



Reporte Mensual del Sector Vivienda

Febrero, 2018

Crédito individual

En 2017 la inversión en crédito individual totalizó 347 mil millones de pesos, lo que representó un crecimiento de 4.6% en comparación al resultado de 2016.

Infonavit fue el principal impulsor de la actividad en el sector al otorgar 533.8 mil créditos, 18% arriba de lo observado un año antes.

Subsidio a la vivienda

Las acciones realizadas por la Conavi en 2017 permitieron a 101.7 mil hogares mexicanos acceder a una solución habitacional.

Los recursos destinados a la población no afiliada a través de la autoproducción de vivienda tuvieron un crecimiento del 35%.

Oferta de vivienda

En diciembre de 2017 el registro de vivienda en RUV alcanzó 29.1 mil unidades, la mayor marca mensual desde agosto de 2016. El resultado del cuarto trimestre de 2017 mostró un crecimiento interanual del 26.6%.

Financiamiento a la construcción

A diciembre de 2017 el saldo del financiamiento otorgado por la banca comercial a desarrolladores de vivienda alcanzó 63.8 mil millones de pesos, lo que representó un crecimiento del 10.8% respecto a lo observado en el mismo mes de 2016.



Principales indicadores

Cuadro 1.- Crédito individual

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

| Organismo | Ene - Dic 2016 | | Ene - Dic 2017 | | Var. % | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|------------|
| | Acciones | Inversión | Acciones | Inversión | Acciones | Inversión |
| Infonavit | 452.2 | 115.8 | 533.8 | 138.4 | 18.0 | 19.6 |
| Crédito Tradicional | 302.7 | 97.3 | 351.7 | 122.0 | 16.2 | 25.4 |
| Cofinanciamientos ^{1/} | 70.3 | 18.5 | 42.0 | 16.4 | -40.2 | -11.2 |
| Mejoravit ^{2/} | 79.2 | - | 140.1 | - | 76.8 | na |
| Fovissste | 99.1 | 41.1 | 62.5 | 35.3 | -36.9 | -14.0 |
| Crédito Tradicional | 59.2 | 39.6 | 48.6 | 34.1 | -17.9 | -14.0 |
| Cofinanciamientos ^{1/} | 4.5 | 1.5 | 3.7 | 1.3 | -17.6 | -14.1 |
| Respalda2 M ^{2/} | 35.4 | - | 10.2 | - | -71.1 | na |
| Banca comercial ^{3/} | 141.6 | 158.1 | 119.6 | 151.1 | -15.6 | -4.4 |
| Crédito Hipotecario ^{4/} | 141.6 | 151.7 | 119.6 | 144.8 | -15.6 | -4.5 |
| Mejoramientos | - | 6.4 | - | 6.3 | na | -1.4 |
| Subtotal Mercado Tradicional | 692.9 | 314.9 | 715.9 | 324.9 | 3.3 | 3.2 |
| SHF (Fondeo) ^{5/} | 162.2 | 9.3 | 96.4 | 14.8 | -40.6 | 59.4 |
| ONAVIs y Banca ^{6/} | 127.5 | 7.9 | 48.1 | 13.1 | -62.3 | 67.3 |
| Otros intermediarios | 34.6 | 1.4 | 48.3 | 1.6 | 39.3 | 15.4 |
| Fonhapo | 122.8 | 2.8 | 106.9 | 2.2 | -12.9 | -23.1 |
| Otros organismos ^{7/} | 10.2 | 4.8 | 10.2 | 5.2 | -0.1 | 7.2 |
| Total Financiamientos | 988.1 | 331.8 | 929.4 | 347.0 | -5.9 | 4.6 |
| Viviendas | | | | | | |
| Subtotal Mercado Tradicional ^{8/} | 618.2 | - | 670.2 | - | 8.4 | - |
| Total ^{9/} | 785.8 | | 835.6 | | 6.3 | |

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

1.- Cofinanciamientos Infonavit: Cofinavit y Apoyo Infonavit. Coparticipación Infonavit: Infonavit Total y 2do Crédito Infonavit. Cofinanciamientos Fovissste: Alia2 Plus y Respaldar2. El monto no incluye la aportación de la banca 2.- La inversión en los créditos "Mejoravit" y "Respaldar2 M" es financiada por la Banca Comercial / Banca de Desarrollo 3.- Datos de CNBV 4.- Incluye cofinanciamientos 5.- El desgagado 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 y con fondeo de SHF para ONAVIS y Banca.

