

Reporte mensual del sector de la vivienda

Junio 2017

Crédito individual a la vivienda

- Aumentó 7.6% el monto promedio de las hipotecas otorgadas por Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial en los primeros cuatro meses de 2017

Subsidio a la vivienda

- Se incrementa la atención a población no afiliada. En los primeros cinco meses de 2017, los subsidios ejercidos en la modalidad de autoproducción aumentaron 75.5% en comparación al mismo periodo de 2016

Oferta de vivienda

- Crece el tamaño de las viviendas registradas ante RUV. De 66.3 mil unidades registradas al cierre de abril, 48.0% reportó una superficie mayor a 60 m²

Entorno Macroeconómico

- El índice de Inversión Fija Bruta en Construcción Residencial registró en marzo de 2017 un crecimiento interanual de 6.1%



Principales indicadores

Cuadro 1.- Crédito individual

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

Organismo	Ene - Abr 2016		Ene - Abr 2017		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	157.4	33.7	133.7	32.8	-15.0	-2.5
Crédito Tradicional	91.7	28.6	82.7	27.5	-9.9	-4.1
Cofinanciamientos ^{1/}	19.7	5.0	20.1	5.4	2.0	6.8
Mejoravit ^{2/}	46.0	-	30.9	-	-32.7	na
Fovissste	26.2	12.2	23.4	8.8	-10.9	-28.1
Crédito Tradicional	18.7	11.9	12.5	8.5	-33.3	-28.9
Cofinanciamientos ^{1/}	1.1	0.3	1.0	0.4	-4.5	1.5
Respalda2 M ^{2/}	6.5	-	9.9	-	52.6	na
Banca comercial ^{3/}	41.7	46.2	40.4	47.8	-3.1	3.4
Crédito Hipotecario ^{4/}	41.7	43.7	40.4	45.7	-3.1	4.7
Mejoramientos	-	2.6	-	2.1	na	-18.8
Subtotal Mercado Tradicional	225.4	92.1	197.6	89.4	-12.3	-2.9
SHF (Fondeo) ^{5/}	23.5	0.8	54.7	12.4	132.7	1,453.5
ONAVIs y Banca ^{6/}	15.2	0.5	46.9	12.1	208.7	2,323.8
Otros intermediarios	8.3	0.3	7.8	0.3	-6.2	5.2
Fonhapo	27.1	0.6	26.3	0.5	-2.8	-10.3
Otros organismos ^{7/}	3.0	1.3	2.8	1.4	-5.5	8.9
Total Financiamientos	278.9	94.8	281.3	103.7	0.9	9.4
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{8/}	152.1		135.6		-10.9	
Total ^{9/}	242.9		213.3		-12.2	

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

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.- 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 - Mayo 2016		Enero - Mayo 2017	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	55.6	3,477.5	30.9	1,706.2
Usada	1.9	119.5	0.8	52.1
Mejoramientos	2.3	41.8	0.3	5.7
Autoproducción	1.1	71.2	1.9	124.9
Renta y otros	2.3	5.3	3.1	11.7
Ejercido	63.3	3,715.4	36.9	1,900.8

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 (%)
May - Abr (U12M)	351.0	268.7	-23.5	308.0	236.3	-23.3	290.1	235.9	-18.7
Ene - Abr	102.9	66.3	-35.6	72.4	61.9	-14.5	87.1	58.9	-32.4
Abr	28.1	14.3	-49.1	19.1	13.1	-31.4	24.5	14.3	-41.8

Cuadro 4.- Financiamiento a desarrolladores

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

	2016	2017	Var (%)
Banca Comercial (abril)	51.8	55.4	7.1
SHF (abril)	15.5	20.0	28.6
Saldo total de cartera puente	67.3	75.4	12.0
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (acumulado abril)	5.8	5.8	-0.1

Crédito individual a la vivienda

En el periodo de enero a abril de 2017 la colocación de crédito de vivienda a través de los organismos tradicionales (Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial) acumuló una inversión de 89.4 miles de millones de pesos (mmp) distribuidos en 197.6 mil créditos. Las hipotecas originadas en el periodo se caracterizaron por mostrar mayores montos promedio.

