

# Monitor de Vivienda

Noviembre 2019

Actualización del SHF tercer trimestre de 2019.

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

## Precios de la Vivienda en México

- **El precio de las viviendas** con crédito hipotecario garantizado **en México aumentó 8.4%** en el tercer trimestre del año respecto al mismo periodo de 2018. Durante el primer semestre de 2019 el *Índice SHF* acumuló un crecimiento de 9.1% con respecto a 2018.
- **El precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en México fue de \$1,087,340 pesos**, correspondiente a viviendas de tipo medio. **El precio mediano se ubicó en los \$ 629,500 pesos**. Finalmente, **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 1,200,000 pesos**.
- **El valor de la vivienda por m<sup>2</sup> se ha apreciado 10.1% en los primeros 9 meses del año respecto al mismo periodo del año anterior**, mientras que el valor de la construcción por m<sup>2</sup> en 8%.
- **El número de transacciones de viviendas usadas** (con mejores atributos) representa ahora el 48.9% del total de las transacciones hipotecarias, esto es, **3.1 puntos porcentuales (pp) más que en 2017**.

- El **Índice SHF de vivienda nueva** en el ámbito nacional **tuvo una variación de 9.26%**, mientras que el de la **vivienda usada** aumentó **9.33%** en 2018. El **Índice para casas solas** acumuló un **crecimiento de 8.9%**, el de **casas en condominio y departamento** (considerados de manera conjunta) mostró una **apreciación de 9.8%** durante el año.
- El **Índice SHF para la vivienda económico-social** observó una **apreciación acumulada en el primer semestre de 8.1%**, y el **Índice SHF para la vivienda media y residencial** (presentado en modo agregado) se **incrementó en 10.1%** con respecto a 2017.
- **Precios de la Vivienda por estado**

**Tabla 2. Variación anual estatal del Índice SHF, 3T 2019.**  
(Pesos)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Quintana Roo	11.3%	Aguascalientes	8.2%
Ciudad de México	11.1%	Zacatecas	8.1%
Jalisco	11.1%	Chihuahua	8.0%
Nayarit	10.0%	Morelos	7.6%
Sinaloa	9.6%	Querétaro	7.5%
Baja California Sur	9.4%	Tamaulipas	7.5%
Nuevo León	9.2%	Hidalgo	7.5%
Yucatán	9.1%	Sonora	7.5%
Guanajuato	9.1%	Chiapas	7.4%
Baja California	9.0%	México	7.1%
<b>Nacional</b>	<b>8.9%</b>	Guerrero	7.1%
San Luis Potosí	8.8%	Oaxaca	7.1%
Campeche	8.6%	Durango	6.6%
Puebla	8.5%	Tabasco	6.6%
Colima	8.4%	Tlaxcala	6.5%
Coahuila	8.4%	Veracruz	6.4%
Michoacán	8.2%		

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

- **La variación anual de 2019 respecto al mismo periodo de 2018**, estuvo por debajo del promedio **nacional de 8.9%**; en **Coahuila 8.4%** y en **Durango 6.6%**.
- **En el tercer trimestre de 2019 el precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en Coahuila fue de \$747,432 pesos**, correspondiente a viviendas de tipo medio. **El precio mediano se ubicó en los \$ 500,000 pesos**, y **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$790,000 pesos**.
- **En el tercer trimestre de 2019 el precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en Durango fue de \$ 670,422 pesos**, correspondiente a viviendas de tipo medio. **El precio mediano se ubicó en los \$ 486,000 pesos**, y **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$689,793 pesos**.

#### Precios de la Vivienda por municipio

- Los municipios dentro de la Zona metropolitana de La Laguna considerados por el Índice de SHF y registraron una tasa de apreciación menor al promedio nacional fueron **Torreón 8.2 %** y **Gómez Palacio de 5.5%** para el presente trimestre.

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México:

Tasa de apreciación (+) / depreciación (-), 2019 – 3<sup>er</sup> Trimestre

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

Entidad Federativa	Municipio Seleccionados	2019	2019	
		1° Sem	II	III
Coahuila		8.5%	8.7%	8.1%
	Torreón	8.4%	8.7%	8.2%
Durango		6.6%	6.6%	6.2%
	Gómez Palacio	6.3%	6.6%	6.1%

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

Distribución de precios de la vivienda 2019 – 3<sup>er</sup> Trimestre

Entidad Federativa	Precio Medio	Precio Mediano
Nacional	\$ 1,087,340	\$ 629,500
Coahuila	\$747,432	\$500,000
Durango	\$ 670,422	\$486,000

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

## Demanda de Vivienda

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

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

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

Fuente: Reportes de demanda de vivienda para los años 2016, 2017, 2018, y 2019, SHF.

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

## Financiamientos otorgados en Coahuila

	Acumulado a Septiembre 2019		Variación vs mismo periodo 2018 (%)	
	Número de acciones	Inversión (mdp)	Número de acciones (%)	Inversión (mdp)
BANCA (CNBV)	9,512	3436.62	-5.13%	5.11%
<b>BANJERCITO</b>	0	0.43	-100%	-64.93%
CFE	92	85.34	-23.97%	-20.18%
<b>CONAVI</b>	302	15.93	-0.89374	-89.87%
<b>FOVISSSTE</b>	843	599.46	0.002378	4.78%
INFONAVIT	23,558	6445.56	6.92%	21.27%

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

Nota: No incluye subsidios CONAVI

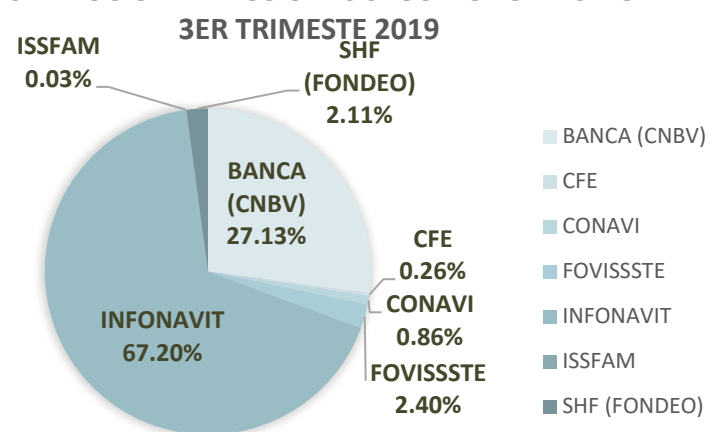
## Financiamientos otorgados en Durango

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

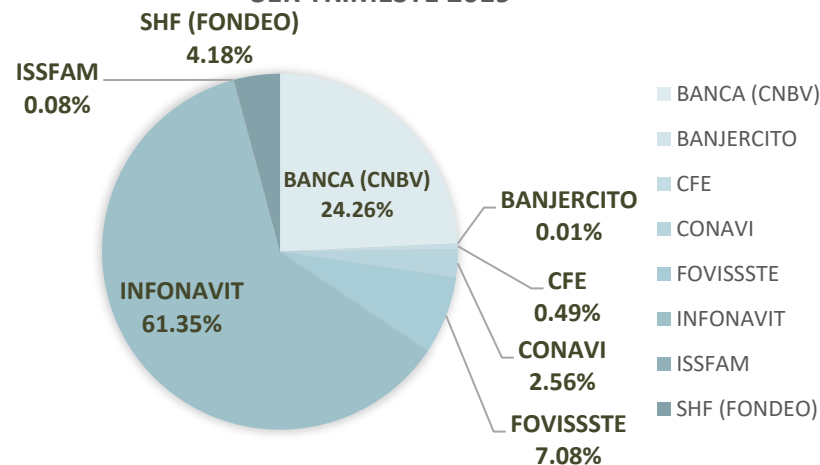
Nota: No incluye subsidios CONAVI

	Acumulado a marzo de 2018		Variación vs 2017 (%)	
	Número de acciones	Inversión (mdp)	Número de acciones	Inversión
Infonavit	5,223	972.3	7.8	10.1
Fovissste	363	214.7	-39.0	-20.4
Fondeo SHF	501	0.0	503.6	na
Banca (CNBV)	2,395	539.9	347.7	24.8
Otros	1,234	67.5	189.0	45.6

## DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO



## DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO, 3ER TRIMESTRE 2019

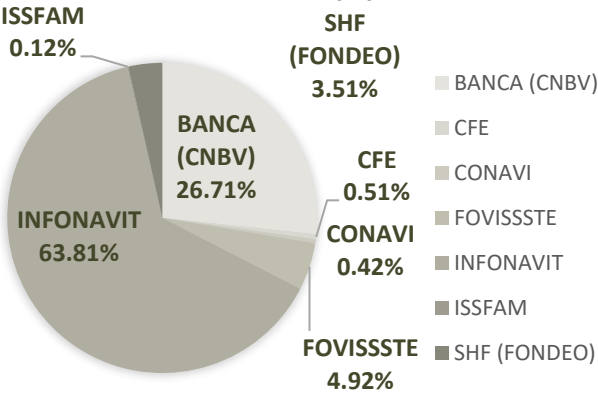


### Financiamientos otorgados en Torreón

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
Banca (CNBV)	1,786	774	276	671	65
BANJERCITO	0	0	0	0	0
CFE	34	6	19	2	7
CONAVI	28	28	0	0	0
FONHAPO	0	0	0	0	0
FOVISSSTE	329	175	153	0	1
INFONAVIT	4,267	1,435	1,872	957	3
ISSFAM	8	7	0	0	1
SHF (FONDEO)	235	95	3	137	0
Total	6,687	2,520	2,323	1,767	77

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%)

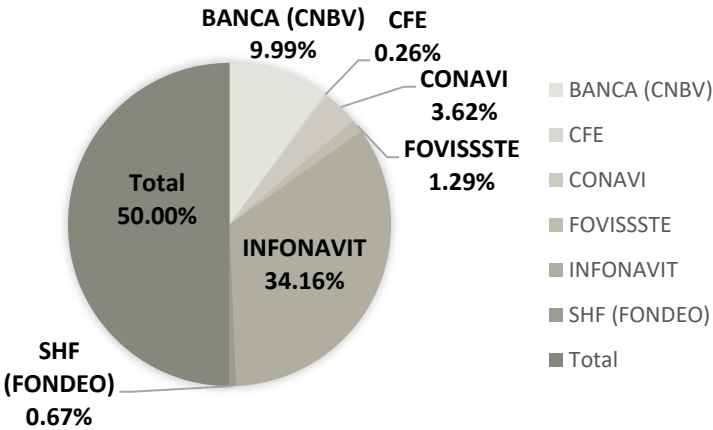


### Financiamientos otorgados en Matamoros

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
Banca (CNBV)	193	9	3	180	1
CFE	5	5			
CONAVI	70	70			
FOVISSSTE	25	4	21		
INFONAVIT	660	236	151	273	
SHF (FONDEO)	13	1		12	
Total	966	325	175	465	1

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%)

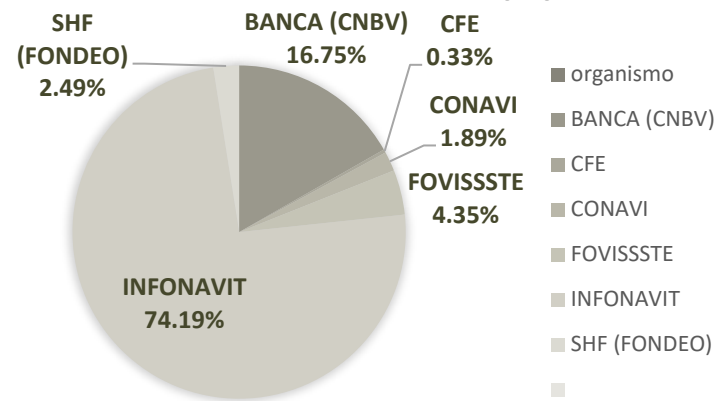


Financiamientos otorgados en Gómez Palacio

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
Banca (CNBV)	566	116	70	373	566
CFE	11	1	7	2	11
CONAVI	64	64			64
FOVISSSTE	147	42	105		147
INFONAVIT	2,507	499	1,483	524	2,507
SHF (FONDEO)	84	27		57	84
Total	3,379	749	1,665	956	3,379

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%)

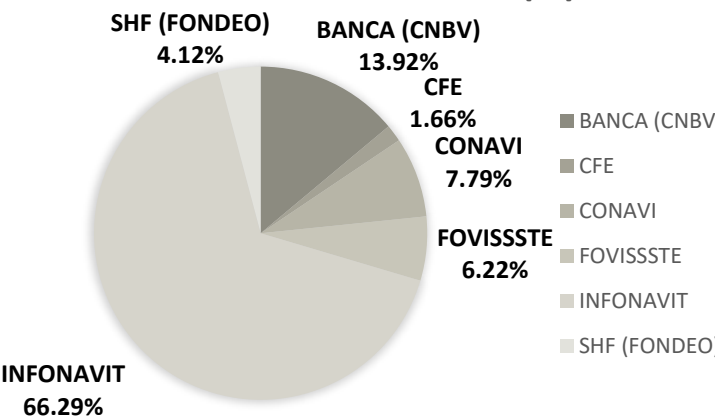


Financiamientos otorgados en Lerdo

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
Banca (CNBV)	169	9	12	145	3
CFE	9	5	1	1	2
CONAVI	292	265	26	1	
FONHAPO	12			12	
FOVISSSTE	38	7	31		
INFONAVIT	750	385	171	194	
SHF (FONDEO)	38			38	
Total	1,308	671	241	391	5

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%)



## Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Torreón

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
2017	1983	30	356	695	902
2018	1355	54	33	738	530
2019	987	17	36	558	376
Total	4325	101	425	1991	1808

Datos para los meses de enero-septiembre de los años mostrados  
Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;  
CONAVI con información de RUV

FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

U2: Viviendas ubicadas en Perímetro de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetro de Contención Urbana U3

## Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Matamoros

Año	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
2017	354			84	270
2018	272			11	261
2019	94			18	76
Total	720			113	607

Datos para los meses enero-septiembre para los años mostrados

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

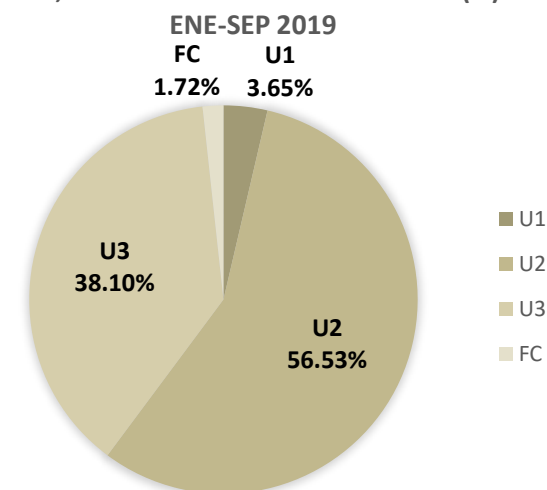
FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

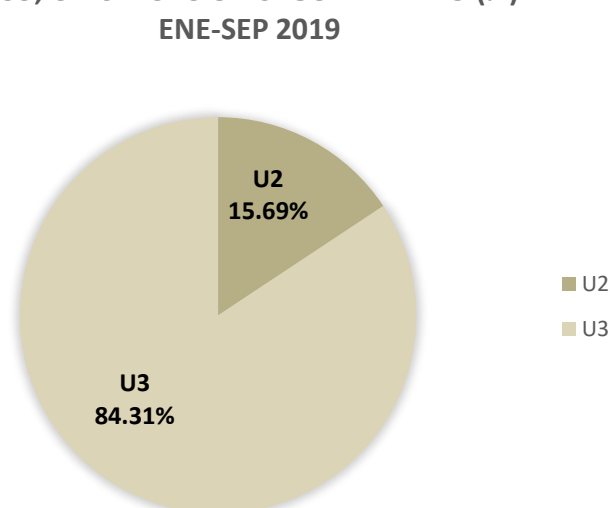
U2: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U3

PCU, CLASIFICACIÓN SEGÚN AMBITO (%)



PCU, CLASIFICACIÓN SEGÚN AMBITO (%)





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

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	U1	U2	U3	FC
2017	112	6	106	0	
2018	454	54	364	36	
2019	644	357	247	40	
Total	1210	417	717	76	

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

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;

CONAVI con información de RUV

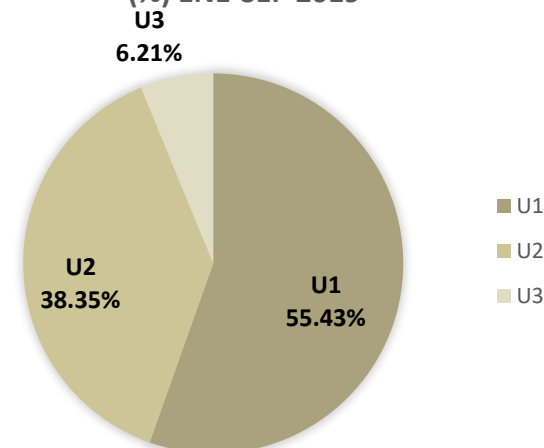
FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

U2: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U3

PCU, CLASIFICACIÓN SEGÚN AMBITO  
(%) ENE-SEP 2019



## Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Lerdo

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
2017	284		211	73	
2018	657		133	500	24
2019	230		7	91	132
Total	2342		702	1328	312

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

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;

CONAVI con información de RUV

FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

U2: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U3

PCU, CLASIFICACIÓN SEGÚN AMBITO  
(%) ENE-SEP 2019