Cuadro 2.- Subsidios Conavi

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

| Modalidad | Enero - Diciembre 2016 | | Enero - Diciembre 2017 | |
|-----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| | Acciones | Inversión | Acciones | Inversión |
| Nueva | 119.3 | 7,478.2 | 77.3 | 3,367.1 |
| Usada | 6.4 | 422.0 | 2.9 | 195.4 |
| Mejoramientos | 3.7 | 67.0 | 3.2 | 62.4 |
| Autoproducción | 11.0 | 709.5 | 14.4 | 957.5 |
| Renta y otros | 3.7 | 231.6 | 4.0 | 35.2 |
| Ejercido | 144.2 | 8,908.4 | 101.7 | 4,617.7 |

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 (%) |
| Ene - Dic (U12M) | 305.3 | 250.1 | -18.1 | 246.8 | 218.8 | -11.3 | 264.1 | 217.2 | -17.8 |
| Dic | 16.3 | 29.1 | 77.9 | 14.6 | 20.6 | 41.3 | 19.0 | 19.0 | 0.0 |

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

| | dic-16 | dic-17 | Var (%) |
|---|--------|--------|---------|
| Banca Comercial | | | |
| Saldo cartera desarrolladores de vivienda | 57.5 | 63.8 | 10.8 |
| Sociedad Hipotecaria Federal | | | |
| Colocación Puente (acum) | 19.5 | 17.1 | -12.3 |
| Saldo cartera puente | 19.0 | 19.2 | 0.6 |

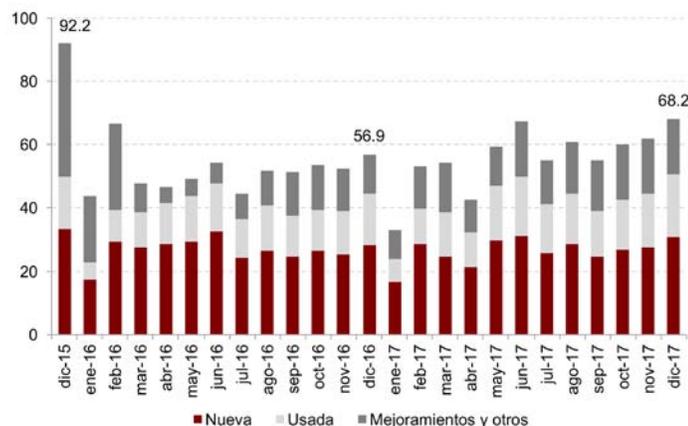
Crédito individual a la vivienda

En 2017 la colocación de crédito a través de los organismos tradicionales (Infonavit, Fovissste y banca comercial), alcanzó una inversión de 324.9 mmp, 3.2% por arriba del resultado observado un año antes. Incluyendo la colocación de otros organismos, la inversión en crédito individual totalizó 347 mmp con una variación en términos nominales de 4.6% en comparación al periodo enero – diciembre de 2016.

Durante 2017 Infonavit otorgó 393.7 mil créditos hipotecarios por un monto de 138.4 mmp. Como resultado del cambio en el monto máximo de crédito, los créditos otorgados directamente por el instituto mostraron un incremento de 25.4% en el monto de inversión; en contraste, el monto colocado a través de créditos en cofinanciamiento y coparticipación se redujo 11.2%. Los créditos del programa “Mejoravit” tuvieron un repunte significativo al aumentar 76.8% en el 2017.

Gráfica 1.- Créditos por modalidad

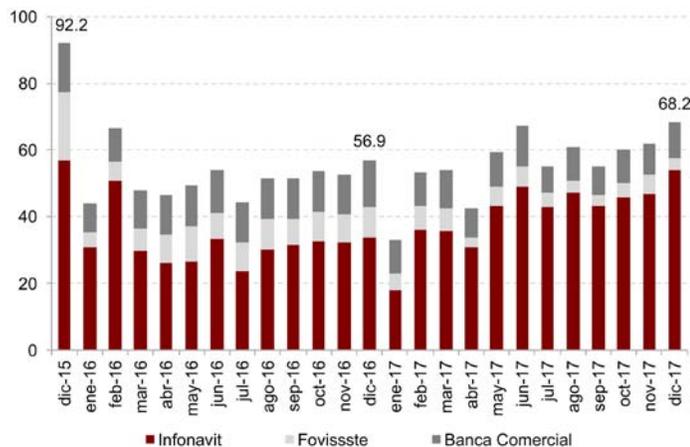
(Miles)



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

Gráfica 2.- Créditos por organismo

(Miles)

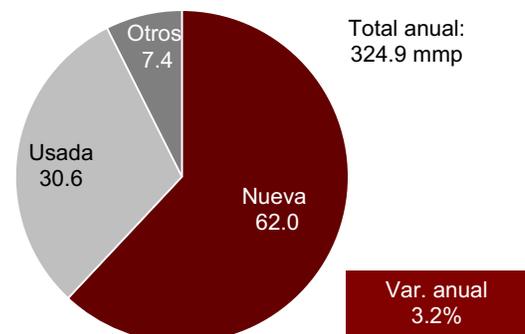


Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV
Nota: En la gráfica los cofinanciamientos se descuentan de la actividad de Infonavit y Fovissste

Fovissste concluyó 2017 con una originación de 52.3 mil créditos hipotecarios y una inversión de 35.3 mmp; en comparación al resultado de 2016, el monto de crédito tuvo una contracción del 14%. A través del programa “Resplada2M”, el Fondo apoyó 10.2 mil acciones de mejoramiento.

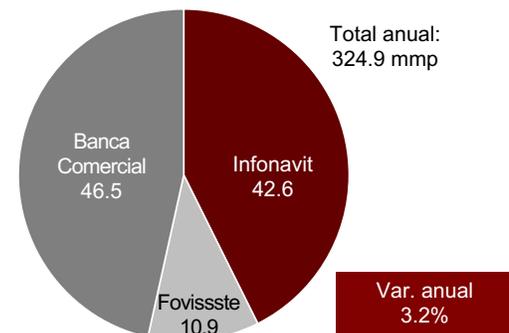
Por su parte, el desempeño de la banca comercial resintió una mayor competencia del Infonavit. La inversión en crédito hipotecario acumuló 144.8 mmp, lo que representó un decremento de 4.5% en comparación al periodo enero – diciembre de 2016; en total se originaron 119.6 mil créditos. Al considerar el fondeo de los créditos “Mejoravit” y “Resplada2M”, la inversión de la banca acumuló una inversión de 151.1 mmp, equivalentes al 46.5% del total del financiamiento a la vivienda otorgado en el mercado tradicional.

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



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

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



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

Subsidio a la vivienda

Al cierre de 2017, el programa de subsidios a la vivienda reportó el ejercicio de 4 mil 618 millones de pesos con los cuales se benefició a 88.5 mil hogares. Adicionalmente, mediante el aprovechamiento de un proyecto institucional implementado con recursos del ejercicio 2012, se realizaron 13,229 acciones de vivienda nueva con Infonavit. En total, las acciones realizadas por la Conavi en 2017 permitieron a 101.7 mil hogares acceder a una solución habitacional.

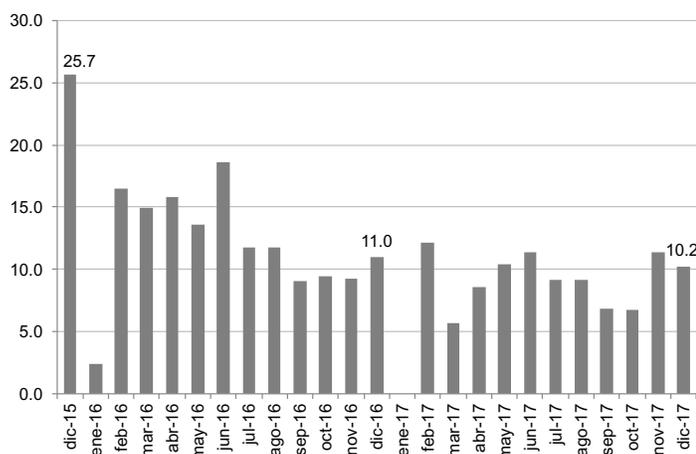
La modalidad de subsidio para autoproducción de vivienda fue la de mayor dinamismo en 2017 al incrementarse en 35% el monto ejercido en comparación a lo observado en 2016. Los 957.5 millones de pesos asignados a esta modalidad representaron el 20.7% del total de recursos ejercidos en el año. Cabe recordar que por sus ca-

racterísticas esta modalidad está orientada a atender las necesidades habitacionales de la población no afiliada.

Las acciones de 2017 también destacaron por el incremento de la participación de las mujeres; 43.5% beneficiaron a hogares encabezados por una mujer, lo que representó un incremento del 3.1 puntos porcentuales en comparación al resultado de 2016

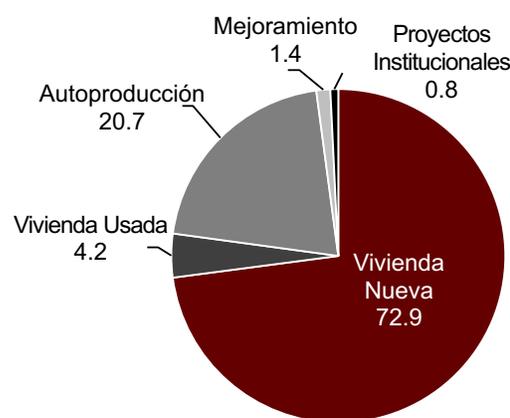
Según el rango de ingreso de los beneficiarios, 84.4% de los subsidios otorgados en 2017 beneficiaron a personas con ingresos menores a 2.6 salarios mínimos. En correspondencia con los cambios realizados para favorecer la atención a la población de menores ingresos, la participación de este segmento aumentó en 22.4 puntos porcentuales respecto de lo observado un año antes.

Gráfica 3.- Colocación de subsidios a la vivienda
(Miles de acciones)



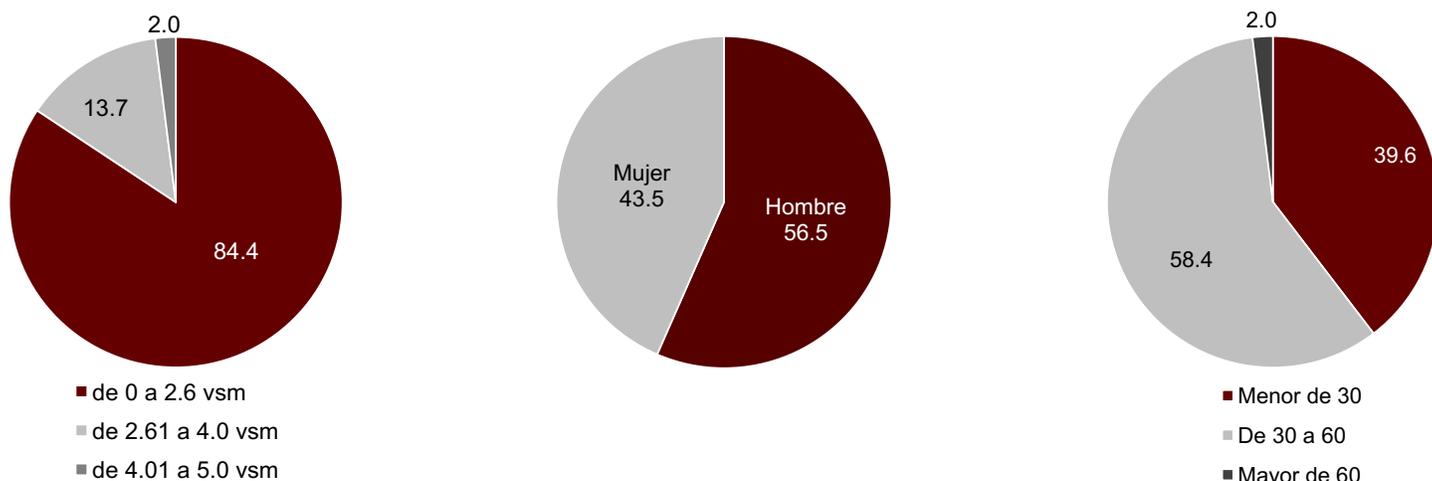
Fuente: Conavi

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



Fuente: Conavi

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



Fuente: Conavi

Nota: No incluye subsidios para renta

Oferta de vivienda

El registro de viviendas en RUV concluyó 2017 con un total de 250.1 mil unidades. Si bien el año se caracterizó por una tendencia hacia la reducción de inventarios, en el último trimestre del año se registraron 76.6 mil viviendas, lo que representó un crecimiento del 26.6% en comparación al mismo periodo del 2016.

Como resultado de los cambios a las reglas de operación del programa de subsidios operado por la Conavi, el registro en el segmento de viviendas con valor menor a 158 salarios mínimos fue el de mejor desempeño en el año al acumular una participación del 42.6% en el total del registro, 5.9 puntos porcentuales arriba de lo observado en 2016. En contraste, la participación de las viviendas con valor de entre 158 y 200 salarios mínimos se redujo significativamente.

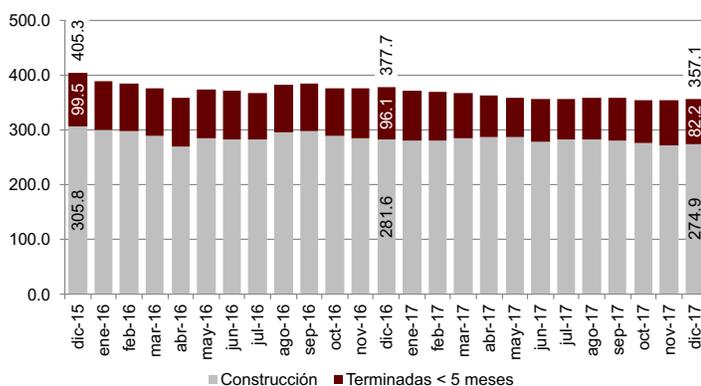
Cuadro 5.- Inventario por situación de avance
(Miles de viviendas)

| Situación | Viviendas | | Variación | |
|---------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | dic-16 | dic-17 | dif. | % |
| Terminada | 273.8 | 280.5 | 6.7 | 2.5 |
| Mayor 5 Meses | 177.7 | 198.4 | 20.7 | 11.6 |
| Menor 5 Meses | 96.1 | 82.2 | -14.0 | -14.5 |
| En Proceso | 281.6 | 274.9 | -6.7 | -2.4 |
| 80-99 (%) | 52.6 | 51.1 | -1.6 | -3.0 |
| 40-79 (%) | 74.0 | 72.5 | -1.5 | -2.0 |
| 01-39 (%) | 67.4 | 62.5 | -4.9 | -7.2 |
| Sin Avance | 78.3 | 75.1 | -3.1 | -4.0 |
| Sin Reporte | 9.4 | 13.8 | 4.4 | 46.5 |
| Total | 555.4 | 555.4 | 0.0 | 0.0 |

