

Reporte Mensual del Sector Vivienda

Abril 2019



REPORTE MENSUAL DEL SECTOR VIVIENDA

A B R I L - 2019

- **Crédito Individual a la vivienda**

En el primer bimestre del año, el monto acumulado de financiamiento individual ascendió a 40.6 mil millones de pesos, con un total de 87,359 familias beneficiadas.

- **Programa de Mejoramiento Urbano**

Se publicaron en el Diario Oficial de la Federación, los lineamientos específicos del componente vivienda del Programa Nacional de Reconstrucción. Con estas acciones, el gobierno federal busca proteger y garantizar los derechos humanos de las personas y comunidades afectadas por los sismos de septiembre de 2017 y febrero 2018.

- **Oferta de Vivienda**

Durante los primeros dos meses del año se registraron 29,523 viviendas, una caída de 27.3% respecto al mismo periodo del año anterior. A pesar de ello, algunos estados de la república tuvieron crecimientos porcentuales destacables como el caso de Oaxaca o Nayarit.

- **Contexto macroeconómico**

Se reportaron 1,647 mil empleos en el sector de la construcción, una ligera contracción respecto al mismo mes del año anterior. Por su parte, el IGAE de la construcción reportó una contracción de 1.8% en relación al mismo mes del año anterior.



ÍNDICE

1. Crédito Individual a la vivienda	4
1.1 Acciones del Crédito Individual por modalidad	
1.2 Montos del Crédito Individual por modalidad	
1.3 Comparativo anual acumulado del crédito individual	
1.4 Monto promedio de crédito hipotecario	
2. Programa Nacional de Reconstrucción	7
2.1 Objetivo general	
2.2 Objetivos específicos	
2.3 Población objetivo	
2.4 Modalidad de aplicación del subsidio	
2.5 Operación del subsidio	
3. Oferta de Vivienda	10
3.1 Registro de vivienda por entidad Federativa enero-febrero 2019	
3.2 Registro de vivienda Media Residencial	
3.3 Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM	
3.4 Registro de vivienda Popular hasta 200 VSM	
3.5 Registro de vivienda Tradicional	
4. Contexto macroeconómico	17
4.1 Empleo formal construcción	
4.2 IGAE y construcción	
4.3 Inversión fija bruta	
4.4 Actividad industrial	



1. Crédito Individual a la vivienda

Durante el periodo enero-febrero 2019, el monto acumulado de financiamiento individual otorgado por los organismos nacionales de vivienda ONAVIS, la banca comercial, la banca de desarrollo, y otras entidades financieras, ascendió a 41.3 mil millones de pesos (mmp), 2.55% más respecto a enero-febrero 2018. En 2019 el programa FONHAPO desaparece, por tanto, no existen datos en este año. La banca comercial fue la entidad que mayor monto y mayor número de créditos otorgó en enero-febrero 2019. En enero-febrero 2019, BANJERCITO incrementó 35.8% el monto de créditos otorgados respecto a enero-febrero 2018, mientras que PEMEX fue la entidad que bajó más su porcentaje de créditos otorgados en le primer bimestre 2019 (ver Cuadro 1).

Cuadro 1. Comparativo anual acumulado del crédito individual

(Acciones y Millones de pesos; enero-febrero 2018 y 2019)

Organismo	Enero - Febrero 2018		Enero - Febrero 2019		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	36,180	\$13,621.25	33,071	\$14,431.37	-8.59%	5.95%
FOVISSSTE	5,708	\$4,129.83	4,375	\$3,159.00	-23.35%	-23.51%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	37,616	\$21,025.74	18,494	\$18,468.06	-50.83%	-12.16%
BANJERCITO	38	\$48.43	55	\$65.75	44.74%	35.76%
SHF (FONDEO)	5,566	\$231.24	9,442	\$234.23	69.64%	1.29%
Subsidio Federal						
FONHAPO	23,587	\$528.05	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Otros organismos						
CFE	542	\$473.94	297	\$267.96	-45.20%	-43.46%
HABITAT MEXICO	231	\$29.22	208	\$6.36	-9.96%	-78.23%
ISSFAM	252	\$9.61	55	\$33.50	-78.17%	248.60%
PEMEX	344	\$178.83	216	\$27.33	-37.21%	-84.72%
Total	110,064	\$40,276.15	66,213	\$36,693.58	-39.84%	-8.90%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

¹ INFONAVIT y FOVISSSTE

² CNBV, SHF, y Banjercito

³ ISSFAM, CFE, PEMEX y Hábitad México

Del total de créditos individuales ejercidos durante el primer bimestre del año (66,213), se destinó 41.8% o 27,729 créditos a vivienda nueva. Para mejoramientos se dirigieron 19,328 créditos (29.1%), para viviendas usadas se destinó 26.3% y para otros programas tan solo 2.5%. El total de créditos de la vivienda se redujo 43,851 acciones para ubicarse en 66,213, 39.8% menos respecto al mismo periodo del año anterior (ver Cuadro 2 y 3).

Cuadro 2. Acciones de crédito individual por modalidad

(Acumulado enero-febrero 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	17,004	13,879	2,085	103	33,071
FOVISSSTE	2,565	1,803	1	6	4,375
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	7,886	1,610	7,440	1,558	18,494
BANJERCITO	26	29			55
SHF (FONDEO)	-	-	9,442	-	9,442
Otros Organismos					
CFE	98	127	42	30	297
HABITAT MEXICO	106		102		208
ISSFAM	44			11	55
PEMEX			216		216
Total	27,729	17,448	19,328	1,708	66,213

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Cuadro 3. Montos de crédito individual por modalidad

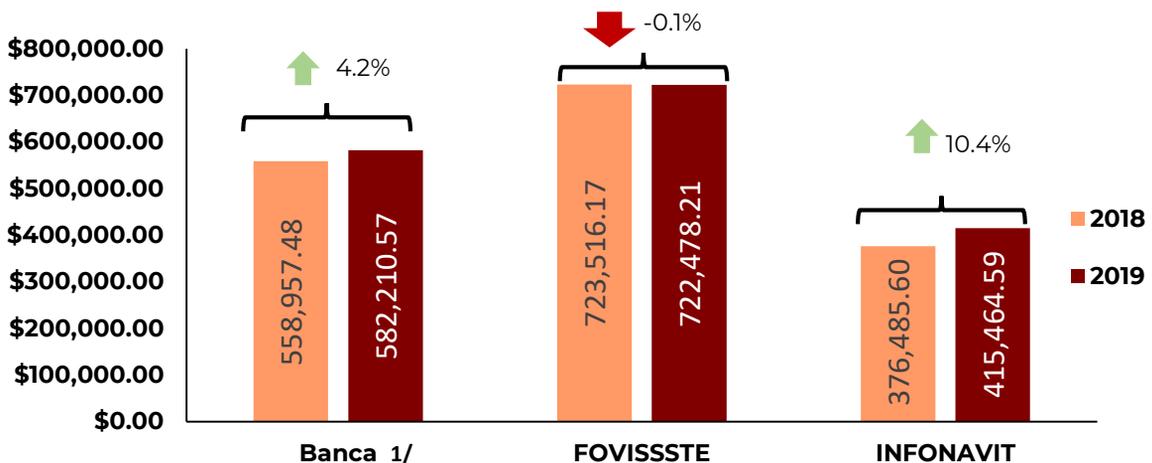
(Millones de pesos; acumulado enero-febrero 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	\$7,806.36	\$6,235.37	\$338.37	\$51.27	\$14,431.37
FOVISSSTE	\$1,793.53	\$1,360.37	\$0.22	\$4.88	\$3,159.00
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	\$13,530.47	\$2,580.93	\$359.91	\$1,996.75	\$18,468.06
BANJERCITO	\$30.90	\$32.32	s.d.	\$2.53	\$65.75
SHF (FONDEO)	s.d.	s.d.	\$234.23	s.d.	\$234.23
Otros Organismos					
CFE	\$85.81	\$117.35	\$36.60	\$28.20	\$267.96
PEMEX	s.d.	s.d.	\$27.33	s.d.	\$27.33
HABITAT MÉXICO	\$3.60	s.d.	\$2.75	0.004	\$6.36
ISSFAM	\$26.32	s.d.	s.d.	\$7.17	\$33.50
Total	\$23,277.00	\$10,326.35	\$999.41	\$2,090.80	\$36,693.56

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

A lo largo de los meses de enero y febrero, con información proveniente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la banca registró un incremento de 4.2% de los montos promedios de créditos individuales respecto al mismo periodo del año anterior, al ubicarse en 582.2 mil pesos. Por otra parte, el monto promedio otorgado por FOVISSSTE registró una ligera disminución de 0.1% respecto al mismo periodo del año anterior, al ubicarse en 722.4 mil pesos. Finalmente, el INFONAVIT registró un incremento de 10.4% respecto al mismo periodo del año pasado, con 415 mil pesos promedio (ver Gráfico 1).

**Gráfico 1. Monto promedio de préstamo hipotecario
(Pesos y tasa de crecimiento; enero-febrero 2018 y 2019)**



1/ Se incluye información de Cofinanciamiento y Crédito Individual de Vivienda

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.



2. Programa Nacional de Reconstrucción

El 26 de marzo de 2019, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) los Lineamientos Generales del Programa Nacional de Reconstrucción (PNR). Este programa se crea a partir de la necesidad de implementar acciones que retomen la responsabilidad del Estado en la protección y garantía de los Derechos Humanos de las personas y comunidades afectadas por los sismos de septiembre de 2017 y febrero 2018.

Mediante un subsidio en diferentes modalidades (adquisición de vivienda, rehabilitación de vivienda, espacio edificable rural o urbano y conjunto habitacional), SEDATU transfiere funciones específicas sobre el componente de vivienda a la Comisión Nacional de la Vivienda (CONAVI) para implementar medidas necesarias que correspondan a la reconstrucción parcial o total de las viviendas que presentaron daños a causa de estos desastres.

El programa se alinea dentro del Plan Nacional de Desarrollo (PND), en la Directriz 3: Desarrollo Económico e Incluyente. De igual forma, se vincula con los Objetivos para el Desarrollo Sostenible, específicamente con el Objetivo 11 “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”. Se procederá a analizar el componente vivienda

Componente	Vivienda	Infraestructura Física Educativa	Infraestructura en Salud	Bienes culturales, históricos, arquitectónicos y artísticos
Instancia Ejecutora	CONAVI	Secretaría de Educación Pública	Secretaría de Salud	Secretaría de Cultura

Objetivo General



Contribuir a garantizar que la población de bajos ingresos acceda a una vivienda adecuada, por medio del otorgamiento de subsidios federales.

Objetivos específicos



- ✓ Atender a la población afectada con reconstrucción parcial o total de su vivienda o con su reubicación en zonas seguras.
- ✓ Garantizar la reconstrucción de las viviendas afectadas atendiendo condiciones de habitabilidad y seguridad estructural.
- ✓ Atender los problemas de hacinamiento y mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la población afectada.

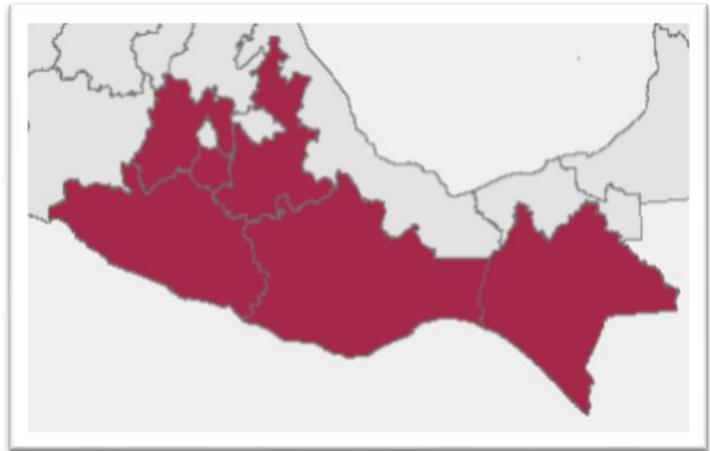
2. Programa Nacional de Reconstrucción

CONAVI focalizará esfuerzos para la intervención de viviendas que no han sido atendidas en su totalidad en los estados de Puebla, México, Morelos, Oaxaca y Chiapas, los cuales manifestaron daños en infraestructura de vivienda. Además, la mayoría de estos estados presentan altos grados de marginación y población en situación de riesgo.



COMISIÓN
NACIONAL
DE VIVIENDA

**Estados
Beneficiados**



**Población
Objetivo**

Personas afectadas por los sismos de septiembre de 2017 y febrero de 2018 y que aún no han sido atendidas o lo fueron parcialmente y sus viviendas no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad.

El gobierno federal por conducto de la CONAVI, otorgara un subsidio hasta por 100% del costo de la reparación parcial, total o reubicación de la vivienda; para este ultimo caso el suelo deberá ser aportado por el gobierno estatal, municipal o en su defecto, por terceros. Los subsidios en función de la modalidad podrán ir de 2.5 hasta 172 Unidades de Medida de Actualización (UMA).

Cuadro 4. Modalidad de aplicación del subsidio

Vivienda en Espacio Edificable Rural o Urbano	Reparación parcial de vivienda
	Reparación total de vivienda
	Demolición
	Sustentabilidad
	Asistencia técnica o supervisión
	Supervisión externa
	Estudios y proyectos
Vivienda en Conjunto Habitacional	Demolición
	Edificación
	Sustentabilidad
	Supervisión externa
	Laboratorio de control de calidad de materiales
Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados	Rehabilitación
	Dictamen de factibilidad histórica, artística y/o patrimonial
Adquisición de vivienda	Áreas comunes y fachadas
	Sustentabilidad
	Nueva
	Usada

Operación del Subsidio



3. Oferta de vivienda

Cuadro 5. Registro de viviendas por estado

(Acumulado enero-febrero 2019)

Estado	2018	2019	Var%
Aguascalientes	1,516	592	-60.9%
Baja California	1,479	825	-44.2%
Baja California Sur	220	183	-16.8%
Campeche	71	2	-97.2%
Chiapas	360	232	-35.6%
Chihuahua	1,876	477	-74.6%
Ciudad de México	1,674	858	-48.7%
Coahuila	2,245	1,063	-52.7%
Colima	483	283	-41.4%
Durango	1,040	596	-42.7%
Guanajuato	3,355	1,967	-41.4%
Guerrero	273	477	74.7%
Hidalgo	1,467	2,595	76.9%
Jalisco	2,798	1,639	-41.4%
Michoacán	816	292	-64.2%
Morelos	476	110	-76.9%
México	2,023	672	-66.8%
Nayarit	230	712	209.6%
Nuevo León	5,547	4,230	-23.7%
Oaxaca	3	95	3066.7%
Puebla	2,022	803	-60.3%
Querétaro	909	791	-13.0%
Quintana Roo	2,176	2,864	31.6%
San Luis Potosí	555	447	-19.5%
Sinaloa	1,426	1,890	32.5%
Sonora	1,047	515	-50.8%
Tabasco	173	93	-46.2%
Tamaulipas	574	612	6.6%
Tlaxcala	106	157	48.1%
Veracruz	1,380	1,521	10.2%
Yucatán	1,569	1,208	-23.0%
Zacatecas	731	722	-1.2%
Total	40,620	29,523	-23.32%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (febrero 2018).

Por medio de información preliminar del Registro Único de Vivienda (RUV), en febrero 2019, reportó un total de 29,523 viviendas registradas, 27.3% menos que enero-febrero 2018 donde se reportaron 40,620 viviendas. Se observa una caída generalizada de registros de vivienda en la mayoría de los estados de la república, con excepción de Guerrero (74.7%), Hidalgo (76.9%), Nayarit (209.6%), Oaxaca (3066.7%), Quintana Roo (31.6%), Sinaloa (32.5%), Tamaulipas (6.6%), Tlaxcala (48.1%) y Veracruz (10.2%) (ver Cuadro 5).

Asimismo, el comparativo de los datos acumulados de registro de vivienda por segmento en enero-febrero 2019, registra una caída de 27.32% respecto a enero-febrero 2018. Destaca el segmento de la media residencial que disminuyó 32.88%, mientras que el segmento de vivienda tradicional registró la menor caída de las cuatro clasificaciones, con una contracción de 7.08%, respecto al periodo enero-febrero 2018 (ver Cuadro 6).

Cuadro 6. Comparativo anual de registro de viviendas

(Absolutos; enero-febrero 2019)

Segmento de vivienda	2018	2019	Var %
Media residencial	8,670	5,819	-32.88%
Popular hasta 158 VSM	19,143	13,069	-31.73%
Popular hasta 200 VSM	5,818	4,141	-28.82%
Tradicional	6,989	6,494	-7.08%
Total	40,620	29,523	-27.32%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (febrero 2019).

De acuerdo con el Registro Único de Viviendas (RUV), a partir de febrero 2019, se presentó un cambio en la metodología de Inventario de Viviendas. Las viviendas con más de dos años de creación ya no formarán parte del inventario mensual. Por tanto, el stock de vivienda del 2018, no son datos comparables respecto a los datos del SNIIV desde febrero 2019. En febrero 2019, fueron inventariadas 311,343 viviendas en total. Las viviendas sin reporte representaron 12% del total, (ver Cuadro 7).

Cuadro 7. Registro de viviendas por avance de obra

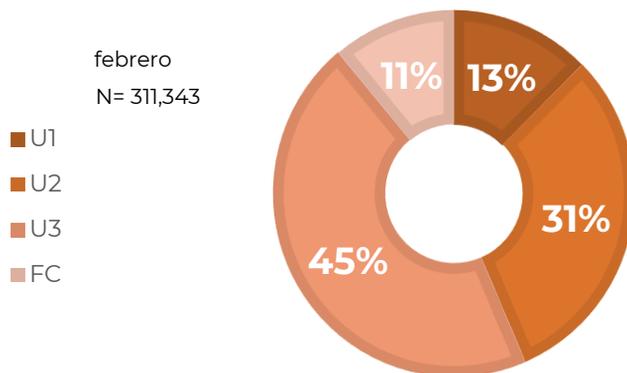
(Absolutos; febrero 2019)

Avance de la obra	2019
Avance 0	40,024
Avance 1-19	27,227
Avance 20-39	17,006
Avance 40-59	21,246
Avance 60-79	29,047
Avance 80-99	33,657
HBT +5m	70,520
HBT -5m	25,323
Sin HBT	9,446
Sin reporte	37,847
Total	555,422

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (febrero 2019).

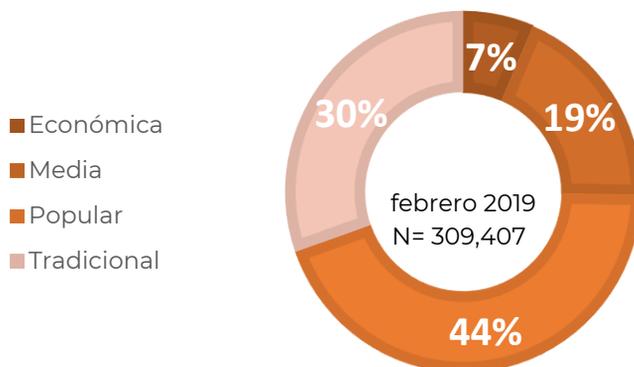
Por otro lado, en el inventario de viviendas por perímetro de contención urbana en febrero 2019, U3 representó 45% del total de viviendas registradas; U2, 31%; U1, 13% y FC , 11% (ver Gráfico 2). Asimismo, el inventario por segmento de valor de la vivienda en febrero 2019, reporto que 44% del total de viviendas inventariadas son Populares; 30% son de valor tradicional; 19% de valor medio y 7% de valor económico (ver Gráfico 3).

Gráfico 2. Inventario por perímetro de contención urbana
Absolutos; febrero 2019



Elaboración propia, con datos del SNIIV.

Gráfico 3. Inventario por segmento de valor de vivienda
(Absolutos; febrero 2019)

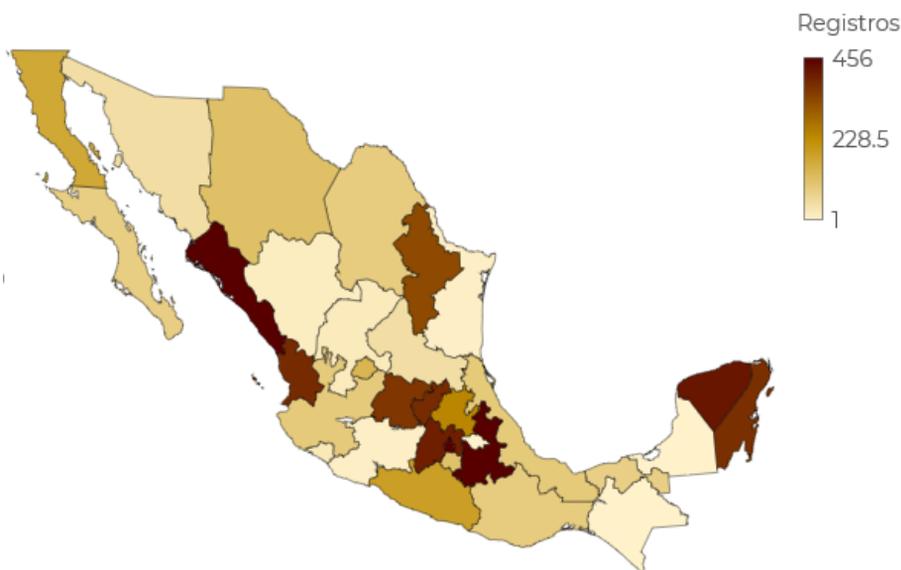


Elaboración propia, con datos del SNIIV.

*Se omite Residencial y Residencial Plus en la elaboración del gráfico.

