

Vivienda en la Ciudad de México

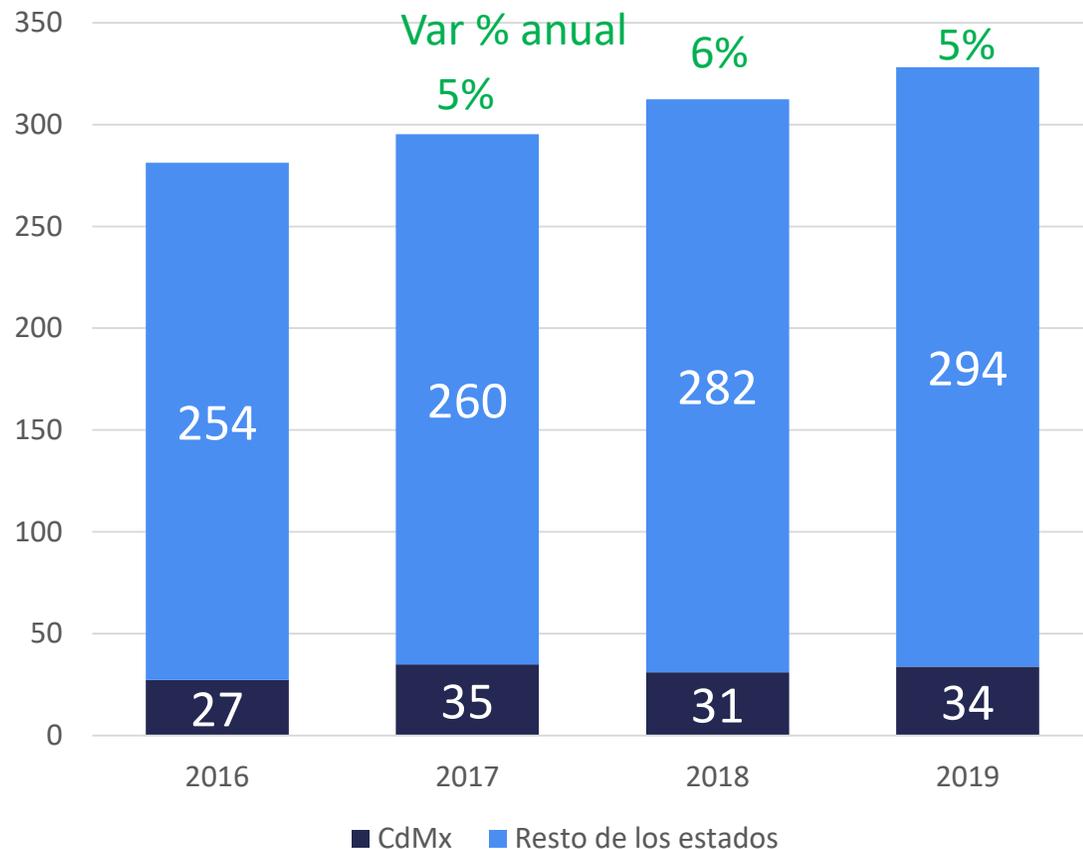
Noviembre 2019.

Demanda

La participación de la CdMx en el mercado de vivienda a nivel nacional ha sido constante

Financiamiento a la vivienda en México

(Miles de millones de pesos)



El mercado de vivienda ha crecido en promedio **5.5%** en los últimos años en México

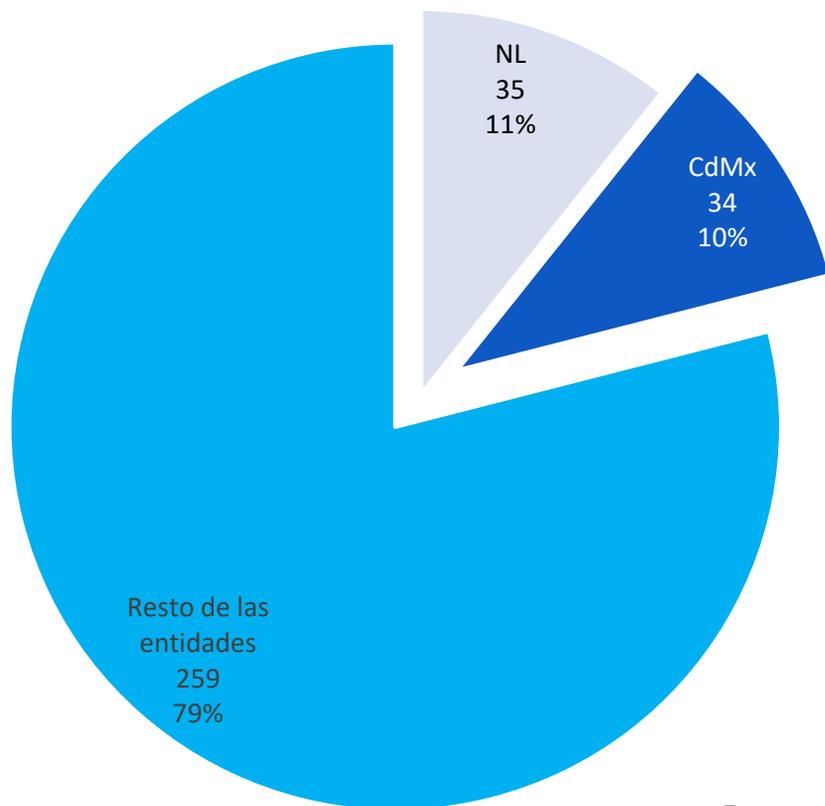
La Ciudad de México ha representado alrededor del **10% del mercado total** de vivienda en los últimos años:

(\$330 mil millones en 2019)

Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto

Ciudad de México: el segundo mercado más importante de vivienda en el país

Financiamiento a la vivienda en México (Miles de millones de pesos)



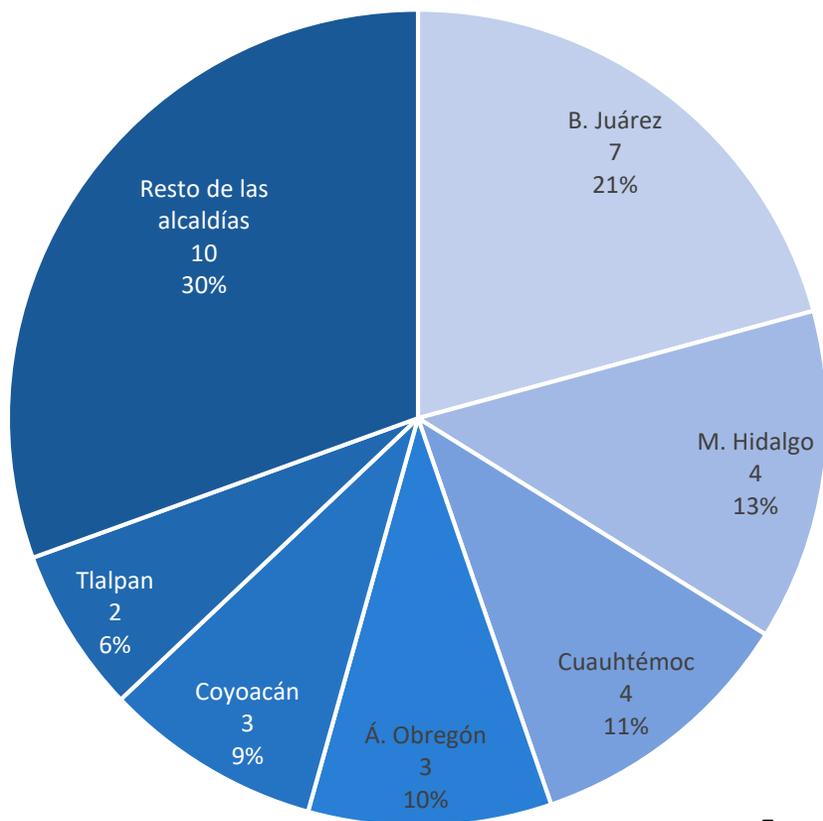
La Ciudad de México es **el 2° mercado más importante** después de Nuevo León

(\$34 mil millones en 2019)

Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto

Al interior de la Ciudad, sólo unas cuantas alcaldías concentran el grueso del mercado

Financiamiento a la vivienda en la CdMx (Miles de millones de pesos)



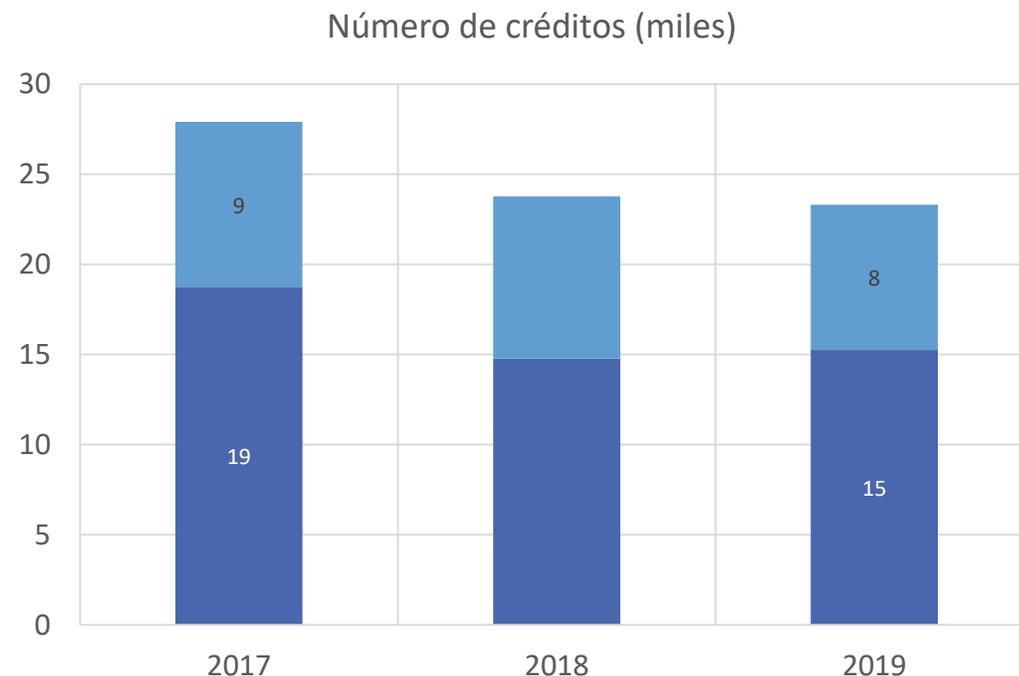
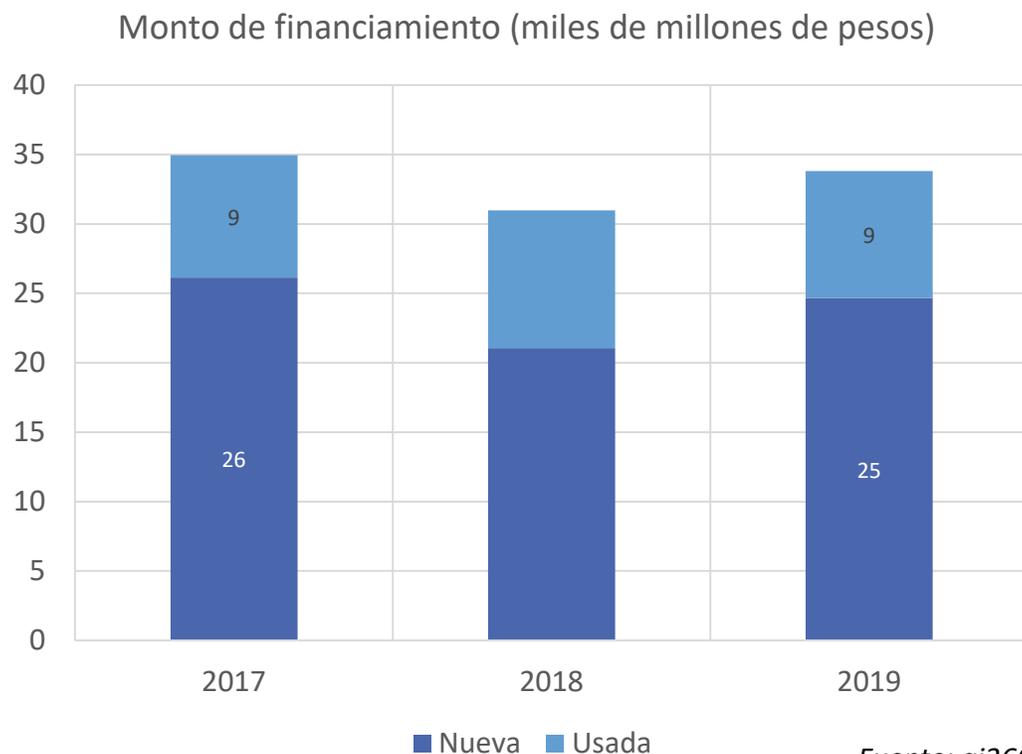
La Ciudad de México representa **\$34 mil millones** distribuidos principalmente en B. Juárez, M. Hidalgo, Cuauhtémoc y Á. Obregón. **Estas 4 alcaldías representan el 5% del mercado nacional**

Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto

La dinámica social y económica de la Ciudad implica un importante mercado potencial

Aún queda un **importante mercado para la vivienda nueva** si se considera la demanda potencial dada por formación de hogares, población flotante y necesidades rezagadas (de hasta 75 mil nuevos hogares por año).

Financiamiento a la vivienda en CDMx

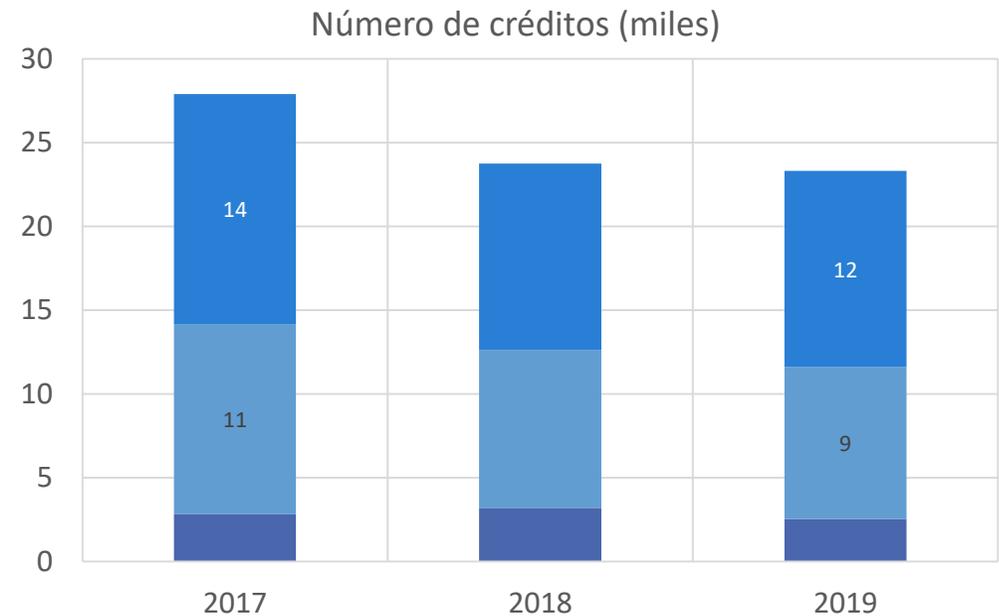
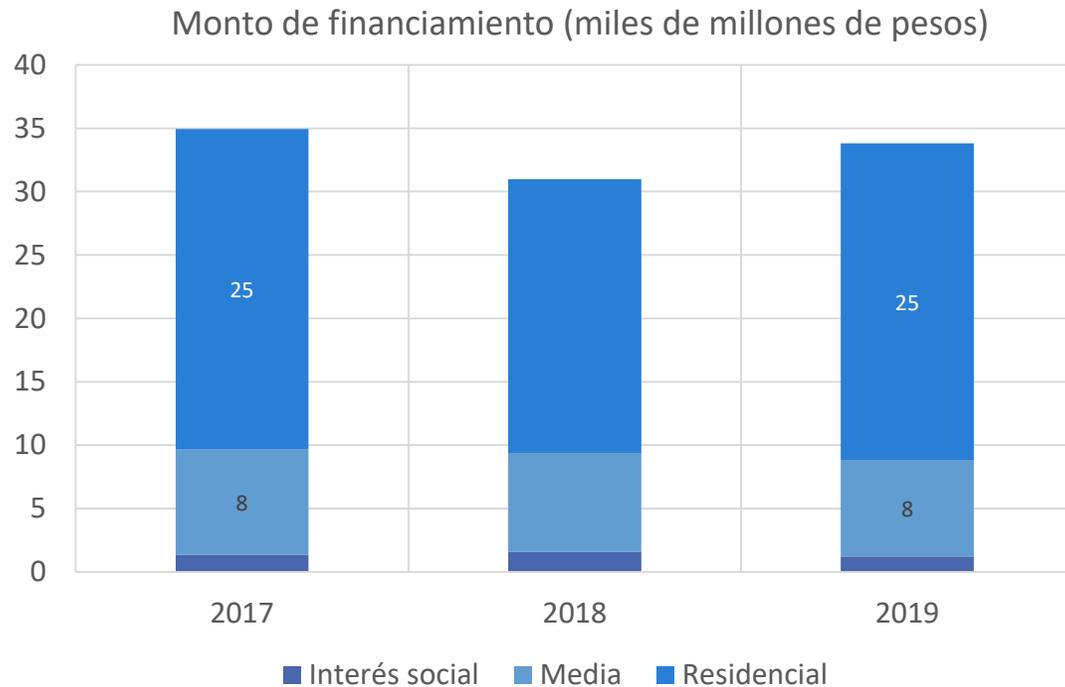


Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto

Como resultado, predomina la vivienda para estratos socioeconómicos altos

El **73%** de la vivienda en la Ciudad de México financiada es **residencial** (más de \$25 mil millones)

Financiamiento a la vivienda en CdMx

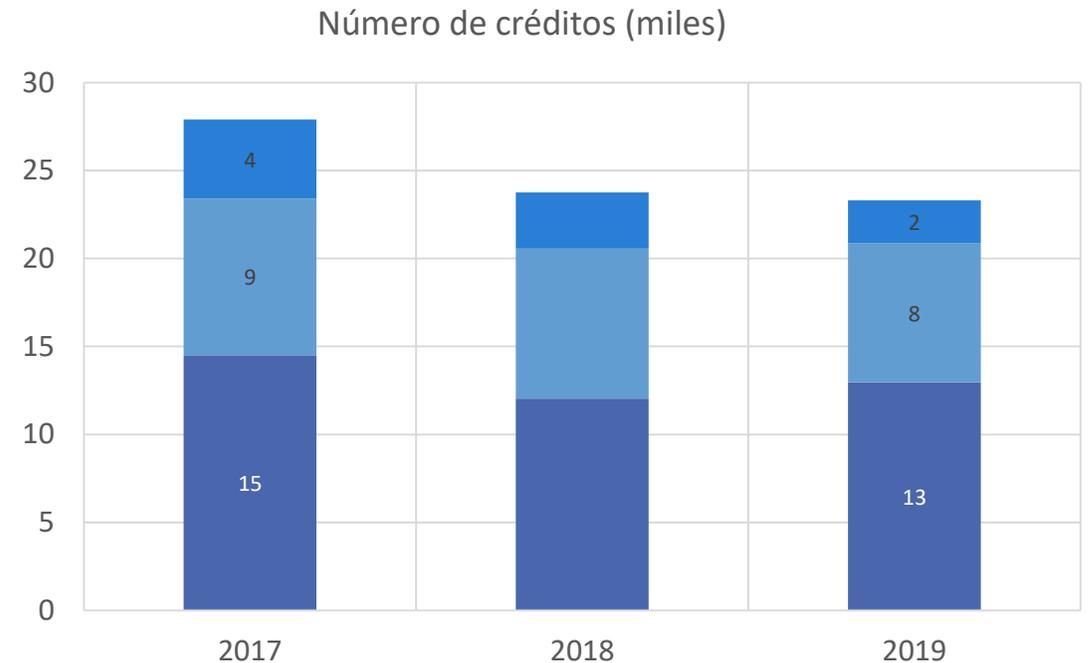
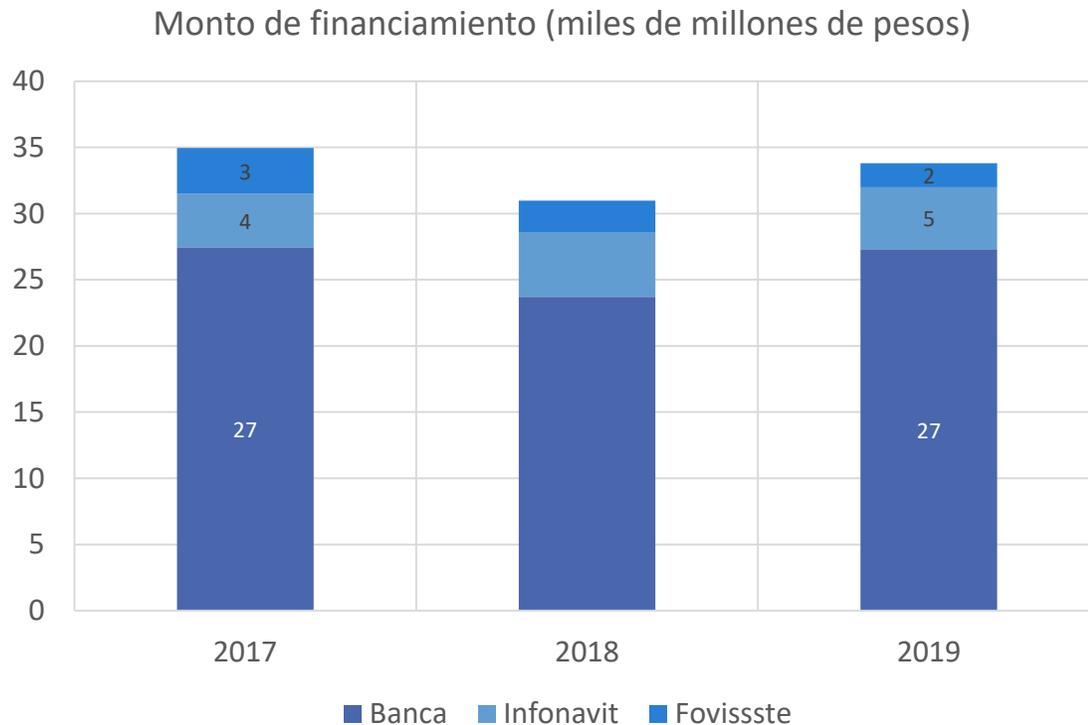


Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto

Organismos como Fovissste e Infonavit no pueden atender a este tipo de mercados

Por lo anterior, la **banca** acapara el **80%** del financiamiento de vivienda en la Ciudad (\$27 mil millones)

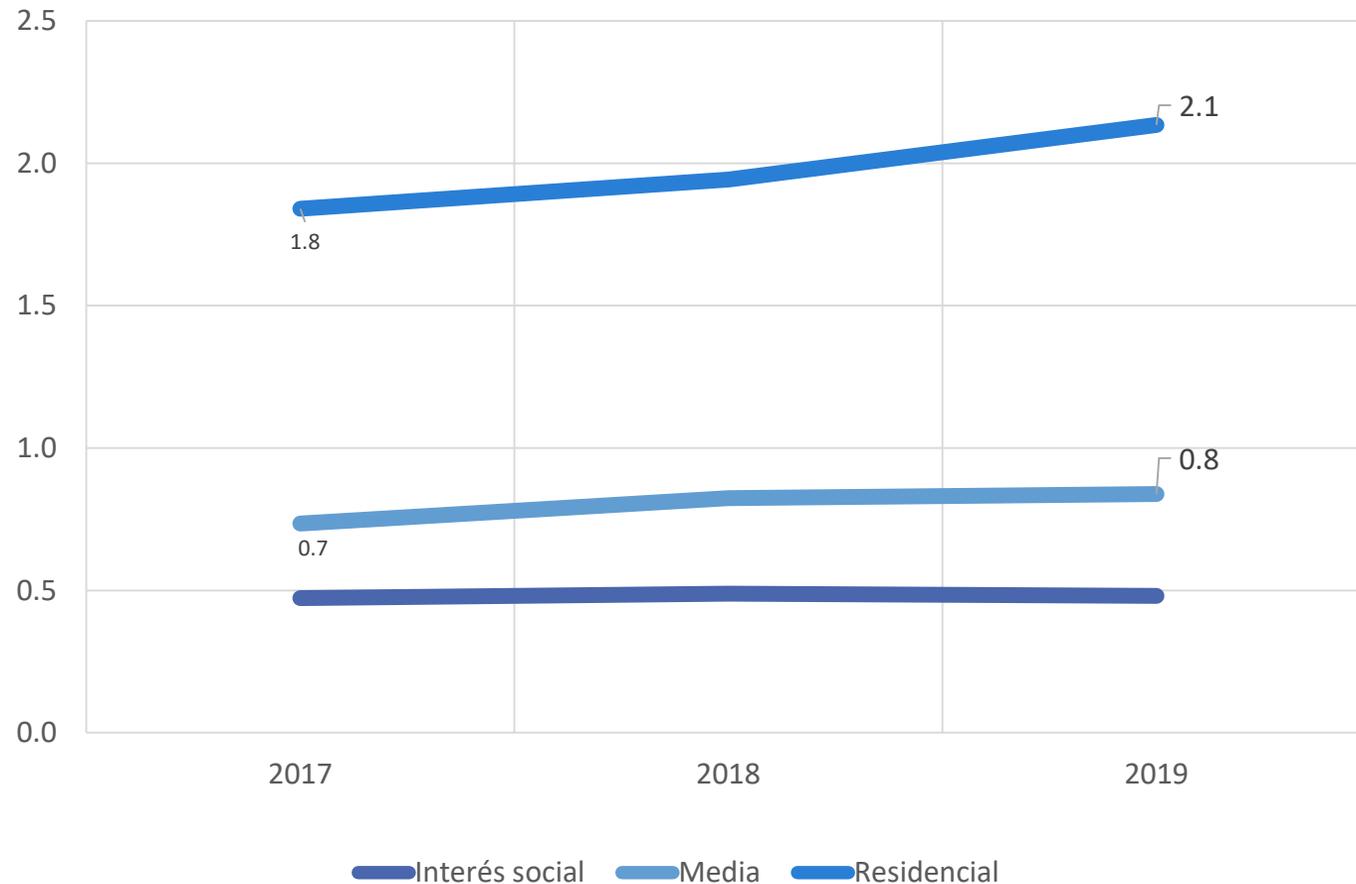
Financiamiento a la vivienda en CdMx



Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto

El dinamismo radica precisamente del sector residencial

Promedio por crédito en CdMx
(Millones de pesos)



El promedio por crédito sugiere que **el mercado de residencial es más dinámico** que el de los segmentos medio y de interés social.

En el primer caso se tiene un crecimiento y en los otros dos un estancamiento en el monto promedio por crédito.

Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto

A pesar que hay desaceleración económica, el mercado de vivienda sigue creciendo en la Ciudad

El mercado de vivienda en la **Ciudad de México** ha crecido en **9%** con relación a 2018 y ello se explica por un crecimiento de **15% en el segmento residencial**

Financiamiento a la vivienda en la CdMx

Mercad de vivienda	Monto		Crédito		Promedio por crédito		Monto (%)	Crédito (%)	Promedio por crédito (%)
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2019	2019
Viviendas nuevas	21.0	24.7	14.8	15.3	1.4	1.6	17	3	14
Viviendas usadas	9.9	9.2	9.0	8.1	1.1	1.1	-8	-10	3
Interés social	1.6	1.2	3.2	2.5	0.5	0.5	-22	-21	-2
Media	7.8	7.6	9.4	9.1	0.8	0.8	-2	-4	2
Residencial	21.6	25.0	11.1	11.7	1.9	2.1	15	5	10
Banca	23.7	27.3	12.0	13.0	2.0	2.1	15	8	7
Infonavit	4.9	4.7	8.5	7.9	0.6	0.6	-4	-7	3
Fovissste	2.4	1.8	3.2	2.4	0.7	0.7	-23	-23	0
Total	31.0	33.8	23.8	23.3	1.3	1.4	9	-2	11

Monto en miles de millones de pesos

Créditos en miles

Promedio por crédito en millones de pesos

Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto

Las demarcaciones que concentran las viviendas residenciales son las de mejor desempeño

Salvo Álvaro Obregón, las alcaldías más significativas y donde se asientan viviendas residenciales han tenido crecimiento de al menos 6% durante 2019

Financiamiento a la vivienda en la CdMx

Alcaldías	2019			Variación anual % ('19-'18)		
	Monto	Crédito	Promedio	Monto	Crédito	Promedio
B. Juárez	7.0	3.9	1.8	6	-1	7
M. Hidalgo	4.4	1.9	2.4	18	4	13
Á. Obregón	3.2	1.6	2.0	-7	-15	9
Cuauhtémoc	3.7	3.0	1.2	11	-4	15
Coyoacán	2.9	1.7	1.7	48	26	17
Tlalpan	2.2	1.4	1.6	22	15	6
Cuajimalpa	1.9	1.9	1.0	17	9	8
CdMx	33.8	23.3	1.4	9	-2	11

Monto en miles de millones de pesos

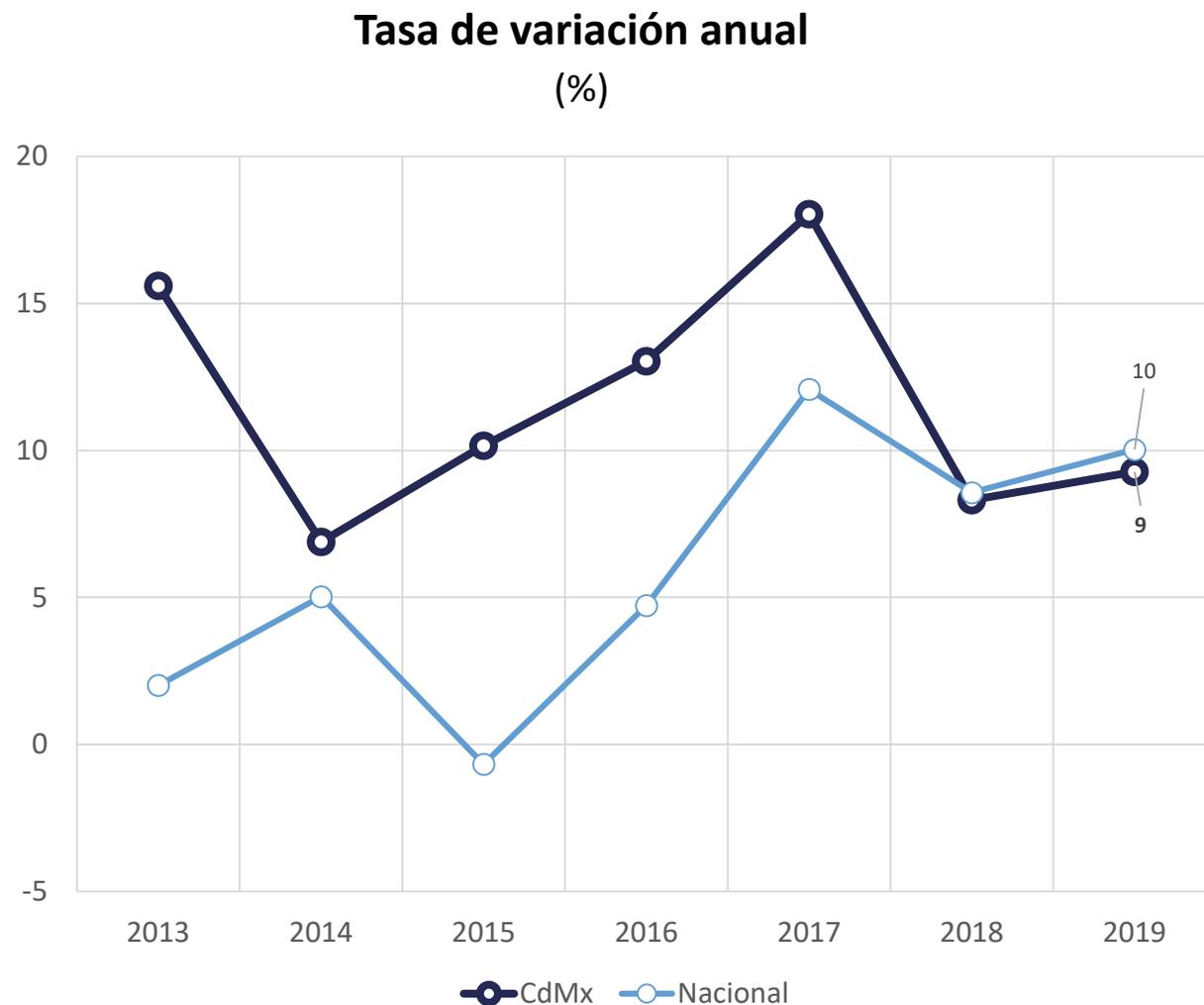
Créditos en miles

Promedio por crédito en millones de pesos

Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto

Precios

Visto globalmente, los precios en la Ciudad se desaceleraron en 2018 y 2019

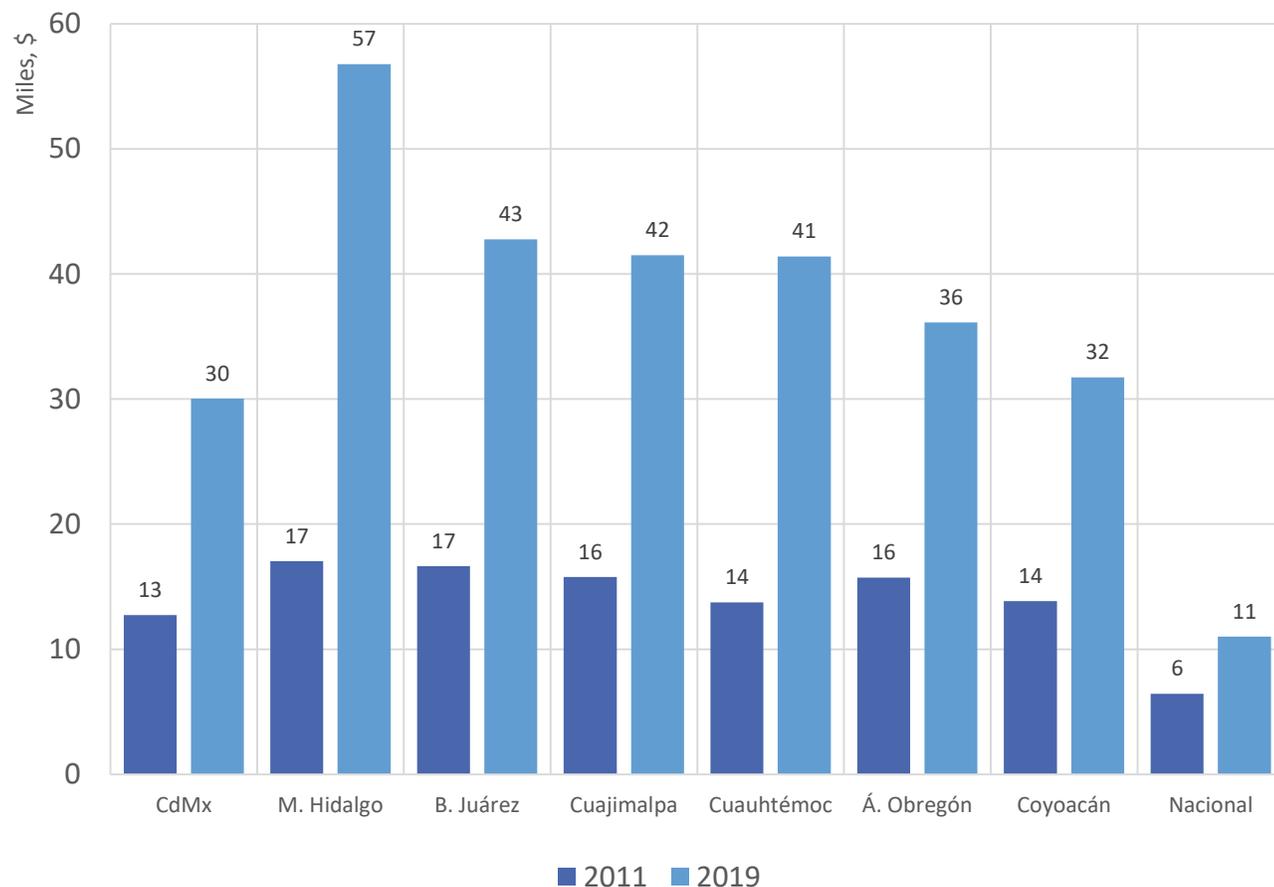


Desde 2018, los precios en la Ciudad de México han convergido con los resto del país, algo no visto en los años previos.

Fuente: ai360 con datos de SHF

Esta tendencia del mercado se refleja ya en los precios promedio por alcaldía

Precios promedio por m2 (Miles de pesos)



Hace años los precios promedio de cada alcaldía eran uniformes, en la actualidad no.

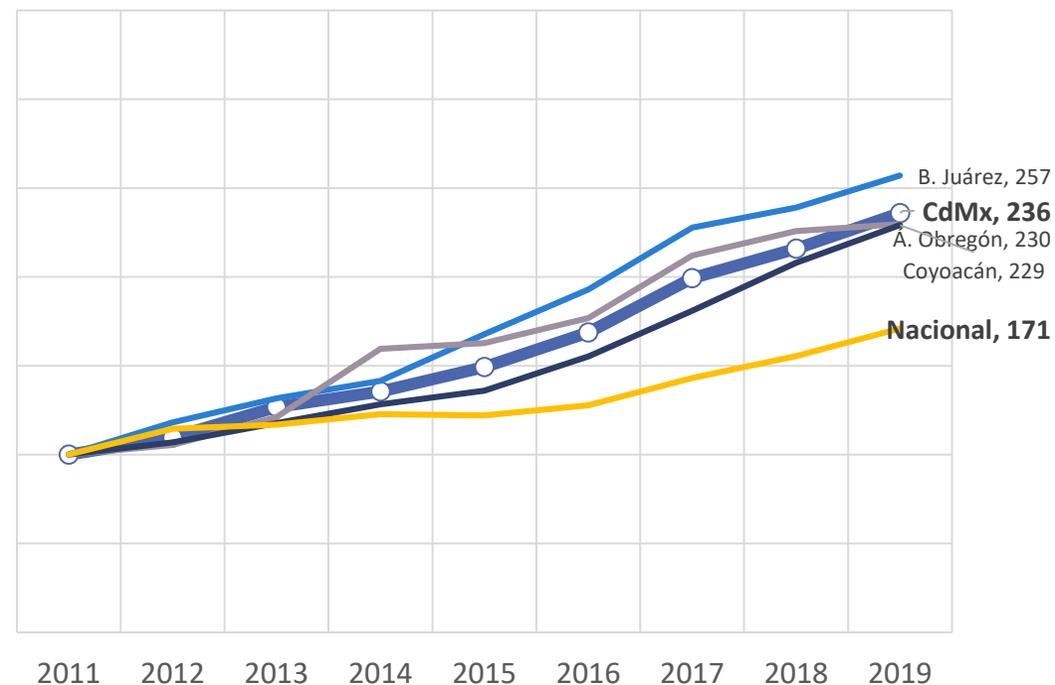
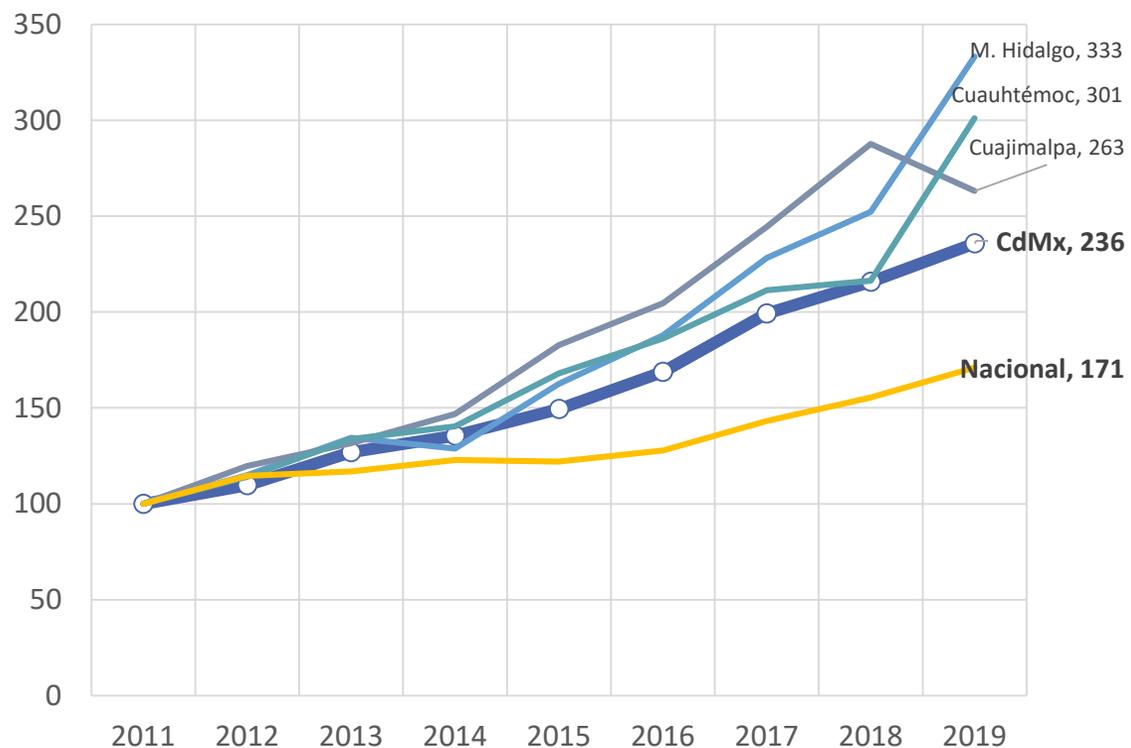
Varían mucho entre sí y son mayores donde se ubican con mayor frecuencia viviendas de altos ingresos. **Esto habla de la importancia relativa de este mercado para cada una de las alcaldías y de cómo está dictando las reglas del mercado inmobiliario en toda la Ciudad.**

Fuente: ai360 con datos de SHF

Sin embargo, visto por alcaldía no sucede lo mismo. Hay algunas que han crecido muy por encima del resto

Miguel Hidalgo, por ejemplo, duplica el crecimiento de precios en comparación con el que se ha tenido a nivel nacional; incluso han crecido 40% más de lo que lo han hecho en el resto de la Ciudad.

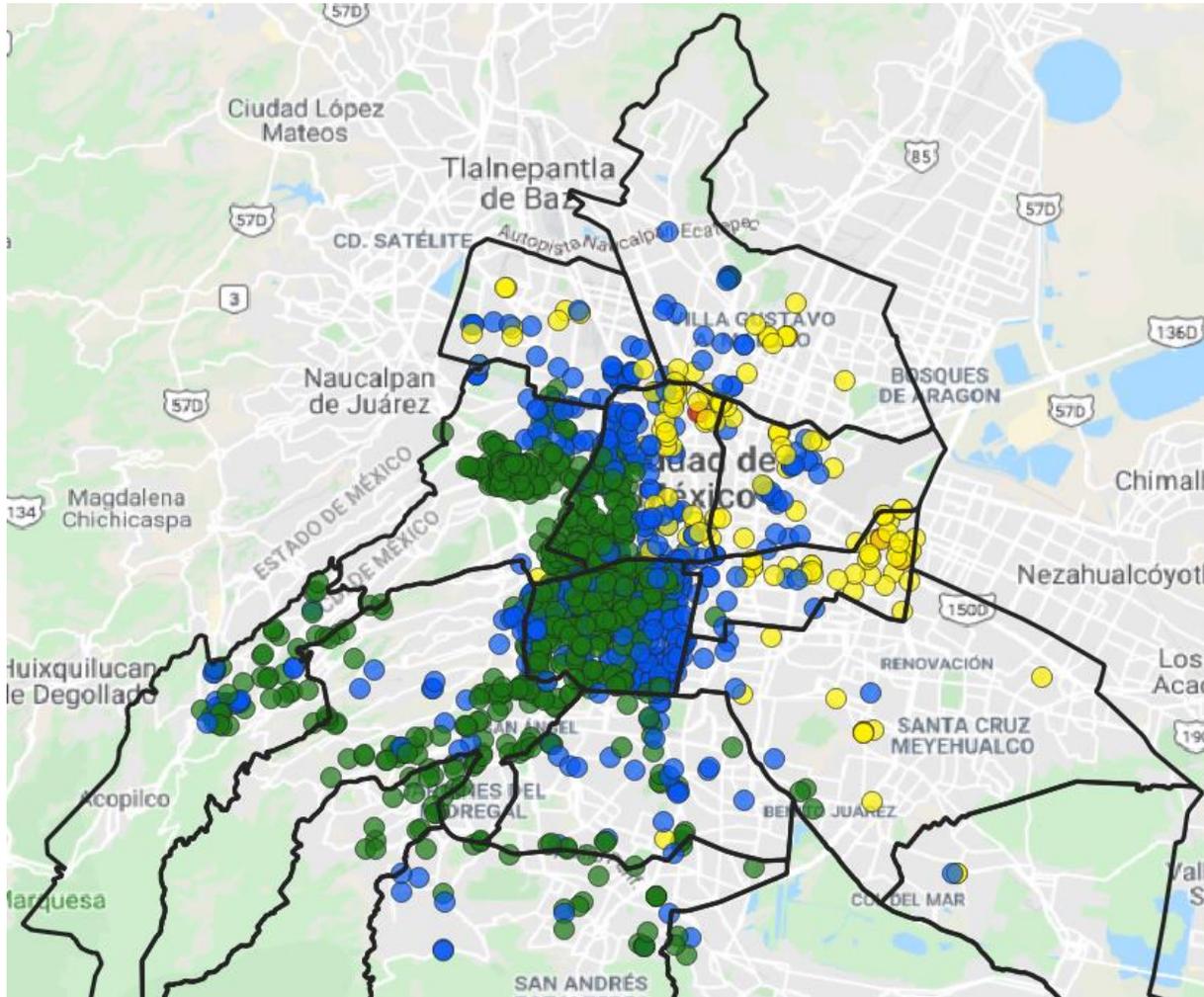
Trayectoria de precios (2011=100)



Fuente: ai360 con datos de SHF

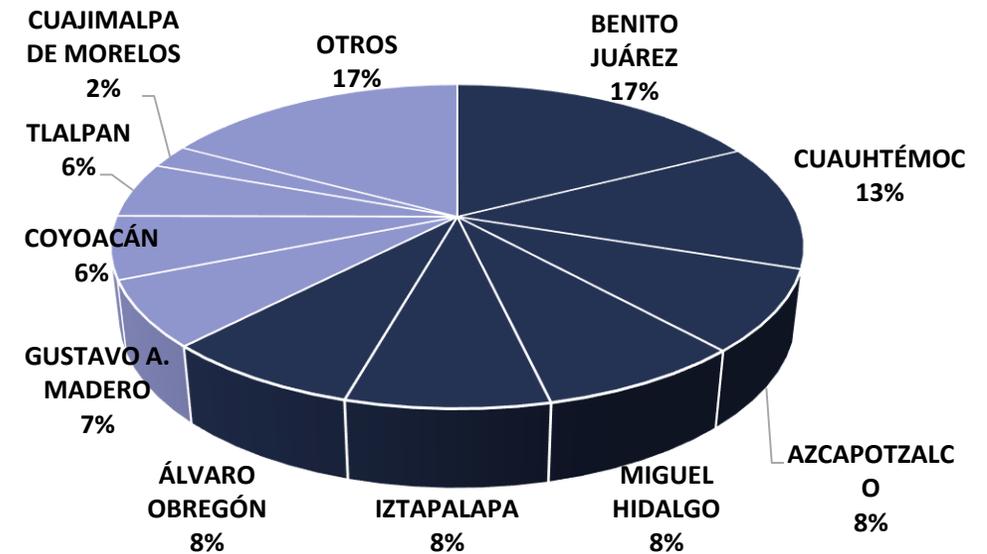
Oferta

Desarrollos inmobiliarios 2018 - 2019



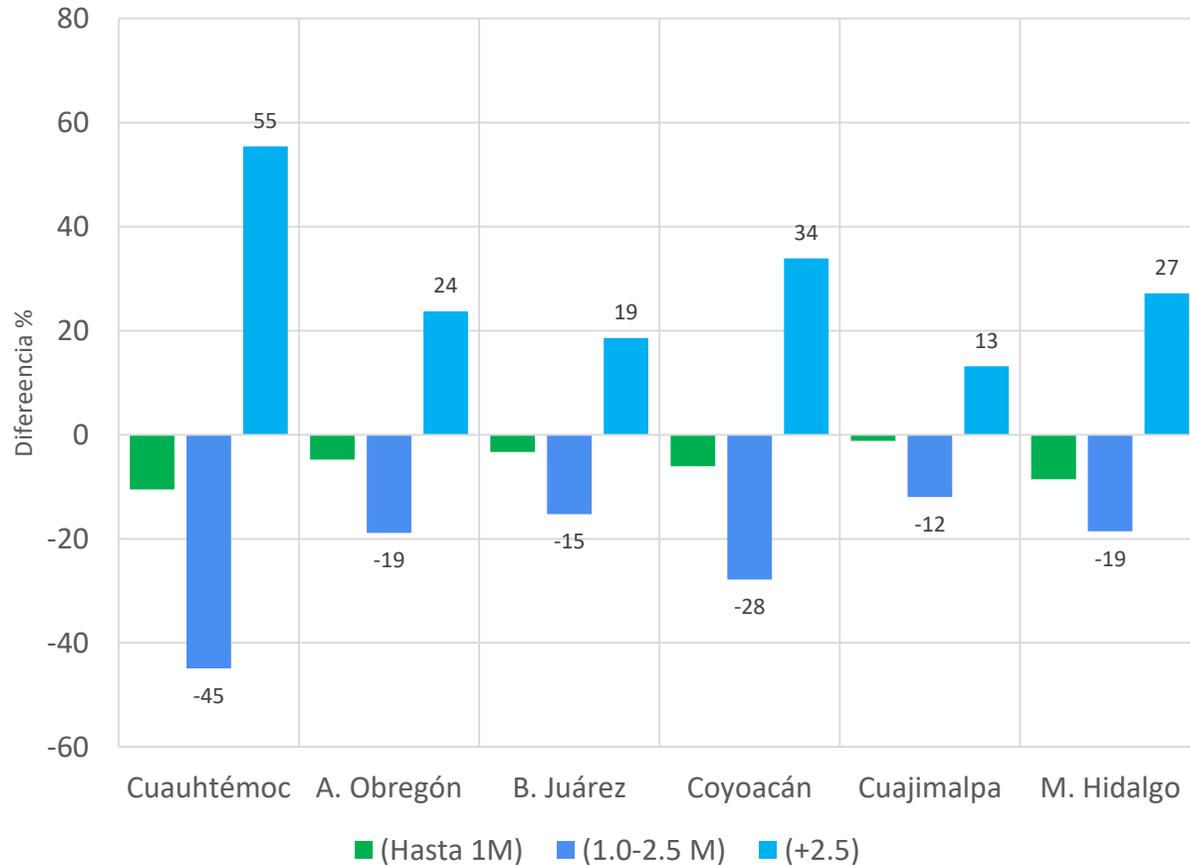
- Interés Social [0]
- Media [41]
- Residencial [192]
- Residencial plus [390]

¿Dónde se ha construido la vivienda en CdMx?
(2017 – 2019)



Con todo, se percibe cierta sobreoferta de vivienda residencial

Brecha entre oferta y demanda de vivienda (% de la participación en el total)



Fuente: ai360

Considerando la participación relativa de cada segmento en el total de créditos para adquisición de vivienda nueva y comparando esa participación contra la que tiene el mismo segmento en la oferta censada, **se tiene que hay un exceso de vivienda residencial y una carencia de vivienda media.**

Mejores datos, mejor análisis