

Reporte mensual del Sector de la vivienda

- El registro e inicios de vivienda se muestran sólidos en marzo: incrementos de 16% y 17% a tasa anual, respectivamente
- Las Onavis y la banca comercial muestran incrementos en la colocación en el inicio de 2014
- El crédito puente acumula 9 meses al alza; crecimiento anual cercano al 9% en el primer trimestre de 2014

Perspectiva de alza en el sector

Continúan las señales de recuperación, por la parte de la oferta, la demanda y el financiamiento a la industria: el registro y la construcción de viviendas mostraron en marzo tasas de doble dígito en términos anuales, la colocación del sector mostró un incremento de 18.5% en el número de créditos y de 10.7% en inversión¹ en lo que va del año, mientras que el financiamiento por el lado del crédito puente se mantiene en expansión.

La actividad industrial del sector de la construcción muestra una mejora relativa: con cifras con ajuste estacional, en febrero tuvo un incremento mensual, no obstante, las variaciones anuales son negativas pero cada vez menores.

El comportamiento de indicadores oportunos para el sector de la construcción, muestran indicios de una reactivación en la industria en general y de la vivienda en particular. Así, la creación de empleo formal para construcción mostró su nivel más alto en los últimos 17 meses, al colocarse en 74 mil empleos. Por su parte, el incremento de los precios de los insumos para la edificación, por el lado de los precios al productor, son un indicio de una mayor demanda por parte de las empresas (pág. 3).

Las cifras del Registro Único de Vivienda al cierre de marzo indican que el registro de vivienda es superior al nivel de registro en marzo del año pasado (16%), es decir, hay una mayor intención de construcción en 2014. Por su parte, el inicio de construcción de viviendas mostró una tasa de crecimiento positiva de 17 por ciento.

La demanda de vivienda se mantiene

Al primer trimestre de 2014, Fovissste ha formalizado el 11.6% de los créditos propuestos para su meta anual, si se consideran las operaciones en trámite tendría cubierto el 74.3% de dicha meta. Infonavit por su parte, en el primer trimestre del 2014 respecto al mismo periodo del 2013 incrementó la colocación de créditos para adquisición de vivienda en 3%.¹ En lo que se refiere a Sociedad Hipotecaria Federal, el banco aumentó su colocación de forma importante al pasar de 0.8 a 2.6 mil millones de pesos entre el primer trimestre de 2013 y 2014 (pág. 2).²

Del mismo modo, el programa de subsidios a la vivienda del gobierno federal tuvo un aumento de 15.7% al primer trimestre de 2014 al pasar de 1.3 a 1.6 mil millones de pesos. Actualmente existen suficientes recursos disponibles para el subsidio a la vivienda

en todas sus modalidades y es el mercado el que determina la velocidad en que se dispersan dichos recursos.

Con la información más reciente de la banca comercial, al mes de febrero su colocación aumentó 7.3% a tasa anual, al pasar de 15.6 mil créditos a 16.7 mil, este incremento vino acompañado de un alza en la inversión de 16.6% a tasa anual, al pasar de 11 mil millones de pesos a 12.9 mmdp.

El financiamiento a desarrolladores crece

El crédito puente de la banca comercial al mes de febrero del presente año, muestra una tasa de crecimiento anual positiva de 8.6%. Cerrando en niveles de 45.1 mmdp, hace un año, el saldo de puente era de 41.5 mmdp. Por su parte, la banca de desarrollo, representada por SHF, ha colocado en el primer trimestre del año 2.3 mmdp, lo cual representa un aumento de más de 60% en ese periodo.

La recuperación avanza, pero es un proceso gradual

En síntesis, luego de un proceso de ajuste importante, y con la participación de nuevos actores, la recuperación del sector de la vivienda avanza en forma consistente. Las señales de mejoría son generalizadas, y se reflejan en los indicadores de oferta, demanda y financiamiento. Con todo, el avance debe verse en perspectiva, ya que se trata de un proceso gradual.

Los proyectos de vivienda requieren meses y en algunos casos años para madurar, por lo que las decisiones de la inversión en el sector se dan paulatinamente. Es una buena señal la recuperación pero debería verse con una mayor claridad a medida que avance el año.

¹ Excluye los créditos del Programa Especial (PE): 12.8 mil créditos con una inversión de 2.3 mmdp. Programa que sirvió para desahogar los créditos correspondientes al final de 2012 pero que se asignaron en enero y febrero de 2013.

² Esto se refiere sólo a crédito directo, si se considera el crédito inducido por SHF, la cifra de 2013 se mantiene pero en 2014 se coloca en 12.7 mil millones de pesos.

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	mar-13		mar-14		Avance meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit*	124.7	21.3	118.4	20.1	20.4	17.7	-5.0	-5.5
Fovissste	12.7	6.2	16.1	7.6	11.6	14.7	26.5	22.7
SHF	24.1	0.8	23.2	2.6	10.2	8.5	-3.9	238.5
Banca comercial**	15.6	11.0	16.7	12.9	12.3	8.6	7.3	16.6
Fonhapo	0.0	0.0	52.3	1.1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Otros organismos** ^{1/}	2.7	0.6	1.8	0.6	6.6	8.6	-32.8	-9.1
Subtotal	179.7	39.9	228.5	44.9	19.5	12.7	27.1	12.4
Reducción ^{2/}	6.4	3.0	23.1	4.0	-	-	-	-
Total	173.3	36.9	205.4	40.9	17.5	11.5	18.5	10.7

Modalidad	mar-13		mar-14		Avance meta 2014 % ^{3/}		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Adquisición	92.8	34.7	104.5	39.0	15.7	13.3	12.6	12.5
Nueva	65.9	27.5	71.7	25.6	15.1	11.8	8.8	-6.7
Usada	26.9	9.5	29.3	11.3	15.5	14.9	9.0	19.1
Mejoramiento	79.3	1.9	99.5	1.4	19.7	2.4	25.4	-22.3
Autoproducción	0.4	0.1	0.5	0.1	n.d.	n.d.	0.0	0.0
Otras soluciones ^{4/}	0.8	0.3	0.9	0.3	33.1	33.3	12.3	3.6
Total	173.3	36.9	205.4	40.9	17.5	11.5	18.5	10.7

Crédito a desarrolladores

Organismo	2013	2014	Var. %
Banca comercial (saldo a feb)	91.4	78.4	-14.2
Puente	41.5	45.1	8.6
Otro tipo de crédito	49.9	33.3	-33.2
SHF (acumulado ene - mar) ^{5/}	1.4	2.3	60.5
Tradicional	1.4	1.7	22.5
Sindicado	-	0.5	-

Subsidio Conavi

Modalidad	mar-13		marzo 2014		Avance meta 2013 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	21.1	1.2	18.1	1.0	16.0	15.8	-14.2	-10.9
Usada	0.1	0.0	0.8	0.0	5.1	5.0	560.7	528.5
Autoproducción	1.9	0.1	1.2	0.1	5.5	5.4	-34.0	-55.1
Lotes con servicios	0.1	0.0	-	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Mejoramiento	2.2	0.0	1.8	0.0	1.6	1.7	-17.5	-9.9
Ejercido	25.5	1.3	22.0	1.2	8.2	10.2	-13.7	-12.4
Apartado ^{6/}	-	-	-	0.4	-	-	-	-
Total	25.5	1.3	22.0	1.6	8.2	13.4	-13.7	15.7

Cifras informativas RUV	2013		2014		Var. %		Var. %	
	ene - mar	mar	ene - mar	mar	ene - mar	mar	ene - mar	mar
Viviendas registradas	77.5	19.4	72.2	22.4	-6.8	16.0	-	-
Viviendas iniciadas	71.4	19.3	74.8	22.6	4.7	17.0	-	-
Viviendas terminadas	61.2	24.4	51.0	19.6	-16.8	-19.4	-	-

Nota: la información es de carácter preliminar

* Excluye las acciones e inversión del Programa Especial llevado a cabo en enero y febrero de 2013

** La información de la banca comercial y otros organismos corresponde al mes de febrero

^{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, 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: 93% a vivienda nueva, 6% a vivienda usada, 0.5% a mejoramientos y 0.4% para autoproducción.

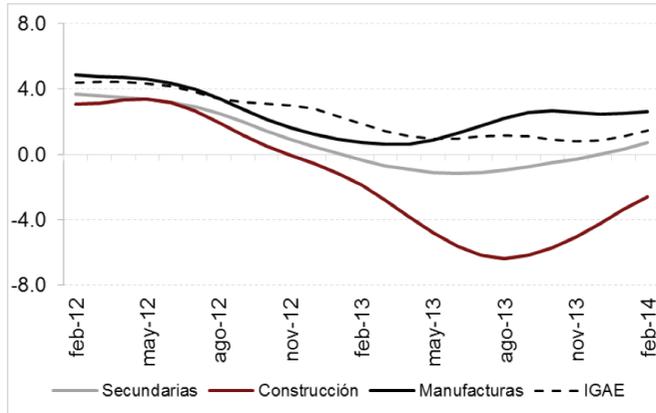
n.d. Información no disponible

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

Contexto económico

IGAE y sector industrial

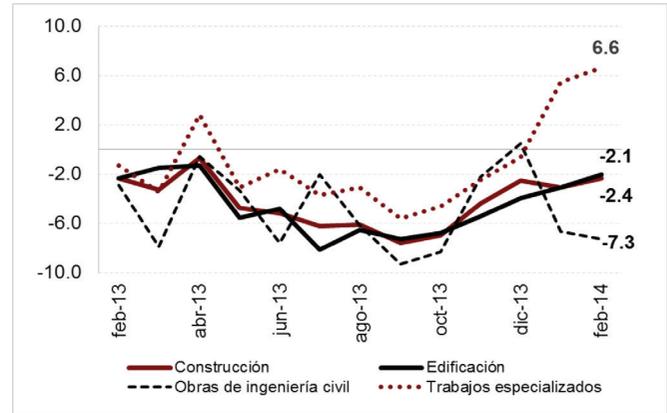
(Var. %, tendencia)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Actividad industrial

