

GOBIERNO
FEDERAL



SHCP

MÉXICO
2010
Seguros y Salud - Vivienda - Crédito - Medios



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

ESTADO ACTUAL DE LA VIVENDA EN MÉXICO, 2010

Noviembre 2010



Vivir Mejor

Introducción

- Por séptimo año consecutivo la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC) en colaboración con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), publican el estudio más completo sobre el estado actual de la vivienda en nuestro país.
- El Estado Actual de la Vivienda en México ofrece una visión panorámica de los avances y esfuerzos logrados por todos los participantes gubernamentales y privados en el sector de la vivienda, revisa y hace frente a las condiciones económicas financieras del entorno mundial y nacional que inciden directa e indirectamente en el desempeño del sector, tanto en la construcción de vivienda como en su financiamiento, y da cuenta de los avances en proyectos iniciados en 2009 y de los emprendidos a lo largo de 2010, relativos a los nuevos esquemas de financiamiento y a los aspectos institucionales indispensables para la ejecución de la política nacional de vivienda.



GOBIERNO
FEDERAL

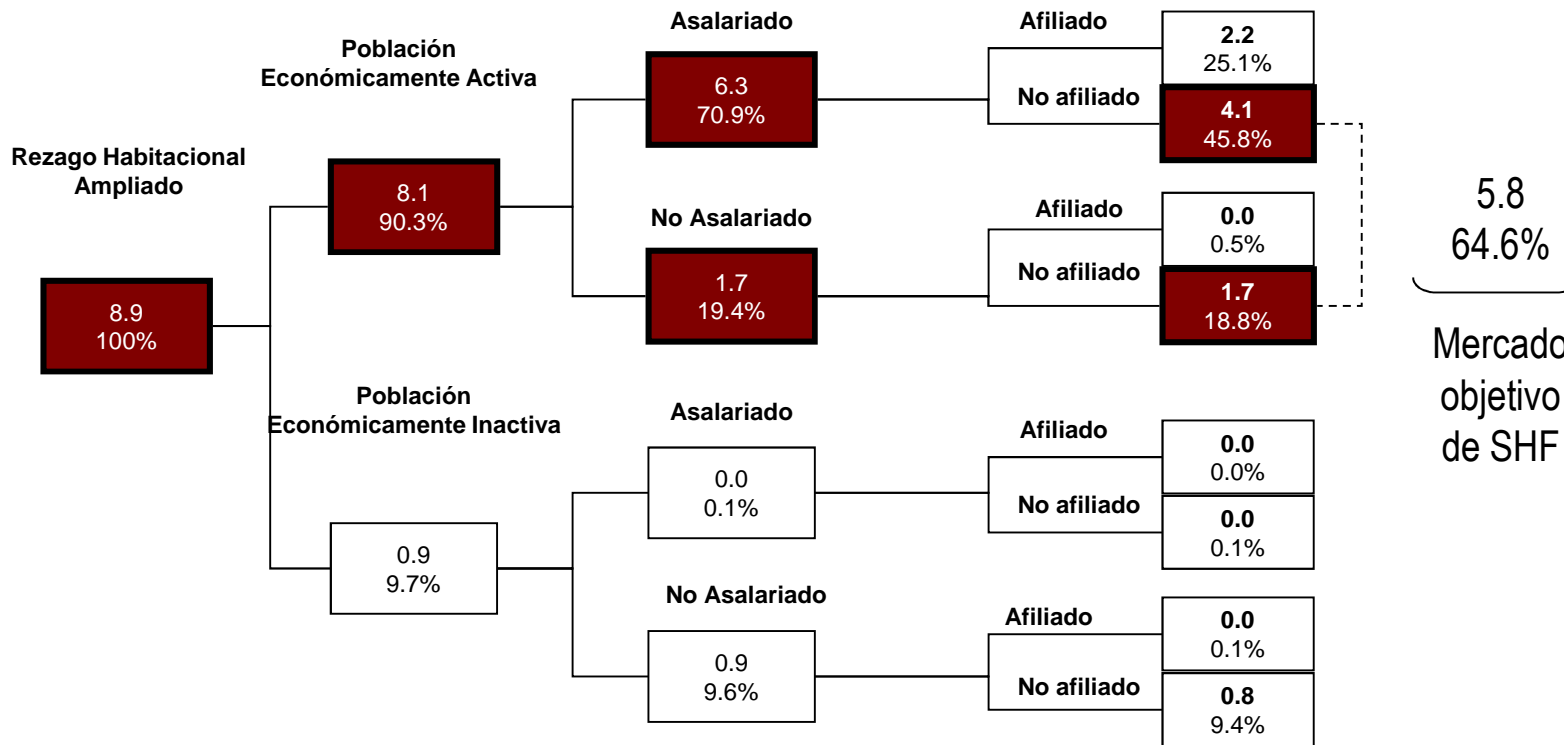
SHCP

MÉXICO
2010
Excellence in Innovation - Calidad en Innovación



Rezago Habitacional

5.79 millones de hogares son económicamente activos pero no cuentan con acceso a seguridad social, es decir no cuentan con el respaldo del Infonavit o del Fovissste:



La estrategia de SHF se enfocará en atender a los **trabajadores económicamente activos, asalariados, que no cuentan con seguridad social, que representa el 45.8%**; y **trabajadores económicamente activos, no asalariados, no afiliados que representan el 18.8%** del rezago habitacional ampliado.

Rezago habitacional por soluciones de vivienda

- SHF puede concentrarse en la atención de los hogares que no cuentan con seguridad social (5.8 millones)
- Se estima que 3.9 millones de hogares busquen soluciones de microfinanciamiento o autoproducción, estos son hogares ubicados en localidades rurales –sin importar el nivel de ingreso- así como hogares urbanos y en transición con ingresos menores a 4 SM.
- El resto de hogares (1.9 millones) se localiza en zonas urbanas y en transición con ingresos superiores a los 4 SM podrán buscar soluciones de adquisición y renta.

Nacional (millones de hogares)				Por tipo de solución	
				Microfinanciamiento y autoproducción	Adquisición y renta de vivienda
Hogares que SHF podría atender	5.8	Rural	1.9	1.0	0.9
		En transición	1.0	0.7	0.3
		Urbano	2.9	2.2	0.6
		5.8	3.9	1.9	



Gobierno Federal

SHCP

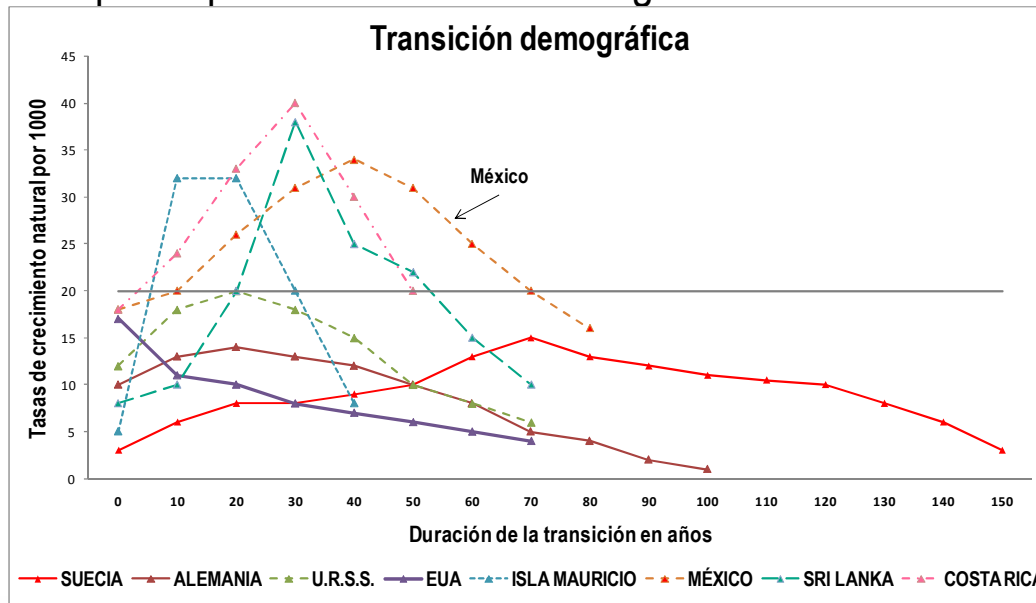
México 2010
Economico Independencia Ciudadanos Prosperidad



Vivir Mejor

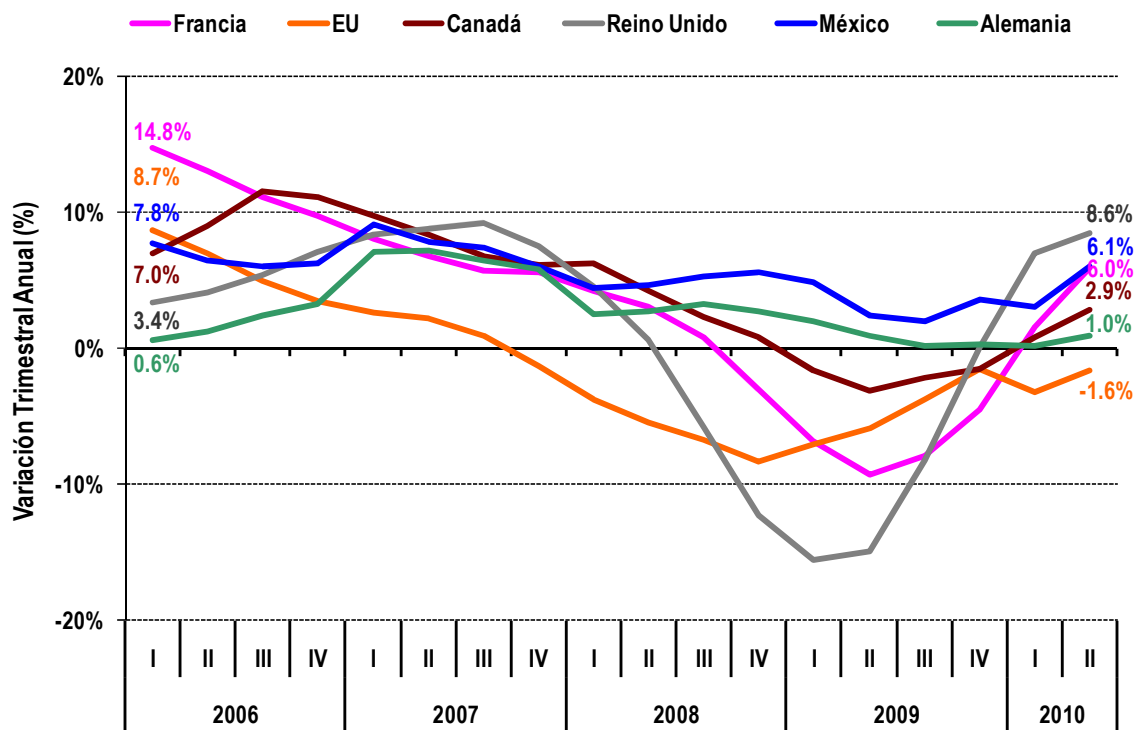
Bono Demográfico

- Los aspectos más sobresalientes de la Transición son la reducción en la tasa de crecimiento poblacional y los cambios en la dinámica por grupos de edades. La proporción de niños y adultos mayores entre la población en edad de trabajar disminuirá progresivamente, produciendo el Bono Demográfico, el cual permitirá mayores ingresos para las familias y facilitará la adquisición, ampliación y remodelación de vivienda.
- En 2005, se alcanzó la tasa de reemplazo, es decir, la fecundidad fue de 2.1 hijos por mujer, dos hijos reemplazan estadísticamente a sus padres.
- Los desarrolladores de vivienda que logren prever que la demanda está influida no sólo por el aumento inercial de la población, sino por la asequibilidad de los hogares, estarán en mejores condiciones para aprovechar el bono demográfico.



Índice SHF de Precios de la Vivienda en México

- El *Índice SHF de Precios de la Vivienda en México* se integra actualmente por un total de 68 índices individuales: 1 nacional, 32 estatales, 35 municipales o delegacionales, con sus respectivas variaciones.
- En el ámbito internacional, mientras el mercado de vivienda de Estados Unidos presentó depreciaciones con tendencias a la alza en el segundo trimestre del año 2010, el *Índice SHF* registró una apreciación nominal de 6.1% respecto al mismo periodo del año anterior.



- El *índice SHF* impulsa la eficiencia en los mercados de vivienda e hipotecarios, contribuye al análisis del colateral, registra la expansión o contracción del mercado de la vivienda y en su caso permite prever “burbujas” de precios.

Fuentes: National Institute of Statistics and Economic Studies, Federal Housing Finance Agency, Statistics Canada, Land Registry, Sociedad Hipotecaria Federal, y Federal Statistical Office.



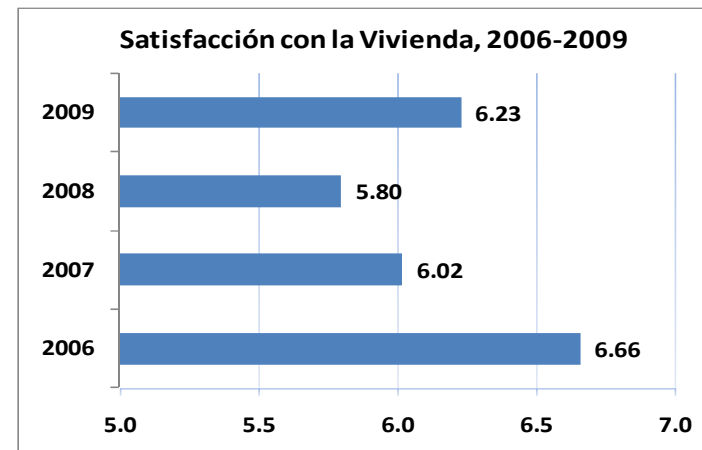
Gobierno Federal

SHCP

MÉXICO 2010

Satisfacción Residencial

- Desde 2006, SHF realiza anualmente la encuesta de satisfacción residencial, cuyo objetivo es evaluar el grado de satisfacción de la población que adquirió una vivienda nueva, obtenida a través de créditos hipotecarios con Onavis o intermediarios financieros.
- La encuesta de cobertura nacional, comprendió la visita a 488 conjuntos habitacionales con una densidad promedio de 71 viviendas. El 71% de los hogares entrevistados tienen ingresos de hasta 10 mil pesos mensuales (5.7 salarios mínimos de 2010).
- El índice de satisfacción con la vivienda en el ámbito nacional fue de 6.23, con valores similares a 2006 y 2007, y por arriba del correspondiente a 2008.
- Sólo 2 de cada 10 conjuntos cuentan con algún tipo de organización vecinal para el mantenimiento de áreas y servicios comunes.
- El 6% de los habitantes abrió un negocio en su vivienda y 21% planea hacerlo en el corto plazo.



- **Los conjuntos con mejores calificaciones fueron los de desarrolladores locales.**



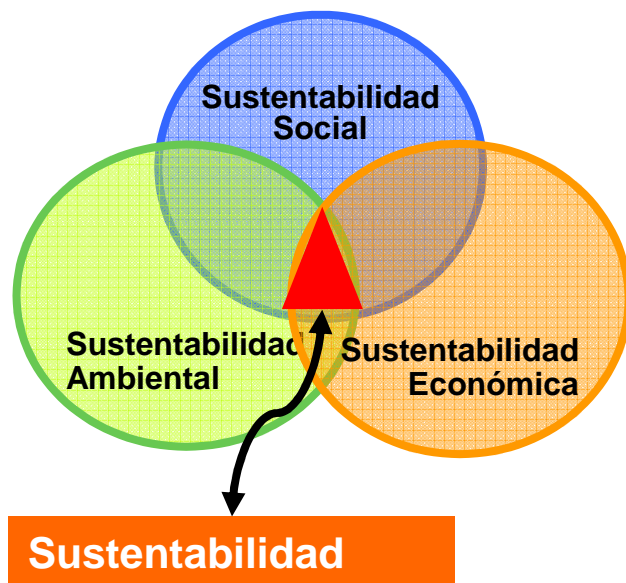
GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010

Desarrollos Urbanos Integrables Sustentables (DUIS)

Se promovió la creación de un Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, (GPEDUIS) con la participación de **SEDESOL, SEMARNAT, SENER, SECRETARIA DE ECONOMIA, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, BANOBRAS, FONADIN, PROMEXICO y SHF.**



Este Grupo definió una estrategia de transversalidad denominada **Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)** como una **Política Pública** que permitan al Estado Mexicano, otorgar apoyos para la puesta en marcha de Nuevos Polos de Desarrollo Regionales a lo largo del país.

En el último año se logró consolidar **cuatro líneas de acción** específicas que permitirán agilizar el proceso de evaluación y certificación de DUIS. A continuación se detallan dos de ellas.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

DUIS Criterios de Elegibilidad

1. Condiciones físicas **aptas** de la nueva zona a desarrollar.
2. Protección **ambiental** y condiciones de ordenamiento territorial.
3. Condiciones generales de **infraestructura**, servicios y equipamientos urbanos.
4. Concepto arquitectónico amigable con el medio ambiente y con el habitante.
5. Impulso preferente al desarrollo habitacional destinado al sector **social**.
6. Oferta de **empleos** que generen autosuficiencia económica en el nuevo desarrollo.
7. Vías de **acceso y transporte** público suficiente y adecuado para los habitantes, desincentivando el uso del automóvil.
8. Proyectos **financieramente rentables** para **promover la participación de los privados**.



DUIS, Primera Línea de Acción: Establecer una Metodología

La **primera línea de acción** estableció una **metodología denominada RUBA** bajo la cual son examinados los proyectos.

Dicha metodología se integra con 11 determinantes, 23 prerrequisitos y 48 indicadores con ponderación determinada para evaluar a los DUIS.

REGIONAL	URBANO PPDU	BARRIO	ARQUITECTÓNICO
<p>Impactos del proyecto a escala estatal y regional Plan de Visión Estratégica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Territorial • Ambientales • Económicas • Sociales • Sistema de ciudades • Infraestructura y equipamiento regional 	<p>Relación del proyecto con la ciudad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seguridad jurídica del suelo • Zonificación primaria • Estructura vial • Transporte público • Energía • Conectividad de las zonas habitacionales con centros de trabajo, equipamiento y servicios 	<p>Propuesta de diseño Urbano. (Art. 73 LV):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversidad de tipologías de vivienda • Mezcla de usos comerciales y servicios compatibles con la vivienda • Localización del equipamiento • Densidad 	<p>Criterios bioclimáticos e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables CONAVI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diseño arquitectónico • Uso eficiente de la energía • Uso eficiente del agua • Orientación • Desechos sólidos

Cada uno de los criterios de Evaluación cuentan con una ficha técnica que permite conocer con precisión al promotor del DUIS los conceptos que se evaluarán, la ponderación y la evidencia documental que deben entregar al Grupo.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010



DUIS, Segunda Línea de Acción: Proceso de Automatización

- La **segunda línea de acción** fue iniciar un **proceso automatizado de evaluación** utilizando Internet que permitirá al promotor del proyecto ingresar su potencial DUIS desde el portal y dar seguimiento a las brechas que existan por indicador para obtener la Certificación.
- A través del portal, el Patrocinador de DUIS podrá:
 - **Capturar un proyecto** vía Internet.
 - Obtener **reportes de información**.
 - Ser informado del **seguimiento del proyecto** a través de correo electrónico.
 - **Validar la información** para la prevalidación de un proyecto.
 - Integrar y Almacenar la **documentación digital de un proyecto**.
 - Integrar y Almacenar los **reportes de evaluación técnica**.
 - Integrar y Almacenar los **reportes de evaluación financiera**.

La automatización será relevante para dar agilidad al proceso ya que el día de hoy GPDUIS está evaluando 18 proyectos en 15 Estados del país. Estos proyectos representan en su primera etapa:

- ✓ 800,000 viviendas,
- ✓ 3,250,000 de personas beneficiadas,
- ✓ Superficie de 20,500 hectáreas,
- ✓ Inversión estimada \$275,000 MDP



Segunda línea de Acción: Proyectos en Marcha

- Al día de hoy son **tres** los DUIS que han obtenido al menos 70% de calificación establecidos por GPEDUIS; estos representan: **220,000** viviendas, **881,500** personas beneficiadas, superficie de **7,000** hectáreas y una inversión estimada de **\$ 70,500 MDP**.
- Asimismo hay **dos** proyectos que están próximos a obtener la certificación DUIS que representan: **40,000** viviendas, **160,000** personas beneficiadas, superficie de **500** hectáreas y una inversión estimada de **\$ 12,000 MDP**.
- **Los DUIS no solo incorporan proyectos privados sino también Estatales**, en particular, se está trabajando en la revisión de otros proyectos donde SHF y el BID apoyaron la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano con criterios DUIS.
- **Los proyectos estatales** son Ciudad Nah-Uj en los Municipios de Ucú y Mérida, Yuc., proyecto de 3,000 hectáreas para 35,000 viviendas donde lo que destaca es el respeto al medio ambiente y a los vestigios arqueológicos en la zona. El otro proyecto es Ciudad Vive de 1,000 hectáreas para 27,000 viviendas en Tlajomulco, Municipio conurbado a la Metrópoli de Guadalajara.
- Asimismo se esta trabajando en un proyecto **Agencia Cero** con el gobierno de Guanajuato.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

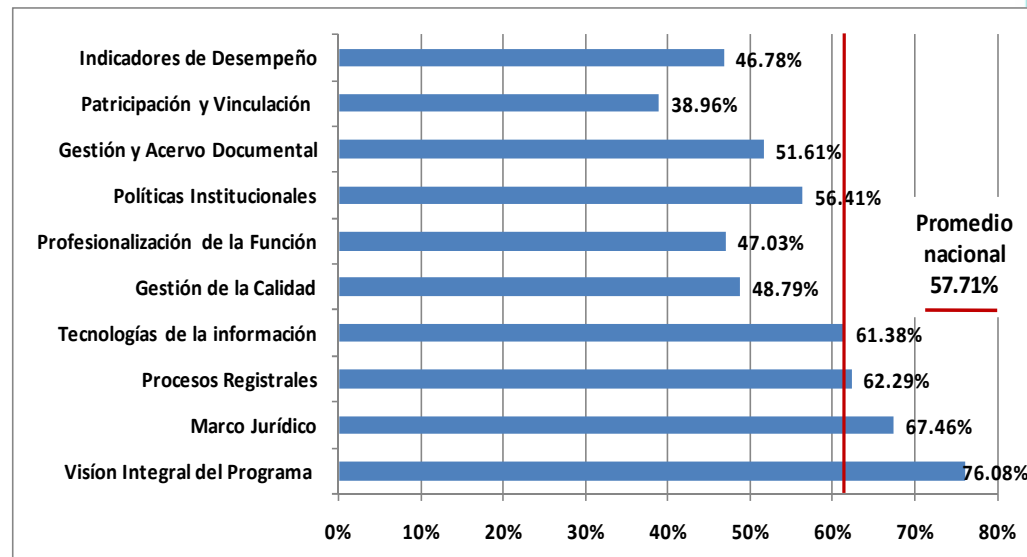
MÉXICO
2010



Vivir Mejor

Programa de Modernización de los RPP's

- EL PROGRAMA está orientado a impulsar la modernización de los Registros Públicos de la Propiedad (RPP's) y la estandarización de procesos, a efecto de contar con organismos eficientes y eficaces que garanticen la certeza jurídica de la titularidad de los bienes inmobiliarios a través de las inscripciones registrales y la legalidad de las transacciones que se realicen en el mercado inmobiliario.
- Se estableció un Modelo Integral de Modernización de Registro Público de la Propiedad (MODELO) que define las condiciones de modernización “óptimas” para una entidad registral y recoge las mejores prácticas en los ámbitos nacional e internacional.
- EL MODELO contempla diez grandes Componentes el grado de avance nacional es del 57.7%.
- Durante 2009, el Ejecutivo Federal destinó un monto de 374.4 mdp a través de la CJEF, y se asignaron 362.3 mdp a 20 entidades federativas.



Gobierno
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Ejecución Inexpediente - Crecimiento Sostenible

Programa de Modernización de los RPP's

- Para el ejercicio fiscal de 2010, está previsto la publicación de los lineamientos de EL PROGRAMA, y la incorporación de Sedesol como integrante del comité de evaluación, que tendrá la responsabilidad programática y presupuestaria para asignar una bolsa de 337.8 mdp de recursos federales presupuestados.
- En el mes de agosto de 2010, se realiza la primera emisión por parte del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), la cual se encuentra respaldada por los ingresos presentes y futuros de los derechos que recauda dicho Instituto por la prestación de servicios, como parte de una estrategia de desarrollo económico que permitirá transparentar la aplicación de los recursos y promover la Modernización del IFREM, así como apoyar la inversión en proyectos de infraestructura del Estado de México.
- El monto de los bonos colocados en dos series ascendió a \$4,065 millones de pesos y a un plazo de 20 años, los cuales cuentan con la garantía financiera de OPIC para la serie "A" y CAF para la serie "B". Esta primera emisión marca un precedente para considerar la bursatilización como una fuente alterna de financiamiento y así contar con acciones que garanticen la certeza jurídica de las acciones de vivienda, entre otros.



Gobierno
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Estados Unidos Mexicanos



Bonos Respaldados por Hipotecas

- El mercado secundario de hipotecas en México se ha desarrollado desde el 2003 con la primera bursatilización hipotecaria con el objetivo de impulsar el financiamiento accesible a la vivienda.
- Ahora se cuenta con más de 40 bursatilizaciones de *Borhis* y cuatro emisiones de *MacroCrédHitos*, bursatilizaciones que ha llevado a cabo Hito (Hipotecaria Total).
- En julio de 2008 surgió *Vigía-SHF* que monitorea y provee de información de *Borhis* al mercado de manera accesible y fácil entendimiento. El sistema analiza los instrumentos desde tres distintas perspectivas:
 1. Información de originación.
 2. Información de cartera.
 3. Información de desempeño.
- Esta herramienta se actualiza mes a mes y está dirigida al público inversionista o a cualquier persona interesada en este mercado. La información es de carácter público, lo cual ayuda a transparentar el desempeño del mercado y alienta al inversionista a realizar un análisis propio y tomar decisiones de acuerdo a su perfil de riesgo o a sus necesidades de inversión.
- Al cierre de julio de 2010 se cuenta ya con casi 290 usuarios, los cuales hacen uso de la herramienta en promedio seis veces al día.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

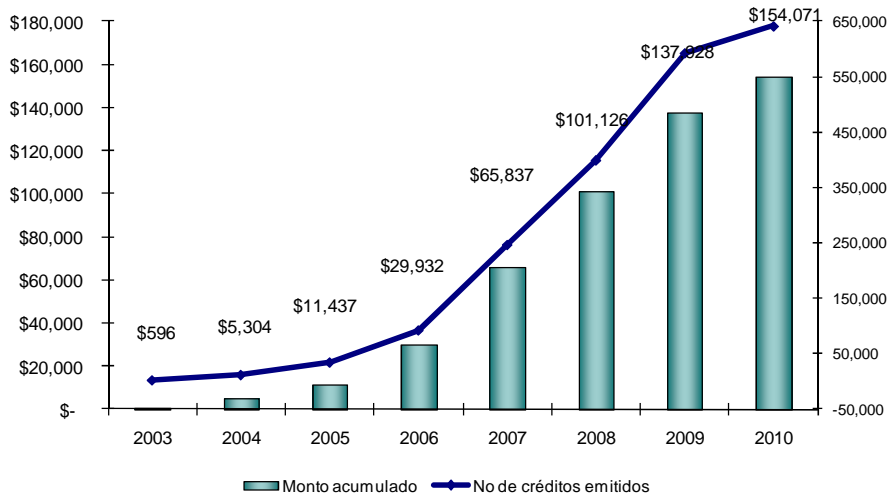
MÉXICO
2010
Estados Unidos Mexicanos



Vivir Mejor

Bonos Respaldados por Hipotecas

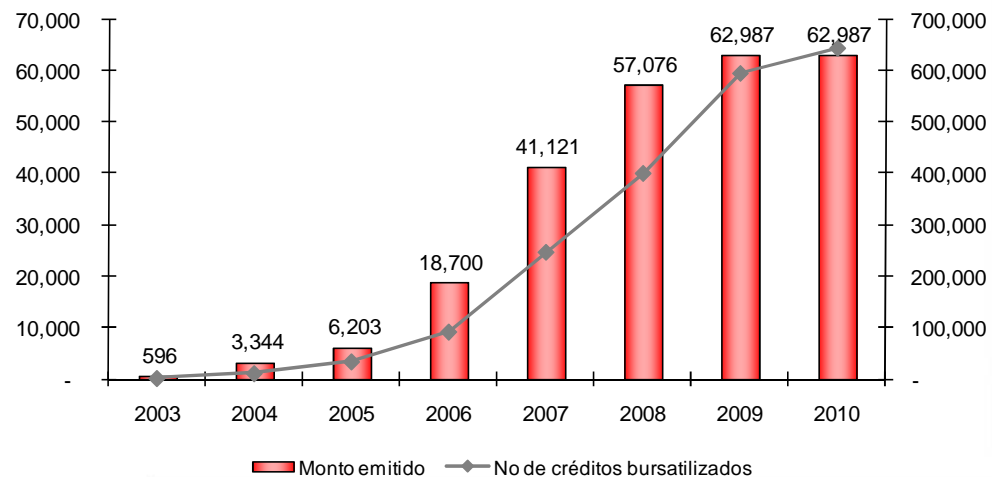
**Monto Emitido Acumulado en IFRHS y
Número de Créditos Bursatilizados**
(millones de pesos)



- Desde sus inicios, se han reforzado las estructuras utilizadas conforme a los requerimientos del mercado.
- Al 2 de julio de 2010, el monto total acumulado de emisiones públicas respaldadas por hipotecas, valuadas en su origen, ascienden a 154 mil 071 mdp, mientras que el de Borhis, valuados en su origen, ascienden a 62 mil 987 mdp.

- Si bien el mercado secundario ha aumentado en su importancia como fuente de financiamiento es necesario aumentar la participación de entidades privadas ya que durante 2010 el total de las emisiones fueron realizadas por Infonavit y Fovissste.

Monto Emitido Acumulado en BORHIS
(monto en millones de pesos y número de créditos emitidos)



Gobierno Federal

SHCP

México 2010
Economico Independiente - Ciudadano Participativo

Consideraciones finales

- 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”
- 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.
- La información que contiene el Estado Actual de la Vivienda 2010, es un instrumento que permite conocer y analizar a profundidad al sector porque, mostrando una serie de indicadores e índices del panorama actual de la vivienda, identifica las áreas de oportunidad de inversión y los logros y los retos para fortalecer al sector.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Equilibrio. Inestabilidad. Crecimiento. Prosperidad.