

# Reporte mensual del sector de la vivienda

Febrero 2017

## Crédito individual a la vivienda

- En 2016 la inversión en crédito individual totalizó 331.8 mmp un crecimiento de 3.6% en comparación al resultado de 2015
- La colocación de crédito hipotecario por parte de la banca comercial alcanzó 151.7 mmp, lo que representó un incremento anual de 11.3%

## Subsidio a la vivienda

- 144.2 mil hogares mexicanos fueron beneficiados en 2016 con un subsidio del Programa operado por la Conavi
- Del total de acciones, 42.7% beneficiaron a hogares encabezados por una persona menor a 30 años, alcanzando el mayor nivel en la historia del programa

## Oferta de vivienda

- En 2016 El número de viviendas registradas de tipo medio y residencial se incrementó en 7.0% y alcanzó una participación del 17.2%
- La participación de las viviendas registradas con superficie mayor a 60 m<sup>2</sup> aumentó a 41%; esto es 6.3 más a lo observado en 2015

## Financiamiento a la construcción residencial

- A diciembre de 2016 la cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y SHF superó los 70 mil millones de pesos, 9.9% más que en 2015
- SHF colocó créditos puente por un total de 19.5 mmp, 25.2% más que lo observado un año antes

Subdirección General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad

contacto.sniiv@conavi.gob.mx

## Número y monto de financiamiento a la vivienda

### Cuadro 1.- Crédito individual

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

Organismo	Ene - Dic 2015		Ene - Dic 2016		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	690.1	119.8	452.2	115.8	-34.5	-3.4
Crédito Tradicional	330.4	100.3	302.7	97.3	-8.4	-3.1
Cofinanciamientos <sup>1/</sup>	65.9	19.5	70.3	18.5	6.5	-5.2
Mejoravit <sup>2/</sup>	293.8	-	79.2	-	-73.0	na
Fovissste	81.0	39.8	99.1	41.1	22.3	3.1
Crédito Tradicional	60.3	38.2	59.2	39.6	-1.7	3.7
Cofinanciamientos <sup>1/</sup>	4.9	1.6	4.5	1.5	-8.8	-9.1
Respalda2 M <sup>2/</sup>	15.8	-	35.4	-	123.3	na
Banca comercial <sup>3/</sup>	141.8	147.6	141.6	158.1	-0.1	7.1
Crédito Hipotecario <sup>4/</sup>	141.8	136.3	141.6	151.7	-0.1	11.3
Mejoramientos	-	11.3	-	6.4	na	-43.6
<b>Subtotal Mercado Tradicional</b>	<b>912.9</b>	<b>307.2</b>	<b>692.9</b>	<b>314.9</b>	<b>-24.1</b>	<b>2.5</b>
SHF (Fondeo) <sup>5/</sup>	146.1	5.3	162.2	9.3	11.0	73.7
ONAVIs y Banca	94.3	4.2	127.5	7.9	35.2	85.6
Otros intermediarios	51.7	1.1	34.6	1.4	-33.1	28.0
Fonhapo	102.1	3.0	122.8	2.8	20.3	-5.1
Otros organismos <sup>6/</sup>	15.1	4.9	10.2	4.8	-32.1	-0.8
<b>Total Financiamientos</b>	<b>1,176.1</b>	<b>320.4</b>	<b>988.1</b>	<b>331.8</b>	<b>-16.0</b>	<b>3.6</b>
<b>Viviendas</b>						
Subtotal Mercado Tradicional <sup>7/</sup>	532.4		503.6		-5.4	
<b>Total <sup>8/</sup></b>	<b>1,021.1</b>		<b>785.8</b>		<b>-23.0</b>	

Fuente: CONAVI con Información de cada Institución, CNBV y ABM.

Notas:

- 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 en base en el producto de créditos fondeados. No corresponde a una definición formal de SHF.
- 6.- Otros organismos incluyen a: ISSFAM, Orevis, Hábitat de México, Banjercito, CFE y PEMEX.
- 7.- No incluye mejoramientos. Se descuenta duplicidad de créditos en cofinanciamiento y coparticipación.
- 8.- 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 - Diciembre 2015		Enero - Diciembre 2016	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	144.5	8,532.3	119.3	7,478.2
Usada	15.0	842.7	6.4	422.0
Mejoramientos	20.8	332.4	3.7	67.0
Lotes con servicios	0.2	2.6	0.0	0.0
Autoproducción	17.3	1,058.4	11.0	709.5
Proyectos Institucionales	3.4	227.7	3.7	231.6
<b>Ejercido</b>	<b>201.2</b>	<b>10,996.1</b>	<b>144.157</b>	<b>8,908.4</b>

### Cuadro 3.- Registro Único de Vivienda

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

Periodo	Registradas			Iniciadas			Terminadas		
	2015	2016	var (%)	2015	2016	var (%)	2015	2016	var (%)
Ene - Dic	351.2	305.3	-13.1	328.4	248.0	-24.5	301.8	264.1	-12.5
Diciembre	19.2	16.3	-15.1	15.5	14.5	-6.3	22.4	19.0	-15.4

La medición puntual del último mes se completa con un mes de desfase

### Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

	2015	2016	Var (%)
<b>Saldo total de cartera puente</b>	<b>63.8</b>	<b>68.0</b>	<b>6.6</b>
Banca Comercial (diciembre)	51.3	49.8	-3.0
SHF (diciembre)	12.5	18.2	45.9
<b>Flujo de financiamiento</b>			
SHF: Colocación Puente (acum. diciembre)	12.2	15.9	29.8

## Crédito individual a la vivienda

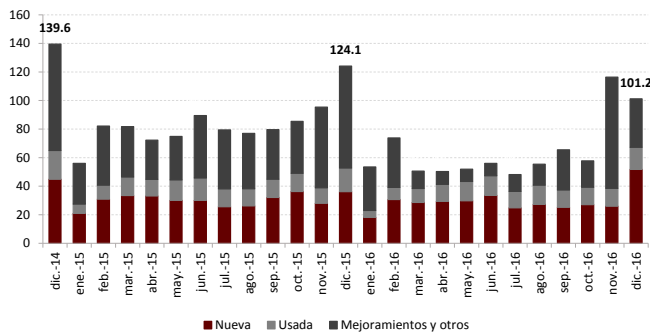
La colocación de crédito a través de los organismos tradicionales (Infonavit, Fovissste y banca comercial), en conjunto con el fondeo individual de SHF, acumuló una inversión de 324.2 mmp, 3.7% por arriba del resultado observado un año antes. Incluyendo la colocación de otros organismos, la inversión en crédito individual totalizó 331.8 mmp con una variación en términos nominales de 3.6% en comparación al periodo enero – diciembre de 2015.

Durante 2016 Infonavit otorgó 373 mil créditos hipotecarios por un monto de 115.8 mmp; los créditos en cofinanciamiento y coparticipación fueron los de mejor desempeño en número de financiamientos con un crecimiento de 6.5% en comparación al resultado de 2015. En contraste, el número de créditos del programa “Mejoravit” se contrajo en 73% en el mismo periodo, influyendo significativamente en el total de financiamientos otorgados en el año (con una reducción de más de 200 mil créditos).

Por su parte, Fovissste originó 63.7 mil créditos hipotecarios con una inversión de 41.1 mmp; en comparación al resultado de 2015 el monto de crédito se incrementó 3.7%. A través del programa “Resplada2M”, el Fondo apoyó 35.4 mil acciones de mejoramiento, 123% más que lo observado un año antes.

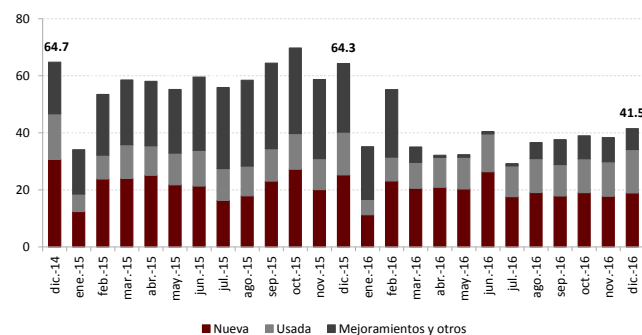
El segmento del mercado atendido por la banca comercial se mantuvo como el de mayor dinamismo en 2016. La inversión en crédito hipotecario alcanzó 151.7 mmp, lo que representó un crecimiento de 11.3% en comparación al periodo enero – diciembre de 2015. El número de créditos originados fue de 141.6 mil, prácticamente el mismo observado en 2015. Al considerar el fondeo de los créditos “Mejoravit” y “Resplada2M”, la inversión de la banca totalizó 158.1 mmp, la cual representó 50.2% del monto de crédito otorgado en el mercado tradicional.

Gráfica 1.- Total de créditos por modalidad (Miles)



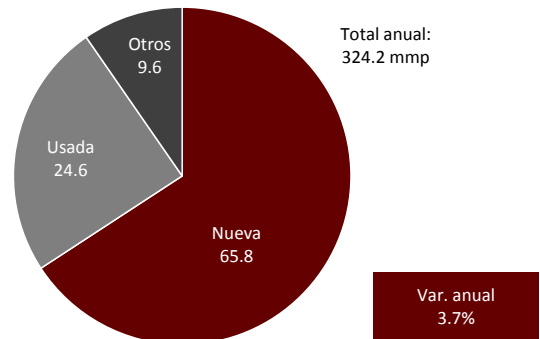
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV  
Nota: Las cifras descuentan cofinanciamientos

Gráfica 2.- Infonavit: Total de créditos por modalidad (Miles)



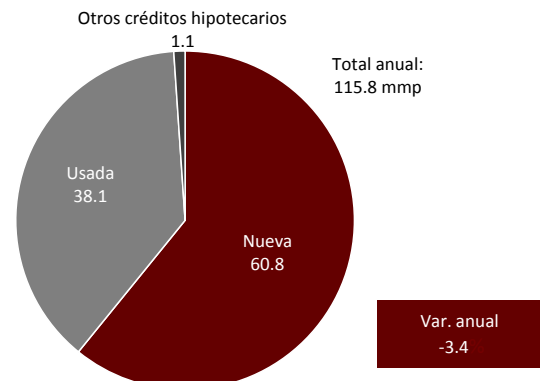
Fuente: Conavi con información del Infonavit

Gráfica 1a.- Monto de financiamiento por modalidad (últimos 12 meses, %)



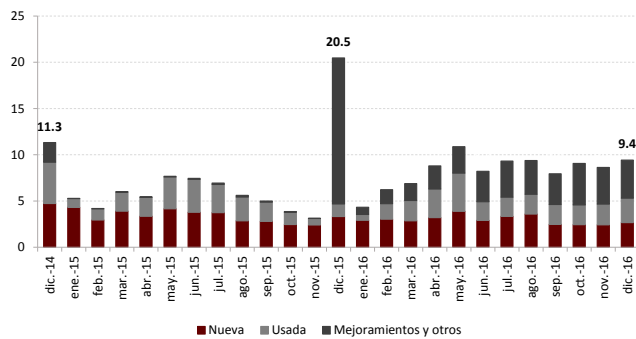
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

Gráfica 2a.- Infonavit: Monto de financiamiento por modalidad (últimos 12 meses, %)



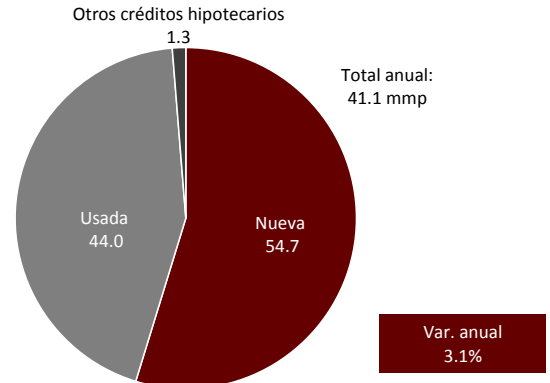
Fuente: Conavi con información del Infonavit

Gráfica 3.- Fovissste: Créditos por modalidad (Miles)



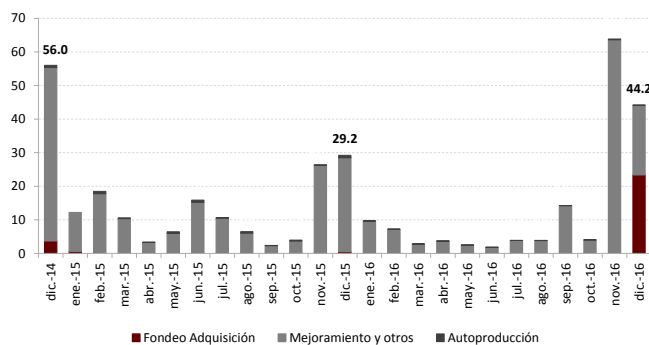
Fuente: Conavi con información de Fovissste

Gráfica 3a.- Fovissste: Monto por modalidad (últimos 12 meses, %)



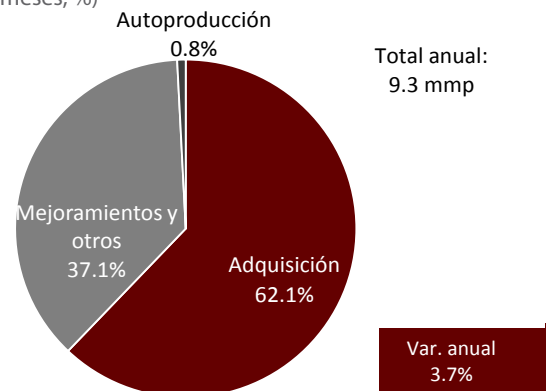
Fuente: Conavi con información de Fovissste

Gráfica 4.- SHF: Créditos por modalidad (Miles)



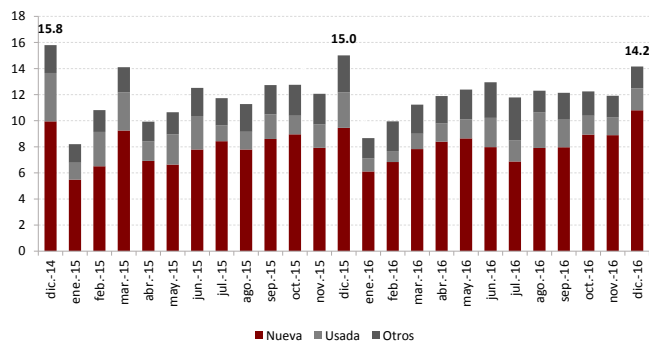
Fuente: Conavi con información de SHF

Gráfica 4a.- SHF: Monto por modalidad (últimos 12 meses, %)



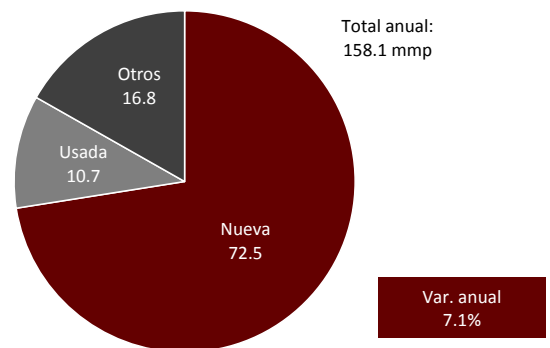
Fuente: Conavi con información de SHF

Gráfica 5.- Banca comercial : Créditos por modalidad (Miles)



Fuente: Conavi con información de CNBV  
Nota: Las cifras incluyen cofinanciamientos, créditos de liquidez y pago de pasivos

Gráfica 5a.- Banca comercial: Monto por modalidad (últimos 12 meses, %)



Fuente: Conavi con información de CNBV

## Subsidio a la vivienda

Al cierre de 2016, el programa de subsidios a la vivienda reportó el ejercicio de 8 mil 908 millones de pesos con los cuales se benefició a 144.2 mil hogares mexicanos en la solución de sus necesidades habitacionales.

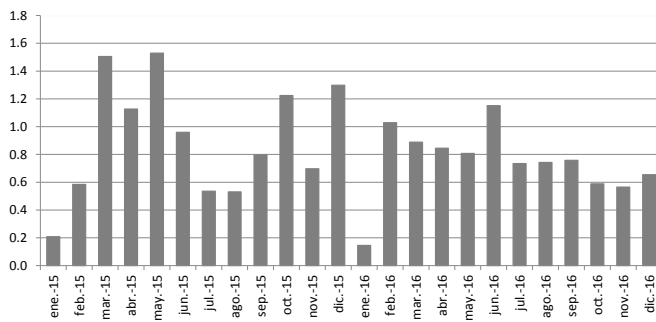
Del total de recursos ejercidos, 83.9% correspondió a vivienda nueva, autoproducción se ubicó como la segunda modalidad con el 8.0%; la vivienda usada representó 4.7%, los mejoramientos 0.8% y el 2.6% restante fue destinado a proyectos institucionales, incluyendo subsidio para renta.

En comparación con los subsidios ejercidos en años anteriores, los otorgados en 2016 destaca-

ron por el incremento de la participación de jóvenes. Del total de acciones, 42.7% beneficiaron a hogares encabezados por una persona menor de 30 años, lo que constituye el mayor nivel alcanzado en los diez años del programa de subsidios a la vivienda operado por Conavi.

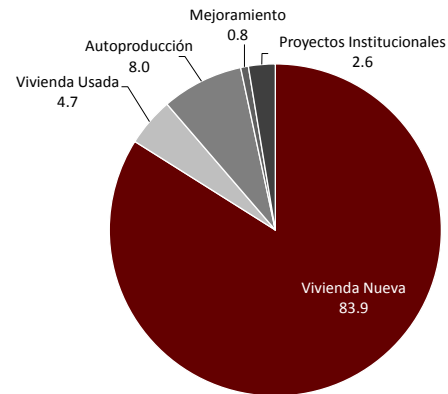
De acuerdo con el rango de ingreso de los beneficiarios, 61.9% de los subsidios otorgados en 2016 beneficiaron a personas con ingresos menores a 2.6 salarios mínimos. Al considerar los ingresos de hasta 4 salarios mínimos, la participación se ubicó en 93.2%, valor similar al resultado observado un año antes.

Gráfica 6.- Colocación de subsidios a la vivienda (Miles de millones de pesos)



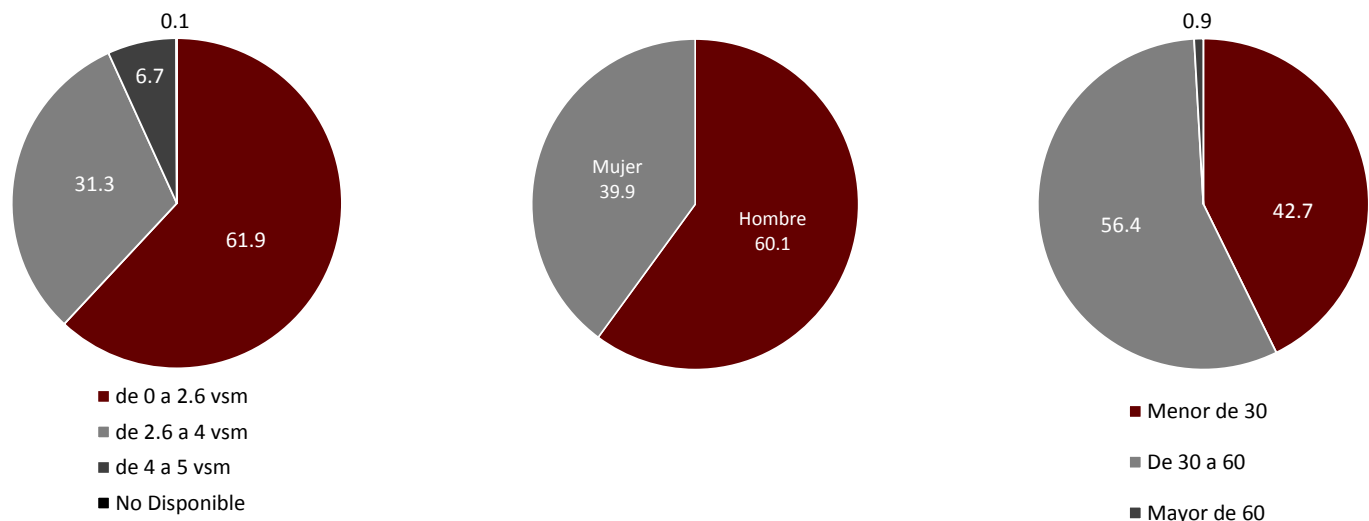
Fuente: Conavi

Gráfica 6a.- Subsidios por modalidad (% del monto)



Fuente: Conavi

Gráfica 6b.- Distribución de subsidios por ingreso, género y edad (% número de acciones)



Fuente: Conavi

## Oferta de vivienda

El registro de viviendas en RUV concluyó 2016 con un total de 305.3 mil unidades. Aún y cuando el resultado fue 13.1% menor al observado en 2015, el comportamiento mostró diferencias por segmentó. El número de viviendas registradas de tipo medio y residencial (con valor mayor a 350 salarios mínimos) se incrementó en 7.0% y alcanzó una participación del 17.2%, lo que representó un aumento de 32 puntos base en comparación al 2015. En sentido similar, la participación de la vivienda tradicional (con valor entre 200 y 350 vsm) aumentó de 20.6% en 2015 a a 21.6% en 2016.

La tendencia de registro de viviendas de mayor valor también se reflejó en un aumento en la superficie de construcción; en 2016, la participación de las viviendas con superficie mayor a 60 m<sup>2</sup> se incrementó a 41.0% desde un 35.3% observado en 2015. Por su parte, las viviendas registradas con superficie de construcción menor a 45 m<sup>2</sup> redujeron

su participación de 17.4% en 2015 a solo 13.5% del registro en 2016. La vivienda vertical representó 28.8% del total, con un avance marginal de 2 puntos base respecto del resultado de 2015.

Al cierre de diciembre 2016, el inventario de vivienda vigente en RUV se ubicó en 555.4 mil unidades. En comparación al cierre de 2015, destacó el crecimiento de la participación de la vivienda intraurbana (ubicada en U1 y U2), la cual aumentó 200 puntos porcentuales para alcanzar 36.3% del total.

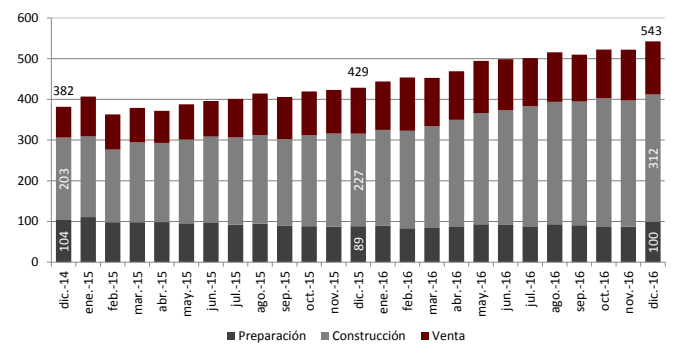
El tiempo total de la maduración/desplazamiento del inventario de las viviendas vendidas con financiamiento de Infonavit o Fovissste en diciembre de 2016 fue de cerca de un año y medio (543 días). En particular el tiempo de venta se ubicó en 131 días, lo que representó un incremento de 15.9% en comparación al tiempo observado en las ventas realizadas en el mismo mes de 2015.

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

Situación	Viviendas		Variación	
	dic-15	dic-16	dif.	%
Terminada	260.9	273.8	12.9	5.0
Mayor 5 Meses	161.3	177.7	16.4	10.1
Menor 5 Meses	99.5	96.1	-3.4	-3.5
En Proceso	305.8	281.6	-24.1	-7.9
80-99	46.4	52.6	6.3	13.5
40-79	73.4	74.0	0.6	0.8
01-39	77.6	67.4	-10.2	-13.1
Sin Avance	100.9	78.3	-22.7	-22.5
Sin Reporte	7.5	9.4	1.9	24.9
<b>Total</b>	<b>566.6</b>	<b>555.4</b>	<b>-11.2</b>	<b>-2.0</b>

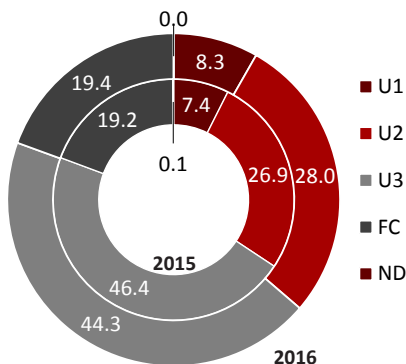
Fuente: Conavi con información de RUV  
Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

**Gráfica 7.- Tiempo de maduración del inventario**  
(días)



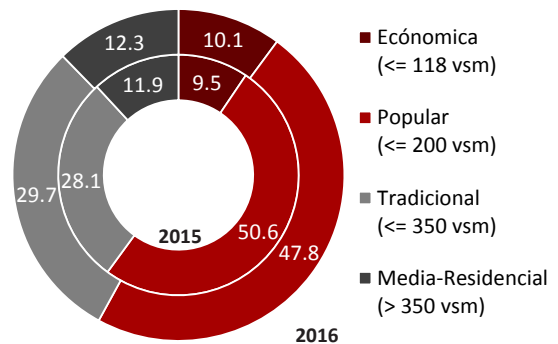
Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

**Gráfica 8.- Inventario por Perímetros de Contención Urbana** (% de viviendas a diciembre)



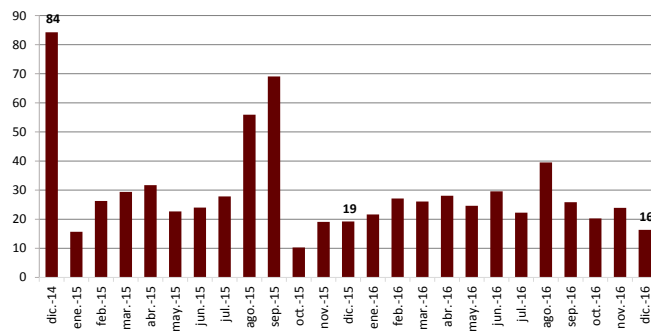
Fuente: Conavi con información de RUV

**Gráfica 9.- Inventario por segmento** (% de viviendas a diciembre)



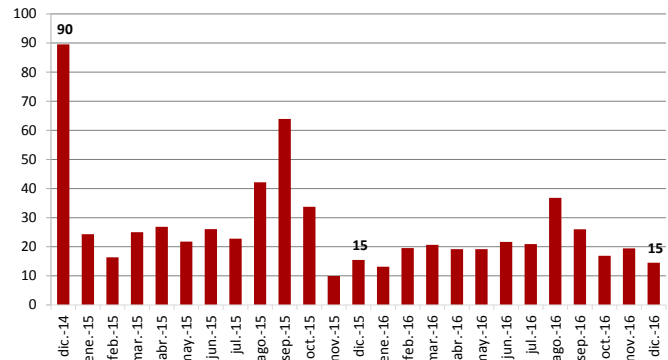
Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 10.- Registro de vivienda en RUV  
(Miles de viviendas)



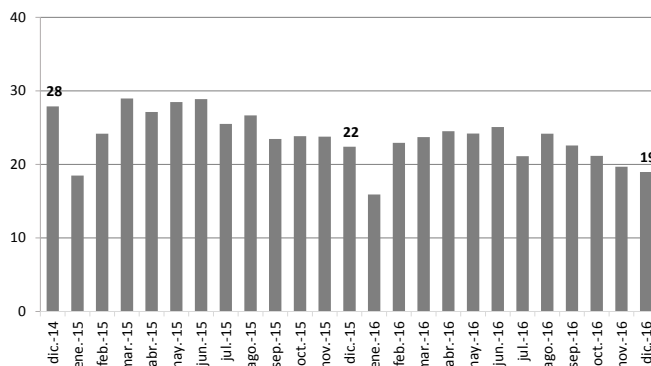
Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 11.- Inicios de verificación  
(Miles de viviendas)



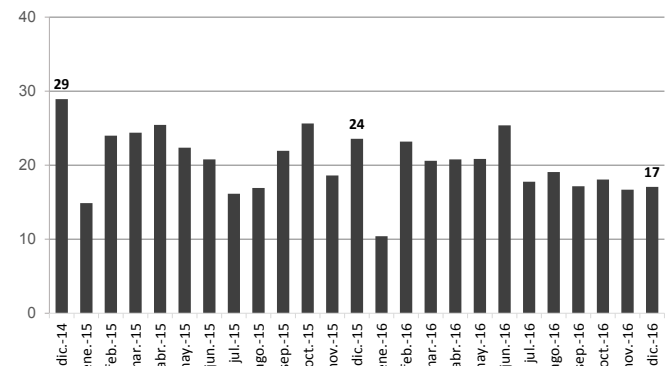
Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Viviendas terminadas  
(Miles de viviendas)



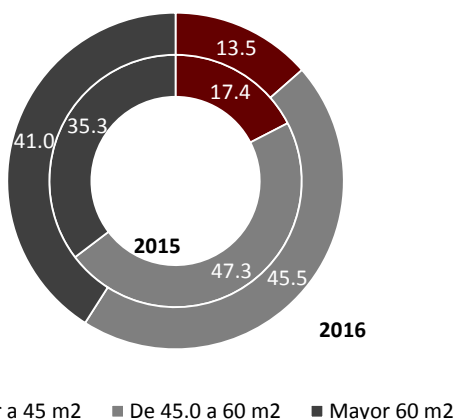
Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 13.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis  
(Miles de viviendas)



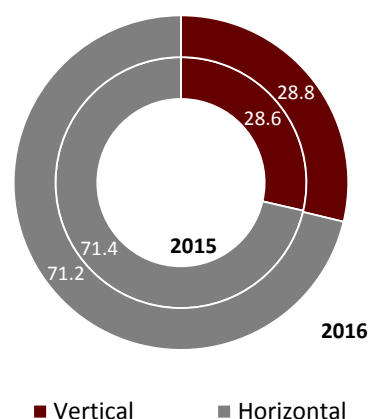
Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 14.- Viviendas según superficie  
(% de registro en el año a diciembre)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 15.- Viviendas según tipo de tipología  
(% de registro en el año a diciembre)



Fuente: Conavi con información de RUV

## Financiamiento a la construcción residencial

Al cierre de diciembre de 2016, la cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y SHF alcanzó 70.6 mil millones de pesos, cifra que representó un nuevo nivel record con un incremento de 9.9% en comparación al cierre de 2015.

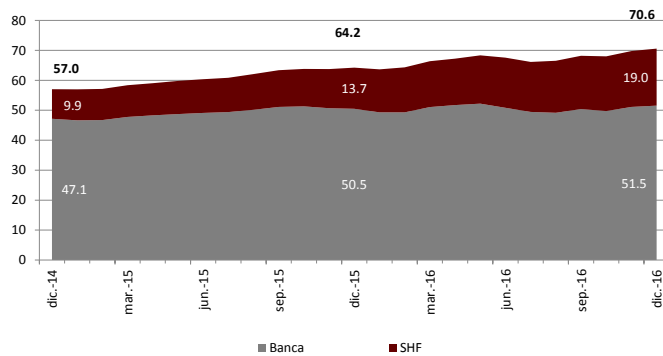
El componente de SHF destacó al aumentar su participación a 27%, desde el 21.4% observado en diciembre de 2015. Este crecimiento estuvo impulsado por la colocación de nuevos créditos puente con una inversión acumulada de 19.5 mmp durante 2016, 25.2% más que el monto contratado un año antes.

Por su parte, la cartera de la banca comercial mantuvo una tendencia positiva en cuanto a la calidad de la cartera al disminuir en 14.5% el saldo de cartera vencida en comparación a diciembre de 2015.

El porcentaje de cartera vencida se ubicó en 7.8%, el menor desde mayo de 2011. Las disposiciones en los créditos para edificación residencial en la banca comercial acumularon en 2016 un total de 75.2 mmp, lo que representó un incremento de 9.2% con respecto a lo observado en 2015.

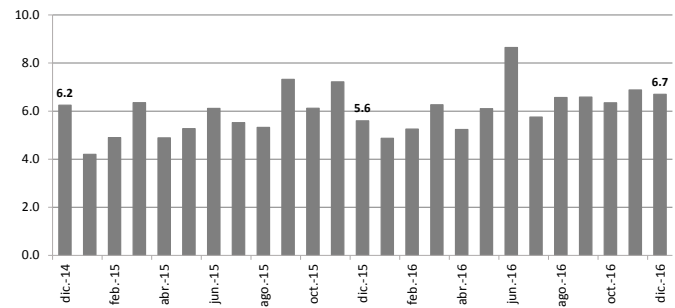
Aunque el aumento de la tasa de referencia ha repercutido en el costo del financiamiento para los desarrolladores de vivienda, cabe señalar que el margen de intermediación de la banca se ha reducido. En diciembre de 2016 la tasa de interés promedio en los créditos para edificación residencial se ubicó en 9.0% con un diferencial de 312 puntos base sobre TIIIE; un año atrás, la tasa promedio fue de 6.9% con un diferencial de 351 puntos base.

Gráfica 16.- Saldo de cartera de crédito puente (Miles de millones de pesos)



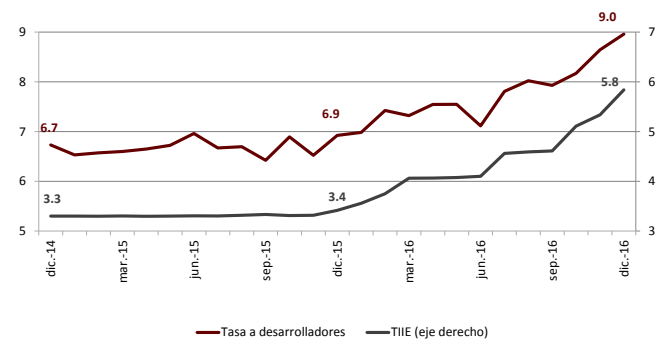
Fuente: Conavi con información de CNBV y SHF

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



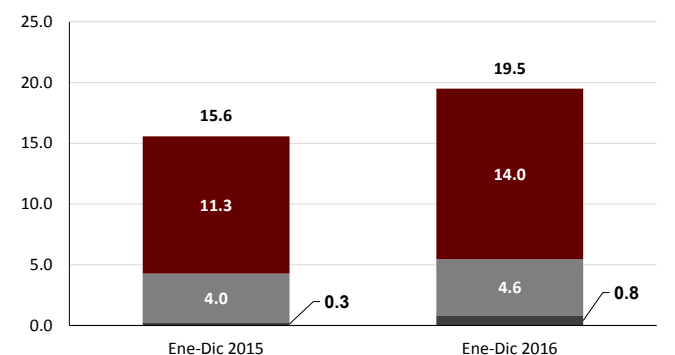
Fuente: Conavi con información de CNBV

Gráfica 18.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial (Tasa promedio, %)



Fuente: Conavi con información de CNBV y Banxico  
Nota: Tasa promedio ponderada por el monto de las disposiciones marginales de cada banco.

Gráfica 19.- SHF: Colocación de crédito puente (Miles de millones de pesos)



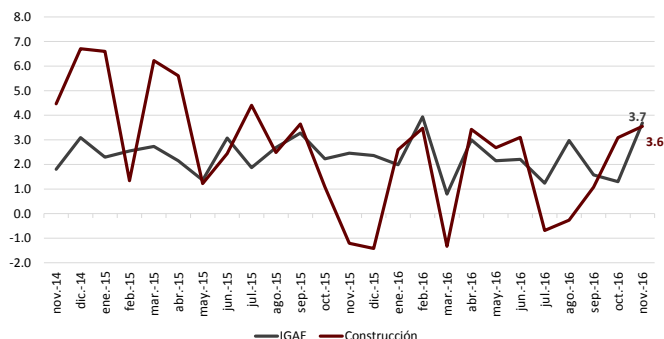
Fuente: Conavi con información de SHF  
Debido al redondeo, la suma de las cifras puede no corresponder a los totales indicados.



## Contexto económico

Gráfica 20.- IGAE y construcción

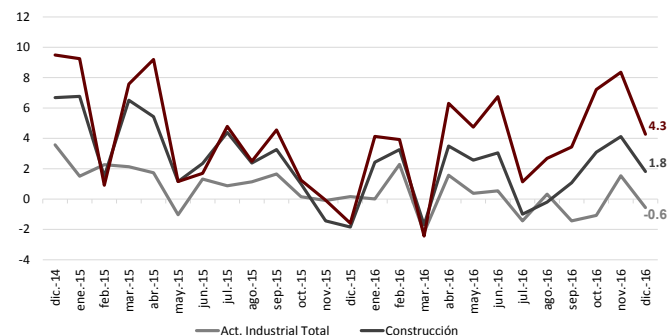
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 21.- Actividad industrial

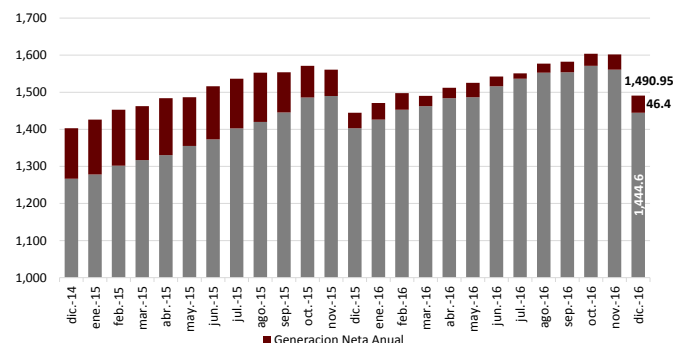
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 22.- Trabajadores de la construcción

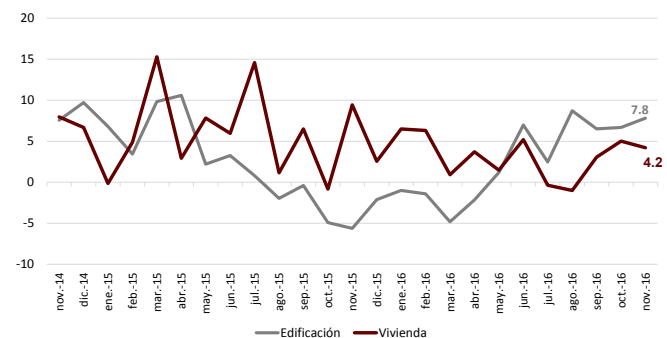
(Miles)



Fuente: Conavi con información del IMSS

Gráfica 23.- ENEC: Valor de la producción, Tipo de Obra: Edificación

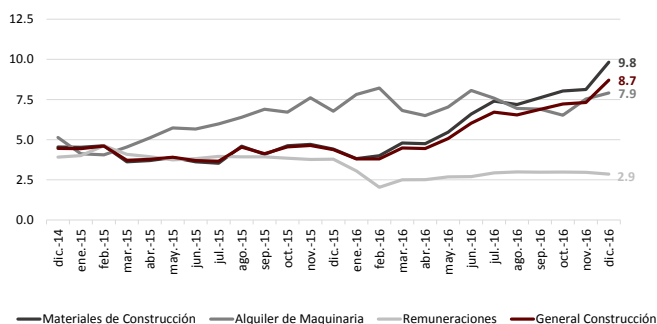
(Precios Junio 2012; Var. % Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 24- Precios al productor

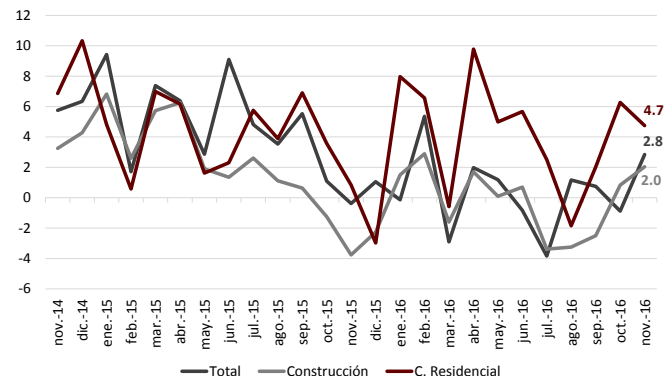
Indice Base: junio 2012 = 100



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 25.- Inversión Fija Bruta en Construcción

(Serie original. Var. % Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI