

Reporte Mensual del Sector Vivienda

Julio 2019



REPORTE MENSUAL DEL SECTOR VIVIENDA

JULIO - 2019

- Crédito Individual a la vivienda

Durante los primeros meses del año, el monto acumulado de créditos individuales para la vivienda es de 110.6 mil millones de pesos, los cuales han beneficiado a 204 mil personas y sus familias.

- Programa de Vivienda Social

Se comenzó su implementación con 899 acciones aprobadas de enero a mayo para Nayarit y Estado de México por un monto total de 76.5 millones de pesos.

- Oferta de Vivienda

Una disminución de 28.4% en el registro de vivienda junto con una caída de en todos los segmentos del tipo de vivienda.

- Contexto macroeconómico

Tanto el empleo formal en construcción como el IGAE mostraron una disminución en comparación al mismo periodo en un año anterior. A su vez, la Inversión fija bruta y la actividad industrial también registraron contracciones significativas.



ÍNDICE

1. Crédito Individual a la vivienda.....	4
1.1 Comparativo anual acumulado de crédito individual	
1.2 Acciones de crédito individual por modalidad	
1.3 Montos de crédito individual por modalidad	
1.4 Monto promedio de préstamo hipotecario	
2. Programa de Vivienda Social.....	7
2.1 Acciones y monto total aprobados	
2.2 Línea de apoyo	
2.3 Distribución por género	
2.4 Distribución por grupo de edad	
3. Oferta de Vivienda.....	9
3.1 Registro de vivienda por entidad Federativa, enero mayo 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.....	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

Para el periodo de enero-mayo 2019, el monto acumulado de financiamiento individual otorgado por los organismos nacionales de vivienda ONAVIS (INFONAVIT y FOVISSSTE), la banca comercial, la banca de desarrollo (CNBV, SHF y BANJERCITO), y otras entidades financieras (ISSFAM, CFE, PEMEX y Hábitad México), ascendió a 110.0 mil millones de pesos (mmp), una baja de 10% respecto al mismo periodo de 2018. El número total de créditos a la vivienda disminuyó 38.9% respecto al mismo periodo del año anterior para ubicarse en 204,335 acciones (ver Cuadro 1).

Cuadro 1. Comparativo anual acumulado del crédito individual
(Acciones y Millones de pesos; enero-mayo 2018 y 2019)

Organismo	Enero-mayo 2018		Enero-mayo 2019		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	119,981	\$45,073.51	102,592	\$44,405.80	-14.5%	-1.5%
FOVISSSTE	17,560	\$12,798.15	16,115	\$11,566.68	-8.2%	-9.6%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	105,311	\$59,786.16	55,807	\$51,764.93	-47.0%	-13.4%
BANJERCITO	269	\$255.04	159	\$203.22	-40.9%	-20.3%
SHF (FONDEO)	13,838	\$1,611.94	26,834	\$1,356.53	93.9%	-15.8%
Otros organismos						
CFE	1,514	\$1,322.86	1,066	\$960.09	-29.6%	-27.42%
PEMEX	682	\$86.28	216	\$27.33	-68.3%	-68.33%
HABITAT MEXICO	525	\$19.15	953	\$28.74	81.5%	50.12%
ISSFAM	956	\$477.86	593	\$310.93	-38.0%	-34.93%
Otros*	74,059	\$1,460.20	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Total	334,695	\$122,891.15	204,335	\$110,624.24	-38.9%	-10.0%

* Durante 2019 no hay datos de FONHAPO.

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Del total de créditos individuales llevados a cabo durante enero a mayo (204,335), se destinó 42.4% o 86,654 de créditos a vivienda nueva, para mejoramientos se dirigieron 27.7% o 56,687, a viviendas usadas se destinó 27.7% con 56,505 créditos y para otros programas tan solo 2.2% (ver Cuadro 2).

¹ INFONAVIT y FOVISSSTE

² CNBV, SHF, y Banjercito

³ ISSFAM, CFE, PEMEX y Hábitad México

1. Crédito Individual a la vivienda

Cuadro 2. Acciones de crédito individual por modalidad
(Acumulado enero-mayo 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	52,691	43,020	6,593	288	102,592
FOVISSSTE	8,407	7,677	7	24	16,115
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	20,876	5,228	25,659	4,044	55,807
BANJERCITO	60	99	s.d	s.d	159
SHF (FONDEO)	2,984	s.d	23,850	s.d	26,834
Otros Organismos					
CFE	334	481	139	112	1,066
PEMEX	s.d	s.d	216	s.d	216
HABITAT MEXICO	731	s.d	222	s.d	953
ISSFAM	571	s.d	1	21	593
Total	86,654	56,505	56,687	4,489	204,335

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Del Monto total de créditos individuales llevados a cabo durante enero a mayo (110 mil millones), se destinó 60.7% de créditos a vivienda nueva (67.1 mil millones), para mejoramientos se dirigieron 2.8% (3.1 mil millones), a viviendas usadas se destinó 30.4% (33.6 mil millones) y para otros programas tan solo 6.0% (ver Cuadro 3).

Cuadro 3. Montos de crédito individual por modalidad
(Millones de pesos; acumulado enero-mayo 2019)

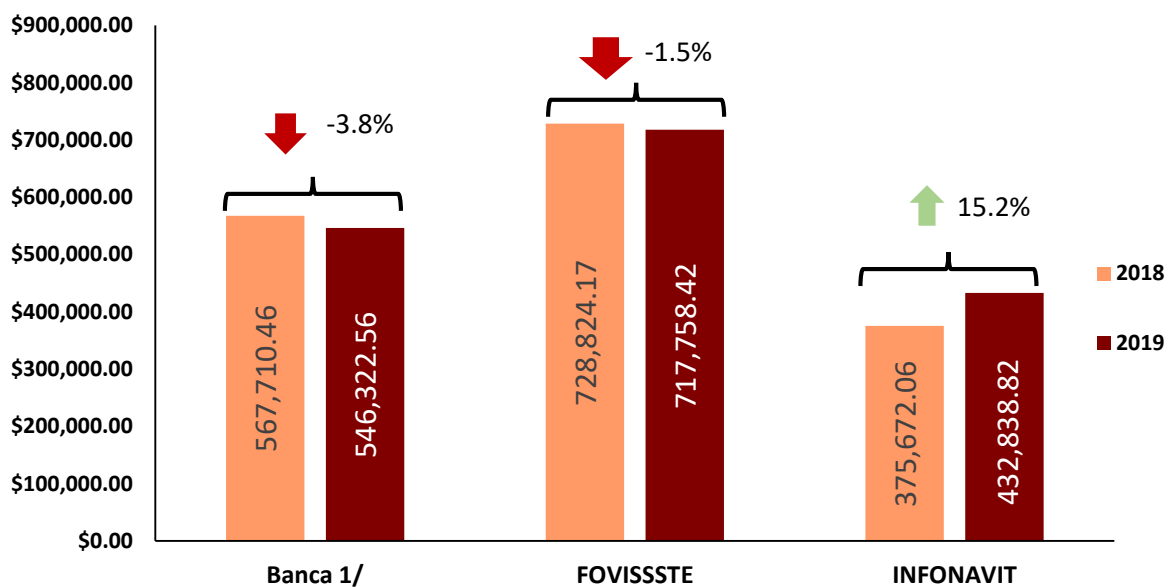
Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	\$23,737.91	\$19,453.31	\$1,062.48	\$152.10	\$44,405.80
FOVISSSTE	\$6,079.63	\$5,468.33	\$1.62	\$17.10	\$11,566.68
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	\$36,684.17	\$8,186.40	\$1,256.67	\$5,637.70	\$51,764.93
BANJERCITO	\$73.55	\$117.56	\$0.00	\$12.11	\$203.22
SHF (FONDEO)	\$0.00	\$0.00	\$623.27	\$733.26	\$1,356.53
Otros Organismos					
CFE	\$293.68	\$436.47	\$123.88	\$106.05	\$960.09
PEMEX	\$0.00	\$0.00	\$27.33	\$0.00	\$27.33
HABITAT MEXICO	\$22.78	\$0.00	\$5.96	\$0.00	\$28.74
ISSFAM	\$297.69	\$0.00	\$1.05	\$12.18	\$310.93
Total	\$67,189.42	\$33,662.07	\$3,102.25	\$6,670.50	\$110,624.24

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

1. Crédito Individual a la vivienda

Durante el periodo enero—mayo, la banca registró una disminución de 3.8% en el monto promedios de créditos individuales respecto al mismo periodo del año anterior, al ubicarse en 546.3 mil pesos. Los créditos de FOVISSSTE presentaron una reducción de 1.5% respecto al 2018, ya que se ubicaron en 728,824 mil pesos. Por su parte, los créditos de INFONAVIT aumentaron 15.2% para finalizar en 432,838 pesos (ver Gráfico 1).

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



1/ Se incluye cofinanciamientos y Crédito individual
Elaboración propia, con datos de SNIIV.

2. Programa de Vivienda Social

Para el periodo de enero-mayo el PVS, cuyo objetivo general es contribuir a garantizar que la población de bajos ingresos acceda una vivienda adecuada, por medio del otorgamiento de subsidios federales se reportaron 897 acciones del proyecto especial “Reconstruyendo Vivienda en Nayarit” con un monto equivalente de 76.2 millones de pesos, junto con 2 acciones para “Producción Social de Vivienda Asistida México” equivalentes a un monto total de 304,212.50 pesos (ver Cuadro 4).

Cuadro 4. Acciones y montos aprobados por Comité Técnico del PVS

(Acciones, pesos; enero-mayo de 2019)

Vertientes	Viviendas	Monto
Producción Social de Vivienda Asistida México	2	\$ 304,212.50
Reconstruyendo Vivienda en Nayarit	897	\$ 76,260,000.00
Total	899	\$ 76,564,212.50

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

De acuerdo con esta información, de las acciones aprobadas para Nayarit 79.5% son para reparación parcial y 20.5% se destinaron a reparaciones totales. Así mismo, para el Estado de México una acción corresponde a mejoramiento de vivienda y la otra a vivienda nueva (ver Gráfica 2 y 3).

Gráfico 2. Intervención de las viviendas beneficiadas para Nayarit
(Enero-mayo de 2019)

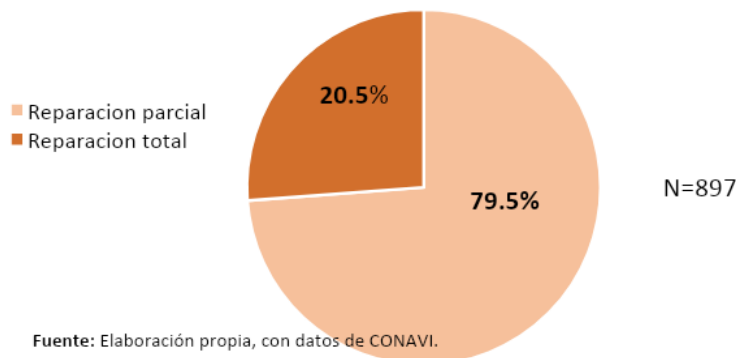
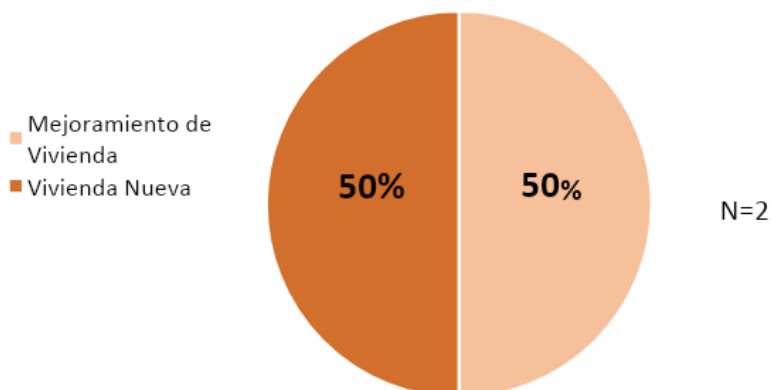
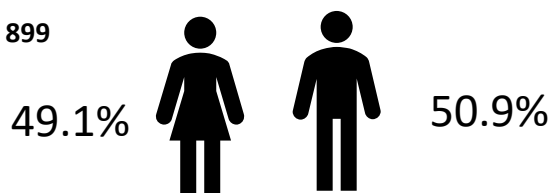


Gráfico 3. Intervención de las viviendas beneficiadas par
(Enero-mayo de 2019)

Fuente: Elaboración propia, con datos de CONAVI.

