

Reporte mensual del sector de la vivienda

Mayo 2017

Crédito individual a la vivienda

- Infonavit, Fovissste, y la banca comercial colocaron en el primer trimestre de 2017 un monto de 69.4 miles de millones de pesos (mmp) para créditos individual a la vivienda, esto significa que hubo un crecimiento nominal de 6.9% en comparación al primer trimestre de 2016

Subsidio a la vivienda

- 92.0% de los subsidios para adquisición de vivienda nueva han beneficiado a personas con ingresos menores a 2.6 salarios mínimos; 29 puntos porcentuales más que lo observado en 2016

Oferta de vivienda

- El registro de vivienda en RUV mostró en marzo de 2017 un repunte al contabilizarse 23.45 mil viviendas, la mayor cifra desde noviembre de 2016

Entorno Macroeconómico

- El Indicador de Actividad Industrial de INEGI mostró a marzo de 2017 un repunte significativo de la Edificación al reportarse un crecimiento de 5.2% 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 - Mar 2016		Ene - Mar 2017		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	125.3	23.8	99.9	24.4	-20.3	2.8
Crédito Tradicional	65.5	20.3	61.7	20.4	-5.7	0.6
Cofinanciamientos ^{1/}	13.9	3.5	15.5	4.0	11.7	15.9
Mejoravit ^{2/}	46.0	-	22.7	-	-50.6	na
Fovissste	17.4	8.2	19.9	6.7	14.2	-17.9
Crédito Tradicional	12.7	8.0	9.8	6.5	-23.2	-18.9
Cofinanciamientos ^{1/}	0.6	0.2	0.7	0.2	13.6	20.4
Respalda2 M ^{2/}	4.0	-	9.4	-	132.3	na
Banca comercial ^{3/}	29.8	33.0	32.0	38.2	7.3	16.0
Crédito Hipotecario ^{4/}	29.8	31.2	32.0	35.8	7.3	14.5
Mejoramientos	-	1.7	-	2.5	na	43.8
Subtotal Mercado Tradicional	172.5	65.0	151.8	69.4	-12.0	6.9
SHF (Fondeo) ^{5/}	19.7	0.7	39.5	8.1	100.0	1,092.8
ONAVIs y Banca	14.4	0.5	32.2	7.8	124.1	1,587.7
Otros intermediarios	5.4	0.2	7.3	0.3	35.8	56.8
Fonhapo	19.5	0.4	21.4	0.4	9.8	4.6
Otros organismos ^{6/}	2.0	0.8	2.1	1.0	8.6	23.7
Total Financiamientos	213.7	66.9	214.8	79.0	0.5	18.2
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{7/}	108.0	-	103.5	-	-4.2	-
Total ^{8/}	184.9	-	166.4	-	-10.0	-

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 con base en el producto de crédito fondeado. 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 - Abril 2016		Enero - Abril 2017	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	44.1	2,746.9	22.1	1,252.3
Usada	1.4	92.5	0.4	24.7
Mejoramientos	1.4	25.4	0.0	0.4
Autoproducción	0.6	38.5	1.3	87.9
Renta y otros	2.2	4.1	2.7	7.8
Ejercido	49.7	2,907.6	26.5	1,373.2

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 (%)
Abr - Mar (U12M)	354.7	282.3	-20.4	315.8	242.9	-23.1	292.7	246.1	-15.9
Ene - Mar	74.9	51.9	-30.7	53.3	48.8	-8.5	62.6	44.6	-28.7
Mar	26.1	23.4	-10.2	20.6	18.8	-9.1	23.7	17.4	-26.6

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

	2016	2017	Var (%)
Saldo total de cartera puente	66.4	73.7	11.0
Banca Comercial (marzo)	51.1	54.1	6.0
SHF (marzo)	15.3	19.6	27.7
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (acum. mar)	4.4	4.2	-2.8

Crédito individual a la vivienda

Los tres organismos que financian el mercado tradicional de vivienda en México (Infonavit, Fovissste, y la banca comercial) colocaron en el primer trimestre de 2017 créditos por un monto de 69.4 miles de millones de pesos (mmp), lo que representó un incremento de 6.9% en comparación al resultado del mismo periodo de 2016.

La actividad de la banca comercial se mantiene como principal impulsora del crecimiento del sector con una inversión de 38.2 mmp que representó un aumento de 16.0% en comparación al resultado del primer trimestre de 2016. La aportación de la banca representó el 55.1% de los recursos invertidos en el periodo.

Infonavit acumuló una inversión de 24.4 mmp en el trimestre, lo que significó un crecimiento

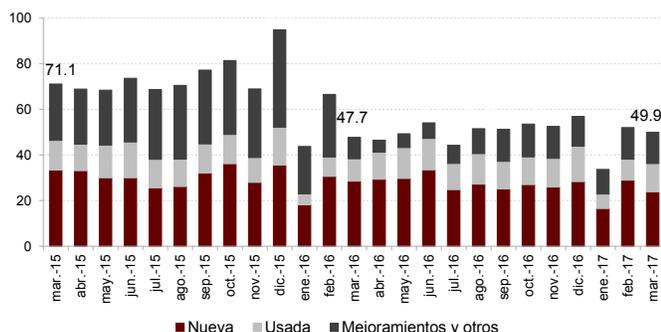
de 2.8% respecto del mismo periodo de 2016. El monto de crédito colocado por el Instituto en cofinanciamiento con la banca comercial tuvo el mayor dinamismo con un crecimiento de 15.9%.

Por su parte Fovissste acumuló a marzo de 2017 un total de 19.9 mil créditos originados, lo que significó un crecimiento de 14.2% respecto al primer trimestre de 2016, el cual fue impulsado por los créditos del programa Respalda2M. A similitud de lo observado en Infonavit, los créditos en cofinanciamiento crecieron a dos dígitos.

En cuanto a la actividad de SHF, en el primer trimestre de 2017 colocó financiamientos por 8.1 mmp, cabe mencionar que el 95.7% de estos recursos corresponden a una línea de largo plazo para Fovissste.

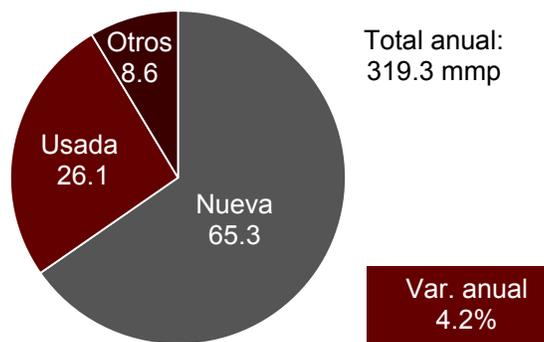
Gráfica 1.- Créditos por modalidad

(Miles)



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

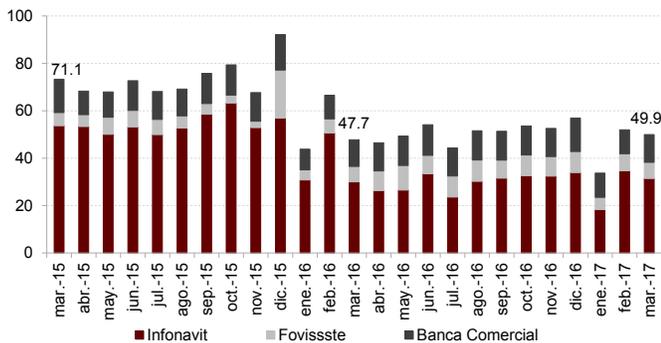
Gráfica 1a.- Monto de financiamiento por modalidad (últimos 12 meses, %)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

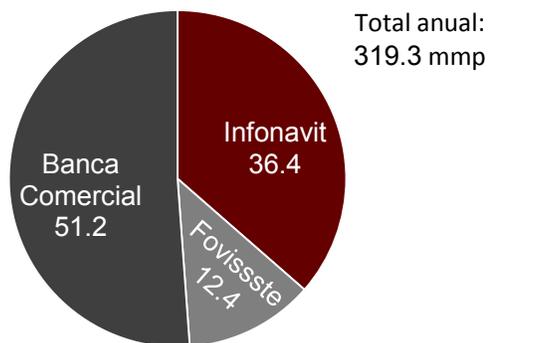
Gráfica 2.- Créditos por organismo

(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

Con datos preliminares del Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales, al cierre de abril de 2017 se han otorgado 26.5 mil subsidios los cuales representaron una transferencia de 1,373 millones de pesos en beneficio de igual número de familias. Los subsidios en la modalidad de adquisición de vivienda nueva representaron 91.2% de los recursos ejercidos.

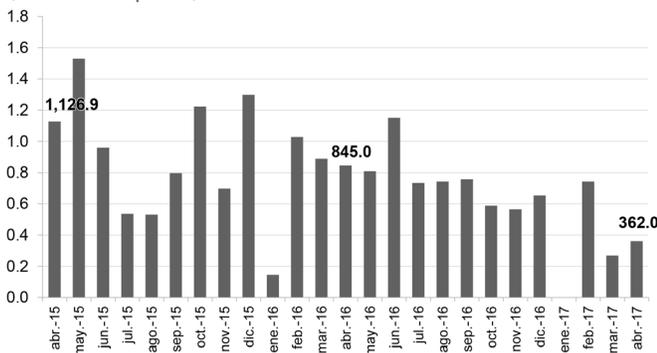
Conforme a lo esperado, a partir de la entrada en vigor de las nuevas condiciones para el cálculo de los montos de subsidio en la modalidad de adquisición vivienda nueva, el promedio del subsidio por vivienda se ha reducido. De un promedio de \$62,684 observado en 2016, los subsidios otorgados en los meses de marzo y abril mostraron un promedio de \$51,318, lo que representó una reducción de 18.1%. Cabe comentar que de acuerdo a las proyecciones de colocación por modalidad, el monto promedio del subsidio para adquisición de vivienda nueva, está previsto para ubicarse en \$47,950.

Otro cambio importante derivado de las reglas se aprecia en la distribución de los subsidios según rango de ingreso. Mientras que en 2016 los subsidios otorgados a personas con ingresos menores a 2.6 salarios mínimos representaron 62.9% del total, en los últimos dos meses concentraron el 92.% del total. El monto promedio de subsidio otorgado en este rango de ingreso se ubicó en \$54,288 mil pesos.

Aunque los cambios en las reglas de operación del programa no implicaron distinción en cuanto a género, la participación de las mujeres en los subsidios para vivienda nueva mostró un crecimiento al alcanzar 38.9% en los meses de marzo y abril de 2017, 1.1 puntos porcentuales por arriba de la participación observada en 2016.

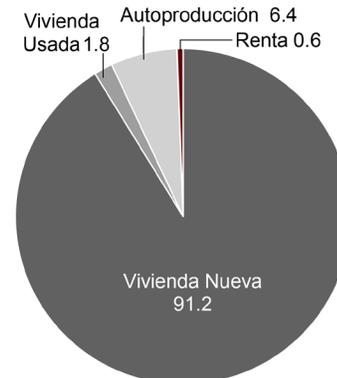
Respecto de las otras modalidades de subsidio, destacó el desempeño de la modalidad de autoproducción al acumular entre enero y abril de 2017 un crecimiento de 120% en comparación al número de acciones realizadas en el mismo periodo de 2016.

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



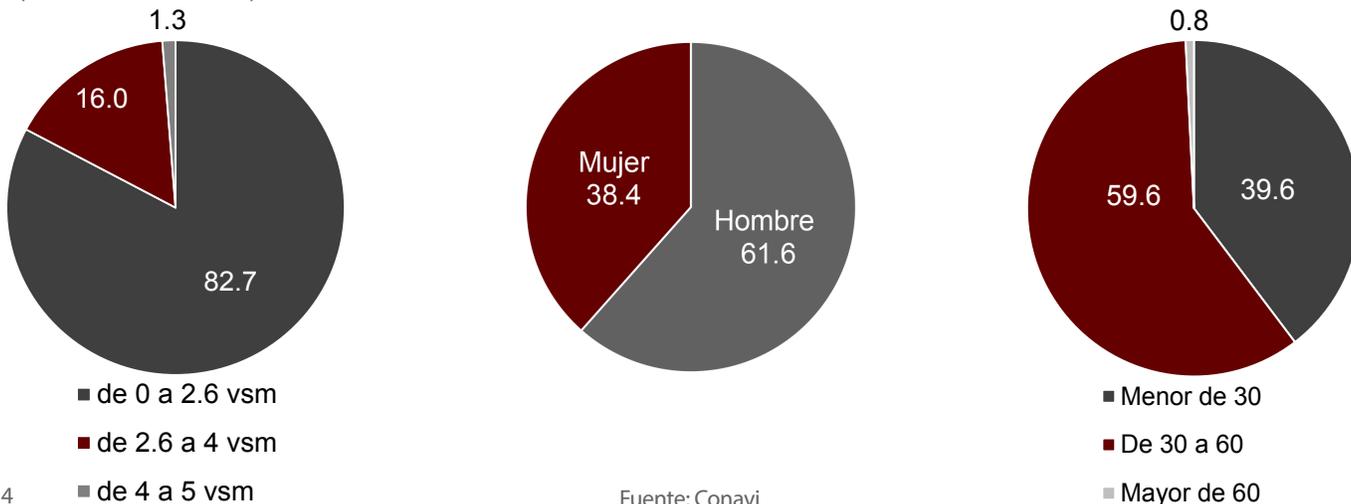
Fuente: Conavi

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



Fuente: Conavi

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



Fuente: Conavi

Oferta de vivienda

El registro de vivienda en RUV mostró en marzo de 2017 un repunte al contabilizarse 23.45 mil viviendas, la mayor cifra desde noviembre de 2016. En sentido similar, los inicios de obra también tuvieron en el mes su mejor desempeño en los últimos 5 meses.

Se aprecia que estos resultados constituyen un indicio de la asimilación por parte de la industria de las nuevas condiciones en los esquemas de financiamiento de los organismos públicos y de la mejora gradual en las condiciones de desplazamiento del inventario. Respecto de este último, resaltó que la duración de la etapa de venta (medida entre la fecha de pago y la fecha del dictamen de habitabilidad) para las viviendas pagadas en marzo mostró una reducción de 16% en comparación a lo observado un mes antes.

En línea con esta reducción del tiempo de venta, el inventario de vivienda vigente tuvo un ligero decremento en marzo de 2017, el cual se concentró en el segmento de viviendas de terminación reciente (sin habitabilidad y habitabilidad menor a 5 meses), las cuales disminuyeron 8.4%; por su parte, las viviendas de inicio reciente (sin reporte o sin avance) mostraron un incremento de 4.5% en el mismo mes.

En comparación al nivel observado un año antes, el inventario al cierre de marzo de 2017 fue 2.2% mayor; si se excluye a las viviendas con habitabilidad mayor a 5 meses (entre las cuales se pueden encontrar viviendas comercializadas con financiamiento bancario), el nivel del inventario se ubicó en 366.4 mil viviendas, 2.7% menos que en 2016.

Cuadro 5.- Inventario por situación de avance

(Miles de viviendas)

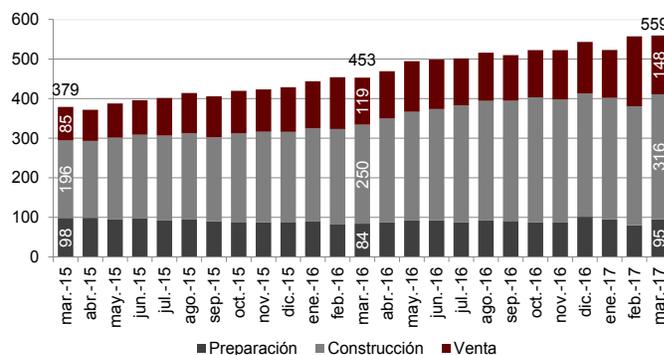
Situación	Viviendas		Variación	
	mar-16	mar-17	dif.	%
Terminada	254.0	269.7	15.7	6.2
Mayor 5 Meses	167.0	188.9	22.0	13.2
Menor 5 Meses	87.0	80.7	-6.3	-7.3
En Proceso	289.4	285.7	-3.7	-1.3
80-99	49.7	56.3	6.7	13.4
40-79	77.3	74.5	-2.9	-3.7
01-39	75.5	65.4	-10.1	-13.3
Sin Avance	77.1	76.6	-0.4	-0.6
Sin Reporte	9.9	12.8	2.9	29.6
Total	543.4	555.3	11.9	2.2

Fuente: Conavi con información de RUV

Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

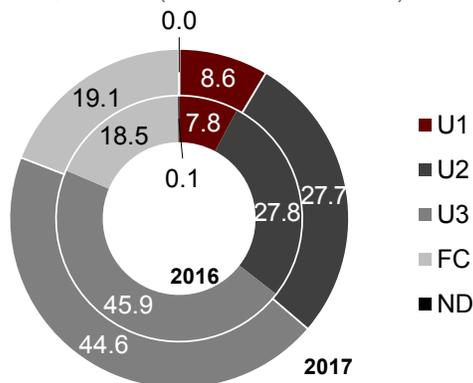
Gráfica 4.- Tiempo de maduración del inventario

(días)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

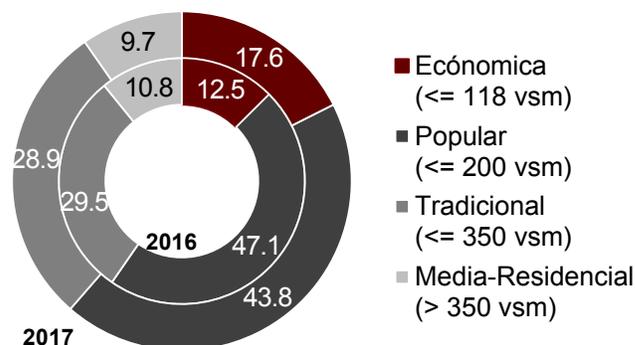
Gráfica 5.- Inventario por Perímetros de Contención Urbana (% de viviendas a marzo)



Fuente: Conavi con información de RUV

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

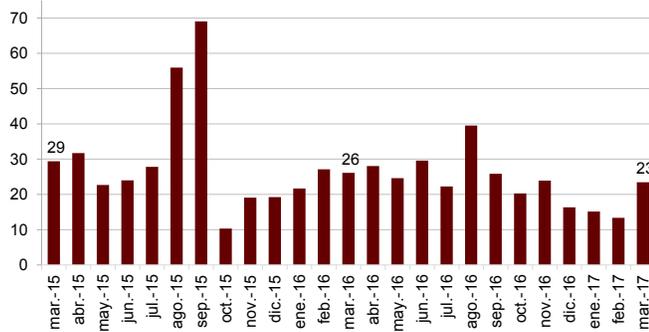
(% de viviendas a marzo)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

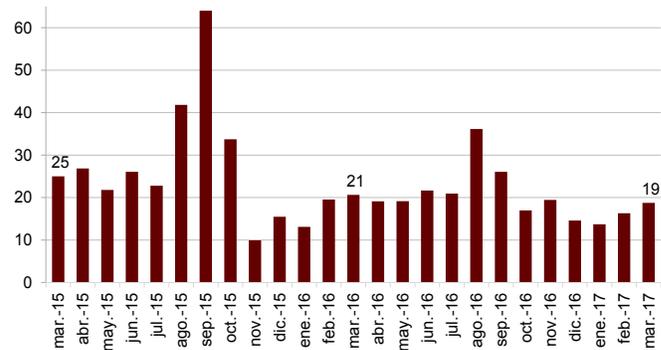
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

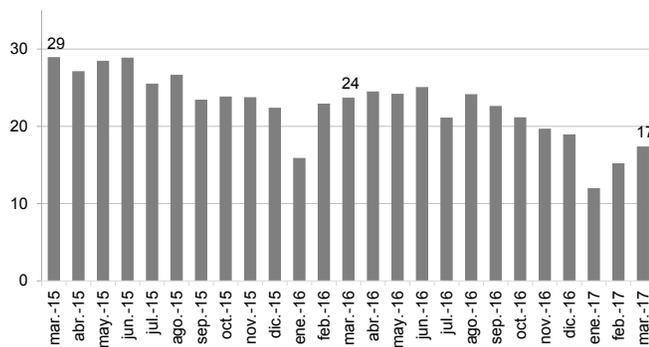
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

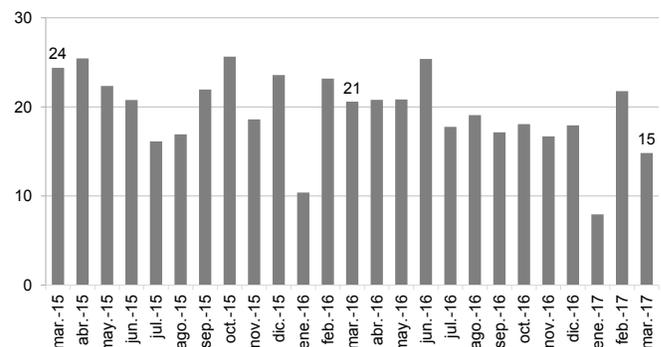
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

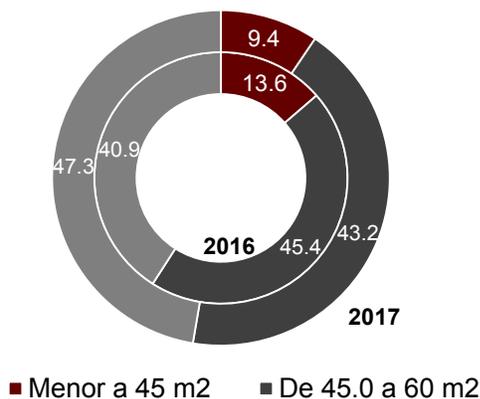
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Viviendas según superficie

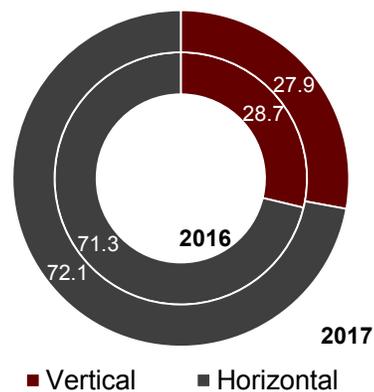
(% del registro en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Viviendas según tipología

(% del registro en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

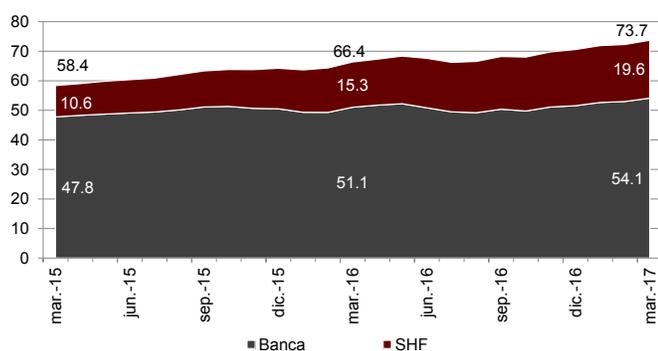
Financiamiento a la construcción residencial

El financiamiento de la banca comercial a empresas desarrolladoras de vivienda alcanzó en marzo de 2017 un saldo de 59.9 mmp, el cual representó un crecimiento de 11.2% en comparación a la cartera total observada un año antes. En línea con el comportamiento de los indicadores macroeconómicos, el financiamiento al sector ha mostrado un mayor dinamismo en comparación a la evolución del crédito a la construcción en su conjunto, el cual tuvo una variación de 1.9% en el mismo periodo. La participación del financiamiento a desarrolladores de vivienda se ubicó en 17.1% dentro del portafolio del sector construcción.

Por su parte, la cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y de SHF totalizó 73.7 mmp al cierre de marzo de 2017, un monto 11.0% mayor al observado en el mismo mes de 2016. En el último mes el saldo se incrementó en 1,447 millones, de los cuales cuatro de cada cinco pesos correspondieron a inversión de la banca comercial.

La colocación de nuevos créditos puente por parte de Sociedad Hipotecaria Federal en el primer trimestre del año acumuló compromisos de financiamiento por un total de 4.2 mmp que permitirán la construcción de 11.1 mil viviendas.

Gráfica 13.- Saldo de cartera a la edificación residencial (Miles de millones de pesos)



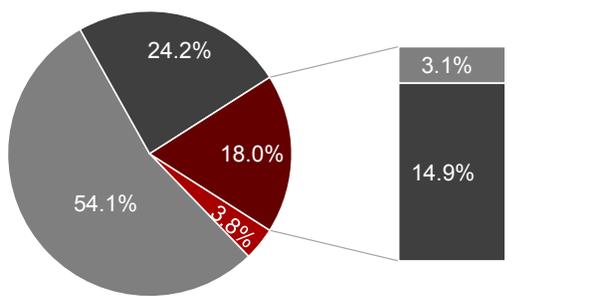
Fuente: Conavi con información de CNBV y SHF

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



Fuente: Conavi con información de Banxico

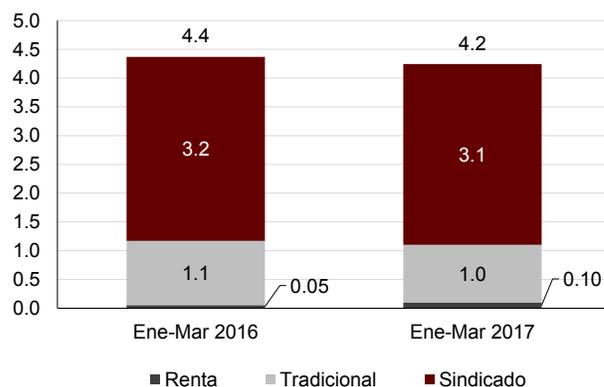
Gráfica 15.- Financiamiento interno al sector empresarial (% de saldo de crédito)



■ Sector agrícola, silvícola y pesquero
■ Industria manufacturera y Minería
■ Construcción (otros)
■ Sector servicios y otras actividades
■ Desarrolladores de vivienda

Fuente: Conavi con información de Banxico

Gráfica 16.- 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

De acuerdo con el Indicador de Actividad Industrial de INEGI, la Edificación tuvo en marzo de 2017 un repunte significativo al mostrar un crecimiento de 5.2% en comparación al mismo mes de 2016. Con este resultado, esta actividad alcanzó un crecimiento promedio de 2.2% durante el primer trimestre, superior al observado para la Construcción en general y la Actividad Industrial en su conjunto, mismas que reportaron crecimientos de 1.6% y 0.5% respectivamente.

En sentido similar, con datos del Indicador de Inversión Fija Bruta, la Edificación Residencial tuvo en febrero de 2017 una variación interanual de 4.9% en contraste con lo observado en los agregados

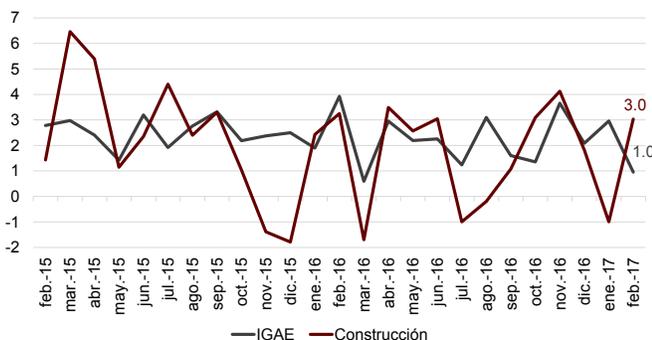
de inversión fija en construcción y en general los cuales mostraron retrocesos en el mismo mes.

Por su parte, el Indicador Global de Actividad Económica (IGAE) también reportó a febrero una mejora en el desempeño del sector construcción, al reportar una variación positiva del 3% por arriba de lo observado para el conjunto de la economía.

El sector mantiene su contribución a la generación de empleo formal con un total de un millón 552 mil trabajadores afiliados al IMSS al cierre de abril, 2.6% más que los registrados en el mismo mes de 2016.

Gráfica 17.- IGAE y construcción

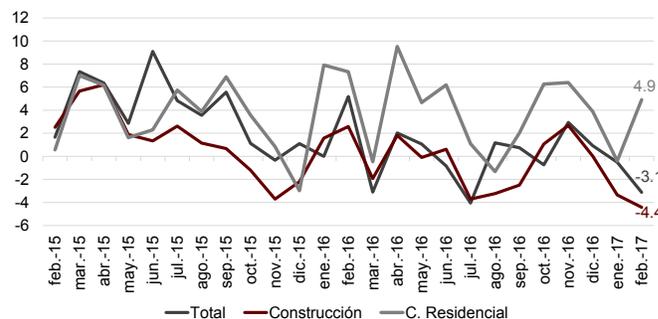
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 20.- Inversión Fija Bruta: Construcción

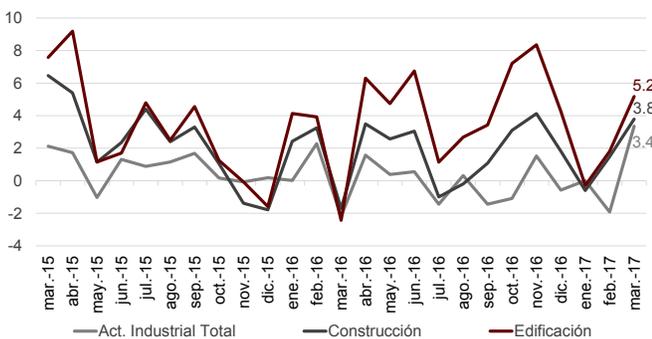
(Serie original. Var. % Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 18.- Actividad Industrial

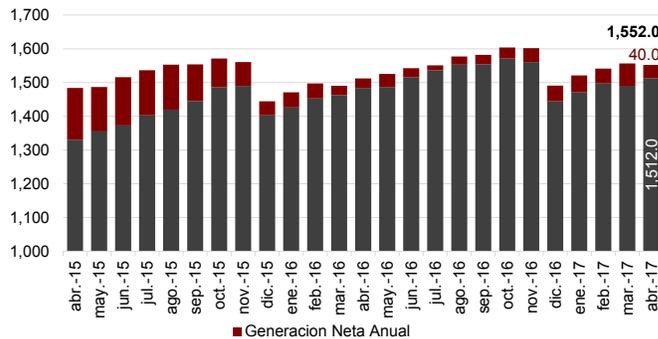
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 19.- Trabajadores de la construcción

(Miles)



Fuente: Conavi con información del IMSS