



MONITOR **INMOBILIARIO**

JUNIO 2016



No cabe duda que nuestro mundo está cambiando y prueba de ello es que en nuestra edición pasada dedicamos solamente un párrafo a la posible salida del Reino Unido de la Unión Europea. Lo veíamos lejano y remoto.

Hoy este tema será el centro de esta editorial, y aunque podría escribir sobre números y acerca de razones, prefiero aprovechar esta oportunidad para invitar a la reflexión, pues lo que vimos en las urnas británicas el pasado 23 de junio es un fenómeno social y cultural que debemos analizar con detenimiento, pues su afectación económica y financiera tiene proporciones de diferentes magnitudes dependiendo del plazo y de la geografía.

Entremos pues en materia.

¿Qué pasó en las urnas?

Alarmante sin duda fue el enterarme de que durante la noche, después de cerradas las casillas en el Reino Unido, la búsqueda que más crecía en Google en aquellos territorios era justamente “¿Qué es la Unión Europea?” Sí. Horas o minutos después de votar, los que habían llenado una boleta tomando una de las decisiones más impactantes de su historia nacional, resulta que en realidad habían votado sobre algo que no sabían qué era, y bueno, de sobra está decir que habían hecho una elección cuyo impacto no comprendían.

Dentro de los 17.4 millones de británicos (el 51.9% de los que acudieron a las urnas) que dijeron que NO había que permanecer dentro de la Unión Europea, estaban principalmente personas mayores a los 55 años y provenientes de ciudades pequeñas o no urbanas. Digamos, pobladores sin mucho que perder y “algo” (por no decir poco) que ganar.

Ante su óptica, esto de la globalización es un problema más que un beneficio: el libre tránsito y las posibilidades migratorias son más estorbosas que benéficas, pues probablemente hace algunos años en sus pequeñas comunidades veían sólo a británicos, que atendían a una iglesia protestante, católica o anglicana y después de sus labores, pasaban el tiempo en un pub; hoy conviven con todas las religiones y en las calles del city centre posiblemente encuentren restaurantes de diversas “molestas” nacionalidades. Pero no se preguntaron a dónde van los productos que siembran y cosechan, y evidentemente tampoco se preguntaron de dónde vienen las materias primas que utilizan. Tampoco se preguntaron cómo es que formar parte de un bloque económico como la Unión Europea beneficiaba a sus hijos o a sus nietos que trabajan o estudian en alguna gran ciudad cercana. Sólo escucharon (y leyeron en Facebook) a un sagaz político prometer ilusiones mesiánicas, ultranacionalistas que tenían sentido y

el “*We want our country back*” resonó en sus mentes cuando cruzaron el NO en la boleta... Probablemente uno que otro analizó qué pasaría si tomaban una decisión equivocada y la respuesta habrá sido: “Sólo serán unos años”.

Los que dijeron que Sí: 16.1 millones de personas que representaron 48.1% de los votos. La mayoría de ellos menores de 55 años, comerciantes, empleados, ejecutivos, académicos, etcétera, habitantes de las principales ciudades. Tal vez no haya que describir mucho a este grupo, pero conviven todos los días con inmigrantes, trabajan y toman café con ellos, utilizan el underground junto a ellos, exportan e importan bienes del resto de la Unión (y del mundo), y saben que junto a ellos son mejores. Pero sobre todo, este grupo sabía que tenía mucho que perder en el futuro, y lo reflejaron en sus boletas.

La contienda estuvo muy cerrada (lo decían las fallidas encuestas), y el problema real lo podemos leer en los que no votaron: el 27.8% de los votantes registrados o 12.9 millones de británicos. En una de las geografías con las mejores universidades, con los mejores centros de investigación social y científica, uno de los pueblos más educados se dio el lujo de dejar a 13 millones de personas fuera de las urnas.

Horas después de que ejercieron su derecho al voto, y tal vez después de informarse someramente, muchos de los que dijeron que NO se arrepienten y preguntan en su casilla si pueden volver a votar.

Los que no votaron probablemente estaban muy ocupados disfrutando del football, del rugby, o matando el tiempo en las redes sociales o en la televisión.

Los impactos son muchos y de diversos tipos, pero por lo pronto Londres está viendo que los grandes corporativos comienzan a despedir personal y que sus planes de mudarse a otra ciudad europea son inminentes. No hablemos del nerviosismo en los mercados, de la baja en los precios de los commodities, de la desaceleración que esto implicará en China y la India... la lista podría seguir pero lo que quiero dejar para la reflexión es lo siguiente: hoy, la economía mundial está en manos de quienes saben manipular la ignorancia y a esos personajes malvados les conviene que existan 13 millones de británicos que sólo piensen en tomarse una mejor selfie o en quién será el más grotesco del reality show de moda.

Pero podemos cambiar las cosas, pues el mensaje para el mundo del reciente referéndum en Reino Unido es que hay cuatro grandes grupos en nuestra cultura “moderna”: el de las selfies, el que cree en promesas mesiánicas y populistas de políticos abusivos, el de los que piensan y el que trata de manipular a los primeros dos.

Hoy tú y yo tenemos que asegurarnos de que en nuestros hogares y en nuestras empresas lo que germine y se multiplique sean personas del tercer grupo, el de los que piensan. Ningún gobernante mesiánico ni ningún sistema económico de avanzada arreglará nada. Lo haremos cada ciudadano desde nuestra pequeña trinchera.

Mientras escribo esta nota recibo la noticia de que Banxico anunció un incremento de 50 puntos base en la tasa objetivo. El incremento en el tipo de cambio ya estaba presionando demasiado. Los disturbios sociales en el sur del País no ayudan tampoco. Existe desconfianza en los mercados, y ello ha afectado en la desaceleración que estamos viendo en la compra-venta inmobiliaria. Las rentas seguirán creciendo sin duda.

