

- 90.8 mil millones de pesos invertidos en financiamiento individual en el periodo de enero a abril de 2015; 19.3% de incremento en comparación al mismo periodo de 2014.
- 103 mil viviendas registradas en RUV a abril de 2015; 9.0% más que el resultado observado entre enero y abril de 2014.
- Fortalece a la demanda de vivienda una derrama histórica del subsidio federal en los primeros cinco meses de 2015.

La construcción y la edificación mantienen su impulso al crecimiento de la economía.

El sector construcción continúa mostrando un ritmo superior al de la economía en su conjunto. En marzo, el IGAE creció a una tasa anual de 2.7%, en tanto que el sector construcción lo hizo a un ritmo de 5.2%.

Otro indicador que también muestra una tendencia de crecimiento en el sub-sector edificación, es el valor de la producción registrado por la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, el cual aumentó 9.2% anual real en marzo; en particular la edificación de vivienda mostró un crecimiento de 13.4%. Por su parte, los insumos para la construcción, como cemento y concreto, registraron en marzo un crecimiento anual real de 13.1% y 8.5%, respectivamente.

Asimismo, el sector ha acentuado su contribución a la generación de empleo formal. En los últimos doce meses (datos del IMSS a abril de 2015) se contabilizó la afiliación de 153.3 mil trabajadores de la construcción; la cifra representó un incremento de 11.5% respecto del número de trabajadores registrados al mismo mes de 2014, un ritmo 2.6 veces mayor al 4.5% de crecimiento observado en el total de afiliados al IMSS, y uno de cada cinco empleos formales generados en el periodo. (pág. 3)

Se otorgaron más de 349 mil financiamientos individuales para vivienda en el primer cuatrimestre.

La inversión neta realizada por los distintos organismos de financiamiento a la vivienda fue de 90.8 mil millones de pesos en el periodo enero a abril de 2015. En particular el crédito individual a la vivienda otorgado por INFONAVIT, FOVISSSTE y la Banca Comercial sumó una inversión de 88.3 mil millones de pesos, la cual representa un crecimiento de 21.1% respecto del mismo periodo de 2014. Destaca la reducción de los créditos en cofinanciamiento pues sugiere 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. (pág. 4)

El tiempo de desplazamiento del inventario se redujo 19.8% respecto de abril de 2014.

La fortaleza de la demanda durante los primeros cuatro meses de 2015 incidió en la reducción del tiempo de desplazamiento del inventario; en promedio, las viviendas individualizadas en abril de 2015 tardaron 369 días desde la fecha de registro hasta el pago

de la vivienda, en comparación a los 460 días observados en las viviendas individualizadas en el mismo mes de 2014.

Por otra parte, el indicador de registro de viviendas, alcanzó en abril un crecimiento acumulado de 9.0% en comparación al periodo enero – abril de 2014. (pág. 7)

El mercado bursátil contribuye a diversificar y expandir el financiamiento al sector.

A través de la emisión de bonos respaldados por hipotecas, FOVISSSTE obtuvo en abril cerca de 10.3 mil millones de pesos, el mayor monto en la historia del Fondo. 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 actividad bursátil muestra el renovado interés de los inversionistas en el sector. (pág. 9)

Se duplicó el número de subsidios otorgados en el periodo enero - mayo 2015.

De acuerdo con cifras preliminares al cierre de mayo, en 2015 el Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal a la Vivienda ha invertido 4,981 millones de pesos en 92.7 mil acciones de vivienda. En comparación al mismo periodo de 2014, la actividad del programa muestra crecimientos de 84.5% en monto y 101.0% en número de subsidios otorgados. (pág. 6)

Señales de consolidación en el desempeño del sector de la vivienda.

El sector de la vivienda atraviesa un momento favorable. Los indicadores macroeconómicos más recientes reflejan la fortaleza de la demanda de vivienda y el buen desempeño de la oferta de vivienda - en particular en cuanto al desplazamiento del inventario - durante el primer cuatrimestre de 2015. Los resultados son también muestra de la continuidad en el ciclo de expansión iniciado en 2014, en el cual la coordinación de autoridades, industria y entidades financieras ha sido un factor fundamental.

Hacia los próximos meses, una importante tarea compartida entre los distintos actores está en alentar condiciones que permitan profundizar en la diversificación del portafolio de productos y de los esquemas de financiamiento, tanto para la producción como para la comercialización, como estrategia para consolidar el desarrollo del sector de la vivienda.

Número y monto de financiamiento a la vivienda

Cuadro 1.- Crédito Individual

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

Organismo	abr-14		abr-15		Var (%)	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
INFONAVIT	158.1	27.5	204.3	36.6	29.2	32.9
Crédito Hipotecario	99.4	27.5	122.6	36.6	23.3	32.9
Mejoravit ^{1/}	58.7	-	81.7	-	39.2	na
FOVISSSTE	24.1	10.2	24.3	12.6	1.0	22.8
Crédito Hipotecario	18.4	10.2	20.9	12.6	13.9	22.8
Respalda2 M ^{1/}	5.7	-	3.4	-	-40.7	na
Banca Comercial	53.9	35.1	41.8	39.2	-22.6	11.4
Crédito individual	20.4	20.0	21.2	26.2	4.0	30.9
Cofinanciamientos ^{2/}	33.5	15.2	20.5	13.0	-38.7	-14.3
Subtotal Mercado Tradicional	236.1	72.9	270.4	88.3	14.5	21.1
SHF (Fondeo)	58.0	5.0	44.6	1.2	-23.1	-75.2
ONAVIs y Banca ^{5/}	22.8	4.3	15.3	0.9	-33.0	-78.5
Otros intermediarios	35.2	0.8	29.3	0.3	-16.7	-56.7
FONHAPO ^{3/}	38.2	0.8	32.6	0.6	-14.7	-19.8
Otros organismos ^{3/}	4.0	1.2	1.5	1.0	-61.9	-11.2
Total Financiamientos	336.2	79.9	349.1	91.2	3.8	14.2
Ajuste por duplicidad ^{4/}	56.3	3.8	35.8	0.4	-	-
Total Viviendas	279.9	76.1	313.3	90.8	11.9	19.3

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, Respalda2, Infonavit Total e Infonavit 2do Crédito.

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

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

5.- En 2014 se operaron una línea de crédito para adquisición de hipotecas de FOVISSSTE y otra línea bancaria especial con una inversión de 11.5 mil mdp.

Cuadro 2.- Financiamiento a desarrolladores

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

	2014	2015	Var (%)
Saldo total de cartera puente	50.3	58.4	16.1
Banca Comercial (Marzo)	42.4	47.8	12.8
SHF (Marzo)	7.9	10.6	33.9
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (Acum Abril)	3.2	4.4	39.4

Cuadro 3.- Subsidios CONAVI

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

Modalidad	Mayo 2014		Mayo 2015		Var (%)	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	34.6	2.0	68.1	3.9	96.5	94.5
Usada	3.2	0.2	10.0	0.5	217.4	184.5
Mejoramientos	6.8	0.1	7.7	0.1	12.2	31.7
Lotes con servicios	0.0	0.0	0.1	0.0	na	na
Autoproducción	1.5	0.1	4.3	0.3	189.4	252.4
Renta	0.0	0.0	2.1	0.0	na	na
Otras	0.0	0.3	0.5	0.1	na	na
Ejercido	46.1	2.7	92.7	5.0	101.0	84.5

Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

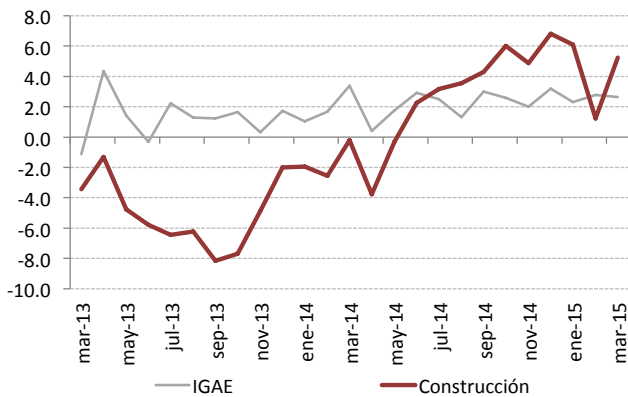
(Cifras acumuladas y parcial del mes, miles de viviendas, % variación anual)

	2014		2015		Var (%)	
	Ene-Abr	Abr	Ene-Abr	Abr	Ene-Abr	Abr
Registradas	94.4	22.1	103.0	31.6	9.0	42.8
Iniciadas	97.1	22.3	93.5	26.8	-3.8	20.2
Terminadas	69.5	19.2	98.9	27.1	42.2	41.7

Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y construcción

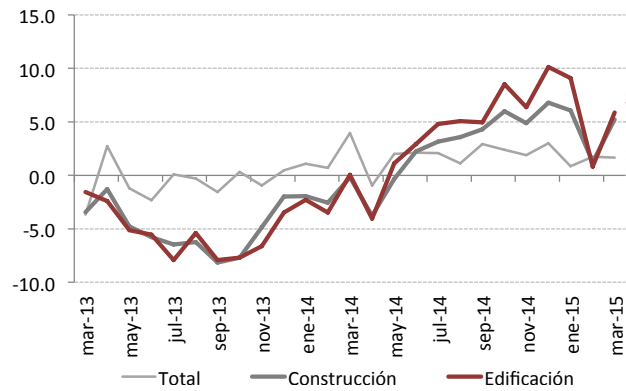
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial

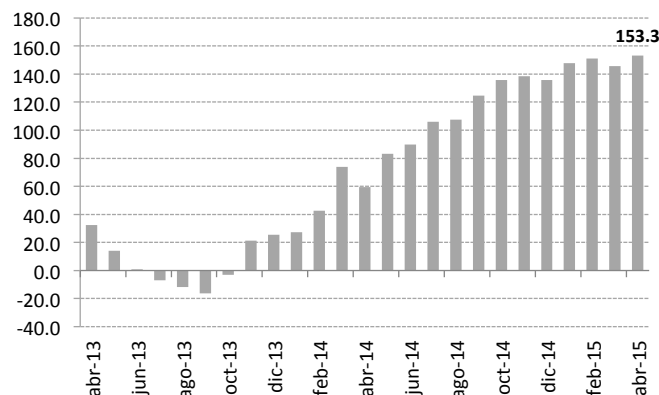
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción

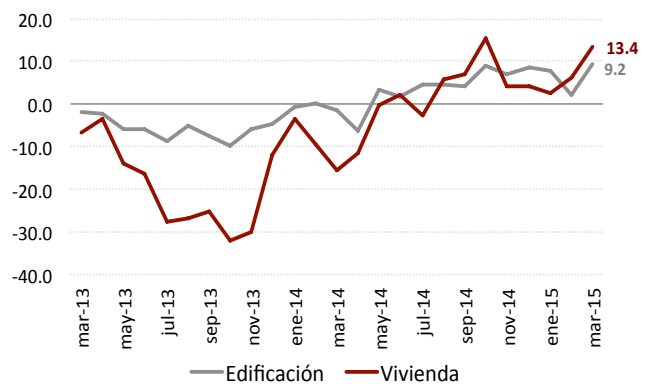
(Crecimiento neto anual; Miles)



Fuente: CONAVI con información del IMSS

Gráfica 4.- ENEC: Valor de la producción por tipo de obra

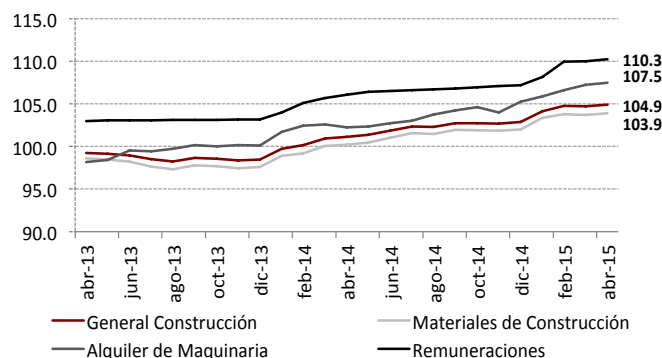
(Pesos de junio de 2012; var. anual, %)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 5.- Precios al productor

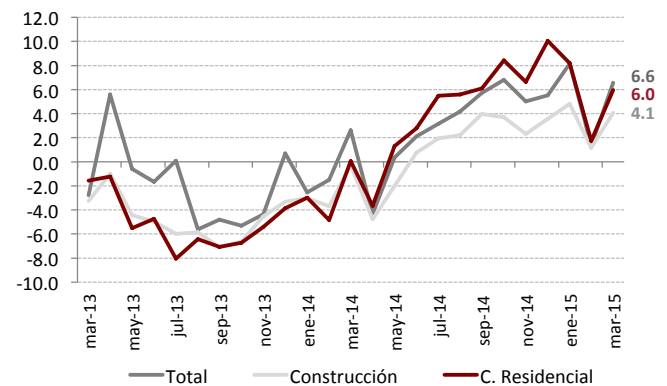
(Índice Base: junio 2012=100)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Gráfica 6.- Inversión Fija Bruta: Construcción

(Serie original. Var. % Anual)



Fuente: CONAVI con información de INEGI

Créditos a vivienda

Durante los primeros cuatro meses de 2015, el crédito individual a la vivienda otorgado por INFONAVIT, FOVISSSTE y la Banca Comercial alcanzó 88.3 mil millones de pesos, lo que representó un crecimiento de 21.1% respecto del mismo periodo de 2014.

A abril, INFONAVIT ha otorgado 122.6 mil créditos hipotecarios con una inversión de 36.6 mil millones de pesos; esta última representa un incremento de 32.9% en comparación al primer trimestre de 2014. Por su parte, los créditos del programa "Mejoravit" muestran un crecimiento de 39.2% en número de acciones en el periodo de referencia.

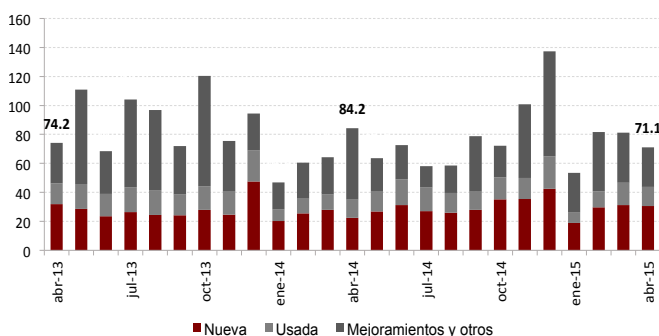
En sentido similar, la colocación de FOVISSSTE mantiene la tendencia de crecimiento en la inversión, al alcanzar un incremento de 22.8% en comparación al periodo enero a abril de 2014. Destaca en la actividad del Fondo el desempeño de los créditos para adquisición de vivienda usada, modalidad que muestra un crecimiento superior al 55% respecto del mismo periodo de 2015. También en relación al FOVISSSTE destacó en abril la colocación de

certificados bursátiles por un total de 10.3 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 11.4% en la inversión realizada durante los primeros cuatro meses. Cabe señalar que al excluir de la cuenta los créditos en cofinanciamiento o coparticipación, la inversión de la banca por sí sola muestra un crecimiento superior al 30% en el mismo periodo.

En cuanto a la actividad de SHF, la realización de 44.6 mil acciones en el periodo enero – abril de 2015 representó un descenso de 23.1% respecto del mismo periodo de 2014. Cabe señalar que la mayor parte de la contracción en la actividad de SHF estuvo asociada con el fondeo a ONAVIs y banca comercial, en particular una línea de crédito para operaciones hipotecarias de FOVISSSTE y otra línea especial para un banco comercial que en 2015 han tenido un uso marginal.

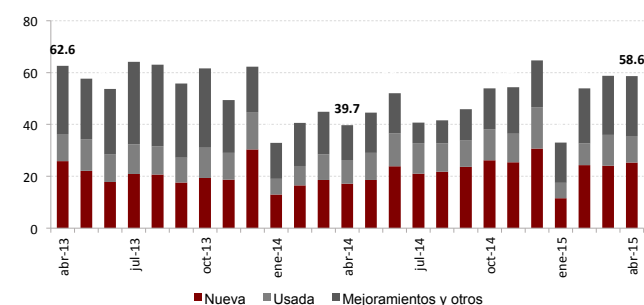
Gráfica 7.-Total de créditos por modalidad
(Miles)



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

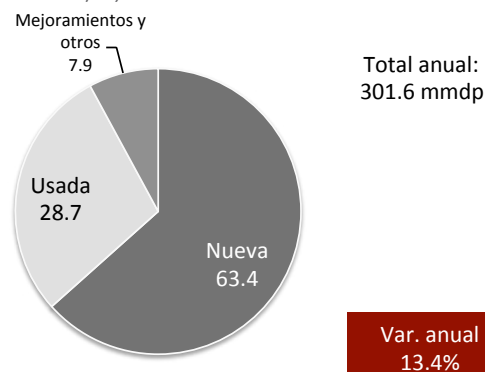
Nota: Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



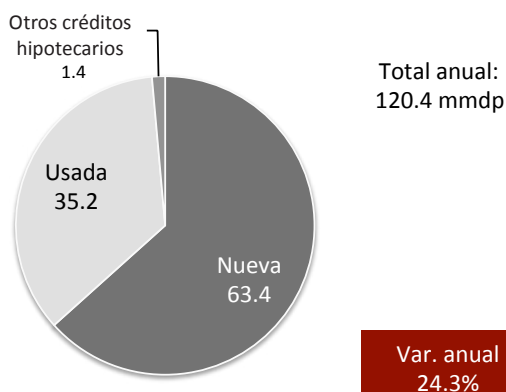
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

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



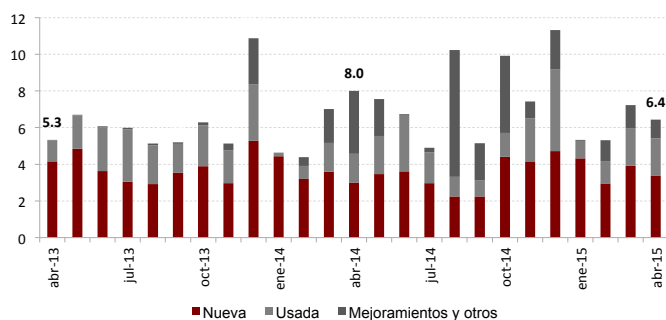
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y CNBV

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



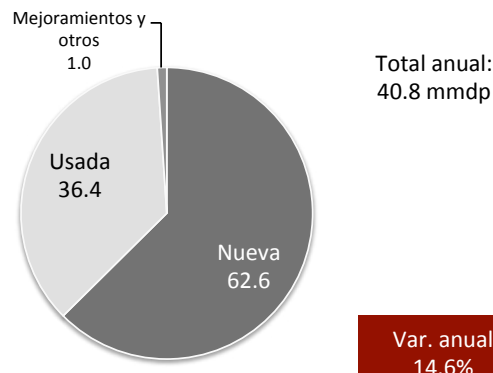
Fuente: CONAVI con información del INFONAVIT

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



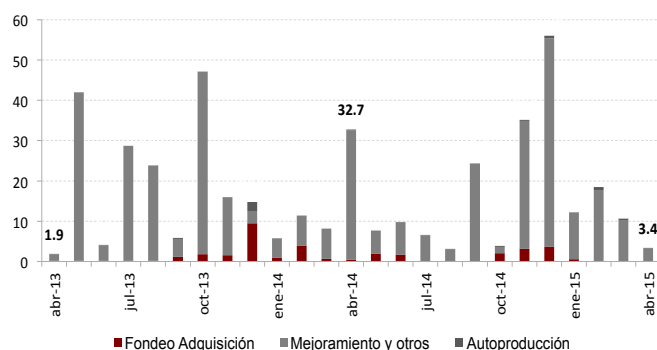
Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

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



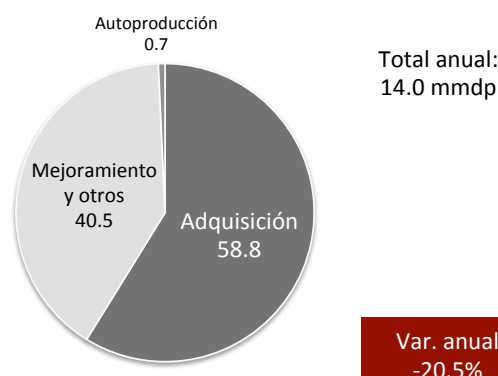
Fuente: CONAVI con información de FOVISSSTE

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



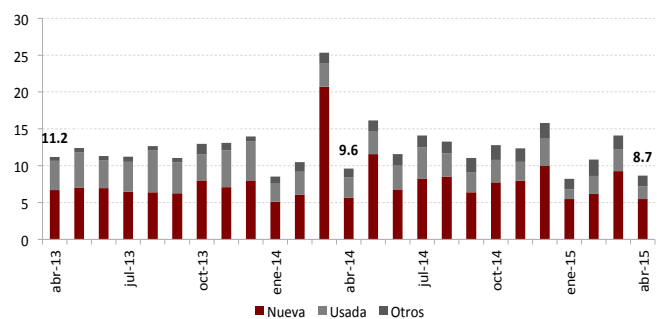
Fuente: CONAVI con información de SHF

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



Fuente: CONAVI con información de SHF

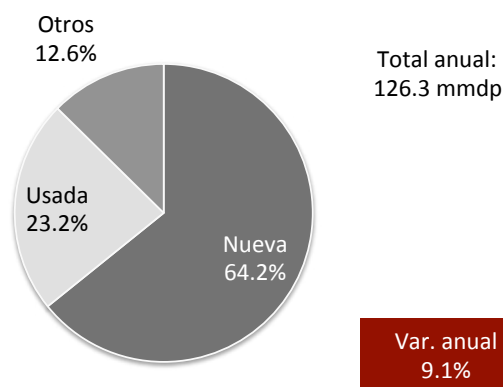
Gráfica 11.- Banca comercial: Créditos por modalidad
(Miles)



Fuente: CONAVI con información de CNBV

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

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



Fuente: CONAVI con información de CNBV

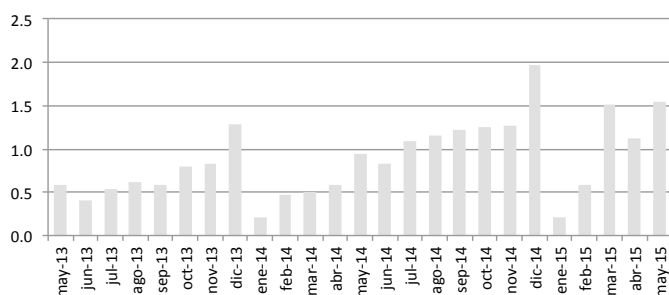
Subsidio a la vivienda

De acuerdo con cifras preliminares al cierre de mayo, en 2015 el Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal a la Vivienda ha invertido 4,981 millones de pesos en 92.7 mil acciones de vivienda. En comparación al mismo periodo de 2014, la actividad del programa muestra crecimientos de 84.5% en monto y 101.0% en número de subsidios otorgados. Destaca en particular el desempeño de las modalidades de adquisición de vivienda usada y autoproducción, las cuales muestran un crecimiento significativo en comparación al periodo enero – mayo de 2014 (ver cuadro 3). La continuidad en el ritmo de otorgamiento de subsidios ha contribuido significativamente a mantener la fortaleza de la demanda de vivienda.

En cuanto al perfil de las personas atendidas por el Programa, el 65.3% de los beneficiarios de las acciones realizadas en 2015 tienen ingresos menores a 2.6 salarios mínimos. También resalta la participación de beneficiarios menores a 30 años, los cuales alcanzaron 42.1% (vs. 36.7% observado en 2014). Los subsidios otorgados a mujeres representan el 39.3% del total de acciones.

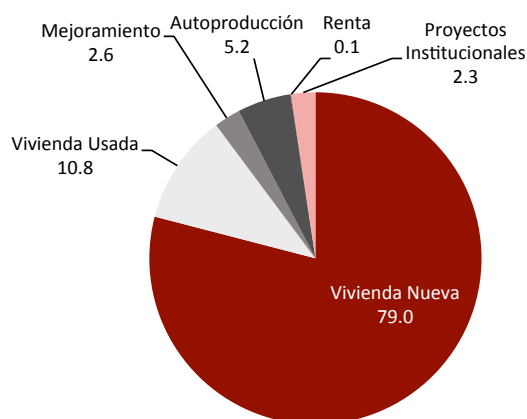
Por otra parte, en continuidad al proyecto institucional “Mejorando la Unidad” iniciado el año pasado, en mayo de 2015 se erogaron recursos por 90 millones de pesos que beneficiarán a los habitantes de diversas unidades habitacionales.

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



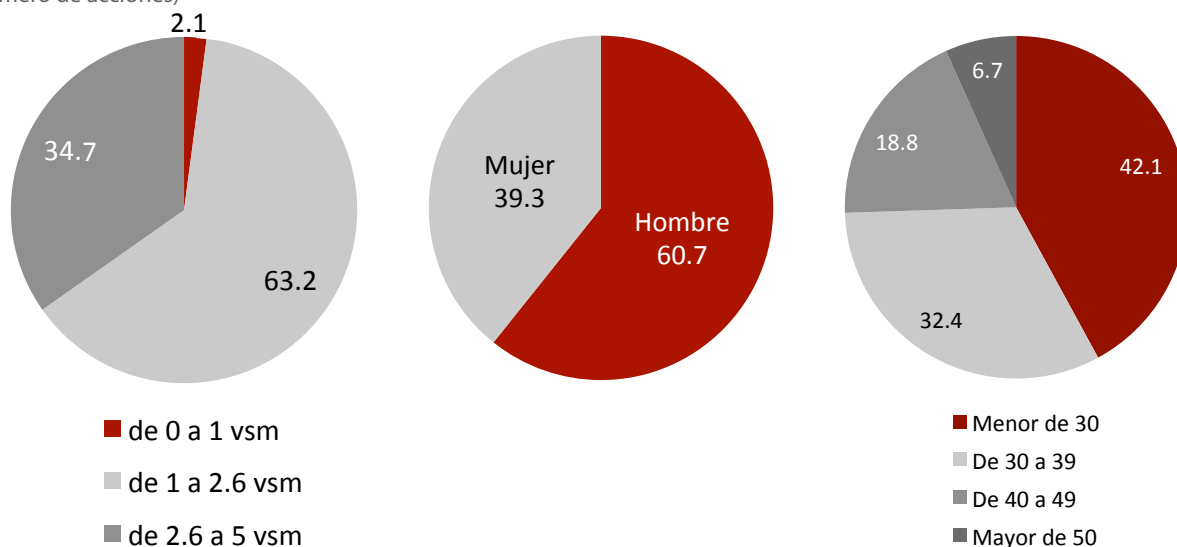
Fuente: CONAVI

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

El registro de vivienda alcanzó en abril el umbral de crecimiento; las 103.0 mil viviendas registradas en los primeros cuatro meses del año representan un incremento de 9.0% en la comparación al mismo periodo de 2014. En sentido similar, los inicios de obra continúan su tendencia de recuperación al observarse en abril un incremento de 20.2% en comparación al mismo mes de 2014; en cifras acumuladas, la contracción observada en los primeros meses del año, se ha reducido a sólo 3.8%.

Por su parte, las terminaciones de obra mantienen un ritmo cercano a las 25 mil unidades cada mes. El resultado acumulado a abril es 42.2% mayor en comparación a 2014.

Respecto de los atributos de la vivienda registrada en 2015, destaca la diversificación de la oferta hacia vivienda de mayor valor; las viviendas con valor mayor a 200 salarios mínimos incrementaron en 4.6 puntos porcentuales su participación respecto del resultado observado en 2014.

Al cierre de abril, el inventario de vivienda en proceso de construcción y venta sumó 504.6 mil unidades. En comparación al mismo mes del 2014, se observa un incremento de 18.8%. Por su parte, las viviendas vendidas en abril tuvieron un tiempo de venta promedio de 77 días, cifra 33.0% menor a la observada un año antes.

Cuadro 5.- Inventario por situación de avance

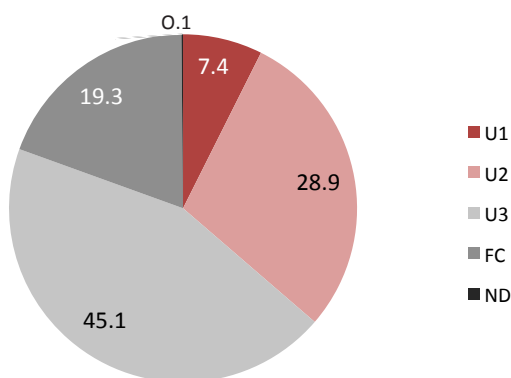
(Miles de viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	Abr-14	Abr-15	dif.	%
Terminada	184.7	217.7	33.0	17.9
Mayor 5 Meses	111.4	135.5	24.0	21.6
Menor 5 Meses	73.2	82.2	9.0	12.2
En Proceso	240.3	287.0	46.7	19.4
80-99	46.1	43.4	-2.7	-5.9
40-79	65.0	71.0	6.0	9.2
01-39	57.9	71.6	13.7	23.7
Sin Avance	58.6	92.9	34.3	58.5
Sin Reporte	12.6	8.1	-4.5	-35.7
Total	424.9	504.6	79.7	18.8

Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 14.- Distribución del inventario por Perímetro de Contención Urbana

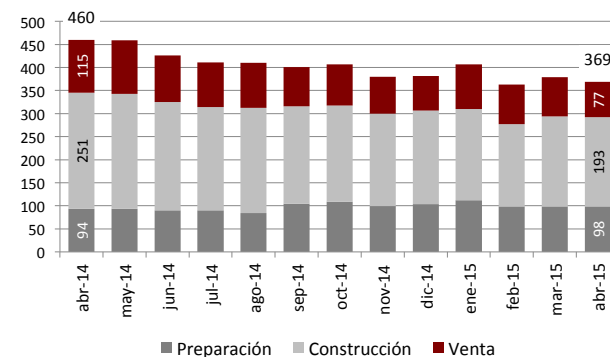
(%)



Fuente: CONAVI

Gráfica 13.- Tiempo de maduración del Inventario

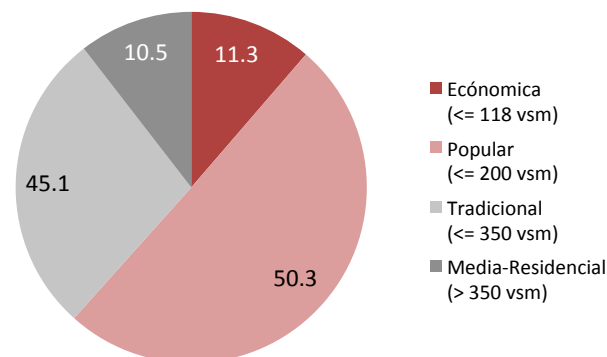
(días)



Fuente: CONAVI con información de RUV y de ONAVIS

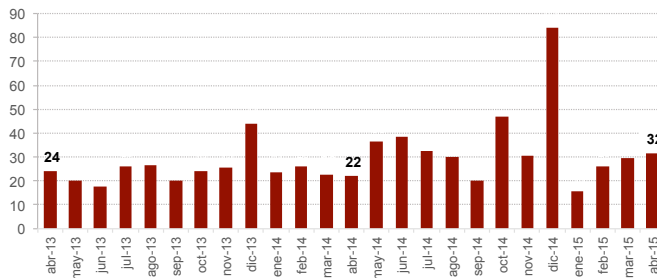
Gráfica 15.- Distribución del inventario por tipología de la vivienda

(%)



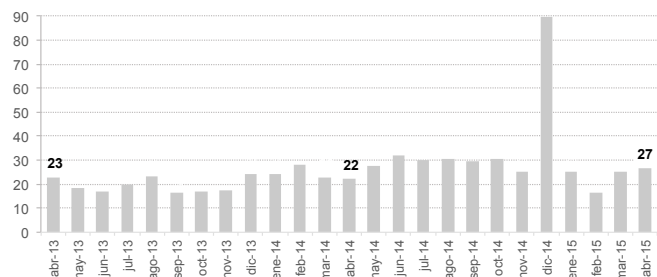
Fuente: CONAVI con información de RUV

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



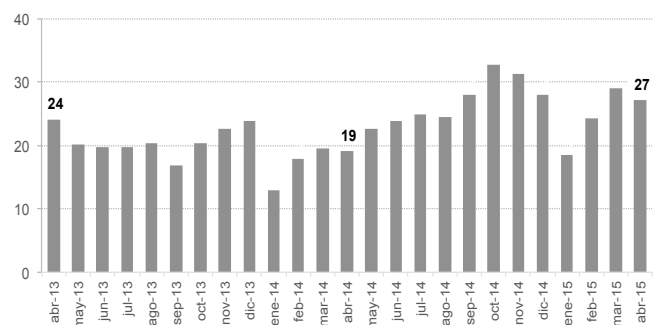
Fuente: CONAVI con información de RUV

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



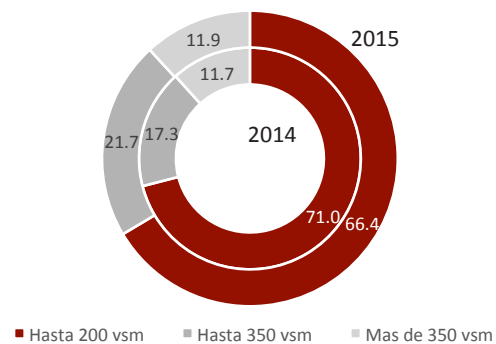
Fuente: CONAVI con información de RUV

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



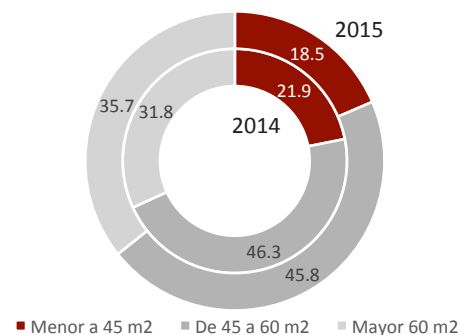
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 19.- Vivienda según tipología
(% del registro en el año)



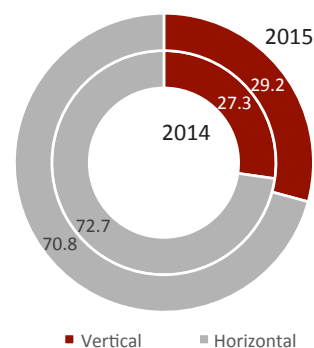
Fuente: CONAVI con información de RUV

Gráfica 20.- Vivienda según superficie
(% del registro en el año)



Fuente: CONAVI con información de RUV

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



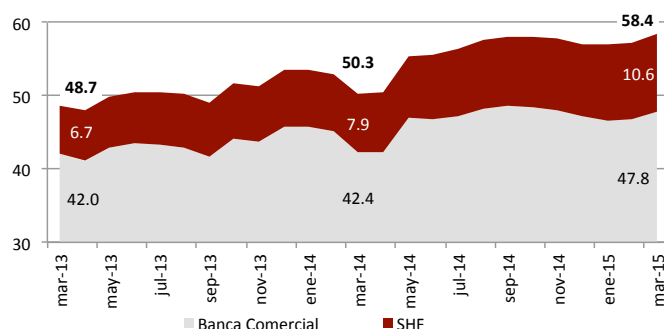
Fuente: CONAVI con información de RUV

Financiamiento a la edificación residencial

Al cierre del primer trimestre de 2015, la cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y SHF se ubicó en 58.4 mil millones de pesos, que representaron un crecimiento de 16.1% en comparación al saldo observado en marzo de 2014. Durante 2015, el saldo se ha incrementado en 1.1 mil millones, de los cuales 53.9% corresponden a la cartera de SHF.

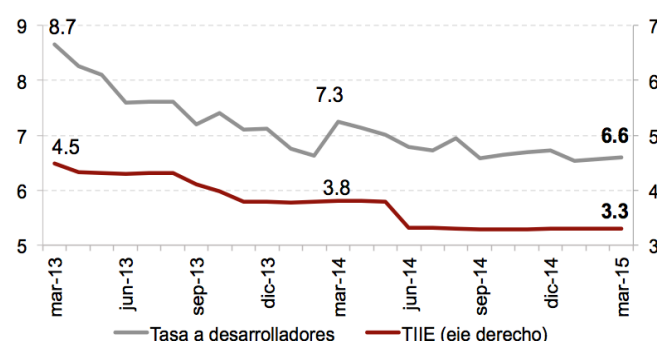
La colocación de crédito puente por parte de SHF acumuló a abril 4.4 mil millones de pesos, cifra 39.4% mayor a los 3.2 mil millones colocadas en el mismo periodo de 2014. Los financiamientos otorgados permitirán la construcción de 16.7 mil viviendas.

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

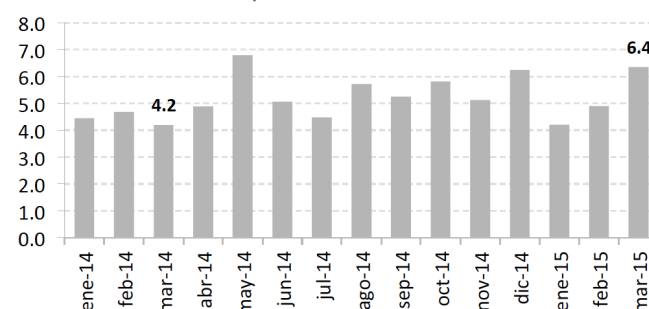


Fuente: CONAVI con información de CNBV y Banxico
Nota: Tasa promedio ponderada por el monto de las disposiciones marginales de cada banco.

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

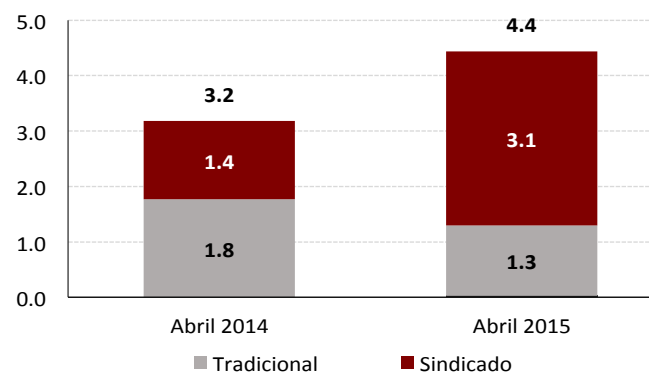
En conjunto con la emisión de FOVISSSTE referida en la primera sección de este reporte, la operación de CADU contribuye a reafirmar la confianza de los inversionistas en el sector, a la vez de dar continuidad a la reactivación de mercado de valores como fuente de financiamiento para el desarrollo de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

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



Fuente: CONAVI con información de CNBV

Gráfica 25.- SHF: Colocación de crédito puente
(Miles de millones de pesos)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Ejecutores Sociales

En esta segunda entrega sobre “ejecutores sociales” 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 (SOFI-POs) 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.

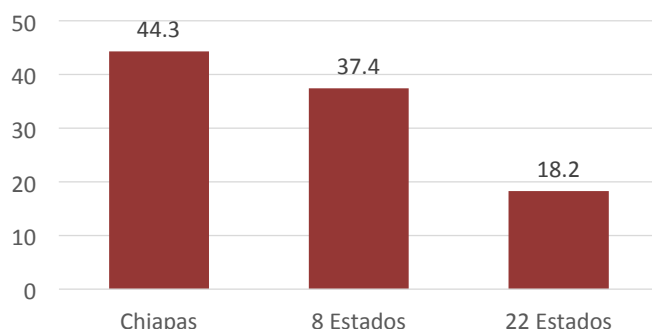
La población atendida por SHF a través de micro-financiamiento se caracteriza por ser mayoritariamente de mujeres (58.2%), en tan-

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

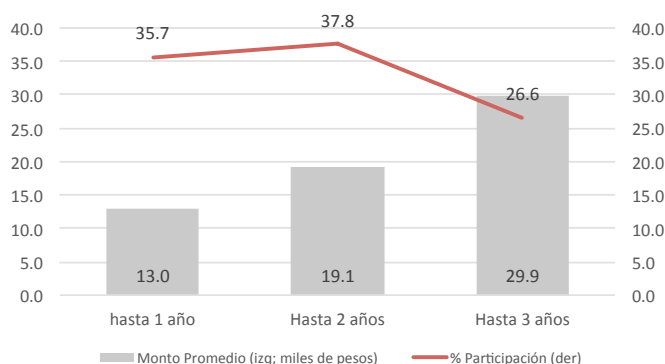
(%)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 27.- Montos promedio según plazo

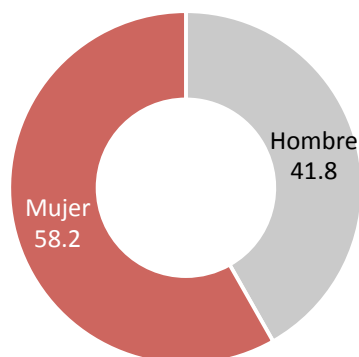
(Miles de pesos)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 28.- Género

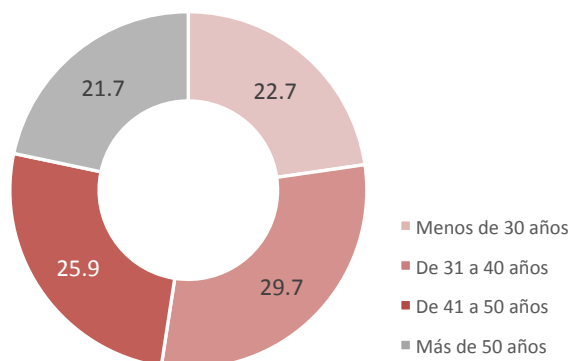
(%)



Fuente: CONAVI con información de SHF

Gráfica 29.- Rango de edad

(%)



Fuente: CONAVI con información de SHF