

Comisión Nacional Mixta de Desarrolladores

Atención de solicitud de ampliar el análisis, del ámbito estatal al municipal y por nivel de ingreso, sobre la *comparación entre los niveles de oferta y demanda de vivienda a nivel industria: ¿Los inicios de obra presentan algún alertamiento en relación con la oferta de vivienda?*



Las cifras que se presentan a continuación resultan de la consideración de determinadas fuentes de información, así como de estimaciones y supuestos específicos, por lo que representan sólo una aproximación de la demanda y oferta a nivel industria para el ámbito municipal y por nivel de ingreso, no debiendo ser consideradas de forma precisa

- 1. Antecedentes**
- 2. Demanda y oferta municipal de vivienda nueva 2013**
- 3. Comparación general de “faltantes” “sobrantes”**
- 4. Ejemplo del análisis municipal y por nivel de ingreso de “faltantes” “sobrantes”. Nuevo León**
- 5. Anexo. Metodología empleada para el análisis del ámbito estatal y tabla de resultados**

Antecedentes y procedimiento del cálculo municipal



- **En la pasada reunión en marzo se atendió el siguiente acuerdo:**
Acuerdo ACV-1892-11/12: A través de una coordinación interinstitucional, elaborará un estudio sobre la oferta y la demanda de vivienda por localidad, a nivel de industria, con la finalidad de verificar si los inicios de obra por plaza presentan algún alertamiento en relación a la oferta de vivienda.
- **El análisis se presentó por entidad federativa y se solicitó el detalle por municipio y nivel de ingreso.**

Procedimiento de la estimación y fuentes de información:

(ámbito urbano: localidades con 15 mil o más habitantes, por municipio y nivel de ingreso)

Demanda 2013

(población con acceso a crédito)

Rezago habitacional

Nota: cálculo municipal de Conavi. La suma estatal varía respecto de las cifras presentadas anteriormente



Formación de hogares

Estimación nacional/estatal Conavi y municipal según crecimiento de la población, Censo '05 – Censo '10



Demanda de vivienda

No incluye vacacional o renta

1

2

Distribución por nivel de ingreso según la derechohabiencia que califica
(menos y más de 4 Veces el Salario Mínimo VSM)

Oferta 2013

Comparación con oferta del Registro Único de Vivienda RUV según nivel de ingreso

(estimación de la proyección municipal de oferta 2013 según estado de habitabilidad menor y mayor a 5 meses, cifras a febrero)

Notas:

- A diferencia del análisis para el ámbito estatal, en este caso no se redujo la oferta nacional a la correspondiente sólo a los Organismos Nacionales de Vivienda (SHF, Fovissste e Infonavit), por el 85%, debido a que no necesariamente es precisa para el ámbito municipal.
- Tampoco se compara el número de viviendas recuperadas debido a que la información disponible es a nivel estatal.

Demanda y oferta nacional de vivienda nueva 2013, análisis municipal



Demanda (véase en anexo la metodología presentada para el ámbito estatal y las cifras nacionales)

- En México hay 521 municipios con localidades urbanas (con 15 mil o más habitantes, Censo 2010)
- En todos ellos hay un determinado nivel de rezago habitacional, cuyas soluciones se refieren a ampliación, mejora, ampliación y mejora conjuntamente, vivienda en suelo propio o adquisición de vivienda nueva.
- Suman 6.9 millones las viviendas en rezago en el ámbito urbano. En 2.21 millones de éstas la solución es vivienda nueva (incluye un porcentaje de viviendas que requieren ampliación y o mejoramiento, así como vivienda en suelo propio), y sólo en 1.33 sus hogares tienen acceso a financiamiento. Así, las necesidades por vivienda nueva en 2013 ascienden a 242 mil unidades (abatimiento en 6 años, Fuente: Conavi, metodología Grupo de demanda, aprobada por el Comité técnico especializado en vivienda)
- Por el lado de las necesidades por formación de hogares, para 2013 suman 222 mil.
- De esta manera, la demanda nacional de vivienda nueva en 2013 (rezago + formación) se estima en 463 mil unidades.
 - 72% corresponde a familias con ingreso menor a 4 VSM.

