

Reporte mensual del sector de la vivienda

Diciembre 2017

Crédito individual a la vivienda

- Infonavit alcanzó un crecimiento interanual de 12% en el último año a octubre de 2017. Con este resultado, la participación del Instituto superó 4 de cada 10 pesos invertidos en el mercado tradicional.

Subsidio a la vivienda

- A noviembre se ha beneficiado a cerca de 10 mil familias en la modalidad de autoproducción. La participación de la modalidad dentro del programa alcanzó 15.6%, la segunda mejor marca desde 2010.

Oferta de vivienda

- El registro de vivienda en RUV mostró en octubre su segundo mejor resultado en los últimos doce meses al contabilizarse 24.7 mil unidades.

Entorno Macroeconómico

- El Índice de Inversión Fija Bruta en Construcción Residencial mostró en septiembre un crecimiento de 5.3% en comparación al 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 - Oct 2016		Ene - Oct 2017		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	371.0	94.3	425.6	109.6	14.7	16.2
Crédito Tradicional	249.8	79.6	279.9	98.0	12.0	23.2
Cofinanciamientos ^{1/}	56.6	14.7	35.6	11.6	-37.1	-21.3
Mejoravit ^{2/}	64.6	-	110.2	-	70.4	na
Fovissste	81.0	34.1	52.7	29.0	-35.0	-14.9
Crédito Tradicional	50.0	33.0	39.6	28.0	-20.9	-15.0
Cofinanciamientos ^{1/}	3.5	1.1	2.9	1.0	-17.0	-13.4
Respalda2 M ^{2/}	27.5	-	10.2	-	-62.9	na
Banca comercial ^{3/}	115.6	127.8	99.5	124.7	-13.9	-2.5
Crédito Hipotecario ^{4/}	115.6	122.7	99.5	119.5	-13.9	-2.6
Mejoramientos	-	5.2	-	5.2	na	0.6
Subtotal Mercado Tradicional	567.6	256.3	577.8	263.3	1.8	2.8
SHF (Fondeo) ^{5/}	54.1	1.8	78.6	13.3	45.5	624.0
ONAVIs y Banca ^{6/}	27.8	0.7	46.9	12.1	68.5	1,588.7
Otros intermediarios	26.2	1.1	31.7	1.1	21.0	1.1
Fonhapo	98.2	2.1	82.4	1.6	-16.1	-25.1
Otros organismos ^{7/}	8.0	3.7	8.8	4.3	10.7	18.8
Total Financiamientos	727.8	263.9	747.6	282.5	2.7	7.1
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{8/}	507.5	-	539.3	-	6.3	-
Total ^{9/}	639.9		662.2		3.5	

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 financiada 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.- 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, Banjerico, 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 - Noviembre 2016		Enero - Noviembre 2017	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	113.7	7,143.3	62.3	3,277.8
Usada	6.1	398.7	2.3	152.9
Mejoramientos	3.1	54.9	2.1	40.6
Autoproducción	6.7	429.6	9.8	648.6
Renta y otros	3.6	227.7	3.8	30.7
Ejercido	133.2	8,254.2	80.2	4,150.5

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 (%)
Nov - Oct (U12M)	313.7	239.0	-23.8	271.9	212.4	-21.9	295.5	215.4	-27.1
Ene - Oct	265.0	198.8	-25.0	212.8	178.4	-16.2	225.5	176.7	-21.6
Oct	20.3	24.7	21.7	17.0	19.0	11.9	21.2	19.9	-6.1

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

	oct-16	oct-17	Var (%)
Banca Comercial			
Saldo cartera desarrolladores de vivienda	56.2	63.2	12.5
Sociedad Hipotecaria Federal			
Colocación Puente (acum)	15.9	14.1	-11.0
Saldo cartera puente	18.2	19.2	5.4

Crédito individual a la vivienda

El crédito individual a la vivienda otorgado en el mercado tradicional (Infonavit, Fovissste, y la banca comercial) en los últimos doce meses alcanzó en octubre un crecimiento de 2.8% a tasa anual, al acumular una inversión de 321.9 mil millones de pesos (mmp). Se estima que al cierre de 2017 el resultado será similar.

Siguiendo la tendencia observada en ediciones previas, el crecimiento ha sido impulsado por el financiamiento para la adquisición de vivienda usada cuyo monto mostró un crecimiento del 21.6% en el periodo de referencia y actualmente representa 3 de cada diez pesos invertidos.

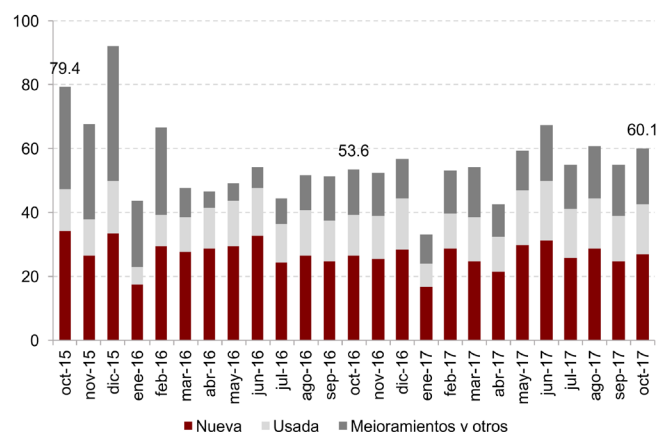
El crédito para vivienda nueva se ha mantenido estable en tanto que otras modalidades de crédito han reducido su actividad.

Infonavit alcanzó un crecimiento interanual del 12% en el último año a octubre de 2017. Con este resultado, la participación del Instituto superó 4 de cada 10 pesos invertidos en el mercado tradicional, 3.4 puntos porcentuales por arriba de lo observado en 2016. El dinamismo es directamente atribuible a la modificación en el monto de crédito máximo; el monto promedio de las hipotecas originadas en octubre fue de 378 mil pesos, 21.2% más que el promedio de 2016.

Por su parte Fovissste mantiene un ritmo de colocación inferior a lo observado en 2016; en el caso de la actividad de la banca comercial también continuó la tendencia de contracción moderada.

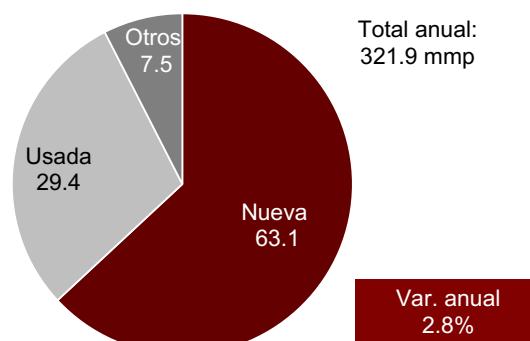
Gráfica 1.- Créditos por modalidad

(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

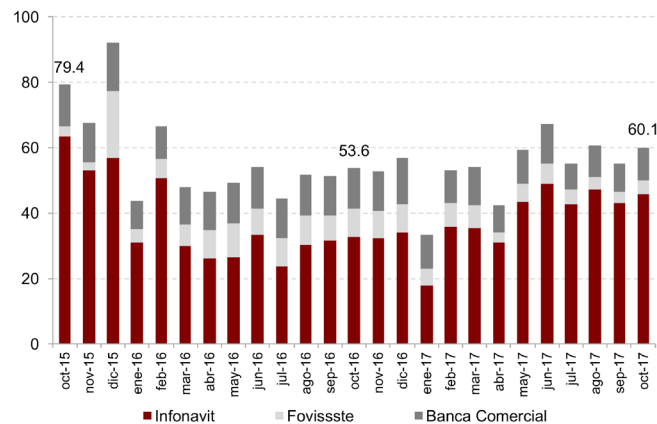
Gráfica 1a.- Monto de financiamiento por modalidad (últimos 12 meses, %)



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

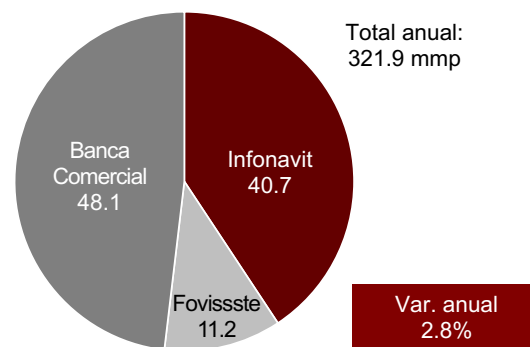
Gráfica 2.- Créditos por organismo

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



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

Subsidio a la vivienda

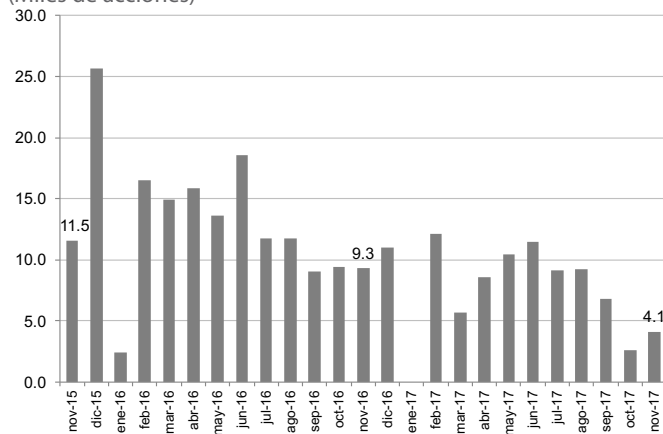
De acuerdo a cifras preliminares acumuladas a noviembre de 2017, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales operado por la Conavi, ha ejercido de 4,151 millones de pesos, con lo cual 80.2 mil personas y sus familias materializaron su derecho a una vivienda adecuada.

Los subsidios ejercidos en la modalidad de autoproducción consolidaron su buen desempeño durante el año, al atenderse cerca de 10 mil personas e incrementarse en 51% el monto de los recursos ejercidos al corte de noviembre. Con este resultado la participación de la modalidad dentro del programa alcanzó 15.6% en el acumula-

do anual, por lo que al cierre de año se espera concretar la segunda mejor marca de esta modalidad desde 2010. Es importante recordar que esta modalidad del subsidio, permite atender las necesidades habitacionales de la población no afiliada a institutos de seguridad social federal.

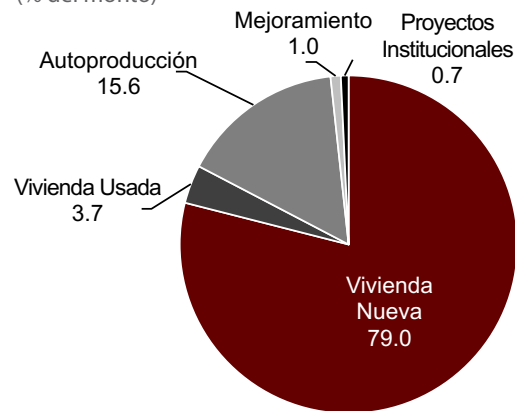
El resultado de 2017 también se habrá caracterizado por el incremento en la participación de las mujeres. A noviembre los subsidios otorgados a mujeres representaron 42.8% de las acciones (sin incluir la modalidad de renta), lo que representó 2.5 puntos porcentuales por arriba de lo observado en 2016.

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



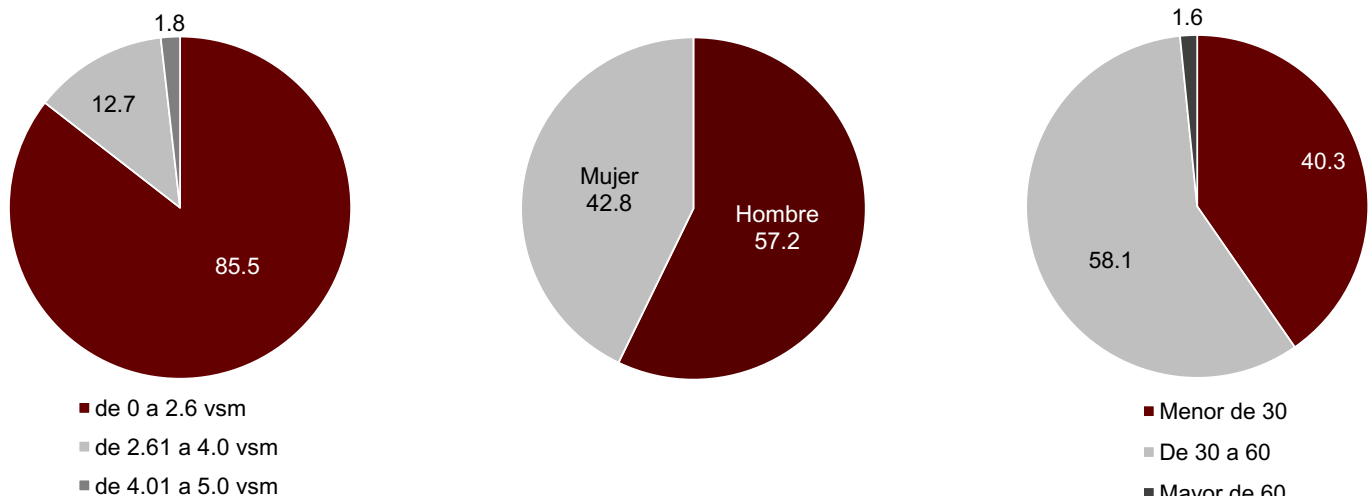
Fuente: Conavi

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

En línea con el crecimiento observado en el 3T17, en octubre el registro de vivienda en RUV mostró su segundo mejor resultado en los últimos doce meses al contabilizarse 24.7 mil unidades.

Conforme a los atributos declarados por las empresas desarrolladoras, las viviendas registradas en 2017 a octubre tuvieron un precio promedio de 628.6 mil pesos, 10.9% más que el monto observado en 2016, en tanto que el promedio de la superficie construida se ubicó 67.8 m², lo que representó un aumento de 2.6% en comparación a la medición de 2016.

Por su parte, el inventario de vivienda en proceso de construcción y venta se mantuvo sin cambios significativos en torno 549.5 mil unidades por tercer mes consecutivo. Sin considerar

las viviendas terminadas antiguas (en las que una parte significativa puede corresponder a viviendas vendidas con financiamiento distinto de ONAVIs), a octubre el inventario mantuvo una tendencia descendente; en particular por el componente de viviendas en proceso de construcción se ubicó en su menor nivel desde abril de 2016, al cuantificarse 275.1 mil unidades.

El tiempo promedio de venta (medido entre la fecha de habitabilidad y la fecha de pago del financiamiento) consolidó su recuperación. Las ventas identificadas en octubre de 2017 mostraron un promedio de 119 días, igual valor que el observado un año antes. Asimismo, la mediana del tiempo de venta se mantuvo por debajo de 60 días por tercer mes consecutivo.

Cuadro 5.- Inventario por situación de avance

(Miles de viviendas)

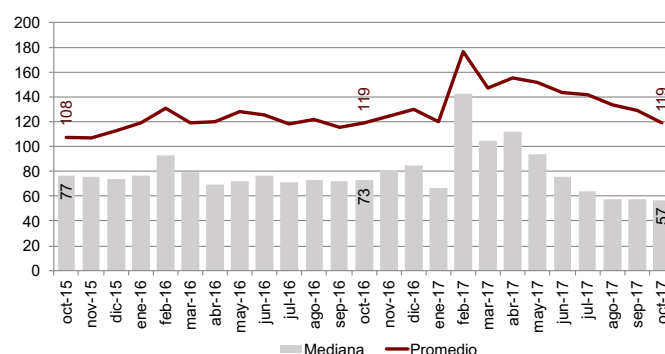
Situación	Viviendas		Variación	
	oct-16	oct-17	dif.	%
Terminada	262.5	274.3	11.8	4.5
Mayor 5 Meses	176.2	194.2	18.0	10.2
Menor 5 Meses	86.3	80.1	-6.2	-7.2
En Proceso	289.9	275.1	-14.8	-5.1
80-99 (%)	51.6	53.1	1.6	3.1
40-79 (%)	75.4	75.4	0.1	0.1
01-39 (%)	70.1	61.2	-8.9	-12.6
Sin Avance	81.6	71.4	-10.2	-12.5
Sin Reporte	11.3	13.9	2.6	23.1
Total	552.4	549.5	-3.0	-0.5

Fuente: Conavi con información de RUV

Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

Gráfica 4.- Tiempo de venta

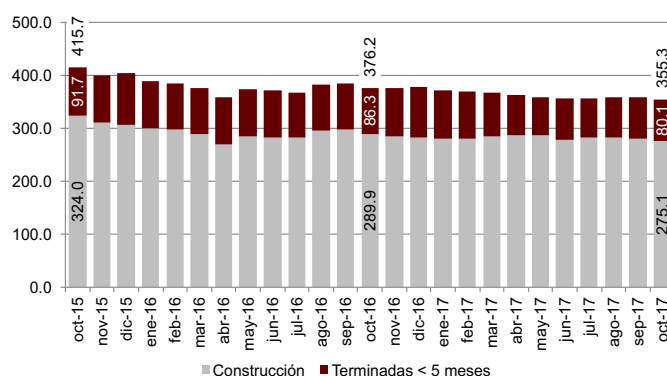
(días)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

Gráfica 5.- Evolución del inventario

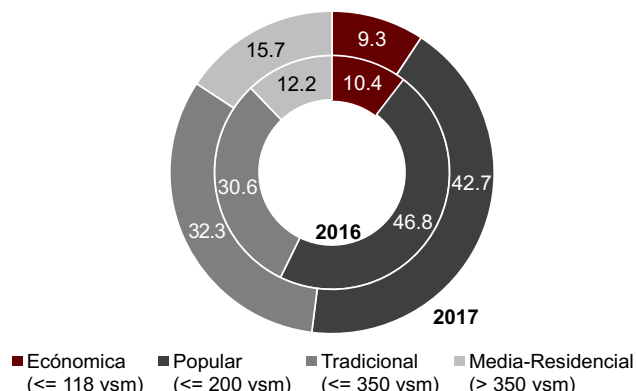
(de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 6.- Inventario por segmento

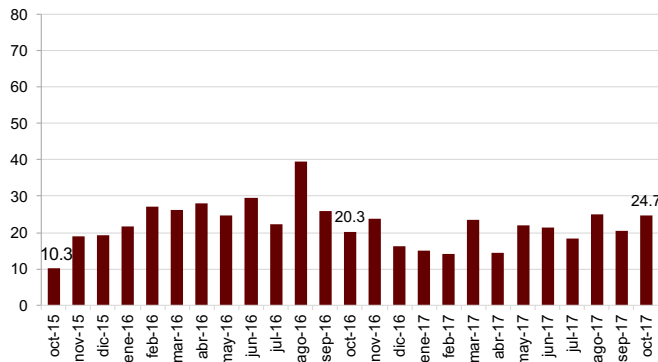
(% de viviendas)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

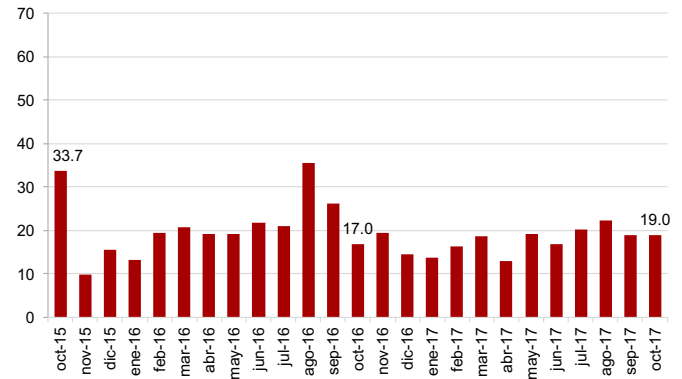
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

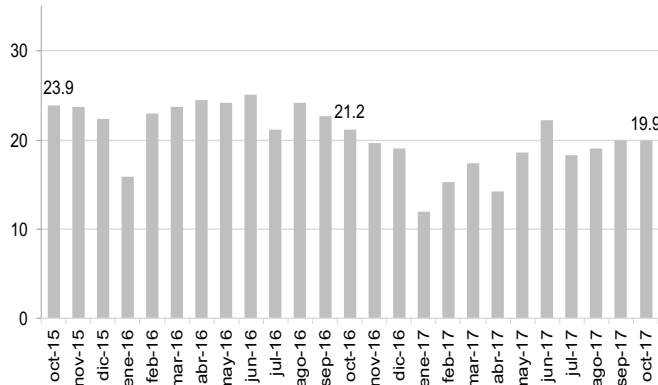
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

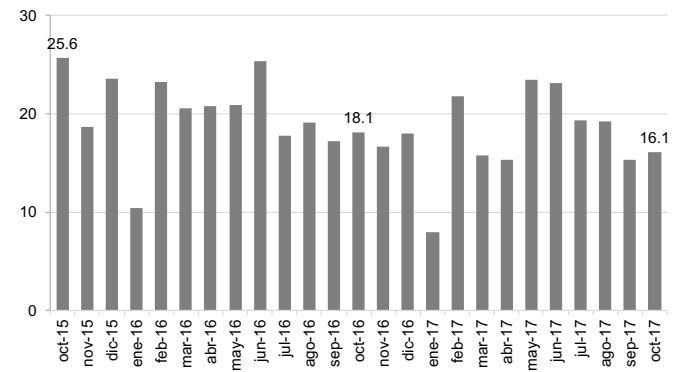
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

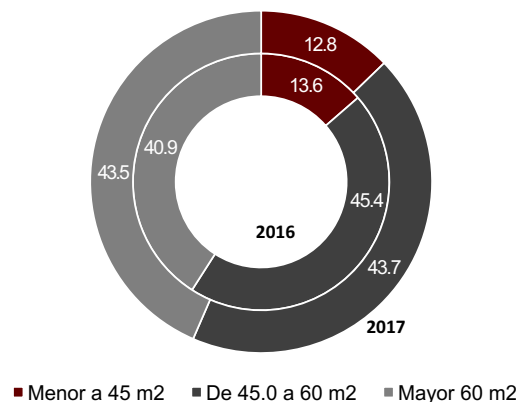
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Registro según superficie

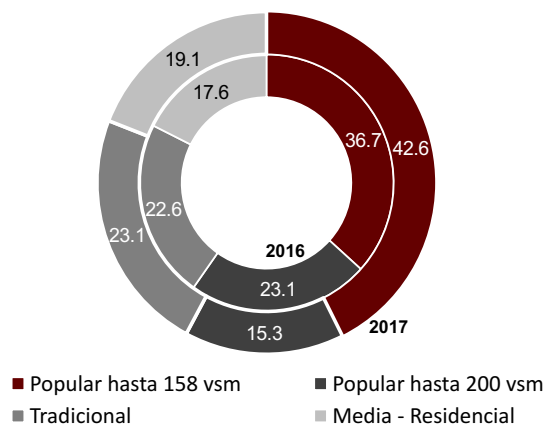
(% de viviendas registradas en el año)



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

La cartera de crédito de la banca comercial destinada a empresas desarrolladoras de vivienda alcanzó 63.2 mil millones de pesos, al cierre de octubre, 112.5% por arriba del monto observado en el mismo mes de 2016.

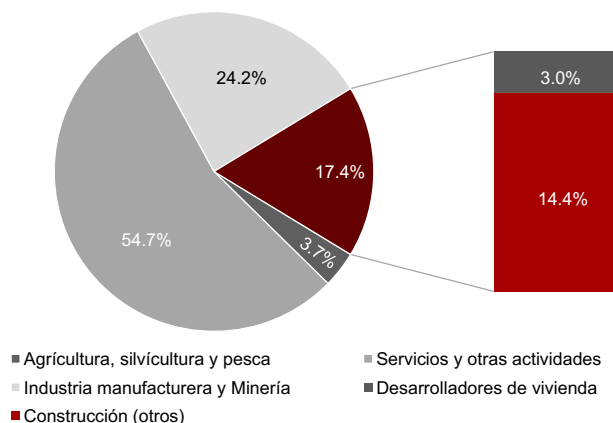
Con este resultado, la participación del sector en el portafolio de crédito empresarial de la banca comercial se ubicó en 17.1%, lo que representó un aumento de 1.4 puntos porcentuales en el último año.

Por su parte la cartera puente de SHF, reportó a octubre un crecimiento anualizado de 5.4%.

Aunque en general la cartera de esta institución ha moderado su dinamismo, esta tendencia ha sido acentuada por la contracción del crédito distribuido a través de la banca comercial (-9.6% en el último año), lo cual da muestra del desarrollo de capacidades en el sector para sustituir el fondeo proveniente de la banca de desarrollo.

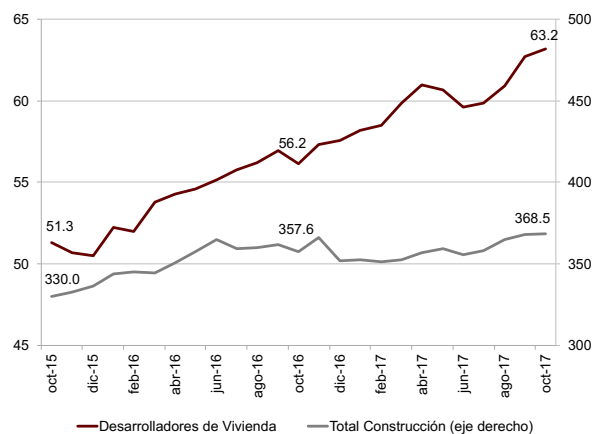
En línea con este comportamiento, la colocación puente de SHF en los primeros 10 meses del año tuvo una reducción del 11% en su comparación interanual.

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



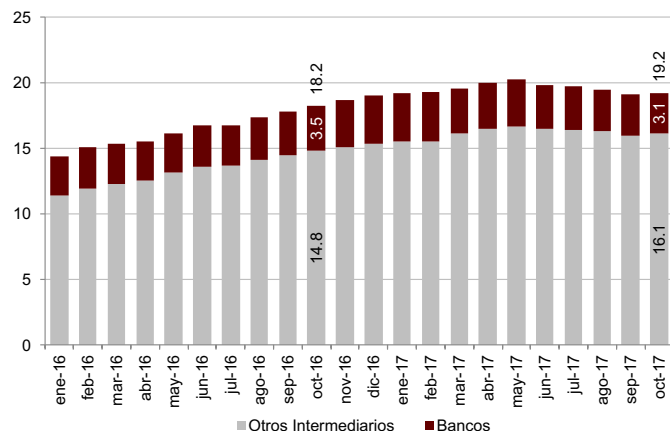
Fuente: Conavi con información de Banxico

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



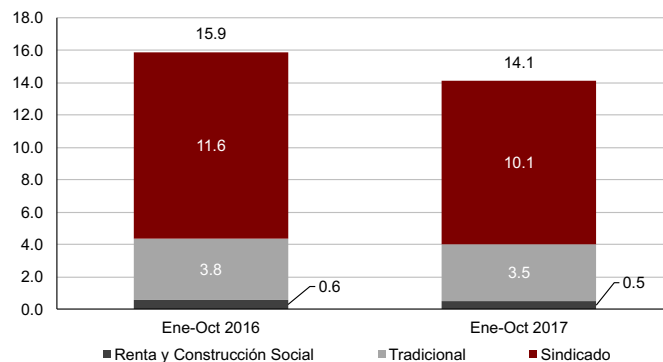
Fuente: Conavi con información de Banxico

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

En concordancia con el comportamiento de la colocación de crédito individual, el Índice de Inversión Fija Bruta en Construcción Residencial mostró en septiembre un crecimiento de 5.3% en comparación al mismo mes de 2016. Con este resultado el sector de la vivienda recuperó su posición como promotor de la inversión en el país al acumular en el tercer trimestre un crecimiento del 1.9%, por arriba de lo observado para el conjunto de la economía.

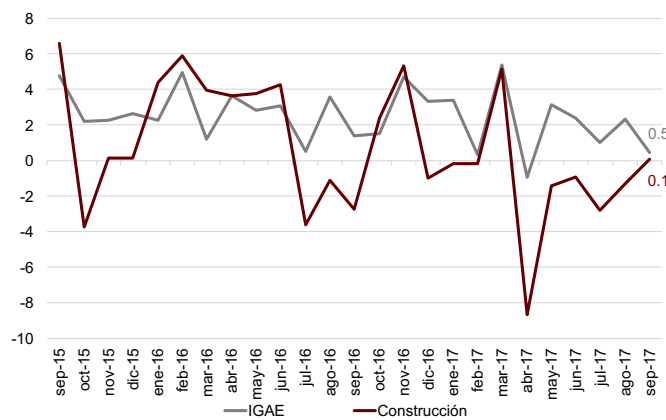
El desempeño de la construcción residencial también permitió compensar el comportamiento agregado de la construcción. De acuerdo al Indicador Global de Actividad Económica (IGAE),

en septiembre de 2017 el sector construcción tuvo un crecimiento marginal de 0.1% después de cuatro meses consecutivos con variaciones negativas en su comparativo interanual.

A octubre de 2017, el número de trabajadores de la construcción registrados en el IMSS estableció un nuevo record histórico al alcanzar un millón 685, lo que representó un incremento de 5% en comparación al mismo mes de 2016 y el tercer mes consecutivo de crecimiento por arriba de lo observado en el total de trabajadores asegurados por el Instituto. Uno de cada diez nuevos puestos de trabajo formal generados en el último año correspondió al sector de la construcción.

Gráfica 17.- IGAE y construcción

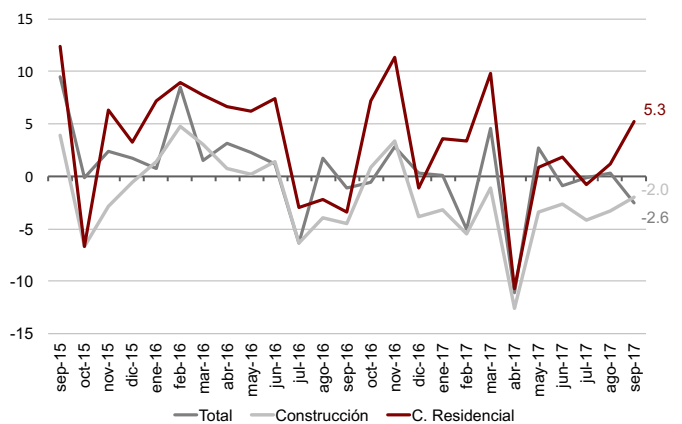
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 18.- Inversión Fija Bruta en construcción

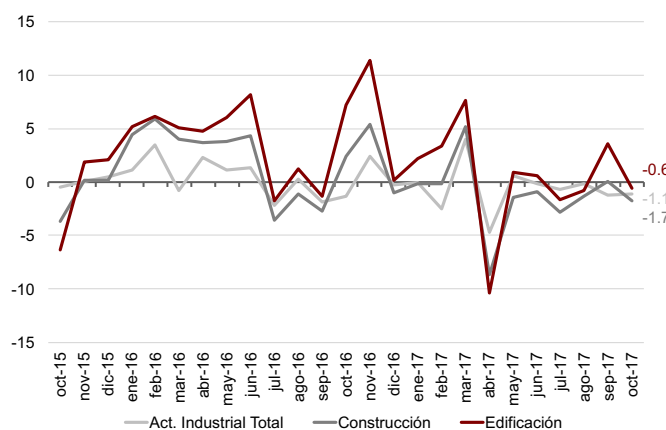
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 19.- Indicador de Actividad Industrial

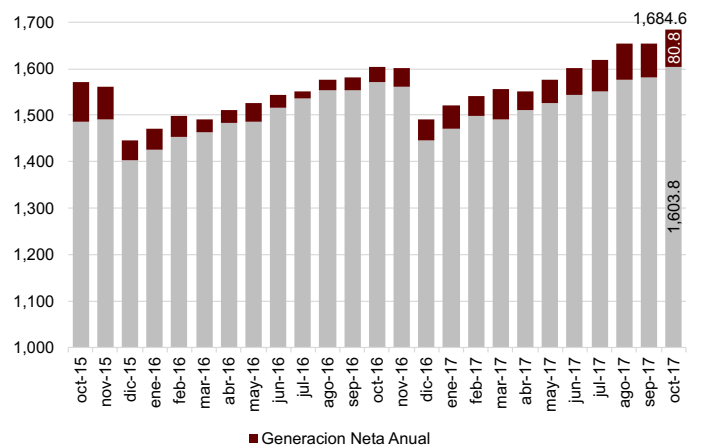
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 20.- Trabajadores de la construcción

(Miles)



Fuente: Conavi con información de IMSS