

MONITOR **INMOBILIARIO**

ABRIL 2019



Ya terminó el primer trimestre del año, y ya nos acercamos a la mitad del segundo trimestre. Tal vez es tiempo suficiente para evaluar de manera preliminar el desempeño de la Cuarta Transformación.

A pesar de que la nueva Administración no apuesta a los indicadores, finalmente son la forma que hoy tenemos para medir el desempeño de nuestro País y del resto del mundo. Si bien, un porcentaje de crecimiento económico alto no necesariamente se refleja en los bolsillos de toda la población, sí nos da idea del movimiento a nivel macro. Estos indicadores macro, tienen que ser contrapuestos con otros como el índice de pobreza patrimonial o alimentaria, o algunos que tienen que ver más con la calidad de vida. Sin embargo, estos no se publican con la misma frecuencia, ni por las mismas instituciones y algunos son incluso calculados por organismos internacionales. Así es que entre tanto estas instituciones nos comparten sus indicadores, veamos las cifras con las que contamos hasta hoy.

Comencemos con el crecimiento del PIB (que nos da idea del crecimiento de la Economía). El primer trimestre del año, en términos reales y anuales, nuestro PIB creció 0.2 por ciento, principalmente arrastrado por el componente del sector servicios, que es en el que nos desenvolvemos como sector inmobiliario de intermediación y servicios relacionados. Este crecimiento es el más bajo desde Zedillo. Como referencia: Peña 2.7 por ciento, Calderón 2.2 por ciento, Fox 1.8 por ciento.

La inflación general (INPC) está bajo control, pues el indicador está en el 4.00 por ciento. La meta de Banxico es mantener el indicador en el 3.00 por ciento, con un rango de +/- 1.00 por ciento. El indicador no subyacente (precios en los que la política monetaria no puede influir) está en 5.47 por ciento y el subyacente en 3.55 por ciento. Algunos críticos del actual Gobierno sugieren que esto se debe a la falta de dinero a nivel consumidor, justo provocada por la desaceleración económica, mientras que los seguidores del Presidente sugieren que es justo por las políticas económicas articuladas y concienzudas.

El tipo de cambio durante estos meses ha estado en un rango muy razonable, pues el interbancario se ha mantenido por debajo de los \$19 pesos. Los analistas señalan que la demanda de pesos se ha incrementado sustancialmente debido a lo atractivo de las tasas de interés. La tasa de referencia de Banxico está en 8.25 por ciento, que es sustancialmente mayor a lo que otros mercados emergentes ofrecen.

Las evaluadoras de crédito soberano están bastante escépticas y han interpretado como riesgosas algunas iniciativas del Gobierno actual: la cancelación del NAIM y la construcción de la Refinería, principalmente. Algunas han degradado nuestro rating y otras están a la expectativa.

Independientemente de las comparaciones frías de los porcentajes y los indicadores, también es justo mencionar que la distribución de la riqueza, particularmente en el último sexenio, ha sido desastrosa, y en ese sentido, el diagnóstico que hace el Presidente López Obrador es completamente cierto. México ha sido devastado por la corrupción y la inequidad. Lo que tal vez nos puede preocupar a una creciente parte de la población es el cómo de la nueva Administración. Para ello, me di a la tarea de revisar cada página y cada párrafo del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, y a continuación presentamos un breve resumen de los hallazgos:

El Plan Nacional de Desarrollo es un documento rector de las políticas públicas de todo un sexenio. En estricto sentido es un documento guía que marca la estrategia, la táctica e incluso la instrumentación. En este sentido, es en teoría un documento concienzudo, profundo, detallado. Revisar un documento de este tipo tiene que hacerse con un marco de referencia y decidí compararlo con el de Calderón. Por obvias razones, el de Peña decidí no tomarlo en cuenta.

Acá mi análisis de formas y fondo:

TEMA	PÁGINAS FCH	PÁGINAS AMLO
Política y Gobierno	78	19
Política Social	89	12
Economía	59	12
Medio Ambiente	39	un párrafo
TOTAL	324	63

Dejo mis conclusiones para mí, e invito al lector a hacer las propias.

Por otro lado, a lo largo del texto, encontré 35 páginas en las que lejos de proponer y delinear estrategias, principalmente se critica a las administraciones anteriores. En 12 páginas se habla de políticas y programas asistencialistas a implementar (o ya implementados), a lo largo de 4 páginas se esboza una clase de “informe” de actividades de lo que va del sexenio, en 1 página se habla del tema inmobiliario, a través de 2 iniciativas: El Programa Nacional de

Reconstrucción y el Programa de Mejoramiento Urbano y Vivienda. A la Ecología se le dedica solamente un párrafo y a la Ciencia también.

Si bien, seguramente todos los mexicanos que no formamos parte de la élite política ni empresarial favorecida por las administraciones anteriores, coincidimos en que el diagnóstico del Presidente es correcto en términos generales en el sentido de los males que aquejan a nuestro País, para que nos vaya bien se requieren 3 elementos: ideas, estrategia y ejecución. En el que la Administración actual parecía más certera (al menos durante la campaña) era en el primer elemento. Sin embargo, el Plan Nacional de Desarrollo entregado a finales del mes pasado por el Ejecutivo deja muchas lagunas no solo en los elementos en los que López Obrador no parecía fuerte (estrategia y ejecución), sino también en el primero, en el de las ideas.

Los temas más controversiales pueden ser la apertura a la migración, la justicia transicional, la amnistía, las consultas populares, los cuestionables proyectos de infraestructura pública, los programas de asistencialismo y entrega de fondos en efectivo a un gran número de habitantes, entre varios más.

