

# **CENTRO PARA LA COMPETITIVIDAD DE YUCATAN (CCY)**

**MERCADO DE LA VIVIENDA  
1er SEMESTRE DE 2018**

# COMENTARIOS GENERALES

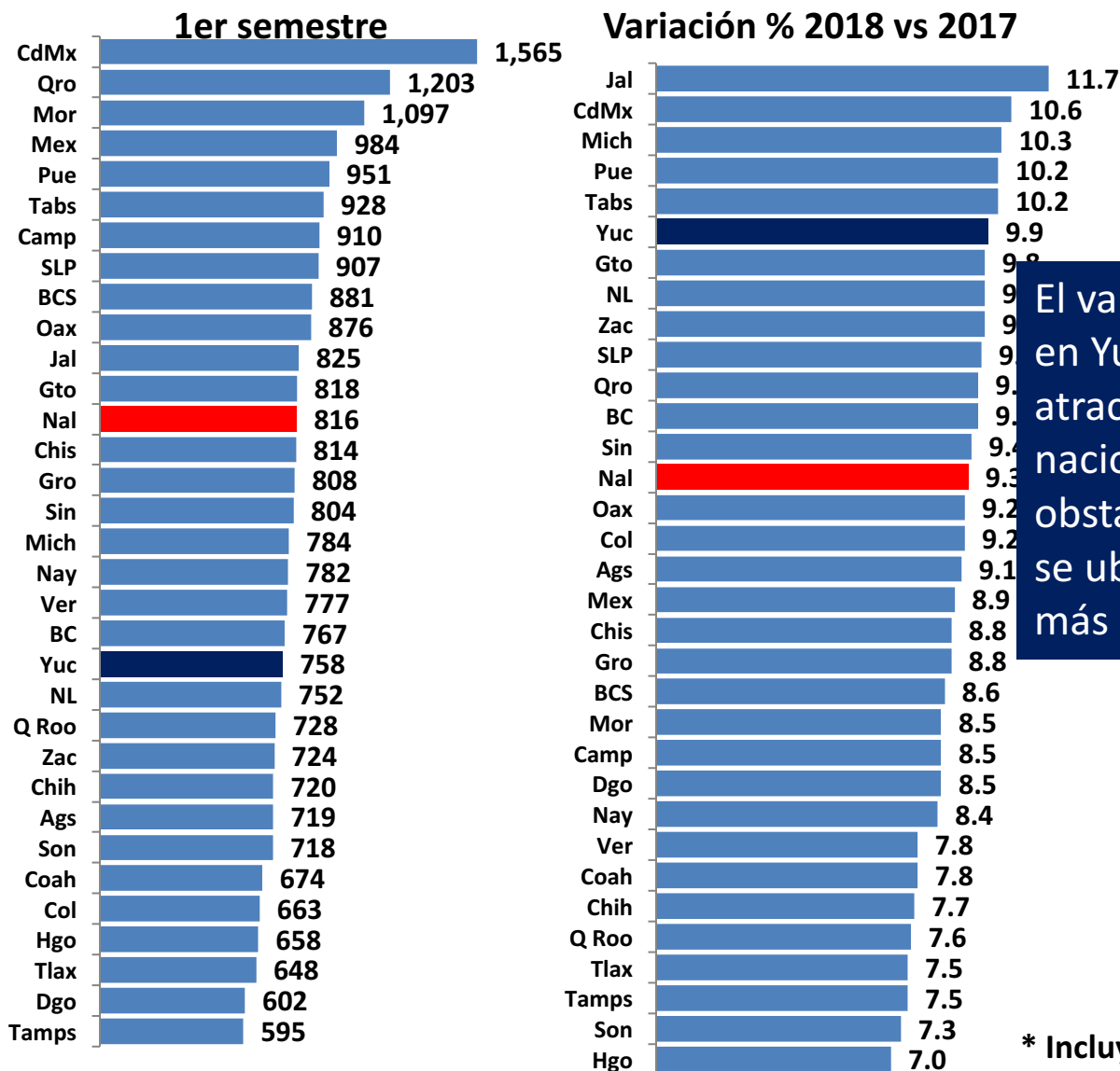
- El presente trabajo tiene como base el Índice de Precios de la Vivienda en México realizado regularmente por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que es una institución financiera perteneciente a la banca de desarrollo cuyo objetivo es impulsar el crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda.
- El mercado de la vivienda en Yucatán y especialmente en la ciudad capital, se ha convertido en un factor de atracción determinante entre otros, para gran número de inmigrantes nacionales y extranjeros que deciden cambiar su lugar de residencia.
- 50% de las operaciones de venta de vivienda en el estado se realizaron a un precio de \$520 mil pesos y menos; mientras que el 75% se efectuaron por menos de \$900 mil pesos.
- Por el valor de la vivienda media, Yucatán se ubica en el lugar 20 nacional, no obstante que en 2018 se encuentra entre los estados que más han aumentado el precio de la vivienda (9.9% anual en el estado y 10.3% en Mérida), sin duda, debido al comportamiento de la demanda.

# COMENTARIOS GENERALES

- A partir del año 2016 es sorprendente el aumento de la demanda de casas en nuestra entidad, al pasar de 8 mil en 2015 a 24 mil en 2016; 27 mil en 2017 y 30 mil para 2018. Un incremento entre 2018 y 2015 de 275%.
- Yucatán ocupa el lugar 14 en la demanda nacional de vivienda por entidad federativa, representando 3% de la demanda nacional.
- Es innegable el boom inmobiliario en Mérida en los últimos años, así como la llegada de más y más habitantes que se establecen en la ciudad capital, sin embargo, es importante advertir que ésta ya tiene un peso enorme en la economía del estado, toda vez que concentra 81% de la producción; 63% del empleo; 79% de las remuneraciones; y 68% de los activos totales de Yucatán. Situación que lejos de modificarse, se ha venido fortaleciendo en la última década.
- De continuar la misma tendencia, se advierte a mediano plazo problemas muy serios de hacinamiento, tráfico, contaminación, inseguridad e incremento en los precios de bienes y servicios.
- Son deseables políticas públicas que tiendan a favorecer el desarrollo de municipios con potencial diferentes al de Mérida, reorientando la inversión, creando infraestructura y elevando el nivel de vida y las oportunidades en el interior del estado.

# PRECIO PROMEDIO DE LA VIVIENDA MEDIA\*, 2018

(Miles de pesos corrientes)



El valor de la vivienda media en Yucatán, es un factor de atracción para inmigrantes nacionales y extranjeros, no obstante que en el último año se ubicó entre los estados que más aumentaron sus precios.

\* Incluye vivienda nueva y usada

# DISTRIBUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA MEDIA\*, 2018

(Miles de pesos corrientes)

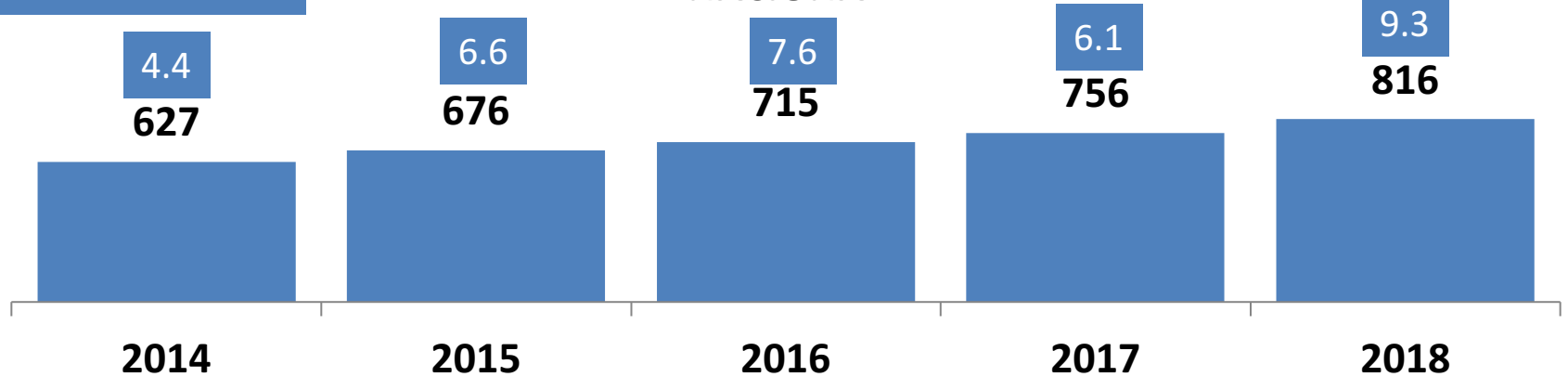
	Precio Medio (pesos)	25%	50%	75%
<b>Nacional</b>	815,934	400,465	530,556	946,241
<b>Entidad Federativa</b>				
Aguascalientes	719,392	371,566	475,000	849,947
Baja California	766,889	383,000	475,000	834,575
Baja California Sur	881,204	536,056	681,000	979,037
Campeche	910,497	494,365	686,000	1,090,579
Coahuila	674,284	374,880	455,000	757,900
Colima	662,608	415,192	467,004	695,621
Chiapas	814,445	444,000	602,361	999,600
Chihuahua	719,958	350,406	461,037	843,845
Ciudad de México	1,564,527	930,142	1,240,000	1,704,858
Durango	602,047	361,000	431,000	617,800
Guanajuato	817,663	408,767	562,000	937,000
Guerrero	808,444	464,918	614,570	942,477
Hidalgo	658,489	386,200	490,979	768,500
Jalisco	824,870	390,000	484,899	909,341
México	983,676	485,000	645,540	1,087,000
Michoacán	784,390	390,000	546,800	943,000
Morelos	1,097,249	576,624	878,000	1,341,000
Nayarit	781,601	440,654	570,000	957,358
Nuevo León	751,732	396,720	451,827	748,000
Oaxaca	875,842	541,218	699,131	1,029,726
Puebla	950,905	414,000	600,000	1,118,000
Querétaro	1,203,357	565,974	900,000	1,570,611
Quintana Roo	728,466	395,210	469,000	807,037
San Luis Potosí	906,597	449,854	625,568	1,089,637
Sinaloa	803,749	412,007	564,996	954,448
Sonora	718,228	366,270	456,000	791,000
Tabasco	927,851	408,000	600,000	1,122,000
Tamaulipas	594,551	376,915	425,411	600,000
Tlaxcala	647,867	382,647	537,000	767,209
Veracruz	776,676	424,000	571,794	911,451
Yucatán	757,844	363,565	520,114	898,907
Zacatecas	723,919	384,300	545,211	868,766

En Yucatán, 50% de las operaciones de vivienda se realizaron en \$520 mil pesos y menos; mientras que 25% se efectuaron por arriba de \$899 mil.

# EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO DE LA VIVIENDA MEDIA\*, 2014-2018 (Miles de pesos corrientes)

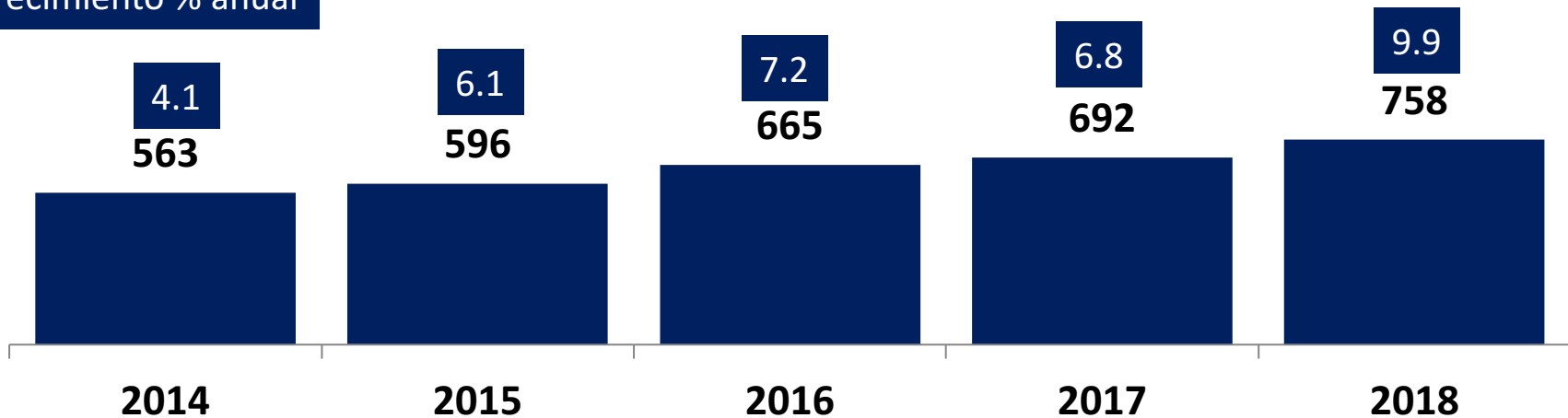
Crecimiento % anual

NACIONAL



Crecimiento % anual

YUCATÁN

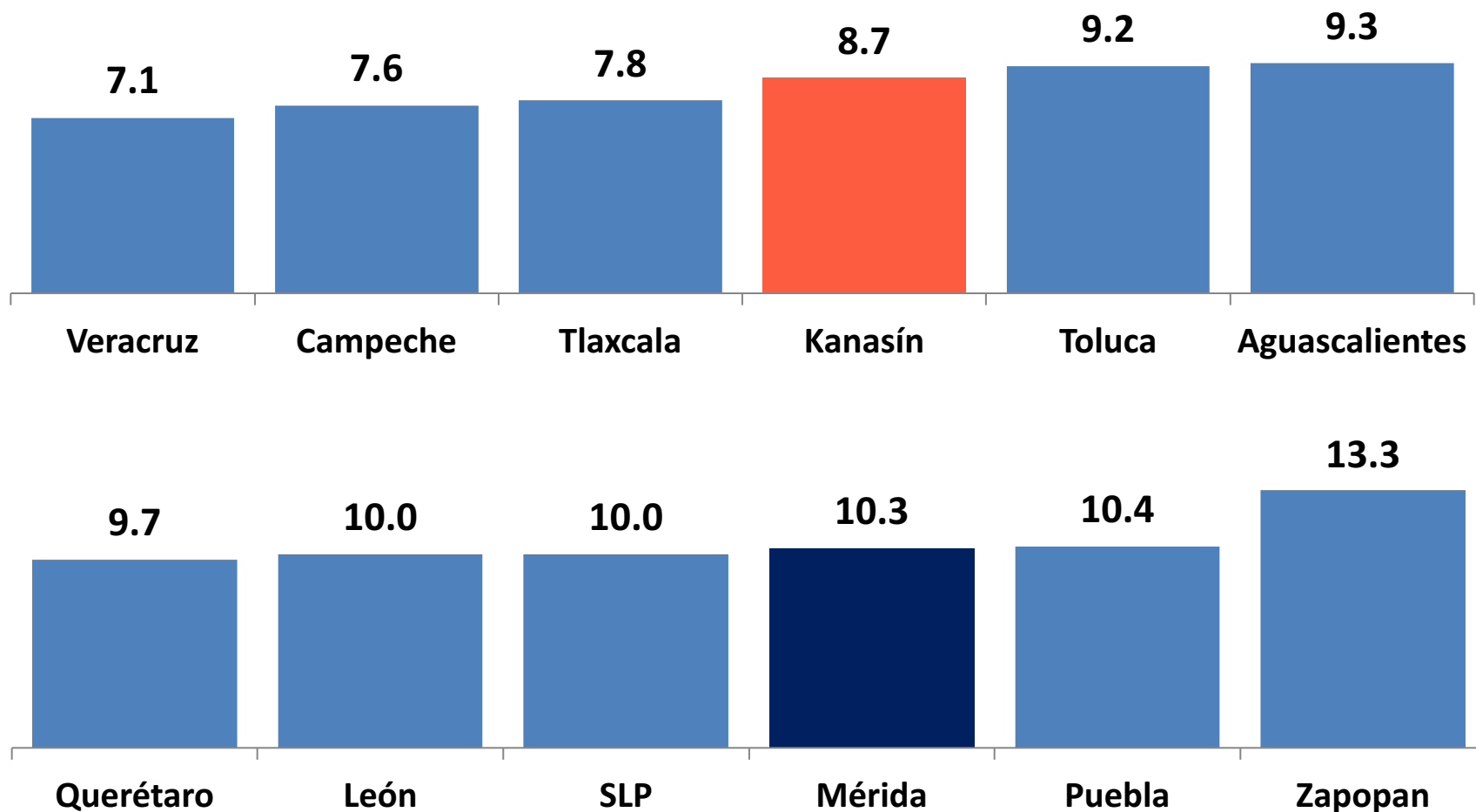


Fuente: Elaboración propia con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal.

