

Reporte Mensual del sector Vivienda

Abril 2020

Crédito individual de la vivienda

El monto del financiamiento individual otorgado por Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), banca comercial, banca de desarrollo y otras entidades financieras fue 45.5 mil millones de pesos (mmp), lo que representa un aumento de 24.2% respecto al mismo periodo de 2019.

Programa Nacional de Reconstrucción

Se aprobaron 1,516 subsidios de vivienda del Programa Nacional de Reconstrucción (PNR), por un monto de 235.3 millones de pesos, en los estados de Chiapas, Guerrero, Estado de México, Morelos, Oaxaca y Puebla.

Oferta de Vivienda

El inventario de vivienda en febrero 2020, reportó un total de 218,906 unidades, 29.69% menos que el mismo mes en 2019. Por otro lado, el registro de vivienda aumentó 7.76% en el primer bimestre 2020, respecto al mismo periodo del año anterior.

Contexto macroeconómico

En un contexto macroeconómico, el desempeño de la actividad industrial y la inversión en el sector de la construcción ha presentado tendencias a la baja. Así mismo, durante febrero del 2020 se presentó una reducción absoluta en el número de empleos en el sector de la construcción respecto al mes anterior.

1. Crédito individual de la vivienda

Durante el mes de febrero de 2020, el monto del financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), banca comercial, banca de desarrollo y otras entidades financieras fue 45.5 mil millones de pesos (mmp), lo que representa un aumento de 24.2% respecto al mismo periodo de 2019. Asimismo, el número total de créditos individuales aumento 11.6% , pasando de 66,213 en 2019 a 73,859 en 2020 durante el mismo periodo.

La Banca Comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario dado que invirtió 24.4 mmp durante el mes de febrero 2020, lo que indica que aumento su aportación 32.4% respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, INFONAVIT registró una inversión de 14.0 mmp, lo que implica una reducción de 2.3% respecto al mismo periodo del año anterior. En contraste, FOVISSSTE aumentó su monto de inversión en 102.9% al registrar 6.4 mmp en febrero 2020 comparado al año anterior(ver Cuadro 1).

**Cuadro 1. Comparativo anual del crédito individual
(Acciones y Millones de pesos; Absolutos Febrero 2019 y 2020)**

Organismo	Febrero 2019		Febrero 2020		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	33,071	\$14,431.37	30,289	\$14,098.6	-8.4%	-2.3%
FOVISSSTE	4,375	\$3,159.00	8,886	\$6,408.1	103.2%	102.9%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	18,494	\$18,468.06	20,823	\$24,443.0	12.6%	32.4%
BANJERCITO	55	\$65.75	47	\$71.0	-14.5%	8.0%
SHF (FONDEO)	9,442	\$234.23	13,444	\$290.5	42.4%	24.0%
Otros organismos						
CFE	297	\$267.96	253	\$233.3	-14.8%	-12.9%
HABITAT MEXICO	208	\$6.36	117	\$9.2	-43.8%	44.7%
ISSFAM	55	\$33.50	s.d	s.d	s.d	s.d
PEMEX	216	\$27.33	s.d	s.d	s.d	s.d
Total	66,213	36,693.56	73,859	45,553.71	11.6%	24.2%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV.

Crédito individual de la vivienda

Del total de créditos individuales para el mes de febrero 2020, para vivienda nueva se ejercieron 32,226 créditos (43.6%), para vivienda usada 18,991 créditos (25.7%), para mejoramiento de vivienda 19,849 créditos (26.8%) y para otros programas se destinó 2,793 créditos que representa solo 3.7% del total. (gráfico 1).

Gráfico 1. Acciones de crédito por modalidad
Absolutos ; febrero 2020



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV.

Infonavit fue el organismo que mayor cantidad de créditos otorgó, por otra parte el organismo que menos créditos otorgó fue Banjercito, seguido por Habitat México y CFE. (ver Cuadro 2).

Cuadro 2. Acciones de crédito individual

Absolutos de febrero 2020

Organismo	Acciones febrero 2020
ONAVIS	
INFONAVIT	30,289
FOVISSSTE	8,886
Entidades Financieras	
BANCA (CNBV)	20,823
BANJERCITO	47
SHF (FONDEO)	13,444
Otros organismos	
CFE	253
HABITAT MEXICO	117
Total	73,859

