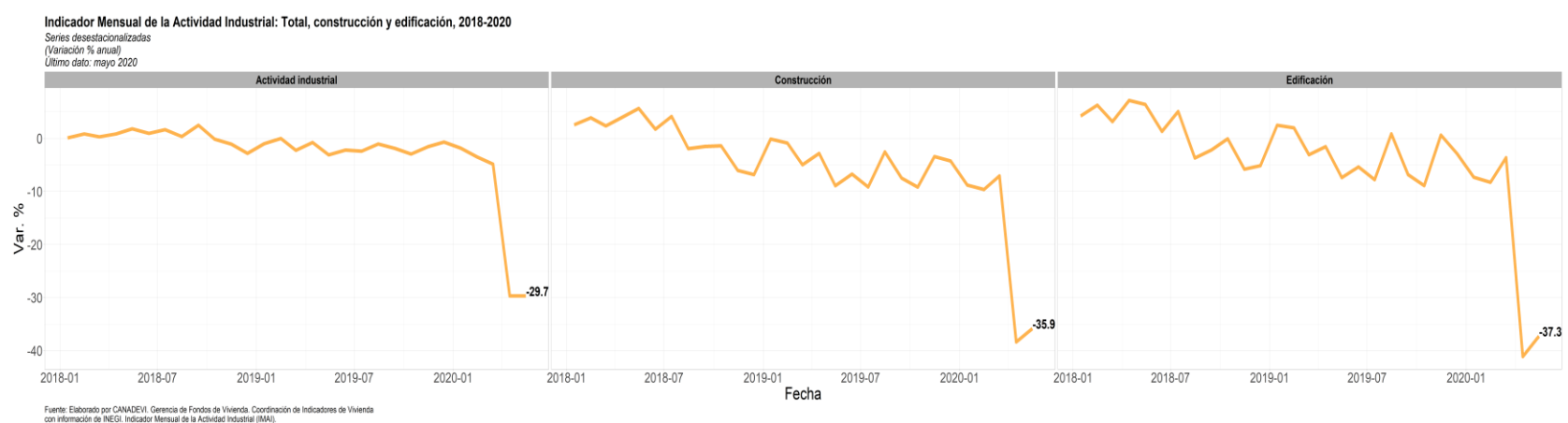


Situación económica

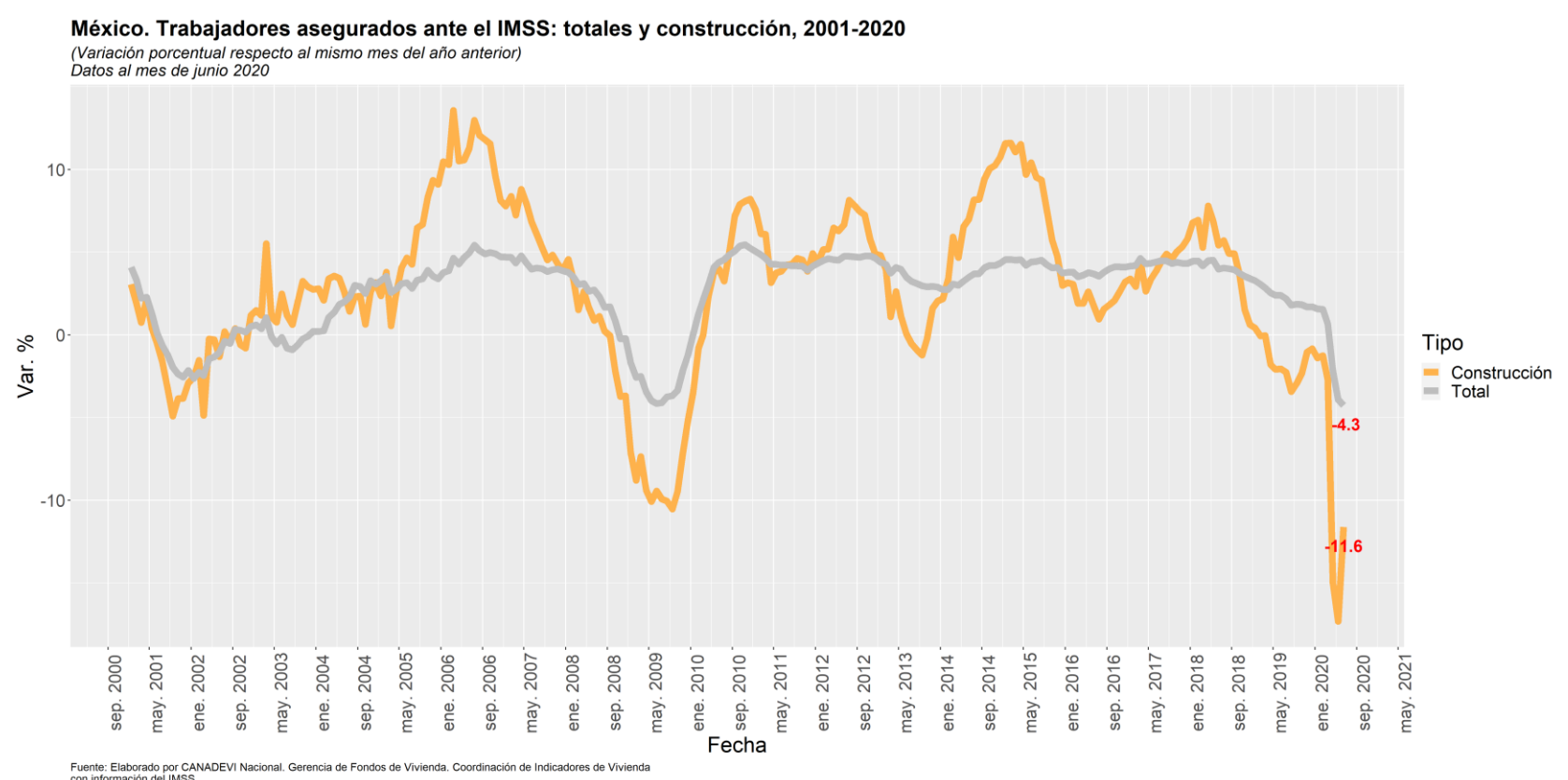
Los indicadores macroeconómicos siguen su trayectoria a la baja derivado del confinamiento por la pandemia de COVID-19. En el caso de la industria de la construcción, es importante señalar que, si bien la crisis sanitaria afectó considerablemente a ésta, sus indicadores ya venían a la baja desde mediados de 2018 lo que solo acrecentó la profundidad de la caída en el sector. Situación que es preocupante ya que esto no se había observado desde 2001 y 2009 después de las crisis internacionales y que, en ambos casos, la recuperación no fue inmediata.

El Indicador Mensual de la Actividad Industrial (IMAI) que publica el INEGI y que nos permite observar la trayectoria del sector secundario en el corto plazo señala que, en mayo, el sector en su conjunto tuvo una caída anual en mayo de 29.7%. La construcción, por su parte, tuvo una caída de 35.9 % mientras que el subsector edificación, el cual agrupa tanto a aquellas obras residenciales y no residenciales, tuvo una variación anual de -37.3%. Esta contracción obedece principalmente a la pérdida de empleo, así como a la caída en la inversión de nuevos proyectos la cual ya venía presentándose desde antes del cierre de actividades por la contingencia sanitaria debido a un panorama incierto de la economía.



Algo a destacar son las gestiones que se realizaron desde el sector privado, encabezadas por CANADEVI, para que el Gobierno Federal declarara a la industria de la construcción como esencial y así, poder volver a operar. Esto se concretó con la publicación de un Acuerdo publicado el 18 de mayo del presente año en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el cual establece que, tanto la construcción como la minería y la fabricación de equipo de transporte pasaban a ser consideradas como esenciales y podían empezar a operar a partir del 1° de junio¹.

Este antecedente parece concordar con la trayectoria del registro de trabajadores asegurados al IMSS a junio de 2020. Si bien éste tuvo una caída anual de -11.6%, esta variación fue menor a la observada un mes antes; es decir, previo a la declaratoria de actividad esencial. A pesar de lo anterior, las proyecciones para cierre de año aún son cautelosas y habrá que esperar la evolución de la pandemia y por consiguiente, las acciones que la autoridad sanitaria y las estatales tomen al respecto.



¹ https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5593411&fecha=15/05/2020

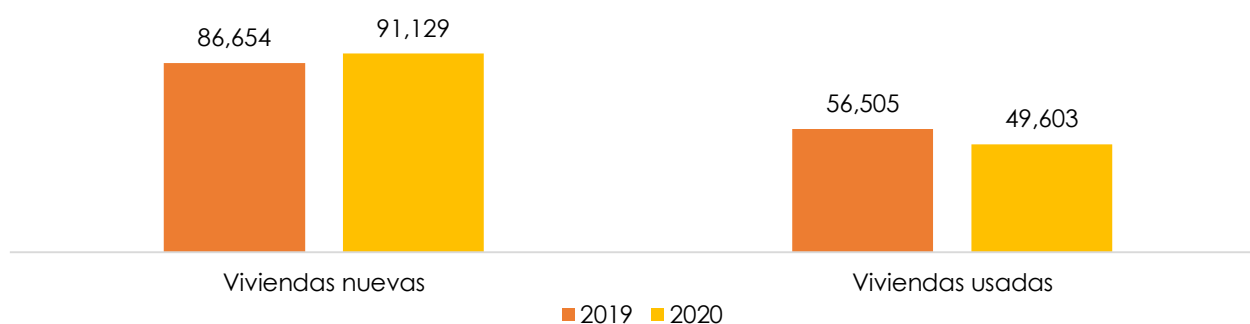
Demanda

Aun cuando la situación macroeconómica es compleja y se han estimado caídas de la economía de alrededor del 10% para cierre de año, los créditos individuales para adquisición de vivienda nueva al corte del presente reporte, parecen que no han padecido tanta afectación.

De acuerdo con los números publicados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) a través del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), el número de créditos individuales de enero-mayo 2020 creció 5.2% respecto al mismo periodo del año anterior. Esto contrasta con lo que ocurre con los créditos para adquisición de vivienda usada, los cuales en el período enero-mayo 2020 han caído -12.2% en relación con enero-mayo 2019.

Créditos individuales para adquisición de vivienda nueva y usada

enero-mayo
2019-2020



Fuente: Elaborado por CANADEVI Nacional. Gerencia de Fondos de Vivienda. Coordinación de Indicadores de Vivienda con información de CONAVI. SNIIV.

En cuanto al monto financiado para adquisición de vivienda nueva, éste fue 3.3% mayor en términos reales que el de enero-mayo 2019. Sin embargo, el cheque promedio tuvo una disminución de -1.8% en términos reales en el mismo período de análisis.

Financiamiento para vivienda nueva, 2019-2020

(millones de pesos a precios de 2020 y var. % anual)

Ene-May 2019		Ene-May 2020		Cheque promedio de crédito (miles de pesos)		Var. %		Var. % cheque promedio
Acciones	Monto financiado (millones de pesos a precios de 2020)	Acciones	Monto financiado (millones de pesos a precios de 2020)	Ene-May 2019	Ene-May 2020	Acciones	Monto financiado	
86,654	69,227.4	91,129	71,515.1	798.9	784.8	5.2	3.3	-1.8

Fuente: Elaborado por CANADEVI. Gerencia de Fondos de Vivienda. Coordinación de Indicadores de Vivienda con información de CONAVI. SNIIV.

En cuanto a los financiamientos por principales organismos, la Banca Comercial sigue siendo la que mejor desempeño ha tenido ya que, en comparación con enero-mayo 2019, el número de créditos individuales tuvo un incremento de 10.7% mientras que el monto financiado creció 8.0% en términos reales. El INFONAVIT y el FOVISSSTE han tenido igualmente crecimiento en sus acciones, aunque más modestas: 0.3% y 0.8%, respectivamente.

Financiamiento para vivienda nueva por principales organismos, 2019-2020 (millones de pesos a precios de 2020 y var. % anual)

Organismo	Ene-May 2019		Ene-May 2020		Cheque promedio de crédito (miles de pesos)		Var. %		Var. % cheque promedio
	Acciones	Monto financiado (millones de pesos a precios de 2020)	Acciones	Monto financiado (millones de pesos a precios de 2020)	Ene-May 2019	Ene-May 2020	Acciones	Monto financiado	
INFONAVIT	52,691	24,457.9	52,840	23,991.4	464.2	454.0	0.3	-1.9	-2.2
FOVISSSTE	8,407	6,264.0	8,478	6,476.2	745.1	763.9	0.8	3.4	2.5
Banca	20,876	37,796.9	23,108	40,825.3	1,810.5	1,766.7	10.7	8.0	-2.4

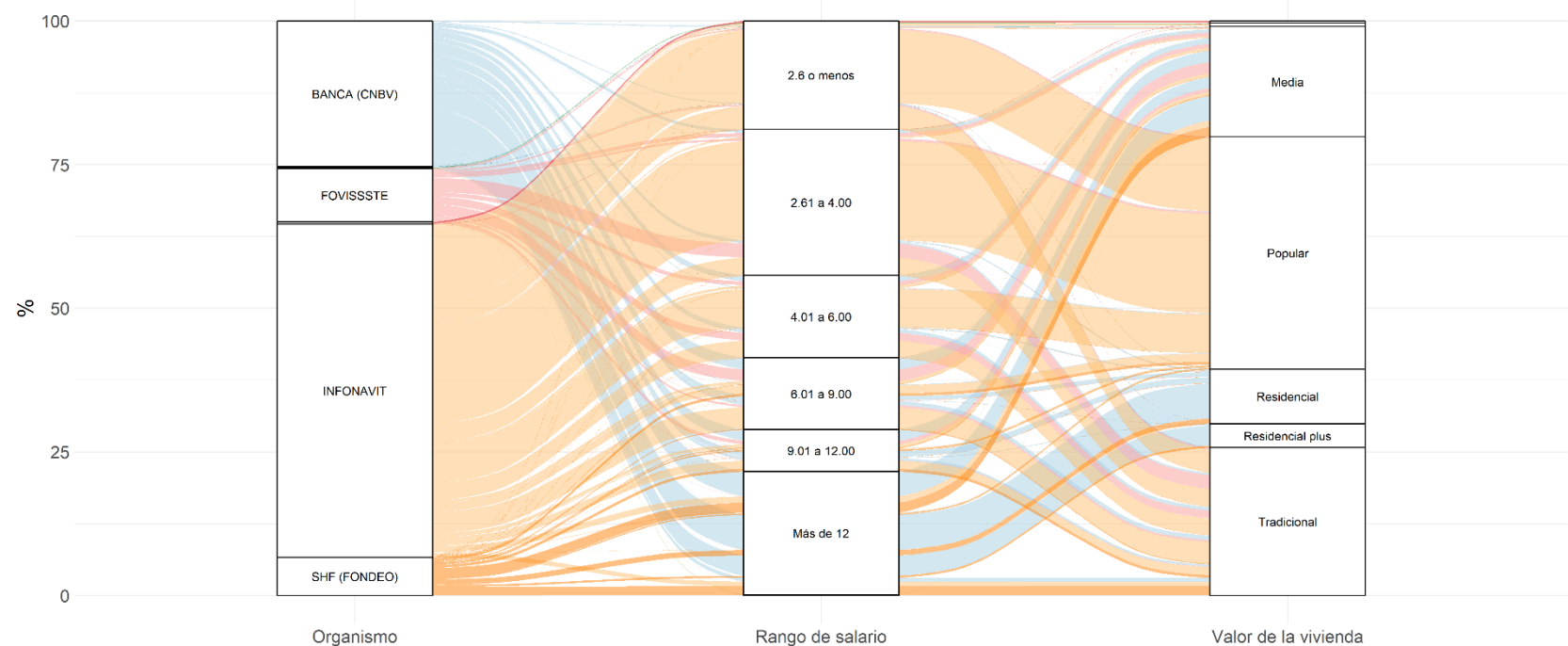
Fuente: Elaborado por CANADEVI. Gerencia de Fondos de Vivienda. Coordinación de Indicadores de Vivienda con información de CONAVI, SNIIV.

Algo que explica el buen desempeño de la Banca Comercial es la población objetivo que ésta tiene. De acuerdo con la distribución de créditos individuales, el 21.4% de las acciones son dirigidas a población de 12 o más UMAS. De este porcentaje, 14.7 puntos porcentuales corresponden a la Banca Comercial. Financiar a este grupo poblacional es de bajo riesgo y puede contar con solvencia suficiente para seguir cumpliendo con sus obligaciones aun en situación de desempleo.

Mientras tanto, el INFONAVIT sigue representando el 58% del total de créditos individuales y se ha enfocado a ingresos bajos. De este 58%, casi 50 puntos porcentuales se han dirigido a personas con ingresos menores o iguales a 6 UMAS. Por otra parte, el FOVISSSTE representa el 9.3% del total de créditos individuales y dado el nivel de percepciones de la mayoría de los servidores públicos, se enfoca a ingresos medios.

Distribución de créditos individuales para vivienda nueva por organismo, rango de salario y valor de la vivienda

(%)
enero-mayo 2020

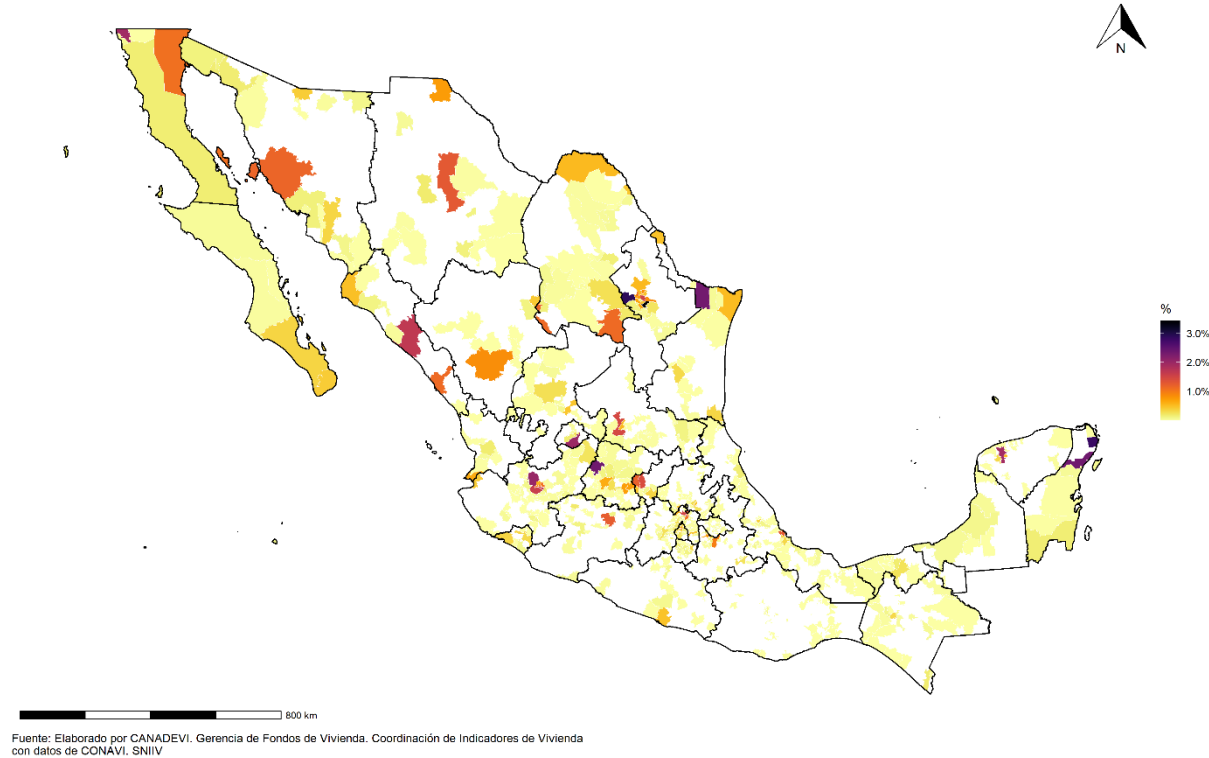


Fuente: Elaborado por CANADEVI. Gerencia de Fondos de Vivienda. Coordinación de Indicadores de Vivienda con información de CONAVI, SNIIV.

En cuanto a su distribución por entidad federativa, los 91,129 créditos individuales para adquisición de vivienda nueva se colocaron principalmente en Nuevo León (14.4%), Jalisco (9.5%), México (6.9%), Guanajuato (5.5%), Quintana Roo (5.5%) y Ciudad de México (4.9%).

Los cinco municipios con mayor participación fueron Juárez, Nuevo León (3.5%), García, Nuevo León (2.9%), Benito Juárez, Quintana Roo (2.8%), Solidaridad, Quintana Roo (2.4%) y León, Guanajuato (2.4%).

Financiamientos para adquisición de vivienda nueva por municipio enero-mayo 2020 (%)



Oferta

A pesar de que, en términos de financiamiento, la dinámica macroeconómica no es tan visible, en términos de oferta de vivienda los datos muestran una clara contracción. En el período enero-junio, el registro presentó una variación anual de -9.4%, la verificación de -20.5% y la producción de -12.9%. Lo anterior tiene sentido ya que, hasta antes de ser declarada como actividad esencial, las inversiones en construcción vivían un clima de incertidumbre que hizo que algunos proyectos se detuvieran o ni siquiera se detonaran.

Oferta de vivienda por etapa enero-junio

Etapa	2019	2020	Var. % anual
Producción	83,610	72,819	-12.9
Registro	88,462	80,125	-9.4
Verificación	86,316	68,593	-20.5

Fuente: Elaborado por CANADEVI. Gerencia de Fondos de Vivienda. Coordinación de Indicadores de Vivienda con información de RUV.

Las 72,819 viviendas producidas en enero-junio se distribuyeron principalmente en Nuevo León (16.1%), Jalisco (8.7%) y Guanajuato (6.6%).

Sobre la producción de vivienda económica esta tuvo incrementos considerables tanto en registro y verificación (21.5% y 38.1% respectivamente) mientras que, por el contrario, la producción tuvo una caída de 27.2% en enero-junio 2020 en comparación con el mismo período de 2019.

Oferta de vivienda por etapa de hasta 158 UMAS enero-junio

Etapa	2019	2020	Var. % anual
Producción	21,576	15,706	-27.2
Registro	15,962	19,390	21.5
Verificación	14,199	19,608	38.1

Fuente: Elaborado por CANADEVI. Gerencia de Fondos de Vivienda. Coordinación de Indicadores de Vivienda con información de RUV.