



## CUENTA SATÉLITE DE VIVIENDA DE MÉXICO, 2016

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) presenta la “Cuenta Satélite de Vivienda de México, 2016”, que presenta la información referenciada al nuevo año base 2013. El cambio permitió actualizar los niveles de los indicadores económicos de producción y empleo en las actividades relacionadas con la vivienda, así como la contribución que los hogares realizan al sector. Estos resultados forman parte de los productos del Sistema de Cuentas Nacionales de México, y constituyen 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 2016, el Producto Interno Bruto (PIB) de la vivienda registró un nivel de 1 billón 130 mil 277 millones de pesos, que representó el 6% del PIB nacional. Al desagregar este indicador se observó que el 55.3% del PIB de la vivienda fue generado por la producción de bienes y servicios para el mercado, el 43.1% por la producción para uso final propio de los hogares<sup>1</sup>, y el restante 1.6% correspondió a la producción no de mercado<sup>2</sup>.

Por actividad económica, el PIB de la vivienda se formó principalmente de 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 mostró un crecimiento real anual de 4.5% respecto a 2015.

En 2016, la inversión en vivienda representó el 70.9% de la demanda total de bienes y servicios de este sector, mientras que el consumo de los hogares el 26.8% y la demanda intermedia y el consumo del gobierno reportaron el 2.1% y 0.2%, respectivamente.

En el año de estudio, las actividades asociadas con el sector de la vivienda registraron 2 millones 385 mil 466 puestos de trabajo, mismos que constituyeron el 5.7% de la ocupación total del país.

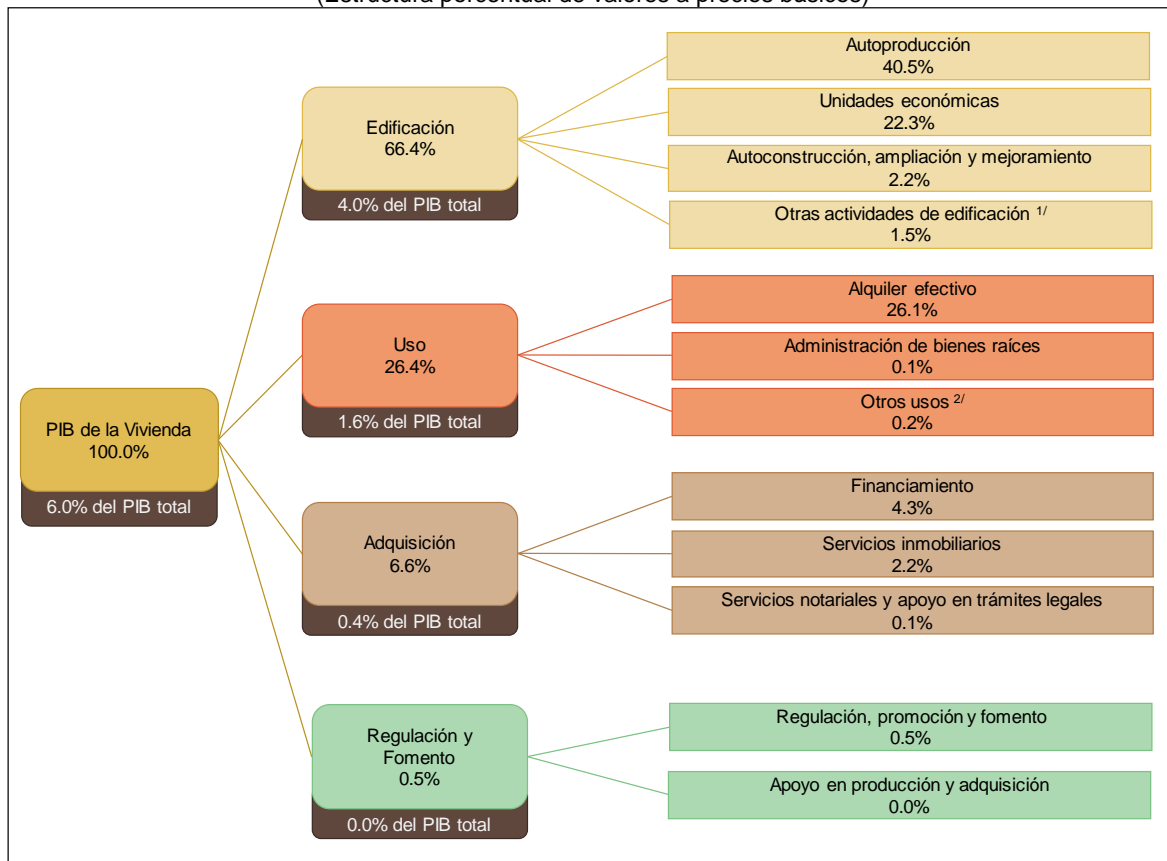
Al considerar las recomendaciones del Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) 2008, si el valor del alquiler imputado<sup>3</sup> se agregara al PIB de la vivienda, éstos representarían en conjunto el 13.8% del PIB de la economía en 2016.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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\*, 2016**  
(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.

<sup>1/</sup> Este rubro integra actividades de preparación de terreno, planeación y diseño, trabajos especializados y la supervisión e inspección.

<sup>2/</sup> Este rubro integra actividades como seguros, diseño y decoración de interiores y viviendas colectivas seleccionadas.

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](mailto:comunicacionsocial@inegi.org.mx)  
o llamar al teléfono (55) 52-78-10-00, exts. 1134, 1260 y 1241.

Dirección de Atención a Medios





INSTITUTO NACIONAL  
DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA

## NOTA TÉCNICA

# CUENTA SATÉLITE DE VIVIENDA DE MÉXICO, 2016

### **ASPECTOS GENERALES**

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) presenta los resultados de la actualización de la “Cuenta Satélite de Vivienda de México, 2016 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 realizan 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.

### **PRINCIPALES RESULTADOS:**

#### **PRODUCTO INTERNO BRUTO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO**

Durante 2016, el Producto Interno Bruto (PIB) de las actividades vinculadas con la vivienda alcanzó un monto de 1 billón 130 mil 277 millones de pesos, a precios básicos<sup>4</sup>, lo que representó el 6% del PIB del país. Por finalidad de la producción, el 55.3% del PIB de la vivienda correspondió a la producción de bienes y servicios

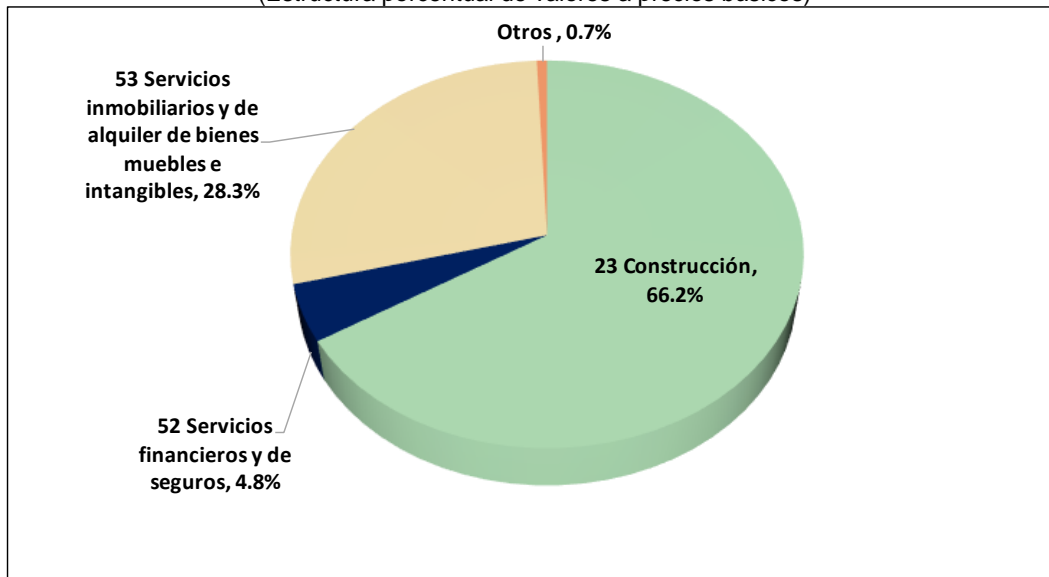
---

<sup>4</sup> Son los precios de los bienes o servicios valorados en el establecimiento del productor. Se excluyen los gastos de transporte y los impuestos netos a los productos como el IVA.

para el mercado, el 43.1% a la producción para uso final propio de los hogares<sup>5</sup>, y el restante 1.6% a la producción no de mercado<sup>6</sup>.

Al interior del PIB de la vivienda por sectores de actividad económica<sup>7</sup>, se observó que el valor de la construcción asociada con la edificación, ampliación y mejoramiento residencial aportó el 66.2%, los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles el 28.3%, los servicios financieros y de seguros vinculados con este sector el 4.8%, y el resto se distribuyó entre otros sectores.

**Gráfica 1**  
**PIB DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN MÉXICO POR SECTORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA\*, 2016**  
 (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 2016, a precios constantes, mostró una variación real anual de 4.5 por ciento. Este comportamiento se explica, fundamentalmente, por el crecimiento registrado en las actividades de servicios financieros y de seguros (10.9%), la construcción (4.5%) y en los servicios inmobiliarios y de alquiler (3.3%).

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Actividades económicas según el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) 2013.



**INSTITUTO NACIONAL  
DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA**

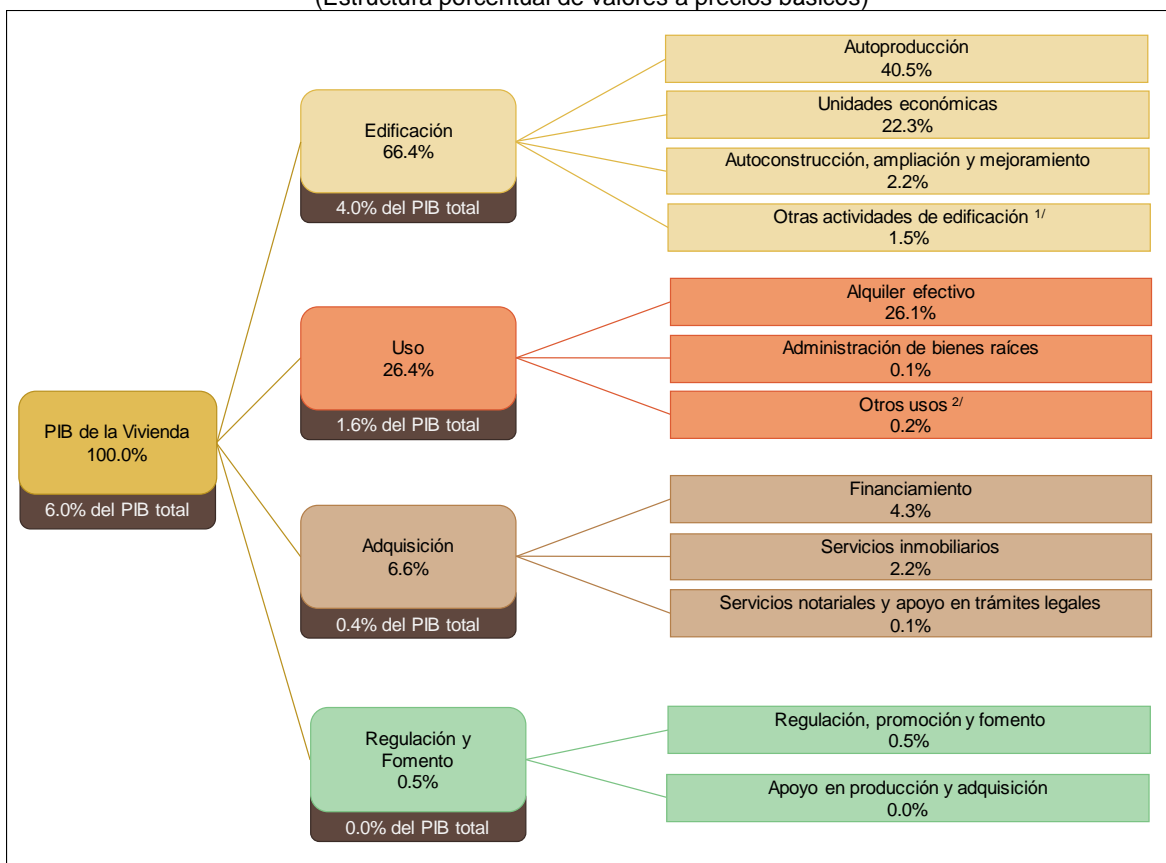
Otro enfoque, a través del cual se puede entender la composición de este sector, es por medio de la clasificación funcional de las actividades de vivienda<sup>8</sup>. Bajo este esquema, el PIB de la vivienda de 2016 (que como se mencionó fue de 1 billón 130 mil 277 millones de pesos, a precios básicos) se conformó, de acuerdo con sus cuatro ámbitos generales, por las actividades relacionadas con la edificación que participaron con el 66.4%, 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 26.4% de dicho PIB, esencialmente derivado del alquiler efectivo. La adquisición de vivienda aportó el 6.6% del producto de la vivienda y se concentró en actividades de financiamiento. Por último, las actividades de regulación y fomento reportaron el 0.5% restante, básicamente resultado de actividades vinculadas con la regulación, promoción y fomento (véase gráfica siguiente).

---

<sup>8</sup> 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 este sistema se agrupan las actividades de vivienda en cuatro ámbitos generales: Edificación, Adquisición, Uso, y Regulación y Fomento.

Gráfica 2

**PIB DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN MÉXICO SEGÚN SU CLASIFICACIÓN FUNCIONAL\*, 2016**  
(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.

<sup>1/</sup> Este rubro integra actividades de preparación de terreno, planeación y diseño, trabajos especializados y la supervisión e inspección.

<sup>2/</sup> Este rubro integra actividades como seguros, diseño y decoración de interiores y viviendas colectivas seleccionadas.

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

Fuente: INEGI.

### **OFERTA Y UTILIZACIÓN DE LOS BIENES Y SERVICIOS DE VIVIENDA**

Durante 2016, la oferta total de bienes y servicios asociados a la vivienda registró un valor de 1 billón 640 mil 145 millones de pesos, el 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 (70.9%), el 26.8% 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 2.1% y 0.2%, respectivamente.



INSTITUTO NACIONAL  
DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA

Cuadro 1  
**OFERTA Y UTILIZACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA VIVIENDA  
POR COMPONENTE, 2016**

(Millones de pesos corrientes y estructura porcentual)

Concepto	2015	Estructura porcentual	2016	Estructura porcentual
Oferta	1 476 777	100.0	1 640 145	100.0
- Producción Nacional	1 473 660	99.8	1 635 678	99.7
- Importaciones CIF*	3 116	0.2	4 467	0.3
Utilización	1 476 777	100.0	1 640 145	100.0
- Demanda intermedia	30 314	2.1	34 713	2.1
- Demanda final				
Consumo privado	409 399	27.7	439 322	26.8
Consumo de gobierno	2 781	0.2	2 851	0.2
Formación bruta de capital fijo	1 034 283	70.0	1 163 259	70.9
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 de mercado, en las fronteras aduaneras de un país, de las importaciones de mercancías, otros bienes, etc., incluidos todos los costos de transporte y seguros de los bienes desde el país exportador al país de que se trata, pero excluido el costo de descarga del barco, aeronave, etc., a menos que sea a cargo del transportista. FOB: Se utiliza para valorar las exportaciones y se define como "libre a bordo". Se refiere al valor de venta de los productos en su lugar de origen más el costo de los fletes, seguros y otros gastos necesarios para hacer llegar la mercancía hasta la aduana de salida.

Fuente: INEGI.

Al comparar la oferta total de bienes y servicios de la vivienda de 2016 (a precios constantes) con la del año anterior, se observó un incremento de 4.3% en términos reales.

### **PUESTOS DE TRABAJO EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA**

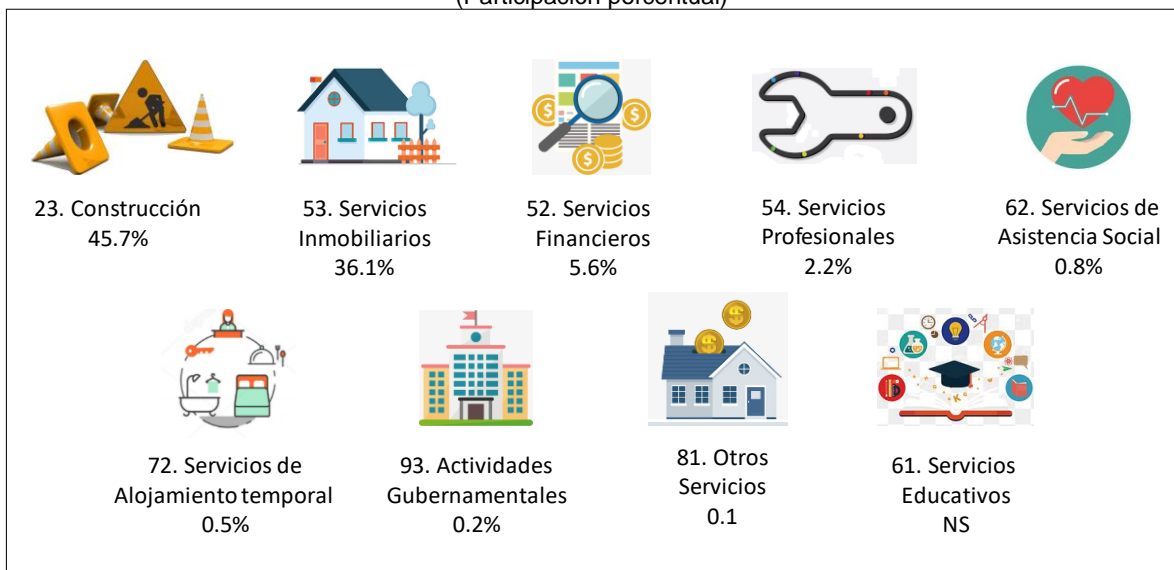
Durante 2016, las actividades vinculadas con la vivienda reportaron un total de 2 millones 385 mil 466 puestos de trabajo, que representaron el 5.7% de los correspondientes al total del país. En su comparación anual el número de puestos de trabajo se incrementó en 3.9% respecto al año anterior.

Al revisar la participación de la vivienda en algunos sectores seleccionados de la economía<sup>9</sup>, se observó que del total de puestos de trabajo en el sector construcción (sector 23) el 45.7% se asoció con actividades vinculadas a la vivienda, en los servicios inmobiliarios (sector 53) la contribución de la vivienda fue de 36.1%, en

<sup>9</sup> Se refiere a los sectores económicos de acuerdo con el SCIAN 2013.

los servicios financieros (sector 52) 5.6%, 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, 2016**  
(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 2016, 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 autoconsumo<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> 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.





INSTITUTO NACIONAL  
DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA

## **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 hogares<sup>11</sup>. Dicho valor registró en 2016 un nivel equivalente a 1 billón 468 mil 281 millones, lo que representó 7.8% del PIB del país. En su comparación anual el valor del alquiler imputado registró un aumento de 1.7% en términos reales con relación a 2015.

Al agregar el valor del alquiler imputado al PIB de la vivienda, el monto resultante alcanzaría los 2 billones 598 mil 558 millones de pesos (a precios corrientes) que representarían 13.8% del PIB total de la economía en el año del estudio.

### **NOTA METODOLÓGICA**

Para la elaboración de la Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVM), serie 2008-2016, se consideraron las recomendaciones internacionales del SCN 2008 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, se hizo uso del 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).

---

<sup>11</sup> 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.



**INSTITUTO NACIONAL  
DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA**

Los datos se muestran utilizando 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 la Clasificación funcional de la CSVM que muestra el conjunto de actividades agrupadas en cuatro ámbitos: edificación, adquisición, uso, y regulación y fomento.

Los resultados de la actualización se ofrecen con el objetivo de facilitar el uso y aprovechamiento de la información del sector. La Cuenta de la 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 de la vivienda, considerando la relación del sector de los hogares con diversas instituciones financieras y no financieras debido a las necesidades en materia de vivienda. Es posible observar varios aspectos de esta relación como son las fuentes de financiamiento o inversión, los agentes que se involucran y los destinos de la misma.

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 informativo que proporciona la Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVM) 2008-2016, la cual puede ser consultada en el sitio del Instituto <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/cn/vivienda/default.aspx>