

- La Vivienda se constituye como un polo de atracción para la inversión. La construcción muestra ya un fuerte dinamismo.
- El inventario de vivienda terminada y el ritmo de colocación de crédito de los ONAVIs y la Banca Comercial conjuntan condiciones favorables para el cierre de 2014.
- En 2014, más de 240 mil hogares habrán sido beneficiados por el programa de subsidios a la vivienda operado por SEDATU a través de CONAVI.

La construcción, entre los sectores más dinámicos de la economía durante el tercer trimestre

Los resultados de la actividad económica durante el tercer trimestre muestran que la construcción, y particularmente la edificación, contribuyó en forma importante al crecimiento de la producción y el empleo a nivel nacional. El Producto Interno Bruto (PIB) del tercer trimestre de 2014, en cifras originales y a tasa anual subió en un 2.2%. El sector de la construcción mostró en este trimestre un crecimiento del 4% con respecto al año anterior. El PIB Trimestral por sectores (tercer trimestre) muestra que el sector de la construcción fue el de mayor crecimiento, seguido por el sector comercio con 3.9%, las Industrias manufactureras con 3.2%, el turismo creció 1.9% y la minería cayó en un 2.1%. Asimismo, en los últimos tres meses (julio-septiembre 2014), la Inversión Fija Bruta promedió un incremento de 3.2% en términos reales anuales; dentro de ésta, la construcción aumentó un 2.3% y maquinaria y equipo creció un 4.7%. La actividad industrial en el último trimestre del año (julio-septiembre de 2014), se incrementó en 2.1% en términos reales respecto a igual período en 2013, la construcción subió en 4.0%, la generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y gas 1.5%, la minería -2.1, y las Industrias Manufactureras crecieron un 3.2%.

La oferta de vivienda continúa al alza

En el mes de octubre, la vivienda inscrita en el Registro Único de Vivienda (RUV) alcanzó una cifra récord de cerca de 47 mil unidades, lo cual muestra que las expectativas de los desarrolladores cierran el año manteniendo una visión favorable. Asimismo, en los meses de septiembre y octubre se terminaron un promedio de 30.3 mil viviendas cada mes. Al cierre de octubre, el nivel del inventario de viviendas terminadas recientemente se ubica en torno de las 90 mil unidades, con un crecimiento de 18.2% respecto del mismo mes de 2013. El dinamismo de meses recientes se percibe como la previsión de la industria para el cierre del año (pág. 7).

Los ONAVIs aceleran el otorgamiento de créditos para adquisición de vivienda.

En octubre, la colocación de créditos para adquisición de vivienda por parte de Fonavi y Fovissste alcanzó en su conjunto 44 mil unidades, las cuales representan un crecimiento de 18% respecto del mismo mes de 2013 y un incremento similar en comparación al mes previo (septiembre). Destaca en este crecimiento el impulso del financiamiento para vivienda nueva, el cual ha incrementado su participación al 70% (vs. 66% observado en los meses previos). En el acumulado de 2014, ambos organismos acumulan más de 350 mil créditos con una inversión superior a 114 mil millones; esta úl-

tima 5.5% mayor a la observada en el mismo periodo de 2013. En su conjunto, con SHF y la Banca Comercial, la inversión anualizada se ubica en 268.5 mil millones de pesos, 6.2% arriba de la inversión total realizada en 2013. (pág. 3).

Cabe además destacar el impulso de SHF a la construcción de vivienda, patente en el incremento de 68.3% en el monto de crédito puente colocado en el periodo enero – octubre 2014 en comparación al mismo periodo de año anterior. El total de la inversión directa realizada por SHF (incluyendo financiamiento para familias y a la construcción) acumula más de 20.8 mil millones de pesos a octubre, teniéndose la expectativa de que alcance cerca de 30 mil millones al cierre de año.

Cifra sin precedentes de hogares beneficiados por el programa de subsidios en 2014.

Los recursos comprometidos por el programa de subsidios al cierre de noviembre alcanzan 10.5 mil millones de pesos, teniéndose un remanente presupuestal de 1.0 mil millones de pesos para completar el impulso al sector en el mes de diciembre. Durante 2014 se habrá respaldado a más de 240 mil hogares de mexicanos, muchos de ellos en condiciones de vulnerabilidad, en la solución de sus necesidades habitacionales. Esta cifra representará la mayor colocación de subsidios en la historia del programa y un incremento cercano al 50% en comparación al resultado de 2013 (pág. 6).

