

Reporte Mensual del sector Vivienda

Marzo 2020

Crédito individual de la vivienda

La banca comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario dado que invirtió 11.0 mil millones de pesos durante el mes de enero 2020, lo que indica que aumento su aportación 29% respecto al mismo periodo del año anterior.

Programa de Vivienda Social

Durante el 2020 la Comisión Nacional de Vivienda continuará con las acciones del Programa de Vivienda Social para restituir el derecho a una vivienda adecuada en la población que más lo necesita.

Oferta de Vivienda

El inventario por entidad en enero 2020, reportó un total de 227,397 viviendas, 26.96% menos que en febrero 2019. En enero 2020, se registraron 18,248 viviendas, aumentando 43.36% respecto a enero 2019..

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 mes de enero de 2020, el monto del financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), banca comercial, banca de desarrollo y otras entidades financieras fue 21.8 mil millones de pesos (mmp), lo que representa un aumento de 33.1% respecto al mismo periodo de 2019. Asimismo, el número total de créditos individuales aumento 27.4% , pasando de 27,470 en 2019 a 34,990 en 2020 durante el mismo periodo.

La banca comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario dado que invirtió 11.0 mmp durante el mes de enero 2020, lo que indica que aumento su aportación 29% respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, INFONAVIT registró una inversión de 5.9 mmp con una reducción de 7.9%. En contraste, FOVISSSTE aumentó su monto de inversión en 322.7% respecto al año anterior, al registrar 4.4 mmp en enero 2020 (ver Cuadro 1).

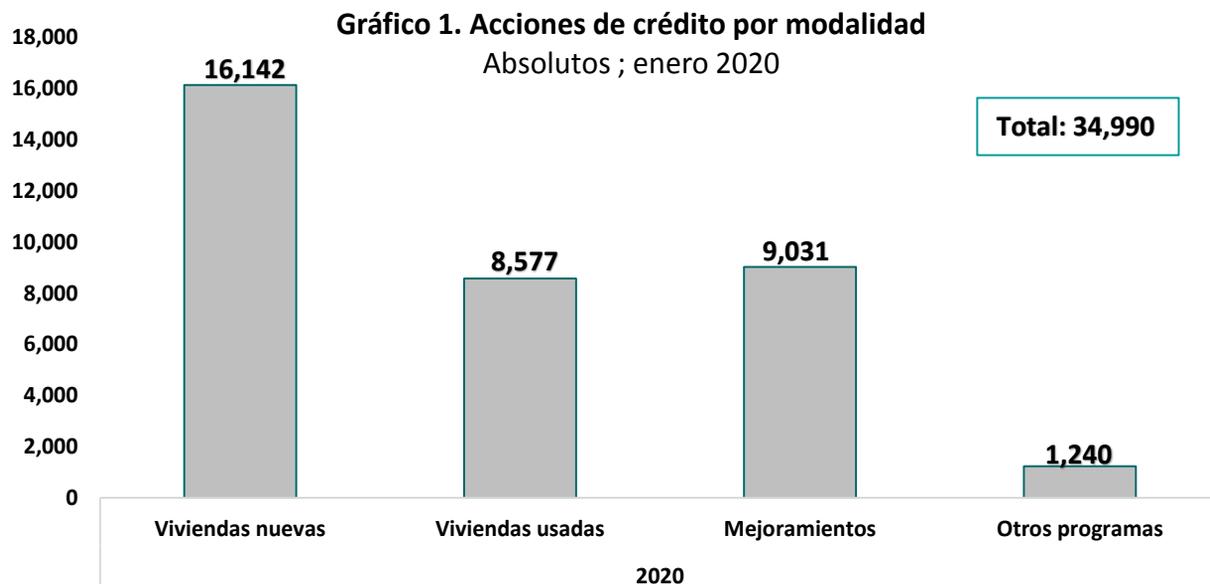
**Cuadro 1. Comparativo anual del crédito individual
(Acciones y Millones de pesos; Absolutos Enero 2019 y 2020)**

Organismo	Enero 2019		Enero 2020		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	14,867	\$6,480.99	12,807	\$5,968.9	-13.9%	-7.9%
FOVISSSTE	1,391	\$1,049.81	6,240	\$4,438.0	348.6%	322.7%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	7,628	\$8,580.41	9,275	\$11,069.7	21.6%	29.0%
BANJERCITO	19	\$23.36	17	\$21.2	-10.5%	-9.3%
SHF (FONDEO)	3,264	\$86.54	6,410	\$126.2	96.4%	45.8%
Otros organismos						
CFE	144	\$130.53	193	\$178.6	34.0%	36.9%
HABITAT MEXICO	125	\$3.86	48	\$1.5	-61.6%	-59.9%
ISSFAM	32	\$21.80	s.d	s.d	s.d	s.d
Total	27,470	16,377.29	34,990	21,804.14	27.4%	33.1%

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

Crédito individual de la vivienda

Del total de créditos individuales para el mes de enero 2020, para vivienda nueva se ejercieron 16,142 créditos (46.1%), para vivienda usada 8,577 créditos (24.5%), para mejoramiento de vivienda 9,031 créditos (25.8%) y para otros programas se destinó 1,240 créditos que representa solo 3.5% 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

Absolutos de enero 2020

Organismo	Acciones enero 2020
ONAVIS	
INFONAVIT	12,807
FOVISSSTE	6,240
Entidades Financieras	
BANCA (CNBV)	9,275
BANJERCITO	17
SHF (FONDEO)	6,410
Otros organismos	
CFE	193
HABITAT MEXICO	48
Total	34,990

