

Monitor de Vivienda

Noviembre 2021

Actualización del SHF tercer trimestre de 2021.

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

Precios de la Vivienda en México

- **El precio de las viviendas** con crédito hipotecario garantizado **en México aumentó 8.7%** en el tercer trimestre del año respecto al mismo periodo de 2020. El acumulado del *Índice SHF* durante el 2021 a septiembre presentó un **crecimiento de 7.6%** con respecto al acumulado a septiembre del 2020.
- **El precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en México fue de \$ 1,350,179 pesos**, correspondiente a viviendas de tipo medio. **El precio mediano se ubicó en los \$ 783,063 pesos**. Finalmente, **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 1,503,218 pesos**.
- **El *Índice SHF de vivienda nueva*** en el ámbito nacional **tuvo una variación anual de 7.2%**, mientras que el de la ***vivienda usada* aumentó 8.0%** en el tercer semestre de 2021. El ***Índice para casas solas*** acumuló un

crecimiento de 7.8%, el de **casas en condominio y departamento** (considerados de manera conjunta) mostró una apreciación de 7.4% durante los primeros nueve meses de 2021.

- El Índice SHF para la vivienda económico-social observó una apreciación acumulada en el tercer trimestre de 8.6%, y el Índice SHF para la vivienda media y residencial (presentado en modo agregado) se incrementó en 7.1% en los primeros nueve meses de 2021.
- Variación de precios, del acumulado trimestral de la Vivienda por estado (Enero a septiembre).

Tabla 2. Variación anual estatal del Índice SHF en III trimestre 2021
(Pesos)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Quintana Roo	11.9%	Yucatán	8.3%
Baja California Sur	11.8%	Guerrero	8.3%
Nayarit	10.9%	Morelos	8.2%
Campeche	10.2%	Chiapas	8.1%
Chihuahua	10.2%	Oaxaca	8.0%
Sinaloa	10.0%	Nacional	7.6%
Baja California	9.9%	Tlaxcala	7.6%
Veracruz	9.6%	Durango	7.5%
Jalisco	9.1%	Querétaro	7.1%
Michoacán	9.1%	Guanajuato	6.9%
San Luis Potosí	9.0%	Aguascalientes	6.8%
Puebla	8.9%	Tabasco	6.7%
Sonora	8.5%	México	6.3%
Coahuila	8.5%	Hidalgo	6.1%
Nuevo León	8.5%	Zacatecas	5.8%
Tamaulipas	8.4%	Ciudad de México	2.6%
Colima	8.3%		

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

- Como se observa en la gráfica anterior la **variación semestral anual de 2021 respecto al mismo periodo de 2020**, estuvo por arriba del promedio nacional de 7.6% en Coahuila 8.5% y por debajo en Durango donde fue del 7.5%.

- En el tercer trimestre de 2021 el **precio medio** de una vivienda con crédito hipotecario en **Coahuila fue de \$ 958,885 pesos**. El **precio mediano** se ubicó en los **\$ 602,567 pesos**, y **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 1,050,362 pesos**.
- En el tercer trimestre de 2021 el **precio medio** de una vivienda con crédito hipotecario en **Durango fue de \$ 778,890 pesos**. El **precio mediano** se ubicó en los **\$ 549,599 pesos**, y **al menos 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 785,323 pesos**.

Precios de la Vivienda por municipio

- Los municipios dentro de la Zona metropolitana de La Laguna considerados por el Índice de SHF al igual que los índices estatales, registraron una tasa de apreciación tanto mayor como menor al dato nacional, al ser para **Torreón de 8.6%** y para **Gómez Palacio de 7.5%** en el tercer trimestre del 2021.

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México:

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

Entidad Federativa	Municipio Seleccionados	2021	2021	
		1° Sem	II	III
Coahuila		8.3%	8.8%	8.9%
	Torreón	8.3%	8.7%	9.0%
Durango		7.4%	7.7%	7.7%
	Gómez Palacio	7.4%	7.7%	7.7%

Fuente: SHF, Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, 2021

Distribución de precios de la vivienda 2020 – 3^{er} Trimestre

Fuente: SHF, Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, 2021

Entidad Federativa	Precio Medio	Precio Mediano
Nacional	\$ 1,350,179	\$ 783,063
Coahuila	\$ 958,885	\$ 602,567
Durango	\$ 778,890	\$ 549,599

Demanda de Vivienda

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

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

Demanda estimada de vivienda	Nacional	Coahuila	Durango
2016	1'166,872	62,444	24,312
2017	1,088,815	56,286	20,804
2018	1,007,238	48,528	18,356
2019	935,674	44,018	20,798
2020	851,100	38,476	16,961
2021	805,420	35,783	16,399

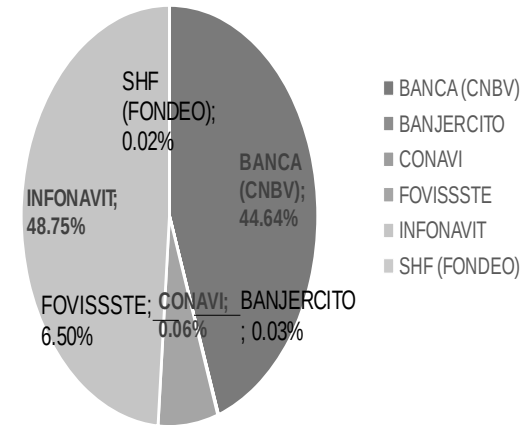
Fuente: SHF, Reportes de demanda de vivienda para los años 2016 a 2021.

En la tabla anterior se muestra la demanda estimada de vivienda en base a las cantidades de créditos destinadas a este sector que se solicitan de manera anual. Como se puede observar a nivel nacional dicha demanda ha venido en descenso en los últimos años. Lo mismo sucede con Coahuila y Durango que ha tenido una caída en demanda constante en los últimos años.

Financiamientos otorgados en Coahuila

	Acumulado a agosto 2021		Variación vs acumulado junio 2020 (%)	
	Número de acciones	Inversión (mdp)	Número de acciones (%)	Inversión (%)
BANCA (CNBV)	7308	4791.00	34.88%	56.83%
BANJERCITO	3	3.19	-25.00%	-26.40%
CFE	0	0.00	-100%	-100%
CONAVI	29	6.57		
FOVISSSTE	950	698.06	9.45%	13.61%
INFONAVIT	15890	5231.83	-3.73%	-7.48%
SHF (FONDEO)	70	1.74	-91.27%	-98.87%

Fuente: Coahuila - Distribución de acciones según organismo, Enero-AGOSTO 2021

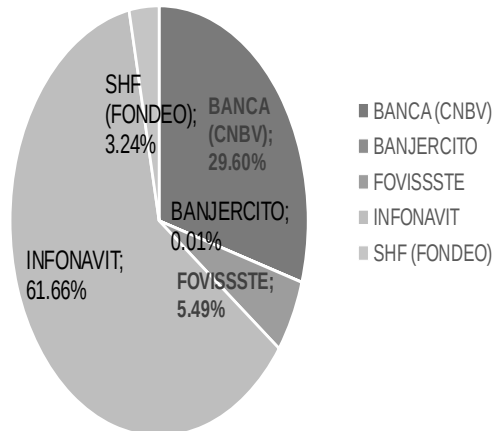


Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda
Nota: No incluye subsidios CONAVI

Financiamientos otorgados en Durango

Durango - Distribución de acciones según organismo, Enero-Agosto 2021

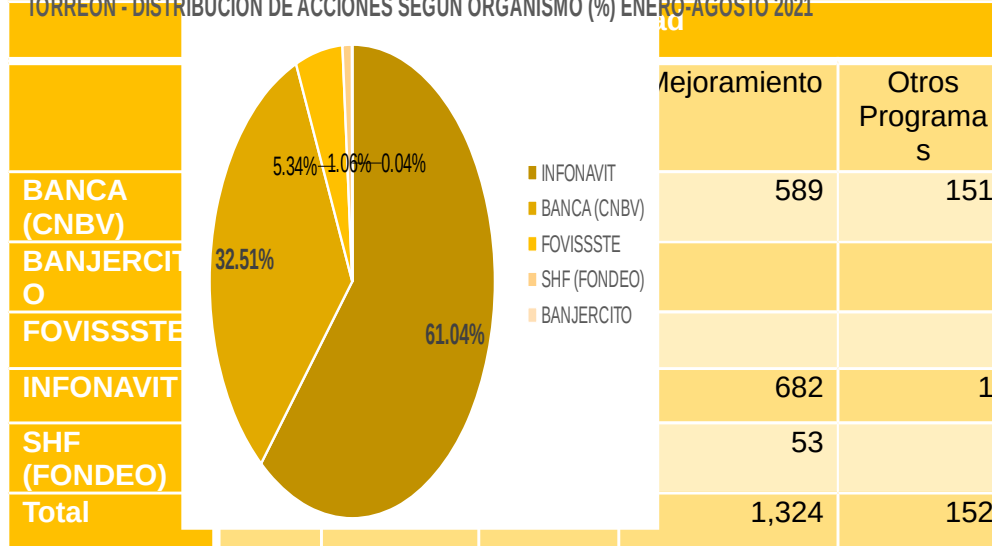
	Acumulado a agosto 2021		Variación vs acumulado agosto 2020 (%)	
	Número de acciones	Inversión (mdp)	Número de acciones (%)	Inversión (%)
BANCA (CNBV)	395	4.48	-48.97%	0.14%
BANJERCITO				
CFE				
FOVISSSTE			5.2%	14.21%
INFONAVIT			4.1%	55.35%
SHF (FONDEO)				



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

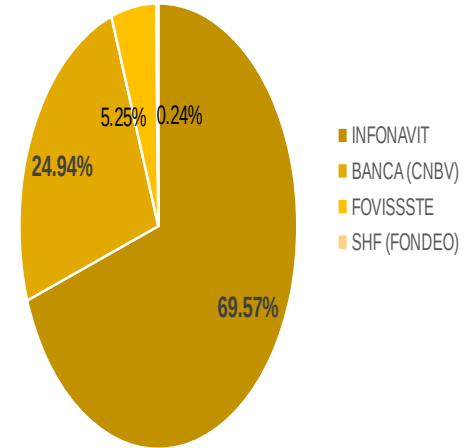
Financiamientos otorgados en Torreón

TORREÓN - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%) ENERO-AGOSTO 2021

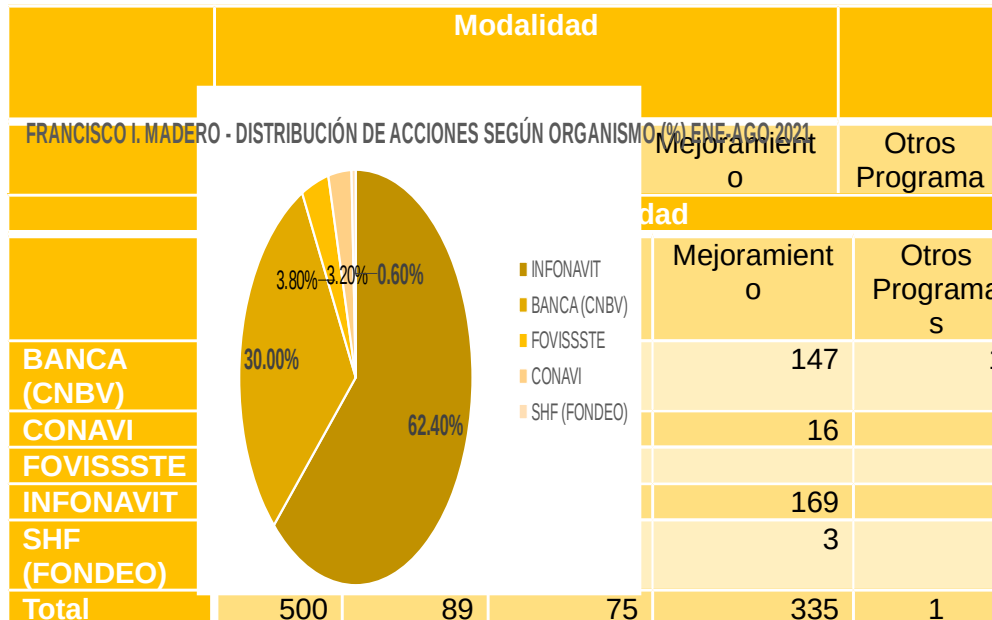


Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, acumulados durante el año a agosto 2021

MATAMOROS - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%) ENE-AGO 2021



Financiamientos otorgados en Matamoros



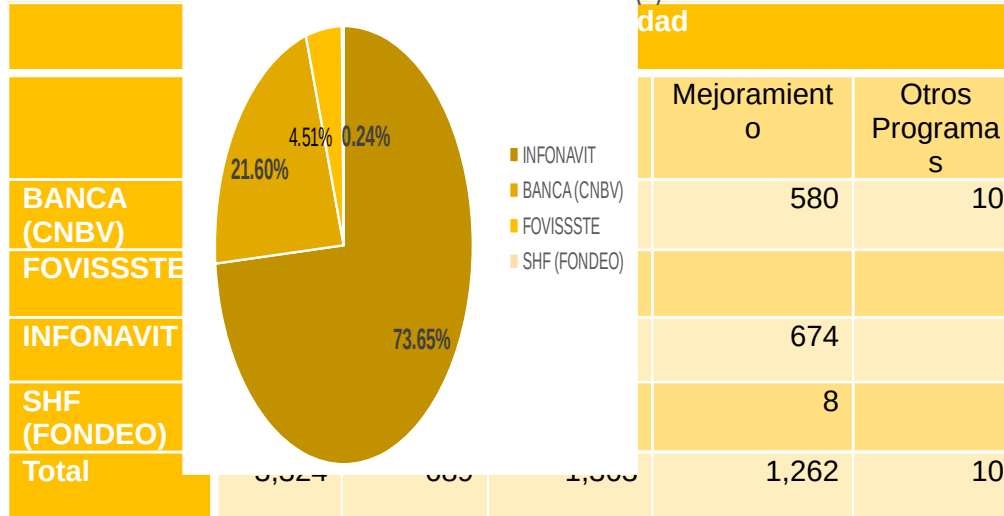
Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, acumulados durante el año a agosto 2021

Financiamientos otorgados en Francisco I. Madero

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, acumulados durante el año a agosto 2021

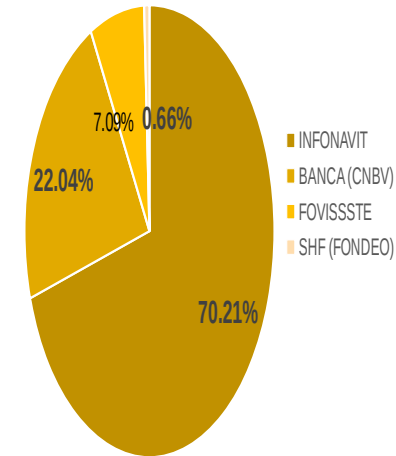
Financiamientos otorgados en Gómez Palacio

GÓMEZ PALACIO - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%) ENE-AGO 2021



Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, acumulados durante el año a agosto 2021

LERDO - DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES SEGÚN ORGANISMO (%) ENERO-AGOSTO 2021



Financiamientos otorgados en Lerdo

	Modalidad				
	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramiento	Otros Programas
BANCA (CNBV)	199	35	15	145	4
FOVISSSTE	64	29	35		
INFONAVIT	634	171	304	159	
SHF (FONDEO)	6			6	
Total	903	235	354	310	4

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, acumulados durante el año a agosto 2021

Perímetro de Contención Urbana (PCU)

Descriptor:

U1: Esta ubicación contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades.

U2: Se basa en la existencia de servicios de agua y drenaje en la vivienda, que coadyuvan a la proliferación de vivienda cercana al primer perímetro.

U3: Áreas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada. Quedan conformadas por un buffer o envolvente que cubre los contornos U1 y U2, de acuerdo con el rango de población de la ciudad.

TORREÓN - PCU, Clasificación según ambito (%), Enero-AGOSTO 2021 **Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Torreón**

Mes

	Perímetro Urbana (PCU)	
	U2	U3
■ U1	661	490
■ U2	452	401
■ U3	448	375
■ FC	747	703
■	2,308	1,969

Datos para los meses de enero-agosto 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

MATAMOROS - PCU, Clasificación según ambito (%), Enero-AGOSTO 2021

- U1
- U2
- U3
- FC
-

Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Matamoros

Perímetro de Contención Urbana (PCU)					
Año	Total	FC	U1	U2	U3
2018	272			11	261
2019	94			19	75
2020	227		20	8	199
2021	131			67	64
Total	724		20	105	599

Urbana U3

Datos para los meses enero-agosto 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

Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Francisco I. Madero

FRANCISCO I. MADERO - PCU, Clasificación según ambito (%), Enero-AGOSTO 2021

Mes
201
201
202
202
Total

Perímetro de Contención Urbana (PCU)		
	U2	U3
U1	104	1
U2	1	
U3	8	
FC	14	

Datos para los meses de enero-agosto de los años mostrados
Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;

CONAVI con información de RUV

FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

U2: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U3

GÓMEZ PALACIO - PCU, Clasificación según ambito (%), Enero-AGOSTO 2021

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

Mes
2018
2019
2020
2021
Total

	Perímetro de Contención Urbana (PCU)	
	U2	U3
■ U1	285	25
■ U2	247	
■ U3	552	127
■ FC	504	4
■	1,588	156

Datos para los meses de enero-agosto de los años mostrados
Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;

CONAVI con información de RUV

FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana

U1: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U1

U2: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U2

U3: Viviendas ubicadas en Perímetros de Contención Urbana U3

LERDO - PCU, Clasificación según ambito (%), Enero-AGOSTO 2021

- U1
- U2
- U3
- FC
-

Registro de vivienda distribuido en perímetros de contención urbana en Lerdo

Mes	Perímetro de Contención Urbana (PCU)				
	Total	FC	U1	U2	U3
2018	657		133	500	24
2019	230		7	91	132
2020	120			40	80
2021	183		28	6	149
Total	1,190		168	637	385

Datos para los meses de enero-agosto 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