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

Crédito individual de la vivienda

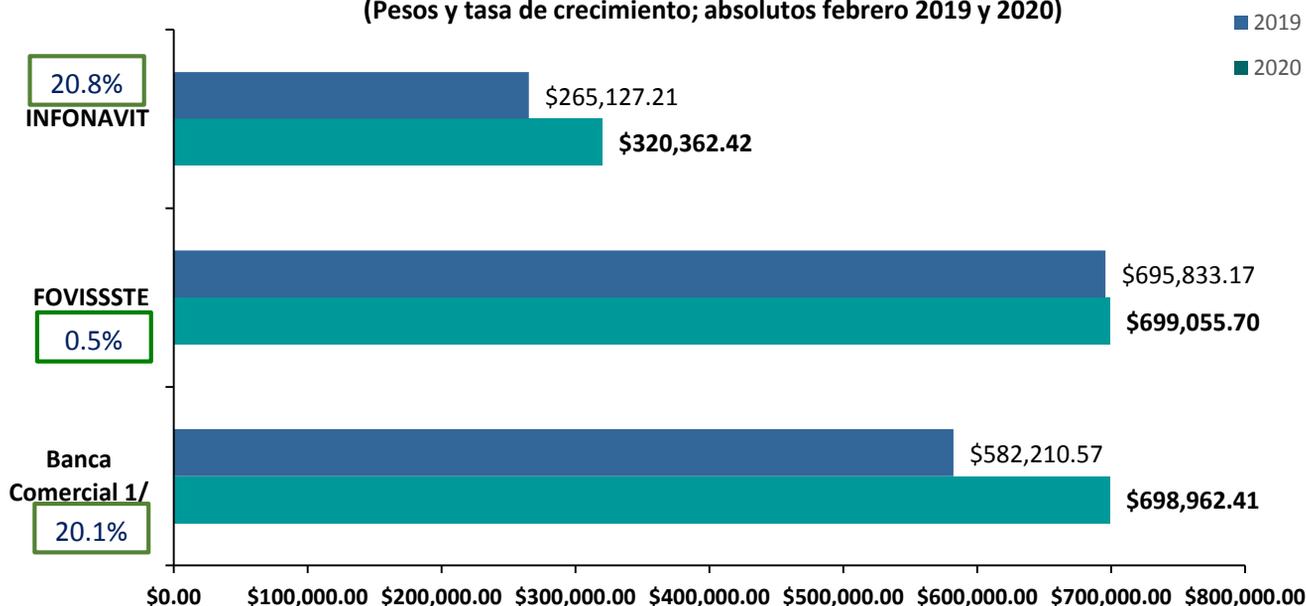
Respecto al monto destinado a crédito individual en el mes de febrero 2020, para vivienda nueva se ejerció 28.3 mmp (62.2%), para Vivienda usada 12.1 mmp (26.7%), para mejoramiento de Vivienda 1.3 mp (2.9%) y para otros programas se destinó 3.6 mmp que representó 8.1% del Monto total. (ver Cuadro 3)

Cuadro 3. Crédito individual por modalidad
(millones de pesos; febrero 2020)

Modalidad	Total
Viviendas nuevas	\$28,341.93
Viviendas usadas	\$12,183.63
Mejoramientos	\$1,331.86
Otros programas	\$3,696.29
Total	\$45,553.17

En febrero 2020, el monto promedio de los préstamos hipotecarios otorgados por la Banca privada fue 698.9 mil pesos, 20.1%, más respecto al mismo periodo de 2019. Asimismo, los montos promedios de los créditos otorgados por el INFONAVIT aumentaron 20.8% para ubicarse en 320.3 mil pesos, por otro lado, los montos promedios de los créditos otorgados por FOVISSSTE aumentaron 0.5% para ubicarse en 699 mil pesos respecto al mismo periodo del año anterior (Gráfico 2).

Gráfico 2. Monto promedio de préstamo hipotecario
(Pesos y tasa de crecimiento; absolutos febrero 2019 y 2020)



1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV.

2. Programa Nacional de Reconstrucción

Durante la octava sesión extraordinaria del Comité de Financiamiento se aprobaron 1,516 subsidios de vivienda por un valor de 235.3 millones de pesos. Dichas acciones se distribuyen en los estados de Chiapas, Guerrero, México, Morelos, Oaxaca y Puebla (ver Cuadro 4).

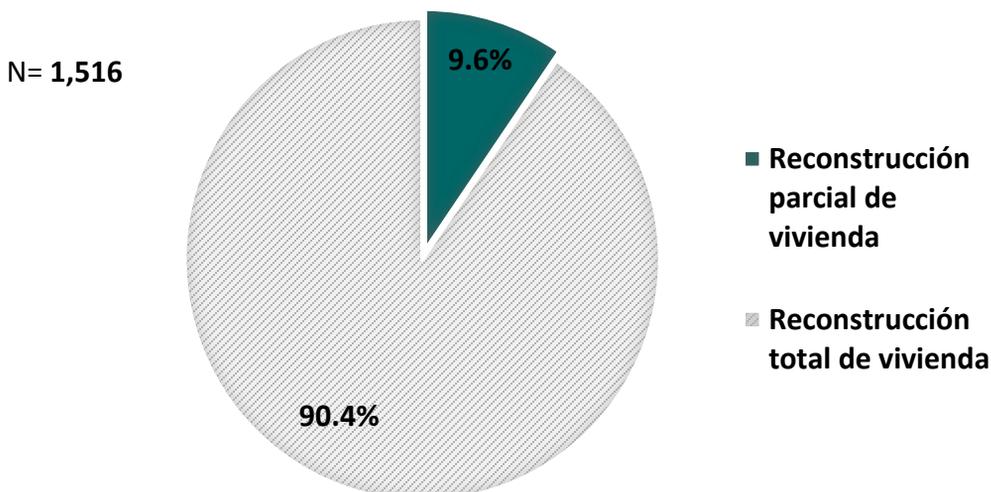
Cuadro 4. Acciones y Montos aprobados por entidad
(acciones, montos; abril 2020)

Estados	Viviendas	Monto
Chiapas	1,092	\$ 176,466,512.00
Guerrero	111	\$ 18,340,000.00
México	5	\$ 620,000.00
Morelos	163	\$ 26,545,000.00
Oaxaca	39	\$ 5,399,500.00
Puebla	106	\$ 8,020,830.00
Total	1,516	\$ 235,391,842.00

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Con relación al tipo de intervención aprobada, del total de viviendas beneficiadas 9.6% requiere una reparación parcial, mientras que 90.4% necesita una reparación total (ver gráfico 3).

