

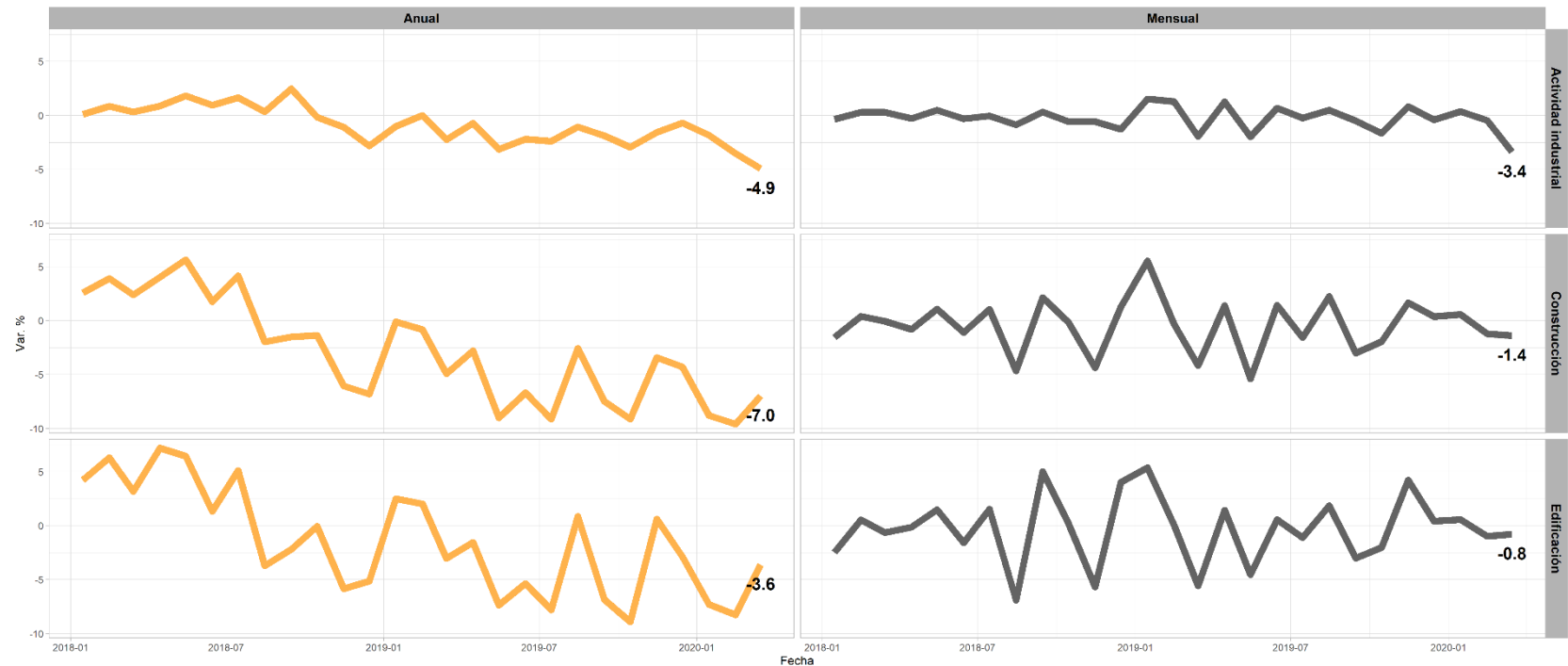
Situación económica

La situación económica en el país sigue su tendencia a la baja y si bien los principales indicadores macroeconómicos aún no reflejan el efecto del parón por la crisis sanitaria derivada de la COVID19, sí muestran una desaceleración importante.

De acuerdo con el Indicador Mensual de la Actividad Industrial (IMAI) que publica el INEGI, el sector en su conjunto tuvo una caída anual en marzo de 4.9%. La construcción, por su parte, si bien la caída fue menor que en meses anteriores, la variación anual registrada en marzo fue de 7%. En cuanto al subsector edificación, el cual agrupa tanto a aquellas obras residenciales y no residenciales, éste tuvo una caída anual de 3.6%.

Indicador Mensual de la Actividad Industrial: Total, construcción y edificación, 2018-2020

Serie desestacionalizadas
(Variaciones %)
Marzo 2020

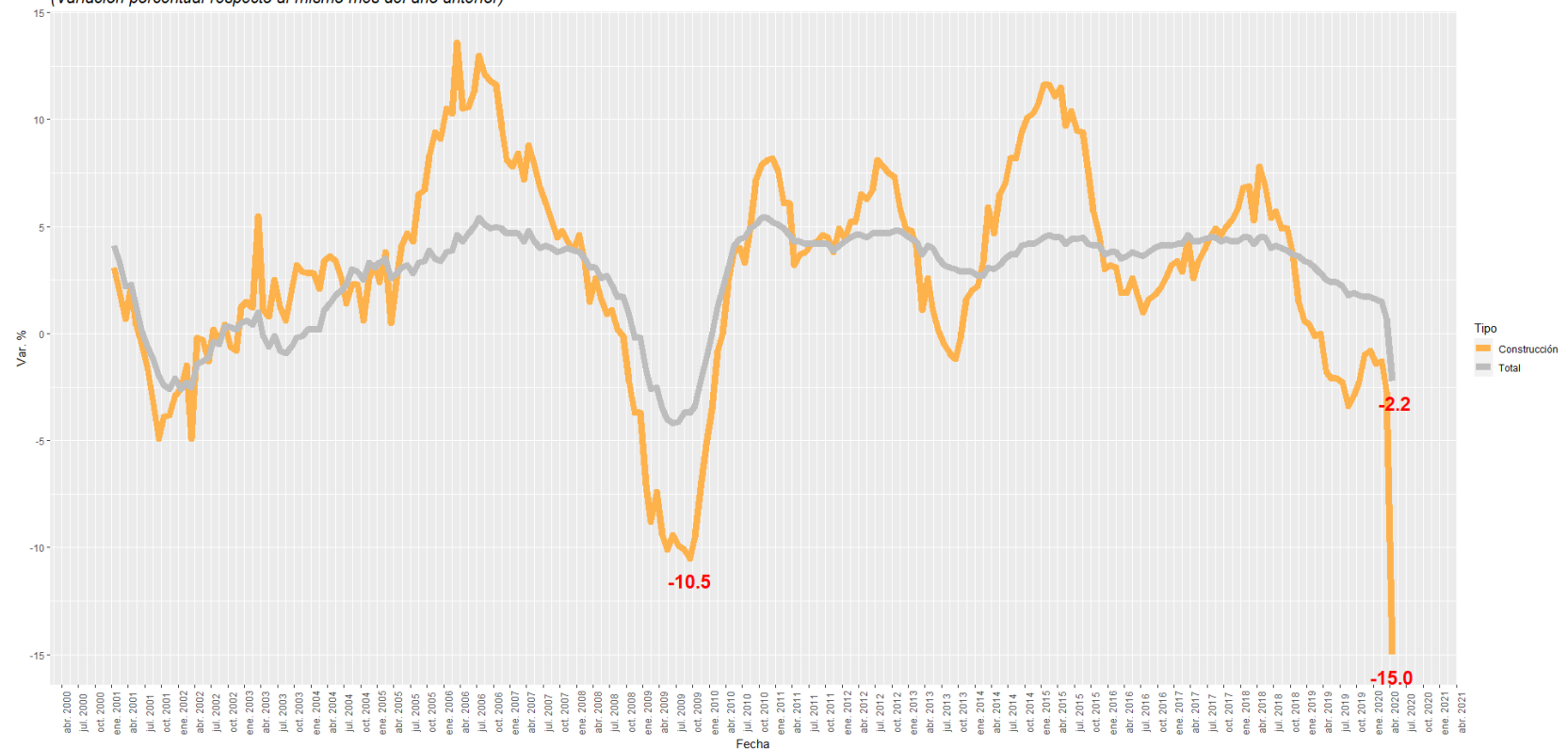


Fuente: Elaborado por CANADEVI, Gerencia de Fondos de Vivienda, Coordinación de Indicadores de Vivienda con información de INEGI, Indicador Mensual de la Actividad Industrial (IMAI).

