

Reporte mensual del sector de la vivienda

Julio 2017

Crédito individual a la vivienda

- El número de financiamientos originados en mayo de 2017 por Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial logró su mejor marca desde febrero de 2016 al contabilizarse 56,934 créditos individuales para vivienda

Subsidio a la vivienda

- La industria da muestras de su capacidad de adaptación a los nuevos esquemas de financiamiento. En junio de 2017 se colocaron 8.9 mil subsidios a través de Infonavit, el doble de lo observado en marzo y el segundo mejor mes desde julio de 2016

Oferta de vivienda

- En mayo de 2017 se actualizaron los PCU; la oferta de vivienda vigente ubicada en el interior de estos alcanzó 81.3% del total, 10.7 puntos porcentuales arriba de lo observado al cierre de 2013

Entorno Macroeconómico

- De acuerdo con la Cuenta Satélite de la Vivienda 2015 recién difundida por INEGI, el sector de la vivienda aporta 5.9% del PIB nacional y 2.9 millones del total de puestos de trabajo



Principales indicadores

Cuadro 1.- Crédito individual

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

| Organismo | Ene - May 2016 | | Ene - May 2017 | | Var. % | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
| | Acciones | Inversión | Acciones | Inversión | Acciones | Inversión |
| Infonavit | 189.2 | 43.7 | 180.7 | 45.3 | -4.5 | 3.8 |
| Crédito Tradicional | 119.2 | 37.1 | 113.5 | 38.1 | -4.7 | 2.8 |
| Cofinanciamientos ^{1/} | 24.0 | 6.6 | 25.7 | 7.2 | 7.0 | 9.7 |
| Mejoravit ^{2/} | 46.1 | - | 41.5 | - | -10.0 | na |
| Fovissste | 37.1 | 17.3 | 29.4 | 13.0 | -20.8 | -24.5 |
| Crédito Tradicional | 26.4 | 16.8 | 17.9 | 12.6 | -32.0 | -25.0 |
| Cofinanciamientos ^{1/} | 1.6 | 0.5 | 1.4 | 0.5 | -13.7 | -9.9 |
| Respalda2 M ^{2/} | 9.2 | - | 10.1 | - | 10.1 | na |
| Banca comercial ^{3/} | 54.1 | 60.3 | 50.9 | 60.7 | -6.0 | 0.7 |
| Crédito Hipotecario ^{4/} | 54.1 | 57.2 | 50.9 | 58.3 | -6.0 | 1.8 |
| Mejoramientos | - | 3.0 | - | 2.4 | na | -19.6 |
| Subtotal Mercado Tradicional | 280.4 | 121.2 | 260.9 | 119.1 | -7.0 | -1.8 |
| SHF (Fondeo) ^{5/} | 26.1 | 0.9 | 58.2 | 12.5 | 123.5 | 1,278.4 |
| ONAVIs y Banca ^{6/} | 16.0 | 0.5 | 46.9 | 12.1 | 192.3 | 2,211.5 |
| Otros intermediarios | 10.0 | 0.4 | 11.4 | 0.4 | 13.4 | 13.7 |
| Fonhapo | 34.7 | 0.7 | 31.3 | 0.6 | -9.9 | -16.6 |
| Otros organismos ^{7/} | 3.8 | 1.7 | 3.8 | 2.0 | -0.5 | 18.5 |
| Total Financiamientos | 345.1 | 124.5 | 354.3 | 134.2 | 2.7 | 7.8 |
| Viviendas | | | | | | |
| Subtotal Mercado Tradicional ^{8/} | 254.9 | | 233.9 | | -8.2 | |
| Total ^{9/} | 303.5 | | 280.4 | | -7.6 | |

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.

| Modalidad | Enero - Junio 2016 | | Enero - Junio 2017 | |
|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | Acciones | Inversión | Acciones | Inversión |
| Nueva | 72.5 | 4,543.8 | 39.9 | 2,172.5 |
| Usada | 2.8 | 179.2 | 1.3 | 86.9 |
| Mejoramientos | 2.6 | 45.9 | 0.8 | 15.2 |
| Autoproducción | 1.4 | 88.1 | 3.2 | 213.4 |
| Renta y otros | 2.7 | 9.3 | 3.2 | 15.5 |
| Ejercido | 81.9 | 4,866.3 | 48.3 | 2,503.5 |

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 (%) |
| Jun - May (U12M) | 353.0 | 265.9 | -24.7 | 305.4 | 236.1 | -22.7 | 285.8 | 230.3 | -19.4 |
| Ene - May | 127.5 | 88.2 | -30.9 | 91.6 | 80.8 | -11.7 | 111.3 | 77.5 | -30.4 |
| May | 24.6 | 21.7 | -12.0 | 19.2 | 19.0 | -1.1 | 24.2 | 18.6 | -23.2 |

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

| | 2016 | 2017 | Var (%) |
|--|------|------|---------|
| Banca Comercial | | | |
| Saldo cartera desarrolladores de vivienda (mayo) | 54.6 | 60.6 | 11.1 |
| Sociedad Hipotecaria Federal | | | |
| Colocación Puente (acum. mayo) | 7.5 | 7.5 | -0.8 |
| Cartera Puente (mayo) | 16.1 | 20.2 | 25.5 |

Crédito individual a la vivienda

El número de financiamientos originados en mayo de 2017 por Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial logró su mejor marca desde febrero de 2016 al contabilizarse 56,934 créditos individuales para vivienda. El resultado combinado de estas instituciones en los primeros cinco meses del año acumuló un total de 260.9 mil financiamientos con una inversión de 119.1 mil millones de pesos (mmp). La inversión acumulada en los últimos doce meses a mayo se ubicó en 312.6 mmp.

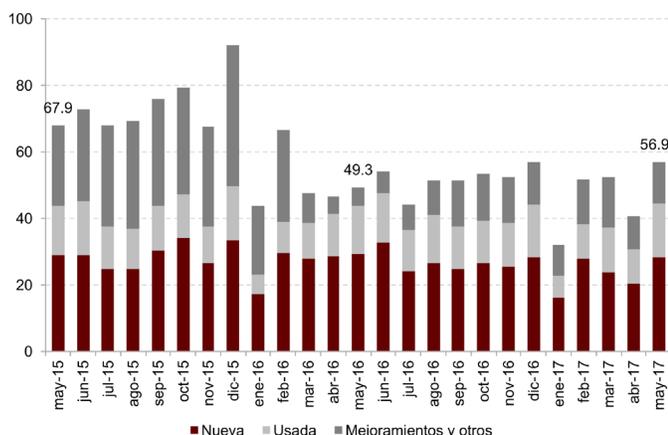
Por modalidades, en el resultado del mes destacó el desempeño de los financiamientos para adquisición de vivienda usada, los cuales establecieron un nuevo máximo desde diciembre de 2015. La inversión realizada en los últimos doce

meses en esta modalidad representó 27.3% del total, 2.7 puntos porcentuales por arriba de la participación observada en el periodo comparable a mayo de 2016. La inversión en vivienda nueva ha mantenido su cuota de participación en tanto que los mejoramientos y otros destinos se han reducido.

Por instituciones, el resultado del mes fue impulsado particularmente por Infonavit, quien tuvo su mayor actividad desde febrero de 2016. En el periodo enero – mayo de 2017, el Instituto otorgó 180.7 mil créditos con una inversión propia de 45.3 mmp, lo que representó un crecimiento de 3.8% en relación al mismo periodo de 2016.

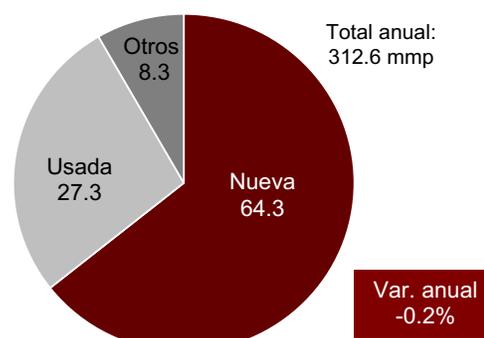
Gráfica 1.- Créditos por modalidad

(Miles)



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

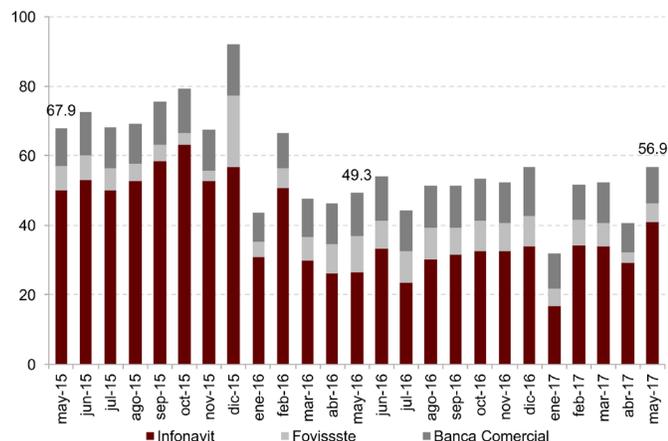
Gráfica 1a.- Monto de financiamiento por modalidad (últimos 12 meses, %)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

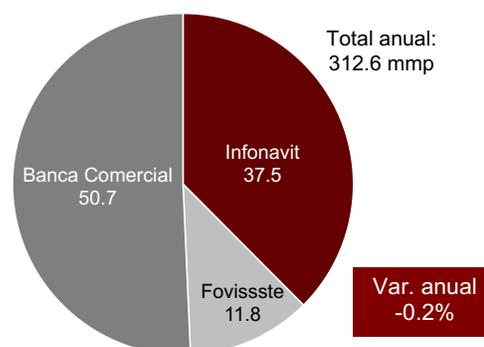
Gráfica 2.- Créditos por organismo

(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 2a.- Monto de financiamiento por organismo (últimos 12 meses, %)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

Subsidio a la vivienda

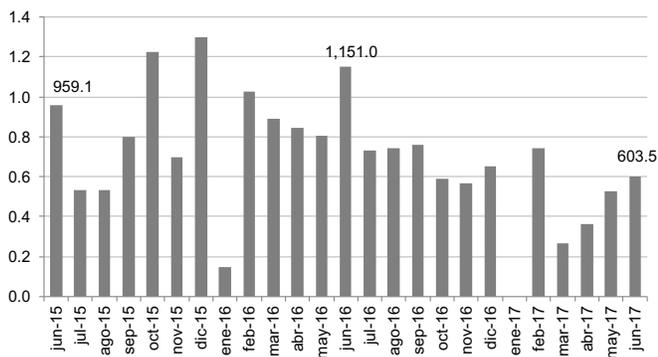
Durante el primer semestre de 2017, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales otorgó 48.3 mil subsidios en beneficio de igual número de familias; el monto total de recursos transferidos fue de 2,503.5 millones de pesos. Los recursos ejercidos en la modalidad de adquisición de vivienda nueva representaron 86.8% del total, en tanto que la modalidad de autoproducción destacó en la comparación interanual al reportar un crecimiento 142.2% en el monto de recursos asignados.

Los subsidios colocados en junio de 2017 beneficiaron a un total de 11,456 familias, cifra que representó el doble de lo observado en marzo de este mismo año (5,742), cuando entraron en vigor los cambios a las Reglas de Operación del Programa. Se aprecia que esta evolución en el ritmo de colocación es un reflejo de que las nuevas condiciones del programa en general ya

han sido asimiladas por la industria. Considerando el avance en el presupuesto del programa de subsidios para 2017, los recursos remanentes permitirán mantener un ritmo de colocación mensual similar durante el segundo semestre.

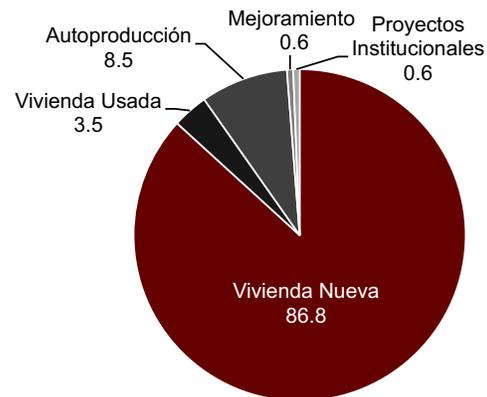
En línea con las directrices establecidas para el ejercicio 2017, la distribución de los subsidios se ha orientado hacia la población de menores ingresos. En el acumulado semestral, 86.8% de las acciones han beneficiado a personas con ingresos de hasta 2.6 salarios mínimos, lo que significó un incremento de 25 puntos porcentuales en relación a lo observado en 2016. Cabe destacar el comportamiento de los subsidios en la modalidad de vivienda nueva, en la cual la participación de este rango de ingreso se incrementó de 77.8% en febrero a 96.0% en junio.

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



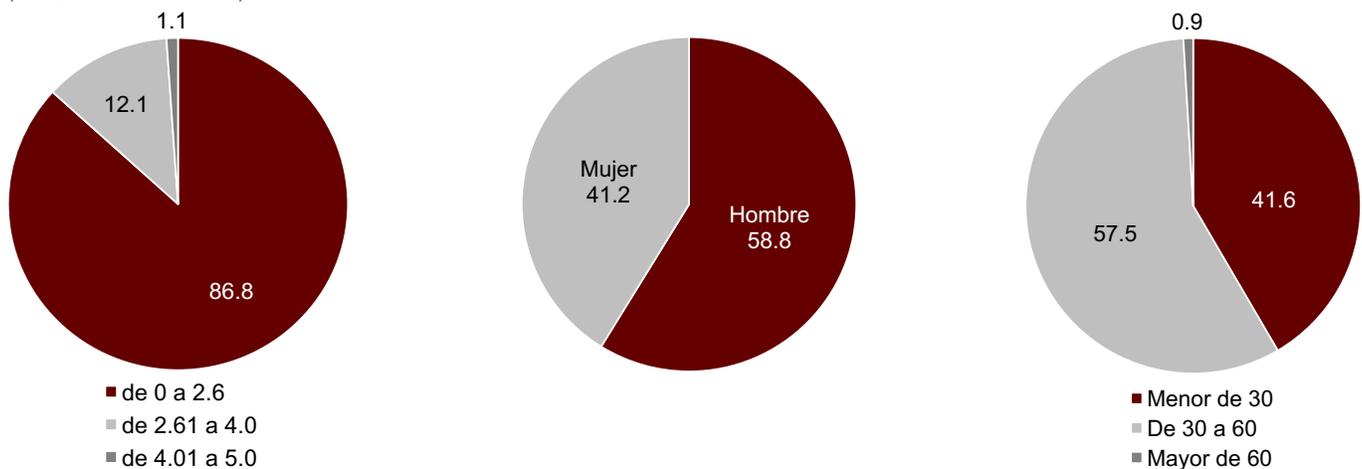
Fuente: Conavi

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

En mayo de 2017 entró en operación una actualización a los Perímetros de Contención Urbana que implicó la incorporación de 6 nuevas aglomeraciones económicas (en U1 y su correspondiente U3), así como la reclasificación de algunas zonas en U3 a U2 a partir de su reconocimiento como AGEBs urbanas. Con este cambio, la oferta de vivienda vigente en RUV ubicada dentro de los PCU alcanzó 81.3% del total, 10.7 puntos porcentuales arriba de lo observado al cierre de 2013, año de implementación del instrumento.

El inventario de vivienda en proceso de construcción y terminadas recientes al cierre de mayo de 2017 totalizó 359 mil unidades, 3.8% menor de lo observado un año antes, reforzando la tendencia hacia la moderación de niveles de inventario.

Se destacó el comportamiento del segmento de viviendas terminadas recientes, el cual mostró una reducción de 17.4% en comparación a mayo de 2016, lo que se aprecia consistente con el mayor número de créditos individuales originados en el mes. En sentido similar, la vivienda en proceso de construcción redujo su crecimiento interanual a solo 0.3%.

Aunque se espera que el tiempo de desplazamiento responda favorablemente al ajuste en los niveles de inventario, es pertinente insistir en la conveniencia de que los actores de la industria valoren a nivel local el desempeño del inventario y de los tiempos de desplazamiento antes de decidir el arranque de nuevos proyectos.

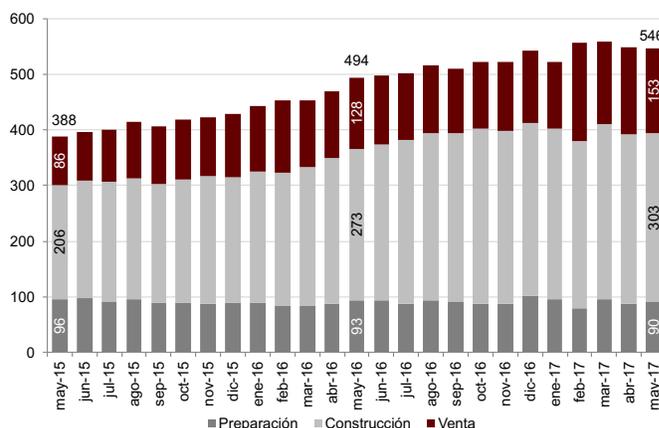
Cuadro 5.- Inventario por situación de avance
(Miles de viviendas)

| Situación | Viviendas | | Variación | |
|---------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | may-16 | may-17 | dif. | % |
| Terminada | 259.7 | 265.3 | 5.6 | 2.2 |
| Mayor 5 Meses | 171.9 | 192.8 | 20.8 | 12.1 |
| Menor 5 Meses | 87.7 | 72.5 | -15.2 | -17.4 |
| En Proceso | 285.6 | 286.5 | 0.9 | 0.3 |
| 80-99 (%) | 52.3 | 55.7 | 3.5 | 6.6 |
| 40-79 (%) | 78.1 | 76.2 | -2.0 | -2.5 |
| 01-39 (%) | 72.5 | 68.6 | -3.9 | -5.3 |
| Sin Avance | 73.4 | 73.7 | 0.2 | 0.3 |
| Sin Reporte | 9.2 | 12.3 | 3.1 | 33.2 |
| Total | 545.3 | 551.8 | 6.5 | 1.2 |

Fuente: Conavi con información de RUV

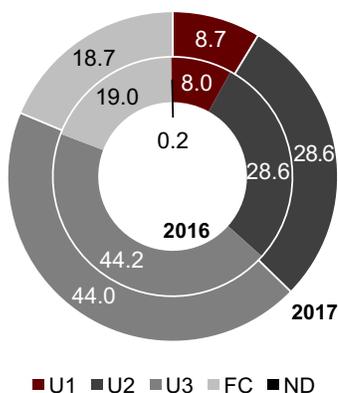
Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

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



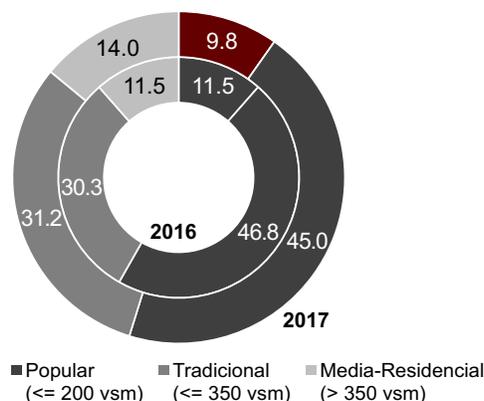
Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

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



Fuente: Conavi con información de RUV

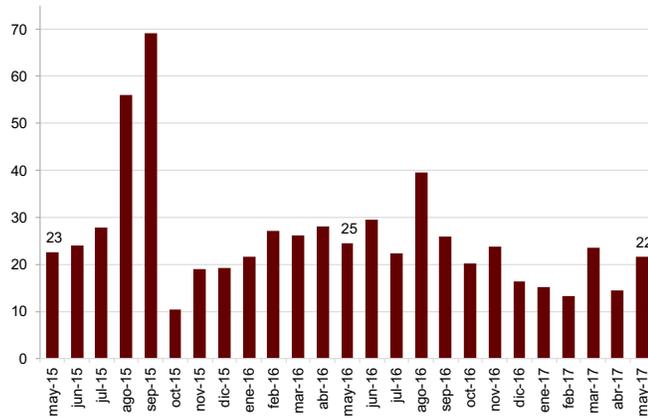
Gráfica 6.- Inventario por segmento (% de viviendas a mayo)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

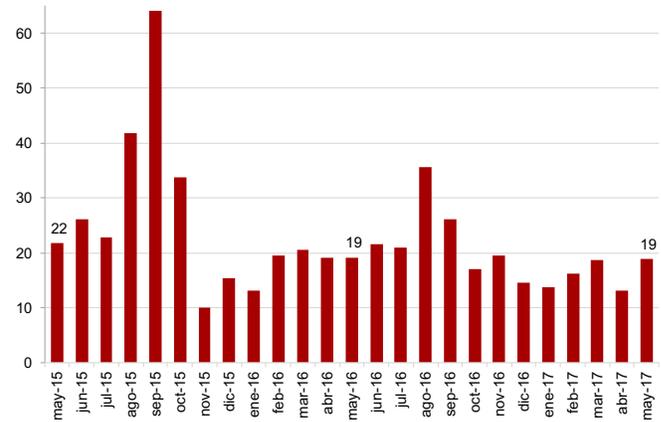
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

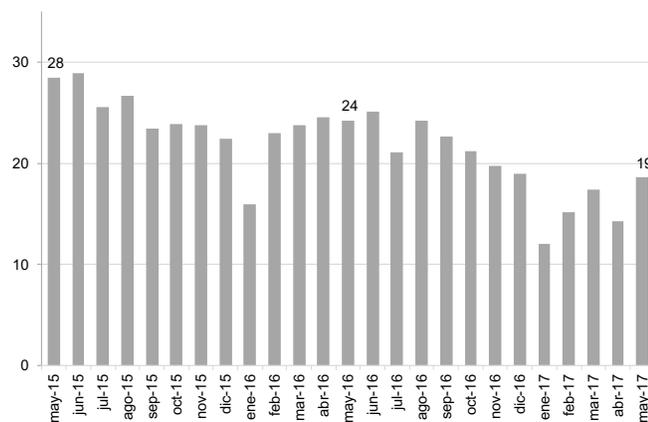
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

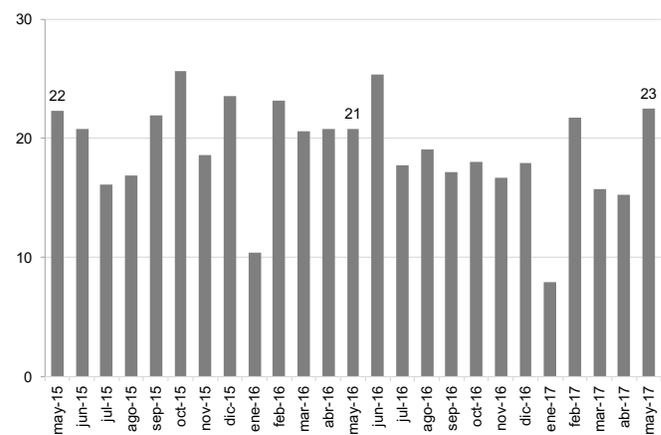
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

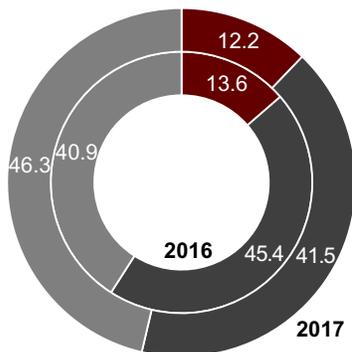
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Viviendas según superficie

(% del registro en el año)

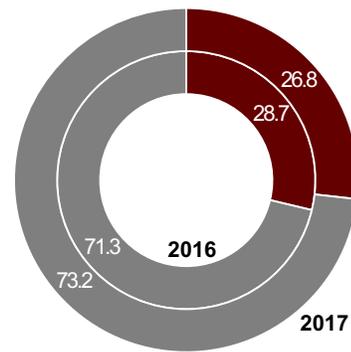


■ Menor a 45 m2 ■ De 45.0 a 60 m2 ■ Mayor 60 m2

Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Viviendas según tipología

(% del registro en el año)



■ Vertical ■ Horizontal

Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la construcción residencial

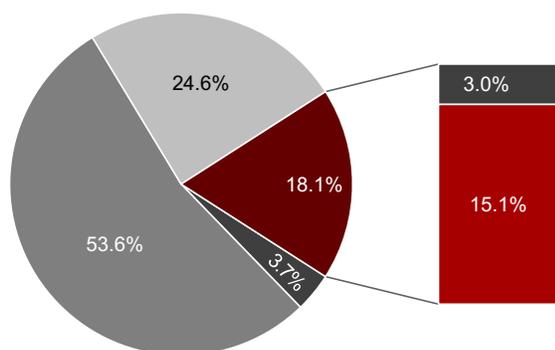
El financiamiento de la banca comercial a empresas desarrolladoras de vivienda alcanzó en mayo de 2017 un saldo de 60.6 mmp, 11.1% más que lo observado un año antes. Este saldo de cartera representó el 16.8% del financiamiento bancario al sector de la construcción.

En el último mes el saldo de la cartera tuvo una contracción de 0.3 mmp; se estima que este comportamiento se repetirá en los próximos meses en línea con el ajuste en los niveles del inventario de vivienda en proceso de construcción y venta.

Por su parte, el saldo de la cartera de crédito puente de Sociedad Hipotecaria Federal reportó al cierre de mayo de 2017 un monto de 20.2 mmp; esta cifra representó un crecimiento de 25.5% en comparación al saldo a mayo de 2016.

En cuanto a la originación nuevos créditos puente, a mayo SHF acumuló compromisos por 7.5 mmp, apenas 0.8% por abajo del resultado en el mismo periodo de 2016. Los recursos asignados permitirán la construcción de 17.7 mil nuevas viviendas.

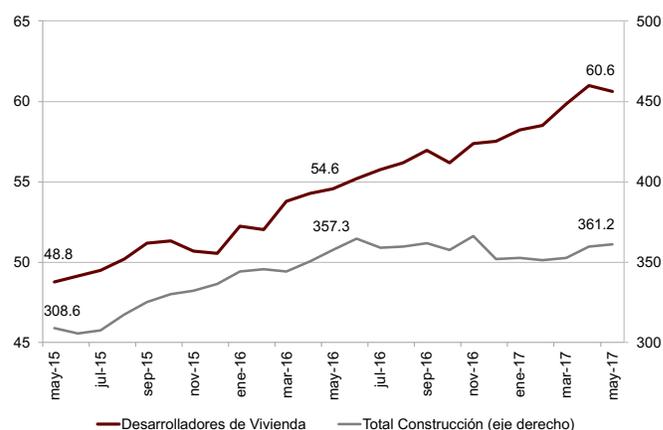
Gráfica 13.- Financiamiento interno al sector empresarial (% de saldo de crédito), mayo 2017



- Agricultura, silvicultura y pesca
- Servicios y otras actividades
- Industria manufacturera y Minería
- Desarrolladores de vivienda
- Construcción (otros)

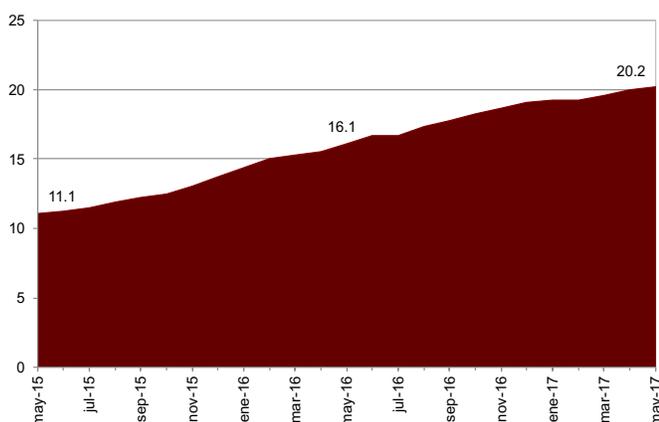
Fuente: Conavi con información de Banxico

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



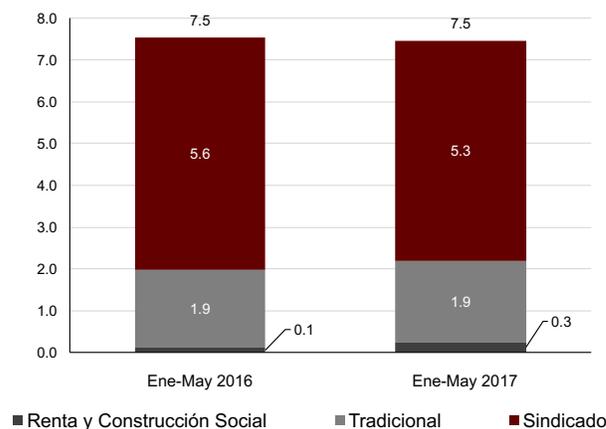
Fuente: Conavi con información de Banxico

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

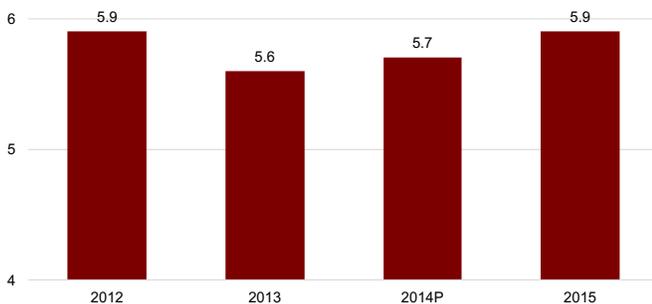
Con la información de Cuenta Satélite de la Vivienda recién difundida por INEGI, en 2015 el Producto Interno Bruto (PIB) de la vivienda tuvo un valor de 1 billón 4 mil 31 millones de pesos, equivalentes al 5.9% del PIB del país. Por sector de actividad económica, el PIB se distribuyó casi en su totalidad entre la construcción (63.9%), los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles (31.2%) a y los servicios financieros y de seguros (4.2%).

En comparación al PIB 2014, el resultado representó un crecimiento real anual de 3.4% y un incremento de 0.2 puntos porcentuales en la contribución del sector al PIB nacional. De acuerdo con el estudio, las personas ocupadas en actividades asociadas a la vivienda representaron 6.8% de total de puestos de trabajo a nivel nacional, al superar 2.9 millones en 2015.

Conforme a la práctica del Sistema de Cuentas Nacionales, de agregarse el valor del alquiler imputado, el PIB del sector representaría el 13.9% del PIB nacional en el año de referencia.

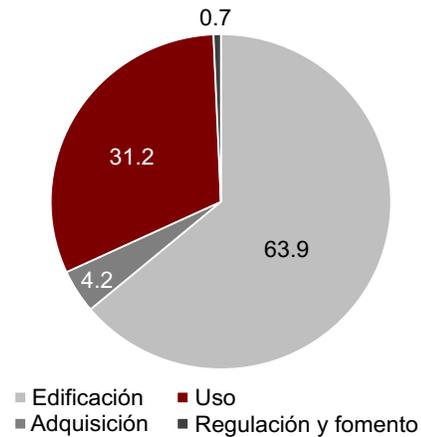
Según lo anticipado en la edición previa de este reporte, el Indicador Global de Actividad Económica (IGAE) en su componente de construcción mostró en su última actualización (abril de 2017) una contracción significativa en su comparación interanual. Es importante señalar que este comportamiento en parte es atribuible al desfase del mes calendario de periodo vacacional de primavera. De acuerdo con los datos del Indicador de Actividad Industrial disponibles para mayo, el subsector edificación mostró un crecimiento interanual de 1.8%, por lo que es previsible una recuperación en el IGAE del sector.

Gráfica 17.- Evolución del PIB de la vivienda
(% del PIB Nacional)



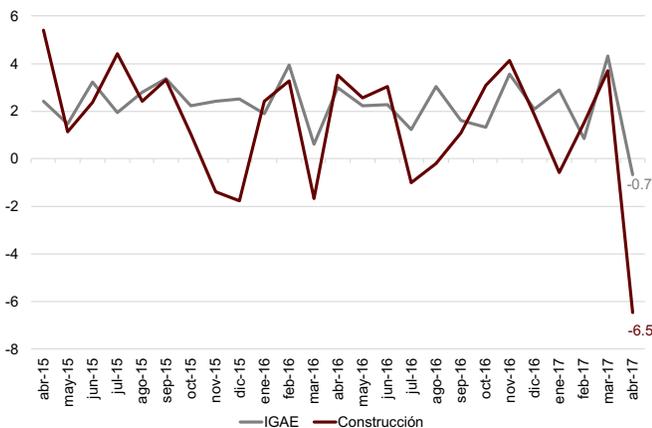
Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 18.- Distribución del PIB de la vivienda
según sector de actividad económica (%)



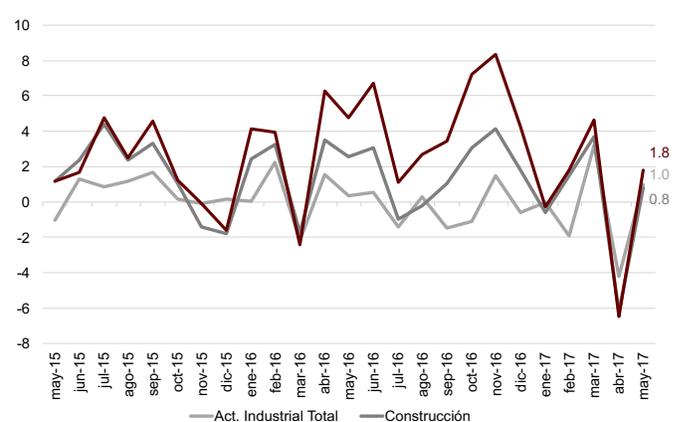
Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 19.- IGAE y construcción
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 20.- Actividad Industrial
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI