

Reporte mensual del sector de la vivienda

Marzo 2017

Crédito individual a la vivienda

- En enero de 2017 el crédito individual a la vivienda otorgado por Infonavit, Fovissste, y la banca comercial alcanzó 17.5 mmp, lo que representó un crecimiento nominal de 6% frente al primer mes de 2016
- La banca comercial mantuvo en enero un crecimiento de dos dígitos con la originación de 10.2 mil hipotecas, 17.8% más que lo observado en el mismo mes de 2016

Subsidio a la vivienda

- En 2017 el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales dispondrá de 6,315 millones de pesos para apoyar a 130 mil hogares
- Los recursos previstos para las modalidades de autoproducción y mejoramiento representan un crecimiento de participación dentro del programa

Oferta de vivienda

- El inventario de vivienda vigente en RUV a enero de 2017 se ubicó en 553.1 mil unidades con una tendencia hacia la disminución de los niveles de inventario

Entorno Macroeconómico

- En 2016 el indicador de Inversión Fija Bruta en Construcción Residencial mostró un crecimiento promedio anual del 4.4%, superior al observado para la construcción en general y la economía en su conjunto



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 2016		Ene 2017		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	35.1	5.1	20.6	5.3	-41.4	4.1
Crédito Tradicional	12.6	4.0	11.7	4.1	-7.7	2.8
Cofinanciamientos ^{1/}	4.3	1.0	4.1	1.1	-5.1	8.8
Mejoravit ^{2/}	18.2	-	4.8	-	-73.4	na
Fovissste	4.3	2.2	5.2	1.8	21.3	-19.1
Crédito Tradicional	3.5	2.2	2.6	1.7	-27.6	-19.9
Cofinanciamientos ^{1/}	0.0	0.0	0.1	0.0	231.8	259.1
Respalda2 M ^{2/}	0.8	-	2.6	-	241.8	na
Banca comercial ^{3/}	8.7	9.3	10.2	10.5	17.8	13.0
Crédito Hipotecario ^{4/}	8.7	8.7	10.2	10.0	17.8	15.0
Mejoramientos	-	0.6	-	0.5	na	-18.5
Subtotal Mercado Tradicional	48.1	16.5	36.0	17.5	-25.1	6.0
SHF (Fondeo) ^{5/}	9.7	0.3	1.4	0.1	-85.9	-68.2
ONAVIs y Banca	9.0	0.2	0.0	0.0	-100.0	-100.0
Otros intermediarios	0.7	0.0	1.4	0.1	94.6	197.9
Fonhapo	0.0	0.0	0.0	0.0	na	na
Otros organismos ^{6/}	0.4	0.2	0.7	0.3	82.8	60.3
Total Financiamientos	58.2	17.0	38.1	17.9	-34.5	5.4
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{7/}	24.8		24.4		-1.7	
Total ^{8/}	44.8		33.9		-24.4	

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 Respaldar2. El monto no incluye la aportación de la banca.

2.- La inversión en los créditos "Mejoravit" y "Respaldar2 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 - Febrero 2016		Enero - Febrero 2017	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	18.3	1,137.2	12.2	744.7
Usada	0.6	36.5	0.0	0.0
Mejoramientos	0.0	0.0	0.0	0.0
Ejercido	18.9	1,173.7	12.2	744.7

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 (%)
Feb - Ene (U12M)	357.2	298.3	-16.5	317.0	248.2	-21.7	299.2	259.0	-13.4
Ene	21.7	14.7	-32.2	13.1	13.3	0.9	15.9	10.8	-32.2

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)

	2016	2017	Var (%)
Saldo total de cartera puente	63.7	71.9	12.9
Banca Comercial (enero)	49.3	52.7	6.7
SHF (enero)	14.4	19.2	33.9
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (acum. ene)	1.3	1.2	-8.1

Crédito individual a la vivienda

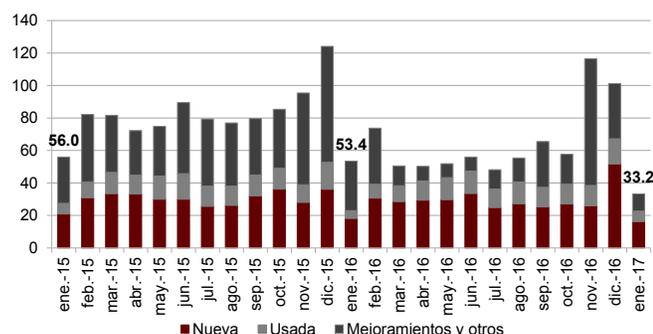
En enero de 2017 el crédito individual a la vivienda otorgado por Infonavit, Fovissste, y la banca comercial alcanzó 17.5 mmp, lo que representó un crecimiento nominal de 6% frente al primer mes de 2016. En los últimos doce meses, de febrero de 2016 a enero de 2017, la colocación de estas instituciones del mercado tradicional, en conjunto con el fondeo de SHF, acumuló una inversión de 324.9 mmp; en comparación al periodo de febrero de 2015 a enero de 2016 el resultado significó un incremento del 4.2%.

Por organismos, en el primer mes del año Infonavit originó 20.6 mil financiamientos, de los cuales 15.8 mil fueron créditos hipotecarios con una inversión de 5.3 mmp, 4.1% mayor a la observada en el mismo mes de 2016; en número total de acciones se tuvo un decremento atribuible en su mayor parte al programa Mejoravit. En el mismo periodo Fovissste reportó el otorgamiento de 5.2 mil finan-

ciamientos, 21.3% más que en el mismo mes de 2016; este desempeño estuvo impulsado por los créditos Respalda2 M, los cuales multiplicaron 2.4 veces su colocación.

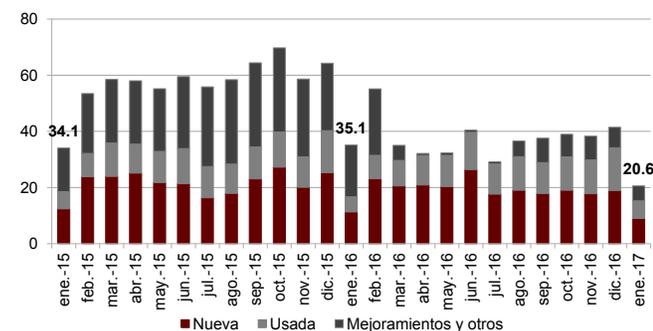
La banca comercial mantuvo en enero un crecimiento de dos dígitos con la originación de 10.2 mil hipotecas, 17.8% más que lo observado en el mismo mes de 2016. En monto de inversión la variación en el periodo de referencia fue del 13.0%, lo que pone de manifiesto una reducción en el monto promedio de las hipotecas originadas en el mes (978.8 mil pesos). Cabe también señalar que en los últimos meses las hipotecas para destinos distintos de adquisición de vivienda han disminuido su participación dentro de la actividad de la banca; en enero de 2017 representaron 12.5% de los créditos mientras que a finales de 2015 e inicios de 2016 constituían alrededor del 20% de la colocación.

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



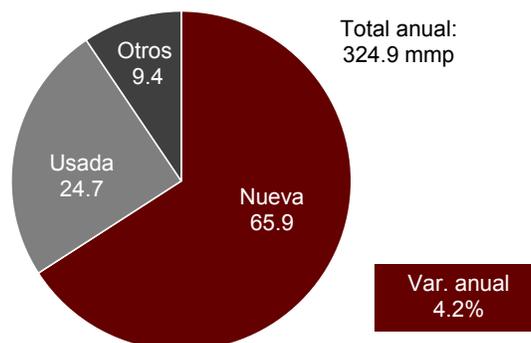
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV
Nota: Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



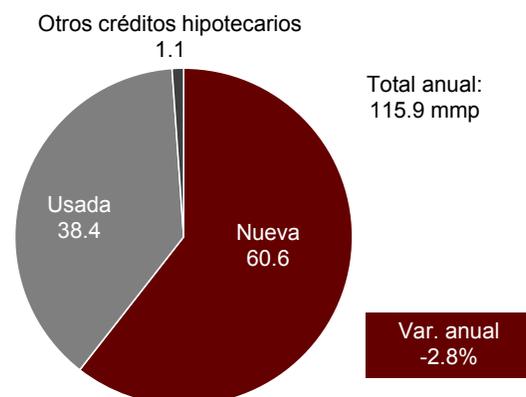
Fuente: Conavi con información del Infonavit

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



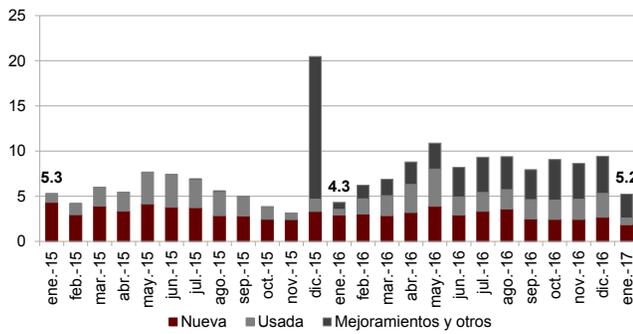
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

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



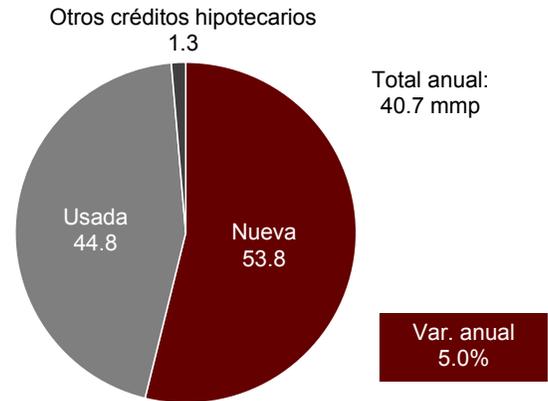
Fuente: Conavi con información del Infonavit

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



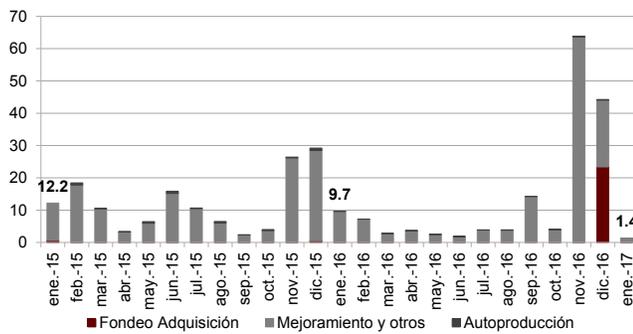
Fuente: Conavi con información de Fovissste

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



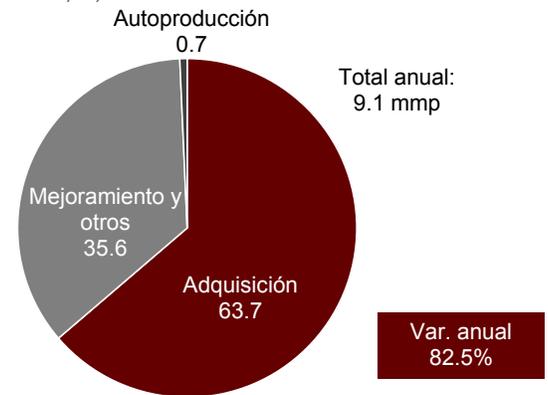
Fuente: Conavi con información de Fovissste

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



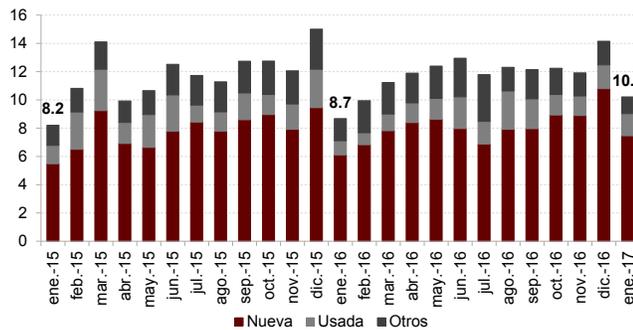
Fuente: Conavi con información de SHF

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



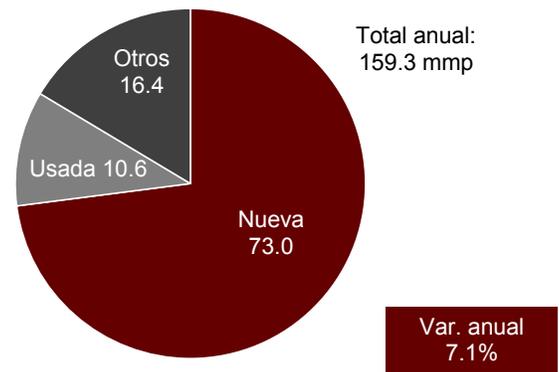
Fuente: Conavi con información de SHF

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

Con cifras preliminares al cierre de febrero, el número de hogares atendidos por el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales mostró un avance de 12.2 mil subsidios que significaron una transferencia de recursos por 744.7 millones de pesos.

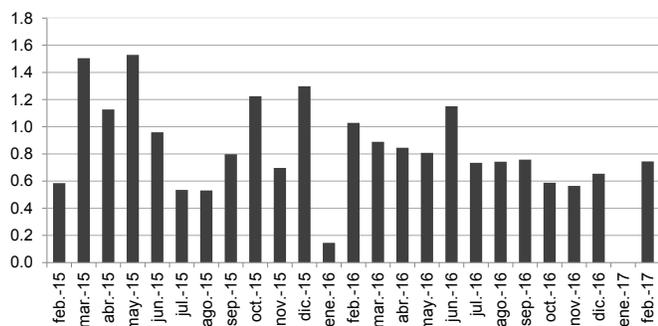
Considerando los cambios en los valores y criterios de las Reglas de Operación del Programa para el ejercicio fiscal 2017, en las mismas reglas se estableció un período de transición en los meses de enero y febrero para permitir el desplazamiento de los inventarios existentes al cierre de 2016. En este sentido, la totalidad de los subsidios otorgados en los primeros dos meses del año se ejerció en la modalidad de adquisición de vivienda nueva.

Cabe destacar que el 98.2% de los subsidios otorgados entre enero y febrero beneficiaron a personas con ingresos menores a 4 veces el salario mínimo (vsm), lo cual muestra una convergencia anticipada del sector con los nuevos criterios de acceso al subsidio. En 2016, los subsidios para vivienda nueva otorgados a personas con ingresos mayores a 4 vsm representaron el 6.2% del total.

Para 2017, el programa de subsidios cuenta con un presupuesto de 6,315 mdp. que permitirá beneficiar a 130 mil hogares. Los principales destinos del financiamiento serán la adquisición de vivienda nueva a través de Infonavit y la autoproducción, con 76.2% y 9.5% de los recursos respectivamente.

Gráfica 6.- Colocación de subsidios a la vivienda

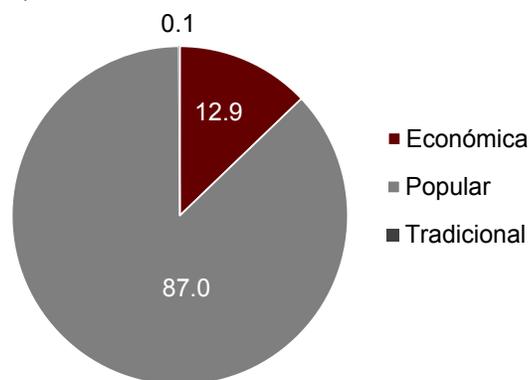
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi

Gráfica 6a.- Subsidios por valor de la vivienda

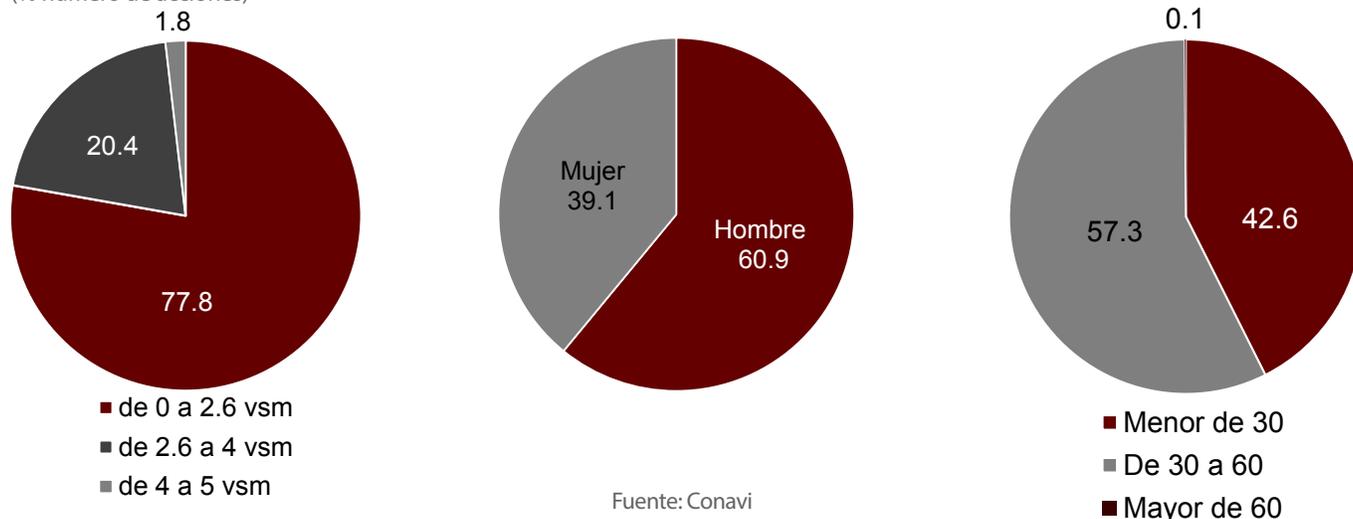
(% de acciones)



Fuente: Conavi

Gráfica 6b.- Distribución de subsidios por ingreso, género y edad

(% número de acciones)



Fuente: Conavi

Oferta de vivienda

El inventario de vivienda vigente en RUV a enero de 2017 se ubicó en 553.1 mil unidades, esto es un crecimiento de 0.3% en comparación a lo observado en enero de 2016. Al interior del inventario, el componente de vivienda en proceso de construcción disminuyó 6.9%, en particular en los segmentos sin avance de obra y con avance de hasta el 39%, lo que a su vez refleja la contracción del registro de vivienda en 2016. Se aprecia que la evolución del inventario muestra una tendencia de algunos actores de la industria hacia disminuir sus niveles de inventario, mismos que aún se ubican por arriba de lo observado al cierre de 2014 en los segmentos antes referidos.

Por su parte, el tiempo promedio de maduración/desplazamiento del inventario de las viviendas identificadas como vendidas en enero de 2017 se ubicó en 521 días, desde el registro en RUV hasta el pago

del financiamiento. Aunque este valor significó un incremento de 17.3% en comparación al tiempo observado un año antes, la diferencia se concentró en la etapa de construcción, en tanto que la etapa de venta, comprendida entre la emisión del dictamen de habitabilidad y el pago del financiamiento, se mantuvo sin cambio en 119 días. Este comportamiento sugiere la adecuación de los programas de obra para prevenir la acumulación de inventario de vivienda terminada.

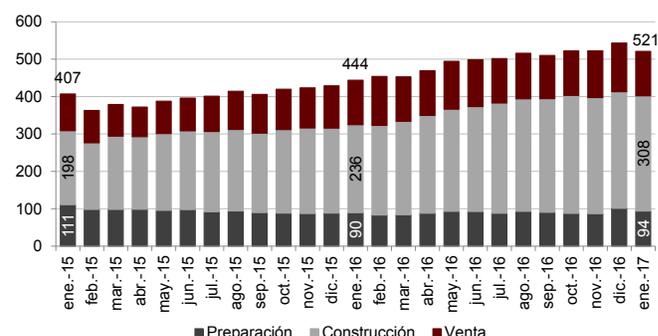
En cuanto a los indicadores de flujo, en enero de 2017 se cuantificó el inicio de construcción de 13.3 mil viviendas, lo que representó un crecimiento de 0.9% con respecto al resultado observado un año antes. Tanto el número de viviendas registradas como el de viviendas terminadas mostraron decrementos en su comparación interanual.

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

Situación	Viviendas		Variación	
	ene-16	ene-17	dif.	%
Terminada	250.6	273.3	22.6	9.0
Mayor 5 Meses	162.2	181.2	19.0	11.7
Menor 5 Meses	88.5	92.1	3.7	4.1
En Proceso	300.5	279.8	-20.7	-6.9
80-99	49.1	55.2	6.1	12.4
40-79	74.6	73.3	-1.3	-1.7
01-39	74.3	66.5	-7.8	-10.6
Sin Avance	92.8	74.0	-18.9	-20.3
Sin Reporte	9.6	10.8	1.2	12.6
Total	551.1	553.1	1.9	0.3

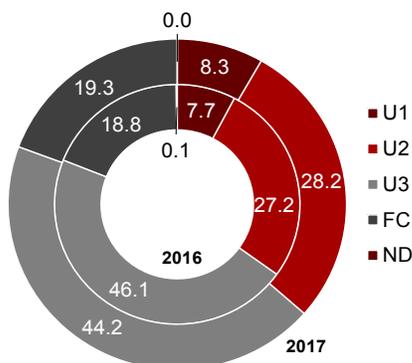
Fuente: Conavi con información de RUV
Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

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



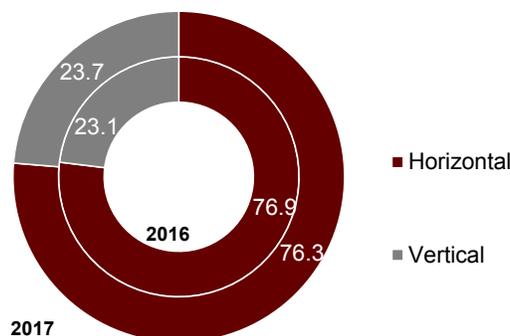
Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

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



Fuente: Conavi con información de RUV

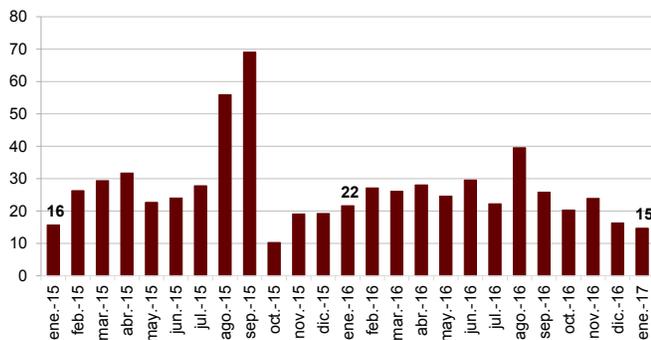
Gráfica 9.- Inventario por tipología (% de viviendas a enero)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 10.- Registro de vivienda en RUV

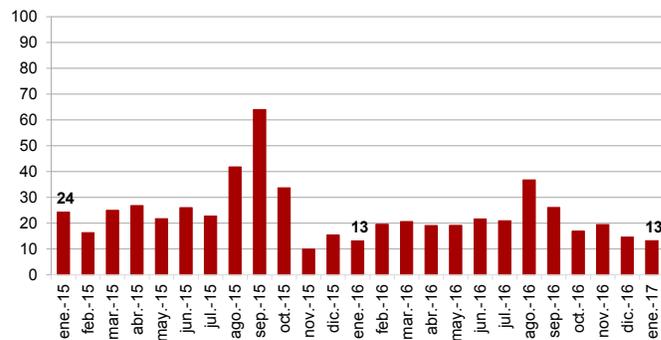
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 11.- Inicios de verificación

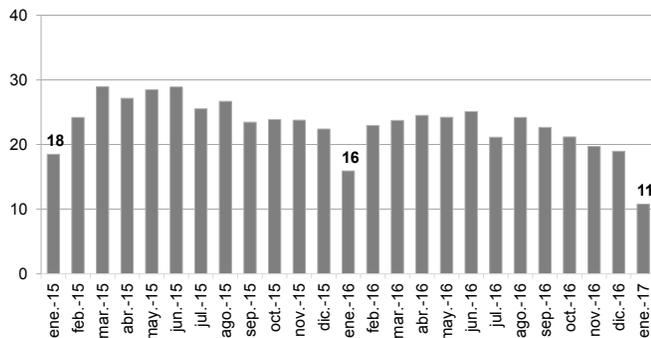
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Viviendas terminadas

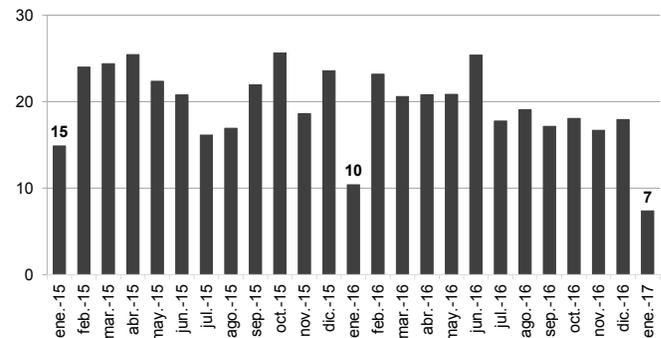
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 13.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

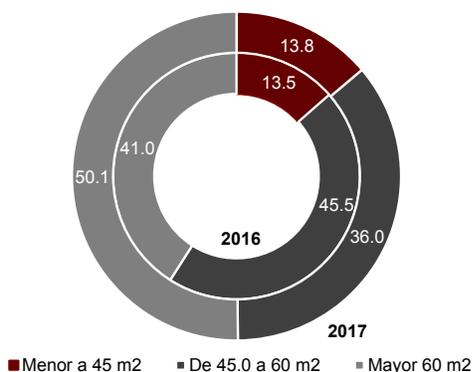
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 14.- Viviendas según superficie

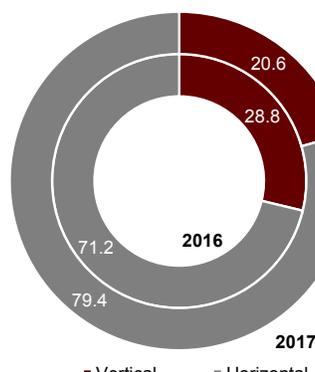
(% del registro en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 15.- Viviendas según tipo de edificación

(% del registro en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la construcción residencial

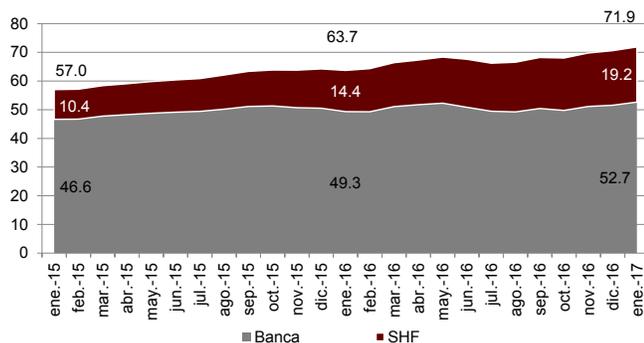
La cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y SHF alcanzó 71.9 mmp al cierre de enero de 2017, lo que representó un incremento nominal de 12.9% en comparación al saldo observado en enero de 2016. De este aumento en el saldo, 6 de cada 10 pesos correspondieron a la cartera de SHF, con lo cual su participación aumentó en 4.2 puntos porcentuales al ubicarse 26.7% del total.

En enero de 2017 la tasa de referencia para los créditos de corto plazo tuvo un nuevo incremento de 25 puntos base, el cual repercutirá en el costo del financiamiento a la edificación residencial.

Es pertinente recordar que este comportamiento ocurre en un contexto de normalización de la política monetaria a nivel internacional, y que las expectativas de consultores privados recopiladas por Banxico prevén la continuidad de movimientos a la alza en el transcurso de año. En este sentido, la moderación de los niveles de inventario se aprecia como una estrategia consistente con la gestión de mayores costos de financiamiento.

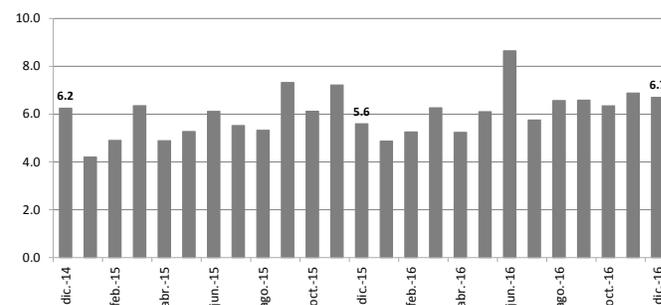
La colocación de crédito puente por parte de SHF reportó una inversión de 1.2 mmp en enero. El financiamiento contratado en el mes permitirá la construcción de 2.9 mil nuevas viviendas.

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



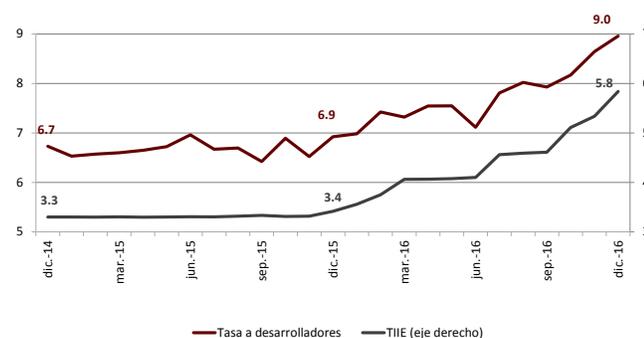
Fuente: Conavi con información de CNBV y SHF

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



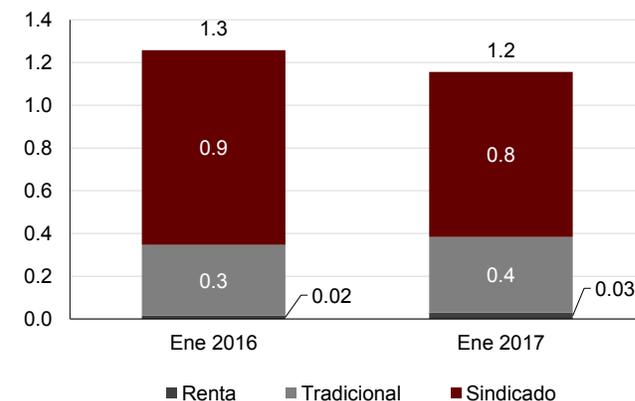
Fuente: Conavi con información de CNBV

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.

Entorno macroeconómico

En 2016 el sector de la vivienda mantuvo un desempeño destacado en el contexto macroeconómico. De acuerdo al indicador de Inversión Fija Bruta, la Construcción Residencial mostró un crecimiento promedio anual del 4.4%, superior al observado para la construcción y la economía en su conjunto.

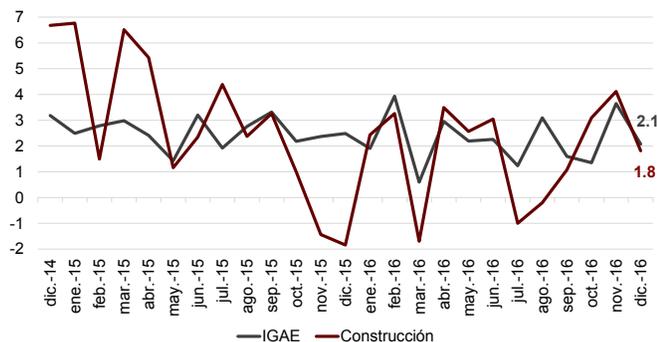
El comportamiento del sector impulsó a la construcción en general el último trimestre de 2016. El Indicador Global de Actividad Económica (IGAE) en la Construcción mostró un crecimiento de 3.0% en comparación al cuarto trimestre de 2015, mientras que la economía en su con-

junto reportó un crecimiento del 2.4%. Sin embargo, datos de la Actividad Industrial a enero de 2017 permiten anticipar un menor dinamismo del sector en el primer mes del año.

La construcción mantiene su contribución a la generación de empleo formal. Medido a través del número de trabajadores asegurados al IMSS, a febrero de 2017 el empleo en la construcción reportó un aumento de 43.8 mil puestos de trabajo en comparación al mismo mes de 2016, cifra equivalente a un crecimiento de 2.9%. El total de trabajadores afiliados al IMSS creció 4.2% en el periodo de referencia.

Gráfica 20.- IGAE y construcción

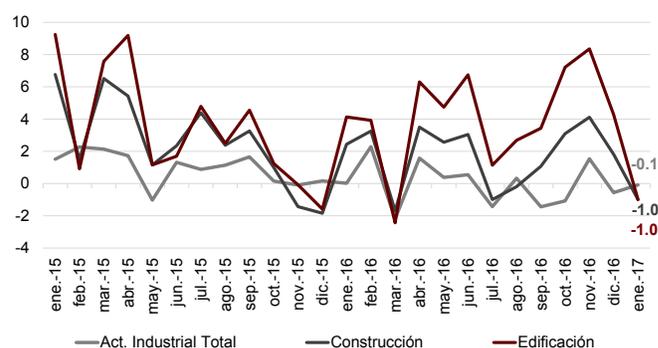
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 21.- Actividad Industrial

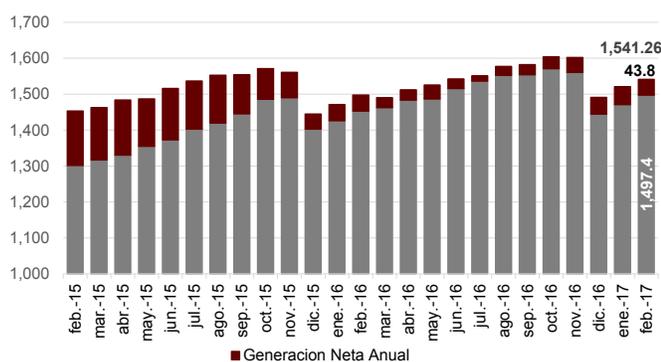
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 22.- Trabajadores de la construcción

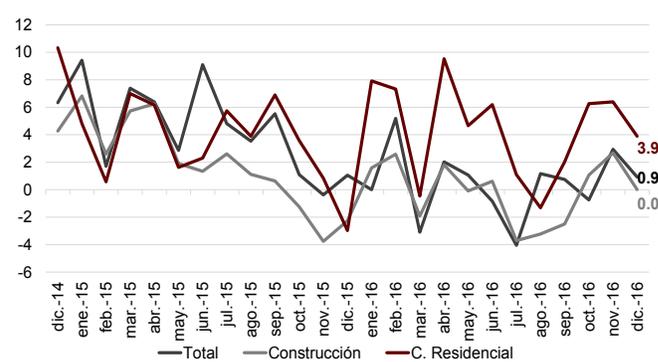
(Miles)



Fuente: Conavi con información del IMSS

Gráfica 23.- Inversión Fija Bruta: Construcción

(Serie original. Var. % Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI