

# Reporte mensual del sector de la vivienda

- Nuevos productos ayudan a la reactivación del crédito para vivienda de Infonavit
- La oferta de vivienda acumulaba a julio de 2014 un crecimiento de 22% anual vs. 2013
- La mejoría en el entorno económico, permitirá consolidar los esfuerzos para reactivar al sector vivienda

## El entorno económico mantiene signos de mejoría

Los principales indicadores de la economía mexicana muestran que ésta mantuvo su tendencia hacia la recuperación durante el segundo trimestre de 2014. En el sector de la construcción, el empleo, la actividad económica y el valor de la producción comienzan a mostrar, todos, una tendencia hacia la reactivación. Estas cifras permiten mantener, para la economía general y la edificación residencial, la perspectiva de un ritmo de crecimiento más vigoroso en la segunda mitad del año.

Así por ejemplo, el Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) de México, creció 2.7% real anual en junio, la Construcción por su parte, aumentó 2.2% en el mismo período. La Producción Industrial creció en Junio 2% real anual, en tanto que en el componente de construcción, el aumento fue de 2.2% real anual; en particular, en lo que corresponde a la edificación, el incremento fue ligeramente mayor, de 2.5% real anual. En la misma línea de recuperación, el empleo en la construcción registró en junio un incremento 105,872 trabajadores respecto a un año antes (pág. 3).

## Segundo mes con variación mensual positiva en el crédito de Infonavit

La evolución del crédito a vivienda muestra gradualmente mejores perspectivas. En particular, el Infonavit, que representa el mayor volumen de originación y al inicio del año mantenía un lento avance, en junio y julio ha recuperado el dinamismo, con un crecimiento de 36.7% respecto del promedio de créditos hipotecarios otorgados en el periodo enero-mayo. (pág. 4).

## Entre programas piloto, e incorporación de nuevas entidades ejecutoras, la colocación de subsidios en agosto establece una cifra record

En materia de subsidios, con cifras preliminares al cierre de agosto se reporta un avance por un total de 6.5 mil millones de pesos, entre recursos ejercidos y apartados. La inversión realizada en este mes, 1.5 mmdp, constituye la cifra más alta desde diciembre de 2007. Las acciones de mejoramiento casi sextuplica la cifra acumulada en el mismo periodo de 2013. En agosto se detonaron las acciones de

autoproducción, con la entrada de nuevas entidades ejecutoras. La asignación de subsidios mantendrá esta tendencia creciente en la última parte del año, ante el aumento en la vivienda que se encuentra en proceso de construcción y próxima a individualizarse, y al aumento en la cobertura del programa, al incrementarse el tope salarial de los trabajadores del sector formal que pueden acceder a este subsidio (pág. 6)

## El registro de vivienda, con cuatro meses de alza

Al mes de julio del presente año, la inscripción de viviendas en el Registro Único de Vivienda (RUV) mostraba una tasa anual de crecimiento de 22.4% respecto del mismo periodo del 2013. Las cifras oportunas de agosto permiten anticipar que la tendencia continuó en dicho mes (pág. 7)

## La mejoría en el entorno económico permitirá consolidar los esfuerzos para revitalizar al sector de la vivienda

A lo largo del 2014 se han realizado importantes esfuerzos para impulsar al sector de la vivienda, tanto por la parte de la oferta como de la demanda. Éstos incluyen el desarrollo de nuevos esquemas de financiamiento en Fovissste, el aumento en el monto de crédito de Infonavit, el incremento en la cobertura de población y la diversificación de los esquemas de subsidios para vivienda, el incremento en el financiamiento directo e inducido (a través de garantías) para la construcción de vivienda por parte de la SHF, así como el apoyo a la industria para facilitar el proceso de inscripción de vivienda en RUV.

Todas estas acciones sin duda comienzan a mostrar sus resultados, aunque lo más relevante es que el entorno económico contribuya a mejora la confianza de quienes participan en el sector, como constructores, intermediarios y compradores de vivienda. Con las reformas recientemente aprobadas, de telecomunicaciones y energética, se abre el camino para mayores niveles de empleo y de actividad económica en general. Ello permitirá consolidar y potenciar los esfuerzos que se han realizado para impulsar al sector de la vivienda, tanto en lo que resta del presente año como en el siguiente.

<sup>1</sup> La comparación solo considera créditos con hipoteca real y no incluye los financiamientos otorgados en el programa "Mejora tu Casa".

