

Reporte mensual del sector de la vivienda

Abril 2017

Crédito individual a la vivienda

- El financiamiento otorgado por Infonavit, Fovissste, y la banca comercial acumuló a febrero una inversión de 41.7 mmp, lo que representó un crecimiento nominal de 4.2% frente al primer bimestre de 2016.

Subsidio a la vivienda

- 39.4% de los subsidios otorgados por Conavi en el primer trimestre de 2017 beneficiaron a mujeres, lo que representó un incremento de 2 puntos porcentuales respecto de la participación observada entre enero y marzo de 2016.

Oferta de vivienda

- La mejora en la localización de las viviendas se consolida como un logro de la política de vivienda. Al cierre de febrero de 2017, las viviendas ubicadas al interior de los perímetros U1 y U2, representaron 36.5% de la oferta vigente en RUV, mientras que un año atrás su participación fue del 35.1%.

Entorno Macroeconómico

- El empleo formal en el sector de la construcción aceleró su crecimiento al alcanzar en marzo de 2017 un millón 556 mil trabajadores afiliados al IMSS, 4.4% más que lo observado en el mismo mes de 2016 y la mayor variación interanual desde noviembre de 2015.



Principales indicadores

Cuadro 1.- Crédito individual

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

Organismo	Ene - Feb 2016		Ene - Feb 2017		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	90.3	14.5	59.4	15.0	-34.2	3.1
Crédito Tradicional	40.1	12.4	38.6	12.6	-3.7	2.0
Cofinanciamientos ^{1/}	8.8	2.2	8.6	2.4	-2.5	9.2
Mejoravit ^{2/}	41.3	-	12.2	-	-70.5	na
Fovissste	10.5	5.0	12.7	4.0	20.9	-20.1
Crédito Tradicional	8.0	5.0	5.9	3.9	-26.4	-21.2
Cofinanciamientos ^{1/}	0.3	0.1	0.4	0.1	33.2	46.8
Respalda2 M ^{2/}	2.3	-	6.5	-	187.6	na
Banca comercial ^{3/}	18.6	20.4	20.3	22.6	9.0	11.0
Crédito Hipotecario ^{4/}	18.6	19.3	20.3	21.7	9.0	12.5
Mejoramientos	-	1.1	-	0.9	na	-16.4
Subtotal Mercado Tradicional	119.4	40.0	92.4	41.7	-22.6	4.2
SHF (Fondeo) ^{5/}	16.9	0.6	4.7	0.2	-72.3	-67.8
ONAVIs y Banca	13.2	0.4	0.0	0.0	-100.0	-100.0
Otros intermediarios	3.7	0.1	4.7	0.2	25.8	31.6
Fonhapo	0.0	0.0	17.0	0.3	na	na
Otros organismos ^{6/}	1.1	0.5	1.2	0.6	7.7	23.1
Total Financiamientos	137.5	41.0	115.4	42.8	-16.1	4.3
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{7/}	66.7	-	64.8	-	-2.9	-
Total ^{8/}	115.2	-	106.4	-	-7.6	-

Fuente: CONAVI con Información de cada Institución, CNBV y ABM.

Notas: 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.- Otros organismos incluyen a: ISSFAM, Orevis, Hábitat de México, Banjercito, CFE y PEMEX 7.- No incluye mejoramientos. Se descuenta duplicidad de créditos en cofinanciamiento y coparticipación. 8.- 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 - Marzo 2016		Enero - Marzo 2017	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	31.3	1,957.9	16.6	971.1
Usada	1.2	73.1	0.1	5.8
Mejoramientos	1.1	19.9	0.0	0.0
Autoproducción	0.2	11.6	0.5	32.2
Renta y otros	0.039	0.1	0.708	2.4
Ejercido	33.8	2,062.6	17.9	1,011.4

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 (%)
Mar - Feb (U12M)	358.0	285.0	-20.4	320.2	245.3	-23.4	298.0	252.5	-15.3
Ene - Feb	48.8	28.5	-41.6	32.7	29.9	-8.6	38.8	27.2	-30.0
Feb	27.1	13.3	-50.8	19.6	16.2	-17.2	22.9	15.2	-33.7

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

	2016	2017	Var (%)
Saldo total de cartera puente	64.3	72.3	12.3
Banca Comercial (febrero)	49.3	53.0	7.5
SHF (febrero)	15.0	19.3	28.1
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (acum. feb)	2.9	2.4	-18.2

Crédito individual a la vivienda

El monto de crédito individual a la vivienda otorgado por Infonavit, Fovissste, y la banca comercial alcanzó 41.7 mmp a febrero de 2017, lo que representó un crecimiento nominal de 4.2% frente al primer bimestre de 2016. El número de financiamientos para la vivienda de estos tres organismos en el mismo periodo fue de 92.4 mil acciones.

En los dos primeros meses de 2017, Infonavit originó 59.4 mil financiamientos, de los cuales 47.2 mil fueron créditos hipotecarios con una inversión de 15.0 mmp, la cual representó un incremento de 3.1% respecto del monto colocado entre enero y febrero de 2016. Cabe mencionar el desempeño de los créditos en cofinanciamiento / coparticipación, cuyo monto promedio se incrementó en 11.9% en el periodo de referencia. En número de acciones, la variación interanual mostró un sesgo significativo atribuible a la colocación de créditos en el esquema Mejoravit.

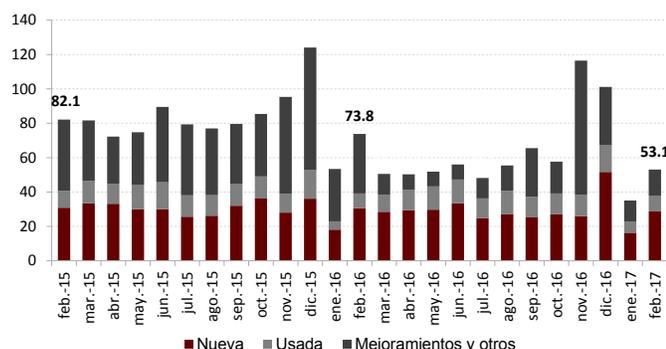
La banca comercial mantuvo un sólido crecimiento en el primer bimestre al acumular una inversión de 21.7 mmp, 12.5% más que en los primeros dos meses de 2016. En número de acciones se otorgaron 20.3 mil créditos, lo que representó un crecimiento del 9.0% en comparación al mismo periodo de 2016.

En cuanto al Fovissste, a febrero acumuló 12.7 mil créditos, lo que representó un incremento de 20.9% con respecto al resultado reportado en el periodo comparable de 2016. La actividad del Fondo fue impulsada por los créditos Respalda2 M.

SHF por su parte reportó un incremento del 31.6% en el fondeo a entidades financieras distintas de los ONAVIs y la banca comercial, con una inversión total de 178.8 millones de pesos en los primeros dos meses de 2017. De las 4.7 mil acciones realizadas, 97.9% estuvieron destinadas a mejoramiento de viviendas con un monto promedio de crédito de 24.5 mil pesos.

Gráfica 1.- Créditos por modalidad

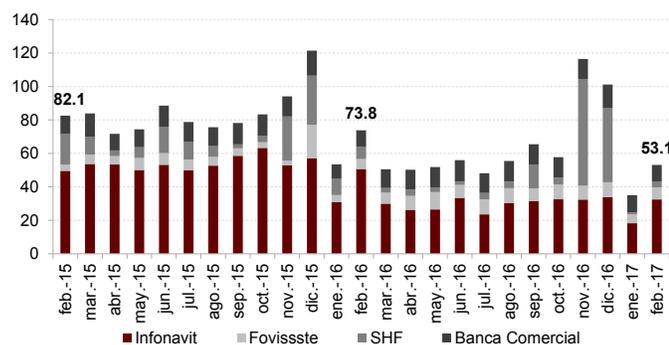
(Miles)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV
Nota: Las cifras descuentan cofinanciamientos

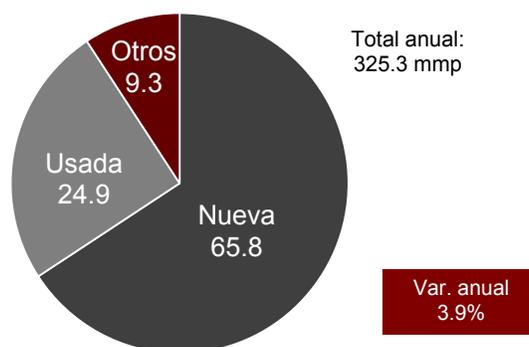
Gráfica 2.- Créditos por organismo

(Miles)



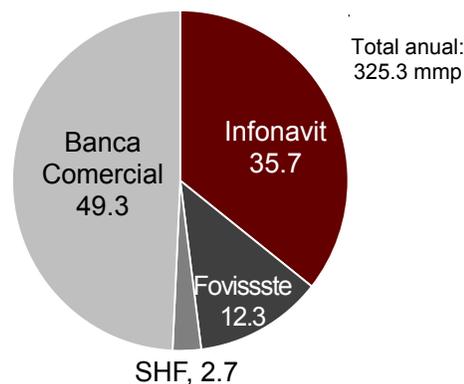
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV
Nota: En la gráfica los cofinanciamientos se descuentan de la actividad de Infonavit y Fovissste

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



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

Gráfica 2a.- Monto de financiamiento por organismo (últimos 12 meses, %)



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

Subsidio a la vivienda

Durante el primer trimestre de 2017, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales otorgó 17.9 mil subsidios en beneficio de igual número de familias. El monto total de recursos transferidos fue de 1,011.4 millones de pesos, de los cuales el 96.0% fue ejercido en la modalidad de adquisición de vivienda nueva.

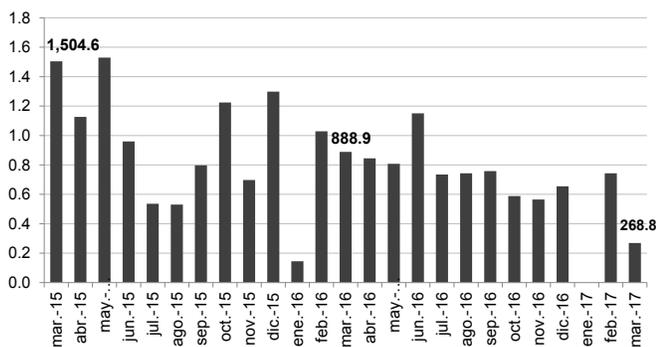
En comparación con el primer trimestre de 2016 destacó el desempeño en la modalidad de auto-producción, al observarse un crecimiento de 169% en número de acciones. En sentido similar, se formalizaron 708 subsidios para renta, los cuales representaron 17 veces el número de acciones realizadas en el mismo periodo de 2016; esta modalidad continua en su etapa de prueba y sus beneficiarios son solo personal de las fuerzas armadas.

39.4% de los beneficiarios que recibieron un subsidio de Conavi en los primeros tres meses de 2017 son mujeres, lo que representó un incremento de 2

puntos porcentuales en comparación al resultado del periodo enero a marzo de 2016. Los subsidios que se otorgaron en los primeros tres meses de 2017 para beneficiarios que tienen entre 30 y 60 años representaron 58.0% del total, en tanto que el 41.3% fueron para personas menores de 30 años.

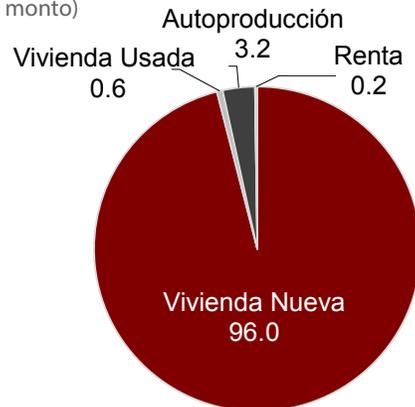
Por lo que respecta a rango de ingreso, el 77.9% de los subsidios se otorgaron a personas que ganan menos de 2.6 salarios mínimos, y 16.6% para los beneficiarios con ingresos entre 2.6 y 4 salarios mínimos. En cuanto a los subsidios para personas con ingresos mayores a 4 salarios mínimos, su participación muestra una tendencia decreciente de conformidad con los cambios a las Reglas de Operación del Programa, en las cuales se estableció que a partir de marzo de 2017 los subsidios para adquisición de vivienda nueva beneficiarán a solicitantes con ingresos de hasta 4 unidades de medida y actualización (UMAs).

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



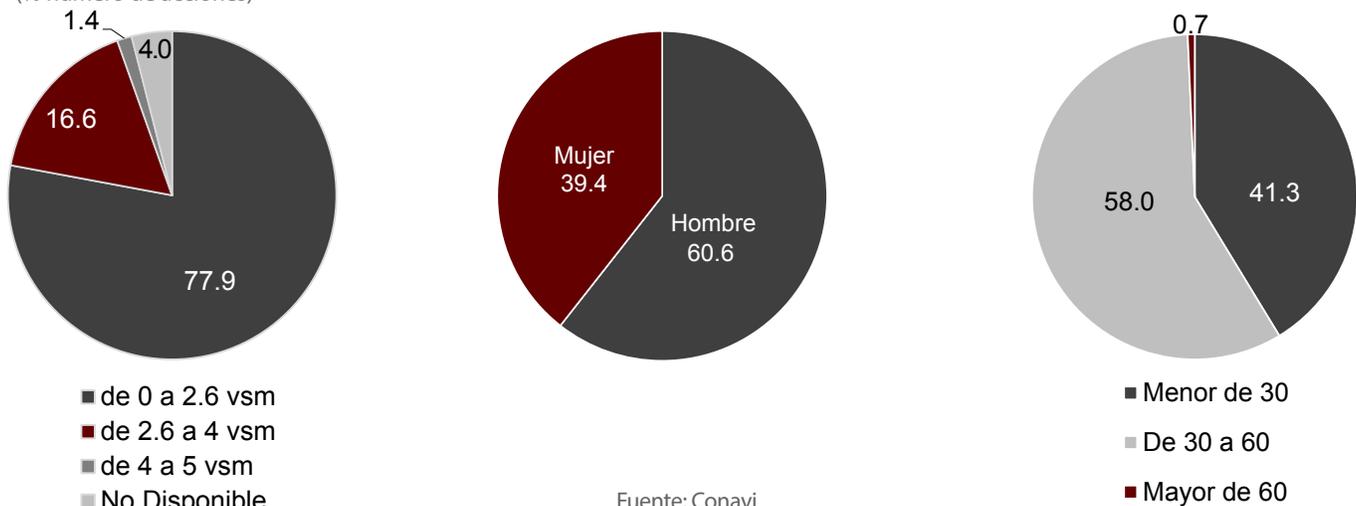
Fuente: Conavi

Gráfica 3a.- Subsidios por modalidad
(% del monto)



Fuente: Conavi

Gráfica 3b.- Distribución de subsidios por ingreso, género y edad
(% número de acciones)



Fuente: Conavi

Oferta de vivienda

De acuerdo con cifras del Registro Único de Vivienda, en los primeros dos meses de 2017 se registraron un total de 28.5 mil viviendas. Como resultado de una menor actividad en los segmentos de menor valor en el periodo, la participación de las viviendas de tipo tradicional (con valor entre 200 y 350 vsm) y medio residencial (valor superior a 350 vsm) se incrementó significativamente; en conjunto, estos dos segmentos acumularon 52.9% del total de viviendas registradas, 14 puntos porcentuales más que lo observado durante 2016. En sentido similar, la participación de las viviendas con superficie mayor a 60m² aumentó de 40.9% en 2016 a 53.5% en el periodo enero-febrero de 2017.

El inventario de vivienda en proceso de construcción mantuvo una tendencia decreciente. Al cierre de febrero de 2017 se contabilizaron 281.2 mil viviendas en construcción, cifra 5.6% menor a la observada en el mismo mes de 2016, aunque las viviendas con avan-

ce de obra en el rango de 80% a 99% aún mostraron crecimiento (12.2%). El inventario de viviendas terminadas con habitabilidad menor a 5 meses prácticamente retomó el nivel reportado un año atrás, con un incremento marginal de solo 0.8%.

Por su parte, el tiempo de desplazamiento de las viviendas vendidas en febrero mostró un comportamiento atípico, al cuantificarse un promedio de 178 días en la duración de la etapa de venta (medida como la diferencia entre la fecha de emisión del dictamen de habitabilidad y la fecha de pago del financiamiento), la cual estuvo determinado por las viviendas que habían quedado "en tubería" al cierre de 2016 y que fueron liquidadas en febrero al iniciar la dispersión de subsidios. Se estima que el tiempo de venta descenderá en el transcurso del segundo trimestre conforme los niveles de inventario se adecuen a los cambios en las reglas de operación del programa de subsidios.

Cuadro 5.- Inventario por situación de avance

(Miles de viviendas)

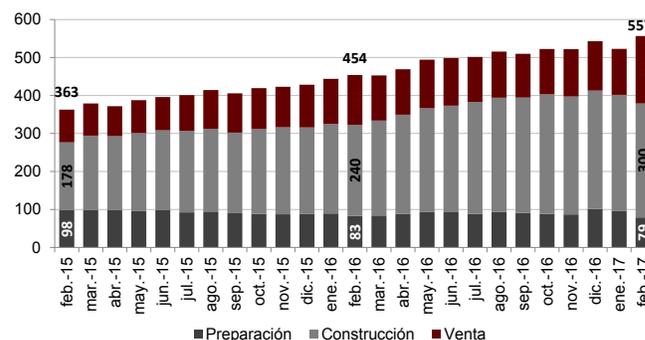
Situación	Viviendas		Variación	
	feb-16	feb-17	dif.	%
Terminada	251.4	276.0	24.7	9.8
Mayor 5 Meses	163.9	188.0	24.0	14.7
Menor 5 Meses	87.4	88.1	0.7	0.8
En Proceso	297.9	281.2	-16.8	-5.6
80-99	49.8	55.9	6.1	12.2
40-79	76.9	74.8	-2.1	-2.7
01-39	74.1	64.9	-9.1	-12.3
Sin Avance	88.3	72.6	-15.7	-17.8
Sin Reporte	8.9	13.0	4.1	45.8
Total	549.3	557.2	7.9	1.4

Fuente: Conavi con información de RUV

Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

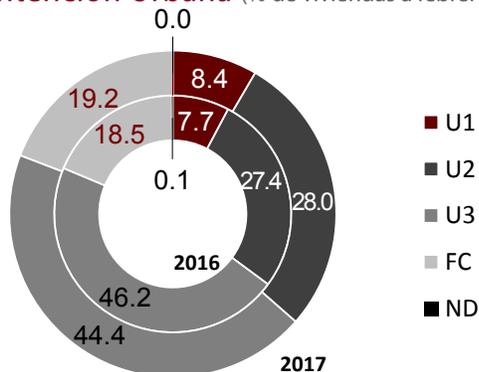
Gráfica 4.- Tiempo de maduración del inventario

(días)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

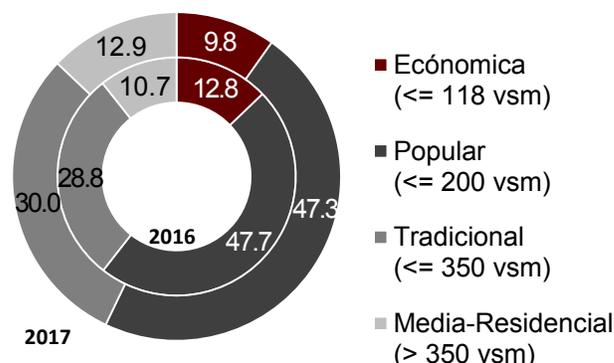
Gráfica 5.- Inventario por Perímetros de Contención Urbana (% de viviendas a febrero)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 6.- Inventario por segmento

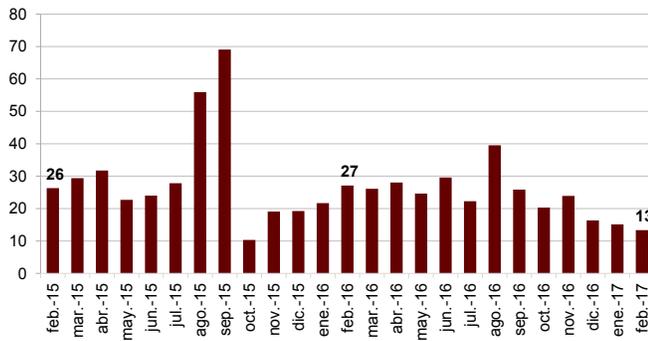
(% de viviendas a febrero)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

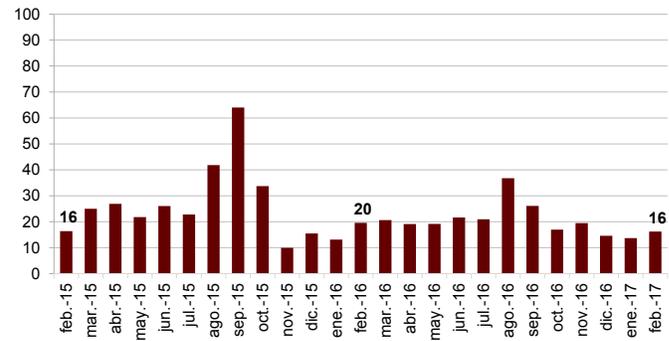
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

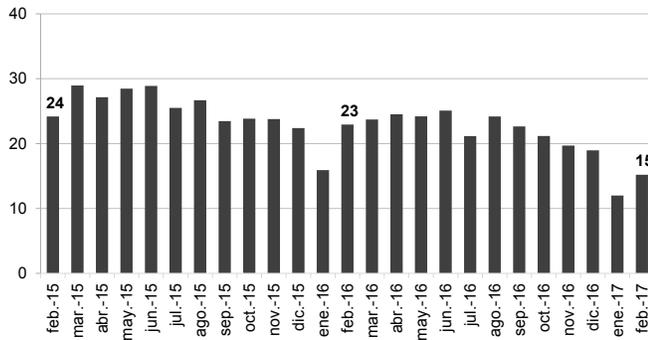
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

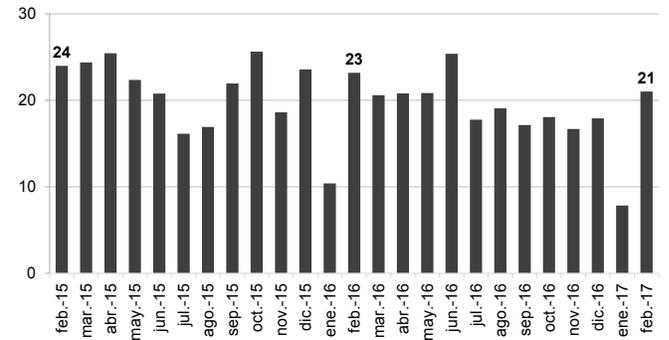
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

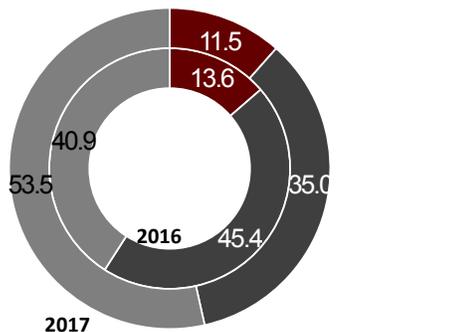
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Viviendas según superficie

(% del registro en el año)

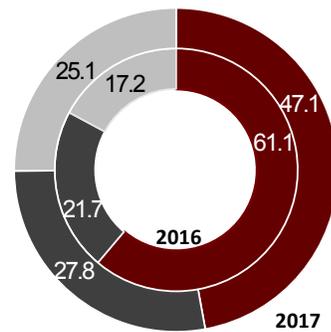


■ Menor a 45 m2 ■ De 45.0 a 60 m2 ■ Mayor 60 m2

Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Viviendas según segmento

(% del registro en el año)



■ Hasta 200 vsm ■ Hasta 350 vsm ■ Mas de 350 vsm

Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la construcción residencial

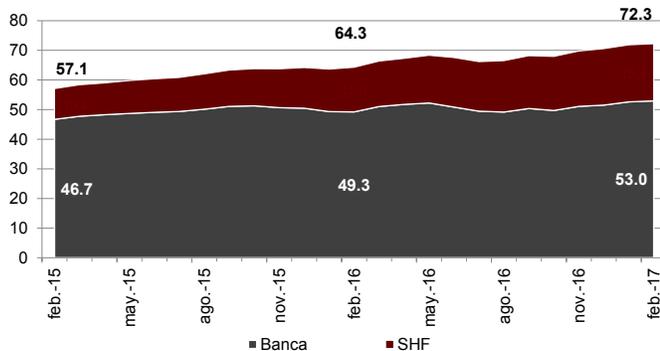
Al cierre de febrero de 2017, la cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y SHF alcanzó 72.3 mil millones de pesos, cifra 12.3% superior a la observada en el mismo mes de 2016. Aunque más de la mitad del incremento en el saldo en el último año es atribuible al financiamiento otorgado por SHF, en los últimos 5 meses su participación se ha estabilizado en torno al 26.7% del total de la cartera puente.

Con el propósito de visibilizar la participación del sector de la vivienda en el contexto del financiamiento de la banca comercial a las empresas, en esta edición se incorpora al reporte mensual el seguimiento de dicha cartera. De acuerdo con

datos difundidos por Banco de México, a febrero de 2017 el crédito a desarrolladoras de vivienda reportó un saldo de 58.5 mmp, los cuales representaron 16.8% del financiamiento a empresas constructoras, 1.8 puntos porcentuales más que lo observado un año antes. En su conjunto, la construcción concentra 4 de cada 10 pesos de financiamiento al sector industrial.

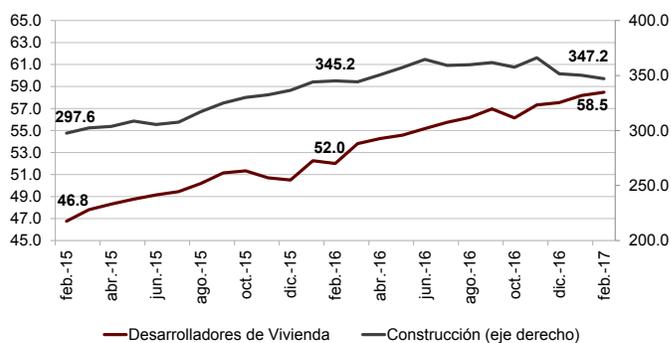
En cuanto a la colocación de crédito puente, SHF acumuló una inversión de 2.4 mmp en el primer bimestre de 2017. En línea con el comportamiento del registro de vivienda, el resultado fue menor al observado en el mismo periodo de 2016.

Gráfica 13.- Saldo de cartera a la edificación residencial (Miles de millones de pesos)



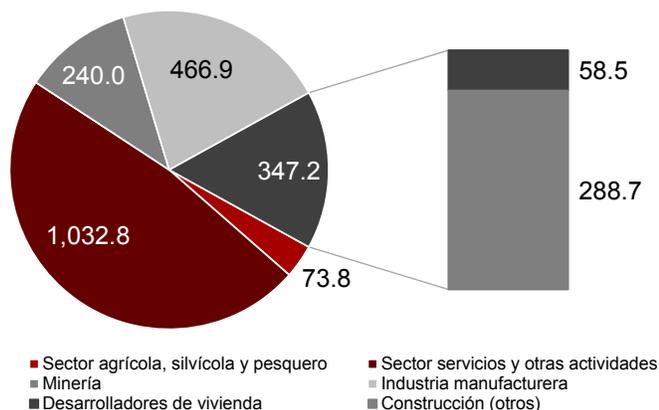
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

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



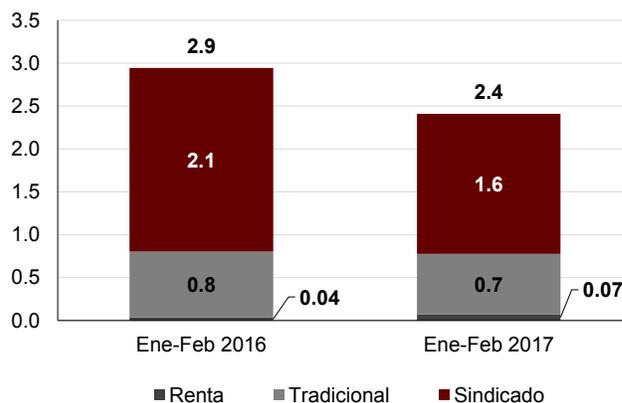
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

Gráfica 15.- Financiamiento interno al sector empresarial (Miles de millones de pesos)



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

Gráfica 16.- SHF: Colocación de crédito puente (Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de SHF
Debido al redondeo, la suma de las cifras puede no corresponder a los totales indicados.

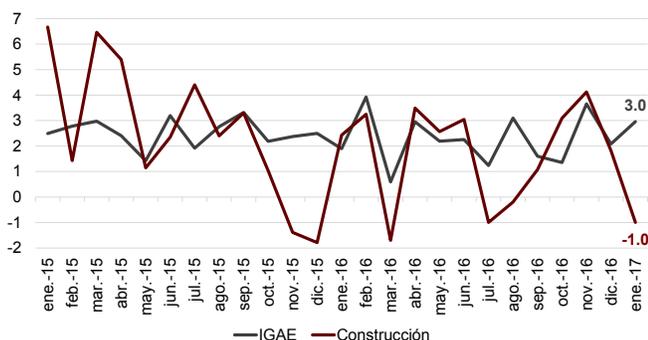
Entorno macroeconómico

De acuerdo con datos del IMSS al cierre de marzo de 2017, el empleo formal en el sector de la construcción aceleró su crecimiento al alcanzar un millón 556 mil trabajadores afiliados, 4.4% más que lo observado en marzo de 2016 y la mayor variación interanual desde noviembre de 2015. Con este repunte el sector incrementó su contribución al empleo formal; de 839 mil puestos de trabajo generados en el último año por el conjunto de la economía, 8% correspondió a trabajadores de la construcción.

A febrero, el Indicador de Actividad Industrial mostró para la Edificación un crecimiento interanual de 3.5%, superior al observado para la construcción en general y para el conjunto de la actividad industrial; este último tuvo una variación de -1.7% en el mismo mes. El resultado se presenta un mes después de que este mismo indicador permitió anticipar las contracciones ahora reportadas (con datos a enero), tanto en el Indicador Global de Actividad Económica como en el Indicador de Inversión Fija Bruta.

Gráfica 17.- IGAE y construcción

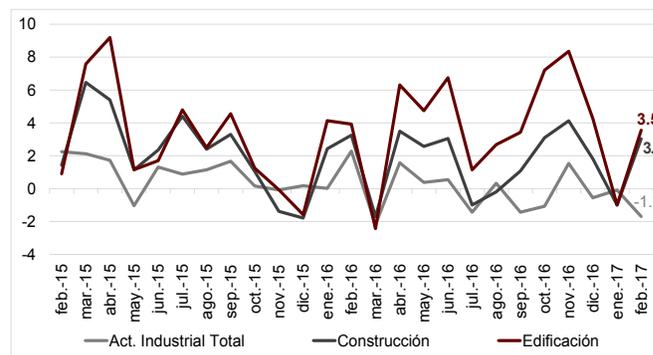
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 18.- Actividad Industrial

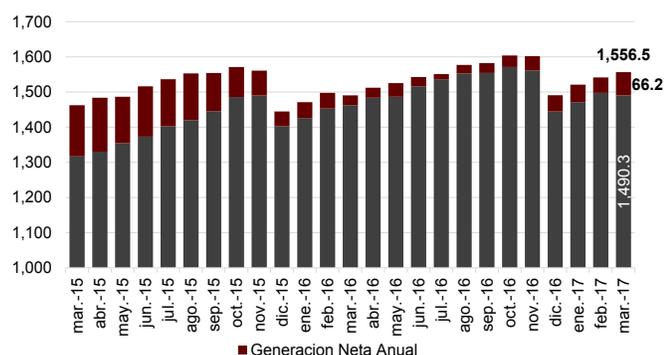
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 19.- Trabajadores de la construcción

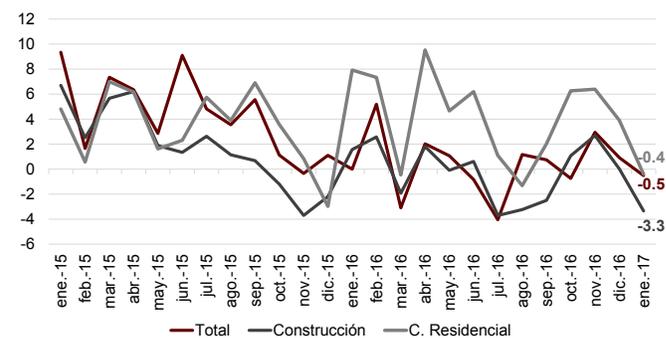
(Miles)



Fuente: Conavi con información del IMSS

Gráfica 20.- Inversión Fija Bruta: Construcción

(Serie original. Var. % Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI