
Evolución reciente del sector vivienda



Mensajes principales

En la parte final del 2013 el sector de la vivienda tuvo un repunte importante, tanto en la parte de la demanda de créditos, como en la oferta y el financiamiento a través de subsidios

Las condiciones son propicias para que el ritmo de actividad continúe a paso firme durante el presente año. Se estima que la derrama de inversión aumentará en cerca de 30 mil millones de pesos en 2014, que contribuirá a la generación de cerca de 100 mil empleos

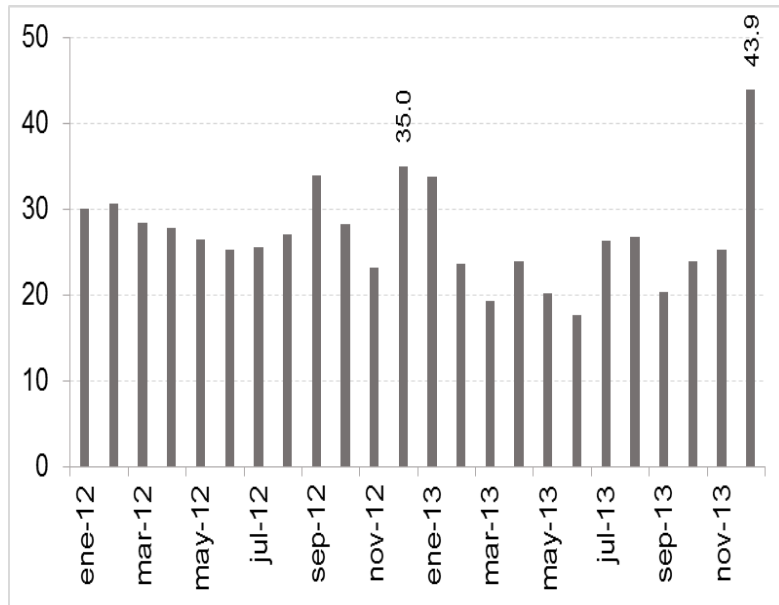
La inscripción de viviendas en el RUV tuvo en diciembre su mejor mes en dos años, y refleja un mejor ánimo y confianza de los desarrolladores en torno a la política de vivienda.

No hay una crisis en la industria, y al contrario, es una época de oportunidades. Las empresas medianas las han venido capitalizando adecuadamente

En 2014 el presupuesto para subsidios de vivienda pasará de 8 mil a cerca de 12 mil millones de pesos, un aumento cercano al 50%. Además, se promoverán tanto por la Sedatu como por las Onavis, diversas iniciativas para reactivar al sector de la vivienda.

La oferta de vivienda ha comenzado a repuntar

Registro de vivienda (Miles de viviendas)



El registro de vivienda en RUV se ubica en su nivel máximo en los últimos 24 meses.

El registro comenzó a repuntar en el segundo semestre del año

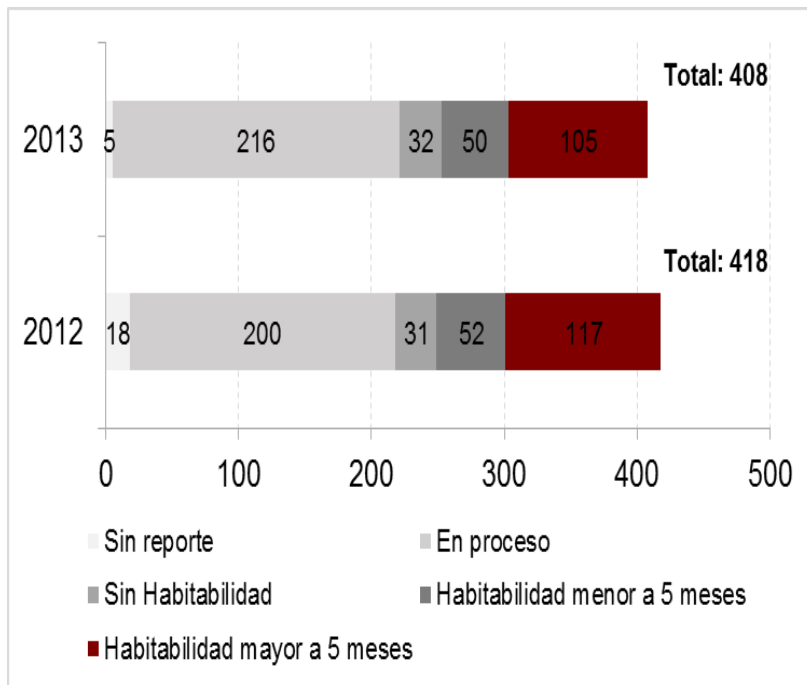
Refleja un mejor ánimo y confianza de los desarrolladores en torno a la política de vivienda

Fuente: elaborado por Conavi con información de RUV.

