

Reporte Mensual del sector Vivienda

Agosto 2020

Crédito individual de la vivienda

Durante mayo de 2020 el monto del financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), fue de 144.5 mil millones de pesos, lo que representa un aumento de 4.6% respecto al mismo periodo de 2019.

Programas CONAVI

En el Comité de Financiamiento del mes de agosto se aprobaron montos por 1,981 millones de pesos que beneficiarán a 12,473 viviendas para el Programa Nacional de Reconstrucción. Asimismo, para el Programa de Vivienda Social, se aprobaron montos por 415 millones de pesos que beneficiaran 2,449 viviendas.

Oferta de Vivienda

Para el mes de junio 2020, el inventario reportó un total de 191,867 viviendas, 28.33% menos que el mismo mes en 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Guerrero, con 41.50% menos, respecto a junio 2019.

Contexto macroeconómico

El comportamiento del Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), específicamente en el sector de la construcción registró una fuerte caída en el mes de abril la cual para el mes de junio empieza a tener un incremento mínimo respecto al mes anterior con cifras desestacionalizadas. Debido al cese de actividades presentado por la pandemia del virus COVID-19. (INEGI, 2020)

1. Crédito individual de la vivienda

Durante el mes de junio de 2020, el monto del financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), banca comercial, banca de desarrollo y otras entidades financieras fue de 144.5 mil millones de pesos (mmp), lo que representa un aumento de 4.6% respecto al mismo periodo de 2019. Por otro lado, el número total de créditos individuales disminuyó 8.8% , pasando de 251,396 en 2019 a 229,269 en 2020 durante el mismo periodo.

La Banca Comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario, dado que invirtió 68.2 mmp durante el mes de junio 2020, lo que indica que aumento su aportación 8.3% respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, INFONAVIT registró una inversión de 52.4 mmp con una reducción de 5.9%. En contraste, FOVISSSTE aumentó su monto de inversión en 6.9% respecto al año anterior, al registrar 15.9 mmp en junio 2020 (ver Cuadro 1).

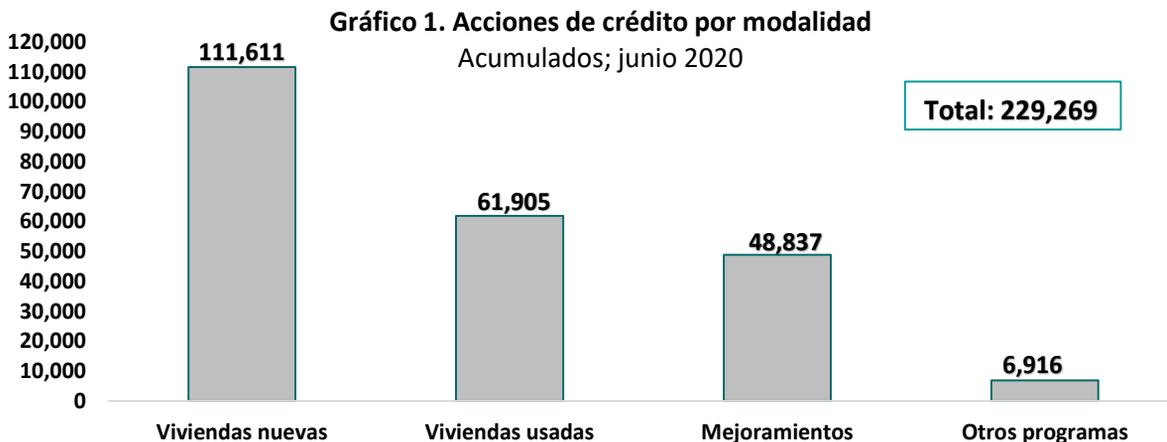
Cuadro 1. Comparativo anual del crédito individual
(Acciones y Millones de pesos; Acumulados enero-junio 2019 y 2020)

Organismo	Junio 2019		Junio 2020		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	129,265	\$55,766.22	116,722	\$52,467.26	-9.7%	-5.9%
FOVISSSTE	20,493	\$14,890.44	21,113	\$15,919.59	3.0%	6.9%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	66,820	\$63,063.88	47,137	\$68,267.81	-29.5%	8.3%
BANJERCITO	210	\$268.98	229	\$293.55	9.0%	9.1%
SHF (FONDEO)	31,190	\$2,460.17	43,261	\$7,225.09	38.7%	193.7%
Otros organismos						
CFE	1,374	\$1,239.11	316	\$291.30	-77.0%	-76.5%
HABITAT MEXICO	1,025	\$31.85	491	\$52.30	-52.1%	64.2%
ISSFAM	803	\$413.35	s.d	s.d	s.d	s.d
PEMEX	216	\$27.33	s.d	s.d	s.d	s.d
Total	251,396	138,161.32	229,269	144,516.89	-8.8%	4.6%

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

Crédito individual de la vivienda

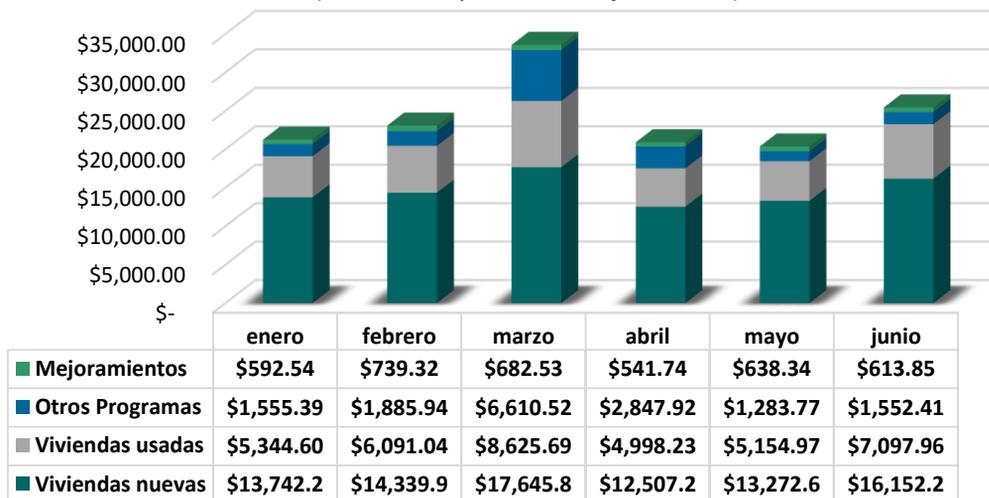
Del total de créditos individuales para el mes de junio 2020, para vivienda nueva se ejercieron 111,611 créditos (48.6%), para vivienda usada 61,905 créditos (27%), para mejoramiento de vivienda 48,837 créditos (21.3%) y para otros programas se destinó 6,916 créditos que representa solo 3.02% del total. (gráfico 1).



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

Para el primer semestre del 2020, el mes de marzo fue el que mayor número de créditos otorgó a la vivienda; a partir de abril la tendencia de acciones ha reportado una disminución, lo cual se puede argumentar debido a la pandemia presentada por el virus COVID-19. Asimismo, se puede observar que la modalidad de viviendas nuevas ha presentado mayor disminución en cantidad de créditos. (ver Gráfico 2).

Gráfico 2. Crédito individual mensual por modalidad
(millones de pesos; enero-junio 2020)



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 junio 2020, para vivienda nueva se ejerció 87.6 mmp (60.7%), para Vivienda usada 37.3 mmp (25.8%), para mejoramiento de Vivienda 3.8 mp (2.6%) y para otros programas se destinó 15.7 mmp que representó 10.9% del Monto total. (ver Cuadro 3)

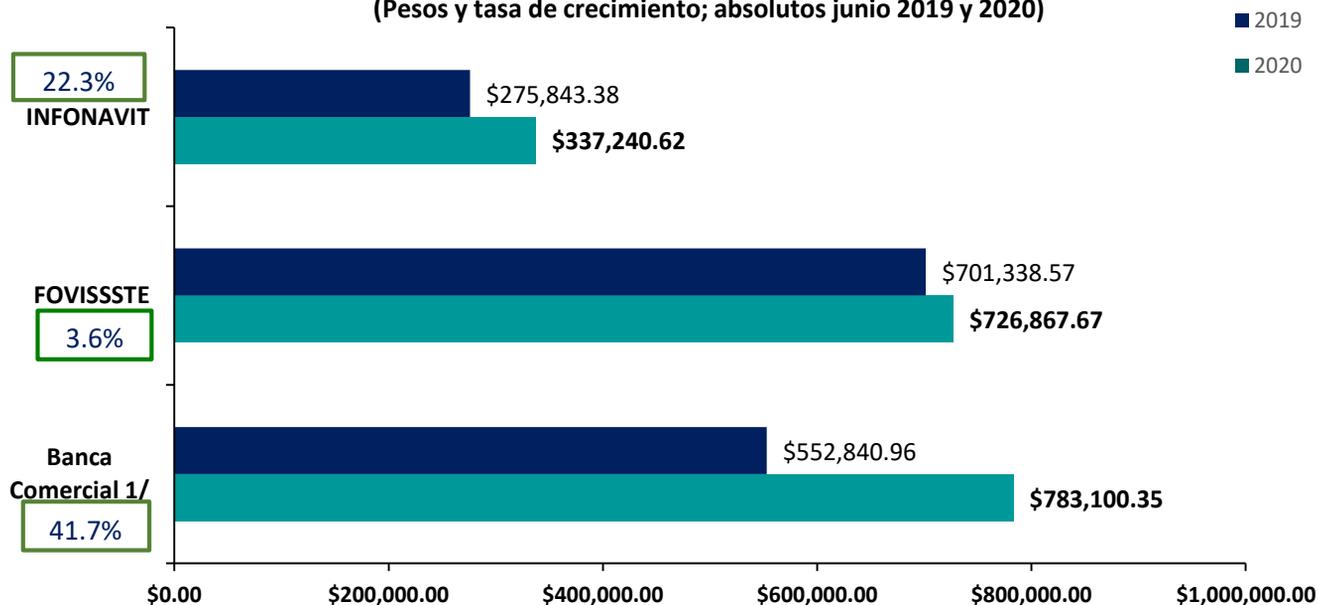
Cuadro 2. Crédito individual por modalidad
(Acumulado; millones de pesos; junio 2020)

Modalidad	Total
Viviendas nuevas	\$87,660.13
Viviendas usadas	\$37,312.50
Mejoramientos	\$3,808.32
Otros programas	\$15,735.95
Total	\$144,516.89

Fuente: CONAVI, con datos de SNIIV

En junio 2020, el monto promedio de los préstamos hipotecarios otorgados por la Banca privada fue 783.1 mil pesos, 41.7%, más respecto al mismo periodo de 2019. Asimismo, los montos promedios de los créditos otorgados por el INFONAVIT aumentaron 22.3% para ubicarse en 337.2 mil pesos, por otro lado, los montos promedios de los créditos otorgados por FOVISSSTE aumentaron 3.6% para ubicarse en 726.8 mil pesos respecto al mismo periodo del año anterior (Gráfico 2).

Gráfico 3. Monto promedio de préstamo hipotecario
(Pesos y tasa de crecimiento; absolutos junio 2019 y 2020)



1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

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

2. Programas CONAVI

Para el Programa Nacional de Reconstrucción, en el Comité de Financiamiento del mes de agosto se aprobaron montos por 1,981 millones de pesos, que beneficiarán 12,473 viviendas en los estados de Chiapas, Guerrero, Estado de México, Morelos, Oaxaca, Puebla, Veracruz y Ciudad de México. Siendo Chiapas y Oaxaca los estados donde se concentra el mayor número de apoyo a viviendas (6,671), con 53.4% del total del financiamiento aprobado (ver Cuadro 4).

Cuadro 4. Acciones y Montos aprobados por Comité Técnico para PNR
(acciones, montos (millones de pesos); Agosto 2020)

Estado	Viviendas	Monto
CHIAPAS	2,555	\$430.43
CIUDAD DE MÉXICO	44	\$18.57
GUERRERO	639	\$101.84
MÉXICO	693	\$104.08
MORELOS	1,791	\$308.01
OAXACA	4,116	\$674.59
PUEBLA	2,501	\$310.82
VERACRUZ	134	\$33.21
Total	12,473	\$1,981.56

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

Por otro lado, para el Programa de Vivienda Social el Comité de Financiamiento aprobó montos por 415 millones de pesos que beneficiarán 2,449 viviendas en los estados de Baja California, Guerrero y Sonora. Siendo Sonora el estado donde se concentra el mayor apoyo a viviendas (2,083), con 85.1% del total del financiamiento aprobado. (ver Cuadro 5)

Cuadro 5. Acciones y Montos aprobados por Comité Técnico para PVS
(acciones, montos (millones de pesos); Agosto 2020)

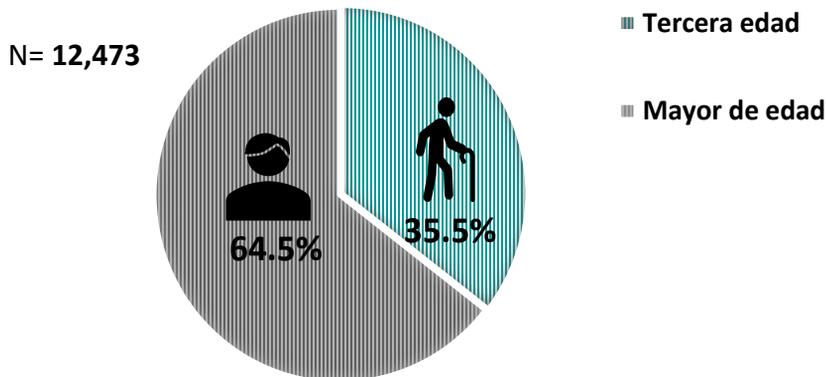
Estado	Viviendas	Monto
BAJA CALIFORNIA	170	\$38.06
GUERRERO	196	\$35.43
SONORA	2,083	\$341.78
Total	2,449	\$415.27

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

Programas CONAVI

Del total de subsidios aprobados para el Programa Nacional de Reconstrucción, el 35.5% de los beneficiarios son personas de la tercera edad y el 64.5% son personas mayores de edad. (ver Gráfico 5).