Oferta (proyección de viviendas habitables 2013, Registro Único de Vivienda RUV)

- Al mes de febrero se proyectaron 237 mil viviendas, en 467 municipios. El 51% de éstas corresponden a hogares con ingresos de menos de 4 VSM y el restante a los de mayores a 4 VSM.
- 68 municipios presentan oferta de más de 1,000 viviendas, y concentran el 75% de la oferta nacional. En 144 municipios el registro es mayor a 100 viviendas pero menor a 1,000.

Comparación general entre oferta y demanda



Comparación general entre oferta y demanda “faltantes” “sobrantes”

- Es en 348 municipios donde existe la demanda y oferta de vivienda simultáneamente.
- Para el segmento de menos de 4 VSM, en 38 municipios la oferta es mayor a la demanda (“sobrante”). Para el de más de 4VSM son 110 municipios.
- En aquellos municipios donde la oferta es menor a la demanda, ésta representa el 26% en promedio en el caso de la demanda del segmento de menos de 4 VSM y 30% en el de más de 4 VSM.
- Vale la pena reiterar a diferencia del análisis anterior para el ámbito estatal, en este caso no se redujo la oferta nacional a la correspondiente sólo a los Organismos Nacionales de Vivienda (SHF, Fovissste e Infonavit), por el 85%, debido a que no necesariamente es precisa para el ámbito municipal; sin embargo, en caso hacer la reducción, la variación en las cifras es menor.
- En la siguiente lámina se presenta como ejemplo el análisis municipal de “faltantes” “sobrantes” en el estado de Nuevo León.

Ejemplo del análisis municipal y por nivel de ingreso de “faltantes” “sobrantes”. Nuevo León



- Hay 15 municipios en la entidad que presentan simultáneamente oferta y demanda de vivienda nueva.
- En 7 hay un “sobrante” de oferta de vivienda.
- En algunos de ellos y según el nivel de ingreso del segmento al que va dirigida, el nivel del “sobrante” está muy por encima de la demanda correspondiente.

| Nuevo León | Demanda | | | Oferta | | | Demanda - oferta = "Faltante" "Sobrante" | | | | | |
|--------------------------|-----------|----------------|---------------|--------|----------------|---------------|------------------------------------------|----------------|---------|--------------|---------|--------|
| | Municipio | Menos de 4 VSM | Más de 4 VSM | TOTAL | Menos de 4 VSM | Más de 4 VSM | TOTAL | Menos de 4 VSM | % | Más de 4 VSM | % | TOTAL |
| García | 1,377 | 1,598 | 2,975 | 5,505 | 1,490 | 6,995 | - 4,128 | -139% | 109 | 4% | - 4,020 | -135% |
| Juárez | 3,126 | 144 | 3,270 | 4,333 | 2,066 | 6,398 | - 1,206 | -37% | - 1,922 | -59% | - 3,128 | -96% |
| Ciénega de Flores | 61 | 63 | 124 | 2,052 | 150 | 2,202 | - 1,992 | -1610% | - 87 | -70% | - 2,079 | -1680% |
| Apodaca | 1,579 | 1,155 | 2,733 | 530 | 3,700 | 4,230 | 1,049 | 38% | - 2,546 | -93% | - 1,497 | -55% |
| Cadereyta Jiménez | 387 | 81 | 468 | 1,762 | 104 | 1,866 | - 1,375 | -294% | - 23 | -5% | - 1,398 | -299% |
| Gral. Escobedo | 1,460 | 879 | 2,339 | 1,450 | 2,173 | 3,623 | 10 | 0.4% | - 1,295 | -55% | - 1,285 | -55% |
| Gral. Zuazua | 113 | 10 | 122 | 70 | 81 | 151 | 42 | 35% | - 71 | -58% | - 29 | -24% |
| Santa Catarina | 945 | - | 945 | 113 | 802 | 915 | 832 | 88% | - 802 | -85% | 30 | 3% |
| Montemorelos | 290 | 67 | 357 | 235 | 39 | 274 | 55 | 15% | 28 | 8% | 83 | 23% |
| Sabinas Hidalgo | 105 | 18 | 124 | 17 | 4 | 21 | 88 | 71% | 14 | 12% | 103 | 83% |
| Allende | 168 | 7 | 174 | 4 | 22 | 26 | 164 | 94% | - 16 | -9% | 148 | 85% |
| Guadalupe | 1,082 | 113 | 1,194 | 147 | 792 | 939 | 934 | 78% | - 679 | -57% | 255 | 21% |
| Linares | 340 | 51 | 391 | 68 | 12 | 80 | 272 | 69% | 39 | 10% | 310 | 79% |
| San Nicolás de los Garza | 405 | 198 | 603 | - | 107 | 107 | 405 | 67% | 92 | 15% | 496 | 82% |
| Monterrey | 1,606 | 1,159 | 2,765 | 15 | 388 | 403 | 1,591 | 58% | 771 | 28% | 2,362 | 85% |
| TOTAL | 13,042 | 5,543 | 18,585 | 16,301 | 11,930 | 28,231 | - 3,259 | -18% | - 6,388 | -34% | - 9,647 | -52% |

Nota: sólo se consideran los municipios que registran simultáneamente oferta y demanda, por lo cual los totales no necesariamente coincien con el estatal presentado anteriormente.



Comisión Nacional Mixta de Desarrolladores

Atención de solicitud de ampliar el análisis, del ámbito estatal al municipal y por nivel de ingreso, sobre la *comparación entre los niveles de oferta y demanda de vivienda a nivel industria: ¿Los inicios de obra presentan algún alertamiento en relación con la oferta de vivienda?*



Anexo. Metodología análisis estatal (5 pasos)



1. Estimación de la demanda nacional de vivienda nueva urbana:

- Conavi calculó las necesidades de vivienda por municipio y tipo de solución (ámbito urbano: localidades con más de 15 mil habitantes), con base en la metodología aprobada por el Comité Técnico Especializado en Vivienda.

Son 4 las soluciones: reemplazo de la vivienda en suelo propio; reemplazo mediante la adquisición de una **vivienda nueva** o usada; ampliación; mejoramiento, y la combinación de ampliación y mejoramiento (**se supone que el 20% de estas unidades deben ser reemplazadas con vivienda nueva**).

- Distingue los segmentos de familias que tienen o no acceso a financiamiento. El objetivo de la política nacional de vivienda es gradualmente incorporar este último. Para el análisis comparativo se consideran aquellas que actualmente sí tienen acceso.

- Para los próximos 6 años se demandarán 2.78 millones de viviendas. Un requerimiento anual de 463 mil, de las cuales 242 mil corresponden al déficit habitacional y 222 mil a la formación de hogares.

| Necesidad de viviendas nuevas (millones) | Familias con acceso a financiamiento | Familias sin acceso a financiamiento | TOTAL |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Requieren ampliación y mejoramiento | 0.67 | 0.45 | 1.12 |
| Deben ser reemplazadas por alto nivel de deterioro o hacinamiento | 0.78 | 0.52 | 1.13 |
| Por formación de hogares (en el periodo 2013-2018) | 1.33 | 0.88 | 2.21 |
| TOTAL | 2.78 | 1.85 | 4.46 |

Fuente: Conavi

1. Estimación de la demanda nacional de vivienda nueva urbana (continúa):

- Para la estimación de la distribución de la necesidad nacional de vivienda por formación de hogares en el ámbito estatal, se consideró el crecimiento poblacional correspondiente estimado por el Consejo Nacional de Población (Conapo) para 2012-2013.
2. **Estimación de la proporción de la demanda total a nivel industria que debe ser comparada con la oferta registrada en RUV.** La oferta inscrita en el RUV está asociada a las Onavis. Se estima que 85.3% del total de créditos otorgados para vivienda nueva en la industria corresponde a las Onavis.
 3. **Proyección estatal de oferta de vivienda nueva inscrita en el RUV.**
 4. **Se calcula el “faltante” o “sobrante” de inscripción de viviendas en el RUV.** A través de la resta de los niveles estatales de demanda de viviendas nuevas asociados a las Onavis, menos la proyección de oferta.
 5. **Adicionalmente se señala el número de viviendas recuperadas por el Instituto.**

| | Necesidad de vivienda nueva urbana (hogres con acceso a financiamiento) | | | 85.3% de Onavis | Oferta RUV | Faltante / sobrante: demanda - oferta | Viviendas recuperadas (habitables o en proceso de |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------|----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| | Rezago habitacional | Formación de hogares | TOTAL | | TOTAL | Faltante / sobrante | TOTAL |
| NACIONAL | 241,667 | 221,667 | 463,333 | 395,223 | 234,116 | 161,107 | 52,302 |
| Nuevo León | 3,393 | 13,311 | 16,703 | 14,248 | 35,531 | - 21,283 | 1,761 |
| Jalisco | 6,664 | 12,612 | 19,277 | 16,443 | 26,989 | - 10,546 | 2,628 |
| Guanajuato | 5,687 | 6,942 | 12,629 | 10,772 | 13,564 | - 2,792 | 303 |
| Querétaro | 2,552 | 5,286 | 7,838 | 6,686 | 8,843 | - 2,157 | 89 |
| Aguascalientes | 601 | 2,980 | 3,581 | 3,054 | 3,301 | - 247 | 414 |
| Quintana Roo | 3,524 | 8,663 | 12,187 | 10,396 | 10,607 | - 211 | 358 |
| Yucatán | 3,045 | 5,110 | 8,155 | 6,956 | 7,081 | - 125 | 77 |
| Coahuila | 1,725 | 6,731 | 8,456 | 7,213 | 7,309 | - 96 | 4,279 |
| Colima | 894 | 2,406 | 3,300 | 2,815 | 2,877 | - 62 | 129 |
| Baja California Sur | 1,557 | 974 | 2,531 | 2,159 | 1,801 | 358 | 52 |
| Hidalgo | 5,804 | 6,111 | 11,916 | 10,164 | 9,413 | 751 | 216 |
| Sinaloa | 2,630 | 4,605 | 7,235 | 6,172 | 5,306 | 866 | 2,491 |
| Durango | 1,836 | 2,889 | 4,725 | 4,031 | 2,667 | 1,364 | 2,014 |
| Zacatecas | 1,399 | 1,764 | 3,164 | 2,699 | 1,233 | 1,466 | 111 |
| Morelos | 3,590 | 3,918 | 7,508 | 6,405 | 4,448 | 1,957 | 343 |
| Nayarit | 1,506 | 4,110 | 5,616 | 4,790 | 2,435 | 2,355 | 174 |
| Chihuahua | 3,650 | 6,758 | 10,408 | 8,878 | 5,589 | 3,289 | 13,741 |
| Sonora | 4,139 | 8,129 | 12,268 | 10,464 | 7,131 | 3,333 | 3,678 |
| Campeche | 2,274 | 2,585 | 4,859 | 4,145 | 631 | 3,514 | 16 |
| Tlaxcala | 1,911 | 3,009 | 4,920 | 4,197 | 522 | 3,675 | 163 |
| San Luis Potosí | 5,434 | 4,081 | 9,516 | 8,117 | 3,788 | 4,329 | 154 |
| Tamaulipas | 5,310 | 7,913 | 13,224 | 11,280 | 6,100 | 5,180 | 7,632 |
| Michoacán | 7,318 | 4,500 | 11,818 | 10,081 | 4,776 | 5,305 | 195 |
| Baja California | 6,055 | 10,110 | 16,165 | 13,789 | 7,077 | 6,712 | 7,015 |
| Tabasco | 7,392 | 4,778 | 12,170 | 10,381 | 2,054 | 8,327 | 367 |
| Guerrero | 13,946 | 3,371 | 17,317 | 14,771 | 2,873 | 11,898 | 104 |
| Puebla | 15,366 | 10,566 | 25,932 | 22,120 | 8,473 | 13,647 | 134 |
| Oaxaca | 16,351 | 4,519 | 20,870 | 17,802 | 1,626 | 16,176 | 71 |
| Distrito Federal | 25,901 | - | 25,901 | 22,094 | 2,463 | 19,631 | 846 |
| Chiapas | 18,360 | 11,194 | 29,554 | 25,210 | 2,891 | 22,319 | 144 |
| Veracruz | 29,980 | 11,629 | 41,609 | 35,493 | 11,199 | 24,294 | 241 |
| Estado de México | 31,868 | 40,112 | 71,981 | 61,399 | 23,518 | 37,881 | 2,362 |

Resultados

Las cifras en verde son
“faltante” y en rojo “sobrante”.

- A la fecha, la mayoría de las entidades presenta un “faltante” de registro de viviendas.
- A nivel nacional existe un “sobrante” de 37 mil viviendas y un “faltante” de 198 mil. En la siguiente lámina se precisa lo referente al “faltante”/ “sobrante” por Entidad Federativa

Nota: por ser una estimación, la correspondencia entre las magnitudes de demanda y oferta requerida no necesariamente es uno a uno, sin embargo sí se puede aproximar en dónde están los mayores “faltantes” o “sobrantes”.