

Reporte Mensual del Sector Vivienda

Febrero 2019



REPORTE MENSUAL DEL SECTOR VIVIENDA

F E B R E R O - 2019

- **Crédito Individual a la vivienda**

Durante 2018, el crédito individual a la vivienda fue de 332.9 mil millones de pesos, un incremento de 2.2% respecto al año anterior beneficiando a 873 mil personas y sus familias.

- **Programa de Mejoramiento Urbano**

Se establecen las reglas de operación del Programa de Mejoramiento Urbano, donde CONAVI participará mediante subsidios en diferentes modalidades para garantizar el acceso y ejercicio del derecho a la ciudad.

- **Oferta de Vivienda**

El Registro Único de Vivienda (RUV) reportó a diciembre de 2018 un total de 262 mil viviendas registradas, 5.1% más que el año anterior.

- **Contexto macroeconómico**

Aumentó el empleo formal en el sector construcción 0.6% respecto al mismo mes del año anterior mientras que el IGAE registró una variación porcentual de 0.1 durante este periodo.



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 de Mejoramiento Urbano	7
2.1 Objetivo general	
2.2. Objetivos específicos	
2.3 Población atendida	
2.4 Tipo de apoyo	
2.5 Modalidad	
2.6 Montos de apoyo	
3. Oferta de Vivienda	9
3.1 Registro de vivienda por entidad Federativa enero-diciembre 2018	
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	16
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-diciembre de 2018, el monto acumulado de financiamiento individual otorgado por los organismos nacionales de vivienda ONAVIS, la banca comercial, la banca de desarrollo, FONHAPO y otras entidades financieras, fue de 332.9 mil millones de pesos (mmp), lo que representa un incremento de 2.2% respecto al mismo periodo de 2017. Asimismo, el número total de acciones se incrementó 1.7%, pasando de 859.3 mil en 2017 a 873.6 mil en 2018 durante el mismo periodo (ver Cuadro 1).

Cuadro 1. Comparativo anual acumulado del crédito individual
 (Acciones y Millones de pesos; acumulados enero-diciembre 2017 y 2018)

Organismo	Enero - diciembre 2017		Enero - diciembre 2018		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	328,701	\$116,765.58	314,434	\$121,614.26	-4.3%	4.2%
FOVISSSTE	48,614	\$34,059.55	45,920	\$32,943.73	-5.5%	-3.3%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	267,615	\$151,104.08	305,104	\$166,008.32	14.0%	9.9%
BANJERCITO	1,107	\$866.86	744	\$822.61	-32.8%	-5.1%
SHF (FONDEO)	96,298	\$14,776.85	62,616	\$4,368.74	-35.0%	-70.4%
Subsidio Federal						
FONHAPO	106,890	\$2,169.59	134,203	\$2,837.11	25.6%	30.77%
Otros organismos						
CFE	3,127	\$2,691.01	3,174	\$2,814.16	1.5%	4.58%
HABITAT MEXICO	1,248	\$43.49	2,869	\$91.14	129.9%	109.56%
ISSFAM	3,680	\$3,069.39	2,403	\$1,204.54	-34.7%	-60.76%
PEMEX	2,062	\$260.71	2,171	\$274.46	5.3%	5.27%
Total	859,342	\$325,807	873,638	\$332,979.07	1.7%	2.2%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Del total de créditos individuales (873,638), vivienda nueva ejerció 284.6 mil créditos (32.6%), para vivienda usada 194.4 mil créditos (22.3%), en mejoramiento de vivienda 378.0 mil créditos (43.5%) y para otras modalidades se destinó tan solo 1.9% del total de créditos (ver Cuadro 2).

¹ INFONAVIT y FOVISSSTE

² CNBV, SHF, y Banjercito

³ ISSFAM, CFE, PEMEX y Hábitad México

Cuadro 2. Acciones de crédito individual por modalidad

(Acumulado enero-noviembre 2018)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	171,171	126,662	15,735	866	314,434
FOVISSSTE	24,043	21,667	59	151	45,920
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	75,544	44,138	172,387	13,035	305,104
BANJERCITO	350	394	s.d.	s.d.	744
SHF (FONDEO)	5,337	s.d.	55,605	1,674	62,616
Subsidio Federal					
FONHAPO	4,086	s.d.	130,117	s.d.	134,203
Otros Organismos					
CFE	958	1,562	336	318	3,174
HABITAT MEXICO	1,279	s.d.	1,590	s.d.	2,869
ISSFAM	1,888	s.d.	1	514	2,403
PEMEX	s.d.	s.d.	2,171	s.d.	2,171
Total	284,656	194,423	378,001	16,558	873,638

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

A lo largo de todo el año, los tres principales organismos emisores de préstamos a la vivienda cerraron con resultados variados. La banca comercial contribuyó a incrementar el tamaño del mercado, ya que durante todo el año 2018 se incrementó en casi 10% el monto de los préstamos individuales al alcanzar la cifra de 166.0 mmp. Por su parte, el INFONAVIT aumentó su inversión al otorgar 121.6 mmp, 4.2% más que en el año anterior. En contraste, el FOVISSSTE redujo su monto de inversión 3.3% respecto al 2017, al registrar tan solo 32.9 mmp acumulados durante todo 2018 (ver Cuadro 3).

Cuadro 3. Montos de crédito individual por modalidad

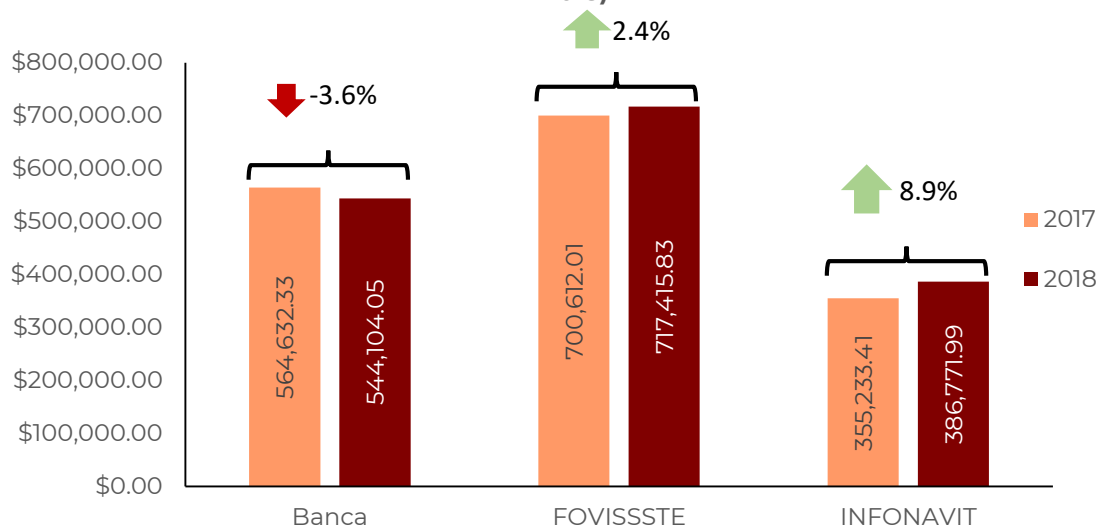
(Millones de pesos; acumulado enero-diciembre 2018)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	\$60,397.93	\$48,156.72	\$2,038.33	\$355.75	\$110,948.74
FOVISSSTE	\$15,989.63	\$14,119.44	\$18.56	\$80.82	\$30,208.45
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	\$85,529.94	\$44,414.20	\$6,727.38	\$14,014.07	\$150,685.60
BANJERCITO	\$341.51	\$350.11	-	\$51.75	\$743.37
SHF (FONDEO)	\$144.54	-	\$1,322.89	\$2,813.18	\$4,280.60
Subsidio Federal					
FONHAPO	\$340.32	-	\$2,495.65	-	\$2,835.97
Otros Organismos					
CFE	\$801.55	\$1,348.56	\$293.95	\$287.08	\$2,731.14
HABITAT MEXICO	\$42.81	-	\$43.73	\$0.02	\$86.57
ISSFAM	\$899.49	-	\$1.36	\$233.33	\$1,134.18
PEMEX	-	-	\$272.31	-	\$272.31
Total	\$ 164,487.72	\$ 108,389.04	\$ 13,214.16	\$17,835.99	\$303,926.91

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

El monto promedio de los préstamos hipotecarios otorgados por la Banca fue de 544.1 mil pesos, lo que representa una disminución de 3.6% respecto al mismo mes del año anterior. Para FOVISSSTE fue de 717.4 mil pesos y para INFONAVIT 386.7 mil pesos, lo que significó un incremento de 2.4% y 8.9% respectivamente en comparación con enero del año anterior (ver Gráfico 1).

Gráfico 1. Monto promedio de préstamo hipotecario
(Pesos y tasa de crecimiento; acumulados enero-diciembre 2017 y 2018)



Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

2. Programa de Mejoramiento Urbano

El jueves 28 de febrero de 2019 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF), las reglas de operación del Programa de Mejoramiento Urbano (PMU), este es uno de los tres programas donde participará la CONAVI, el cual tiene como objetivo que los problemas de movilidad y la limitada conectividad urbana, que presentan las localidades urbanas con rezago urbano y social, puedan ser atendidos para contribuir al acceso y ejercicio del derecho a la ciudad. En este sentido, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), intervendrá mediante el componente de Vivienda en el espacio urbano.





Los subsidios destinados al componente Vivienda en Ámbito Urbano, serán autorizados por la CONAVI para asignarse a la población que cumpla con los criterios y requisitos aplicables en la entrega de estos apoyos, siendo requisito pertenecer a aquella población identificada dentro de los polígonos de atención prioritaria definida por SEDATU.



COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA



3. Oferta de vivienda

Cuadro 4. Registro de viviendas por estado

(Absolutos; enero-diciembre 2017 y 2018)

Estado	2017	2018	Var%
Aguascalientes	5,118	7,003	36.8%
Baja California	6,363	7,596	19.4%
Baja California Sur	1,560	2,122	36.0%
Campeche	661	211	-68.1%
Chiapas	2,315	1,499	-35.2%
Chihuahua	7,479	9,481	26.8%
Ciudad de México	8,163	10,857	33.0%
Coahuila	10,966	11,975	9.2%
Colima	4,074	2,811	-31.0%
Durango	1,953	3,851	97.2%
Guanajuato	13,072	14,772	13.0%
Guerrero	1,567	1,933	23.4%
Hidalgo	8,940	11,108	24.3%
Jalisco	26,286	20,070	-23.6%
Michoacán	5,421	6,891	27.1%
Morelos	3,584	3,729	4.0%
México	18,245	14,687	-19.5%
Nayarit	2,116	1,955	-7.6%
Nuevo León	33,981	38,714	13.9%
Oaxaca	1,633	242	-85.2%
Puebla	6,788	8,192	20.7%
Querétaro	11,416	10,018	-12.2%
Quintana Roo	25,153	19,537	-22.3%
San Luis Potosí	3,432	5,247	52.9%
Sinaloa	6,862	9,174	33.7%
Sonora	5,858	6,813	16.3%
Tabasco	499	1,043	109.0%
Tamaulipas	8,073	8,772	8.7%
Tlaxcala	872	847	-2.9%
Veracruz	7,847	7,111	-9.4%
Yucatán	8,195	12,284	49.9%
Zacatecas	1,708	2,433	42.4%
Total	250,200	262,978	5.11%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (Información preliminar, diciembre 2018).

Con información preliminar obtenida de RUV a diciembre 2018, el registro de viviendas acumuló un total de 262 mil unidades, lo que representó un incremento de 5.11% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Respecto al 2017, en 2018, Oaxaca reporta una disminución de 85% de registros, en contraste con Tabasco con un incremento de 109% (ver Cuadro 4).