Sin embargo, más allá de ideales políticos o tendencias personales, el Plan Nacional de Desarrollo no parece un documento que aliente la inversión, que fomente el empleo, que atraiga planta productiva, que posicione mejor a México en el mundo. En resumen, no es un documento que deje clara una visión de progreso económico, sino más bien, un documento que muestra a un Gobierno que pretende ser “la solución”. La economía de una nación no se construye sólo a través de programas sociales e infraestructura pública. Todos los actores somos importantes: los pobres, los ricos, las empresas (grandes y pequeñas), los reguladores, las instituciones, las ONGs e incluso los organismos internacionales (nos guste o no).

Sin duda, la riqueza ha sido concentrada en unos cuantos; sin duda, el poder ha sido manoseado por empresas y empresarios, las leyes han sido creadas o modificadas a modo, la procuración de justicia es injusta y desbalanceada, la educación ha sido olvidada convenientemente, y como consecuencia, la pobreza sigue aquí y la desigualdad es mayor.

Así es que quisiera pensar que el Plan Nacional de Desarrollo es sólo la introducción a un plan más detallado y más completo. Un plan que no deje fuera a nadie. Que haga que México se desarrolle hacia el lugar que los mexicanos necesitamos, los mexicanos pobres y los ricos, los empleados y los empresarios, los estados del norte y los del sur.

Mientras esperamos (no de manera pasiva, sino con una esperanza activa) que esto suceda, los mexicanos debemos unirnos. No más chairros ni fifís, no más ricos ni pobres, no más PRIAN ni MORENOS. Sólo MEXICANOS. De otra manera, la cuarta transformación será igual que las demás: la primera (la Independencia) quitó el poder a los españoles, y lo entregó a los criollos. La segunda (la Reforma) buscó que todos fuéramos iguales, pero terminó en la dictadura de Díaz. La tercera (la Revolución) quitó la dictadura de Díaz y se la entregó al PRI. Así es que la cuarta sí transformará a México sólo si los mexicanos somos transformados.

Y eso es una decisión personal.

Toda la podredumbre de la que nos quejamos: los políticos corruptos, los empresarios que los corrompen, los policías que trabajan para el crimen, los ladrones, los huachicoleros, los secuestradores, los narcos, todos son mexicanos. Todos ellos salieron del pueblo, de un hogar que falló o que no tuvo forma de no fallar. Hagamos pues lo propio, cada quién en nuestros negocios y hogares. Transformemos a México. Unidos.



Javier Tapia
Director Ejecutivo Previsión Legal



BUZÓN DE SUGERENCIAS:
jorge@realtyworld.com.mx

TOMA DECLIVE ADQUISICIÓN DE CASAS NUEVAS

■ Para el primer bimestre de 2019, la comercialización de casas-habitacionales nuevas se derrumbó a doble dígito, de acuerdo a cifras de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).

■ En el periodo enero-febrero de 2019, las ventas de unidades nuevas se ubicaron en 37 mil 586 casas-habitacionales, lo que significó un descenso de 19.5 por ciento, respecto al mismo lapso de 2018, de acuerdo a cifras de la Conavi analizadas por Monitor Inmobiliario.

■ Diversas entidades federativas se incorporaron a los declives de doble dígito como fueron Campeche, Durango, Michoacán, Tabasco, Tlaxcala y Veracruz, entre otras.

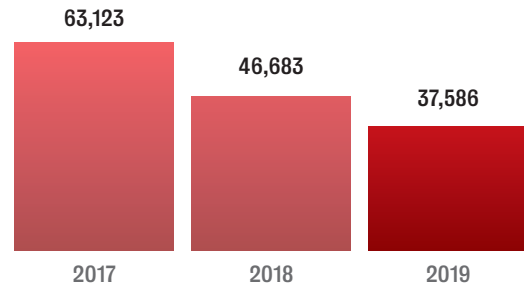
■ La variación porcentual negativa más alta en el lapso de enero-febrero de 2019 se registró en Campeche, con una caída de 29.6 por ciento, respecto al mismo periodo de 2018.

■ Jalisco descendió 28.5 por ciento para el mismo lapso, mientras que los estados de Michoacán y Morelos tuvieron desplomes de 37.7 y 33.2 por ciento, respectivamente.

■ Tlaxcala y Yucatán obtuvieron una caída de 48.2 por ciento y 36.7 por ciento, respectivamente, para los primeros dos meses del presente año.

Tendencia negativa

(Cifras a Enero-Febrero)



Fuente: Conavi

¿Quién es quién por estado?

(Ventas en unidades a Enero-Febrero)

ENTIDAD	ENE-FEB 2018	ENE-FEB 2019	VAR.2018/2019
Aguascalientes	1,014	986	-2.8%
Baja California	1,222	1,132	-7.4%
Baja California Sur	281	328	16.7%
Campeche	81	57	-29.6%
Chiapas	367	297	-19.1%
Chihuahua	1,507	1,176	-22.0%
Ciudad de México	1,595	2,002	25.5%
Coahuila	1,785	1,587	-11.1%
Colima	390	370	-5.1%
Durango	617	418	-32.3%
Guanajuato	2,558	1,874	-26.7%
Guerrero	591	375	-36.5%
Hidalgo	1,703	1,251	-26.5%
Jalisco	5,215	3,730	-28.5%
Michoacán	1,030	642	-37.7%
Morelos	582	389	-33.2%
México	2,865	2,679	-6.5%
Nayarit	248	264	6.5%
Nuevo León	6,812	5,996	-12.0%
Oaxaca	385	164	-57.4%
Puebla	1,693	1,174	-30.7%
Querétaro	1,909	1,707	-10.6%
Quintana Roo	2,689	2,421	-10.0%
San Luis Potosí	846	862	1.9%
Sinaloa	1,264	1,043	-17.5%
Sonora	1,020	885	-13.2%
Tabasco	522	228	-56.3%
Tamaulipas	1,647	1,105	-32.9%
Tlaxcala	193	100	-48.2%
Veracruz	1,828	1,068	-41.6%
Yucatán	1,582	1,001	-36.7%
Zacatecas	624	275	-55.9%
Total Nacional	46,683	37,586	-19.5%

Fuente: Conavi

PUNTEAN RANKING ESTADOS NORTEÑOS EN CASAS USADAS

■ Para el primer bimestre de 2019, los estados de Chihuahua y Nuevo León ocuparon los primeros lugares en unidades vendidas usadas, de acuerdo a datos de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).

