

Boletín de Vivienda, Enero 2018

CIERRE 2017

Financiamiento para la Vivienda 2016 vs 2017

Las cifras **correspondientes a los financiamientos** otorgados para la adquisición de vivienda durante 2017 presentaron una cifra total de 351,603 millones de pesos, si comparamos esta cifra con la correspondiente al año 2016, vemos que el monto total aumentó en un 3.2%.

Montos Acumulados en *Millones de pesos*

Organismo	2016	2017	Variación
INFONAVIT	115,759.94	138,438.12	19.6%
FOVISSSTE	41,079.26	35,315.03	-14.0%
BANCA (CNBV)	158,050.87	151,104.08	-4.4%
SHF	9,268.82	14,776.85	59.4%
Otros	16,563.93	11,969.49	-27.7%
Total	340,722.82	351,603.58	3.2%

Con datos del SNIIV al 31 de Diciembre 2017

montos otorgados a vivienda nueva representan el 59.2% (208,438.96 millones) seguido por el financiamiento a vivienda usada que representa el 28.8 % (101,343.44 millones), los mejoramientos participaron con el 3.25% (11,431.59 millones) del total de los financiamientos.

En lo que corresponde a las **acciones la participación se compone de la siguiente manera:** el 51.8% del total fue otorgado al INFONAVIT, el 6.1% a FOVISSSTE, SHF tuvo una participación porcentual de 9.3% y, finalmente la participación de la Banca Comercial fue del 11.6% de las acciones; lo anterior puede interpretarse como un financiamiento importante a personas con altos ingresos, ya que Comisión Nacional Bancaria y de

Acciones Acumuladas

Organismo	2016	2017	Variación
INFONAVIT	452,207	533,792	18.0%
FOVISSSTE	99,081	62,547	-36.9%
BANCA (CNBV)	141,625	119,570	-15.6%
SHF	162,155	96,373	-40.6%
Otros	277,164	218,803	-21.1%
Total	1,132,232	1,031,085	-8.9%

Con datos del SNIIV al 31 de Diciembre

Valores (CNBV) tuvo una participación

preponderante en los montos otorgados, pero dicha participación no fue tan significativa en lo correspondiente a las acciones.

El 44% de las acciones (454,408) se destinó a la adquisición de vivienda nueva, el 19.6% fueron dirigidas a vivienda usada (202,188) y finalmente, las acciones dirigidas a mejoramientos representaron el 29% (309,092)

Financiamiento para la Vivienda, INFONAVIT 2016 vs 2017

Las cifras correspondientes a los financiamientos otorgados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para la adquisición de vivienda durante 2017 presentaron un total de 533,795 acciones que representan 138,529 millones de pesos. Si se compara contra su meta: 460,000 acciones y 180,352 millones en monto, observamos un ejercicio de 116 % en acciones y en monto de 76.8%

Montos Acumulados en *Millones de pesos*

Modalidad	2016	2017	Variación
Nueva	69,563.14	80,710.81	16.03%
Usada	44,087.19	54,511.33	23.64%
Ampliación y Rehabilitación	656.62	1,409.95	114.73%
Con disponibilidad de terreno	871.52	1,430.08	64.09%
Pago de Pasivos	581.47	467.13	-19.66%
Total	115,759.94	138,529.31	19.67%

Con datos del SNIIV al 31 de Diciembre

financiamientos a Pago de Pasivos representó únicamente el 0.34% del total.

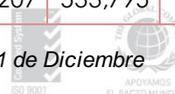
En lo que corresponde a las **acciones**, el 44.1% del total fue otorgado al financiamiento de Vivienda Nueva, el 26.82% a Usada, a Ampliación y Rehabilitación le correspondieron un 27.92% de las acciones, el 0.96% de las acciones se le asignaron al financiamiento con disponibilidad de Terreno y el 0.20% de las acciones se otorgaron al Pago de Pasivos.

Del total de montos otorgados, la Vivienda Nueva representó el 58.26% de los financiamientos, la Vivienda Usada le corresponde un 39.35% del total; lo otorgado a Ampliación y Rehabilitación representó el 1.02%, los financiamientos con Disponibilidad de Terreno representaron el 1.03% y la participación de los

Acciones Acumuladas

Modalidad	2016	2017	Variación
Nueva	232,861	235,419	1.10%
Usada	130,629	143,142	9.58%
Ampliación y Rehabilitación	83,487	149,011	78.48%
Con disponibilidad de terreno	3,860	5,150	33.42%
Pago de Pasivos	1,370	1,073	-21.68%
Total	452,207	533,795	18.04%

Con datos del SNIIV al 31 de Diciembre



Subsidio para la Vivienda 2016 vs 2017

Montos Acumulados en *Millones de pesos*

Organismo	2016	2017	Variación
CAJAS SOLIDARIAS	150.06	114.38	-23.78%
FOVISSSTE	523.12	23.05	-95.59%
FUERZAS ARMADAS	140.43	127.67	-9.09%
INFONAVIT	7,265.49	3,444.76	-52.59%
INTERMEDIARIOS FINANCIEROS	219.18	649.78	196.46%
OREVIS	156.45	103.48	-33.86%
PSVA	251.16	152.74	-39.19%
RIF - FOVI	3.71	1.85	-50.00%
Total	8,709.60	4,617.71	-46.98%

Con datos del SNIIV al 31 de diciembre

una participación del 14.07%.

Las acciones de la asignación de subsidio se concentran igualmente en el INFONAVIT con un 72.9% de total; los intermediarios financieros son los segundos organismos en canalizar subsidios con una participación de 12.3%.

Los estados con mayor asignación de subsidio son: Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Tamaulipas y Guanajuato.

En relación a los subsidios colocados durante 2017 vs 2016, los montos totales presentaron un decremento del 47%, la mayor reducción la presentó FOVISSSTE con un -95.6%. No obstante, los subsidios otorgados a los intermediarios financieros aumentaron en un 196.5%

En términos de participación porcentual en la asignación de subsidios lidera el INFONAVIT con el 74.6% del total, seguido por los intermediarios financieros con

Acciones Acumuladas

Organismo	2016	2017	Variación
CAJAS SOLIDARIAS	4,302	2,505	-41.77%
FOVISSSTE	8,219	1,255	-84.73%
FUERZAS ARMADAS	5,131	5,115	-0.31%
INFONAVIT	116,000	64,483	-44.41%
INTERMEDIARIOS FINANCIEROS	3,419	10,872	217.99%
OREVIS	2,439	1,579	-35.26%
PSVA	4,569	2,620	-42.66%
RIF - FOVI	78	39	-50.00%
Total	144,157	88,468	-38.63%

Con datos del SNIIV al 31 de diciembre

Avance de Asignación de Subsidios

En lo que corresponde al avance, de lo presentado en el PEF 2017, y en relación al avance de subsidios, durante la cuarta semana del mes de agosto se presenta un avance del 71% que equivale a 4,617 millones de pesos.

Metas 2017 Vs. Cierre 2017

Montos Acumulados en *Millones de pesos*

Organismo	Metas	Cierre	% Ejercido
INFONAVIT	5,010	3,445	68.76%
FOVISSSTE	300	23	7.68%
Fuerzas Armadas	132	128	96.72%
RIF	10	2	18.53%
Otros	863	1,020	118.17%
Total	6,315	4,618	73.12%

Con datos del SNIIV al 31 de diciembre

Al comparar las metas de Subsidio contra las cifras al cierre del año, vemos que únicamente se ejerció el 73% del total asignado. "Otros" que incluye a los intermediarios financieros fue el organismo que ejerció un monto por arriba del asignado. Sin embargo, FOVISSSTE y RIF se quedaron

muy por debajo de su meta con un 7.6% y 18.5% respectivamente.

Acciones Acumuladas

Organismo	Metas	Cierre	% Ejercido
INFONAVIT	102,986	64,483	62.61%
FOVISSSTE	6,402	1,255	19.60%
Fuerzas Armadas	4,773	5,115	107.17%
RIF	210	39	18.57%
Otros	15,629	17,576	112.46%
Total	130,000	88,468	68.05%

Con datos del SNIIV al 31 de diciembre

En cuanto a las metas de la colocación de acciones, se ejerció el 68% (88,468). Fuerzas Armadas y Otros fueron los organismos que colocaron más acciones de las presupuestadas para el año. RIF colocó solo el 18% de sus acciones y FOVISSSTE el 20%.

METAS 2018

INFONAVIT 2018

Para el 2018 INFONAVIT tiene una meta de colocación de 501,982 acciones que representan 182,438 millones de pesos, como se muestra en la siguiente tabla:

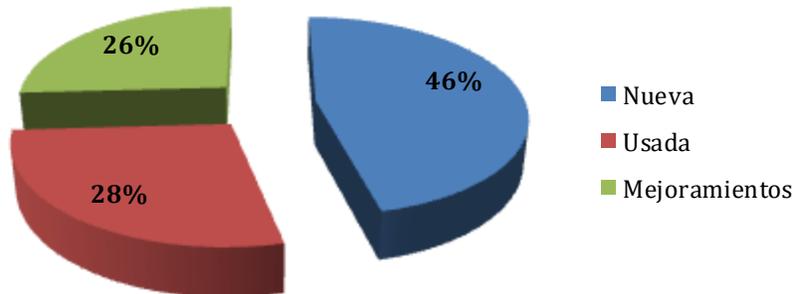
Entidad	Hasta 2.60	De 2.61 a 4.00	De 4.01 a 5.00	De 5.01 a 10.00	Mayor a 10.00	TOTAL	Derrama de crédito en millones de pesos			
							Infonavit	Entidades Financieras	Mejoramientos	Total
Aguascalientes	3,996	2,264	805	1,584	857	9,506	2,659.70	662.80	45.80	3,368.30
Baja California	9,217	7,956	2,303	3,916	2,767	26,159	6,498.80	1,095.90	243.00	7,837.60
Baja California Sur	1,807	1,363	567	1,146	519	5,402	1,179.60	283.30	71.50	1,534.40
Campeche	1,142	500	222	488	299	2,651	573.70	112.80	29.80	716.40
Coahuila	10,169	8,131	2,939	5,265	2,614	29,118	7,764.00	1,483.00	228.30	9,475.30
Colima	1,402	1,228	456	798	372	4,256	1,433.00	254.20	10.60	1,697.80
Chiapas	2,097	1,397	612	1,272	559	5,937	1,161.80	183.50	84.10	1,429.30
Chihuahua	13,562	8,248	2,221	4,349	3,115	31,495	7,656.70	1,506.80	266.00	9,429.40
Ciudad de México	4,178	4,605	2,579	6,227	8,059	25,648	7,336.10	3,443.70	285.60	11,065.50
Durango	5,181	2,383	645	1,213	428	9,850	1,972.30	260.00	88.10	2,320.40
Guanajuato	9,065	5,935	2,015	3,940	2,370	23,325	7,398.60	1,647.80	73.70	9,120.10
Guerrero	1,020	801	357	806	424	3,408	973.50	150.40	32.20	1,156.10
Hidalgo	4,819	2,846	1,035	2,037	1,020	11,757	4,159.40	453.30	22.10	4,634.90
Jalisco	19,728	10,237	3,022	5,728	4,223	42,938	13,272.50	3,179.50	150.90	16,602.90
México	6,551	7,268	3,163	7,079	6,513	30,574	9,034.60	4,241.00	320.90	13,596.60
Michoacán	3,638	1,597	509	1,231	974	7,949	2,486.90	474.90	25.00	2,986.80
Morelos	1,035	877	419	1,216	1,220	4,767	1,351.40	669.50	61.00	2,081.80
Nayarit	1,881	1,185	361	626	272	4,325	1,093.30	204.30	27.70	1,325.40
Nuevo León	20,736	19,059	6,008	10,343	7,216	63,362	19,818.40	4,386.70	345.00	24,550.20
Oaxaca	994	530	188	548	225	2,485	480.40	78.50	34.70	593.70
Puebla	4,264	3,142	1,100	2,505	2,315	13,326	3,945.40	1,055.50	105.20	5,106.20
Querétaro	2,389	3,500	1,622	3,891	3,981	15,383	5,692.20	2,434.00	92.90	8,219.10
Quintan Roo	7,326	4,715	1,450	2,346	1,375	17,212	5,927.70	968.50	17.50	6,913.70
San Luis Potosí	2,551	3,138	1,155	2,203	1,480	10,527	3,541.10	1,133.70	43.50	4,718.20
Sinaloa	5,789	3,479	1,243	1,961	1,022	13,494	3,918.50	841.10	63.70	4,823.30
Sonora	7,534	4,864	1,457	3,158	1,656	18,669	5,116.70	846.60	117.80	6,081.10
Tabasco	2,657	1,524	538	1,090	509	6,318	1,347.40	204.70	72.10	1,624.20
Tamaulipas	10,839	7,654	1,765	2,954	1,756	24,968	6,622.00	650.30	175.10	7,447.40
Tlaxcala	797	630	210	376	271	2,284	555.00	98.80	22.70	676.50
Veracruz	6,038	3,673	1,614	3,989	1,852	17,166	5,352.20	820.60	94.20	6,267.00
Yucatán	7,418	2,542	821	1,557	1,125	13,463	3,082.10	694.00	97.20	3,873.30
Zacateca	1,595	902	479	982	302	4,260	937.20	181.60	46.30	1,165.20
Subtotal	181,415	128,173	43,880	86,824	61,690	501,982	144,342.20	34,701.50	3,394.30	182,438.00

Fuente: tomada del Plan de Labores y Financiamientos, INFONAVIT, 2018.

De las 501,982 acciones, 232,351 son para vivienda nueva, 139, 631 son para vivienda usada y 130,000 para mejoramientos.

Cabe señalar además que, Nuevo León es la entidad que más financiamientos espera recibir, tanto en acciones (63,362) como en montos (24,550.20).

**Participación Porcentual de las Metas para
INFONAVIT 2018 100=501,982**



Fuente: Elaboración propia con datos del Plan de Labores y Financiamientos, INFONAVIT 2018.

FOVISSSTE 2018

FOVISSSTE prevé que para este año se asignen 55,195 acciones de financiamientos, correspondientes a 35,150 millones de pesos. A continuación se muestra la tabla en la que se puede apreciar el destino de las acciones y los montos según el tipo de programa:

ESQUEMA	No. de créditos	Importe (Millones de Pesos)
	A:	
Tradicional 1er crédito	39,000	27,365.31
Tradicional 2° crédito	2,500	1,907.50
Con subsidio	4,000	2,046.97
Pensionados	1,500	706.00
FOVISSSTE-INFONAVIT Conyugal	1,600	959.25
FOVISSSTE-INFONAVIT Individual	500	309.44
Alia2 Plus 1er crédito	5,000	1,513.53
Alia2 Plus 2° crédito	175	84.23
Respalda2 1er crédito	200	58.46
Respalda2 2° crédito	20	4.98
FOVISSSTE en pesos 1er crédito	200	29.89
FOVISSSTE en pesos 2° crédito	50	7.47
FOVISSSTE en pesos Pagos Crecientes 1er crédito	100	2.91
FOVISSSTE en pesos Pagos Crecientes 2° crédito	50	1.46
FOVISSSTE-ISSSFAM Conyugal	300	152.60
TOTAL	55,195	35,150.00

El Tradicional 1er crédito es la categoría preponderante con el 70.7% de participación de acciones y 77.9% de participación de montos. Respalda 2° crédito es la categoría que menor participación tendrá durante el año 2018.