\* Incluye vivienda nueva y usada

# VARIACIÓN EN EL PRECIO PROMEDIO DE LA VIVIENDA MEDIA\* POR MUNICIPIOS SELECCIONADOS, 2018

(Variación % anual del 1er semestre de 2018)



Fuente: Elaboración propia con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal.

\* Incluye vivienda nueva y usada

# DEMANDA NACIONAL DE VIVIENDA MEDIA\*, 2018

(Miles de hogares)

## DEMANDA NACIONAL POR COMPONENTE, 2018

(Miles de hogares)

Componente	2017	2018	Var % anual
Nuevos hogares	307	299	-2.6
Con deficiencia en materiales y servicios	669	609	-9.0
Vivienda no adecuada a necesidades	81	70	-13.6
Por mejora en historial crediticio	32	30	-6.3
<b>Demanda total</b>	<b>1,089</b>	<b>1,008</b>	<b>-7.4</b>

## DEMANDA NACIONAL DE VIVIENDA POR ORGANISMO\*

(Miles de hogares)

Organismo	2018	Participación %
Infonavit	644	63.9
Fovissste	71	7.0
Banca	123	12.2
Otros	170	16.9
<b>Total</b>	<b>1,008</b>	<b>100.0</b>

Los factores que están frenando la demanda en 2018 son:  
 Bajo crecimiento económico; inflación en los precios de la canasta básica; bajos ingresos de gran parte de la población; reducción de los subsidios disponibles para vivienda; aumento en las tasas de interés; e incremento en el Índice de Precios de la Vivienda.



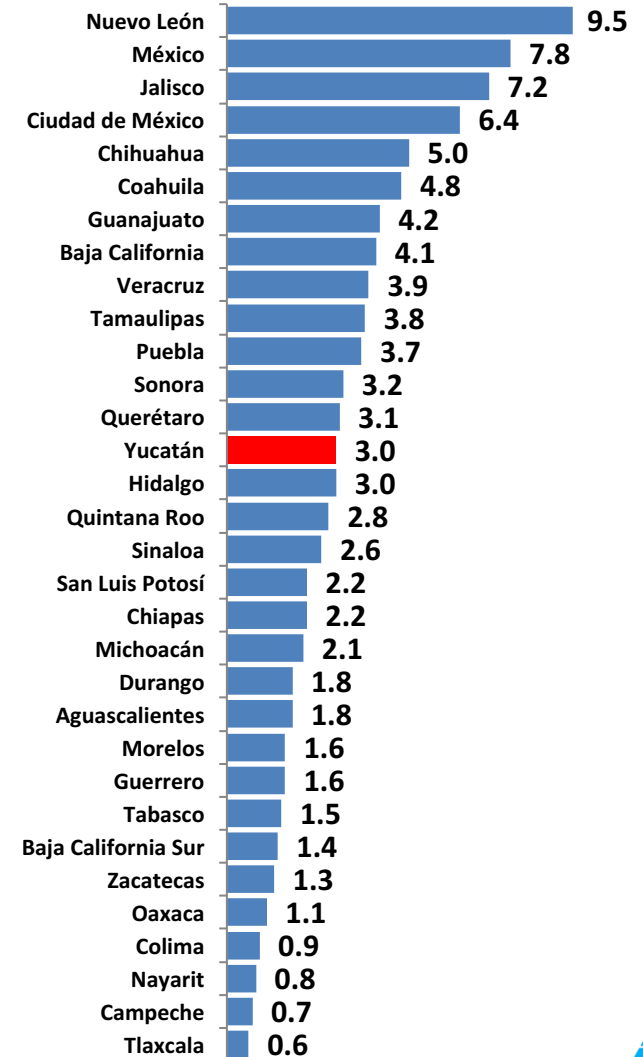
# DEMANDA DE VIVIENDA MEDIA POR ENTIDAD FEDERATIVA\*, 2018

Miles de hogares



Yucatán ocupa el lugar 14 en la demanda nacional de vivienda por entidad federativa, con una participación de 3% sobre el total.

Participación % en el total nacional



Fuente: Elaboración propia con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal.

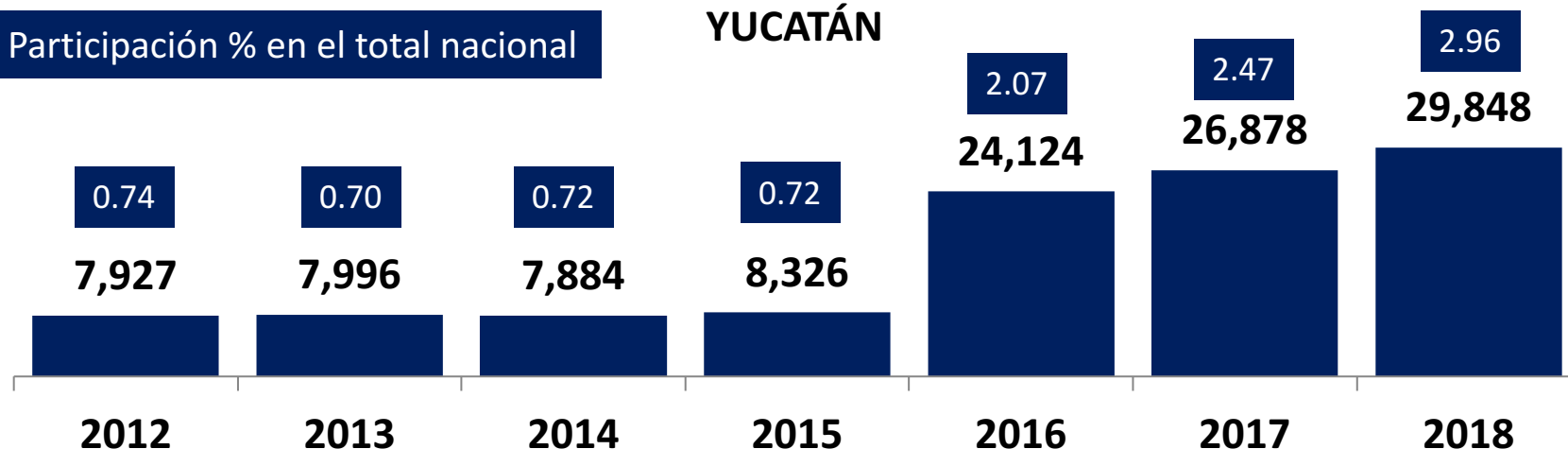
\* Incluye adquisición; mejoramiento y autoproducción.

# YUCATÁN, EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA MEDIA\*, 2012-2018

(Hogares)

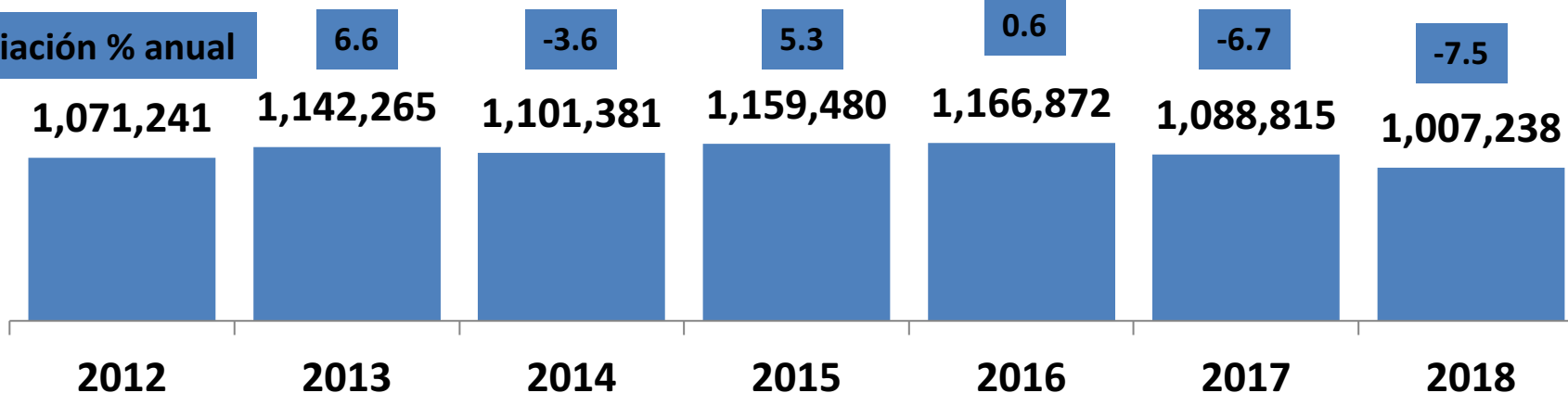
Participación % en el total nacional

YUCATÁN



Variación % anual

NACIONAL



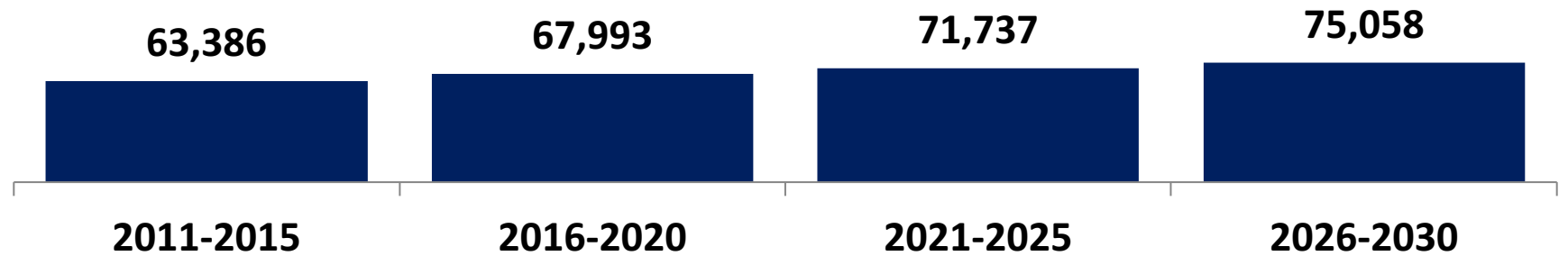
# DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN MÉRIDA, CRECIMIENTO EXPONENCIAL



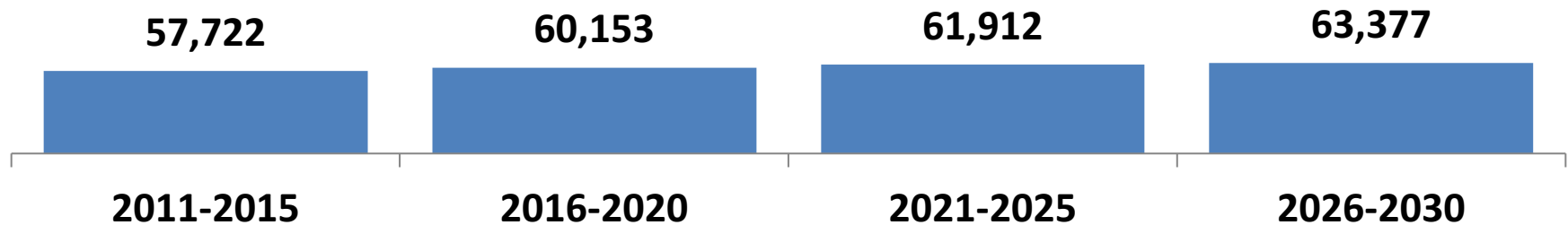
Los círculos indican nuevos desarrollos inmobiliarios

# YUCATÁN, INDICADORES DEMOGRÁFICOS INTERESTATALES (Habitantes)

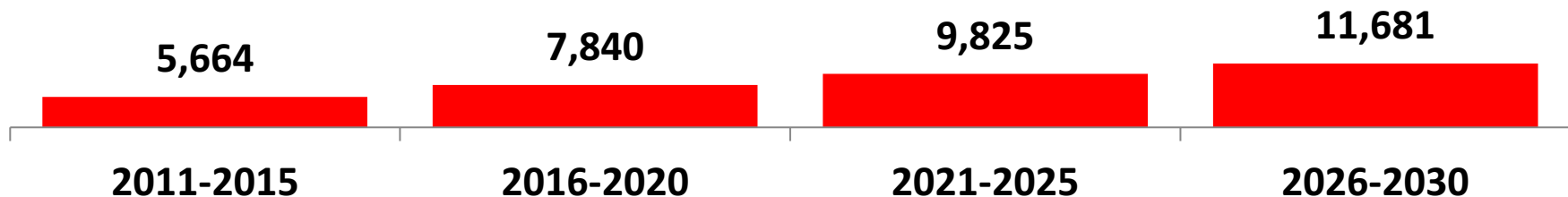
## Inmigrantes interestatales



## Emigrantes interestatales

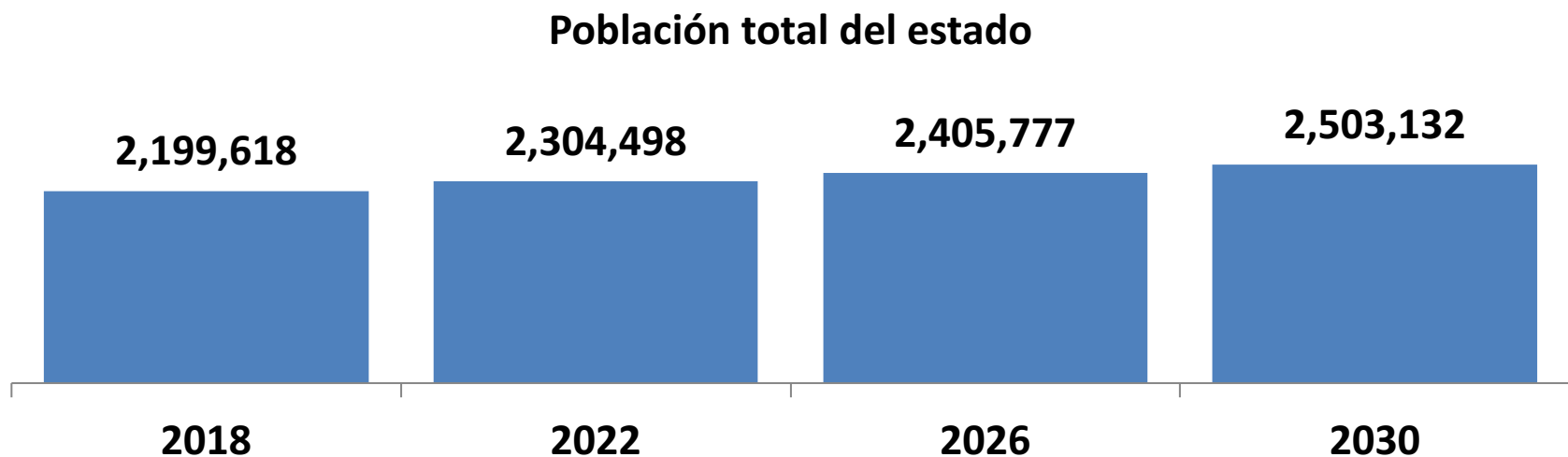
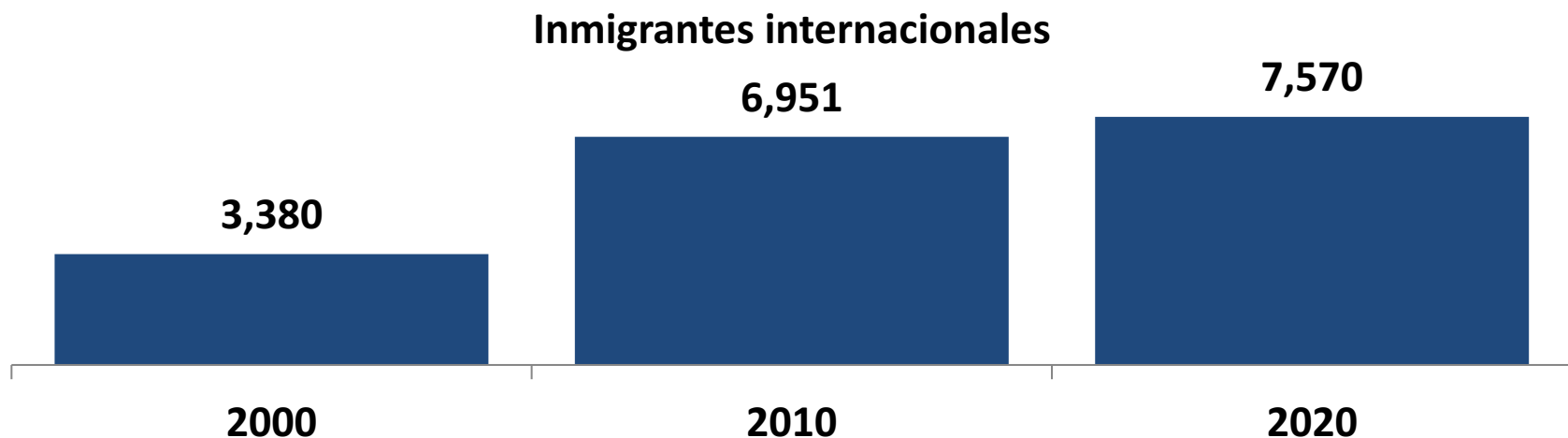


## Saldo migratorio interno



Fuente: Elaboración propia con datos del Consejo Nacional de Población.