■ En el estado de Chihuahua se vendieron mil 963 casas-habitacionales para los primeros dos meses del presente año, lo que representó un declive de 2.8 por ciento, respecto al mismo periodo de 2018.

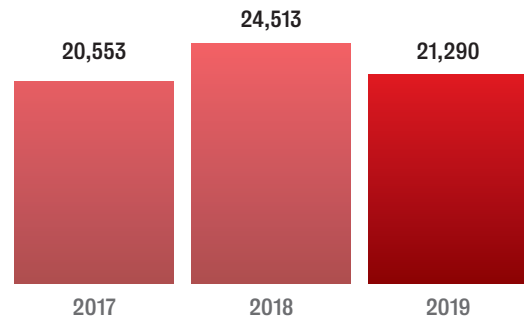
■ En el estado de Nuevo León se comercializó para enero-febrero de 2019 la cifra de mil 715 casas-habitacionales, lo que significó una disminución de 8.8 por ciento, respecto al mismo lapso de 2018.

■ Después de los estados del norte, Jalisco y Baja California obtuvieron el tercer y cuarto puesto con la venta de mil 608 casas-habitacionales y mil 449 casas-habitacionales, respectivamente, para los primeros dos meses del presente año.

■ Entre las entidades federativas con mayor variación porcentual negativa para enero-febrero de 2019 sobresalieron el estado de Baja California Sur, con una disminución de 32.9 por ciento, respecto al mismo lapso de 2018, de acuerdo con el análisis de Monitor Inmobiliario.

Colisionan las ventas

La mayoría de los estados del País obtuvieron descensos. (Cifras a Enero-Febrero)



Fuente: Conavi

¿Dónde hay más preferencia?

(Ventas en unidades a Enero-Febrero)

ENTIDAD	ENE-FEB 2018	ENE-FEB 2019	VAR.2018/2019
Aguascalientes	428	394	-7.9%
Baja California	1,599	1,449	-9.4%
Baja California Sur	310	208	-32.9%
Campeche	153	191	24.8%
Chiapas	551	390	-29.2%
Chihuahua	2,019	1,963	-2.8%
Ciudad de México	944	665	-29.6%
Coahuila	1,218	1,208	-0.8%
Colima	187	172	-8.0%
Durango	487	504	3.5%
Guanajuato	1,263	931	-26.3%
Guerrero	316	294	-7.0%
Hidalgo	389	339	-12.9%
Jalisco	1,541	1,608	4.3%
Michoacán	394	407	-30.6%
Morelos	441	306	-30.1%
México	1,642	1,326	-19.2%
Nayarit	206	144	-30.1%
Nuevo León	1,880	1,715	-8.8%
Oaxaca	199	134	-32.7%
Puebla	590	490	-16.9%
Querétaro	598	405	-32.3%
Quintana Roo	452	370	-18.1%
San Luis Potosí	769	563	-26.8%
Sinaloa	859	721	-16.1%
Sonora	991	957	-3.4%
Tabasco	381	278	-27.0%
Tamaulipas	1,420	1,218	-14.2%
Tlaxcala	161	137	-14.9%
Veracruz	1,534	1,245	-18.8%
Yucatán	454	438	-3.5%
Zacatecas	137	120	-12.4%
Total Nacional	24,513	21,290	-13.1%

Fuente: Conavi

LIDERA CDMX LAS VENTAS RESIDENCIALES

■ La Ciudad de México lideró la comercialización de vivienda residencial con valor entre 2.014 y 4.024 millones de pesos en los primeros dos meses de 2019, de acuerdo a datos de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

■ En el primer bimestre del presente año, las unidades vendidas de casas residenciales en la Ciudad de México se colocaron en 838 casas-habitacionales, lo que representó un alza de 6.2 por ciento, respecto al mismo periodo de 2018.

■ De acuerdo a datos de la Conavi analizados por Monitor Inmobiliario, el estado de Nuevo León y Jalisco dominan el segundo y tercer lugar en la comercialización de unidades residenciales, respectivamente.

■ En el estado del norte se vendió la cifra de 556 casas-habitacionales, y en el estado de Jalisco 466 casas-habitacionales.

■ En el ranking de la venta de casas residenciales, el cuarto y quinto lugar los ocuparon el Estado de México y Querétaro. En el estado mexicano se vendieron 463 casas-habitacionales, mientras que en Querétaro se colocaron 410 casas-habitacionales.

Retoman alzas

(Unidades en Enero-Febrero)



Y por entidad federativa

(Ventas del segmento residencial en unidades)

ENTIDAD	ENE-FEB 2018	ENE-FEB 2019	VAR.2018/2019
Aguascalientes	73	103	41.10%
Baja California	199	188	-5.53%
Baja California Sur	38	43	13.16%
Campeche	13	22	69.23%
Chiapas	31	24	-22.58%
Chihuahua	160	258	61.25%
Ciudad de México	789	838	6.21%
Coahuila	135	133	-1.48%
Colima	17	19	11.76%
Durango	23	32	39.13%
Guanajuato	155	249	60.65%
Guerrero	20	18	-10.00%
Hidalgo	27	36	33.33%
Jalisco	418	466	11.48%
Michoacán	51	68	33.33%
Morelos	84	68	-19.05%
México	494	463	-6.28%
Nayarit	7	16	128.57%
Nuevo León	630	556	-11.75%
Oaxaca	13	11	-15.38%
Puebla	174	217	24.71%
Querétaro	345	410	18.84%
Quintana Roo	112	107	-4.46%
San Luis Potosí	85	108	27.06%
Sinaloa	69	108	56.52%
Sonora	92	111	20.65%
Tabasco	34	49	44.12%
Tamaulipas	49	57	16.33%
Tlaxcala	1	3	200.00%
Veracruz	107	135	26.17%
Yucatán	96	99	3.13%
Zacatecas	17	17	0.00%
TOTAL	4,558	5,032	10.40%

