

- Aparecen señales de una reactivación de la construcción, y particularmente la edificación de vivienda
- Se anticipa que dicho proceso se acelere en los próximos meses
- Un mayor impulso a la construcción de vivienda deberá ir acompañado del fortalecimiento de la demanda y del financiamiento al sector

Aparecen señales de un mejor entorno

Al inicio de 2014 han comenzado a aparecer señales que apuntan a un mejor entorno económico y en particular para la industria de la construcción. Así lo reflejan el volumen de producción, el empleo generado por el sector, la demanda de insumos y la construcción de vivienda. En lo que se refiere a esta última, los indicadores financieros sugieren también condiciones para mantener el ritmo de financiamiento, toda vez que las tasas de interés hipotecarias se ubican en niveles mínimos (y sin presiones visibles de un cambio en su tendencia, por la parte de la inflación o la política monetaria al menos de corto plazo) y la cartera vencida en el crédito individual se mantiene estable.

El componente de construcción del índice de actividad industrial muestra una tendencia hacia la estabilización y gradual recuperación, aunque sus niveles estén aún debajo de los que mostró un año antes (-2.5% en enero, comparado respecto al año anterior). Diversos indicadores sugieren que comenzará a registrar tasas de variación anual positivas a partir del segundo semestre del año, como se muestra a continuación: Por un lado, las licitaciones de obra pública correspondientes a 2014 se realizaron desde diciembre de 2013; segundo, el empleo en la construcción acumula tres meses al alza; tercero, los precios al productor comienzan a reflejar presiones de demanda, pues tanto la renta de maquinaria como la adquisición de materiales y la mano de obra muestran una trayectoria alcista en los meses recientes (pág. 3).

Las cifras del Registro Único de Vivienda (RUV) apuntan en el mismo sentido. En febrero la inscripción de viviendas aumentó 10%, en tanto que los inicios de obra registraron en dicho mes su mayor nivel desde enero de 2013. Ahora bien, debe señalarse que la recuperación de la construcción de vivienda ha sido gradual y que revertir la tendencia de baja que se ha registrado en los últimos años requerirá acelerar el paso en esta actividad. La meta del gobierno federal para el 2014 es de 450 mil viviendas urbanas, que implica un ritmo mensual de inscripción al RUV del orden de 35 mil; la cifra de febrero, 26 mil, aún se encuentra por debajo de dicho nivel (pág. 7).

El repunte en la actividad estará sujeto a la demanda

La expectativa de un mayor impulso en la construcción de vivienda debe ir aparejada de un incremento en la adquisición de vivienda por parte de la población; es decir, la demanda debe guiar el camino. Las cifras a enero muestran que el ritmo de colocación de vivienda nueva, a través de los créditos de Infonavit, Fovissste y la banca, es del orden de 330 mil (pág. 4). Para que sea sostenible el aumento en la oferta, la demanda debe también repuntar. Existen algunos factores que permiten suponer que así será: primero, un mayor ritmo de crecimiento en la economía (de 1.1% en 2013, para 2014 el pronóstico es de 3 a 3.2%, según la encuesta mensual de expectativas del Banco de México); segundo, nuevos esquemas de financiamiento por parte del Fovissste, especialmente mediante créditos en cofinanciamiento; tercero, un gradual retorno al financiamiento para vivienda completa por parte de Infonavit; cuarto, un aumento en el presupuesto para subsidios a la vivienda (50% respecto al 2013) y una diversificación en las soluciones que permitirá atender, especialmente al incrementar el tope salarial de la población elegible para acceder al programa.

... así como a la disponibilidad de financiamiento a la construcción

Igualmente importante será la disponibilidad de financiamiento para la construcción de vivienda. Las cifras relacionadas con esta actividad muestran un cambio importante en su estructura. Mientras que los créditos estructurados van a la baja, el crédito puente se mantiene al alza, con tasas de variación anual positivas y crecientes en siete de los últimos ocho meses (pág. 8).

En síntesis, la reactivación de la construcción de vivienda comienza a manifestarse. Será importante seguir de cerca su tendencia, para asegurar que dicho crecimiento se da sobre bases sólidas en cuanto a la demanda, el financiamiento y la salud financiera de las propias desarrolladoras.

Equipo de trabajo

Eduardo Torres Villanueva etorres@conavi.gob.mx
Chaim Elías Kichik Rodríguez cekichik@conavi.gob.mx
David R. Escamilla Guerrero david.escamilla@conavi.gob.mx
Javier Morales Porchini jmoralesp@conavi.gob.mx


[@conavi_mx](https://twitter.com/conavi_mx)
www.conavi.gob.mx

Número y montos de financiamientos a la vivienda

(Cifras acumuladas, miles de acciones y miles de millones de pesos)

Crédito individual

Organismo	ene-13		ene-14		Avance meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit*	32.7	5.0	32.9	5.4	5.7	4.8	0.8	7.9
Fovissste	4.7	2.3	4.6	2.5	3.4	4.9	-0.2	8.9
SHF	11.0	0.3	5.8	0.7	2.5	0.5	-47.7	138.2
Banca comercial	7.0	4.9	7.6	5.5	5.6	18.4	9.0	12.8
Fonhapo	0.0	0.0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Otros organismos ^{1/}	0.9	0.3	0.2	0.1	0.5	1.0	-82.4	-77.7
Subtotal	56.2	12.9	51.1	14.3	n.d.	n.d.	-9.1	11.1
Reducción ^{2/}	3.0	1.4	3.1	1.7	-	-	-	-
Total	53.2	11.4	47.9	12.5	4.1	3.5	-9.8	9.8

Modalidad	ene-13		ene-14		Avance meta 2014 % ^{3/}		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Adquisición	27.5	10.7	29.3	12.3	4.4	4.2	6.4	15.1
Nueva	23.2	9.0	21.6	9.3	4.6	4.3	-6.6	3.0
Usada	4.3	1.7	7.6	3.0	4.0	4.0	75.6	80.2
Mejoramiento	25.3	0.6	18.4	0.1	3.6	0.2	-27.3	-76.6
Autoproducción	0.0	0.0	0.1	0.0	n.d.	n.d.	0.0	0.0
Otras soluciones ^{4/}	0.4	0.1	0.2	0.1	8.9	9.9	-35.8	-34.8
Total	53.2	11.4	47.9	12.5	4.1	3.5	-9.8	9.8

Crédito a desarrolladores

Organismo	2013	2014	Var. %
Banca comercial (saldo a ene)	91.9	79.1	-13.9
SHF (acumulado ene - feb) ^{5/}	0.9	1.3	42.3
Tradicional	0.9	1.1	17.9
Sindicado	-	0.2	-

Subsidio Conavi

Modalidad	feb-13		feb-14		Avance meta 2013 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	14.5	0.8	10.6	0.6	9.3	9.1	-26.9	-24.6
Usada	0.0	0.0	0.1	0.0	0.5	0.5	-	-
Autoproducción	0.0	0.0	1.1	0.1	5.0	5.0	-	-
Lotes con servicios	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-
Mejoramiento	0.0	0.0	0.9	0.0	0.8	0.8	-	-
Ejercido	14.5	0.8	12.7	0.7	4.7	5.8	-12.4	-15.9
Apartado ^{6/}	-	-	-	0.3	-	-	-	-
Total	14.5	0.8	12.7	1.0	4.7	8.7	-12.4	24.8

Cifras informativas RUV	2013		2014		Var. %		Var. %	
	ene - feb	feb	ene - feb	feb	ene - feb	feb	ene - feb	feb
Viviendas registradas	57.4	23.7	49.7	26.0	-13.5	-	9.8	-

Nota: la información es de carácter preliminar

*La información de 2013 excluye las acciones y recursos que se realizaron por el programa especial. En caso de incluirlos las variaciones anuales porcentuales son de (-) 26.3 y (-) 32.7.

^{1/} Otros organismos incluye: ISSFAM, Sofoles/Sofomes, Orevis, Hábitat México, Banjército, CFE y PEMEX. No se incluye PDZP Sedesol debido a que la frecuencia de datos no es mensual.

^{2/} Se descuentan los cofinanciamientos y mejoramientos contabilizados dos veces

^{3/} No se cuenta con información de metas sobre Autoproducción en 2014

^{4/} Otras soluciones incluye: pago de pasivos, liquidez, urbanización para el uso habitacional, lotes con servicios e insumos para vivienda

^{5/} La información corresponde a colocación no a saldos.

^{6/} Se refiere a la solicitud de recursos por las Entidades Ejecutoras que se encuentran en espera de ser dispersados por Conavi. La distribución es: 91% a vivienda nueva, 8% a vivienda usada y 1% a mejoramientos.

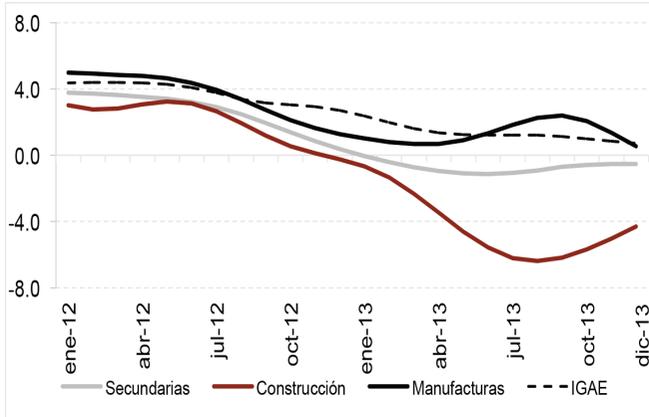
n.d. Información no disponible

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

Contexto económico

IGAE y sector industrial

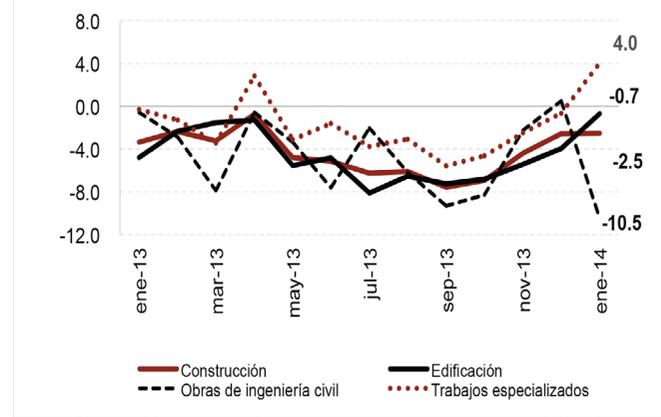
(Var. %, tendencia)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Actividad industrial

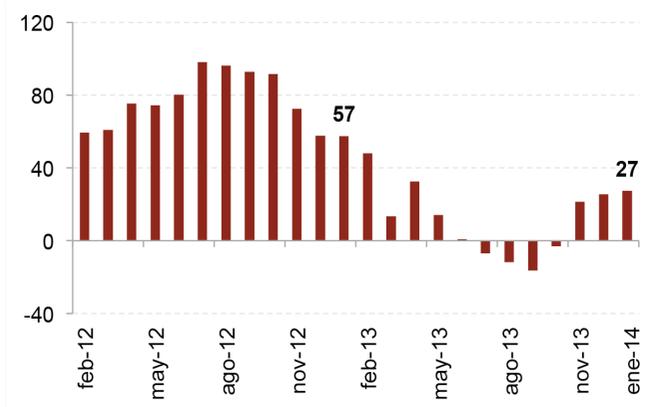
(Var. % anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Trabajadores de la construcción

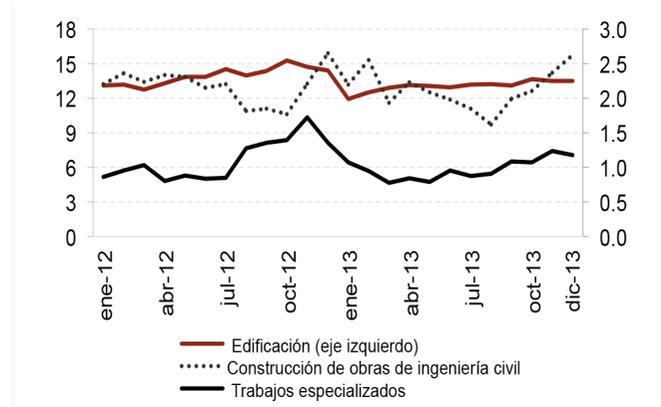
(Miles, diferencia anual)



Fuente: Conavi con información de IMSS

Valor de la producción, ENEC

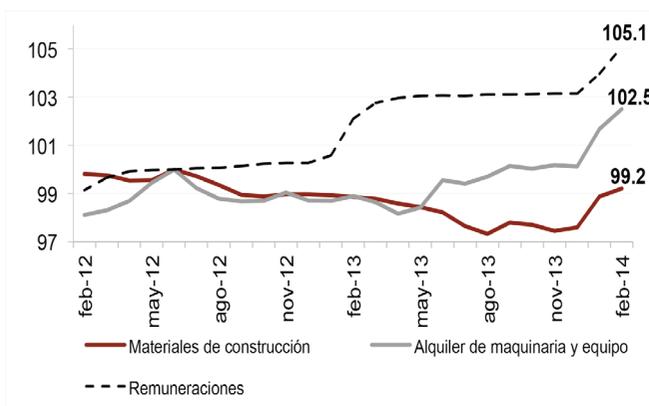
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Precios al productor. Construcción

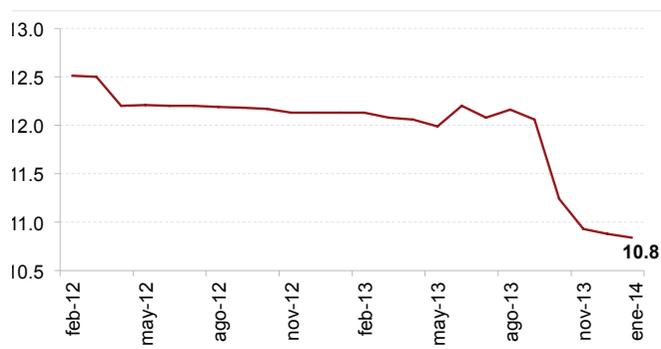
(Índice jun 2012 = 100)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Tasa de interés hipotecaria

(%)



Fuente: Conavi con información de Banxico

Créditos a vivienda¹

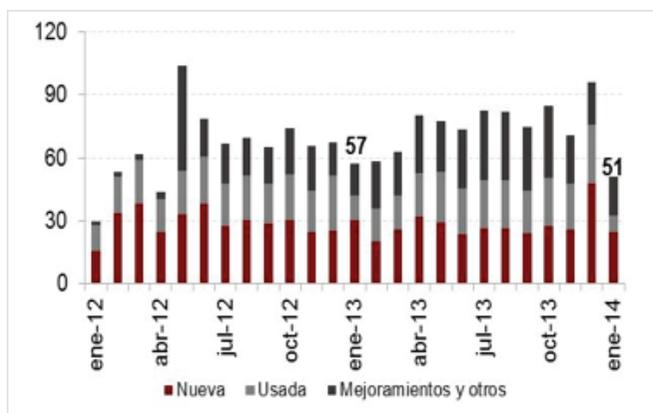
En enero, la colocación del sector fue menor respecto a 2013, pero considerablemente mayor que en 2012. En el caso de Infonavit en particular debe mencionarse que, si se excluye el programa especial realizado a inicios del año pasado, el resultado para enero es de un crecimiento de 1% en el número de créditos. Cifras oportunas a febrero apuntan a un incremento en el crédito tradicional de 14% anual. A propósito de la reciente aprobación del seguro de desempleo con los recursos de los trabajadores, debe decirse que dicho seguro no limita a los trabajadores a adquirir una vivienda. La medida consiste en destinar 3 de los 5 puntos porcentuales del salario que actualmente se usan para la subcuenta de vivienda, para un fondo mixto que, a elección del trabajador, puede destinarse a vivienda, pensión o seguro de desempleo (ver Anexo para más información sobre este tema). Por su parte, Fovissste mantuvo su colocación en los mismos niveles del año pasado. No obstante, al primer bimestre de 2014, entre créditos formalizados

y apartados o en tubería, tenían comprometido ya el 65% de su meta anual.

