

CUENTA SATÉLITE DE VIVIENDA DE MÉXICO, 2018

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) presenta la “Cuenta Satélite de Vivienda de México, 2018”, con año base 2013. Estos resultados forman parte de los productos del Sistema de Cuentas Nacionales de México y muestran los indicadores económicos de producción y empleo en las actividades relacionadas con la vivienda, constituyendo de esta manera un acervo estadístico relevante para apoyar la toma de decisiones sobre este importante sector.

Una de las principales aportaciones de la medición del sector de la vivienda en México es la cuantificación del Producto Interno Bruto generado por las actividades económicas de mercado y no de mercado vinculadas con este sector, así como la participación que tienen los hogares a través de la producción para uso final propio.

Durante 2018, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector de la vivienda alcanzó un nivel de 1,327,020 millones de pesos, que representó el 6% del PIB nacional (a precios básicos¹). Al interior de este indicador se observó que el 55.5% del PIB de la vivienda se constituyó por la producción de bienes y servicios para el mercado, el 43.3% por la producción para uso final propio de los hogares² y el restante 1.2% correspondió a la producción no de mercado³.

Por sector económico, el PIB del sector de la vivienda se formó principalmente por la contribución de la construcción, los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles y de los servicios financieros y de seguros, que concentraron casi la totalidad de dicho producto.

En conjunto, el PIB del sector de la vivienda de 2018 mostró un crecimiento real anual de 1.1% frente al año anterior.

En 2018, el 73.2% de la demanda total de bienes y servicios de este sector fue para la inversión en vivienda, mientras que para el consumo de los hogares fue el 24.4% y a la demanda intermedia y al consumo del gobierno se asignaron el 2.2% y 0.2%, respectivamente.

En el año de estudio, las actividades asociadas con el sector de la vivienda generaron 2,467,995 puestos de trabajo, mismos que representaron el 5.7% de la ocupación total del país.

Al considerar las recomendaciones del Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) 2008, si el valor del alquiler imputado⁴ se agregara al PIB del sector de la vivienda, éstos representarían en conjunto el 13.1% del PIB de la economía en 2018.

En el periodo de 2008 a 2018 el Producto Interno Bruto del sector de la vivienda contribuyó en promedio con 6% del producto del país y ha registrado una variación promedio anual de 1.5% en términos reales durante el mismo lapso.

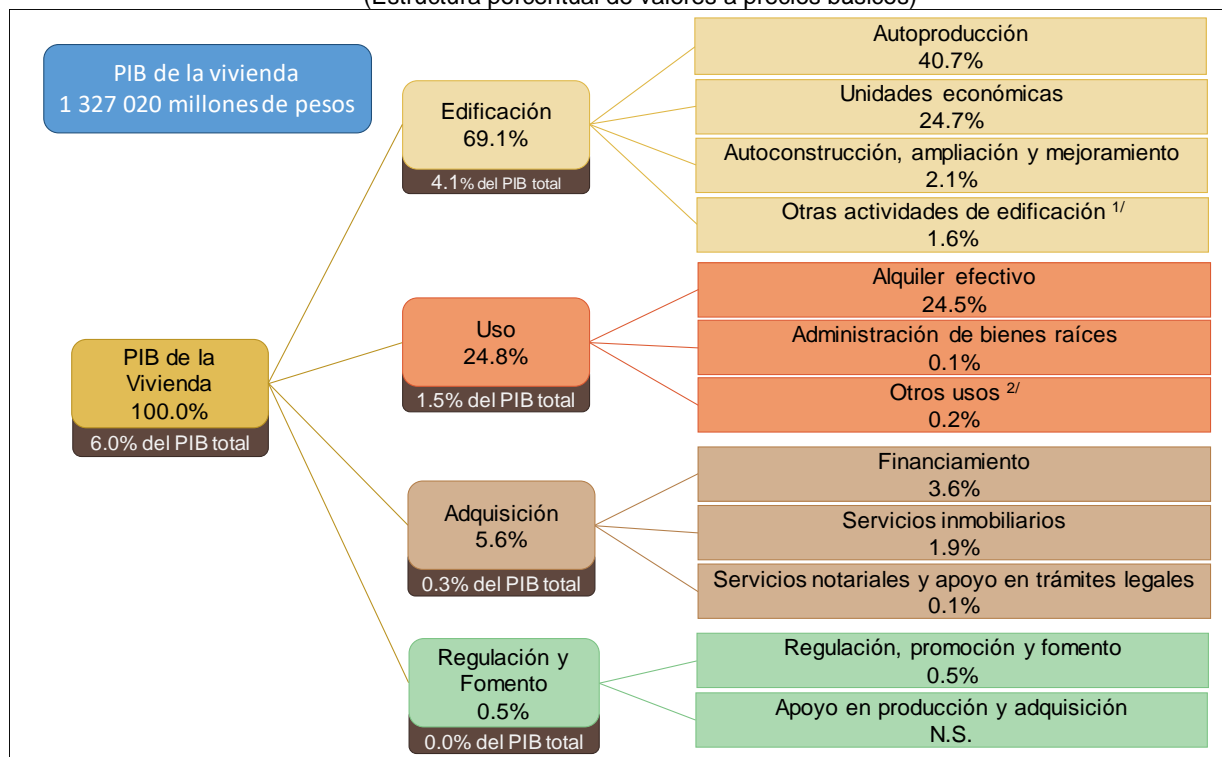
¹ Son los precios de los bienes o servicios valorados en el establecimiento del productor. Excluyen los gastos de transporte y los impuestos netos a los productos como el IVA.

² La producción para uso final propio en vivienda corresponde a los bienes y servicios generados por los hogares para su propio consumo y se incluyen: la autoconstrucción, ampliación y el mejoramiento de vivienda, la autoproducción y la supervisión e inspección.

³ La producción no de mercado se refiere a los bienes y servicios que se ofrecen a precios no significativos o que no inciden en las decisiones de productores o compradores; éstos generalmente los provee el gobierno o las instituciones sin fines de lucro.

⁴ Este valor representa el monto que los hogares tendrían que pagar si alquilaran las viviendas que habitan de su propiedad, con las mismas características físicas y de ubicación.

PIB DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN MÉXICO SEGÚN SU CLASIFICACIÓN FUNCIONAL*, 2018
(Estructura porcentual de valores a precios básicos)



* La clasificación funcional de las actividades económicas integra las recomendaciones realizadas por el Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) en su versión 2008 y los acuerdos alcanzados por el grupo técnico de trabajo de vivienda.

^{1/} Este rubro integra actividades de preparación de terreno, planeación y diseño, trabajos especializados y la supervisión e inspección.

^{2/} Este rubro integra actividades como seguros, diseño y decoración de interiores y viviendas colectivas seleccionadas.

N.S. No significativo estadísticamente.

NOTA: La suma de los parciales puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: INEGI.

Se anexa Nota Técnica

Para consultas de medios y periodistas, contactar a: comunicacionsocial@inegi.org.mx
o llamar al teléfono (55) 52-78-10-00, exts. 1134, 1260 y 1241.

Dirección de Atención a Medios / Dirección General Adjunta de Comunicación





NOTA TÉCNICA

CUENTA SATÉLITE DE VIVIENDA DE MÉXICO, 2018

ASPECTOS GENERALES

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) presenta los resultados de la actualización de la “Cuenta Satélite de Vivienda de México, 2018 preliminar. Año base 2013”. El objetivo de esta cuenta satélite es realizar una descripción cuantitativa, de manera estructurada y detallada, de todos los flujos económicos relativos al sector de la vivienda, que deriva en un conjunto de indicadores que permiten determinar la importancia del sector en el conjunto de la economía, y ofrecer información económica de utilidad para la toma de decisiones en los sectores público y privado.

Entre las principales aportaciones de la medición del sector de la vivienda en México se encuentra la cuantificación del Producto Interno Bruto generado por las actividades económicas de mercado y no de mercado vinculadas con este sector, así como la aportación que efectúan los hogares con la producción para uso final propio.

Además de utilizar como clasificador el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) 2013, también se hace uso de la clasificación funcional de las actividades que componen el sector de la vivienda.

Otra información que adicionalmente se proporciona es la valoración del alquiler imputado de las viviendas de uso propio, la cual se incorpora en los resultados de la Cuenta, como una versión ampliada, de acuerdo con las recomendaciones internacionales, para fines comparativos a lo largo del tiempo y entre países.

PRINCIPALES RESULTADOS:

PARTICIPACIÓN DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO EN EL PRODUCTO DEL PAÍS EN EL PERIODO 2008 A 2018

Durante el periodo de 2008 a 2018 el Producto Interno Bruto (PIB) de la vivienda contribuyó en promedio con el 6% del PIB del país. En el mismo lapso registró una variación promedio anual de 1.5% en términos reales.

PRODUCTO INTERNO BRUTO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO EN 2018

En 2018, el Producto Interno Bruto (PIB) de las actividades vinculadas con la vivienda alcanzó un monto de 1,327,020 millones de pesos, a precios básicos⁵, lo que representó el 6% del PIB del país. Por finalidad de la producción, el 55.5% del PIB de la vivienda correspondió a la producción de bienes y servicios para el

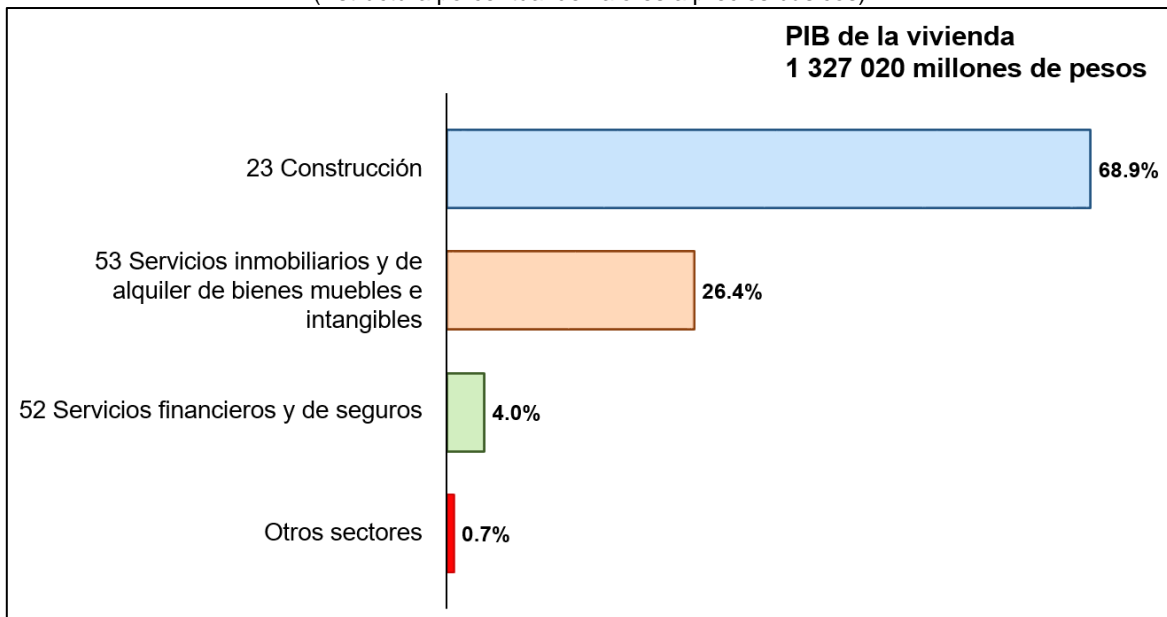
⁵ Son los precios de los bienes o servicios valorados en el establecimiento del productor. Excluyen los gastos de transporte y los impuestos netos a los productos como el IVA.

mercado, el 43.3% a la producción para uso final propio de los hogares⁶ y el restante 1.2% a la producción no de mercado⁷.

Al interior del PIB de la vivienda por sectores de actividad económica⁸, el valor de la construcción asociada a la edificación, ampliación y mejoramiento residencial aportó el 68.9%, los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles el 26.4%, los servicios financieros y de seguros vinculados con este sector el 4% y el resto se distribuyó entre otros sectores.

Gráfica 1

PIB DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN MÉXICO POR SECTORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA*, 2018
(Estructura porcentual de valores a precios básicos)



* La clasificación de las actividades económicas corresponde con el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN), 2013.
Fuente: INEGI.

El PIB de la vivienda en 2018, a precios constantes, mostró una variación real anual de 1.1 por ciento. Este comportamiento se explica, fundamentalmente, por el crecimiento registrado en los servicios inmobiliarios y de alquiler (2.8%) y en las actividades de la construcción (1%), mientras que los servicios financieros y de seguros disminuyeron (-)6.3 por ciento.

⁶ La producción para uso final propio en vivienda corresponde a los bienes y servicios generados por los hogares para su propio consumo y se incluyen: la autoconstrucción, ampliación y el mejoramiento de la vivienda, la autoproducción y la supervisión e inspección.

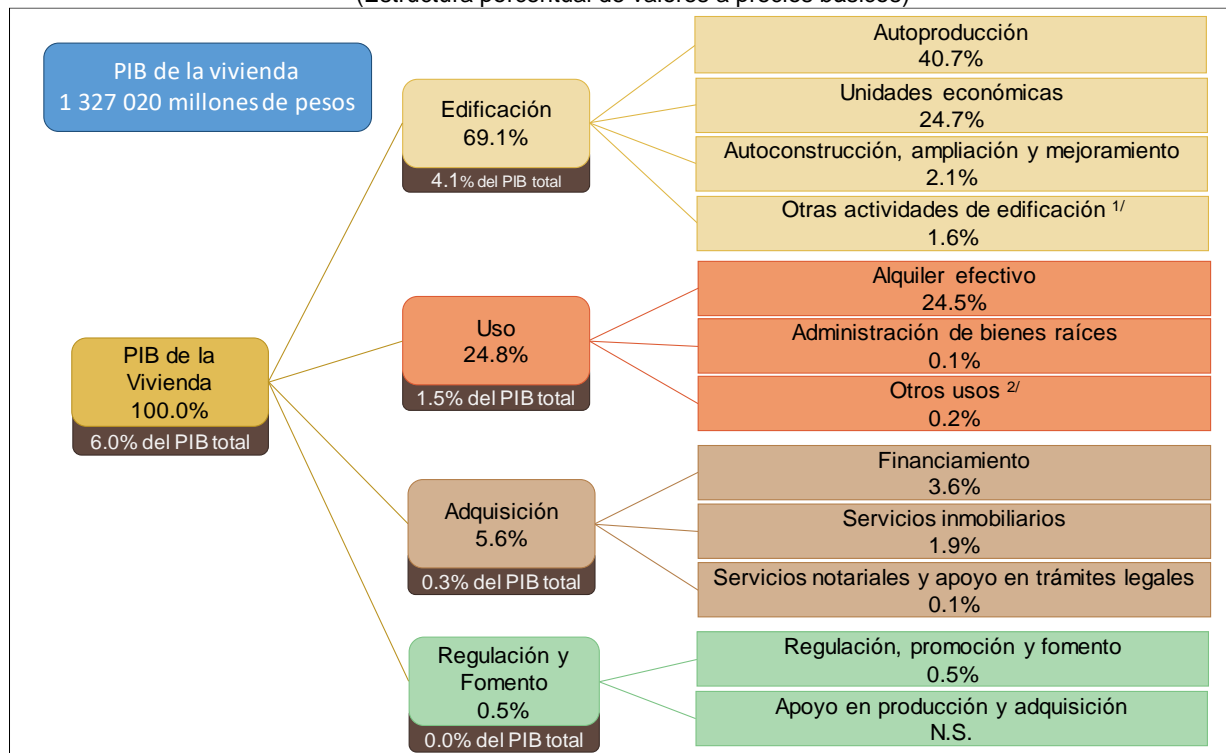
⁷ La producción no de mercado se refiere a los bienes y servicios que se ofrecen a precios no significativos o que no inciden en las decisiones de productores o compradores; éstos generalmente los provee el gobierno o las instituciones sin fines de lucro.

⁸ Actividades económicas según el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) 2013.

Otro enfoque a través del cual se puede entender la composición de este sector, es por medio de la clasificación funcional de las actividades de vivienda⁹. Bajo este esquema, el PIB de la vivienda de 2018 se conformó, de acuerdo con sus cuatro ámbitos generales, por las actividades relacionadas con la edificación que participaron con el 69.1%, destacando la autoproducción de los hogares y la producción de unidades económicas. Por su parte, en el ámbito relacionado con el uso de la vivienda se generó el 24.8% de dicho PIB, esencialmente derivado del alquiler efectivo. La adquisición de vivienda aportó el 5.6% del producto de este sector y se concentró en actividades de financiamiento. Por último, las actividades de regulación y fomento reportaron el 0.5% restante, básicamente como resultado de actividades vinculadas con la regulación, promoción y fomento¹⁰.

Gráfica 2

PIB DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN MÉXICO SEGÚN SU CLASIFICACIÓN FUNCIONAL*, 2018
(Estructura porcentual de valores a precios básicos)



* La clasificación funcional de las actividades económicas integra las recomendaciones realizadas por el Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) en su versión 2008 y los acuerdos alcanzados por el grupo técnico de trabajo de vivienda.

^{1/} Este rubro integra actividades de preparación de terreno, planeación y diseño, trabajos especializados y la supervisión e inspección.

^{2/} Este rubro integra actividades como seguros, diseño y decoración de interiores y viviendas colectivas seleccionadas.

N.S. No significativo estadísticamente.

NOTA: La suma de los parciales puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: INEGI.

⁹ La clasificación funcional de las actividades de vivienda integra las recomendaciones realizadas por el Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) en su versión 2008 y los acuerdos alcanzados por el grupo técnico de trabajo de vivienda en el cual participan diferentes representantes del sector en México. En esta clasificación se agrupan las actividades de vivienda en cuatro ámbitos generales: Edificación, Adquisición, Uso, y Regulación y Fomento.

¹⁰ Dichas actividades son realizadas por organismos de gobierno, así como por las asociaciones civiles que atienden el tema mediante capacitación y apoyo a la construcción y mejoramiento de la vivienda.



OFERTA Y UTILIZACIÓN DE LOS BIENES Y SERVICIOS DE VIVIENDA

Durante 2018, la oferta total de bienes y servicios asociados a la vivienda registró un valor de 1,940,893 millones de pesos, la cual se constituyó casi en su totalidad por la producción nacional. Por el lado de su utilización, los bienes y servicios de vivienda fueron adquiridos principalmente como inversión fija (73.2%), el 24.4% para el consumo final de los hogares, y como demanda intermedia (bienes y servicios necesarios para la producción de otros bienes y servicios de consumo final) y consumo del gobierno el 2.2% y 0.2%, respectivamente.

Cuadro 1
OFERTA Y UTILIZACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA VIVIENDA POR COMPONENTE
(Millones de pesos corrientes y estructura porcentual)

Concepto	2017	Estructura porcentual	2018	Estructura porcentual
Oferta	1 804 859	100.0	1 940 893	100.0
- Producción Nacional	1 800 060	99.7	1 936 304	99.8
- Importaciones CIF*	4 800	0.3	4 589	0.2
Utilización	1 804 859	100.0	1 940 893	100.0
- Demanda intermedia	43 389	2.4	43 195	2.2
- Demanda final				
Consumo privado	451 296	25.0	473 871	24.4
Consumo de gobierno	2 836	0.2	3 261	0.2
Formación bruta de capital fijo	1 307 339	72.4	1 420 566	73.2
Exportación de bienes FOB*	0	0.0	0	0.0

NOTA: La suma de los parciales puede no coincidir con el total debido al redondeo.

* CIF: Es el valor comercial de las mercancías compradas en el lugar de procedencia, colocadas en la frontera nacional, incluye el valor de las transacciones de los bienes, el valor de los servicios suministrados para entregarlas en la frontera del país exportador y el valor de los servicios prestados para la entrega desde la frontera del país exportador hasta la frontera del país importador. FOB: Es el valor de venta de las mercancías en su lugar de origen colocadas en frontera o puerto nacional, incluye el valor de transacción de los bienes y el valor de los servicios suministrados para entregarlas en la frontera del país exportador. No incluye el costo por concepto de fletes y seguros.

Fuente: INEGI.

Al comparar la oferta total de bienes y servicios de la vivienda de 2018 (a precios constantes) con la del año anterior, se observó un aumento de 1.1% en términos reales.

PUESTOS DE TRABAJO EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA

Durante 2018, las actividades vinculadas con la vivienda reportaron un total de 2,467,995 puestos de trabajo, que representaron el 5.7% de los correspondientes al total del país. En su comparación anual el número de puestos de trabajo se incrementó en 2.3% respecto al año anterior.

Al revisar la participación de la vivienda en algunos sectores seleccionados de la economía¹¹, ésta mostró que del total de puestos de trabajo en el sector construcción (sector 23) el 46.8% se asoció con actividades vinculadas a la vivienda, en los servicios inmobiliarios y de alquiler (sector 53) la contribución de la vivienda fue de 35.4%, en los servicios financieros y de seguros (sector 52) 4.9%, en los servicios profesionales (sector 54) 2.2%, y el restante se distribuyó en los servicios de asistencia social (sector 62), los servicios de alojamiento temporal (sector 72), las actividades gubernamentales (sector 93), otros servicios excepto gubernamentales (sector 81) y los servicios educativos (sector 61).

Gráfica 3
**PARTICIPACIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO DE LA VIVIENDA EN
SECTORES SELECCIONADOS DE LA ECONOMÍA, 2018**
(Participación porcentual)



NOTA: Las participaciones son calculadas sobre el total de cada sector.

NS: Cifra no significativa.

Fuente: INEGI.

Del total de puestos de trabajo registrados en el sector de la vivienda, durante 2018, el 35.9% correspondieron a puestos generados por los sectores económicos de la vivienda, y el 64.1% lo aportaron los hogares a través de su trabajo para autoconsumo¹².

¹¹ Se refiere a los sectores económicos de acuerdo con el SCIAN 2013.

¹² El número de puestos de trabajo equivalente de los hogares se obtiene al equiparar el tiempo que destinan los hogares a trabajos relativos a la vivienda con empleos de tiempo completo.



ALQUILER IMPUTADO DE LAS VIVIENDAS DE USO PROPIO

Adicionalmente, esta cuenta satélite proporciona información de la valoración del alquiler imputado de las viviendas de uso propio de los hogares¹³. Dicho valor alcanzó en 2018 un nivel equivalente a 1,574,880 millones de pesos, lo que representó 7.1% del PIB del país. En su comparación anual el valor del alquiler imputado registró un aumento de 1.6% en términos reales con relación a 2017.

Al agregar el valor del alquiler imputado al PIB de la vivienda, el monto resultante alcanzaría los 2,901,900 millones de pesos a precios corrientes que representa 13.1% del PIB total de la economía en el año de estudio.

NOTA METODOLÓGICA

Para la elaboración de la Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVM), serie 2008-2018, se consideraron las recomendaciones internacionales del SCN 2008, manual elaborado de manera conjunta por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), el Banco Mundial (BM), la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), el Fondo Monetario Internacional (FMI) y la Comisión de Comunidades Europeas a través de la Oficina Europea de Estadística (EUROSTAT). Adicionalmente, para la explotación, revisión y presentación de los resultados se hizo uso del clasificador SCIAN 2013.

En la elaboración de la Cuenta Satélite de Vivienda se aprovecharon las experiencias internacionales disponibles, como son los casos de estudio de España y Marruecos, así como las series publicadas relativas a la vivienda en Francia. Además, se consideraron las Recomendaciones Internacionales para las Estadísticas de la Construcción, y el manual *Household Accounting: Experience in concepts and compilation*, ambos de la ONU.

Con base en las experiencias y recomendaciones antes mencionadas, se identificaron los bienes y servicios característicos y conexos relacionados con el sector de la vivienda en México, resultando 79 clases de actividad económica SCIAN 2013, de las cuales 8 son principales (características) y 71 secundarias y de apoyo (conexas).

Para la presentación de los datos se utilizan clasificadores y categorías que permiten caracterizar al sector de la vivienda desde el punto de vista de la contabilidad nacional empleando el SCIAN 2013. Adicionalmente, se hace uso de

¹³ Este valor representa el monto que los hogares tendrían que pagar si alquilaran las viviendas que habitan de su propiedad, con las mismas características físicas y de ubicación.



la Clasificación funcional de la CSVN que muestra el conjunto de actividades asociadas al proceso económico del sector agrupadas en cuatro ámbitos: edificación, adquisición, uso, y regulación y fomento.

Los resultados de la actualización se ofrecen en cuadros detallados en el sitio electrónico que el Instituto tiene asignado para tal fin, con el objetivo de facilitar el conocimiento, uso y aprovechamiento de la información del sector. La Cuenta Satélite de Vivienda considera las acciones y procesos de las unidades económicas dedicadas a la edificación, financiamiento, regulación, fomento, servicios inmobiliarios y el alquiler efectivo de las casas; incluye la participación de los hogares en la construcción, ampliación, mejoramiento y supervisión de la vivienda. Adicionalmente, se ofrecen cuadros con la incorporación del alquiler imputado de las viviendas ocupadas por sus propietarios. Lo anterior como recomendación del SCN 2008.

Otra información que proporciona la Cuenta es aquella relacionada con el ámbito del financiamiento a las acciones para la adquisición, construcción y mejoramiento, considerando la relación del sector de los hogares con diversas instituciones financieras y no financieras debido a las necesidades en materia de vivienda. La información que se ofrece a los usuarios permite observar varios aspectos de esta relación como son las fuentes de financiamiento o inversión, los agentes que se involucran y las modalidades de aplicación de los recursos.

La medición de los flujos económicos y no económicos de la Cuenta se realiza de acuerdo con el estándar estadístico internacional establecido en el SCN 2008 y se enmarca dentro de las Cuentas Nacionales de México, denominadas como Información de Interés Nacional (IIN).

La información que se presenta en este documento constituye sólo una muestra del acervo estadístico que proporciona la Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVN) 2008-2018, la cual puede ser consultada en el sitio del Instituto:

<https://www.inegi.org.mx/temas/viviendasat/>