

La reconfiguración del sector inmobiliario.

Retos para el INFONAVIT



¿Estamos frente a una nueva realidad en el sector?

Si bien nuestro principal desafío es ofrecer una solución de vivienda a una demanda cercana a los 7.7 millones de trabajadores que cuentan con los puntos suficientes para acceder a un crédito.

También es cierto que el 2022 fue un año donde enfrentamos un proceso de recuperación económica que nos está llevando a una nueva realidad; la de producir vivienda para segmentos de la población más altos y donde el proceso constructivo nos cueste menos caro.

- Identificamos segmentos de vivienda que se están moviendo más y otros que han perdido dinamismo
 - Escasez de la vivienda social,
 - En ciertas zonas del país, la vivienda media y tradicional apunta a tener mayor protagonismo,
 - La vivienda residencial se mantiene prácticamente estable



Es por ello que nos detuvimos a analizar el proceso de construcción, el desplazamiento de las viviendas y el costo financiero para el 2022.

-mismas características diferentes esquemas de crédito-

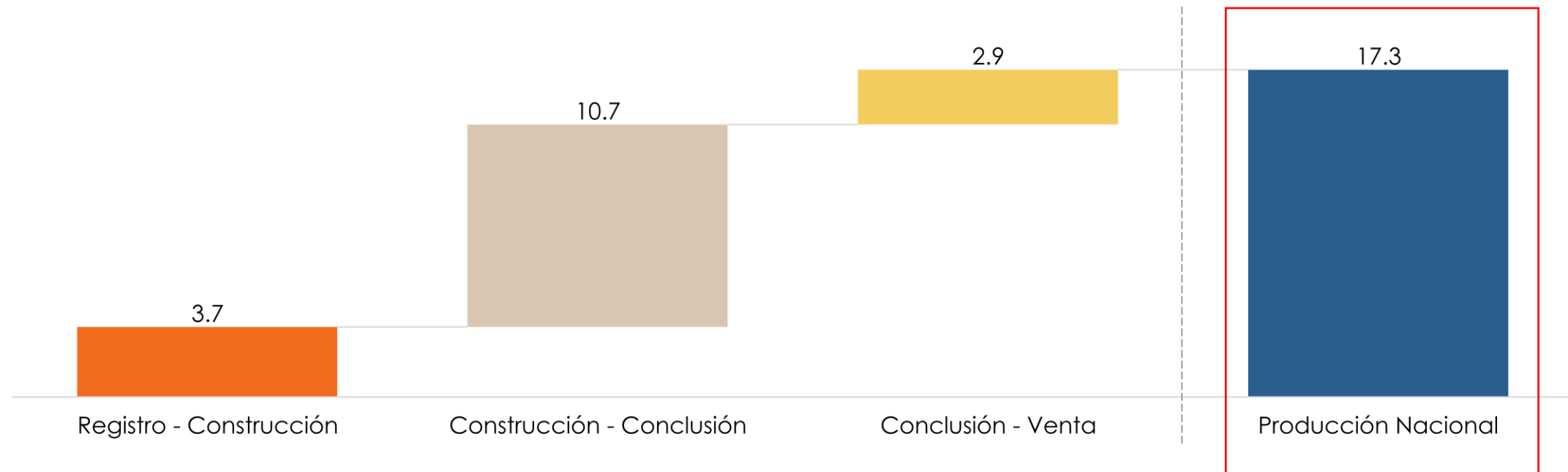
Año: **2022**, Muestra: **69 mil 742 créditos**, Organismo: **INFONAVIT**

Tiempo en construcción y desplazamiento

Hasta septiembre 2022, el INFONAVIT había colocado 69 mil 742 viviendas nuevas.

El tiempo promedio de producción para cada vivienda desde su registro hasta la venta fue de **17 meses y 3 días.**

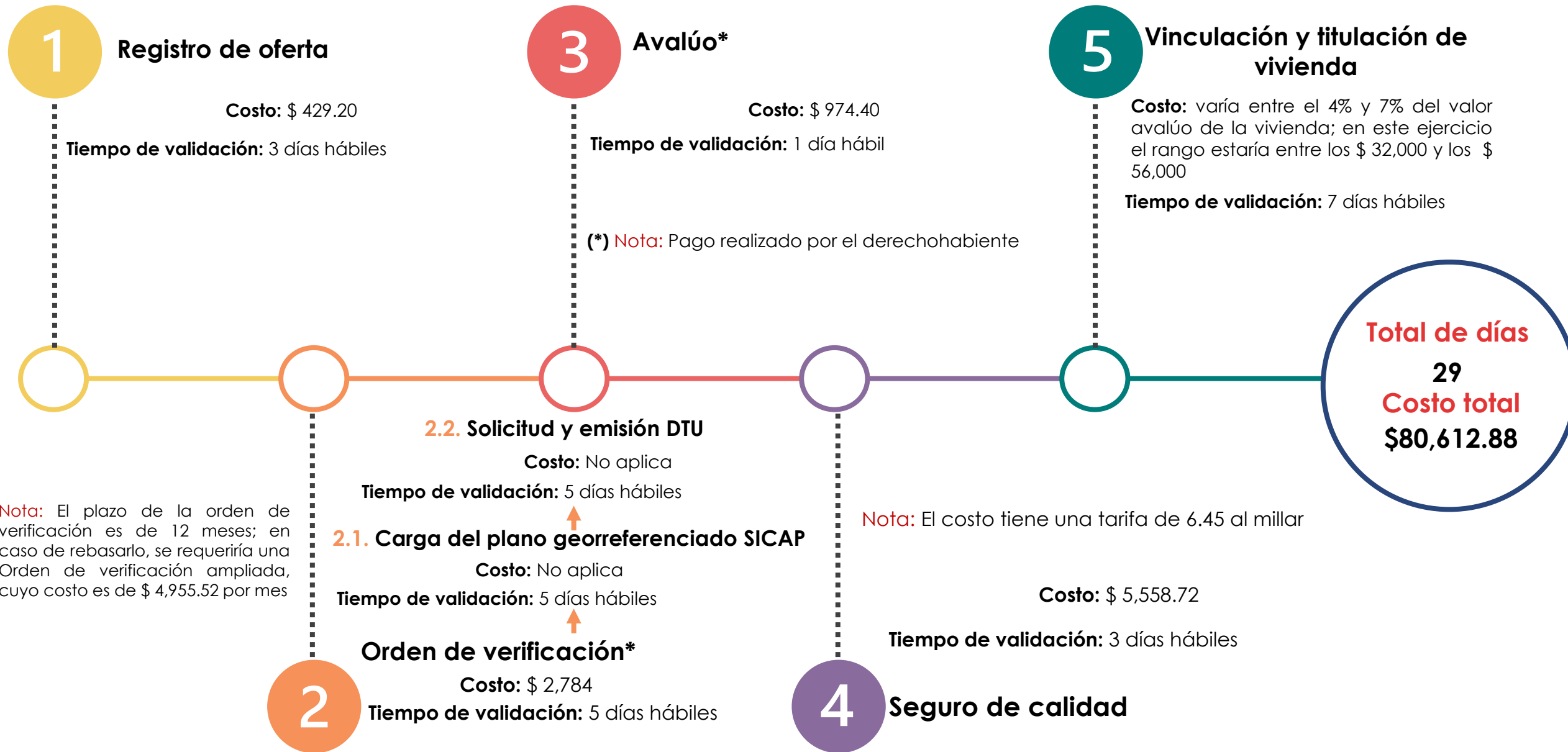
Gráfica 1. Meses promedio en las etapas de producción de una vivienda



Flujo del proceso para la formalización del crédito

Crédito Infonavit Tradicional

Supuestos: Vivienda de clase Media (\$ 800,000) y tiempo de producción de 17 meses



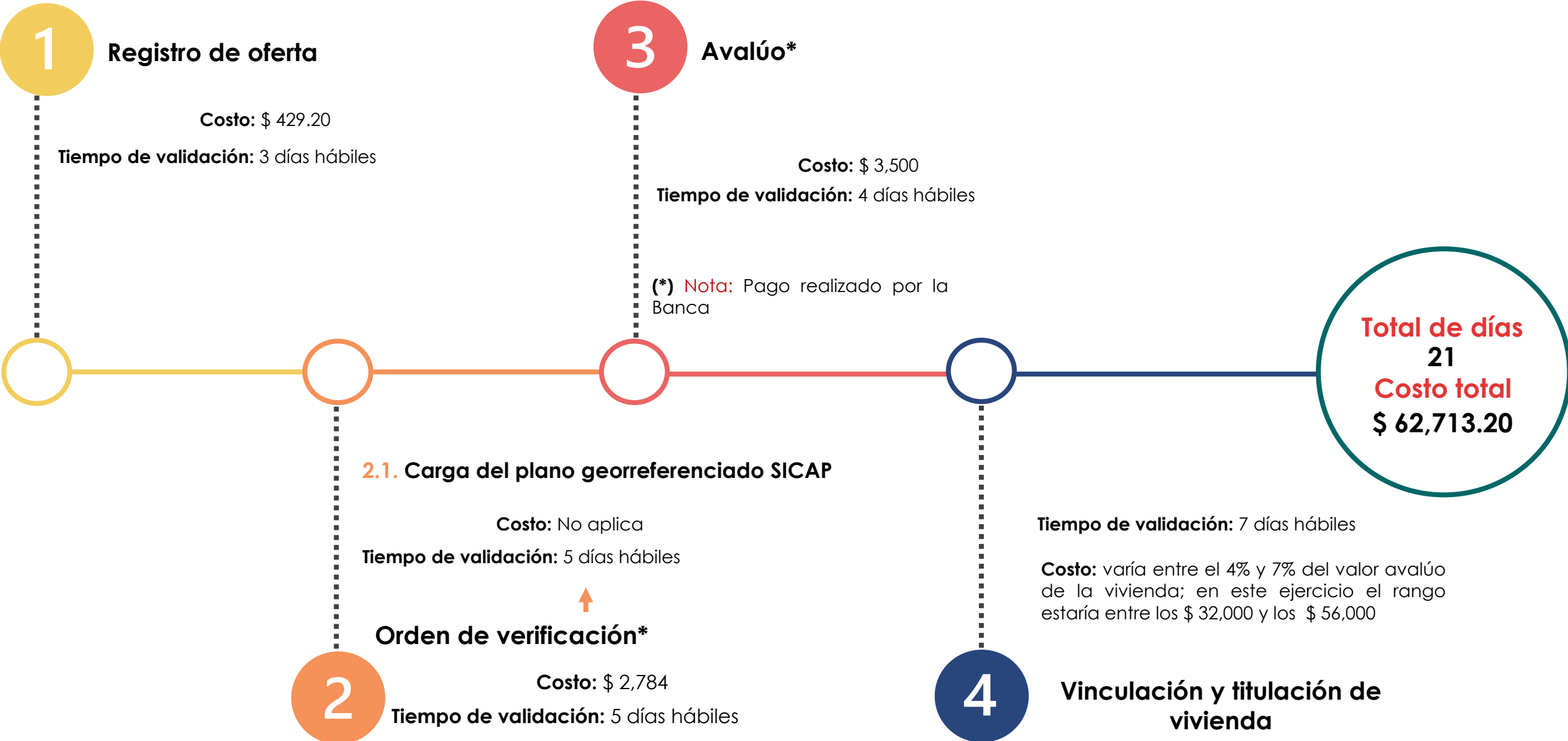
Desglose

1. Vivienda de clase Media, con un valor aproximado de \$800 mil pesos
2. El tiempo de producción promedio de esta clase de vivienda es de 17 meses

Proceso	Costo
Registro de oferta	\$ 429.20
Orden de verificación	\$ 2,784.00
Orden de verificación ampliada (3 meses)	\$ 14,866.56
Avalúo	\$ 974.40
Póliza de seguro de calidad	\$ 5,558.72
Titulación de vivienda	\$ 56,000.00
TOTAL	\$ 80,612.88

Crédito Infonavit-Banca

Supuestos: Vivienda de clase Media (\$ 800,000) y tiempo de producción de 17 meses



Crédito Bancario

Supuestos: Vivienda de clase Media (\$ 800,000) y tiempo de producción de 17 meses



Costo Financiero por vivienda

Promedio del valor vivienda \$800,000

Tomando en cuenta el supuesto en el que la producción de la vivienda se debe llevar a cabo en un plazo promedio de 12 meses (contemplando todos los procesos), el exceder este lapso de tiempo, es decir, sobre pasar los 12 meses, se estaría generando un costo financiero

E cual, le cuesta al desarrollador en promedio \$140 pesos diarios, es decir, que **por cada mes, el costo es de \$4 mil 267.**

Tabla 1. Costo financiero por exceder el lapso promedio de producción de una vivienda

Periodo	Promedio
Diario	\$140.38
Mensual	\$4,267
Anual	\$51,204

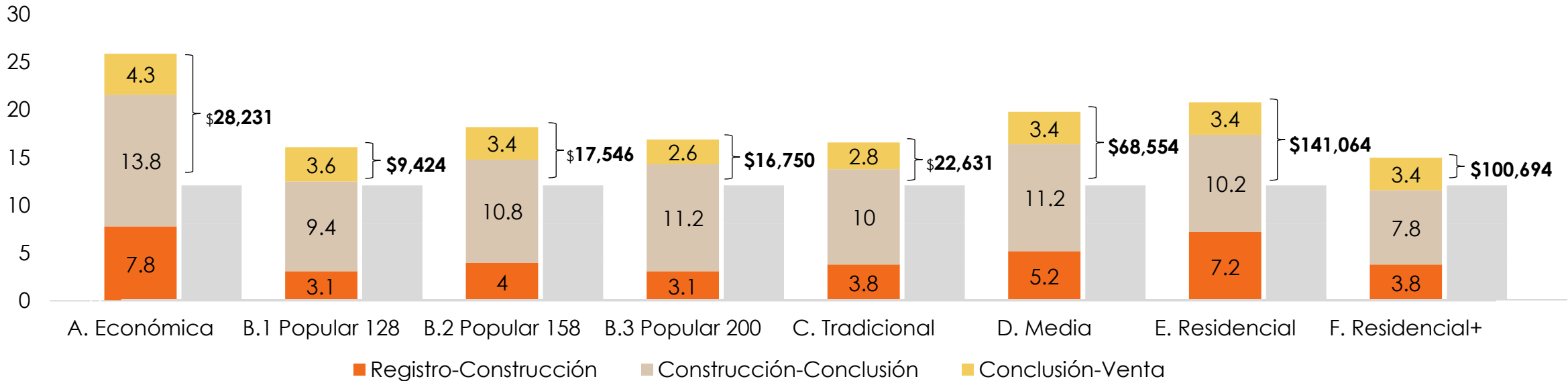
Costo financiero por exceder el lapso promedio de producción

Clase de Vivienda	Registro- Construcción	Construcción- Conclusión	Conclusión-Venta	Registro-Venta	Costo Financiero Mensual
		(medido en meses)			(pesos)
A. Económica	7.8	13.8	4.3	25.9	\$ 2,031
B.1 Popular 128	3.1	9.4	3.6	16	\$ 2,356
B.2 Popular 158	4	10.8	3.4	18.3	\$ 2,785
B.3 Popular 200	3.1	11.2	2.6	17	\$ 3,350
C. Tradicional	3.8	10	2.8	16.7	\$ 4,815
D. Media	5.2	11.2	3.4	19.8	\$ 8,789
E. Residencial	7.2	10.2	3.4	20.8	\$ 16,030
F. Residencial+	3.8	7.8	3.4	15.1	\$ 32,482

- **El costo financiero es mayor principalmente en los segmentos de: Vivienda Económica seguido de vivienda Popular y Media**
- El costo financiero aumenta en función del valor de la vivienda siendo el mayor en segmentos de vivienda residencial y R.plus
- El resto de los segmentos el costo financiero en promedio \$4,420 mensual

Proceso de producción promedio

Gráfica. 2 Producción promedio y costo financiero promedio mensual por clase de vivienda



Costo financiero promedio por el tiempo excedente por segmento de vivienda (mayor a 12 meses)

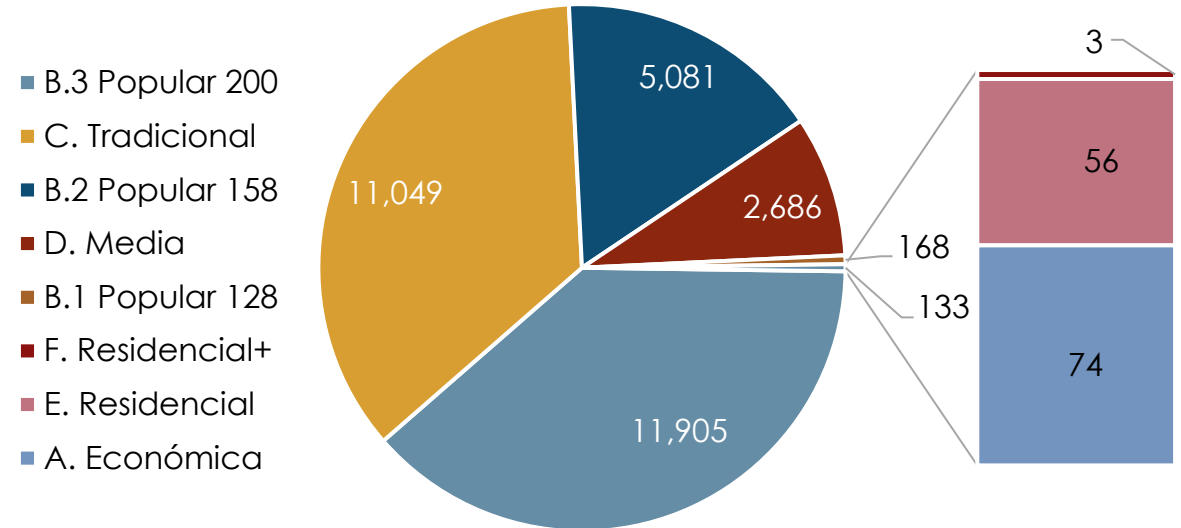
- Vivienda Económica \$28 mil 231 mil pesos
- Vivienda Popular 200 UMAs \$16 mil 750 pesos
- Vivienda tradicional \$22 mil 631 pesos
- Vivienda Media \$68 mil 554
- Vivienda Residencial \$141 mil 64 pesos

Conclusión

El tiempo tan extenso en los diversos procesos de la producción de una vivienda impacta en nuestro sector de la siguiente forma:

- El costo financiero del tiempo excedido asciende a los \$66 millones 677 mil 889 pesos
- Se dejaron de producir en promedio 38 mil 632 viviendas
- Por clase de vivienda, la clase B.3 Popular sería la clase más afectada, seguida de la clase C. Tradicional, la clase B.2 Popular 158 y la clase D. Media.

Gráfica 2. Viviendas dejadas de producir por el tiempo excedido en las etapas de producción



Procesos de la producción de vivienda Top5



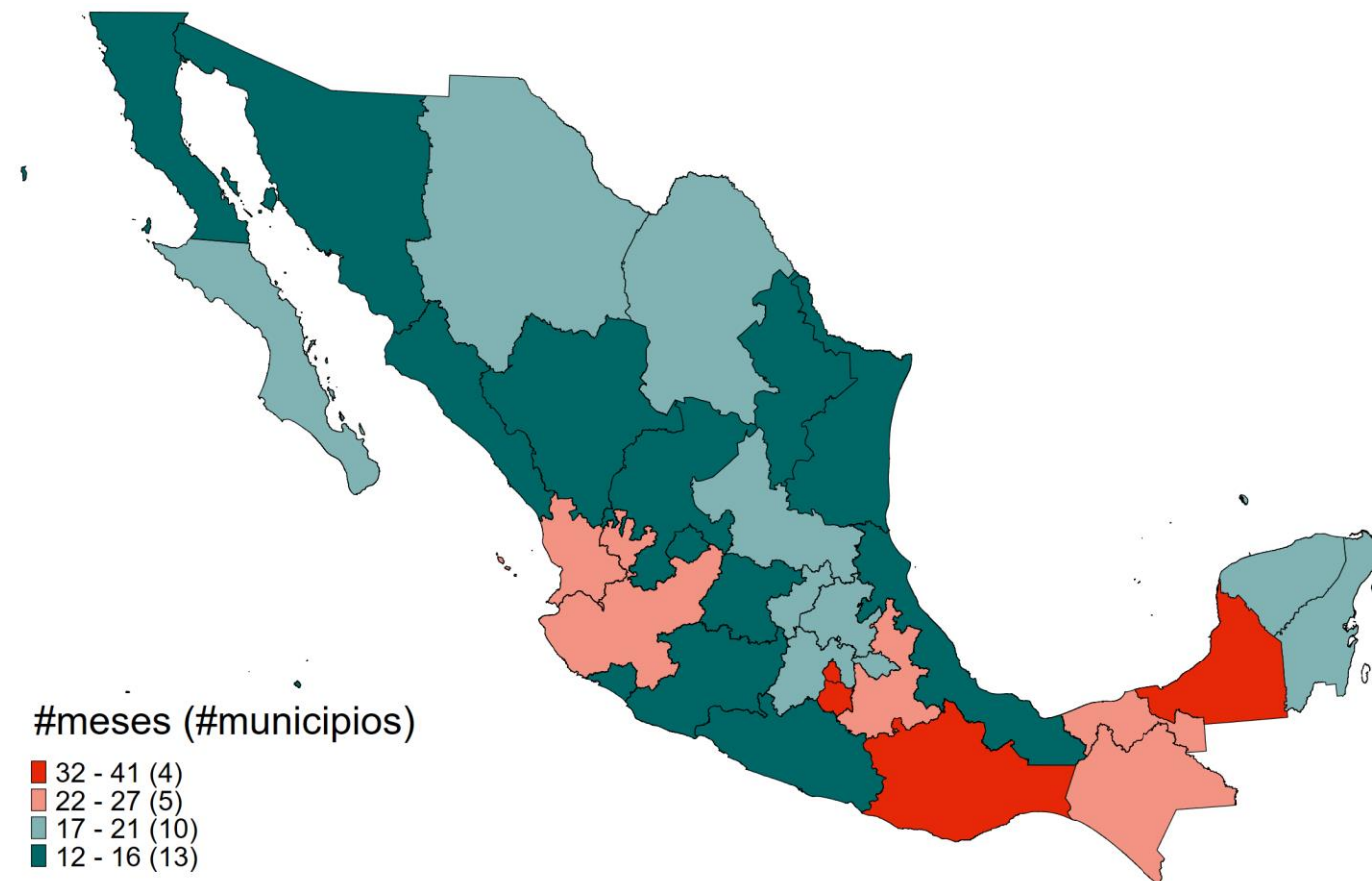
Top 5 a nivel Entidad - INFONAVIT

+ Estados con mayor tiempo de producción

- Oaxaca (41 meses)
- Campeche (38 meses)
- Morelos (33 meses)
- Ciudad de México (32 meses)
- Puebla (27 meses)

- Estados con menor tiempo de producción

- Baja California (12 meses)
- Sinaloa (12 meses)
- Durango (12 meses)
- Nuevo León (14 meses)
- Tamaulipas (14 meses)



Top 5 a nivel Entidad - BANCA

+ Estados con mayor tiempo de producción

Ciudad de México (32 meses)

Oaxaca (30 meses)

Morelos (28 meses)

Tabasco (27 meses)

Campeche (25 meses)

- Estados con menor tiempo de producción

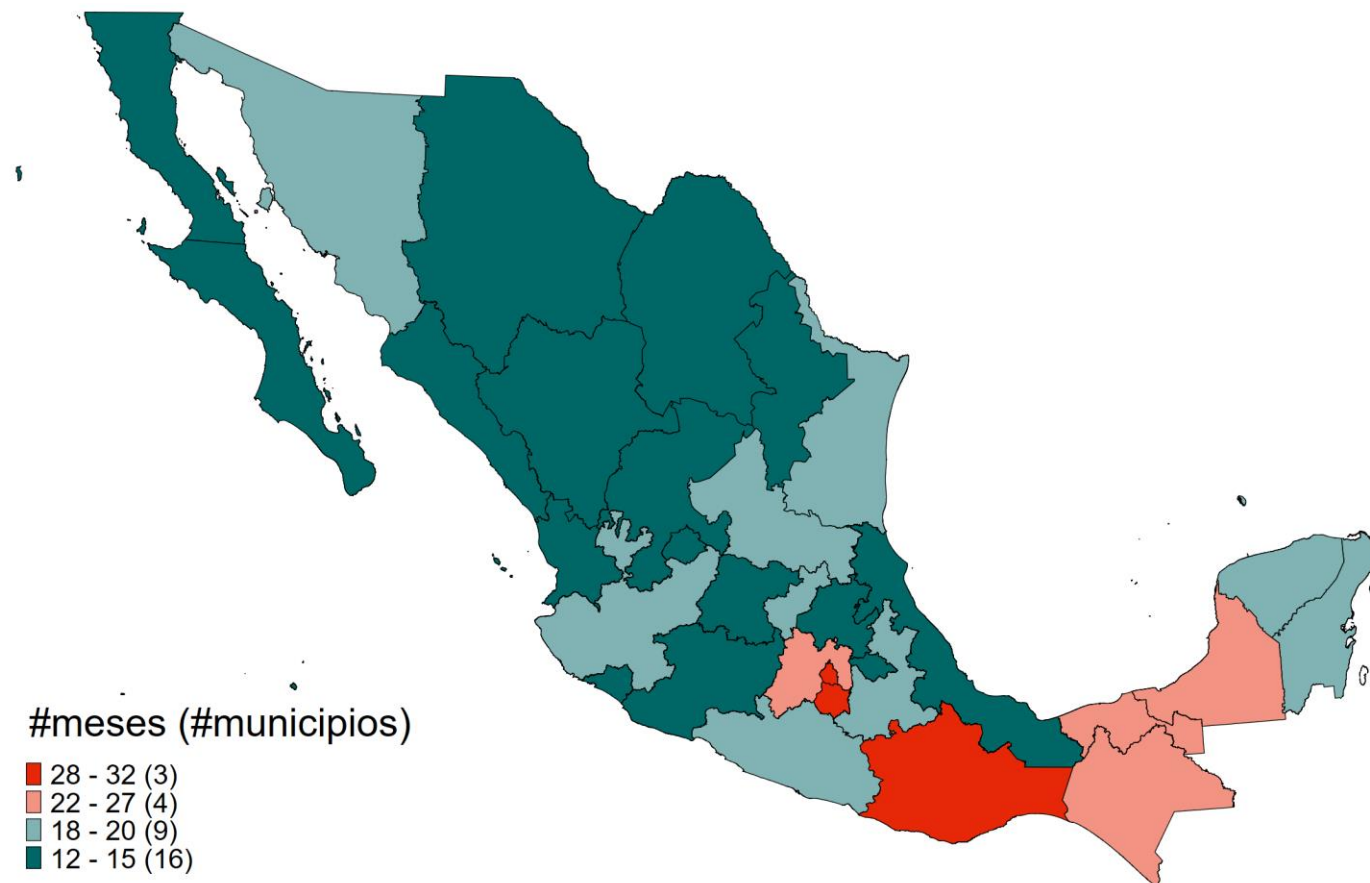
Zacatecas (12 meses)

Sinaloa (12 meses)

Aguascalientes (12 meses)

Michoacán (13 meses)

Tlaxcala (13 meses)



Top 5 a nivel Entidad - INFONAVIT | BANCA

+ Estados con mayor tiempo de producción

Ciudad de México (31 meses)

Oaxaca (30 meses)

Morelos (28 meses)

Tabasco (26 meses)

Campeche (25 meses)

- Estados con menor tiempo de producción

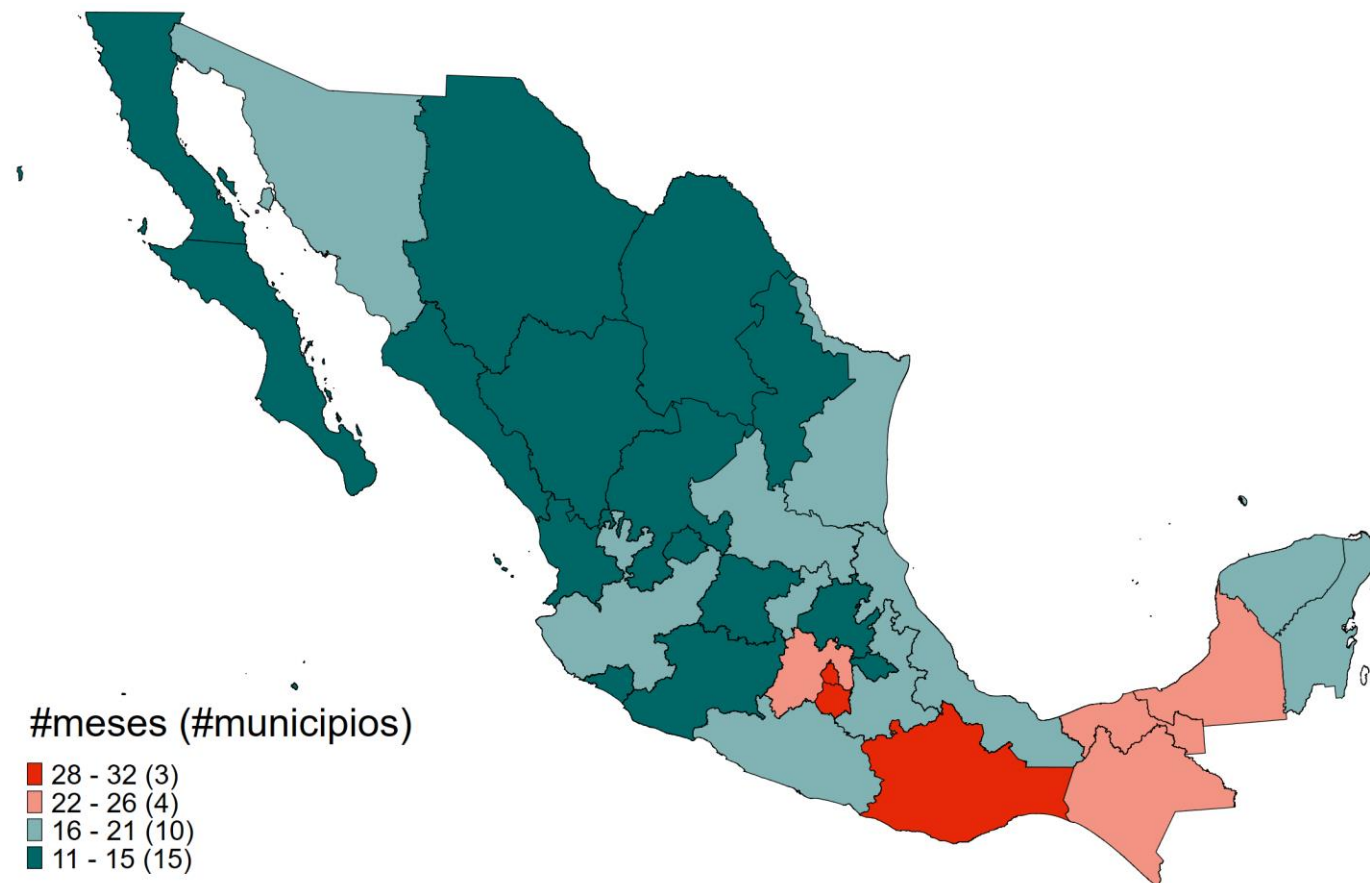
Durango (12 meses)

Aguascalientes (12 meses)

Zacatecas (13 meses)

Baja California Sur (13 meses)

Chihuahua (13 meses)



+ Top 5 mayor tiempo de producción municipios

(1) Oaxaca

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
San Juan Bautista Tuxtepec	24.1	18.7	36.8	79.7	\$ 4,068	B.2 Popular 158
Santa María Atzompa	4.9	19.1	6.3	30.3	\$ 4,505	C. Tradicional

(2) Campeche

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
Campeche	0.9	29.5	7.3	37.3	\$ 5,785	C. Tradicional

(3) Morelos

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
Ayala	36.4	8.6	2.5	47.5	\$ 6,800	C. Tradicional
Emiliano Zapata	0.2	11.3	3	14.6	\$ 7,190	D. Media

(4) Ciudad de México

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
Cuauhtémoc	3.5	13.4	8.9	25.8	\$ 12,111	D. Media
Iztacalco	16.5	14.5	8.7	39.7	\$ 1,443	D. Media

(5) Puebla

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
Huejotzingo	7.5	9.7	4.4	21.6	\$ 4,587	C. Tradicional
Puebla	11.5	17.9	6	35.4	\$ 4,046	C. Tradicional

– Top 5 menor tiempo de producción municipios

(1) Baja California

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
Playas de Rosarito	0.5	9.3	2.3	12.1	\$ 4,688	C. Tradicional
Tijuana	2.1	7.8	1.4	11.3	\$ 5,220	C. Tradicional

(2) Sinaloa

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
Culiacán	2	7.8	1.7	11.5	\$ 5,013	C. Tradicional
Mazatlán	2.4	10.1	2.6	15	\$ 4,210	C. Tradicional

(3) Durango

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
Durango	2.4	7.4	3	12.8	\$ 3,514	B.3 Popular 200
Gómez Palacio	0.7	9.9	2.8	13.4	\$ 3,642	B.3 Popular 200

(4) Nuevo León

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
García	3.5	8.8	2.6	14.9	\$ 4,046	B.3 Popular 200
Juárez	1.9	9.6	2.3	13.8	\$ 3,697	B.3 Popular 200

(5) Tamaulipas

Municipio	Registro - Construcción	Construcción - Conclusión	Conclusión - Venta	Registro - Venta	Costo Financiero Mensual	Vivienda producida
Matamoros	2.6	7.5	2	12.1	\$ 3,484	B.3 Popular 200
Reynosa	2.1	8.1	1.8	12	\$ 3,402	B.3 Popular 200