Fuente: Conavi

CAPITANEA CIUDAD DE MÉXICO LA COMPRA DE CASAS CARAS

■ La Ciudad de México comandó la comercialización de vivienda residencial plus con valor superior a 4.024 millones de pesos en los primeros dos meses de 2019, de acuerdo a datos de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).

■ La Ciudad de México encabezó la venta de la vivienda residencial y residencial plus para los dos primeros meses del presente año.

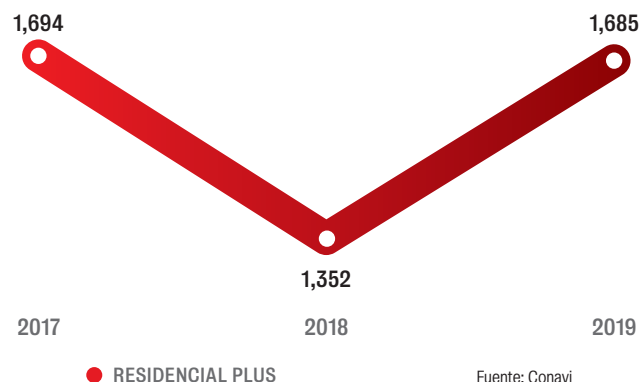
■ En el primer bimestre del 2019, la venta de casas residenciales en la Ciudad de México se ubicó en 601 casas-habitacionales, lo que representó un alza de 34.1 por ciento, respecto al mismo periodo de 2018.

■ De acuerdo a datos de la Conavi analizados por Monitor Inmobiliario, el estado de Nuevo León y Jalisco dominaron el segundo y tercer lugar en la comercialización de unidades residenciales del tipo plus, respectivamente, para el mismo periodo referido.

■ El estado del norte comercializó la cifra de 233 casas-habitacionales y Jalisco 180 casas-habitacionales, respectivamente, para el periodo enero-febrero del presente año, de acuerdo con las cifras oficiales.

Registra mejoría

(Unidades en Enero-Febrero)



Y por entidad federativa

(Ventas del segmento residencial en unidades)

ENTIDAD	ENE-FEB 2018	ENE-FEB 2019	VAR.2018/2019
Aguascalientes	11	12	9.09%
Baja California	37	38	2.70%
Baja California Sur	6	5	-16.67%
Campeche	0	4	N.D
Chiapas	2	5	150.00%
Chihuahua	43	35	-18.60%
Ciudad de México	448	601	34.15%
Coahuila	26	25	-3.85%
Colima	3	2	-33.33%
Durango	4	6	50.00%
Guanajuato	34	27	-20.59%
Guerrero	2	4	100.00%
Hidalgo	4	7	75.00%
Jalisco	131	180	37.40%
Michoacán	7	16	128.57%
Morelos	24	20	-16.67%
México	166	170	2.41%
Nayarit	9	13	44.44%
Nuevo León	156	233	49.36%
Oaxaca	4	5	25.00%
Puebla	40	49	22.50%
Querétaro	50	37	-26.00%
Quintana Roo	31	39	25.81%
San Luis Potosí	29	45	55.17%
Sinaloa	21	26	23.81%
Sonora	21	26	23.81%
Tabasco	4	5	25.00%
Tamaulipas	11	20	81.82%
Tlaxcala	0	1	N.D
Veracruz	15	10	-33.33%
Yucatán	11	18	63.64%
Zacatecas	2	1	-50.00%
TOTAL	1,352	1,685	24.63%

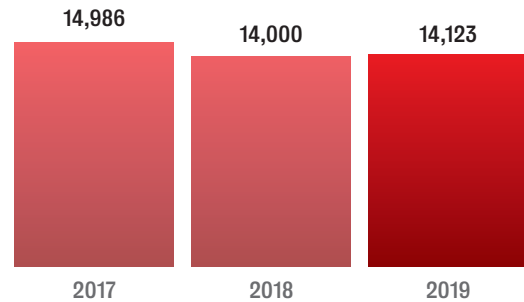
Fuente: Conavi

CONQUISTA NUEVO LEÓN VENTAS DE VIVIENDA MEDIA

- El estado de Nuevo León logró ocupar el primer lugar en la comercialización de vivienda con valor entre 940 mil pesos y 2.014 millones de pesos, de acuerdo a datos de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).
- En el periodo enero-febrero del presente año, el estado del norte vendió mil 487 casas-habitacionales, lo que representó un alza de 20.2 por ciento, respecto al mismo periodo de 2018.
- Las entidades federativas con las mayores variaciones porcentuales en orden de importancia fueron Zacatecas, Aguascalientes, Nuevo León, Michoacán, Chihuahua, Nayarit y Coahuila, entre otras.
- El estado de Zacatecas registró un aumento de 89.2 por ciento para el primer bimestre de 2019, respecto al mismo lapso de 2018.
- Aguascalientes reportó un alza de 24.5 por ciento para el periodo de enero-febrero de 2019, respecto al mismo lapso de 2018.
- Michoacán y Chihuahua subieron 19.3 por ciento y 13 por ciento.
- Las ventas totales se ubicaron en enero-febrero de 2019 en 14 mil 123 casas-habitacionales, lo que representó un alza de 0.88 por ciento, respecto al mismo periodo de 2018.

