

Reporte mensual del sector de la vivienda

Octubre 2017

Crédito individual a la vivienda

- Infonavit fortalece su impulso al sector de la vivienda. A agosto la inversión realizada por el Instituto mostró un incremento del 13.7% en comparación al resultado de los primeros ocho meses de 2017

Subsidio a la vivienda

- 41.8% de los subsidios otorgados en el presente año a septiembre han beneficiado a mujeres, lo que representa un incremento de 1.4 puntos porcentuales respecto de lo observado en 2016

Oferta de vivienda

- Por sexto mes consecutivo se redujo el tiempo de desplazamiento de las viviendas adquiridas con financiamiento de los ONAVIs. La mitad de las ventas realizadas en agosto mostraron un tiempo de desplazamiento menor a 59 días

Entorno Macroeconómico

- El empleo formal en el sector de la construcción reportó en agosto de 2017 un nuevo record histórico al alcanzar un millón 654 mil trabajadores afiliados al IMSS



Principales indicadores

Cuadro 1.- Crédito individual

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

Organismo	Ene - Ago 2016		Ene - Ago 2017		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	294.2	74.9	330.3	85.1	12.3	13.7
Crédito Tradicional	200.4	63.4	207.0	71.8	3.3	13.2
Cofinanciamientos ^{1/}	44.3	11.5	42.5	13.4	-4.1	16.6
Mejoravit ^{2/}	49.5	-	80.7	-	63.3	na
Fovissste	64.0	27.8	44.4	23.8	-30.6	-14.4
Crédito Tradicional	41.4	26.9	31.9	23.0	-22.8	-14.4
Cofinanciamientos ^{3/}	2.8	0.9	2.3	0.8	-18.7	-15.1
Respalda2 M ^{2/}	19.8	-	10.2	-	-48.5	na
Banca comercial ^{3/}	91.2	100.8	80.8	99.7	-11.4	-1.1
Crédito Hipotecario ^{4/}	91.2	96.6	80.8	95.7	-11.4	-1.0
Mejoramientos	-	4.1	-	4.0	na	-2.7
Subtotal Mercado Tradicional	449.4	203.4	455.5	208.6	1.4	2.6
SHF (Fondeo) ^{5/}	35.7	1.3	69.8	13.0	95.4	926.8
ONAVIs y Banca ^{6/}	16.1	0.5	46.9	12.1	191.1	2,213.4
Otros intermediarios	19.6	0.7	22.9	0.8	16.8	11.1
Fonhapo	58.6	1.2	46.7	0.9	-20.2	-24.5
Otros organismos ^{7/}	6.0	2.7	6.8	3.3	11.8	22.0
Total Financiamientos	549.7	208.6	578.8	225.8	5.3	8.2
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{8/}	402.2	-	410.7	-	2.1	-
Total ^{9/}	486.5	-	487.1	-	0.1	-

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 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 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 millones de pesos)

Modalidad	Enero - Septiembre 2016		Enero - Septiembre 2017	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	100.6	6,322.7	60.2	3,182.8
Usada	4.6	304.7	2.1	139.6
Mejoramientos	2.7	47.5	1.4	27.4
Autoproducción	3.2	205.5	6.3	418.3
Renta y otros	3.3	220.9	3.6	24.7
Ejercido	114.4	7,101.3	73.5	3,792.9

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 (%)
Sep - Ago (U12M)	392.5	239.3	-39.0	334.7	217.6	-35.0	301.8	219.4	-27.3
Ene - Ago	218.9	152.9	-30.1	169.8	140.5	-17.2	181.6	137.0	-24.6
Ago	39.5	24.9	-36.9	35.6	22.2	-37.5	24.2	19.1	-21.2

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

	2016	2017	Var (%)
Banca Comercial			
Saldo cartera desarrolladores de vivienda (agosto)	56.2	60.9	8.4
Sociedad Hipotecaria Federal			
Colocación Puente (acum. ago)	12.8	11.4	-11.1
Cartera Puente (agosto)	17.3	19.4	12.0

