

# Reporte Mensual del Sector Vivienda

---

**Junio 2019**



## **REPORTE MENSUAL DEL SECTOR VIVIENDA**

### **J U N I O - 2019**

- Crédito Individual a la vivienda

De enero a abril de 2019, el monto acumulado de créditos individuales a la vivienda ascendió a 83.0 mil millones de pesos. Con ello, 151 mil personas y sus familias han sido beneficiadas.

- Programa de Mejoramiento Urbano

Con información de abril de 2019, el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU), en su componente vivienda, ha comprometido recursos por 178 millones de pesos beneficiando a 1,368 personas y sus familias, esto en 7 ciudades del país.

- Oferta de Vivienda

La oferta de vivienda ha continuado con el comportamiento a la baja registrado a lo largo del año. A pesar de ello, algunos estados de la república como Oaxaca o Nayarit han reportado crecimientos en el registro de viviendas de forma importante.

- Contexto macroeconómico

El comportamiento registrado en la actividad económica en los primeros meses del año muestra una disminución en el ritmo de crecimiento de las actividades del país. La inversión y el sector de la construcción ha registrado una disminución en el dinamismo, ligado al comportamiento de los meses previos.



## ÍNDICE

<b>1. Crédito Individual a la vivienda</b> .....	4
1.1 Resultados y visiones del crédito individual	
1.2 Total de créditos colocados por modalidad y organismo	
1.3 Monto de Financiamiento por modalidad y organismo	
1.4 Monto promedio de crédito hipotecario	
<b>2. Programa de Mejoramiento Urbano</b> .....	7
2.1 Total de acciones aprobadas	
2.2 Monto total aprobado	
2.3 Distribución por género	
2.4 Distribución por rango de edad	
<b>3. Oferta de Vivienda</b> .....	10
3.1 Registro de vivienda por entidad Federativa, enero abril 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	
<b>4. Contexto macroeconómico</b> .....	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

Del periodo enero-abril de 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 (CNVB, SHF y BANJERCITO), y otras entidades financieras (ISSFAM, CFE, PEMEX y Habitación México), ascendió a 83 mil millones de pesos (mmp), una baja de 10.8% respecto al mismo periodo del año anterior. Con ello, el número total de créditos de la vivienda se redujo 40.6%, al presentar 151 mil acciones contra 255 mil registradas el año anterior (ver Cuadro 1).

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

Organismo	Enero-abril 2018		Enero-abril 2019		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
<b>ONAVIS</b>						
INFONAVIT	90,511	\$33,659.57	76,662	\$33,380.64	-15.3%	-0.8%
FOVISSSTE	13,342	\$9,693.01	12,343	\$8,709.28	-7.5%	-10.1%
<b>Entidades Financieras</b>						
BANCA (CNBV)	79,782	\$45,335.00	43,193	\$39,415.54	-45.9%	-13.1%
BANJERCITO	192	\$171.66	121	\$158.99	-37.0%	-7.4%
SHF (FONDEO)	11,450	\$1,452.55	17,640	\$505.04	54.1%	-65.2%
<b>Otros organismos</b>						
CFE	1,185	\$1,036.66	654	\$592.42	-44.8%	-42.85%
PEMEX	682	\$86.28	216	\$27.33	-68.3%	-68.33%
HABITAT MEXICO	445	\$16.81	487	\$14.46	9.4%	-13.98%
ISSFAM	761	\$384.62	361	\$199.38	-52.6%	-48.16%
Otros*	56,895	\$1,213.41	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
<b>Total</b>	<b>255,245</b>	<b>\$93,049.58</b>	<b>151,677</b>	<b>\$83,003.08</b>	<b>-40.6%</b>	<b>-10.8%</b>

\* Durante 2019 no hay datos de FONHAPO.

**Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.**

Del total de créditos individuales ejercidos durante enero-abril (151,677), se destinó el 40.9% o 62,042 créditos para vivienda nueva. Para mejoramientos se destinó 28.6% con 43,314 créditos, con viviendas usadas fue 28.3% con 42,895 créditos y para otros programas tan solo 2.3%. (ver Cuadro 2).

<sup>1</sup> INFONAVIT y FOVISSSTE

<sup>2</sup> CNBV, SHF, y Banjercito

<sup>3</sup> ISSFAM, CFE, PEMEX y Habitación México

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

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
<b>ONAVIS</b>					
INFONAVIT	38,621	32,889	4,933	219	76,662
FOVISSSTE	6,646	5,672	5	20	12,343
<b>Entidades Financieras</b>					
BANCA (CNBV)	15,869	3,968	20,252	3,104	43,193
BANJERCITO	47	74	s.d.	s.d.	121
SHF (FONDEO)	s.d.	s.d.	17,640	s.d.	17,640
<b>Otros Organismos</b>					
CFE	205	292	89	68	654
PEMEX	s.d.	s.d.	216	s.d.	216
HABITAT MEXICO	309	s.d.	178	s.d.	487
ISSFAM	345	s.d.	1	15	361
<b>Total</b>	<b>62,042</b>	<b>42,895</b>	<b>43,314</b>	<b>3,426</b>	<b>151,677</b>

**Fuente:** Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Los tres principales organismos emisores de préstamos a la vivienda mostraron un comportamiento positivo. La banca comercial invirtió 39.4 mmp durante el periodo enero-abril 2019, lo que representa 13.1% menos de lo observado en el mismo periodo del año anterior. Por su parte, el INFONAVIT registró una inversión de 33.3 mmp, lo que se traduce en una baja de 0.8%. En contraste el FOVISSSTE redujo su monto de inversión en 10.1% respecto al año anterior, al registrar 8.7 mmp acumulados a abril de 2019 (véase Cuadro 3).

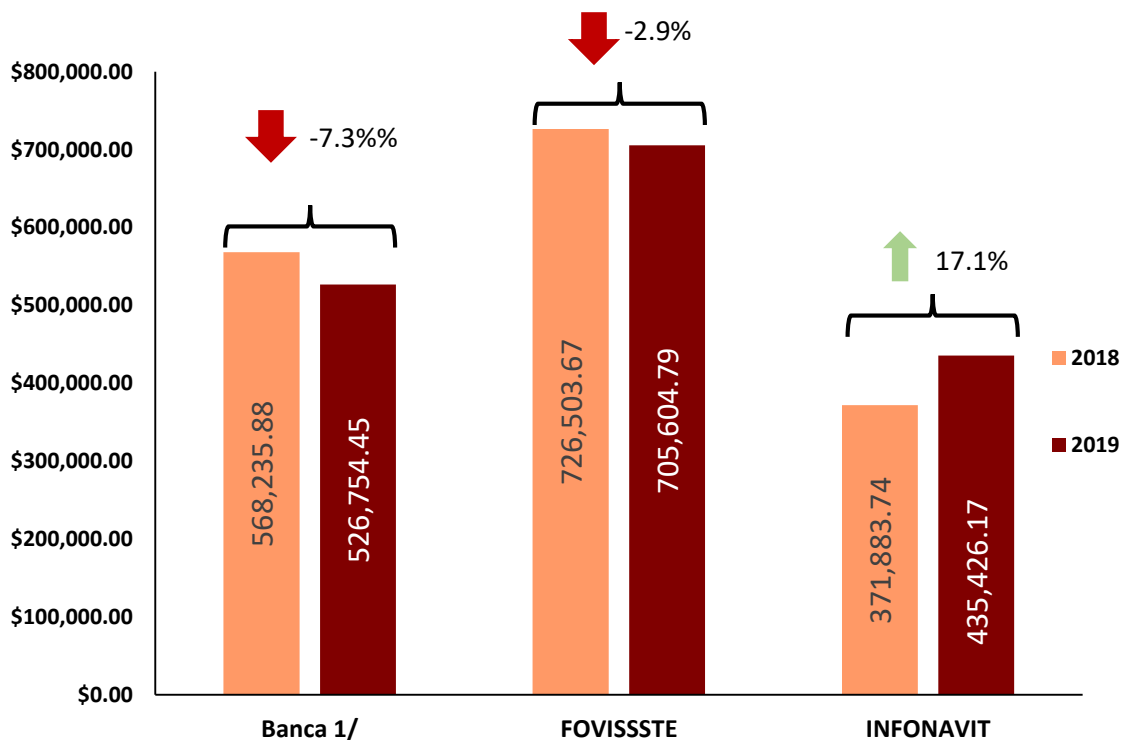
**Cuadro 3. Montos de crédito individual por modalidad**  
(Millones de pesos; acumulado enero-abril 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
<b>ONAVIS</b>					
INFONAVIT	\$17,621.35	\$14,857.06	\$785.91	\$116.32	\$33,380.64
FOVISSSTE	\$4,727.11	\$3,967.16	\$0.95	\$14.05	\$8,709.28
<b>Entidades Financieras</b>					
BANCA (CNBV)	\$27,796.53	\$6,304.98	\$950.70	\$4,363.33	\$39,415.54
BANJERCITO	\$59.41	\$92.19	s.d.	\$7.40	\$158.99
SHF (FONDEO)	s.d.	s.d.	\$471.78	\$33.26	\$505.04
<b>Otros Organismos</b>					
CFE	\$178.86	\$267.40	\$79.98	\$66.17	\$592.42
PEMEX	s.d.	s.d.	\$27.33	s.d.	\$27.33
HABITAT MEXICO	\$9.80	\$0.00	\$4.65	\$0.00	\$14.46
ISSFAM	\$188.38	\$0.00	\$1.05	\$9.95	\$199.38
<b>Total</b>	<b>\$50,581.44</b>	<b>\$25,488.79</b>	<b>\$2,322.37</b>	<b>\$4,610.48</b>	<b>\$83,003.08</b>

**Fuente:** Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Con información proveniente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), durante el periodo enero-abril, la banca registró una caída de 7.3% en el tamaño de los montos promedio de los créditos individuales respecto al mismo periodo del año anterior, al ubicarse en 526 mil pesos. Por su parte el monto promedio de los créditos INFONAVIT se incrementaron 17.1% al pasar de 371 mil pesos en el periodo enero-abril 2018 a 435 mil pesos durante el mismo periodo de 2019. Por otro lado, los créditos promedio individuales otorgados por FOVISSSTE promediaron 705 mil pesos frente a 726 mil pesos, lo que representa una caída de 2.9% respecto al mismo periodo del año anterior. (Gráfico 1)

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



1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

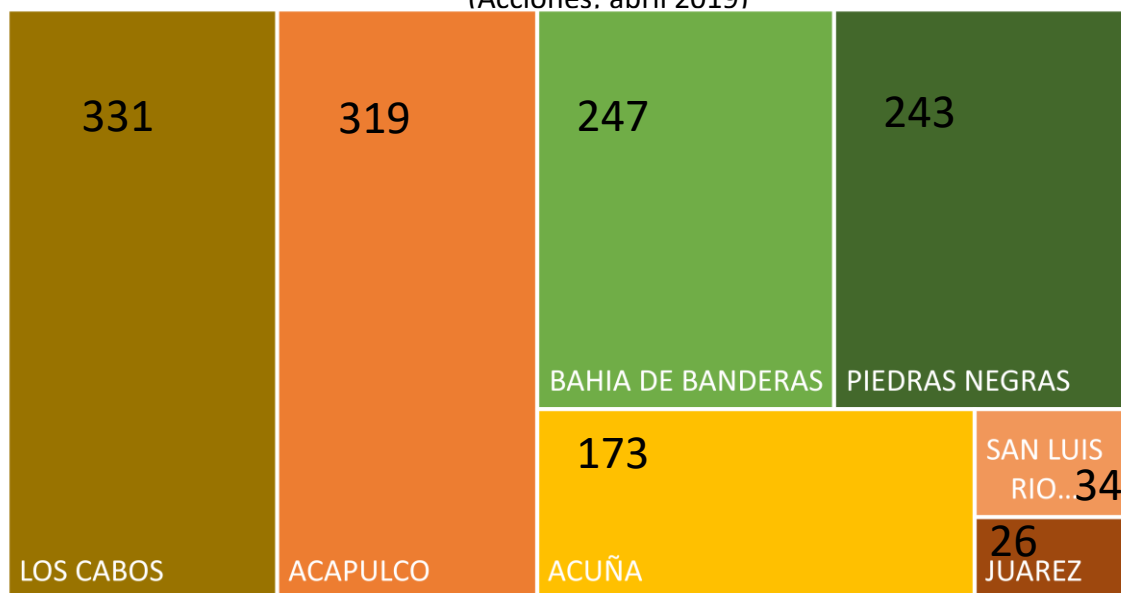
Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

## 2. Programa de Mejoramiento Urbano

El Programa de Mejoramiento Urbano (PMU), como parte de los nuevos programas que el gobierno federal implementará a partir de este año, busca contribuir al acceso y ejercicio del derecho a la ciudad de las personas. La CONAVI participa dentro del componente vivienda que tendrá por objetivo mejorar las condiciones de habitabilidad en la vivienda mediante intervenciones relativas a su calidad y espacios urbanos en polígonos de más de 50 mil habitantes. El mecanismo de intervención serán subsidios autorizados por el Comité de Financiamiento de la CONAVI.

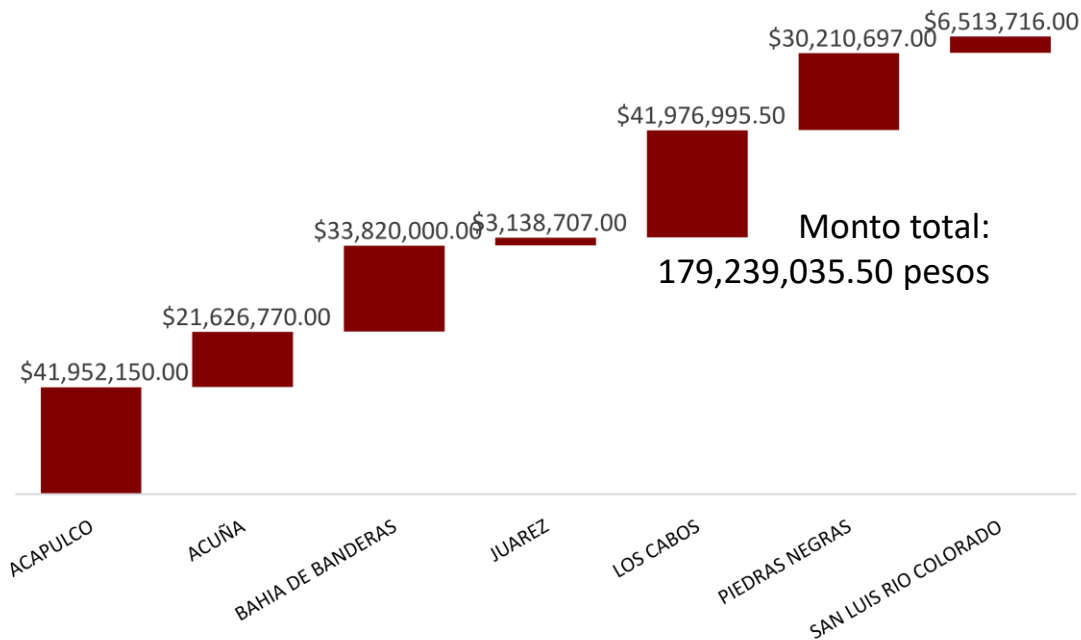
Lo aprobado a finales del mes de abril de 2019 totaliza 1,373 acciones distribuidas en 7 ciudades consideradas como prioritarias (ver Gráfico 2). El monto total de estas acciones suma 179,239 mil pesos (ver Gráfico 3).

**Gráfico 2. Número de subsidios por ciudad beneficiada del PMU**  
(Acciones: abril 2019)



Fuente: Elaboración propia, con datos de CONAVI.

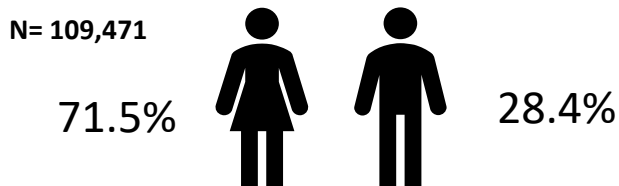
**Gráfico 3. Monto total de subsidios aprobados por ciudad beneficiada del PMU**  
(Pesos; abril 2019)



Fuente: Elaboración propia, con datos de CONAVI.

**Gráfico 4. Distribución de subsidio por genero**

Por género, durante el periodo enero-abril 2019, 71.5% correspondió a subsidios para mujeres y 28.4% fue para hombres como se puede observar en el gráfico 4.



Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.



### Gráfico 5. Distribución de subsidio por rango de edad

N= 1,373



60 o más años

Por rango de edad, las personas de 30 a 59 años acapararon 76.4% del total de los subsidios, mientras que las personas de 60 años o más solamente representaron 23.5% del total (ver gráfico 5).

**Fuente:** Elaboración propia, con datos de SNIIV.

### 3. Oferta de vivienda

**Cuadro 4. Registro de viviendas por estado**  
(Absolutos; enero-abril 2018 y 2019)

Estado	2018	2019	Var%
Aguascalientes	2,284	1,806	-20.9%
Baja California	3,015	1,470	-51.2%
Baja California Sur	521	453	-13.1%
Campeche	110	32	-70.9%
Chiapas	461	276	-40.1%
Chihuahua	2,928	1,264	-56.8%
Ciudad de México	3,072	1,903	-38.1%
Coahuila	4,015	2,671	-33.5%
Colima	840	521	-38.0%
Durango	1,417	800	-43.5%
Guanajuato	4,524	4,233	-6.4%
Guerrero	774	740	-4.4%
Hidalgo	3,051	3,618	18.6%
Jalisco	8,719	3,971	-54.5%
Michoacán	2,133	1,052	-50.7%
Morelos	1,020	315	-69.1%
México	4,099	1,924	-53.1%
Nayarit	511	1,359	165.9%
Nuevo León	11,970	8,583	-28.3%
Oaxaca	51	238	366.7%
Puebla	3,168	2,317	-26.9%
Querétaro	2,326	1,917	-17.6%
Quintana Roo	4,492	4,202	-6.5%
San Luis Potosí	1,131	846	-25.2%
Sinaloa	2,685	2,926	9.0%
Sonora	2,044	1,046	-48.8%
Tabasco	200	128	-36.0%
Tamaulipas	1,993	2,945	47.8%
Tlaxcala	328	216	-34.1%
Veracruz	2,639	2,394	-9.3%
Yucatán	2,600	1,568	-39.7%
Zacatecas	1,075	951	-11.5%
<b>Total</b>	<b>80,196</b>	<b>58,685</b>	<b>-26.82%</b>

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

A través de la información preliminar otorgada por el RUV a corte de abril 2019, el acumulado de viviendas registradas ante el RUV fue de 58,685, una disminución de 21,511 unidades respecto al mismo periodo del año anterior. Por entidad federativa, la caída en el registro de vivienda continúa con la inercia de principios de año en la mayoría de los estados de la república. A pesar de ello, algunos estados destacan por incrementos relativos importantes como es el caso de Oaxaca (366.7%), Nayarit (165.9%) y Tamaulipas (47.8%). (Cuadro 4).

Por segmento de vivienda, la media residencial registró una disminución de 40.5% y la popular hasta 200 VSM le sigue muy de cerca con 37.2%. (Cuadro 5).

**Cuadro 5. Comparativo anual de registro de viviendas**  
(Absolutos; enero-abril 2018 y 2019)

Segmento de vivienda	2018	2019	Var %
Media residencial	16,670	9,913	-40.5%
Popular hasta 158 VSM	35,069	28,285	-19.3%
Popular hasta 200 VSM	12,809	8,044	-37.2%
Tradicional	15,648	12,443	-20.5%
<b>Total</b>	<b>80,196</b>	<b>58,685</b>	<b>-26.8%</b>

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

El inventario de vivienda para el mes de abril de 2019 disminuyó 2.2% respecto al mes anterior. Las viviendas sin reporte en avance de obras redujeron un 74.4%, lo que es una menor tasa a la registrada en el mes inmediato anterior. Las viviendas por avance de obra disminuyeron en la mayoría de las etapas. (Cuadro 6)

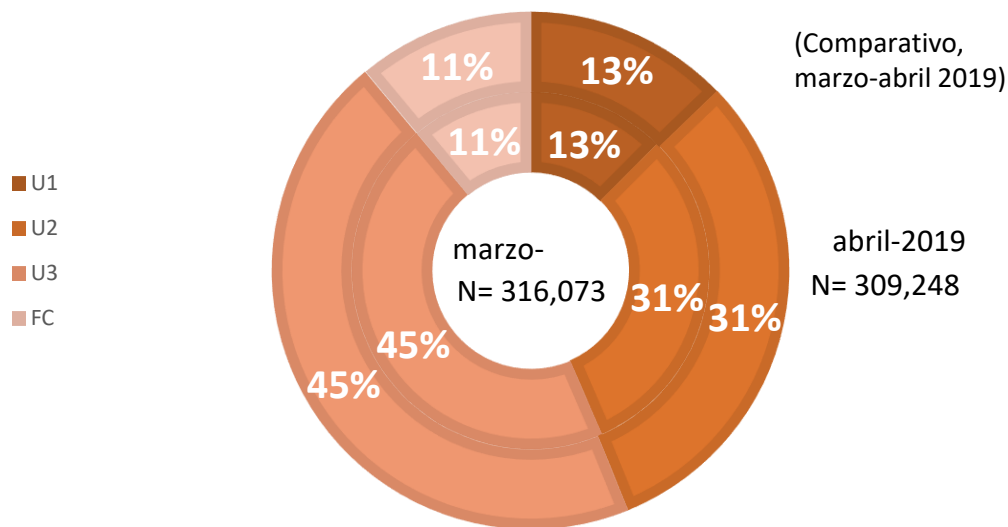
**Cuadro 6. Inventario de viviendas por avance de obra**  
(Absolutos; marzo-abril 2019)

Avance de la obra	marzo-2019	abril-2019	Var %
Avance 0	39,362	34,285	-12.9%
Avance 1-19	26,522	27,693	4.4%
Avance 20-39	16,419	16,588	1.0%
Avance 40-59	20,269	20,640	1.8%
Avance 60-79	27,680	32,124	16.1%
Avance 80-99	32,255	37,376	15.9%
HBT + 5m	74,197	74,805	0.8%
HBT - 5m	17,280	37,494	117.0%
Sin HBT	8,865	14,642	65.2%
Sin reporte	53,224	13,601	-74.4%
<b>Total</b>	<b>316,073</b>	<b>309,248</b>	<b>-2.2%</b>

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Del total de inventario de las 309 mil viviendas registradas durante el mes de abril 2019, 31% se encontraban dentro del perímetro de contención urbana U2, y 45% en el perímetro U3. Lo que contrasta con los datos del mes anterior que registraron un 31% para U2 y 45% para U3 (ver Gráfico 6).

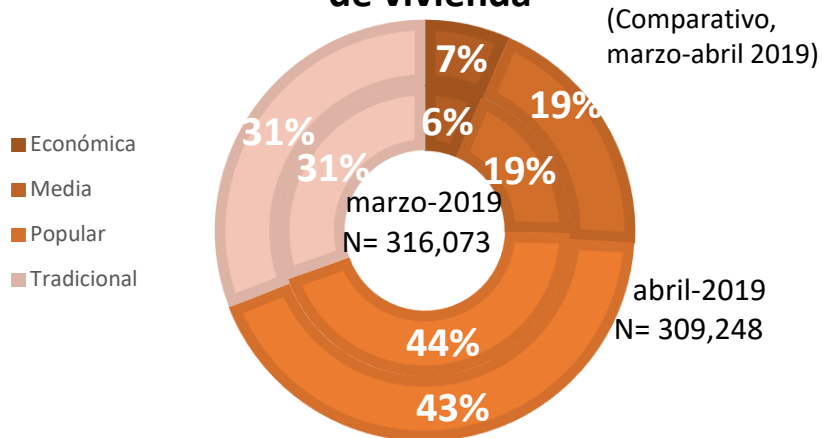
**Gráfico 6. Inventario por perímetro de contención**



Elaboración propia, con datos del SNIIV.

Del total de inventario de las 309 mil viviendas registradas durante el mes de abril 2019, 19% se encontraban dentro del valor de vivienda Media, y 43% dentro del valor de vivienda popular. Lo que contrasta con los datos del mes anterior que registraron un 19% vivienda Media y 44% vivienda popular (ver Gráfico 7).

**Gráfico 7. Inventario por segmento de valor de vivienda**



Elaboración propia, con datos del

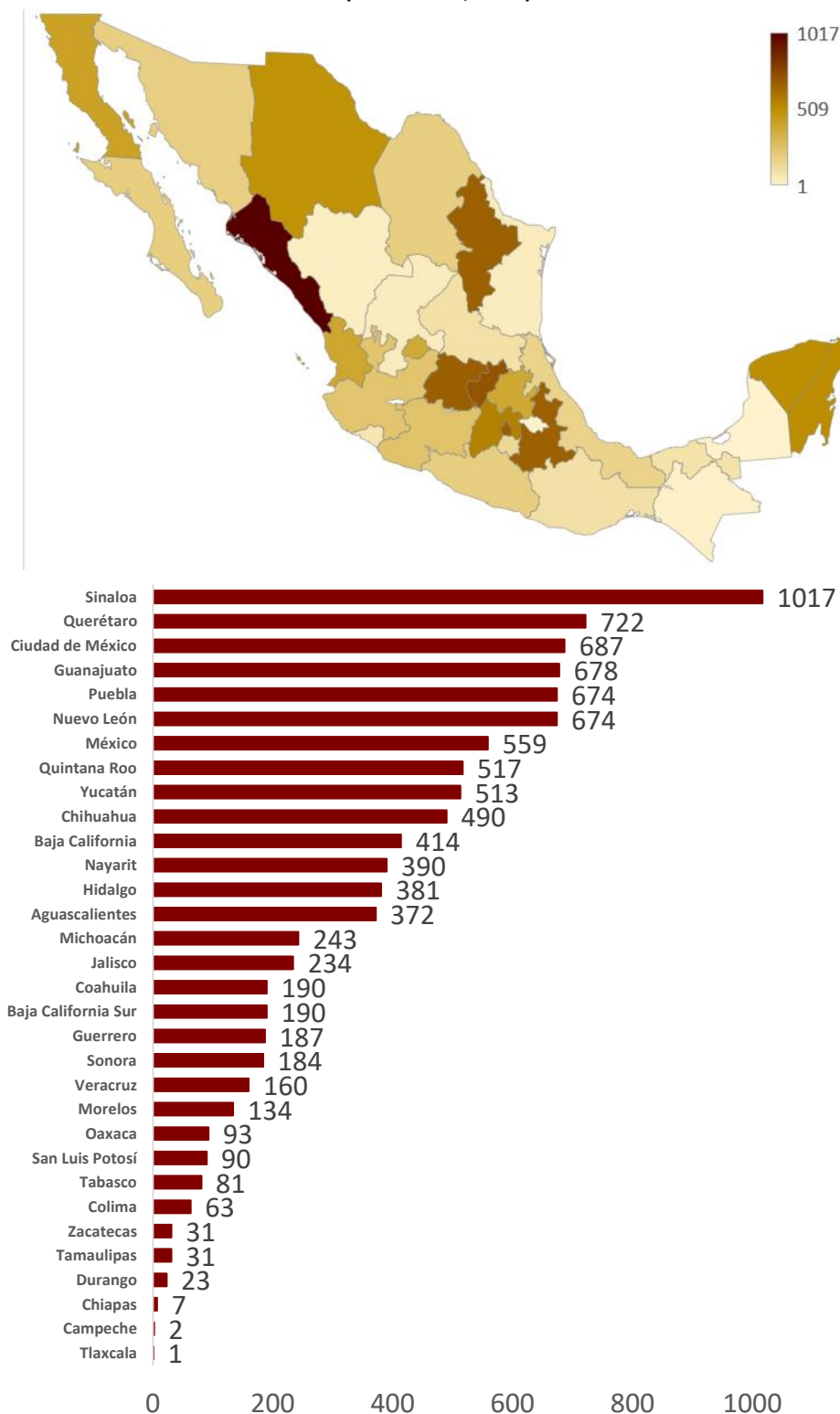
El registro de vivienda Media Residencial por entidad federativa muestra claras diferencias en el territorio nacional (ver Imagen 1), donde Sinaloa, Ciudad de México y Querétaro son las entidades con mayores registros mientras que Tlaxcala, Campeche y Chiapas son las entidades con menor número de viviendas en el segmento (ver Cuadro 7). Por su parte, para las viviendas Populares hasta 158 VSM, como se muestra en la Imagen 2, la mayor concentración se presenta en Nuevo León con 5,806 viviendas registradas y en un lejano segundo lugar se posiciona Guanajuato con más de la mitad al contabilizar 2,435 viviendas (ver Cuadro 8).

Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, el estado de Nuevo León se posicionó en primer lugar con 1,028 viviendas, seguido de Hidalgo con 786 y México con 3,116. Al igual que como ocurre con los otros segmentos de la vivienda, la distribución geográfica en ellas es muy dispareja, tal y como se puede comprobar en la Imagen 3. Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en Hidalgo con 1,205 unidades, Nuevo León con 1,075 y Ciudad de México con 1,049 unidades. (ver Imagen 4 y Cuadro 10).

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

**Cuadro 7. Registro de vivienda Media Residencial por entidad; (Acumulados enero-abril 2019)**

Estado	Total
Tlaxcala	1
Campeche	2
Chiapas	7
Durango	23
Tamaulipas	31
Zacatecas	31
Colima	63
Tabasco	81
San Luis Potosí	90
Oaxaca	93
Morelos	134
Veracruz	160
Sonora	184
Guerrero	187
Baja California Sur	190
Coahuila	190
Jalisco	234
Michoacán	243
Aguascalientes	372
Hidalgo	381
Nayarit	390
Baja California	414
Chihuahua	490
Yucatán	513
Quintana Roo	517
México	559
Nuevo León	674
Puebla	674
Guanajuato	678
Ciudad de México	687
Querétaro	722
Sinaloa	1017
<b>Total</b>	<b>10,032</b>

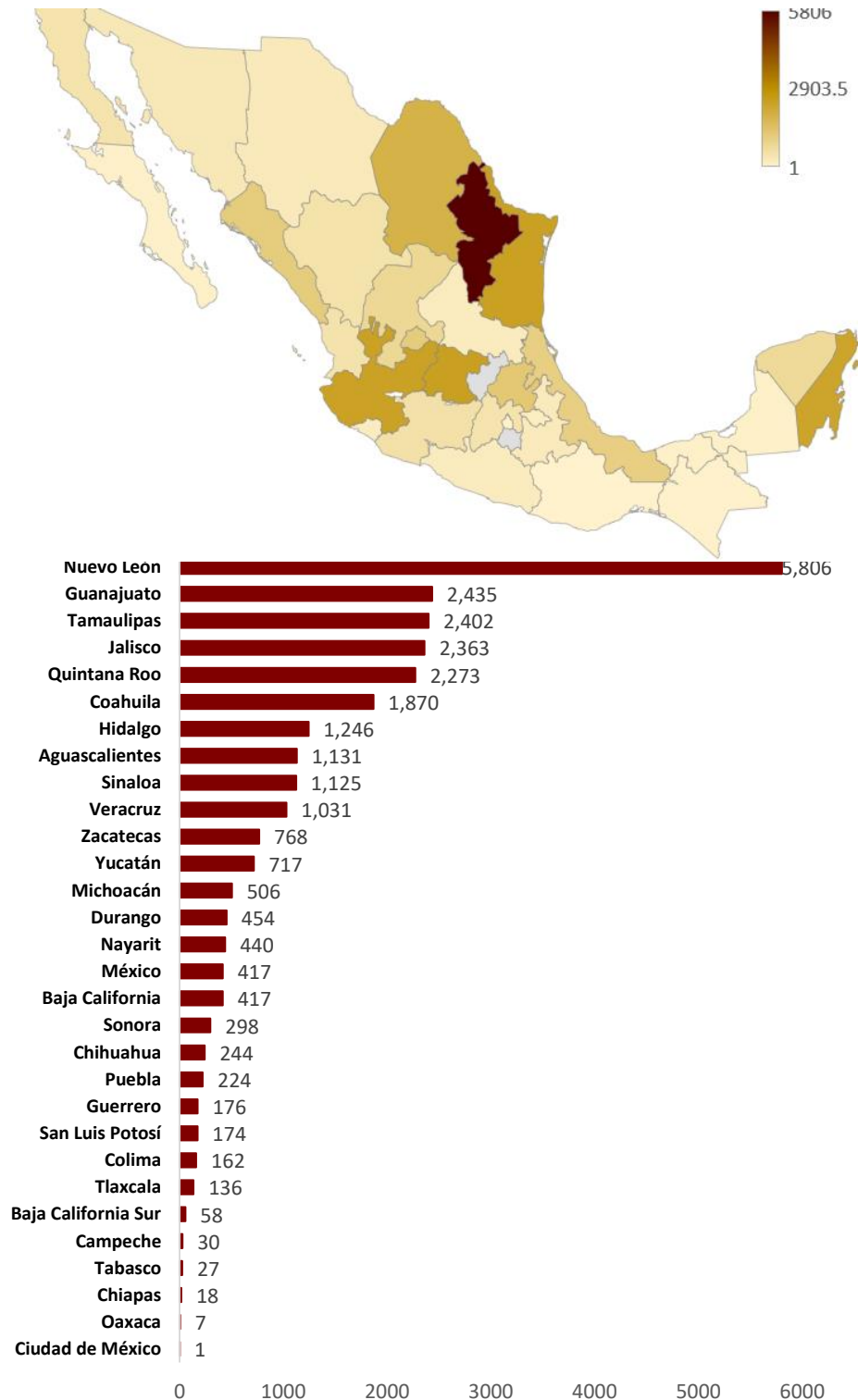


**Fuente:** Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, abril 2019).

**Cuadro 8. Registro de vivienda Popular hasta 158 por entidad (Acumulados de enero-abril 2019)**

Estado	Total
Ciudad de México	1
Oaxaca	7
Chiapas	18
Tabasco	27
Campeche	30
Baja California Sur	58
Tlaxcala	136
Colima	162
San Luis Potosí	174
Guerrero	176
Puebla	224
Chihuahua	244
Sonora	298
Baja California	417
México	417
Nayarit	440
Durango	454
Michoacán	506
Yucatán	717
Zacatecas	768
Veracruz	1,031
Sinaloa	1,125
Aguascalientes	1,131
Hidalgo	1,246
Coahuila	1,870
Quintana Roo	2,273
Jalisco	2,363
Tamaulipas	2,402
Guanajuato	2,435
Nuevo León	5,806
<b>Total</b>	<b>26,956</b>

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

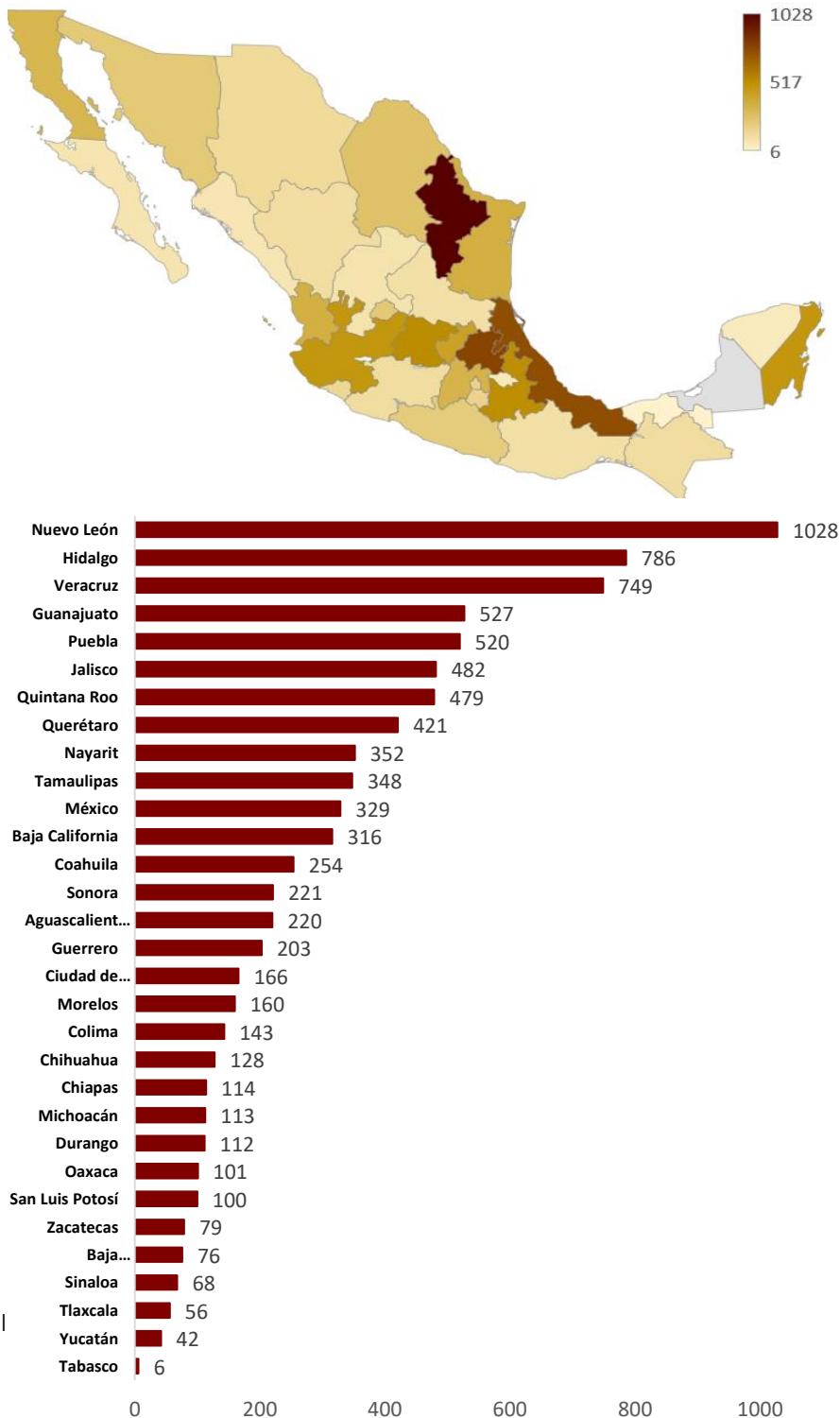


**Fuente:** Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, abril 2019).

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

Cuadro 9. Registro de vivienda Popular hasta 200 por entidad (Acumulados de enero-abril 2019)

Estado	Total
Tabasco	6
Yucatán	42
Tlaxcala	56
Sinaloa	68
Baja California Sur	76
Zacatecas	79
San Luis Potosí	100
Oaxaca	101
Durango	112
Michoacán	113
Chiapas	114
Chihuahua	128
Colima	143
Morelos	160
Ciudad de México	166
Guerrero	203
Aguascalientes	220
Sonora	221
Coahuila	254
Baja California	316
México	329
Tamaulipas	348
Nayarit	352
Querétaro	421
Quintana Roo	479
Jalisco	482
Puebla	520
Guanajuato	527
Veracruz	749
Hidalgo	786
Nuevo León	1,028
<b>Total</b>	<b>8,699</b>

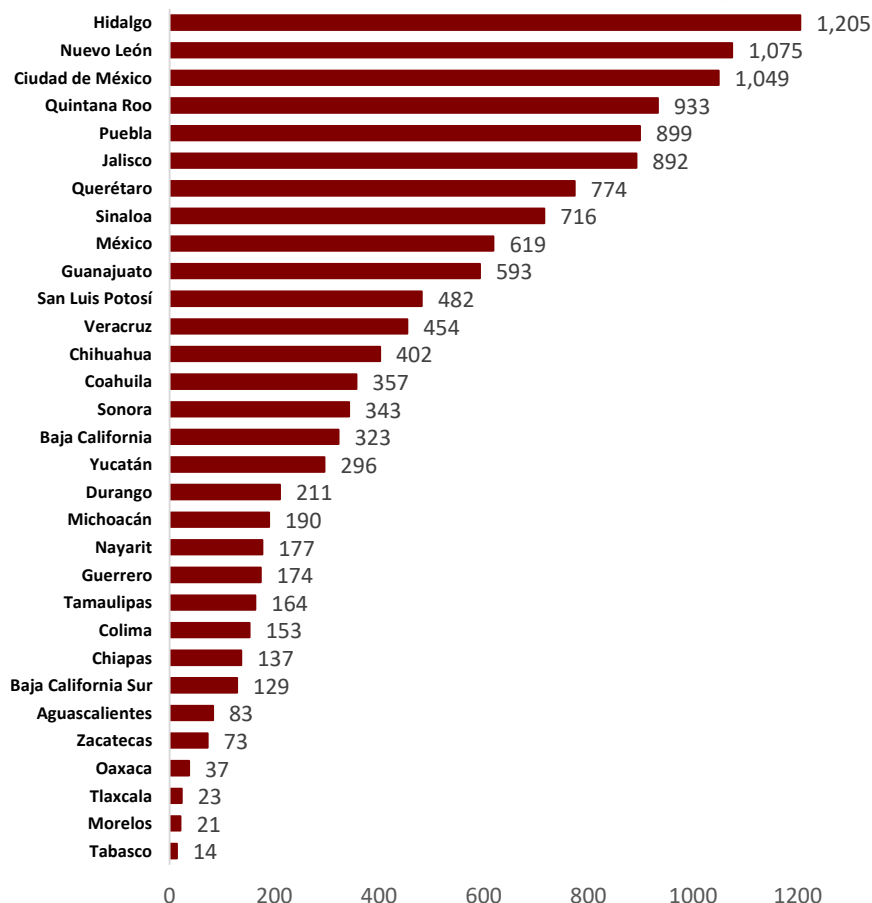
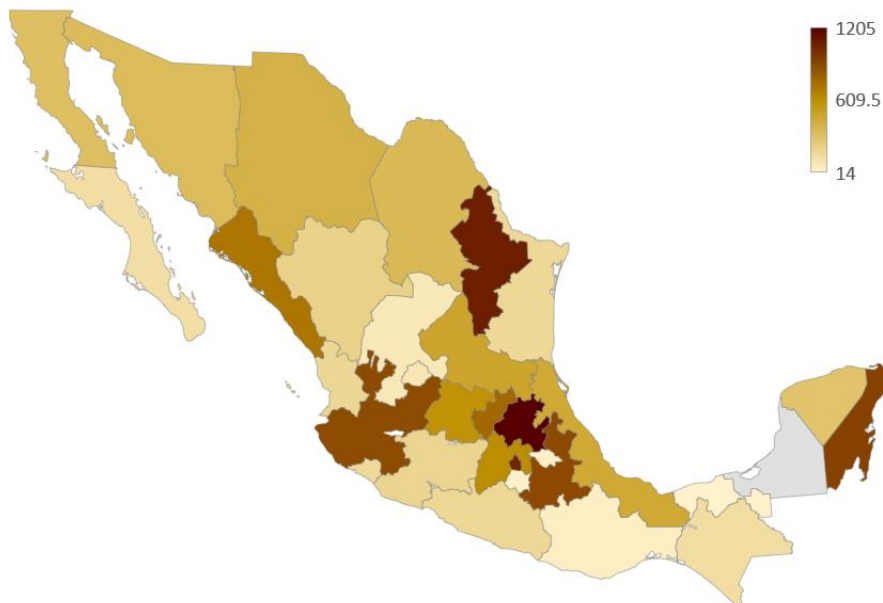


**Fuente:** Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, abril 2019).

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

Cuadro 10. Registro de vivienda Tradicional por entidad (Acumulados de enero-abril 2019)

Estado	Total
Tabasco	14
Morelos	21
Tlaxcala	23
Oaxaca	37
Zacatecas	73
Aguascalientes	83
Baja California Sur	129
Chiapas	137
Colima	153
Tamaulipas	164
Guerrero	174
Nayarit	177
Michoacán	190
Durango	211
Yucatán	296
Baja California	323
Sonora	343
Coahuila	357
Chihuahua	402
Veracruz	454
San Luis Potosí	482
Guanajuato	593
México	619
Sinaloa	716
Querétaro	774
Jalisco	892
Puebla	899
Quintana Roo	933
Ciudad de México	1,049
Nuevo León	1,075
Hidalgo	1,205
<b>Total</b>	<b>12,998</b>



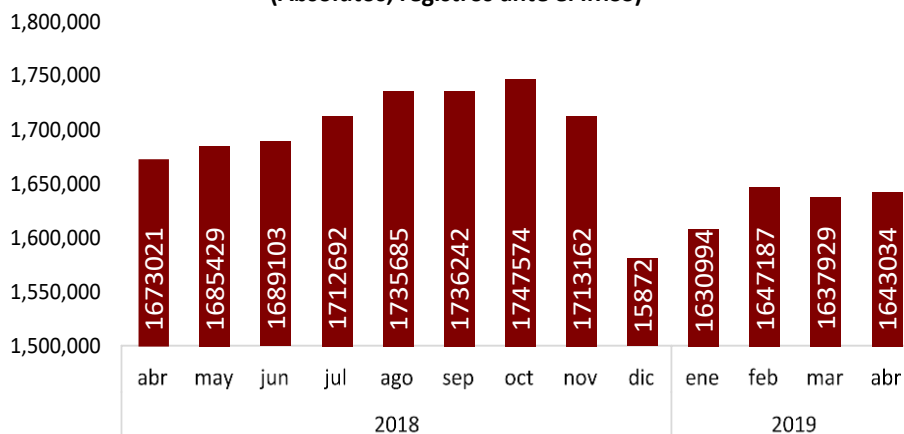
**Fuente:** Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, abril 2019).



## 4. Oferta de vivienda

En el mes de abril de 2019, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,643 mil personas, una disminución de 29,987 personas respecto al mismo mes del año anterior. (Gráfico 8)

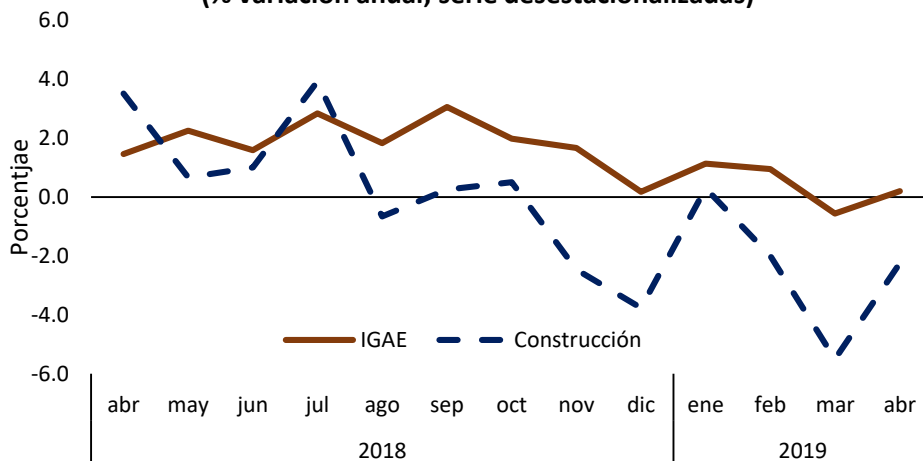
**Gráfico 8. Número de empleos en la construcción**  
(Absolutos; registros ante el IMSS)



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

Esta baja en el número de empleos se constata con el comportamiento del IGAE, específicamente en el sector de la construcción que registró una disminución de 2.24% respecto al mismo mes del año anterior con cifras desestacionalizadas. La inversión se contrajo 2.4%, cifra que continua con su racha negativa de tres meses. (Gráfico 9)

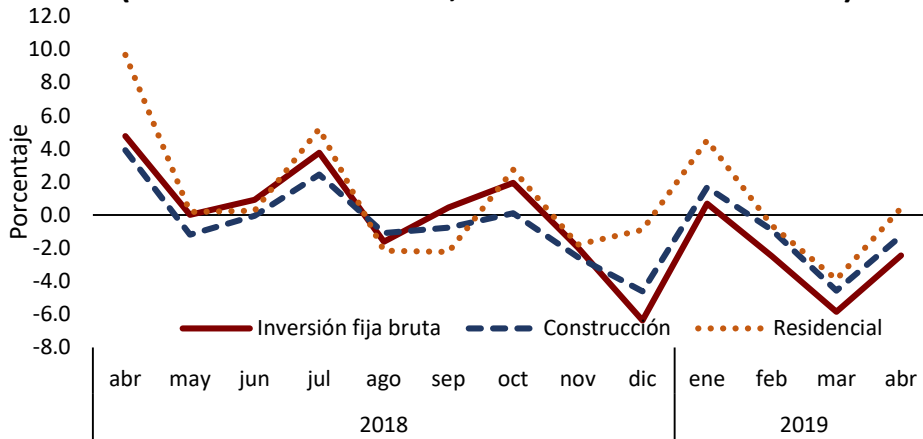
**Gráfico 9. IGAE y Construcción**  
(% variación anual; serie desestacionalizadas)



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.

De igual forma, la inversión en la construcción se redujo 1.2% en relación con el mismo mes del año anterior, lo que representa una disminución menor a la registrada en el mes inmediato anterior. (Gráfico 10).

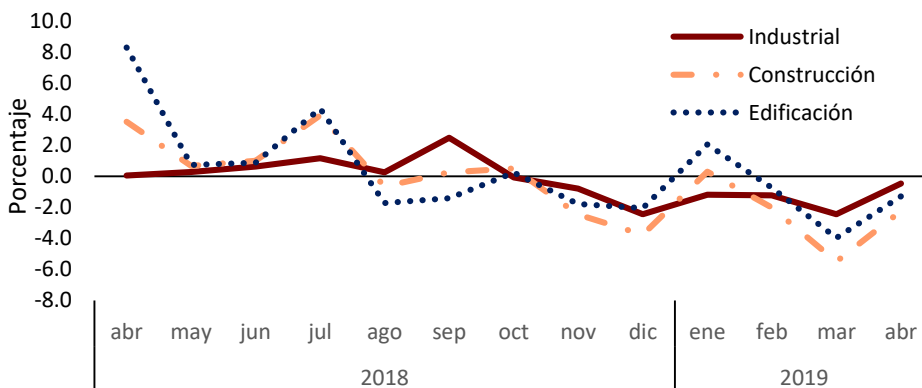
**Gráfico 10. Inversión fija bruta**  
**(% de variación anual; serie desestacionalizada)**



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.

El índice de actividad industrial redujo su caída respecto a los meses anteriores, para ubicarse en 0.46% con relación al mismo periodo del mes anterior. En línea con ello, el sector de la construcción y la edificación se contrajeron a menores tasa que las registradas en el mes anterior. (Gráfico 11)

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



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.