Vuelvo al tema: Tú y yo haremos la diferencia. Este nuevo mundo lo cambiaremos los que pensamos.



Javier Tapia
Director Ejecutivo Previsión Legal



BUZÓN DE SUGERENCIAS:
jorge@realtyworld.com.mx

TIENEN ESTADOS LÍDERES CAÍDA

■ El número de unidades de vivienda nuevas ofertadas en el País cayó 7.4 por ciento para el primer cuatrimestre de 2016 respecto al mismo periodo de 2015, según datos de Conavi.

■ Las entidades más afectadas fueron la Ciudad de México y Jalisco en el periodo de enero-abril de 2016 al registrar una caída de 34.2 por ciento y 15.2 por ciento, respectivamente.

■ Para el caso de la Ciudad de México se ofertaron 2 mil 505 unidades habitacionales menos en el cuatrimestre de 2016 respecto al mismo lapso de 2015, mientras que para el caso de Jalisco reportó una oferta de 3 mil 531 casas menos para este año.

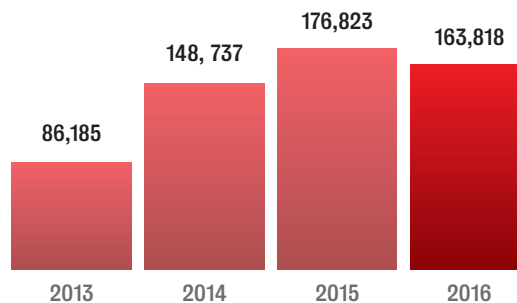
■ Se observa que el stock de vivienda nueva va disminuyendo debido a que no están ingresando nuevos proyectos al mercado debido a una mayor cautela por parte de los consumidores a tomar un crédito hipotecario y desembolsar un enganche, dicen expertos.

■ El 70 por ciento de la vivienda nueva que se construye en la Ciudad de México corresponde a los segmentos medio, residencial y residencial plus, ya que el costo de edificación es uno de los más altos del País.

■ Otros estados que tuvieron caída en este segmento fueron Colima, Guanajuato, Hidalgo, Tamaulipas y Veracruz.

Cae la vivienda nueva

La venta de unidades habitacionales nuevas totales reportó un decremento en el periodo enero-abril de 2016. (Cifras a enero-abril)



Fuente: Infonavit

¿Quién es quién por estado?

(Ventas en unidades en enero-abril)

	Ene-Abr.2015	Ene-Abr.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	3,452	3,361	-2.6%
Baja California	4,810	4,834	0.5%
Baja California Sur	1,284	1,346	4.8%
Campeche	395	486	23.0%
Coahuila	6,251	6,406	2.5%
Colima	1,945	1,806	-7.1%
Chiapas	997	1,270	27.4%
Chihuahua	6,776	6,852	1.1%
Distrito Federal	7,322	4,817	-34.2%
Durango	1,899	1,772	-6.7%
Guanajuato	8,528	8,251	-3.2%
Guerrero	1,005	1,373	36.6%
Hidalgo	6,774	6,564	-3.1%
Jalisco	23,254	19,723	-15.2%
México	9,685	9,014	-6.9%
Michoacán	3,624	3,895	7.5%
Morelos	1,671	1,847	10.5%
Nayarit	1,606	1,537	-4.3%
Nuevo León	29,030	23,647	-18.5%
Oaxaca	752	807	7.3%
Puebla	5,153	4,700	-8.8%
Querétaro	6,381	6,481	1.6%
Quintana Roo	8,304	9,832	18.4%
San Luis Potosí	2,618	2,988	14.1%
Sinaloa	4,437	4,578	3.2%
Sonora	5,971	5,118	-14.3%
Tabasco	2,063	4,722	128.9%
Tamaulipas	7,244	2,789	-61.5%
Tlaxcala	645	1,123	74.1%
Veracruz	7,478	6,474	-13.4%
Yucatán	4,391	4,251	-3.2%
Zacatecas	866	1,145	32.2%
Total Nacional	176,823	163,818	-7.4%

Fuente: Conavi

PERSISTE EL PESIMISMO EN SEGMENTO

■ En la mayoría de las entidades federativas del País la venta de vivienda usada cayó en el primer cuatrimestre de 2016, el descenso es mayor que el registrado por la venta de vivienda nueva, según datos de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).

■ En este periodo se vendieron 48 mil 425 unidades habitacionales en todo el País, cifra por debajo de la reportada en 2015 que fue de 59 mil 61 casas usadas.

■ Tan solo seis estados aportan el 38 por ciento del total de las ventas. Siendo los principales Tamaulipas, Nuevo León, Estado de México, Jalisco, Ciudad de México y Coahuila.

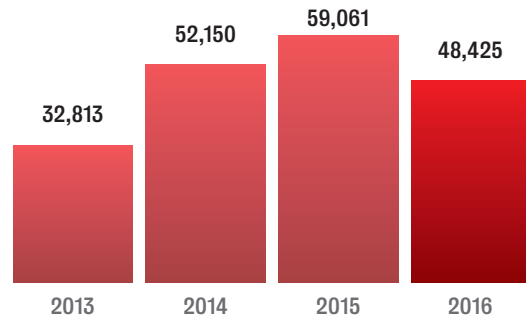
■ Las ventas de vivienda usada en México han caído debido a una baja oferta y a las mejores condiciones de créditos para adquirir vivienda nuevas en algunas entidades federativas.

■ También hay mejores condiciones de crédito que han motivado una compra de casas nuevas ante la posibilidad de obtener por un mismo monto una casa con mejores características.