Gráfico 3. Tipo de intervención aprobada en las viviendas por el PNR
(abril, 2020)

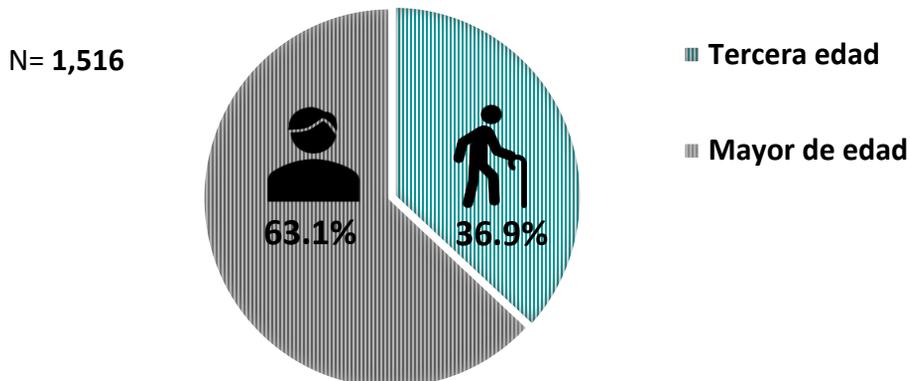


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

Programa Nacional de Reconstrucción

Del total de subsidios aprobados, el 36.9% de los beneficiarios son personas de la tercera edad (ver Gráfico 5).

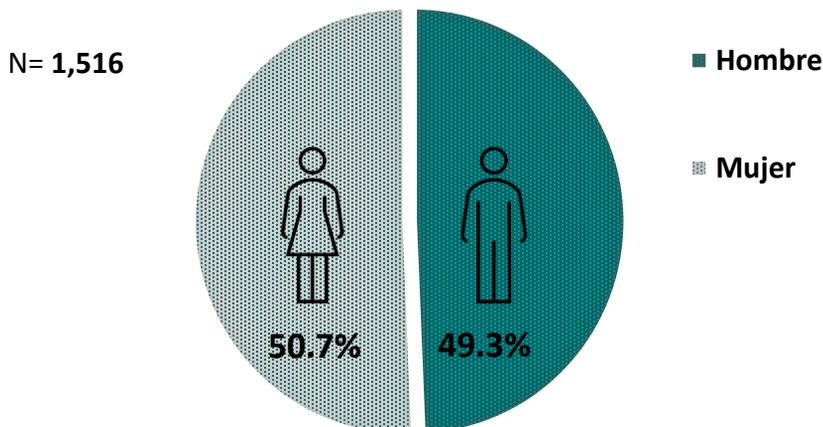
Gráfico 5. Distribución de intervenciones por grupo de edad
(abril, 2020)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

Asimismo, del total de subsidios aprobados el 50.7% son para mujeres jefas de familia (ver Gráfico 6).

Gráfico 6. Distribución de intervenciones por género
(abril, 2020)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

3. Oferta de vivienda

Cuadro 5. Inventario de viviendas por estado

(Absolutos; febrero 2019 y 2020)

Estado	febrero 2019	febrero 2020	Var%
Aguascalientes	8,296	6,831	-17.6%
Baja California	7,989	4,933	-38.2%
Baja California Sur	3,030	2,215	-26.9%
Campeche	743	541	-27.1%
Chiapas	3,518	1,897	-46.0%
Chihuahua	9,004	6,371	-29.2%
Ciudad de México	8,359	5,593	-33.0%
Coahuila	11,722	8,241	-29.7%
Colima	4,303	2,657	-38.2%
Durango	4,104	3,120	-23.9%
Guanajuato	20,385	14,523	-28.7%
Guerrero	3,754	2,343	-37.5%
Hidalgo	14,311	10,911	-23.7%
Jalisco	25,271	17,404	-31.1%
Michoacán	7,384	4,979	-32.5%
Morelos	4,733	3,372	-28.7%
México	21,529	13,580	-36.9%
Nayarit	2,953	1,859	-37.0%
Nuevo León	36,066	29,834	-17.2%
Oaxaca	1,517	825	-45.6%
Puebla	11,875	8,721	-26.5%
Querétaro	13,905	10,571	-23.9%
Quintana Roo	22,846	14,174	-37.9%
San Luis Potosí	6,680	4,567	-31.6%
Sinaloa	11,292	6,872	-39.1%
Sonora	9,128	5,910	-35.2%
Tabasco	1,255	1,068	-14.9%
Tamaulipas	9,361	7,854	-16.1%
Tlaxcala	1,372	1,194	-12.9%
Veracruz	10,648	5,773	-45.7%
Yucatán	11,723	8,508	-27.4%
Zacatecas	2,287	1,665	-27.2%
Total	311,343	218,906	-29.6%

El Cuadro 5 muestra una comparación del inventario de vivienda por Entidad en febrero 2019 y febrero 2020. El inventario en febrero 2020, reportó un total de 218,906 viviendas, 29.69% menos que el mismo mes en 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Chiapas, con 46.08% menos, respecto a febrero 2019. Durante febrero 2020, el estado con mayor número de registros fue Nuevo León, lo que representa 13.36% de la totalidad de unidades.

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV.

Oferta de vivienda

El registro de vivienda aumentó 7.76% en el primer bimestre 2020, respecto al mismo periodo del año anterior. Por segmento de vivienda, en los dos primeros meses de 2020, la media residencial registró una disminución de 61.57%. Por otro lado, la vivienda popular hasta 158 VSM también presentó un aumento de 26.7%, asimismo, la vivienda popular hasta 200 VSM incrementó 13.38% y de igual forma, la vivienda tradicional aumentó 28.18%, respecto a enero y febrero 2019 (Cuadro 6).

Cabe destacar que el segmento Popular hasta 158 VSM, en ambos años representa la mayor parte del total de registros con 37% para enero 2019 y 51% para enero 2020. (Gráfico 3).

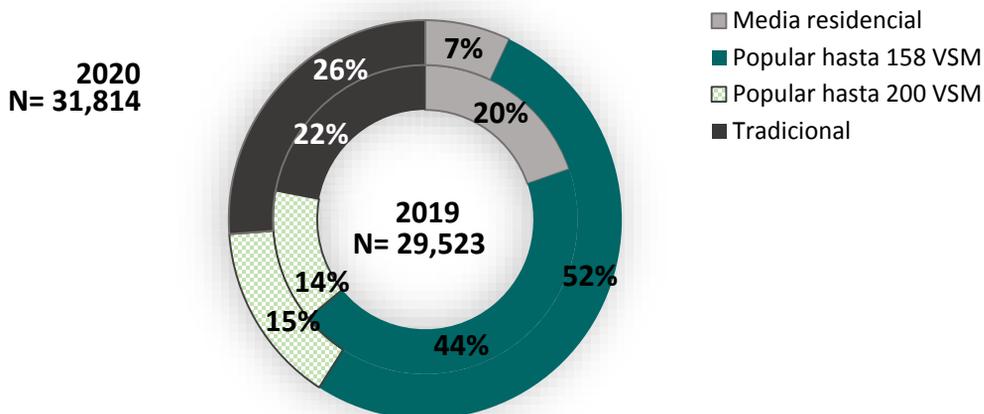
Cuadro 6. Comparativo anual de registro de vivienda

(Acumulados; enero-febrero 2019 y 2020)

Segmento de vivienda	2019	2020	Var %
Media residencial	5,819	2,236	-61.5%
Popular hasta 158 VSM	13,069	16,559	26.7%
Popular hasta 200 VSM	4,141	4,695	13.3%
Tradicional	6,494	8,324	28.1%
Total	29,523	31,814	7.7%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV.

Gráfico 3. Comparativo anual de registro de vivienda



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

*Se excluyen vivienda residencial y residencial plus del cálculo total

Oferta de vivienda

El inventario de vivienda en febrero 2020 disminuyó 29.69% respecto al mismo mes de 2019. Las viviendas sin reporte en avance de obras disminuyeron un 64.23%, representando la menor tasa registrada a lo largo de los meses anteriores. Las viviendas por avance de obra disminuyeron en la mayoría de las etapas (ver Cuadro 7).

Cuadro 7. Inventario de viviendas por avance de obra
(Absolutos; febrero 2019 y 2020)

Avance de la obra	febrero 2019	febrero 2020	var%
Avance 0	40,024	27,896	-30.30%
Avance 1-19	27,227	18,791	-30.98%
Avance 20-39	17,006	13,392	-21.25%
Avance 40-59	21,246	15,762	-25.81%
Avance 60-79	29,047	24,611	-15.27%
Avance 80-99	33,657	26,887	-20.11%
HBT + 5m	70,520	40,536	-42.52%
HBT - 5m	25,323	29,634	17.02%
Sin HBT	9,446	7,858	-16.81%
Sin reporte	37,847	13,539	-64.23%
Total	311,343	218,906	-29.69%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV, 2020.

Del total de inventario de las 218.9 mil viviendas registradas durante febrero 2020, 11% se encontraban dentro del perímetro de contención urbana U1, 24% dentro del perímetro de contención urbana U2, y 52% en el perímetro U3. Lo que señala cambios en proporción con los datos del mes de febrero 2019 que registraron 13% dentro de U1, 31% para U2 y 45% para U3 (ver Cuadro 8).

Oferta de vivienda

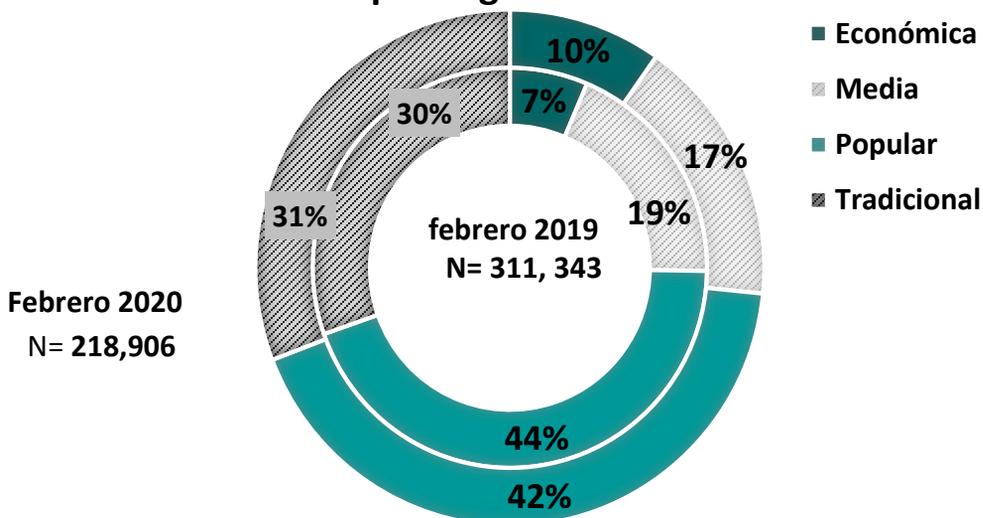
Cuadro 8. Inventario de vivienda por perímetro de contención urbana
(Absolutos; febrero 2019 y 2020)

Avance de la obra	febrero 2019	febrero 2020	var%	feb 2019 (%)	feb 2020 (%)
U1	39,082	24,380	-37.62%	13%	11%
U2	96,484	51,605	-46.51%	31%	24%
U3	141,305	114,399	-19.04%	45%	52%
FC	34,472	28,522	-17.26%	11%	13%
Total	311,343	218,906	-29.69%	100%	100%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV, 2020.

Del total de inventario de las 218,906 mil viviendas inventariadas durante el mes de febrero 2020, 10% se encontraban en el segmento de vivienda económica, 17% dentro del valor de vivienda Media, 42% dentro del valor de vivienda popular y 31% dentro de la vivienda tradicional. Ningún segmento presenta cambios relevantes comparados con los datos del mes de febrero 2019 que registraron un 18% vivienda Media y 44% vivienda popular (ver Gráfico 4).

Gráfico 4. Inventario por segmento de valor de vivienda



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV
*Se excluyen vivienda residencial y residencial plus del cálculo total

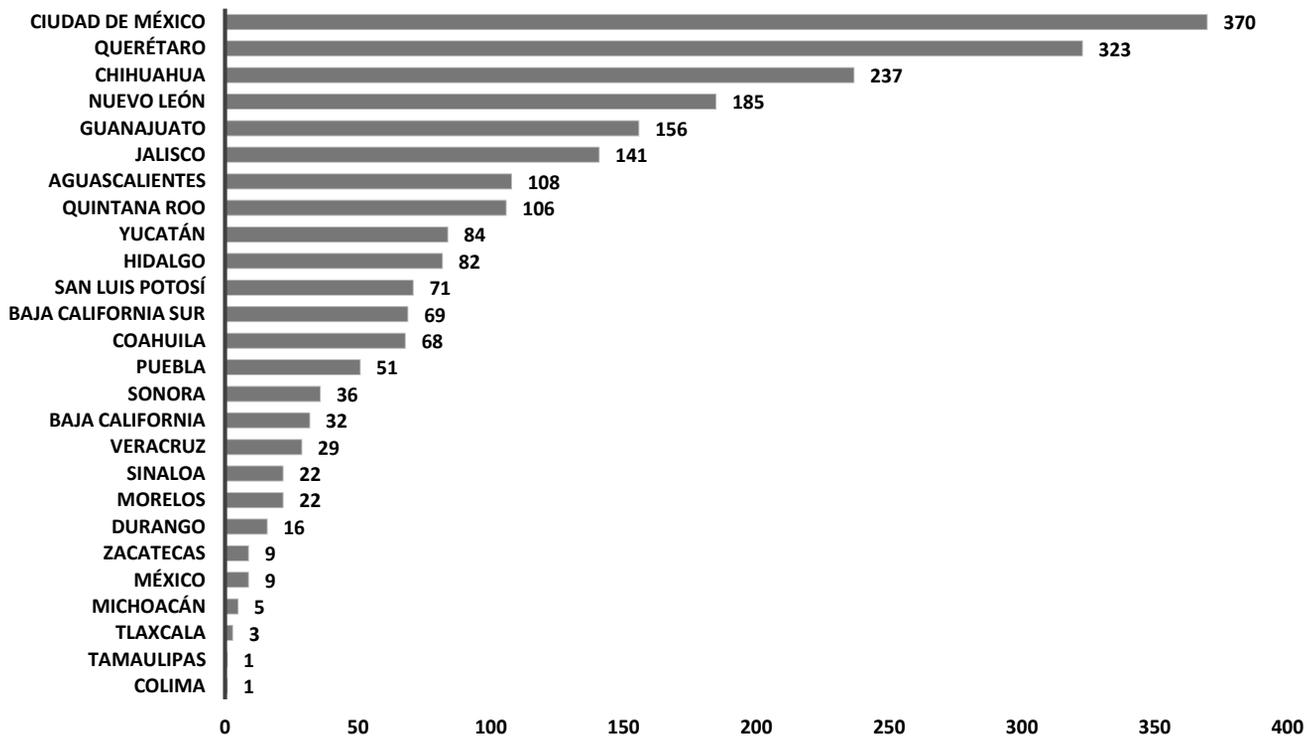
Oferta de vivienda

El registro de vivienda Media Residencial por entidad federativa muestra claras diferencias en el territorio nacional (ver Imagen 1), donde Ciudad de México (370), Querétaro (323) y Chihuahua (237) son las entidades con mayores registros mientras que Tlaxcala, Tamaulipas, Colima son las entidades con menor número de viviendas en el segmento (ver Gráfico 5).

Imagen 1. Registro de vivienda Media Residencial por Entidad (febrero 2020)



Gráfico 5. Registro de Vivienda Media Residencial por Entidad



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV, 2020.

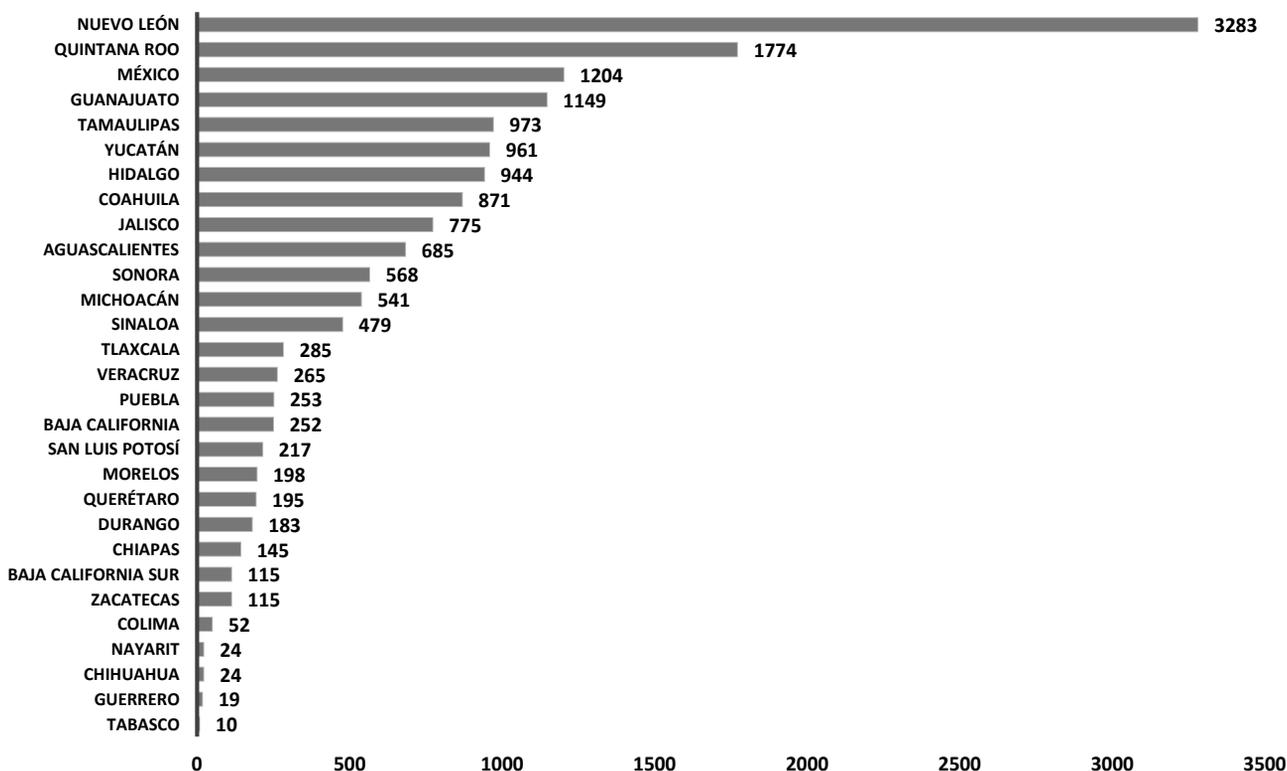
Oferta de vivienda

Imagen 2. Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM por Entidad (febrero 2020)

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 3,283 viviendas registradas, en un segundo lugar se posiciona Quintana Roo con 1,774 y en tercer lugar México con 1,204 viviendas (ver Gráfico 6). Por otra parte los estados que contabilizaron menos viviendas en este segmento son Tabasco, Guerrero, Chihuahua, Nayarit.



Gráfico 6. Registro de Vivienda Popular hasta 158 por Entidad



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV, 2020.

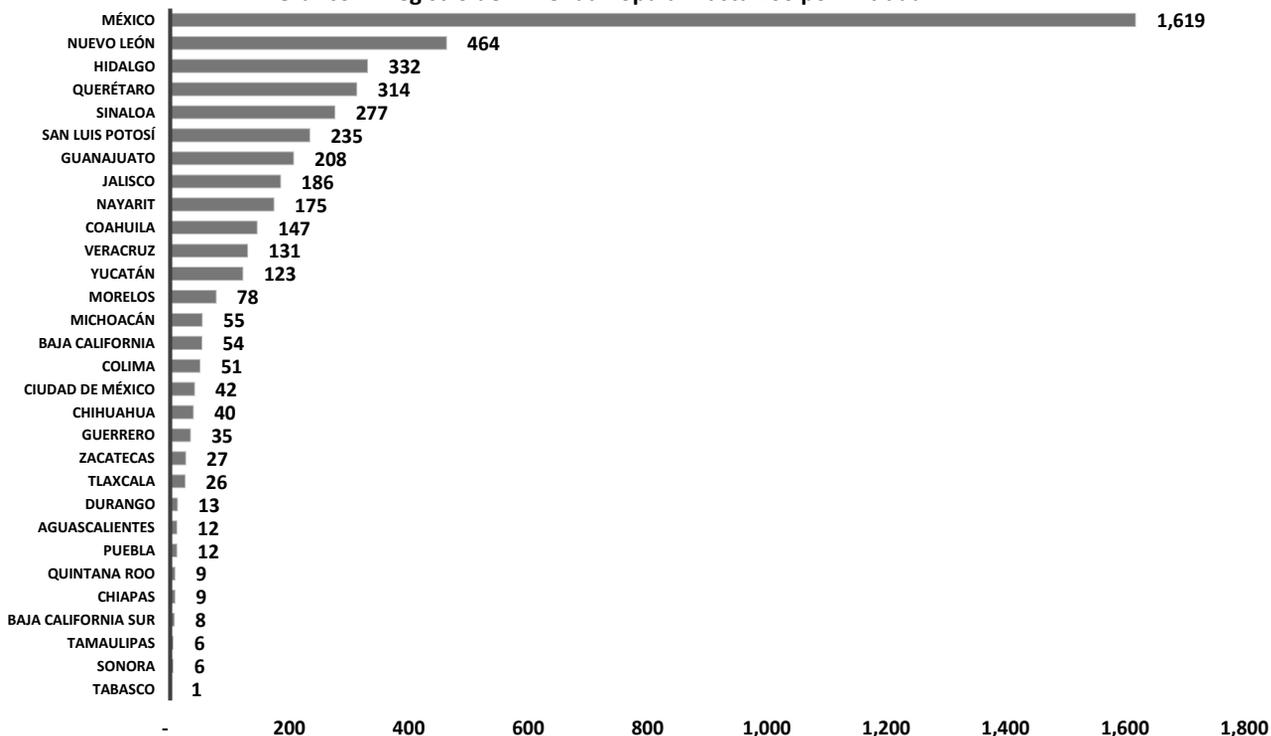
Oferta de vivienda

Imagen 3. Registro de vivienda Popular hasta 200 VSM por Entidad (febrero 2020)

Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, el estado de México se posicionó en primer lugar con 1,619 viviendas registradas, seguido de Nuevo León con 464 e Hidalgo con 332. 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 el Gráfico 7.



Gráfico 7. Registro de Vivienda Popular hasta 200 por Entidad



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV, 2020.

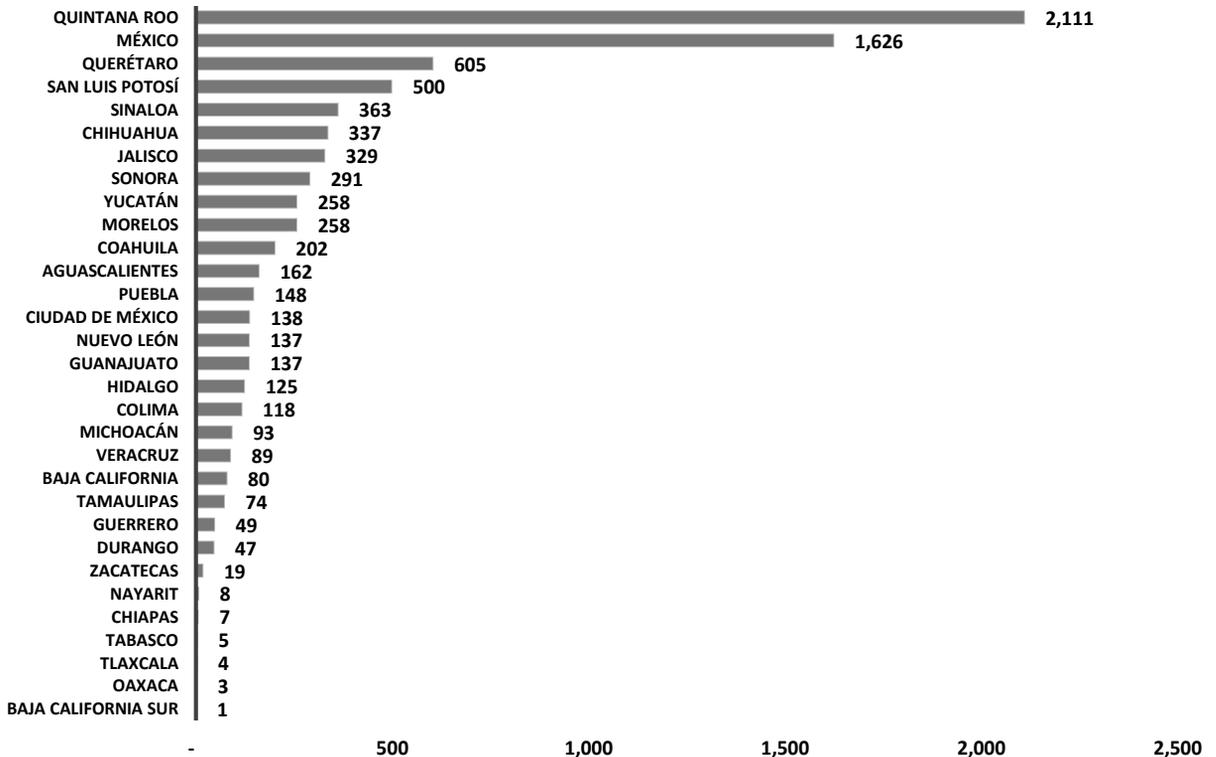
Oferta de vivienda

Imagen 4. Registro de vivienda Tradicional por Entidad (febrero 2020)

Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en Quintana Roo con 2,111 unidades, México con 1,626 y Querétaro con 605 unidades. Por el contrario, las entidades con menor cantidad de registros en este segmento fueron Baja California Sur, Oaxaca y Tlaxcala (ver Imagen 4 y Gráfico 8).



Gráfico 8. Registro de Vivienda Tradicional por Entidad

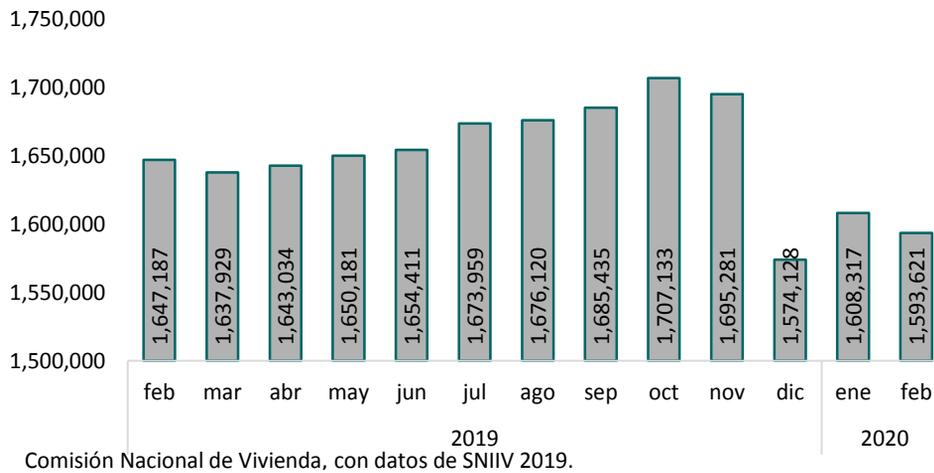


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

4. Contexto macroeconómico

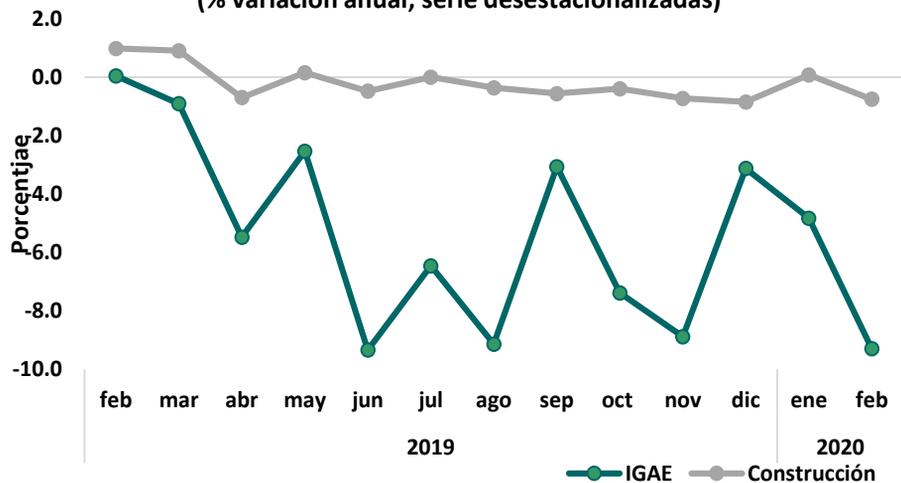
En el mes de febrero 2020, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,593.6 mil personas, lo que representa una reducción de 14,696 personas empleadas respecto al mismo mes de 2019.

Gráfico 9. Número de empleos en la construcción (Absolutos; registros ante el IMSS)



El comportamiento del Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), específicamente en el sector de la construcción que registró una caída de 9.3 puntos porcentuales en febrero 2020 respecto al mismo mes del año anterior con cifras desestacionalizadas. Asimismo, el IGAE de la construcción, en el mismo año redujo 1.7 puntos porcentuales (Gráfico 10).

Gráfico 10. IGAE y Construcción (% variación anual; serie desestacionalizadas)

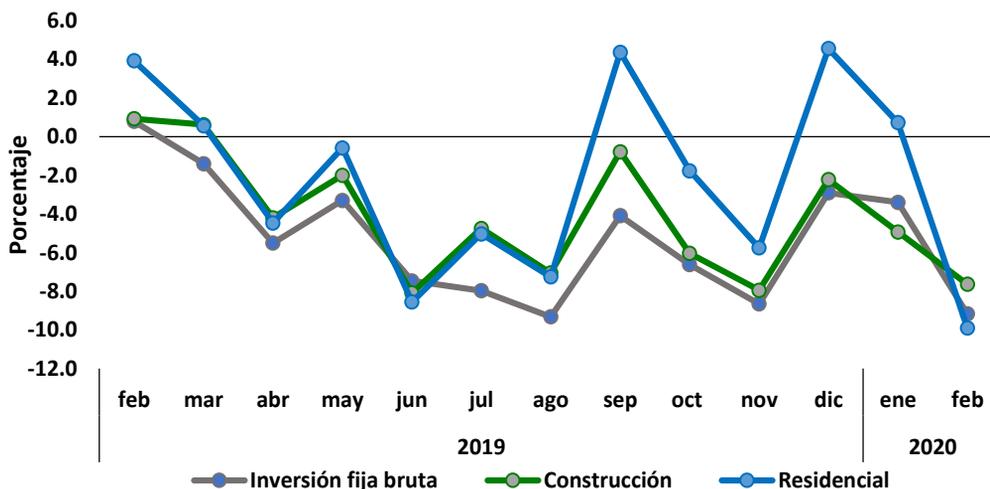


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de INEGI,

Contexto macroeconómico

Por su parte, la inversión fija bruta tanto general como la inversión de la construcción y la residencial disminuyeron en febrero 2020 respecto a febrero 2019. El comportamiento de la inversión bruta fija va acorde con el comportamiento del IGAE en su componente de construcción. La inversión en el sector de la construcción disminuyó 8 puntos porcentuales y la inversión residencial 13 puntos a lo largo del año de análisis (ver Gráfico 11).

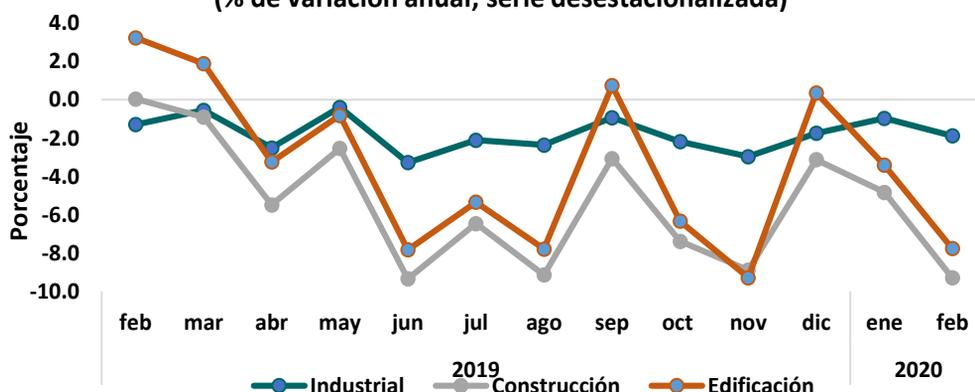
Gráfico 11. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI,

El índice de actividad industrial registro una caída continua a lo largo de dos meses. Asimismo, el comportamiento de la actividad industrial en construcción y la edificación son similares, al IGAE y la inversión. En la gráfica puede observarse un cese de la actividad en los sectores económicos de construcción y edificación (ver Gráfico 12).

Gráfico 12. Actividad industrial
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI