

ESTUDIO DE PROSPECTIVA DE LA VIVIENDA EN MÉXICO MARCO DE REFERENCIA

AGOSTO 2019



PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019 - 2024

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, en el apartado II. Política social, establece 2 programas que inciden en la producción de vivienda.

7. Programa Nacional de Reconstrucción

Orientado a la atención de la población afectada por los sismos de septiembre de 2017 y febrero de 2018, con un enfoque de derechos humanos, y se aplica en Chiapas, México, Guerrero, Hidalgo, Michoacán, Morelos, Oaxaca, Puebla, Tabasco, Tlaxcala, Veracruz y Ciudad de México. Se prioriza la atención a quienes habiten en zonas con mayor grado de marginación, con población mayoritariamente indígena o con altos índices de violencia, y considerando las localidades con mayor concentración de daños materiales.

Este programa tiene un presupuesto de ocho mil millones de pesos que serán ejercidos por las secretarias de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (cinco mil 600 millones) y Educación Pública, Salud, y Cultura (800 millones cada una).

8. Desarrollo Urbano y Vivienda.

Programa de Mejoramiento Urbano 2019. El Programa de Mejoramiento Urbano, busca mejorar las condiciones de habitabilidad urbana, el otorgamiento de apoyos para el mejoramiento y acceso a la vivienda, así como mecanismos para obtener certeza jurídica sobre el patrimonio familiar.

Con la primera etapa del Programa de Mejoramiento Urbano, durante 2019, se beneficiarán 10 ciudades fronterizas. Tijuana, Mexicali, San Luis Rio Colorado, Nogales, Ciudad Juárez, Acuña, Piedras Negras, Nuevo Laredo, Reynosa, Matamoros y 4 con vocación turística: Los Cabos, Bahía de Banderas, Acapulco de Juárez, Playa del Carmen Solidaridad La vivienda social será una prioridad y se realizarán miles de acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda.



LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

1 MAYO 201

El objetivo es garantizar, promover y proteger el derecho a la vivienda.

- 1. Adecuada ubicación de la vivienda, con disponibilidad de servicios e infraestructura.
- 2. Posicionar a la vivienda como elemento fundamental del ordenamiento territorial.
- 3. Garantizar el derecho a la vivienda con la visión de que es formadora de comunidades.
- 4. Asociar los requerimientos de vivienda con proyectos económicos, turísticos y de infraestructura.
- 5. Respetar la diversidad cultural en el diseño y construcción de vivienda.
- 6. Otorgar certeza jurídica sobre la propiedad de la vivienda.
- **7.** Dar prioridad a acciones destinadas a comunidades indígenas, de rezago habitacional, marginación y violencia.
- 8. Atender las diversas formas de producción de la vivienda.
- 9. Fortalecer las acciones de mejora regulatoria para simplificación de trámites.
- Fomentar la participación de pequeñas y medianas empresas en el proceso de producción de vivienda





PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL 2019. SEDATU-CONAVI.

DOF del 15 de marzo de 2019

Considerando:

- Que la nueva política de vivienda tiene como eje conductor el cumplimiento de las obligaciones del Estado relativas a promover, respetar, proteger y garantizar el derecho de la población mexicana a una vivienda adecuada, centrándose en las familias de bajos ingresos, y en aquellas personas que viven en condiciones de riesgo, de marginación, así como grupos vulnerables.
- El Derecho Humano a la Vivienda Adecuada (DHVA) con siete cualidades que la identifican:
 - **~La seguridad de la tenencia**: la vivienda es adecuada si sus ocupantes tienen garantías de protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
 - ~Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura
 - **~Asequibilidad:** la vivienda es adecuada si su costo no pone en peligro o no dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
 - ~Habitabilidad: Se refiere a las características del material y los espacios de la vivienda, así como la infraestructura para acceder a los servicios básicos, seguridad física o proporciona espacio suficiente, así como protección contra inclemencias climáticas.
 - ~Accesibilidad: la vivienda es adecuada si se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
 - **~Ubicación**: la vivienda con acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o no está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
 - ~Adecuación cultural: la vivienda es adecuada si toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.En suma, la garantía del derecho a una vivienda adecuada implica reconocer que la producción de vivienda no puede estar regida por las reglas del mercado sino, más bien, por la satisfacción de una necesidad humana.

Estrategias del Programa de Vivienda Social

Para arribar progresivamente al logro del derecho a la vivienda adecuada, el Programa de Vivienda Social, considera tres estrategias:

Primera. Atender a la población con mayor rezago

A partir de datos de estadística nacional, se refiere que existe un rezago habitacional de un poco más de nueve millones de viviendas que presentan hacinamiento, precariedad o deterioro en sus componentes.

Segunda estrategia. Contribuir a los grandes desafíos nacionales en materia urbana y de bienestar social Trabajar para dotar de una vivienda adecuada a la población de menores recursos, con mayor rezago socioeconómico,

que se encuentre ubicada en zonas de mayor concentración de pobreza, rezagos en infraestructura, servicios y equipamiento urbano y aquellas personas que se encuentran en condiciones de alta vulnerabilidad (indígenas, adultos mayores, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad).

ARTÍCULO 3 | RUV | JULIO 2019

RUV | OTROS DOCUMENTOS | AGOSTO 2019



El Programa de Vivienda Social de la SEDATU-CONAVI, articula su estrategia a través de dos vertientes de intervención:

1) Producción Social de Vivienda Asistida

Se refiere a las acciones de producción social de vivienda realizadas con apoyo de asistencia técnica, comprende aspectos técnicos, financieros, organizativos, ambientarles, de capacitación y de gestión adecuados a las características y proceso de los beneficiarios.

Opera a través de cuatro formas de intervención: Vivienda en Zonas Rurales y Urbanas; Vivienda en Zonas Urbanas Marginadas; Vivienda Afectada por Fenómenos Naturales; y Vivienda Ubicada en Proyectos Estratégicos.

2) Cofinanciamiento.

Se basa en la aportación de distintas fuentes de financiamiento para la dotación de vivienda. Las fuentes de financiamiento consisten en un crédito hipotecario del INFONAVIT o FOVISSSTE u otra entidad ejecutora, complementado con subsidio y ahorro de la persona beneficiaria. En esta forma de producción tiene una participación importante las empresas privadas desarrolladoras de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva.

Tercera estrategia. Fortalecer e incrementar intervenciones que favorezcan la Producción Social de Vivienda Asistida

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley de Vivienda, el Programa de Vivienda Social distingue la vivienda promovida empresarialmente, edificada por un constructor en una oferta de Llave en Mano, y la producida socialmente, construida por la familia mediante autoproducción o autoconstrucción en donde la persona usuaria mantiene el control del proceso. La persona beneficiaria del subsidio contará con asistencia técnica integral que garantice su participación en las decisiones para aprovechar óptimamente sus recursos económicos, sociales y en especie, al mismo tiempo que procure una vivienda con mayor calidad estructural, constructiva y de diseño.

El cambio de paradigma es no solamente hacerlo "para ellos" sino hacerlo "con ellos" en procesos participativos que propicien una mayor adecuación cultural, en tanto que responda a su interés, usos y costumbres.

Características de los apoyos (esquemas de operación)

El esquema de operación del programa articula tres componentes: ahorro, crédito y subsidio y funciona de manera distinta según se trate de procesos de producción social de vivienda asistida o cofinanciamiento.

Su ejecución es una combinación de cualesquiera de las tres opciones.

- **1.** Subsidio proveniente de los gobiernos de las Entidades Federativas a través de los Organismos Estatales de Vivienda, más subsidio CONAVI, más ahorro previo de la persona beneficiaria.
- 2. Crédito otorgado por una entidad ejecutora, más subsidio CONAVI, más ahorro previo de la persona beneficiaria; y,
- 3. Subsidio CONAVI 100%. Son subsidios otorgados directamente al beneficiario, no asociados a crédito y a subsidio de otra entidad, y serán utilizados para cubrir necesidades de la población prioritaria (personas que habiten en zonas de población mayoritariamente indígena, zonas con mayor grado de marginación o zonas con altos índices de violencia; población afectada por fenómenos naturales o en condiciones de vulnerabilidad por condición de salud, socioeconómica o situaciones sociales de contingencia



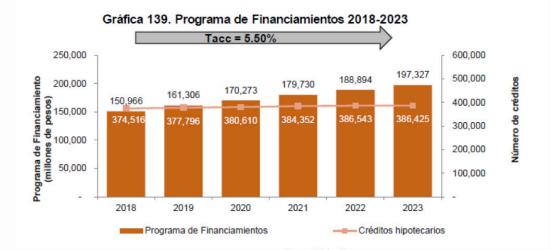
PROYECCIONES DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

INFONAVIT

Proyecciones financieras 2019-2023

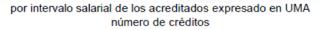
Con base en el modelo de proyección, se estima que el monto para el Programa de Financiamiento hipotecario durante el año 2019 será de *161,306 mdp*⁷¹. Se prevé que este programa será suficiente para atender la demanda proyectada⁷², con una colocación base de *377,796* créditos hipotecarios en el año 2019 y con un incremento moderado hasta el año 2023.

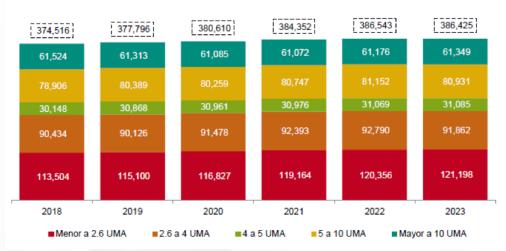
Como se observa en la siguiente gráfica, para el periodo **2019-2023**, se estima que la erogación del Programa de Financiamientos del Instituto crezca a una Tacc de **5.50%**.



⁷¹ De los **161,306 mdp** del Programa de Financiamiento, 134,251 mdp corresponden al crédito Infonavit y 27,054 mdp a la SCV que se suma al crédito. Cabe destacar que esta cifra excluye las cargas financieras o gastos de apertura, los cuales se descuentan del monto de crédito que el Instituto otorga al trabajador.

⁷²La demanda de crédito de nuevos hogares de rezago de vivienda y de usos secundarios.





Fuente: INFONAVIT. Plan Financiero 2019-2023



Plan de Labores y Financiamiento 2019. INFONAVIT

2. Programa de otorgamiento de créditos:

Con fundamento en los artículos 10 fracción I, 16 fracción IV y 23 fracción V de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se presenta el Programa Operativo Anual que muestra la distribución de los financiamientos por intervalo salarial, tipo de vivienda (nueva y usada) y mejoramientos a otorgar por el Instituto durante 2018, a nivel estatal.

Las cifras presentadas en el Programa Operativo Anual son una referencia para la colocación de las delegaciones regionales, serán monitoreadas mensualmente y forman parte de los indicadores de desempeño para las delegaciones.

Tabla 9. Acciones de crédito por intervalo salarial

I adia 9. Acciones de credito por intervalo salarial											
,			Intervalo	salarial			Derrama de crédito en millones de pesos				
Entidad	Hasta	De 2.61	De 4.01	De 5.01	Mayor	Total	,				
	2.60	a 4.00	a 5.00	a 10.00	a 10.00	lotai	Infonavit	Entidades Financieras	Mejoramientos	Total	
Aguascalientes	3,660	2,583	945	2,044	1,021	10,253	3,112.2	1,056.1	57.8	4,226.1	
Baja California	7,907	8,477	2,717	4,865	3,170	27,136	7,659.8	1,461.9	277.7	9,399.4	
Baja California Sur	1,854	1,405	678	1,495	706	6,138	1,433.4	347.6	96.7	1,877.6	
Campeche	1,309	698	312	786	329	3,434	620.3	113.9	54.9	789.1	
Coahuila	9,067	7,202	2,763	5,695	2,985	27,712	8,133.1	1,999.2	242.8	10,375.1	
Colima	1,671	1,076	388	791	362	4,288	1,561.4	267.9	10.4	1,839.7	
Chiapas	2,927	1,673	621	1,376	552	7,149	1,382.5	196.4	103.5	1,682.4	
Chihuahua	14,970	10,565	2,977	5,216	3,189	36,917	8,053.7	2,068.2	437.7	10,559.6	
Ciudad de México	4,600	5,118	2,986	7,278	8,499	28,481	7,547.9	4,095.6	348.6	11,992.1	
Durango	6,057	2,981	801	1,605	581	12,025	2,373.2	289.1	138.1	2,800.4	
Guanajuato	6,504	5,986	2,514	5,004	2,915	22,923	8,456.3	2,323.5	79.6	10,859.4	
Guerrero	1,089	831	342	900	512	3,674	1,243.1	190.7	32.4	1,466.2	
Hidalgo	4,160	2,763	987	2,129	1,105	11,144	4,313.9	542.3	28.5	4,884.7	
Jalisco	16,381	9,501	3,263	6,800	5,217	41,162	13,699.7	4,242.9	184.4	18,126.9	
México	7,118	8,427	3,726	8,324	6,684	34,279	12,291.4	5,076.9	396.9	17,765.2	
Michoacán	3,329	1,695	626	1,313	966	7,929	2,607.6	604.0	33.5	3,245.1	
Morelos	1,014	973	512	1,434	1,430	5,363	1,765.5	712.1	75.1	2,552.7	
Nayarit	1,436	1,135	398	699	326	3,994	1,143.2	252.6	30.5	1,426.3	
Nuevo León	20,068	19,854	6,243	10,969	7,388	64,522	21,492.7	5,893.8	389.3	27,775.9	
Oaxaca	977	600	287	740	250	2,854	501.4	104.5	51.1	657.1	
Puebla	4,680	3,498	1,474	3,134	2,493	15,279	4,527.1	1,310.0	166.0	6,003.1	
Querétaro	1,784	2,705	1,336	3,687	4,231	13,743	5,688.3	3,455.2	91.7	9,235.2	
Quintan Roo	7,354	4,647	1,250	2,639	1,675	17,565	6,736.0	1,440.9	19.0	8,195.9	
San Luis Potosí	2,042	3,028	1,386	2,230	1,676	10,362	3,745.3	1,489.7	55.9	5,290.9	
Sinaloa	6,376	3,542	1,438	2,287	1,124	14,767	4,268.2	1,023.5	99.6	5,391.2	
Sonora	7,349	4,903	1,692	3,418	1,861	19,223	5,524.1	1,098.1	147.7	6,769.9	
Tabasco	3,028	1,647	649	1,337	546	7,207	1,522.8	186.1	96.5	1,805.5	
Tamaulipas	10,600	8,623	2,152	3,767	1,973	27,115	7,604.1	796.3	223.7	8,624.1	
Tlaxcala	910	780	279	487	281	2,737	643.4	84.9	35.0	763.3	
Veracruz	6,380	4,112	1,827	4,391	2,131	18,841	6,524.0	986.8	105.2	7,615.9	
Yucatán	7,928	2,992	938	1,967	1,263	15,088	3,592.6	1,072.6	124.4	4,789.6	
Zacatecas	1,656	933	496	1,046	361	4,492	906.4	196.4	64.5	1,167.2	
Subtotal	176,185	134,953	49.003	99.853	67.802	527.796	160,674,7	44,979.6	4,298.7	209,952.9	

Fuente: Plan de Labores y Financiamiento 2019

En 2019 se espera la colocación de 527,796 créditos

Plan de labores 2019

Modalidad	Créditos
Total	527,796
Vivienda nueva	223,408
vivienda usada	154,388
Mejoramiento	150,000



Comportamiento del Crédito 2019. INFONAVIT



Avance semanal de crédito consolidado Comportamiento al 26 de mayo de 2019

CUADRO 1

Entidad	Meta Anual	POA Acumulado al 26-may	Formall- zados	% Avance Respecto a POA Acumulado	% Avance Respecto a Meta Anual	Autori- zados	Total	% Avance Respecto a POA Acumulado	% Avance Respecto a Meta Anual	Formalizados en la semana
Aguascallentes	10,253	3,792	3,543	93.43%	34.56%	782	4,325	114.06%	42.18%	212
Baja California	27,136	10,198	10,255	100.56%	37.79%	1,562	11,817	115.88%	43.55%	765
Baja California Sur	6,138	2,341	2,642	112,86%	43,04%	384	3,026	129.26%	49.30%	169
Campeche	3,434	1,321	1,968	148.98%	57,31%	92	2,060	155.94%	59.99%	32
Coahulla	27,712	10,356	11,045	106.65%	39.86%	2,367	13,412	129.51%	48.40%	680
Collma	4,288	1,567	1,491	95.15%	34.77%	401	1,892	120.74%	44,12%	129
Chiapas	7,149	2,735	3,402	124.39%	47.59%	319	3,721	136.05%	52.05%	91
Chihuahua	36,917	13,983	14,989	107,19%	40,60%	2,933	17,922	128.17%	48,55%	931
Cludad de México	28,481	10,719	12,016	112,10%	42,19%	2,906	14,922	139.21%	52.39%	678
Durango	12,025	4,563	5,263	115.34%	43,77%	751	6,014	131.80%	50.01%	147
Guanajuato	22,923	8,428	8,221	97.54%	35.86%	1,988	10,209	121.13%	44,54%	531
Guerrero	3,674	1,373	1,486	108,23%	40,45%	285	1,771	128.99%	48.20%	77
Hidalgo	11,144	4,075	3,189	78.26%	28.62%	788	3,977	97.60%	35.69%	220
Jallsco	41,162	15,168	14,861	97.98%	35.10%	3,564	18,425	121.47%	44.76%	909
Estado de México	34,279	12,883	16,406	127.35%	47.86%	4,193	20,599	159.89%	60.09%	786
Michoacán	7,929	2,919	2,692	92.22%	33.95%	638	3,330	114,08%	42.00%	159
Morelos	5,363	2,029	2,036	100.34%	37.96%	381	2,417	119,12%	45,07%	110
Nayarit	3,994	1,491	1,280	85.85%	32.05%	179	1,459	97.85%	36.53%	38
Nuevo León	64,522	23,859	23,226	97.35%	36.00%	4,776	28,002	117,36%	43.40%	1,483
Oaxaca	2,854	1,095	1,292	117.99%	45.27%	133	1,425	130.14%	49.93%	64
Puebla	15,279	5,737	6,154	107,27%	40.28%	1,038	7,192	125.36%	47.07%	261
Querétaro	13,743	5,096	4,696	92.15%	34.17%	838	5,534	108.59%	40.27%	167
Quintana Roo	17,565	6,403	6,454	100.80%	36.74%	1,532	7,986	124.72%	45,47%	546
San Luis Potosi	10,362	3,833	3,503	91.39%	33.81%	691	4,194	109.42%	40.47%	243
Sinaloa	14,767	5,493	4,710	85.75%	31.90%	958	5,668	103.19%	38.38%	308
Sonora	19,223	7,167	6,794	94.80%	35.34%	1,662	8,456	117,99%	43,99%	393
Tabasco	7,207	2,741	2,221	81.03%	30.82%	437	2,658	96.97%	36.88%	153
Tamaulipas	27,115	10,106	8,993	88.99%	33.17%	1,081	10,074	99.68%	37.15%	331
Tlaxcala	2,737	1,033	1,058	102.42%	38.66%	223	1,281	124.01%	46.80%	48
Veracruz	18,841	6,958	5,726	82.29%	30.39%	1,353	7,079	101.74%	37.57%	444
Yucatan	15,088	5,670	5,496	96.93%	36.43%	694	6,190	109.17%	41.03%	205
Zacatecas	4,492	1,708	1,698	99.41%	37.80%	374	2,072	121.31%	46.13%	119
Nacional	527,796	196,840	198,806	101.00%	37.67%	40,303	239,109	121.47%	45.30%	11,429

*Nota: No se consideran 3 créditos de medidas emergentes

Responsable de la información: Gerencia de Planeación Estratégica

Fecha de última actualización o revisión: 27/05/20

Fuente: portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/infonavit_en_cifras

El Total de créditos otorgados al 26 de mayo de 2019, es de 239,109, lo que representa el 45.30% de la meta anual que es de 527,796 créditos.

Créditos	Meta Anual	Créditos	%
Créditos totales	527,796		
Créditos otorgados		239,109	45.30
Créditos hasta 2.6 UMA	176,185		
Créditos otorgados		63,991	36.32
Créditos de 2.6 a 4 UMA	134,953		
Créditos otorgados	·	68,583	50.82

ESTADÍSTICAS DE REGISTRO Y PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

REGISTRO DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL RUV

2011-2019

REGISTRO DE VIVIENDA

CUADRO 1

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Enero	31226	29979	33749	23732	15679	21662	15131	20187
Febrero	33815	30702	23685	26094	26292	27122	13349	20433
Marzo	33149	28345	19358	22483	29391	26095	23565	20223
Abril	31606	27746	23950	22121	31720	29091	14483	19353
Mayo	29958	26389	20190	36369	22677	24616	21881	21652
Junio	38755	25265	17623	38564	23997	29574	21406	17594
Julio	29802	25620	26331	32434	27831	22256	18238	19745
Agosto	37749	27008	26729	30036	55932	39536	25121	26568
Septiembre	30556	33852	20949	20304	69060	25850	20378	24148
Octubre	34838	28250	23929	47125	10311	20382	25459	26002
Noviembre	27616	23137	25358	30323	19076	23892	22125	26733
Diciembre	55146	34984	43765	84237	19233	16336	29064	20340

GRÁFICA 1



PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

CUADRO 2

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Enero	17076	15657	15219	13025	18497	15906	12003	12531	10653
Febrero	28014	23395	21597	17837	24190	22940	15209	15209	12737
Marzo	35069	32552	24320	19497	28972	23716	17401	17197	16090
Abril	22119	19009	24045	19159	27141	24510	14269	17645	14267
Mayo	29938	25951	20236	22708	28479	24204	18582	20014	15460
Junio	37285	32489	19675	23835	28889	25085	22149	18740	
Julio	24424	23273	19767	24929	25515	21147	18326	17091	
Agosto	28273	24902	20342	24556	26680	24166	19071	19954	
Septiembre	33637	23997	16794	27942	23458	22638	19958	18823	
Octubre	25050	23455	20334	32693	23854	21161	19945	19919	
Noviembre	33762	27437	22596	31267	23773	19696	21337	18185	
Diciombro	20757	22047	23606	27902	22200	19059	19059	15501	

GRÁFICA 2



PRODUCCIÓN DE VIVIENDA: ENCUESTA NACIONAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS, INEGI

CUADRO 3

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Enero	7500615	7112820	5834997	5624902	5101559	5647485	5269637	6028517	6543876
Febrero	7775658	6777060	5915459	5616091	5591785	6027631	5586524	6041053	6342400
Marzo	7565053	7000648	6326520	5881188	5741691	5673217	5543910	6021596	6067737
Abril	7796397	6903101	6171085	5804802	5543500	5404130	5513478	5913498	5950718
Mayo	7728603	7394250	5847650	5935143	5370754	5945414	5868493	6643618	
Junio	7762462	7370873	5744320	5720261	5693735	6201421	6020335	6316369	
Julio	8139120	8158612	5543150	5497723	5451188	6197706	5886430	5931913	
Agosto	7648611	7789355	5839433	5809433	6153365	6291489	6437797	5944333	
Septiembre	8503979	7552685	5357764	5616264	6334352	6114764	6394532	5553960	
Octubre	8805083	8193240	5468972	5963133	5867905	6311659	6520391	6055807	
Noviembre	8236406	8329067	5476863	5775298	5791456	6186284	6368811	5512290	
Diciembre	8916923	7056685	6112008	5954033	6014636	6214719	6889711	5694109	

GRÁFICA 3

