

Reporte Mensual del sector Vivienda

Mayo 2020

Crédito individual de la vivienda

Durante marzo de 2020 el monto del financiamiento individual otorgado por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), fue de 79.4 mil millones de pesos (mmp), lo que representa un aumento de 31% respecto al mismo periodo de 2019.

Solución Habitacional

El 27.5% de las viviendas del país se encuentran en rezago habitacional, de las cuales 17.5% requieren una solución por autoproducción, 72.8% un mejoramiento y 9.7% alguna ampliación o reemplazo.

Oferta de Vivienda

El inventario en marzo 2020, reportó un total de 211,438 viviendas, 33.10% menos que el mismo mes en 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Veracruz, con 50.59% menos, respecto a marzo 2019.

Contexto macroeconómico

El comportamiento del Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), específicamente en el sector de la construcción que registró una caída de 2.6 puntos porcentuales en marzo 2020 respecto al mismo mes del año anterior con cifras desestacionalizadas

1. Crédito individual de la vivienda

Durante el mes de marzo 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 79.4 mil millones de pesos (mmp), lo que representa un aumento de 31% respecto al mismo periodo de 2019. Asimismo, el número total de créditos individuales aumento 11.6% , pasando de 111,151 en 2019 a 124,060 en 2020 durante el mismo periodo.

La Banca Comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario dado que invirtió 39.4 mmp durante el mes de marzo 2020, lo que indica que aumento su aportación 35.3% respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, INFONAVIT registró una inversión de 24.6 mmp con una reducción de 1.7%. En contraste, FOVISSSTE aumentó su monto de inversión en 52.7% respecto al año anterior, al registrar 9.4 mmp en marzo 2020 (ver Cuadro 1).

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

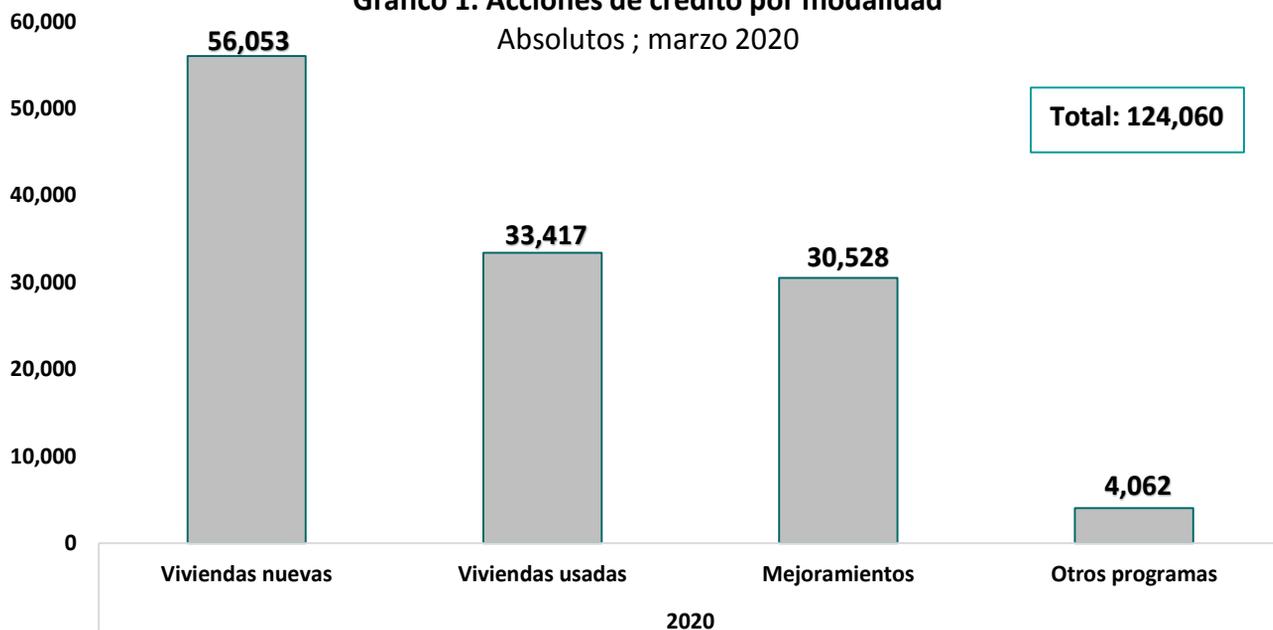
Organismo	Marzo 2019		Marzo 2020		Var %	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
ONAVIS						
INFONAVIT	55,652	\$24,244.64	53,557	\$24,656.08	-3.8%	1.7%
FOVISSSTE	8,859	\$6,184.25	12,831	\$9,444.06	44.8%	52.7%
Entidades Financieras						
BANCA (CNBV)	31,693	\$29,157.80	30,942	\$39,443.52	-2.4%	35.3%
BANJERCITO	87	\$105.00	84	\$115.94	-3.4%	10.4%
SHF (FONDEO)	13,568	\$386.00	26,152	\$5,532.09	92.7%	1333.2%
Otros organismos						
CFE	507	\$461.93	316	\$291.30	-37.7%	-36.9%
HABITAT MEXICO	381	\$11.66	178	\$16.28	-53.3%	39.6%
ISSFAM	188	\$106.76	s.d	s.d	s.d	s.d
PEMEX	216	\$27.33	s.d	s.d	s.d	s.d
Total	111,151	60,685.37	124,060	79,499.27	11.6%	31.0%

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

Crédito individual de la vivienda

Del total de créditos individuales para el mes de marzo 2020, para vivienda nueva se ejercieron 56,053 créditos (45.1%), para vivienda usada 33,417 créditos (26.9%), para mejoramiento de vivienda 30,528 créditos (24.6%) y para otros programas se destinó 4,062 créditos que representa solo 3.2% del total. (gráfico 1).

