

- Positivo inicio de 2015. La inversión en financiamiento individual se incrementó 16.9% en enero.
- Continúa la tendencia de expansión de la oferta de vivienda
- Ejecutores Sociales, el mecanismo para ampliar la cobertura del subsidio hacia la población rural

La construcción contribuyó con más de la mitad de los empleos formales creados en enero 2015

El número de trabajadores del sector de la construcción afiliados al IMSS alcanzó en enero cerca de 1.43 millones, 9.7% arriba del nivel observado en enero de 2014. El crecimiento anual representó uno de cada cinco nuevos empleos formales creados por el conjunto de la economía; tan solo en el mes de enero, la contribución del sector fue de 51.4%.

Asimismo, los últimos indicadores macroeconómicos publicados por el INEGI confirmaron el buen desempeño de la construcción, y en particular del de la edificación residencial, durante 2014. En tanto la economía mexicana creció 2.1% en el año, el sector de la construcción lo hizo a un ritmo anual de 5.9%. Por su parte, la Inversión Fija Bruta en construcción al mes de diciembre reportó un incremento anual de 3.6%, el cual fue impulsado por el componente de Construcción Residencial que mostró un crecimiento de 10.0% durante el periodo, mientras que la Construcción No Residencial tuvo una contracción de 1.1%.

Vivienda usada y mayores montos promedio por hipoteca impulsan el crecimiento de la inversión

La colocación de financiamiento a la vivienda a través de los organismos tradicionales (INFONAVIT, FOVISSSTE y Banca Comercial) inició 2015 con un crecimiento de 0.7% en número de créditos y de 15.8% en inversión respecto al resultado observado en enero de 2014. Los incrementos fueron impulsados por un mayor dinamismo de la vivienda usada y el crecimiento de los montos promedio por hipoteca. Si bien este último fenómeno puede apreciarse como reflejo del fortalecimiento de la demanda a partir de la implementación de mejoras a los productos, los distintos actores deben permanecer atentos para evitar escaladas de precios que puedan limitar la ampliación del mercado.

36.5% de crecimiento en la oferta de vivienda en proceso de construcción.

Impulsado por el dinamismo en el registro de vivienda e inicios de obra en el último trimestre de 2014, el inventario de vivienda en proceso de construcción al cierre de enero se ubicó en 309 mil unidades con un crecimiento de 36.5% respecto del nivel observado un año antes. Por su parte el inventario de vivienda terminada mostró un incremento de 16.7% al ubicarse en 209.8 mil unidades. Estas cifras se obtuvieron a partir de la vinculación a nivel registro de los datos de la vivienda en RUV y de los créditos formalizados por los ONAVIs, por lo que ahora se tiene una medición más precisa de la oferta de vivienda nueva.

Otro importante avance en el monitoreo del inventario es la cuantificación de tiempo transcurrido en el proceso de registro – venta de cada vivienda, pues constituye un indicador sobre la absorción del mercado. Para las ventas realizadas en enero, el proceso tuvo una duración promedio 406 días, 9.7% menos que valor calculado para el mismo mes de 2014.

81% de los subsidios otorgados en 2014 por CONAVI en municipios rurales fueron distribuidos por los Ejecutores Sociales

Uno de los principales retos de la política de vivienda es ampliar su cobertura hacia la población que actualmente no es atendida por los organismos públicos de vivienda o la banca comercial. Los resultados obtenidos a través de los Ejecutores Sociales, entre las que se encuentran los Productores Sociales de Vivienda y otras entidades financieras populares, dan cuenta de las particularidades de este sector: su ámbito de actuación es notoriamente rural (más del 80% de los subsidios otorgados por CONAVI en los municipios rurales fue distribuido por estas entidades) y el promedio de edad es 25% mayor al observado en los subsidios distribuidos a través de los organismos públicos de vivienda.

La continuidad en el sector de la vivienda: clave para contrarrestar la complejidad del entorno macroeconómico

La reducción en los precios internacionales del petróleo y las expectativas de incremento a las tasas de interés de referencia en Los Estados Unidos de América son factores que han incidido en la conformación en 2015 de un entorno económico y financiero distinto del que se tuvo en 2014.

En este contexto, el sector de la vivienda tiene una posición particularmente relevante. La inercia positiva de un vigoroso crecimiento en 2014, el segundo más grande en la medición del PIB al agruparse con resto de la industria de la construcción y solo precedido por el sector automotriz, aunado a la incidencia que tiene en 78 clases de actividad económica, muestran su potencial para impulsar la actividad económica a través del uso intensivo de insumos nacionales y mano de obra.

Es por lo anterior que la SEDATU, a través de la CONAVI, refrenda su compromiso de dar continuidad a los esfuerzos que en 2014 demostraron su efectividad para ampliar la atención a necesidades habitacionales de todas las familias mexicanas a través de la conjunción de esfuerzos entre los distintos actores del sector.

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	ene-14		ene-15		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	32.9	5.4	33.0	6.0	0.3	10.1
Productos de Crédito	19.3	5.4	17.9	6.0	-7.6	10.1
Mejoravit ^{1/}	13.6	-	15.1	-	11.6	-
Fovissste	4.6	2.5	5.4	3.3	16.1	29.0
Productos de Crédito	4.6	2.5	5.3	3.3	15.0	29.0
Respalda2 M ^{1/}	0.0	-	0.1	-	-	-
Banca comercial	8.5	6.3	8.0	7.3	-6.3	15.5
Cofinanciamientos ^{2/}	4.2	-	3.8	-	-10.3	-
Subtotal Mercado Tradicional	46.1	14.3	46.4	16.6	0.7	15.8
SHF (Fondeo)	5.8	0.7	12.2	0.6	112.1	-10.5
ONAVIs y Banca	3.7	0.7	2.5	0.5	-32.3	-23.2
Otros intermediarios	2.0	0.0	9.7	0.1	375.3	173.4
Fonhapo	6.8	0.1	12.4	0.2	81.7	78.5
Otros organismos ^{3/}						
TOTAL FINANCIAMIENTOS	58.7	15.2	71.0	17.5	21.0	15.1
Ajuste por duplicidad ^{4/}	7.9	0.6	6.3	0.4	-	-
TOTAL VIVIENDAS	50.8	14.6	64.7	17.0	27.5	16.9

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

Notas:

1.- La inversión en los créditos "Mejoravit" y "Respalda2 M" es fondeada por la Banca Comercial / Banca de Desarrollo.

2.- Datos obtenidos de ABM. Incluye los productos: Cofinavit, Apoyo Infonavit, Alia2, Respada2, Infonavit Total e Infonavit 2do Crédito.

3.- Otros organismos incluyen a: ISSFAM, Orevis, Hábitat de México, Banjercito, CFE y PEMEX. Los datos del mes se incorporarán en la siguiente edición.

4.- Se descuentan los cofinanciamientos de la Banca Comercial y los fondeos de SHF a ONAVIs y Banca (excepto montos para mejoramientos).

Cuadro 2.- Financiamiento a desarrolladores

(Cifras en millones de pesos, % variación anual)

	Año anterior	Actual	Var (%)
Saldo total de cartera	53.6	57.0	6.4%
Banca: Crédito Puente (Diciembre)	45.8	47.1	2.9%
SHF: Crédito Puente (Diciembre)	7.8	9.9	26.9%
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (Acum Enero)	0.6	1.1	102.0%

Cuadro 3.- Subsidios CONAVI

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

Modalidad	Febrero 2014		Febrero 2015		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	10.6	0.6	11.3	0.6	7.1	6.3
Usada	0.1	0.0	1.1	0.1	1,385.7	1,159.0
Mejoramientos	0.8	0.0	0.7	0.0	-18.1	2.3
Lotes con servicios	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-
Autoproducción	1.0	0.0	1.3	0.1	35.5	75.8
Otras	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-
Ejercido	12.5	0.7	14.5	0.8	16.2	19.6

Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

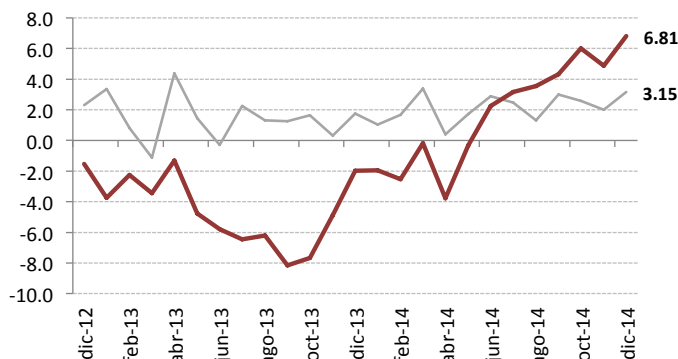
(Cifras acumuladas y parcial del mes, miles de viviendas, % variación anual)

	ene-14	ene-15	Var (%)
Registradas	23.7	15.6	-34.4%
Iniciadas	24.3	25.1	3.2%
Terminadas	13.0	18.5	42.1%

Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y Construcción

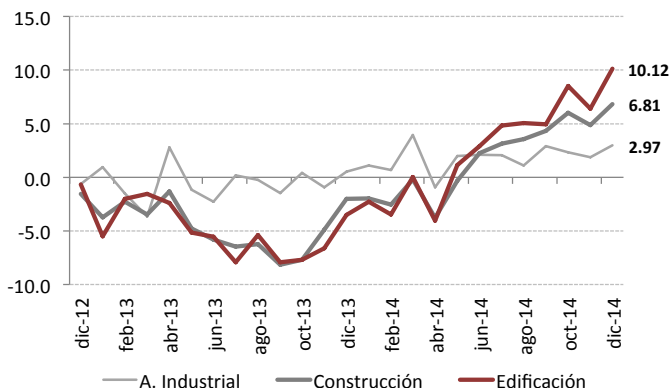
(Serie original. Var. %, Anual)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial vs. Construcción

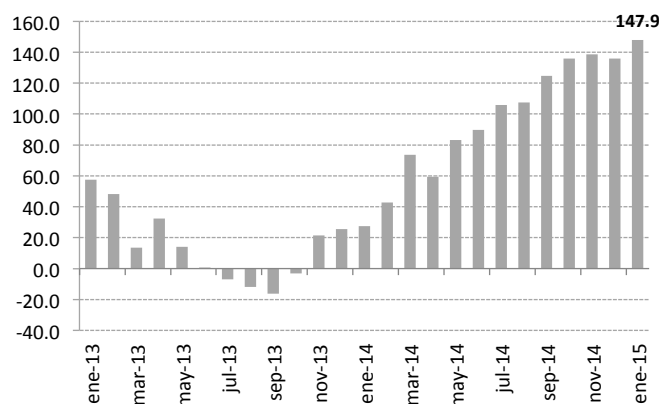
(Serie original. Var. %, Anual)



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

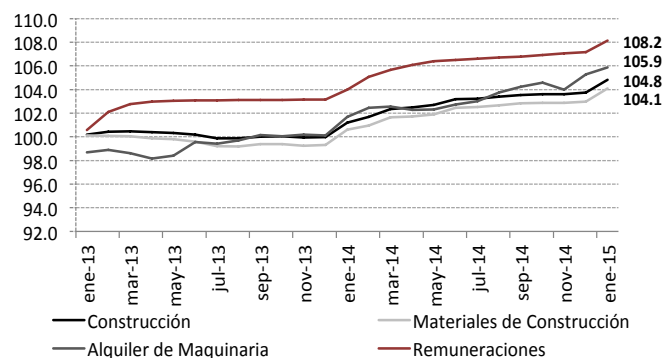
(Miles de Millones de Pesos de junio de 2012)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 5.- Precios al productor

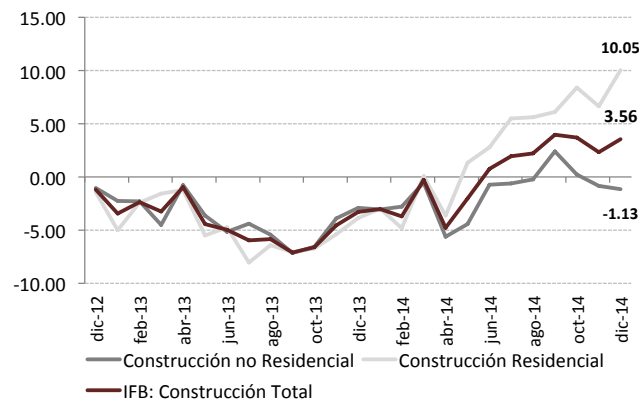
(Índice. Base: junio 2012=100)



Fuente: CONAVI con información del INEGI

Gráfica 6.- Inversión Fija Bruta: Construcción

(Serie Original. Var. % Anual)



Fuente: CONAVI con información del Banxico

Créditos a vivienda

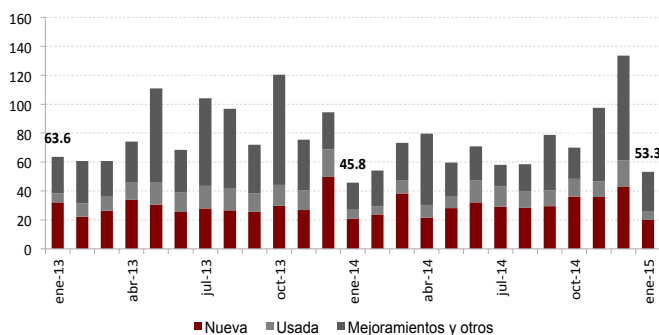
La colocación de financiamiento a la vivienda a través de los organismos tradicionales (INFONAVIT, FOVISSSTE y Banca Comercial) inició 2015 con un crecimiento de 0.7% en número de créditos y de 15.8% en inversión respecto al resultado observado en enero de 2014.

Dentro de la actividad hipotecaria de INFONAVIT, el monto de inversión reporta un crecimiento de 10.1% acompañado por una reducción de 7.6% en el número de financiamientos respecto de enero 2014. Esta variación mixta se explica tanto por el incremento, superior al 17%, en el valor de las viviendas financiadas por el Instituto en el mes de enero, como por una contracción mayor al 10% en el número de hipotecas para adquisición de vivienda nueva. Respecto del producto "Mejoravit", la colocación mostró un crecimiento de 11.6% en el periodo de comparación antes referido, impulsando así el crecimiento marginal de 0.3% en el total de créditos otorgados.

La actividad de FOVISSSTE por su parte mostró un sólido arranque de año, al incrementar en 16.1% el número de hipotecas y en 29.0% el monto de inversión, impulsado por el crecimiento de los créditos para vivienda usada que prácticamente se cuadruplicaron en comparación al resultado de enero 2014. A similitud del comportamiento observado en INFONAVIT, el monto promedio de las hipotecas colocadas por el Fondo durante enero también reportaron un incremento, en este caso del orden del 12%.

En cuanto al financiamiento otorgado por la Banca Comercial siguió (a través de los cofinanciamientos) la tendencia del INFONAVIT; el número de créditos colocados se redujo (-6.3%) pero aumentó la inversión (+15.5%) al incrementarse en más de 23% el monto promedio por hipoteca. El crédito para pago de pasivos mantiene elevadas tasas de crecimiento (45% respecto de enero 2014); actualmente representa cerca del 8% de la colocación de la banca.

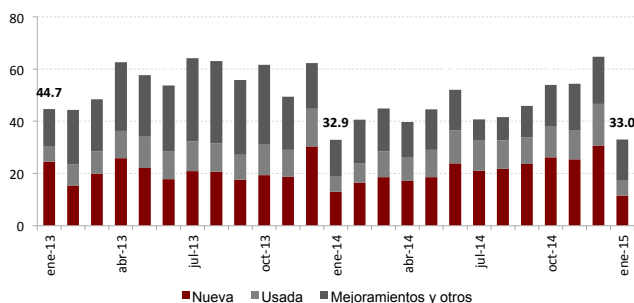
Gráfica 7.-Total de créditos por modalidad¹
(Miles)



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

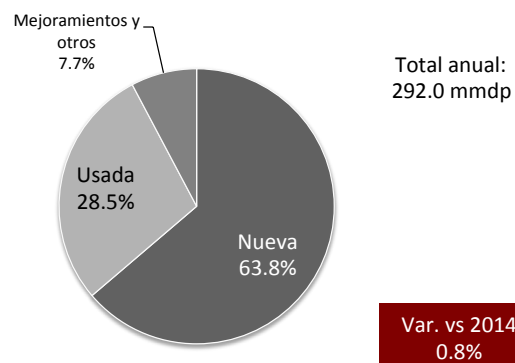
¹Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



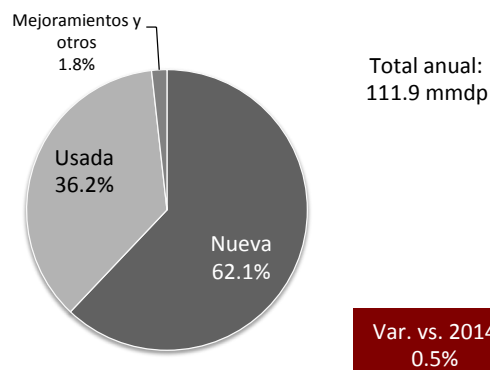
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

