

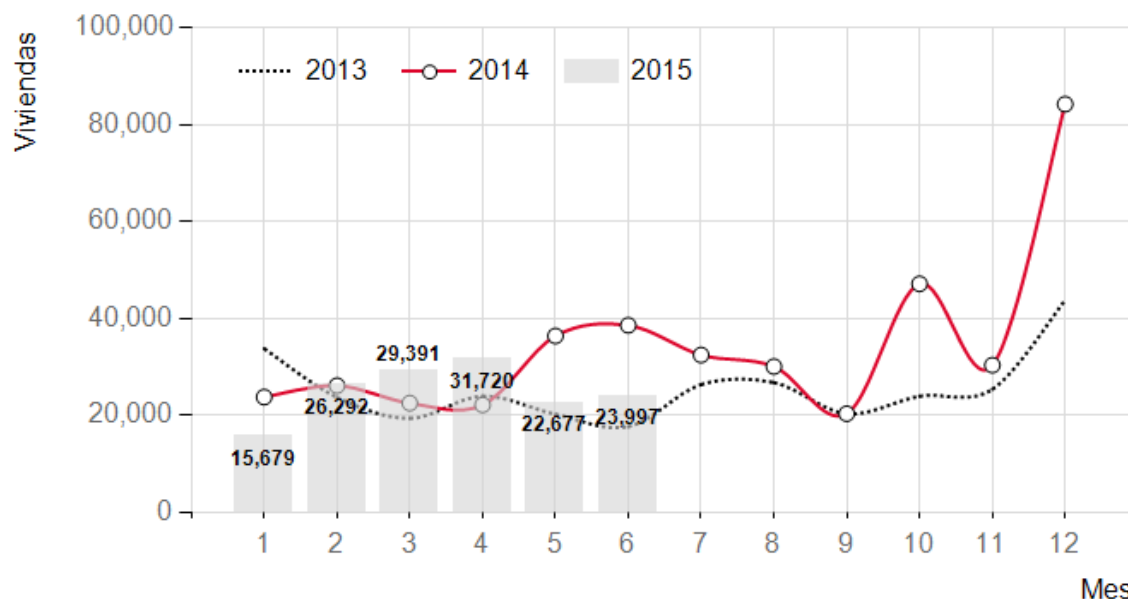
MIXTA

Julio 2015

Corte de información: 30 de junio, 2015

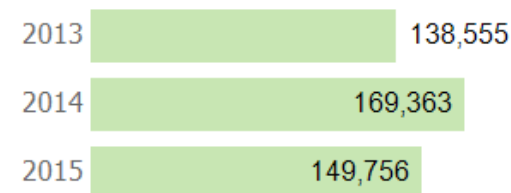
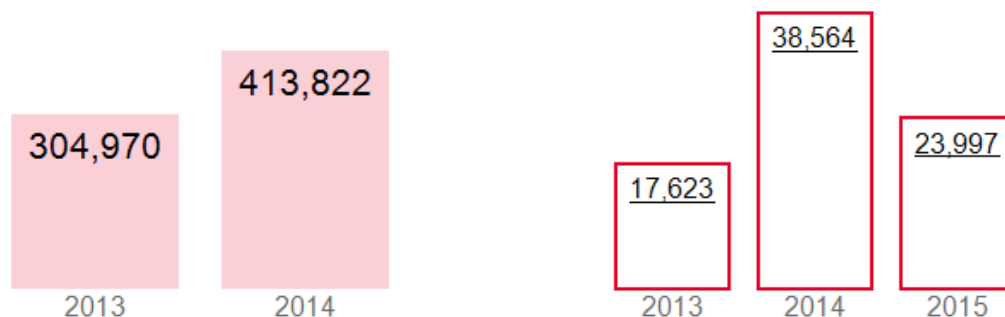
Fuente: DW RUV

Evolución Registro de vivienda



- Junio 2015 muestra un nivel bajo respecto a 2014, manteniendo el registro acumulado anual en un nivel intermedio respecto a los años anteriores

El evento de registro representa el momento cuando quedan documentadas formalmente las características del proyecto.

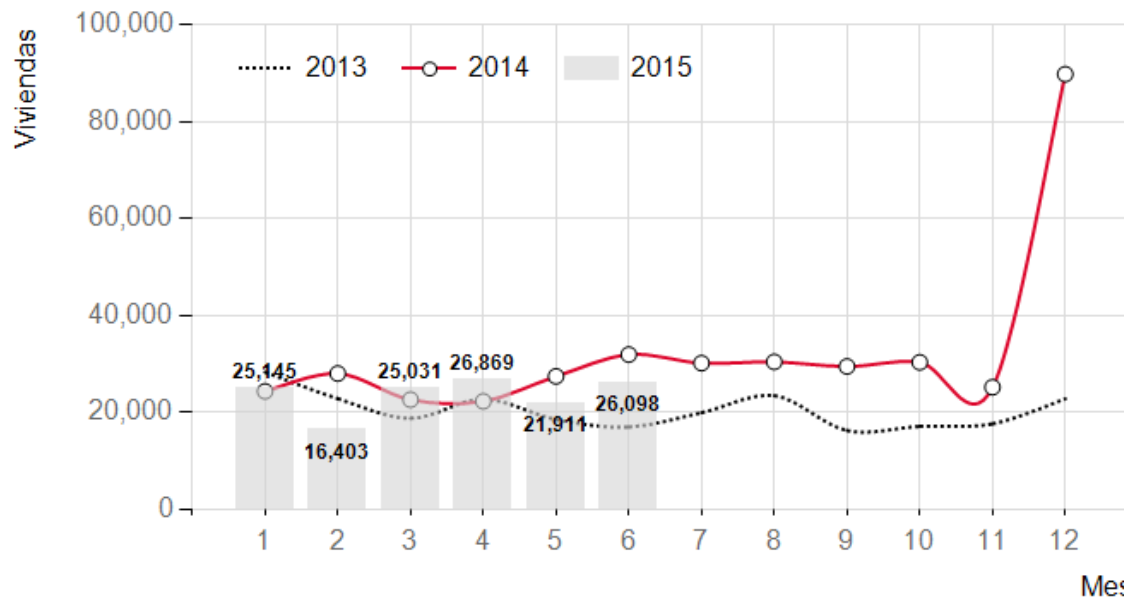


Viviendas registradas años anteriores

Viviendas registradas en junio

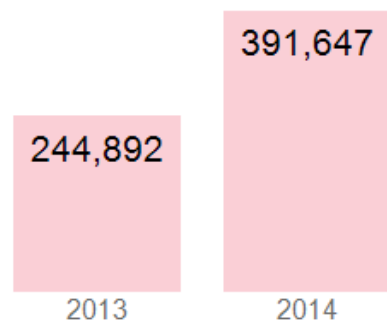
Registro acumulado al corte (YTD)

Evolución Inicios de verificación

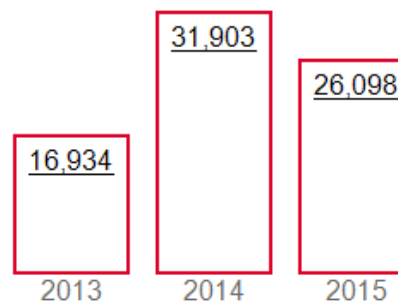


- En materia de inicios de verificación junio 2015 también refleja un nivel inferior respecto a 2014
- El acumulado anual sigue en un nivel intermedio respecto a los años anteriores

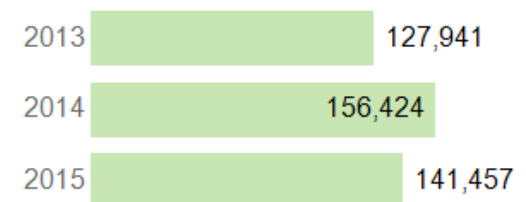
El evento de inicio de verificación representa el momento cuando inicia la construcción y se pagan los aranceles para la verificación de la calidad constructiva.



Inicios de construcción en años anteriores

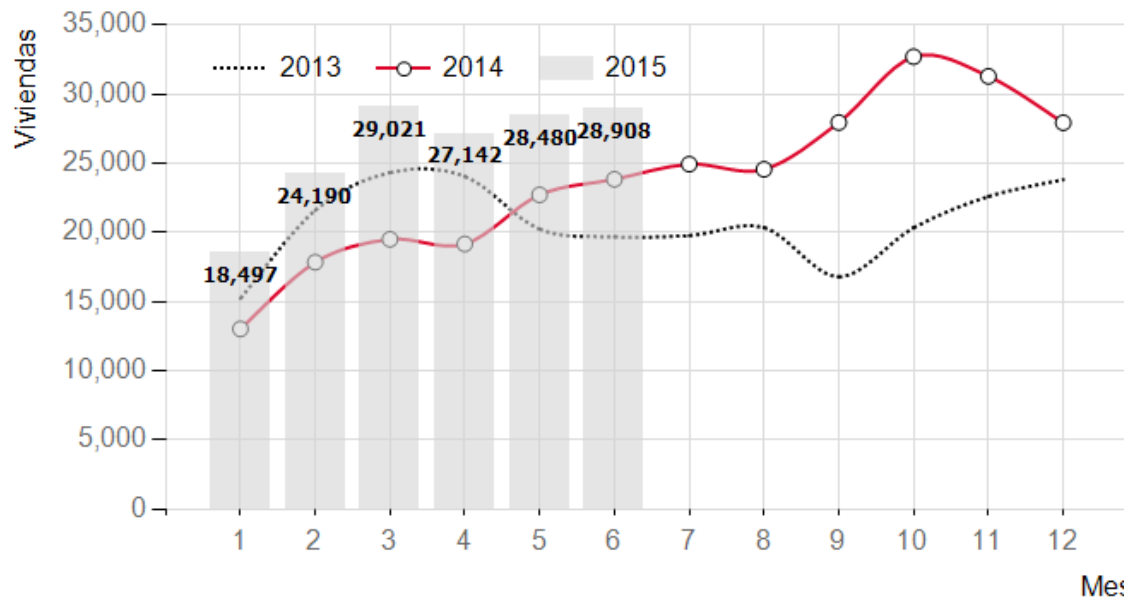


Inicios de verificación en junio



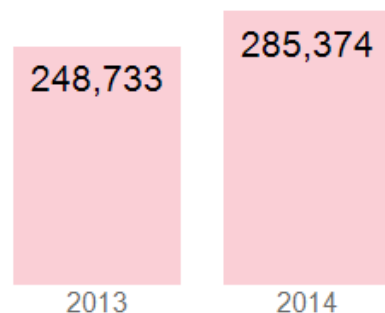
Inicios de verificación acumulados al corte (YTD)

Evolución Habitabilidad

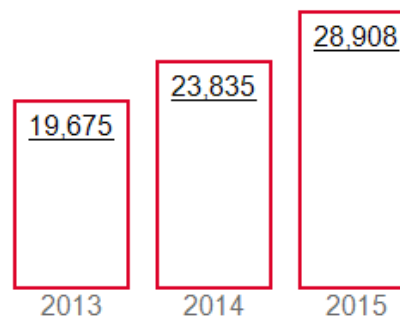


- En cuanto a la situación de la producción entregada en el 2015, se observa un alto nivel, significativamente superior a lo observado el año anterior, cerca de 40,000 viviendas más

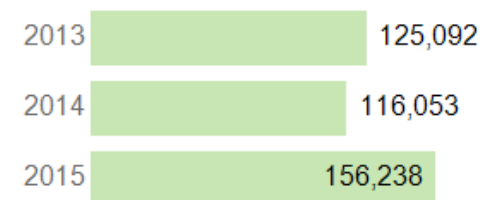
El evento de habitabilidad representa el momento cuando la obra se concluye, el producto está terminado al 100% y además cuenta con los servicios básicos.



Producción en años anteriores



Viviendas con habitabilidad en junio



Producción acumulada al corte (YTD)

Análisis del sector

Análisis del registro histórico

- Registros extraordinarios del mes de diciembre de 2014, donde el registro muestra un incremento significativo en sólo este mes,
- Implicó un adelanto correspondiente al ejercicio de 2015 que jaló toda la cadena de registros de 2015 hacia el mes de diciembre.

Créditos puente e hipotecarios (CNBV información a Mayo)

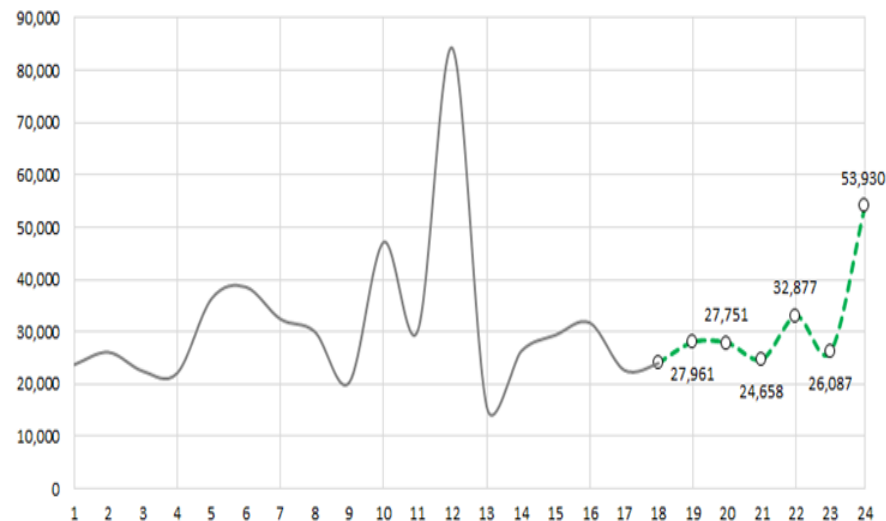
- En el periodo de mayo 2014 a mayo 2015 se observa un incremento del 13.9% en el número de créditos hipotecarios, considerando los datos de Infonavit, Fovissste y los bancos.
- El saldo de la cartera de crédito puente existe un incremento de 16.2% en los periodos mencionados.

Demanda

- Según la Encuesta Nacional sobre Confianza del Consumidor correspondiente al mes de mayo, que presenta el INEGI, con respecto a si algún miembro del hogar está planeando comprar, construir o remodelar una casa en los próximos 2 años, muestra un crecimiento entre mayo 2014 a mayo 2015 de 50 a 60 puntos
- La recuperación del empleo con ingresos superiores a los 5 salarios mínimos, así como prestaciones sociales, después de varios trimestres donde la variación había sido negativa, se observa una tasa anual positiva. Se espera que estos datos reflejen favorablemente en el mercado durante los siguientes 12 meses.

<http://www.inegi.mx/est/contenidos/proyectos/encuestas/hogares/regulares/enco/presentacion.aspx>

Pronóstico de registro de vivienda 2015



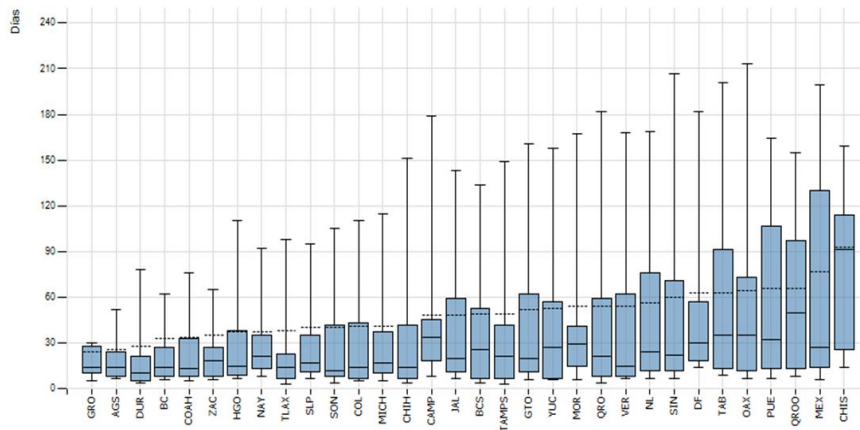
Análisis de tendencia del RUV

De continuar las condiciones que actualmente se observan en el mercado, se considera que se pueden registrar en el resto del año alrededor de 193,265 viviendas.

El RUV estima con base en lo observado en la banca y en el análisis de tendencia, que el avance se mantendrá durante todo el año aunque pudiera ser a un menor ritmo que pudiese ser entre el registro de 2103 y 2014.

Proceso de construcción Maduración

Lapso de preparación estatal

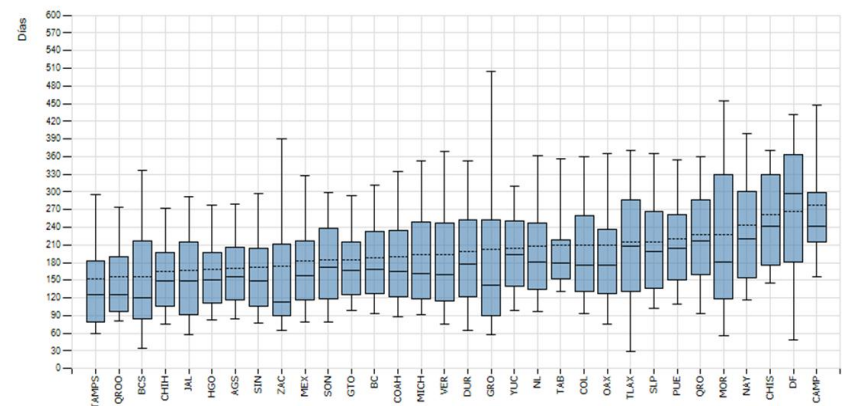


Vivienda iniciada en los últimos 12 meses

- Los gráficos muestran el número de días que tarda cada uno de los procesos, Preparación y Construcción por año.
- La información se presenta ordenando las entidades federativas donde el proceso es más rápido, tomando como criterio la media.

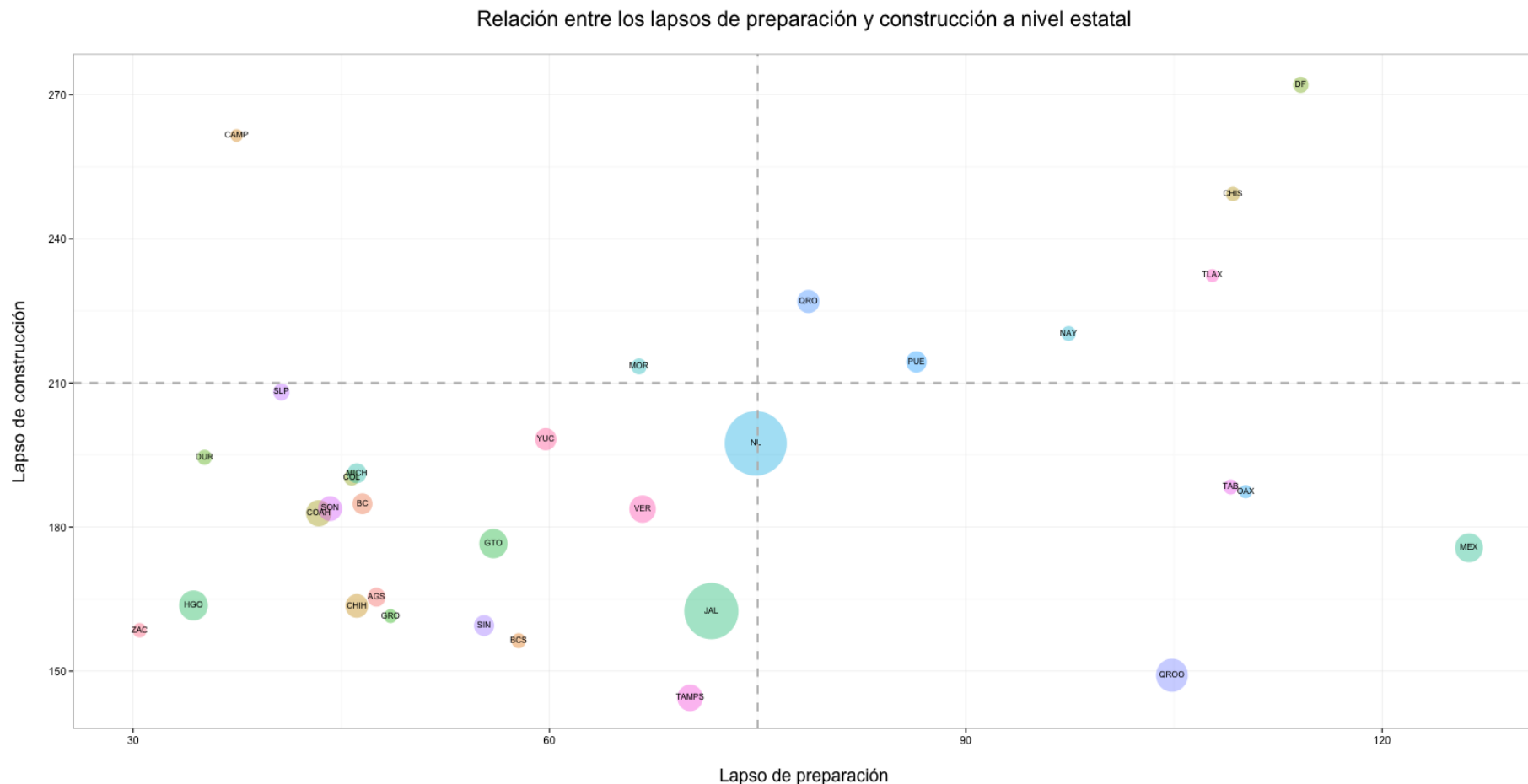
- El tamaño de la caja sugiere el grado de control del proceso.
- Cajas pequeñas representan procesos más homogéneos, mientras que cajas más grandes sugieren más variabilidad o procesos menos controlados.

Lapso de construcción estatal



Vivienda terminada en los últimos 12 meses

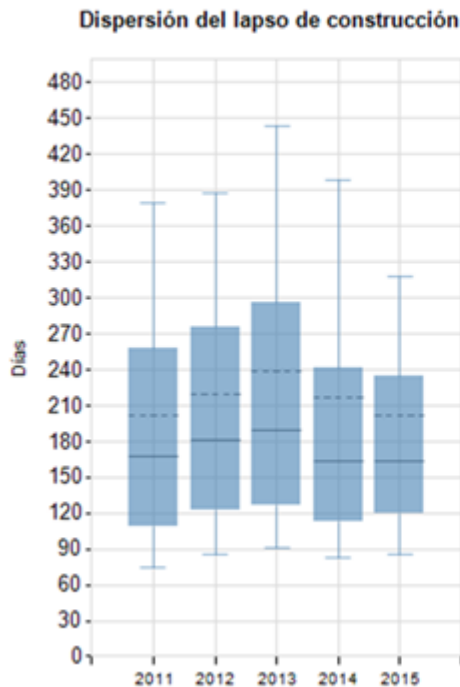
Lapsos de preparación y construcción a nivel estatal.



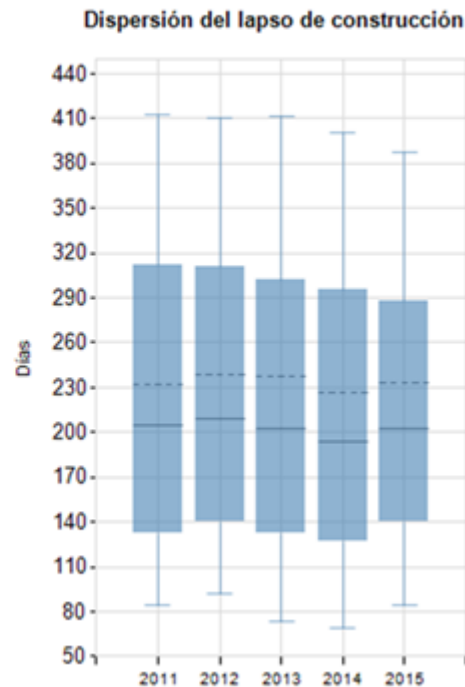
- El cuadrante inferior izquierdo con lapsos medios breves tanto en preparación como en construcción, destacan Jalisco, Tamaulipas, Hidalgo y Guanajuato, e, tamaño de las esferas a la cantidad de viviendas producidas en cada entidad, el período de referencia es de los últimos 12 meses.

Proceso de construcción Maduración

Vivienda menor a 200 SMGVM



Vivienda mayor a 200 SMGVM

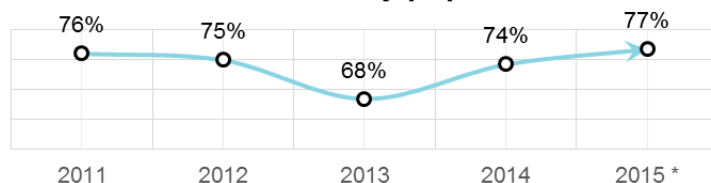


- De acuerdo al valor de la vivienda (menor o mayor), se presenta la dispersión del lapso de construcción anualmente, por número de días.
- Para viviendas cuyo valor es menor a 200 SMGVM se tienen procesos mas homogéneos.

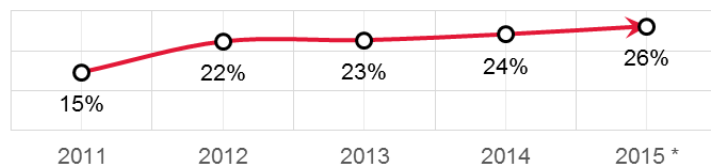
Producto

Evolución de indicadores clave

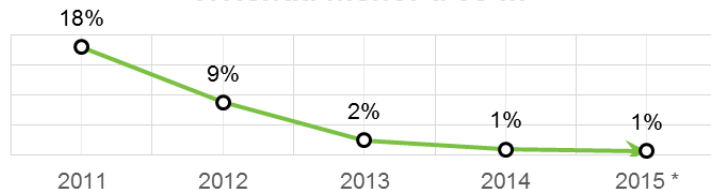
Económica y popular



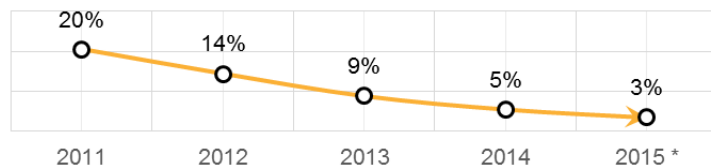
Vivienda vertical



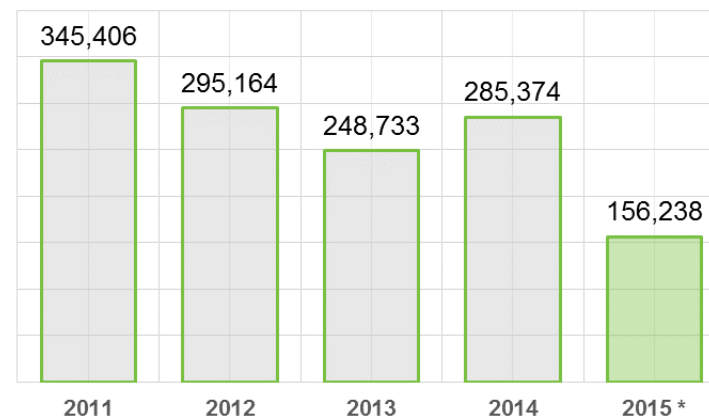
Vivienda menor a 38 m²



Vivienda unirecámara



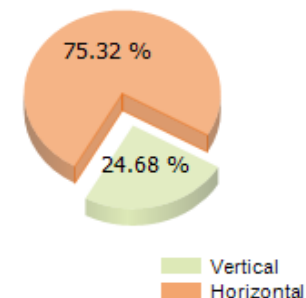
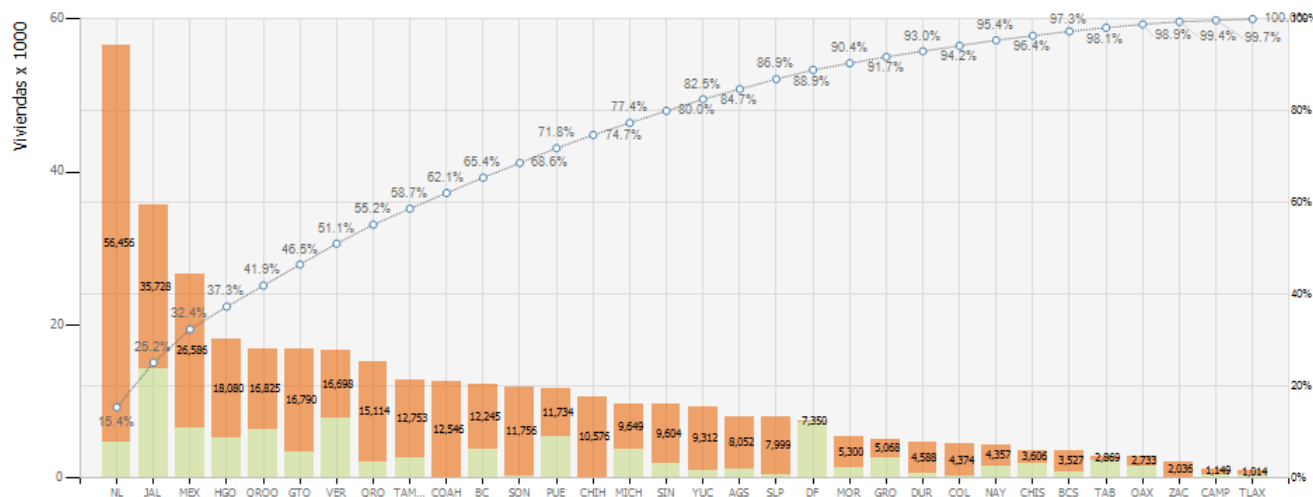
Producción



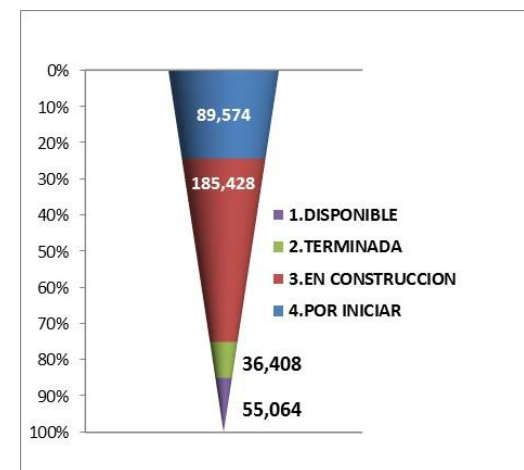
- Las clases de vivienda económica y popular están determinadas según la valorización correspondiente al VSM mensual del DF, vigente en el momento del término de la construcción
- La vivienda vertical consolida la vivienda con tipología MXV y TX
- La clasificación de vivienda unirecámara incluye también la alcoba, de modo que la vivienda que cuenta con una recámara y alcoba se considera como si tuviera dos

* 2015 solo contempla información hasta al corte.

Inventario de vivienda



			HBT. -5M	SIN HBT.	AVANCE 80-99	AVANCE 60-79	AVANCE 40-59	AVANCE 20-39	AVANCE 1-19	AVANCE 0	SIN REPORTE
TOTAL	% VALOR	366,474	55,064	36,408	43,486	42,802	29,015	24,172	45,953	81,719	7,855
ECONOMICA	10.84%	39,714	3,926	2,004	4,858	5,911	3,448	1,845	4,834	12,173	715
POP 128	11.16%	40,888	5,895	1,785	5,211	5,730	3,708	2,195	4,629	10,582	1,153
POP 158	26.61%	97,529	10,864	4,301	9,601	12,602	8,751	7,026	15,093	26,561	2,730
POP 200	16.84%	61,712	8,989	5,028	5,719	6,664	5,245	4,817	8,764	15,320	1,166
TRADICIONAL	23.79%	87,190	17,424	14,040	11,979	8,609	5,451	5,750	9,327	13,218	1,392
MEDIA	10.51%	38,523	7,773	9,015	5,960	3,238	2,394	2,491	3,296	3,724	632
RESIDENCIAL	0.25%	901	186	232	155	48	18	45	10	141	66
RESIDENCIAL +	0.00%	17	7	3	3			3			1

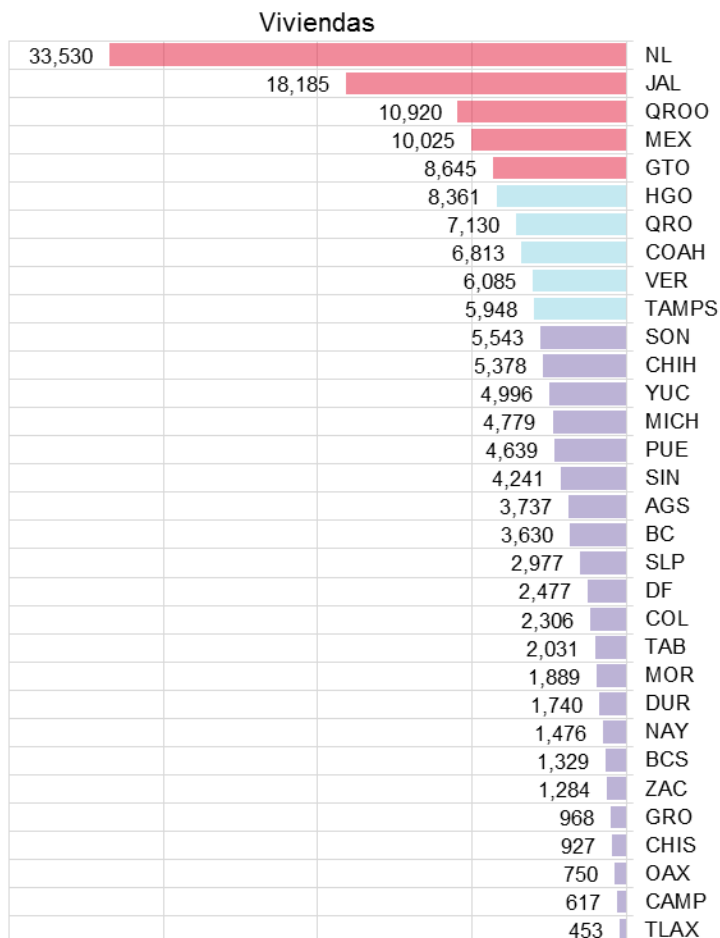


Se tienen 366,474 viviendas (en construcción y hasta habitabilidades recientes). El 42% de estas se concentra en 5 estados de la republica. El 65.4% (239,843) son de un rango de valor de hasta 200 VSM

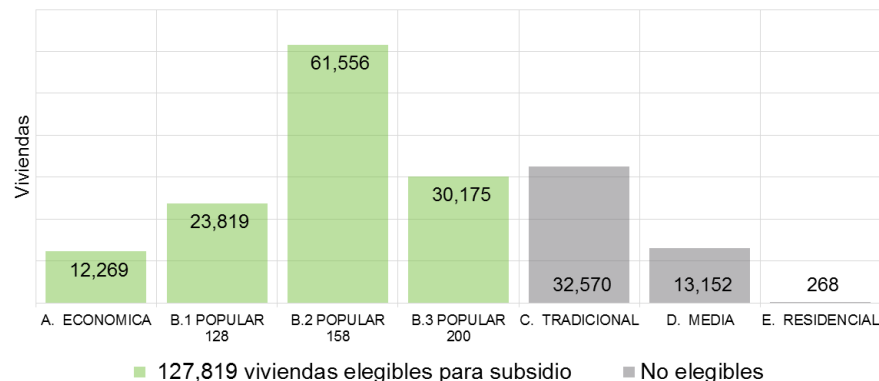
Prospectiva

Características del producto y ubicación

Estimado habitabilidad estatal

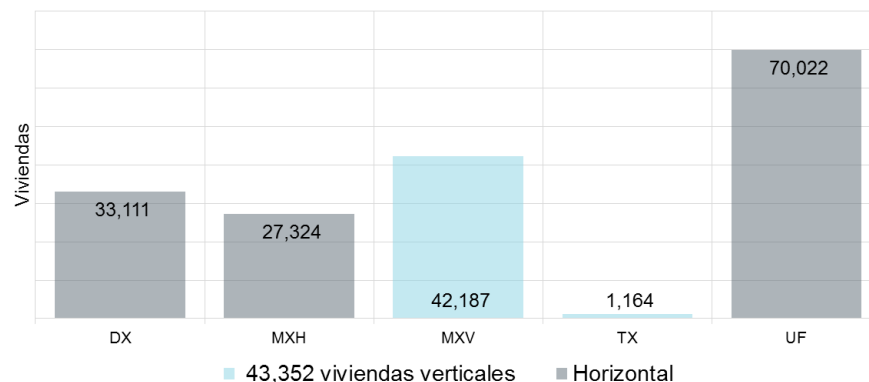


Estimado habitabilidad por clase de vivienda



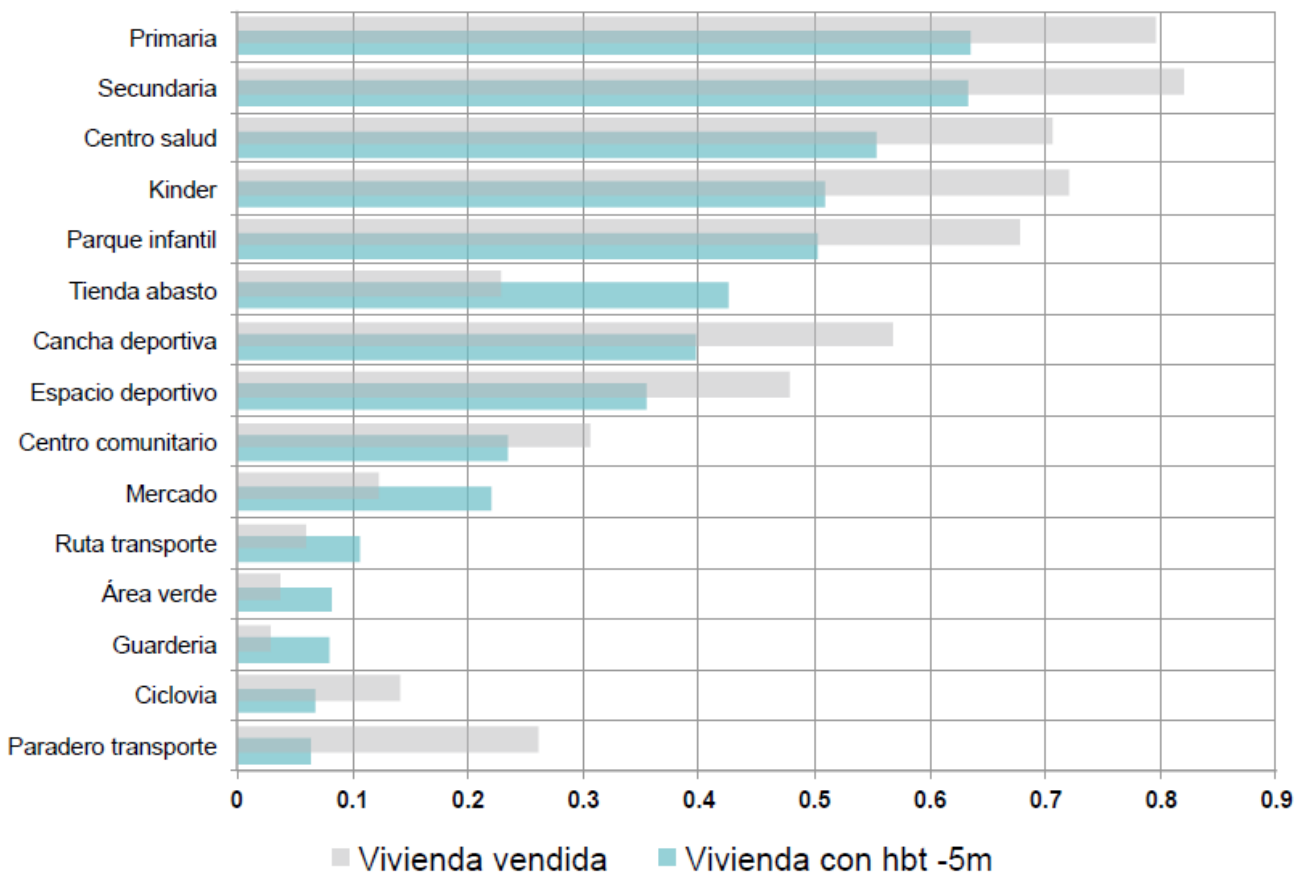
Se estima que el 74% de la vivienda que se terminará durante el resto del año, puede ser elegible para subsidio (200 VSM)

Estimado habitabilidad por tipo de vivienda



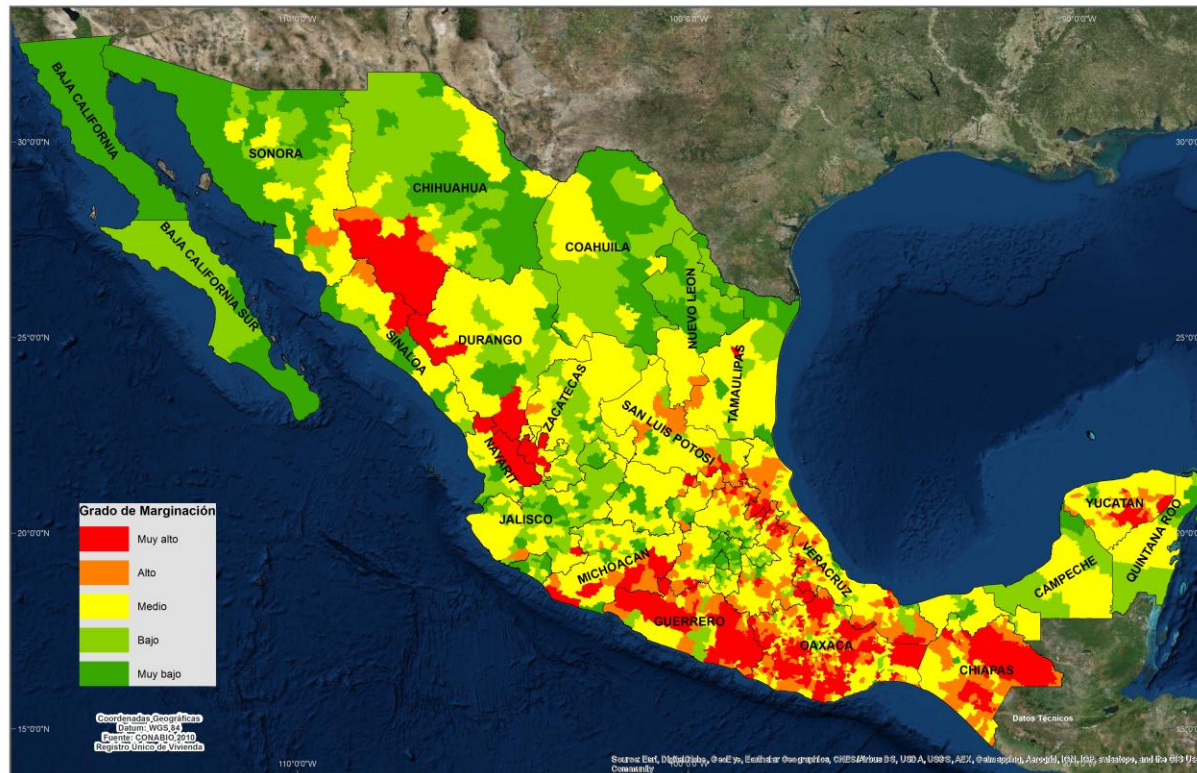
Se estima que el 25% de la vivienda que se terminará durante el resto del año, será vertical (MXV, TX)

Tasas de incidencia de equipamiento urbano



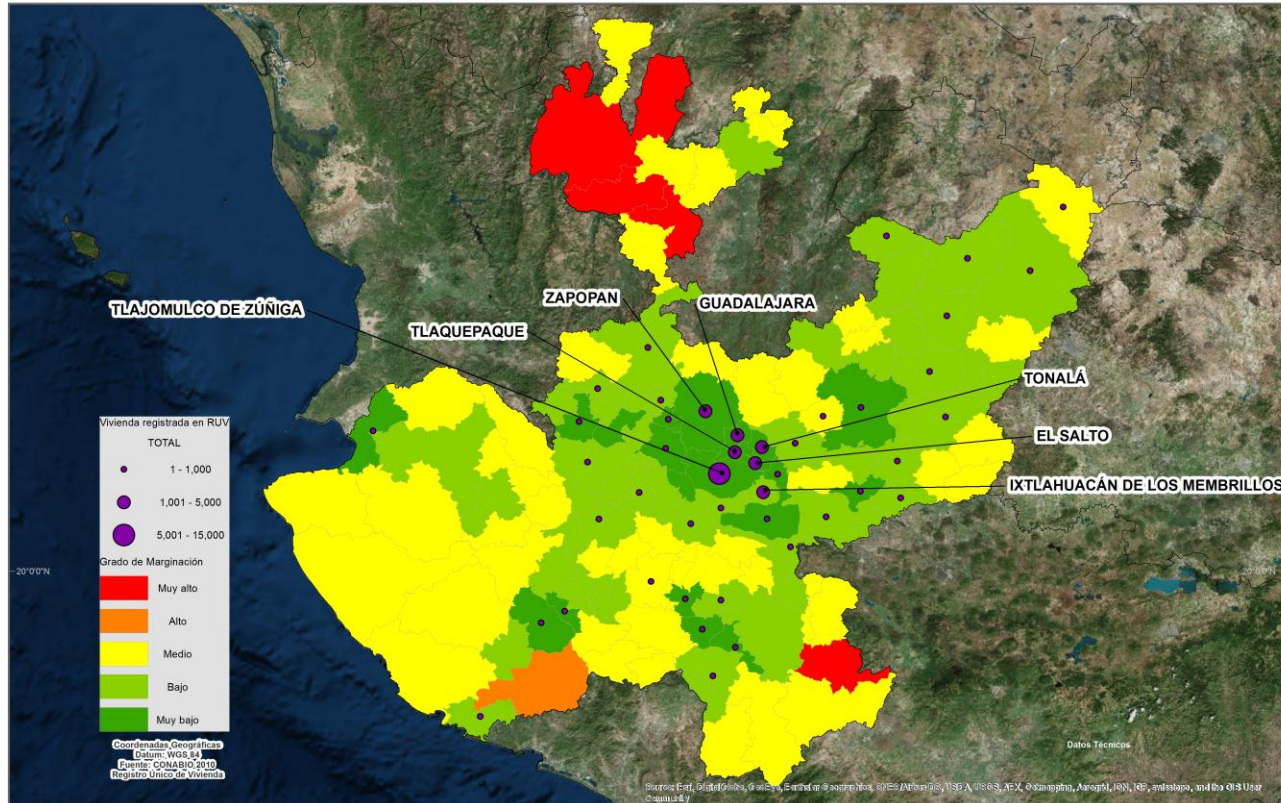
El universo de viviendas considerado, se refiere a aquellas que entraron al proceso de calificación de puntaje, es decir aquellas que desean obtener el subsidio.

Grado de Marginación (CONAPO)



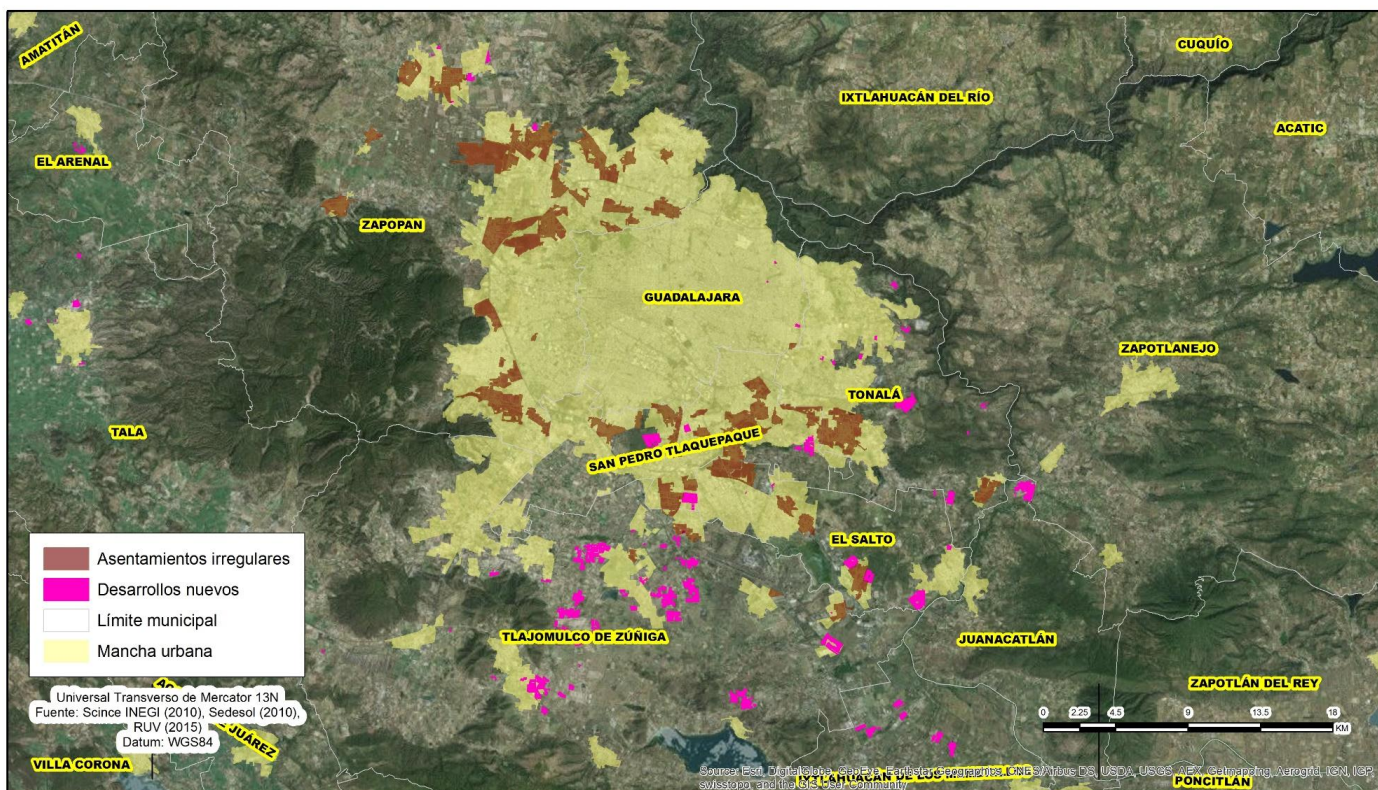
Se observa el grado de marginación nacional por entidad federativa, mostrando una tendencia mayor de marginación en el sur del país. Y un grado de marginación bajo y muy bajo al norte como Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León.

Registros de construcción por grado de marginación (CONAPO) zona metropolitana de Guadalajara



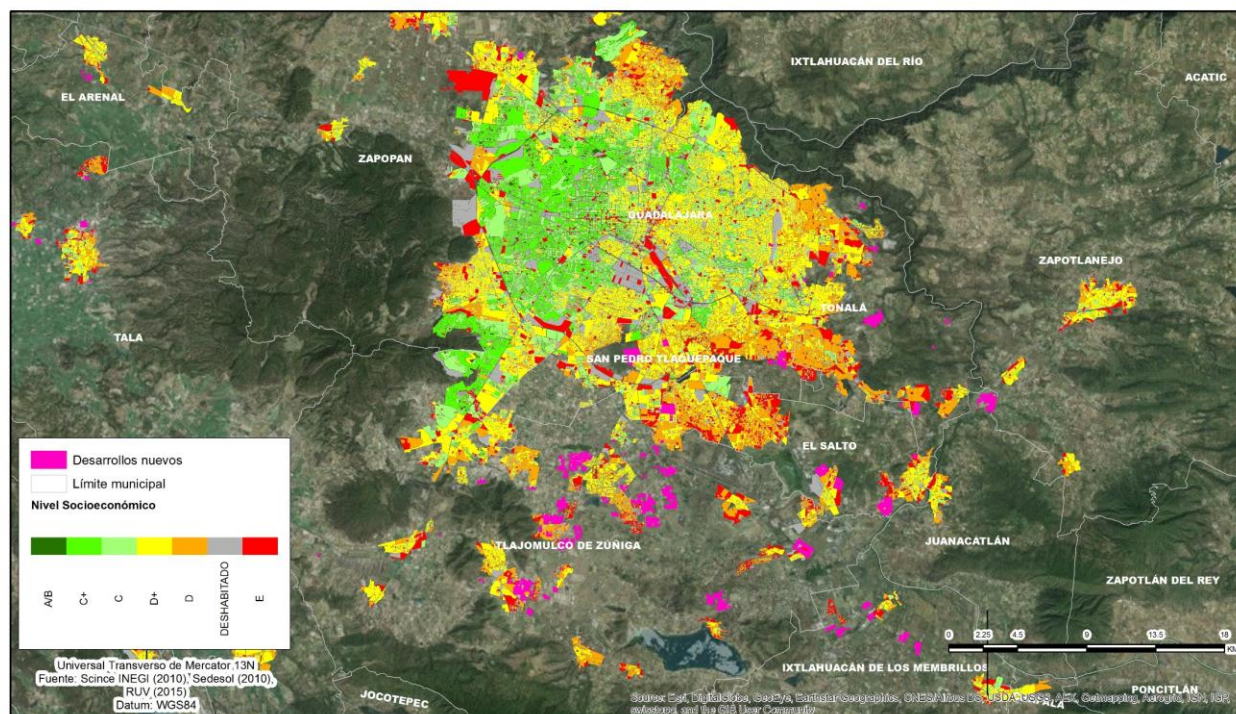
Como se observa en el estado de Jalisco, los municipios con mayores registros corresponden a los que tienen un grado de marginación muy bajo.

Localización de asentamientos irregulares y desarrollos de vivienda nueva con subsidio en la Zona Metropolitana de Guadalajara



El mapa muestra las zonas con asentamientos irregulares y la zonas donde se está creando vivienda nueva. El número de manzanas en asentamiento irregular son 4,844, mientras que el número de manzanas de desarrollos nuevos con subsidio asciende a 3,095.

Localización de desarrollos de vivienda nueva y su nivel socioeconómico en la zona metropolitana de Guadalajara

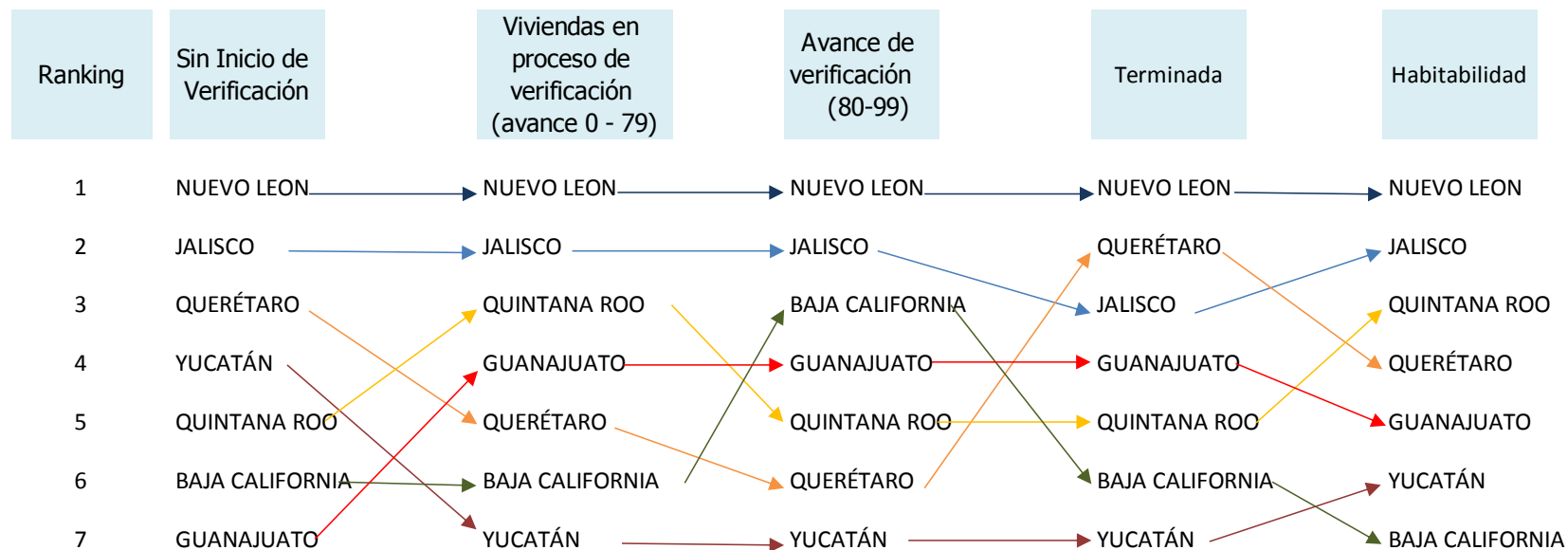


Zona metropolitana de Guadalajara	Habitabilidad	Demanda Potencial Infonavit*
Guadalajara	1418	156,284
Ixtlahuacán de los Membrillos	1,778	1,161
Juanacatlán	568	249
El Salto	3,196	13,818
Tlajomulco de Zuñiga	18,325	17,633
Tlaquepaque	4,171	21,440
Tonala	5,864	5,447
Zapopan	8,002	84,223

*Fuente: Infonavit

Como se observa en el mapa el mayor número de desarrollos nuevos se ubican al sur, zona que se identifica por un bajo nivel socioeconómico.

Análisis de Entidades Federativas con municipios con mayor inventario.



Estado	Sin Inicio de Verificación	Estado	Viviendas en proceso de verificación (avance 0 a 79)	Estado	Avance de verificación 80-99	Estado	Terminada	Estado	Habitabilidad
NUEVO LEON	1,729	NUEVO LEON	39,512	NUEVO LEON	4,779	NUEVO LEON	3,252	NUEVO LEON	7,184
JALISCO	1,109	JALISCO	23,062	JALISCO	3,292	QUERÉTARO	2,819	JALISCO	5,574
QUERÉTARO	454	QUINTANA ROO	10,568	BAJA CALIFORNIA	2,642	JALISCO	2,691	QUINTANA ROO	2,856
YUCATÁN	307	GUANAJUATO	9,616	GUANAJUATO	2,538	GUANAJUATO	1,974	QUERÉTARO	2,696
QUINTANA ROO	270	QUERÉTARO	7,691	QUINTANA ROO	1,733	QUINTANA ROO	1,398	GUANAJUATO	2,518
BAJA CALIFORNIA	210	BAJA CALIFORNIA	6,908	QUERÉTARO	1,454	BAJA CALIFORNIA	1,268	YUCATÁN	1,885
GUANAJUATO	144	YUCATÁN	5,112	YUCATÁN	877	YUCATÁN	1,131	BAJA CALIFORNIA	1,217