

# Monitor de Vivienda

Agosto 2018

## Precios de la Vivienda en México

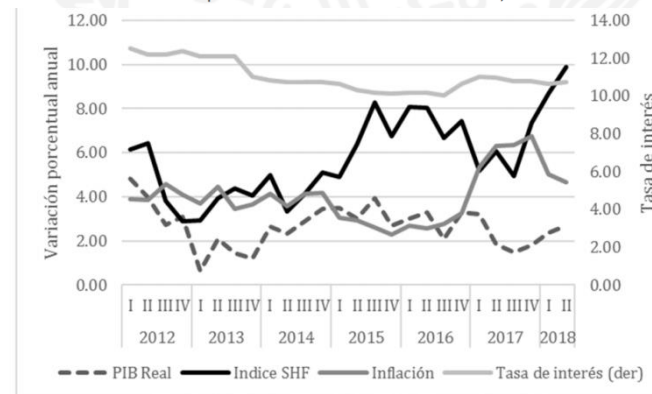
- **El precio de las viviendas** con crédito hipotecario garantizado **en México aumentó 9.9 %** en el tercer trimestre del año respecto al mismo periodo de 2017. Durante el primer semestre de 2018 el *Índice SHF* acumuló un crecimiento de 9.3% con respecto a 2017.
- **El precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en México fue de \$ 800,982 pesos**, correspondiente a viviendas de tipo medio. **El precio mediano se ubicó en los \$ 529,000 pesos**. Finalmente, **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 923,000 pesos**.
- **En el segundo trimestre**, el valor de la vivienda por m<sup>2</sup> se apreció 8.4% y el valor de la construcción por m<sup>2</sup> en 6.2%.
- **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.

*El aumento de los precios de la vivienda durante 2018 responde a sólidos fundamentos del mercado. Un entorno macroeconómico en el que el PIB creció 1.6% en el segundo trimestre de 2018, de acuerdo a INEGI. El número de trabajadores registrados en el IMSS creció 4.1%, la tasa de inflación anualizada, medida con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 4.7% y la tasa de interés hipotecaria disminuyó (-) 0.24pp en lo que va de 2018 con respecto al mismo periodo de 2017.*

Tabla 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2018-II.  
(Porcentajes de variación y puntos)

Índice SHF	PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
9.3%	1.6%	4.7%	4.1%	(-) 0.24 pp

Fuente: Elaborado por la DASDN con información INEGI, Banxico e IMSS.



Fuente: Elaborado por la DASDN con información INEGI y Banxico.

### Precios de la Vivienda por entidad

- **La variación anual acumulada de 2018 respecto a 2017**, estuvo por debajo del promedio nacional en **Coahuila 8.2%** y en **Durango 8.7 %**.
- **En el tercer trimestre de 2018 el precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en Coahuila fue de \$668,675 pesos**, correspondiente a viviendas de tipo medio. **El precio mediano se ubicó en los \$ 457,417 pesos**, y al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a **\$737,000 pesos**.
- **En el tercer trimestre de 2018 el precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en Durango fue de \$607,525 pesos**, correspondiente a viviendas de tipo medio. **El precio mediano se ubicó en los \$367,000 pesos**, y al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a **\$434,280 pesos**.

## Precios de la Vivienda por municipio

- Los municipios de La Laguna considerados por el Índice de SHF y que registraron una tasa de apreciación menor al promedio nacional fueron **Torreón 8.2 %** y **Gómez Palacio de 7.8%**

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México:

Tasa de apreciación (+) / depreciación (-), 2018 – III Trimestre

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

Entidad Federativa	Municipio Seleccionados	2018 1° Sem	2018		
			I	II	III
Coahuila		7.8%	7.4%	8.3%	8.2%
	Torreón	8.2%	7.7%	8.7%	9.1%
Durango		8.5%	7.9%	9.0%	8.7%
	Gómez Palacio	7.8%	7.3%	8.2%	9.1%

Fuente: SHF, Índice SHF de Precios de la Vivienda en

México. 2018

Distribución de precios de la vivienda 2018 - III Trimestre

Entidad Federativa	Precio Medio	Precio Mediano
Nacional	\$800,982	\$529,000
Coahuila	\$668,675	\$457,417
Durango	\$607,525	\$434,280

Fuente: SHF, Índice SHF de Precios de la Vivienda en México. 2018

## Demanda de Vivienda

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

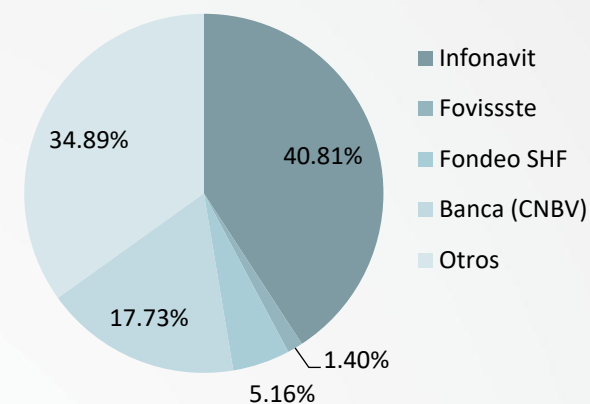
- Hogares nuevos que necesitaran un lugar de habitación
- El rezago habitacional que son las viviendas particulares habitadas con carencias en materiales, servicios o espacios
- La movilidad habitacional que comprende a los hogares cuya vivienda actual ya no cumple sus necesidades
- Las curas de originación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

## Financiamientos otorgados en Coahuila

	Acumulado a junio de 2018		Variación vs 2017 (%)	
	Número de acciones	Inversión (mdp)	Número de acciones	Inversión
Infonavit	14,028	3,379.5	2.9	3.5
Fovissste	482	340.2	-38.0	-20.2
Fondeo SHF	1,775	0.0	#	na
Banca (CNBV)	6,095	2,055.3	221.1	17.7
Otros	11,995	164.0	#	135.9
<b>Total</b>	<b>34,375</b>	<b>5,938.9</b>	<b>104.9</b>	<b>7.8</b>

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

Distribución de acciones según organismo (%)



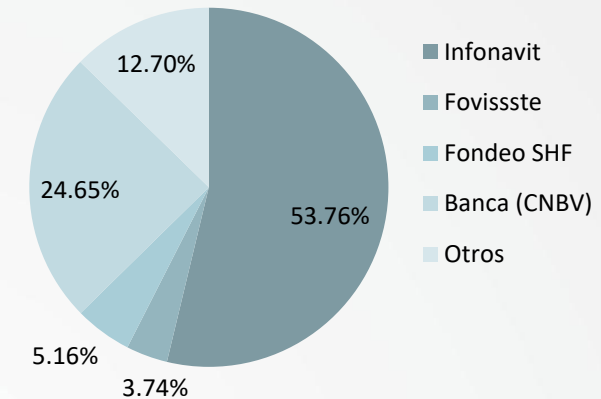
## Financiamientos otorgados en Durango

	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
<b>Total</b>	<b>9,716</b>	<b>1,794.5</b>	<b>49.8</b>	<b>10.0</b>

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

Nota: No incluye subsidios CONAVI

Distribución de acciones según organismo (%)



## Financiamientos otorgados en Torreón

Organismo	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
Banca (CNBV)	1340	374	34	588	64
BANJERCITO	1	1	1		
CFE	8	8	12	1	3
CONAVI	19	19	264	3	
FONHAPO	5	5	7	142	
FOVISSSTE	5	5	1,201	758	2
INFONAVIT	6	6			1
ISSFAM				98	
SHF (FONDEO)	2,189	2,189	1,869	1,590	70
<b>Total</b>	<b>1340</b>	<b>374</b>	<b>1,869</b>	<b>1,590</b>	<b>70</b>

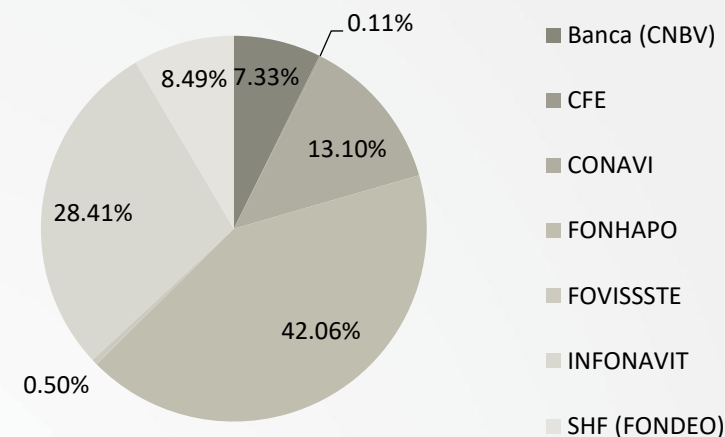
Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

## Financiamientos otorgados en Matamoros

	Modalidad			
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento
Banca (CNBV)	132	1	4	127
CFE	2	2		
CONAVI	236	223	13	
FONHAPO	758			758
FOVISSTE	9	1	8	
INFONAVIT	512	255	88	169
SHF (FONDEO)	153			153
<b>Total</b>	<b>1,802</b>	<b>482</b>	<b>113</b>	<b>1,207</b>

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

## Distribución de acciones según organismo (%)

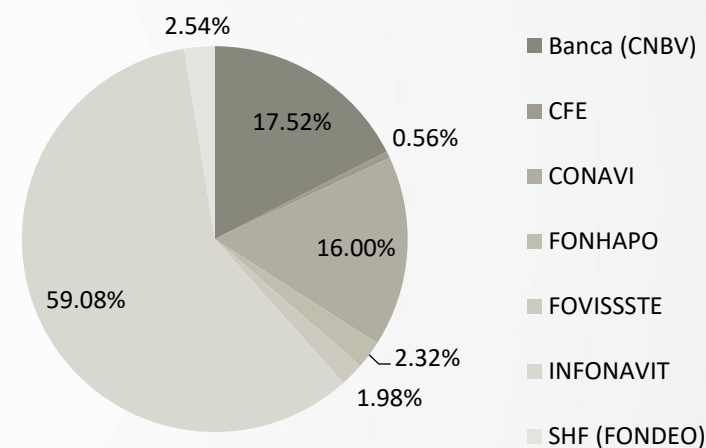


## Financiamientos otorgados en Gómez Palacio

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
Banca (CNBV)	566	41	61	460	4
CFE	18		10	3	5
CONAVI	517	215	241	61	
FONHAPO	75			75	
FOVISSTE	64	26	38		
INFONAVIT	1,909	299	987	623	
SHF (FONDEO)	82			82	
<b>Total</b>	<b>3,231</b>	<b>581</b>	<b>1,337</b>	<b>1,304</b>	<b>9</b>

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

## Distribución de acciones según organismo (%)

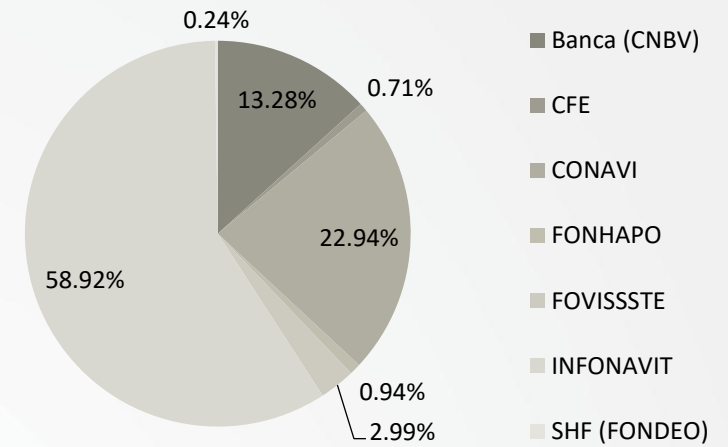


### Financiamientos otorgados en Lerdo

	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	
<b>Total</b>	<b>1,308</b>	<b>671</b>	<b>241</b>	<b>391</b>	<b>5</b>

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
Enero	75	5		28	42
Febrero	101			101	
Marzo	131	9		105	17
Abril	209		4	29	176
Mayo	256		9	115	132
Junio	161	12	4	37	108
<b>Total</b>	<b>933</b>	<b>26</b>	<b>17</b>	<b>458</b>	<b>432</b>

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

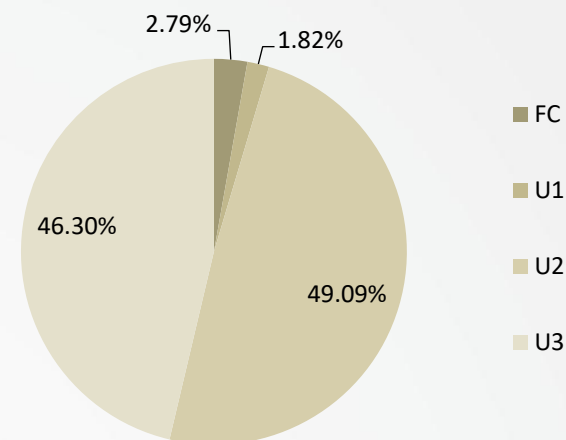
FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

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

Distribución de acciones según organismo (%)



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

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
Febrero	42			9	33
Marzo	33			2	31
Mayo	30				30
Junio	115			65	50
<b>Total</b>	<b>220</b>			<b>76</b>	<b>144</b>

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

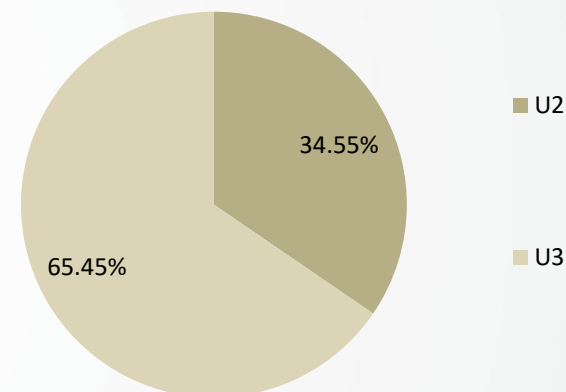
FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

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

Distribución de acciones según organismo (%)





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

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
Enero	34			34	
Febrero	99		53	21	25
Marzo	6		1	5	
Abril	1			1	
Mayo	60			60	
Junio	53			53	
<b>Total</b>	<b>253</b>		<b>54</b>	<b>174</b>	<b>25</b>

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

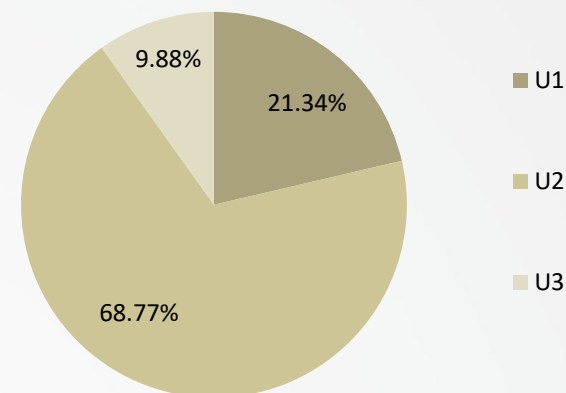
FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

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

Distribución de acciones según organismo (%)



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

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
Enero	33		33		
Febrero	122			122	
Marzo	81		34	47	
Abril	24			24	
Mayo	185		66	119	
Junio	130			106	24
<b>Total</b>	<b>575</b>		<b>133</b>	<b>418</b>	<b>24</b>

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

Distribución de acciones según organismo (%)

