

Reporte Mensual del Sector Vivienda

Julio 2020

Crédito individual de la vivienda

Durante mayo de 2020, el monto del financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), fue de 119.1 mil millones de pesos, lo que representa un aumento de 7.7% respecto al mismo periodo de 2019.

Programa Nacional de Reconstrucción

En el Comité de Financiamiento del mes de julio, se aprobaron montos por 1,177 millones de pesos que beneficiarán 1,544 viviendas en las ciudades de Chiapas, Ciudad de México, Guerrero, Estado de México, Morelos, Oaxaca, Puebla y Veracruz.

Oferta de Vivienda

El inventario en mayo 2020, reportó un total de 192,694 viviendas, 35.48% menos que el mismo mes en 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Nayarit, con 51.42% menos, respecto a mayo 2019.

Contexto macroeconómico

El comportamiento del Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), específicamente en el sector de la construcción registró una caída de 26.8 puntos porcentuales en mayo 2020, respecto al mismo mes de 2019 con cifras desestacionalizadas. Lo anterior se explica debido al cese de actividades ocasionadas por la pandemia del virus COVID-19.

1. Crédito individual de la vivienda

Durante el mes de mayo 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 119.1 mil millones de pesos (mmp), lo que representa un aumento de 7.7% respecto al mismo periodo de 2019. Por otro lado, el número total de créditos individuales durante el mismo periodo disminuyó 6.1%, pasando de 204,335 en 2019 a 191,908 en 2020.

La Banca Comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario, dado que invirtió 57.1 mmp durante el mes de mayo 2020, lo que indica que aumento su aportación 10.4% respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, INFONAVIT registró una inversión de 41.4 mmp que representa una reducción de 6.7%. En contraste, FOVISSSTE aumentó su monto de inversión en 10.8% respecto al año anterior, al registrar 12.8 mmp en abril 2020 (ver Cuadro 1).

Cuadro 1. Comparativo anual del crédito individual

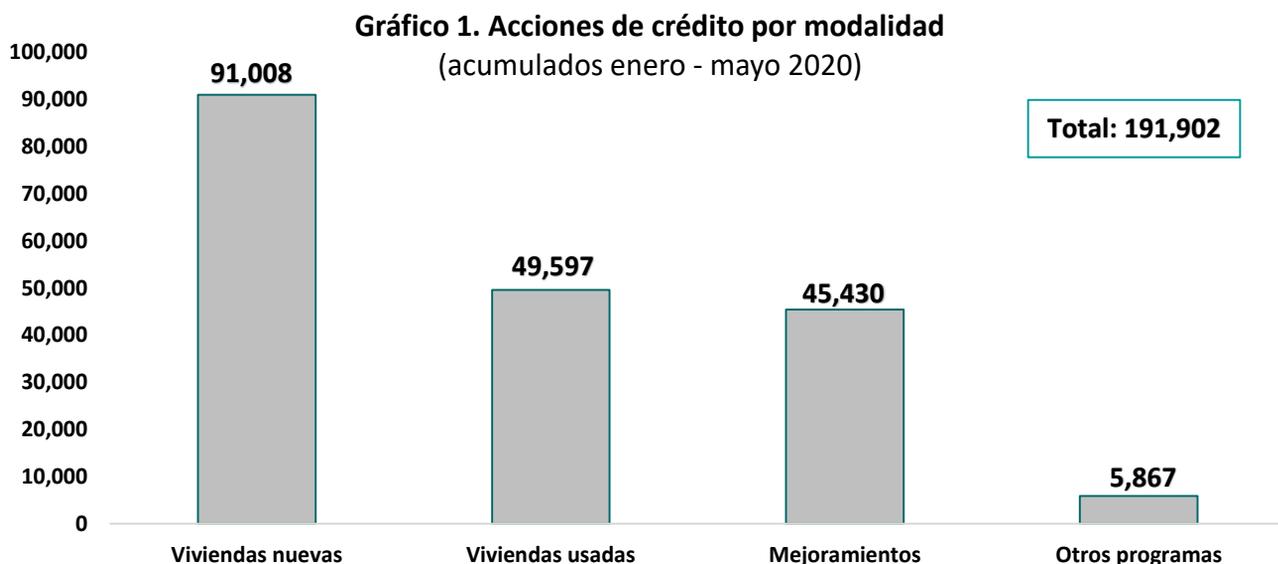
(acciones y millones de pesos; acumulados enero - mayo 2019 y 2020)

Organismo	Enero - Mayo 2019		Enero - Mayo 2020		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	102,592	\$44,405.80	91,648	\$41,439.62	-10.7%	-6.7%
FOVISSSTE	16,115	\$11,566.68	17,117	\$12,820.23	6.2%	10.8%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	55,807	\$51,764.93	40,667	\$57,133.80	-27.1%	10.4%
BANJERCITO	159	\$203.22	153	\$199.67	-3.8%	-1.7%
SHF (FONDEO)	26,834	\$1,356.53	41,621	\$7,175.85	55.1%	429.0%
Otros organismos						
CFE	1,066	\$960.09	316	\$291.30	-70.4%	-69.7%
HABITAT MEXICO	953	\$28.74	380	\$39.96	-60.1%	39.0%
ISSFAM	593	\$310.93	s.d	s.d	s.d	s.d
PEMEX	216	\$27.33	s.d	s.d	s.d	s.d
Total	204,335	110,624.24	191,902	119,100.43	-6.1%	7.7%

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

Crédito individual de la vivienda

Del total de créditos individuales para el mes de mayo 2020, para vivienda nueva se ejercieron 91,008 créditos (47.4%), para vivienda usada 49,597 créditos (25.8%), para mejoramiento de vivienda 45,430 créditos (23.7%) y para otros programas se destinó 5,867 créditos que representa solo 3.1% del total. (gráfico 1).



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

(acumulados enero - mayo 2020)

Organismo	Acciones mayo 2020
ONAVIS	
INFONAVIT	91,648
FOVISSSTE	17,117
Entidades Financieras	
BANCA (CNBV)	40,667
BANJERCITO	153
SHF (FONDEO)	41,621
Otros organismos	
CFE	316
HABITAT MEXICO	380
Total	191,902

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 mayo de 2020, para vivienda nueva, se ejerció 71.5 mmp (60%), para vivienda usada 30.2 mmp (25.4%), para mejoramiento de vivienda 3.1 mp (2.7%) y para otros programas se destinó 14.1 mmp que representó 11.9% del Monto total (ver Cuadro 3).

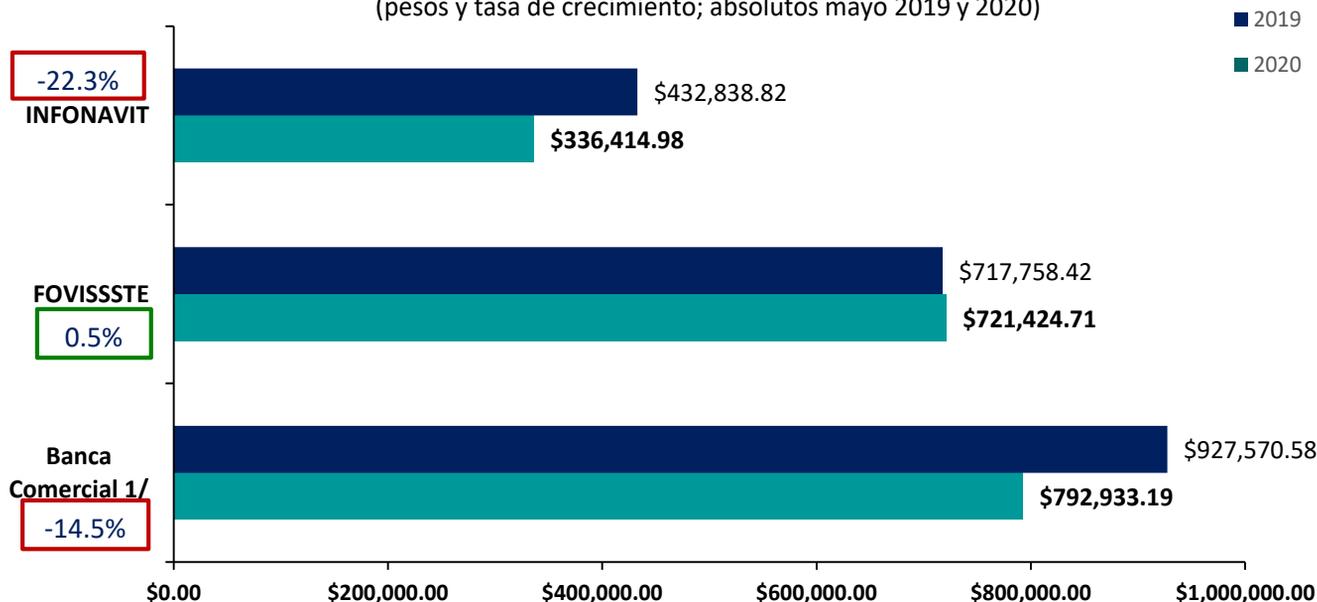
Cuadro 3. Crédito individual por modalidad
(millones de pesos; mayo 2020)

Modalidad	Total
Viviendas nuevas	\$71,507.88
Viviendas usadas	\$30,214.54
Mejoramientos	\$3,194.47
Otros programas	\$14,183.54
Total	\$119,100.44

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

En mayo de 2020, el monto promedio de los préstamos hipotecarios otorgados por la banca privada fue 792.9 mil pesos, 14.5%, menos respecto al mismo periodo de 2019. Asimismo, los montos promedios de los créditos otorgados por el INFONAVIT disminuyeron 22.3% para ubicarse en 336.4 mil pesos. Por otro lado, los montos promedios de los créditos otorgados por FOVISSSTE aumentaron 0.5% lo que representa 721.4 mil pesos (Gráfico 2).

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



1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

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

2. Programa Nacional de Reconstrucción

En el Comité de Financiamiento del mes de julio se aprobaron montos por 1,177 millones de pesos que beneficiarán 7,544 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 apoyo a viviendas (3,826), con 50.8% del total del financiamiento aprobado. (ver Cuadro 4)

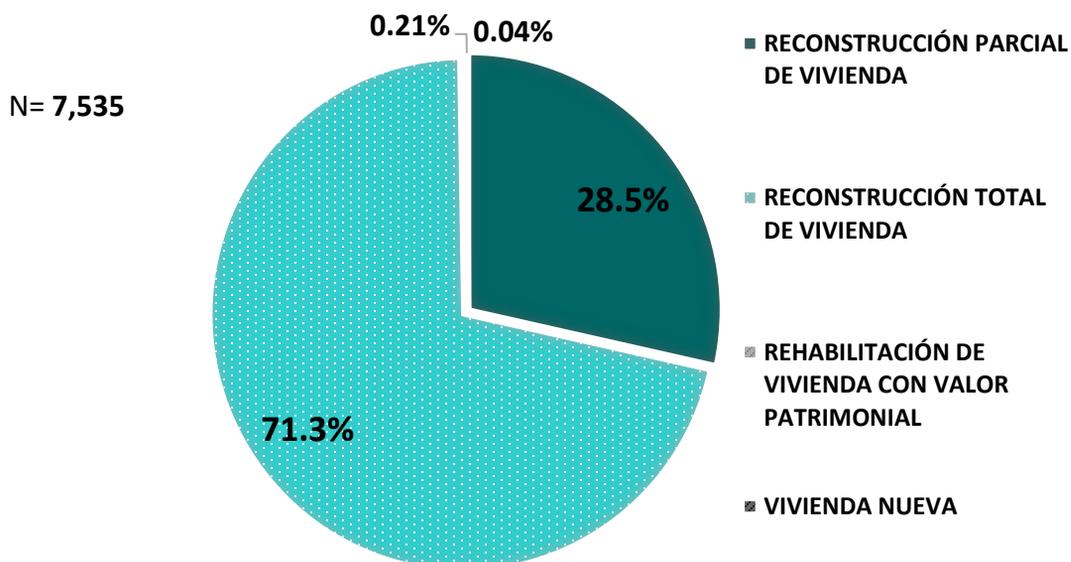
Cuadro 4. Acciones y Montos aprobados por Comité Técnico
(acciones, montos (millones de pesos); julio 2020)

Estado	Viviendas	Monto
CHIAPAS	1,952	\$326.29
CIUDAD DE MÉXICO	8	\$8.19
GUERRERO	509	\$79.73
MÉXICO	493	\$70.65
MORELOS	939	\$167.13
OAXACA	1,875	\$305.19
PUEBLA	1,655	\$192.52
VERACRUZ	113	\$28.01
Total	7,544	\$1,177.72

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

Respecto al tipo de intervención aprobada, del total de viviendas beneficiadas 71.3% requiere una reconstrucción total de vivienda, 28.5% reconstrucción parcial de vivienda, mientras que .04% necesita una vivienda nueva. (ver Gráfico 3).