La vivienda, de nuevo en la mira de los inversionistas

Con el impulso que ha retomado la industria de la vivienda a lo largo del 2014, las perspectivas hacia el sector, por parte de desarrolladores, inversionistas y analistas, se han tornado más optimistas. El indicador de confianza empresarial muestra una clara tendencia de alza; asimismo, los registros de vivienda muestran una tendencia al alza, por primera ocasión desde 2010. Mención especial merece el más reciente reporte sobre el sector de la vivienda de la agencia calificadora Moody's, en la que destaca el cambio en el entorno del sector, a partir, entre otros factores, de reglas claras y certidumbre de largo plazo sobre la política del gobierno hacia el sector (pág. 8). Las perspectivas para el sector de la vivienda hacia el 2015 son muy favorables. El financiamiento al sector está regresando, la industria se ha fortalecido, y es más flexible que en el pasado (las reservas territoriales no son tan extensas como en años previos y los conjuntos son más pequeños). Asimismo, el gobierno mantendrá su apoyo al sector, con reglas claras y recursos en la medida que la demanda de vivienda lo requiera.

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	oct-13		oct-14		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit ^{1/}	543.5	79.4	436.7	86.1	-19.6	8.4
Productos de Crédito	296.3	79.4	305.4	86.1	3.1	8.4
Mejora Tu Casa ^{2/}	247.2	-	131.3	-	-46.9	-
Fovissste	53.4	27.1	68.6	28.1	28.4	3.7
Productos de Crédito	53.4	27.1	47.8	28.1	-10.5	3.7
Respalda2 M ^{2/}	-	-	20.8	-	-	-
ONAVIS	596.9	106.5	505.3	114.2	-15.3	7.2
SHF (Fondeo)	177.6	5.6	113.2	11.0	-36.3	96.6
Banca comercial	101.6	80.1	117.8	86.8	15.9	8.5
Fonhapo	47.0	1.8	85.6	2.7	82.4	44.8
Otros organismos ^{3/}	17.8	4.3	17.8	4.1	0.1	-6.6
TOTAL FINANCIAMIENTOS	940.8	198.3	839.6	218.7	-10.8	10.3
Ajuste por duplicidad ^{4/}	56.8	0.0	131.8	2.3	-	-
TOTAL VIVIENDAS	884.0	198.3	707.8	216.4	-19.9	9.1
Modalidad						
Adquisición	421.0	191.3	420.3	208.2	-0.2	8.8
Nueva	300.0	127.3	289.0	144.1	-3.7	13.2
Usada	121.0	64.0	131.2	64.1	8.5	0.2
Mejoramiento	457.4	5.4	281.9	6.3	-38.4	17.4
Autoproducción	1.1	0.0	1.2	0.1	12.7	34.8
Otras soluciones ^{5/}	4.5	1.6	4.5	1.8	-1.1	16.3
TOTAL VIVIENDAS	884.0	198.3	707.8	216.4	-19.9	9.1

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/- Otros organismos incluyen a: ISSFAM, Orevis, Hábitat de México, Banjercito, CFE y PEMEX. Datos a Septiembre para ambos años.

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, CNBV y ABM (cifras de cofinanciamientos) para la Banca Comercial.

Cuadro 2.- Financiamiento a desarrolladores

(Cifras en millones de pesos, % variación anual)

	2013	2014	Var (%)
Saldo de cartera			
Banca: Crédito Puente (Agosto)	41.6	48.6	16.7%
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (Acum Septiembre)	5.8	9.8	68.3%

Cuadro 3.- Subsidios CONAVI

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

Modalidad	Noviembre 2013		Noviembre 2014		Avance Meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	81.7	4.6	114.9	6.7	140.6	100.9	40.6	45.9
Usada	6.8	0.4	16.2	0.9	107.7	102.8	140.3	138.7
Mejoramientos	23.0	0.3	56.1	0.8	186.1	200.8	144.0	196.3
Lotes con servicios	1.3	0.0	0.2	0.0	2.3	1.7	-83.7	-87.6
Autoproducción	23.6	1.1	12.1	0.6	28.2	345.6	-48.6	-40.2
Otras	1.4	0.1	0.5	0.4	-	114.5	-62.3	196.5
Ejercido	137.8	6.5	200.1	9.6	95.1	82.7	45.2	46.9
Apartado ^{6/}	-	-	-	0.9				
Total	137.8	6.5	200.1	10.5	95.1	90.9	45.2	61.4

Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

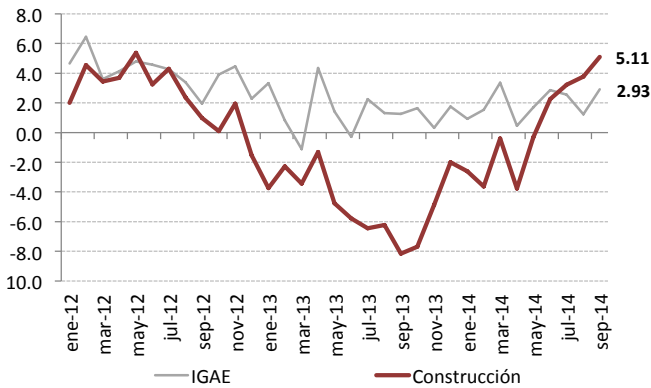
(Cifras acumuladas y parcial del mes, miles de viviendas, % variación anual)

