

Reporte Mensual del Sector Vivienda

Septiembre 2019



REPORTE MENSUAL DEL SECTOR VIVIENDA

S E P T I E M B R E - 2019

- Crédito Individual a la vivienda

En el periodo de enero-julio de 2019, el monto acumulado de créditos individuales para la vivienda es de 186.1 mil millones de pesos, los cuales han beneficiado a 383,834 mil personas y sus familias.

- Programa de Mejoramiento Urbano

Con información de abril de 2019, el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU), en su componente vivienda, ha comprometido recursos por 178.5 millones de pesos beneficiando a 14,874 personas y sus familias, esto en 13 ciudades del país.

- Oferta de Vivienda

Se muestra una caída de 16.7% en el total de viviendas registradas (115,865 viviendas) en comparación con las registradas en 2018. Oaxaca es el estado que muestra mayor avance en comparación al año anterior (564.4%)

- Contexto macroeconómico

El Índice Global de Actividad Económica (IGAE) disminuyó 0.6% en su variación anual, y dentro de sus componentes, el sector construcción también mantuvo una tasa negativa de 8.8% manteniendo una racha negativa desde inicio de año.



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 Total de Acciones aprobadas	
2.2 Monto total aprobado	
2.3 Distribución por género	
2.4 Distribución por grupo de edad	
3. Oferta de Vivienda	8
Registro de vivienda por entidad Federativa, enero julio 2019	
Registro de vivienda Media Residencial	
Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM	
Registro de vivienda Popular hasta 200 VSM	
Registro de vivienda Tradicional	
4. Contexto macroeconómico	14
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

A lo largo de enero a julio 2019, el total de créditos a la vivienda acumulado otorgado por los organismos nacionales de vivienda ONAVIS¹, la banca comercial, la banca de desarrollo², y otras entidades financieras³ se ubicó en 300,477 acciones con un monto acumulado de financiamiento individual de 166.1 mil millones de pesos (mmp). Esto representa una disminución de 41.9% en acciones y de 9.7% en monto en comparación con el mismo periodo de 2018. (Cuadro 1).

Cuadro 1. Comparativo anual acumulado del crédito individual

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

Organismo	Enero-julio 2018		Enero-julio 2019		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	178,920	\$67,583.29	156,642	\$67,426.97	-12.5%	-0.2%
FOVISSSTE	26,402	\$19,157.47	24,437	\$17,962.69	-7.4%	-6.2%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	160,475	\$89,652.03	76,949	\$75,834.43	-52.0%	-15.4%
BANJERCITO	420	\$426.19	257	\$333.71	-38.8%	-21.7%
SHF (FONDEO)	26,085	\$1,949.51	37,572	\$2,560.68	44.0%	31.3%
Otros organismos						
CFE	2,045	\$1,791.97	1,537	\$1,385.74	-24.8%	-22.7%
PEMEX	1,242	\$157.05	677	\$85.59	-45.5%	-45.5%
HABITAT MEXICO	1,626	\$49.36	1,364	\$43.78	-16.1%	-11.3%
ISSFAM	1,409	\$695.73	1,042	\$534.35	-26.0%	-23.2%
Otros*	118,511	\$2,481.78	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Total	517,135	\$183,944.39	300,477	\$166,167.95	-41.9%	-9.7%

* Durante 2019 no hay datos de FONHAPO.

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

En cuanto al total de créditos individuales ejercidos por modalidad de enero a julio, se destinaron el equivalente a 43.8% de créditos a vivienda nueva (131,667), 28.3% o 85,100 créditos para vivienda usada, 25.7% (77,203) en mejoramientos y finalmente 2.2% o 6,507 créditos hacia otros programas (ver Cuadro 2).

¹ INFONAVIT y FOVISSSTE

² CNBV, SHF, y Banjercito

³ ISSFAM, CFE, PEMEX y Hábitat México

Cuadro 2. Acciones de crédito individual por modalidad

(Acumulado enero-julio 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	80781	64,737	10,701	423	156,642
FOVISSSTE	12,281	12,099	19	38	24,437
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	31,110	7,278	32,739	5,822	76,949
BANJERCITO	99	158		s.d.	257
SHF (FONDEO)	5,017	106	32,449	s.d.	37,572
Otros Organismos					
CFE	483	722	180	152	1,537
PEMEX	s.d.	s.d.	677		677
HABITAT MEXICO	927	s.d.	437	s.d.	1,364
ISSFAM	969	s.d.	1	72	1,042
Total	131,667	85,100	77,203	6,507	300,477

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Del monto total de créditos individuales llevados a cabo durante enero a julio (166.1 mil millones), se destinó 60.45% de créditos a vivienda nueva (100.4 mil millones), para mejoramientos se destinó 2.83% (4.7 mil millones), a viviendas usadas se destinó 30.4% (50.5 mil millones) y para otros programas, 10.4 mil millones, 6.3% (ver Cuadro 3).

Cuadro 3. Montos de crédito individual por modalidad

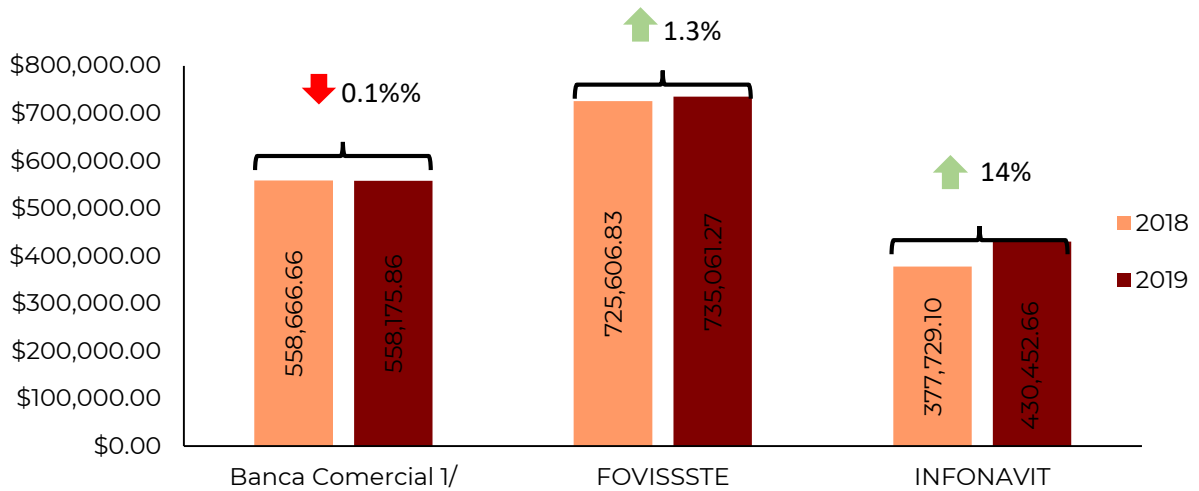
(Millones de pesos; acumulado enero-julio 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	\$36,104.44	\$29,367.38	\$1,728.75	\$226.41	\$67,426.97
FOVISSSTE	\$9,106.45	\$8,826.81	\$4.32	\$25.11	\$17,962.69
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	\$54,152.09	\$11,509.90	\$1,882.37	\$8,290.08	\$75,834.43
BANJERCITO	\$125.14	\$187.20	\$0.00	\$21.37	\$333.71
SHF (FONDEO)	s.d.	s.d.	\$827.42	\$1,733.26	\$2,560.68
Otros Organismos					
CFE	\$426.15	\$656.25	\$161.04	\$142.30	\$1,385.74
PEMEX	s.d.	s.d.	\$85.59	s.d.	\$85.59
HABITAT MEXICO	\$32.27	s.d.	\$11.50	\$0.02	\$43.78
ISSFAM	\$498.93	s.d.	\$1.90	\$33.53	\$534.35
Total	\$100,445.47	\$50,547.52	\$4,702.89	\$10,472.07	\$166,167.95

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

El monto promedio de préstamos hipotecarios tanto en la banca como FOVISSSTE e INFONAVIT aumentaron 7.0, 1.6 y 14.0% respectivamente para el mismo periodo del año anterior, en donde el primero presenta un monto acumulado de 597.5 mil pesos, el segundo 736.9 mil pesos y el último 430.4 mil pesos. (ver Gráfico 1).

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



1/ En 2019 se incluye Cofinanciamiento y Crédito Individual a la Vivienda

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

2. Programa de Mejoramiento Urbano

Durante el periodo de enero-julio 2019, el PMU ha aprobado un total de 14,874 acciones con un monto total aprobado de 1.7 mil millones de pesos distribuido entre 14 ciudades de diferentes estados de la República Mexicana (ver Cuadro 4).

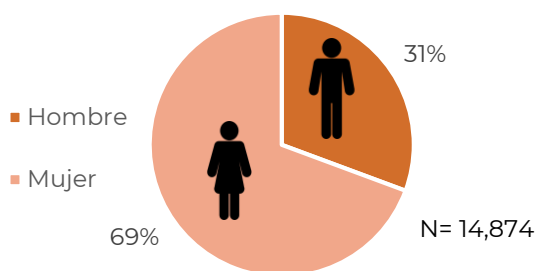
Cuadro 4. Acciones y montos aprobados por Comité Técnico del PMU

(Acciones y pesos; enero-julio 2019)

Ciudades	Viviendas	Monto
Acapulco de Juárez	1851	272922737.5
Acuña	1270	114503730
Bahía de Banderas	1116	138465062.5
Ciudad Juárez	1466	173628015
Los Cabos	865	93835010.5
Matamoros	1162	124854785
Mexicali	870	82009636.5
Nogales	1031	139217837
Nuevo Laredo	886	116193803
Piedras Negras	1787	137797456.5
Reynosa	942	123326527.5
San Luis Río Colorado	910	138737527.5
Tijuana	718	129573119.5
Total	14,874	1,785,065,248.00

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

Gráfico 2. Distribución por género de los beneficiarios

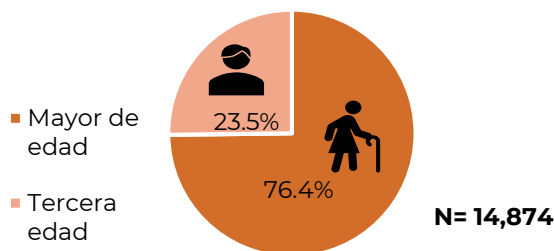


Dentro de las acciones aprobadas, 69% fueron destinadas a mujeres, mientras el 31% fueron para hombres (ver Gráfico 2)

Fuente: Elaboración propia, con datos de CONAVI.

A su vez, 76.4% de las acciones se destinaron a personas de la tercera edad y un 23.5% par personas de 18 a 59 años (ver Gráfica 3).

Gráfico 3. Distribución por grupo de edad



Fuente: Elaboración propia, con datos de CONAVI.

3. Oferta de vivienda

Cuadro 5. Registro de viviendas por estado

(Absolutos; enero-julio 2018 y 2019)

Estado	2018	2019	Var%
Aguascalientes	3,734	4,020	7.7%
Baja California	4,660	3,771	-19.1%
Baja California Sur	1,329	857	-35.5%
Campeche	205	80	-61.0%
Chiapas	802	460	-42.6%
Chihuahua	5,383	2,713	-49.6%
Ciudad de México	6,407	2,504	-60.9%
Coahuila	6,071	4,128	-32.0%
Colima	1,669	1,128	-32.4%
Durango	2,370	1,508	-36.4%
Guanajuato	6,335	9,140	44.3%
Guerrero	1,083	1,207	11.4%
Hidalgo	5,593	5,013	-10.4%
Jalisco	14,370	10,128	-29.5%
Michoacán	3,813	1,972	-48.3%
Morelos	1,133	621	-45.2%
México	8,162	5,690	-30.3%
Nayarit	1,135	1,926	69.7%
Nuevo León	16,884	16,841	-0.3%
Oaxaca	59	392	564.4%
Puebla	4,881	5,676	16.3%
Querétaro	4,531	5,195	14.7%
Quintana Roo	11,082	8,963	-19.1%
San Luis Potosí	2,119	1,576	-25.6%
Sinaloa	6,010	4,188	-30.3%
Sonora	3,892	2,377	-38.9%
Tabasco	537	766	42.6%
Tamaulipas	3,931	4,411	12.2%
Tlaxcala	420	407	-3.1%
Veracruz	4,864	3,866	-20.5%
Yucatán	4,009	2,872	-28.4%
Zacatecas	1,714	1,469	-14.3%
Total	139,187	115,865	-16.76%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

A partir de cifras preliminares del RUV con fecha de corte de julio 2019, se muestra una caída de 16.7% en el total de viviendas registradas (115,865 viviendas) en comparación con las registradas en 2018. Oaxaca es el estado que muestra mayor avance en comparación al año anterior (564.4%) seguido por un amplio margen de Nayarit (69.7%) y Guanajuato (44.3%). Por su parte, los estados con menor crecimiento fueron Campeche (-61.0%), Ciudad de México (-60.9%) y Chihuahua (-49.6%) (ver Cuadro 5).

Por parte de la segmentación, la vivienda popular hasta 158 veces el salario mínimo registró el mayor avance dentro de los cuatro segmentos mientras que la media residencial fue el más rezagado (ver Cuadro 6).

Cuadro 6. Comparativo anual de registro de viviendas

(Absolutos; enero-julio 2018 y 2019)

Segmento de vivienda	2018	2019	Var %
Media residencial	29,845	18,679	-37.4%
Popular hasta 158 VSM	58,463	55,234	-5.5%
Popular hasta 200 VSM	22,985	15,886	-30.9%
Tradicional	27,894	26,066	-6.6%
Total	139,187	115,865	-16.8%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Cuadro 7. Inventario de viviendas por avance de obra
(Absolutos; julio 2018 y 2019)

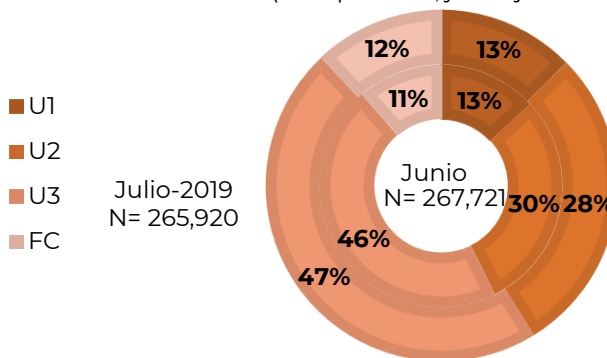
Avance de la obra	junio 2019	julio 2019	Var %
Avance 0	31,234	32,566	4.3%
Avance 1-19	25,572	24,497	-4.2%
Avance 20-39	15,809	16,571	4.8%
Avance 40-59	18,786	19,151	1.9%
Avance 60-79	27,089	26,742	-1.3%
Avance 80-99	29,738	29,371	-1.2%
HBT + 5m	64,178	56,697	-11.7%
HBT - 5m	34,544	30,493	-11.7%
Sin HBT	7,787	7,828	0.5%
Sin reporte	12,984	22,004	69.5%
Total	267,721	265,920	-0.7%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

El inventario de vivienda por avance de obra en general disminuyó 0.7% en comparación al mes anterior, en donde la vivienda sin reporte registró un aumento del 69.5% con relación al mes de junio (ver Cuadro 7).

Dentro del inventario por perímetro de contención urbana, en julio 2019, U3 abarca mayor proporción del inventario de viviendas con el 47%, un punto porcentual más que junio 2019; seguido por U2 con 28%, dos puntos porcentuales menos que el mes anterior. Finalmente U1 y FC, presentaron un inventario de 13% y 12% respectivamente, sin mostrar alguna variación relevante respecto al mes anterior. (Gráfico 4)

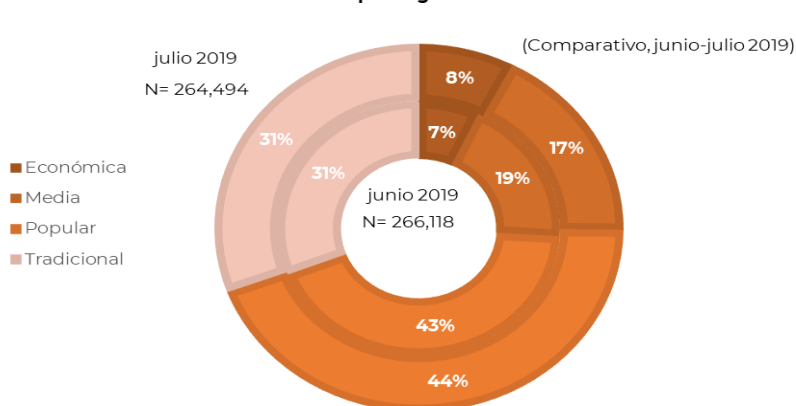
Gráfico 4. Inventario por perímetro de contención urbana
(Comparativo, junio-julio 2019)



Elaboración propia, con datos del

Por segmento de valor de vivienda no se registran avances significativos en comparación al mes anterior. La vivienda Popular abarca 44% del total del inventario de julio 2019; la vivienda Tradicional abarcó 31%; la vivienda Media 17%, dos puntos porcentuales menos que el mes anterior; finalmente, la vivienda económica con (%), un punto porcentual más que junio 2019. (ver Gráfica 5).

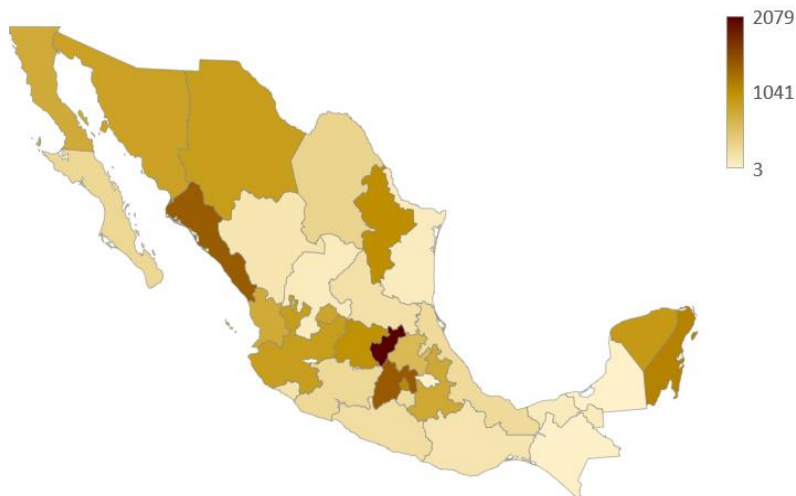
Gráfico 5. Inventario por segmento de valor de vivienda



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV.

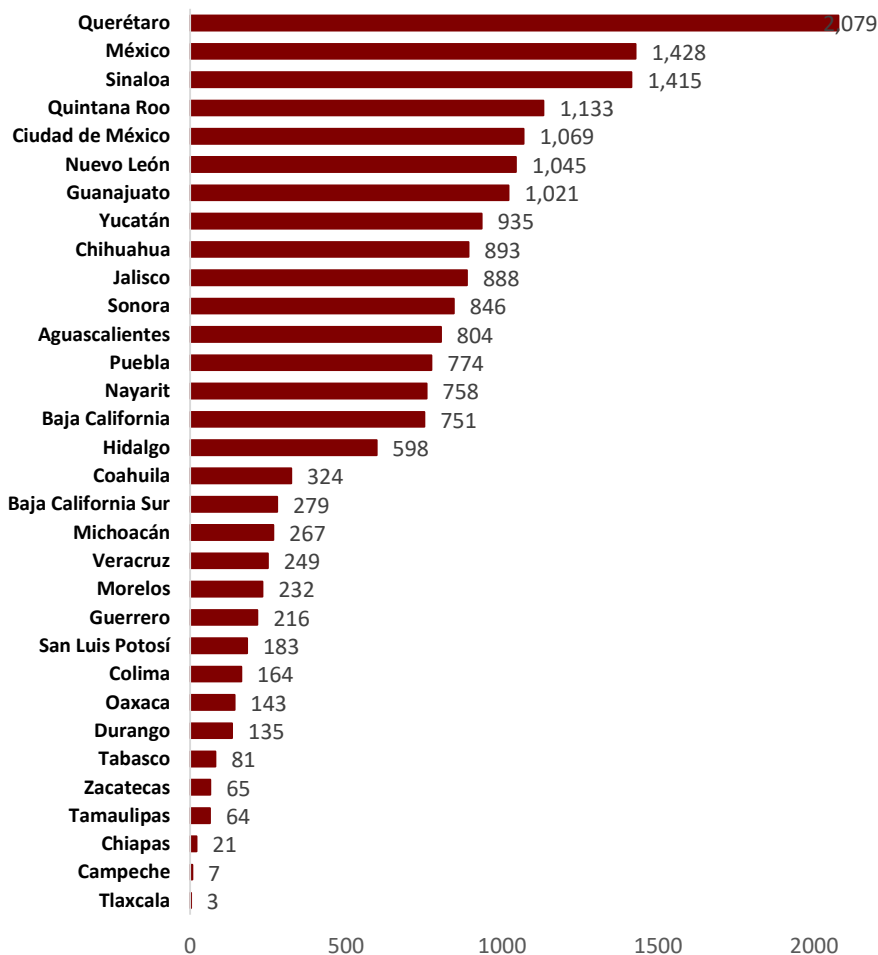
Dentro del registro de vivienda por segmento a nivel estatal se presentaron los siguientes resultados. Para el segmento Media Residencial, el estado de Querétaro, México y Sinaloa mantienen los primeros lugares, mientras Tlaxcala, Campeche y Chiapas permanecen en los últimos lugares (ver Cuadro 8 e Imagen 1).

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



Cuadro 8. Registro de Vivienda Media Residencial por entidad (Acumulados; enero-julio 2019)

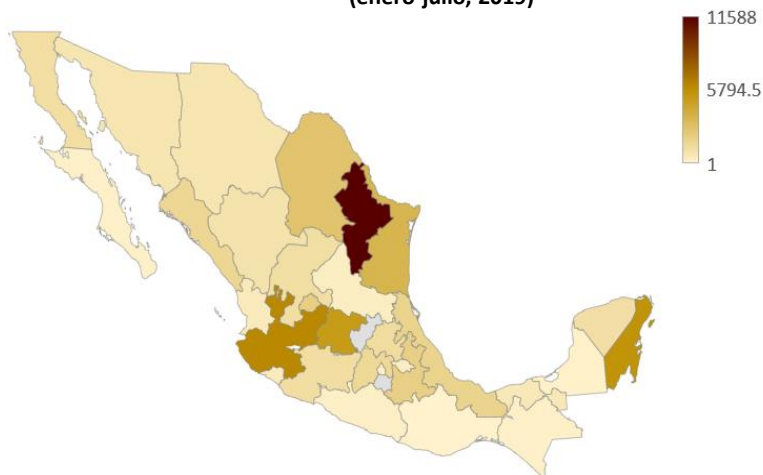
Estado	Total
Tlaxcala	3
Campeche	7
Chiapas	21
Tamaulipas	64
Zacatecas	65
Tabasco	81
Durango	135
Oaxaca	143
Colima	164
San Luis Potosí	183
Guerrero	216
Morelos	232
Veracruz	249
Michoacán	267
Baja California Sur	279
Coahuila	324
Hidalgo	598
Baja California	751
Nayarit	758
Puebla	774
Aguascalientes	804
Sonora	846
Jalisco	888
Chihuahua	893
Yucatán	935
Guanajuato	1,021
Nuevo León	1,045
Ciudad de México	1,069
Quintana Roo	1,133
Sinaloa	1,415
México	1,428
Querétaro	2,079
Total	18,870



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

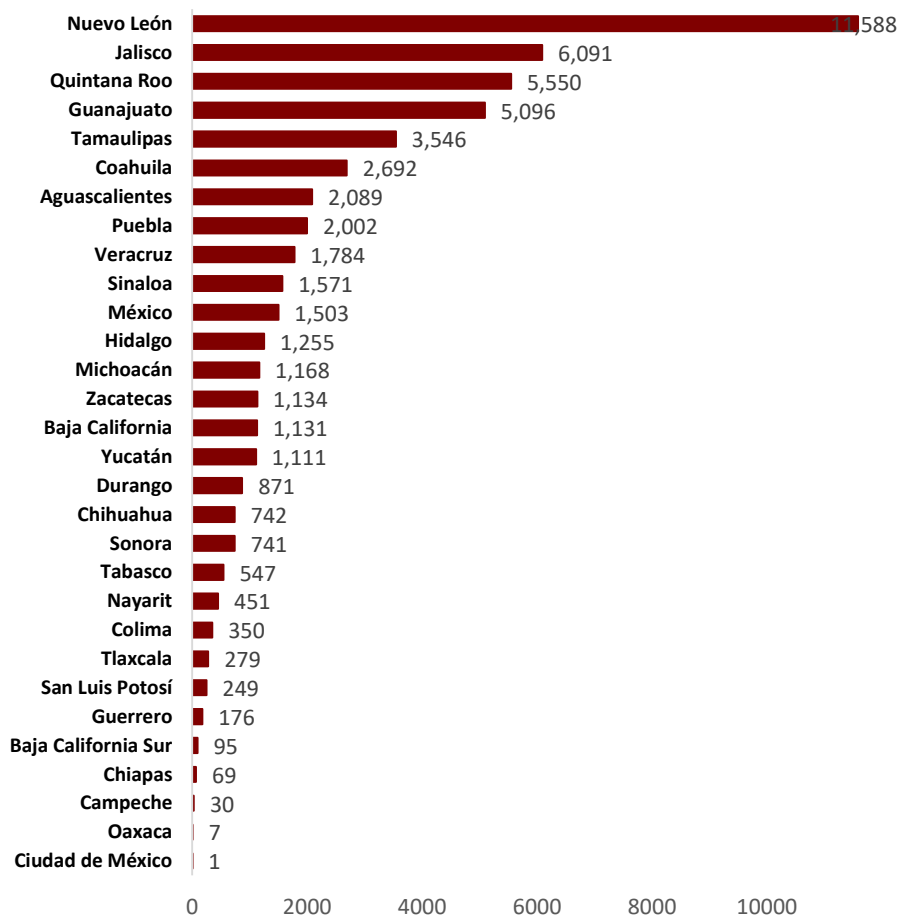
En el segmento de vivienda Popular hasta 158 y 200 VSM, el estado de Nuevo León encabeza la lista siendo el estado con mayor registro, mientras que del lado opuesto estados como Tlaxcala, Campeche, Chiapas, Oaxaca y la Ciudad de México mostraron menor avance en lo que va del año (ver Cuadro 9 y 10, e Imagen 2 y 3).

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



Cuadro 9. Registro de Vivienda Popular hasta 158 por entidad (Acumulados; enero-julio 2019)

Estado	Total
Ciudad de México	1
Oaxaca	7
Campeche	30
Chiapas	69
Baja California Sur	95
Guerrero	176
San Luis Potosí	249
Tlaxcala	279
Colima	350
Nayarit	451
Tabasco	547
Sonora	741
Chihuahua	742
Durango	871
Yucatán	1,111
Baja California	1,131
Zacatecas	1,134
Michoacán	1,168
Hidalgo	1,255
México	1,503
Sinaloa	1,571
Veracruz	1,784
Puebla	2,002
Aguascalientes	2,089
Coahuila	2,692
Tamaulipas	3,546
Guanajuato	5,096
Quintana Roo	5,550
Jalisco	6,091
Nuevo León	11,588
Total	53,919

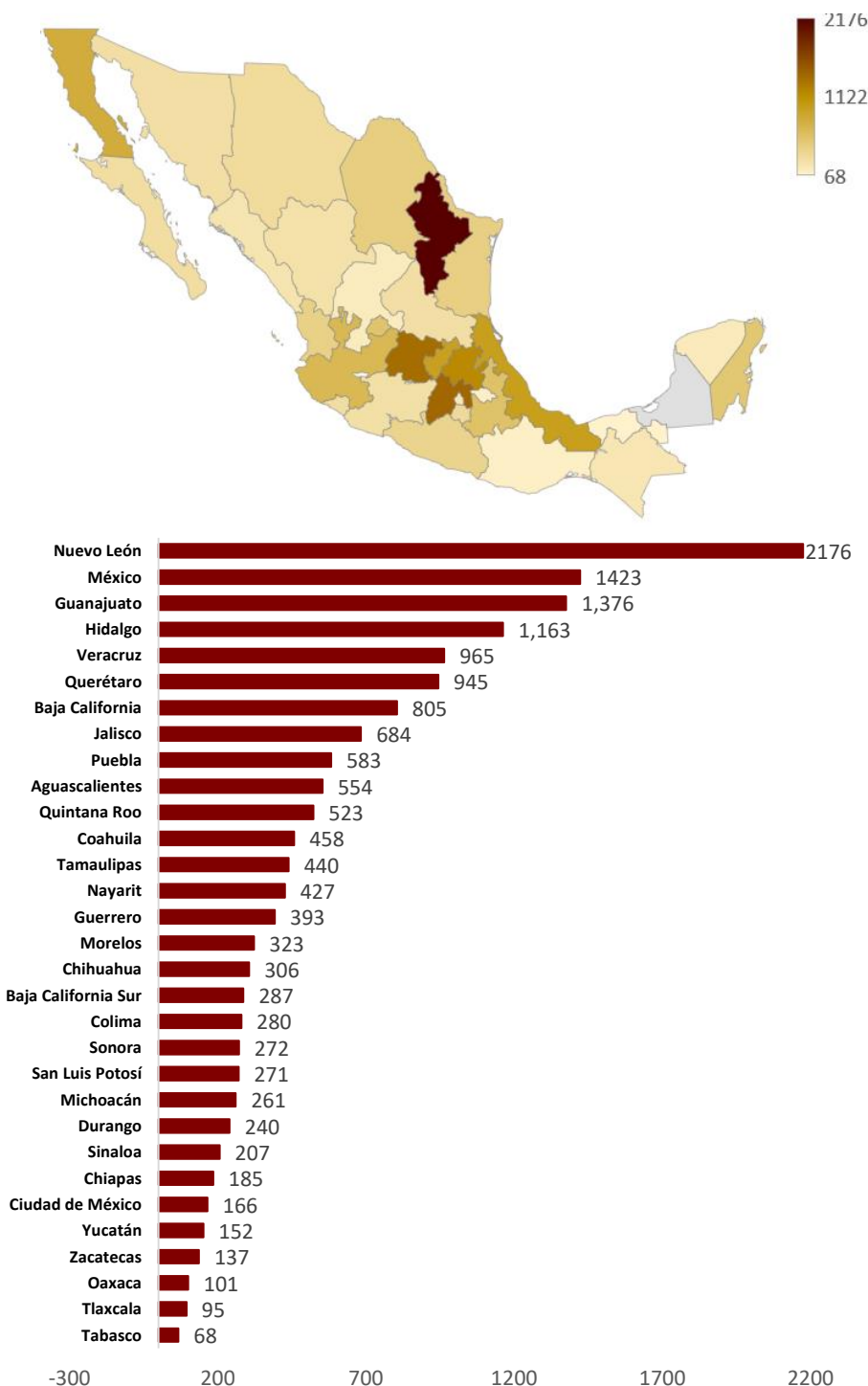


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (julio 2019).

Cuadro 10. Registro de Vivienda Popular hasta 200 por entidad (Acumulados; enero-julio 2019)

Estado	Total
Tabasco	68
Tlaxcala	95
Oaxaca	101
Zacatecas	137
Yucatán	152
Ciudad de México	166
Chiapas	185
Sinaloa	207
Durango	240
Michoacán	261
San Luis Potosí	271
Sonora	272
Colima	280
Baja California Sur	287
Chihuahua	306
Morelos	323
Guerrero	393
Nayarit	427
Tamaulipas	440
Coahuila	458
Quintana Roo	523
Aguascalientes	554
Puebla	583
Jalisco	684
Baja California	805
Querétaro	945
Veracruz	965
Hidalgo	1,163
Guanajuato	1,376
México	1,423
Nuevo León	2,176
Total	16,266

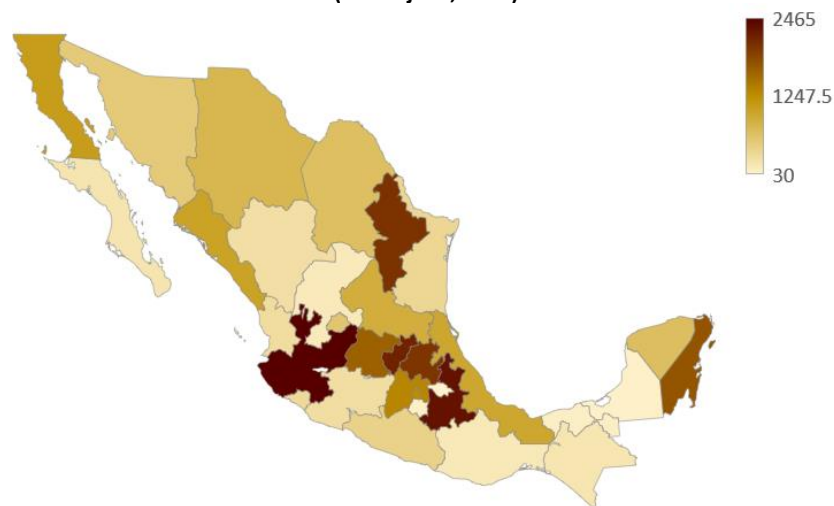
Imagen 3. Registro de vivienda Popular hasta 200 VSM por Entidad (enero-julio, 2019)



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

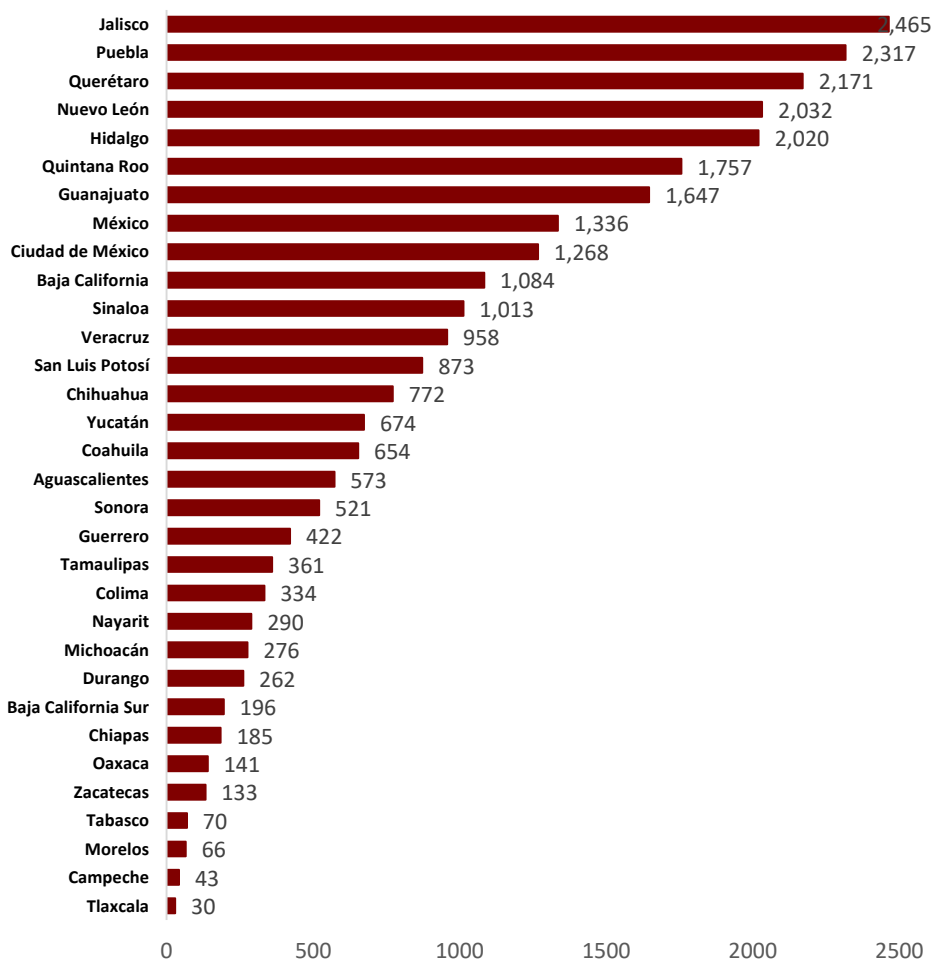
Por último, para el segmento tradicional, algunos estados del centro como Jalisco, Querétaro y Puebla superaron a los demás en cuanto a este tipo de registro (ver Cuadro 11 e imagen 4).

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



Cuadro 11. Registro de Vivienda Tradicional por entidad (Acumulados; enero-julio 2019)

Estado	Total
Tlaxcala	30
Campeche	43
Morelos	66
Tabasco	70
Zacatecas	133
Oaxaca	141
Chiapas	185
Baja California Sur	196
Durango	262
Michoacán	276
Nayarit	290
Colima	334
Tamaulipas	361
Guerrero	422
Sonora	521
Aguascalientes	573
Coahuila	654
Yucatán	674
Chihuahua	772
San Luis Potosí	873
Veracruz	958
Sinaloa	1,013
Baja California	1,084
Ciudad de México	1,268
México	1,336
Guanajuato	1,647
Quintana Roo	1,757
Hidalgo	2,020
Nuevo León	2,032
Querétaro	2,171
Puebla	2,317
Jalisco	2,465
Total	26,944

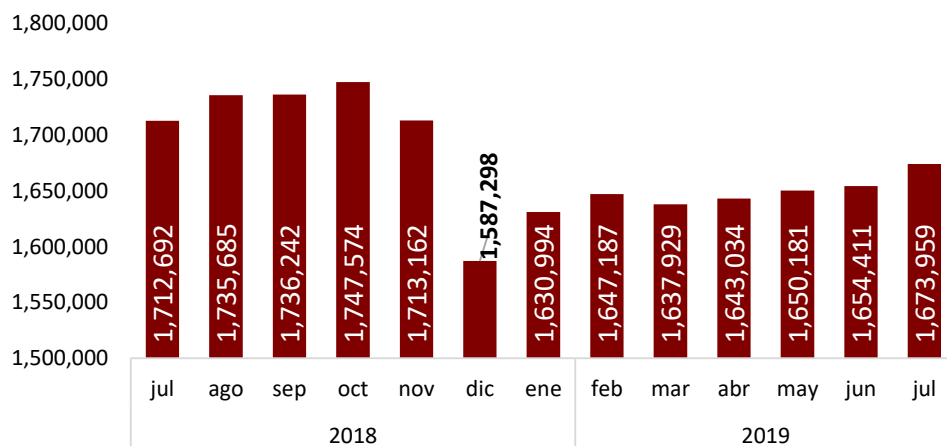


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (julio 2019).

4. Oferta de vivienda

A partir de cifras del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), para julio 2019 se emplearon formalmente en el sector de la construcción 1,673 mil personas, 2.3 menos que las registradas en 2018 (ver Gráfica 6).

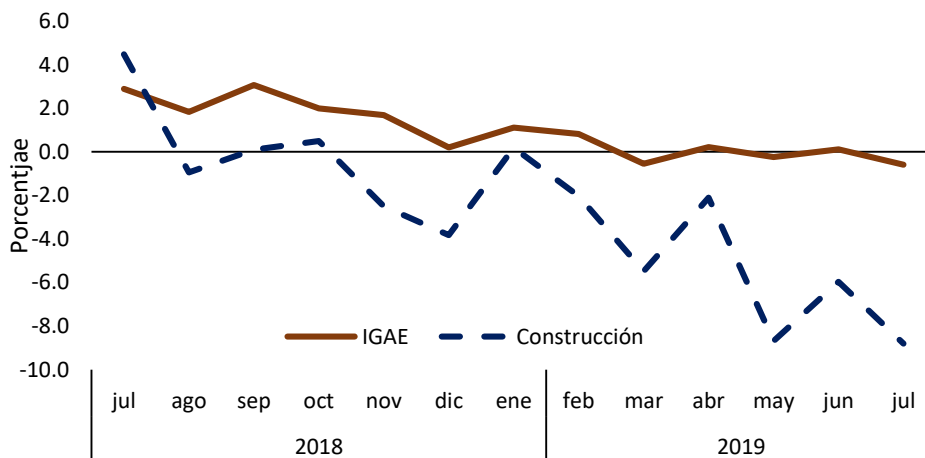
Gráfico 6. Número de empleos en la construcción
(Absolutos; registros ante el IMSS)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI,

A su vez, el Índice Global de Actividad Económica (IGAE) disminuyó 0.6% en su variación anual, y dentro de sus componentes, el sector construcción también mantuvo una tasa negativa de 8.8% manteniendo una racha negativa desde inicio de año (ver Gráfica 7).

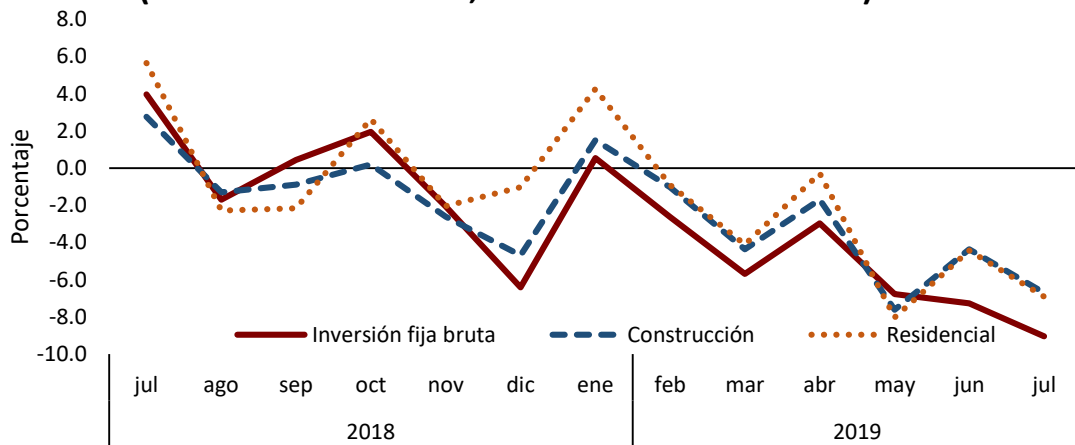
Gráfico 7. IGAE y Construcción
(% variación anual; serie desestacionalizadas)



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.

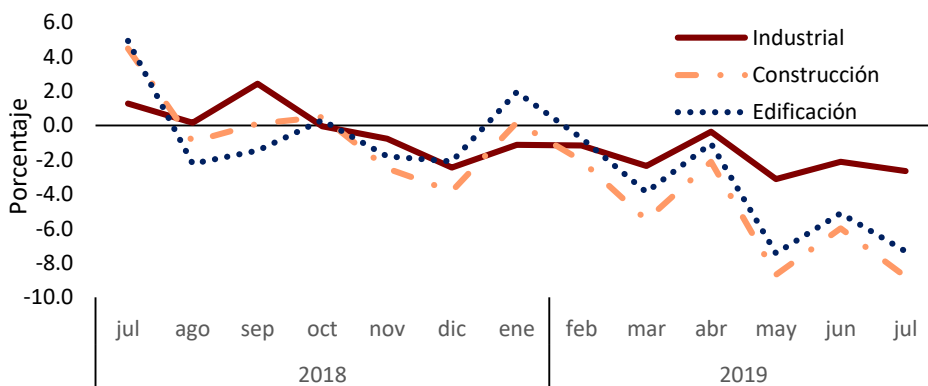
La inversión fija bruta continuó a la baja junto con la inversión residencial y en construcción, arrastrando de manera similar un comportamiento negativo en los últimos meses (ver Gráfica 8). Por último, la actividad industrial se ha mantenido en una variación anual uniforme para el segundo trimestre del año (ver Gráfica 9).

Gráfico 8. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.

Gráfico 9. Actividad industrial
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.