# 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	jul-13		jul-14		Avance meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit <sup>1/</sup>	362.8	56.9	295.5	55.1	50.9	50.6	-18.6	-3.3
Productos de Crédito	204.3	55.2	199.3	55.1	52.4	50.6	-2.5	-0.2
Mejora Tu Casa	158.5	1.8	96.2	-	48.1	-	-39.3	na
Fovissste	36.8	18.5	43.3	20.5	43.1	66.1	17.6	10.8
Productos de Crédito	36.8	18.5	35.4	20.5	63.8	66.1	-3.7	10.8
Respalda2 M	-	-	7.9	-	17.4	-	-	-
<b>ONAVIS</b>	<b>399.6</b>	<b>75.4</b>	<b>338.8</b>	<b>75.5</b>	<b>49.8</b>	<b>54.1</b>	<b>-15.2</b>	<b>0.2</b>
SHF (Fondeo)	100.7	2.4	81.9	7.8	35.9	25.7	-18.6	225.9
Banca comercial <sup>2/</sup>	67.6	52.2	84.4	59.4	62.0	39.6	24.8	13.8
Fonhapo	13.6	0.6	74.9	2.3	119.1	106.0	451.1	284.3
Otros organismos <sup>3/</sup>	11.0	2.7	9.8	2.8	35.9	43.7	-10.9	3.9
<b>TOTAL FINANCIAMIENTOS</b>	<b>592.5</b>	<b>133.3</b>	<b>589.8</b>	<b>147.8</b>	<b>52.0</b>	<b>45.0</b>	<b>-0.5</b>	<b>10.9</b>
Ajuste por duplicidad <sup>4/</sup>	37.9	0.0	109.6	2.3	-	-	-	-
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>554.6</b>	<b>133.3</b>	<b>480.2</b>	<b>145.5</b>	<b>42.3</b>	<b>44.3</b>	<b>-13.4</b>	<b>9.1</b>
<b>Modalidad</b>								
Adquisición	280.8	127.8	286.8	140.3	43.2	48.0	2.2	9.8
Nueva	200.6	85.8	198.9	97.7	43.7	49.5	-0.8	13.9
Usada	80.2	42.0	87.9	42.7	51.3	61.5	9.7	1.6
Mejoramiento	270.5	4.6	189.5	3.9	37.5	6.5	-29.9	-15.2
Autoproducción	0.4	0.0	0.8	0.0	-	-	76.0	74.9
Otras soluciones <sup>5/</sup>	2.9	0.9	3.1	1.2	113.4	134.8	5.4	32.4
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>554.6</b>	<b>133.3</b>	<b>480.2</b>	<b>145.5</b>	<b>42.3</b>	<b>44.3</b>	<b>-13.4</b>	<b>9.1</b>

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 junio. Datos de julio 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 en miles de millones de pesos, variación % anual)

	2013	2014	Var (%)
<b>Saldo de cartera</b>			
Banca: Crédito Puente (Jun)	43.4	46.9	8.0%
<b>Flujo de financiamiento</b>			
SHF: Colocación Puente (Acum Jul)	3.7	6.3	69.2%

Fuente: CNBV y SHF.

### Cuadro 3.- Subsidios Conavi

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

Modalidad	Agosto 2013		Agosto 2014		Avance Meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	61.9	3.5	69.0	4.1	60.9	61.0	11.6	16.5
Usada	3.6	0.2	9.0	0.5	59.4	58.2	146.2	150.1
Mejoramientos	10.6	0.1	7.7	0.4	25.5	94.9	-27.1	263.3
Lotes con servicios	0.8	0.0	-	-	0.0	0.0	-	-
Autoproducción	7.6	0.3	39.0	0.6	90.7	329.2	415.6	79.1
Otras	1.4	0.1	-	0.3	-	-	-	-
<b>Ejercido</b>	<b>85.9</b>	<b>4.3</b>	<b>124.7</b>	<b>5.9</b>	<b>59.2</b>	<b>51.2</b>	<b>45.2</b>	<b>37.6</b>
Apartado <sup>6/</sup>	-	-	-	0.6	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>85.9</b>	<b>4.3</b>	<b>124.7</b>	<b>6.5</b>	<b>59.2</b>	<b>56.3</b>	<b>45.2</b>	<b>51.4</b>

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

### Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

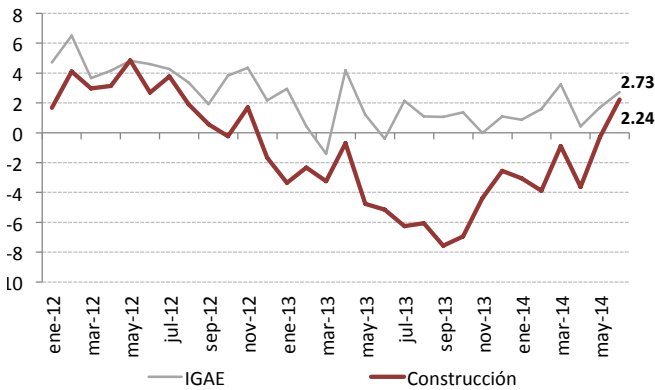
(Cifras acumuladas, miles de acciones y miles de millones de pesos, variación % anual)

	2013		2014		Var (%)	
	Ene-Jul	Jul	Ene-Jul	Jul	Ene-Jul	Jul
Registradas	164.9	26.3	201.8	32.4	22.4%	23.0%
Iniciadas	149.8	20.2	186.6	30.2	24.6%	49.6%
Terminadas	145.1	19.8	142.5	25.3	-1.8%	27.9%

FUENTE: Elaborado por Conavi con información del RUV.

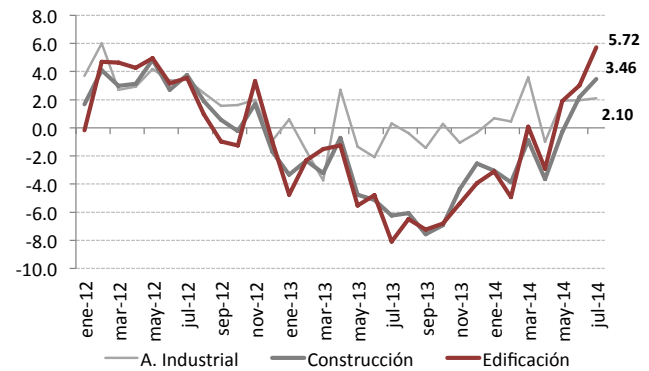
## Contexto económico

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



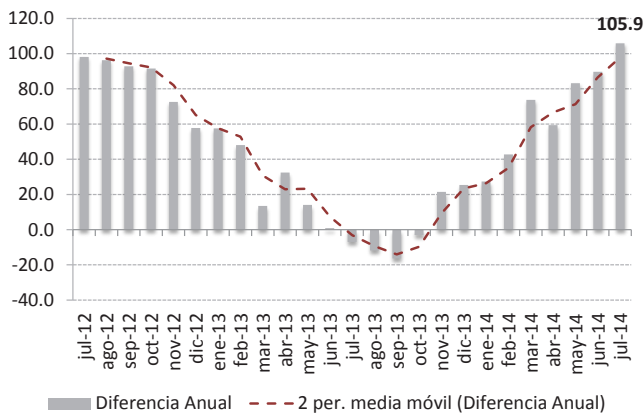
Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial vs. Construcción  
(Serie original. Var. %, Anual)



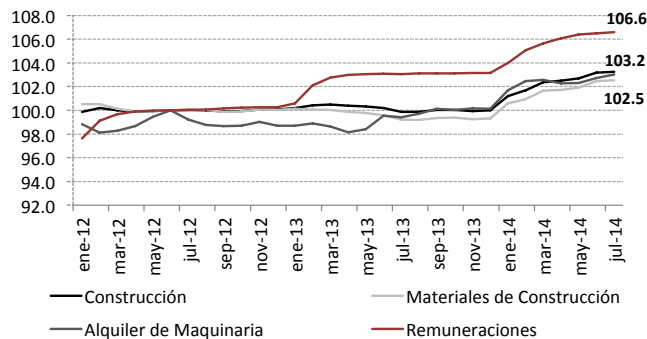
Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción  
(Miles)



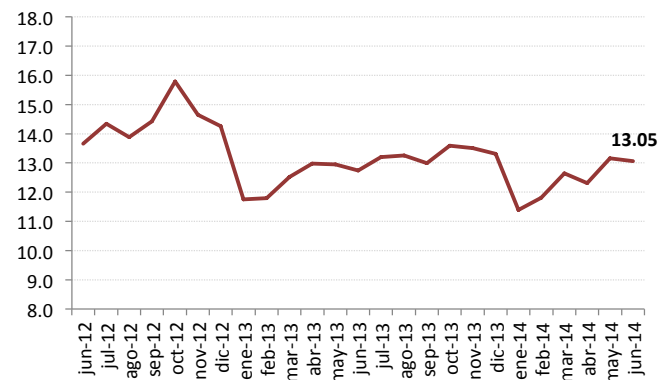
Fuente: Conavi con información de IMSS

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



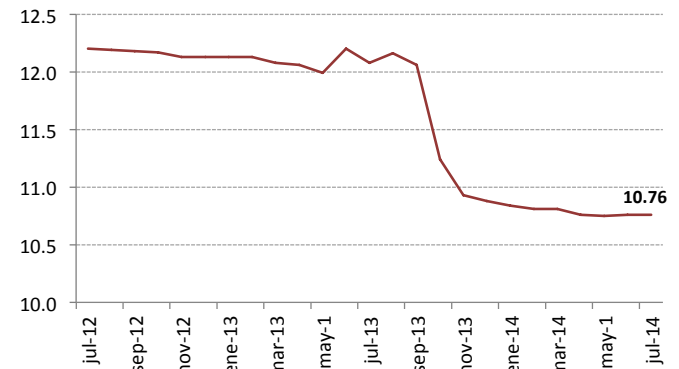
Fuente: Elaboradas por Conavi con información del INEGI y el Banco de México.

Gráfica 4.- ENEC: Valor de la producción, Edificación  
(Miles de Millones de Pesos de junio de 2012)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 6.- Tasa de interés hipotecaria  
(%)



## Créditos a vivienda

El financiamiento a la vivienda otorgado por el conjunto de Ona-viv y la banca comercial continúa su crecimiento gradual. En cifras anualizadas (últimos 12 meses) la inversión se ubica en 263.7 mil millones de pesos, 4.1% superior al total de 2013.

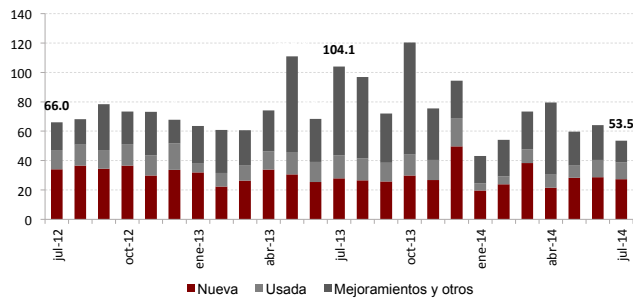
La evolución del crédito a vivienda mejora paulatinamente sus perspectivas. En particular, el Infonavit, que representa el mayor volumen de originación y al inicio del año mantenía un lento avance, en junio y julio ha recuperado el dinamismo. Durante estos dos meses, el instituto otorgó en promedio 34.6 mil créditos para la compra de vivienda nueva y usada, que comparados respecto a los 25.3 mil créditos registrados en los primeros 5 meses del año, representa un aumento de 36.6%, y de 13.6% cuando se compara contra el promedio mensual del periodo enero-julio de 2013, 30.5 mil créditos. Datos preliminares para el mes de agosto,

de 33.1 mil créditos para adquisición de vivienda, muestran la continuidad de esta tendencia a la alza, luego del aumento en el monto de crédito que puede otorgar el instituto, de 368 mil a 850 mil pesos.

Por su parte, aunque en el mes Fovissste y la Banca Comercial moderaron su crecimiento respecto del periodo enero – julio de 2013, ambos mantienen sus tasas de crecimiento de dos dígitos.

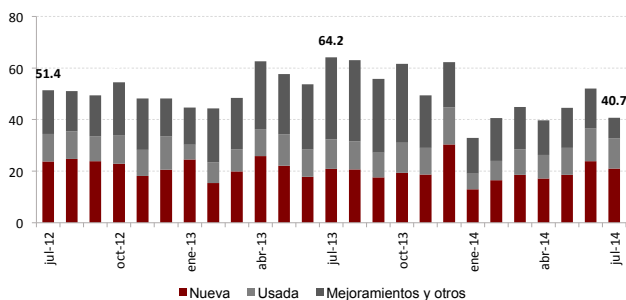
En el caso de SHF y derivado de una revisión de sus propias cifras de microfinanciamientos en el mes de junio, la cifra acumulada en 2014 incluye un ajuste respecto de lo reportado en la edición anterior. Aunque este ajuste invirtió la tendencia en número de acciones que se había reportado en la edición anterior, el monto de la inversión en el año es 226% mayor al observado en el mismo periodo de 2013.

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



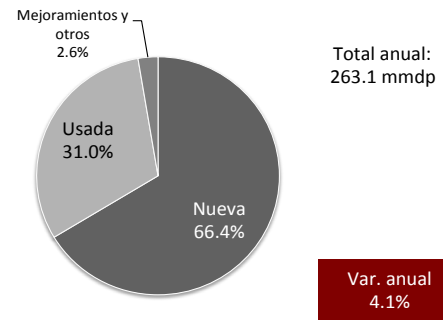
Fuente: Conavi con información de INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF Y CNBV

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



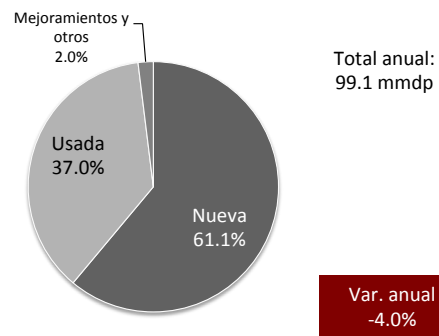
Fuente: Conavi con información de Infonavit

**Gráfica 7a.- Monto de financiamiento por modalidad<sup>1</sup> (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)**



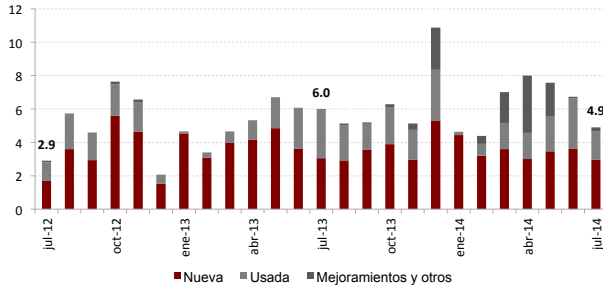
Fuente: Conavi con información de INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF Y CNBV

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



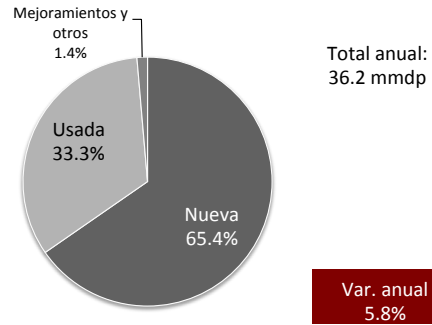
Fuente: Conavi con información de Infonavit

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



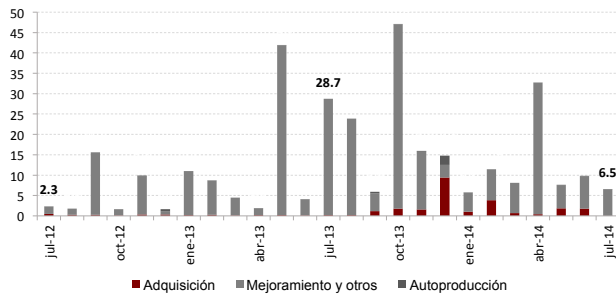
Fuente: Conavi con información de Fovissste

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



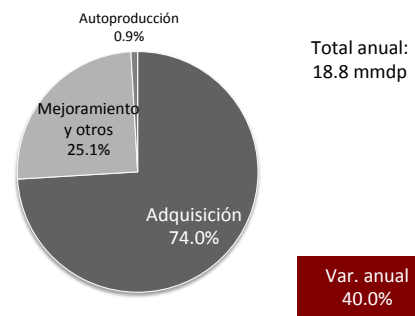
Fuente: Conavi con información de Fovissste

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



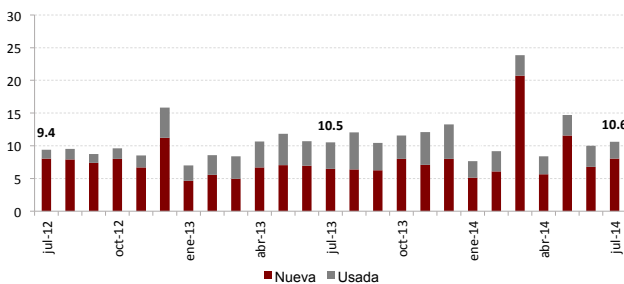
Fuente: Conavi con información de SHF

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



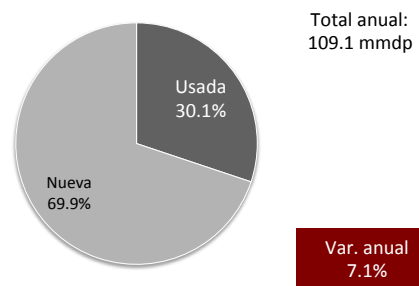
Fuente: Conavi con información de SHF

**Gráfica 11.- Banca comercial<sup>2</sup>: 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

<sup>2</sup> Las cifras incluyen cofinanciamientos

## Subsidio a la vivienda

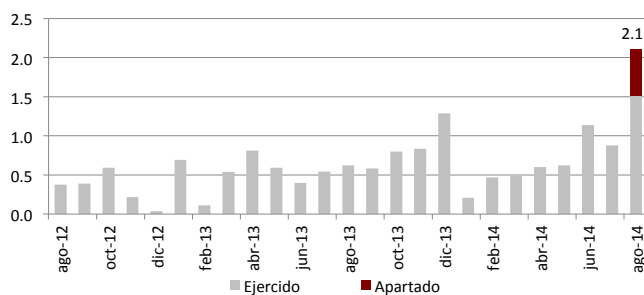
En materia de subsidios, al cierre preliminar de agosto, el avance del programa reporta un total de 6.5 mil millones de pesos entre recursos ejercidos y apartados; respecto del mismo periodo de 2013, la cifra representa un crecimiento de 51%.

