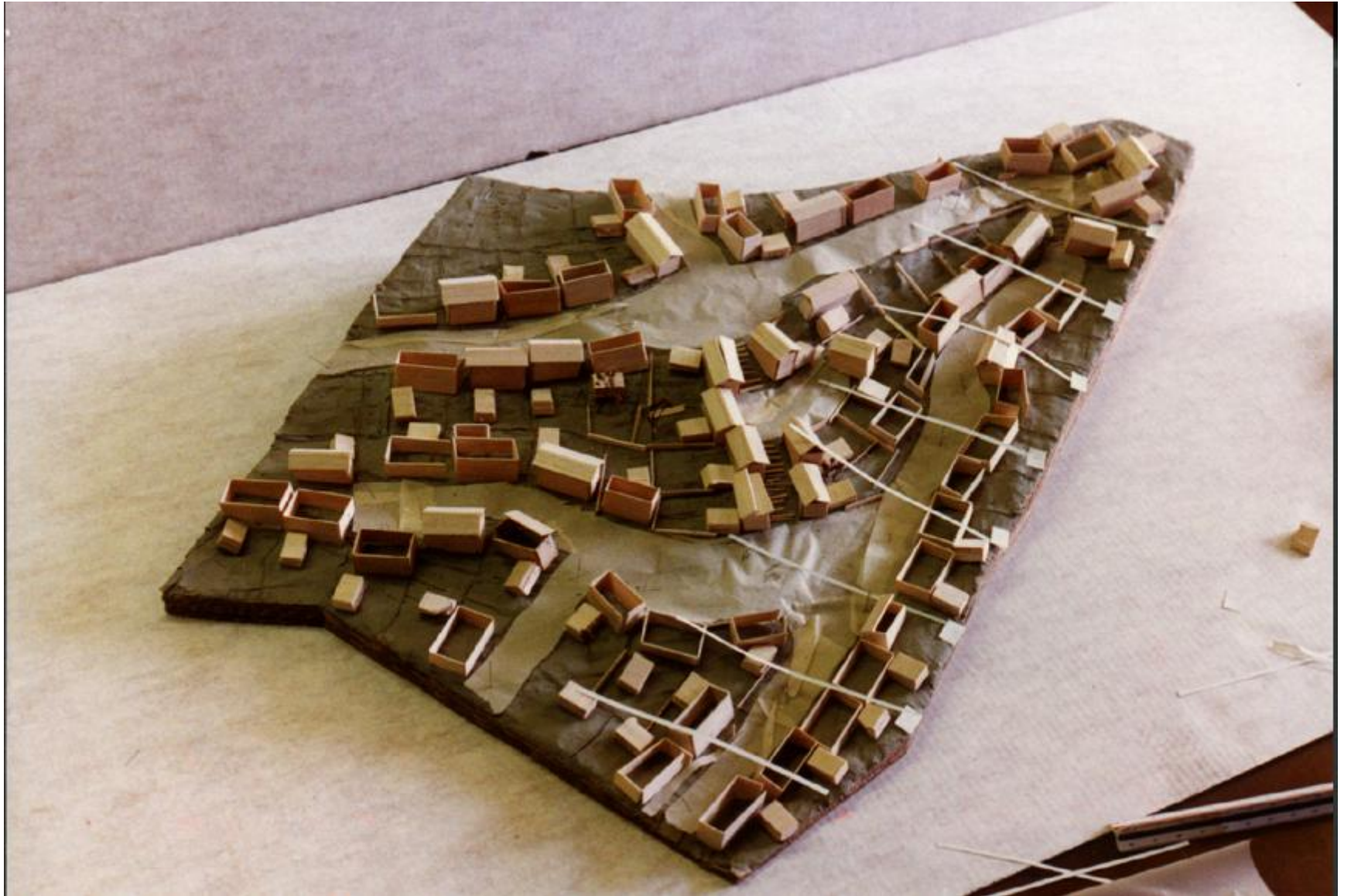


VIVIENDA SOCIAL EN MEXICO

RETOS Y POSIBILIDADES

Dr. Saul Trejo Reyes

Junio 22, 2010



CD JUAREZ



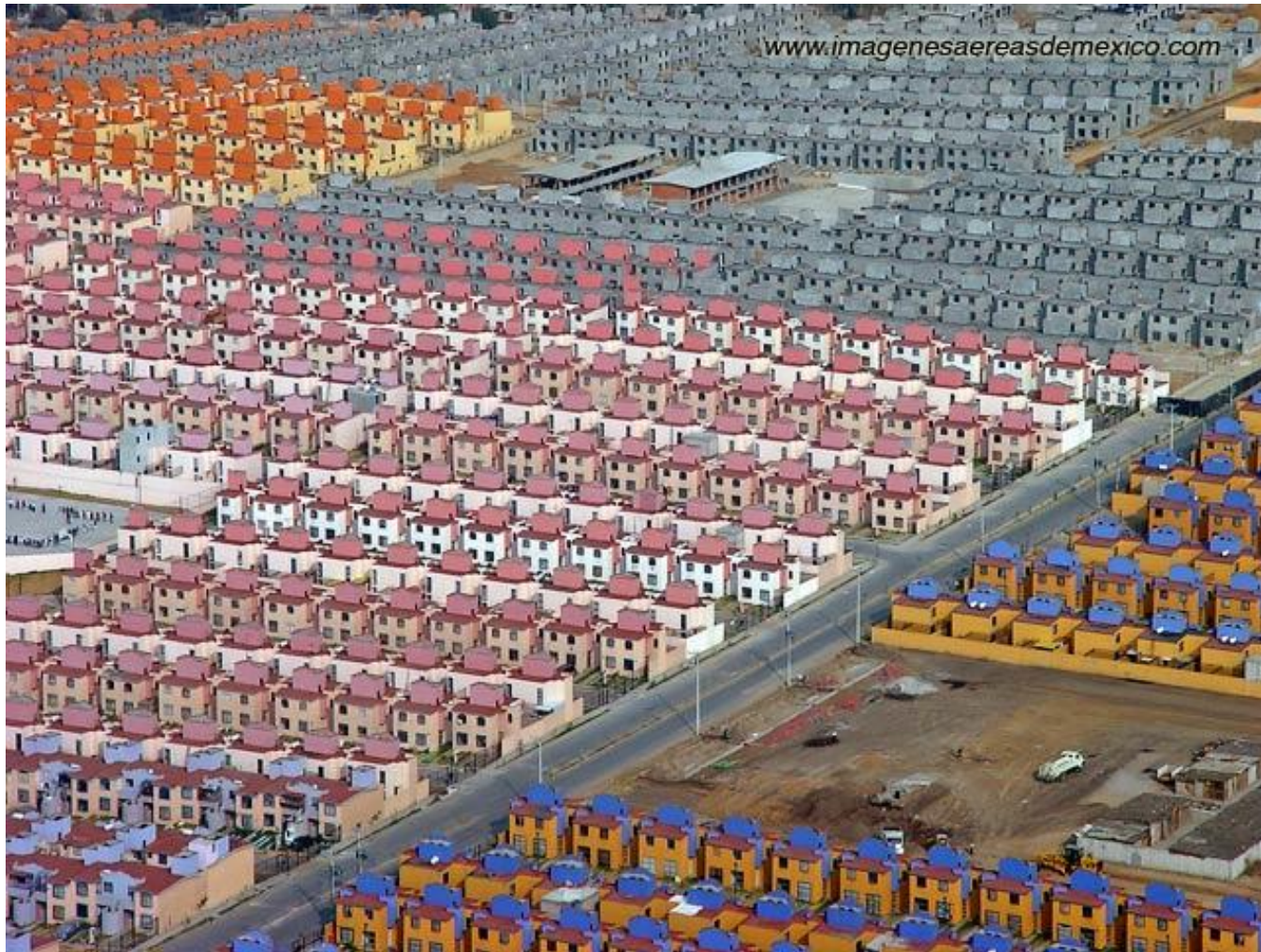
DF



TIJUANA



DF





Gran déficit de vivienda en Mexico

Ligado a la insuficiencia de ingresos

A bajos niveles de ingresos no existe capacidad de compra de una vivienda razonable

Desviación importante en la calidad de las soluciones. Pérdida de bienestar para la sociedad.

MULTIPLICIDAD DE OBJETIVOS

INFRAESTRUCTURA CONVENCIONAL. VIALIDADES SOBREDIMENSIONADAS, DRENAJES COSTOSOS, BANQUETAS Y CALLES MUY AMPLIAS. AREAS VERDES CONVENCIONALES

VIVIENDA UNIFAMILIAR

INGRESOS PARA LOS MUNICIPIOS Y ESTADOS

UTILIDADES PARA EL SISTEMA FINANCIERO. EL MAYOR PROBLEMA

VIVIENDA VERDE (?)

TRANSPORTE NO RESUELTO, AISLADO DE LA PLANEACION DE LA VIVIENDA. ESQUEMA PRIVADO

EL RETO

CONGRUENCIA ENTRE LOS DIVERSOS ASPECTOS:

DEFICIT DE EMPLEO

- LA VIVIENDA COMO ELEMENTO DE INTEGRACION SOCIAL
- VIVIENDA ACCESIBLE
- POLITICAS PUBLICAS ADECUADAS.
- **OPTIMIZAR SUBSIDIOS**
- REVISION A FONDO DE LAS POLITICAS FRAGMENTADAS, EN ESPECIAL LA FINANCIERA
- PRESERVACION DE LAS COMUNIDADES

PROBLEMA REGULATORIO Y NORMATIVO

- Elevados costos
- Trámites centralistas. (RUV, geoposicionamiento, etc)
- Exceso de trámites
- Incertidumbre jurídica y discrecionalidad en autorizaciones del uso del suelo

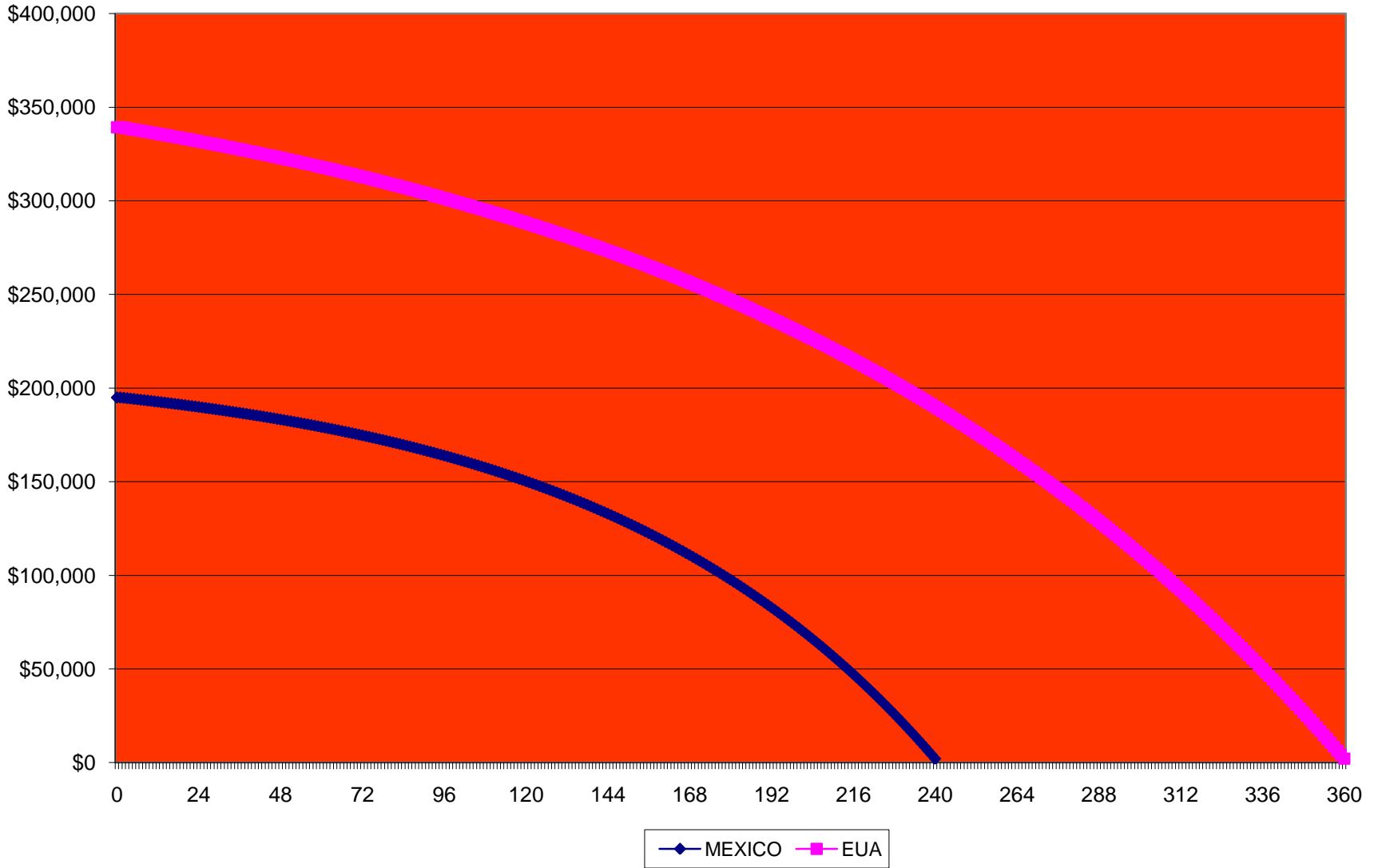
PROBLEMA FINANCIERO

- Elevadas tasas
- Mecanismos de evaluación de riesgo imperfectos.
- Resultado: Tasas excesivas
- Falta de capacitación de los acreditados

CONDICIONES FINANCIERAS: MEX y EUA

MEXICO		EUA
SALDO	\$200,000	\$348,000
COMISION	2.5%	2.5%
INTERES ANUAL	12.0%	6.5%
PLAZO AÑOS	20	30
ENGANCHE %	5.0%	5.0%
INGRESO REQUERIDO	\$8,588	\$8,578
MENSUALIDAD	\$2,147	\$2,145

Saldo de Credito

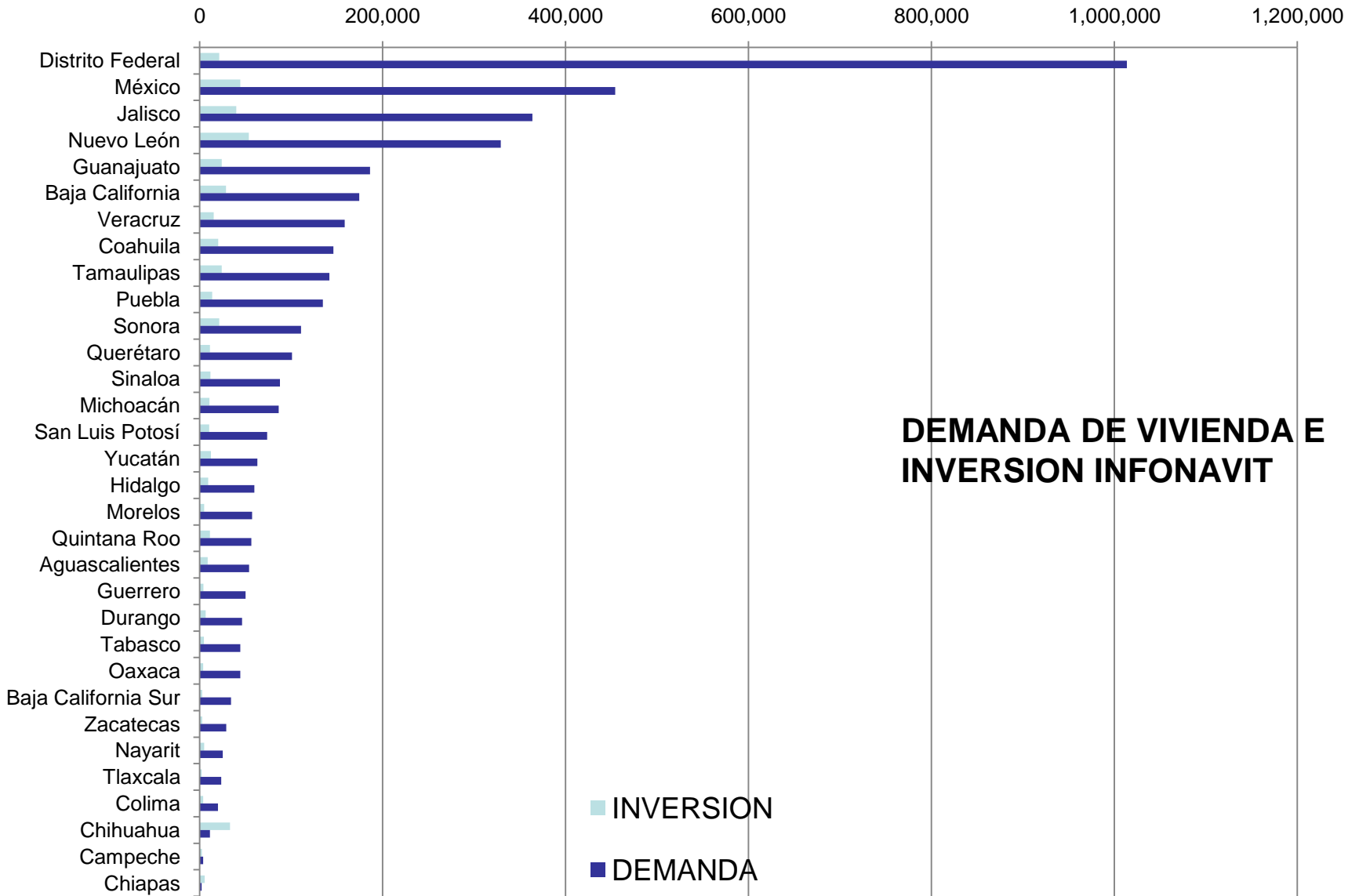


VIVIENDA “VERDE”

Beneficios a largo plazo			
Tipo de vivienda	Tradicional	Sustentable	Ahorro sostenido
Valor del inmueble	\$500,000	\$625,000	
Financiamiento	\$450,000	\$562,000	
Mensualidad	\$5,698	\$7,122	-\$17,088 ANNUAL
Gastos de la vivienda anual (Total)	\$10,230	\$7,456	27%
Luz	\$2,460	\$1,722	30%
Gas LP	\$2,890	\$1,734	40%
Agua	\$2,880	\$2,400	17%
Mantenimiento	\$2,000	\$1,600	20%
El ejercicio toma en cuenta una tasa de 11.75%, un plazo a 15 años y un financiamiento del 90%. Simulación para una vivienda de 100 m2.			
<i>Fuente: Asociación de Bancos de México (ABM).</i>			

DEMANDA TOTAL INFONAVIT 2010

1	Distrito Federal	1,013,530	17	Hidalgo	59,922
2	México	454,381	18	Morelos	57,393
3	Jalisco	363,780	19	Quintana Roo	56,416
4	Nuevo León	329,315	20	Aguascalientes	54,141
5	Guanajuato	186,148	21	Guerrero	50,175
6	Baja California	174,377	22	Durango	46,383
7	Veracruz	158,533	23	Tabasco	44,460
8	Coahuila	146,191	24	Oaxaca	44,367
9	Tamaulipas	141,940	25	Baja California Sur	34,303
10	Puebla	134,656	26	Zacatecas	29,025
11	Sonora	110,762	27	Nayarit	25,336
12	Querétaro	100,852	28	Tlaxcala	23,469
13	Sinaloa	87,685	29	Colima	19,936
14	Michoacán	86,431	30	Chihuahua	11,140
15	San Luis Potosí	73,874	31	Campeche	3,791
16	Yucatán	63,230	32	Chiapas	2,252



NECESIDAD DE UN ENFOQUE INTEGRAL

OBJETIVO: REDUCCION DE COSTOS

COSTOS REGULATORIOS

COSTOS FINANCIEROS

Acciones de gobierno

Acciones de empresas privadas

Acciones individuales

- En Mexico hemos tenido un problema equivalente a la crisis SUBPRIME en EUA. Se ha incrementado el numero de creditos llegando a prestar a personas sin suficiente capacidad de pago. La falta de un analisis de riesgo adecuado ha elevado los costos para la mayoría.
- No existen estratos de riesgo, a los cuales se les cobren distintas tasas de interes.
- No se han generalizado modelos alternativos de recuperacion del credito.
- La burocracia central ha impedido la generacion de soluciones optimas a nivel regional.