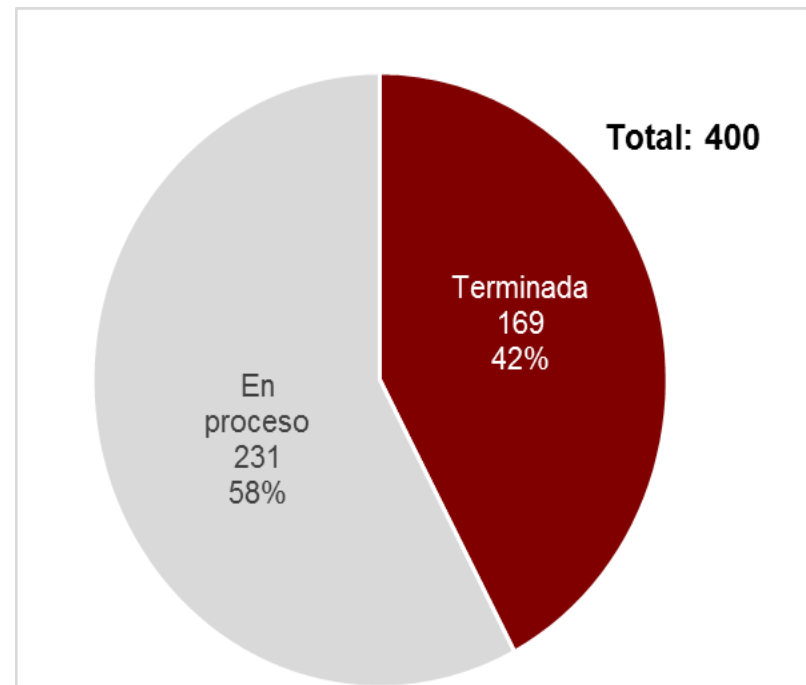
...y existe suficiente oferta para atender las necesidades del país en el presente año

Las 400 mil viviendas activas actualmente equivalen a la colocación de vivienda nueva en 2013. El registro se incrementará en los meses siguientes.

Nivel de avance de registro
(Miles de viviendas)



Nivel de avance de registro
(Miles de viviendas)



Fuente: elaborado por Conavi con información de RUV.

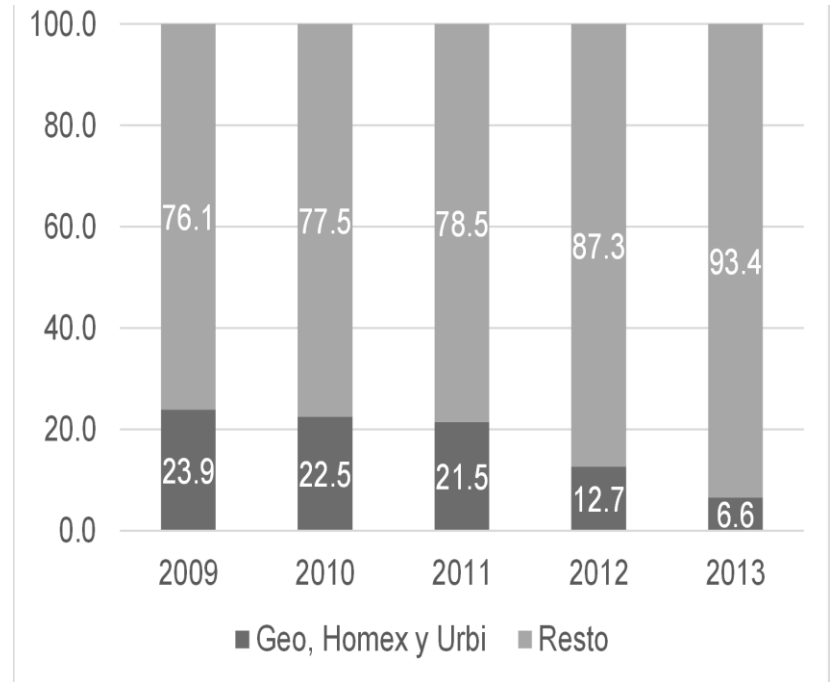
Fuente: elaborado por Conavi con información de RUV.

La industria está menos concentrada

Las grandes empresas han perdido peso, al tiempo que las medianas y pequeñas ganan terreno.

La participación de las tres empresas públicas más representativas (Geo, Homex y Urbi) pasó de 21.5% en 2011 a 6.6% en 2013.

RUV: participación por desarrollador (%)

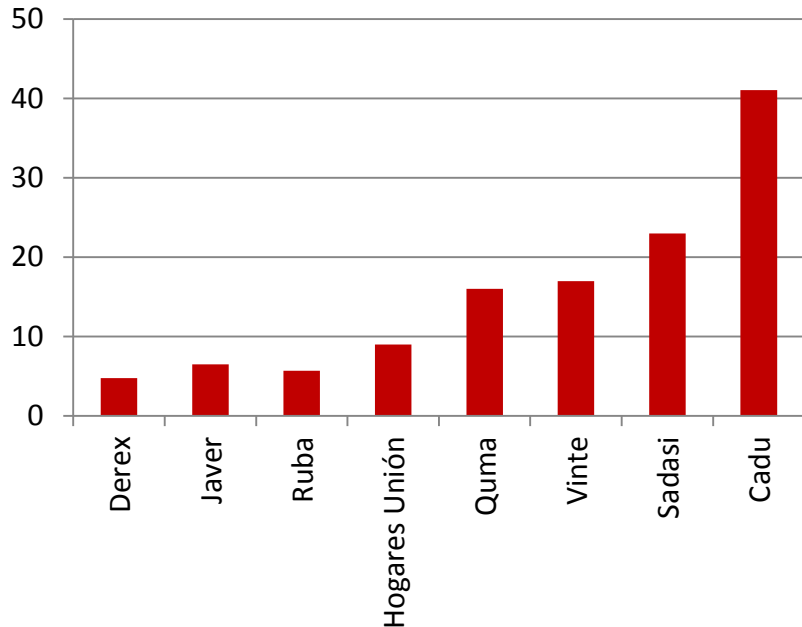


Fuente: elaborado por Conavi con información de RUV.

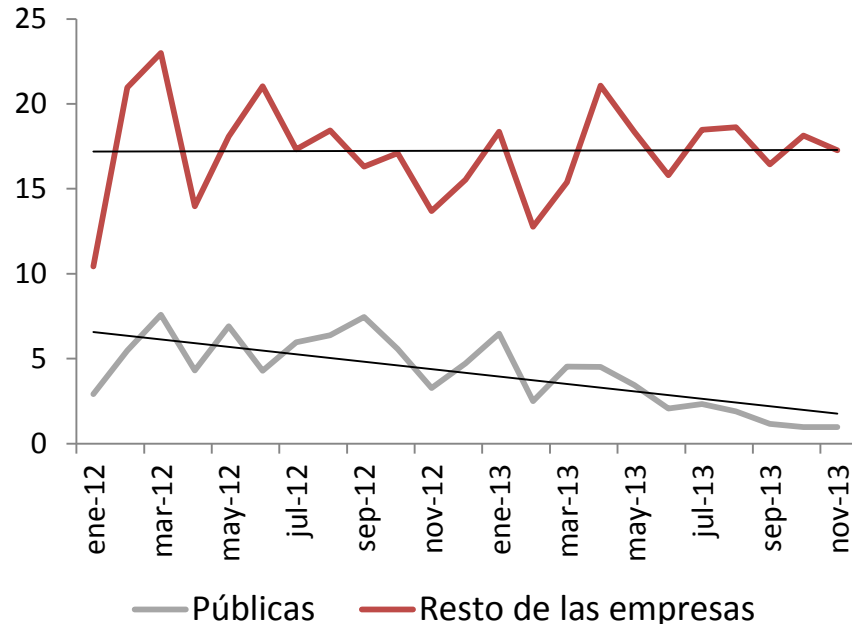
El entorno ha favorecido la consolidación de las empresas medianas del sector

La crisis financiera de las desarrolladoras públicas ha sido aprovechada por las empresas de nivel medio, que registraron un sólido incremento en ventas en 2013

Ventas 2013, desarrolladoras seleccionadas (Var. % anual)



Crédito Infonavit: originación por tipo de desarrollador (%)



Fuente: Conavi con datos de las desarrolladoras

Fuente: Infonavit

... ya que en el agregado, lograron compensar parte de la disminución en la actividad de las empresas públicas

En los créditos Infonavit, las empresas públicas de vivienda tuvieron una caída promedio en el valor de sus ventas de más de 60%, en tanto que el resto de los desarrolladores crecieron 2.4%

Créditos Infonavit por tipo de desarrollador (Millones de pesos)

	2013	2012	%
Geo	4,342	8,123	-46.5
Homex	476	2,952	-83.9
Urbi	770	3,272	-76.5
Subtotal	5,587	14,347	-61.6
Resto de los Desarrolladores	56,161	54,865	2.4
Total	61,748	69,212	-10.8

Información al 30 de noviembre de 2013.

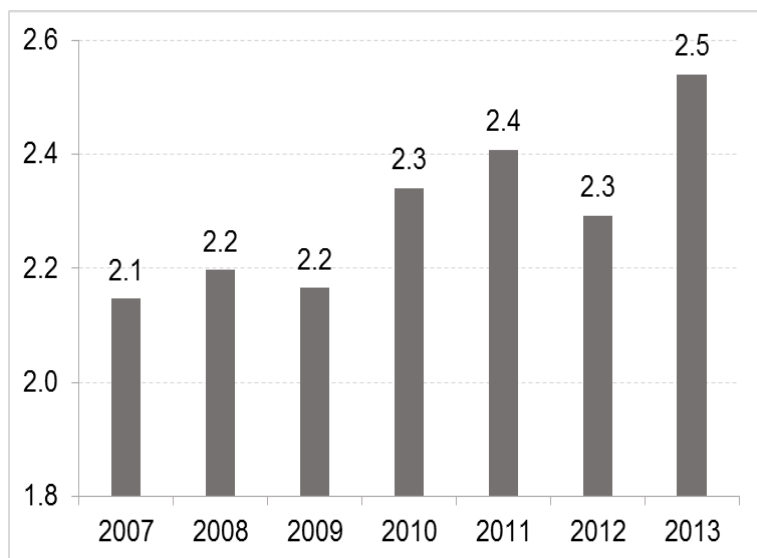
1/ Sin considerar a Geo, Homex y Urbi.

Fuente: Infonavit

El número de participantes se ha incrementado, señal de optimismo y confianza en el sector

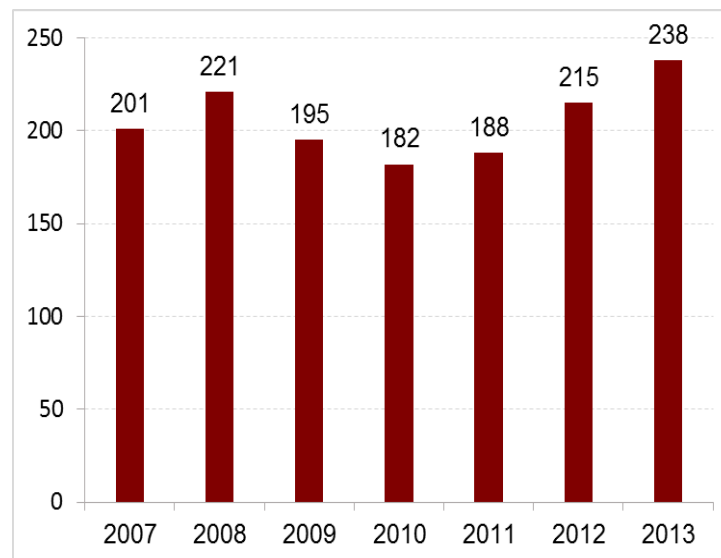
El número de empresas que registró vivienda, alcanzó en 2013 su nivel máximo. Asimismo, el 80% del registro se alcanzó con 238 empresas, cuando en 2010 se alcanzaba con 182

Empresas en RUV (Miles de empresas)



Fuente: elaborado por Conavi con información de RUV.

Concentración de registro (Número de empresas con el 80%)

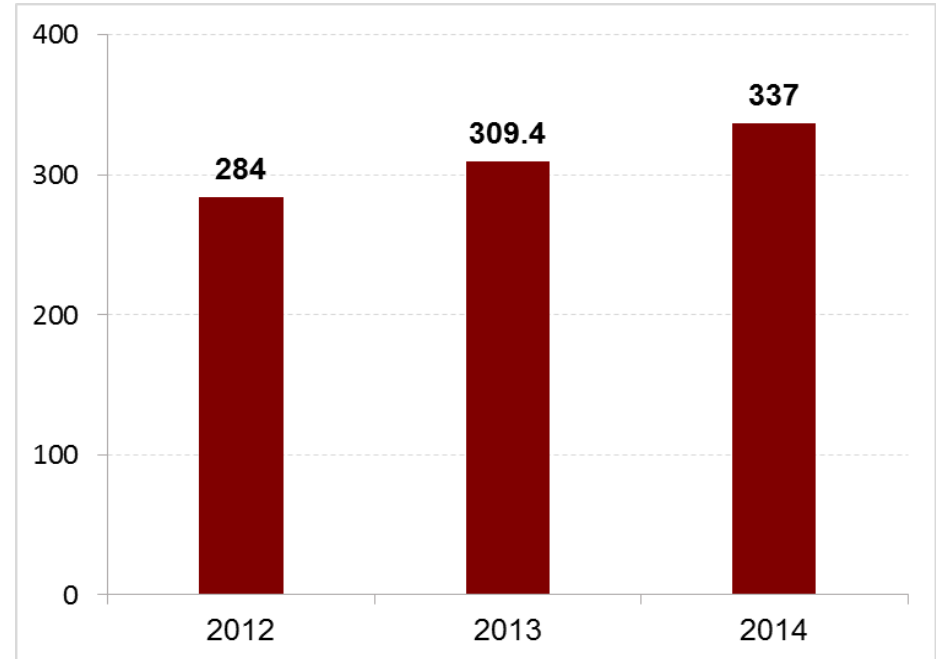


Fuente: elaborado por Conavi con información de RUV.

El financiamiento al sector no se detuvo en 2013

A pesar del débil entorno económico, el financiamiento aumentó en 25 mil millones de pesos en 2013, y para el 2014 se estima una derrama de 337 mil millones de pesos.

Financiamiento a la vivienda (Miles de millones de pesos)



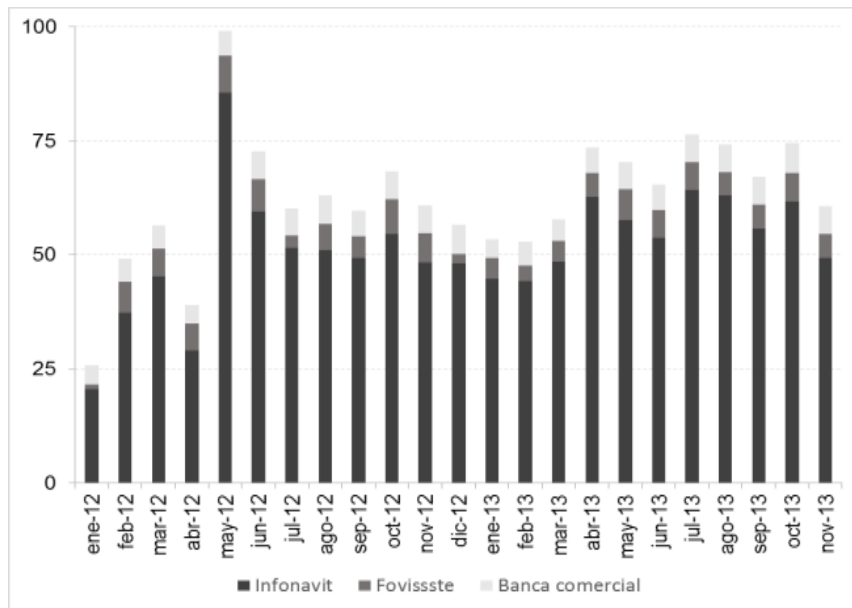
Fuente: elaborado por Conavi con información de ONAVIS.

Fuente: elaborado por Conavi con información de ONAVIS.

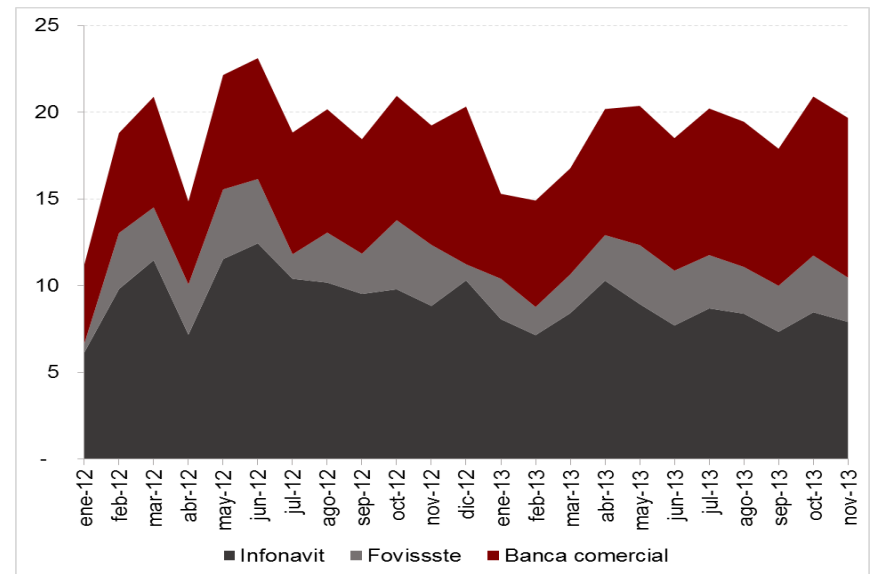
... ya la tendencia de alza se aprecia sobre todo en el caso de la banca

La desaceleración económica no frenó el crédito hipotecario. En el caso de la banca el monto de financiamiento creció más de 10%

Créditos colocados por organismo (Miles de créditos)



Monto de financiamiento por organismo (Miles de millones de pesos)



Fuente: elaborado por Conavi con información de ONAVIS.

Fuente: elaborado por Conavi con información de ONAVIS.

Participantes importantes como FOVISSSTE y Sociedad Hipotecaria Federal incrementaron su inversión en el sector de la vivienda

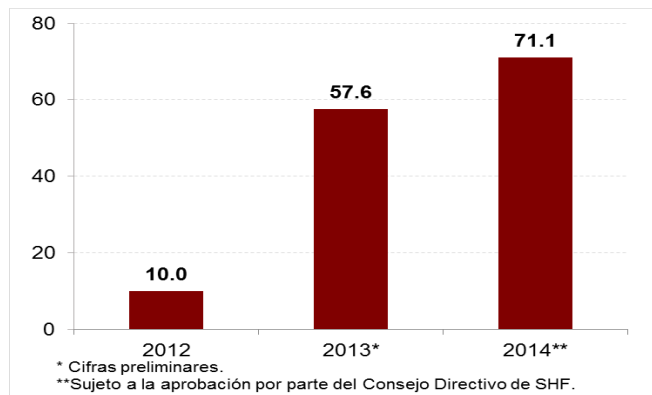
El FOVISSSTE incrementó el número de créditos colocados en más del 10% entre el 2012 y el 2013 para cerrar en una derrama de financiamiento de más de 36 mil millones de pesos, asimismo, redujo el pago a los desarrolladores de meses a solamente días.

Créditos hipotecarios	2012	2013*
Tradicional	\$28,803	\$32,069
Subsidios	\$344	\$358
Pensionados	\$343	\$776
Conyugal	\$916	\$773
Aliados	\$1,982	\$2,262
Respaldados	\$67	\$82
Total	\$32,455	\$36,320

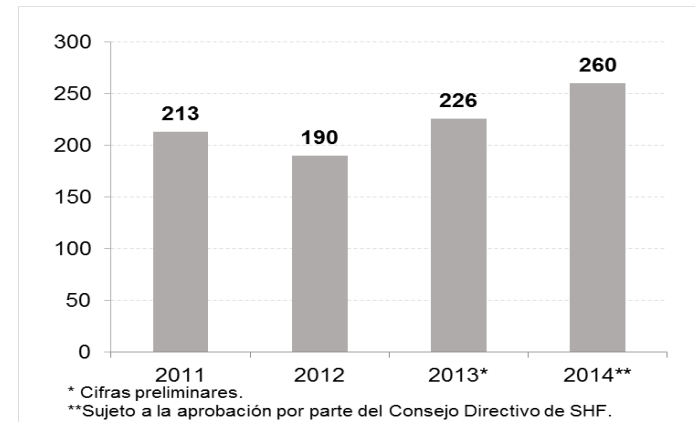
El gobierno federal también ha impulsado de manera importante el financiamiento al sector

Entre crédito directo e inducido, la SHF multiplicó por cerca de seis veces la colocación de crédito entre 2012 y 2013, de 10 mil millones de pesos a cerca de 60 mil millones

Crédito SHF: directo e inducido (Colocación, Millones de pesos)



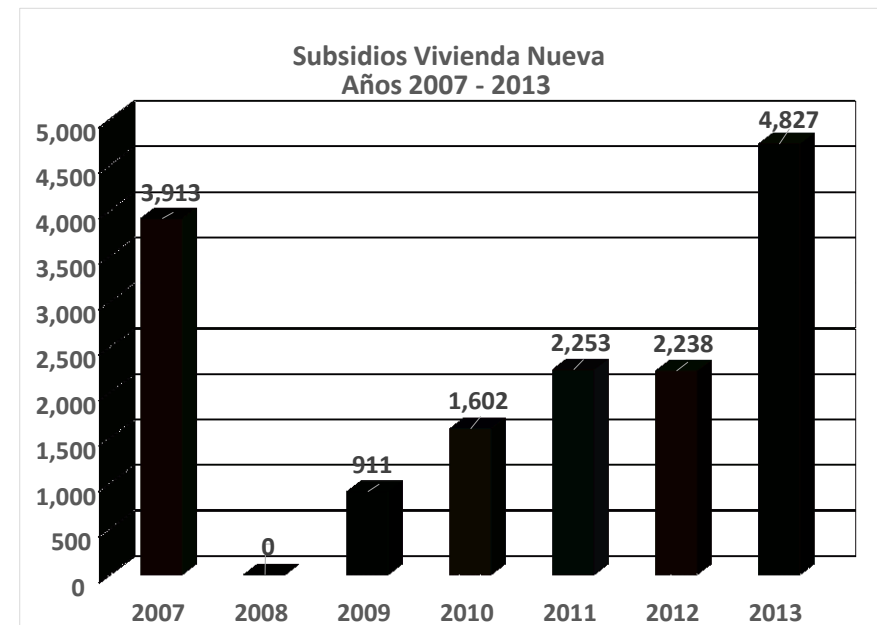
Crédito SHF: directo e inducido (Saldo, Millones de pesos)



... y en el sector rural también se realizó un esfuerzo de consideración

- En el campo se otorgaron 59 mil 325 subsidios, de los cuales 19 mil 490 corresponden a vivienda nueva por un monto de mil 266 millones de pesos, y 39 mil 835 subsidios para mejoramiento y ampliaciones, por un monto de 637 millones de pesos.
- Para este sector, nuestra meta fijada fue de 12 mil 696 casas nuevas, y alcanzamos un total de 19 mil 490, cumpliendo la meta en un 154%.
- Con lo anterior, durante éste ejercicio, tan sólo en el Programa “Vivienda Rural”, se otorgaron 43.6% más subsidios para vivienda nueva que en todo el sexenio anterior, siendo en este año el ejercicio en el que mayor número de subsidios para vivienda nueva se han otorgado desde 2007.

VIVIENDA NUEVA RURAL	Meta Programada	Meta Alcanzada	CUMPLIMIENTO DE META
	12,696	19,490	154%



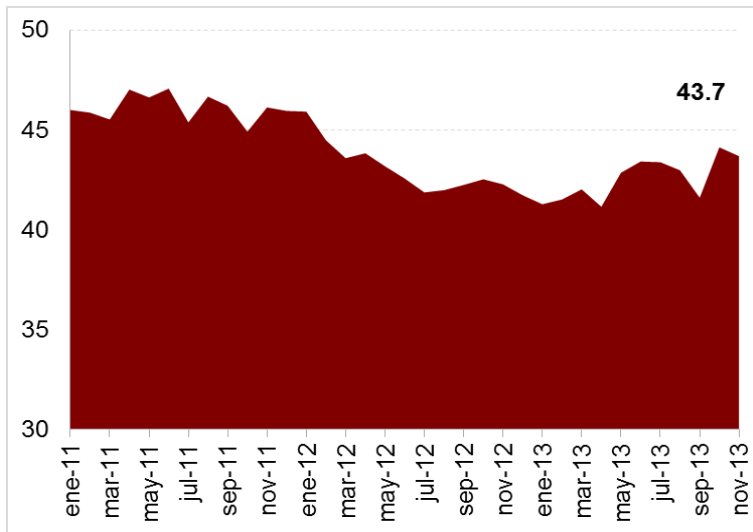
De igual forma, el presupuesto para el programa de subsidios para vivienda ha venido en aumento

- En el cuarto trimestre de 2013 se aprobó una ampliación presupuestal de 2,500 millones de pesos, que se ejerció prácticamente en su totalidad
- En diciembre se colocaron subsidios por 1,700 millones de pesos, una cifra histórica
- Los recursos se dispersaron hasta el último día del año
- En 2014 el presupuesto para subsidios es cercano a los 12 mil millones, un aumento del orden de 50% respecto al 2013
- El aumento en el presupuesto permitirá impulsar nuevos programas de subsidio, como el subsidio al suelo y a la renta de vivienda, además de desarrollar esquemas para atender las necesidades de la población en zonas intraurbanas

El financiamiento a la construcción de vivienda también ha venido repuntando

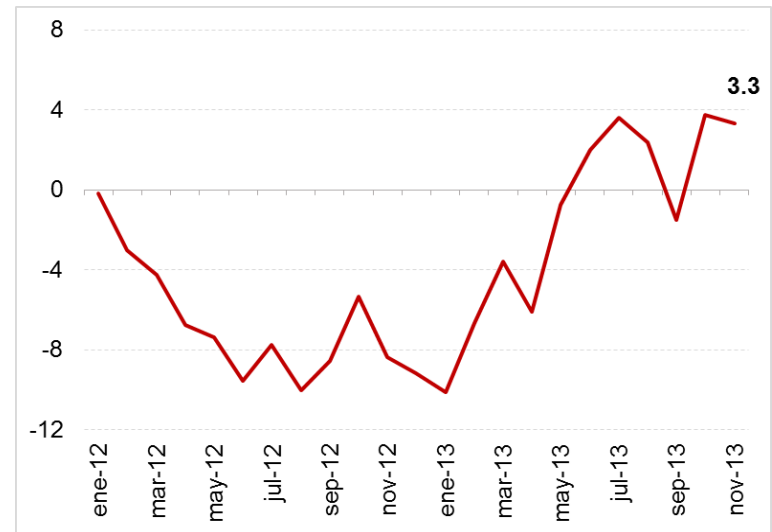
La cartera de crédito puente muestra un repunte desde mediados de 2013 y en el mes de noviembre creció 3.3 por ciento. Tan sólo en la segunda mitad del año, el saldo de la cartera pasó de cerca de 41 mil millones de pesos a casi 44 mil hacia finales del año

Saldo de la cartera de crédito puente
(Miles de millones de pesos)



Fuente: elaborado por Conavi con información de CNBV.

Crecimiento de crédito puente.
(Tasa de crecimiento anual)



Fuente: elaborado por Conavi con información de CNBV.

El gobierno mantendrá su apoyo al sector en 2014, con diversas iniciativas para fomentar su reactivación

1. Financiamiento de SHF, INFONAVIT, FOVISSSTE FONHAPO y Subsidio o Contragarantía de CONAVI, para atender los segmentos no atendidos, liberando el potencial de la demanda que se encuentra actualmente contenida. Algunos ejemplos son:

Créditos para Trabajadores Estatales y Municipales,
Financiamiento y Subsidio para Vivienda en Renta,
Segunda Hipoteca y,
Mejoramientos sin garantía de subcuenta de vivienda.

2. Atención a los trabajadores del FOVISSSTE con productos novedosos del Fondo, SHF y CONAVI, para atender de manera más decidida el potencial de 1.5 millones de créditos hipotecarios en este segmento.

3. Crédito directo a la construcción por parte de SHF para desarrolladores de cualquier escala. Ayudará a detonar el financiamiento al sector, especialmente en la construcción de vivienda, donde se ha hecho más escaso.

4. Se intensifica el apoyo al sector social con Financiamiento de SHF, garantías de FONHAPO y subsidios de CONAVI.