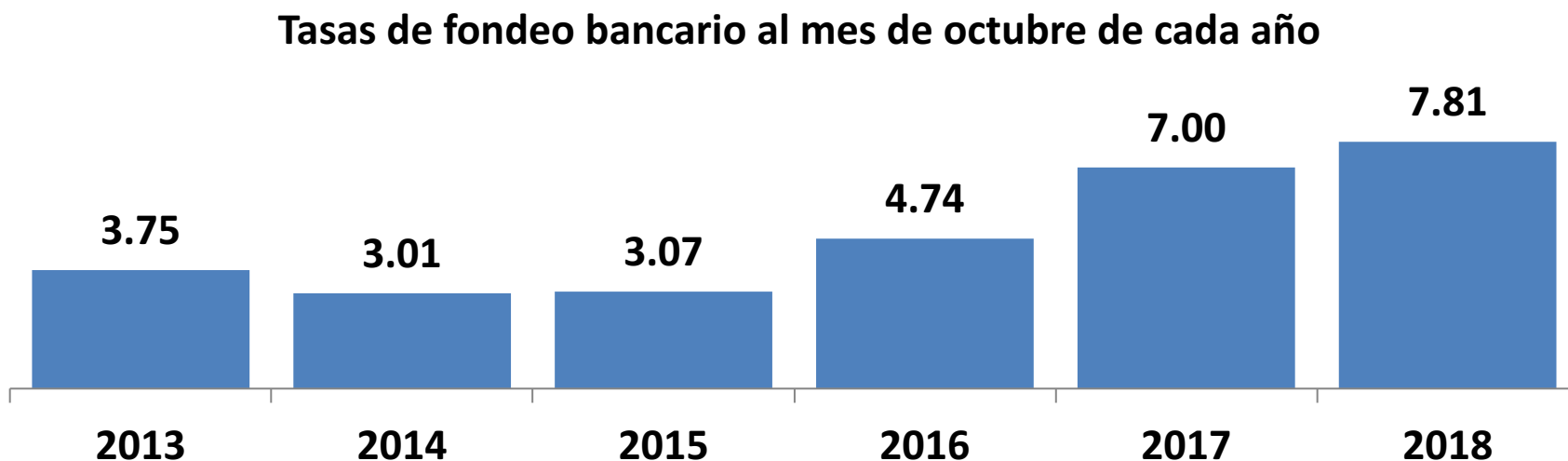
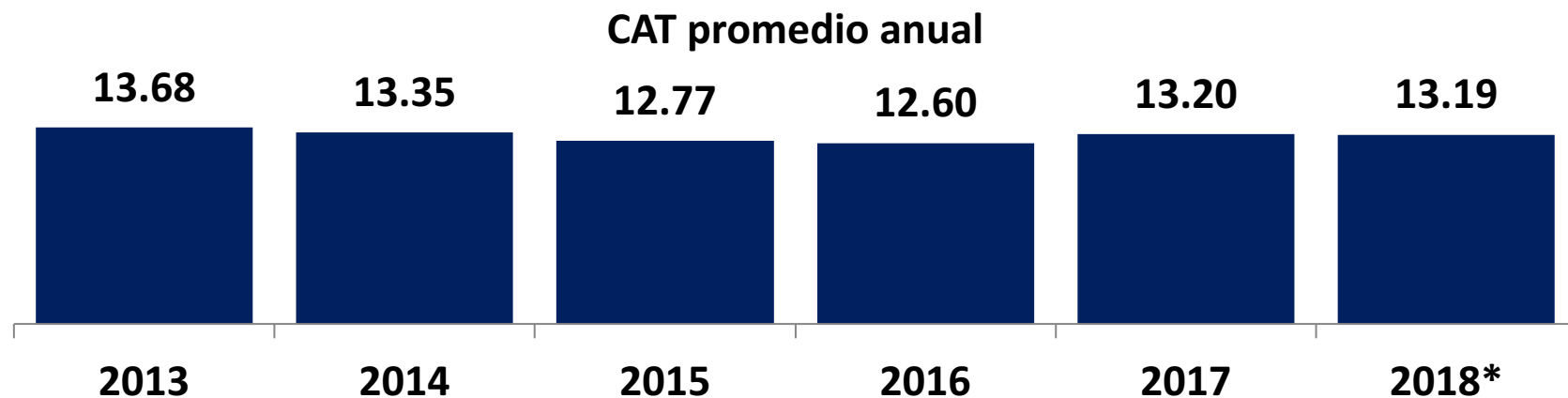
# YUCATÁN, INMIGRANTES INTERNACIONALES Y POBLACIÓN TOTAL (Habitantes)



Fuente: Elaboración propia con datos del Consejo Nacional de Población.

# EVOLUCIÓN DEL COSTO ANUAL TOTAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, 2014-2018

(Porcentajes)



\* Se refiere al periodo enero-agosto de 2018.

Fuente: Elaboración propia con datos del Banco de México.

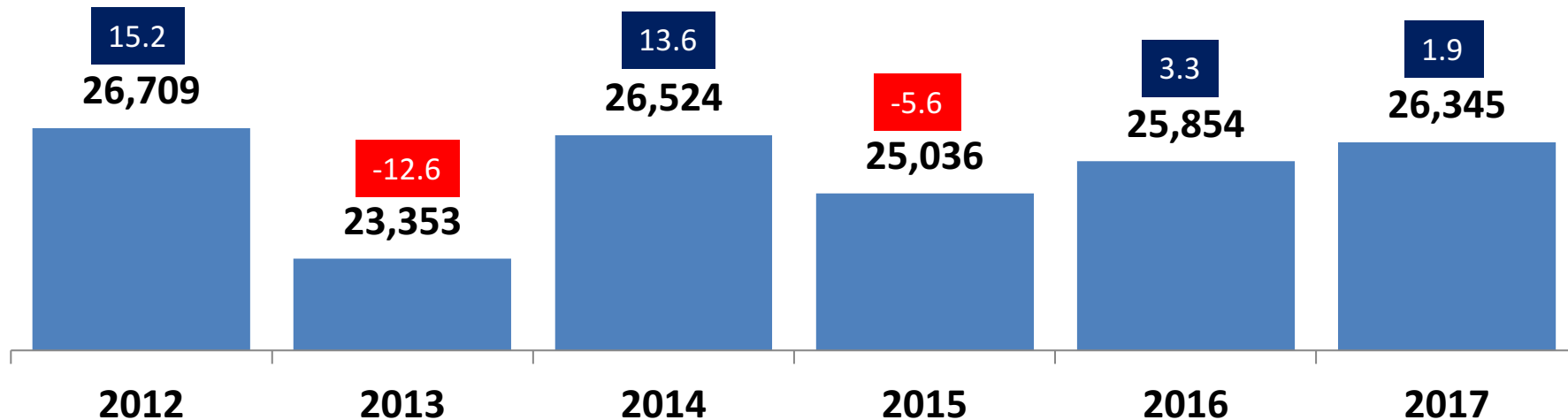
# PIB REAL DE LA CONSTRUCCIÓN

- La Industria de la Construcción es la cuarta actividad económica que más valor aporta al PIB de Yucatán, después del Comercio, la Industria Manufacturera y los Servicios Inmobiliarios y de Alquiler.
- Con un valor del PIB real en 2016 de 26 MMP, ubica a Yucatán en el lugar 21 en el contexto nacional, aportando 2% al PIB real nacional de la Construcción en ese mismo año.
- En el periodo 2012-2017, este sector observó en la entidad una tasa de crecimiento anual inestable, alcanzando su mayor valor absoluto en 2012 con 27 MMP; en ese mismo año participó con 12.4% del valor total del PIB real estatal, mientras que al cierre de 2017 este mismo indicador descendió hasta 10.6%, no obstante que el PIB real estatal de la construcción creció 2%.
- La industria de la construcción en Yucatán, ha crecido a una tasa media compuesta anual de 3.5% en los últimos 14 años, por arriba de la tasa media nacional de 2.5% en el mismo periodo.

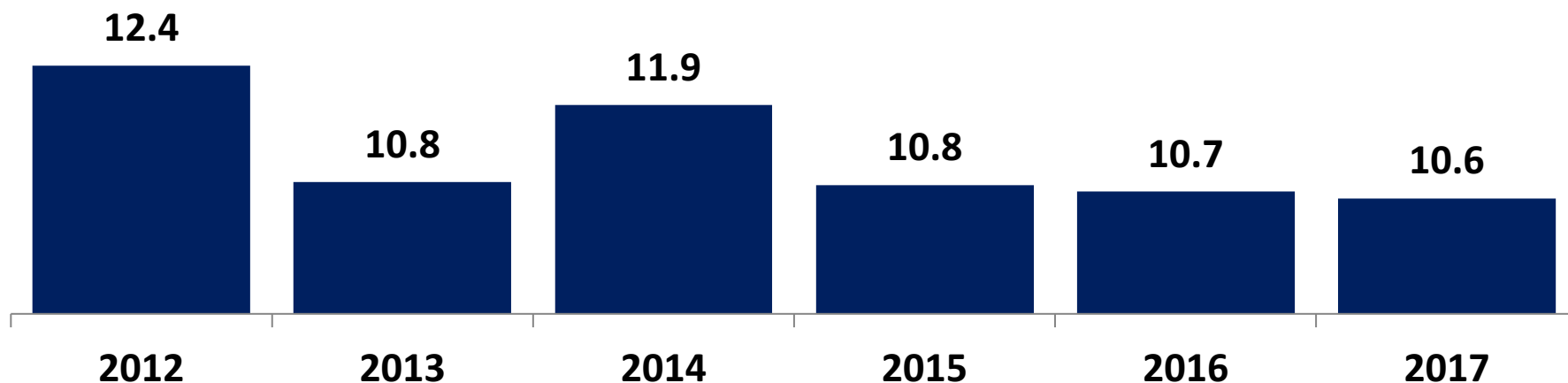
# YUCATÁN, VALOR DEL PIB REAL DE LA CONSTRUCCIÓN

(Millones de pesos de 2013)

Var % anual



Participación % en el PIB estatal



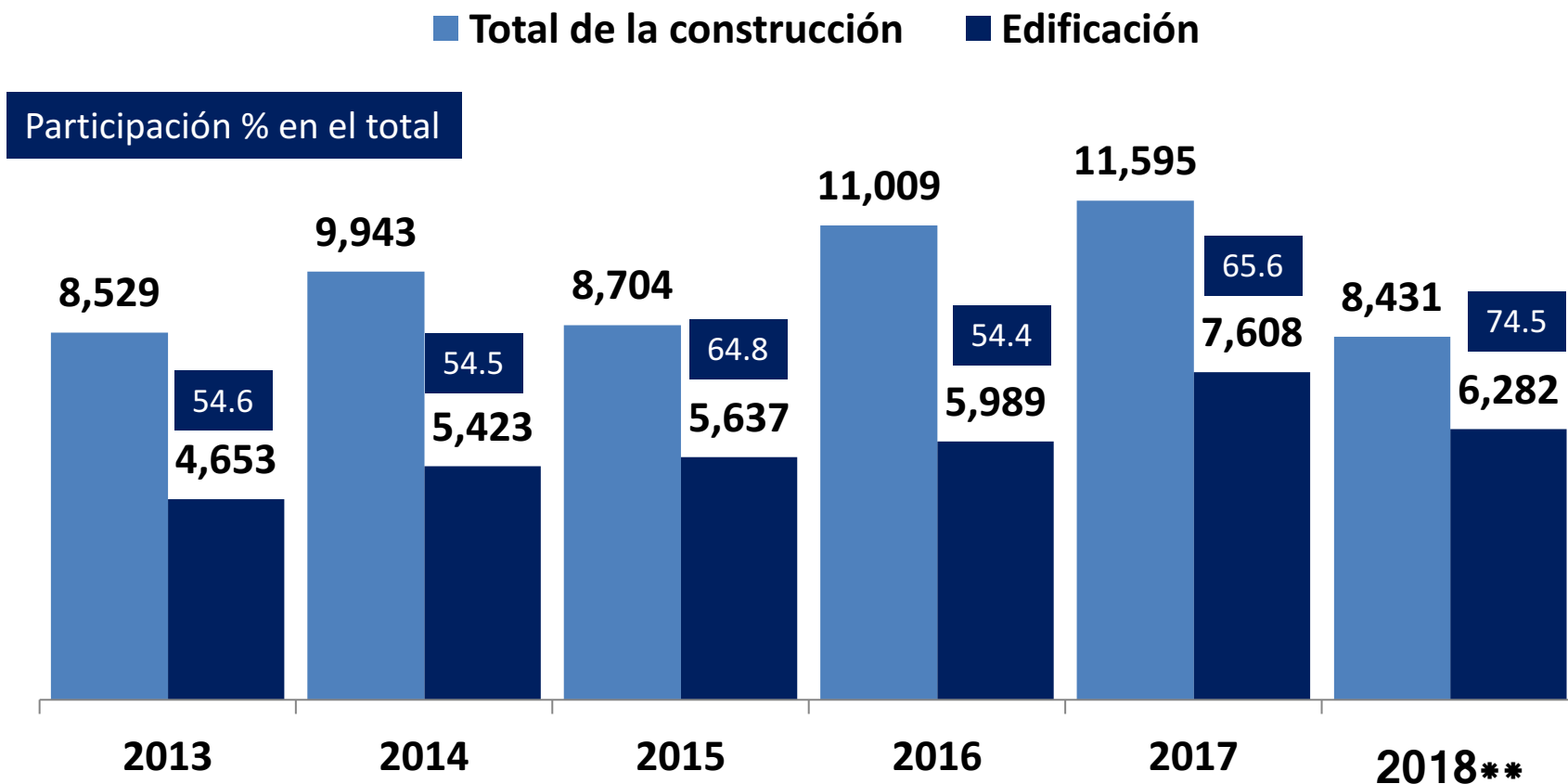


# IMPORTANCIA DE LA EDIFICACIÓN

- Es evidente que en la actualidad se vive en Yucatán un boom en la industria de la construcción, sin embargo, existen factores que limitan un mayor crecimiento del sector como: la caída de la obra pública, el repunte en los precios de los materiales, el aumento en las tasas de interés y la volatilidad cambiaria.
- No obstante, la construcción está impulsando al valor total de la Industria en Yucatán con un crecimiento cercano a 20% en el 1er trimestre de 2018.
- El rubro de la edificación es el subsector más importante de la industria, representado en 2017 dos terceras partes del valor total generado por las empresas. En este apartado se incluye la construcción de vivienda, la edificación no residencial y supervisión de obra.
- En 2018 (enero-julio) la edificación en Yucatán creció 64.2% a tasa anual; de cada \$100 pesos generados por las empresas constructoras en este año, \$75 se obtuvieron de este subsector.

# YUCATÁN, VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN REALIZADO POR LAS EMPRESAS\*

(Millones de pesos corrientes)



\* Se refiere a las empresas locales y foráneas que operaron en la entidad federativa.