Destaca el despegue de la actividad el mes de agosto; los 1.5 mil millones de pesos ejercidos en el mes representan el 25% de la inversión realizada hasta esta fecha en 2014, y establecen una cifra record en la operación del programa. Esta aceleración es el resultado tanto del crecimiento en los subsidios para adquisición de vivienda a partir de la ampliación del tope a 5 salarios mínimos para los trabajadores afiliados a Infonavit y Fovissste, como de la diversificación en las modalidades del subsidio a través de la in-

corporación de nuevas entidades ejecutoras. Tan solo en el mes de agosto, la inversión en acciones de autoproducción prácticamente duplicó lo realizado en los meses previos del año. Así mismo, la comparativa interanual de la inversión en acciones de mejoramiento continúa incrementándose, sextuplicando el resultado del periodo enero a agosto de 2013.

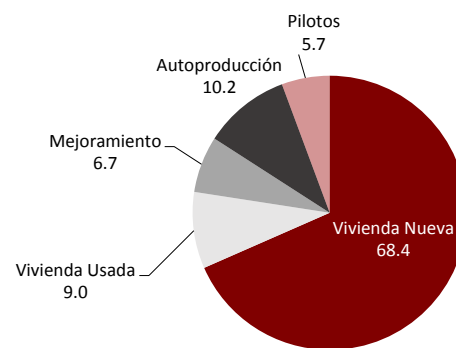
En una perspectiva por entidad federativa, 46% de los recursos se concentran en 6 estados. Para alentar un mayor dinamismo en el acceso al subsidio en otros estados, la Conavi, en coordinación con Sedatu y las Onavis, así como con entidades de gobierno a nivel local, ha venido realizando giras de promoción.

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



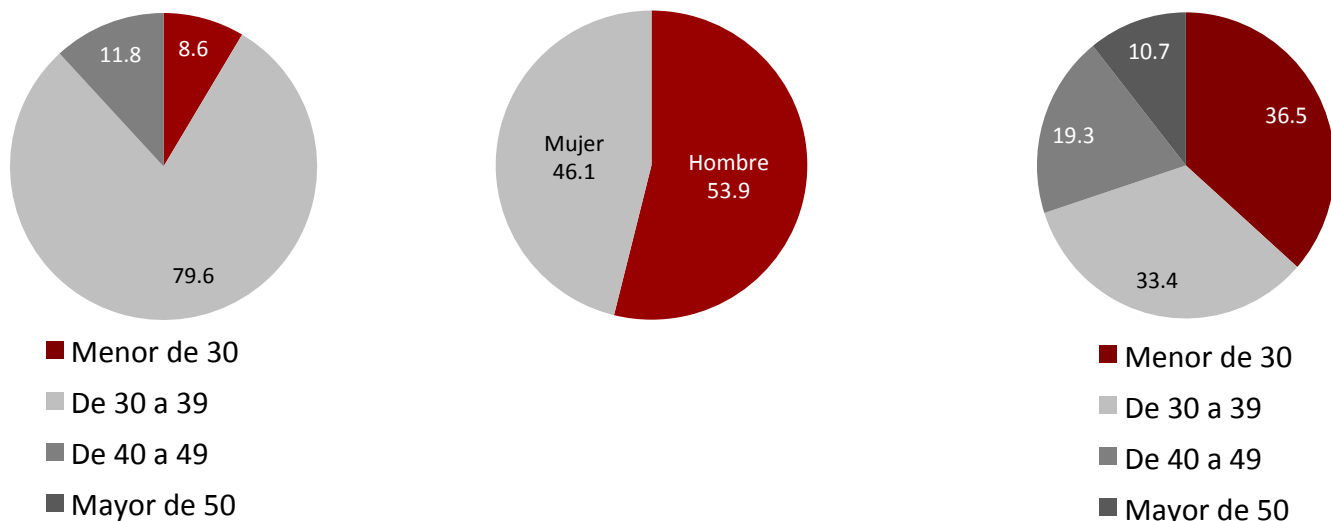
Fuente: elaborado con información de Conavi

**Gráfica 12a.- Subsidio por modalidad**  
(% monto)



Fuente: elaborado con información de Conavi

**Gráfica 12b Distribución de subsidios por ingreso, género y edad**  
(% número de acciones)



Fuente: Conavi

### Oferta de vivienda

El Registro Único de Vivienda (RUV) muestra desde mayo un incremento sostenido en la inscripción de nuevos proyectos habitacionales. Al mes de julio del presente año, ya mostraban una tasa anual de crecimiento de 22.4% respecto del mismo periodo del 2013. La cifra oportuna de registros al cierre de agosto, de 30 mil viviendas, muestra la continuidad en la tendencia de observada en los meses previos, aunque con una ligera moderación.

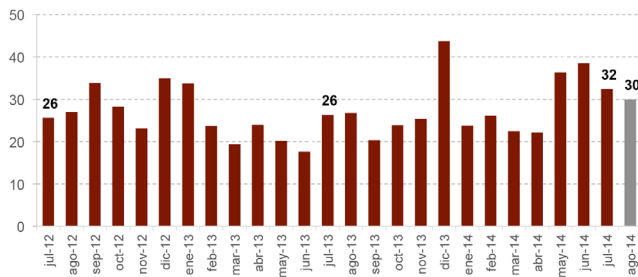
En correspondencia con el crecimiento en el registro de vivienda reportado en los meses previos, en julio se aprecia una consolidación en el crecimiento del número de viviendas con inicio de verificación. Los inicios de verificación contabilizados superaron en 49.6% la cifra observada en el mismo mes de 2013, acumulándose un crecimiento de 24.6% en el periodo enero a julio.

Por su parte, el número de nuevas viviendas terminadas también reporta una tendencia alcista y se aproxima al umbral de crecimiento en la cifra acumulada anual. En la comparación versus

2013 la variación mensual fue de +27.9% en tanto que en el periodo enero a julio se alcanzó un acumulado de -1.8%.

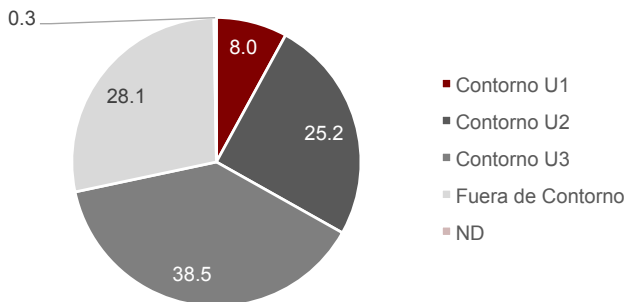
En cuanto a la situación del inventario, la cuantificación del RUV (incluyendo vivienda terminada y en proceso de construcción) suma 478 mil unidades, 21.7% arriba de la medición de julio de 2013. Cabe comentar que conforme a datos obtenidos por Conavi con el uno a uno de los financiamientos otorgados por Fovissste, así como de sus propios subsidios, se ha documentado la existencia de alrededor de 30 mil unidades ya individualizada dentro de la cifra del inventario; conforme a esta evidencia, el tamaño del inventario de vivienda sería del orden de 450 mil unidades. Como parte de sus atribuciones como coordinador de los esfuerzos interinstitucionales, Conavi está promoviendo mejoras en los procesos de información entre las entidades involucradas para propiciar la convergencia y confiabilidad de los indicadores del sector.

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



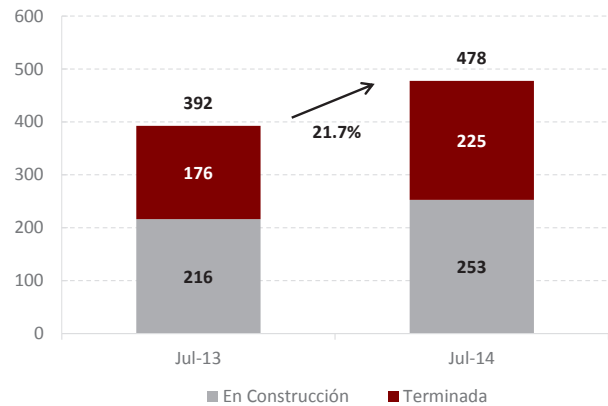
Fuente: RUV  
\*con información oportuna al 25 de julio

**Gráfica 15.- 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 5.- Inventario por condiciones de avance**  
(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	Jul-13	Jul-14	dif.	%
Terminada	176.3	225.0	48.8	27.7
Mayor 5 M	103.1	142.7	39.6	38.4
Menor 5 M	40.6	48.5	7.9	19.5
Sin Hab.	32.6	33.8	1.2	3.8
En Proceso	206.1	238.8	32.7	15.8
80-99	44.7	45.3	0.6	1.3
40-79	60.2	67.9	7.7	12.7
01-39	51.5	56.3	4.8	9.3
Sin Avance	49.7	69.4	19.6	39.5
Sin Reporte	10.0	13.8	3.8	37.4
<b>Total</b>	<b>392.5</b>	<b>477.6</b>	<b>85.2</b>	<b>21.7</b>

Fuente: Conavi con información RUV

## Financiamiento a la edificación residencial

La cartera bancaria de crédito puente acumula varios meses continuos con una tendencia lateral en su comparativo interanual. Respecto al costo del financiamiento, las tasas de referencia se mantienen en niveles históricamente bajos, y se percibe cierta cautela de la banca a relajar sus condiciones.

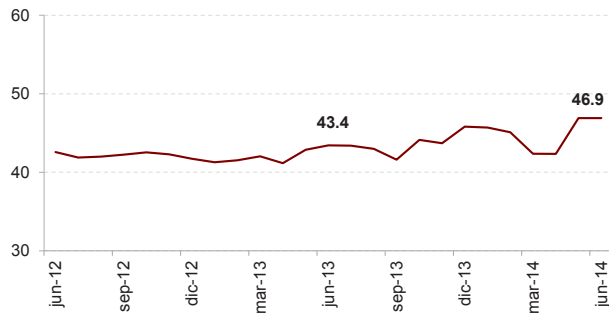
Por su parte, la colocación de crédito a la construcción a través de SHF para el período Enero-Julio 2014 versus el mismo período del año anterior aumentó 69.2%. Del total del crédito 35.93% corres-

ponden en monto al crédito sindicado y el resto al crédito puente (64.07%). Cabe señalar, que dicho crecimiento esta soportado en su mayor parte por la subida del crédito sindicado.

Es importante señalar que el financiamiento bursátil ha mostrado un renovado interés en el sector de la vivienda. Adicionalmente a las colocaciones que señalamos en el reporte del mes de julio, se han presentado nuevos prospectos de colocación.

Gráfica 16.- Saldo de cartera de crédito puente<sup>1</sup>

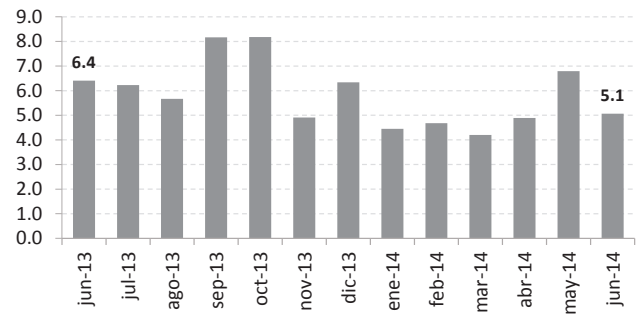
(Miles de millones de pesos)



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

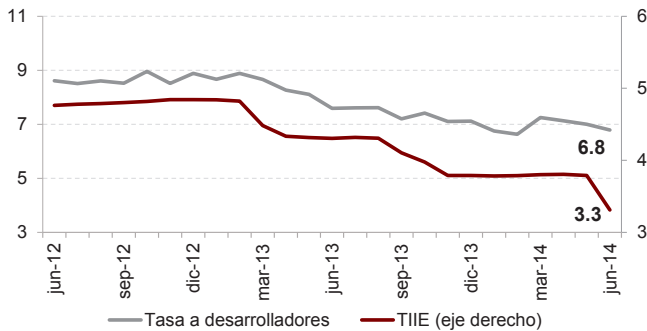
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de CNBV

Gráfica 18.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial<sup>1/</sup>

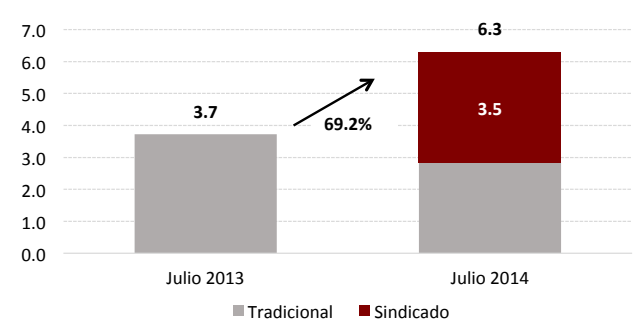
(Tasa promedio, %)



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  
Nota: SHF reportó la reclasificación de créditos en meses previos.

Subdirector General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad:

Eduardo Torres Villanueva etorres@conavi.gob.mx

@conavi\_mx  
www.conavi.gob.mx