

DISTRITO FEDERAL

El Distrito Federal está integrado por 16 Delegaciones. Cuenta con una población total de 8,720,916 habitantes al año 2005 (II Censo de población y vivienda 2005. INEGI); presenta una tasa de crecimiento poblacional del 0.3% para el periodo 2000-2010. La población total del DF equivale al 8.5% del total de habitantes de la República Mexicana

Proyecciones de población.

Municipio	Número de Habitantes		
	2000	2005	2010
Alvaro Obregón	687,020	706,567	721,500
Azcapotzalco	441,008	425,298	415,123
Benito Juárez	360,478	355,017	361,624
Coyoacán	640,423	628,063	620,493
Cuajimalpa de Morelos	151,222	173,625	194,405
Cuauhtémoc	516,255	521,348	531,338
Gustavo A. Madero	1,235,542	1,193,161	1,157,362
Iztacalco	411,321	395,025	382,887
Iztapalapa	1,773,343	1,820,888	1,860,402
Magdalena Contreras, La	222,050	228,927	235,765
Miguel Hidalgo	352,640	353,534	357,499
Milpa Alta	96,773	115,895	134,361
Tláhuac	302,790	344,106	382,218
Tlalpan	581,781	607,545	623,970
Venustiano Carranza	462,806	447,459	434,859
Xochimilco	369,787	404,458	432,946
TOTAL ESTATAL	8,605,239	8,720,916	8,846,752
NACIONAL	97,483,412	103,263,388	111,613,906

Conteo de población 2005. INEGI
Proyecciones de Población 2006 - 2012. CONAPO
Necesidades de Vivienda 2006 - 2012. CONAFOVI

Inventario y clasificación de la vivienda.

De acuerdo a la oferta aparecida en el boletín de vivienda DIME, al mes de junio del 2008, existe una oferta total de **16,966** unidades distribuidas entre los diferentes segmentos según valor de vivienda.

Oferta de vivienda según segmento de valor y municipio.



Delegación	Tradicional	Interés Medio	Media	Residencial	Total general
Alvaro Obregón	-	-	214	725	939
Azcapotzalco	-	25	215	79	319
Benito Juárez	-	-	356	3,119	3,475
Coyoacán	-	-	65	170	235
Cuajimalpa	-	-	15	1,503	1,518
Cuauhtémoc	-	416	1,367	1,663	3,446
Gustavo A. Madero	-	311	818	26	1,155
Iztacalco	-	-	146	5	151
Iztapalapa	-	-	93	14	107
Magdalena Contreras	-	-	3	242	245
Miguel Hidalgo	500	140	1,139	2,025	3,804
Tláhuac	-	-	2	-	2
Tlalpan	-	-	106	250	356
Venustiano Carranza	-	352	820	3	1,175
Xochimilco	-	-	-	39	39
Total general	500	1,244	5,359	9,863	16,966

Fuente: Softec. Dime Nacional 36 plazas. Junio 2008

Tendencias de Desarrollo Urbano.

El resultado del desarrollo urbano de las ciudades se obtiene de la conjunción de diversos factores, tanto de la existencia de reservas territoriales como de su correspondencia con los planes de ordenamiento territorial, disponibilidad de infraestructura y el tipo de vivienda proyectada. Asumiendo que los conjuntos de vivienda actualmente en desarrollo son evidencia de los factores antes mencionados, se identifican las tendencias de desarrollo en la siguiente figura.

Tendencias de Desarrollo por tipo de Vivienda en el Distrito Federal

-  Vivienda Media (\$500 a \$1 millón)
-  Vivienda Residencial (Mayor a \$1 millón)



Lo más ofertado en el Distrito Federal es la vivienda con valor superior a los \$500 mil pesos, 6 delegaciones ofertan la mayoría de sus unidades en el rango de vivienda media (\$500 a \$1 millón), mientras que en 9 delegaciones el mayor porcentaje es de vivienda mayor a \$1 millón (residencial)

Demanda efectiva de vivienda. (INFONAVIT)

La demanda efectiva son aquellos derechohabientes de INFONAVIT que no han recibido crédito por parte del Instituto y la cual permite identificar el potencial del mercado, así como el poder adquisitivo de la población.

Demanda Efectiva de Vivienda por Nivel de Ingresos*						
Nivel de ingreso en salarios mínimos						
Entidad	< a 2.0	de 2.0 a 3.9	de 4.0 a 6.9	de 7.0 a 10.9	> a 10.9	TOTAL
Total DF	607,189	585,962	306,080	150,550	204,196	1,853,977

Fuente: Plan de labores y financiamiento 2008. INFONAVIT

COMENTARIOS

La delegación Miguel Hidalgo tiene el mayor número de unidades a la venta en el DF con el 22% del inventario total, mientras que en segundo lugar están Benito Juárez y Cuauhtémoc con el 20%.

Únicamente el 10% del inventario total es vivienda de interés medio (de \$210 mil a \$500 mil pesos), la oferta de este tipo de vivienda se traslada a la zona conurbana del Estado de México, donde los menores costos de tierra abaratan el precio de la vivienda, sin embargo la lejanía es un factor negativo.