

# Comisión Nacional Mixta de Desarrolladores

---

enero 2013

Corte de información: diciembre 31, 2012

Fuente: DW RUV

# El Registro de Oferta de Vivienda y los inicios de verificación muestran un decrecimiento acumulado anual del 18%

## Inicios de Registro de Oferta



	2010	2011	2012	2012 vs 2010	2012 vs 2011
ene-oct	383,649	331,455	283,170	-26.19%	-14.57%
noviembre	40,980	27,616	23,121	-43.58%	-16.28%
diciembre	75,717	55,146	31,861	-57.92%	-42.22%
acumulado	500,346	414,217	338,152	-32.42%	-18.36%

diciembre vs noviembre  
37.80%

## Inicios de Verificación de Obra

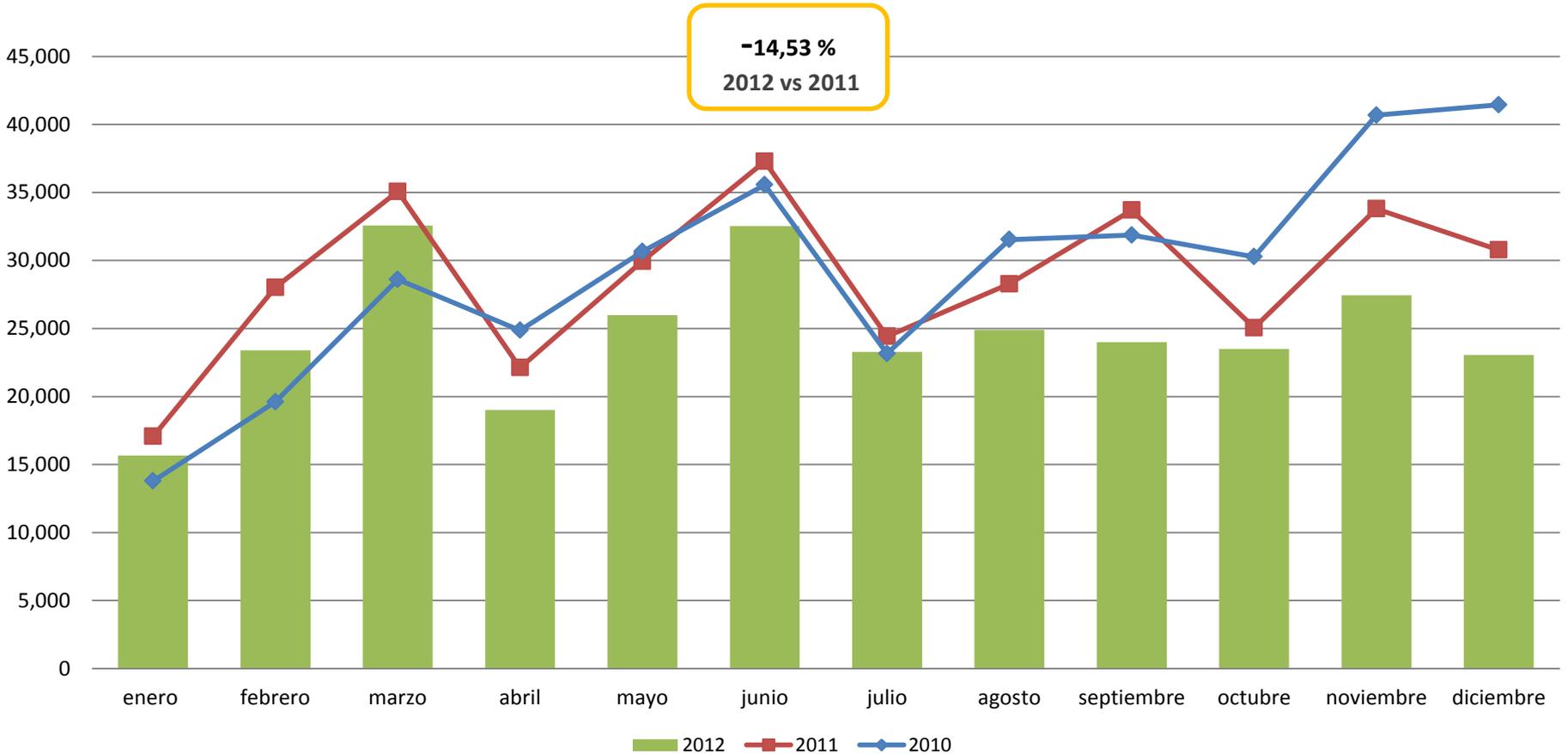


	2010	2011	2012	2012 vs 2010	2012 vs 2011
ene-oct	348,838	328,189	270,200	-22.54%	-17.67%
noviembre	33,629	25,043	23,703	-29.52%	-5.35%
diciembre	46,892	26,330	14,254	-69.60%	-45.86%
acumulado	429,359	379,562	308,157	-28.23%	-18.81%

diciembre vs noviembre  
-39.86%

- Se registraron 338,152 viviendas en 2013
  - Hubo un repunte en el registro de Diciembre, sin embargo la tendencia a la baja se conservó
  - El registro de Oferta disminuyó año a la fecha 18.36%
- Iniciaron el proceso de verificación 308,157 viviendas en 2013