Asimismo, la banca comercial continúa presentando un desempeño superior a los demás organismos, ya que logró una colocación mayor a la del mismo mes del año pasado, al colocarse en 8 mil créditos en enero de este año.

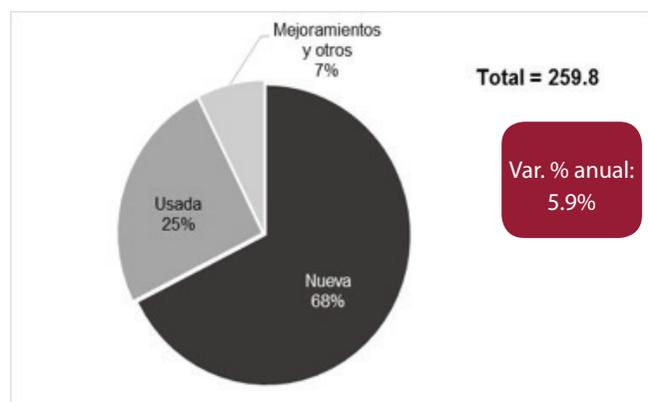
De esta manera, se espera que la colocación de crédito continúe su crecimiento y que este comportamiento se vea reflejado dentro de los siguientes meses del año para cerrar con un mejor ritmo el primer trimestre. Las cifras de enero muestran que el ritmo al que avanza la colocación de créditos de vivienda nueva es del orden de 330 mil por año. Es previsible que se acelere a partir un mayor dinamismo en la actividad económica, un mayor énfasis en la actividad de Fovissste (a través de cofinanciamientos) y adquisición de vivienda completa por parte de Infonavit.

Número de créditos colocados por modalidad (Miles)



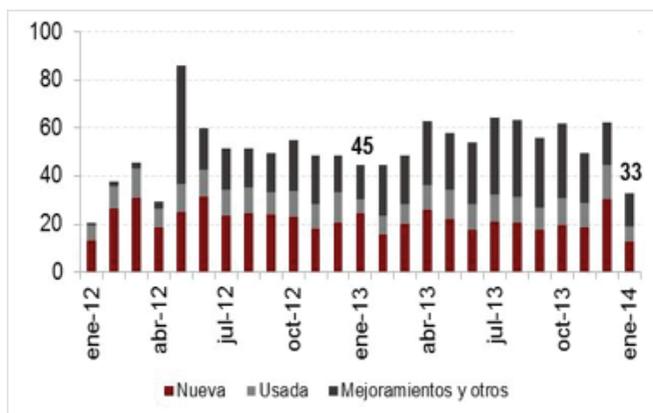
Fuente: Conavi con información de cada institución

Monto de financiamiento por modalidad (Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)

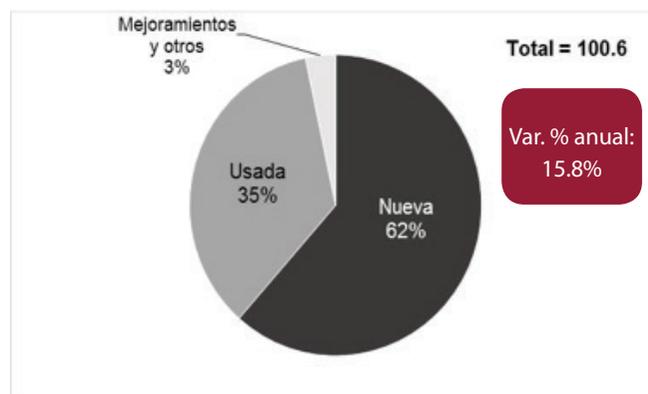


Fuente: Conavi con información de cada institución

Infonavit



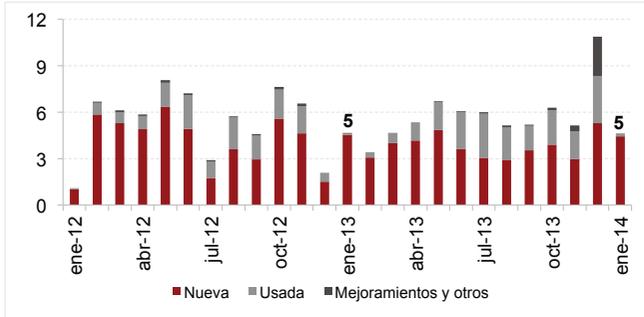
Fuente: Conavi con información de Infonavit



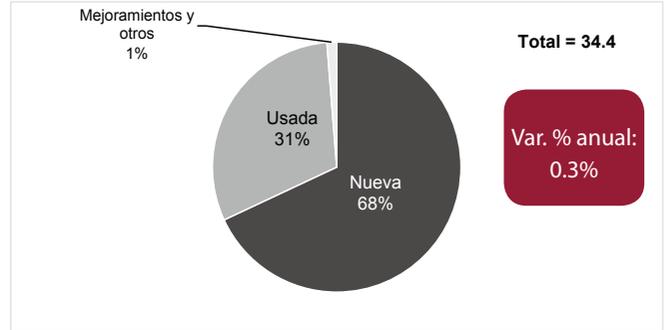
Fuente: Conavi con información de Infonavit

¹ No se incluye información de Fonhapo en esta sección porque no se dispone de información mensual.

Fovissste

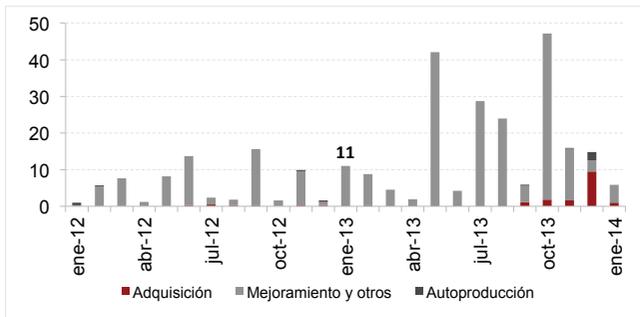


Fuente: Conavi con información de Fovissste

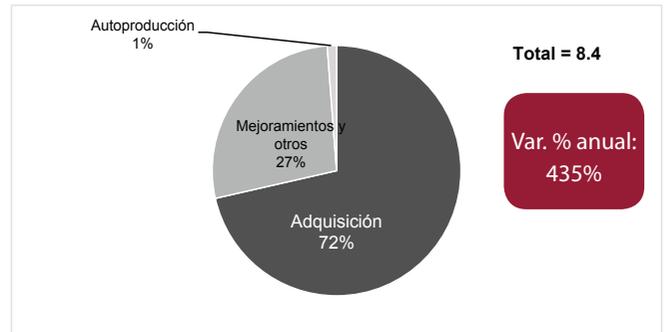


Fuente: Conavi con información de Fovissste

SHF

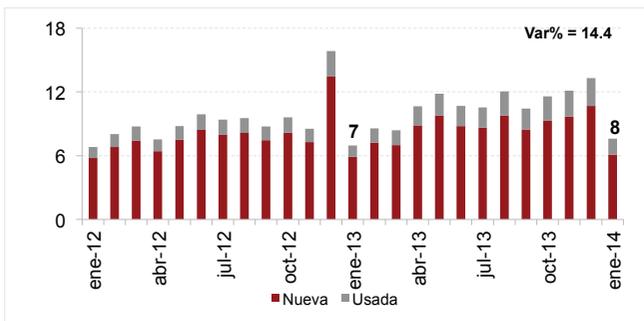


Fuente: Conavi con información de SHF

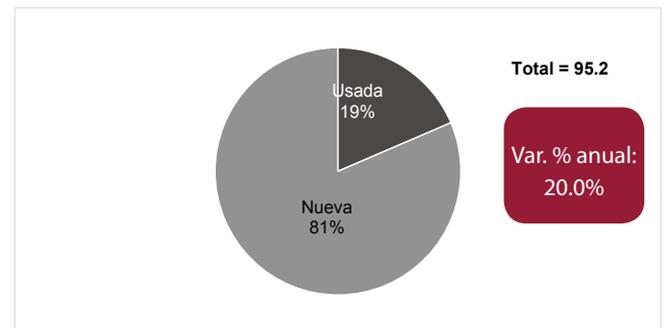


Fuente: Conavi con información de SHF

Banca comercial



Fuente: Conavi con información de CNBV



Fuente: Conavi con información de CNBV

Subsidio a la vivienda

En enero se ejercieron 207 mdp, en febrero esta cifra ascendió a 470 mdp. Si se considera también el subsidio apartado, hasta febrero se observa una inversión de 1 mmdp, que representan un incremento de 24% (considerando los recursos ejercidos y apartados) respecto al mismo periodo del año pasado. La mayoría de estos subsidios (89%) se otorgaron para adquisición de vivienda nueva, el 8% para autoproducción y el restante para mejoramientos y adquisición de vivienda usada. Como se puede apreciar, la colocación del subsidio va en aumento y se espera que continúe con esta tendencia.

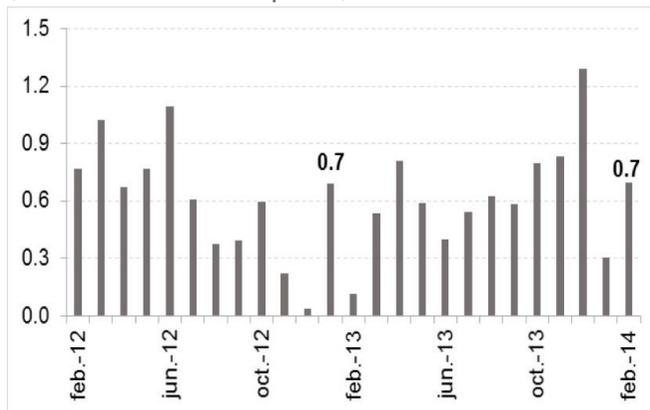
Es importante señalar que el presupuesto para el programa se subsidio para este año es 50% mayor respecto al de 2013, al pasar de 8 a 12 mmdp. De este monto, se asignó un 20% para desarrollo

de programas piloto. En este sentido, para este año se tiene programada la implementación de pilotos que tendrán una doble función: Por un lado obtener información de mercados poco explorados como el de vivienda en renta y, por el otro, impulsar la diversificación de soluciones de vivienda que satisfagan las necesidades de vivienda de la población, tal como es el el incremento en el tope de ingresos de la población afiliada que puede obtener un subsidio, al pasar de hasta 2.5 hasta 5 salarios mínimos. Adicionalmente también se tiene previsto impulsar garantías para microfinanciamientos, entre otros productos.

Sin embargo, es necesario mencionar que el programa especial implementado a inicios de 2013, genera un efecto estacional atípico en la comparación de la información para este inicio del año.

Subsidio a vivienda

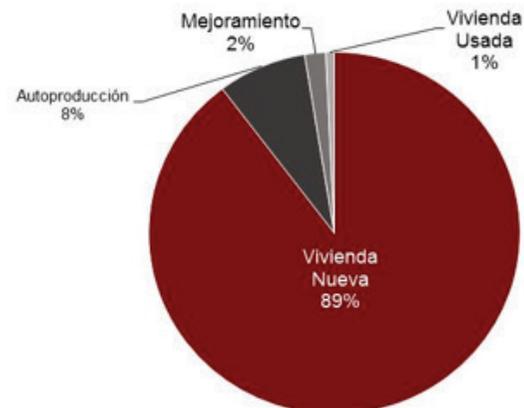
(Miles de millones de pesos)



* Para 2014 incluye monto ejercido y apartado.
Fuente: elaborado con información de Conavi

Subsidio por modalidad, febrero 2014

(% monto)



Fuente: Conavi con información de cada institución

Avance del programa de subsidios

(Millones de pesos, cfras actualizadas al 28 de febrero de 2014)

Organismo	Inversión						% Avance
	Programado	Ejercido	Apartado	Total	Disponible		
Infonavit	6,500	597	312	908	5,592	14.0	
Fovissste	250.0	0.4	1.0	1.4	248.6	0.6	
Banjército	200	14	1	15	185	7.7	
Issfam	50.0	0.8	9.2	10.0	40.0	19.9	
Int. Financieros - Orevis - SHF	3,000	60	5	65	2,935	2.2	
Cajas Solidarias (FIRA)	100.00	4.68	0.30	4.98	95.02	5.0	
PSVA	100	0	0	0	100	-	
Pilotos	1387	0	0	0	1387	-	
Total	11,587	677	328	1,005	10,581	8.7	

Cifras actualizadas al 28 de febrero de 2014

Orevis: Organismos estatales de vivienda

FIRA: Fideicomisos Instituidos con Relación a la Agricultura

PSVA: Producción social de vivienda asistida

Fuente: elaborado con información de Conavi

Oferta de vivienda

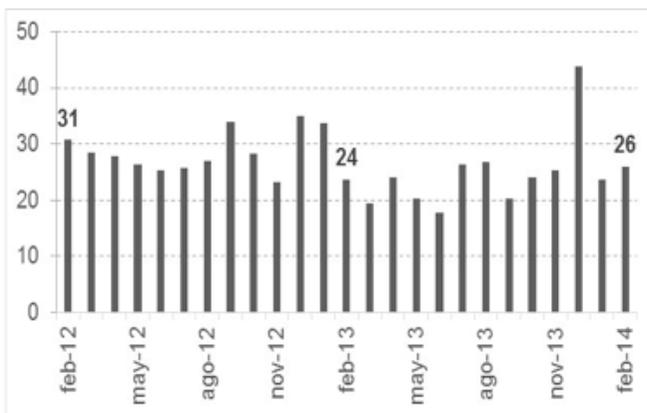
De acuerdo con las cifras del RUV, el ritmo de construcción de vivienda va en aumento. El registro de vivienda alcanzó los 26 mil, un aumento de 10% en tasa anual, y los inicios de obra, 28 mil, tuvieron su mejor mes desde enero de 2013.

El gobierno federal planteó una meta de 475 mil viviendas nuevas construidas para el presente año, de las cuales 25 mil corresponden al sector rural, lo cual deja la cifra de vivienda urbana en niveles de 450 mil. Si bien no constituye una cifra particularmente alta, pues representa regresar a los niveles de 2010 y 2011, sí requiere acelerar el paso en la construcción.

Considerando el inventario actual disponible para la venta, de cuando menos 80 mil viviendas recientemente terminadas y que no se han colocado, y más de 123 mil concluidas hace al menos un semestre (algunas de las cuales pudieron ya haberse colocado), el ritmo al que deben estarse terminando viviendas, o añadiéndose a dicho inventario, es del orden de 28 mil por mes. Esto a su vez implica un ritmo de inscripción mensual del orden de 35 mil mensuales; la cifra de febrero, 26 mil, aún se encuentra por debajo de dicho nivel. En cualquier caso, más relevante que alcanzar una meta de construcción, será garantizar que las viviendas construidas se desplacen para evitar la acumulación de inventarios que se registró en años anteriores.

Registro de vivienda en RUV

(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información RUV

Vivienda vigente por nivel de avance

(Miles de viviendas y participación. Cifras a feb 2014)

	2013	2014	2014 %
Total	421.7	438.8	100.0
Terminada	192.2	202.2	46.1
Mayor a 5 meses	106.5	122.6	27.9
Hasta 5 meses	52.8	47.0	10.7
Sin habitabilidad	32.9	32.6	7.4
En proceso	222.4	212.8	48.5
80 a 99	48.1	44.3	10.1
40 a 79	63.2	59.9	13.6
1 a 39	54.6	51.8	11.8
Sin avance	56.5	56.9	13.0
Sin reporte	7.1	23.8	5.4

Fuente: Conavi con información RUV

RUV: viviendas registradas, iniciadas y terminadas

(Miles)

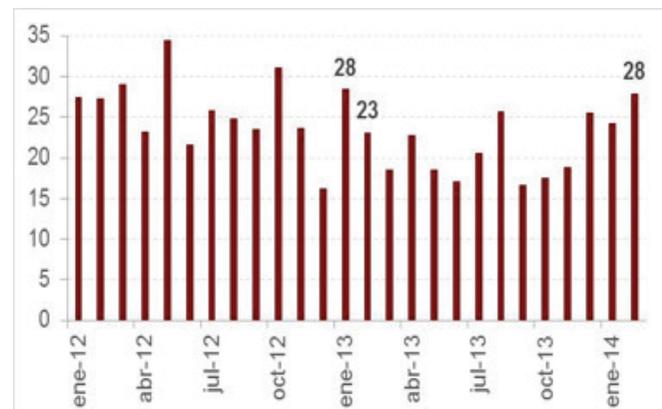
	2010	2011	2012	2013	2014*
Total anual					
Registrada	500.3	414.2	341.3	305.0	298.4
Iniciada	429.4	379.4	308.4	253.5	313.5
Terminada	352.0	345.5	295.3	249.7	187.9
Promedio mensual					
Registrada	41.7	34.5	28.4	25.4	24.9
Iniciada	35.8	31.6	25.7	21.1	26.1
Terminada	29.3	28.8	24.6	20.8	15.7

* A partir del promedio observado en enero y febrero

Fuente: Conavi con información RUV

Viviendas iniciadas

(Miles)



Fuente: Conavi con información RUV

Financiamiento a la edificación residencial

Las condiciones de financiamiento a desarrolladores continúan mejorando. Así, la tasa de interés para estos agentes sigue a la baja llegando a un nivel más bajo en los últimos 24 meses (6.7%). Igualmente, la tasa de interés interbancaria de equilibrio se mantiene estable y en un nivel favorable.

Asimismo, el crédito puente apunta ser el instrumento financiero más importante para el desarrollo del sector desde el lado de la oferta. El saldo de esta cartera sigue en aumento, reflejando la confianza de los desarrolladores en este instrumento.

Más aún, el crédito puente es un instrumento financiero promotor de la eficiencia productiva, ya que debido a su naturaleza, la banca

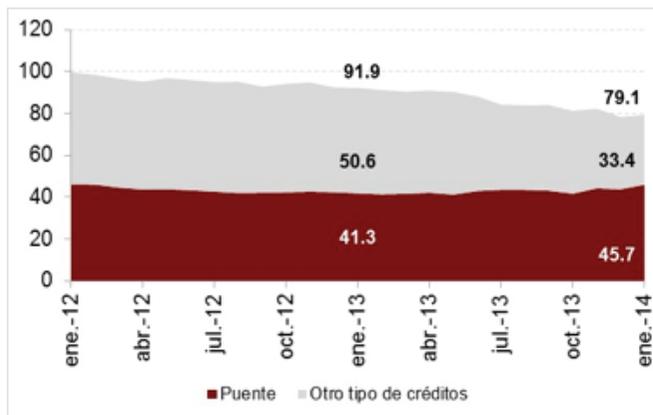
comercial y de desarrollo controlan su otorgamiento al igual que su monitoreo.

La reactivación de estos créditos promueve una cultura de transparencia: las ministraciones están sujetas al avance de obra, se realiza un análisis sobre la viabilidad financiera y de mercado de cada proyecto, con lo que se mitiga el riesgo de incumplimiento por parte de los desarrolladores.

Es por ello que el financiamiento a la edificación residencial fortalece la estabilidad del sector a través de bases financieras sanas y confiables.

Saldo de cartera a la edificación residencial^{1/}

(Miles de millones de pesos)

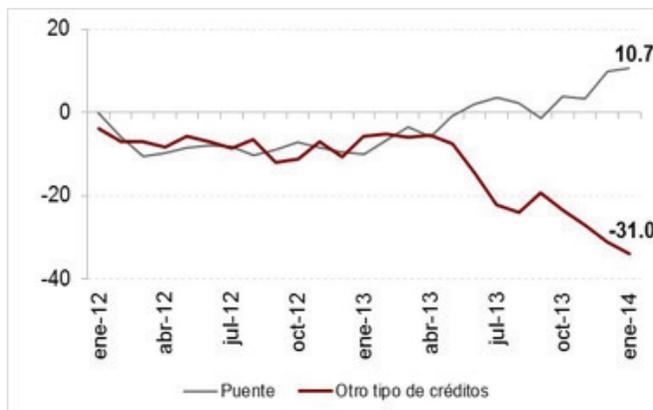


1/ Otro tipo de créditos se refiere a créditos empresariales, para capital de trabajo u otro originado a empresas dedicadas a la edificación residencial

Fuente: Conavi con información de CNBV

Financiamiento a edificación residencial

(Var %)



Fuente: Conavi con información de CNBV

Cartera total

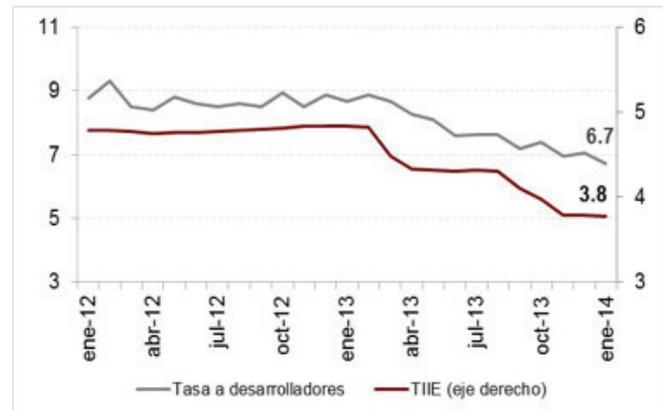
(Miles de millones de pesos)

Fecha	Total	Puente		Otro tipo de crédito	
		Vigente	Vencida	Vigente	Vencida
ene-13	91.9	35.1	6.2	50.4	0.2
mar-13	91.0	36.4	5.6	48.2	0.8
jun-13	88.7	38.3	5.1	33.4	11.9
sep-13	82.6	35.7	6.0	23.4	17.6
dic-13	80.5	39.1	6.8	18.5	16.1
ene-14	79.1	38.7	7.0	16.6	16.8

Fuente: Conavi con información de CNBV

Condiciones del financiamiento a edificación residencial^{1/}

(Tasa promedio, %)



1/ La tasa promedio ponderada por la cartera de cada banco
Fuente: Conavi con información de CNBV y Banxico

Anexo: Seguro de Desempleo

En septiembre del 2013, el Ejecutivo Federal presentó a la Cámara de Diputados una serie de reformas en materia de seguridad social, dentro de las cuales se halla una iniciativa (pendiente de aprobación) relativa a la creación de un Seguro de Desempleo (SD) a partir de los recursos de los trabajadores y con aportación del gobierno federal.

En virtud de que la propuesta para la creación de este seguro se encuentra en proceso de aprobación en el Congreso, es importante hacer algunas consideraciones:

Primero, la creación del SD no reducirá o limitará en forma alguna los recursos del trabajador. Para financiar el seguro, las aportaciones patronales equivalentes al 5% del salario que actualmente integran la subcuenta de vivienda (SCV) del trabajador, se dividirán en dos: una fracción, de 2%, se mantendrá en la SCV sin cambio, y el restante 3% se irá a una subcuenta mixta (SCM), que, a elección del propio trabajador, podrá destinarse al pago de beneficios por desempleo, obtención de un crédito a vivienda o ahorro para el retiro. Los recursos de la SCM y la SCV se administrarán por el Infonavit en forma separada.

Segundo, el SD no reducirá la capacidad de los trabajadores para adquirir una vivienda ni afectará las condiciones de los créditos ya otorgados. Diversos análisis sobre las implicaciones financieras, hipotecarias y operativas de la implementación del Seguro de Desempleo permiten concluir que su aplicación es viable financiera y operativamente y permitirá satisfacer el 100% de la demanda de vivienda de los trabajadores que aún no han solicitado un crédito de vivienda con Infonavit.

Los más de 5.2 millones de trabajadores que ya cuentan con crédito del Infonavit no se verán afectados por la implementación del Seguro de Desempleo, pues el 5% de las aportaciones patronales continuarán amortizando su crédito.

Tercero, el SD no eleva los costos para las empresas. La propuesta no modifica el monto de las cuotas que las empresas pagan actualmente, por cuanto no incrementarán los costos a las empresas por concepto de seguridad social ni se reducirá el patrimonio y el ingreso de los trabajadores.

Cuarto, el SD contribuye a incentivar la formalidad. Infonavit estima que la suma de los apoyos que otorgará mediante el Seguro de Desempleo será de entre 15 y 20 mil millones de pesos anualmente (dependiendo del nivel de desocupación en el país).

El Gobierno Federal aportará recursos equivalentes al 0.5% del salario base de cotización de los trabajadores a un fondo solidario que cubrirá los pagos del Seguro de Desempleo que la Subcuenta Mixta no alcance a cubrir. El seguro tendrá reglas transparentes y de aplicación general para todos los trabajadores elegibles.

Conclusión: de aprobarse el Seguro de Desempleo por la Cámara de Diputados, el Infonavit será capaz de cumplir sus mandatos con eficiencia, manteniendo su sólida posición financiera y cubriendo las necesidades de vivienda de los trabajadores afiliados para la adquisición o mejoramiento de vivienda. Así mismo, el SD puede considerarse una contribución al fomento de la economía formal en cuanto a que es una prestación ligada al empleo formal y un desincentivo a la migración a la informalidad para la población en desempleo.