

Reporte Mensual del sector Vivienda

Febrero 2020

Crédito individual de la vivienda

Durante el periodo enero-diciembre de 2019, el monto acumulado de financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), banca comercial, banca de desarrollo y otras entidades financieras fue 312.2 mil millones de pesos (mmp), lo que representa una disminución de 6.2% respecto al mismo periodo de 2018.

Programa de Reconstrucción Nacional

El Programa Nacional de Reconstrucción en su vertiente vivienda, llevado a cabo por CONAVI, tiene como objetivo contribuir a la reparación parcial o total y reubicación de viviendas dañadas, que no han sido atendidas, de los sismos de septiembre 2017 y febrero 2018 en el territorio nacional.

Oferta de Vivienda

El inventario por entidad en diciembre 2019, reportó un total de 229,528 viviendas, 26.28% menos que en febrero 2019. A lo largo del año 2019 se registraron 188,926 viviendas, 28.16% respecto al año 2018.

Contexto macroeconómico

Tanto el índice global de actividad económica como la inversión fija presentan disminuciones significativas a lo largo de los meses de estudio. La inversión de la construcción muestra el bajo desempeño del sector.

1. Crédito individual de la vivienda

Durante el periodo enero-diciembre de 2019, el monto acumulado de financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), banca comercial, banca de desarrollo y otras entidades financieras fue 312.2 mil millones de pesos (mmp), lo que representa una disminución de 6.2% respecto al mismo periodo de 2018. Asimismo, el número total de créditos individuales redujo 39% , pasando de 873,638 en 2018 a 533,115 en 2019 durante el mismo periodo.

La banca comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario dado que invirtió 142.3 mmp durante el periodo enero-diciembre 2019, sin embargo, redujo su aportación 14.2% respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, INFONAVIT registró una inversión de 123.4 mmp con un aumento de 1.5%. Además, FOVISSSTE aumentó su monto de inversión en 2.6% respecto al año anterior, al registrar 33.8 mmp acumulados a noviembre 2019 (ver Cuadro 1).

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

Organismo	Enero - diciembre 2018		Enero - diciembre 2019		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	314,434	\$121,614.26	281,660	\$123,417.9	-10.4%	1.5%
FOVISSSTE	45,920	\$32,943.73	45,681	\$33,808.4	-0.5%	2.6%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	305,104	\$166,008.32	135,385	\$142,356.6	-55.6%	-14.2%
BANJERCITO	744	\$822.61	527	\$679.6	-29.2%	-17.4%
SHF (FONDEO)	62,616	\$4,368.74	62,750	\$8,043.6	0.2%	84.1%
Otros organismos						
CFE	3,174	\$2,814.16	3,502	\$3,204.6	10.3%	13.9%
HABITAT MEXICO	2,869	\$91.14	1,685	\$56.3	-41.3%	-38.2%
ISSFAM	2,403	\$1,204.54	1,248	\$639.5	-48.1%	-46.9%
PEMEX	2,171	\$274.46	677	\$85.6	-68.8%	-68.8%
FONHAPO	134,203	\$2,837.11	-	-	s.d	s.d
Total	873,638	332,979.07	533,115	312,292.04	-39.0%	-6.2%

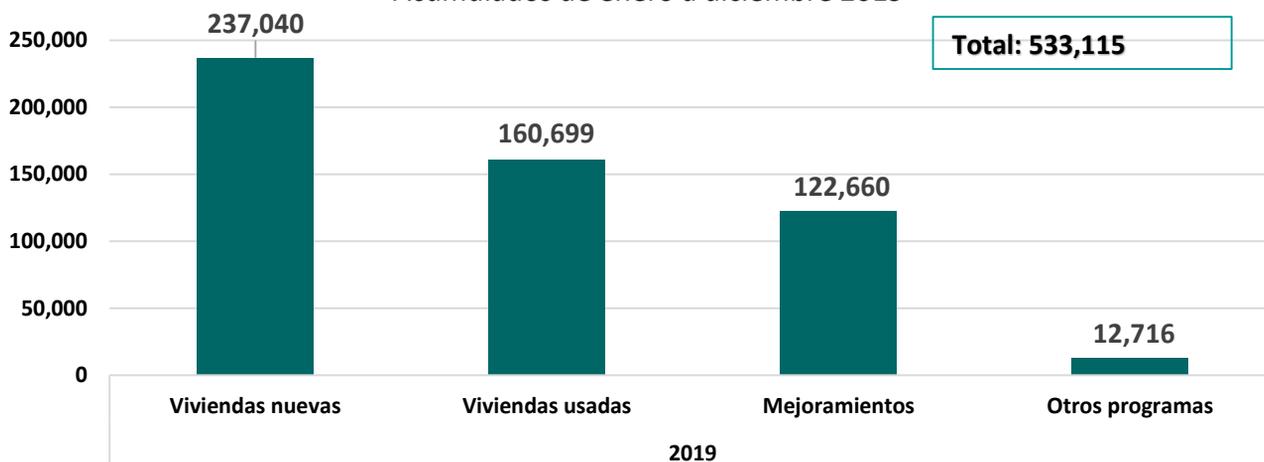
Fuente: Comisión Nacional de Vivienda , con datos de SNIIV.

Crédito individual de la vivienda

Del total de créditos individuales para el periodo enero-diciembre 2019, para vivienda nueva se ejercieron 237,040 créditos (44.5%), para vivienda usada 160,699 créditos (30.1%), para mejoramiento de vivienda 122,660 créditos (23%) y para otros programas se destinó 12,716 créditos que representa solo 2.4% del total. (gráfico 1).

Gráfico 1. Acciones de crédito por modalidad

Acumulados de enero a diciembre 2019



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

Infonavit fue el organismo que mayor cantidad de créditos otorgó, seguido por la Banca Comercial. Por otra parte, el organismo que menos créditos otorgó fue Banjercito, con poca diferencia a los otorgados por PEMEX (ver Cuadro 2).

Cuadro 2. Acciones de crédito individual

Acumulados de enero-diciembre 2019

Organismo	Acciones ene-dic 19
ONAVIS	
INFONAVIT	281,660
FOVISSSTE	45,681
Entidades Financieras	
BANCA (CNBV)	135,385
BANJERCITO	527
SHF (FONDEO)	62,750
Otros organismos	
CFE	3,502
HABITAT MEXICO	1,685
ISSFAM	1,248
PEMEX	677
Total	533,115

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

Crédito individual de la vivienda

En el mes de enero se registró el mayor monto total, sin embargo, el incremento se dió a causa del aumento a Otros Programas, por el contrario en los primeros meses del año enero y febrero registraron los menores montos totales (ver Gráfico 2).