Perspectivas 2018

El 2018 se vislumbra como un año complicado, ya que en el panorama económico nacional existen factores que inhiben el crecimiento, tales como:

- Encarecimiento de precios de los materiales de la construcción por la inestabilidad en el tipo de cambio.
- Tendencia ascendente en las tasas de interés que inhiben el crédito y encarecen los proyectos.
- La expectativa sobre los resultados de la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que podría frenar las exportaciones de las que depende la economía de México y que impactarían negativamente la inversión en la edificación industrial, comercial y sus servicios.
- Una reducción aún mayor de los precios del petróleo o de la plataforma de producción petrolera.
- Una contracción en los niveles de inversión privada ante la incertidumbre de la implementación de la Reforma Fiscal en los Estados Unidos, lo que traería como consecuencia un posible recorte en el presupuesto de egresos 2018 para la inversión pública.

En el sector podemos hablar de factores específicos como:

- Altos pagos por derechos de agua.
- Encarecimiento del suelo por especulación.
- Tardanza en la emisión de licencias y permisos.
- Disminución histórica de apoyos federales para los sectores de bajo ingresos y específicamente para adquisición de vivienda nueva.
- Inicio del Programa de Acceso al Financiamiento de Soluciones Habitacionales (subsidio a la vivienda) hasta el mes de marzo.
- Encarecimiento de la vivienda intraurbana.
- Cambio de necesidades en la demanda.

- Falta de seguridad jurídica de la propiedad.
- Falta de esquemas para brindar financiamiento a los sectores no asalariados y para los sectores de más bajos ingresos.
- Apoyo por parte de las ONAVIS a la adquisición de segundas casas o valores altos a sectores que no lo necesitan.

También existe incertidumbre en el sector por factores como:

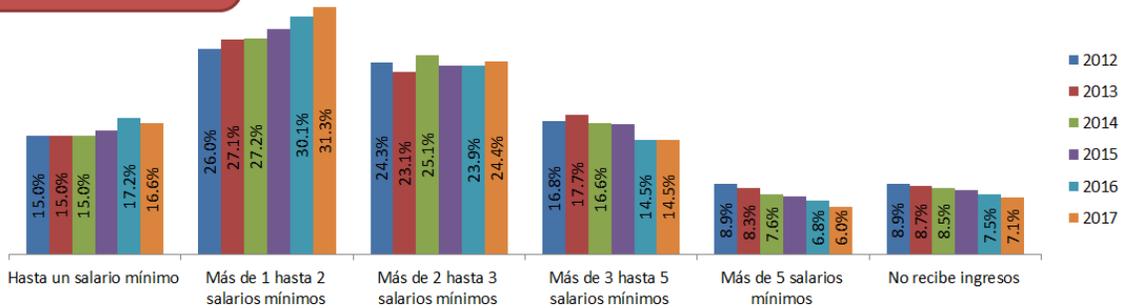
- Entorno Político (elecciones).
- Indefinición de presupuestos por organismos nacionales de vivienda.
- Indefinición o falta de políticas públicas que beneficien al sector.
- Falta de adecuación a la política existente, como es el caso de la adecuación de los Programas de Desarrollo Urbano Estatales y Municipales a la Ley General de Asentamientos Humanos.
- Falta de planeación a corto, mediano y largo plazo por autoridades locales.
- Adeudos a constructoras de programas Federales manejados por SEDATU.
- En el temas de los sismos acontecidos en el mes de septiembre:
 - Falta de claridad en el uso de los recursos para reconstrucción.
 - Falta de coordinación para el uso eficiente de los recursos.
 - Incertidumbre en el pago de los Seguros de las viviendas con créditos vigente.

En términos generales se observa muy poco apoyo a los sectores más desfavorecidos, que casualmente, son el grueso de la población, la demanda existe, así como el financiamiento a la construcción, lo que falta son las condiciones que permitan acceder a este sector a la adquisición.

Ingresos de la población

**Población ocupada total:
45,328,658**

Población ocupada
Por ingresos
Evolución de % de ingresos



Los derechohabientes con ingresos de hasta 3 salarios mínimos representan el 72.3% del total de los derechohabientes en el año 2017. Si se analiza a aquellos que perciben hasta 5 salarios, el porcentaje se incrementa hasta 86.8%. Además, dicho porcentaje ha venido creciendo, lo que significa que cada vez más la población ocupada se concentra en cajones salariales más bajos.