

Reporte mensual del sector de la vivienda

- La oferta de vivienda se reactiva; a junio, los registros de vivienda crecieron 22% vs 2013 Julio 2014
- El crédito de Infonavit repuntó en junio; perspectivas favorables para el segundo semestre
- Señales de un renovado interés por el financiamiento a la industria

La economía y el sector construcción continúan mostrando señales de gradual recuperación

El Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) de México creció 1.9% anual en mayo, con cifras desestacionalizadas. Por su parte, la Inversión Fija Bruta en construcción presentó un incremento del 2.4% a tasa anual para el mes de abril del 2014. En lo que corresponde a la construcción residencial, se tuvo un aumento positivo en la tasa mensual anual en el período febrero a abril del 2014 del 0.7%. Por su parte, el número de trabajadores en la construcción, ha tendido una tendencia positiva a nivel mensual desde noviembre del 2013, con lo que se tienen 8 meses continuos de incremento en el número de empleos del sector. El valor de la producción en edificación, por su parte, ha mostrado un crecimiento continuo desde octubre del año pasado. El Índice del Sector Construcción como parte de la Confianza Empresarial comenzó una tendencia positiva a partir del mes de Mayo y continuó hasta Junio de este año. Con tasas de crecimiento de 2.16% en mayo y de un 4.43% durante el mes de Junio del 2014 ambas a tasa anual.

Las señales de recuperación de la actividad económica se mantienen y apuntan a un ritmo de crecimiento más vigoroso en la segunda mitad del año. En el sector de la construcción, el empleo, la inversión y el valor de la producción comienzan a mostrar, todos, una tendencia hacia la reactivación

Señales de reactivación en el crédito de INFONAVIT

En Junio, el Infonavit otorgó 37,112 créditos hipotecarios, un aumento de 26.9% respecto al mes previo (29,468 créditos), y de 28% respecto a junio de 2013 (28,987 créditos). En lo que corresponde al monto de financiamiento el Instituto otorgó en Junio un 32.1% más respecto al mismo mes del año anterior. Con la reciente aprobación de incremento en el monto del crédito a 850 mil pesos (vs 368 mil que se alcanzaban anteriormente) el crédito de Infonavit tendrá un fuerte crecimiento a partir del segundo semestre: el número de trabajadores potencialmente beneficiados con esta medida asciende a 842 mil.

El número total de créditos otorgados por el FOVISSSTE en el mes de Junio del 2014 ascendió a 6,737 y un crecimiento en términos anuales de un 10.82%. En lo que corresponde al monto de financiamiento el FOVISSSTE otorgó un 20.26 % más para el mes de Junio del 2014, respecto al mismo mes del año anterior. Y el financiamiento acumulado para el período Enero-junio del 2014/2013, presentó un crecimiento del 14.43% (pág. 4).

La colocación de subsidios aumenta y se diversifica

Los recursos ejercidos y apartados del programa al 31 de julio del 2014, acumulan 5.3 mil millones de pesos. Esto representa 44.7% más que en el mismo período de 2013. Es de esperarse un incremento en la colocación de subsidios durante el segundo semestre, debido al cambio en las condiciones del crédito de INFONAVIT y FOVISSSTE (pág. 6)

La vivienda, de nuevo en el interés de los inversionistas

Es importante señalar que el financiamiento bursátil ha mostrado un renovado interés en el sector de la vivienda. En julio la desarrolladora Cadu logró colocar una emisión de deuda en el mercado bursátil por un monto de 300 millones de pesos. Esta emisión se añade a la que recientemente realizó la desarrolladora Vinte, por 200 millones de pesos. Aunque los montos han sido modestos, ambas emisiones son señal de confianza y apetito por invertir en el sector. Por su parte, la cartera bancaria de crédito puente acumula varios meses continuos con un crecimiento moderado en su comparativo interanual.

La colocación de crédito a la construcción a través de SHF para el período enero-junio 2014 versus el mismo periodo del año anterior aumentó 66.7%. Del total del crédito 33.8% corresponden en monto al crédito sindicado y el resto al crédito puente (pág. 8).

Fuerte reactivación de la oferta de vivienda a partir del segundo trimestre del año

El registro de viviendas en junio presentó un sólido aumento, en casas registradas la tasa anual de crecimiento fue de un 118.8% y para el período enero-junio acumulado de un 22% en términos anuales. Las cifras más oportunas sugieren que la tendencia de alza continúa: al 25 de julio se habían registrado ya más de 27 mil viviendas, cifra que ya alcanzaba a la del cierre de julio de 2013. Las razones que explican este repunte pueden asociarse a las medidas de impulso al sector que ha promovido el gobierno federal a través de la Sedatu, aunque también influye un mejor entorno económico.

Al ritmo actual de registros, se tiene en términos anualizados una oferta potencial (en caso de que toda la vivienda registrada se concluya) de 335.4 mil viviendas. Por su parte, el ritmo de colocación de créditos para adquisición de vivienda avanza a un ritmo anualizado de 351.7 mil unidades. En cualquier caso, serán los inventarios quienes ayuden a determinar si el ritmo de construcción actual es el adecuado, o puede incluso acelerarse (pág. 7)

Reporte mensual del sector de la vivienda

Número y montos de financiamientos a la vivienda

Cuadro 1.- Crédito Individual

(Cifras acumuladas, miles de acciones y miles de millones de pesos, variación % anual)

Organismo	jun-13		jun-14		Avance meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit ^{1/}	298.6	48.3	254.7	45.8	43.9	42.1	-14.7	-5.0
Productos de Crédito	171.3	46.5	166.0	45.8	43.7	42.1	-3.1	-1.4
Mejora Tu Casa	127.3	1.8	88.8	-	44.4	na	na	na
Fovissste	30.8	15.4	38.4	17.6	38.2	50.3	24.6	14.4
Productos de Crédito	30.8	15.4	30.7	17.6	55.3	50.3	-0.4	14.4
Respalda2 M	-	-	7.7	-	17.1	na	na	na
ONAVIS	329.4	63.6	293.1	63.4	43.1	44.1	-11.0	-0.3
SHF (Fondeo)	72.0	1.7	106.1	7.6	46.5	25.3	47.4	354.1
Banca comercial ^{2/}	57.1	43.4	73.9	50.8	54.4	33.9	29.5	16.9
Fonhapo	0.0	0.0	67.3	1.9	107.0	86.6	na	na
Otros organismos ^{2/3/}	9.3	2.4	7.6	2.2	27.8	34.3	-18.3	-9.3
TOTAL FINANCIAMIENTOS	467.8	111.2	548.0	125.9	48.3	37.9	17.2	13.3
Ajuste por duplicidad ^{4/}	32.5	0.0	101.5	2.3	-	-	-	-
TOTAL VIVIENDAS	435.2	111.2	446.6	123.6	39.4	37.2	2.6	11.2
Modalidad								
Adquisición	228.8	106.7	241.5	119.0	36.4	40.7	5.5	11.5
Nueva	163.8	72.5	169.2	83.5	37.2	41.4	3.3	15.1
Usada	65.0	34.2	72.3	35.6	42.1	51.2	11.2	4.1
Mejoramiento	203.6	3.7	201.9	3.6	39.9	5.9	-0.9	-4.3
Autoproducción	0.4	0.0	0.7	0.0	-	-	79.1	63.9
Otras soluciones ^{5/}	2.4	0.7	2.5	1.0	92.4	109.1	4.4	34.5
TOTAL VIVIENDAS	435.2	111.2	446.6	123.6	39.4	37.2	2.6	11.2

1/- Excluye 12,732 créditos del programa especial llevado a cabo entre enero y febrero del 2013, con una inversión de 2,311 millones de pesos.

2/- Información de CNBV de enero a mayo. Datos de junio con información preliminar de ABM.

3/- Otros organismos incluyen a: ISSFAM, Orevis, Hábitat de México, Banjercito, CFE y PEMEX.

4/- Se descuentan financiamientos y mejoramientos contabilizados por dos organismos.

5/- Otras soluciones incluyen pago de pasivos, liquidez, lotes con servicios e insumos para vivienda (excepto de Banca)

Fuente: Conavi con Información de cada Institución y CNBV para la Banca Comercial.

Cuadro 2.- Financiamiento a desarrolladores

(Cifras de millones de pesos, variación % anual)

Organismo	2013	2014	Var (%)
Banca: Crédito Puente (Saldo May14)	42.9	46.9	9.4%
Puente SHF (Acum Jun)	3.1	5.2	66.7%
Tradicional	3.1	3.4	10.4%
Sindicado	0.0	1.7	na

Fuente: CNBV y SHF.

Cuadro 3.- Subsidios Conavi

(Cifras acumuladas, miles de acciones y miles de millones de pesos, variación % anual)

Modalidad	Julio 2013		Julio 2014		Avance Meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	54.3	3.0	57.1	3.4	50.4	50.4	5.3	10.1
Usada	2.7	0.2	7.1	0.4	47.0	46.0	159.4	163.0
Mejoramientos	9.1	0.1	27.1	0.4	89.9	102.5	198.7	352.3
Lotes con servicios	0.8	0.0	-	-	0.0	0.0	na	na
Autoproducción	5.4	0.2	4.1	0.2	9.4	112.4	-24.8	-15.0
Otras	1.2	0.1	-	0.3	-	-	-	-
Ejercido	73.5	3.7	95.4	4.7	45.3	46.4	29.8	28.4
Apartado ^{6/}	-	-	-	0.6	-	-	-	-
Total	73.5	3.7	95.4	5.3	45.3	46.0	29.8	44.7

6/- Se refiere a las solicitudes de recursos por las Entidades Ejecutoras ya solicitadas que se encuentran en la espera de ser dispersados por Conavi. Fuente: Conavi.

Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

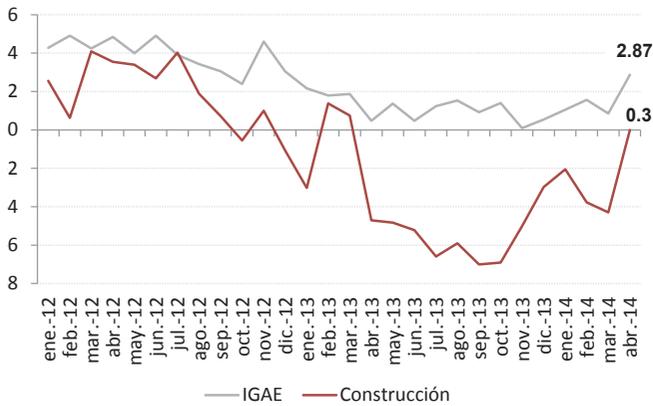
(Cifras acumuladas, miles de acciones y miles de millones de pesos, variación % anual)

	2013		2014		Var (%)	
	Ene-Jun	Jun	Ene-Jun	Jun	Ene-Jun	Jun
Registradas	139.2	17.6	169.0	38.6	21.4%	118.8%
Iniciadas	130.5	17.2	156.5	32.0	19.9%	86.4%
Terminadas	125.3	19.7	117.5	24.1	-6.3%	22.3%

FUENTE: Elaborado por Conavi con información del RUV.

Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y Construcción
(Var. %, Anual)



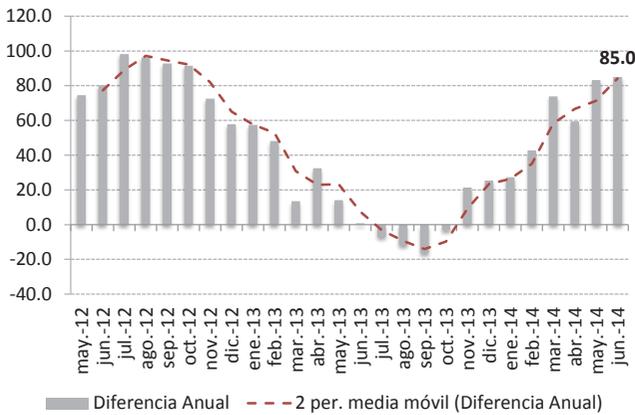
Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 2.- Inversión Fija Bruta
(Var. % anual / Índice Base: 2008 = 100)



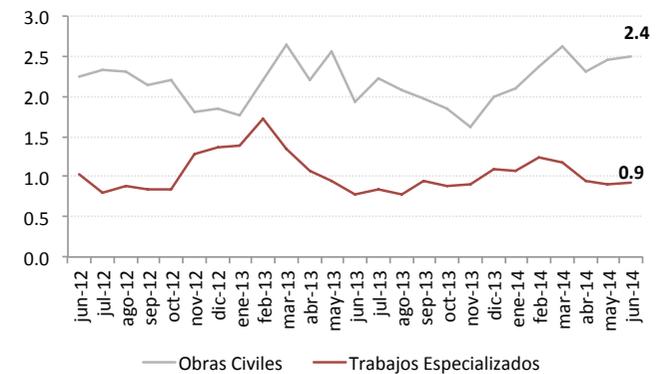
Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción
(Miles)



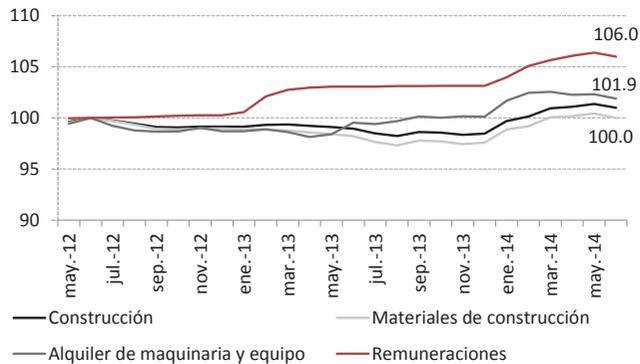
Fuente: Conavi con información de IMSS

Gráfica 4.- ENEC: Valor de Construcción
(Miles de Millones de Pesos)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 5.- Precios al productor
(Índice. Base: junio 2012=100)



Fuente: Elaboradas por Conavi con información del INEGI y el Banco de México.

Gráfica 6.- Tasa de interés hipotecaria (CAT)
(%)



Créditos a vivienda

La inversión acumulada a junio alcanzó 114.3 mmdp que representa un crecimiento de 11.0% respecto del mismo periodo de 2013. En número de acciones, la colocación acumulada a junio se incrementa en 2.7 %.

El número total de créditos otorgados por el INFONAVIT en el mes de Junio del 2014 otorgó un 32.1% más, respecto al mismo mes del año anterior. La actividad de este instituto mantendrá su tendencia de alza ante el aumento en el monto autorizado del crédito, a 850 mil pesos (vs. 368 mil anterior).

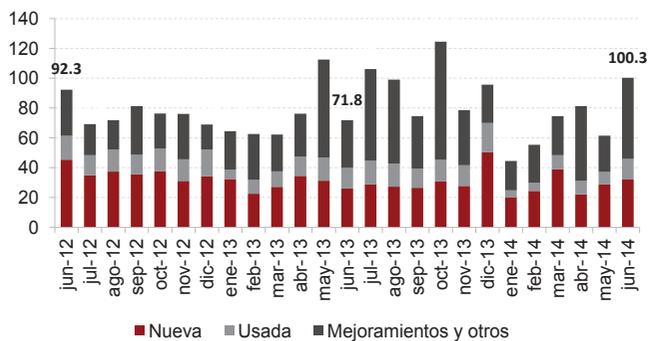
El número total de créditos otorgados por el FOVISSSTE en el mes de Junio del 2014 ascendió a 6,737, un crecimiento en términos anuales de un 10.82%. Por lo que corresponde al total de créditos acumulados otorgados en el periodo Enero a Junio del 2014 respecto al mismo periodo del año anterior, se presenta un

incremento del 24.6%(38,374 vs. 30,804). En lo que corresponde al monto de financiamiento el FOVISSSTE otorgó un 20.26 % más para el mes de Junio del 2014, respecto al mismo mes del año anterior. Y el financiamiento acumulado para el periodo Enero-junio del 2014/2013, presentó un crecimiento del 14.43%.

En lo que corresponde al monto de financiamiento el SHF otorgó un 65.86% más para el mes de Junio del 2014, respecto al mismo mes del año anterior. En lo que corresponde al financiamiento acumulado para el periodo Enero- junio del 2014/2013, se presentó un crecimiento del 354.06%.

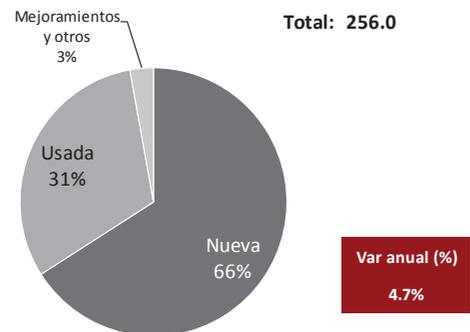
Por lo que respecta a la banca comercial, las cifras oficiales más oportunas, a mayo, muestran un aumento de 18% en el financiamiento que ha otorgado el sector.