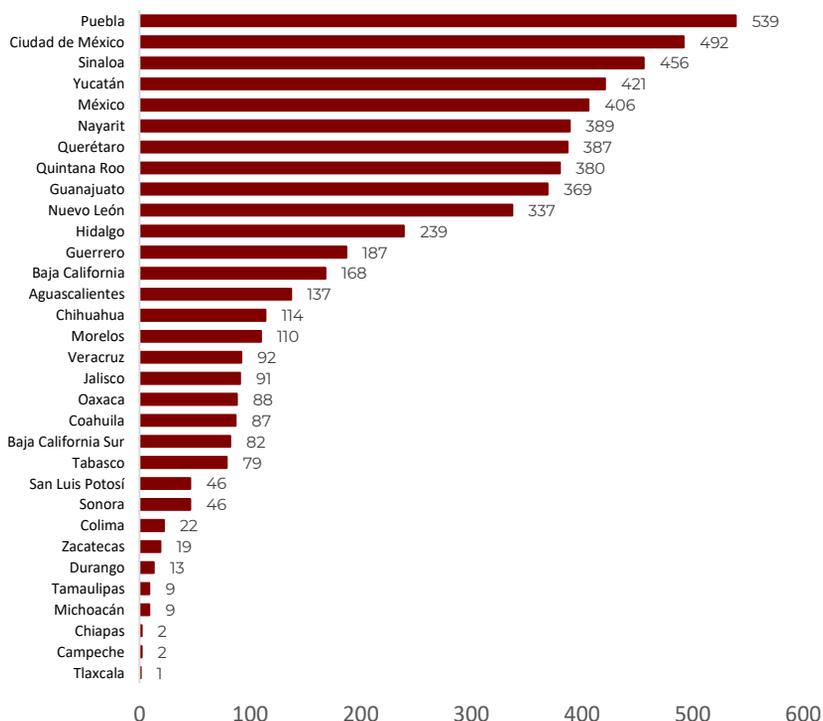
A continuación, se presenta el desglose de los registros de vivienda por segmento en las entidades federativas donde se observa una distribución desigual evidente en todos los segmentos entre las entidades. Por el lado del registro de vivienda Media Residencial en enero-febrero 2019, Puebla, Ciudad de México y Sinaloa reportan la mayor cantidad de registros, en contraste con Tlaxcala, Campeche y Chiapas con la menor cantidad de registros. (ver Cuadro 8 e Imagen 1).

Imagen 1. Registro de vivienda Media Residencial por Entidad (enero 2019)



Cuadro 8. Registro de vivienda Media Residencial por Entidad
(acumulados; enero-febrero 2019)

Estado	Total
Tlaxcala	1
Campeche	2
Chiapas	2
Michoacán	9
Tamaulipas	9
Durango	13
Zacatecas	19
Colima	22
Sonora	46
San Luis Potosí	46
Tabasco	79
Baja California Sur	82
Coahuila	87
Oaxaca	88
Jalisco	91
Veracruz	92
Morelos	110
Chihuahua	114
Aguascalientes	137
Baja California	168
Guerrero	187
Hidalgo	239
Nuevo León	337
Guanajuato	369
Quintana Roo	380
Querétaro	387
Nayarit	389
México	406
Yucatán	421
Sinaloa	456
Ciudad de México	492
Puebla	539
Total	5,819



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (febrero, 2019).

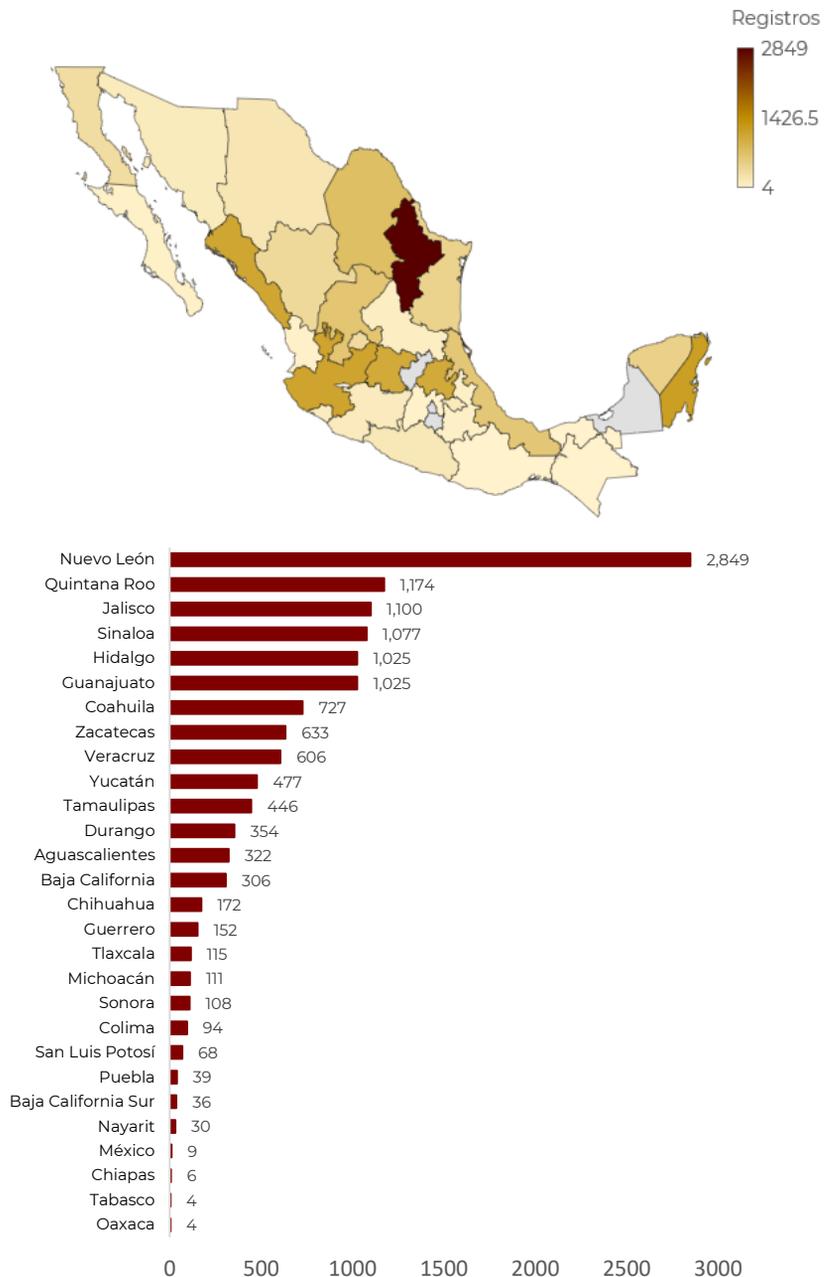
Asimismo, el registro de vivienda popular hasta 158 VSM en enero-febrero 2019, reporta un total de 13,069 registros. Oaxaca (4), Tabasco (4) y Chiapas (6) tienen el menor número de registros, al contrario de los estados de Nuevo León, Quintana Roo y Jalisco con el mayor número de registros en el periodo. Este segmento representa el 44% del total de registros a nivel nacional (ver Cuadro 9 e Imagen 2).

Cuadro 9. Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM por Entidad

(Acumulados; enero-febrero 2019)

Estado	Total
Oaxaca	4
Tabasco	4
Chiapas	6
México	9
Nayarit	30
Baja California Sur	36
Puebla	39
San Luis Potosí	68
Colima	94
Sonora	108
Michoacán	111
Tlaxcala	115
Guerrero	152
Chihuahua	172
Baja California	306
Aguascalientes	322
Durango	354
Tamaulipas	446
Yucatán	477
Veracruz	606
Zacatecas	633
Coahuila	727
Guanajuato	1,025
Hidalgo	1,025
Sinaloa	1,077
Jalisco	1,100
Quintana Roo	1,174
Nuevo León	2,849
Total	13,069

Imagen 2. Registro de vivienda Popular hasta 158 VMS por Entidad (enero 2019)



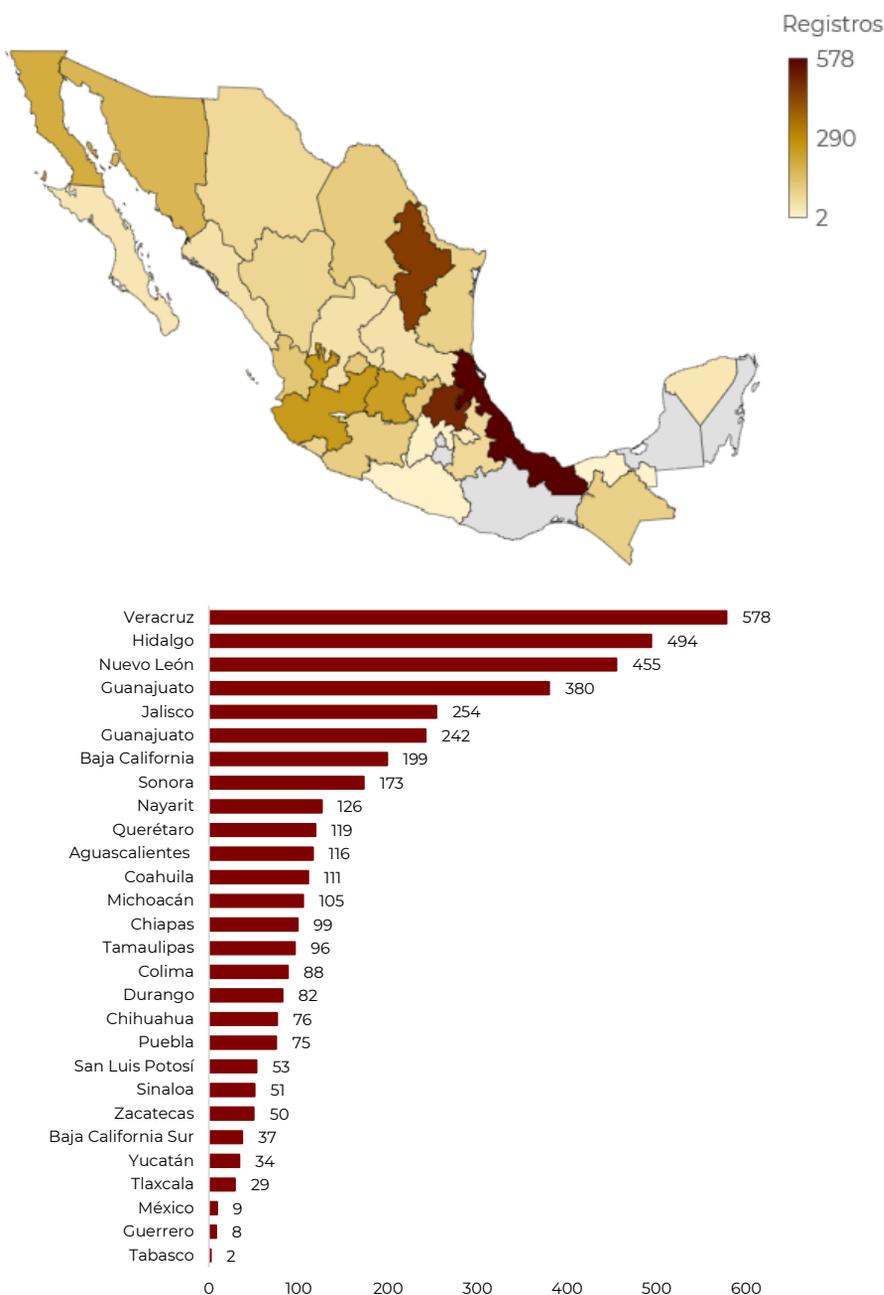
Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (febrero 2019).

Respecto al registro de vivienda popular hasta 200 VMS, Veracruz, Hidalgo y Nuevo León, abarcan en conjunto 36% de los registros, al contrario de Tabasco, Guerrero y el Estado de México con solo 19 registros entre las tres entidades ver Cuadro 10 e Imagen 3).

Cuadro 10. Registro de vivienda Popular hasta 200 VSM por Entidad
(acumulados; enero-febrero 2019)

Imagen 3. Registro de vivienda Popular hasta 200 VMS por Entidad
(enero 2019)

Estado	Total
Tabasco	2
Guerrero	8
México	9
Tlaxcala	29
Yucatán	34
Baja California Sur	37
Zacatecas	50
Sinaloa	51
San Luis Potosí	53
Puebla	75
Chihuahua	76
Durango	82
Colima	88
Tamaulipas	96
Chiapas	99
Michoacán	105
Coahuila	111
Aguascalientes	116
Querétaro	119
Nayarit	126
Sonora	173
Baja California	199
Guanajuato	242
Jalisco	254
Guanajuato	380
Nuevo León	455
Hidalgo	494
Veracruz	578
Total	4,141



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (febrero 2019).

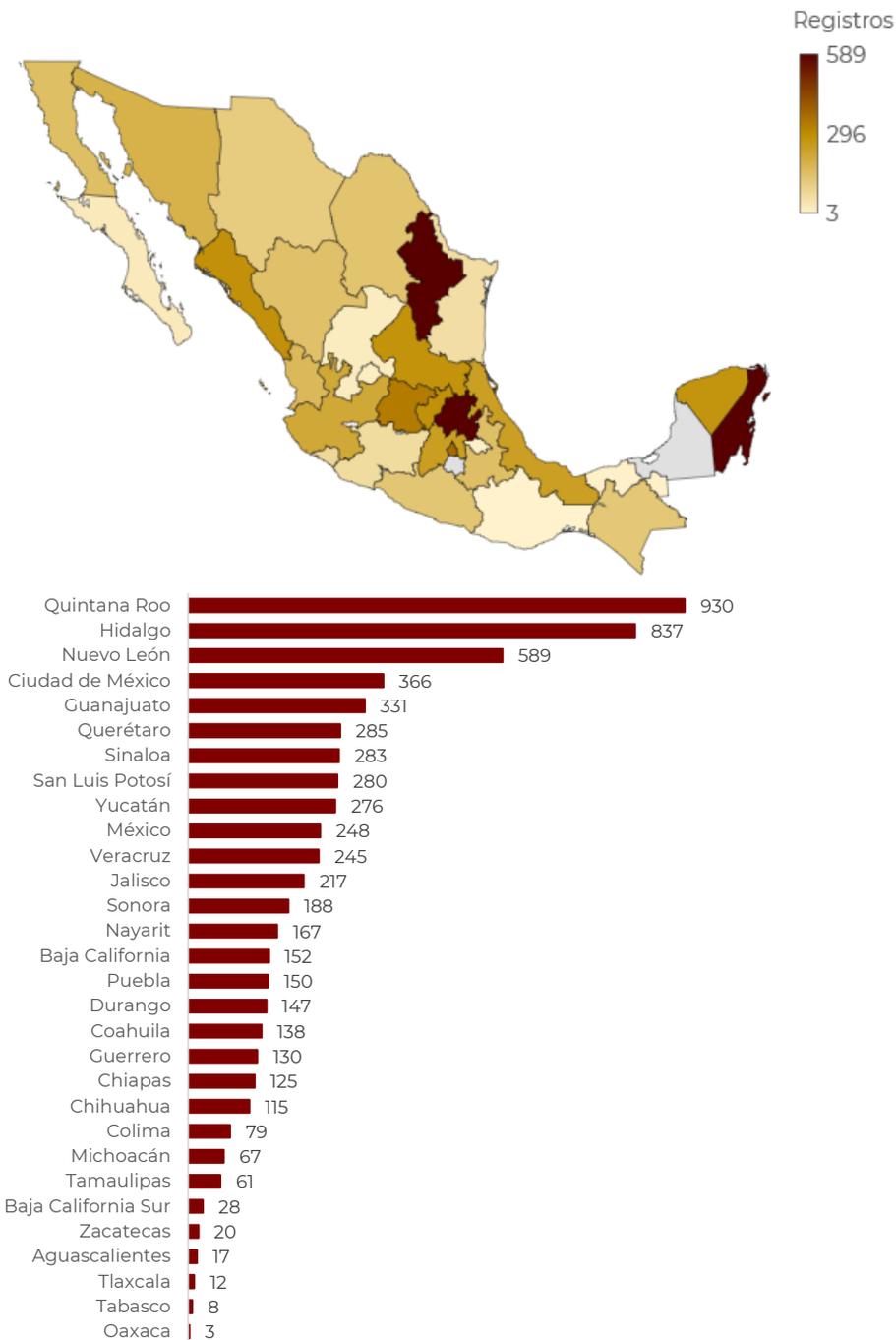
Por último, se registraron 6,494 viviendas tradicionales, donde Oaxaca, Tabasco y Tlaxcala reportan la menor cantidad de registros, mientras que Quintana Roo, Hidalgo y Nuevo León concentran el mayor número de registros (ver Cuadro 11 e Imagen 4).

Imagen 4. Registro de vivienda Tradicional por Entidad (enero 2019)

Cuadro 11. Registro de vivienda Tradicional por Entidad

(acumulados; enero-febrero 2019)

Estado	Total
Oaxaca	3
Tabasco	8
Tlaxcala	12
Aguascalientes	17
Zacatecas	20
Baja California Sur	28
Tamaulipas	61
Michoacán	67
Colima	79
Chihuahua	115
Chiapas	125
Guerrero	130
Coahuila	138
Durango	147
Puebla	150
Baja California	152
Nayarit	167
Sonora	188
Jalisco	217
Veracruz	245
México	248
Yucatán	276
San Luis Potosí	280
Sinaloa	283
Querétaro	285
Guanajuato	331
Ciudad de México	366
Nuevo León	589
Hidalgo	837
Quintana Roo	930
Total	6,494

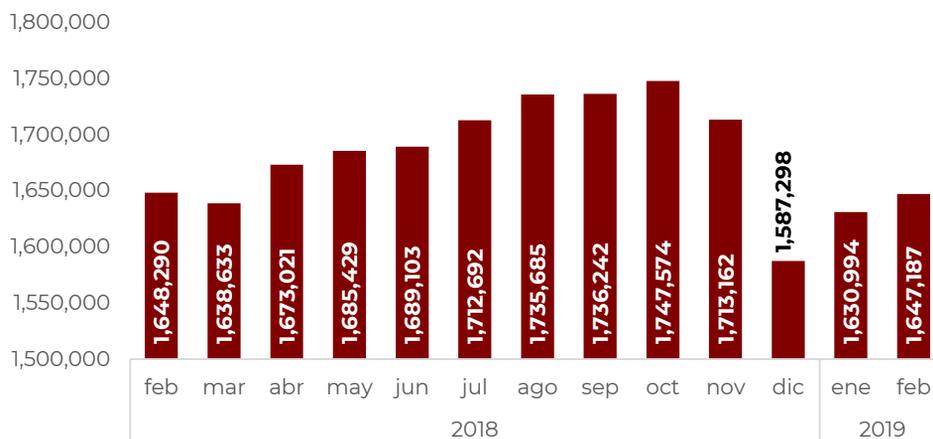


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (febrero 2019).

4. Contexto Macroeconómico

Durante febrero 2019, cifras del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) reportan 1,647,181 millones de empleos formales en el sector de la construcción, lo cual representa disminución de 1,103 empleos absolutos respecto al mismo mes de 2018 (ver Gráfico 4).

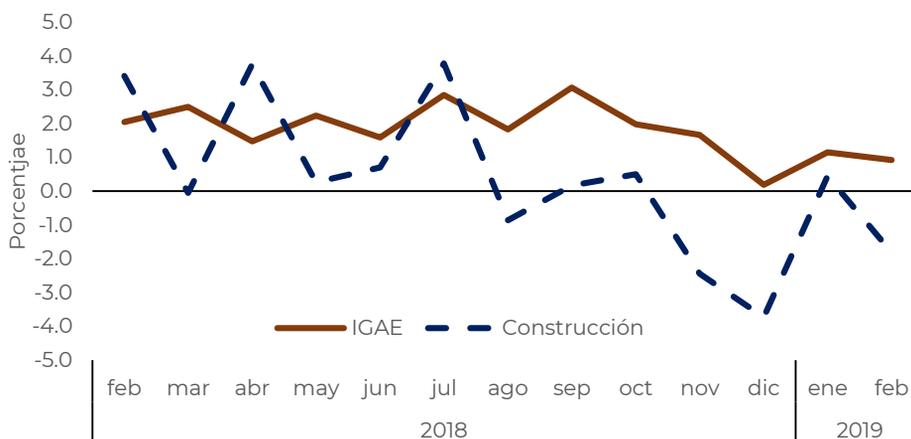
Gráfico 4. Número de empleos en la construcción (Absolutos; registros ante el IMSS)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.

El Índice Global de Actividad Económica (IGAE), registró una tasa anual de 0.9% respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que en el sector construcción el índice reportó una contracción de 1.8%, lo que explicaría la caída en la apertura de nuevos puestos en el este sector (ver Gráfico 5).

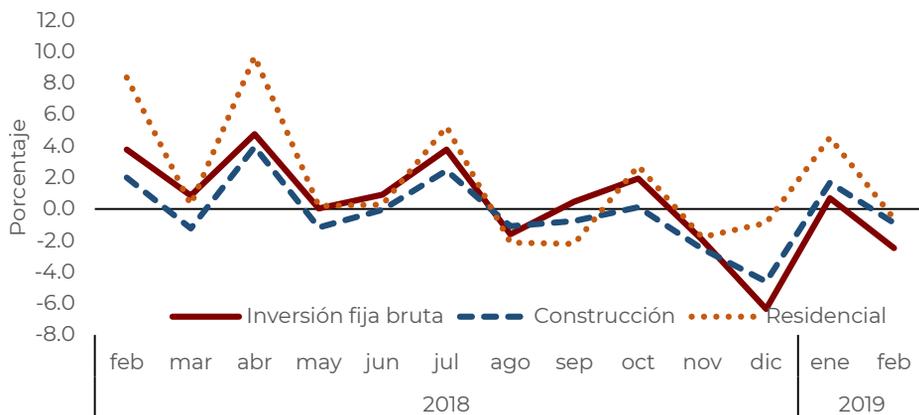
Gráfico 5. IGAE y Construcción (% variación anual; serie desestacionalizadas)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.

Por otro lado, la inversión fija bruta general, durante febrero 2019 se contrajo 2.4% respecto a febrero 2018. Por tanto, la inversión del sector de la construcción y residencial también presentan una reducción (0.9% y 0.6% respectivamente) siguiendo la tendencia de la inversión bruta fija general (ver Gráfico 6).

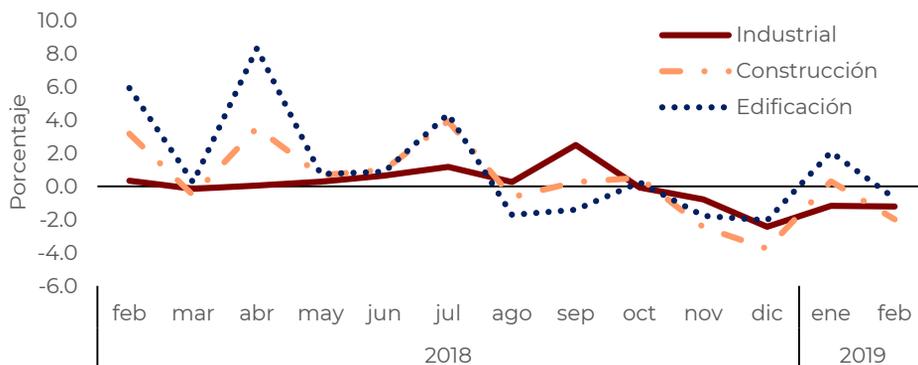
Gráfico 6. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.

Por su parte, el índice de actividad industrial en general continúa con la tendencia de contracción desde octubre 2018. Entre febrero 2018-febrero 2019, la actividad industrial reportó una tasa anual de 1.2% (ver Gráfico 7). El sector de la construcción redujo 2.0%, mientras que el sector de la edificación redujo 0.7% respecto a enero 2019, siguiendo la inercia de comportamiento de la actividad industrial.

Gráfico 7. Actividad industrial
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.