  - Los inicios de verificación disminuyeron 18.81% respecto al año anterior

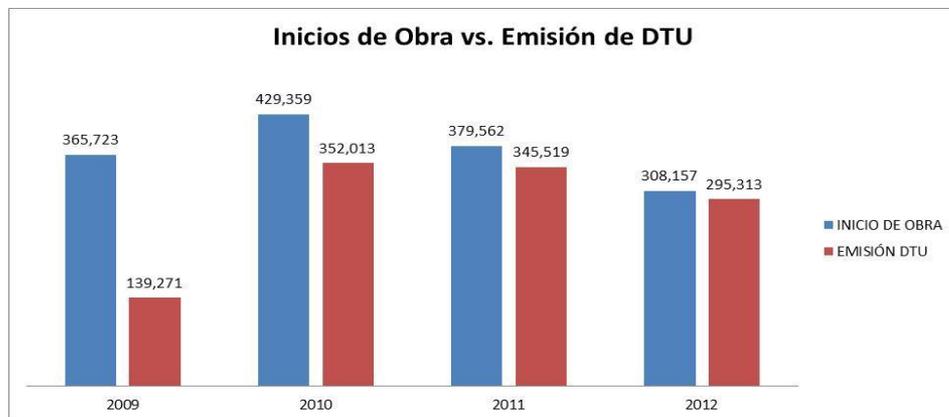
# Al final del año, el resultado total indica que se terminaron 295,313 vivienda



	2010	2011	2012	2012 vs 2010	2012 vs 2011
ene-oct	269,895	280,951	244,814	-9.29%	-12.86%
noviembre	40,678	33,794	27,440	-32.54%	-18.80%
diciembre	41,440	30,774	23,059	-44.36%	-25.07%
<b>acumulado</b>	<b>352,013</b>	<b>345,519</b>	<b>295,313</b>	<b>-16.11%</b>	<b>-14.53%</b>

**noviembre vs diciembre**  
-15.97%

# La disminución es resultado de un ajuste entre la oferta y la demanda



	2009	2010	2011	2012
INICIO DE OBRA	365,723	429,359	379,562	308,157
EMISIÓN DTU	139,271	352,013	345,519	295,313
%EMISIÓN DTU DE INICIOS DE OBRA	38%	82%	91%	96%

En la necesidad de evitar exceso de inventario, el **proceso de construcción** ha venido experimentando una sincronización reflejándose de manera evidente al cierre de 2012. Esta situación explica la **disminución** en el Registro de oferta observada desde 2009, ajustándose de manera natural a la **colocación de vivienda**



	2009	2010	2011	2012
REGISTRO	442,066	500,346	414,217	338,152
ORIGINACIÓN	349,241	367,812	339,595	305,287
%ORIGINACIÓN DEL REGISTRO	79%	74%	82%	90%

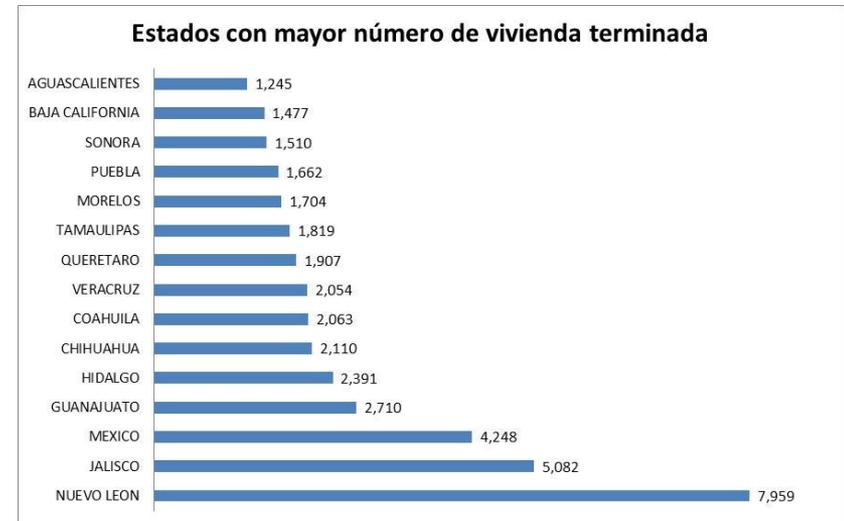
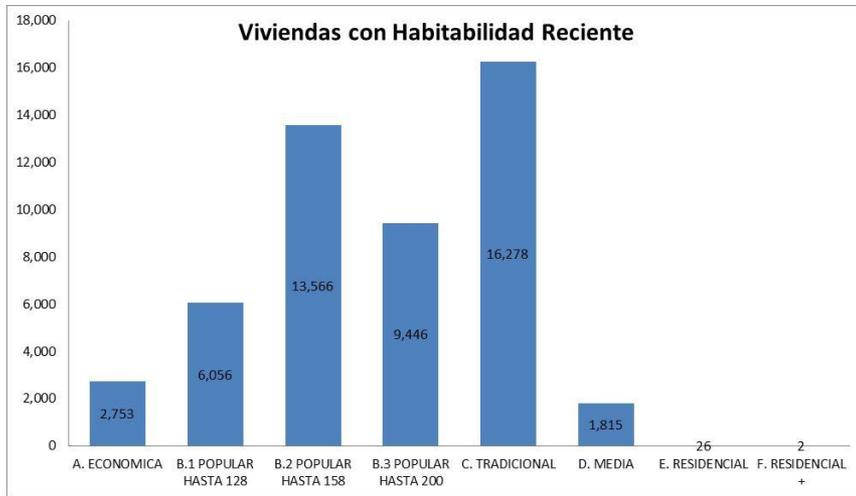
Actualmente, se encuentran en construcción 252,922 viviendas y hay 49,942 viviendas disponibles

Avance	dic-11	nov-12	dic-12	dic vs dic-11	dic vs nov-12
HBT - 5M	59,066	47,267	49,942	-15.45%	5.66%
SIN HBT	24,886	32,184	32,108	29.02%	-0.24%
AVANCE 80-99	49,964	46,827	45,218	-9.50%	-3.44%
AVANCE 60-79	36,168	38,454	37,335	3.23%	-2.91%
AVANCE 40-59	25,736	25,218	23,934	-7.00%	-5.09%
AVANCE 20-39	21,138	17,327	17,697	-16.28%	2.14%
AVANCE 1-19	37,079	33,395	31,583	-14.82%	-5.43%
AVANCE 0	66,407	59,492	59,763	-10.00%	0.46%
SIN REPORTE	10,189	7,512	5,284	-48.14%	-29.66%
<b>TOTAL</b>	<b>330,633</b>	<b>307,676</b>	<b>302,864</b>	<b>-8.40%</b>	<b>-1.56%</b>

Avance	dic-11	nov-12	dic-12	dic vs dic-11	dic vs nov-12
HBT +5M	90,104	100,578	104,824	16.34%	4.22%

Desde diciembre de 2011, hasta diciembre de 2012 se han dado de baja **381,597** viviendas registradas en el RUV por originación. **31,800** ventas mensuales en promedio

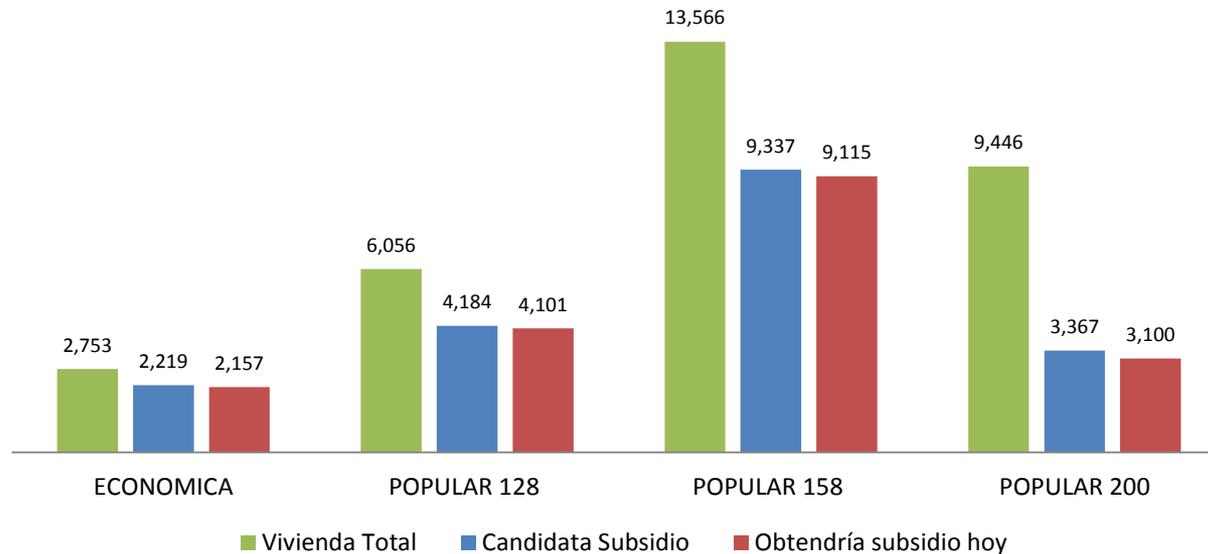
# Las viviendas terminadas se concentran en un par de valores y unos pocos estados



- El mayor número de viviendas terminadas son Viviendas tradicionales, Populares hasta 128 VSM y Populares hasta 200 VSM (Agrupando el 79% de las casas con habitabilidad recientes)
- 80% de la vivienda terminada se concentra en 15 estados

# Al día de hoy existen 18,473 viviendas construidas que pueden acceder a subsidio

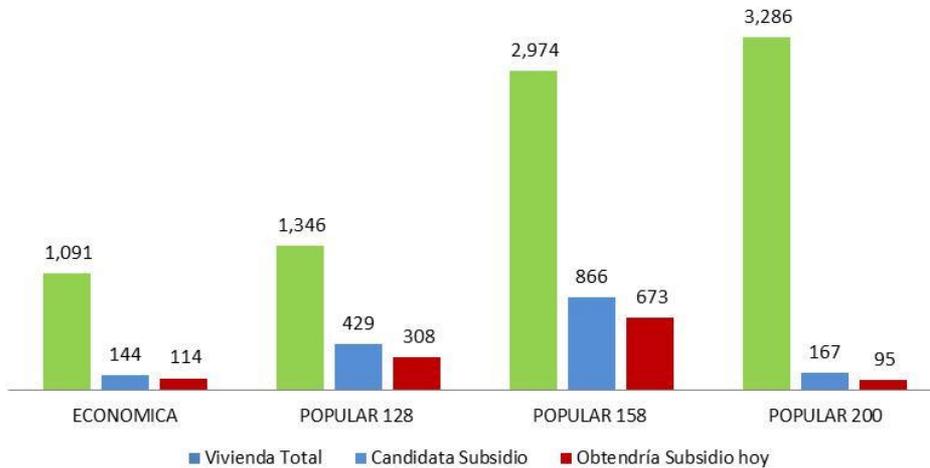
## Habitabilidades Recientes



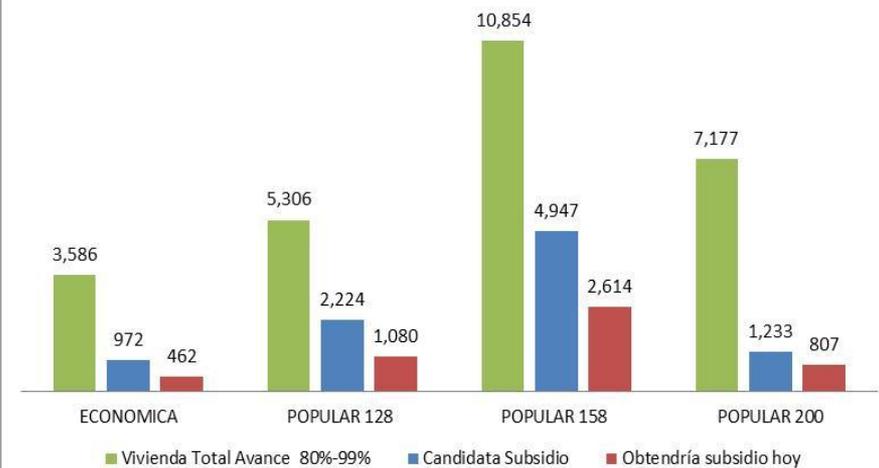
Para la vivienda que pertenece a los segmentos que alcanzan subsidio (hasta **200 VSM**) y que son candidatas a subsidio hoy día (19,107), existen **18,473** viviendas ( 97% ) que ya pueden pedir subsidio.

# En etapas avanzadas de construcción, hay 10,973 viviendas que pueden acceder a subsidio

### Vivienda Avance 100% sin Habitabilidad



### Vivienda avance 80%-99%



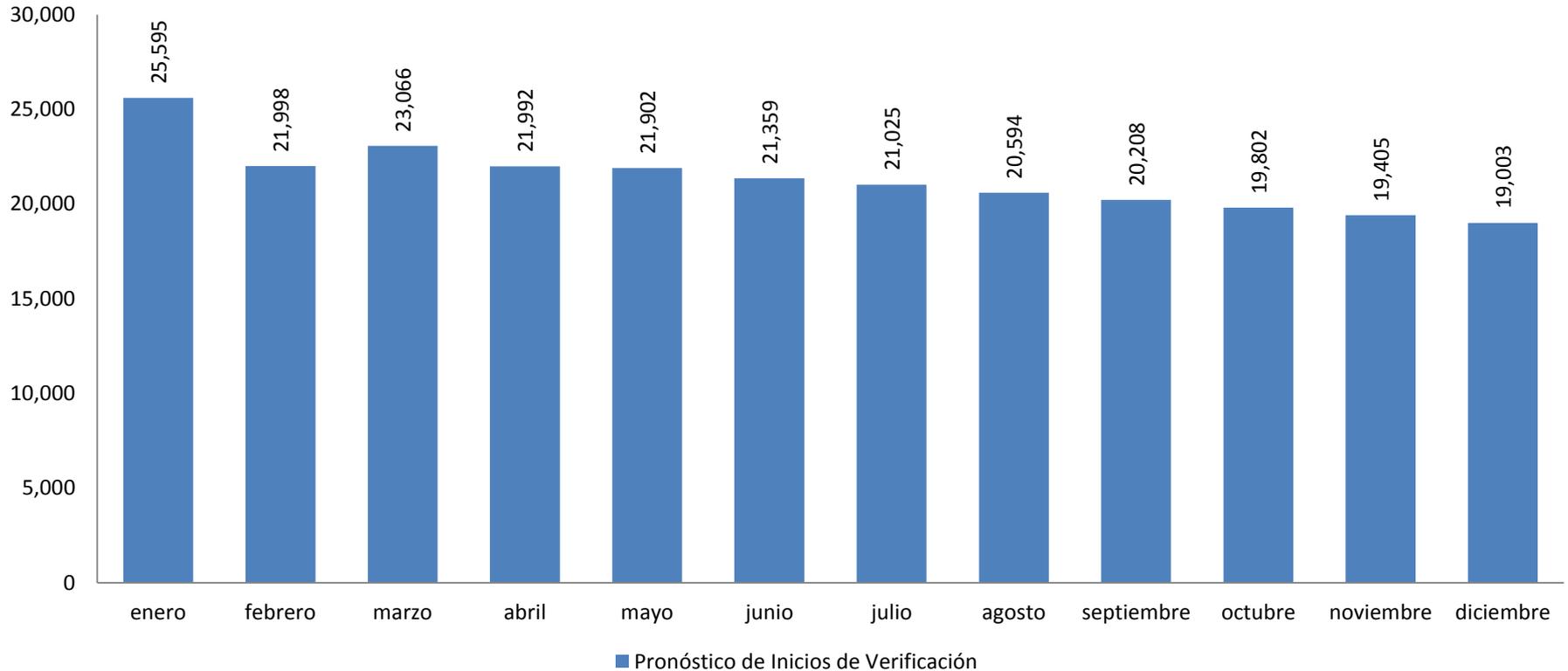
- Hay un total de 6,897 viviendas ya terminadas que aún no tiene habitabilidad
  - De estas, **1,606** han declarado puntaje que les permitiría calificar para subsidio
  - A la fecha, **1,190** ya calificaron con un mínimo de 200 puntos CONAVI
- De un total de 26,923 viviendas con avance entre 80 y 99%, **9,367** cargaron planos y están en proceso de verificación para subsidio, de éstas, y **4,963** ya cuentan con los puntos para que al alcanzar su nivel de madurez adecuado accedan al subsidio
- Adicionalmente, para la vivienda que reporta menos del 80% de avance, hay **33,007** viviendas con puntaje declarado superior a 200 puntos

# En conclusión, sólo del portafolio ya sembrado en el RUV excede el monto disponible de subsidio

Avance	Confirmadas	Potencial
Habitabilidad reciente	18,473	19,107
Avance 100% y sin habitabilidad	1,190	1,606
Avance 80-99%	4,963	9,376
Menor Avance		33,007
Total	24,626	63,096

- Aplicando un subsidio mínimo de \$60, 634.56 por vivienda esto equivale a **\$3,825 MDP**.
- El año pasado el presupuesto de CONAVI fue de \$8,235 MDP; de estos \$4,936 MDP se destinaron a subsidiar vivienda nueva y de estos **\$4,662 MDP** fueron originados a través del INFONAVIT y FOVISSSTE (56.6%)
- Para 2013 tienen autorizados \$5,700 MDP y si se siguieran las mismas tendencias de 2012 asignarían **\$3,226 MDP** a originar vía INFONAVIT y FOVISSSTE
- Esto implica que las viviendas **existentes y ya en proceso de construcción** superan el monto de subsidio disponible

# Los pronósticos indican que 255,949 viviendas iniciarán verificación en 2013



**255,949** viviendas iniciarán proceso de verificación en el siguiente año de las cuales **99,701** contribuirán con vivienda habitable para 2013

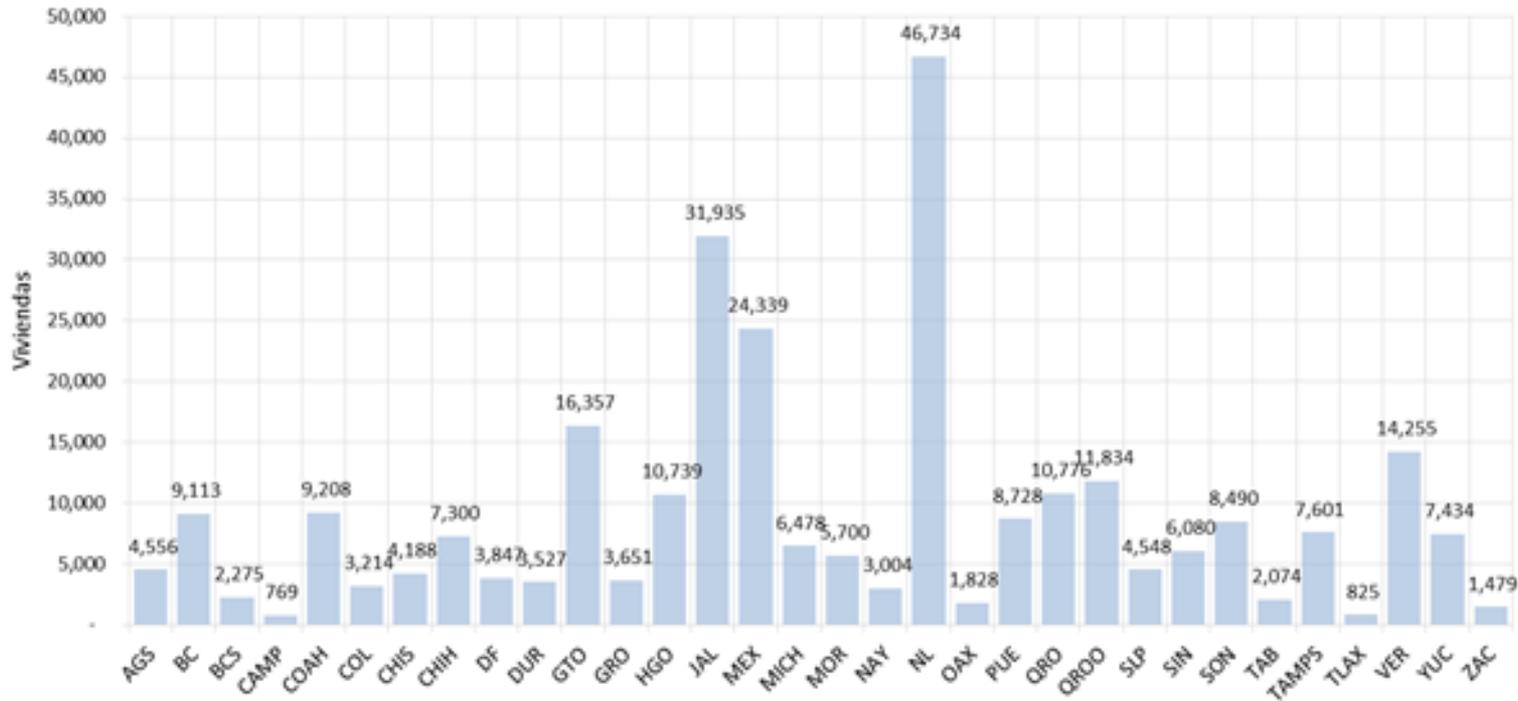
# Y se estima que 282,885 viviendas alcanzarán habitabilidad en 2013



**282,885** viviendas obtendrán habitabilidad en el próximo año, de las cuales:

- 183,184 iniciaron su construcción en 2012
- 99,701 se pronostica que la iniciarán en algún momento durante 2013

# Los estados con mayor nivel de construcción serán NL, Jalisco, Estado de México y Guanajuato



- En general, las viviendas se concentrarán en los mismos estados donde hay parque habitacional disponible
- Se añaden a la lista de estados con importante contribución al parque habitacional Quintana Roo y Yucatán
- En términos de la segmentación de la vivienda por rango de valor, esta queda con la misma estructura del parque habitacional existente

# Conclusiones

- Inventario disponible estimado del 2013 , considerando la tendencia, aunado a la vivienda recuperada por el Infonavit serán suficientes para satisfacer la demanda de oferta de vivienda nueva (aproximadamente 392,827 casas)
- Se recomienda cautela en la construcción de vivienda en rango de subsidio
  - Hay un inventario total con deseo de subsidio de 63,096 que consumirían un monto aproximado de **\$3,825 MDP**
  - Esta cifra excede el monto disponible de subsidio, por lo que sería favorable desarrollar otros productos que mantengan menor dependencia hacia el subsidio (\$3.8 mil > \$3.2 mil MDP)
- Es importante integrar la vivienda recuperada por el Infonavit al portafolio del RUV para asegurar la correcta interpretación y análisis de los datos