

Reporte mensual del sector de la vivienda

Septiembre 2017

Crédito individual a la vivienda

- En los últimos doce meses a julio, el financiamiento individual a la vivienda otorgado en el mercado tradicional (Infonavit, Fovissste, y banca comercial) acumuló una inversión de 317.6 mil millones de pesos (mmp), cifra 1.4% superior a la observada un año antes.

Subsidio a la vivienda

- Los subsidios otorgados en la modalidad de autoproducción acumularon 357.9 millones de pesos, 98.4% más que el resultado observado en el periodo enero-agosto 2016. La participación de esta modalidad alcanzó el 10.4% en el total de los recursos ejercidos, lo que representó el mayor nivel en los últimos cuatro años.

Oferta de vivienda

- Por quinto mes consecutivo se redujo el tiempo de desplazamiento de las viviendas adquiridas con financiamiento de los ONAVIs. Las ventas identificadas en julio mostraron una reducción de 20.1% respecto del máximo observado en febrero.

Entorno Macroeconómico

- El Índice de Inversión Fija Bruta reportó en junio un crecimiento interanual de 3.5% en el componente de Edificación Residencial.



Principales indicadores

Cuadro 1.- Crédito individual

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

Organismo	Ene - Jul 2016		Ene - Jul 2017		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	259.0	65.0	279.8	71.8	8.0	10.5
Crédito Tradicional	174.9	55.2	176.1	60.5	0.7	9.7
Cofinanciamientos ^{1/}	38.1	9.8	37.1	11.3	-2.7	15.3
Mejoravit ^{2/}	46.0	-	66.6	-	44.6	na
Fovissste	54.6	24.0	40.4	21.1	-26.0	-12.3
Crédito Tradicional	36.0	23.2	28.2	20.4	-21.5	-12.3
Cofinanciamientos ^{1/}	2.4	0.8	2.0	0.7	-18.0	-14.1
Respalda2 M ^{2/}	16.2	-	10.2	-	-37.2	na
Banca comercial ^{3/}	78.9	87.5	71.0	86.5	-9.9	-1.2
Crédito Hipotecario ^{4/}	78.9	83.8	71.0	83.1	-9.9	-0.8
Mejoramientos	-	3.7	-	3.4	na	-9.4
Subtotal Mercado Tradicional	392.5	176.5	391.2	179.3	-0.3	1.6
SHF (Fondeo) ^{5/}	31.8	1.1	65.3	12.7	105.3	1,055.6
ONAVIs y Banca ^{6/}	16.1	0.5	46.9	12.1	191.3	2,202.7
Otros intermediarios	15.7	0.6	18.5	0.7	17.3	17.3
Fonhapo	46.4	0.9	40.9	0.8	-11.9	-10.4
Otros organismos ^{7/}	5.2	2.3	6.0	2.9	15.5	28.2
Total Financiamientos	475.9	180.8	503.4	195.8	5.8	8.3
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{8/}	352.0	-	352.1	-	0.0	-
Total ^{9/}	419.3		417.5		-0.4	

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 desgagado 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 - Agosto 2016		Enero - Agosto 2017	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	92.7	5,825.1	54.9	2,928.2
Usada	4.2	272.1	1.9	128.0
Mejoramientos	2.6	46.7	1.0	20.2
Autoproducción	2.8	180.4	5.4	357.9
Renta y otros	3.1	19.2	3.5	21.6
Ejercido	105.4	6,343.4	66.7	3,456.0

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 (%)
Ago - Jul (U12M)	380.8	253.5	-33.4	321.9	230.9	-28.3	303.1	224.5	-25.9
Ene - Jul	179.4	127.6	-28.8	134.2	118.3	-11.9	157.5	117.9	-25.1
Jul	22.3	17.9	-19.6	20.9	20.3	-3.2	21.1	18.3	-13.3

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

	2016	2017	Var (%)
Banca Comercial			
Saldo cartera desarrolladores de vivienda (julio)	55.7	59.8	7.4
Sociedad Hipotecaria Federal			
Colocación Puente (acum. jul)	10.8	10.0	-7.7
Cartera Puente (julio)	16.7	19.7	17.9

Crédito individual a la vivienda

En los últimos doce meses a julio, el financiamiento individual a la vivienda otorgado en el mercado tradicional (Infonavit, Fovissste, y banca comercial) acumuló una inversión de 317.6 mil millones de pesos (mmp), cifra 1.4% superior a la observada en el periodo comparable un año antes.

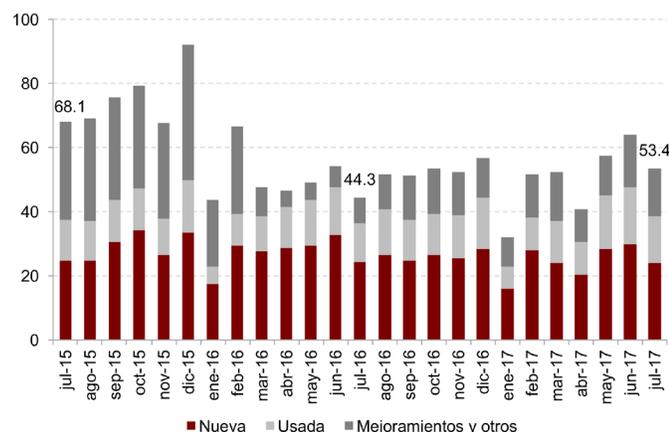
En línea con lo reportado en ediciones previas, Infonavit se ha consolidado como impulsor del crecimiento del sector. A julio de 2017 la inversión realizada por el Instituto mostró un incremento del 10.5% en comparación a lo observado entre enero y julio de 2016. El resultado es directamente atribuible al aumento en monto promedio de las hipotecas a partir del cambio en el monto máximo de

crédito; en este sentido, las hipotecas otorgadas en julio reportaron un monto promedio de 366 mil pesos, lo que representó un incremento del 17.3% en comparación al monto promedio de 2016.

En contraste, la actividad de la banca comercial ha perdido dinamismo. La inversión acumulada a julio en créditos hipotecarios alcanzó 83.1 mmp, prácticamente igual a lo observado en el mismo periodo de 2016, aunque en número de créditos la variación fue de -9.9%. Se aprecia que este desempeño es reflejo de la mayor participación del Infonavit en segmentos de vivienda media la cual estaría siendo compensada con una mayor actividad en los segmentos residenciales.

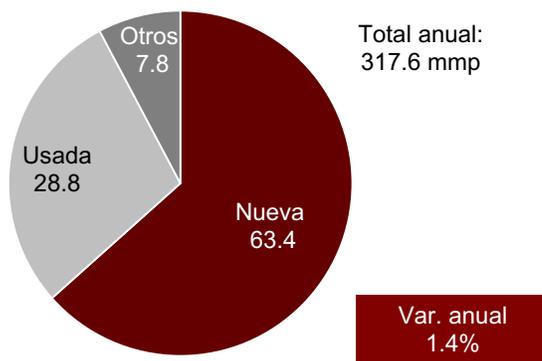
Gráfica 1.- Créditos por modalidad

(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

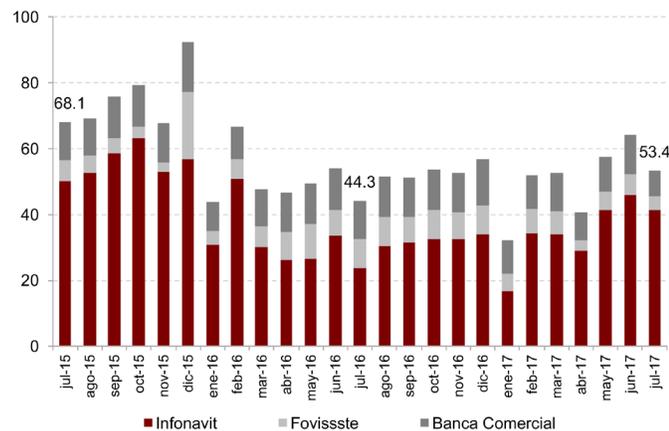
Gráfica 1a.- Monto de financiamiento por modalidad (últimos 12 meses, %)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

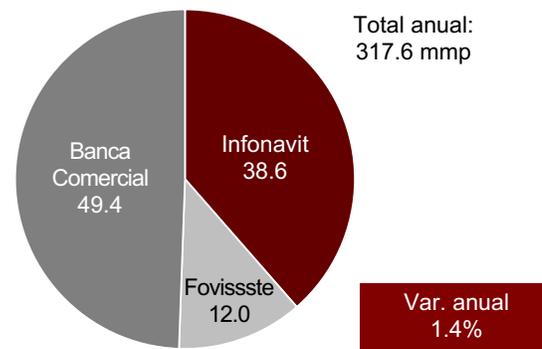
Gráfica 2.- Créditos por organismo

(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

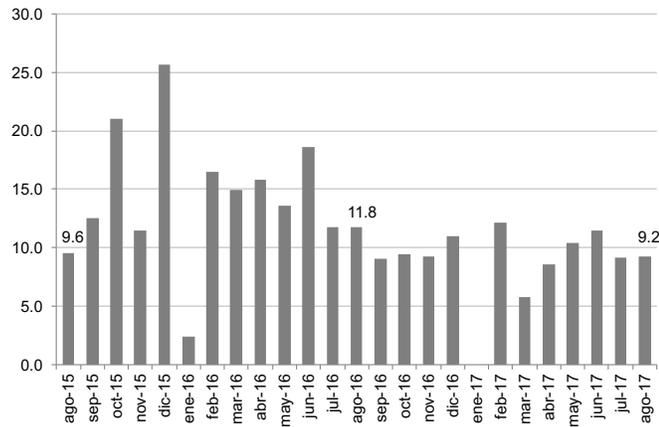
De acuerdo a cifras preliminares acumuladas a agosto de 2017, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales ha otorgado subsidios por un monto de 3,456 millones de pesos, con lo cual 66.7 mil personas y sus familias han ejercido su derecho a la vivienda.

Los subsidios otorgados en la modalidad de auto-producción acumularon 357.9 millones de pesos, 98.4% más que el resultado observado en el periodo enero-agosto 2016. La participación de esta modalidad alcanzó el 10.4% del total de los recursos ejercidos, lo que representó el mayor nivel en los últimos cuatro años. Es importante recordar que la mayor parte de la población atendida en autoproducción no está afiliada a los institutos de seguridad social federales.

Por su parte Infonavit se mantiene como la principal entidad ejecutora del programa con 83.6% de los subsidios otorgados al cierre de agosto. Aun y cuando los cambios implementados en las Reglas de Operación del Programa recortaron la atención a personas en el rango de ingreso de 4 a 5 UMas, la participación del Instituto mostró un aumento de 3.2 puntos porcentuales en comparación al resultado de 2016.

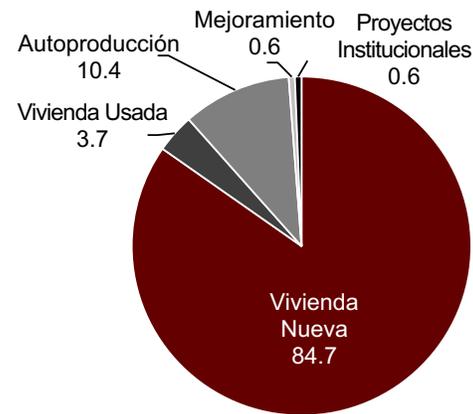
La actividad del año muestra una tendencia hacia la igualdad de género. Sin contabilizar los subsidios para renta, 41.6% de las acciones han beneficiado a mujeres, lo que representó un incremento de 1.2 puntos porcentuales respecto de lo observado en 2016. Tan solo en agosto la participación de las mujeres alcanzó 42.9%.

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



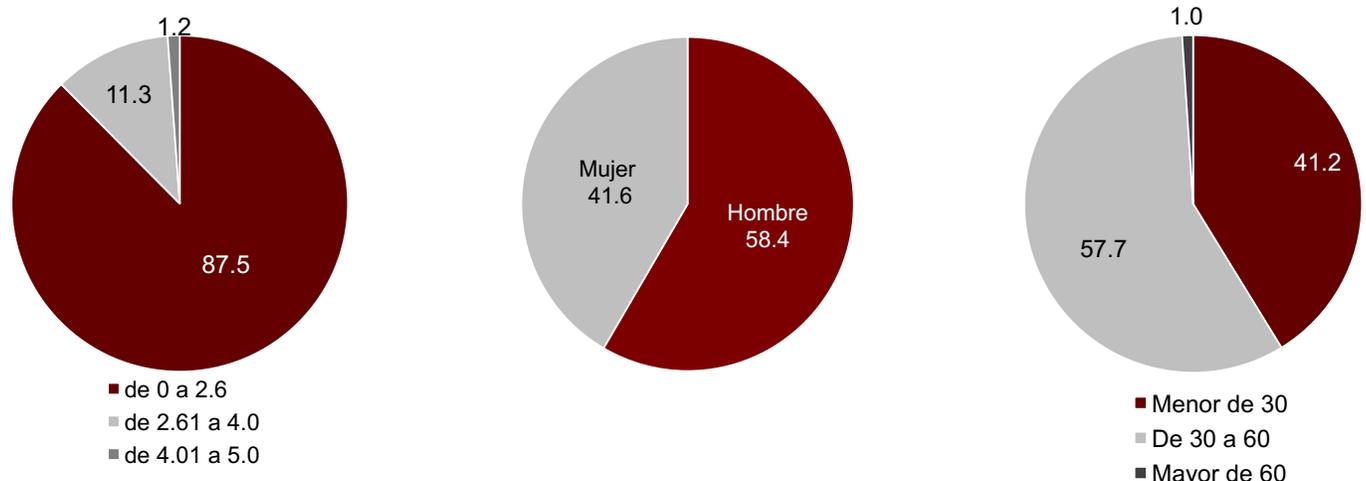
Fuente: Conavi

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

Por quinto mes consecutivo se redujo el tiempo de desplazamiento de las viviendas adquiridas con financiamiento de los ONAVIs. Las ventas identificadas en julio mostraron un promedio de 141 días entre la fecha de emisión del dictamen de habitabilidad y la fecha de pago del financiamiento, lo que representó una reducción de 20.1% respecto del máximo observado en febrero. Otra métrica que permite monitorear el comportamiento del tiempo de desplazamiento es la mediana: la mitad de las ventas de julio tuvieron un tiempo de venta menor a 65 días.

Por su parte, el inventario de viviendas en proceso de construcción y venta al cierre de julio se ubicó en 547.6 mil unidades, prácticamente sin cambios respecto a junio (-0.1%) y solo 0.5% arriba de lo observado en el mismo mes de 2016. Aunque el segmento de viviendas de

terminación reciente mantuvo un tendencia decreciente al mostrar reducciones de 12% en la comparación interanual y 3.5% en el último mes, el resultado neto estuvo compensado por los nuevos inicios de obra aún sin reporte. En su conjunto, el segmento de viviendas en proceso de construcción creció 1.3% en el último mes, en tanto que respecto de julio de 2016 tuvo una reducción de 0.3%.

A julio, el registro acumulado de vivienda en RUV en los últimos doce meses totalizó 253.5 mil unidades, lo que representó un promedio mensual de 21.1 mil viviendas. En los primeros siete meses de 2017 el promedio de registro mensual se ubicó en 18.2 mil unidades. La contracción en los niveles de registro ha sido atribuible en su mayor parte al desempeño del segmento de viviendas con valor de entre 158 y 200 VSMs.

Cuadro 5.- Inventario por situación de avance

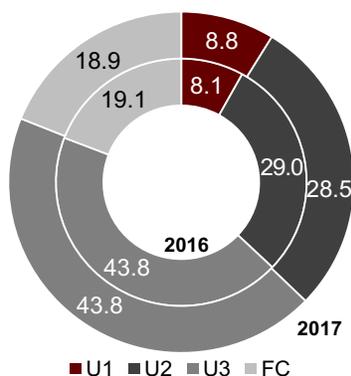
(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	jul-16	jul-17	dif.	%
Terminada	261.4	265.3	3.9	1.5
Mayor 5 Meses	176.4	190.5	14.1	8.0
Menor 5 Meses	85.0	74.8	-10.2	-12.0
En Proceso	283.3	282.4	-0.9	-0.3
80-99 (%)	53.2	54.2	1.0	1.8
40-79 (%)	76.2	75.1	-1.0	-1.3
01-39 (%)	70.6	67.7	-3.0	-4.2
Sin Avance	72.8	71.6	-1.1	-1.5
Sin Reporte	10.5	13.7	3.2	30.6
Total	544.7	547.6	3.0	0.5

Fuente: Conavi con información de RUV

Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

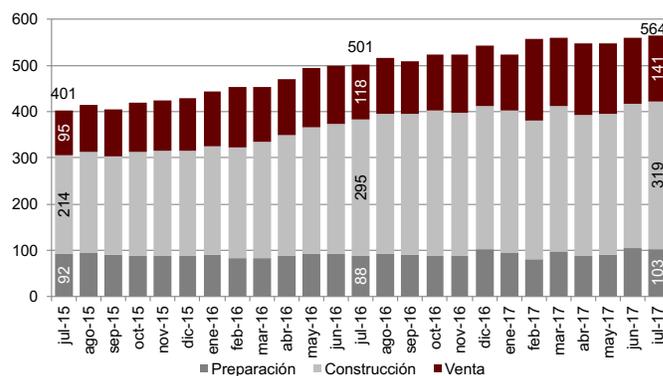
Gráfica 5.- Inventario por Perímetros de Contención Urbana (% de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 4.- Tiempo de maduración del inventario

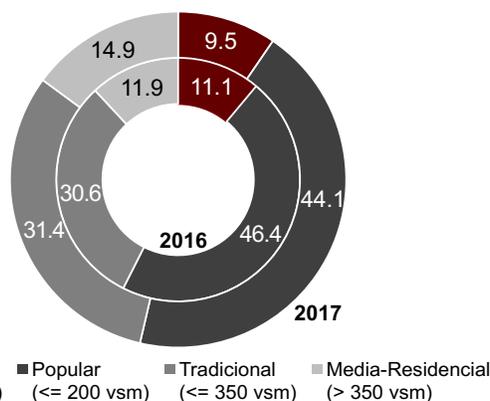
(días)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

Gráfica 6.- Inventario por segmento

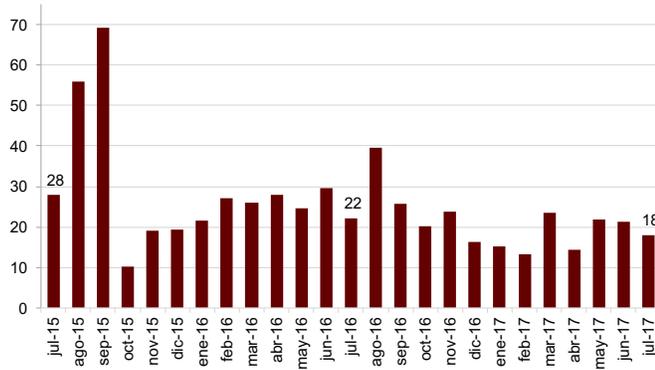
(% de viviendas)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

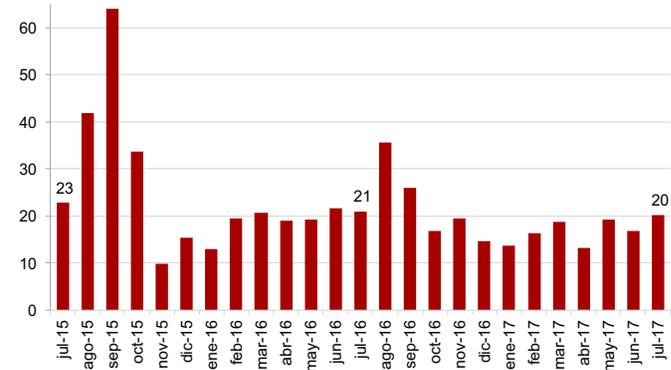
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

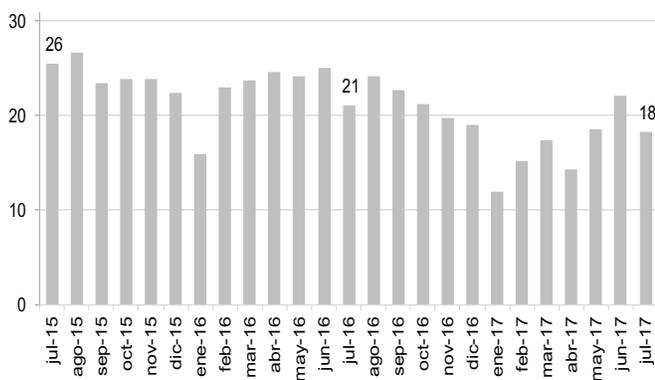
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

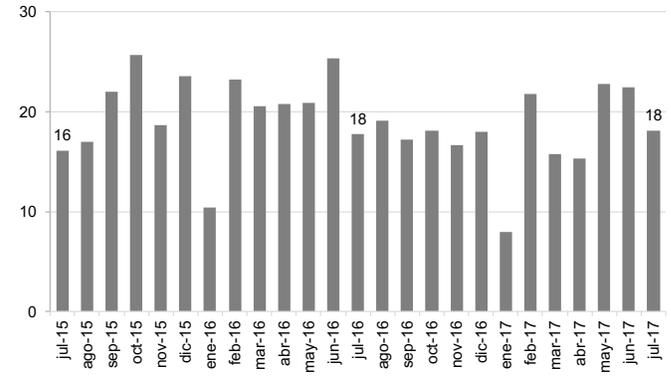
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

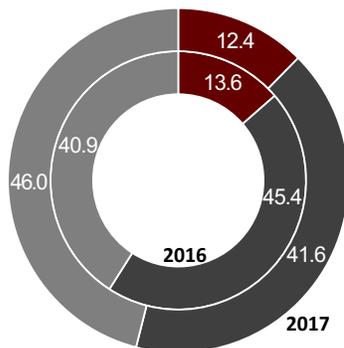
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Registro según superficie

(% de viviendas registradas en el año)

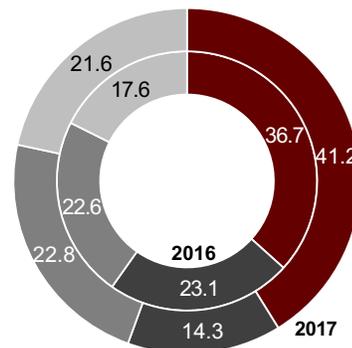


■ Menor a 45 m2 ■ De 45.0 a 60 m2 ■ Mayor 60 m2

Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Registro según segmento

(% de viviendas registradas en el año)



■ Popular hasta 158 vsm ■ Popular hasta 200 vsm
■ Tradicional ■ Media - Residencial

Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la construcción residencial

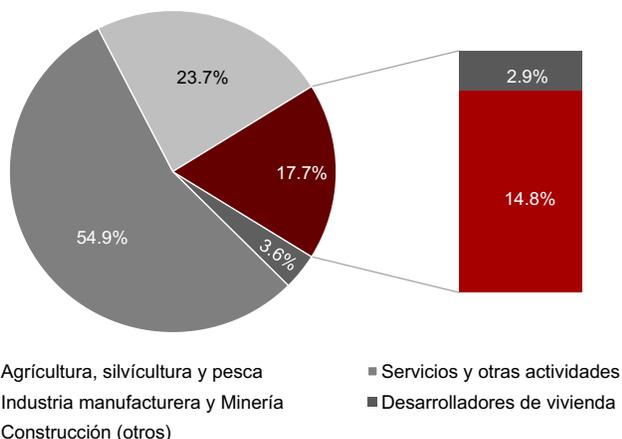
De acuerdo a datos de Banxico a julio de 2017, el saldo del crédito otorgado por la banca comercial a empresas desarrolladoras de vivienda se ubicó en 59.8 mil millones de pesos (mmp), 7.4% por arriba del monto observado en el mismo mes de 2016. La cartera del sector representó 16.6% del portafolio de crédito de la banca comercial a empresas constructoras. Aunque en la comparación interanual el nivel de participación aumentó 1.1 puntos porcentuales, en los últimos cuatro meses se observa que la tendencia ha sido decreciente.

Asimismo, el financiamiento en crédito puente de Sociedad hipotecaria Federal reportó un saldo de 19.7 mmp al cierre de julio de 2017 con

un crecimiento anual del 17.9%. En línea con el comportamiento de inventario de vivienda en proceso de construcción y venta, en los últimos cuatro meses el dinamismo de la cartera ha mostrado una tendencia hacia la moderación. Según el tipo de intermediario, 83.3% de la cartera puente correspondió a intermediarios no bancarios (nuevo dato incorporado en esta edición; ver gráfica 15).

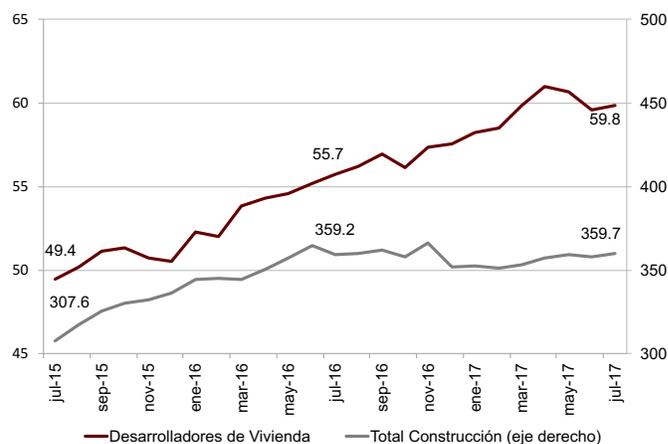
La colocación de nuevos créditos puente por parte de SHF en el periodo enero – julio 2017 acumuló 10.0 mmp. En comparación al mismo periodo de 2016, el resultado representó una contracción de 7.7%, la cual es consistente con el comportamiento del registro de vivienda.

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



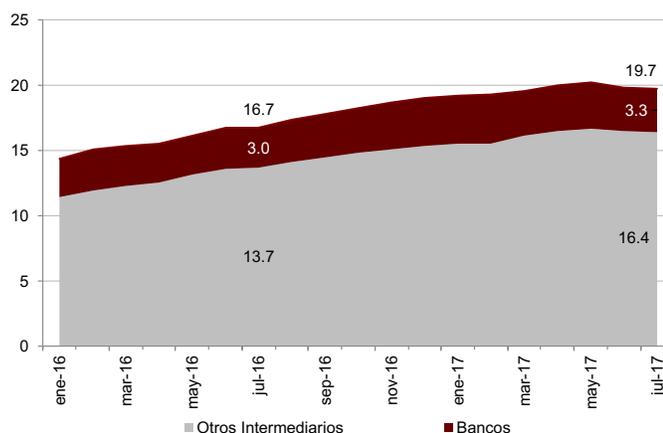
Fuente: Conavi con información de Banxico

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



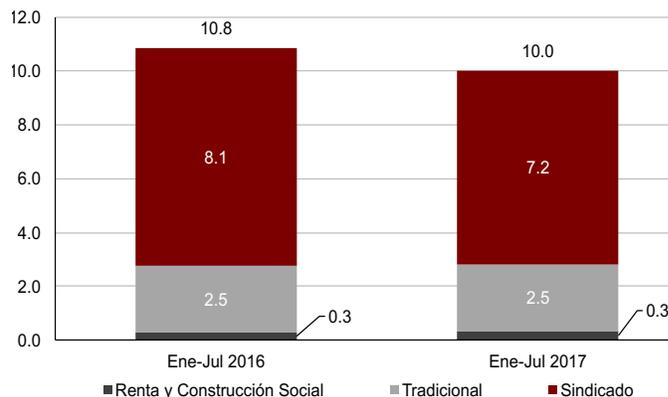
Fuente: Conavi con información de Banxico

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

El empleo formal en el sector de la construcción reportó en julio de 2017 un nuevo record histórico con un millón 620 mil trabajadores afiliados al IMSS. En comparación al nivel observado un año antes, el resultado significó un incremento de 4.5%, equivalente a 69.1 mil puestos de trabajo. Los trabajadores de la industria de la construcción representan 8.5% del total de trabajadores asegurados en el Instituto.

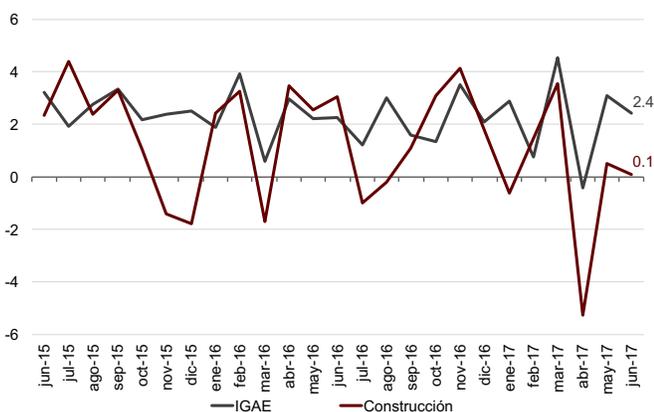
En línea con el comportamiento de la colocación de crédito individual a la vivienda, el Índice de Inversión Fija Bruta reportó en junio un crecimiento interanual de 3.5% en el componente de Edificación Residencial. Con este resultado, el sector de la vivienda alcanzó un crecimiento promedio del 1.0% en el primer semestre, superior al conjunto de la construcción y la economía en general, manteniendo así su contribución a la inversión en el país.

De acuerdo a datos del Indicador Global de Actividad Económica (IGAE), el resultado del primer semestre para el sector de la construcción tuvo una contracción marginal del 0.1%, misma variación que la calculada a partir de la medición del PIB al segundo trimestre de 2017 realizada por INEGI. En el mismo periodo, la economía en su conjunto acumuló un crecimiento del 2.3% impulsado por las actividades primarias y terciarias, cuya producción aumentó en 3.3% y 3.5% respectivamente.

A julio, el Indicador de Actividad Industrial mostró retrocesos tanto en su principal agregado, como para la construcción y la edificación en lo particular. Se estima que este comportamiento anticipa movimientos similares en la siguiente actualización del IGAE y del índice de Inversión Fija Bruta.

Gráfica 17.- IGAE y construcción

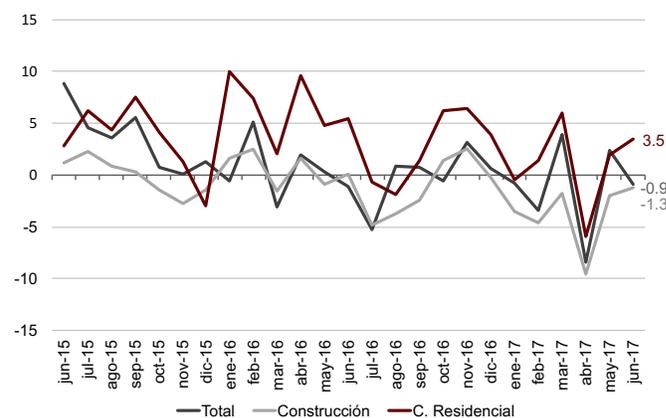
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 18.- Inversión Fija Bruta en construcción

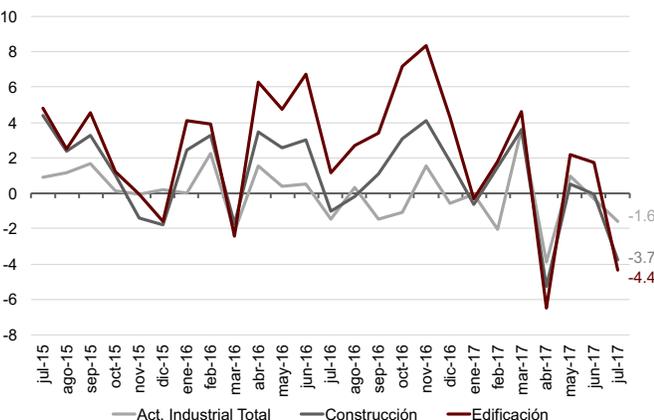
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 19.- Indicador de Actividad Industrial

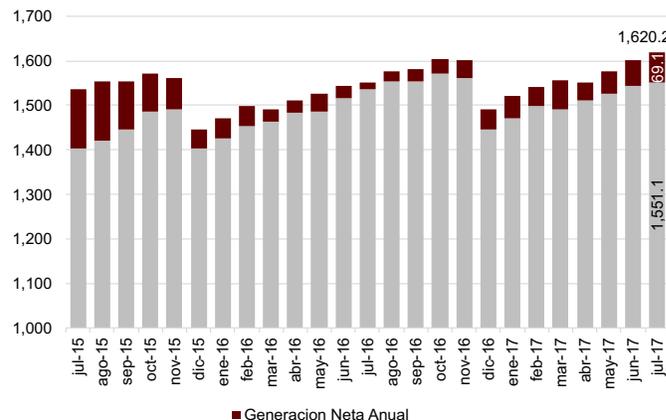
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 20.- Trabajadores de la construcción

(Miles)



Fuente: Conavi con información de IMSS