

Monitor de Vivienda

Febrero 2018

La vivienda es uno de los bienes más importantes para el ser humano, ya que en ella tienen lugar aspectos de gran relevancia como el proceso de consolidación del individuo y del núcleo familiar, de socialización, el desarrollo y el desenvolvimiento individual y familiar.

En los últimos años las estrategias de densificación de las ciudades y el control de la expansión de la mancha urbana han hecho hincapié en **el sector vivienda como uno de los medios para lograr ciudades más compactas, eficientes, equitativas y sustentables**. Sin embargo, ninguna estrategia podrá consolidarse sin previo conocimiento de los principales elementos que moldean la vivienda en la ciudad, e impactan sobre su mercado:

Información de INEGI (Torreón)

PARQUE HABITACIONAL

2010	Población en Hogares (Personas)	623,235
2010	Población en Hogares Familiares	606,252
2010	Población en Hogares No Familiares	16,495
2015	Total de Viviendas Particulares Habitadas	191,913
2010	Total de Viviendas Particulares Deshabitadas	45,119
2010	Total de Viviendas Particulares de Uso Temporal	6,396
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas Propias	71.9%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas Alquiladas	15%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas de un Familiar o Prestada	11.6%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas con Tenencia No Especificada	0
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas en Otra Situación de Tenencia	1.3%

MATERIALES

2015	Porcentaje de Viviendas con Piso de Tierra	0.7%
2015	Porcentaje de Viviendas con Agua Entubada	96.3%
2015	Porcentaje de Viviendas con Electricidad	99.8%
2015	Porcentaje de Viviendas con Drenaje	98.1%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas con Techos Precarios	0.2%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas con Paredes Precarias	0.2%

HACINAMIENTO

2015	Promedio de Ocupantes por Cuarto (Índice de Hacinamiento)	0.8
------	---	-----

SERVICIOS

2010	Viviendas Particulares Habitadas que Disponen de Energía Eléctrica	167,111
2010	Viviendas Particulares Habitadas que Disponen de Agua de la Red Pública en el Ámbito de la Vivienda	164,716
2010	Viviendas Particulares Habitadas que Disponen de Drenaje	164,799
2010	Viviendas Particulares Habitadas que Disponen de Excusado o Sanitario	165,607
2010	Viviendas Particulares Habitadas que Disponen de Lavadora	138,596
2010	Viviendas Particulares Habitadas que Disponen de Computadora	65,001
2015	Porcentaje de Viviendas que Disponen de Calentador Solar de Agua	1.5%
2015	Porcentaje de Viviendas que Disponen de Sanitario	99%
2015	Porcentaje de Viviendas donde todos sus Focos son ahorradores	44.3%
2015	Porcentaje de Viviendas que disponen de Calentador Solar de Agua	2%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas que disponen de Internet	42.3%
2015	Porcentaje de Viviendas que disponen de Panel Solar para tener Electricidad	1%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas que disponen de Computadora	39.8%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas que disponen de Teléfono Fijo	45%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas que disponen de Pantalla Plana	59.6%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas que disponen de Teléfono Celular	87%
2015	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas que disponen de Televisión de Paga	46.6%

OTROS

2015	Porcentaje de Viviendas donde separan en Orgánico e Inorgánico los Residuos	42.8%
2015	Porcentaje de Viviendas en el Ámbito Geográfico de Referencia Respecto a la Unidad Geográfica Superior	23.7%

Actualización del SHF cuarto trimestre de 2017.

Precios de la Vivienda

- **El precio de las viviendas** con crédito hipotecario garantizado en México **añtó 7.37 %** en el cuarto trimestre del año respecto al mismo periodo de 2016. De esta manera, en 2017 el Índice SHF **acumuló un crecimiento de 6.11 % a tasa anual**.
- La variación anual de 2017 respecto a 2016, presento una apreciación por debajo del promedio nacional. En **Coahuila 5.73 %** y **Durango 5.12 %**. En los municipios de **Torreón (Coah) 5.97 %** y **Gómez Palacio (Dgo) de 4.33 %** la variación también fue menor al promedio nacional, cabe destacar que estos son los únicos dos municipios de la Zona Metropolitana de la Laguna que aparecen en el estudio.
- Los precios de la **vivienda nueva** en el ámbito nacional tuvieron un **aumento de 6.14 %** y los de la **usada de 6.08 %** respecto al año anterior.

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México:

Tasa de apreciación (+) / depreciación (-), 2017 – IV Trimestre

Entidad Federativa	Municipio Seleccionados	2017				Promedio
		I	II	III	IV	
Coahuila		5.2%	6.9%	4.4%	6.3%	5.73%
	Torreón	5.3%	7.1%	4.8%	6.7%	5.97%
Durango		3.9%	5.9%	4.0%	6.6%	5.12%
	Gómez Palacio	4.2%	6.3%	4.5%	7.3%	4.33%

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

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México:

Distribución de precios de la vivienda 2017 – IV Trimestre

Entidad Federativa	Municipio Seleccionados	Precio Medio	Precio Mediano
Nacional		\$755,620	\$498,173
Coahuila		\$625,377	\$425,00
Durango		\$550,048	\$394,615

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.

Para 2018 se estima que se demanden 1,007,238 financiamientos para soluciones de vivienda a nivel nacional, lo que tendrá un **impacto en casi 4 millones de personas.**

Demanda de vivienda **esperada** para 2017

Entidad Federativa	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Demanda por entidad	Composición
Nacional	650,270	379,465	59,080	1,088,815	100%
Coahuila	29,229	24,212	2,845	56,286	5.2%
Durango	8,726	10,724	1,354	20,804	1.9%

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF. 2017

Demanda de vivienda **real** para 2017 *Financiamientos otorgados hasta diciembre de 2017*

Entidad Federativa	Adquisición	Mejoramiento	Otros	Demanda por entidad	Composición
Nacional	558,049	305,942	65,397	929,388	100%
Coahuila	25,502	13,996	355	39,853	4.28%
Durango	8,368	6,738	135	15,241	1.63%

Fuente: SNIIV. Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda. 2017

Nota: No incluye subsidios CONAVI

Demanda de vivienda **esperada** para 2018

Entidad Federativa	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Demanda por entidad	Composición
Nacional	608,260	361,293	37,685	1,007,238	100%
Coahuila	28,081	19,061	1,386	48,528	4.8%
Durango	9,123	8,553	680	18,356	1.8%

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF. 2017

Para **2018 se estima una demanda menor** a la proyectada en 2017 considerando las variables económicas como **la inflación, el ingreso de los hogares y las tasas de interés y la situación general de la economía mexicana**. La demanda se verá afectada por las políticas públicas que se implementaron en 2017 como **la liberación del precio tope para adquisición de vivienda del Infonavit y la disminución del presupuesto del subsidio**.

Créditos de Vivienda

El resumen mensual de créditos otorgados en 2017 en **Torreón** distribuido por Organismos y Valor de la vivienda se representa en la siguiente gráfica:

Organismos que otorgaron financiamientos en Torreón (2017)

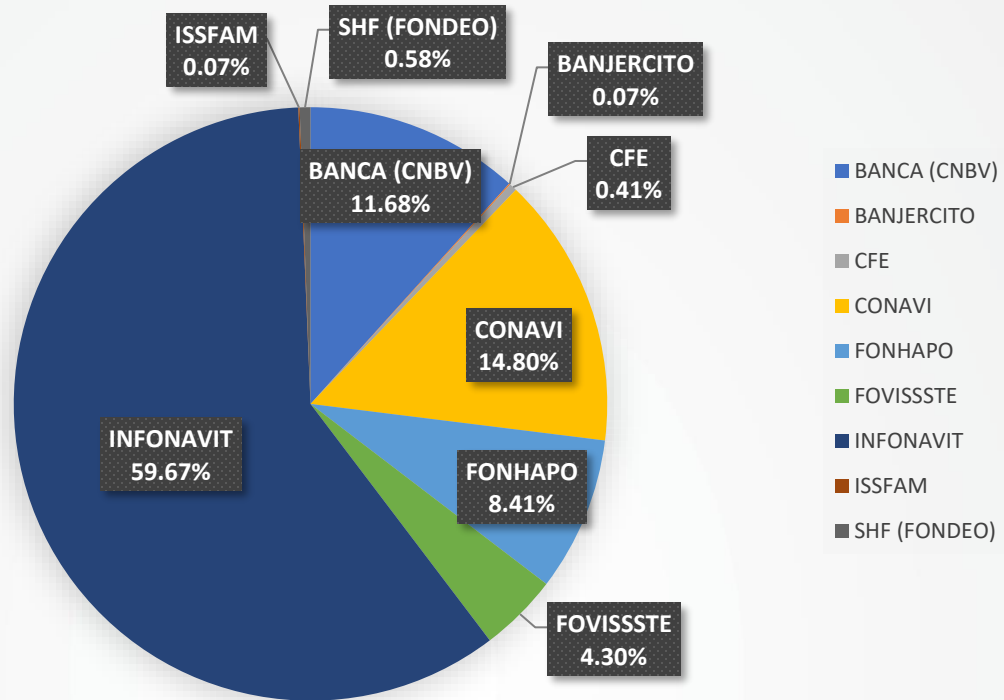


Ilustración 1. Fuente: Elaborado por CONAVI con información de las Entidades Financieras