

Reporte Mensual del sector Vivienda

Septiembre 2020

Crédito individual de la vivienda

Durante julio de 2020 el monto del financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), fue de 171.8 mil millones de pesos, lo que representa un aumento de 3.0% respecto al mismo periodo de 2019.

Programas CONAVI

En el Comité de Financiamiento del mes de septiembre se aprobaron montos por 1,909 millones de pesos que beneficiarán 12,187 viviendas para el Programa Nacional de Reconstrucción. Asimismo para el Programa de Vivienda Social, se aprobaron montos por 414.1 millones de pesos que beneficiaran 2,442 viviendas.

Oferta de Vivienda

El inventario de vivienda en julio 2020, reportó un total de 192,416 viviendas, 27.64% menos que el mismo mes en 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue la Ciudad de México, con 42.24% menos, respecto a julio 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, el cual para el mes de junio y julio empezó a tener un incremento respecto al mes de mayo con cifras desestacionalizadas

1. Crédito individual de la vivienda

Durante el mes de julio 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 171.8 mil millones de pesos (mmp), lo que representa un aumento de 3.0% respecto al mismo periodo de 2019. Por otro lado, el número total de créditos individuales disminuyó 11% , pasando de 300,321 en 2019 a 267,422 en 2020 durante el mismo periodo.

La Banca Comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario dado que invirtió 81.6 mmp durante el mes de julio 2020, lo que indica que su aportación aumento 6.7% respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, INFONAVIT registró una inversión de 62.7 mmp con una reducción de 6.9%. En contraste, FOVISSSTE aumentó su monto de inversión 8.8% respecto al año anterior, al registrar 19.5 mmp en julio 2020 (ver Cuadro 1).

Cuadro 1. Comparativo anual del crédito individual

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

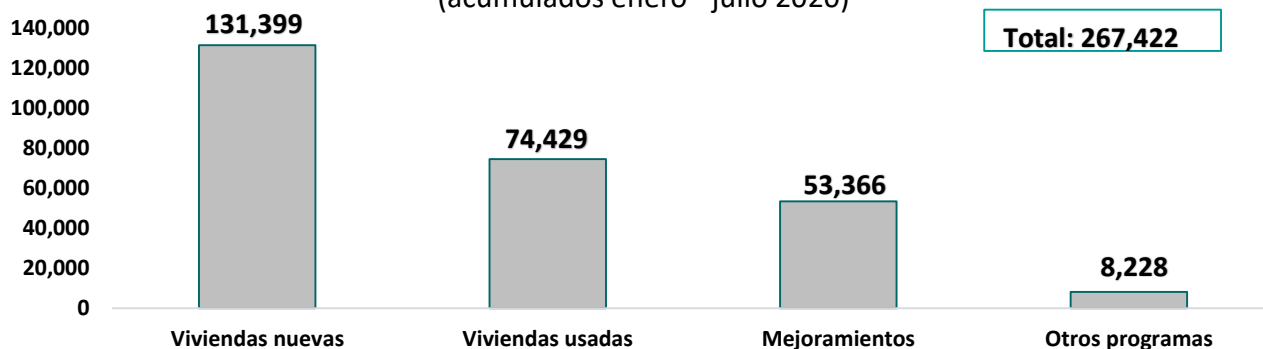
Organismo	Julio 2019		Julio 2020		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	156,642	\$67,426.97	140,035	\$62,745.33	-10.6%	-6.9%
FOVISSSTE	24,437	\$17,962.69	25,751	\$19,541.22	5.4%	8.8%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	76,793	\$76,501.10	54,457	\$81,621.15	-29.1%	6.7%
BANJERCITO	257	\$333.71	290	\$368.94	12.8%	10.6%
SHF (FONDEO)	37,572	\$2,560.68	46,049	\$7,272.79	22.6%	184.0%
Otros organismos						
CFE	1,537	\$1,385.74	316	\$291.30	-79.4%	-79.0%
HABITAT MEXICO	1,364	\$43.78	524	\$54.94	-61.6%	25.5%
ISSFAM	1,042	534.35 €	s.d	s.d	s.d	s.d
PEMEX	677	85.59 €	s.d	s.d	s.d	s.d
Total	300,321	166,834.61	267,422	171,895.68	-11.0%	3.0%

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

Crédito individual de la vivienda

Del total de créditos individuales para el mes de julio 2020, para vivienda nueva se ejercieron 131,399 créditos (49.1%), para vivienda usada 74,429 créditos (27.8%), para mejoramiento de vivienda 53,366 créditos (19.9%) y para otros programas se destinó 8,228 créditos que representa solo 3.08% del total (gráfico 1).

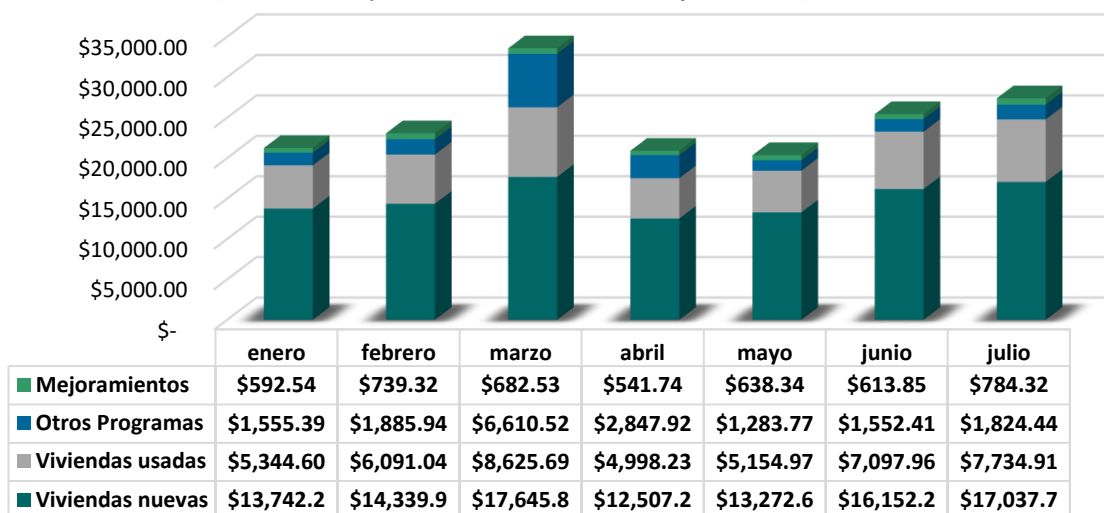
Gráfico 1. Acciones de crédito por modalidad
(acumulados enero - julio 2020)



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

Durante los meses de enero a julio 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 caída, teniendo una recuperación en los meses de junio y julio. Así mismo, se puede observar que la modalidad de viviendas nuevas ha presentado mayor disminución en cantidad de créditos (gráfico 2).

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



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

Crédito individual de la vivienda

Respecto al monto destinado a crédito individual en el mes de julio 2020, para vivienda nueva se ejerció 104.6 mmp (60.9%), para Vivienda Usada 45 mmp (26.2%), para mejoramiento de Vivienda 4.5 mp (2.7%) y para otros programas se destinó 17.5 mmp que representó 10.2% del Monto total (cuadro 2)

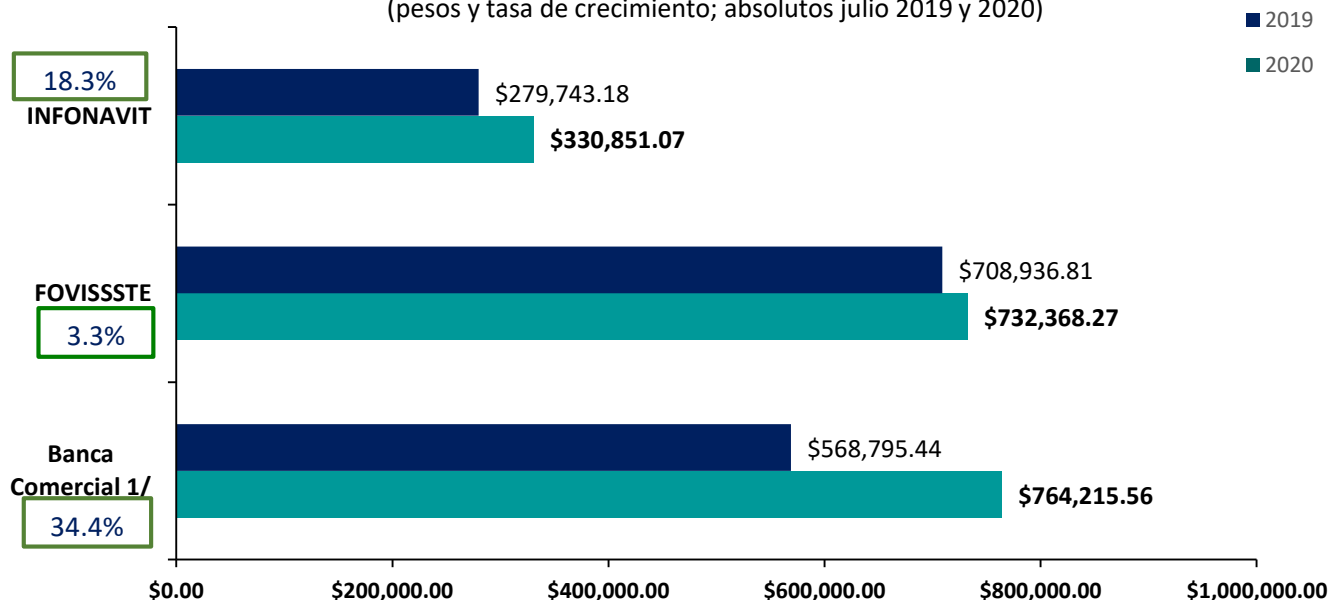
Cuadro 2. Crédito individual por modalidad
(millones de pesos; acumulado julio 2020)

Modalidad	Total
Viviendas nuevas	\$104,697.90
Viviendas usadas	\$45,044.75
Mejoramientos	\$4,592.64
Otros programas	\$17,560.39
Total	\$171,895.68

Fuente: CONAVI, con datos de SNIIV, 2020.

En julio 2020, el monto promedio de los préstamos hipotecarios otorgados por la Banca privada fue 764,2 mil pesos, 34.4%, más respecto al mismo periodo de 2019. Así mismo, los montos promedios de los créditos otorgados por el INFONAVIT aumentaron 18.3% para ubicarse en 330.8 mil pesos, por otro lado, los montos promedios de los créditos otorgados por FOVISSSTE aumentaron 3.3% para ubicarse en 732,3 mil pesos respecto al mismo periodo del año anterior (gráfico 3).

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



1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

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

2. Programas CONAVI

Para el Programa Nacional de Reconstrucción, en el Comité de Financiamiento del mes de septiembre se aprobaron montos por 1,909 millones de pesos que beneficiarán 12,187 viviendas en los estados de Chiapas, Guerrero, Estado de México, Morelos, Oaxaca, Puebla, Veracruz. Siendo Chiapas y Oaxaca los estados donde se concentra el mayor apoyo a viviendas (6,454), con 51.8% del total del financiamiento aprobado (cuadro 3).

Cuadro 3. Acciones y Montos aprobados por Comité Técnico para PNR
(acciones, montos (millones de pesos); septiembre 2020)

Estado	Viviendas	Monto
CHIAPAS	2,546	\$428.85
GUERRERO	636	\$100.88
MÉXICO	687	\$101.82
MORELOS	1,786	\$302.86
OAXACA	3,908	\$635.38
PUEBLA	2,490	\$306.71
VERACRUZ	134	\$33.21
Total	12,187	\$1,909.71

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

Por otro lado, para el Programa de Vivienda Social el Comité de Financiamiento aprobó montos por 414.1 millones de pesos que beneficiarán 2,442 viviendas en los estados de Baja California, Guerrero y Sonora. Siendo Sonora el estado donde se concentra el mayor apoyo a viviendas (2,078), con 85.1% del total del financiamiento aprobado (cuadro 4).

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

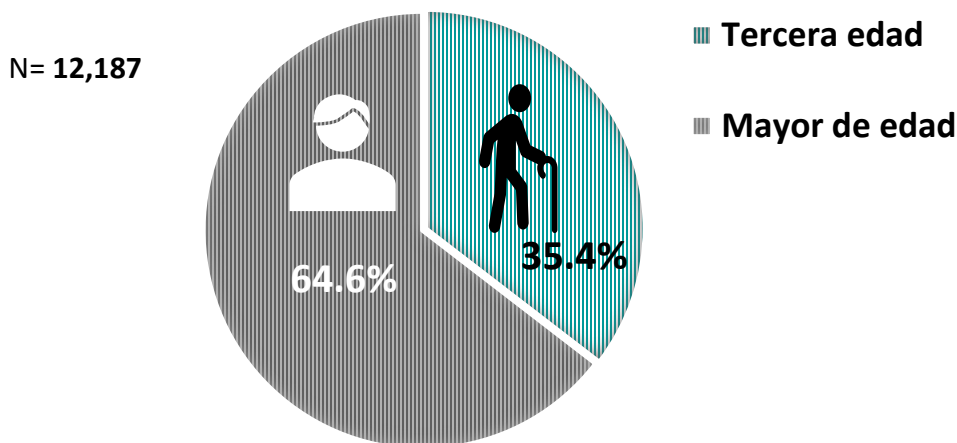
Estado	Viviendas	Monto
BAJA CALIFORNIA	168	\$37.58
GUERRERO	196	\$35.43
SONORA	2,078	\$341.09
Total	2,442	\$414.10

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

Programas CONAVI

Del total de subsidios aprobados para el Programa Nacional de Reconstrucción, el 35.4% de los beneficiarios son personas de la tercera edad y el 64.6% son personas mayores de edad. (ver Gráfico 4).

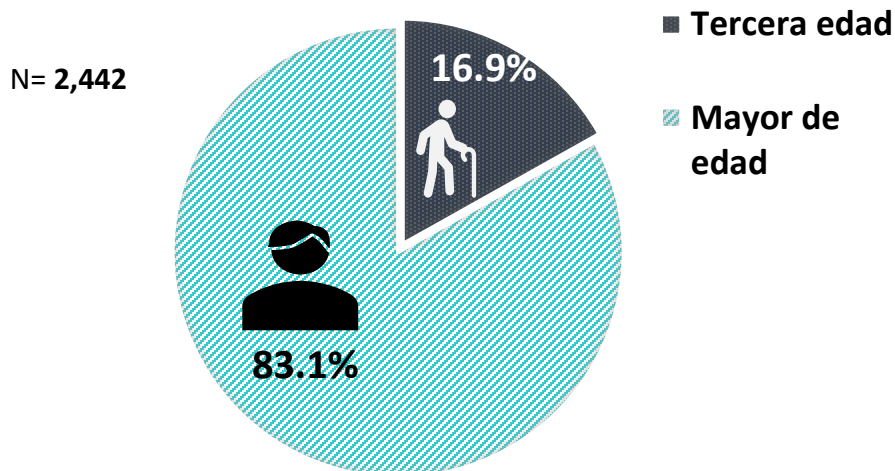
Gráfico 4. Distribución de intervenciones por grupo de edad PNR



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

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 5).

Gráfico 5. Distribución de intervenciones por grupo de edad PVS

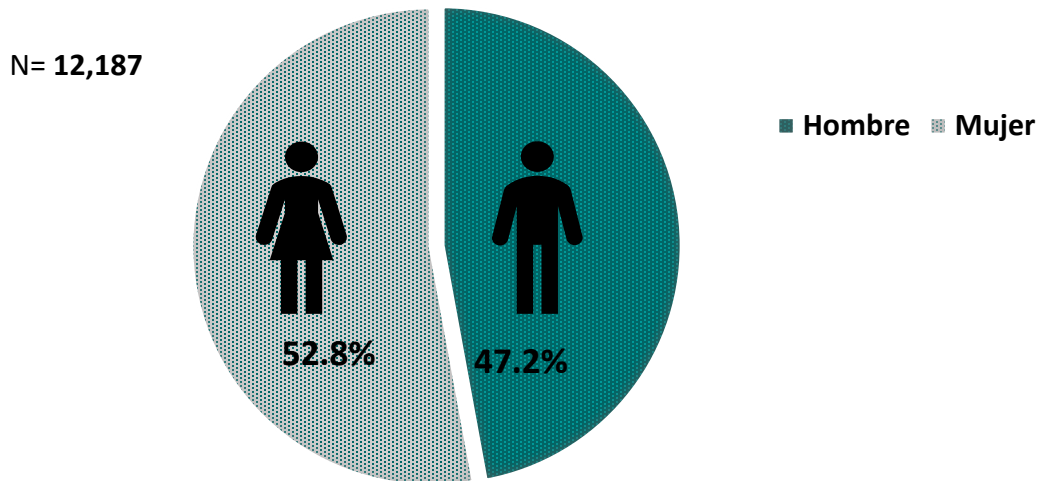


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV, 2020.

Programas CONAVI

Del total de subsidios aprobados para el Programa Nacional de Reconstrucción, el 52.9% de los beneficiarios son mujeres y el 47.1% son hombres. (ver Gráfico 6).

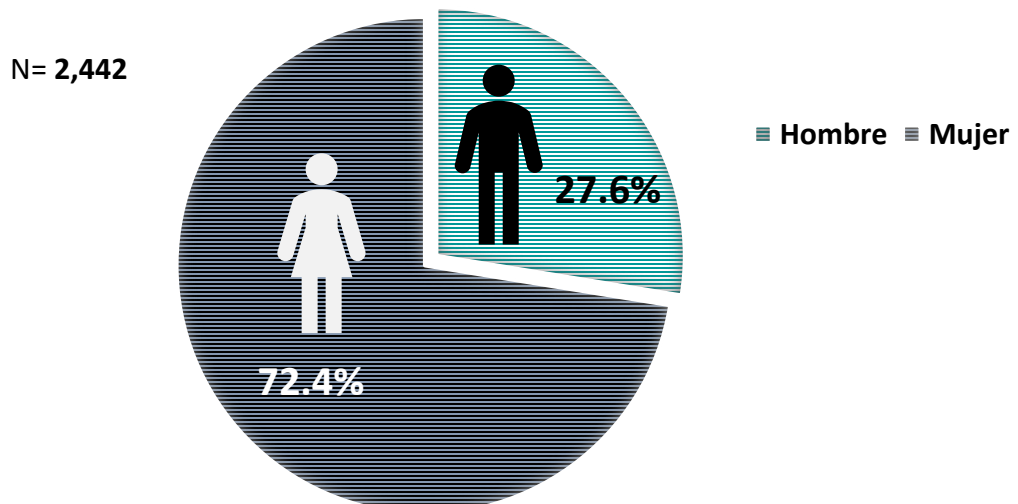
Gráfico 6. Distribución de intervenciones por género PNR



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

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 7).

Gráfico 7. Distribución de intervenciones por género PVS (septiembre, 2020)



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

3. Oferta de vivienda

El cuadro 5 muestra una comparación del inventario de vivienda por Entidad en julio 2019 y junio 2020. El inventario en julio 2020, reportó un total de 192,416 viviendas, 27.64% menos que el mismo mes en 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue la Ciudad de México, con 42.24% menos, respecto a julio 2019.

Cuadro 5. Inventario de vivienda por estado
(absolutos; julio 2019 y 2020)

Estado	julio 2019	julio 2020	Var%
Aguascalientes	7,252	6,512	-10.20%
Baja California	5,637	4,413	-21.71%
Baja California Sur	2,624	1,756	-33.08%
Campeche	526	467	-11.22%
Chiapas	2,309	1,559	-32.48%
Chihuahua	7,131	6,200	-13.06%
Ciudad de México	7,315	4,225	-42.24%
Coahuila	9,766	6,430	-34.16%
Colima	3,153	2,375	-24.67%
Durango	3,477	2,794	-19.64%
Guanajuato	17,650	11,299	-35.98%
Guerrero	3,030	1,858	-38.68%
Hidalgo	12,802	8,949	-30.10%
Jalisco	21,056	15,382	-26.95%
Michoacán	6,046	4,078	-32.55%
Morelos	4,196	3,094	-26.26%
México	18,860	11,730	-37.80%
Nayarit	2,331	1,460	-37.37%
Nuevo León	37,269	26,885	-27.86%
Oaxaca	1,194	834	-30.15%
Puebla	9,981	8,057	-19.28%
Querétaro	12,732	9,724	-23.63%
Quintana Roo	18,744	11,646	-37.87%
San Luis Potosí	5,742	4,606	-19.78%
Sinaloa	9,290	6,165	-33.64%
Sonora	6,591	5,180	-21.41%
Tabasco	1,565	1033	-33.99%
Tamaulipas	7,967	7,388	-7.27%
Tlaxcala	1,088	1,130	3.86%
Veracruz	7,580	5,156	-31.98%
Yucatán	8,828	7,947	-9.98%
Zacatecas	2,188	2,084	-4.75%
Total	265,920	192,416	-27.64%

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

Oferta de vivienda

El registro de vivienda disminuyó 14.30% en el mes de julio 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 58.9%. Por otro lado, la vivienda popular hasta 158 VSM presentó un aumento de 8.10%, en contraste la vivienda popular hasta 200 VSM disminuyó 16.15% y de igual forma, la vivienda tradicional registró una disminución de 24.9%, respecto al mismo periodo de 2019 (cuadro 6).

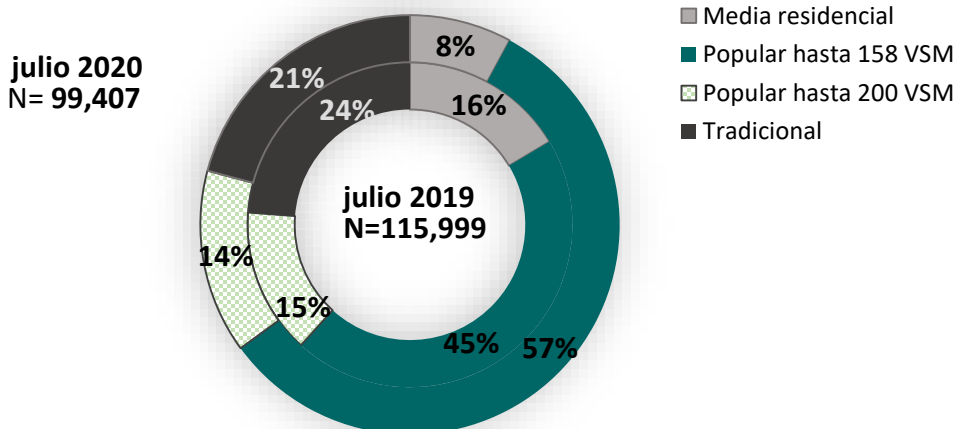
Cuadro 6. Comparativo anual de registro de vivienda
(acumulados; enero-julio 2019 y 2020)

Segmento de vivienda	2019	2020	Var %
Media residencial	19,076	7,834	-58.93%
Popular hasta 158 VSM	52,507	56,760	8.10%
Popular hasta 200 VSM	16,808	14,093	-16.15%
Tradicional	27,608	20,720	-24.95%
Total	115,999	99,407	-14.30%

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

Cabe destacar que el segmento Popular hasta 158 VSM, en ambos años representa la mayor parte del total de registros con 45% para julio 2019 y 57% para julio 2020 (gráfico 8).

Gráfico 8. Comparativo anual de registro de vivienda



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

*Se excluyen vivienda residencial y residencial plus del cálculo total.

Oferta de vivienda

El inventario de vivienda en julio 2020 disminuyó 27.64% respecto al mismo mes de 2019. Las viviendas sin reporte en avance de obras disminuyeron 31.91% 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 julio de 2020 (cuadro 7).

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

Avance de la obra	julio 2019	julio 2020	var%
Avance 0	32,566	26,586	-18.36%
Avance 1-19	24,497	18,831	-23.13%
Avance 20-39	16,571	13,421	-19.01%
Avance 40-59	19,151	14,260	-25.54%
Avance 60-79	26,742	17,987	-32.74%
Avance 80-99	29,371	21,170	-27.92%
HBT + 5m	56,697	38,208	-32.61%
HBT - 5m	30,493	19,908	-34.71%
Sin HBT	7,828	7,063	-9.77%
Sin reporte	22,004	14,982	-31.91%
Total	265,920	192,416	-27.64%

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

Del total de inventario de las 191.7 mil viviendas registradas durante julio 2020, 10% 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 27.51% respecto al mismo periodo de 2019 (cuadro 8).

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

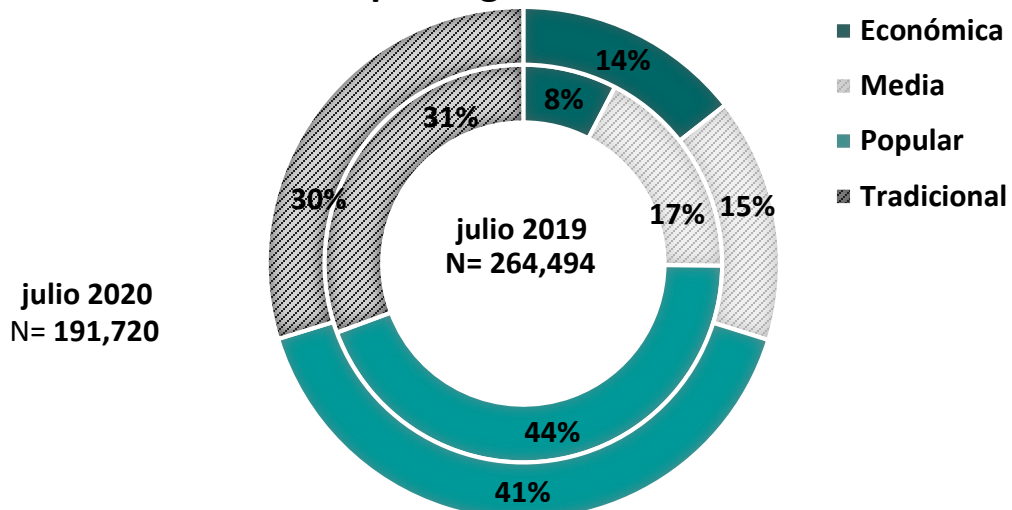
Perímetro de contención	julio 2019	julio 2020	var%	jul 2019 (%)	jul 2020 (%)
U1	33,211	19,355	-41.72%	13%	10%
U2	75,488	43,754	-42.04%	29%	23%
U3	124,036	101,551	-18.13%	47%	53%
FC	31,759	27,060	-14.80%	12%	14%
Total	264,494	191,720	-27.51%	100%	100%

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

Oferta de vivienda

Del total de inventario de las 191,720 mil viviendas inventariadas durante el mes de julio 2020, 14% se encontraban en el segmento de vivienda económica, 15% 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 julio 2019 que registraron un 17% vivienda Media y 44% vivienda popular (gráfico 9).

Gráfico 9. Inventario por segmento de valor de vivienda



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

*Se excluyen vivienda residencial y residencial plus del cálculo total.

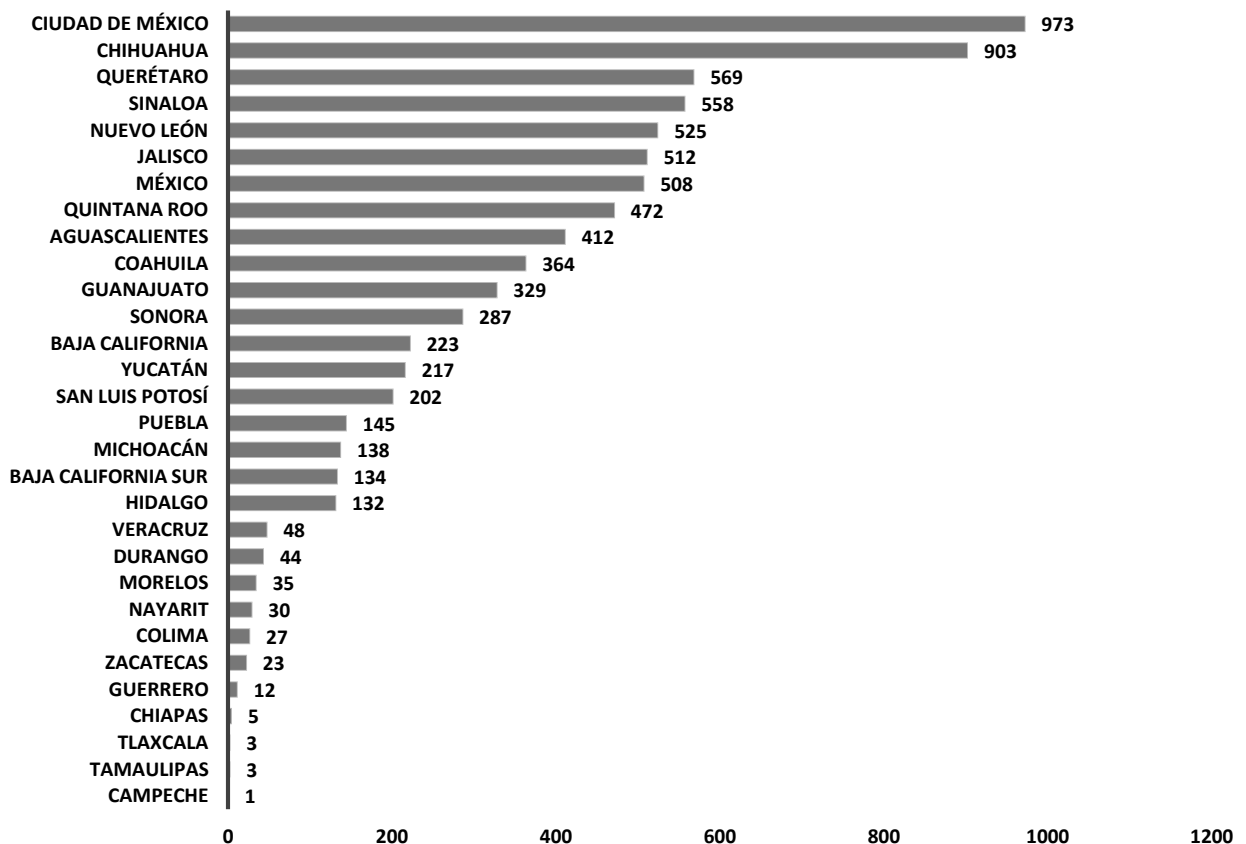
Oferta de vivienda

El registro de vivienda Media Residencial por entidad federativa muestra claras diferencias en el territorio nacional (ver Imagen 1), donde Ciudad de México (973), Chihuahua (903) y Querétaro (569) son las entidades con mayores registros mientras que Tlaxcala, Tamaulipas y Campeche son las entidades con menor número de viviendas en el segmento (gráfico 10).

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



Gráfico 10. Registro de Vivienda Media Residencial por Entidad



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

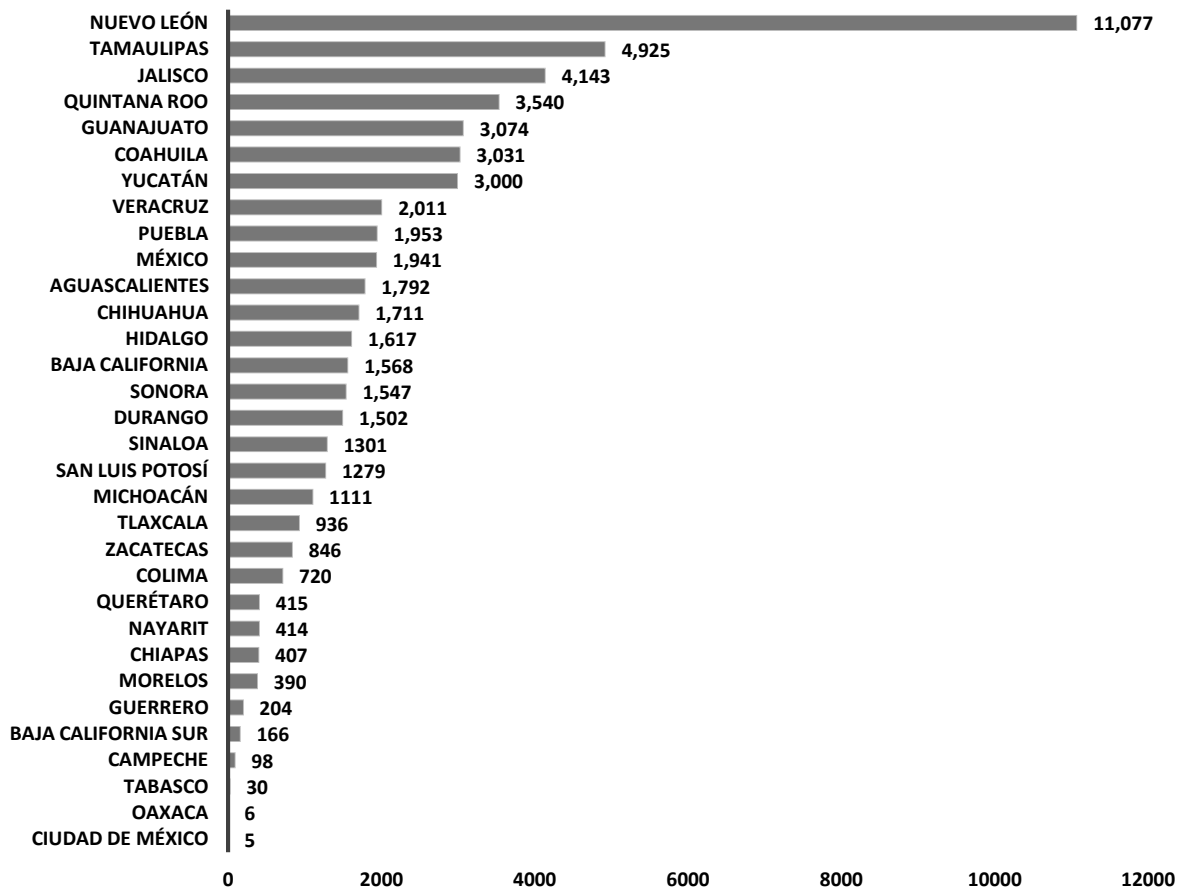
Oferta de vivienda

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 11,077 viviendas registradas, en un segundo lugar se posiciona Tamaulipas con 4,925 y en tercer lugar Jalisco con 4,143 viviendas (gráfico 11). Por otra parte los estados que contabilizaron menos viviendas en este segmento son Tabasco, Oaxaca y Ciudad de México.

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



Gráfico 11. Registro de Vivienda Popular hasta 158 por Entidad



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

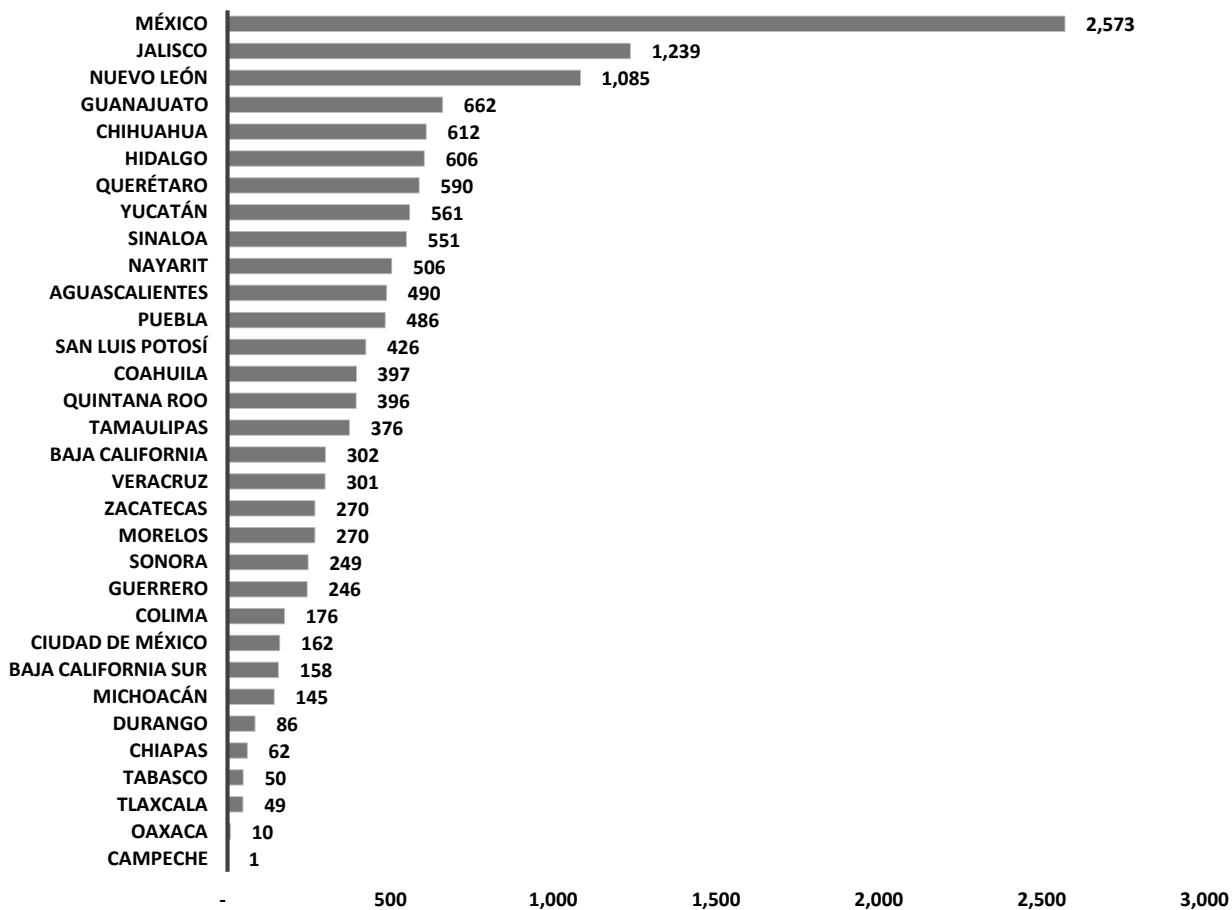
Oferta de vivienda

Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, el Estado de México se posicionó en primer lugar con 2,573 viviendas registradas, seguido de Jalisco con 1,239 y Nuevo León con 1,085. 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 12.

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



Gráfico 12. Registro de Vivienda Popular hasta 200 por Entidad



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

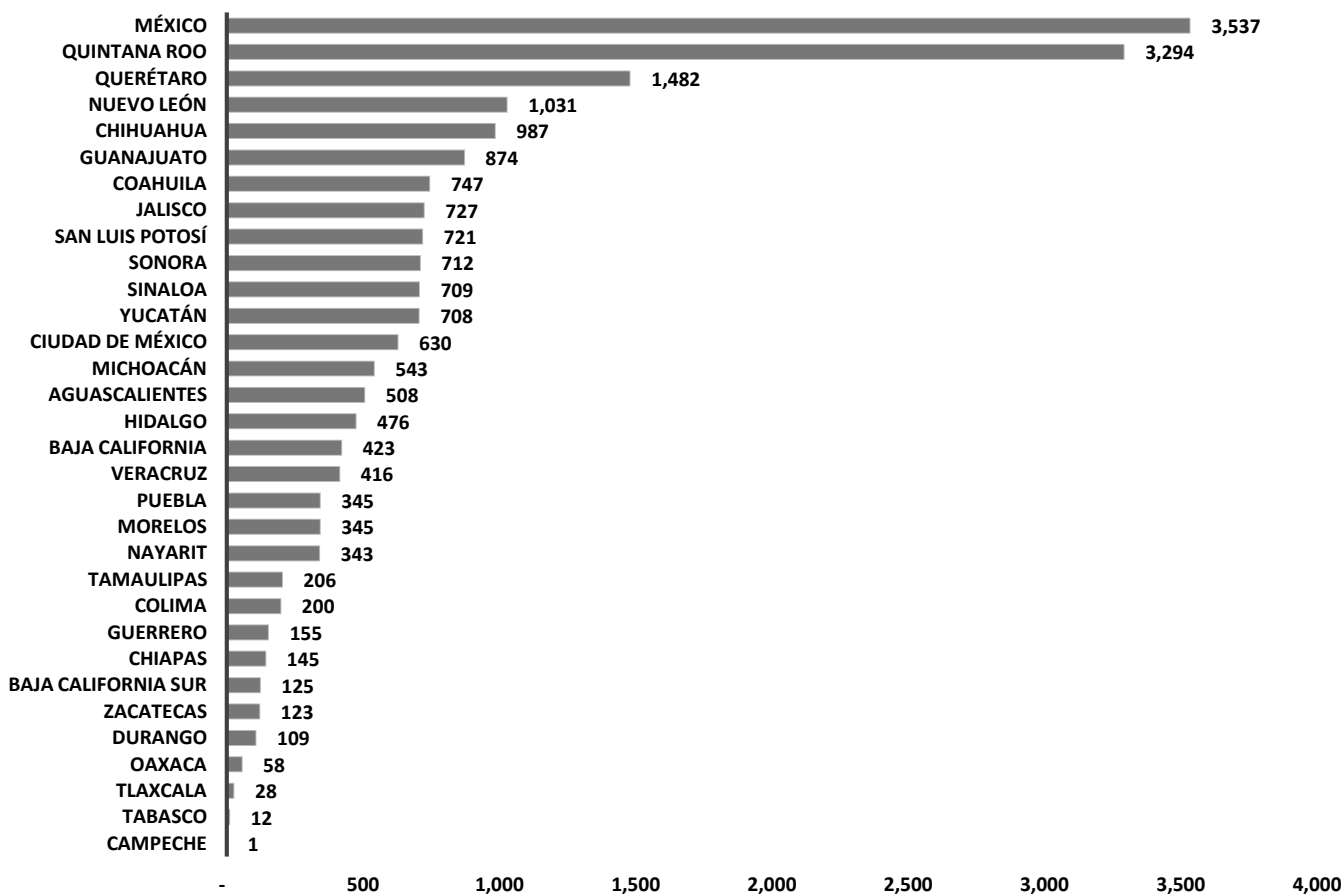
Oferta de vivienda

Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en México con 3,537 unidades, Quintana Roo con 3,294 y Querétaro con 1,482 unidades. Por el contrario, las entidades con menor cantidad de registros en este segmento fueron Tlaxcala, Tabasco y Campeche. (imagen 4 y gráfico 13).

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



Gráfico 13. Registro de Vivienda Tradicional por Entidad

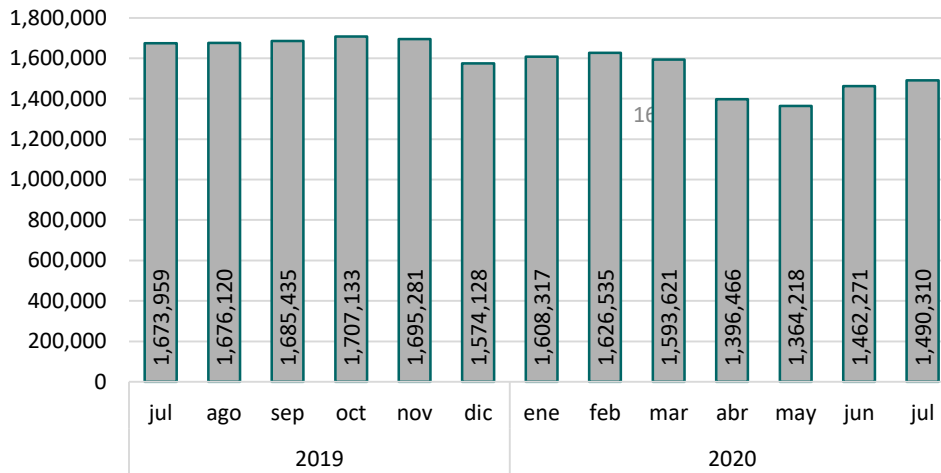


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV, 2020.

4. Contexto macroeconómico

En el mes de julio 2020, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,490,3 mil personas, lo que representa una reducción de 183,649 personas empleadas respecto al mismo mes de 2019. (gráfico 14)

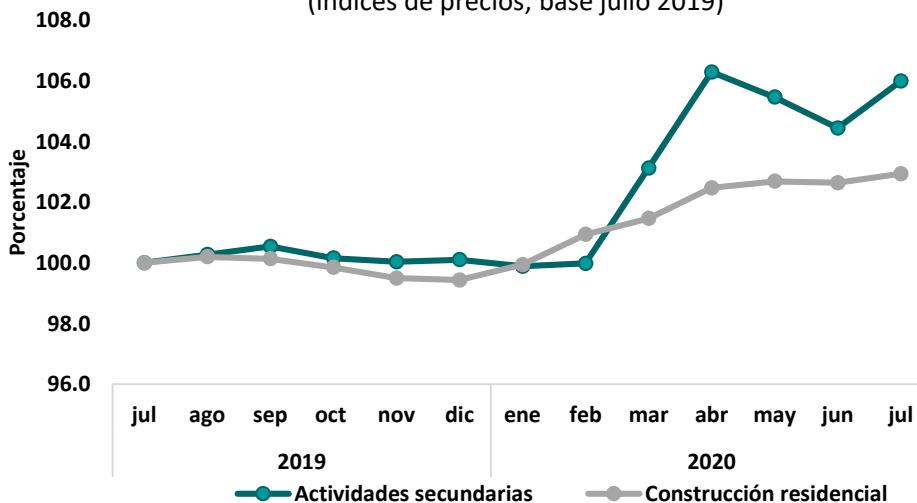
Gráfico 14. Número de empleos en la construcción
(absolutos; registros ante el IMSS)



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

En julio 2020, el comportamiento del índice de construcción residencial fue de 102.9 puntos porcentuales, mientras que en julio 2019 fue de 100, 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 5.9 puntos en relación a junio 2019 (gráfico 15).

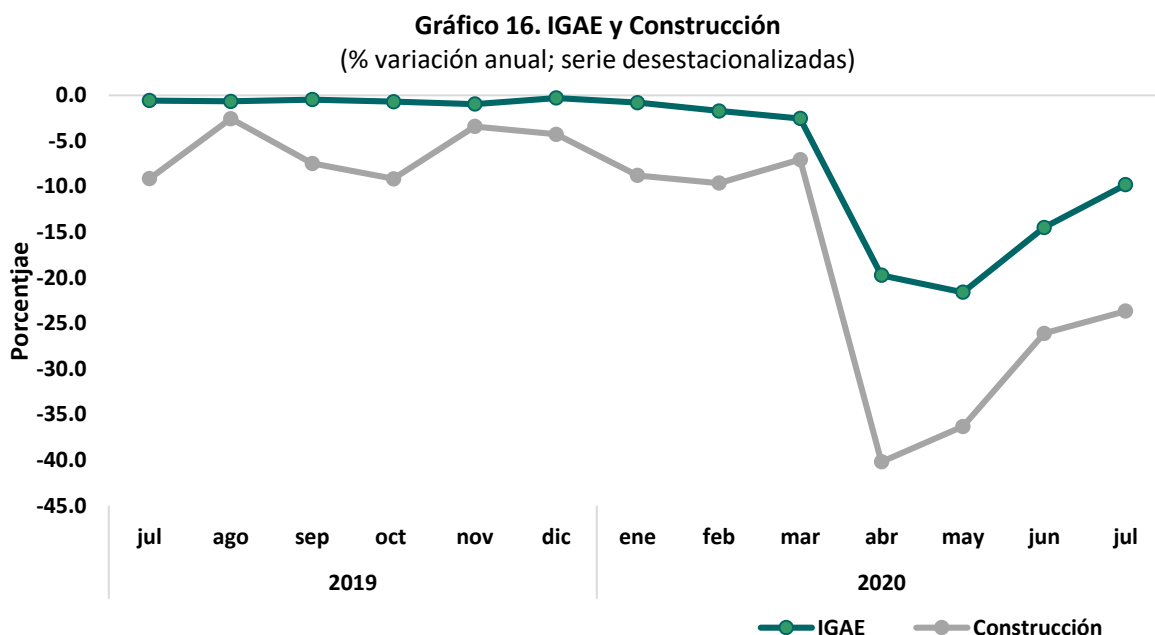
Gráfico 15. Índice Nacional de Precios al Productor
(índices de precios; base julio 2019)



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

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 y julio empieza a tener un incremento respecto al mes anterior con cifras desestacionalizadas. Asimismo, el IGAE de la construcción, redujo una tasa considerable de 14 puntos porcentuales en relación al mismo periodo del 2019 (gráfico 16). Esto derivado al cese de actividades en el sector por la pandemia presentada a causa del virus COVID-19 (SARS-CoV-2).



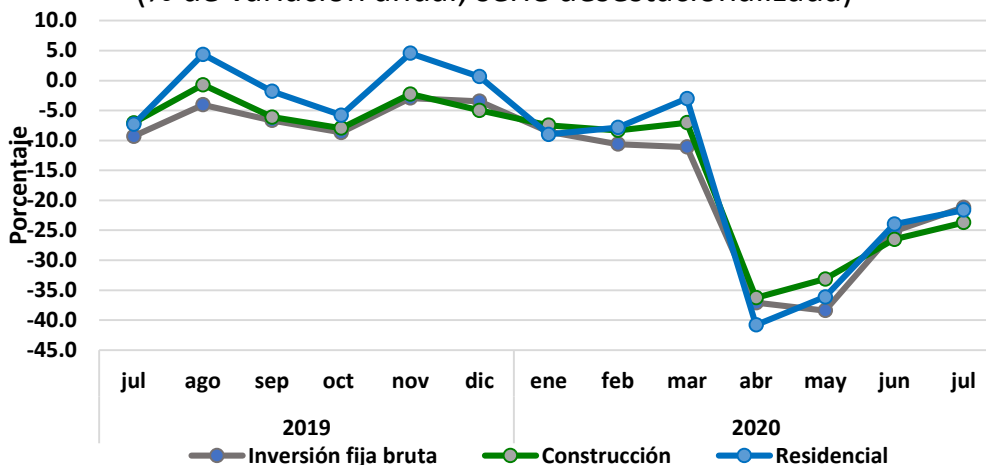
Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de INEGI, 2020.

La inversión fija bruta como la inversión de la construcción y la residencial disminuyeron considerablemente desde abril 2020 empezando a tener un pequeño incremento en junio y julio 2020. El comportamiento de la inversión fija bruta va acorde con el comportamiento del IGAE en su componente de construcción. La inversión en el sector de la construcción disminuyó 16 puntos porcentuales y la inversión residencial 14 puntos a lo largo del periodo de análisis. Lo anterior puede explicarse a partir de la crisis económica, ocasionada por la pandemia del virus COVID-19 (ver Gráfico 17).

Contexto macroeconómico

Gráfico 17. Inversión fija bruta

(% de variación anual; serie desestacionalizada)

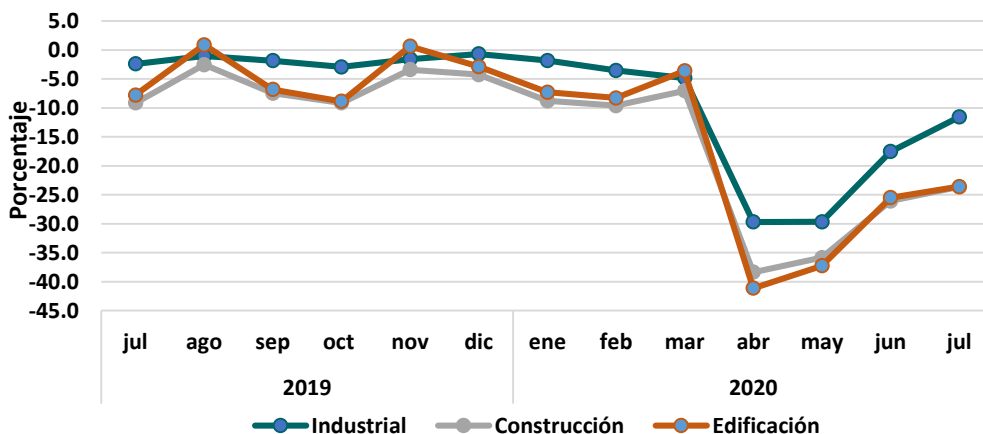


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI, 2020.

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 junio y julio 2020. Asimismo, el comportamiento de la construcción y la edificación presentaron incremento. En el gráfico 18, 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 18. Actividad industrial

(% de variación anual; serie desestacionalizada)



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