

Reporte mensual del sector de la vivienda

La inscripción de vivienda en RUV crece 80% en mayo, su mejor marca desde 2011

Junio 2014

La inversión en subsidios muestra un crecimiento de 31% respecto de junio 2013

Mejoran las señales para el financiamiento a la industria.

Mejoría gradual en el sector construcción

Durante el segundo trimestre, las señales de reactivación de la actividad económica se han hecho más claras. El Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), que mide la evolución mensual del PIB, registró en abril un crecimiento anual de 2.9%, la tasa más elevada en 16 meses, mientras que el sector de la construcción, creció en tasa anual en 0.2%, el primer incremento en 12 meses. Esta tendencia es confirmada por el aumento del empleo y los precios al productor, que sugieren que la demanda de bienes y servicios en el sector continúa incrementándose.

La oferta de vivienda repunta

Los registros de inscripción de vivienda nueva en el Registro Único de Vivienda (RUV) mostraron en mayo un aumento de 80% anual, y las cifras preliminares a junio (al día 20) señalan un aumento anual de 12%.

Este aumento junto con la conclusión de la vivienda que se encuentra en proceso de construcción, que aumentó 10%, contribuirá a incrementar la oferta de vivienda en los meses siguientes (pág. 7).

La colocación de crédito, aún con señales mixtas

Las cifras de colocación de crédito para vivienda muestran, a mayo, una inversión acumulada de 87.7 mil millones de pesos (mmdp) que representa un crecimiento de 5.7% respecto del mismo periodo de 2013. En número de acciones se registra sin embargo, un descenso de 6.7%. Es importante notar que la disminución en la colocación de crédito se concentra en la vivienda para trabajadores de hasta 2.5 salarios mínimos (SMGV), en donde las desarrolladoras públicas, que ahora enfrentan dificultades financieras, participaban activamente y cuya producción está siendo reemplazada gradualmente por empresas medianas y con presencia local.

En cualquier caso, el gobierno federal, a través de la Sedatu, ha promovido iniciativas para impulsar la demanda, que incluyen un aumento en el tope de ingresos para beneficiarios de subsidios en el caso de Infonavit y Fovissste, y el rediseño al producto de cofinanciamiento de Fovissste, entre otros (pág. 4).

La colocación de subsidios aumenta y se diversifica

Al 27 de junio del presente año, el Programa Federal de Subsidios para la Vivienda registró un monto ejercido y apartado de 4.0 mmdp, 32.4% más respecto a un año antes.

Puede anticiparse un aumento importante en la colocación de subsidios para los próximos meses, a través nuevos programas que la Conavi ha venido impulsando, como el aumento en el tope salarial de los beneficiarios (desde 2.6 SMGV hasta 5 SMGV), los programas de autoconstrucción y adquisición de lote con servicios, regeneración habitacional, y vivienda en renta. Con éstos, se busca atender en forma más integral las necesidades de vivienda en el país, para la población de menores ingresos (pág. 6)

Mejoran las señales para el financiamiento

Al mes de abril, el saldo de la cartera de crédito puente registró un aumento en tasa anual de 2.9%. Desde mediados del 2013, el financiamiento que otorga la banca a la industria de desarrolladores de vivienda se apoya principalmente en este tipo de créditos, que se espera continúe creciendo gradualmente. La SHF ha complementado estos recursos con créditos directos y programas de garantías: entre financiamiento directo e impulsado, la SHF ha otorgado un monto de 4.2 mil millones de pesos, 61.5% más que en el mismo lapso de 2013. Más relevante aún, en el mercado bursátil hay apetito por invertir en el sector de la vivienda. Así lo refleja la colocación de deuda que han realizado o están por realizar algunas de las empresas desarrolladoras que participan en el sector (pág.8)

Conclusión, un panorama más claro para el sector

En el sector de la vivienda, las cifras han venido mejorando gradualmente en el segundo trimestre, y se espera que esa tendencia continúe en la segunda mitad del año. La mejoría en el entorno económico sin duda contribuirá a un mejor desempeño del mercado de vivienda, en tanto que la estrategia impulsada por el gobierno para revitalizar a la industria comienza a dar resultados. Por su parte, los programas de apoyo a la demanda contribuyen a diversificar las soluciones de vivienda y atender de manera más integral las necesidades de vivienda. Lo importante será asegurar que la recuperación de la demanda sea sostenida y que la vivienda que se construye empate con las necesidades del mercado.

Número y montos de financiamientos a la vivienda

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

Crédito Individual

Organismo	may-13		may-14		Avance meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit ^{1/}	244.9	40.6	202.7	35.7	34.9	31.4	-17.2	-12.1
Fovissste	24.7	12.2	31.7	13.6	22.9	26.2	28.2	11.1
ONAVIS	269.6	52.8	234.4	49.2	32.6	29.8	-13.1	-6.7
SHF (Fondeo)	67.9	1.5	65.6	6.0	28.8	19.9	-3.4	291.1
Banca comercial ^{2/}	34.6	26.5	49.1	31.6	36.2	21.0	41.8	19.0
Fonhapo	0.0	0.0	62.3	1.5	99.0	66.7	n.d.	n.d.
Otros organismos ^{2/ 3/}	7.6	2.1	5.9	1.8	21.6	27.6	-22.1	-17.6
Subtotal	379.7	83.0	417.2	90.0	35.6	25.4	9.9	8.5
Reducción ^{4/}	19.2	0.0	81.4	2.3	-	-	-	-
Total	360.4	83.0	335.7	87.7	28.6	24.8	-6.9	5.7

Modalidad	may-13		may-14		Avance meta 2014 % ^{3/}		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Adquisición	184.7	78.9	182.4	83.9	27.5	28.7	-1.3	6.3
Nueva	133.3	54.7	129.4	59.8	27.2	27.6	-2.9	9.3
Usada	51.4	24.2	52.9	24.1	28.0	31.6	3.1	-0.4
Mejoramiento	173.4	3.5	151.1	2.6	29.9	4.2	-12.9	-26.5
Autoproducción	0.3	0.0	0.5	0.0	-	-	63.1	53.2
Otras soluciones ^{5/}	2.1	0.6	1.8	1.3	65.5	140.1	-14.7	100.1
Total	360.4	83.0	335.7	87.7	28.6	24.8	-6.9	5.7

Financiamiento a desarrolladores

Organismo	2013	2014	Var (%)
Banca Comercial (Saldo ABR14)	90.1	74.2	-17.6%
Crédito Puente	41.2	42.3	2.9%
Otros créditos	48.9	31.8	-34.9%
Puente SHF (Acum Mayo)	2.6	4.2	60.9%
Tradicional	2.6	3.0	13.7%
Sindicado	0.0	1.2	na

Subsidios Conavi

Modalidad	jun-13		27/jun/14		Avance Meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	47.5	2.7	44.9	2.6	39.6	39.5	-5.4	-1.1
Usada	1.9	0.1	4.9	0.3	32.7	32.1	163.8	166.8
Autoproducción	3.9	0.2	10.9	0.2	25.3	7.8	180.8	-9.6
Lotes con servicios	0.7	0.0	-	-	0.0	0.0	na	na
Mejoramiento	8.1	0.1	2.0	0.1	6.6	24.2	-75.4	17.6
Pilotos	0.0	0.0	-	0.3	-	-	-	-
Ejercido	62.0	3.0	62.7	3.5	29.8	33.1	1.0	15.0
Apartado ^{6/}	-	-	-	0.5	-	-	-	-
Total	62.0	3.0	62.7	4.0	29.8	34.5	1.0	31.4

Registro Único de Vivienda

	2013		2014		Var (%)	
	Ene-May	May	Ene-May	May	Ene-May	May
Registradas	121.6	20.2	130.5	36.4	7.3%	80.1%
Iniciadas	113.4	18.6	124.5	27.4	9.8%	47.1%
Terminadas	105.6	20.2	93.3	23.0	-11.6%	13.8%

Nota: la información es de carácter preliminar

1/ Excluye 12,732 créditos del Programa Especial llevado a cabo en enero y febrero de 2013, con una inversión de 2,311 millones de pesos

2/ Información con corte a abril

3/ Otros organismos incluye: ISSFAM, Orevis, Hábitat México, Banjército, CFE y PEMEX

4/ Se descuentan los cofinanciamientos y mejoramientos contabilizados dos veces.

5/ Otras soluciones incluye: pago de pasivos, liquidez, lotes con servicios e insumos para vivienda

6/ Se refiere a la solicitud de recursos por las Entidades Ejecutoras que se encuentran en espera de ser dispersados por Conavi.

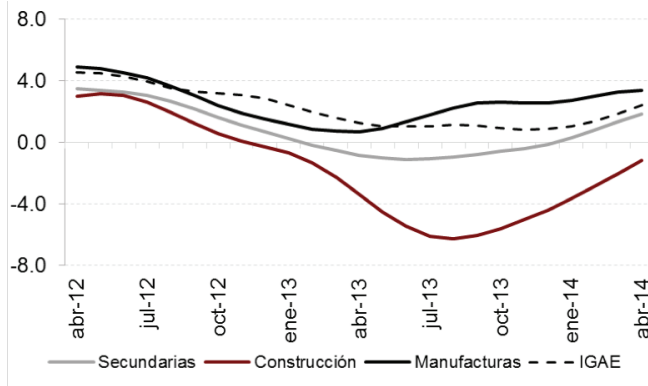
n.d. Información no disponible

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

Contexto económico

IGAE y sector industrial

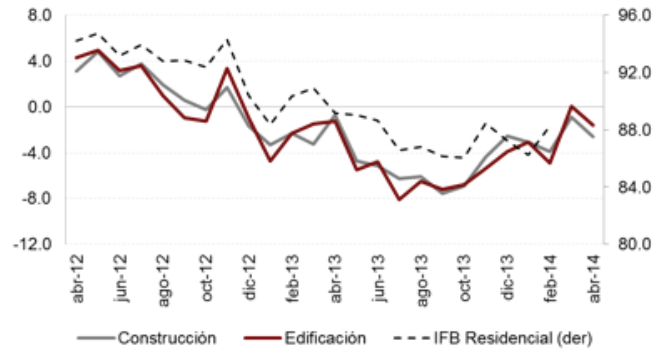
(Var. %, tendencia)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Actividad industrial e inversión fija bruta

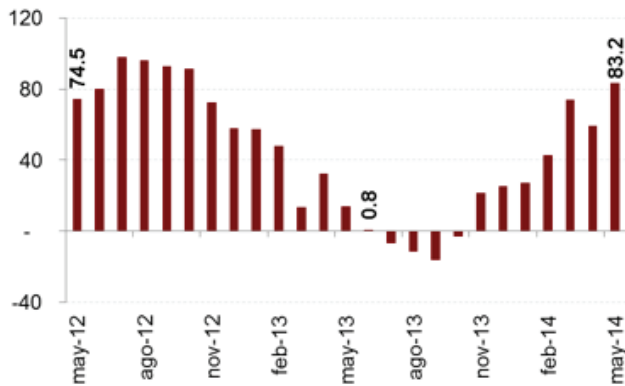
(Var. % anual / índice 2008=100)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Trabajadores de la construcción

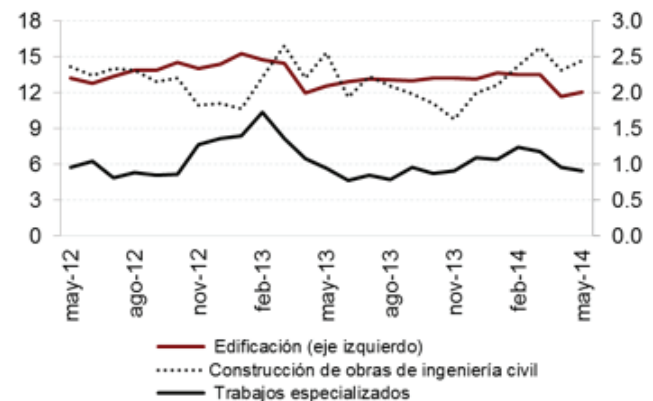
(Miles, diferencia anual)



Fuente: Conavi con información de IMSS

Edificación: Valor de la producción

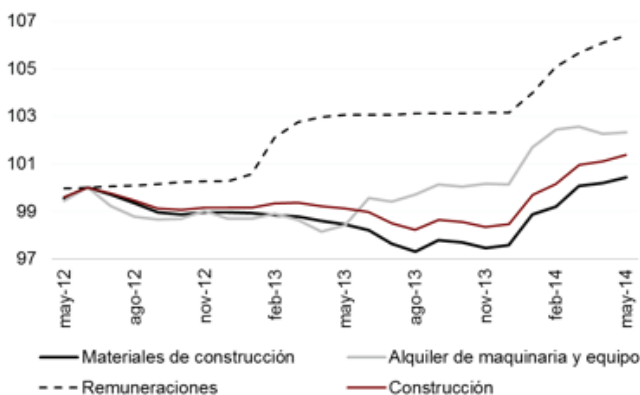
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Precios al productor. Construcción

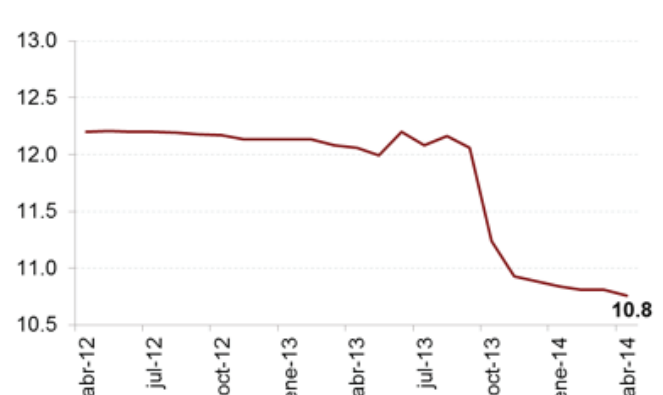
(Índice jun 2012 = 100)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Tasa de interés hipotecaria

(%)



Fuente: Conavi con información de Banxico

Créditos a vivienda

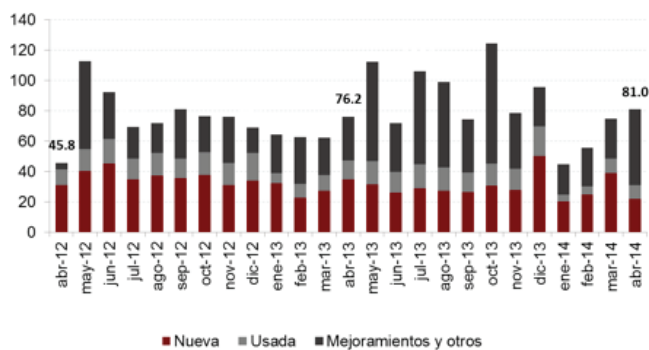
La inversión acumulada a mayo alcanzó 87.7 mmdp que representa un crecimiento de 5.7% respecto del mismo periodo de 2013. En términos anualizados, el financiamiento se mantiene estable en torno de los 250 mmdp, con un crecimiento de 2.2%. En número de acciones, la colocación acumulada a mayo se reduce 6.7%.

Debe apuntarse que la caída en el crédito se concentra en la vivienda para trabajadores de hasta 2.5 salarios mínimos (SMGV), donde las desarrolladoras públicas que ahora enfrentan dificultades financieras participaban activamente, y cuya producción se está sustituyendo gradualmente por desarrolladores medianos y con presencia local. En sentido opuesto, la colocación de créditos para vivienda media y residencial (tomada en forma conjunta) registra un aumento de 13%.

Por su parte, la inversión de la banca comercial continúa su expansión. Al mes de abril acumula 31 mmdp que representan más de un tercio de los recursos canalizados al crédito individual.

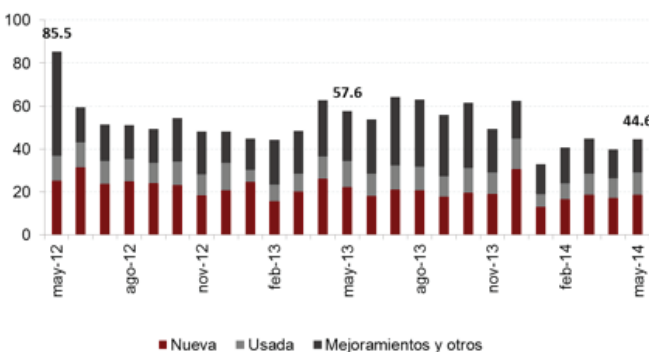
En cualquier caso, el gobierno federal, a través de la Sedatu, ha promovido diversas iniciativas para impulsar la demanda, que incluyen un aumento en el tope de ingresos para beneficiarios de subsidios para los trabajadores de Infonavit y Fovissste, el rediseño al producto de cofinanciamiento de Fovissste así como eventos de promoción de la vivienda a nivel estatal. Infonavit por su parte, prepara también algunas iniciativas que se encuentran pendientes de aprobación por su órgano de gobierno. Todo ello, aunado a un mayor dinamismo en la economía, contribuirá al fortalecimiento de la demanda en los meses siguientes.

Número de créditos colocados por modalidad¹ (Miles)



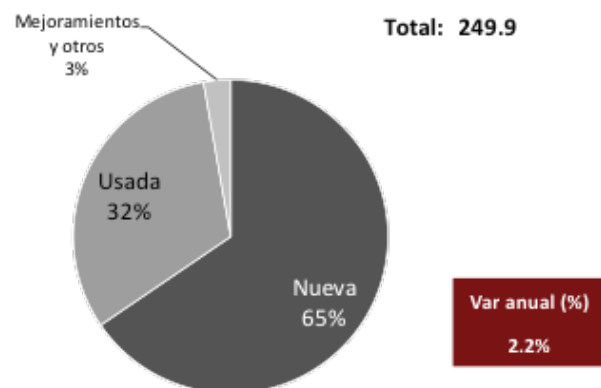
Fuente: Conavi con información de cada institución

Infonavit

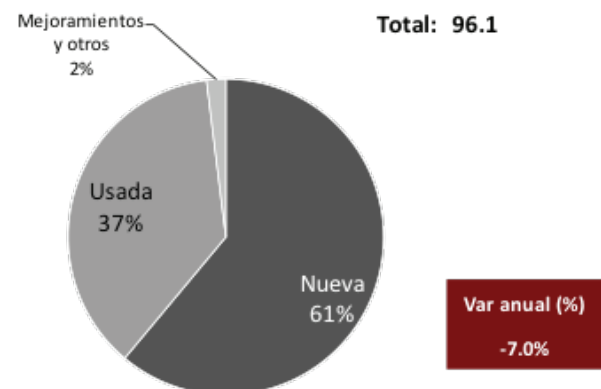


Fuente: Conavi con información de Infonavit

Monto de financiamiento por modalidad² (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



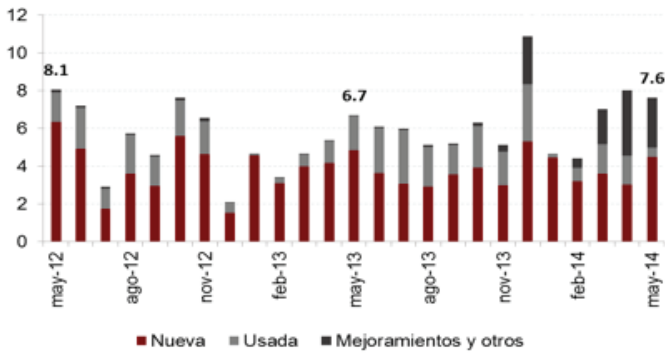
Fuente: Conavi con información de cada institución



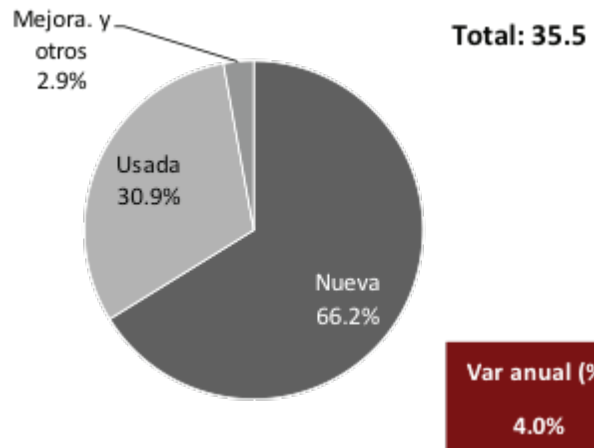
Fuente: Conavi con información de Infonavit

¹ Para realizar un ejercicio comparable, esta gráfica se alinea a la última actualización de la información correspondiente a la banca
² idem

Fovissste

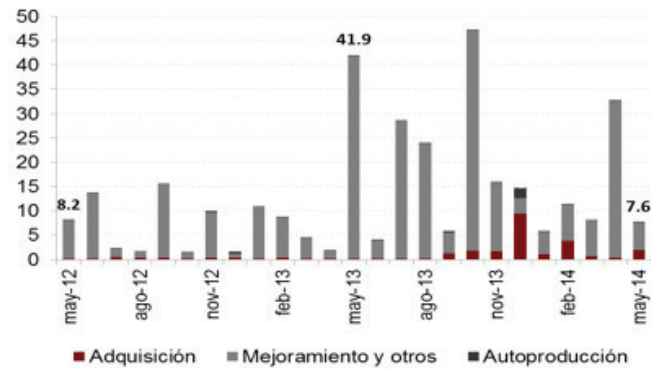


Fuente: Conavi con información de Fovissste

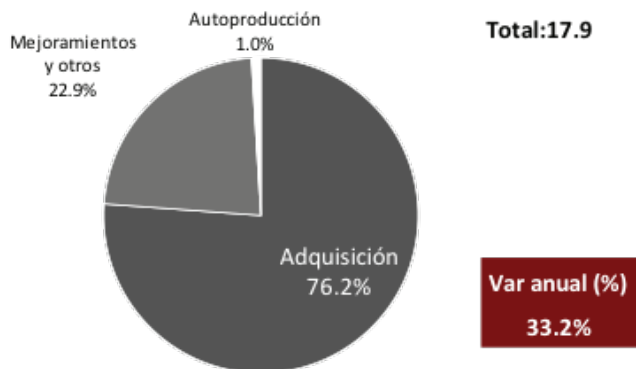


Fuente: Conavi con información de Fovissste

SHF



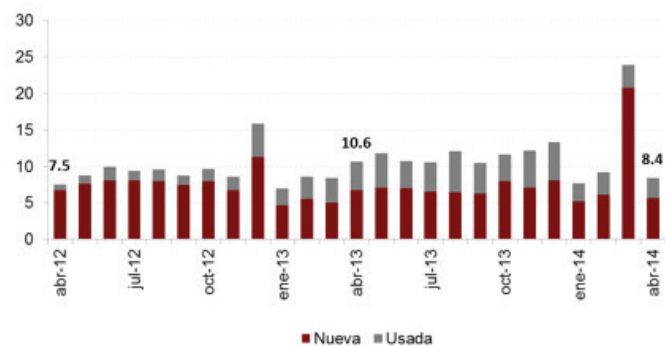
Fuente: Conavi con información de SHF



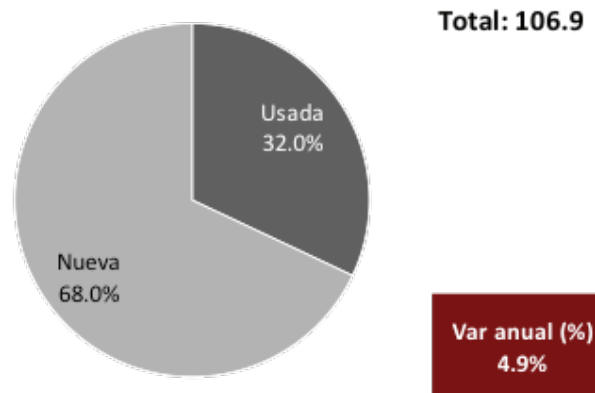
Fuente: Conavi con información de SHF

Nota: El crédito directo e inducido registró en el periodo enero-mayo, un monto de 6 mmdp, contra 1.6 mmdp en el mismo periodo de 2013

Banca comercial³



Fuente: Conavi con información de CNBV



Fuente: Conavi con información de CNBV al mes de abril

³ Las cifras incluyen cofinanciamientos

Subsidio a la vivienda

Los recursos ejercidos y apartados del Programa al 27 de junio acumulan 4.0 mil millones de pesos, incluyendo 317 mdp del proyecto especial de contragarantías para créditos de mejoramiento de Infonavit y Fovissste. Este representa 32.4% más que en el mismo periodo de 2013 y corresponde al 75.5% del monto presupuestado hasta este mes

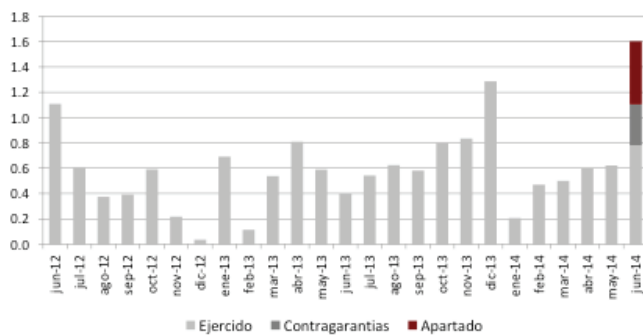
Por organismos y sobre el monto ejercido, 89.6% de los subsidios están concentrados en Infonavit. En similar sentido, la vivienda

nueva concentra 82.6% del monto ejercido. Con la implementación del producto que incrementa el tope salarial hasta 5.0 vsm para los derechohabientes de los institutos nacionales se espera observar un mayor dinamismo en los siguientes meses.

Así mismo, se tiene el reto de acelerar la actividad de otros organismos y modalidades, en particular de la autoconstrucción prevista a través de los Organismos Estatales de Vivienda (Orevis) y los intermediarios financieros.

Subsidio a vivienda

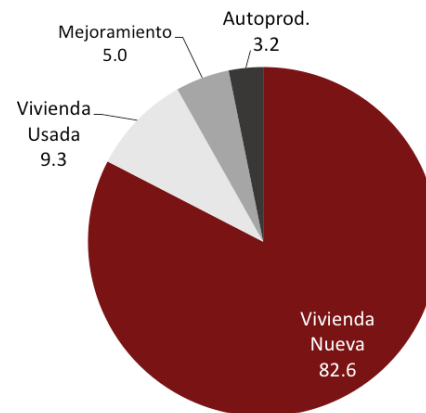
(Miles de millones de pesos)



Fuente: elaborado con información de Conavi

Subsidio por modalidad, junio 2014

(% monto)



Fuente: elaborado con información de Conavi

Avance del programa de subsidios

(Millones de pesos, cfras actualizadas al 27 de junio de 2014)

Organismo	Inversión					
	Programado	Ejercido	Apartado	Total	Disponible	% Avance
Infonavit	6,500.0	2,851.7	484.6	3,336.4	3,163.6	51.3
Fovissste	250.0	9.7	1.9	11.6	238.4	4.6
Banjército	200.0	40.8	1.3	42.1	157.9	21.1
Issfam	50.0	17.2	3.4	20.6	29.4	41.2
Int. Financieros - Orevis - SHF	3,000.0	158.1	0.2	158.4	2,841.6	5.3
Cajas Solidarias (FIRA)	100.0	92.2	0.2	92.5	7.5	92.5
PSVA	100.0	8.9	0.3	9.2	90.8	9.2
Pilotos	1,386.6	322.6	6.6	329.2	1,057.4	100.0
Total	11,587	3,501	499	4,000	7,587	34.5

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

El registro de viviendas en mayo es el segundo mejor registro desde diciembre de 2011. Con cifras oportunas a junio, el acumulado del primer semestre representa un crecimiento de 12%.

Estas cifras se aprecian como muestra de una acogida favorable por parte de las empresas desarrolladoras de vivienda a diversas acciones emprendidas desde el gobierno federal para fortalecer a la demanda, entre las que destacan la ampliación en el tope salarial para acceder al subsidio y el incremento en el monto de crédito de Infonavit. En sentido similar, se han realizado esfuerzos para reactivar la producción a través del programa de subsidios, así para atender problemáticas específicas a nivel estatal.

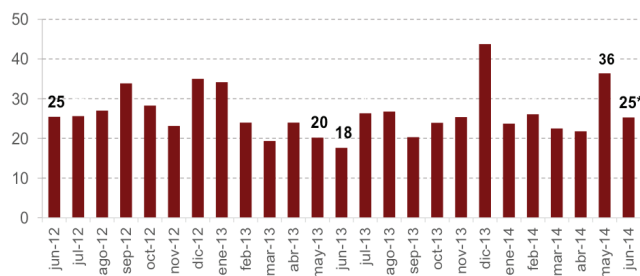
Al mes de mayo, la vivienda que se encuentra en proceso de construcción mostraba un alza de 10% anual. Esta tasa se incrementará

en los meses siguientes, a medida que se vayan terminando las viviendas iniciadas a finales del 2013 y durante el 2014.

Actualmente, la vivienda en proceso de construcción y terminada recientemente (con hasta 5 meses de antigüedad) suma 360 mil unidades, con lo cual, de mantenerse la tendencia de los meses recientes en la inscripción de viviendas (33 mil mensuales, en promedio), se cumplirá (y podría incluso rebasarse) la meta de construcción de viviendas para el presente año, de 450 mil unidades. Lo importante será asegurar que el aumento en la vivienda pueda colocarse a través del financiamiento de Infonavit, Fovissste y la banca, para evitar el riesgo de acumulación de inventarios y/o vivienda deshabitada.

Registro de vivienda en RUV

(Miles de viviendas)

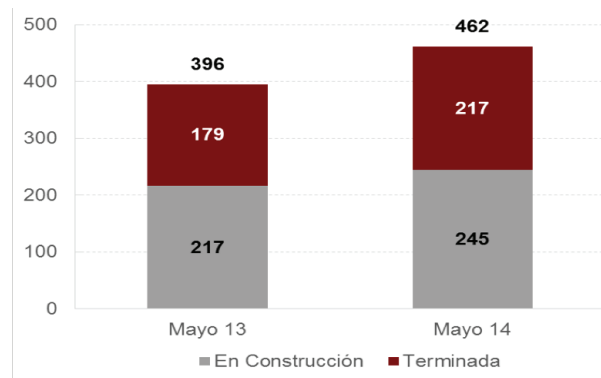


* Cifras al 26 de junio

Fuente: Conavi con información RUV

Vivienda vigente por nivel de avance

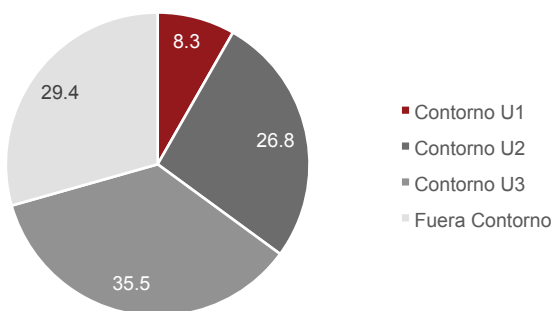
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información RUV

Distribución de inventario según ubicación

(% por Perímetro de Contención Urbana)



Fuente: Conavi

Inventario por condiciones de avance

(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	may-13	may-14	dif.	%
Terminada	178.7	216.5	37.8	21.2
Mayor 5 M	100.8	137.6	36.8	36.6
Menor 5 M	46.1	45.9	-0.2	-0.4
Sin Hab.	31.8	33.0	1.2	3.7
En Proceso	210.1	230.5	20.4	9.7
80-99	46.0	47.1	1.1	2.4
40-79	60.5	66.9	6.4	10.6
01-39	51.0	58.5	7.6	14.9
Sin Avance	52.6	57.9	5.3	10.2
Sin Reporte	6.8	14.7	7.9	115.9
Total	395.6	461.8	66.2	16.7

Fuente: Conavi con información RUV

Financiamiento a la edificación residencial⁴

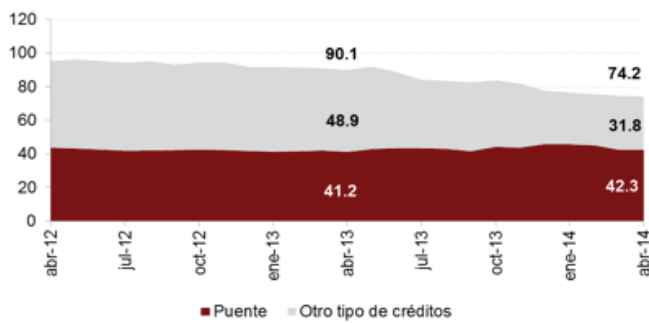
La cartera bancaria de crédito puente acumula siete meses continuos con un crecimiento moderado en su comparativo interanual. En el mes de abril la variación registrada fue de 2.9%. Esto refleja respecto al costo del financiamiento, aún y cuando la tasas de referencia se ubican en niveles históricamente bajos, se percibe cierta cautela de la banca a relajar sus condiciones.

Por su parte, la colocación de crédito puente a través de SHF se ha incrementado en más de 60%. Tres cuartas partes son atribuibles al crédito sindicado.

Es importante señalar que el financiamiento bursátil ha mostrado un renovado interés en el sector de la vivienda. La reciente colocación de 200 millones de dólares por parte de Vinte, así como los prospectos de colocación de CADU y QUMA, son señales de confianza y apetito por invertir en el sector.

En la misma línea, cabe señalar la reciente bursatilización de Fovissste por 5.4 mmdp, que fortalece la capacidad financiera de esta institución.

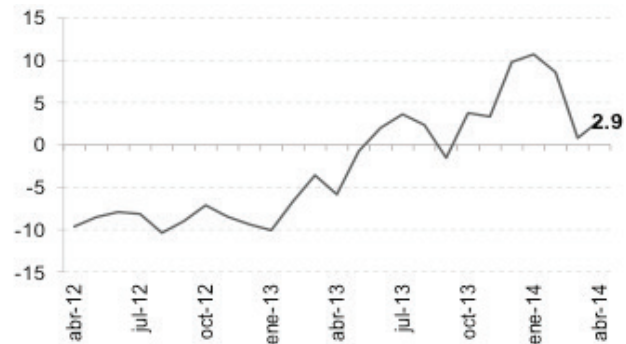
Saldo de cartera a la edificación residencial¹ (Miles de millones de pesos)



1/ Otro tipo de créditos se refiere a créditos empresariales, para capital de trabajo u otro originado a empresas dedicadas a la edificación residencial

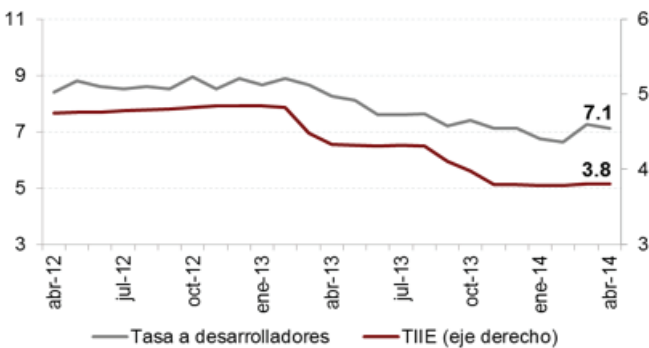
Fuente: Conavi con información de CNBV

Financiamiento a la edificación residencial (Var%)



Fuente: Conavi con información de CNBV

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

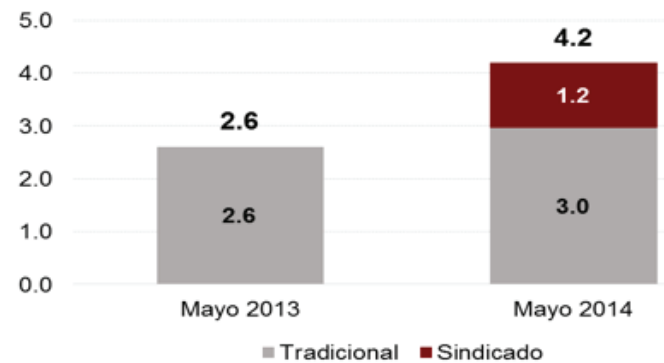


1/ La tasa promedio mensual ponderada por la cartera de cada banco

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

⁴ Esta sección tiene información al mes de abril debido a la oportunidad de la misma.

⁵ La emisión forma parte de un programa de hasta 1,000 millones con un plazo a 5 años y una tasa de interés de 5.11%. Los recursos serán utilizados para la reestructura de pasivos y como capital de trabajo Fuente: BMV, Boletín de Prensa, 17 de junio de 2014.

Subdirector General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad:

Eduardo Torres Villanueva etorres@conavi.gob.mx