Gráfico 3. Tipo de intervención aprobada en las viviendas para PNR
(julio, 2020)

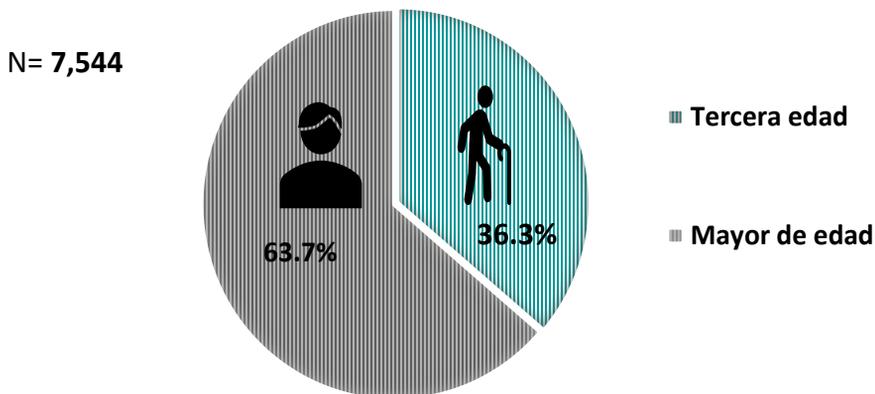


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

Programa Nacional de Reconstrucción

Del total de subsidios aprobados, el 36.3% de los beneficiarios son personas de la tercera edad y el 63.7% son personas mayores de edad. (ver Gráfico 4).

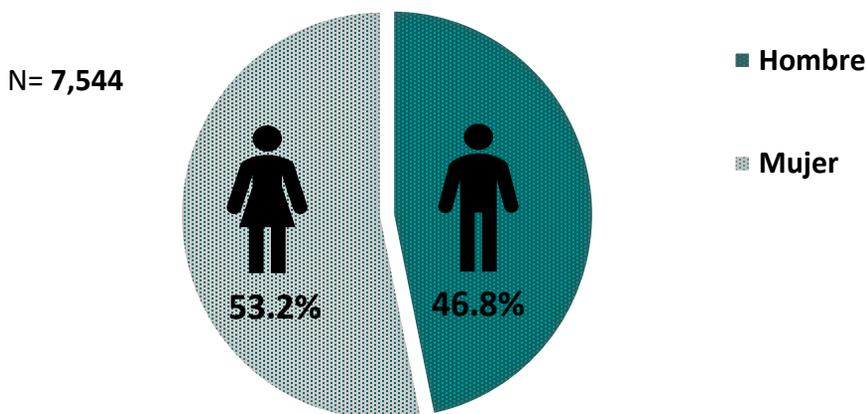
Gráfico 4. Distribución de intervenciones por grupo de edad
(julio, 2020)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

Asimismo, del total de subsidios aprobados el 53.2% son para jefas de familia y 46.8% son para hombres (ver Gráfico 5).

Gráfico 5. Distribución de intervenciones por género
(julio, 2020)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

3. Oferta de vivienda

El Cuadro 5 muestra una comparación del inventario de vivienda por entidad, respecto a mayo de 2019 y 2020. El inventario en mayo 2020, reportó un total de 192,694 viviendas, 35.48% menos que en 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Nayarit, con 51.42% menos, respecto a mayo 2019.

Cuadro 5. Inventario de viviendas por estado
(absolutos; mayo 2019 y 2020)

Estado	Mayo 2019	Mayo 2020	Var%
Aguascalientes	8,796	6,591	-25.07%
Baja California	7,195	4,453	-38.11%
Baja California Sur	3,015	1,879	-37.68%
Campeche	702	552	-21.37%
Chiapas	3,253	1,759	-45.93%
Chihuahua	8,616	5,332	-38.12%
Ciudad de México	8,545	4,689	-45.13%
Coahuila	11,118	7,138	-35.80%
Colima	3,733	2,369	-36.54%
Durango	3,577	2,850	-20.32%
Guanajuato	19,738	12,426	-37.05%
Guerrero	3,617	1,792	-50.46%
Hidalgo	14,108	9,464	-32.92%
Jalisco	22,498	15,348	-31.78%
Michoacán	6,713	4,150	-38.18%
Morelos	4,644	2,728	-41.26%
México	21,813	11,105	-49.09%
Nayarit	2,878	1,398	-51.42%
Nuevo León	34,747	26,822	-22.81%
Oaxaca	1,598	835	-47.75%
Puebla	11,437	7,913	-30.81%
Querétaro	14,646	9,634	-34.22%
Quintana Roo	21,363	11,373	-46.76%
San Luis Potosí	7,005	4,241	-39.46%
Sinaloa	10,896	6,040	-44.57%
Sonora	8,324	5,154	-38.08%
Tabasco	1,148	1,180	2.79%
Tamaulipas	9,394	7,329	-21.98%
Tlaxcala	1,142	1,274	11.56%
Veracruz	8,906	4,810	-45.99%
Yucatán	10,808	8,251	-23.66%
Zacatecas	2,688	1,815	-32.48%
Total	298,661	192,694	-35.48%

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

Oferta de vivienda

El registro de vivienda disminuyó 10.8% en el mes de mayo 2020, respecto al mismo periodo del año anterior. Por segmento de vivienda, en los cinco primeros meses de 2020, la media residencial registró una disminución de 57.5%. Por otro lado, la vivienda popular hasta 158 Veces Salario Mínimo (VSM) presentó un aumento de 12.2%, en contraste la vivienda popular hasta 200 VSM disminuyó 16.7% y de igual forma, la vivienda tradicional registró una disminución de 16.3%, respecto al mismo periodo de 2019 (Cuadro 6).

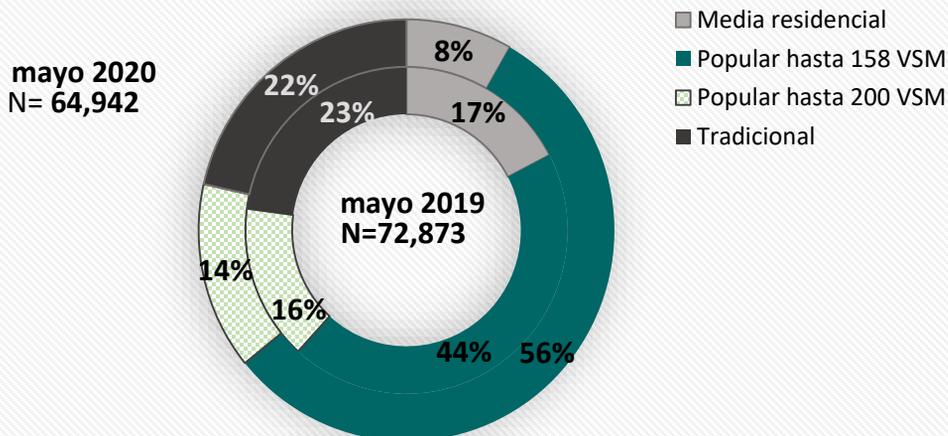
Cuadro 6. Comparativo anual de registro de vivienda
(acumulados; enero-mayo 2019 y 2020)

Segmento de vivienda	2019	2020	Var %
Media residencial	12,656	5,372	-57.55%
Popular hasta 158 VSM	32,333	36,300	12.27%
Popular hasta 200 VSM	11,201	9,322	-16.78%
Tradicional	16,683	13,948	-16.39%
Total	72,873	64,942	-10.88%

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 44% para abril 2019 y 56% para mayo 2020. (Gráfico 6).

Gráfico 6. Comparativo anual de registro de vivienda



Nota: *Se excluyen vivienda residencial y residencial plus del cálculo total

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

Oferta de vivienda

El inventario de vivienda en mayo 2020 disminuyó 35.48% respecto al mismo mes de 2019. Las viviendas sin reporte en avance de obras aumentaron 2.89% 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 mayo de 2020. (ver Cuadro 7).

Cuadro 7. Inventario de viviendas por avance de obra
(absolutos; mayo 2019 y 2020)

Avance de la obra	mayo 2019	mayo 2020	var%
Avance 0	32,545	24,683	-24.16%
Avance 1-19	26,400	18,379	-30.38%
Avance 20-39	16,486	10,803	-34.47%
Avance 40-59	21,575	12,565	-41.76%
Avance 60-79	31,772	19,829	-37.59%
Avance 80-99	36,887	22,530	-38.92%
HBT + 5m	69,673	39,997	-42.59%
HBT - 5m	36,169	23,312	-35.55%
Sin HBT	13,715	6,769	-50.65%
Sin reporte	13,439	13,827	2.89%
Total	298,661	192,694	-35.48%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Del total de inventario de las 192.6 mil viviendas registradas durante mayo 2020, 11% se encontraban dentro del perímetro de contención urbana U1, 23% dentro del perímetro de contención urbana U2, y 53% en el perímetro U3. Cabe señalar una disminución de 35.48% respecto al mismo periodo de 2019 (ver Cuadro 8).

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

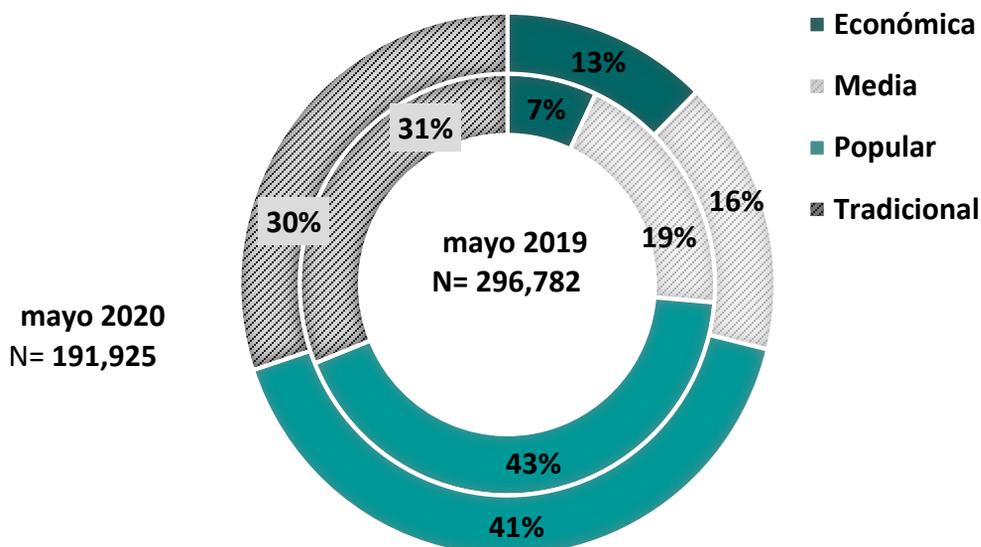
Perímetro de contención	mayo 2019	mayo 2020	var%	may 2019 (%)	may 2020 (%)
U1	38,600	20,499	-46.89%	13%	11%
U2	91,577	43,462	-52.54%	31%	23%
U3	134,162	102,279	-23.76%	45%	53%
FC	34,322	26,454	-22.92%	11%	14%
Total	298,661	192,694	-35.48%	100%	100%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Oferta de vivienda

Del total de inventario de las 191,925 mil viviendas inventariadas durante el mes de mayo 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 mayo 2019 que registraron un 19% vivienda Media y 43% vivienda popular (ver Gráfico 7).

Gráfico 7. Inventario por segmento de valor de vivienda



Nota: *Se excluyen vivienda residencial y residencial plus del cálculo total

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV

Oferta de vivienda

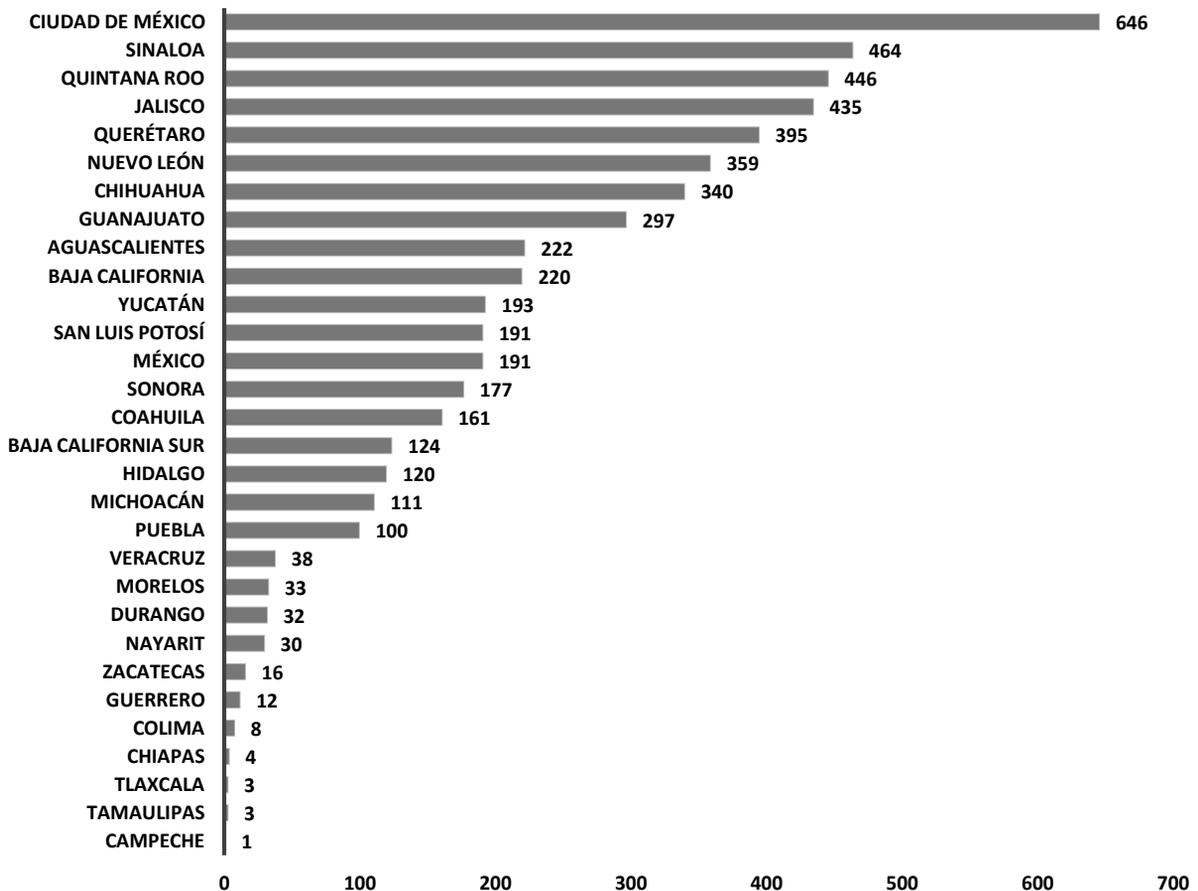
El registro de vivienda Media Residencial por entidad federativa muestra claras diferencias en el territorio nacional (ver Imagen 1), donde la Ciudad de México (646), Sinaloa (464) y Quintana Roo (446) son las entidades con mayores registros mientras que Tlaxcala, Tamaulipas y Campeche son las entidades con menor número de viviendas en el segmento (ver Gráfico 8).

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



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

Gráfico 8. Registro de Vivienda Media Residencial por Entidad



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

Oferta de vivienda

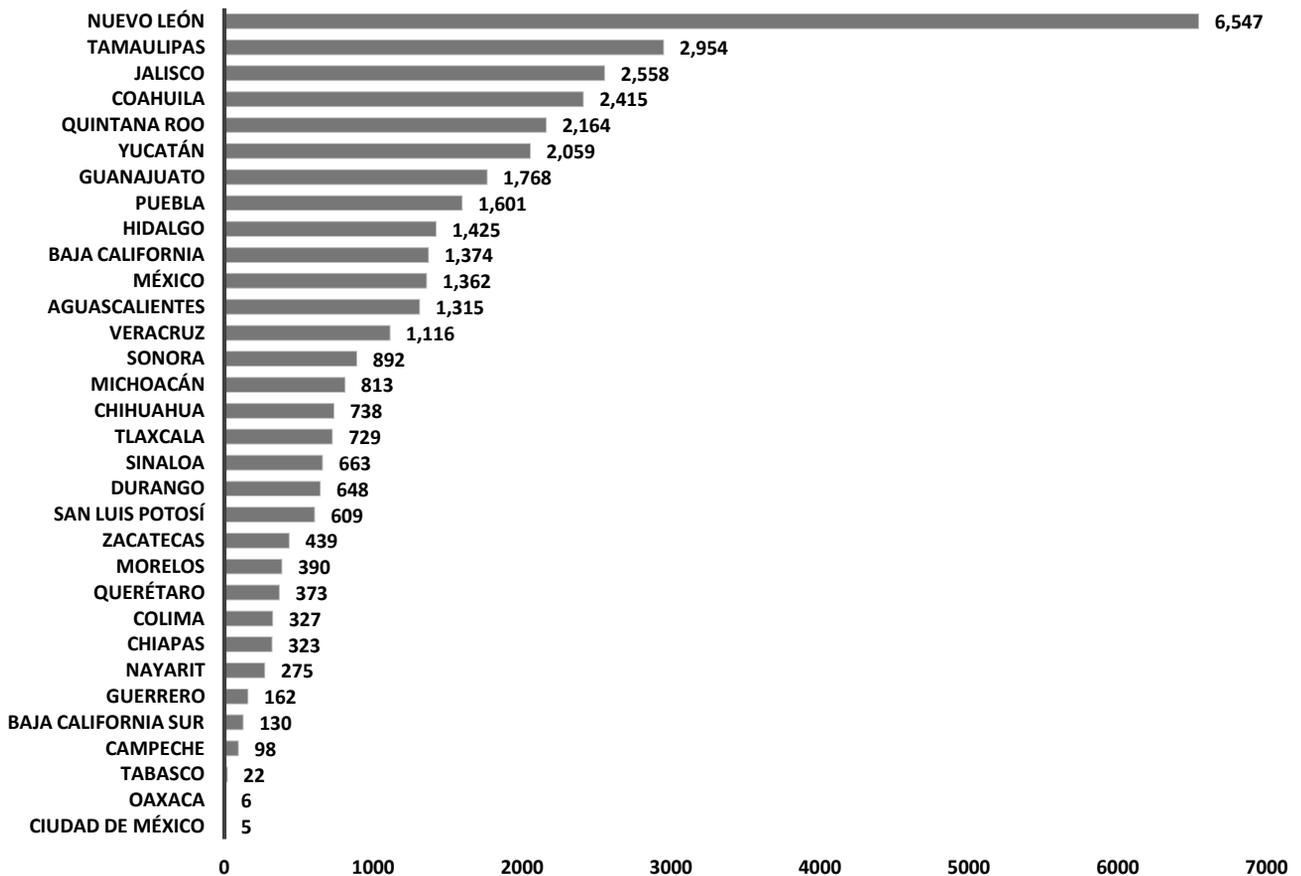
Por su parte, para las viviendas Populares hasta 158 VSM, como se muestra en la Imagen 2, la mayor concentración se presenta en Nuevo León con 6,597 viviendas registradas, en un segundo lugar se posiciona Tamaulipas con 2,954 y en tercer lugar Jalisco con 2,558 viviendas (ver Gráfico 9). Por otra parte 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 (mayo 2020)



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

Gráfico 9. Registro de Vivienda Popular hasta 158 por Entidad



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

Oferta de vivienda

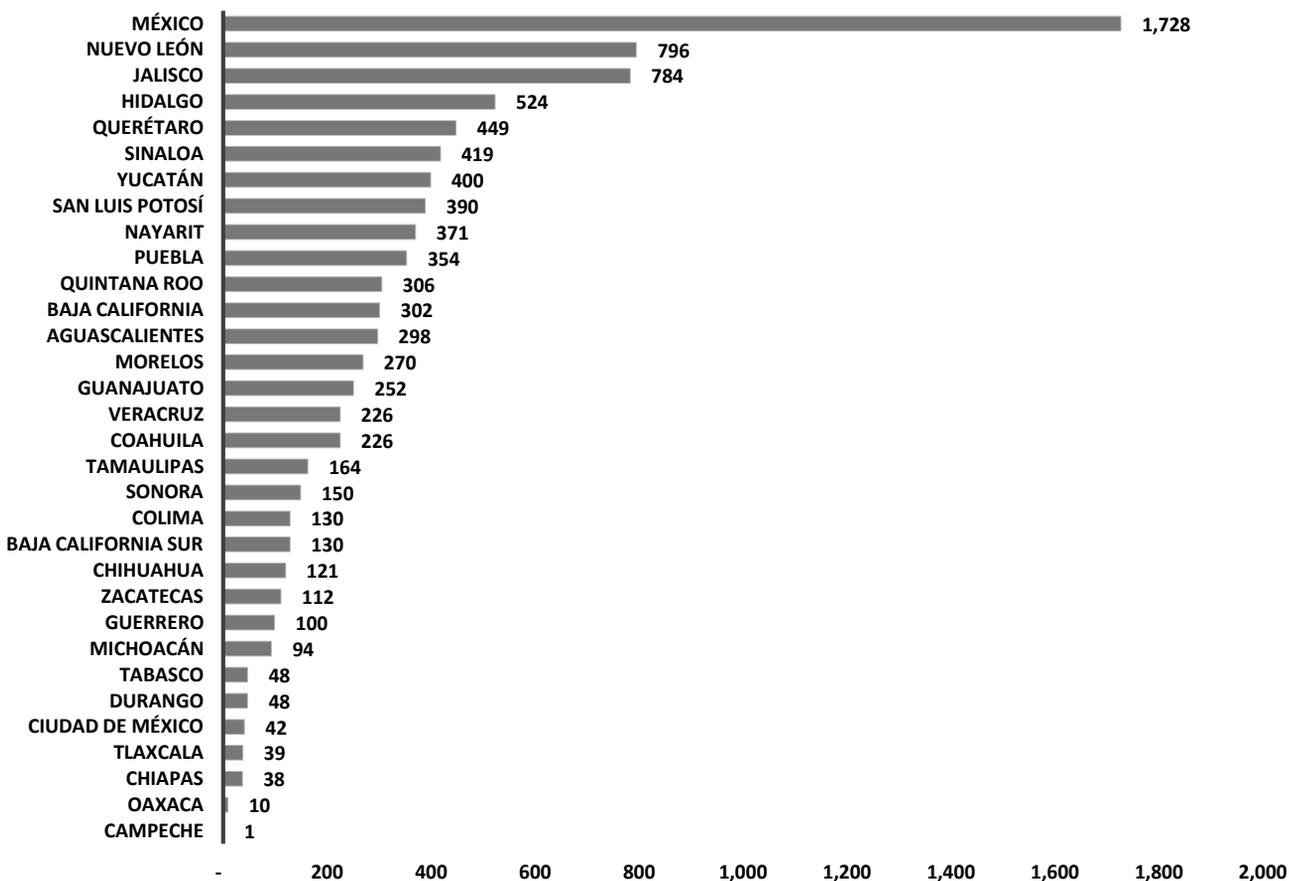
Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, el Estado de México se posicionó en primer lugar con 1,728 viviendas registradas, seguido de Nuevo León con 796 y Jalisco con 784. Al igual que como ocurre con los otros segmentos de la vivienda, la distribución geográfica en ellas es muy dispareja, tal y como se puede comprobar en el Gráfico 10.

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



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

Gráfico 10. Registro de Vivienda Popular hasta 200 por Entidad



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

Oferta de vivienda

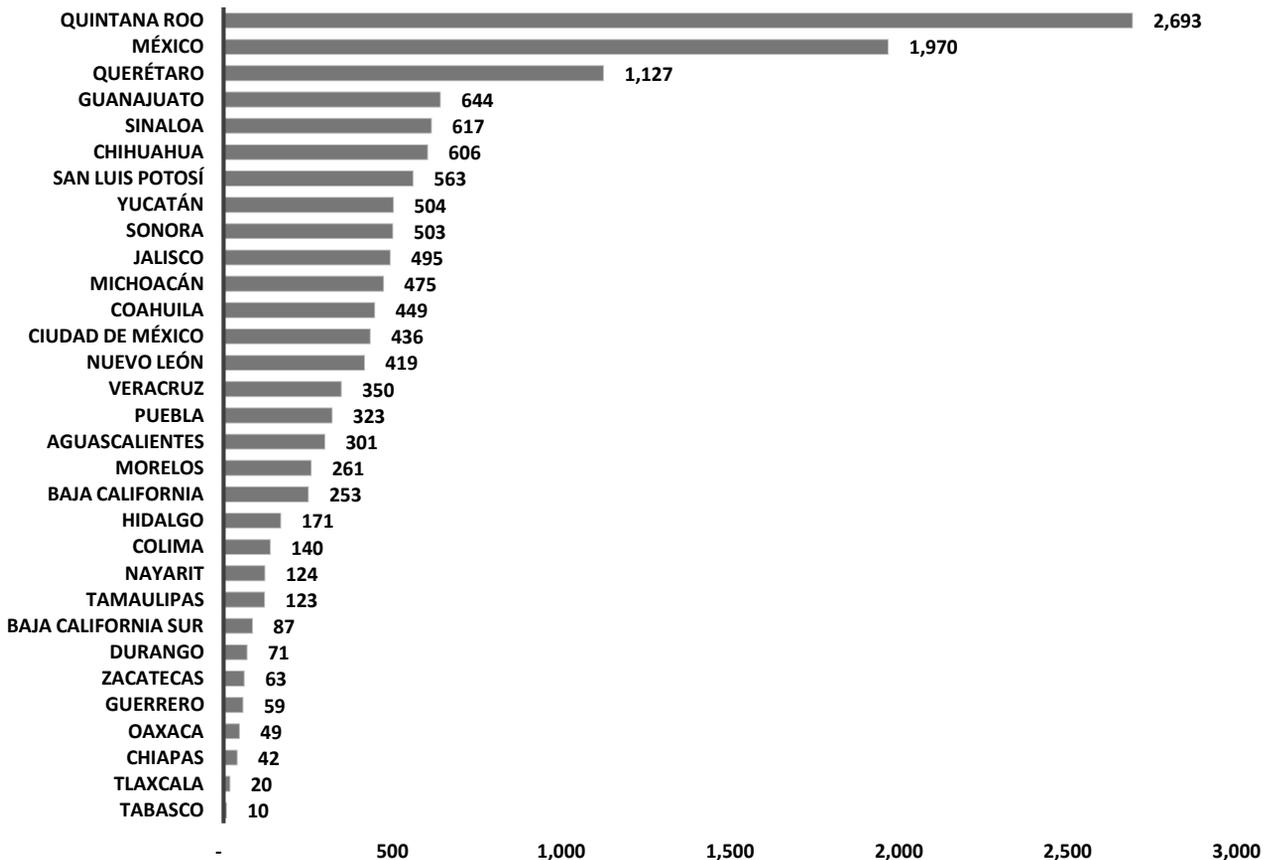
Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en Quintana Roo con 2,693 unidades, México con 1,970 y Querétaro con 1,127 unidades. Por el contrario, las entidades con menor cantidad de registros en este segmento fueron Chiapas, Tabasco y Tlaxcala. (ver Imagen 4 y Gráfico 11).

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



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

Gráfico 11. Registro de Vivienda Tradicional por Entidad

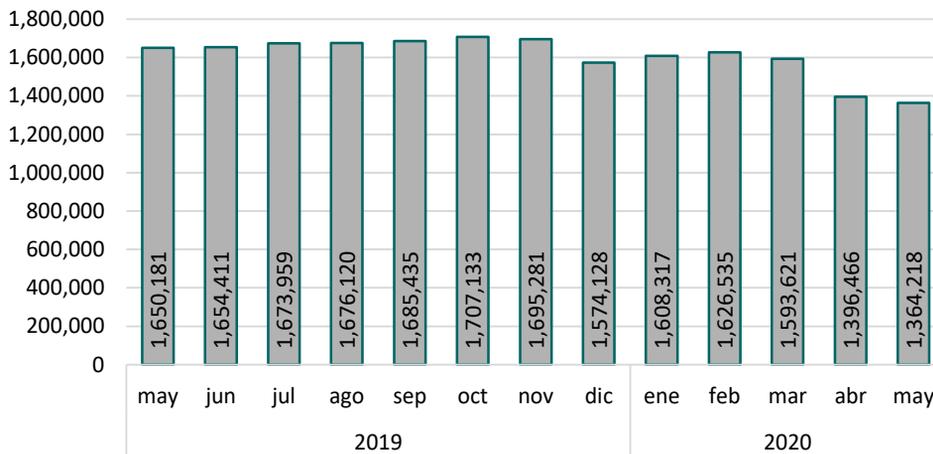


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

4. Contexto macroeconómico

En el mes de mayo 2020, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,364.2 mil personas, lo que representa una reducción de 285,963 personas empleadas respecto al mismo mes de 2019 (ver Gráfico 12).

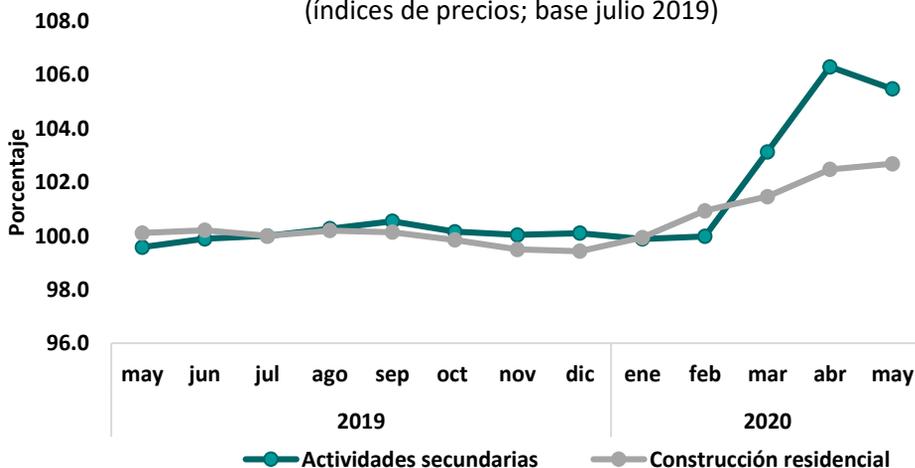
Gráfico 12. Número de empleos en la construcción
(absolutos; registros ante el IMSS)



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

En mayo 2020, el comportamiento del índice de construcción residencial fue de 102.6 puntos porcentuales, mientras que en mayo 2019 fue de 100.1, por tanto se observa un cambio entre ambos meses. Sin embargo, se puede observar que desde agosto 2019 este índice comenzó un descenso y una recuperación en febrero 2020. Por otro lado, el cambio en el índice de actividades secundarias, hay un incremento de 5.8 puntos en relación a mayo 2019 (ver Gráfico 13).

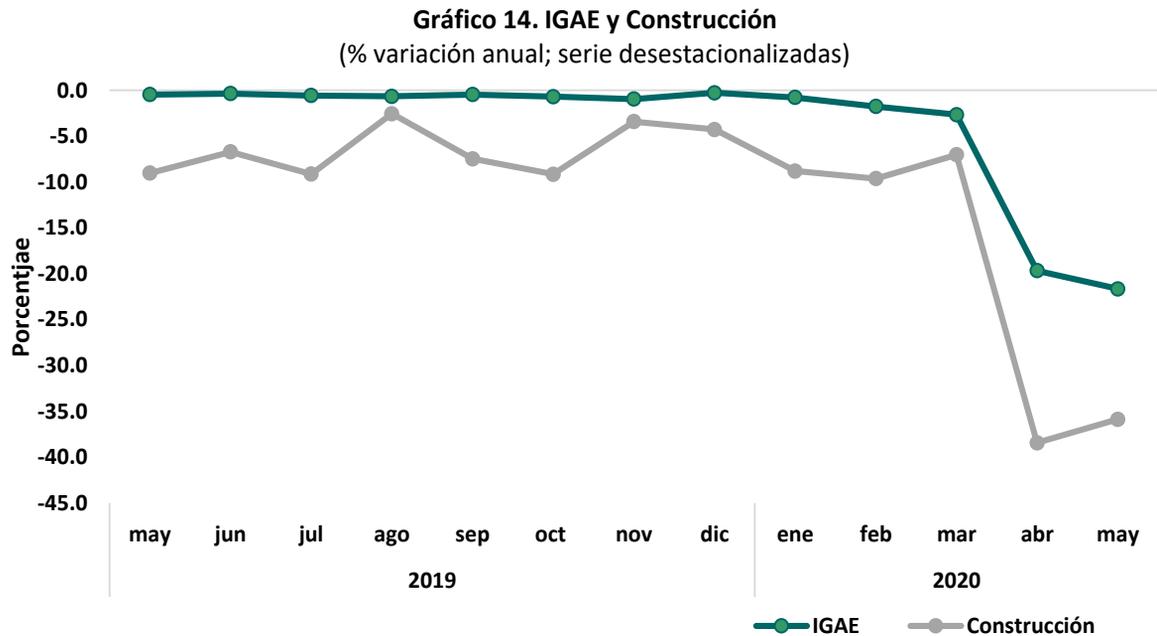
Gráfico 13. Índice Nacional de Precios al Productor
(índices de precios; base julio 2019)



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 la cual para el mes de mayo empieza a tener un incremento mínimo respecto al mes anterior con cifras desestacionalizadas. Asimismo, el IGAE de la construcción, se redujo a una tasa considerable de 26 puntos porcentuales en relación al mismo periodo del 2019 (Gráfico 14). Esto puede explicarse debido al cese de actividades en el sector a causa de la pandemia presentada por el virus COVID-19.

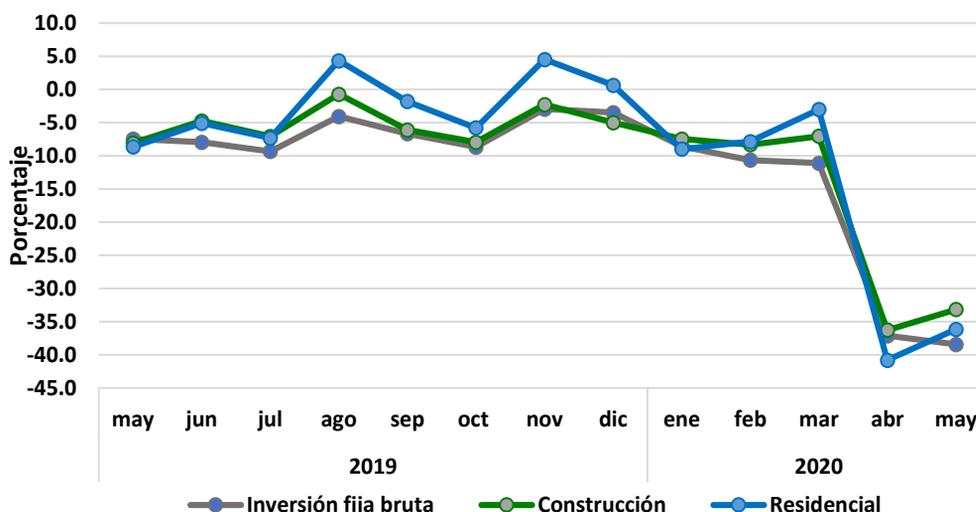


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de INEGI, 2019.

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 pequeño incremento en mayo 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 25 puntos porcentuales y la inversión residencial 27 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

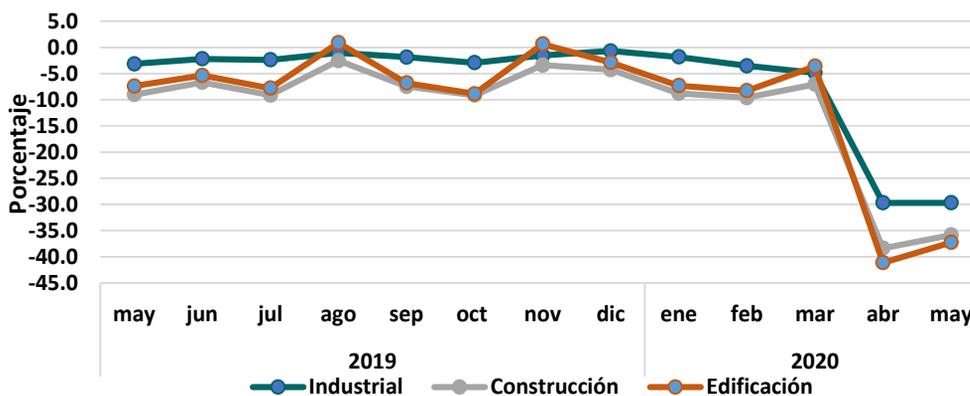
Gráfico 11. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



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

El índice de actividad industrial registro una fuerte caída para el mes de abril de 2020. Sin embargo se empieza a observar una recuperación en el mes de mayo. Asimismo, el comportamiento de la construcción y la edificación presentaron incremento. En el Gráfico 16, 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 de COVID-19 que ha generando una crisis económica.

Gráfico 16. Actividad industrial
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



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