

Reporte Mensual del Sector Vivienda

Noviembre 2019



REPORTE MENSUAL DEL SECTOR VIVIENDA

N O V I E M B R E - 2019

- Crédito Individual a la vivienda

De enero a septiembre de 2019, el monto acumulado de créditos individuales a la vivienda ascendió a 220.0 mil millones de pesos. Con ello, 387.9 mil personas y sus familias han sido beneficiadas.

- Subsidio a la vivienda

Con información de septiembre de 2019, los subsidios otorgados por CONAVI, ha comprometido recursos por 498.8 millones de pesos beneficiando a 9,418 personas y sus familias.

- Oferta de Vivienda

La oferta de vivienda ha continuado con el comportamiento a la baja registrado a lo largo del año. A pesar de ello, algunos estados de la república como Querétaro y Nuevo León han reportado crecimientos en el registro de viviendas de forma importante.

- Contexto macroeconómico

El comportamiento registrado en la actividad económica después del segundo trimestre del año muestra una disminución en el ritmo de crecimiento de las actividades del país. La inversión y el sector de la construcción ha registrado una disminución en el dinamismo, ligado al comportamiento de los meses previos.



ÍNDICE

1. Crédito Individual a la vivienda	4
1.1 Resultados y visiones del crédito individual	
1.2 Total de créditos colocados por modalidad y organismo	
1.3 Monto de Financiamiento por modalidad y organismo	
1.4 Monto promedio de crédito hipotecario	
2. Subsidio a la vivienda	7
2.1 Total de acciones aprobadas	
2.2 Monto total aprobado	
2.3 Distribución por género	
2.4 Distribución por rango de edad	
3. Oferta de Vivienda	9
3.1 Registro de vivienda por entidad Federativa, enero-septiembre 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

Del periodo enero-septiembre de 2019, el monto acumulado de financiamiento individual otorgado por los organismos nacionales de vivienda ONAVIS (INFONAVIT y FOVISSSTE), la banca comercial, la banca de desarrollo (CNBV, SHF y BANJERCITO), y otras entidades financieras (ISSFAM, CFE, PEMEX y Habitación México) registro 220.0 mil millones de pesos (mmp), una disminución de 16% respecto al mismo periodo del año anterior. Con ello, el número total de créditos de la vivienda se redujo 42.4%, al presentar 387.9 mil acciones contra 673.5 mil registradas el año anterior (ver Cuadro 1).

Cuadro 1. Comparativo anual acumulado del crédito individual
(Acciones y Millones de pesos; acumulados enero-septiembre 2018 y 2019)

Organismo	Enero - septiembre 2018		Enero - septiembre 2019		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	234,011	\$105,678.07	205,960	\$88,595.30	-12.0%	-16.2%
FOVISSSTE	34,143	\$25,204.07	32,825	\$24,402.67	-3.9%	-3.18%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	220,381	\$119,949.73	98,975	\$100,672.81	-55.1%	-16.1%
BANJERCITO	574	\$597.55	354	\$455.66	-38.3%	-23.7%
SHF (FONDEO)	45,304	\$4,189.13	43,808	\$2,751.54	-3.3%	-34.3%
Otros organismos						
CFE	2,691	\$2,378.02	2,664	\$2,421.41	-1.0%	1.8%
HABITAT MEXICO	1,840	\$55.45	1,483	\$48.16	-19.4%	-13.2%
ISSFAM	1,872	\$1,041.98	1,248	\$639.54	-33.3%	-38.6%
PEMEX	1,521	\$192.35	677	\$85.59	-55.5%	-55.5%
FONHAPO	131,174	\$2,743.48	s.d	s.d	s.d	s.d
Total	673,511	262,029.84	387,994	220,072.68	-42.4%	-16.0%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Del total de créditos individuales ejercidos durante enero-septiembre (387,994), se destinó el 44.1% o 170,944 créditos para vivienda nueva. Para mejoramientos se destinó 24.6% con 95,276 créditos, con viviendas usadas fue 29.1% con 113,062 créditos y para otros programas tan solo 2.2%. (ver Cuadro 2).

¹ INFONAVIT y FOVISSSTE

² CNBV, SHF, y Banjercito

³ ISSFAM, CFE, PEMEX y Habitación México

Cuadro 2. Acciones de crédito individual por modalidad
(Acumulado enero-septiembre 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	104,368	85,927	15,093	572	205,960
FOVISSSTE	16,614	16,132	24	55	32,825
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	41,935	9,421	39,934	7,685	98,975
BANJERCITO	138	216	s.d.	s.d.	354
SHF (FONDEO)	5,017	106	38,685	s.d.	43,808
Otros Organismos					
CFE	825	1,260	317	262	2,664
HABITAT MEXICO	938	s.d.	545	s.d.	1,483
ISSFAM	1,109	s.d.	1	138	1,248
PEMEX	-	s.d.	677	s.d.	677
Total	170,944	113,062	95,276	8,712	387,994

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Del Monto total de créditos individuales ejercidos durante enero-septiembre (220,072), se destinó el 61% o 133,314 mmp para vivienda nueva. Para mejoramientos se destinó 3% con 6.3 mmp, con viviendas usadas fue 30% y 66.9 mmp y para otros programas tan solo el 6%..(veáse Cuadro 3).

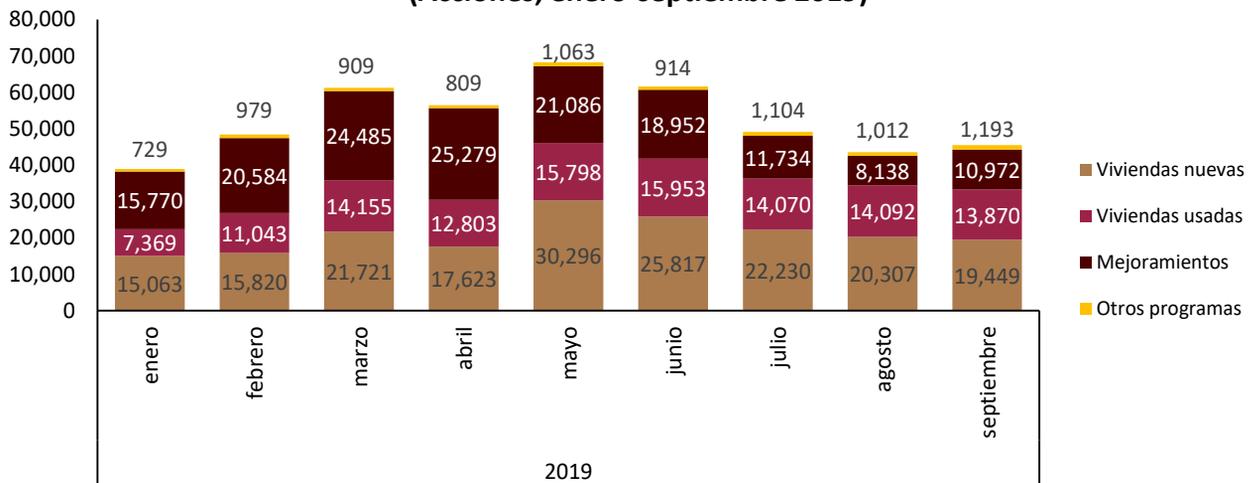
Cuadro 3. Montos de crédito individual por modalidad
(Millones de pesos; acumulado enero-septiembre 2019)

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
ONAVIS					
INFONAVIT	\$46,834.65	\$39,036.67	\$2,430.50	\$293.48	\$88,595.30
FOVISSSTE	\$12,379.77	\$11,979.52	\$5.70	\$37.68	\$24,402.67
Entidades Financieras					
BANCA (CNBV)	\$72,575.07	\$14,577.47	\$2,548.67	\$10,971.61	\$100,672.81
BANJERCITO	\$176.53	\$246.14	-	\$32.99	\$455.66
SHF (FONDEO)	-	-	\$995.52	\$1,756.02	\$2,751.54
Otros Organismos					
CFE	\$737.23	\$1,149.19	\$287.13	\$247.86	\$2,421.41
HABITAT MEXICO	\$33.38	-	\$14.76	\$0.02	\$48.16
ISSFAM	\$577.43	-	\$1.90	\$60.21	\$639.54
PEMEX	-	-	\$85.59	-	\$85.59
Total	\$133,314.06	\$66,988.99	\$6,369.76	\$13,399.87	\$220,072.68

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV.

El periodo que comprende de enero a septiembre 2019, el mes de mayo fue el que mayor número de créditos se otorgaron a la vivienda; a partir de ese mes, la tendencia de acciones ha reportado una caída. Asimismo, se puede observar que la modalidad de mejoramiento ha presentado mayor disminución en cantidad de créditos destinados a lo largo de los meses de estudio de 2019 (ver Gráfico 1).

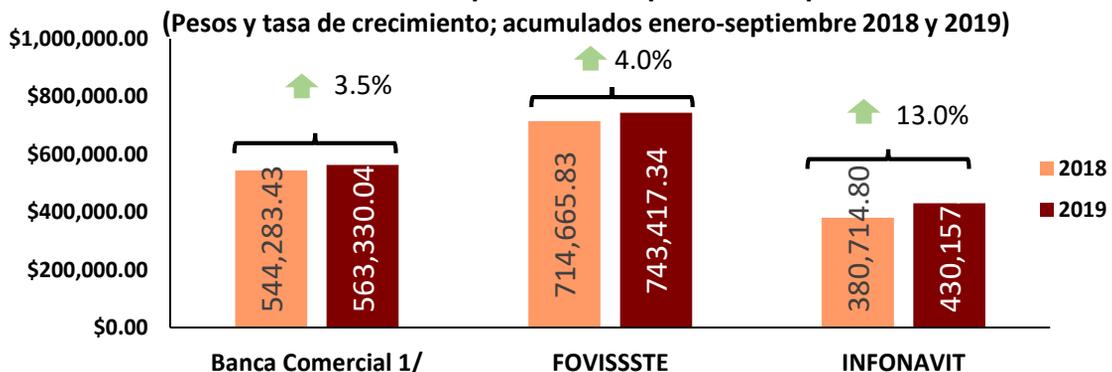
Gráfico 1. Créditos mensuales por proporción de modalidad (Acciones; enero-septiembre 2019)



Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV.

Con información proveniente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), durante el periodo enero-septiembre, la banca registró un aumento de 3.5% en el tamaño de los montos promedios de los créditos individuales respecto al mismo periodo del año anterior, al ubicarse en 563 mil pesos. Por su parte el monto promedio de los créditos INFONAVIT se incrementaron 13% al pasar de 380 mil pesos en el periodo enero-septiembre 2018 a 430 mil pesos durante el mismo periodo de 2019. Por otro lado, los créditos promedio individuales otorgados por FOVISSSTE promediaron 743 mil pesos frente a 714 mil pesos, lo que representa un aumento del 4% respecto al mismo periodo del año anterior. (Gráfico 2)

Gráfico 2. Monto promedio de préstamo hipotecario



1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

2. Subsidio a la vivienda

De acuerdo con información del SNIIV, las cifras acumuladas del año 2019 al mes de septiembre, muestran que los financiamientos ejercidos por CONAVI han ejercido 9,418 acciones por un monto total de 498.8 millones de pesos. Esto ha generado que cada vez más personas logren mejorar sus condiciones de vida por medio de la vivienda.

Durante mayo y septiembre 2019, los montos se encontraban en proceso de aprobación y fueron entregados a los beneficiarios a partir de mayo, por tal motivo, los datos presentados son un acumulado del periodo mayo-agosto, asimismo no existe un ejercicio comparable al año 2018. (ver cuadro 4)

Cuadro 4. Subsidios CONAVI por tipos de entidad
(Acciones por tipos de entidad, acumulados mayo-septiembre 2019)

Entidad ejecutora	Ampliación	Autoproducción	Mejoramiento	Renta	Vivienda nueva	Total
Fuerzas armadas	s.d	s.d	s.d	39	s.d	39
INFONAVIT	s.d	s.d	s.d	s.d	7,059	7,059
Intermediarios financieros	131	239	90	s.d	s.d	460
OREVIS	959	576	s.d	s.d	s.d	1,535
PSVA	17	198	110	s.d	s.d	325
Total	1,107	1,013	200	39	7,059	9,418

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV

A lo largo de mayo-septiembre 2019, los subsidios destinados a la modalidad de vivienda nueva tuvo 7,059 acciones ejecutadas (74.95% del total) por un monto de 387 millones de pesos, por el contrario, el mejoramiento tuvo 200 acciones por un monto de 6,077 miles de pesos (ver Cuadro 5).

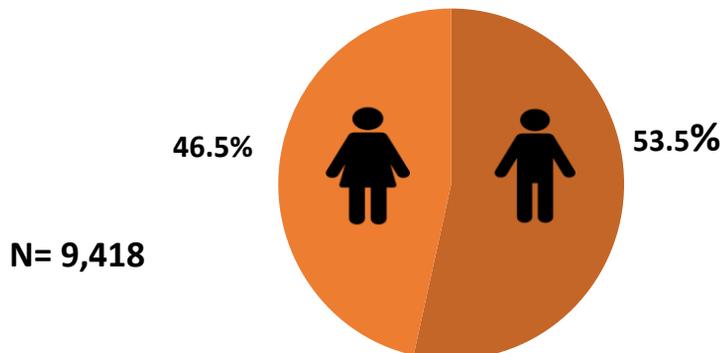
Cuadro 5. Subsidios CONAVI por tipos de entidad
(Miles de pesos, acumulados mayo-septiembre 2019)

Entidad ejecutora	Ampliación	Autoproducción	Mejoramiento	Renta	Vivienda nueva	Total
Fuerzas armadas	s.d	s.d	s.d	\$2,461.14	s.d	\$2,461.14
INFONAVIT	s.d	s.d	s.d	s.d	\$387,427.94	\$387,427.94
Intermediarios financieros	\$4,037.68	\$17,798.82	\$2,773.98	s.d	s.d	\$24,610.47
OREVIS	\$23,633.96	\$42,249.17	-	s.d	s.d	\$65,883.12
PSVA	\$439.17	\$14,693.43	\$3,303.64	s.d	s.d	\$18,436.24
Total	\$28,110.80	\$74,741.41	\$6,077.61	\$2,461.14	\$387,427.94	\$498,818.91

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV

Por género, durante el periodo mayo-septiembre 2019, 46.5% correspondió a subsidios para mujeres y 53.5% fue para hombres como se puede observar en el gráfico 3.

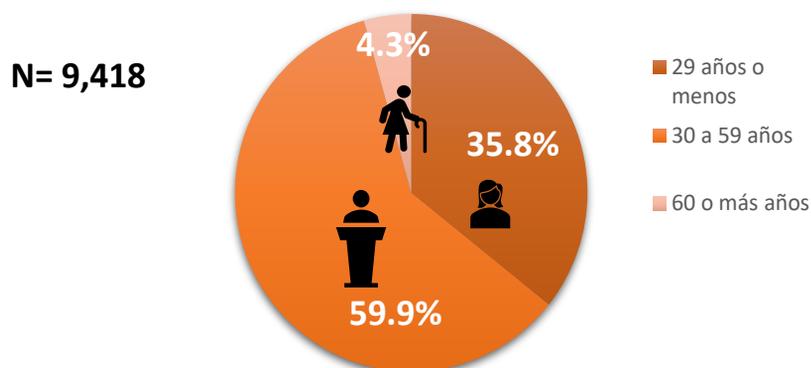
Gráfico 3. Distribución de subsidio por genero (mayo-septiembre 2019)



Elaboración propia, con datos de SNIIV.

Por rango de edad, las personas de 30 a 59 años acapararon 59.9% del total de los subsidios, mientras que las personas de 60 años o más solamente representaron 4.3% del total (ver gráfico 4).

Gráfico 4. Distribución de subsidio por rango de edad (mayo-septiembre 2019)



Elaboración propia con datos SNIIV

3. Oferta de vivienda

A través de la información preliminar otorgada por el RUV a corte de septiembre 2019, el acumulado de viviendas registradas ante el RUV fue de 147,008, una disminución de 42,895 unidades respecto al mismo periodo del año anterior. Por entidad federativa, la caída en el registro de vivienda en la mayoría de los estados de la república. A pesar de ello, algunos estados destacan por incrementos relativos importantes como es el caso de Oaxaca (647.6%) y Tabasco (102.19%). (Cuadro 6).

Cuadro 6. Registro de viviendas por estado
(Absolutos; enero-septiembre 2018 y 2019)

Estado	2018	2019	Var%
Aguascalientes	5,172	4,483	-13.32%
Baja California	5,418	4,863	-10.24%
Baja California Sur	1,593	1,237	-22.35%
Campeche	210	116	-44.76%
Chiapas	1,008	627	-37.80%
Chihuahua	6,393	3,051	-52.28%
Ciudad de México	8,825	2,874	-67.43%
Coahuila	8,600	5,440	-36.74%
Colima	2,289	1,294	-43.47%
Durango	2,800	1,830	-34.64%
Guanajuato	10,979	10,882	-0.88%
Guerrero	1,490	1,517	1.81%
Hidalgo	7,219	6,735	-6.70%
Jalisco	17,172	14,155	-17.57%
Michoacán	4,973	2,404	-51.66%
Morelos	2,597	792	-69.50%
México	9,045	6,835	-24.43%
Nayarit	1,598	2,020	26.41%
Nuevo León	26,918	21,097	-21.62%
Oaxaca	65	486	647.69%
Puebla	6,425	7,923	23.32%
Querétaro	6,814	6,448	-5.37%
Quintana Roo	13,982	11,262	-19.45%
San Luis Potosí	2,738	2,131	-22.17%
Sinaloa	7,342	4,903	-33.22%
Sonora	5,446	3,675	-32.52%
Tabasco	547	1,106	102.19%
Tamaulipas	7,159	6,350	-11.30%
Tlaxcala	746	514	-31.10%
Veracruz	5,749	4,321	-24.84%
Yucatán	6,599	3,991	-39.52%
Zacatecas	1,992	1,646	-17.37%
Total	189,903	147,008	-22.59%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (agosto 2019).

Cuadro 7. Comparativo anual de registro de viviendas

(Absolutos; enero-septiembre 2018 y 2019)

Por segmento de vivienda, la media residencial registró una disminución de 43.2% y la popular hasta 200 VSM también presentó una disminución de 30.5%. (Cuadro 7).

Segmento de vivienda	2018	2019	Var %
Media residencial	41,213	23,402	-43.22%
Popular hasta 158 VSM	79,418	68,725	-13.46%
Popular hasta 200 VSM	31,452	21,836	-30.57%
Tradicional	37,820	33,045	-12.63%
Total	189,903	147,008	-22.59%

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (agosto 2019).

Cuadro 8. Inventario de viviendas por avance de obra

(absolutos; agosto y septiembre 2019)

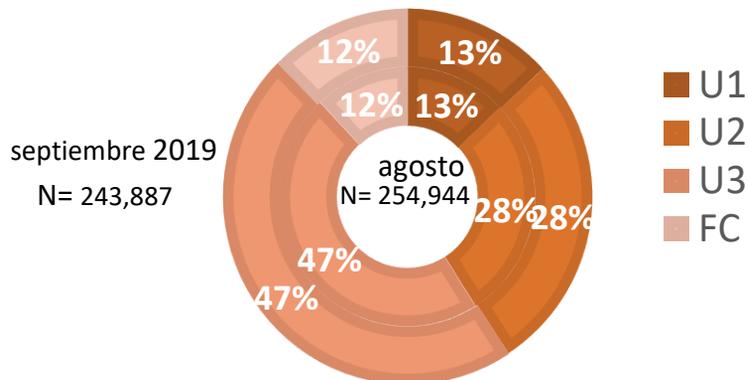
Avance de la obra	ago-19	sep-19	var%
Avance 0	33,669	30,668	-8.91%
Avance 1-19	23,488	22,515	-4.14%
Avance 20-39	15,921	15,439	-3.03%
Avance 40-59	19,734	19,382	-1.78%
Avance 60-79	26,185	25,586	-2.29%
Avance 80-99	30,797	29,633	-3.78%
HBT + 5m	55,174	50,179	-9.05%
HBT - 5m	29,763	30,269	1.70%
Sin HBT	7,335	6,632	-9.58%
Sin reporte	12,878	13,584	5.48%
Total	254,944	243,887	-4.34%

El inventario de vivienda para el mes de septiembre de 2019 disminuyó 4.3% respecto al mes anterior. Las viviendas sin reporte en avance de obras aumentaron un 5.4%, lo que es una mayor tasa a la registrada en el mes inmediato anterior. Las viviendas por avance de obra disminuyeron en la mayoría de las etapas. (Cuadro 8)

Fuente: Elaboración propia, con datos de SNIIV (agosto 2019).

Del total de inventario de las 243 mil viviendas registradas durante el mes de septiembre 2019, 28% se encontraban dentro del perímetro de contención urbana U2, y 47% en el perímetro U3. Lo que permanece constante con los datos del mes anterior que registraron un 28% para U2 y 47% para U3 (ver Gráfico 5).

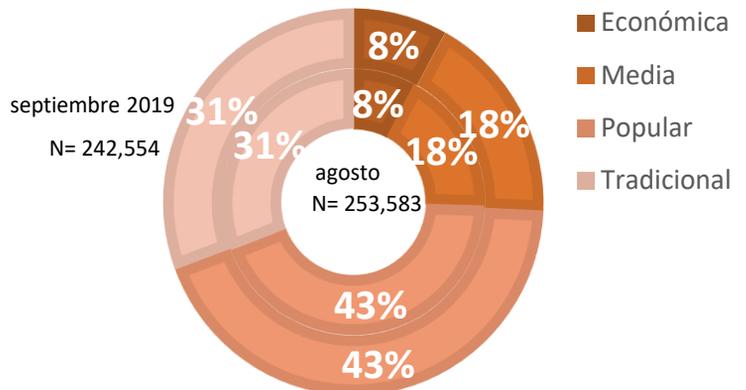
Gráfico 5. Inventario por perímetro de contención urbana



Elaboración propia, con datos del SNIIV.

Del total de inventario de las 242 mil viviendas registradas durante el mes de septiembre 2019, 18% se encontraban dentro del valor de vivienda Media, y 43% dentro del valor de vivienda popular. Sin presentar cambios importantes comparados con los datos del mes anterior que registraron un 18% vivienda Media y 43% vivienda popular (ver Gráfico 6).

Gráfico 6. Inventario por segmento de valor de vivienda



Elaboración propia, con datos del SNIIV

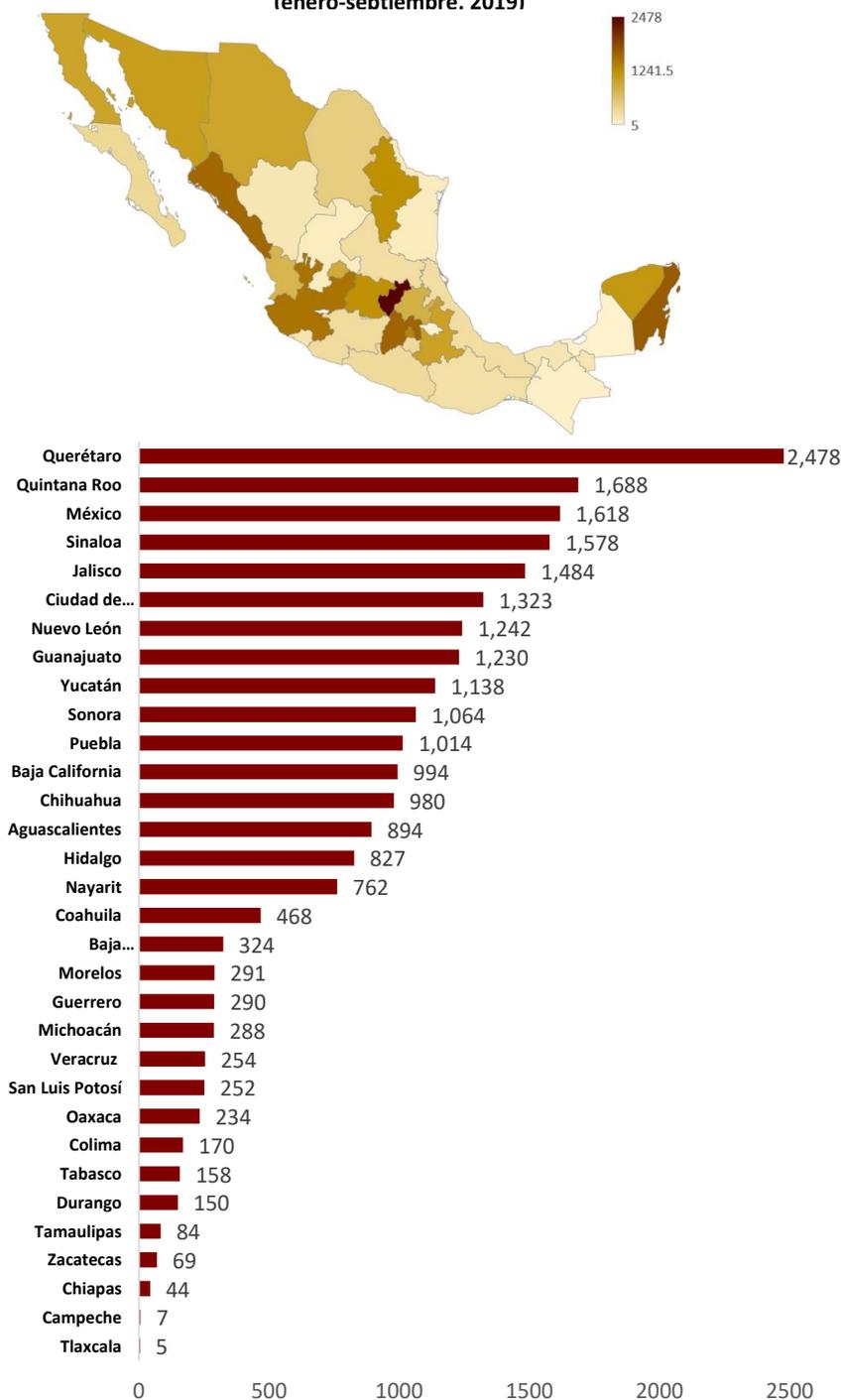
*Se excluyen vivienda residencial y residencial plus

El registro de vivienda Media Residencial por entidad federativa muestra claras diferencias en el territorio nacional (ver Imagen 1), donde Querétaro, Quintana Roo 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 Cuadro 9).

Cuadro 9. Registro de vivienda Media Residencial; (Acumulados enero a septiembre 2019)

Estado	Total
Tlaxcala	5
Campeche	7
Chiapas	44
Zacatecas	69
Tamaulipas	84
Durango	150
Tabasco	158
Colima	170
Oaxaca	234
San Luis Potosí	252
Veracruz	254
Michoacán	288
Guerrero	290
Morelos	291
Baja California Sur	324
Coahuila	468
Nayarit	762
Hidalgo	827
Aguascalientes	894
Chihuahua	980
Baja California	994
Puebla	1,014
Sonora	1,064
Yucatán	1,138
Guanajuato	1,230
Nuevo León	1,242
Ciudad de México	1,323
Jalisco	1,484
Sinaloa	1,578
México	1,618
Quintana Roo	1,688
Querétaro	2,478
Total	23,402

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



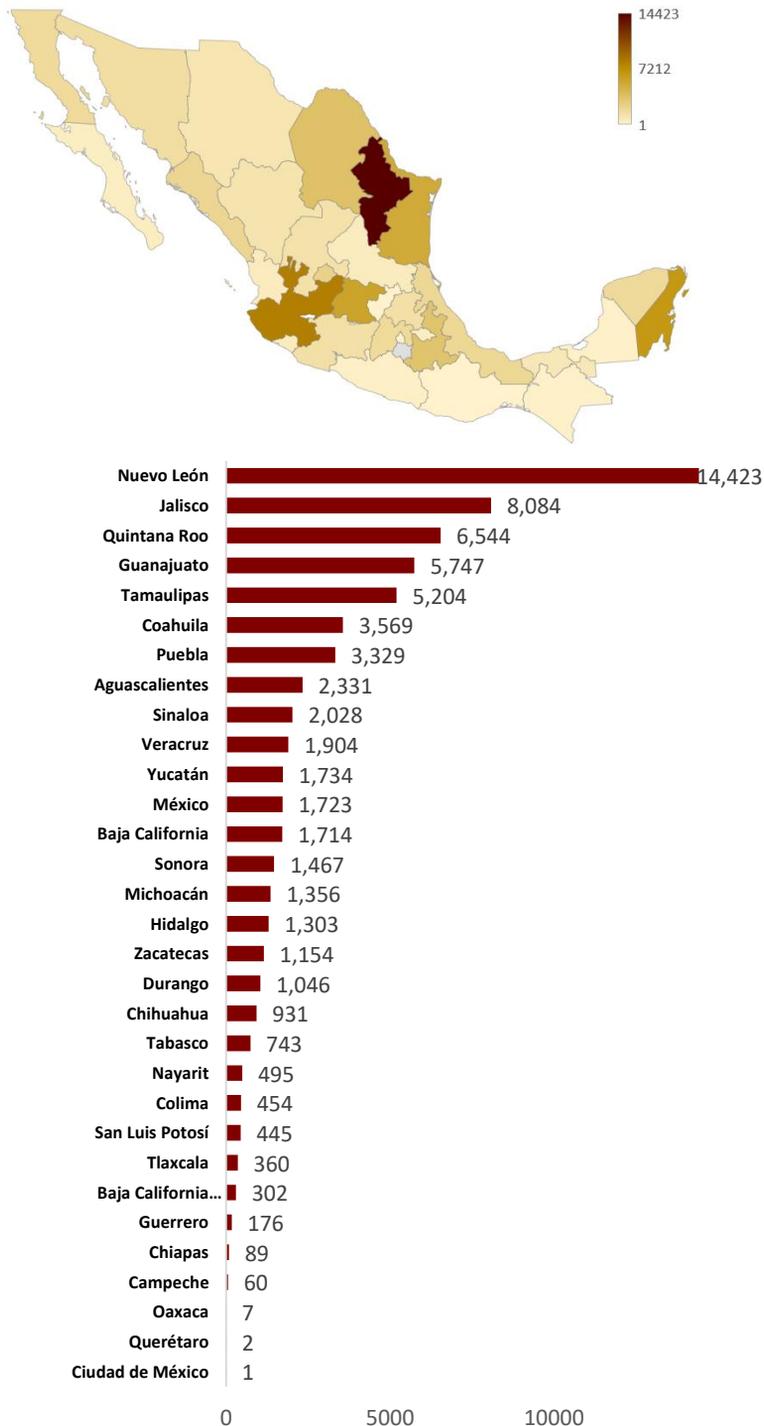
Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, septiembre 2019).

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 14,423 viviendas registradas y en un lejano segundo lugar se posiciona Jalisco con más de la mitad al contabilizar 8,084 viviendas (ver Cuadro 10).

Cuadro 10. Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM; Acumulados (enero a septiembre 2019)

Estado	Total
Ciudad de México	1
Querétaro	2
Oaxaca	7
Campeche	60
Chiapas	89
Guerrero	176
Baja California Sur	302
Tlaxcala	360
San Luis Potosí	445
Colima	454
Nayarit	495
Tabasco	743
Chihuahua	931
Durango	1,046
Zacatecas	1,154
Hidalgo	1,303
Michoacán	1,356
Sonora	1,467
Baja California	1,714
México	1,723
Yucatán	1,734
Veracruz	1,904
Sinaloa	2,028
Aguascalientes	2,331
Puebla	3,329
Coahuila	3,569
Tamaulipas	5,204
Guanajuato	5,747
Quintana Roo	6,544
Jalisco	8,084
Nuevo León	14,423
Total	68,725

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



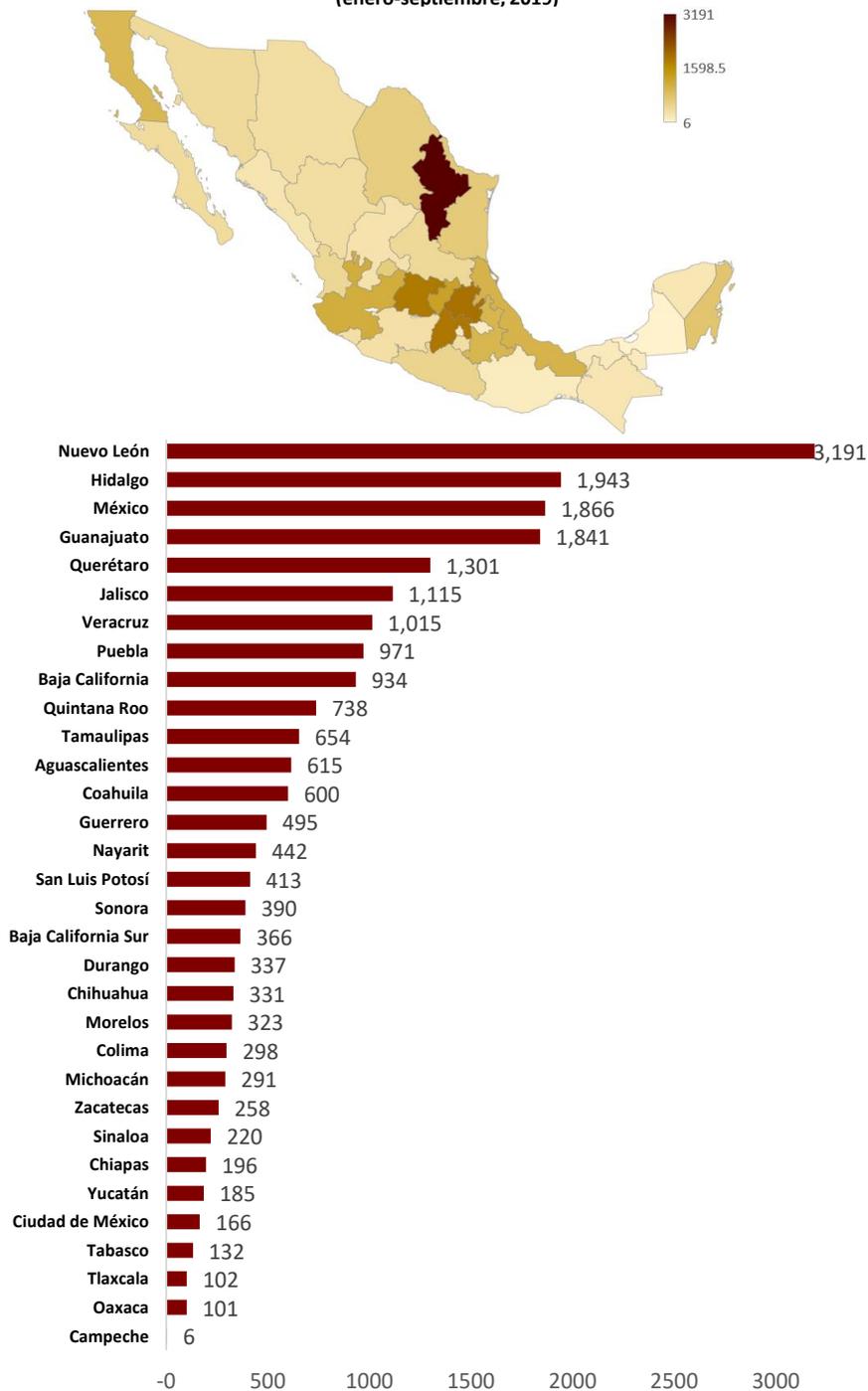
Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, septiembre 2019).

Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, el estado de Nuevo León se posicionó en primer lugar con 3,191 viviendas, seguido de Hidalgo con 1,943 y México con 1,866. 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 la Imagen 3.

Cuadro 11. Registro de vivienda Popular hasta 200 VMS; Acumulados (enero a septiembre 2019)

Estado	Total
Campeche	6
Oaxaca	101
Tlaxcala	102
Tabasco	132
Ciudad de México	166
Yucatán	185
Chiapas	196
Sinaloa	220
Zacatecas	258
Michoacán	291
Colima	298
Morelos	323
Chihuahua	331
Durango	337
Baja California Sur	366
Sonora	390
San Luis Potosí	413
Nayarit	442
Guerrero	495
Coahuila	600
Aguascalientes	615
Tamaulipas	654
Quintana Roo	738
Baja California	934
Puebla	971
Veracruz	1,015
Jalisco	1,115
Querétaro	1,301
Guanajuato	1,841
México	1,866
Hidalgo	1,943
Nuevo León	3,191
Total	21,836

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



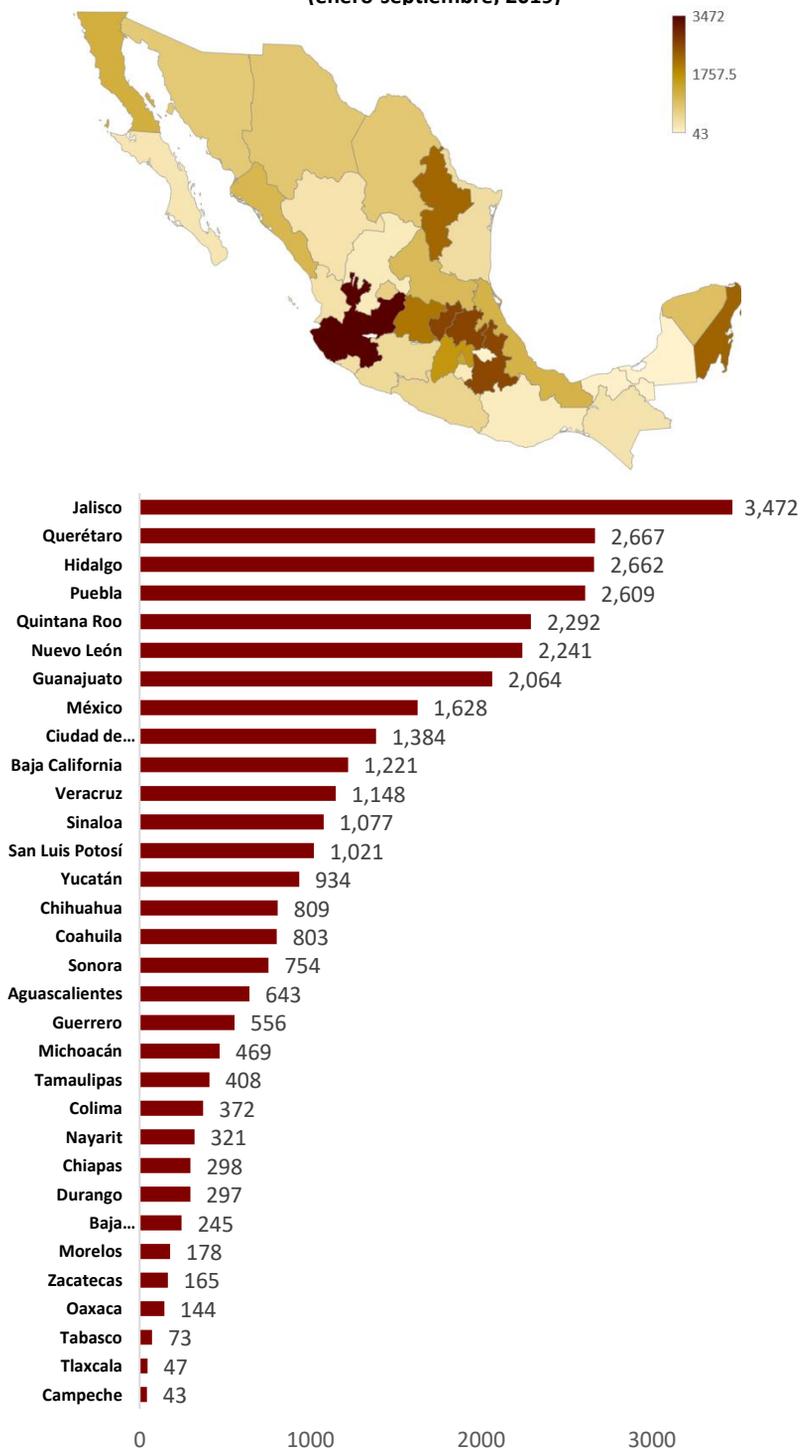
Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, septiembre 2019).

Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en Jalisco con 3,472 unidades, Querétaro con 2,667 e Hidalgo con 2,662 unidades. (ver Imagen 4 y Cuadro 12).

Cuadro 12. Registro de vivienda Tradicional; Acumulados (enero a septiembre 2019)

Estado	Total
Campeche	43
Tlaxcala	47
Tabasco	73
Oaxaca	144
Zacatecas	165
Morelos	178
Baja California Sur	245
Durango	297
Chiapas	298
Nayarit	321
Colima	372
Tamaulipas	408
Michoacán	469
Guerrero	556
Aguascalientes	643
Sonora	754
Coahuila	803
Chihuahua	809
Yucatán	934
San Luis Potosí	1,021
Sinaloa	1,077
Veracruz	1,148
Baja California	1,221
Ciudad de México	1,384
México	1,628
Guanajuato	2,064
Nuevo León	2,241
Quintana Roo	2,292
Puebla	2,609
Hidalgo	2,662
Querétaro	2,667
Jalisco	3,472
Total	33,045

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

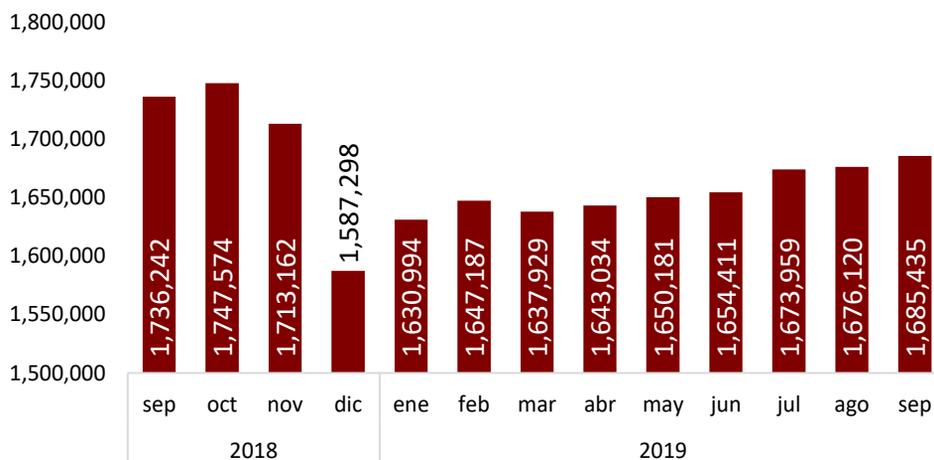


Fuente: Elaboración propia, con datos del SNIIV (Información preliminar, septiembre 2019).

4. Contexto macroeconómico

En el mes de septiembre de 2019, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,685 mil personas, una disminución de 50,807 personas respecto al mismo mes del año anterior. (Gráfico 7)

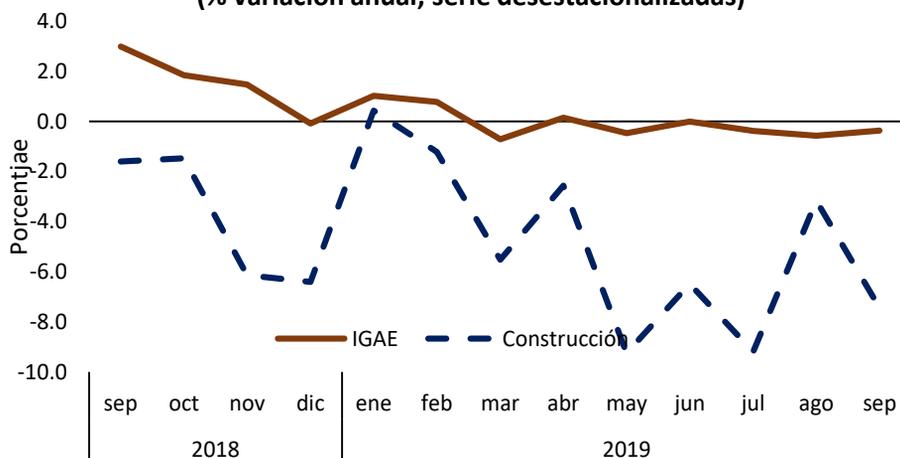
Gráfico 7. Número de empleos en la construcción
(Absolutos; registros ante el IMSS)



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.

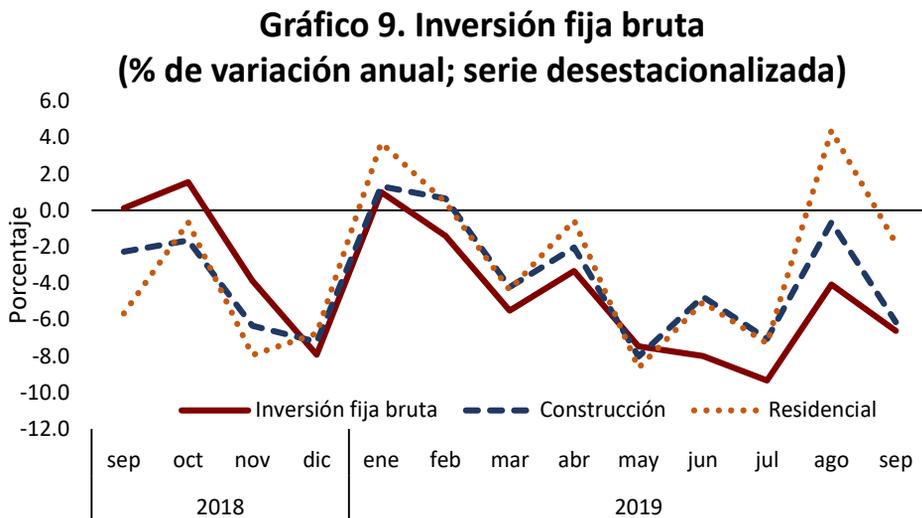
Esta baja en el número de empleos se constata con el comportamiento del IGAE, específicamente en el sector de la construcción que registró una disminución de 5.8% respecto al mismo mes del año anterior con cifras desestacionalizadas. La inversión se contrajo 3.3%, cifra que continua con su racha negativa durante el año. (Gráfico 8)

Gráfico 8. IGAE y Construcción
(% variación anual; serie desestacionalizadas)



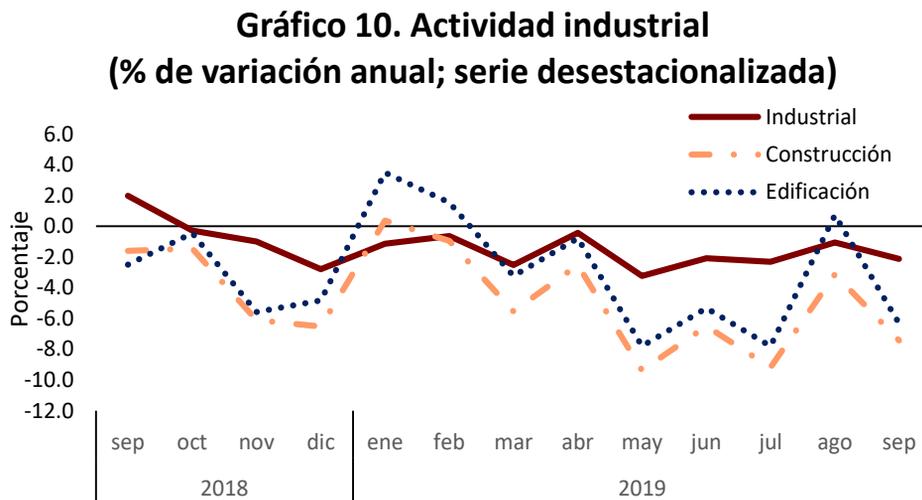
Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.

Por su parte, la inversión fija bruta disminuyó junto con la inversión en la construcción, en 6.7%, 3.8% respectivamente, lo que va acorde con el comportamiento del IGAE y su componente de construcción. (Gráfico 9)



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2019.

El índice de actividad industrial redujo su caída respecto a los meses anteriores, para ubicarse en 2.1% con relación al mismo periodo del mes anterior. En línea con ello, el sector de la construcción y la edificación se contrajeron a menor tasa que las registradas en el mes anterior. (Gráfico 10)



Elaboración propia, con datos de INEGI, 2018.