

- El financiamiento individual a la vivienda en el primer trimestre de 2015 representó la mayor inversión observada en el periodo enero - marzo.
- Mejoran tiempos de desplazamiento y repunta el registro de vivienda.
- Diversificación de fuentes de financiamiento muestra el renovado interés de los inversionistas en el sector

Los indicadores macroeconómicos asociados a la construcción y la edificación muestran a febrero una convergencia del crecimiento del sector con el de la economía en su conjunto

En aparente contraposición al crecimiento de las ventas de vivienda con crédito hipotecario observado en el primer trimestre, los indicadores macroeconómicos más recientes muestran una desaceleración del sector construcción, incluida la edificación.

A febrero de 2015, la variación anual del IGAE del sector construcción tuvo un crecimiento de solo 1.08%, menor a la mitad del mostrado por la economía en su conjunto. Si bien el comportamiento refleja la incidencia del ajuste al presupuesto federal (derivado de la caída en los precios del petróleo) sobre determinadas obras de infraestructura, el Indicador de Actividad Industrial muestra que la Edificación en lo particular también tuvo una desaceleración significativa. En este sentido, cabe recordar que a febrero los inicios de obra mostraron un decremento mayor al 20% en su comparación interanual. Considerando el repunte del registro de vivienda y los inicios de obra en el mes de marzo, se espera una recuperación del crecimiento al menos en el subsector Edificación.

Por su parte, la persistencia de la contribución del sector al empleo formal (al mantener la generación neta anual arriba de 145 mil puestos de trabajo por tercer mes consecutivo) sugiere la disposición de la industria para mantener su dinamismo.

En el primer trimestre se otorgaron cerca de 270 mil financiamientos individuales para vivienda

Entre enero y marzo de 2015, el crédito individual a la vivienda otorgado por INFONAVIT, FOVISSSTE y la Banca Comercial alcanzó 64.2 mil millones de pesos, lo que representó un crecimiento de 16.7% respecto del mismo periodo de 2014. Destaca la reducción de los créditos en cofinanciamiento pues muestra la redistribución del financiamiento en el segmento de la vivienda tradicional como resultado de la implementación de nuevos productos por parte de los fondos públicos.

El tiempo de desplazamiento del inventario se redujo 18.4% en el primer trimestre

La fortaleza de la demanda durante el primer trimestre incidió en el tiempo de desplazamiento del inventario; en promedio, las viviendas individualizadas en el periodo enero - marzo tardaron 381 días desde la fecha de registro hasta el pago de la vivienda (vs. 468

días en el primer trimestre de 2014). El tiempo de comercialización en el trimestre se mantuvo por debajo de tres meses.

El indicador de registro de viviendas que al mes de febrero mostró una contracción respecto de 2014, tuvo en marzo un repunte que lo ubica cerca del nivel observado un año antes.

El mercado bursátil contribuye a diversificar y expandir el financiamiento a la vivienda

A través de la emisión de bonos respaldados por hipotecas, FOVISSSTE obtuvo cerca de 10.3 mil millones de pesos, el mayor monto en la historia del Fondo; los recursos serán utilizados en la originación de nuevos créditos hipotecarios. Por su parte, también en abril una de las principales empresas desarrolladoras de vivienda colocó títulos de deuda por 400 millones para financiar su producción.

La continuidad en el ritmo de otorgamiento de subsidios ha contribuido significativamente a fortalecer la demanda de vivienda entre los segmentos de población de bajos ingresos

De acuerdo con cifras preliminares al cierre de abril, en 2015 el Programa Federal de Esquemas de Financiamiento y Subsidio a la Vivienda ha invertido 3.4 mil millones de pesos en 64.5 mil acciones. En comparación al mismo periodo de 2014, la actividad del programa muestra crecimientos de 95.4% en monto y 89.8% en número de subsidios otorgados.

Señales de consolidación en el desempeño del sector de la vivienda

El buen resultado en la colocación de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en el primer trimestre de 2015 completa positivamente el ciclo de expansión, el cual inició varios meses atrás a partir de la coordinación de esfuerzos entre autoridades, empresas desarrolladoras y entidades financieras.

Hacia los próximos meses, si bien los indicadores macroeconómicos más recientes muestran una tendencia hacia la moderación del crecimiento, es importante resaltar que la diversificación de fuentes de fondeo y la recuperación en el registro de vivienda, así como el avance en la resolución de la situación concursal en que se encuentran dos destacadas empresas desarrolladoras, se perciben como señales que apuntan a la consolidación de un periodo de crecimiento con estabilidad en el sector de la vivienda.

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	mar-14		mar-15		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	118.4	20.1	145.7	26.3	23.1	30.4
Productos de Crédito	72.6	20.1	86.9	26.3	19.6	30.4
Mejoravit ^{1/}	45.8	-	58.8	-	28.5	-
Fovissste	16.1	7.6	17.9	9.3	11.3	21.8
Productos de Crédito	13.7	7.6	15.5	9.3	12.5	21.8
Respalda2 M ^{1/}	2.3	-	2.4	-	4.2	-
Banca comercial	44.3	27.2	33.1	28.7	-25.3	5.2
Cofinanciamientos ^{2/}	28.9	-	16.1	-	-44.5	-
Subtotal Mercado Tradicional	178.8	55.0	196.7	64.2	10.0	16.7
SHF (Fondeo)	25.3	4.1	41.3	1.2	63.2	-71.4
ONAVIs y Banca	18.2	3.9	14.2	0.9	-21.7	-77.4
Otros intermediarios	7.1	0.2	27.0	0.3	280.6	48.3
Fonhapo	38.2	0.8	32.6	0.6	-14.7	-19.8
Otros organismos ^{3/}	2.7	0.7	0.4	0.2	-84.8	-74.4
TOTAL FINANCIAMIENTOS	244.9	60.5	270.9	66.1	10.6	9.3
Ajuste por duplicidad ^{4/}	47.1	3.5	30.3	0.4	-	-
TOTAL VIVIENDAS	197.8	57.0	240.6	65.7	21.7	15.3

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 febrero).

