

Reporte Mensual del Sector Vivienda

NOVIEMBRE - 2018

■ Crédito Individual a la Vivienda

Aumentó 7.1% el monto del crédito individual a la vivienda otorgado por Infonavit, Fovissste y la banca comercial en el periodo enero – septiembre de 2018.

■ Subsidio a la Vivienda

La participación de la población no afiliada a la seguridad social alcanzó el 28.2% del total de los recursos ejercidos por el programa en el periodo enero – octubre de 2018.

■ Oferta de Vivienda

El registro de viviendas en el RUV acumuló a septiembre 189.8 mil unidades, 9.4% arriba del resultado observado en los primeros nueve meses de 2017.

■ Financiamiento a la Construcción Residencial

El crédito otorgado por la banca comercial a empresas desarrolladoras de vivienda aumentó 18.1% en el último año al cierre de septiembre de 2018.

Crédito Individual a la Vivienda

De enero a septiembre de 2018, el monto de financiamiento individual otorgado por Infonavit, Fovissste y la banca comercial alcanzó un total de 250.8 mil millones de pesos [mmp], cifra 7.1% mayor a la observada en el mismo periodo de 2017. En la misma sintonía, el total de acciones aumentó 6.2%, al pasar de 617.8 mil a 656.4 mil en el periodo de referencia.

El resultado fue impulsado por la inversión del Infonavit (105.7 mmp), la cual representó un incremento de 9.0% en comparación al monto colocado entre enero y septiembre de 2017. El crecimiento de la inversión es atribuible en su totalidad al mayor monto promedio de los créditos, el cual alcanzó 380.8 mil pesos en el caso de las hipotecas otorgadas únicamente por el Instituto, 9% por arriba de lo observado en el mismo periodo de 2017.

La banca comercial también acentuó su contribución al crecimiento del mercado, al invertir 119.9 mmp en el periodo enero - septiembre, 7.8% arriba de lo observado un año antes. En contraste con el desempeño del Infonavit, el crecimiento de la banca es atribuible a un mayor número de créditos hipotecarios [10.4%], en tanto que el monto promedio de crédito se redujo 2.4%, al ubicarse en 1 millón 165 mil pesos.

Por su parte, Fovissste remontó parcialmente la contracción observada en el primer semestre de 2018 al acumular una inversión de 25.2 mmp, a solo 3.2% del resultado observado en el periodo enero – septiembre de 2017.

C1. Crédito individual

[Cifras acumuladas, miles de acciones y miles de millones de pesos, variación % anual]

Organismo	Ene - Sep 2017		Ene - Sep 2018		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	376.5	97.0	399.5	105.7	6.1	9.0
Crédito Tradicional	234.0	81.8	234.0	89.1	0.0	9.0
Cofinanciamientos ^{1/}	47.6	15.2	44.4	16.6	-6.6	8.9
Mejoravit ^{2/}	95.0	-	121.0	-	27.5	na
Fovissste	48.1	26.0	36.5	25.2	-24.0	-3.2
Crédito Tradicional	35.3	25.2	34.1	24.4	-3.1	-3.0
Cofinanciamientos ^{1/}	2.6	0.9	2.4	0.8	-8.7	-9.9
Respalda2 M ^{2/}	10.2	-	0.0	-	-100.0	na
Banca comercial ^{3/}	193.2	111.3	220.4	119.9	14.1	7.8
Crédito Hipotecario ^{4/}	89.4	106.7	98.6	114.8	10.3	7.6
Mejoramientos	103.8	4.6	121.8	5.1	17.4	11.4
Subtotal Mercado Tradicional	617.8	234.3	656.4	250.8	6.2	7.1
SHF (Fondeo) ^{5/}	74.8	13.1	55.5	4.2	-25.7	-68.1
ONAVIs y Banca ^{6/}	73.8	12.9	14.7	2.8	-80.1	-78.4
Otros intermediarios	0.9	0.2	40.8	1.4	4,263.9	558.6
Fonhapo	64.0	1.2	131.8	2.8	105.9	120.5
Otros organismos ^{7/}	8.0	4.4	8.6	4.3	8.0	-2.9
Total Financiamientos	764.6	253.0	852.4	262.0	11.5	3.6

Viviendas

Subtotal Mercado Tradicional ^{8/}	463.8		487.8		5.2	
Total ^{9/}	536.8		669.0		24.6	

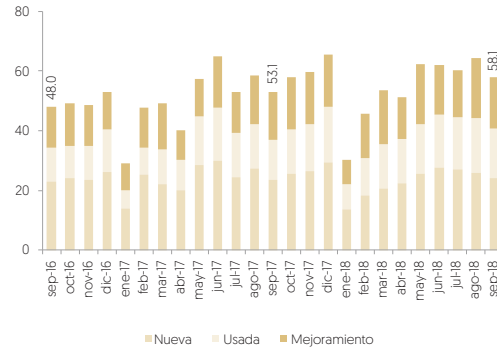
1.- Cofinanciamientos Infonavit: Cofinavit y Apoyo Infonavit. Coparticipación Infonavit: Infonavit Total y 2do Crédito Infonavit. Cofinanciamientos Fovissste: Alia2 Plus y Respalda2. El monto no incluye la aportación de la banca 2.- La inversión en los créditos "Mejoravit" y "Respalda2 M" es fondeada por la Banca Comercial / Banca de Desarrollo 3.- Datos de CNBV 4.- Incluye cofinanciamientos 5.- El desagregado en ONAVIs y otros es elaborado por la 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, mejoramiento y con fondeo de SHF para ONAVIs y Banca.

Fuente: Conavi con información de cada Institución y de la CNBV para banca comercial.

Crédito Individual a la Vivienda

G1. Total de créditos colocados por modalidad

(Miles)

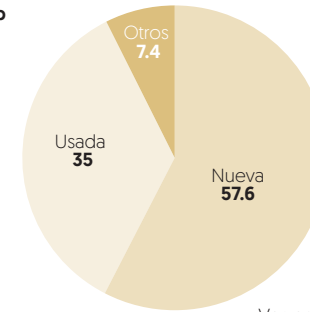


Nota: Se eliminan duplicidad por cofinanciamientos y mejoramientos.

G1a. Monto de financiamiento por modalidad

(Últimos 12 meses, %)

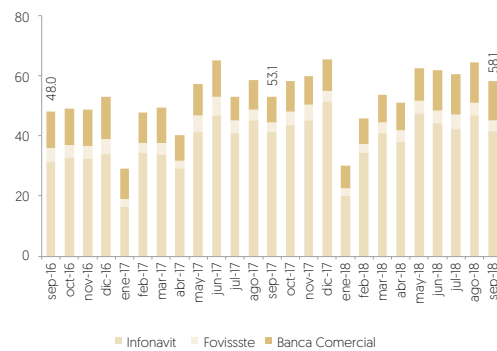
Total anual: **341.4 mmp**



Var. anual **6.8%**

G2. Créditos colocados por organismo

(Miles)

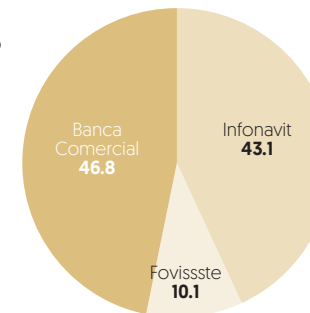


Nota: Se eliminan duplicidad por cofinanciamientos y mejoramientos.

G2a. Monto de financiamiento por organismo

(Últimos 12 meses, %)

Total anual: **341.4 mmp**



Var. anual **6.8%**

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

Subsidio a la Vivienda

De acuerdo con cifras preliminares acumuladas al mes de octubre de 2018, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales operado por la Conavi, ha ejercido 5,057 millones de pesos, con lo cual 92.7 mil personas y sus familias materializaron su derecho a una vivienda adecuada.

Los subsidios ejercidos en las modalidades de autoproducción y mejoramiento acumularon 1,431 millones de pesos, casi 3 veces el monto ejercido en el periodo enero – octubre de 2017. Con este resultado, la participación de la población no afiliada a la seguridad social alcanzó el 28.2% del total de los recursos del programa, el mayor porcentaje desde 2010.

El avance en 2018 también se ha caracterizado por fortalecer las acciones tendientes a la igualdad de género. Al mes de octubre los subsidios otorgados a mujeres representaron 45.9% de las acciones (sin incluir la modalidad de renta), lo que representó un aumento de 2.4 puntos porcentuales respecto del resultado de 2017.

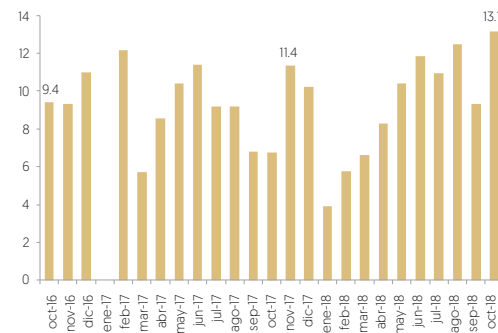
C2. Subsidios Conavi

[Cifras acumuladas, miles de acciones y millones de pesos]

Modalidad	Enero - Octubre 2017		Enero - Octubre 2018	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	65.8	3,255.7	58.6	3,414.2
Usada	2.2	144.2	2.8	165.9
Mejoramiento	1.5	29.9	14.4	330.8
Autoproducción	7.0	463.7	15.5	1,099.8
Renta y otros	3.6	26.5	1.4	46.5
Ejercido	80.1	3,920.0	92.7	5,057.2

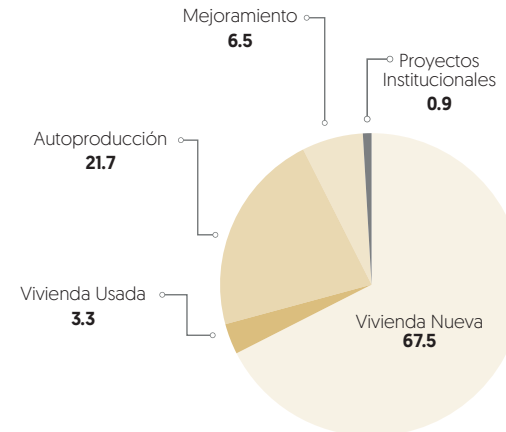
G3. Colocación de subsidios a la vivienda

[Miles de acciones]



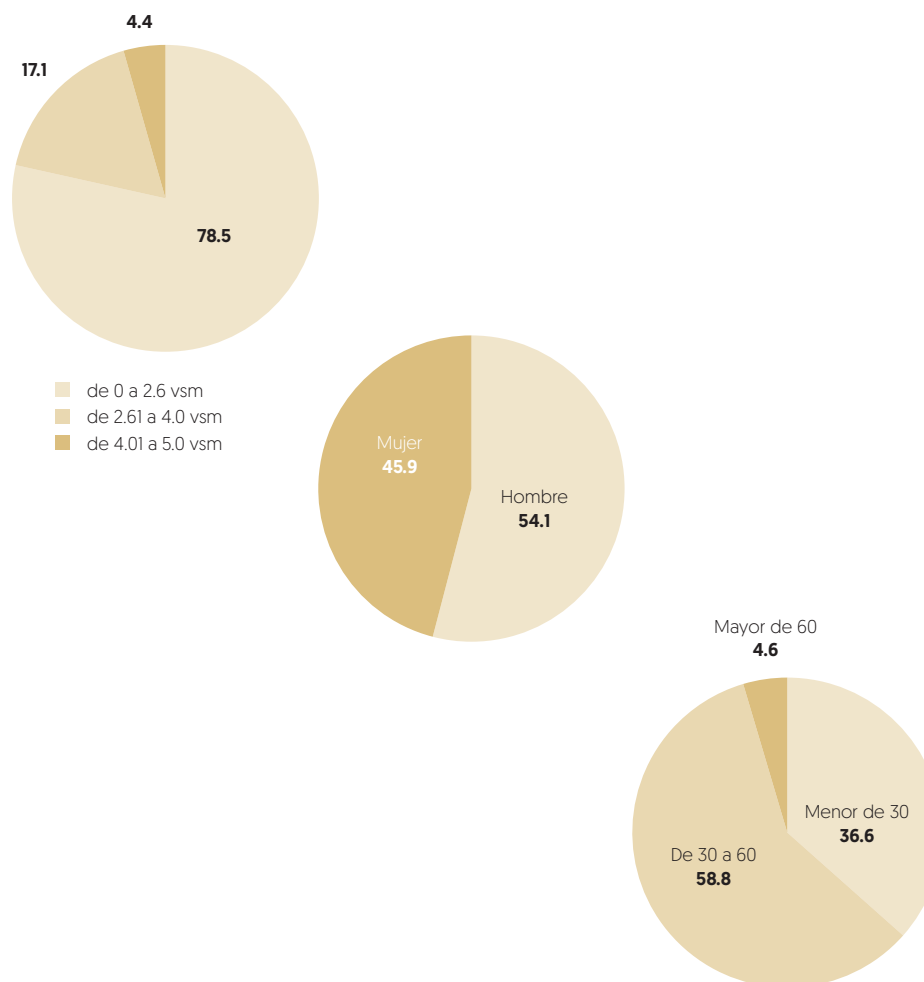
G3a. Subsidios por modalidad

[% del monto]



Fuente: Conavi.

G3b. Distribución de subsidios por ingreso, género y edad
[% número de acciones 2018]



Fuente: Conavi.
Nota: No incluye subsidios para renta.

Oferta de Vivienda

El registro de viviendas en RUV acumuló 189.8 mil unidades en los primeros nueve meses de 2018, lo que representó un aumento del 9.4% en comparación al resultado observado un año antes. En línea con el fortalecimiento de la focalización del subsidio federal en los segmentos de menores ingresos, la participación de las viviendas con valor menor a 158 vsm aumentó de 41.6 a 45.3%. Por su parte, el incremento en el monto máximo de crédito ofertado por Infonavit impulsó al segmento de vivienda media – residencial (valor superior a 350 vsm), el cual aumentó su participación de 18.4 a 21.2%.

No obstante el crecimiento en el registro, el inventario de vivienda en proceso de construcción mostró una contracción de 1.4% en su comparación anual al cierre de septiembre, al ubicarse en 276.6 mil unidades. Este comportamiento se aprecia consistente con la aceleración del tiempo de venta, el cual reportó en septiembre de 2018 un promedio de 99 días, lo que significó una reducción de 23.4% en comparación al mismo mes de 2017.

C3. Registro Único de Vivienda

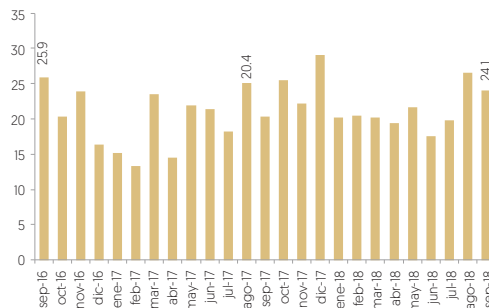
[Cifras acumuladas y parcial del mes, miles de viviendas, % variación anual]

Periodo	Registradas			Iniciadas			Terminadas			Vendidas ^{1/}		
	2017	2018	var [%]	2017	2018	var [%]	2017	2018	var [%]	2017	2018	var [%]
Oct - Sep (UI2M)	234.0	266.5	13.9	211.0	228.2	8.1	216.8	217.4	0.3	213.8	199.5	-6.7
Ene - Sep	173.5	189.8	9.4	160.0	169.3	5.8	157.0	157.2	0.1	161.1	141.1	-12.4
Sep	20.4	24.1	18.1	19.0	16.9	-11.0	20.0	18.8	-5.7	15.3	14.4	-5.5

1. Viviendas identificadas como vendidas a través de créditos otorgados por INFONAVIT o FOVISSSTE. No incluye ventas con otras fuentes de financiamiento.

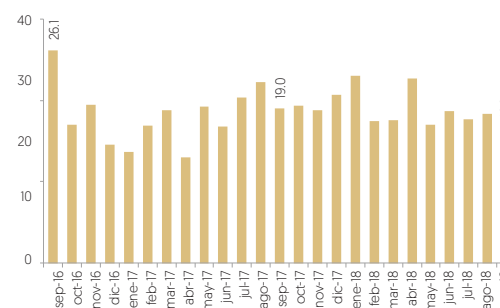
G4. Registro de Vivienda en RUV

[Miles de viviendas]



G5. Inicios de Verificación

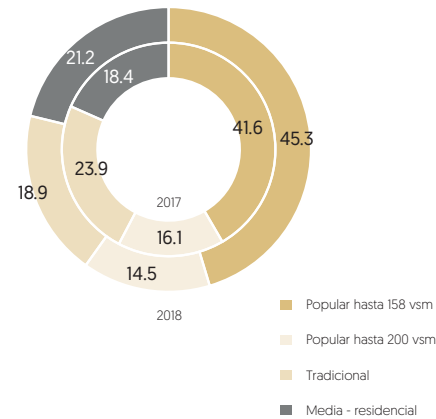
[Miles de viviendas]



Fuente: Conavi con información de RUV.

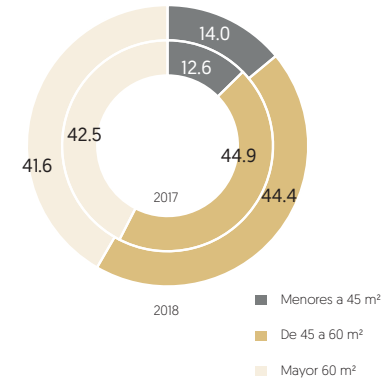
G6. Vivienda según segmento

[% del registro en el año]



G7. Vivienda según superficie

[% del registro en el año]



C4. Inventario por situación de avance

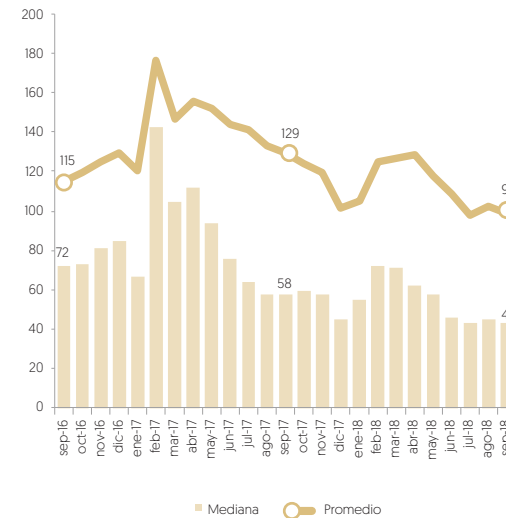
[Miles de viviendas]

Situación	Viviendas		Variación	
	sep-17	sep-18	dif.	%
Terminada	269.3	279.8	10.5	3.9
Mayor 5 Meses	191.8	205.8	13.9	7.3
Menor 5 Meses	77.4	74.1	-3.4	-4.4
En Proceso	280.5	276.6	-3.9	-1.4
80-99 [%]	56.0	55.2	-0.8	-1.5
40-79 [%]	75.5	75.7	0.2	0.3
01-39 [%]	64.8	62.4	-2.4	-3.7
Sin Avance	71.6	67.6	-3.9	-5.5
Sin Reporte	12.7	15.8	3.1	24.0
Total	549.8	556.4	6.6	1.2

Nota: La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento distinto del otorgado por ONAVIs.

G8. Tiempo de venta

[Días]



Fuente: Conavi con información de RUV.

Financiamiento a la Construcción Residencial

El financiamiento de la banca comercial para empresas desarrolladoras de vivienda se ubicó en 74.1 mmp al cierre de septiembre de 2018, lo que representó un crecimiento de 18.1% en comparación al saldo observado en el mismo mes de 2017 y un nuevo record en la medición elaborada por el Banco de México.

En sentido similar, el saldo de la cartera puente de Sociedad Hipotecaria Federal [SHF] tuvo una variación interanual positiva de 22.6%, al incrementarse de 19.1 a 23.4 mmp en el periodo de referencia. El crecimiento fue impulsado por un mayor dinamismo en la colocación de crédito puente al acumular 15.2 mmp de enero a septiembre de 2018, cifra 20% mayor a la cuantificada para el mismo periodo un año antes. Los recursos comprometidos por SHF en los primeros nueve meses de 2018 permitirán la construcción de 38.8 mil nuevas viviendas.

C4. Financiamiento a desarrolladores

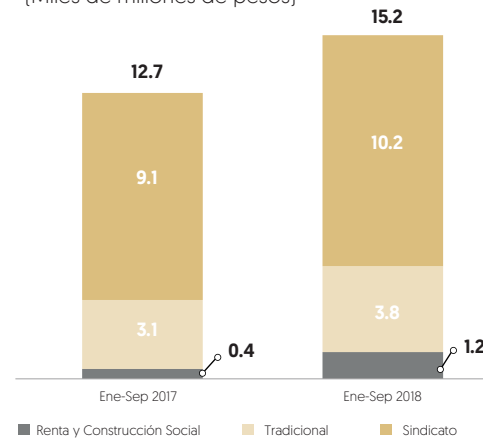
[Cifras en miles de millones de pesos, % de variación anual]

	sep-17	sep-18	Var [%]
Banca Comercial			
Saldo cartera desarrolladores de vivienda	62.7	74.1	18.1
Sociedad Hipotecaria Federal			
Colocación Puente (acum)	12.7	15.2	20.0
Saldo cartera puente (a mayo)	19.1	23.4	22.6

Fuente: Conavi con información de Banxico y SHF.

G9. SHF: Colocación del Crédito puente

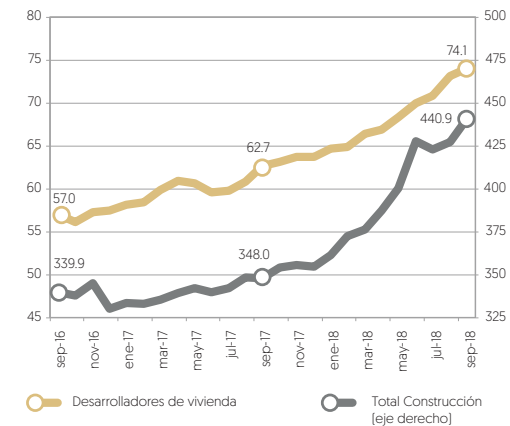
[Miles de millones de pesos]



Fuente: Conavi con información de SHF.

G10.- Banca Comercial: Cartera de desarrolladores de vivienda

[Miles de millones de pesos]



Fuente: Conavi con información de Banxico.