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 enero 2020, para vivienda nueva se ejerció 13.8 mmp (63.5%), para Vivienda usada 5.7 mmp (26.2%), para mejoramiento de Vivienda 592 mp (2.7%) y para otros programas se destinó 1.6 mmp que representó 7.6% del Monto total. (ver Cuadro 3)

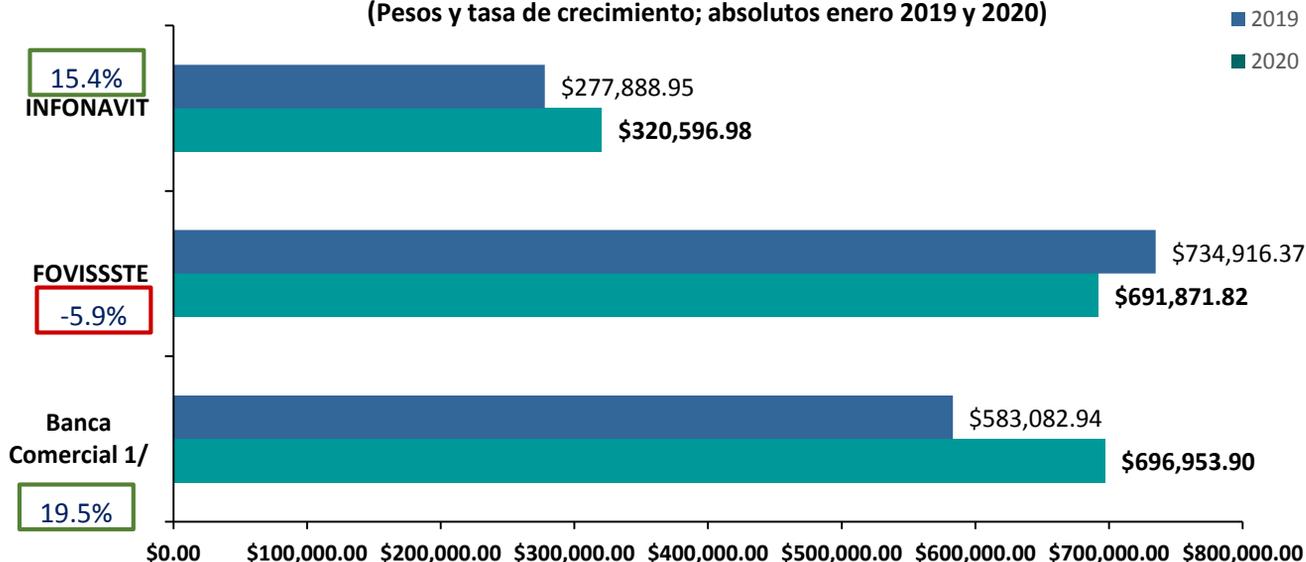
Cuadro 3. Crédito individual por modalidad
(millones de pesos; enero 2020)

Modalidad	Total
Viviendas nuevas	\$13,842.09
Viviendas usadas	\$5,719.38
Otros programas	\$1,650.13
Mejoramientos	\$592.54
Total	\$21,804.14

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

En enero 2020, el monto promedio de los préstamos hipotecarios otorgados por la Banca privada fue 696.9 mil pesos, 19.5%, más respecto al mismo periodo de 2019. Asimismo, los montos promedios de los créditos otorgados por el INFONAVIT aumentaron 15.4% para ubicarse en 320.5 mil pesos, por otro lado, los montos promedios de los créditos otorgados por FOVISSSTE disminuyeron 5.9% para ubicarse en 691.8 mil pesos respecto al mismo periodo del año anterior (Gráfico 2).

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



1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

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

2. Programa de Vivienda Social

La Comisión Nacional de Vivienda continúa con la operación del Programa de Vivienda Social (PVS), el cual tiene como objetivo reducir la carencia de una vivienda adecuada de la población en situación de vulnerabilidad por riesgo, por ingreso o por condiciones sociodemográficas.

Objetivos Específicos



*Atender problemas de rezago habitacional a través de acciones de sustitución, mejoramiento o ampliación de vivienda



*Atender a la población afectada por fenómenos naturales con la reconstrucción parcial o total de su vivienda o con su reubicación en zonas seguras.



*Contribuir al crecimiento ordenado y compacto de las ciudades a través de instrumentos y formas de intervención que garanticen la localización de la vivienda en zonas cercanas a las fuentes de empleo y que cuenten con infraestructura y equipamiento.



*Contribuir a la regeneración de zonas con altos índices de marginalidad a través de la sustitución, mejoramiento o ampliación de vivienda.



*Fomentar la sustentabilidad de la vivienda a través del diseño, uso de ecotecnologías, eficiencia energética y seguridad estructural.

Población Prioritaria



- *Personas que habiten en zonas de población mayoritariamente indígena.
- *Jefas de hogar
- *Población afectada por fenómenos naturales.
- *Población asentada en situación de riesgo.



- *Población que habita en zonas con alto y muy alto índice de marginación y/o zonas con altos índices de violencia e inseguridad.
- *Migrantes mexicanos en el extranjero y de retorno.

Programa de Vivienda Social

Para los subsidios destinados, se consideran las siguientes características con relación a las modalidades del programa:

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

La vivienda podrá ser nueva o usada y deberá cumplir con el uso del suelo habitacional en las zonas urbanas, contar con servicios que garanticen condiciones de habitabilidad y no estar ubicada en sitios de riesgo.



AUTOPRODUCCIÓN

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



RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Mediante esta modalidad se atenderán las solicitudes de las personas afectadas por algún agente perturbador que formen parte del padrón de damnificados integrado por la Comisión. Para este caso aplicará el subsidio 100% Conavi.



REUBICACIÓN DE VIVIENDA

Corresponde al subsidio que se otorga para intervenir una vivienda que, de acuerdo con la opinión de un especialista técnico, ha sufrido daños y se localiza en un asentamiento identificado como factor de riesgo, por lo que demanda su reubicación.



MEJORAMIENTO INTEGRAL SUSTENTABLE

Tiene por objetivo el mejoramiento sustentable de viviendas existentes mediante la aplicación de acciones que contribuyan a reducir el gasto de familias de bajos ingresos, por concepto de gas y electricidad.



MEJORAMIENTO DE UNIDADES HABITACIONALES

Consiste en apoyar proyectos para la realización de obras para habilitar o rehabilitar las áreas y bienes de uso común que se encuentran en las unidades y desarrollos habitacionales con deterioro o inseguridad, considerando criterios de diseño con acceso universal; con la finalidad de mejorar el funcionamiento, rehabilitar su imagen, evitar su deterioro y prolongar su vida útil.



El programa contempla la vertiente de Cofinanciamiento y Producción Social de Vivienda Asistida con tres distintos esquemas de financiamiento.

Cofinanciamiento

- Crédito otorgado por una entidad ejecutora + Subsidio CONAVI
- Crédito otorgado por una entidad ejecutora + Subsidio CONAVI + Ahorro previo

Producción Social de Vivienda Asistida

- Subsidio de Organismos Estatal de Vivienda + Subsidio CONAVI + Ahorro previo
- Subsidio CONAVI 100%
- Subsidio CONAVI + Ahorro previo de la persona

3. Oferta de vivienda

Cuadro 5. Inventario de viviendas por estado

(Absolutos; febrero 2019 y enero 2020)

Estado	febrero 2019	enero 2020	Var%
Aguascalientes	8,296	6,677	-19.52%
Baja California	7,989	4,886	-38.84%
Baja California Sur	3,030	2,384	-21.32%
Campeche	743	550	-25.98%
Chiapas	3,518	2,076	-40.99%
Chihuahua	9,004	6,199	-31.15%
Ciudad de México	8,359	5,561	-33.47%
Coahuila	11,722	8,325	-28.98%
Colima	4,303	2,687	-37.56%
Durango	4,104	3,298	-19.64%
Guanajuato	20,385	14,647	-28.15%
Guerrero	3,754	2,567	-31.62%
Hidalgo	14,311	11,513	-19.55%
Jalisco	25,271	18,137	-28.23%
Michoacán	7,384	5,198	-29.60%
Morelos	4,733	3,795	-19.82%
México	21,529	15,260	-29.12%
Nayarit	2,953	2,019	-31.63%
Nuevo León	36,066	31,069	-13.86%
Oaxaca	1,517	954	-37.11%
Puebla	11,875	9,290	-21.77%
Querétaro	13,905	10,872	-21.81%
Quintana Roo	22,846	14,749	-35.44%
San Luis Potosí	6,680	5,057	-24.30%
Sinaloa	11,292	7,589	-32.79%
Sonora	9,128	6,271	-31.30%
Tabasco	1,255	1,135	-9.56%
Tamaulipas	9,361	7,896	-15.65%
Tlaxcala	1,372	1,030	-24.93%
Veracruz	10,648	5,950	-44.12%
Yucatán	11,723	8,135	-30.61%
Zacatecas	2,287	1,621	-29.12%
Total	311,343	227,397	-26.96%

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

Se realizó una comparación del inventario de vivienda en los meses de febrero y enero 2020, debido a que a partir de febrero de ese año procedió un cambio en la medición de inventario de viviendas, por tanto, los datos de enero 2019 no son comparables.

El inventario por entidad en enero 2020, reportó un total de 227,397 viviendas, 26.96% menos que en febrero 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Veracruz, con 44.12% menos en enero 2020, respecto a febrero 2019 (ver Cuadro 5).

Oferta de vivienda

El registro de vivienda aumentó 43.36% en enero 2020, respecto al mismo mes del año anterior. Por segmento de vivienda, en enero 2020, la media residencial registró una disminución de 57.15%. Por otro lado, la vivienda popular hasta 158 VSM también presentó un aumento de 99.2%, asimismo, la vivienda popular hasta 200 VSM incrementó 88.31% y de igual forma, la vivienda tradicional aumentó 28.68%, respecto a enero 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

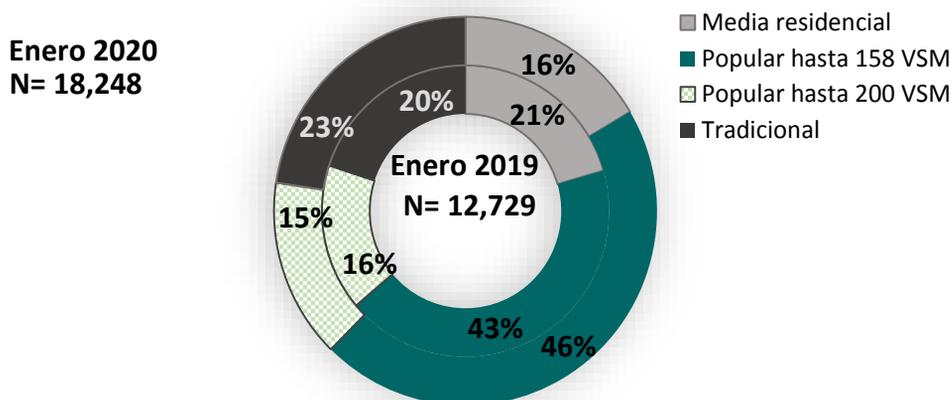
(Absolutos; enero 2019 y 2020)