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



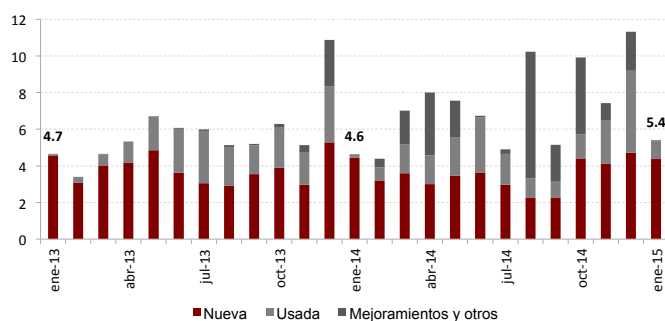
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y CNBV

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



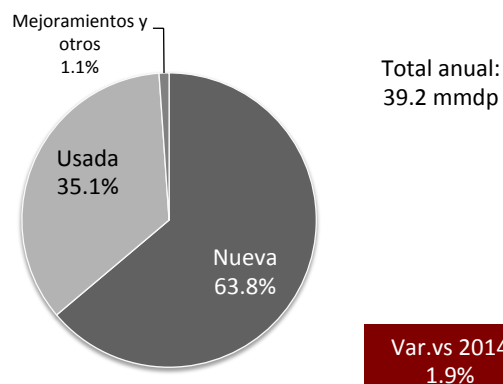
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

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



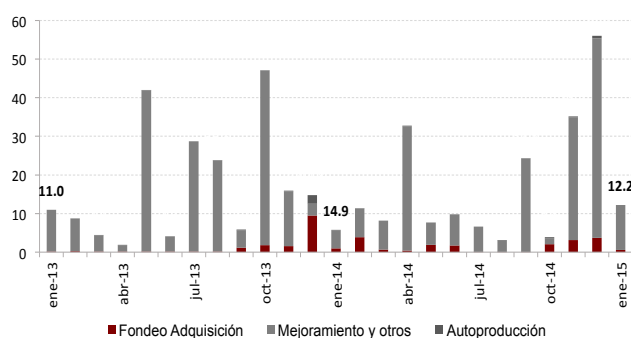
Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

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



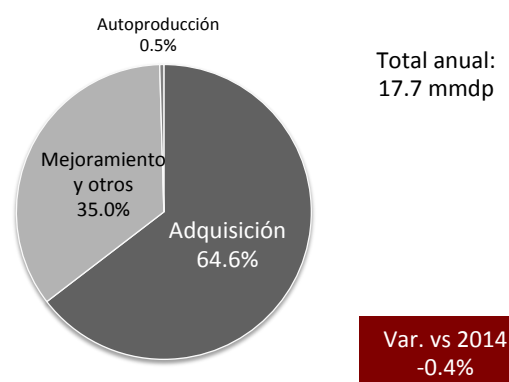
Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

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



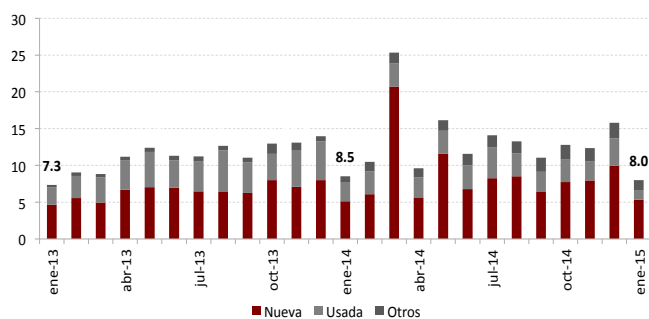
Fuente: CONAVI con información de SHF

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



Fuente: CONAVI con información de SHF

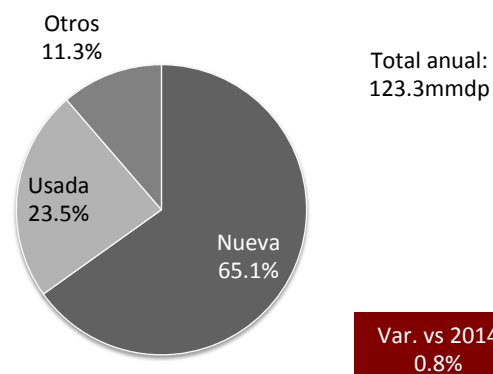
Gráfica 11.- Banca comercial²: Créditos por modalidad
(Miles)



Fuente: CONAVI con información de CNBV

²Las cifras incluyen cofinanciamientos, créditos de 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

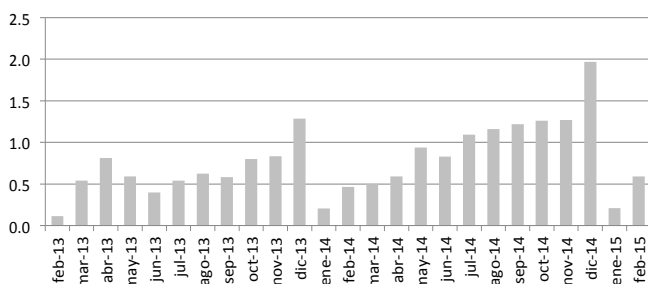
Con cifras preliminares al cierre de febrero 2015, el Programa Federal de Esquemas de Financiamiento y Subsidio a la Vivienda acumuló una inversión de 800 millones de pesos que representan un crecimiento de 19.6% en comparación al periodo enero – febrero de 2014. En sentido similar, el número de acciones mostró un incremento de 16.2% en el mismo periodo.

Los crecimientos por modalidad muestran la continuidad de los esfuerzos emprendidos durante 2014 para diversificar las modalidades de subsidio. En particular destacan los incrementos mostrados

por las modalidades de vivienda usada y autoproducción (ver cuadro 3). En comparación con el perfil de los beneficiarios observado en 2014, destaca el crecimiento de la participación de aquellos con ingresos entre 2.6 y 5.0 salarios mínimos, los cuales representaron un tercio de las acciones realizadas en el periodo enero – febrero de 2015. Asimismo, resalta la mayor participación de beneficiarios menores a 30 años, los cuales alcanzaron 42.7% (vs. 36.7% observado en 2014). La porción de mujeres también mostró un decremento de 5.9%.

Gráfica 12.- Subsidio a vivienda

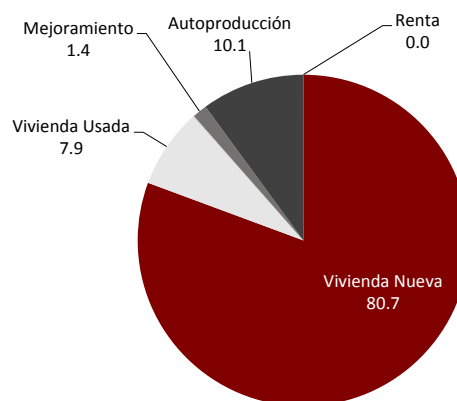
(Miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI

Gráfica 12a.- Subsidio por modalidad

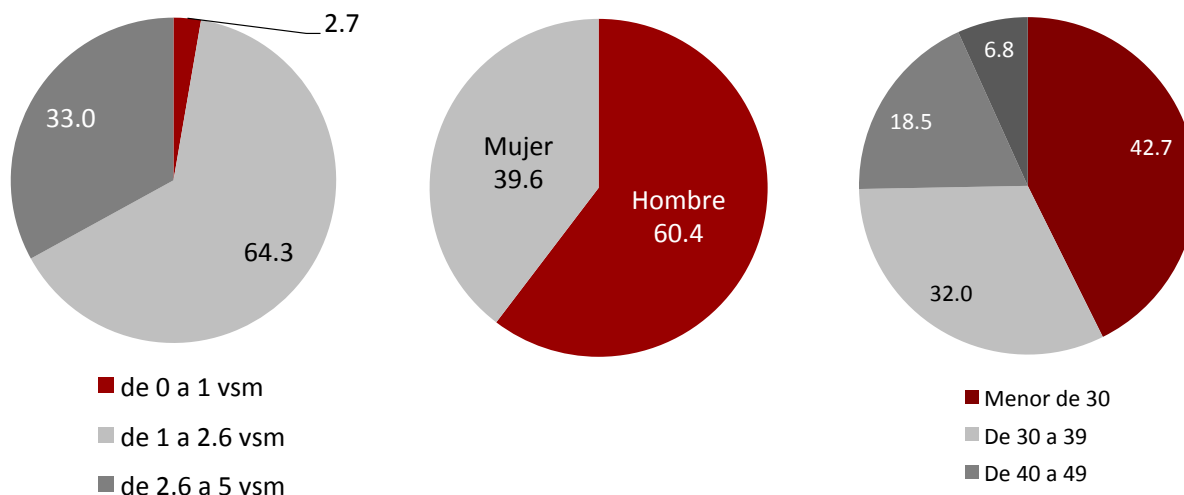
(% del monto)



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

Ejecutores Sociales

Con el objeto de ampliar la visibilidad de las acciones realizadas por los Ejecutores Sociales (Desarrolladores Sociales de Vivienda e Instituciones acreditadas por la CONAVI para operar el Programa Federal de Esquemas de Financiamiento y Subsidio a la Vivienda) y mostrar su incidencia en la atención a necesidades habitacionales de segmentos de la población que actualmente no tienen acceso al crédito de organismos públicos de vivienda o de la banca comercial, a partir de esta edición del Reporte Mensual del Sector de la Vivienda se incluye la revisión diferenciada del desempeño de las entidades y los productos que conforman este segmento. En esta primera entrega, se presenta la caracterización de los subsidios otorgados por CONAVI a través de los Ejecutores Sociales en comparación con el resto de los subsidios.

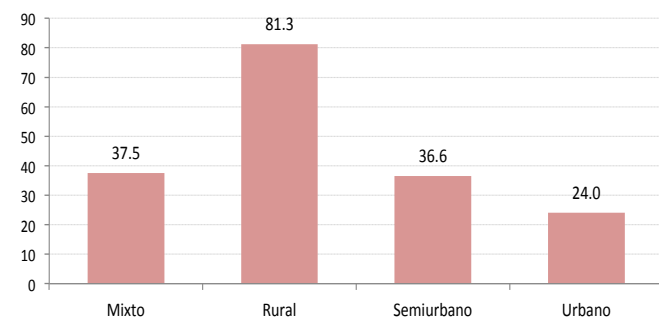
En 2014, el conjunto de Ejecutores Sociales representó 34.4% de las acciones y 15.8% de la inversión realizada por CONAVI. El mon-

to promedio del subsidio fue de 21.3 mil pesos, que representó el 44% del valor de la solución habitacional. Los Ejecutores Sociales concentran su actividad en modalidades distintas de la adquisición de vivienda; destaca en particular que 96.8% de los subsidios para mejoramiento fueron otorgados a través de estas entidades.

El perfil de la población atendida por los Ejecutores Sociales es también sensiblemente distinto del resto. Las mujeres representan cerca del 60% (vs. 38%) y el promedio de edad de los beneficiarios es 25% mayor al observado en las acciones del resto de las entidades ejecutoras (40.8 vs 32.6 años). Es también el mecanismo que permite atender las necesidades de vivienda en los municipios rurales (en donde su participación es mayor a 81%) y ampliar la cobertura en municipios semiurbanos o mixtos, en los que representa más de un tercio de las acciones.

Gráfica 13.- Participación de Ejecutores Sociales por tipo de municipio

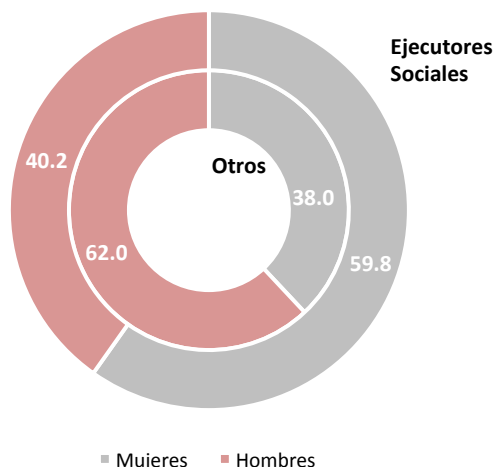
(%)



Rural: municipios con más del 50% de la población en localidades menores a 2.5 mil hab. Semiurbano: municipios con más del 50% de la población en localidades entre 2.5 mil y 14.9 mil hab. Urbano: municipios con más del 50% de la población en localidades de más de 15 mil hab. Mixto: municipios en los que ninguna categoría acumula más de 50%. ONU-PNUD, 2014

Gráfica 15.- Participación por género

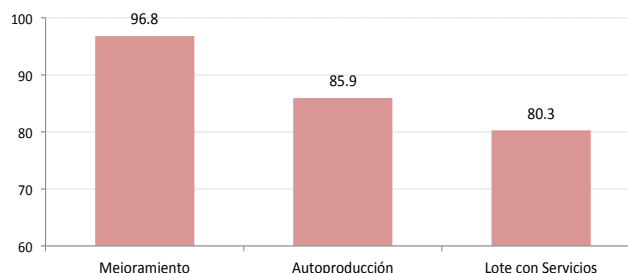
(%)



Fuente: CONAVI

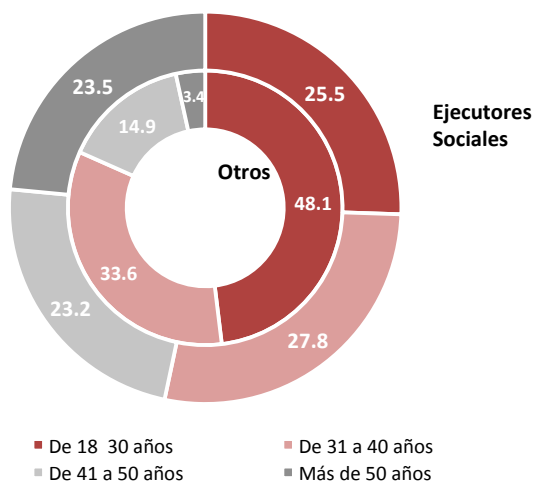
Gráfica 14.- Participación de Ejecutores Sociales por modalidad

(%)



Gráfica 16.- Participación por rango de edad

(%)



Fuente: CONAVI

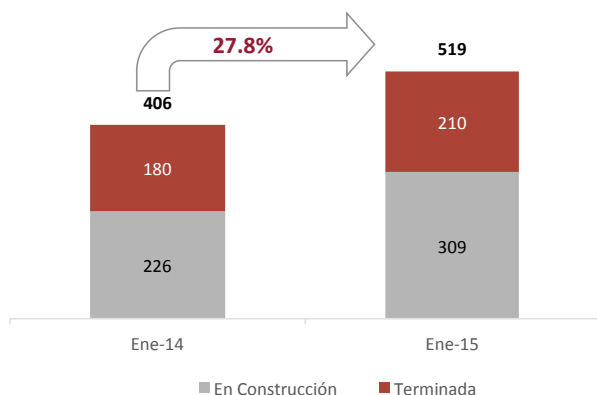
Oferta de vivienda

Los intercambios de información que CONAVI ha desarrollado recientemente con los ONAVIs permiten ahora la vinculación de registros a nivel Clave Única de Vivienda (CUV). En este sentido, con el propósito de difundir una medición más precisa de la oferta de vivienda, a partir de esta edición se reporta el nivel del inventario depurado de aquellas viviendas que se tiene registro que ya han sido comercializadas con créditos otorgados por estos organismos. Conforme a este criterio, el inventario de vivienda al cierre de enero 2015 se ubicó en 518.5 mil viviendas, 27.8% arriba de la medición depurada al mismo mes de 2014. Asimismo, la vinculación de registros a nivel de CUV también permitirá en lo subsecuente monitorear los tiempos de desplazamiento del inventario; las ventas de viviendas concretadas en el mes de enero mostraron un tiempo promedio de 406 días entre la fecha de registro y la fecha de pago, un tiempo 9.8% menor al observado un año antes.

Otro ajuste significativo en las cifras del inventario se refiere a la distribución por Perímetros de Contención Urbana (PCUs), los cuales fueron actualizados conforme a los datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2013 y del Inventario Nacional de Vivienda 2012. Para efectos de comparación, se recalculó la distribución del inventario 2014 con los PCUs actualizados. Al mes de enero, 19% de la oferta de vivienda se ubicó fuera de contorno; 139 pb menos que en el mismo mes de 2014.

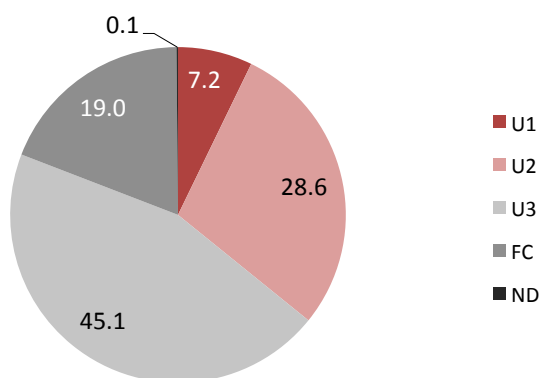
Los registros, inicios y terminaciones de vivienda mostraron en enero 2015 el comportamiento previsto conforme a los resultados de los meses previos. Después del registro de 81 mil viviendas en diciembre de 2014, en enero se observó una contracción de 65.6% respecto del mismo mes de 2014. Por su parte, los inicios y las terminaciones continuaron su tendencia a la alza, con crecimientos de 3.2% y 42.1% respectivamente.

Gráfica 17.- Distribución del Inventario
(Situación miles de viviendas)



Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 18.- Inventario por Perímetro de Contención Urbana
(%)



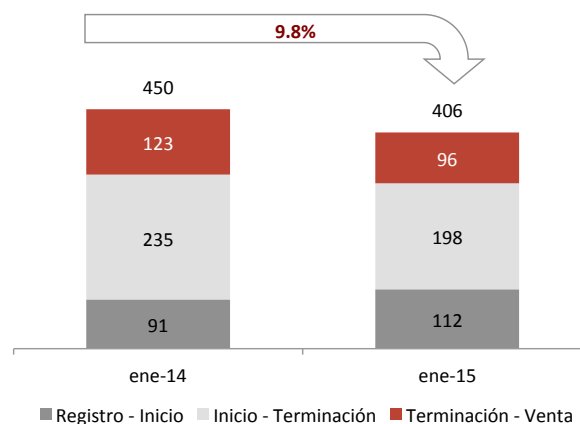
Fuente: CONAVI

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

Situación	Viviendas		Variación	
	Ene-14	Ene-15	dif.	%
Terminada	179.7	209.8	30.1	16.7
Mayor 5 Meses	107.9	126.8	18.9	17.5
Menor 5 Meses	71.8	83.0	11.2	15.6
En Proceso	226.1	308.7	82.6	36.5
80-99	43.9	45.8	1.9	4.3
40-79	56.8	68.6	11.9	20.9
01-39	49.6	72.7	23.1	46.7
Sin Avance	56.9	113.6	56.7	99.6
Sin Reporte	19.0	8.0	-11.0	-57.9
Total	405.8	518.5	112.7	27.8

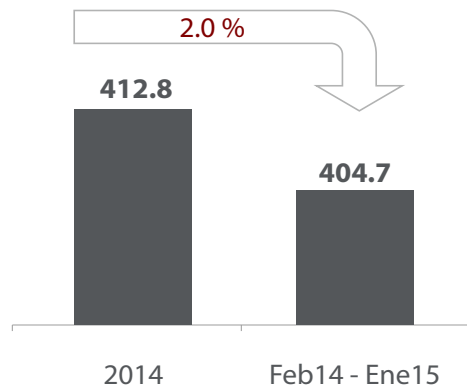
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 19.- Tiempo de maduración del Inventario
(días)



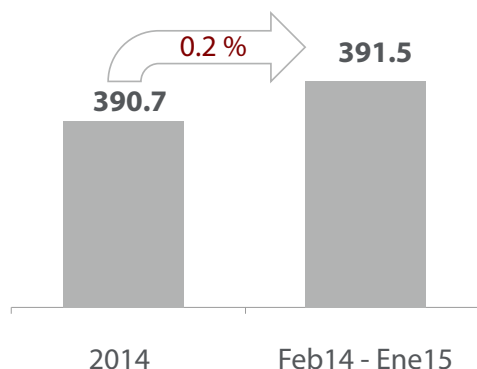
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 20.- Registro de vivienda en RUV
(miles de viviendas)



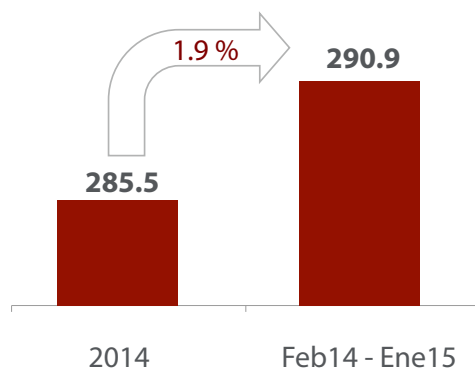
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 21.- Inicios de verificación
(miles de viviendas)



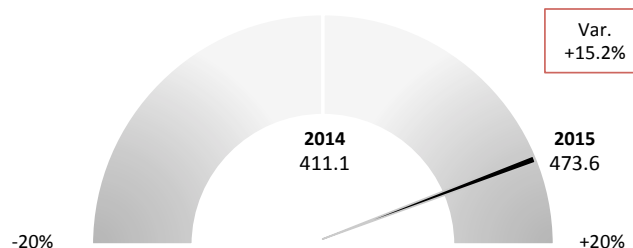
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 22.- Terminaciones (habitabilidades)
(miles de viviendas)



Fuente: CONAVI con información de RUV

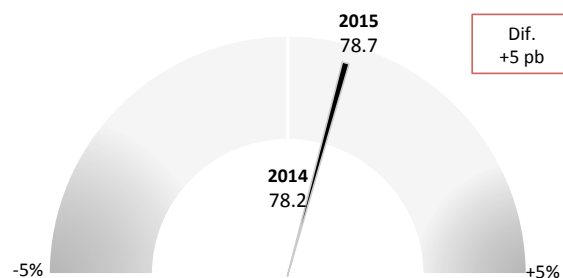
Gráfica 23.- Precio de la vivienda
(miles de pesos; valor declarado del registro en el año)



Fuente: CONAVI con información de RUV

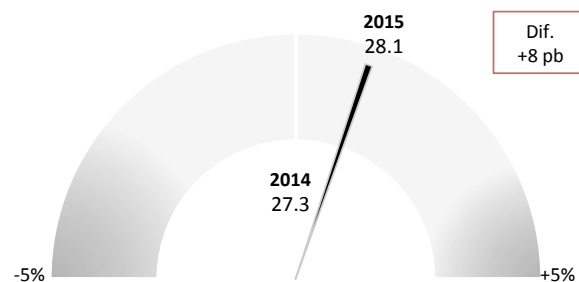
Nota: Los indicadores corresponden al total del registro en 2014 y al acumulado de 2015

Gráfica 24.- Vivienda con superficie mayor a 45 m2
(% del registro en el año)



Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 25.- Vivienda Vertical
(% del registro en el año)



Fuente: CONAVI con información de RUV

Nota: Considera viviendas en edificaciones de tres pisos o más.

Financiamiento a la edificación residencial

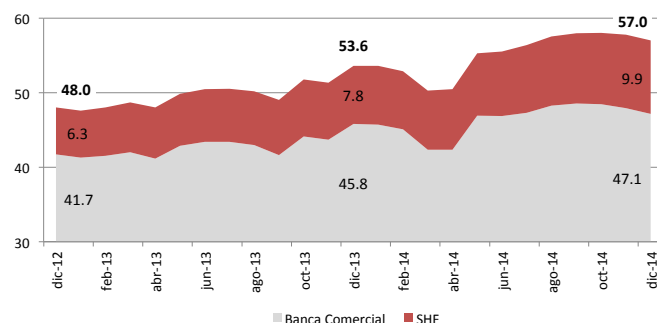
El saldo de la cartera de crédito puente, en el cual a partir de esta edición se conjuntan la información de la banca comercial y de SHF, mostró a diciembre de 2014 un incremento de 6.4% respecto del nivel observado un año antes. La porción correspondiente a la banca comercial cerró con un crecimiento de 2.9%, aunque disminuyó el ritmo mostrado en el tercer trimestre. Asimismo, la cartera de SHF continuó la tendencia de crecimiento mostrada en los dos últimos años, al alcanzar un saldo de 9.87 mil millones de pesos, el cual representó un incremento de 26.9% respecto del mismo mes de 2013 y una participación del 17.3% del total de la cartera de crédito puente.

La colocación de crédito puente por parte de SHF en enero de 2015 da cuenta de la continuidad en la tendencia de crecimiento. En el mes se

formalizaron financiamientos a la construcción por 1.13 mil millones de pesos, que representan un crecimiento de 102.0% respecto del resultado observado en el mismo mes de 2014.

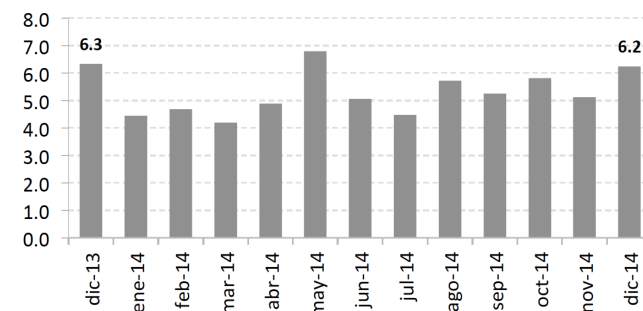
El sector de la vivienda ha también fortalecido su presencia en el mercado de valores. En fecha reciente se realizó la Oferta Pública Inicial del Fideicomiso Hipotecario (FHipo), a través de la cual se colocaron 8,625 millones de pesos. Estos recursos fueron utilizados para adquirir cartera hipotecaria de Infonavit en coparticipación al 55%; se espera que en el transcurso de 2015 se incorporen hasta 40 mil créditos del instituto en este instrumento. Eventualmente, en la cartera de FHipo también participarán créditos hipotecarios de FOVISSSTE, SHF y la banca comercial.

Gráfica 26.- Saldo de cartera a la edificación residencial



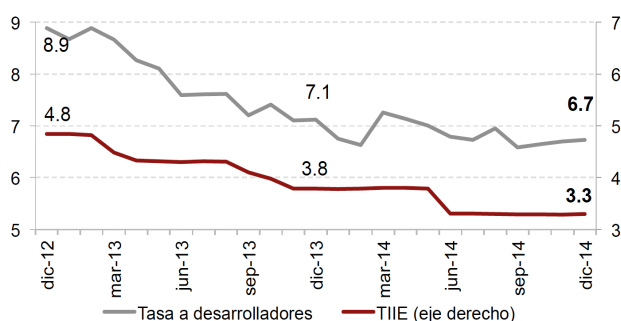
Fuente: CONAVI con información de CNBV

Gráfica 27.- Disposiciones de crédito para edificación residencial



Fuente: CONAVI con información de CNBV

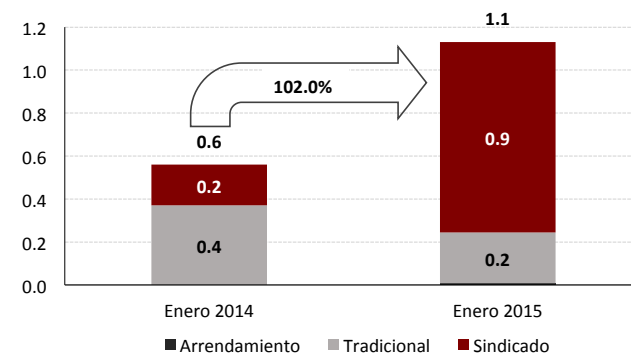
Gráfica 28.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial
(Tasa promedio, %)



Fuente: CONAVI con información de CNBV y Banxico

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

Gráfica 29.- SHF: Financiamiento a construcción
(Miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI con información de SHF