Evolución marginal

Las ventas subieron para el periodo de enero-febrero.
(Unidades a Enero-Febrero)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

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

ENTIDAD	ENE-FEB 2018	ENE-FEB 2019	VAR.2018/2019
Aguascalientes	293	365	24.57%
Baja California	474	412	-13.08%
Baja California Sur	159	160	0.63%
Campeche	254	54	-78.74%
Chiapas	231	170	-26.41%
Chihuahua	647	731	12.98%
Ciudad de México	954	1,024	7.34%
Coahuila	503	564	12.13%
Colima	109	101	-7.34%
Durango	114	117	2.63%
Guanajuato	739	739	0.00%
Guerrero	181	133	-26.52%
Hidalgo	431	411	-4.64%
Jalisco	1,275	1,310	2.75%
Michoacán	249	297	19.28%
Morelos	382	313	-18.06%
México	1,057	1,110	5.01%
Nayarit	102	115	12.75%
Nuevo León	1,237	1,487	20.21%
Oaxaca	140	65	-53.57%
Puebla	493	445	-9.74%
Querétaro	899	867	-3.56%
Quintana Roo	478	453	-5.23%
San Luis Potosí	433	477	10.16%
Sinaloa	473	449	-5.07%
Sonora	336	354	5.36%
Tabasco	175	99	-43.43%
Tamaulipas	315	271	-13.97%
Tlaxcala	44	46	4.55%
Veracruz	589	567	-3.74%
Yucatán	364	311	-14.56%
Zacatecas	56	106	89.29%
TOTAL	14,000	14,123	0.88%

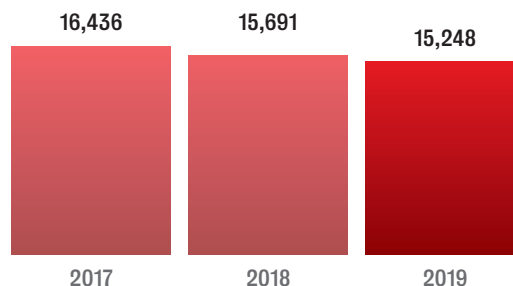
Fuente: Conavi

CONSIGUEN 12 ESTADOS ALZAS EN UNIDADES VENDIDAS

- El segmento de vivienda con un valor entre 537 mil y 940 mil pesos obtuvo resultados divergentes para los primeros dos meses del presente año, de acuerdo a cifras de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).
- Del total, 12 estados obtuvieron variaciones porcentuales positivas para el primer bimestre del presente año, entre los que predominaron Durango, Quintana Roo, Aguascalientes, Campeche, Colima, Coahuila, Sonora, Nayarit, Baja California, Nuevo León, Michoacán y Yucatán.
- Durango logró un alza de 57.3 por ciento, seguida del aumento registrado por Quintana Roo, de 41.2 por ciento; Aguascalientes, con 28.7 por ciento, y Campeche con 27.2 por ciento.
- Los estados que reportaron variaciones porcentuales negativas para el periodo enero-febrero del presente año en la comercialización de vivienda fueron la Ciudad de México, Morelos, Oaxaca, Querétaro, San Luis Potosí y Veracruz.
- Las ventas en la Ciudad de México cayeron 45.7 por ciento en el primer bimestre de 2019, respecto al mismo periodo de 2018, de acuerdo con el análisis de Monitor Inmobiliario.

Ligero tropiezo

En enero-febrero de 2019, la comercialización reportó ligeros descensos. (Unidades en Enero-Febrero)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

(Unidades en Enero-Febrero)

ENTIDAD	ENE-FEB 2018	ENE-FEB 2019	VAR.2018/2019
Aguascalientes	285	367	28.77%
Baja California	589	619	5.09%
Baja California Sur	260	241	-7.31%
Campeche	77	98	27.27%
Chiapas	294	255	-13.27%
Chihuahua	700	675	-3.57%
Ciudad de México	319	173	-45.77%
Coahuila	547	634	15.90%
Colima	141	170	20.57%
Durango	176	277	57.39%
Guanajuato	961	875	-8.95%
Guerrero	343	281	-18.08%
Hidalgo	531	519	-2.26%
Jalisco	1,221	1,190	-2.54%
Michoacán	309	318	2.91%
Morelos	305	188	-38.36%
México	1,466	1,390	-5.18%
Nayarit	137	144	5.11%
Nuevo León	1,196	1,254	4.85%
Oaxaca	190	137	-27.89%
Puebla	524	490	-6.49%
Querétaro	783	579	-26.05%
Quintana Roo	732	1,034	41.26%
San Luis Potosí	485	379	-21.86%
Sinaloa	513	500	-2.53%
Sonora	409	467	14.18%
Tabasco	167	158	-5.39%
Tamaulipas	466	454	-2.58%
Tlaxcala	86	85	-1.16%
Veracruz	872	699	-19.84%
Yucatán	480	492	2.50%
Zacatecas	120	106	-11.67%
TOTAL	15,691	15,248	-2.82%

Fuente: Conavi

SE DEPRIME COMERCIO DE UNIDADES POPULARES

■ Entre enero-febrero de 2019, la vivienda con valor entre 316.9 mil pesos y 537.2 mil pesos se hundieron al ubicarse en 21 mil 120 casas-habitacionales, lo que representó un desplome de 33.3 por ciento, respecto al mismo periodo de 2018, de acuerdo a cifras de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).

■ Las entidades federativas del País que obtuvieron los declives más fuertes fueron Oaxaca, Guanajuato, Michoacán, Tabasco, Yucatán y Querétaro.

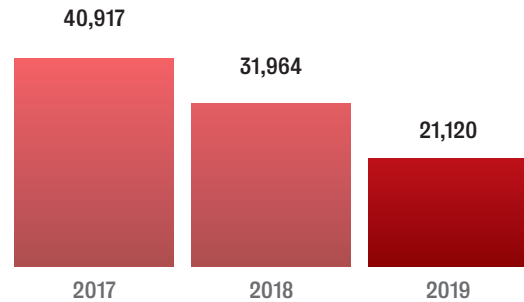
■ El estado de Oaxaca tuvo un desplome de 67.5 por ciento para el primer bimestre de 2019, respecto al mismo periodo de 2018. Mientras que el estado de Guanajuato reportó una baja de 53.5 por ciento para el mismo periodo de estudio, de acuerdo a datos de la Conavi analizados por Monitor Inmobiliario.

■ La entidad federativa de Michoacán registró un descenso de 53.5 por ciento, y el estado de Tabasco obtuvo una disminución de 52.3 por ciento para el lapso de enero-febrero de 2019, respecto al mismo periodo de 2018.

■ Otras entidades que reportaron evidentes descensos fueron Veracruz, con 45.2 por ciento, y Zacatecas, con 43.1 por ciento, según la Conavi.

Se desmoronan ventas

Las ventas totales registraron desplomes en los estados líderes. (Unidades a Enero-Febrero)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

(Unidades vendidas Enero-Febrero)

ENTIDAD	ENE-FEB 2018	ENE-FEB 2019	VAR.2018/2019
Aguascalientes	698	457	-34.53%
Baja California	1,346	1,216	-9.66%
Baja California Sur	114	82	-28.07%
Campeche	67	65	-2.99%
Chiapas	301	202	-32.89%
Chihuahua	1,544	1,209	-21.70%
Ciudad de México	28	26	-7.14%
Coahuila	1,738	1,399	-19.51%
Colima	297	246	-17.17%
Durango	700	472	-32.57%
Guanajuato	1,846	857	-53.58%
Guerrero	215	221	2.79%
Hidalgo	933	604	-35.26%
Jalisco	3,363	1,972	-41.36%
Michoacán	719	334	-53.55%
Morelos	149	100	-32.89%
México	1,265	854	-32.49%
Nayarit	190	112	-41.05%
Nuevo León	5,253	3,959	-24.63%
Oaxaca	191	62	-67.54%
Puebla	748	446	-40.37%
Querétaro	413	214	-48.18%
Quintana Roo	1,688	1,120	-33.65%
San Luis Potosí	535	402	-24.86%
Sinaloa	981	630	-35.78%
Sonora	1,027	725	-29.41%
Tabasco	397	189	-52.39%
Tamaulipas	2,026	1,376	-32.08%
Tlaxcala	154	93	-39.61%
Veracruz	1,537	841	-45.28%
Yucatán	953	477	-49.95%
Zacatecas	278	158	-43.17%
TOTAL	31,694	21,120	-33.36%

Fuente: Conavi

SE DERRUMBAN LAS VENTAS DE UNIDADES ECONÓMICAS

■ En el lapso de enero-febrero de 2019, las ventas de unidades económicas, casas-habitacionales con valor hasta de 316 mil 964 pesos, tuvieron declives significativos, de acuerdo a datos de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).

■ Las ventas de vivienda económica totalizaron en mil 552 casas-habitacionales para enero-febrero de 2019, lo que representó un desplome de 88.8 por ciento, respecto al mismo periodo de 2018.

■ De acuerdo a cifras oficiales de la Conavi analizadas por Monitor Inmobiliario, la colocación de vivienda económica reportó declives pronunciados en Ciudad de México, Querétaro, Nayarit, Puebla, Morelos, el Estado de México, Campeche y Oaxaca.

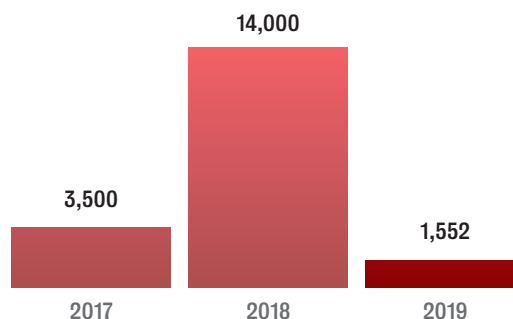
■ En el periodo de enero-febrero de 2019, la Ciudad de México reportó un descenso de 99.5 por ciento; seguida de Querétaro, con una caída de 99.4 por ciento, y Nayarit, con 99 por ciento.

■ La totalidad de las entidades federativas vieron declives importantes en el periodo de enero-febrero de 2019.

■ Prácticamente ningún estado incrementó ventas de este segmento.

Tocan fondo

(Unidades a Enero-Febrero)



Fuente: Conavi

Y por entidad federativa

(Unidades vendidas a Enero-Febrero)

ENTIDAD	ENE-FEB 2018	ENE-FEB 2019	VAR.2018/2019
Aguascalientes	293	76	-74.1%
Baja California	474	106	-77.6%
Baja California Sur	159	5	-96.9%
Campeche	254	5	-98.0%
Chiapas	231	13	-94.4%
Chihuahua	647	226	-65.1%
Ciudad de México	954	5	-99.5%
Coahuila	503	40	-92.0%
Colima	109	4	-96.3%
Durango	114	18	-84.2%
Guanajuato	739	47	-93.6%
Guerrero	181	6	-96.7%
Hidalgo	431	12	-97.2%
Jalisco	1,275	220	-82.7%
Michoacán	249	14	-94.4%
Morelos	382	6	-98.4%
México	1,057	18	-98.3%
Nayarit	102	1	-99.0%
Nuevo León	1,237	222	-82.1%
Oaxaca	140	3	-97.9%
Puebla	493	7	-98.6%
Querétaro	899	5	-99.4%
Quintana Roo	478	38	-92.1%
San Luis Potosí	433	14	-96.8%
Sinaloa	473	51	-89.2%
Sonora	336	159	-52.7%
Tabasco	175	6	-96.6%
Tamaulipas	315	129	-59.0%
Tlaxcala	44	8	-81.8%
Veracruz	589	51	-91.3%
Yucatán	364	40	-89.0%
Zacatecas	56	7	-87.5%
TOTAL	14,000	1,552	-88.8%

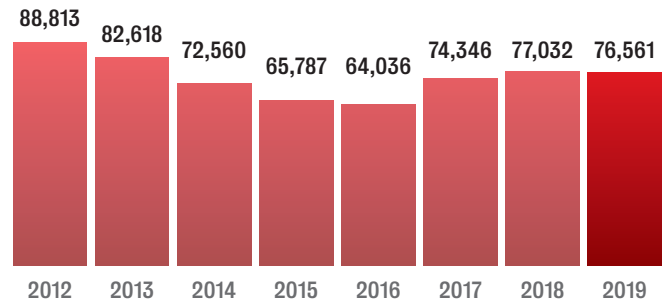
Fuente: Conavi

ES GUANAJUATO LÍDER CON MÁS HOMICIDIOS

- Guanajuato lideró el ranking de homicidios en el País en el primer trimestre de 2019, según el Semáforo Delictivo.
- Derivado de la violencia de grupos criminales principalmente por los efectos de la guerra contra el “huachicol”, los homicidios en el estado de Guanajuato se elevaron, ocupando el primer lugar, con la cifra de 727 casos.
- En el ranking de homicidios le siguieron Estado de México, Baja California y Jalisco con los mayores delitos en el primer trimestre, de acuerdo con las cifras oficiales.
- El Estado de México reportó una cifra de 686 incidentes, seguida por Baja California, con 599 delitos, y Jalisco con 578 homicidios.
- Las entidades de Nuevo León, Tabasco y Quintana Roo destacaron con las mayores variaciones porcentuales en homicidios en los primeros tres meses del presente año.
- En el primer trimestre de 2019 los homicidios totales en el País registraron un alza de 9.7 por ciento contra 2018.
- Los incidentes totales a autos, casas y homicidios, se ubicaron en 76 mil 561 incidentes, lo que representó un descenso de 0.6 por ciento, respecto al mismo periodo de 2018.

Bajan incidentes totales

(Enero-Marzo, suma de robos a autos, vehículos y homicidios)



Fuente: Semáforo Delictivo

Radiografía del delito

(Robos a casa-habitación, vehículos y homicidios)

ESTADOS	VEHÍCULOS	HOMICIDIOS	CASAS	TOTAL	VAR.17-18
Aguascalientes	713	25	595	1,333	-22.5%
Baja California	4,743	599	1,953	7,295	25.8%
Baja California Sur	238	28	541	807	-25.7%
Campeche	145	10	30	185	21.7%
Chiapas	613	126	211	950	3.3%
Chihuahua	1,259	477	790	2,526	8.2%
Colima	280	152	563	995	-3.8%
Coahuila	208	67	428	703	-1.3%
Ciudad de México	3,485	379	1,834	5,698	27.2%
Durango	189	31	771	991	-29.6%
Guanajuato	1,137	727	734	2,598	9.1%
Guerrero	860	393	61	1,314	-23.1%
Hidalgo	1,489	67	747	2,303	20.4%
Jalisco	5,745	578	2,005	8,328	54.5%
México	12,460	686	2,000	15,146	-5.6%
Michoacán	1,766	337	449	2,552	-8.1%
Morelos	833	162	449	1,444	2.6%
Nayarit	129	35	29	193	-42.7%
Nuevo León	346	263	596	1,205	1.8%
Oaxaca	833	212	366	1,411	0.8%
Puebla	3,224	296	578	4,098	-4.3%
Querétaro	1,364	48	877	2,289	-4.7%
Quintana Roo	736	171	807	1,543	18.4%
San Luis Potosí	928	108	421	1,457	0.6%
Sinaloa	1,202	185	81	1,468	-11.7%
Sonora	752	178	111	1,041	-5.2%
Tabasco	1,207	143	599	1,949	3.6%
Tamaulipas	855	174	561	1,590	-22.1%
Tlaxcala	526	33	22	581	-13.7%
Veracruz	1,693	348	460	2,501	-30.6%
Yucatán	68	9	350	427	19.9%
Zacatecas	404	118	167	689	-13.8%
TOTAL	49,420	7,236	19,905	76,561	-0.6%

Fuente: Semáforo Delictivo

Cae 16% producción de vivienda en el País

Por NESTOR ALANIS
 MONITOR INMOBILIARIO

Al cierre de primer bimestre del año, la producción de vivienda en el País registró un retroceso de 15.7 por ciento con respecto al mismo periodo de 2018.

De acuerdo a Monitor Inmobiliario en base a cifras del Registro Único de Vivienda, se produjeron 23 mil 395 casas-habitación entre enero y febrero de este año, contra 27 mil 740 del mismo periodo del 2018, lo que implicaría una desaceleración del tren de vivienda.

Por tipo de vivienda destacó la caída de la edificación vertical, con una baja de 16.8 por ciento, en tanto la horizontal bajó 15.3 por ciento.

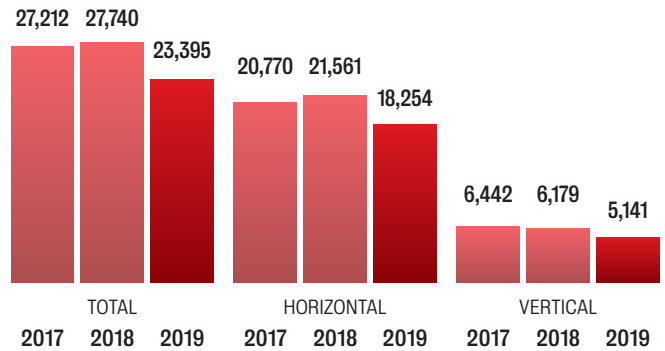
A nivel estatal, sólo seis entidades reportaron una mayor producción de vivienda que fueron: Baja California Sur, Coahuila, Nayarit, Quintana Roo, San Luis Potosí y Zacatecas.

