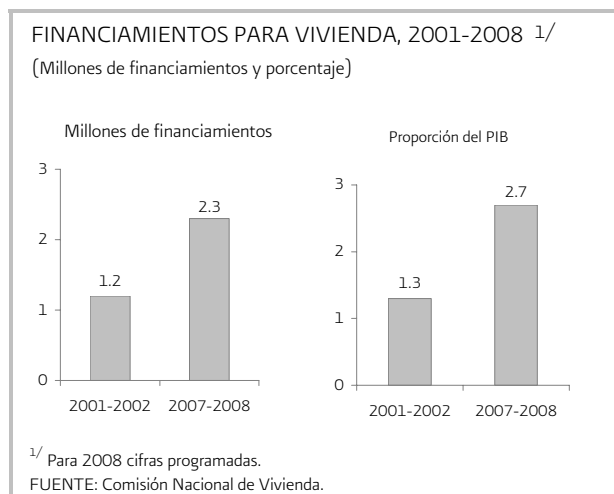


2.14 CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

OBJETIVO: AMPLIAR EL ACCESO AL FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA DE LOS SEGMENTOS DE LA POBLACIÓN MÁS DESFAVORECIDOS EN UN CONTEXTO DE DESARROLLO ORDENADO, RACIONAL Y SUSTENTABLE DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

AMPLIAR LA COBERTURA DE ATENCIÓN Y LAS OPCIONES DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

- Financiamiento para el desarrollo de la oferta y la demanda de vivienda en un marco de desarrollo habitacional sustentable



- En 2008 el **sector habitacional** continuó con su tendencia ascendente. Los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, la banca de desarrollo, los intermediarios financieros y las entidades que proporcionan financiamientos hipotecarios como prestación a sus trabajadores, programaron el otorgamiento de 1,324,460 créditos y subsidios para los diferentes programas habitacionales, cantidad mayor en 11.9% a la registrada el año previo según cifras preliminares, con una inversión estimada de 281,542.3 millones de pesos, superior en 7.9% en términos reales a la observada en 2007.^{1/}

- Los créditos y subsidios para adquisición

de vivienda programados en 2008 (1,005,835) así como los destinados a mejoramiento, ampliación y otras líneas (318,625) superarán lo alcanzado en 2007, en 14.1% y 5.5%, respectivamente.

- Cabe comentar que en los dos primeros años de esta administración se habrán de otorgar poco más de 2.3 millones de financiamientos, lo que representa más del doble de los casi 1.2 millones concedidos en los periodos equivalentes de las dos administraciones pasadas.
- Al mes de junio de 2008 se había alcanzado un total de 657,497 financiamientos, 78.1% superior a los concedidos en el mismo lapso de 2007 (369,103). De ese total 67.6% fueron para adquisición y 32.4% para mejoramiento habitacional y otro tipo de créditos. Este comportamiento representa un avance de 49.6% del Programa Nacional de Financiamientos Hipotecarios para todo el año.
- Por su parte, la inversión ejercida entre enero y junio de 2008 alcanzó 115,233.1 millones de pesos, monto superior en 6.5% en términos reales respecto a la canalizada en el mismo lapso de 2007. Este aumento obedece a una mayor originación del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la mayor participación de intermediarios financieros en el mercado para adquisición y mejoramiento de vivienda, favorecida por un ambiente económico propicio, y al destacado impulso de los subsidios federales que mejoran la capacidad de compra de las familias.

Incremento de la inversión en vivienda como proporción del Producto Interno Bruto en 2008

Durante los últimos años, la inversión involucrada en los financiamientos para vivienda respecto al Producto Interno Bruto (PIB) ha mostrado un constante ascenso, debido a una mayor participación de agentes financieros públicos y privados en materia habitacional. En 2000 dicho coeficiente fue de 1.1%, y se estima que en 2008 la inversión habitacional alcance una proporción de 2.7% del PIB, superior al 2.6% registrado en 2007.

^{1/} La variación real se obtuvo con base en el deflactor implícito del Producto Interno Bruto (1.035) utilizado para la elaboración del Presupuesto de Egresos de la Federación de 2008.

- Índice de recuperación de la cartera vencida

CARTERA VIGENTE, CARTERA VENCIDA Y RESERVAS PARA CUENTAS INCOBRABLES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA, 2007-2008

Concepto	Datos anuales		Enero-junio		
	Observado 2007	Meta 2008	2007	2008	Variación % anual ^{1/}
Cartera vigente (Millones de pesos)					
INFONAVIT	470,250	n. a.	490,334.1	525,804.0	7.2
FOVISSSTE	22,414.4	31,702.0	5,373.6	10,866.0	102.2
FONHAPO	6,110	n. a.	5,807.8	5,969.7	2.8
Cartera vencida (Porcentaje de la cartera vigente)					
INFONAVIT	5.1	n. a.	5.7	5.0	-0.7
FOVISSSTE	2.46	n. a.	11.3	14.5	3.2
FONHAPO	95.2	n. a.	95.2	96.1	1.0
Cartera hipotecaria total (Miles de créditos)					
INFONAVIT	2,809.7	n.a.	2,700.0	3,100.0	14.8
FOVISSSTE	71.2	113.7	18.1	34.1	88.4
FONHAPO	0.851	n. a.	0.839	0.839	0
Cartera hipotecaria vencida (Porcentaje de créditos vencidos sobre cartera total)					
INFONAVIT	3.98	4.0	4.44	4.2	0.21
FOVISSSTE	2.06	n. a.	16.2	13.0	-3.2
FONHAPO	90.7	n. a.	n. a.	n. a.	-
Reservas para cuentas incobrables (Millones de pesos)					
INFONAVIT	88,629.6	n. a.	90,942.0	89,815.0	-1.4
FOVISSSTE	39,059.6	n. a.	11,634.0	38,695.0	233.3
FONHAPO	4,843.5	n. a.	4,758.6	4,869.5	2.3

1/ Cuando el indicador se refiere a porcentajes, consiste en la diferencia en puntos porcentuales.

n. a. No aplica

FUENTE: Comisión Nacional de Vivienda.

- INFONAVIT. Al cierre de 2007 la cartera hipotecaria vencida del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores se ubicó en 3.98%, y al mes de junio de 2008 en 4.2% como resultado de un ligero incremento en el número de créditos con retrasos (más de 91 días) en sus amortizaciones; sin embargo, se espera que para finales del presente año, el índice de cartera vencida se ubique en un máximo de 4%.
 - En cuanto a la constitución de reservas preventivas, el INFONAVIT pasó de un índice de cobertura de 350% al cierre de 2007 (88,629.6 millones de pesos), a uno de 322% para el mes de junio del presente año (89,815 millones de pesos).
- FOVISSSTE. A junio de 2007, el porcentaje de cartera vencida del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ascendió a 16.2%, en tanto que para junio de 2008, dicho índice se ubicó en 13%. Por lo que se refiere a la constitución de reservas, al mes de junio de este último año se ubicaron en 38,695 millones de pesos.
- FONHAPO. Al cierre de 2007 la cartera vencida del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares se situó en 95.2%, y se mantuvo en un nivel similar al mes de junio de 2008 (96.1%), sin embargo, se espera una reducción en este índice una vez que inicie la operación del programa de incentivos, aprobado en sesión extraordinaria del órgano de gobierno durante el mes de julio del presente año, para aquellos acreditados que se pongan al corriente en la amortización de sus créditos. Dicho programa de incentivos consiste en descuentos de hasta 100% en intereses moratorios en aquellos casos en que los beneficiarios liquiden su adeudo con el Fondo.
 - En lo relativo a la constitución de reservas preventivas, el FONHAPO pasó de 4,843.8 millones de pesos al cierre de 2007 a 4,869.5 millones de pesos al mes de junio del presente año.

- Esquemas de Financiamiento para Adquisición de Vivienda Nueva y Seminueva
 - El **Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "Esta es tu casa"**, consiste en el otorgamiento de un subsidio federal a personas con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos generales vigentes, a la par de un financiamiento para la adquisición de una casa, de un lote con servicio, o bien para construir o mejorar una vivienda.
 - Al cierre de 2007 en el marco de este programa se otorgó un total de 117,786 subsidios, de los cuales 114,450 correspondieron a las modalidades normales y 3,336 fueron para auxiliar a la población afectada por fenómenos naturales, con lo que se superó en 2.4% la meta de 115 mil apoyos programados. Como mecanismo para su operación, en 2007 se firmaron convenios de adhesión con 74 entidades ejecutoras, y se ejerció una inversión de 3,836 millones de pesos.
 - A junio de 2008 se otorgaron 149,007 subsidios, lo que permitió superar en 26.5% los concedidos durante todo 2007, con una erogación de 71.7% de los 4,002 millones de pesos asignados al programa para las modalidades de adquisición de viviendas, lotes con servicios, mejoramiento y autoproducción habitacional. Los resultados de este programa en su segundo año de operación demuestran que operar los subsidios ligados al financiamiento es el camino correcto, para atender una necesidad social, impulsando a la vez el crecimiento económico y la generación de empleos.
 - El programa ha permitido generar un efecto multiplicador en la actividad económica, ya que por cada peso del Gobierno Federal destinado al mismo, se canalizan cerca de cuatro pesos de financiamiento por diversas entidades ejecutoras. De esta forma, al primer semestre de 2008 se han ejercido 2,873.2 millones de pesos que generaron 14,876 millones de pesos, destinados a financiamiento habitacional, cifra superior a los 3,948 millones de pesos detonados en el mismo periodo de 2007.
 - Cabe destacar que en 2008, a diferencia del año anterior, la proporción de los mejoramientos respecto del total (49.4%) supera los destinados a adquisición (47.8%) lo que ha favorecido a un mayor número de familias de bajos recursos. En 2007 las proporciones fueron de 30.4% y 64.5%, respectivamente.
 - En el año 2006, el 12.4% de los préstamos otorgados por el INFONAVIT fueron ejercidos por trabajadores con ingreso menor a dos salarios mínimos (hasta 3,200 pesos mensuales). Con el Programa "Esta es tu casa", el Gobierno Federal ha contribuido para que en 2008 el 18.9% de los préstamos concedidos por el Instituto, sea aprovechado por trabajadores que ganan hasta dos salarios mínimos.
 - Por otro lado, en 2008 se firmaron convenios de adhesión con 60 entidades ejecutoras. Estas entidades han incrementado notablemente su eficiencia en la intermediación pues durante este año 37 de ellas, 61.7% del total, han intermediado recursos; mientras que en 2007 este índice fue de sólo 33.8%.
 - Emisión de bonos en el mercado secundario de hipotecas
 - El **mercado secundario de hipotecas** desde el inicio de sus operaciones en 2003, ha significado para el sector habitacional una fuente novedosa y significativa de financiamiento. En este sentido, en 2007 diversas instituciones llevaron a cabo 21 emisiones por 32,116 millones de pesos, monto que representó 12.7% del total de los recursos invertidos en el programa de financiamientos hipotecarios de ese año.

Recursos canalizados a la vivienda a través del Mercado Secundario de Hipotecas, 2003-2008

Desde su inicio en 2003 y hasta el mes de junio de 2008, se han realizado en el mercado secundario de hipotecas un total de 63 emisiones que representan 75,357 millones de pesos, los cuales han sido reutilizados para otorgar nuevos créditos y generar una mayor dinámica en el mercado hipotecario.
 - A junio de 2008 se habían llevado a cabo nueve emisiones por un monto de 12,999 millones de pesos, que significan 4.6% de la inversión total programada para este año.

INCREMENTAR LA DISPONIBILIDAD DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

- Con base en los Criterios de Sustentabilidad en Materia de Suelo para Desarrollos Habitacionales elaborados en 2007, se definieron durante 2008 los Procedimientos de Dictaminación para casos de

excepción por Sustentabilidad y Costo del Suelo del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio del Gobierno Federal para Vivienda.

- En enero de 2008 se integró un Grupo Interinstitucional para la Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables con la participación de la Sociedad Hipotecaria Federal, las secretarías de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de Desarrollo Social, de Energía, el Banco Nacional de Obras y Servicios, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y la Comisión Nacional de Vivienda, en cuyo marco se busca integrar las estrategias, recursos, estímulos e incentivos del Gobierno Federal en una política pública para promover la generación de desarrollos urbanos y habitacionales sustentables, así como promover la inclusión en esquemas de equidad de los diversos actores que intervienen en la concreción de los desarrollos (Desarrolladores inmobiliarios, propietarios de tierra, inversionistas, intermediarios financieros y beneficiarios de vivienda).^{1/}

REAPROVECHAR LA INFRAESTRUCTURA URBANA Y SU EQUIPAMIENTO REDUCIENDO PRESIONES EN LAS FINANZAS PÚBLICAS ESTATALES Y MUNICIPALES Y CUIDANDO QUE EL IMPACTO DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA INCIDA EN LA CALIDAD Y COSTO DE LA VIDA DE SUS HABITANTES

- La Comisión Nacional de Vivienda formuló el modelo normativo llamado **“Código de Edificación de Vivienda”** (CEV) que regula en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación de vivienda para el desarrollo de una construcción segura, confiable y habitable en un contexto urbano y promueve que las autoridades competentes expidan y mantengan permanentemente actualizadas, disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de procesos de edificación y/o reglamentos de construcción.
 - A través de un amplio programa de difusión, se han explicado las ventajas y beneficios de la adopción y adaptación del Código a las autoridades locales en varios estados del país, a colegios de profesionistas y asociaciones, exponiendo sus alcances y contenidos y la importancia de contar con un instrumento normativo que asegure la calidad y la seguridad en la vivienda.
 - Con el objeto de establecer compromisos para la adopción del CEV y capacitar a los funcionarios involucrados para su adopción, se han celebrado convenios de colaboración con los estados de Aguascalientes, Campeche y Colima, y se promueve su firma con autoridades en Celaya, Guadalajara, Mexicali, Monterrey, Querétaro, Quintana Roo y San Luis Potosí.
- Al finalizar 2007 se realizaron diversos estudios que proporcionan el soporte teórico, conceptual y jurídico, para coadyuvar al aprovechamiento óptimo del suelo, al reaprovechamiento de la infraestructura y al fortalecimiento de las finanzas municipales, como el “Manual de Operación para el Reaprovechamiento y la Redensificación de la Ciudad Interior”, el “Esquema de Operación para Reservas Territoriales con atención especial en Vivienda Económica” y los “Lineamientos para al Gestión de Suelo Social para la Vivienda y el Desarrollo Urbano Legal, Ordenado y Sustentable”.
- El **promedio nacional ponderado de los costos indirectos** asociados a la producción de vivienda de interés social al cierre de 2007, fue de 4.58%, y al mes de junio de 2008 registró un nivel ligeramente inferior de 4.52%. En este último año se destacan nueve entidades federativas en las que esta proporción se encuentra por debajo de 4%.

CONSOLIDAR EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA

- En 2007 se promovió en las entidades federativas la firma de convenios de colaboración, para la elaboración de 16 leyes estatales de vivienda, que retoman los criterios establecidos en la ley federal en la materia y los adaptan a las necesidades del ámbito local. Se elaboraron igual número de programas estatales de vivienda cuyos lineamientos generales responden a los objetivos y estrategias correspondientes al ámbito local del Programa Nacional de Vivienda 2007-2012. Durante 2008 se han celebrado cuatro convenios más de coordinación con los institutos de vivienda de Baja California Sur, Quintana Roo, Veracruz y Yucatán, a fin de que cuenten con su ley y programa estatal respectivo.

^{1/} Los resultados de la operación de este Grupo Interinstitucional en términos de su aporte a la estrategia de sustentabilidad ambiental, se presentan en el apartado 4.3 Biodiversidad de este Informe.

- Durante 2008 se busca consolidar la operación y funcionamiento del **Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda** con cobertura en las 32 entidades federativas mediante la supervisión y apoyo técnico en la recepción-envío de información por parte de las diversas fuentes a nivel nacional, estatal y municipal; así como a través de asistencia a los diferentes usuarios de los sectores público, privado, académico y sociedad en general.
- En el marco del **Fondo de Investigación Comisión Nacional de Vivienda-Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología**, hasta 2008 se ha apoyado el desarrollo de 34 proyectos por un valor total de 40.2 millones de pesos, a los que se han entregado 28.6 millones de pesos hasta el mes de junio.

GENERAR UN MAYOR DINAMISMO DEL MERCADO DE VIVIENDA SEMINUEVA, USADA Y PARA ARRENDAMIENTO

- El **mercado de vivienda usada** se ha dinamizado con respecto a su participación histórica, equivalente al 10% del total de las viviendas adquiridas, a partir de la creación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "Esta es tu casa", cuyos apoyos se han orientado también a la compra de esta modalidad habitacional. Así, a través de las diversas entidades ejecutoras se incrementó su participación a 12% del total durante 2007, en el que se entregaron 7,092 créditos y subsidios para la compra de este tipo de vivienda.
- Por lo que se refiere al **mercado de vivienda en arrendamiento**, durante 2008 se ha dado continuidad al Programa de la Sociedad Hipotecaria Federal destinado a impulsar la opción de arrendamiento puro, o arrendamiento con opción a compra, donde el enganche proporcionado por el cliente (depósito en garantía), así como una parte de la mensualidad, serán abonados al precio de la casa en el momento de ejercer la opción de compra. Con ello se busca implementar una alternativa para ampliar las posibilidades de adquisición de vivienda de los grupos de población con ingresos medios y bajos, que tienen dificultades de ahorro para el depósito inicial y acceder a un crédito hipotecario tradicional. Al mes de junio de 2008 se había otorgado un total de 1,502 créditos para arrendamiento con opción a compra.

PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA EXISTENTE Y EL IMPULSO A VIVIENDA PROGRESIVA

- El mantenimiento, mejora y ampliación de la vivienda es una necesidad de primer orden para impulsar la sustentabilidad habitacional. Por ello, en 2008 se estima conceder al menos 351.2 miles de apoyos y subsidios para diversas soluciones habitacionales a igual número de hogares formados por familias de menores ingresos (inferiores a cinco veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal), lo que representa un incremento de 8.6% con relación a los 323.3 miles de apoyos de este tipo otorgados según las cifras de cierre de 2007, aún preliminares.

