

Reporte mensual del sector de la vivienda

Agosto 2017

Crédito individual a la vivienda

- Infonavit se posiciona como el principal motor del sector. En el primer semestre de 2017 el Instituto acumuló una inversión de 59.4 mmp, 6.2% arriba del resultado reportado en el mismo periodo de 2016.

Subsidio a la vivienda

- Los recursos asignados en subsidios para autoproducción de vivienda acumularon a julio de 2017 un crecimiento interanual de 145%. Seis de cada diez subsidios otorgados en esta modalidad beneficiaron a hogares encabezados por mujeres.

Oferta de vivienda

- El registro de vivienda acumuló un total de 109.6 mil viviendas en el primer semestre. Las viviendas con valor de hasta 158 salarios mínimos representaron 41.6% del total del registro, 5 puntos porcentuales por arriba de lo observado en 2016.

Entorno Macroeconómico

- El número de trabajadores de la construcción afiliados al IMSS superó en junio un millón 602 mil, lo que representó un incremento de 3.9% en comparación al mismo mes de 2016.



Principales indicadores

Cuadro 1.- Crédito individual

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

Organismo	Ene - Jun 2016		Ene - Jun 2017		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	229.7	55.9	233.5	59.4	1.7	6.2
Crédito Tradicional	153.2	47.6	147.1	50.0	-4.0	5.2
Cofinanciamientos ^{1/}	30.4	8.4	31.7	9.4	4.4	11.7
Mejoravit ^{2/}	46.1	-	54.7	-	18.7	na
Fovissste	45.3	20.5	35.9	17.8	-20.8	-12.9
Crédito Tradicional	30.9	19.8	24.0	17.3	-22.2	-12.9
Cofinanciamientos ^{1/}	2.0	0.7	1.7	0.6	-16.6	-12.3
Respalda2 M ^{2/}	12.4	-	10.2	-	-17.9	na
Banca comercial ^{3/}	67.1	74.8	63.1	75.6	-6.0	1.1
Crédito Hipotecario ^{4/}	67.1	71.4	63.1	72.8	-6.0	2.0
Mejoramientos	-	3.4	-	2.7	na	-18.8
Subtotal Mercado Tradicional	342.0	151.2	332.4	152.8	-2.8	1.1
SHF (Fondeo) ^{5/}	27.9	1.0	61.8	12.6	121.0	1,166.7
ONAVIs y Banca ^{6/}	16.1	0.5	46.9	12.1	191.7	2,206.7
Otros intermediarios	11.9	0.5	14.9	0.6	25.3	16.6
Fonhapo	41.9	0.8	35.6	0.7	-14.9	-14.2
Otros organismos ^{7/}	4.5	2.0	5.1	2.5	13.4	24.8
Total Financiamientos	416.4	154.9	434.9	168.6	4.4	8.8
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{8/}	309.7		299.0		-3.4	
Total ^{9/}	367.9		354.6		-3.6	

Fuente: Conavi con Información de cada Institución y CNBV para banca comercial.

1.- Cofinanciamientos Infonavit: Cofinavit y Apoyo Infonavit. Coparticipación Infonavit: Infonavit Total y 2do Crédito Infonavit. Cofinanciamientos Fovissste: Alia2 Plus y Respalda2. El monto no incluye la aportación de la banca 2.- La inversión en los créditos "Mejoravit" y "Respalda2 M" es fondeada por la Banca Comercial / Banca de Desarrollo 3.- Datos de CNBV 4.- Incluye cofinanciamientos 5.- El desagregado en ONAVIs y otros es elaborado por Conavi con base en el producto de crédito fondeado. No corresponde a una definición formal de SHF 6.- En 2017 se reactivó la operación de una línea de fondeo de largo plazo para Fovissste 7.- Otros organismos incluyen a: ISSFAM, Orevis, Hábitat de México, Banjercito, CFE y Pemex 8.- No incluye mejoramientos. Se descuenta duplicidad de créditos en cofinanciamiento y coparticipación 9.- Incluye mejoramientos. Se descuenta duplicidad de créditos en cofinanciamiento, coparticipación y con fondeo de SHF para ONAVIs y Banca.

