



Perspectivas para la Economía Mexicana y el Sector de la Vivienda

Alejandro Werner

XXII Encuentro Nacional de Vivienda

Abril 2008

Índice

I. Perspectivas de la economía mexicana para 2008

II. El sector vivienda en México

a. Importancia

b. Situación actual

c. Perspectivas y retos

III. Consideraciones finales

En 2007, la economía mexicana tuvo un desempeño sólido lo cual constituye una buena base para 2008.

- El crecimiento del PIB fue de 3.8% en el cuarto trimestre de 2007 y de 3.3% en el año.
- Se generaron 756 mil empleos formales, un crecimiento de 5.4% anual.
- La inflación fue de 3.76% en diciembre 2007, la menor entre las economías de América Latina de mayor tamaño y se compara con inflaciones en Estados Unidos y España de 4.1% y 4.2%.
- La inversión extranjera directa fue de 23.2 mmd en 2007, un aumento de 20.8% anual.

Si bien limitada, la información disponible a febrero y marzo continúa siendo favorable.

	Tasa de Crecimiento Anual			
	(%)			
	Dic-07	Ene-08	Feb-08	Mar-08
IGAE	2.9	4.2		
Producción industrial	1.3	3.1	5.4	
Producción servicios	4.9	5.0		
Producción automotriz	-1.9	25.9	15.5	7.7*
Ventas ANTAD	8.9	8.0	12.3	9.5*
Ventas Wal-Mart	7.4	6.6	10.9	8.7*
Empleo formal	5.4	5.6	5.3	4.7*
Exportaciones no petroleras	10.0	10.1	13.5	
Importaciones bienes intermedios	10.4	13.3	18.2	
Importaciones bienes de capital	26.9	32.2	48.6	

* Datos ajustados por estacionalidad (incluyendo Semana Santa).

En 2007 se aprobaron varias reformas importantes que contribuyen a incrementar el crecimiento potencial de la economía mexicana.

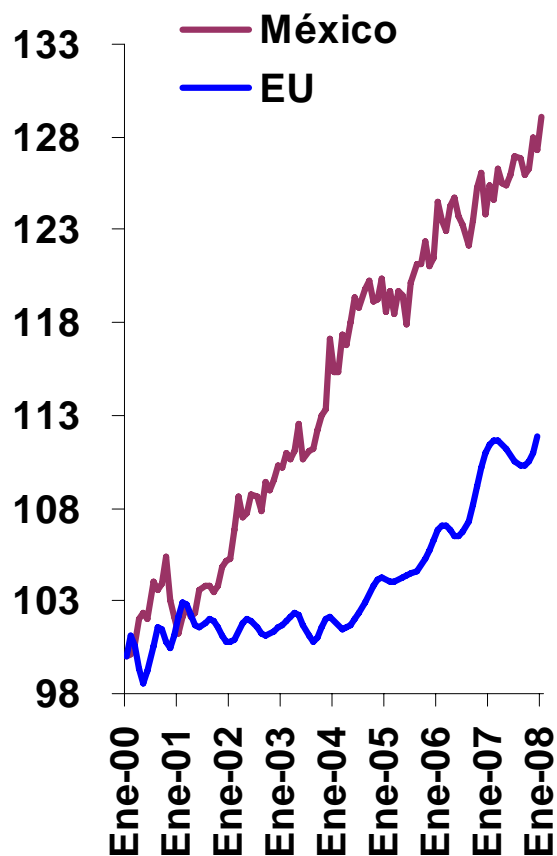
- Reforma al Sistema de Pensiones del ISSSTE
- Reforma al Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR)
- Reforma Hacendaria
- Reformas al Sistema Financiero
- Reforma Electoral
- Reforma al Sistema de Seguridad y Justicia

Además de las reformas estructurales, en los últimos años se han fortalecido las bases que posicionan a la economía mexicana en una situación sólida para hacer frente a un entorno externo menos favorable y más volátil en 2008.

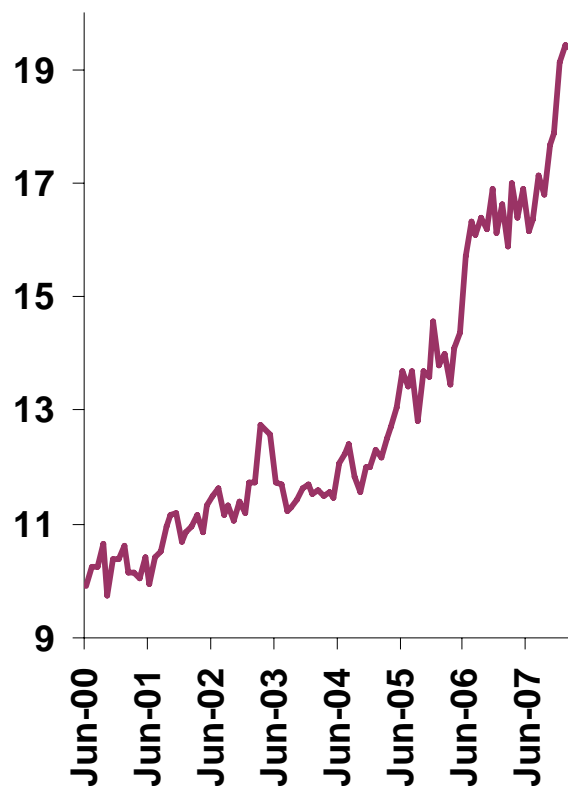
- Mayor competitividad y diversificación de las exportaciones.
- Mayor fortaleza de la demanda interna y crecimiento del sector no comerciable, en particular el de vivienda.
- Mayor disponibilidad de crédito.
- Estabilidad financiera.
- Adopción de políticas fiscales contra-cíclicas

El sector manufacturero se ha vuelto mas competitivo y el destino de las exportaciones está diversificándose.

Productividad Laboral en Manufacturas
(Índice, ene. 2000=100)

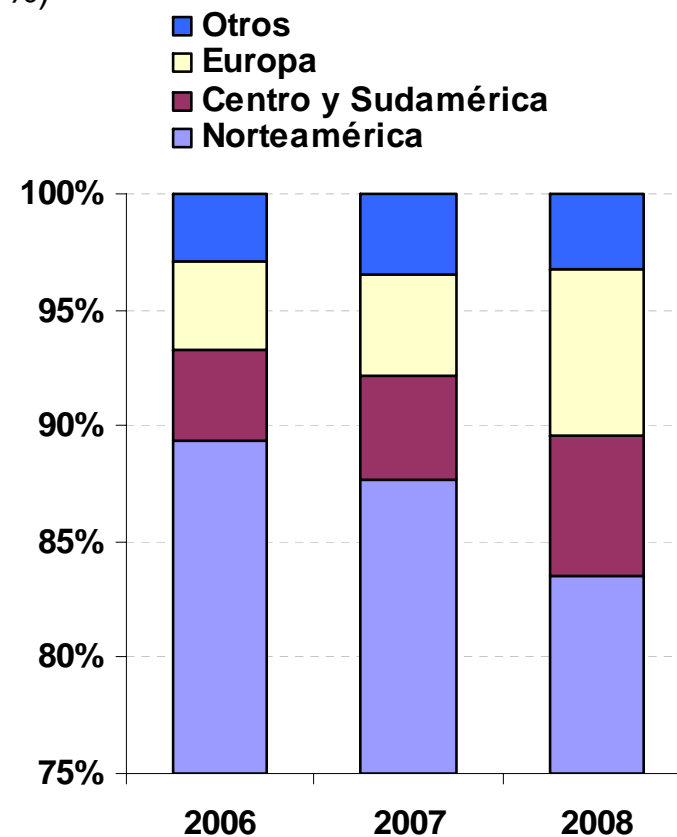


Exportaciones No Petroleras con Destino Diferente de EU
(proporción de las exportaciones no petroleras totales, prom. móvil 3m, %)



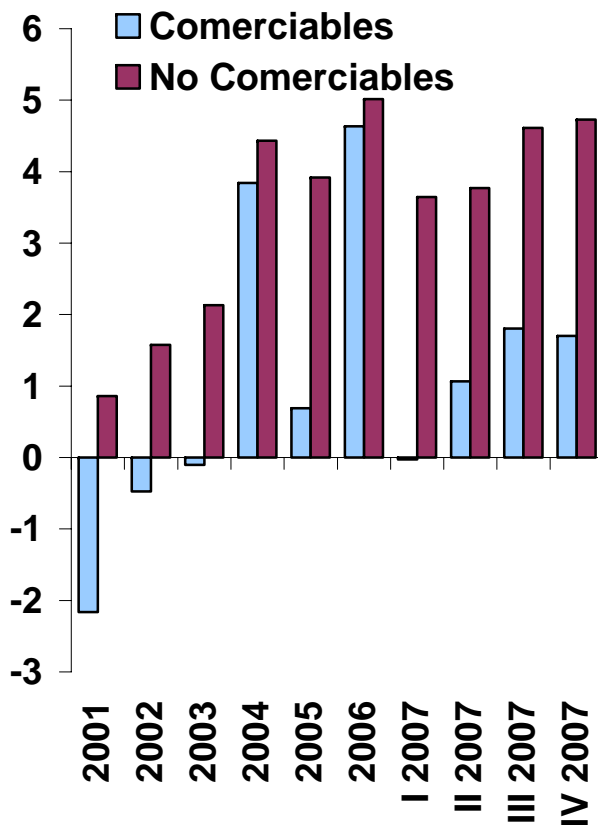
Fuente: INEGI

Exportaciones por Región de Destino
(% del total)

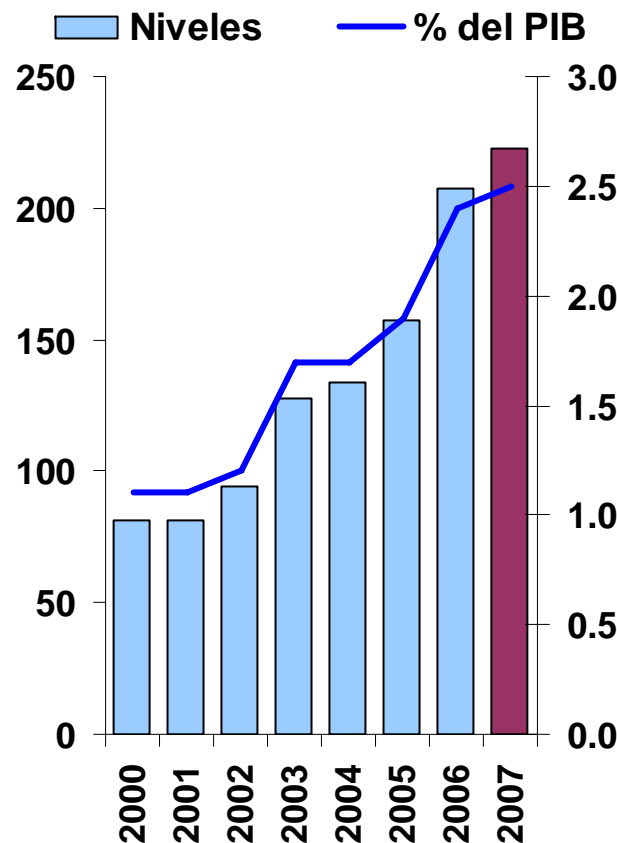


El sector de no comerciables se ha fortalecido, creciendo a una tasa promedio anual de 4.4% en los últimos cuatro años. En el mismo periodo, el sector de vivienda creció a una tasa promedio de 15.4% y el ingreso laboral aumentó 4.9% en promedio anual.

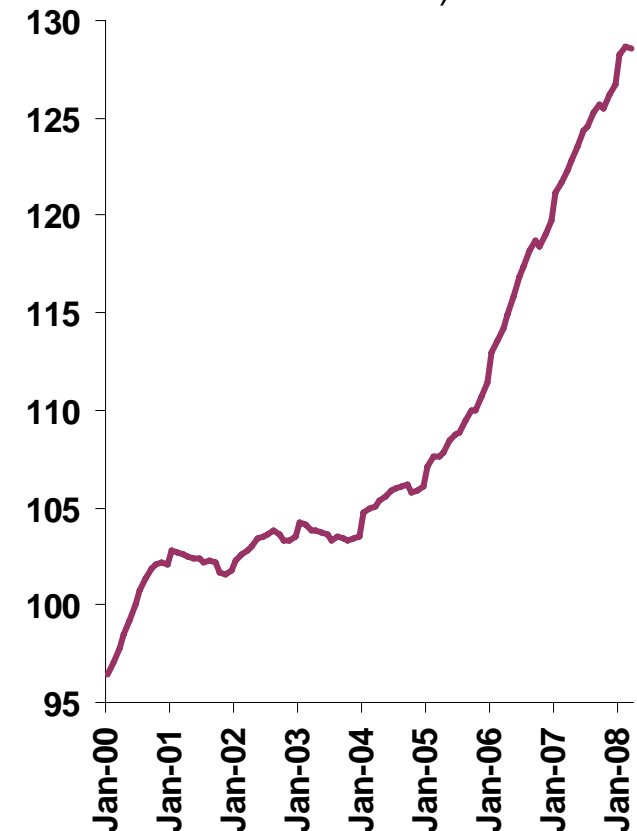
Bienes Comerciables y No Comerciables
(cambio % anual)



Inversión en Vivienda
(Mmdp de 2007, %)



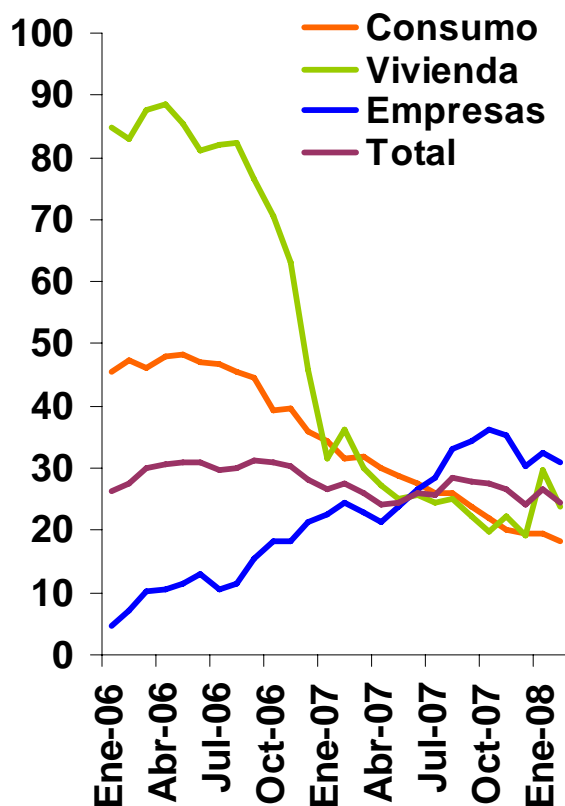
Ingreso laboral
(Índice empleo x salario real, 2000=100)



Fuente: INEGI

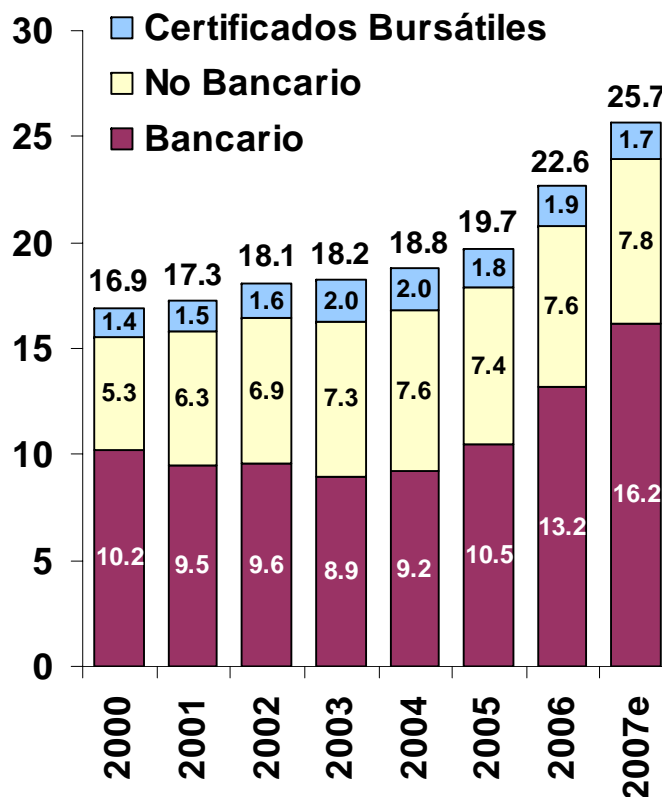
El financiamiento interno al sector privado ha crecido a tasas elevadas, alcanzando 25.7% del PIB en 2007. Este crecimiento ha sido impulsado, en gran medida, por la recuperación que ha tenido el crédito bancario.

Crédito Bancario Comercial
(variación anual, %)



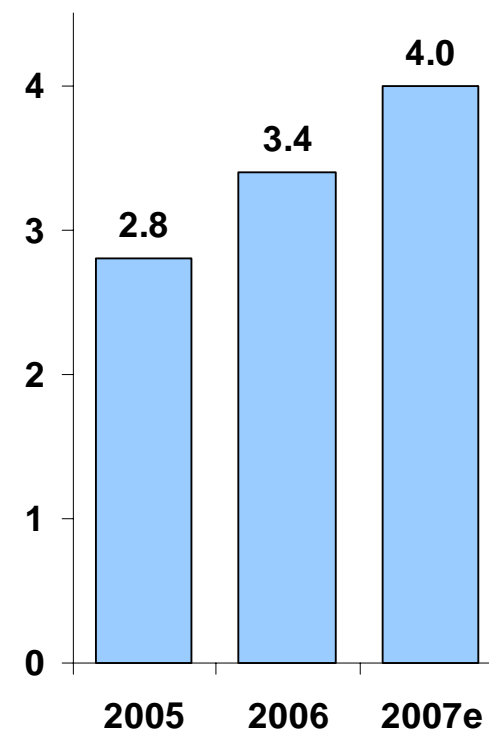
Fuente: Banxico.

Crédito al Sector Privado
(% del PIB)



Fuente: Banxico y CNBV.

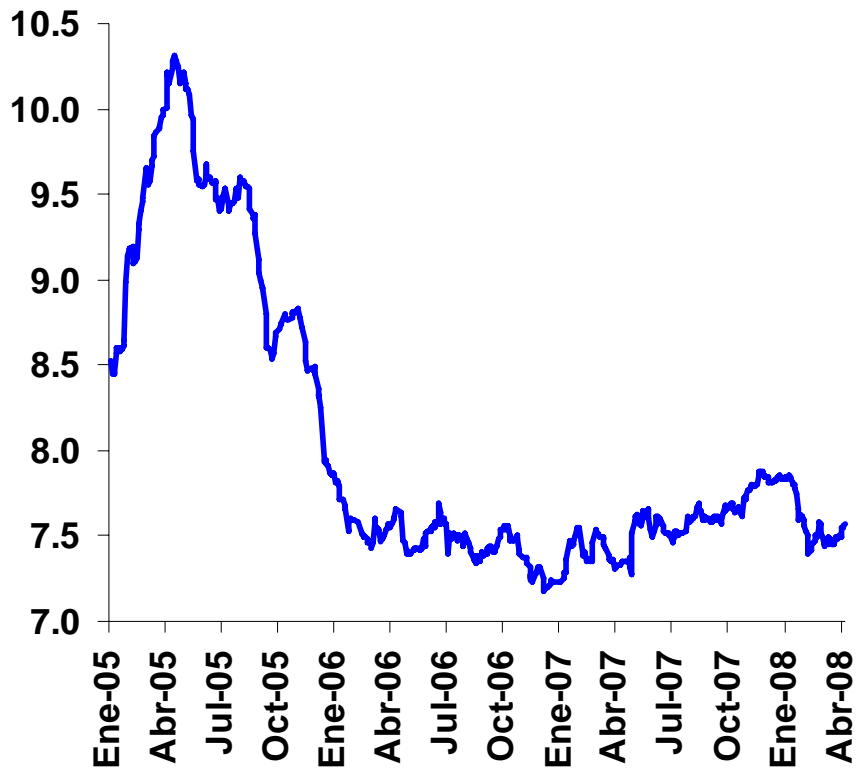
Crédito a Pequeñas y Medianas Empresas
(% del PIB)



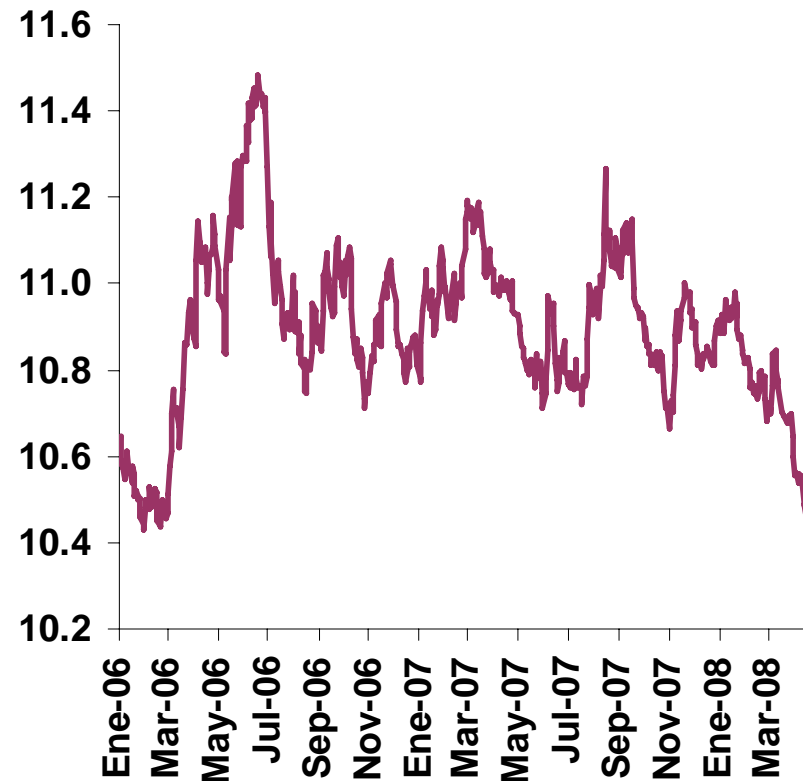
Fuente: Banxico.

No obstante la mayor volatilidad en los mercados internacionales, las tasas de interés y el tipo de cambio se han mantenido estables, y el gobierno cuenta con condiciones adecuadas de acceso a mercados internacionales.

Tasa de Interés
(Cetes 365 días, %)



Tipo de Cambio Nominal
(pesos por dólar)



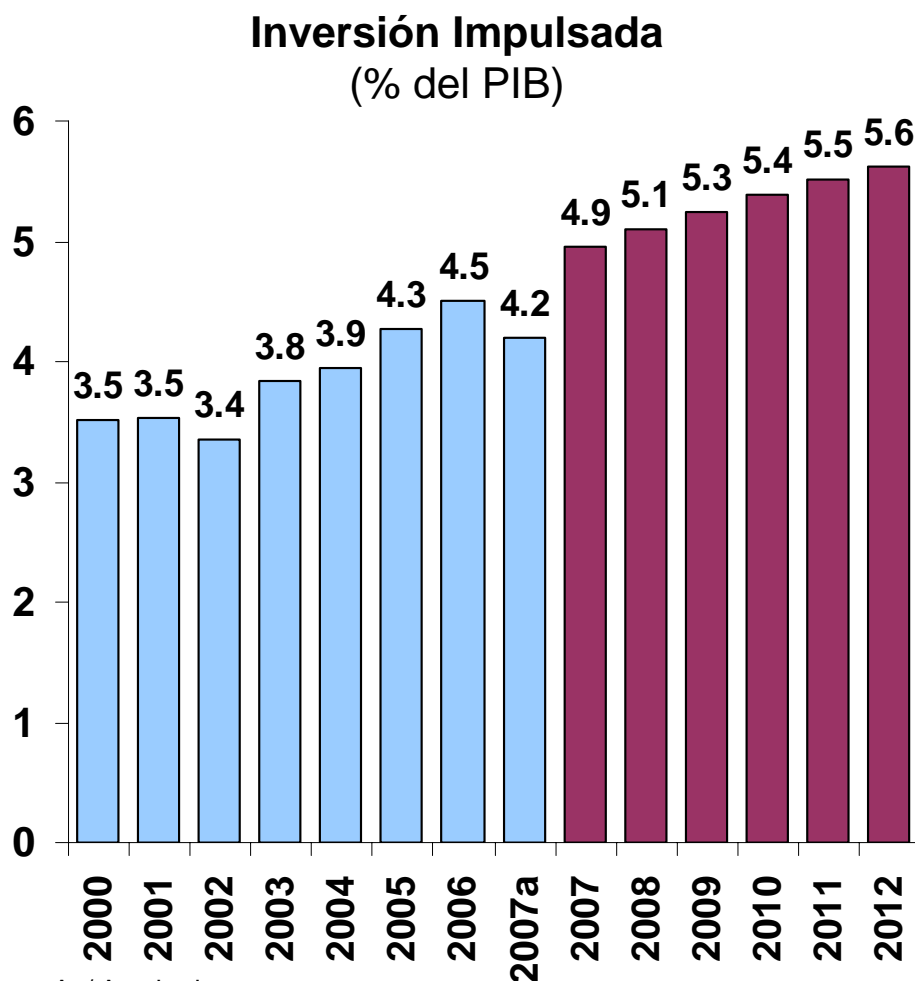
Las políticas públicas se constituirán en un soporte adicional al crecimiento basado en tres pilares:

- El Presupuesto aprobado para 2008
- El Fondo Nacional de Infraestructura
- El Programa de Apoyo a la Economía

La Reforma Hacendaria y la evolución de los precios del petróleo permitirán seguir una política fiscal contracíclica.

- Durante 2008 se mantendrá el balance fiscal, mientras el gasto programable se incrementa en 10.5%.
- El gasto federalizado aumentará en 12.6% dando un mayor margen de gasto a las entidades federativas.
- Es previsible que se observe un mayor precio del petróleo al de 49 dpb utilizado en el presupuesto.
- La sustitución del IMPAC por el IETU lleva a un régimen tributario favorable para la inversión.
- En 2008 habrá un impulso sustantivo a la inversión en infraestructura.

La inversión pública se incrementará en 24.6% durante 2008, alcanzando su nivel más elevado en los últimos 20 años.



En 2008 el crecimiento anual de la inversión:

- presupuestaria será de 45.0%,
- de PEMEX será de 12.0%,
- en infraestructura carretera y portuaria será de 45.2%,
- en infraestructura hidráulica será de 62.3%.

El Fondo Nacional de Infraestructura constituye una plataforma financiera para el desarrollo de nuevos proyectos.

- El Fondo contará con 270 mil millones de pesos para inversiones en proyectos durante los próximos 5 años.
 - ✓ En su inicio el Fondo tendrá recursos por 40 mil millones de pesos, permitiendo que opere como un instrumento contracíclico.
- El Fondo canalizará recursos mediante diversos instrumentos.
 - ✓ garantías, deuda subordinada, capital de riesgo y apoyos no recuperables para proyectos con alta rentabilidad social.
- La participación del Fondo se llevará a cabo en las siguientes áreas:
 - ✓ carreteras y puentes,
 - ✓ obras hidráulicas,
 - ✓ ferrocarriles, puertos, aeropuertos, transporte urbano e interurbano,
 - ✓ medio ambiente y biodiversidad.
- El Fondo podrá complementar los recursos de los estados y los municipios.

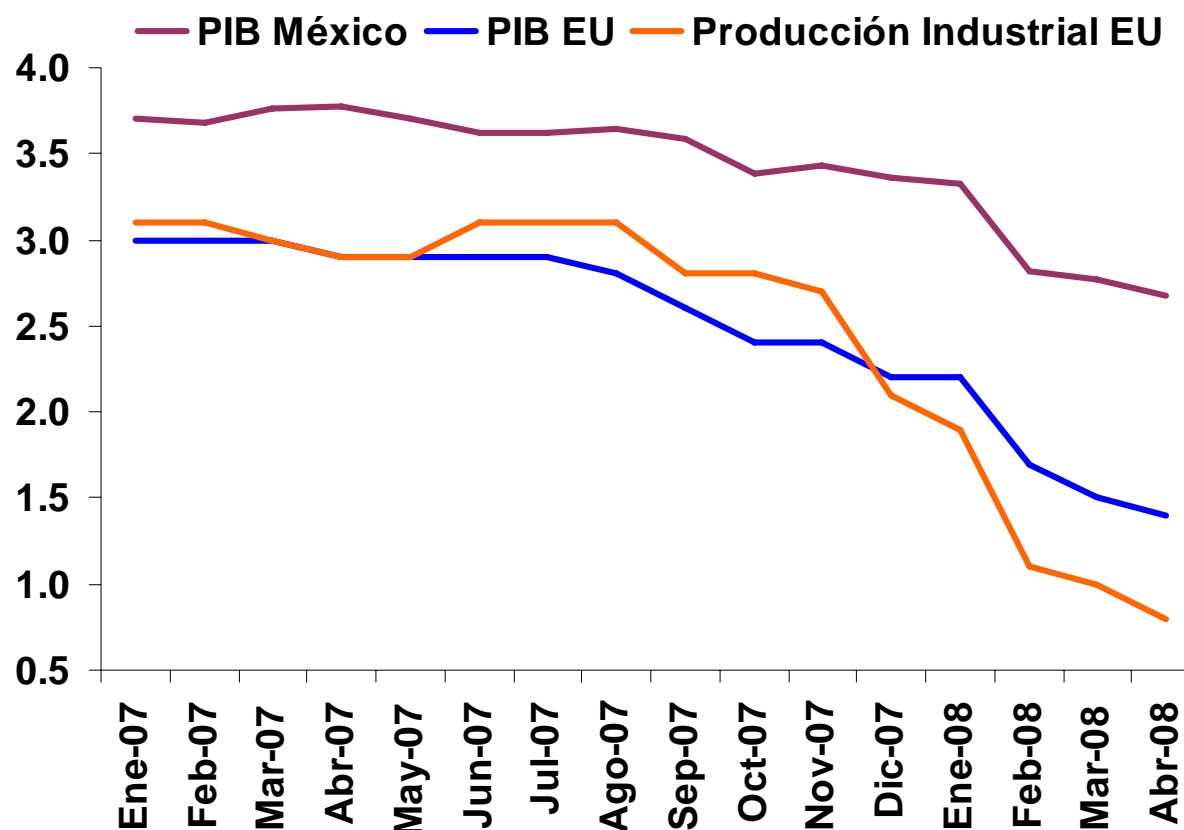
Para promover la actividad económica se está llevando a cabo el Programa de Apoyo a la Economía, que comprende diez acciones.

El Programa tiene las siguientes características:

- Protege al empleo, facilita la contratación laboral, reduciendo sus costos, y promueve decididamente la capacitación para una mayor productividad a través de mayores recursos y el Portal del Empleo.
- Apoya a la competitividad de las empresas, a través de descuentos en tarifas eléctricas, estímulos y facilidades tributarias, descuentos a las aportaciones a la seguridad social, simplificación arancelaria y financiamiento más oportuno.
- Combate la marginación y la desigualdad regional.
- Propicia un ambiente de mayor certidumbre para la inversión, la producción y el empleo.
- Beneficia a toda la economía formal, al incluir medidas de carácter general.

Los elementos anteriores han llevado a que la revisión en las expectativas del mercado sobre el crecimiento en México haya sido más moderada que en los Estados Unidos.

Expectativas de Crecimiento en México y Estados Unidos en 2008
(variación anual, %)



Fuente: Blue Chip y Banxico.

Índice

I. Perspectivas de la economía mexicana para 2008

II. El sector vivienda en México

a. Importancia

b. Situación actual

c. Perspectivas y retos

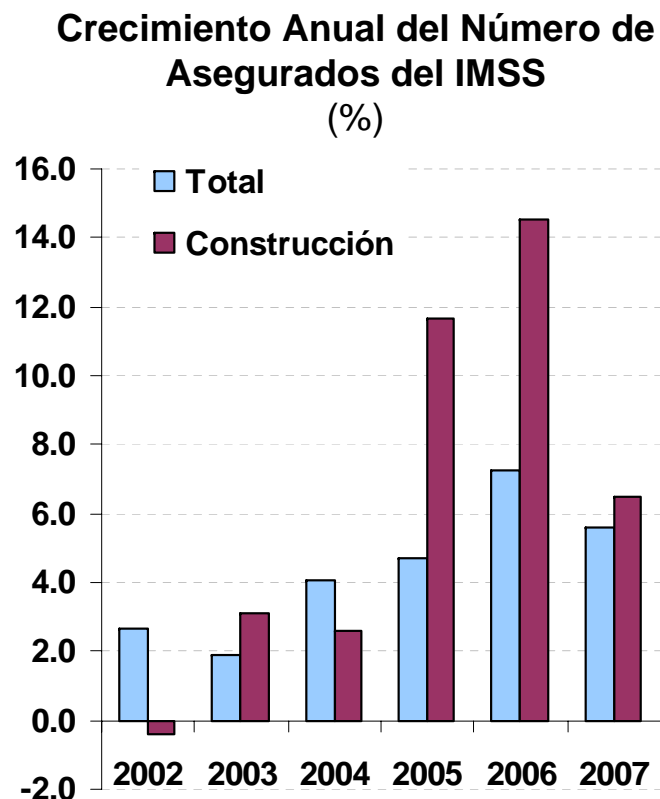
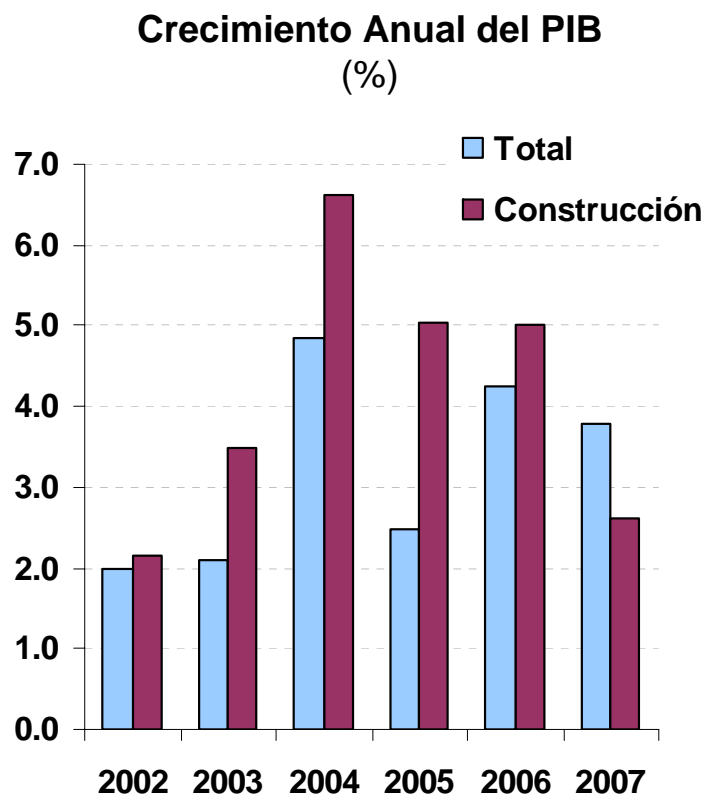
III. Consideraciones finales

La presente Administración mantendrá como prioridad el desarrollo de la vivienda. El énfasis que se le asigna a este sector se deriva de la importancia que tiene en la economía.

- ① El crecimiento del sector tiene un efecto directo sobre la actividad económica y el empleo en el sector de la construcción.
- ② La disminución del rezago habitacional permite a las familias construir un patrimonio.
- ③ La mejoría en las condiciones de la vivienda tiene un impacto directo sobre la salud y el bienestar de las familias.

1 El crecimiento del sector vivienda tiene un efecto directo sobre la actividad económica y el empleo en el sector de la construcción.

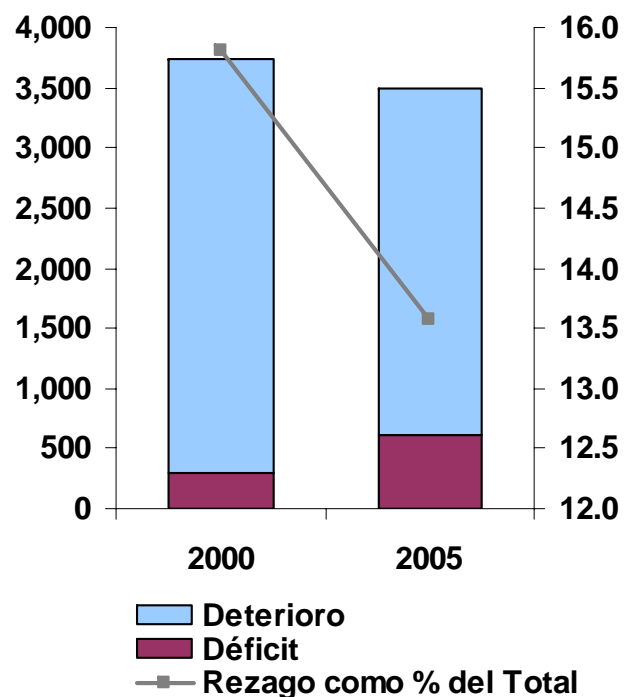
El sector de la construcción explica 5.2% del crecimiento acumulado del PIB entre 2002 y 2007, y 11.0% del crecimiento acumulado del número de asegurados del IMSS en el mismo periodo.



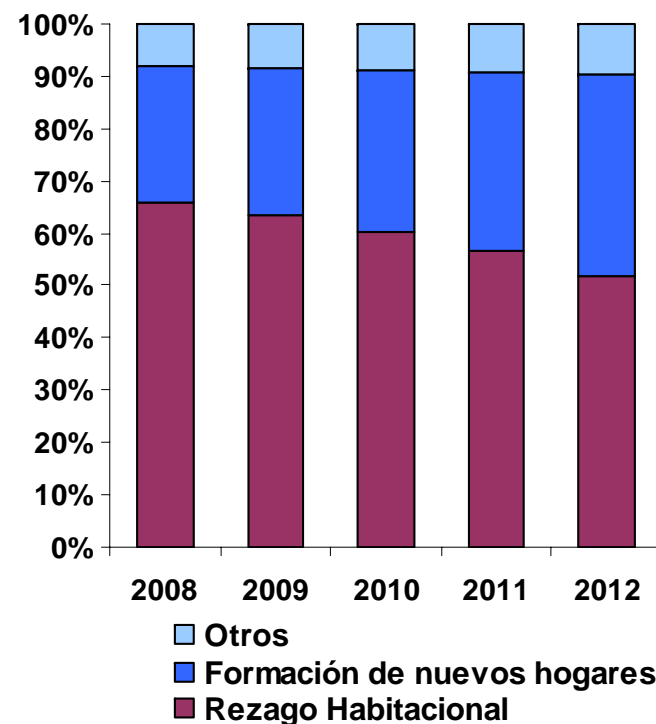
② La disminución del rezago habitacional permite a las familias construir un patrimonio.

En los últimos años se ha reducido la proporción de la población que se encuentra rezagada en materia habitacional. Se estima que el rezago continuará disminuyendo y que una proporción creciente de la demanda total por vivienda provendrá de la formación de nuevos hogares.

**Rezago Habitacional =
Déficit + Deterioro**
(Miles de viviendas y % del total)

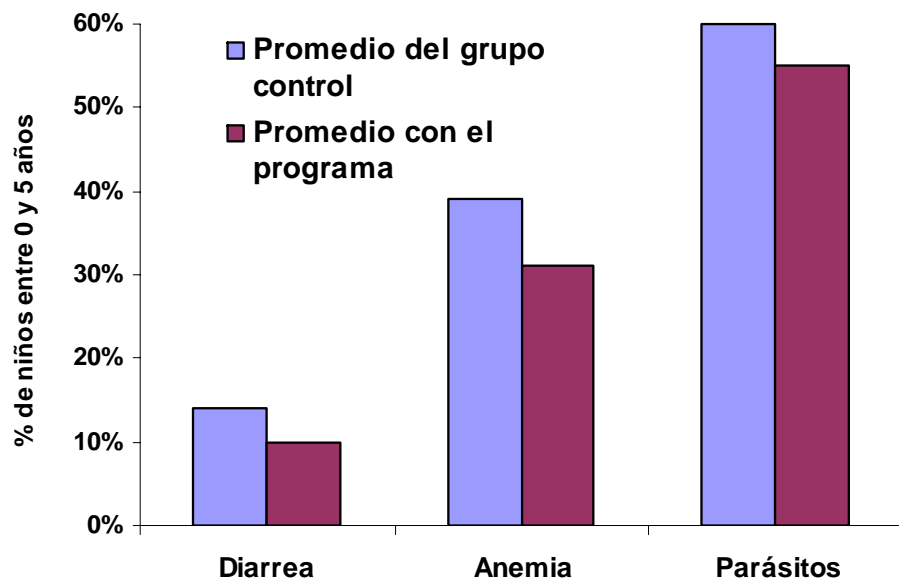


**Estructura de la Demanda
Total por Vivienda**
(Proyección como % de la demanda total)



③ Mejores condiciones de vivienda tienen consecuencias directas en el bienestar de los hogares.

Impacto del Programa “Piso Firme” en las condiciones de salud de los niños



El Programa “Piso Firme” en Coahuila México, que incorpora pisos con cementos logró mejorar:

- ✓ La salud de los niños
- ✓ La salud mental de madres y niños
- ✓ Los niveles de satisfacción de las familias

Índice

- I. Perspectivas de la economía mexicana para 2008**

- II. El sector vivienda en México**
 - a. Importancia**

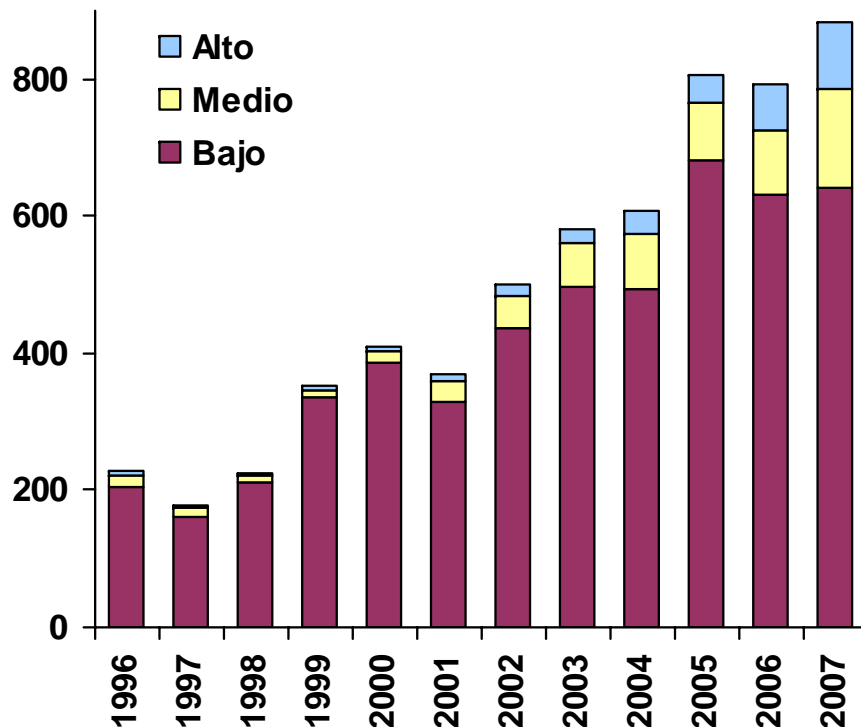
 - b. Situación actual**

 - c. Perspectivas y retos**

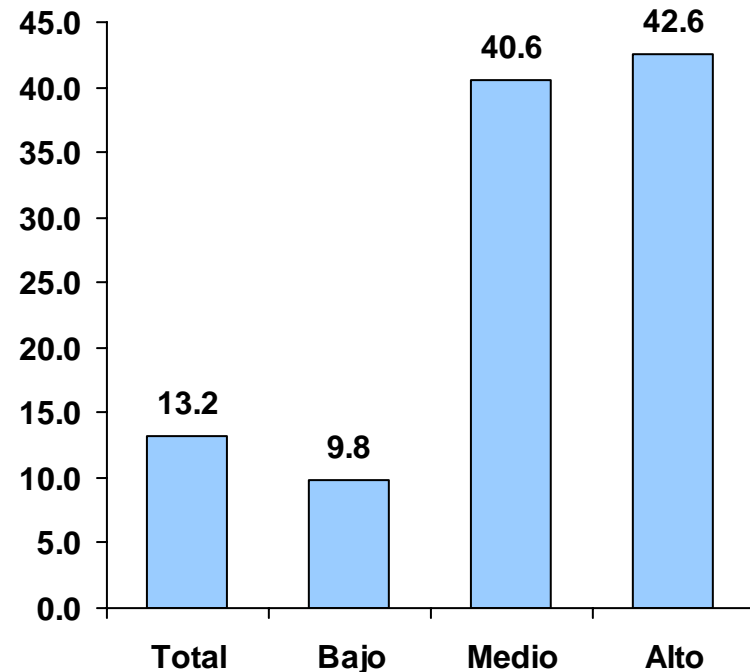
- III. Consideraciones finales**

El mercado de vivienda ha tenido un alto crecimiento en los últimos años. En términos del número de viviendas, el segmento más bajo ha sido el más importante, pero no así considerando la tasa de crecimiento.

Venta de Vivienda por Segmento
(Miles de unidades vendidas)

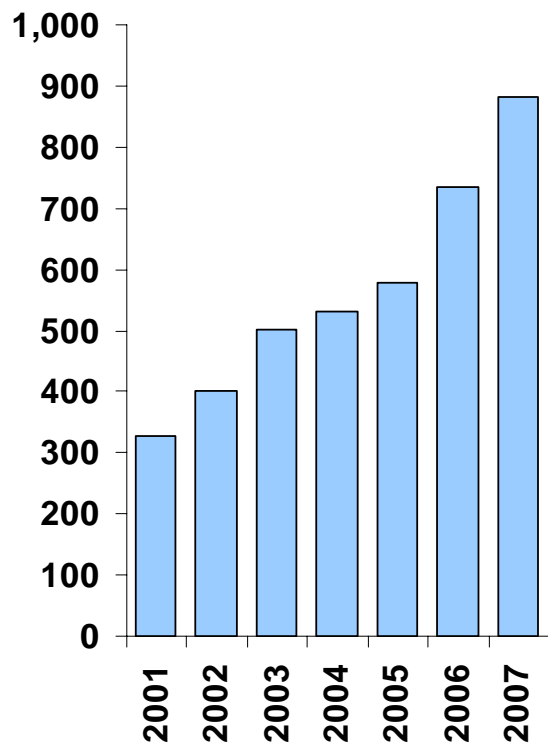


Crecimiento por Segmento
(crecimiento anual promedio 2001-2007, %)



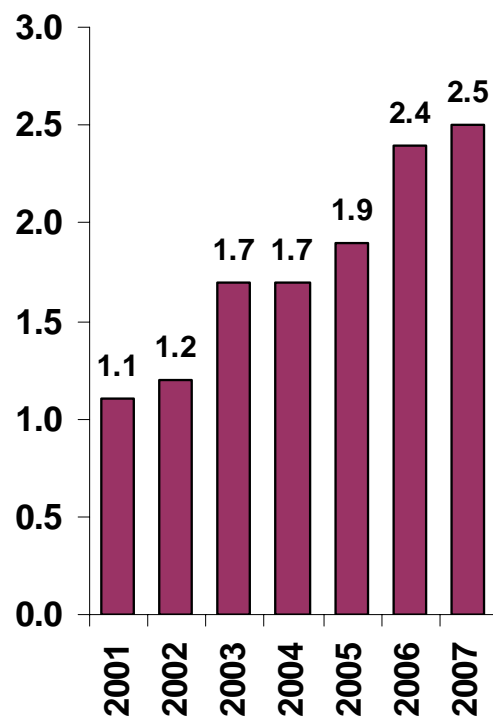
El desarrollo del sector de la vivienda se ha logrado, en gran medida, gracias a la expansión del financiamiento otorgado por los sectores público y privado, que se ha reflejado directamente en la disminución del rezago habitacional.

Número de Créditos Otorgados para Adquisición de Vivienda (miles de unidades)



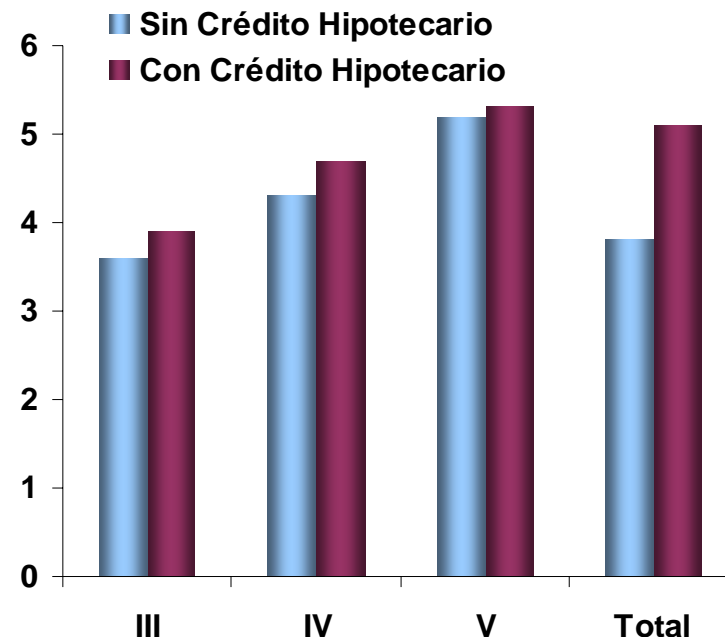
Fuente: CONAVI

Financiamiento Anual Total a la Vivienda (% del PIB)



Fuente: SHCP

Número de Cuartos en la Vivienda por Quintil de Ingreso (promedio)



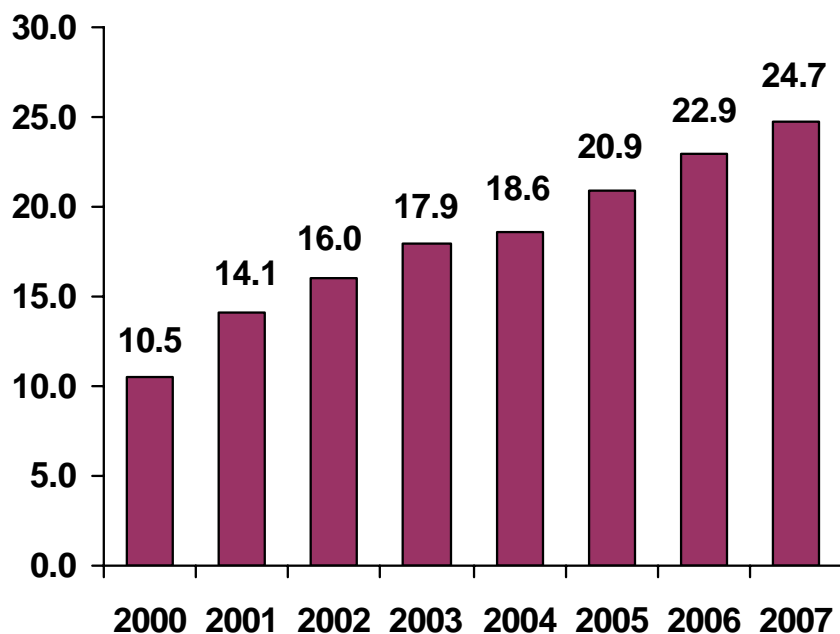
Fuente: SHCP

Los programas de financiamiento y subsidio del Gobierno Federal han logrado potenciar los fondos totales destinados al financiamiento de la vivienda.

- Los programas de financiamiento y subsidio del Gobierno Federal han sido exitosos al combinar recursos públicos y privados con la operación de la banca de desarrollo.
- Ha sido posible atender a segmentos de la población que antes no contaban con acceso al crédito.
- Ejemplo destacado de los programas del Gobierno Federal: “Ésta es tu casa”.
 - ✓ Objetivo: Otorgar créditos con subsidio a trabajadores que ganan menos de cuatro salarios mínimos.
 - ✓ En 2007 se otorgaron 115,172 subsidios, por un monto total de 2,727 millones de pesos.
 - El monto total de los créditos otorgados fue aproximadamente cuatro veces el monto total de los subsidios.

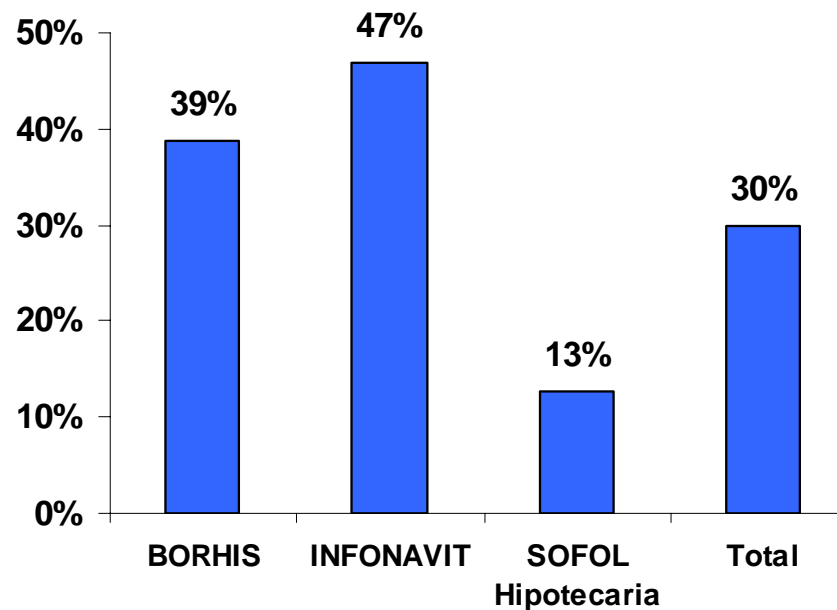
Durante los últimos años, los recursos administrados por los inversionistas institucionales se incrementaron significativamente y han constituido una fuente de financiamiento importante para el sector vivienda.

Recursos Administrados por Inversionistas Institucionales (% del PIB)



Fuente: SHCP

Tenencia de las AFORES de Instrumentos que Financian Vivienda (% del total emitido)¹

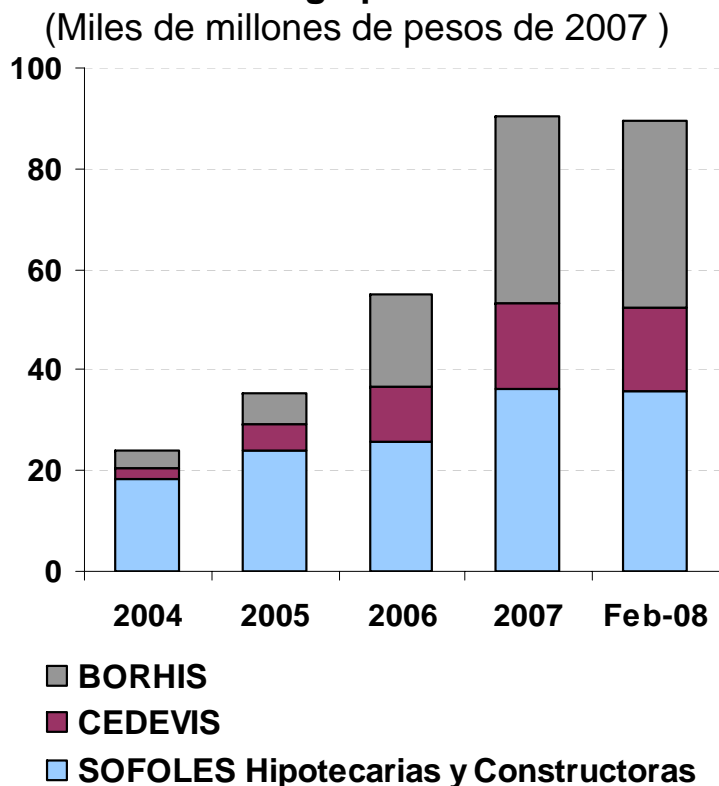


¹ A enero de 2008

Fuente: CONSAR

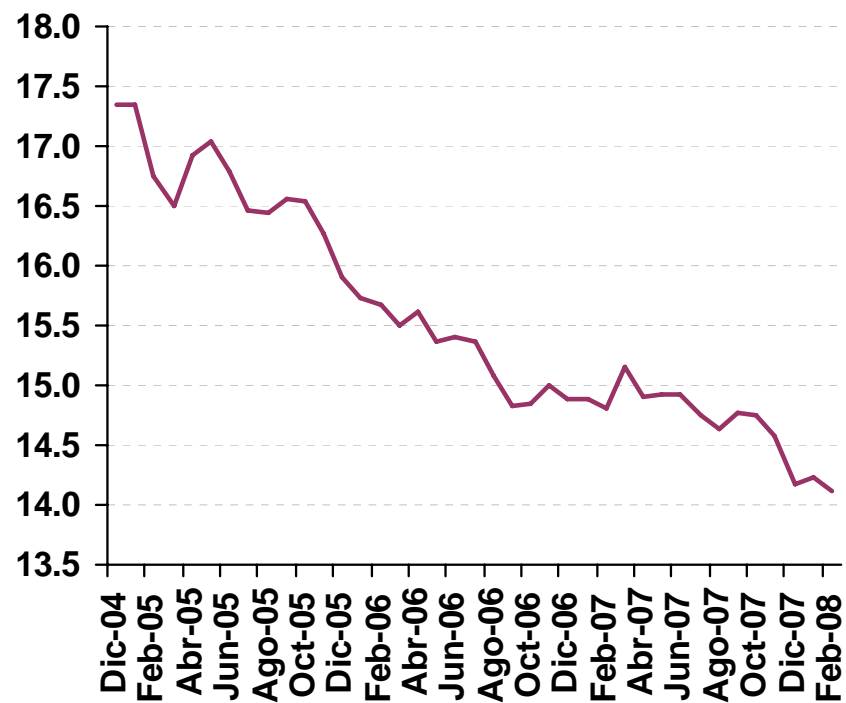
La estabilidad macroeconómica, la participación de la SHF y el crecimiento de los inversionistas institucionales ha generado un dinámico mercado de certificados respaldados por hipotecas y de otros instrumentos relacionados con el mercado hipotecario. Esto se ha reflejado en menores costos para el consumidor.

Saldo en circulación BORHIS y otros CBs de largo plazo



Fuente: SHCP

CAT Hipotecario (%)



Fuente: Banxico.

Índice

I. Perspectivas de la economía mexicana para 2008

II. El sector vivienda en México

a. Importancia

b. Situación actual

c. Perspectivas y retos

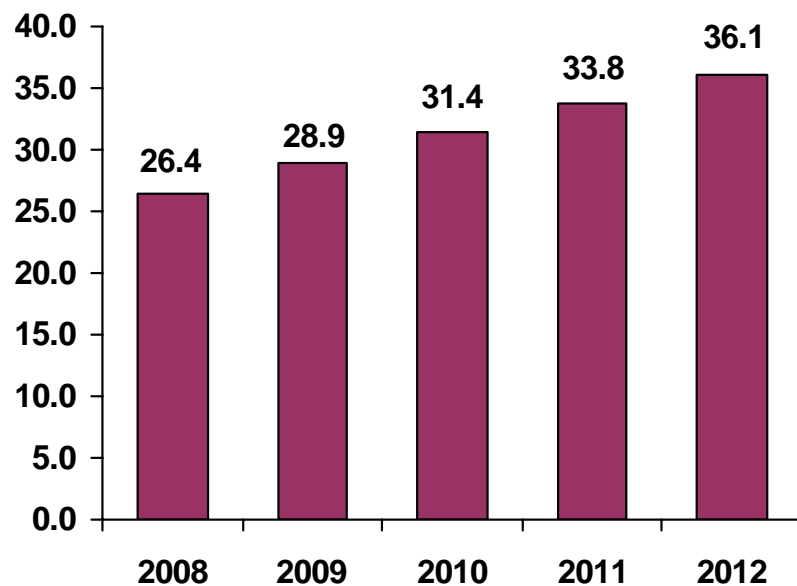
III. Consideraciones finales

La expansión registrada en el financiamiento a la vivienda puede mantenerse hacia delante porque ha sido construida sobre bases sólidas.

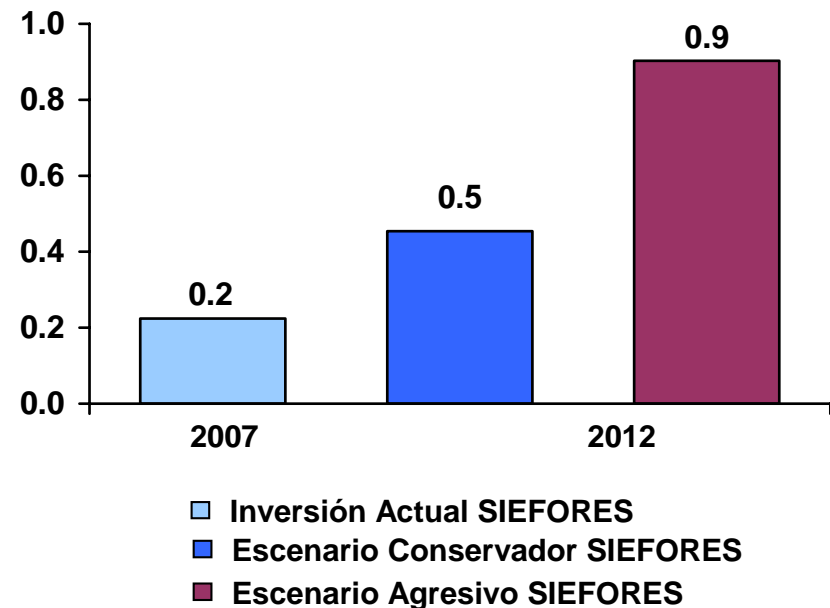
- Una proporción importante de los créditos otorgados son originados por INFONAVIT que cuenta con mejor desempeño en el cobro de cartera y en la evaluación de acreditados.
- A diferencia de los mercados de bienes raíces de otros países, en México no se ha observado una burbuja de precios.
 - ✓ Los precios de la vivienda en México, en pesos constantes, se encuentran por debajo de los niveles de 1991.
 - ✓ El crecimiento acumulado entre 2000 y 2006 fue de 36% por ciento, menor a la inflación general acumulada en el mismo periodo.
- Los intermediarios financieros privados, bancarios y no bancarios, han mejorado sus estándares y prácticas en la originación y administración de créditos.

El dinamismo de la oferta de recursos administrados por inversionistas institucionales continuará en los siguientes años. Se requiere profundizar el mercado de bonos respaldados por hipotecas y de otros instrumentos que financien este sector y que resulten atractivos para dichos inversionistas .

Recursos Administrados por Inversionistas Institucionales
(Proyecciones como % del PIB)



Inversión de las AFORES en Instrumentos que Financian Vivienda
(% del PIB)



Se han llevado a cabo acciones para fortalecer el desarrollo del mercado hipotecario.

- ① Alinear incentivos de participantes:
 - ✓ Incremento en las penalidades para valuadores que no se ajusten a las sanas prácticas de valuación.
 - ✓ Modelos de referencia para avalúos de bienes raíces.
 - ✓ Revisión de los regímenes de inversión de los institucionales favoreciendo aquellas estructuras que alineen los incentivos en el otorgamiento y monitoreo de créditos.
 - ✓ Revisión de reglas contables de bancos y fideicomisos con lo que respecta a instrumentos subordinados conforme a reglas internacionales.

- ② Fortalecer mecanismos adicionales de monitoreo:
 - ✓ Establecimiento de las reglas para la revelación de información de emisiones estructuradas, con énfasis en los activos subyacentes.
 - ✓ Fomentar la capacitación de inversionistas con respecto a la valuación de emisiones de estructuras novedosas.

El país enfrenta cuatro retos fundamentales en materia de vivienda.

- ❶ Fortalecer la atención a trabajadores con ingresos menores a seis salarios mínimos y a trabajadores que no se encuentran afiliados a ningún instituto de seguridad social.
- ❷ Mejorar el mercado de financiamiento a vivienda usada.
- ❸ Generar mayor inversión en infraestructura urbana, que contribuya a la recuperación de espacios y a un desarrollo ecológicamente sustentable.
- ❹ Desarrollo de nuevos instrumentos financieros para ampliar las alternativas de financiamiento para bienes raíces.

Índice

I. Perspectivas de la economía mexicana para 2008

II. El sector vivienda en México

a. Importancia

b. Situación actual

c. Perspectivas y retos

III. Consideraciones finales

México posee todos los elementos para mantener el crecimiento del sector vivienda.

- 1 Los programas públicos de financiamiento y subsidio continuarán creciendo y buscando llegar a segmentos de la población que anteriormente no eran atendidos.
- 2 Niveles adecuados de ahorro interno y balances sólidos de los intermediarios financieros garantizan que el financiamiento otorgado por el sector privado continuará creciendo de manera sólida y sostenible.
- 3 Las mejoras en los procesos de originación y de administración, así como la modernización de los registros públicos de la propiedad, contribuirán a seguir reduciendo los costos hipotecarios. Esto promoverá que una mayor proporción de la población cuente con acceso al financiamiento otorgado por el sector privado.