



## La Vivienda ante la desaceleración de EEUU y la “nueva” etapa del sector

Presentación a prensa  
*Situación Inmobiliaria México*  
Septiembre 2008

### Índice

#### 1) Entorno Macro y Construcción

#### 2) Actividad Mercado de Vivienda

a.- Efectos en la actividad por regiones y segmentos de la desaceleración de EEUU

b.- Moderación del financiamiento: menores volúmenes y mayores Spreads

#### 3) Costos indirectos a la adquisición de vivienda

a.- La necesidad de mejorar accesibilidad con menores costos

#### 4) ¿Existe actualmente un “déficit de vivienda”?

a.- Déficit de vivienda:... aún no existe consenso sobre el indicador del rezago habitacional

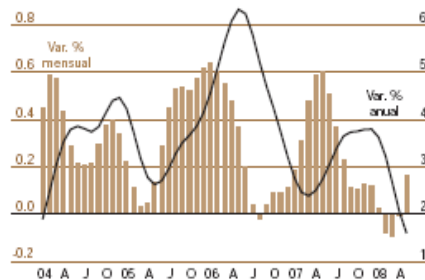
b.- Diferentes aproximaciones al Déficit de vivienda

## Economía mexicana inicia su etapa de desaceleración a finales del 2007

- \* 1er sem PIB crece 2.7%, gradual moderación en todos los componentes de demanda: primero exportaciones e inversión y recientemente consumo privado, demanda interna se conserva como el principal impulso.
- \* A nivel sectorial la moderación es más notoria en manufacturas, (excepto automotriz), servicios muestran una menor desaceleración.

### IGAE

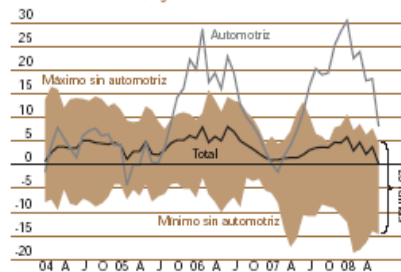
#### Tendencia



Fuente: BBVA Bancomer con datos de INEGI

### Producción Manufacturera

#### Variación % anual, ajustada estacionalmente



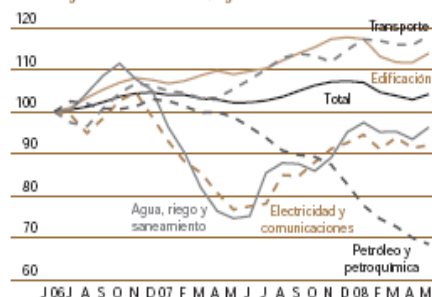
Fuente: BBVA Bancomer con datos de INEGI

## La construcción en esta dinámica de moderación

- \* Desde 2006 existen fuertes diferencias: baja significativa petróleo y petroquímica, dinamismo edificación (55% participación) y servicios públicos (transporte, agua, electricidad)
- \* Moderación empleo: eventuales contribución negativa 1er sem.
- \* Clave para moderar desaceleración – planes infraestructura, poco impacto actual.

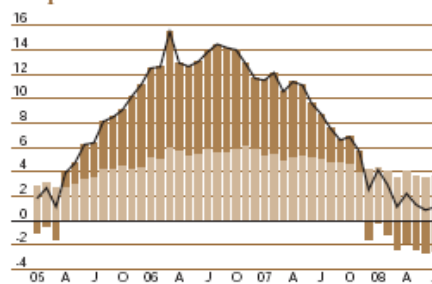
### Ind. de la Construcción: Componentes

#### Índices junio 2006 = 100, ajustados estacionalmente



Fuente: BBVA Bancomer con datos de INEGI

### Empleo en la Construcción



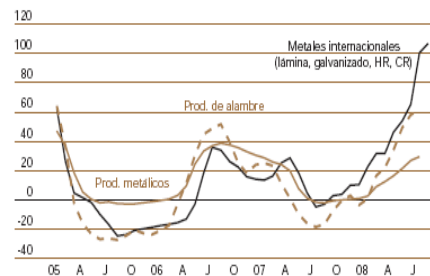
Fuente: BBVA Bancomer con datos de INEGI

## El aumento de "commodities" también ha tenido efectos

\* Presión costos construcción, por encima índice general, presión por "choques" de oferta en mercados internacionales, la menor demanda global facilitará su moderación.

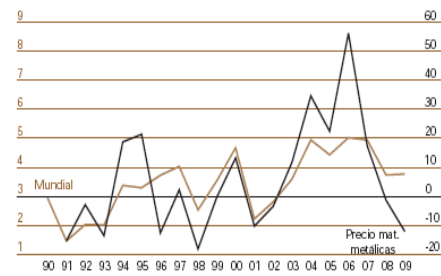
\* Expectativa: una gradual baja en 2009 (entre 7-9% vs 16% actual), diferenciada mayor en metálicos (8.8%), alambre (15.2%), tardarán más en bajar los vinculados con energía - petroquímicos (2do trim 09), presión latente por ajuste en precios administrados.

### Inflación en Costos de Metales para Construcción % anual



Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México

### Crecimiento del PIB e Inflación Variación % anual



Fuente: BBVA Bancomer con datos de FMI

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

5

## Índice

### 1) Entorno Macro y Construcción

#### 2) Actividad Mercado de Vivienda

a.- Efectos en la actividad por regiones y segmentos de la desaceleración de EEUU

b.- Moderación del financiamiento: menores volúmenes y mayores Spreads

#### 3) Costos indirectos a la adquisición de vivienda

a.- La necesidad de mejorar accesibilidad con menoreas costos

#### 4) ¿Existe actualmente un "déficit de vivienda"?

a.- Déficit de vivienda:... aún no existe consenso sobre el indicador del rezago habitacional

b.- Diferentes aproximaciones al Déficit de vivienda

Servicio de Estudios Económicos, México.

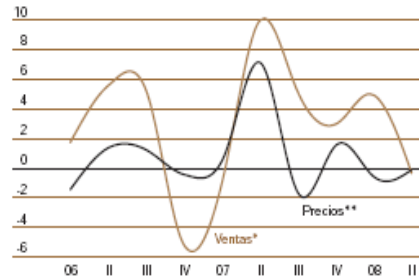
Septiembre 2008

6

**Desaceleración también en vivienda, diferencias por regiones y segmentos**

- \* Señales generalizadas desaceleración desde 2do trim 07.
- \* Moderación: responde a nivel de exposición a EEUU y niveles previos de sobre oferta, ajustes del mercado, intentos de sincronización oferta y demanda.

