

sector de la vivienda

Marzo, 2015

- El sector de la construcción se mantiene como uno de los principales generadores de empleo formal.
- La inversión conjunta de INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial tuvo un crecimiento de 21.7% en el periodo enero – febrero.
- Al cierre del primer trimestre, el programa de subsidios duplicó el número de hogares atendidos.

La edificación se mantiene como una actividad impulsora del crecimiento económico aunque ha moderado su expansión

De acuerdo al Indicador Global de la Actividad Económica con cifras a enero de 2015, el sector de la construcción tuvo un crecimiento anual de 4.19%. Si bien esta tasa es menor a la observada en los últimos meses, representa el cuarto mes consecutivo en que el sector duplica el ritmo de crecimiento mostrado por la economía en su conjunto. Por su parte, la Edificación Residencial mantuvo su posición como impulsora del crecimiento dentro de la construcción, al mostrar tasas de crecimiento por notoriamente superiores a las del total del sector en los índices de Actividad Industrial e Inversión Fija Bruta.

El sector de la construcción continúa impulsado la generación de empleos formales. En febrero, los trabajadores afiliados al IMSS totalizaron 1.45 millones con un incremento de 151 mil puestos de trabajo en comparación al mismo mes de 2014. Con este crecimiento, el sector mantiene por quinto mes consecutivo una contribución del 20% en el total de empleos formales generados anualmente.

38.5 mil millones de pesos invertidos en financiamiento individual durante el primer bimestre

Con datos al cierre del primer bimestre de 2015, la colocación de financiamiento a la vivienda a través de los organismos tradicionales (INFONAVIT, FOVISSSTE y Banca Comercial) mantiene un dinamismo significativo. La inversión acumulada en el periodo creció 21.7% respecto del mismo periodo de 2014. En número de créditos el crecimiento fue de 14%. INFONAVIT destacó en febrero con una colocación de alrededor de 24 mil hipotecas para vivienda nueva, cifra notoriamente superior a la observada en los dos años previos para el mismo mes.

Cautela de desarrolladores para iniciar proyectos

Las terminaciones de obra continuaron como el indicador más dinámico con un crecimiento superior al 38% en comparación al periodo enero – febrero de 2014. En contraste, los registros de vivienda y los inicios de obra mostraron un comportamiento convergente con decrementos de 16% y 20% respectivamente. Se espera que en los próximos meses las terminaciones moderen su crecimiento, a la vez que los registros e inicios de obra se recuperen gradualmente, una vez que se observe el desplazamiento del inventario con menor avance de obra. Cabe señalar que en los registros de 2015 la vivienda con valor declarado mayor a 200 sa-

larios mínimos mensuales ha incrementado su participación en 30 puntos base al ubicarse ahora en 32%.

La cartera de crédito puente crece 6.3% respaldada por SHF

Al cierre de enero de 2015, el saldo total de la cartera de crédito puente de la banca comercial y de SHF muestra un crecimiento de 6.3% en comparación al mismo mes de 2014. Poco más de siete de cada diez pesos de la expansión corresponden a créditos originados por SHF. Actualmente, la cartera de esta institución de banca de desarrollo representa más del 18% del portafolio de crédito puente bancario. En continuidad a esta tendencia, en el primer bimestre de 2015 la colocación de SHF se incrementó 60% en comparación al mismo periodo de 2014.

Más de 43 mil hogares atendidos por el Programa de Subsidios en el primer trimestre de 2015

De acuerdo a cifras preliminares al cierre del primer trimestre de 2015, el Programa Federal de Esquemas de Financiamiento y Subsidio a la Vivienda ha ejercido 2,371 millones de pesos en respaldo de 43.9 mil soluciones de vivienda, las cuales significan un incremento de 102.8% en comparación del resultado observado en el mismo periodo de 2014. El monto de inversión por su parte se mostró un crecimiento de 103.1%. Destaca una mayor participación de personas menores a 30 años, las cuales representaron 43% de la colocación.

La fortaleza de la demanda abre oportunidades de diversificación

Durante el primer bimestre de 2015 el comportamiento del mercado de vivienda nueva ha seguido la inercia del dinamismo generado durante la segunda mitad de 2014. El crecimiento observado en la colocación de financiamiento individual ha sido posible por la misma expansión de la oferta, aunque ahora se percibe cierta prudencia de los desarrolladores de vivienda para avanzar en la construcción de nuevos proyectos. Lo anterior a pesar de los indicios del fortalecimiento de la oferta, pues no solo se ha incrementado el número de viviendas, sino también los montos promedio en los distintos segmentos del mercado. En este sentido, la incipiente tendencia en el registro hacia viviendas de mayor valor da cuenta de las oportunidades que algunos actores podrían estar apreciando. Hacia los próximos meses, los desarrolladores de vivienda, deberán estar atentos a aprovechar la inercia generada en los meses recientes para abastecer oportunamente los segmentos que muestren mejores perspectivas en su capacidad de absorción.

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	feb-14		feb-15		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	74.1	12.2	87.0	15.6	17.4	28.3
Productos de Crédito	44.3	12.2	50.7	15.6	14.5	28.3
Mejoravit ^{1/}	29.8	-	36.3	-	21.6	-
Fovissste	9.0	4.7	10.6	5.7	17.8	21.2
Productos de Crédito	8.6	4.7	9.5	5.7	10.6	21.2
Respalda2 M ^{1/}	0.5	-	1.2	-	147.5	-
Banca comercial	19.0	14.7	18.2	17.2	-4.4	16.5
Cofinanciamientos ^{2/}	9.3	-	8.5	-	-8.6	-
Subtotal Mercado Tradicional	102.2	31.6	115.8	38.5	13.4	21.7
SHF (Fondeo)	17.1	3.5	30.7	0.9	78.9	-75.1
ONAVIs y Banca	12.2	3.3	6.4	0.6	-47.4	-80.6
Otros intermediarios	4.9	0.1	24.2	0.2	390.1	57.3
Fonhapo	33.7	0.6	23.3	0.5	-31.1	-27.2
Otros organismos ^{3/}	1.4	0.3	0.3	0.1	-81.5	-59.7
TOTAL FINANCIAMIENTOS	154.5	36.0	170.0	39.9	10.1	11.0
Ajuste por duplicidad ^{4/}	24.1	0.6	14.9	0.4	-38.0	-
TOTAL VIVIENDAS	130.4	35.4	155.0	39.5	18.9	11.6

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 (datos a enero).

