directamente a Intermediarios Financieros.
- El 18 de abril de 2008 se constituyó Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V., la cual inició operaciones el 6 de marzo de 2009.
- Dos aseguradoras privadas ofertan de manera directa el SCV: AIG United Guaranty y Genworth Financial.
- El SCV asegura la primera pérdida asociada al incumplimiento en los créditos hipotecarios por parte del acreditado final.





GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Revolución Independiente Credenciale Brevedad



Vivienda Usada

- La vivienda usada o seminueva constituye un nicho de mercado importante pero relativamente poco desarrollado comparado con el de la vivienda nueva. Para promover la plusvalía de la vivienda en general, es necesario desarrollar mecanismos de financiamiento que promuevan la vivienda usada.
- Las viviendas usadas muestran, en términos generales, mejores atributos que las nuevas. En efecto, los inmuebles usados son en promedio:
 - 27% más grandes que los nuevos (mayor superficie construida),
 - Cuentan con 14% de recámaras adicionales, y
 - Cuentan con 10% de baños adicionales.
- Entre los factores que reducen la demanda por vivienda usada se pueden mencionar:
 - 1) El ingreso familiar,
 - 2) El precio así como la asimetría de información característica de este mercado,
 - 3) Los gastos en remodelación,
 - 4) Acceso a crédito hipotecario, y
 - 5) Los costos de la transacción.
- El bajo nivel de escrituración de los inmuebles de uso habitacional limita el tamaño del mercado de vivienda usada. Existen elevados costos transaccionales en el proceso de compra-venta de viviendas usadas que son 1.3 veces mayores a los de la vivienda nueva.

Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad (RPP's)

- La modernización de los RPP's y la obligatoriedad de registrar públicamente la propiedad inmobiliaria son elementos fundamentales de la política pública de la actual administración para ofrecer la **certidumbre jurídica de las transacciones inmobiliarias**, garantizar su **traspaso sin conflicto** y acceder a **fuentes formales de financiamiento** que contribuyan a mejorar la calidad de vida de la sociedad mexicana.
- A partir de su instrumentación, el Ejecutivo Federal ha canalizado a **24** entidades federativas recursos destinados a la modernización registral, mismos que ascendieron en el periodo 2007-2009 a **\$1,080 mdp**. Por su parte, los estados adheridos al Programa han aportado durante el lapso citado **\$1,129 mdp**.
- Las líneas de modernización apoyadas están orientadas principalmente a: la **adecuación de marcos legales registrales** que permitan el uso de firma electrónica y la creación de organismos descentralizados, a la **reingeniería de procesos sustantivos** y a la **gestión de calidad** enfocados al usuario de los servicios, a la **profesionalización y mejoramiento de capacidades** del personal registral, así como a la **preservación del acervo** documental registral.
- Conforme a la metodología de Línea de Base y Mediciones Periódicas, se ha medido el **100%** de las entidades federativas del país. El **59%** de las entidades federativas se encuentra en el **nivel de modernización suficiente**.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Reforma Integral - Crecimiento Sostenible



Mercado Secundario: Instrumentos Financiero Respaldados por Hipotecas (IFRH)

- La bursatilización de créditos individuales y de construcción que ya opera en el país es la fuente de financiamiento privado más relevante para el sector de la vivienda y será necesario reactivarla.

- **Los BORHIS** cumplen con estándares de originación establecidos por SHF. De 2003 a la fecha, se han bursatilizado créditos individuales tanto de bancos como de SSH por **\$73,238 mdp**, que representan **184,349 créditos**. El saldo en circulación es de \$51,228 mdp.*

- En 2009 se llevó a cabo la emisión de Borhis **más grande** a la fecha, por BBVA-Bancomer por **\$5,910 mdp**.

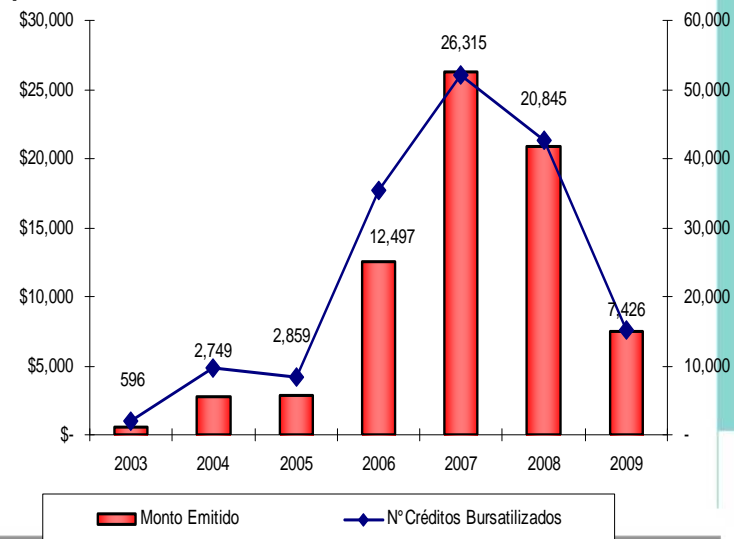
- Emisiones privadas a través de **HiTo** por \$1,470 mdp

- Las recientes emisiones de Cedevis del **INFONAVIT** por \$8,798 mdp fueron exitosas.

- FOVISSSTE** ya realizó sus primeras emisión por TFOVIS por \$7,500 mdp.

- Para la segunda mitad del año se esperan emisiones de INFONAVIT y FOVISSSTE a través de HiTo.

Monto emitido en Bonos Respaldados por Hipotecas (No incluye CEDEVIS) por Año (millones de pesos y número de créditos bursatilizados)



Conclusiones

- Lo anterior sólo es una muestra de los estudios de gran relevancia que se han incorporado en la publicación del “Estado Actual de la Vivienda en México”
- SHF junto con actores relevantes de la industria de la vivienda ha participado en esta sexta publicación con diferentes investigaciones y productos.
- Este estudio también constituye una importante herramienta de consulta para contar con un marco general de los logros, restos y la visión a futuro del sector de la vivienda en México,



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010



Vivir Mejor