

Reporte Mensual del sector Vivienda

ENERO 2020

Crédito individual de la vivienda

Durante el periodo enero-noviembre de 2019, el monto acumulado de financiamiento individual otorgado por la banca comercial (CNBV), banca de desarrollo y otras entidades financieras fue 275.6 mil millones de pesos (mmp), lo que representa una disminución de 9.3% respecto al mismo periodo de 2018.

Programa de Mejoramiento Urbano

La Comisión Nacional de Vivienda continua con la operación del Programa de Mejoramiento Urbano. El cual tiene como objetivo contribuir a que las personas que habitan en manzanas con medio, alto y muy alto grado de rezago urbano reduzcan sus condiciones mediante la mejora en el acceso a bienes y servicios.

Oferta de Vivienda

Se muestra una caída de 16.7% en el total de viviendas registradas (115,865 viviendas) en comparación con las registradas en 2018. Oaxaca es el estado que muestra mayor avance en comparación al año anterior (564.4%)

Contexto macroeconómico

El Índice Global de Actividad Económica (IGAE) disminuyó 0.8% en su variación anual, y dentro de sus componentes, el sector construcción también mantuvo una tasa negativa de 3.2% manteniendo una racha negativa desde inicio de año.

1. Crédito individual de la vivienda

Durante el periodo enero-noviembre de 2019, el monto acumulado de financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), banca comercial, banca de desarrollo y otras entidades financieras fue 275.6 mil millones de pesos (mmp), lo que representa una disminución de 9.3% respecto al mismo periodo de 2018. Asimismo, el número total de créditos individuales redujo 41.7% , pasando de 815,847 en 2018 a 476,028 en 2019 durante el mismo periodo.

La banca comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario dado que invirtió 126.9 mmp durante el periodo enero-noviembre 2019, sin embargo, redujo su aportación 15% respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, INFONAVIT registró una inversión de 110.2 mmp con una reducción de 0.7%. En contraste, FOVISSSTE aumentó su monto de inversión en 2.9% respecto al año anterior, al registrar 31.1 mmp acumulados a noviembre 2019 (ver Cuadro 1).

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

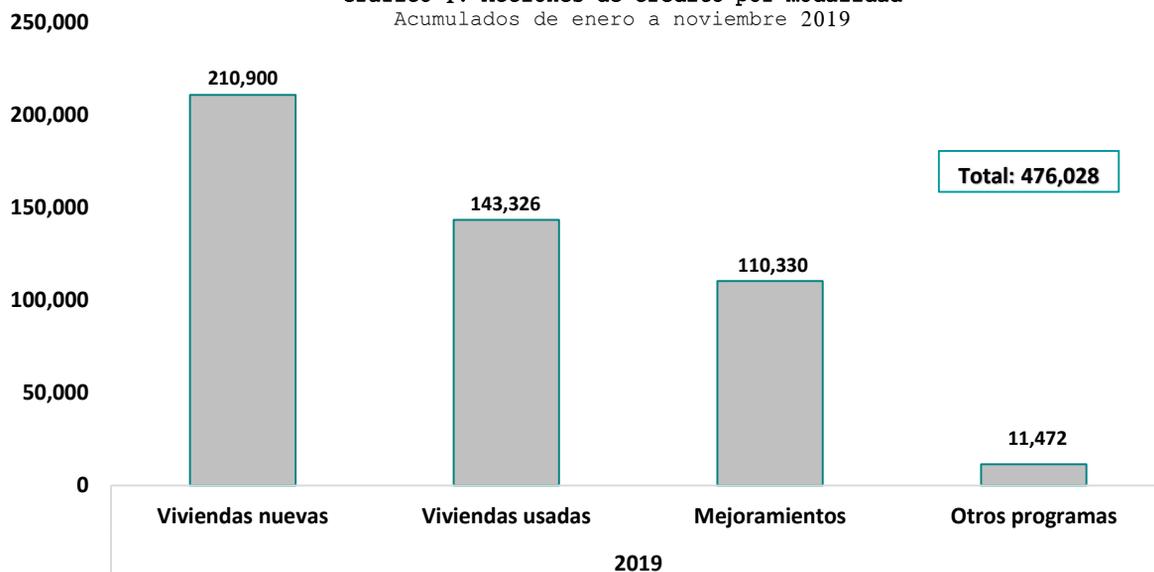
Organismo	Enero - noviembre 2018		Enero - noviembre 2019		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	288,957	\$110,948.74	253,162	\$110,201.35	-12.4%	-0.7%
FOVISSSTE	42,357	\$30,208.45	41,981	\$31,106.29	-0.9%	2.97%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	281,223	\$150,685.60	123,151	\$126,914.90	-56.2%	-15.8%
BANJERCITO	691	\$743.37	461	\$585.52	-33.3%	-21.2%
SHF (FONDEO)	58,225	\$4,280.60	50,323	\$2,939.61	-13.6%	-31.3%
Otros organismos						
CFE	3,082	\$2,731.14	3,414	\$3,124.78	10.8%	14.4%
HABITAT MEXICO	2,714	\$86.57	1,611	\$53.38	-40.6%	-38.3%
ISSFAM	2,282	\$1,134.18	1,248	\$639.54	-45.3%	-43.6%
PEMEX	2,154	\$272.31	677	\$85.59	-68.6%	-68.6%
FONHAPO	134,162	\$2,835.97	s.d	s.d	s.d	s.d
Total	815,847	303,926.91	476,028	275,650.96	-41.7%	-9.3%

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

Crédito individual de la vivienda

Del total de créditos individuales para el periodo enero-noviembre 2019, para vivienda nueva se ejercieron 210,900 créditos (44.3%), para vivienda usada 143,326 créditos (30.1%), para mejoramiento de vivienda 110,330 créditos (23.1%) y para otros programas se destinó 11,472 créditos que representa solo 2.4% del total. (gráfico 1).

Gráfico 1. Acciones de crédito por modalidad
Acumulados de enero a noviembre 2019



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, con poca diferencia a los otorgados por PEMEX (ver Cuadro 2).

Cuadro 2. Acciones de crédito individual
Acumulados de enero-noviembre 2019

Organismo	Acciones ene-nov 19
ONAVIS	
INFONAVIT	253,162
FOVSSSTE	41,981
Entidades Financieras	
BANCA (CNBV)	123,151
BANJERCITO	461
SHF (FONDEO)	50,323
Otros organismos	
CFE	3,414
HABITAT MEXICO	1,611
ISSFAM	1,248
PEMEX	677
Total	476,028

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

Crédito individual de la vivienda

En los meses de mayo y octubre se registraron los mayores montos por modalidad de Vivienda, por el contrario en los primeros meses del año enero y febrero registraron los menores montos. (ver Gráfico 2).

Gráfico 2. Crédito individual mensual por modalidad
(millones de pesos; enero-noviembre 2019)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

Respecto al monto destinado a crédito individual en el periodo enero-noviembre 2019, para vivienda nueva se ejerció 166.7 mmp (60.5%), para vivienda usada 84.5 mmp (30.7%), para mejoramiento de vivienda 7.4 mmp (2.7%) y para otros programas se destinó 16.9 mmp que representó 6.2% del Monto total. (ver Cuadro 3)

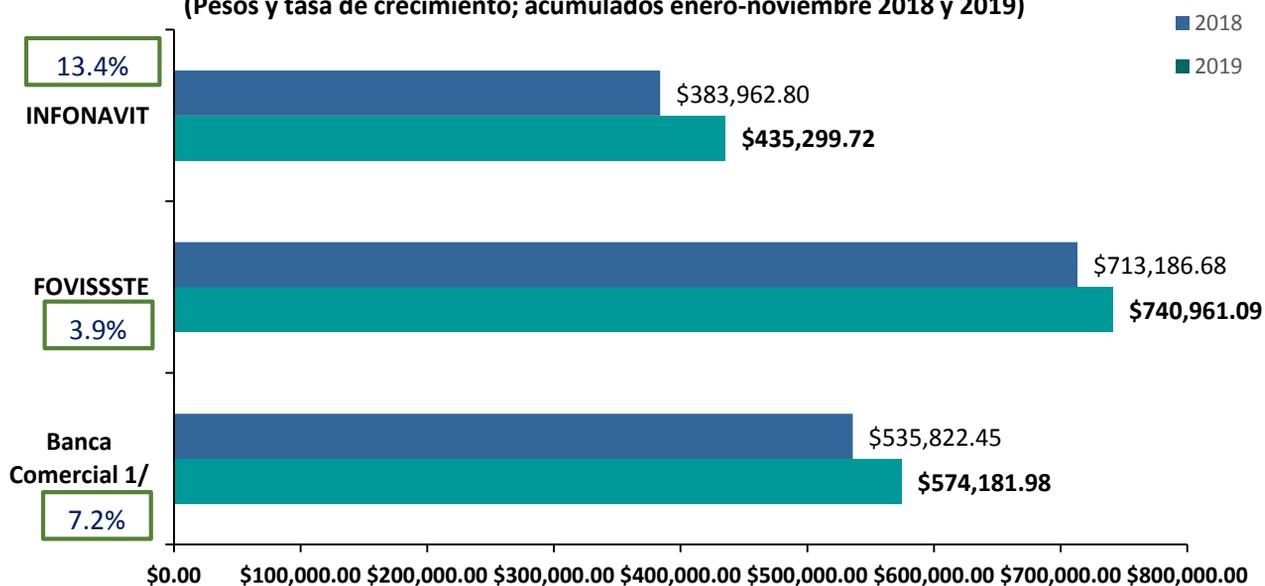
Cuadro 3. Crédito individual por modalidad
(millones de pesos; ene-nov 2019)

Modalidad	Total
Viviendas nuevas	\$166,730.72
Viviendas usadas	\$84,519.04
Otros programas	\$16,952.96
Mejoramientos	\$7,448.24
Total	\$275,650.96

Crédito individual de la vivienda

En enero-noviembre 2019, el monto promedio de los préstamos hipotecarios otorgados por la Banca privada fue 574.1 mil pesos, 7.2%, más respecto al mismo periodo de 2018. Asimismo, los montos promedios de los créditos otorgados por el INFONAVIT aumentaron 13.4% para ubicarse en 435.2 mil pesos, además, los montos promedios de los créditos otorgados por FOVISSSTE incrementaron 3.9% para ubicarse en 740.9 mil pesos respecto al mismo periodo del año anterior (Gráfico 3).

Gráfico 3. Monto promedio de préstamo hipotecario
(Pesos y tasa de crecimiento; acumulados enero-noviembre 2018 y 2019)



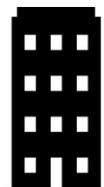
1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

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

2. Programa de Mejoramiento Urbano

La Comisión Nacional de Vivienda continúa con la operación del Programa de Mejoramiento Urbano.

El cual tiene como objetivo contribuir a que las personas que habitan en manzanas con medio, alto y muy alto grado de rezago urbano y social en las ciudades de 50 000 habitantes o más que forman parte del Sistema Urbano Nacional (SUN) 2018, reduzcan sus condiciones de rezago urbano y social, mediante la mejora en el acceso a bienes y servicios.



Vertiente:

*Vivienda en
Ámbito Urbano

Modalidad:

*Autoproducción de vivienda
*Reubicación
*Mejoramiento de Unidades Habitacionales

Área Responsable:

Comisión Nacional de Vivienda

Conforme lo establecido el área responsable atenderá la siguiente 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.

Programa de Mejoramiento Urbano

Para los subsidios destinados a la Vertiente Vivienda en Ámbito Urbano, se consideran las siguientes Modalidades y Tipos de Apoyo.

Autoproducción de vivienda:

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



Reubicación de Vivienda:

Se otorga para intervenir una vivienda que ha sufrido daños y se localiza en un asentamiento identificado como factor de riesgo, por lo que demanda su



Mejoramiento de Unidades Habitacionales:

Consiste en apoyar acciones 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 a acceso universal.



Cuadro 4. Tipos de apoyo y Montos máximos

Tipo de Apoyo	UMA (monto máximo)
Ampliación de vivienda	60
Vivienda nueva	110
Mejoramiento de vivienda	25
Accesibilidad	10
Espacio Auxiliar Productivo	64
Sustentabilidad	13
Reforzamiento estructural de la vivienda	25
Adquisición de suelo	45
Adquisición de vivienda nueva para reubicación	172
Adquisición de vivienda usada para reubicación	143
Edificación para conjunto habitacional para reubicación	160
Espacio auxiliar comunitario	172
Instalaciones generales y áreas comunes	4

Fuente: Reglas de operación del Programa de Mejoramiento Urbano para el ejercicio fiscal 2020, (DOF)

3. Oferta de vivienda

Se realizó una comparación del inventario de vivienda en los meses de febrero y noviembre 2019, debido a que a partir de febrero de ese año procedió un cambio en la medición de inventario de viviendas, por tanto, los datos del 2018 no son comparables.

El inventario por entidad en noviembre 2019, reportó un total de 234,532 viviendas, 24.6% menos que en febrero 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Oaxaca, con 43% menos en noviembre 2019, respecto a febrero del mismo año (ver Cuadro 5).

Cuadro 5. Inventario de viviendas por estado
(Absolutos; febrero y noviembre 2019)

Estado	feb-19	nov-19	Var%
Aguascalientes	8,296	6,847	-17.47%
Baja California	7,989	5,283	-33.87%
Baja California Sur	3,030	2,664	-12.08%
Campeche	743	563	-24.23%
Chiapas	3,518	2,225	-36.75%
Chihuahua	9,004	6,431	-28.58%
Ciudad de México	8,359	6,387	-23.59%
Coahuila	11,722	8,698	-25.80%
Colima	4,303	2,753	-36.02%
Durango	4,104	3,607	-12.11%
Guanajuato	20,385	15,075	-26.05%
Guerrero	3,754	2,974	-20.78%
Hidalgo	14,311	11,989	-16.23%
Jalisco	25,271	18,042	-28.61%
Michoacán	7,384	5,434	-26.41%
Morelos	4,733	3,452	-27.07%
México	21,529	15,812	-26.55%
Nayarit	2,953	2,229	-24.52%
Nuevo León	36,066	30,465	-15.53%
Oaxaca	1,517	860	-43.31%
Puebla	11,875	9,360	-21.18%
Querétaro	13,905	11,270	-18.95%
Quintana Roo	22,846	14,976	-34.45%
San Luis Potosí	6,680	5,139	-23.07%
Sinaloa	11,292	8,384	-25.75%
Sonora	9,128	6,336	-30.59%
Tabasco	1,255	982	-21.75%
Tamaulipas	9,361	8,644	-7.66%
Tlaxcala	1,372	1,019	-25.73%
Veracruz	10,648	7,007	-34.19%
Yucatán	11,723	7,728	-34.08%
Zacatecas	2,287	1,897	-17.05%
Total	311,343	234,532	-24.67%

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

Oferta de vivienda

Cuadro 6. Comparativo anual de registro de vivienda
(Absolutos; enero-noviembre 2018 y 2019)

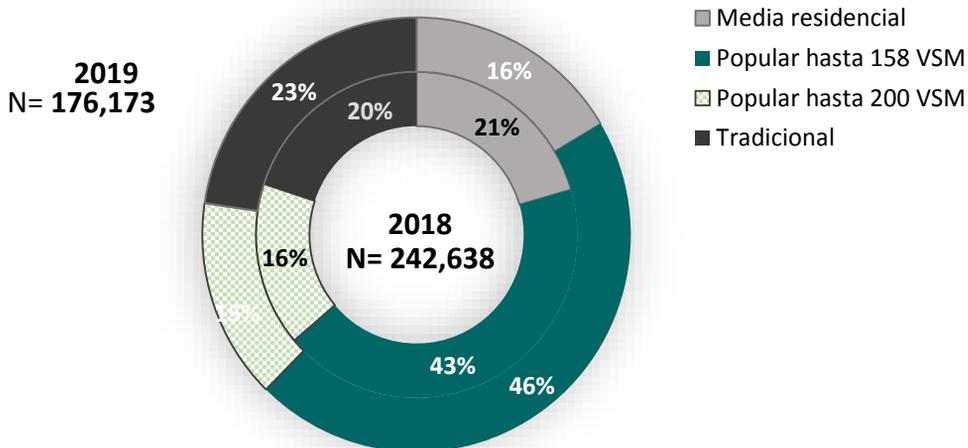
Segmento de vivienda	2018	2019	Var %
Media residencial	49,772	28,991	-41.7%
Popular hasta 158 VSM	104,988	80,930	-22.9%
Popular hasta 200 VSM	39,477	26,302	-33.3%
Tradicional	48,401	39,920	-17.5%
Total	242,638	176,143	-27.41%

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

Por segmento de vivienda, la media residencial registró una disminución de 41.7% y la popular hasta 200 VSM también presentó una disminución por 33.3% esto respecto a un año anterior en el periodo de enero a noviembre. (Cuadro 6).

Por otro lado, el segmento Popular hasta 158 VSM, en ambos años representa la mayor parte del total con 46% para el año 2019 y 43% para el año 2018. (Gráfico 3).

Gráfico 3. Comparativo anual de registro de vivienda



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 noviembre de 2019 disminuyó 24.6% respecto al mes de febrero. Las viviendas sin reporte en avance de obras disminuyeron un 65.8%, 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. (Cuadro 7)

Cuadro 7. Inventario de viviendas por avance de obra
(Absolutos; febrero y noviembre 2019)

Avance de la obra	feb-19	nov-19	var%
Avance 0	40,024	27,181	-32.0%
Avance 1-19	27,227	21,511	-20.9%
Avance 20-39	17,006	14,544	-14.4%
Avance 40-59	21,246	16,628	-21.7%
Avance 60-79	29,047	23,956	-17.5%
Avance 80-99	33,657	27,485	-18.3%
HBT + 5m	70,520	49,375	-29.9%
HBT - 5m	25,323	32,373	27.8%
Sin HBT	9,446	8,491	-10.1%
Sin reporte	37,847	12,988	-65.6%
Total	311,343	234,532	-24.67%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Del total de inventario de las 234 mil viviendas registradas durante el mes de noviembre 2019, 26% se encontraban dentro del perímetro de contención urbana U2, y 50% en el perímetro U3. Lo que señala pocos cambios con los datos del mes de febrero que registraron un 31% para U2 y 45% para U3. (ver Cuadro 8)

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

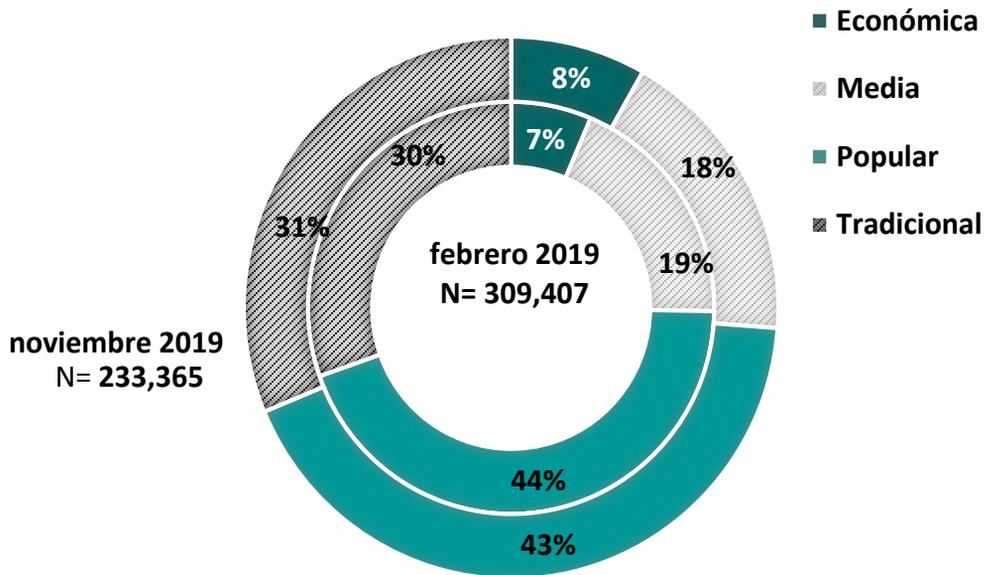
Avance de la obra	feb-19	nov-19	var%	feb (%)	nov (%)
U1	39,082	27,375	-29.95%	13%	12%
U2	96,484	60,626	-37.16%	31%	26%
U3	141,305	118,054	-16.45%	45%	50%
FC	34,472	28,477	-17.39%	11%	12%
Total	311,343	234,532	-24.67%	100%	100%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Oferta de vivienda

Del total de inventario de las 233 mil viviendas registradas durante el mes de noviembre 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 de febrero que registraron un 18% vivienda Media y 44% vivienda popular (ver Gráfico 4).

Gráfico 4. Inventario por segmento de valor de vivienda



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos del SNIIV
*Se excluyen vivienda residencial y residencial plus del cálculo total

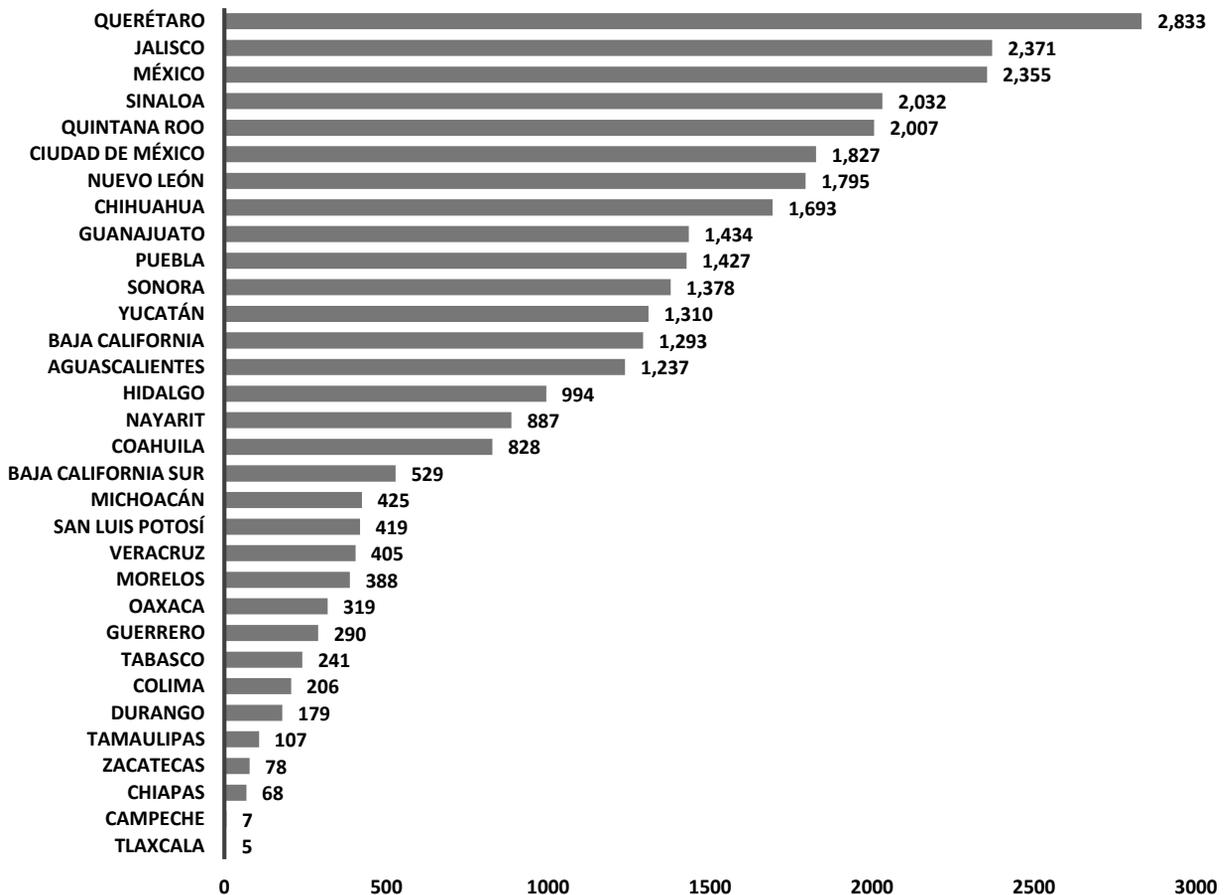
Oferta de vivienda

El registro de vivienda Media Residencial por entidad federativa muestra claras diferencias en el territorio nacional (ver Imagen 1), donde Querétaro, Jalisco 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 Gráfico 5).

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



Gráfico 5. Registro de Vivienda Media Residencial por Entidad



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

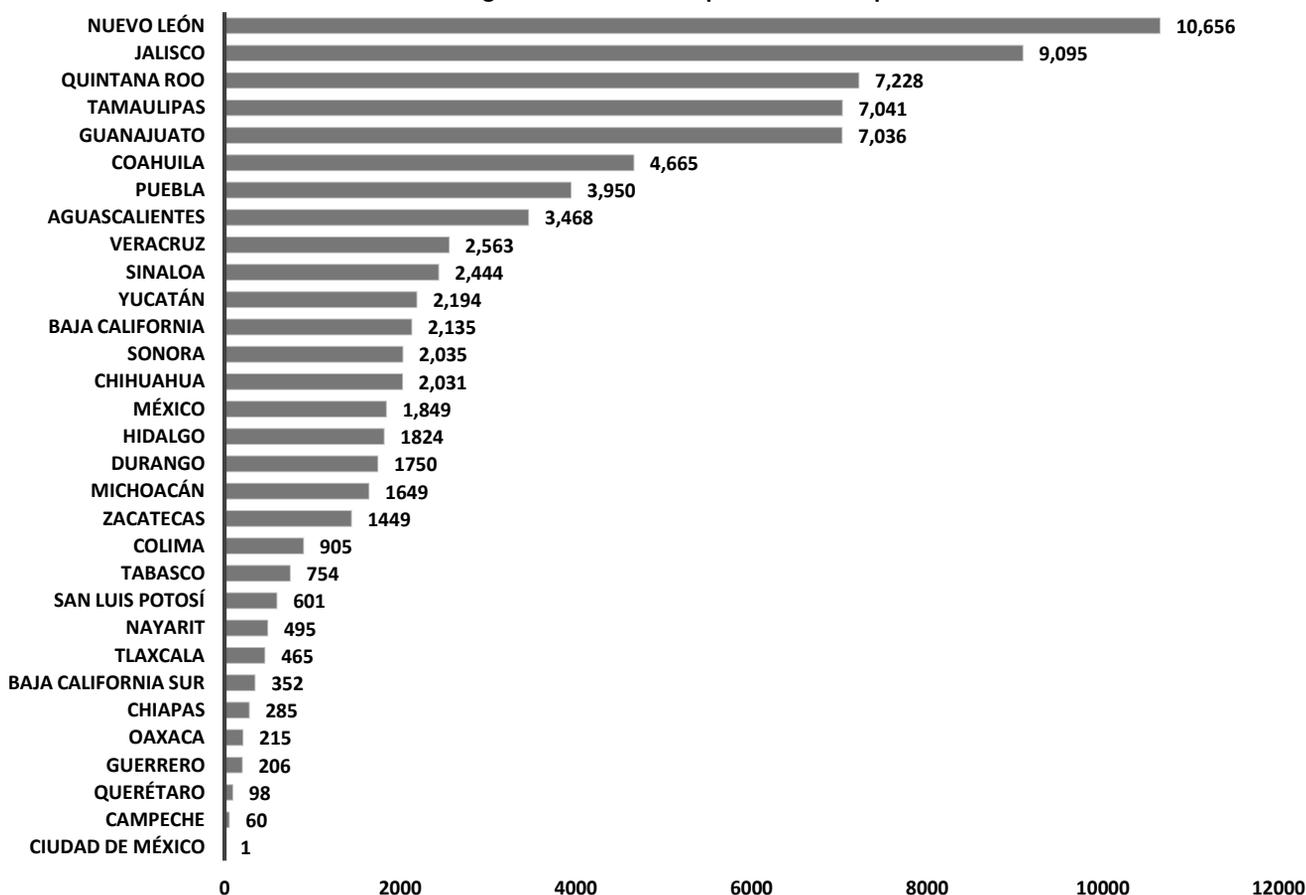
Oferta de vivienda

Imagen 2. Registro de vivienda Popular hasta 158 VSM por Entidad (enero-noviembre, 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 10,656 viviendas registradas y en un segundo lugar se posiciona Jalisco con 9,095 viviendas (ver Gráfico 6). Por otra parte los estados que contabilizaron menos viviendas son Ciudad de México y Campeche.



Gráfico 6. Registro de Vivienda Popular hasta 158 por Entidad



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

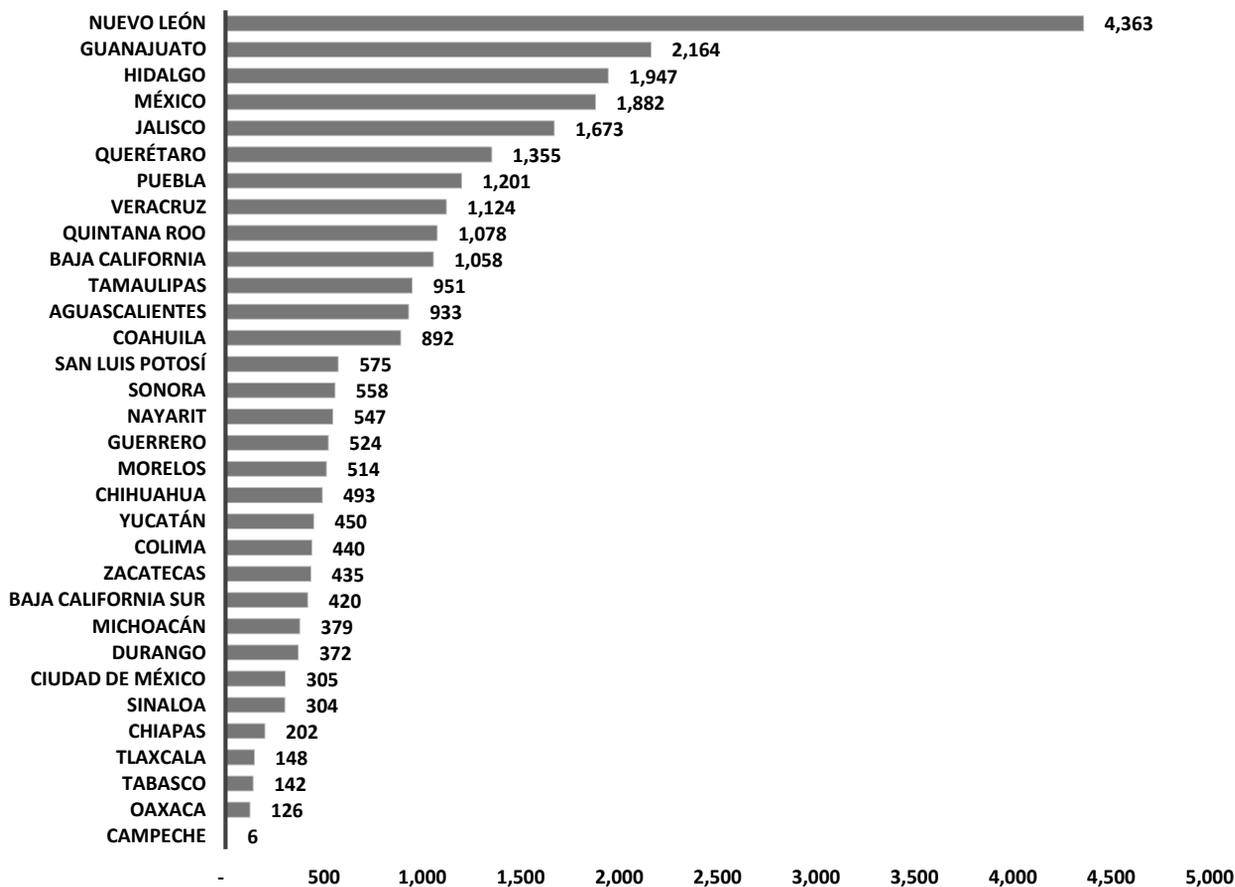
Oferta de vivienda

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

Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, el estado de Nuevo León se posicionó en primer lugar con 4,363 viviendas, seguido de Guanajuato con 2,164 e Hidalgo con 1,947. 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

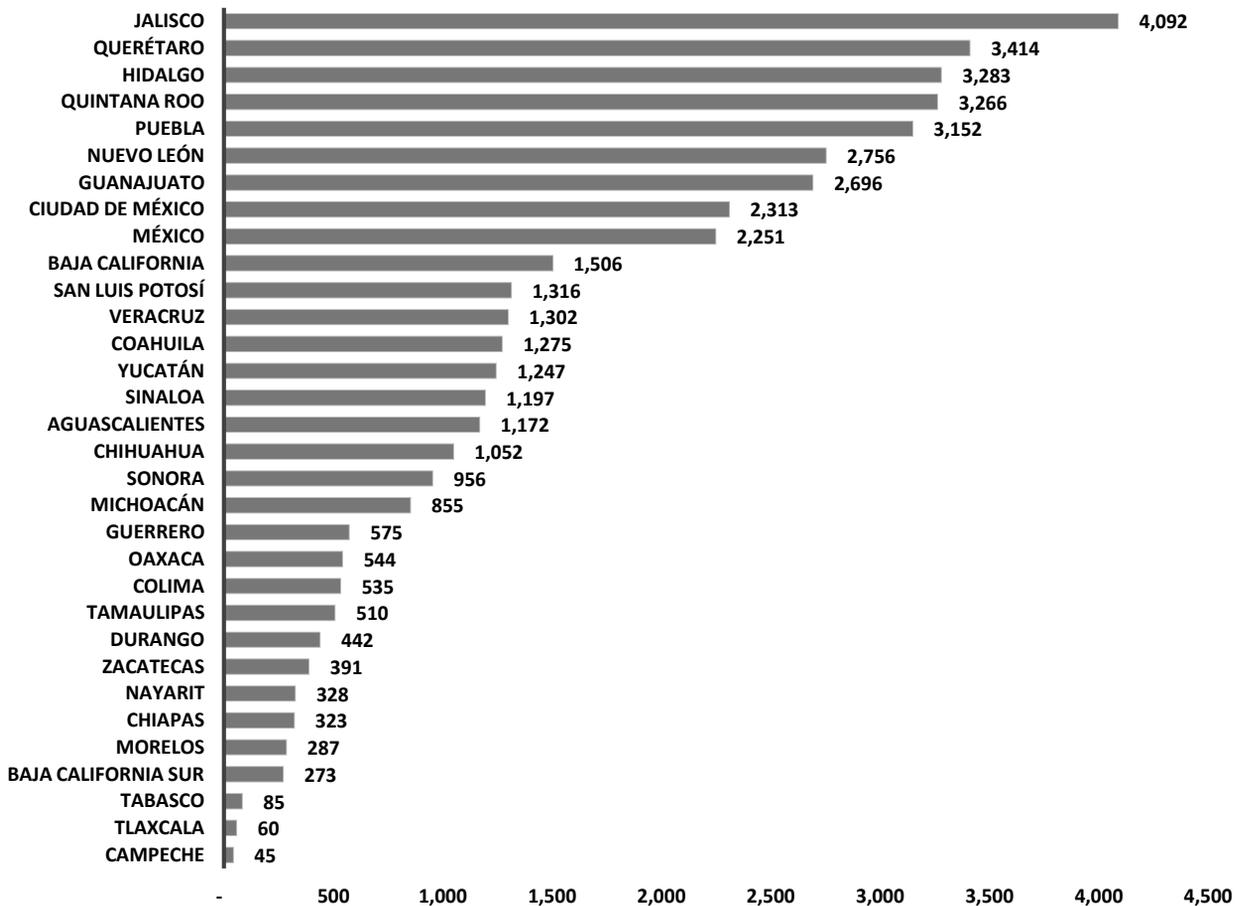
Oferta de vivienda

Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en Jalisco con 4,092 unidades, Querétaro con 3,414 e Hidalgo con 3,283 unidades. (ver Imagen 4 y Gráfico 8).

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



Gráfico 8. Registro de Vivienda Tradicional por Entidad



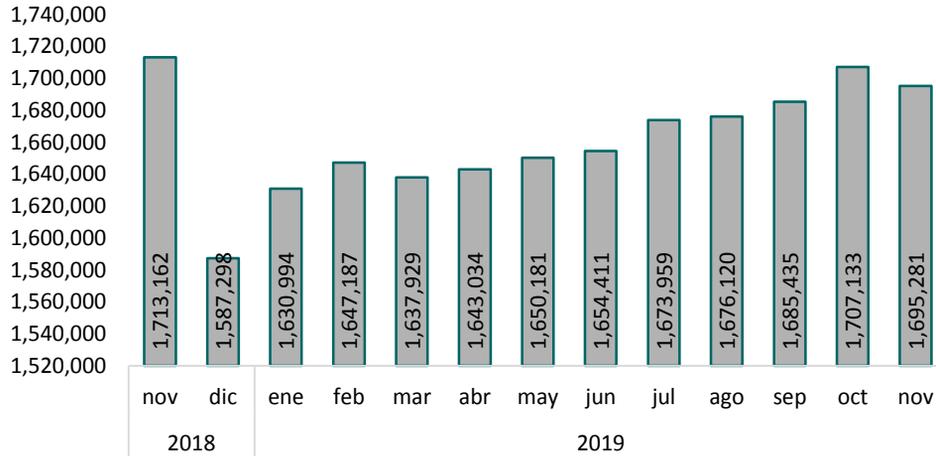
Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

4. Contexto macroeconómico

En el mes de noviembre de 2019, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,695 mil personas, una disminución de 17,881 personas respecto al mismo mes del año anterior.

(Gráfico 9)

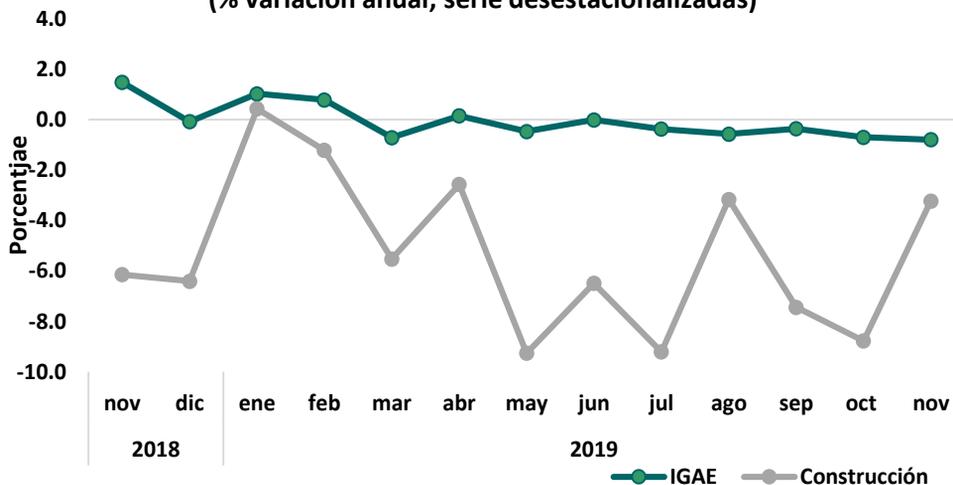
Gráfico 9. Número de empleos en la construcción (Absolutos; registros ante el IMSS)



Comisión Nacional de Vivienda, con datos de IMSS 2019.

Esta baja en el número de empleos se constata con el comportamiento del IGAE, específicamente en el sector de la construcción que registró 2.2% respecto al mismo mes del año anterior con cifras desestacionalizadas, una disminución menor respecto al mismo periodo del año anterior. (Gráfico 10)

Gráfico 10. IGAE y Construcción (% variación anual; serie desestacionalizadas)

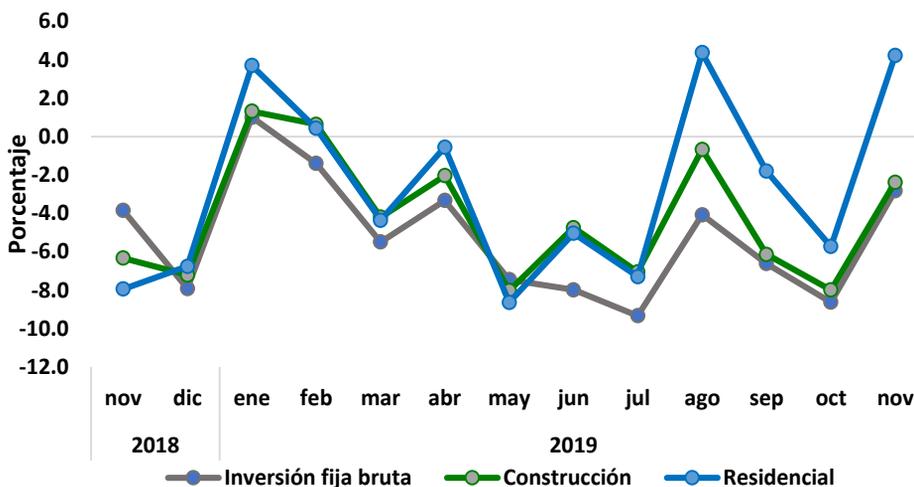


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de INEGI,

4. Contexto macroeconómico

Por su parte, la inversión fija bruta disminuyó junto con la inversión en la construcción, en 2.8%, 2.3% respectivamente, lo que va acorde con el comportamiento del IGAE y su componente de construcción. (Gráfico 11)

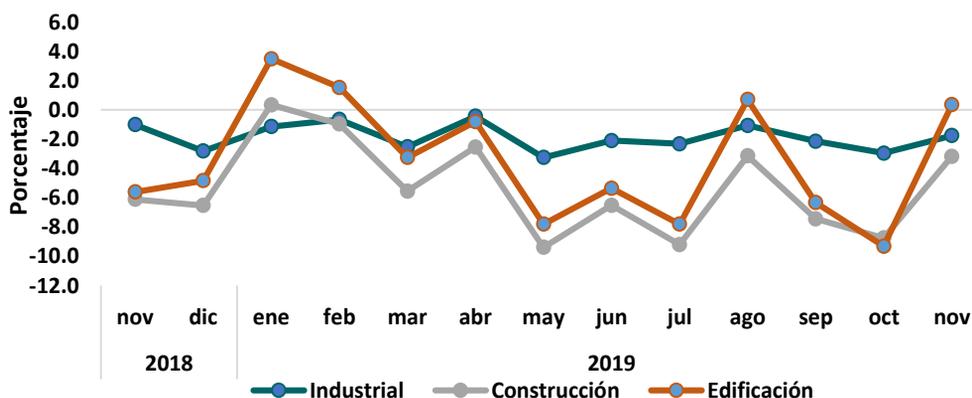
Gráfico 11. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI,

El índice de actividad industrial registro una caída menor respecto a los meses anteriores, para ubicarse en 1.7% con relación al mismo periodo del mes anterior. En línea con ello, el sector de la edificación presentó un pequeño aumento que la ubicó en 0.35%. (Gráfico 12)

Gráfico 12. Actividad industrial
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI