

Reporte Mensual del Sector Vivienda

SEPTIEMBRE - 2018

■ Crédito Individual a la Vivienda

Acumuló 335.2 mil millones de pesos la inversión realizada por Infonavit, Fovissste y la banca comercial en los últimos doce meses hasta julio de 2018.

■ Subsidio a la Vivienda

En agosto 12.7 mil hogares recibieron un apoyo de la Conavi; el mayor número en los últimos 26 meses.

■ Oferta de Vivienda

Las unidades colocadas en julio promediaron 96 días en etapa de venta; el menor nivel en los últimos tres años.

■ Entorno Macroeconómico

El empleo formal en el sector de la construcción estableció un nuevo record al superar 1.7 millones de trabajadores afiliados al IMSS en julio de 2018.

Crédito Individual a la Vivienda

El monto de crédito individual otorgado en el mercado tradicional (integrado por Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial) alcanzó 335.2 mil millones de pesos en los últimos doce meses hasta julio de 2018, lo que representó un incremento del 5.6% respecto del periodo comparable un año antes.

Los créditos para la adquisición de vivienda usada destacaron al aumentar 23.4% el monto de la inversión realizada en el último año. Con este resultado, la participación de esta modalidad alcanzó 33.7% del total de la inversión, 4.9 puntos porcentuales por arriba de lo observado en el periodo de doce meses concluido en julio de 2017.

Por organismos, el crecimiento del mercado fue impulsado por el Infonavit, cuya participación en el total de la inversión en los últimos doce meses aumentó 5.3 puntos porcentuales, al ubicarse en 43.8% al cierre de julio de 2018. Si bien dos tercios de esta variación fueron cedidos por la banca comercial, la evolución del mercado en los últimos meses apunta hacia un escenario de mayor estabilidad en la aportación de cada uno de ellos.

C1. Crédito individual

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

Organismo	Ene - Jun 2017		Ene - Jun 2018		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	279.8	71.8	300.7	80.3	7.5	11.8
Crédito Tradicional	176.1	60.5	178.9	67.6	1.6	11.8
Cofinanciamientos ^{1/}	37.1	11.3	33.9	12.7	-8.7	11.8
Mejoravit ^{2/}	66.6	-	88.0	-	32.2	na
Fovissste	40.4	21.1	28.2	19.8	-30.1	-6.1
Crédito Tradicional	28.2	20.4	26.4	19.2	-6.4	-6.0
Cofinanciamientos ^{1/}	2.0	0.7	1.8	0.6	-8.5	-9.5
Respalda2 M ^{2/}	10.2	-	0.0	-	-100.0	na
Banca comercial ^{3/}	147.3	86.5	160.5	89.7	8.9	3.7
Crédito Hipotecario ^{4/}	71.0	83.1	71.9	85.9	1.2	3.3
Mejoramientos	76.3	3.4	88.6	3.8	16.0	13.0
Subtotal Mercado Tradicional	467.5	179.3	489.4	189.7	4.7	5.8
SHF (Fondeo) ^{5/}	65.5	12.8	36.3	2.1	-44.5	-83.5
ONAVIs y Banca ^{6/}	64.8	12.7	11.2	1.3	-82.7	-89.9
Otros intermediarios	0.7	0.2	25.1	0.8	3,511.9	427.5
Fonhapo	40.6	0.8	119.9	2.5	195.2	203.3
Otros organismos ^{7/}	6.2	3.5	6.8	3.2	11.1	-7.5
Total Financiamientos	579.7	196.4	652.4	197.5	12.5	0.6

Viviendas

Subtotal Mercado Tradicional ^{8/}	352.1		365.2		3.7	
Total ^{9/}	399.6		517.0		29.4	

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.- 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.

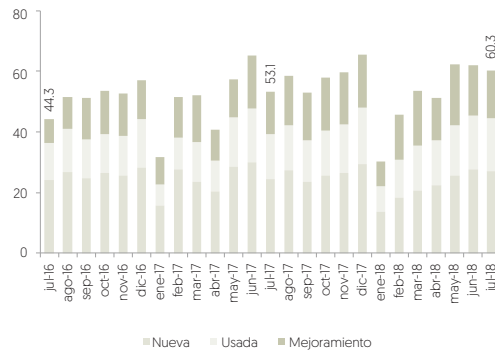
Fuente: Conavi con información de cada Institución y de la CNBV para banca comercial.

Crédito Individual a la Vivienda

Crédito Individual a la Vivienda

G1. Total de créditos colocados por modalidad

[Miles]

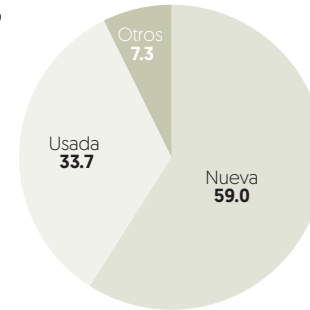


Nota: Se eliminan duplicidad por cofinanciamientos y mejoramientos.

G1a. Monto de financiamiento por modalidad

[Últimos 12 meses, %]

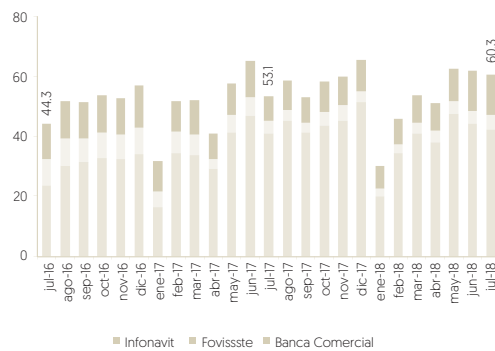
Total anual: **335.2 mmp**



Var. anual **5.6%**

G2. Créditos colocados por organismo

[Miles]

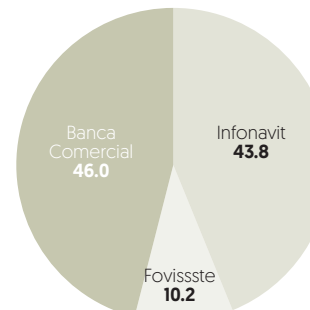


Nota: Se eliminan duplicidad por cofinanciamientos y mejoramientos.

G2a. Monto de financiamiento por organismo

[Últimos 12 meses, %]

Total anual: **335.2 mmp**



Var. anual **5.6%**

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

Subsidio a la Vivienda

La Conavi, a través del Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales, apoyó en agosto a 12.7 mil personas y sus familias a realizar su derecho a una vivienda adecuada. El número de subsidios otorgados en el mes representó el mayor nivel de colocación desde junio de 2016. El resultado acumulado entre enero y agosto de 2018 mostró un crecimiento del 11.5% en número de acciones y 14.2% en monto, al compararse con el resultado del mismo periodo de 2017.

Por modalidades, las acciones de mejoramiento y autoproducción continuaron su expansión al multiplicarse en más de 2.5 veces en los primeros ocho meses del año. La participación de estas modalidades alcanzó el 27.1% de los recursos transferidos por el programa en el periodo de referencia, 5 puntos porcentuales por arriba de lo observado al cierre de 2017. De mantenerse esta tendencia, la participación de estas modalidades establecerá un nuevo máximo histórico, precedido únicamente por el resultado del 2007, año en el cual inició la operación del programa.

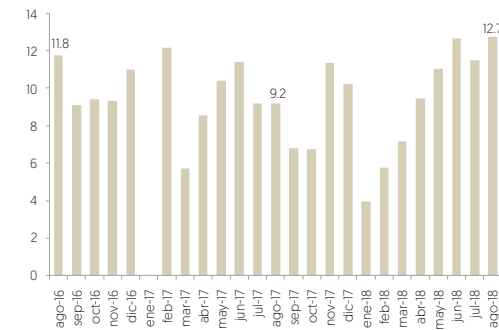
C2. Subsidios Conavi

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

Modalidad	Enero - Agosto 2017		Enero - Agosto 2018	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	54.9	2,927.7	45.9	2,727.7
Usada	1.9	127.7	2.1	127.9
Mejoramiento	1.0	19.8	11.5	280.6
Autoproducción	5.3	350.0	10.8	769.3
Renta y otros	3.5	21.6	3.9	31.0
Ejercido	66.6	3,446.8	74.2	3,936.3

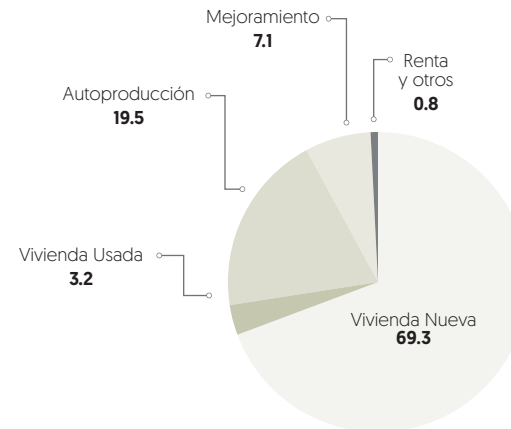
G3. Colocación de subsidios a la vivienda

[Miles de acciones]



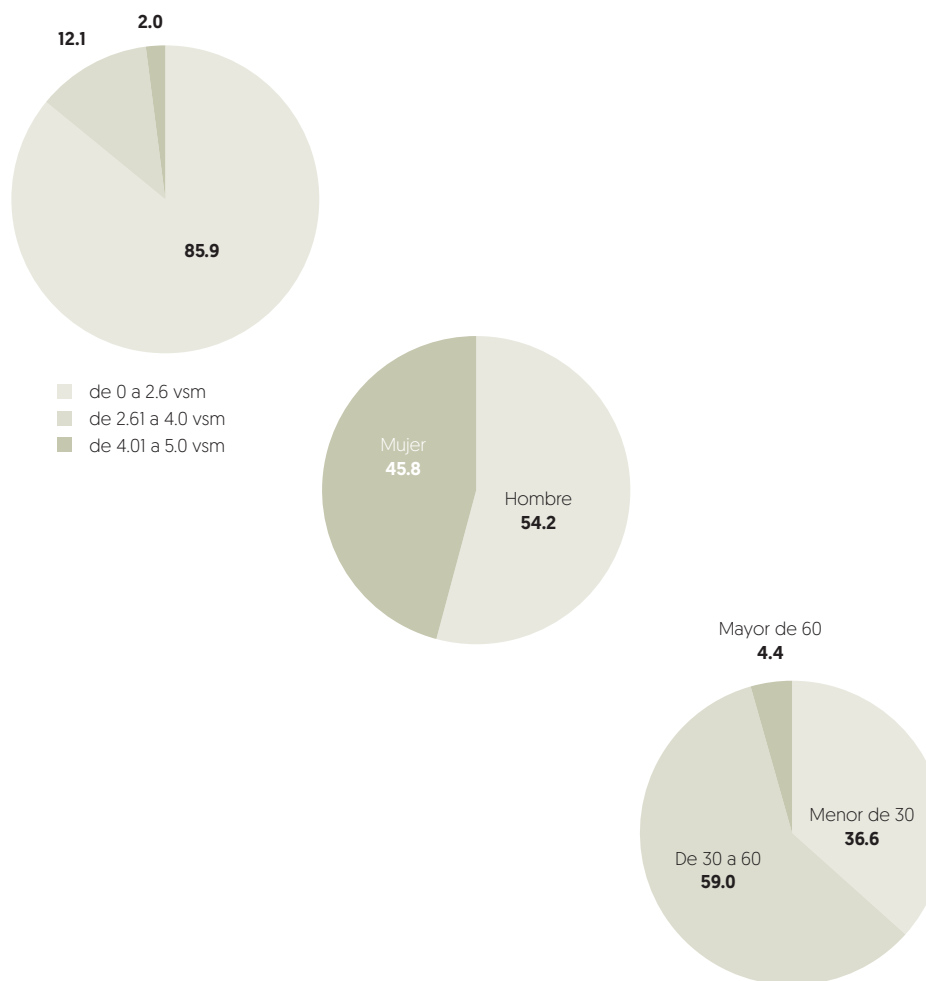
G3a. Subsidios por modalidad

[% del monto]



Fuente: Conavi.

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



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

Oferta de Vivienda

En sintonía con la reducción de los niveles de inventario de vivienda terminada observada en los últimos meses, la duración promedio de la etapa de venta de las viviendas vendidas en julio con financiamiento de ONAVIs se ubicó en 96 días. Este nivel representa una reducción del 32% en comparación al mismo mes de 2017, y el mínimo desde julio de 2015, cuando este indicador reportó 95 días. Cabe recordar que la duración de la etapa corresponde a la diferencia entre la fecha de pago del financiamiento y la fecha de emisión del dictamen de habitabilidad .

Por su parte, el inventario de vivienda en proceso de construcción al cierre de julio de 2018 se ubicó en 283 mil unidades, prácticamente sin cambios tanto en su comparación interanual como en relación al mes previo; el segmento con avance de obra menor a 40% decreció 1.4 puntos porcentuales en comparación al mismo mes de 2017, es atribuible a la moderación del registro en el segundo trimestre de 2018.

Si bien el desempeño del inventario es favorable para la expansión de la oferta, es pertinente señalar que las actuales condiciones de venta pueden variar en el futuro.

C3. Registro Único de Vivienda

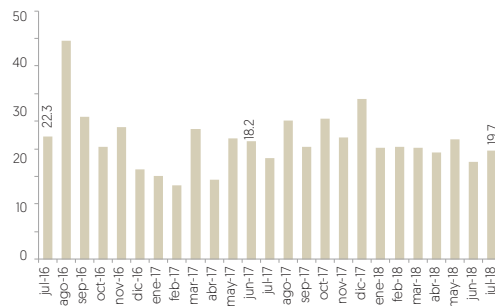
[Cifras acumuladas y parcial del mes, miles de viviendas, % variación anual]

Periodo	Registradas			Iniciadas			Terminadas			Ventidas ^{1/}		
	2017	2018	var [%]	2017	2018	var [%]	2017	2018	var [%]	2017	2018	var [%]
Ago - Jul (U12M)	253.9	261.3	2.9	231.5	234.2	1.2	224.6	217.7	-3.1	215.6	201.4	-6.6
Ene - Jul	128.0	139.2	8.7	118.8	134.2	13.0	117.9	118.4	0.4	126.7	108.5	-14.3
Jul	18.2	19.7	8.3	20.3	17.7	-13.0	18.3	17.1	-6.9	19.3	16.9	-12.5

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

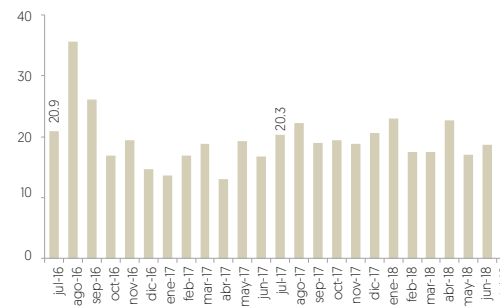
G4. Registro de Vivienda en RUV

[Miles de viviendas]



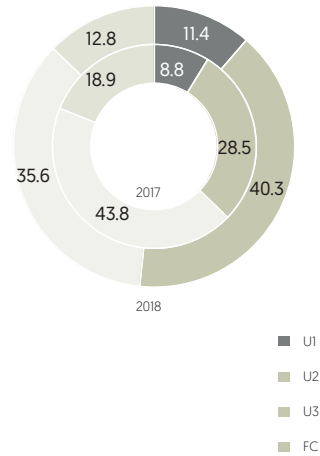
G5. Inicios de Verificación

[Miles de viviendas]



Fuente: Conavi con información de RUV.

G6. Inventario por Perímetro de Contención Urbana [%]

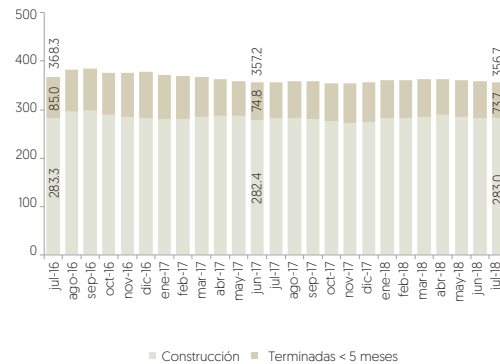


C4. Inventario por situación de avance [Miles de viviendas]

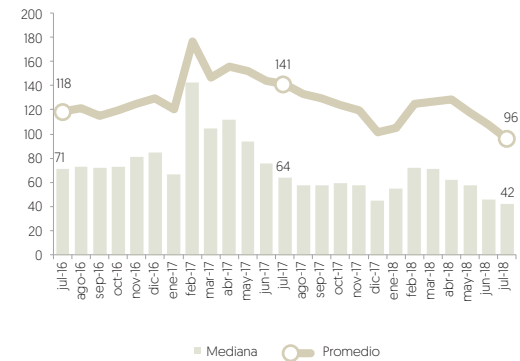
Situación	Viviendas		Variación	
	jul-17	jul-18	dif.	%
Terminada	265.3	276.2	10.9	4.1
Mayor 5 Meses	190.5	202.4	11.9	6.3
Menor 5 Meses	74.8	73.7	-1.0	-1.4
En Proceso	282.4	283.0	0.6	0.2
80-99 [%]	54.2	55.1	1.0	1.8
40-79 [%]	75.1	76.9	1.7	2.3
01-39 [%]	67.7	65.4	-2.2	-3.3
Sin Avance	71.6	69.7	-1.9	-2.7
Sin Reporte	13.7	15.8	2.1	15.0
Total	547.6	559.1	11.5	2.1

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

G7. Evolución del inventario [Número de viviendas]



G8. Tiempo de venta [Días]



Fuente: Conavi con información de RUV.

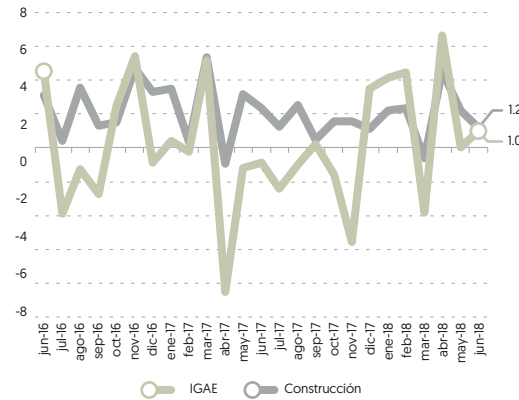
Entorno Macroeconómico

De acuerdo con datos del IMSS a julio de 2018, el empleo formal en el sector de la construcción estableció un nuevo record al sumar un millón 713 mil trabajadores afiliados al instituto. Este resultado representó un incremento de 5.7% en comparación con el nivel registrado un año antes, con lo cual el sector acumuló doce meses de crecimiento interanual por arriba de lo observado para el total del empleo formal.

Por su parte, el indicador de Inversión Fija Bruta en construcción residencial reportó en el primer semestre de 2018 un crecimiento del 3.5% respecto del mismo periodo de 2017. El sector de la vivienda se ha mantenido como un impulsor de la inversión en el país, al superar en 0.8 puntos porcentuales al crecimiento de la inversión fija realizada por la economía en su conjunto en el periodo de referencia.

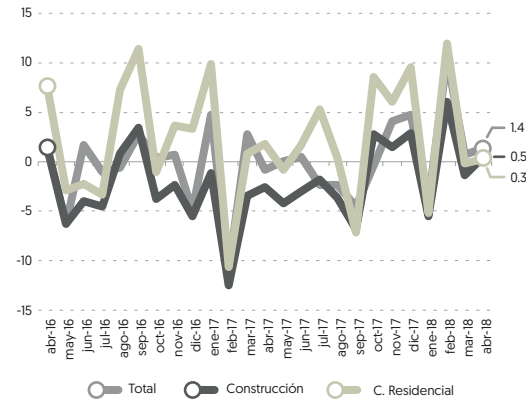
G11. IGAE y Construcción

[Serie Original. Var. %, Anual]



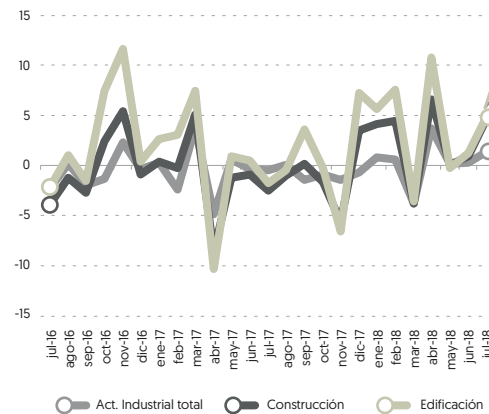
G12. Inversión Fija Bruta en Construcción

[Serie Original; Var % Anual]



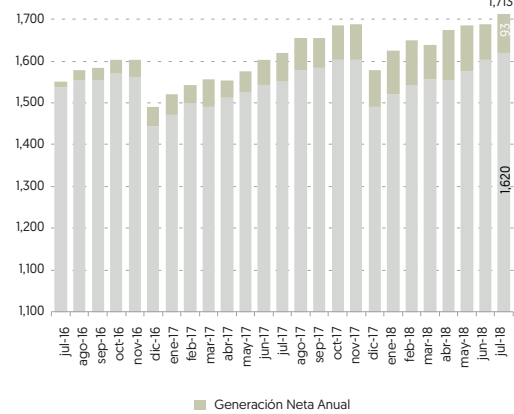
G13. Indicador Mensual de la Actividad Industrial

[Series Originales. Var. % Anual]



G14. Trabajadores de la Construcción

[Miles]



Fuente: Conavi con información del INEGI.