■ Sin embargo, en algunos estados se mostró interés por la vivienda usada como fue el caso de Oaxaca y Guerrero. Para el caso de Oaxaca fue más el interés por adquirir vivienda usada que nueva.

Interés a la baja

La preferencia por la vivienda usada cayó en el primer cuatrimestre de 2016. (Cifras a enero-abril)



Fuente: Infonavit

¿Dónde hay más preferencia?

(Ventas en unidades a enero-abril)

	Ene-Abr-2015	Ene-Abr-2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	1,266	840	-33.6%
Baja California	4,209	2,937	-30.2%
Baja California Sur	644	580	-9.9%
Campeche	430	375	-12.8%
Coahuila	3,424	2,821	-17.6%
Colima	742	363	-51.1%
Chiapas	978	946	-3.3%
Chihuahua	4,801	3,532	-26.4%
Distrito Federal	3,517	2,945	-16.3%
Durango	1,394	957	-31.3%
Guanajuato	2,746	1,940	-29.4%
Guerrero	608	613	0.8%
Hidalgo	786	772	-1.8%
Jalisco	3,466	2,634	-24.0%
México	4,235	4,212	-0.5%
Michoacán	1,214	959	-21.0%
Morelos	824	880	6.8%
Nayarit	505	426	-15.6%
Nuevo León	3,459	2,867	-17.1%
Oaxaca	407	514	26.3%
Puebla	1,470	1,205	-18.0%
Querétaro	1,012	810	-20.0%
Quintana Roo	732	526	-28.1%
San Luis Potosí	1,944	1,547	-20.4%
Sinaloa	2,360	1,750	-25.8%
Sonora	3,211	2,505	-22.0%
Tabasco	821	761	-7.3%
Tamaulipas	3,471	2,902	-16.4%
Tlaxcala	410	339	-17.3%
Veracruz	3,248	2,854	-12.1%
Yucatán	1,111	819	-26.3%
Zacatecas	379	294	-22.4%
Total Nacional	59,061	48,425	-18.0%

Fuente: Conavi

TODOS BUSCAN UNA RESIDENCIA

■ Para el primer cuatrimestre de 2016 se vendió más vivienda de tipo residencial en los estados de Tabasco y Zacatecas, según cifras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

■ Aunque estos estados registraron los mayores incrementos en 2016 no son las entidades líderes en el segmento, con valor superior a 1.5 millones de pesos.

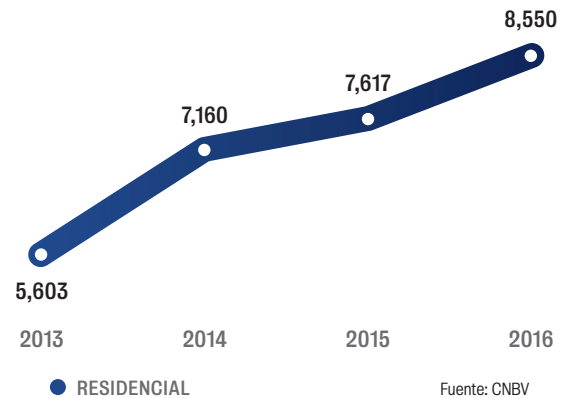
■ Para el periodo de enero-abril de 2016 el estado de Tabasco reportó la venta de 256 unidades habitacionales, mientras que Zacatecas registró la venta de 35 unidades habitacionales. En Tabasco se reportó un alza de 95.42 por ciento, en tanto, el estado de Zacatecas registró un alza de 66.67 por ciento.

■ La mayoría de las entidades federativas tuvieron incrementos en el periodo de enero-abril de 2016, solamente cinco estados tuvieron descensos en el periodo referido. Para este segmento de vivienda sobresalen además las alzas registradas en los estados de Chiapas, Coahuila, Querétaro, Quintana Roo y Veracruz.

■ Respecto a las principales entidades del País como la Ciudad de México, Nuevo León y Jalisco tuvieron resultados mixtos. Para el caso de la Ciudad de México reportó un alza de 3.41 por ciento, mientras que Jalisco subió 21.62 por ciento y para el caso de Nuevo León tuvo una disminución de 3.49 por ciento.

Buena racha

(Unidades en enero-abril)



Y por entidad federativa

(Ventas del segmento residencial en unidades)

	Ene-Abr. 2015	Ene-Abr. 2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	99	113	14.14%
Baja California	199	202	1.51%
Campeche	41	52	26.83%
Chiapas	48	74	54.17%
Chihuahua	540	648	20.00%
Coahuila	164	219	33.54%
Colima	35	45	28.57%
Distrito Federal	1,115	1,153	3.41%
Durango	113	106	-6.19%
Guanajuato	240	289	20.42%
Guerrero	42	56	33.33%
Hidalgo	84	109	29.76%
Jalisco	680	827	21.62%
México	859	830	-3.38%
Michoacán	127	139	9.45%
Morelos	108	129	19.44%
Nayarit	28	28	0.00%
Nuevo León	918	886	-3.49%
Oaxaca	39	33	-15.38%
Puebla	321	341	6.23%
Querétaro	462	608	31.60%
Quintana Roo	89	119	33.71%
San Luis Potosí	175	176	0.57%
Sinaloa	156	192	23.08%
Sonora	194	206	6.19%
Tabasco	131	256	95.42%
Tamaulipas	123	132	7.32%
Tlaxcala	22	20	-9.09%
Veracruz	340	389	14.41%
Yucatán	104	138	32.69%
Zacatecas	21	35	66.67%
TOTAL	7,617	8,550	12.2%

Fuente: CNBV

CRECE INTERÉS POR LAS MÁS VALIOSAS

■ En el primer cuatrimestre del año la vivienda de tipo residencial plus superó el incremento de la vivienda residencial, al reportar un alza de 16.95 por ciento, según información de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

■ En este mismo lapso los bancos que reportaron una mayor participación en el financiamiento de este segmento de vivienda fueron Banamex, Banorte IXE, BBVA Bancomer y HSBC.

■ Cabe señalar que el banco con más dinamismo en el sector residencial es BBVA Bancomer.

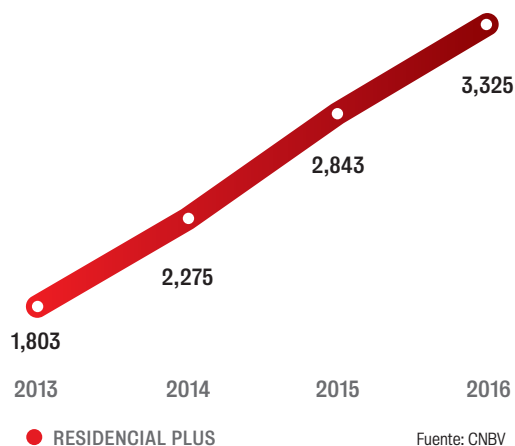
■ Asimismo en la vivienda residencial y residencial plus se tiene más interés en las casas nuevas que las usadas, ya que son las que reportan más incrementos.

■ Respecto a los estados que más aumentos tuvieron para el periodo enero-abril de 2016 en el segmento de vivienda residencial plus sobresalen Baja California, Campeche y Oaxaca. En Baja California se registró un alza de 55.88 por ciento, un mayor incremento que el reportado respecto al segmento de vivienda residencial que fue de solo 1.51 por ciento.

■ Para el caso de Campeche el alza en residencial plus fue de 45.45 por ciento.

Alta demanda

Sigue dinamismo en las más valiosas (Unidades en enero-abril)



Óptimo periodo

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

	Ene-Abr.2015	Ene-Abr.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	17	12	-29.41%
Baja California	34	53	55.88%
Campeche	11	16	45.45%
Chiapas	17	12	-29.41%
Chihuahua	288	392	36.11%
Coahuila	25	35	40.00%
Colima	9	9	0.00%
Distrito Federal	789	960	21.67%
Durango	18	16	-11.11%
Guanajuato	52	42	-19.23%
Guerrero	13	14	7.69%
Hidalgo	13	13	0.00%
Jalisco	267	273	2.25%
México	399	480	20.30%
Michoacán	27	19	-29.63%
Morelos	42	59	40.48%
Nayarit	13	10	-23.08%
Nuevo León	287	342	19.16%
Oaxaca	5	8	60.00%
Puebla	79	85	7.59%
Querétaro	63	82	30.16%
Quintana Roo	42	49	16.67%
San Luis Potosí	43	49	13.95%
Sinaloa	50	42	-16.00%
Sonora	49	59	20.41%
Tabasco	49	38	-22.45%
Tamaulipas	30	36	20.00%
Tlaxcala	7	7	0.00%
Veracruz	57	70	22.81%
Yucatán	46	42	-8.70%
Zacatecas	2	1	-50.00%
TOTAL	2,843	3,325	16.95%

Fuente: CNBV

TOMAN LIDERAZGO CUATRO ESTADOS

■ El segmento de vivienda media está liderado por cuatro entidades federativas en el País: Jalisco, Ciudad de México, Nuevo León y Querétaro.

■ Las cuatro entidades líderes en vivienda media representan 33 por ciento del total. La que mayor participación tiene es Jalisco con un 9 por ciento, seguido de la Ciudad de México con 8.9 por ciento, según datos de la Conavi.

■ En el primer cuatrimestre de 2016 los estados líderes de vivienda media tuvieron incrementos en la oferta de unidades habitacionales. Jalisco aumentó 85.1 por ciento, mientras que la Ciudad de México subió 35.4 por ciento, y el estado del norte y Querétaro aumentaron 65.8 y 70.5 por ciento, respectivamente.

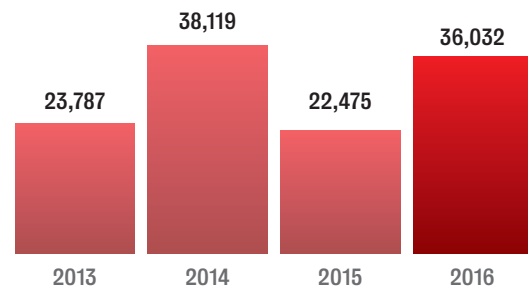
■ Jalisco registró mil 499 unidades más en el primer cuatrimestre de 2016 respecto al mismo lapso de 2015, mientras que la Ciudad de México reportó 846 unidades habitacionales más, siendo que Nuevo León registró mil 228 unidades más.

■ En la Ciudad de México y otras entidades federativas existen varios desarrolladores como Homex y Javer que han realizado proyectos que integran vivienda media.

■ Otras entidades con mayor incremento fueron Durango, Coahuila, Nayarit, Guerrero y Chihuahua.