Segmento de vivienda	enero 2019	enero 2020	Var %
Media residencial	2,817	1,207	-57.15%
Popular hasta 158 VSM	4,639	9,241	99.20%
Popular hasta 200 VSM	1,702	3,205	88.31%
Tradicional	3,571	4,595	28.68%
Total	12,729	18,248	43.36%

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

Gráfico 3. Comparativo anual de registro de vivienda

(absolutos; enero 2019 y enero 2020)



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 enero 2020 disminuyó 26.96% respecto al mes de febrero 2019. Las viviendas sin reporte en avance de obras disminuyeron un 35.51%, 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 2019 y enero 2020)

Avance de la obra	febrero 2019	enero 2020	var%
Avance 0	40,024	25,811	-35.51%
Avance 1-19	27,227	19,614	-27.96%
Avance 20-39	17,006	13,262	-22.02%
Avance 40-59	21,246	16,250	-23.52%
Avance 60-79	29,047	23,006	-20.80%
Avance 80-99	33,657	26,675	-20.74%
HBT + 5m	70,520	48,224	-31.62%
HBT - 5m	25,323	31,125	22.91%
Sin HBT	9,446	8,109	-14.15%
Sin reporte	37,847	15,321	-59.52%
Total	311,343	227,397	-26.96%

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

Del total de inventario de las 227.3 mil viviendas registradas durante el mes de enero 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

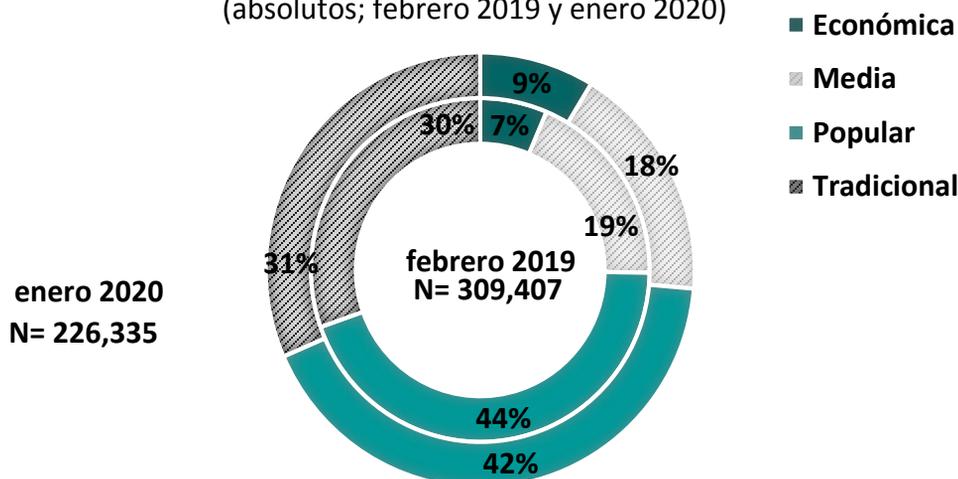
Cuadro 8. Inventario de vivienda por perímetro de contención urbana
(Absolutos; febrero 2019 y enero 2020)

Avance de la obra	febrero 2019	enero 2020	var%	febrero (%)	enero (%)
U1	39,082	26,069	-33.30%	13%	11%
U2	96,484	55,156	-42.83%	31%	24%
U3	141,305	117,333	-16.96%	45%	52%
FC	34,472	28,839	-16.34%	11%	13%
Total	311,343	227,397	-26.96%	100%	100%

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

Del total de inventario de las 227.3 mil viviendas registradas durante el mes de enero 2020, 9% se encontraban en el segmento de vivienda económica, 18% 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
(absolutos; febrero 2019 y enero 2020)



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

*Se excluyen vivienda residencial y residencial plus del cálculo total

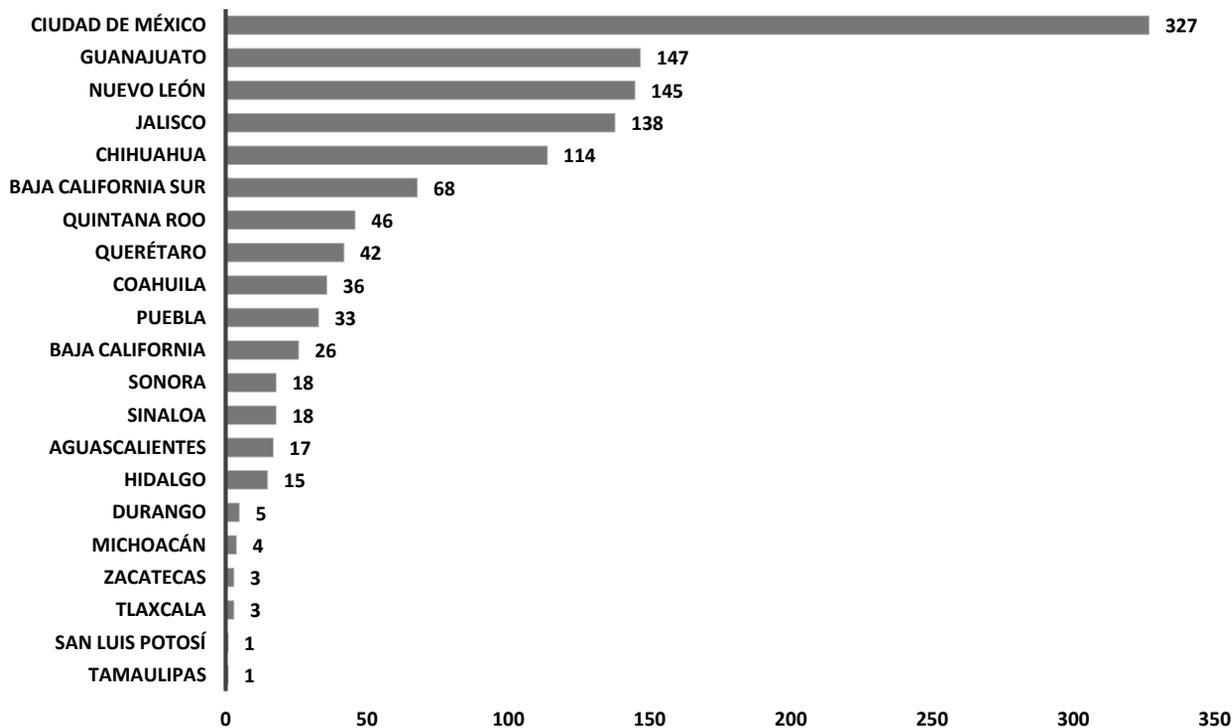
Oferta de vivienda

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

El registro de vivienda Media Residencial por entidad federativa muestra claras diferencias en el territorio nacional (ver Imagen 1), donde Ciudad de México (327), Guanajuato (147) y Nuevo León (145) son las entidades con mayores registros mientras que Tamaulipas, San Luis Potosí, Tlaxcala y Zacatecas son las entidades con menor número de viviendas en el segmento (ver Gráfico 5).



Gráfico 5. Registro de Vivienda Media Residencial por Entidad



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

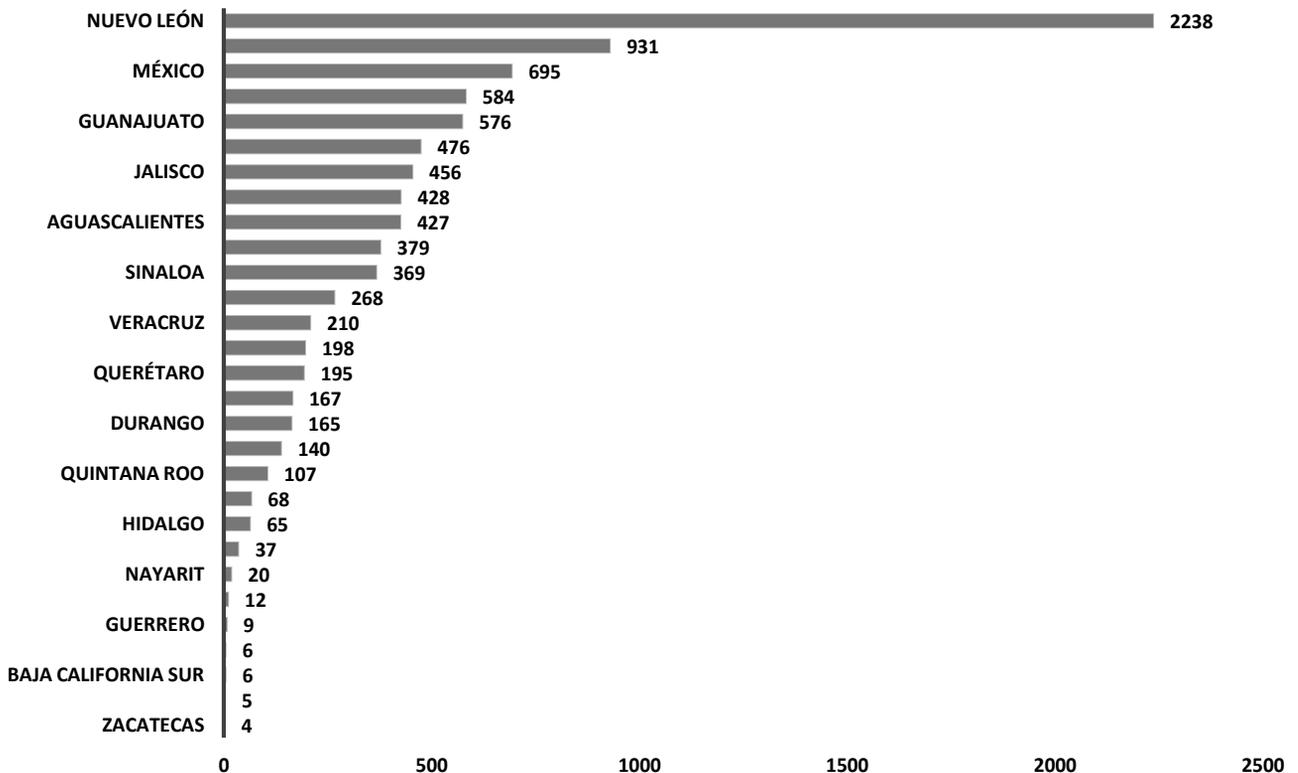
Oferta de vivienda

Imagen 2. Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM por Entidad (enero 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 2,238 viviendas registradas, en un segundo lugar se posiciona Yucatán con 931 y en tercer lugar México con 695 viviendas (ver Gráfico 6). Por otra parte los estados que contabilizaron menos viviendas en este segmento son Zacatecas, Chiapas, Baja California Sur y Tabasco.



Gráfico 6. Registro de Vivienda Popular hasta 158 por Entidad



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

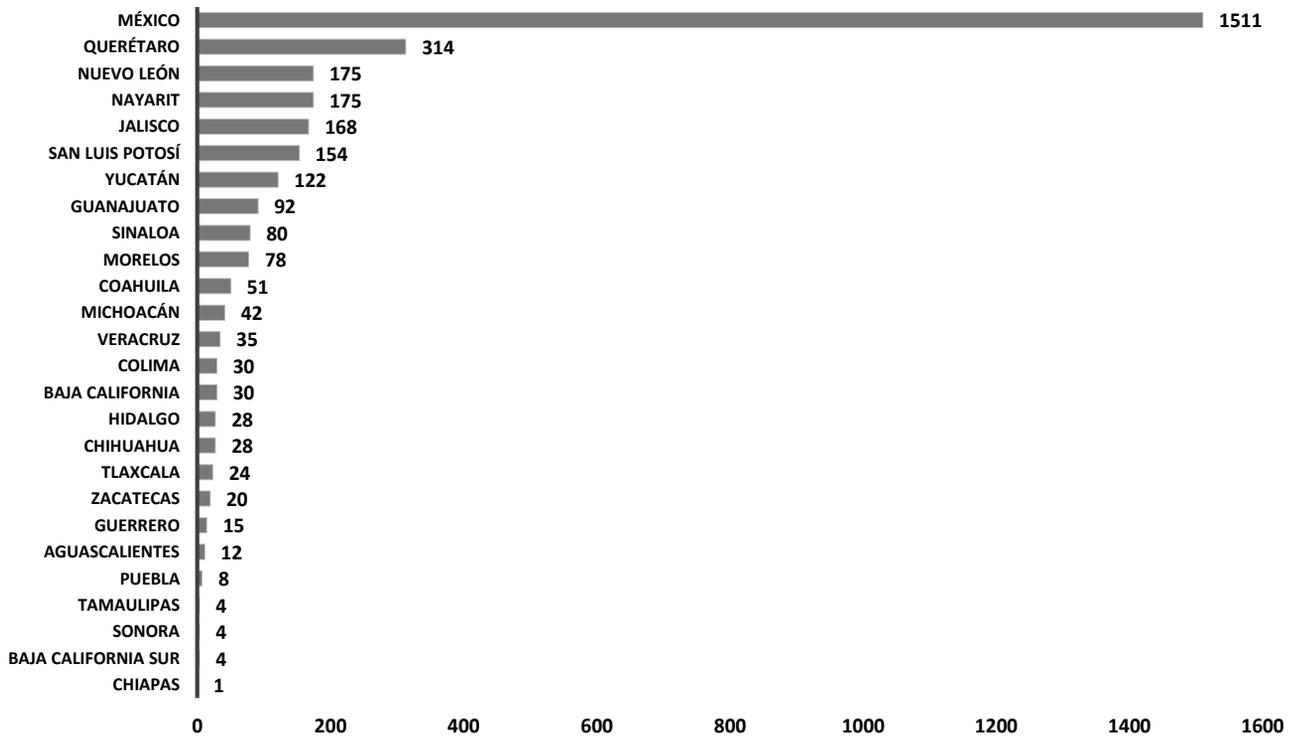
Oferta de vivienda

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

Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, el estado de México se posicionó en primer lugar con 1,531 viviendas registradas, seguido de Querétaro con 314 y Nuevo León y Nayarit con 175. 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.

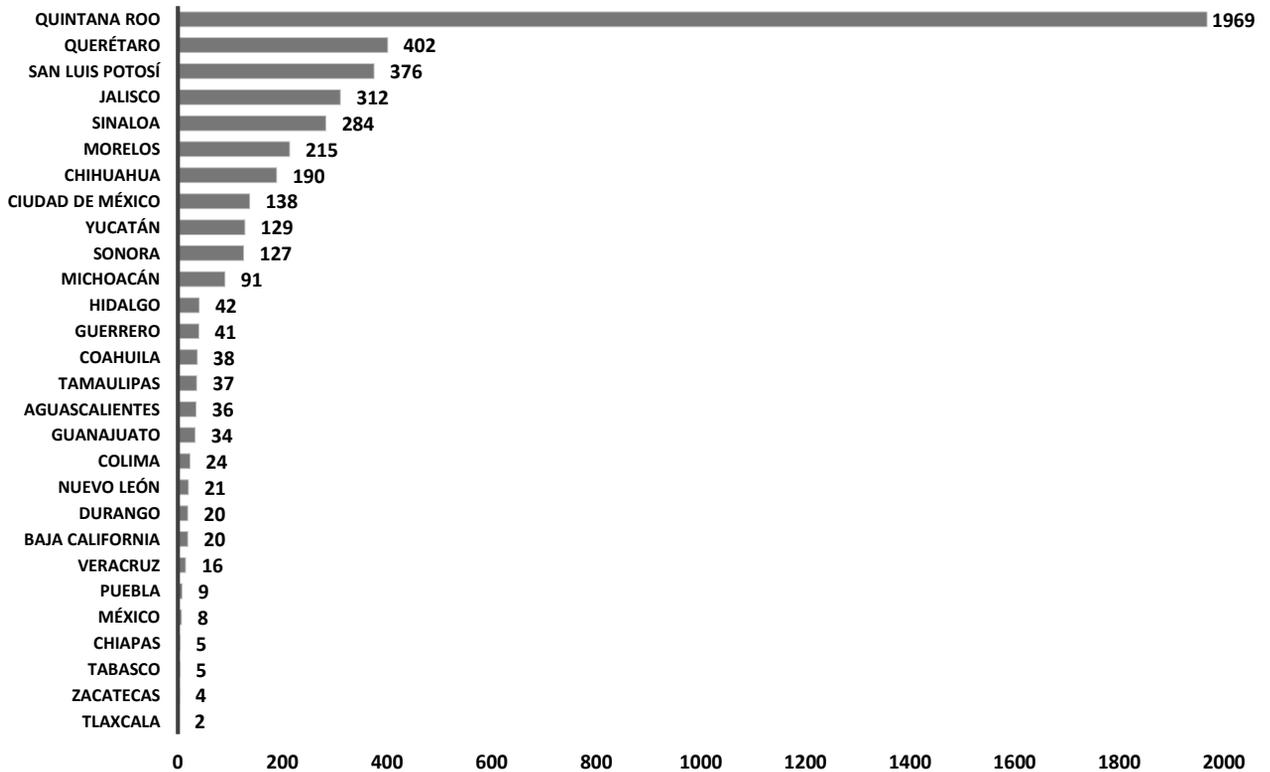
Oferta de vivienda

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



Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en Quintana Roo con 1,969 unidades, Querétaro con 402 y San Luis Potosí con 376 unidades. (ver Imagen 4 y Gráfico 8).

Gráfico 8. Registro de Vivienda Tradicional por Entidad

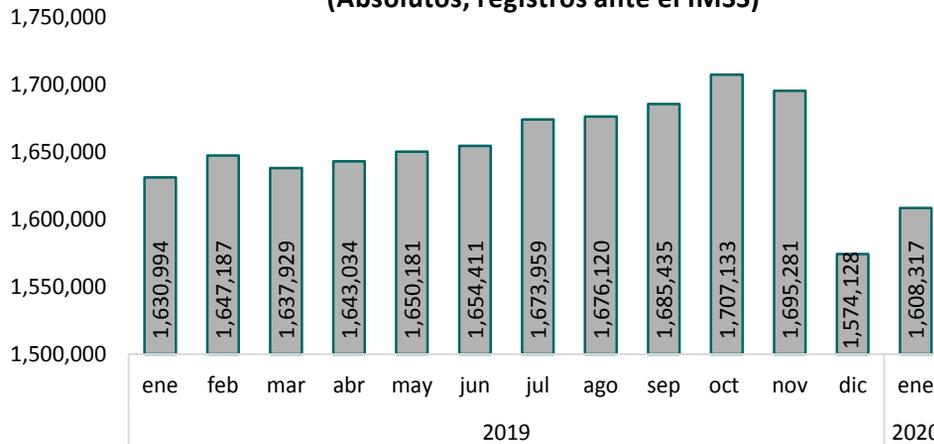


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

4. Contexto macroeconómico

En el mes de enero 2020, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,608 mil personas, lo que representa una reducción de 22,677 personas empleadas respecto al mismo mes de 2019.

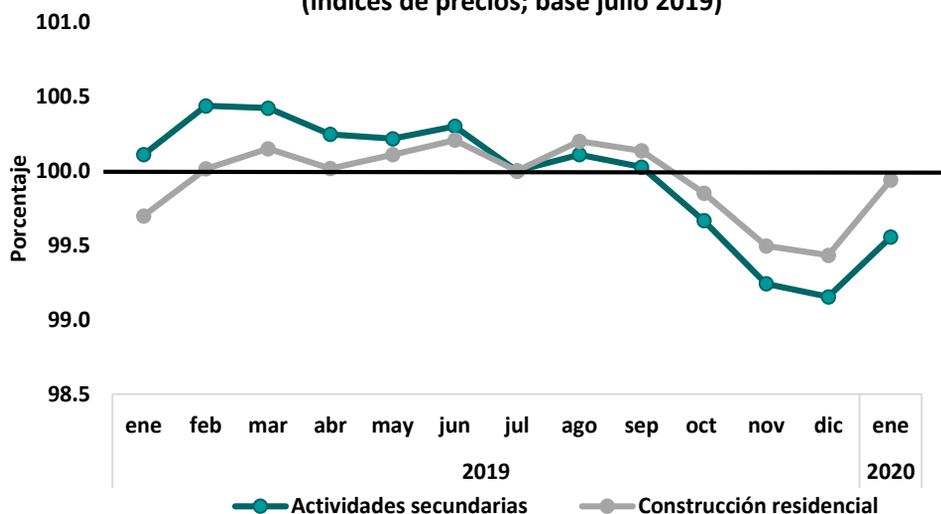
Gráfico 9. Número de empleos en la construcción (Absolutos; registros ante el IMSS)



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

En enero 2020, el comportamiento del índice de construcción residencial registró un aumento de 0.24 % respecto al mismo mes del año anterior. Por otro lado, el cambio en el índice de actividades secundarias, fue una reducción de 0.55% en relación a enero 2019 (ver Gráfico 10).

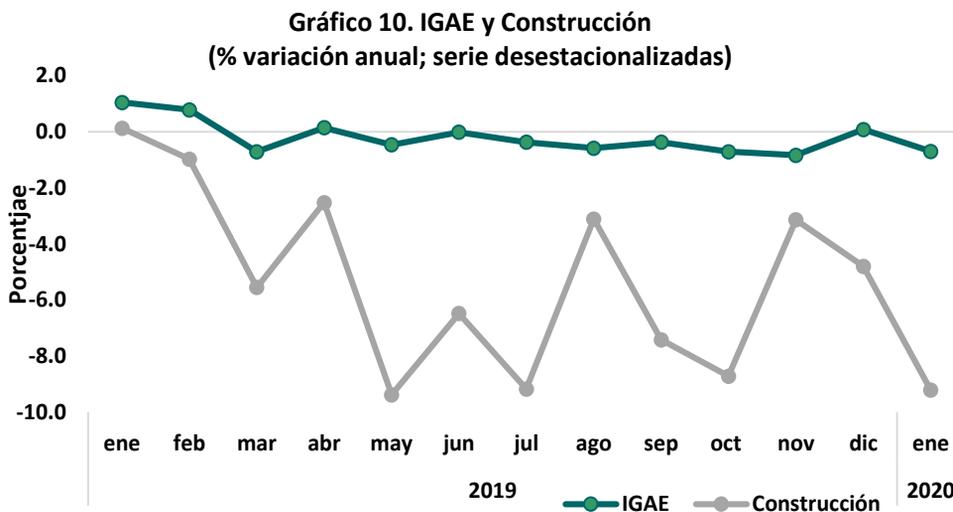
Gráfico 10. Índice Nacional de Precios al Productor (índices de precios; base julio 2019)



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

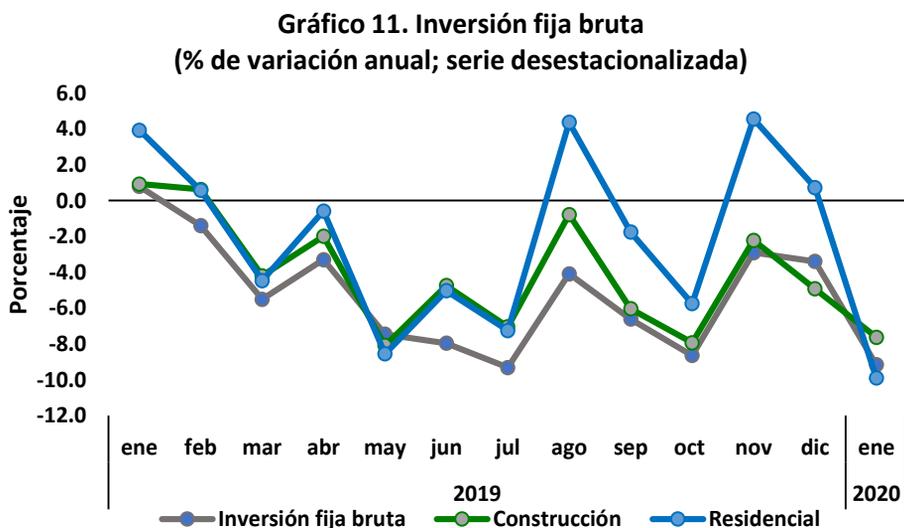
4. Contexto macroeconómico

El comportamiento del Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), específicamente en el sector de la construcción que registró una caída de 1.74 puntos porcentuales en enero 2020 respecto al mismo mes del año anterior con cifras desestacionalizadas. Asimismo, el IGAE de la construcción redujo 9% de enero 2020 a enero del año pasado (Gráfico 10).



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 en enero 2020 respecto a enero 2019. El comportamiento de la inversión bruta fija va acorde con el comportamiento del IGAE y su componente de construcción. El desempeño de la inversión se ha disminuido a lo largo del año (ver Gráfico 11)

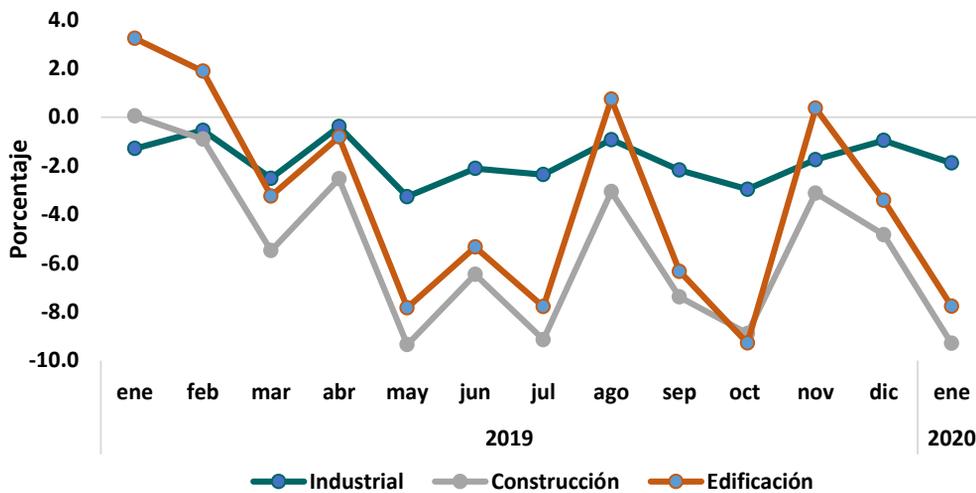


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI, 2020.

Contexto macroeconómico

El índice de actividad industrial registro una caída continua de dos meses. Asimismo, 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 2020.