Gráfico 2. Crédito individual mensual por modalidad

(millones de pesos; enero-diciembre 2019)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

Respecto al monto destinado a crédito individual en el periodo enero-diciembre 2019, para vivienda nueva se ejerció 186.8 mmp (59.8%), para vivienda usada 93.9 mmp (30.1%), para mejoramiento de vivienda 7.9 mmp (2.5%) y para otros programas se destinó 23.5 mmp que representó 7.5% del monto total. (ver Cuadro 3)

Cuadro 3. Crédito individual por modalidad

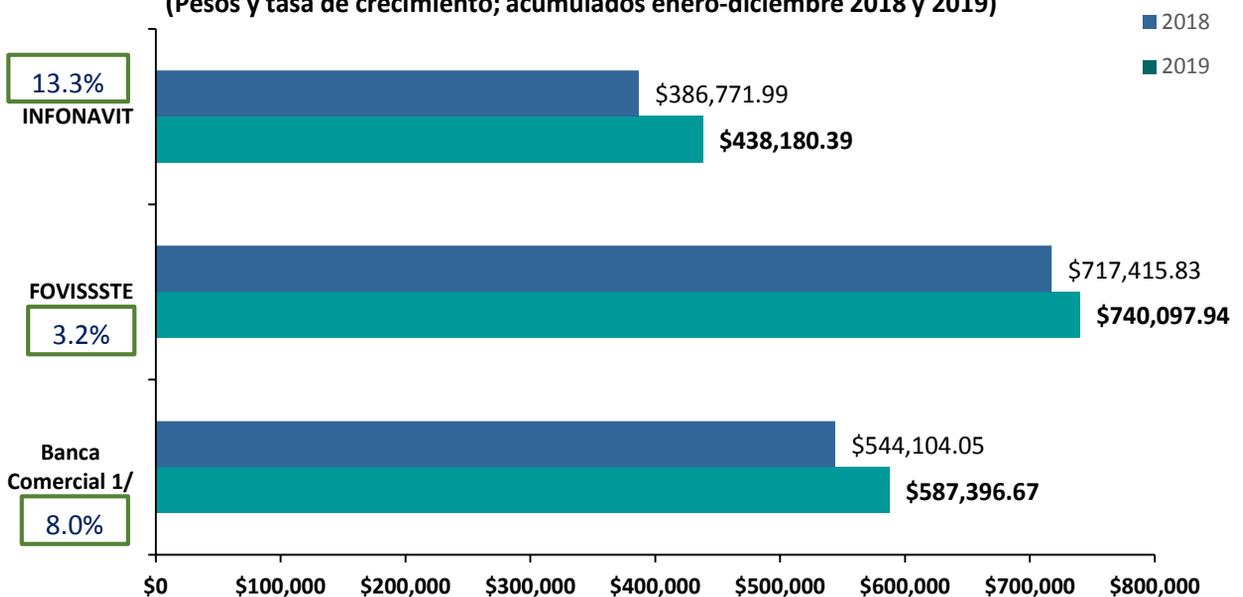
(millones de pesos; ene-nov 2019)

Modalidad	Total
Viviendas nuevas	\$186,829.74
Viviendas usadas	\$93,933.85
Otros programas	\$23,570.79
Mejoramientos	\$7,957.66
Total	\$312,292.04

Crédito individual de la vivienda

En enero-diciembre 2019, el monto promedio de los préstamos hipotecarios otorgados por la Banca privada fue 587.3 mil pesos, 8.0%, más respecto al mismo periodo de 2018. Asimismo, los montos promedios de los créditos otorgados por el INFONAVIT aumentaron 13.3% para ubicarse en 438.1 mil pesos, además, los montos promedios de los créditos otorgados por FOVISSSTE incrementaron 3.2% para ubicarse en 740.9 mil pesos respecto al mismo periodo del año anterior (Gráfico 3).

Gráfico 3. Monto promedio de préstamo hipotecario
(Pesos y tasa de crecimiento; acumulados enero-diciembre 2018 y 2019)



1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

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

Programa de Nacional de Reconstrucción

El Programa Nacional de Reconstrucción en su vertiente vivienda, llevado a cabo por CONAVI, tiene como objetivo contribuir a la reparación parcial o total y reubicación de viviendas dañadas, que no han sido atendidas, de los sismos de septiembre 2017 y febrero 2018 en el territorio nacional. El PNR en su vertiente vivienda debe procurar que el Estado garantice el derecho humano de las personas a tener una vivienda en condiciones de habitabilidad de acuerdo al Programa Nacional de Desarrollo.



Vertiente:

*Vivienda

Modalidad:

- *Vivienda en Espacio Edificable Rural o Urbano
- *Vivienda en Conjunto Habitacional
- *Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados
- *Adquisición de Vivienda

Área Responsable:

Comisión Nacional de Vivienda



COBERTURA

Municipios de:

- Chiapas 26.5%
- Estado de México 5.2%
- Guerrero 3.1%
- Morelos 11.5%
- Oaxaca 34.7%
- Puebla 19%

Población atendida

Género

49.7%



50.2%



Ingreso mensual



98.2%
0 a 2.8
UMA



Menor a 59 años
58.6%



Mayor a 50 años
41.4%

Grupo de edad

Programa de Nacional de Reconstrucción

Subsidios destinados a la Vivienda considerando las siguientes Modalidades y Tipos de Apoyo.

Vivienda en Espacio Edificable Rural o Urbano:

Tiene el propósito de atender problemas hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria y en general vivienda que por su deterioro atenta contra las condiciones de habitabilidad.



Vivienda Conjunto Habitacional:

Corresponde a la construcción de conjuntos habitacionales de vivienda nueva. Es una estrategia de redensificación habitacional en las ciudades



Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados :

Consiste en apoyar acciones para habilitar o rehabilitar las viviendas con daños provocados por sismos



Adquisición de Vivienda:

Adquisición de vivienda terminada, individual o conjunto, realizada por terceros, que cumpla con las condiciones densidad, superficie construida, seguridad, instalaciones y servicios



Cuadro 4. Líneas de apoyo y Montos máximos

Línea de Apoyo	UMA (monto máximo)
Reparación Parcial de Vivienda	41
Reparación Total de Vivienda	104
Reubicación de Vivienda	104
Demolición	6
Sustentabilidad	13
Asistencia técnica o supervisión	Hasta 7% del subsidio total
Supervisión Externa	3%
Estudios y proyectos	Hasta 3.5
Demolición	6
Edificación	113
Sustentabilidad	13
Supervisión externa	2.83
Laboratorio de control de calidad de materiales	1.13
Rehabilitación	97
Dictamen de factibilidad histórica, artística y/o patrimonial	2.5
Proyectos de rehabilitación.	8
Áreas comunes y fachadas	10.5
Adquisición de Vivienda Nueva	172
Adquisición de Vivienda Usada	143

3. Oferta de vivienda

Se realizó una comparación del inventario de vivienda en los meses de febrero y diciembre 2019, debido a que a partir de febrero de ese año procedió un cambio en la medición de inventario de viviendas, por tanto, los datos del 2018 no son comparables.

El inventario por entidad en diciembre 2019, reportó un total de 229,528 viviendas, 26.28% menos que en febrero 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Oaxaca, con 44.3% menos en diciembre 2019, respecto a febrero del mismo año (ver Cuadro 5).

Cuadro 5. Inventario de viviendas por estado
(Absolutos; febrero y diciembre 2019)

Estado	feb-19	dic-19	Var%
Aguascalientes	8,296	6,858	-17.33%
Baja California	7,989	5,090	-36.29%
Baja California Sur	3,030	2,541	-16.14%
Campeche	743	560	-24.63%
Chiapas	3,518	2,180	-38.03%
Chihuahua	9,004	6,272	-30.34%
Ciudad de México	8,359	5,867	-29.81%
Coahuila	11,722	8,679	-25.96%
Colima	4,303	2,757	-35.93%
Durango	4,104	3,483	-15.13%
Guanajuato	20,385	14,734	-27.72%
Guerrero	3,754	2,777	-26.03%
Hidalgo	14,311	11,788	-17.63%
Jalisco	25,271	18,054	-28.56%
Michoacán	7,384	5,194	-29.66%
Morelos	4,733	3,600	-23.94%
México	21,529	15,105	-29.84%
Nayarit	2,953	2,153	-27.09%
Nuevo León	36,066	30,846	-14.47%
Oaxaca	1,517	845	-44.30%
Puebla	11,875	9,287	-21.79%
Querétaro	13,905	10,851	-21.96%
Quintana Roo	22,846	14,285	-37.47%
San Luis Potosí	6,680	4,890	-26.80%
Sinaloa	11,292	8,014	-29.03%
Sonora	9,128	6,206	-32.01%
Tabasco	1,255	1,220	-2.79%
Tamaulipas	9,361	8,169	-12.73%
Tlaxcala	1,372	1,033	-24.71%
Veracruz	10,648	6,954	-34.69%
Yucatán	11,723	7,495	-36.07%
Zacatecas	2,287	1,741	-23.87%
Total	311,343	234,532	-26.28%

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

Oferta de vivienda

Cuadro 6. Comparativo anual de registro de vivienda

(Absolutos; enero-diciembre 2018 y 2019)

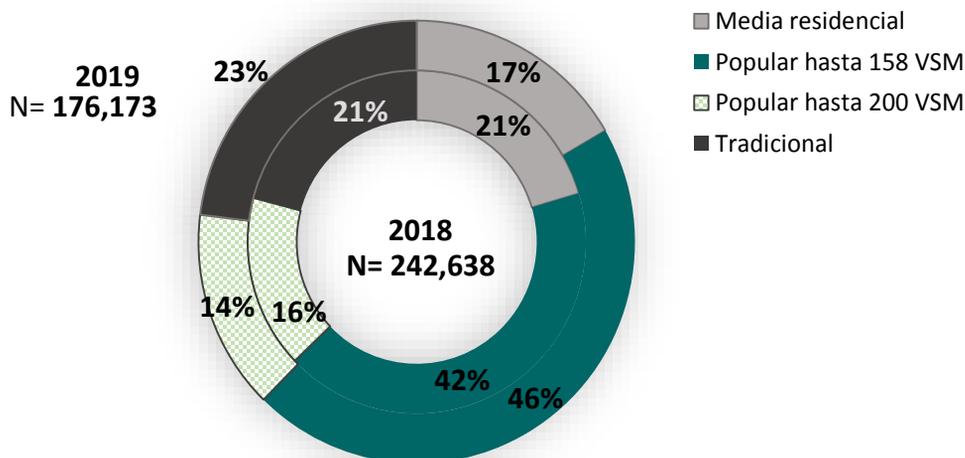
Segmento de vivienda	2018	2019	Var %
Media residencial	53,716	31,367	-41.61%
Popular hasta 158 VSM	111,473	86,499	-22.40%
Popular hasta 200 VSM	42,929	27,561	-35.80%
Tradicional	54,860	43,499	-20.71%
Total	262,978	188,926	-28.16%

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

Por segmento de vivienda, la media residencial registró una disminución de 41.6%, la popular hasta 158 VSM también presentó una disminución por 22.4%, asimismo, la vivienda popular hasta 200 VSM disminuyó 35.8% y la vivienda tradicional también redijo 20.7%, esto respecto a un año anterior en el periodo de enero a diciembre. (Cuadro 6).

Por otro lado, el segmento Popular hasta 158 VSM, en ambos años representa la mayor parte del total de registros con 46% para el año 2019 y 42% para el año 2018. (Gráfico 3).

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 para el mes de diciembre 2019 disminuyó 26.28% respecto al mes de febrero. Las viviendas sin reporte en avance de obras disminuyeron un 65.8%, lo que es una menor tasa a la registrada durante 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 y diciembre 2019)

Avance de la obra	feb-19	dic-19	var%
Avance 0	40,024	27,568	-31.12%
Avance 1-19	27,227	19,864	-27.04%
Avance 20-39	17,006	14,098	-17.10%
Avance 40-59	21,246	16,046	-24.48%
Avance 60-79	29,047	23,901	-17.72%
Avance 80-99	33,657	25,251	-24.98%
HBT + 5m	70,520	49,364	-30.00%
HBT - 5m	25,323	33,872	33.76%
Sin HBT	9,446	6,676	-29.32%
Sin reporte	37,847	12,888	-65.95%
Total	311,343	229,528	-26.28%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Del total de inventario de las 229.5 mil viviendas registradas durante el mes de diciembre 2019, 25% se encontraban dentro del perímetro de contención urbana U2, y 51% en el perímetro U3. Lo que señala pocos cambios en proporción con los datos del mes de febrero que registraron un 31% para U2 y 45% para U3 (ver Cuadro 8).

Oferta de vivienda

Cuadro 8. Inventario de vivienda por perímetro de contención urbana

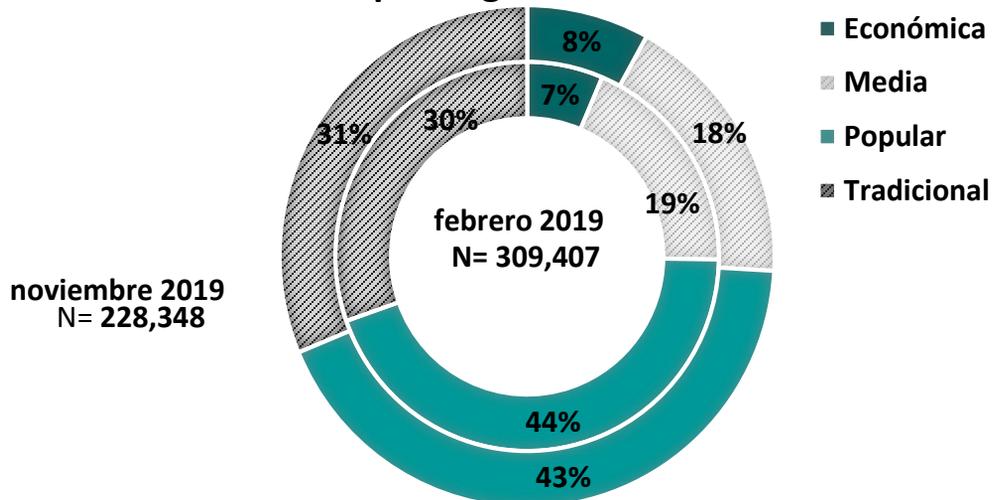
(Absolutos; febrero y diciembre 2019)

Avance de la obra	feb-19	dic-19	var%	feb (%)	dic (%)
U1	39,082	26,928	-31.10%	13%	12%
U2	96,484	57,440	-40.47%	31%	25%
U3	141,305	117,748	-16.67%	45%	51%
FC	34,472	27,412	-20.48%	11%	12%
Total	311,343	229,528	-26.28%	100%	100%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Del total de inventario de las 228.3 mil viviendas registradas durante el mes de diciembre 2019, 8% se encontraban en el segmento de vivienda económica, 18% dentro del valor de vivienda Media, 43% dentro del valor de vivienda popular y 31% dentro de la vivienda tradicional. Ningún segmento presenta cambios importantes 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 Querétaro, Jalisco y México son las entidades con mayores registros mientras que Tlaxcala, Campeche y Chiapas son las entidades con menor número de viviendas en el segmento (ver Gráfico 5).

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

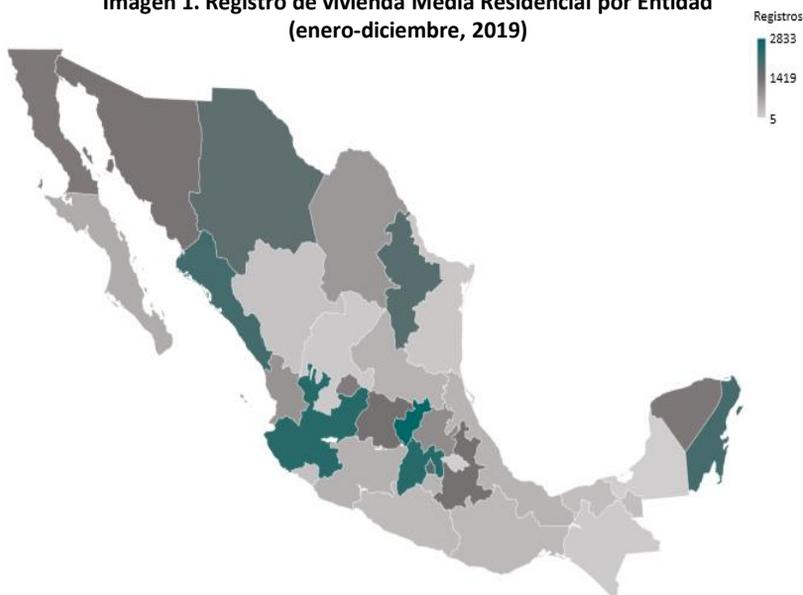
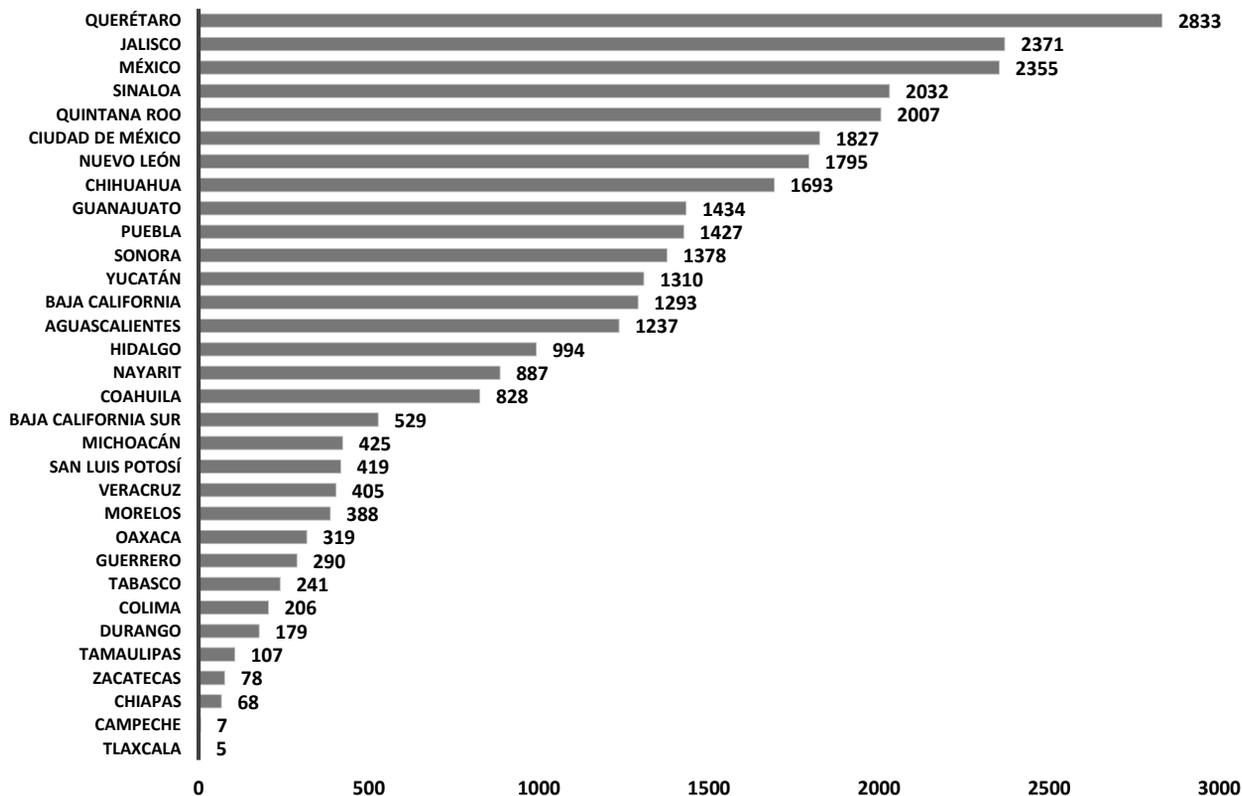


Gráfico X. Registro de Vivienda Media Residencial por Entidad



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

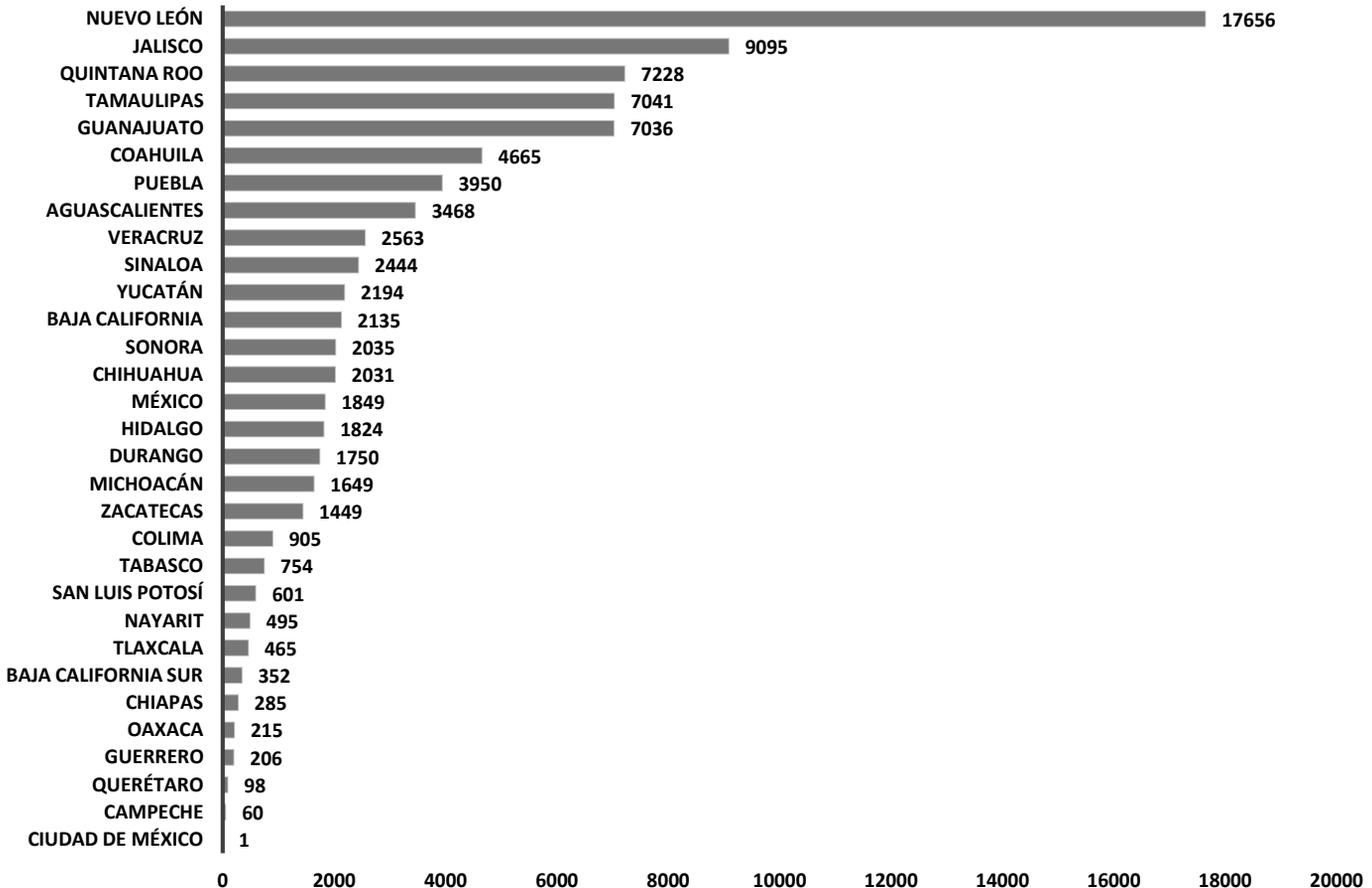
Oferta de vivienda

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 17,656 viviendas registradas y en un segundo lugar se posiciona Jalisco con 9,095 viviendas (ver Gráfico 6). Por otra parte los estados que contabilizaron menos viviendas son Ciudad de México y Campeche.

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



Gráfico 6. Registro de Vivienda Popular hasta 158 por Entidad



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

Oferta de vivienda

Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, nuevamente, el estado de Nuevo León se posicionó en primer lugar con 4,363 viviendas, seguido de Guanajuato con 2,164 e Hidalgo con 1,947. 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.

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

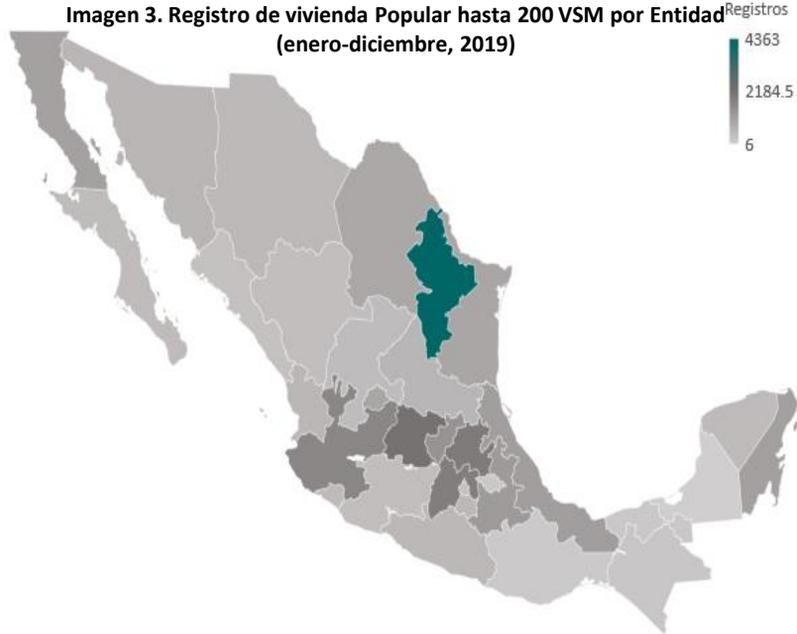
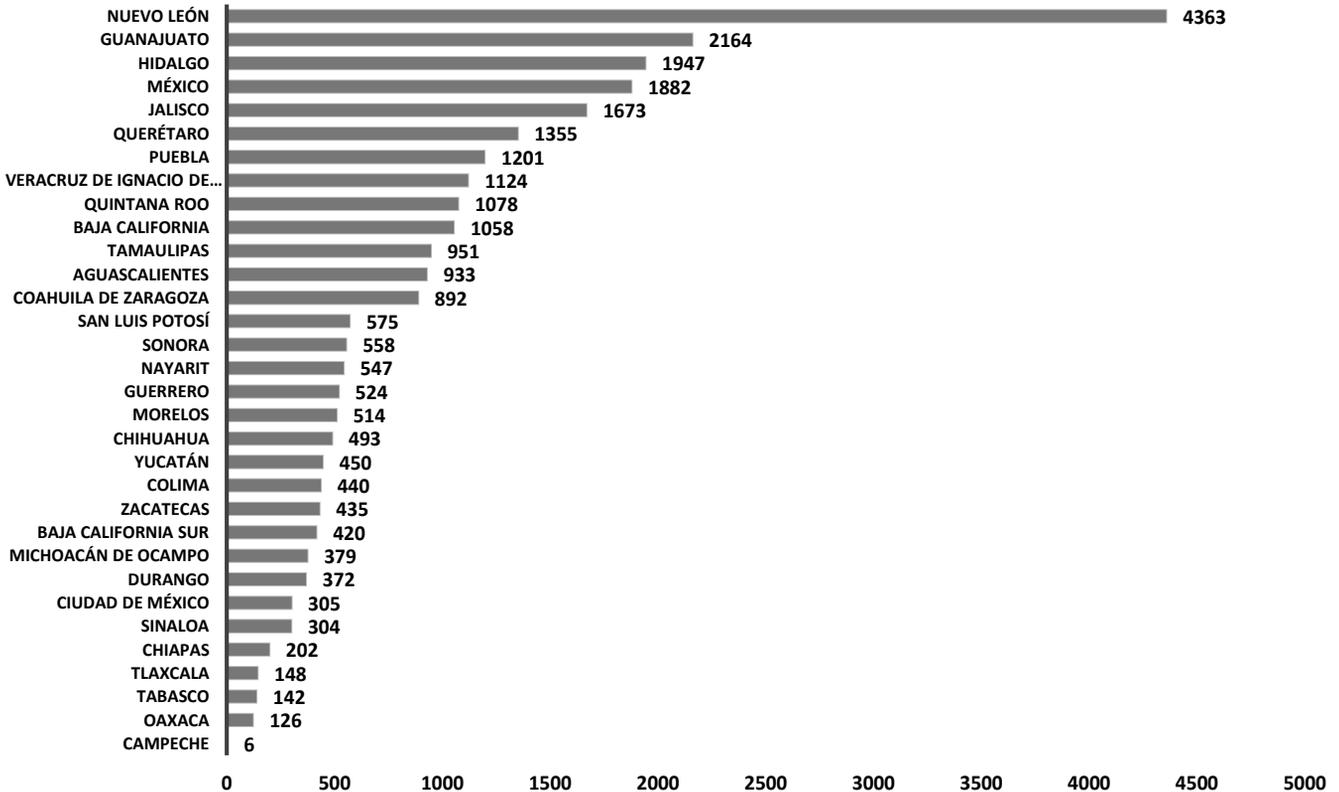


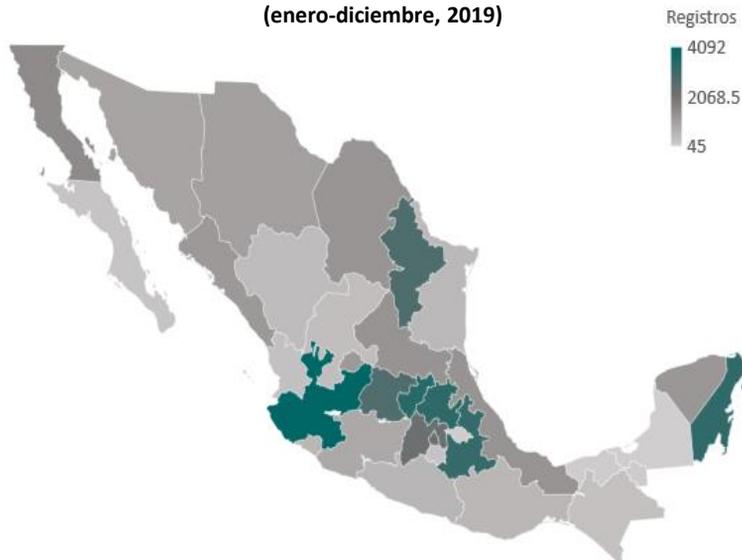
Gráfico 7. Registro de Vivienda Popular hasta 200 por Entidad



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

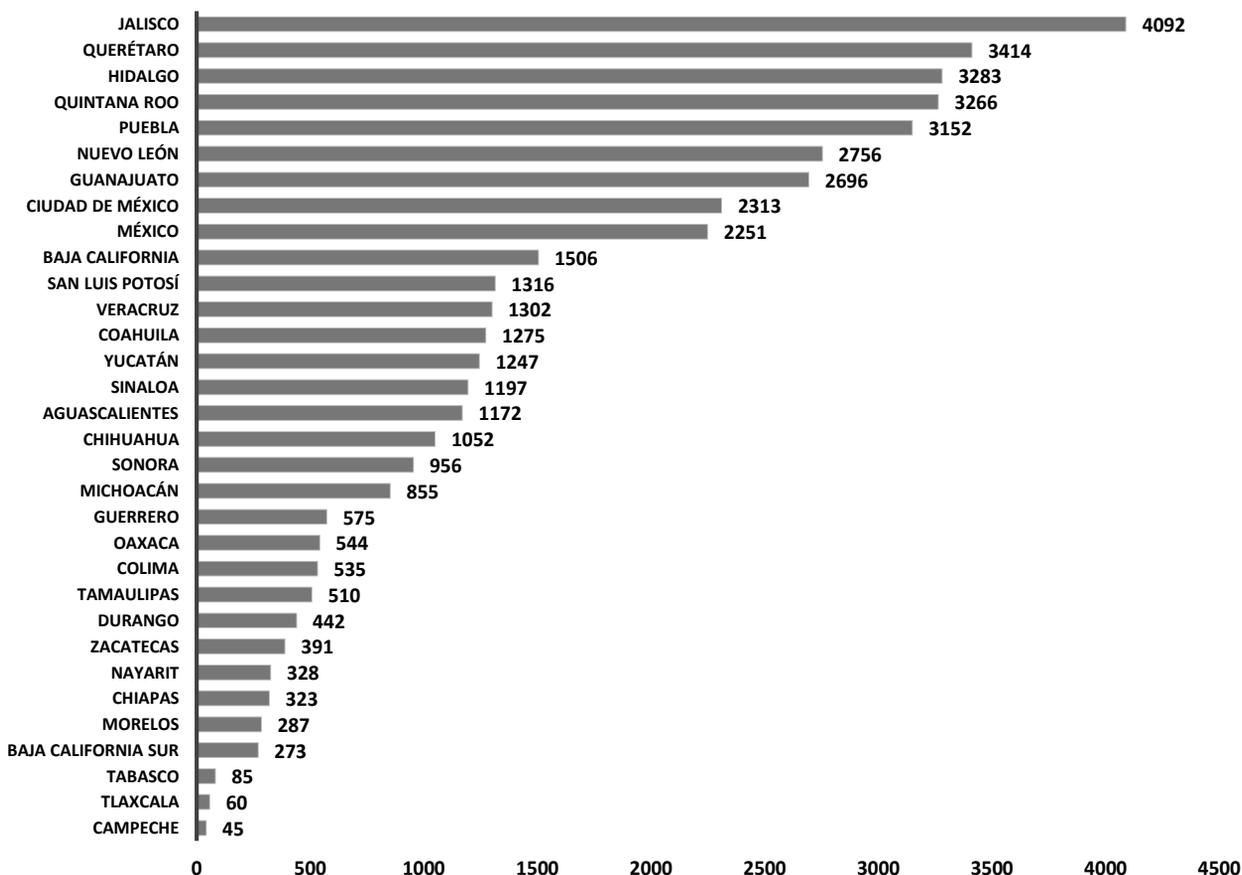
Oferta de vivienda

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



Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en Jalisco con 4,092 unidades, Querétaro con 3,414 e Hidalgo con 3,283 unidades. (ver Imagen 4 y Gráfico 8).

Gráfico 8. Registro de Vivienda Tradicional por Entidad

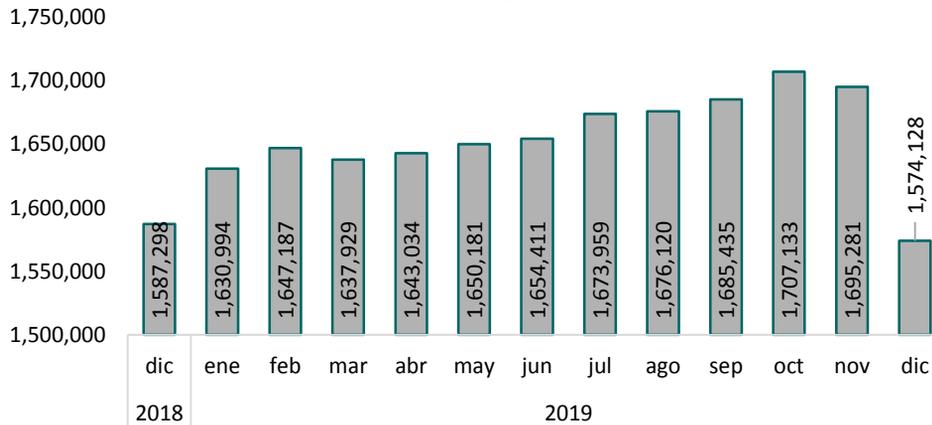


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

4. Contexto macroeconómico

En el mes de diciembre de 2019, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,574 mil personas, una disminución de 17,881 personas respecto al mismo mes del año anterior, sin embargo, una diferencia de 121 mil personas respecto a noviembre 2019. (Gráfico 9)

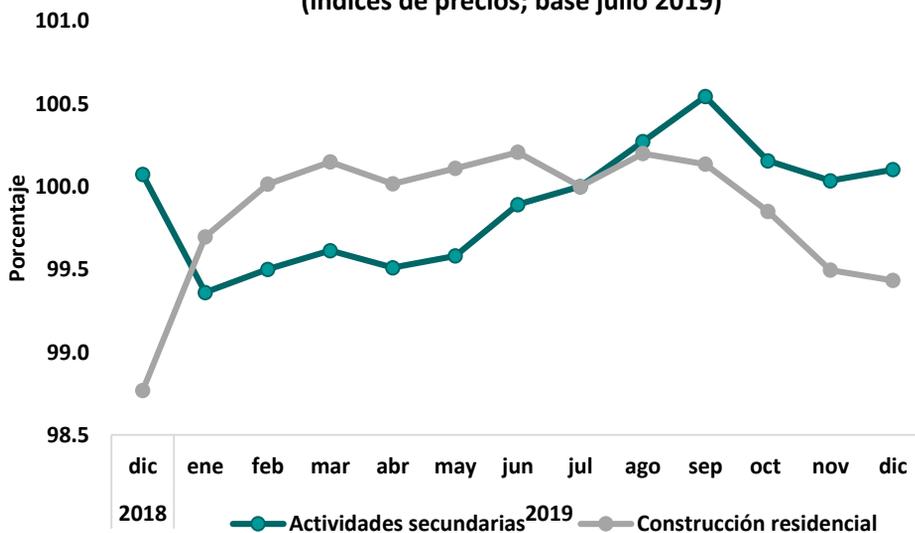
Gráfico 9. Número de empleos en la construcción (Absolutos; registros ante el IMSS)



Comisión Nacional de Vivienda. con datos de SNIIV 2019.

El comportamiento del índice de construcción residencial registró un aumento de 0.66 % respecto al mismo mes del año anterior. Por otro lado, el cambio en el índice de actividades secundarias, es apenas perceptible con relación al diciembre 2018 (ver Gráfico 10).

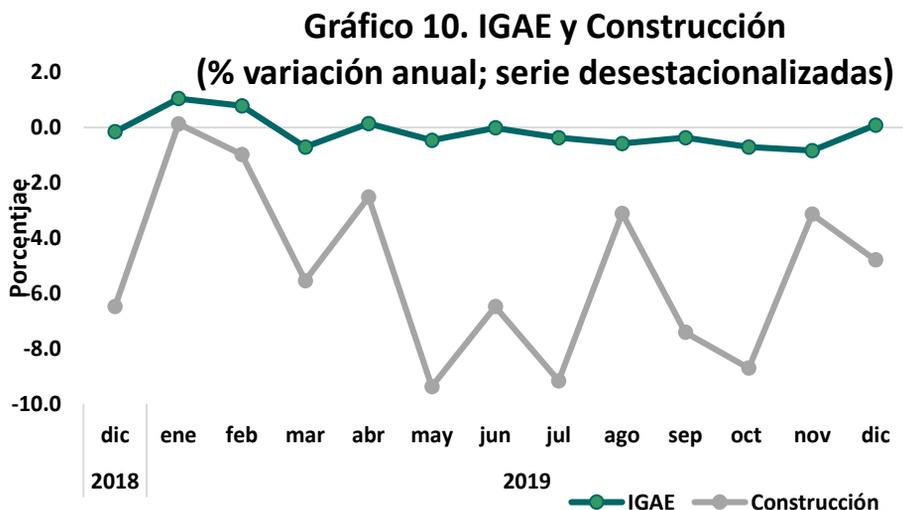
Gráfico 10. Índice Nacional de Precios al Productor (índices de precios; base julio 2019)



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

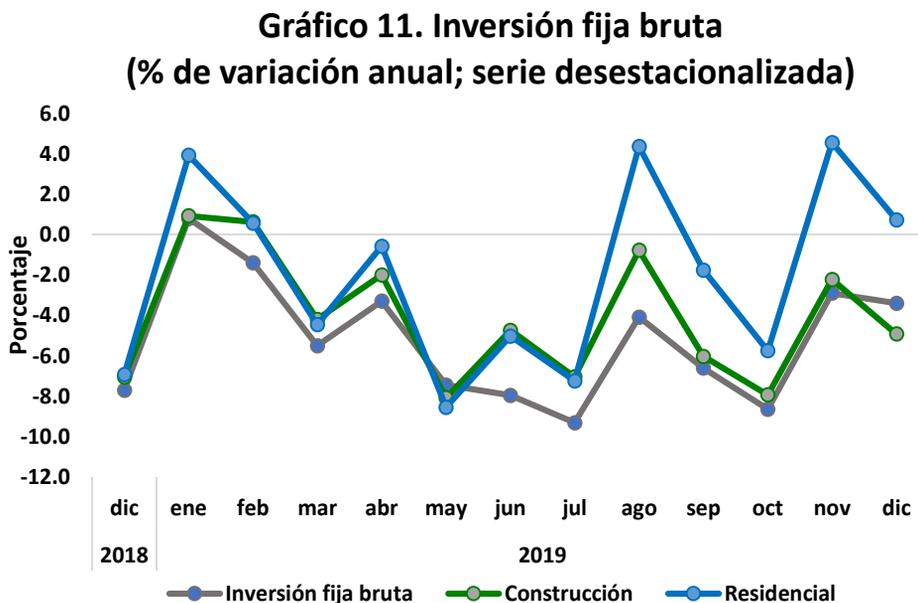
4. Contexto macroeconómico

La reducción en el número de empleos se constata con el comportamiento del IGAE, específicamente en el sector de la construcción que registró un incremento de 1.6% en diciembre 2019 respecto al mismo mes del año anterior con cifras desestacionalizadas. (Gráfico 10)



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

Por su parte, la inversión fija bruta aumentó junto con la inversión en la construcción, en 4.3%, 2.1% respectivamente, lo que va acorde con el comportamiento del IGAE y su componente de construcción. (Gráfico 11)

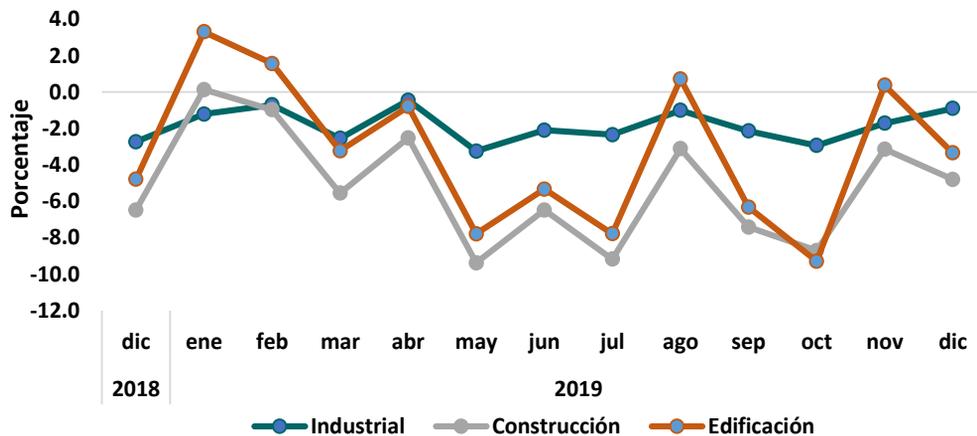


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI,

Contexto macroeconómico

El índice de actividad industrial registro una caída menor respecto a los meses anteriores. No obstante, el comportamiento de la actividad industrial en construcción y la edificación son similares, al IGAE (ver Gráfico 12).

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



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI