



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

Presentación a prensa
Situación Inmobiliaria México
Septiembre 2008

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

1

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

Servicio de Estudios Económicos, México.

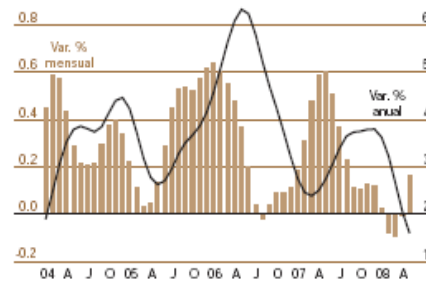
Septiembre 2008

2

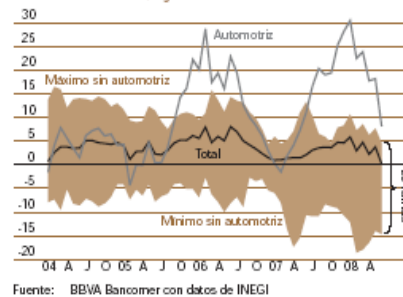
Economía mexicana inicia su etapa de desaceleración a finales del 2007

- * 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



Producción Manufacturera
Variación % anual, ajustada estacionalmente



Servicio de Estudios Económicos, México.

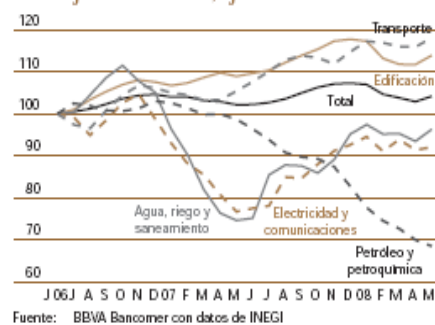
Septiembre 2008

3

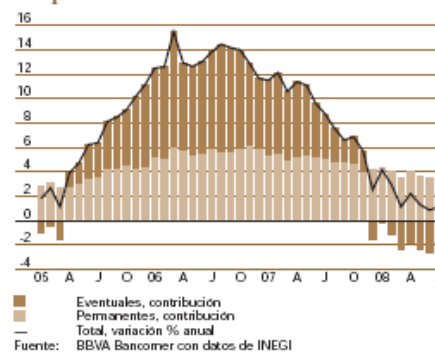
La construcción en esta dinámica de moderación

- * 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



Empleo en la Construcción



Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

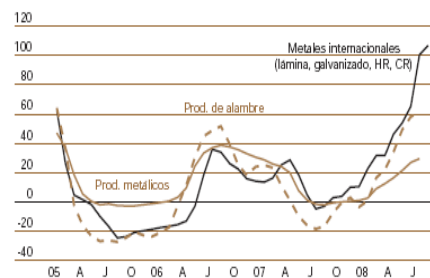
4

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.

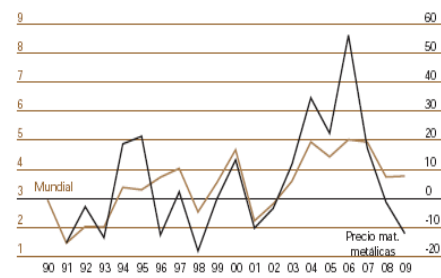
* Expectativa: una gradual baja en 2009 (entre 7-9% vs 16% actual), diferenciada mayor en metálicos (8.8%), alambre (15.2%), tardarán más en bajar los vinculados con energía - petroquímicos (2do trim 09), presión latente por ajuste en precios administrados.

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 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

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

6

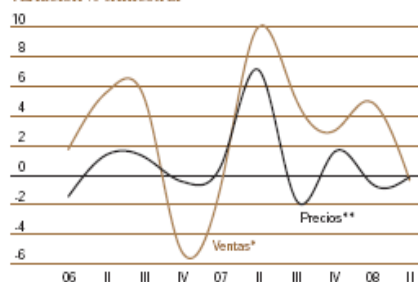
Desaceleración también en vivienda, diferencias por regiones y segmentos

* 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

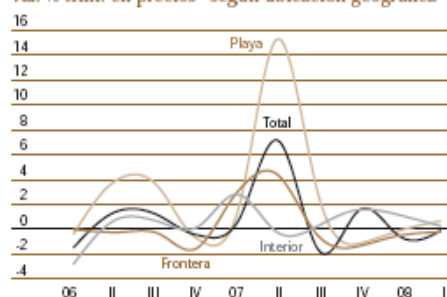
Variación % trimestral



* Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

Regionalmente, el Impacto Depende de la Vinculación con EEUU

Var. % trim. en precios* según ubicación geográfica



* Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

7

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

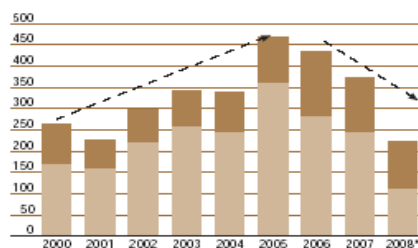
* Se "normalizan" condiciones internas: a) cumplimiento de metas de financiamiento de institutos públicos, b) reducción de inventarios, c) redimensionamiento del mercado

* 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"

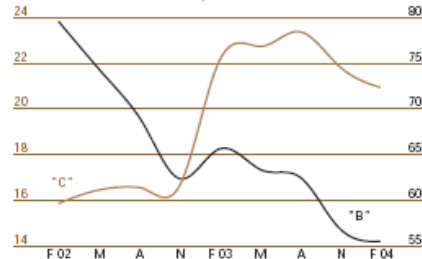
Miles de unidades anuales



* 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

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

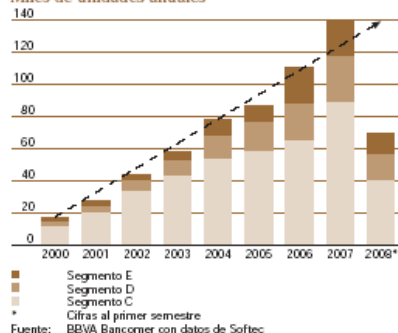
8

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"

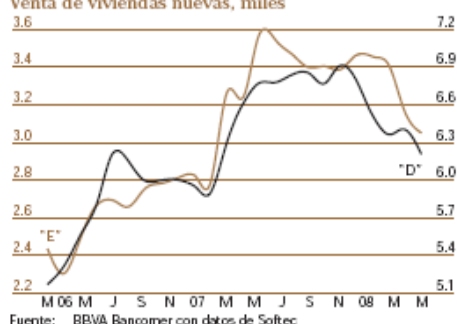
Ventas de Vivienda Segmentos "C", "D" y "E"

Miles de unidades anuales



En el Mercado de Altos Ingresos Influye el Ciclo en EEUU

Venta de viviendas nuevas, miles



Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

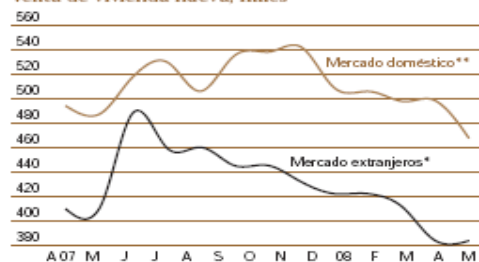
9

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

- * Síntomas 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

Venta de vivienda nueva, miles



Servicio de Estudios Económicos, México.

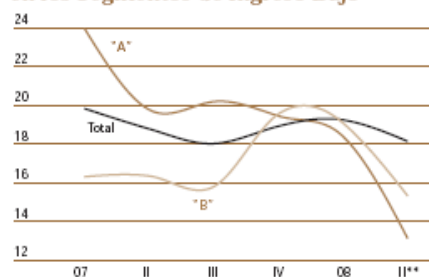
Septiembre 2008

10

Inventarios muestran el grado de ajuste del mercado

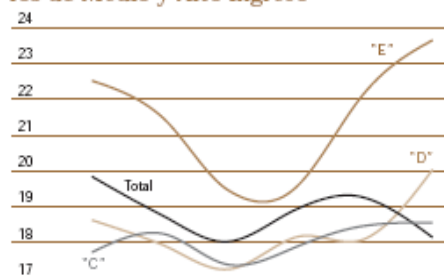
- * El promedio a nivel nacional de inventarios se ha mantenido relativamente estable, sin embargo, existen diferencias por segmentos.
- * Reducciones consistentes en bajos ingresos "A" y "B", y niveles estables en "C"
- * Aumentos importantes en "D" y "E"

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

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

11

¿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?

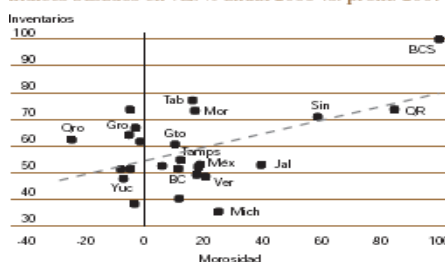
	Segmentos de vivienda				
	"A"	"B"	"C"	"D"	"E"
Baja California				X	X
Baja California Sur			X		
Guerrero			X		
Michoacán	X				
Morelos					X
Nayarit					X
Querétaro					X
Sinaloa		X			
Sonora			X		
Tabasco		X		X	
Veracruz		X			
Zacatecas				X	

* 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

Indíces 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

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

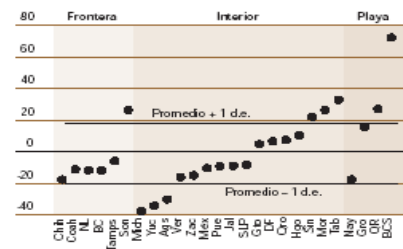
12

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

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

¿En qué Plazas se han Acumulado los Inventarios?

Variación % 2008 vs. 2007



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

Dimensionando la Sobreoferta*: ¿Qué la Explica?

Enero-mayo 2008

Inversión residencial en playas ¹	Integración con EEUU ¹
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)
	Mor (14)
	Méx (4)
Otros factores ⁴	Remesas ³

* 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

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

13

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

Avance Crediticio 2008

Miles

	Meta 2008	Part. %	Avance a julio	Avance vs. meta (%)
Total	500.0	100.0	270.6	54.1
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

No. de Créditos Otorgados por Organismos de Vivienda

Miles de flujos anuales

	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	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

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

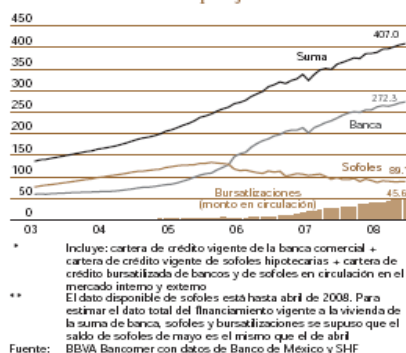
14

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

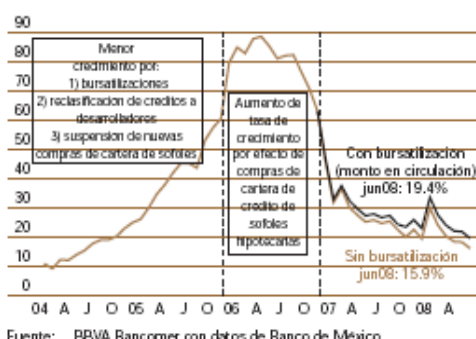
Financiamiento Privado a la Vivienda*

Saldos constantes en mmp de junio de 2008



Crédito Bancario Vigente a la Vivienda

Variación % real anual



Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

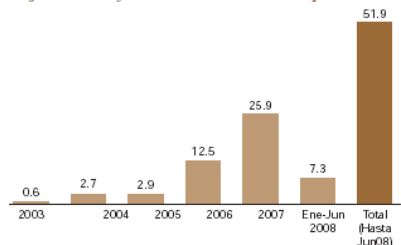
15

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



Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

16

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)
Estándares de crédito	Estrictos	Relajación excesiva
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)
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

	Bohris (México)	Subprime (EEUU)
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)
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

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

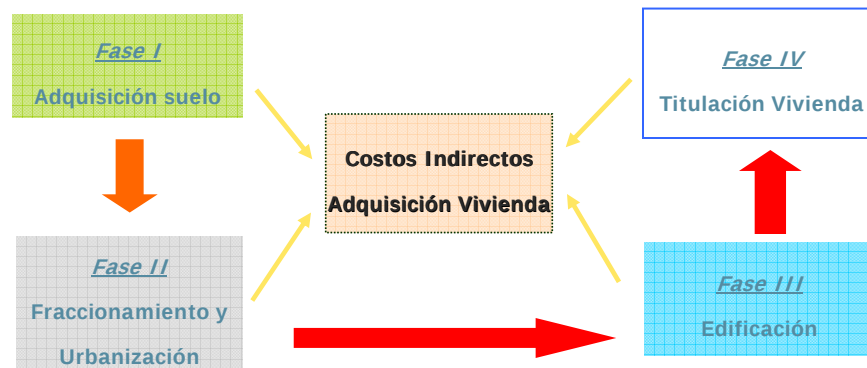
4) ¿Existe actualmente un “ déficit de vivienda ”?

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

Fase I	1 Avalúo del inmueble
Adquisición del Suelo	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
Fase II	1 Alineamiento y número oficial
Fraccionamiento y Urbanización	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

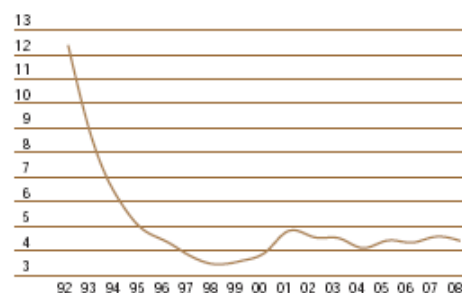
* La fase que presenta mayores diferencias entre las entidades es Fraccionamiento y Urbanización

Fase III	1 Alineamiento y número oficial
Edificación	2 Derechos por conexión de agua potable domiciliar
	3 Licencia de construcción
Fase IV	1 Avalúo del inmueble
Titulación de la Vivienda	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

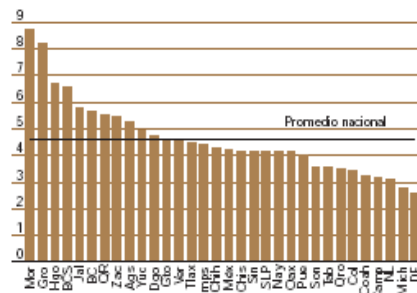
- * Promedio nacional CI presenta tendencia decreciente desde 1992
- * En 2008 marginalmente por encima de la meta (4%) s/ valor comercial (4.61%)
- * Entidad peor situada: Morelos (9%), mejor posicionada D.F. (2.58%)

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

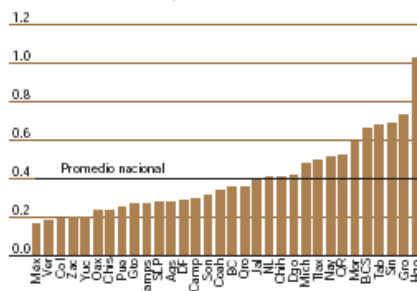
- * Durante la fase de expansión del sector aumenta de edificación y de adquisición del suelo (relevante sobre todo para vivienda social y económica).
- * En contraparte, disminuye titulación de vivienda y fraccionamiento y urbanización.

Costos Indirectos a la Vivienda por Fases
% del valor comercial

	2002-08	Part. %	2008	Part. %
Total (2002-2008)	4.61		4.41	
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

Servicio de Estudios Económicos, México.

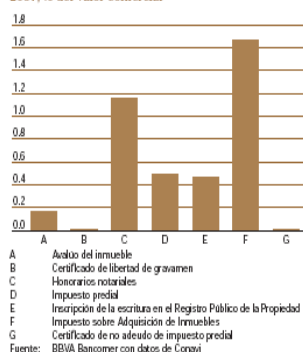
Septiembre 2008

23

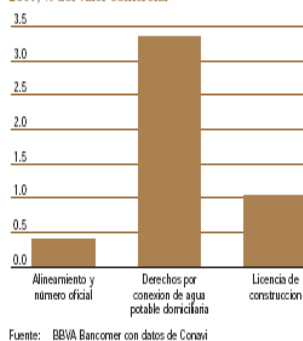
El federalismo local en la adquisición de vivienda: estable aunque debería converger a un modelo más homogéneo

- * 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

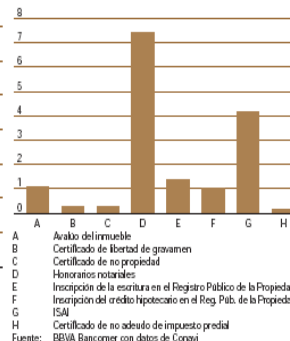
Impuestos a la Adquisición del Suelo
2007, % del valor comercial



Impuestos a la Edificación
2007, % del valor comercial



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



Servicio de Estudios Económicos, México.

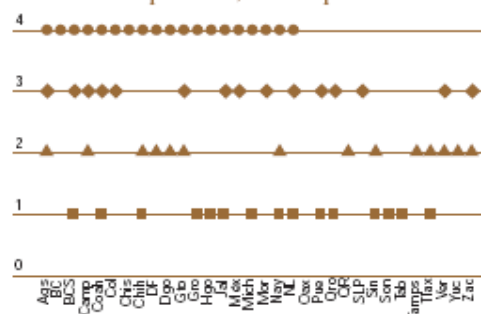
Septiembre 2008

24

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



Fuente: BBVA Bancomer.

* 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.

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

25

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	X
Uso de suelo	X	X		X	
Regulación				X	
Provisión de suelo urbanizado		X		X	
Información de ofertas					X

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

26

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

27

1

2

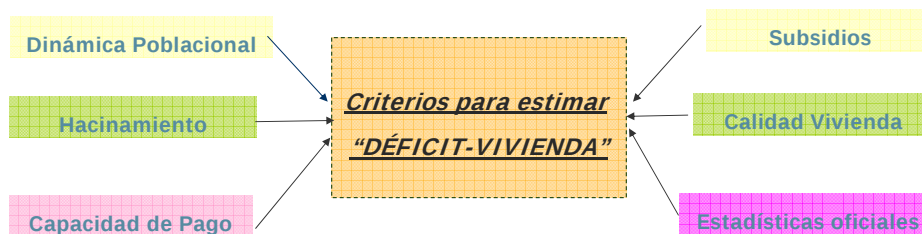
3

4

¿Existe actualmente un 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, mejoría 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



Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

28

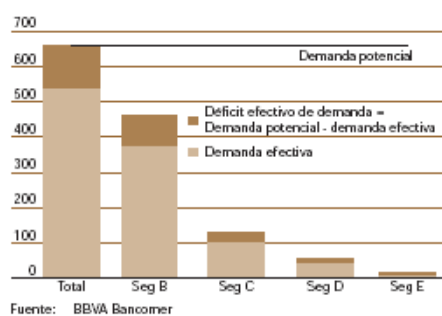
Hacia una definición representativa del “Déficit de Vivienda”, una prioridad

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:	BIVA Bancoer con datos de Softec		

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Softec

Demanda de Vivienda en México, 2006



Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

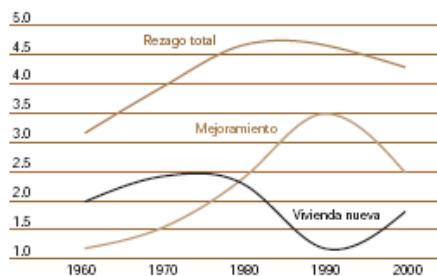
29

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 dónde 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 atienda 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



Fuente: BBVA Bancomer con datos de Conavi

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

Servicio de Estudios Económicos, México.

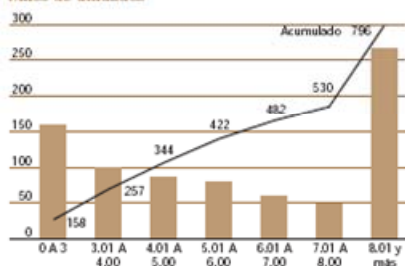
Septiembre 2008

30

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

	Viviendas	Hogares	Diferencia	Part. %
Salarios mín.				
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%
Total	3,562.8	4,359.0	-796.2	100.0%

Fuente: BBVA Bancomer

Servicio de Estudios Económicos, México.

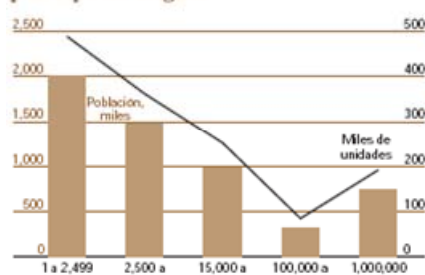
Septiembre 2008

31

Déficit Regional: concentrado en zonas rurales y casas independientes

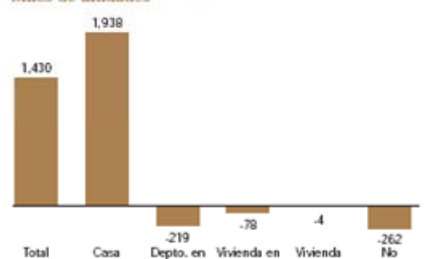
- * Déficit estimado total 1.4 millones de viviendas, 87% en localidades de menos de 1 millón de habitantes, pero con una enorme dispersión geográfica.
- * Déficit tipo de vivienda: destaca Casa Independiente (1.9 millones), superávit resto, deptos (219 mil)
- * Modelo urbano y políticas públicas deben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

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

32

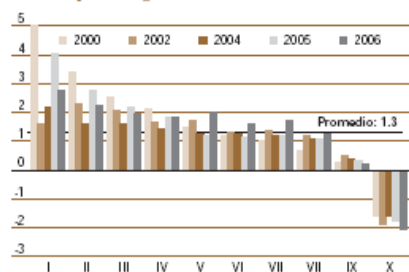
Déficit de vivienda más acentuado en los menores estratos de ingreso

* 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

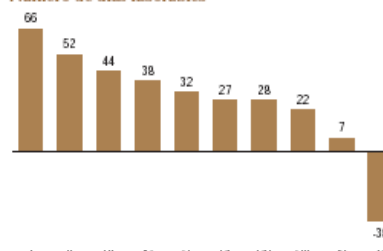
* Necesario vincular mercado laboral con vivienda para aminorar déficit habitacional

"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

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

33

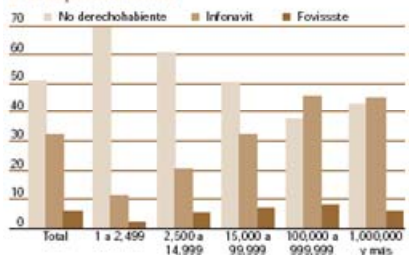
Déficit derechohabien- cia: se debe incrementar la afiliación a la Seguridad Social, aún existe una cobertura menor al 50 %

* 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%

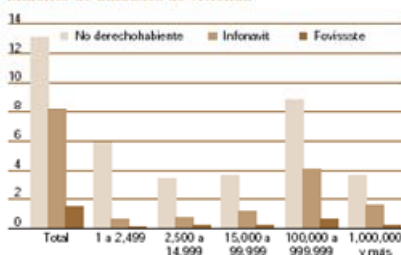
* Deseable generar esquemas e incentivos a cotización en seguridad social y facilitar acceso a vivienda

"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

Servicio de Estudios Económicos, México.

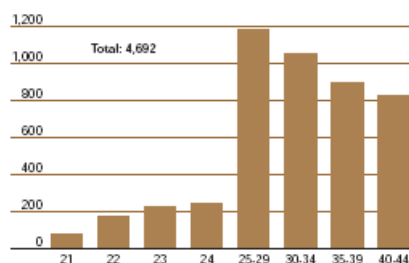
Septiembre 2008

34

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

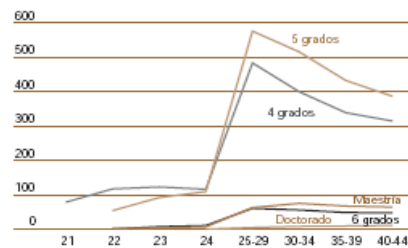
- * "Déficit latente" aproximación del mercado potencial por segmento educativo. Estimado 2.3 millones de estudiantes de educación superior
- * 84% localizado en segmento de 25-44 años de edad
- * 72% concentrado estudiantes 4-5 niveles educativos, representa 2 millones de viviendas potenciales.

"Déficit Latente de Vivienda" para Población con Educación Superior
Población en miles



Fuente: BBVA Bancomer

"Déficit Latente de Vivienda" de la Población con Educación Superior de 20 a 44 Años
Población en miles



Fuente: BBVA Bancomer

Servicio de Estudios Económicos, México.

Septiembre 2008

35

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

- * El sector inmobiliario está 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).

Servicio de Estudios Económicos, México.

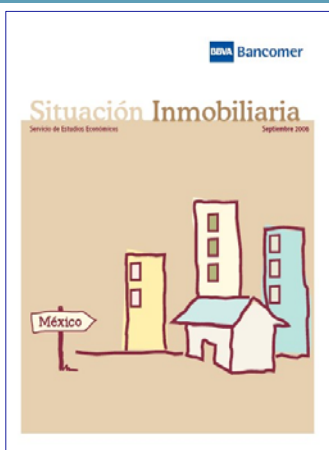
Septiembre 2008

36

.... 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**