Inicia recuperación

Las ventas de vivienda media subieron en el primer cuatrimestre de 2016. (Unidades a enero-abril)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

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

	Ene-Abr.2015	Ene-Abr.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	473	831	75.69%
Baja California	789	1,348	70.85%
Baja California Sur	207	393	89.86%
Campeche	144	239	65.97%
Coahuila	579	1,284	121.76%
Colima	158	306	93.67%
Chiapas	387	508	31.27%
Chihuahua	1,054	2,148	103.80%
Distrito Federal	2,387	3,233	35.44%
Durango	210	477	127.14%
Guanajuato	960	1,649	71.77%
Guerrero	189	392	107.41%
Hidalgo	643	939	46.03%
Jalisco	1,761	3,260	85.12%
México	1,768	2,402	35.86%
Michoacán	457	703	53.83%
Morelos	652	878	34.66%
Nayarit	173	379	119.08%
Nuevo León	1,867	3,095	65.77%
Oaxaca	192	237	23.44%
Puebla	1,036	1,239	19.59%
Querétaro	1,413	2,409	70.49%
Quintana Roo	485	976	101.24%
San Luis Potosí	664	1,160	74.70%
Sinaloa	647	1,234	90.73%
Sonora	600	1,076	79.33%
Tabasco	242	422	74.38%
Tamaulipas	589	873	48.22%
Tlaxcala	83	143	72.29%
Veracruz	1,022	1,665	62.92%
Yucatán	467	798	70.88%
Zacatecas	117	206	76.07%
TOTAL	22,475	36,032	60.32%

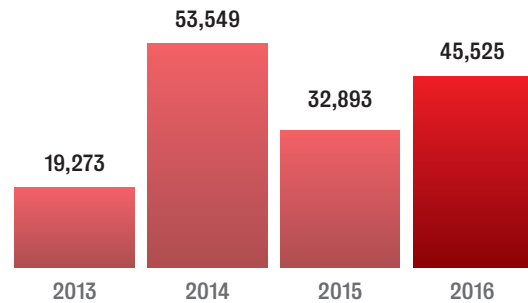
Fuente: Conavi

TIENEN FUERTE DINAMISMO TRES ENTIDADES

- Las entidades federativas que lideran en la venta de este segmento de vivienda en el periodo enero-abril de 2016 fueron el Estado de México, Nuevo León y Jalisco, de acuerdo a datos de la Conavi.
- Sobresale la venta de vivienda tradicional en la entidad mexiquense con 5 mil 173 unidades vendidas, seguida por Jalisco con 3 mil 598 unidades habitacionales y Nuevo León con 3 mil 248 unidades, que en conjunto representan el 26 por ciento del total.
- De acuerdo a datos de Conavi en el periodo referido estas tres entidades federativas tuvieron incrementos de doble dígito. Para el Estado de México fue de 40 por ciento, para Nuevo León y Jalisco de 37.34 por ciento y 55.56 por ciento, respectivamente.
- Este incremento de doble dígito fue resultado de mayores créditos otorgados por el Infonavit para el periodo referido a los tres estados respecto al mismo periodo del año pasado.
- El organismo de vivienda incrementó su financiamiento en el periodo enero-abril de 2016 en un 22.39 por ciento en las tres entidades federativas respecto al mismo lapso del año 2015. En el Estado de México el organismo de vivienda incremento su financiamiento en 44.4 por ciento.

Acelera alza

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



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

(Unidades en enero-abril)

	Ene-Abr 2015	Ene-Abr 2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	493	980	98.78%
Baja California	1238	1,744	40.87%
Baja California Sur	595	877	47.39%
Campeche	230	268	16.52%
Coahuila	873	1,508	72.74%
Colima	697	572	-17.93%
Chiapas	570	544	-4.56%
Chihuahua	1038	1,757	69.27%
Distrito Federal	619	938	51.53%
Durango	320	499	55.94%
Guanajuato	1492	2,281	52.88%
Guerrero	621	766	23.35%
Hidalgo	1823	1,873	2.74%
Jalisco	2313	3,598	55.56%
México	3695	5,173	40.00%
Michoacán d	747	1,016	36.01%
Morelos	1099	1,022	-7.01%
Nayarit	431	537	24.59%
Nuevo León	2365	3,248	37.34%
Oaxaca	355	379	6.76%
Puebla	1093	1,699	55.44%
Querétaro	1768	2,053	16.12%
Quintana Roo	988	2,152	117.81%
San Luis Potosí	904	1,188	31.42%
Sinaloa	844	1,329	57.46%
Sonora	1137	1,554	36.68%
Tabasco	441	519	17.69%
Tamaulipas	1015	1,427	40.59%
Tlaxcala	208	230	10.58%
Veracruz	1655	2,545	53.78%
Yucatán	907	971	7.06%
Zacatecas	251	350	39.44%
TOTAL	32,893	45,525	38.40%

Fuente: Conavi

MEJORA TENDENDICA EN VIVIENDA POPULAR

■ El segmento de vivienda popular registró un débil comportamiento en el primer cuatrimestre de 2016, al bajar 20.9 por ciento, respecto al mismo periodo de 2015, según datos de la Conavi.

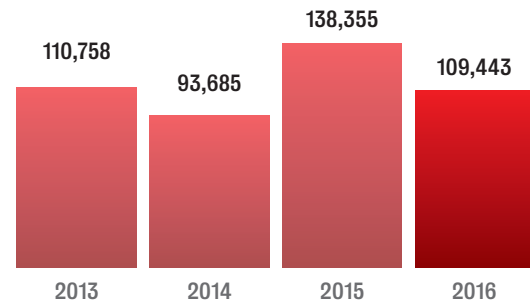
■ En este segmento las entidades con mayor caída fueron la Ciudad de México, Tlaxcala y Estado de México. En la Ciudad de México la disminución en la vivienda popular fue de 74.4 por ciento, mientras que en Tlaxcala y el estado mexiquense fue de 44.1 y 43.2 por ciento, respectivamente.

■ Para el caso de la Ciudad de México algunos organismos como la Banca y el Infonavit disminuyeron su financiamiento en el primer cuatrimestre de 2016 respecto al mismo lapso de 2015. Resalta que la Banca bajó un 86 por ciento, mientras el Infonavit en 6.9 por ciento.

■ Para el caso de Tlaxcala esta entidad tuvo una caída en el financiamiento de organismos como el Infonavit y Conavi. El financiamiento del Infonavit cayó en el primer cuatrimestre de 2016 un 46.2 por ciento respecto al mismo periodo de 2015, mientras que el de Conavi retrocedió 27.7 por ciento.

Retoman auge

Las ventas de unidades de tipo popular disminuyeron en el primer cuatrimestre de 2016. (Unidades en enero-abril)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

(Unidades vendidas a enero-abril)

	Ene-Abr.2015	Ene-Abr.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	2,827	2,221	-21.44%
Baja California	5,631	4,386	-22.11%
Baja California Sur	889	607	-31.72%
Campeche	145	212	46.21%
Coahuila	6,714	6,009	-10.50%
Colima	1,844	1,247	-32.38%
Chiapas	860	4,076	373.95%
Chihuahua	6,814	5,190	-23.83%
Distrito Federal	324	83	-74.38%
Durango	2,270	1,614	-28.90%
Guanajuato	7,460	5,888	-21.07%
Guerrero	603	594	-1.49%
Hidalgo	4,134	4,199	1.57%
Jalisco	18,360	13,569	-26.09%
México	5,271	2,992	-43.24%
Michoacán	2,889	2,920	1.07%
Morelos	268	251	-6.34%
Nayarit	1,316	995	-24.39%
Nuevo León	23,765	17,722	-25.43%
Oaxaca	384	367	-4.43%
Puebla	3,422	2,377	-30.54%
Querétaro	2,112	1,999	-5.35%
Quintana Roo	6,883	7,124	3.50%
San Luis Potosí	2,067	1,894	-8.37%
Sinaloa	4,299	3,482	-19.00%
Sonora	6,086	4,558	-25.11%
Tabasco	1,727	1,144	-33.76%
Tamaulipas	8,167	6,390	-21.76%
Tlaxcala	648	362	-44.14%
Veracruz	6,242	4,437	-28.92%
Yucatán	3,158	3,043	-3.64%
Zacatecas	737	806	9.36%
TOTAL	138,355	109,443	-20.90%

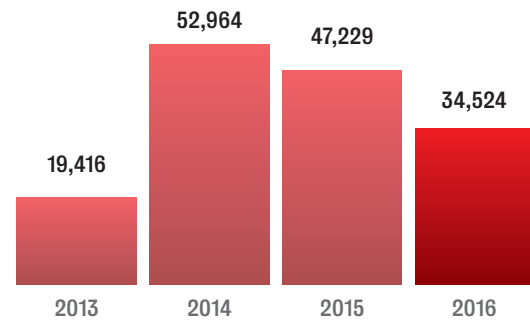
Fuente: Conavi

SE REZAGA LA VIVIENDA ECONÓMICA

- El segmento de vivienda económica reportó una tendencia errática en el primer cuatrimestre de 2016, después de que en el mismo lapso de 2014 y 2015 logró mantener una tendencia alcista.
- En el primer cuatrimestre de 2016 se vendieron 34 mil 524 unidades habitacionales, siendo que en el mismo periodo de 2015 la cifra fue de 47 mil 229 unidades y en el 2014 esta cifra fue de 52 mil 964 viviendas.
- Respecto al primer cuatrimestre de 2015, el segmento de vivienda económica reportó una caída de 12 mil 705 unidades habitacionales, mientras que respecto al primer cuatrimestre de 2014 la caída fue de 18 mil 440 unidades habitacionales.
- En porcentaje, la caída del rubro de vivienda económica en el primer cuatrimestre de 2016 fue 26.90 por ciento, respecto al mismo periodo de 2015, de acuerdo con datos obtenidos de la Conavi.
- Sin embargo, las entidades federativas del País tuvieron un periodo de contrastes; mientras algunos estados registraron caídas de doble dígito como Colima, Baja California Sur, Ciudad de México, Coahuila y Campeche, otros reportaron incrementos como fue Oaxaca, Hidalgo, Puebla y Chiapas.

Toma ritmo decreciente

(Unidades a enero-abril)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

(Unidades vendidas en enero-abril)

	Ene-Abr.2015	Ene-Abr.2016	Var.2015/2016
Aguascalientes	285	453	58.95%
Baja California	424	301	-29.01%
Baja California Sur	31	5	-83.87%
Campeche	2,960	783	-73.55%
Coahuila	1,942	498	-74.36%
Colima	464	14	-96.98%
Chiapas	446	854	91.48%
Chihuahua	1,705	684	-59.88%
Distrito Federal	1,942	355	-81.72%
Durango	464	784	68.97%
Guanajuato	1,466	1,008	-31.24%
Guerrero	574	1,051	83.10%
Hidalgo	1,339	2,823	110.83%
Jalisco	1,913	1,352	-29.33%
México	3,815	4,213	10.43%
Michoacán	1,859	1,195	-35.72%
Morelos	1,241	908	-26.83%
Nayarit	443	520	17.38%
Nuevo León	2,302	1,004	-56.39%
Oaxaca	468	2,337	399.36%
Puebla	2,288	4,556	99.13%
Querétaro	329	524	59.27%
Quintana Roo	1,096	292	-73.36%
San Luis Potosí	601	276	-54.08%
Sinaloa	656	629	-4.12%
Sonora	823	1,227	49.09%
Tabasco	1,209	734	-39.29%
Tamaulipas	2,362	1,487	-37.04%
Tlaxcala	345	604	75.07%
Veracruz	2,387	2,039	-14.58%
Yucatán	2,092	1,257	-39.91%
Zacatecas	560	270	-51.79%
TOTAL	47,229	34,524	-26.90%

Fuente: Conavi

SIGUEN DELITOS A LA BAJA

■ Los delitos a casa-habitación, comercios y vehículos a nivel nacional bajaron y la tendencia descendente fue mayor en algunas entidades federativas.

