



Experiencia mexicana: Lecciones de política pública

Beatriz Uribe Botero

Julio 29 de 2008

Contenido

- El mercado
- Política Pública y reformas institucionales
- Factores de éxito y desafíos

Contenido

- El mercado
- Política pública y reformas institucionales
- Factores de éxito y desafíos

En México existen seis segmentos de vivienda. La vivienda social agrupa los segmentos social y económico.

SEGMENTOS DE VIVIENDA Y SEGMENTOS DE INGRESO

Segmento Vivienda	Rango de Precio 2006	Area	Segmento de Ingresos	Ingreso Familiar	
				Salarios Mínimos Mensuales	Dólares Anuales
Mínimo	8.000	30	E	<2.0	<3.000
Social	8.000-20.000	45	D	2.0-5.5	3.000-8.000
Económica	20.000-38.000	50	D+	5.5-11.0	9.000-20.000
Media	38.000-100.000	100	C	11.0-26.0	18.000-50.000
Residencial	100.000-210.000	200	C+	26.0-65.0	42.000-100.000
Residencial Plus	>210.000	350	A/B	>65.0	>100.000

Fuente: Softec S.C., Mexican Housing Overview, 2006

En 2005 los desarrolladores de vivienda, construyeron 475.500 unidades de todos los segmentos de vivienda. De esta cifra, 81% correspondió a Vivienda Social.

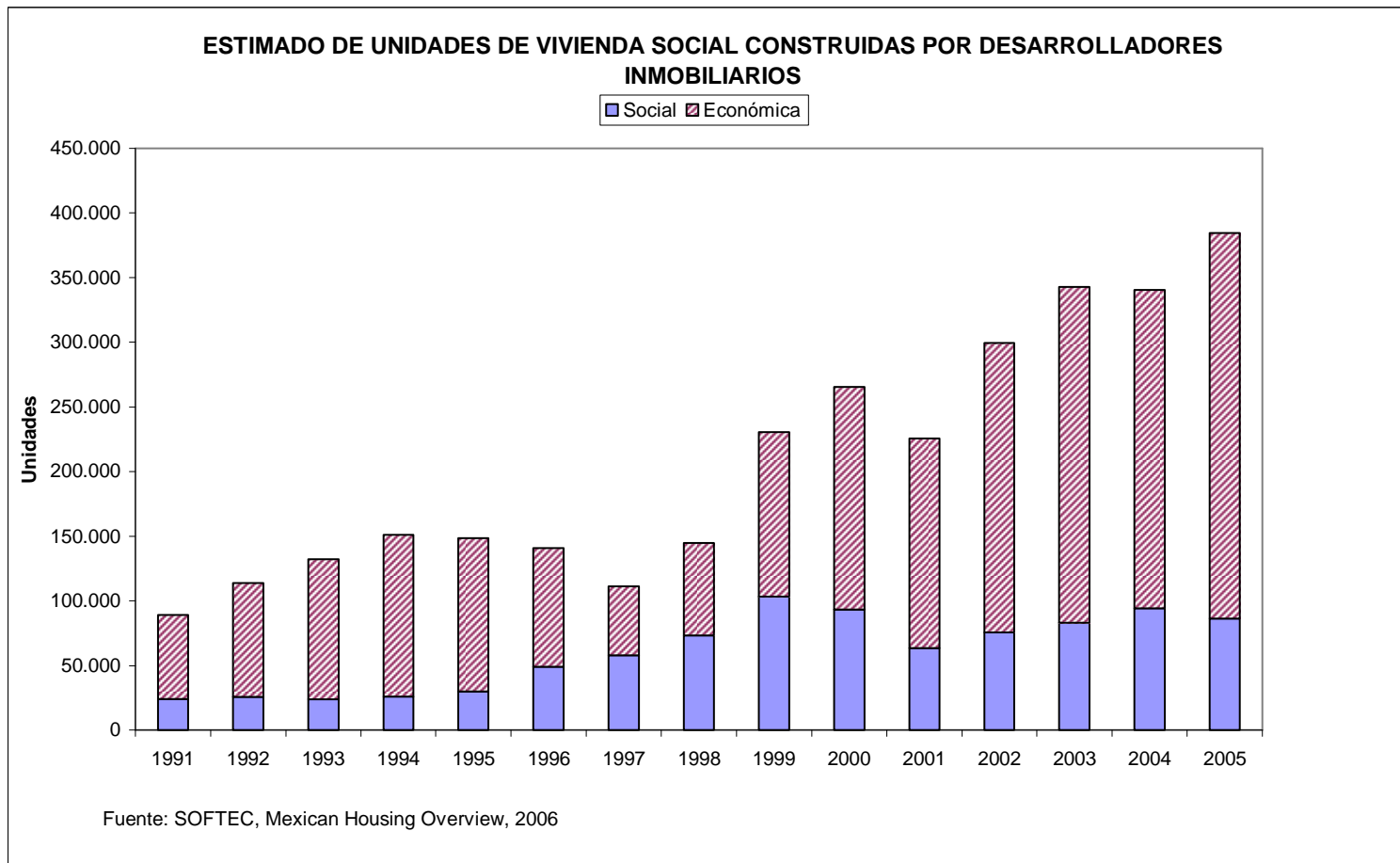


ESTIMADO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

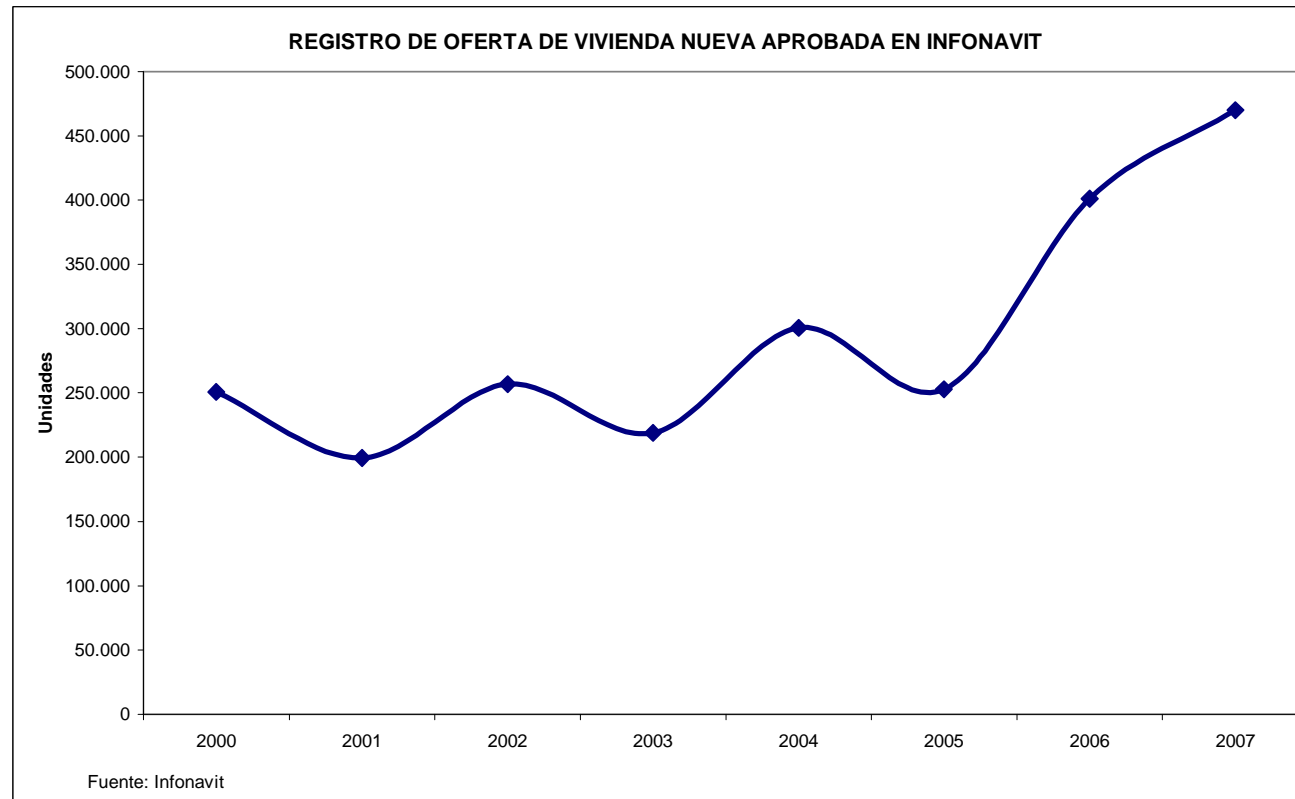
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Social	24.106	25.698	23.812	26.015	30.060	49.020	57.903	73.264	103.290	93.140	63.439	75.582	83.242	94.226	86.434
Económica	65.107	87.973	108.477	124.791	118.349	91.785	53.511	71.409	127.114	172.149	162.184	223.768	259.454	246.378	298.269
Media	12.428	15.354	18.461	21.705	14.598	10.804	8.026	6.770	7.429	12.019	21.297	34.287	44.218	54.805	58.831
Residencial	2.584	4.729	5.395	6.702	4.526	2.981	2.314	2.287	2.249	2.809	3.702	6.403	9.106	13.797	18.855
Resid. Plus	1.392	1.824	1.958	2.488	1.935	1.701	1.668	1.609	1.886	2.053	2.608	3.608	4.442	9.371	13.139
TOTAL	105.617	135.578	158.103	181.701	169.468	156.291	123.422	155.339	241.968	282.170	253.230	343.648	400.462	418.577	475.528

Fuente: Softec S.C., Mexican Housing Overview, 2006

La vivienda social ha mostrado una dinámica muy importante desde finales de los años noventa. Entre 1995 y 2005 la tasa de crecimiento promedio anual del agregado social y económico fue 10%.

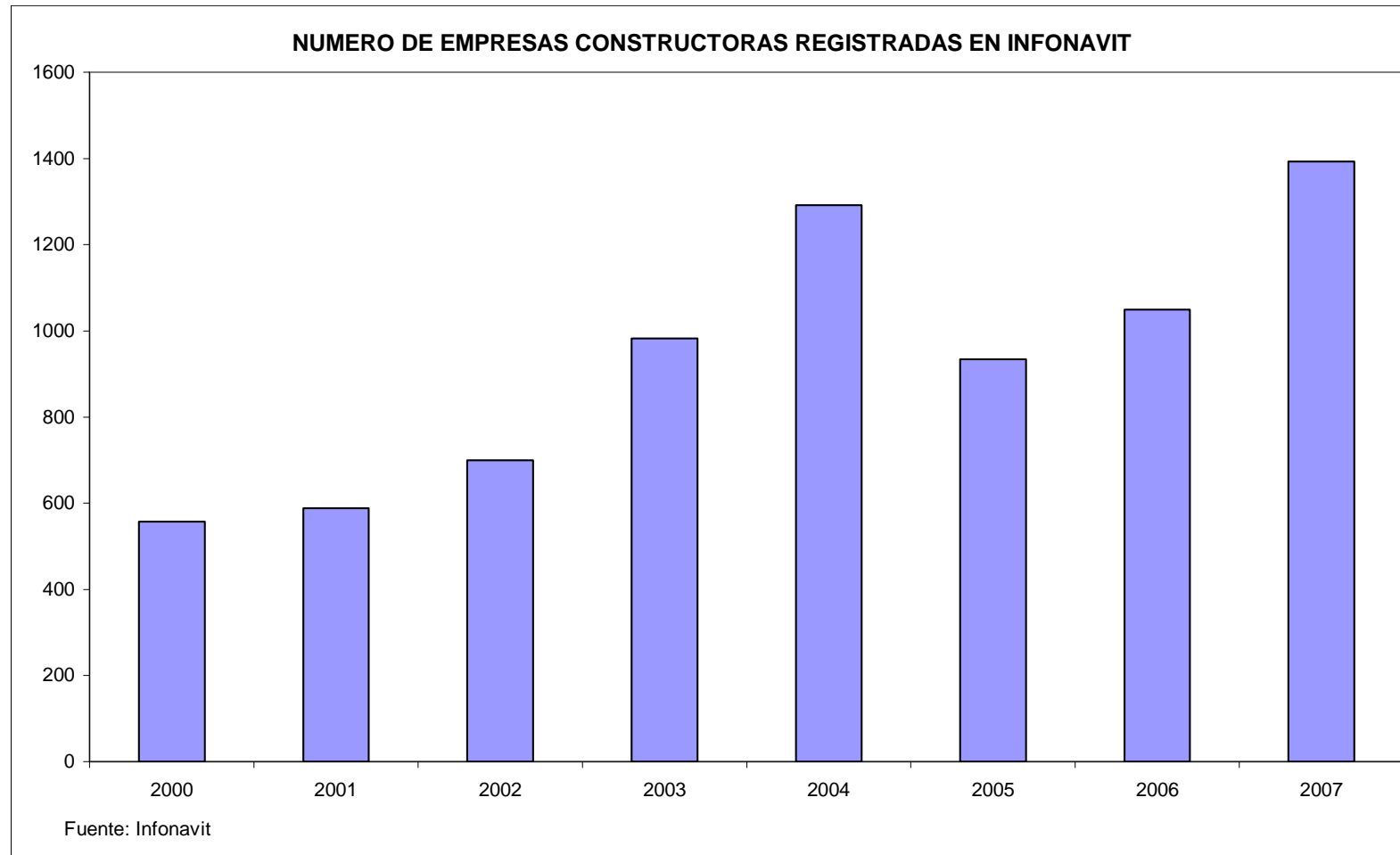


El cambio estructural que se ha dado en la financiación hipotecaria desde finales de los noventa, el mejor desempeño económico y las reformas a la política de vivienda han dinamizado la construcción

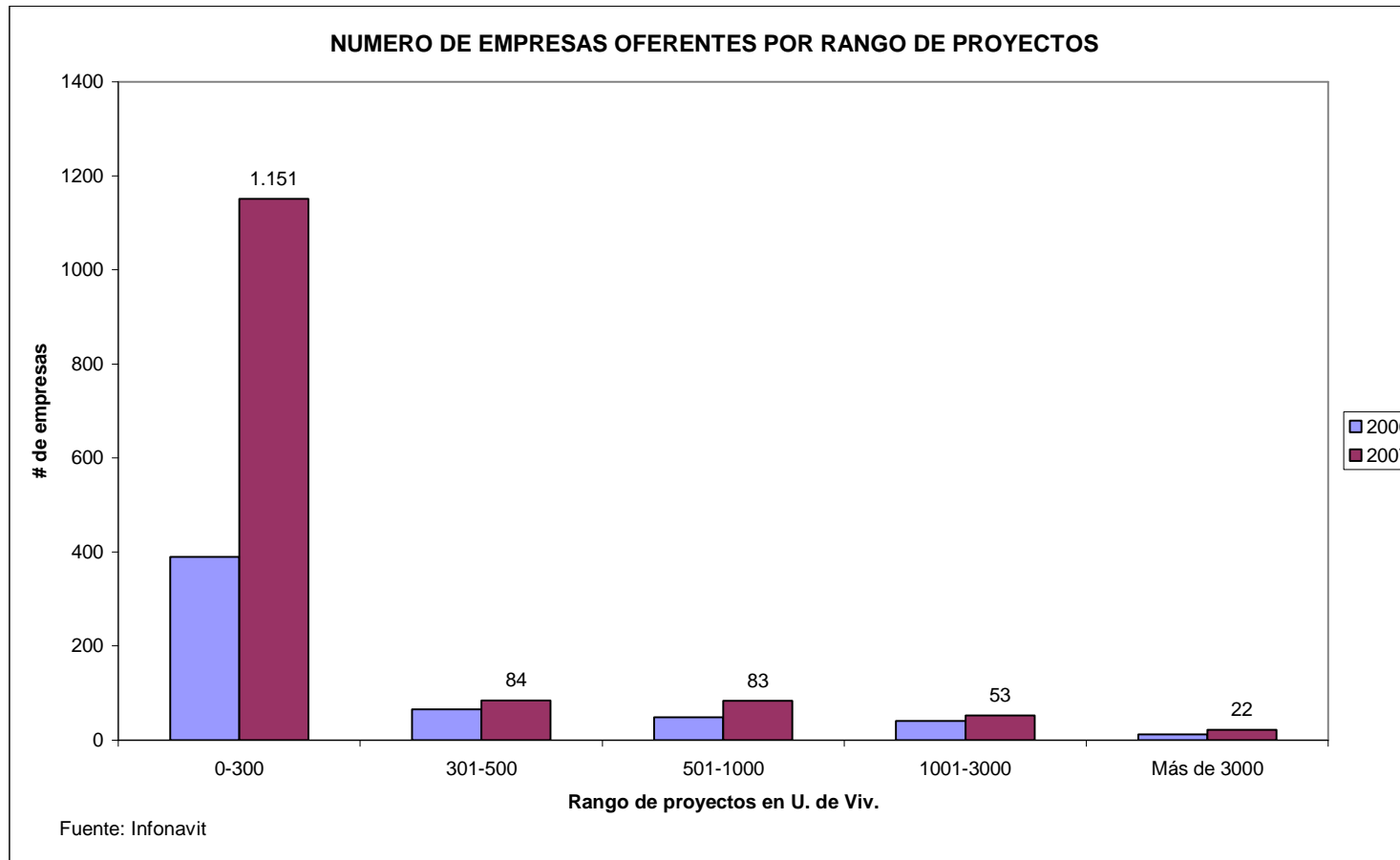


- Mientras la inflación en 2007 fue de 3,8%, la tasa de interés hipotecaria fue cercana a 11,8%. La oferta de vivienda registrada y aprobada en el Infonavit, la mayor entidad de financiamiento hipotecario, pasó de 251.000 unidades en 2000 a 470.000 unidades en 2007.

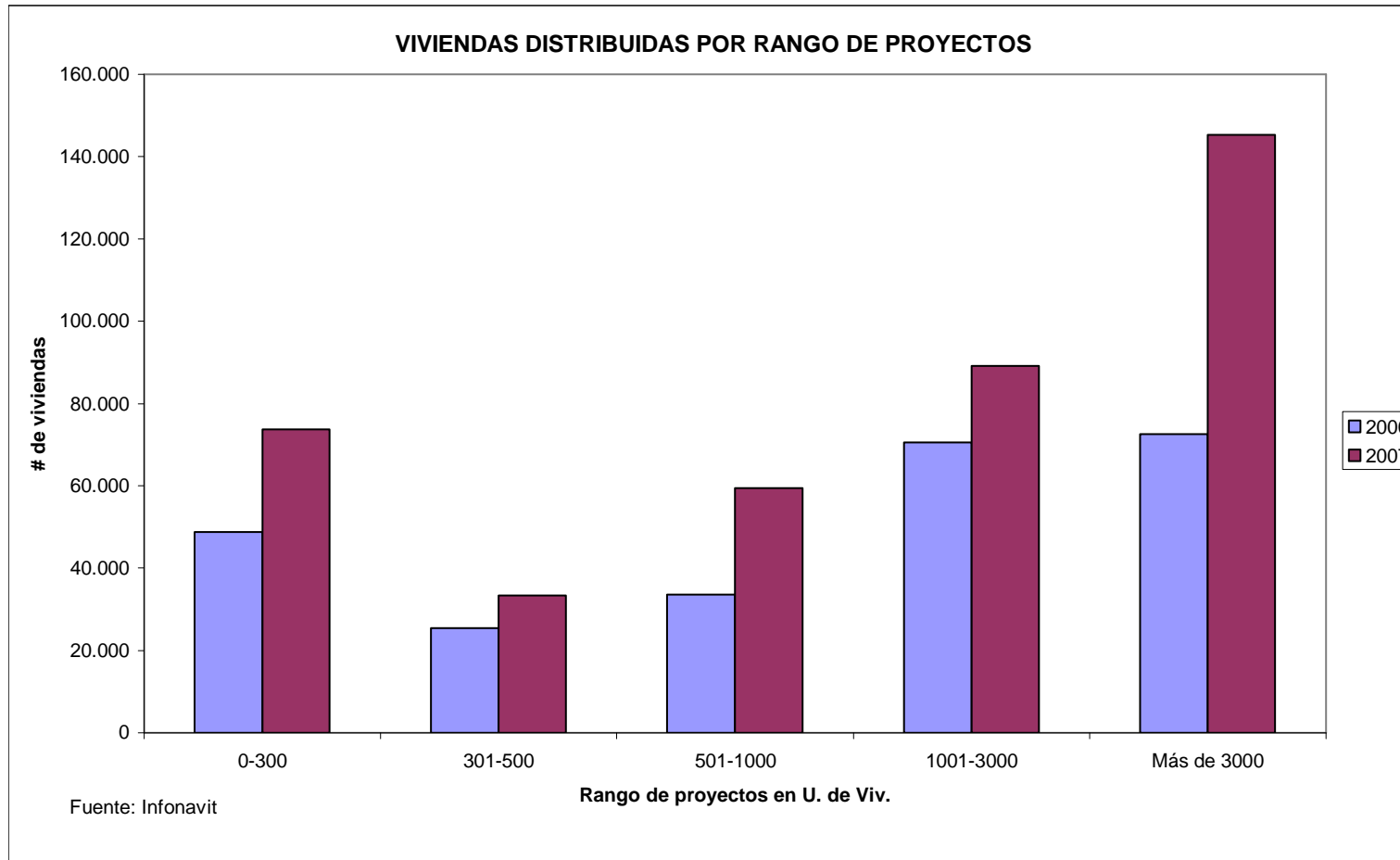
El número de empresas constructoras registradas en el Infonavit se duplicó entre 2000 y 2004, alcanzando una cifra de 1.393 en 2007.



La mayor parte de las empresas que ofrecen vivienda en el Infonavit se concentra en una escala de hasta 300 viviendas. No obstante, más de 70 empresas construyen proyectos con más de 1.000 unidades.

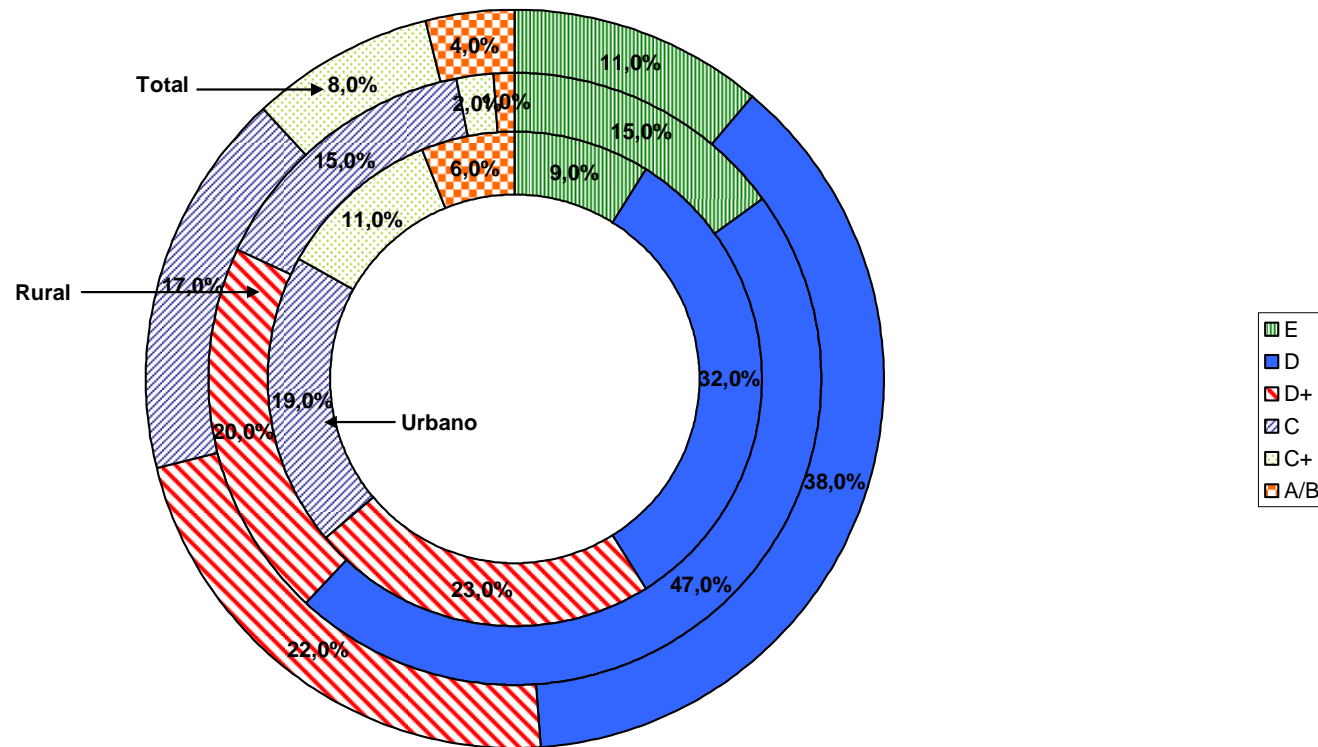


En su mayoría las viviendas se construyen en proyectos con una escala superior a 3.000 unidades.



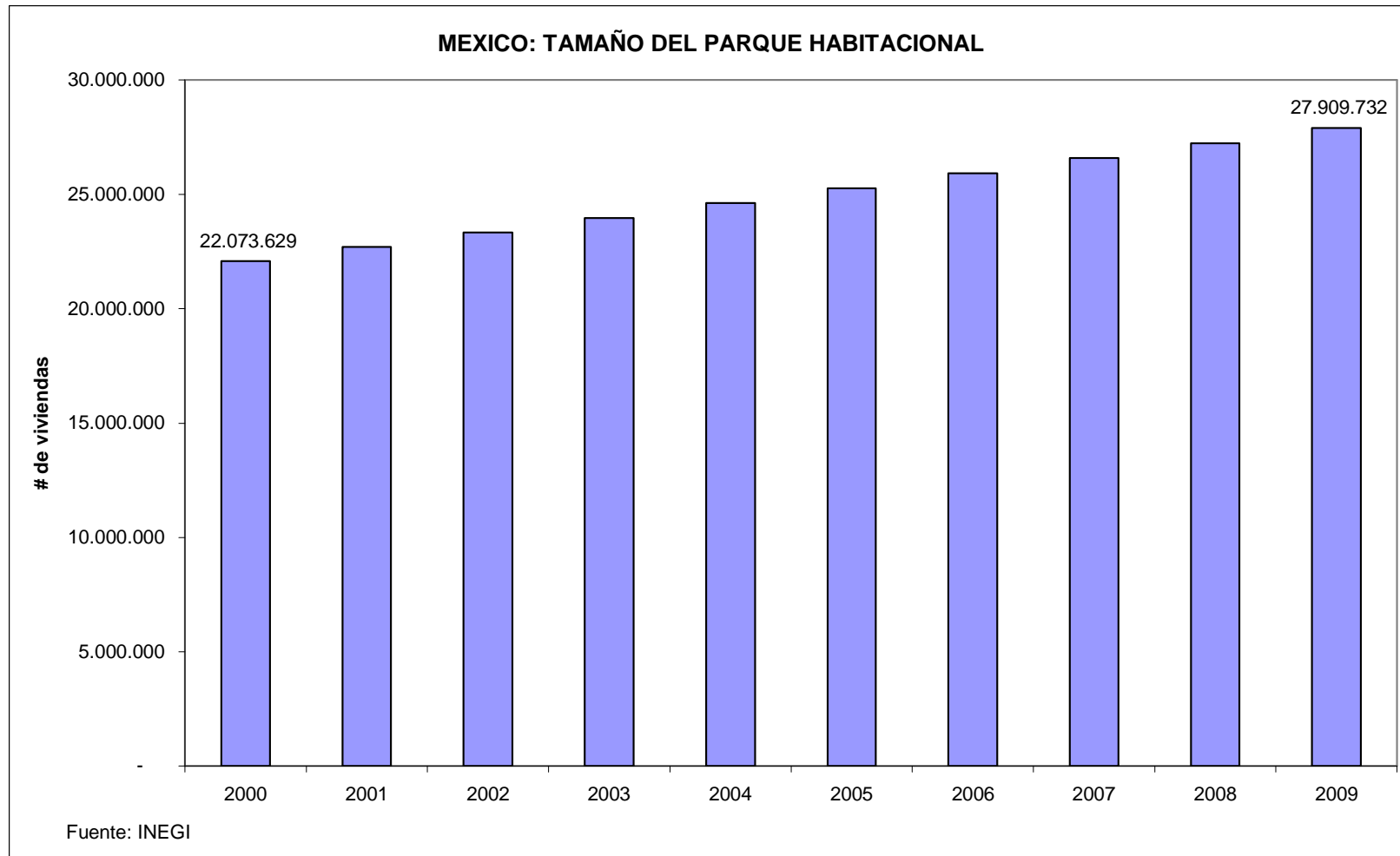
Del total de la población, 49% de las familias se ubica en los segmentos de ingreso D y E, los cuales representan un rango entre menos de 2 y 5,5 salarios mínimos (50% de los empleados menos de 2smlmv y 75 menos de 3).

MEXICO: DISTRIBUCION DE FAMILIAS POR SEGMENTOS DE INGRESO, 2007

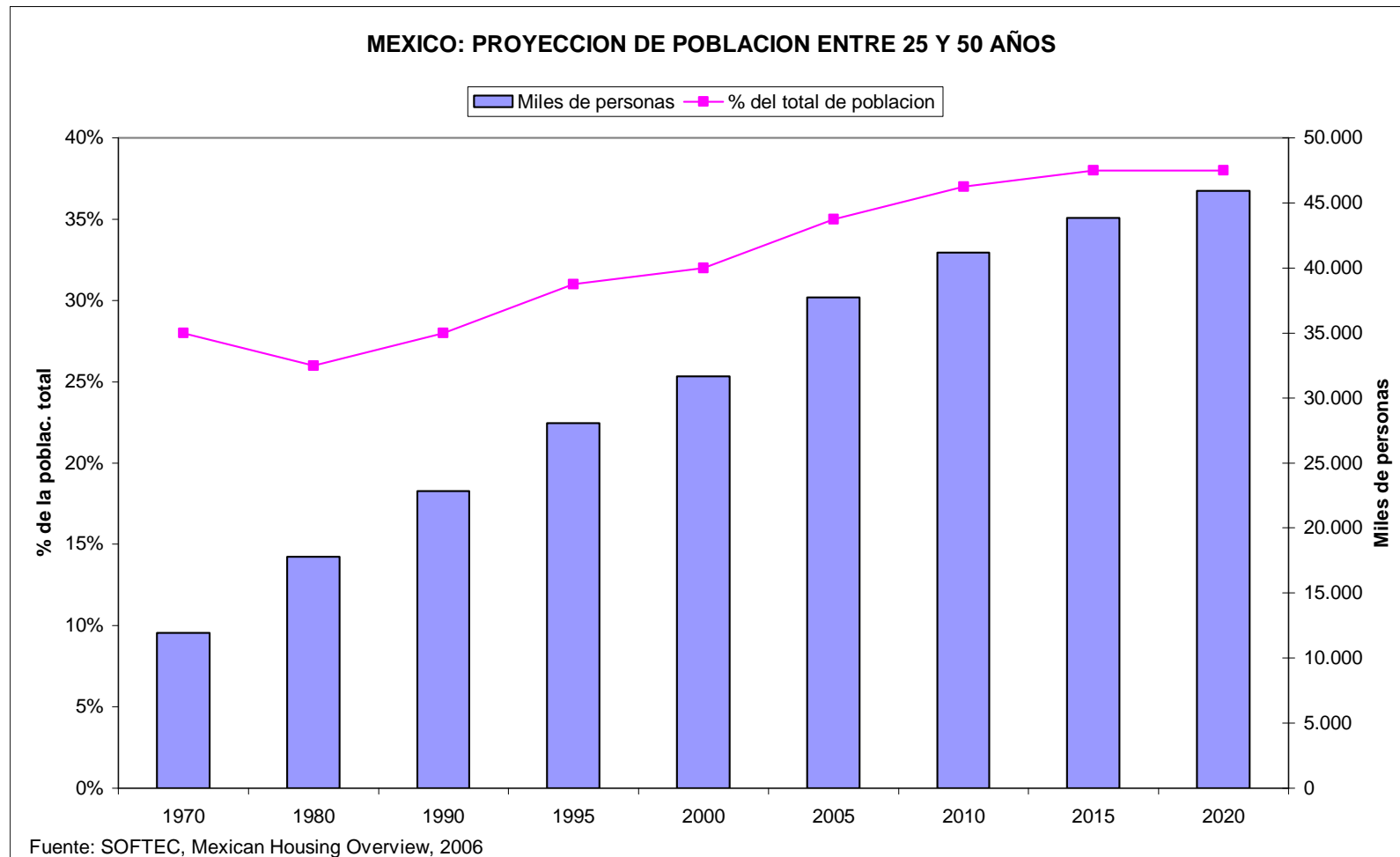


Fuente: SOFTEC, Mexican Housing Overview, 2008. Segmento más bajo de ingreso: E; segmento más alto de ingreso: A/B.

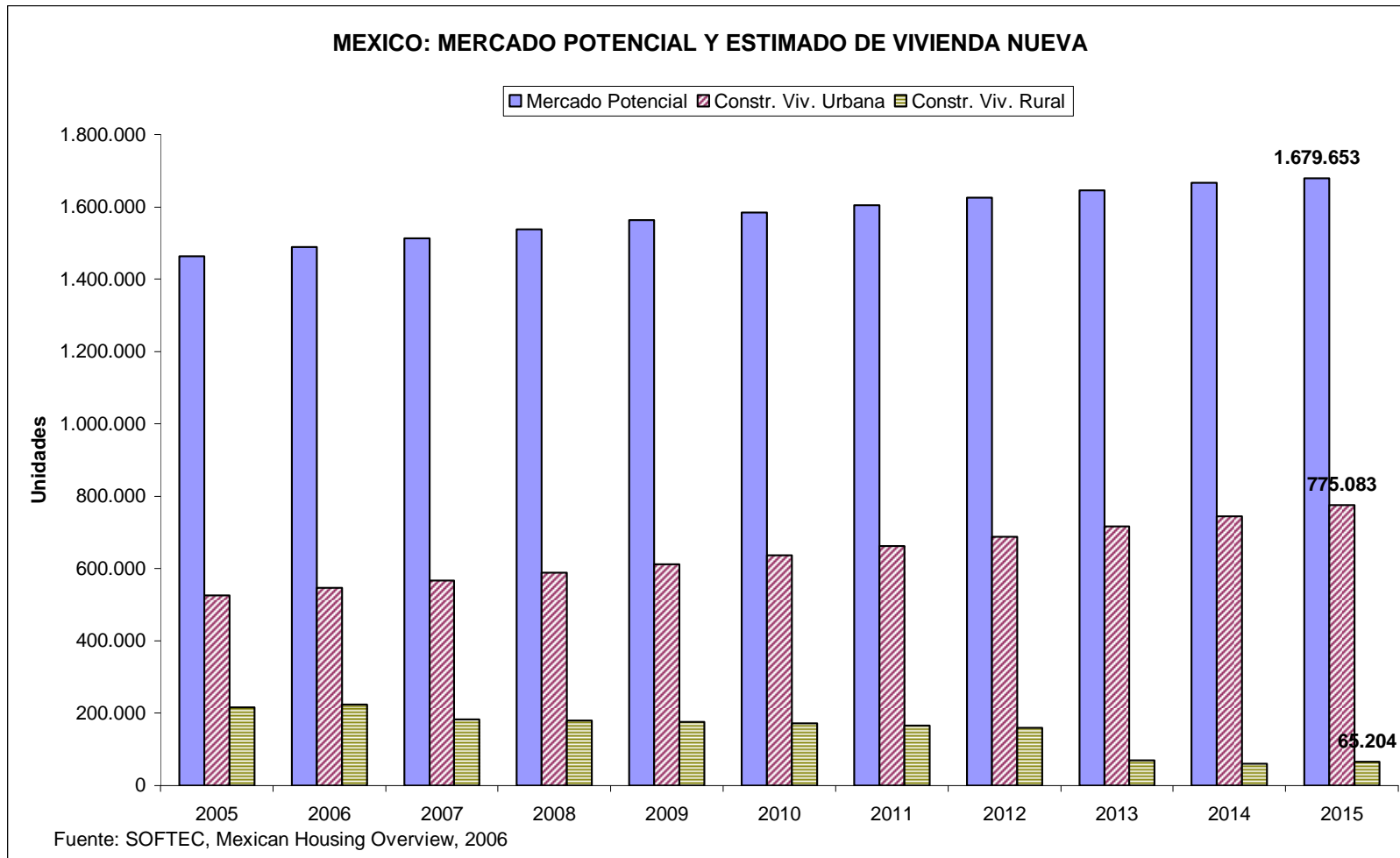
El déficit de vivienda en México está estimado en más de 2 millones de unidades. Las tendencias demográficas sugieren la creación promedio de 650 mil nuevos hogares. Con este ritmo de crecimiento, la demanda de vivienda alcanzará los 3,9 millones. El desafío de la administración es generar 6 millones de viviendas entre 2007 y 2012.



Hasta 2020 el porcentaje de la población mexicana entre 25 y 50 años será creciente. Esta tendencia dinamizará de manera especial la demanda de vivienda e implicará un enorme desafío para satisfacer esa demanda, en particular la población de menores ingresos.



De acuerdo con proyecciones del Consejo Nacional de Población (CONAPO), para el año 2010 México requerirá a escala nacional un total de 30,2 millones de viviendas. El mercado potencial de vivienda nueva puede estar alrededor de 1,5 millones de unidades en México en los próximos años.



Contenido

- El mercado
- Política Pública y reformas institucionales
- Factores de éxito y desafíos

La política de vivienda social en México

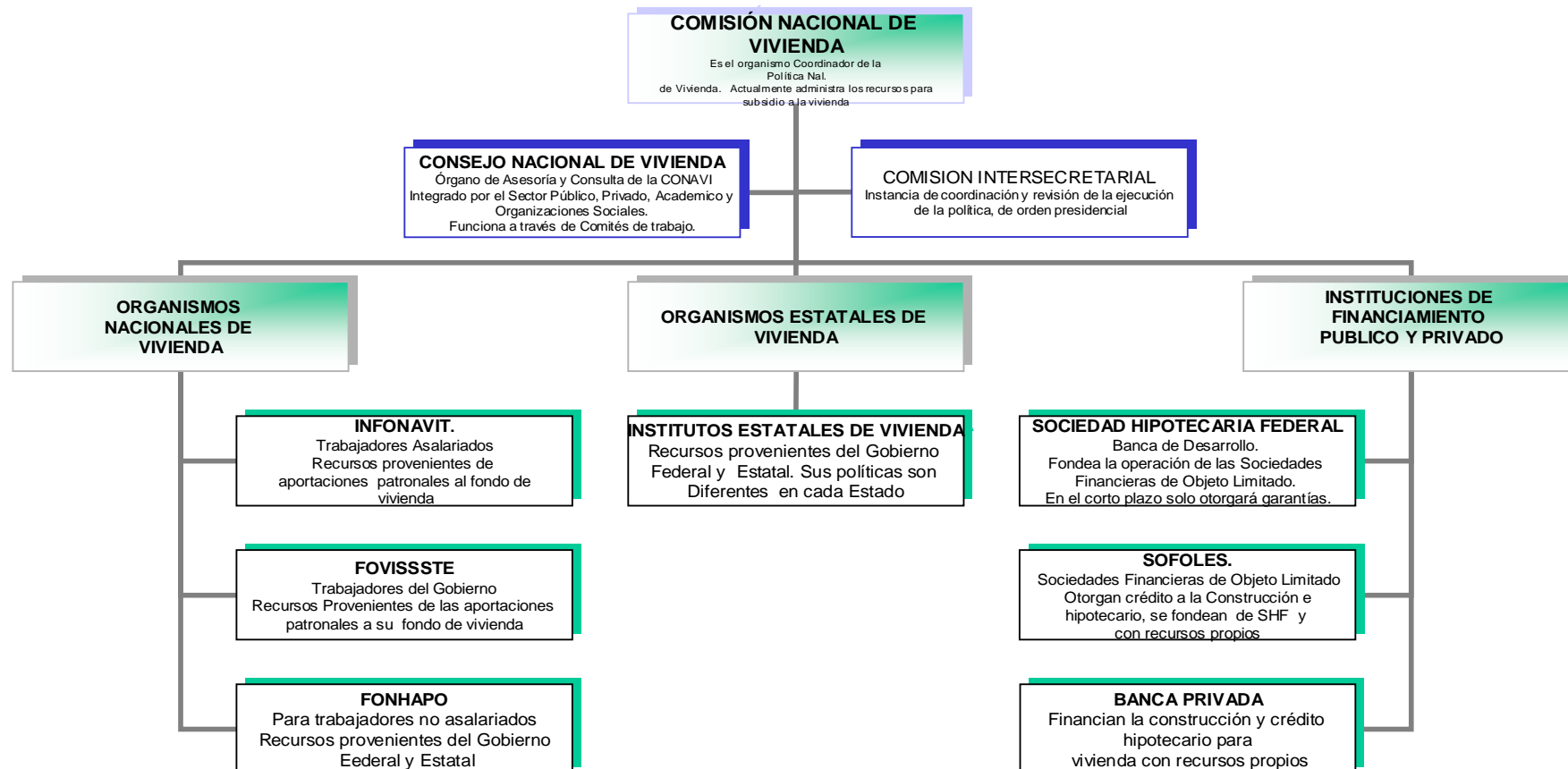
- Ley de Vivienda de junio de 2006 principios fundamentales:
 1. Coordinación entre entidades públicas
 2. Concertación del sector público con los sectores social y privado.

La política de vivienda social en México

Ley de Vivienda de junio de 2006

- Entre las principales reformas que se adelantan en esta nueva norma se destacan:
 - Definición de la Política Nacional de Vivienda,
 - Creación de un sistema de información como herramienta central para la toma de decisiones de todos los actores del sector,
 - Fortalecimiento de la institucionalidad del sector, con la participación directa del Presidente en el diseño, evaluación y discusión de la política.
- Además de buscar la ampliación de las opciones de financiamiento hipotecario, especialmente para la población de bajos ingresos, la Ley también busca actuar sobre dos problemas centrales para el sector en México:
 - Asentamientos irregulares, especialmente en las zonas urbanas
 - Incorporación de los terrenos de origen ejidal a la oferta de suelo para construcción.

MEXICO: SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA



Principales reformas institucionales para consolidar el mercado hipotecario

- Creación del CONAVI
 - Apoyo efectivo para el sector especialmente al reunir a todos los actores de la industria con las entidades del gobierno con una visión de largo plazo
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) posibilitó el desarrollo de la financiación en el mercado de capitales y el otorgamiento de los esquemas de garantía
- Modernización del Infonavit
 - Implementación de programas de cofinanciamiento con las entidades financieras privadas y el diseño de un seguro de desempleo
- Modernización del FOVISSTE y la integración de las subcuentas de vivienda con el Infonavit
- Nuevo esquema de Subsidio Federal ligado al crédito a través del CONAVI (programa “Esta es tu Casa”)
- Reforma pensional posibilitó el desarrollo de la financiación para la vivienda a través del mercado de capitales

Contenido

- El mercado
- Política pública y reformas institucionales
- Factores de éxito y desafíos

Lecciones de política pública y desafíos

Lecciones

- Desarrollo de una política de vivienda social que refleja un fuerte apoyo del gobierno a través de una reforma institucional amplia y un fortalecimiento del sistema de financiamiento para el sector, con visión de largo plazo.
- Modernización de la operación de los principales actores en el mercado de financiación de vivienda social, especialmente en la sistematización de procesos para recaudo de aportes y cobro de cartera (INFONAVIT, FOVISSTE).
- Diseño de esquemas para evitar la especulación con el suelo, para la adquisición de reservas y el diseño de Macrodesarrollos
- Desde el punto de vista de los constructores, se destaca el cambio de paradigma para entender un mercado con una demanda dinámica y un retorno rápido pero con menor rentabilidad

Factores de éxito y desafíos

Desafío con el desarrollo urbano

- Para los constructores: el Estado y los Municipios deben formular los lineamientos del tipo de vivienda que se construirá
- Para los constructores y autoridades: optimización del proceso en el que se adquiere la tierra, se le dota de infraestructura, se lotea para la construcción y se venden las viviendas
- Para las entidades financieras: el mejoramiento del marco regulatorio para la recuperación de garantías y para la bursatilización de cartera, y en el desarrollo de compañías de seguro de crédito

Desafío con la generación de fuentes alternativas de financiamiento para infraestructura



Experiencia mexicana: Lecciones de política pública

Beatriz Uribe Botero

Julio 29 de 2008



CONDICIONES DE USO

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en las “Presentaciones”, publicadas en su página web y/o divulgadas mediante medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se dé a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría, por lo tanto la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en los mismos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.