Por segmento de vivienda, las viviendas populares hasta 158 VSM registraron un incremento de 40.1%, la mayor de todos los segmentos, seguido de la vivienda media residencial, con un incremento de 9.7%. La vivienda tradicional y popular hasta 200 VSM tuvieron una contracción de 13.5% y 26.3% respectivamente (ver Cuadro 5).

Cuadro 5. Comparativo anual de registro de viviendas

(Absolutos; enero-noviembre 2017 y 2018)

Segmento de vivienda	2017	2018	Var %
Media residencial	48,967	53,716	9.7%
Popular hasta 158 VSM	79,542	111,473	40.1%
Popular hasta 200 VSM	58,246	42,929	-26.3%
Tradicional	63,445	54,860	-13.5%
Total	250,200	262,978	5.1%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (Información preliminar, diciembre 2018).

El inventario de vivienda por avance de obra se incrementó 0.7% respecto al mismo periodo del año anterior. Las viviendas por avance de obra disminuyeron en la mayoría de las etapas con excepción de avance 40-59 y avance 80-99 (ver Cuadro 6).

Cuadro 6. Inventario de viviendas por avance de obra

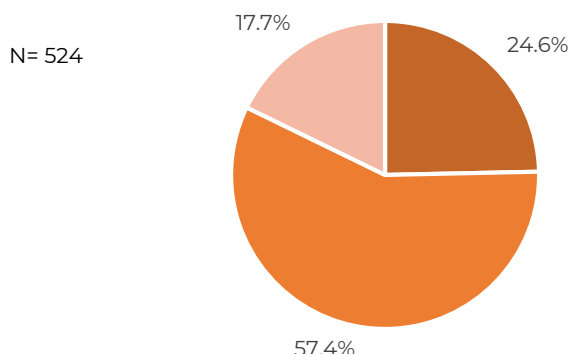
(Absolutos; diciembre 2017 y 2018)

Avance de la obra	2017	2018	Var %
Avance 0	75,104	67,819	-9.7%
Avance 1-19	39,063	37,879	-3.0%
Avance 20-39	23,461	21,857	-6.8%
Avance 40-59	28,274	27,529	-2.6%
Avance 60-79	44,189	42,403	-4.0%
Avance 80-99	51,056	53,896	5.6%
HBT +5m	198,355	211,308	6.5%
HBT -5m	43,883	40,955	-6.7%
Sin HBT	38,276	38,606	0.9%
Sin reporte	13,761	17,001	23.5%
Total	555,422	559,253	0.7%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (Información preliminar, diciembre 2018).

Durante el cuarto trimestre de 2018, 24.6% de las viviendas se encuentran en una situación de registro con un tiempo promedio de 129 días, mientras que 57.4% están en fase de construcción con un tiempo promedio de 301 días y 17.7% en venta con un tiempo promedio de 93 días (ver gráfica 2).

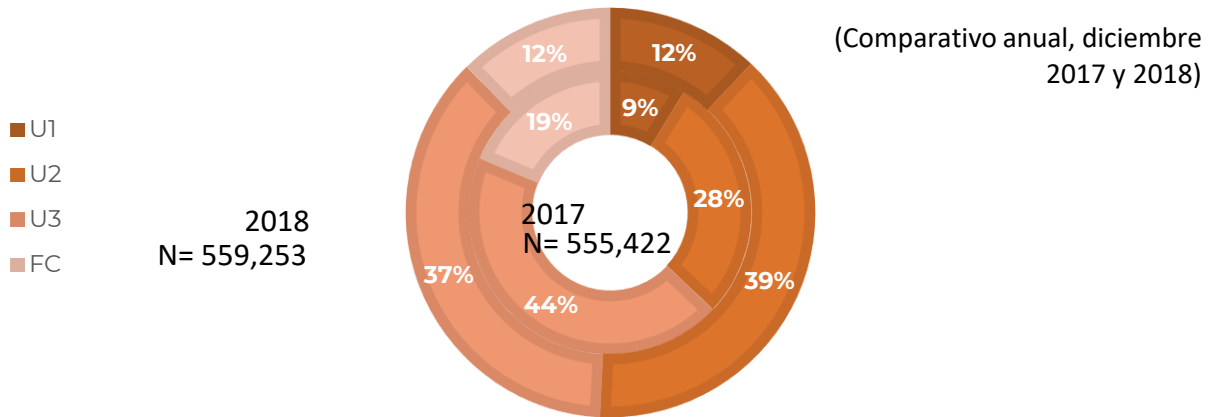
Gráfica 2. Días de inventario de vivienda (cuarto trimestre de 2018)



Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (Información preliminar, diciembre 2018).

Durante el mes de diciembre 2018 el total de viviendas inventariadas ubicadas dentro del perímetro de contención urbana U2 fue 39%, un incremento de 11 puntos porcentuales (pp) en relación con el mismo periodo del año anterior (ver Gráfico 3).

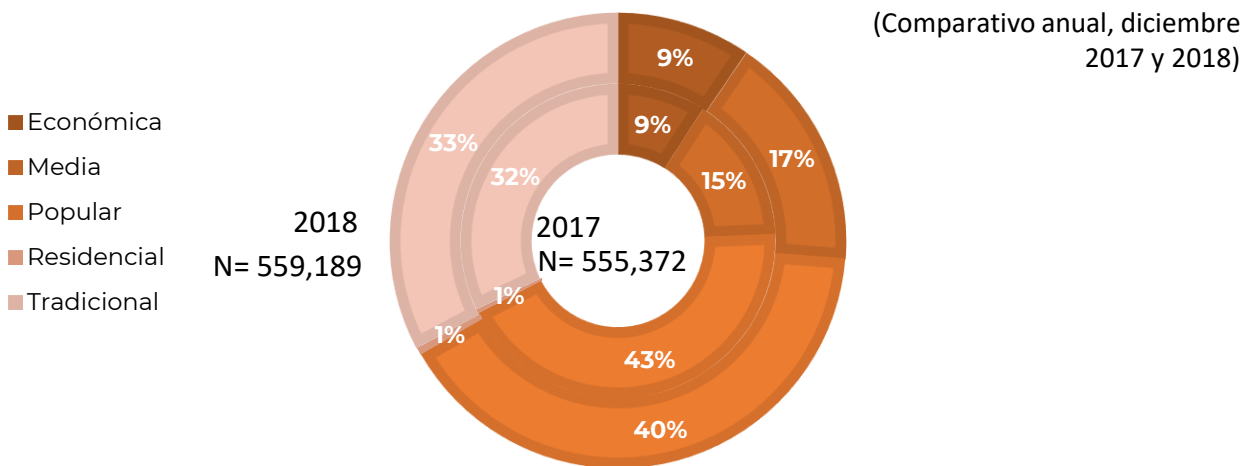
Gráfico 3. Inventario por perímetro de contención urbana



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, diciembre 2018).

Por su parte, las viviendas por segmento de valor de la vivienda presentaron muy pequeños cambios en su distribución de diciembre de 2017 y 2018 como se puede constatar en el gráfico 4.

Gráfico 4. Inventario por segmento de valor de la vivienda



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, diciembre 2018).

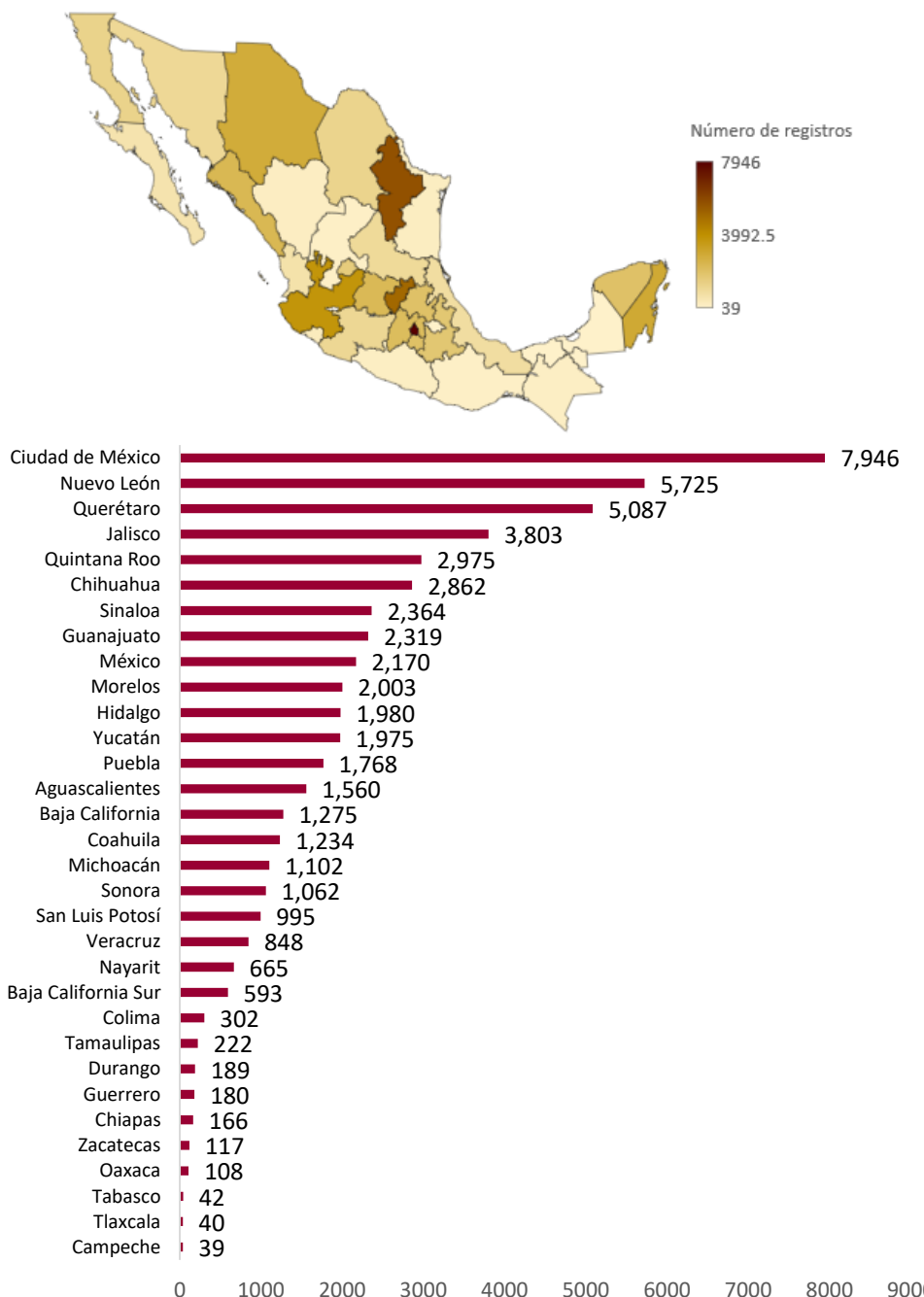
La distribución de las viviendas en el segmento Medio Residencial se concentran de forma desigual en el territorio nacional (Imagen 1). En conjunto, Ciudad de México, Nuevo León y Querétaro concentran cerca de 18 mil viviendas, en contraste, Campeche, Tlaxcala y Tabasco juntos concentran 120 unidades en promedio (ver Cuadro 7 e Imagen 1).