Como se ha mencionado en diferentes fuentes, el registro de trabajadores asegurados al IMSS es el que puede darnos una idea más pronta de la profundidad de la crisis derivada por la COVID19. De acuerdo con la última publicación a abril de esta institución, los trabajadores asegurados registraron una disminución anual de 2.2%. En el caso de la construcción, el número de trabajadores asegurados comparados con abril del año anterior, cayó 15.0%. Esta ha sido la peor caída desde octubre 2009.

México. Trabajadores asegurados ante el IMSS: totales y construcción

(Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior)



Fuente: Elaborado por CANADEVI, Gerencia de Fondos de Vivienda, Coordinación de Indicadores de Vivienda con información del IMSS.

Demanda

Las cifras correspondientes al período enero-marzo mostraron incrementos tanto en el número de acciones como en el monto financiado pues las primeras se incrementaron 22.9% respecto a enero-marzo de 2019 mientras que el monto subió 19.9% respecto al mismo período del año anterior.

Financiamiento para vivienda nueva, 2019-2020

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

Ene-Mar 2019		Ene-Mar 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-Mar 2019	Ene-Mar 2020	Acciones	Monto financiado	
45,611	38,398.1	56,053	46,058.2	841.9	821.7	22.9	19.9	-2.4

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

En cuanto a los principales organismos de vivienda, el FOVISSSTE sigue destacando pues el número de créditos individuales registrados en el período enero-marzo 2020 fueron 173.6% mayores que los del mismo período de 2019.

Asimismo, la Banca Comercial y el INFONAVIT tuvieron incrementos tanto en el número de acciones otorgadas como en el monto financiado en términos reales.

En el caso del cheque promedio o monto de crédito promedio, el único que tuvo un incremento en términos reales respecto al año anterior fue el del FOVISSSTE, el cual aumentó 1.9%.

Financiamiento para vivienda nueva por principales organismos, 2019-2020

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

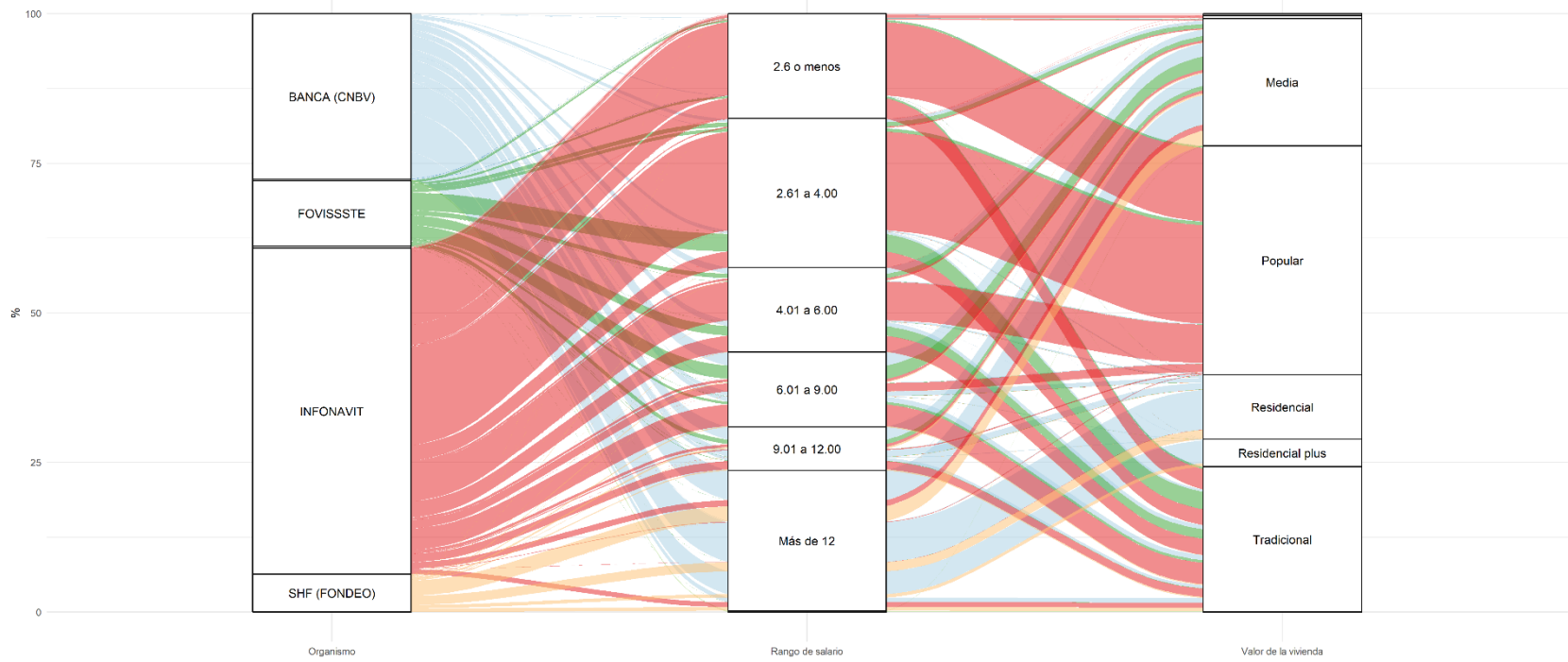
Organismo	Ene-Mar 2019		Ene-Mar 2020		Cheque promedio de crédito (miles de pesos)		Var. %		Var. % cheque promedio
	Acciones	Monto financiado (millones de pesos a precios de 2020)	Acciones	Monto financiado (millones de pesos a precios de 2020)	Ene-Mar 2019	Ene-Mar 2020	Acciones	Monto financiado	
INFONAVIT	28,411	13,398.9	53,557	24,656.1	471.6	460.4	88.5	84.0	-2.4
FOVISSSTE	4,690	3,386.1	12,831	9,444.1	722.0	736.0	173.6	178.9	1.9
Banca	11,899	21,307.4	30,942	39,443.5	1,790.7	1,274.8	160.0	85.1	-28.8

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

En cuanto a su distribución, el INFOANVIT concentra el 54.5% de los créditos individuales, seguido de la Banca (27.6%) y del FOVISSSTE (11.0%). En cuanto a la distribución por rango de ingresos, si bien los organismos atienden a todos los segmentos, sí existe una inclinación de atención dependiendo de la institución. Así, el INFONAVIT atiende a derechohabientes de ingresos de 4 o menos UMAs, FOVISSSTE a aquellos entre 2.1 y 6 UMAs mientras que la Banca enfoca sus esfuerzos en atender a la demanda con ingresos mayores a 12 UMAs.

Es importante señalar que si bien existe una correlación entre el rango de ingresos y el valor de la vivienda, hay algunos casos, como se muestra en el gráfico siguiente en el que ingresos bajos o medios optan por viviendas relativamente caras mientras que, por el contrario, personas con ingresos altos apuntan a la adquisición de viviendas populares.

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

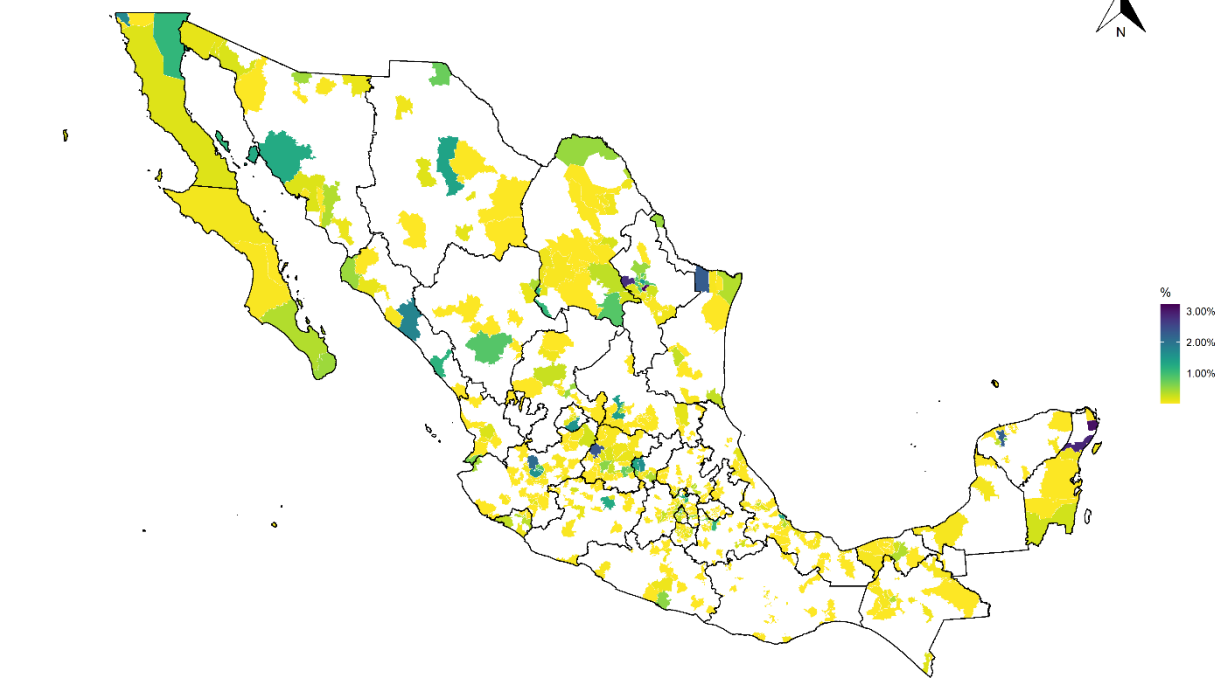


Fuente: Elaborado por CANADEVI, Gerencia de Fondos de Vivienda, Coordinación de Indicadores de Vivienda con información de CONAVI, SNIIV.

Los 56,053 créditos individuales para adquisición de vivienda nueva se colocaron principalmente en Nuevo León (14.2%), Jalisco (9.2%), México (6.5%), Guanajuato (5.5%), Quintana Roo (5.8%) y Ciudad de México (5.7%). Esta última tuvo un incremento de 148.1% respecto a la cifra registrada en enero-febrero de este año.¹

Los cinco municipios con mayor participación fueron Juárez, Nuevo León (3.2%), Benito Juárez, Quintana Roo (3.1%), Solidaridad, Quintana Roo (2.9%), García, Nuevo León (2.8%) y León, Guanajuato (2.4%).

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



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

¹ En el período enero-febrero 2020, la CDMX registró 1,283 créditos individuales mientras que para enero-marzo, la cifra ascendió a 3,183; es decir, 1,900 créditos más.

Oferta

Los datos de oferta de vivienda apuntan a disminuciones en enero-abril respecto al mismo período del año anterior en todas sus etapas: registro (-7.5%), verificación (-16.7%) y producción (-5.9%)

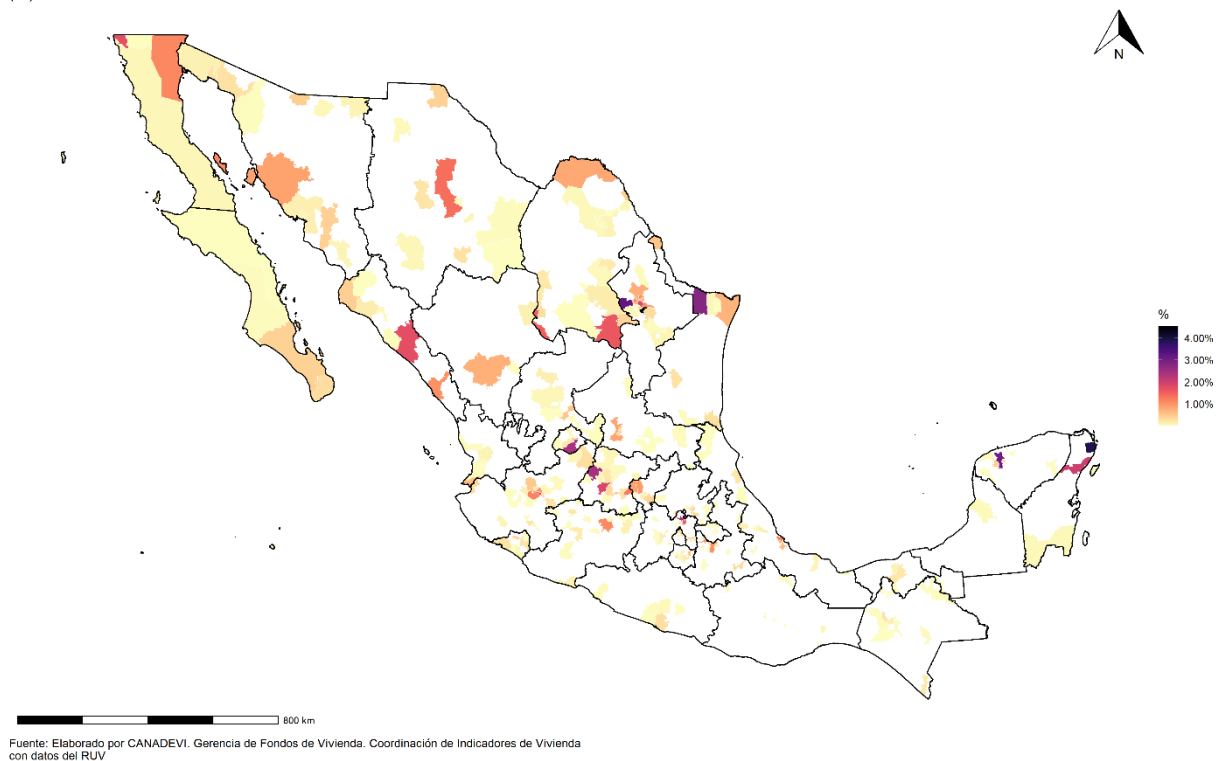
Oferta de vivienda por etapa enero-abril

Etapa	2019	2020	Var. % anual
Producción	53,554	50,397	-5.9
Registro	58,685	54,287	-7.5
Verificación	55,332	46,094	-16.7

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

Las 50,397 viviendas producidas en enero-marzo se distribuyeron en 329 municipios; es decir, 22 municipios más que en el mes pasado, aunque el 29.3% de la producción se concentra en 10 municipios.

Producción de vivienda por municipio enero-marzo 2020 (%)



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

En cuanto a la vivienda económica, si bien presentó incrementos en registro y verificación, la caída en producción es considerable ya que en relación a enero-abril del año pasado, el dato de 2020 es 16.3% menor.

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

Etapa	2019	2020	Var. % anual
Producción	14,787	12,380	-16.3
Registro	9,965	14,238	42.9
Verificación	11,907	12,759	7.2

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