■ De acuerdo a cifras presentadas por el Gobierno federal los delitos que registraron la mayor caída en el periodo enero-mayo de 2016 fueron los denunciados a casa-habitación, al caer un 8 por ciento, después le siguieron los reportados a negocios, los cuales cayeron 2 por ciento, respecto a los reportados en el mismo periodo de 2015.

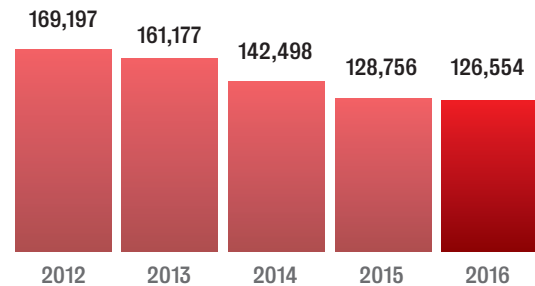
■ Las entidades con una menor incidencia en delitos fueron los estados de Quintana Roo, Coahuila, Nayarit y Yucatán. Para el caso de Quintana Roo se registró una caída en los delitos totales de 61.4 por ciento, mientras que Coahuila de 55.5 por ciento, Nayarit y Yucatán de 50.8 por ciento y 28.5 por ciento, respectivamente.

■ El estado de Quintana Roo reportó 993 delitos a casa-habitación, autos y negocios en los primeros cinco meses de 2016, mientras en Coahuila se denunciaron mil 775 delitos, y en Nayarit fueron registrados 217 delitos.

■ Cabe señalar que los estados de Colima, San Luis Potosí y Campeche reportaron un incremento en los delitos totales. El estado de Colima alcanzó mil 683 delitos en el periodo enero-mayo de 2016.

Disminuyen reportes

(Enero-mayo)



Y por entidad

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

	Casas	Comercios	Vehículos	Total	Var.15-16
Aguascalientes	917	555	899	2,371	3.40%
Baja California	5,198	2,487	6,285	13,970	8.46%
Baja California Sur	838	4	584	1,426	30.35%
Campeche	42	28	66	136	43.16%
Chiapas	655	478	996	2,129	14.03%
Chihuahua	1,356	861	1,475	3,692	6.09%
Coahuila	923	517	335	1,775	-55.50%
Colima	1,080	211	431	1,683	151.57%
Distrito Federal	2,433	6,072	4,670	13,175	1.06%
Durango	1,061	372	418	1,851	-21.83%
Guanajuato	1,961	2,344	2,353	6,658	11.45%
Guerrero	236	371	1,572	2,179	-19.83%
Hidalgo	638	325	1,150	2,642	31.64%
Jalisco	1,736	972	3,480	6,188	8.24%
México	1,667	1,492	19,590	22,749	-6.62%
Michoacán	730	601	2,045	3,376	11.16%
Morelos	922	1,026	1,517	3,465	4.71%
Nayarit	218	46	131	217	-50.79%
Nuevo León	1,124	1,893	1,732	4,749	29.68%
Oaxaca	591	336	612	1,539	-14.02%
Puebla	818	667	1,217	2,991	-1.58%
Querétaro	1,067	783	1,746	3,596	7.18%
Quintana Roo	627	280	86	993	-61.44%
San Luis Potosí	437	216	557	1,210	91.76%
Sinaloa	210	465	1,754	2,429	-9.87%
Sonora	1,411	309	1,782	3,502	23.92%
Tabasco	963	1,387	1,290	3,640	27.36%
Tamaulipas	1,219	581	2,163	3,963	-24.63%
Tlaxcala	412	262	500	1,174	11.07%
Veracruz	742	785	2,749	4,276	-9.18%
Yucatán	704	83	59	846	-28.55%
Zacatecas	237	69	878	1,128	-15.57%
TOTAL	33,527	27,128	65,899	126,554	-1.71%

Fuente: Segob

‘Abarata’ tipo de cambio a ciudades mexicanas

La depreciación del peso frente al dólar de 9.9 por ciento en lo que va del año y que ha sido una de las divisas más golpeadas en el orbe, ha provocado que las ciudades mexicanas hayan abaratado su costo de vida.

Según un estudio de la consultora Mercer, Monterrey pasó del lugar 182 al 197, siendo la urbe latinoamericana más barata, en tanto la Ciudad de México pasó del sitio 137 al 169 entre 209 ciudades analizadas.

Entre los rubros analizados, destaca vivienda como el principal factor que define el costo para un expatriado (extranjero), indicó la empresa.

Por ejemplo en Monterrey un departamento de dos recámaras cuesta en promedio mil 219 dólares la renta mensual, contra 2 mil 100 dólares al mes en la Ciudad de México.

En América Latina, la ciudad más cara fue Buenos Aires que se colocó en el sitio 41 en este año contra el lugar 19 del año anterior.

A nivel global, la ciudad más cara fue Hong Kong.

Las más caras

LUGAR	CIUDAD	PAÍS
1	Hong Kong	China
2	Luanda	Angola
3	Zúrich	Suiza
4	Singapur	Singapur
5	Tokio	Japón

Las más baratas

LUGAR	CIUDAD	PAÍS
205	Johannesburgo	Sudáfrica
206	Blantyre	Malawi
207	Bishkek	Kirguizistán
208	Ciudad del Cabo	Sudáfrica
209	Windhoek	Namibia

Fuente: Mercer



Aceleran precios de la vivienda

Por FRANCISCO CEPEDA
MONITOR INMOBILIARIO

El precio promedio de la vivienda en el País registró un incremento del 8.1 por ciento en el primer trimestre del año respecto al mismo periodo del 2015, según información de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

El alza en el precio de las casas en el periodo contrasta con el incremento del 0.97 por ciento reportado por el índice de precios al consumidor en el periodo y además es el alza más fuerte en los últimos 9 años para el periodo, es decir, desde el lapso enero a marzo de 2007 no se registraba tal encarecimiento.

En esta ocasión Michoacán desplazó al Distrito Federal como la entidad con la mayor alza en el costo de la vivienda con 8.99 por ciento contra 8.96 por ciento registrado en la capital. En contraste, Baja California registró la menor alza con 7.15 por ciento, seguida de Colima con 7.31 por ciento.

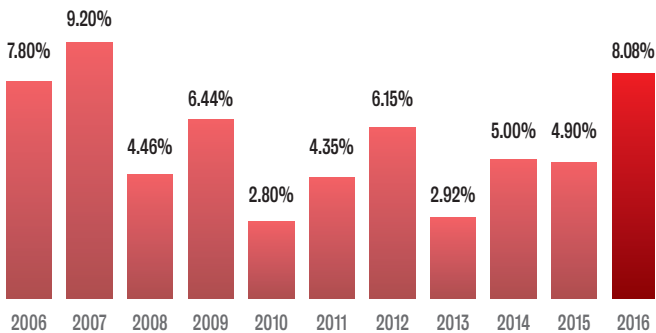
A nivel municipal se reportaron incrementos de dos dígitos en el primer trimestre, destacando los casos de Jesús María en Aguascalientes y la Delegación Benito Juárez en la CDMX con alzas de 11.02 y 10.97 por ciento, respectivamente.

La recuperación del poder adquisitivo del salario permitió que el precio promedio de la vivienda nueva aumentara 8.88 por ciento en el primer cuarto del año, su mayor alza desde que la SHF inició el registro por modalidad en 2006.



Como la espuma

El promedio de la vivienda en el País se encareció en el primer trimestre del año. (Variación anual)



Fuente: SHF



Libera Fovissste créditos para comprar una casa

Por FRANCISCO CEPEDA
MONITOR INMOBILIARIO

El Fovissste publicó la lista de espera del Procedimiento Aleatorio de Créditos Tradicionales, con lo que 34 mil 438 derechohabientes se verán beneficiados y podrán iniciar los trámites para adquirir su vivienda.

El vocal ejecutivo del Fondo, Luis Antonio Godina Herrera, señaló que con esta estrategia se agilizarán los trámites para apoyar y respaldar a mujeres jefas de familia, a fin de que tengan acceso inmediato a un crédito. Explicó que 55 por ciento de los 34 mil 438 derechohabientes que ya pueden contratar su crédito de inmediato son mujeres, de las cuales, alrededor de 12 mil son cabezas de familia.



“Hemos tomado la determinación de acelerar la posibilidad de otorgar créditos tradicionales para aquellos trabajadores

que lo han solicitado. Queremos hacer patente la calidez, la calidad y oportunidad en el otorgamiento de los créditos”, destacó.

En ese sentido, explicó que en el Procedimiento Aleatorio de Créditos Tradicionales 2016, que se llevó a cabo en noviembre pasado, se registraron 97 mil 272 solicitudes, de las cuales se autorizaron 62 mil 839.

Agregó que históricamente se registra un porcentaje de cancelaciones, que en este caso fue de 29 por ciento, lo cual implicaba la existencia de 34 mil 313 solicitudes vigentes y una lista de espera de 34 mil 438, misma que a partir de este mes quedó liberada.

Crecen 73% cambios de hipoteca

Por NOÉ TORRES
MONITOR INMOBILIARIO

La movilidad hipotecaria en México avanza de forma exponencial ante las ventajas de este esquema, pues ya al primer trimestre del año se registraron 4 mil 500 créditos que cambiaron de banco, lo que representó un crecimiento de 73 por ciento con respecto a igual periodo del año anterior, de acuerdo con la firma SOC Asesores Hipotecarios.

En cuanto al monto, se subrogaron en total 3 mil 200 millones de pesos, cifra 52 por ciento superior a la del mismo periodo del año pasado, lo que demuestra que la reforma financiera está permitiendo que más familias se beneficien al conseguir mejores condiciones de crédito, destacó el director comercial de esta firma, Manuel Gómez-Haro.

Datos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) revelan un importante incremento de la movilidad o

subrogación hipotecaria en México, lo que además impulsa una mayor competencia entre las diferentes instituciones financieras, destacó el especialista.

Resaltó también quienes tienen créditos de Infonavit Total pueden beneficiarse de esta reforma y conseguir mejores tasas de interés que las pactadas cuando abrieron su crédito.

“Con la migración de créditos la gente está consiguiendo mejores tasas de interés, plazos y reducir el pago mensual con un beneficio

para su economía, por lo que acercarse con un asesor hipotecario que tenga la información del mercado y cual sería la mejor opción, se ha convertido en una oportunidad”, resaltó.

Reiteró que se han cambiado de banco más de cuatro mil 500 créditos con un crecimiento de 73 por ciento, y además creció 52 por ciento el monto subrogado, que aun viene de tasas bajas.



Aumentan subsidios

Por FRANCISCO CEPEDA
MONITOR INMOBILIARIO

En lo que va de la actual Administración, el subsidio a la vivienda para jóvenes y adultos mayores registró un crecimiento de 31.9 por ciento, destacó la directora de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Paloma Silva de Anzorena.

La funcionaria señaló que al 7 de junio de este año se han otorgado 276.1 mil subsidios para este sector, mediante el programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales, que permite a las familias complementar su ahorro para la adquisición de una vivienda.

Expresó que el apoyo a jóvenes y adultos mayores es derivado de los esfuerzos para identificar las mayores necesidades de vivienda.



REPORTE ELABORADO POR VELA MEDIA PARA REALTY WORLD MÉXICO.