Gráfico 4. Distribución de subsidio por genero

N= 899

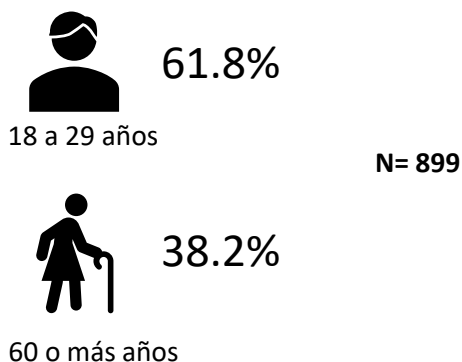


Del total de acciones distribuidas entre las dos vertientes de este programa por género corresponde 49.1% para mujeres y 50.9% para hombres (ver Gráfico 4).

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Gráfico 5. Distribución de subsidio por rango de edad

Así como el 61.8% se aprobaron para personas mayores de edad (18-29 años) y el 38.2 para personas de la tercera edad (ver Gráfico 5).



Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

3. Oferta de vivienda

Cuadro 5. Registro de viviendas por estado
(Absolutos; enero-mayo 2018 y 2019)

Estado	2018	2019	Var%
Aguascalientes	2,857	2,754	-3.6%
Baja California	3,241	2,056	-36.6%
Baja California Sur	835	578	-30.8%
Campeche	110	34	-69.1%
Chiapas	467	307	-34.3%
Chihuahua	3,572	1,673	-53.2%
Ciudad de México	4,697	2,038	-56.6%
Coahuila	4,876	2,988	-38.7%
Colima	1,252	741	-40.8%
Durango	1,797	867	-51.8%
Guanajuato	4,906	5,407	10.2%
Guerrero	889	776	-12.7%
Hidalgo	3,941	3,929	-0.3%
Jalisco	10,612	5,364	-49.5%
Michoacán	2,572	1,332	-48.2%
Morelos	1,051	380	-63.8%
México	6,636	2,991	-54.9%
Nayarit	955	1,402	46.8%
Nuevo León	13,117	9,930	-24.3%
Oaxaca	58	298	413.8%
Puebla	3,537	2,710	-23.4%
Querétaro	2,914	2,617	-10.2%
Quintana Roo	7,817	5,775	-26.1%
San Luis Potosí	1,545	1,133	-26.7%
Sinaloa	3,490	3,504	0.4%
Sonora	2,449	1,259	-48.6%
Tabasco	458	136	-70.3%
Tamaulipas	2,788	3,501	25.6%
Tlaxcala	331	315	-4.8%
Veracruz	3,429	2,899	-15.5%
Yucatán	3,390	1,954	-42.4%
Zacatecas	1,259	1,225	-2.7%
Total	101,848	72,873	-28.45%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Durante el periodo de enero-mayo de 2019, y con cifras preliminares del RUV a mayo 2019, el acumulado de viviendas registradas disminuyó 28.4% respecto al año anterior, ya que solo se registraron 72,873 viviendas contra las 101,848 del año anterior (ver Cuadro 5). La mayoría de los estados del país presentaron una caída en el registro de vivienda con excepción de Oaxaca (413.8%), Nayarit (46.8%), Tamaulipas (25.6%), Guanajuato (10.2%) y Sinaloa (0.4%).

Por segmento de vivienda se registraron caídas significativas en los cuatro segmentos, en donde destaca la media residencial (43.2%) y vivienda popular hasta 200 VSM (33.2%) (Cuadro 6).

Cuadro 6. Comparativo anual de registro de viviendas
(Absolutos; enero-mayo 2018 y 2019)

Segmento de vivienda	2018	2019	Var %
Media residencial	21,968	12,485	-43.2%
Popular hasta 158 VSM	44,620	33,377	-25.2%
Popular hasta 200 VSM	15,954	10,655	-33.2%
Tradicional	19,306	16,356	-15.3%
Total	101,848	72,873	-28.4%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

El inventario de vivienda se redujo 3.4% respecto al mes anterior. Así mismo, las tasas de crecimiento en el número de viviendas sin registro disminuyeron un 1.2%. Sin embargo, las viviendas por avance de obra presentaron disminuciones, lo que podría ser señal de que se mantiene un enfriamiento en el sector de la construcción (ver cuadro 7).

Cuadro 7. Inventario de viviendas por avance de obra
(Absolutos; abril-mayo 2019)

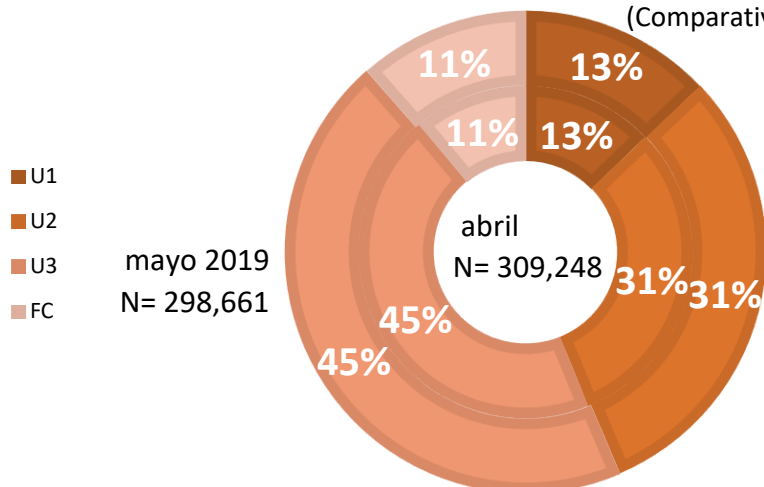
Avance de la obra	abr-2019	mayo-2019	Var %
Avance 0	34,285	32,545	-5.1%
Avance 1-19	27,693	26,400	-4.7%
Avance 20-39	16,588	16,486	-0.6%
Avance 40-59	20,640	21,575	4.5%
Avance 60-79	32,124	31,772	-1.1%
Avance 80-99	37,376	36,887	-1.3%
HBT + 5m	74,805	69,673	-6.9%
HBT - 5m	37,494	36,169	-3.5%
Sin HBT	14,642	13,715	-6.3%
Sin reporte	13,601	13,439	-1.2%
Total	309,248	298,661	-3.4%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

El inventario de viviendas por perímetro de contención urbana permaneció sin modificaciones importantes durante ambos meses (ver Gráfica 6).

Gráfico 6. Inventario por perímetro de contención

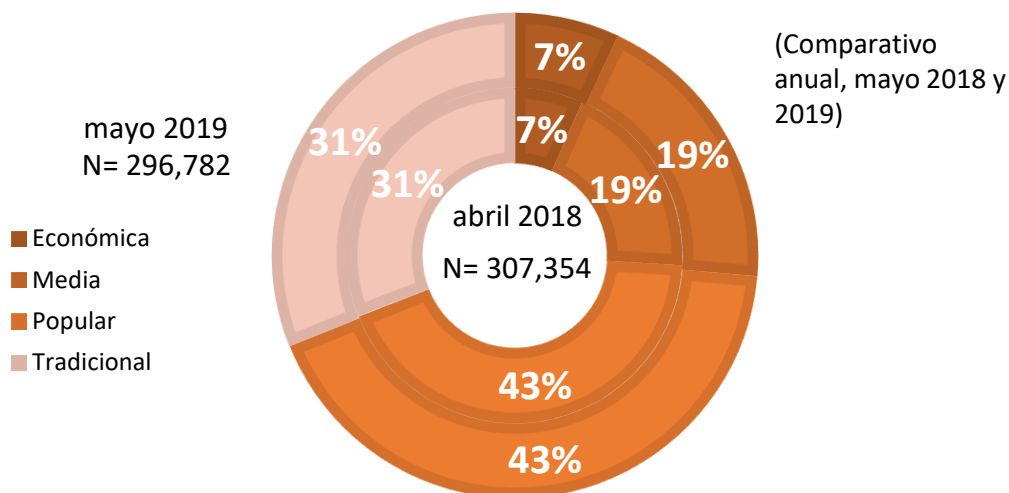
(Comparativo, abril-mayo 2019)



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV.

De la misma manera, los inventarios de vivienda por segmento permanecieron sin modificaciones importantes durante ambos meses (ver Gráfica 7).

Gráfico 7. Inventario por segmento de valor de vivienda



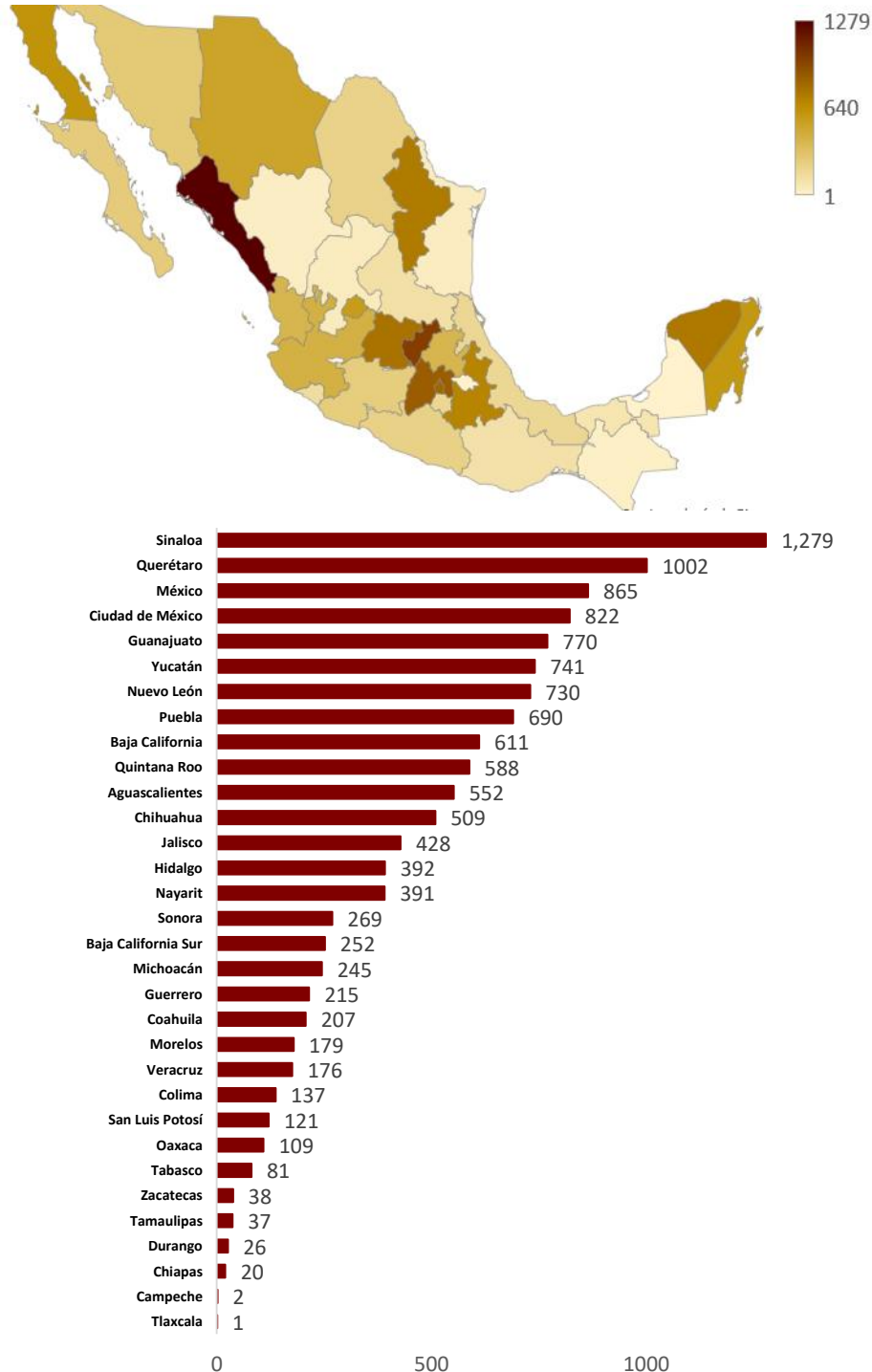
Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV.

A continuación, se presenta los registros de vivienda por segmento en las entidades federativas. Del total de viviendas en el segmento Media Residencial, el estado de Sinaloa, Querétaro y México se encuentran en los primeros lugares, mientras Tlaxcala, Campeche y Chiapas en los últimos (ver Cuadro 8 e Imagen 1). Por segmento de vivienda Popular hasta 158 y 200 VSM, el estado de Nuevo León continúa aglutinando una gran parte de los registros, mientras estados como Tabasco y Oaxaca poseen muy pocos (ver Cuadro 9 y 10, e Imagen 2 y 3). Finalmente, para el segmento tradicional, el patrón desigual de desarrollos continúa registrándose en los estados, como se observa en el Cuadro 11 y la Imagen 4.

Cuadro 8. Registro de vivienda Media Residencial, (Acumulados; enero-mayo 2019)

Estado	Total
Tlaxcala	1
Campeche	2
Chiapas	20
Durango	26
Tamaulipas	37
Zacatecas	38
Tabasco	81
Oaxaca	109
San Luis Potosí	121
Colima	137
Veracruz	176
Morelos	179
Coahuila	207
Guerrero	215
Michoacán	245
Baja California Sur	252
Sonora	269
Nayarit	391
Hidalgo	392
Jalisco	428
Chihuahua	509
Aguascalientes	552
Quintana Roo	588
Baja California	611
Puebla	690
Nuevo León	730
Yucatán	741
Guanajuato	770
Ciudad de México	822
México	865
Querétaro	1002
Sinaloa	1,279
Total	12,485

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

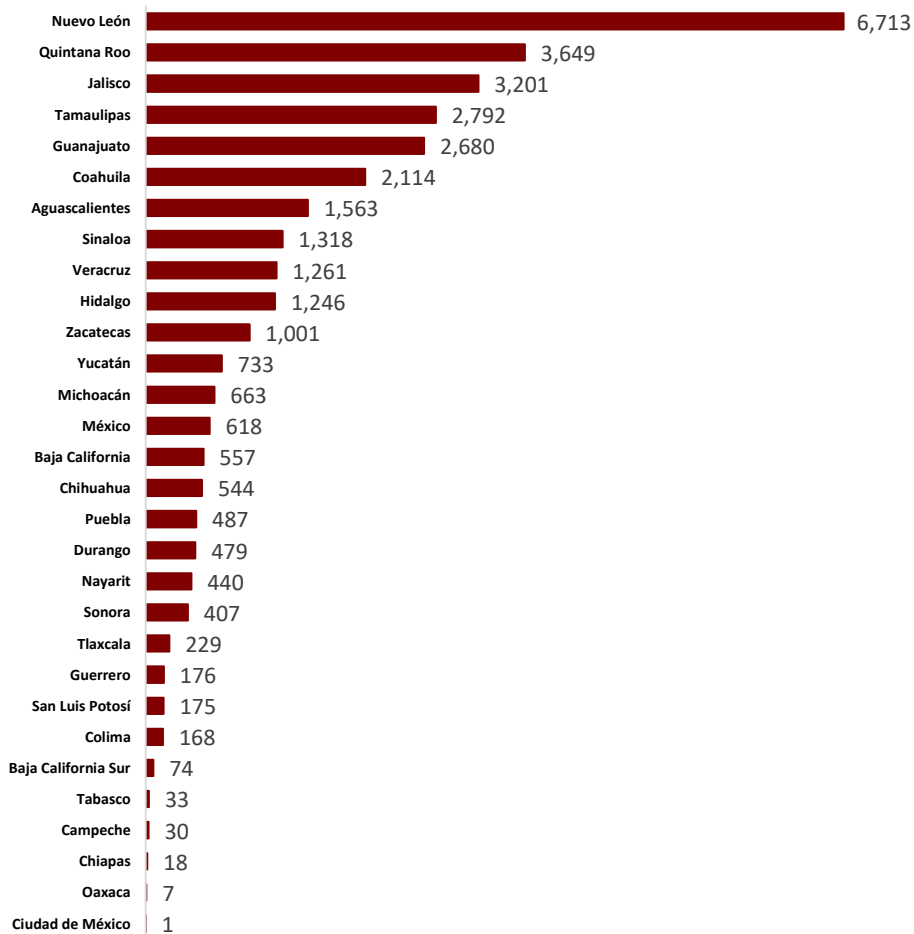
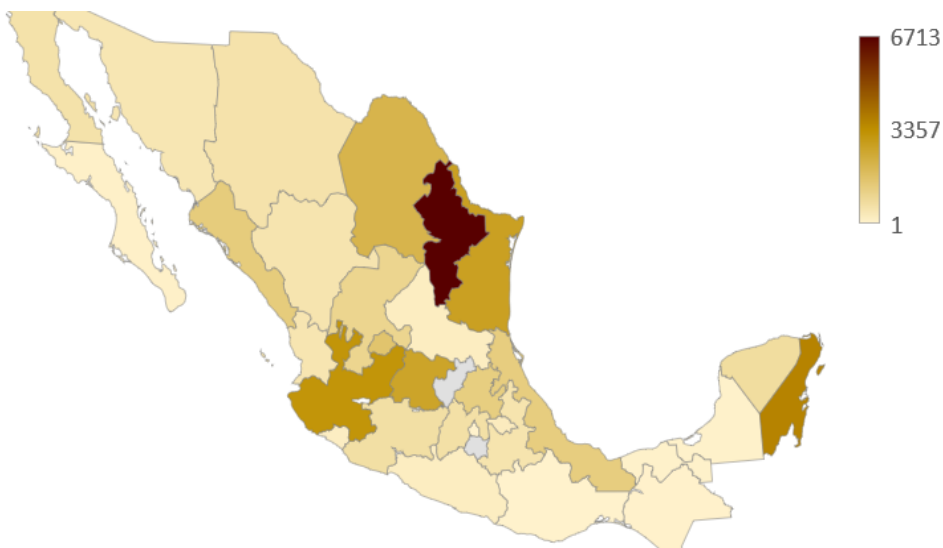


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, mayo 2019).

Imagen 2. Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM por Entidad (enero-mayo, 2019)

Cuadro 9. Registro de vivienda Popular hasta 158 por Entidad (Acumulados; enero-mayo 2019)

Estado	Total
Ciudad de México	1
Oaxaca	7
Chiapas	18
Campeche	30
Tabasco	33
Baja California Sur	74
Colima	168
San Luis Potosí	175
Guerrero	176
Tlaxcala	229
Sonora	407
Nayarit	440
Durango	479
Puebla	487
Chihuahua	544
Baja California	557
México	618
Michoacán	663
Yucatán	733
Zacatecas	1,001
Hidalgo	1,246
Veracruz	1,261
Sinaloa	1,318
Aguascalientes	1,563
Coahuila	2,114
Guanajuato	2,680
Tamaulipas	2,792
Jalisco	3,201
Quintana Roo	3,649
Nuevo León	6,713
Total	33,377

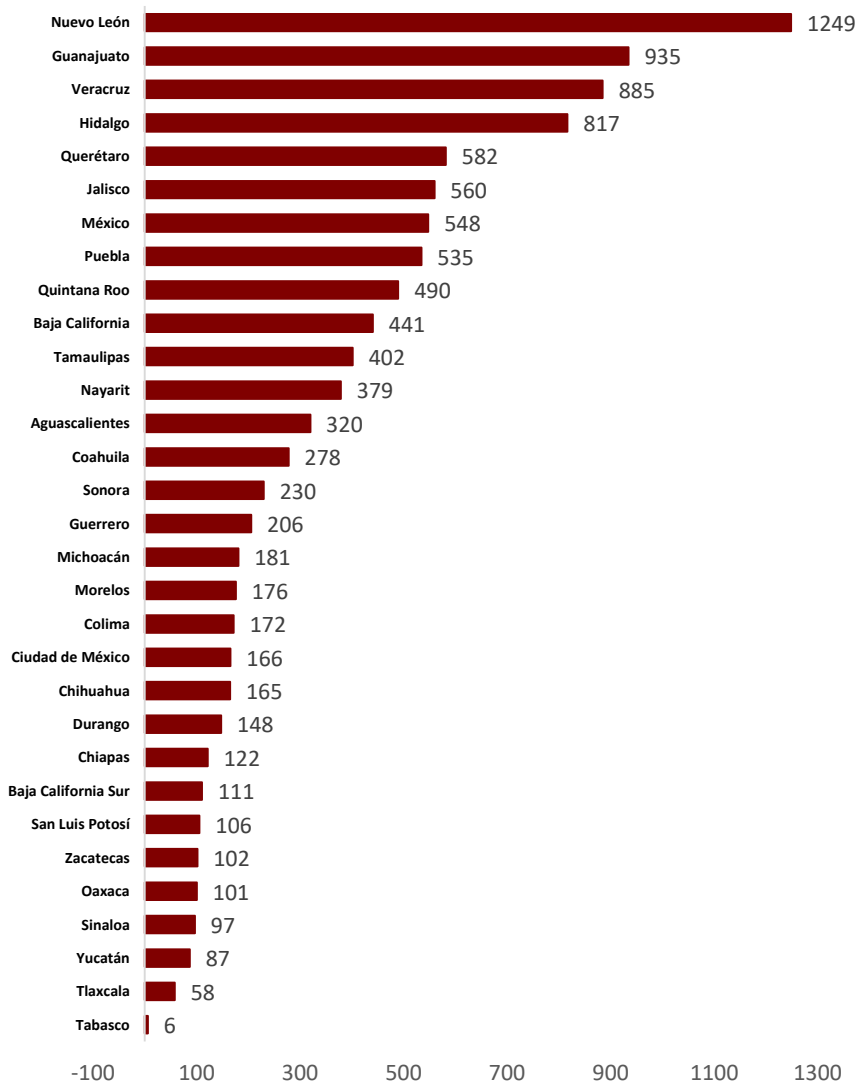
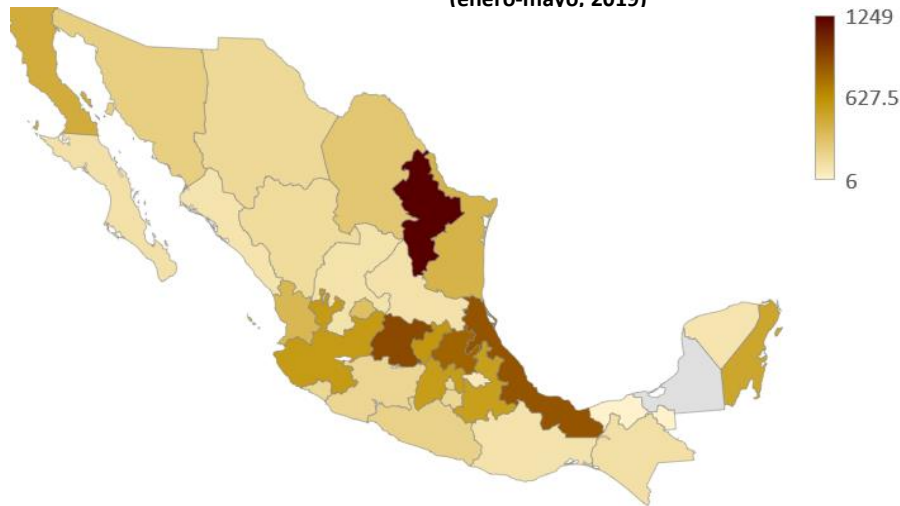


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, mayo 2019).

Imagen 3. Registro de vivienda Popular hasta 200 VSM por Entidad (enero-mayo, 2019)

Cuadro 10. Registro de vivienda Popular hasta 200 por Entidad (Acumulados; enero a mayo 2019)

Estado	Total
Tabasco	6
Tlaxcala	58
Yucatán	87
Sinaloa	97
Oaxaca	101
Zacatecas	102
San Luis Potosí	106
Baja California Sur	111
Chiapas	122
Durango	148
Chihuahua	165
Ciudad de México	166
Colima	172
Morelos	176
Michoacán	181
Guerrero	206
Sonora	230
Coahuila	278
Aguascalientes	320
Nayarit	379
Tamaulipas	402
Baja California	441
Quintana Roo	490
Puebla	535
México	548
Jalisco	560
Querétaro	582
Hidalgo	817
Veracruz	885
Guanajuato	935
Nuevo León	1249
Total	10,655

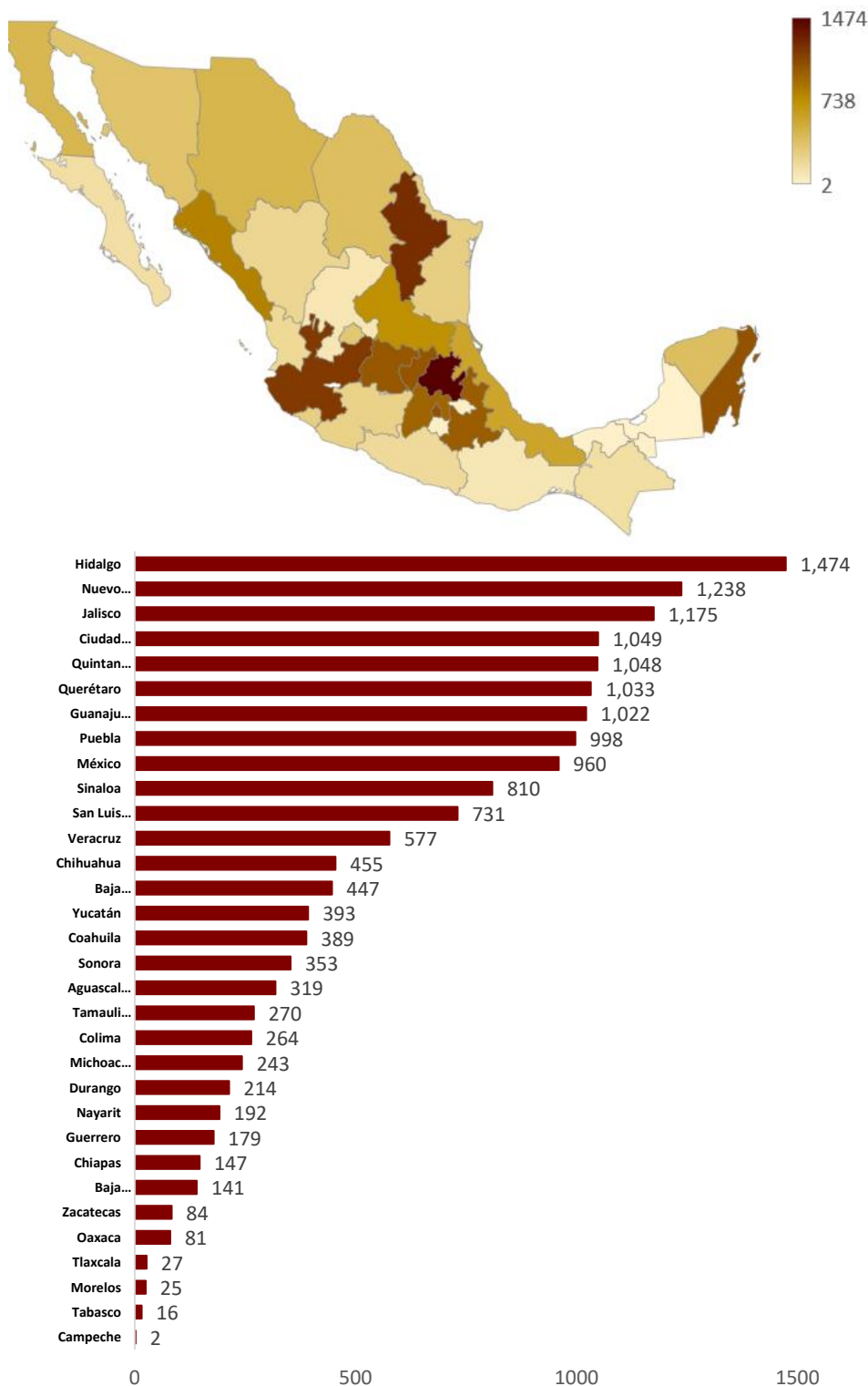


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, mayo 2019).

Cuadro 11. Registro de vivienda Tradicional por Entidad (Acumulados; de enero a mayo 2019)

Estado	Total
Campeche	2
Tabasco	16
Morelos	25
Tlaxcala	27
Oaxaca	81
Zacatecas	84
Baja California Sur	141
Chiapas	147
Guerrero	179
Nayarit	192
Durango	214
Michoacán	243
Colima	264
Tamaulipas	270
Aguascalientes	319
Sonora	353
Coahuila	389
Yucatán	393
Baja California	447
Chihuahua	455
Veracruz	577
San Luis Potosí	731
Sinaloa	810
México	960
Puebla	998
Guanajuato	1,022
Querétaro	1,033
Quintana Roo	1,048
Ciudad de México	1,049
Jalisco	1,175
Nuevo León	1,238
Hidalgo	1,474
Total	16,356

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

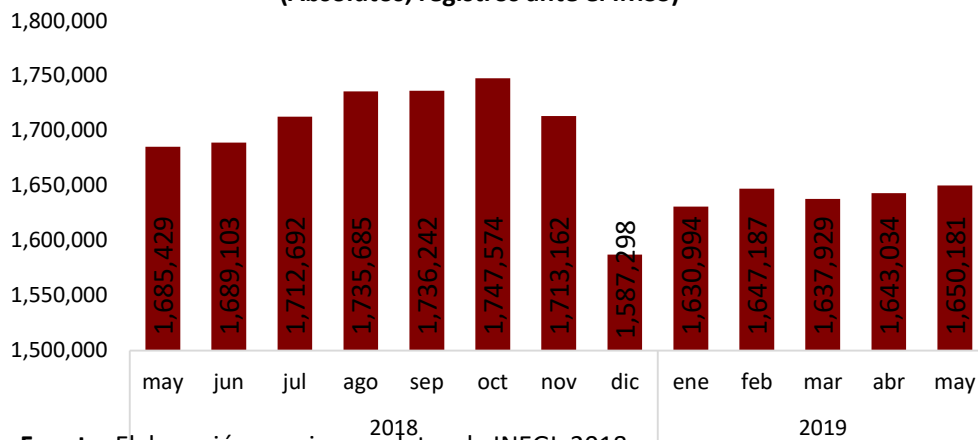


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, mayo 2019).

4. Oferta de vivienda

Con base en cifras del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), en mayo 2019 el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,650 mil personas, 35,248 menos que el mismo mes del año anterior (ver Gráfico 8).

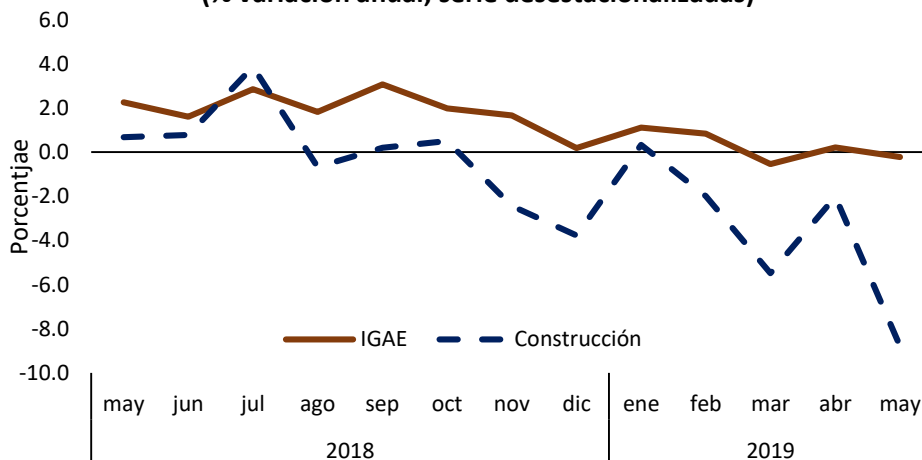
Gráfico 8. Número de empleos en la construcción
(Absolutos; registros ante el IMSS)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.

Por su parte, el Índice Global de Actividad Económica (IGAE), registró una contracción a tasa anual de 0.2%, de manera similar el sector construcción disminuyó 8.7%, que continua con una racha negativa iniciada a principios de 2019.(Gráfico 9)

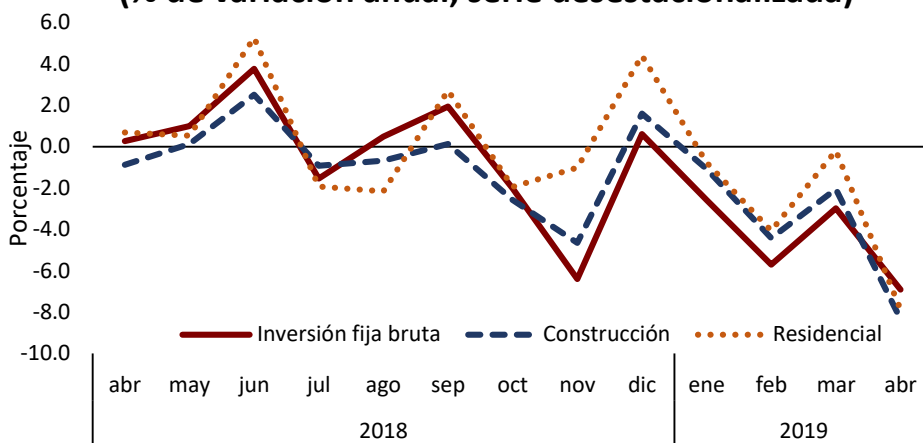
Gráfico 9. IGAE y Construcción
(% variación anual; serie desestacionalizadas)



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.

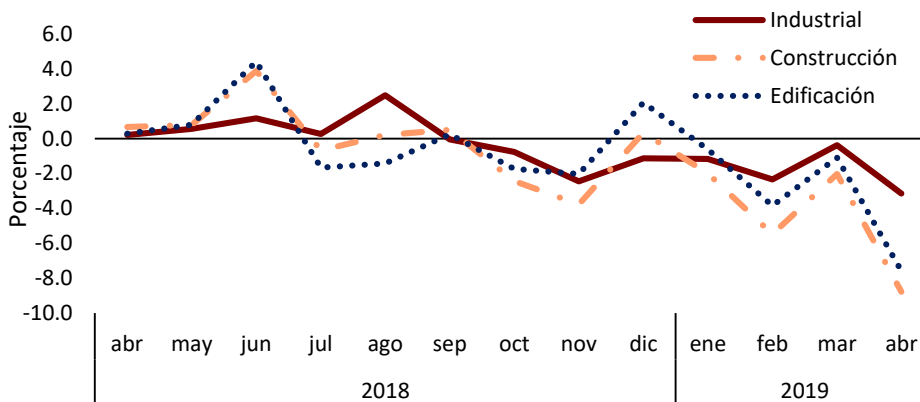
Por su parte, la inversión fija bruta (ver Gráfico 10) disminuyó junto con la inversión en la construcción y edificación (6.9%, 8.3% y 7.8% respectivamente) lo que va acorde con el comportamiento del IGAE y su componente de construcción. El índice de actividad industrial registró una caída de 3.1% anual, la construcción 8.7% y la edificación 7.5%. respecto al mismo mes del año anterior (ver Gráfico 11).

Gráfico 10. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.

Gráfico 11. Actividad industrial
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.