

# Análisis de fertilidad de mercadotecnia

Fincamex

La Paz y  
Los Cabos, Baja California Sur  
Enero 2014



# Objetivo General

Conocer el comportamiento de la oferta y demanda de vivienda en las ciudades de La Paz y Los Cabos, a través de información documental y de campo con el fin de tomar la decisión de invertir en desarrollos de vivienda y propiedades en dichas comunidades, así como conocer los aspectos referentes a la economía de las plazas.

La información se obtuvo por medio de fuentes secundarias y públicas y realizando un trabajo de campo visitando desarrollos en las ciudades mencionadas.





## Área de estudio

- La Paz
- Los Cabos

# Situación económica de la plaza

Las principales actividades económicas del estado como el comercio y los servicios turísticos de BCS se han reactivado por encima de los niveles de 2009, sin embargo, la construcción desarrolla una menor dinámica .

Producto interno bruto de Baja California Sur por actividad económica.

ACTIVIDAD ECONÓMICA	2009	2010	2011	
<b>Actividades Primarias</b>	<b>2,695.5</b>	<b>3,273.3</b>	<b>3,388.5</b>	
Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza	2,695.5	3,273.3	3,388.5	
<b>Actividades secundarias</b>	<b>19,354.7</b>	<b>16,256.9</b>	<b>16,925.2</b>	
Minería	2,156.2	1,902.3	1,585.0	
Electricidad, agua y suministro gas	1,317.3	1,371.4	1,772.0	
Construcción	13,670.9	10,768.5	11,238.6	-
Industrias manufactureras	2,210.2	2,214.7	2,329.6	
<b>Actividades Terciarias</b>	<b>51,472.3</b>	<b>56,057.4</b>	<b>60,598.4</b>	
Comercio	12,094.6	13,771.4	15,218.7	+
Transportes, correos y almacenamiento	5,947.6	6,644.0	7,047.1	
Información en medios masivos	1,839.5	1,822.5	1,747.4	
Servicios financieros y de seguros	2,174.0	2,105.8	2,262.9	
Servicios inmobiliarios y de alquiler bienes muebles e intangibles	6,492.0	6,788.6	7,138.3	
Servicios profesionales, científicos y técnicos	1,174.0	1,432.3	1,524.4	
Dirección de corporativos y empresas	0.0	0.0	0.0	
Servicios de apoyo a negocios y manejo deshechos	1,532.6	1,712.3	2,008.5	
Servicios educativos	3,155.1	3,291.2	3,445.2	
Servicios de salud y asistencia social	2,122.3	2,259.1	2,621.5	
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos	480.2	524.6	568.2	
Servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas	8,393.5	9,214.0	9,848.2	+
Otros servicios excepto actividades de gobierno	1,681.5	1,796.0	1,894.0	
Actividades de gobierno	4,385.5	4,695.7	5,273.8	
<b>Servicios de intermediación financiera medidos indirectamente</b>	<b>-1,039.6</b>	<b>-1,084.1</b>	<b>-1,403.0</b>	
<b>Baja California Sur</b>	<b>72,482.9</b>	<b>74,503.6</b>	<b>79,509.1</b>	

FUENTE: INEGI, Sistema de Cuentas Nacionales de México. Producto Interno Bruto por Entidad

Año base 2003. Primera versión. Miles de millones

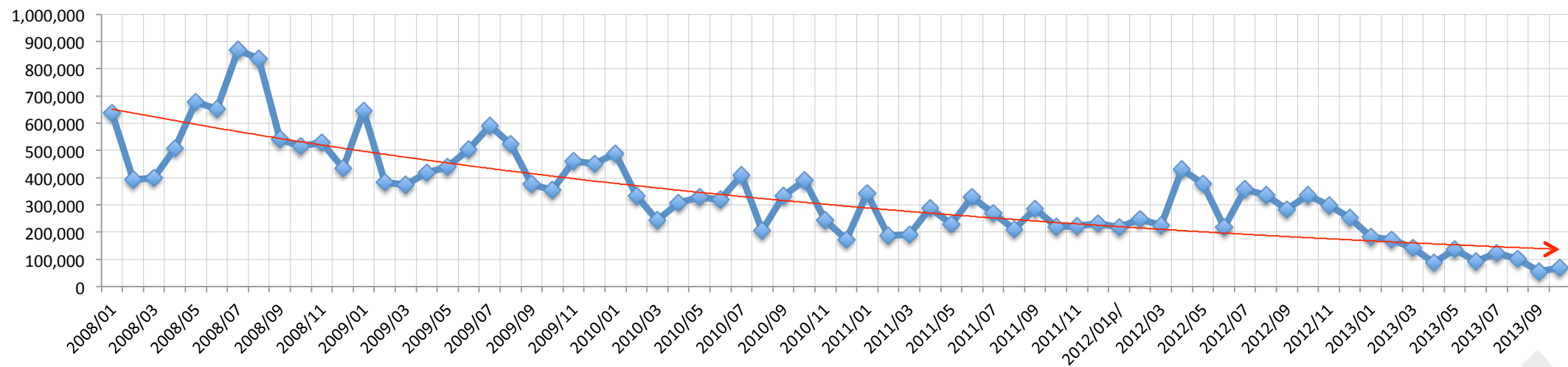
OBSERVACIONES:

La suma de los parciales puede no coincidir con el total debido al redondeo de cifras.

# Aspectos económicos de la industria

Las empresas constructoras han desarrollado una disminución en la generación de valor de producción en Baja California Sur...

- » Valor de producción generado por las empresas constructoras en la entidad. Serie histórica 2008 - 2013

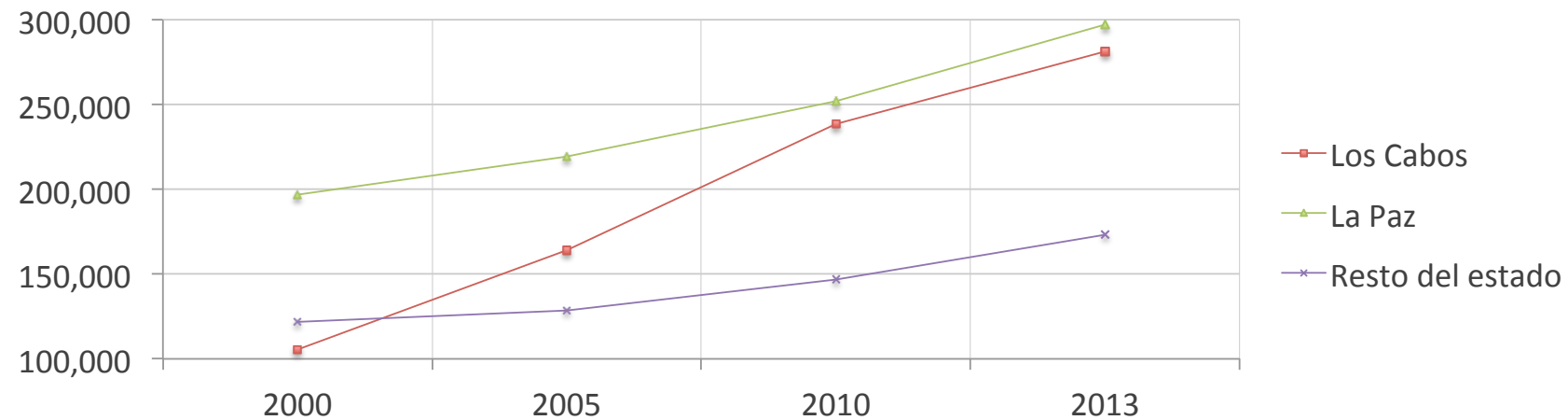


Fuente: INEGI, Banco de información económica, cuentas nacionales, históricos hasta 2013. Cantidades mensuales expresadas en miles.

# Aspectos demográficos

El municipio de Los Cabos desarrolla un crecimiento promedio superior a la media estatal y nacional...

## » Población municipal. Histórico 2000 – 2013.



Fuente: INEGI, Censos de población y vivienda. Para 2013 se realizó una estimación.

Población				
Año	Los Cabos	La Paz	Resto del estado	Total
2000	105,469	196,907	121,665	424,041
2005	164,162	219,596	128,412	512,170
2010	238,487	251,871	146,668	637,026
2013	281,415	297,208	173,068	751,691
TMCA (05-13)	6%	3%	2%	4%

Fuente: INEGI, Censos de población y vivienda. Para 2013 se realizó una estimación.

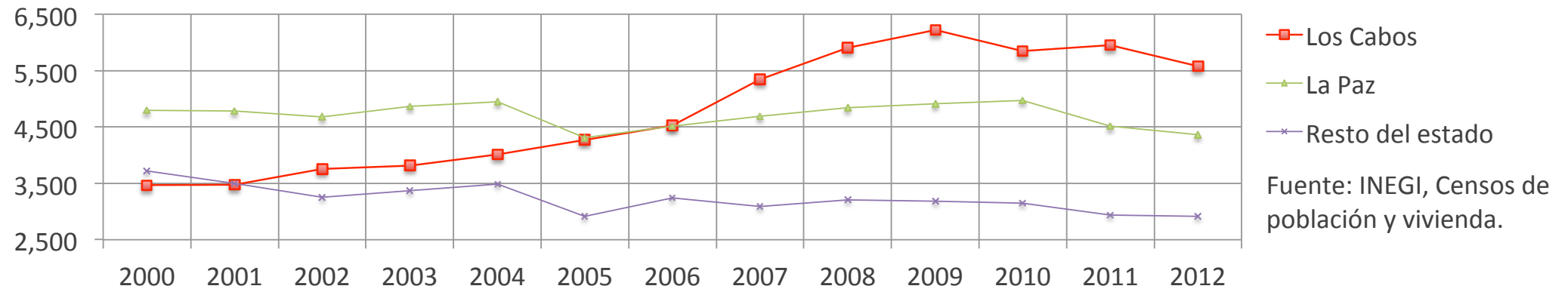
TMCA: Tasa media de crecimiento anual del periodo 2005 a 2013.



# Aspectos demográficos

Los Cabos pasó a ser el municipio con mayor tasa de natalidad en la entidad superando al municipio de La Paz...

## » Nacimientos. Histórico 2000 – 2012.



Nacimientos				
Año	Los Cabos	La Paz	Resto del estado	Total
2000	3,470	4,800	3,722	11,992
2001	3,481	4,786	3,496	11,763
2002	3,762	4,677	3,258	11,697
2003	3,815	4,872	3,374	12,061
2004	4,016	4,953	3,492	12,461
2005	4,268	4,312	2,911	11,491
2006	4,523	4,515	3,246	12,284
2007	5,352	4,693	3,090	13,135
2008	5,912	4,842	3,211	13,965
2009	6,222	4,919	3,185	14,326
2010	5,847	4,972	3,143	13,962
2011	5,958	4,521	2,933	13,412
2012	5,577	4,370	2,917	12,864
TMCA	4%	-1%	-3%	1%

Fuente: INEGI, Censos de población y vivienda. Para 2013 se realizó una estimación. TMCA: Tasa media de crecimiento anual del periodo 2000 a 2013.

# Principales inversiones en el estado

Los Cabos es el municipio con mayor atracción de inversión en el corto plazo en la entidad...