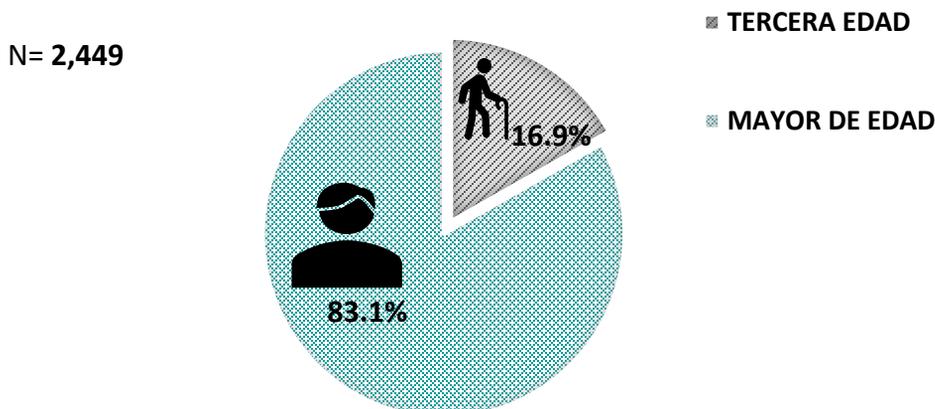
Gráfico 5. Distribución de intervenciones por grupo de edad PNR



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

Asimismo, del total de subsidios aprobados para el Programa de Vivienda Social, el 83.1% de los beneficiarios son personas mayores de edad y 16.9% son para personas de la tercera edad.(ver Gráfico 6).

Gráfico 6. Distribución de intervenciones por grupo de edad PVS (agosto, 2020)

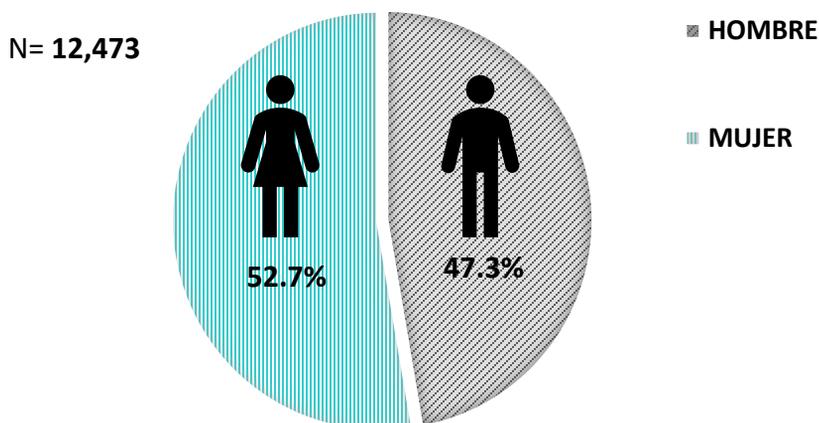


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

Programas CONAVI

Del total de subsidios aprobados para el Programa Nacional de Reconstrucción, el 52.7% de los beneficiarios son mujeres y el 47.3% son hombres. (ver Gráfico 7).

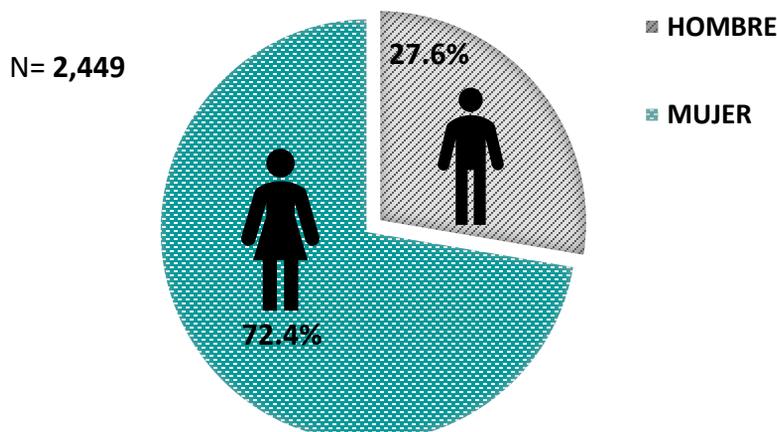
Gráfico 7. Distribución de intervenciones por género PNR



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

Asimismo, del total de subsidios aprobados para el Programa de Vivienda Social, el 72.4% de los beneficiarios son mujeres y 27.6% son hombres.(ver Gráfico 8).

Gráfico 8. Distribución de intervenciones por género PVS



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

3. Oferta de vivienda

El Cuadro 4 muestra una comparación del inventario de vivienda por Entidad en junio 2019 y junio 2020. El inventario en junio 2020, reportó un total de 191,867 viviendas, 28.33% menos que el mismo mes en 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Guerrero, con 41.50% menos, respecto a junio 2019.

Cuadro 4. Inventario de viviendas por estado
(Absolutos; junio 2019 y 2020)

Estado	junio 2019	junio 2020	Var%
Aguascalientes	8,326	6,686	-19.70%
Baja California	6,247	4,633	-25.84%
Baja California Sur	2,805	1,868	-33.40%
Campeche	474	548	15.61%
Chiapas	2,460	1,710	-30.49%
Chihuahua	7,469	6,067	-18.77%
Ciudad de México	7,388	4,451	-39.75%
Coahuila	10,146	6,410	-36.82%
Colima	3,404	2,360	-30.67%
Durango	3,425	2,673	-21.96%
Guanajuato	18,386	11,813	-35.75%
Guerrero	3,010	1,761	-41.50%
Hidalgo	13,218	9,190	-30.47%
Jalisco	19,800	14,828	-25.11%
Michoacán	6,535	4,204	-35.67%
Morelos	4,343	3,217	-25.93%
México	17,755	10,804	-39.15%
Nayarit	2,408	1,442	-40.12%
Nuevo León	32,643	27,098	-16.99%
Oaxaca	1,359	815	-40.03%
Puebla	10,223	7,779	-23.91%
Querétaro	13,379	9,413	-29.64%
Quintana Roo	19,536	11,466	-41.31%
San Luis Potosí	5,862	4,503	-23.18%
Sinaloa	9,595	6,228	-35.09%
Sonora	7,178	5,010	-30.20%
Tabasco	1,018	1,128	10.81%
Tamaulipas	8,037	7,457	-7.22%
Tlaxcala	1,136	1,118	-1.58%
Veracruz	7,806	5,192	-33.49%
Yucatán	9,880	8,263	-16.37%
Zacatecas	2,470	1,732	-29.88%
Total	267,721	191,867	-28.33%

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

Oferta de vivienda

El registro de vivienda disminuyó 9.42% en el mes de junio 2020, respecto al mismo periodo del año anterior. Por segmento de vivienda, en el primer semestre del 2020, la media residencial registró una disminución de 56.6%. Por otro lado, la vivienda popular hasta 158 VSM presentó un aumento de 19.5%, en contraste la vivienda popular hasta 200 VSM disminuyó 15.8% y de igual forma, la vivienda tradicional registró una disminución de 22.5%, respecto al mismo periodo de 2019 (ver Cuadro 5).

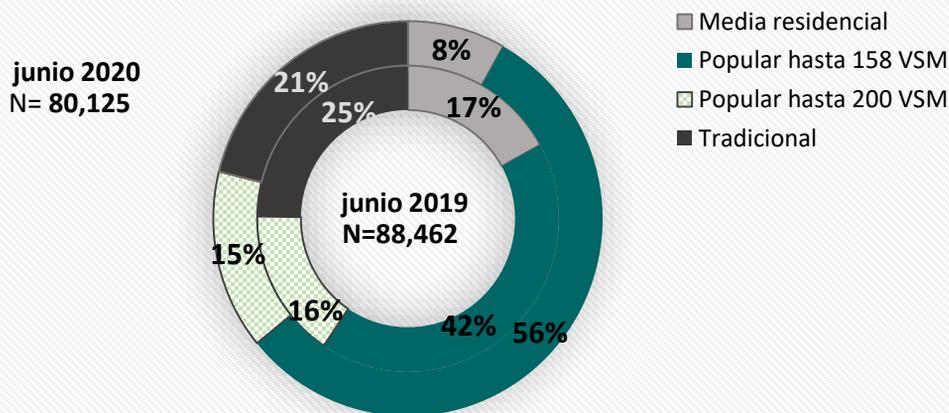
Cuadro 5. Comparativo anual de registro de vivienda
(Acumulados; enero-junio 2019 y 2020)

Segmento de vivienda	2019	2020	Var %
Media residencial	15,016	6,508	-56.66%
Popular hasta 158 VSM	37,554	44,882	19.51%
Popular hasta 200 VSM	13,976	11,768	-15.80%
Tradicional	21,916	16,967	-22.58%
Total	88,462	80,125	-9.42%

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

Cabe destacar que el segmento Popular hasta 158 VSM, en ambos años representa la mayor parte del total de registros con 42% para junio 2019 y 56% para junio 2020. (ver Gráfico 7).

Gráfico 7. 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 junio 2020 disminuyó 28.33% respecto al mismo mes de 2019. Las viviendas sin reporte en avance de obras aumentaron 15.06% en comparación con el mismo periodo de un año anterior. Las viviendas por avance de obra disminuyeron en la mayoría las etapas en el mes de junio de 2020. (ver Cuadro 6).

Cuadro 6. Inventario de viviendas por avance de obra
(absolutos; junio 2019 y 2020)

Avance de la obra	junio 2019	junio 2020	var%
Avance 0	31,234	25,916	-17.03%
Avance 1-19	25,572	19,210	-24.88%
Avance 20-39	15,809	12,615	-20.20%
Avance 40-59	18,786	12,146	-35.35%
Avance 60-79	27,089	18,686	-31.02%
Avance 80-99	29,738	21,344	-28.23%
HBT + 5m	64,178	38,922	-39.35%
HBT - 5m	34,544	20,885	-39.54%
Sin HBT	7,787	7,203	-7.50%
Sin reporte	12,984	14,940	15.06%
Total	267,721	191,867	-28.33%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Del total de inventario de las 191.8 mil viviendas registradas durante junio 2020, 13% se encontraban dentro del perímetro de contención urbana U1, 30% dentro del perímetro de contención urbana U2, y 46% en el perímetro U3. Cabe señalar una disminución de 28.33% respecto al mismo periodo de 2019 (ver Cuadro 7).

Cuadro 7. Inventario de vivienda por perímetro de contención urbana
(absolutos; junio 2019 y 2020)

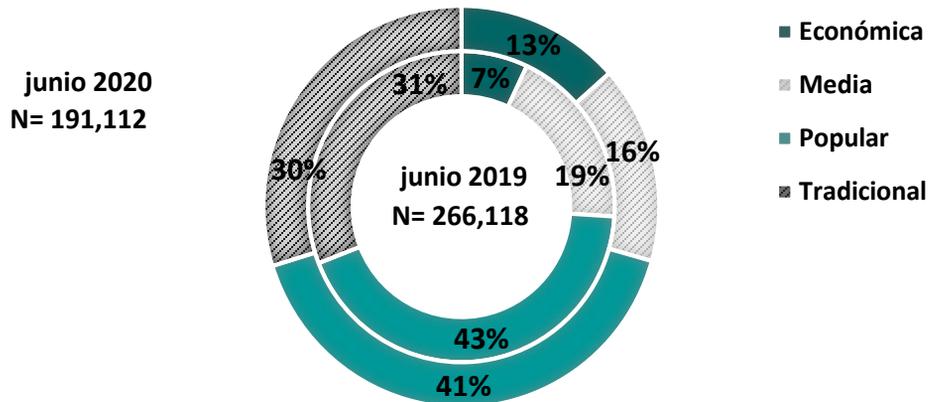
Perímetro de contención	junio 2019	junio 2020	var%	jun 2019 (%)	jun 2020 (%)
U1	35,255	19,387	-45.01%	13%	10%
U2	79,010	43,985	-44.33%	30%	23%
U3	122,870	101,677	-17.25%	46%	53%
FC	30,586	26,818	-12.32%	11%	14%
Total	267,721	191,867	-28.33%	100%	100%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Oferta de vivienda

Del total de inventario de las 191,112 mil viviendas inventariadas durante el mes de junio 2020, 13% se encontraban en el segmento de vivienda económica, 16% dentro del valor de vivienda Media, 41% dentro del valor de vivienda popular y 30% dentro de la vivienda tradicional. Ningún segmento presenta cambios relevantes comparados con los datos del mes de junio 2019 que registraron un 19% vivienda Media y 43% vivienda popular (ver Gráfico 8).

Gráfico 8. Inventario por segmento de valor de vivienda



*Se excluyen vivienda residencial y residencial plus del cálculo total

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

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 (932), Sinaloa (543) y Quintana Roo (470) son las entidades con mayores registros mientras que Tlaxcala, Tamaulipas y Campeche son las entidades con menor número de viviendas en el segmento (ver Gráfico 9).

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

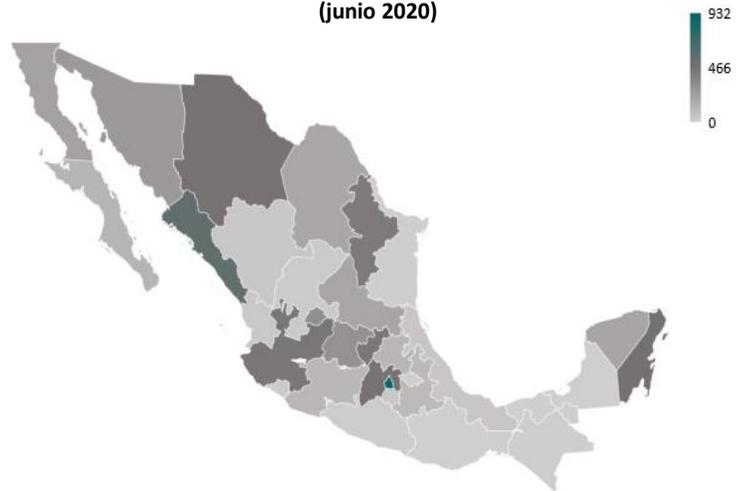
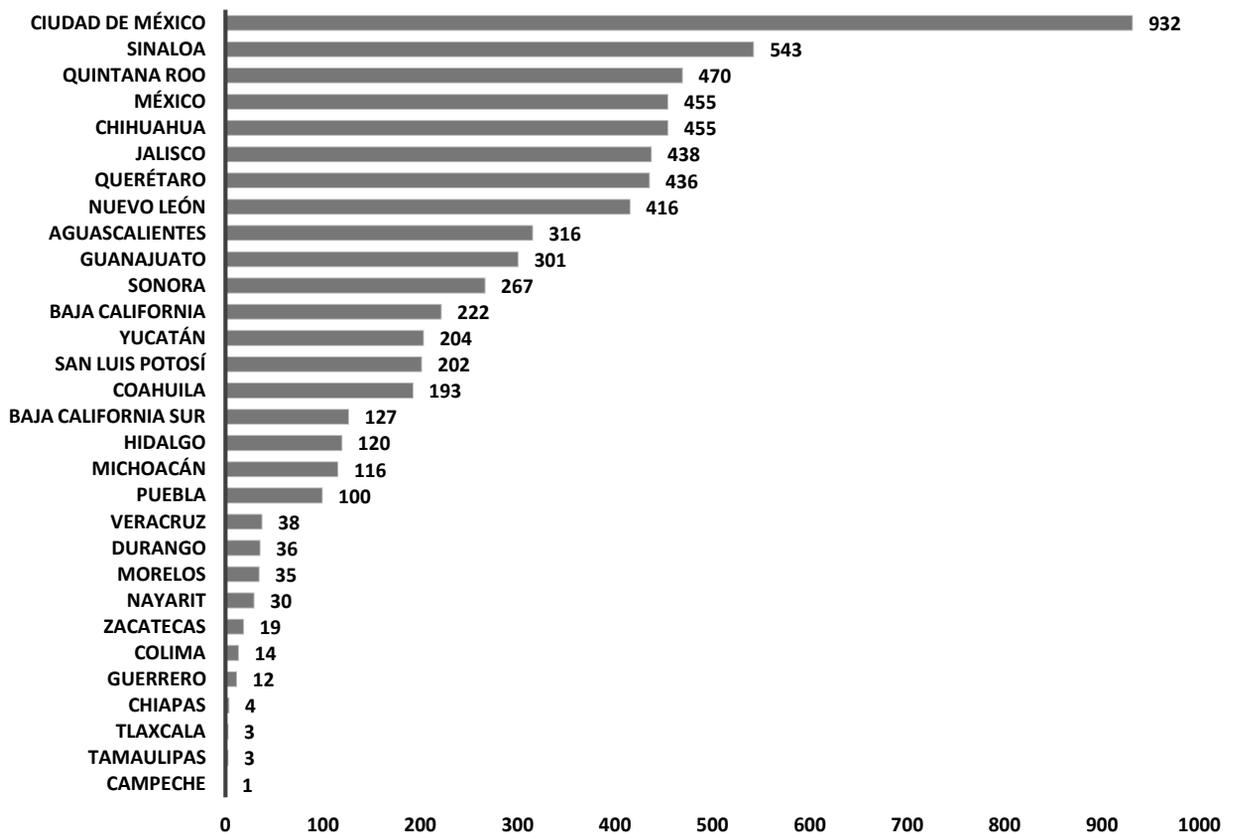


Gráfico 9. Registro de Vivienda Media Residencial por Entidad



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

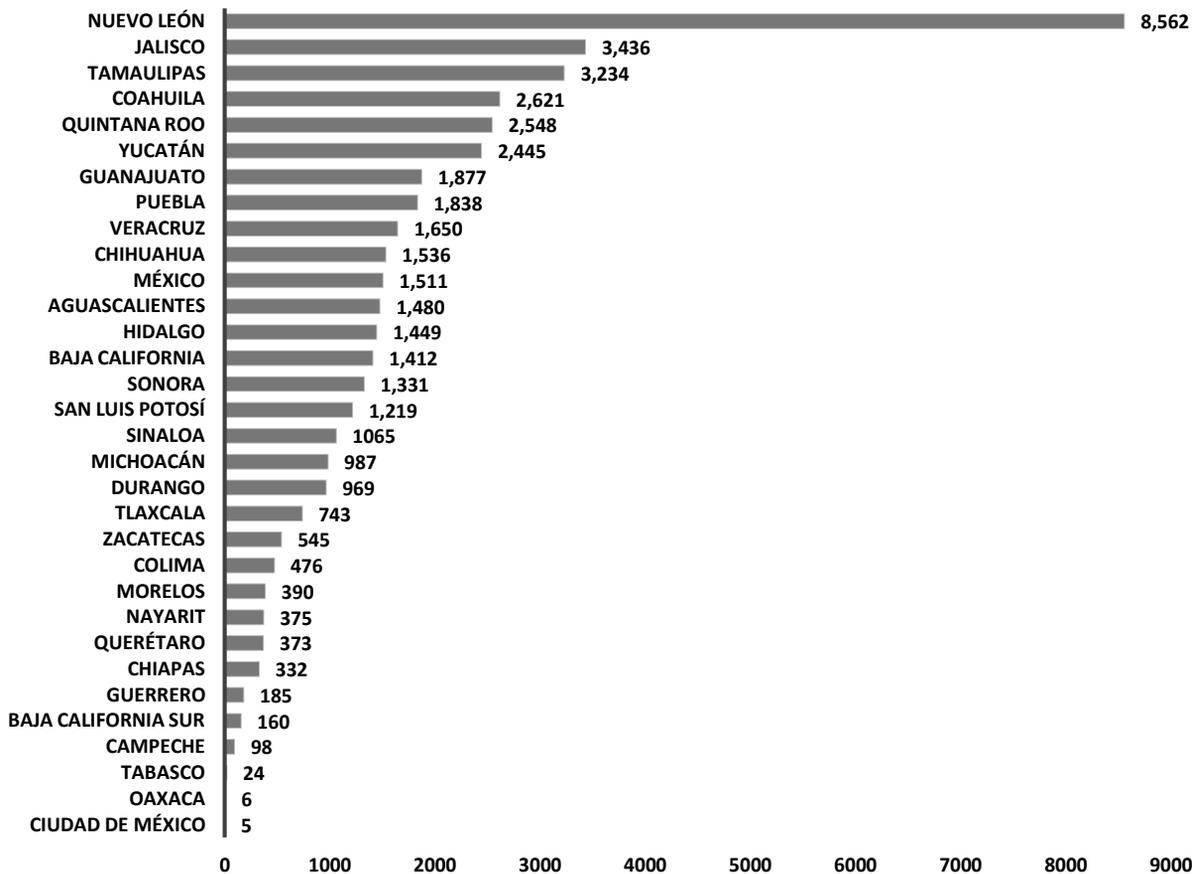
Oferta de vivienda

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 8,562 viviendas registradas, en un segundo lugar se posiciona Jalisco con 3,436 y en tercer lugar Tamaulipas con 3,234 viviendas (ver Gráfico 10). Por otra parte los estados que contabilizaron menos viviendas en este segmento son Campeche, Tabasco, Oaxaca y Ciudad de México.

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



Gráfico 10. Registro de Vivienda Popular hasta 158 por Entidad



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

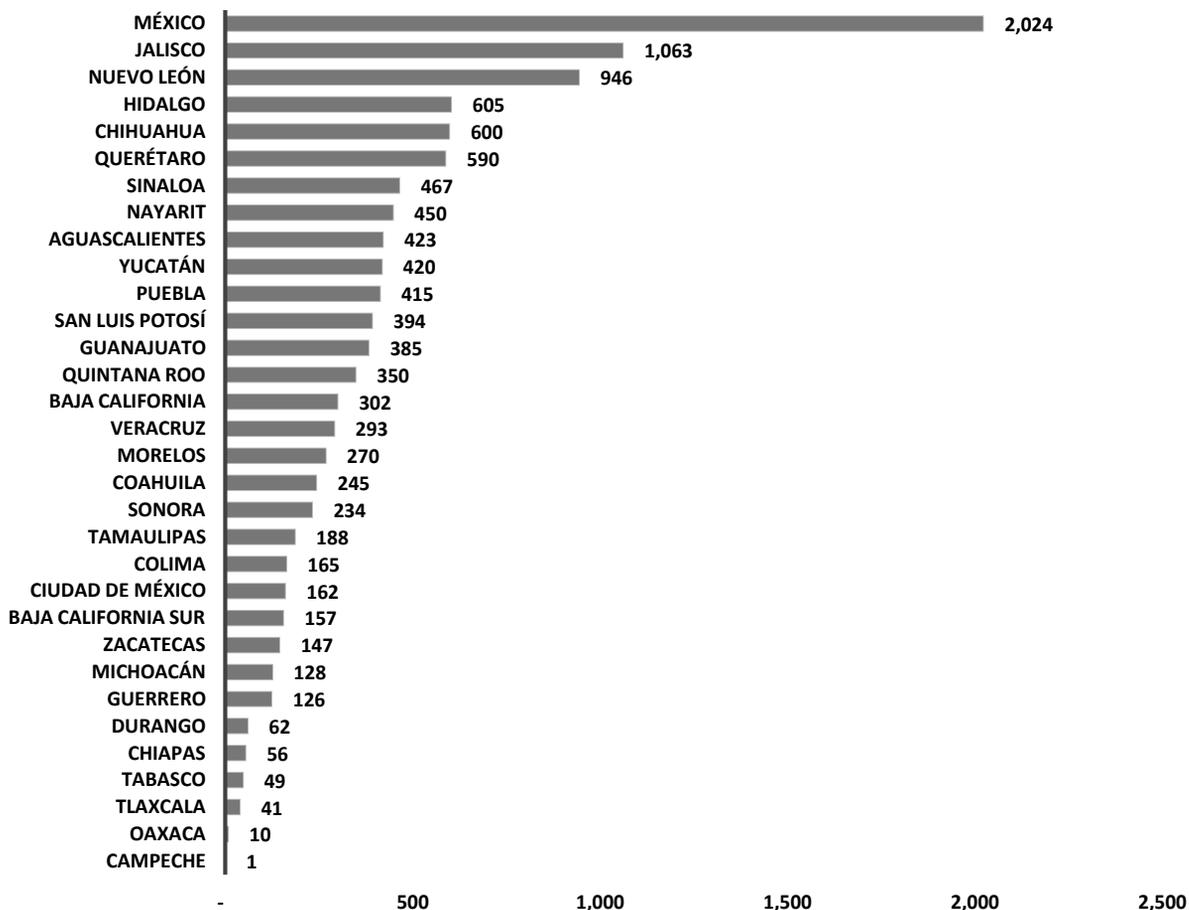
Oferta de vivienda

Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, el Estado de México se posicionó en primer lugar con 2,024 viviendas registradas, seguido de Jalisco con 1,063 y Nuevo León con 946. 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 11.

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



Gráfico 11. Registro de Vivienda Popular hasta 200 por Entidad



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

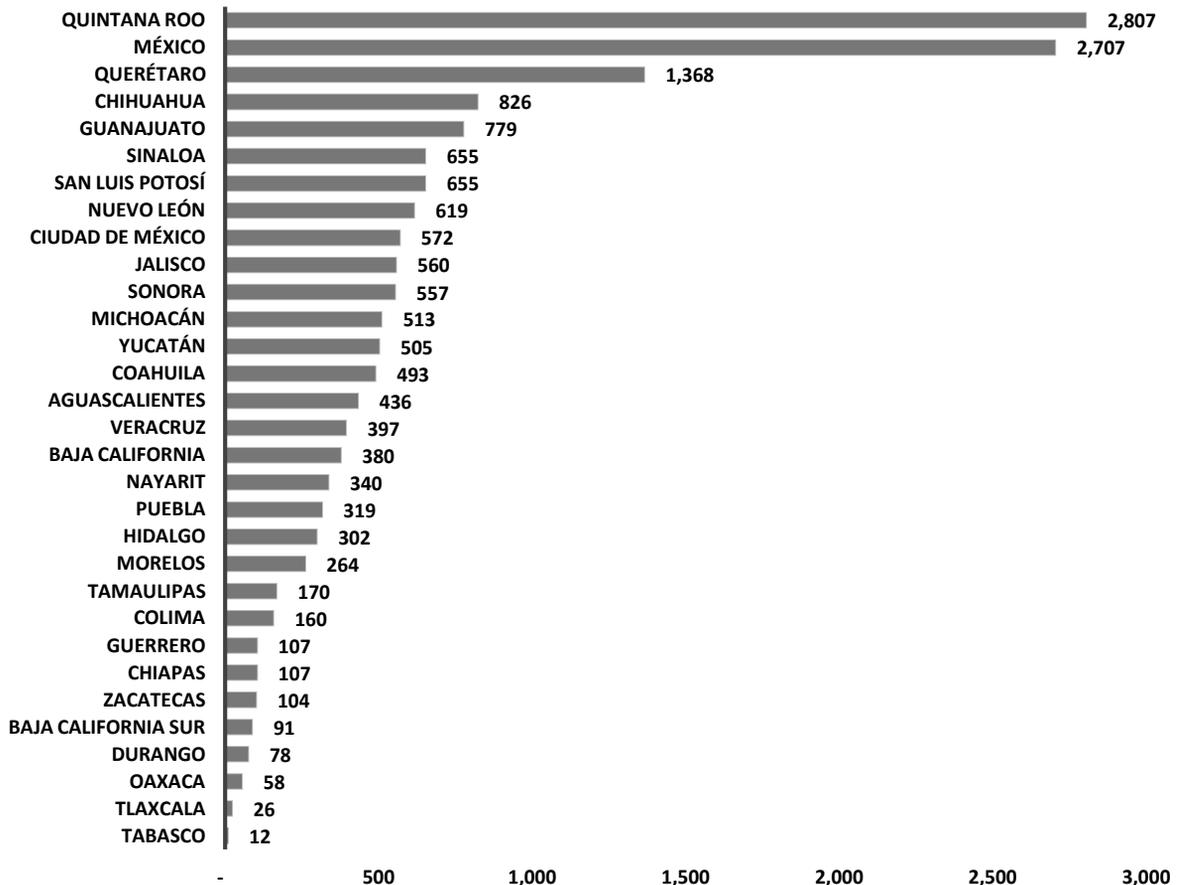
Oferta de vivienda

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



Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en Quintana Roo con 2,807 unidades, México con 2,707 y Querétaro con 1,368 unidades. Por el contrario, las entidades con menor cantidad de registros en este segmento fueron Oaxaca, Tlaxcala y Tabasco. (ver Imagen 4 y Gráfico 12).

Gráfico 12. Registro de Vivienda Tradicional por Entidad

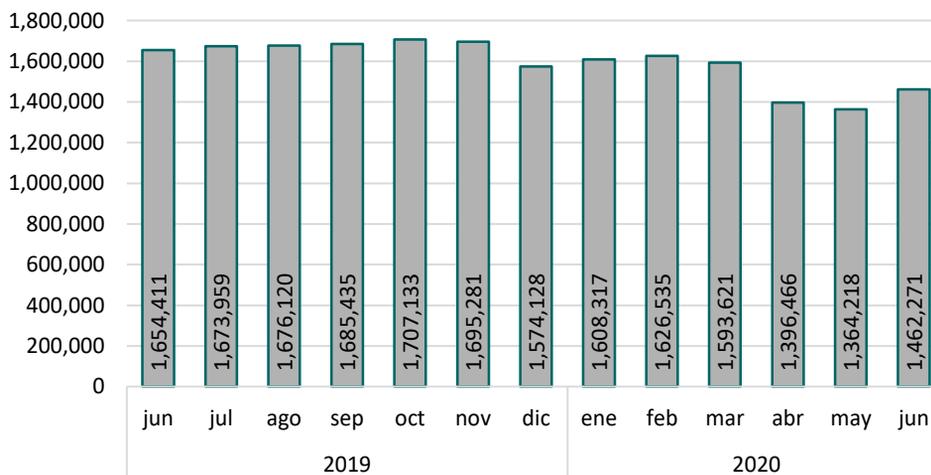


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

4. Contexto macroeconómico

En el mes de junio 2020, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,462.2 mil personas, lo que representa una reducción de 192,140 personas empleadas respecto al mismo mes de 2019 (ver gráfico 13).

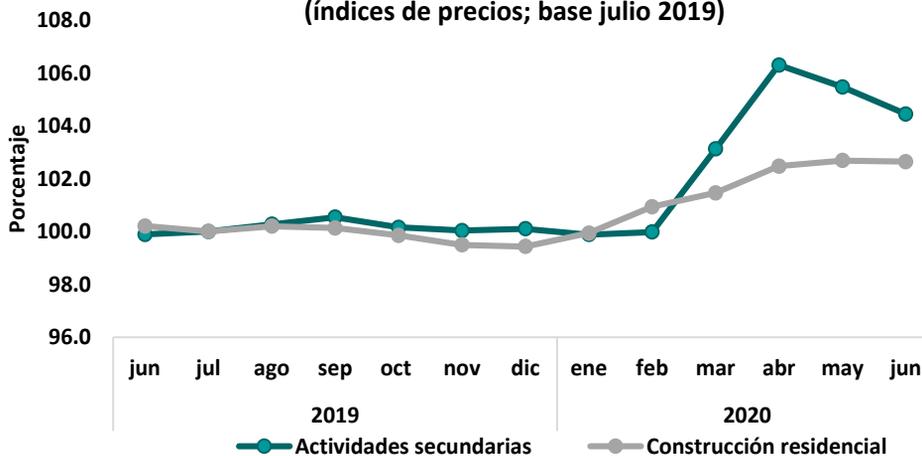
Gráfico 13. Número de empleos en la construcción (Absolutos; registros ante el IMSS)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

En junio 2020, el comportamiento del índice de construcción residencial fue de 102.6 puntos porcentuales, mientras que en junio 2019 fue de 100.2, por tanto se observa un cambio entre ambos meses, sin embargo se puede observar que desde agosto 2019 este índice comienza un descenso y un incremento en febrero 2020. Por otro lado, el cambio en el índice de actividades secundarias, hay un incremento de 4.5 puntos en relación a junio 2019 (ver Gráfico 14).

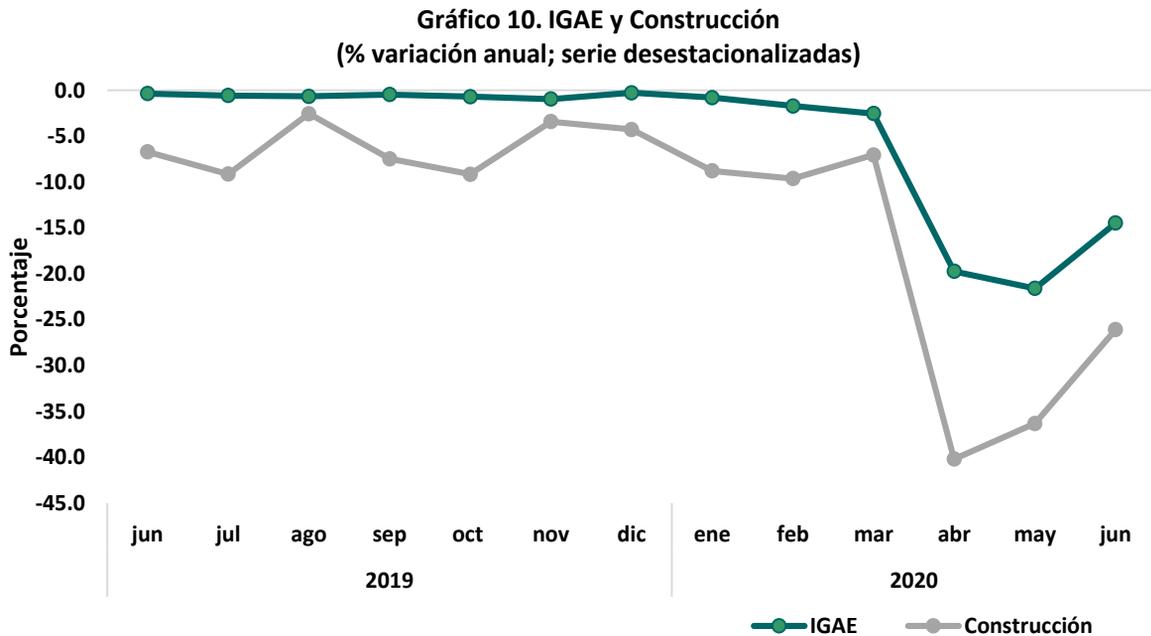
Gráfico 14. Índice Nacional de Precios al Productor (índices de precios; base julio 2019)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de INEGI 2019.

4. Contexto macroeconómico

El comportamiento del Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), específicamente en el sector de la construcción registró una fuerte caída en el mes de abril la cual para el mes de junio empieza a tener un incremento mínimo respecto al mes anterior con cifras desestacionalizadas. Asimismo, el IGAE de la construcción, redujo una tasa considerable de 19 puntos porcentuales en relación al mismo periodo del 2019 (Gráfico 14). Esto derivado al cese de actividades en el sector por la pandemia presentada a causa del virus COVID-19 (SARS-CoV-2).

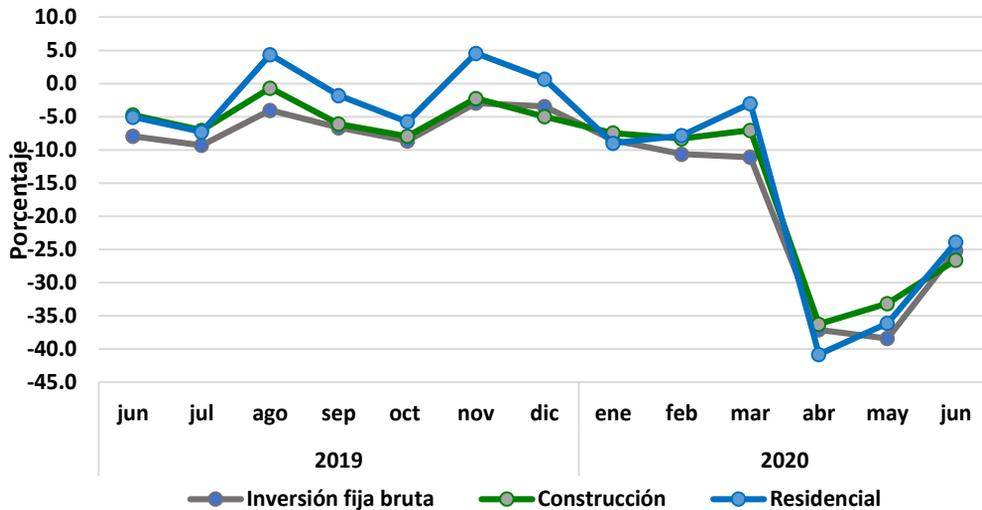


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de INEGI, 2020.

Por su parte, la inversión fija bruta tanto general como la inversión de la construcción y la residencial disminuyeron considerablemente desde abril 2020 empezando a tener un incremento en junio 2020. 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 21 puntos porcentuales y la inversión residencial 18 puntos a lo largo del año de análisis. Cabe señalar que esto es reflejo de la crisis económica, ocasionada por la pandemia del virus COVID-19 (ver Gráfico 15).

Contexto macroeconómico

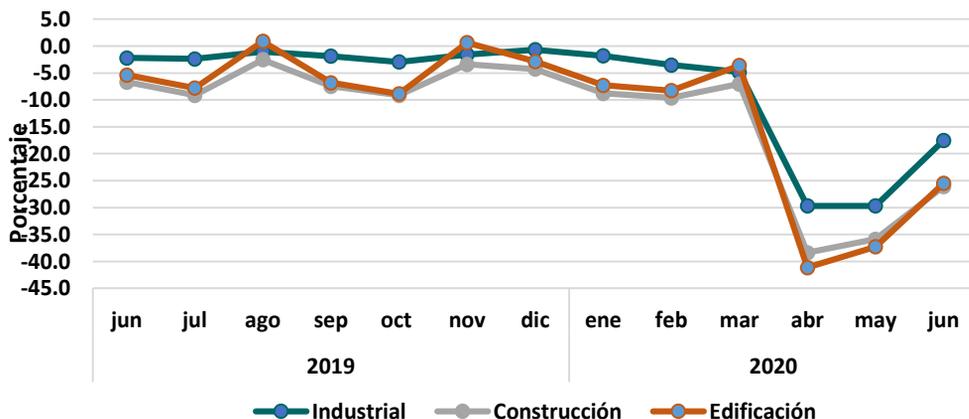
Gráfico 11. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI,

El índice de actividad industrial registro una fuerte caída para el mes de abril 2020. Sin embargo se empieza a observar una recuperación en el mes de mayo y junio 2020. Asimismo, el comportamiento de la construcción y la edificación presentaron incremento. En el gráfico 17, puede observarse un cese de la actividad en los sectores económicos de construcción y edificación. Esto derivado a la contingencia sanitaria originada por el virus COVID-19 (SARS-CoV-2) que ha generando una inminente crisis económica.

Gráfico 17. Actividad industrial
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI 2020.