	2013		2014		Var (%)	
	Ene-Oct	Oct	Ene-Oct	Oct	Ene-Oct	Oct
Registradas	235.8	23.9	299.0	46.9	26.8%	95.8%
Iniciadas	205.3	17.1	273.4	27.7	33.2%	61.8%
Terminadas	202.6	20.3	226.7	32.7	11.9%	60.7%

Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y Construcción

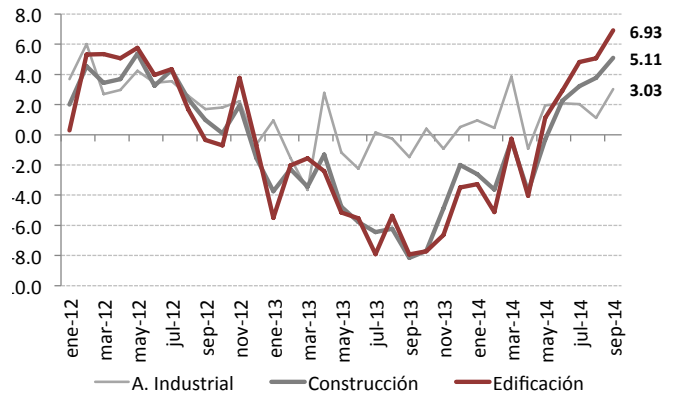
(Serie original. Var. %, Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial vs. Construcción

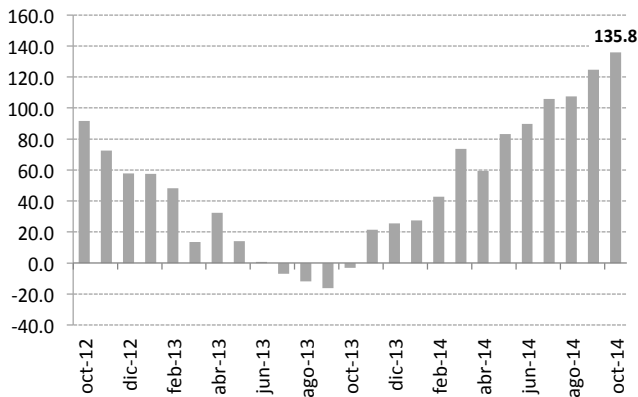
(Serie original. Var. %, Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción

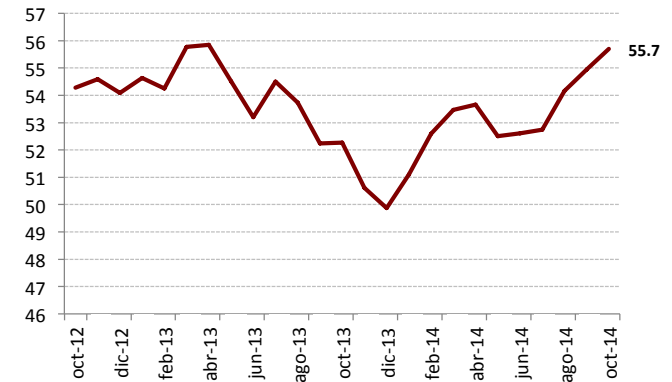
(Generación neta anual; miles de empleos)



Fuente: Conavi con información del IMSS

Gráfica 4.- Confianza empresarial

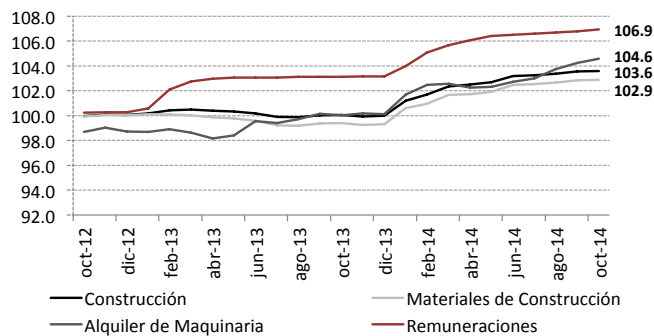
(Índice)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 5.- Precios al productor

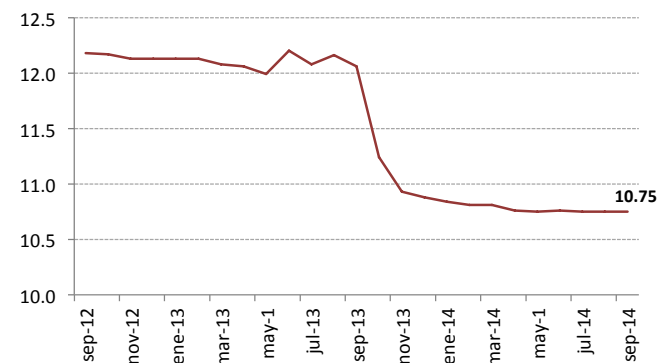
(Índice. Base: junio 2012=100)



Fuente: Conavi con información del INEGI

Gráfica 6.- Tasa de interés hipotecaria

(%)



Fuente: Conavi con información del Banxico

Créditos a vivienda

En octubre, por quinto mes consecutivo, el número de créditos hipotecarios colocados por parte de Infonavit mantuvo una tendencia positiva al reportar un incremento de 23% en comparación al mismo mes de 2013; el crecimiento acumulado en el periodo enero – octubre es de 3.3%. La inversión realizada por el Instituto en el mismo periodo muestra un incremento de 8.4% (ver cuadro 1). En términos anuales (últimos 12 meses) la inversión del Instituto supera en 2.5% el total reportado en 2013.

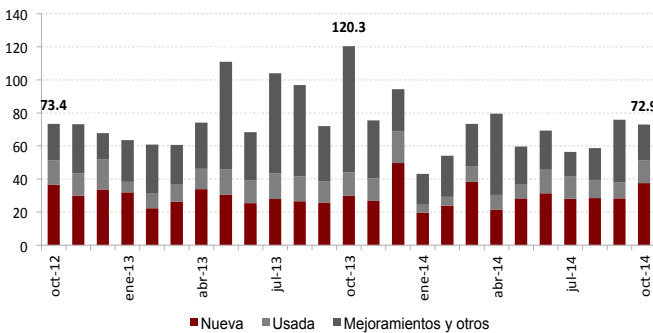
Fovissste por su parte reportó en octubre una colocación cercana a 5.8 mil créditos hipotecarios; esta cifra representa un incremento significativo respecto del promedio observado en los tres meses previos (3.8 mil) y contribuyó a revertir la tendencia hacia la moderación señalada en ediciones anteriores de este reporte. El total de créditos otorgados por el Fondo (incluyendo mejoramientos) entre enero y octubre de 2014 muestra un crecimiento de 28.4% en número de acciones y de 3.7% en monto de inversión.

La inversión acumulada en los últimos 12 meses, es de 35.2 mil millones de pesos, 2.9% superior al total registrado en 2013.

En cuanto a SHF, si bien las tasas de variación interanual se modificaron sensiblemente al entrar al cómputo la colocación de octubre 2013, en términos anualizados (últimos 12 meses vs. total 2013) el crecimiento se mantuvo por encima del 40%. La Banca Comercial mantiene su crecimiento gradual; la colocación en los últimos 12 meses alcanza 108.7 mil millones de pesos, 6.7% más que el total observado en 2013.

En su conjunto, los ONAVIs y la Banca Comercial reportan una inversión anualizada de 268.5 mil millones de pesos; como se anticipaba en ediciones anteriores de este reporte, esta cifra supera en más de 6% el crecimiento en comparación a la inversión realizada en 2013.

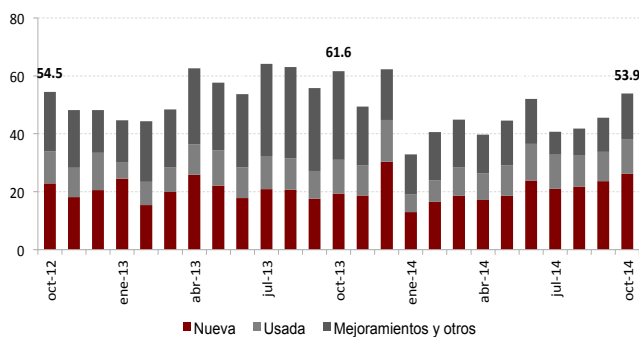
Gráfica 7.-Total de créditos por modalidad¹
(Miles)



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

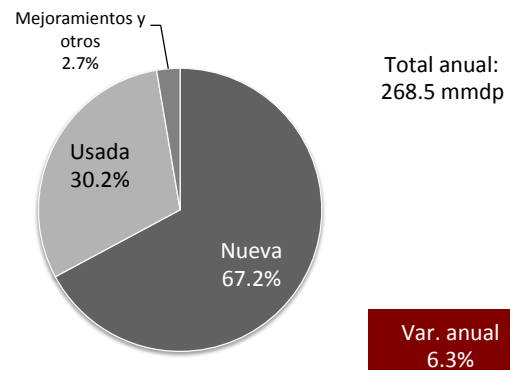
¹Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



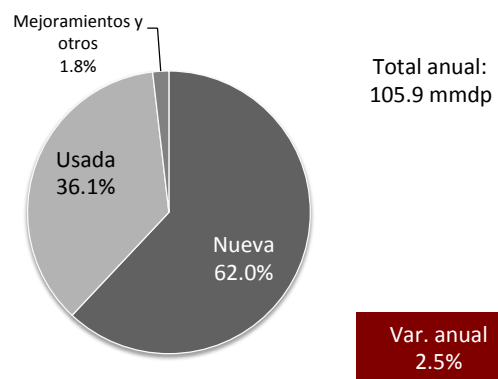
Fuente: Conavi con información del Infonavit

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



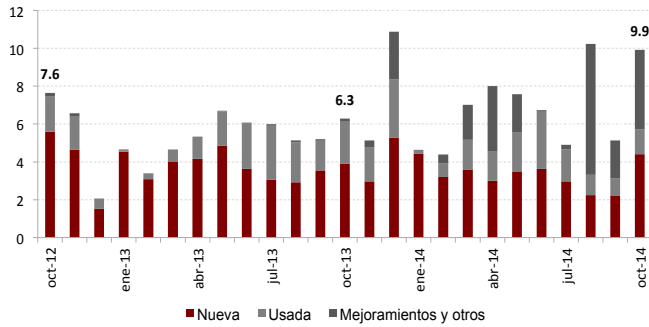
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

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



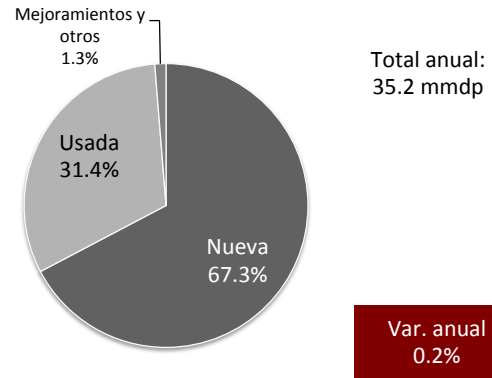
Fuente: Conavi con información del Infonavit

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



Fuente: Conavi con información de Fovissste

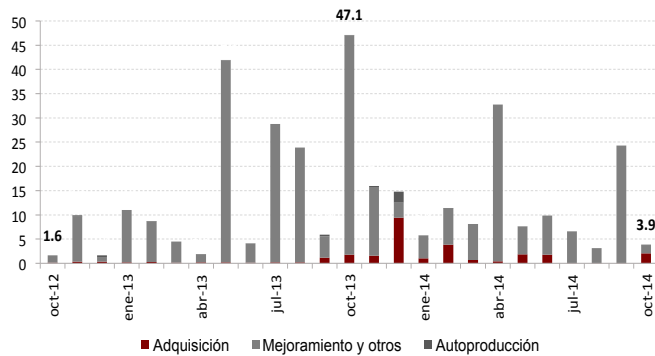
Gráfica 9a.- Monto por modalidad (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



Var. anual
0.2%

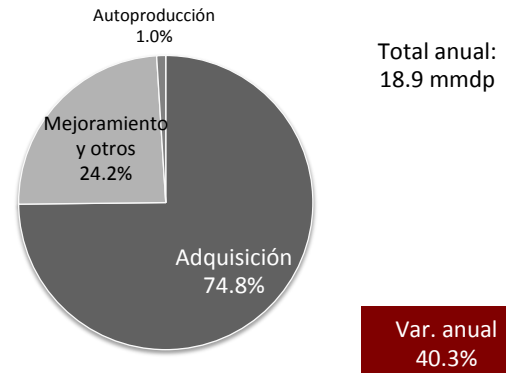
Fuente: Conavi con información de Fovissste

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



Fuente: Conavi con información de SHF

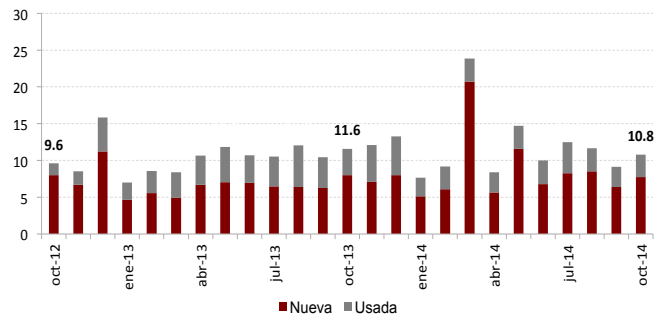
Gráfica 10a.- Monto por modalidad (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



Var. anual
40.3%

Fuente: Conavi con información de SHF

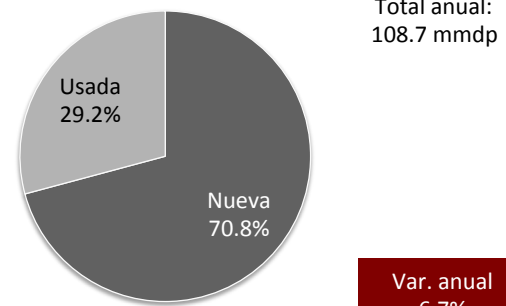
Gráfica 11.- Banca comercial²: Créditos por modalidad (Miles)



Fuente: Conavi con información de CNBV

²Las cifras incluyen cofinanciamientos

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



Var. anual
6.7%

Fuente: Conavi con información de CNBV

Subsidio a la vivienda

La inversión del programa de subsidios a la vivienda acumula 10.5 mil millones de pesos (cifras preliminares al cierre de noviembre incluyendo recursos ejercidos y apartados). Con la colocación en tiempo de la totalidad del presupuesto, se habrá respaldado a más de 240 mil hogares de mexicanos en la solución de sus necesidades habitacionales; un incremento superior al 50% en comparación al resultado de 2013. Alrededor de cuatro quintas partes de las acciones habrán beneficiado a familias con ingresos menores a 2.6 salarios mínimos.

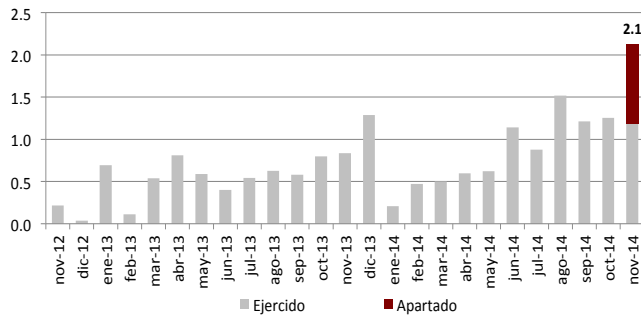
En adición a la amplitud del presupuesto destinado por el gobierno federal para el otorgamiento de subsidios a la vivienda en 2014, el más alto en la historia del programa, la multiplicación del número de acciones fue también posible a partir de la implementación de nuevos esquemas de financiamiento, incluyendo recien-

temente el subsidio para renta, en los cuales los recursos federales se complementan, no solo con el ahorro de los beneficiarios, sino con financiamiento y subsidios ofrecidos por diversas entidades a nivel local.

En este sentido, el resultado da cuenta de una mayor coordinación interinstitucional, misma que también quedó plasmada en la realización de 18 jornadas estatales tendientes a profundizar en el conocimiento de las necesidades locales, el fortalecimiento de las relaciones con los agentes del sector en cada estado y la promoción del subsidio federal entre la población. Los estados en los que se realizaron jornadas durante el año fueron: Campeche, Colima, Chiapas, Chihuahua, Distrito Federal, Durango, Guanajuato, Jalisco, Estado de México, Morelos, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintan Roo, Tamaulipas, Sinaloa y Yucatán.

Gráfica 12.- Subsidio a vivienda

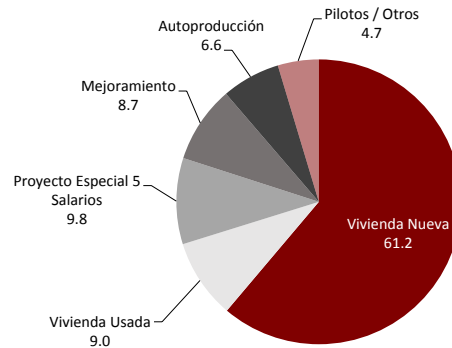
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi

Gráfica 12a.- Subsidio por modalidad

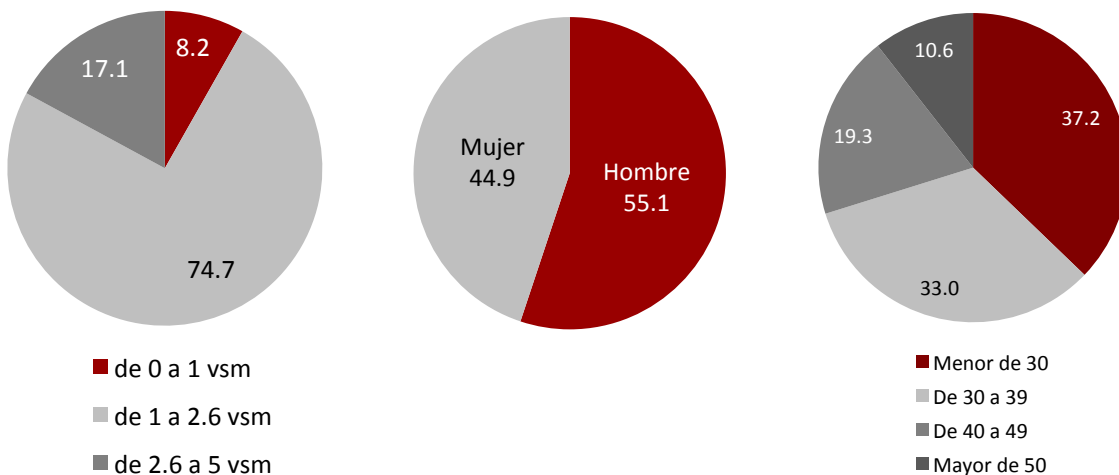
(% del monto)



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 47 mil viviendas en octubre generó un repunte en la comparativa interanual (periodo enero – octubre) al ubicarse la tasa de crecimiento en 26.8%. Cifras oportunas de RUV a noviembre indican que el registro en el mes fue de 28.8 mil viviendas, 14% arriba del resultado observado en el mismo mes de 2013. Se espera que el total de viviendas registradas en 2014 supere las 360 mil unidades.

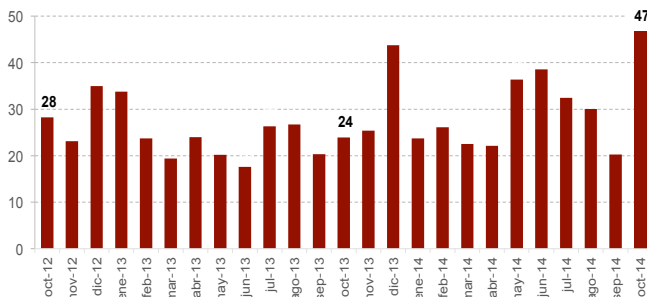
Los inicios de verificación también acentuaron su crecimiento al ubicarse en 33.2% respecto del periodo enero - octubre de 2013. Conforme a lo previsto en ediciones previas de este reporte, el indicador de viviendas terminadas reportó un incremento de 11.9% respecto del periodo enero – octubre de 2013 (ver cuadro 4).

Al cierre de octubre el inventario de vivienda vigente en RUV se ubicó en 490 mil unidades, 20.3% mayor al observado un año atrás. El componente de viviendas en proceso de construcción mostró un incremento

de 12.8% (cifra ligeramente inferior a la observado en meses previos), en tanto que el inventario de vivienda terminada recientemente (sin habitabilidad y habitabilidad menor a 5 meses) creció 18.2% impulsado por un promedio de 30.3 mil viviendas terminadas mensualmente en preparación de la industria para el cierre del año. Hacia el inicio de 2015, considerando que diciembre se caracteriza por ser un mes de intensa actividad en originación de crédito, se espera una reducción en los niveles de inventario.

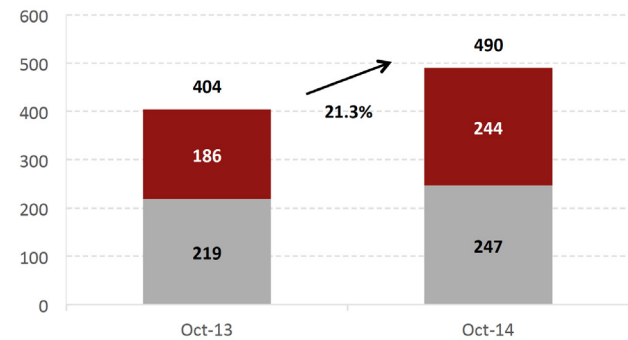
Finalmente, en atención al elevado registro de viviendas en octubre y considerando en el pasado este indicador ha mostrado variaciones similares con antelación a la publicación de las reglas de operación del programa de subsidios, es pertinente reiterar el compromiso del gobierno federal por dar certeza al sector a través de la continuidad en los aspectos fundamentales de dichas reglas.

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



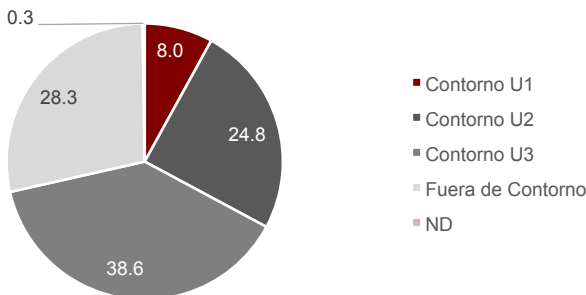
Fuente: Conavi con información de RUV

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



Fuente: Conavi con información de RUV

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



Fuente: Conavi

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

Situación	Viviendas		dif.
	Oct-13	Oct-14	
Terminada	185.5	243.5	58.0
Mayor 5 Meses	109.9	154.2	44.2
Menor 5 Meses	75.6	89.4	13.8
En Proceso	218.7	246.7	28.0
80-99	46.4	43.5	-2.9
40-79	62.7	69.0	6.3
01-39	47.1	60.2	13.2
Sin Avance	48.1	64.6	16.5

Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la edificación residencial

Un nuevo reporte externo sobre la construcción de vivienda en México, publicado por la agencia calificadora Moody's (Reporte número 177298, Noviembre 2014), indica perspectivas favorables para los desarrolladores de vivienda mexicanos en el próximo año.

El reporte incluye comparativos de las cuatro desarrolladoras públicas mexicanas activas, en una muestra en la que también figuran importantes empresas del sector vivienda de Estados Unidos y Brasil. Entre las 23 empresas consideradas en el estudio, tres de las empresas mexicanas destacan entre las cinco mejor posicionadas en términos de liquidez, a la vez de que muestran niveles relativamente bajos de endeudamiento.

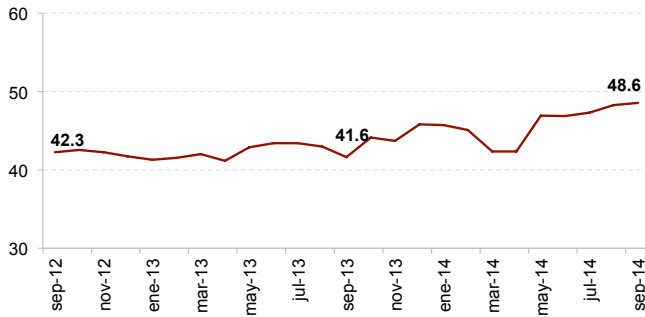
La actual política nacional de vivienda y el compromiso del gobierno de mantener las reglas actuales por el resto del sexenio, son mencionados

dentro del mismo reporte como factores que contribuirán a estabilizar el sector, inclusive después de 2018.

En cuanto al crédito a la construcción de vivienda, la colocación de SHF en 2014 al cierre de octubre acumula 9.8 mil millones de pesos (tres quintas partes corresponde a créditos sindicados) que representan un incremento de 68.3% respecto del mismo período de 2013.

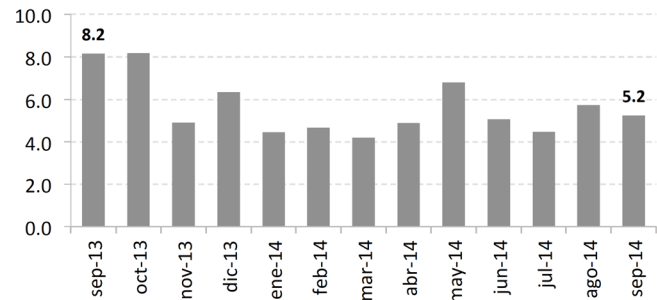
Por su parte, el saldo de la cartera de crédito puente en la banca comercial se ubicó en 48.6 mil millones de pesos, 13% mayor al promedio de los saldos reportados entre 2012 y 2013 (42.9 mil millones de pesos).

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



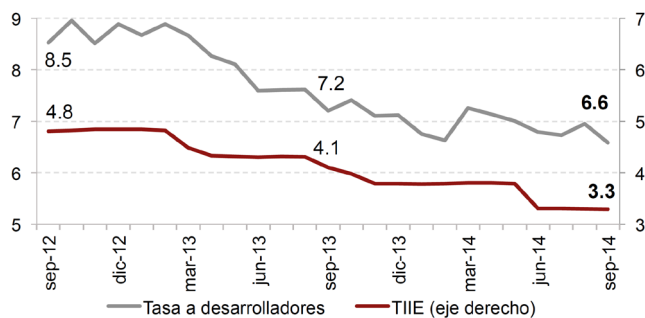
Fuente: Conavi con información de CNBV
1/ Puede incluir financiamiento a la urbanización y a la adquisición de suelo (Banxico, Circular 1019-95)

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



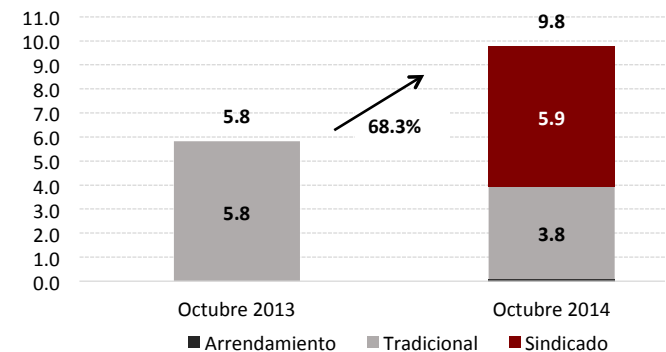
Fuente: Conavi con información de CNBV

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