Proyectos estrategicos		Año	Inversión	Datos relevantes	Tipo de inversión	Inversionistas
La Paz	6 Hoteles suma de 700 habitacones	2014	1,000 millones	En un año van a duplicar la cantidad de habitaciones construidas en los recientes 25 años.	Mexicana	Hyatt, Grupo Posadas, One Hotels y City Express, entre otras.
La Paz	Vivienda residencial y campos de Golf	2014-2024	130,000 millones	Se planean construir 8,000 residencias en un plazo de 10 años	Mexicana	Costa Baja y Paraiso del Mar
Los Cabos	Hotel Secrets Los Cabos	Ago 2013 - 2014	130 millones de dolares	Construcción de 250 habitaciones	Extranjera	Apple Leisure Group.
Los Cabos	Hotel Ritz Carltoncon	2014	ND	En 2014 se definen negociaciones	Extranjera	Ritz
Los Cabos	Campo de Golf y Desarrollo Quivira	2013-2014	ND	El campo de Golf es diseñado por Jack Nicklaus	Nacional	Grupo Pueblo Bonito
Los Cabos	Hotel JW Marriott	2013-2015	ND	250 habitaciones de lujo se terminará en 2015	Extranjera	JW Marriott
Los Cabos	El Lago Zona Diamante y Campo de Golf El Cardonal	2013-2014	95 millones de dolares	300 habitaciones de hotel, el campo de Golf es diseñado por Tiger Woods entra en operación en 2014	Extranjera	ND
Los Cabos	Starwood y Vista Serena	2014	ND	Hotel en el corredor turistico	Extranjera	Starwood hotels
Los Cabos	Marina Cabo Rivera 3ra etapa	2013-2014	80 millones de dolares	Tercera etapa de la marina Cabo Rivera	ND	ND
Los Cabos	Terminal 2 Aeropuerto Los Cabos	2013	800 millones de pesos	Se duplica la capacidad de operación del aeropuerto de Los Cabos	Nacional	ND
Los Cabos	Hyatt Place Los Cabos	2013	ND	Hotel con 175 habitaciones	Nacional y Extranjera	Hyatt
Los Cabos	Infraestructura Hidraulica	2014	71 millones de pesos	Con la inversión en infraestructura hidraulica Los Cabos alcanzarán los 300 millones de pesos	ND	ND
La Paz	Modernización del Puerto Pichilingue	2014	ND	Se autorizó en el presupuesto federal 2014 la modernización del puerto de Pichilingue	ND	ND

Fuente: Investigación documental realizada por Ideas Frescas SC a través de fuentes secundarias, la secretaría de desarrollo económico de BCS, páginas oficinas del Gobierno de BCS y los municipios, diarios y periódicos nacionales e internacionales.



# Lo que pensamos...

- » En La Paz el segmento residencial de \$601,000 a \$800,000 es el que presenta mayor saturación, mientras que el segmento de \$801,000 a \$1,000,000 es el que desarrolla mejores condiciones de oferta y demanda.
- » Los Cabos, presenta mejores condiciones de oferta y demanda, donde se desarrolla una oferta relativamente baja en relación a la demanda, esto puede estar incidido por un ritmo bajo de producción de los desarrolladores afectados económicamente y un bajo desplazamiento del inventario.
- » A pesar de la recuperación reciente de la actividad económica general, -principalmente del comercio y los servicios- la industria de la construcción en Baja California Sur no se ha recuperado totalmente y ha desarrollado comportamiento por debajo de los niveles de 2009 (PIB estatal), así mismo, el valor generado por las constructoras en la entidad desarrolla un comportamiento negativo (todos los tipos de edificación).
- » Otro aspecto, son los altos niveles de crecimiento demográfico de Los Cabos, aspecto que permitirá en el corto plazo que el municipio incremente su necesidad de vivienda.

# Lo que pensamos...

- › Existen proyectos de inversión importantes en la entidad, que se ejecutan desde 2013 hasta 2015, principalmente en Los Cabos, donde se tienen proyectadas inversiones importantes en hotelería y turismo, estas lograrán impactar en la economía local al generar fuentes de empleos formales e inversiones.
- › La Paz no tendrá inversiones destacadas, por lo cual no se prevé un repunte importante en su economía en el corto plazo.
- › En ese sentido, la atraktividad se concentrará en Los Cabos, con ello es previsible la reactivación de los desarrolladores en el corto plazo en dicho municipio y el aumento en la oferta.
- › Los indicadores económicos, demográficos y de inversión, así como la oferta y demanda, permiten identificar que en este momento la industria transita por una etapa de crisis en el estado, aspecto que seguirá presente en 2014, a menos que las políticas públicas en materia de vivienda, crédito y los aspectos económicos generales mejoren sustancialmente.
- › En cuanto al ritmo de ventas registrado en ambas plazas, se puede observar que Fincamex mantiene el liderazgo en la plaza de La Paz, en Los Cabos el liderazgo lo tiene Cabo del Mar y Monterreal. A nivel general, la plaza con menor desempeño en ventas es Los Cabos dada la afectación económica reciente.



# La Paz

Modelo de estimación de oferta y  
demanda de vivienda para Fincamex

Enero 2014



Radiografía de La Paz			
Población	2005	2010	2013
Municipio	219,596	251,871	274,539
Tasa crecimiento pob. localidad (%)	3%		
Localidad (La Paz)	189,176	215,178	234,544
Tasa crecimiento pob. nacional (%)	3%		
Hombres	93,910	106,938	116,562
Mujeres	95,266	108,240	117,982
Habitantes por hogar	4.1		
Vivienda			
Total de viviendas particulares	71,135		
Viviendas particulares habitadas	60,929		
Viviendas particulares deshabitadas	10,206		
Economía			
Producto Interno Bruto Estatal (miles)		75,360,040	
Total de empresas SIEM	Municipio	3,996	
Empleo			
Población Económicamente Activa	98,286		
Población ocupada	94%		
Tasa de desocupación 2010(%)	6.5%		
Tasa de desocupación 2013(%)	6%		

# Sondeo de ritmo de ventas

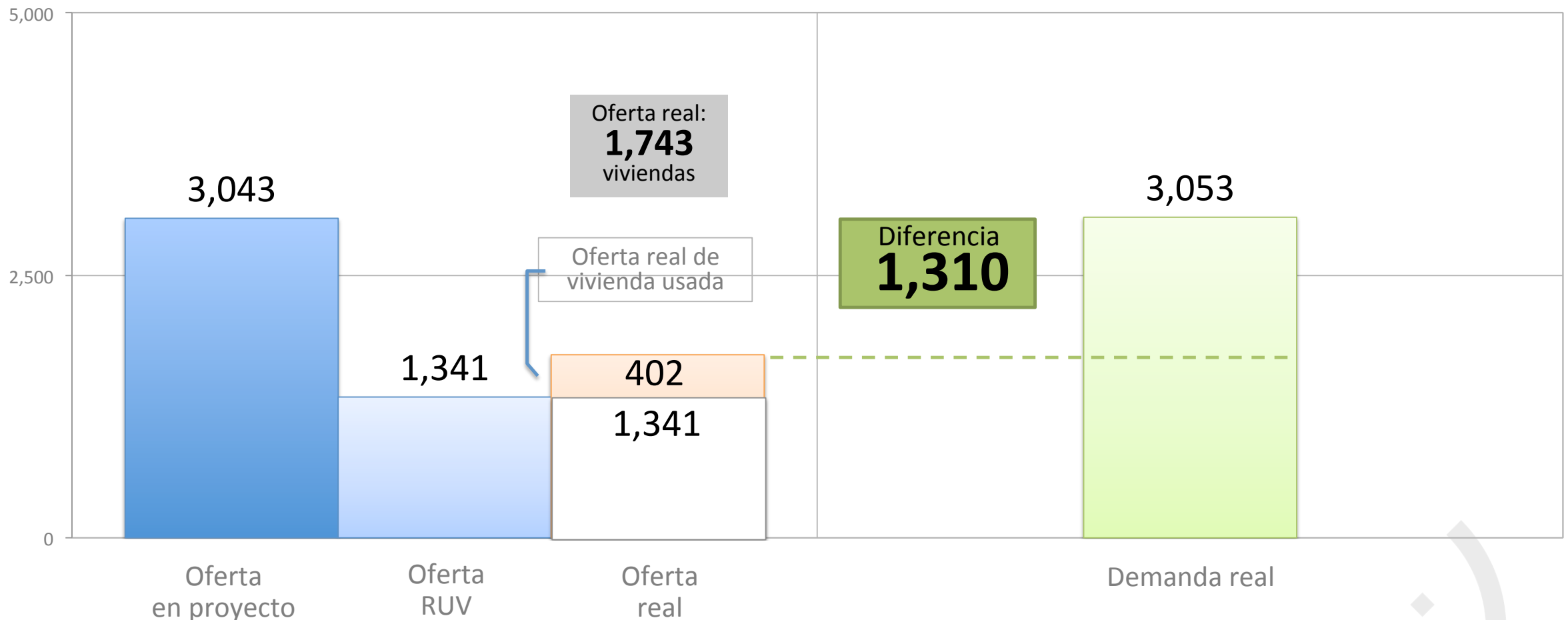
Desarrollo		Tipo	Unidades en venta (etapa)	Vendidos	Oferta	Meses en venta	Ventas mensuales
1	El Camino Real-Etapa Atardeceres	Casas	280	268	12	20	13
2	El Cardoncito	Casas	500	250	250	24	10.4
3	El Palmar IV	Casas	120	100	20	24	4.2
4	La Cima	Casas	400	100	300	11	9.1
5	Mediterraneo	Casas	292	286	6	14	20.4
6	Peninsula Sur	Casas	520	500	20	25	20.0
7	Perla del Golfo	Casas	538	144	394	12	12.0
8	Rinconada Californias	Casas	280	278	2	24	11.6
9	San Isidro	Casas	89	0	89	12	0.0
10	San Rafael	Casas	60	56	4	12	4.7
11	Terranova	Casas	180	177	3	36	4.9
12	Valle de las Vinoramas	Casas	564	104	460	24	4.3
13	Valle del Mezquite	Casas	150	100	50	12	8.3
Promedios						19	9.5

# Sondeo de desarrollos

Desarrollo		Modelo	m2 construcción	m2 terreno	Recámaras	Tipo	Amenidades	Descuento / promoción	Precio de lista (no incluye desc.)	Costo m2 terreno	Costo m2 construcción
1	El Camino Real- Etapa Atardeceres	Amanecer	53.72	91.87	2	Totalmente abierto	Parque	Ninguno	ND	ND	ND
		Brisa	120.93	160	3	Totalmente abierto			\$999,000	\$6,243.75	\$8,260.98
		Horizonte	80.64	160	3	Totalmente abierto			\$599,000	\$3,743.75	\$7,428.08
		Luna	67	140	3	Totalmente abierto			\$606,000	\$4,328.57	\$9,044.78
		Cielo	45	120	2	Totalmente abierto			\$433,000	\$3,608.33	\$9,622.22
2	El Cardoncito		42	140	2	Totalmente abierto	Ninguna	Ninguno	\$280,000	\$2,000.00	\$6,666.67
3	El Palmar IV		58	140	2	Totalmente abierto	Parque	Ninguno	\$445,000	\$3,178.57	\$7,672.41
4	La Cima Residencial	Volcán	60	140	2	Privado	Parque en trámite	Promoción al momento de tramitar	\$544,900	\$3,892.14	\$9,081.67
		Montaña	70	140	3	Privado			\$629,900	\$4,499.29	\$8,998.57
		Cúspide	93	140	4	Privado			\$819,900	\$5,856.43	\$8,816.13
5	Fraccionamiento Mediterráneo	Luna	78	140	2	Semi privado	Parque	Cancel de baño regalado	\$850,000	\$6,071	\$10,897.44
		Luna ampliada	98	140	3	Semi privado			\$850,000	\$6,071	\$8,673.47
		Terra	65.3	140	2	Semi privado			\$545,000	\$3,893	\$8,346.09
		Mar	65.3	140	2	Semi privado			\$545,000	\$3,893	\$8,346.09
6	Península Sur	Bahía	43.4	105	2		Parques, Ciclovía, 30 áreas verdes, área comercial, gimnasio	Cocina integral	\$407,000	\$3,876.19	\$9,377.88
		Arrecife II	69.67	105	3				\$569,000	\$5,419.05	\$8,167.07
		Península II	55.96	105	3				\$475,000	\$4,523.81	\$8,488.21
7	Perla del Golfo	Perla	46.83	ND	2	Totalmente abierto	Área común y parque	Minisplit ó 2% de descuento en el precio	\$320,000	ND	\$6,833.23
		Turquesa	43.26	ND	1	Totalmente abierto			\$292,000	ND	\$6,749.88
8	Rinconada Las Californias	Óptima	49.64	140	2	Semi privado	Parque	Giras ruleta y ganas premio	\$434,000	\$3,100.00	\$8,742.95
		Ámbar	56.71	140	2	Semi privado			\$530,000	\$3,785.71	\$9,345.79
9	San Isidro Coto Residencial	Ostra	ND	ND	2	Privado	Parque de municipio	Ninguno	\$836,000	ND	ND
		Erizo	ND	ND	2	Privado			ND	ND	ND
10	San Rafael Residencial	Sevilla	82	175	2	Semi privado	Ninguna	Ninguno	\$730,000	\$4,171.43	\$8,902.44
		Sevilla Plus	103.02	175	3	Semi privado			\$960,000	\$5,485.71	\$9,318.58
		Mallorca	100	175	3	Semi privado			\$940,000	\$5,371.43	\$9,400.00
11	Fraccionamiento Terranova	Sol plus	86	140	2	Semi privado	Parque en construcción	Cancel de baño regalado	\$645,000	\$4,607.14	\$7,500.00
		Luna ampliada	86	140	3	Semi privado			\$850,000	\$6,071.43	\$9,883.72
		Terra	60	140	2	Semi privado			\$545,000	\$3,892.86	\$9,083.33
12	Valle de las Vinoramas		63	105	3	Totalmente abierto	Parque en construcción	Mueble de lavado debajo de tarja	\$360,000	\$3,428.57	\$5,714.29
			53	105	2	Totalmente abierto			\$330,000	\$3,142.86	\$6,226.42
13	Valle del Mezquite	Viznaga	50	105	2	Semi privado	Parque en construcción, próximamente iglesia, ciclopista y canchas	En trámite la promoción	\$397,000	\$3,780.95	\$7,940.00
		Cactus	67	105	3	Semi privado			\$545,000	\$5,190.48	\$8,134.33
		Damiana	42	105	2	Semi privado			\$360,000	\$3,428.57	\$8,571.43



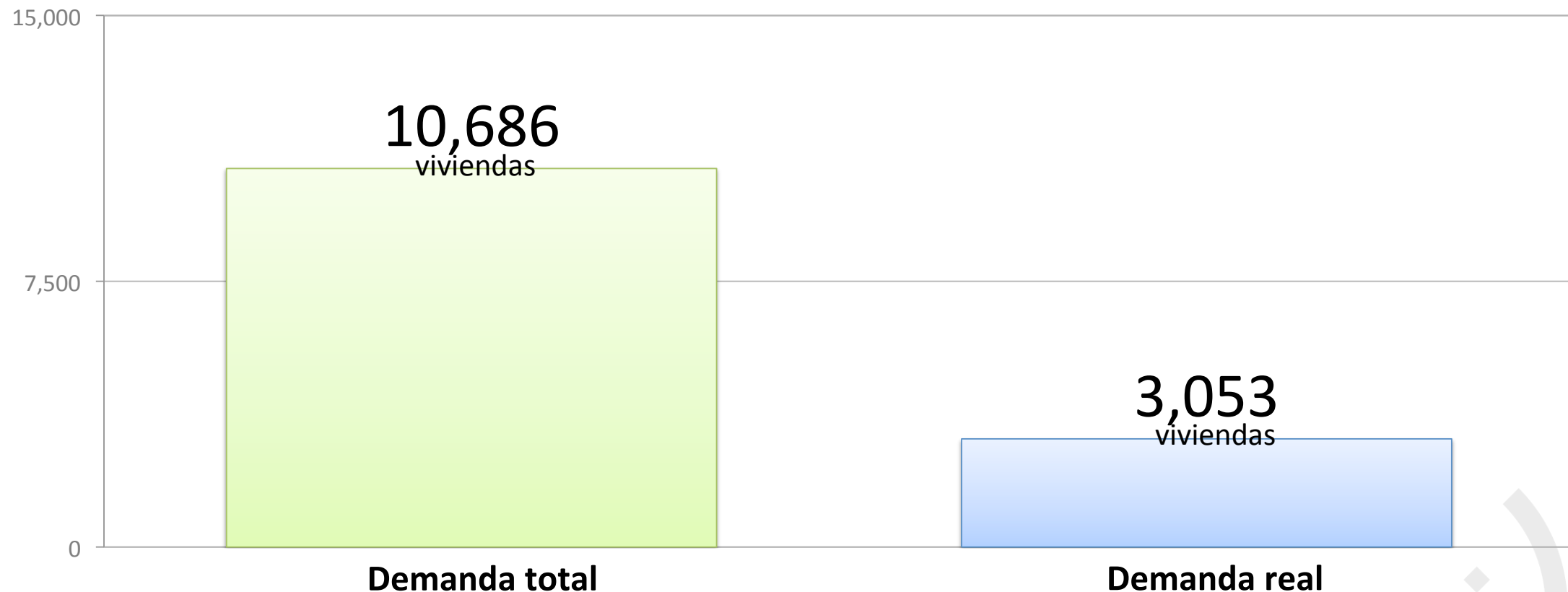
# Oferta y demanda 2013 La Paz



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV a través de AHM. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Demanda La Paz

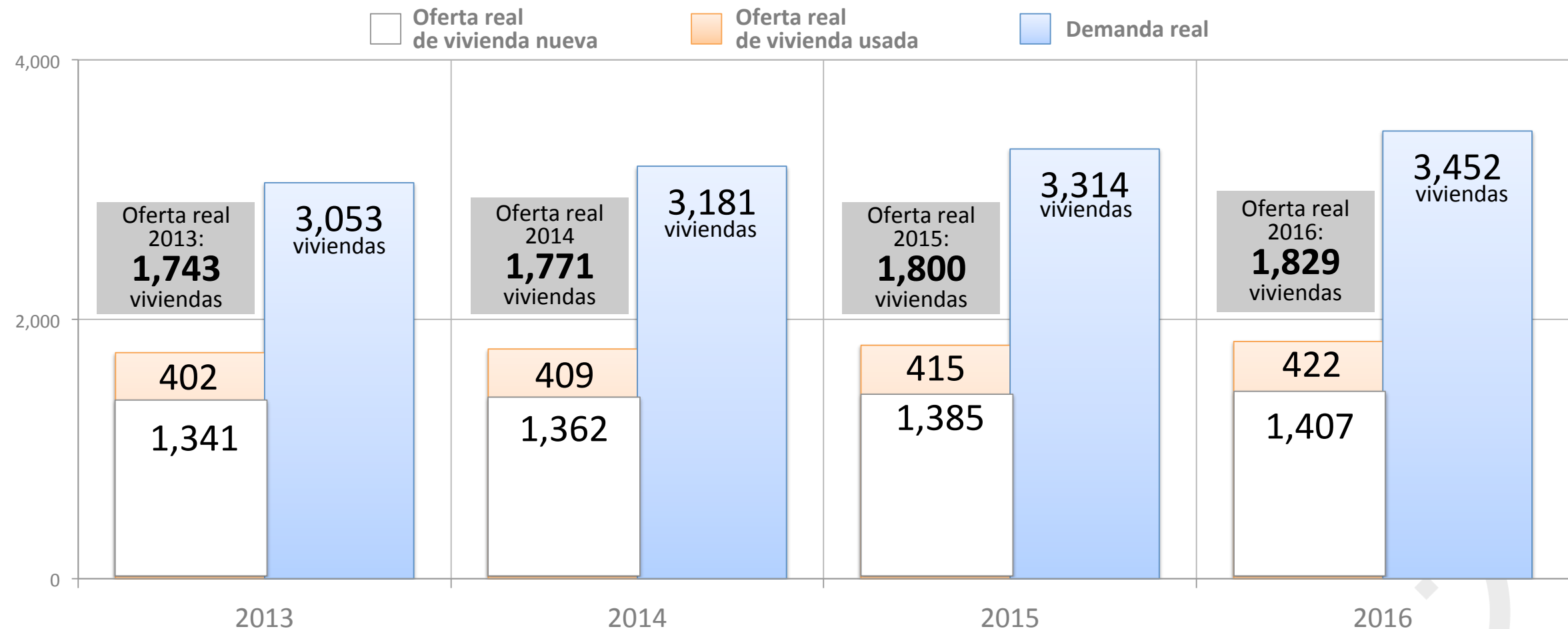
La demanda real indica la estimación del total de viviendas que se demandan actualmente en La Paz



Notas: El promedio de ocupantes por vivienda en La Paz es 3.5 ocupantes por vivienda. La demanda total y real están expresada en viviendas. La demanda real se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. **Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada.

# Proyección de vivienda en La Paz

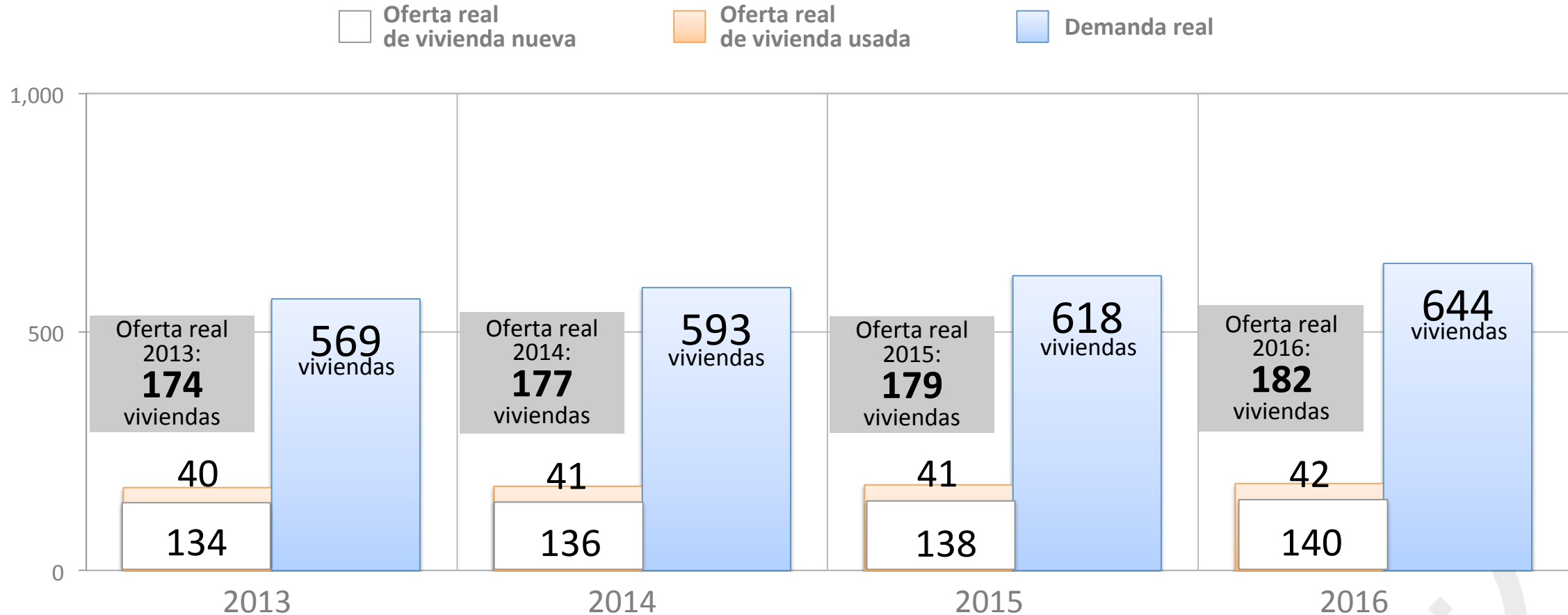
A nivel general, la oferta no cubrirá la demanda de vivienda.



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Proyección de oferta y demanda en La Paz

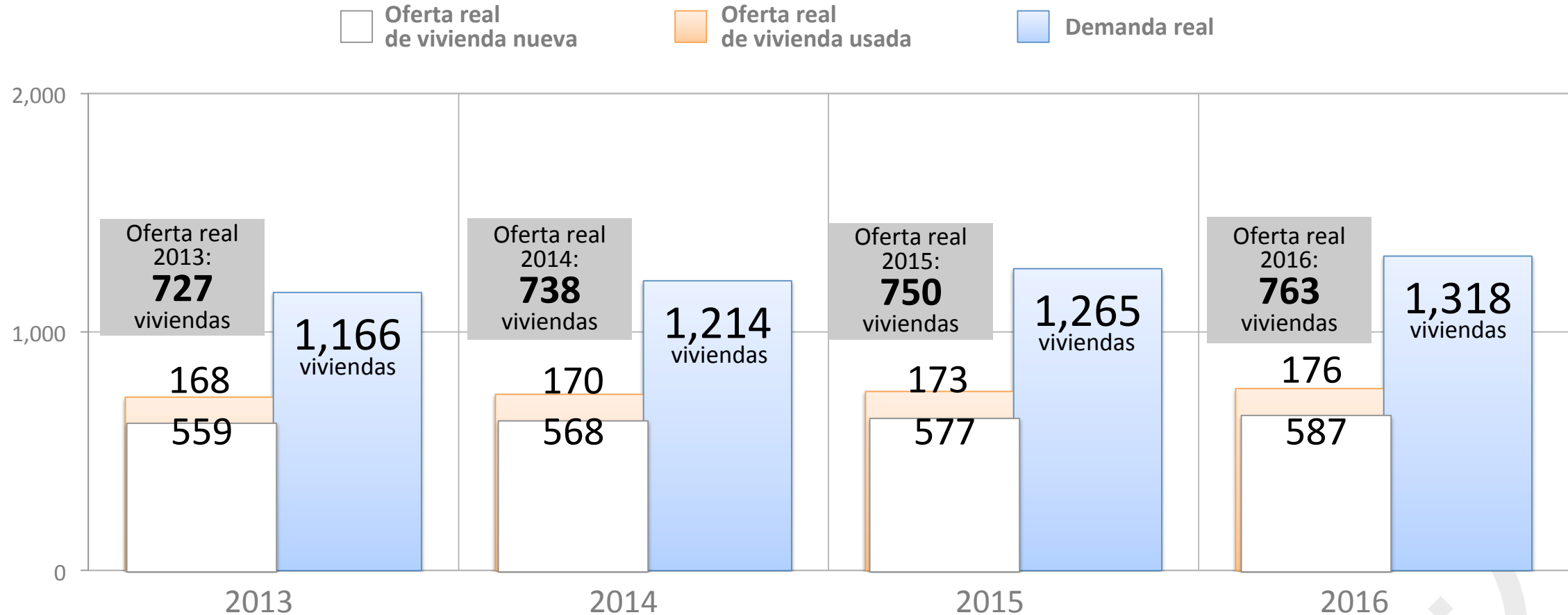
Económico / tradicional (\$255,000 a \$400,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Proyección de oferta y demanda en La Paz

Medio tradicional (\$401,000 a \$600,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Desplazamiento de vivienda 2014

Medio tradicional (\$401,000 a \$600,000)

Estimaciones		
Escenario	Desplazamiento	Ritmo mensual
Positivo	357	30
Neutral	214	18
Negativo	143	12

General	
Demanda real	1,214
Oferta real	738
Demanda no satisfecha (Dife.)	505
Estimación demanda	1,547
Desplazamiento (66%) vivienda usada (30%)	306
Desplazamiento (66%) vivienda nueva (70%)	715

**Supuestos:**

Estimación de desplazamiento total basada en el comportamiento de la demanda real entre la oferta real, más la tasa de crecimiento promedio de la localidad. Se consideró una estimación del 70% del desplazamiento global para vivienda nueva sobre la demanda estimada.

**Desplazamiento positivo:** Escenario positivo 50% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento neutro:** Escenario positivo 30% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

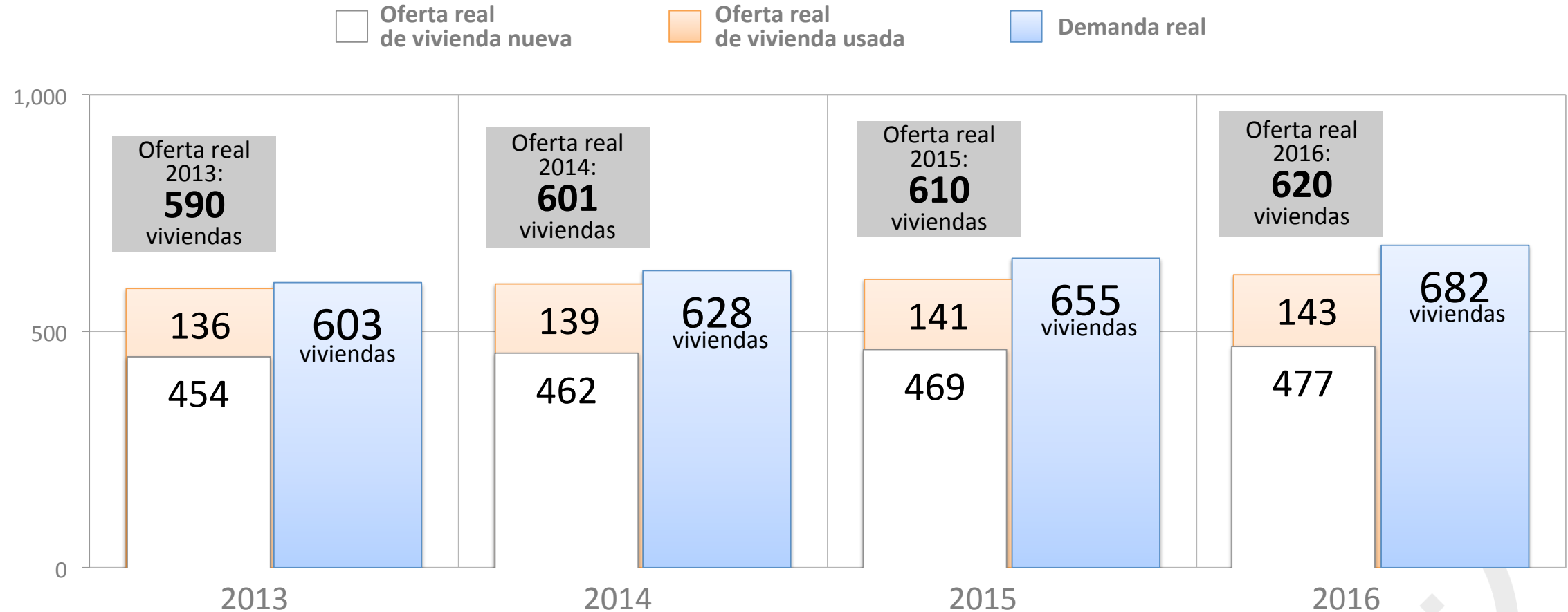
**Desplazamiento negativo:** Escenario positivo 20% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento de vivienda 2014:** Desplazamiento considerando 66% de demanda.



# Proyección de oferta y demanda en La Paz

Medio residencial (\$601,000 a \$800,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Desplazamiento de vivienda 2014

Medio residencial (\$601,000 a \$800,000)

Estimaciones		
Escenario	Desplazamiento	Ritmo mensual
Positivo	232	19
Neutral	139	12
Negativo	93	8

General	
Demanda real	628
Oferta real	601
Demanda no satisfecha (Dife.)	29
Estimación demanda	657
Desplazamiento (100%) vivienda usada (30%)	199
Desplazamiento (100%) vivienda nueva (70%)	464

**Supuestos:**

Estimación de desplazamiento total basada en el comportamiento de la demanda real entre la oferta real, más la tasa de crecimiento promedio de la localidad. Se consideró una estimación del 70% del desplazamiento global para vivienda nueva sobre la demanda estimada.

**Desplazamiento positivo:** Escenario positivo 50% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

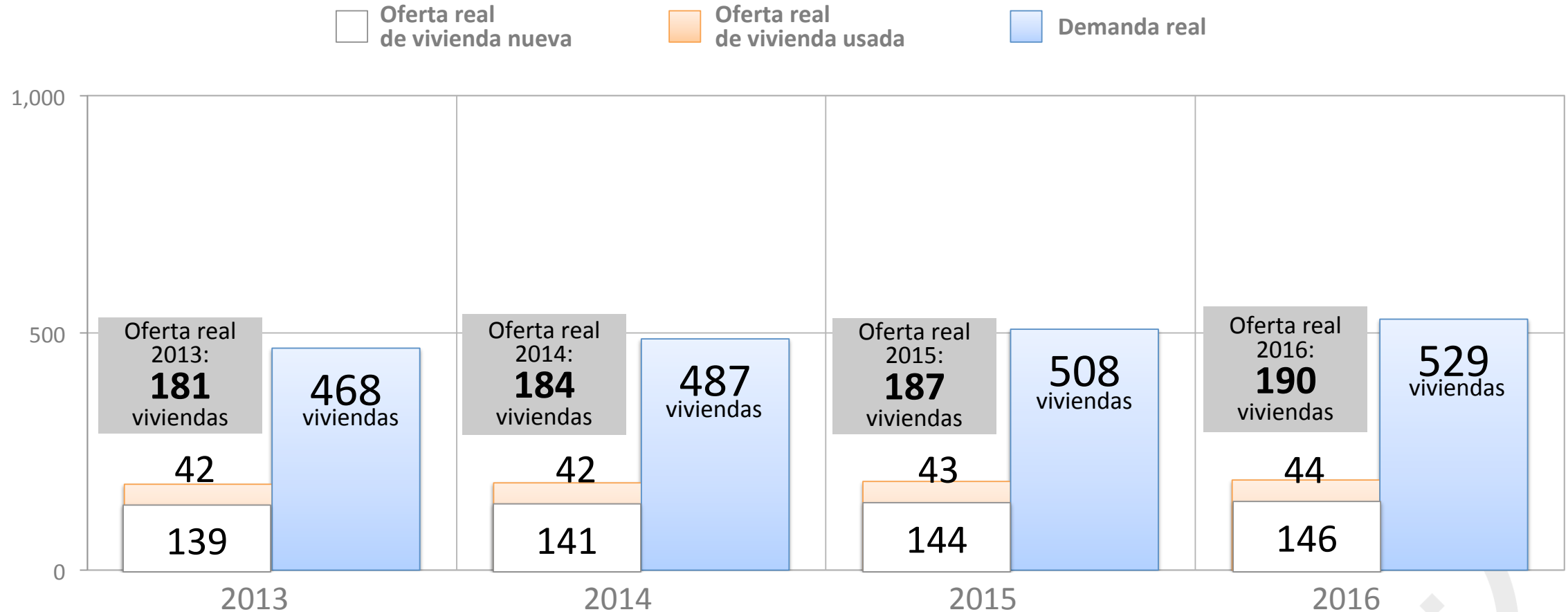
**Desplazamiento neutro:** Escenario positivo 30% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento negativo:** Escenario positivo 20% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento de vivienda 2014:** Desplazamiento considerando 100% de demanda.

# Proyección de oferta y demanda en La Paz

Residencial (\$801,000 a \$1,000,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Desplazamiento de vivienda 2014

Residencial (\$801,000 a \$1,000,000)

Estimaciones		
Escenario	Desplazamiento	Ritmo mensual
Positivo	94	8
Neutral	56	5
Negativo	38	3

General	
Demanda real	487
Oferta real	184
Demanda no satisfecha (Dife.)	321
Estimación demanda	625
Desplazamiento (43%) vivienda usada (30%)	81
Desplazamiento (43%) vivienda nueva (70%)	188

**Supuestos:**

Estimación de desplazamiento total basada en el comportamiento de la demanda real entre la oferta real, más la tasa de crecimiento promedio de la localidad. Se consideró una estimación del 70% del desplazamiento global para vivienda nueva sobre la demanda estimada.

**Desplazamiento positivo:** Escenario positivo 50% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

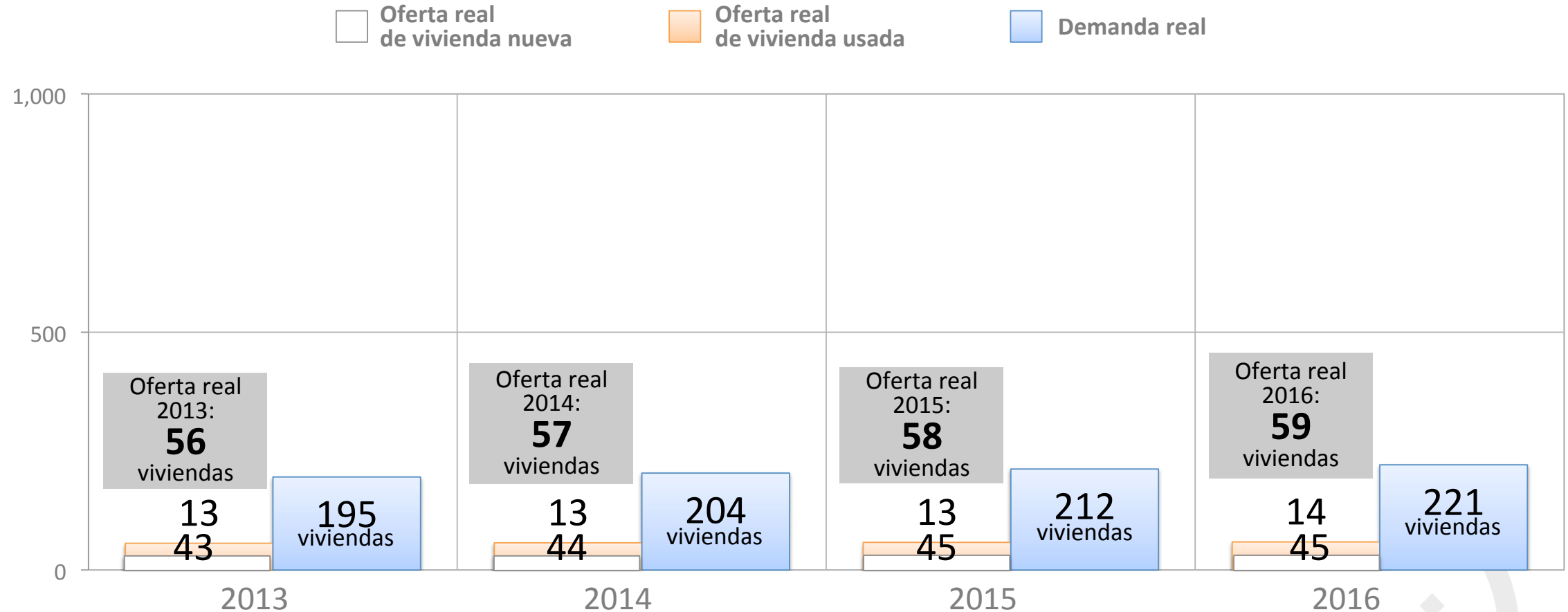
**Desplazamiento neutro:** Escenario positivo 30% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento negativo:** Escenario positivo 20% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento de vivienda 2014:** Desplazamiento considerando 43% de demanda.

# Proyección de oferta y demanda en La Paz

Residencial plus (\$1,001,000 a \$2,100,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Desplazamiento de vivienda 2014

Residencial plus (\$1,001,000 a \$2,100,000)

Estimaciones		
Escenario	Desplazamiento	Ritmo mensual
Positivo	48	4
Neutral	30	3
Negativo	13	1

General	
Demanda real	544
Oferta real	44
Demanda no satisfecha (Dife.)	530
Estimación demanda	618
Desplazamiento (14%) vivienda usada (30%)	26
Desplazamiento (14%) vivienda nueva (70%)	61

**Supuestos:**

Estimación de desplazamiento total basada en el comportamiento de la demanda real entre la oferta real, más la tasa de crecimiento promedio de la localidad. Se consideró una estimación del 70% del desplazamiento global para vivienda nueva sobre la demanda estimada.

**Desplazamiento positivo:** Escenario positivo 80% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento neutro:** Escenario positivo 50% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento negativo:** Escenario positivo 20% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento de vivienda 2014:** Desplazamiento considerando 14% de demanda.



# Proyección de oferta y demanda en La Paz

Alto residencial (\$2,101,000 en adelante)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

Resumen de oferta y demanda de vivienda de <b>La Paz</b>									
Demanda real		Oferta real				Segmento	Oferta real	Demanda real	Déficit/ Superavit de demanda
Año	Viviendas	Año	Nueva	Usada	Total	Económico	174	569	396
2013	3,053	2013	1,341	402	1,743	Popular	727	1,166	439
2014	3,181	2014	1,362	409	1,771	Tradicional	591	603	13
2015	3,314	2015	1,385	415	1,800	Medio	181	468	287
2016	3,452	2016	1,407	422	1,829	Residencial	56	195	139
						Residencial Plus	15	52	37
<b>Población 2013</b>		<b>Ocupantes por viv.</b>		<b>Créditos otorgados 2012</b>		Total	1,743	3,053	1,310
284,784		3.5		1,770					

Notas: El saldo se obtiene de la resta entre la oferta vivienda y la demanda de vivienda. La demanda real y oferta real están expresadas en viviendas. Para el cálculo de la proyección de oferta real se consideró el crecimiento anual del PIB en la construcción y el remanente de la oferta real del año anterior. La oferta real total representa el total de oferta de vivienda nueva y usada. La demanda real se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en La Paz dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. La estimación de la demanda real se obtuvo mediante la división de la necesidad de vivienda acumulada entre el número de habitantes promedio por vivienda. Banco de Información Económico. Créditos otorgados por diversas fuentes como Infonavit, Fovisste y bancarios.



# Los Cabos

Modelo de estimación de oferta y  
demanda de vivienda para Fincamex

Enero 2014



Radiografía de Los Cabos			
Población	2005	2010	2013
Municipio	164,162	238,487	281,415
Tasa crecimiento pob. localidad (%)	6%		
Tasa crecimiento pob. nacional (%)	3%		
Hombres	123,101		
Mujeres	115,386		
Habitantes por hogar	3.58		
Vivienda			
Total de viviendas particulares	83,016		
Viviendas particulares habitadas	66,588		
Viviendas particulares deshabitadas	16,428		
Economía			
Producto Interno Bruto Estatal (miles)		75,360,040	
Total de empresas SIEM	Municipio	5,820	
Empleo			
Población Económicamente Activa	110,082		
Población ocupada	93%		
Tasa de desocupación 2010(%)	7.0%		
Tasa de desocupación 2013(%)	6%		

# Sondeo de ritmo de ventas

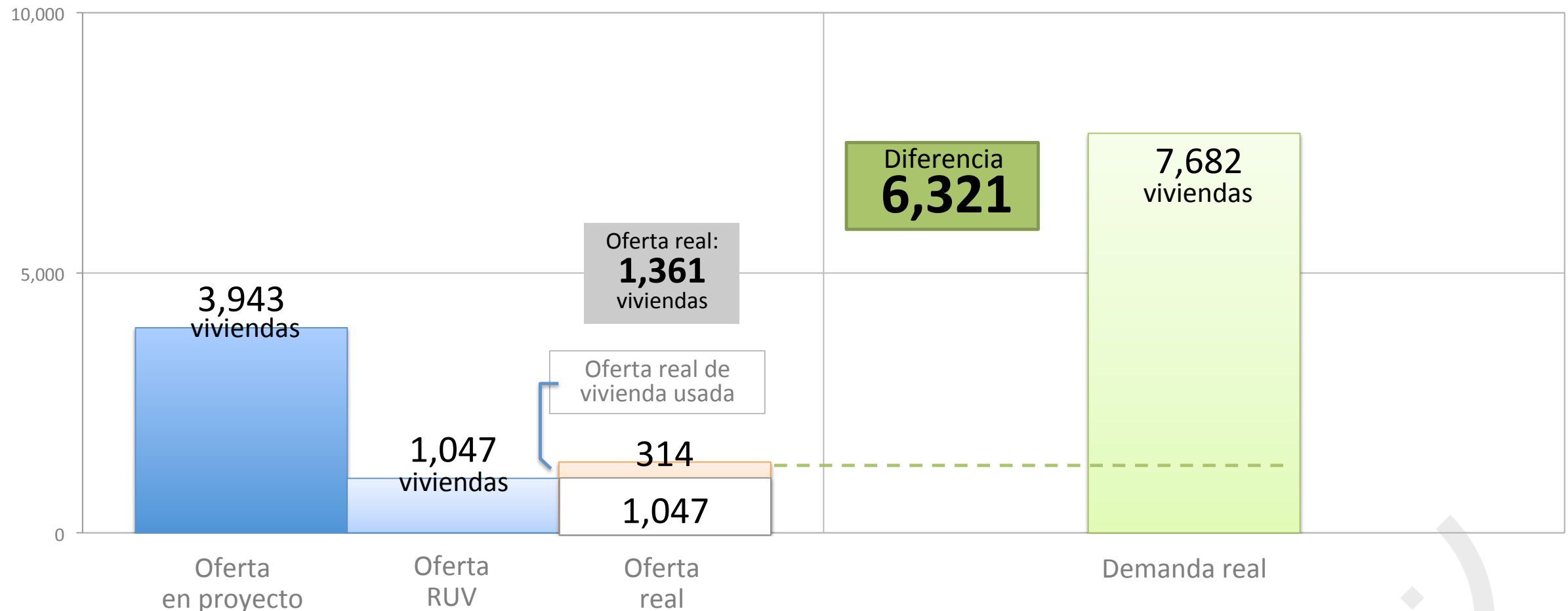
Desarrollo		Tipo	Unidades en venta (etapa)	Vendidos	Oferta	Meses en venta	Ventas mensuales
1	Altamira	Casas	1000	500	500	36	14
2	Aura	Casas	188	78	110	36	2.2
3	Bella Vista	Dep.	144	120	24	24	5.0
4	Cabo del Mar	Casas	400	130	270	12	10.8
5	Cumbres de Tezal	Casas	285	255	30	60	4.3
6	Gardenias	Casas	300	285	15	72	4.0
7	Luna de Tezal	Dep.	168	90	78	36	2.5
8	Monterreal	Casas	1100	1020	80	108	9.4
9	Portales	Casas	330	330	0	48	4.0
10	Terranova	Dep.	120	119	1	24	5.0
11	Villa Bonita	Casas	400	400	0	48	8.3
Promedios						46	6.3

# Sondeo de desarrollos

Desarrollo		Modelo	m2 construcción	m2 terreno	Recámaras	Baños	Tipo	Amenidades	Descuento / promoción	Precio de lista (no incluye desc.)	Costo m2 terreno	Costo m2 construcción
1	Altamira Residencial	ND	71.4	140	3	1	Totalmente abierto	Ninguna.	\$85,000 normales; casas con vista al mar, en esquina ó en calles cerradas \$75,000	\$630,000	\$4,500.00	\$8,823.53
2	Aura	ND	65	140	2	2	Semiprivado	Caseta y parque.	\$141,000 y escrituras	\$741,000	\$5,292.86	\$11,400.00
3	Bellavista	Pacífica	63.75	ND	2	1	Privada	Área de recreación, vigilancia 24 hrs.	ND	\$548,000	ND	\$8,596.08
		Arena	52.43	ND	1	1	Privada		ND	ND	ND	ND
4	Cabo del Mar	Casa del Mar	125	1,345	3	2 1/2	Privada	Ecoparques, áreas libres y ecológicas	Precio de pre-venta	\$1,845,000	\$1,371.75	\$14,760.00
		Casa del Sol	143	1,539	3	3 1/2	Privada		Precio de pre-venta	\$2,065,000	\$1,341.78	\$14,440.56
5	Cumbres del Tezal	Aguamarina	182	223	4	4	Privada	Gimnasio, palapa y 2 albercas	\$530,000 y escrituras	\$3,500,000	\$15,695.07	\$19,230.77
		Fénix	182	223	4	4	Privada				\$15,695.07	\$19,230.77
6	Residencial Gardenias	ND	93	110.5	3	1 1/2	Totalmente abierto	Parque planeado para este año	\$18,000	\$748,000	\$6,769.23	\$8,043.01
		ND	81	110.5	2	1 1/2	Totalmente abierto		\$88,000	\$748,000	\$6,769.23	\$9,234.57
7	Luna del Tezal Departamento	ND	70	ND	2	2	Privada	Alberca con palapa y áreas verdes	\$250,000 y escrituras	\$1,610,000	ND	\$23,000.00
8	Monterreal Residencial	ND	45	93.88	2		Privada	Áreas verdes	\$52,000	\$412,000	\$4,388.58	\$9,155.56
		ND	63	140	3		Privada		\$90,000	\$610,000	\$4,357.14	\$9,682.54
		ND	83	140	3		Privada		\$73,000	\$792,000	\$5,657.14	\$9,542.17
		ND	100	140	3		Privada		\$193,000	\$982,000	\$7,014.29	\$9,820.00
		ND	140	150	3		Privada		\$375,000	\$1,425,000	\$9,500.00	\$10,178.57
9	Portales	Premier	76.42	147	2	1 1/2	Semiprivado	Casa Club con Alberca, area de asadores, juego para niños, gimnasio al aire libre, parque con bancas y juegos para niños	Modelo "Premier" y "Advance" tienen promoción en precio, las demás bono de \$35,000 a \$45,000	\$785,000	\$5,340.14	\$10,272.18
		Elite	93.59	147	3	1 1/2	Semiprivado			\$930,000	\$6,326.53	\$9,936.96
		Advance	122.32	147	3	2 1/2	Semiprivado			\$990,000	\$6,734.69	\$8,093.53
		Limited	144.74	147	3	2 1/2	Semiprivado			\$1,200,000	\$8,163.27	\$8,290.73
10	Villa Bonita		73	140	3	1	Totalmente abierto	Cuenta con 3 parques	\$10,000 en la de \$580,000 y escrituras	\$510,000 y \$580,000	ND	ND
11	Terranova Residencial Departamento	Carini	99.96	ND	2	2	Privada	Existen 5 areas de recreación con albercas, asadores, juegos para niños.	\$163,000, y apartado con \$10,000	\$1,158,000	ND	\$11,584.63
		Loft	130.99	ND	2	2	Privada		ND	ND	ND	ND



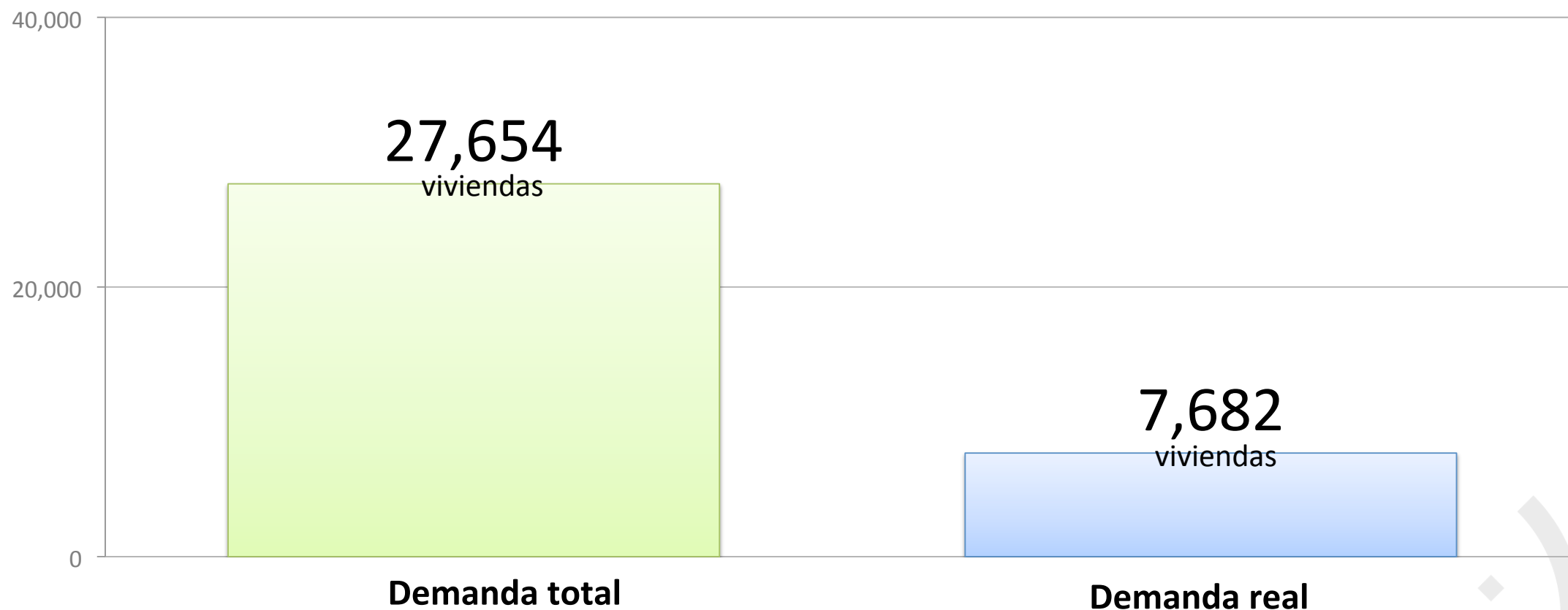
# Oferta y demanda 2013 Los Cabos



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

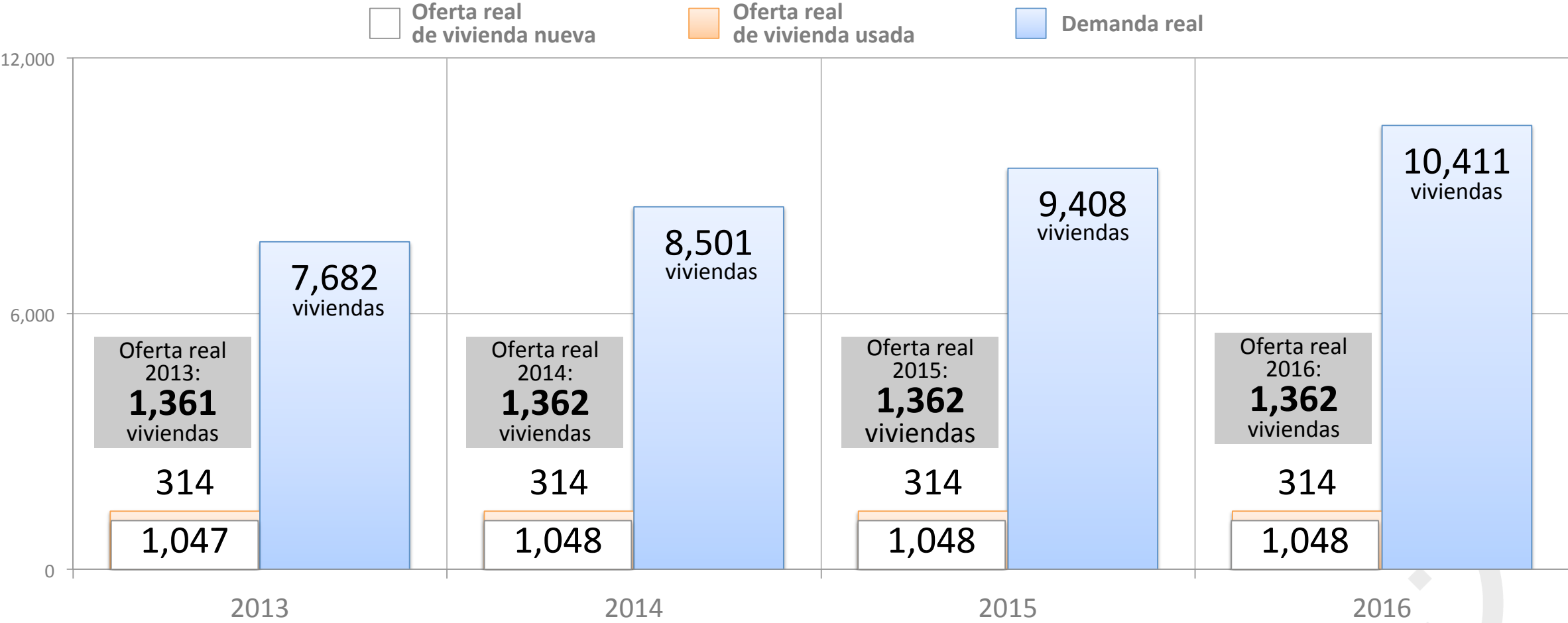
# Demanda Los Cabos

La demanda real indica el total de viviendas que se demandan anualmente en Los Cabos



Notas: El promedio de ocupantes por vivienda en Los Cabos es 3.6 ocupantes por vivienda. La demanda total y real están expresada en viviendas. La demanda real se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. **Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada.

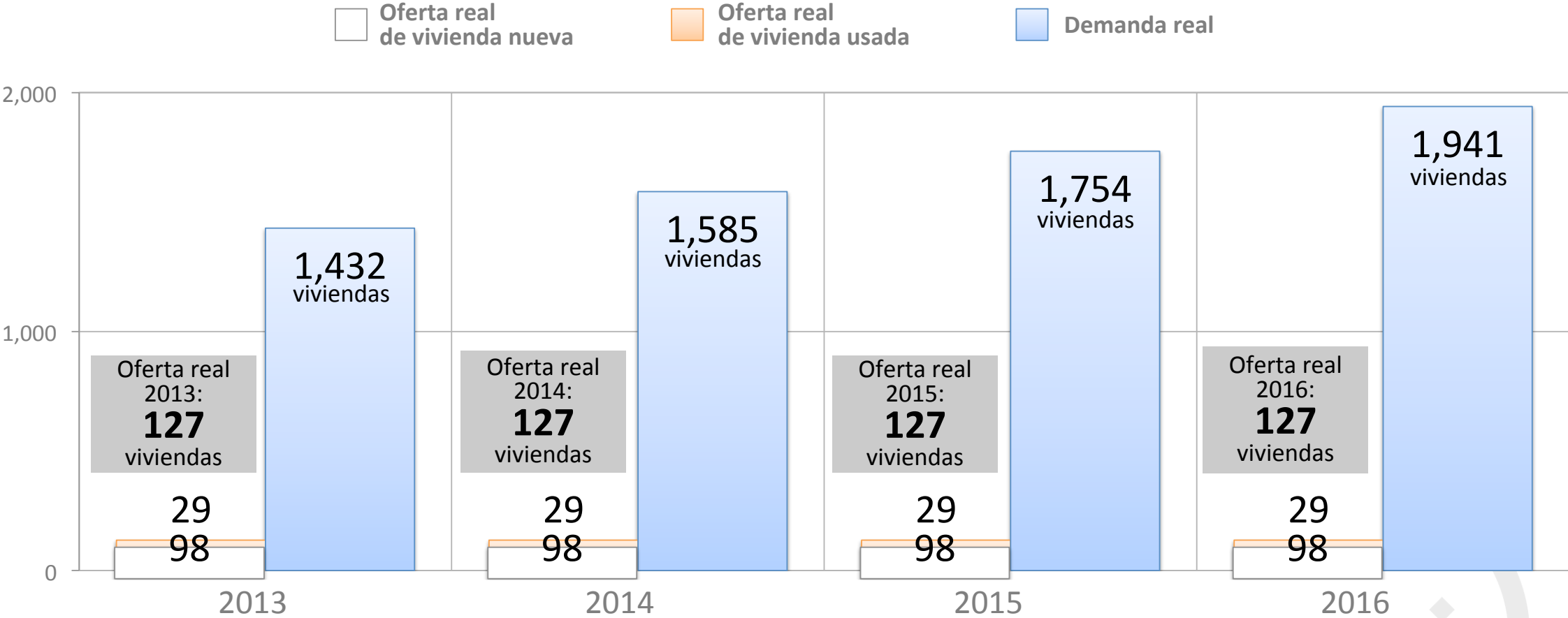
# Proyección de vivienda en Los Cabos



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Proyección de vivienda en Los Cabos

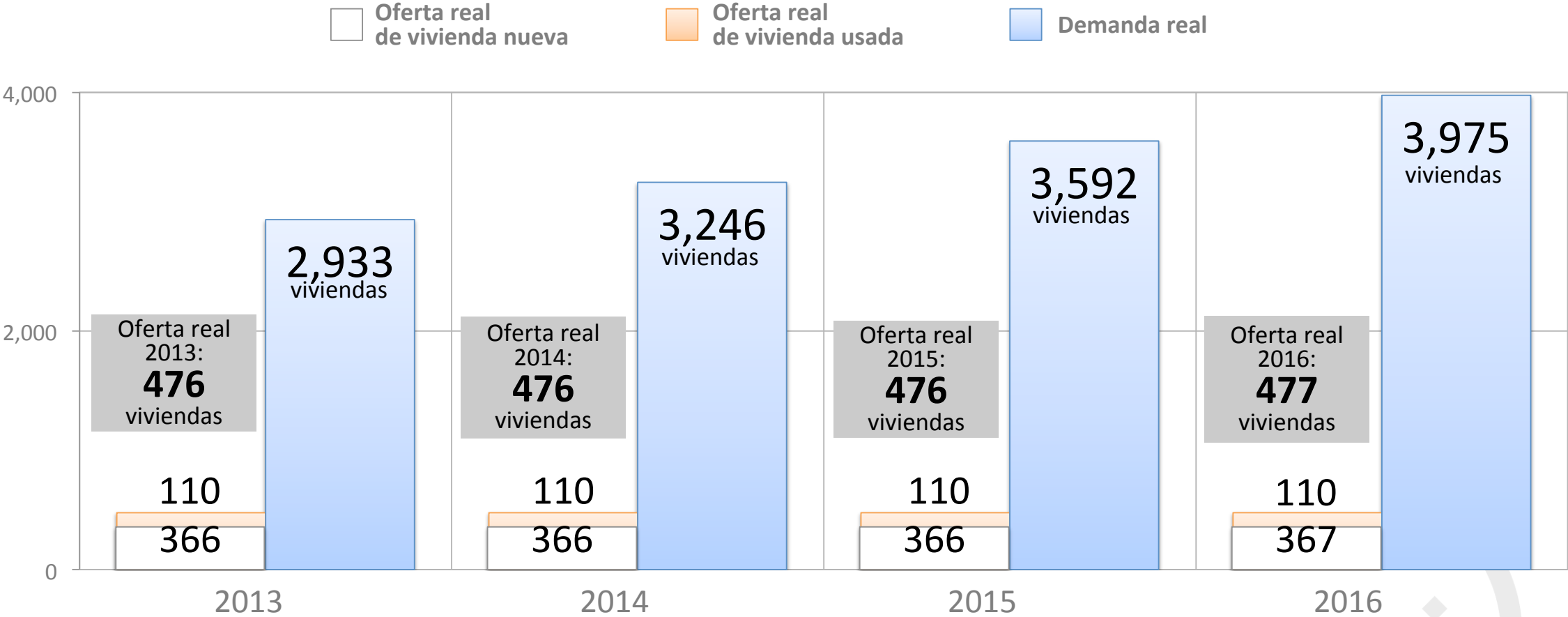
Económico / tradicional (\$255,000 a \$400,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Proyección de vivienda en Los Cabos

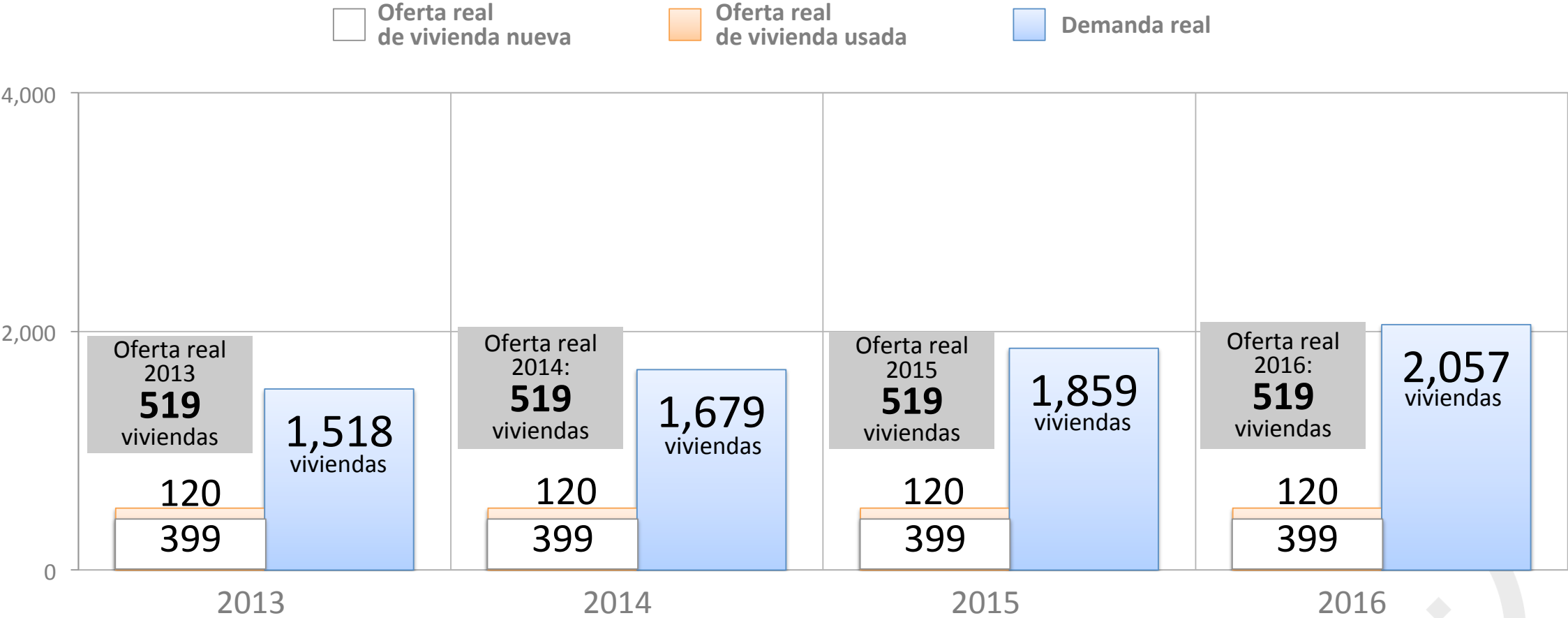
Medio tradicional (\$401,000 a \$600,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Proyección de vivienda en Los Cabos

Medio residencial (\$601,000 a \$800,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Desplazamiento de vivienda 2014

Medio residencial (\$601,000 a \$800,000)

Estimaciones		
Escenario	Desplazamiento	Ritmo mensual
Positivo	214	18
Neutral	107	9
Negativo	53	4

General	
Demanda real	1,679
Oferta real	519
Demanda no satisfecha (Dife.)	1,230
Estimación demanda	2,122
Desplazamiento (36%) vivienda usada (30%)	229
Desplazamiento (36%) vivienda nueva (70%)	535

**Supuestos:**

Estimación de desplazamiento total basada en el comportamiento de la demanda real entre la oferta real, más la tasa de crecimiento promedio de la localidad. Se consideró una estimación del 70% del desplazamiento global para vivienda nueva sobre la demanda estimada.

**Desplazamiento positivo:** Escenario positivo 40% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

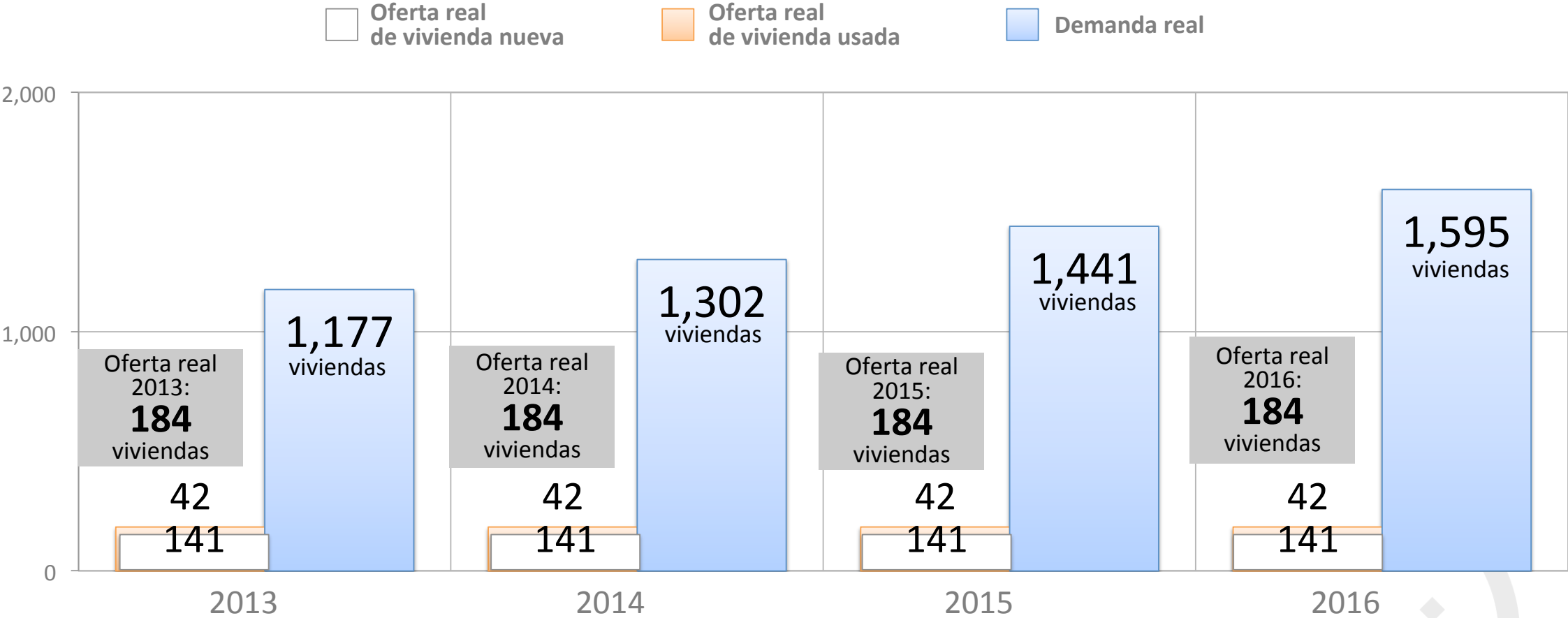
**Desplazamiento neutro:** Escenario positivo 20% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento negativo:** Escenario positivo 10% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento de vivienda 2014:** Desplazamiento considerando 36% de demanda.

# Proyección de vivienda en Los Cabos

Residencial (\$801,000 a \$1,000,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.



# Desplazamiento de vivienda 2014

Residencial (\$800,001 a \$1,000,000)

Estimaciones		
Escenario	Desplazamiento	Ritmo mensual
Positivo	86	7
Neutral	43	4
Negativo	22	2

General	
Demanda real	1,302
Oferta real	184
Demanda no satisfecha (Dife.)	1,185
Estimación demanda	1,539
Desplazamiento (20%) vivienda usada (30%)	92
Desplazamiento (20%) vivienda nueva (70%)	215

**Supuestos:**

Estimación de desplazamiento total basada en el comportamiento de la demanda real entre la oferta real, más la tasa de crecimiento promedio de la localidad. Se consideró una estimación del 70% del desplazamiento global para vivienda nueva sobre la demanda estimada.

**Desplazamiento positivo:** Escenario positivo 40% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

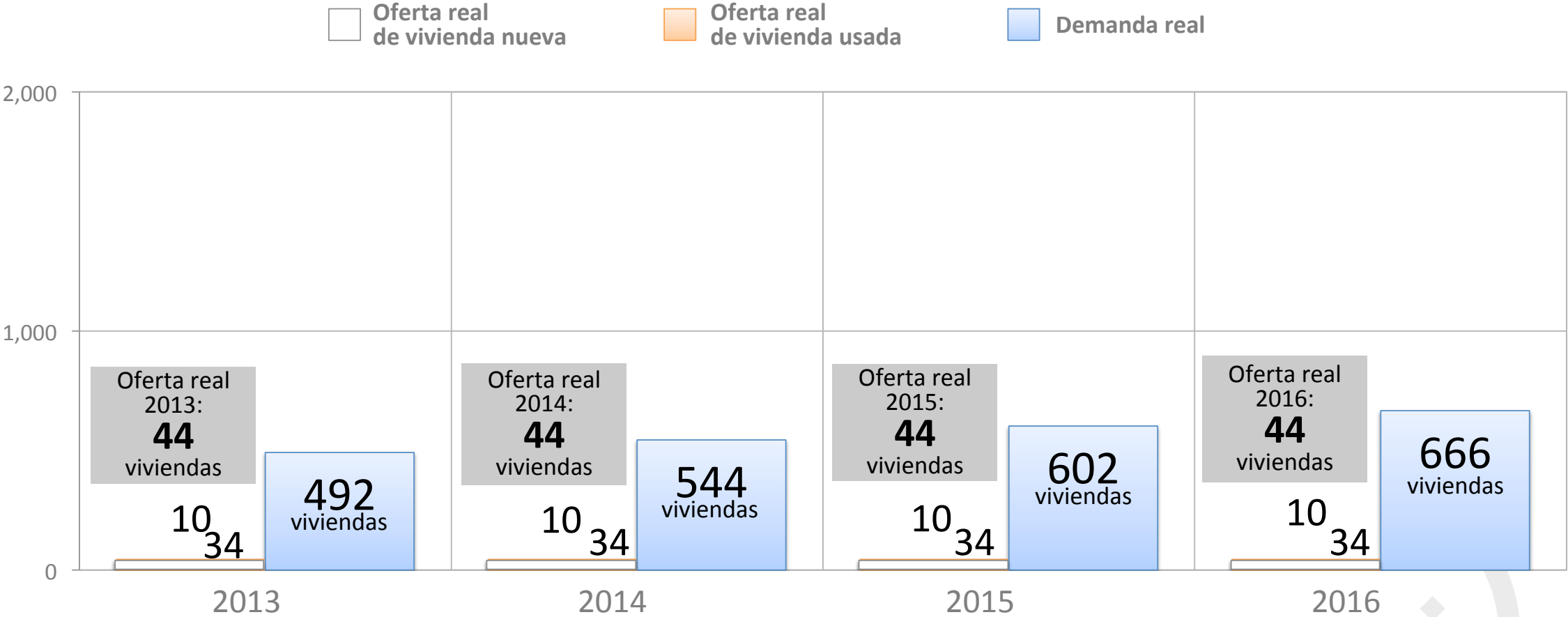
**Desplazamiento neutro:** Escenario positivo 20% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento negativo:** Escenario positivo 10% s/desplazamiento de vivienda nueva, se consideró el nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento de vivienda 2014:** Desplazamiento considerando 20% de demanda.

# Proyección de vivienda en Los Cabos

Residencial plus (\$1,001,000 a \$2,100,000)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

# Desplazamiento de vivienda 2014

Residencial plus (\$1,001,000 a \$2,100,000)

Estimaciones		
Escenario	Desplazamiento	Ritmo mensual
Positivo	30	3
Neutral	18	2
Negativo	9	1

General	
Demanda real	544
Oferta real	44
Demanda no satisfecha (Dife.)	530
Estimación demanda	618
Desplazamiento (14%) vivienda usada (30%)	26
Desplazamiento (14%) vivienda nueva (70%)	61

**Supuestos:**

**Desplazamiento positivo:** Escenario positivo 7% s/demanda no satisfecha, considerando como nivel más alto de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento neutro:** Escenario neutro 3.5% s/demanda no satisfecha, considerando como nivel medio de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento negativo:** Escenario positivo 1% considerando el nivel más bajo de desplazamiento entre el total competidores del segmento.

**Desplazamiento de vivienda 2014:** Desplazamiento considerando 14% de demanda.

# Proyección de vivienda en Los Cabos

Alto residencial (\$2,101,000 en adelante)



**Demanda real:** representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. La demanda real está expresada en viviendas, se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. **Oferta en proyecto:** Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto. **Oferta real:** Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV. **Oferta RUV:** Indica el total viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda en los últimos 24 meses. Cantidad expresada en viviendas. **Notas:** La oferta de vivienda usada se calculó con base a las cifras de oferta de vivienda usada a nivel estado (30%), obteniendo la proporción correspondiente a la ciudad en estudio. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. Estimación de oferta en proyecto desarrollada por Ideas Frescas de Mercadotecnia con base a información recopilada en sondeos telefónicos.

Resumen de oferta y demanda de vivienda de Los Cabos									
Demanda real		Oferta real				Segmento	Oferta real	Demanda real	Déficit/ Superavit de demanda
Año	Viviendas	Año	Nueva	Usada	Total	Económico	127	1,432	1,305
2013	7,682	2013	1,047	314	1,361	Popular	476	2,933	2,457
2014	8,501	2014	1,048	314	1,362	Tradicional	519	1,518	999
2015	9,408	2015	1,048	314	1,362	Medio	184	1,177	993
2016	10,411	2016	1,048	314	1,363	Residencial	44	492	447
						Residencial Plus	12	131	119
Población 2013		Ocupantes por viv.		Créditos otorgados 2012		Total	1,361	7,681	6,320
323,236		3.6		1,736					

Notas: El saldo se obtiene de la resta entre la oferta vivienda y la demanda de vivienda. La demanda real y oferta real están expresadas en viviendas. Para el cálculo de la proyección de oferta real se consideró el crecimiento anual del PIB en la construcción y el remanente de la oferta real del año anterior. La oferta real total representa el total de oferta de vivienda nueva y usada. La demanda real se obtiene del acumulado de necesidad de vivienda del periodo 2006-2012 en Los Cabos dividido entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada. Fuente: Necesidad de vivienda 2006-2012. CONAPO. La estimación de la demanda real se obtuvo mediante la división de la necesidad de vivienda acumulada entre el número de habitantes promedio por vivienda. Banco de Información Económico. Créditos otorgados por diversas fuentes como Infonavit, Fovisste y bancarios.

# Anexo con la descripción del modelo de trabajo

Fincamex  
La Paz y Los Cabos  
Baja California Sur

Enero 2014



# Dimensiones de estudio

## Oferta

- Información documental a nivel ciudad.
- Sistema de información del oferta de vivienda.
- Registro único de vivienda.
- Sondeo a desarrollos.

## Demanda

- Sistema de información del Infonavit, indicadores globales de la demanda.
- Necesidad de vivienda 2006-2012 de la Comisión Nacional de Vivienda.
- Sondeo a desarrollos.

## Demográficas

- Población.
- Vivienda.
- Datos económicos
- Fuentes: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

# Sobre el concepto de necesidad de vivienda

- » Con el propósito de lograr la medición y análisis del sector vivienda en México, la *Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)*, llevó a cabo la actualización de la *Información sobre las Necesidades de Vivienda para el período 2006-2012*, con el propósito de orientar a todos los agentes interesados y participantes en la materia, sobre las *características, magnitud, tendencias y ubicación de las necesidades de vivienda*.
- » Las **necesidades de vivienda** expresan la cantidad de habitaciones requeridas que cumplen con al menos, los preceptos mínimos para que todos los habitantes del país alcancen este bienestar esencial. **Este concepto debe diferenciarse del de demanda**, el cual corresponde a la cantidad de vivienda que la población puede comprar o rentar a un periodo o alquiler determinado. Dentro de ésta orientación, la necesidad habitacional requiere atender el arribo de aquellos jóvenes en edad de formar un hogar independiente, así como para evitar que el inventario habitacional se continúe deteriorando<sup>1</sup>.

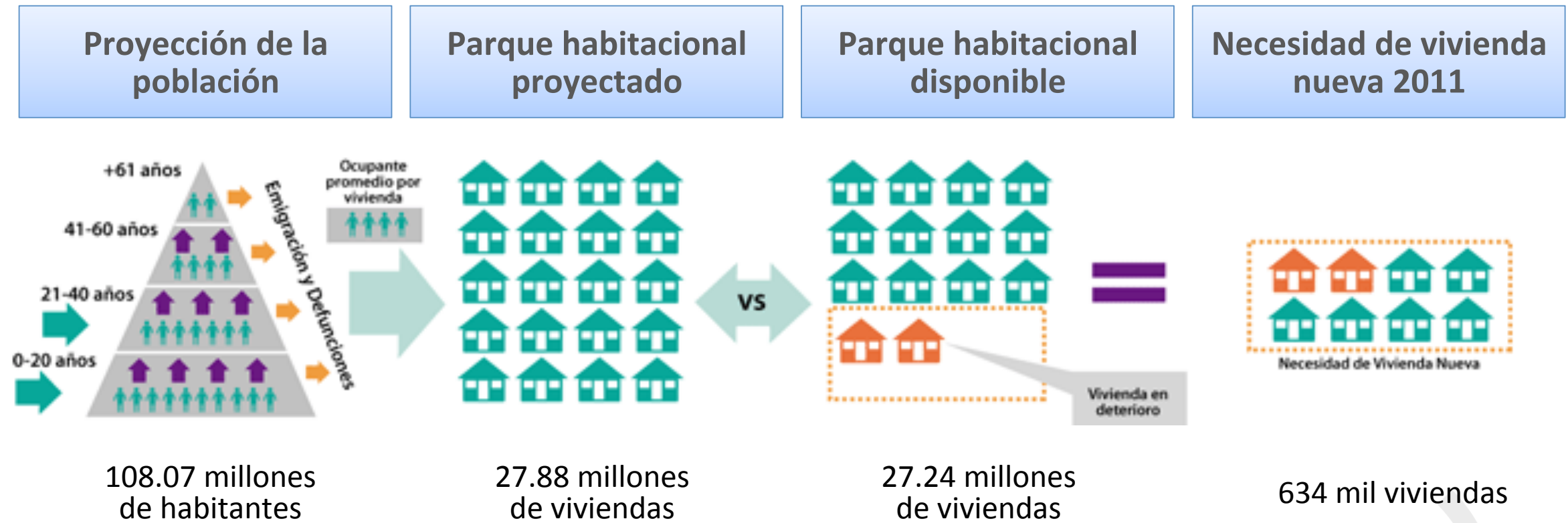
Fuente: <sup>1</sup>Comisión Nacional de Vivienda a través del siguiente portal: <http://www.conavi.gob.mx/quienes-somos/politica-vivienda/rezago-necesidades-vivienda>.



# Sobre el concepto de necesidad de vivienda

- » El **cálculo de la necesidad de vivienda** se *calcula a través de proyecciones hechas por la Comisión Nacional de Población (CONAPO) sobre la dinámica poblacional de los próximos años*, considerando aquellos jóvenes que buscan independizarse del seno familiar, las emigraciones y defunciones, así como las viviendas que se encuentran en deterioro y que se convierten en inhabitables.
- » Bajo este esquema, *con la proyección del crecimiento de la población se obtiene una proyección del parque habitacional y se compara con el parque habitacional disponible*, calculando la diferencia entre ambas variables y añadiendo las *viviendas que se encuentran en deterioro*, **se logra obtener el total de necesidad de vivienda.**

# Cálculo de necesidad de vivienda nueva



A nivel país, la necesidad de vivienda nuevas totales (NVNT) en 2011 es de 633,617 unidades de las cuales 536,533 son viviendas urbanas y el resto rural.

Fuente: Tema 6.Necesidad de vivienda del Capítulo II. Diagnóstico Externo del Plan Financiero 2011-2015 del INFONAVIT a través de su portal: <http://www.infonavitpublica.org.mx>

# Definiciones usadas

## Oferta

Oferta en  
proyecto

Oferta RUV

Oferta real

## Demanda

Demanda  
total

Demanda real

# Definiciones de oferta

## Oferta en proyecto

- Representa el total de viviendas declaradas por los desarrolladores que le quedan al proyecto.
- *Fuente: Investigación hecha por Ideas Frescas a través de fuentes secundarias.*

## Oferta RUV

- Indica el total viviendas terminadas registradas en el Registro Único de Vivienda, más la estimación de crecimiento del RUV.
- *Fuente: Sistema de Información de Oferta de Vivienda (SIOV) y Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM). Datos basados en el Registro Único de Vivienda (RUV).*

## Oferta Real

- Es la oferta RUV más lo que se estima que crecerá RUV y se termina de construir en el año más la vivienda usada. Fuente: basada de acuerdo a los históricos presentados por el RUV.

# Definiciones de demanda

## Demanda total

- Representa la necesidad de vivienda total en el municipio expresada en viviendas.
- Fuente: Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) con proyecciones del Consejo Nacional de Población (CONAPO).

## Demanda real

- Representa la estimación de viviendas que se demandan a nivel municipal obtenida mediante la división de la necesidad de vivienda entre el promedio de habitantes por vivienda particular habitada.
- Considerando como demanda real, una vivienda por cada 4 habitantes en promedio.



**Fernando Fuentevilla**

Nextel. (667) 212 11 40

Id. 62\*202432\*2

Cel. (669) 164 24 08

nando@ideasfrescas.com.mx

nandofuentevilla@gmail.com

**WWW.IDEASFRESCAS.COM.MX**

CULIACÁN. Blvd. Fco. I. Madero N° 39 Pte. Edificio El Dorado local 3-A y 3-C, Col. Centro. C. P. 80000 Culiacán, Sinaloa, México. **Tel. 667 712 82 82.**

MAZATLÁN. Olas Altas 66, local 102 Col. Centro C.P. 82000, Mazatlán, Sinaloa, México. **Tels. 669 136 09 00 / 669 136 09 01.**