

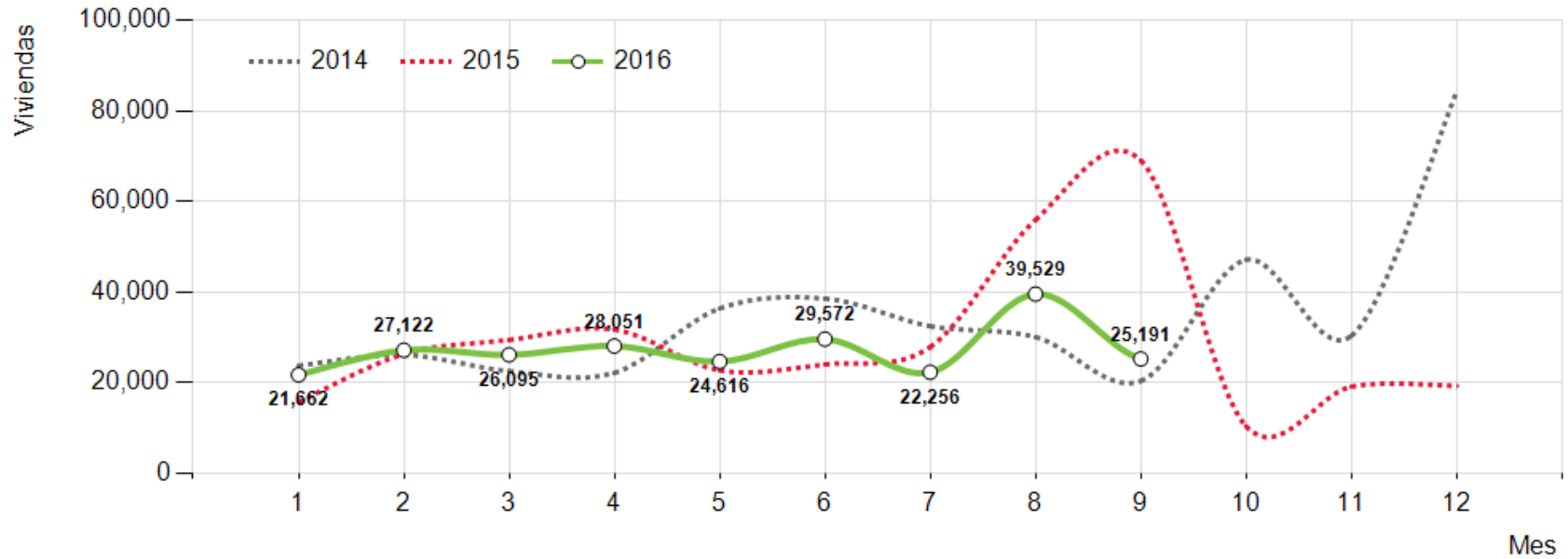
# **MIXTA**

Octubre 2016

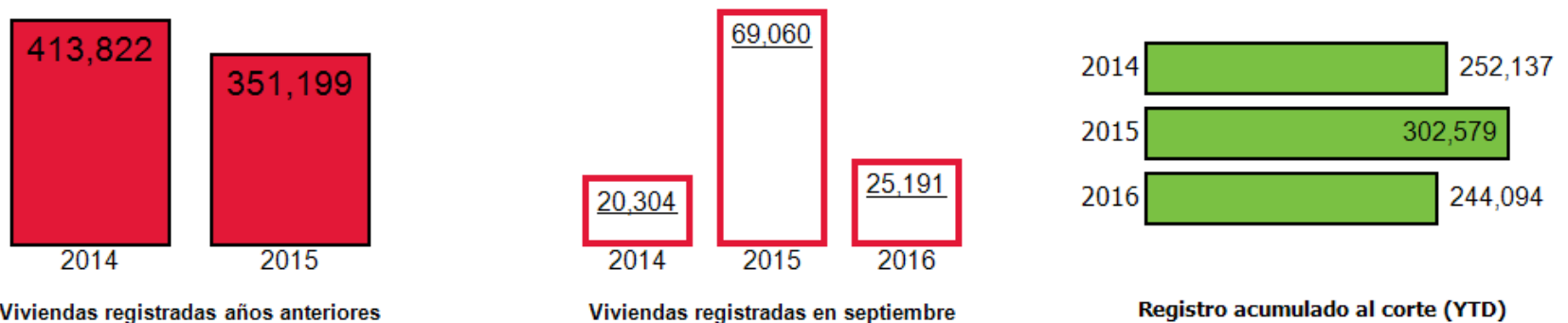
**Corte de información: Septiembre 30, 2016**

