

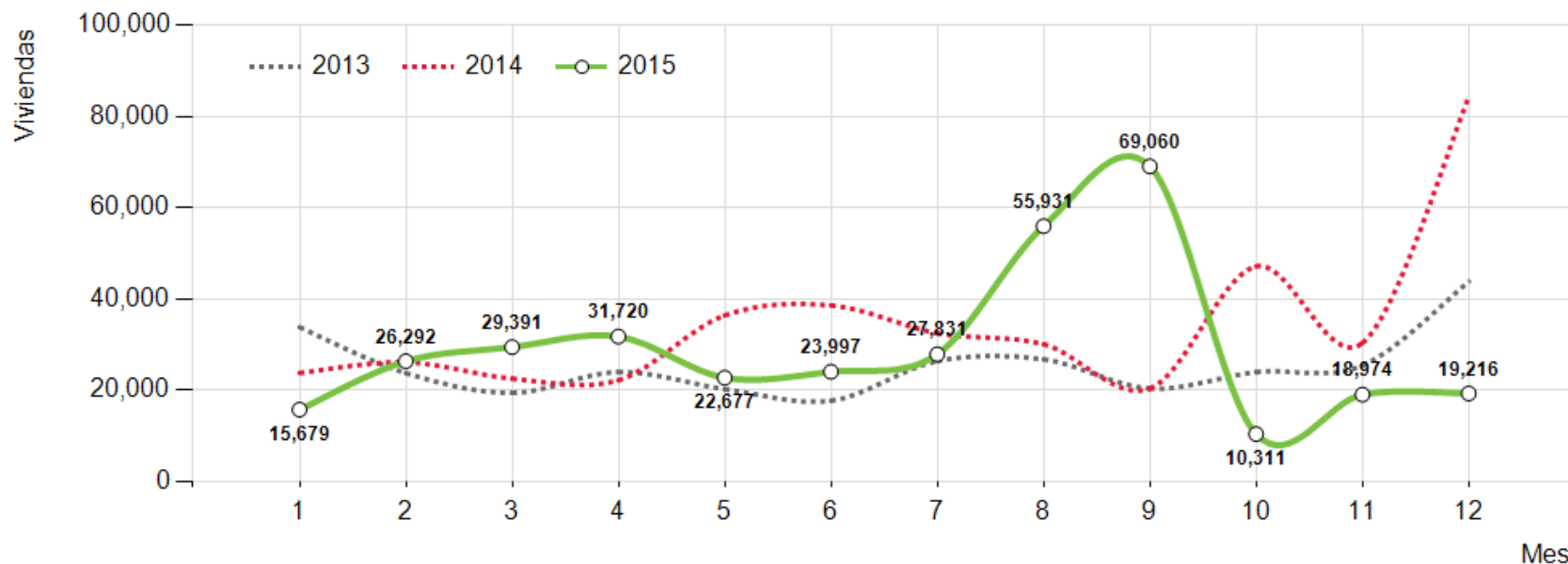
MIXTA

Enero 2016

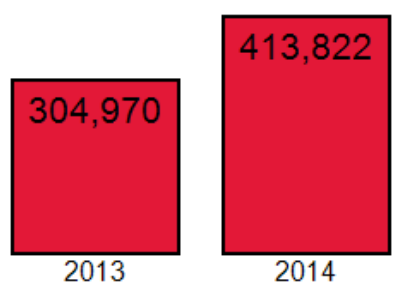
Corte de información: diciembre 31, 2015

Fuente: DW RUV

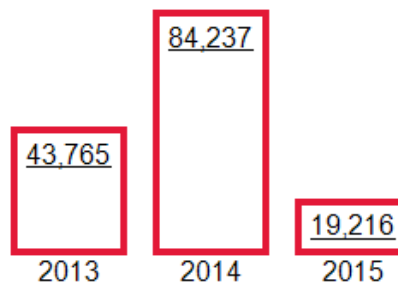
Evolución Registro



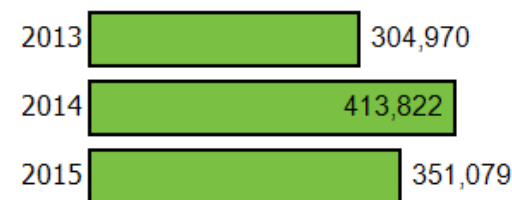
El evento de registro representa el momento cuando quedan documentadas formalmente las características del proyecto.



Viviendas registradas años anteriores

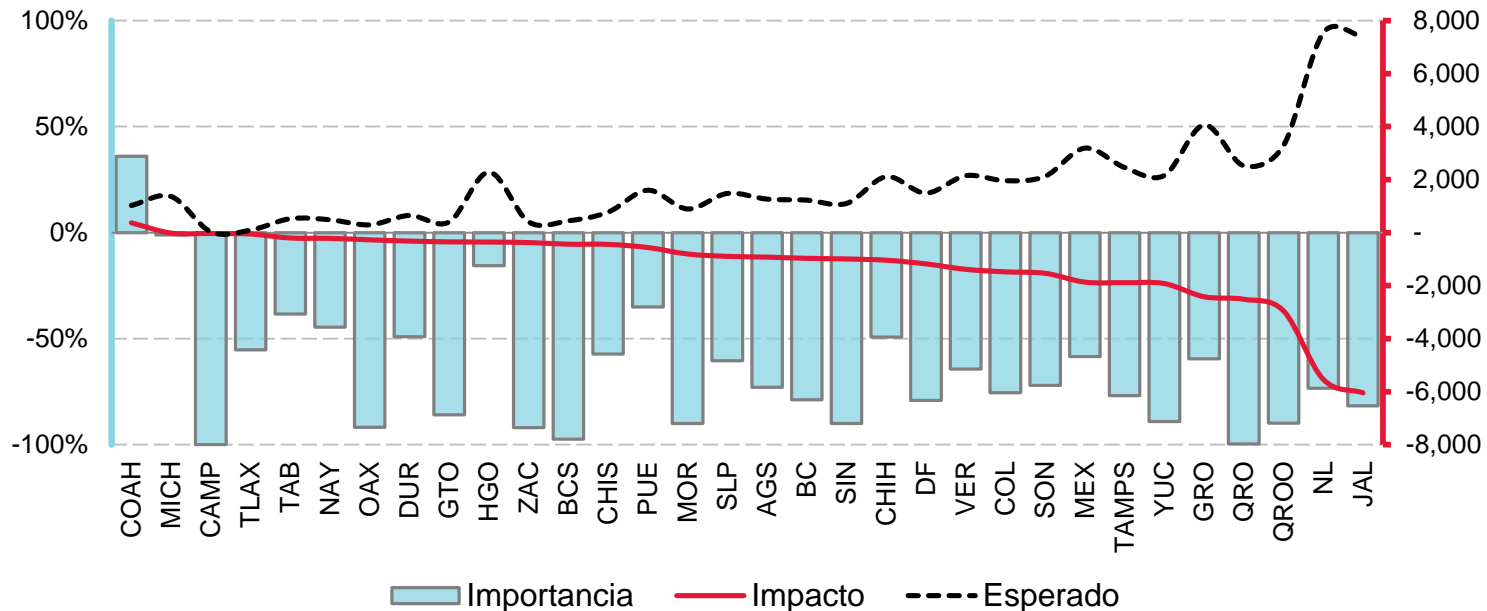


Viviendas registradas en diciembre



Registro acumulado al corte (YTD)

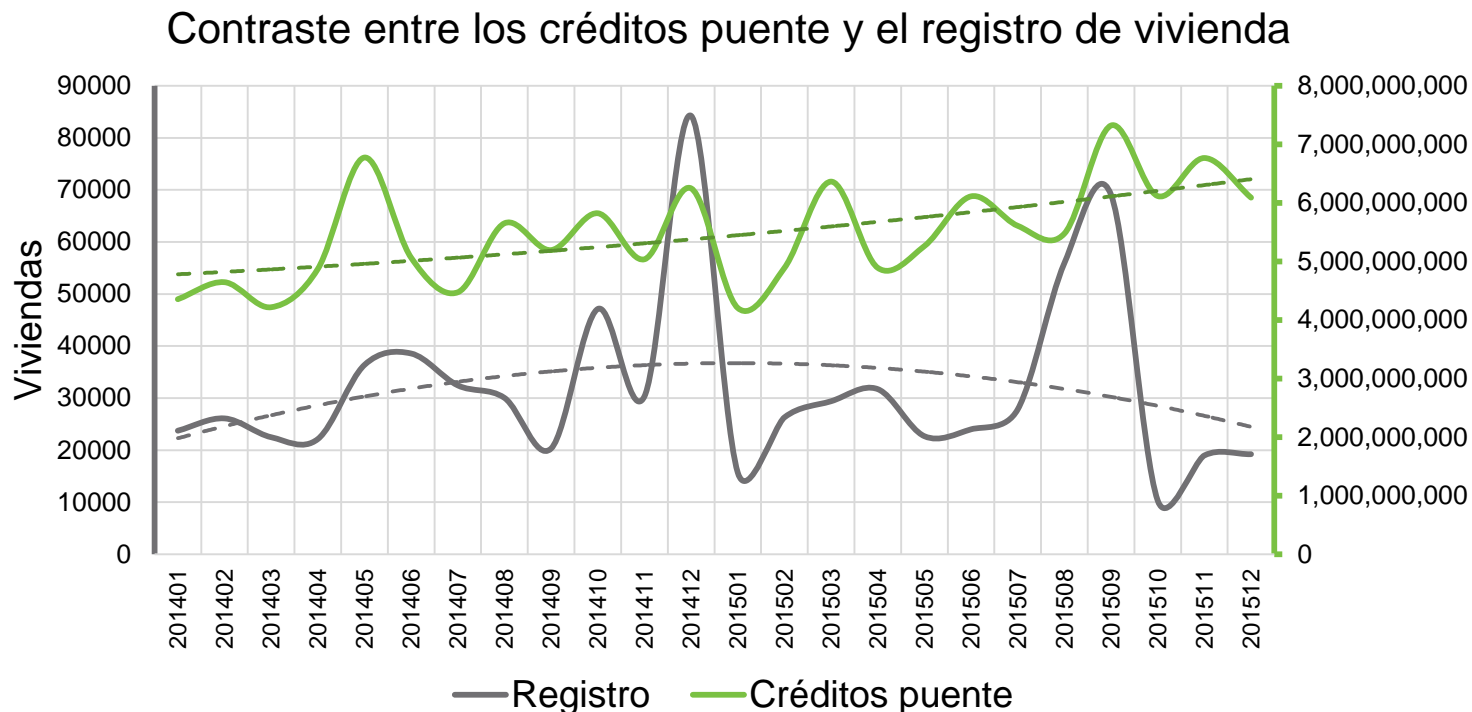
Análisis de influencia Registro de vivienda



Con este análisis se identifica dónde se presentó superávit o déficit respecto a lo esperado en el último mes (mensual).

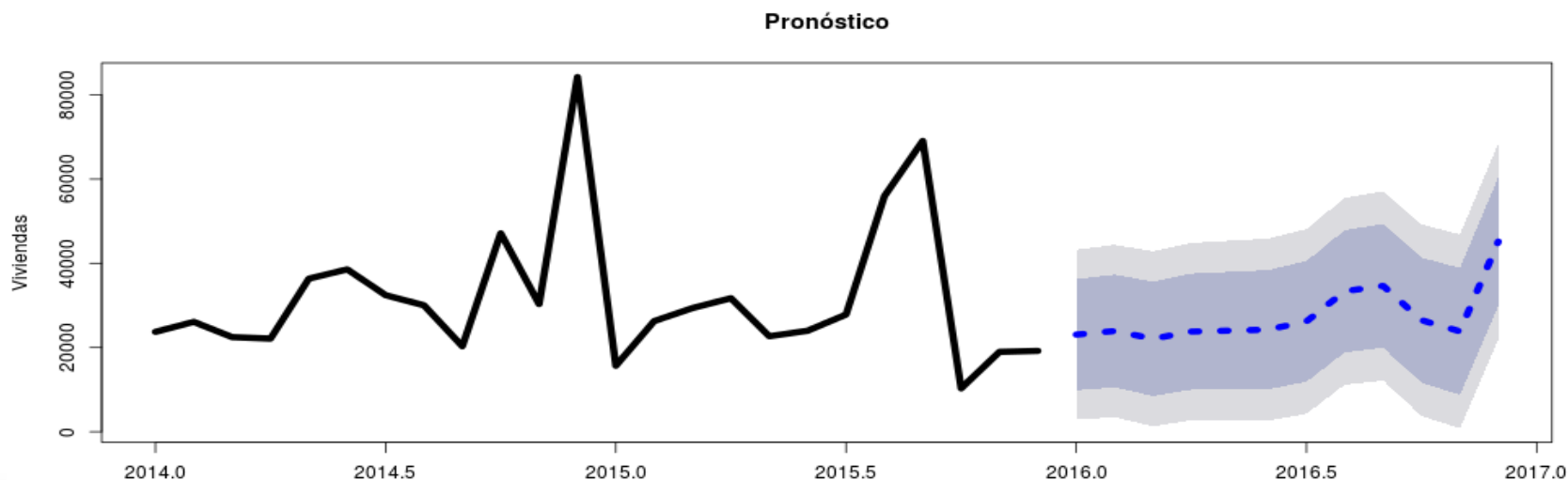
- El diferencial se valora respecto a lo esperado (importancia relativa: barras color azul)
- También se presenta en términos absolutos (impacto: línea roja)

Evolución Créditos puente vs registro de vivienda



Con este análisis de las series mensuales se observa una semejanza notable en cuanto a la estacionalidad de ambas series.

- Los créditos puente están representado con la línea verde (escala en el eje der.)
- El registro de vivienda está representada con la línea gris (escala en el eje izq.)



	Pronóstico 2016	Confianza del 80%		Confianza del 95%	
		Límite inferior	Límite superior	Límite inferior	Límite superior
Enero	23,076.24	9,888.87	36,263.60	2,907.90	43,244.57
Febrero	23,934.75	10,552.89	37,316.61	3,468.96	44,400.53
Marzo	22,085.76	8,511.50	35,660.02	1,325.72	42,845.80
Abril	23,789.81	10,025.16	37,554.46	2,738.59	44,841.03
Mayo	24,025.87	10,072.74	37,978.99	2,686.40	45,365.33
Junio	24,249.59	10,109.83	38,389.35	2,624.69	45,874.48
Julio	26,209.06	11,884.44	40,533.68	4,301.44	48,116.68
Agosto	33,384.42	18,876.63	47,892.21	11,196.67	55,572.17
Septiembre	34,641.53	19,952.20	49,330.86	12,176.14	57,106.92
Octubre	26,484.39	11,615.09	41,353.69	3,743.76	49,225.02
Noviembre	23,847.47	8,799.71	38,895.23	833.91	46,861.03
Diciembre	45,178.80	29,954.04	60,403.56	21,894.54	68,463.06
Total	330,907.69				

Para la elaboración del pronóstico se considera el comportamiento de la serie histórica mediante una técnica especializada de regresión para el registro de vivienda mensual, tomando 36 períodos.

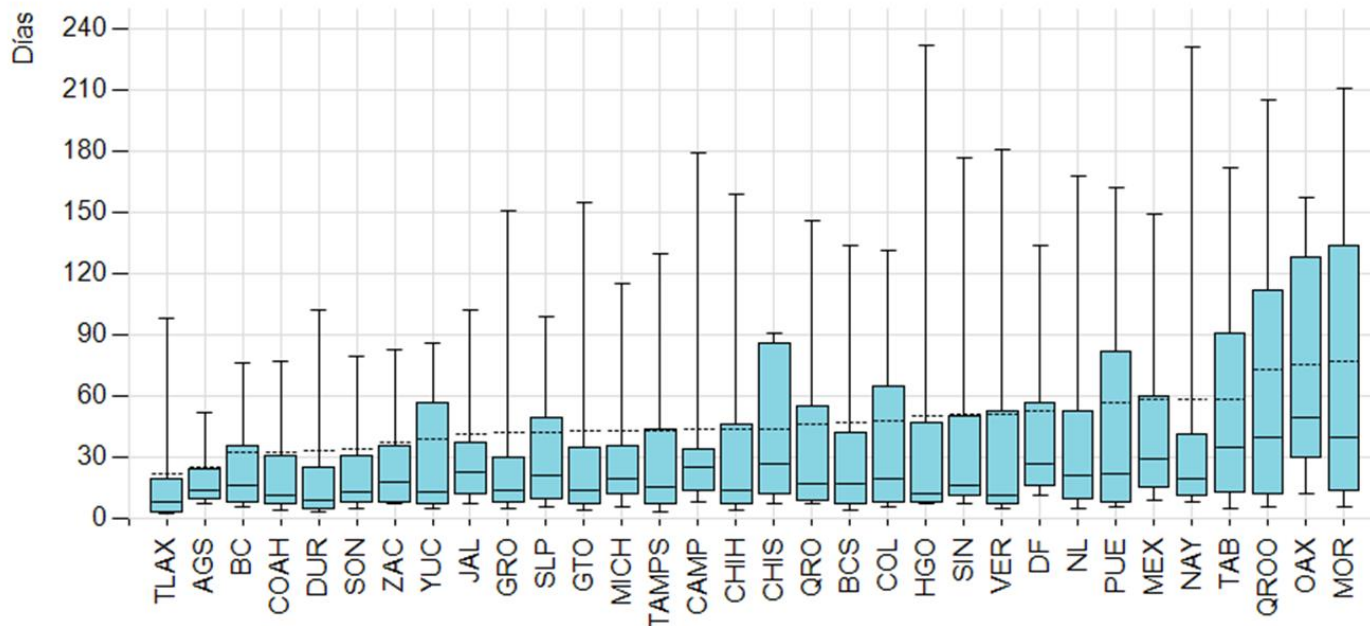
Proceso Lapso de preparación estatal

En el gráfico de dispersión se tiene el 50% central de la población dentro de la caja (rango intercuartílico).

Bajo su límite inferior se encuentra el 25% de la población que tiene los valores más bajos, mientras que sobre su límite superior está el 25% que presenta los valores más elevados.

La línea continua representa la mediana y la punteada representa la media.

En los extremos tenemos el primero y el noveno decil.



Vivienda iniciada en los últimos 12 meses

- 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

Proceso

Lapso de preparación (registro – inicio verificación)

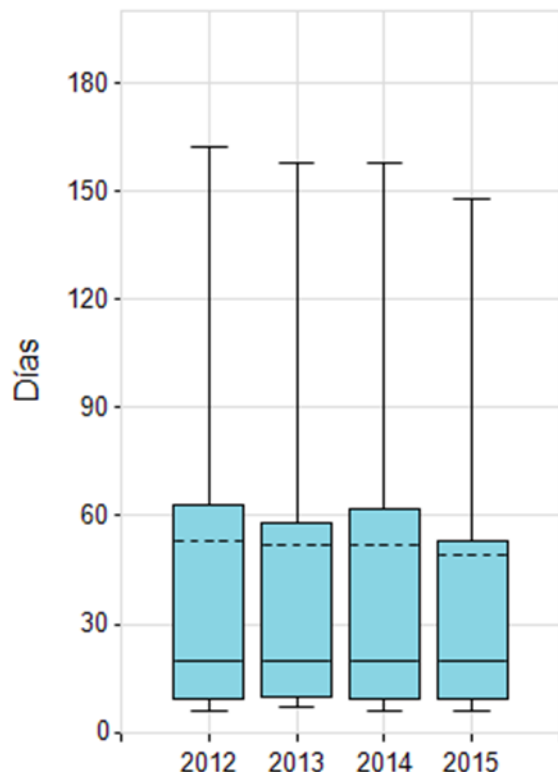
En el gráfico de dispersión se tiene el 50% central de la población dentro de la caja (rango intercuartílico).

Bajo su límite inferior se encuentra el 25% de la población que tiene los valores más bajos, mientras que sobre su límite superior está el 25% que presenta los valores más elevados.

La línea continua representa la mediana y la punteada representa la media.

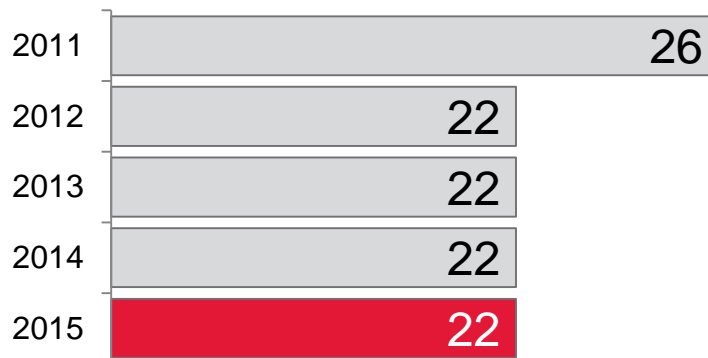
En los extremos tenemos el primero y el noveno decil.

Dispersión del lapso de preparación



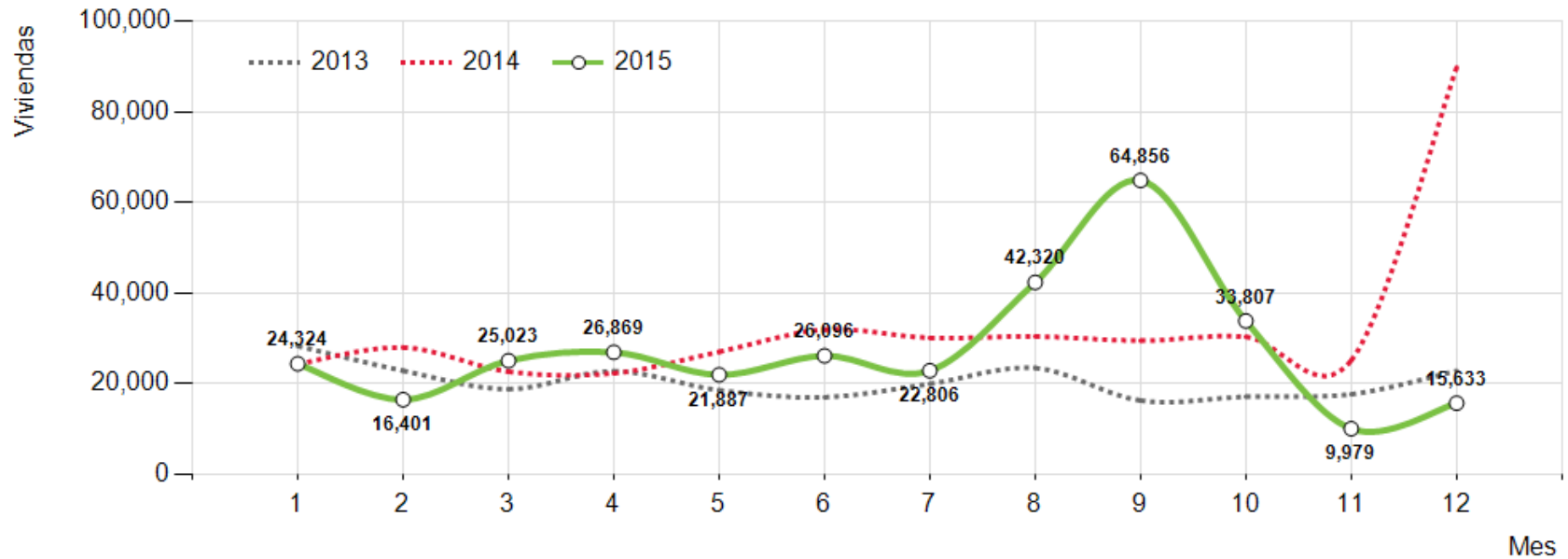
Puede observarse que la mediana del lapso de preparación presenta un nivel estable en 22 días.

Mediana

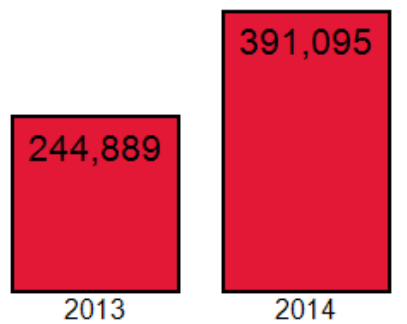


Se contabilizan todas las viviendas terminadas en los periodos respectivos

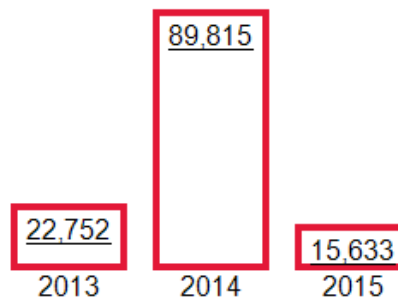
Evolución Inicios



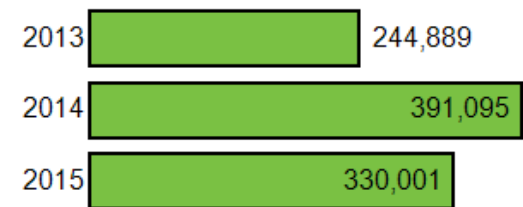
El evento de inicio de verificación representa el momento cuando inicia la construcción y se pagan los aranceles para la verificación de la calidad constructiva.



Inicios de construcción en años anteriores



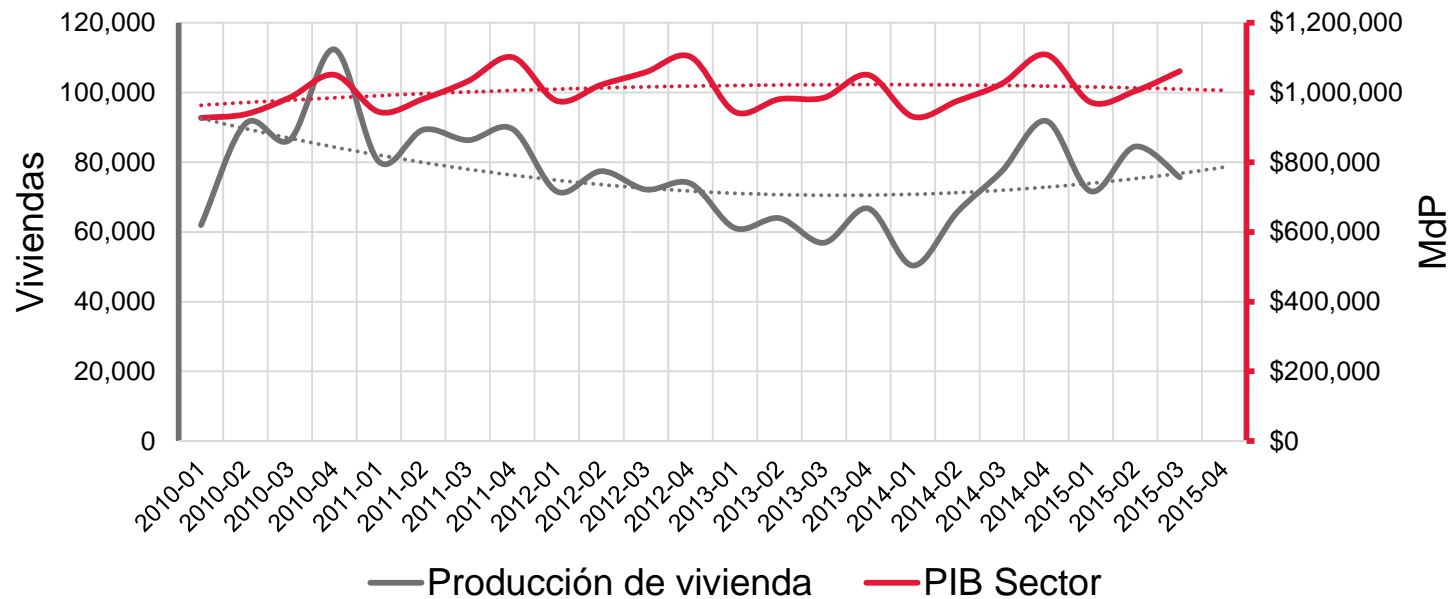
Inicios de verificación en diciembre



Inicios de verificación acumulados al corte (YTD)

Evolución PIB del sector vs producción de vivienda

Contraste entre el PIB del Sector de Construcción y la producción de vivienda



Con este análisis de las series trimestrales se observa una semejanza importante en cuanto a la estacionalidad de ambas series.

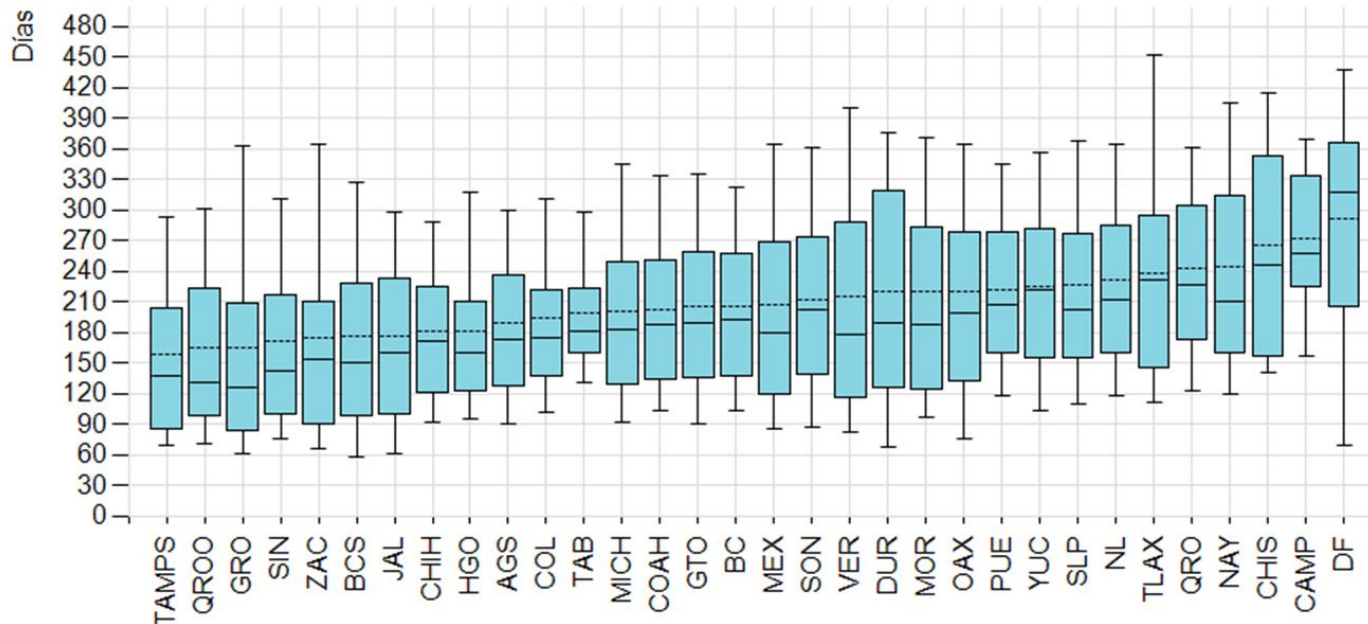
Proceso Lapso de construcción estatal

En el gráfico de dispersión se tiene el 50% central de la población dentro de la caja (rango intercuartílico).

Bajo su límite inferior se encuentra el 25% de la población que tiene los valores más bajos, mientras que sobre su límite superior está el 25% que presenta los valores más elevados.

La línea continua representa la mediana y la punteada representa la media.

En los extremos tenemos el primero y el noveno decil.



Vivienda terminada en los últimos 12 meses

- 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

Proceso Lapso de construcción (inicio verificación – habitabilidad)

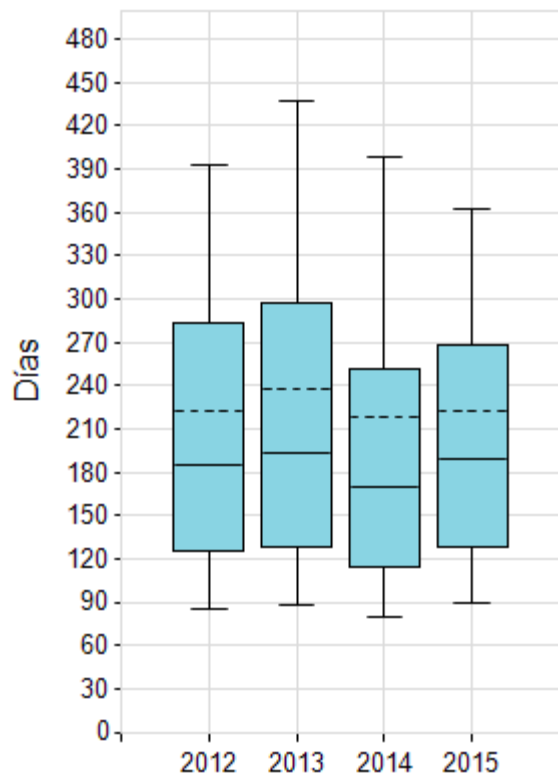
En el gráfico de dispersión se tiene el 50% central de la población dentro de la caja (rango intercuartílico).

Bajo su límite inferior se encuentra el 25% de la población que tiene los valores más bajos, mientras que sobre su límite superior está el 25% que presenta los valores más elevados.

La línea continua representa la mediana y la punteada representa la media.

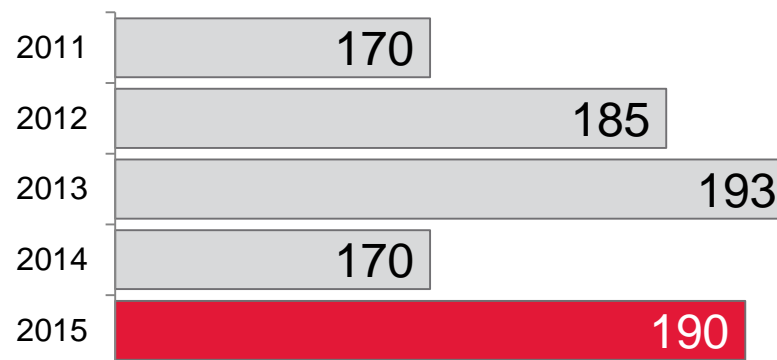
En los extremos tenemos el primero y el noveno decil.

Dispersión del lapso de construcción



Puede observarse un repunte en el lapso de construcción colocando su mediana prácticamente en seis meses.

Mediana

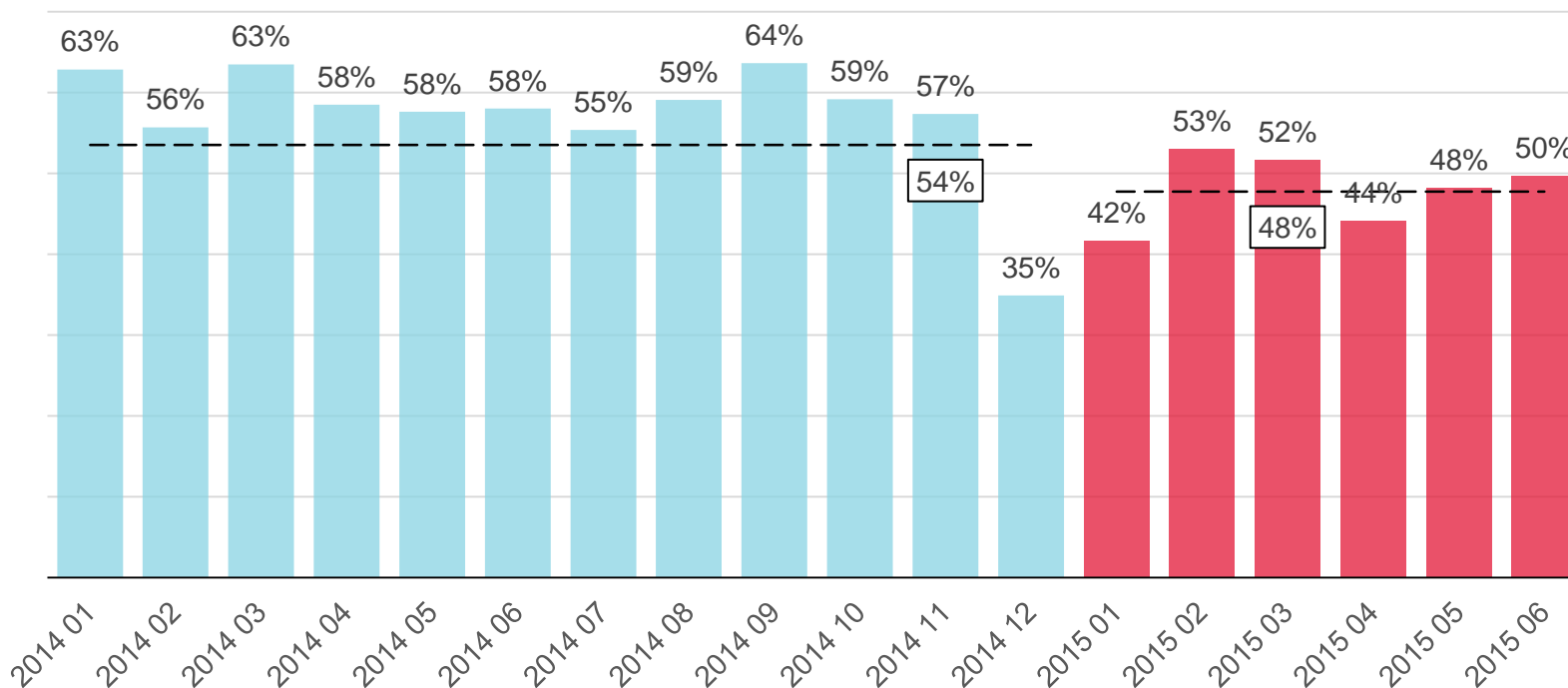


Se contabilizan todas las viviendas terminadas en los periodos respectivos

Proceso

Nivel de avance en producción por cosecha

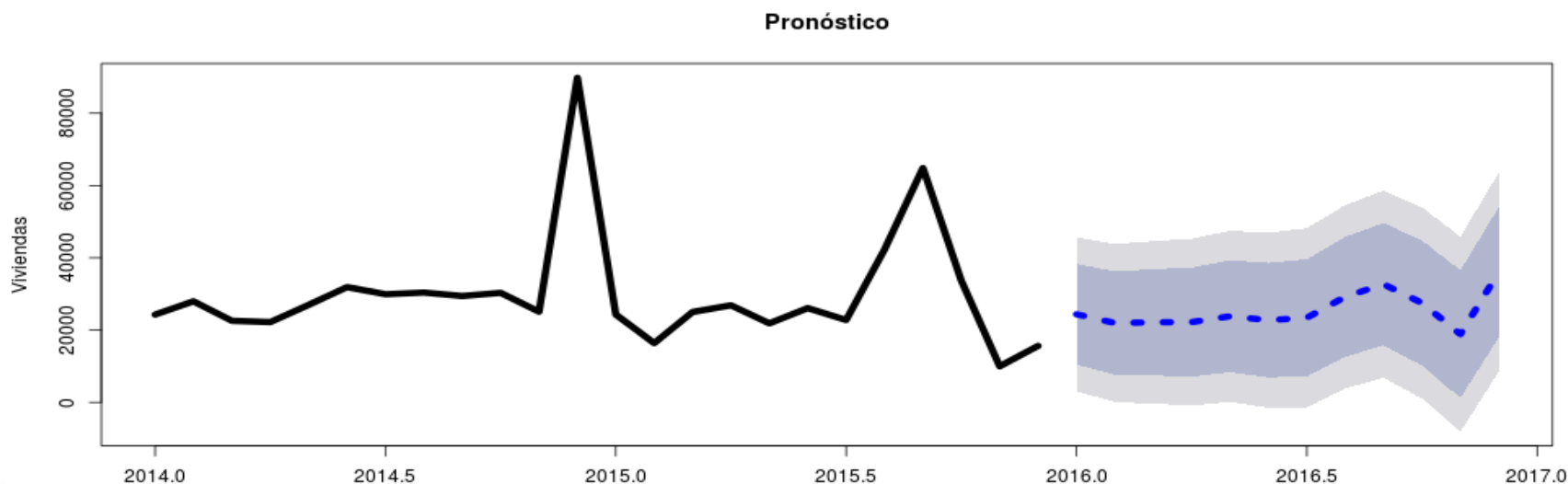
Aprovechamiento de cosechas al 7º mes



Puede apreciarse una clara disminución en el valor medio ponderado de aprovechamiento (ritmo de construcción) entre los años 2014 (54%) y 2015 (48%).

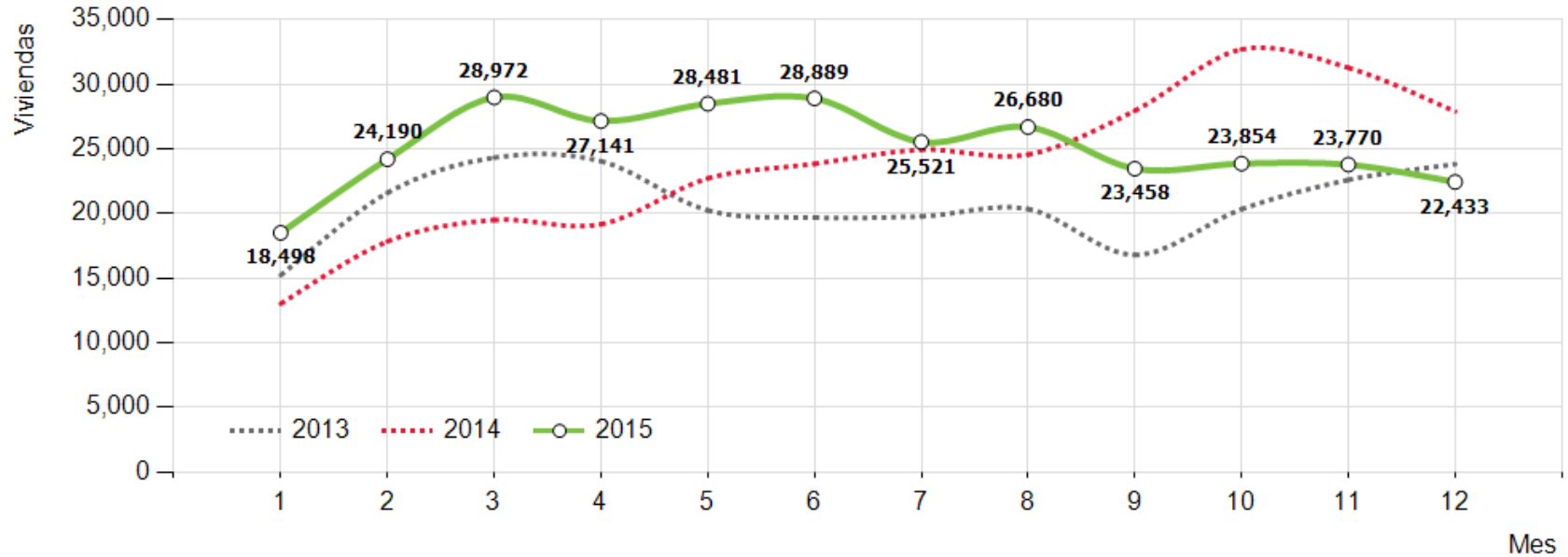
Las cosechas se analizan al 7º mes puesto que el progreso en él, oscila alrededor de la mitad de lo iniciado.

Para que la comparación sea válida, todas las cosechas son medidas en ese punto, contabilizando cuantas viviendas de las que iniciaron construcción en el mes en cuestión ya se encontraban concluidas. Dicho método solo puede aplicarse hasta cierto punto ya que no todas las cosechas han logrado la madurez necesaria.

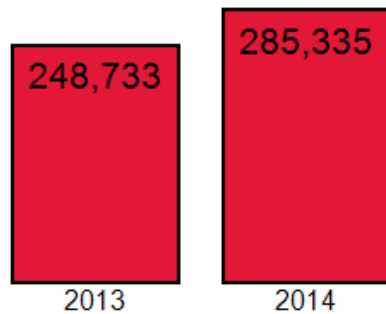


	Pronóstico 2016	Confianza del 80%		Confianza del 95%	
		Límite inferior	Límite superior	Límite inferior	Límite superior
Enero	24,399	10,497	38,300	3,138	45,659
Febrero	21,957	7,654	36,260	82	43,832
Marzo	22,162	7,464	36,859	-316	44,639
Abril	22,228	7,143	37,312	-842	45,297
Mayo	23,835	8,370	39,301	183	47,488
Junio	22,756	6,915	38,596	-1,470	46,982
Julio	23,417	7,207	39,628	-1,374	48,209
Agosto	29,224	12,649	45,799	3,875	54,573
Septiembre	32,706	15,772	49,641	6,807	58,606
Octubre	27,491	10,200	44,782	1,047	53,935
Noviembre	18,890	1,248	36,532	-8,091	45,872
Diciembre	36,046	18,056	54,036	8,533	63,560
Total	305,111				

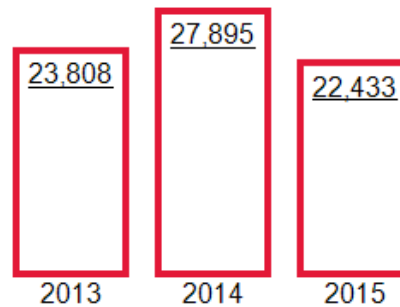
Evolución Producción



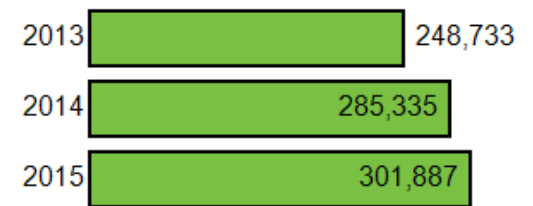
El evento de habitabilidad representa el momento cuando la obra se concluye, el producto está terminado al 100% y además cuenta con los servicios básicos.



Producción en años anteriores



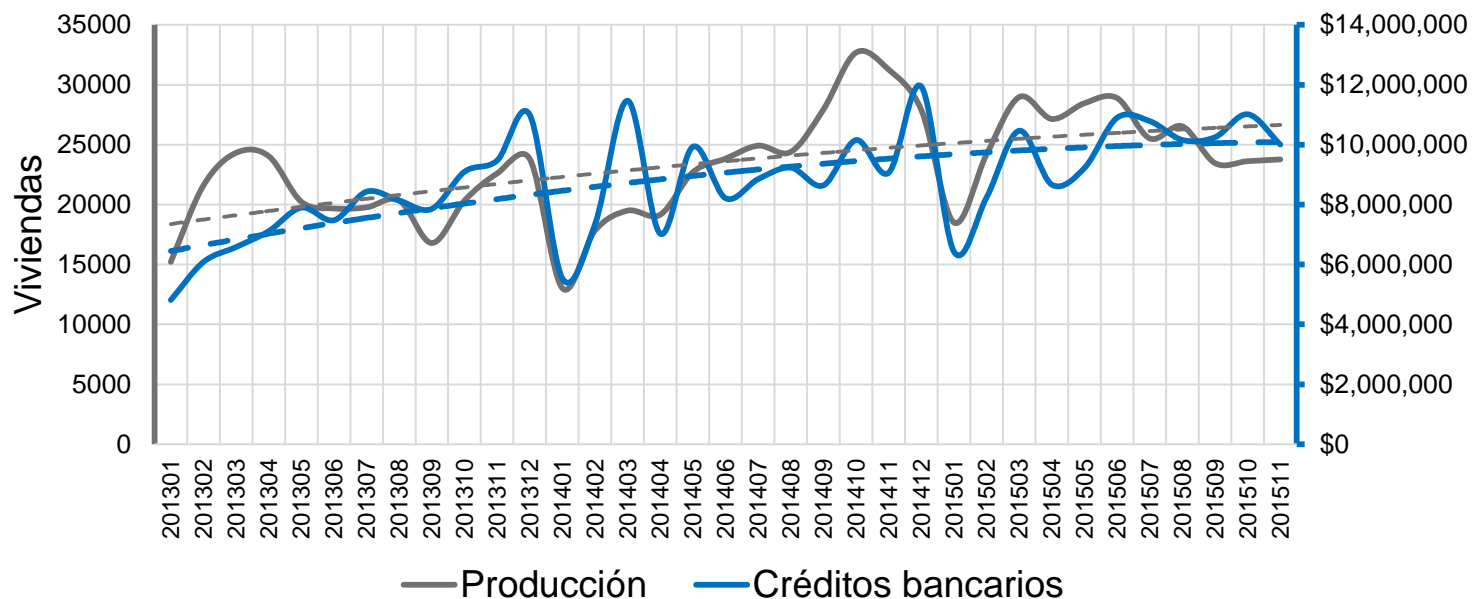
Viviendas con habitabilidad en diciembre



Producción acumulada al corte (YTD)

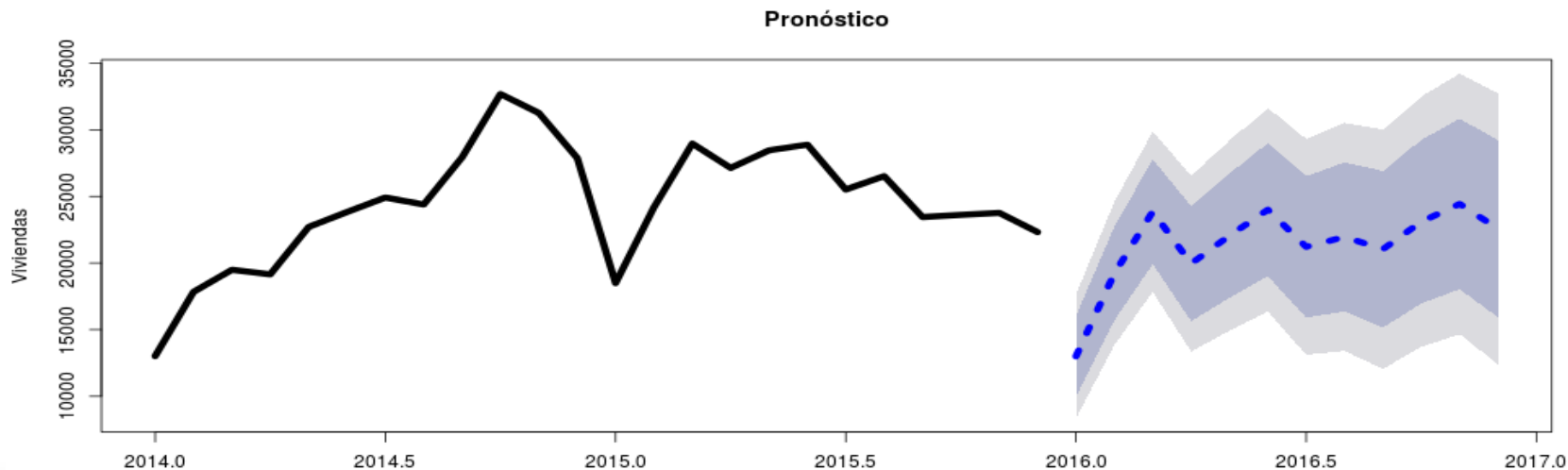
Evolución Créditos hipotecarios de la banca vs producción de vivienda

Contraste entre los créditos hipotecarios de la banca y la producción de vivienda



Con este análisis de las series mensuales se observa una tendencia muy semejante a pesar de que hay ciertas diferencias en la estacionalidad

Producción Prospectiva



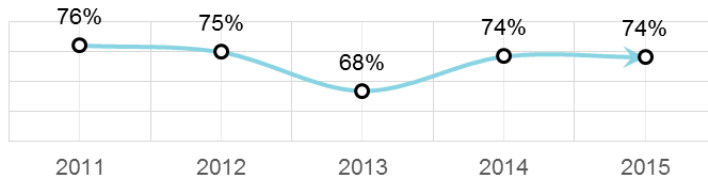
	Pronóstico 2016	Confianza del 80%		Confianza del 95%	
		Límite inferior	Límite superior	Límite inferior	Límite superior
Enero	13,002	9,962	16,041	8,353	17,650
Febrero	19,221	15,707	22,735	13,846	24,595
Marzo	23,864	19,930	27,798	17,848	29,880
Abril	19,962	15,648	24,275	13,364	26,559
Mayo	22,057	17,393	26,722	14,923	29,191
Junio	24,008	19,015	29,000	16,373	31,642
Julio	21,223	15,923	26,524	13,117	29,330
Agosto	21,966	16,372	27,559	13,412	30,520
Septiembre	21,040	15,168	26,913	12,059	30,021
Octubre	23,109	16,969	29,249	13,719	32,499
Noviembre	24,441	18,044	30,839	14,657	34,225
Diciembre	22,575	15,929	29,221	12,411	32,739
Total	256,467				

Para la elaboración del pronóstico se considera el comportamiento de la serie histórica mediante una técnica especializada de regresión para el registro de vivienda mensual, tomando 36 períodos.

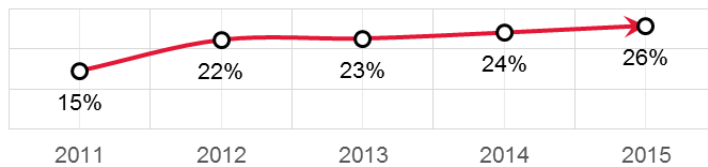
Producto

Evolución de indicadores clave

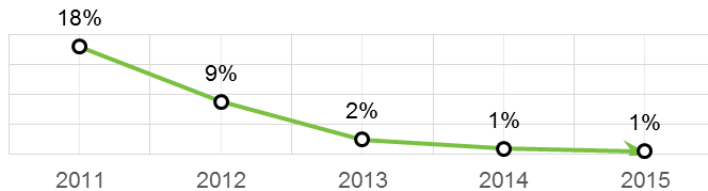
Económica y popular



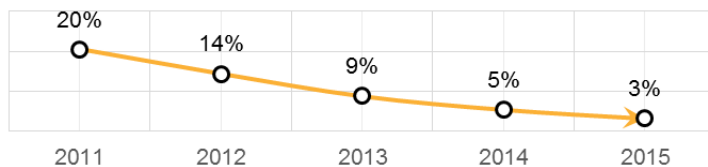
Vivienda vertical



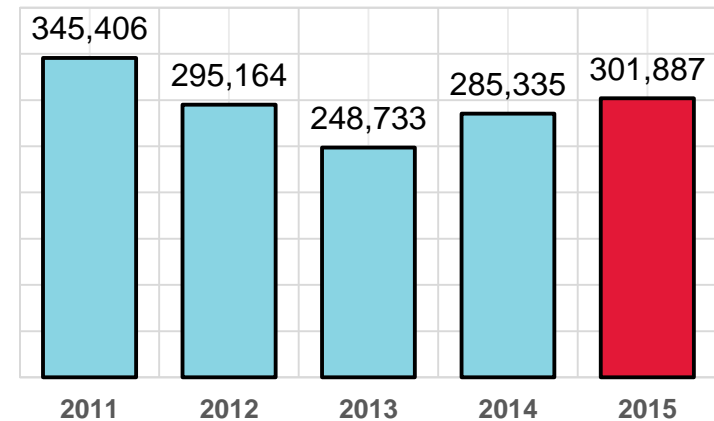
Vivienda menor a 38 m²



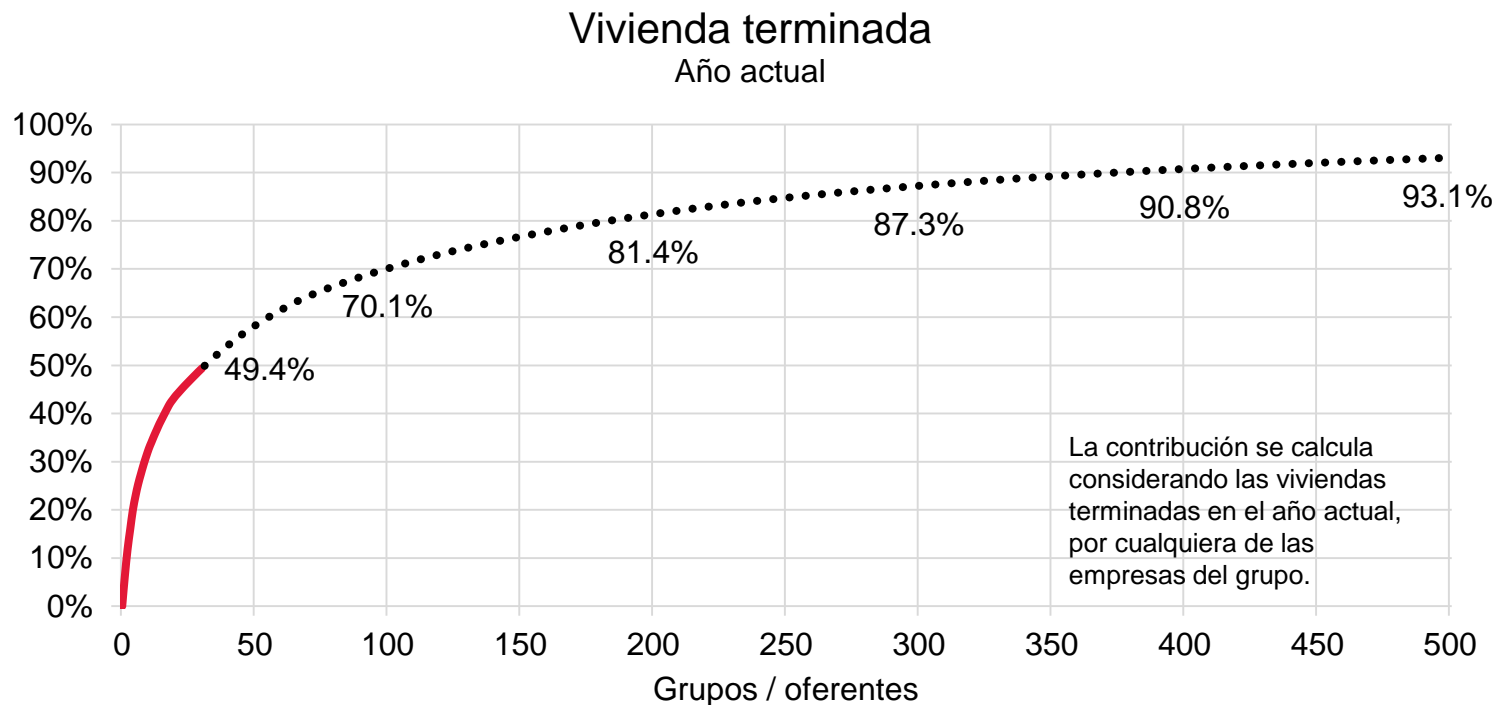
Vivienda de una recámara



Producción

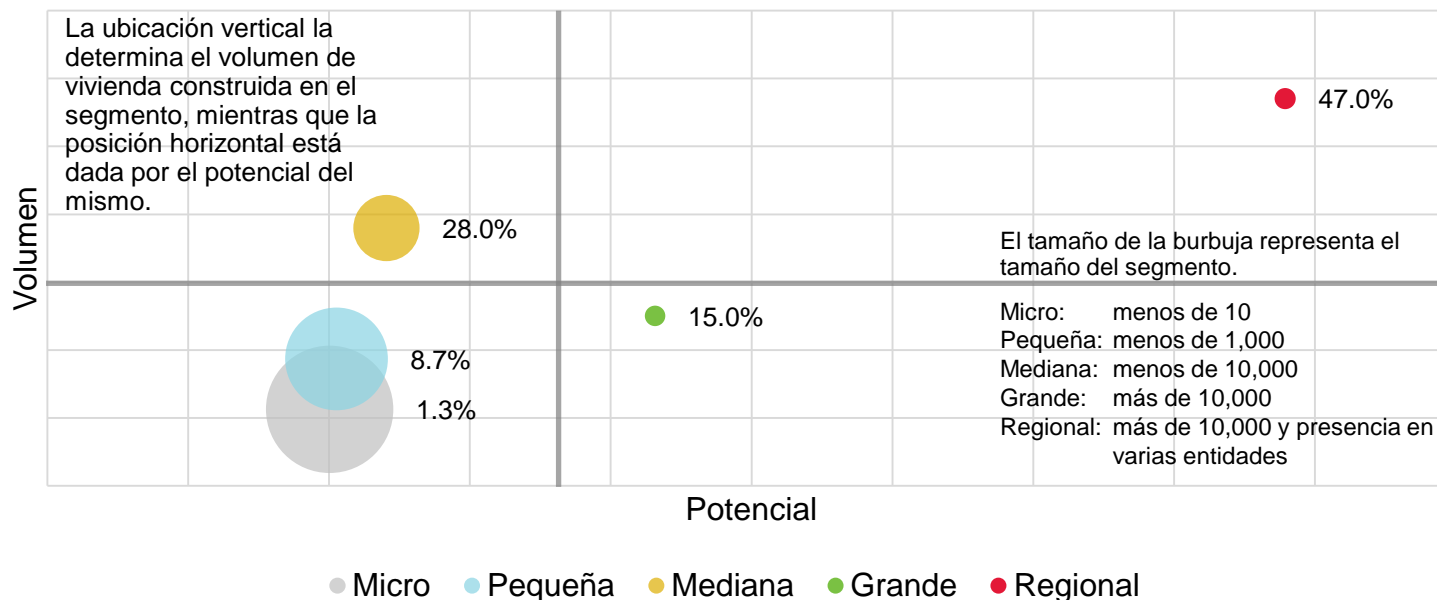


- Las clases de vivienda económica y popular están determinadas según la valorización correspondiente al VSM mensual del DF, vigente en el momento del término de la construcción
- La vivienda vertical consolida la vivienda con tipología MXV y TX
- La clasificación de vivienda de una recámara incluye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



30 grupos constructores representan el 50% del mercado, mientras que los primeros 100 acumulan cerca del 70% de la producción del año.

Segmentos de oferentes Según cobertura y tamaño



A pesar de que los segmentos de empresas grandes tienen tamaños equivalentes, el potencial es muy diferente, ya que mientras las regionales representan casi la mitad del inventario, las locales contribuyen con el 15%.

Por su parte, las empresas medianas tienen una participación del 28%, con un potencial mucho más bajo, pero con un número suficiente de empresas para compensarlo.

**Registro de
vivienda
CUV
sin geolocalización**

Solo se cuenta aprox.
con **30%** de la ubicación
de la oferta.

**Registro de
vivienda
CUV
+
Geolocalización
(subsidio)**

Registro a través de un
plano y ubicador

El efecto de la **geocodificación** es localizar y tener una ubicación precisa de la mayor cantidad de vivienda registrada en el RUV.

Un aspecto fundamental en toda geocodificación es la cobertura objetivo, misma que para el ejercicio fue del 80%. La construcción del algoritmo tuvo su base en los siguientes principios.

Técnicas de Geolocalización

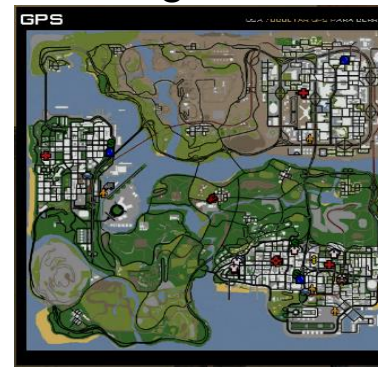
Dirección



Vialidades



Código Postal



Búsqueda manual



Niveles de precisión

VIVIENDA

AL CENTRO DE LA
VIALIDAD EN LA
MANZANA EN LA QUE
SE ENCUENTRA

EN EL CENTROIDE DEL
CODIGO POSTAL. PARA
FINES DEL RUV, **QUE**
SUSTITUYE A LA
OFERTA QUE ES
IMPRECISA

VIVIENDA

Piloto de tres Entidades (Nuevo León, Jalisco, México)



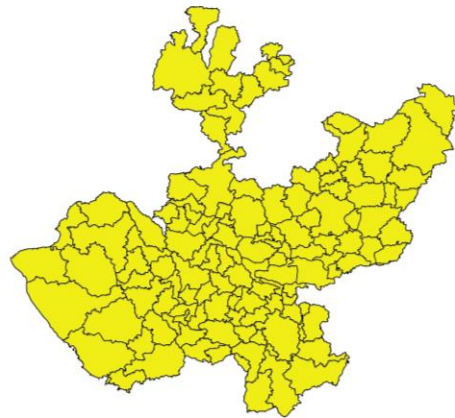
Total de viviendas 1,336,747

Antes
Vivienda – 269,924
Oferta – 1,066,823



Vivienda – 269,924
Vialidades – 773,635
Código Postal – 287,861
Búsqueda Manual – 5,327

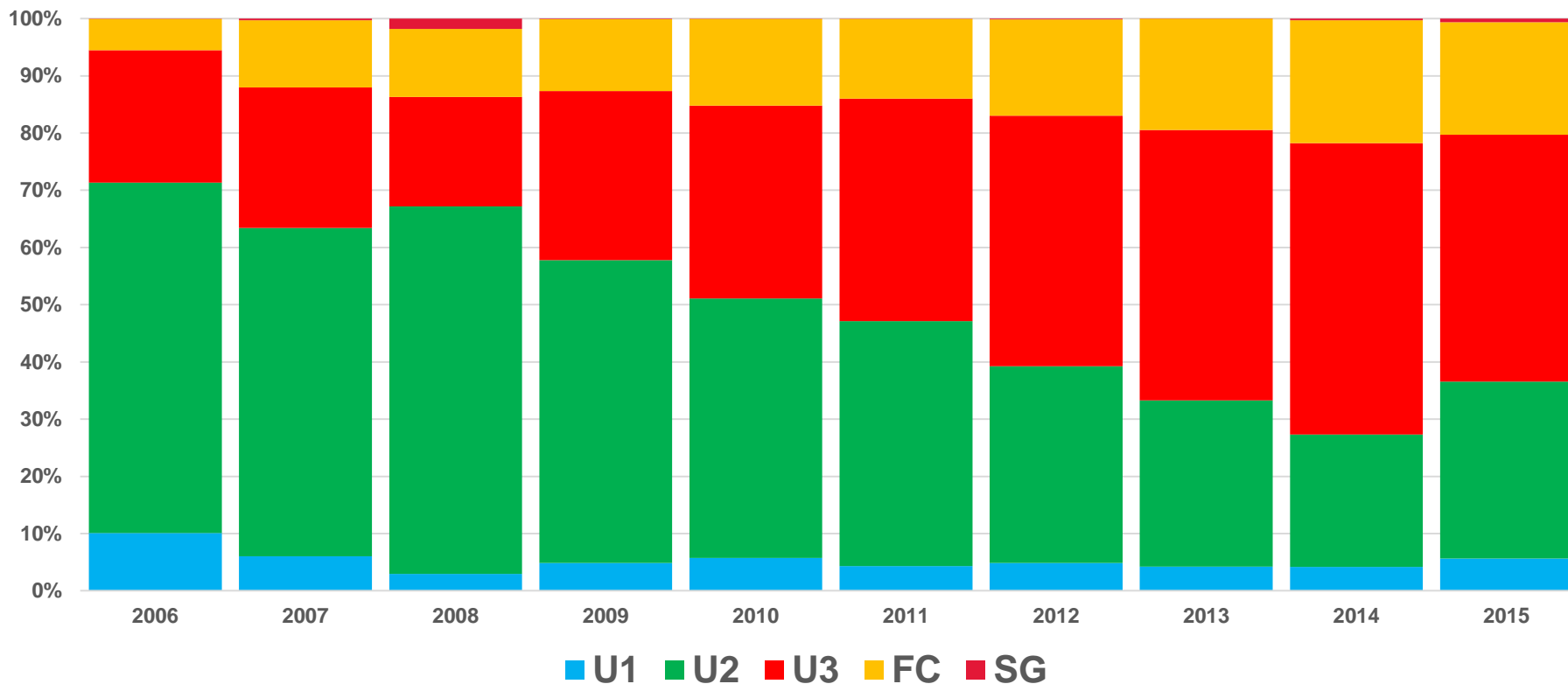
U1 – 3,008
U2 – 45,716
U3 – 164,288
FC – 56,616
SG – 1,066,823



U1 - 65,619
U2 – 603,452
U3 – 462,115
FC – 200,234
SG – 5,327

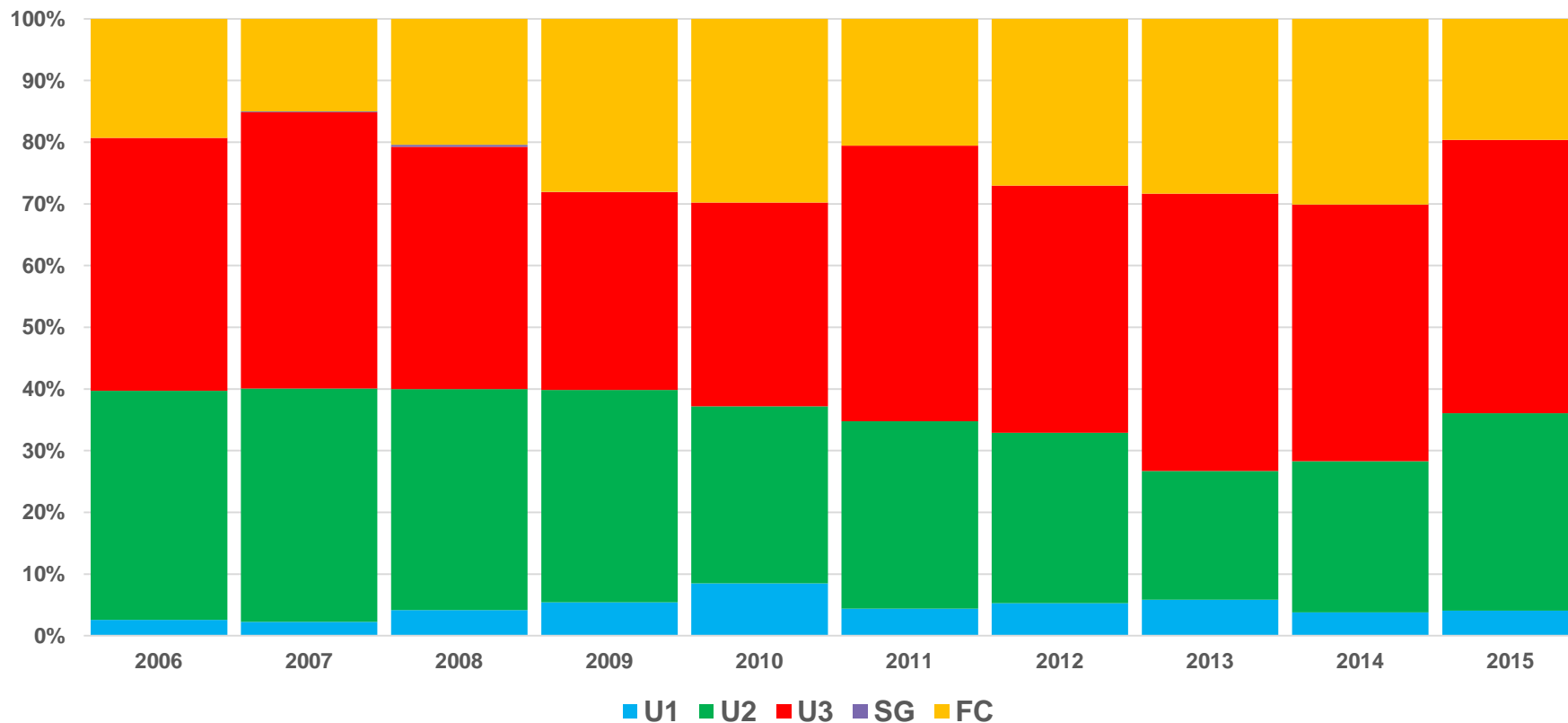


Jalisco, México y Nuevo León por polígono



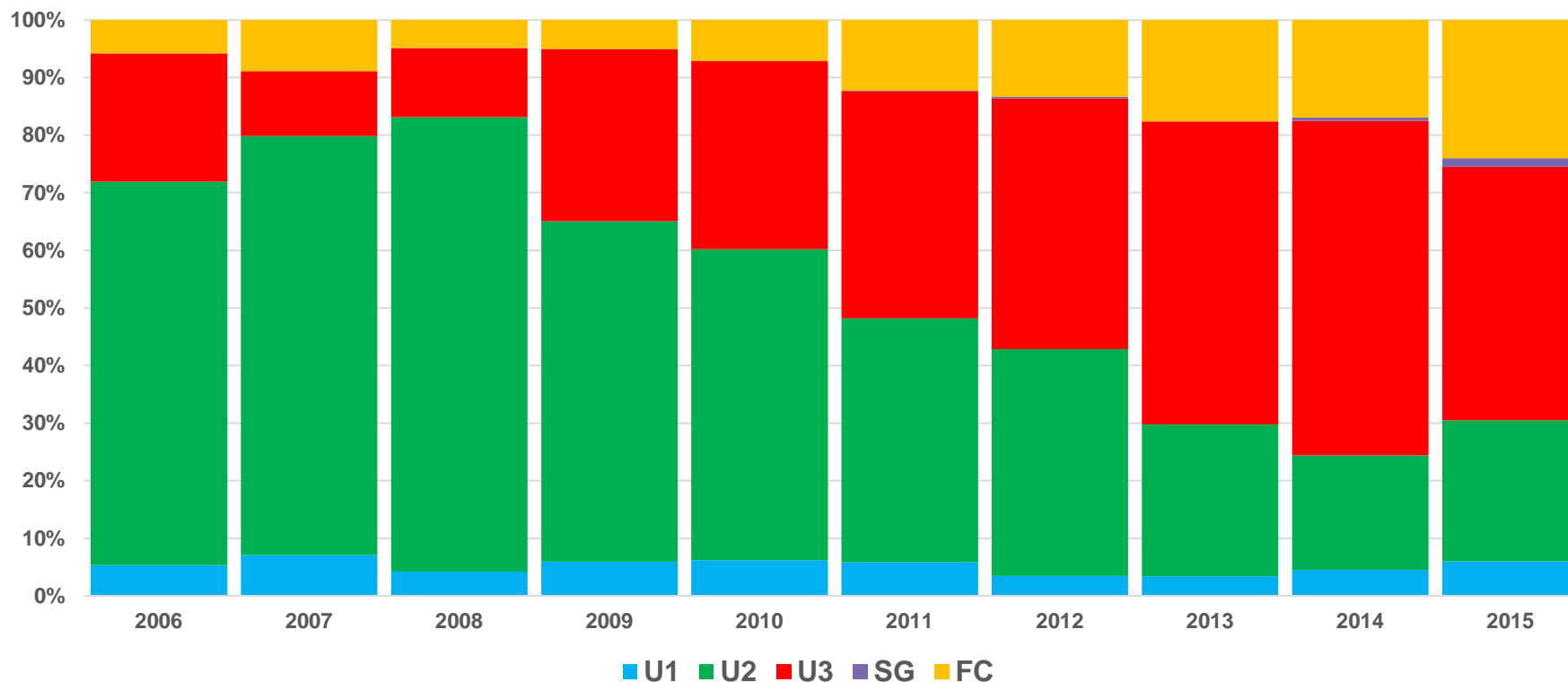
De 2006 a 2011 se tiene una fuerte concentración hacia el polígono U2 (mayor al 50% en promedio), a partir del 2012 se tiene una acumulación importante en el polígono U3 (46% en promedio), siguiendo el U2 y finalizando el U1.

Jalisco por Polígono



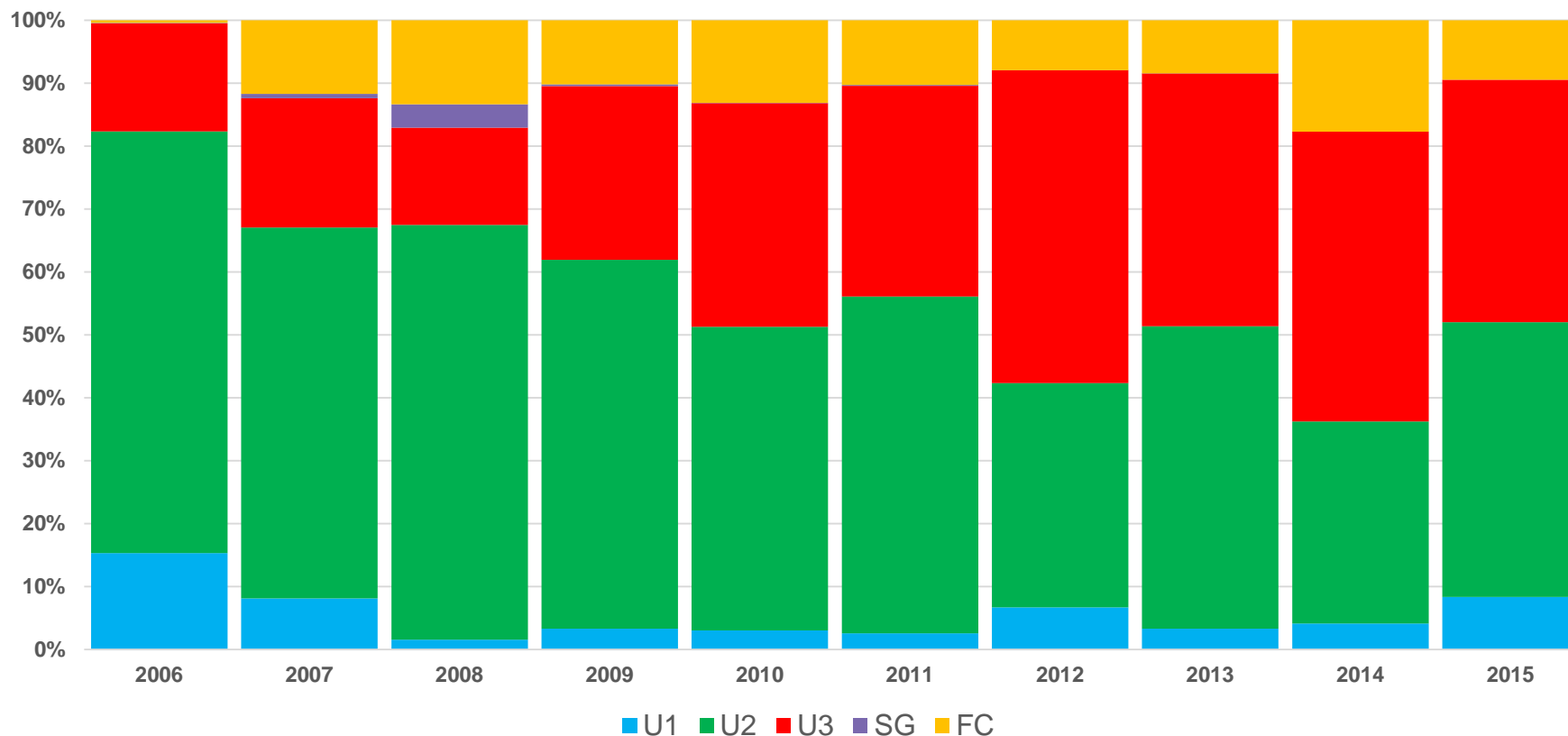
De 2006 a 2009 se tiene una fuerte concentración hacia el polígono U2, a partir del 2012 se tiene una acumulación importante en el polígono U3, siguiendo el U2 y finalizando el U1. Para los años 2013 y 2014 existe un porcentaje promedio del 29% de vivienda fuera de contorno.

Nuevo León por polígono



De 2006 a 2012 se tiene una fuerte concentración hacia el polígono U2, a partir del 2013 se tiene una acumulación importante en el polígono U3, siguiendo el U2 y finalizando el U1. Para los años 2013 al 2015 existe un porcentaje promedio superior al 50% de vivienda en el polígono U3.

Estado de México por polígono



De 2006 a 2011 se tiene una fuerte concentración hacia el polígono U2, a partir del 2013 se tiene una acumulación importante en el polígono U3, siguiendo el U2 y finalizando el U1. Para los años 2013 al 2015 existe un porcentaje promedio superior al 40% de vivienda en el polígono U3.