Crédito individual a la vivienda

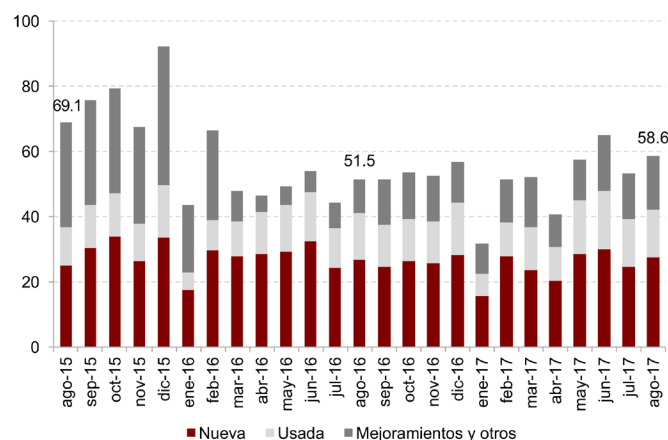
En los últimos doce meses a agosto, el financiamiento individual a la vivienda otorgado en el mercado tradicional (Infonavit, Fovissste, y la banca comercial) acumuló una inversión de 320.0 mil millones de pesos (mmp), cifra 1.6% superior a la observada en el periodo comparable un año antes. Por modalidades destacó el desempeño de los financiamientos para vivienda usada, el cual incrementó su participación en 4.4 puntos porcentuales en el mismo periodo.

En línea con lo reportado en ediciones previas, Infonavit se ha consolidado como impulsor del crecimiento del sector. A agosto de 2017 la inversión realizada por el Instituto mostró un incremento del 13.7% en comparación a lo observado de enero a

agosto de 2017. El resultado es directamente atribuible al aumento en monto promedio de las hipotecas otorgadas a partir del cambio en el monto máximo de crédito; en este sentido, las hipotecas otorgadas en agosto reportaron un monto promedio de 372.7 mil pesos, lo que representó un incremento del 19.5% en comparación al monto promedio de 2016.

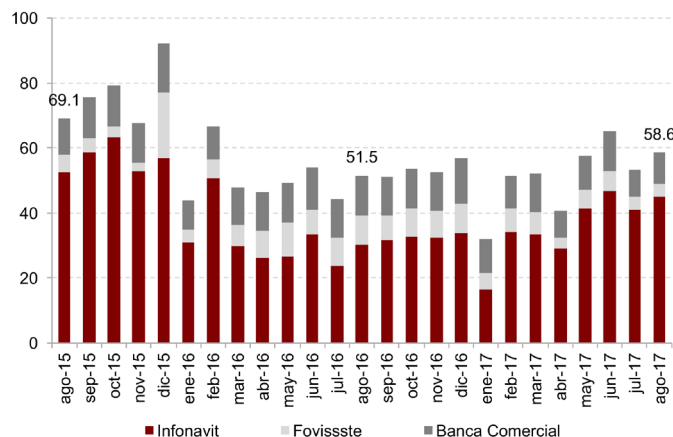
En contraste, la actividad de la banca comercial ha perdido dinamismo. La inversión acumulada a agosto en créditos hipotecarios alcanzó 95.7 mmp, 1.0% por abajo de lo observado en el mismo periodo de 2016. Se aprecia que este desempeño es reflejo de la mayor participación del Infonavit en el segmento de vivienda media.

Gráfica 1.- Créditos por modalidad (Miles)



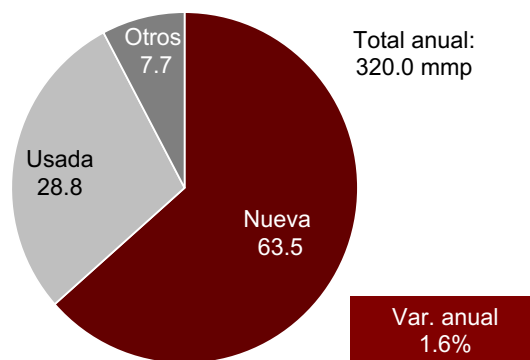
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV
Nota: En la gráfica los cofinanciamientos se descuentan de la actividad de Infonavit y Fovissste

Gráfica 2.- Créditos por organismo (Miles)



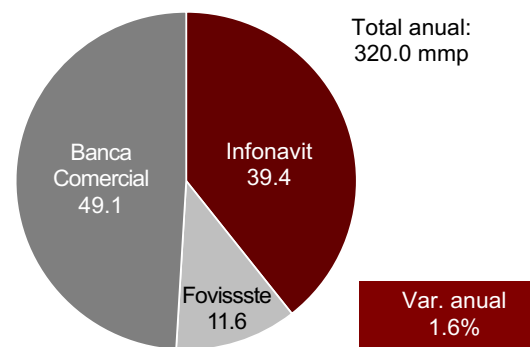
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV
Nota: En la gráfica los cofinanciamientos se descuentan de la actividad de Infonavit y Fovissste

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 del tercer trimestre de 2017, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales ejerció un monto de 3,793 millones de pesos, con lo cual 73.5 mil familias han realizado su derecho a la vivienda.

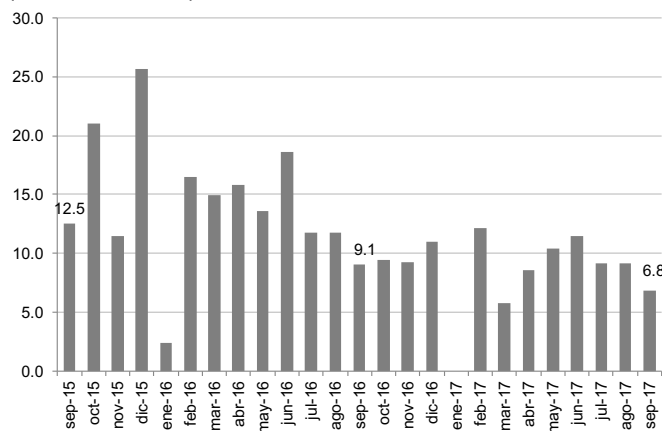
Infonavit se mantiene como la principal entidad ejecutora del programa con 82.5% de los subsidios otorgados a septiembre. Del total de subsidios otorgados a través del Instituto, 88.6% han beneficiado a trabajadores con ingresos menores a 2.6 salarios mínimos, lo que representa una mayor focalización en este rango de ingreso que la observada para el programa en su conjunto.

La actividad del año muestra una tendencia hacia la igualdad de género. Sin contabilizar los subsidios para renta, 41.8% de los subsidios otorgados en el presente año han beneficiado a mujeres, lo que representó un incremento de 1.4 puntos porcentuales respecto de lo observado en 2016. Tan solo en agosto la participación de las mujeres en las acciones del programa alcanzó 44.1%.

Los subsidios otorgados en la modalidad de auto-producción acumularon 418.3 millones de pesos, 103.5% más que el resultado observado en el periodo enero-septiembre 2016. Con este resultado la participación de la modalidad aumentó a 11%, manteniéndose en su mejor nivel desde 2013.

Gráfica 3.- Colocación de subsidios a la vivienda

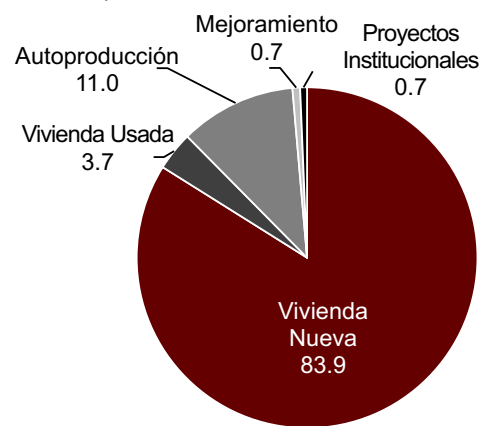
(Miles de acciones)



Fuente: Conavi

Gráfica 3a.- Subsidios por modalidad

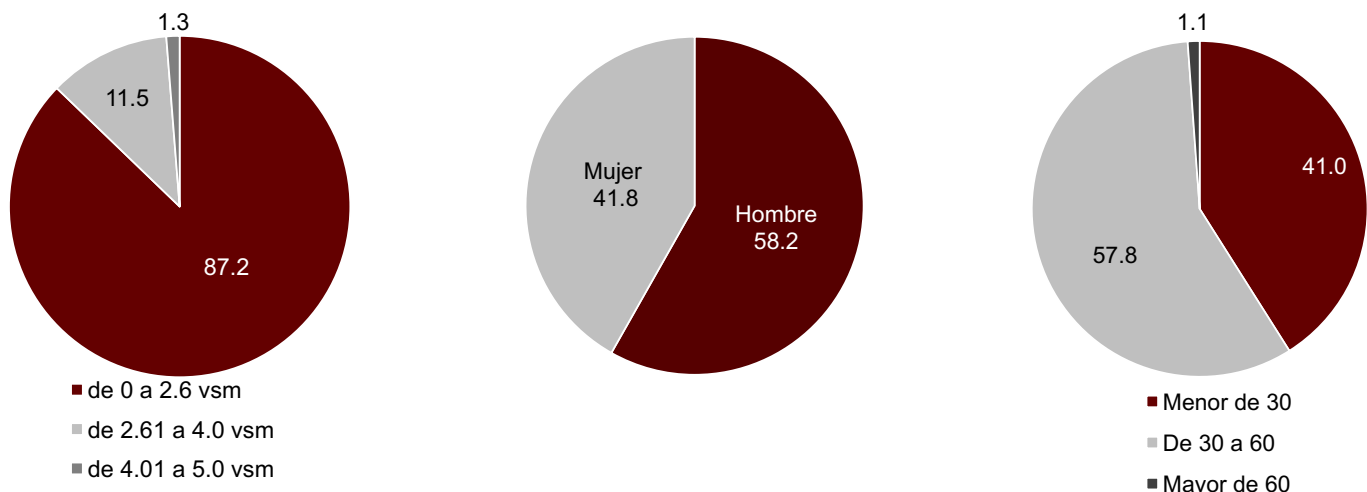
(% del monto)



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

Por sexto mes consecutivo se redujo el tiempo de desplazamiento de las viviendas adquiridas con financiamiento de los ONAVIs. Las ventas identificadas en agosto mostraron un promedio de 133 días entre la fecha de emisión del dictamen de habitabilidad y la fecha de pago del financiamiento, lo que representó una reducción de 24.5% respecto del máximo observado en febrero. Por su parte, la mediana de los tiempos de venta para agosto fue de 58 días. A similitud de promedio, la mayor mediana en los últimos dos años se observó en febrero de 2017 con un valor de 143 días, aunque su recuperación ha sido más rápida al mostrar ahora un nivel similar al observado en el primer semestre de 2015.

A agosto, el registro acumulado de vivienda en RUV en los últimos doce meses totalizó 239.3 mil

unidades, equivalente a un promedio mensual de 19.9 mil viviendas. Si bien el registro de vivienda muestra una contracción significativa atribuible en su mayor parte al desempeño del segmento de viviendas con valor de entre 158 y 200 UMAs, cabe destacar que el ritmo de registro mensual en el año es similar al observado en los últimos meses para los eventos de terminación y ventas.

En línea con el fenómeno antes descrito, el inventario de viviendas en proceso de construcción y venta al cierre de agosto se ubicó en 549.6 mil unidades, solo 0.4% arriba de lo observado un mes antes. En comparación a agosto de 2016, las viviendas de terminación reciente mantuvieron un tendencia decreciente con una variación interanual de -12.1%; por su parte, las viviendas en proceso de construcción disminuyeron 4.5%.

Cuadro 5.- Inventario por situación de avance

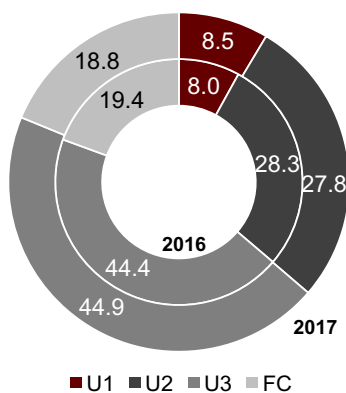
(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	ago-16	ago-17	dif.	%
Terminada	261.4	266.6	5.2	2.0
Mayor 5 Meses	175.7	191.3	15.6	8.9
Menor 5 Meses	85.7	75.3	-10.4	-12.1
En Proceso	296.4	283.0	-13.4	-4.5
80-99 (%)	52.0	55.1	3.1	6.0
40-79 (%)	76.5	75.2	-1.2	-1.6
01-39 (%)	71.8	67.5	-4.3	-6.0
Sin Avance	79.3	72.3	-7.0	-8.9
Sin Reporte	16.9	12.9	-4.0	-23.6
Total	557.8	549.6	-8.2	-1.5

Fuente: Conavi con información de RUV

Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

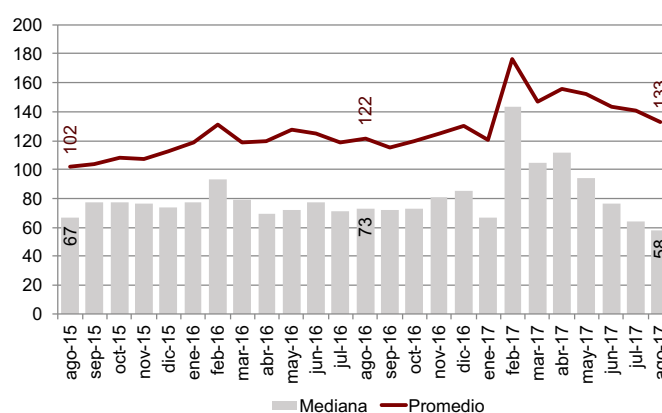
Gráfica 5.- Inventario por Perímetros de Contención Urbana (% de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 4.- Tiempo de maduración del inventario

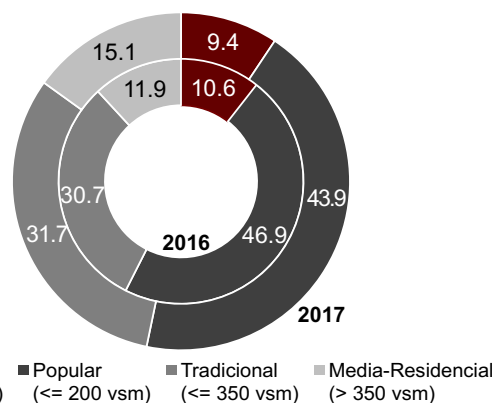
(días)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

Gráfica 6.- Inventario por segmento

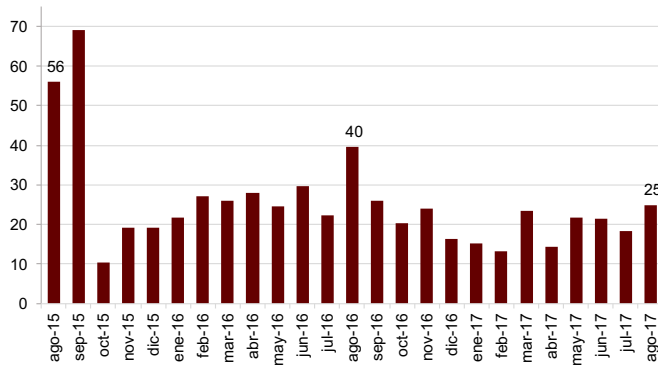
(% de viviendas)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

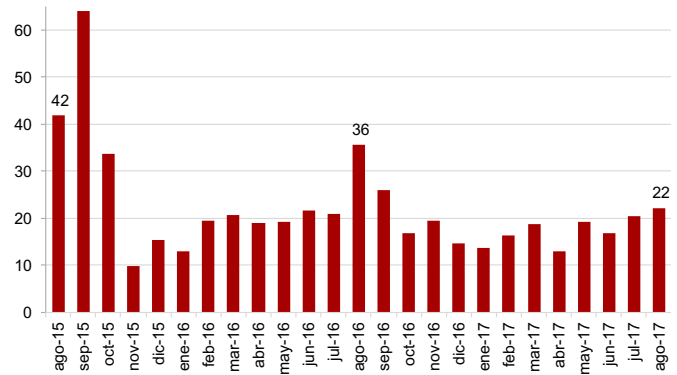
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

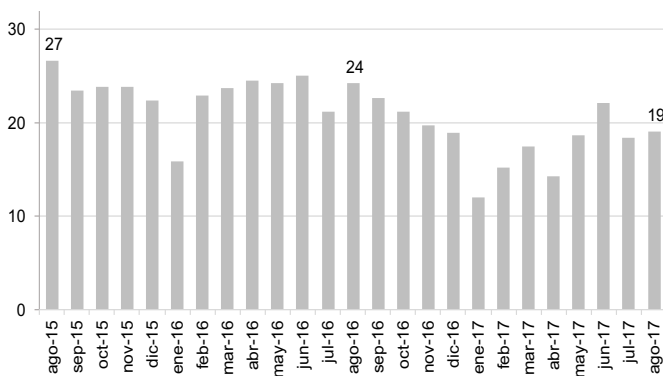
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

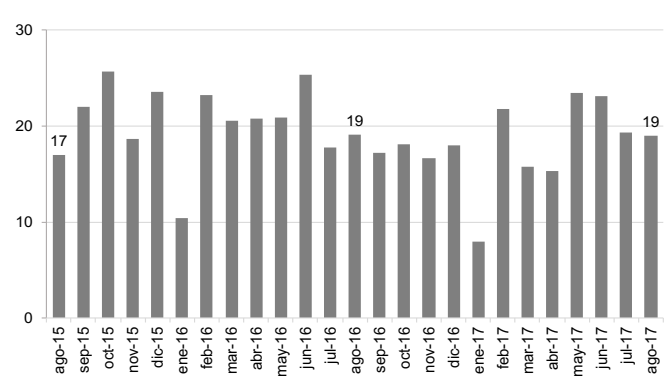
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

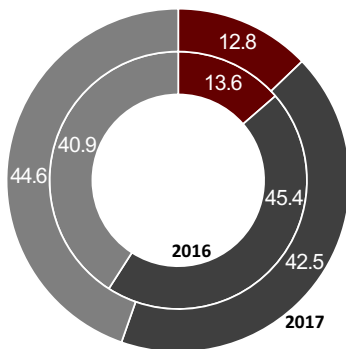
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Registro según superficie

(% de viviendas registradas en el año)

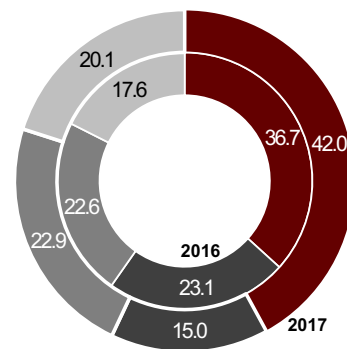


■ Menor a 45 m2 ■ De 45.0 a 60 m2 ■ Mayor 60 m2

Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Registro según segmento

(% de viviendas registradas en el año)



■ Popular hasta 158 vsm ■ Popular hasta 200 vsm
■ Tradicional ■ Media - Residencial

Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la construcción residencial

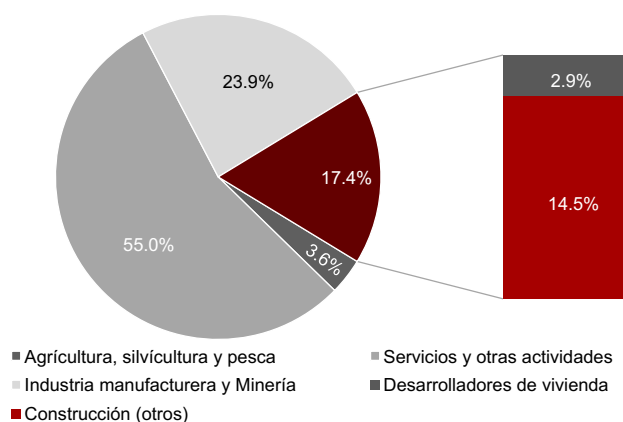
De acuerdo a datos de Banxico a agosto de 2017, el saldo del crédito otorgado por la banca comercial a empresas desarrolladoras de vivienda se ubicó en 60.9 mil millones de pesos (mmp), 8.4% por arriba del monto observado en el mismo mes de 2016. La cartera del sector representó 16.9% del portafolio de crédito de la banca comercial a empresas constructoras. En línea con el comportamiento del inventario de vivienda, en los últimos 6 meses el saldo se ha mantenido dentro del rango de 60 +/- 1.0 mmp.

Uno de cada tres pesos del incremento en el financiamiento a desarrolladores de vivienda en el último año ha sido aportado por SHF. Al

cierre de agosto de 2017, la cartera puente de Sociedad Hipotecaria Federal reportó un saldo de 19.4 mmp, lo que representó un crecimiento interanual del 12.0%; durante el año el dinamismo de la cartera ha mostrado una tendencia hacia la moderación. Según el tipo de intermediario, 83.9% de la cartera puente correspondió a intermediarios no bancarios

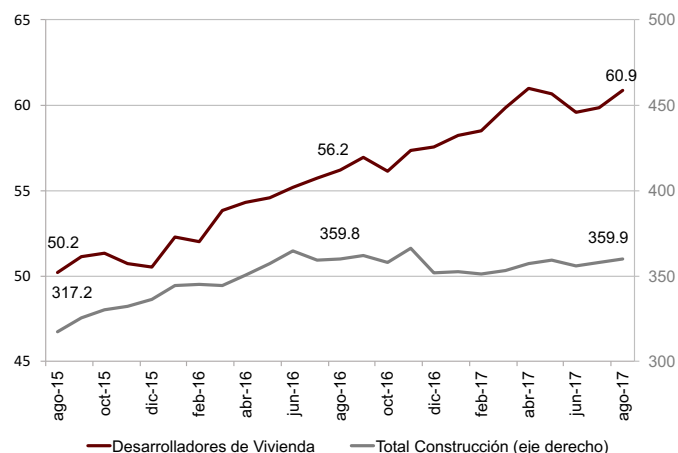
La colocación de nuevos créditos puente por parte de SHF en el periodo enero – agosto 2017 acumuló 11.4 mmp. En comparación al mismo periodo de 2016, el resultado representó una contracción de 11.1%; se aprecia que esta tendencia es consistente con el registro de vivienda.

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



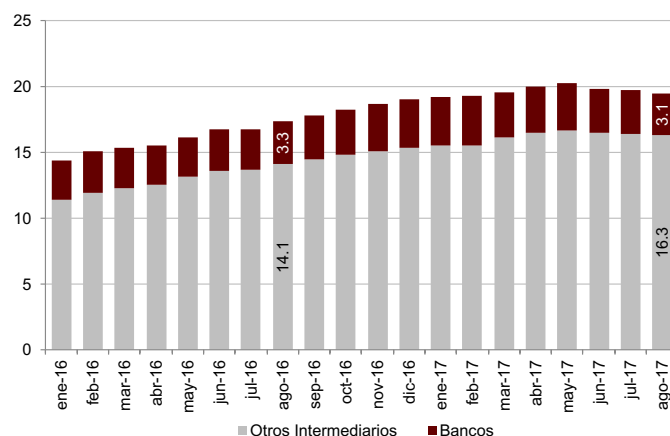
Fuente: Conavi con información de Banxico

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



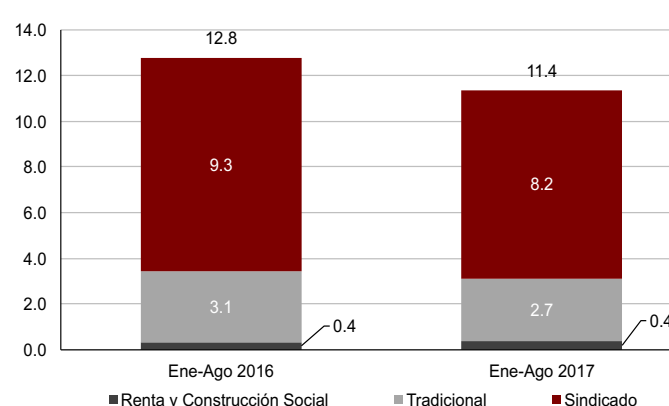
Fuente: Conavi con información de Banxico

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



Fuente: Conavi con información de CNBV y SHF

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



Fuente: Conavi con información de SHF

Entorno macroeconómico

El empleo formal en el sector de la construcción reportó en agosto de 2017 un nuevo record al alcanzar un millón 654 mil trabajadores afiliados al IMSS. En comparación al nivel observado un año antes, el resultado significó un incremento de 4.9%, superior al desempeño del total de trabajadores asegurados (4.5%). Los trabajadores de la industria de la construcción representaron 8.6% de los puestos de trabajo registrados en el Instituto en dicho mes.

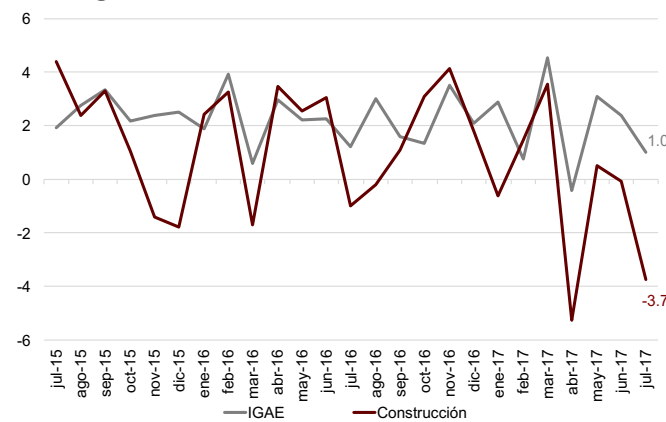
Según lo anticipado en la edición previa, tanto el indicador de Inversión Fija Bruta, en particular su componente de Edificación Residencial, como el Indicador Global de Actividad Económica del sector construcción mostraron retrocesos en su

comparación interanual. Con datos acumulados a julio, la inversión en edificación residencial mantuvo un ligero crecimiento (0.3%), aún por arriba de lo observado para la economía en su conjunto.

Por segundo mes consecutivo, el Indicador de la Actividad Industrial mostró un retroceso en su comparación interanual, tanto en su principal agregado, como para la construcción y la edificación en lo particular, aunque en relación al mes previo el indicador reportó un crecimiento marginal del 0.1%. Se estima que las actualizaciones a agosto del IGAE e IFB mostrarán movimientos similares, lo que anticiparía un resultado poco favorable para el tercer trimestre de 2017.

Gráfica 17.- IGAE y construcción

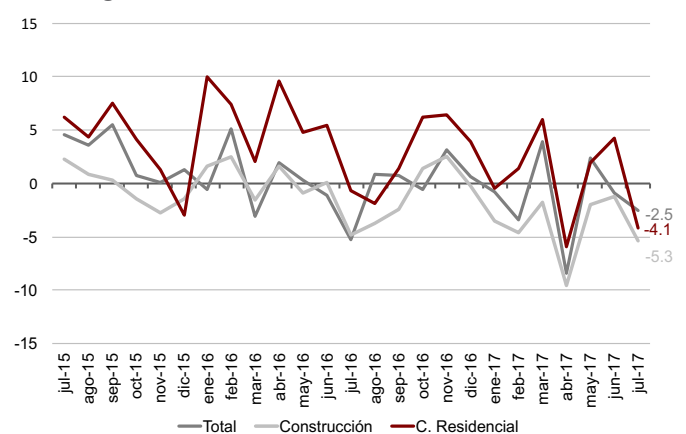
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 18.- Inversión Fija Bruta en construcción

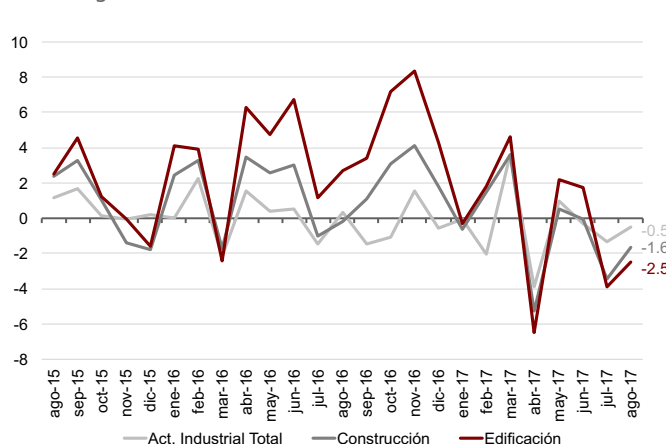
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 19.- Indicador de Actividad Industrial

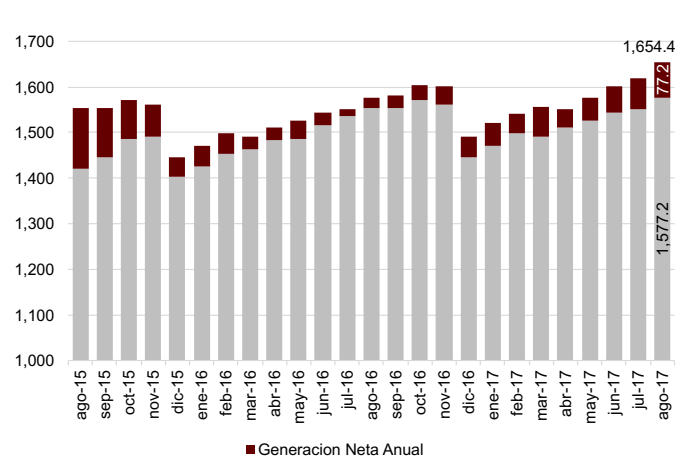
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 20.- Trabajadores de la construcción

(Miles)



Fuente: Conavi con información de IMSS