Cuadro 2.- Subsidios Conavi

(Cifras acumuladas, miles de acciones y millones de pesos)

Modalidad	Enero - Julio 2016		Enero - Julio 2017	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	82.7	5,190.3	47.4	2,558.5
Usada	3.6	231.5	1.7	110.5
Mejoramientos	2.6	46.7	0.9	17.0
Autoproducción	1.8	117.5	4.3	288.4
Renta y otros	2.9	14.6	3.2	18.3
Ejercido	93.6	5,600.5	57.5	2,992.7

Cuadro 3.- Registro Único de Vivienda

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

Periodo	Registradas			Iniciadas			Terminadas		
	2016	2017	var (%)	2016	2017	var (%)	2016	2017	var (%)
Jul - Jun (U1)	358.6	257.7	-28.1	301.0	229.4	-23.8	282.0	227.3	-19.4
Ene - Jun	157.1	109.6	-30.3	113.2	95.8	-15.4	136.4	99.6	-27.0
Jun	29.6	21.2	-28.4	21.7	14.5	-32.9	25.1	22.1	-11.8

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

(Cifras en miles de millones de pesos, % variación anual)

	2016	2017	Var (%)
Banca Comercial			
Saldo cartera desarrolladores de vivienda (junio)	55.2	59.6	8.0
Sociedad Hipotecaria Federal			
Colocación Puente (acum. jun)	9.4	8.6	-9.4
Cartera Puente (junio)	16.7	19.8	18.6

Crédito individual a la vivienda

Durante el primer semestre de 2017 el conjunto de créditos individuales a la vivienda otorgados por Infonavit, Fovissste y la banca comercial acumuló una inversión de 152.8 mil millones de pesos (mmp), la cual representó un incremento de 1.1% en comparación al monto otorgado en el mismo periodo de 2016.

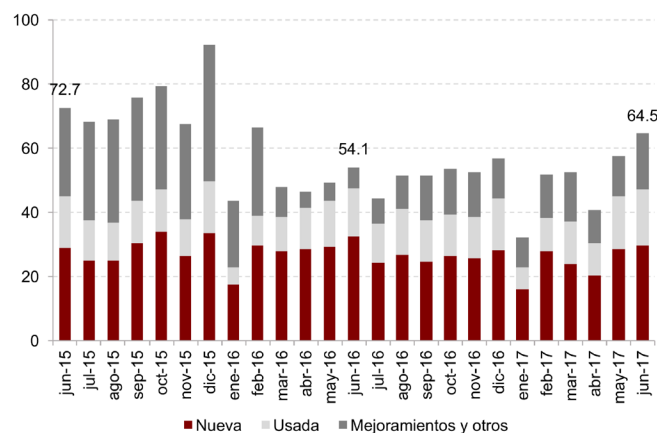
Infonavit se posicionó como el principal motor del sector. Con datos al cierre de junio de 2017, el Instituto acumuló una inversión de 59.4 mmp, 6.2% arriba del resultado del primer semestre de 2016. La aportación del Infonavit representó el 38.9% de los recursos asignados en el periodo a través del mercado tradicional.

En contraste, la banca comercial ha moderado su crecimiento. La inversión realizada en el periodo enero – junio mostró un crecimiento del 2.0% al acumular 72.8 mmp en créditos hipotecarios otorgados. Al considerar el fondeo de los créditos para mejoramiento originados por Infonavit y Fovissste la inversión de la banca alcanzó un total de 75.6 mmp.

Por su parte Fovissste reportó una inversión de 17.8 mmp en el primer semestre con la cual redujo la brecha observada en meses previos en su comparación interanual.

Gráfica 1.- Créditos por modalidad

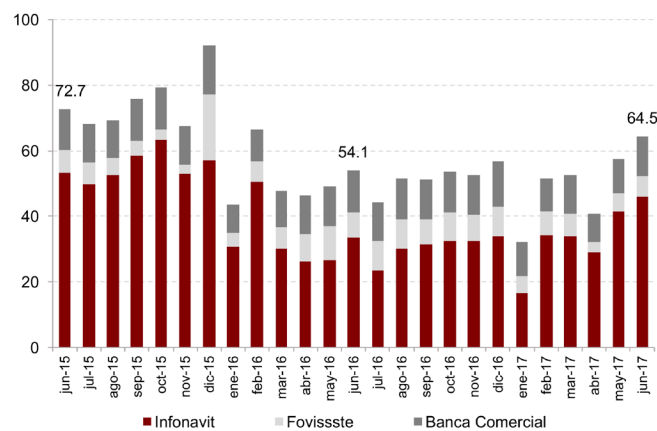
(Miles)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV
Nota: En la gráfica los cofinanciamientos se descuentan de la actividad de Infonavit y Fovissste

Gráfica 2.- Créditos por organismo

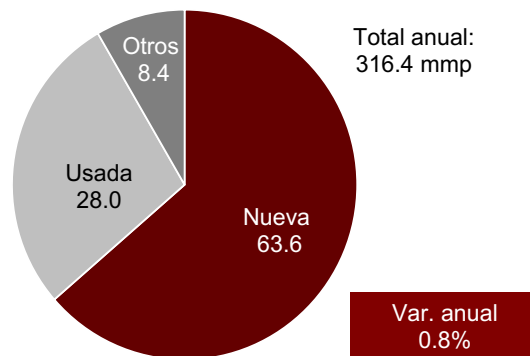
(Miles)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV
Nota: En la gráfica los cofinanciamientos se descuentan de la actividad de Infonavit y Fovissste

Gráfica 1a.- Monto de financiamiento por modalidad

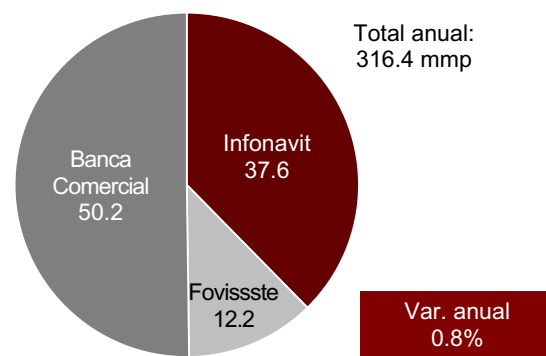
(últimos 12 meses, %)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

Gráfica 2a.- Monto de financiamiento por organismo

(últimos 12 meses, %)



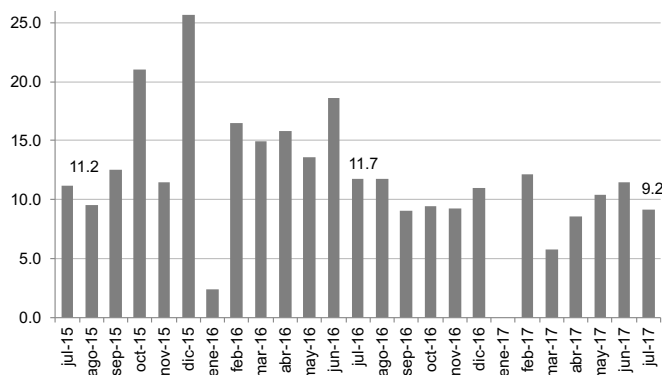
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

Subsidio a la vivienda

Con cifras de 2017 acumuladas al cierre de julio, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales reportó el otorgamiento de 57.5 mil subsidios en beneficio de igual número de hogares. Los recursos ejercidos acumularon un total de 2,992.7 millones de pesos, de los cuales el 85.5% correspondió a la modalidad de subsidio para adquisición de vivienda nueva.

A cinco meses de la implementación de los cambios en las Reglas de Operación del Programa, el monto promedio de subsidio en la modalidad de vivienda nueva se ha estabilizado en torno de 51.5 mil pesos. Asimismo, la participación de los beneficiarios con ingresos de hasta 2.6 salarios mínimos se ha acentuado, alcanzando el 94.1%, cabe recordar que en 2016 los subsidios otorgados en este mismo rango de ingreso representaron 62.9% del total de la modalidad.

Gráfica 3.- Colocación de subsidios a la vivienda
(Millones de pesos)

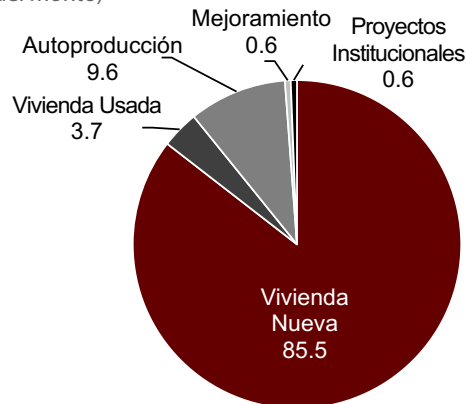


Fuente: Conavi

Por otra parte, en correspondencia con el propósito de ampliar la atención a la población no afiliada a los institutos de vivienda, al cierre de julio los subsidios para autoproducción acumulan un crecimiento del 145% en el monto de recursos otorgados en comparación con el mismo periodo de 2016.