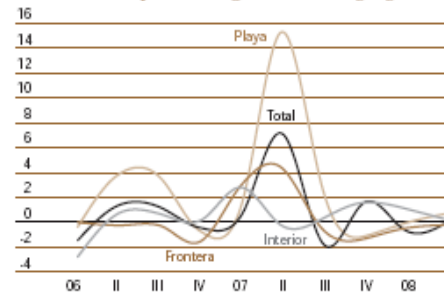
**La Desaceleración llegó al Mercado Inmobiliario**  
Variación % trimestral



\* Viviendas nuevas  
\*\* Pesos por metro cuadrado, valuados a precios constantes  
Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

**Regionalmente, el Impacto Depende de la Vinculación con EEUU**

Var. % trim. en precios\* según ubicación geográfica

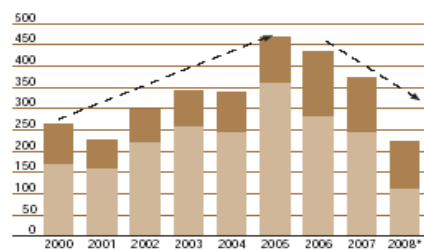


\* Pesos por metro cuadrado, valuados a precios constantes  
Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

**Los segmentos de menores ingresos los menos afectados, problemas específicos del "A"**

- \* Se "normalizan" condiciones internas: a) cumplimiento de metas de financiamiento de institutos públicos, b) reducción de inventarios, c) redimensionamiento del mercado
- \* Segmentos "A" en contracción, compensado con "B" y dinamismo en "C"
- \* Segmentos "A" dificultadas para cubrir demanda (capacidad de pago – necesidad de subsidios, localización en zonas remotas y poco pobladas, economía informal, etc) y mayores costos de tierra y otros insumos (encarece oferta).

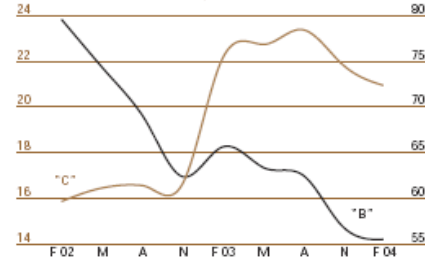
**Ventas de Vivienda Segmentos "A" y "B"**  
Miles de unidades anuales



■ Segmento A  
■ Segmento B  
\* Cifras al primer semestre  
Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

**El Mercado Avanza Hacia Viviendas de Mayor Valor**

Venta de vivienda nueva, miles

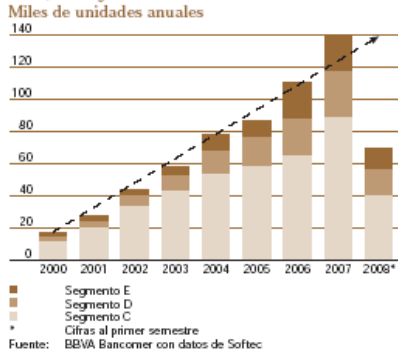


Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

**Segmentos "B" y sobre todo "C" con mayor dinamismo**

- \* Mejora en condiciones de accesibilidad, mayor competencia por financiamiento
- \* Migración hacia viviendas de mayor valor – "C"

**Ventas de Vivienda Segmentos "C", "D" y "E"**



**En el Mercado de Altos Ingresos Influye el Ciclo en EEUU**



**Desaceleración en: estratos medios, altos ingresos y regiones vinculadas con EEUU**

- \* Sintomas de moderación desde el 2do sem 07, más acelerada en zonas expuestas a EEUU, retraso en el impacto en conectadas con mercado interno, la moderación se nota a partir de este año.
- \* Pesa a moderación segmento vinculado con EEUU, su potencial de mediano plazo persiste: hay 9 mil km de playas y solo se han comercializado 200 km.

**Los Destinos para Extranjeros han Sido los Más Afectados**

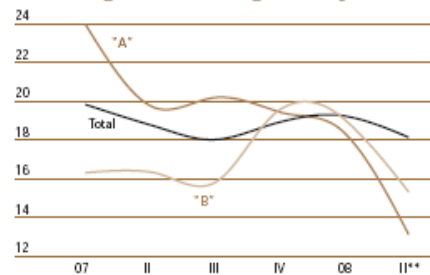


\* La Paz, Los Cabos, Riviera Maya, Nuevo Vallarta y Puerto Vallarta  
 \*\* Monterrey, Guadalajara, Distrito Federal y Estado de México  
 Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

**Inventarios muestran el grado de ajuste del mercado**

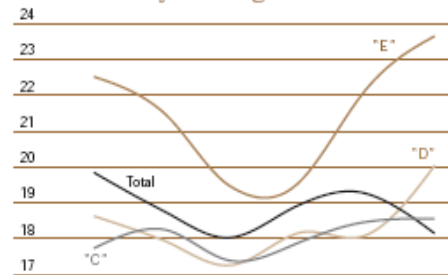
- \* El promedio a nivel nacional de inventarios se ha mantenido relativamente estable, sin embargo, existen diferencias por segmentos.
- \* Reducciones consistentes en bajos ingresos "A" y "B", y niveles estables en "C"
- \* Aumentos importantes en "D" y "E"

**Los Inventarios\* Disminuyen en los Segmentos de Ingreso Bajo**



\* Medido en meses requeridos para vender, al ritmo de ventas corriente, el stock de vivienda en cada desarrollo  
 \*\* Cifras a mayo  
 Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

**...pero Aumentan en los de Medio y Alto Ingreso**



\* Cifras a mayo  
 Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

**¿En dónde se concentra el mayor problema de sobre oferta de vivienda?**

- \* Aproximación por: ajustes significativos de precios, en ventas y aumento de inventarios.
- \* 12 entidades en el periodo del 2007 a 2008, todas expuestas a EEUU
- \* Aumento de cartera vencida (morosidad) vinculada con estos factores

**Dimensionando la Sobreoferta\*: ¿Qué Estados y Qué Segmentos?**

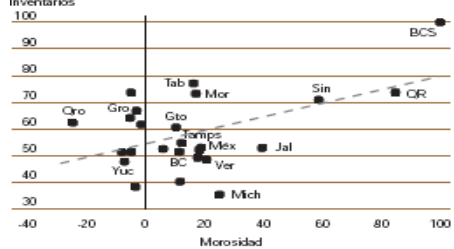
	Segmentos de vivienda				
	"A"	"B"	"C"	"D"	"E"
Baja California				X	X
Baja California Sur			X		
Guerrero			X		
Michoacán	X				
Morelos					X
Nayarit					X
Querétaro					X
Sinaloa		X			
Sonora			X		
Tabasco		X		X	
Veracruz		X			
Zacatecas				X	