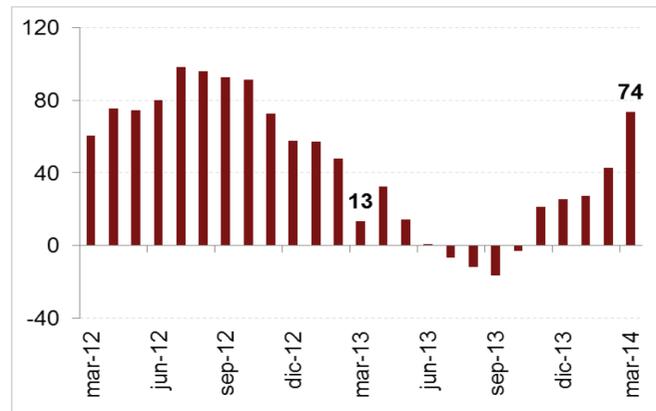
(Var. % anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Trabajadores de la construcción

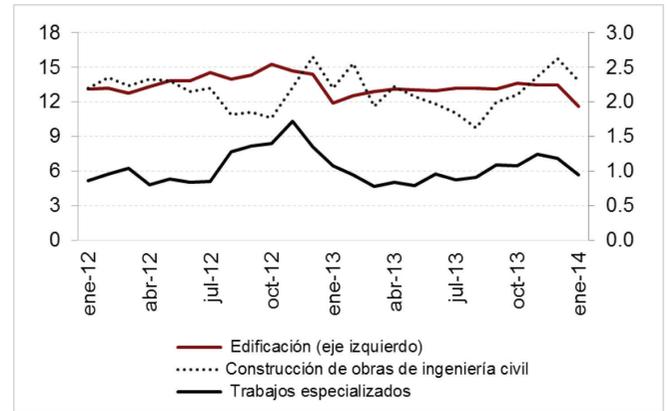
(Miles, diferencia anual)



Fuente: Conavi con información de IMSS

Valor de la producción, ENEC

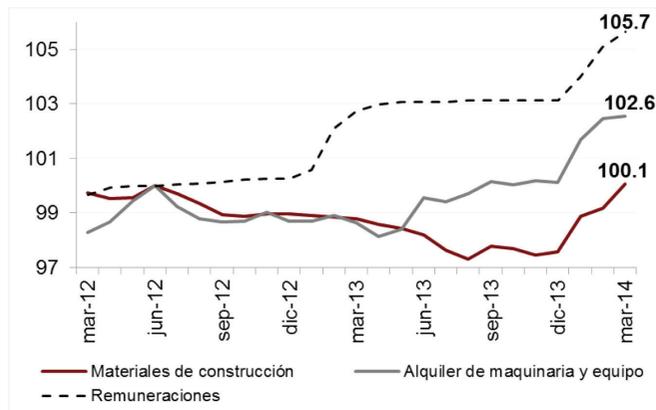
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Precios al productor. Construcción

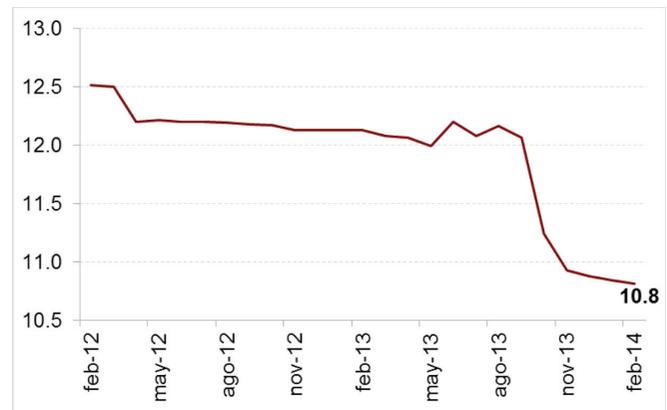
(Índice jun 2012 = 100)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Tasa de interés hipotecaria

(%)



