

Monitor de Vivienda

Septiembre 2020

Actualización del SHF segundo trimestre de 2020.

El sector vivienda es uno de los más significantes dentro de la sociedad, esta representa una necesidad básica para el desarrollo humano al brindar; seguridad, bien estar, independencia, entre otras. Por lo que, analizar este sector resulta fundamental para entender el panorama nacional en este entorno, además de la utilidad que tiene la información para distintos fines. El siguiente reporte abarca datos nacionales, estatales y municipales para dicho sector. Dicha información proviene de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), y de la Comisión Nacional de Banca y de Valores.

Precios de la Vivienda en México

- **El precio de las viviendas** con crédito hipotecario garantizado en **México aumentó 5.8%** en el segundo trimestre del año respecto al mismo periodo de 2019. Durante el primer semestre de 2020 el *Índice SHF* acumuló un **crecimiento de 6.4%** con respecto a 2019.
- **El precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en México fue de \$1,141,885 pesos**, correspondiente a viviendas de tipo medio. **El precio mediano se ubicó en los \$ 667,000 pesos**. Finalmente, **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 1,255,499 pesos**.
- **El valor de la vivienda por m² se ha apreciado 6.7%** en los primeros 9 meses del año respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que el valor de la construcción por m² en 4.5%.

- El **número de transacciones de viviendas** para el primer semestre disminuyó en 20.3% debido a la contingencia sanitaria si se compara con años anteriores.
- El **Índice SHF de vivienda nueva** en el ámbito nacional **tuvo una variación anual de 6.9%**, mientras que el de la **vivienda usada aumentó 6.0%** en 2019. El **Índice para casas solas** acumuló un **crecimiento de 6.3%**, el de **casas en condominio y departamento** (considerados de manera conjunta) mostró una **apreciación de 6.5%** durante el año.
- El **Índice SHF para la vivienda económico-social observó una apreciación acumulada en el primer semestre de 6.5%**, y el **Índice SHF para la vivienda media y residencial** (presentado en modo agregado) se **incrementó en 6.4%** de manera anual.
- **Variación de precios, del acumulado semestral de la Vivienda por estado**

Tabla 2. Variación anual estatal del Índice SHF, 2020.
(Pesos)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Jalisco	8.6%	Michoacán	6.5%
Baja California Sur	8.1%	Chihuahua	6.4%
Baja California	7.9%	Nacional	6.4%
Sinaloa	7.9%	Chiapas	6.2%
Quintana Roo	7.5%	Oaxaca	6.1%
Sonora	7.4%	Tamaulipas	6.1%
Puebla	7.3%	Morelos	6.0%
Nayarit	7.2%	México	5.9%
Yucatán	7.2%	Tabasco	5.9%
Nuevo León	7.2%	Durango	5.9%
Aguascalientes	7.2%	Zacatecas	5.8%
Campeche	7.0%	Guerrero	5.8%
San Luis Potosí	6.9%	Hidalgo	5.4%
Guanajuato	6.8%	Veracruz	5.2%
Querétaro	6.6%	Tlaxcala	4.5%
Coahuila	6.6%	Ciudad de México	3.7%
Colima	6.6%		

Elaborada por SHF con información del **Índice SHF de Precios de la Vivienda**.

- Como se observa en la gráfica anterior **la variación semestral anual de 2020 respecto al mismo periodo de 2019**, estuvo por arriba del promedio **nacional de 6.4%** en **Coahuila 6.6%** y por debajo en **Durango** donde fue del **5.9%**.
- En el segundo trimestre de 2020 el **precio medio** de una vivienda con crédito hipotecario en **Coahuila fue de \$772,427 pesos**. El **precio mediano** se ubicó en los **\$ 520,000 pesos**, y **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$802,128 pesos**.
- En el segundo trimestre de 2020 el **precio medio** de una vivienda con crédito hipotecario en **Durango fue de \$ 676,619 pesos**. El **precio mediano** se ubicó en los **\$ 411,029 pesos**, y **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$802,128 pesos**.

Precios de la Vivienda por municipio

- Los municipios dentro de la Zona metropolitana de La Laguna considerados por el Índice de SHF al igual que los índices estatales, registraron una tasa de apreciación tanto mayor como menor al dato nacional, al ser para **Torreón de 6.8%** y para **Gómez Palacio de 5.7%** en el primer trimestre del 2020.

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México:

Tasa de apreciación (+) / depreciación (-), 2020 – 2^{do} Trimestre (1^r trimestre)

(Var. % respecto al mismo trimestre del año anterior)

Entidad Federativa	Municipio Seleccionados	2020		
		2020 1° Sem	2020 I	2020 II
Coahuila		6.6%	7.0%	6.2%
	Torreón	6.8%	7.2%	6.5%
Durango		5.9%	5.9%	5.8%
	Gómez Palacio	5.7%	5.6%	5.6%

Fuente: SHF, Índice SHF de Precios de la Vivienda en México. 2019

Distribución de precios de la vivienda 2020 – 2^{do} Trimestre

Entidad Federativa	Precio Medio	Precio Mediano
Nacional	\$ 1,141,885	\$ 667,000
Coahuila	\$ 772,427	\$520,000
Durango	\$ 676,619	\$486,000

Fuente: SHF, Índice SHF de Precios de la Vivienda en México. 2019

Demanda de Vivienda

La demanda de financiamiento para soluciones de vivienda se conforma de la formación de hogares, es decir:

- Hogares nuevos que necesitaran un lugar de habitación
- El rezago habitacional que son las viviendas particulares habitadas con carencias en materiales, servicios o espacios
- La movilidad habitacional que comprende a los hogares cuya vivienda actual ya no cumple sus necesidades
- Las curas de originación que son familias que mejoraron su historial crediticio y ahora ya pueden solicitar un crédito para vivienda.

Demanda estimada de vivienda	Nacional	Coahuila	Durango
2016	1'166,872	62,444	24,312
2017	1,088,815	56,286	20,804
2018	1,007,238	48,528	18,356
2019	935,674	44,018	20,798
2020	851,100	38,476	16,961

Fuente: SHF, Reportes de demanda de vivienda para los años 2016 a 2020.

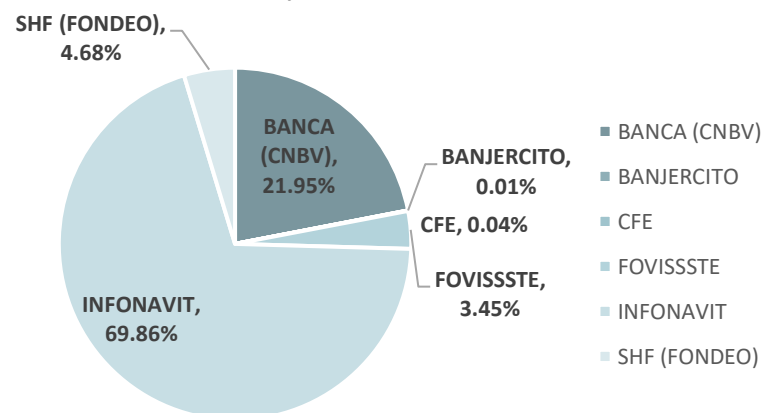
En la tabla anterior se muestra la demanda estimada de vivienda en base a las cantidades de créditos destinadas a este sector que se solicitan de manera anual. Como se puede observar a nivel nacional dicha demanda ha venido en descenso en los últimos años. Lo mismo sucede con Coahuila que ha tenido una caída en demanda constante en los últimos años. Sin embargo, para el caso de Durango la demanda, aunque mantenía esta disminución contante, ha tenido un repunte en el presente año.

Financiamientos otorgados en Coahuila

	Acumulado a junio 2020		Variación vs 2019 (%)	
	Número de acciones	Inversión (mdp)	Número de acciones (%)	Inversión (%)
BANCA (CNBV)	3675	2214.84	-45.92%	-1.35
BANJERCITO	2	2.16	ND	408.23
CFE	6	5.83	-88.00%	-87.28
FOVISSSTE	578	400.14	8.24%	9.28
INFONAVIT	11695	4101.22	-27.79%	-1.25
SHF (FONDEO)	784	153.32	28.52%	46.80

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda
 Nota: No incluye subsidios CONAVI

COAHUILA - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO, ENERO-JUNIO 2020

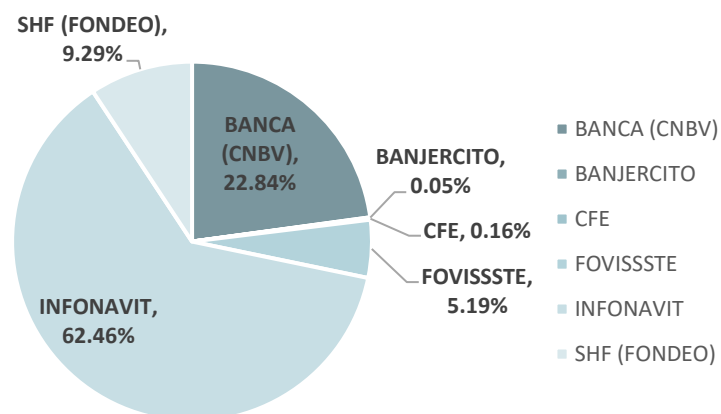


Financiamientos otorgados en Durango

	Acumulado a junio 2020		Variación vs 2019 (%)	
	Número de acciones	Inversión (mdp)	Número de acciones (%)	Inversión (%)
BANCA (CNBV)	1,728	539.60	-9.48	-5.47%
BANJERCITO	4	3.43	ND	ND
CFE	12	12.19	-33.33	-23.88%
FOVISSSTE	393	245.30	-34.50	-37.02%
INFONAVIT	4,725	1,193.62	0.51	6.82%
SHF (FONDEO)	703	42.82	89.49	152.95%

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda
 Nota: No incluye subsidios CONAVI

DURANGO - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO, ENERO-JUNIO 2020

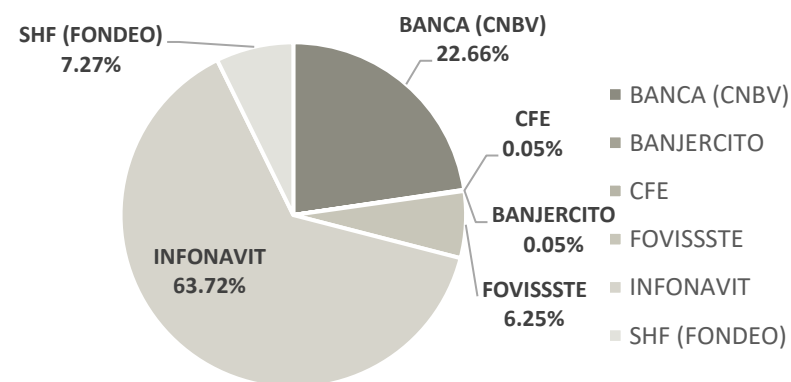


Financiamientos otorgados en Torreón

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
BANCA (CNBV)	845	456	95	230	64
BANJERCITO	2	1	1		
CFE	2	1	1		
FOVISSSTE	233	121	112		
INFONAVIT	2,376	991	1,068	315	2
SHF (FONDEO)	271	55	5	211	
Total	3,729	1,625	1,282	756	66

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, acumulados durante el año a junio 2020

TORREÓN - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%), ENERO-JUNIO 2020

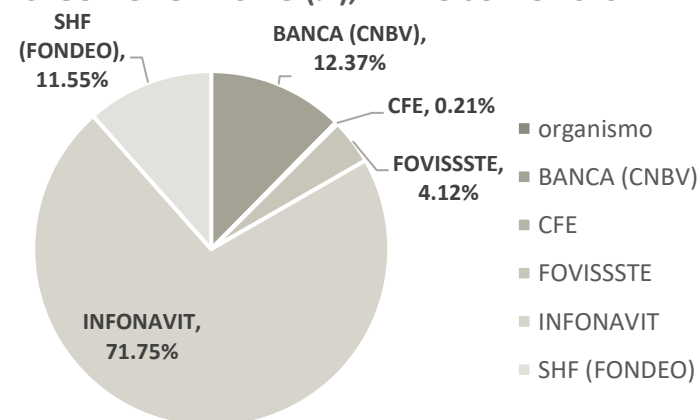


Financiamientos otorgados en Matamoros

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
BANCA (CNBV)	60	6		53	1
CFE	1	1			
FOVISSSTE	20	2	18		
INFONAVIT	348	182	84	82	
SHF (FONDEO)	56	1		55	
Total	485	192	102	190	1

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, acumulados durante el año a junio 2020

MATAMOROS - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%), ENERO-JUNIO 2020

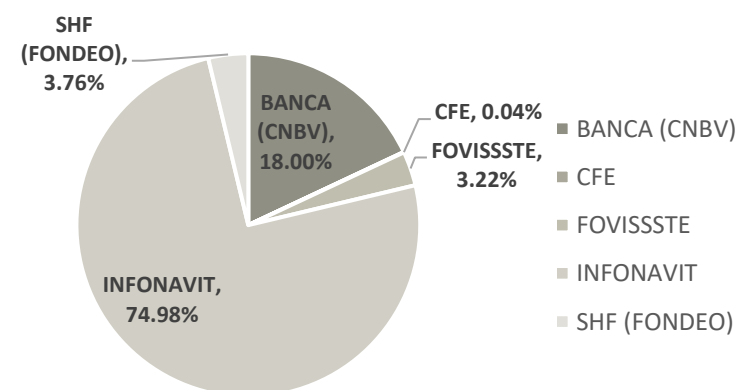


Financiamientos otorgados en Gómez Palacio

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
BANCA (CNBV)	441	60	23	350	8
CFE	1		1		
FOVISSSTE	79	21	58		
INFONAVIT	1,837	433	913	491	
SHF (FONDEO)	92	13	1	78	
Total	2,450	527	996	919	8

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, acumulados durante el año a junio 2020

GÓMEZ PALACIO - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%), ENERO-JUNIO 2020

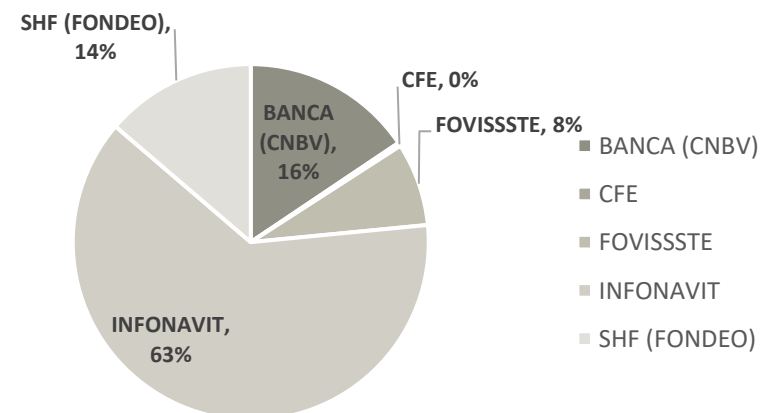


Financiamientos otorgados en Lerdo

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
BANCA (CNBV)	101	14	3	83	1
CFE	2	1	1		
FOVISSSTE	49	25	24		
INFONAVIT	407	113	171	123	
SHF (FONDEO)	89	4		85	
Total	648	157	199	291	1

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, acumulados durante el año a junio 2020

LERDO - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%), ENERO-JUNIO 2020



Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Torreón

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
2017	1,118	30	42	435	611
2018	1,059	53	31	551	424
2019	821	18	17	407	379
2020	721	22	52	363	284
Total	3,719	123	142	1,756	1,698

Datos para los meses de enero-junio de los años mostrados

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda; CONAVI con información de RUV

FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

U2: Viviendas ubicadas en Perímetro de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetro de Contención Urbana U3

Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Matamoros

Año	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
2017	420			84	336
2018	332			11	321
2019	187		40	49	98
2020	175			7	168
Total	1,114		40	151	923

Datos para los meses enero-junio para los años mostrados

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda; CONAVI con información de RUV

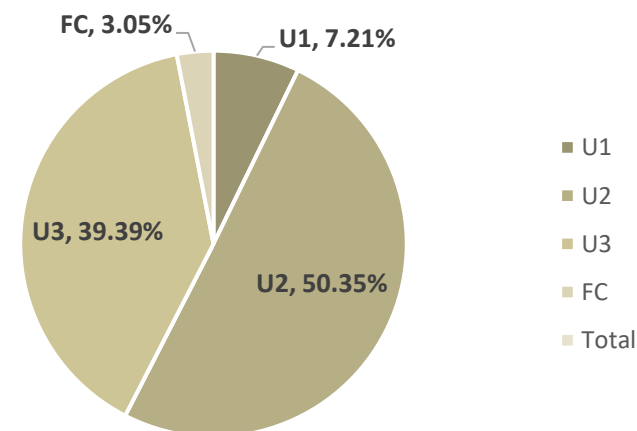
FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

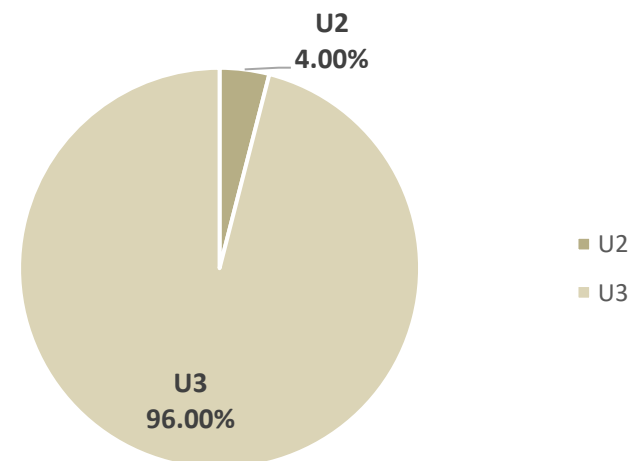
U2: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U3

TORREÓN - PCU, CLASIFICACIÓN SEGÚN AMBITO (%), ENERO-JUNIO 2020



MATAMOROS - PCU, CLASIFICACIÓN SEGÚN AMBITO (%), ENERO-JUNIO 2020



Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Gómez Palacio

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
2017	62		6	56	
2018	309		54	230	25
2019	529		357	172	
Total	597		238	240	119

Datos para los meses de enero-junio de los años mostrados

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;
CONAVI con información de RUV

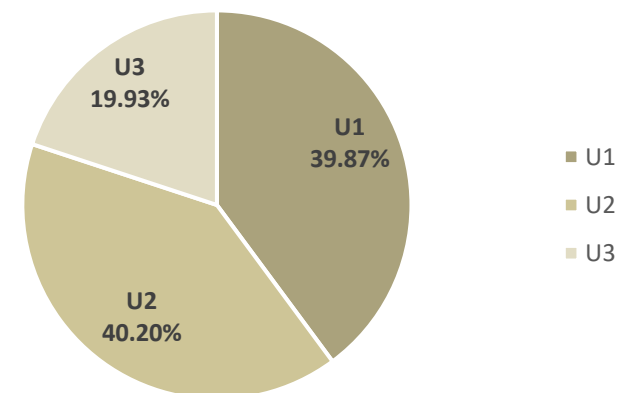
FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

U2: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U3

GÓMEZ PALACIO - PCU, CLASIFICACIÓN SEGÚN AMBITO (%), ENERO-JUNIO 2020



Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Lerdo

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	146	73	
2017	219		133	467	24
2018	624		7	86	92
2019	185			11	46
Total	57		286	637	162

Datos para los meses de enero-junio de los años mostrados

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;
CONAVI con información de RUV

FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

U2: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U3

LERDO - PCU, CLASIFICACIÓN SEGÚN AMBITO (%), ENERO-JUNIO 2020