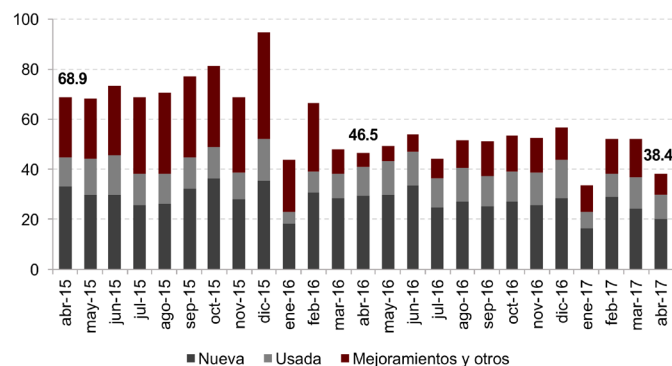
El monto promedio de las hipotecas originadas por Infonavit (incluyendo créditos tradicionales, cofinanciamientos y coparticipaciones) fue de 319.3 mil pesos, 5.7% mayor al observado en los primeros cuatro meses de 2016.

La actividad hipotecaria del Fovissste reportó un monto promedio de 652.7 mil pesos, lo que representó un crecimiento interanual de 5.3%.

La banca comercial, que se mantiene como la principal impulsora del financiamiento al sector, mostró un incremento interanual de 8.0% al alcanzar un monto promedio de 1,130.5 mil pesos.

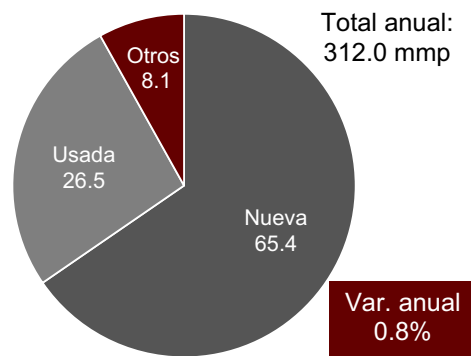
Por su parte SHF ha tenido una colocación importante de fondeo a través de su línea de Largo Plazo Fovissste; en los primeros cuatro meses de 2017 este producto acumuló 12 mmp que permiten financiar 46.8 mil créditos de vivienda.

Gráfica 1.- Créditos por modalidad
(Miles)



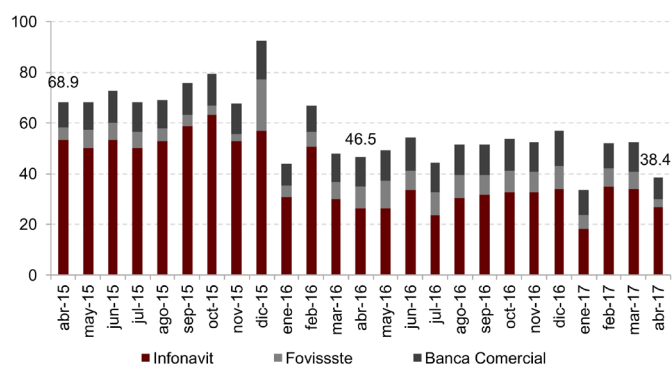
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV
Nota: Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



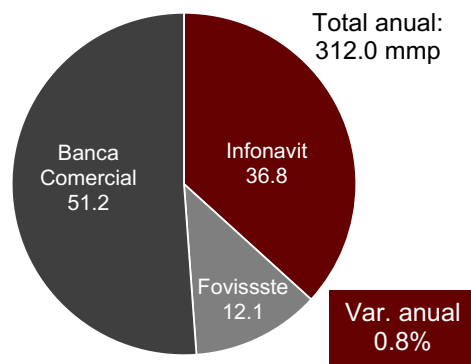
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste y CNBV

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 con cifras preliminares al cierre de mayo de 2017, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales ha ejercido 1.9 mil millones de pesos en beneficio de 36.9 mil personas. Estos recursos representan el 30% del monto presupuestado para 2017, por lo que se espera un mayor dinamismo en el segundo semestre de 2017.

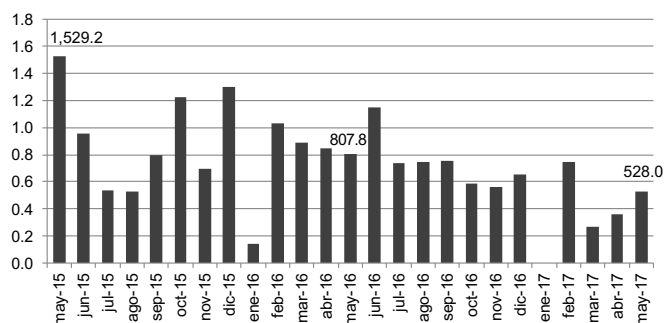
Los subsidios ejercidos en las modalidades de autoproducción y mejoramiento de vivienda beneficiaron a 2.2 mil personas con una inversión acumulada de 130.7 millones de pesos, 15.7% más que el resultado observado en el periodo enero-mayo 2016. De acuerdo con la meta establecida para 2017, se espera otorgar 7.1 mil subsidios adicionales en la modalidad de autoproducción y 4.1 mil más para mejoramiento. Es importante destacar que estas modalidades del

subsidio permiten atender las necesidades habitacionales de la población no afiliada a los institutos de seguridad social federales.

Los subsidios ejercidos en las modalidades antes mencionadas se caracterizan por aportar en la perspectiva de género en el acceso a una solución habitacional; en el periodo enero-mayo, 61.4% de los subsidios otorgados beneficiaron a mujeres.

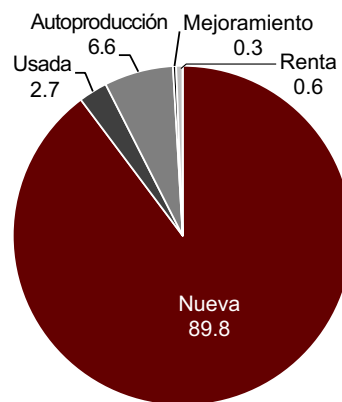
La participación de jóvenes y adultos mayores también se ha incrementado en estas las modalidades. En los primeros cinco meses de 2017, los jóvenes (menores de 30 años) representaron el 27.0%, en tanto que los beneficiarios de más de 60 años acumularon el 11.0%. En el mismo periodo de 2016, los niveles de participación de estos segmentos de población fueron de 24.3% y 9.1% respectivamente.

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



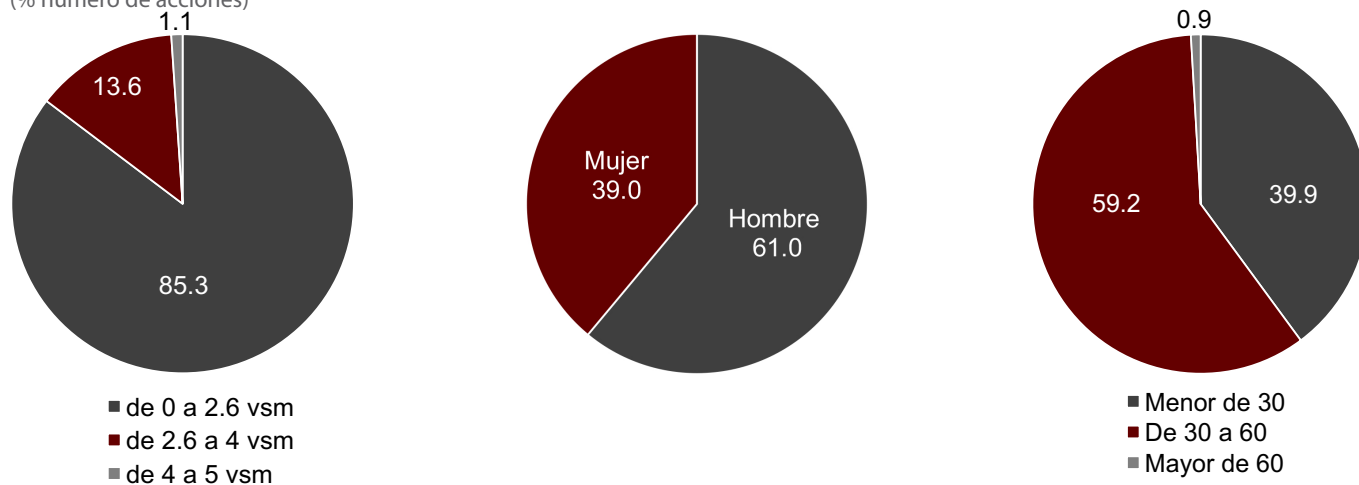
Fuente: Conavi

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



Fuente: Conavi

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



Fuente: Conavi

Nota: No incluye subsidios para renta

Oferta de vivienda

En los primeros cuatro meses de 2017 el número de viviendas registradas en el RUV acumuló 66.3 mil unidades. Las viviendas registradas destacan por mostrar un mayor tamaño al observarse que el 48.0% tiene una superficie de construcción mayor a 60 m²; en el mismo periodo del 2016, la participación de este rango de superficie construida fue de 40.9%.

Al cierre de abril, el inventario de vivienda en proceso de construcción y venta vigente en RUV se ubicó en 556.1 mil unidades, de las cuales 363.1 mil correspondieron a viviendas en proceso de construcción, y terminada reciente con habitabilidad menor a 5 meses.

En línea con lo observado en los dos meses previos, se mantiene la tendencia hacia la reduc-

ción de inventarios, destacando el comportamiento del componente de vivienda terminada reciente, el cual se redujo 12.7% en comparación al corte de febrero 2017. La vivienda en proceso de construcción se mantuvo relativamente estable con un crecimiento de solo 1.8% en los últimos dos meses.

Este comportamiento del inventario se aprecia consistente con el de los tiempos de desplazamiento, los cuales aún permanecen elevados. Para las viviendas identificadas como vendidas en el mes de abril, el tiempo promedio de la etapa de venta se mantuvo por arriba de 145 días por tercer mes consecutivo. Por su parte, la etapa de construcción se redujo en 11 días respecto de lo observado en marzo, aunque aún supera los 300 días.

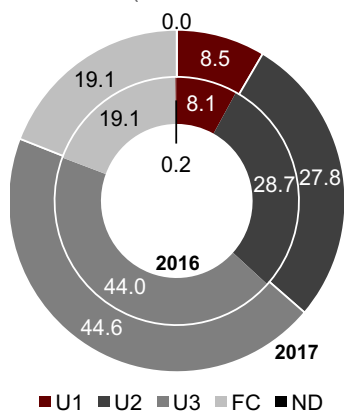
Cuadro 5.- Inventario por situación de avance
(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	abr-16	abr-17	dif.	%
Terminada	256.1	269.9	13.8	5.4
Mayor 5 Meses	168.6	193.0	24.4	14.5
Menor 5 Meses	87.5	76.9	-10.6	-12.1
En Proceso	270.7	286.2	15.5	5.7
80-99	52.5	57.3	4.8	9.1
40-79	78.4	75.6	-2.8	-3.6
01-39	67.5	66.9	-0.6	-0.9
Sin Avance	65.1	74.0	8.9	13.6
Sin Reporte	7.1	12.4	5.3	74.3
Total	526.8	556.1	29.3	5.6

Fuente: Conavi con información de RUV

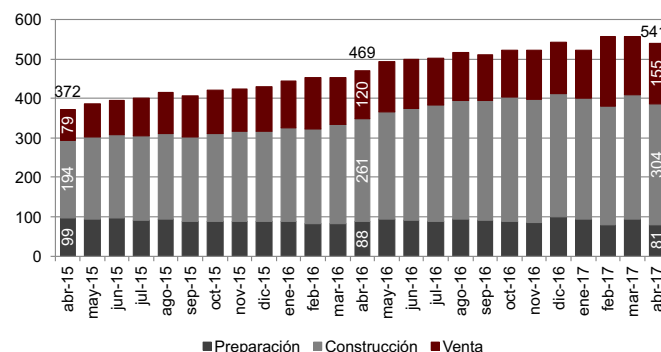
Nota La vivienda terminada puede incluir ventas realizadas con financiamiento bancario

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



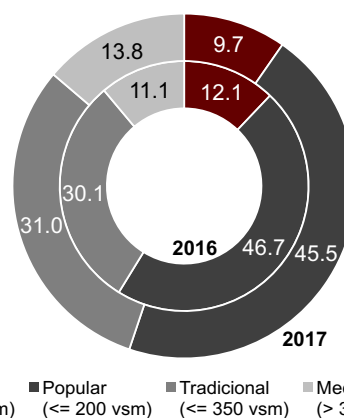
Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 4.- Tiempo de maduración del inventario
(días)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavi's

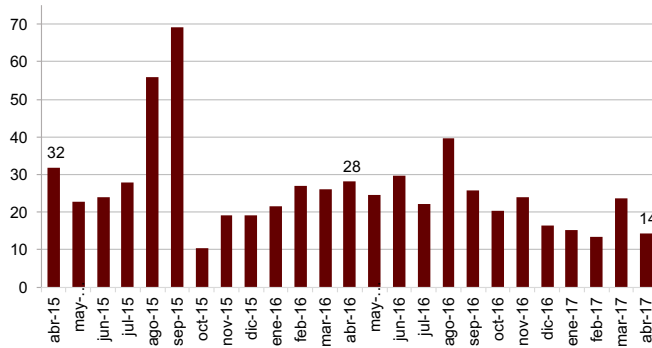
Gráfica 6.- Inventario por segmento
(% de viviendas a abril)



Fuente: Conavi con información RUV

Gráfica 7.- Registro de vivienda en RUV

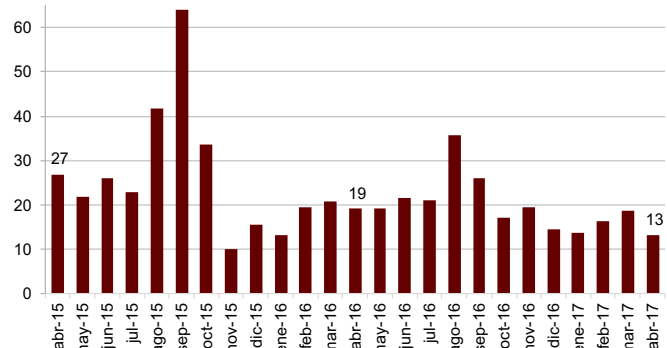
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 8.- Inicios de verificación

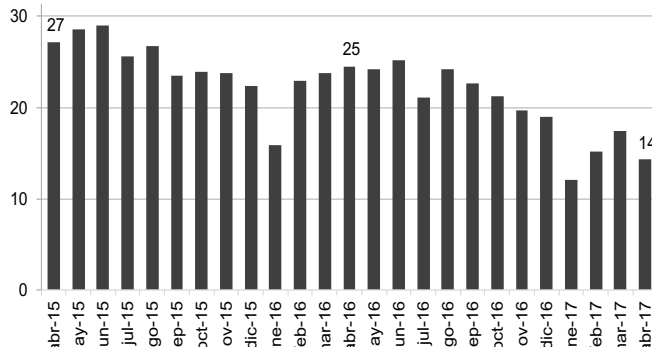
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 9.- Viviendas terminadas

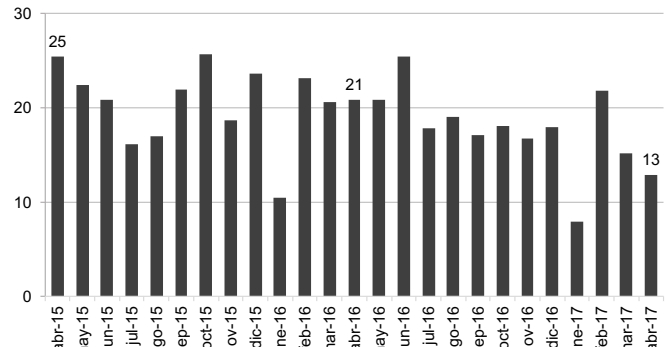
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 10.- Viviendas vendidas con financiamiento de Onavis

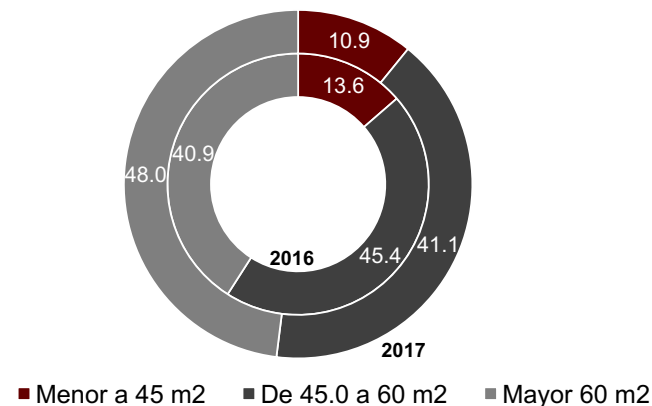
(Miles de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV y Onavis

Gráfica 11.- Viviendas según superficie

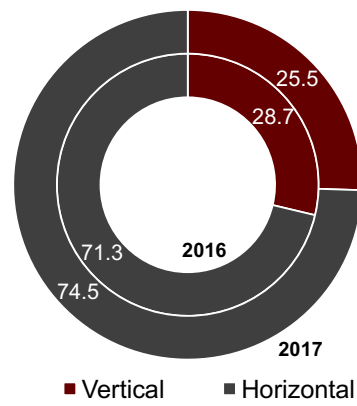
(% del registro en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 12.- Viviendas según tipología

(% del registro en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la construcción residencial

Al cierre de abril de 2017, el financiamiento de la banca comercial a los desarrolladores de vivienda alcanzó 61 mmp, lo que representó un crecimiento nominal anual de 12.4%, cuatro veces lo observado en general en la cartera de crédito a la construcción. Asimismo, la calidad de la cartera de la banca comercial también ha mejorado; en el último año, el saldo vencido disminuyó 9.6%.

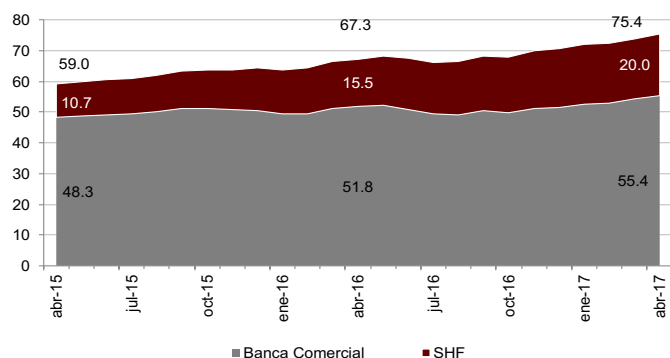
Por su parte, el saldo de la cartera de crédito puente de SHF alcanzó al cierre de abril un total de 20.0 mmp; 28.6% más que lo observado un año antes. El crédito colocado en los primeros

cuatro meses del año acumuló 5.8 mmp, prácticamente sin cambio en comparación al resultado de los primeros cuatro meses de 2016; los recursos invertidos permitirán la construcción de alrededor de 14.8 mil viviendas.

Como parte del financiamiento puente, en abril del presente año SHF inició la operación del crédito para "Construcción Social" el cual está dirigido a desarrolladores de vivienda y Agencias Productoras de Vivienda que no hayan participado en proyectos habitacionales con valor mayor a 50 millones de pesos.

Gráfica 13.- Saldo de crédito puente

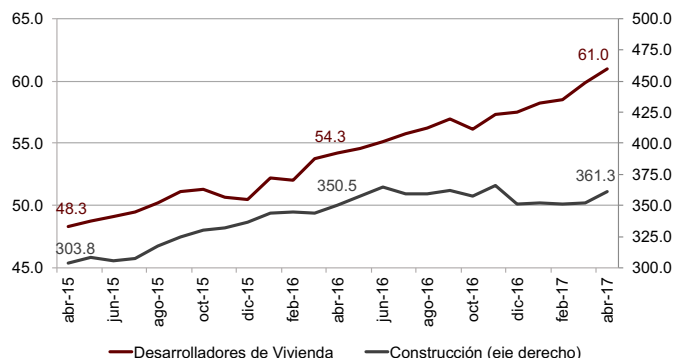
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de CNBV y SHF

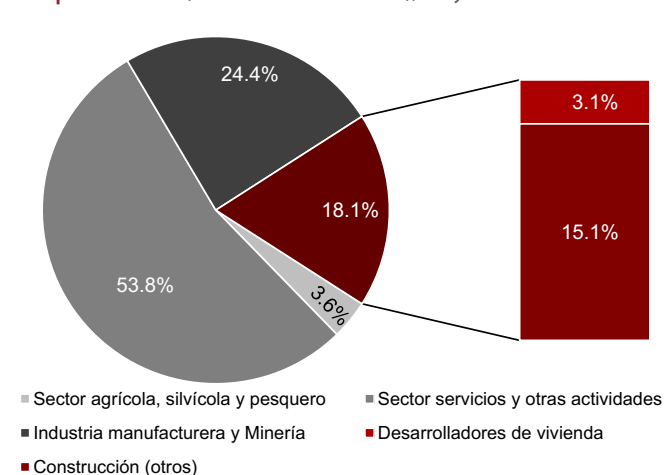
Gráfica 14.- Saldo de crédito para desarrolladores de vivienda

(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de Banxico

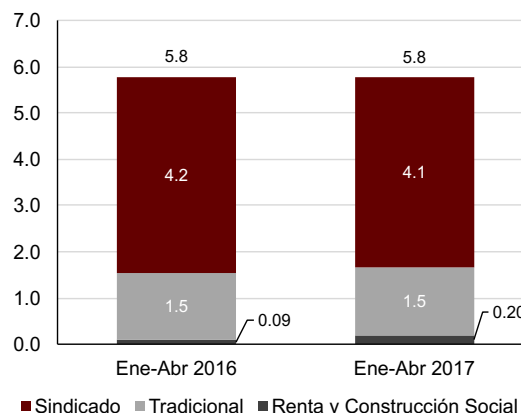
Gráfica 15.- Financiamiento interno al sector empresarial (% de saldo de crédito), mayo 2017



Fuente: Conavi con información de Banxico

Gráfica 16.- SHF: Colocación de crédito puente

(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de SHF

Entorno macroeconómico

En línea con el comportamiento del indicador de Actividad Industrial reportado en la edición previa de este reporte, en marzo de 2017 el índice de Inversión Fija Bruta en Construcción Residencial tuvo un repunte significativo al mostrar un crecimiento interanual de 6.1%; con este resultado, durante el primer trimestre del año el índice acumuló un crecimiento promedio de 2.3% en comparación con el mismo periodo de 2016, el cual fue superior al observado para la construcción en su conjunto y la economía en general.

En sentido similar, el Indicador Global de Actividad Económica (IGAE) mostró en marzo un crecimiento interanual de 3.8% para el sector construcción, en tanto que el promedio del periodo enero - marzo tuvo un incremento de 1.5% respecto de lo observado un año atrás. De acuerdo con este indicador, la actividad económica

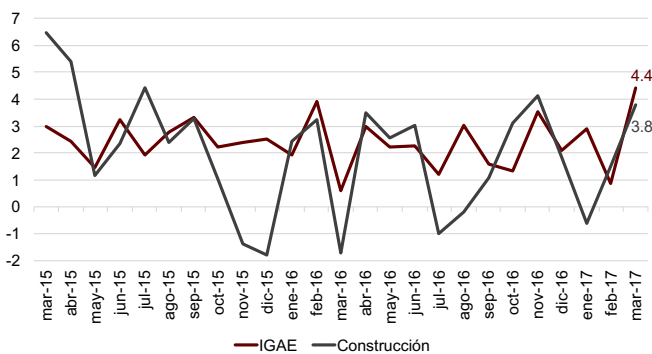
en general reportó un crecimiento de 2.7% en el primer trimestre de 2016.

Por su parte, el indicador de Actividad Industrial mostró a abril de 2017 retrocesos tanto a nivel total, como para la construcción y la edificación en lo particular. Se estima que este comportamiento se verá reflejado en movimientos similares en la siguiente actualización del IGAE y el índice de Inversión Fija Bruta.

Finalmente, en lo correspondiente al empleo formal en el sector de la construcción, los datos del IMSS al cierre de mayo mostraron un crecimiento interanual de 3.4% al acumularse un total de 1 millón 577 mil trabajadores afiliados al instituto, su mayor nivel desde noviembre de 2016. El número total de trabajadores asegurados en el IMSS tuvo un crecimiento de 4.3% en comparación al mismo mes de 2016.

Gráfica 17.- IGAE y construcción

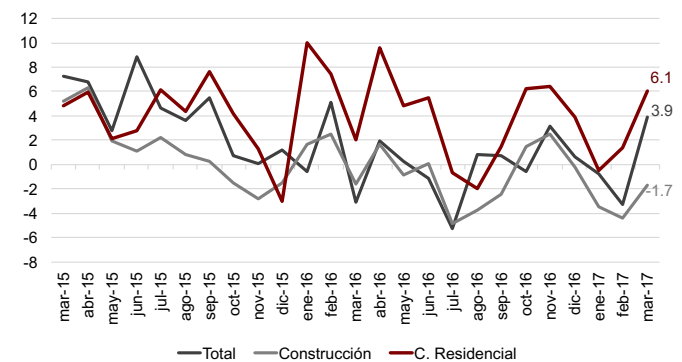
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 18.- Inversión Fija Bruta: Construcción

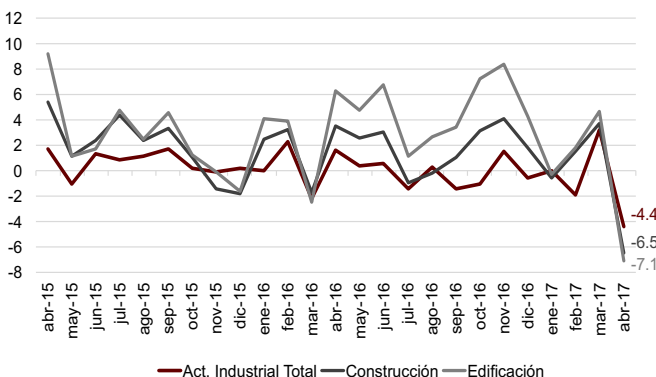
(Serie original. Var. % Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 19.- Actividad Industrial

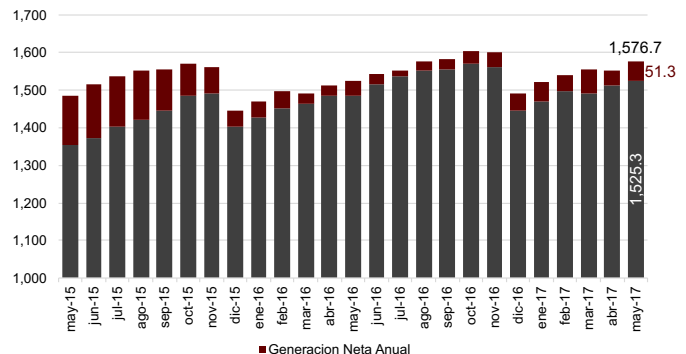
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 20.- Trabajadores de la construcción

(Miles)



Fuente: Conavi con información del IMSS