La entidad nayarita reportó el mayor incremento en la producción con 165 por ciento, al pasar de 51 a 135 unidades entre el primer bimestre de 2018 y el mismo lapso de 2019.

En contraste, Guerrero y Querétaro reportaron caídas del 67 y 60 por ciento, respectivamente en los dos primeros meses del año, de acuerdo con las cifras oficiales.

Producen menos

(Cifras en el primer bimestre de cada año)



FUENTE: Monitor Inmobiliario con información del Registro Único de Vivienda



Será vivienda uno de los ejes para el crecimiento económico

Por ENRIQUE ÁVILA
MONITOR INMOBILIARIO

El sector vivienda constituirá uno de los pilares para que el País consiga crecer al 6 por ciento hacia finales de 2024 y que en el sexenio de Andrés Manuel López Obrador se registre un avance promedio del 4 por ciento por año.

De acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo, (PND), en el sexenio se pretende impulsar la producción de vivienda en sus diferentes modalidades, además de mejorar las condiciones de accesibilidad y conectividad de los fraccionamientos.

En 2016, el INEGI estimó que alrededor de unas 3 millones de viviendas habitadas no contaban con escrituras de un total de 32 millones.

Además, en el País existe una demanda anual de un millón de viviendas que supera en un 50 por ciento la oferta.

Para efecto de solventar este rezago, el Gobierno federal pretende fortalecer los Registros Públicos de la Propiedad, además de los catastros.

También propone la participación de la banca privada y de desarrollo, aunado a las instituciones públicas hipotecarias y microfinancieras para impulsar el financiamiento al sector.

Estrategias sexenales

- Impulsar la reparación, reconstrucción y reubicación de vivienda afectada por fenómenos naturales.
- Impulsar la producción de vivienda en sus diferentes modalidades.
- Promover y otorgar financiamiento de vivienda adecuada.
- Regularizar la situación patrimonial y dar certeza jurídica.
- Promover la participación del sector financiero en el otorgamiento de financiamiento.





Al rescate de edificios en CDMX

Por NESTOR ALANIS
 MONITOR INMOBILIARIO

Desarrolladores inmobiliarios del sector privado propusieron restablecer la habitabilidad el Centro Histórico de la Ciudad de México a través de la recuperación de unas 34 edificaciones que podrían convertirse en viviendas de renta temporal.

Representantes de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) establecieron que es necesario aprender a preservar los monumentos históricos y fusionarlos con las ciudades, lo que además resuelve el problema de movilidad.

El presidente del organismo, Pablo I. Vásquez, dijo que si bien los edificios son dignos de preservación, hay que buscar la manera de integrarlos al crecimiento de la población, sobre todo en el tema de la habitabilidad.

El reto de las autoridades es mantener las condiciones de habitabilidad, basados en seguridad, infraestructura, servicios, entre otros, para atraer el capital privado hacia ellos, indicaron.

En el Centro Histórico de la Ciudad de México se abrieron una gran cantidad de locales en la parte baja de los edificios y las primeras y segundas plantas quedaron totalmente desaprovechadas, y los empezaron a usar como bodegas.

La idea es darle un nuevo auge al Centro Histórico a través de la reutilización de esos para hacerlos pequeños departamentos con solo lo necesario, para que viva una persona que tal vez solo lo ocupe entre semana por la facilidad en la movilidad que ello le daría.

CON INFORMACIÓN DE NOTIMEX

Demanda FIABCI apoyar vivienda

Por AUDREY VELA
 MONITOR INMOBILIARIO

De no reiniciar de inmediato la actividad en el sector vivienda, la industria podría detener su ritmo de crecimiento y se pararían nuevas inversiones, advirtió el presidente de la Federación Internacional del Estado Real (FIABCI) para las Américas, Tony Hanna.

Expuso que con la actual Administración federal la industria de la vivienda continúa a la espera de los programas a realizarse, sin que hasta hoy haya claridad sobre lo que se hará de aquí en adelante.

“Si no logramos apurarnos para que estos programas que iban caminando muy bien sigan haciéndolo, podemos caer en que realmente el sector no siga creciendo a los niveles que lo venía haciendo, y eso es muy peligroso para la economía del país”, dijo en entrevista con medios de comunicación.

Señaló que si bien el Gobierno federal está en un compás de espera, también está completamente “desencanchado”, si se considera que el sector inmobilia-

rio representa en la actualidad 14.1 por ciento del Producto Interno Bruto (PIB).

Tony Hanna manifestó que hoy se ve en la Cámara de Diputados que se autoriza muchísimo menos para el subsidio de la vivienda, en tanto que los constructores siguen a la espera de saber cómo se va a subsanar el déficit del Gobierno.

Resulta irónico, dijo, que el mismo Gobierno federal diga hoy que concentrará su atención en los más pobres, pero al mismo tiempo se retira el subsidio y las viviendas suben de precio, a lo que se suma la falta de financiamiento para el sector.

En su opinión, hay muchos programas del anterior Gobierno que se estaban haciendo bien y no tendrían por qué desaparecer, y por el contrario, se deberían agregar nuevos programas funcionales.

El presidente para las Américas del organismo que representa a más de 2 millones de agentes inmobiliarios en el mundo, llamó a las autoridades del sector para que ya se salga de este compás de espera y se reactive a la industria.

CON INFORMACIÓN DE NOTIMEX





REPORTE ELABORADO POR VELA MEDIA PARA REALTY WORLD MÉXICO.