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)

	2014	2015	Var (%)
Saldo total de cartera	53.6	57.0	6.3
Banca: Crédito Puente (Enero)	45.7	46.6	2.1
SHF: Crédito Puente (Enero)	7.9	10.4	31.2
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (Acum Febrero)	1.3	2.1	60.0

Cuadro 3.- Subsidios CONAVI

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

Modalidad	Marzo 2014		Marzo 2015		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	18.1	1.0	33.7	1.9	85.9	83.7
Usada	0.8	0.0	5.1	0.3	565.2	499.4
Mejoramientos	1.7	0.0	2.1	0.0	25.2	54.5
Lotes con servicios	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-
Autoproducción	1.1	0.1	2.2	0.1	106.7	166.8
Otras	0.0	0.0	0.7	0.0	-	-
Ejercido	21.6	1.2	43.9	2.4	102.8	103.1

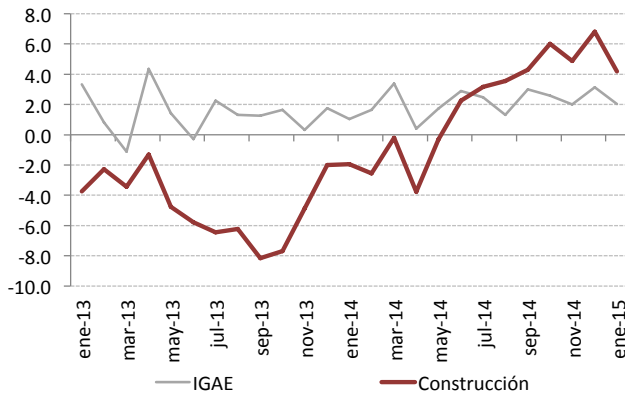
Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

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

	2014		2015		Var (%)	
	Ene-Feb	Feb	Ene-Feb	Feb	Ene-Feb	Feb
Registradas	49.8	26.1	41.8	26.1	-16.2%	0.0%
Iniciadas	52.3	28.0	41.7	16.4	-20.3%	-41.4%
Terminadas	30.9	17.8	42.7	24.2	38.3%	35.6%

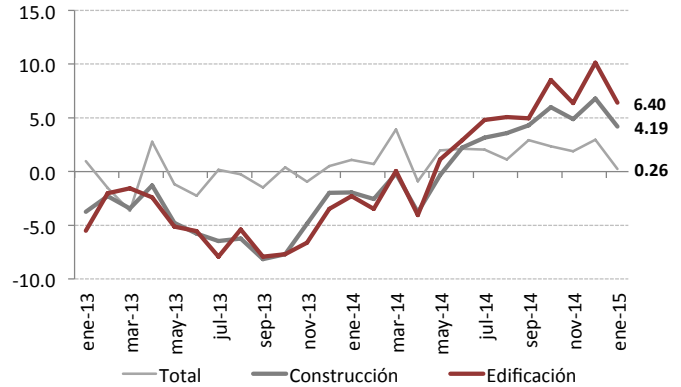
Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y Construcción
(Serie Original. Var. %, Anual)



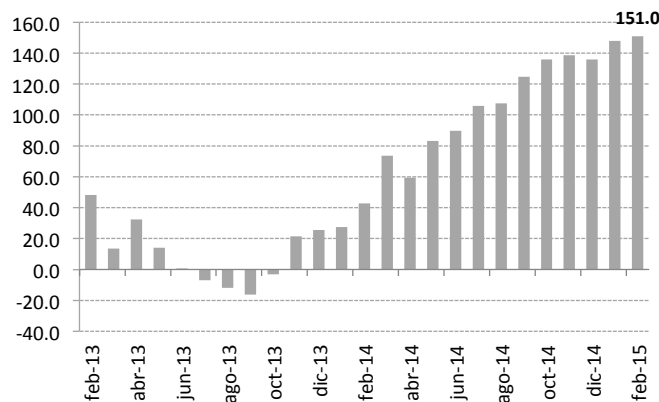
Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial vs. Construcción
(Serie Original. Var. %, Anual)



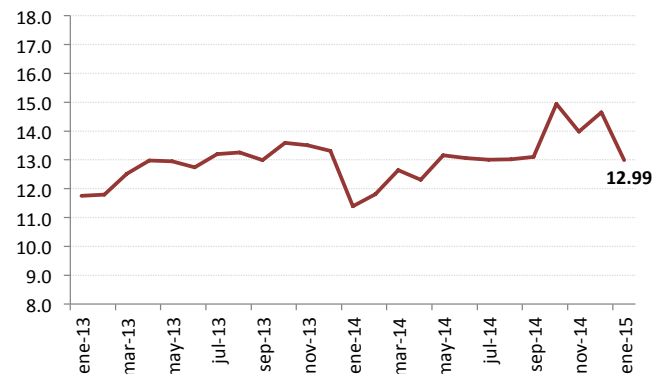
Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción
(Crecimiento neto anual; Miles)



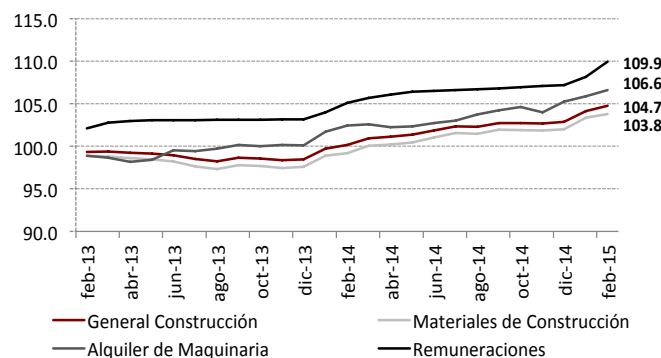
Fuente: CONAVI con información del IMSS

Gráfica 4.- ENEC: Valor de la producción, Tipo de Obra: Edificación
(Miles de Millones de Pesos de junio de 2012)



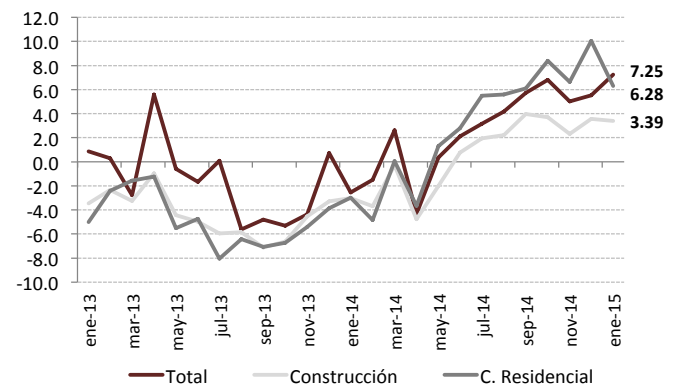
Fuente: CONAVI con información de INEGI

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

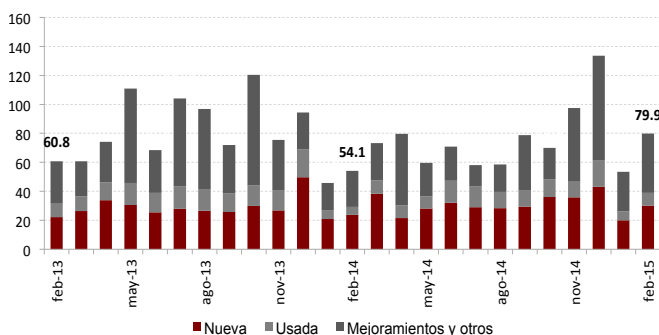
Con datos al cierre del primer bimestre de 2015, la colocación de financiamiento a la vivienda a través de los organismos tradicionales (INFONAVIT, FOVISSSTE y Banca Comercial) mantiene un dinamismo significativo. La inversión acumulada en el periodo alcanzó 38.5 mil millones de pesos, 21.7% por arriba de la cifra observada en el mismo periodo de 2014. En número de créditos el crecimiento fue de 14%.

INFONAVIT recuperó terreno en actividad hipotecaria al registrar un crecimiento de 35% en la colocación de febrero, destacando la colocación de más de 24 mil créditos para adquisición de vivienda nueva. Los créditos acumulados en el primer bimestre representaron un crecimiento de 14.5% en tanto que la inversión se incrementó en más de 28% en línea con la tendencia de incremento en el monto promedio del crédito. El producto "Mejoravit" tuvo un crecimiento de 21.6%.

Por su parte, FOVISSSTE mantuvo arriba de dos dígitos el ritmo de crecimiento en número de créditos; la inversión reportó un incremento de 21.2% respecto del primer bimestre de 2014. Los créditos "Respalda2-M" para mejoramiento de vivienda tuvieron un desempeño destacado al incrementarse en 1.5 veces respecto del mismo periodo de 2014.

Durante el primer bimestre, el financiamiento de la banca comercial alcanzó 17.2 mil millones de pesos equivalentes al 44.5% de la inversión de los organismos tradicionales. En comparación al mismo periodo de 2014, el monto otorgado creció 16.5% en tanto que en número de acciones disminuyó 4.4%. La contracción en el número de créditos estuvo determinada por la reducción en los créditos en coparticipación (-19%).

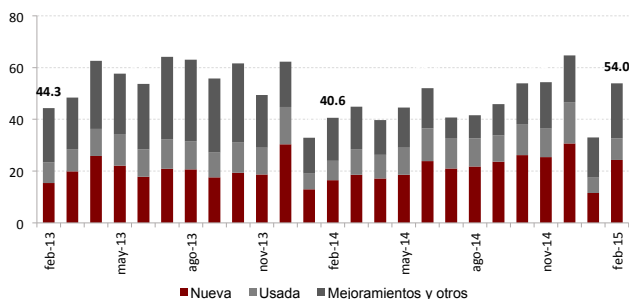
Gráfica 7.-Total de créditos por modalidad¹
(Miles)



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

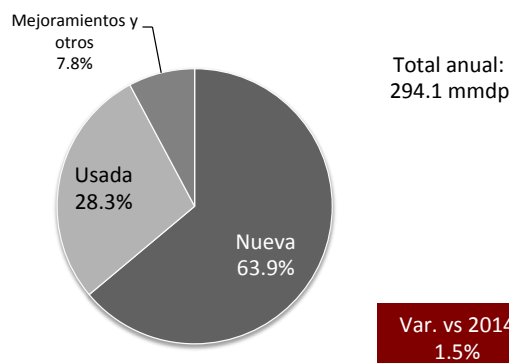
¹Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



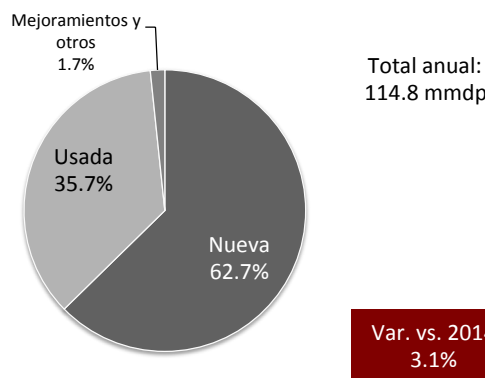
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

Gráfica 7a.- Monto de financiamiento por modalidad
(últimos 12 meses, %)



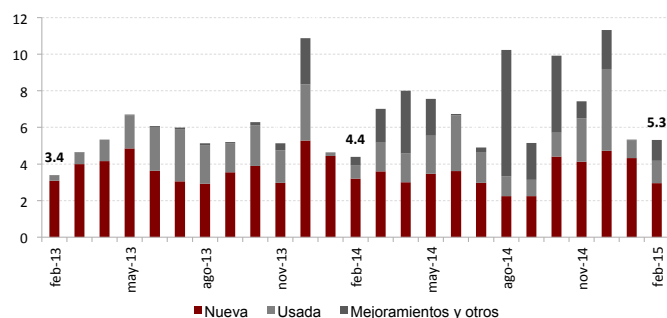
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y CNBV

Gráfica 8a.- Monto por modalidad
(últimos 12 meses, %)



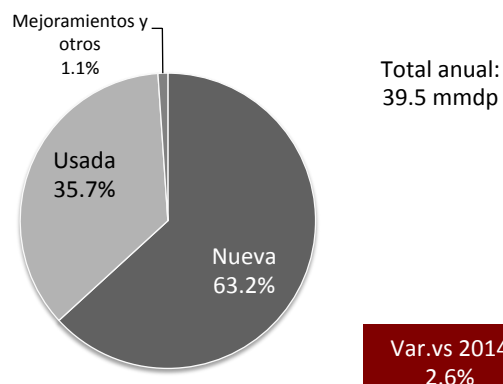
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

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



Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

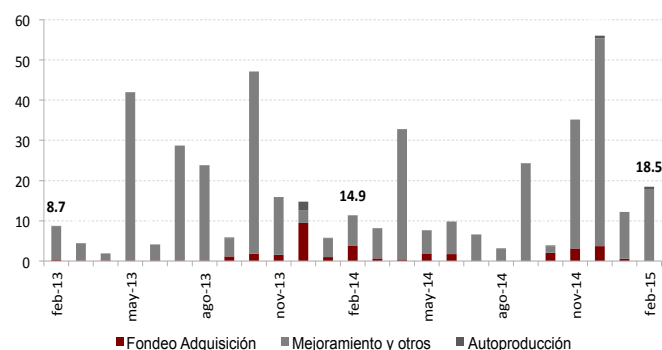
Gráfica 9a.- Fovissste: Monto por modalidad
(últimos 12 meses, %)



Var. vs 2014
2.6%

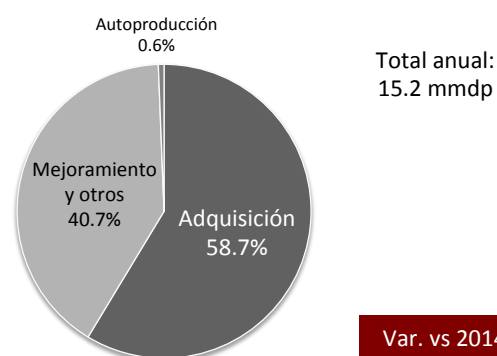
Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

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



Fuente: CONAVI con información de SHF

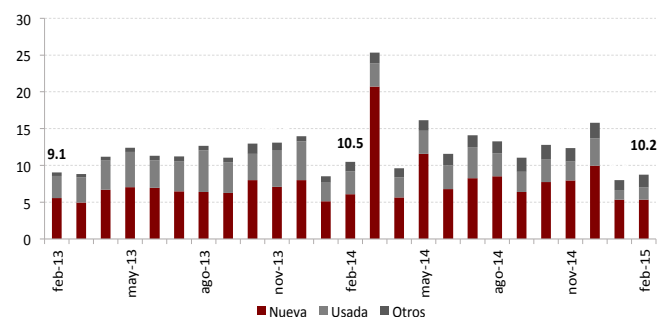
Gráfica 10a.- SHF: Monto por modalidad
(últimos 12 meses, %)



Var. vs 2014
-14.6%

Fuente: CONAVI con información de SHF

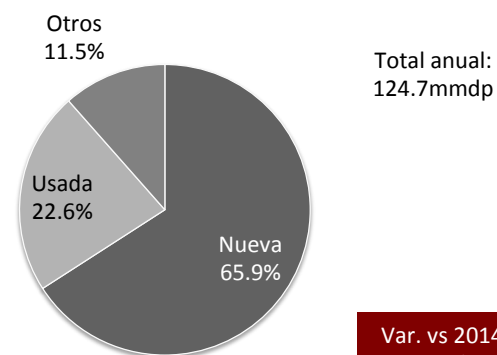
Gráfica 11.- CNBV: Créditos por modalidad
(últimos 12 meses, %)



Fuente: CONAVI con información de CNBV

2Las cifras incluyen cofinanciamientos, créditos de liquidez y pago de pasivos.

Gráfica 11a.- CNBV: Monto por modalidad
(últimos 12 meses, %)



Var. vs 2014
2.0%

Fuente: CONAVI con información de CNBV

Subsidio a la vivienda

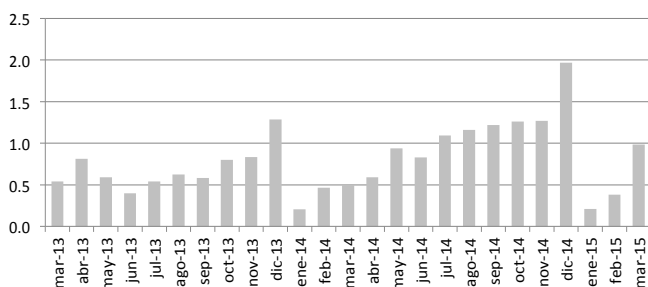
De acuerdo a cifras preliminares al cierre del primer trimestre de 2015, el Programa Federal de Esquemas de Financiamiento y Subsidio a la Vivienda ha ejercido 2,371 millones de pesos en respaldo de 43.9 mil soluciones de vivienda, las cuales significan un incremento de 102.8% en comparación del resultado observado en el mismo periodo de 2014. El monto de inversión por su parte se mostró un crecimiento de 103.1%.

Destaca el desempeño de la modalidad de subsidio para adquisición de vivienda usada, en la cual se quintuplicó el número de subsidios otorgados en el periodo de comparación. La modalidad de menor dinamismo ha sido la de mejoramientos, con un crecimiento de 25.2%.

En cuanto al perfil socioeconómico de las personas atendidas por CONAVI en 2015, en marzo se acentuó la concentración de acciones en menores de 30 años, al alcanzar 43.1%.

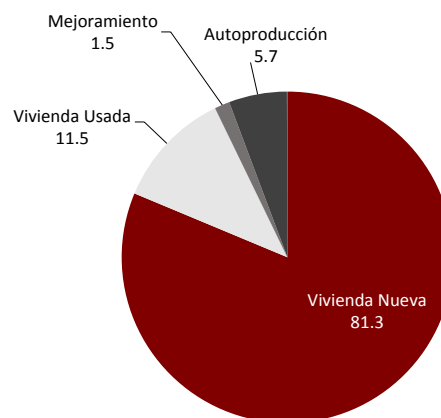
La participación de personas con edades entre 30 y 39 años se ha mantenido estable, ligeramente por debajo de un tercio, en tanto que los segmentos de 40 años y más son los que han reducido su participación de 30.8% en 2014 a 24.7% en el primer trimestre de 2015. Por otra parte, los segmentos con ingreso menor a 2.6 vsm que en 2014 representaron 81.7% de los subsidios otorgados, recuperaron en abril 19 puntos base de participación al ubicarse en 68.9%.

Gráfica 12.- Subsidio a vivienda
(Miles de millones de pesos)



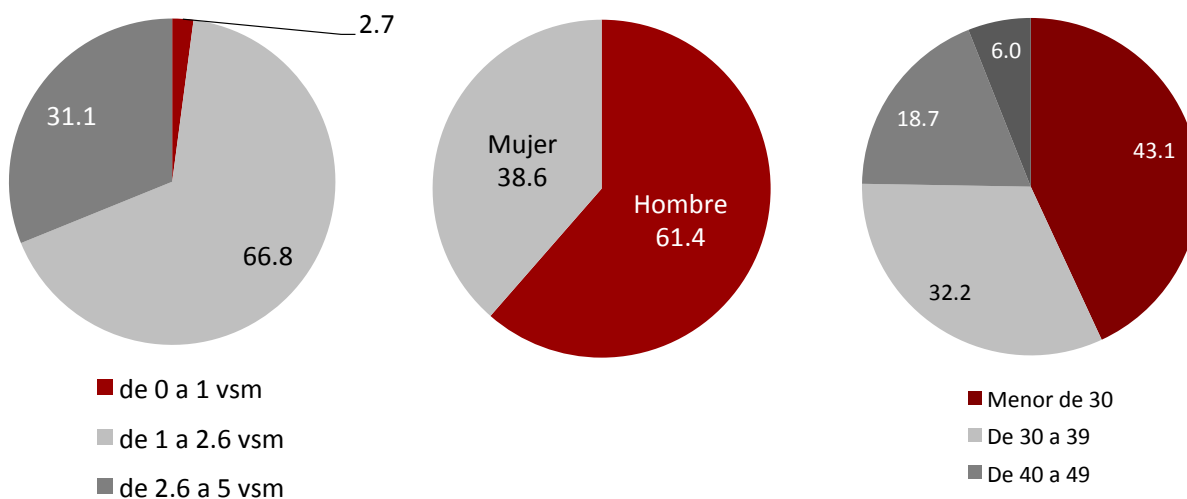
Fuente: CONAVI

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

Oferta de vivienda

Con cifras acumuladas del primer bimestre del año, el comportamiento de la oferta mostró una notoria convergencia de niveles. Los registros, inicios y terminaciones de vivienda promediaron cerca de 21 mil viviendas por mes.

Las terminaciones de obra continuaron como el indicador más dinámico con un crecimiento superior al 38% en comparación al periodo enero – febrero de 2014. En contraste, los registros de vivienda y los inicios de obra mostraron un comportamiento convergente con decrementos de 16% y 20% respectivamente. Se espera que en los próximos meses las terminaciones moderen su crecimiento, a la vez que los registros e inicios de obra se recuperen gradualmente.

Al cierre de febrero de 2015 el inventario de vivienda cuantificado por CONAVI se ubicó en 507 mil viviendas. En comparación febrero de 2014 la cifra representa un crecimiento de 22.2%, aunque en el último mes tuvo una reducción de

11.3 mil viviendas (2.2%) como consecuencia de la contracción en los inicios de obra. Esta reducción se concentra en el segmento de inventario “Sin Avance de Obra”, mismo que por otro lado muestra un nivel notoriamente elevado (más de 100 mil viviendas) en comparación al rango de 48 a 56 mil unidades observado durante 2013 y hasta noviembre de 2014. El comportamiento sugiere la prudencia de algunos desarrolladores para postergar el avance en la construcción de las más de 80 mil viviendas registradas e iniciadas en diciembre de.

En cuanto al tiempo de desplazamiento del inventario, las viviendas individualizadas en febrero de 2015 mostraron una maduración promedio de 358 días, 25% menor a la observada en el mismo mes de 2014. Destaca la reducción de 38% en el tiempo de comercialización, la cual se aprecia como un indicio de fortaleza de la demanda en el primer bimestre.

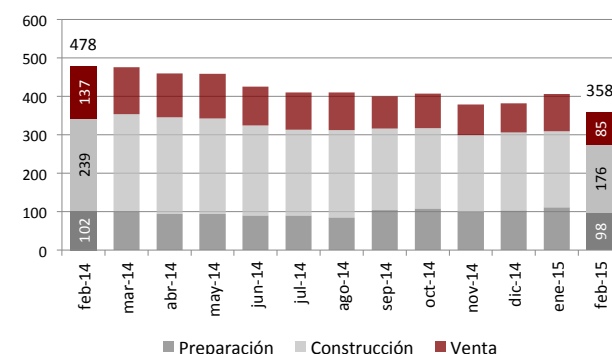
Cuadro 5.- Inventario por situación de avance

(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	Feb-14	Feb-15	dif.	%
Terminada	178.8	209.9	31.1	17.4
Mayor 5 Meses	107.3	128.8	21.5	20.0
Menor 5 Meses	71.5	81.1	9.6	13.5
En Proceso	236.3	297.3	61.1	25.8
80-99	44.1	45.5	1.4	3.1
40-79	59.8	70.7	10.8	18.1
01-39	51.8	72.7	20.9	40.4
Sin Avance	56.9	103.5	46.7	82.0
Sin Reporte	23.6	4.9	-18.7	-79.2
Total	415.1	507.2	92.2	22.2

Gráfica 13.- Tiempo de maduración del Inventario

(días)

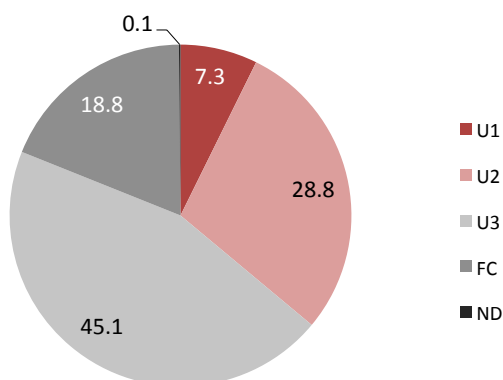


Fuente: CONAVI con información de RUV

Fuente: CONAVI con información de RUV y de ONAVIS

Gráfica 14.- Inventario por Perímetro de Contención Urbana

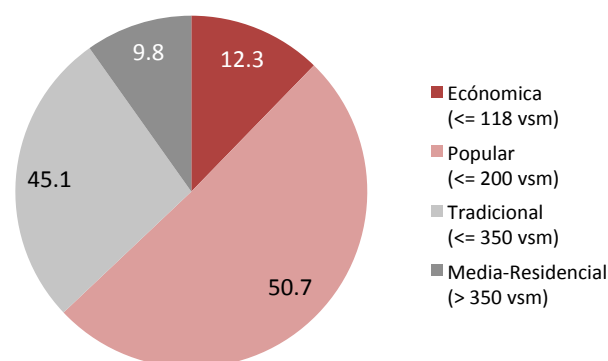
(%)



Fuente: CONAVI

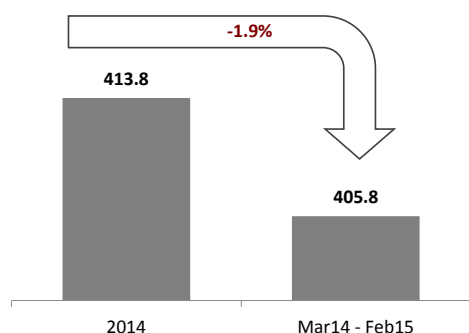
Gráfica 15.- Inventario por tipología

(%)



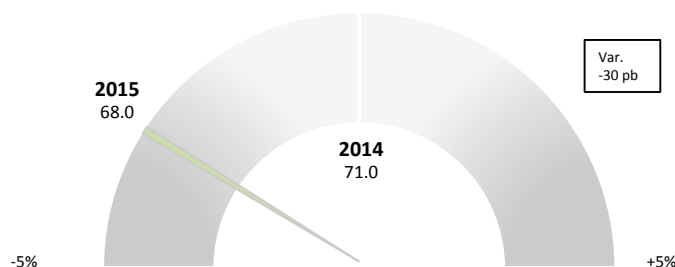
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 16.- Registro de vivienda en RUV
(miles de viviendas)



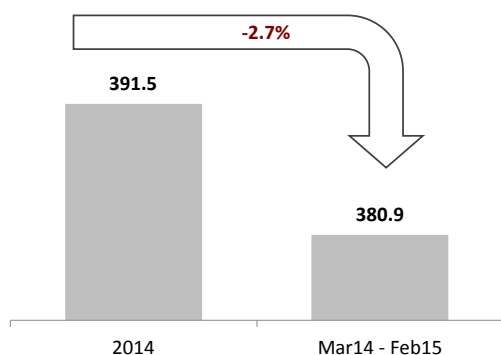
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 19.- Vivienda de hasta 200 salarios mínimos
(miles de pesos; valor declarado del registro en el año)



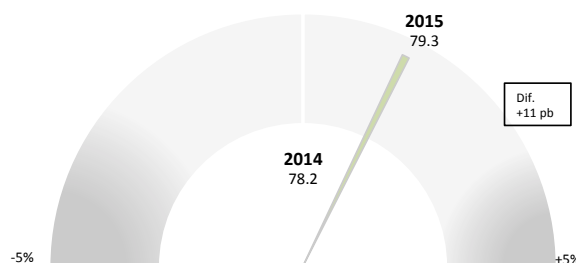
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 17.- Inicios de verificación
(miles de viviendas)



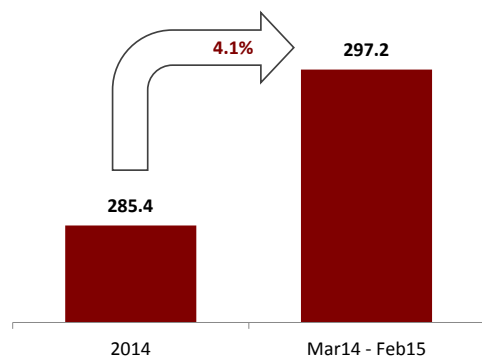
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 20.- Vivienda con superficie mayor a 45 m2
(% del registro en el año)



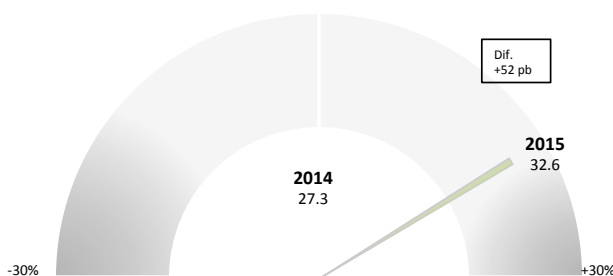
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 18.- Terminaciones (habitabilidades)
(miles de viviendas)



Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 21.- Vivienda Vertical
(% del registro en el año)



Fuente: CONAVI con información de RUV

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

Financiamiento a la edificación residencial

En correspondencia con la evolución reciente del inventario de vivienda en proceso de construcción y comercialización, el saldo total de la cartera de crédito puente de la banca comercial y SHF a enero de 2015 mostró una ligera reducción de 0.9% respecto del nivel observado en diciembre de 2014. En la comparación interanual, la variación muestra un crecimiento de 5.5%. Dos tercios del crecimiento son atribuibles al desempeño de la cartera de SHF, la cual mantuvo un ritmo de expansión superior a 25% y actualmente representa más de una sexta parte del saldo total.

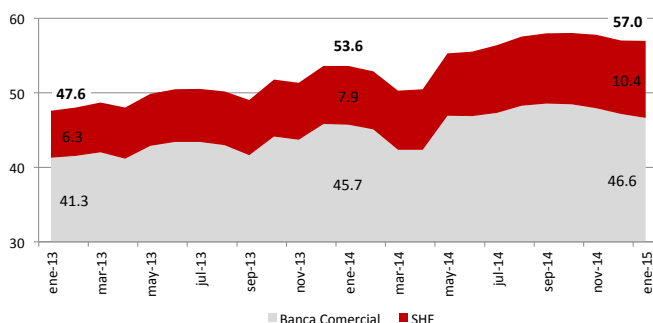
La calidad de la cartera también muestra señales positivas. El saldo vencido en la banca comercial se ubicó los 6.6 mil millones a enero de 2015; esta cifra constituyen el nivel más bajo desde noviembre de

2013. Cabe recordar que la mayor parte de este saldo corresponde a pasivos de las grandes desarrolladoras de vivienda que actualmente se encuentran en proceso de concurso mercantil.

Durante el primer bimestre de 2015, la colocación de crédito puente por parte de SHF alcanzó 2.1 mil millones de pesos, un incremento de 60% en comparación al mismo periodo de 2014.

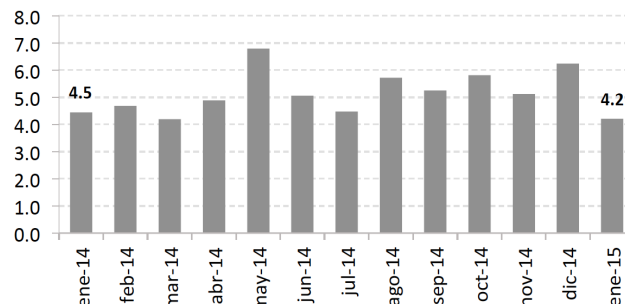
Por otra parte, la reciente implementación del estímulo fiscal equivalente al 100% del IVA causado por la contratación de servicios de terceros en la construcción de vivienda, constituye un elemento que, además de propiciar la competitividad del sector, contribuye al fortalecimiento de la situación financiera de las empresas desarrolladoras de vivienda.

Gráfica 22.- Saldo de la cartera de crédito puente^{1/}
(Miles de millones de pesos)



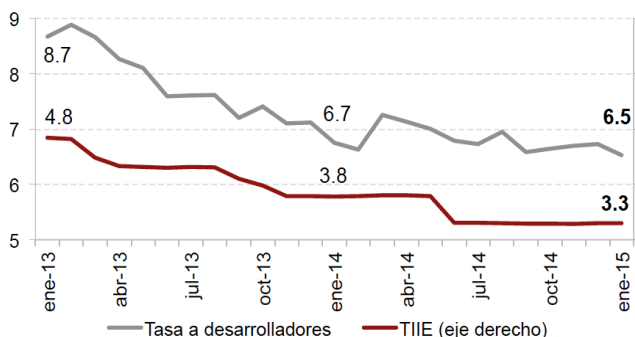
^{1/} Puede incluir financiamiento a la urbanización y a la adquisición de suelo (Banxico, Circular 1019-95)
Fuente: CONAVI con información de CNBV y SHF

Gráfica 23.- Disposiciones de crédito para edificación residencial



Fuente: CONAVI con información de CNBV

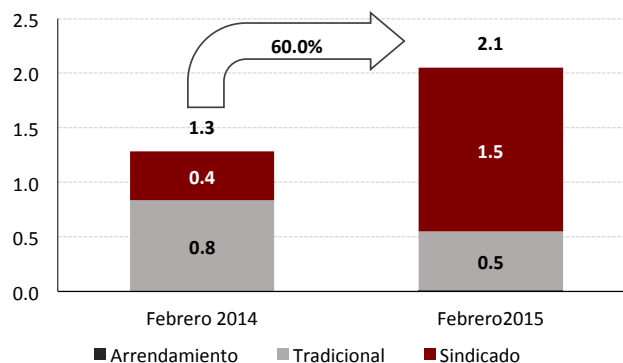
Gráfica 24.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial
(Tasa promedio, %)



Fuente: CONAVI con información de CNBV y Banxico

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

Gráfica 25.- SHF: Financiamiento a construcción
(Miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Ejecutores Sociales

En esta segunda entrega se presenta la caracterización del micro-financiamiento para mejoramiento de vivienda otorgados con fondeo de SHF a través de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo (SOCAPs), Sociedades Financieras Populares (SOFIPOS) y Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOMES). En 2014, se otorgaron 50.7 mil micro-financiamientos que representaron 24.8% del total de créditos otorgados y 5.7% de la inversión realizada por SHF entre sus distintas modalidades de financiamiento individual. El 44% de las viviendas atendidas se ubicaron en el estado de Chiapas.

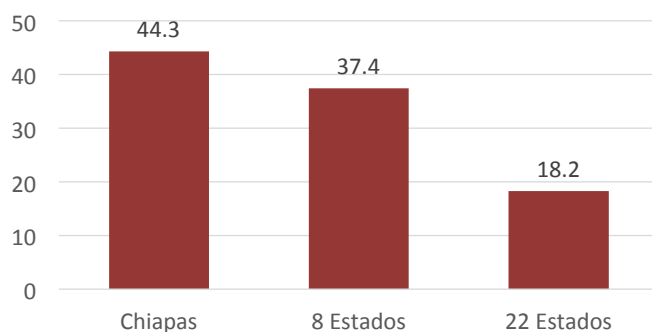
La población atendida por SHF a través de micro-financiamiento se caracteriza por ser mayoritariamente de mujeres (58.2%), en tan-

to que la edad promedio es de 40.6 años. Es de destacar la amplia coincidencia entre este perfil y el de los beneficiarios de los subsidios otorgado por CONAVI a través de los ejecutores sociales (ver Reporte Mensual del Sector de la Vivienda, Febrero 2015), pues pone en evidencia la complementariedad de ambos productos. Los solicitantes del micro-crédito tienen un ingreso mensual promedio de 8.4 mil pesos con una tendencia creciente conforme a la edad.

En promedio, los micro-financiamientos fondeados por SHF son por un monto de 19.8 mil pesos con un pago mensual \$76.4 pesos al millar y un plazo de 19.6 meses. La mensualidad del crédito representa alrededor de 18% de los ingresos del acreditado.

Gráfica 26.- Distribución por estados

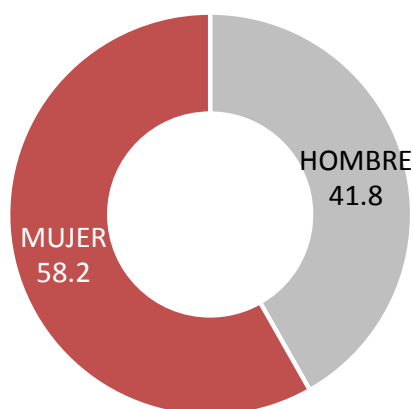
(%)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 27.- Género

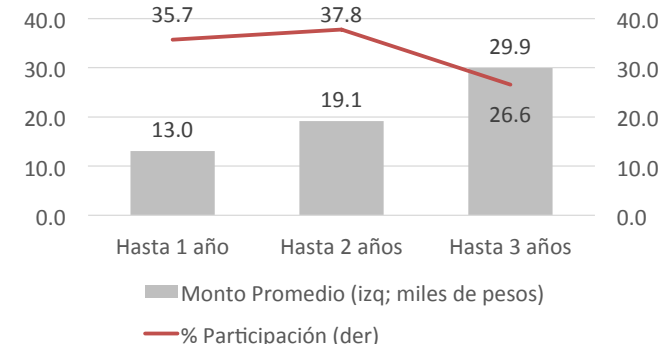
(%)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 28.- Montos promedio según plazo

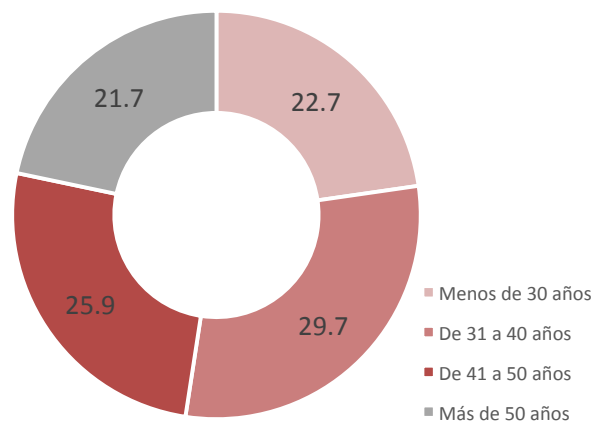
(Miles de pesos)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 29.- Rango de edad

(%)



Fuente: CONAVI con información de SHF