

Reporte mensual del sector de la vivienda

■ 297 mil viviendas en proceso de construcción al arrancar 2015

■ Infonavit y Fovissste ofrecerán más de 619 mil créditos en este año

■ El Programa de Esquemas y Subsidio para la Vivienda dispondrá de 8.4 mil millones de pesos

Al cierre del 2014, la vivienda mantuvo un fuerte impulso

Las últimas cifras de Actividad Industrial confirman que el sector de la vivienda afianzó su ritmo de crecimiento al cierre del año, arriba del doble del crecimiento mostrado por el conjunto de la economía. Durante el último trimestre, el sector de la construcción registró un crecimiento promedio de 5.9% (vs. 4.8% en el segundo semestre); en comparación, la Actividad Industrial en general mostró un crecimiento de 2.4% en el 4T14 y de 2.2% durante segundo semestre.

En materia de empleo, en 2014 el sector construcción generó cerca de 136.5 mil puestos de trabajo, en tanto que para el total del empleo formal privado, el aumento en el año fue de 714.5 mil. Es decir, la construcción generó cerca de uno de cada cinco empleos formales en el país durante el 2014.

En 2015, el entorno económico internacional, especialmente en lo referente a los precios del petróleo, ha obligado a adoptar algunas medidas de ajuste presupuestal para mantener la estabilidad de las finanzas públicas. Es importante señalar que en dichos ajustes no se han modificado los recursos programados para la vivienda.

En este contexto y en línea con la Política Nacional de Vivienda, el pasado 21 de enero del 2015, se anunciaron diversas medidas en materia fiscal y de financiamiento, para impulsar el desarrollo de la vivienda. Se establecieron diversos beneficios en materia de vivienda: En materia de IVA. Se establece un esquema de regularización de los adeudos del Impuesto al Valor agregado.; En materia de ISR: las empresas constructoras que hayan contratado sus servicios con los proveedores que regularizaron adeudos de IVA, podrán deducir en el impuesto sobre la renta (ISR) los pagos realizados a dichos proveedores. Las empresas constructoras que vendan vivienda a plazos, sólo pagaran el ISR sobre los ingresos que efectivamente reciban cada año y no sobre el monto total de la venta.

Disponibilidad de 420 mil créditos hipotecarios en Infonavit y Fovissste

Para 2015 INFONAVIT prevé el otorgamiento de 350 mil créditos hipotecarios con una inversión de 116 mil millones de pesos; adicionalmente, se ofrecerán 155 mil créditos en el esquema "Mejoravit". Por su parte, FOVISSSTE ofrecerá 114.3 mil financiamientos, de los cuales 45 mil corresponden al producto "Respalda2 M", con lo cual, el número estimado de créditos para adquisición de vivienda completa será de cerca de 70 mil; la inversión programada por el fondo es de 38.2 mil millones pesos. Se estima que 280 mil de los créditos ofrecidos por estos organismos serán para la adquisición de vivienda nueva.

Para fortalecer la demanda entre los derechohabientes de estos organismos, en 2015 se implementarán diversas medidas entre las que destacan la implementación gradual de productos denominados en pesos y nuevas modalidades de cofinanciamiento.

Oferta de vivienda en proceso de construcción suficiente para cubrir la demanda

Al cierre de 2014 el inventario de vivienda vigente en RUV se ubicó en 560 mil unidades, 34.2% mayor al observado al cierre de 2013. Impulsado por el inicio de obra de 89 mil unidades en el mes de diciembre, el componente de viviendas en proceso de construcción mostró un incremento interanual de 36.7% al ubicarse en 297 mil viviendas. A nivel nacional, la oferta de vivienda en proceso de construcción se aprecia suficiente para cubrir la demanda de INFONAVIT y FOVISSSTE y alentar el crecimiento de la participación de la banca comercial en 2015. El inicio de nuevos proyectos deberá avanzar al ritmo de las ventas para evitar la acumulación de inventarios.

Conavi ampliará los programas orientados a sectores de población desatendidos

En adición a los esquemas tradicionales vinculados a los ONAVIs y como parte de las medidas de impulso a la vivienda recientemente anunciadas por el gobierno federal, en 2015 la CONAVI desarrollará esquemas de financiamiento para reforzar la atención a sectores de la población que necesitan soluciones especiales de vivienda. Destacan las previsiones para atender a 30 mil hogares en los estados de Chiapas, Guerrero, Michoacán y Oaxaca. También se buscará beneficiar a 20 mil mujeres jefas de familia y 15 mil jóvenes.

Crecimiento ordenado, el reto en 2015

La vivienda es un componente fundamental de la economía mexicana. Conforme a los resultados de la "Cuenta satélite de vivienda de México", al imputar el valor del alquiler de los hogares que habitan su propia casa, en 2012 la vivienda representó 14.1% del PIB nacional. En 2014, la política de vivienda logró articular los esfuerzos de los distintos actores del sector para reactivar industria, impulsando significativamente a la actividad económica general y a la generación de empleo. También se recuperó el interés de los inversionistas e intermediarios financieros en el sector; en este sentido destacan las inversiones previstas por BBVA Bancomer y Banorte para 2015 por un total de 90 mil millones de pesos.

Así, el reto en 2015 será avanzar hacia un crecimiento ordenado, dando continuidad a los resultados obtenidos en 2014. Ello requerirá de una mayor racionalidad en el uso de los recursos, no sólo entre los distintos organismos del sector público en los tres órdenes de gobierno, sino también con una mayor participación del sector privado.

Número y montos de financiamientos a la vivienda

Cuadro 1.- Crédito Individual

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

Organismo	dic-13		dic-14		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit 1/	654.9	98.6	555.9	110.2	-15.1	11.8
Productos de Crédito	370.8	98.6	389.6	110.2	5.1	11.8
Mejora Tu Casa 2/	284.1	-	166.2	-	-41.5	-
Fovissste	69.4	34.2	87.3	38.5	25.7	12.5
Productos de Crédito	66.8	34.2	63.7	38.5	-4.6	12.5
Respalda2 M 2/	2.6	-	23.6	-	-	-
ONAVIS	724.4	132.8	643.2	148.7	-11.2	12.0
SHF (Fondeo)	208.3	13.4	204.3	17.7	-1.9	32.1
Banca comercial	135.1	108.8	161.0	122.3	19.2	12.4
Fonhapo	75.3	2.5	101.3	3.0	34.5	19.5
Otros organismos 3/	26.2	6.1	26.8	5.6	2.3	-8.3
TOTAL FINANCIAMIENTOS	1,169.3	263.7	1,136.6	297.4	-2.8	12.8
Ajuste por duplicidad 4/	70.7	0.0	153.2	8.1	-	-
TOTAL VIVIENDAS	1,098.6	263.7	983.4	289.2	-10.5	9.7
Modalidad						
Adquisición	536.8	247.8	531.5	264.0	-1.0	6.5
Nueva	383.7	165.8	362.8	180.2	-5.4	8.7
Usada	153.2	82.0	168.7	83.8	10.1	2.2
Mejoramiento	544.1	6.6	424.8	9.1	-21.9	37.3
Autoproducción	3.6	0.2	2.3	0.1	-36.8	-47.4
Otras soluciones 5/	14.0	9.1	24.8	16.1	76.9	77.0
TOTAL VIVIENDAS	1,098.6	263.7	983.4	289.2	-10.5	9.7

1/- Excluye 12,732 créditos del programa especial llevado a cabo entre enero y febrero del 2013, con una inversión de 2,311 millones de pesos.

2/- La inversión en los créditos "Mejora Tu Casa" y "Respalda2 M" es fondeada por la Banca Comercial / Banca de Desarrollo.

3/- Otros organismos incluyen a: ISSFAM, Orevis, Hábitat de México, Banjercito, CFE y PEMEX.

4/- Se descuentan financiamientos y mejoramientos contabilizados por dos organismos.

5/- Otras soluciones incluyen pago de pasivos, liquidez, lotes con servicios e insumos para vivienda. A partir de esta edición se incluyen también los créditos de liquidez, pago de pasivos otorgados por la Banca Comercial.

Fuente: Conavi con Información de cada Institución, CNBV y ABM (cifras de cofinanciamientos) para la Banca Comercial.

Cuadro 2.- Financiamiento a desarrolladores

(Cifras en millones de pesos, % variación anual)

	2013	2014	Var (%)
Saldo total de cartera			
Banca: Crédito Puente (Diciembre)	43.7	47.9	9.7%
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (Acum Diciembre)	7.2	12.3	70.6%

Cuadro 3.- Subsidios CONAVI

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

Modalidad	Diciembre 2013		Diciembre 2014		Avance Meta 2014 %		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	98.6	5.6	136.2	7.9	138.2	119.1	38.2	42.5
Usada	9.0	0.5	20.0	1.1	132.4	124.8	120.9	116.8
Mejoramientos	25.3	0.3	74.3	1.1	246.4	261.2	193.8	240.1
Lotes con servicios	2.1	0.0	0.4	0.0	4.8	3.7	-79.3	-83.7
Autoproducción	25.6	1.2	16.4	0.9	38.3	43.4	-35.8	-24.1
Otras	1.5	0.2	1.0	0.4	-	114.8	-33.5	122.6
Ejercido	162.1	7.8	248.3	11.5	118.0	99.2	53.2	47.1

Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

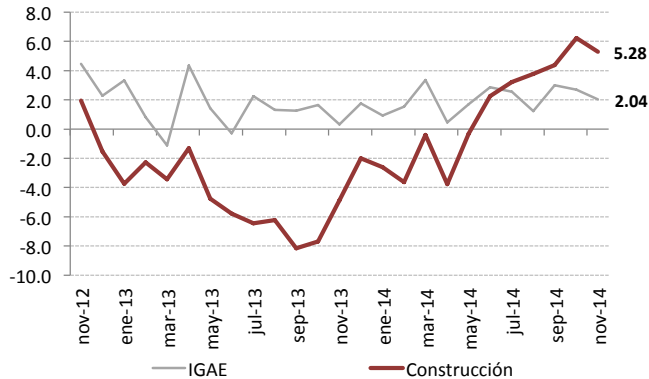
(Cifras acumuladas y parcial del mes, miles de viviendas, % variación anual)

	2013		2014		Var (%)	
	Ene-Dic	Dic	Ene-Dic	Dic	Ene-Dic	Dic
Registradas	305.0	43.8	412.8	83.3	35.4%	90.3%
Iniciadas	247.0	24.0	390.7	89.1	58.2%	271.2%
Terminadas	249.1	23.9	285.5	27.9	14.6%	17.1%

Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y Construcción

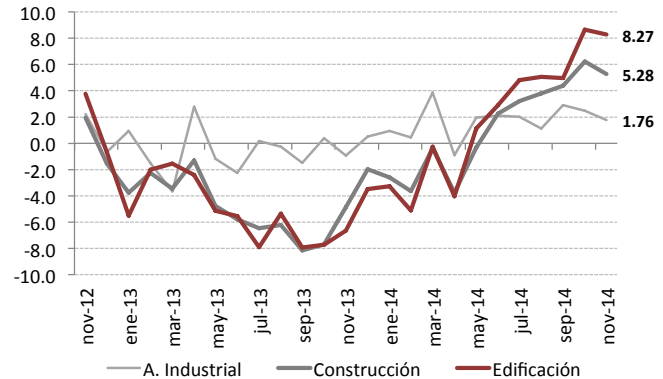
(Serie original. Var. %, Anual)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial vs. Construcción

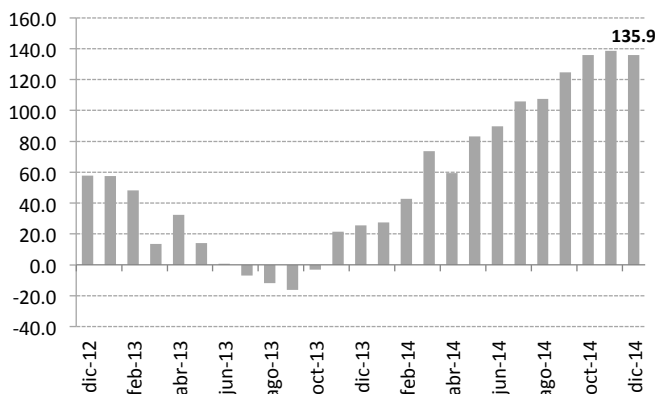
(Serie original. Var. %, Anual)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción

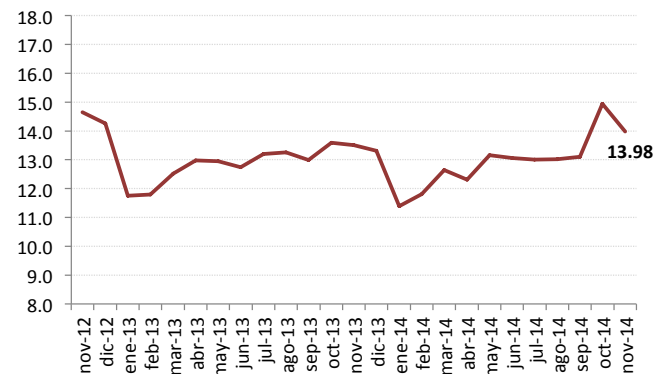
(Generación neta anual; miles de empleos)



Fuente: CONAVI con información del IMSS

Gráfica 4.- ENEC: Valor de la producción, Tipo de Obra: Edificación

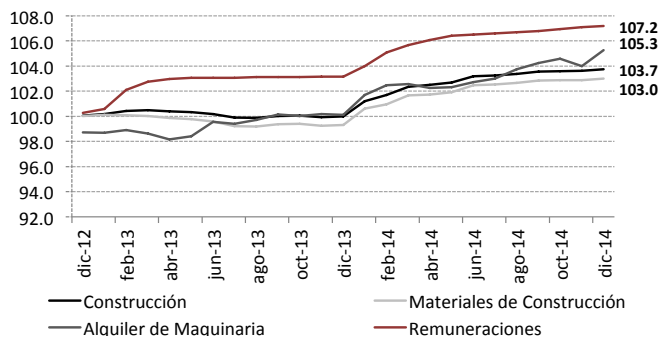
(Miles de Millones de Pesos de junio de 2012)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 5.- Precios al productor

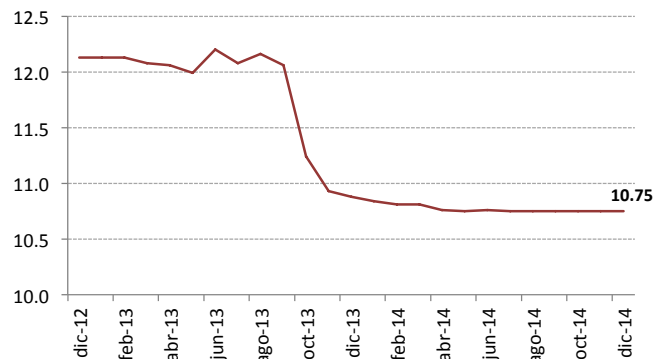
(Índice. Base: junio 2012=100)



Fuente: CONAVI con información del INEGI

Gráfica 6.- Tasa de interés hipotecaria

(%)



Fuente: CONAVI con información del Banxico

Créditos a vivienda

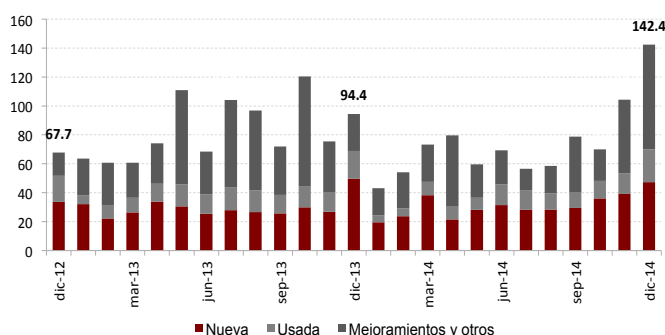
INFONAVIT concluyó 2014 con un total de 555.9 mil créditos con una inversión de 110.2 mil millones de pesos (mmdp). En el resultado destaca favorablemente el desempeño de los créditos hipotecarios, los cuales crecieron 5.1% en número de acciones y 11.8% en el monto de la inversión. Para 2015, INFONAVIT prevé el otorgamiento de 350 mil créditos hipotecarios con una inversión de 116 mmdp, de los cuales 231 mil se estima serán para vivienda nueva. 47% de los créditos beneficiarán a derechohabientes con ingresos menores a cuatro salarios mínimos. Adicionalmente se tienen programados 155 mil créditos en el esquema "Mejoravit".

Durante 2014 SHF asignó 17.7 mmdp para la realización de 204.3 mil acciones individuales de vivienda, de las cuales más de 78% fueron micro-financiamientos para mejoramiento y autoconstruc-

ción. La inversión realizada significó un crecimiento de 32.1% respecto de 2013. FOVISSSTE por su parte invirtió 38.5 mmdp que representaron un incremento de 12.5% respecto de 2013. En número de acciones, se formalizaron un total de 87.3 mil créditos, de los cuales 23.6 mil correspondieron al nuevo producto "Respada2 M". El Programa de Crédito 2015 de FOVISSSTE prevé el otorgamiento de 114,350 financiamientos, de los cuales más del 60% serán créditos hipotecarios para adquisición de vivienda, con una inversión propia de 38.2 mmdp.

La banca comercial concluyó 2014 con una inversión de 122.3 mmdp en 161 mil créditos hipotecarios (incluyendo cofinanciamientos con los ONAVIs, pago de pasivos y créditos de liquidez), 12.4% arriba de la inversión registrada en 2013.

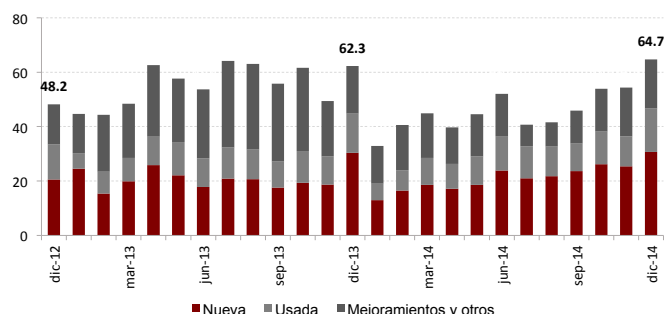
Gráfica 7.-Total de créditos por modalidad¹
(Miles)



Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y CNBV

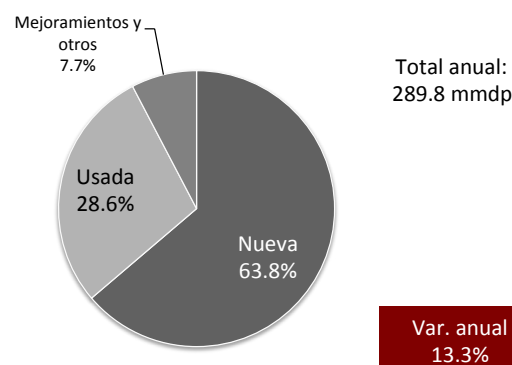
¹Las cifras descuentan cofinanciamientos

Gráfica 8.- INFONAVIT: Créditos por modalidad
(Miles)



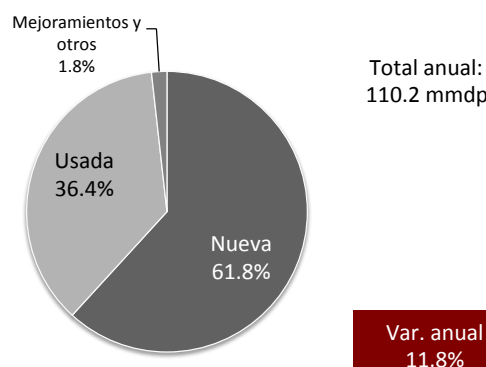
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

Gráfica 7a.- Monto de financiamiento por modalidad
(Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



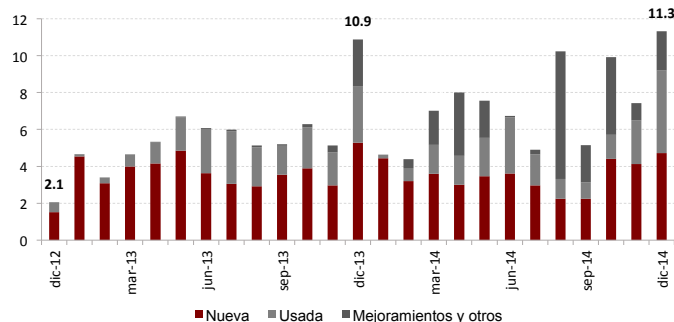
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y CNBV

Gráfica 8a.- Monto por modalidad
(Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



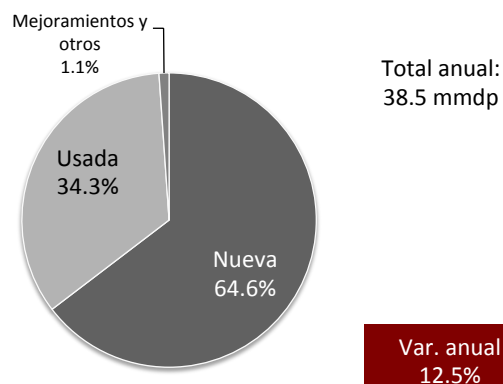
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

Gráfica 9.- FOVISSSTE: Créditos por modalidad
(Miles)



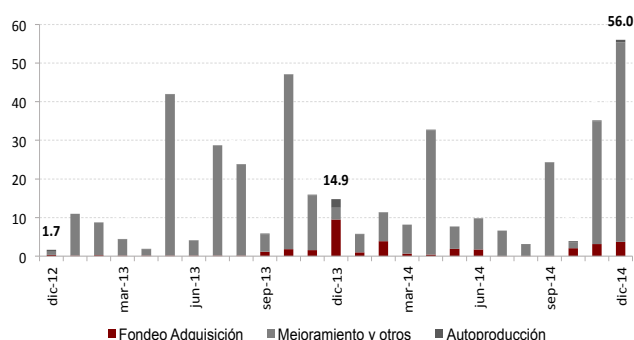
Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

Gráfica 9a.- Monto por modalidad
(Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



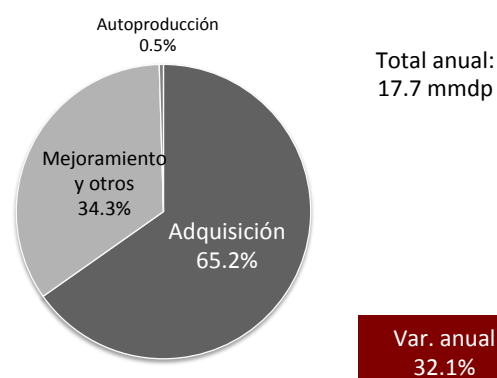
Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

Gráfica 10.- SHF: Créditos por modalidad
(Miles)



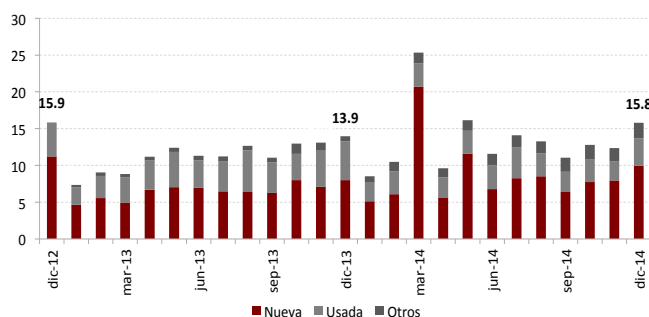
Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 10a.- Monto por modalidad
(Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 11.- Banca comercial²: Créditos por modalidad
(Miles)

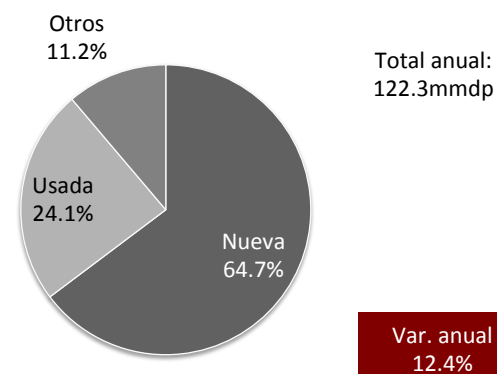


Fuente: CONAVI con información de CNBV

²Las cifras incluyen cofinanciamientos

Nota: A partir de esta edición, la serie incluye también créditos para liquidez y pago de pasivos.

Gráfica 11a.- Monto por modalidad
(Últimos 12 meses acumulados, miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI con información de CNBV

Subsidio a la vivienda

Las cifras definitivas del Programa de Subsidio a la Vivienda confirman el otorgamiento subsidios en beneficio de 248.3 mil hogares, un incremento de 53.2% en comparación a 2013, con una inversión de 11.5 mil millones de pesos. En el resultado final destaca el crecimiento de 121% en la modalidad de vivienda usada y de los subsidios para mejoramientos, los cuales se triplicaron respecto del resultado del año anterior. También destaca el crecimiento de la participación de las mujeres en el subsidio, la cual se incrementó de 43.7% en 2013 a 45.5% al cierre de 2014.

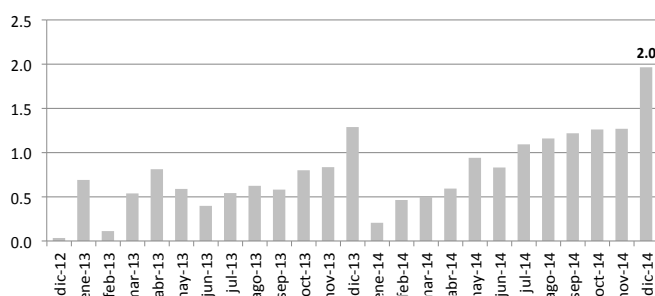
En 2015 CONAVI dispondrá de recursos por 8.4 mil millones de pesos. En adición a los esquemas tradicionales vinculados a los ONAVIs y como parte de las medidas de impulso a la vivienda re-

cientemente anunciadas por el gobierno federal, los recursos se utilizarán para apoyar soluciones habitacionales de 20 mil mujeres jefas de familia y 15 mil jóvenes, así como de 30 mil hogares en los estados de Chiapas, Guerrero, Michoacán y Oaxaca. También se tiene programado atender a 26 mil elementos de las fuerzas armadas.

Asimismo, en el contexto de la estrategia “Crecemos Juntos”, las familias que se integren a la formalidad podrán acceder a un subsidio de la CONAVI por hasta 30 mil pesos para complementar un crédito hipotecario tradicional.

Gráfica 12.- Subsidio a vivienda

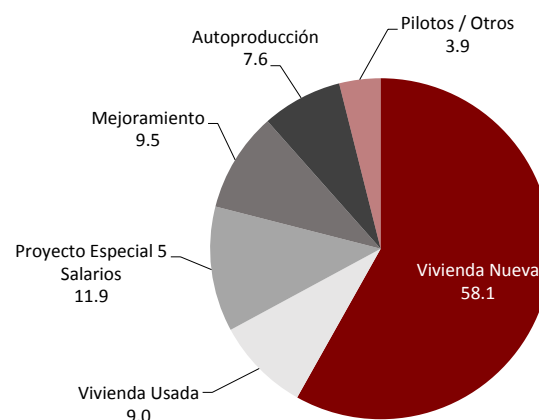
(Miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI

Gráfica 12a.- Subsidio por modalidad

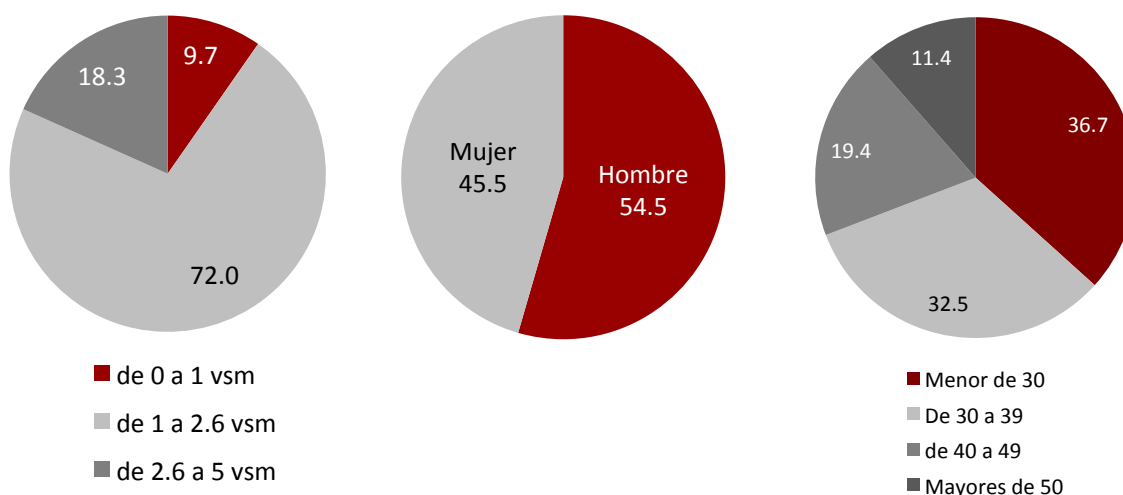
(% del monto)



Fuente: CONAVI

Gráfica 12b.- Distribución de subsidios por ingreso, género y edad

(% número de acciones; no incluye acciones de contragarantías, reconstrucción y mejoramiento de la unidad)



Fuente: CONAVI

Oferta de vivienda

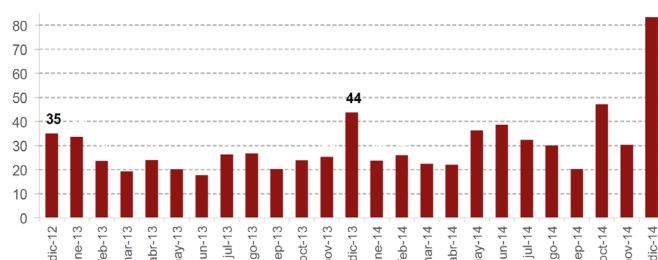
El registro de viviendas en RUV concluyó el año con un total de 412.8 mil unidades que representaron un crecimiento de 35.4% respecto de 2013 y la recuperación del nivel observado en 2011. Además del crecimiento cuantitativo, el registro de vivienda muestra avances en cuanto a la densificación de los conjuntos habitacionales: en comparación a 2013, la vivienda vertical incrementó su participación de 26.6% a 27.3%. Conforme a las medidas de impulso a la vivienda anunciadas por el gobierno federal, en 2015 se buscarán fortalecer los incentivos para el desarrollo de más vivienda vertical.

En una perspectiva por tipología de la vivienda, el registro de 2014 se caracterizó por el crecimiento de la vivienda popular, la cual incrementó su participación a 64.1% (desde 57.9% en 2013); lo cual puede explicarse al menos parcialmente por el fortalecimiento de la demanda al incrementarse el tope salarial para el acceso a subsidio entre los

derechohabientes de INFONAVIT y FOVISSSTE. Asimismo, el precio promedio declarado del registro 2014 se ubicó en 440 mil pesos (vs. 431 mil pesos en 2013), en tanto que la superficie construida promedio se mantuvo constante en 61.1 m²; es decir, los valores declarados al registro sugieren una ligera reducción (en términos reales) de los precios por metro cuadrado.

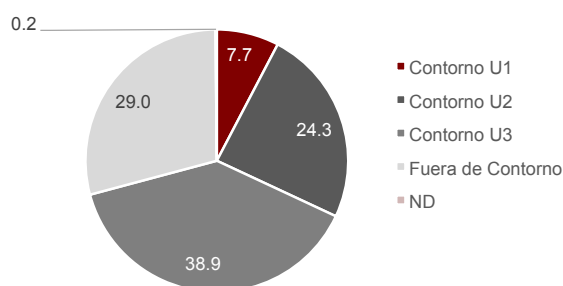
Al cierre de diciembre el inventario de vivienda vigente en RUV se ubicó en 560 mil unidades, 34.2% mayor al observado en diciembre de 2013. El componente de viviendas en proceso de construcción mostró un incremento de 36.7%, impulsado por el inicio de obra de 89 mil unidades en el mes de diciembre. El promedio de viviendas terminadas mensualmente en el último trimestre se ubicó en 30.6 mil unidades, en tanto que la venta de vivienda nueva con financiamiento de los ONAVIs alcanzó 31.8 mil unidades.

Gráfica 13.- Registro de vivienda en Ruv
(Miles de viviendas)



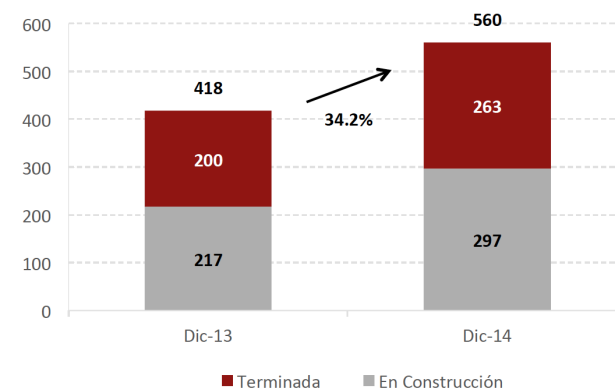
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 15.- Inventario por Perímetro de Contención Urbana
(%)



Fuente: CONAVI

Gráfica 14.- Distribución de inventario
(Miles de viviendas)



Fuente: CONAVI con información de RUV

Nota: De acuerdo a información de los créditos de los ONAVIs a nivel CUV, al cierre de 2014 el nivel de inventario, descontando viviendas ya comercializadas, se ubicó en 507 mil.

Cuadro 6.- Inventario por condiciones de avance
(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	Dic-13	Dic-14	dif.	%
Terminada	200.1	263.1	63.0	31.5
Mayor 5 Meses	117.0	162.9	45.9	39.2
Menor 5 Meses	83.1	100.3	17.1	20.6
En Proceso	217.5	297.2	79.7	36.7
80-99	43.0	42.8	-0.2	-0.4
40-79	56.4	67.4	11.1	19.6
01-39	46.4	62.1	15.7	33.8
Sin Avance	53.9	89.0	35.2	65.3
Sin Reporte	17.8	35.8	18.0	100.9
Total	417.6	560.4	142.7	34.2

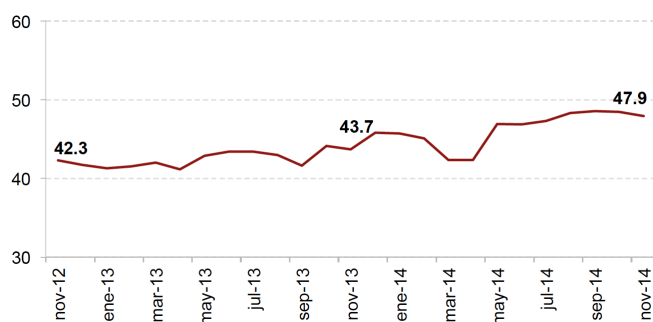
Fuente: CONAVI con información de RUV

Financiamiento a la edificación residencial

En 2014 SHF colocó financiamiento puente para la construcción por un total de 12.3 mil millones de pesos, mismos que permitirán la edificación de más de 62 mil viviendas. La inversión comprometida representa un crecimiento de 70.6% respecto de la colocación total registrada en 2013.

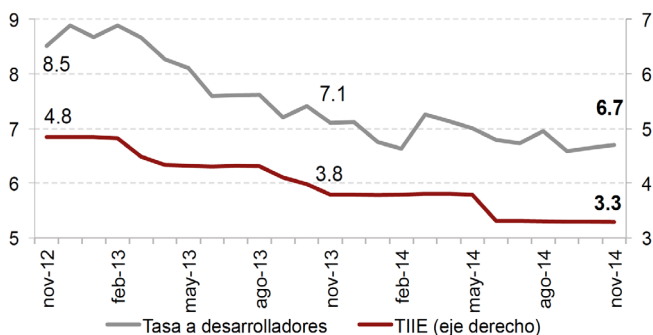
Respecto financiamiento a la construcción otorgado por la banca comercial, al cierre de noviembre 2014 la cartera de crédito puente se ubicó en 47.9 mil millones de pesos, un incremento de 9.7% respecto del nivel registrado en el mismo mes de 2013. Asimismo, el saldo nominal de cartera vigente ha recuperado el nivel observado en el segundo semestre de 2011 (alrededor de 41 mil millones de pesos), en tanto que la cartera vencida se mantiene en el mismo nivel observado 12 meses atrás (6.8 mil millones de pesos).

Gráfica 16.- Saldo de la cartera de crédito puente^{1/}
(Miles de millones de pesos)



1/ Puede incluir financiamiento a la urbanización y a la adquisición de suelo (Banxico, Circular 1019-95)

Gráfica 18.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial^{1/}
(Tasa promedio, %)



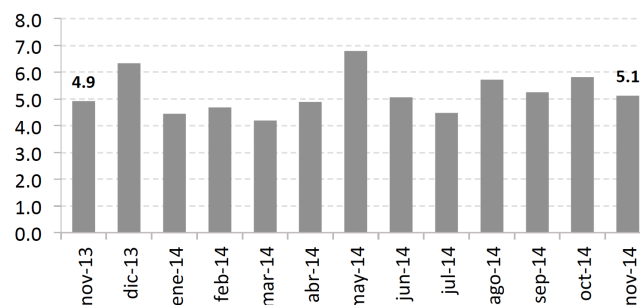
Nota: Tasa promedio ponderada por el monto de las disposiciones marginales de cada banco.

Fuente: CONAVI con información de CNBV y Banxico

Las expectativas de financiamiento anunciadas recientemente por BBVA Bancomer y Banorte (incluyendo crédito hipotecario y a la construcción), de 55 mil y 35 mil millones de pesos respectivamente, y que en su conjunto representan cerca de una cuarta parte de la inversión total de 370 mil millones prevista para este año, demuestran un renovado interés de la banca comercial por el sector vivienda.

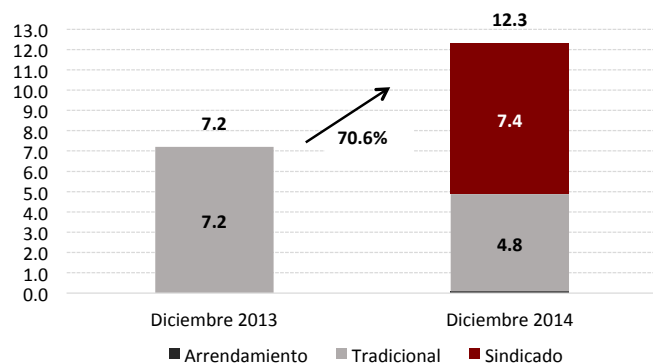
En adición al financiamiento bancario, en 2015 las empresas desarrolladoras de vivienda podrán mejorar su flujo de efectivo al anunciarse la entrada en vigor de diversos estímulos fiscales, entre los que destaca la modificación de la forma de pago del impuesto sobre la renta para el caso de las ventas de vivienda a plazos, de modo que ahora la base de cálculo será solo el ingreso parcial que se reciba en el año y no el valor total de la venta.

Gráfica 17.- Disposiciones de crédito para edificación residencial
(Miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI con información de CNBV

Gráfica 19.- SHF: Financiamiento a construcción
(Miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI con información de SHF