Imagen 1. Registro de vivienda Media Residencial por Entidad (acumulados; enero-diciembre 2018)

Cuadro 7. Registro de vivienda Media Residencial por Entidad

(acumulados; enero, diciembre 2018)

Estado	Total
Campeche	39
Tlaxcala	40
Tabasco	42
Oaxaca	108
Zacatecas	117
Chiapas	166
Guerrero	180
Durango	189
Tamaulipas	222
Colima	302
Baja California Sur	593
Nayarit	665
Veracruz	848
San Luis Potosí	995
Sonora	1,062
Michoacán	1,102
Coahuila	1,234
Baja California	1,275
Aguascalientes	1,560
Puebla	1,768
Yucatán	1,975
Hidalgo	1,980
Morelos	2,003
México	2,170
Guanajuato	2,319
Sinaloa	2,364
Chihuahua	2,862
Quintana Roo	2,975
Jalisco	3,803
Querétaro	5,087
Nuevo León	5,725
Ciudad de México	7,946
Total	53,716



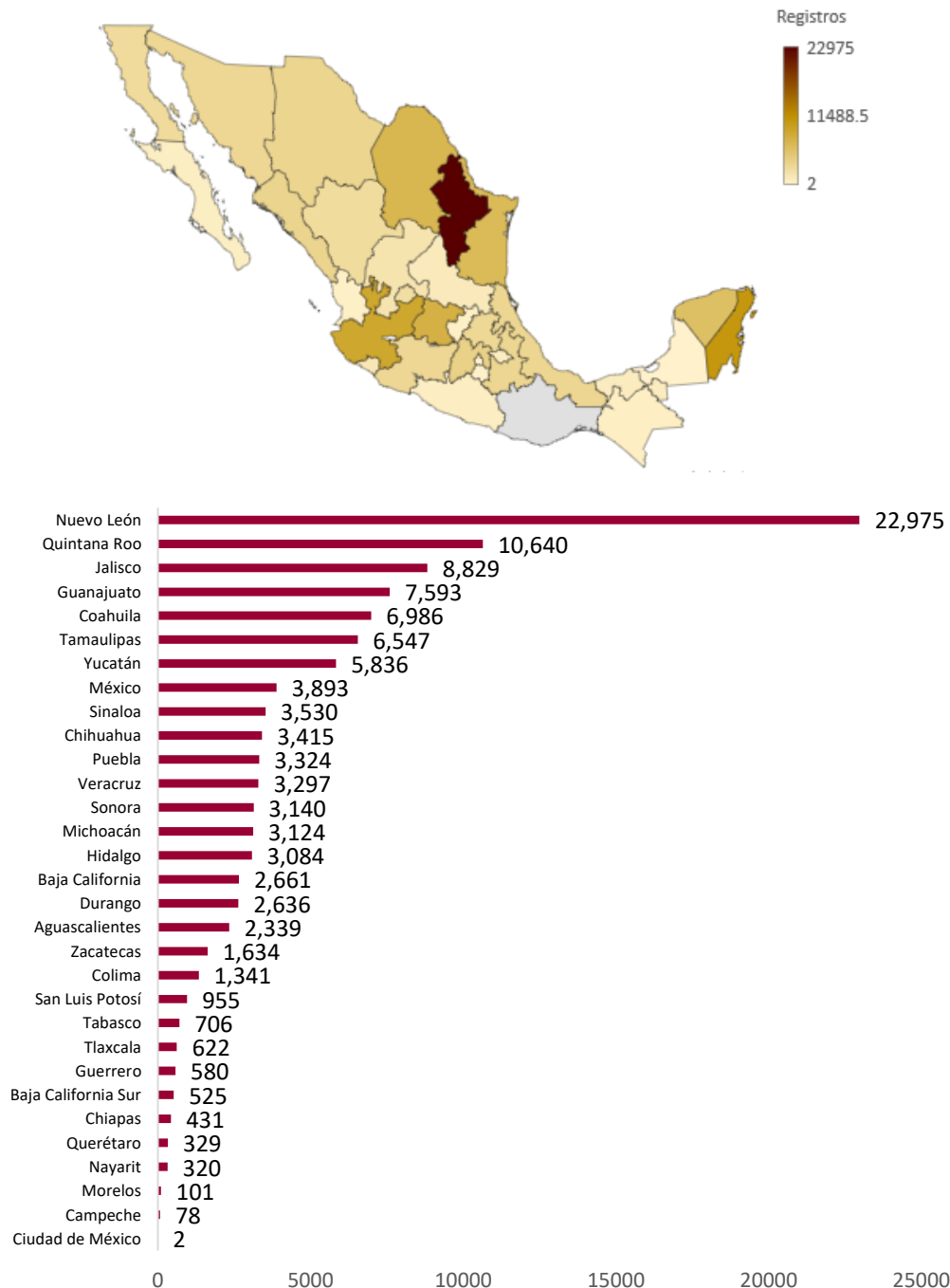
Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Idiciembre 2018).

Respecto al registro de vivienda popular, 111,473 viviendas de hasta 158 VSM se incorporaron a los padrones de vivienda. La mayor concentración fue reportada en el estado de Nuevo León con 22,975 viviendas; representando el 20% del total nacional. Por el contrario, Ciudad de México solo reportó dos registros de viviendas, Campeche 78 y Morelos 101, en enero-diciembre 2018. (ver Imagen 2 y Cuadro 8).

Imagen 2. Registro de vivienda Popular hasta 158 VMS por Entidad (enero-diciembre, 2018)

Cuadro 8. Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM por Entidad (enero-diciembre 2018)

Estado	Total
Ciudad de México	2
Campeche	78
Morelos	101
Nayarit	320
Querétaro	329
Chiapas	431
Baja California Sur	525
Guerrero	580
Tlaxcala	622
Tabasco	706
San Luis Potosí	955
Colima	1,341
Zacatecas	1,634
Aguascalientes	2,339
Durango	2,636
Baja California	2,661
Hidalgo	3,084
Michoacán	3,124
Sonora	3,140
Veracruz	3,297
Puebla	3,324
Chihuahua	3,415
Sinaloa	3,530
México	3,893
Yucatán	5,836
Tamaulipas	6,547
Coahuila	6,986
Guanajuato	7,593
Jalisco	8,829
Quintana Roo	10,640
Nuevo León	22,975
Total	111,473



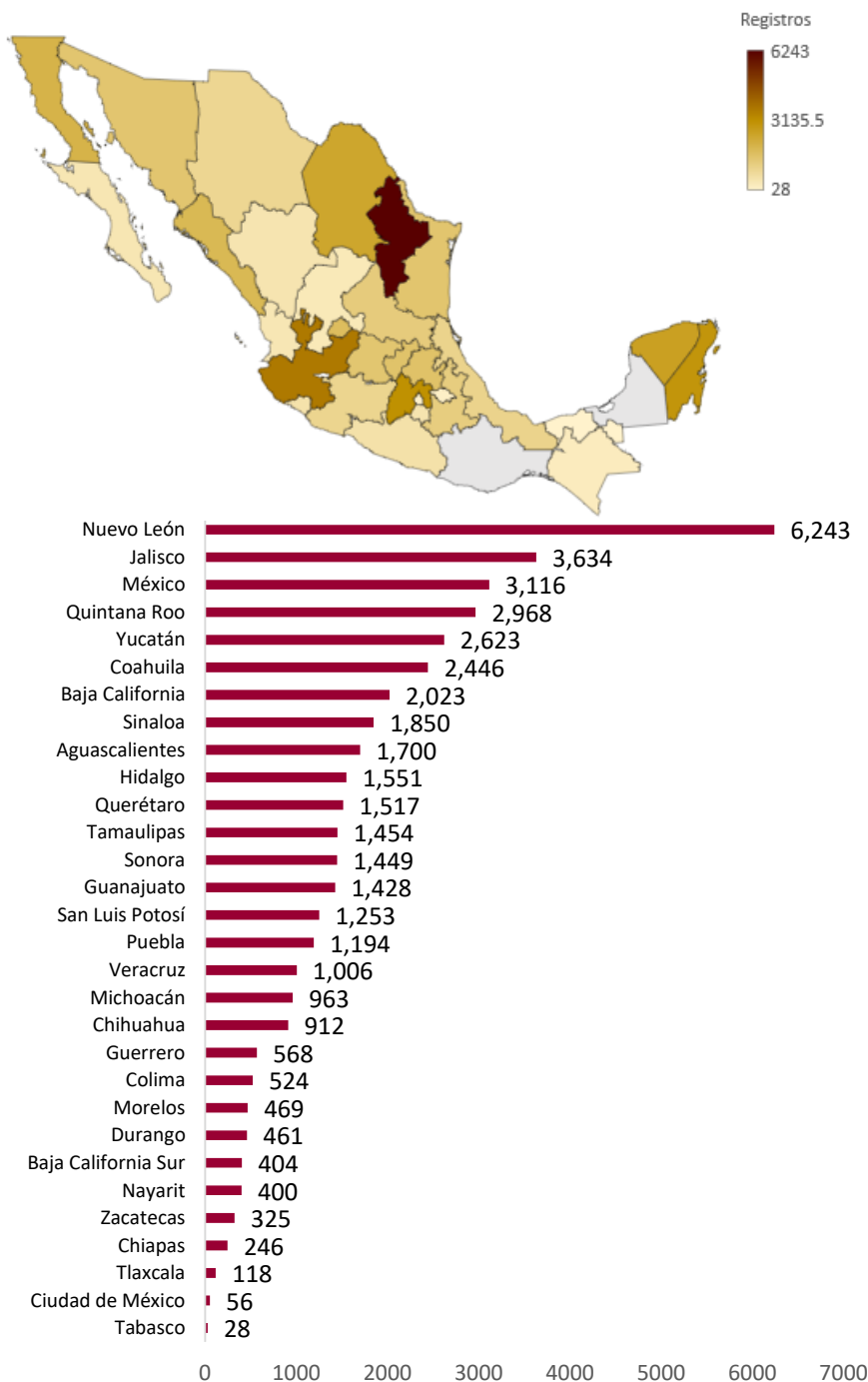
Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (diciembre 2018).

Las viviendas de hasta 200 VSM reportaron registros menores respecto a las viviendas de hasta 158 VMS durante el periodo enero-diciembre 2018. La mayor cantidad de registros se concentran en Nuevo León (6,243), Jalisco (3,634) y Estado de México (3,116), mientras que la menor en Tabasco, Ciudad de México y Tlaxcala se dio la menor cantidad de registros de vivienda popular. (ver Cuadro 9).

Imagen 3. Registro de vivienda Popular hasta 200 VMS por Entidad (enero-diciembre, 2018)

Cuadro 9. Registro de vivienda Popular hasta 200 VSM por Entidad
(enero-diciembre 2018)

Estado	Total
Tabasco	28
Ciudad de México	56
Tlaxcala	118
Chiapas	246
Zacatecas	325
Nayarit	400
Baja California Sur	404
Durango	461
Morelos	469
Colima	524
Guerrero	568
Chihuahua	912
Michoacán	963
Veracruz	1,006
Puebla	1,194
San Luis Potosí	1,253
Guanajuato	1,428
Sonora	1,449
Tamaulipas	1,454
Querétaro	1,517
Hidalgo	1,551
Aguascalientes	1,700
Sinaloa	1,850
Baja California	2,023
Coahuila	2,446
Yucatán	2,623
Quintana Roo	2,968
México	3,116
Jalisco	3,634
Nuevo León	6,243
Total	42,929



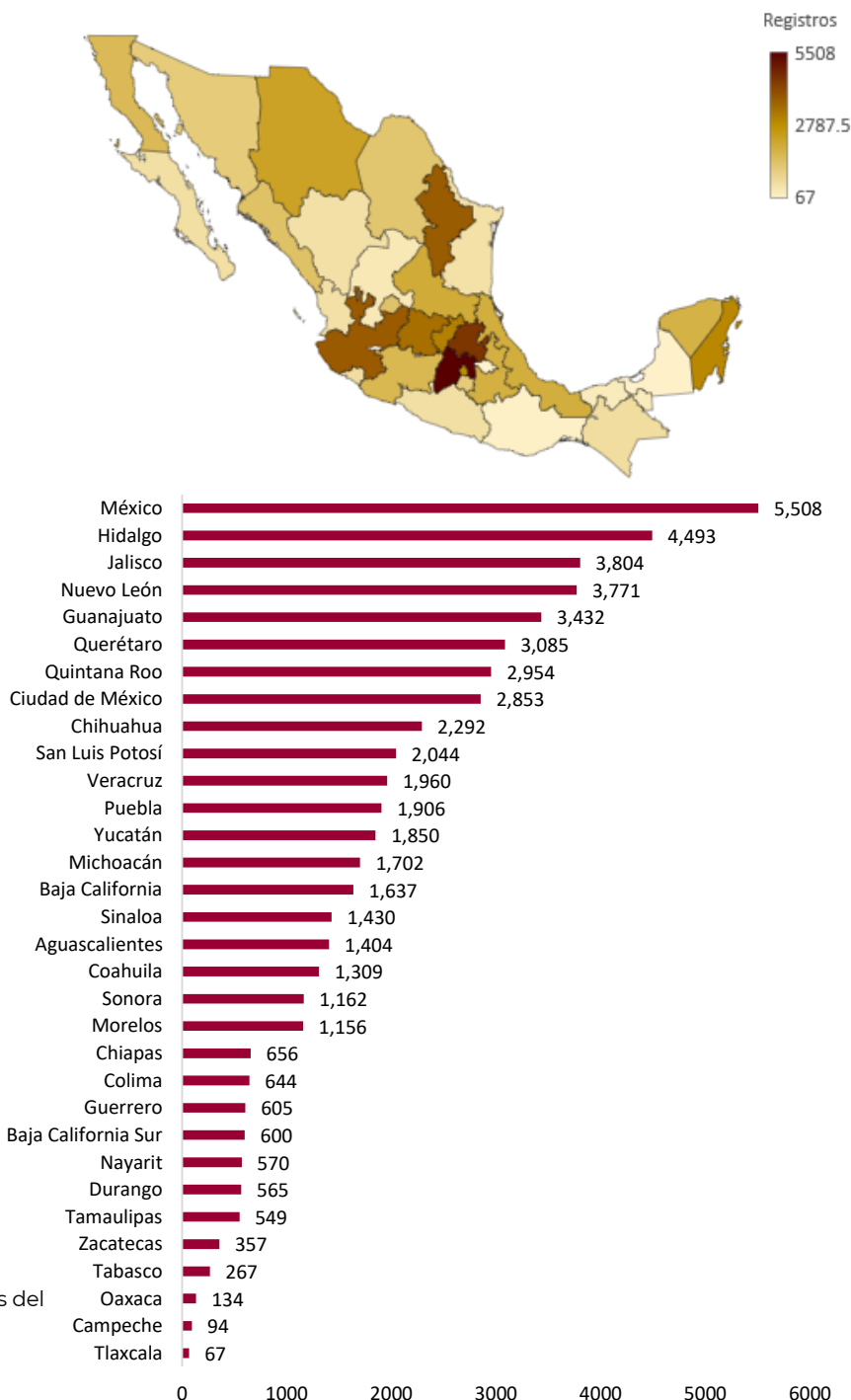
Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (diciembre 2018).

El registro de vivienda tradicional en enero-diciembre 2018 fue de 54,860 en las 32 Entidades Federativas. La mayor cantidad de registros se concentra en Estado de México (5,508), Hidalgo (4,493) y Jalisco (3,804), representando 25% del total nacional. En contraste, Tlaxcala, Campeche y Oaxaca tienen menor volumen de registros de vivienda (ver Cuadro 10 e Imagen 4).

Imagen 4. Registro de vivienda Tradicional por Entidad (enero-diciembre, 2018)

Cuadro 10. Registro de vivienda Tradicional por Entidad
(enero-diciembre 2018)

Estado	Total
Tlaxcala	67
Campeche	94
Oaxaca	134
Tabasco	267
Zacatecas	357
Tamaulipas	549
Durango	565
Nayarit	570
Baja California Sur	600
Guerrero	605
Colima	644
Chiapas	656
Morelos	1,156
Sonora	1,162
Coahuila	1,309
Aguascalientes	1,404
Sinaloa	1,430
Baja California	1,637
Michoacán	1,702
Yucatán	1,850
Puebla	1,906
Veracruz	1,960
San Luis Potosí	2,044
Chihuahua	2,292
Ciudad de México	2,853
Quintana Roo	2,954
Querétaro	3,085
Guanajuato	3,432
Nuevo León	3,771
Jalisco	3,804
Hidalgo	4,493
México	5,508
Total	54,860

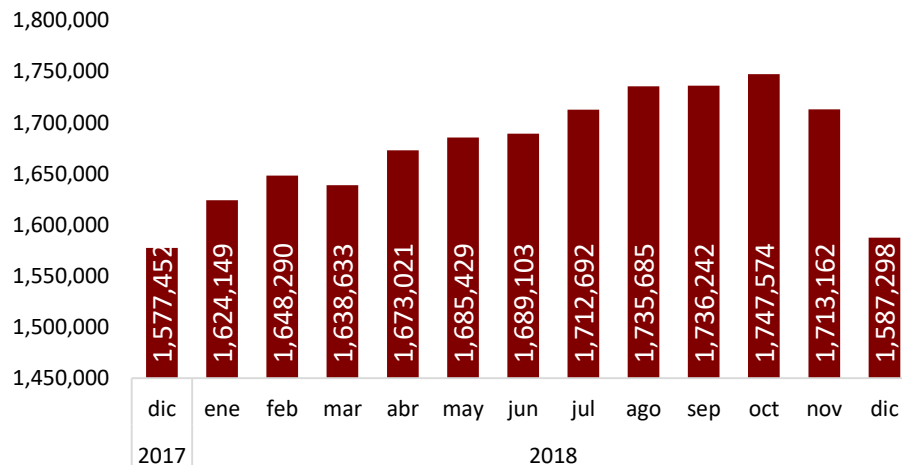


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (diciembre 2019).

4. Contexto Macroeconómico

De acuerdo con datos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), a diciembre de 2018 el empleo formal en el sector de la construcción registró un total de 1,587,298 personas, un incremento de 9,846 personas respecto al mismo periodo del año anterior y 125,864 personas respecto al mes inmediato anterior (ver Gráfico 5).

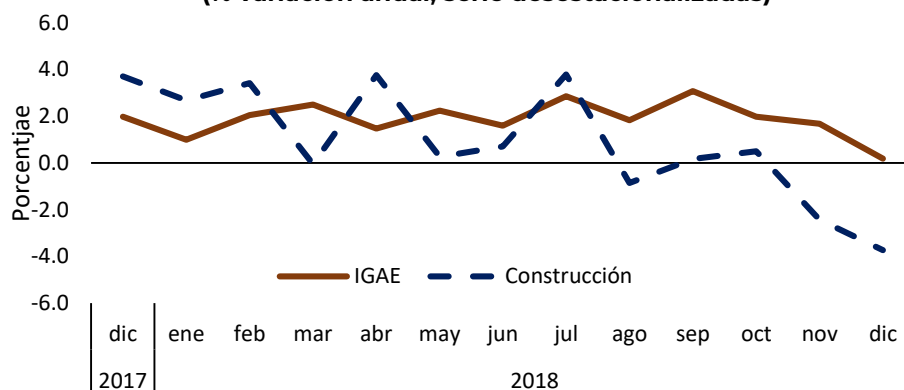
Gráfico 5. Número de empleos en la construcción (Absolutos; registros ante el IMSS)



Fuente: Elaboración propia, con datos del INEGI (enero 2019).

La caída de este indicador durante el mes de diciembre es esperada dada la estacionalidad del ciclo de construcción durante el año. El índice Global de Actividad Económica (IGAE), registró una tasa de variación anual de 0.1% con tendencia a la baja, mientras que el sector de la construcción, se aprecia una contracción de 3.7% respecto al mismo mes del año anterior, la mayor registrada en el año y va en línea con el débil comportamiento del sector durante la segunda mitad del año (ver Gráfico 6).

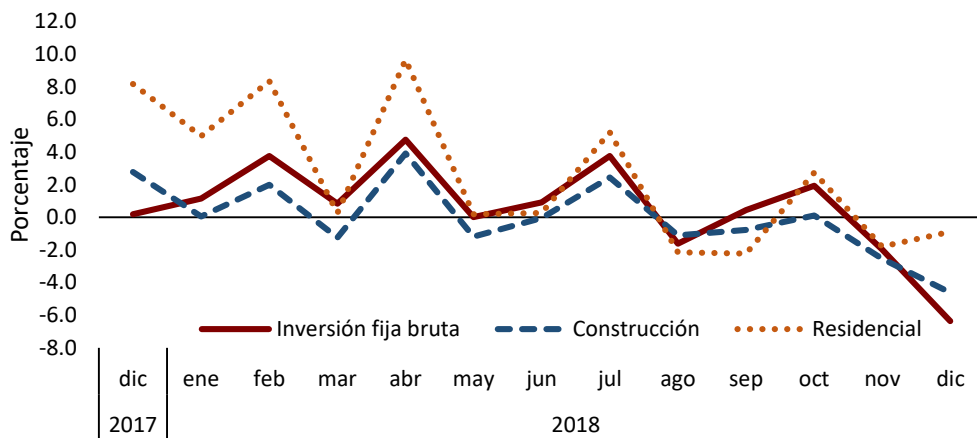
Gráfico 6. IGAE y Construcción (% variación anual; serie desestacionalizadas)



Fuente: Elaboración propia, con datos del INEGI (enero 2019).

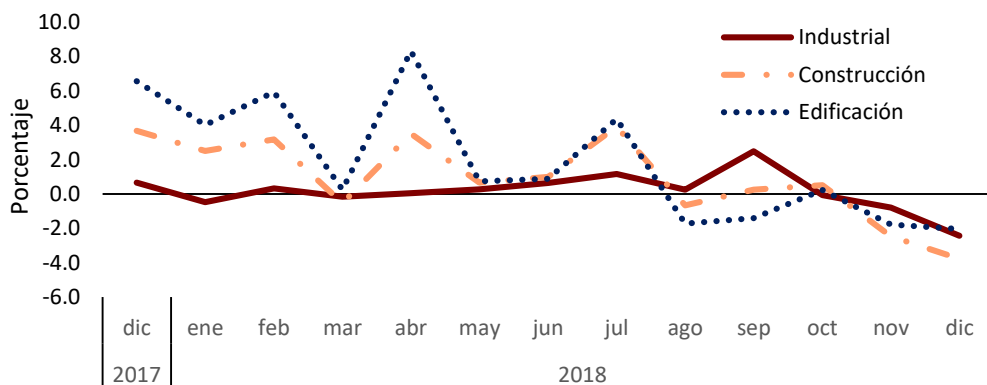
La inversión fija bruta reportó para el mes de diciembre una contracción de 6.3% respecto al mismo periodo del año anterior. Un factor que explica esta caída es el comportamiento de la inversión en el sector de la construcción, la cual se contrajo 4.6% respecto al mismo periodo del año anterior y siguiendo la tendencia a la baja del último trimestre del año. Por otro lado, se redujo la caída respecto a los meses previos en la inversión residencial al solo contraerse 0.9% durante el mes de diciembre (ver Gráfico 7). La actividad industrial, de la construcción y edificación presentaron igualmente contracciones con relación al mismo periodo del año anterior de 2.4%, 3.7% y 2.0% respectivamente (ver Gráfico 8).

Gráfico 7. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Elaboración propia, con datos del INEGI (enero 2019).

Gráfico 8. Actividad industrial
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Elaboración propia, con datos del INEGI (enero 2019).