



## Comisión de Vivienda

Federación Interamericana de la Industria de la Construcción

Montevideo, Uruguay

22 de abril de 2013

---

# Informalidad laboral y mercado de vivienda: diagnóstico y experiencias internacionales

Ing. Ricardo Platt

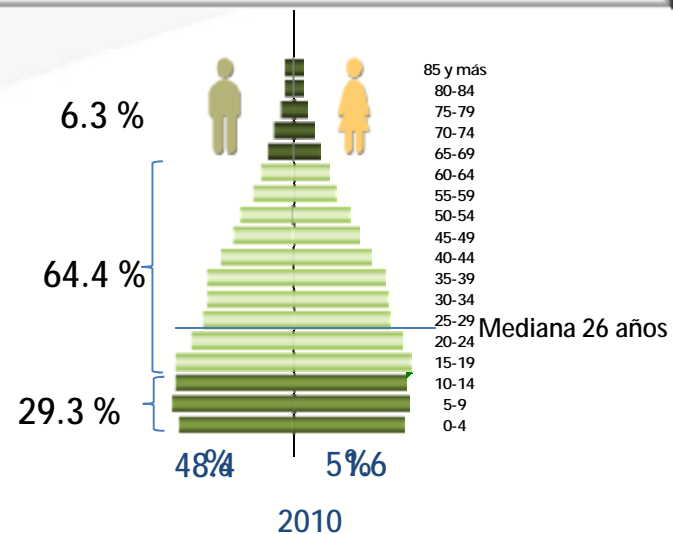
Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción





# México, Población y Vivienda

- § **Población** : 115 millones 639 mil 915 habitantes
- § **Población económicamente activa**: 50, millones 693 mil 306 personas, lo que representa el 44% de la población.
- § **Población Ocupada**: 48,203,851
- § El 60.9% de la población ocupada estaba en el sector comercio y servicios, 24.4% en la industria maquiladora y 13.4% en el sector agropecuario. En el año 2000 eran 53.8%, 27.7%, y 16.1% respectivamente.
- § **Parque habitacional**: 35 millones 617 mil 724 viviendas.
- § Durante los últimos 20 años, el promedio de **ocupantes por vivienda** paso de 5 ocupantes en promedio en 1990 a **3.9** en 2010.

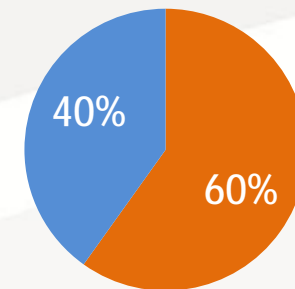


Fuente: Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano con datos de INEGI y CONAPO

## Tasa de informalidad laboral

Población.	115,639,915
Población Económicamente Activa	50,693,306
Población Ocupada	48,203,851
<i>Tasa de Informalidad laboral</i>	60%
<b>Población Informal laboral</b>	<b>28,867,037</b>

Población Ocupada



■ Informal ■ Formal

A partir de diciembre de 2012, INEGI incorpora los criterios de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), añadiendo en la medición, el trabajo no protegido en la actividad agropecuaria, el servicio doméstico remunerado de los hogares, así como los trabajadores subordinados que, aunque trabajan para unidades económicas formales, lo hacen bajo modalidades en las que se elude el registro ante la seguridad social.



Tipo de unidad económica	
Sector informal	13,456,589
Trabajo doméstico remunerado	2,179,559
Empresas, gobierno e instituciones	6,912,826
Ámbito agropecuario	6,318,063
<b>Total</b>	<b>28,867,037</b>

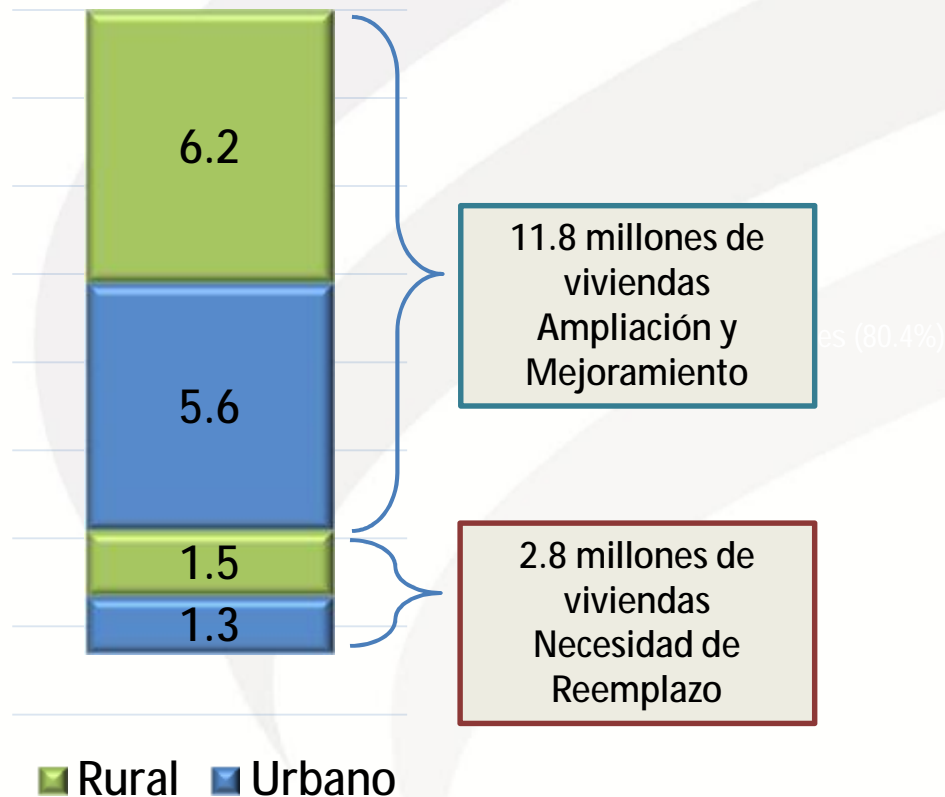
Fuente: INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo al IV trimestre de 2012



## Déficit y necesidades de vivienda

### Déficit de Vivienda

14.6 Millones de Viviendas



### Demanda de Vivienda

- Durante este sexenio, se demandarán cada año en promedio 577 mil viviendas nuevas por concepto de crecimiento poblacional; el 63% de éstas se ubicarán en zonas urbanas.

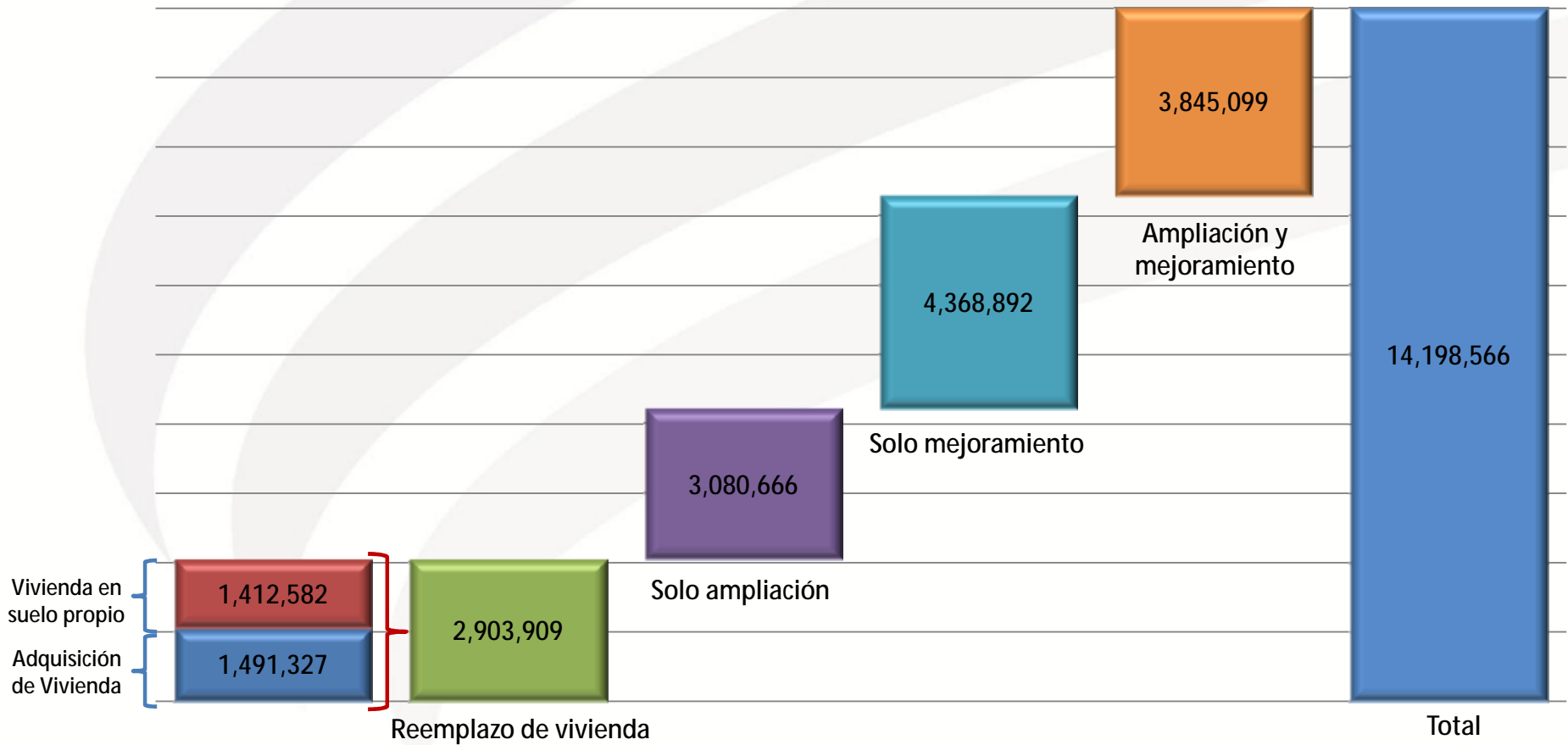
Demanda potencial 2013 - 2018 c:	<b>3,462 millones de viviendas nuevas urbanas y rurales</b>
----------------------------------	---

Fuente: CONAVI



## Déficit de vivienda

### Solución Habitacional (Viviendas)



Fuente: Módulo de condiciones socioeconómicas, 2010. INEGI. Metodología para estimar el Déficit Habitacional elaborada por el CTEV, INEGI. Las variación del total, es debido al nivel de desagregación de la serie estadística con que se calculó.

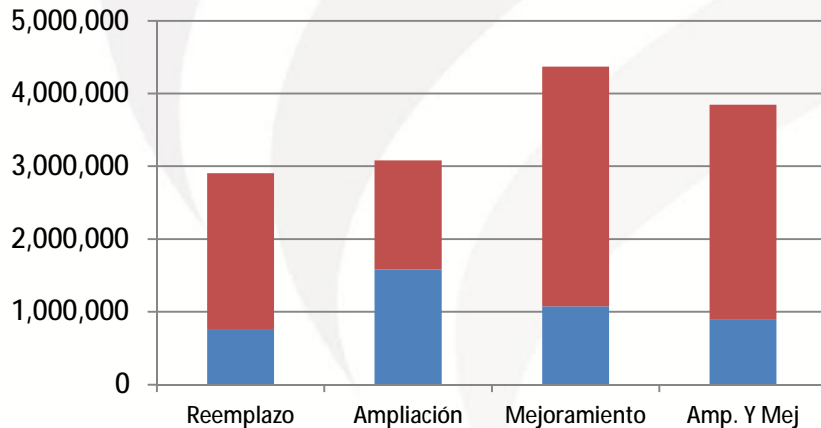




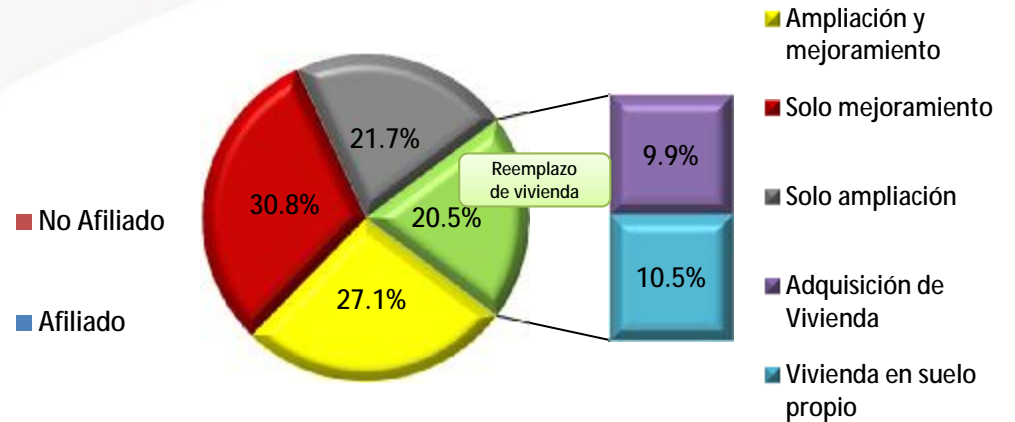
## Déficit de vivienda por afiliación y solución habitacional

Solución habitacional	Afiliado	No Afiliado	Total	Participación
Reemplazo de vivienda	761,343	2,142,566	2,903,909	20.5%
Vivienda en suelo propio	374,121	1,117,206	1,491,327	10.5%
Adquisición de Vivienda	387,222	1,025,360	1,412,582	9.9%
Solo ampliación	1,581,217	1,499,449	3,080,666	21.7%
Solo mejoramiento	1,075,215	3,293,677	4,368,892	30.8%
Ampliación y mejoramiento	898,729	2,946,370	3,845,099	27.1%
<b>Total</b>	<b>4,316,504</b>	<b>9,882,062</b>	<b>14,198,566</b>	<b>100.0%</b>
Participación %	30%	70%	100%	

### Afiliación



### Solución Habitacional



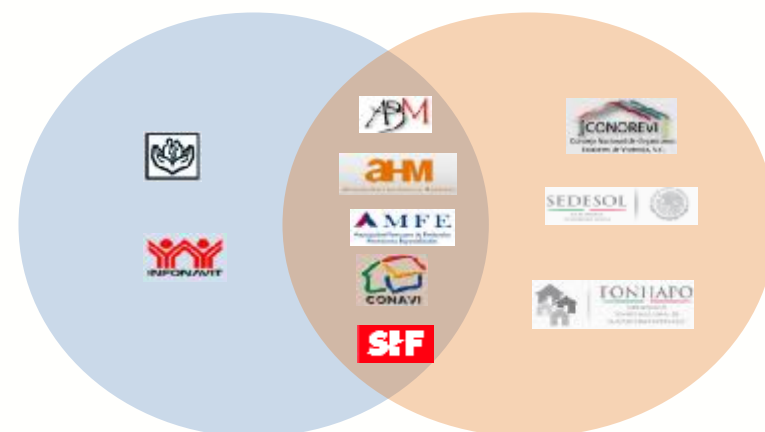


## Atención Institucional a la demanda de vivienda

AÑO 2000-2012		TOTAL 2000-2012	% de acciones de Vivienda	Tipo de acción mayoritaria
INFONAVIT		5,042,744	37%	Adquisición
FOVISSTE		810,135	6%	Adquisición
CONAVI		518,876	4%	Subsidio
SHF		712,257	5%	Adquisición
ENTIDADES FINANCIERAS		714,519	5%	Adquisición
SEDESOL		2,747,860	20%	Mejoramiento
FONHAPO		1,925,270	14%	Mejoramiento
ORGANISMOS ESTATALES y OTROS		1,036,902	8%	Mejoramiento y Adquisición
<b>TOTAL</b>		<b>13,508,563</b>	<b>100%</b>	

Afiliado

No Afiliado



En la última década, la política de vivienda se ha centrado en la atención a las necesidades de vivienda nueva del sector formal o afiliado.



## Política Nacional Urbana y de Vivienda del Gobierno de la República



El 11 de febrero el Presidente de la República dio a conocer las directrices de la nueva política nacional de vivienda.

1. Lograr una mayor coordinación interinstitucional.
2. Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente.
3. Reducir de manera responsable el rezago a la vivienda.
4. Procurar una vivienda digna para los mexicanos.

Para concretar estas estrategias se anunció que:

a) CONAVI, CORETT y FONHAPO serán sectorizadas y coordinadas por la nueva Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano SEDATU.



Las instituciones que componen el sector mantienen su mandato legal y su vocación, por lo que seguirán atendiendo las necesidades de vivienda del país de la misma forma y reforzarán los instrumentos de financiamiento.





## Política Nacional Urbana y de Vivienda del Gobierno Federal

### Primeras acciones del nuevo gobierno federal

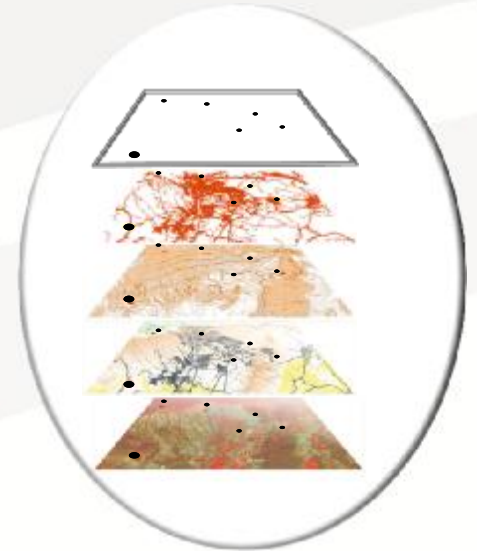
Contención de la mancha urbana y las reservas territoriales

Se crea el RENARET (Registro Nacional de Reservas Territoriales) administrado por la plataforma tecnológica del RUV (Registro Único de Vivienda), que permitirá analizar la viabilidad de nuevos polígonos de crecimiento.

Demanda de vivienda

Incorporar a esquemas formales de financiamiento de vivienda a segmentos de población no atendida, como:

- Servidores públicos estatales y municipales, incluyendo cuerpos de seguridad pública (1.8 millones).
- Pequeños contribuyentes: profesionistas, microempresarios, auto empleados
- Más cotizantes a Fondos de vivienda derivados de los nuevos empleos formales que se generarán a partir de reformas estructurales contempladas en el Pacto por México ☐ energética, laboral, telecomunicaciones





## Política federal y oferta de vivienda



### Oferta de vivienda



- Con el cambio de modelo hacia la contención de la mancha urbana y la consolidación al interior de las ciudades el gobierno busca optimizar la infraestructura, servicios urbanos y suelo existente.
- Se busca asegurar viviendas con espacio suficiente e infraestructura básica. Casas con al menos **dos habitaciones** y un entorno adecuado.
- Priorización de la vivienda vertical.
- Continuar con la aplicación de una normatividad con criterios de sustentabilidad ambiental que obliga a todas las viviendas financiadas por el Gobierno a que contengan tales elementos, que le agregan valor y precio.



## Estrategias para la atención a la demanda informal

### Estrategias planteadas por SEDATU en relación con la demanda:

- Identificar grupos de trabajadores que, a pesar de estar en el mercado laboral formal, no cotizan en fondos de vivienda, y diseñar alternativas adecuadas para que puedan acceder a financiamiento hipotecario. Entre estos grupos, se encuentran servidores públicos estatales y municipales y pequeños contribuyentes.
- Promover una mayor participación de la banca privada y la banca de desarrollo en el financiamiento de oferentes y demandantes de soluciones de vivienda.
- Establecer convenios de cooperación financiera con gobiernos estatales para potenciar el impacto de los recursos y, de manera conjunta, ofrecer a la población financiamientos que les permitan acceder a opciones de mayor calidad y que respondan mejor a sus necesidades.
- Mantener la fortaleza institucional y la salud de las finanzas de los organismos nacionales de vivienda, mediante una operación eficiente, procesos sólidos de originación crediticia y cobranza de créditos, y una gestión estratégica del balance.



Producto para no afiliados.



## CREDIFERENTE. SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Destino del Crédito: Adquisición de vivienda nueva o usada

Plazos: 5, 10, 15, 20 y hasta 25 años.

Relación pago: ingreso hasta el 33%.

Valor de vivienda máximo: 550 SMVDF: \$263,000 USD

Garantías: Cuenta con una Garantía de Primera Pérdida del Portafolio, respaldada por un fondo de contragarantía. Adicionalmente, se ofrece un Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) del 30% del monto del crédito. Una proporción de la prima de la "Garantía de Primeras Pérdidas" la deberán cubrir los desarrolladores, para corresponsabilizarlos sobre la calidad de la cartera que generen, pudiendo establecer parámetros de deterioro a partir de los cuales ya no se les podrá fondear u otorgarles la garantía.



Producto para no afiliados.



## CREDIFERENTE.

### Comprobación de Ingresos:

- I. Esquema de Ahorro: Ahorro de 6 meses previos a la compra de la vivienda, de manera ininterrumpida, la cantidad equivalente a la mensualidad del crédito. El monto acumulado puede ser utilizado como enganche.
- II. Esquema de Renta con opción a compra: El acreditado firma un contrato de renta con opción a compra. Se paga puntualmente la renta durante un periodo mínimo de 6 meses. El monto de la renta deberá ser igual o mayor a la mensualidad del crédito que se desea contratar.
- III. Esquema de buen pagador: Se demuestra la capacidad de pago al comprobar, vía estados de cuenta, que el solicitante ha pagado de manera puntual, y sin retrasos, créditos con mensualidades similares a la que pagaría con el crédito para adquisición de vivienda que desea contratar.
- IV. Renta pagada: Con este esquema se puede comprobar la capacidad de pago demostrando que se ha pagado de manera cumplida la renta del inmueble que habitas. Es indispensable que exista un contrato de arrendamiento y que se presenten recibos de pago de la renta.



## Recomendaciones

La política de vivienda deberá afrontar el reto de:

- Diversificar las opciones de ahorro, crédito y subsidio para resolver las necesidades de vivienda de la población de bajos ingresos, no afiliada o informal, especialmente en el ámbito rural.
- Establecer estrategias para bancarizar a población informal y clasificarla en un régimen especial de contribuyente, aplicando algún incentivo.
- Generar nuevas alternativas de soluciones habitacionales, diferentes a la producción industrial de vivienda nueva.
- Articular políticas sociales y de vivienda para resolver de fondo las necesidades de los sectores no afiliados que no tienen capacidad de compra en el ámbito rural y urbano.