Fuente: Conavi con información de Banxico

Créditos a vivienda³

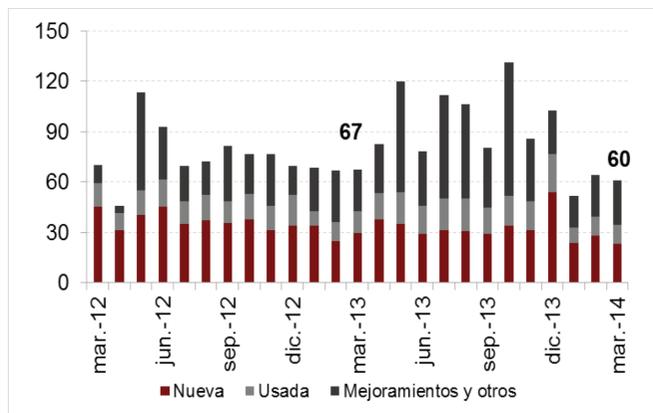
La colocación acumulada de créditos del sector durante el primer trimestre del año es mayor que la realizada durante el 2013. En este sentido, Fovissste elevó la colocación del primer trimestre de 2014 con respecto al año anterior en 26.5%, así como su inversión en 22.7 por ciento. En este momento, existe un avance en su meta anual de 11.6% y si se consideran además los créditos apartados o en tubería, el avance porcentual en la meta se eleva hasta 74.3 por ciento.

Infonavit por su parte presenta una reducción tanto en créditos como en inversión en el primer trimestre del año, sin embargo, la colocación de créditos para la adquisición de vivienda registró un incremento anual de aproximadamente 3%, una vez descontadas las acciones correspondientes al Programa Especial realizado durante enero y febrero de 2013.⁴

La banca comercial se ha posicionado en el sector debido a su crecimiento constante durante los últimos dos años, tan sólo en el primer bimestre del año ha colocado cerca de 17 mil créditos que representan aproximadamente 13 mil millones de pesos, significando un incremento de 7.3% y 16.6%, en número e inversión, respectivamente.

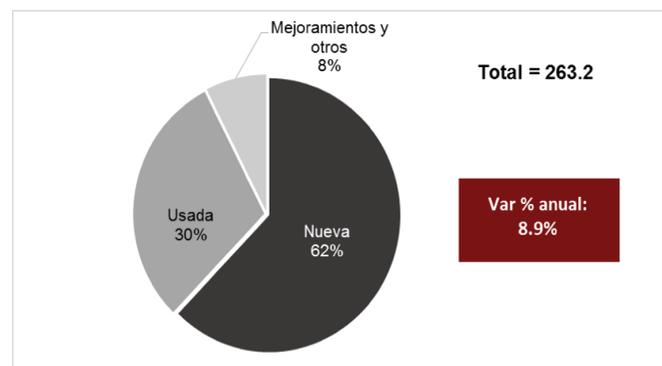
En conjunto, la colocación del sector mantiene un crecimiento importante tanto en el número de créditos como la derrama de recursos. La inversión registró un crecimiento de 8.9% anual respecto al mismo periodo del año anterior (12 meses).

Número de créditos colocados por modalidad (Miles)



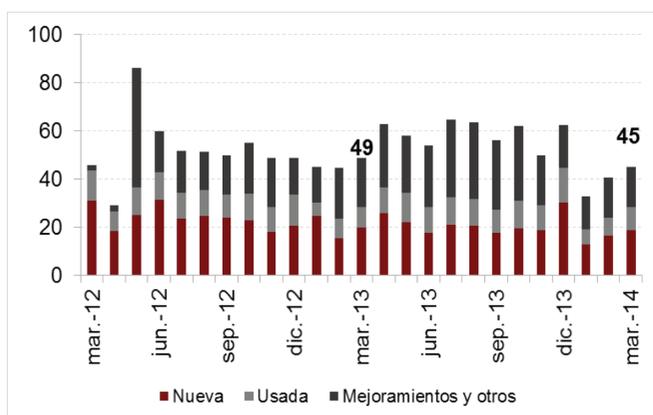
Fuente: Conavi con información de cada institución