Gráfica 7.- Total de créditos colocados por modalidad (Miles)



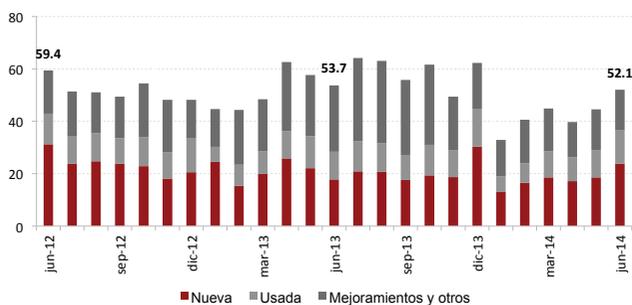
Fuente: Conavi con información de cada institución

Gráfica 7a.- Monto de financiamiento por modalidad¹ (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



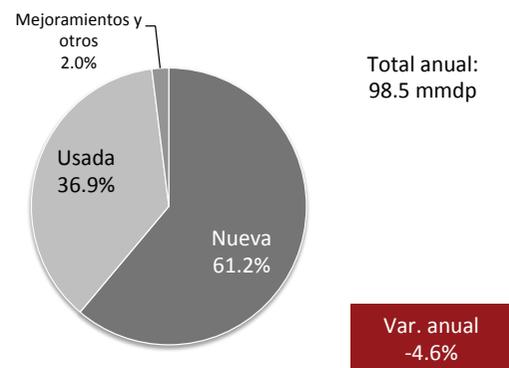
Fuente: Conavi con información de cada institución

Gráfica 8.- Infonavit: Créditos por modalidad (Miles)



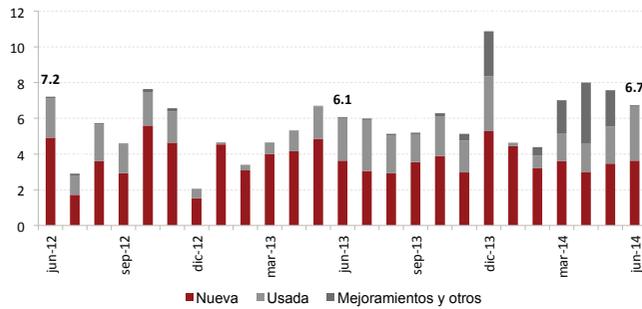
Fuente: Conavi con información de Infonavit

Gráfica 8a: Monto por modalidad (últimos 12 meses, %)



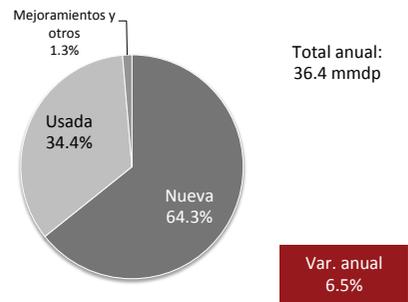
Fuente: Conavi con información de Infonavit

Gráfica 9.- Fovissste: Créditos por modalidad (Miles)



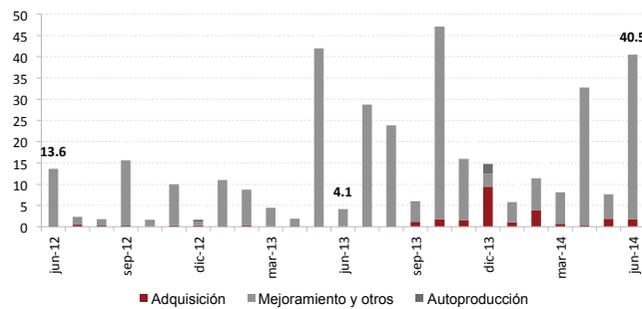
Fuente: Conavi con información de Fovissste

Gráfica 9a: Monto por modalidad (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



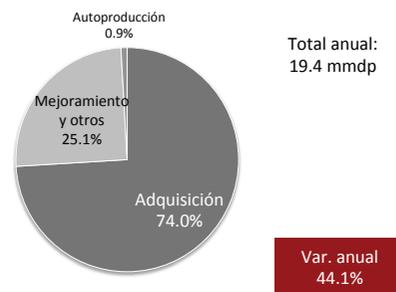
Fuente: Conavi con información de Fovissste

Gráfica 10.- SHF: Créditos por modalidad (Miles)



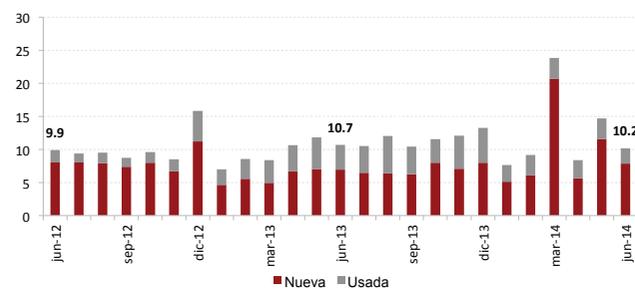
Fuente: Conavi con información de SHF

Gráfica 10a: Monto por modalidad (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



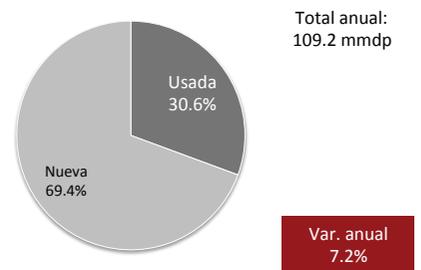
Fuente: Conavi con información de SHF

Gráfica 11.- Banca comercial²: Créditos por modalidad (Miles)



Fuente: Conavi con información de CNBV

Gráfica 11a: Monto por modalidad (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de CNBV al mes de abril

² Las cifras incluyen cofinanciamientos

Subsidio a la vivienda

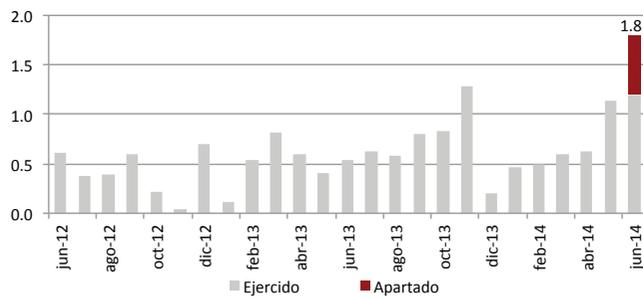
Con cifras preliminares al cierre de julio, los recursos ejercidos y apartados del programa acumulan 5.3 mil millones de pesos. Este monto representa 44.7% más que en el mismo período de 2013.

Por lo que respecta a las diversas modalidades, la vivienda nueva creció 10.1% en términos anuales, mientras que la vivienda usada aumento en un 163.0% para el mismo período. La modalidad de mejoramiento por su parte, reporta un incrementó de 352.3%, impulsada por la actividad en las semanas recientes.

En lo que respecta al avance por tipo de organismos, Infonavit cubre el 77.8%, los intermediarios financieros tienen 8.2% y los pilotos ocupan el 8.0%.

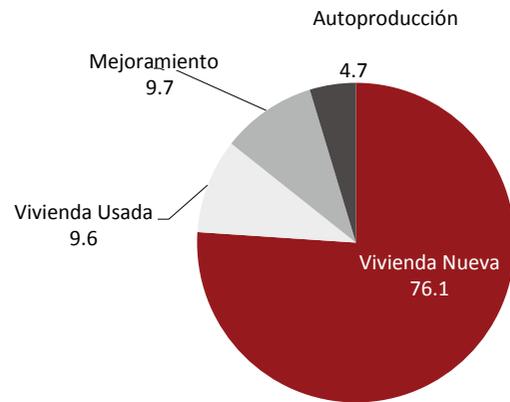
Para impulsar el otorgamiento de subsidios a través de nuevas modalidades, se dispone de aproximadamente 500 millones adicionales para el desarrollo de proyectos especiales.

Gráfica 12.- Subsidio a vivienda
(Miles de millones de pesos)



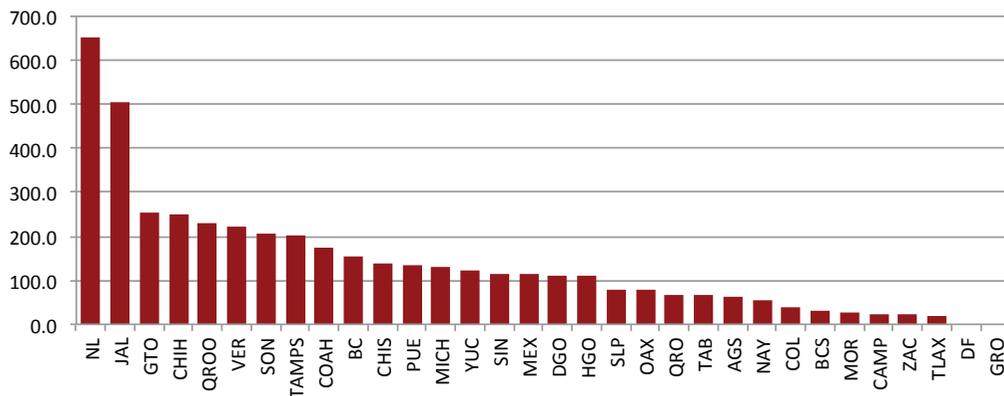
Fuente: elaborado con información de Conavi

Gráfica 12a.- Subsidio por modalidad, julio 2014
(% monto)



Fuente: elaborado con información de Conavi

Gráfica 12b Subsidio ejercido por entidad federativa
(Millones de pesos)



Fuente: Conavi

Oferta de vivienda

El registro de viviendas en Junio presentó un sólido aumento, en casas registradas la tasa anual de crecimiento fue de un 118.8% y para el período Enero a Junio acumulado de un 21.4% en términos anuales. Por lo que corresponde a las viviendas iniciadas las cifras indican un 86.4% a tasa anual para el mes de Junio y del 19.9 % para las cifras acumuladas en el primer semestre del 2014 versus. el de 2013.

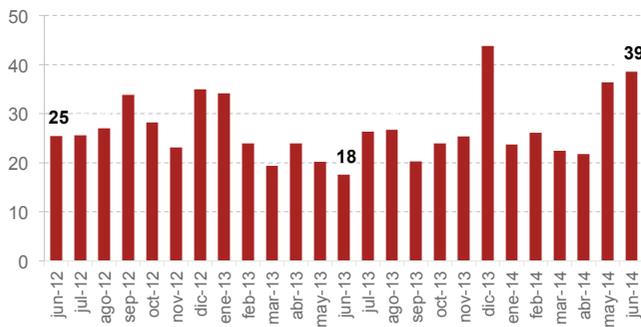
Estas cifras se aprecian como muestra de una acogida favorable por parte de las empresas desarrolladoras de vivienda a diversas acciones emprendidas desde el gobierno federal para fortalecer a la demanda, entre las que destacan la ampliación en el tope salarial para acceder al subsidio y el incremento 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.

Con base en los registros del RUV, la vivienda vigente (terminada y en proceso) suma 473 mil unidades, de la cual, 229 mil se encuentra en proceso de construcción y el resto corresponde a vivienda terminada.

El registro de vivienda ha repuntado en los últimos meses: en mayo y junio promedió 37 mil unidades, cuando en los 12 meses previos fue de 22 mil.

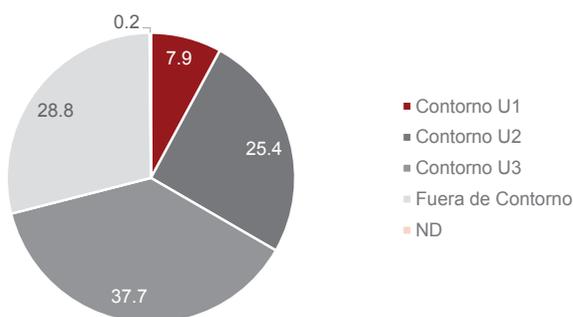
Con este repunte, en términos anualizados, el ritmo de inscripción asciende a 335 mil viviendas, cifra similar a la observada en 2012 y significativamente mayor a la de 2013 (342 mil y 306 mil viviendas respectivamente). En tanto, la colocación de crédito para adquisición de vivienda avanza a un ritmo anualizado de 355 mil unidades. Habrá que seguir de cerca la relación entre la oferta total y la colocación, para evitar el riesgo de acumulación de inventarios.

Gráfica 13.- Registro de vivienda en RUV
(Miles de viviendas)



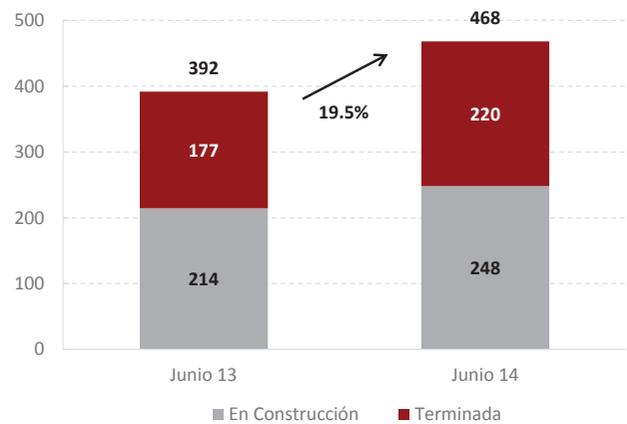
Fuente: RUV
*con información oportuna al 25 de julio

Gráfica 14.- Distribución de inventario
(% por Perímetro de Contención Urbana)



Fuente: Conavi

Gráfica 14.- Vivienda vigente por nivel de avance
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información RUV

Cuadro 6.- Inventario por condiciones de avance
(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	jun-13	jun-14	dif.	%
Terminada	177.2	219.8	42.6	24.1
Mayor 5 M	101.6	140.0	38.3	37.7
Menor 5 M	42.2	47.0	4.8	11.3
Sin Hab.	33.3	32.9	-0.4	-1.3
En Proceso	207.8	228.5	20.7	10.0
80-99	44.3	46.0	1.7	3.9
40-79	59.8	65.9	6.1	10.2
01-39	53.2	58.2	5.0	9.4
Sin Avance	50.5	58.4	7.9	15.6
Sin Reporte	6.7	19.7	13.0	194.6
Total	391.6	468.0	76.3	19.5

Fuente: Conavi con información RUV

Financiamiento a la edificación residencial

La cartera bancaria de crédito puente muestra una modesta tendencia de recuperación. A mayo, su saldo ascendía a 46.9 mil millones de pesos, un aumento de 9.3% anual (42.9 mil millones de pesos en mayo de 2013). Las disposiciones mensuales de este tipo de financiamiento muestran también un gradual repunte en abril y mayo, colocándose cerca de los niveles de un año antes, hacia los 7 mil millones de pesos.

Por su parte, la colocación de crédito a la construcción a través de SHF para el período Enero-Junio 2014 versus el mismo período del año anterior aumentó 66.7%. Del total del crédito 33.8% corresponden en monto al crédito sindicado y el resto al crédito

puente (66.2%). Dicho crecimiento está soportado en su mayor parte por la subida del crédito sindicado.

Las emisiones de deuda recientemente realizadas por las empresas Cadu y Vinte, por un monto de 500 millones de pesos, constituyen las primeras en realizarse desde 2012. Esto señala un renovado interés en el sector de la vivienda por parte de los inversionistas. En la medida que las empresas desarrolladoras avancen en la consolidación de sus proyectos, y reflejen condiciones saludables en la gestión administrativa y financiera, puede esperarse un mayor flujo de financiamiento al sector.

Gráfica 16.- 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

Gráfica 17.- Disposiciones de crédito para edificación residencial

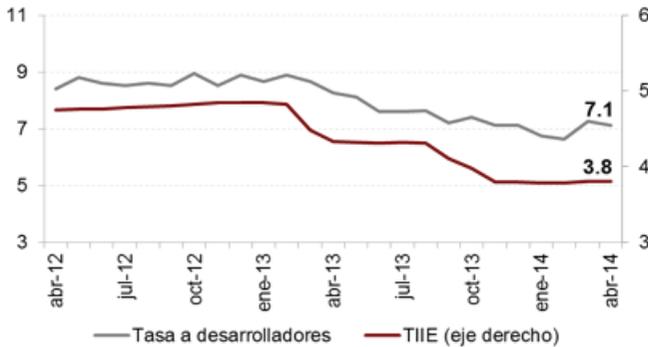
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de CNBV

Gráfica 18.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial^{1/}

(Tasa promedio, %)

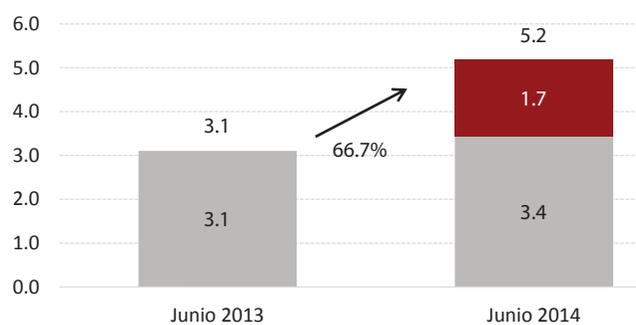


1/ La tasa promedio mensual ponderada por la cartera de cada banco

Fuente: Conavi con información de CNBV y Banxico

Gráfica 19.- SHF: financiamiento a construcción

(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de SHF

Subdirector General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad:

Eduardo Torres Villanueva etorres@conavi.gob.mx

@conavi_mx
www.conavi.gob.mx