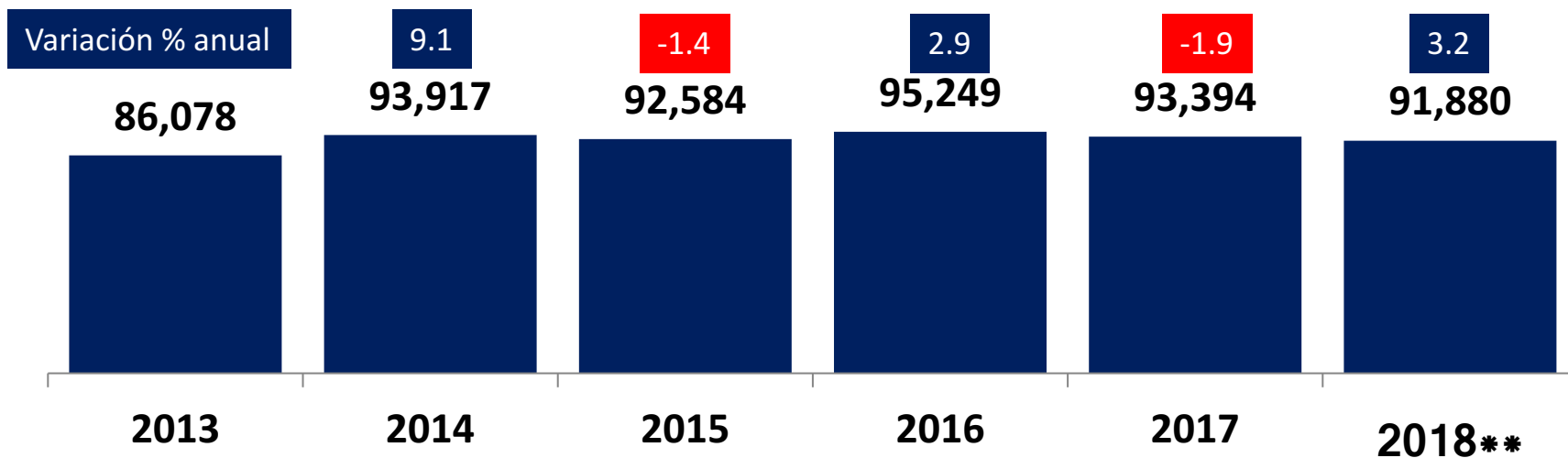
\*\* Incluye el periodo enero-julio de 2018.

Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, INEGI.

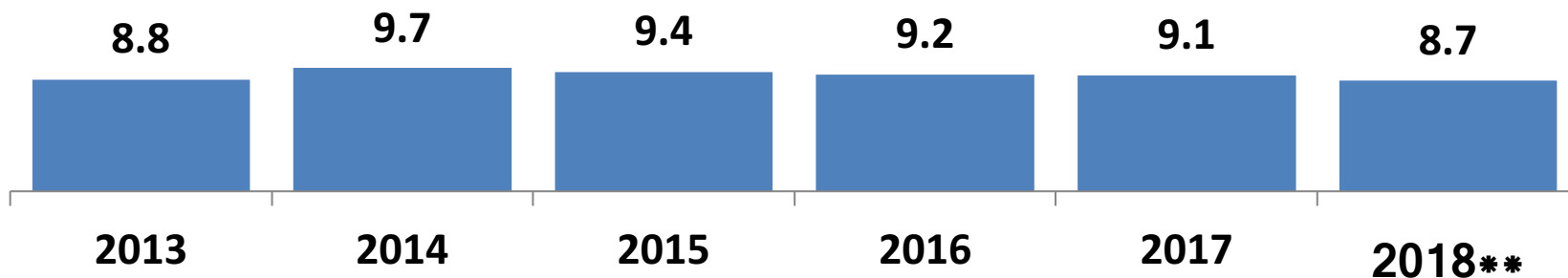
# YUCATÁN, EMPLEO GENERADO EN LA CONSTRUCCIÓN

- No obstante el boom de la actividad, en 2017 se perdieron 1,855 empleos incluido el empleo informal, -2% en términos relativos.
- En los últimos cinco años la construcción ha aportado en promedio 9.2% a la población ocupada total en el estado, observando su mayor participación en 2014 con 9.7%.
- De los 93 mil trabajadores del sector que se tenían en Yucatán al cierre de 2017, solamente 35 mil estaban registrados en el IMSS, una tasa de 38%.
- A pesar de que se observó un aumento de 11% en trabajadores asegurados entre 2016 y 2017, seis de cada 10 trabajadores del sector en la actualidad, no están registrados en el IMSS.
- Así como es evidente el crecimiento exponencial en desarrollos inmobiliarios, principalmente al norte de Mérida, también es evidente que prevalece una alta tasa de informalidad en el sector.

# YUCATÁN, POBLACIÓN OCUPADA TOTAL EN LA CONSTRUCCIÓN\*



## Participación de la construcción en la población ocupada total de Yucatán



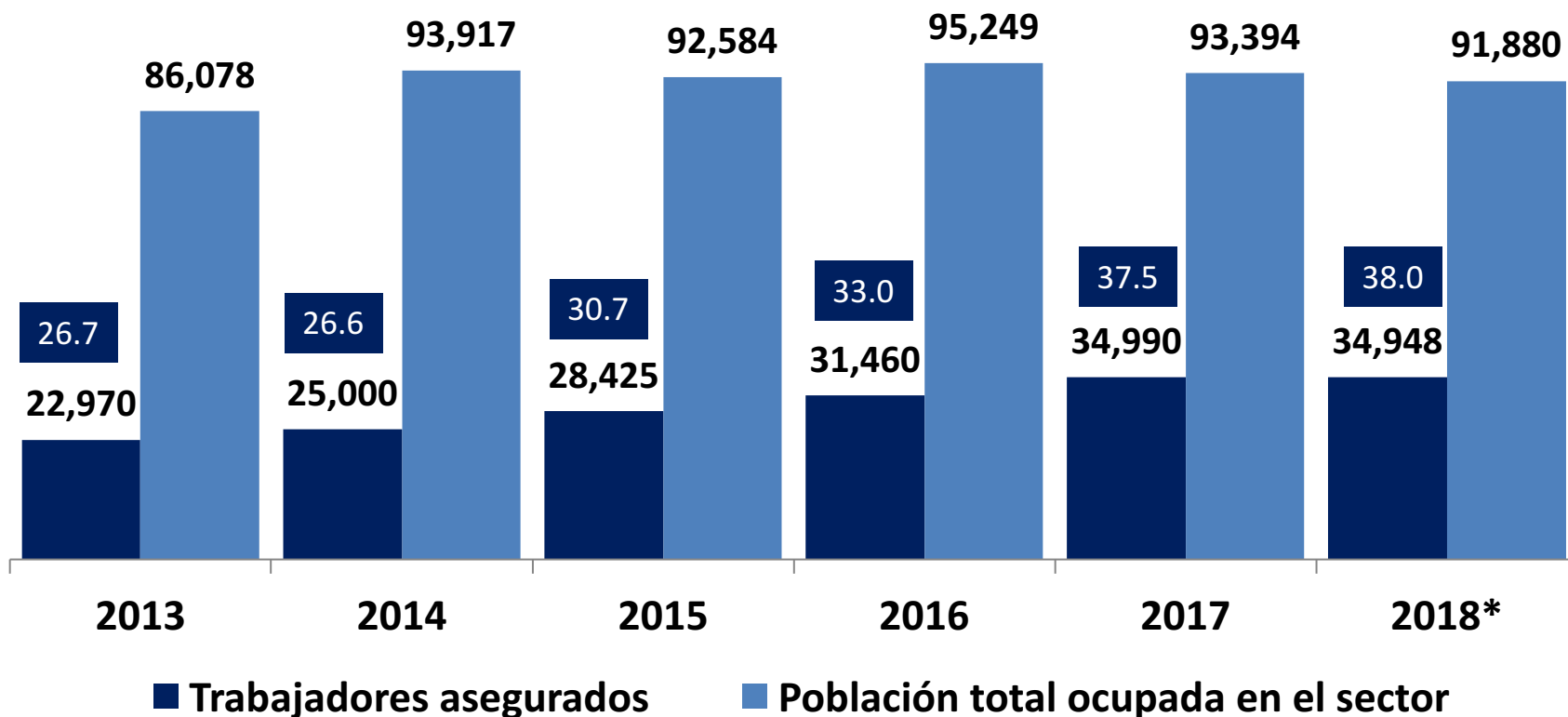
\* Datos al cierre de cada año. Incluye empleo informal.

\*\* Datos al cierre del 2do trimestre de 2018

Fuente: Elaboración propia con datos de la ENOE del INEGI.

# YUCATÁN, POBLACIÓN ASEGURADA OCUPADA EN LA CONSTRUCCIÓN

Participación % en el total



\* Datos al cierre del 2do trimestre para 2018

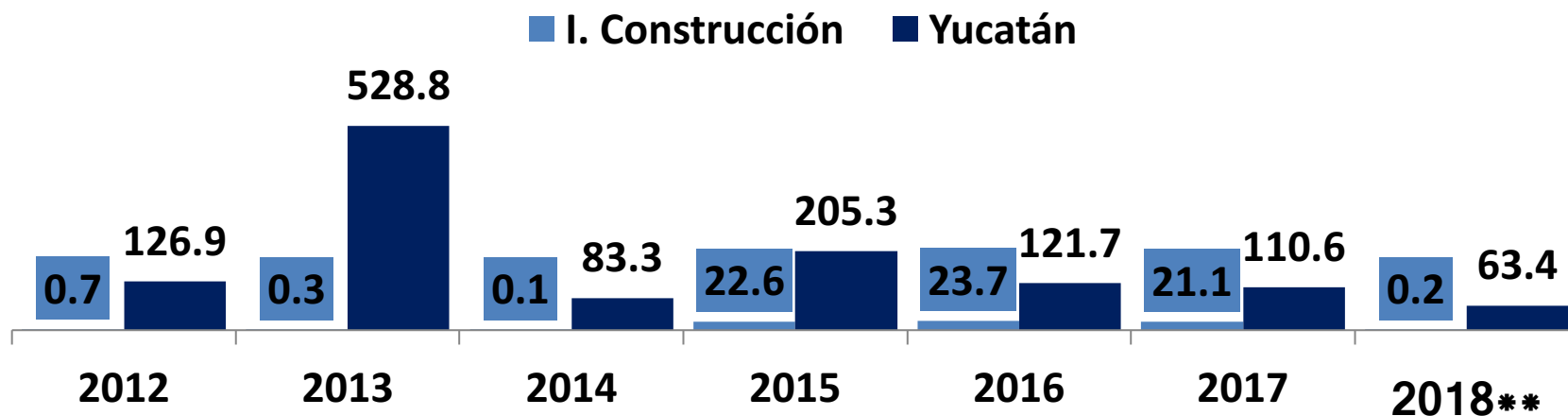
Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI y del IMSS.

# YUCATÁN, INVERSIÓN EXTRANJERA Y REMESAS

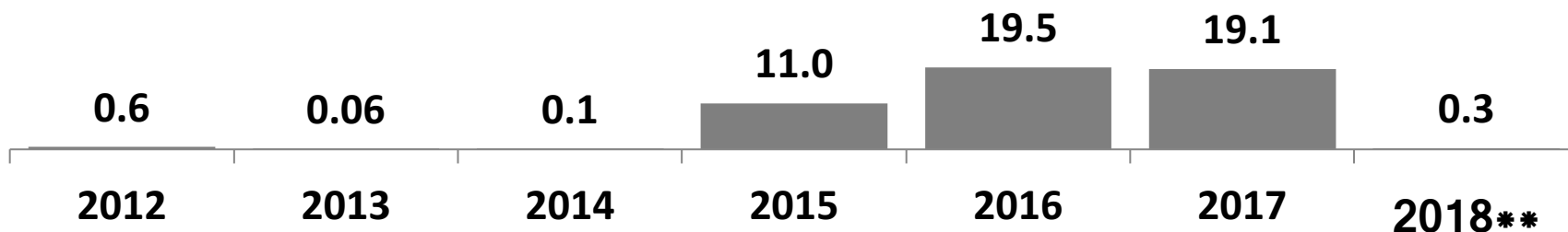
- La inversión extranjera en la construcción durante el periodo 2012-2018 ascendió a 69 millones de dólares, destacando el trienio 2015-2017 en el que se captaron 67 millones de dólares; inversión que se destinó al rubro de Edificación de Inmuebles Comerciales y de Servicios.
- La inversión extranjera en el sector al cierre de 2017, representó 19.2% del total captado en Yucatán, desde el 19.5% del año precedente.
- La recepción de remesas creció 52% entre 2012 y 2017; con un avance de 27% en 2017 versus 2016. Este indicador es de relevancia dada su relación con el subsector de la edificación.

# YUCATÁN, INVERSIÓN EXTRANJERA EN LA CONSTRUCCIÓN\*

(Millones de dólares)



## Participación % en el total estatal



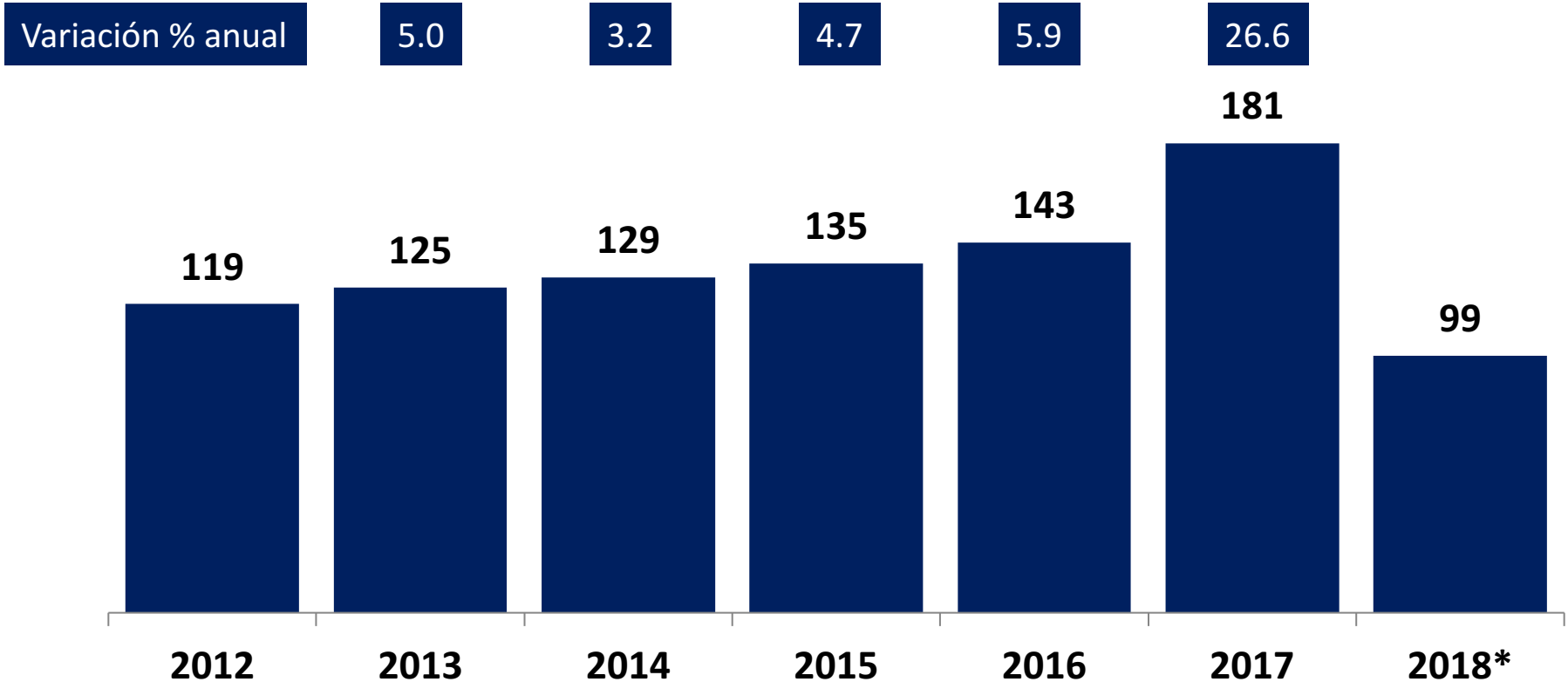
\* Incluye nuevas inversiones; reinversión de utilidades; y cuentas entre compañías.

\*\* Datos del 1er semestre de 2018

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Economía.

# YUCATÁN, REMESAS CAPTADAS 2012-2017

(Millones de dólares)



\* Dato del 1er semestre de 2018.

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Economía.



**CENTRO PARA LA  
COMPETITIVIDAD DE  
YUCATAN  
(CCY)**

**GRACIAS**