

FUNDACIÓN



CENTRO DE INVESTIGACIÓN
Y DOCUMENTACIÓN DE LA
CASA, A.C.

eavm 2019

estado actual de la vivienda en México

SIF

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

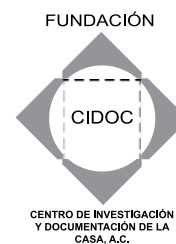
Compilado por Arq. Sara Topelson

Estado Actual de la Vivienda en México 2019

Fundación CIDOC / SHF

Estado Actual de la Vivienda en México 2019
Primera edición septiembre 2020

D.R. © **Fundación CIDOC**
www.cidoc.org



Sociedad Hipotecaria Federal
www.gob.mx/shf

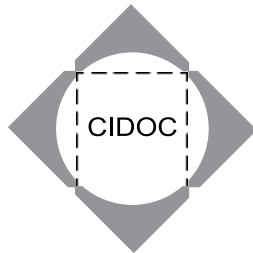


Se autoriza la utilización de la información contenida en esta publicación, citando la fuente.

Edición. Isaura Beryin Ramos Oyanguren

Hecho e impreso en México

FUNDACIÓN



CENTRO DE INVESTIGACIÓN
Y DOCUMENTACIÓN DE LA
CASA, A.C.

eavm 2019

Preparado por la Fundación CIDOC con el apoyo de SHF
y la participación de Sedatu, Conavi, Infonavit, Fovissste,
Fonhapo, RUV, BBVA México y Hic-Al.

Compilado por Arq. Sara Topelson



Índice

Presentación	9
Agradecimientos	13
1. Indicadores económicos y cierre de cifras 2019	15
1. 1. Indicadores macroeconómicos	15
1. 2. Cierre de cifras	17
Infonavit	17
Fovissste	19
Sociedad Hipotecaria Federal	21
Conavi	22
1. 3. Balance SEDATU 2013 – 2018	24
2. Demanda y oferta de vivienda	32
2. 1. Rezago Habitacional Ampliado en México	32
2. 2. Demanda de financiamiento de vivienda 2020	35
2. 3. Demanda de vivienda en Fovissste	37
2. 4. Oferta de vivienda en RUV	39
2. 5. Análisis de la demanda y oferta de vivienda nueva en 2019	42
2. 6. Situación actual de la producción de vivienda	46
3. Instrumentos de medición	49
3. 1. Índice SHF de precios de la vivienda en México	49
3. 2. Análisis de precios para las zonas metropolitanas de Querétaro, Puebla – Tlaxcala y León	52
Zona metropolitana de Querétaro	52
ZM de Puebla - Tlaxcala	53
Zona metropolitana de León	55
3. 3. Indicadores seleccionados del mercado de vivienda	56

4.	Política de vivienda	59
4. 1.	Programa Nacional de Vivienda	59
4. 2.	Programa Nacional de Reconstrucción	63
4. 3.	Política de vivienda Fovissste 2019 – 2024	66
4. 4.	El mercado hipotecario bancario en la transición	67
4. 5.	Asequibilidad de vivienda	71
4. 6.	Vivienda intraurbana	74
4. 7.	Retos derivados del Plan Nacional de Desarrollo (PND)	76
5.	Perspectivas de financiamiento	79
5. 1.	Financiamiento Infonavit	79
5. 2.	Financiamiento Fovissste	80
5. 3.	Financiamiento SHF para 2020	80
5. 4.	Atención a la población no afiliada	81
5. 5.	Subsidios Conavi para 2019 – Conavi	84
6.	Esquema de apoyo ante la pandemia de COVID-19	86
7.	Mapas EAVM 2019	88
	Acrónimos y abreviaturas	102
	Índice de cuadros, graficas e imágenes	104



Presentación

En esta edición presentamos un recuento de los alcances, logros y retos que la vivienda en México presentó durante el 2019, año complejo por los cambios derivados de las políticas de vivienda establecidas por la nueva Administración Federal.

En la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, CIDOC, continuamos comprometidos con la tarea que hemos asumido de investigar, documentar y publicar el estudio más completo sobre el estado actual de la vivienda en nuestro país.

En esta transición el sector vivienda ha demostrado su solidez y adaptabilidad a los cambios de dirección planteados por los organismos generadores de los mecanismos de acceso a la vivienda.

2019 fue un año de incertidumbre y volatilidad para el país, el sector vivienda debió adaptarse a los nuevos programas y montos asignados; el programa de "Acceso al financiamiento" para soluciones habitacionales fue sustituido por el "Programa de vivienda social", que ejerció un monto de 1.7 miles de millones de pesos (mmdp) en 2019, en contraste con el año anterior en el que recibió 5.6 miles de millones de pesos.

Identificamos en el periodo de 2016 a 2018, un incremento en la vivienda particular habitada que pasó de 32.8 a 34.1 millones, representando un incremento de 3.9 %. Las viviendas habitadas con rezago incrementaron de 9.22 a 9.41 millones (2 %), afectando a 36.9 millones de personas, una población comparable a la población de Canadá o Marruecos.

Los continuos retos en materia de vivienda estimularon la generación de estrategias y soluciones a diferentes escalas de Gobierno; en 2019 se revisó la Ley de Vivienda modificando funciones de CONAVI; con las nuevas atribuciones fue posible ejercer casi 53 mil acciones de vivienda a través de los programas de Vivienda Social, Producción Social de Vivienda Asistida y en atención a damnificados por paso del huracán "Willa" en el estado de Nayarit. El Programa Nacional de Reconstrucción derivado de los sismos de 2017 cerró el año fiscal con un total de 36 mil 495 subsidios para reparación de vivienda.

Entre las acciones realizadas en el 2019 destaca la colocación de 521 mil 961 créditos por parte de Infonavit; 351 mil hipotecarios y 170 mil 500 para mejoramientos. En atención a su población objetivo el Instituto creó el programa "Con 7 mil si" aumentando el monto de crédito a 312 mil pesos, para beneficiar a los derechohabientes con ingresos de hasta 7,191 pesos mensuales para acceder a una vivienda de mejor calidad y mejor ubicada.

Fovissste ejerció más de 49 mil financiamientos con una derrama económica de 35 mil millones de pesos; cumpliendo con la totalidad de acciones programadas para 2019. Uno de los mecanismos crediticios para el periodo 2019 - 2024 es el Programa "Tu casa en la ciudad" enfocado en construir vivienda intraurbana, asequible, con usos mixtos; con la meta de generar 13 mil 200 viviendas con una inversión privada inicial de 15 mil millones de pesos.

SHF continúa siendo un jugador estratégico para el sector vivienda, colocando más de 119 mil acciones de vivienda en 2019. Para impulsar la reactivación económica del sector, otorgó créditos para proyectos habitacionales por más de 49 mil millones de pesos. Como parte de las estrategias destinadas al combate del rezago habitacional se invirtieron 1,278 millones de pesos, beneficiando a 211 mil 423 personas.

Los cambios demográficos y económicos en el país generan nuevos retos en los sectores urbanos y de vivienda; en este estudio se muestra un análisis histórico de la demanda de vivienda nueva que se redujo en un 25 % comparado con 2018; derivado de las preferencias de la población por comprar vivienda usada mejor ubicada. Los créditos para la adquisición de vivienda nueva también mostraron tendencia a la baja, decreciendo en 22 por ciento.

Los precios de la vivienda 2019 a nivel nacional de acuerdo con datos de SHF, presentaron un incremento de 8.6 % con respecto a 2018. Para ejemplificar este aumento de precios se presenta un análisis de las zonas metropolitanas de Querétaro, Puebla - Tlaxcala y León con incrementos de 7.6 %, 8.4 % y 9.3 %, respectivamente.

Al realizar una comparativa en el total de viviendas registradas en el RUV en el periodo 2018 - 2019, es notable la disminución de 73 mil 936 unidades, la mayor caída registrada desde 2014. En 2019 la producción de vivienda bajo 14 %; la verificación disminuyó en 17.1 %, y en contraste se incrementaron 36 días los tiempos de construcción con respecto a 2018.

Del total de viviendas construidas en 2019, el 76.1 % fue vivienda horizontal y 23.9 % vivienda vertical. Cabe destacar que a nivel local encontramos extremos; en la Ciudad de México solo se construyó vivienda vertical, mientras en los estados de Chihuahua y Zacatecas únicamente se produjo vivienda horizontal.

Presentamos una descripción del Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2019 – 2024, que tiene como objetivo consolidar la función social de la vivienda, como un medio que permita a todas las personas mejorar su condición de vida, a través de 5 objetivos prioritarios, 21 estrategias y 145 acciones.

Como complemento a las acciones estratégicas del gobierno actual, el Programa de Fomento a la Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT), atendió 183 solicitudes, distribuidas en 26 entidades federativas a diferentes escalas de gobierno, adicionalmente se financió 1 instrumento estatal, 1 metropolitano y 13 municipales.

En el ámbito económico durante 2019 el PIB de la construcción disminuyó 5 % en comparación con 2018, reflejo de la caída en las inversiones de 3.6 % en el país. En un entorno económico restrictivo, se redujo el número de financiamientos de vivienda con 993 mil 750 acciones en comparación con 2018 ejerciendo 1 millón 227 mil 731 financiamientos.

La banca comercial al cierre de 2019 muestra que el monto de financiamiento hipotecario se incrementó 3 %, la demanda de créditos fue favorecida por el deslizamiento en el tipo de cambio en abril de 2018 al cotizar \$ 18.40 pesos por dólar; estabilizándose a finales de 2019 en \$ 19.10 pesos por dólar; esto se explica también por el comportamiento del empleo principal que determina la demanda por vivienda cerrando con un crecimiento de apenas 1.8 %. El mercado hipotecario en 2019 colocó 53.6 % de casas solas, 24.8 % casas en condominio y 21.6 % departamentos.

En 2019 la asequibilidad de vivienda mostró una caída de 6.8 %, implicando que al cierre del año fiscal solamente un tercio del mercado hipotecario sea accesible con respecto al ingreso promedio anual.

La demanda estimada de financiamientos para 2020 se estima en 851 mil 100 soluciones de vivienda, atendiendo a 3.3 millones de personas; los estados de mayor demanda de vivienda son Ciudad de México, Nuevo León, Chihuahua, Estado de México y Jalisco.

La vivienda es un bien necesario y tangible para el ser humano, y es también un impulsor de crecimiento económico y del mercado interno del país, hoy día se revalora su función como la más social de las infraestructuras y un lugar en donde sentirnos seguros.

Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa para esta edición del EAVM 2019, presenta como reto sustantivo para las ciudades el fomento a la construcción de vivienda intraurbana; mostrando casos de éxito en las ciudades

de Quito en Ecuador y el Centro de Santiago de Chile, describiendo instrumentos y mecanismos que permitieron consolidar la vida urbana fomentando e incentivando que la vivienda se construya en entornos integrales bien servidos, equipados y comunicados. HIC – AL participa en esta publicación con una reflexión de los desafíos de temas estratégicos del PNV.

El Estado Actual de la Vivienda en México 2019, marca el décimo séptimo año consecutivo de la realización de este estudio, que se ha convertido en un referente clave para el sector por la situación que guarda la vivienda de nuestro país, identificando los retos en el sector.

Nuestro especial agradecimiento y reconocimiento a los socios benefactores de la Fundación CIDOC quienes han hecho posible este esfuerzo anual por más de diecisiete años.

En especial queremos reconocer el apoyo de las instituciones que contribuyen al estudio y al equipo que año con año se han comprometido a consolidar este esfuerzo en la elaboración de la publicación del EAVM 2019.

La presente publicación estuvo coordinada por la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C., CIDOC, con el apoyo de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y la participación de un equipo interinstitucional e interdisciplinario integrado por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (Desarrollo Territorial), la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (Fovissste), el Registro Único de Vivienda (RUV), Habitat International Coalition - América Latina (HIC-AL) y el Área de Estudios Económicos de BBVA México.

La meta es seguir adelante con la documentación y análisis que sean integrados a las políticas públicas, que incentiven las mejoras y adecuaciones al sector vivienda, incluyendo innovaciones y desafíos acordes a los cambios de este dinámico sector. Esperamos continuar siendo un instrumento que contribuya al crecimiento del sector con el objetivo primordial de beneficiar a la población de México.

Arquitecta Sara Topelson de Grinberg

Directora Fundación CIDOC



Agradecimientos

Esta publicación fue posible gracias a la participación de las siguientes empresas, instituciones, organizaciones y personas que contribuyeron con su conocimiento, experiencia, tiempo y entusiasmo.

Por su apoyo, nuestro agradecimiento a:

Benefactores

Consorcio de Ingeniería Integral ARA

Desarrollos Inmobiliarios SADASI

Conjunto Parnelli

Grupo VIVO

Promotora de Vivienda Integral

Inmobiliaria Quiero Casa

Casas Javer

Banco Inmobiliario Mexicano

Promotora PROCESA

DEREX Desarrollo Residencial

Desarrollo Residenciales Lander

CEMEX México

ION Financiera



Desarrollo Territorial

Román Guillermo Meyer Falcón
Carina Arvizu Machado
María Dolores Franco Delgado
Glenda Yhadelle Argüelles Rodríguez
Guadalupe Enguntza Pantaleón
Nalleli Marlyn Servianski Rosario

Sociedad Hipotecaria Federal

Jorge A. Mendoza Sánchez
Vanessa Medina Armienta
Marissa González Guzmán
Erick J. Argote D'Santiago

Conavi

Edna Elena Vega Rangel
Jasmín Anavel Monterrubio Redonda
Carla Figueroa Villamar
Iris Concepción Valdez Domínguez

Infonavit

Carlos Martínez Velázquez
Oscar E. Vela Treviño
Larisa Mora Aguilar
Felipe J. A. Jiménez Medina
Alejandra Chávez García
Octavio García Morán

Fovissste

Agustín Gustavo Rodríguez López.
Luís Manuel Pérez Sanchez
Berenice Concepcion Segovia Ponce
Montserrat Ledesma Tavera

RUV

Abril Muñoz Alberich
Salomón Orta Vargas
Alejandro Martínez López
Karen Ocampo Campos
Leslie Rangel Pérez
Luis Carmona Villanueva

BBVA México

Carlos Serrano Herrera
Samuel Vázquez Herrera
Fernando Balbuena Campuzano

HIC-AL

Enrique Ortiz Flores

CIDOC

Sara Topelson
Adán Josue Téllez Ordaz
Isaura Beryin Ramos Oyanguren



1. Indicadores económicos y cierre de cifras 2019

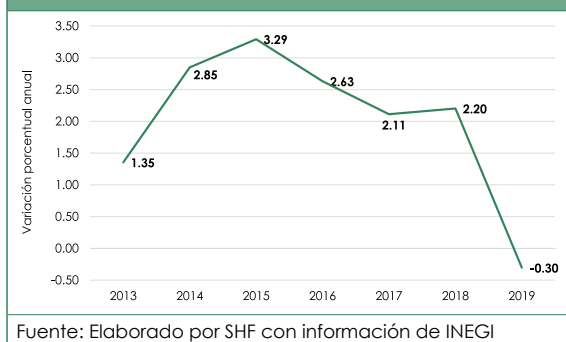
1.1. Indicadores macroeconómicos

Se presenta un panorama del entorno macroeconómico nacional enfatizando en las principales actividades del sector vivienda.

Producto Interno Bruto

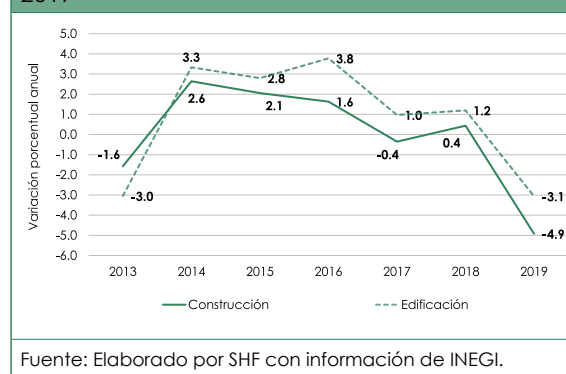
En 2019 el Producto Interno Bruto (PIB) total cayó (-) 0.1 % a tasa anual (gráfica 1). El PIB del sector primario¹ tuvo un crecimiento real anual de 1.9 %, el secundario² disminuyó (-) 1.8 % y el terciario³ registró un crecimiento de 0.4 % con respecto al 2018.

Gráfica 1. Crecimiento del PIB, 2013-2019



A diciembre de 2019 el PIB de la construcción disminuyó (-) 5.0 % en comparación con 2018 mientras que el de la edificación bajó (-) 3.0 % (gráfica 2).

Gráfica 2. PIB construcción y edificación, 2013-2019



Inversión fija bruta y actividad industrial

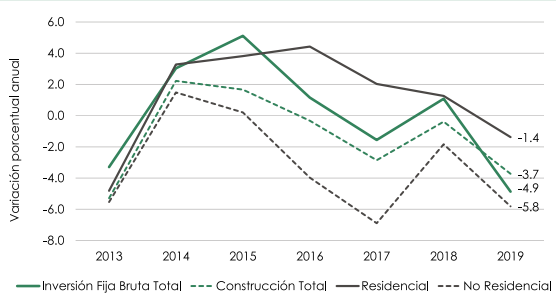
La inversión fija bruta (IFB) cayó (-) 5.0 % en comparación anual y la IFB del sector de la construcción presentó una disminución de (-) 3.6 %. La inversión en construcción de vivienda decreció (-) 1.7 % y la edificación no de vivienda lo hizo en (-) 5.3 % (gráfica 3).

La actividad industrial nacional decreció (-) 1.8 % en términos reales durante 2019; por entidad federativa, 13 entidades se ubicaron por encima del promedio nacional y 19 por debajo. Tlaxcala, Colima y Quintana Roo

- 1 Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza.
- 2 Minería, electricidad, suministro de agua y de gas para el consumidor final, construcción y manufacturas.
- 3 Comercio al por mayor y al por menor, transportes, correos y almacenamiento, información en medios masivos, servicios financieros, de seguros, inmobiliarios y de alquiler de bienes, servicios profesionales, científicos y técnicos, corporativos, de apoyo a los negocios y manejo de desechos, de remediación, servicios educativos, de salud y de asistencia social, esparcimiento culturales y deportivos, alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

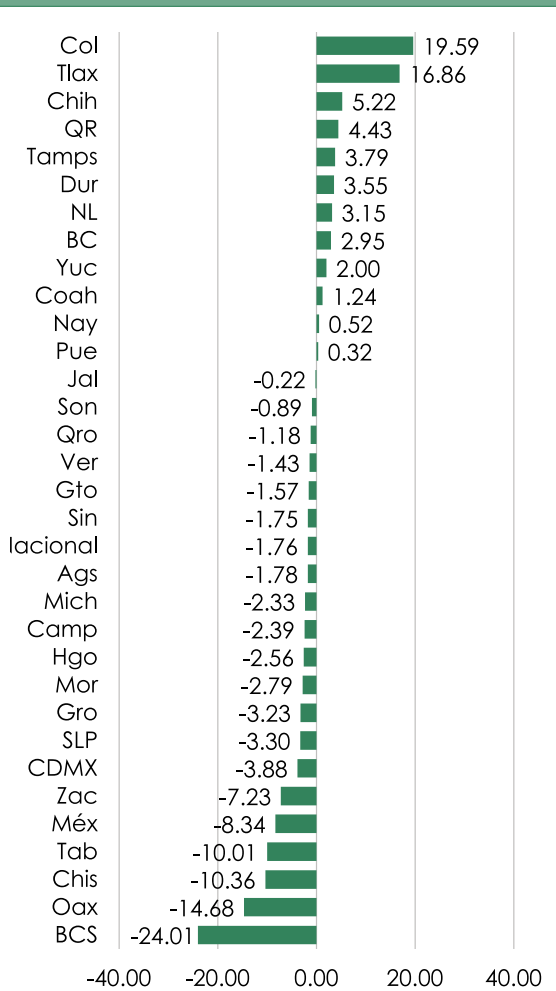
umentaron su actividad mientras que Baja California Sur, Tabasco y Oaxaca registraron las mayores caídas (gráfica 4).

Gráfica 3. Inversión fija bruta total y sus componentes, 2013-2019



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Gráfica 4. Actividad industrial, 2019

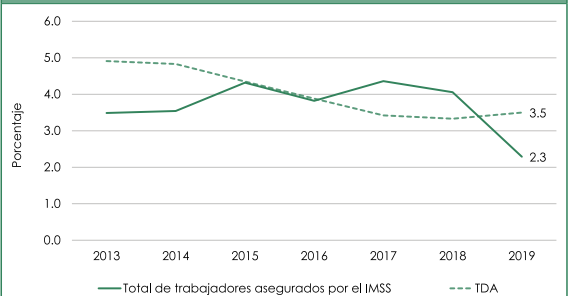


Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Mercado laboral

En 2019 la Tasa de Desempleo Abierto (TDA) fue de 3.5 % al cierre de 2019. El crecimiento anual de los trabajadores asegurados en el IMSS fue de 2.3 % con respecto a 2018 (gráfica 5). En 2019 el salario diario del IMSS aumentó 12.3 % en términos reales en comparación con 2018. La tasa de informalidad promedio anual pasó de 56.7 puntos en 2018 a 56.5 puntos en 2019 mostrando un ligero retroceso.

Gráfica 5. TDA y variación del número trabajadores asegurados por el IMSS, 2013-2019

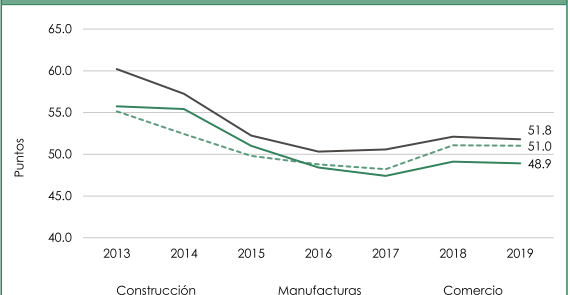


Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Indicadores de confianza

El Índice de Confianza Empresarial (ICE) del comercio en 2019 registró una caída de (-) 0.6 %, el ICE de la construcción tuvo un retroceso de (-) 0.4 % y el ICE de las manufacturas presenta una reducción de (-) 0.1 por ciento (gráfica 6).

Gráfica 6. ICE construcción, manufacturas y comercio, 2013-2019



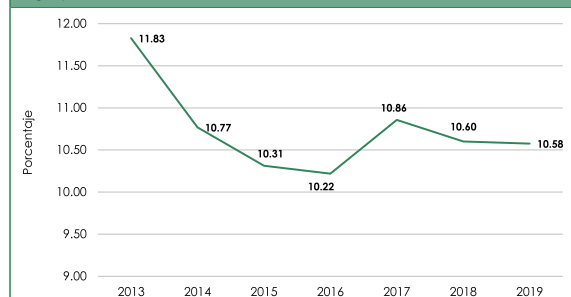
Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

En 2019 el indicador de confianza del consumidor (ICC) decreció (-) 2.5 % en comparación con 2018. Al interior del ICC destaca la mejor percepción del país en comparación con la de 12 meses atrás, que presentó un crecimiento de 13.9 % y la situación económica de los hogares en el mismo periodo tuvo un incremento de 1.5 % en variación anual.

Sector financiero

La tasa de interés hipotecaria se mantuvo estable en 2019, promediando 10.58 % (gráfica 7). Aun con la estabilidad de la tasa hipotecaria en 2019 el número total de créditos hipotecarios disminuyó (-)11.3 % en variación anual con respecto a 2018.

Gráfica 7. Tasa de interés hipotecaria, 2013-2019



Fuente: Elaborado por SHF con información de Banco de México.

Al cierre de 2019 la inflación fue de 3.6 % alcanzando el objetivo del Banco de México. Banxico disminuyó gradualmente la tasa de interés de referencia que pasó de 8.25 % en enero de 2019 a 7.25 % en diciembre. El tipo de cambio del peso mexicano en relación con el dólar americano permaneció estable, su promedio en 2019 fue de \$ 19.3 pesos por dólar, mostrando una baja percepción del riesgo de los inversionistas extranjeros y una adecuada implementación de la política monetaria en México.

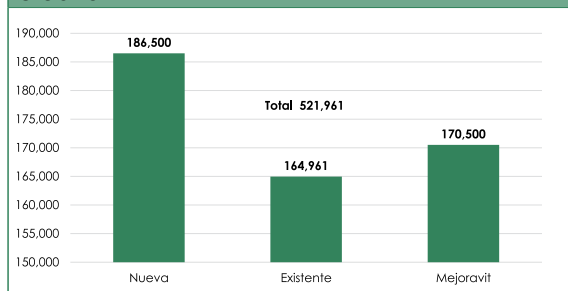
1.2. Cierre de cifras

Infonavit

Créditos otorgados

En 2019 se colocaron 521,961 créditos de los cuales 351,461 fueron hipotecarios y 170,500 para mejoramientos (gráfica 8). La derrama de Infonavit al cierre de 2019 fue de \$ 157,046 millones de pesos (mdp).

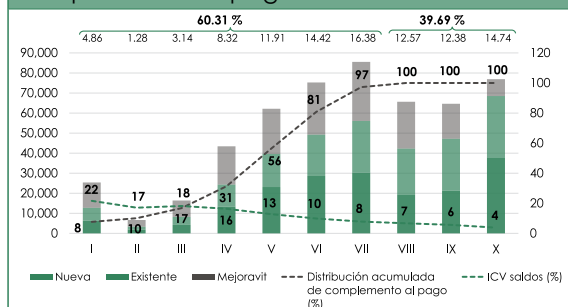
Gráfica 8. Avance de crédito por tipo de crédito



Fuente: Infonavit

El 60.3 % de los créditos formalizados en 2019 fue para trabajadores con ingresos inferiores a \$ 11,273 pesos (hasta el decil VII de la distribución⁴ de ingresos). Estos trabajadores por su salario y rotación laboral usualmente no son sujetos de crédito en la banca comercial y su probabilidad de incumplimiento es superior a la de los deciles superiores.

Gráfica 9. Distribución acumulada del complemento de pago



Fuente: Infonavit

4 En estadística descriptiva un decil es uno de los nueve valores que dividen a un grupo de datos ordenados en diez partes iguales, de manera que cada parte representa 1/10 de la población.

Responsabilidad Compartida

Responsabilidad Compartida es un programa que apoya a los acreditados a cambiar su crédito en Veces Salario Mínimo (VSM) a pesos. Esta conversión ofrece beneficios como descuento a su saldo, apoyo en los pagos, plazos claros, mensualidades fijas en el tiempo restante del crédito y no incremento del saldo anualmente. Está diseñado para atender a los trabajadores de menores ingresos cuyas hipotecas se volvieron impagables a pesar de contar con un buen historial de pagos, favoreciendo la reducción de su deuda.

El programa comenzó en marzo de 2019 beneficiando a 185,743 acreditados (155 mil conversiones automáticas y 30 mil aceptaciones expresas), por un monto de descuento aproximado de 50 mil millones de pesos. El saldo deudor de los beneficiados era en promedio \$ 460,000 pesos antes del programa, reduciéndose a un promedio de \$ 200,000 pesos, es decir, a cerca de 50 % de disminución de la deuda.

Resultados sobre el Programa 90 Diez

El Programa 90 diez tiene el fin de apoyar con una bonificación por cumplimiento a los acreditados que cubrieron al menos el 90 % de su crédito, con lo que se fortalece el carácter mutualista del Infonavit.

En junio de 2019 el Consejo de Administración aprobó el programa con un presupuesto de \$ 900 mdp por única vez y para ser consumido en 2019. Con esto se benefició a 53,574 acreditados por \$ 898 millones de pesos.

Montos máximos de créditos

En 2019 se implementó el programa “Con 7 mil sí”; una solución financiera que permitió aumentar la capacidad de compra de los derechohabientes con ingresos de hasta 2.8 UMAs (\$ 7,191 pesos) para acceder a una vivienda de mejor calidad y con mejor ubicación.

Al 31 de diciembre se colocaron 50,548 créditos, por un monto promedio de \$ 312,000 pesos para derechohabientes con ingresos de hasta 2.8 UMAs. En 2019 el monto promedio de crédito previo al lanzamiento del programa fue de \$ 286,000 pesos.

Nuevo modelo de Cobranza Social

En agosto del año pasado se implementó el Nuevo Modelo de Cobranza Social (NMCS) para fortalecer la relación con los acreditados, favoreciendo la solución de las cuentas en etapas tempranas de cobranza a un costo y plazo de resolución menor, priorizando que el acreditado mantenga su patrimonio.

Para medir los resultados del Modelo, se desarrollaron nuevos indicadores de seguimiento y control. El Modelo cuenta con proveedores de servicios de cobranza y capacidad técnica, jurídica y administrativa seleccionados mediante licitación abierta de acuerdo a las recomendaciones de la Comisión Federal de Competencia Económica (Cofece).

Destaca la ampliación de soluciones del servicio de mediación de 1 a 8, incluyendo apoyos en caso de desempleo e imposibilidad de pago, apoyos por liquidación y dación en pago. También se impulsa a los consorcios a priorizar soluciones para que el acreditado

conserve su vivienda y que solamente bajo un doble dictamen de abandono o condición de irregularidad (invasión, ocupación, o impago) se permita la recuperación de la garantía.

Durante 2019 se otorgaron los siguientes apoyos y soluciones a acreditados:

- » 694,758 prórrogas por pérdida de relación laboral.
- » 251,078 beneficios por fondo de protección de pagos.
- » 740,607 reestructuras.
- » 10,597 convenios de mediación.
- » 15,681 beneficios del programa integral de descuentos por liquidación.

En Recuperación Especializada se realizó un análisis del estado de las viviendas de créditos que llegaron a esta situación dictaminando 36,813 viviendas, 33 % identificadas como deshabitadas, abandonadas, vandalizadas o invadidas (DAVI).

Devolución del Fondo 72 - 92

En 2019 se diseñó e implementó un programa de devolución automática del Fondo de Ahorro 72-92 a pensionados o sus beneficiarios por un monto total de \$ 2,276 mdp; se entregaron \$ 922 mdp a 457,805 pensionados incluyendo \$ 755.1 mdp de manera automática.

Esto evitó que los pensionados realizaran el trámite presencial, además de no generarles costos.

Fovissste

El programa de Fovissste contempla créditos directos y cofinanciados, entre los primeros están el Crédito Tradicional,

Conyugal y Pensionados, con montos de hasta \$ 1,102,525 pesos, adicional al saldo en la Subcuenta de Vivienda.

El crédito Tradicional puede ser utilizado en la adquisición de vivienda nueva o usada, construcción en terreno propio, ampliación, reparación o mejoramiento de vivienda. Se descuenta el 20 % en caso de Pensionados y 30 % en Tradicional y Conyugal en plazos de 20 hasta 30 años.

Los créditos cofinanciados Aliados Plus y Respaldados llevan participación de instituciones bancarias y se otorgan créditos de hasta \$ 299,553 pesos (en Aliados Plus), adicional al saldo en la subcuenta de vivienda y la aportación de la institución bancaria, con tasa y mensualidad fija en plazos de 5 a 25 años.

Fovissste maneja tasas de interés del 4 % al 6 % con plazos de hasta 30 años con descuentos del 5 % más pago fijo directo al banco.

Otorgamiento de Créditos 2019

En el ejercicio 2019, Fovissste otorgó 49,056 financiamientos para la adquisición de vivienda por un monto de \$ 35.1 miles de millones de pesos. Esto representa el 99.9 % de las acciones programadas, cumpliendo prácticamente la totalidad del Programa 2019 e incrementando 3.1 % en comparación a 2018. El Crédito Tradicional se mantuvo como el principal esquema al totalizar el 88.9 % de los financiamientos⁵.

5 Incluye 2,547 créditos de ejercicios anteriores pagados en el ejercicio 2019. Contempla ministraciones de ejercicios anteriores pagadas en 2019 por \$144,196,151 pesos.

Cuadro 1. Solicitudes de vivienda y créditos otorgados		
Entidad federativa	Solicitudes de vivienda	Créditos otorgados
Aguascalientes	1,188	820
Baja California	2,108	695
Baja California Sur	1,486	849
Campeche	739	519
Chiapas	3,906	1,986
Chihuahua	3,239	1,763
Coahuila	2,559	2,819
Colima	810	1,203
Ciudad de México	8,905	676
Durango	2,023	1,115
Guanajuato	2,649	1,645
Guerrero	3,686	1,995
Hidalgo	3,589	3,164
Jalisco	2,591	1,310
Estado de México	6,442	3,823
Michoacán	2,942	1,829
Morelos	2,651	2,237
Nayarit	1,041	827
Nuevo León	3,012	1,285
Oaxaca	3,268	1,375
Puebla	3,364	1,822
Querétaro	1,864	1,183
Quintana Roo	2,024	1,475
San Luis Potosí	2,231	1,253
Sinaloa	2,178	1,509
Sonora	1,813	1,172
Tabasco	1,651	865
Tamaulipas	2,531	1,473
Tlaxcala	1,002	574
Veracruz	5,352	3,669
Yucatán	1,546	1,453
Zacatecas	1,304	673
Nacional	85,694	49,056

Fuente: Fovissste

Se colocaron más créditos en Estado de México (7.8 %) y Veracruz (7.5 %) con 3,823 y 3,669 créditos respectivamente.

Cuadro 2. Ejercicio 2019, Fovissste.		
Esquema	Créditos	Importe (millones de pesos)
Tradicional 1er crédito	42,795	31,961.9
Tradicional 2º crédito	821	797.8
Con subsidio	3	1.4
Pensionados	724	340.1
Fovissste-Infonavit Conyugal	1,338	851.3
Fovissste - Infonavit Individual	0.00	0.00
Alia2 Plus 1er crédito	2,784	968.5
Alia2 Plus 2º crédito	296	133.9
Respalda2 1er crédito	263	75.0
Respalda2 2º crédito	32	10.4
TOTAL	49,056	35,140.4

Fuente: Fovissste

Cuadro 3. Colocación crediticia			
Estado	Créditos pagados	Porcentaje	Monto pagado
México	3,823	7.8%	\$2,756,983,6010
Veracruz	3,669	7.5%	\$2,647,339,127
Hidalgo	3,164	6.4%	\$2,350,024,420
CDMX	2,819	5.7%	\$2,210,352,866
Morelos	2,237	4.6%	\$1,935,678,243
Guerrero	1,995	4.1%	\$1,387,645,272
Chiapas	1,986	4.0%	\$1,396,823,897
Michoacán	1,829	3.7%	\$1,187,535,778
Puebla	1,822	3.7%	\$1,259,916,935
Otros	25,712	52.4%	\$18,008,138,038
Total	49,056		\$ 35,140,438,182

Fuente: Fovissste

Fortaleza Patrimonial y Financiera

Como parte de las acciones ordinarias en 2019 se acumularon \$ 6,528 mdp de reservas para pérdidas inesperadas. Esto contribuyó a que el Índice de Fortaleza Patrimonial (IFP) de Fovissste fuera de 11.1 % superior a la meta de 9.6 % establecida para 2019. El nivel de capitalización de Fovissste se iguala con la banca comercial.

El Coeficiente de Cobertura de Liquidez ajustado por el Otorgamiento de Crédito (CCLA) en promedio fue de 412 %, señalando que el Fondo cuenta con la liquidez adecuada para continuar con el otorgamiento de crédito durante el ejercicio 2020.

Se realizaron 2 emisiones bursátiles por \$ 10,000 y \$ 4,000 mdp, fondeando aproximadamente 19,200 nuevos créditos hipotecarios. La sobretasa de estas emisiones fueron las más bajas de los últimos años.

Se logró obtener intereses derivados de las inversiones que realiza Fovissste por la cantidad de \$ 1,289 mdp para otorgar alrededor de 1,768 créditos hipotecarios tradicionales.

Rendimiento Real de la Subcuenta de Vivienda

El uso del límite de exposición al riesgo de crédito en 2019 fue de 16.5 %, lo que garantiza que Fovissste pueda otorgar un rendimiento a la subcuenta de vivienda superior a la inflación. Derivado de la operación de Fovissste en 2019 se distribuyeron rendimientos a la subcuenta de vivienda de los trabajadores por \$ 7,654.2 millones de pesos.

Sociedad Hipotecaria Federal

La colocación total de Sociedad Hipotecaria Federal en 2019 fue de \$ 50,890⁶ millones de pesos (mdp) para financiar 119,612 acciones de vivienda.

El monto de colocación se distribuye de la siguiente manera:

- » \$ 28,170 mdp corresponden a crédito inducido.
- » \$ 22,720 mdp se destinaron a crédito directo.

El monto total de crédito que SHF dedicó a la reactivación económica del sector en 2019 fue de \$ 49,592 mdp para financiar 946 proyectos de 690

desarrolladores para la construcción de 88,754 viviendas.

Para la reducción del rezago habitacional en México en 2019 se realizaron en banca social 54,211 acciones de mejoramiento, que benefició a 211,423 personas con una inversión económica de \$ 1,278 millones de pesos.

En la región Norte⁷ se realizaron 7,268 mejoramientos que equivale al 13.4 % del nacional, la región Centro⁸ fue beneficiada con 13,009 mejoramientos, 24.0 % del nacional y en la región Sur - Sureste⁹ se realizaron 33,934 mejoramientos, es decir 62.6 % del total nacional. Los estados con mayor colocación fueron Chiapas con 14,197 acciones (26.2 %), Veracruz con 7,351 (13.6 %) y Tabasco con 3,561 acciones (6.6 por ciento).

En 2019 la mayoría de los mejoramientos se destinaron a mujeres con 34,481 acciones (63.6 %), en tanto que para los hombres se destinó el 36.4 % restante. En algunas entidades la concentración de créditos para mujeres es superior al 80 % como Veracruz con 86 %, Quintana Roo 87 % y Querétaro con 91 por ciento.

En cuanto a los créditos para jóvenes (de 18 a 30 años) en Chiapas se entregaron 5,683 mejoramientos, en Veracruz 3,437 y en Tabasco 1,692 acciones.

7 Comprende a Baja California, Baja California Sur, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, Sinaloa y Durango.

8 Zacatecas, San Luis Potosí, Nayarit, Aguascalientes, Jalisco, Guanajuato, Querétaro, Hidalgo, Colima, Michoacán, México, Ciudad de México, Tlaxcala y Morelos.

9 Guerrero, Puebla, Veracruz, Oaxaca, Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo.

El Programa Institucional de SHF se cumplió al 93 % en 2019.

Cuadro 4. Colocación crediticia			
Objetivo prioritario	Meta 2019	Observado 2019	Avance 2019
3. Contribuir con soluciones financieras para abatir el rezago habitacional de la población	58,420 acciones	54,211 acciones	93%
Fuente. SHF			

La colocación en 2019 se vio afectada por:

1. Contracción en el sector de la construcción y la falta de inversión por parte del sector privado.
2. Redirección del financiamiento de SHF hacia vivienda de menor valor y reducir su participación en los esquemas de renta y proyectos de inversión con fuente de pago propia.
3. Adecuaciones internas en SHF para revisión de proyectos, cambios de estructura y mejora en procesos crediticios.

Saldo de crédito SHF+SCV+FOVI

A diciembre de 2019 el saldo agregado de SHF, de la Aseguradora y FOVI fue de \$ 309,477 mdp que equivale a 1.29 % del PIB. Lo anterior fue resultado de la originación de \$ 50,890 mdp, menos amortizaciones y prepagos por \$ 73,518 millones de pesos.

Resultado de operación

El resultado de operación al cierre de 2019 fue inferior al de 2018. Esto es explicado por mayores reservas crediticias, parcialmente compensadas por la reducción del gasto de administración e

incremento en el resultado de subsidiarias y asociadas.

Conavi

La Ley de Vivienda se revisó por completo en mayo de 2019, modificando las funciones de la Comisión de Vivienda (Conavi) como integrante del sector. En el artículo 19 fracción I se establece que las atribuciones de la Comisión son formular y ejecutar su programa institucional, así como las disposiciones y reglas de operación necesarias para llevar a cabo las acciones de vivienda del Gobierno Federal orientadas a proteger y garantizar el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, principalmente de la población de menores ingresos o en situación de pobreza.

Durante 2019 en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), Conavi participó en dos de los programas prioritarios del Gobierno de México: el Programa Nacional de Reconstrucción (PNR) y el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU), además operó el Programa de Vivienda Social (PVS).

Programa de Vivienda Social

El 15 de marzo de 2019 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación (DOF) las reglas de operación del Programa de Vivienda Social, identificando como población objetivo a las personas de bajos ingresos que habitan una vivienda en condición de rezago habitacional o necesitan una vivienda.

El programa operó en las vertientes de cofinanciamiento y producción social de vivienda asistida. Conavi complementó la capacidad de pago de la población derechohabiente de Fovissste, Infonavit

u otro organismo de seguridad social municipal, estatal o federal con ingreso individual de hasta 2.8 veces el valor de la UMA; además benefició a la población no derechohabiente con ingresos individual o familiar de hasta 2.8 veces el valor de la UMA que no contara con acceso a un crédito para adquirir o mejorar su vivienda, y población no derechohabiente con crédito para construir o mejorar su vivienda con ingreso individual de hasta 5 veces el valor de la UMA mensual.

El programa articula los componentes de ahorro, crédito y subsidio funcionando de manera distinta según se trate de producción social de vivienda asistida o cofinanciamiento.

La vertiente de producción social de vivienda asistida se refiere a las acciones de producción social de vivienda realizadas con apoyo de asistencia técnica integral; comprende aspectos técnicos, financieros, organizativos, ambientales, de capacitación y de gestión adecuados a las características del proceso y de los beneficiarios.

La vertiente de cofinanciamiento se basa en la aportación de distintas fuentes de financiamiento para la adquisición de vivienda. Las fuentes de consisten en un crédito hipotecario de Infonavit, Fovissste u otra entidad ejecutora, complementado con subsidio y ahorro del beneficiario.

Cierre de cifras

Al cierre de 2019 se ejercieron \$ 1,473,113,171 pesos a través del Programa de Vivienda Social en la vertiente de cofinanciamiento, otorgando un total de 42,861 subsidios. En la vertiente de producción social de vivienda asistida se ejercieron

\$ 170,364,032 pesos, apoyando a un total de 8,692 beneficiarios. En el Proyecto extraordinario en Nayarit se ejercieron \$ 62,336,279 pesos, correspondientes a 1,345 beneficiarios directos para la reparación parcial o total de su vivienda.

Vertientes	Número de subsidios	Monto ejercido (\$)
Cofinanciamiento	32,824	1,240,412,859
Producción Social de Vivienda Asistida	8,692	170,364,032
Proyecto Especial "Reconstruyendo Nayarit"	1,345	62,336,279
Total	42,861	1,473,113,171

Fuente: Conavi

Conavi definió los parámetros bajo los cuales se otorgaron los subsidios, privilegiando aquellas entidades federativas que presentaron las condiciones más desfavorables a partir de cuatro variables (rezago habitacional, seguido por el grado de marginación, la auto adscripción indígena y la violencia observada en cada estado) para priorizar los recursos federales asignados. .

Al cierre de 2019 en cofinanciamiento se otorgaron 43, 721 apoyos; 7,060 subsidios para la adquisición de vivienda nueva complementado con un crédito Infonavit, con una inversión de \$ 387,489,587 pesos distribuidos en 31 entidades federativas que presentan oferta bajo los parámetros establecidos en las Reglas de Operación, privilegiando a pequeños y medianos empresarios del ramo. 14,018 subsidios para proyectos de ampliación de vivienda por \$ 339,545,944 pesos en 10 entidades federativas; 6,174 subsidios para edificación de vivienda autoproducida por \$ 430,677,226 pesos en 29 entidades federativas y 1,629 apoyos para proyectos de mejoramiento de vivienda por \$ 34,993,771 pesos en 15 entidades federativas.

Se atendió a 32,824 beneficiarios a través del otorgamiento de 70,389 subsidios al cierre del cuarto trimestre de 2019.

Cuadro 6. Detalle de subsidios otorgados en la vertiente cofinanciamiento

Modalidad	Monto de Subsidio Federal	Número de beneficiarios	Número de Subsidios
Vivienda Nueva	387,489,587	7,060	7,060
Autoproducción	430,677,226	6,174	6,174
Ampliación	338,545,944	14,018	14,018
Mejoramiento	34,993,772	1,629	1,629
Rentas	48,706,331	3,943	41,508
Total general	1,240,412,861	32,824	70,389

Fuente: Conavi

El motivo del número de subsidios en esquema de Cofinanciamiento es diferente al de beneficiarios, debido al apoyo que se tenía de rentas; donde un mismo beneficiario recibía más de una vez el apoyo.

Para la vertiente de producción social de vivienda asistida se otorgaron 8,622 apoyos por \$ 362,644,213 pesos que representó el ejercicio de un total de \$ 170,364,32 pesos (cuadro 7).

Cuadro 7. Detalle de subsidios otorgados en la vertiente producción social de vivienda asistida

Producción Social de Vivienda Asistida	Número de subsidios	Monto total ejercido
Ampliación de Vivienda	7,806	117,544,650
Mejoramiento de Vivienda	70	741,426
Reparación Total de la Vivienda	403	31,999,996
Vivienda nueva	412	20,007,960
Vivienda Usada	1	70,000
Total general	8,692	170,364,032

Fuente: Conavi

El programa de vivienda social tuvo como proyecto extraordinario la atención a damnificados por el desbordamiento de los ríos Acaponeta y Santiago por el paso del huracán "Willa" en el estado

de Nayarit. Conavi otorgó un total de 1,345 apoyos a la población afectada, ejerciendo un total de \$ 62,336,279 pesos al cierre de 2019.

1.3. Balance SEDATU 2013 – 2018

El Programa Nacional de Vivienda buscará aportar soluciones para atender el objetivo prioritario que marca el Plan Nacional de Desarrollo (PND): el bienestar general de la población.

Las políticas públicas de desarrollo agrario, territorial y urbano tienen alineación con el eje general de Política Social del PND en donde se encuentran dos programas: Programa Nacional de Reconstrucción y Desarrollo Urbano y Vivienda.

En la actualidad, millones de mexicanos viven en asentamientos precarios que carecen de servicios y equipamientos mínimos, donde los tiempos y costos de transporte para tener acceso al trabajo, la educación y el abasto, son elevados. Por eso se implementará un programa de construcción de vivienda popular que garantice este derecho y genere miles de empleos. El derecho a la ciudad y a la vivienda involucra aspectos fundamentales del hábitat como la seguridad jurídica, la disponibilidad de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos, de salud, educación y trabajo.

El Programa Nacional de Vivienda sienta las bases de la política habitacional en México, la cual se propone enfrentar enormes retos y desafíos, entre ellos, generar las condiciones necesarias para que todas las personas y familias mexicanas accedan a una vivienda

adecuada; encontrar el equilibrio entre promover el fortalecimiento de la economía, por un lado; y garantizar el cumplimiento del derecho humano a la vivienda adecuada, por el otro. Todo con particular atención a las personas con más carencias y sin acceso a instrumentos de financiamiento.

La caracterización de los retos específicos que tiene la vivienda en México se basa en los siete elementos de una vivienda adecuada definidos por la Organización de las Naciones Unidas (ONU): seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones y aspectos de infraestructura; además de asequibilidad; accesibilidad; habitabilidad; ubicación y adecuación cultural.

Diagnóstico de la situación actual a la luz de los elementos de la vivienda adecuada

1. La seguridad de la tenencia.

La seguridad de la tenencia es a una situación en la que las personas cuentan de forma continua y segura con el derecho al suelo, y en consecuencia, a la posesión de la vivienda; esto incluye el acceso a la tierra en modalidades distintas a la propiedad privada, como las comunidades ejidales, comunales y cooperativas. Actualmente en México, 16.3% de las viviendas propias habitadas carecen de tenencia segura por falta de escrituras, en la población indígena y los hogares rurales estos porcentajes son del 23.6% y 25.3%, respectivamente.

Para que la tenencia sea segura se requiere cuando menos del reconocimiento escrito de la autoridad municipal, que implica la escrituración de

la vivienda para proteger al propietario y a sus herederos. Para la vivienda en renta, se necesita un contrato de arrendamiento con base legal para formalizar y armonizar la relación entre el inquilino y el propietario.

Se observan tres retos para lograr la tenencia segura en México. El primero es que se desconoce la magnitud exacta del problema, el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS) estima que en el país existen aproximadamente 7.5 millones de lotes irregulares de uso habitacional¹⁰, actualmente no existe un registro o medición oficial al respecto. Es necesario tener mayor entendimiento sobre las causas detrás de la falta de tenencia segura (destacando la insuficiente provisión de suelo formal para vivienda económica).

El segundo reto se refiere al proceso de escrituración, con información insuficiente y difusión ineficiente sobre los trámites y catastros realizados en el registro público. Esto resulta en procedimientos tardados y costosos para las personas ya que los gastos notariales llegan a representar entre el 5 y el 10% del valor de un inmueble (Condusef).

La falta de una escritura perjudica a las personas propietarias, pues además de exponerlos al riesgo de sufrir invasión o desalojo, limita el uso de la vivienda a modo de garantía para acceder a un crédito bancario. Esto reafirma la importancia de la seguridad de tenencia para garantizar que la vivienda aporte al bienestar económico de las personas.

El tercer reto está vinculado con la renta de vivienda, que representa el 15.9% de todas las viviendas.

10 ROP Programa para Regularizar Asentamientos Humanos para el ejercicio fiscal 2019.

En el 2014, solo 41 % de las viviendas rentadas tenía un contrato que establecía las condiciones del arrendamiento. La falta de un contrato de arrendamiento se relaciona con problemáticas como desalojos forzosos, extorsión y abusos, los cuales impactan tanto a inquilinos como a propietarios.

La falta de un contrato de arrendamiento genera un impacto más a los hogares en los primeros tres deciles de ingreso, ya que más del 30% de sus ingresos se destinan a la renta. Atender este reto es una tarea indispensable para estimular el desarrollo de alternativas a la compra para el acceso a una vivienda adecuada.

2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura.

Para ser adecuada, una vivienda debe contar como mínimo con agua potable, drenaje sanitario y energía. En México una de cada cinco viviendas presenta carencias en el acceso a alguno de los servicios básicos. Además, una proporción incluso mayor tiene un acceso deficiente a servicios como alumbrado público (49.1%) y pavimentación (51.1%) en su entorno inmediato, con acceso limitado a equipamientos, transporte, áreas verdes y espacios públicos.

Estas deficiencias son mayores en zonas rurales donde la carencia de servicios básicos impacta al 53.1% de las viviendas, así como en las periferias urbanas y en la región sur del país.

El 5.1% de las viviendas en México carece de agua entubada y 6.1% no cuenta con drenaje sanitario¹¹, situación

que afecta a 7.1% y a 2.0% de la población total del país respectivamente¹². El 1.0 % de las viviendas carece de electricidad¹³; y en 15.4% de las viviendas se utiliza leña o carbón para cocinar.

La problemática de la disponibilidad de servicios se vincula a la limitada capacidad de los gobiernos locales para incrementar la calidad y cobertura de sus redes de infraestructura a medida que la población crece, problemática que se ve exacerbada cuando los asentamientos se desarrollan en patrones donde la planeación urbana no está alineada con el desarrollo de servicios básicos, equipamientos e infraestructura¹⁴.

También impactan las fallas técnicas y/o escasez de los recursos, provocando que a pesar de la existencia o cobertura de la infraestructura, la dotación del servicio ocurre en cantidad y/o calidad inadecuadas. Por último los asentamientos irregulares no cuentan con una correcta planeación y acceso a la infraestructura básica, forzando a las familias a incurrir en altos gastos¹⁵.

3. Asequibilidad

Una vivienda asequible es aquella cuyo costo no compromete la capacidad de las personas para acceder a otros satisfactores básicos como alimento, salud, y vestimenta, entre otros.

12 INEGI. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. ENIGH 2018. Tabulados de hogares y viviendas 2019

13 CONEVAL Indicadores de Rezago Social 2015.

14 ONU-Hábitat, 2019: Elementos de una vivienda adecuada

15 Las familias sin acceso confiable a agua potable, dependen de suministro en pipas, cuyo precio no está regulado y varía en función de la demanda, entre otras variables. Ver: Martínez, et.al. (2018): Comercialización de agua por pipas en el oriente del Valle de México.

Por lo anterior, se considera que los gastos asociados a la vivienda no deberían superar el 30% del ingreso familiar¹⁶.

En México se estima que el decil más pobre de los hogares destina alrededor del 61% de su ingreso a la vivienda y sus servicios. La cifra para los siguientes dos deciles es de 34%, mientras que para el resto no supera el 30%¹⁷. El reto de la asequibilidad de la vivienda en México está marcado por la desigualdad, y para abordarlo se requiere atender su costo y el acceso a financiamiento.

El primero tiene que ver con precios de mercado y el nivel de ingresos de la población; en 2018 una familia tendría que destinar alrededor de cuatro veces su ingreso anual total para adquirir una vivienda. Este problema es más pronunciado en el caso de las mujeres, quienes en 2018 percibieron un ingreso 38% menor al de un hombre y la población indígena con ingresos 23% menores en hombres y 55% menor en mujeres¹⁸.

En México existe una baja penetración de crédito para la vivienda: en 2015, solo 20.8% de las viviendas particulares adquiridas o construidas por sus dueños fueron financiadas a través del Infonavit, el FOVISSSTE, PEMEX o del Fondo Nacional de Habitaciones Populares, mientras que 4.9% había utilizado un crédito de bancos, sociedades financieras de objeto limitado o de cajas de ahorro¹⁹, significando que siete de cada diez viviendas fueron financiadas con recursos propios.

La problemática principal es que los instrumentos financieros para vivienda

están enfocados principalmente a la adquisición de vivienda y en particular para la población derechohabiente. Esto excluye a las personas que laboran en el sector formal con ingresos limitados, a las que laboran en el sector informal, a quienes acceden a la vivienda a través de arrendamiento y a quienes construyen su vivienda en un lote familiar.

Los programas de subsidio han sido una respuesta a la falta de asequibilidad de la vivienda, sin embargo, no se ha logrado garantizar el derecho a la vivienda adecuada ya que están supeditados a un crédito hipotecario, en particular con Infonavit. Adicionalmente, la mayoría de los programas de subsidio se han enfocado principalmente a incentivar la construcción de vivienda, cuando el rezago habitacional se concentra en las necesidades de autoconstrucción, ampliaciones y remodelaciones. Del total de los subsidios entregados por CONAVI entre 2013 y 2018, 66% fueron dirigidos hacia la adquisición de vivienda nueva²⁰.

4. Habitabilidad

Una vivienda habitable es aquella que garantiza la seguridad física de sus habitantes y les proporciona un espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otros riesgos para la salud y peligros estructurales²¹.

La habitabilidad de la vivienda se puede aproximar usando el rezago habitacional. En este aspecto, el país ha avanzado en las últimas décadas, pues el porcentaje de viviendas en rezago ha disminuido de 33.5% en el 2008 a 27.5% en el 2018²².

16 ONU-Hábitat, 2019: Elementos de una vivienda adecuada

17 INEGI, 2018 - Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. (ENIGH 2018)

18 INEGI, 2018 - ENIGH.

19 INEGI(2015): Encuesta intercensal 2015

20 CONAVI, 2019

21 ONU-Hábitat, 2019: Elementos de una vivienda adecuada.

22 CONAVI, 2018

No obstante, la magnitud del problema sigue siendo significativa en términos absolutos²³.

Al hablar de habitabilidad, es preciso considerar la vulnerabilidad física de la estructura expuesta de la vivienda²⁴. Es decir, una parte importante del rezago de las viviendas deriva de condiciones estructurales y de ubicación que las hacen vulnerables a riesgos relacionados a desastres por fenómenos naturales y eventos climáticos extremos (por ejemplo, sismos, inundaciones y deslaves, ondas de calor, entre otros). Si bien actualmente no se cuenta con un conteo exacto del número de viviendas que son vulnerables ante eventos perturbadores de la naturaleza, entre 2000 y 2012 hubo 1.2 mil viviendas afectadas por ellos²⁵.

Adicionalmente, en la actualidad se estima que siete de cada diez habitantes en México residen en zonas de riesgo debido a su exposición a distintos tipos de fenómenos naturales y climáticos; de éstos, el 30% se ubican en zonas rurales²⁶. En materia de inundaciones, 35% de la población está en zonas de peligro; en ciertos estados, el riesgo es aún más severo ya que un alto número de personas habita en municipios con peligro de inundación: Tabasco (100%), Colima (92%) y Campeche (86%)²⁷. En cuanto a riesgos sísmicos significativos, éstos afectan a dos terceras partes del territorio del país²⁸, concentrándose principalmente en Guerrero, Chiapas, y Oaxaca.

La población en mayor pobreza suele ser la más vulnerable a desastres por fenómenos naturales debido a la falta de recursos y capacidades de adaptación²⁹. En este sentido, los riesgos ante sismos, inundaciones, y otros fenómenos meteorológicos son especialmente altos en los estados de Chiapas, Tabasco, Oaxaca, Campeche y Guerrero, ya que además de tener una alta exposición, tienen más del 40% de su parque habitacional construido con materiales endebles; en contraste, en el resto de los estados este porcentaje no rebasa el 25%³⁰.

5. Accesibilidad

El elemento de accesibilidad se refiere a un diseño y materialidad que consideren las necesidades específicas de diferentes grupos, especialmente las de las personas menos favorecidas y en condición de marginación³¹. Entre éstas, merecen particular atención las personas con algún tipo de discapacidad, por requerir soluciones materiales específicas que atiendan las limitaciones que enfrentan.

Los grupos vulnerables experimentan dificultades para conseguir una vivienda que se adapte a sus necesidades, pues la adecuación se puede percibir costosa, mientras que las políticas públicas enfocadas a brindar apoyos específicos a estos grupos han sido limitadas.

Poblaciones identificadas y su vulnerabilidad:

» Personas con discapacidad: Las personas con discapacidad representan 6.4% de la población total del país³². En 2018, el 48.6%

23 SHF, 2019
 24 CONEVAL, 2016
 25 SEGOB (2014): Programa Nacional de Protección Civil 2014-2018
 26 ONU-Hábitat, 2018
 27 SEGOB, 2014
 28 CONEVAL, 2018

29 INEGI, 2016 - ENIGH
 30 INEGI, 2016 - ENIGH
 31 ONU-Hábitat, 2019
 32 INEGI, 2015 - EIC

de este grupo se encontraba en condición de pobreza, de los cuales 22.8% tenían carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda y 9.4% tenían carencia por calidad y espacio de la vivienda³³.

- » Mujeres: Las mujeres representan 51.4% de la población total del país³⁴. De acuerdo con el Instituto Nacional de Mujeres, en 2015 35.3% de las mujeres eran propietarias de una vivienda en México, comparado con 56.0% de los hombres³⁵. En el ámbito rural, el porcentaje de titularidad femenina desciende a 30%³⁶.
- » Población indígena: La población indígena representa el 21.5% del total del país. En 2017, el 32.4% de la población indígena presentaba carencias en la calidad y espacios de la vivienda, mientras que 79.1% habitaba una vivienda en rezago. En términos de acceso a servicios básicos, el 56.0% de la población indígena tenía carencia³⁷.
- » Adultos mayores: La población de adultos mayores (PAM) representa 10.4% de las personas en el país. Este porcentaje crecerá hasta 14.6% para 2030 conforme a proyecciones publicadas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO)³⁸. Del total de la PAM, 43.7% viven en situación de pobreza, de los cuales 7.4% sufre de carencia a calidad y espacios en la vivienda y 20.8% por acceso a servicios básicos de vivienda. Al igual que las personas con alguna discapacidad, los adultos mayores requieren programas y proyectos habitacionales adaptados a sus posibilidades físicas.

El acceso a una vivienda que cumpla con las necesidades particulares de cada grupo que ha sufrido de discriminación o vulnerabilidad es fundamental para lograr una vivienda adecuada para todas las personas. Por lo tanto, es indispensable generar políticas públicas y acciones específicas que se enfoquen en disminuir las brechas de desigualdad que limitan el acceso de estos grupos a una vivienda adecuada.

6. Ubicación

La ubicación de una vivienda adecuada ofrece acceso a oportunidades de empleo, salud y educación, así como a otros servicios, equipamientos e instalaciones sociales; además es fundamental que se sitúe en zonas libres de contaminación o riesgos³⁹. Es decir, la vivienda adecuada debe ubicarse en zonas conectadas y seguras.

Entre 2014 y 2017 los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIs) financiaron la construcción de más de 2.2 millones de unidades, pero solo 8.0% se localizó en zonas urbanas plenamente consolidadas. De las viviendas construidas en 2017 para el segmento económico, únicamente 2.9% se situó en áreas consolidadas, mientras que 73.0% se ubicó en zonas periurbanas desconectadas de fuentes de empleo, equipamiento, servicios urbanos y redes de transporte⁴⁰. Además, proyectando el desarrollo futuro de la vivienda, es preciso considerar que solo el 14.7% de las reservas territoriales en el país cumplen con una ubicación adecuada en términos de acceso a infraestructura y cercanía a fuentes de empleo⁴¹.

33 CONEVAL, 2018

34 INEGI, 2015 - EIC

35 INMUJERES (2016). Desigualdad en cifras: Derecho de las mujeres a una vivienda propia. Boletín año 2

36 INMUJERES, 2016

37 CONEVAL, 2018

38 CONAPO, 2017

39 ONU-Hábitat, 2019

40 ONU-Hábitat (2018): Vivienda y ODS en México. 1a edición

41 CONAVI 2015, Registro Nacional de Reservas Territoriales

La vivienda adecuada mantiene una estrecha relación con los servicios de transporte, no obstante, para la mayoría de las familias que habitan en zonas urbanas de más de 2 mil 500 habitantes, el transporte no es asequible, ya que constituye el segundo concepto de gasto familiar (19.3%)⁴². Además, los desplazamientos consumen una proporción significativa del tiempo de las personas: el traslado al centro laboral del 15.7% de los mexicanos toma más de 60 minutos⁴³. Es fundamental que en zonas urbanas la ubicación de la vivienda considere la proximidad a las estaciones de transporte público.

La seguridad tiene un papel determinante en el bienestar y satisfacción de las personas⁴⁴, aspecto que a su vez se encuentra estrechamente vinculado a la ubicación y entorno urbano.

Lo anterior se explica porque, si bien hay problemáticas tangibles como el robo a casa habitación (5.2 por cada cien habitantes) y el asalto en calle o transporte público (8.4 por cada cien habitantes), es la percepción de inseguridad pública la que más se ha incrementado en los últimos años: actualmente, 78.9% de la población mexicana califica la seguridad pública negativamente. En el caso de la vivienda, dicha percepción se relaciona principalmente con el deterioro del espacio público⁴⁵ y el

abandono de vivienda⁴⁶, aspectos que a su vez encuentran algunas de sus causas en el mantenimiento inadecuado y el aislamiento físico de las viviendas. Por otro lado, se ha prestado atención insuficiente a la etapa de uso de la vivienda, durante la cual es fundamental contar con recursos y gestiones para su adecuado mantenimiento, de forma que se evite su degradación física y se prevenga su abandono⁴⁷.

Las reflexiones anteriores exponen cuán relacionada está la ubicación de la vivienda con problemáticas más estructurales de ordenamiento del territorio, planificación urbana y gestión del suelo, incluyendo la gestión ambiental. Las dinámicas metropolitanas brindan un claro ejemplo de cómo estos elementos se interrelacionan: una deficiente planificación urbana entre municipios puede limitar la capacidad de coordinar sosteniblemente el crecimiento. Los nuevos hogares, buscando tener una buena ubicación, suelo barato o ambos, se asientan en suelos no aptos y/o lejanos, lo cual complica la gestión de servicios públicos. Por ejemplo, entre 1980 y 2017 la Ciudad de México tuvo una tasa de crecimiento poblacional del 1.1%⁴⁸ anual, mientras que la tasa de crecimiento de la superficie urbana creció tres veces más (3.3%) al año durante el mismo periodo. Durante el mismo periodo, la densidad poblacional de la Ciudad de México pasó de 23,097 a 9,027 habitantes por kilómetro cuadrado⁴⁹.

42 Este gasto tiene que ver con la falta de oferta de transporte público de calidad, lo cual lleva a las personas a optar por opciones de transporte privado que son caras y contaminantes. Fuente: SEDATU (2018): Anatomía de la Movilidad en México. Hacia dónde vamos. 1a edición, impreso en México

43 CONEVAL, 2018

44 David, L. (2015). El deterioro habitacional en los conjuntos de interés social en México: diagnóstico y visión. En (Coord.) Ziccardi, A y González, A. Habitabilidad y Política de Vivienda en México. Distrito Federal: UNAM.

45 Wilson, J & Kelling, G. (1982) "Broken Windows: The police and neighborhood safety." The Atlantic Monthly Group

46 Centro Mario Molina (2012): Evaluación de la sustentabilidad de la vivienda en México. México

47 Infonavit & Fundación IDEA, 2018

48 ONU-Hábitat, 2018

49 ONU-Hábitat, 2018

Durante las últimas décadas, a lo largo del país, la expansión en baja densidad de las ciudades y la construcción de viviendas en zonas de riesgo o conservación han generado una situación difícil de resolver en el corto plazo.

7. Adecuación cultural.

El último elemento de la vivienda adecuada se refiere a la consideración de las expresiones de identidad cultural y el respeto hacia éstas en el proceso de desarrollo de la vivienda y de su inserción en un barrio o comunidad.

Actualmente, la adecuación cultural representa una de las dimensiones de la vivienda adecuada menos estudiada en México. Lo que sí es claro es la necesidad de incluir este criterio en la forma de construir y habitar las viviendas, lo cual requiere introducir heterogeneidad a las soluciones habitacionales. Los procesos de producción masiva difícilmente

responden a las distintas necesidades, usos y costumbres de los diversos grupos sociales.

El uso de materiales, tipología y arquitectura vernáculas no solo cumple una función social y cultural, sino que además puede rendir beneficios adicionales como el impulso a la economía local y la reducción del impacto ambiental de la vivienda.

Un diseño consciente relacionado con la identidad cultural de las personas impacta la materialidad y funcionamiento de la vivienda para las personas que la habitan; además puede propiciar la expresión de la identidad cultural en el contexto de su comunidad, pues en el caso de conjuntos habitacionales, por ejemplo, también se pueden diseñar espacios públicos de convivencia y enlaces para integrarse con el resto del barrio.



2. Demanda y oferta de vivienda

2.1. Rezago Habitacional Ampliado en México

Rezago Habitacional Ampliado en México

Se presenta el análisis del Rezago Habitacional Ampliado en México (RHA) abordando la forma de cálculo, los resultados nacionales y por entidad federativa para 2018, así como una revisión histórica del rezago en el país.

Estos resultados fueron elaborados con el Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2018 de INEGI. La metodología de cálculo es la acordada en el marco del Comité Técnico Especializado de Vivienda de INEGI en 2014.

Forma de cálculo del RHA

El Rezago Habitacional Ampliado (RHA) se conforma por viviendas con una o más de las siguientes carencias: en hacinamiento (con más de 2.5 personas por cuarto), construidas con materiales precarios (cuadro 8) y las viviendas sin excusado⁵⁰.

Cuadro 8. Materiales que se consideran como precarios para el cálculo del RHA	
En paredes:	Material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, embarro, bajareque, lámina metálica o de asbesto, y madera
En techos:	Material de desecho, lámina de cartón, palma, paja, lámina metálica o de asbesto, madera o tejamanil y teja
En pisos:	Tierra
Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.	

Principales resultados del RHA 2018

El RHA sumó 9,409,845 viviendas en 2018, que representa 27.5 % del total de viviendas particulares habitadas en el país (34.1 millones). El rezago por hacinamiento fue de 1,688,162 viviendas, el de materiales precarios 7,531,718 y el de falta de excusado de 189,965 viviendas (cuadro 9).

Cuadro 9. Rezago Habitacional Ampliado y sus componentes, 2016 – 2018 (Número y porcentajes)			
Componente	2016	2018	Variación porcentual
Número de viviendas	32,873,588	34,155,615	3.9
Rezago habitacional	9,224,147	9,409,845	2.0
%Rezago vs Viviendas	28.1	27.5	(-) 0.6*
-Hacinamiento	1,779,034	1,688,162	(-) 5.1
-Materiales	7,240,422	7,531,718	4.0
-Excusado	204,691	189,965	(-) 7.2
Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.			
*Puntos porcentuales (PP).			

50 En caso de que una vivienda cuente con 2 o más carencias se contabiliza una sola vez, siendo en orden de prevalencia hacinamiento, materiales precarios y por último excusado.

Al comparar con el RHA de 2016 con 2018 (cuadro 9) se observa:

- » El número de viviendas particulares habitadas en México pasó de 32.8 millones a 34.1 en dos años, esto es un crecimiento de 3.9 por ciento.
- » En términos absolutos, de 2016 a 2018 el RH pasó de 9.22 a 9.41 millones; representa un aumento de 2 %. El ritmo de crecimiento de las viviendas en rezago fue de la mitad del total de viviendas.
- » El porcentaje que representa el rezago del total de viviendas disminuyó en (-) 0.6 puntos porcentuales (pp). En 2019 representa 27.5 % en comparación con 28.1 % de 2016.
- » El hacinamiento decreció (-) 5.1 %, las viviendas con falta de excusado disminuyeron (-) 7.2 %, y el rezago por materiales aumentó 4 por ciento.
- » La encuesta se levantó del 21 de agosto al 28 de noviembre de 2018, incluye a las viviendas dañadas aún no recuperadas de los sismos de 2017.

El número de personas que habitan en viviendas con algún tipo de rezago fue de 36.9 millones de personas, similar a la población de Canadá o Marruecos.

Caracterización de las viviendas en RHA

Por tamaño de localidad⁵¹ el RHA se concentra en zonas rurales con el 46.1%. El número de viviendas en rezago ubicadas en zonas urbanas disminuyó (-) 4.3 %, las de zonas en transición aumentaron 1.1 %, mientras que las de localidades rurales aumentaron 7.9 %, esto es 318 mil viviendas más (cuadro 10).

El número de viviendas donde alguno de sus integrantes cuenta con afiliación a seguridad social (Infonavit o Fovissste) aumentó 4.0 %, los hogares sin afiliación aumentaron 1.3 %, equivale a 91 mil viviendas. Resalta que el 74 % de las viviendas en rezago están habitadas por hogares no derechohabientes (cuadro 11).

Cuadro 10. Viviendas en rezago por tamaño de localidad, 2016-2018

Concepto	2016		2018		Variación porcentual
	Viviendas	Porcentaje	Viviendas	Porcentaje	
Urbanas	3,548,107	38.5	3,396,421	36.1	(-)4.3
En transición	1,660,453	18.0	1,678,949	17.8	1.1
Rurales	4,015,587	43.5	4,334,475	46.1	7.9
RHA	9,224,147	100.0	9,409,845	100.0	2.0

Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Cuadro 11. Viviendas en rezago por afiliación a seguridad social, 2016-2018

Concepto	2016		2018		Variación porcentual
	Viviendas	Porcentaje	Viviendas	Porcentaje	
Afiliados	2,350,118	25.5	2,444,483	26.0	4.0
No afiliados	6,874,029	74.5	6,965,362	74.0	1.3
RHA	9,224,147	100.0	9,409,845	100.0	2.0

Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

51 Las zonas urbanas son aquellas con más de 15,000 habitantes, las zonas de transición cuentan con menos de 15000 hab. y más de 2,500. Las zonas rurales tienen menos de 2,500 hab.

Cuadro 12. Viviendas en rezago por ingreso en SM, 2016-2018

Concepto	2016		2018		Variación porcentual
	Viviendas	Porcentaje	Viviendas	Porcentaje	
Menos de 2 SM	3,824,001	41.5	4,211,995	44.8	10.1
De 2 a 4 SM	3,025,168	32.8	3,025,791	32.2	0.0
De 4 a 6 SM	1,285,946	13.9	1,202,558	12.8	(-) 6.5
De 6 a 8 SM	523,112	5.7	474,343	5.0	(-) 9.3
De 8 a 10 SM	244,034	2.6	208,213	2.2	(-) 14.7
Más de 10 SM	321,886	3.5	286,945	3.0	(-) 10.9
RHA	9,224,147	100.0	9,409,845	100.0	2.0

Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Los hogares en rezago con ingresos menores de 4 Salarios Mínimos (SM) que equivalen a \$ 10,777 pesos sumaban en 2018 \$ 7.2 millones de pesos y representaban el 77 % del rezago. Las viviendas con hogares que perciben entre 4 y 8 SM (\$ 21,544 pesos) representan el 17.8 % del total de las viviendas en rezago.

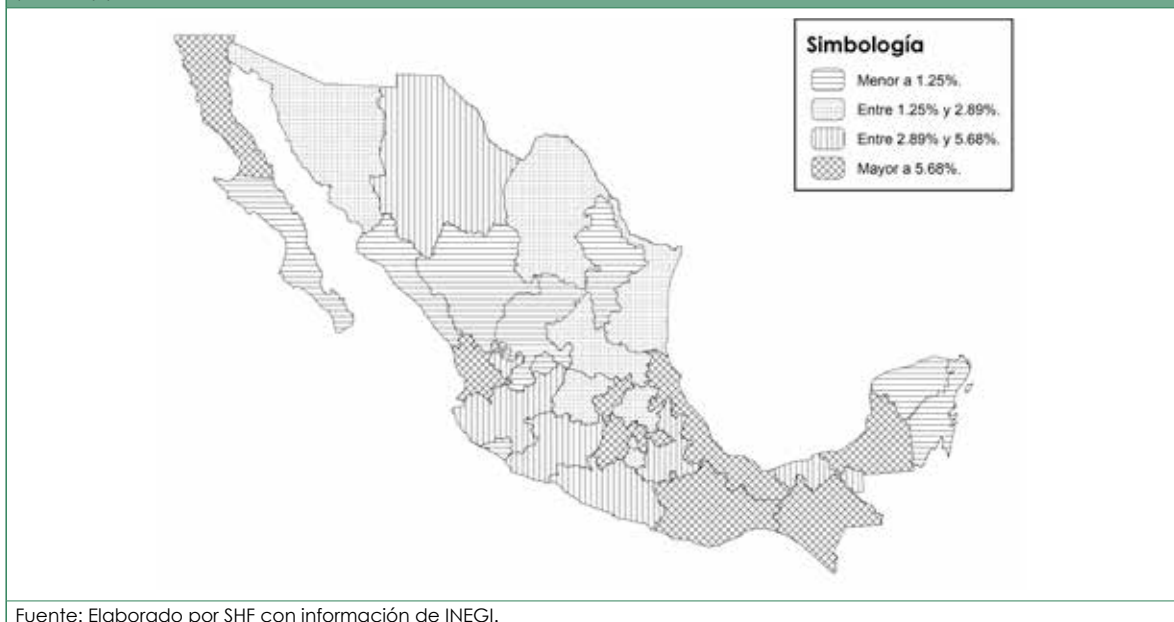
Principales resultados de Rezago habitacional por entidad federativa

En el mapa 1 se observa el rezago por entidad federativa. Las entidades con mayor rezago habitacional son

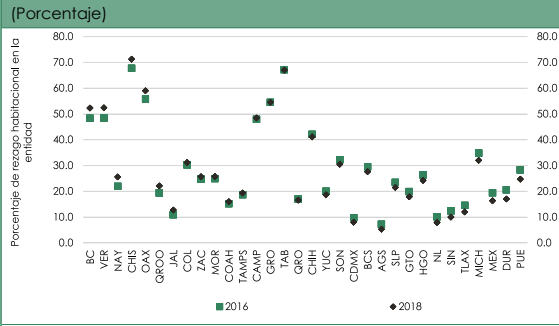
Baja California, Estado de México, Veracruz, Oaxaca y Chiapas, en tanto que las entidades con menor RHA son Baja California Sur, Sinaloa, Durango, Zacatecas, Nayarit, Aguascalientes, Colima, Nuevo León, Querétaro, Tlaxcala, Quintana Roo y Yucatán.

En la gráfica 10 se compara el porcentaje de viviendas dentro de la entidad en 2016 y 2018. En 18 estados el porcentaje de viviendas en rezago ampliado disminuyó, en contraste, en 14 entidades federativas se registró un aumento.

Mapa 1. Concentración del RHA por entidad federativa. (Porcentaje)



Gráfica 10. Variación del RHA por entidad federativa, 2016 – 2018*



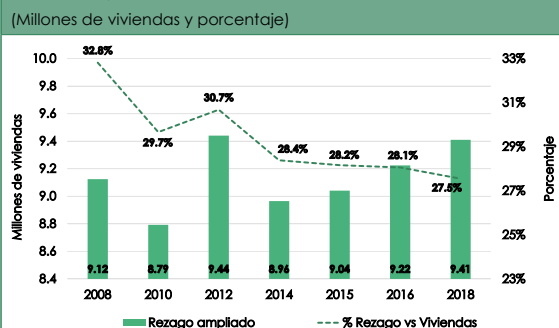
Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.
*Ordenadas de manera descendente según el alza / baja del RHA.

- » En Baja California, Campeche, Coahuila, Colima, Chiapas, Guerrero, Jalisco, Morelos, Nayarit, Oaxaca, Quintana Roo, Tamaulipas, Veracruz y Zacatecas, hubo un aumento del RHA.
- » En las demás entidades federativas disminuyó el RHA y destaca Puebla con (-) 3.6 puntos porcentuales.

Rezago Habitacional Ampliado, una perspectiva decenal

En la gráfica 11 se muestra el número de viviendas en RHA y el porcentaje que representa respecto al total de viviendas en el país. El número de viviendas - en términos absolutos - en rezago ampliado creció 2.1 % con respecto a 2016.

Gráfica 11. Rezago Habitacional Ampliado histórico, 2008-2018.



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

En términos relativos, respecto al total de las viviendas, el rezago habitacional ampliado muestra una tendencia a la baja, reduciendo entre 2008 y 2018 (-) 5.3 puntos porcentuales (gráfica 11).

Consideraciones finales

El rezago habitacional ampliado como porcentaje del parque habitacional habitado muestra un descenso constante en 10 años de (-) 5.3 pp; mientras que en número de viviendas el rezago aumentó casi 290,000. Esto sugiere que las políticas públicas aplicadas con mayor profundidad y focalización en la población en rezago ampliado están surtiendo efecto.

La población en RHA, con mayores ingresos –medidos a través de Salarios Mínimos– pueden demandar un crédito para remodelación, autoproducción o adquisición.

2. 2. Demanda de financiamiento de vivienda 2020

Se presenta la estimación de la demanda de financiamientos de vivienda para 2020 por componente, tipo de solución, organismo de vivienda y entidad federativa.

Demanda de vivienda por componente

La demanda de financiamiento para soluciones de vivienda se conforma de la formación de hogares⁵² (hogares nuevos que necesitarán un lugar de habitación), el rezago habitacional, la movilidad habitacional (hogares cuya vivienda

52 Se utilizan las proyecciones de hogares realizadas por CONAPO para CONAVI, actualizadas con la Encuesta Intercensal.

actual ya no cubre sus necesidades) y, por último; las curas de originación (familias que mejoraron su historial crediticio y están en condiciones de solicitar un crédito para vivienda).

Para 2020 se estima la demanda de 851,100 financiamientos para soluciones de vivienda, con impacto en 3.3 millones de personas. La demanda total por componente se distribuye de acuerdo con el cuadro 13.

Cuadro 13. Demanda de vivienda por componente, 2020.
(Número de hogares y porcentaje)

Componente	2020	2019	Variación porcentual
Formación de hogares	265,000	272,332	(-) 2.7
Rezago habitacional	503,300	573,342	(-) 12.2
Movilidad habitacional	61,500	65,200	(-) 5.7
Curas de originación	21,300	24,800	(-) 14.1
Demanda total	851,100	935,674	(-) 9.0

Fuente: Elaborado por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Entre los factores que explican la disminución de la proyección de demanda de financiamiento de vivienda, están los siguientes:

- » De acuerdo con la SHCP, durante el año continuará la desaceleración económica.

- » Adicionalmente, debido al COVID-19 se han rebajado aún más las expectativas de crecimiento económico.
- » Según el Índice SHF de precios de la vivienda, el crecimiento de precios en 2019 fue de 8.6 %; esto continúa la tendencia de venta de viviendas de mayor valor con un precio mediano de \$ 631,000 pesos.
- » El presupuesto de subsidios para vivienda (Programa de Subsidios para la Vivienda Social 2020) es 14.3 %, cifra menor que en 2019; incluye todas las variantes de financiamiento, entre las que destacan reconstrucción de vivienda y el Programa de Mejoramiento Urbano.
- » Como consecuencia, la demanda de formación de hogares se redujo en (-) 2.7 %; la de rezago habitacional en (-) 12.2 %; la de movilidad habitacional (-) 5.7 % y; la de curas de originación (-) 14.1 por ciento.

Demanda de vivienda por tipo de solución

De acuerdo con el ingreso de los hogares, su capacidad de pago, afiliación a Infonavit o Fovissste, y tamaño de localidad⁵³ (urbano, rural o en transición), se estimó el número de créditos (Cuadro 14) por tipo de solución.

Cuadro 14. Número de créditos por tipo de solución, 2020

Tipo de solución	2020		2019		Variación porcentual anual
	Créditos	Porcentaje (%)	Créditos	Porcentaje (%)	
Adquisición	469,672	55.2	533,335	57.0	(-) 11.9
Mejoramientos ⁵⁴	314,420	36.9	350,450	37.5	(-) 10.3
Autoproducción	67,008	7.9	51,889	5.5	29.1
Total de créditos	851,100	100.0	935,674	100.0	(-) 9.0

Fuente: Elaborado por SHF.

⁵³ Incluye ampliaciones, remodelaciones y mejoras en general.

⁵⁴ Las poblaciones rurales son las que tienen menos de 2,500 habitantes, las que se denominan en transición cuentan con menos de 15 mil habitantes, pero más de 2,500 y las urbanas son aquellas de más de 100 mil habitantes

Cuadro 15. Número de créditos por organismo y tipo de solución, 2020

Organismo	Adquisición	Mejoramientos	Autoproducción	Total	Composición
Infonavit	315,823	171,142	15,000	501,965	59.0
Fovissste	54,187	12,571	0	66,758	7.8
Banca ⁵⁵	93,761	129,330	12,694	235,785	27.7
Otros ⁵⁶	5,901	1,377	39,314	46,592	5.5
Total	469,672	314,420	67,008	851,100	100.0

Fuente: Elaborado por SHF.

Por organismo de vivienda se espera la siguiente colocación (cuadro 15):

- » Al Infonavit se le demandarán 501,000 soluciones de vivienda; 315,000 para créditos hipotecarios; 171,000 mejoramientos y 15,000 de los nuevos productos de autoproducción.
- » Para Fovissste se espera una demanda de 66,000 créditos; aproximadamente 54,000 de adquisición y 12,000 de mejoramiento.
- » La proyección de atención para la Banca privada es de casi 93,000 créditos para adquisición, 129,000 mejoramientos y 13,000 de autoproducción.
- » Otras entidades como Fonhapo, Orevis proyectan una atención de 46,000 soluciones de vivienda.

Demanda por entidad federativa

En el cuadro 16 (página 36) se presenta la demanda para 2020 a nivel estatal.

Consideraciones finales

La estimación de demanda de financiamiento de vivienda para 2020 será menor a la proyectada en 2019, tomando en consideración la complejidad que enfrentan los hogares en México y además de la necesidad de posponer las decisiones de inversión y compra de vivienda.

2.3. Demanda de vivienda en Fovissste

En 2019 se registraron más de 85,000 solicitudes que reunieron los requisitos establecidos en la convocatoria. El Fondo diversificó los tipos de créditos ofreciendo esquemas cofinanciados como parte de las alternativas con las que cuentan los trabajadores del Estado dependiendo de sus necesidades.

Derechohabientes en el Fovissste

A octubre de 2019, el 35.4 % de derechohabientes (960,128) contaban con un crédito vigente. Los derechohabientes del ISSSTE se concentran en ocho entidades federativas: Ciudad de México (20.5 %), Estado de México (10.9 %), Veracruz (5.0 %), Oaxaca (4.4 %), Guerrero (3.8 %), Chiapas (3.5 %), Hidalgo (3.4 %), Michoacán (3.3 %). Estas entidades agrupan el 54.8 % de la población derechohabiente del Instituto.

55 Engloba a la Banca Múltiple, SOFOMES, Microfinancieras y demás figuras que promueven productos para vivienda para adquisición, mejoramiento y con el apoyo de SHF, autoproducción.

56 Se consideran a Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Habitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición, mejoramiento y autoproducción.

Cuadro 16. Demanda de vivienda por entidad federativa, 2020

Entidad	Adquisición (1)	Mejoramiento (2)	Autoproducción (3)	Demanda por entidad (4) = (1) + (2) + (3)	Composición porcentual
Aguascalientes	10,505	3,840	1,477	15,822	1.9
Baja California	18,683	16,731	1,883	37,297	4.4
Baja California Sur	4,485	6,511	629	11,625	1.4
Campeche	2,227	4,901	1,555	8,683	1.0
Coahuila	23,004	14,403	1,069	38,476	4.5
Colima	4,776	833	1,574	7,183	0.8
Chiapas	5,668	6,866	1,403	13,937	1.6
Chihuahua	23,863	30,331	3,978	58,172	6.8
Ciudad de México	30,871	58,134	3,003	92,008	10.8
Durango	7,478	7,785	1,698	16,961	2.0
Guanajuato	22,669	8,771	2,725	34,165	4.0
Guerrero	5,444	2,017	1,501	8,962	1.1
Hidalgo	12,620	2,576	2,350	17,546	2.1
Jalisco	36,374	13,625	3,697	53,696	6.3
México	36,658	26,462	4,481	67,601	7.9
Michoacán	9,622	2,584	417	12,623	1.5
Morelos	6,720	4,289	808	11,817	1.4
Nayarit	3,951	3,265	897	8,113	1.0
Nuevo León	52,383	22,335	4,190	78,908	9.3
Oaxaca	2,814	4,725	924	8,463	1.0
Puebla	13,604	8,043	3,742	25,389	3.0
Querétaro	15,883	5,301	2,863	24,047	2.8
Quintana Roo	18,966	2,833	3,314	25,113	3.0
San Luis Potosí	11,137	3,866	1,158	16,161	1.9
Sinaloa	13,524	5,538	2,148	21,210	2.5
Sonora	14,858	10,792	2,378	28,028	3.3
Tabasco	4,505	4,710	2,562	11,777	1.4
Tamaulipas	19,575	9,811	2,489	31,875	3.7
Tlaxcala	2,472	2,380	1,147	5,999	0.7
Veracruz	18,934	7,100	804	26,838	3.2
Yucatán	11,264	9,780	2,505	23,549	2.8
Zacatecas	4,135	3,282	1,639	9,056	1.1
Nacional	469,672	314,420	67,008	851,100	100.0

Fuente: Elaborado por SHF.

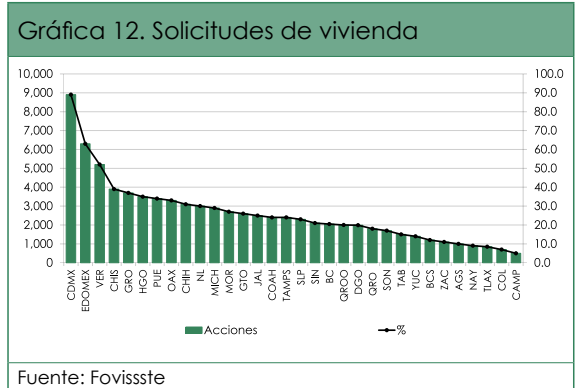
Los estratos significativos por edad son personas de entre 30 y 45 años (42.4 %) y de 46 a 59 años (36.4 %) que suman 78.8 % de la población adscrita a los servicios del ISSSTE. La mayoría de los derechohabientes son mujeres con 55.5 % de la población, y el 44.5 % son hombres.

El 71.4 % de los derechohabientes tienen ingresos entre 2.61 y 4.00 veces

salario mínimo, es decir, percepciones menores a \$ 12,321.6 pesos mensuales. El 86.7 % de los derechohabientes cuenta con una percepción menor a 6 salarios mínimos (\$ 18,482 pesos).

El 68.8 % de los derechohabientes del Instituto son trabajadores de base, el 16.9 % son de confianza y el resto son eventuales y otros.

El 56.5 % de los trabajadores del Isste corresponden al sector educativo, 20.5 % realizan actividades de gobierno, 13.5 % son del sector salud, 3.2 % a seguridad pública, sumando 93.7 %. El 6.3 % restante se agrupa en el Poder Judicial, Poder Legislativo, en el sector de la hacienda pública y otros.

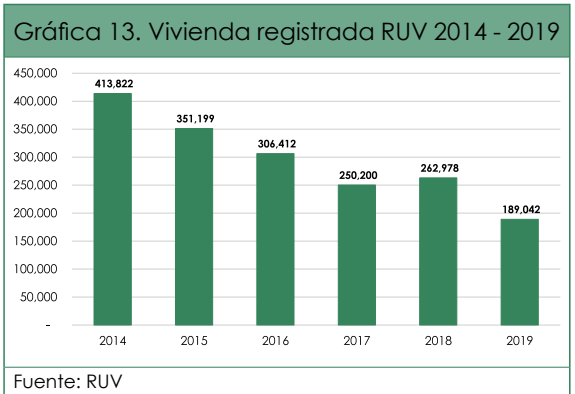


2. 4. Oferta de vivienda en RUV

El Registro Único de Vivienda (RUV) integra y administra información estratégica de todo el país relacionada con el ciclo de construcción de la vivienda, particularmente los procesos de registro y verificación de la misma. Se generan diferentes reportes de indicadores de la dinámica de construcción de vivienda.

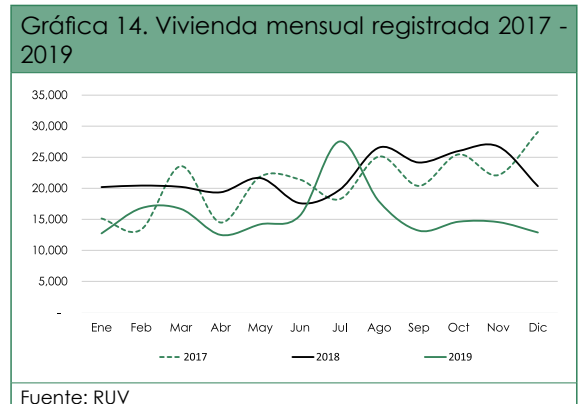
Registro de Vivienda

Este registro lo realizan los desarrolladores de vivienda proporcionando los atributos y características de los proyectos, generándose una Clave Única de Vivienda (CUV), que permite conocer los procesos asociados a la construcción de cada una de las viviendas y la oferta asociada.



Durante 2019 se registraron 189,042 viviendas, 73,936 viviendas menos que 2018, esto es un decremento anual del (-) 28.1 % respecto al año anterior.

El promedio mensual de registros en 2019 se ubicó en 15,754 viviendas, inferior al año anterior y 30.8 % por debajo del promedio del trienio 2016–2018, que registró en promedio 22,766 unidades.

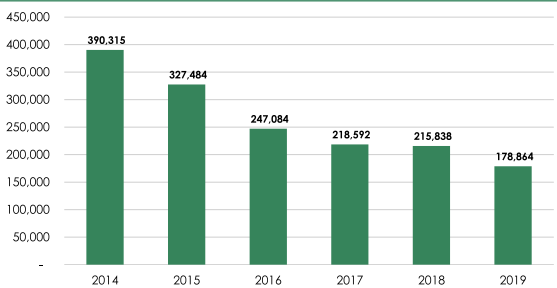


En julio de 2019 se registró el mayor incremento desde diciembre de 2017 que a pesar de no recuperar los niveles de ejercicios anteriores representa un aumento sustancial y el más grande del año.

Verificación de vivienda

La verificación de obra es el proceso en el que se realizan las validaciones de las viviendas, como avance de obra, ecotecnologías entre otros atributos, esto se efectúa hasta que la vivienda presente condiciones para validar la habitabilidad.

Gráfica 15. Vivienda anual verificada 2014 - 2019

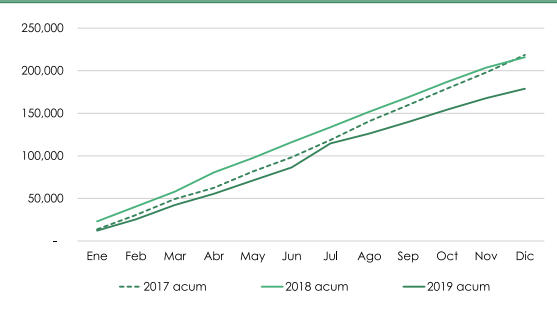


Fuente: RUV

En 2019 se verificaron 178,864 unidades, una disminución de (-)17.1% respecto del año anterior, siguiendo el mismo comportamiento que el registro de vivienda. La verificación de obra observó una desaceleración durante el primer semestre del 23 %.

El mes de julio fue el único en el que la verificación de 2019 fue superior a 2018, en un porcentaje extraordinario del 60 por ciento.

Gráfica 16. Vivienda verificada acumulada mensual 2017 - 2019



Fuente: RUV

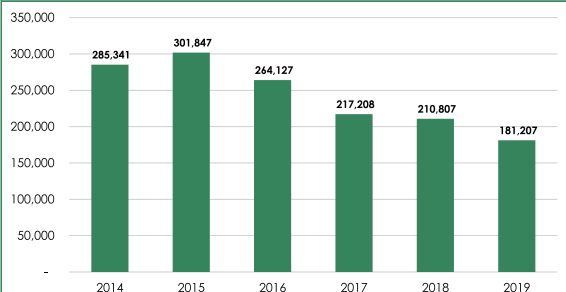
En el periodo de 2014 a 2018 el proceso de verificación ha presentado una disminución constante al pasar de 390,315 unidades en 2014 a 178,864 en 2019, esto es una baja de 54.17 % en 6 años.

Producción de vivienda

La producción de vivienda (terminación) se registra mediante la emisión del Dictamen Técnico Único (DTU) cuando a) la obra se concluye; b) la vivienda está terminada; y c) cuenta con los servicios básicos.

En 2019 la producción de vivienda fue de 181,207 unidades, mostrando una disminución de (-) 14 % respecto del año anterior. Se mantuvo la dinámica de contracción por un año más, acumulando disminuciones de (-)12.50 %, (-)17.76 %, (-)2.95 % y (-) 14 % en 2016, 2017, 2018 y 2019 respectivamente.

Gráfica 17. Vivienda anual producida 2014 - 2019



Fuente: RUV

El promedio mensual de producción de vivienda en 2019 fue de 15,101 unidades, 21.5 % por debajo del promedio del trienio 2016 - 2018 de 19,226 unidades. Para el periodo 2017 - 2018 las disminuciones acumuladas en las series de registro, verificación y producción fueron de 30.8, 21.3 y 21.5 % respectivamente, lo que implica un proceso más largo de construcción.

Preparación de vivienda

El lapso de preparación de vivienda es el periodo entre el registro de vivienda y el inicio de la obra, es parte del proceso de planeación de la construcción de la vivienda, previo a la ejecución de los trabajos. Los estados con menor lapso de preparación en 2019 fueron Tabasco (6 días), Guerrero (6 días), Tabasco (8 días) y Durango (8 días), mientras que los que presentaron los lapsos más largos fueron Ciudad de México (139), Quintana Roo (67 días), Oaxaca (63 días) y Sinaloa (37 días).

Tren de vivienda

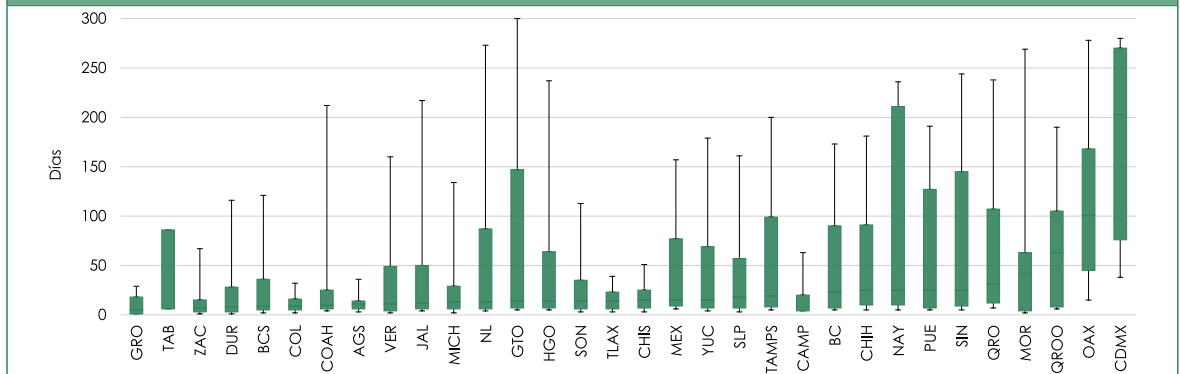
El tren de vivienda es la oferta de vivienda nueva; abarca el proceso de preparación, construcción y escrituración. El periodo

de construcción incluye el registro hasta la terminación de obra. En 2019 las entidades con los lapsos más breves fueron Tamaulipas (169 días), Zacatecas (186 días) y Aguascalientes (189 días), mientras que los periodos más largos se registraron en Ciudad de México (432 días), Morelos (398 días) y Campeche (378 días).

Tipología de la vivienda

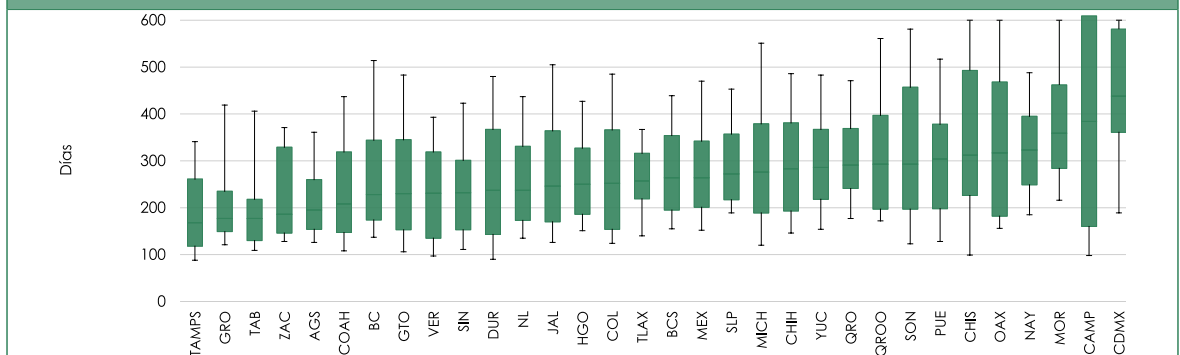
En 2019 el 76.1 % de la producción fue vivienda horizontal en sus diferentes modalidades y 23.9 % fue vivienda vertical. A nivel estatal esta proporción varía observando casos extremos como Ciudad de México con 100 % de vivienda vertical o Chihuahua y Zacatecas en donde únicamente se produjo vivienda horizontal (gráfica 18).

Gráfica 18. Lapso de preparación de vivienda 2019



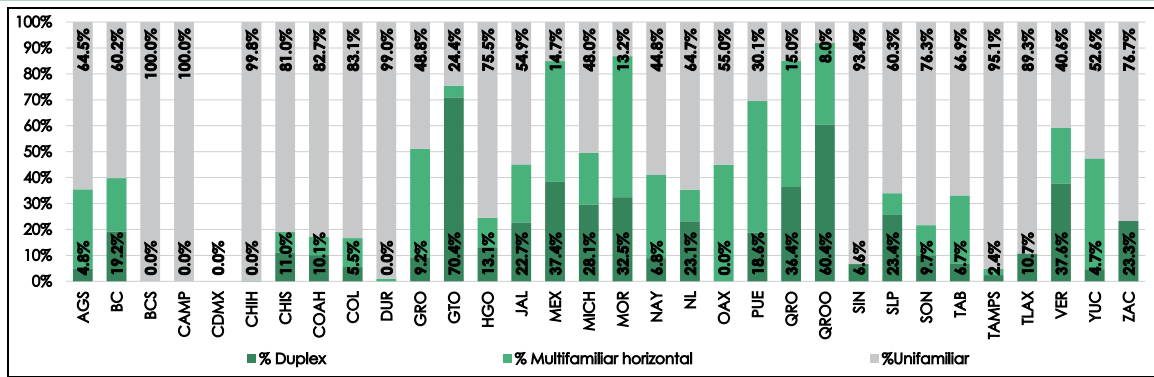
Fuente: RUV

Gráfica 19. Tren de vivienda 2019



Fuente: RUV

Gráfica 20. Producción de vivienda estatal por tipología de vivienda



Fuente: RUV

Para la vivienda horizontal en 2019 se tuvo una participación de 17.1 % de vivienda dúplex, 14 % multifamiliar horizontal y 45 % de vivienda unifamiliar.

Baja California Sur, Chihuahua o Campeche observaron un total de producción de vivienda unifamiliar, a diferencia de Quintana Roo, Estado de México y Querétaro, con baja participación de vivienda unifamiliar con 4.4 %, 10.21 % y 10.47 %, respectivamente.

En 2019 se produjeron 43,389 unidades de vivienda vertical: 98.7 % multifamiliar vertical y 1.3 % de vivienda Triplex.

(gráfica 21). La vivienda terminada y con certificado de habitabilidad mayor a 5 meses se mantuvo en 181 mil unidades de diciembre de 2016 a diciembre de 2019, mientras que aquella con certificado de habitabilidad de menos de 5 meses disminuyó (-) 48.8 % (32,260 viviendas menos).

La vivienda sin certificado de habitabilidad aumentó 16 % (5,662 viviendas) en el periodo. Se observa una disminución en los inventarios reafirmado por la lentitud en el registro de vivienda en 2019.

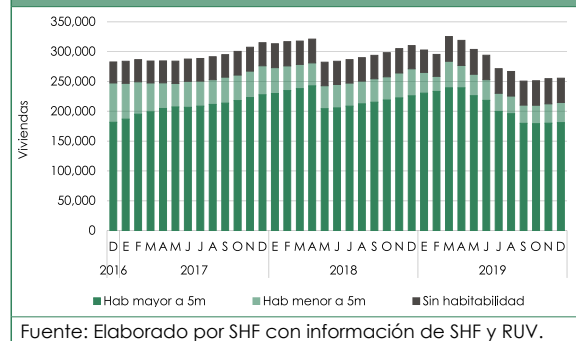
2. 5. Análisis de la demanda y oferta de vivienda nueva en 2019

Se analiza la oferta de vivienda nueva terminada a nivel nacional y por entidad federativa en 2019.

Vivienda terminada⁵⁷

La vivienda terminada que aún no ha sido vendida pasó de 282 mil unidades en diciembre de 2016 a 255 mil en diciembre de 2019, esto es un descenso en el periodo de (-)9.6 % que equivale (-)0.27 % mensual

Gráfica 21. México: Vivienda terminada, 2016-2019



Fuente: Elaborado por SHF con información de SHF y RUV.

Balance entre la demanda por vivienda nueva y la vivienda terminada

En el cuadro 17 se muestran los créditos para adquisición de vivienda nueva (A), la vivienda terminada no vendida (B) y

57 Elaborado con información de RUV con los registros de vivienda al mes señalado en cada corte.

la vivienda terminada total (C) que es la suma de los créditos para vivienda nueva y la vivienda terminada no vendida. Se divide la vivienda terminada total entre el número de créditos hipotecarios para vivienda nueva (D) obteniéndose los siguientes resultados.

Explicaciones de la falta de movilidad de inventarios

- » Más viviendas usadas adquiridas: En los últimos años el número de viviendas usadas adquiridas con hipotecas se ha mostrado al alza, representando 53.4 %⁵⁸ en 2019.

Cuadro 17. Créditos para vivienda nueva y vivienda nueva terminada, diciembre 2019

Entidad Federativa	Créditos vivienda nueva A	Vivienda terminada no vendida B	Vivienda terminada total C = A+B	Veces de cobertura D = C / A
Coahuila	13,523	5,540	19,063	1.41
Zacatecas	3,070	1,335	4,405	1.43
Tamaulipas	10,021	5,379	15,400	1.54
Tabasco	1,923	1,142	3,065	1.59
Yucatán	9,105	5,689	14,794	1.62
Nuevo León	43,600	27,400	71,000	1.63
Baja California	8,928	5,734	14,662	1.64
Ciudad de México	15,739	11,392	27,131	1.72
Chihuahua	9,808	7,225	17,033	1.74
Durango	3,654	2,769	6,423	1.76
Quintana Roo	17,957	13,935	31,892	1.78
Sonora	7,676	6,036	13,712	1.79
Jalisco	26,922	22,248	49,170	1.83
México	21,208	17,560	38,768	1.83
Aguascalientes	7,818	6,479	14,297	1.83
Puebla	9,476	8,621	18,097	1.91
Tlaxcala	1,201	1,102	2,303	1.92
Veracruz	8,540	8,358	16,898	1.98
Michoacán	6,361	6,284	12,645	1.99
Oaxaca	1,116	1,104	2,220	1.99
San Luis Potosí	7,026	7,654	14,680	2.09
Colima	3,263	3,569	6,832	2.09
Morelos	3,922	4,388	8,310	2.12
Baja California Sur	2,501	2,913	5,414	2.16
Chiapas	1,969	2,391	4,360	2.21
Guanajuato	15,868	19,415	35,283	2.22
Querétaro	13,607	16,806	30,413	2.24
Sinaloa	8,662	10,908	19,570	2.26
Hidalgo	9,600	12,666	22,266	2.32
Nayarit	2,355	3,122	5,477	2.33
Guerrero	2,252	4,234	6,486	2.88
Campeche	543	2,118	2,661	4.90
Nacional	299,214	255,516	554,730	2

Fuente: Elaborado por SHF con información de SHF, RUV y la CNBV.

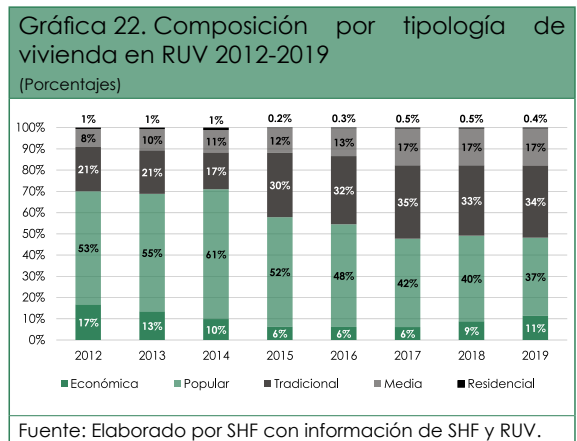
- » Precio: A nivel nacional las viviendas nuevas se apreciaron 8.9 % en 2019, adicionalmente el mercado se desplazó hacia viviendas de mayor valor.
- » Autoconstrucción: De acuerdo con cifras de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2018, el 72.2 % de las viviendas con tenencia propia, fueron construidas por sus propietarios (se mandaron construir o construyeron). Esto representa el 42.9 % del total de las viviendas del país.

Créditos para adquisición de vivienda nueva

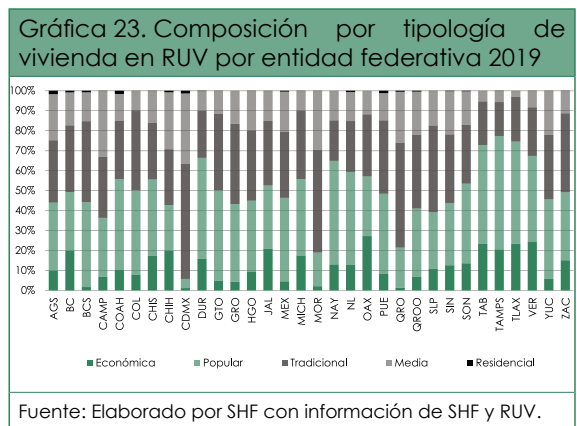
En los últimos años, la colocación de créditos para adquisición de vivienda nueva muestra una tendencia decreciente, siendo 2019 el año con la menor colocación de créditos de 2012 a 2019 (cuadro 18).

Precios de la vivienda nueva

La composición de las viviendas registradas en RUV ha cambiado de manera paulatina, en 2012 el 70 % de la vivienda registrada en RUV era económica y popular y el 30 % tradicional o vivienda de mayor valor. Para diciembre de 2019 el porcentaje de vivienda económica y popular es de 48 % y el restante 52 % tradicional, media, residencial y residencial plus.



Por entidad federativa se observan diferencias en el tipo de vivienda en registro.



Se comparó el incremento de precios por entidad federativa del Índice SHF con el número de veces que se puede satisfacer la demanda por atender con el número de viviendas terminadas (veces de cobertura).

Cuadro 18. México: Créditos para adquisición de vivienda nueva, 2012-2019.

Organismo	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Infonavit	222,826	216,573	224,828	219,453	191,923	196,860	171,171	128,705
Banca comercial	104,293	78,314	103,939	92,313	95,897	75,609	75,544	59,486
Fovissste	43,649	41,178	38,207	37,092	33,029	26,836	24,043	22,604
Banjercito	3,567	2,213	1,294	952	818	511	350	210
Total	374,335	338,278	368,268	349,810	321,667	299,816	271,108	211,005
Var % anual		-9.6%	8.9%	-5.0%	-8.0%	-6.8%	-9.6%	-22.2%

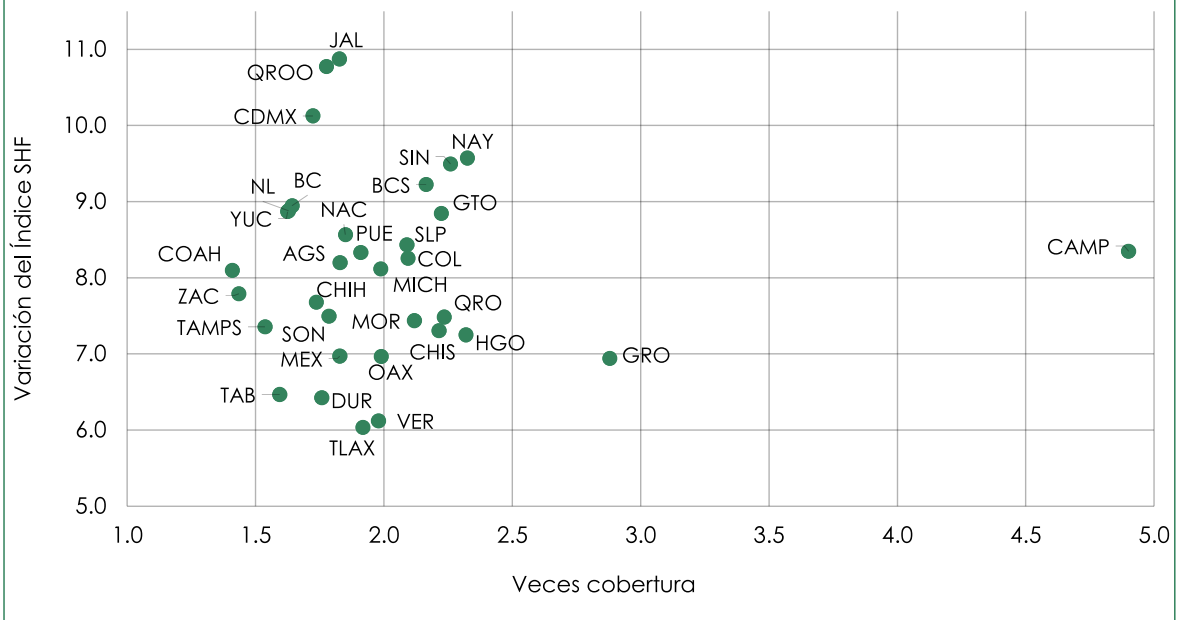
Fuente: Elaborado por SHF con información de la CNBV, el Infonavit y Conavi.

En Baja California Sur, Guanajuato, Nayarit y Sinaloa el incremento del precio de la vivienda fue mayor al 8.6 % del nacional y las veces de cobertura también son mayores que el nacional (gráfica 24).

Metas de Infonavit

Se realizó un comparativo entre el porcentaje que representan las metas de Infonavit por entidad federativa y las veces de cobertura (gráfica 25).

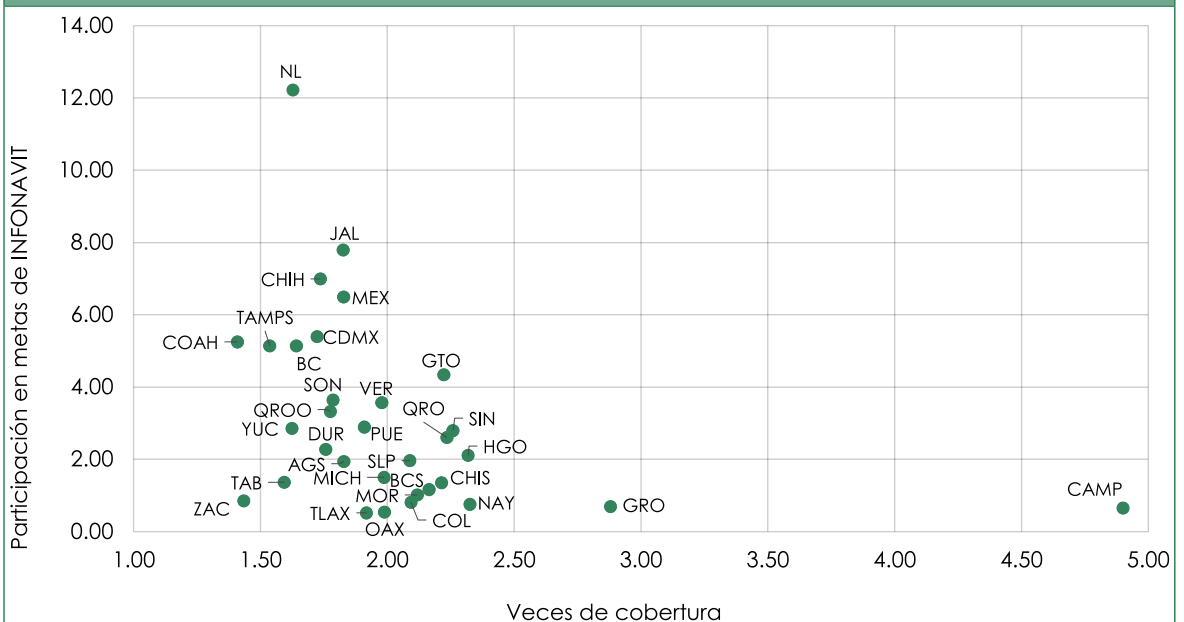
Gráfica 24. Incrementos por el Índice SHF y veces de cobertura



Fuente: Elaborado por SHF con información de SHF y RUV.

Gráfica 25. Metas de Infonavit (totales) y veces de cobertura

(Porcentajes)



Fuente: Elaborado por SHF con información de SHF, RUV e Infonavit.

De las metas de Infonavit, se observa que Nuevo León, Jalisco, Chihuahua y México concentran el 33.5 % del total de las metas a nivel nacional. Destaca Campeche que, a pesar de ser la entidad con menor participación en las metas de Infonavit a nivel nacional, es el estado con el mayor número de vivienda nueva terminada con respecto a los créditos de vivienda nueva adquirida (4.9 veces).

Asequibilidad de vivienda

Una vivienda es asequible para una familia si el cociente: precio de la vivienda/ ingreso anual monetario del hogar⁵⁹ es menor o igual al límite de asequibilidad (LA)⁶⁰. Para 2019, se obtuvo un límite de asequibilidad igual a 3.07; esto es, durante 2019 un hogar puede acceder a una vivienda con un precio menor o igual a 3.07 veces su ingreso anual.

A nivel nacional se observó en 2019, que el 36.8 % de la vivienda fue asequible; mientras que Tamaulipas, Zacatecas, Durango y Coahuila contaron con valores de asequibilidad superiores al 50 por ciento.

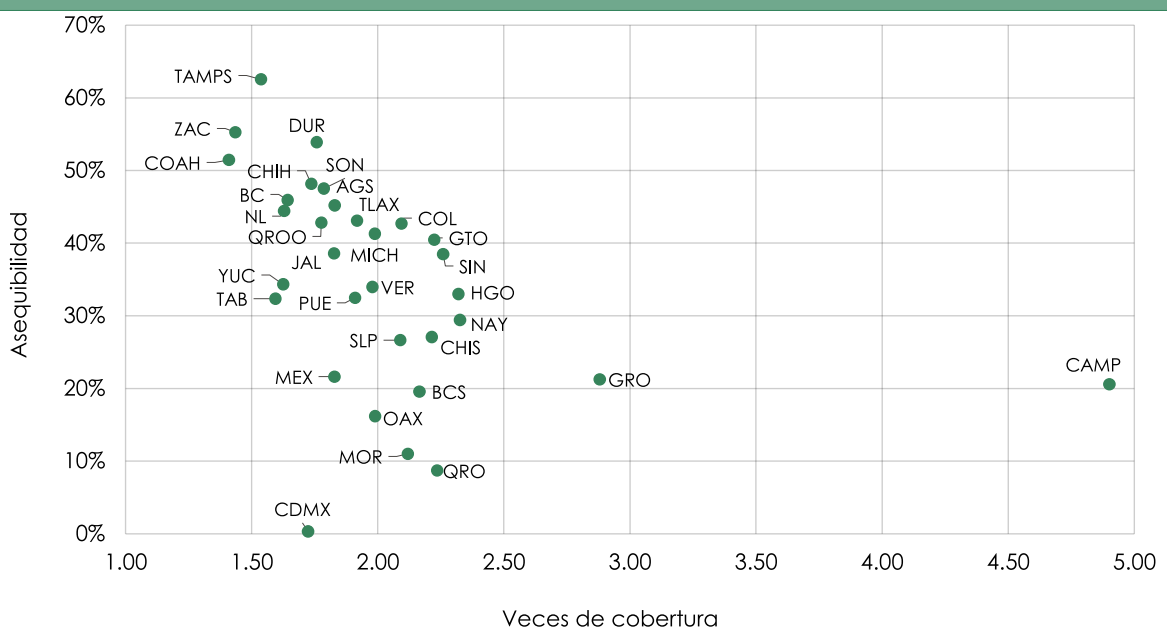
2. 6. Situación actual de la producción de vivienda

Se presentan los resultados del registro, producción y tiempos de construcción de 2012 a 2019 así como una segmentación de desarrolladores, con su comparativo.

Registro de vivienda

En 2019 se registraron 189 mil viviendas, el menor registro en el periodo 2012 – 2019. Al comparar con 2018, disminuyó (-) 28.1 %, la mayor caída desde que SHF tiene registro.

Gráfica 26. México: Múltiplo de medianas y veces de cobertura



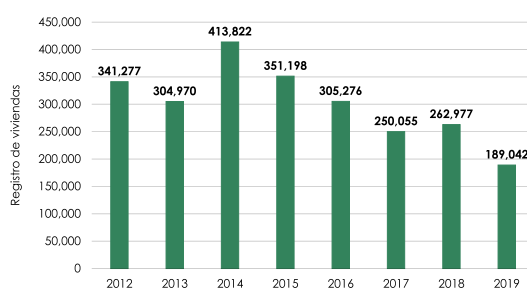
Fuente: Elaborado por SHF con información de SHF, RUV e Infonavit.

59 Para obtener el ingreso anual promedio de 2019, se consideraron los resultados estimados para 2018, mismos que fueron multiplicados por la aumentó en la inflación comprendida entre los meses de diciembre de 2018 a diciembre de 2019 (2.83 por ciento de inflación).

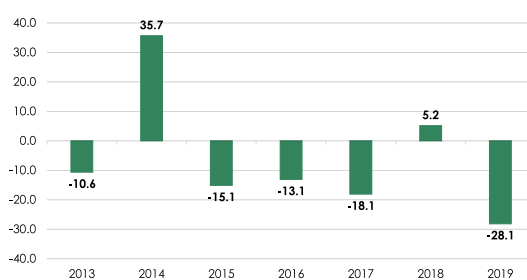
60 El LA se define como el poder adquisitivo de un hogar para compra de vivienda respecto a su ingreso (ver página 69).

Gráfica 27. Número de vivienda registrada 2012-2019.

A. Total de viviendas registradas



B. Variaciones



Fuente: Elaborado por SHF con información de RUV.

Desarrolladores por tamaño

Se realizó una segmentación de los desarrolladores que registran vivienda en RUV de acuerdo con el número de viviendas que producen. Se dividen en 4 categorías: 1) los desarrolladores que producen entre 10 y 200 viviendas

(pequeños); 2) entre 200 y 600 (medianos); 3) entre 600 y 2,600 viviendas (grandes) y 4) los que originan más de 2,600 viviendas (muy grandes).

Los desarrolladores considerados como “muy grandes”⁶¹ aumentaron en número, pero la participación dentro de las viviendas vigentes se redujo al pasar de 46 % a 37 %. Los desarrolladores “grandes” crecieron su participación un 5 % del 2012 a 2019.

Los desarrolladores “muy grandes” son: Grupo Javer, Corporación Geo, Grupo Sadasi, Consorcio Ara, Grupo GP Vivienda, Desarrolladora Homex, Grupo Urbi, Grupo VGI, Grupo Vinte, Grupo Ruba, Grupo Comebi, Vidusa, Grupo Hogares Unión, Grupo Cadu, Grupo Promotora Residencial, Viviendi Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V., Quma, Fideicomiso de Actividad Empresarial e Irrevocable, Condominios Urbanos Premier S.A. de C.V., Guiar, Fideicomiso Maestro Bim, Construcciones Aryve, Desarrollos y Construcciones del Centro S.A. de C.V., Banco Monex División Fiduciaria, Viveica S.A. de C.V. y Grupo Roma.

Cuadro 19. Segmentación de desarrolladores 2012 y 2019

	2012				2019			
	Desarrolladores		Viviendas		Desarrolladores		Viviendas	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Muy grandes	21	1	188,997	46	26	1	180,205	37
Grandes	84	5	85,536	20	113	4	121,555	25
Medianos	196	11	64,599	15	239	9	78,668	16
Pequeños	1,558	84	79,638	19	2,286	86	108,657	22
Total	1,863	100	424,948	100	2,664	100	489,085	100

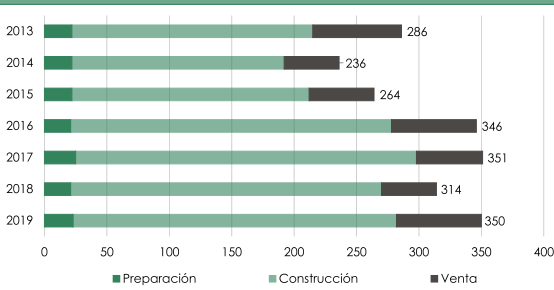
Fuente: Elaborado por SHF con información de RUV.

61 Geo tiene 10,717 viviendas en proceso de construcción, pero no ha registrado nuevas viviendas desde febrero de 2018; Homex tiene 4,618 viviendas en proceso de construcción, pero registró nuevas viviendas en octubre de 2019; Urbi registró en septiembre de 2019 y cuenta con 4,896 viviendas vigentes. Por último, Viveica registró viviendas por última vez en septiembre de 2015 y cuenta con 1,826 viviendas vigentes.

Tiempos de construcción

Se distinguen tres lapsos específicos: preparación que es el tiempo que pasa entre que se registra la vivienda y empieza la verificación de avance de obra; construcción y venta que es el tiempo transcurrido entre que se obtiene el certificado de habitabilidad y se origina la vivienda (gráfica 28).

Gráfica 28. Tiempos de construcción, 2013-2019



Fuente: Elaborado por SHF con información de RUV.

En 2019 el tiempo de construcción fue de 350 días, 36 días más que en 2018. Al comparar los tiempos por etapa, los de venta crecieron un 54.5 % mientras que los de preparación y construcción crecieron 9.5 % y 4 %, respectivamente.

Precios

Se comparó el precio mediano de las viviendas terminadas y no vendidas en RUV por entidad federativa y los precios medianos del Índice SHF de Precios de la Vivienda (créditos hipotecarios) para vivienda nueva.

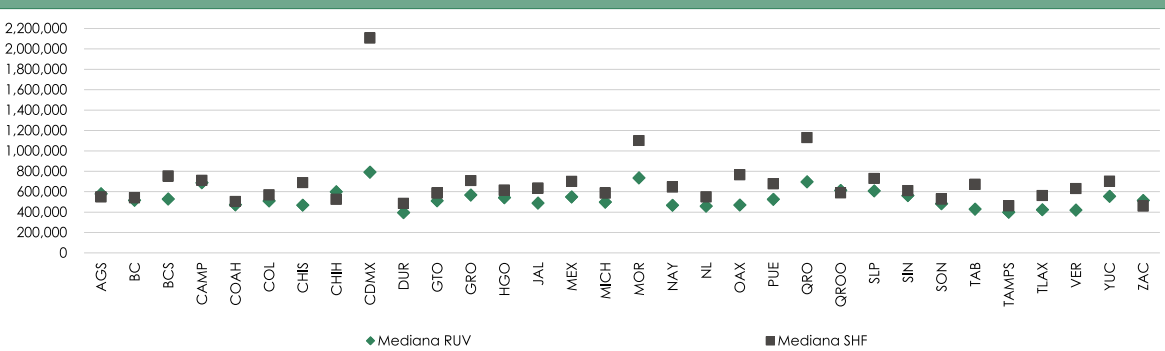
- » El precio mediano nacional de RUV fue de \$ 351,833 pesos mientras que el observado de SHF fue de \$ 631,000 pesos; una diferencia de más de \$ 279,000 pesos.
- » En Ciudad de México, Querétaro, Oaxaca, Chiapas, Tabasco, Morelos y Veracruz los precios del Índice SHF son el doble de los de RUV.

Consideraciones finales

En 2019 se observaron más desarrolladores grandes que en 2012, sin embargo, disminuyó su concentración de mercado en términos de viviendas producidas.

- » Los tiempos de construcción se alargaron durante 2019.
- » Los precios de la oferta de vivienda de RUV presentan una amplia diferencia al compararla con los precios de las transacciones de créditos hipotecarios.

Gráfica 29. Precios de oferta de RUV y precios de vivienda nueva Índice SHF



Fuente: Elaborado por SHF con información de RUV.

3. Instrumentos de medición

3. 1. Índice SHF de precios de la vivienda en México

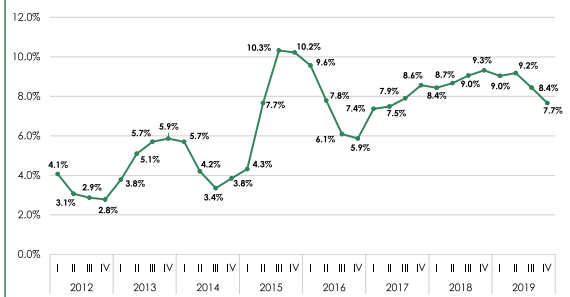
El Índice SHF de Precios de la Vivienda es un indicador oportuno que proporciona la apreciación o depreciación del valor de las viviendas con crédito hipotecario, registra la expansión o contracción del mercado de la vivienda e identificar “burbujas” de precios. La cobertura del Índice SHF de Precios de la Vivienda es de 113 índices: el nacional, vivienda nueva y usada, casa sola, casa en condominio y departamento publicado de forma conjunta, económica-social, media-residencial, 5 zonas metropolitanas, 32 entidades federativas y 69 municipios⁶².

Resultados nacionales

El Índice SHF de Precios de la Vivienda de casas solas, en condominio y departamentos con crédito hipotecario garantizado, mostró en el cuarto trimestre de 2019 una apreciación de 7.7 % en el ámbito nacional al compararlo con el mismo periodo de 2018, acumulando una apreciación de 8.6 % con respecto al año anterior.

Gráfica 30. Índice SHF de Precios de la Vivienda ámbito nacional, 2012-2019

(Variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con información del Índice SHF de Precios de la Vivienda.

El Índice SHF para las viviendas nuevas acumuló una variación anual de 8.9 %, mientras que el de vivienda usada aumentó 8.3 % en el año. El Índice para casas solas creció 7.9 %, en tanto que el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) fue de 9.3 % en 2019. La vivienda económica-social se apreció 7.7 % a tasa anual y el Índice SHF de vivienda media-residencial tuvo un incremento de 9 % en el año al contrastarlo con 2018.

En la zona metropolitana del Valle de México (ZMVM) el Índice SHF creció 9.1 % en el año; en la ZM de Guadalajara aumentó 11.7 %; la ZM de Monterrey incremento 8.9 %; la ZM de Puebla-Tlaxcala se apreció 8.4 %; mientras que en la ZM de Toluca el Índice SHF aumentó 7.1 por ciento.

62 Los resultados del Índice SHF de precios de la vivienda en México se puede consultar en: <https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/estadisticas-e-investigacion>

El cuadro 20 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México. El precio promedio nacional en 2019 fue de \$ 1,093,000 pesos para viviendas de tipo medio y el precio mediano fue de \$ 631,000 pesos para vivienda económica. Al menos el 75 % de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a 1.2 millones de pesos en 2019.

Cuadro 20. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2019

(Pesos)

	Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
Nacional	1,093,644	448,800	631,000	1,200,000

Fuente: Elaborado por SHF.

La gráfica 31 muestra el Índice SHF de Precios de la Vivienda por entidad federativa; las cifras presentadas se refieren a la variación de 2018 a 2019.

En el cuadro 21 se observa la distribución de precios por entidad federativa 2019 (ver página 49).

Fundamentos de mercado del aumento del Índice SHF de Precios de la Vivienda

El cuadro 22 muestra un comparativo del crecimiento de 2019 con relación al de 2018 del Índice SHF con otros indicadores

macroeconómicos relevantes. El PIB real disminuyó (-) 0.1 % con respecto a 2018 de acuerdo con el INEGI; la inflación fue de 2.8 %, el número de trabajadores asegurados permanentes del IMSS aumentó 1.9 % y la tasa de interés hipotecaria real disminuyó 0.12 pp. Los precios de materiales decrecieron (-) 0.4 %, la maquinaria y equipo para la construcción y las remuneraciones pagadas a los trabajadores de la construcción crecieron 3.2 % y 4.9 %, respectivamente.

Cuadro 22. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2019 vs 2018

(Porcentajes de variación, puntos y unidades)

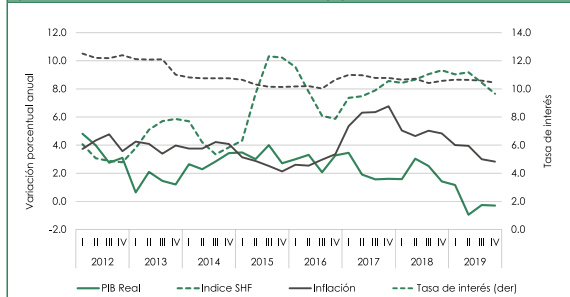
PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
-0.1%	2.8%	1.9%	(-) 0.12 pp.

Fuente: Elaborado por SHF con información del INEGI, de Banxico y del IMSS.

Nota: cifras preliminares sujetas a revisión.

Gráfica 32. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2012-2019

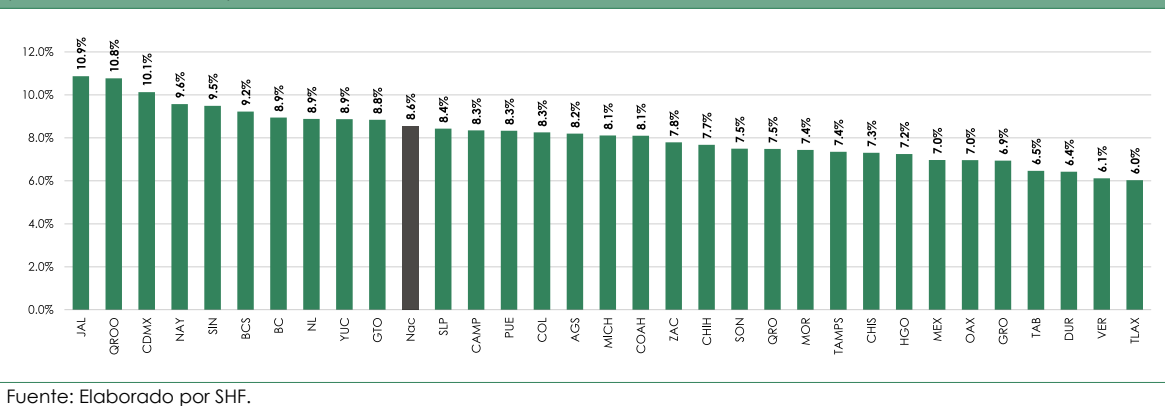
(Variación porcentual anual y porcentaje)



Fuente: Elaborado por SHF con información del INEGI, Banxico e IMSS.

Gráfica 31. Resultados por entidad federativa

(Variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por SHF.

Cuadro 21. Distribución de precios por entidad federativa 2019

Entidad Federativa	Precio Medio (pesos)	25%	50%	75%
Nacional	1,093,644	448,800	631,000	1,200,000
Aguascalientes	860,464	417,000	550,000	1,009,500
Baja California	935,107	427,346	541,000	953,158
Baja California Sur	1,118,516	550,000	753,000	1,233,881
Campeche	966,584	539,250	711,845	1,060,289
Coahuila	755,801	414,487	505,000	800,001
Colima	805,421	440,780	569,538	855,297
Chiapas	927,540	500,640	688,896	1,094,000
Chihuahua	829,434	400,074	525,464	944,046
CDMX	2,972,731	1,383,000	2,107,000	3,675,972
Durango	673,486	403,458	486,206	691,000
Guanajuato	909,120	438,515	588,000	1,002,228
Guerrero	1,068,213	540,000	709,175	1,142,198
Hidalgo	815,416	479,000	615,000	1,015,645
Jalisco	1,211,951	436,650	635,000	1,354,614
México	1,304,715	537,000	700,664	1,323,155
Michoacán	891,976	413,356	587,140	1,016,875
Morelos	1,355,502	725,000	1,101,405	1,502,487
Nayarit	1,081,038	496,800	648,005	1,200,000
Nuevo León	1,044,294	437,814	550,128	1,113,953
Oaxaca	1,028,842	574,237	767,627	1,150,700
Puebla	1,109,024	474,000	678,000	1,313,252
Querétaro	1,512,905	700,000	1,131,460	1,975,350
Quintana Roo	989,209	441,277	590,000	950,716
San Luis Potosí	1,114,416	496,470	730,476	1,279,378
Sinaloa	941,262	447,000	611,300	1,080,000
Sonora	858,248	407,000	529,900	910,964
Tabasco	997,941	468,309	672,987	1,131,267
Tamaulipas	664,435	405,000	462,960	659,954
Tlaxcala	717,952	413,500	562,400	863,855
Veracruz	878,390	463,000	631,247	1,001,255
Yucatán	999,262	421,230	701,720	1,192,982
Zacatecas	705,010	398,364	461,311	796,285

Fuente: Elaborado por SHF.

Consideraciones finales

El crecimiento que presentó el Índice SHF en el cuarto trimestre de 2019 fue resultado de diversos factores:

» Se redujo el número de viviendas adquiridas a través de préstamos hipotecarios en (-) 8.1 % en comparación anual;

» El número de transacciones de viviendas usadas (52.6 %) superó al de nuevas (47.4 por ciento);

» Las viviendas medias aumentaron su participación en el mercado llegando a 32.8 % del total de transacciones de viviendas.

3.2. Análisis de precios para las zonas metropolitanas de Querétaro, Puebla – Tlaxcala y León

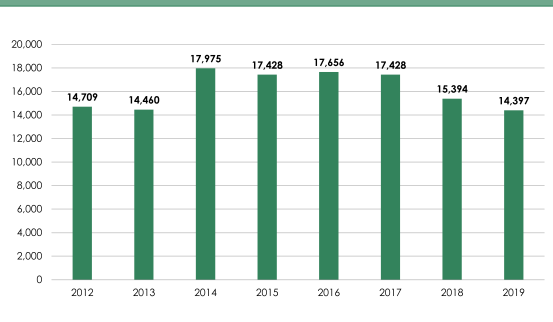
A continuación, se muestra la composición y evolución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario ubicados en las zonas metropolitanas de Querétaro, Puebla – Tlaxcala y León.

Zona metropolitana de Querétaro

La Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) se conforma por 5 municipios⁶³, 4 de estos que corresponden a Querétaro y 1 a Guanajuato.

De acuerdo con la Encuesta Intercensal⁶⁴ de 2015 la ZMQ concentra una población de 1.32 millones de personas.

Gráfica 33. Operaciones hipotecarias en la ZM de Querétaro 2012-2019



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

Entre 2012 y 2019 se registraron 129,447 transacciones hipotecarias de vivienda, que representan 2.8 % del total de las transacciones a nivel nacional (gráfica 33).

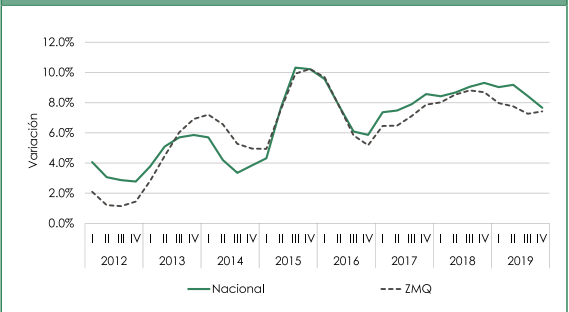
63 Apaseo el Alto (Guanajuato), Corregidora (Querétaro), Huimilpan (Querétaro), El Marqués (Querétaro) y Querétaro (Querétaro)

64 Encuesta Intercensal de INEGI, 2015 (en sustitución del Censo de Población y Vivienda). <https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/>

Índice SHF de precios de la vivienda

En la ZMQ el Índice SHF de precios de la vivienda tuvo un incremento de 7.4 % durante el cuarto trimestre de 2019; en el acumulado de 2019 se observó que los precios crecieron 7.6 por ciento. El Índice SHF de precios de la vivienda en la ZMQ presenta un crecimiento superior al reportado a nivel nacional entre el tercer trimestre de 2013 y el primer trimestre de 2015 (gráfica 34).

Gráfica 34. Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZMQ, 2012-2019



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

Composición del mercado

En 2019 la vivienda económica – popular (con un valor máximo de \$ 513,000 pesos) representó el 5.2 % del mercado, la vivienda tradicional (máximo \$ 898,000 pesos) el 28.3 %, el 37.3 % fue de viviendas de clase media (máximo \$ 1,926,000 pesos) y el 29.2 % restante correspondió a las viviendas residenciales – residenciales plus (más de \$ 1,926,000 pesos). En la ZMQ la mayor parte del mercado se concentra en la vivienda nueva con un 59.9 % y el 40.1 % en usada. El 61.8 % corresponde a casas en condominio, seguido por departamentos con 19.8 % y casas solas con 18.4 por ciento.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMQ ha crecido un 80.9 % de 2012 a 2019, al incrementar de

\$ 8,262 pesos en 2012 a \$ 14,944 pesos en 2019. La mediana de los precios mantiene un comportamiento similar al promedio, indicativo de la homogeneidad en los precios por metro cuadrado en toda la zona.

Cuadro 23. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2012-2019

Año	Promedio (\$)	Percentil 25 (\$)	Percentil 50 (\$)	Percentil 75 (\$)
2012	8,262	7,117	8,150	9,067
2013	8,876	7,645	8,607	9,909
2014	9,309	7,957	9,078	10,494
2015	9,957	8,331	9,659	11,200
2016	10,612	8,900	10,198	12,000
2017	11,635	9,690	11,048	13,100
2018	13,202	10,682	12,800	15,000
2019	14,944	12,188	14,085	16,890

Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

(13.9 %); mientras que Huimilpan y Apaseo el Alto (Guanajuato) acumulan 0.3 % de las transacciones.

En 2019 el precio por metro cuadrado de vivienda más alto se ubicó en Huimilpan (\$ 17,008 pesos), mientras que en Querétaro el valor fue de \$ 15,119 pesos. En El Marqués, Corregidora y Apaseo el Alto el precio promedio se situó en \$ 14,876; \$ 14,539 y \$ 10,335 pesos, respectivamente.

El mapa 2 muestra la variación en los precios por metro cuadrado entre 2012 y 2019; en El Marqués el aumento fue de 84.4 %, en Querétaro de 84.3 %, los municipios de Apaseo el Alto (Guanajuato) y Corregidora presentaron los incrementos más pequeños de 63.1 % y 60 %, respectivamente.

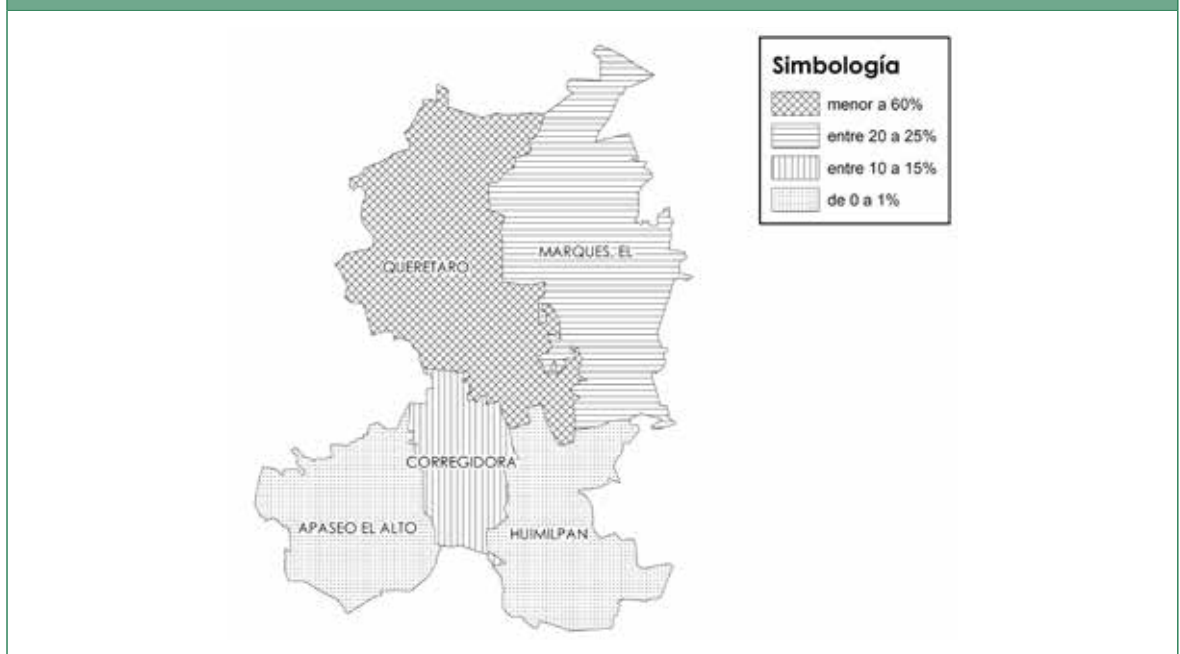
Municipios

La mayoría de las operaciones hipotecarias realizadas entre 2012 y 2019 se dieron en Querétaro (58.4 %), seguido por El Marqués (27.3 %), Corregidora

ZM de Puebla - Tlaxcala

La zona metropolitana de Puebla – Tlaxcala (ZMPT) está conformada por 39 municipios, 19 corresponden Puebla y 20 a

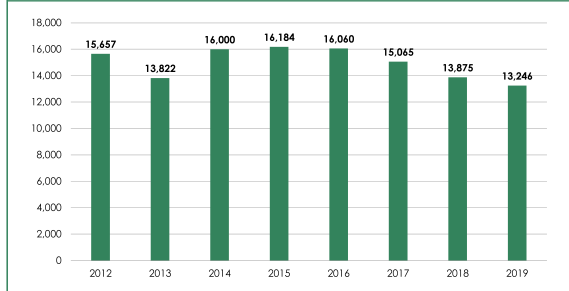
Mapa 2. Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda, ZMQ 2012-2019



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

Tlaxcala⁶⁵. En la ZMPT habitan 2.9 millones de personas⁶⁶ y se efectuaron más de 119,000 transacciones hipotecarias de vivienda en el periodo 2012 - 2019, que representó 2.6 % del total nacional en el periodo (gráfica 35).

Gráfica 35. Operaciones hipotecarias en la ZM de Puebla - Tlaxcala 2012-2019.



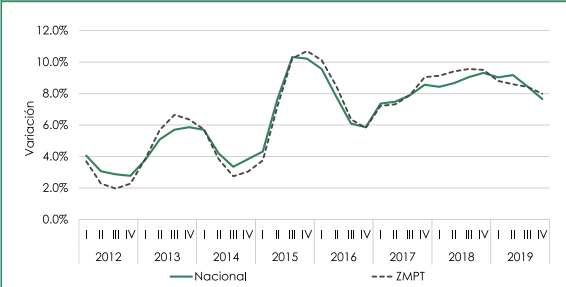
Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

Índice SHF de precios de la vivienda

La ZMPT tuvo un incremento de 8 % en el Índice SHF de precios de la vivienda en el cuarto trimestre de 2019 mientras que en el acumulado anual, los precios crecieron 8.4 por ciento.

Desde 2015 y hasta 2018 el crecimiento del Índice SHF en la zona metropolitana fue mayor al nacional; en 2019 toma un ritmo menor o igual al nacional.

Gráfica 36. Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZMPT, 2012-2019.



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

Composición del mercado

En 2019 la vivienda de clase económica – popular en la ZMPT representó el 31.4 %, las viviendas tradicionales 29 %, las de clase media 24.8 % y el 14.8 % restante correspondió a las viviendas residenciales – residenciales plus. En la ZMPT en 2019, la mayor parte del mercado se concentra en la vivienda usada con 51.1 % y el 48.9 % en nueva. El 47.1 % del total de 2019 corresponde a departamentos, seguido por casas en condominio con 40.1 % y casas solas con 12.8 por ciento.

Cuadro 24. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2012-2019

Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2012	6,939	6,003	6,663	7,500
2013	7,538	6,112	7,215	8,389
2014	7,908	6,280	7,369	8,900
2015	8,649	6,728	8,154	9,597
2016	9,116	7,126	8,532	10,300
2017	9,789	7,823	9,151	11,181
2018	10,909	8,475	9,952	12,443
2019	11,740	9,121	10,767	13,219

Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMPT creció 69.2 % de 2012 a 2019, al pasar de \$ 6,939 pesos en 2012 a \$ 11,740 pesos en 2019. La cuarta parte de las transacciones de 2019 observó un precio menor a \$ 9,121 pesos, mientras que, el 75 % de las ventas

65 Puebla: Acajete, Amozoc, Coronango, Cuautlancingo, Chiautzingo, Domingo Arenas, Huejotzingo, Juan C. Bonilla, Ocoyucan, Puebla, San Andrés Cholula, San Felipe Teotlalcingo, San Gregorio Atzompa, San Martín Texmelucan, San Miguel Xoxtla, San Pedro Cholula, San Salvador el Verde, Tepatlaxco de Hidalgo, Tlaltenango.

Tlaxcala: Ixtacuixtla de Mariano Matamoros, Mazatecochco de José María Morelos, Tepetitla de Lardizábal, Acuamanala de Miguel Hidalgo, Nativitas, San Pablo del Monte, Tenancingo, Teolochohco, Tepeyanco, Tetlatlahuca, Papalotla de Xicohténcatl, Xicohtzincó, Zacatelco, San Jerónimo Zacualpan, San Juan Huactzinco, San Lorenzo Axocomanilla, Santa Ana Nopalucan, Santa Apolonia Teacalco, Santa Catarina Ayometla y Santa Cruz Quilehtla.
66 Encuesta Intercensal 2015.

se dieron con un precio menor o igual a \$ 13,219 pesos por metro cuadrado.

Municipios

El 57.3 % de las operaciones hipotecarias realizadas en el periodo 2012 – 2019 se presentaron en los municipios de Puebla y Huejotzingo. En 2019 el precio por metro cuadrado de vivienda más alto fue de San Andrés Cholula (\$ 19,275 pesos), seguido por Ocoyucan con \$ 18,369 pesos. Los precios más bajos se ubicaron en Santa Cruz Quilehtla, San Juan Huactzinco y Tetlatlahuca (todos en Tlaxcala), con valores de \$ 7,142, \$ 6,663 y \$ 5,678 pesos respectivamente.

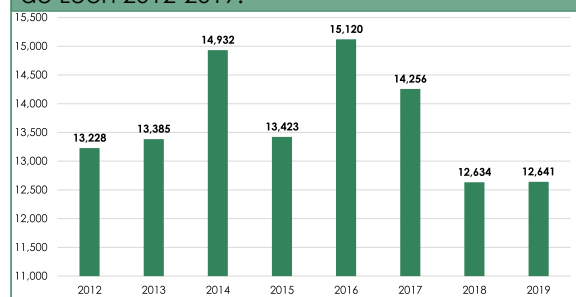
El mapa 3 muestra el aumento en los precios promedio por metro cuadrado durante 2012 – 2019. En San Andrés Cholula los precios aumentaron 82.9 % y en Coronango 78.2 % (ambos municipios del estado de Puebla); en Tepeyanco (Tlaxcala) y San Salvador el Verde (Puebla) los incrementos fueron de 44.8 % y 37.4 %, respectivamente.

Zona metropolitana de León

La zona metropolitana de León (ZML) está conformada por 2 municipios del estado de Guanajuato⁶⁸.

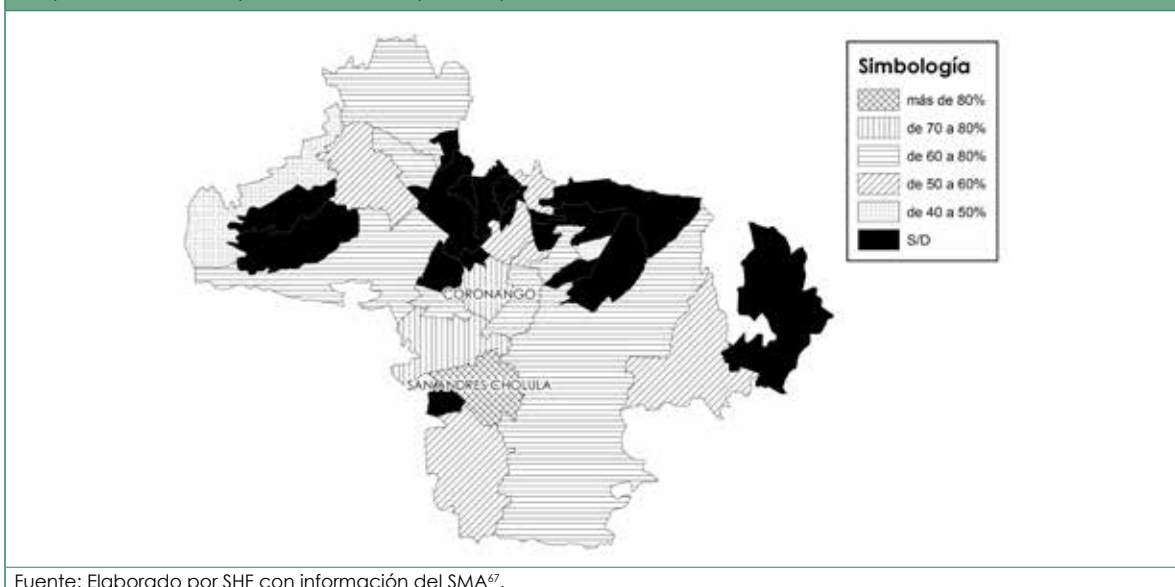
En la ZML habitan 1.77 millones de personas. En el periodo 2012 – 2019 se registraron 109,619 transacciones hipotecarias de vivienda que representan 2.4 % del total nacional.

Gráfica 37. Operaciones hipotecarias en la ZM de León 2012-2019.



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

Mapa 3. Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda, ZMTP 2012-2019.



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA⁶⁷.

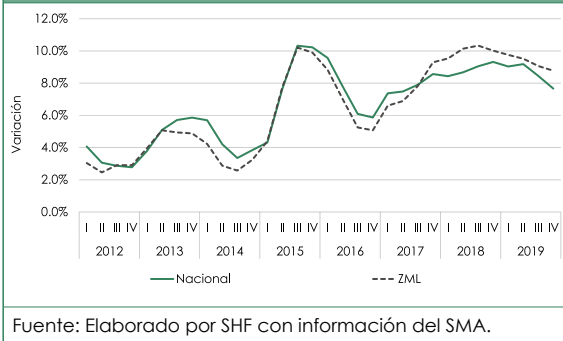
67 Únicamente se consideraron municipios con más de 10 avalúos por año.

68 León y Silao de la Victoria

Índice SHF de precios de la vivienda

En la ZML el Índice SHF de precios de la vivienda aumentó 8.8 % en el cuarto trimestre de 2019 y en el acumulado anual la variación fue de 9.3 %. A partir del cuarto trimestre de 2017 el crecimiento en los precios de la vivienda fue superior a los reportados a nivel nacional.

Gráfica 38. Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZML, 2012-2019



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

Composición del mercado

En 2019 las viviendas de clase económica –popular representaron 42.3 %, las viviendas tradicionales 25.5 %, las de clase media 21.5 % y el 10.7 % restante correspondió a las viviendas residenciales –residenciales plus. En 2019 la mayor parte del mercado se concentra en la vivienda usada con 51.9 % y 48.1 % en nueva.

Por último, 41 % corresponde a casas solas, 37.2 % a casas en condominios y 21.8 % a departamentos.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda en la ZML creció 51.8 % de 2012 a 2019, al pasar de \$ 7,016 pesos en 2012 a \$ 10,648 pesos en 2019. El 25 % de las transacciones de 2019 se dio con un precio menor a \$ 8,658 pesos, mientras que el 75 % de las ventas se dieron con un precio menor o igual a \$ 12,136 pesos por metro cuadrado.

Cuadro 25. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2012-2019.

Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2012	7,016	6,100	7,165	7,940
2013	7,055	5,870	7,181	7,992
2014	7,461	6,152	7,446	8,504
2015	8,086	6,665	8,095	9,300
2016	8,348	7,388	7,830	9,514
2017	8,687	7,517	8,112	9,946
2018	10,036	8,041	9,329	11,457
2019	10,648	8,658	9,980	12,136

Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

Municipios

El 95.7 % de las operaciones hipotecarias en el periodo 2012 – 2019 se dieron en León; 4.3 % se realizaron en Silao de la Victoria.

En 2019, el precio por metro cuadrado de vivienda más alto fue de León con \$ 10,685 pesos, mientras que en Silao de la Victoria el valor rondó los \$ 9,639 pesos.

Respecto a las variaciones del precio promedio por metro cuadrado, el mayor aumento fue en León con 51.6 %; en Silao de la Victoria se presentó un incremento de 51.4 por ciento.

3.3. Indicadores seleccionados del mercado de vivienda

Se presentan 4 variables relevantes para el mercado de la vivienda: el valor del terreno, el valor del terreno por metro cuadrado, la superficie del terreno y la superficie construida de la vivienda (popular, tradicional, media y residencial).

El valor promedio del terreno por entidad federativa mantuvo una tendencia creciente; con un promedio nacional de \$ 332,597 pesos durante 2019.

Cuadro 26. Valor del terreno por entidad federativa, 2018-2019.

(Miles de pesos corrientes)

Estado	2018	2019	Variación (%)
Aguascalientes	241,822	273,622	13.2
Baja California	258,592	291,714	12.8
Baja California Sur	235,779	258,104	9.5
Campeche	256,916	263,221	2.5
Coahuila	196,488	213,882	8.9
Colima	208,527	244,173	17.1
Chiapas	236,088	275,503	16.7
Chihuahua	205,154	229,368	11.8
CDMX	913,349	972,696	6.5
Durango	153,759	168,108	9.3
Guanajuato	231,486	245,789	6.2
Guerrero	199,268	230,019	15.4
Hidalgo	179,274	212,708	18.6
Jalisco	352,339	431,577	22.5
México	363,495	400,122	10.1
Michoacán	224,683	250,346	11.4
Morelos	314,750	345,563	9.8
Nayarit	297,629	339,630	14.1
Nuevo León	317,960	362,035	13.9
Oaxaca	279,384	300,478	7.6
Puebla	268,010	314,825	17.5
Querétaro	426,666	489,800	14.8
Quintana Roo	216,577	246,290	13.7
San Luis Potosí	299,590	342,572	14.3
Sinaloa	231,621	258,968	11.8
Sonora	192,090	215,621	12.2
Tabasco	276,684	285,396	3.1
Tamaulipas	184,213	202,294	9.8
Tlaxcala	143,096	154,491	8.0
Veracruz	248,516	267,717	7.7
Yucatán	228,343	274,357	20.2
Zacatecas	183,880	192,141	4.5
Nacional	296,662	332,597	12.1

Fuente: Elaborado por SHF.

El precio del terreno fue mayor en la CDMX con un precio medio de \$ 972,696 pesos, Querétaro con \$ 489,800 pesos y Jalisco con \$ 431,577 pesos. Tlaxcala, Durango y Zacatecas fueron los precios del terreno más bajos (cuadro 26).

Cuadro 27. Valor del terreno por metro cuadrado por entidad federativa, 2018-2019.

(Pesos corrientes)

Estado	2018	2019	Variación (%)
Aguascalientes	2,833	3,155	11.4
Baja California	3,683	4,150	12.7
Baja California Sur	2,956	3,108	5.1
Campeche	2,730	2,843	4.1
Coahuila	2,234	2,445	9.4
Colima	2,886	3,337	15.6
Chiapas	2,817	3,176	12.8
Chihuahua	2,508	2,776	10.7
CDMX	8,790	9,400	6.9
Durango	1,912	2,118	10.8
Guanajuato	2,568	2,841	10.7
Guerrero	2,264	2,605	15.0
Hidalgo	2,317	2,755	18.9
Jalisco	3,841	4,360	13.5
México	3,620	3,938	8.8
Michoacán	2,424	2,658	9.6
Morelos	2,947	3,111	5.6
Nayarit	3,555	3,872	8.9
Nuevo León	3,387	3,740	10.4
Oaxaca	3,154	3,316	5.2
Puebla	2,539	2,928	15.3
Querétaro	4,120	4,615	12.0
Quintana Roo	2,897	3,286	13.4
San Luis Potosí	3,023	3,364	11.3
Sinaloa	3,017	3,277	8.6
Sonora	2,308	2,498	8.2
Tabasco	2,692	2,842	5.6
Tamaulipas	2,673	2,886	8.0
Tlaxcala	1,630	1,730	6.1
Veracruz	2,872	3,055	6.4
Yucatán	2,294	2,620	14.2
Zacatecas	2,337	2,532	8.4
Nacional	3,275	3,606	10.1

Fuente: Elaborado por SHF.

El valor del terreno por metro cuadrado a nivel nacional en 2019 fue de \$ 3,606 pesos, con un aumento del 10.1 % anual. El precio del terreno por metro cuadrado registró los valores máximos en CDMX, Querétaro y Jalisco mientras que, en Tlaxcala, Durango y Coahuila se pagaron los precios más bajos.

Mapa 4. Precio promedio del metro cuadrado de la vivienda por entidad federativa.



Fuente: Elaborado por la DASDN de SHF.

Mapa 5. Superficie promedio de la construcción por entidad federativa.



Fuente: Elaborado por la DASDN de SHF.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda (construcción y terreno) fue de \$ 32,638 pesos en la CDMX, seguido por Querétaro (\$ 14,478 pesos), Morelos (\$ 13,850 pesos) y Estado de México con \$ 13,472 pesos. Las entidades federativas con precios más bajos fueron Tlaxcala con \$ 8,257 pesos, Durango con \$ 8,471 pesos y Coahuila con \$ 8,846 pesos (mapa 4).

El promedio de superficie construida para vivienda en la CDMX fue de 88 m²; en Querétaro de 97 m² y Quintana Roo cuenta con la vivienda más pequeña con un promedio de 65 metros cuadrados.

Consideraciones finales

El valor promedio por metro cuadrado de terreno presentó una apreciación de 10.1 % de 2018 a 2019. La superficie construida promedio a nivel nacional pasó de 79 m² en 2018 a 81 m² en 2019. En 7 entidades federativas, la superficie promedio construida decreció entre (-)0.1 % y (-)4 %; mientras que en las 25 entidades federativas restantes se observó un aumento.

4. Política de vivienda

4. 1. Programa Nacional de Vivienda

El Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2019 - 2024 es precursor por su alineación con los criterios de vivienda adecuada de la ONU, ya que fomenta la seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

El objetivo general del PNV es garantizar el ejercicio del derecho humano a la vivienda adecuada con la participación de los diferentes actores públicos, privados y sociales, a través del rediseño del marco institucional y el desarrollo de esquemas financieros, cuyo enfoque planeado e integrado al territorio, prioriza la atención al rezago habitacional y a la población históricamente discriminada.

Los principios del PNV son la persona al centro de todas las decisiones en el sector vivienda; el uso eficiente de los recursos públicos; la coordinación entre los distintos órdenes de gobierno y la colaboración amplia con todos los sectores de la sociedad; la rendición de cuentas, el combate a la corrupción y la generación de un modelo integral de ordenamiento territorial; con particular atención a la población con más carencias y sin acceso a instrumentos de financiamiento.

Contribuye a tres principios rectores del Plan Nacional de Desarrollo 2019 -2024 a través de sus objetivos específicos:

- » Colocar a las personas con mayor vulnerabilidad social en el centro de la estrategia.
- » Honradez y honestidad, con incremento en la transparencia y reducción de la corrupción en todos los procesos del sistema de vivienda.
- » El mercado no sustituye al Estado, al promover la participación del sector privado y social bajo un marco institucional de certeza y claridad, que lo convierta en aliado corresponsable en el desarrollo de vivienda adecuada en el país.

En este programa se definieron cinco objetivos prioritarios:

1. Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.
2. Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de

los recursos públicos: se optimizará el aprovechamiento de los recursos gubernamentales para maximizar el impacto que tienen las instituciones y los recursos invertidos en el sector de la vivienda sobre el bienestar de las personas.

3. Fomentar en conjunto con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda: se identificarán mecanismos para incrementar las oportunidades de colaboración estratégica con empresas, cooperativas y ciudadanos en el acceso a vivienda adecuada.
4. Asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada: se identificarán y combatirán las deficiencias e inconsistencias en el marco jurídico-normativo y en el ejercicio de las personas con roles gubernamentales en lo correspondiente a la autorización de las viviendas y su gestión en todas las etapas de su desarrollo.
5. Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio: se articulará el fortalecimiento de los instrumentos y mecanismos públicos para actuar sobre el territorio con programas y proyectos habitacionales sostenibles.

El PNV presenta 5 objetivos prioritarios, 21 estrategias y 145 acciones para incentivar y alinear la participación de los actores del sector vivienda relacionados

con el desarrollo, entrega y acceso a la misma. La proyección del Programa para 2024 consolida la función social de la vivienda, como un medio que permita a todas las personas mejorar su condición de vida.

Se pretende disminuir el número de viviendas en condiciones de rezago tanto en zonas urbanas como rurales con la intervención de programas de mejoramiento y ampliación, atendiendo a la población vulnerable del país.

El PNV busca la coordinación entre los Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis) y las distintas órdenes de gobierno, propiciando el uso eficiente de los recursos públicos, para alcanzar costos operativos mínimos.

La coordinación posibilita que los esfuerzos del sector público sean transparentes y con un enfoque en la persona, permitiendo que el desarrollo de vivienda se lleve a cabo de manera eficiente, humana y bajo el concepto de vivienda adecuada. Las acciones del Estado buscan mayor coordinación y colaboración entre el sector privado y social, motivando mayor inversión en el sector vivienda, habilitando y renovando el marco institucional y normativo.

El modelo de gestión del suelo y ordenamiento territorial se centra en recuperar la rectoría del Estado sobre el territorio, priorizando la ubicación como criterio para el desarrollo de vivienda adecuada, fomentando ciudades compactas, integradas y conectadas, disminuyendo el riesgo en los asentamientos humanos e incorporando mejoras en temas tecnológicos y sustentables.

Programa de Fomento a la Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT)

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), con el Programa de Fomento a la Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT) publicado el 28 de febrero de 2019 cuenta con una herramienta de apoyo para que las entidades federativas, zonas metropolitanas, municipios y alcaldías elaboren y/o actualicen sus instrumentos de planeación de forma congruente entre los órdenes de gobierno, con el propósito de fomentar el ordenamiento territorial y urbano, garantizando la participación ciudadana, la transparencia y la rendición de cuentas. El Programa se dividió en tres componentes, conformados a su vez por dos modalidades (cuadro 28).

Cuadro 28. Componentes y modalidades del PUMOT	
Componentes	Modalidades
Fomento al Ordenamiento Territorial Estatal	Elaboración o actualización de Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (POETDU).
	Participación de observatorio ciudadano en la elaboración o actualización de POETDU.
Fomento a la Planeación Metropolitana	Elaboración o actualización de Programa Metropolitano (PM).
	Participación del Instituto Metropolitano de Planeación (IMEPLAN) u observatorio ciudadano en la elaboración o actualización del PM.
Fomento a la Planeación Urbana Municipal	Elaboración o actualización de Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU).
	Participación del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) u observatorio ciudadano en la elaboración o actualización del PMDU.

Fuente: Elaborado por Sedatu

La población objetivo del PUMOT son los gobiernos de las 32 entidades

federativas, gobiernos municipales de las 74 zonas metropolitanas de acuerdo con la delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015 y los municipios con una población mayor a 100,000 habitantes incluidos en el Sistema Urbano Nacional (SUN) 2018.

Resultados PUMOT

En 2019 la Dirección General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda atendió 183 solicitudes, distribuidas en 26 entidades federativas (cuadro 29).

Cuadro 29. Solicitudes atendidas 2019		
Componente	Total por componente	Ejecutados
Estatal	8	1
Municipal	145	13
Metropolitano	24	1
Otros	6	0
Total	183	15

Fuente: Sedatu.

En 2019 se financiaron 1 instrumento estatal, 1 Metropolitano y 13 municipales (cuadro 30 y mapa 6, página 52).

Buenas prácticas

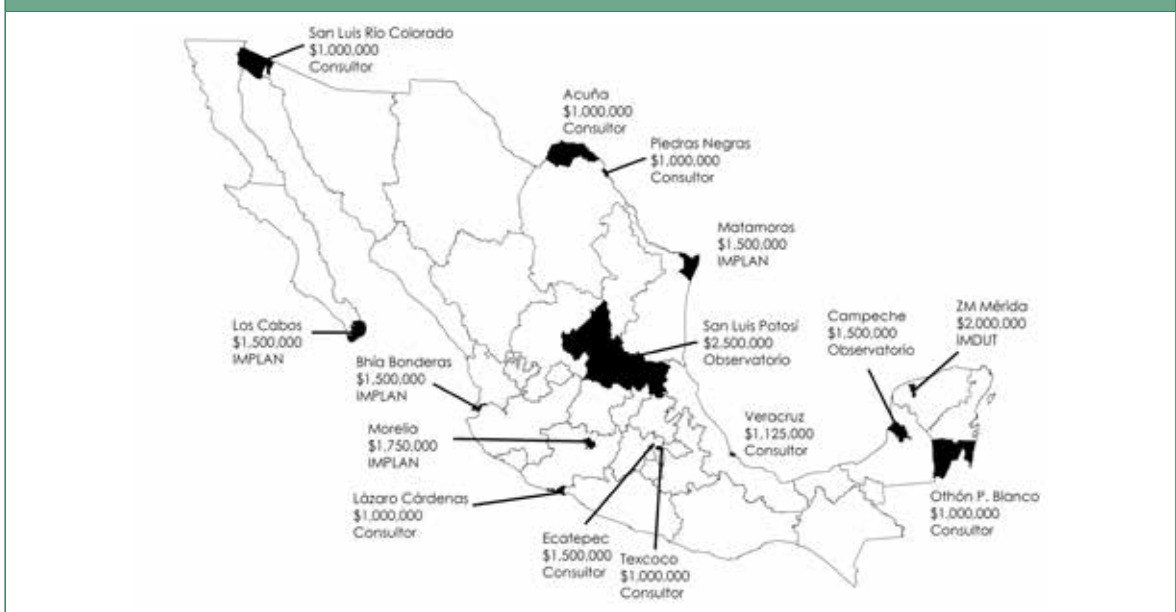
En los proyectos subsidiados de Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU) se definieron las estrategias de ordenamiento de los usos del suelo y la estructura territorial, tomando como referente la imagen objetivo a impulsar en el municipio y la contribución del PMDU a los logros y objetivos de desarrollo planteados, siendo congruentes y alineados con los objetivos señalados en los instrumentos de mayor jerarquía estipulados la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU).

Cuadro 30. Instrumentos de Desarrollo urbano 2019

Componente	Proyecto	Modalidad	Recurso aprobado
Estatal	PEOTDU San Luis Potosí	Observatorio	\$ 2,500,000
Metropolitano	PM Mérida	IMDUT	\$ 2,000,000
Municipal	PMDU Acuña	Consultor	\$ 1,000,000
Municipal	PMDU Bahía de Banderas	IMPLAN	\$ 1,500,000
Municipal	PMDU Campeche	Observatorio	\$ 1,500,000
Municipal	PMDU Ecatepec	Consultor	\$ 1,500,000
Municipal	PMDU Lázaro Cárdenas	Consultor	\$ 1,000,000
Municipal	PMDU Los Cabos	IMPLAN	\$ 1,500,000
Municipal	PMDU Matamoros	IMPLAN	\$ 1,500,000
Municipal	PMDU Morelia	IMPLAN	\$ 1,750,000
Municipal	PMDU Othón P. Blanco	Consultor	\$ 1,000,000
Municipal	PMDU Piedras Negras	Consultor	\$ 1,000,000
Municipal	PMDU San Luis Río Colorado	Consultor	\$ 1,000,000
Municipal	PMDU Texcoco	Consultor	\$ 1,000,000
Municipal	PMDU Veracruz	Consultor	\$ 1,250,000

Fuente: Sedatu.

Mapa 6. Instrumentos de Desarrollo urbano 2019



Fuente: Elaborado por la DASDN de SHF.

Se incorporó la delimitación de áreas que integran y delimitan los centros de población, comprendiendo las áreas urbanizadas, áreas urbanizables, áreas no urbanizables y áreas naturales protegidas, además de la red de vialidades primarias y la delimitación de usos, destinos y reservas de suelo en espacios edificables y no edificables.

El Proyecto Metropolitano define programas que pueden inscribirse en la estructura programática de los municipios para su adecuada operación financiera; éstos se articulan con referencia a los rubros principales de acción señalados en la estrategia y en las materias de interés metropolitano como movilidad.

El Proyecto Estatal desarrolla un modelo de ordenamiento territorial y urbano donde se consideró como estrategia de ordenamiento a las unidades de gestión territorial y las políticas para el suelo urbano y las áreas de valor ambiental. Incluye los lineamientos y las estrategias de desarrollo económico y social necesarias para promover un desarrollo territorial equilibrado en la entidad.

Todos los proyectos cuentan con un sistema de medición para la evaluación y seguimiento del programa que permite conocer los avances en el alcance de las metas y objetivos que propusieron en el instrumento y su vinculación con la ciudadanía.

4.2. Programa Nacional de Reconstrucción

El 26 de marzo de 2019 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación (DOF), los lineamientos generales del Programa Nacional de Reconstrucción (PNR) para el ejercicio fiscal 2019. Se estipula a Conavi como instancia responsable en lo referente al componente vivienda. Los Lineamientos específicos del PNR para el ejercicio fiscal 2019 que establecen las formas de intervención para la vivienda afectada, se publicaron en el DOF el 17 de abril de 2019.

El PNR tiene el objetivo de “garantizar el impulso de proyectos y acciones de reconstrucción para la realización del derecho a una vivienda adecuada para las personas y comunidades afectadas por los sismos de septiembre de 2017 y febrero de 2018, que aún no han sido atendidas o lo fueron parcialmente, y su vivienda aún no cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad”.

El Programa se instrumentó en las localidades afectadas por los sismos de septiembre de 2017 y febrero de 2018, ubicadas en Chiapas, Estado de México, Guerrero, Morelos, Oaxaca y Puebla.

El censo realizado para brindar los apoyos del Fondo para la Atención de Emergencias (FONDEN), el Censo del Bienestar, y los censos o estudios realizados por organismos públicos o privados competentes, fueron referencia para identificar las localidades y ubicaciones de las viviendas afectadas y hacer una identificación preliminar de los posibles beneficiarios del Programa.

En el componente vivienda, para las acciones de reparación parcial, total y reubicación, Conavi otorgó subsidios de manera directa a las personas. El apoyo permitió asesoría técnica en todo el proceso por parte de profesionales acreditados ante la comisión o en su caso, por Organismos Ejecutores de Obra (OEO), que además de acompañar el proceso social, técnico y jurídico, ejecutaron la obra.

Entre los meses de enero y diciembre se otorgaron 36,495 subsidios; 24,830 para reparación total, 11,614 para reparación parcial y 51 viviendas patrimoniales beneficiando a igual número de familias por un monto total de \$ 5,102,197,126 pesos (cuadro 31).

Cuadro 31. Subsidios aprobados por estado y nivel de daño

Programa Nacional de Reconstrucción	Aprobado enero-diciembre	
	Acciones	Monto
CHIAPAS	9,653	\$1,532,266,600
Daño parcial	1,979	\$161,088,000
Daño Total	7,669	\$1,365,078,600
Vivienda patrimonial	5	\$6,100,000
ESTADO DE MÉXICO	1,899	\$246,345,000
Daño parcial	798	\$63,829,000
Daño Total	1,098	\$179,075,000
Vivienda patrimonial	3	\$3,441,000
GUERRERO	1,120	\$185,932,154
Daño parcial	193	\$14,910,000
Daño Total	926	\$170,815,353
Vivienda patrimonial	1	\$206,800
MORELOS	4,228	\$691,365,267
Daño parcial	1149	\$90,232,116
Daño Total	3,071	\$596,656,481
Vivienda patrimonial	8	\$4,476,670
OAXACA	12,672	\$1,673,810,598
Daño parcial	3,741	\$284,801,000
Daño Total	8,906	\$1,362,384,794
Vivienda patrimonial	25	\$26,624,804
PUEBLA	6,923	\$772,477,505
Daño parcial	3,754	\$275,512,895.
Daño Total	3,160	\$486,268,110
Vivienda patrimonial	9	\$10,696,500
GRAN TOTAL	36,495	\$5,102,197,126
Total daño parcial	11,614	\$890,373,012
Total daño total	24,830	\$4,160,278,338
Vivienda patrimonial	51	\$51,545,775

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda

La Secretaría de Cultura del Gobierno de México en colaboración con Conavi, dispuso de \$ 49,934,070 pesos destinados a la atención de 52 viviendas en los estados de Chiapas, Oaxaca, Puebla, México, Morelos y Guerrero, para la reconstrucción, rehabilitación y/o restauración de las viviendas con características patrimoniales afectadas por los sismos, cuyos ocupantes no cuentan con los recursos económicos y técnicos para su correcta rehabilitación.

Programa de Mejoramiento Urbano

El 28 de febrero de 2019 se publicaron en el DOF las reglas de operación del Programa de Mejoramiento Urbano para el ejercicio fiscal 2019, cuyo objetivo es realizar intervenciones integrales que mejoren las condiciones de habitabilidad de la población objetivo, identificada como aquella asentada en los polígonos de atención prioritaria en ciudades de 50,000 o más habitantes que forman parte del SUN 2018.

Conavi tiene como objetivo específico mejorar las condiciones de habitabilidad en la vivienda mediante intervenciones relativas a su calidad y espacios, en combinación con proyectos de la vertiente de Mejoramiento Integral de Barrios, en beneficio de la población de polígonos de Atención Prioritaria. Las modalidades implementadas fueron:

- » Vivienda en Lote Urbano. Se atendieron problemáticas de vivienda precaria, hacinamiento, desdoblamiento familiar, y en general vivienda que por su deterioro atenta contra las condiciones de habitabilidad.
- » Mejoramiento de Unidades Habitacionales. El objetivo fue la rehabilitación de unidades o desarrollos habitacionales con deterioro o inseguridad para mejorar el funcionamiento, evitar su deterioro y prolongar su vida útil.
- » Vivienda en conjunto habitacional. Al determinar la necesidad de reubicar parcial o totalmente un asentamiento, se gestionó dentro de esta modalidad la adquisición de un nuevo predio con la integración de las diferentes líneas de financiamiento para construcción de vivienda nueva como estudios y

proyectos, demolición, edificación, obra exterior mayor y sustentabilidad. Para la reubicación también se podía optar por la adquisición de vivienda nueva o usada.

Con el Programa de Mejoramiento Urbano se espera que las condiciones de habitabilidad precarias en la vivienda y en sus entornos inmediatos, la irregularidad de la tenencia de la tierra, la deficiencia en infraestructura urbana y equipamientos, los problemas de movilidad y limitada conectividad observados en localidades urbanas con rezago sean atendidas para contribuir al acceso y ejercicio del derecho a la ciudad.

El programa focalizó sus recursos en la atención de la población que habita las zonas con mayor grado de marginación o altos índices de violencia.

El cuadro 32 muestra las ciudades beneficiarias del Programa.

Al cierre de 2019 se ejercieron \$ 2,257,286,715 pesos en 18,332 acciones de vivienda (cuadro 33); 68 % destinadas a mujeres.

El total de beneficiarios directos con estas acciones fue de 73,328 personas.

Cuadro 33. Acciones aprobadas durante 2019

Ciudad	Acciones	Monto
Acapulco de Juárez	1,959	\$283,812,830
Acuña	1958	\$174,075,577
Bahía de Banderas	1,229	\$152,618,940
Juárez	1,628	\$192,640,152
Los Cabos	1,228	\$140,514,912
Matamoros	1,250	\$147,154,039
Mexicali	1,095	\$121,463,245
Morelia	172	\$ 25,000,000
Nogales	1,203	\$163,001,746
Nuevo Laredo	1074	\$138,813,817
Piedras Negras	1,941	\$155,371,564
Reynosa	1072	\$140,923,002
San Luis Río Colorado	911	\$141,669,542
Solidaridad	764	\$118,022,000
Tijuana	848	\$162,205,344
Total PMU*	18,332	\$2,257,286,714

Fuente: Comisión Nacional de vivienda

Se estima que los procesos constructivos generaron 39,414 empleos directos y 49,267 indirectos, fortaleciendo la economía y aprovechando la mano de obra local, en sinergia con las vertientes Tenencia de la Tierra y Mejoramiento Integral de Barrios.



Cuadro 32. Ciudades beneficiarias del Programa de Mejoramiento Urbano.

Entidad Federativa	Municipio	Ciudad
02 Baja California	02002 Mexicali	M02.02 Mexicali
02 Baja California	02004 Tijuana	M02.03 Tijuana
03 Baja California Sur	03008 Los Cabos	P03.05 Cabo San Lucas
05 Coahuila	05002 Acuña	P05.01 Ciudad Acuña
05 Coahuila	05025 Piedras Negras	M05.03 Piedras Negras
08 Chihuahua	08037 Juárez	M08.04 Juárez
12 Guerrero	12001 Acapulco de Juárez	M12.01 Acapulco
14 Michoacán de Ocampo	16053 Morelia	M16.02 Morelia
18 Nayarit	18020 Bahía de Banderas	M14.03 Puerto Vallarta
23 Quintana Roo	23008 Solidaridad	P23.03 Playa del Carmen
26 Sonora	26043 Nogales	M26.03 Nogales
26 Sonora	26055 San Luis Río Colorado	P26.09 San Luis Río Colorado
28 Tamaulipas	28022 Matamoros	M28.02 Matamoros
28 Tamaulipas	28027 Nuevo Laredo	M28.03 Nuevo Laredo
28 Tamaulipas	28032 Reynosa	M28.04 Reynosa

Fuente: Sedatu.

4.3. Política de vivienda Fovissste 2019 – 2024

Los programas de vivienda adecuada estructurados por Fovissste para el periodo 2019 – 2024 son los siguientes:

Cuadro 34. Programas crediticios Fovissste		
Programas	Descripción	Acciones 2019
 - CARAVANA DE - LA VIVIENDA	<p>Servicios integrales, pláticas de orientación y apoyo con trámites a los derechohabientes de Fovissste.</p> <p>Detección de necesidades y levantamiento de datos que permitan el desarrollo de nuevos productos y programas.</p>	<p>Apoyo a 7,000 derechohabientes con diversos trámites en Hidalgo, San Luis Potosí, Michoacán, Nuevo León, Tamaulipas, Jalisco, Veracruz y 4 alcaldías de la CDMX.</p> <p>Afluencia general de 15,000 visitantes</p>
 ACUERDO Y QUEDA <small>Regularización y Certeza Jurídica</small>	<p>Regularización y certeza jurídica a las familias que por diferentes motivos suspendieron los pagos de su crédito hipotecario.</p> <p>Reestructuración de créditos otorgados en SMG o UMA a pesos y beneficio para los acreditados que han realizado continuamente el pago de su crédito.</p> <p>Se conforma de 9 productos, incorporándose 4 más en 2019 para un total de 13.</p>	<p>Descuento a 4,567 acreditados</p> <p>Regularización de 1,077 créditos</p> <p>Recuperación de 151.51 mdp.</p> <p>Atención de 994 acreditados mediante convenios con una recuperación aproximada de 144 millones de pesos.</p>
	<p>Los 4 aprobados son: "Reestructura Total de Liquidación", "Liquidación de 10", "Reestructura UMA's a Pesos" y "Programa de Certeza Jurídica".</p>	

Fuente: Fovissste

Tu Casa en la ciudad

El 14 de junio de 2019 se da a conocer el Programa "Tu casa en la ciudad" para fomentar la participación del sector público y privado en beneficio de los derechohabientes de Fovissste.

El objetivo del Programa es construir vivienda intraurbana y asequible, con identidad, que fortalezca a la población y que otorgue beneficios urbanos y sociales a la ciudad. Se pretende mitigar el costo en la producción de la vivienda social en los centros de las ciudades ya que antes se construía en las periferias para abaratar el precio final de la vivienda con suelo de menor valor en zonas carentes

de servicios y equipamientos, y que afectaba negativamente la calidad de vida y el patrimonio de la población.

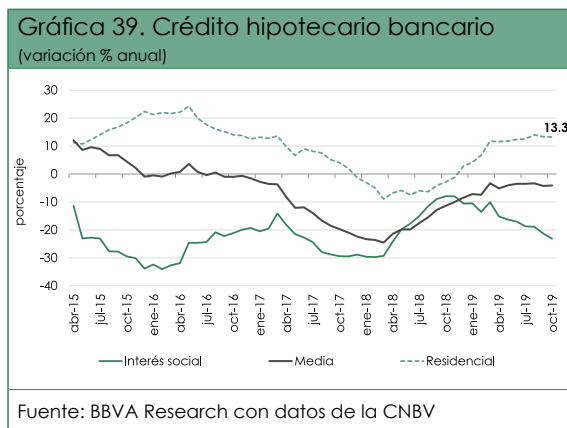
La meta del programa es construir 66 desarrollos habitacionales de usos mixtos; esto es aproximadamente 13,200 viviendas, con una inversión privada inicial de \$ 15,000 millones de pesos.

En 2019 se inició la construcción del primer conjunto habitacional en Xalapa, Veracruz; y se firmaron 5 convenios de colaboración con los estados de Oaxaca, Veracruz, Guerrero, San Luis Potosí y Nuevo León.

4. 4. El mercado hipotecario bancario en la transición

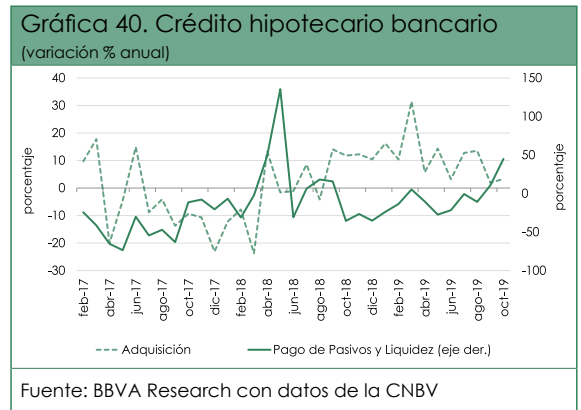
En 2019 la banca comercial logró un crecimiento de 3 % en el monto de financiamiento hipotecario, en términos reales. Entre enero y junio la banca aumentó en 6 % real el monto de financiamiento, pero a partir de julio creció a tasas cada vez más bajas.

Se dio un efecto base respecto a un inicio lento en 2018 previo al período electoral. El segmento residencial marco la pauta en el crecimiento de la banca.



La vivienda residencial cerró 2019 con un crecimiento de 13.3 % real en el monto colocado en cifras acumuladas, el segmento de vivienda media se quedó corto y cerró el año con una disminución de (-) 4.1 %⁶⁹.

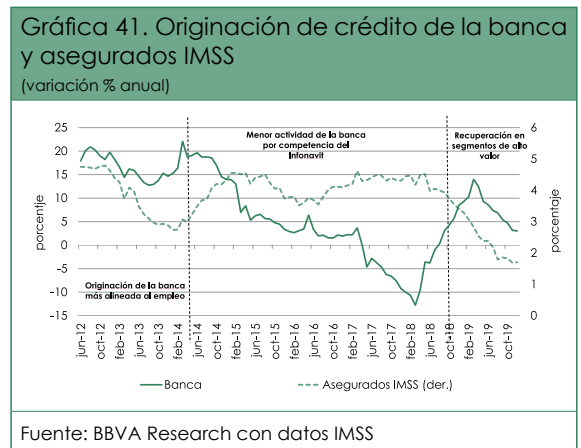
La vivienda de interés social continúa perdiendo participación en el mercado; representa menos del 3 % del total colocado, con tasas de crecimiento negativa en los últimos 5 años.



Los productos distintos de adquisición como financiamientos para pago de pasivos y liquidez representaron sólo 6.7 % del total de lo generado por la banca en 2019. Estos productos bancarios tienden a dinamizarse cuando inicia algún ciclo de bajadas en tasas de interés, como ocurre actualmente.

El empleo en el ciclo inmobiliario

La menor actividad de los institutos de vivienda le abrió un espacio a la banca en los segmentos donde Infonavit compitió intensamente los últimos años.

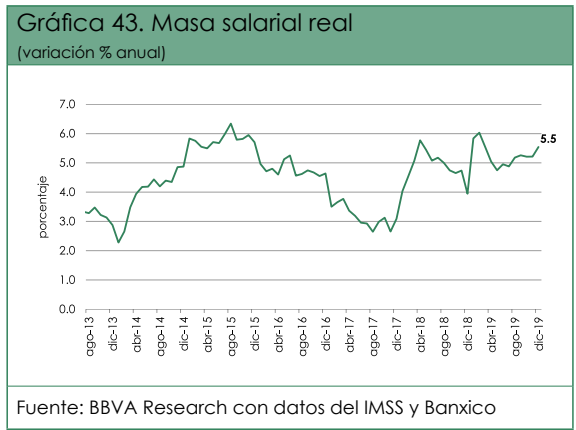
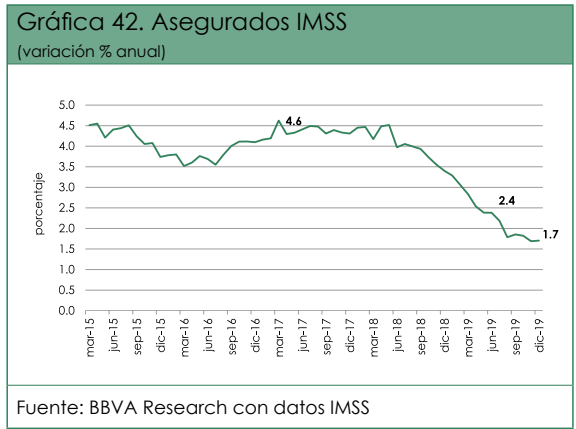


En un contexto de largo plazo, es comprensible que el Instituto esté originando menos, después de haber crecido a tasas elevadas los últimos años, en donde los subsidios y el incremento

69 Tasas de crecimiento reales actualizadas a precios constantes con el INPC.

en los límites máximos de crédito se combinaron con tasas de crecimiento cercanas al 5 % en el número de trabajadores del IMSS.

La banca comercial derivado de un efecto base por un mal desempeño en 2018 y por el crecimiento de hipotecas en los segmentos más caros, ha colocado mayores montos de crédito.



La recuperación en la demanda por crédito hipotecario de la banca en el segmento de alto valor es contrastante con el momento en que el empleo crece a tasas menores del 2 %. Aunque la desaceleración en el empleo se hizo evidente durante la segunda mitad de 2018 y todo 2019, los dos años previos había estado creciendo a tasas cercanas al 5 %. La demanda por financiamiento

hipotecario está determinada por el empleo formal del IMSS, pero con un rezago medio de entre 18 y 24 meses; es decir, una vez que ingresa al sistema un asegurado del IMSS, al requerir la compra de una vivienda tarda esa ventana de tiempo para ejecutarla una vez que consolida su permanencia laboral.

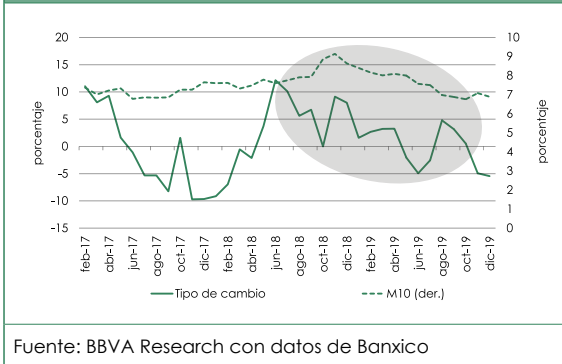
En el caso de que el empleo no recupere su aceleración, el crecimiento de la banca en 2019 pudo ser el último impulso generado por el empleo de IMSS y por los programas de formalización de años previos. Si bien es cierto que el salario real se ha recuperado por el incremento regulatorio y la baja inflación, la recuperación del poder adquisitivo no es alentadora derivado de los menores precios al consumidor como resultado de menor actividad económica.

Otro factor de corto plazo que favoreció la demanda por financiamiento hipotecario hacia la banca comercial fue el deslizamiento que experimentó el tipo de cambio en una parte de 2018 y el primer trimestre de 2019. Mientras que en abril de 2018 el tipo de cambio se ubicó en \$ 18.40 pesos por dólar; en noviembre se cotizó en \$ 20.30 pesos, lo que representó una depreciación de 10.32 % en solo siete meses. En los meses posteriores, el tipo de cambio se estabilizó y cerró en \$ 19.10 pesos por dólar.

Este elemento se considera transitorio ante la incertidumbre por el periodo electoral, la firma pendiente del T-Mec y la baja de la calificación a Pemex durante el periodo, se generó una expectativa momentánea de que el tipo de cambio podría continuar con la depreciación.

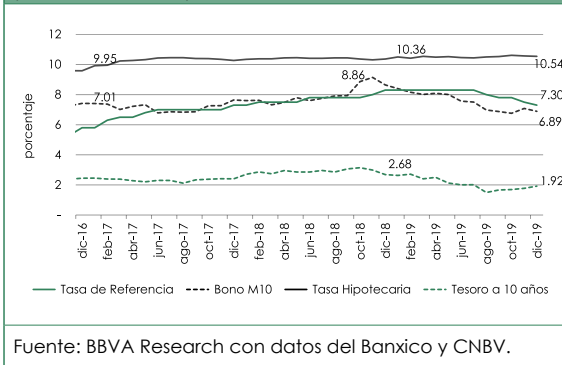
Esto hizo particularmente atractiva la compra de casas para destino de vivienda retiro y para alquiler de plataforma en zonas turísticas con alta plusvalía, reforzado por una expectativa de incremento en las tasas de interés hipotecarias.

Gráfica 44. Tipo de cambio y bono a diez años
(var. % anual y tasa % nominal)



Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

Gráfica 45. Tasas de interés
(tasa % anual nominal)



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico y CNBV.

El costo de financiamiento en el mercado de la vivienda responde a los movimientos en las tasas de largo plazo. El bono a diez años (M10) experimentó alzas durante todo 2018 y dado el efecto rezago entre este título y las tasas hipotecarias de alrededor de 6 u 8 meses; se fomentó la expectativa del incremento que finalmente se dio.

En junio de 2018 la tasa hipotecaria promedio de la banca estaba en 10.41 %; mientras que para el mes de octubre de 2019 alcanzó 10.61 por ciento.

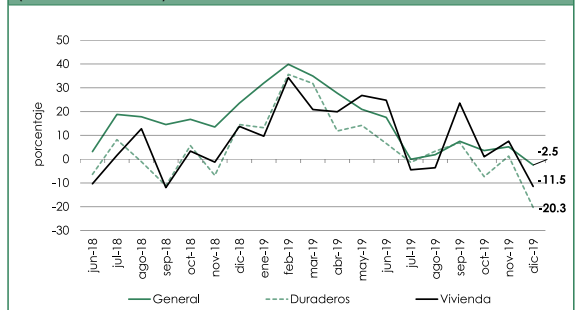
Aunque está comprobada la transmisión monetaria del M10 hacia el mercado hipotecario, ésta es de alrededor de una tercera parte. Es por ello que el incremento fue limitado y también reflejó el fin del ciclo de subidas en las tasas de interés de largo plazo, lo mismo que el bono del tesoro de la FED a diez años.

La confianza del consumidor también reflejó ese comportamiento durante 2019. Si bien, el índice general registró un fuerte repunte, este efecto fue aminorando durante todo 2019 y a partir de diciembre crece a tasas más moderadas.

El índice para bienes duraderos registró una contracción a diciembre de 2019 de 7.4 % respecto al año anterior; mientras que la confianza en vivienda cerró el año con un crecimiento de 3.6 %.

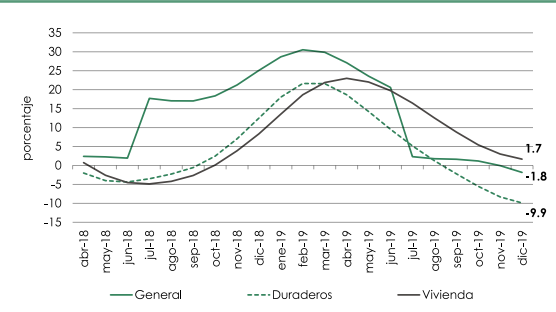
Esta diferencia se debe a que aun cuando la vivienda se considera un bien duradero, el modelo de financiamiento a tasa fija contrasta con la mayor parte de los bienes duraderos que componen el índice, otorgados en créditos indexados a la TIIE y que responden al movimiento de las tasas de corto plazo.

Gráfica 46. Confianza del consumidor
(variación % anual)



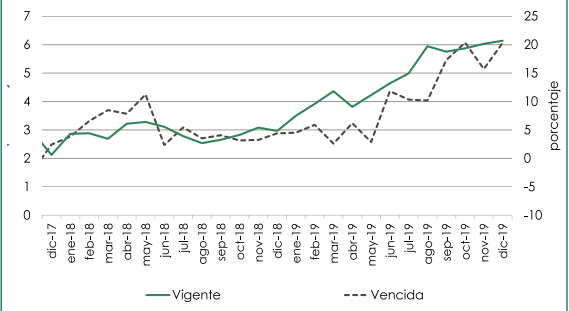
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi.

Gráfica 47. Confianza del consumidor, tiendas de conveniencia (variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Gráfica 49. Porcentaje de crédito a la vivienda (variación % anual)



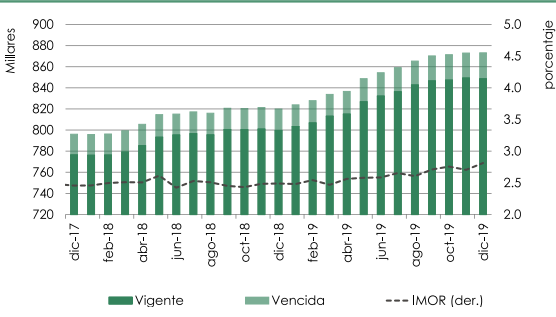
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

La cartera hipotecaria se mantiene saludable

El saldo de la cartera hipotecaria registró un crecimiento importante en 2019, resultado de mayor originación en los segmentos de alto valor. Mientras en 2018 mostró un menor dinamismo resultando en un aumento de 2.9 % en promedio en la cartera vigente; en 2019 el incremento medio del año fue de 5 %, ambos en términos reales.

El componente de la cartera vencida registró un aumento promedio de 10.7 % real en 2019 en comparación con 5.3 % del año previo; sin embargo, esto no se traduce en un deterioro del portafolio, pues la morosidad (IMOR) se mantiene por debajo del 2.9 %, como ha sido los últimos tres años.

Gráfica 48. Porcentaje de crédito a la vivienda (mmp constantes y morosidad, %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Consideraciones finales

2019 fue un año de buen desempeño para la banca; no obstante, el repunte de 2018 en los segmentos de alto valor reflejó en mayor medida una estrategia de cobertura por parte de la población de altos ingresos. En los últimos dos años la economía ha enfrentado episodios de mayor incertidumbre, en donde se combinaron deslizamientos en el tipo de cambio, la larga espera en la ratificación del T-MEC y el fin del ciclo de subidas en las tasas de interés de largo plazo, que se reflejó posteriormente en las tasas hipotecarias.

La suma de estos factores determinó el comportamiento positivo desde una perspectiva de corto plazo; el empleo, principal determinante de la demanda por vivienda cerró 2019 con un crecimiento de apenas 1.8 %. Esto explica que la adquisición en vivienda de interés social y media se mantenga deprimida, lo que se ha reflejado en una contracción del volumen de la producción de vivienda.

Para 2020 no se prevén condiciones favorables en términos de la generación de empleo, incluso se espera una contracción en el empleo formal, que en combinación con la pandemia

ocasionada por el Covid-19 colocarán a la economía mexicana en medio de una recesión mundial. Por ello, no se vislumbra en el corto plazo un crecimiento en la demanda por crédito hipotecario.

El cambio de tendencia dependerá de la velocidad en la recuperación del empleo y la confianza de las familias en la estabilidad de mediano y largo plazo ante la crisis generada por la contingencia. En la oferta, por el costo de insumos y las bajas tasas de interés hipotecarias, el incentivo a la reactivación se mantendrá vigente.

4.5. Asequibilidad de vivienda

La asequibilidad de la vivienda se define como el poder adquisitivo de los hogares para comprar una vivienda respecto a su ingreso. Se presentan los principales resultados de asequibilidad para los hogares en 2019.

Asequibilidad de la vivienda

El límite de asequibilidad (LA). es el monto máximo del préstamo hipotecario que un hogar podría adquirir de acuerdo con su ingreso.

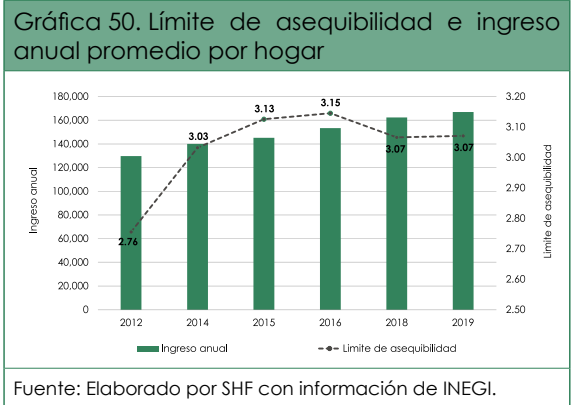
Se obtiene con la proporción del ingreso monetario dedicado al pago de la hipoteca (α), el enganche como proporción del precio de la vivienda (β), la tasa de interés del mercado hipotecario (i_a), y el plazo del crédito (N), de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Precio de vivienda}}{\text{Ingreso anual}} \leq LA = \frac{\alpha}{1-\beta} * \left(\frac{1 - (1+i_a)^{-N}}{i_a} \right)$$

En 2019, como se menciona en la página 44 un hogar tuvo acceso a una vivienda con un precio menor o igual a 3.07 veces su ingreso anual promedio de \$ 166,976 pesos, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH)⁷⁰; esto es el precio promedio de la vivienda de acuerdo al LA es de \$ 512,616 pesos.

En la gráfica 50 se observa el límite de asequibilidad⁷¹ y el ingreso corriente de los hogares de 2012 a 2018.

El monto máximo del préstamo hipotecario al que un hogar puede acceder según su ingreso disminuyó 2.5 % de 2018 a 2019 por el aumento de las tasas hipotecarias en el mismo periodo.

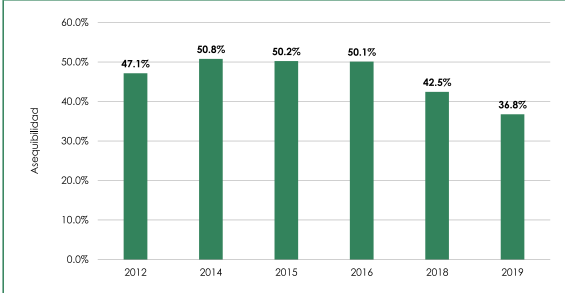


Usando los límites de asequibilidad, el ingreso promedio anual y los precios de las operaciones hipotecarias en cada año, se obtuvo el porcentaje de viviendas asequibles (gráfica 51 y cuadro 35).

70 Para obtener el ingreso anual promedio de 2019, se estimó el ingreso promedio de 2018 y se multiplicó por la inflación comprendida entre diciembre de 2018 y diciembre de 2019 (2.83% de inflación).

71 Los valores de los parámetros utilizados para calcular el límite de asequibilidad para cada año fueron: $\alpha=30\%$, $\beta=20\%$, $i_{12}=12.26\%$, $i_{14}=10.77\%$, $i_{15}=10.31\%$, $i_{16}=10.22\%$, $i_{18}=10.60\%$, $i_{18}=10.58\%$ y $N=20$.

Gráfica 51. Porcentaje de viviendas asequibles 2012-2019



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Cuadro 35. Precios promedio de la vivienda, 2012-2019

Año	Precio promedio
2012	582,741
2014	681,741
2015	747,373
2016	809,594
2018	987,217
2019	1,093,644

Fuente: Elaborado por SHF con información del Índice SHF de precios de la vivienda.

En 2014, 2015 y 2016 se observa que alrededor del 50 % del mercado hipotecario fue accesible considerando el ingreso promedio anual a nivel nacional; no obstante, en 2018 la asequibilidad disminuyó 7.7 puntos porcentuales (pp) al

compararla con 2016 y en 2019 5.7 pp con respecto de 2018. Esto se atribuye a que los precios de las viviendas aumentaron 21.9 % de 2016 a 2018 y 10.8 % de 2018 a 2019; mientras que los ingresos solamente aumentaron un 5.9 % y 2.8 % en los mismos periodos.

El mercado hipotecario en 2019 tuvo 53.6 % de casas solas, 24.8 % casas en condominio y 21.6 % departamentos. De las casas solas, 35.2 % fueron asequibles, en las casas en condominio 31.4 % y en los departamentos 46.7 por ciento.

Asequibilidad por entidad federativa

Las entidades federativas que mostraron mayor grado de asequibilidad fueron Aguascalientes, Baja California, Coahuila, Colima, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Jalisco, Michoacán, Nuevo León, Quintana Roo, Sinaloa, Sonora, Tamaulipas, Tlaxcala y Zacatecas.

Tamaulipas observó más viviendas asequibles con 62.5 % del total, mientras que Sinaloa tuvo el menor porcentaje de asequibilidad de este grupo (38.5 por ciento).

Mapa 7. Asequibilidad por entidad federativa



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Baja California Sur, Campeche, Chiapas, CDMX, Guerrero, Hidalgo, México, Morelos, Nayarit, Oaxaca, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Tabasco, Veracruz y Yucatán tuvieron un menor porcentaje de viviendas asequibles al compáralo con la nacional, siendo la CDMX la de menor accesibilidad con el 0.3 % del total de viviendas disponibles; en tanto que Yucatán contó con el 34.3 por ciento.

Asequibilidad por decil

El ingreso promedio del 50 % de los hogares en 2019 fue de \$ 103,777 pesos anuales, o \$ 8,648 pesos mensuales (ver cuadro 36).

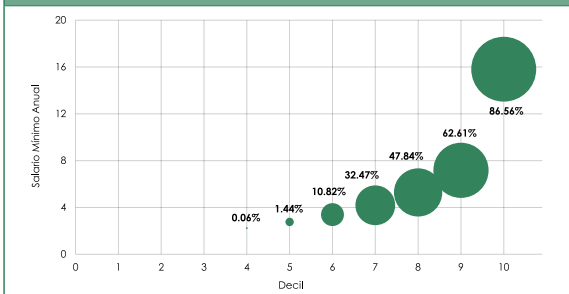
De acuerdo con los ingresos promedios del primer, segundo y tercer decil el 30 % de la población no podría tener acceso a un préstamo hipotecario para comprar una vivienda; en el cuarto decil solamente el 0.06 % de las viviendas en el mercado hipotecario son asequibles. A partir del sexto decil, la proporción de viviendas asequibles es del 10.82 % del mercado.

En el quinto decil, el 1.44 % de las viviendas disponibles en el mercado hipotecario de 2019 fueron asequibles,

indicativo de los altos precios de las viviendas en el país y del poder adquisitivo de los hogares.

En el décimo decil, solamente el 86.6 % del total de las viviendas en el mercado pueden ser compradas por los hogares, es decir, en el decil con el ingreso promedio anual más alto, el 13.44 % de las viviendas no son asequibles.

Gráfica 52. Porcentaje de asequibilidad nacional según decil de ingreso en 2019



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Consideraciones finales

El porcentaje de viviendas asequibles ha ido en decremento a partir de 2016 (50.1 %), cayendo en 2018 a 42.5 % y a 36.8 % durante 2019, es decir, solamente un tercio del total del mercado hipotecario es accesible con el ingreso promedio anual a nivel nacional.

Cuadro 36. Ingreso promedio anual por decil según año

Decil	2012	2014	2015	2016	2018	2019
I	13,457	15,814	19,879	20,379	22,494	23,131
II	30,498	34,146	37,405	40,334	45,220	46,500
III	44,766	49,146	51,944	56,224	63,429	65,224
IV	59,327	64,009	67,243	72,107	81,522	83,829
V	75,643	80,530	84,595	89,767	100,921	103,777
VI	95,159	100,853	105,150	110,890	123,817	127,321
VII	120,142	126,722	132,340	137,569	153,005	157,335
VIII	156,060	165,387	170,017	175,337	193,126	198,591
IX	217,295	231,467	234,111	240,826	262,271	269,694
X	485,453	532,630	549,443	589,808	577,923	594,278

Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

A escala estatal, la entidad menos accesible en términos de precio de la vivienda fue la CDMX con el 0.3 % del total de viviendas; las siguientes entidades menos asequibles fueron Querétaro, Morelos y Oaxaca con 8.7 %, 11 % y 16.2 %, respectivamente. Tamaulipas, Zacatecas y Durango fueron las entidades con mayor porcentaje de asequibilidad con 62.5 %, 55.3 % y 53.9 %, respectivamente.

Se requieren políticas públicas de vivienda que atiendan al segmento de hogares (el 30 % en México) que no tienen acceso a la adquisición de vivienda.

4. 6. Vivienda intraurbana

En las últimas décadas las ciudades de México se han expandido de forma desordenada y anárquica propiciando el crecimiento irreversible de la huella urbana. Esta expansión ha generado un gran número de retos, complicando el proceso de ordenamiento y consolidación de las zonas urbanas.

Las ciudades del país entre 1980 y 2010 se expandieron en general nueve veces contrastando con la población que en el mismo tiempo se duplicó; esta disparidad ha generado una multitud de desafíos en la atención al territorio.

Entre las diversas causas de esta expansión, destacan la deficiente gestión y visión de las autoridades municipales y estatales, que permitieron la inadecuada ocupación del territorio, generando grandes zonas desconectadas del perímetro urbano y la segregación económica, social y espacial; quedando un buen número de vacíos urbanos, zonas donde el valor de la tierra es especulativo y vulnerable a la ocupación informal.

Los predios baldíos o subutilizados, dotados de servicios e infraestructuras, deberían ser desarrollados para consolidar las zonas centrales a partir de un modelo de vivienda intraurbana con densidades acordes a cada zona; la propuesta requiere plantas bajas activas, dosificación de estacionamientos al encontrarse ubicadas en entornos cercanos al transporte público y vías de movilidad no motorizada al tiempo que promueven la inclusión social y económica.

Centro histórico de Quito, Ecuador

Un caso de recuperación de vivienda intraurbana está en el centro histórico de Quito, Ecuador. Se propició la transformación y reutilización de espacios urbanos subutilizados o deteriorados; el gobierno local asumió el reto de generar mecanismos atractivos a la inversión privada para lograr la recuperación de las zonas centrales.

El proceso de deterioro y abandono del centro histórico de Quito como en casi todas las ciudades fue paulatino; la continua modificación de usos del suelo de habitacional a comercial y de servicios, sumados a la terciarización de la zona propiciaron el abandono y el comercio ambulante.

Los inmuebles de valor patrimonial e históricos en Quito se encontraban en mal estado de conservación o semi destruidos, por lo que las viviendas desocupadas se transformaron en bodegas o almacenes acentuando el despoblamiento de la zona, en especial fuera de los horarios laborales.

Para atraer el capital privado a esta estrategia se instrumentó una estructura institucional formada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Quito (FONSAL) y la Empresa Mixta de Desarrollo del Centro Histórico de Quito (ECH). Estas tres entidades se comprometieron a realizar acciones coordinadas para alcanzar su objetivo; el gobierno local funcionaría como el organismo rector del desarrollo de la ciudad, el FONSAL se responsabilizó de restaurar, conservar y proteger los bienes artísticos, religiosos y culturales de la ciudad. La ECH promovería la asociación con agentes privados y simultáneamente sería el órgano ejecutor del municipio.

La ECH es una figura de promoción inmobiliaria, entre sus principales atribuciones esta la venta de inmuebles rehabilitados; los beneficios resultantes de la transacción se canalizan a nuevas inversiones, propiciando la continuidad del proceso de renovación, consolidación y revitalización en el centro histórico de Quito. Son tres las modalidades de inversión privada impulsadas por la ECH, la primera funciona como una sociedad de promoción inmobiliaria, donde la ECH aporta capital público y conocimientos técnicos estimulando a los futuros socios privados aportar suelo o inmuebles para ser renovados; otra modalidad permite al inversionista privado arrendar una edificación a mediano o largo plazo y la ECH mantiene la propiedad del inmueble (esta figura se utilizó para la hotelería en la mayoría de los casos).

Otra modalidad permite al propietario de un inmueble actuar como operador inmobiliario, traspasando su propiedad por dos años al ECH a cambio del pago de una renta igual a la que obtendría en

el mismo periodo de tiempo arrendándolo a particulares. Finalmente, otra opción está dirigida a los estratos poblacionales de medianos y bajos ingresos, a través de la inversión en vivienda solidaria, basada en el otorgamiento de subsidios para la rehabilitación de edificios residenciales deteriorados en el centro histórico de Quito; esta fórmula logró en el periodo de 1994 – 2001 la rehabilitación de 28,000 metros cuadrados para vivienda, equivalentes a 289 departamentos.

Los objetivos alcanzados en la recuperación del centro histórico de Quito se deben principalmente a la voluntad y continuidad en políticas públicas del municipio durante tres administraciones consecutivas y la gestión e intereses despolitizados de la ECH.

Programa de Repoblamiento del Centro de Santiago de Chile

Se impulsaron los usos residenciales en el centro de la ciudad, iniciativa encabezada por el gobierno municipal y ejecutada a través de la Corporación de Desarrollo de Santiago responsable de la aplicación de programas para la reconversión de usos del suelo y la reutilización de espacios abandonados. Entre los predios seleccionados estuvieron la antigua estación del ferrocarril y terrenos pertenecientes a la antigua Cárcel de Santiago.

Para el rescate de la zona central de Santiago de Chile se atrajo inversión privada, respondiendo a la necesidad e interés de la población por habitar en el centro. La Corporación gestionó con el Gobierno Central la creación de un programa especial de subsidios dirigidos a compradores de vivienda en áreas remodeladas (1990); convocó y organizó

a familias interesadas en vivir en el centro de Santiago en una "Bolsa de Demanda", que fue recibida positivamente por las familias, así como la oportunidad de acceder a una vivienda central. Tuvieron hasta 8,000 postulantes.

Al inicio del programa y con el objetivo de atraer la atención de inversionistas privados, se eligió un primer terreno de 3,000 metros cuadrados de propiedad municipal, antiguo almacén de vehículos sujetos a procesos judiciales, la Corporación negoció la adjudicación de 200 subsidios y a la par inició un programa de inscripción de postulantes, dando prioridad a profesores, quienes rápidamente integraron una lista de interesados en comprar viviendas.

Se elaboró un catastro de suelo disponible, resultado del traslado de industrias, bodegas, almacenes, etc. Las acciones más exitosas del Programa de Repoblamiento del Centro de Santiago de Chile fueron resultado de la intervención y promoción predio por predio, mediante el acercamiento y negociación directa con los propietarios de los inmuebles en esa zona; de 1990 - 2000 se construyeron 21,000 viviendas.

Los resultados y beneficios para la nueva población del centro de Santiago se basan principalmente en la voluntad política de promover la recuperación de áreas centrales y la asignación de subsidios dirigidos a la adquisición de vivienda en el centro de la ciudad.

Apostar por la recuperación y consolidación de las ciudades a través de políticas, estrategias, financiamientos y proyectos de vivienda intraurbana, estimula la recuperación y aprovechamiento de lotes baldíos

o subutilizados; la llegada de nuevos habitantes genera actividad económica, empleos e ingresos; las propiedades aledañas a los proyectos rehabilitados incrementan su valor; se evita la degradación de la zona; y se reduce la inseguridad y la delincuencia, propiciando la construcción de capital social.

Para consolidar la vida urbana es necesario fomentar e incentivar que la vivienda se construya en entornos integrales bien servidos, equipados y comunicados.

4.7. Retos derivados del Plan Nacional de Desarrollo (PND)

De acuerdo con opiniones de Habitat International Coalition – America Latina existen diversos retos derivados del PND 2019-2024.

Los propósitos expresados en el PND exigen revisar a profundidad los contenidos y las prácticas que orientaron el desarrollo y la gestión territorial, urbana y de la vivienda en los últimos treinta años.

Hacer efectivo el derecho humano a la vivienda y los demás derechos vinculados al hábitat, desarrollar e instrumentar una política integral de suelo desde esta perspectiva y consolidar la producción social de la vivienda y el hábitat, son temas estratégicos que exigen de la participación democrática de la población para impulsarlos.

Tanto la política como el PNV 2019-2024 se han estructurado en base a los contenidos del derecho humano a la vivienda, reconocido en el Artículo 4º de la Constitución.

Dos de las características inherentes a los derechos humanos abren nuevas perspectivas y desafíos tanto a las instituciones públicas como a los actores sociales y privados involucrados:

- » Universalidad: corresponde a todas las personas independientemente de su nivel de ingresos, origen étnico o preferencias políticas, religiosas, sexuales o socioculturales.
- » Interdependencia: obliga a que se aborden en forma integral e interrelacionada, pues la satisfacción de uno depende del cumplimiento que se dé a los otros.

Esta visión supera la concepción de la vivienda como mero objeto, producto industrial y mercancía para rescatar su riqueza al concebirla como el lugar en el que se desarrolla el acto complejo de habitar.

En la observación general número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas se establece que el derecho a la vivienda incluye: seguridad de tenencia, acceso a la infraestructura, servicios y equipamientos; accesibilidad; asequibilidad; habitabilidad; lugar adecuado y adecuación cultural.

Los objetivos sociales contenidos tanto en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano como en los programas nacionales vinculados al mismo, principalmente los de ordenamiento territorial y vivienda, requieren de una estrategia de suelo concebida desde la perspectiva de los derechos humanos, orientada hacia el bienestar, la inclusión social y el manejo responsable y sustentable del medio ambiente.

Las estrategias, instrumentos y programas deben ser congruentes con los propósitos del PND; destaca la construcción de una democracia participativa.

1. Contribuir mediante la planeación y la gestión pública a hacer efectiva la función social del suelo y de la propiedad, y la realización plena del derecho de sus habitantes y usuarios.
2. Garantizar una planeación y gestión participativa de la población al más alto nivel posible, acorde con la escala y complejidad del área de que se trate, precisando los niveles, alcances e instrumentos adecuados para lograrlo.
3. Planear y generar políticas e instrumentos que impidan la segregación socio-territorial, la fragmentación, dualidad urbana y su expansión irracional; además del impacto negativo de estas tendencias en la convivencia, la economía, la sustentabilidad, la conectividad y la seguridad urbana.
4. Establecer las áreas no urbanizables por razones de preservación del patrimonio natural, productividad rural, recarga y captación de acuíferos, vulnerabilidad y valor patrimonial y paisajístico.
5. Plantear instrumentos que garanticen la seguridad de tenencia del suelo en sus diversas modalidades.
6. Combatir la segregación urbana mediante la generación de instrumentos y programas de suelo y vivienda destinados a la población

de bajo ingreso en zonas urbanas servidas, cercanas a fuentes de trabajo.

7. Definir con precisión criterios y mecanismos que regulen los cambios de uso de suelo en casos de alto impacto rural o urbano, los cambios de propiedad pública y social a privada.
8. Establecer criterios para la integración de reservas territoriales destinadas a población de bajos ingresos, productores sociales autogestionarios, infraestructura, servicios y equipamientos.
9. Garantizar la protección de los derechos de propiedad y posesión de los pueblos indígenas sobre sus territorios y bienes comunales; reconociendo su derecho a controlar, gestionar y desarrollar sus territorios, y su derecho a participar en las decisiones sobre obras públicas, megaproyectos e inversiones privadas que puedan afectarlos.

“La vivienda se ha convertido en la defensa de primera línea contra el coronavirus, el hogar nunca antes había sido una situación de vida o muerte”

Leilani Farha, Relatora Especial en materia de vivienda de la ONU



“Una vivienda adecuada es considerada en todo el mundo como una de las necesidades esenciales de un ser humano”

Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948)

5. Perspectivas de financiamiento

5.1. Financiamiento Infonavit

Autoproducción

A través del programa de Autoproducción se busca implementar una opción financiera que permita a los derechohabientes que no quieren o no pueden comprar una vivienda, la construcción y el mejoramiento de su vivienda.

El diseño y desarrollo de la línea de financiamiento de Autoproducción se ha robustecido con la participación de las áreas de la Administración, los Sectores de Trabajadores y Empresarial del Infonavit y los expertos del Banco Interamericano de Desarrollo.

Créditos Solidarios

La solución de financiamiento Unamos Créditos, conocido también como Créditos Solidarios, ofrece a los trabajadores afiliados al Infonavit la opción de adherir a su crédito hipotecario a un familiar diferente al cónyuge (padres, hijos y/o hermanos), parejas en unión libre y/o coresidentes.

Durante 2019 se concluyó con la elaboración del plan de trabajo con Atención y Servicios; y se realizó el diseño y desarrollo de la solución para la operación con dos participantes.

Medidas aplicables a la vivienda dirigida a derechohabientes con ingreso de hasta 2.8 UMAs

Con el fin de salvaguardar el patrimonio de los trabajadores de menores ingresos, se establecieron atributos mínimos que deberán mantener las viviendas a ser financiadas con créditos de Infonavit para los trabajadores de menores ingresos (hasta 2.8 UMAs).

Viviendas con órdenes de verificación antes del 2 de agosto de 2019:

- » Línea base de ecotecnologías.
- » Carga de planos georreferenciados en RUV.
- » Vivienda ubicada en Perímetros de Contención Urbana.

Nuevas órdenes de verificación para viviendas a partir del 2 de agosto de 2019:

- » Línea base de ecotecnologías.
- » Carga de planos georreferenciados en RUV.
- » Vivienda ubicada en Perímetros de Contención Urbana.
- » Carga de documentos mínimos al momento de registro de la orden de verificación.
- » Validación de material impermeable en las zonas húmedas.

» Puntaje mínimo de 550 puntos de acuerdo con la metodología de evaluación de las Reglas de Operación de Vivienda Social 2019.

Posterior a la entrada en vigor de las nuevas órdenes de verificación al cierre de 2019, se registraron 25,623 solicitudes de crédito para vivienda nueva de acreditados con ingresos menores a 2.8 UMAs; 2 % de las viviendas asociadas a estas solicitudes fueron detenidas durante el proceso de inscripción por falta de cumplimiento de la carga de planos georreferenciados (1 %) y por la ubicación de la vivienda fuera de los PCU (1 por ciento).

5.2. Financiamiento Fovissste

Las acciones proyectadas para el 2020 buscan beneficiar a 54,300 trabajadores, originando una derrama económica de 36,556 millones de pesos.

En 2019 se generaron mejoras en el Sistema de Registro en beneficio de los derechohabientes, otorgando puntos adicionales según profesión: 3 puntos

extras a maestros, enfermeros, médicos, policías y/o quienes perciben un sueldo igual o menor a 2.8 UMAs.

A los derechohabientes que seleccionen viviendas intraurbanas se les dará un plazo de 180 días contados a partir de la aprobación del crédito para la fase de "solicitud de recursos".

5.3. Financiamiento SHF para 2020

Las acciones de SHF en 2020 están encaminadas a detonar la atención a la población en economía mixta y a los no afiliados mediante el ahorro dirigido y del crédito para los migrantes. (cuadro 37).

Se ampliarán los programas de mejoramiento, autoproducción y la adquisición de lote con servicios. SHF buscará incrementar el número de intermediarios financieros para ampliar la cobertura y la inclusión financiera.

Con estas mejoras SHF da respuesta a la concentración del financiamiento a la vivienda otorgado por Infonavit,

Cuadro 37. Principales iniciativas de SHF para el periodo 2019-2024

Programa	Mercado Objetivo	Solución
Economía Mixta	Población con ingresos mixtos (fuente formal e informal)	SHF pondrá a disposición de la banca y de otros intermediarios el Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) con el fin de aumentar el número de participantes.
Crédito para los No Afiliados	No Afiliados	Esquemas de Ahorro con Propósito: la continuidad en el ahorro será prerrequisito para la capacidad de pago en la adquisición de una vivienda. Esquema REC: Consiste en facilitar el acceso para habitar la vivienda en renta; una vez que se observe estabilidad en el comportamiento de pago se puede formalizar la compraventa.
Estrategia para Migrantes	Connacionales viviendo en Estados Unidos	Apoyar al mercado objetivo a adquirir vivienda en México mediante los programas Adquisición de lote con servicios, Vivienda nueva, Autoproducción asistida y Microfinanciamiento.

Fuente: Elaborado por SHF.

Fovissste y la Banca comercial; dirigidos a la economía formal y en su mayor parte para adquisición de vivienda.

Acciones 2020

El objetivo de SHF para 2020 es realizar 190,508 acciones de vivienda financiadas con \$ 85.1 miles de millones de pesos.

Las estrategias se diseñaron para satisfacer la disminución del rezago habitacional mediante 68,890 acciones de vivienda con un monto de \$ 1.8 mmdp; además de impulsar la reactivación económica a través de 121,618 acciones con una inversión de \$ 83.2 miles de millones de pesos.

Metas comprometidas en 2020 por esquema de crédito

SHF tiene como meta realizar 68,890 acciones de vivienda de la banca social; 65,571 acciones de vivienda para crédito a la construcción y 56,047 acciones de vivienda para crédito inducido. La meta global son 190,508 acciones de vivienda.

5. 4. Atención a la población no afiliada

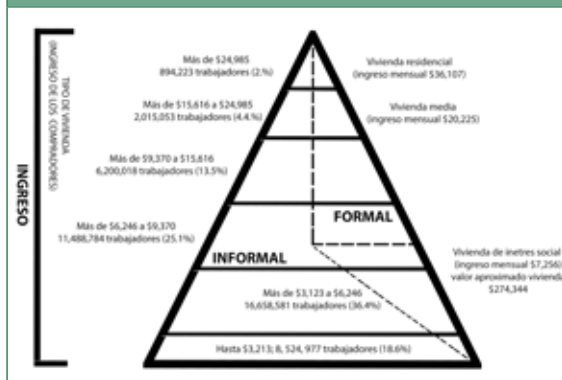
En 2019 el 61.2 % de la población laboró en la informalidad y el 14.5 % presentó bajos ingresos; limitando el acceso a un crédito para la adquisición de vivienda.

La población objetivo de SHF son los no afiliados (6.9 millones de viviendas del Rezago habitacional), que de acuerdo con su ingreso y tamaño de la localidad que habitan se distribuye para su atención en 13 % para adquisición, 17 % para autoproducción y 70 % para mejoramiento.

Uno de los principales retos de SHF es participar más en la producción social de vivienda incluyendo nuevos intermediarios financieros, agencias promotoras de vivienda, organismos ejecutores de obra, verificadores, corresponsales de cobro, además de promover productos para la reducción del rezago (lotes con servicios, mejoramiento, autoproducción) y facilitar la operación de créditos con intermediarios financieros enfocados al sector de la población más vulnerable.

SHF tiene por objetivo retomar el otorgamiento de crédito para la adquisición de vivienda individual, ya que las necesidades se concentran en el segmento de los no afiliados a los que SHF y FOVI pueden apoyar para entrar al mercado formal de financiamiento de hipotecas.

Gráfica 53. Población remunerada por estrato de ingreso y tipo de vivienda (2019)



Fuente: Reporte sobre las condiciones de competencia en el mercado de crédito para la adquisición de vivienda. Febrero 2020.⁷²

72 Elaboración propia de Banco de México con datos de la ENOE (IV trimestre del 2019) y del formulario R04H de la CNBV. Los estratos en la pirámide clasifican a la población por rangos de ingreso, los valores que están debajo de cada tipo de vivienda representan el percentil 10 de ingreso de los compradores que adquirieron ese tipo de vivienda en 2019. La zona verde rayada representa a los trabajadores formales limitados en la compra de una vivienda por su ingreso. El valor de la vivienda aproximado en el tipo de interés social se obtuvo simulando un crédito para una persona con el ingreso mínimo suficiente que paga 25% de su salario en la mensualidad (más el 5% de aportaciones patronales) de un crédito hipotecario a 30 años con tasa de interés de 11.52% y aforo del 80%.

A través de la Banca Social, SHF promoverá el desarrollo de vivienda económica, así como esquemas de adquisición de vivienda, autoproducción asistida, mejoramiento y autoproducción para promover un sector de la vivienda más integrado; además de impulsar la coordinación con otras dependencias y entidades que participen en programas interinstitucionales para generar esfuerzos en conjunto y de mayor impacto en la población.

Se atenderá a un sector social con ingresos en la economía mixta (formal e informal) mediante esquemas de financiamiento con nuevos intermediarios financieros y participación de la banca privada. El sector informal se atenderá con programas de ahorro previo, para que en conjunto con otras instituciones financieras puedan formalizar su ingreso y posteriormente obtener el financiamiento para un crédito hipotecario.

Programas, productos y servicios financieros estratégicos de SHF

Los productos de SHF para la atención a No Afiliados, sus características y condiciones son las siguientes:

Microfinanciamiento

- » Descripción: Línea de crédito revolvente que se otorga a las entidades financieras para ofrecer créditos para la mejora de vivienda. Se puede complementar con subsidio federal en caso de cumplir con los requisitos establecidos en las Reglas de Operación de Sedatu.
- » Objetivo: Ofrecer un producto de financiamiento que permita satisfacer las necesidades de remodelar, ampliar o mejorar la vivienda de

los acreditados de las entidades financieras.

- » Población objetivo: Hogares no afiliados al Infonavit o Fovissste; hogares afiliados (que no pueden acceder a los créditos que ofrecen estas instituciones para el mejoramiento de vivienda) y mercado abierto; asentados en zonas rurales o semiurbanas con rezago habitacional elevado y producción de vivienda comercial baja, que cuentan con una vivienda, pero que necesitan repararla, ampliarla o remodelarla.
- » Destino: Mejoramiento, remodelación o ampliación de vivienda.
- » Plazo: Hasta 36 meses.
- » Monto de financiamiento para el acreditado final: Hasta \$ 70,000

Autoproducción asistida

- » Descripción: Línea de crédito destinada a financiar la autoproducción asistida de vivienda. Se financia el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de los acreditados finales de forma individual o colectiva, mediante la contratación de una Agencia Productora de Vivienda (APV), que otorgará asesoría técnica integral y/o ejecutará la construcción de vivienda. Se puede complementar con subsidio federal de acuerdo a lo establecido en las reglas de operación definidas por Sedatu.
- » Objetivo: Ofrecer un producto de financiamiento a las entidades financieras para satisfacer las necesidades de vivienda bajo el esquema de autoproducción asistida de vivienda de los acreditados finales que lo demanden. Los acreditados

finales deberán contratar a una APV para la asesoría técnica integral y/o ejecución de la obra.

- » Población objetivo: Familias de bajos ingresos que no pueden o no quieren acceder a un crédito hipotecario y tienen que construir sus viviendas en varios años. Pueden ser hogares no afiliados a Infonavit o Fovissste o afiliados y mercado abierto que no pueden acceder a los créditos que ofrecen estas instituciones. Las familias deberán comprobar la posesión de lote donde se construya la vivienda.
- » Destino: Autoproducción de vivienda asistida en lote propio.
- » Plazo: Hasta 120 meses.
- » Monto de financiamiento para el acreditado final: El importe máximo para financiar será el equivalente al 95 % de hasta 140 veces el valor mensual de la UMA.

Adquisición de vivienda

- » Descripción: El producto permite que las entidades financieras otorguen créditos para la compra de vivienda nueva o usada, denominados en moneda nacional, con pagos fijos. Puede complementarse con subsidio federal de acuerdo con lo establecido en las reglas de operación definidas por Sedatu.
- » Objetivo: Apoyar la adquisición de vivienda individual nueva o usada, a través del otorgamiento de créditos a entidades financieras que a su vez otorgarán financiamientos a los acreditados finales.
- » Población objetivo: Personas físicas, afiliados, no afiliados y mercado abierto.
- » Destino: Adquisición de Vivienda.
- » Plazo: 5, 10, 15 y 20 años.
- » Monto de financiamiento para el

acreditado final: Hasta el 95 % para el esquema de cofinanciamiento con Infonavit o Fovissste y 90 % no afiliados.

Seguro de Crédito a la Vivienda para economía mixta

- » Descripción: Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) genérico, para entidades financieras que otorguen créditos hipotecarios dirigidos al sector de la población con fuente de ingresos mixta.
- » Objetivo: Dar mayor accesibilidad al crédito hipotecario para toda la población objetivo, facilitando el otorgamiento de préstamos con enganches bajos, mitigando el riesgo de crédito desde su inicio.
- » Población objetivo: Clientes con fuente de ingreso mixto (una actividad primaria y otra complementaria), una parte es comprobada a través de documentación tradicional bancaria (recibos de nómina, estados de cuenta, declaración de impuestos, etc.) y otra complementaria comprobada a través de un estudio socioeconómico e inferencia de ingreso.
- » Destino: Adquisición de Vivienda.
- » Plazo: 5, 10, 15 y 20 años, sin periodo de gracia.
- » Monto de financiamiento para el acreditado final: Desde \$ 150,000 hasta \$ 5,000,000. La Cobertura es de hasta el 25 % del monto del crédito.

Este programa protege al intermediario financiero otorgante del crédito o al inversionista, en contra del riesgo de incumplimiento de pago por parte de los acreditados en hipotecas. Lo anterior con los siguientes beneficios:

- » Aceleración del mercado bancario.

- » Atención de no afiliados y no asalariados, y al mercado de economía mixta.
- » Generar beneficios en los requerimientos de capital y liberación de reservas, para los créditos hipotecarios en el balance de los intermediarios financieros.
- » Reducir los requerimientos de capital por riesgo de crédito para lograr:
 - » Oferta hipotecaria en bancos con limitaciones de capital.
 - » Mayor atractivo de negocio al mejorar la rentabilidad a través de reducir los requerimientos de capital de un portafolio.

Promover una mayor competencia en el mercado hipotecario, facilitando mecanismos de fondeo eficiente de largo plazo para intermediarios menores, para los que sus fuentes tradicionales de fondeo resultan demasiado caras para poder ofrecer créditos competitivos.

5.5. Subsidios Conavi para 2019 – Conavi

El Programa de Vivienda Social tiene como objetivo atender la necesidad de vivienda para la población en situación de vulnerabilidad por riesgo o derivado de su ingreso y condición sociodemográfica. Esto es, aquellas personas con ingresos bajos, que estén ubicadas en zonas de riesgo o sean vulnerables por edad, género, entre otros, que habiten una vivienda en condiciones inadecuadas o que necesiten una vivienda, serán atendidas por medio del otorgamiento de subsidio federal.

La Comisión reconoce dos esquemas generales de operación: 1) sin entidad ejecutora y 2) con entidad ejecutora. Lo

anterior permite ampliar el alcance de los subsidios a un mayor número de personas al combinar los recursos federales, estatales, municipales, de entidades financieras y del propio beneficiario.

En cuanto al esquema de operación sin entidad ejecutora, se enfoca en atender a la población no derechohabiente de Infonavit o Fovissste, o sin acceso a financiamiento que tengan un ingreso por hogar de hasta 4.8 veces el valor de la UMA mensual vigente (\$ 12,719 pesos); así como, población afectada por fenómenos naturales o que habita en zonas de riesgo.

El esquema opera con recursos públicos y en algunos casos se complementa con ahorro previo del beneficiario; atiende el rezago habitacional y necesidades de vivienda a través de las modalidades de autoproducción, reconstrucción y reubicación mediante las líneas de apoyo: ampliación, mejoramiento, vivienda nueva, reconstrucción parcial y total, así como construcción de conjunto por reubicación. Con la finalidad de atender problemáticas puntuales el subsidio se puede complementar con líneas de apoyo para adaptar la vivienda a personas con discapacidad, la instalación de ecotecnologías en lotes con carencia de servicios públicos, y para garantizar la seguridad estructural en viviendas con deficiencias constructivas.

El esquema de operación con entidad ejecutora presenta dos formas de atención; la primera, atiende a la población derechohabiente de Infonavit o Fovissste con ingreso individual de hasta 2.6 veces el valor de la UMA mensual vigente (\$ 6,889 pesos), a través del subsidio para adquisición de vivienda nueva o usada.

La segunda, atiende a la población con crédito para vivienda otorgado por alguna otra entidad financiera que tengan un ingreso por hogar de hasta 4.8 veces el valor de la UMA mensual vigente; las líneas de apoyo que aplican son: vivienda nueva, mejoramiento y ampliación por autoproducción. Los montos del subsidio estarán en función al puntaje obtenido de acuerdo con el costo de la vivienda, su ubicación y las medidas de sustentabilidad, mejores prácticas y competitividad.

Para la materialización del derecho a la vivienda adecuada a través del diseño, la Comisión en conjunto con el acompañamiento de especialistas técnicos atiende las necesidades de la familia y desarrolla intervenciones de vivienda que consideren factores socioculturales, medioambientales y materiales locales, fomenta la empatía y solidaridad hacia las personas beneficiarias del programa.



6. Esquema de apoyo ante la pandemia de COVID-19

Ante la pandemia de COVID-19 los diversos actores del sector vivienda en México han tomado medidas para apoyar a la población en general.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)

Como dependencia encargada de la coordinación de la política de vivienda y en respuesta a la contingencia sanitaria del Covid-19, formuló una estrategia conjunta que atiende al sector de la vivienda de manera integral y eficiente, primero a través del Programa de Fomento a la Planeación, con el propósito de que todos los municipios tengan un plan municipal de desarrollo urbano actualizado, y del Programa de Mejoramiento Urbano que atiende con acciones de vivienda, certeza jurídica y rescate de espacios públicos a los barrios con mayor índice de marginación en el país.

También se presentó el Plan de Movilidad Emergente para la Nueva Normalidad “Movilidad 4S para México: Saludable, Segura, Sustentable y Solidaria”, con el que se promueve la reducción de los contagios por COVID-19 con traslados seguros. A las autoridades locales y de otros sectores a nivel federal se les ofrece una respuesta integral adaptable a los distintos contextos urbanos del país para que la movilidad de personas y mercancías no ocasione

riesgos en la salud y la economía en el marco de la contingencia sanitaria.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)

Infonavit implementó medidas equivalentes a 20,000 mdp que protegerán la solvencia financiera de los trabajadores cuyas empresas entren en paro técnico, sufran una reducción en sueldo o pierdan el empleo. Entre estas medidas se encuentra el fondo universal de Pérdida de Empleo, Tolerancia al pago (diferir pagos de capital e intereses) y Beneficios por paro técnico.

También incentivaron la actividad económica para la preservación de empleos y la supervivencia de las pequeñas y medianas empresas (PyMEs), mediante facilidades para el pago de aportaciones y amortizaciones.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste)

Se aprobó la aplicación inmediata de un Plan Económico Emergente en el que suspende las fechas límites establecidas para que los acreditados elijan su vivienda y firmen escrituras.

Se garantizó la continuidad en la originación y formalización de los créditos

para vivienda nueva o usada, validación de avalúos y liberación de nuevos financiamientos.

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Con motivo de la declaración de contingencia sanitaria, se aprobó el Esquema de Apoyo para Acreditados de SHF (EAASSHF), que da una ampliación por hasta 6 meses en la vigencia de líneas de crédito otorgadas para proyectos de construcción que se vean afectadas por la falta de ventas y/o un menor ritmo en la construcción, así como el diferimiento de intereses por un plazo de hasta 4 meses, con la posibilidad de extenderlo 2 meses adicionales, respecto a líneas aprobadas para aliviar el costo financiero de los proyectos de construcción; además, no se realizarán cobros de penalizaciones.

Adicionalmente, SHF ofrecerá Seguros de Crédito a la Vivienda para carteras hipotecarias vigentes y un plan de mejoramiento de vivienda a través de intermediarios financieros. Estas acciones se alinean a las afectaciones a desarrolladores de vivienda, en términos de oferta, demanda y financiamiento.

Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)

Con el objetivo de apoyar a sus beneficiarios, acreditados y exempleados, se implementó un programa de apoyo que permite la condonación por tres mensualidades, o bien, una prórroga de pago.

Comisión Nacional de Vivienda (Conavi)

Ha implementado medidas para continuar con las obras de construcción y reconstrucción, esto mediante un

protocolo de acciones y recomendaciones que permite el desempeño de sus actividades, coadyuvando a generar más empleos y apoyando a la actividad económica en las comunidades. Se realiza la atención y seguimiento a sus beneficiarios de manera remota, vía telefónica y por otros medios digitales.

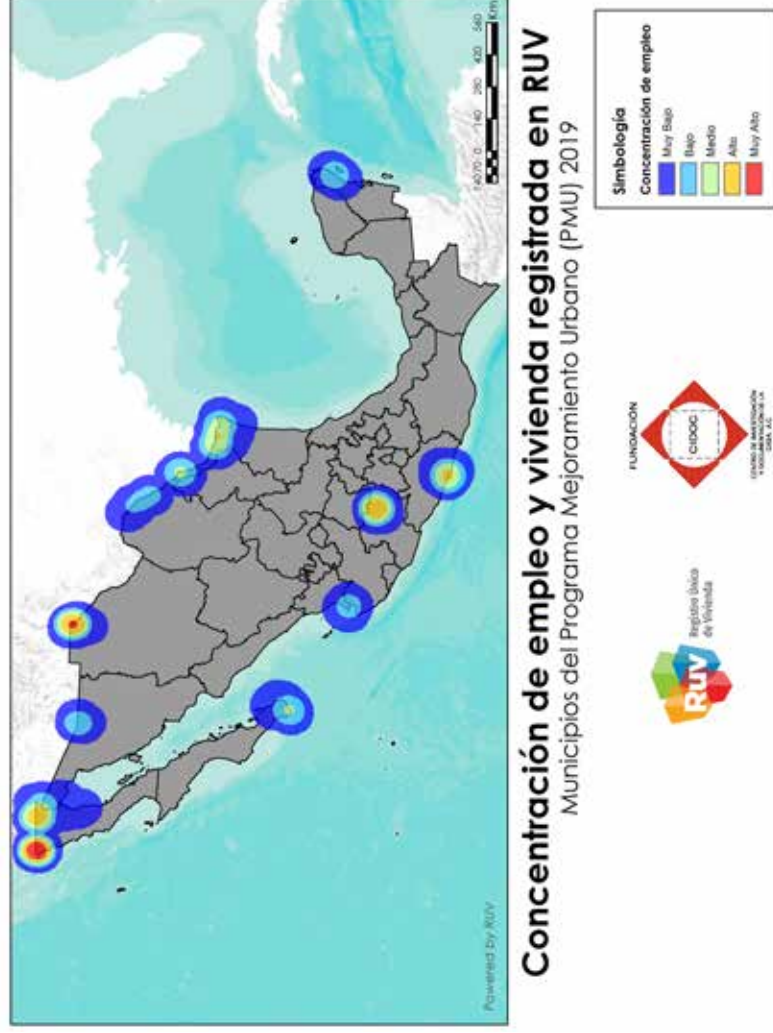
Asociación de Bancos de México (ABM)

Con la finalidad de aminorar los efectos negativos en la economía de las familias y empresas, la Banca en su conjunto decidió implementar una serie de medidas y apoyos a sus clientes. Consiste en el diferimiento de sus pagos de capital e intereses por 4 y hasta 6 meses, aplicables a aquellos acreditados que estaban al corriente en sus pagos, en créditos de tipo: construcción de vivienda, hipotecario, automotriz, personal, nómina, tarjeta de crédito y microcrédito; así como créditos comerciales a empresas y a personas físicas con actividad empresarial, incluyendo los créditos agropecuarios. Los apoyos se otorgaron de acuerdo con los procesos de implementación que tiene cada institución de crédito y con las condiciones particulares de cada acreditado.

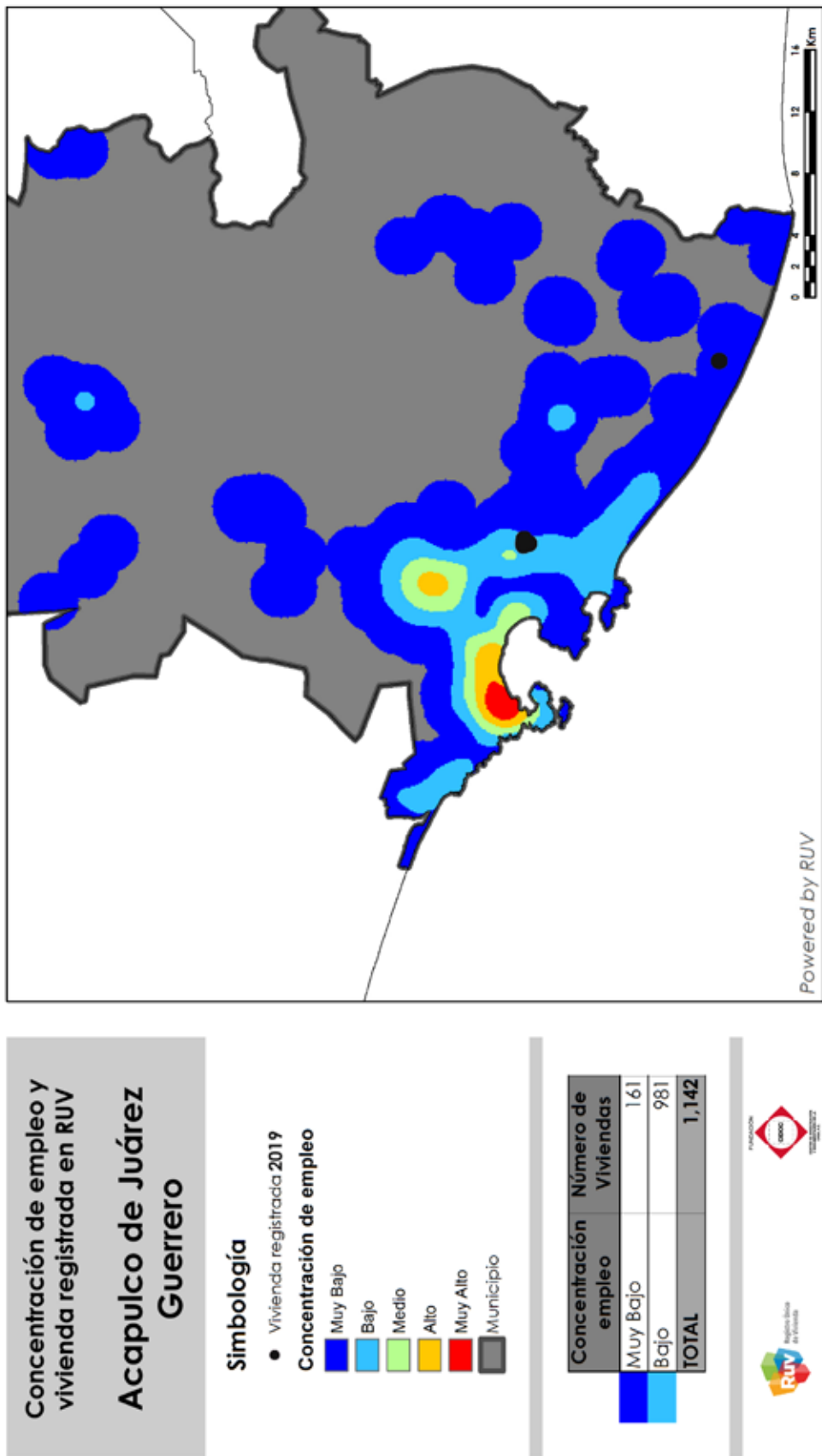
7. Mapas EAVM 2019

En esta edición del Estado Actual de la Vivienda en México 2019 presentamos los con el apoyo de RUV, mapas de 15 ciudades de nuestro país, que han sido consideradas prioritarias y en las que destacamos el binomio en materia de ubicación de la oferta de empleo en contraste con la localización de la construcción de vivienda nueva.

Mapa 8. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Municipios del Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) 2019.

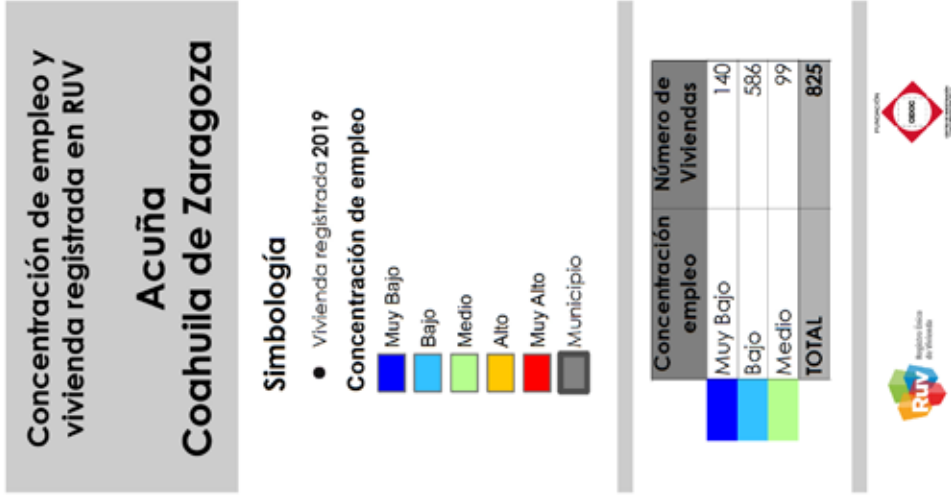


Mapa 9. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Acapulco de Juárez, Guerrero.



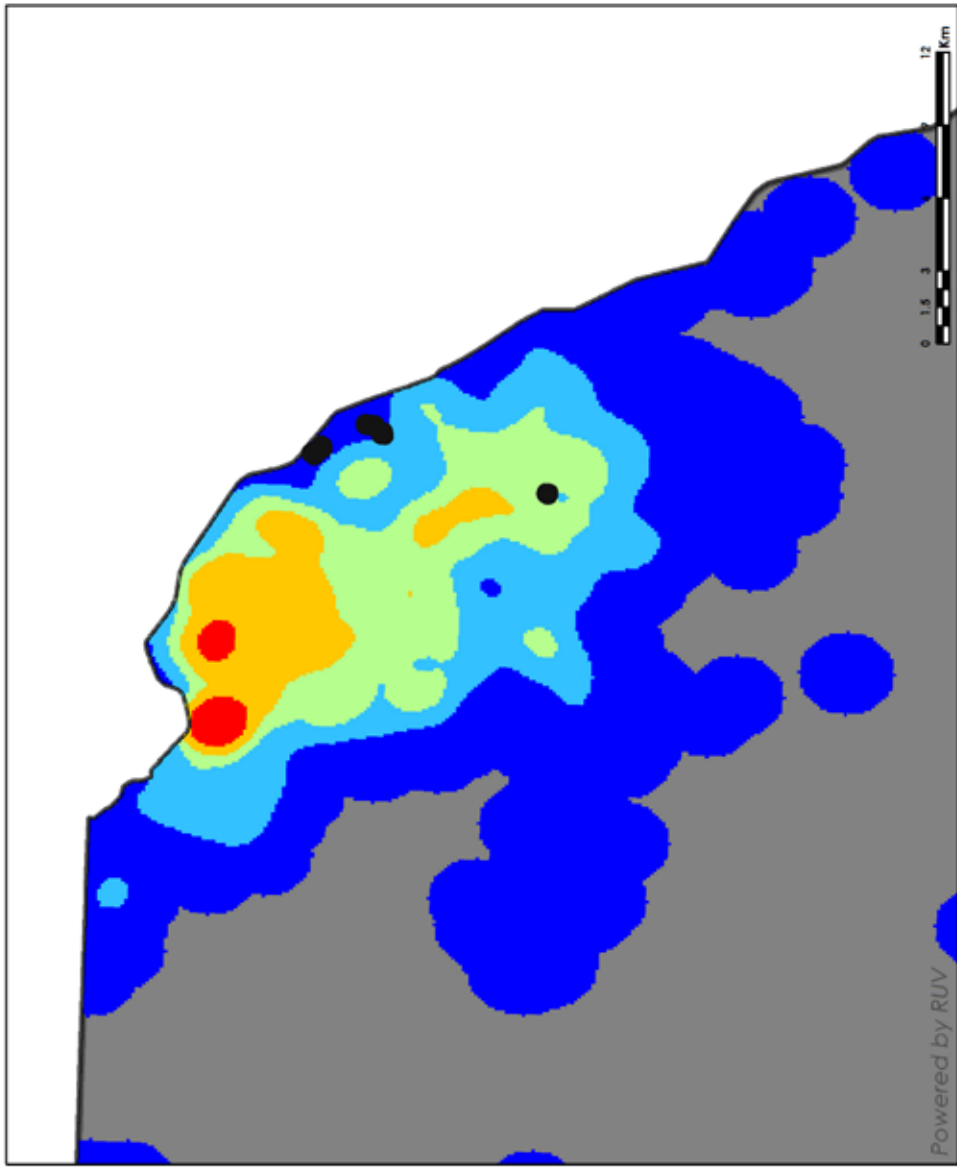
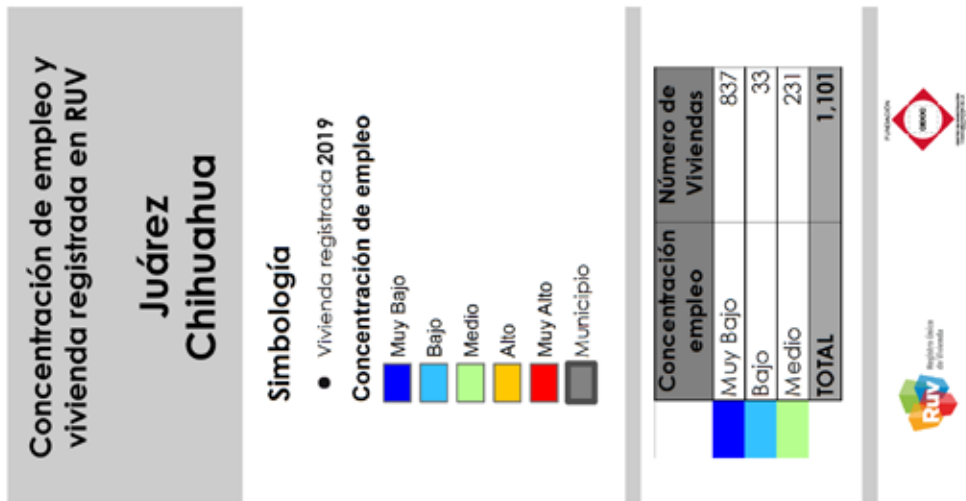
Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 10. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Acuña, Coahuila de Zaragoza.



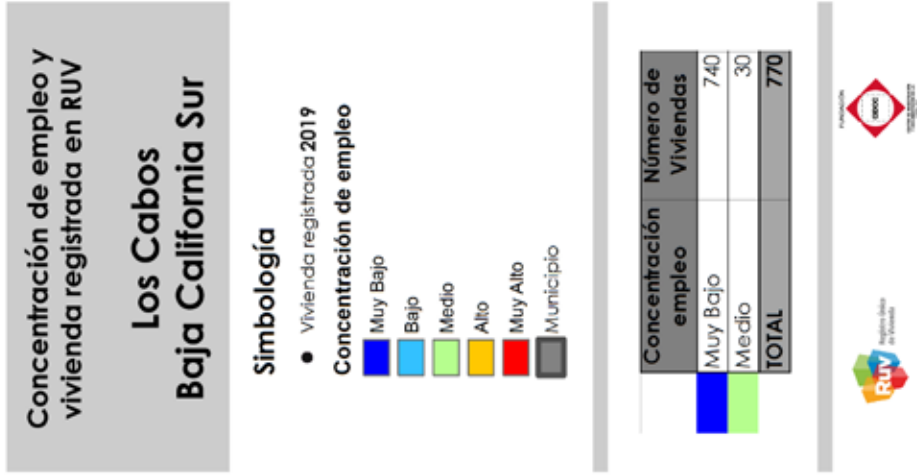
Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 11. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Juárez, Chihuahua.

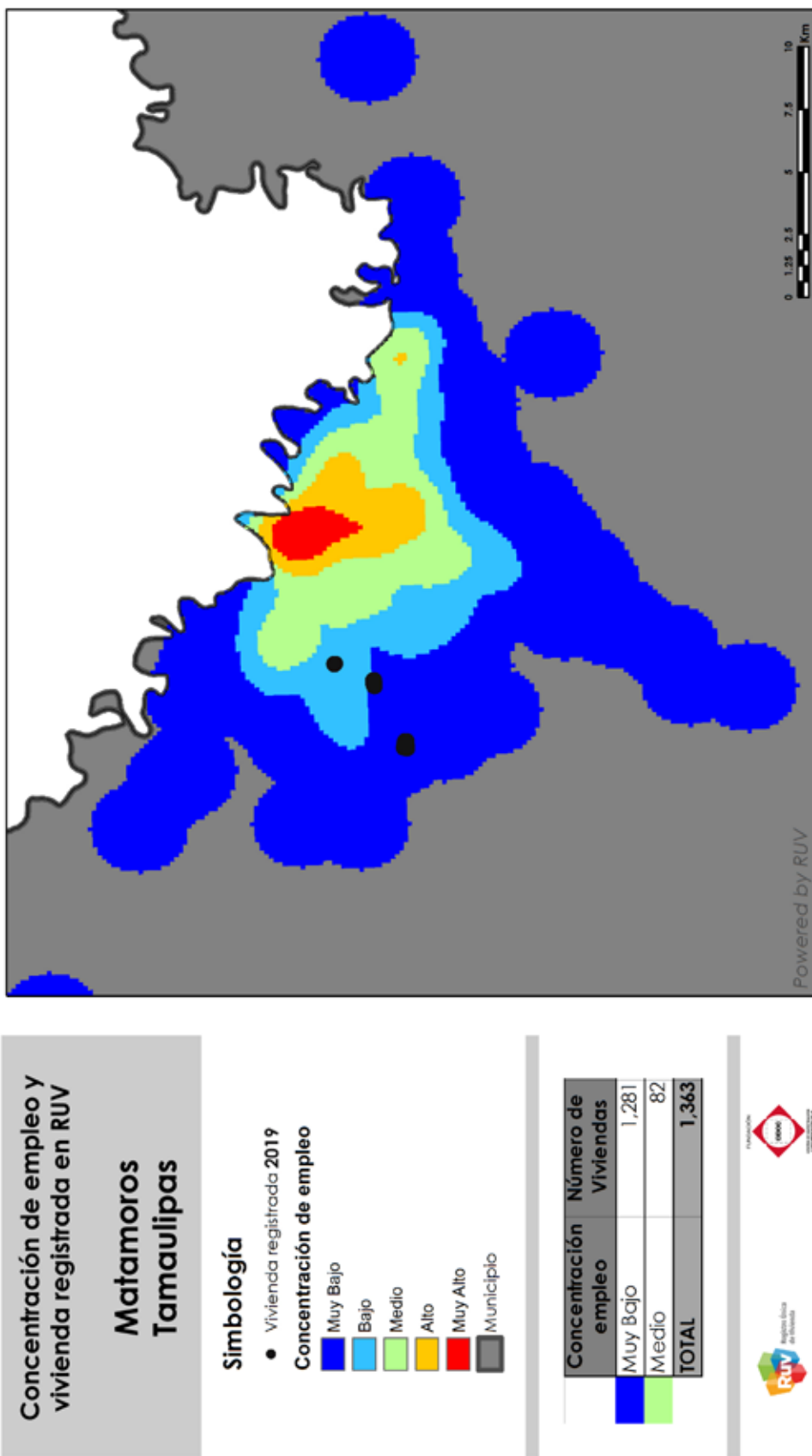


Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 12. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Los Cabos, Baja California Sur.

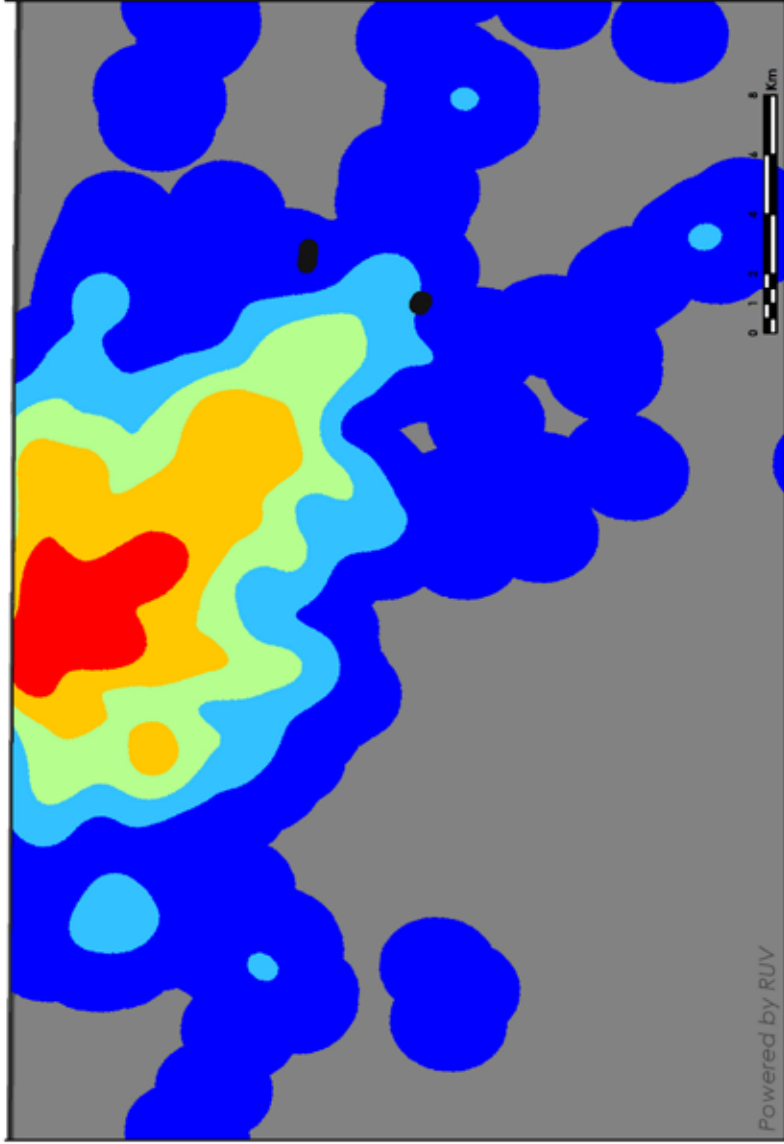
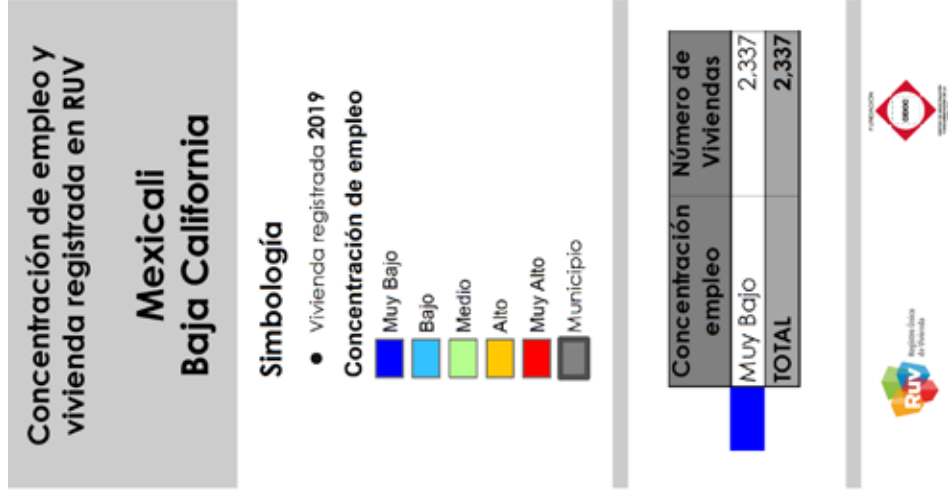


Mapa 13. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Matamoros, Tamaulipas.

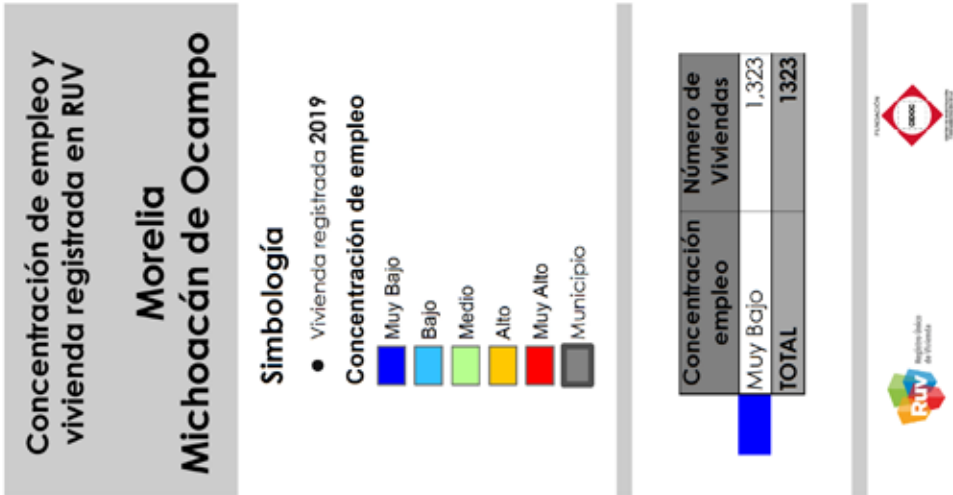


Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 14. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Mexicali, Baja California.

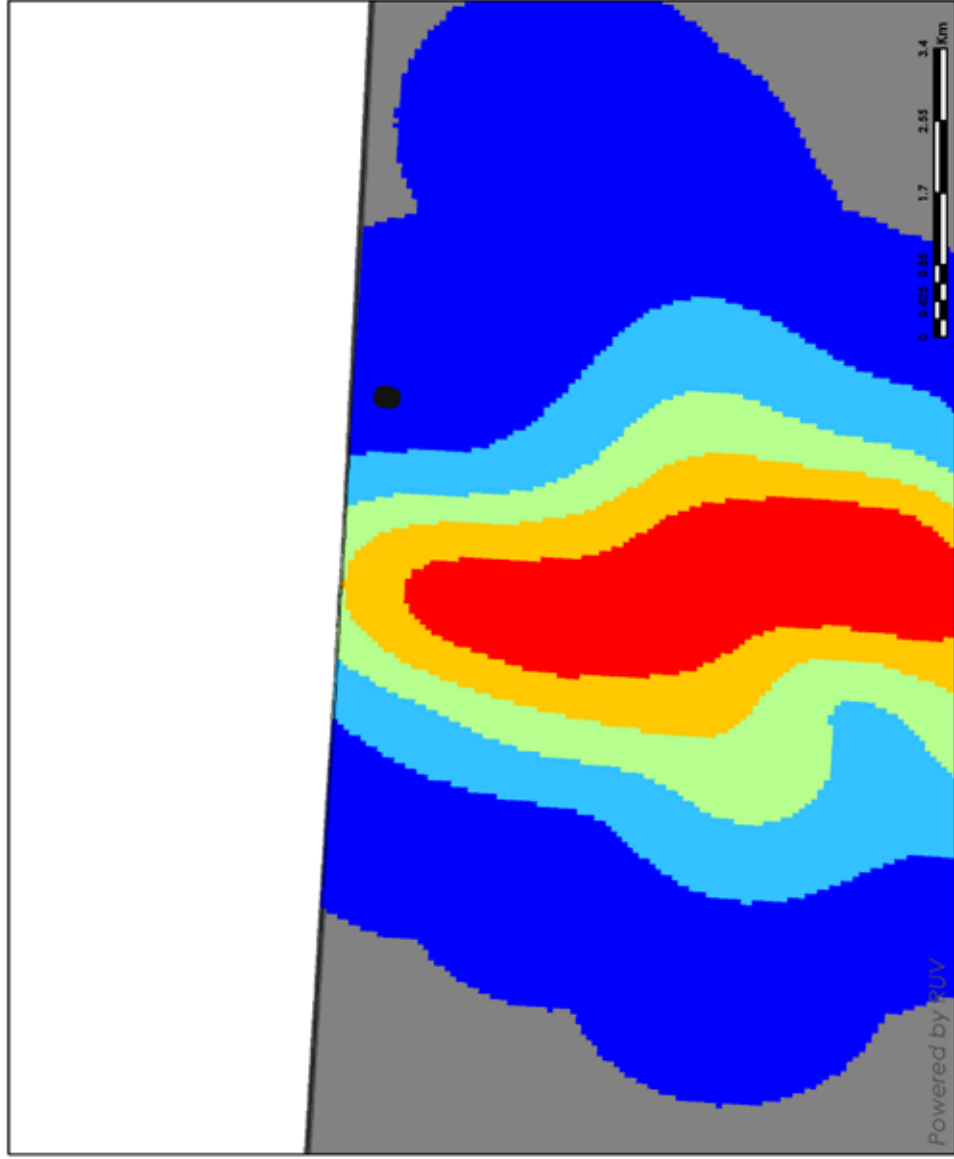
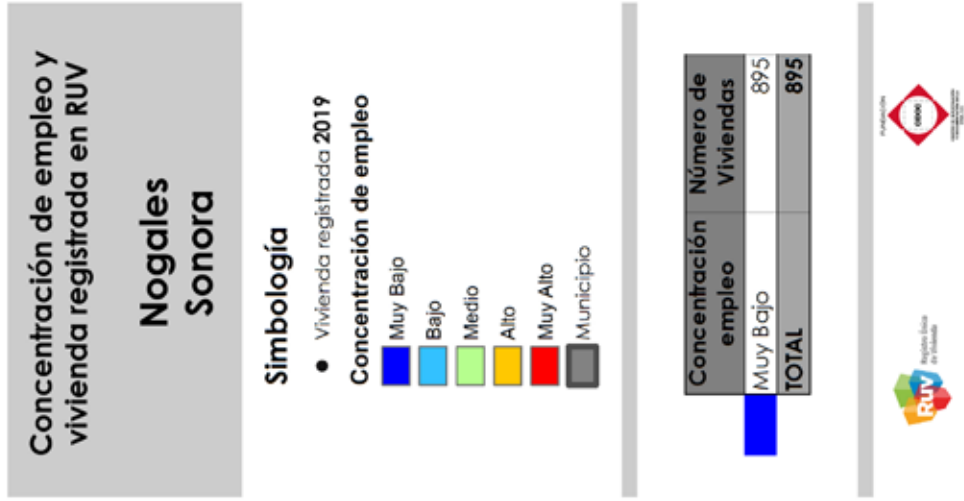


Mapa 15. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Morelia, Michoacán de Ocampo.



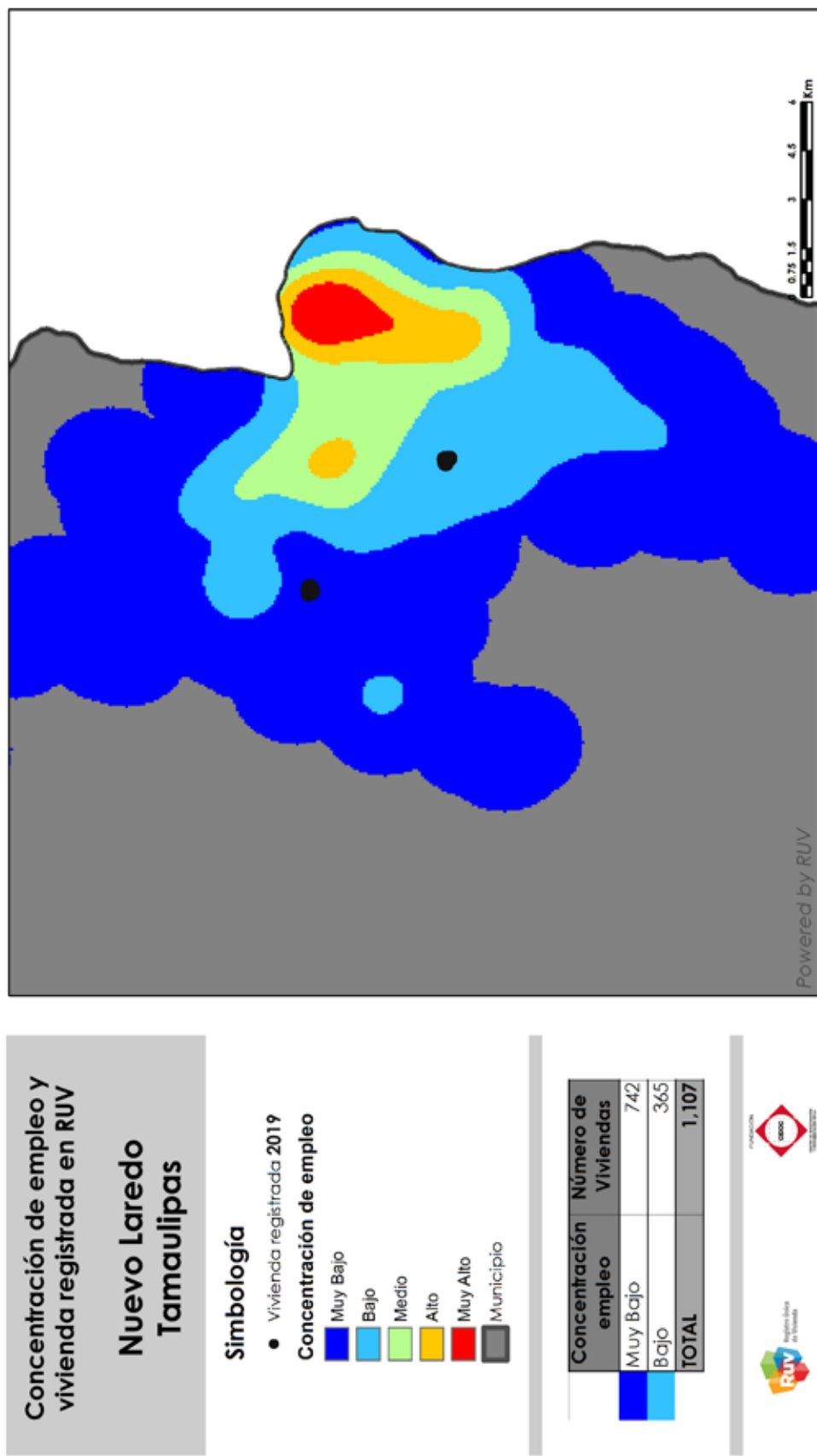
Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 16. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV, Nogales, Sonora.



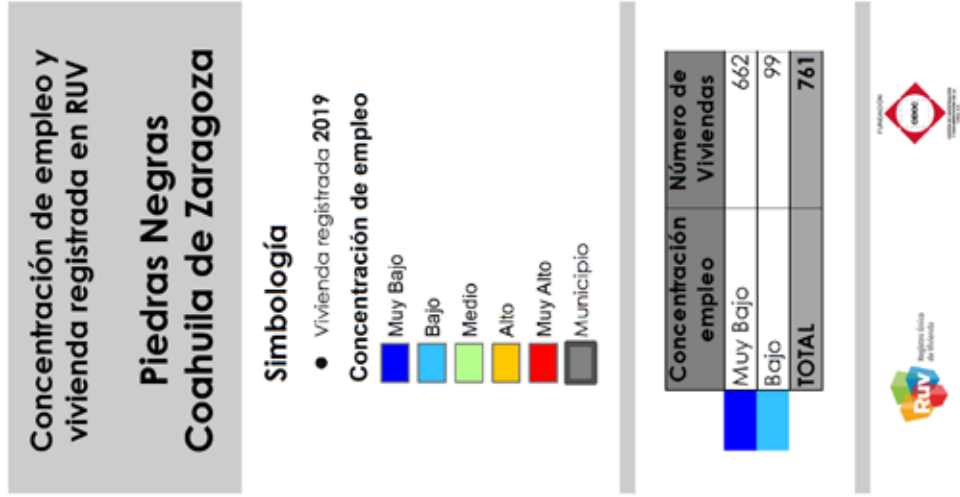
Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 17. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Nuevo Laredo, Tamaulipas.



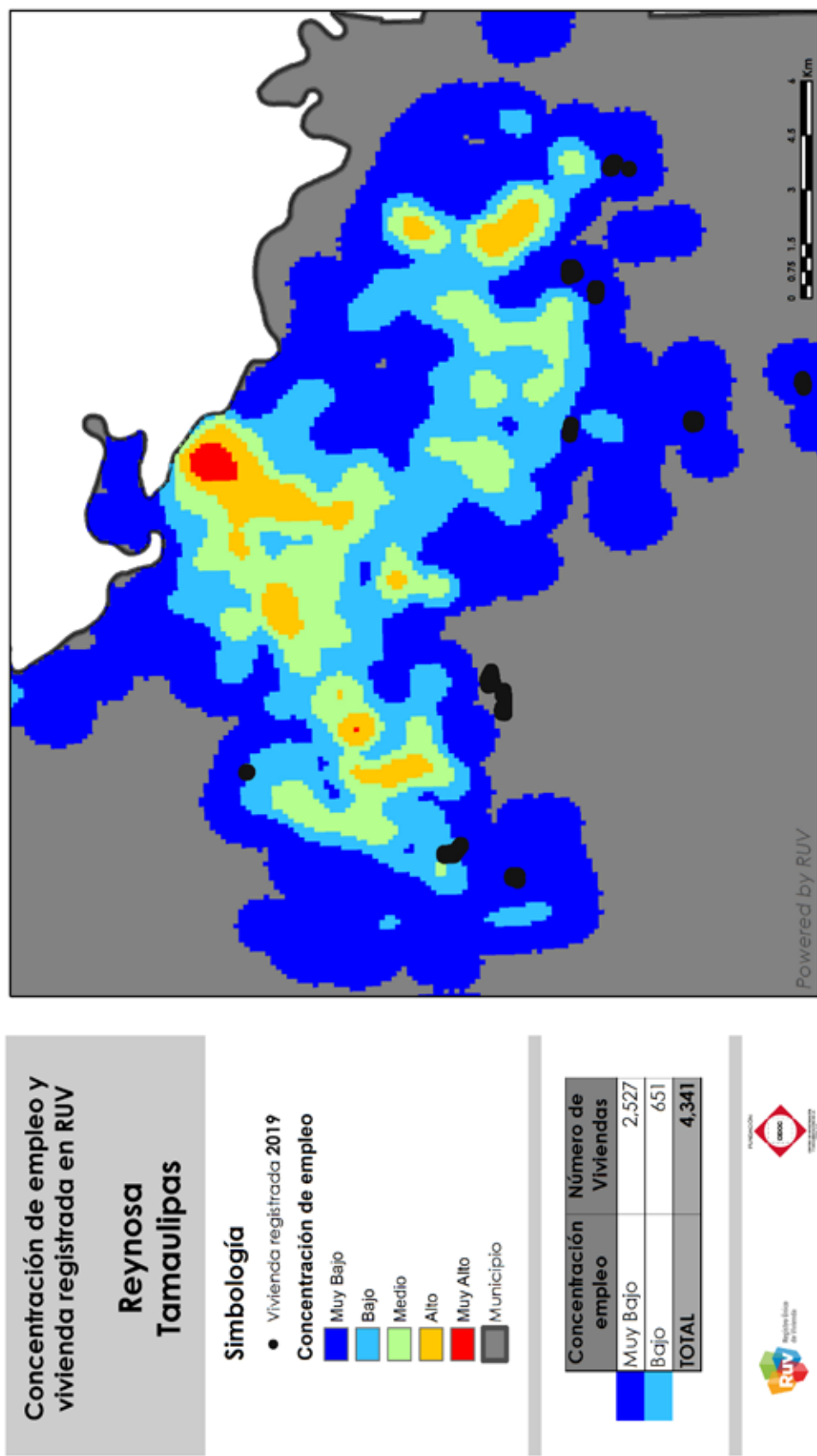
Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 18. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Piedras Negras, Coahuila de Zaragoza.



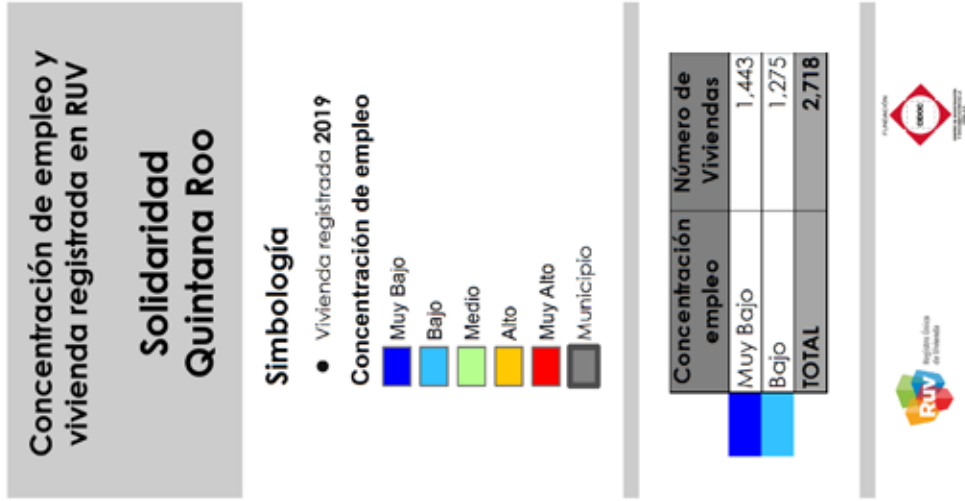
Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 19. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Reynosa, Tamaulipas.



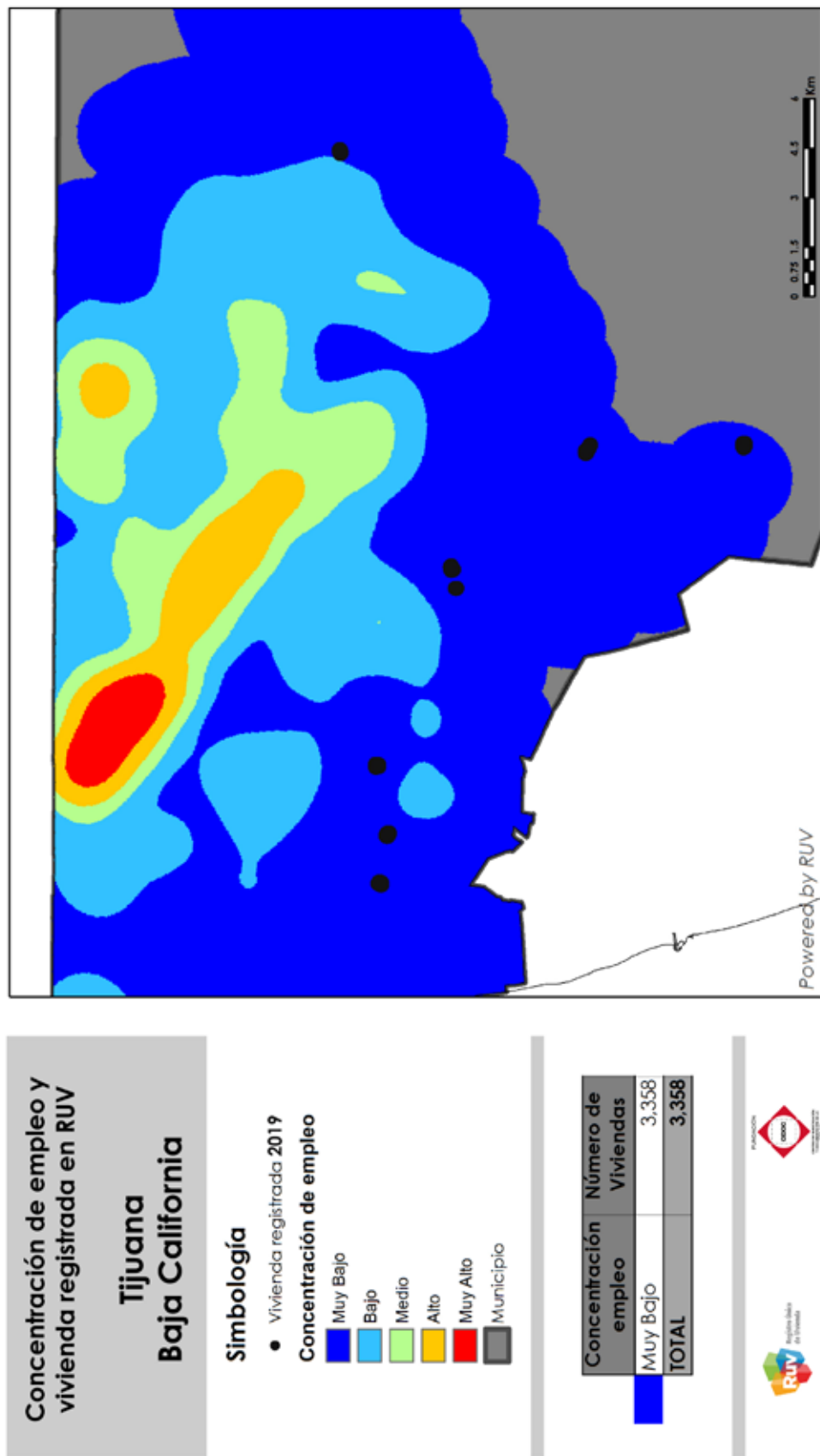
Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 20. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Solidaridad, Quintana Roo.



Fuente: INEGI, RUV 2019.

Mapa 21. Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Tijuana, Baja California.



Fuente: INEGI, RUV 2019.

Acrónimos y abreviaturas

ABM	Asociación de Bancos de México	FONDEN	Fondo para la Atención de Emergencias
APV	Agencias productoras de vivienda	Fonhapo	Fideicomiso fondo nacional de habitaciones populares
Banxico	Banco de México	FONSAL	Patrimonio Cultural de la Ciudad de Quito
CCLA	Cobertura de Liquidez ajustado por el Otorgamiento de Crédito	Fovissste	Fondo de la vivienda del instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del estado
Cofece	Comisión Federal de Competencia Económica	HIC-AL	Habitat International Coalition - América Latina
Conavi	Comisión nacional de vivienda	ICC	Indicador de confianza del consumidor
CUV	Clave Única de Vivienda	ICE	Índice de confianza empresarial
DOF	Diario Oficial de la Federación	IDG	Índice de desempeño global
DTU	Dictamen técnico único	IFB	Inversión fija bruta
EAASSHF	Esquema de Apoyo para Acreditados de SHF	IFP	Índice de Fortaleza Patrimonial
ECH	Empresa Mixta de Desarrollo del Centro Histórico de Quito	IMEPLAN	Instituto Metropolitano de Planeación
Ecuve	Evaluación cualitativa de la vivienda y su entorno	IMPLAN	Instituto Municipal de Planeación
ENIGH	Encuesta nacional de ingresos y gastos de los hogares		



IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social	POETDU	Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
ISSSTE	Instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del estado	PUMOT	Programa de fomento a la planeación urbana, metropolitana y ordenamiento territorial
LA	Límite de asequibilidad		
LGAHOTDU	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	PVS	Programa de Vivienda Social
mdp	Millones de pesos	PyMEs	Pequeñas y medianas empresas
NMCS	Nuevo Modelo de Cobranza Social	RHA	Rezago Habitacional Ampliado
OEOs	Organismos ejecutores de obra	RUV	Registro único de vivienda
Onavis	Organismos Nacionales de Vivienda	SCV	Seguro de Crédito a la Vivienda
PCRU	Programa de consolidación de reservas urbanas	SHF	Sociedad hipotecaria federal
PIB	Producto Interno Bruto	SMGVM	Salario Mínimo General Vigente Mensual
PM	Programa Metropolitano	SUN	Sistema Urbano Nacional
PMDU	Programa Municipal de Desarrollo Urbano	TDA	Tasa de desempleo abierto
PMU	Programa de Mejoramiento Urbano	UMA	Unidad de medida y actualización
PND	Plan Nacional de desarrollo	VSM	Veces salario mínimo
PNR	Programa Nacional de Reconstrucción	ZMPT	Zona metropolitana de Puebla – Tlaxcala
PNV	Programa Nacional de Vivienda	ZMQ	Zona metropolitana de Querétaro
		ZMVM	Zona metropolitana del Valle de México

Índice de cuadros, graficas e imágenes

Cuadros

Cuadro 1.	Solicitudes de vivienda y créditos otorgados	18
Cuadro 2.	Ejercicio 2019, Fovissste.	18
Cuadro 3.	Colocación crediticia	18
Cuadro 4.	Colocación crediticia	20
Cuadro 5.	Programa de Vivienda Social 2019	21
Cuadro 6.	Detalle de subsidios otorgados en la vertiente cofinanciamiento	22
Cuadro 7.	Detalle de subsidios otorgados en la vertiente producción social de vivienda asistida	22
Cuadro 8.	Materiales que se consideran como precarios para el cálculo del RHA	30
Cuadro 9.	Rezago Habitacional Ampliado y sus componentes, 2016 – 2018	30
Cuadro 10.	Viviendas en rezago por tamaño de localidad, 2016-2018	31
Cuadro 11.	Viviendas en rezago por afiliación a seguridad social, 2016-2018	31
Cuadro 12.	Viviendas en rezago por ingreso en SM, 2016-2018	32
Cuadro 13.	Demanda de vivienda por componente, 2020.	34
Cuadro 14.	Número de créditos por tipo de solución, 2020	34
Cuadro 15.	Número de créditos por organismo y tipo de solución, 2020	35
Cuadro 16.	Demanda de vivienda por entidad federativa, 2020	36
Cuadro 17.	Créditos para vivienda nueva y vivienda nueva terminada, diciembre 2019	41
Cuadro 18.	México: Créditos para adquisición de vivienda nueva, 2012-2019.	42
Cuadro 19.	Segmentación de desarrolladores 2012 y 2019	45
Cuadro 20.	Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2019	48
Cuadro 22.	Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2019 vs 2018	48
Cuadro 21.	Distribución de precios por entidad federativa 2019	49
Cuadro 23.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2012-2019	51
Cuadro 24.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2012-2019	52
Cuadro 25.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2012-2019.	54



Cuadro 26.	Valor del terreno por entidad federativa, 2018-2019.	55
Cuadro 27.	Valor del terreno por metro cuadrado por entidad federativa, 2018- 2019.	55
Cuadro 28.	Componentes y modalidades del PUMOT	59
Cuadro 29.	Solicitudes atendidas 2019	59
Cuadro 30.	Instrumentos de Desarrollo urbano 2019	60
Cuadro 31.	Subsidios aprobados por estado y nivel de daño	62
Cuadro 32.	Ciudades beneficiarias del Programa de Mejoramiento Urbano.	63
Cuadro 33.	Acciones aprobadas durante 2019	63
Cuadro 34.	Programas crediticios Fovissste	64
Cuadro 35.	Precios promedio de la vivienda, 2012-2019	70
Cuadro 36.	Ingreso promedio anual por decil según año	71
Cuadro 37.	Principales iniciativas de SHF para el periodo 2019-2024	78

Gráficas

Gráfica 1.	Crecimiento del PIB, 2013-2019	13
Gráfica 2.	PIB construcción y edificación, 2013-2019	13
Gráfica 3.	Inversión fija bruta total y sus componentes, 2013-2019	14
Gráfica 4.	Actividad industrial, 2019	14
Gráfica 5.	TDA y variación del número trabajadores asegurados por el IMSS, 2013-2019	14
Gráfica 6.	ICE construcción, manufacturas y comercio, 2013-2019	14
Gráfica 7.	Tasa de interés hipotecaria, 2013-2019	15
Gráfica 8.	Avance de crédito por tipo de crédito	15
Gráfica 9.	Distribución acumulada del complemento de pago	15
Gráfica 10.	Variación del RHA por entidad federativa, 2016 – 2018*	33
Gráfica 11.	Rezago Habitacional Ampliado histórico, 2008-2018.	33
Gráfica 12.	Solicitudes de vivienda	37
Gráfica 13.	Vivienda registrada RUV 2014 - 2019	37
Gráfica 14.	Vivienda mensual registrada 2017 - 2019	37
Gráfica 15.	Vivienda anual verificada 2014 - 2019	38
Gráfica 16.	Vivienda verificada acumulada mensual 2017 - 2019	38
Gráfica 17.	Vivienda anual producida 2014 - 2019	38
Gráfica 18.	Lapso de preparación de vivienda 2019	39
Gráfica 19.	Tren de vivienda 2019	39
Gráfica 20.	Producción de vivienda estatal por tipología de vivienda	40
Gráfica 21.	México: Vivienda terminada, 2016-2019	40
Gráfica 22.	Composición por tipología de vivienda en RUV 2012-2019	42
Gráfica 23.	Composición por tipología de vivienda en RUV por entidad federativa 2019	42
Gráfica 24.	Incrementos por el Índice SHF y veces de cobertura	43
Gráfica 25.	Metas de Infonavit (totales) y veces de cobertura	43

Gráfica 26.	México: Múltiplo de medianas y veces de cobertura	44
Gráfica 27.	Número de vivienda registrada 2012-2019.	45
Gráfica 28.	Tiempos de construcción, 2013-2019	46
Gráfica 29.	Precios de oferta de RUV y precios de vivienda nueva Índice SHF	46
Gráfica 30.	Índice SHF de Precios de la Vivienda ámbito nacional, 2012-2019	47
Gráfica 31.	Resultados por entidad federativa	48
Gráfica 32.	Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2012-2019	48
Gráfica 33.	Operaciones hipotecarias en la ZM de Querétaro 2012-2019	50
Gráfica 34.	Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZMQ, 2012-2019	50
Gráfica 35.	Operaciones hipotecarias en la ZM de Puebla - Tlaxcala 2012-2019.	52
Gráfica 36.	Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZMPT, 2012-2019.	52
Gráfica 37.	Operaciones hipotecarias en la ZM de León 2012-2019.	53
Gráfica 38.	Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZML, 2012-2019	54
Gráfica 39.	Crédito hipotecario bancario	65
Gráfica 40.	Crédito hipotecario bancario	65
Gráfica 41.	Originación de crédito de la banca y asegurados IMSS	65
Gráfica 42.	Asegurados IMSS	66
Gráfica 43.	Masa salarial real	66
Gráfica 44.	Tipo de cambio y bono a diez años	67
Gráfica 45.	Tasas de interés	67
Gráfica 46.	Confianza del consumidor	67
Gráfica 47.	Confianza del consumidor, tiendas de conveniencia	68
Gráfica 48.	Porcentaje de crédito a la vivienda	68
Gráfica 49.	Porcentaje de crédito a la vivienda	68
Gráfica 50.	Límite de asequibilidad e ingreso anual promedio por hogar	69
Gráfica 51.	Porcentaje de viviendas asequibles 2012-2019	70
Gráfica 52.	Porcentaje de asequibilidad nacional según decil de ingreso en 2019	71
Gráfica 53.	Población remunerada por estrato de ingreso y tipo de vivienda (2019)	79
Mapas		
Mapa 1.	Concentración del RHA por entidad federativa.	32
Mapa 2.	Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda, ZMQ 2012-2019	51
Mapa 3.	Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda, ZMTP 2012-2019.	53



Mapa 4.	Precio promedio del metro cuadrado de la vivienda por entidad federativa.	56
Mapa 5.	Superficie promedio de la construcción por entidad federativa.	56
Mapa 6.	Instrumentos de Desarrollo urbano 2019	60
Mapa 7.	Asequibilidad por entidad federativa	70
Mapa 8.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Municipios del Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) 2019.	86
Mapa 9.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Acapulco de Juárez, Guerrero.	87
Mapa 10.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Acuña, Coahuila de Zaragoza.	88
Mapa 11.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Juárez, Chihuahua.	89
Mapa 12.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Los Cabos, Baja California Sur.	90
Mapa 13.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Matamoros, Tamaulipas.	91
Mapa 14.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Mexicali, Baja California.	92
Mapa 15.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Morelia, Michoacan de Ocampo.	93
Mapa 16.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Nogales, Sonora.	94
Mapa 17.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Nuevo Laredo, Tamaulipas.	95
Mapa 18.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Piedras Negras, Coahuila de Zaragoza.	96
Mapa 19.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Reynosa, Tamaulipas.	97
Mapa 20.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Solidaridad, Quintana Roo.	98
Mapa 21.	Concentración de empleo y vivienda registrada en RUV. Tijuana, Baja California.	99



DESARROLLO TERRITORIAL
MINISTERIO DE VIVIENDA, URBANISMO Y TERRITORIO



CONAVI
COMISIÓN NACIONAL
DE VIVIENDA



FOVISSSTE



INFONAVT



Registro Único
de Vivienda

BBVA



HIC-AL
Habitat International Coalition
América Latina