



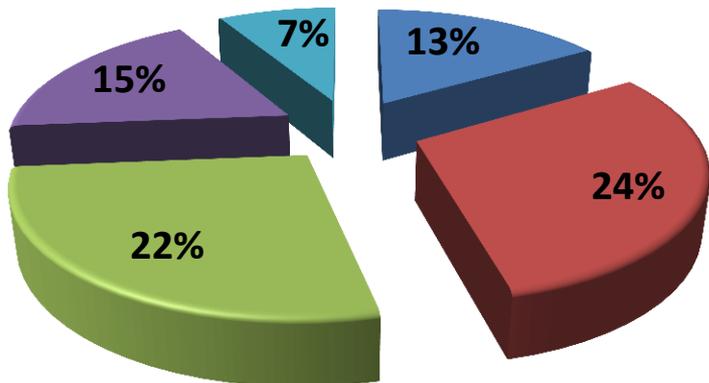
**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**

Reflexiones Sobre Subsidio CMIC

Vicepresidencia Ejecutiva de
Vivienda y Desarrollo Urbano

Ingreso de la Población Ocupada

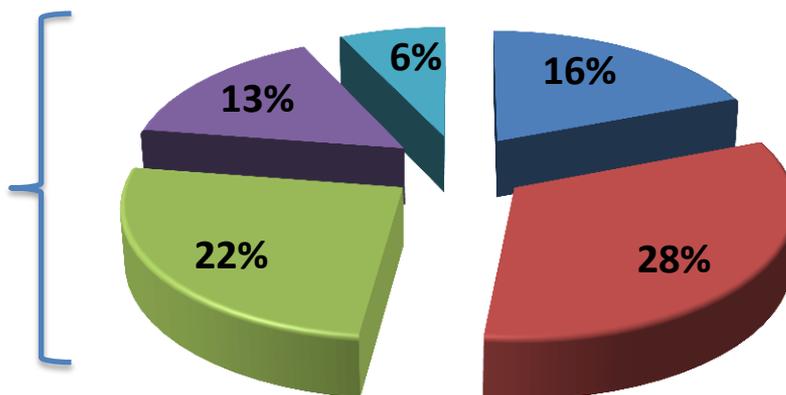
Segundo Trimestre 2014



- Hasta un salario mínimo
- Más de 1 hasta 2 salarios mínimos
- Más de 2 hasta 3 salarios mínimos
- Más de 3 hasta 5 salarios mínimos
- Más de 5 salarios mínimos

La población ocupada que recibía hasta **dos salarios mínimos** representaba **el 37% del total.**

Segundo Trimestre 2016



- Hasta un salario mínimo
- Más de 1 hasta 2 salarios mínimos
- Más de 2 hasta 3 salarios mínimos
- Más de 3 hasta 5 salarios mínimos
- Más de 5 salarios mínimos

La población que percibe **hasta dos salarios mínimos** representa **el 44% respecto al total.**



Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción

Combatir el
Rezago
Habitacional

Aprovechar la
Capacidad
Productiva
del Sector
Vivienda

Soluciones de
Vivienda a
Población de
Bajos Ingresos

Optimización
del subsidio
como
herramienta
clave

**Retos del
Sector
Vivienda**



Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción

Evolución al Acceso a la Vivienda

La población de bajos ingresos, sin el apoyo de los subsidios difícilmente encontraba una adecuada solución de vivienda y durante mucho **tiempo resolvió su necesidad vía asentamientos irregulares o invasiones con un alto impacto económico, social y ambiental**



Reflexiones Subsidios



Poner en orden un asentamiento irregular resulta muy caro ya que implica invertir en infraestructura de agua, drenaje y electrificación (si se hace en un nivel básico) y de pavimentación si se pretende brindar mejor respuesta, pero difícilmente se logra una planeación urbana correcta además se siguen teniendo deficiencias en cuanto a la tenencia de la tierra. El subsidio ha contribuido como instrumento para mejorar el ordenamiento territorial.



Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción

Reflexiones Subsidios

- Por lo anterior consideramos que el subsidio sigue siendo necesario; sin embargo **amerita una revisión integral, en búsqueda de maximizar su efecto positivo para atender el mayor número de beneficiarios de bajos ingresos.**
- La premisa básica de la existencia del subsidio es: los ingresos de los trabajadores no son suficientes para adquirir una vivienda, incluso ni de las más económicas.
- Lo anterior, nos conduce a dos preguntas:
 - **¿Es viable que los trabajadores paguen más?**
 - **¿Por qué no se producen viviendas más económicas habiendo tantos productores y teniendo una demanda tan grande en esa población?**

¿Es viable que los trabajadores paguen más?



Si bien en algunas ONAVIS están analizando opciones para ampliar la capacidad de crédito, **la limitante es que este punto está sujeto principalmente a situaciones de economía.**



Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción

¿Por qué no hay casas más económicas habiendo tantos productores y teniendo una demanda tan grande de esta población?

- Aquí consideramos que si existe posibilidad de cambio y lo primero es identificar los elementos (o los actores) que están provocando que la vivienda no se pueda bajar de precio. Por mencionar algunos ejemplos:
 - Seguro de calidad
 - Costo de los insumos
 - Costo de la tierra
 - Costo financiero de producción
 - Ecotecnologías de vivienda
 - Tramitología: licencias y permisos, derechos, DRO.

CONAVI puede jugar un papel importante de impulso y coordinación de esfuerzos con enfoque de mediano plazo dirigidos a optimizar y enfocar el uso de subsidio.



Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción

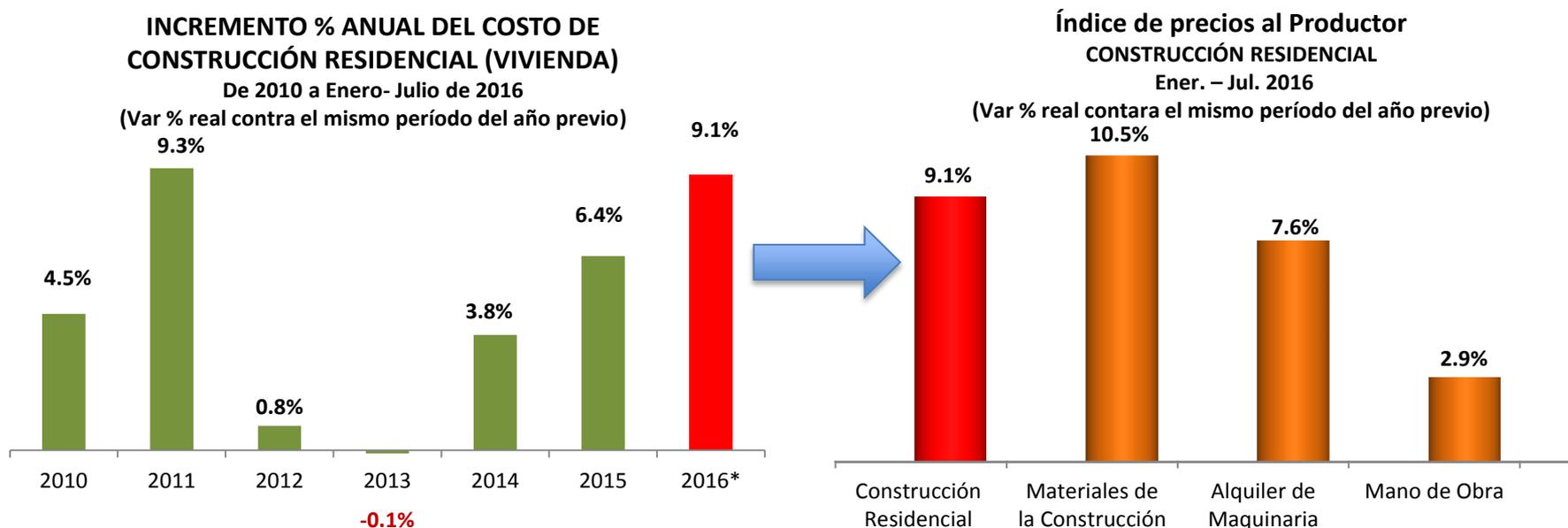
Seguro de calidad

- Analizar y evaluar el Seguro de Calidad, estableciendo los mecanismos y tiempos, para optimizar su cobro de acuerdo a la siniestralidad. Incluir mas jugadores para generar la libre competencia.
- EL precio de la prima toma como base el valor avalúo que puede coincidir o no con el precio de venta e incluye costo de la tierra, indirectos y utilidades del desarrollador
- En resumen, si bien es necesario el asegurar las viviendas se podría hacer con un costo mucho menor
- CONAVI participa en el consejo de INFONAVIT y FOVISSSTE y pudiera jugar un papel relevante.
- Adicionalmente, existe un seguro para desastres.

Incremento de los costos en la Edificación Residencial

El incremento de los precios en la construcción residencial, está principalmente influenciada por los Materiales de la Construcción que durante enero a julio 2016, aumentaron 10.5% respecto al mismo período del 2015.

2016 es uno de los años que más incrementos a tenido en el costo de la construcción en los últimos 6 años, solo después de 2011.



*Anualizado al período Enero-Julio 2016

Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO), con datos del INEGI

Costo de la Tierra

- Sabemos que la Ley General de Asentamientos Humanos se encuentra en revisión, consideramos que podría ser una oportunidad para generar grandes beneficios que podrían reflejarse en baja del costo y mayor disponibilidad del suelo.
- Consideramos importante convertirnos en factores activos para lograr la aprobación de la ley y la instrumentación exitosa





Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción

- COSTO FINANCIERO DE CONSTRUCCION

9/8/2016

sniiv.conavi.gob.mx/ModulDes/Tiempos_ProCF_Des.aspx



Oferta de Vivienda

Financiamientos

Tiempos de proceso

Reservas territoriales

Información Financiera

Cerrar sesión

Tiempos de eficiencia del proceso

Año: 2016

FILTROS DE BÚSQUEDA

Institución:

Grupo desarrollador:

Entidad:

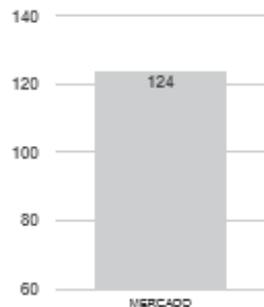
Municipio:

DATOS GENERALES

Financiamiento para Vivienda Nueva
Acumulado a Marzo 2016
(NACIONAL)

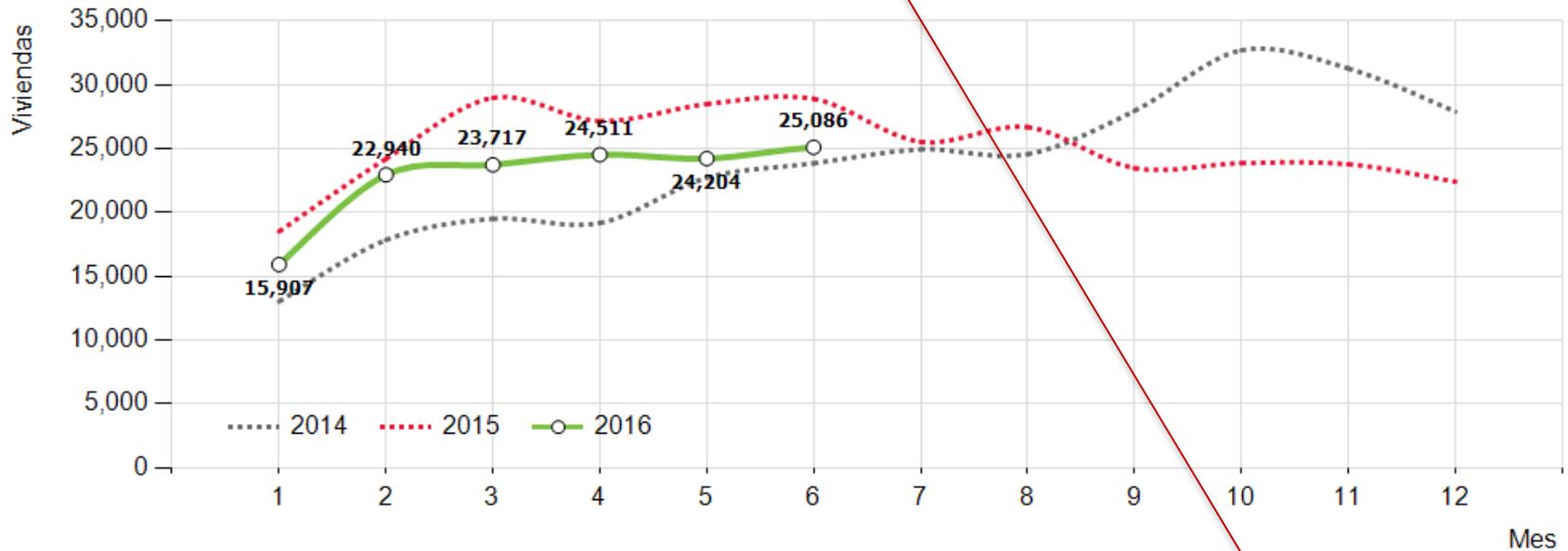
Financiamientos totales:	85,051
Financiamientos por Desarrollador:	2,320

Habitabilidad - Individualización (días) NACIONAL



Evolución Producción

Corte al 30 de junio 2016, 748 viviendas diarias
Si el 60% son con Subsidios la producción sería 450 diarias



El evento de habitabilidad representa el momento cuando la obra se concluye, el producto está terminado al 100% y además cuenta con los servicios básicos.



Costo Financiero

- Si se firman 450 viviendas para subsidio diarias en promedio, a 350 mil pesos de precio promedio, donde te prestan el 65%, con una tasa de TIE +4 que esperaron 124 días en promedio el costo financiero diario estimado del sector en este segmento ronda los 3 millones de pesos
- Anualmente equivaldría a 1,100 millones de pesos aproximados que no dan valor agregado al producto
- La escrituración continua y en general cualquier medida enfocada en reducir tiempos pueden ser muy benéficas



Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción

Ecotecnologías, factores a considerar

- -Análisis Integral, evaluación y medición técnica y económica de las actuales ecotécnicas, que forman parte de los atributos requeridos, homologando criterios de aplicación con CONAVI, Sociedad Hipotecaria Federal e INFONAVIT.
- -Proponer nuevas ecotécnicas que tengan el potencial y beneficio medible para el derechohabiente.
- -Proponer o validar al organismo responsable de dicha evaluación con la experiencia y capacidad técnica.



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**

En resumen

- Proponemos Un Acuerdo Nacional con todos los actores (Cámaras, proveedores) para realizar una cruzada por la vivienda para población de bajos ingresos que incluya otros elementos además del subsidio.
- Hacer un planteamiento de subsidios a pago mensual y no al frente.
- Convenio con fabricantes de insumos para obtener descuentos para la producción de vivienda de interés social (Proveedores, SEDATU, Secretaría de Economía, CMIC, INFONAVIT, FOVISSSTE, Etc.)

Situación actual

Inventario vigente – por clase de vivienda

			SIN REPORTE	AVANCE 0	AVANCE 1-19	AVANCE 20-39	AVANCE 40-59	AVANCE 60-79	AVANCE 80-99	SIN HBT.	HBT -5M
Total	% VALOR	380,194	11,224	74,259	44,651	24,925	31,394	46,382	52,992	36,515	57,852
ECONOMICA	12.08%	45,946	1,110	12,856	6,269	2,803	4,021	6,566	6,457	2,044	3,820
POP 128	9.29%	35,320	1,560	7,854	4,174	2,216	3,347	5,348	4,735	1,374	4,712
POP 158	25.76%	97,930	3,688	20,747	13,473	7,328	9,172	12,666	13,786	4,087	12,983
POP 200	16.98%	64,546	2,629	14,226	7,990	4,569	5,151	7,914	7,146	4,651	10,270
TRADICIONAL	25.16%	95,653	1,619	14,606	8,901	5,366	6,861	10,159	14,218	15,367	18,556
MEDIA	10.40%	39,549	511	3,852	3,800	2,571	2,789	3,582	6,329	8,722	7,393
RESIDENCIAL	0.30%	1,158	41	117	43	72	53	146	316	268	102
RESIDENCIAL +	0.02%	92	66	1	1			1	5	2	16

Monto de subsidio promedio

Subsidio promedio	
menor = 2.60 vsm	\$ 60,424
de 2.61 a 4.00 vs m	\$ 50,712
de 4.01 a 5.00 vs m	\$ 53,838
Total general	\$ 57,745

Fuente: Reporte RUV comisión mixta de desarrolladores

Fuente: Reporte RUV comisión mixta de desarrolladores al mes de julio

**Vivienda susceptible de
subsidio 2016:
199,801 vivienda**

**Monto requerido
10,339
millones**

Situación actual

Inventario vigente – por clase de vivienda

			SIN REPORTE	AVANCE 0	AVANCE 1-19	AVANCE 20-39	AVANCE 40-59	AVANCE 60-79	AVANCE 80-99	SIN HBT.	HBT -5M
Total	% VALOR	380,194	11,224	74,259	44,651	24,925	31,394	46,382	52,992	36,515	57,852
ECONOMICA	12.08%	45,946	1,110	12,856	6,269	2,803	4,021	6,566	6,457	2,044	3,820
POP 128	9.29%	35,320	1,560	7,854	4,174	2,216	3,347	5,348	4,735	1,374	4,712
POP 158	25.76%	97,930	3,688	20,747	13,473	7,328	9,172	12,666	13,786	4,087	12,983
POP 200	16.98%	64,546	2,629	14,226	7,990	4,569	5,151	7,914	7,146	4,651	10,270
TRADICIONAL	25.16%	95,653	1,619	14,606	8,901	5,366	6,861	10,159	14,218	15,367	18,556
MEDIA	10.40%	39,549	511	3,852	3,800	2,571	2,789	3,582	6,329	8,722	7,393
RESIDENCIAL	0.30%	1,158	41	117	43	72	53	146	316	268	102
RESIDENCIAL +	0.02%	92	66	1	1			1	5	2	16

Monto de subsidio promedio

Subsidio promedio	
menor = 2.60 vsm	\$ 60,424
de 2.61 a 4.00 vs m	\$ 50,712
de 4.01 a 5.00 vs m	\$ 53,838
Total general	\$ 57,745

Fuente: Reporte RUV comisión mixta de desarrolladores

Fuente: Reporte RUV comisión mixta de desarrolladores al mes de julio

**Vivienda susceptible de
subsidio 2016:
108,559 viviendas**

**Monto requerido
5,153 millones**