

## ESTUDIO DE MERCADO A NIVEL NACIONAL

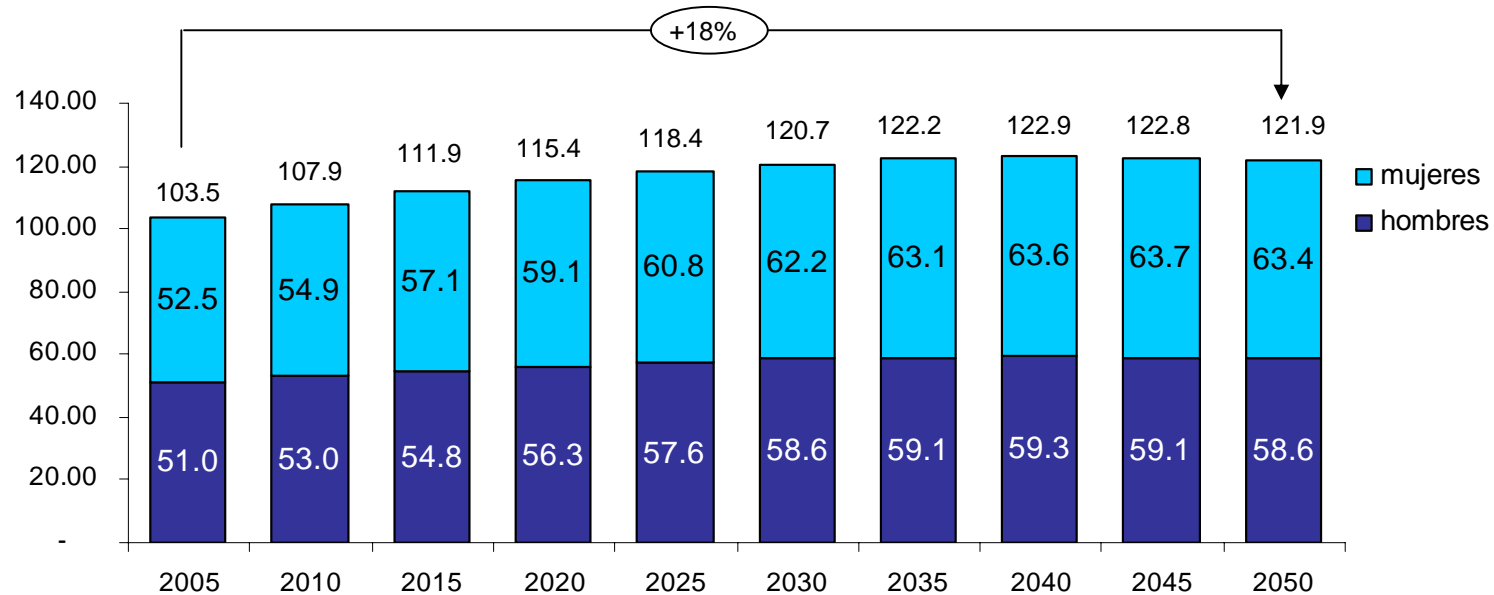
Las características analizadas en el presente estudio de mercado de vivienda como son: el crecimiento de la población, la oferta de vivienda vigente, los valores promedio de vivienda por segmento y plaza así como la oferta crediticia Infonavit, tiene por objeto aportar a los clientes Promotores de la Banca Hipotecaria de Bancomer, elementos relevantes para evaluar y definir las características mercadológicas de sus futuros proyectos de inversión a nivel nacional.

La aplicación de la información incluida es responsabilidad exclusiva del usuario y no condiciona de manera alguna la evaluación que eventualmente pueda realizar la Banca Hipotecaria de Bancomer a una solicitud de crédito específica.

## PROYECCIONES DE LA POBLACIÓN 2005-2050

Al término del 2010 la población en México ascenderá a 108 millones de personas; según proyecciones de la CONAPO se espera que la población total aumente en un 18% al 2050 alcanzando los 122 millones de habitantes.

**Proyecciones quinquenales de población de la República mexicana 2005-2050**



Fuente: CONAPO. Proyecciones de la población de México 2005-2050

## Inventario y Clasificación de la vivienda

De acuerdo a la información consultada al mes de octubre de 2009, para las plazas más importantes a nivel nacional existía una oferta total<sup>(1)</sup> de **313 mil unidades** distribuidas entre los diferentes segmentos, según el valor de la vivienda.

Oferta de vivienda según segmento de valor y Plaza (número de unidades)

Entidad	Segmento Plaza	< \$250 mil	\$250 a \$412 mil	\$412 a \$618 mil	\$1.03 mil a \$2	\$618 mil a \$1.03 mil	> \$2.3 million	Total general
		Económica	Tradicional	Media Baja	Residencial	Media Alta	Residencial	
Aguascaliente	Aguascalientes	1,141	1,636	1,193	351	713	68	5,102
Baja California	Mexicali	779	213	557	1,209	861	195	3,814
	Tijuana	300	8,924	681	2,708	3,450	2,422	18,485
Baja California	La Paz	-	731	513	56	403	491	2,194
	Los Cabos	-	-	208	191	595	1,812	2,806
Chihuahua	Cd. Juárez	2,220	671	812	741	699	27	5,170
	Chihuahua	1,851	1,980	1,049	425	987	50	6,342
Coahuila	Saltillo	2,231	66	885	336	344	-	3,862
	Torreón	3,698	465	693	289	714	4	5,863
Durango	Gómez Palacio	1,614	141	4	15	18	-	1,792
	Ciudad Lerdo	257	27	2	-	-	-	286
Edo. de México	Toluca	586	4,246	2,692	1,650	489	470	10,133
	ZMCM <sup>(1)</sup>	10,580	20,514	2,821	2,318	2,534	1,183	39,950
Guanajuato	Celaya	91	1,631	569	120	201	3	2,615
	Irapuato	215	340	642	386	169	3	1,755
	León	1,482	1,293	1,315	1,174	435	20	5,719
Guerrero	Acapulco	30	454	157	617	677	914	2,849
	Ixtapa	-	200	13	117	95	251	676
Hidalgo	Pachuca	1,615	2,681	357	179	849	1	5,682
	Tizayuca	-	3,176	-	-	-	-	3,176
Jalisco	Guadalajara	3,806	4,549	3,632	1,278	3,569	695	17,529
	Vallarta	3	794	15	149	305	1,064	2,330
México, D.F.	ZMCM	-	-	1,986	5,639	3,578	3,731	14,934
Michoacán	Morelia	4,335	2,225	426	303	694	18	8,001
Morelos	Cuernavaca	448	798	765	1,048	847	154	4,060
Nayarit	Bahía de Bander	3	1,013	1,065	458	654	1,635	4,828
Nuevo León	Monterrey	14,437	13,164	6,815	2,638	3,500	620	41,174
Puebla	Puebla	819	1,212	3,003	1,139	1,374	114	7,661
Querétaro	Querétaro	4,338	3,924	2,960	1,272	2,153	285	14,932
Quintana Roo	Cancún	776	8,572	1,859	2,070	3,065	2,868	19,210
San Luis Potosí	San Luis Potosí	1,072	1,699	413	287	678	16	4,165
Sinaloa	Culiacán	805	985	918	937	756	113	4,514
	Mazatlán	42	871	200	422	155	887	2,577
Sonora	Hermosillo	2,109	632	767	359	623	62	4,552
Tabasco	Villahermosa	1,350	546	1,326	384	174	104	3,884
Tamaulipas	Reynosa	6,827	4,158	1,030	86	147	16	12,264
	Tampico	1,349	257	54	186	289	31	2,166
Veracruz	Veracruz	2,144	3,919	2,052	350	94	239	8,798
	Xalapa	800	34	127	50	132	-	1,143
Yucatán	Mérida	815	2,817	2	353	1,098	62	5,147
Zacatecas	Zacatecas	568	174	38	34	58	-	872
<b>Total general</b>		<b>75,536</b>	<b>101,732</b>	<b>44,616</b>	<b>32,324</b>	<b>38,176</b>	<b>20,628</b>	<b>313,012</b>

Fuente: DIME Nacional. Softec Octubre 2009

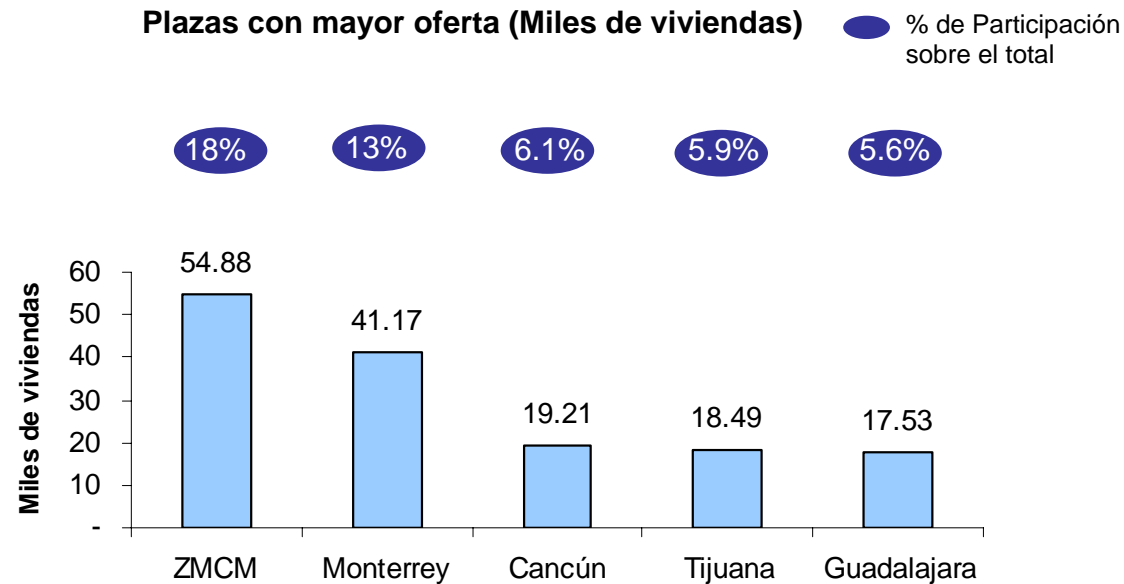
Número de proyectos totales<sup>(1)</sup> por segmento de valor y Plaza

Entidad	Segmento Plaza	< \$250 mil	\$250 a \$412 mil	\$412 a \$618 mil	\$1.03 mill a \$2	\$618 mil a \$1.03	> \$2.3 million	Total general
		Económica	Tradicional	Media Baja	Residencial	Media Alta	Residencial	
Aguascalientes	Aguascalientes	7	14	14	17	14	5	71
Baja California	Mexicali	11	7	6	10	10	1	45
	Tijuana	1	11	9	65	27	62	175
Baja California Sur	La Paz	-	3	5	5	3	15	31
	Los Cabos	-	-	4	7	8	88	107
Chihuahua	Cd. Juárez	12	7	9	21	15	4	68
	Chihuahua	7	6	13	16	13	1	56
Coahuila	Saltillo	12	3	18	10	13	-	56
	Torreón	23	12	17	15	20	2	89
Durango	Gómez Palacio	4	3	1	1	2	-	11
	Ciudad Lerdo	2	2	1	-	-	-	5
Edo. de México	Toluca	3	7	11	42	14	41	118
	ZMCM	11	28	25	96	29	84	273
Guanajuato	Celaya	5	9	8	9	11	1	43
	Irapuato	1	8	7	11	7	1	35
	León	8	14	14	29	15	5	85
Guerrero	Acapulco	2	6	4	31	11	60	114
	Ixtapa	-	1	3	8	1	20	33
Hidalgo	Pachuca	6	21	7	11	23	1	69
	Tizayuca	-	8	-	-	-	-	8
Jalisco	Guadalajara	13	36	56	96	95	87	383
	Vallarta	1	2	2	12	6	61	84
México, D.F.	ZMCM	-	-	56	430	148	303	937
Michoacán	Morelia	6	10	12	24	16	5	73
Morelos	Cuernavaca	3	6	9	56	35	27	136
Nayarit	Bahía de Bander	1	4	4	10	4	77	100
Nuevo León	Monterrey	31	69	67	83	55	53	358
Puebla	Puebla	8	21	35	84	69	16	233
Querétaro	Querétaro	9	16	24	70	47	17	183
Quintana Roo	Cancún	3	24	5	65	19	177	293
San Luis Potosí	San Luis Potosí	15	30	11	13	16	3	88
Sinaloa	Culiacán	3	12	16	25	16	8	80
	Mazatlán	2	6	1	16	7	41	73
Sonora	Hermosillo	7	16	15	15	11	6	70
Tabasco	Villahermosa	1	9	11	19	6	6	52
Tamaulipas	Reynosa	15	12	14	3	8	1	53
	Tampico	8	10	13	14	8	7	60
Veracruz	Veracruz	9	10	9	46	9	16	99
	Xalapa	1	3	5	10	13	-	32
Yucatán	Mérida	15	12	1	28	13	12	81
Zacatecas	Zacatecas	3	10	7	4	5	-	29
<b>Total general</b>		<b>269</b>	<b>488</b>	<b>549</b>	<b>1,527</b>	<b>842</b>	<b>1,314</b>	<b>4,989</b>

Fuente: DIME Nacional. Softec. Octubre 2009

- (1) La información recabada por Softec es un muestreo estructurado y periódico del mercado habitacional que se realiza de manera programada en las ciudades más importantes de México, el cual no pretende ser un censo, sino una lectura tendencial del mercado inmobiliario.
- (2) Para el Estado de México, la ZMCM incluye las plazas de: Atizapán de Zaragoza, Chalco, Chimalhuacan, Cuajimalpa, Cuautitlán, Ecatepec, Huehuetoca, Huixquilucan, Ixtapaluca, Los Reyes La Paz, Naucalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Texcoco, Tlalnepantla, Tultitlán, Zumpango.

De las plazas analizadas 5 ciudades representan el 48% del total de la oferta a nivel nacional



La Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) incluye municipios del Estado de México y las Delegaciones del D.F.

### **Características de la vivienda**

Una de las características básicas de la oferta de vivienda es el precio de venta; para las plazas presentadas este valor se obtuvo a partir del análisis de la oferta difundida por Softec al mes de octubre de 2009. Fue así como se determinaron los valores promedio mostrados en la siguiente tabla.

Valor promedio por segmento de valor y Plaza a nivel nacional (millones de pesos)

Entidad	Segmento PLAZA	< \$250 mil	\$250 a \$412 mil	\$412 a \$618 mil	\$618 mil a \$1.03 mil	\$1.03 mil a \$2.3 mil	> \$2.3 millones	Total general
		Económica	Tradicional	Media Baja	Media Alta	Residencial	Residencial Plus	
Aguascalientes		216.0	327.1	517.1	838.3	1,459.5	2,846.0	902.9
Baja California	Mexicali	209.3	286.9	538.5	784.6	1,454.3	2,450.0	719.6
	Tijuana	228.0	334.8	534.8	814.1	1,558.1	5,040.5	2,539.9
Baja California Sur	La Paz	-	403.3	473.6	735.0	1,706.0	4,995.0	2,878.7
	Los Cabos	-	-	514.1	824.4	1,513.2	12,730.8	10,650.0
Chihuahua	Cd. Juárez	210.4	316.7	567.3	747.9	1,307.8	4,517.3	979.4
	Chihuahua	222.5	307.9	514.0	746.8	1,474.3	2,640.0	821.9
Coahuila	Saltillo	221.5	312.1	538.8	758.5	1,515.1	-	684.0
	Torreón	209.3	333.6	538.0	834.4	1,474.2	3,325.0	712.5
Durango	Gómez Palacio	208.0	281.3	600.0	824.0	1,460.0	-	489.5
	Ciudad Lerdo	218.8	340.0	444.0	-	-	-	312.3
Edo. de México	Toluca	228.8	344.7	502.5	847.1	1,608.6	2,906.6	1,756.1
	ZMCM <sup>(1)</sup>	235.6	348.1	499.2	840.1	1,605.5	4,198.3	2,036.5
Guanajuato	Celaya	223.7	324.5	549.9	709.1	1,728.3	2,855.0	805.8
	Irapuato	234.0	323.0	546.9	786.7	1,592.2	2,500.0	919.1
	León	230.9	333.5	519.6	813.1	1,568.2	3,490.0	1,046.1
Guerrero	Acapulco	210.5	317.6	506.3	755.1	1,625.1	7,925.6	4,724.3
	Ixtapa	0.0	390.0	549.0	667.0	1,726.3	5,159.2	3,627.2
Hidalgo	Pachuca	212.3	352.2	491.7	765.2	1,440.4	2,600.0	697.9
	Tizayuca	-	306.5	-	-	-	-	306.5
Jalisco	Guadalajara	227.5	314.7	529.1	811.4	1,597.7	3,975.7	1,619.5
	Vallarta	240.0	342.5	530.0	801.7	1,687.3	8,419.3	6,435.9
México, D.F.	ZMCM	-	-	549.0	814.8	1,620.3	4,399.0	2,327.6
Michoacán	Morelia	220.0	321.3	498.0	774.4	1,619.6	2,987.2	1,050.8
Morelos	Cuernavaca	222.9	355.7	500.2	819.1	1,532.4	3,532.0	1,596.7
Nayarit	Bahía de Bandera	232.0	327.5	451.3	783.5	1,678.6	8,947.5	7,122.2
Nuevo León	Monterrey	228.6	334.8	515.6	799.5	1,606.7	4,019.6	1,271.2
Puebla	Puebla	225.6	329.3	540.4	818.6	1,465.5	3,419.5	1,124.2
Querétaro	Querétaro	228.3	320.9	503.0	843.9	1,393.5	3,260.4	1,157.9
Quintana Roo	Cancún	221.3	334.0	467.6	832.1	1,661.0	5,384.2	3,712.6
San Luis Potosí	San Luis Potosí	224.7	326.0	516.7	778.0	1,340.5	2,980.0	655.1
Sinaloa	Culiacán	221.7	320.8	518.7	795.2	1,451.6	2,950.5	1,067.9
	Mazatlán	203.0	315.2	589.3	864.6	1,682.9	4,175.3	2,836.3
Sonora	Hermosillo	212.6	317.8	507.0	773.5	1,745.5	3,367.7	986.8
Tabasco	Villahermosa	246.0	352.6	506.2	865.8	1,521.1	4,004.2	1,290.5
Tamaulipas	Reynosa	222.5	296.1	506.6	794.9	1,174.0	3,100.0	508.8
	Tampico	224.4	351.6	504.2	796.8	1,476.4	3,109.0	1,011.2
Veracruz	Veracruz	219.4	333.0	507.3	906.4	1,673.1	3,975.8	1,602.1
	Xalapa	227.2	312.5	508.0	851.5	1,443.0	-	912.6
Yucatán	Mérida	211.9	305.3	570.0	770.7	1,579.6	3,137.2	1,226.0
Zacatecas	Zacatecas	208.3	330.5	518.6	745.4	1,360.5	-	576.9
<b>Total general</b>		<b>220.8</b>	<b>328.7</b>	<b>521.5</b>	<b>808.8</b>	<b>1,574.7</b>	<b>5,532.4</b>	<b>2,177.0</b>

Fuente: Softec. Consolidado general a Octubre 2009

Nota: El promedio por Plaza y segmento, es un promedio simple de los valores de vivienda por conjunto registrados en la plaza

<sup>(1)</sup> Para el Estado de México, la ZMCM incluye las plazas de: Atizapán de Zaragoza, Chalco, Chimalhuacan, Cuajimalpa, Cuautitlán, Ecatepec, Huehuetoca, Huixquilucan, Ixtapaluca, Los Reyes La Paz, Naucalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Texcoco, Tlalhepantla, Tultitlán, Zumpango

### **Disponibilidad de créditos Infonavit en 2010**

Una vez analizada la oferta de vivienda es conveniente tomar en cuenta la demanda potencial que en el caso de Infonavit se compone de 8.8 millones de trabajadores, así como la disponibilidad de créditos en 2010. En concordancia con la estrategia del Instituto de privilegiar a quienes menos ganan el 60% de los créditos se otorgarán al segmento de menos de 4 VSM, asimismo la meta regional se establece tomando entre otros, los siguientes puntos:

- La demanda calificada por delegación, representada por la derechohabiencia sin crédito.
- Las variables poblacionales que resultan en la formación de nuevos hogares y viviendas, la dinámica laboral y poblacional en cada estado.
- El rezago habitacional, considerando la distribución histórica, las proyecciones de hogares y viviendas.
- El avance en la formalización de créditos comparado con la meta.
- El índice de cartera vencida por delegación.

A continuación se presentan las metas 2010 por nivel de salario

Programa de créditos Infonavit 2010 <sup>(3)</sup>

Entidad	Menor a 4 vsm	De 4 a 10.99 vsm	Mayor a 11 vsm	Total
Aguascalientes	5,900	2,420	430	8750
Baja California	19,120	7,650	2,124	28,894
Baja California Sur	1,215	1,390	200	2805
Campeche	1,490	810	145	2445
Chiapas	3,630	1,575	300	5505
Chihuahua	23,369	8,020	1,720	33,109
Coahuila	13,440	5,890	875	20205
Colima	2,305	1,295	200	3800
DF y Estado de México	25,350	25,140	15,215	65,705
Durango	5,180	1,295	210	6685
Guanajuato	14,900	8,310	1,000	24,210
Guerrero	1,980	1,815	415	4210
Hidalgo	6,280	2,767	345	9392
Jalisco	26,320	11,830	1,955	40,105
Michoacán	6,850	3,270	551	10671
Morelos	1,530	2,198	1,105	4,833
Nayarit	3,240	1,480	235	4955
Nuevo León	31,550	16,890	5,300	53,740
Oaxaca	2,419	1,200	130	3749
Puebla	7,720	5,070	1,030	13,820
Querétaro	6,460	3,794	870	11124
Quintana Roo	7,530	3,410	375	11315
San Luis Potosí	6,430	3,240	655	10325
Sinaloa	7,891	3,410	460	11761
Sonora	13,770	6,376	1,165	21,311
Tabasco	2,740	1,665	325	4730
Tamaulipas	16,486	6,420	1,160	24,066
Tlaxcala	1,445	690	35	2170
Veracruz	8,600	6,210	625	15435
Yucatán	8,310	3,360	690	12360
Zacatecas	1,550	1,110	155	2815
<b>Total Nacional</b>	<b>285,000</b>	<b>150,000</b>	<b>40,000</b>	<b>475,000</b>

Fuente: Infonavit. Acciones de impulso al Sector de la vivienda 2010. Programa crediticio 2010.

<sup>(3)</sup> Las cifras presentadas incluyen: Infonavit Total, Infonavit Total A.G., Cofinavit A.G.

## COMENTARIOS

- La vivienda ofertada por segmento se encuentra distribuida en mayor medida en las siguientes plazas:
  - **Monterrey** es la plaza con **mayor oferta** de vivienda **Económica** (Menor a \$250 mil pesos) con el **19%**, la **ZMCM del Estado de México** oferta la mayor cantidad de **vivienda Tradicional** (De \$250 a \$412 mil pesos) **con el 20%**, también en **Monterrey** se oferta la mayor cantidad de vivienda **Media-Baja** (\$412 a \$618 mil pesos) en la plazas analizadas con el **15%** y el **DF** es la plaza donde se ofertan el mayor porcentaje de los **segmentos restantes**; vivienda **Media-Alta con el 9.4%**, **Residencial con el 17.4%** y **Residencial Plus con el 18%**.
  - El **segmento** de vivienda con **mayor oferta a nivel nacional** es el **Tradicional** (\$250 a \$412 mil pesos) con el **33%** del total, en segundo sitio la Económica (menor a \$250 mil pesos) con 24% de oferta, en tercer lugar la Media Baja (\$412 a \$618 mil pesos) con el 14%, en 4ta posición la Media Alta (\$618 mil a \$1.03 millones) con el 12%, le sigue la vivienda Residencial con el 10% y en última posición la Residencial Plus con el 6.6% de la oferta total a nivel nacional.
  - Por otra parte el **Infonavit** en su **programa crediticio** ofrece el mayor porcentaje de créditos en las plazas más grandes: DF y Estado de México, Nuevo León, Jalisco, Chihuahua y Baja California, lo cual **está alineado con la oferta registrada** por Softec, ya que estas plazas son las que mayor vivienda tienen a la venta a nivel nacional.