Gráfico 1. Acciones de crédito por modalidad
Absolutos ; marzo 2020



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 marzo 2020

Organismo	Acciones marzo 2020
ONAVIS	
INFONAVIT	53,557
FOVISSSTE	12,831
Entidades Financieras	
BANCA (CNBV)	30,942
BANJERCITO	84
SHF (FONDEO)	26,152
Otros organismos	
CFE	316
HABITAT MEXICO	178
Total	124,060

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV



Crédito individual de la vivienda

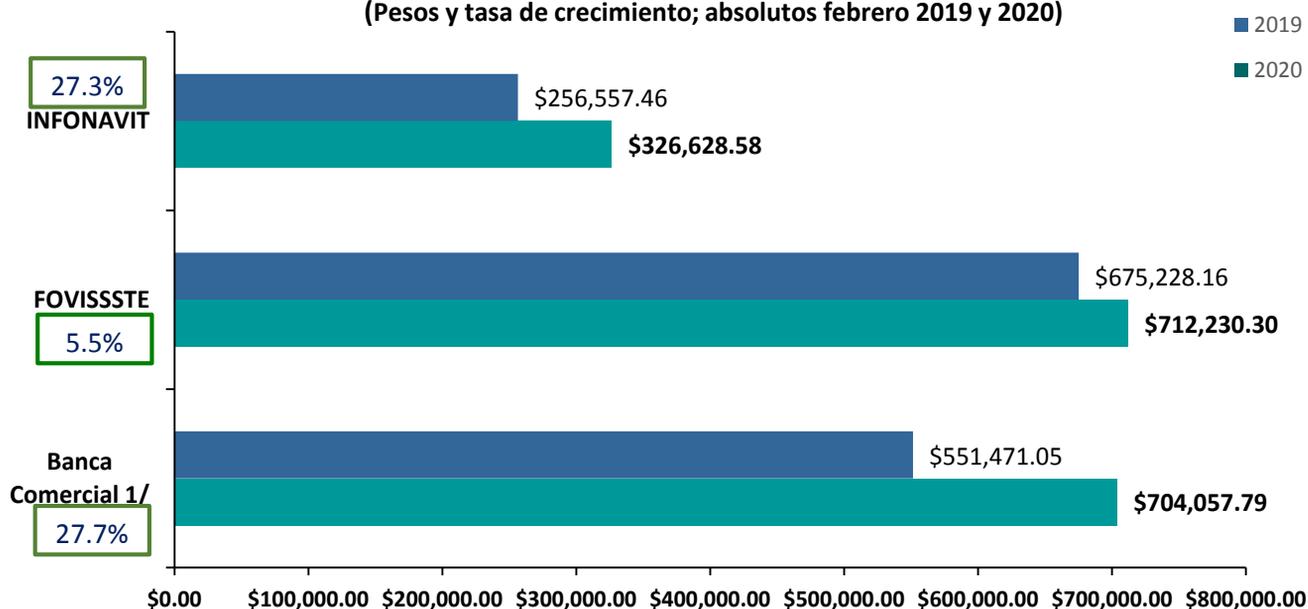
Respecto al monto destinado a crédito individual en el mes de marzo 2020, para vivienda nueva se ejerció 46 mmp (57.9%), para Vivienda usada 21 mmp (26.5%), para mejoramiento de Vivienda 2 mp (2.5%) y para otros programas se destinó 10.3 mmp que representó 13% del Monto total. (ver Cuadro 3)

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

Modalidad	Total
Viviendas nuevas	\$46,058.18
Viviendas usadas	\$21,093.73
Mejoramientos	\$2,014.39
Otros programas	\$10,332.97
Total	€79,499.27

En marzo 2020, el monto promedio de los préstamos hipotecarios otorgados por la Banca privada fue 704 mil pesos, 27.7%, más respecto al mismo periodo de 2019. Asimismo, los montos promedios de los créditos otorgados por el INFONAVIT aumentaron 27.3% para ubicarse en 326.6 mil pesos, por otro lado, los montos promedios de los créditos otorgados por FOVISSSTE aumentaron 5.5% para ubicarse en 712 mil pesos respecto al mismo periodo del año anterior (Gráfico 2).

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



1/ Se incluye Cofinanciamientos y Crédito individual

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

2. Solución Habitacional

Las estimaciones de rezago habitacional durante 2018 arrojaron que, del total de 34 millones 155 mil viviendas del país, 9 millones 409 mil viviendas se encuentran con rezago habitacional, lo que es equivalente a 27.5% de las viviendas del país. De ellas, 1,647 mil viviendas requieren una solución por autoproducción, 6,850 mil algún mejoramiento y 911 mil alguna ampliación. (Ver cuadro 4).

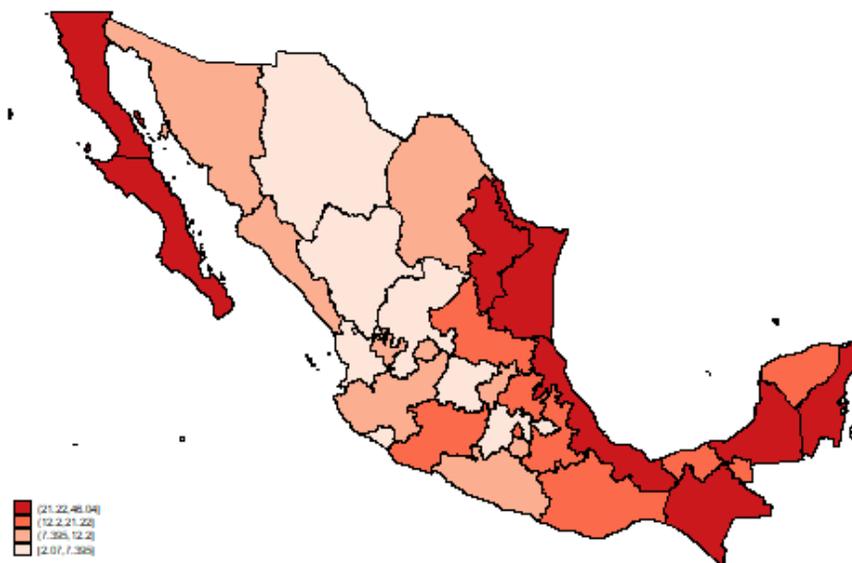
Cuadro 4. Rezago Habitacional por solución habitacional

Solución habitacional	Número de viviendas
Autoproducción	1,647,714
Mejoramiento	6,850,560
Ampliación o reemplazo	911,571
Total	9,409,845

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

En el mapa 1, se presenta el rezago habitacional por entidad federativa, en el cual Veracruz (18.3), Baja California (15.7%) y Chiapas (12.4) son los estados con mayor número de viviendas por atender mediante Autoproducción.

Mapa 1. Rezago habitacional por Entidad (Autoproducción, 2018)

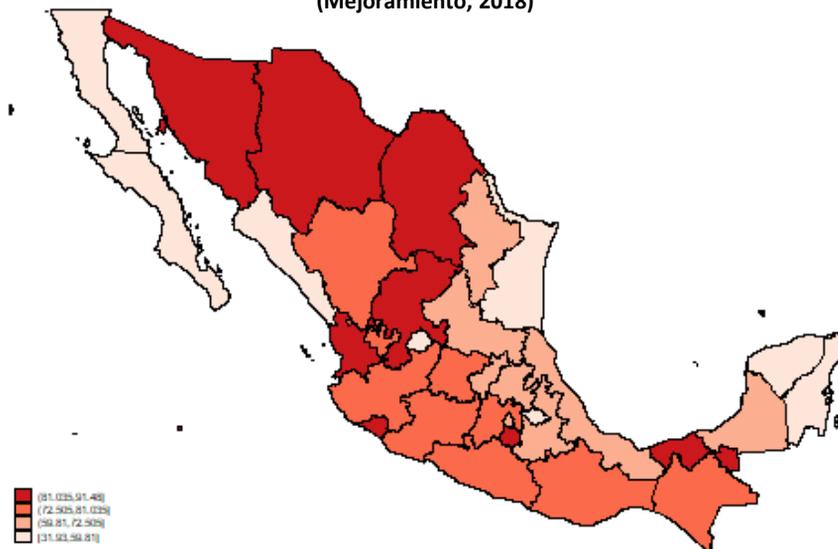


Comisión Nacional de Vivienda, con datos de ENIGH 2018.

2. Solución Habitacional

En el mapa 2, se presenta el rezago habitacional por entidad federativa, en el cual Veracruz, Chiapas y México son los estados con mayor número de viviendas que necesitan una intervención mejoramiento, representando 31.5% del total.

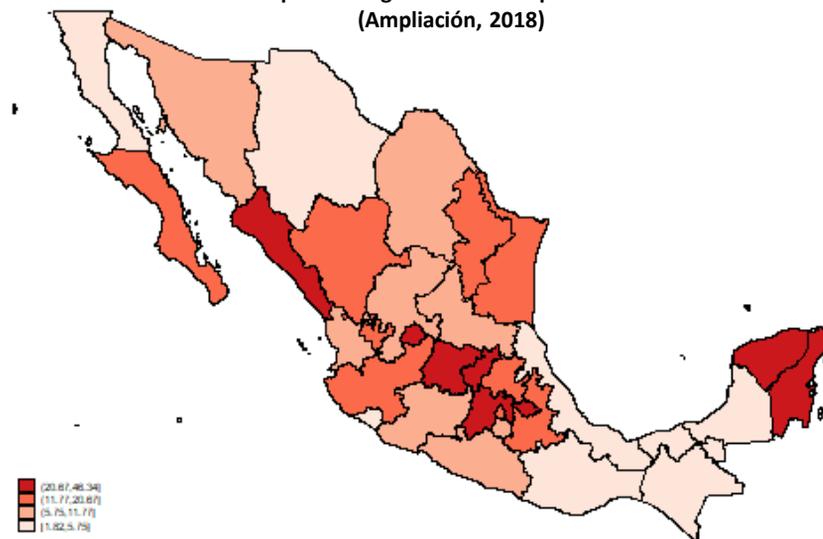
Mapa 2. Rezago habitacional por Entidad (Mejoramiento, 2018)



Comisión Nacional de Vivienda, con datos de ENIGH 2018.

En el mapa 3, se presentan los estados que cuentan con viviendas a intervenir por Ampliación, siendo México con 18.1%, Guanajuato con 7.2% y Puebla con 7% los de mayor número a nivel nacional.

Mapa 3. Rezago habitacional por Entidad (Ampliación, 2018)



Comisión Nacional de Vivienda, con datos de ENIGH 2018.

3. Oferta de vivienda

Cuadro 5. Inventario de viviendas por estado
(Absolutos; marzo 2019 y 2020)

Estado	marzo 2019	marzo 2020	Var%
Aguascalientes	8,893	6,990	-21.40%
Baja California	7,958	4,507	-43.37%
Baja California Sur	3,132	2,121	-32.28%
Campeche	727	599	-17.61%
Chiapas	3,386	1,929	-43.03%
Chihuahua	9,436	5,774	-38.81%
Ciudad de México	8,463	5,515	-34.83%
Coahuila	11,981	7,844	-34.53%
Colima	4,392	2,638	-39.94%
Durango	4,160	2,908	-30.10%
Guanajuato	21,004	13,877	-33.93%
Guerrero	3,780	2,055	-45.63%
Hidalgo	14,618	10,959	-25.03%
Jalisco	24,595	17,294	-29.68%
Michoacán	7,519	4,591	-38.94%
Morelos	4,986	3,121	-37.40%
México	21,468	12,542	-41.58%
Nayarit	3,259	1,765	-45.84%
Nuevo León	36,429	29,005	-20.38%
Oaxaca	1,544	864	-44.04%
Puebla	11,802	8,669	-26.55%
Querétaro	14,468	10,274	-28.99%
Quintana Roo	23,163	12,863	-44.47%
San Luis Potosí	7,079	4,585	-35.23%
Sinaloa	11,218	6,417	-42.80%
Sonora	9,223	5,681	-38.40%
Tabasco	1,245	1007	-19.12%
Tamaulipas	9,592	8,105	-15.50%
Tlaxcala	1,391	1,193	-14.23%
Veracruz	11,072	5,471	-50.59%
Yucatán	11,597	8,627	-25.61%
Zacatecas	2,493	1,648	-33.89%
Total	316,073	211,438	-33.10%

El Cuadro 5 muestra una comparación del inventario de vivienda por Entidad en marzo 2019 y marzo 2020. El inventario en marzo 2020, reportó un total de 211,438 viviendas, 33.10% menos que el mismo mes en 2019. La entidad con mayor caída de viviendas inventariadas fue Veracruz, con 50.59% menos, respecto a marzo 2019.

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

Oferta de vivienda

El registro de vivienda aumentó 1.92% en el primer trimestre 2020, respecto al mismo periodo del año anterior. Por segmento de vivienda, en los tres primeros meses de 2020, la media residencial registró una disminución de 57.7%. Por otro lado, la vivienda popular hasta 158 VSM también presentó un aumento de 18.3%, asimismo, la vivienda popular hasta 200 VSM incrementó mínimamente .01% y de igual forma, la vivienda tradicional aumentó 17.43%, respecto al mismo periodo de 2019 (Cuadro 6).

Cabe destacar que el segmento Popular hasta 158 VSM, en ambos años representa la mayor parte del total de registros con 46% para marzo 2019 y 54% para enero 2020. (Gráfico 3).

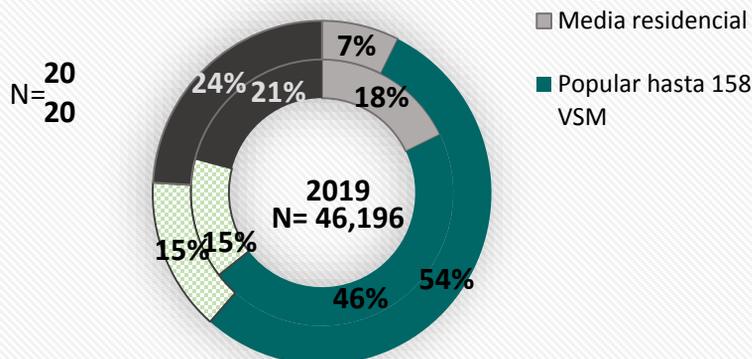
Cuadro 6. Comparativo anual de registro de vivienda

(Acumulados; enero-febrero 2019 y 2020)

Segmento de vivienda	2019	2020	Var %
Media residencial	5,819	2,236	-61.57%
Popular hasta 158 VSM	13,069	16,559	26.70%
Popular hasta 200 VSM	4,141	4,695	13.38%
Tradicional	6,494	8,324	28.18%
Total	29,523	31,814	7.76%

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

Gráfico 3. Comparativo anual de registro de



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con

Oferta de vivienda

El inventario de vivienda en marzo 2020 disminuyó 33.10% respecto al mismo mes de 2019. Las viviendas sin reporte en avance de obras disminuyeron un 73.18%, representando la menor tasa registrada a lo largo de 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; marzo 2019 y 2020)

Avance de la obra	marzo 2019	marzo 2020	var%
Avance 0	39,362	25,326	-35.66%
Avance 1-19	26,522	18,784	-29.18%
Avance 20-39	16,419	12,176	-25.84%
Avance 40-59	20,269	15,215	-24.93%
Avance 60-79	27,680	23,297	-15.83%
Avance 80-99	32,255	24,532	-23.94%
HBT + 5m	74,197	39,328	-47.00%
HBT - 5m	17,280	29,487	70.64%
Sin HBT	8,865	9,016	1.70%
Sin reporte	53,224	14,277	-73.18%
Total	316,073	211,438	-33.10%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Del total de inventario de las 211.4 mil viviendas registradas durante marzo 2020, 11% se encontraban dentro del perímetro de contención urbana U1, 24% dentro del perímetro de contención urbana U2, y 53% en el perímetro U3. Lo que señala cambios en proporción con los datos del mes de marzo 2019 que registraron 12% dentro de U1, 31% para U2 y 45% para U3 (ver Cuadro 8).

Oferta de vivienda

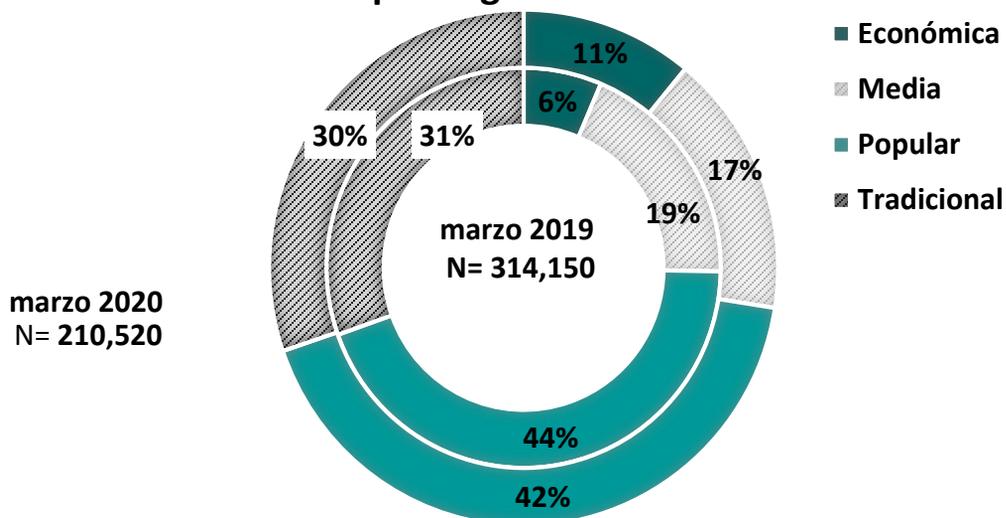
Cuadro 8. Inventario de vivienda por perímetro de contención urbana
(absolutos; marzo 2019 y 2020)

Avance de la obra	marzo 2019	marzo 2020	var%	mar 2019 (%)	mar 2020(%)
U1	39,497	22,332	-43.46%	12%	11%
U2	98,063	49,799	-49.22%	31%	24%
U3	143,665	111,314	-22.52%	45%	53%
FC	34,848	27,993	-19.67%	11%	13%
Total	316,073	211,438	-33.10%	100%	100%

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de SNIIV.

Del total de inventario de las 210,520 mil viviendas inventariadas durante el mes de marzo 2020, 11% se encontraban en el segmento de vivienda económica, 17% dentro del valor de vivienda Media, 42% 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 marzo 2019 que registraron un 19% 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

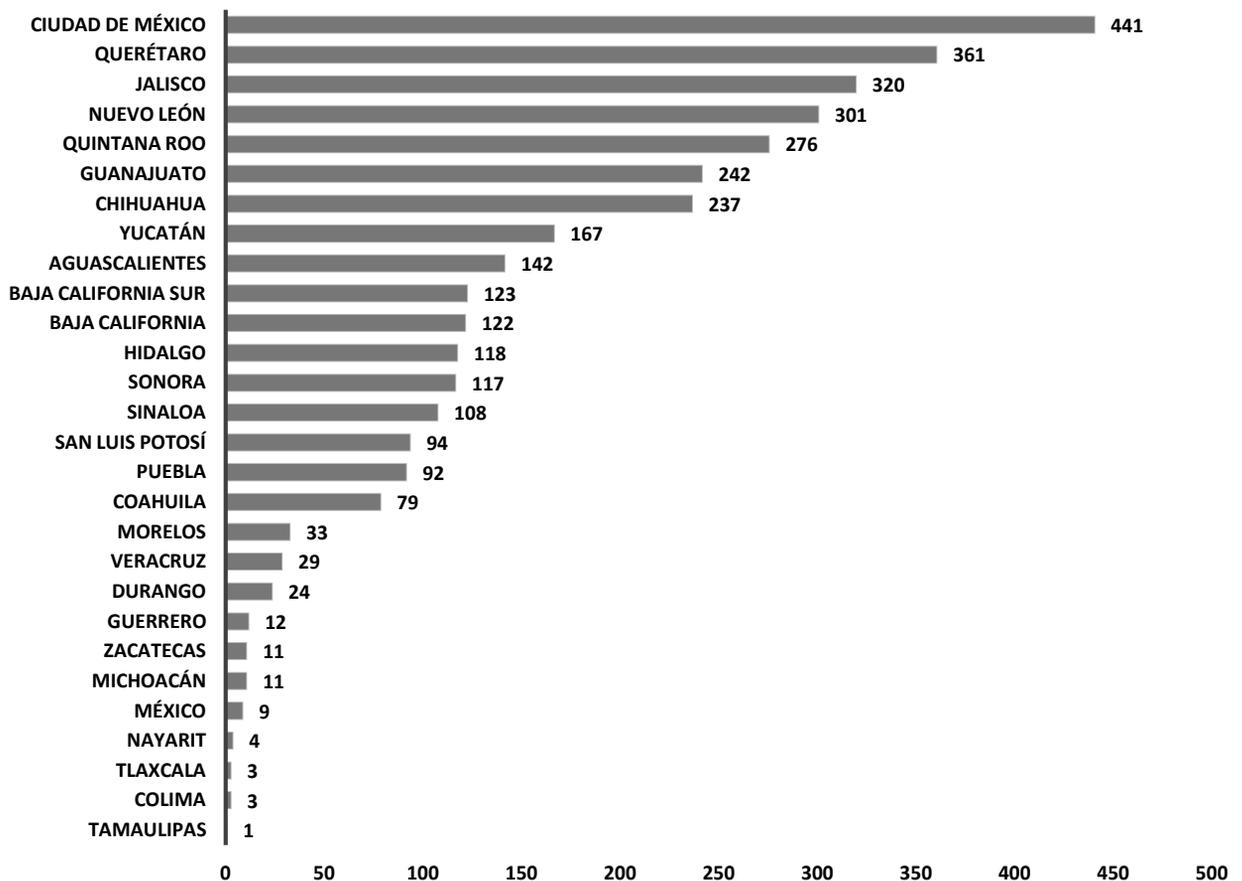
Imagen 1. Registro de vivienda Media Residencial por Entidad (marzo 2020)



El registro de vivienda Media Residencial por entidad federativa muestra claras diferencias en el territorio nacional (ver Imagen 1), donde Ciudad de México (441), Querétaro (361) y Jalisco (320) son las entidades con mayores registros mientras que Tlaxcala, Tamaulipas, Colima son las

e:
v
G

Gráfico 6. Registro de Vivienda Media Residencial por Entidad



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

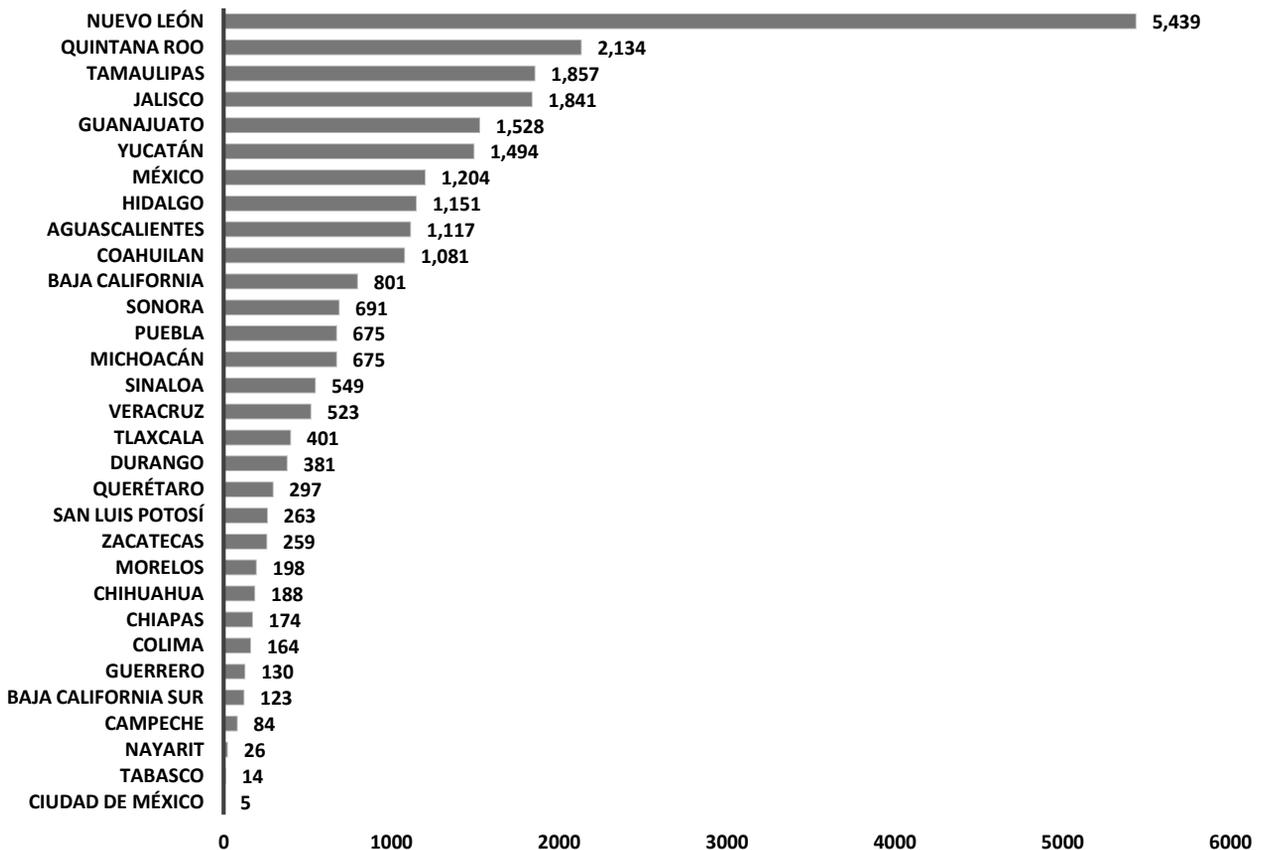
Oferta de vivienda

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 5,439 viviendas registradas, en un segundo lugar se posiciona Quintana Roo con 2,134 y en tercer lugar Tamaulipas con 1,857 viviendas (ver Gráfico 6). Por otra parte los estados que contabilizaron menos viviendas en este segmento son Morelos, Chihuahua, Chiapas.

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



Gráfico 6. Registro de Vivienda Popular hasta 158 por Entidad



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

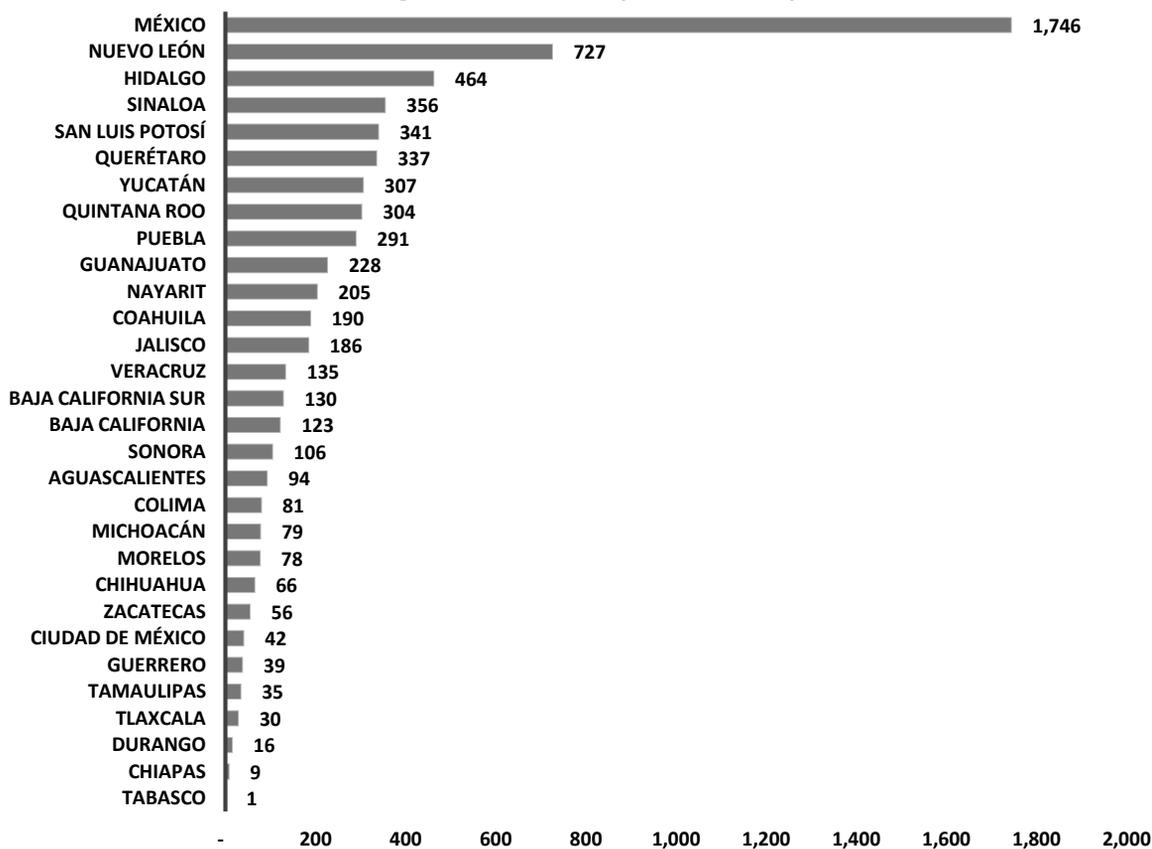
Oferta de vivienda

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



Dentro del segmento de Vivienda Popular hasta 200 VSM, el estado de México se posicionó en primer lugar con 1,746 viviendas registradas, seguido de Nuevo León con 727 e Hidalgo con 464. 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.

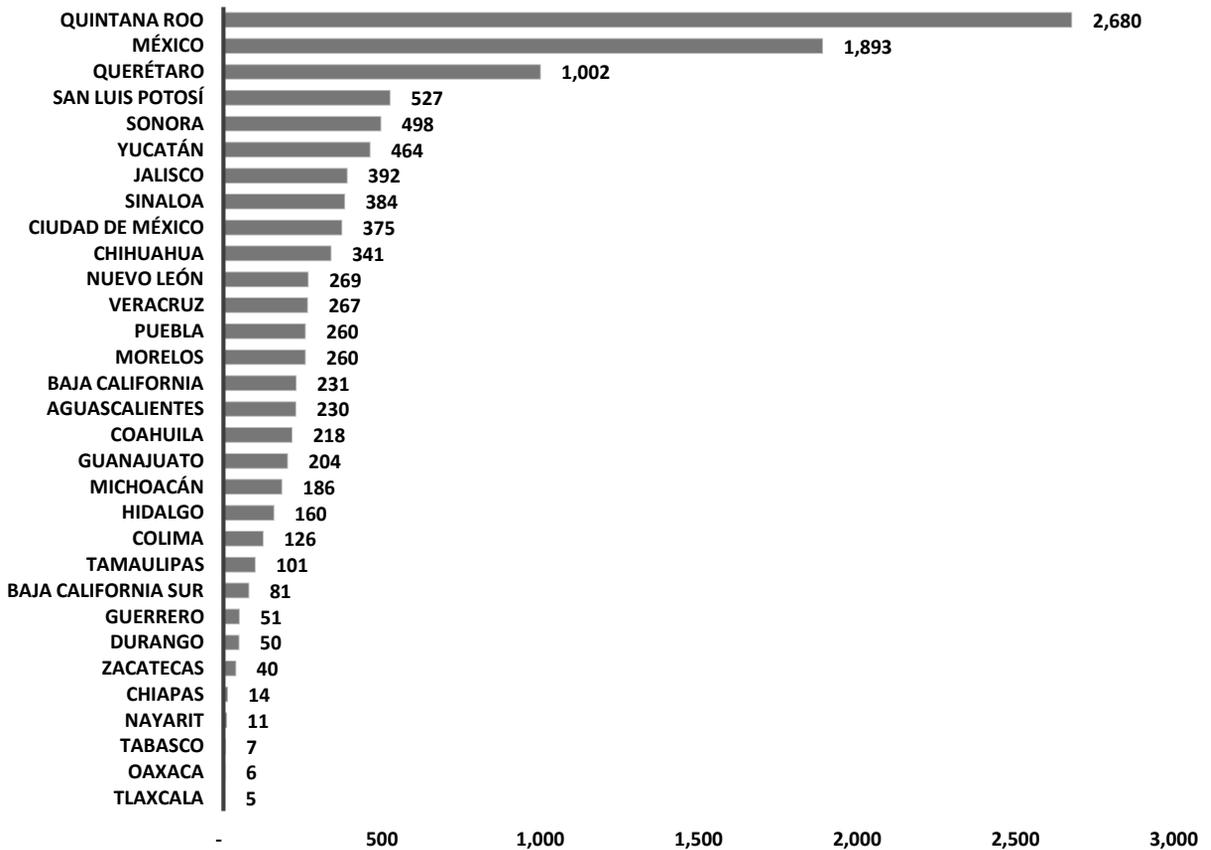
Oferta de vivienda

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



Finalmente, las viviendas del segmento Tradicional se concentraron en Quintana Roo con 2,680 unidades, México con 1,893 y Querétaro con 1,002 unidades. Por el contrario, las entidades con menor cantidad de registros en este segmento fueron Chiapas, Nayarit, Tabasco

Gráfico 8. Registro de Vivienda Tradicional por Entidad

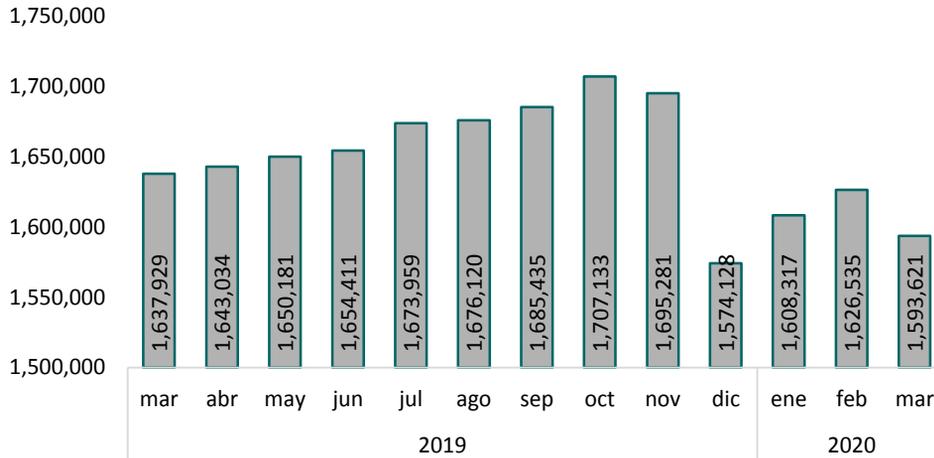


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de SNIIV

4. Contexto macroeconómico

En el mes de marzo 2020, con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el número de empleos formales en la construcción contabilizó 1,593.6 mil personas, cifra menor en 44,308 personas empleadas respecto al mismo mes de 2019.

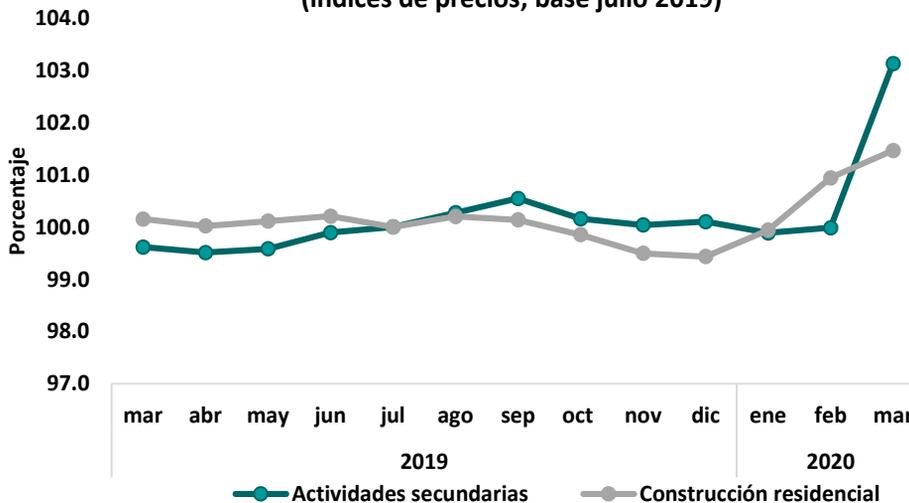
Gráfico 9. Número de empleos en la construcción (Absolutos; registros ante el IMSS)



Comisión Nacional de Vivienda. con datos de SNIIV 2019.

En marzo 2020, el comportamiento del índice de construcción residencial fue de 101.46 puntos porcentuales, mientras que en marzo 2019 fue de 100.14, por tanto no se observa un cambio relevante entre ambos meses, sin embargo se puede observar que desde agosto 2019 este índice comienza un descenso y una recuperación en diciembre 2019. Por otro lado, el cambio en el índice de actividades secundarias, fue un incremento de 3.5 puntos en relación a marzo 2019 (ver Gráfico 10).

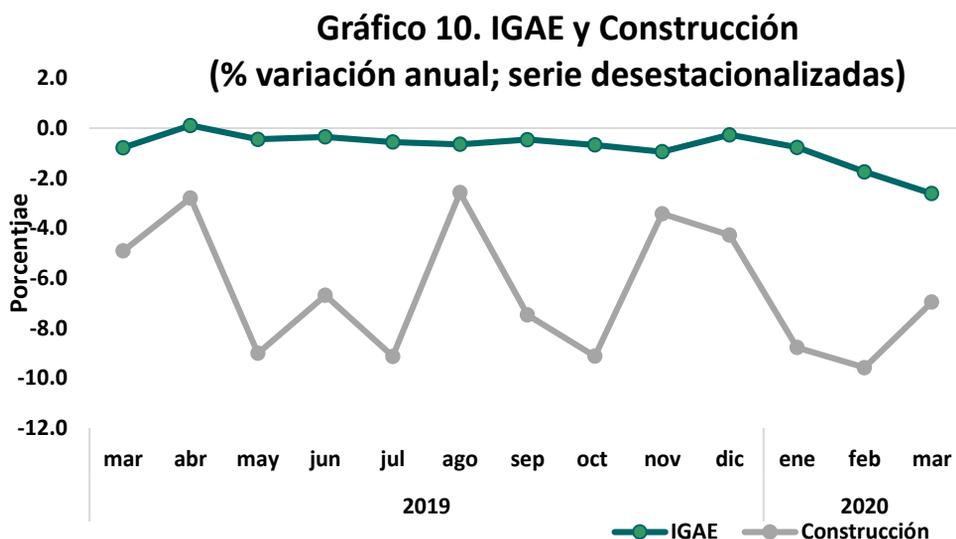
Gráfico 10. Índice Nacional de Precios al Productor (índices de precios; base julio 2019)



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

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 2.6 puntos porcentuales en marzo 2020 respecto al mismo mes del año anterior con cifras desestacionalizadas. Asimismo, el IGAE de la construcción, en el mismo año redujo 2 pp (Gráfico 10).

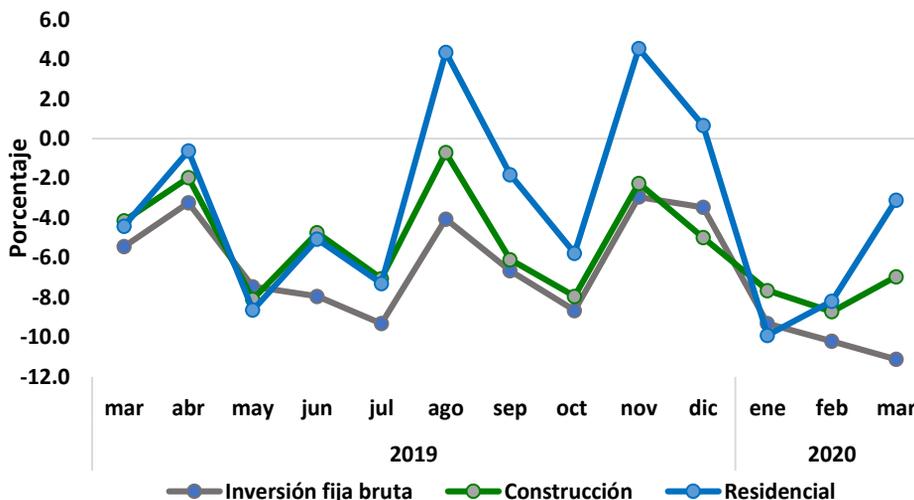


Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, con datos de INEGI,

Por su parte, la inversión fija bruta tanto general como la inversión de la construcción y la residencial disminuyeron en marzo 2020 respecto a marzo 2019. El comportamiento de la inversión bruta fija va acorde con el comportamiento del IGAE en su componente de construcción. La inversión en el sector de la construcción disminuyó 2 puntos porcentuales y la inversión residencial 1.3 puntos a lo largo del año de análisis (ver Gráfico 11).

Contexto macroeconómico

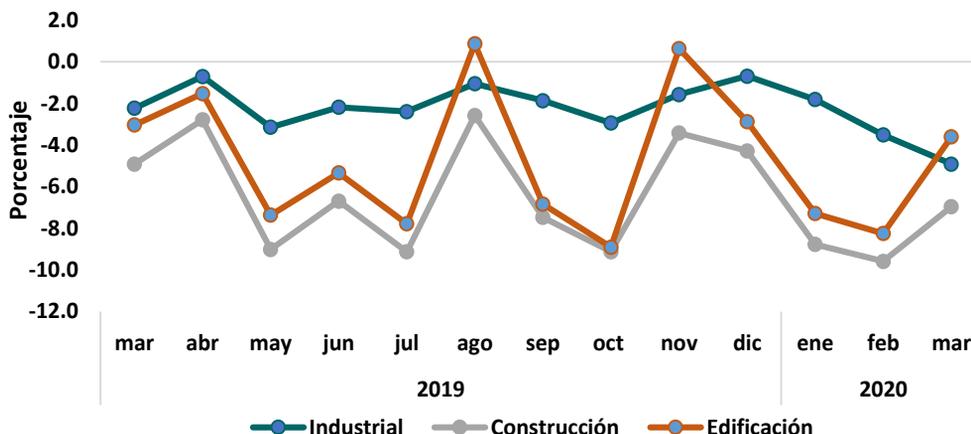
Gráfico 11. Inversión fija bruta
(% de variación anual; serie desestacionalizada)



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI,

El índice de actividad industrial registro una caída continua a lo largo de tres meses. Asimismo, el comportamiento de la actividad industrial en construcción y la edificación presentaron un incremento en el me de marzo. En la gráfica puede observarse un cese de la actividad en los sectores económicos de construcción y edificación (ver Gráfico 12).

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



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de INEGI