

# tinsa

## Reunión Anual TINSA México 2011

Comportamiento de  
Precios en Vivienda.

Dos Bandas de VALOR  
Efectos en el VALOR

Argentina  
Chile  
España  
Francia  
Perú Portugal  
México  
Estados Unidos

Preparado para : **Staff Peritos**  
**Valuadores TINSA México**  
**Abril 20011**

# Comportamiento de precios en Vivienda

- Dos Bandas de VALOR
- Efectos en el VALOR

## Los números .....

En México según el último Censo de población elaborado por el INEGI, existen aproximadamente 35 millones de viviendas conformadas de la siguiente manera.

Total Viv. *	<b>35000</b>	100%
Viv. Ocupada *	<b>28000</b>	80%

Tipo de Vivienda	Participación	Vol. *	Vol. Estimado abandonadas *	x Edo.
Auto construcción	35%	12250	2450	
Bajo proyecto	33%	11550	2310	
Terminada	32%	11200	2240	70

\* Cifras en miles

FUENTE: Estimación Tinsa México con información de INEGI Censo 2010

## Los números.....

**+ 5  
millones**

Es el número estimado de Viviendas abandonadas en el País.

**+ 150  
mil**

Viviendas fueron abandonadas en los últimos dos años en algunas poblaciones de México.

**70  
mil**

Viviendas sería la incidencia x Edo, contando los 32 Estados del País.

**44  
mil**

Créditos es la meta más alta del INFONAVIT en 2011 para algunos Estados del País

FUENTE: Estimación TINSA México con información de INEGI Censo 2010  
INFONAVIT <http://portal.infonavit.org.mx/wps/portal>

## El Fenómeno

Es la aparición de un mercado secundario de vivienda abandonada a menor precio que la vivienda nueva en condiciones de conservación similar.



## El Fenómeno

Este segundo mercado genera presiones en la vivienda nueva.

Ciudad Principal  
Vivienda Social

Stock Inicial	Stock Actual	U/Vendidas	U/Abandonadas recuperadas para ser vendidas
9,335	5,216	4,199	3,000

FUENTE: Tinsa Consultoría 2011

## Las Posibles causas.

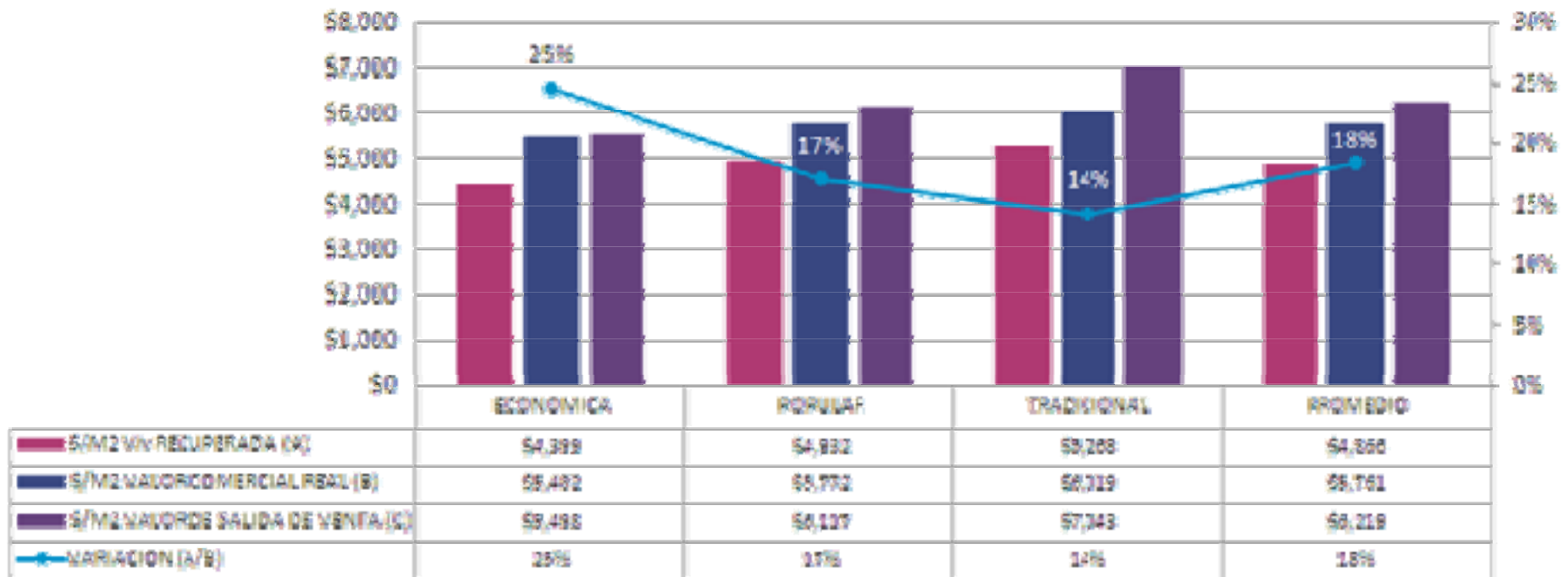
TINSA México ha observado el tema desde el año 2008. encontrando una serie de factores que en su conjunto pueden llevar al abandono masivo de la vivienda.

- Poca planeación para la ubicación de los Desarrollos Habitacionales.
  - Falta de Servicios, Transporte, Zonas de Riesgo.
- Ambiente creciente de Inseguridad.
  - Movimientos migratorios, Cierre de fuentes de trabajo.
- Deficiente calidad de Obra.
  - Rápido deterioro del inmueble, Nulo sentimiento de arraigo a la vivienda.

# El Efecto.

Un mercado alternativo de vivienda con Valores diferenciados para un mismo producto o segmento genera presiones en el nicho, plaza o lugar donde se comercializa el producto.

Variación de valores unitarios:  
vivienda recuperada vs vivienda nueva



FUENTE: TINSA Consultoría 2011

## El Efecto.

¿En que nos afecta este Fenómeno?

¿Son suficientes las presiones comentadas para afectar los Valores en una Zona determinada?

¿Tengo el conocimiento suficiente de mi entorno para detectar esta situación?

## El Efecto

### Respuesta(s).

Aún no es claro, dependerá de las reacciones de los actores del sector inmobiliario desde todos los frentes, al día de hoy ya se conocen algunas acciones por parte de ciertas áreas involucradas en la investigación del fenómeno y en posibles remedios o actuaciones

Los Valuadores de TINSA México, deberán tener un conocimiento profundo de las plazas más allá de superficiales investigaciones de mercado. Este conocimiento nos permitirá medir el riesgo sobre los valores que emitimos.

## El Efecto

Respuesta(s).

**El tema no es privativo de la vivienda social ni de un solo jugador del mercado residencial llámese desarrollador o Entidad Financiera.**

Seguramente a medida que el volumen de vivienda abandonada aumente la presión por sobre oferta a los valores en vivienda nueva dará por resultado una **baja en los Valores en los que se concluye al día de hoy.**

# El Efecto

Respuesta(s).

Esto lo podemos interpretar en el siguiente diagrama.



## Recomendaciones.

- Exploración constante de los mercados de vivienda.
- Recopilación de información en sitio sobre supuestos beneficios para descontar del Valor
- Practica de simulaciones de Compra en Vivienda para determinar desviaciones en los Valores de Salida.
- Comunicación constante con el área de CONTROL de TINSA México para atacar de manera correcta cada caso particular.
- Acercamiento con despachos judiciales y desarrolladores de vivienda para estimar la presencia o no de segundos mercados y en que Valores se ofrecen.

Gracias