

Reporte Mensual del Sector Vivienda

Marzo 2019



REPORTE MENSUAL DEL SECTOR VIVIENDA

M A R Z O - 2019

- **Crédito Individual a la vivienda**

En el primer mes de 2019, el crédito individual de la vivienda ascendió a 18.5 mil millones de pesos, que benefició a 38,931 personas, siendo el INFONAVIT el principal prestamista por número de créditos al contabilizar 14,867.

- **Programa de Vivienda Social**

Se establecieron las reglas de operación del Programa de Vivienda Social, dentro del cual la CONAVI será la entidad que aportará los subsidios. Con estas medidas, la CONAVI buscará dar cumplimiento a la obligación del Estado de garantizar el derecho de la población mexicana a contar con una vivienda adecuada.

- **Oferta de Vivienda**

El número de viviendas registradas tuvo una disminución cercana al 37% respecto al mismo mes del año anterior, con caídas en todos los segmentos de viviendas respecto al año anterior.

- **Contexto macroeconómico**

Durante el mes de enero, el número de personas registradas en el IMSS en el sector de la construcción fue de 1,630,994 personas, que son 6,845 más respecto al mismo mes del año anterior. Cabe destacar que se recuperó la Inversión Fija Bruta, debido a que rompió la racha negativa que traía respecto al último trimestre de 2018.



ÍNDICE

1. Crédito Individual a la vivienda.....	4
1.1 Acciones del Crédito Individual por modalidad	
1.2 Montos del Crédito Individual por modalidad	
1.3 Comparativo anual acumulado del crédito individual	
1.4 Monto promedio de crédito hipotecario	
2. Programa de Vivienda Social.....	7
2.1 Objetivo general	
2.2 Objetivos específicos	
2.3 Población atendida	
2.4 Tipos de apoyo	
2.4.1 Producción Social de Vivienda Asistida	
2.4.2 Cofinanciamientos	
2.5 Líneas de apoyo	
3. Oferta de Vivienda.....	9
3.1 Registro de vivienda por entidad Federativa enero-2019	
3.2 Registro de vivienda Media Residencial	
3.3 Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM	
3.4 Registro de vivienda Popular hasta 200 VSM	
3.5 Registro de vivienda Tradicional	
4. Contexto macroeconómico.....	16
4.1 Empleo formal construcción	
4.2 IGAE y construcción	
4.3 Inversión fija bruta	
4.4 Actividad industrial	

1. Crédito Individual a la vivienda

Durante enero 2019, el monto de financiamiento individual otorgado por los organismos nacionales de vivienda ONAVIS la banca comercial, la banca de desarrollo, FONHAPO y otras entidades financieras, fue 16.3 mil millones de pesos (mmp), una reducción de 7.7% respecto a enero 2018. Asimismo, el número total de créditos individuales redujo 37.4%, pasando de 43,948 en enero 2018 a 27,470 en enero 2019. Por su parte, FOVISSTE en enero 2019 disminuyó 44.4% el monto de créditos individuales otorgados; en contraste, INFONAVIT aumentó su inversión al otorgar 6.4 mmp, 18.8% más respecto al mismo mes del año anterior (ver Cuadro 3). Asimismo, la banca comercial disminuyó 12.2% el monto de sus créditos, pasando de 9.7 mil millones de pesos en enero 2018 a 8.5 en enero 2019 (ver Cuadro 1).

Cuadro 1 Comparativo anual del crédito individual

(Acciones y Millones de pesos; absolutos enero 2018 y 2019)

Organismo	ene-18		ene-19		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	14,210	\$5,454.67	14,867	\$6,480.99	4.62%	18.82%
FOVISSTE	2,602	\$1,891.27	1,391	\$1,049.81	-46.54%	-44.49%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	15,688	\$9,774.02	7,628	\$8,580.40	-51.38%	-12.21%
BANJERCITO	13	\$12.87	19	\$23.35	46.15%	81.43%
SHF (FONDEO)	1,244	\$105.60	3,264	\$86.53	162.38%	-18.06%
Otros organismos						
CFE	257	\$222.79	144	\$130.52	-43.97%	-41.42%
HABITAT MEXICO	173	\$7.28	125	\$3.86	-27.75%	-46.98%
ISSFAM	55	\$30.91	32	\$21.79	-41.82%	-29.51%
Otros*	9,706	\$248.33	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Total	43,948	\$17,748	27,470	\$ 16,377.25	-37.49%	-7.72%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

*En esta sección se estiman las acciones y los montos de la FONHAPO y PEMEX

¹ INFONAVIT y FOVISSTE

² CNBV, SHF, y Banjercito

³ ISSFAM, CFE, PEMEX y Hábitad México

Del total de créditos individuales durante enero, para vivienda nueva se ejercieron 13,039 créditos (47.5%), para vivienda usada 6.9 mil créditos (25.3%), para mejoramiento de vivienda 6.7 mil créditos (24.5%), y para otras modalidades se destinó tan solo 2.7% del total de créditos (ver Cuadro 2).

Cuadro 2. Acciones de crédito individual por modalidad

(Absolutos; enero 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	8,191	5,610	1,029	37	14,867
FOVISSSTE	800	590	s.d.	1	1,391
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	3,899	690	2,367	672	7,628
BANJERCITO	11	8	s.d.	s.d.	19
SHF (FONDEO)	s.d.	s.d.	3,264	s.d.	3,264
Otros Organismos					
CFE	52	62	20	10	144
HABITAT MEXICO	63	s.d.	62	s.d.	125
ISSFAM	23	s.d.	s.d.	9	32
Total	13,039	6,960	6,742	729	27,470

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

En enero del 2019, la Banca registró un decremento de 11.4% del número de los créditos de vivienda individual otorgados respecto al primer mes del año anterior. Del total de créditos otorgados en enero 2019, 67% se destinó a la construcción de viviendas nuevas y 23% para intervenir viviendas usadas.

Cuadro 3. Montos de crédito individual por modalidad

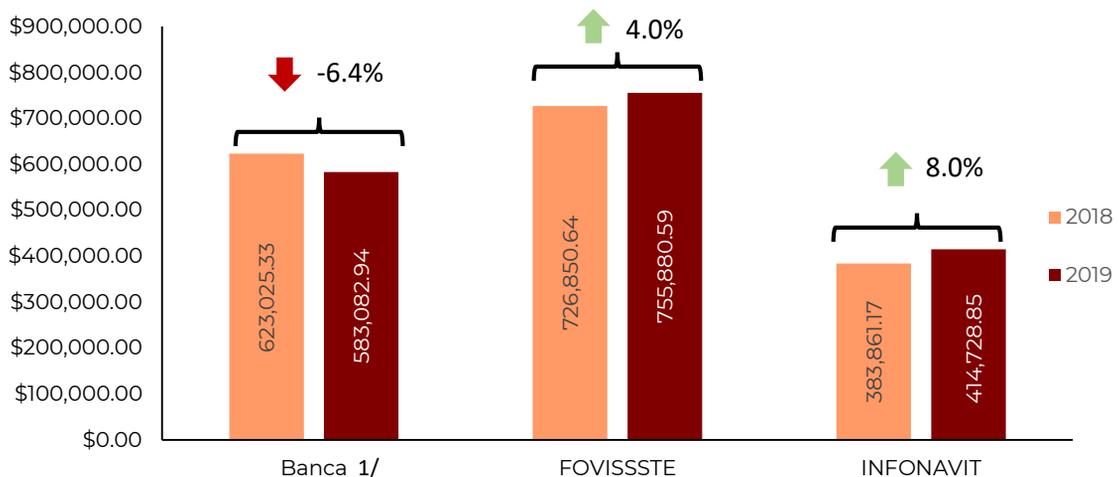
(Millones de pesos; enero 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	\$3,772.31	\$2,524.10	\$166.32	\$18.26	\$6,480.99
FOVISSSTE	\$580.88	\$468.26	s.d.	\$0.67	\$1,049.81
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	\$6,478.79	\$1,110.13	\$120.38	\$871.11	\$8,580.41
BANJERCITO	\$14.76	\$8.60	s.d.	s.d.	\$23.36
SHF (FONDEO)	s.d.	s.d.	\$86.54	s.d.	\$86.54
Otros Organismos					
CFE	\$45.52	\$57.39	\$17.81	\$9.80	\$130.53
HABITAT MEXICO	\$2.10	s.d.	\$1.76	\$0.00	\$3.86
ISSFAM	\$15.96	s.d.	s.d.	\$5.84	\$21.80
Total	\$10,910.32	\$4,168.48	\$392.81	\$905.68	\$16,377.29

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

A pesar del aumento en el monto total del crédito hipotecario otorgado por la banca, el monto promedio de los préstamos disminuyó 6.4% al pasar a 583.0 mil pesos. A pesar de ello, el monto de los préstamos otorgados por FOVISSSTE se incrementó 4.0% para ubicarse en 755.8 mil pesos. Finalmente, el monto promedio de los créditos de INFONAVIT se incrementó 8.0% respecto al mismo mes del año anterior, para ubicarse en 414.7 mil pesos (ver Gráfico 1).

Gráfico 1. Monto promedio de préstamo hipotecario (Pesos y tasa de crecimiento; enero 2018 y 2019)



1/ Se considera Cofinanciamientos y Crédito Individual.
Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

2. Programa de Vivienda Social

El 15 de marzo de 2019, se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) las Reglas de Operación del Programa Vivienda Social. El documento establece que Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) será la instancia encargada del otorgamiento del subsidio federal. El Programa de Vivienda Social (PVS) se caracteriza por guiarse bajo el eje conductor del cumplimiento de las obligaciones del Estado relativas a promover, respetar, proteger y garantizar el derecho de la población mexicana a una vivienda adecuada. Para ello, se consideran tres estrategias:

1. Atender a la población con mayor rezago.
2. Contribuir a los grandes desafíos nacionales en materia urbana y de bienestar social.
3. Fortalecer e incrementar intervenciones que favorezcan la Producción Social de Vivienda Asistida.



Objetivo general

Contribuir a que la población de bajos ingresos acceda a una vivienda adecuada, por medio del otorgamiento de subsidios federales.



Objetivos específicos

- ✓ Abatir el rezago habitacional, el hacinamiento y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población de bajos ingresos.
- ✓ Atender a la población afectada por fenómenos naturales con reconstrucción total o parcial o su reubicación.
- ✓ Mejorar zonas con altos índices de marginalidad mediante mejoras en la vivienda familiar o unidad habitacional.
- ✓ Fomentar la sustentabilidad de la vivienda incorporando atributos ambientales en la vivienda y su entorno.



Población atendida

Población de bajos ingresos que se encuentra en rezago habitacional o con necesidad de vivienda y sin acceso a recursos o financiamiento suficiente para obtener una vivienda adecuada.

Tipos de apoyo

Producción Social de
Vivienda Asistida



Cofinanciamiento

Producción Social de Vivienda Asistida

Son acciones para la producción social de vivienda con apoyo de asistencia técnica integral.



- ✓ Viviendas en Zonas Urbanas y Rurales
- ✓ Vivienda en Zonas Urbanas Marginadas
- ✓ Vivienda Ubicada en Proyectos Estratégicos
- ✓ Viviendas afectadas por fenómenos naturales

Formas de intervención

Esquemas de Apoyo

1. Financiamiento OREVI¹ + Subsidio CONAVI + Ahorro Personal
2. Entidades ejecutoras² + Subsidio CONAVI + Ahorro Personal.
3. El 100% Subsidio CONAVI.

Cofinanciamientos

Aportación de distintas fuentes de financiamiento para la dotación de viviendas.



Se busca complementar el crédito hipotecario de alguna entidad ejecutora con un subsidio CONAVI y recursos de ahorro propio.

Líneas de apoyo

Adquisición de vivienda:

Adquisición de vivienda terminada, individual o en conjunto realizada por terceros. Puede ser una vivienda Nueva o Usada.

Vivienda espacio Rural o Urbano:

Se contempla dos tipos de modalidades:

1. Ampliación de vivienda: Incrementar la superficie habitable.
2. Mejoramiento de vivienda: Rehabilitación de vivienda o readecuación, que inciden en aumentar la vida útil de la vivienda.

3. Oferta de vivienda

Durante enero 2019, con base en información preliminar del Registro Único de Vivienda (RUV), se reportó un registro total de 12,729 viviendas, 36.9% menos registros que en enero 2018. La mayor cantidad de registros de vivienda se reportó en Hidalgo con 1,407 unidades, en contraste Campeche solo registró de 2 viviendas. Respecto a enero 2018, el mayor incremento de registro se dio en Oaxaca, por el contrario, el registro de viviendas en Chihuahua disminuyó 95% (ver Cuadro 4).

Cuadro 4. Registro de viviendas por estado

(Absolutos; enero 2018 y 2019)

Estado	2018	2019	Var%
Aguascalientes	1,031	248	-75.9%
Baja California	764	391	-48.8%
Baja California Sur	67	129	92.5%
Campeche	35	2	-94.3%
Chiapas	189	226	19.6%
Chihuahua	1,303	61	-95.3%
Ciudad de México	567	441	-22.2%
Coahuila	1,200	254	-78.8%
Colima	340	153	-55.0%
Durango	306	351	14.7%
Guanajuato	1,992	1,176	-41.0%
Guerrero	256	232	-9.4%
Hidalgo	439	1,407	220.5%
Jalisco	1,340	896	-33.1%
Michoacán	247	200	-19.0%
Morelos	124	52	-58.1%
México	858	377	-56.1%
Nayarit	38	90	136.8%
Nuevo León	2,191	1,149	-47.6%
Oaxaca	1	90	8900.0%
Puebla	256	494	93.0%
Querétaro	395	247	-37.5%
Quintana Roo	1,582	1,034	-34.6%
San Luis Potosí	442	107	-75.8%
Sinaloa	575	545	-5.2%
Sonora	549	240	-56.3%
Tabasco	7	82	1071.4%
Tamaulipas	184	353	91.8%
Tlaxcala	46	124	169.6%
Veracruz	1,068	446	-58.2%
Yucatán	1,126	785	-30.3%
Zacatecas	669	347	-48.1%
Total	20,187	12,729	-36.94%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (Información preliminar, enero 2019).

Por segmento, en enero 2019, el registro de viviendas populares hasta 200 VSM, registraron una caída de 46.1% en relación con el mismo mes de 2018 (1,566 unidades). Las viviendas populares hasta 158 VSM, en el primer mes de 2019, presentaron una caída de 49.0% respecto a enero 2018. Asimismo, la media residencial y tradicional, en enero 2019, registraron una caída de 27.3% y 10.6% respectivamente (ver Cuadro 5).

Cuadro 5. Comparativo anual de registro de viviendas

(Absolutos; enero 2019)

Segmento de vivienda	2018	2019	Var %
Media residencial	3,802	2,763	-27.3%
Popular hasta 158 VSM	9,519	4,857	-49.0%
Popular hasta 200 VSM	2,903	1,566	-46.1%
Tradicional	3,963	3,543	-10.6%
Total	20,187	12,729	-36.9%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (Información preliminar, enero 2019).

El inventario de viviendas por avance de obra disminuyó 0.02% en enero 2019 respecto a enero 2018. Ambos años tienen casi el mismo número de casas inventariadas, sin embargo aumentó 81.7% las viviendas sin reporte. (ver Cuadro 6).

Cuadro 6. Inventario de viviendas por avance de obra

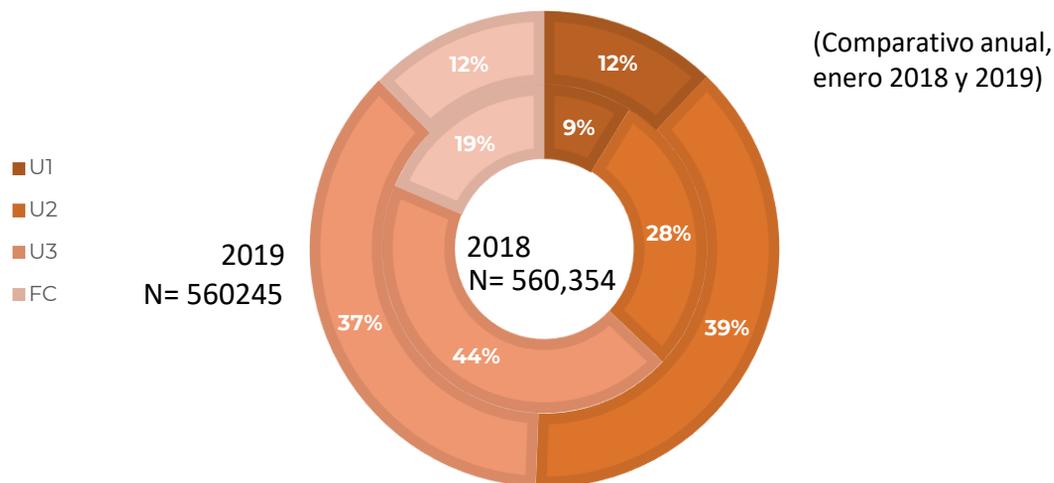
(Absolutos; enero 2018 y 2019)

Avance de la obra	2018	2019	Var %
Avance 0	76,014	67,115	-11.71%
Avance 1-19	40,660	38,021	-6.49%
Avance 20-39	23,403	21,789	-6.90%
Avance 40-59	28,748	27,401	-4.69%
Avance 60-79	44,209	41,450	-6.24%
Avance 80-99	52,723	52,524	-0.38%
HBT +5m	199,695	214,392	7.36%
HBT -5m	39,269	31,251	-20.42%
Sin HBT	39,591	37,154	-6.16%
Sin reporte	16,042	29,148	81.70%
Total	560,354	560,245	-0.02%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (Información preliminar, enero 2019).

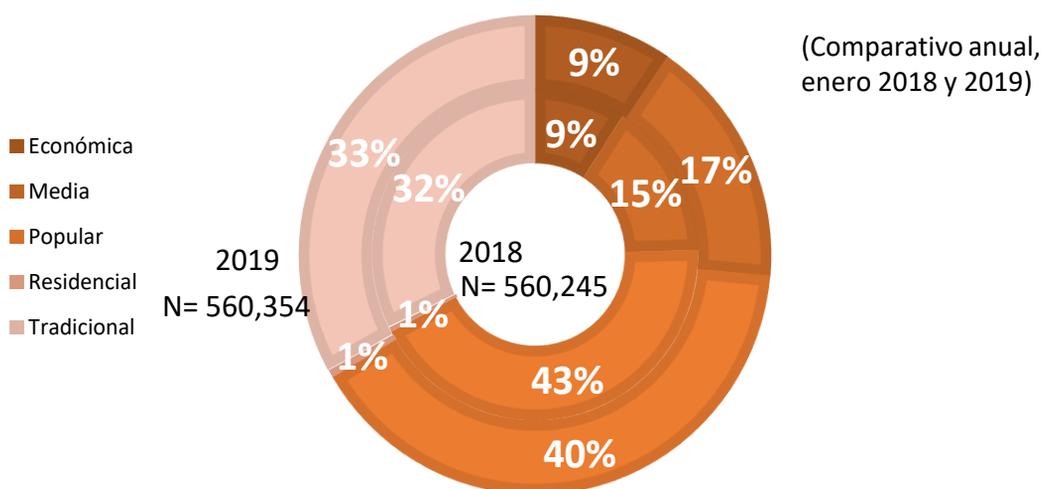
El inventario de vivienda por perímetro de contención urbana registró cambios en la distribución de los perímetros, destacando el importante crecimiento de las viviendas dentro del perímetro de contención urbana U2 que se compensa con la disminución en el perímetro U3 casi en la misma cuantía para el mes de enero de 2018 y 2019 (ver Gráfico 2). El inventario por segmento de valor de vivienda no registró cambios significativos durante estos intervalos de tiempo como se observa en la gráfica 3.

Gráfico 2. Inventario por perímetro de contención urbana



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, enero 2019).

Gráfico 3. Inventario por segmento de valor de vivienda



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, enero 2019).

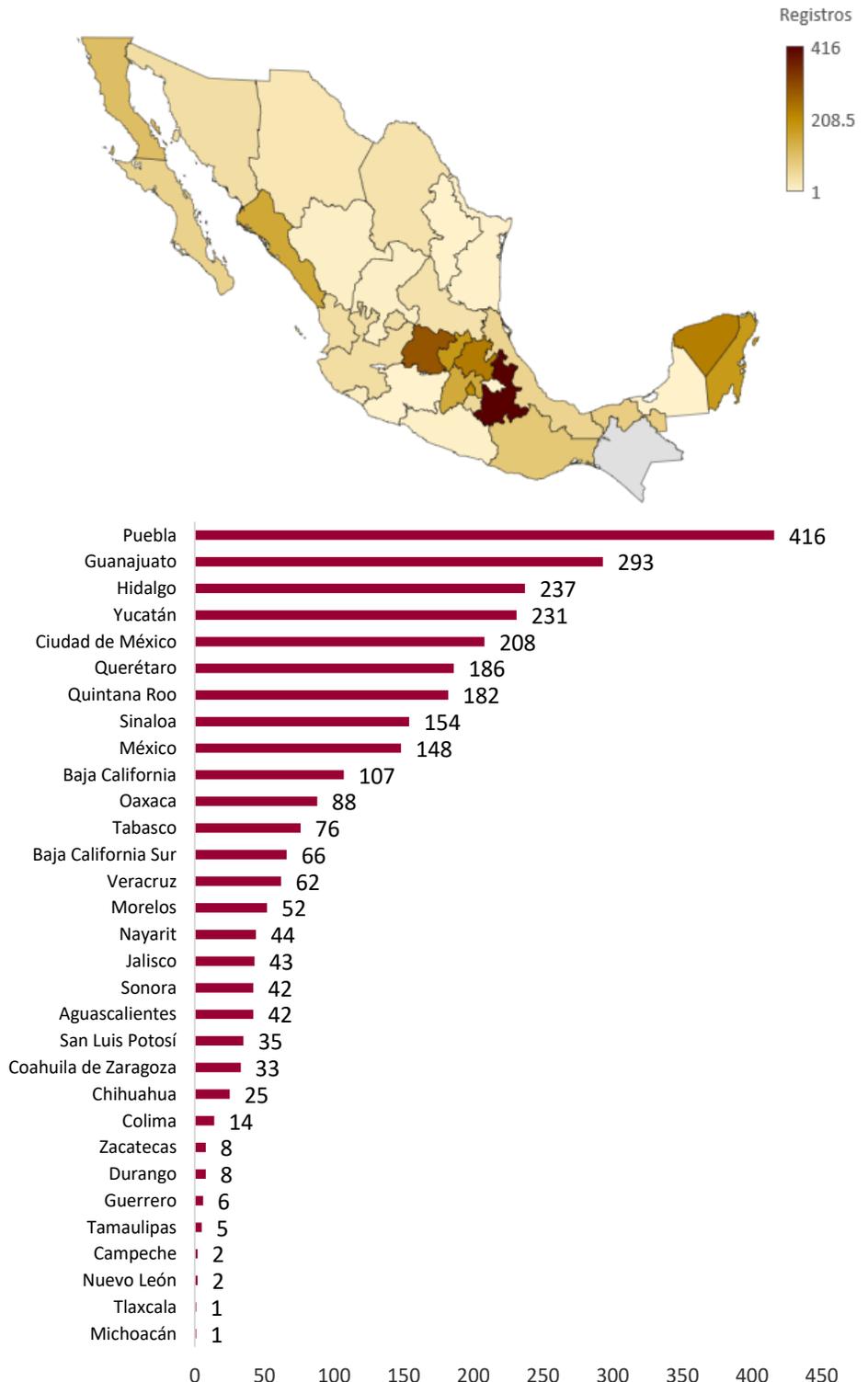
El registro de viviendas por entidad federativa para el primer mes del año registra que la Media Residencial se concentró principalmente en los estados de Puebla, Guanajuato y Yucatán, los tres estados conforman el 33% del total; en contraste, Michoacán, Tlaxcala y Campeche reportan en conjunto 4 viviendas registradas. (ver Cuadro 7 e Imagen 1).

Imagen 1. Registro de vivienda Media Residencia por Entidad (enero 2019)

Cuadro 7. Registro de vivienda Media Residencial por Entidad

(absolutos; enero 2019)

Estado	Total
Michoacán	1
Tlaxcala	1
Nuevo León	2
Campeche	2
Tamaulipas	5
Guerrero	6
Durango	8
Zacatecas	8
Colima	14
Chihuahua	25
Coahuila de Zaragoza	33
San Luis Potosí	35
Aguascalientes	42
Sonora	42
Jalisco	43
Nayarit	44
Morelos	52
Veracruz	62
Baja California Sur	66
Tabasco	76
Oaxaca	88
Baja California	107
México	148
Sinaloa	154
Quintana Roo	182
Querétaro	186
Ciudad de México	208
Yucatán	231
Hidalgo	237
Guanajuato	293
Puebla	416
Total	2,817



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (enero 2019).

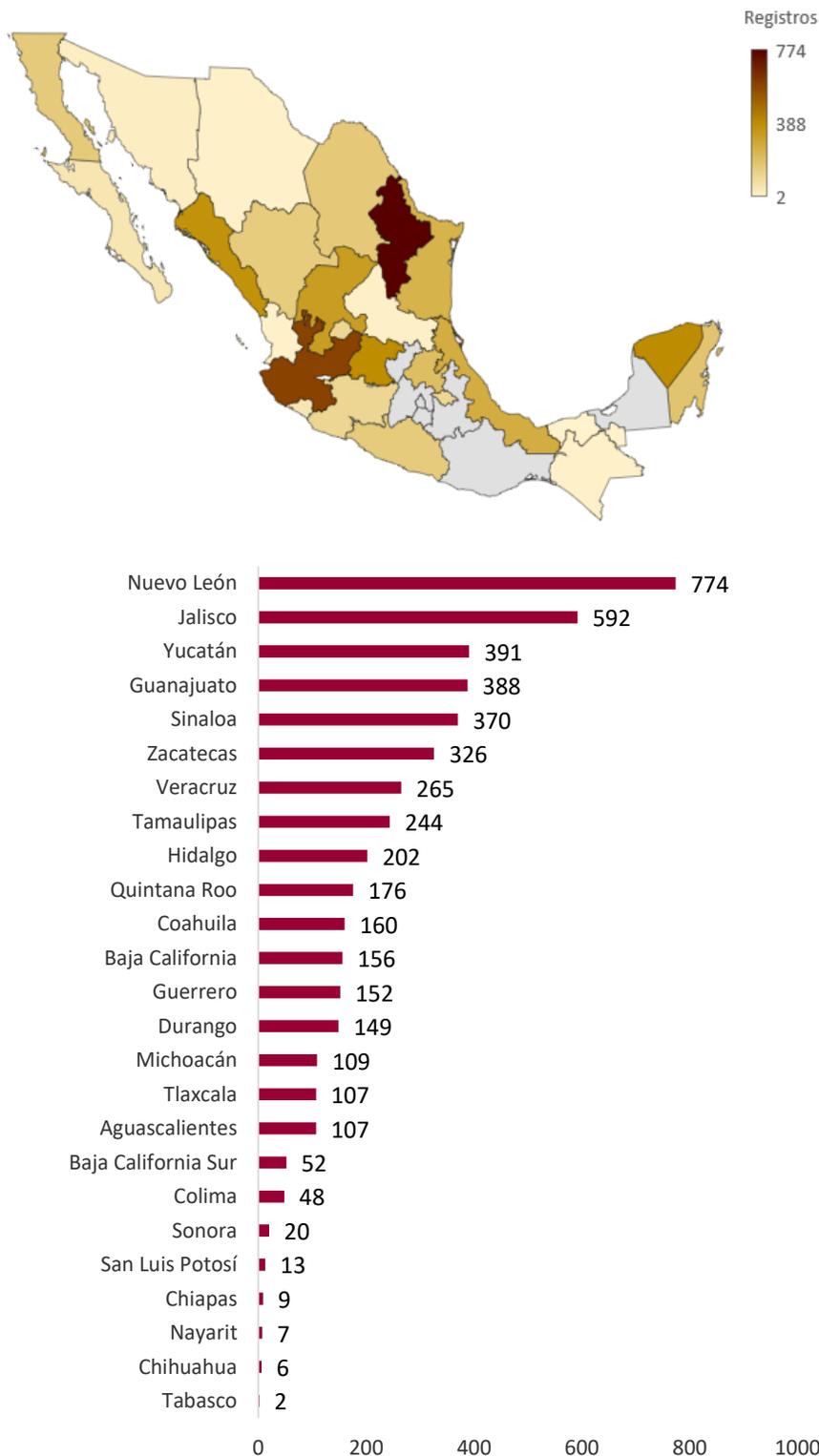
En cuanto a la vivienda Popular hasta 158 VSM, el estado de Nuevo León representó la mayor cantidad de registros, 16% del total nacional, siguiendo con la inercia de los meses anteriores (ver Cuadro 8 e Imagen 2).

Imagen 2. Registro de vivienda Popular hasta 158 VMS por Entidad (enero 2019)

Cuadro 8. Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM por Entidad
(absolutos; enero 2019)

Estado	Total
Tabasco	2
Chihuahua	6
Nayarit	7
Chiapas	9
San Luis Potosí	13
Sonora	20
Colima	48
Baja California Sur	52
Aguascalientes	107
Tlaxcala	107
Michoacán	109
Durango	149
Guerrero	152
Baja California	156
Coahuila	160
Quintana Roo	176
Hidalgo	202
Tamaulipas	244
Veracruz	265
Zacatecas	326
Sinaloa	370
Guanajuato	388
Yucatán	391
Jalisco	592
Nuevo León	774
Total	4,825

Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (enero 2019).



Puede observarse que la distribución del registro de viviendas Populares de hasta 200 VSM y la vivienda Tradicional es bastante heterogénea (ver Cuadro 9, 10 y la Imagen 3 y 4).

Imagen 3. Registro de vivienda Popular hasta 200 VMS por Entidad (enero 2019)

Cuadro 9. Registro de vivienda Popular hasta 200 VSM por Entidad (absolutos, enero 2019)

Estado	Total
Tabasco	2
Nayarit	3
Zacatecas	5
Guerrero	8
San Luis Potosí	8
Baja California Sur	9
Tlaxcala	13
Sinaloa	16
Baja California	17
Chihuahua	26
Veracruz	36
Coahuila	47
Quintana Roo	48
Colima	55
Durango	56
Sonora	58
Tamaulipas	68
Puebla	69
Michoacán	74
Aguascalientes	92
Chiapas	97
Hidalgo	136
Nuevo León	178
Jalisco	207
Guanajuato	258
Total	1,586

Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (enero 2019).

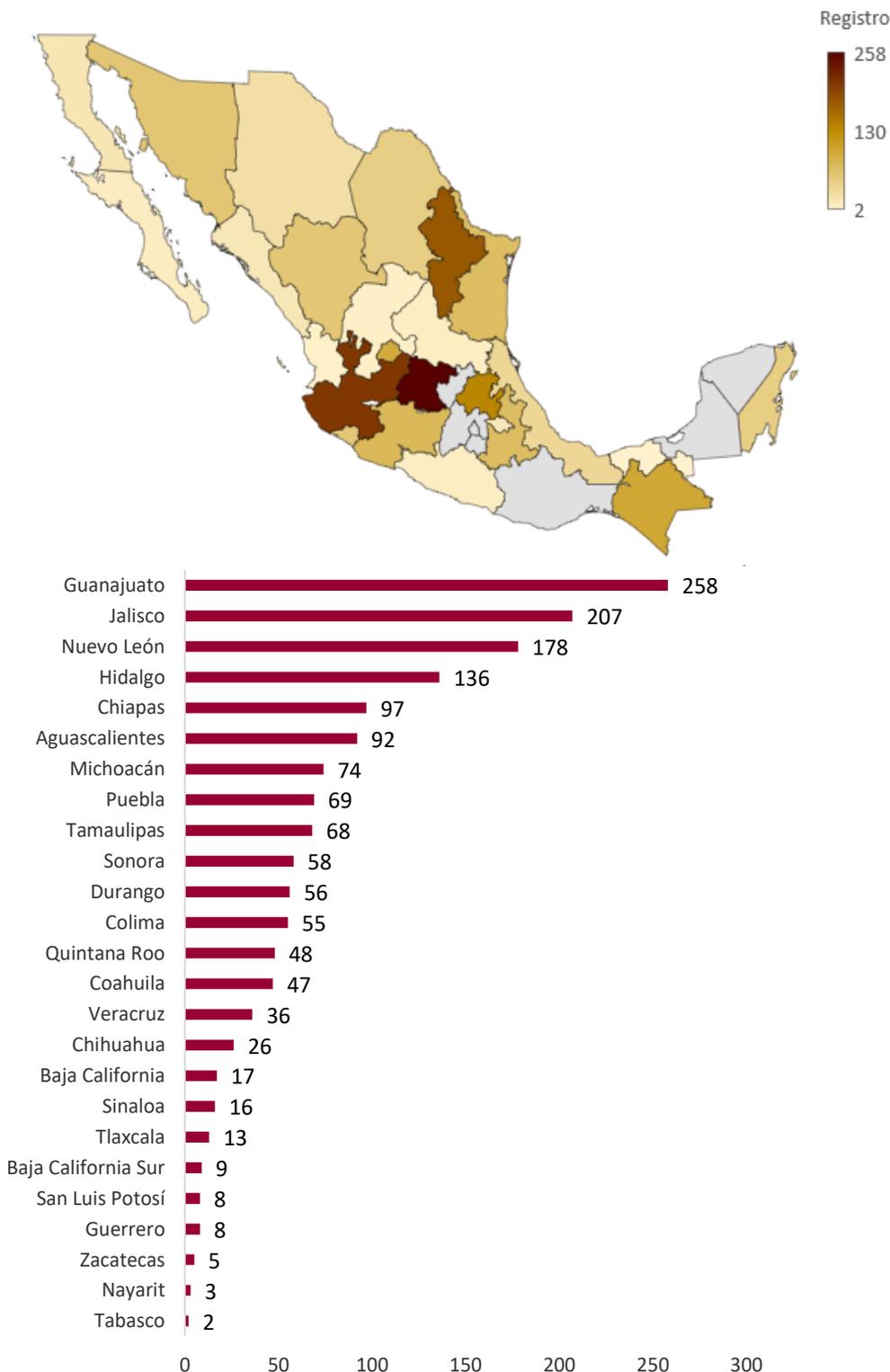
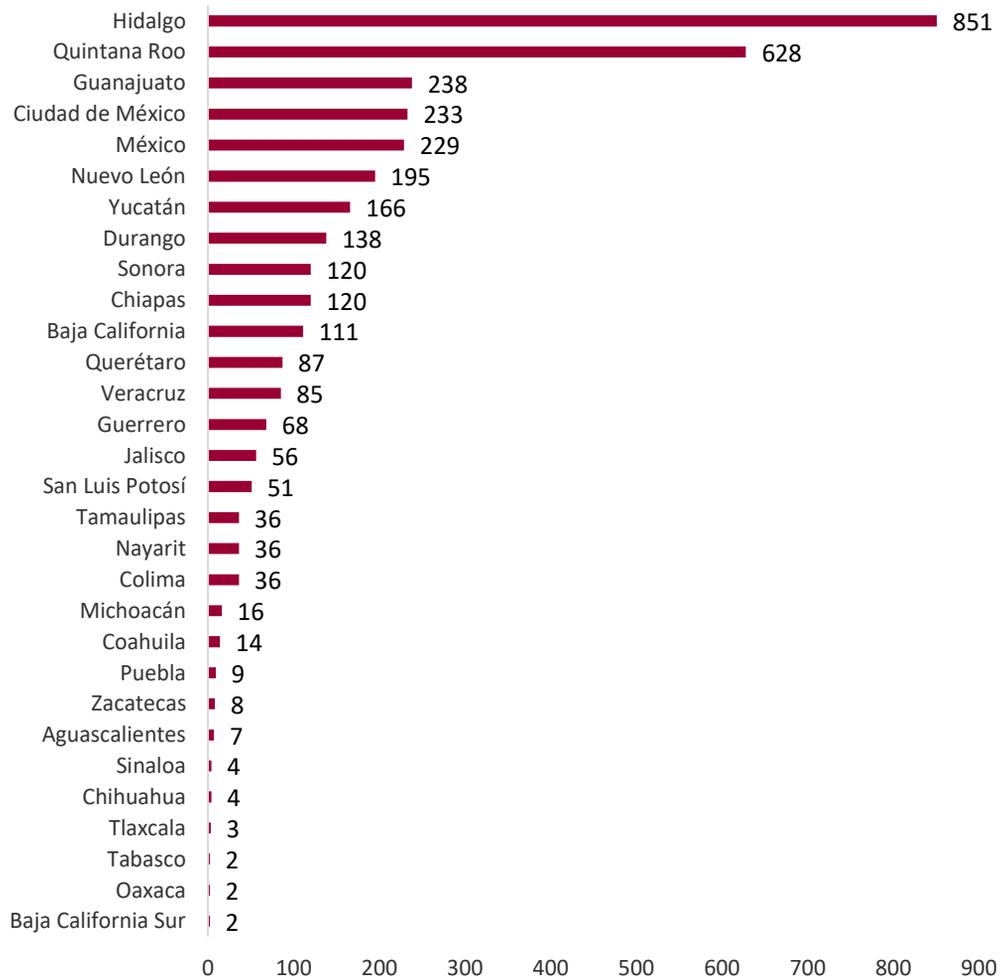
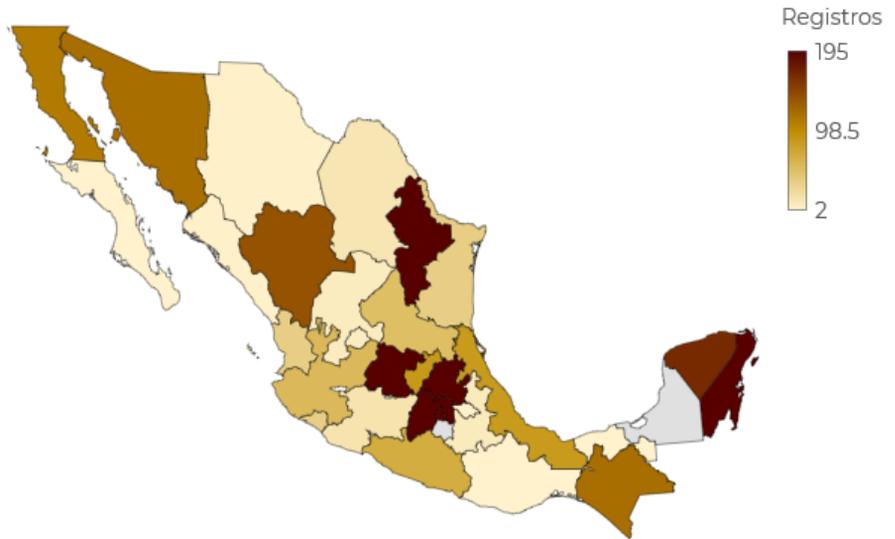


Imagen 4. Registro de vivienda Tradicional por Entidad (enero 2019)

Cuadro 10. Registro de vivienda Tradicional por Entidad

(absolutos; enero 2019)

Estado	Total
Baja California Sur	2
Oaxaca	2
Tabasco	2
Tlaxcala	3
Chihuahua	4
Sinaloa	4
Aguascalientes	7
Zacatecas	8
Puebla	9
Coahuila	14
Michoacán	16
Colima	36
Nayarit	36
Tamaulipas	36
San Luis Potosí	51
Jalisco	56
Guerrero	68
Veracruz	85
Querétaro	87
Baja California	111
Chiapas	120
Sonora	120
Durango	138
Yucatán	166
Nuevo León	195
México	229
Ciudad de México	233
México	233
Guanajuato	238
Quintana Roo	628
Hidalgo	851
Total	3,555

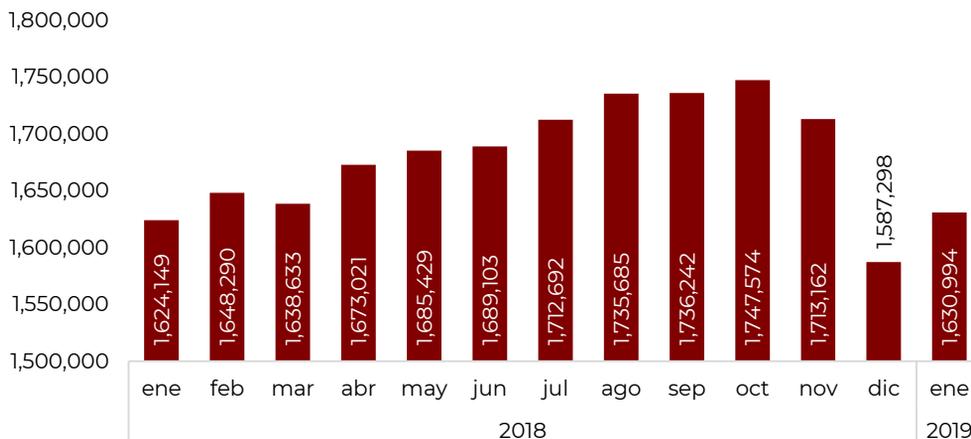


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (enero 2019).

4. Contexto Macroeconómico

De acuerdo con datos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), durante el primer mes de 2019, el número de empleos formales en el sector de la construcción contabilizó 1,624,149 de personas ocupadas, lo cual representa un incremento de 6,845 personas respecto al mismo mes del año anterior y 43,696 personas más respecto a diciembre 2018 (ver Gráfico 4).

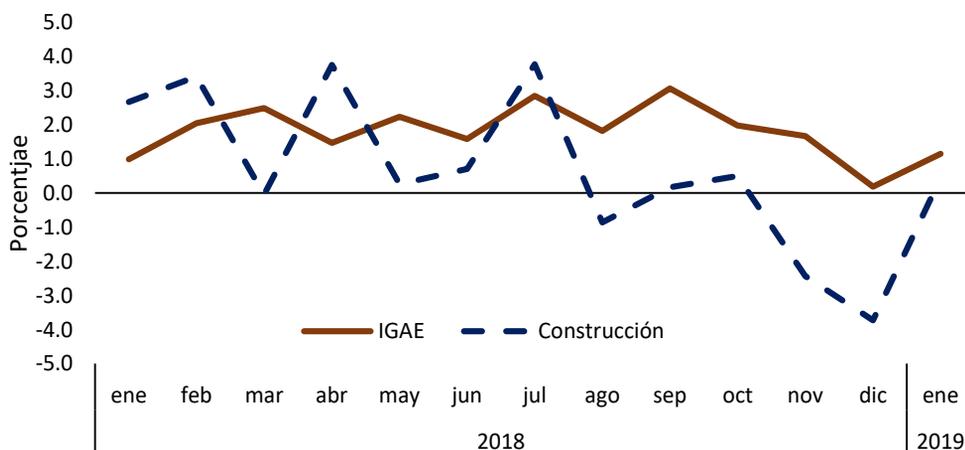
Gráfico 4. Número de empleos en la construcción
(Absolutos; registros ante el IMSS)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.

Asimismo, el índice Global de Actividad Económica (IGAE), registró una tasa de variación anual de 1.14%, mientras que en la variante de la construcción presentó una tasa positiva de 0.43%, lo que revierte la tendencia a la baja observada en el cuarto trimestre de 2018 (ver Gráfico 5).

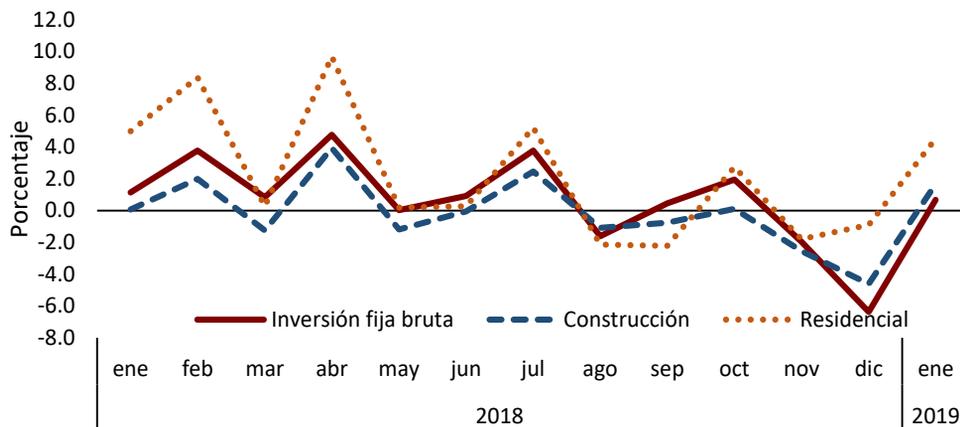
Gráfico 5. IGAE y Construcción
(% variación anual; serie desestacionalizadas)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.

De igual forma, la inversión fija se recuperó respecto al último trimestre de 2018. Con cifras desestacionalizadas se aprecia que la inversión registró una tasa de variación de 0.6% respecto al mismo periodo del año anterior (ver Gráfico 6).

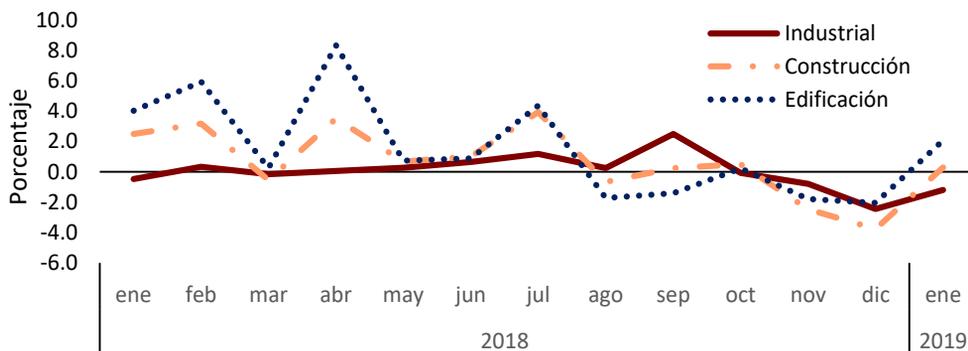
Gráfico 6. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.

Por su parte, la inversión en el sector construcción se incrementó 1.66% y la inversión residencial aumentó a una mayor tasa de 4.5% respecto al año anterior. Por otro lado, se aprecia en el gráfico 7 una disminución en la actividad industrial de 1.1% respecto al año anterior. En contraste, la inversión en la construcción y edificación tuvieron tasas positivas de 0.29% y 2.06% respectivamente.

Gráfico 7. Actividad industrial
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.