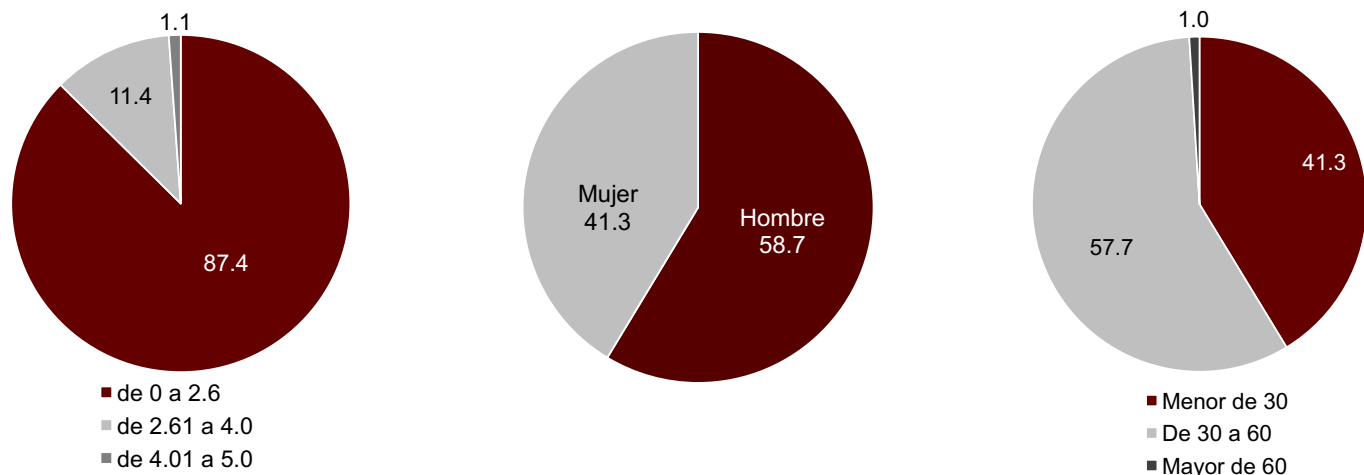
Un aspecto relevante en el desempeño de los subsidios para autoproducción se refiere a la distribución por rangos de edad; en los primeros siete meses de 2017 la participación de los adultos mayores alcanzó 8.6%, lo que representó un aumento de tres puntos porcentuales respecto de lo observado en 2016 y el mayor porcentaje desde 2012. Otra característica de esta modalidad se refiere a su distribución por género: seis de cada diez subsidios otorgados en el año han beneficiado a mujeres.

Gráfica 3a.- Subsidios por modalidad
(% del monto)



Fuente: Conavi

Gráfica 3b.- Distribución de subsidios por ingreso, género y edad
(% número de acciones)



Fuente: Conavi

Nota: No incluye subsidios para renta

Oferta de vivienda

Impulsada por un mayor desplazamiento de vivienda en junio, la oferta de vivienda de terminación reciente cerró el primer semestre de 2017 con una reducción de 11.2% en comparación a junio de 2016, acentuando la tendencia hacia la reducción de inventarios reportada en los últimos meses. En conjunto con las viviendas en proceso de construcción, este segmento del inventario mostró un nivel de 356.3 mil unidades, 3.9% menos que lo observado un año antes.

En línea con este comportamiento, el tiempo promedio de venta observado en junio también mostró una reducción moderada al ubicarse en 151

días. Aunque en comparación al tiempo máximo observado en febrero de 2017 el resultado significó una recuperación de 14.8%, aún existe un diferencial relevante en comparación a los tiempos de desplazamiento observados en 2016.

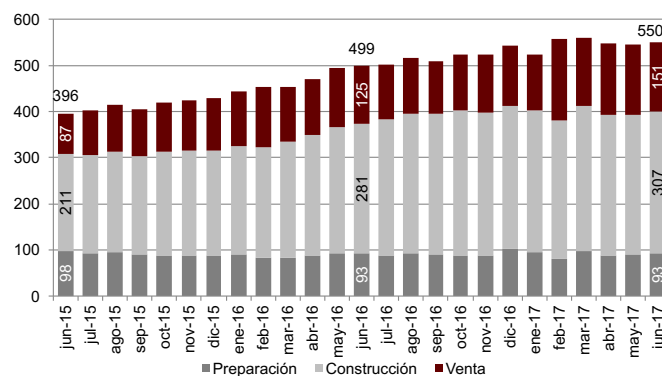
El registro de vivienda por su parte reportó por segundo mes consecutivo más de 21 mil unidades registradas. En total, durante el primer semestre el registro acumuló 109.6 mil unidades. Las viviendas con valor de hasta 158 salarios mínimos representaron 41.6% del total del registro en el periodo, cinco puntos porcentuales por arriba de lo observado en 2016.

Cuadro 5.- Inventario por situación de avance
(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	jun-16	jun-17	dif.	%
Terminada	262.2	269.3	7.0	2.7
Mayor 5 Meses	175.0	191.8	16.8	9.6
Menor 5 Meses	87.2	77.5	-9.7	-11.2
En Proceso	283.6	278.8	-4.7	-1.7
80-99 (%)	52.6	54.4	1.8	3.3
40-79 (%)	77.7	74.8	-2.9	-3.7
01-39 (%)	69.6	69.0	-0.6	-0.8
Sin Avance	74.0	70.4	-3.6	-4.9
Sin Reporte	9.7	10.2	0.6	5.8
Total	545.8	548.1	2.3	0.4

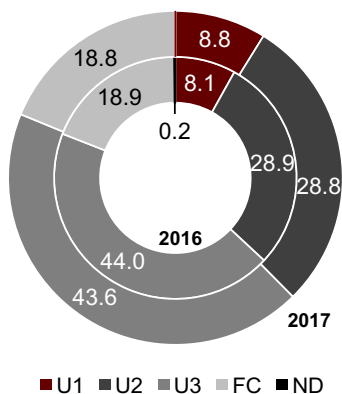
Fuente: Conavi con información de RUV
Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

Gráfica 4.- Tiempo de maduración del inventario
(días)



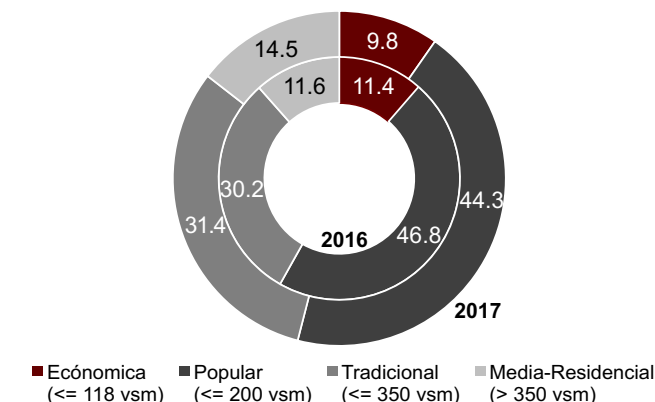
Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

Gráfica 5.- Inventario por Perímetros de Contención Urbana (% de viviendas a junio)



Fuente: Conavi con información de RUV

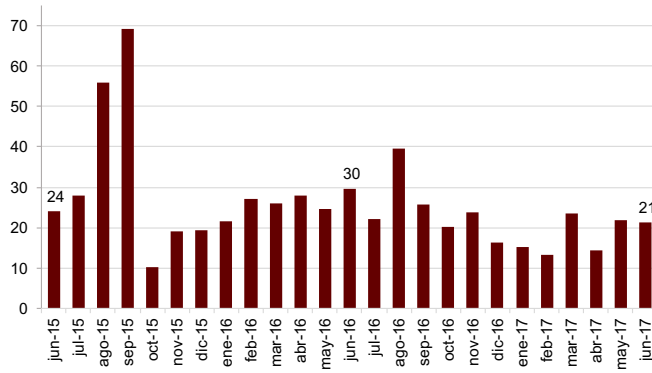
Gráfica 6.- Inventario por segmento (% de viviendas a junio)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

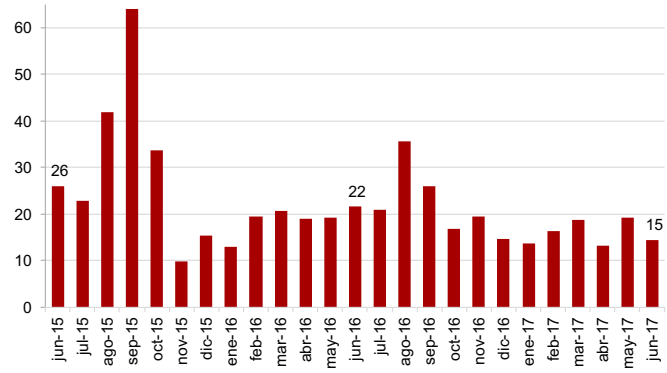
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

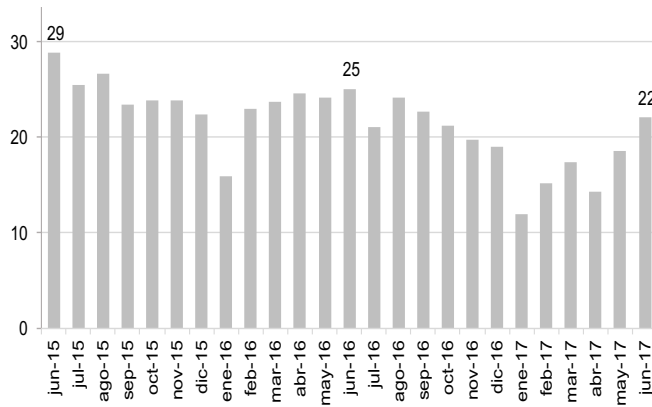
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

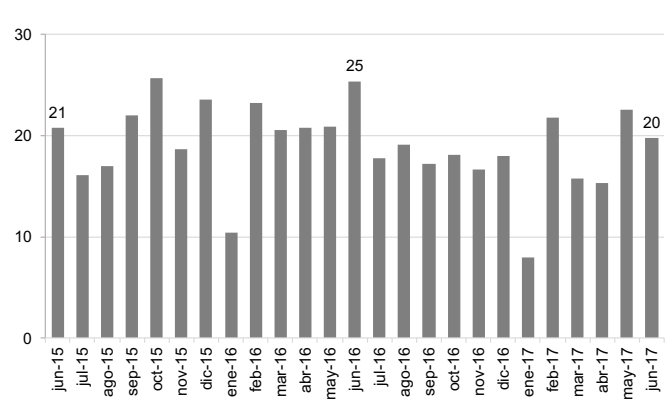
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

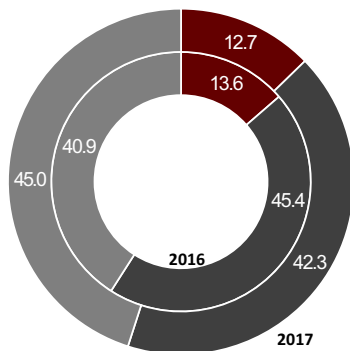
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Registro según superficie

(% de viviendas registradas en el año)

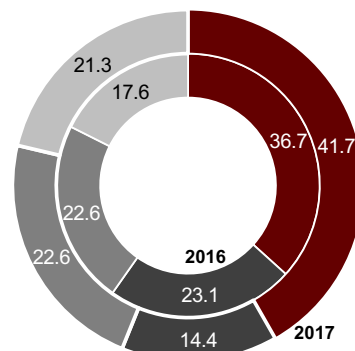


■ Menor a 45 m2 ■ De 45.0 a 60 m2 ■ Mayor 60 m2

Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Registro según segmento

(% de viviendas registradas en el año)



■ Popular hasta 158 vsm ■ Popular hasta 200 vsm
■ Tradicional ■ Media - Residencial

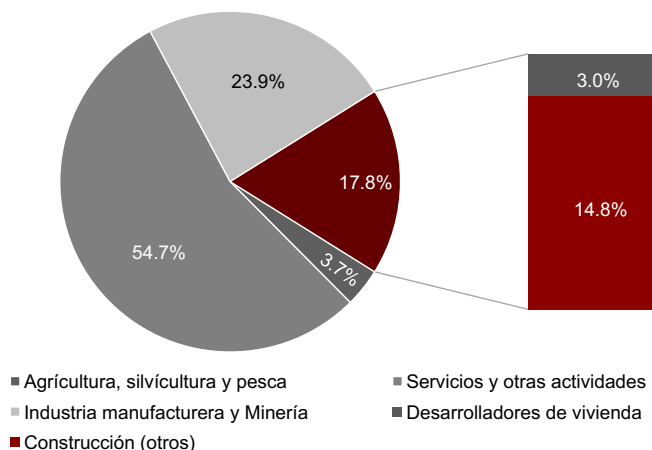
Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la construcción residencial

Al cierre del primer semestre de 2017, el financiamiento de la banca comercial a empresas desarrolladoras de vivienda reportó un saldo de 59.6 mmp; en comparación con el monto de cartera observado en junio de 2016, el resultado representó un crecimiento de 8%, aunque, en línea con el comportamiento del inventario de vivienda en proceso de construcción y venta, descendió 2.3% en los últimos dos meses. La participación del sector de la vivienda se ubicó en 16.6% dentro del portafolio de crédito de la banca comercial a empresas constructoras.

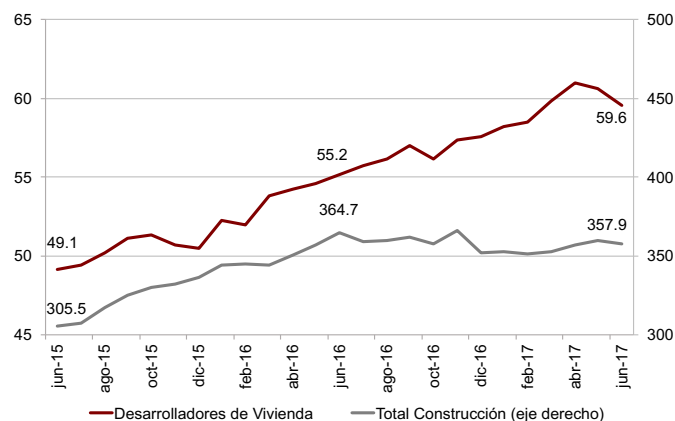
Por su parte, la cartera de crédito puente de Sociedad Hipotecaria Federal a junio de 2017 se ubicó en 19.8 mmp, lo que significó un incremento de 18.6% en comparación al monto observado en el mismo mes de 2016. En correspondencia con comportamiento del registro de vivienda, la colocación de nuevos créditos puente por parte de SHF en los primeros seis meses de 2017 mostró una contracción de 9.4%. El monto comprometido en los nuevos créditos ascendió a 8.6 mmp que permitirán la construcción de 21.5 mil viviendas.

Gráfica 13.- Financiamiento interno al sector empresarial (% de saldo de crédito), junio 2017



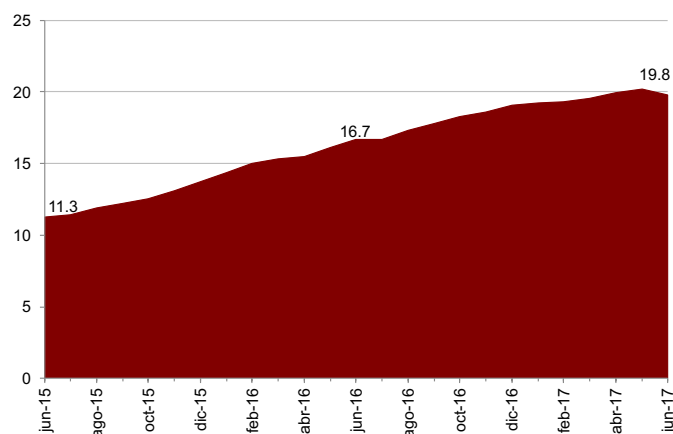
Fuente: Conavi con información de Banxico

Gráfica 14.- Saldo de crédito para desarrolladores de vivienda (Miles de millones de pesos)



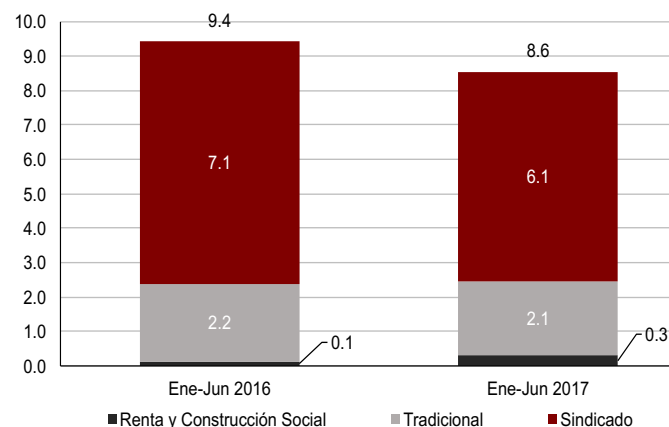
Fuente: Conavi con información de Banxico

Gráfica 15.- Saldo de crédito puente (Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de CNBV y SHF

Gráfica 16.- SHF: Colocación de crédito puente (Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de SHF

Entorno macroeconómico

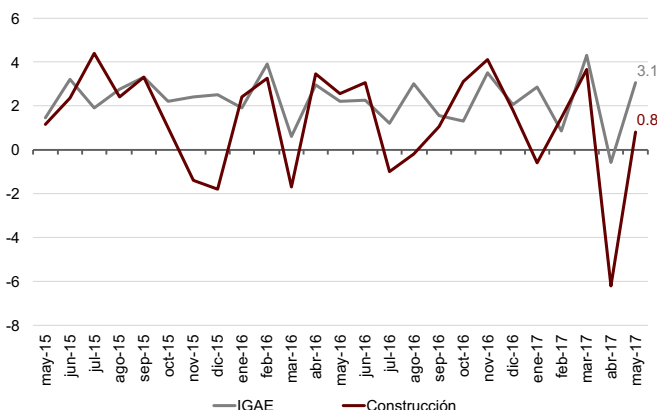
El sector de la construcción mantiene su contribución a la generación de empleo formal. De acuerdo a datos del Instituto Mexicano del Seguro Social, el número de trabajadores de la construcción afiliados al instituto superó en junio un millón 602 mil, lo que representó un incremento de 3.9% en comparación al mismo mes de 2016 y la segunda mejor marca histórica en los registros del IMSS, solo precedida por lo observado en octubre de 2016. Con este resultado la participación del sector de la construcción dentro del total de trabajadores afiliados al IMSS se ubicó en 8.4%.

En sentido similar, el indicador de actividad industrial para el subsector edificación mostró en junio de 2017 un crecimiento de 2.6% en comparación al nivel observado en el mismo mes de 2016. De acuerdo con este mismo indicador, entre enero y junio de 2017 la edificación tuvo un crecimiento del 0.7% respecto del primer semestre de 2016.

Por su parte, tanto el IGAE de la construcción, como el índice de Inversión Fija Bruta en edificación residencial mostraron el repunte esperado en su actualización a mayo.

Gráfica 17.- IGAE y construcción

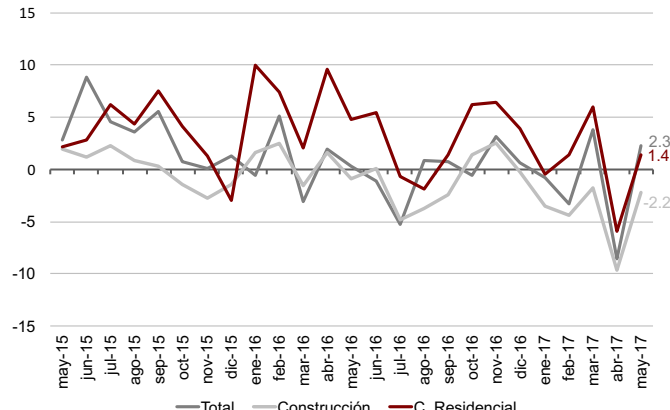
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 18.- Inversión Fija Bruta en construcción

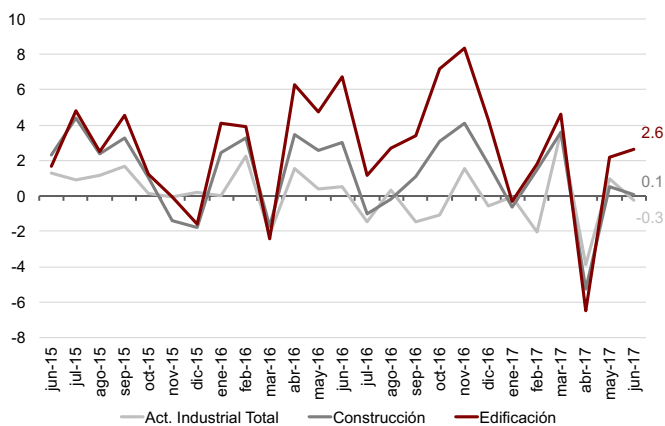
(Serie original; Var % Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 19.- Indicador de Actividad Industrial

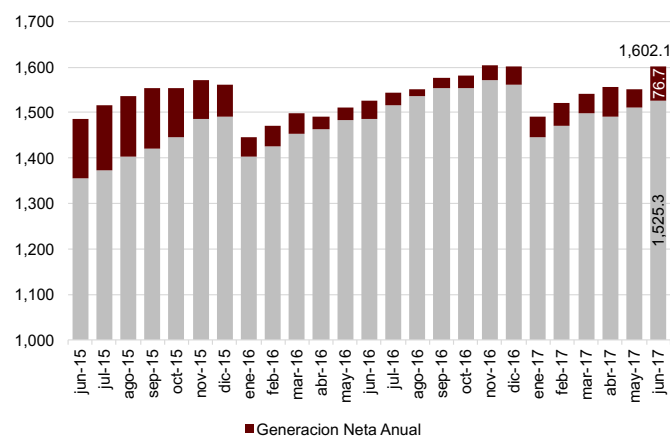
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 20.- Trabajadores de la construcción

(Miles)



Fuente: Conavi con información de IMSS