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 miles de millones de pesos, % variación anual)

	2014	2015	Var (%)
Saldo total de cartera puente	52.9	57.1	8.0
Banca Comercial (Febrero)	45.1	46.7	3.6
SHF (Febrero)	7.8	10.4	32.9
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (Acum Marzo)	2.3	3.3	48.3

Cuadro 3.- Subsidios CONAVI

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

Modalidad	Abril 2014		Abril 2015		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	26.4	1.5	48.1	2.8	82.2	80.6
Usada	1.7	0.1	7.2	0.4	321.9	281.3
Mejoramientos	4.7	0.1	4.5	0.1	-4.4	8.7
Lotes con servicios	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-
Autoproducción	1.1	0.1	3.0	0.2	159.1	230.6
Otras	0.0	0.0	1.7	0.0	-	-
Ejercido	34.0	1.8	64.5	3.4	89.8	95.4

Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

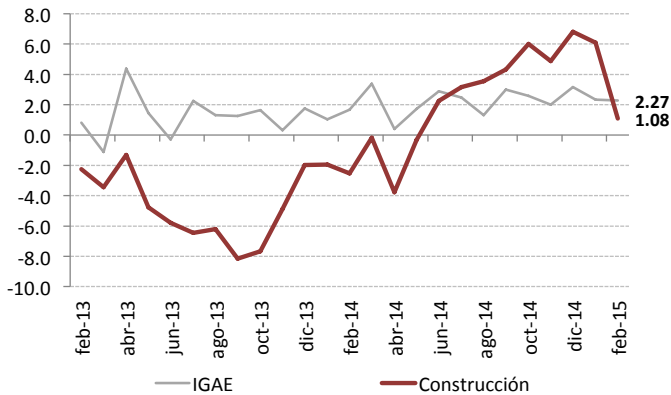
(Cifras acumuladas y parcial del mes, miles de viviendas, % variación anual)

	2014		2015		Var (%)	
	Ene-Mar	Mar	Ene-Mar	Mar	Ene-Mar	Mar
Registradas	72.3	22.5	70.8	28.9	-2.0%	28.4%
Iniciadas	74.9	22.6	66.7	25.0	-10.9%	10.8%
Terminadas	50.4	19.5	71.7	29.0	42.4%	48.9%

Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y Construcción

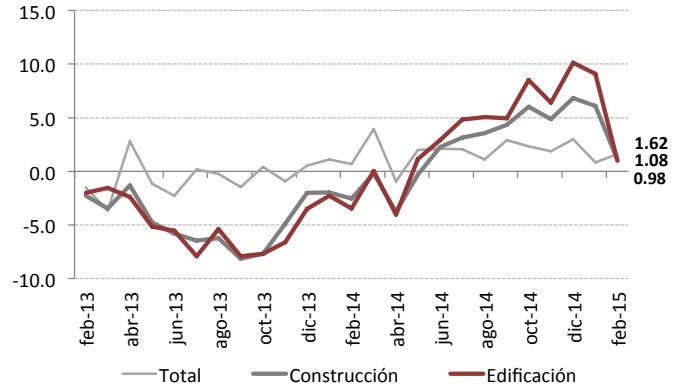
(Serie Original; var. anual, %)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial

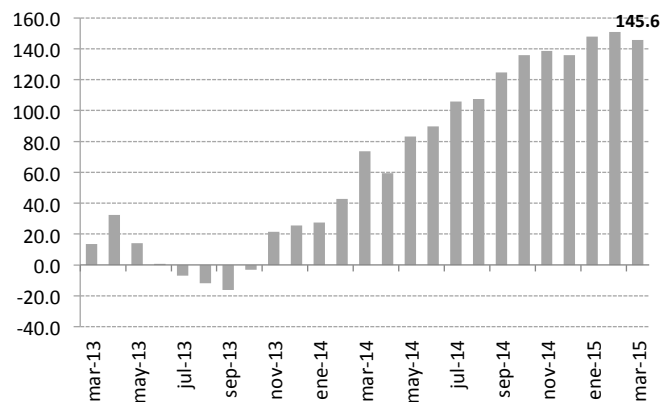
(Serie Original; var. anual, %)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción

(Crecimiento neto anual; Miles)

