

Reporte mensual del sector de la vivienda

Noviembre 2017

Crédito individual a la vivienda

- En el tercer trimestre de 2017 el monto de crédito individual otorgado por Infonavit, Fovissste y la banca comercial alcanzó 81.6 mmp., 4.4% arriba de lo observado en el mismo periodo de 2016

Subsidio a la vivienda

- 86.7% de oferta de vivienda nueva orientada al subsidio se ubicó dentro de los Perímetros de Contención Urbana, diez puntos porcentuales más que lo observado en los demás segmentos de mercado a septiembre de 2017

Oferta de vivienda

- El registro de vivienda en el tercer trimestre de 2017 alcanzó un promedio de 21.2 mil unidades por mes, lo que representó un aumento del 15.8% en comparación a lo observado en los dos primeros trimestres del año

Entorno Macroeconómico

- A septiembre de 2017 el crédito de la banca comercial a empresas desarrolladoras de vivienda alcanzó 62.7 mmp, un incremento de 10.1% respecto del 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 - Sep 2016		Ene - Sep 2017		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	331.6	84.2	376.5	97.0	13.6	15.2
Crédito Tradicional	227.5	71.1	234.0	81.8	2.9	14.9
Cofinanciamientos ^{1/}	47.1	13.1	47.6	15.2	1.0	16.7
Mejoravit ^{2/}	57.0	-	95.0	-	66.5	na
Fovissste	72.0	31.0	48.1	26.1	-33.2	-16.0
Crédito Tradicional	45.7	30.0	35.3	25.2	-22.9	-16.0
Cofinanciamientos ^{1/}	3.2	1.0	2.6	0.9	-17.5	-13.6
Respalda2 M ^{2/}	23.1	-	10.2	-	-55.8	na
Banca comercial ^{3/}	103.3	114.1	89.4	111.3	-13.5	-2.5
Crédito Hipotecario ^{4/}	103.3	109.4	89.4	106.7	-13.5	-2.5
Mejoramientos	-	4.7	-	4.6	na	-1.8
Subtotal Mercado Tradicional	506.8	229.3	514.0	234.3	1.4	2.2
SHF (Fondeo) ^{5/}	49.9	1.7	74.7	13.1	49.6	680.9
ONAVIs y Banca ^{6/}	27.8	0.7	46.9	12.1	68.5	1,587.9
Otros intermediarios	22.1	1.0	27.8	1.0	25.8	1.1
Fonhapo	82.8	1.7	64.4	1.2	-22.2	-31.0
Otros organismos ^{7/}	7.1	3.2	7.8	3.8	10.4	17.9
Total Financiamientos	646.7	235.9	660.9	252.4	2.2	7.0
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{8/}	456.6	-	463.8	-	1.6	-
Total ^{9/}	568.6		563.9		-0.8	

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 financiada 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 - Octubre 2016		Enero - Octubre 2017	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	108.3	6,808.2	61.8	3,256.4
Usada	5.3	346.5	2.2	144.5
Mejoramientos	2.7	48.2	1.5	30.1
Autoproducción	4.1	264.3	7.1	471.0
Renta y otros	3.4	222.2	3.7	26.5
Ejercido	123.9	7,689.4	76.2	3,928.5

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 (%)
Oct - Sep (U12M)	362.4	233.8	-35.5	319.0	210.5	-34.0	297.8	216.7	-27.2
Ene - Sep	244.8	173.3	-29.2	195.8	159.5	-18.6	204.3	156.9	-23.2
Sep	25.9	20.2	-21.9	26.1	19.0	-26.9	22.6	19.9	-12.0

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

	sep-16	sep-17	Var (%)
Banca Comercial			
Saldo cartera desarrolladores de vivienda	57.0	62.7	10.1
Sociedad Hipotecaria Federal			
Colocación Puente (acum)	14.3	12.7	-11.5
Saldo cartera puente	17.8	19.1	7.1

Crédito individual a la vivienda

En el tercer trimestre de 2017 el monto de financiamiento individual otorgado por Infonavit, Fovissste y la banca comercial alcanzó un total de 81.6 mil millones de pesos (mmp), 4.4% por arriba de lo observado en el mismo periodo de 2016. El resultado acumulado en el periodo enero – septiembre fue de 234.3 mmp, el cual representó un incremento de 2.2% respecto de los primeros nueve meses de 2016.

El resultado trimestral fue impulsado por la inversión del Infonavit, con un incremento de 32.9% en comparación al periodo julio – septiembre de 2016. En cifras acumuladas de 2017 a septiembre, el financiamiento otorgado por el instituto alcanzó un crecimiento interanual de 15.2%.

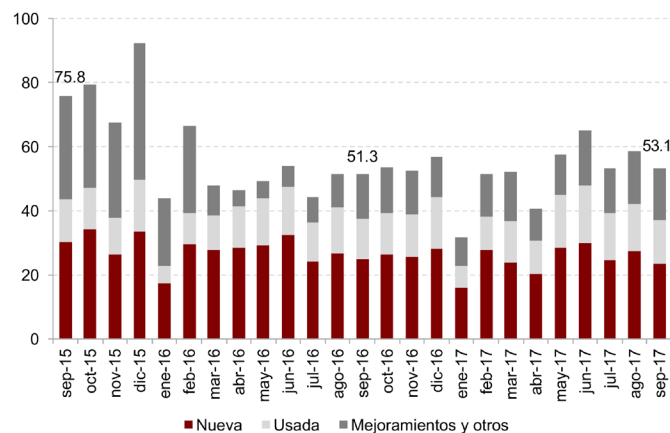
También, en lo correspondiente al tercer trimestre de este año, la banca comercial mostró una

contracción de 3.5% respecto del monto de crédito otorgado en el mismo periodo de 2016. Si bien anteriormente se señaló una tendencia hacia la moderación de la actividad, se aprecia que esta fue acentuada por el sismo del 19 de septiembre en la Ciudad de México; en esta entidad, el principal mercado de la banca, la inversión realizada en el mes mostró una contracción interanual del 18.6%.

La actividad del Fovissste mantuvo un comportamiento discreto en relación a 2016, al reportar una reducción de 16% en el monto de crédito acumulado a septiembre. Conforme a lo anunciado por el Fondo en cuanto a la apertura del sistema de puntaje, se espera un repunte de la actividad en los próximos meses.

Gráfica 1.- Créditos por modalidad

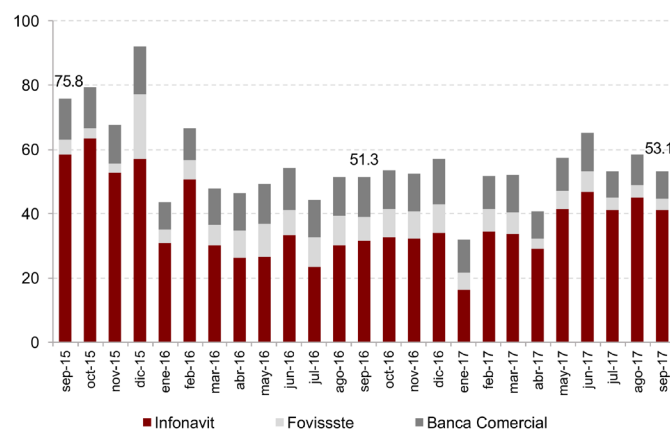
(Miles)



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

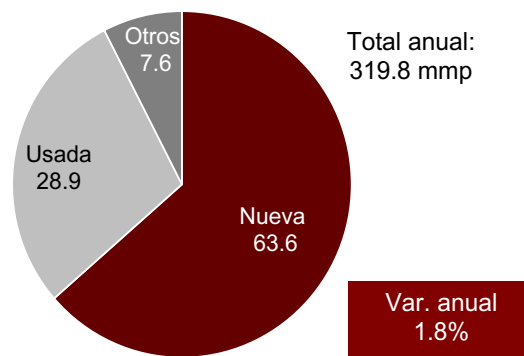
Gráfica 2.- Créditos por organismo

(Miles)



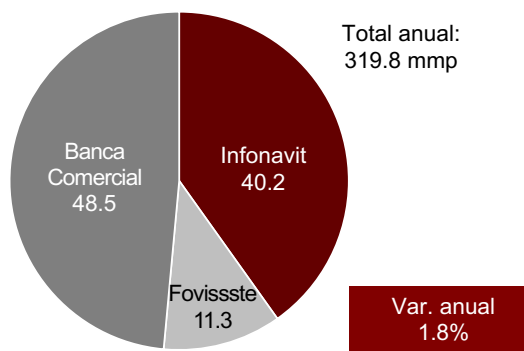
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV
Nota: En la gráfica los cofinanciamientos se descuentan de la actividad de Infonavit y Fovissste

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 datos preliminares al cierre de octubre de 2017, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales otorgó 76.2 mil subsidios en beneficio de igual número de familias, los cuales representaron transferencias por un total de 3,928.5 millones de pesos.

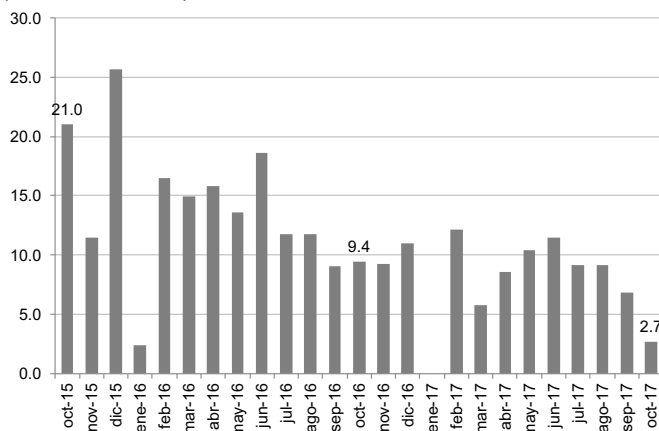
La participación de los subsidios otorgados para autoproducción mantuvo una tendencia creciente; al cierre de octubre alcanzó 12% de los recursos ejercidos en el año. El monto promedio del subsidio para autoproducción se ubicó en 66.5 mil pesos, 3.4% más que lo observado en el periodo enero – octubre de 2016.

Los subsidios otorgados en la modalidad para adquisición de vivienda nueva concentraron

82.9% de los recursos del programa. A pesar de que como consecuencia de las reducciones al presupuesto del programa la oferta de vivienda nueva orientada para subsidio redujo su participación a 31.7% en septiembre de 2017 (vs. 35.2% un año antes), la ubicación de las viviendas da cuenta del efecto del subsidio en la consolidación y densificación de las ciudades: 86.7% de la oferta orientada al subsidio se ubicó dentro de los Perímetros de Contención Urbana, mientras que para los demás segmentos esta proporción baja a 78.7%.

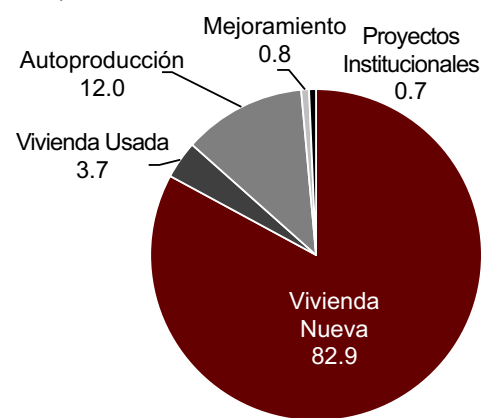
En sentido similar, la vivienda vertical mostró una participación de 26.8% en el segmento orientado al subsidio, y de solo 19.9% el resto del mercado.

Gráfica 3.- Colocación de subsidios a la vivienda
(Miles de acciones)



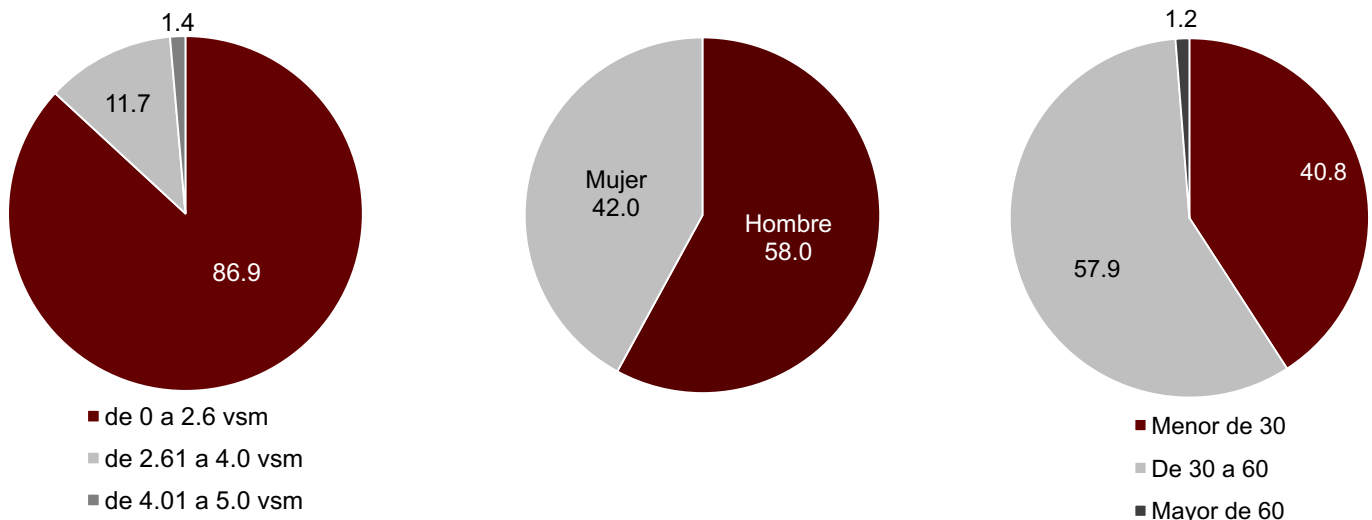
Fuente: Conavi

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

Al cierre de septiembre de 2017 el inventario de vivienda en proceso de construcción o venta se ubicó en 549.8 mil unidades, 1.8% por debajo de lo observado un año antes. A diferencia de la tendencia decreciente observada en los primeros dos trimestres de 2017, el comportamiento del inventario en el tercer trimestre se estabilizó al observarse una variación marginal de solo 0.3% entre junio y septiembre.

Los indicadores de flujo (registro, inicios de verificación, emisión de habitabilidades) mostraron una aceleración en el tercer trimestre. En parti-

cular el registro de vivienda alcanzó un promedio de 21.2 mil unidades por mes, 15.8% por arriba del promedio observado en dos primeros trimestres del año. De mantenerse este ritmo en el cuarto trimestre, el total de viviendas registradas en 2017 será cercano a 237 mil unidades.

El tiempo promedio de venta en septiembre se redujo a 129 días, lo que significó retomar el nivel observado al cierre de 2016. Por su parte, la mediana del tiempo de venta se ubicó en 58 días por segundo mes consecutivo.

Cuadro 5.- Inventario por situación de avance

(Miles de viviendas)

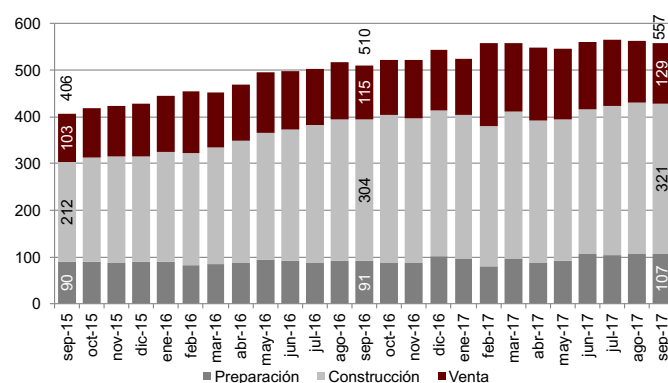
Situación	Viviendas		Variación	
	sep-16	sep-17	dif.	%
Terminada	262.5	269.3	6.8	2.6
Mayor 5 Meses	175.3	191.8	16.5	9.4
Menor 5 Meses	87.2	77.4	-9.7	-11.2
En Proceso	297.2	280.5	-16.6	-5.6
80-99 (%)	51.8	56.0	4.2	8.1
40-79 (%)	76.2	75.5	-0.8	-1.0
01-39 (%)	71.4	64.8	-6.6	-9.3
Sin Avance	86.9	71.6	-15.4	-17.7
Sin Reporte	10.7	12.7	2.0	18.4
Total	559.6	549.8	-9.8	-1.8

Fuente: Conavi con información de RUV

Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

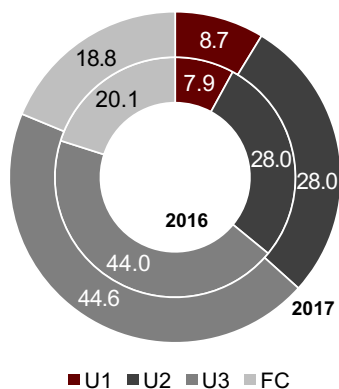
Gráfica 4.- Tiempo de maduración del inventario

(días)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

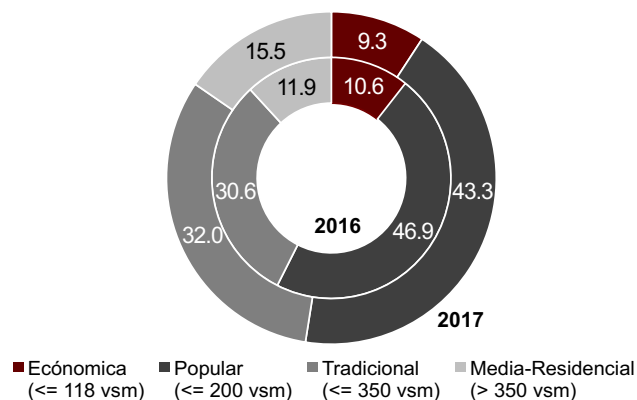
Gráfica 5.- Inventario por Perímetros de Contención Urbana (% de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 6.- Inventario por segmento

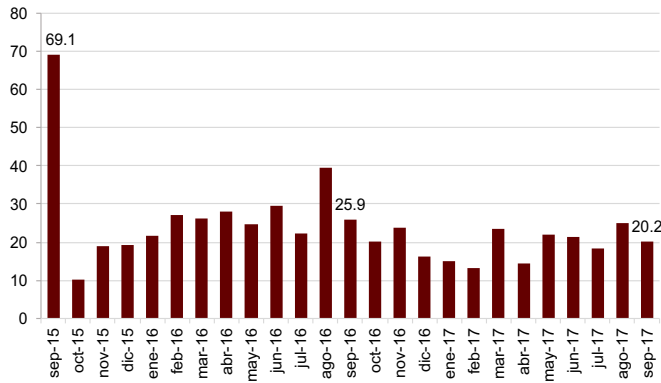
(% de viviendas)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

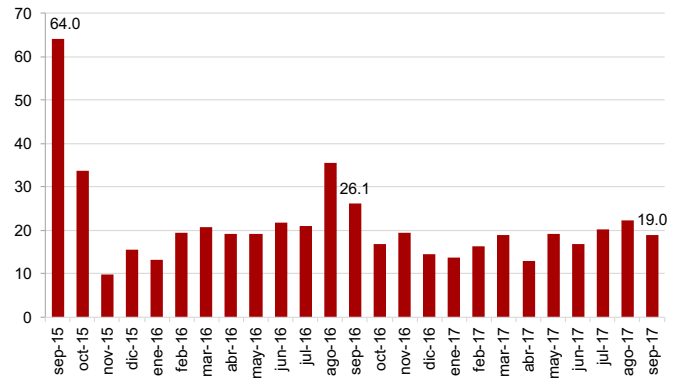
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

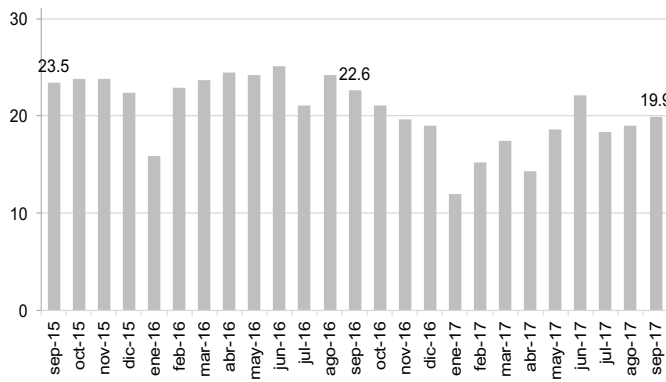
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

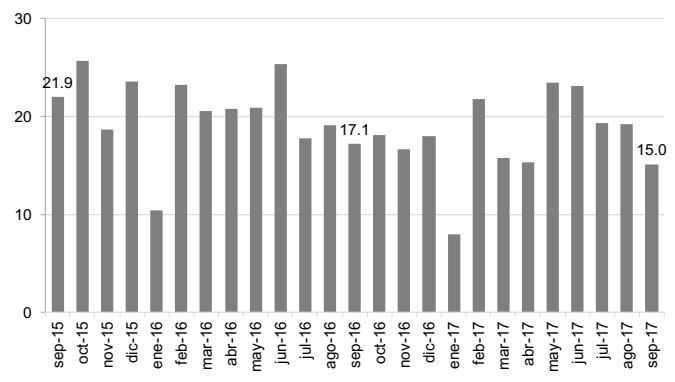
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

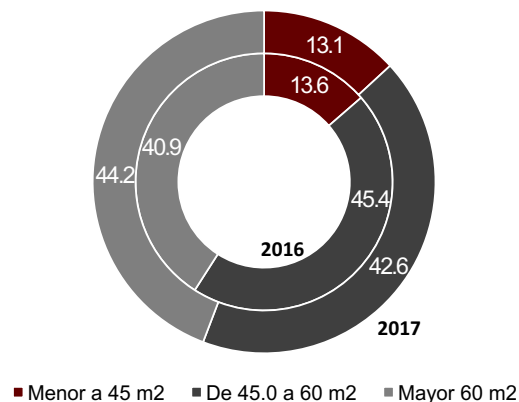
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Registro según superficie

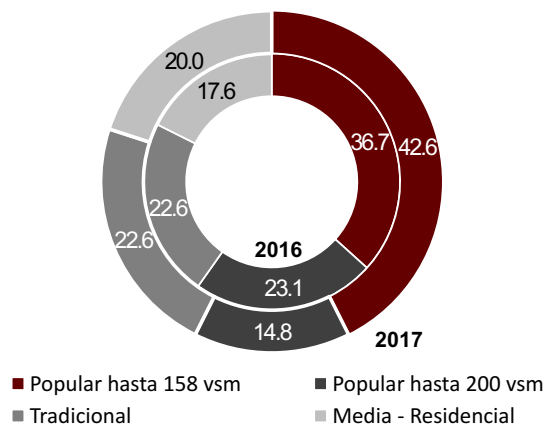
(% de viviendas registradas en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Registro según segmento

(% de viviendas registradas en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la construcción residencial

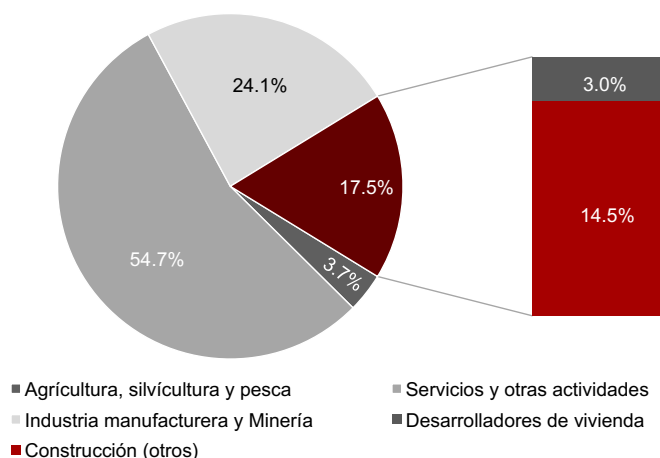
El financiamiento de la banca comercial para empresas desarrolladoras de vivienda, mostró un repunte en septiembre al alcanzar 62.7 mmp de monto, lo que representó un crecimiento de 10.1% en comparación al saldo observado en el mismo mes de 2016 y alcanzando un nuevo record en la medición.

Al mismo mes, la cartera puente de Sociedad Hipotecaria Federal reportó un saldo de 19.1 mmp, cifra 7.1% mayor al saldo de septiembre

de 2016. Aunque en su conjunto la cartera de SHF ha moderado su ritmo de crecimiento, el financiamiento distribuido a través de intermediarios financieros no bancarios se mantuvo como el de mayor dinamismo al aumentar 10.6% en el último año.

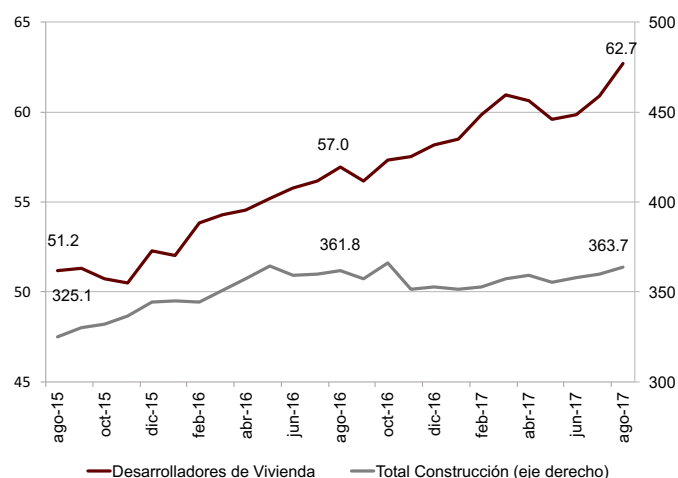
La inversión de SHF a través de créditos puente formalizados en los primeros nueve meses de 2017 acumuló 12.7 mmp, los cuales permitirán la construcción de 28.9 mil viviendas.

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



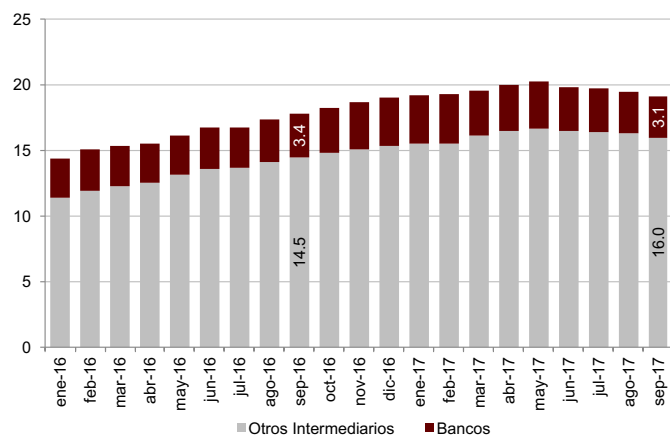
Fuente: Conavi con información de Banxico

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



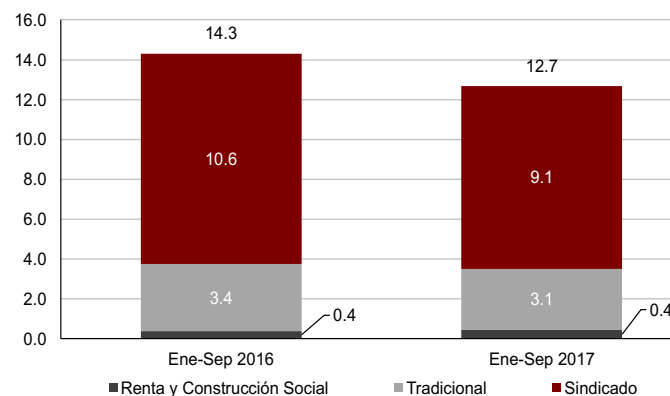
Fuente: Conavi con información de Banxico

Gráfica 15.- SHF: 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

De acuerdo con el Indicador de Actividad Industrial de INEGI, durante septiembre la edificación experimentó un repunte al mostrar un incremento de 3.6% respecto de lo observado en el mismo mes de 2016. Este resultado permitió contrarrestar las variaciones negativas registradas en la actividad de los últimos dos meses, al alcanzarse en el tercer trimestre un crecimiento promedio de 0.4% en comparación al 3T16 de 2016 y de 2.1% respecto del 2T17.

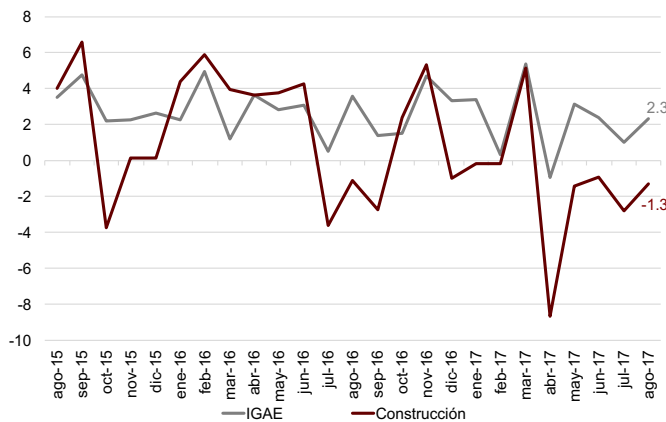
Con datos a agosto de 2017, el indicador de Inversión Fija Bruta en Construcción Residencial también mostró una recuperación al registrarse un crecimiento interanual de 1.2% en el mes.

En contraste con el desempeño de los indicadores macroeconómicos para la construcción en general, el empleo en el sector mantiene su fortaleza al contribuir con 9 de cada 100 nuevos puestos de trabajo afiliados al IMSS en los últimos doce meses a septiembre.

Conforme a la actualización del Sistema de Cuentas Nacionales de México implementada por INEGI el 31 de octubre de 2017, a partir de esta edición las series de datos utilizadas para los indicadores referidos en esta sección corresponden al año base 2013.

Gráfica 17.- IGAE y construcción

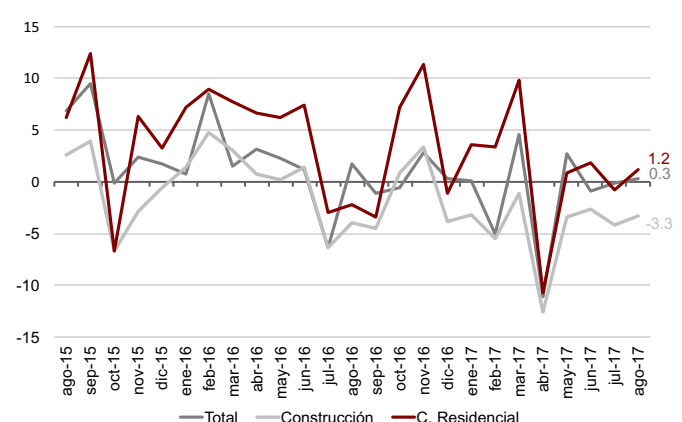
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 18.- Inversión Fija Bruta en construcción

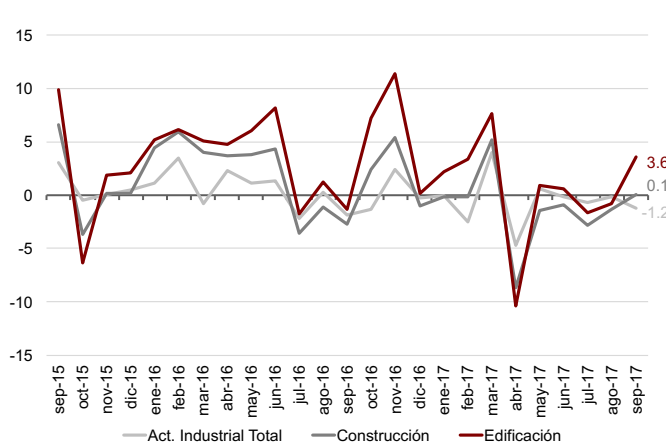
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 19.- Indicador de Actividad Industrial

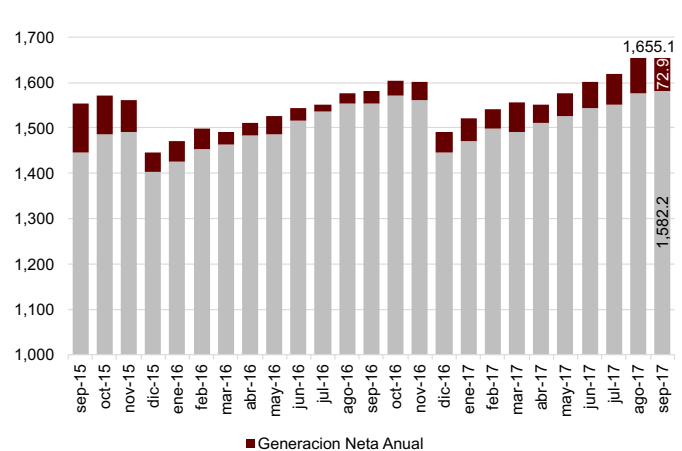
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 20.- Trabajadores de la construcción

(Miles)



Fuente: Conavi con información de IMSS