\* Desviación significativa respecto a promedio nacional en variaciones 2008 vs. 2007 en precios, ventas e inventarios  
 Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

**¿Impacta la Desaceleración Inmobiliaria al Sector Bancario?**

**Acumulación de Inventarios vs. Morosidad Cartera Hipotecaria**

Indices basados en var. % anual 2008 vs. prom. 2007\*



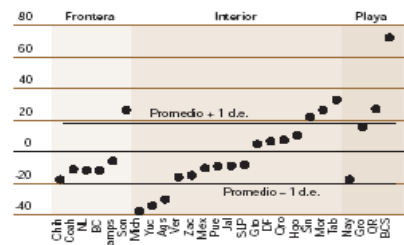
\* Para ambos indicadores, se considera el incremento en 2008 respecto al promedio observado en el periodo enero-mayo 2008 vs. el promedio registrado en 2007  
 Fuente: BBVA Bancomer con información de BBVA y Softec

**Se pueden clasificar la sobre oferta en función de su grado de vinculación con EEUU**

- \* Mayor vinculación industrial con EEUU
- \* Desarrollos inmobiliarios turísticos
- baby boomers
- \* Receptoras de remesas
- \* BC (vinculación industrial y turística) y Edo de México (industrial y remesas).

**Dimensionando la Sobreoferta\*:  
¿Qué la Explica?  
Enero-mayo 2008**

**¿En qué Plazas se han Acumulado los Inventarios?  
Variación % 2008 vs. 2007**



d.e. desviación estándar  
Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

Inversión residencial en playas <sup>1</sup>	Integración con EEUU <sup>1</sup>
Gro (7)	Son (12) BC (4)
Sin (8)	Coah (7)
Nay (2) BC (6)	Sin (1)
BCS (1)	Hgo (3) Méx (16)
Tab	Ver (6)
	Mcr (14)
	Méx (4)
Otros factores <sup>4</sup>	Remesas <sup>3</sup>

\* Desviación significativa respecto a promedio nacional en variaciones 2008 vs. 2007 en precios, ventas e inventarios  
Cifras en paréntesis denotan posición relativa del estado en el indicador respectivo

**El financiamiento a la vivienda se modera, principalmente por condiciones de demanda**

- \* Al 1er semestre el avance en el financiamiento público a la vivienda próximo al 50% de la meta, menor en interés social que en media y residencial

**No. de Créditos Otorgados por Organismos de Vivienda  
Miles de flujos anuales**

**Avance Crediticio 2008**

Miles

	Meta 2008	Part. %	Avance a julio	Avance vs. meta (%)
<b>Total</b>	<b>500.0</b>	<b>100.0</b>	<b>270.6</b>	<b>54.1</b>
Solo Infonavit	403.0	80.6	220.7	54.8
Hasta 1.9 vsm	115.0	23.0	52.2	45.4
De 2 a 3.9 vsm	195.0	39.0	113.4	58.1
Tradicional	93.0	18.6	55.1	59.2
Cofinanciamiento	97.0	19.4	49.9	51.5
Hasta 6.9 vsm	27.0	5.4	19.5	72.1
De 7 a 10.9 vsm	55.0	11.0	8.5	15.4
Más de 11 vsm	15.0	3.0	22.0	146.7

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Infonavit

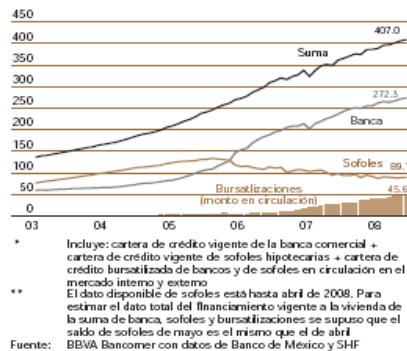
	2000	2007	Meta 2008	1S08	Avance vs meta
Total adq. vivien.	326.4	815.2	932.7	444.3	47.6
Interés social	325.6	708.6	721.7	286.4	39.7
Infonavit	250.1	440.7	500.0	234.3	46.9
SHF	46.7	32.6	108.0	15.3	14.1
Fovissste	24.3	55.0	113.7	33.3	29.3
Fonhapo	4.5	180.3	217.8	3.5	1.6
Media y residen.	0.8	63.1	155.0	73.5	47.4
Banca y Sofoles	0.8	63.1	155.0	73.5	47.4
Otros		43.5	56.0	84.5	150.9
Reducción*		-181.3	nd	-126.6	
Equivalencia		633.9		317.7	

\* Se refiere a los financiamientos que están considerados en dos o más instituciones  
Fuente: BBVA Bancomer con datos de Conafovi

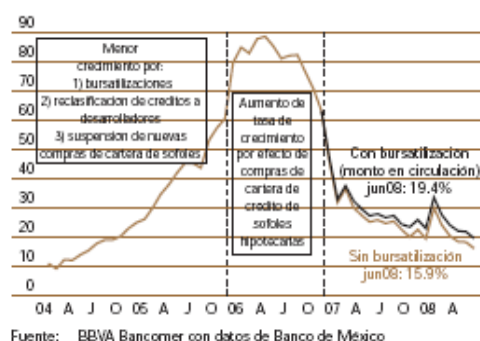
**El financiamiento del sector privado a la vivienda continúa, aunque a ritmos más moderados**

- \* El flujo anual promedio de recursos financieros representa 0.5% del PIB, es elevado
- \* Moderación: por desaceleración economía, inflación (alimentos, energía, insumos construcción), avances cobertura déficit habitacional y aumento moderado de la tasa de interés
- \* Si economía crece al 2%, crédito bancario a vivienda podría ubicarse 17% real para el 2008

**Financiamiento Privado a la Vivienda\***  
Saldos constantes en mmp de junio de 2008



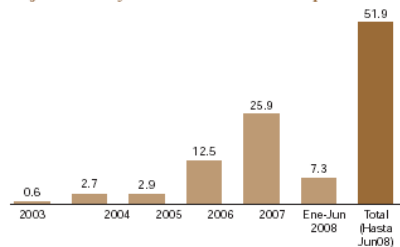
**Crédito Bancario Vigente a la Vivienda**  
Variación % real anual



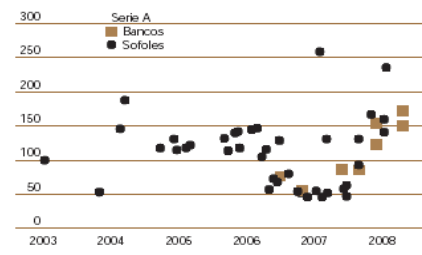
**Efecto en las burzatilizaciones: menores volúmenes y mayores spreads**

- \* Menor número de emisores: 42% frente a los doce meses previos al 1S08, de 19 a 11, pero el monto por emisión ha aumentado casi el doble.
- \* Diferenciales de rendimiento entre Bohris "A" y bonos gubernamentales han subido en torno a 1/3 parte en los últimos doce meses; Bohris "B" en torno a 20%
- \* Emisores de mejor calidad crediticia han tenido menores restricciones para colocar
- \* El aumento de spreads asociado a la aversión internacional, no al comportamiento del mercado hipotecario mexicano

**Bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios a la Vivienda**  
Flujos anuales y saldo acumulado en mmp corrientes



**Diferencial entre los Rendimientos de los Bohris y los Bonos Gubernamentales**  
Puntos básicos





**Se deben mantener los estándares estrictos de crédito que hasta ahora han caracterizado al Mercado de Bursatilización Hipotecaria**

\* Mercado de bursatilizaciones en México es sólido, es pequeño, puede mantener en el mediano plazo el dinamismo que lo ha caracterizado en el pasado por adecuada estructura – diseño institucional

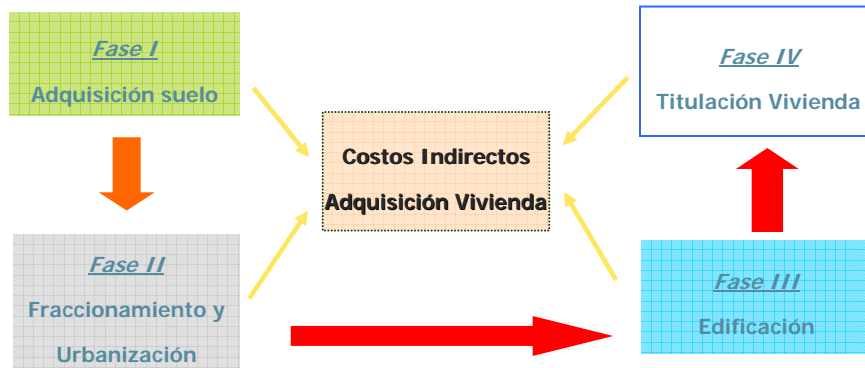
	Bohris (México)	Subprime (EEUU)		Bohris (México)	Subprime (EEUU)
Estándares de crédito	Estrictos	Relajación excesiva	Razones de deuda a ingreso (DTI) y monto del crédito a valor de la vivienda (LTV)	Adecuadas razones	Créditos con muy poco o sin enganche, por tanto, LTV cercanos a 100% (y mayores a 100% con la caída posterior de los precios) y DTI elevados (y en niveles impagables para muchas personas al ajustarse las tasas)
Originación	Buenos estándares, créditos sólo a personas con un buen historial crediticio; generalmente para primera vivienda	Políticas de originación excesivamente laxas; poco o malo historial crediticio, posibilidad de obtener crédito sin comprobar ingresos (cerca de la mitad de los créditos)	Tasas de interés	Fijas	La mayoría de los créditos con tasa variables, que se ajustaban fuertemente al alza después los dos primeros años del crédito
Administración	No se separa administración de originación	Administración separada de originación			
Historial crediticio; comprobación de ingresos	Completo y buen historial; necesario comprobar ingresos	Poco o mal historial; era posible obtener el crédito sin comprobar ingresos			

**Índice**

- 1) Entorno Macro y Construcción**
- 2) Actividad Mercado de Vivienda**
  - a.- Efectos en la actividad por regiones y segmentos de la desaceleración de EEUU
  - b.- Moderación del financiamiento: menores volúmenes y mayores Spreads
- 3) Costos indirectos a la adquisición de vivienda**
  - a.- La necesidad de mejorar accesibilidad con menoreas costos
- 4) ¿Existe actualmente un " déficit de vivienda "?**
  - a.- Déficit de vivienda:... aún no existe consenso sobre el indicador del rezago habitacional
  - b.- Diferentes aproximaciones al Déficit de vivienda

**CI un sistema integrado por 4 fases de producción, 1er aproximación a costos de transacción del sector**

\* Necesario reducir costos, limitante para la expansión del sector, tanto directos (ej suelo, mejora esquemas de edificación), como indirectos (fraccionamiento, urbanización) p/ mejorar accesibilidad  
 \* Esquemas de Costos indirectos locales por autonomía – es necesario homogenizarlos



**Impuestos y cuotas para la adquisición de vivienda**

<b>Fase I</b> Adquisición del Suelo	1 Avalúo del inmueble 2 Certificado de libertad de gravamen 3 Honorarios notariales 4 Impuesto predial 5 Inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad (RPP) 6 Impuesto sobre Adq. de Inmuebles 7 Certificado de no adeudo de impuesto predial
<b>Fase II</b> Fraccionamiento y Urbanización	1 Alineamiento y número oficial 2 Deslinde catastral 3 Red general de alcantarillado al fraccionamiento 4 Apeo y deslinde catastral 5 Conexión de la red general de alcantarillado al fraccionamiento 6 Derechos por conexión de agua potable y drenaje de fraccionamiento 7 Licencia de fraccionamiento 8 Licencia de obras de urbanización

\* El modelo de impuestos y tarifas está basado en el caso de Aguascalientes, representativo

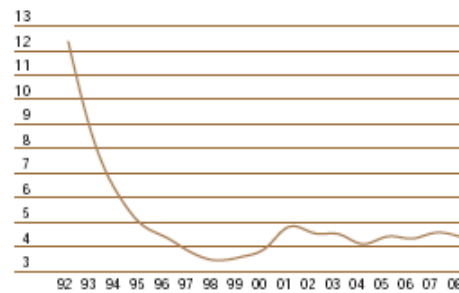
\* La fase que presenta mayores diferencias entre las entidades es Fraccionamiento y Urbanización

<b>Fase III</b> Edificación	1 Alineamiento y número oficial 2 Derechos por conexión de agua potable domiciliaria 3 Licencia de construcción
<b>Fase IV</b> Titulación de la Vivienda	1 Avalúo del inmueble 2 Certificado de libertad de gravamen 3 Certificado de no propiedad 4 Honorarios notariales 5 Inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad (RPP) 6 Inscripción del crédito hipotecario en el Registro Público de la Propiedad (RPP) 7 ISAI 8 Certificado de no adeudo de impuesto predial

**Los CI tienen una tendencia favorable desde 1992; existen 20 entidades por debajo del costo promedio de 2002-08**

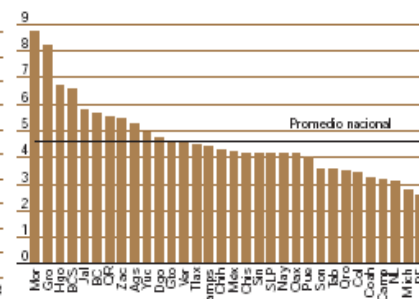
- \* Promedio nacional CI presenta tendencia decreciente desde 1992
- \* En 2008 marginalmente por encima de la meta (4%) s/ valor comercial (4.61%)
- \* Entidad peor situada: Morelos (9%), mejor posicionada D.F. ( 2.58%)

**Evolución de los Costos Indirectos**  
Promedio nacional en la adquisición de vivienda,  
% del valor comercial



Fuente: BBVA Bancomer con datos de Conavi

**Costos Indirectos de Adquisición de Vivienda por Entidad**  
Promedio 2002-2008, % del valor comercial



Fuente: BBVA Bancomer con datos de Conavi

**El encarecimiento de insumos se refleja en los costos indirectos**

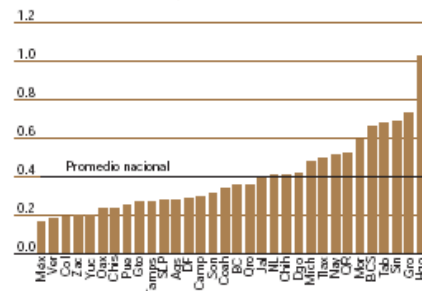
- \* Durante la fase de expansión del sector aumenta de edificación y de adquisición del suelo (relevante sobre todo para vivienda social y económica).
- \* En contraparte, disminuye titulación de vivienda y fraccionamiento y urbanización.

**Costos Indirectos a la Vivienda por Fases**  
% del valor comercial

	2002-08	Part. %	2008	Part. %
<b>Total (2002-2008)</b>	<b>4.61</b>		<b>4.41</b>	
Adquisición del suelo	0.40	8.58	0.44	9.98
Fraccionamiento y urbanización	1.21	26.30	1.13	25.62
Edificación	0.73	15.86	0.83	18.82
Titulación de la vivienda	2.27	49.25	2.02	45.80

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Conavi

**Costos Indirectos de Adquisición de Suelo**  
Promedio 2002-2008, % del valor comercial



Fuente: BBVA Bancomer con datos de Conavi

**La entidad mejor posicionada es el Distrito Federal que es competitiva en todas sus fases de adquisición residencial**

- \* Adquisición del suelo es 0.4% del valor comercial
- \* Costos fraccionamiento y urbanización 1.21%
- \* Edificación presentó un nivel de 0.73%
- \* Titulación vivienda 2.3% del valor comercial
- \* Con estas tendencias se puede alcanzar la meta del 4%

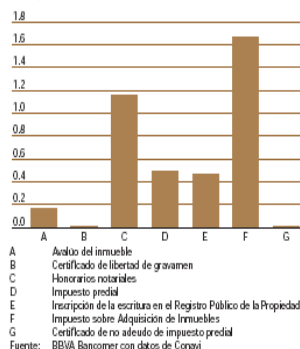
	Fases				Total
	I	II	III	IV	
Morelos	0.59	2.61	1.25	4.27	8.71
Guerrero	0.73	1.06	0.78	5.65	8.22
Hidalgo	1.03	1.58	0.35	3.71	6.67
Baja California Sur	0.66	1.88	2.16	1.88	6.57
Jalisco	0.39	1.03	1.24	3.10	5.76
Baja California	0.36	1.35	0.56	3.36	5.63
Quintana Roo	0.52	1.67	1.15	2.18	5.52
Zacatecas	0.20	1.85	0.64	2.76	5.45
Agua Calientes	0.28	2.90	0.80	1.21	5.18
Yucatán	0.20	1.15	0.54	3.04	4.92
Durango	0.41	0.91	0.40	3.01	4.73
Guanajuato	0.27	1.78	0.92	1.63	4.60
Veracruz	0.18	0.93	1.18	2.25	4.54
Tlaxcala	0.50	2.16	0.36	1.49	4.50
Tamaulipas	0.27	0.88	1.03	2.24	4.42
Chihuahua	0.41	1.28	0.30	2.32	4.31

	Fases				Total
	I	II	III	IV	
México	0.17	0.97	1.80	1.31	4.24
Chiapas	0.24	1.19	0.29	2.46	4.18
Sinaloa	0.69	1.04	0.53	1.90	4.15
San Luis Potosí	0.27	0.79	1.26	1.83	4.15
Nayarit	0.51	1.21	0.37	2.04	4.14
Oaxaca	0.23	0.89	0.32	2.70	4.13
Puebla	0.25	1.58	0.94	1.23	3.99
Sonora	0.31	0.53	0.49	2.23	3.56
Tabasco	0.68	0.54	0.16	2.15	3.53
Querétaro	0.36	0.58	0.64	1.92	3.50
Colima	0.19	1.02	0.17	2.08	3.46
Coahuila	0.34	0.76	0.59	1.57	3.25
Campeche	0.29	0.40	0.61	1.85	3.15
Nuevo León	0.41	0.60	0.93	1.17	3.10
Michoacán	0.48	0.81	0.33	1.15	2.76
Distrito Federal	0.28	0.92	0.33	1.05	2.59
Prom. nacional	0.40	1.21	0.73	2.27	4.61

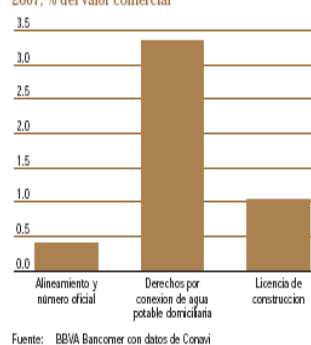
**El federalismo local en la adquisición de vivienda: estable aunque debería converger a un modelo más homogéneo**

- \* Fase fraccionamiento y urbanización presenta las mayores diferencias entre las entidades federativas
- \* Los honorarios notariales es el rubro con mayor nivel de costos en la fase de titulación de la vivienda
- \* Aún existen impuestos y cuotas con muy baja recaudación

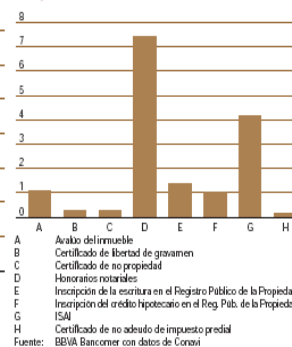
**Impuestos a la Adquisición del Suelo**  
2007, % del valor comercial



**Impuestos a la Edificación**  
2007, % del valor comercial



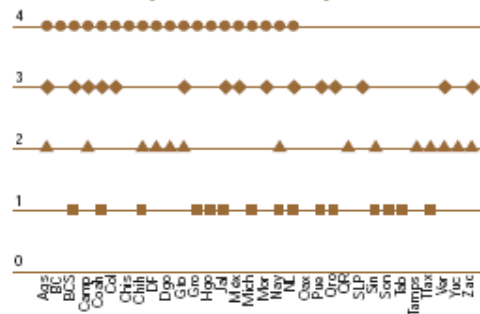
**Impuestos a la Titulación de la Vivienda**  
2007, % del valor comercial



**Las diferencias regionales en Costos Indirectos se deben la discrecionalidad de cada sistema local**

\* El marco institucional debería incentivar aún más la actividad privada del sector con una mayor disponibilidad de información. Es necesario integrar en los costos indirectos los de transacción e información

**Entidades con Elevados Costos Indirectos por Etapa**  
Por encima del promedio, fases de producción



\* El 30% de los estados presentan un elevado costo en al menos tres de sus fases de adquisición de vivienda, el 50% en dos y el 30% únicamente una etapa

\* El nivel de recaudación de los costos indirectos es relativamente bajo (p.e. certificado de libertad de gravamen o inscripción de la escritura en el RPP)

\* Oaxaca tiene en todas sus etapas un nivel de costo por etapa por debajo del promedio nacional.

Fuente: BBVA Bancomer

**Hacia un modelo federalista más homogéneo y simplificado de costos de transacción...**

\* Se debería definir un modelo de simplificación administrativa a nivel federal para las cuotas, tarifas e impuestos en un menor número de trámites y gestiones

\* Es necesario homogeneizar el marco "impositivo-fiscal" entre las entidades federativas, (reducir costos de aprendizajes y ejecución) de tal manera que sea indistinto la localización, que no sea un elementos determinante de la decisión. Un Modelo homogéneo o estándar facilitará las actividades del sector.

\* Es relevante incrementar la recaudación por impuestos y tarifas de los costos indirectos para eliminar prácticas incorrectas y facilitar la dotación de infraestructura.

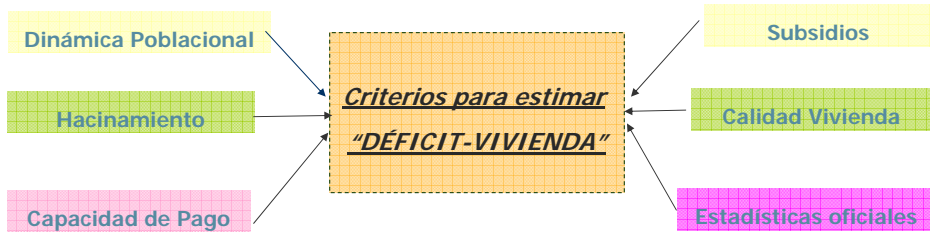
Política de Vivienda	Hogares	Promotores Banca/Sofoles	Gobierno	Otros
Acumulación de capital-plusvalía	X	X		
Formalización a vivienda de bajos ingresos	X		X	
Seguridad de tenencia	X	X	X	
Mitigación de riesgo sistémico		X	X	
Acceso a financiamiento	X	X	X	X
Uso de suelo	X	X	X	
Regulación			X	
Provisión de suelo urbanizado		X	X	
Información de ofertas				X

Índice

- 1) Entorno Macro y Construcción
- 2) Actividad Mercado de Vivienda
  - a.- Efectos en la actividad por regiones y segmentos de la desaceleración de EEUU
  - b.- Moderación del financiamiento: menores volúmenes y mayores Spreads
- 3) Costos indirectos a la adquisición de vivienda
  - a.- La necesidad de mejorar accesibilidad con menoreas costos
- 4) ¿Existe actualmente un " déficit de vivienda " ?
  - a.- Déficit de vivienda:... aún no existe consenso sobre el indicador del rezago habitacional
  - b.- Diferentes aproximaciones al Déficit de vivienda

¿Aún persiste un déficit habitacional?...¿cuál es su magnitud real?

- \* ¿ Porqué no se ha satisfecho dado que existe condiciones favorables: estabilidad macro, disponibilidad financiamiento, mejora significativa condiciones de accesibilidad ?
- \* Déficit de vivienda es una "señal" clave: desarrolladores identificar sitios susceptibles de construir stock residencial, administración pública planeación y dotación infraestructura, financieros – asignación recursos, puede contribuir a reducir episodios de sobre oferta vivienda
- \* Déficit debe cuantificar: desequilibrios del mercado por segmento de vivienda, plaza, estrato de ingreso, precio adquirible y tipo de instrumento de financiamiento
- \* Necesario una publicación del déficit con mayor frecuencia



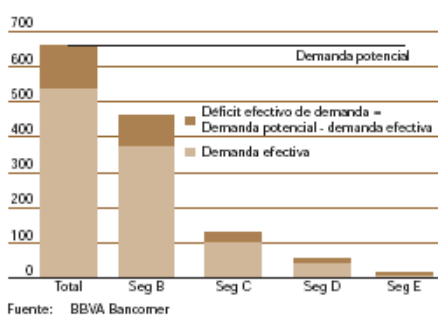
Hacia una definición representativa del “Déficit de Vivienda”, una prioridad

Criterios Generales para la Estimación del Déficit Habitacional

Efecto	Meta/objetivo	Déficit cero
Bono demográfico	+ 2015, máximo, favorable a 30's	Positivo Incrementa dem. potencial
Hacinamiento	+ ONU: disminuir	Negativo Política social
Cartera hipotecaria (CH)	- 1 millón créditos anuales CH/PIB: incrementar	Positivo Provee financiamiento
Subsidios Federales	- Subsidios al frente 2.3-4 mmd	Positivo Multiplica la demanda
Generación de empleo	+ 1 millón empleos anuales	Positivo Mayor demanda efectiva
Depreciación	+ Mayor calidad, Mejoramiento	Negativo Mejoramiento habitacional
Construcción	- 2.4% anual Sobreoferta	? Coordinación

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

Demanda de Vivienda en México, 2006

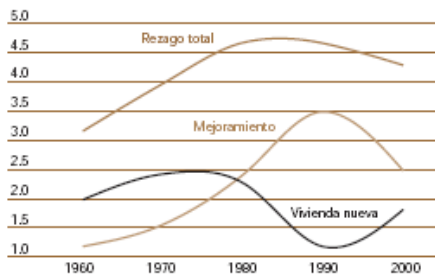


Déficit ha disminuido gracias a la provisión de vivienda nueva

- En 2000: rezago 4.3 millones de viviendas, 1.8 mill vivienda nueva y 2.5 remodelación
- \* El déficit se ha cubierto en donde había capacidad de pago, dado la mejoría de la accesibilidad (estabilidad macro, menores tasas de interés, mayor empleo, etc)
- \* La tendencia que debería prevalecer es mejoramiento de vivienda y ampliación, que se atiende a la población de menores ingresos.
- \* Déficit remanente: más difícil de cubrir, en zonas remotas, rurales, economía informal,

“Déficit de Vivienda”: Evolución Histórica

Millones de unidades residenciales



Estimación del Rezago Habitacional 2000

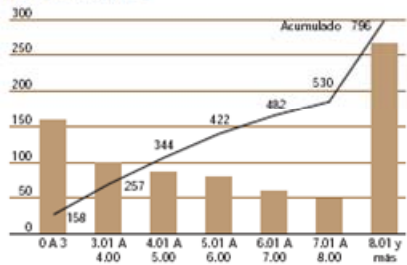
Total	4,290,665		
=		Reposición	Sobreocupadas
Vivienda nueva	1,810,930	1,055,249	755,681
+		Mejoramiento	Ampliación
Remodelación de vivienda	2,479,735	437,636	2,042,099

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Conavi

**Déficit Tenencia Propia (14%); aprox 800 mil viviendas**

- \* Tenencia Propia rezago asignación de derechos de propiedad vivienda
- \* 800 mil hogares en déficit: aprox 20% (o 150 mil unidades) concentrado en familias con ingresos inferiores a 3 s.m, 33% (o 300 mil unidades) con ingresos iguales o superiores a 8 o más s.m
- \* Mercado alquiler está integrado en su mayoría por el segmento de 8 o más s.m, clase media
- \* Estimación conservadora: no considera hacinamiento y calidad de vivienda, pero uno de los mejores criterios para medir déficit

**"Déficit de Viviendas" por Tenencia Propia (por Rango de Salarios Mínimos)**  
Miles de unidades



Fuente: BBVA Bancomer con datos de ENIGH 2006

**"Déficit de Vivienda" por Tenencia Propia**  
Miles de unidades

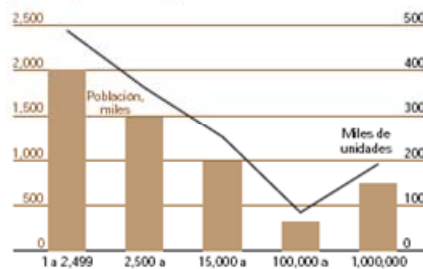
Salarios mín.	Viviendas	Hogares	Diferencia	Part. %
0 a 3	709.5	867.1	-157.6	19.8%
3.01 a 4.00	566.5	666.3	-99.7	12.5%
4.01 a 5.00	417.4	504.1	-86.7	10.9%
5.01 a 6.00	371.2	449.5	-78.3	9.8%
6.01 a 7.00	311.4	371.5	-60.1	7.6%
7.01 a 8.00	193.8	241.5	-47.7	6.0%
8.01 y más	992.8	1,259.0	-266.2	33.4%
<b>Total</b>	<b>3,562.8</b>	<b>4,359.0</b>	<b>-796.2</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: BBVA Bancomer

**Déficit Regional: concentrado en zonas rurales y casas independientes**

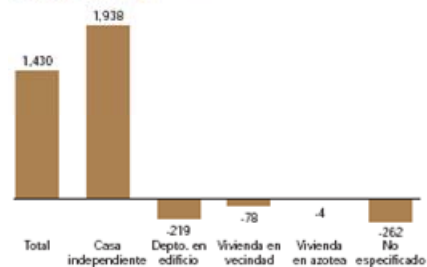
- \* Déficit estimado total 1.4 millones de viviendas, 87% en localidades de menos de 1 millón de habitantes, pero con una enorme dispersión geográfica.
- \* Déficit tipo de vivienda: destaca Casa Independiente (1.9 millones), superávit resto, deptos (219 mil)
- \* Modelo urbano y políticas públicas deben de considerar estas carencias

**"Déficit de Habitación" por Tipo de Región**



Fuente: BBVA Bancomer con datos de INEGI

**Viviendas con "Población en Déficit de Habitación" por Tipo de Vivienda**  
Miles de unidades



Fuente: BBVA Bancomer con datos de INEGI



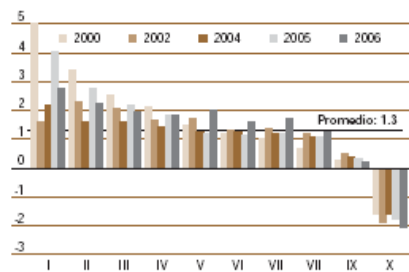
**Déficit de vivienda más acentuado en los menores estratos de ingreso**

\* Déficit de vivienda Ajustado por Ingreso y Economías de Escala aproximación ingresos del hogar para cubrir servicios de vivienda (\$1 314 pesos mensuales de 2006)

\* A nivel nacional se requieren 28 días laborables mensuales promedio adicionales, (período 2000 al 2006), para obtener un déficit cero en servicios de vivienda

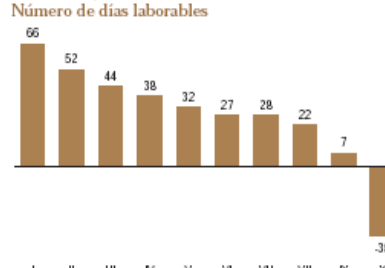
\* Necesario vincular mercado laboral con vivienda para aminorar déficit habitacional

**“Déficit de Vivienda” Ajustado por Ingreso y Economías de Escala por Hogar**  
Miles de pesos, ingreso mensual, 2006= 100



Fuente: BBVA Bancomer con datos de ENIGH

**“Déficit de Vivienda” Equivalente a Días Laborables Pagados al Salario Mínimo Mensual, 2000-2006**  
Número de días laborables



Fuente: BBVA Bancomer con datos de ENIGH

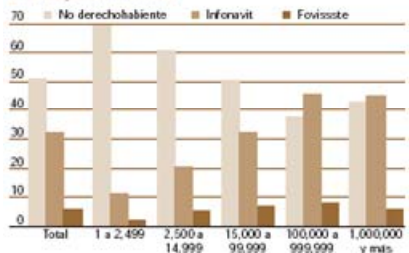
**Déficit derechohabien- cia: se debe incrementar la afiliación a la Seguridad Social, aún existe una cobertura menor al 50%**

\* 51.1 millones de habitantes, aprox 50% población, no tienen acceso a seguridad social

\* Confirma la misma lectura déficit regional, localizado en pequeñas poblaciones y muy disperso geográficamente. Ej Localidades menores de 2 500 habitantes tienen 16.5 millones de habitantes deficitarios, 32%

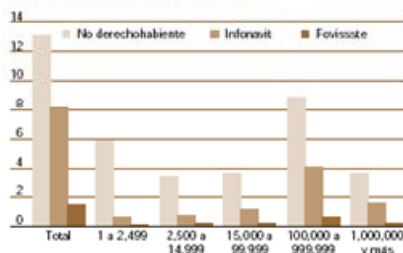
\* Deseable generar esquemas e incentivos a cotización en seguridad social y facilitar acceso a vivienda

**“Déficit de Vivienda” por Derechohabien- cia al Infonavit y al Fovissste por Región**  
% de la población total



Fuente: BBVA Bancomer con datos de INEGI

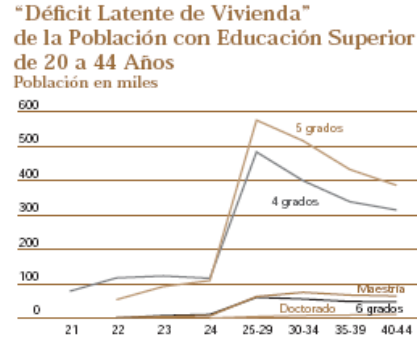
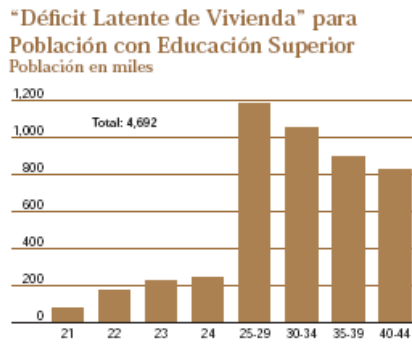
**“Déficit de Vivienda” por Derechohabien- cia al Infonavit y al Fovissste por Región**  
Millones de unidades de vivienda



Fuente: BBVA Bancomer con datos de INEGI

**Déficit latente aprox por nivel educativo: una oportunidad para nuevos nichos hipotecarios**

- \* "Déficit latente" aproximación del mercado potencial por segmento educativo. Estimado 2.3 millones de estudiantes de educación superior
- \* 84% localizado en segmento de 25-44 años de edad
- \* 72% concentrado estudiantes 4-5 niveles educativos, representa 2 millones de viviendas potenciales.



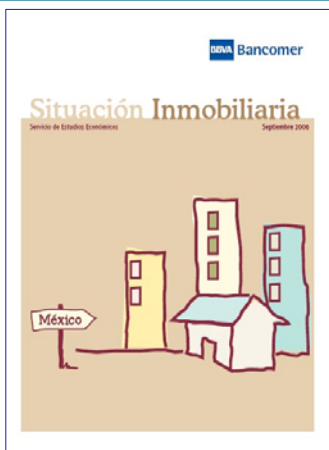
**Conclusiones (1): desaceleración cíclica, buenas bases para recuperar el crecimiento 2do semestre 2009....**

- \* El sector inmobiliario esta enfrentando varios retos: desaceleración EEUU, incrementos en el precio commodities (costos construcción y efectos capacidad pago familias) y sobre oferta vivienda.
- \* La desaceleración de la vivienda es más marcada en las regiones y segmentos expuestos a EEUU, sin embargo, también lo vinculado con el mercado interno muestra moderación, aunque a menor ritmo. La desaceleración es cíclica, no un frenazo de la actividad. Las bases de crecimiento del sector son sólidas (demanda persiste, financiamiento, desarrolladores y marco institucional adecuado) y se mantienen para su crecimiento en el mediano plazo.
- \* A partir del 2do trimestre del 2009, habrá mejores perspectivas, menores presiones en costos e inflación y síntomas más claros de recuperación hacia el 2do semestre del 2009. Es clave acelerar los planes de infraestructura para suavizar estos impactos y vigilar la evolución del contexto internacional (EEUU).

**.... pesar de lo complicado de la coyuntura los temas estructurales son importantes y es necesario también atenderlos**

\* En estos momentos los temas estructurales son también importantes. Es necesario seguir mejorando la accesibilidad de la vivienda a través de lo que hemos denominado la "nueva etapa" el sector: reducción de costos (tanto directos como indirectos), aprovechar las ventajas del federalismo para simplificar y homogenizar procesos, mejores modelos urbanos que faciliten la generación de plusvalía (mejor dotación de infraestructura, conectados con centros de trabajo y servicios públicos).

\* Aun existe un déficit habitacional, este se encuentra en regiones menos pobladas, dispersas geográficamente y con fuerte presencia de economía informal, con baja cobertura de servicios de seguridad social. Se deben de atender a los segmentos de menores ingresos, es necesario contar con medidas de déficit habitacional de mejor calidad y de mayor frecuencia, constituyen una "señal" potente y relevante para los agentes del sector y pueden facilitar la reducción de los episodios de sobre oferta. Mejor información puede evitar sobredimensionar metas de organismo públicos.



**La Vivienda ante la desaceleración de EEUU y la "nueva" etapa del sector**

**Presentación a prensa  
Situación Inmobiliaria México  
Septiembre 2008**