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

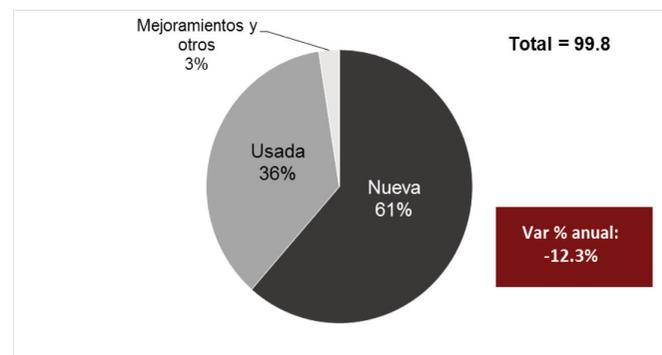


Fuente: Conavi con información de cada institución

Infonavit



Fuente: Conavi con información de Infonavit

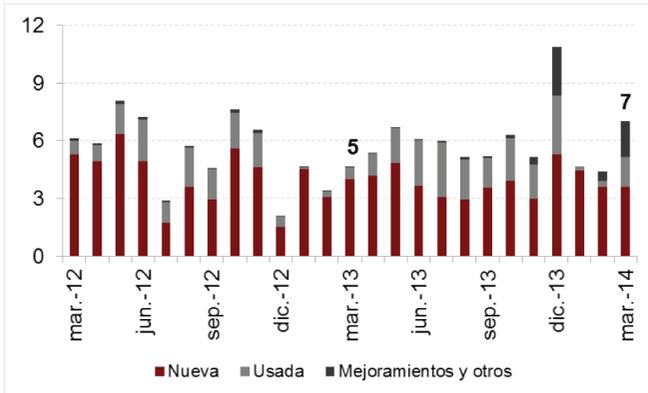


Fuente: Conavi con información de Infonavit

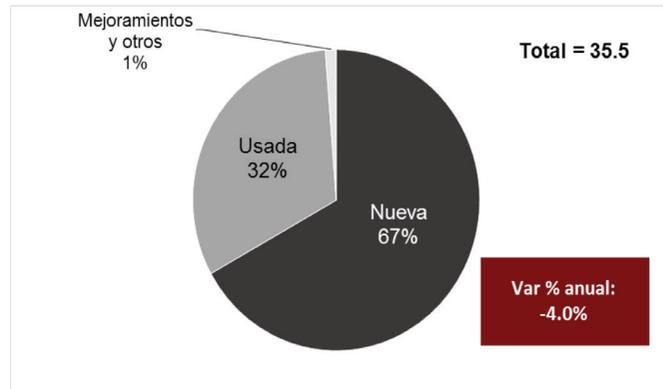
³ No se incluye información de Fonhapo en esta sección porque no se dispone de información mensual. No se realizan reducciones en esta sección.

⁴ Cabe mencionar que si no se realiza el descuento por el programa especial, Infonavit presenta una caída de 12.3% en la inversión acumulada de los últimos 12 meses con respecto al mismo periodo del año anterior.

Fovissste

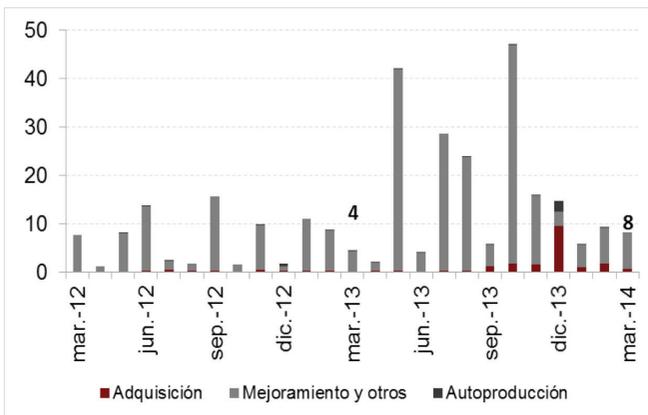


Fuente: Conavi con información de Fovissste

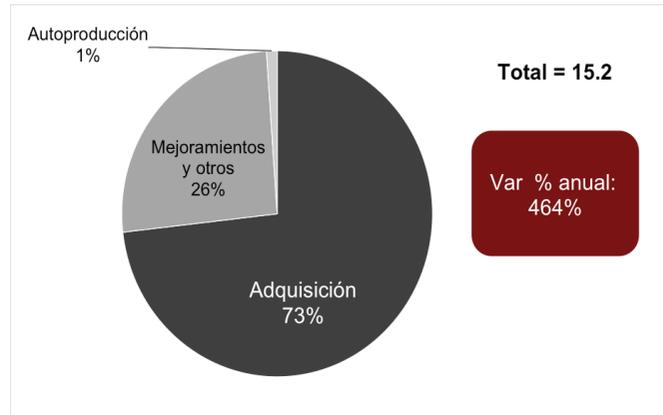


Fuente: Conavi con información de Fovissste

SHF

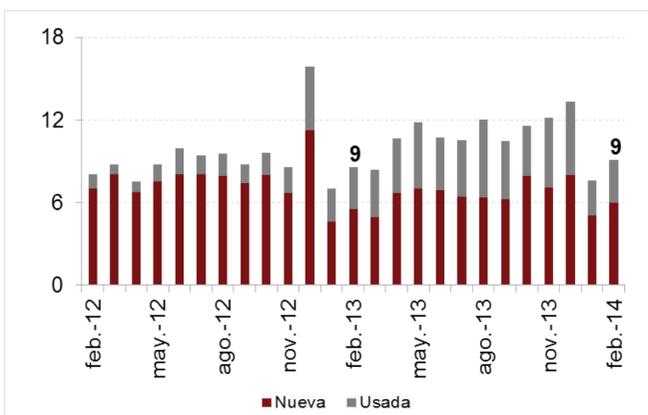


Fuente: Conavi con información de SHF

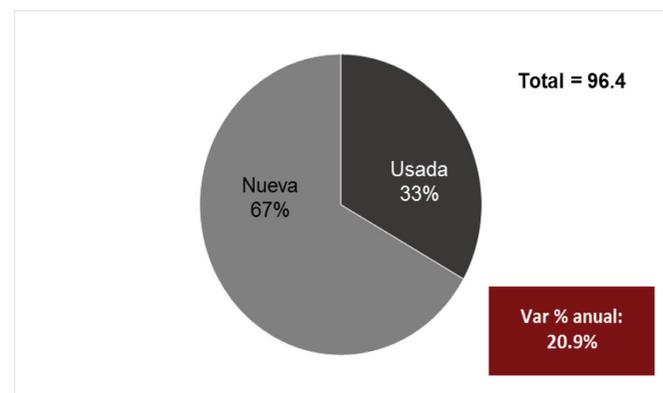


Fuente: Conavi con información de SHF

Banca comercial



Fuente: Conavi con información de CNBV



Fuente: Conavi con información de CNBV

Subsidio a la vivienda

En marzo se utilizaron 878 mdp considerando tanto el subsidio ejercido como el apartado. Al analizar el desempeño trimestral de estos recursos, se observa una tasa de crecimiento de 15.7% con respecto al mismo periodo del año anterior. La mayoría de estos subsidios (89%) sigue otorgándose para adquisición de vivienda nueva. No obstante, los subsidios para vivienda usada registraron una participación de 4% al 31 de marzo, 2% más que en febrero. La colocación del subsidio mantiene su tendencia creciente y se espera que tenga un desempeño más robusto en futuros meses.

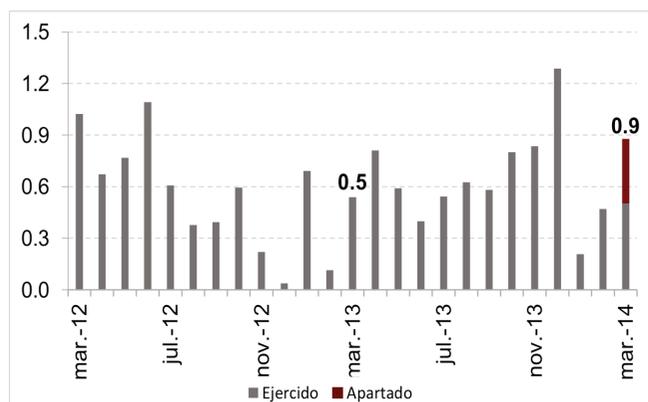
Por otra parte, en lo que va de 2014, el monto medio de subsidio otorgado es de 53,300 pesos y el valor medio de las soluciones habitacionales es de 244 mil pesos.

El 85% de los beneficiarios se encuentran en un rango de ingreso de entre 1 y 2.6 SMM (salarios mínimos mensuales), el 7% perciben de 0 a 1 SMM y el 8% entre 2.7 y 5 SMM.

Estos apoyos han sido otorgados, en su mayoría (52%), para vivienda horizontal y 32% para vivienda vertical y, hasta el momento, 4 entidades federativas concentran aproximadamente el 45% de los subsidios: Nuevo León (14.5%), Jalisco (12.5%), Guanajuato (10.3%) y Durango (7.2%).

Subsidio a vivienda

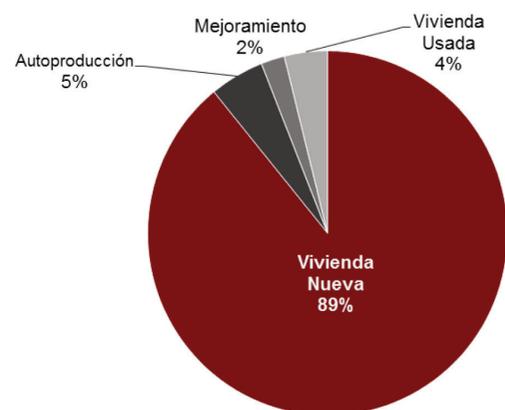
(Miles de millones de pesos)



* 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 31 de marzo de 2014)

Organismo	Inversión			Total	Disponible	% Avance
	Programado	Ejercido	Apartado			
Infonavit	6,500	1,067	366	1,434	5,066	22.1
Fovissste	250	1.8	0.4	2.2	248	0.9
Banjército	200	20	1.4	21	179	10.5
Issfam	50	6.1	5.8	12	38	23.8
Int. Financieros - Orevis - SHF	3,000	70	2.4	72	2,928	2.4
Cajas Solidarias (FIRA)	100	9.5	0.9	10.4	90	10.4
PSVA	100	3	0	3	97	3.4
Pilotos	1,387	0	0	0	1,387	-
Total	11,587	1,178	377	1,555	10,032	13.4

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 continúa con su tendencia creciente. En marzo 2014 se registraron 22 mil viviendas, 16% más que en marzo del año pasado. Igualmente, los inicios de obra se incrementaron en 17%, alcanzando un nivel de 23 mil viviendas.

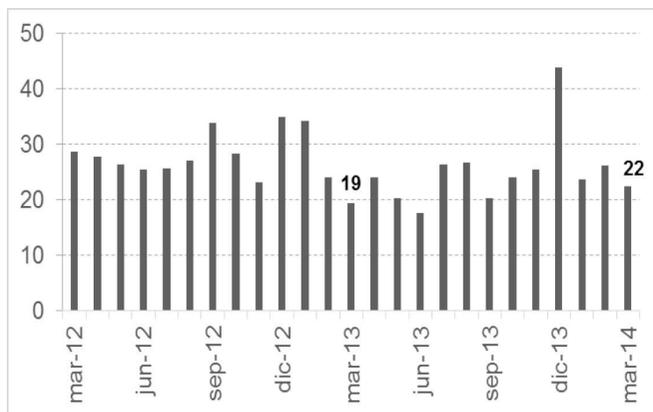
En marzo hay 446.1 mil viviendas vigentes, ya sean terminadas, en proceso o sin reporte en su construcción. El 51.7% (231 mil viviendas) está en proceso de edificación, mientras que el 46.2% (206 mil) ya se terminó de construir y están prácticamente disponibles para su venta. Por último, 9 mil viviendas aún no cuentan con reporte, lo que representa el 2%.

En términos anualizados, los inicios de obra sumaron cerca de 300 mil al cierre del trimestre, lo cual representa un aumento significativo respecto a lo observado en 2013, cuando la cifra fue de 255

mil. Éste es probablemente el indicador que con mayor fidelidad refleja la recuperación del sector, por el lado de la oferta.

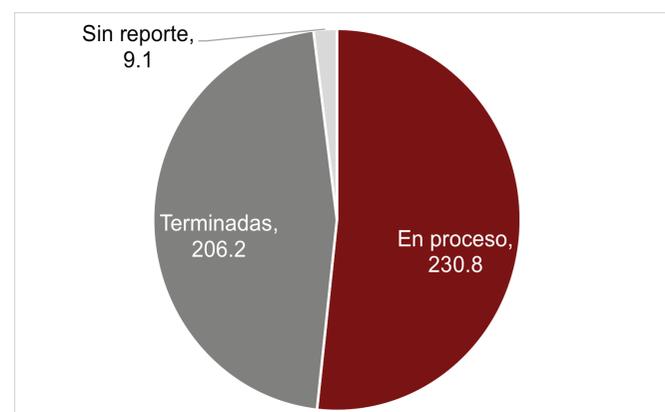
Sin embargo, es importante notar que la mejoría sigue un proceso gradual. Con el impulso a los programas de adquisición por parte de Infonavit y un mayor volumen de colocación de Fovissste, la demanda comienza a marcar la pauta para un crecimiento más acelerado de la construcción de vivienda en los próximos meses. Otro indicador que deberá acelerarse a partir del segundo trimestre es el de vivienda terminada, pues avanza a un ritmo más pausado que los inicios de obra. En promedio, el tiempo que toma la construcción de vivienda es de entre 7 y 8 meses, con lo cual, una buena parte de la vivienda que se está terminando ahora, se inició en el tercer trimestre de 2013, justo cuando la construcción comenzó a revertir su tendencia a la baja. Así, puede anticiparse que en el segundo trimestre del año marcará un aumento en el volumen de vivienda disponible para la venta.

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 mar. 2014)



Fuente: Conavi con información RUV

RUV: viviendas registradas, iniciadas y terminadas (Miles)

	2010	2011	2012	2013	2014*
Total anual					
Registrada	500.4	414.4	341.9	305.7	289.0
Iniciada	429.4	379.6	308.8	255.4	299.2
Terminada	352.0	345.5	295.3	249.7	203.8
Promedio mensual					
Registrada	41.7	34.5	28.5	25.5	24.1
Iniciada	35.8	31.6	25.7	21.3	24.9
Terminada	29.3	28.8	24.6	20.8	17.0

* A partir del promedio observado el primer trimestre
Fuente: Conavi con información de RUV

Viviendas iniciadas (Miles)



Fuente: Conavi con información RUV

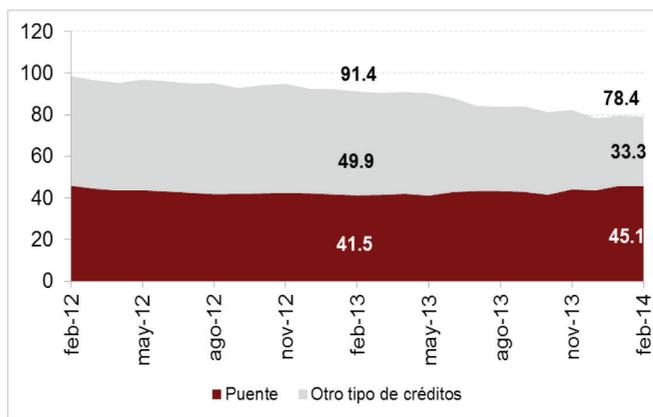
Financiamiento a la edificación residencial⁵

El crédito puente se ha posicionado con el principal mecanismo de financiamiento por parte de la banca comercial a los desarrolladores de vivienda, lo anterior se confirma al ver que lleva 9 meses consecutivos al alza y que ha incrementado su participación en el total del financiamiento de 45.4% en febrero de 2013 a 57.5% en febrero del presente año.

De esta forma, el saldo total del financiamiento a desarrolladores se ubicó en febrero en 78.4 mil millones de pesos, de los cuales 45.1 mmdp son de crédito puente y 33.3 mmdp corresponde a otro tipo de créditos.

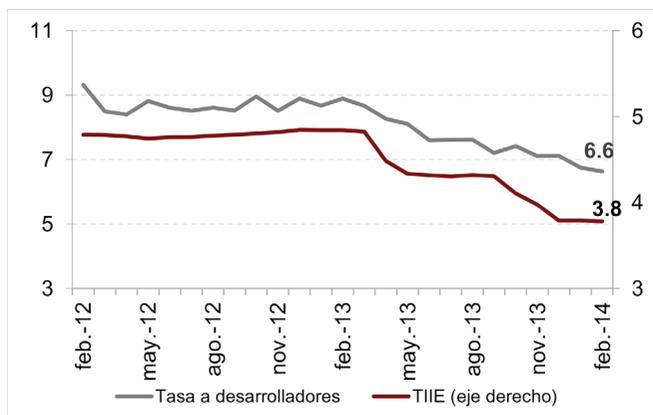
Cabe señalar que el monto de la cartera vencida de los créditos, tanto puente como los de otro tipo, no se han incrementado en los últimos 6 meses.

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

Condiciones del financiamiento a edificación residencial^{1/} (Tasa promedio, %)



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

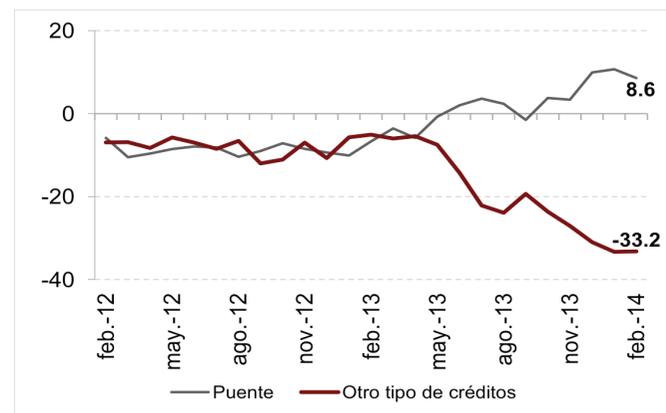
⁵Esta sección tiene información al mes de febrero debido a la oportunidad de la misma.

La tasa de financiamiento a los desarrolladores se mantiene en niveles mínimos históricos, al situarse en 6.6% al mes de febrero de 2014.

Por su parte, la banca de desarrollo ha colocado en los tres primeros meses del año 2.2 mmdp, lo cual representa un aumento de más de 60% en ese periodo. De esa cantidad, el 76% corresponde a crédito puente tradicional y 24% a créditos sindicados.

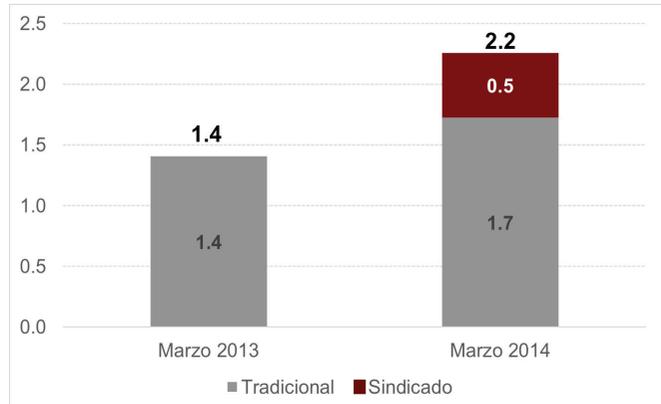
Como se mencionó en el apartado anterior, existe un mayor registro e inicio de obras en marzo por lo que se espera que los requerimientos de financiamiento se mantengan o incrementen en los siguientes meses, por lo que el papel de la banca comercial y de desarrollo serán fundamentales.

Financiamiento a edificación residencial (Var %)



Fuente: Conavi con información de CNBV

SHF: financiamiento a construcción (Colocación a marzo en miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de SHF