

MONITOR **INMOBILIARIO**

NOVIEMBRE 2016



Despedimos el 2016 con una mezcla de sentimientos. Comenzamos la jornada electoral de Estados Unidos con esperanzas. Todas las encuestas, los analistas y los expertos apuntaban a que la candidata demócrata sería la primer Presidente mujer en los Estados Unidos, tomando la estafeta por parte del primer Presidente afroamericano.

El electorado se manifestó y a pesar de que el voto popular le daba la victoria a ella, a medida que transcurrían las horas fuimos mudando nuestro ánimo. La esperanza que abrigábamos se convirtió en asombro para que finalmente termináramos boquiabiertos sobre el resultado que el sistema democrático estadounidense nos mostró: a pesar de que popularmente ganó (marginamente por cierto) Clinton, el conteo de los votos de los colegios electorales dio la victoria al candidato republicano.

¿Qué pasó entonces con las encuestas? ¿con los analistas? ¿con los expertos? Muy sencillo: al igual que la campaña demócrata, se olvidaron de las zonas rurales, de los desempleados... se olvidaron de los olvidados. Trump no. Éste personaje de novela de terror se dio a la tarea de visitar muchos de los inner states, dando discursos utilizando las palabras que ese sector de la población quería escuchar, o mejor dicho, que necesitaba escuchar. Un discurso de rebeldía, de esperanza, de venganza.

Y así, las urnas estadounidenses se dejaron sobornar, a la más vieja usanza populista, demagógica, tradicionalista y mentirosa de las dictaduras del tercer mundo.

Esa elección sin embargo, fue la señal más poderosa de la historia reciente, de que el establishment no tiene contento al mundo. Esa elección fue una reacción, como muchas otras que estamos viendo. Una reacción ante un sistema ineficaz e insensible que a los ojos de muchos no ha logrado tanto. Una reacción de muchas. Y lo que hemos visto a lo largo de la historia de la humanidad es que estas reacciones desesperadas no son la respuesta, así como el feminismo no lo es al machismo, la cultura laboral abierta no es la respuesta al corporativismo, el socialismo no es el contrapeso al capitalismo. Todas éstas fueron reacciones, pero no respuestas y siendo prácticos, los extremos nunca lo serán.

En fin...

Trump construyó su campaña con mentiras y promesas demagógicas. Ahora compartiré mi análisis sobre las promesas en las que nos vemos afectados.

Por un lado habló del muro. El muro se ha venido construyendo durante varias décadas, y ya abarca poco menos de la mitad de la frontera. ¿Qué hay de nuevo entonces en esta propuesta? No mucho. No nos afecta tanto y es un instrumento totalmente mediático por parte del Presidente electo.

Prometió también deportar a 2 o a 3 millones de ilegales delincuentes. El Presidente Obama cerrará su segundo periodo presidencial con más de 3.2 millones de deportaciones. El Presidente Bush regresó a sus países de origen a unas 2 millones de personas. Entonces ¿qué hay de nuevo en esto? No mucho tampoco. Sólo que la propuesta de Trump es hacerlo de un momento a otro, lo cual requeriría de un esfuerzo logístico para coordinar el éxodo instantáneo de millones de personas, lo cual lo hace poco factible. La afectación de un evento así para México será en la disminución de remesas. Sin embargo, el impacto será de baja magnitud, pues los ingresos que reciben los familiares de los paisanos asciende al 2.1 por ciento de nuestro PIB.

Y por último, puso en tela de juicio la continuidad del TLC, argumentando que la negociación no favoreció a su país. No hay mentira más grande que esa. Si bien se han perdido empleos en Estados Unidos (y no precisamente por el tratado), en México hemos tenido impactos mucho mayores, principalmente en el campo. Sin embargo, también es justo mencionar que tanto en Estados Unidos como en México, este tratado en particular ha generado beneficios. Para nuestro vecino, al menos el 6.2 por ciento de su PIB se ha venido beneficiando, mientras que para nosotros, al menos el 26 por ciento de nuestra economía. Es decir, cancelar esta posibilidad exportadora para México sería devastador.

Sin embargo, el discurso de Trump ha cambiado, diciendo que haría tratados específicos con cada uno de los países. Lo que es un hecho es que el mundo está comenzando a tomar acciones: China, Japón, Canada, Europa e India se han pronunciado por fomentar aún más el libre comercio. Se asoma una guerra comercial, y no creo que Estados Unidos salga bien librado. Tendremos que estar listos para negociar con los países que resurjan.

Lo que es un hecho es que muchas de estas decisiones afectarán para bien o para mal su posibilidad de re-elección, sobre todo en los swing states y mientras tanto, estará haciendo propaganda mediática demagógica llevándose a uno que otro Carrier “entre las patas”.

En cuanto a nuestro ambiente interno, el Gobernador de nuestro banco central renunció a tan sólo unos cuantos meses de que lo hiciera el Secretario de Hacienda. Veremos quién lo sucede sin hacer especulaciones.

Lo más preocupante para el ambiente de negocios en nuestro País, tal vez es el tinte socialista de la Constitución de la Ciudad de México, promovida por el Jefe de Gobierno capitalino, que puede servir como plataforma para un gobierno de izquierda en la presidencia.

Este documento esboza temas como el gravamen o confiscación de plusvalías, la propiedad cooperativa, el impedimento al desalojo forzoso, la regulación del arrendamiento, la defensoría del pueblo, entre otras muchas iniciativas y “derechos” que parecen más venezolanos que progresistas.

Por todo esto, el sector inmobiliario pudiera tener dos afectaciones: una posible recesión por un lado, y una posible migración ante la volatilidad por el otro, pues algunos inversionistas prefieren este medio como un refugio en ambientes como éste.

Las propiedades tasadas en dólares (tanto en venta como en arrendamiento) muy probablemente tendrán que monetizarse en pesos o tendrán que negociar el tipo de cambio.

La volatilidad cambiaria y de tasas seguirá, por lo que deudas y compromisos a tasa variable o en moneda extranjera no son una buena opción.

Sin embargo, la amenaza que representan los eventos futuros locales e internacionales creo que nos ha ayudado a que como mexicanos revisemos nuestro ser y hacer. En lo personal y en nuestros negocios debemos sencillamente ser mejores mexicanos construyendo en nuestros hogares, con nuestros colaboradores, clientes y proveedores el México que nunca hemos sido.



Javier Tapia
Director Ejecutivo Previsión Legal



BUZÓN DE SUGERENCIAS:
jorge@realtyworld.com.mx

TROPIEZAN LÍDERES EN VIVIENDA NUEVA

■ A pesar de que a nivel nacional la vivienda nueva tuvo un comportamiento moderadamente alcista, los estados líderes registraron retrocesos.

■ Según datos de la Conavi, la oferta de vivienda nueva en los estados de Nuevo León y Jalisco reportó en los primeros nueve meses de 2016 retrocesos respecto a otros estados que mantuvieron su tendencia de alza.

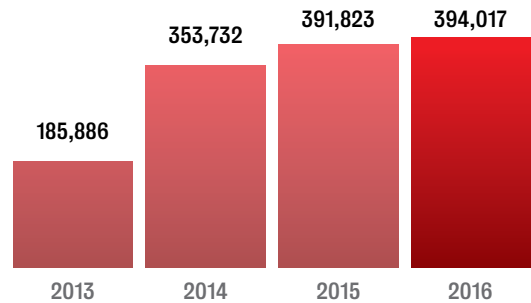
■ El estado de Nuevo León, líder en vivienda nueva, registró una oferta de 54 mil 972 casas habitacionales para el periodo de enero-septiembre de 2016, cifra menor en un 10.7 por ciento respecto a la reportada en el lapso de enero-septiembre de 2015.

■ En tanto, el otro estado líder en el segmento, Jalisco, tuvo un comportamiento similar, al reportar una cantidad menor en la oferta reportada para los primeros nueve meses de 2016. Esta cifra se ubicó en 44 mil 385 unidades, en contraste con el dato de 47 mil 994 casas habitacionales registrado en el lapso de enero-septiembre de 2015.

■ Sin embargo, otras entidades federativas en el País tuvieron un buen resultado para los primeros nueve meses del año como fue Quintana Roo, Guanajuato y el Estado de México.

Moderada alza

La venta total de unidades habitacionales nuevas reportó un incremento de 0.6 por ciento en el periodo enero-septiembre de 2016.



Fuente: Infonavit

¿Quién es quién por estado?

(Ventas en unidades en enero-septiembre)

Entidad	Ene-Sep.2015	Ene-Sep.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	6,983	8,552	22.5%
Baja California	10,297	11,388	10.6%
Baja California Sur	3,098	3,575	15.4%
Campeche	1,059	1,401	32.3%
Chiapas	14,081	14,718	4.5%
Chihuahua	3,917	4,434	13.2%
Coahuila	2,751	3,923	42.6%
Colima	16,444	15,924	-3.2%
Distrito Federal	14,896	13,213	-11.3%
Durango	4,609	4,497	-2.4%
Guanajuato	19,032	20,658	8.5%
Guerrero	2,540	3,140	23.6%
Hidalgo	15,518	15,872	2.3%
Jalisco	47,994	44,385	-7.5%
México	21,508	22,861	6.3%
Michoacán	9,076	9,182	1.2%
Morelos	3,998	4,805	20.2%
Nayarit	3,206	3,803	18.6%
Nuevo León	61,544	54,972	-10.7%
Oaxaca	1,877	2,646	41.0%
Puebla	11,749	12,111	3.1%
Querétaro	14,605	14,630	0.2%
Quintana Roo	21,036	26,287	25.0%
San Luis Potosí	6,447	7,371	14.3%
Sinaloa	9,445	11,397	20.7%
Sonora	13,210	12,099	-8.4%
Tabasco	5,479	7,860	43.5%
Tamaulipas	13,406	12,176	-9.2%
Tlaxcala	1,849	2,254	21.9%
Veracruz	16,182	14,837	-8.3%
Yucatán	10,308	10,327	0.2%
Zacatecas	2,403	3,092	28.7%
Total Nacional	391,823	394,017	0.6%

Fuente: Conavi

TIENE MALA ACEPTACIÓN

■ La mayoría de las entidades federativas en el País tuvieron retroceso en la oferta de vivienda usada en el periodo de enero-septiembre de 2016, de acuerdo con cifras de la Comisión Nacional de Vivienda.

■ Entre los estados con una tendencia negativa para el periodo de enero-septiembre de 2016 resaltan por su caída Aguascalientes con 20.1 por ciento; Chihuahua con un retroceso de 28.5 por ciento; Colima con 13.9 por ciento; Jalisco con un descenso de 10.4 por ciento; Querétaro con caída de 15.8 por ciento, y Zacatecas con una disminución de 18.9 por ciento.

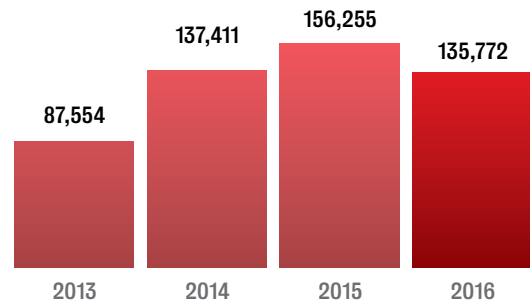
■ Asimismo, la oferta total de casas usadas en el País tuvo un decremento de 13.1 por ciento para el periodo de enero-septiembre de 2016, respecto al mismo lapso de 2015.

■ La cifra de oferta de casas usadas reportada para el periodo de enero-septiembre de 2016 es menor en mil 639 casas habitacionales a la registrada en el mismo lapso de 2014.

■ De acuerdo a cifras de Conavi, algunas entidades federativas registraron aumentos en el lapso enero-septiembre de 2016, entre las que destacan Coahuila con 2.7 por ciento, y Guerrero con un alza de 10.2 por ciento.

Desairan casas usadas

La oferta de casas usadas en el País fue en la mayoría de los estados negativa para enero-septiembre de 2016. (Cifras en enero-septiembre)



Fuente: Infonavit

¿Dónde hay más preferencia?

(Ventas en unidades enero-septiembre)

ENTIDAD	Ene-Sep-2015	Ene-Sep-2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	3,076	2,458	-20.1%
Baja California	9,102	8,084	-11.2%
Baja California Sur	1,580	1,635	3.5%
Campeche	1,186	1,086	-8.4%
Chiapas	8,756	7,909	-9.7%
Chihuahua	1,515	1,083	-28.5%
Coahuila	2,709	2,782	2.7%
Colima	11,598	9,990	-13.9%
Distrito Federal	9,261	8,658	-6.5%
Durango	3,105	2,795	-10.0%
Guanajuato	6,565	5,719	-12.9%
Guerrero	1,721	1,896	10.2%
Hidalgo	2,132	2,868	34.5%
Jalisco	8,545	7,660	-10.4%
México	11,665	13,734	17.7%
Michoacán	3,204	2,729	-14.8%
Morelos	2,166	2,223	2.6%
Nayarit	1,394	1,304	-6.5%
Nuevo León	8,283	7,837	-5.4%
Oaxaca	1,205	1,290	7.1%
Puebla	3,333	3,239	-2.8%
Querétaro	2,647	2,229	-15.8%
Quintana Roo	1,725	2,071	20.1%
San Luis Potosí	4,600	4,301	-6.5%
Sinaloa	5,313	4,537	-14.6%
Sonora	7,437	6,709	-9.8%
Tabasco	2,195	1,889	-13.9%
Tamaulipas	7,944	8,394	5.7%
Tlaxcala	958	860	-10.2%
Veracruz	8,381	7,549	-9.9%
Yucatán	2,741	2,344	-14.5%
Zacatecas	970	787	-18.9%
Total Nacional	156,255	135,772	-13.1%

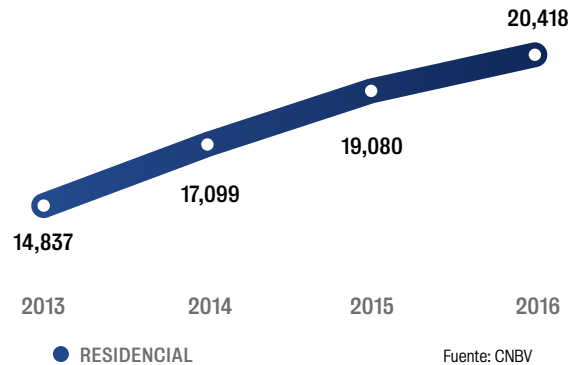
Fuente: Conavi

CONCENTRAN 4 ESTADOS EL SEGMENTO

- El crecimiento de la oferta de vivienda residencial ha sido vigoroso en cuatro estados del País, destacando Nuevo León, el Estado de México, la Ciudad de México y Chihuahua, según datos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Los estados de Nuevo León, Ciudad de México, el estado de México y Chihuahua concentran casi la mitad del total.
- La oferta en el estado de Nuevo León en casas con valor superior a los 1.577 millones de pesos ha crecido en los últimos 4 años de manera consecutiva. En el periodo de enero-septiembre de 2016 reportó un alza de 0.86 por ciento, mientras en el caso de la Ciudad de México el crecimiento de este segmento para el mismo periodo fue de 7.3 por ciento, según datos de la CNBV.
- Otras entidades federativas también comienzan a adquirir importancia en este segmento ante la creciente oferta como Querétaro y Jalisco.
- Sin embargo, el crecimiento en este segmento ha sido menos dinámico respecto a otros años, ya que en el periodo de enero-septiembre de 2014 se tuvo un crecimiento de 15.2 por ciento, además, el alza que se registró en el mismo lapso de 2015 fue de 11.6 por ciento, según información de la CNBV.

Mantiene crecimiento

(Unidades en enero-septiembre)



Y por entidad federativa

(Ventas del segmento residencial en unidades)

	Ene-Sep. 2015	Ene-Sep. 2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	247	263	6.48%
Baja California	487	616	26.49%
Campeche	137	181	32.12%
Chiapas	121	227	87.60%
Chihuahua	1,580	1,186	-24.94%
Coahuila	441	544	23.36%
Colima	88	93	5.68%
Distrito Federal	2,956	3,172	7.31%
Durango	256	201	-21.48%
Guanajuato	603	722	19.73%
Guerrero	125	148	18.40%
Hidalgo	222	238	7.21%
Jalisco	1,708	1,815	6.26%
México	2,119	2,077	-1.98%
Michoacán	321	335	4.36%
Morelos	271	294	8.49%
Nayarit	77	76	-1.30%
Nuevo León	2,085	2,103	0.86%
Oaxaca	89	84	-5.62%
Puebla	763	816	6.95%
Querétaro	1,105	1,360	23.08%
Quintana Roo	224	333	48.66%
San Luis Potosí	427	424	-0.70%
Sinaloa	363	483	33.06%
Sonora	487	485	-0.41%
Tabasco	337	551	63.50%
Tamaulipas	287	293	2.09%
Tlaxcala	64	45	-29.69%
Veracruz	792	839	5.93%
Yucatán	234	332	41.88%
Zacatecas	64	82	28.13%
TOTAL	19,080	20,418	7.01%

CRECE DEMANDA DE VALIOSAS

■ Aunque la oferta de casas con valor superior a los 3 millones de pesos en el País creció 10.5 por ciento, en una mayor proporción a la registrada por la vivienda residencial con valor superior a 1.577 millones de pesos, esta fue menor a la reportada en periodos anteriores.

■ Según cifras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la vivienda de tipo residencial plus creció 10.5 por ciento en el periodo enero-septiembre de 2016, más que la cifra que reportó la vivienda de tipo residencial, que tuvo un alza de 7 por ciento para el mismo lapso.

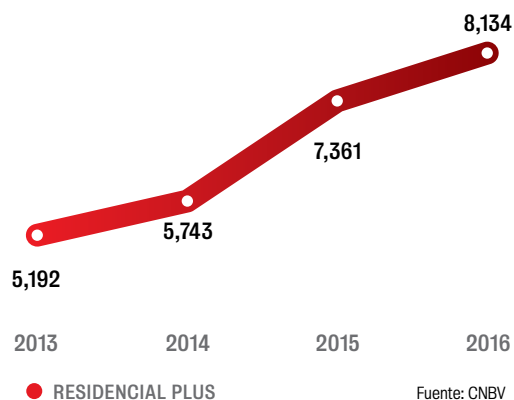
■ Sin embargo, en el comparativo con otros años la vivienda de tipo residencial plus no tuvo un ritmo tan dinámico, ya que en el lapso de enero-septiembre de 2014 creció 10.6 por ciento y en el mismo periodo de 2015 el crecimiento fue de 28.2 por ciento.

■ Según datos de la CNBV, la vivienda nueva tanto residencial como residencial plus tuvo un crecimiento de 18.3 por ciento para los primeros nueve meses de 2016, respecto al mismo lapso de 2015, mientras que la vivienda usada tanto residencial como residencial plus registró un decremento de 29.9 por ciento en el mismo lapso.

■ Entre los estados con un mayor incremento en el segmento residencial plus destacan Tabasco, Morelos, Guanajuato y Chiapas, según cifras de la CNBV.

Sigue dinamismo en las más valiosas

(Unidades en enero-septiembre)



Repunta vivienda residencial plus

Las ventas de unidades de tipo residencial plus tuvieron un mejor desempeño que la residencial. (Unidades vendidas)

	Ene-Sep.2015	Ene-Sep.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	40	40	0.00%
Baja California	75	143	90.67%
Campeche	31	53	70.97%
Chiapas	40	70	75.00%
Chihuahua	836	639	-23.56%
Coahuila	65	85	30.77%
Colima	23	19	-17.39%
Distrito Federal	2,146	2,510	16.96%
Durango	45	35	-22.22%
Guanajuato	106	146	37.74%
Guerrero	38	42	10.53%
Hidalgo	41	35	-14.63%
Jalisco	660	655	-0.76%
México	1,068	1,193	11.70%
Michoacán	65	64	-1.54%
Morelos	89	129	44.94%
Nayarit	30	31	3.33%
Nuevo León	701	785	11.98%
Oaxaca	15	20	33.33%
Puebla	185	213	15.14%
Querétaro	180	215	19.44%
Quintana Roo	106	132	24.53%
San Luis Potosí	92	106	15.22%
Sinaloa	109	138	26.61%
Sonora	131	129	-1.53%
Tabasco	98	183	86.73%
Tamaulipas	68	79	16.18%
Tlaxcala	18	12	-33.33%
Veracruz	153	133	-13.07%
Yucatán	102	95	-6.86%
Zacatecas	5	5	0.00%
TOTAL	7,361	8,134	10.50%

REGISTRA SU MEJOR NIVEL EN 4 AÑOS

Las ventas de vivienda media reportaron su mejor alza para un periodo enero-septiembre en los últimos 4 años, según información de la Conavi.

Para el periodo enero-septiembre de 2016 se registró la oferta de 98 mil 613 casas habitacionales, superando las cifras reportadas para el mismo lapso de 2013, 2014 y 2015. En el 2013 la oferta de vivienda media fue de 61 mil 789 casas habitacionales, mientras en el 2014 la cifra se colocó en 96 mil 222 unidades y en el 2015 el dato fue de 77 mil 925 unidades.

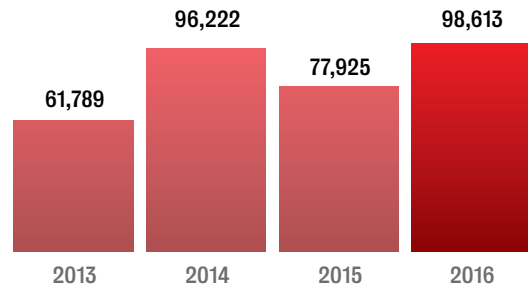
Para el periodo enero-septiembre de 2016 se registró un alza de doble dígito, de 26.55 por ciento, y en la mayoría de las entidades federativas del País se tuvieron alzas de doble dígito. Sin embargo, sobresalieron los incrementos de dos estados.

Según cifras de la Conavi, las entidades con mayor crecimiento fueron Quintana Roo y Sonora; para el primer estado el alza reportada fue de 227.5 por ciento, siendo que en el mes de septiembre tuvo un crecimiento vigoroso en la oferta de vivienda.

Para el caso de Sonora, se tuvo un alza de 161.8 por ciento, mientras que otras entidades como la Ciudad de México tuvieron un alza de 31.5 por ciento.

Muestra buen momento

Las ventas de vivienda media subieron en el periodo enero-septiembre de 2016. (Unidades enero-septiembre)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

En este segmento de vivienda media terminó con un alza en el total. (Unidades)

	Ene-Sep.2015	Ene-Sep.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	1,494	2,347	57.10%
Baja California	2,406	3,625	50.67%
Baja California Sur	588	978	66.33%
Campeche	502	672	33.86%
Coahuila	2,340	3,339	42.69%
Colima	613	806	31.48%
Chiapas	1,203	1,753	45.72%
Chihuahua	3,901	5,075	30.09%
Distrito Federal	7,012	9,221	31.50%
Durango	866	1,180	36.26%
Guanajuato	3,157	5,006	58.57%
Guerrero	617	1,166	88.98%
Hidalgo	1,797	2,739	52.42%
Jalisco	6,330	8,018	26.67%
México	5,544	7,040	26.98%
Michoacán	1,436	2,138	48.89%
Morelos	1,842	2,392	29.86%
Nayarit	606	1,016	67.66%
Nuevo León	6,162	8,857	43.74%
Oaxaca	610	1,155	89.34%
Puebla	2,584	3,122	20.82%
Querétaro	4,548	5,542	21.86%
Quintana Roo	1,577	5,165	227.52%
San Luis Potosí	2,060	2,848	38.25%
Sinaloa	2,196	3,245	47.77%
Sonora	2,036	5,331	161.84%
Tabasco	887	1,111	25.25%
Tamaulipas	1,855	2,335	25.88%
Tlaxcala	275	361	31.27%
Veracruz	3,472	4,556	31.22%
Yucatán	1,430	2,076	45.17%
Zacatecas	442	551	24.66%
TOTAL	77,925	98,613	26.55%

Fuente: Conavi

RECUPERA DINAMISMO EL SECTOR

■ El segmento de vivienda tradicional recuperó el dinamismo mostrado en otros años para un periodo enero-septiembre de 2016, de acuerdo con cifras de la Conavi.

■ Después de registrar un descenso en el periodo enero-septiembre de 2015, el sector recuperó el ritmo gracias al incremento mostrado en la mayoría de las entidades federativas.

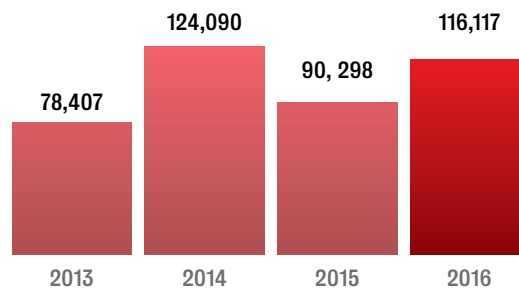
■ En el periodo enero-septiembre de 2016 se reportó una oferta de 116 mil 117 unidades habitacionales, cifra por encima de la registrada en el mismo lapso de 2015, de 90 mil 298 casas.

■ También resalta la activa participación de organismos como el Infonavit, el Fovissste y la Banca en el segmento de vivienda tradicional. Estos organismos tuvieron meses de intensa actividad como fue mayo, junio y septiembre de 2016 en contraste con otros años.

■ Del total de los estados, solamente cinco entidades federativas tuvieron resultados negativos en el periodo enero-septiembre de 2016. Fue el caso de Chihuahua, Coahuila, Morelos, Tlaxcala y Tabasco, de acuerdo con cifras oficiales de la Conavi.

Acelera alza

En el periodo de enero-septiembre la venta de vivienda de este segmento registró un incremento de doble dígito. (Unidades en enero-septiembre)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

(Unidades en enero-septiembre)

	Ene-Sep 2015	Ene-Sep.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	1,617	2,382	47.31%
Baja California	3,212	4,094	27.46%
Baja California Sur	1,723	2,262	31.28%
Campeche	621	677	9.02%
Chiapas	2,522	4,021	59.44%
Chihuahua	2,045	1,504	-26.45%
Coahuila	1,841	1,574	-14.50%
Colima	2,705	4,710	74.12%
Distrito Federal	2,111	2,604	23.35%
Durango	1,033	1,457	41.05%
Guanajuato	4,144	6,110	47.44%
Guerrero	1,712	2,104	22.90%
Hidalgo	4,492	5,735	27.67%
Jalisco	6,350	8,509	34.00%
México	9,969	13,088	31.29%
Michoacán	2,363	2,731	15.57%
Morelos	2,681	2,481	-7.46%
Nayarit	1,136	1,500	32.04%
Nuevo León	6,216	8,438	35.75%
Oaxaca	955	1,086	13.72%
Puebla	3,091	3,925	26.98%
Querétaro	4,193	4,989	18.98%
Quintana Roo	2,959	4,917	66.17%
San Luis Potosí	2,602	3,430	31.82%
Sinaloa	2,453	3,511	43.13%
Sonora	3,223	3,896	20.88%
Tabasco	1,280	1,272	-0.62%
Tamaulipas	2,696	3,577	32.68%
Tlaxcala	674	615	-8.75%
Veracruz	4,646	6,120	31.73%
Yucatán	2,158	2,599	20.44%
Zacatecas	783	875	11.75%
TOTAL	90,298	116,117	28.59%

Fuente: Conavi

DESTACAN PERIODO DE CONTRASTES

■ El financiamiento a la vivienda popular pasa por mal momento a nivel nacional, ya que en el periodo enero-septiembre de 2016 cayó 14 por ciento, respecto al mismo lapso de 2015, según datos de Conavi.

■ Aunque son los estados que más financiamiento otorgan en este segmento de vivienda también son los que tuvieron una racha negativa como fue el caso de Nuevo León, Jalisco, Quintana Roo y Tamaulipas.

■ Según información obtenida de Conavi para el periodo enero-septiembre de 2016, el estado de Nuevo León, uno de los líderes en vivienda popular, tuvo un decremento de 17.4 por ciento, mientras que Jalisco retrocedió 18 por ciento, Quintana Roo 7.3 por ciento y Tamaulipas 9.5 por ciento.

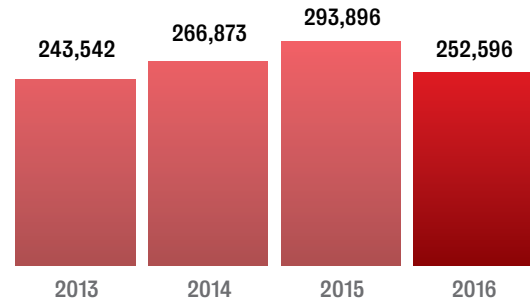
■ Los decrementos registrados en algunas entidades federativas como Tlaxcala, Querétaro, Nuevo León, Jalisco y el Estado de México fueron superiores al registrado a nivel nacional.

■ El estado de Tlaxcala reportó un descenso de 18.3 por ciento, mientras que Querétaro fue 17.9 por ciento y el Estado de México de 28.7 por ciento, según cifras de la Conavi.

■ Sin embargo algunos estados tuvieron un comportamiento positivo.

Retoma impulso

Las ventas de unidades de tipo popular disminuyeron en el periodo enero-septiembre de 2016. (Unidades enero-septiembre)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

(Unidades vendidas enero-septiembre)

	Ene-Sep.2015	Ene-Sep.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	5,456	5,352	-1.91%
Baja California	11,516	10,406	-9.64%
Baja California Sur	2,005	1,772	-11.62%
Campeche	522	584	11.88%
Chiapas	14,923	14,105	-5.48%
Chihuahua	3,365	3,118	-7.34%
Coahuila	2,123	5,086	139.57%
Colima	15,321	12,607	-17.71%
Distrito Federal	706	419	-40.65%
Durango	4,922	4,015	-18.43%
Guanajuato	15,911	13,929	-12.46%
Guerrero	1,423	1,486	4.43%
Hidalgo	9,668	8,935	-7.58%
Jalisco	35,804	29,333	-18.07%
México	11,129	7,928	-28.76%
Michoacán	7,082	6,402	-9.60%
Morelos	623	640	2.73%
Nayarit	2,521	2,327	-7.70%
Nuevo León	48,501	40,050	-17.42%
Oaxaca	1,028	1,287	25.19%
Puebla	7,090	6,033	-14.91%
Querétaro	5,194	4,277	-17.65%
Quintana Roo	17,050	15,790	-7.39%
San Luis Potosí	4,784	4,579	-4.29%
Sinaloa	8,589	8,218	-4.32%
Sonora	12,925	10,757	-16.77%
Tabasco	3,316	3,046	-8.14%
Tamaulipas	16,515	14,941	-9.53%
Tlaxcala	1,282	1,047	-18.33%
Veracruz	13,289	10,059	-24.31%
Yucatán	7,639	7,308	-4.33%
Zacatecas	1,589	2,123	33.61%
TOTAL	293,896	252,596	-14.05%

Fuente: Conavi

RECUPERA RITMO ALCISTA

■ La vivienda económica reportó un mejor periodo a nivel nacional. En el total de vivienda se registró un incremento de 16.5 por ciento en el periodo de enero-septiembre de 2016, respecto al mismo lapso de 2015, según información de la Conavi.

■ Los estados con mayor dinamismo en el periodo enero-septiembre de 2016 fueron Colima, Baja California Sur, Aguascalientes, Morelos, Quintana Roo y Sinaloa.

■ Según información de la Comisión Nacional de la Vivienda, el segmento de vivienda económica tuvo un desempeño significativo al compararse con otros rubros como la vivienda residencial, residencial plus, vivienda nueva y la vivienda usada.

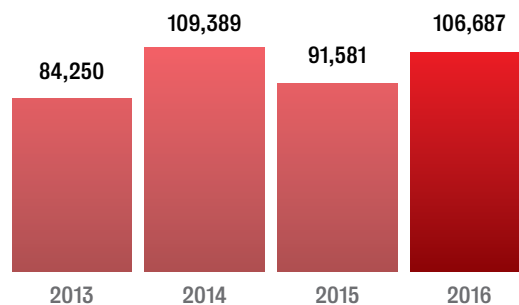
■ Sin embargo, el alza registrada fue menor a la reportada por el sector de vivienda tradicional y media.

■ Cabe destacar que el mayor financiamiento de la vivienda económica se concentra en el rango de edad que va entre los 30 a 60 años.

■ Y los estados líderes en la oferta del segmento fueron para el periodo de enero-septiembre el Estado de México, Puebla e Hidalgo. El Estado de México es el líder en el segmento con una oferta de 12 mil 808 casas habitacionales, seguido por el monto de Puebla con 8 mil 738 unidades y por el de Hidalgo con 7 mil 446 casas.

Retorna tendencia

Las ventas de vivienda económica tuvieron un mejor desempeño al registrado el año pasado. (Unidades enero-septiembre)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

(Unidades vendidas enero-septiembre)

	Ene-Sep.2015	Ene-Sep.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	725	1,306	80.1%
Baja California	1468	961	-34.5%
Baja California Sur	222	1,158	421.6%
Campeche	2852	2,196	-23.0%
Coahuila	5075	7,029	38.5%
Colima	82	269	228.0%
Chiapas	8497	3,722	-56.2%
Chihuahua	2880	3,653	26.8%
Distrito Federal	2818	1,676	-40.5%
Durango	2889	3,758	30.1%
Guanajuato	2209	2,639	19.5%
Guerrero	3105	2,648	-14.7%
Hidalgo	4523	7,446	64.6%
Jalisco	5034	4,398	-12.6%
México	9406	12,808	36.2%
Michoacán	1576	2,787	76.8%
Morelos	1478	3,033	105.2%
Nayarit	1332	1,839	38.1%
Nuevo León	4414	2,265	-48.7%
Oaxaca	5379	4,455	-17.2%
Puebla	7398	8,738	18.1%
Querétaro	2360	1,747	-26.0%
Quintana Roo	372	2,101	464.8%
San Luis Potosí	4068	1,336	-67.2%
Sinaloa	1192	2,349	97.1%
Sonora	2069	3,072	48.5%
Tabasco	2336	2,161	-7.5%
Tamaulipas	3802	3,227	-15.1%
Tlaxcala	1019	1,572	54.3%
Veracruz	5589	5,090	-8.9%
Yucatán	3493	2,711	-22.4%
Zacatecas	1777	2,492	40.2%
TOTAL	91,581	106,687	16.5%

Fuente: Conavi

SE DISPARAN LOS ROBOS

■ La inseguridad en el País se disparó en los primeros 10 meses de 2016, sobre todo en los robos a comercios y vehículos, según datos presentados por el Gobierno federal.

■ Los delitos a casa-habitación, comercios y vehículos a nivel nacional subieron 11.4 por ciento en el periodo enero-octubre de 2016, respecto al mismo lapso de 2015.

■ Los estados con mayores incidentes en los primeros 10 meses de 2016 fueron Colima, Nayarit, Querétaro, San Luis Potosí, Tabasco y Sonora.

■ Los robos a comercios y vehículos tuvieron una mayor alza en el periodo de enero-octubre de 2016, al registrar un incremento importante comparado con otros periodos. El robo a comercios subió en ese lapso 1.7 por ciento, mientras que los incidentes a vehículos subieron 4 por ciento.

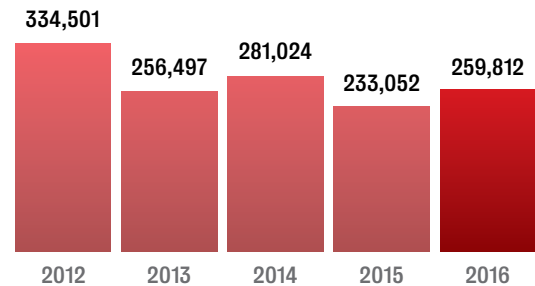
■ Asimismo, los estados con mayores incidentes a comercios fueron Colima, Nayarit, San Luis Potosí y Querétaro.

■ Mientras que las entidades federativas con los mayores robos a vehículos fueron Campeche, Nayarit y San Luis Potosí.

■ A pesar de que en varios estados la inseguridad aumentó, en otras entidades federativas se registraron menores incidentes como fue el caso de Coahuila y Durango.

Crece delincuencia

(Enero-octubre)



Radiografía del delito

(Robos con y sin violencia a casa habitación, comercios y vehículos)

	Casas	Comercios	Vehículos	Total	Var.15-16
Aguascalientes	2,004	1,141	2,089	5,234	13.86%
Baja California	13,055	4,834	12,936	30,825	1.89%
Baja California Sur	2,266	5	1,481	3,752	26.76%
Campeche	80	73	177	330	-17.71%
Chiapas	1,344	1,068	2,239	4,651	14.50%
Chihuahua	2,375	1,550	3,189	7,114	-13.54%
Coahuila	1,997	1,405	713	4,115	-41.05%
Colima	2,340	663	1,131	4,134	115.42%
Distrito Federal	5,173	12,746	9,636	27,555	1.74%
Durango	2,345	841	958	4,144	-10.57%
Guanajuato	3,433	4,647	4,493	12,573	4.53%
Guerrero	459	754	3,492	4,705	-8.50%
Hidalgo	1,668	845	2,804	5,317	12.91%
Jalisco	3,619	2,215	6,985	12,819	5.33%
México	4,162	2,956	35,945	43,063	-10.00%
Michoacán	1,477	1,295	4,772	7,544	-2.14%
Morelos	1,874	1,877	3,335	7,086	3.63%
Nayarit	179	246	683	1,108	47.93%
Nuevo León	2,889	3,954	3,482	10,325	38.68%
Oaxaca	1,089	719	1,391	3,199	-11.90%
Puebla	1,780	1,678	3,608	7,066	11.43%
Querétaro	2,621	2,086	3,997	8,704	25.91%
Quintana Roo	1,154	512	184	1,850	-64.90%
San Luis Potosí	1,344	670	1,091	3,105	131.72%
Sinaloa	404	818	3,736	4,958	0.57%
Sonora	2,916	693	3,517	7,126	25.75%
Tabasco	1,982	3,930	2,871	8,783	43.42%
Tamaulipas	2,377	1,234	3,742	7,353	-28.89%
Tlaxcala	761	464	1,059	2,284	1.20%
Veracruz	1,508	1,684	6,088	9,280	-4.27%
Yucatán	1,462	176	98	1,736	-27.24%
Zacatecas	418	128	1,709	2,255	-16.36%
TOTAL	68,845	57,917	133,050	259,812	11.48%

Fuente: Segob.

Destacan servicios inmobiliarios en México durante septiembre

Los ingresos del sector de servicios inmobiliarios reportaron el mayor avance en septiembre, en cifras ajustadas por el efecto calendario.

Según el INEGI, en ese mes, los ingresos por servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles reportaron un crecimiento de 31.7 por ciento a tasa anual, superando el avance del 7.5 por ciento anual de todo el sector servicios en el País.

También en el caso del personal ocupado, el inmobiliario reportó un avance del dos por ciento anual, reportando un lugar destacado y apenas inferior al 3 por ciento que reportó la actividad en general.

En los primeros nueve meses del año, los ingresos inmobiliarios y de alquiler crecieron 3.7 por ciento anual mostrando una recuperación en el comportamiento del indicador, que hasta junio pasado mostraba cifras negativas.

El agregado de servicios reportó un crecimiento en ingresos del 7.8 por ciento anual en el periodo de enero a septiembre.



Repuntan inmuebles

(Variación anual en los ingresos por rubro en septiembre)

Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles	31.7%
Servicios profesionales	24.9%
Transportes, correos	9.7%
Información en medios masivos	9.1%
Servicios de alojamiento temporal	6.0%
Servicios de salud	5.1%
Servicios educativos	-0.1%
Servicios de apoyo a los negocios	-3.4%
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	-9.5%

Fuente: INEGI



Recupera dinamismo inversión en destinos turísticos

El sector inmobiliario en los principales destinos turísticos del País está de vuelta.

En el periodo de enero a septiembre de este año, el número de créditos otorgados por la banca comercial tanto a vivienda nueva como usada en los principales destinos turísticos del País aumentó 9 por ciento anual para llegar a 7 mil 478, el nivel más alto desde 2013.

Con ello rompió la tendencia a la baja que mostró el sector por 2 años consecutivos, según cifras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Bahía de Bandera, en el municipio de Nayarit y donde está localizada la zona de Punta Mita reportó la mayor alza entre los nueve principales puntos de turismo con avances de 34 por ciento anual, seguido de 32 por ciento en Cancún.

En contraste Veracruz y Oaxaca fueron los únicos dos destinos que reportaron descensos en la colocación de créditos con 5 y 1.5 por ciento anual, respectivamente.

Cabe destacar que la gran mayoría de estos créditos se concentran en montos mínimos de un millón de pesos.



Quieren sol, arena y más

(Créditos otorgados por destino turístico y variación anual de enero a septiembre)

Bahía de Banderas (Punta Mita)	454	34.3%
Benito Juárez (Cancún)	1,357	32.3%
Manzanillo	316	31.1%
Los Cabos	406	24.9%
Mazatlán	714	17.4%
Acapulco	406	5.5%
Puerto Vallarta	900	2.3%
Oaxaca	665	-1.5%
Veracruz	2,260	-5.0%
TOTAL	7,478	9.0%

Fuente: CNBV





Beneficia Conavi con subsidios

Por NOÉ TORRES
 MONITOR INMOBILIARIO

De enero a octubre de este año, la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) ha atendido más de 123 mil hogares, para lo cual se ejercieron 7 mil 691 millones de pesos como parte del Programa de Subsidios que opera el organismo.

De acuerdo con el Reporte Mensual de Vivienda de octubre, lo anterior representó 88.2 por ciento del presupuesto para este año, de los cuales, 61.8 por ciento se otorgó a personas con un ingreso menor a 2.6 veces el salario mínimo.

La titular de la Comisión, Paloma Silva de Anzorena, expuso que el restante 31.5 por ciento se destinó a familias que ganan entre 2.6 y 5.0 veces el salario mínimo, mientras que del total de subsidios, 38.5 por ciento se entregó a mujeres.

Dijo además que a septiembre de este año el inventario de vivienda en construcción creció 0.3 por ciento en comparación con igual mes del año anterior, mientras que el de vivienda terminada observó un avance de 11.5 por ciento.

Además, en septiembre de este año la industria de la construcción contribuyó con 28 mil 300 nuevos empleos, y en lo que va del año el sector ha creado más de 137 mil nuevos puestos de trabajo.

En cuanto a indicadores económicos, refirió que la inversión fija bruta en edificación residencial de enero a agosto de 2016 creció en 4.7 por ciento

Para la funcionaria, uno de los elementos más importantes que ha hecho que este sector sea un detonador del crecimiento económico y del empleo es sin lugar a dudas el crédito hipotecario.



Reactivan colocaciones de Fibras en BMV

Por FRANCISCO CEPEDA
 MONITOR INMOBILIARIO

A inicios del mes, se llevó a cabo la entrada del Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (Fibra) Plus, con clave de cotización FPLUS, a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) por medio de una oferta pública primaria de certificados bursátiles fiduciarios, por mil 575 millones de pesos.

“FPLUS reactiva las colocaciones de las Fibras, con lo cual se reafirma las ventajas de este instrumento para que los inversionistas tengan acceso al mercado inmobiliario y es un signo de la maduración del segmento de Fibras”, señaló la institución bursátil, en un comunicado.

Explicó que FPLUS -que se basará en el desarrollo inmobiliario- destinará los

recursos obtenidos en la oferta para el desarrollo de los activos que conformarán la cartera inicial, la cual está compuesta por nueve activos con propiedades destinadas al comercio, oficinas y usos mixtos.

Los activos de la cartera comercial son: Espacio Condesa, en la Ciudad de México; Plaza Metropolitana Salina Cruz, en Oaxaca; Manzanillo, en el Estado de Colima; Centro Comercial Élite Acueducto, en Jalisco; y Centro Comercial Capitolio Satélite, en el Estado de México.

De la composición de la cartera total, el 67 por ciento corresponde a oficinas y 33 por ciento restante al segmento comercial; una vez que concluya la construcción de los desarrollos, el área bruta rentable será de alrededor de 102 mil metros cuadrados.



REPORTE ELABORADO POR VELA MEDIA PARA REALTY WORLD MÉXICO.

