

VIVIENDA Y CIUDAD

retos y oportunidades

Arq. Sara Topelson

La vivienda en México 2023

- El programa Nacional de Vivienda 2019-2024 (PNV) y las normas de operación 2021 favorecen la autoconstrucción y la autoproducción.
- Baja producción de vivienda.
- Encarecimiento de los materiales de construcción, suelo y vivienda.
- Incremento en la venta de vivienda usada.
- Ausencia de créditos para el sector informal (55.4% del total de empleos).
- Incremento en la tasa de interés hipotecario.
- 30% de los hogares no pueden acceder a una vivienda.

ESTADO DE LA VIVIENDA

- Escasez de oferta, en segmentos bajos.
- Encarecimiento y escasez de suelo
- Incremento en materiales de construcción
- Complejidad en la tramitología y disponibilidad de servicios
- Desperfilamiento del mercado
- Ajustes en las tasas de interés
- Recesión económica a nivel mundial
- Incertidumbre en la inversión

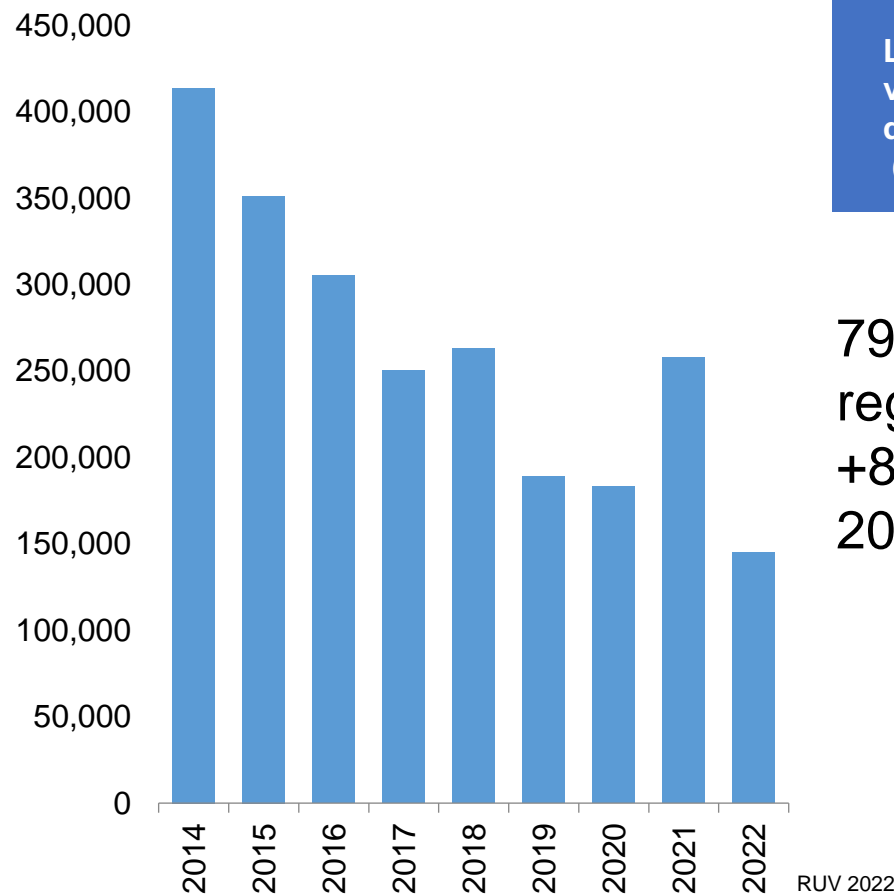


Cemento y concreto: **+14.9%.**



Aglutinantes cal, yeso y mortero: **+18.3%.**

Registro de vivienda



2022:

La menor cantidad de vivienda registrada en RUV desde el 2014 (-43.8% vs. 2021).

79,000 viviendas registradas junio 2023 +8% mismo periodo 2022

Créditos para adquisición	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2TRI2023
viviendas nuevas	604,842	588,339	532,818	421,494	405,437	333,832	310,969	313,161	295,167	73,320
viviendas existentes	212,454	199,990	189,686	191,661	216,064	202,797	186,694	228,241	214,484	56,927
Total	817,296	788,392	713,504	613,155	621,501	536,629	497,663	5,414,020	509,651	130,247

TIEMPOS DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con el RUV se pueden distinguir tres momentos específicos:

1. **Preparación**, tiempo entre el registro de vivienda y verificación de obra.
2. **Construcción**.
3. **Venta**, tiempo transcurrido entre la obtención de certificado de habitabilidad y se origina la vivienda.

Durante 2022, el tiempo mediano de construcción rondó los **425 días (un año y dos meses)**, esto es **124 días más que 2021 (4 meses)**.



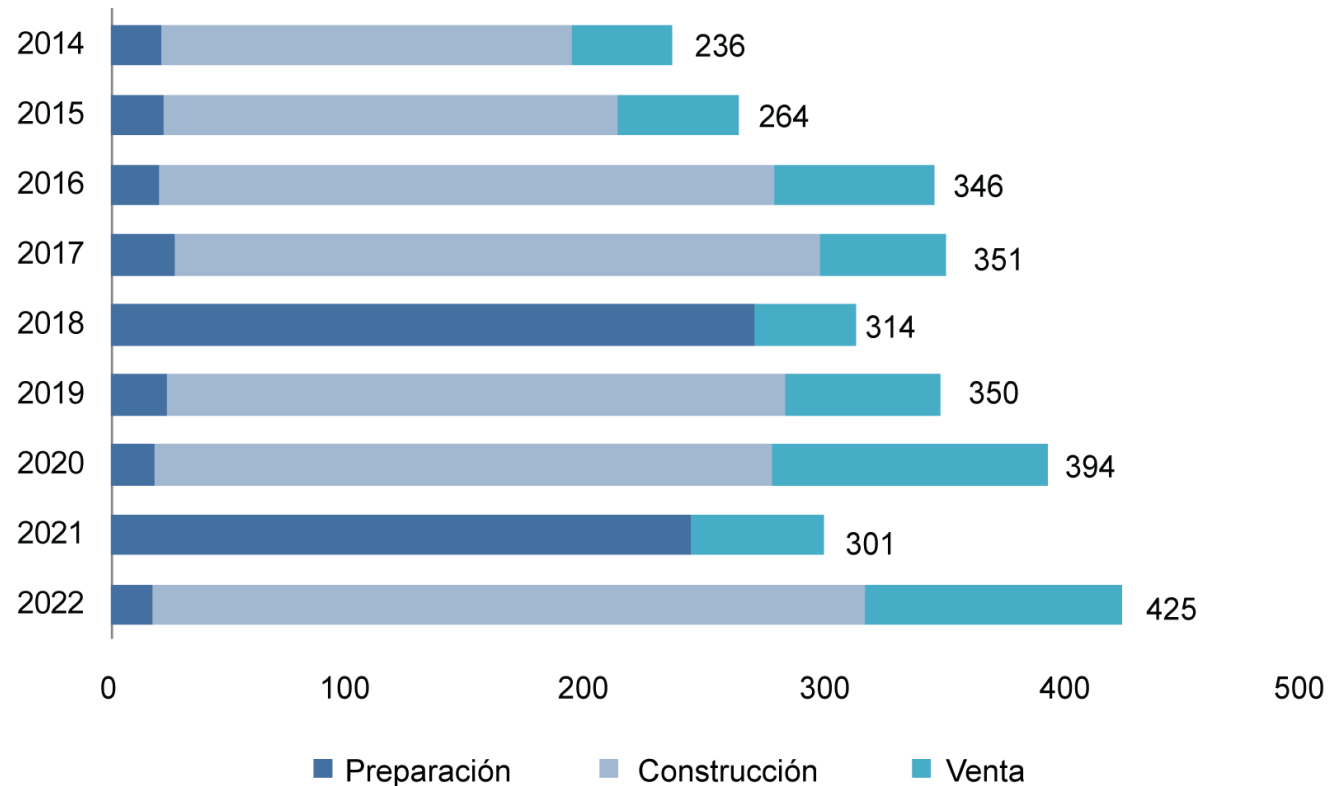
El tiempo mediano de venta creció

91.2%

en 2022, respecto al 2021.

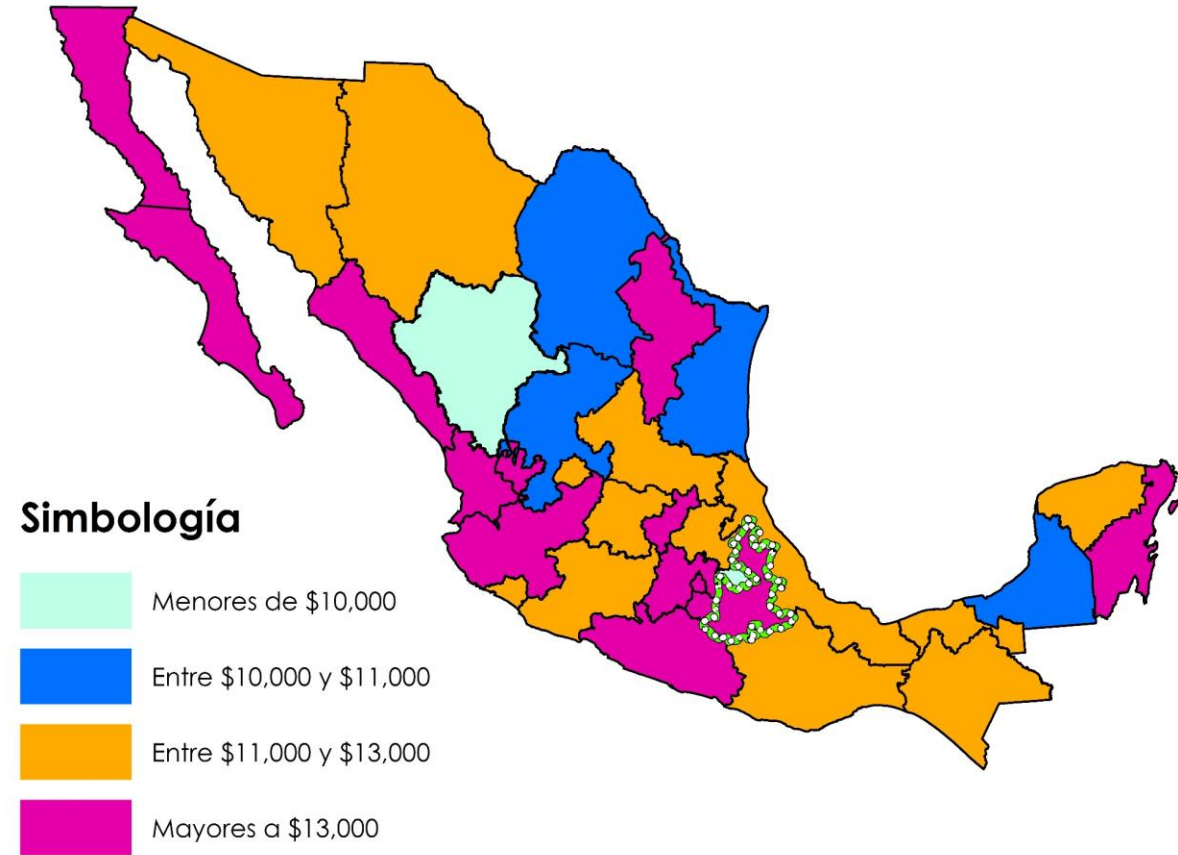
109 días (+52 días).

Tiempos de construcción, 2014-2022



Precio promedio m² de construcción de vivienda por Entidad Federativa

2021



2022



KEYPOINTS

2024 será año electoral, históricamente el mercado se podría contraer al iniciar el sexenio. 2023, ha repuntado la producción de vivienda de manera conservadora, a partir del análisis del mercado.

Financiamientos	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Infonavit + Fovissste Vivienda Nueva	387,810	329,222	301,115	300,308	301,493	272,895	270,051	239,715	211,415	207,610	195,880	175,909

El último trimestre de **2022**, presentó un **incremento en el registro de vivienda del 3%** al compararlo con 2021. Puede ser indicativo de recuperación a mediano plazo en el sector.

A pesar de que hay un incremento en las tasas, siguen siendo atractivas históricamente. Por lo que es buen momento de comprar.

Venta de vivienda nueva en las 4 principales ciudades del país

Cierre 4T-2022 17,346 unidades desplazadas +4.8% v.s. 2021.

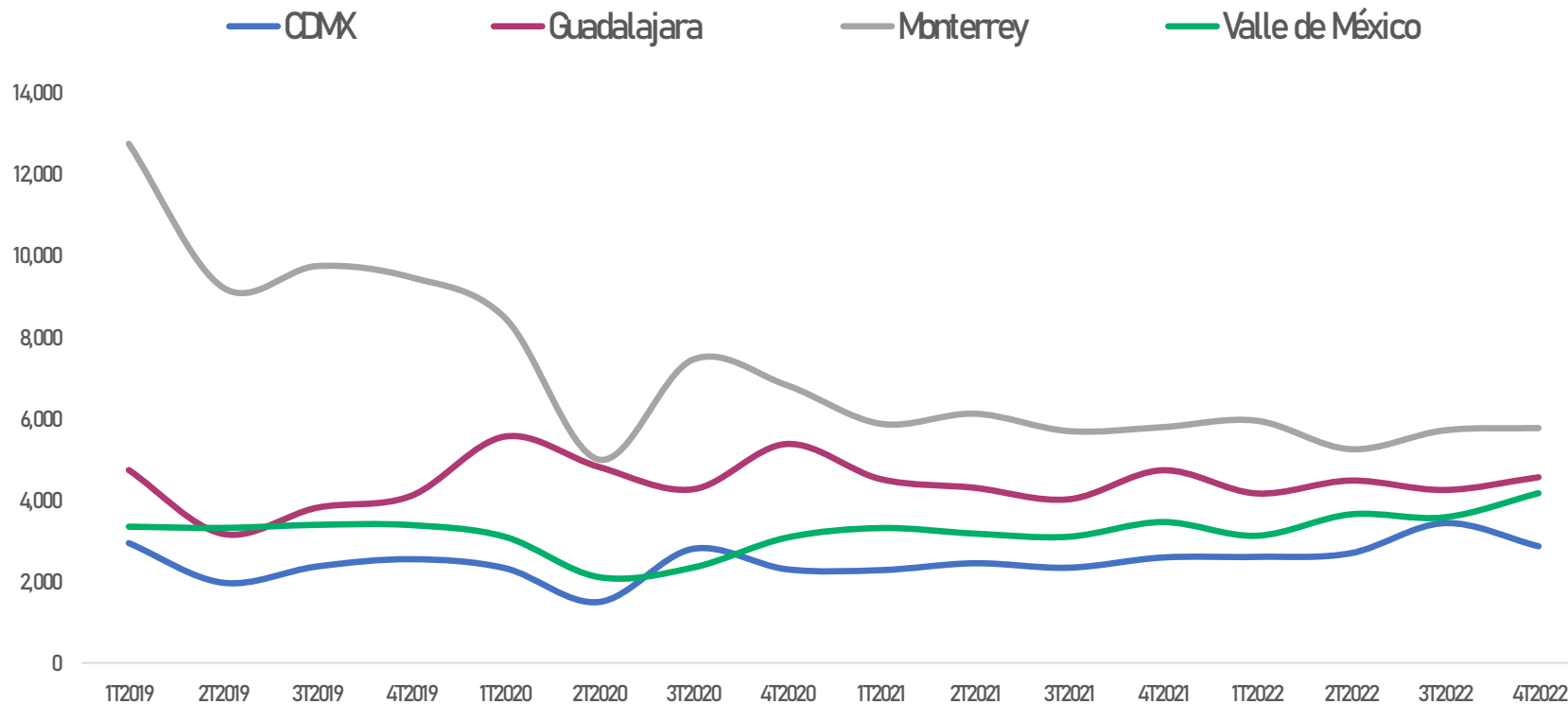
Ventas:
+33% ZM Monterrey,
+26% Guadalajara,
+24% Valle de México
+17% CDMX.

CDMX +10.6% 4T2022, disminución (-)16.5% con respecto al 3T2022.

CDMX números alentadores en segmentos Medios, sin llegar a los niveles de ventas del 2017.

Evolución de las unidades vendidas

Monterrey mantiene una desaceleración en los ritmos de ventas, debido a la menor producción de vivienda social, que equivale a más del 50% de su colocación.



Fuentes: Tinsa, Analytics INCOIN

Valle de México= Corresponde a los municipios del Estado de México e Hidalgo.

