

Reporte mensual del sector de la vivienda

- El sector de la construcción muestra en agosto un crecimiento superior al de la economía en su conjunto.
- Infonavit acumula cuatro meses consecutivos de crecimiento en la colocación de créditos hipotecarios y alcanza el umbral de crecimiento en número de acciones.
- En octubre se registraron 47 mil viviendas, la cifra más alta en 35 meses.

Diversos indicadores confirman una contribución significativa de la edificación residencial a la recuperación económica.

Los indicadores de la actividad económica general anticipan un crecimiento modesto para la economía durante el tercer trimestre, aunque en el caso del sector construcción y particularmente el componente de edificación, las cifras muestran un repunte significativo. Así, mientras que el Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) promedió en julio y agosto un ritmo de crecimiento anual de 2.2% (1.3% en agosto), en el componente de construcción el promedio de crecimiento en ambos meses fue de 3.5% (en este último indicador, el crecimiento en agosto fue de 4.5%). Otros indicadores son incluso más contundentes sobre el repunte en la edificación: la actividad industrial, en el componente de edificación, el crecimiento en julio y agosto promedió 6.3% anual (en agosto su crecimiento fue de 7.8%); en la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC), el valor de la producción de las empresas dedicadas a la edificación registró en julio y agosto un crecimiento promedio de 4.6% anual, siendo que desde la segunda mitad de 2012 venía mostrando tasas cercanas a cero o negativas; y por último, el empleo en la construcción, que durante el tercer trimestre creció 3.7% anual a nivel nacional, pero 8.6% en el sector construcción (9.4% en septiembre). También destacan los resultados reportados en el tercer trimestre 2014 por las empresas públicas del sector de la vivienda; los ingresos totales muestran incrementos superiores al 20% en relación al mismo trimestre de 2013 (pag.8).

En síntesis, no hay duda de que el sector construcción, y especialmente la edificación residencial, contribuyó de manera importante a la recuperación de la actividad económica del país durante el tercer trimestre del año.

El dinamismo en la oferta se muestra en el volumen de viviendas terminadas.

En correspondencia con el repunte observado en el registro de vivienda y el subsecuente incremento en los inicios de obra, en septiembre la emisión de dictámenes de habitabilidad reportó 28 mil unidades (viviendas terminadas), un incremento de 66.2% respecto de lo observado en el mismo mes de 2013. El inventario de vivienda en RUV (terminada y en proceso de construcción) mantiene su ritmo de crecimiento interanual de 20.4%, ubicándose en 487 mil unidades al cierre de septiembre (pág. 7).

Los Organismos Nacionales de Vivienda consolidan resultados favorables.

En septiembre Infonavit alcanzó el umbral de crecimiento en número de créditos hipotecarios al acumular 266.6 mil hipotecas

originadas en 2014, un 1.0% de incremento en relación al período enero-septiembre de 2013. También con cifras acumuladas a septiembre, Fovissste reporta la originación de 58.7 mil créditos (incluyendo acciones para mejoramientos), con un crecimiento de 24.5% respecto del mismo periodo de 2013. Por su parte SHF reporta una inversión de 18.1 mil millones de pesos (incluyendo acciones de vivienda para familias y financiamiento a la construcción), 108% superior a la inversión realizada en entre enero y septiembre de 2013 (pág. 4).

Se perfila la ejecución de la totalidad del presupuesto del programa de subsidio a la vivienda.

Con datos preliminares al cierre de octubre, el programa de subsidios reporta una inversión de 9.3 mil millones de pesos, incluyendo recursos ejercidos y apartados; la cifra representa el 80% de los recursos presupuestados para 2014 y un incremento de 62.6% en comparación al periodo enero-octubre de 2013. La colocación de subsidios a través del proyecto especial para atender a derechohabientes de Infonavit y Fovissste con ingresos de hasta 5 salarios mínimos (VSM) mantuvo en octubre una contribución cercana al 25% de la colocación (pág. 6).

La reactivación de la industria, una meta cumplida

En los resultados que se observan al cierre del tercer trimestre en materia de vivienda, la política pública ha tenido un papel importante, al impulsar programas que contribuyen a la reactivación, pero también, y en buena medida, generando certidumbre a la inversión en el sector. Para el gobierno federal, el sector de la vivienda resulta estratégico, desde una perspectiva económica, por sus efectos multiplicativos sobre la producción y el empleo, y porque es también un catalizador de inversiones hacia otros sectores (infraestructura, oficinas, plantas industriales, entre otros); y desde una perspectiva social, por tratarse del principal activo en el patrimonio de las familias. Por ello, hacia el 2015 habrán de mantenerse los programas que se han venido impulsando con éxito durante el presente año. Dicho esto, habrá que reconocer que el ritmo de crecimiento de la producción de vivienda debe mantenerse en concordancia con las necesidades del mercado, en el que influyen diversos factores, como la formación de hogares, el crecimiento del empleo, la capacidad financiera de las familias, el acceso al financiamiento, y los niveles de inventarios. A final de cuentas, lo que debe garantizarse, más que un volumen de producción, es que la vivienda construida sea suficiente para atender las necesidades de la población, y que contribuyan a elevar el bienestar, la calidad de vida y el patrimonio de quienes las habitan.

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	sep-13		sep-14		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit ^{1/}	481.6	72.7	382.8	74.4	-20.5	2.4
Productos de Crédito	264.1	70.9	266.6	74.4	1.0	4.9
Mejora Tu Casa ^{2/}	217.5	1.8	116.2	-	-46.6	-
Fovissste	47.1	23.8	58.7	24.5	24.5	2.9
Productos de Crédito	47.1	23.8	42.1	24.5	-10.7	2.9
Respalda2 M ^{2/}	-	-	16.6	-	-	-
ONAVIS	528.7	96.5	441.5	98.9	-16.5	2.5
SHF (Fondeo)	130.4	3.7	109.3	9.5	-16.2	160.7
Banca comercial	90.1	70.1	107.0	76.9	18.8	9.6
Fonhapo ^{3/}	31.5	1.3	80.7	2.5	156.6	96.8
Otros organismos ^{4/}	15.2	3.9	17.4	3.9	14.2	-0.8
TOTAL FINANCIAMIENTOS	795.9	175.5	755.8	191.7	-5.0	9.3
Ajuste por duplicidad ^{5/}	45.1	0.0	122.1	2.3	-	-
TOTAL VIVIENDAS	750.8	175.5	633.7	189.4	-15.6	7.9
Modalidad						
Adquisición	376.6	168.3	372.1	181.6	-1.2	7.9
Nueva	266.2	111.2	255.9	125.3	-3.9	12.7
Usada	110.4	57.1	116.3	56.2	5.3	-1.5
Mejoramiento	369.4	5.8	256.6	6.1	-30.5	6.7
Autoproducción	0.9	0.0	1.0	0.0	10.9	25.0
Otras soluciones ^{6/}	3.9	1.3	4.0	1.6	3.4	20.0
TOTAL VIVIENDAS	750.8	175.5	633.7	189.4	-15.6	7.9

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/- La inversión en los créditos "Mejora Tu Casa" y "Respalda2 M" es fondeada por la Banca Comercial / Banca de Desarrollo.

3/- Las cifras correspondientes a 2013 muestran un ajuste respecto de lo reportado en la edición con datos al mes de agosto.

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

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

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

Fuente: Conavi con Información de cada Institución, CNBV y ABM (cifras de cofinanciamientos) para la Banca Comercial.

Cuadro 2.- Financiamiento a desarrolladores

(Cifras de millones de pesos, variación % anual)

	2013	2014	Var (%)
Saldo de cartera			
Banca: Crédito Puente (Agosto)	43.0	48.3	12.4%
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (Acum Septiembre)	5.0	8.5	70.5%

Cuadro 3.- Subsidios CONAVI

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

Modalidad	Octubre 2013		Octubre 2014		Avance Meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	74.7	4.2	99.0	5.8	132.5	87.1	32.5	37.8
Usada	5.6	0.3	13.4	0.8	89.1	85.8	137.8	138.5
Mejoramientos	18.0	0.2	52.8	0.8	174.9	191.3	193.3	289.5
Lotes con servicios	0.9	0.0	0.1	0.0	1.0	0.0	-89.8	-100.0
Autoproducción	17.5	0.8	11.0	0.6	25.5	312.3	-37.4	-27.0
Otras	1.4	0.1	0.2	0.4	-	113.2	-89.0	192.9
Ejercido	118.2	5.7	176.4	8.4	83.8	72.5	49.2	47.4
Apartado	-	-	-	0.9				
Total	118.2	5.7	176.4	9.3	83.8	80.0	49.2	62.6

Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

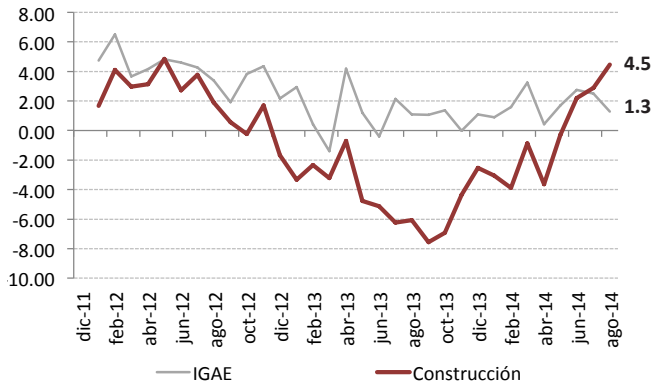
(Cifras acumuladas, miles de acciones y miles de millones de pesos, variación % anual)

	2013		2014		Var (%)	
	Ene-Sep	Sep	Ene-Sep	Sep	Ene-Sep	Sep
Registradas	211.9	20.3	252.1	20.3	19.0%	-0.2%
Iniciadas	188.2	16.3	245.7	28.6	30.6%	75.6%
Terminadas	182.3	16.8	194.0	28.0	6.4%	66.2%

Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y Construcción

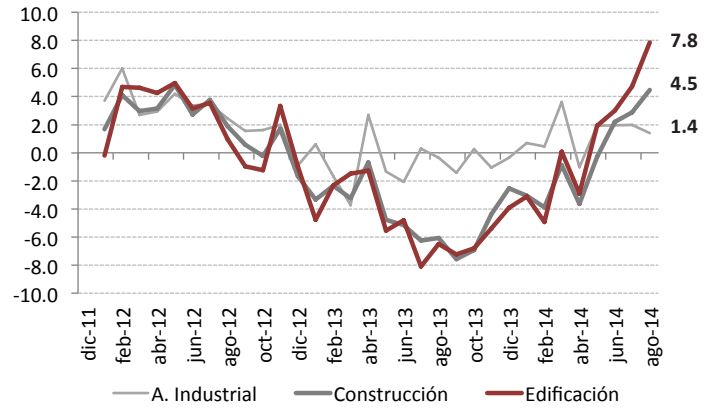
(Serie original. Var. %, Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial vs. Construcción

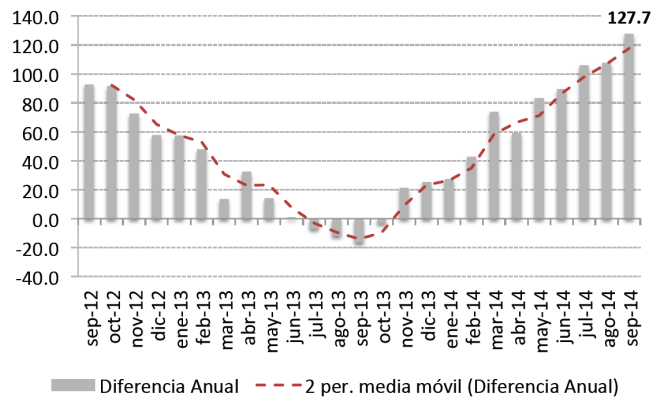
(Serie original. Var. %, Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción

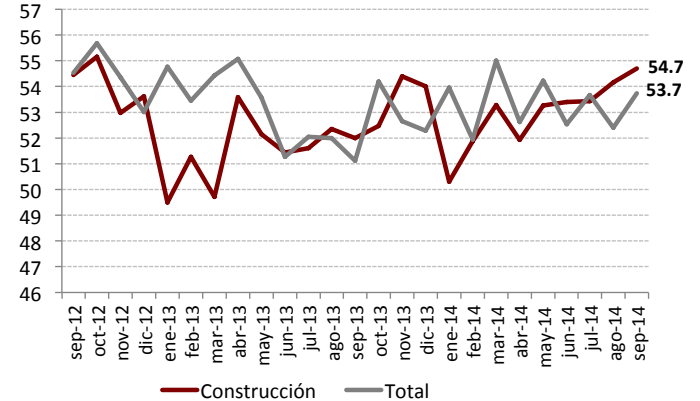
(Miles)



Fuente: Conavi con información del IMSS

Gráfica 4.- Confianza empresarial

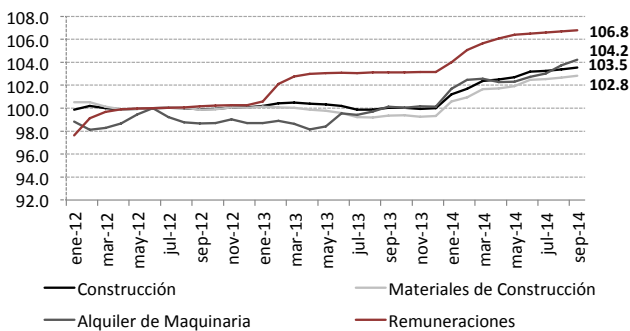
(Índice)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 5.- Precios al productor

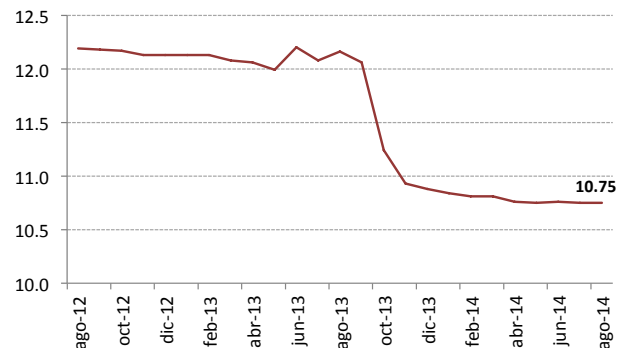
(Índice. Base: junio 2012=100)



Fuente: Conavi con información del INEGI

Gráfica 6.- Tasa de interés hipotecaria

(%)



Fuente: Conavi con información del Banxico

Créditos a vivienda

Infonavit acentuó la recuperación de su actividad. En continuidad a la tendencia positiva iniciada en junio, la colocación de créditos hipotecarios durante septiembre fue 23% mayor a la observada en el mismo mes de 2013, superando en 1.0% el número de créditos acumulados en el periodo entre enero – septiembre del año anterior. La inversión realizada por el Instituto muestra un incremento de 4.9% en el periodo de referencia (ver cuadro 1).

En los últimos 12 meses (octubre -septiembre), la inversión acumulada se ubica aún por debajo del total reportado en 2013 (-0.5%), año en el cual se tuvo un componente de inversión asociado a créditos de mejoramiento. El resultado de septiembre constituyó el cuarto mes consecutivo en el que la originación de créditos para adquisición de vivienda se ubica en torno a las 33 mil unidades.

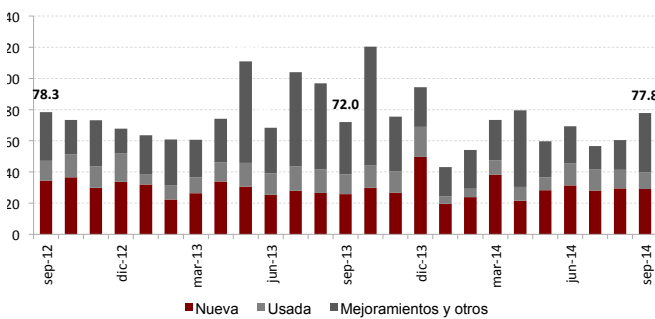
En cuanto a la actividad del Fovissste, entre enero – septiembre de 2014 el número de créditos otorgados por el Fondo acumula un crecimiento de 24.5%, en tanto que la inversión ha sido 2.9% mayor. Estas tasas de crecimiento muestran una moderación respecto de las reportadas el mes anterior (27.6% y 6.5% respectivamente).

Cabe señalar que la disparidad entre ambas tasas de crecimiento se explica por la incorporación en 2014 de los créditos “Respalda2 M” (con fondeo de la banca) al anaqueil de productos del organismo. En los últimos 12 meses (octubre -septiembre), la inversión acumulada alcanza 34.9 mil millones de pesos, 1.4% por arriba de la inversión total en 2013.

Por su parte, SHF mostró en septiembre un repunte de su actividad medida en número de créditos individuales, al fondear en el mes más de 24 mil micro-financiamientos para mejoramiento. La inversión acumulada durante el año se mantiene con un crecimiento destacado de 161%; en la comparación de los últimos 12 meses, el crecimiento es de 43.8% anual.

En su conjunto, el financiamiento al mercado de vivienda mantiene el nivel de crecimiento moderado reportado en ediciones anteriores. La inversión anualizada se ubica en 265.5 mil millones de pesos, 5.0% superior al total de 2013. Se mantiene la expectativa de observar resultados positivos en el último trimestre, mismos que permitan consolidar el crecimiento anual por arriba del 6.0%.

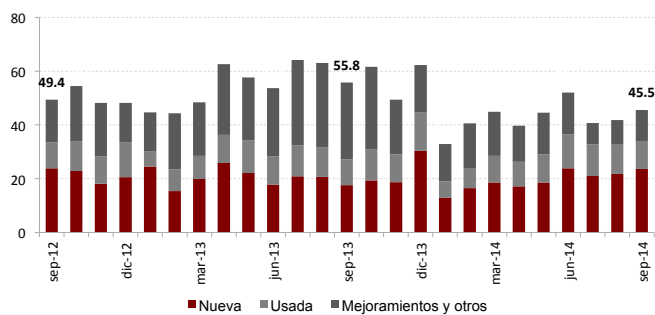
Gráfica 7.-Total de créditos por modalidad¹
(Miles)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

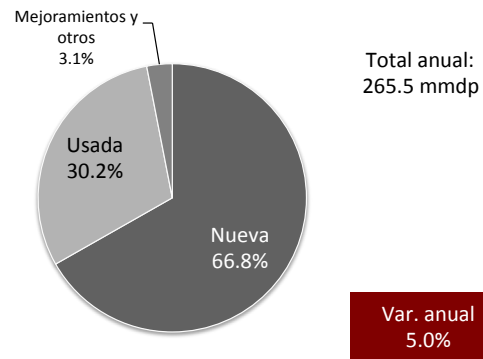
¹Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



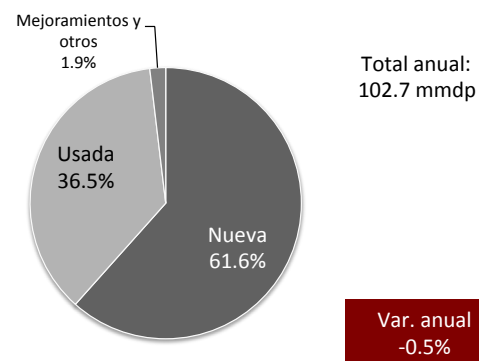
Fuente: Conavi con información del Infonavit

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



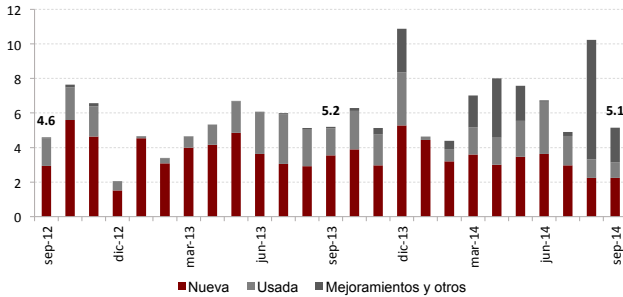
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

Gráfica 8a.- Monto por modalidad
(Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



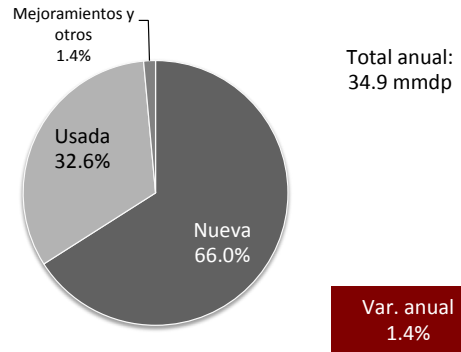
Fuente: Conavi con información del Infonavit

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



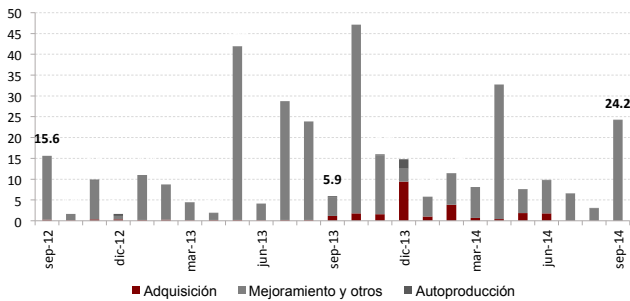
Fuente: Conavi con información de Fovissste

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



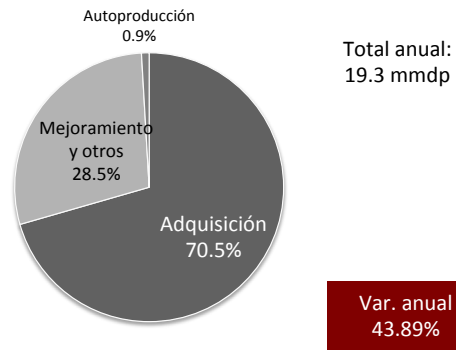
Fuente: Conavi con información de Fovissste

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



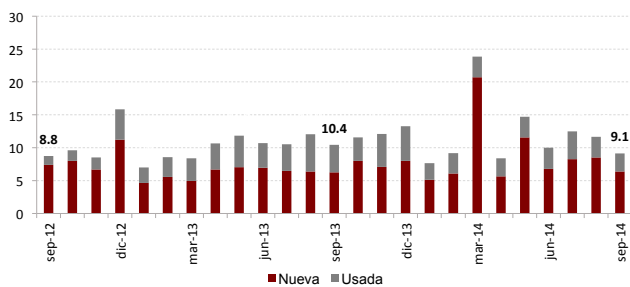
Fuente: Conavi con información de SHF

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



Fuente: Conavi con información de SHF

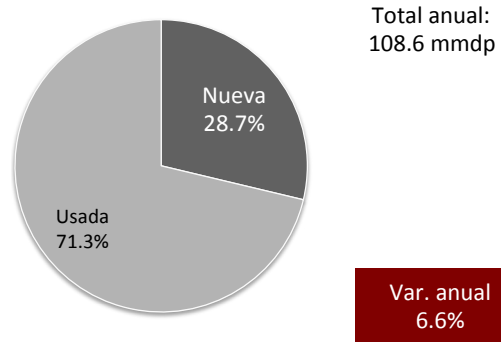
Gráfica 11.- Banca comercial²: Créditos por modalidad (Miles)



Fuente: Conavi con información de CNBV

²Las cifras incluyen cofinanciamientos

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



Fuente: Conavi con información de CNBV

Subsidio a la vivienda

Con datos preliminares al cierre de octubre, el programa de subsidios reporta una inversión de 9.3 mil millones de pesos, incluyendo recursos ejercidos y apartados; la cifra representa el 80% de los recursos presupuestados para 2014 y un incremento de 62.6% en comparación al periodo enero-octubre de 2013.

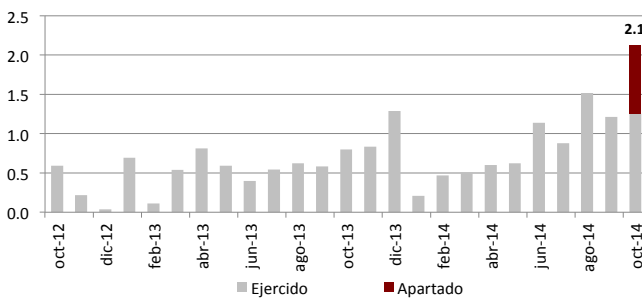
Destaca en este resultado el impulso reciente del proyecto especial para atender a derechohabientes de Infonavit y Fovissste con ingresos entre 2.6 y 5.0 salarios mínimos. A similitud de lo observado el mes previo, durante octubre, los subsidios otorgados a través de este proyecto contribuyeron con una cuarta parte de la colocación en el mes; con tan solo algunos meses en operación, la participación del proyecto alcanza 7.8% del total de los recursos ejercidos.

También cabe destacar la puesta en marcha y difusión de opciones de subsidio enfocadas a atender las necesidades habitacionales de segmentos específicos de población, tales como "jefas de familia", "jóvenes" y "fuerzas armadas". En sentido similar, en el marco del programa "Crecemos Juntos", del gobierno federal, cuyo fin es promover la incorporación fiscal y fomentar la formalidad de la población, CONAVI complementará el acceso al subsidio con una contragarantía que fortalecerá la garantía de primeras pérdidas que ofrece SHF en créditos de adquisición de vivienda.

En función de las expectativas de corto plazo de las distintas entidades ejecutoras, así como de las tendencias en la demanda de subsidios en sus distintas modalidades, se estima que en el transcurso de las semanas restantes de 2014 se agotarán los recursos presupuestados para el programa en 2014.

Gráfica 12.- Subsidio a vivienda

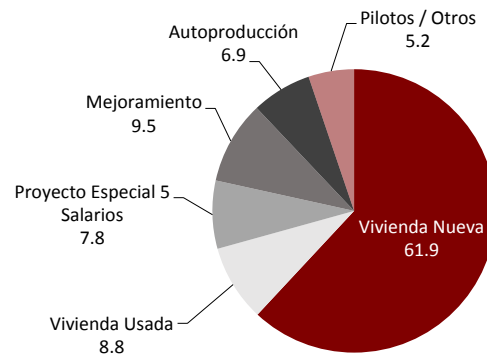
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi

Gráfica 12a.- Subsidio por modalidad

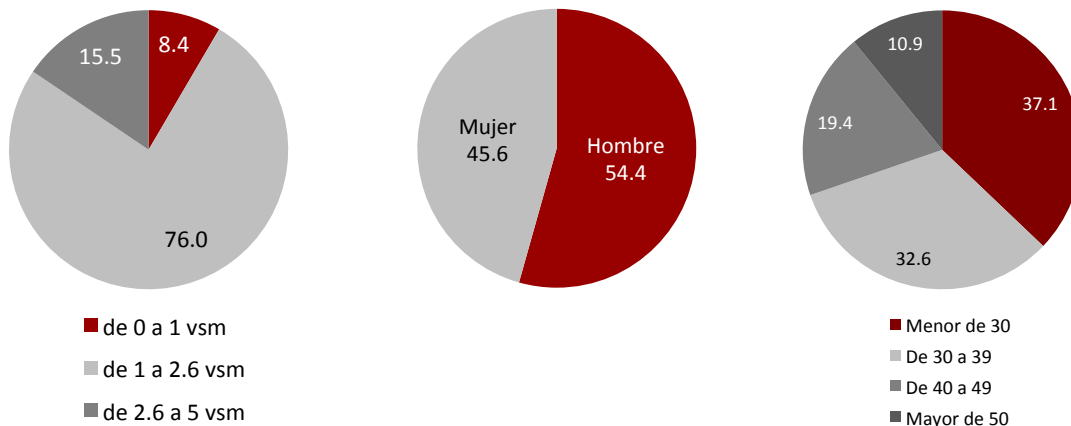
(% del monto)



Fuente: Conavi

Gráfica 12b.- Distribución de subsidios por ingreso, género y edad

(% número de acciones; no incluye acciones de contragarantías, reconstrucción y mejoramiento de la unidad)



Fuente: Conavi

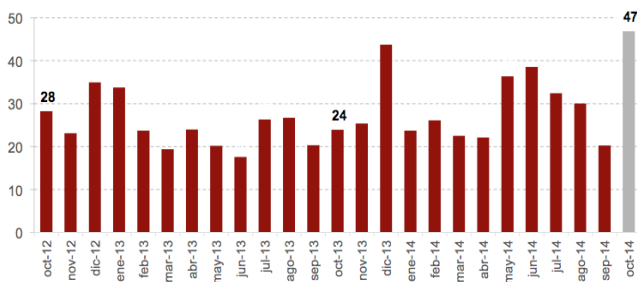
Oferta de vivienda

El registro de viviendas en el RUV reportó un crecimiento acumulado en el periodo enero–septiembre de 19.0% respecto del mismo periodo de 2013. Si bien en septiembre el número de viviendas registradas se ubicó en el nivel observado para el mismo mes en 2013, cifras oportunas del RUV para octubre indican un registro creceno a 47 mil viviendas, la cifra más alta en 35 meses. Así mismo, tal como se anticipó en la edición anterior de este reporte, los inicios de verificación acentuaron su tendencia a la alza acumulando un incremento de 30.6% en comparación al periodo enero–septiembre de 2013.

En cuanto al inventario de vivienda vigente en RUV, al cierre de septiembre se ubicó en 487 mil unidades, 20.4% por encima de lo observado en el mismo mes de 2013. Las viviendas en proceso de construcción presentan un crecimiento de 15.5% respecto de septiembre de 2013. Por su parte la vivienda terminada recientemente

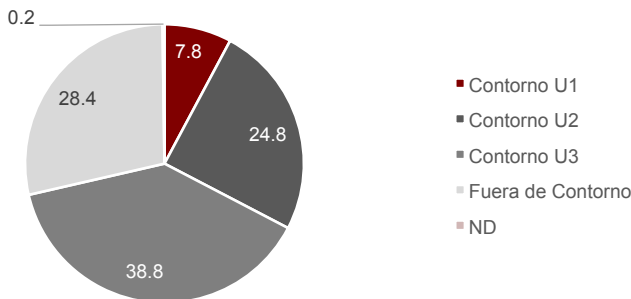
(sin habitabilidad y habitabilidad menor a 5 meses) muestra un incremento de 8.5%. Este incremento en el inventario de vivienda terminada está determinado por la incorporación de nuevas viviendas en un volumen ligeramente superior a la capacidad de absorción del mercado. La emisión de Dictámenes de Habitabilidad en septiembre alcanzó 28 mil unidades, cifra 66.2% mayor que la observada en el mismo mes del 2013 y el mayor resultado desde marzo de 2012 (en el periodo enero – septiembre muestra un crecimiento de 6.4%, con un promedio mensual de 21.5 mil unidades), en tanto que Infonavit y Fovissste en el mismo mes otorgaron 25.9 mil créditos para adquisición de vivienda nueva (el promedio mensual durante el año ha sido de 20.3 mil unidades). En función de lo anterior es pertinente reiterar la necesidad de estar atentos a la correlación entre oferta y demanda a nivel local para evitar desfases significativos que puedan generar fenómenos de sobreoferta.

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



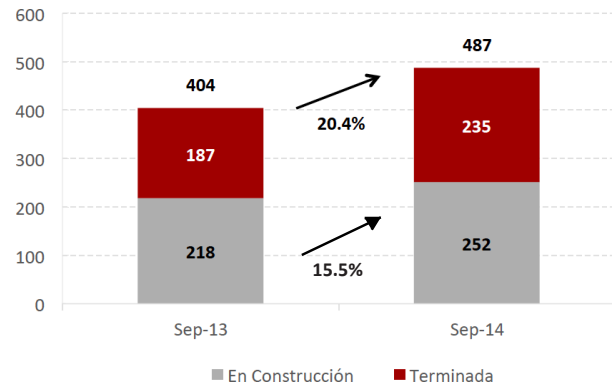
Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 15.- Inventario por Perímetro de Contención Urbana
(%)



Fuente: Conavi

Gráfica 14.- Distribución de inventario
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

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

Situación	Viviendas		Variación	
	Sep-13	Sep-14	dif.	%
Terminada	186.6	235.2	48.6	26.1
Mayor 5 M	108.4	150.4	42.0	38.7
Menor 5 M	42.2	49.1	6.8	16.2
Sin Hab.	35.9	35.7	-0.2	-0.5
En Proceso	217.8	251.6	33.8	15.5
80-99	43.6	45.7	2.1	4.7
40-79	61.6	69.4	7.8	12.7
01-39	49.8	60.4	10.6	21.3
Sin Avance	51.6	67.6	16.0	31.0
Sin Reporte	11.2	8.5	-2.7	-24.3
Total	404.4	486.8	82.4	20.4

Fuente: Conavi con información de RUV

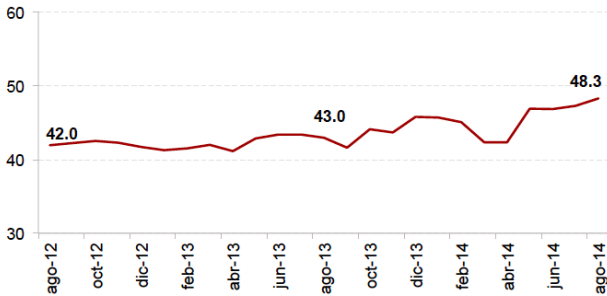
Financiamiento a la edificación residencial

En relación con el desempeño de los productores de vivienda, en particular de aquellos que participan en el mercado de valores, la reciente publicación de los estados de resultados correspondientes al tercer trimestre de 2014 da cuenta de una mejor situación en el sector. En lo referente a ingresos, los reportes coinciden en señalar un crecimiento superior al 20% respecto del mismo trimestre de 2013 (Javer, 20.3%; Vinte, 21.0%, Cadu, 22.8%; ARA, 23.9%). En cuanto al EBITDA, las cifras del trimestre muestran incrementos respecto mismo trimestre de 2013 de hasta 30.7% en el caso de Javer, pasando por 30.5% para Vinte, 22.9% para ARA y 17.4% para Cadu.

Por su parte, la colocación de crédito a la construcción a través de SHF mantiene su ritmo de crecimiento interanual. En el período enero-septiembre, la inversión acumula 8.5 mil millones de pesos (57% de los cuales corresponde a créditos sindicados), un incremento de 70.5% respecto del mismo período de 2013.

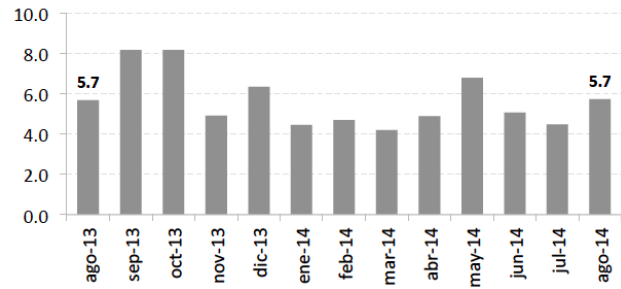
En lo que corresponde al saldo de la cartera de crédito puente en la banca comercial, las cifras al mes de agosto muestran un ligero incremento para ubicarse en 48.3 mil millones de pesos.

Gráfica 16.- Saldo de la cartera de crédito puente^{1/}
(Miles de millones de pesos)



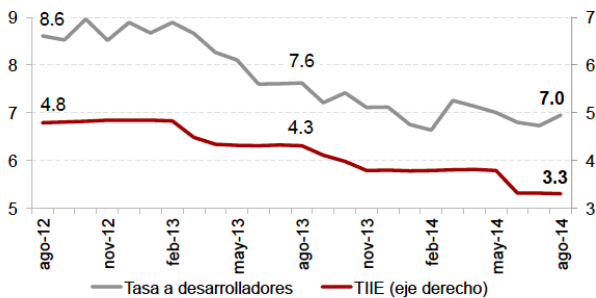
Fuente: Conavi con información de CNBV
1/ Puede incluir financiamiento a la urbanización y a la adquisición de suelo (Banxico, Circular 1019-95)

Gráfica 17.- Disposiciones de crédito para edificación residencial
(Miles de millones de pesos)



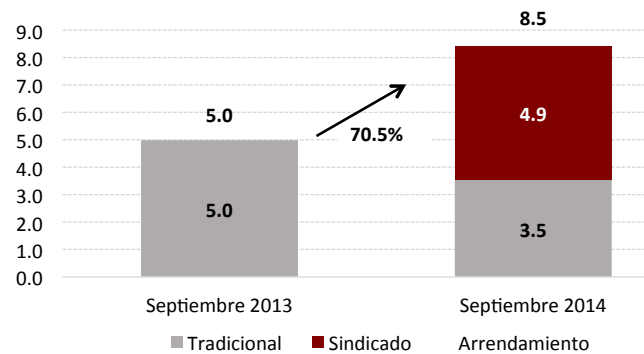
Fuente: Conavi con información de CNBV

Gráfica 18.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial^{1/}
(Miles de millones de pesos)



1/ La tasa promedio mensual ponderada
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](https://twitter.com/conavi_mx)
www.conavi.gob.mx