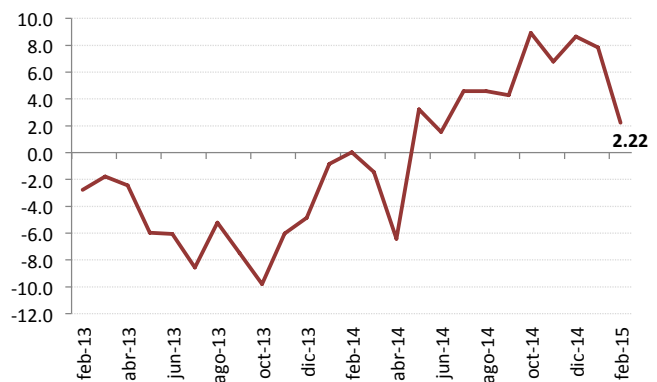


Fuente: CONAVI con información del IMSS

Gráfica 4.- ENEC: Valor de la producción

Tipo de obra: Edificación

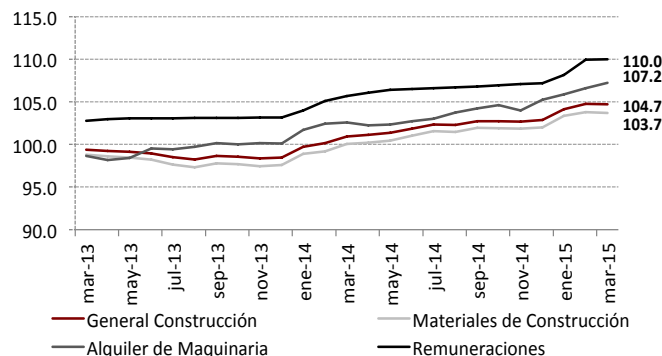
(Pesos de junio de 2012; var. anual, %)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 5.- Precios al productor

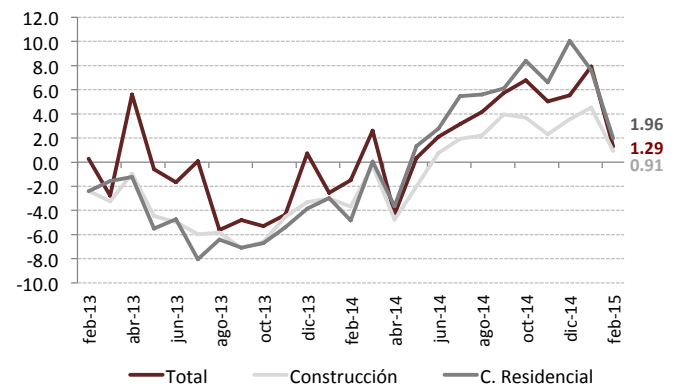
(Índice Base: junio 2012=100)



Fuente: CONAVI con información del INEGI

Gráfica 6.- Inversión Fija Bruta: Construcción

(Serie Original. Var. % Anual)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Créditos a vivienda

Durante el primer trimestre de 2015, el crédito individual a la vivienda otorgado por INFONAVIT, FOVISSSTE y la Banca Comercial alcanzó 64.2 mil millones de pesos, lo que representó un crecimiento de 16.7% respecto del mismo periodo de 2014.

A marzo, INFONAVIT ha otorgado 86.9 mil créditos hipotecarios con una inversión de 26.3 mil millones de pesos; esta última representó un incremento de 30.4% en comparación al primer trimestre de 2014. Los créditos para vivienda nueva tuvieron una participación del 69%, sin incluir Mejoravit, producto que por su parte mostró un crecimiento de 28.5% en número de acciones.

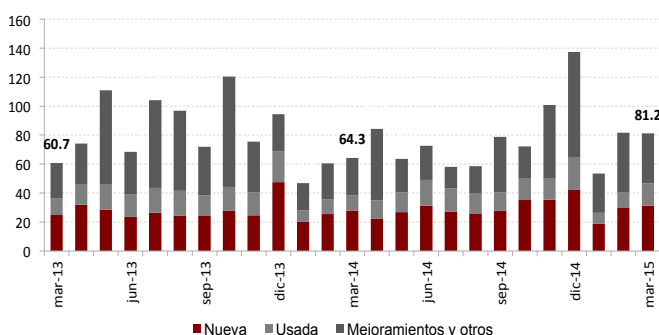
En sentido similar, la colocación de FOVISSSTE acentuó ligeramente la tendencia de crecimiento respecto de 2014 al alcanzar 21.8% de incremento en la inversión, impulsado por los créditos para adquisición de vivienda usada.

También en relación al FOVISSSTE destacó en abril la colocación de certificados bursátiles por un total de 10,273 mil millones de pesos. La emisión – que recibió la más alta calificación crediticia – está respaldada por más de 22.2 mil créditos y tiene garantía de pago oportuno incondicional e irrevocable de SHF.

La banca comercial por su parte mostró un incremento de 5.2% en la inversión realizada durante el primer trimestre. En número de créditos, si bien se observa un decremento en el total, al considerar la actividad de la banca por sí sola (sin cofinanciamientos) el nivel de colocación se incrementó 10.7%.

En cuanto a la actividad de SHF, resalta el desempeño del financiamiento distribuido a través de entidades financieras distintas de las ONAVIs y la banca comercial; la inversión en este segmento tuvo un incremento de 48.3%.

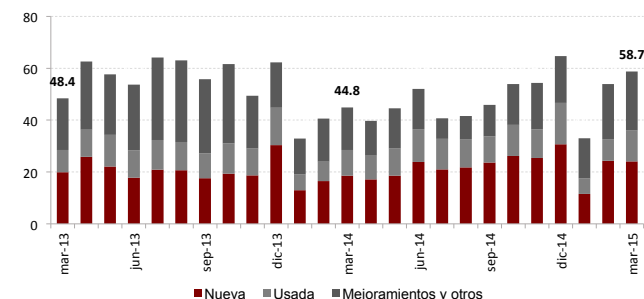
Gráfica 7.-Total de créditos por modalidad
(Miles)



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

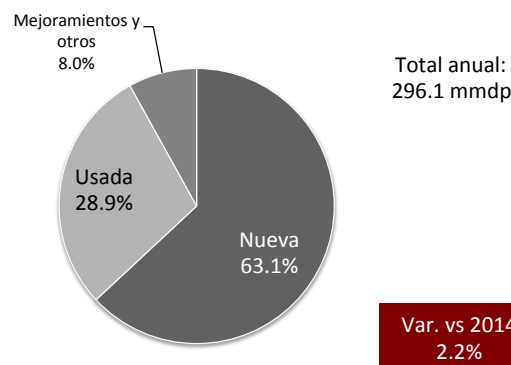
Nota: Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



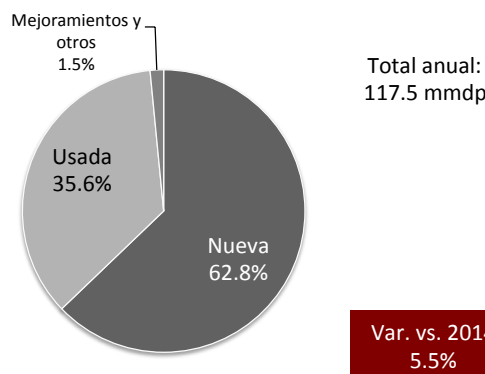
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

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



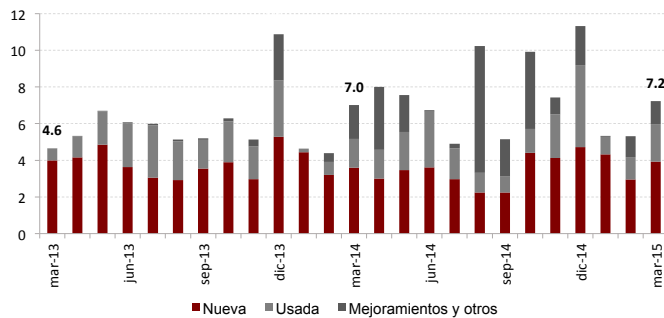
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y CNBV

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



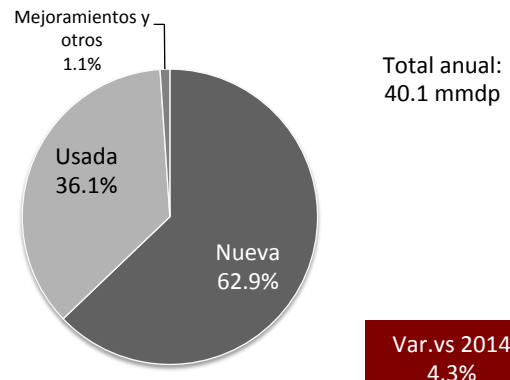
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

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



Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

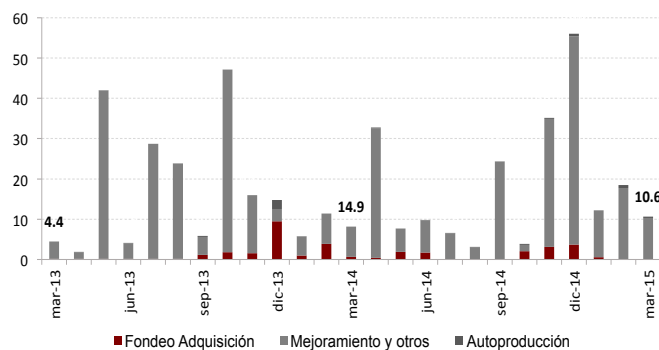
Gráfica 9a.- Fovissste: Monto por modalidad
(últimos 12 meses, %)



Var. vs 2014
4.3%

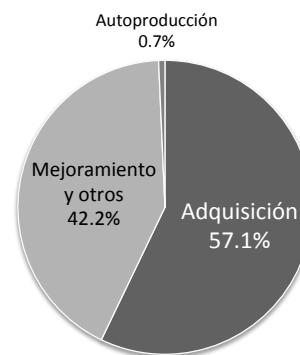
Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

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



Fuente: CONAVI con información de SHF

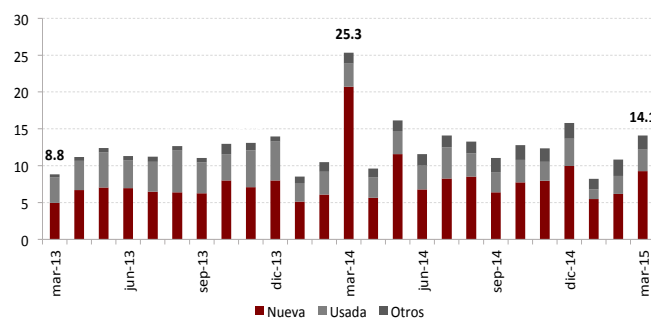
Gráfica 10a.- SHF: Monto por modalidad
(últimos 12 meses, %)



Var. vs 2014
-16.4%

Fuente: CONAVI con información de SHF

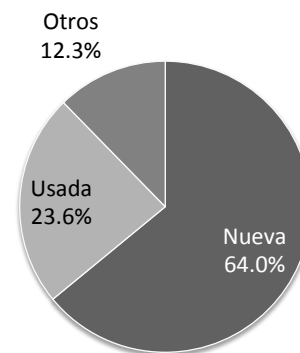
Gráfica 11.- CNBV: Créditos por modalidad
(Miles)



Fuente: CONAVI con información de CNBV

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

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



Var. vs 2014
1.2%

Fuente: CONAVI con información de CNBV

Subsidio a la vivienda

De acuerdo con cifras preliminares al cierre de abril, en 2015 el Programa Federal de Esquemas de Financiamiento y Subsidio a la Vivienda ha invertido 3,439 millones de pesos en 64.5 mil acciones de vivienda. En comparación al mismo periodo de 2014, la actividad del programa muestra crecimientos de 95.4% en monto y 89.8% en número de subsidios otorgados.

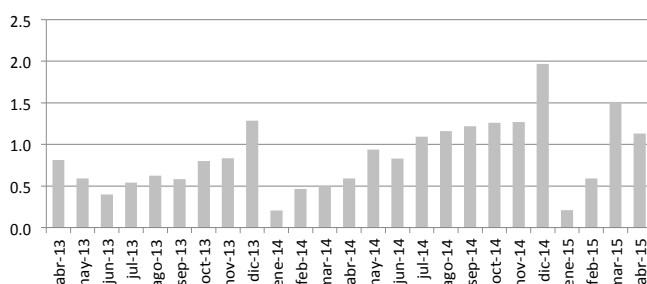
Por modalidad, destaca el desempeño de los subsidios para adquisición de vivienda usada y autoproducción, los cuales mantienen un crecimiento significativo en comparación al periodo de

enero a abril de 2014. En contraste, los mejoramientos han perdido dinamismo al ubicar su nivel de actividad en un nivel similar al observado un año atrás (ver cuadro 3).

La distribución de los subsidios según rangos de ingreso se ha estabilizado durante 2015 al mantenerse en alrededor de dos tercios la porción de acciones para personas con ingresos menores a 2.6 salarios mínimos. En sentido similar, la distribución por edad y género se ha mantenido sin variaciones significativas durante el año.

Gráfica 12.- Subsidio a vivienda

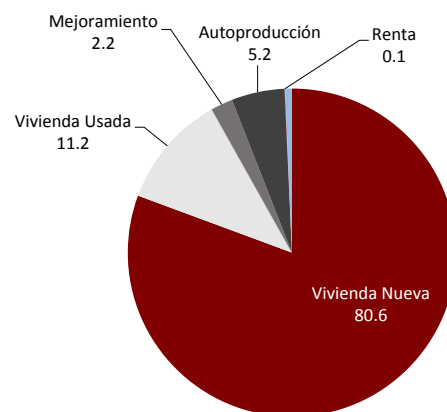
(Miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI

Gráfica 12a.- Subsidio por modalidad

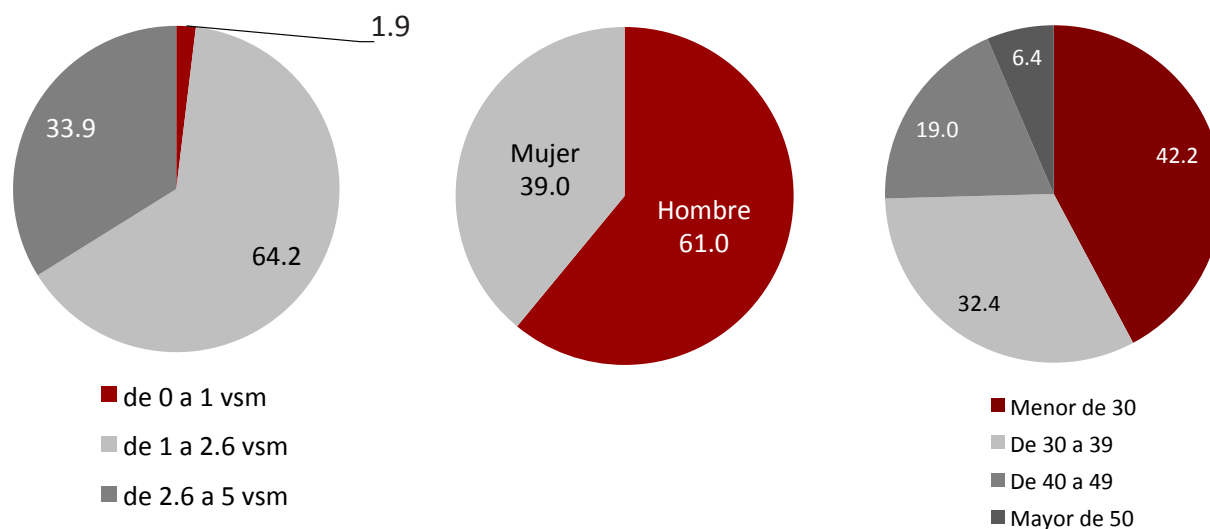
(% del monto)



Fuente: CONAVI

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

(% número de acciones)



Fuente: CONAVI

Oferta de vivienda

En marzo se terminó la construcción de 29.0 mil viviendas. La cifra es 49% superior a la registrada en el mismo mes de 2014 y la más alta desde junio de 2012. También es prácticamente igual al número de viviendas registradas en el mes (28.9 mil), por lo que se mantuvo la sincronía con el ritmo de registro. Por su parte, el inicio de obras también tuvo una mejora respecto del nivel observado en marzo de 2014 y en los dos meses previos, aunque se rezago ligeramente en relación al ritmo de registros y terminaciones.

La comparación de resultados acumulados en el primer trimestre muestra un crecimiento de 42% en el número de viviendas terminadas, en tanto que los registros e inicios de obra permanecen en terreno negativo con 2% y 11% respectivamente.

Por su parte, al cierre de marzo el inventario de vivienda cuantificado por CONAVI fue de 507 mil viviendas igual al nivel observado en febrero, con una leve redistribución a su interior en favor de la vivienda terminada, la cual representó 42.2% del total. En comparación a marzo de 2014 el inventario aumentó el 20.8%, apreciándose una tendencia decreciente en el ritmo de crecimiento.

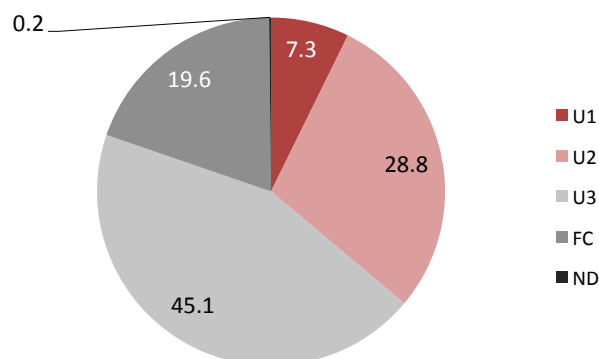
El tiempo de desplazamiento del inventario de las viviendas individualizadas en marzo de 2015 se ubicó en 376 días. Aunque la cifra es ligeramente superior a la medición de febrero, representa una sensible ventaja de 21% respecto del tiempo cuantificado para las viviendas vendidas un año antes. El tiempo de comercialización en marzo se mantuvo por debajo de los 3 meses.

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

Situación	Viviendas		Variación	
	Mar-14	Mar-15	dif.	%
Terminada	180.2	214.1	33.9	18.8
Mayor 5 Meses	108.7	132.3	23.5	21.7
Menor 5 Meses	71.4	81.8	10.4	14.5
En Proceso	239.6	293.0	53.4	22.3
80-99	44.6	45.5	0.9	2.0
40-79	63.5	70.6	7.2	11.3
01-39	56.7	72.2	15.5	27.3
Sin Avance	58.6	94.2	35.5	60.6
Sin Reporte	16.2	10.5	-5.7	-35.1
Total	419.7	507.1	87.3	20.8

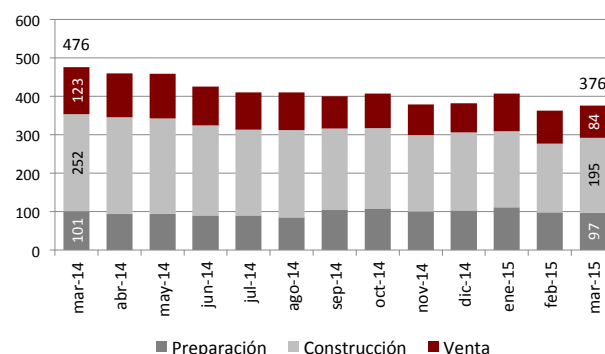
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 14.- Inventario por Perímetro de Contención Urbana
(%)



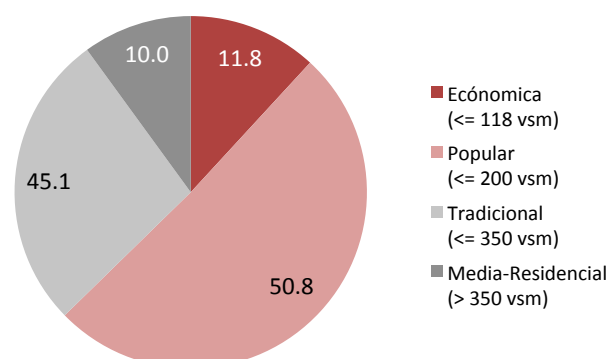
Fuente: CONAVI

Gráfica 13.- Tiempo de maduración del Inventario
(días)



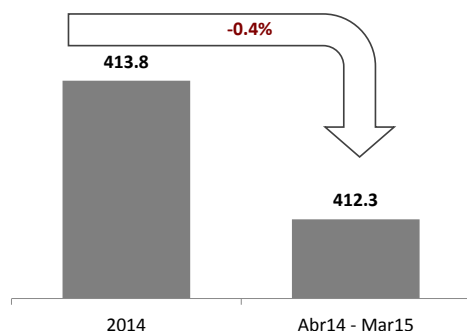
Fuente: CONAVI con información de RUV y de ONAVIS

Gráfica 15.- Inventario por tipología
(%)



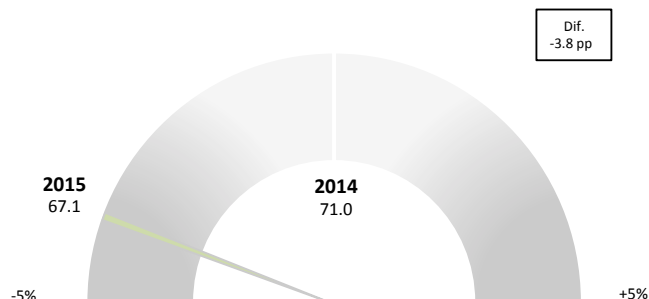
Fuente: CONAVI con información de RUV

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



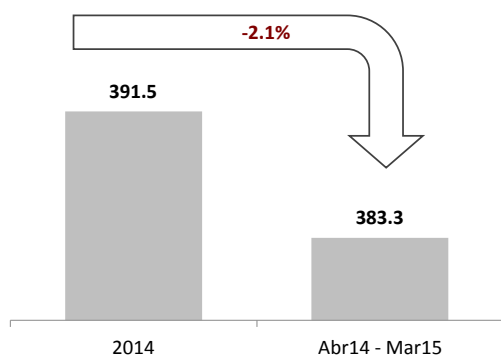
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 19.- Vivienda hasta 200 VSM
(% del registro en el año)



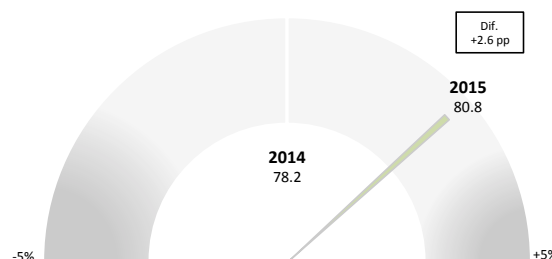
Fuente: CONAVI con información de RUV

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



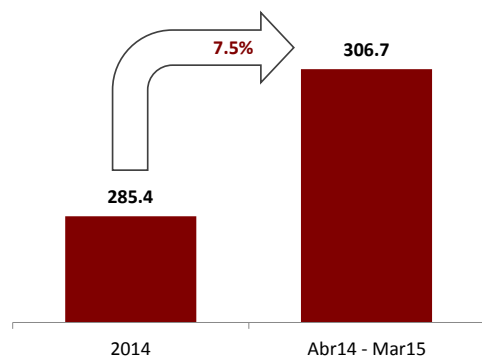
Fuente: CONAVI con información de RUV

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



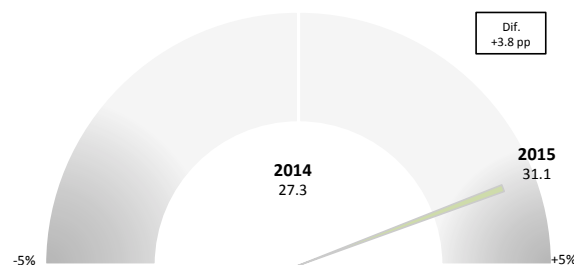
Fuente: CONAVI con información de RUV

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

Financiamiento a la edificación residencial

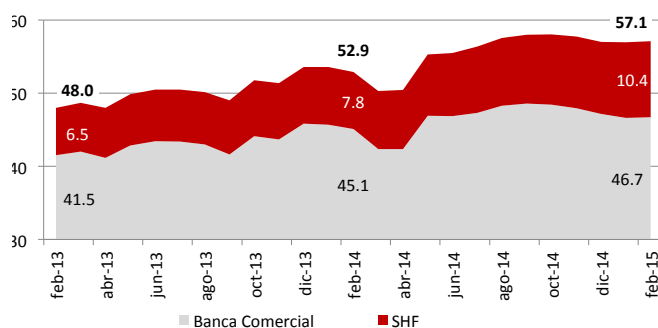
Al cierre de febrero de 2015 la cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y SHF se ubicó en 57.1 mil millones de pesos, que representaron un crecimiento de 8.0% en comparación al saldo observado en febrero de 2014. Durante el mes se registró un incremento marginal de 170 millones, de los cuales el 70.1% correspondieron a la banca comercial.

En el primer trimestre de 2015 la colocación de crédito puente por parte de SHF acumuló 3.3 mil millones de pesos, 48.3% más que la colocación observada en el mismo periodo de 2014. Los financiamientos otorgados permitirán la construcción de 12.2 mil viviendas.

En abril CADU Inmobiliaria realizó su tercera emisión de certificados bursátiles, en esta ocasión por 400 millones con un costo de TIEE-28 más 290 puntos base, a un plazo de 56 meses y un periodo de gracia de 26 meses para el pago del principal.

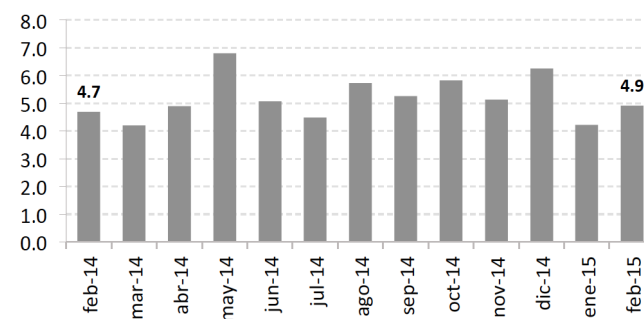
En conjunto con la emisión de FOVISSSTE referida en la primera sección de este reporte, la operación de CADU contribuye a reafirmar la confianza de los inversionistas en el sector, a la vez de dar continuidad a la reactivación de mercado de valores como fuente de financiamiento para la vivienda.

Gráfica 22.- Saldo de cartera de crédito puente
(Miles de millones de pesos)



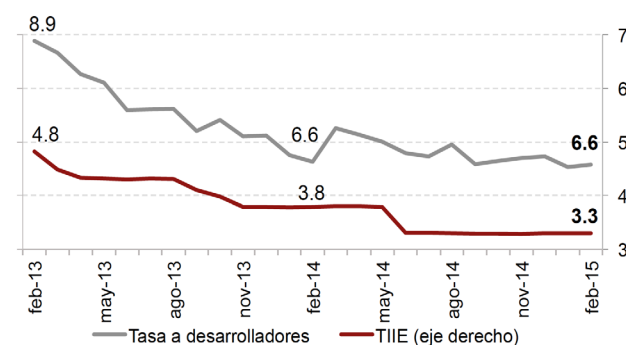
Fuente: CONAVI con información de CNBV y SHF
Nota: Puede incluir financiamiento a la urbanización y a la adquisición de suelo (Banxico, Circular 1019-95)

Gráfica 23.- Disposiciones de crédito para edificación residencial
(Miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI con información de CNBV

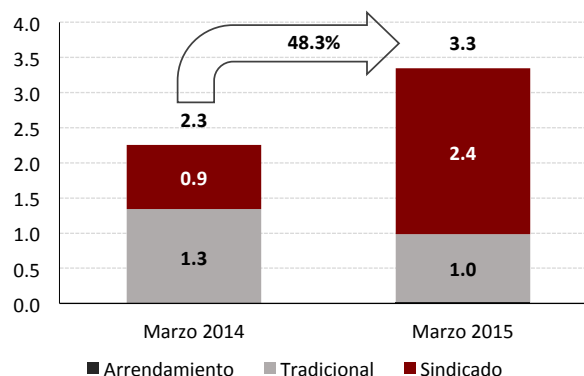
Gráfica 24.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial
(Tasa promedio, %)



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: Colocación de crédito puente
(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.

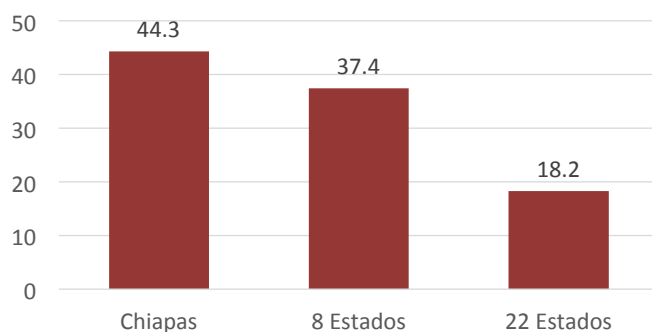
La población atendida por SHF a través de micro-financiamiento se caracteriza por ser mayoritariamente de mujeres (58.2%), en tan-

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

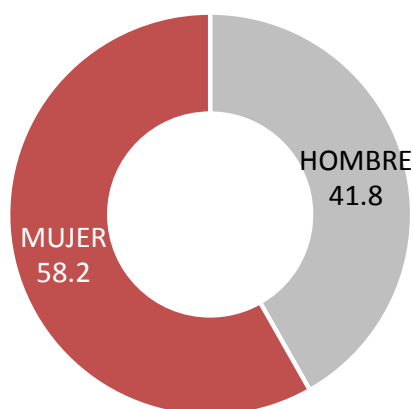
(%)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 27.- Género

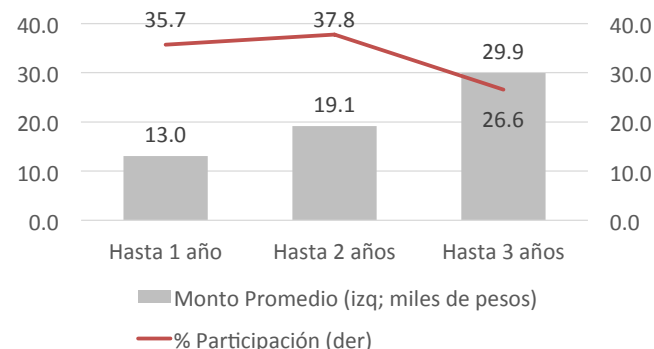
(%)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 28.- Montos promedio según plazo

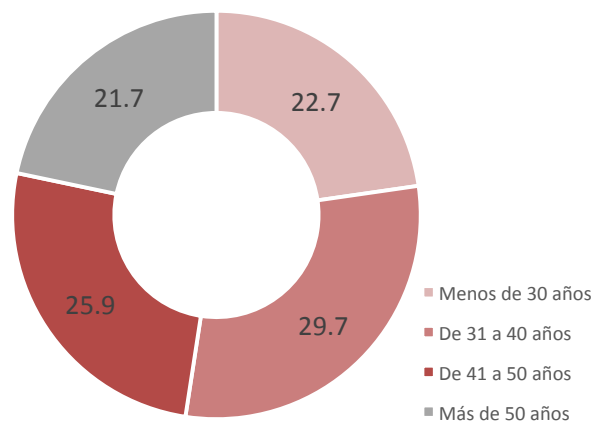
(Miles de pesos)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 29.- Rango de edad

(%)



Fuente: CONAVI con información de SHF