

Reporte mensual del Sector de la vivienda

Mayo 2014

Al mes de abril los subsidios crecen 19.7%

El empleo de la construcción se mantiene al alza; en abril fue la actividad más dinámica.

Deben materializarse las expectativas macroeconómicas y la demanda del sector fortalecerse para que continúe la recuperación.

Gradual recuperación en la construcción

La economía mexicana inició el 2014 con un ritmo de crecimiento menor al esperado, atribuible a factores tanto del ámbito externo como de la demanda interna. Ello se reflejó en el desempeño de los distintos sectores, incluyendo el de la construcción. Si bien las expectativas de la actividad económica para lo que resta del año se han ido moderando, existen señales que apuntan hacia una gradual recuperación, la cual deberá consolidarse hacia el segundo o tercer trimestre.

Indicadores oportunos de la actividad, como el empleo, muestran una tendencia de recuperación gradual en algunos sectores. En particular, la construcción ha contribuido en forma importante a la generación de empleo en la economía a lo largo del presente año: su dinamismo, con 6 meses consecutivos en expansión, es lo que explica el incremento en la generación neta anual, de 400 mil a 480 mil empleos entre enero y abril. (pág. 3).

El crédito en Fovissste avanza con fuerza

Al primer cuatrimestre del año, los indicadores del mercado de vivienda presentan señales mixtas. Por un lado, el Fovissste, registra un aumento de 33.5% en el número de créditos, y de 16% en el monto de financiamiento. En el caso de la SHF, durante el primer cuatrimestre del año, entre créditos inducidos y directos, el monto de financiamiento pasó de 1.9 miles de millones de pesos, a 14.5 mil millones de pesos tanto en créditos a la demanda y la oferta. Para la banca por su parte, las cifras a marzo muestran un aumento de 38% en la inversión.

En el caso de Infonavit el número de acciones de vivienda pasó de 187 mil a 158 mil, que si bien representa una disminución, refleja un comportamiento dispar entre segmentos, pues mientras que el de vivienda para trabajadores de hasta 4 salarios mínimos se encuentra por debajo de lo previsto, en el de ingresos por encima de dicho nivel se aprecia un crecimiento. También debe destacarse la participación de la vivienda usada, que representa 34% del total de créditos individuales colocados por el instituto, y al mes de abril tuvo un crecimiento en tasa anual del 6%.

En este sentido, los resultados de Infonavit deben verse en perspectiva, pues probablemente en su desempeño influyen un conjunto de elementos, que incluyen el entorno económico, disminu-

ción en la oferta (principalmente en las plazas de Jalisco y Estado de México), cambios en las preferencias de los consumidores, e incluso la necesidad de desarrollar nuevos productos, como la autoproducción en lotes con servicios, y vivienda en renta (pág. 4).

Avance modesto en la oferta

Las cifras al cierre de abril muestran un incremento de 2.4% anual en el número de viviendas iniciadas. Si bien se trata de un incremento modesto, la vivienda vigente, es decir, la que se ha registrado como la que está en proceso y terminada, pasó de 402 mil en abril de 2013, a 453 mil en el mismo periodo de 2014, es decir, un aumento de 13%.

Es importante señalar que las viviendas terminadas, que se van añadiendo al inventario, se han mantenido a la baja, aunque reflejan los inicios de obra del segundo semestre de 2013 (en promedio la construcción de una vivienda toma entre 7 y 8 meses). Dado que los registros e inicios de obra revirtieron su tendencia hacia el final de dicho año, puede anticiparse un repunte en la vivienda terminada en los próximos meses. Así, la colocación de créditos también presenta una perspectiva favorable ante el aumento esperado en la oferta disponible (pág. 7).

El crédito puente modera su crecimiento

En materia de financiamiento a la construcción, el saldo total de la cartera de crédito puente de la banca comercial se mantuvo, al cierre de marzo, prácticamente sin cambio respecto al año anterior, en 42.4 mil millones de pesos (42 mil millones en 2013). Si bien el crecimiento de este indicador deberá ir de la mano con las necesidades propias del mercado, el papel complementario que juega la SHF en esta materia debe destacarse, pues entre créditos directos (tradicionales) y sindicados, el monto negociado de financiamiento ya rebasa los 10 mil millones de pesos (pág. 8).

Expectativas de recuperación de la vivienda, ligada al entorno económico

En síntesis, el mercado de la vivienda muestra señales mixtas, con crecimiento en algunos segmentos y mayor participación de algunos intermediarios financieros. Estas condiciones irán mejorando por la reactivación de la oferta, el fortalecimiento de la demanda, y el desarrollo de más y mejores productos de financiamiento para atender las distintas necesidades de la población.

Número y montos de financiamientos a la vivienda

(Cifras acumuladas, miles de acciones y miles de millones de pesos)

Crédito individual

Organismo	abr-13		abr-14		Avance meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit*	187.3	31.6	158.1	27.5	27.3	24.2	-15.6	-12.9
Fovissste	18.0	8.8	24.1	10.2	17.4	19.8	33.5	16.0
SHF	26.1	0.9	58.0	5.0	25.5	16.7	122.0	480.2
Banca comercial**	23.9	18.6	40.5	25.7	29.8	17.1	69.0	37.8
Fonhapo	0.0	0.0	59.3	1.3	94.3	57.6	n.d.	n.d.
Otros organismos** ^{1/}	4.1	1.1	2.5	0.8	9.2	12.4	-39.1	-27.4
Subtotal	259.5	61.0	342.5	70.5	29.2	19.9	32.0	15.6
Reducción ^{2/}	10.7	0.0	69.5	2.3	-	-	-	-
Total	248.8	61.0	272.9	68.3	23.3	19.3	9.7	11.9

Modalidad	mar-13		mar-14		Avance meta 2014 % ^{3/}		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Adquisición	140.3	58.1	164.7	65.8	24.8	22.5	17.4	13.2
Nueva	107.9	43.7	119.2	46.5	25.1	21.5	10.4	6.6
Usada	32.4	14.5	45.6	19.3	24.1	25.3	40.8	33.2
Mejoramiento	107.4	2.6	107.0	2.1	21.2	3.4	-0.3	-18.8
Autoproducción	0.1	0.0	0.2	0.0	-	-	160.0	230.3
Otras soluciones ^{4/}	1.0	0.3	0.9	0.4	34.4	40.0	-5.5	13.5
Total	248.8	61.0	272.9	68.3	23.3	19.3	9.7	11.9

Crédito a desarrolladores

Organismo	2013	2014	Var. %
Banca comercial (saldo a mar)	91.0	74.6	-18.0
Puente	42.0	42.4	1.0
Otro tipo de crédito	49.0	32.2	-34.3
SHF (acumulado ene - abr) ^{5/}	2.0	3.2	60.0
Tradicional	2.0	2.3	15.0
Sindicado	-	0.9	-

Subsidio Conavi

Modalidad	abr-13		abr-14		Avance meta 2013 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	21.1440	1.8	26.4	1.5	23.3	23.1	24.8	-16.9
Usada	0.1170	0.0	1.7	0.1	11.4	11.1	1,369.2	293.5
Autoproducción	0.9360	0.1	1.3	0.1	5.9	6.0	42.2	-43.3
Lotes con servicios	0.1310	0.0	-	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Mejoramiento	2.2080	0.1	5.2	0.1	4.5	5.1	133.5	2.2
Ejercido	24.5	2.1	34.6	1.8	12.9	15.3	41.0	-14.1
Apartado	-	-	-	0.7	-	-	-	-
Total	24.5	2.1	34.6	2.5	12.9	21.4	41.0	19.7

Cifras informativas RUV	2013		2014		Var. %		Var. %	
	ene - abr	abr	ene - abr	abr	ene - abr	abr	abr	abr
Viviendas registradas	101.4	24.0	94.1	21.8	-7.2	-	-9.0	-
Viviendas iniciadas	94.8	23.3	97.1	22.2	2.4	-	-4.8	-
Viviendas terminadas	85.3	24.1	70.3	19.4	-17.6	-	-19.7	-

Nota: la información es de carácter preliminar

* Excluye las acciones e inversión del Programa Especial llevado a cabo en enero y febrero de 2013

** La información de la banca comercial y otros organismos corresponde al mes de marzo

^{1/} Otros organismos incluye: ISSFAM, Sofoles/Sofomes, Orevis, Hábitat México, Banjército, CFE y PEMEX. No se incluye PDZP Sedesol debido a que la frecuencia de datos no es mensual.

^{2/} Se descuentan los cofinanciamientos y mejoramientos contabilizados dos veces

^{3/} No se cuenta con información de metas sobre Autoproducción en 2014

^{4/} Otras soluciones incluye: pago de pasivos, liquidez, lotes con servicios e insumos para vivienda

^{5/} La información corresponde a colocación no a saldos.

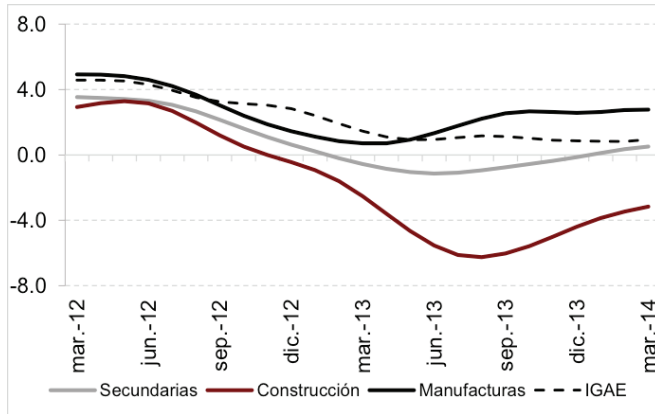
n.d. Información no disponible

Fuente: Conavi con información de cada institución y CNBV para la banca comercial

Contexto económico

IGAE y sector industrial

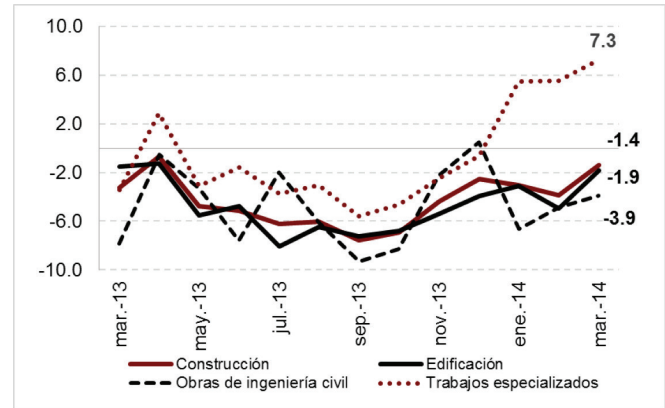
(Var. %, tendencia)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Actividad industrial

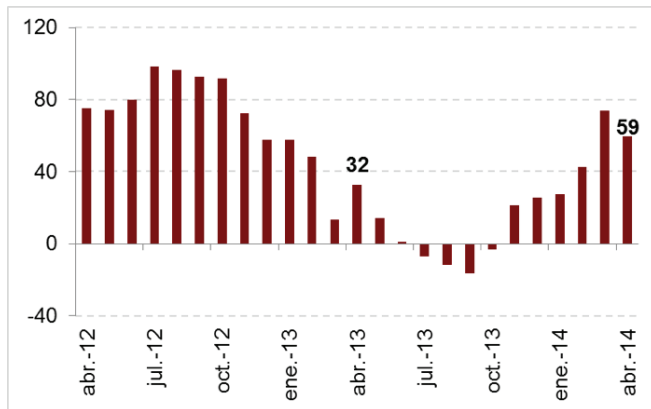
(Var. % anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Trabajadores de la construcción

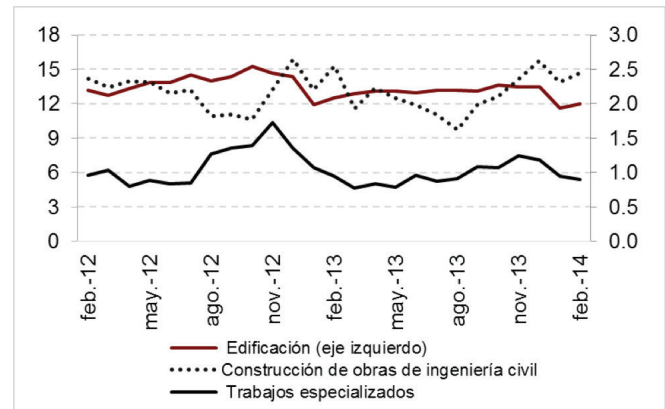
(Miles, diferencia anual)



Fuente: Conavi con información de IMSS

Valor de la producción, ENEC

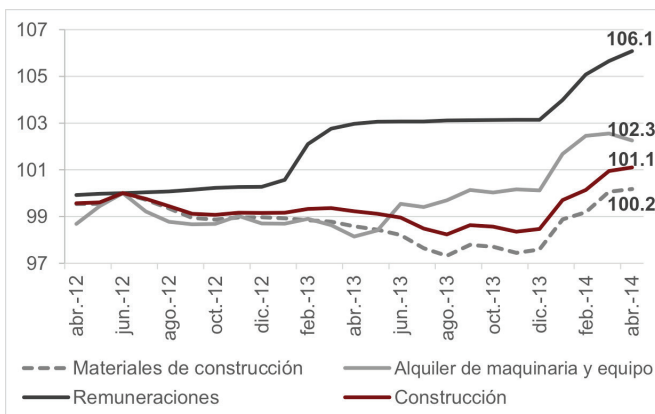
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Precios al productor. Construcción

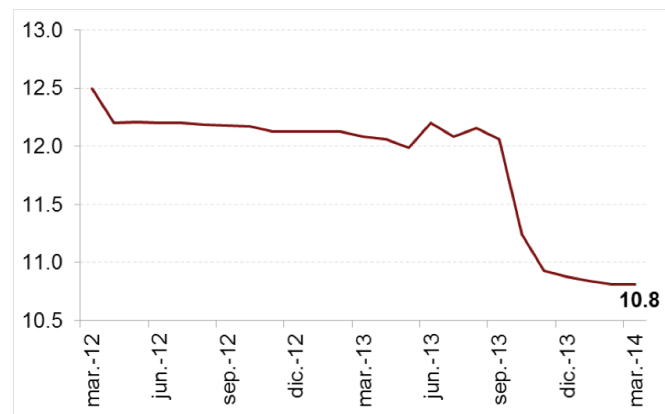
(Índice jun 2012 = 100)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Tasa de interés hipotecaria

(%)



Fuente: Conavi con información de Banxico

Créditos a vivienda¹

El crédito individual ha registrado un comportamiento mixto en el transcurso de 2014. Al cierre del primer trimestre (para el caso de la banca la información oficial disponible llega a marzo) el número de financiamientos (créditos hipotecarios más mejoramientos y otros) sumaban un total de 199 mil, contra 192 mil en el mismo periodo del año anterior.

La banca comercial mantiene un ritmo constante de crecimiento: al mes de marzo ha otorgado una derrama económica de más de 25 mmdp, que representa 37.8% más en relación con el mismo periodo del año anterior. En el caso del Fovissste, las cifras de colocación de crédito al cierre de abril muestran un aumento de 16% en el monto.

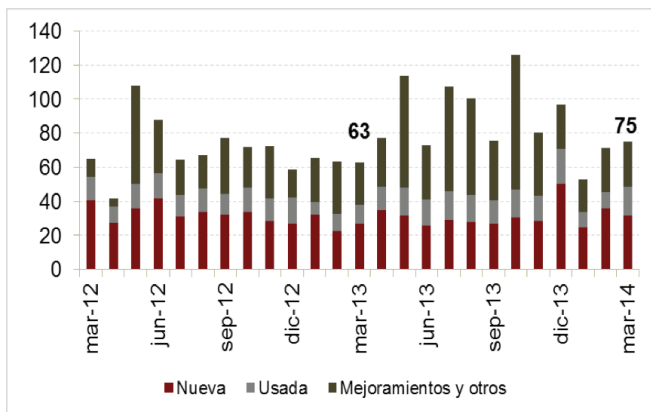
En el caso de Infonavit, la colocación de crédito presenta resultados diferenciados por segmento. La disminución se presenta en los segmentos de hasta 4 SM, aunque la explicación para ello pue-

de tener que ver con factores como la diversificación de productos de financiamiento (en estos segmentos es donde se concentra cerca de 75% de los créditos para mejoramiento), o la reducción de vivienda durante 2013.

En cambio, para los segmentos de más de 4 SM, se aprecia un ritmo de colocación que supera incluso las metas del instituto, lo cual puede explicarse por mayor capacidad de ingreso (la banca, que atiende este segmento, mantiene ritmos de crecimiento de más de 10% desde 2010), así como mayor diversidad en la oferta, a través de la vivienda usada, que en estos segmentos participa con cerca del 50% de los créditos.³

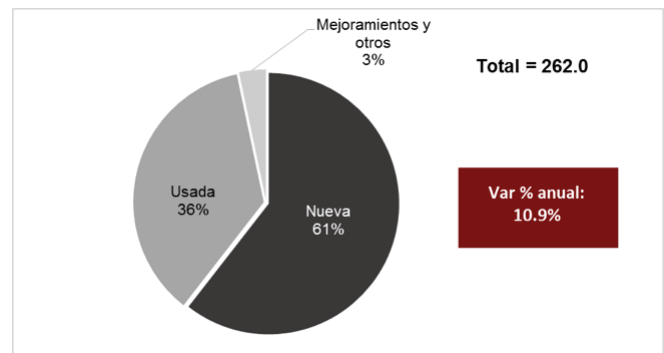
En cualquier caso, la colocación de crédito presenta mejores perspectivas para los meses próximos, ante la expectativa de mejoría en el crecimiento económico, que impulsa el empleo la confianza del consumidor y el financiamiento, y la recuperación de la oferta.

Número de créditos colocados por modalidad³ (Miles)



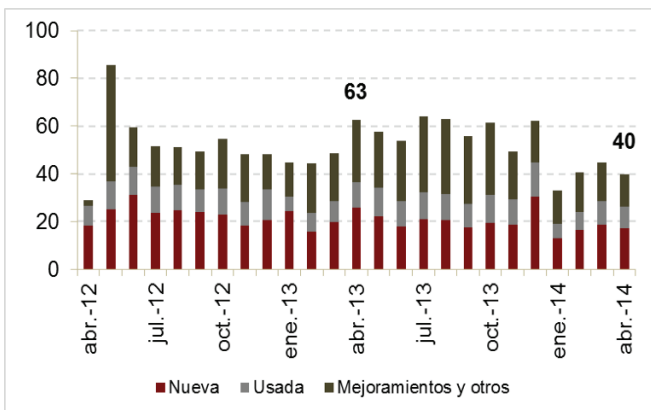
Fuente: Conavi con información de cada institución

Monto de financiamiento por modalidad⁴ (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)

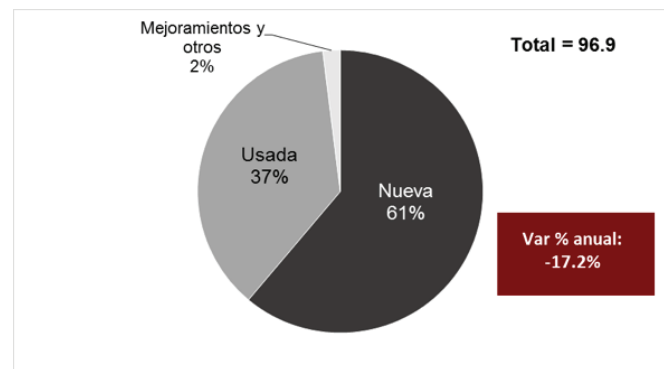


Fuente: Conavi con información de cada institución

Infonavit



Fuente: Conavi con información de Infonavit



Fuente: Conavi con información de Infonavit

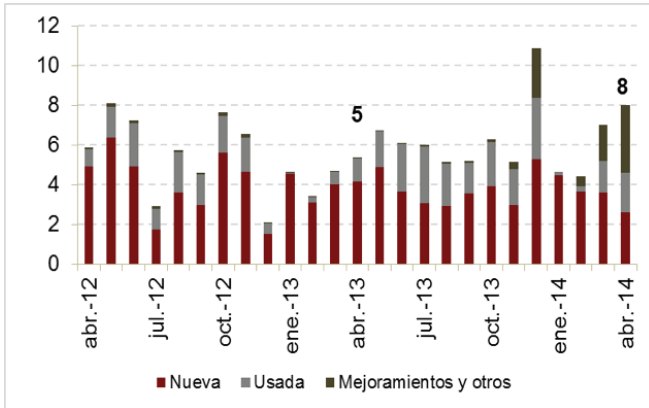
¹ No se incluye información de Fonhapo en esta sección porque no se dispone de información mensual.

² Para realizar un ejercicio comparable, esta gráfica se alinea a la última actualización de la información correspondiente a la banca comercial

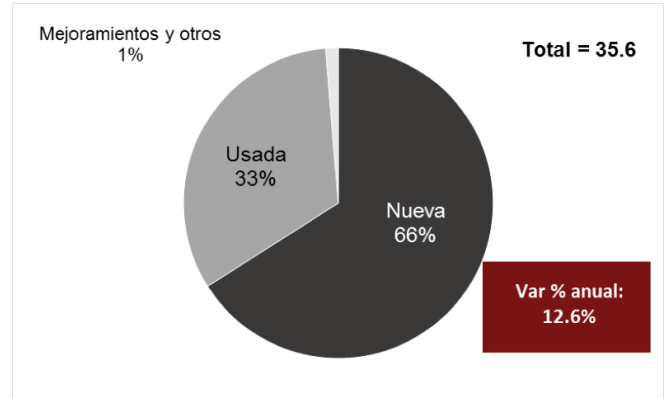
³ Para mayor detalle de la evolución de la colocación por segmento de vivienda, consultar la página de Infonavit (www.infonavit.org.mx).

⁴ Para realizar un ejercicio comparable, esta gráfica se alinea a la última actualización de la información correspondiente a la banca comercial

Fovissste

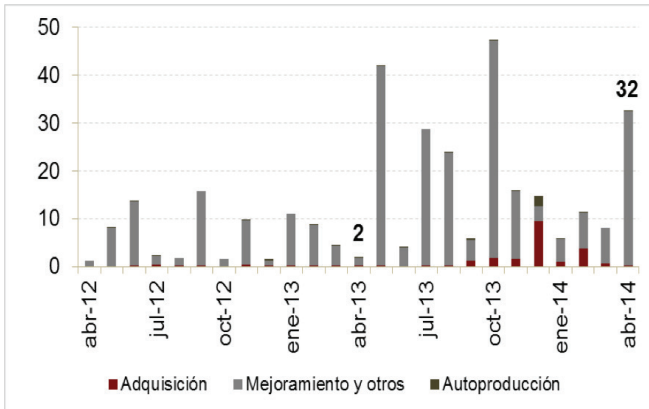


Fuente: Conavi con información de Fovissste

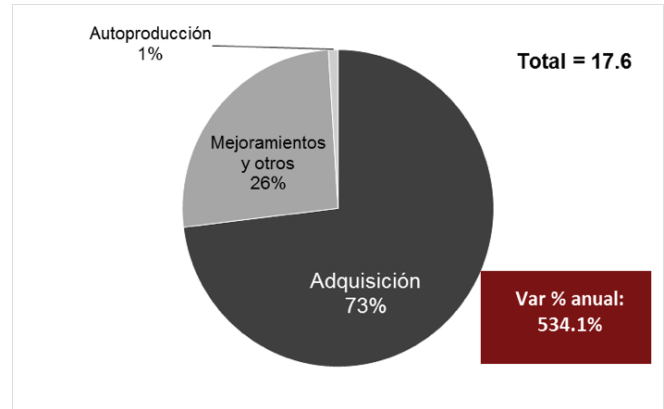


Fuente: Conavi con información de Fovissste

SHF

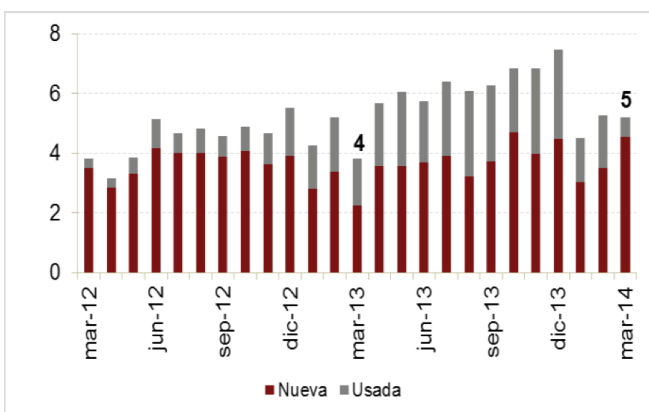


Fuente: Conavi con información de SHF

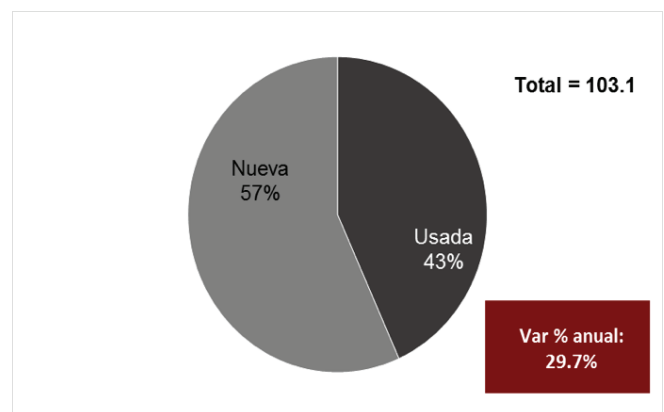


Fuente: Conavi con información de SHF

Banca comercial



Fuente: Conavi con información de CNBV



Fuente: Conavi con información de CNBV al mes de febrero

Subsidio a la vivienda

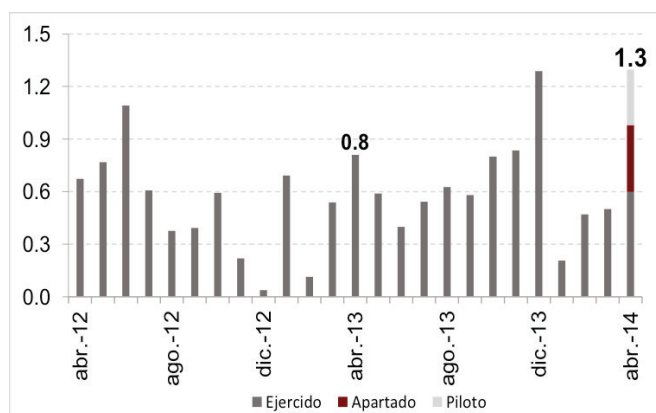
El monto ejercido y apartado del Programa al mes de abril es de 2.5 mil millones de pesos (mmdp), mientras que el año pasado fue de 2.1 mmdp, es decir, 19.7% más. Si no se considera el Programa especial del año pasado, el subsidio creció en 81.5%

Por ello, Conavi inició el lanzamiento de su programa piloto de Contragarantías, el cual apoya a los trabajadores que solicitaron créditos en los programas de mejoramiento de Infonavit y

Fovissste. En este programa las subcuentas de vivienda de quedan congeladas y disponibles, hasta la liquidación de los créditos otorgados, para el uso de los trabajadores. Dicho programa representa un monto de 317 mdp. y está beneficiando con más y mejores soluciones a los derechohabientes

Subsidio a vivienda

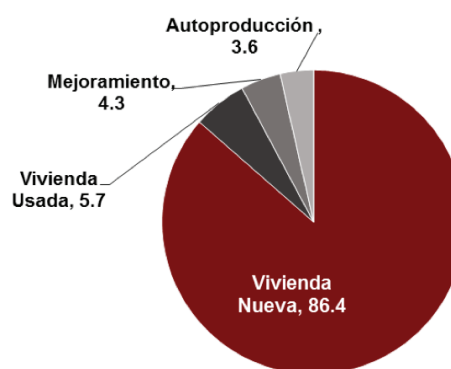
(Miles de millones de pesos)



Fuente: elaborado con información de Conavi

Subsidio por modalidad, abril 2014

(% monto)



Vivienda nueva incluye la información de Desarrollos Certificados
Fuente: elaborado con información de Conavi

Avance del programa de subsidios

(Millones de pesos, cfras actualizadas al 30 de abril de 2014)

Organismo	Inversión					
	Programado	Ejercido	Apartado	Total	Disponible	% Avance
Infonavit	6,500	1,598	372	1,970	4,530	30.3
Fovissste	250	3.8	1.7	5.4	245	2.2
Banjército	200	26	1.4	27	173	13.6
Issfam	50	9.5	6.3	16	34	31.7
Int. Financieros - Orevis - SHF	3,000	105	0.1	105	2,895	3.5
Cajas Solidarias (FIRA)	100	31.5	0.2	31.7	68	31.7
PSVA	100	3	0	3	97	3.1
Pilotos	887	0	317	317	570	58.9
Contragarantías	317	0	317	317	0	100.0
Total	11,087	1,776	699	2,475	8,612	22.3

Orevis: Organismos estatales de vivienda

FIRA: Fideicomisos Instituidos con Relación a la Agricultura

PSVA: Producción social de vivienda asistida

Fuente: elaborado con información de Conavi

Oferta de vivienda

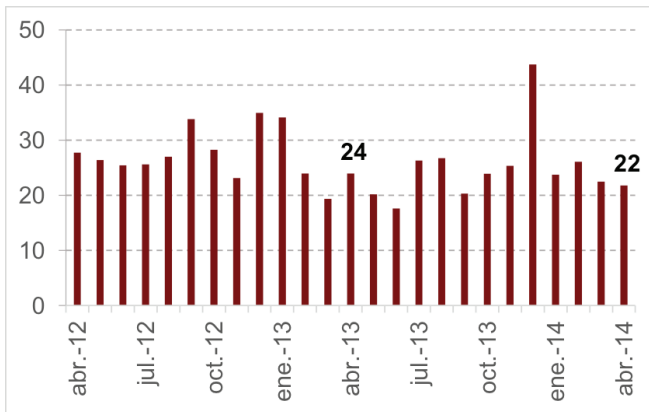
Al cierre de Abril 2014 la vivienda vigente registrada en RUV muestra un crecimiento de 13% (de 402 mil a 453 mil viviendas). Este crecimiento es impulsado por el segmento de vivienda orientado a la población con ingresos superiores a 4 SM, el cual muestra variaciones de 23% y 37% respecto al inventario y la fracción terminada de este segmento. La vivienda terminada representa cerca de 62% del inventario de este segmento.

Vista a nivel de segmentos, la tendencia en la vivienda registrada en RUV en los últimos años ha sido una disminución gradual en el segmento de vivienda para para trabajadores de hasta 2 SM (reducción de 46% entre 2012 y 2014), que podría explicarse por el cambio en las características de la industria (las empresas que más participaban en este mercado eran las desarrolladoras públicas, que prácticamente han salido del mercado).

En contraste, en el segmento de vivienda para niveles de ingreso medio, donde participan desarrolladores de menor escala, con productos de mayor valor agregado y donde se presenta los mayores ritmos de crecimiento, con los créditos Sindicados de Sociedad Hipotecaria Federal, este segmento debería ir registrando en los próximos trimestres un ritmo más acelerado de crecimiento. El dinamismo en los inicios de obra registrados en el transcurso de 2014 permiten anticipar un repunte en el ritmo de viviendas terminadas (actualmente a un promedio mensual de 18 mil), lo cual permitirá incrementar el inventario y la colocación de crédito.

Registro de vivienda en RUV

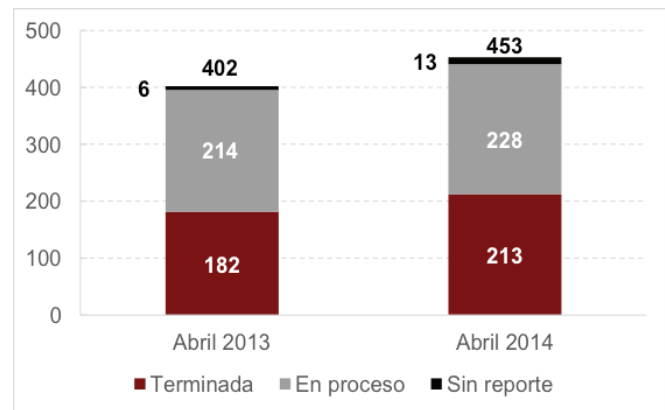
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información RUV

Vivienda vigente por nivel de avance

(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información RUV

RUV: viviendas registradas, iniciadas y terminadas

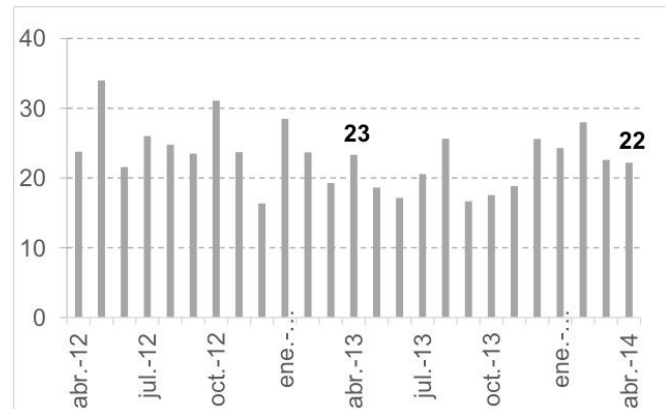
(Miles)

	2010	2011	2012	2013	2014*
Total anual					
Registrada	500.4	414.4	341.9	305.7	282.3
Iniciada	429.4	379.6	308.8	255.4	291.2
Terminada	352.0	345.5	295.3	249.7	210.8
Promedio mensual					
Registrada	41.7	34.5	28.5	25.5	23.5
Iniciada	35.8	31.6	25.7	21.3	24.3
Terminada	29.3	28.8	24.6	20.8	17.6

* A partir del promedio observado el primer cuatrimestre
Fuente: Conavi con información de RUV

Viviendas iniciadas

(Miles)



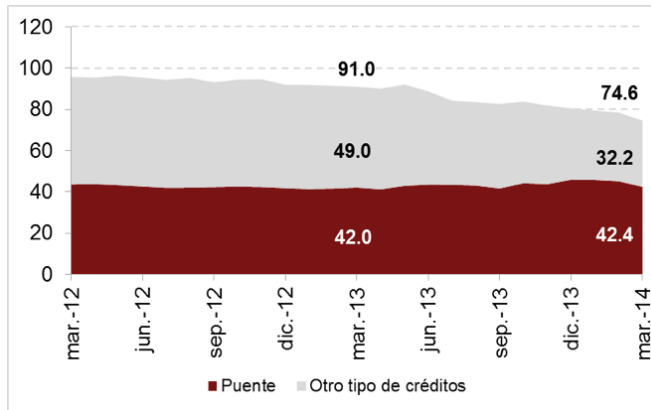
Fuente: Conavi con información RUV

Financiamiento a la edificación residencial⁵

El crédito puente sigue creciendo, sin embargo, su ritmo ha disminuido. En marzo de 2014 el crecimiento fue menor a 1% respecto al mismo periodo del año anterior. Su participación en el saldo de la cartera a la edificación residencial continúa en aumento, no obstante, esto se debe a la reducción de la cartera proveniente de otros esquemas de financiamiento como los Créditos Sindicados, en particular, SHF tiene líneas cerradas de Créditos Sindicados por 14,000 millones de pesos.

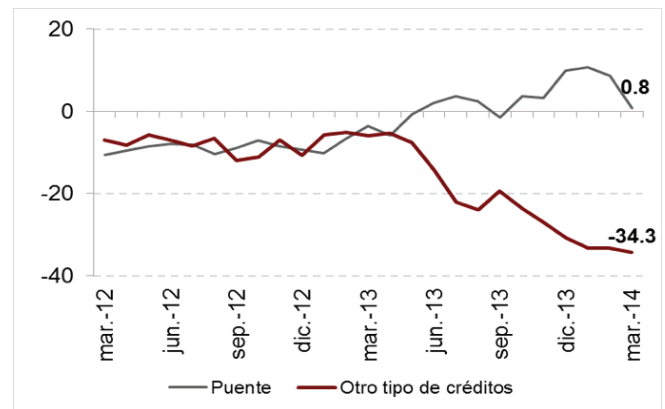
Cabe mencionar, que la demanda de crédito puente se ha modificado debido a las características productivas de los nuevos actores. Quienes concentraban la mayor parte de este tipo de financiamiento (así como los estructurados) eran principalmente las empresas públicas. Los desarrolladores actuales, de menor capacidad productiva, tienen necesidades financieras diferentes a través de Créditos Sindicados, además, es posible que exista un comportamiento cíclico que no permite el flujo constante en la demanda de este producto.

Saldo de cartera a la edificación residencial^{1/} (Miles de millones de pesos)



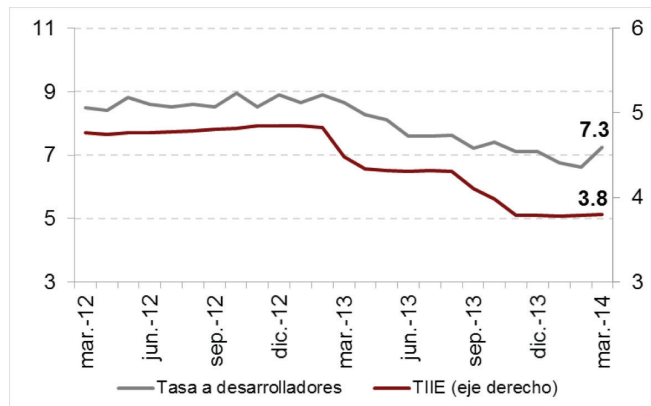
1/ Otro tipo de créditos se refiere a créditos empresariales, para capital de trabajo u otro originado a empresas dedicadas a la edificación residencial
Fuente: Conavi con información de CNBV

Cartera total (Var%)



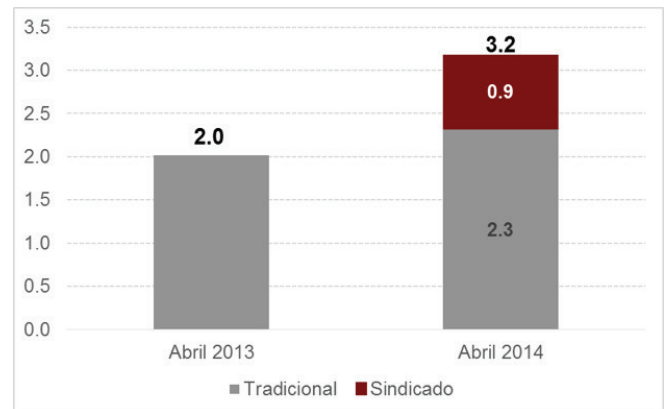
Fuente: Conavi con información de CNBV

Condiciones del financiamiento a edificación residencial^{1/} (Tasa promedio, %)



1/ La tasa promedio mensual ponderada por la cartera de cada banco
Fuente: Conavi con información de CNBV y Banxico

SHF: financiamiento a construcción (Colocación en miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de SHF

Subdirección General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad

Responsables:

Eduardo Torres Villanueva etorres@conavi.gob.mx
Chaim Elías Kichik Rodríguez cekichik@conavi.gob.mx
David R. Escamilla Guerrero david.escamilla@conavi.gob.mx
Javier Morales Porchini jmoralesp@conavi.gob.mx

⁵ Esta sección tiene información al mes de marzo debido a la oportunidad de la misma.