**Fuente: RUV**

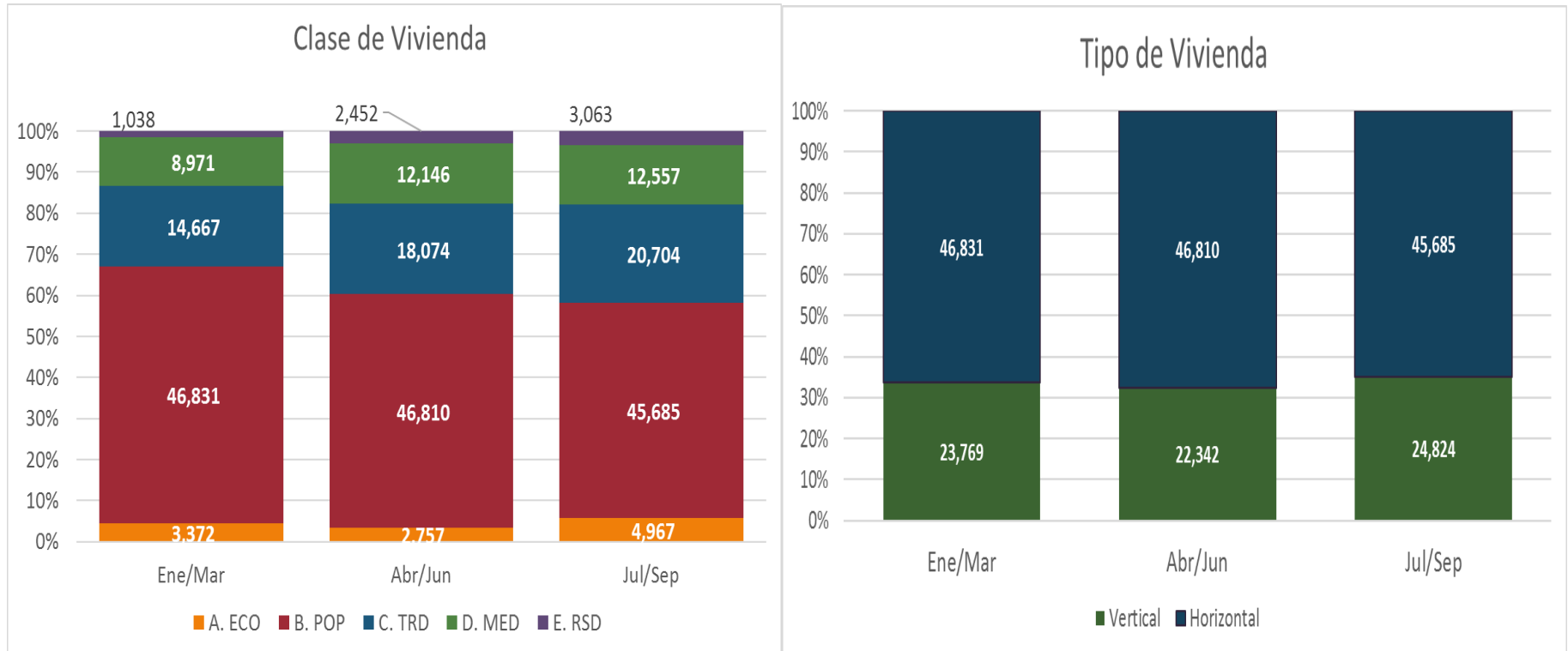
# Evolución Registro



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

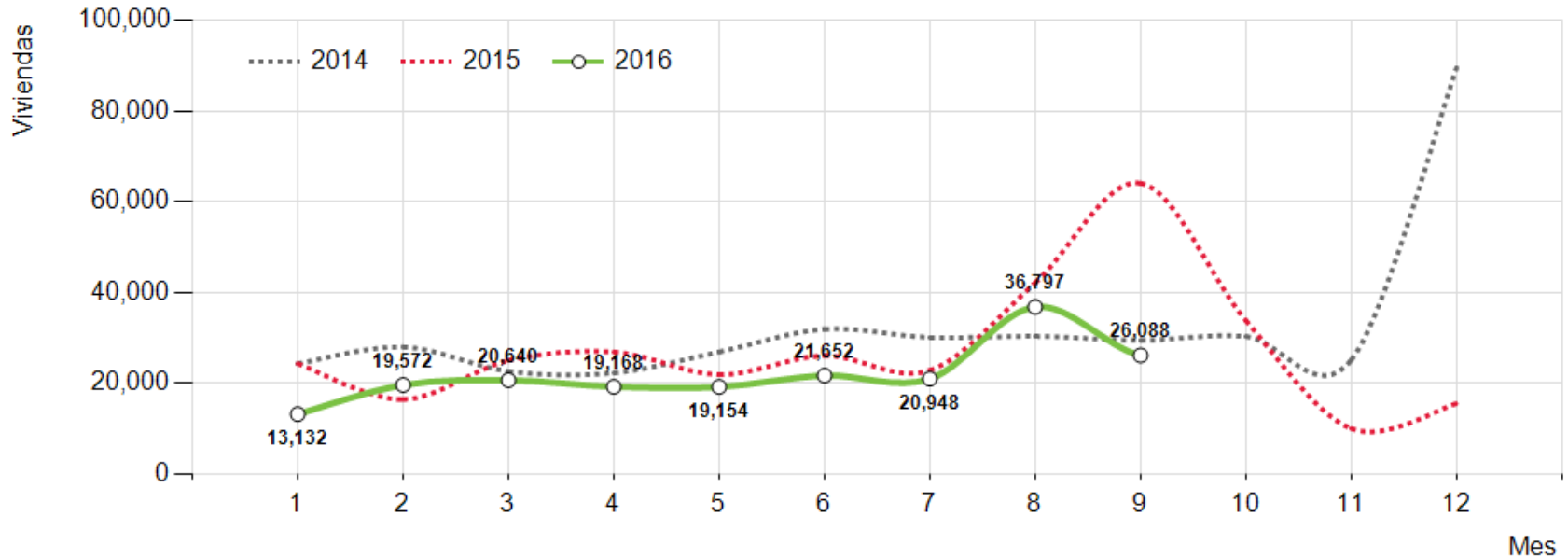


# Análisis de Registro en 2016 por Trimestre

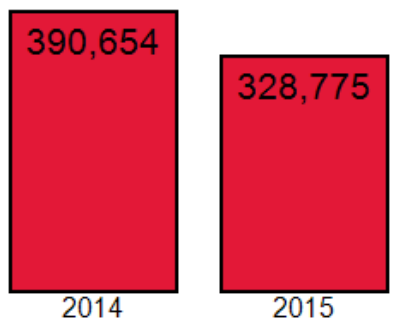


En el análisis trimestral de clase de vivienda, se tiene que la vivienda tradicional ha tenido un aumento del 4% en comparación con el primer trimestre del año, por otra parte, la vivienda popular ha disminuido casi 10% en el mismo período. Respecto al tipo de vivienda, la vivienda horizontal mantiene un promedio anual de 66%, siendo el segundo trimestre el de mayor contribución respecto al trimestre de referencia.

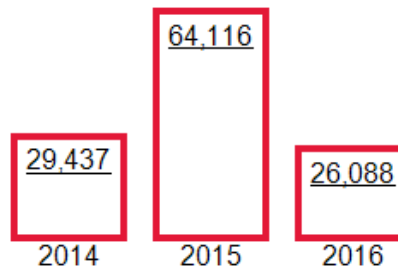
# Evolución Inicios



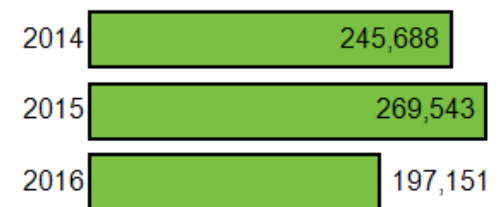
El evento de inicio de verificación representa el momento cuando inicia la construcción y se pagan los aranceles para la verificación de la calidad constructiva.



Inicios de construcción en años anteriores



Inicios de verificación en septiembre



Inicios de verificación acumulados al corte (YTD)

# Situación actual

## Inventario disponible y en proceso de construcción – por clase de vivienda



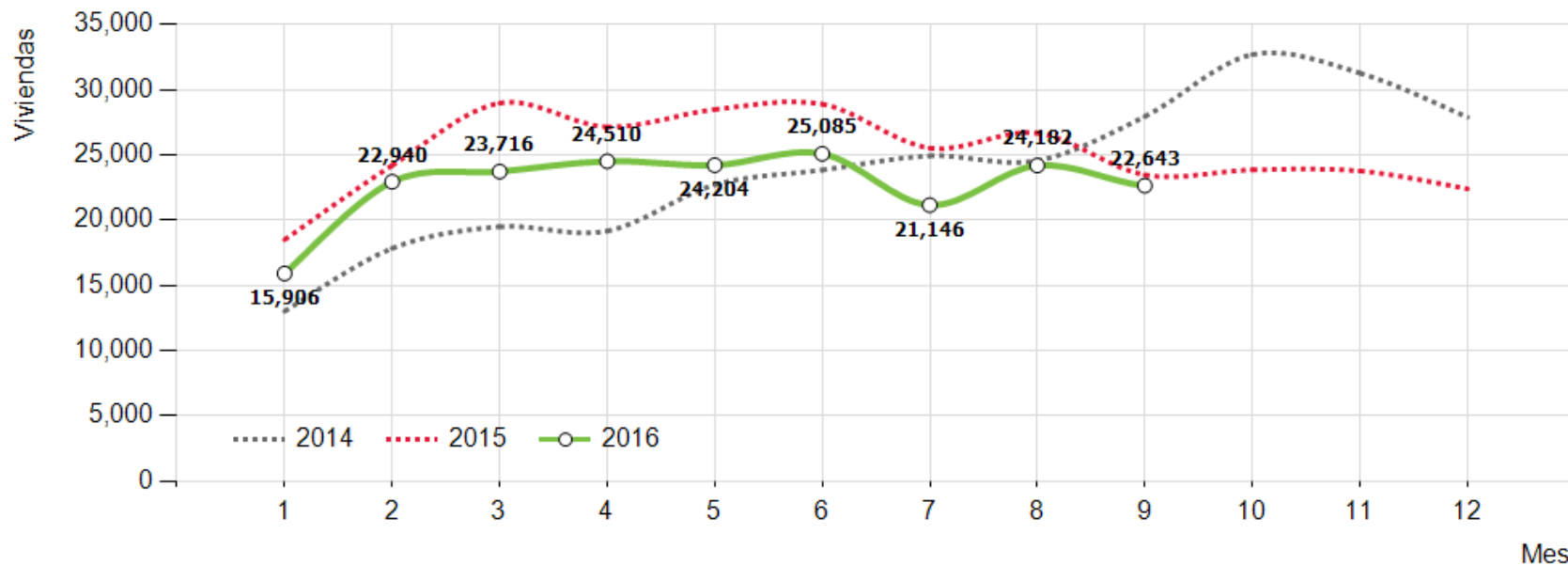
### Inventario al 31 de Agosto

		TOTAL	SIN REPORT	AVANCE 0	AVANCE ene-19	AVANCE 20-39	AVANCE 40-59	AVANCE 60-79	AVANCE 80-99	SIN HBT.	HBT -5M	HBT +5M
<b>Total</b>	<b>% VALOR</b>	<b>392,062</b>	<b>18,781</b>	<b>79,506</b>	<b>46,748</b>	<b>25,175</b>	<b>30,438</b>	<b>46,153</b>	<b>52,457</b>	<b>37,631</b>	<b>55,173</b>	<b>220,927</b>
ECONOMICA	11.05%	43,326	1,780	12,200	5,763	2,941	3,957	6,327	5,588	2,045	2,725	16,594
POP 128	8.89%	34,850	2,959	8,763	4,052	1,901	2,738	4,802	4,347	1,435	3,853	8,540
POP 158	25.75%	100,940	4,620	23,324	14,255	7,391	8,600	12,737	12,847	4,617	12,549	25,772
POP 200	17.66%	69,246	5,233	14,536	9,285	4,307	5,106	7,533	8,228	4,706	10,312	39,881
TRADICIONAL	25.68%	100,665	2,980	16,478	9,696	6,177	6,756	10,247	14,263	15,539	18,529	97,181
MEDIA	10.67%	41,826	1165	4,135	3,608	2,391	3,211	4,408	6,832	8,986	7,090	32,416
RESIDENCIAL	0.3040%	1,192	44	70	87	66	70	98	348	301	108	507
RESIDENCIAL +	0.0043%	17			2	1		1	4	2	7	36

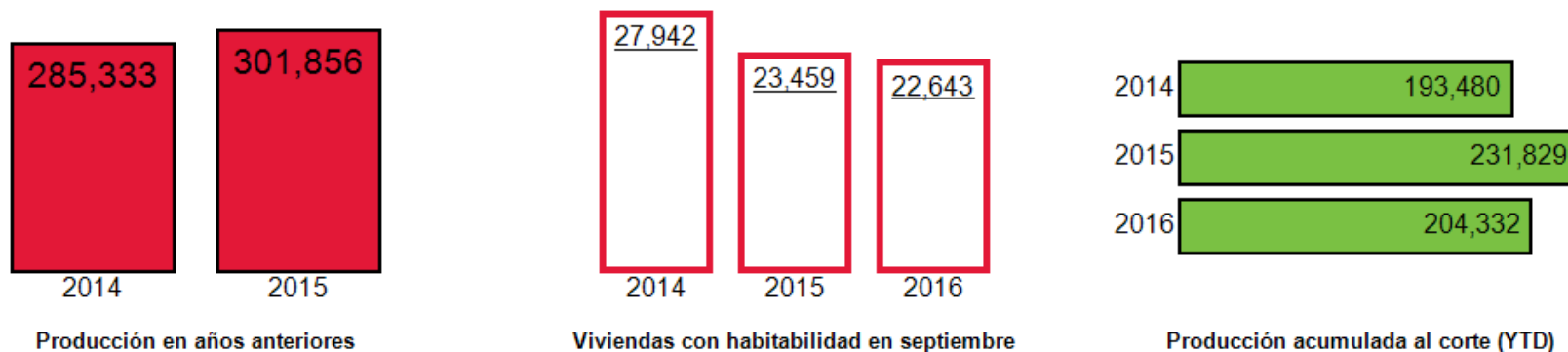
### Inventario al 30 de Septiembre

		SIN REPORTE	AVANCE 0	AVANCE 0-19	AVANCE 20-39	AVANCE 40-59	AVANCE 60-79	AVANCE 80-99	SIN HBT.	HBT -5M	HBT +5M	
<b>Total</b>	<b>% VALOR</b>	<b>392,869</b>	<b>12,843</b>	<b>87,151</b>	<b>47,263</b>	<b>24,313</b>	<b>30,887</b>	<b>45,421</b>	<b>52,007</b>	<b>37,116</b>	<b>55,868</b>	<b>202,224</b>
ECONOMICA	11.22%	44,098	1,134	13,678	5,858	2,900	3,985	5,911	5,962	2,018	2,652	15,211
POP 128	9.29%	36,507	2,609	11,673	4,636	1,645	2,389	4,384	4,555	1,241	3,375	7,562
POP 158	25.31%	99,430	3,046	24,250	13,066	7,301	9,417	12,429	12,198	4,533	13,190	22,964
POP 200	17.75%	69,717	3,176	15,948	9,679	4,163	5,298	7,735	7,842	4,776	11,100	35,949
TRADICIONAL	25.44%	99,951	1,927	17,028	10,380	5,847	6,764	10,220	14,003	15,249	18,533	90,078
MEDIA	10.66%	41,877	910	4,529	3,570	2,346	2,956	4,629	7,086	8,948	6,903	29,940
RESIDENCIAL	0.32%	1,271	41	45	72	111	78	111	357	349	107	483
RESIDENCIAL +	0.00%	18			2			2	4	2	8	37

# Evolución Producción



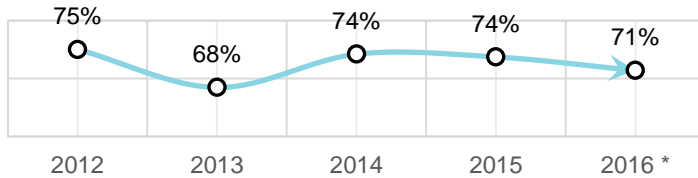
El evento de habitabilidad representa el momento cuando la obra se concluye, el producto está terminado al 100% y además cuenta con los servicios básicos.



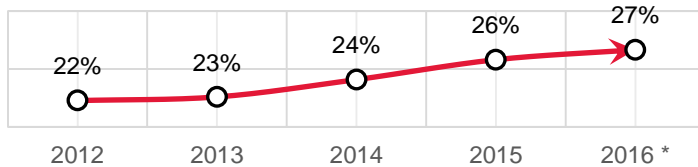
# Producto

## Evolución de indicadores clave

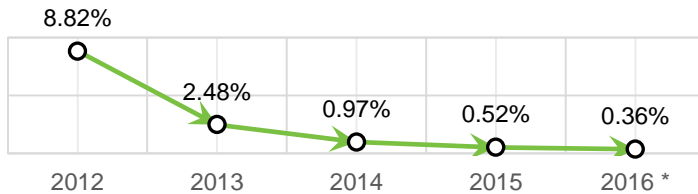
### Económica y popular



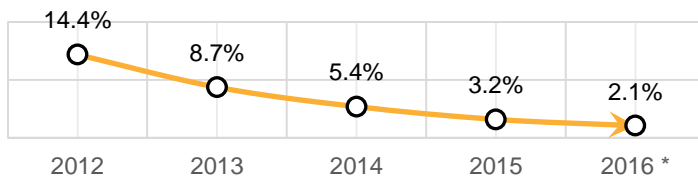
### Vivienda vertical



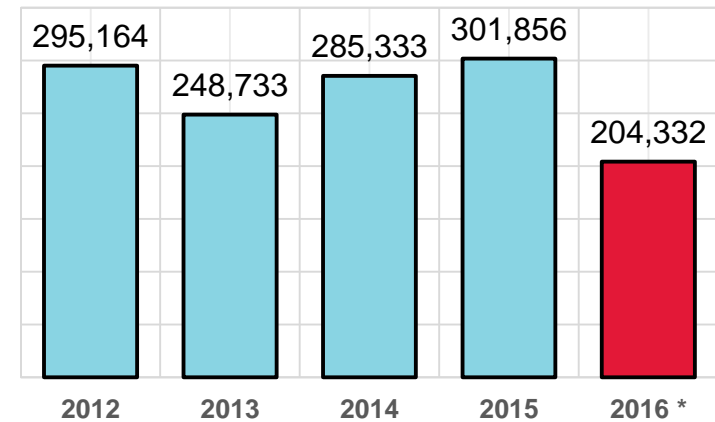
### Vivienda menor a 38 m<sup>2</sup>



### Vivienda de una recámara



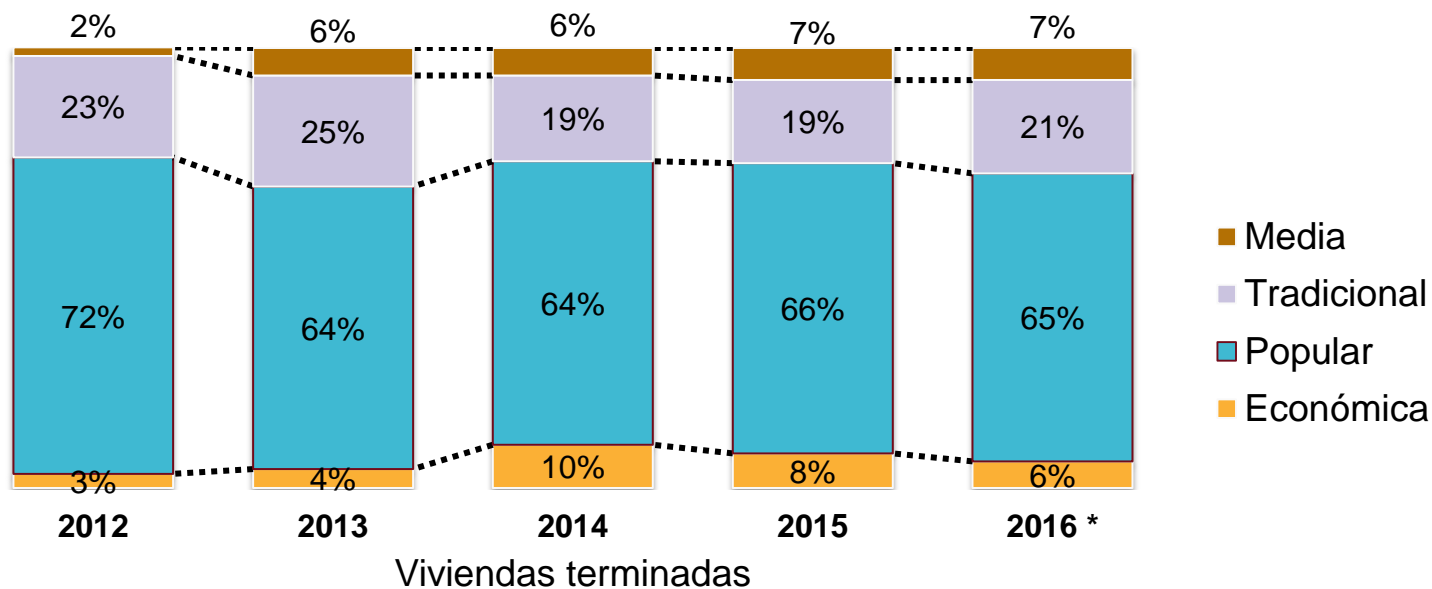
### Producción



- 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 de una recámara incluye también la alcoba, de modo que la vivienda que cuenta con una recámara y alcoba se considera como si tuviera dos

\* 2016 solo contempla información hasta al corte

## Proporciones por clase de vivienda



Las clases están determinadas según la valorización correspondiente al VSM mensual del DF, vigente en el momento del término de la construcción.

\* 2016 solo contempla información hasta al corte



# Actualización al catalogo de Vivienda individualizada

## Actualización de estatus de ofertas 2006/2007 Y 2008 en adelante

CUV	Id de Vivienda	Estatus Vivienda	Dirección	Nuevo Estatus	Onavi	Fecha
1626043411100003	1	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 2, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Seleccione una opción	mm-dd-yyyy
1626043411100011	2	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 2, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Seleccione una opción	mm-dd-yyyy
1626043411100029	3	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 2, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Seleccione una opción	mm-dd-yyyy
1626043411100037	4	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 2, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Seleccione una opción	mm-dd-yyyy
1626043411100045	5	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 3, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Seleccione una opción	mm-dd-yyyy
1626043411100053	6	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 3, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Seleccione una opción	mm-dd-yyyy
1626043411100060	7	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 3, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Seleccione una opción	mm-dd-yyyy
1626043411100078	8	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 3, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Seleccione una opción	mm-dd-yyyy

CUV	Id de Vivienda	Estatus Vivienda	Dirección	Nuevo Estatus	Onavi	Fecha
1626043411100003	1	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 2, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Individualizada	Seleccione una opción	mm-dd-yyyy
1626043411100011	2	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 2, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	INFONAVIT	mm-dd-yyyy
1626043411100029	3	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 2, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	FOVISSSTE	mm-dd-yyyy
1626043411100037	4	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 2, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	BANCOS	mm-dd-yyyy
1626043411100045	5	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 2, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	SHF	mm-dd-yyyy
1626043411100053	6	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 3, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	SOFOMES	mm-dd-yyyy
1626043411100060	7	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 3, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Venta de Contado	mm-dd-yyyy
1626043411100078	8	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 3, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Organismos Estatales de Vivienda	mm-dd-yyyy
1626043411100086	9	Vivienda disponible	Calle CALLE CORTÁZAR, Num. 4, Mz. V. Col. ALAMEDAS RESIDENCIAL, CP. 84085	Seleccione una opción	Banjercto	mm-dd-yyyy

5

## Actualización de estatus de vivienda (Individualizada)

Datos

Fecha:

Onavi:

Viviendas

- INFONAVIT
- FOVISSSTE
- BANCOS
- SHF
- SOFOMES
- Venta de Contado
- Organismos Estatales de Vivienda
- BANJERCITO
- ISSFAM
- SOFOLES
- CASA SARA
- MI CASA

Datos

Fecha:

Onavi: << < March, 2013 >> >> x

	Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
9	24	25	26	27	28	1	2
10	3	4	5	6	7	8	9
11	10	11	12	13	14	15	16
12	17	18	19	20	21	22	23
13	24	25	26	27	28	29	30
14	31	1	2	3	4	5	6

Today

Actualización de estatus V 1.0

6

[http://portal.ruv.org.mx/wp-content/uploads/2016/10/ActualizacionEstatusViviendaIndividualizadaV2\\_18oct16.pdf](http://portal.ruv.org.mx/wp-content/uploads/2016/10/ActualizacionEstatusViviendaIndividualizadaV2_18oct16.pdf)

[http://portal.ruv.org.mx/wp-content/uploads/2016/10/CambioEstatusViviendas2006V2\\_18oct16.pdf](http://portal.ruv.org.mx/wp-content/uploads/2016/10/CambioEstatusViviendas2006V2_18oct16.pdf)

# Situación actual indicadores globales

Viviendas por oferta: 51    Entidades: 32    Municipios: 732    Precio medio: **\$394,166** (MXN)    Superficie media: **58.3 m<sup>2</sup>**    Valor m<sup>2</sup>: **\$6,575** (MXN)

2,824,880

Originadas

260,099

En trámite

202,224

Antiguas

92,984

Disponibles

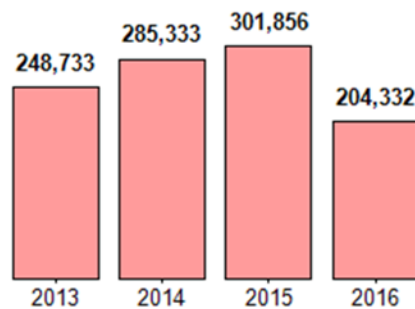
199,891

En construcción

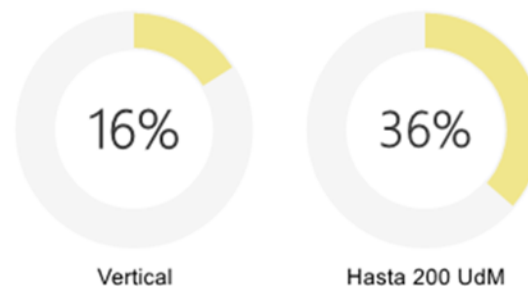
99,994

Por iniciar

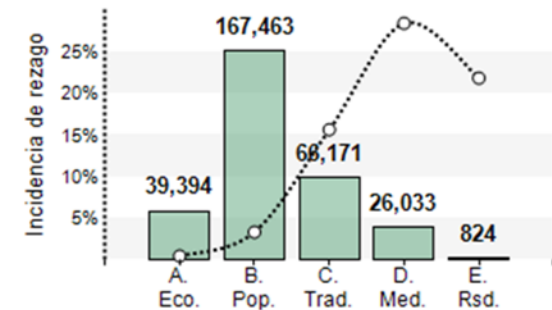
## Producción



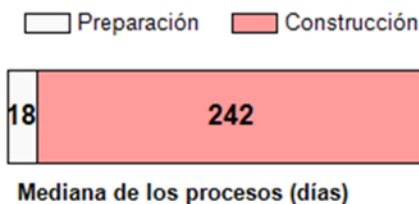
## Producto terminado



## En proceso



## Desempeño en los últimos 12 meses



## Top 5 de municipios con mayor rezago

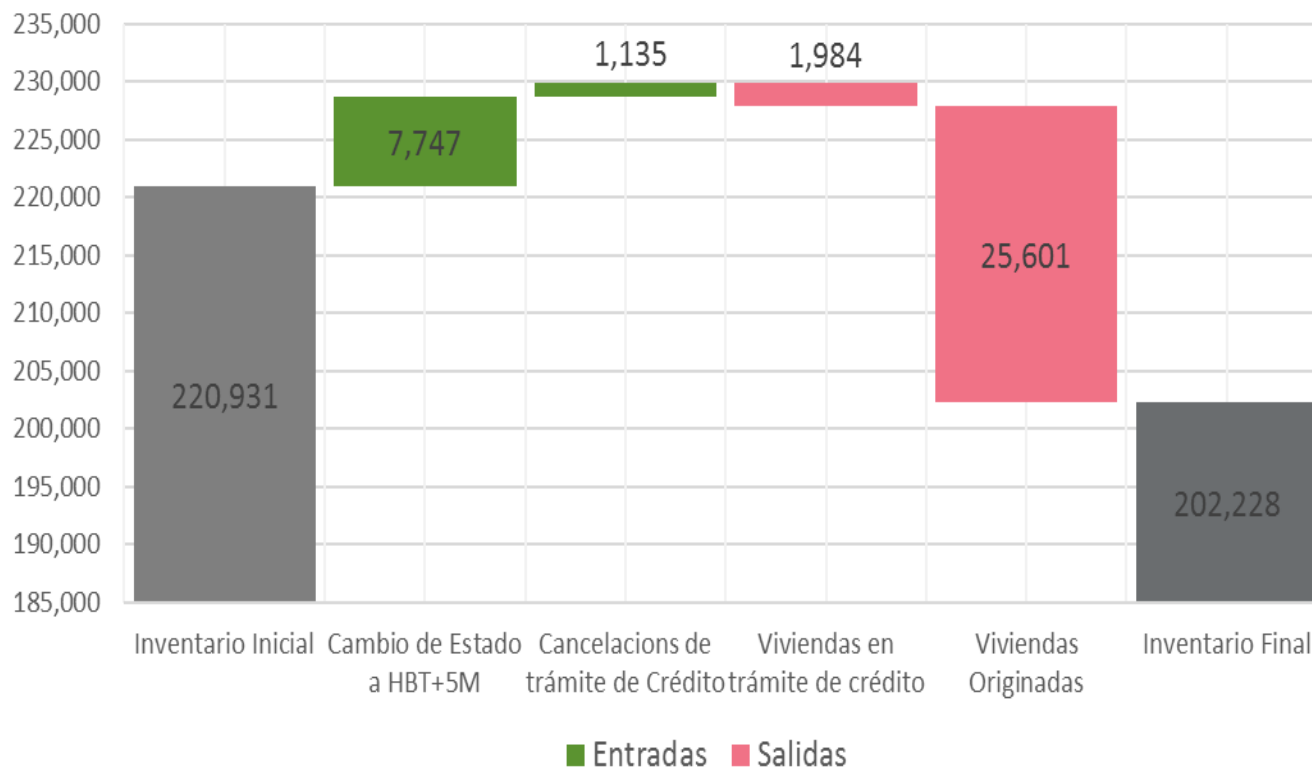
Municipio	Antiguas	Rezago*
MERIDA, YUC	5991	12%
APODACA, NL	5847	13%
QUERETARO, QRO	5170	10%
TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL	5030	3%
BENITO JUAREZ, QROO	4935	5%

\* El rezago en desplazamiento considera el porcentaje de viviendas que no se tiene conocimiento que hayan sido vendidas, respecto al total de viviendas que se han construido en el municipio en cuestión.

## Vivienda en proceso

- **14%** se encuentra en alguno de los cinco municipios con mayor rezago en el desplazamiento
- El valor de mercado esperado asciende a **\$130,982 millones** (MXN)
- **52,007** viviendas ya han logrado un avance superior al 80%
- El porcentaje de avance medio es del **52%**
- **29%** es vivienda vertical
- **69%** es vivienda con valor menor o igual a 200 UdM

## Análisis del inventario antiguo (ago - sep 2016)

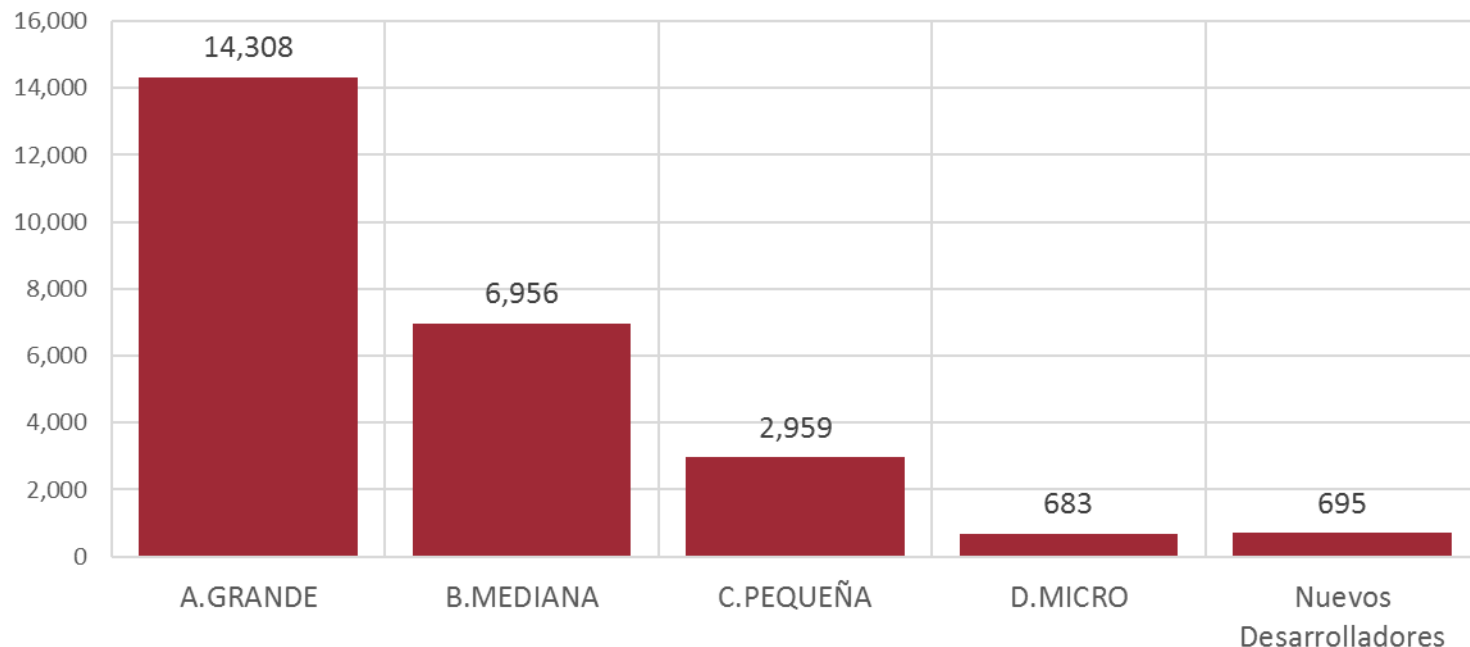


En el transcurso del mes se recibió información de CONAVI de 38,694 viviendas originadas, de las cuales la mayoría provienen de FOVISSSTE que disminuyen el inventario.

200 Grupos Inmobiliarios tienen 48.65% del inventario de la vivienda antigua.

# Descripción por segmento de desarrollador de las viviendas Originadas en el Inventario antiguo

## Viviendas marcadas por segmento de desarrollador



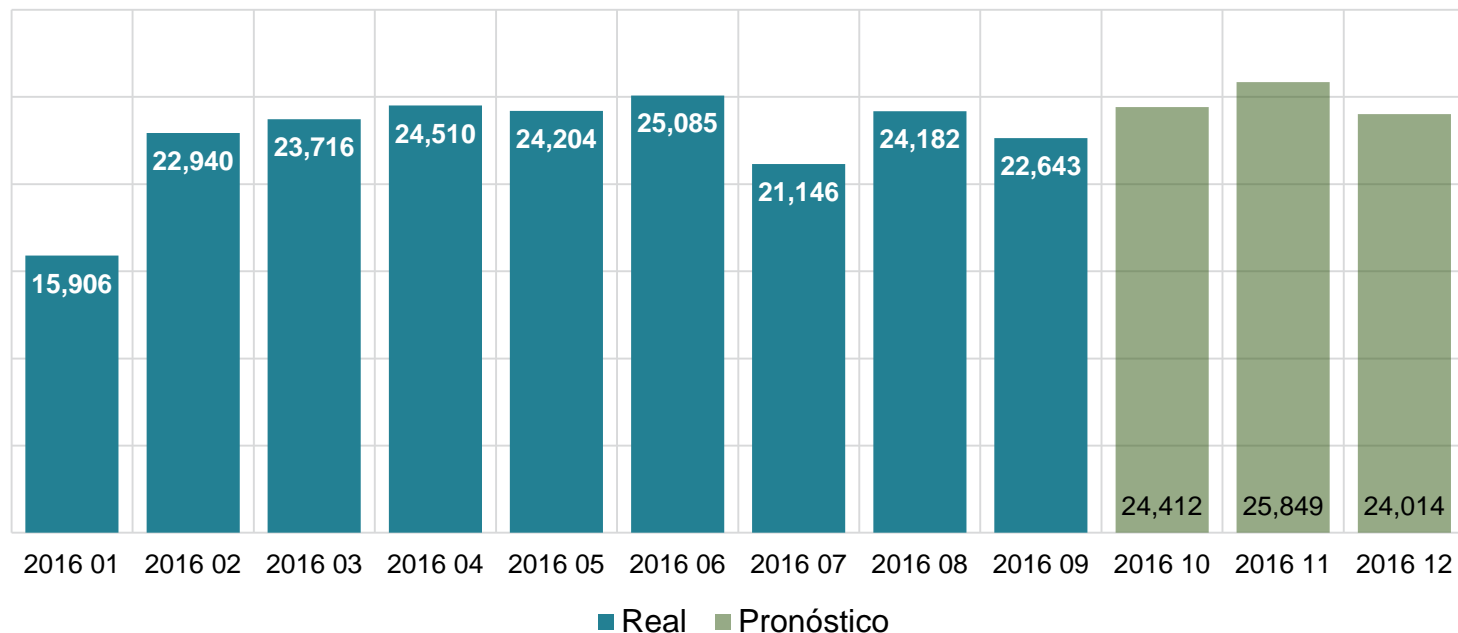
La mayor cantidad de vivienda del inventario antiguo lo contienen las categorías de segmentos; grande y mediana (poco más del 80%). Los segmentos micro y nuevos desarrolladores tienen apenas el 3% cada uno.

SEGMENTO	DESARROLLADORES
A.GRANDE	55
B.MEDIANA	276
C.PEQUEÑA	493
D.MICRO	368
Nuevos Desarrolladores	252

Respecto a la cantidad de empresas por segmento, las categorías de pequeñas y micro, concentran alrededor de 60%, el segmento de empresa grande contiene menos de 55 registros.

# Prospectiva Estimación de producción de vivienda 2016

## Producción de vivienda

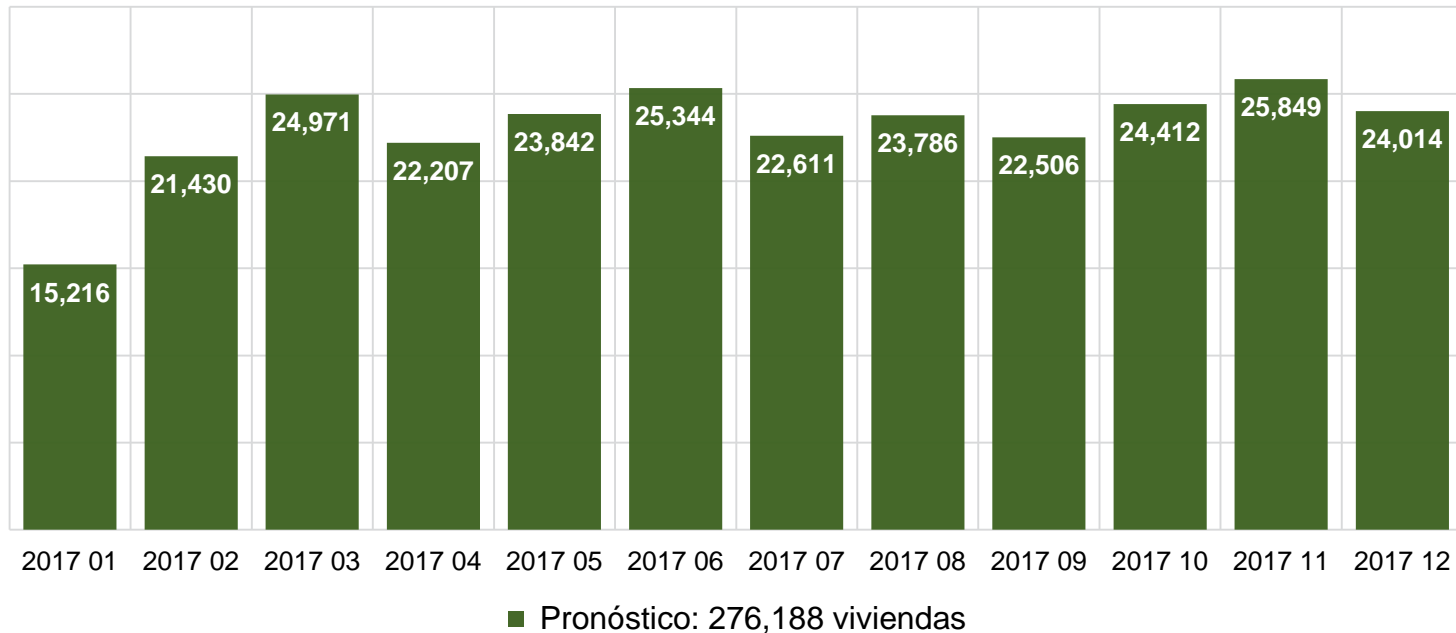


De mantenerse las condiciones actuales en el sector, se pronostica que la producción total de vivienda en el 2016 será alrededor de 278,607.

# Pronóstico de producción por Entidad Federativa y Clase – 2016

EF	ECO	POP 128	POP 158	POP 200	TRD	MEDIA	RSD	Total
AGS	346	143	320	239	269	282	12	1,612
BC	442	194	894	300	471	346	7	2,656
BCS	29	25	118	58	264	43	2	538
CAMP	7	0	17	91	40	41	0	196
COAH	426	132	875	446	400	200	0	2,479
COL	13	25	237	282	186	62	0	804
CHIS	227	87	131	249	233	134	4	1,066
CHIH	379	257	536	255	399	293	9	2,129
DF	27	24	0	60	737	446	19	1,313
DUR	338	105	148	112	113	50	0	866
GTO	230	342	1,131	553	1,078	247	0	3,580
GRO	63	43	255	297	197	79	0	933
HGO	434	312	1,261	1,131	870	240	0	4,248
JAL	1,577	1,382	1,801	1,256	1,056	328	10	7,410
MEX	340	185	1,463	1,546	1,657	814	10	6,016
MICH	313	261	374	347	252	58	1	1,607
MOR	28	0	13	55	552	168	0	817
NAY	65	78	271	141	121	24	0	699
NL	1,303	1,502	3,462	1,541	1,471	718	60	10,057
OAX	236	9	122	36	55	20	0	477
PUE	327	286	682	482	601	92	21	2,491
QRO	37	63	583	926	1,189	480	5	3,284
QROO	499	528	1,436	667	1,219	387	12	4,748
SLP	120	139	224	443	729	161	5	1,821
SIN	153	71	431	346	484	196	3	1,685
SON	328	202	647	279	356	146	2	1,960
TAB	161	54	108	10	36	7	0	377
TAMPS	429	694	1,066	383	205	101	2	2,880
TLAX	105	29	62	40	22	2	0	260
VER	575	307	945	413	642	146	0	3,028
YUC	186	346	516	294	384	106	11	1,842
ZAC	22	75	107	58	102	30	1	395
<b>Total</b>	<b>9,766</b>	<b>7,899</b>	<b>20,237</b>	<b>13,335</b>	<b>16,389</b>	<b>6,446</b>	<b>204</b>	<b>74,275</b>

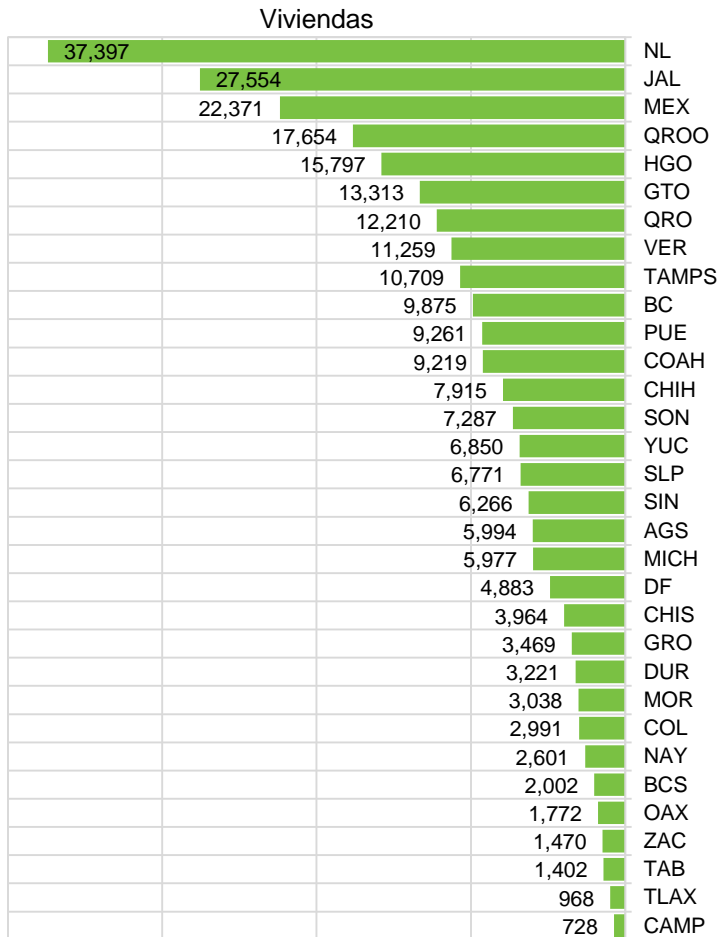
## Producción de vivienda



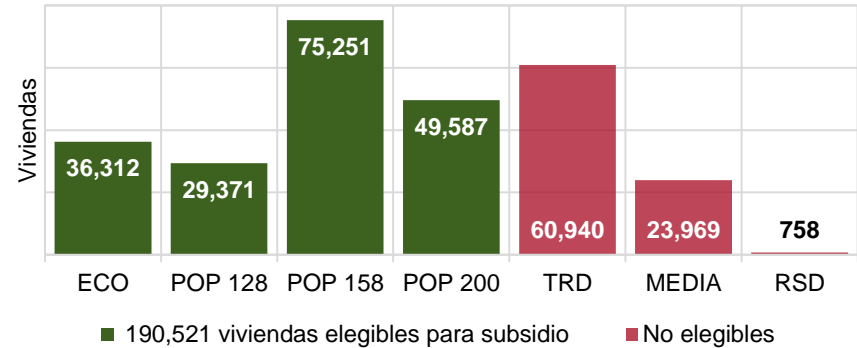
El pronóstico de producción del año 2017, tiene un ligera variación respecto a lo estimado para 2016 (poco menos del 1%), respecto al promedio de los 3 últimos años, se tiene una ligera desviación de poco mas de 3%.

# Pronóstico de producción – 2017

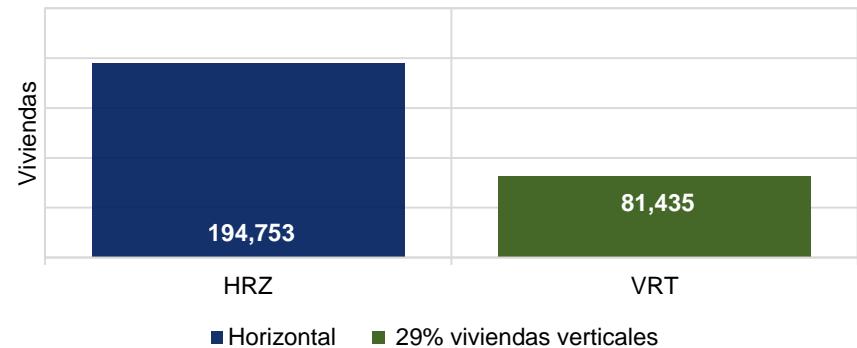
Pronóstico de producción estatal



Pronóstico de producción por clase de vivienda



Pronóstico de producción por tipo de vivienda



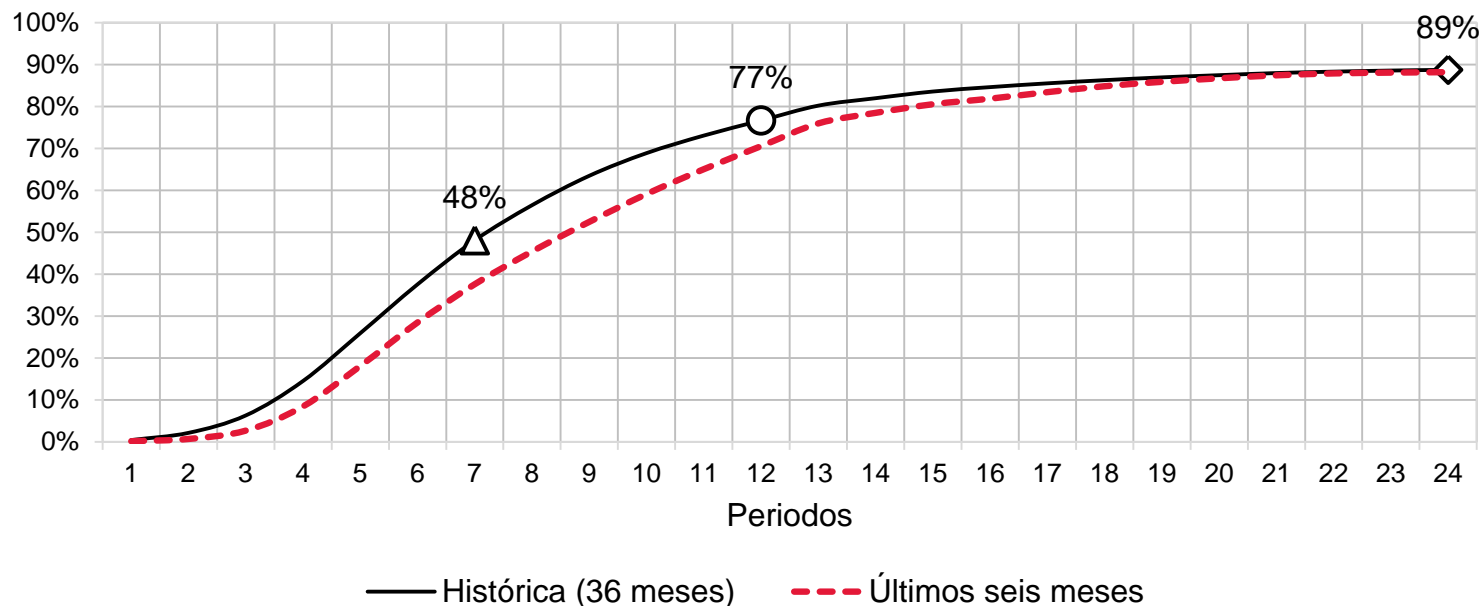


# Pronóstico de producción por Entidad Federativa y Clase – 2017

EF	ECO	POP 128	POP 158	POP 200	TRD	MEDIA	RSD	Total
AGS	1,288	530	1,192	889	1,000	1,049	46	5,994
BC	1,644	723	3,324	1,117	1,752	1,288	28	9,875
BCS	108	92	437	216	983	158	7	2,002
CAMP	25	0	64	337	150	152	0	728
COAH	1,585	492	3,253	1,657	1,486	744	2	9,219
COL	47	94	880	1,050	690	229	2	2,991
CHIS	843	325	485	927	867	500	17	3,964
CHIH	1,410	955	1,993	947	1,485	1,090	35	7,915
DF	99	90	1	225	2,741	1,657	71	4,883
DUR	1,256	390	549	417	421	186	2	3,221
GTO	857	1,270	4,204	2,055	4,008	917	2	13,313
GRO	234	160	947	1,105	731	292	0	3,469
HGO	1,615	1,160	4,688	4,207	3,234	891	2	15,797
JAL	5,864	5,137	6,698	4,669	3,925	1,221	39	27,554
MEX	1,263	689	5,441	5,748	6,163	3,028	39	22,371
MICH	1,165	971	1,393	1,289	938	216	5	5,977
MOR	105	0	49	205	2,053	624	2	3,038
NAY	242	288	1,009	524	449	88	0	2,601
NL	4,843	5,586	12,874	5,731	5,470	2,671	222	37,397
OAX	876	32	453	133	204	74	0	1,772
PUE	1,217	1,062	2,535	1,791	2,236	341	79	9,261
QRO	139	235	2,169	3,442	4,423	1,783	20	12,210
QROO	1,856	1,964	5,338	2,478	4,532	1,439	46	17,654
SLP	447	518	833	1,646	2,710	599	20	6,771
SIN	570	265	1,603	1,286	1,800	730	13	6,266
SON	1,220	751	2,405	1,036	1,324	543	7	7,287
TAB	600	200	402	39	133	28	0	1,402
TAMPS	1,597	2,579	3,965	1,425	761	374	9	10,709
TLAX	391	107	232	149	81	7	0	968
VER	2,137	1,142	3,515	1,536	2,386	542	0	11,259
YUC	690	1,288	1,920	1,092	1,428	392	41	6,850
ZAC	81	277	400	217	378	113	4	1,470
<b>Total</b>	<b>36,312</b>	<b>29,371</b>	<b>75,251</b>	<b>49,587</b>	<b>60,940</b>	<b>23,969</b>	<b>758</b>	<b>276,188</b>

### Función de aprovechamiento acumulada

Maduración media de cosechas



- En términos generales el ritmo de producción de vivienda, entrega alrededor del 50% de la cosecha en 7 meses y cerca del 75% en 12 meses
- El valor de aprovechamiento esperado es cercano a 90%.

# Aspectos Económicos relevantes sector Vivienda: Periodo Enero – Septiembre 2016

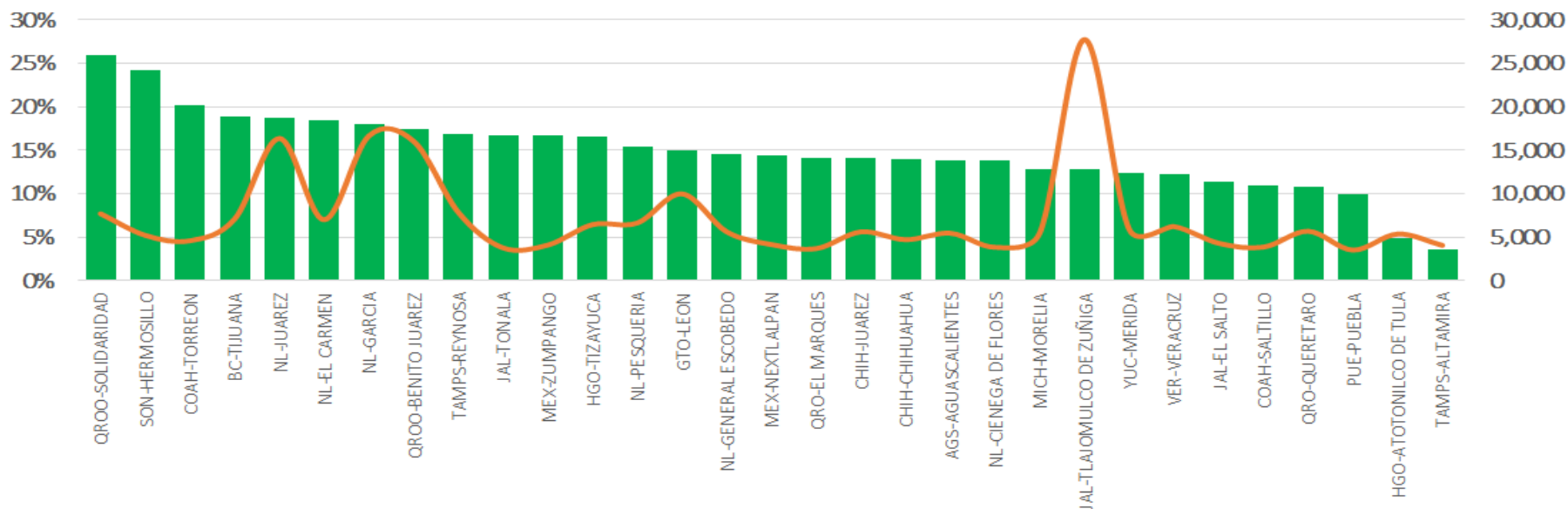


## Factores adversos en el periodo Enero –Agosto 2016:

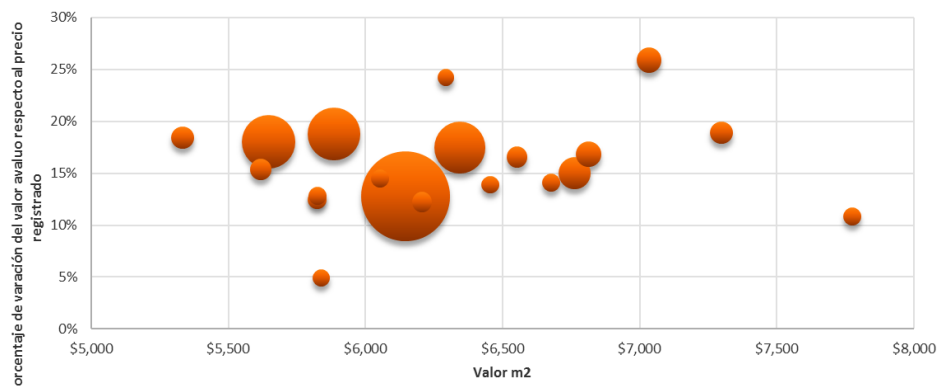
- Depreciación del peso en +9.34%. (Banxico)
- El costo de construcción aumentó +9.1%. (CMIC)
- Se dispararon los precios del acero +37%, alambón+ 31% y cemento +19%. (CMIC)
- BANXICO incrementó su tasa de referencia 3 veces, (febrero, junio y septiembre), en un monto de 50 bps cada aumento. La tasa objetivo pasó de 3.25% a 4.75% en menos de un año.
- Cabe mencionar que las tasas hipotecarias se han mantenido constantes en ese mismo periodo, y se espera que no tengan incrementos importantes en el corto plazo.
- Costo Financiero de fecha de obtención de DTU a pago de la vivienda.

# Municipios con mayor incremento de precios periodo Septiembre 2014 a Septiembre 2016 mayores a 3,500 viviendas registradas y originadas

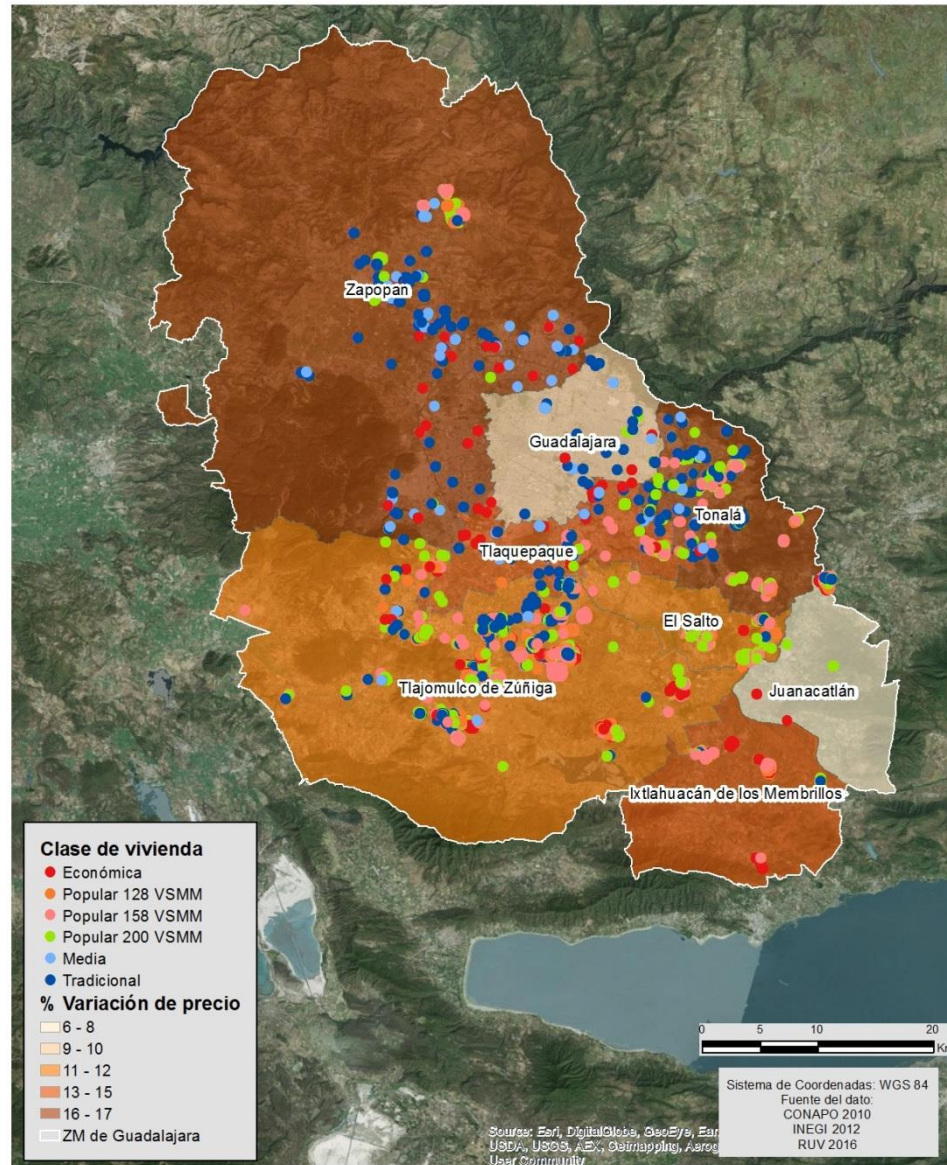
Top de municipios por porcentaje de variación y número de viviendas individualizadas



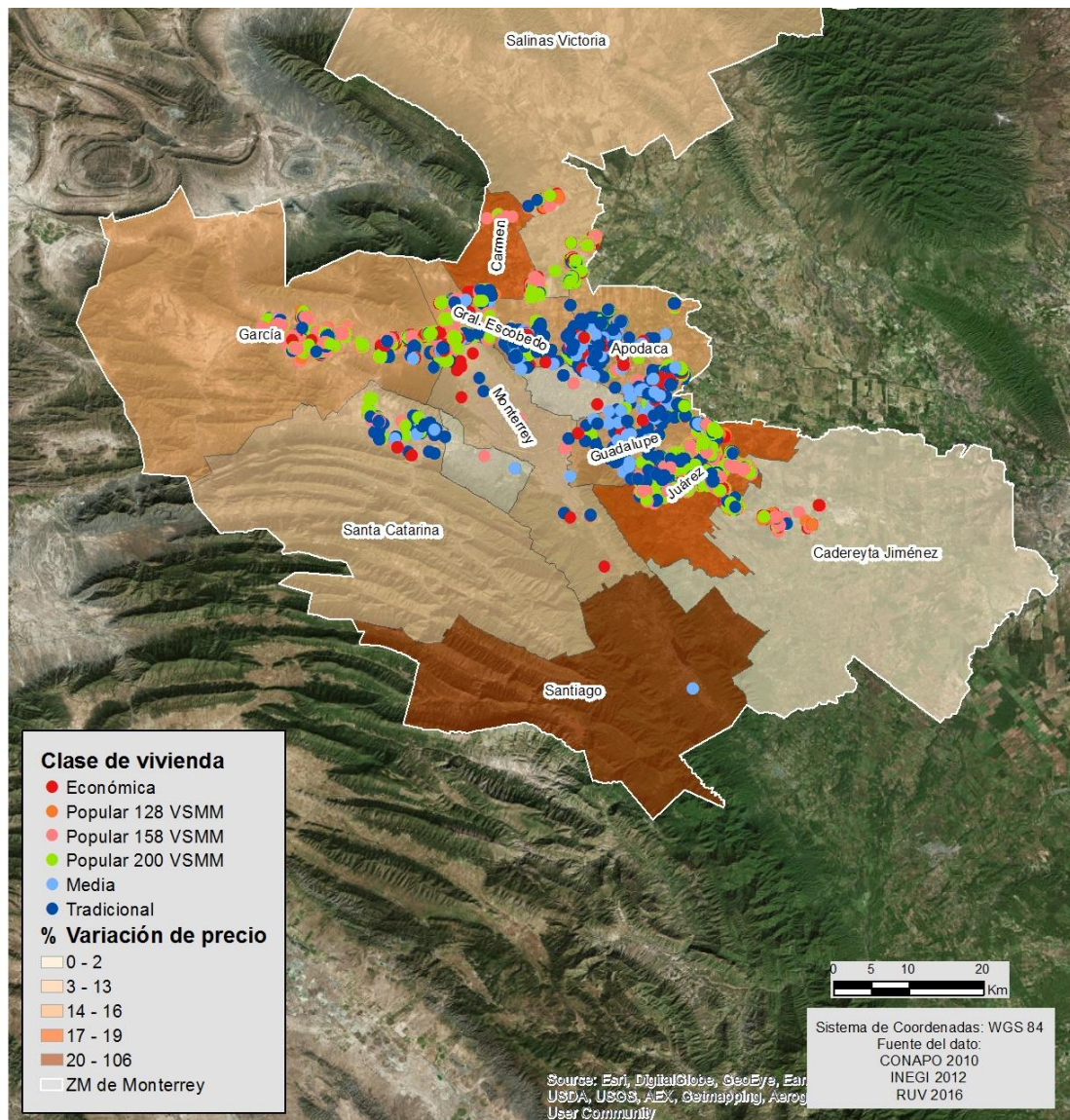
Top 20 municipios con mayor originación INFONAVIT  
Producción últimos 24 meses



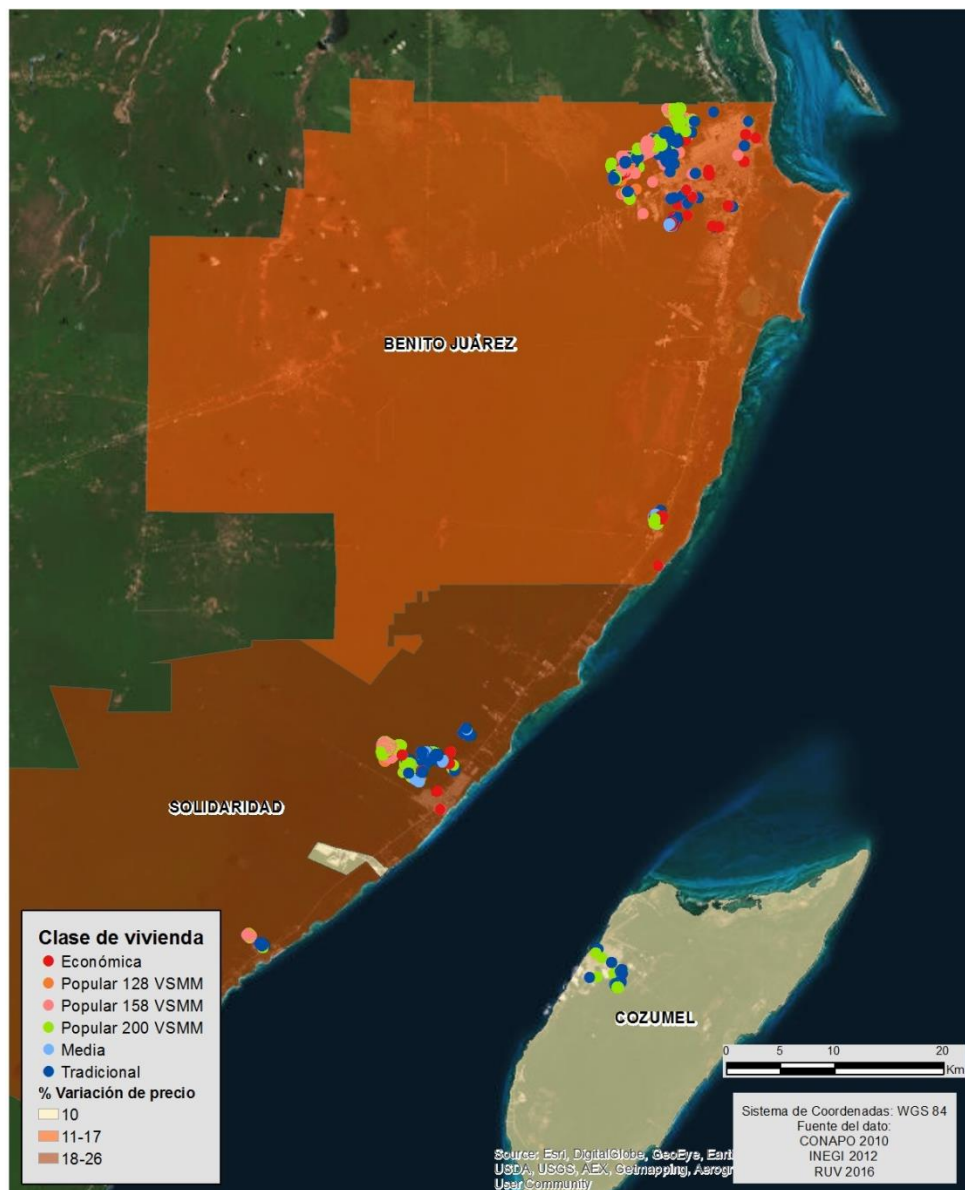
# Ubicación de la Vivienda en los Municipios con mayor incremento de precios periodo 2015/2016, ZM Guadalajara



# Ubicación de la Vivienda en los Municipios con mayor incremento de precios periodo 2015/2016, ZM Monterrey



# Ubicación de la Vivienda en los Municipios con mayor incremento de precios periodo 2015/2016, Corredor Urbano Cancún-Playa Carmen



# Muchas Gracias!!!!

[emoya@ruv.org.mx](mailto:emoya@ruv.org.mx)

[amartinez@ruv.org.mx](mailto:amartinez@ruv.org.mx)

[estadísticas@ruv.org.mx](mailto:estadísticas@ruv.org.mx)