Fuente: Conavi con información de RUV

Nota: La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

Gráfica 5.- Evolución del inventario
(Miles de viviendas)

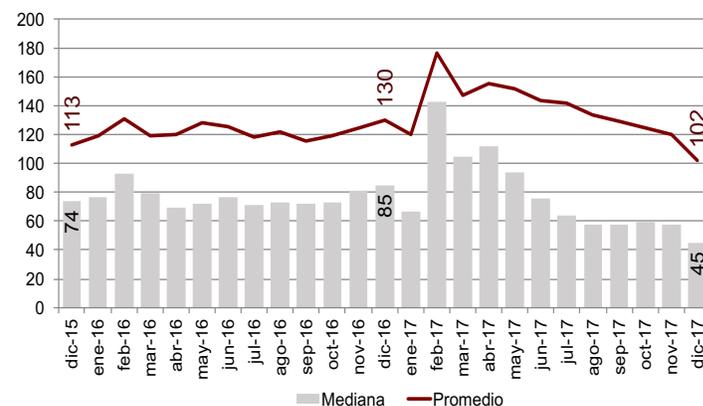


Fuente: Conavi con información de RUV

En línea con el repunte del registro en el último trimestre de 2017, a cierre de diciembre el inventario de vivienda en proceso de construcción mostró una ligera recuperación respecto del mínimo observado en noviembre al ubicarse en 274.9 mil unidades. Por su parte, el inventario de vivienda terminada en los últimos 5 meses continuó con su recuperación en relación al mínimo observado en mayo de 2017.

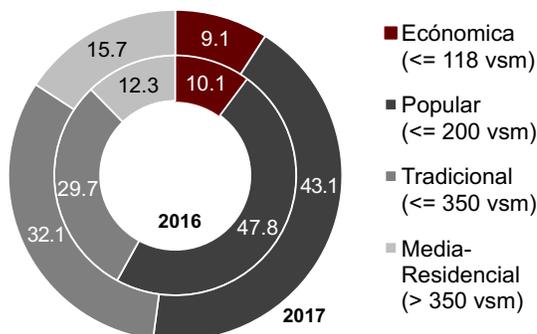
En correspondencia con la tendencia decreciente del inventario en los últimos meses, el tiempo de venta consolidó su recuperación al mostrar un promedio de 102 días en diciembre de 2017, el menor valor desde agosto de 2015. El tiempo promedio de construcción se mantiene aún elevado al acumular 17 meses por arriba de 300 días.

Gráfica 4.- Tiempo de venta
(días)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

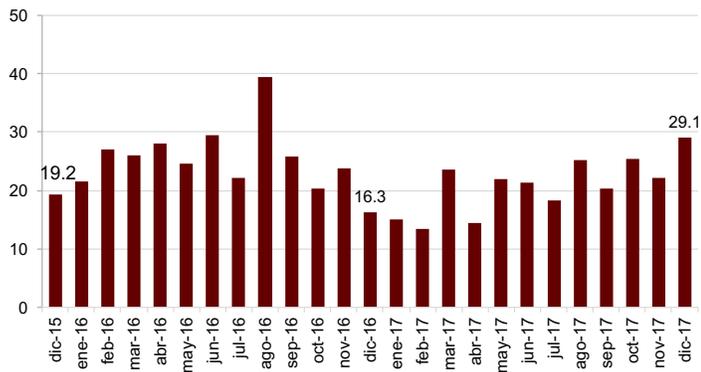
Gráfica 6.- Inventario por segmento
(% de viviendas)



Oferta de vivienda

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

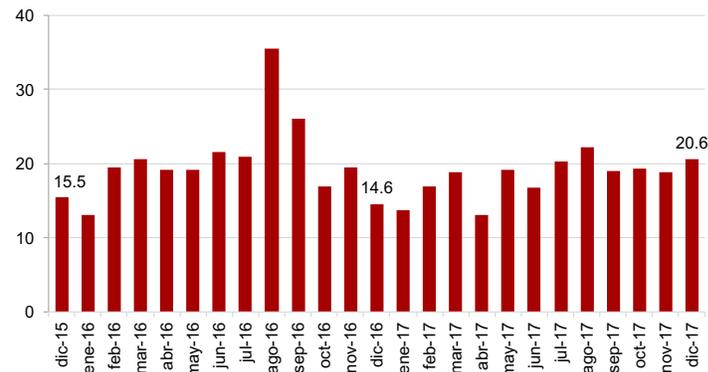
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

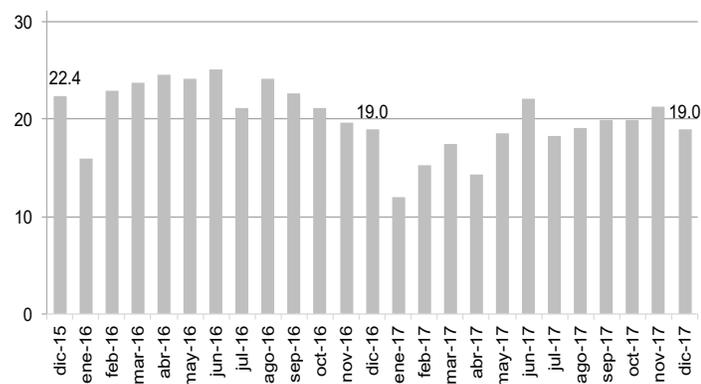
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

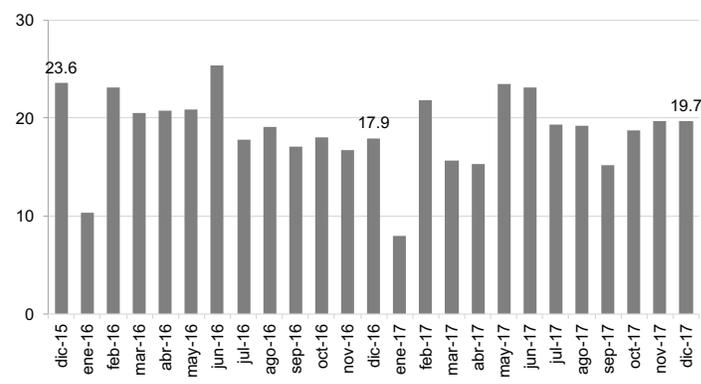
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

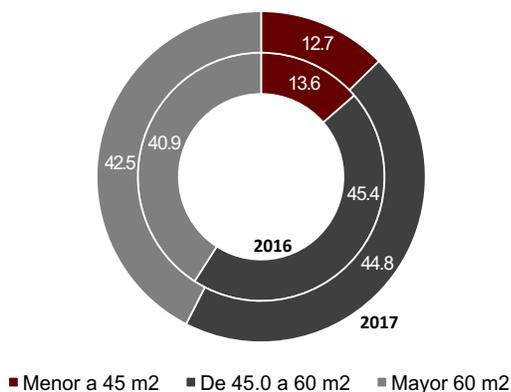
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Registro según superficie

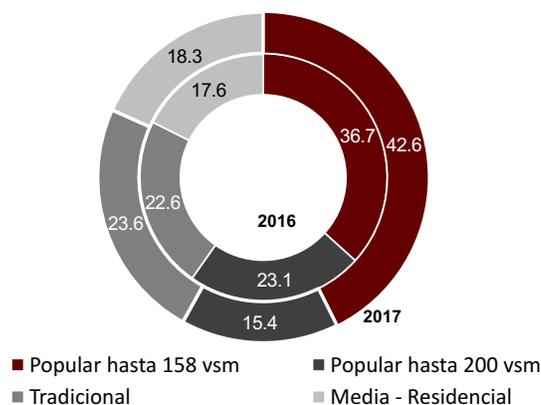
(% de viviendas registradas en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Registro según segmento

(% de viviendas registradas en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la construcción residencial

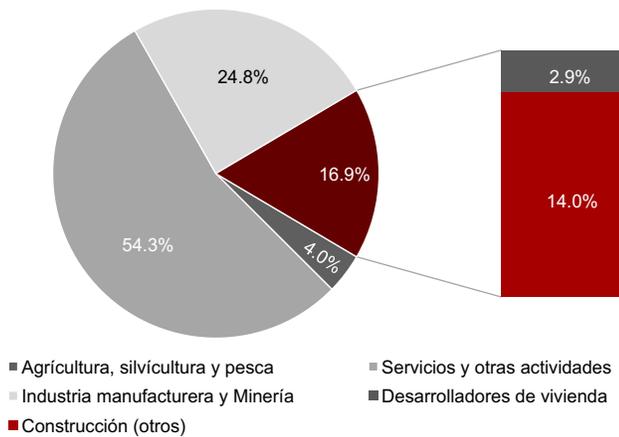
Al cierre de diciembre de 2017, el financiamiento otorgado por la banca comercial a empresas desarrolladoras de vivienda alcanzó 63.8 mil millones de pesos, cifra que representó un incremento de 10.8% en comparación al cierre de 2016. El financiamiento al sector concluyó el año con una participación del 2.9% respecto del total de la cartera empresarial, y del 17.2% en el contexto del financiamiento a la industria de la construcción.

El desempeño de la cartera de la banca comercial en 2017 también destacó por una significativa mejora de su calidad, al reducirse en 38.7% la cartera vencida. A diciembre de 2017 el saldo vencido de créditos puen-

te representó 4.2% del total de la cartera, 3.6 puntos porcentuales por debajo de lo observado en el mismo mes de 2016. Cabe mencionar que el valor mínimo en la historia del indicador corresponde a 2.9% observado por última vez en octubre de 2010.

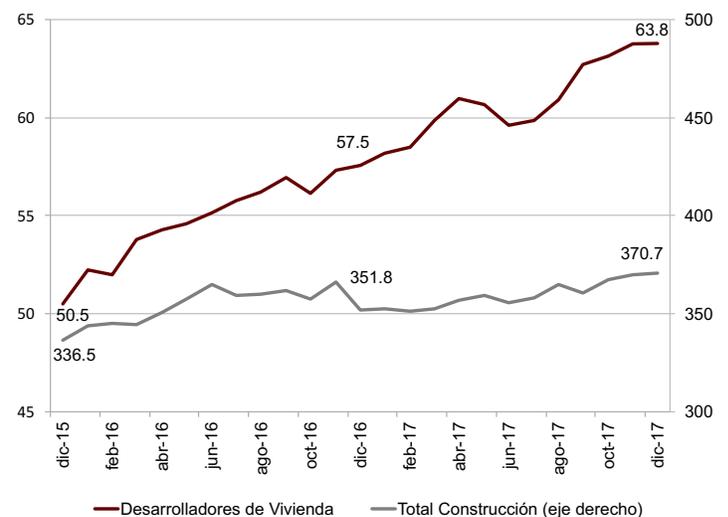
En 2017 SHF colocó créditos puente por un total de 17.1 mil millones de pesos, los cuales permitirán la construcción de 44.1 mil viviendas. El saldo de la cartera concluyó el año en 19.2 mmp, tan solo 0.6% arriba de lo observado en diciembre de 2016, aunque a su interior el financiamiento distribuido a través de intermediarios no bancarios aumentó 5.9%.

Gráfica 13.- Financiamiento interno al sector empresarial (% de saldo de crédito, diciembre 2017)



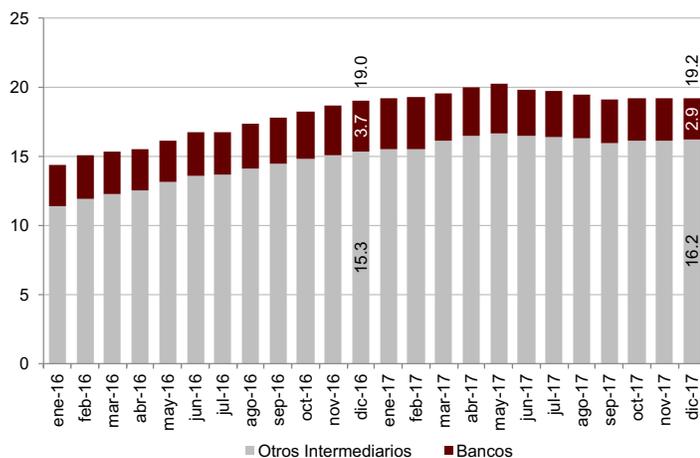
Fuente: Conavi con información de Banxico

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



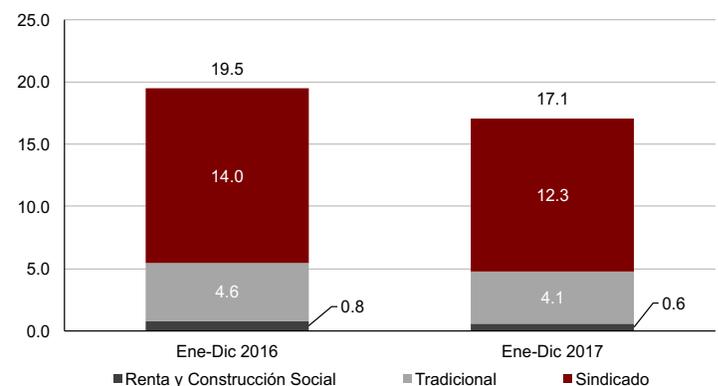
Fuente: Conavi con información de Banxico

Gráfica 15.- SHF: Saldo de crédito puente (Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de SHF

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



Fuente: Conavi con información de SHF

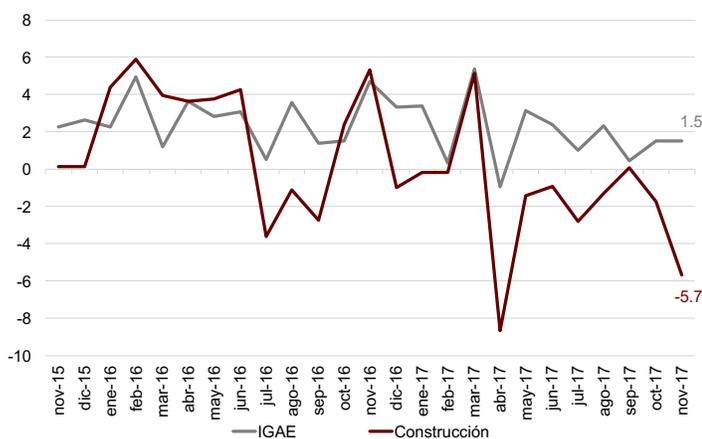
Entorno macroeconómico

Los indicadores económicos utilizados como referente del desempeño de la construcción de vivienda coincidieron en señalar un discreto crecimiento en 2017, observándose una contracción para el sector de la construcción en su conjunto. Los datos a noviembre mostraron caídas en las comparaciones interanuales del Indicador global de Actividad Económica y del Indicador de Inversión Fija Bruta, aunque la actualización a diciembre del Indicador de Actividad Industrial mostró un repunte del 7.5% en las actividades de edificación respecto del mismo mes de 2016.

Por otra parte, al cierre de 2017, el sector de la construcción reportó un total de 1.58 millones de trabajadores afiliados al IMSS, lo que representó un incremento de 5.8% en comparación al nivel de diciembre de 2016 y un ritmo superior al observado para el conjunto de la economía (4.3%). Once de cada cien nuevos empleos generados en el año correspondieron a la construcción. Con este resultado el empleo formal en el sector acumuló 50 meses ininterrumpidos de crecimiento interanual.

Gráfica 17.- IGAE y construcción

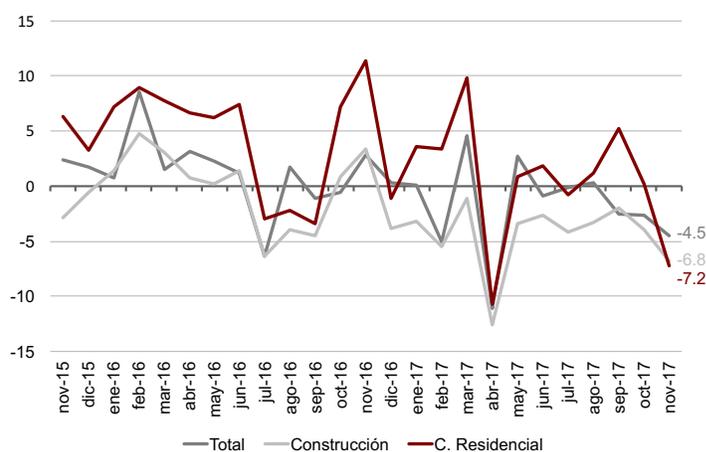
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información del INEGI

Gráfica 18.- Inversión Fija Bruta en construcción

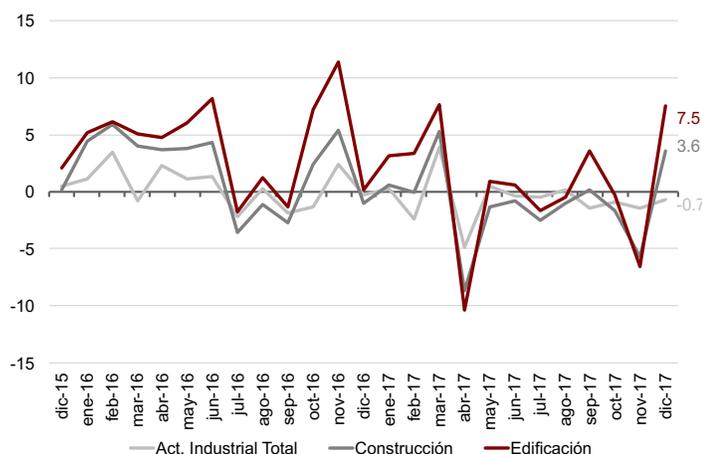
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información del INEGI

Gráfica 19.- Indicador de Actividad Industrial

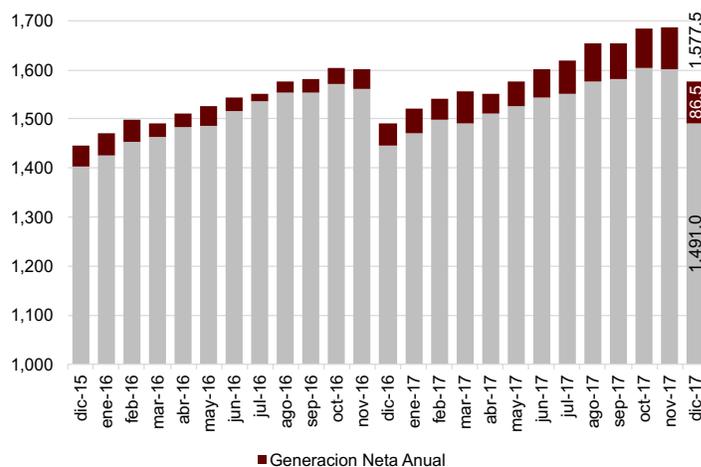
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información del INEGI

Gráfica 20.- Trabajadores de la construcción

(Miles)



Fuente: Conavi con información del IMSS