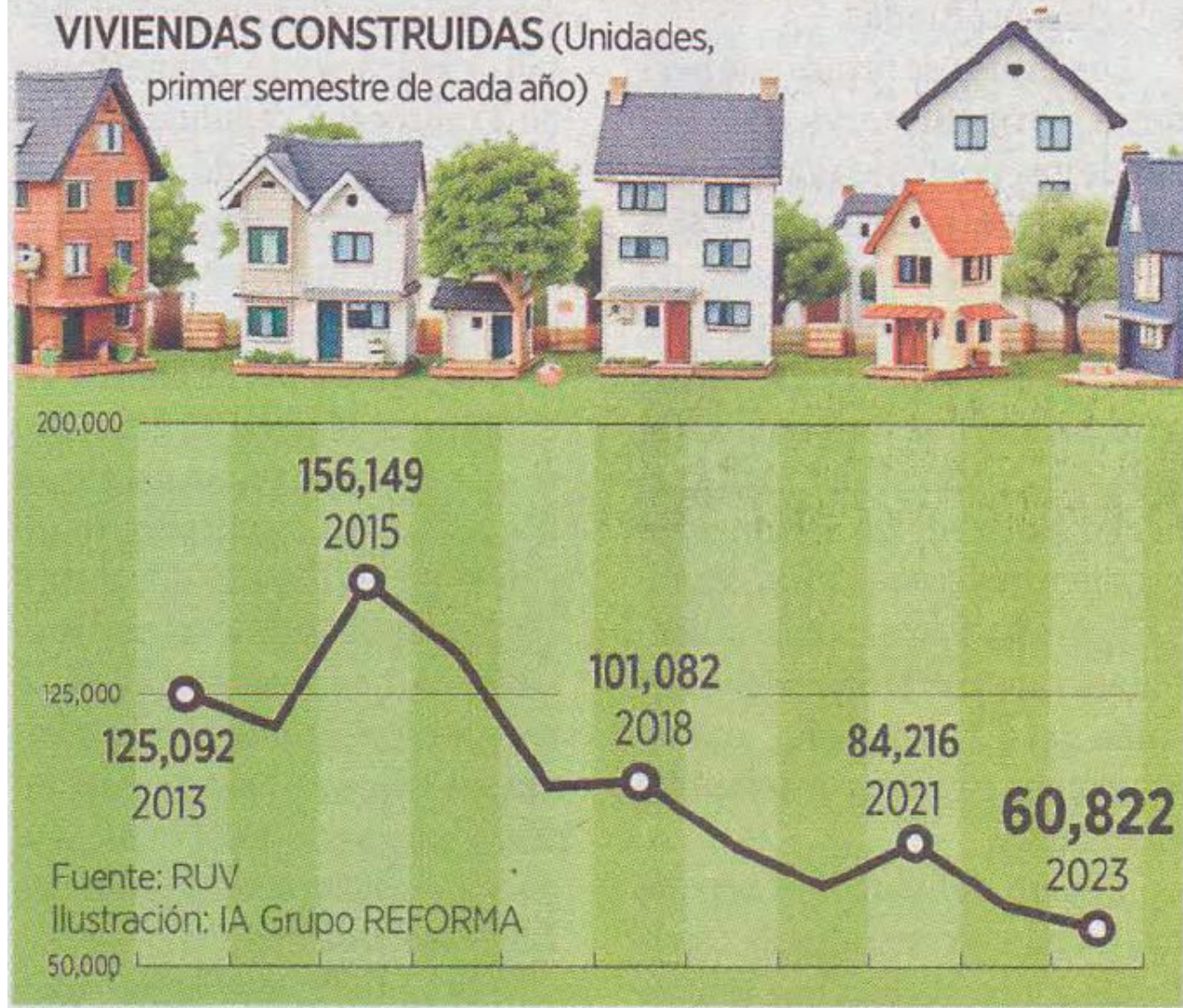
Menos producción de vivienda en México

- Menor oferta se debe a baja capacidad de crédito de usuarios.
- Reducción en la Producción de vivienda, la más baja desde 2013.
- 1-TRI2023 (-)9% que al 1-TRI2022
- Vivienda de Interés social:
 - 22% en 2022 v.s. 2021
- El Total de vivienda económica cayó de 44% a 36% desde 2013.

De mal en peor

La producción de casas en el País cerró el primer semestre del año con el menor volumen desde 2013.

VIVIENDAS CONSTRUIDAS (Unidades, primer semestre de cada año)



Incrementos de población y superficie

Año	Población	Superficie* Hectáreas
1980	1,111,266	4,871
2000	2,269,995	56,619
2005	2,523,321	58,393
2010	2,728,790	61,301

Incremento en el periodo 1980-2010

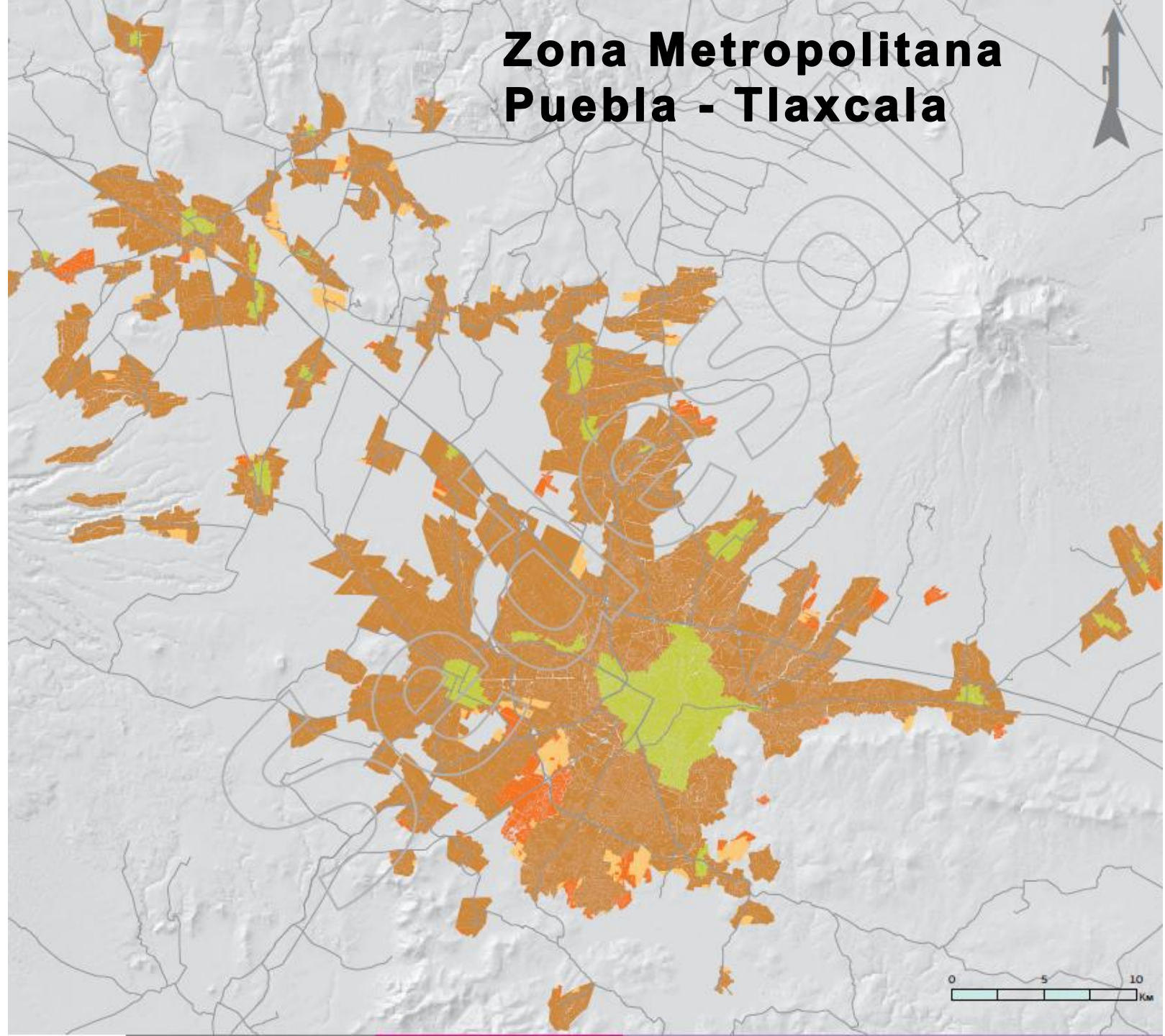
2.46 veces 12.58 veces

*Incluye únicamente manzanas

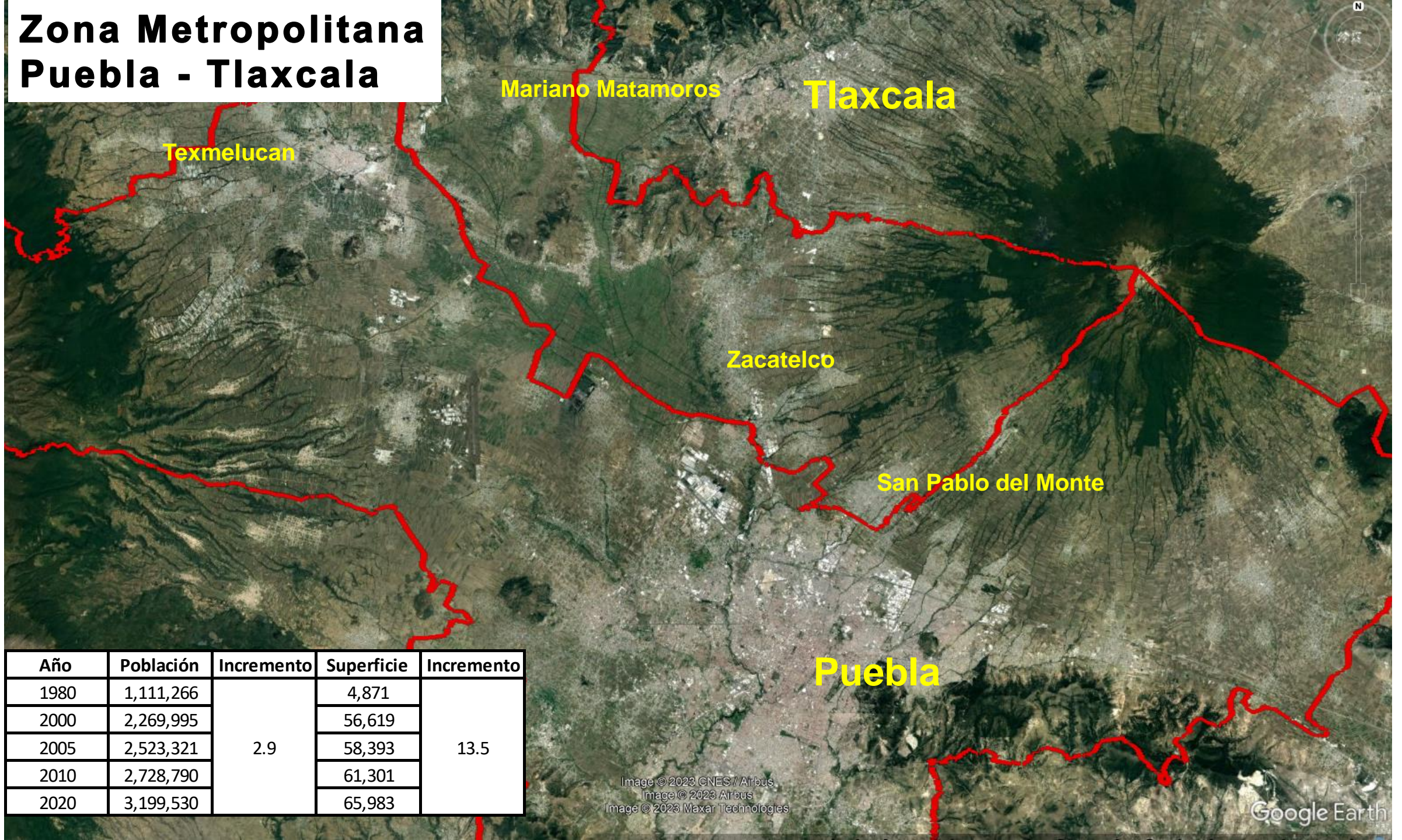
Superficie, población y densidad

Superficie bruta* (Ha)	72,117
Densidad población (hab/Ha)	36.00
Densidad viviendas (viv/Ha)	8.78

Zona Metropolitana Puebla - Tlaxcala



Zona Metropolitana Puebla - Tlaxcala



Año	Población	Incremento	Superficie	Incremento
1980	1,111,266	2.9	4,871	13.5
2000	2,269,995		56,619	
2005	2,523,321		58,393	
2010	2,728,790		61,301	
2020	3,199,530		65,983	

Image © 2023 CNES / Airbus
Image © 2023 Airbus
Image © 2023 Maxar Technologies

**Perímetrosros
de
Contención
Urbana PCU**

**2018
SEDATU**



Empleo



Servicios



Crecimiento

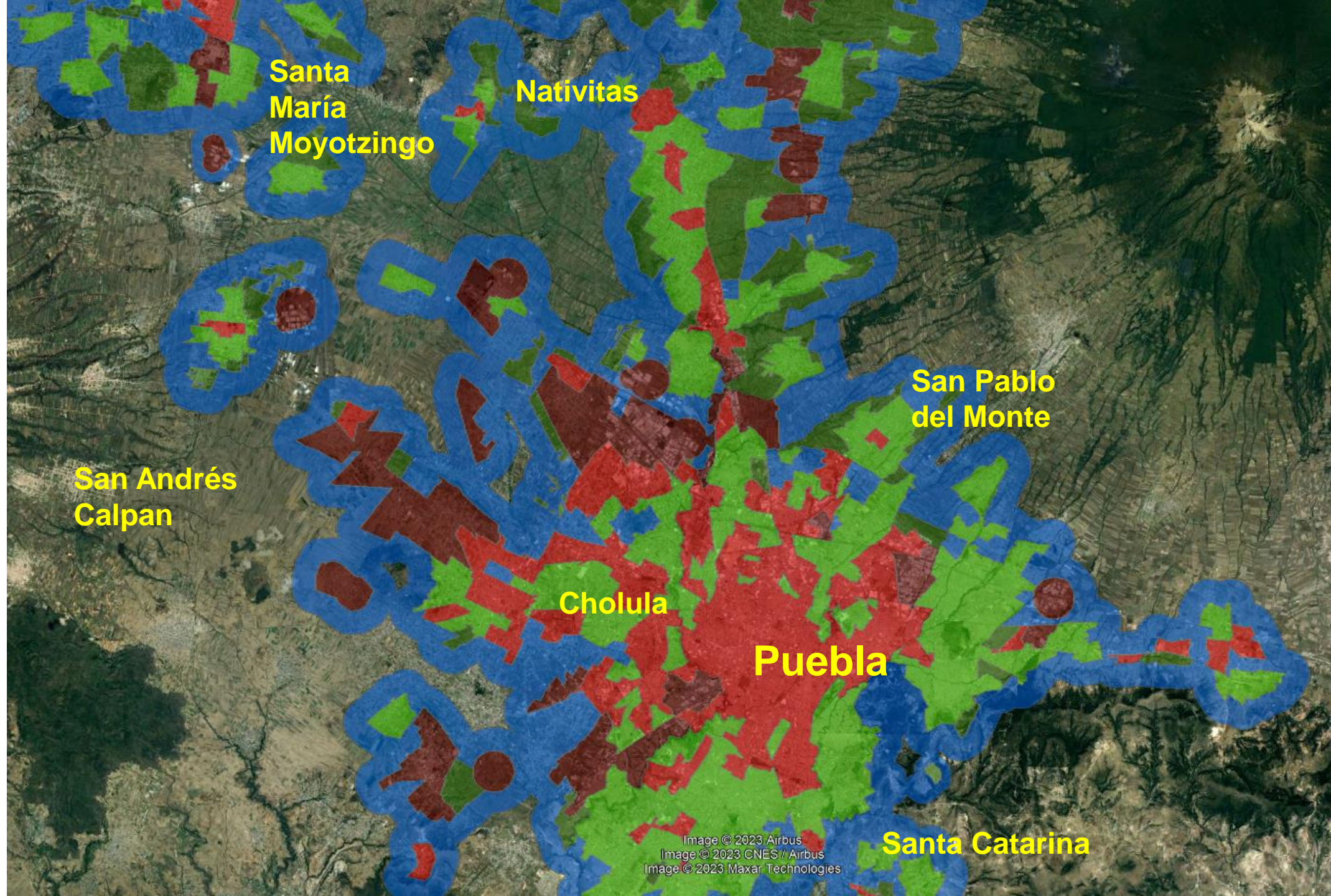


Image © 2023 Airbus
Image © 2023 CNES / Airbus
Image © 2023 Maxar Technologies

**Santa
María
Moyotzingo**

Nativitas

**San Pablo
del Monte**

**San Andrés
Calpan**

Cholula

Puebla

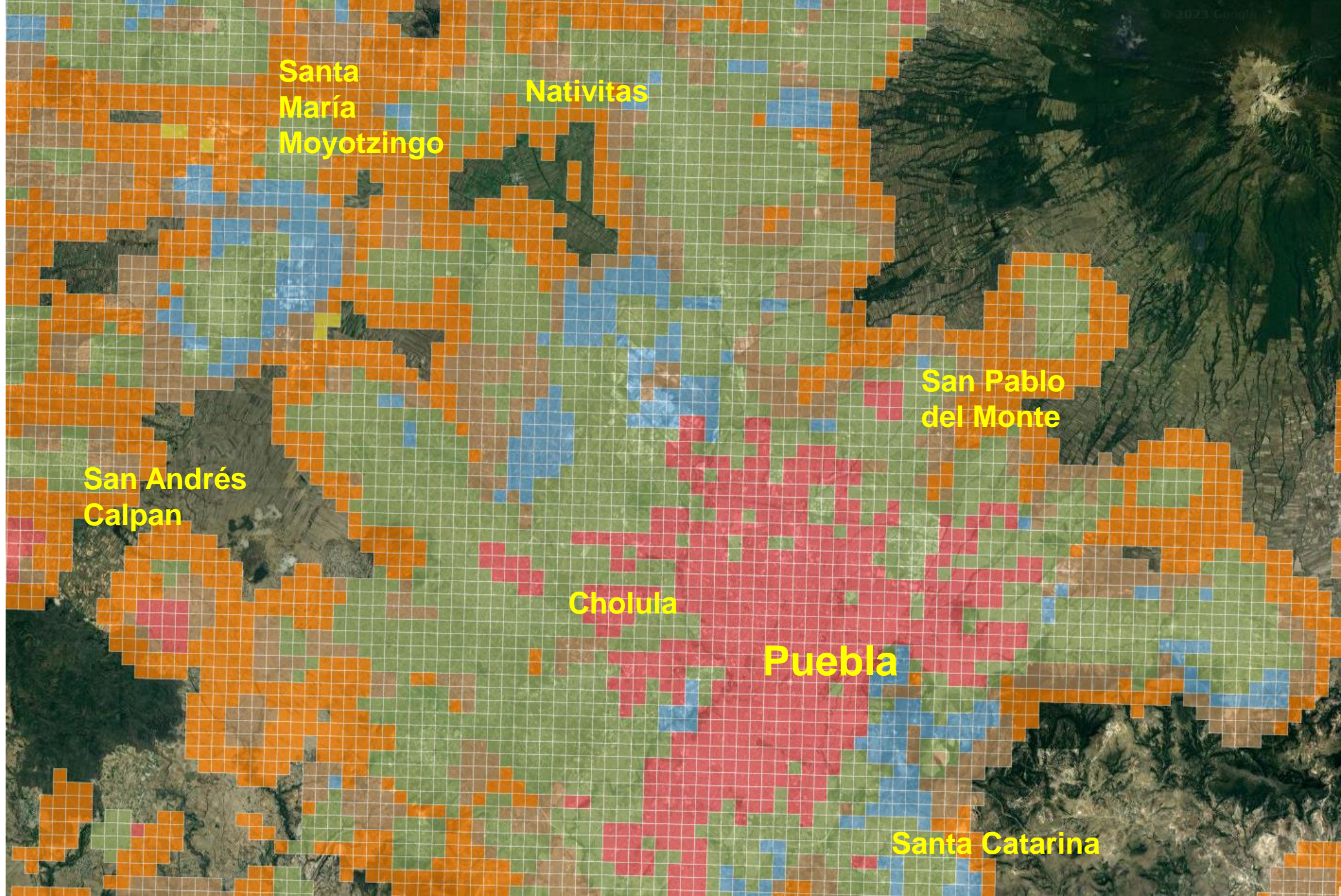
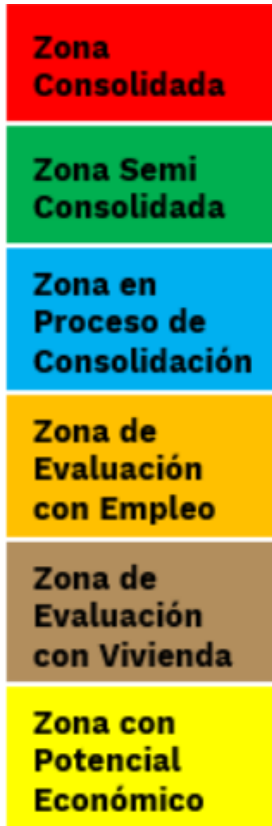
Santa Catarina

Image © 2023 Airbus
Image © 2023 CNES / Airbus
Image © 2023 Maxar Technologies

Fechas de imágenes: 5/19/2023 19°06'46.72" N 98°13'03.64" O elevación

Zonas de Consolidación Urbana **ZCU**

2023
SEDATU,
INFONAVIT, RUV



Consecuencias de la expansión urbana

- Crecimiento urbano disperso periférico
- Usos de suelo no compatibles
- Lotes abandonados o subutilizados
- Especulación urbana
- Ignorancia en la aplicación de instrumentos de planeación
- Asentamientos informales
- Segregación espacial
- Zonas carentes de servicios

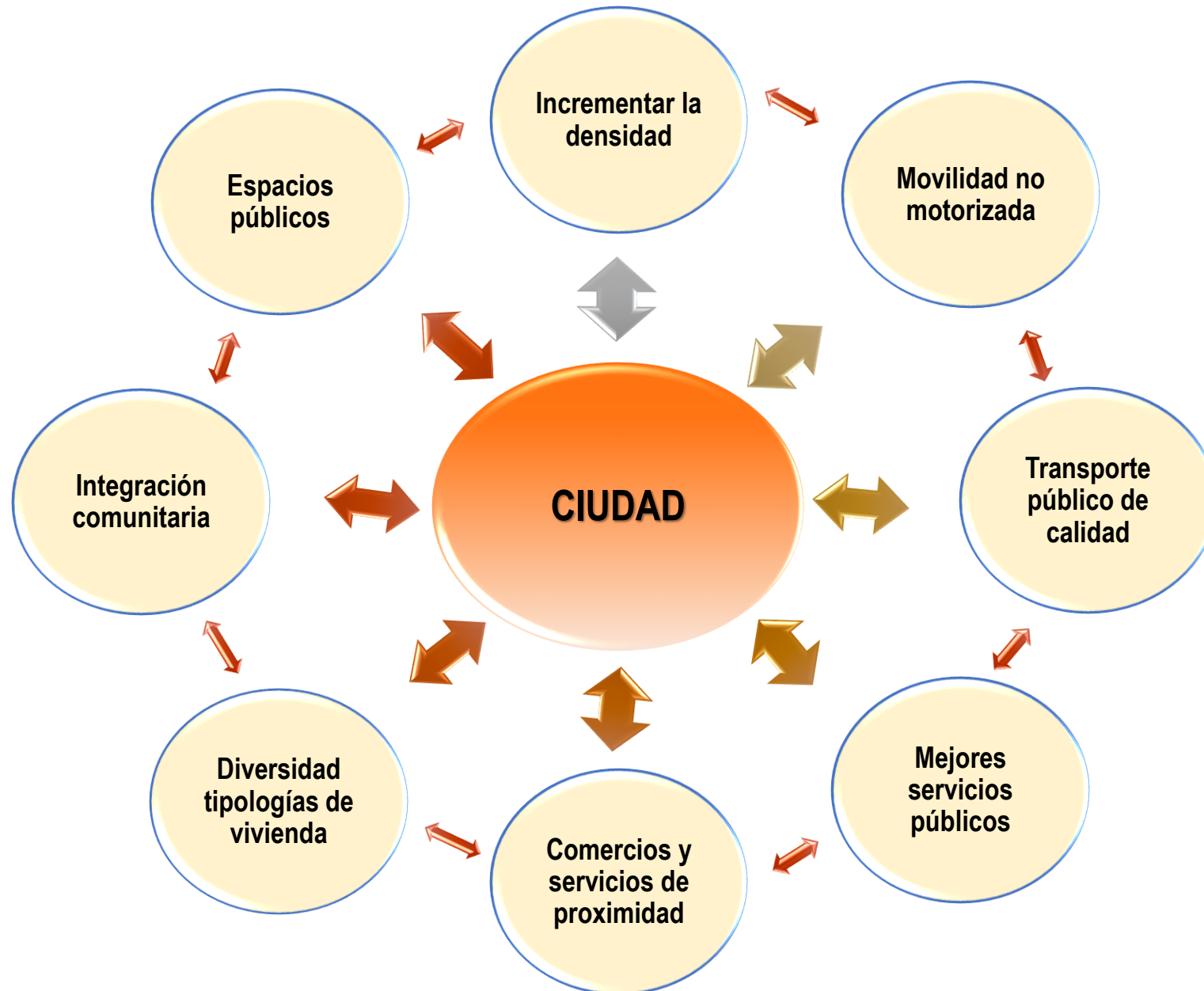


Beneficios de la ciudad compacta

- Uso eficiente del suelo
- Ahorro en costos de construcción de infraestructura
- Desarrollo económico
- Sustentabilidad
- Equidad social
- Ahorro en costos de mantenimiento de infraestructura
- Crecimiento verde

Al incrementar **estratégicamente** el número de unidades habitacionales por hectárea, las ciudades no solo atenderán los objetivos de la sustentabilidad, también serán más competitivas, resilientes y atractivas para vivir.

DENSIDAD – CIRCULO VIRTUOSO



Más vivienda social para satisfacer mercado en Puebla

- **Déficit de vivienda social**
- **Monto de crédito insuficiente** para acceder a una vivienda (precio promedio 2023 \$985,000, Canadevi)
- San Andrés Cholula y San Pedro Cholula, ofertan vivienda \$800,000 - 1.9 mdp.
- **Gentrificación**
- Urgente integrar **banco de tierra para vivienda de interés social**



Preferencias de las familias en vivienda

- No quieren irse a vivir a la periferia de la ciudad
- La carencia de dotación de servicios (agua, luz, etc.), genera mayores gastos
- Deficiencia de transporte público
- Vivir en el centro de Puebla se considera “un lujo”
- Venta de vivienda en periferia de Puebla tarda hasta 8 meses
- Las familias prefieren adquirir casas usadas en la zona centro, “para no irse tan lejos”



Hasta 40% del salario gasto en movilidad Puebla

Datos positivos MÉXICO 2022

El Producto Interno Bruto creció a una tasa anual de 3.7% al cuarto trimestre de 2022.

- El **PIB de la construcción aumentó 2.6%**.
- La **percepción de la situación del país mejoró 2.5%** y la posibilidad del hogar de comprar bienes durables (muebles y electrodomésticos) incrementó 5.8%.
- La **Inversión Fija Bruta (IFB) subió 6.0%**; la de la **construcción aumentó 1.07%**.
- El Índice de Confianza Empresarial del **sector construcción se incrementó 2.56%**.
- El número de trabajadores inscritos en el IMSS² en 2022 incremento 4.3%, correspondiente a 752,748 empleos adicionales v.s. 2021.
- El **salario mínimo general aumentó 20% en 2023** de \$172.87 a \$207.44 pesos diarios.

Debilidades MÉXICO 2022

- La **inversión en la construcción de vivienda disminuyó -4.4%**.
- La **Tasa de Desempleo Abierto** (TDA) presentó un **aumento de 3.3%**.
- El Indicador de **confianza del consumidor disminuyó -0.46%**.
- La tasa de **interés hipotecaria** promedió un **alza de 10.73%**.
- La originación acumulada de **créditos hipotecarios** fue de 491,500 acciones, una variación de **-3.6%**.
- La **política monetaria restrictiva de Banxico** propicia el **aumento en la inflación** y el incremento de la **tasa de fondeo desde 2020; de 4.25% a 10.5%**.
- La **variación anual de 7.8% en la inflación** superó los rangos previstos por Banxico.

RETOS y CONSECUENCIAS y en el sector vivienda

- **Desperfilamiento** de la Población Económicamente Activa.
- Retos en la construcción de vivienda vertical – **densidad. (4,6,8 pisos).**
- Zonas de Consolidación Urbana **ZCU** sustituyen Perímetros de Contención Urbana, **PCU** - RUV - Infonavit - SEDATU.
- Impacto del **incremento en los costos de los materiales construcción.**
- Papel estratégico de las ONAVIS en el fortalecimiento del sector.
- Hipoteca digital.

GRACIAS

Arq. Sara Topelson