

sector de la vivienda

- La actividad económica industrial y la inversión fija bruta en edificación repuntan.
- El monto de créditos de vivienda colocados por la banca comercial en los últimos doce meses mostró un crecimiento de dos dígitos.
- Continúa la tendencia positiva de expansión de la oferta de vivienda.

Se da un sólido repunte en el componente de la edificación durante enero 2016.

El Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), aumentó 2.3% a tasa anual en enero de este año, el mayor nivel en cuatro meses, de acuerdo con datos originales del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi). Este comportamiento derivó del repunte de la construcción (4.6% anual) y la aceleración en algunos servicios, como inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles y financieros y de seguros. Al interior de la industria, destacó la fuerte recuperación de la construcción, de -1.4% a 4.6%. La mejora en construcción se generalizó a sus principales componentes (edificación 6.1%, ingeniería civil 1.7% y obra especializada 1.2%).

La Actividad Industrial Total subió 1.1% anual en enero 2016, mientras que la edificación creció 6.1% en el mismo período. La actividad industrial inicia 2016 fortalecida con el apoyo de la rama de la construcción que le incentiva el mayor despunte mensual desde noviembre de 2012. Con el mayor crecimiento anual en edificación en los últimos 9 meses, la construcción lidera la recuperación de la industria en su conjunto.

La Inversión Fija Bruta para el mes de enero del 2016 avanzó 0.1%, el componente de la construcción, lo hizo en 1.7% anual y la edificación un 11.9%. Por otra parte, la opinión empresarial del sector de la construcción mejoró en marzo del 2016, de 53.8 a 54.4 puntos. (p. 3).

La banca comercial continúa con su tendencia de aumento en el crédito con respecto a 2015.

En los últimos 12 meses (febrero 2015 a enero 2016), la colocación de crédito a través de los organismos tradicionales (Infonavit, Fovissste y banca comercial), en conjunto con el fondeo para crédito individual de SHF, alcanzó una inversión de 311.9mmp, esto representa un crecimiento nominal de 4.7% con respecto al resultado observado en los doce meses anteriores (febrero 2014 a enero 2015).

La banca comercial colocó 8.7 mil créditos en enero de 2016, un aumento de 5.6% con respecto al mismo mes de 2015. El monto colocado de créditos de vivienda de la banca comercial en los últimos doce meses tuvo un crecimiento de 14.9% en comparación a los doce meses previos. (p.4).

Los subsidios a la vivienda se estabilizaron para el periodo enero a marzo 2016.

Los subsidios otorgados para vivienda nueva en el período enero a marzo del 2016, incrementaron su monto de inversión en un 3.9%, con respecto al mismo período del año anterior. Así, el monto de inversión en vivienda nueva fue de 1,959 millones de pesos para enero a marzo 2016 versus los 1,885 millones para el mismo período del 2015. (p. 6).

El registro de viviendas en el RUV mantuvo su línea creciente en los primeros dos meses del año.

En febrero 2016, se registraron en el RUV 26.6 mil viviendas con respecto a las 26.3 mil del mismo mes del año anterior, es decir una variación anual del 1.1%. Si tomamos el período enero a febrero del 2016 contra el mismo período del año anterior el incremento es de un 15%.

Las viviendas iniciadas en febrero del 2016, alcanzaron las 19.4 miles de viviendas con respecto de las 16.4 mil del mismo mes del año anterior, lo que representa una subida del 18.4%. (p. 7).

El Sector de la Vivienda comienza el año de manera dinámica con un crecimiento superior a la economía en su conjunto.

Tanto los indicadores económicos del sector de la vivienda como el comportamiento de los subsidios y en general la participación de los diversos actores del sector, han iniciado el año al alza. En algunos casos, refleja efectos de una baja base de comparación y un lento inicio de año en 2015, pero confirma que el sector de la vivienda cuenta con soportes que garantizan continuidad de la actividad.

Diagnóstico del Banco Mundial al programa de subsidios de la Conavi

De acuerdo con el Banco Mundial, el programa de subsidios ha tenido un impacto importante en la oferta de vivienda formal para los hogares con ingresos por debajo de 5 salarios mínimos. El impacto que ha tenido este programa, se refleja en una mejora del parque habitacional existente, y que el crecimiento de las áreas de vivienda informal se ha reducido. Dentro del Programa de Acceso al Financiamiento para soluciones habitacionales operado por Conavi se desarrollan diferentes esquemas para atender a diversos sectores de la población que requieren una solución habitacional de acuerdo a sus necesidades. (p. 11).

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	Ene 2015		Ene 2016		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	33.0	5.9	34.8	5.1	5.5	-14.2
Crédito Hipotecario	17.9	5.9	16.6	5.1	-7.3	-14.2
Mejoravit ^{1/}	15.1	-	18.3	-	20.5	na
Fovissste	5.3	3.2	4.3	2.2	-18.0	-33.2
Crédito Hipotecario	5.3	3.2	3.6	2.2	-32.5	-33.2
Respald2 M ^{1/}	0.0	-	0.8	-	na	na
Banca comercial ^{2/}	8.2	8.1	8.7	9.3	5.6	14.1
Crédito individual	4.4	5.2	4.4	7.7	-1.3	47.9
Cofinanciamientos ^{3/}	3.8	2.3	4.3	1.0	13.8	-55.5
Mejoramientos	-	0.6	-	0.6	na	-7.1
Subtotal Mercado Tradicional	46.4	17.3	47.8	16.5	2.9	-4.6
SHF (Fondeo) ^{4/}	12.2	0.6	9.7	0.3	-20.5	-56.7
ONAVIs y Banca ^{5/}	2.5	0.5	9.0	0.2	257.7	-51.8
Otros intermediarios	9.7	0.1	0.7	0.0	-92.8	-76.5
Fonhapo	8.7	0.2	0.0	0.0	-100	-100
Otros organismos ^{6/}	0.7	0.2	0.1	0.0	-81.0	-96.4
Total Financiamientos	68.0	18.3	57.6	16.8	-15.3	-8.2
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{7/}	27.6		24.5		-11.2	
Total ^{8/}	61.8		44.4		-28.2	

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

Notas:

- 1.- La inversión en los créditos "Mejoravit" y "Respald2 M" es fondeada por la Banca Comercial / Banca de Desarrollo.
- 2.- Datos de CNBV.
- 3.- Incluye Cofinanciamientos: Cofinavit, Apoyo Infonavit, Alia2 y Respald2. También incluye coparticipación: Infonavit Total e Infonavit 2do Crédito. (Fuente: Estimado con datos de Infonavit, Fovissste y ABM). Por acuerdo de los bancos, los créditos en coparticipación ya no son contabilizados en la ABM; no obstante forman parte de la información de la CNBV.
- 4.- El desagregado en ONAVIS y otros es elaborado por CONAVI en base en el producto de créditos fondeados. No corresponde a una definición formal de SHF.
- 5.- En 2014 se operó una línea de crédito para adquisición de hipotecas de FOVISSSTE y otra línea bancaria especial con una inversión de 11.5 mil mdp.
- 6.- Otros organismos incluyen a: ISSFAM, Orevis, Hábitat de México, Banjercito, CFE y PEMEX.
- 7.- No incluye mejoramientos. Se descuenta duplicidad de créditos en cofinanciamiento y coparticipación.
- 8.- Incluye mejoramientos. Se descuenta duplicidad de créditos en cofinanciamiento, coparticipación y con fondeo de SHF para ONAVIS y Banca.

Cuadro 2.- Financiamiento a desarrolladores

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

	2015	2016	Var (%)
Saldo total de cartera puente	57.0	63.7	11.7
Banca Comercial (enero)	46.6	49.3	5.7
SHF (enero)	10.4	14.4	38.6
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (acum. enero)	1.1	1.3	11.2

Cuadro 3.- Subsidios Conavi

(Cifras acumuladas, miles de acciones y millones de pesos)

Modalidad	Enero - Marzo 2015		Enero - Marzo 2016	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	33.0	1,885	31.4	1,959
Usada	4.9	258	1.2	73
Mejoramientos	2.0	33	1.1	20.1
Lotes con servicios	0.0	0	0.0	0.0
Autoproducción	2.0	121	0.2	12
Renta	0.7	1	0.1	0
Proyectos Institucionales	0.0	0	0.0	0
Ejercido	42.5	2,298	33.9	2,064

Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

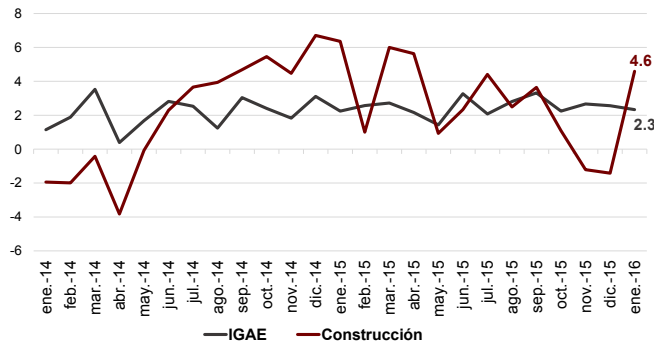
(Cifras acumuladas y parcial del mes, miles de viviendas, % variación anual)

Periodo	Registradas			Iniciadas			Terminadas			Vendidas ^{1/}		
	2015	2016	var (%)	2015	2016	var (%)	2015	2016	var (%)	2015	2016	var (%)
Mar - Feb (U12M)	405.7	357.4	-11.9	379.4	321.2	-15.3	297.1	298.0	0.3	261.6	249.6	-4.6
Ene - Feb	42.0	48.3	15.0	40.7	32.6	-20.1	42.7	38.9	-9.0	38.9	33.9	-12.8
Feb	26.3	26.6	1.1	16.4	19.4	18.4	24.2	22.9	-5.1	-	-	-

Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y construcción

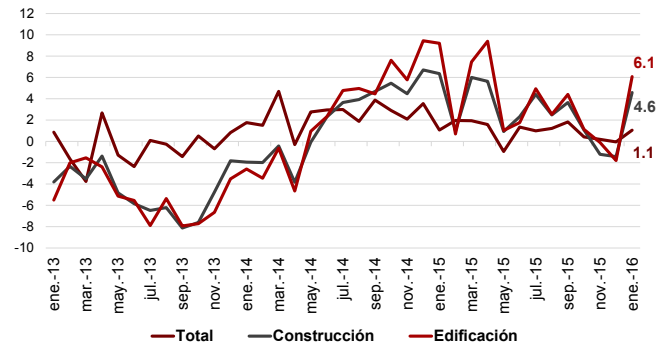
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial

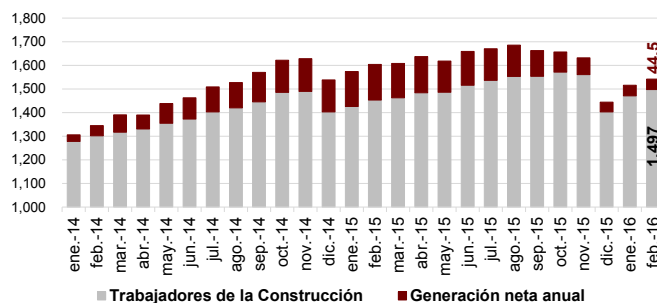
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción

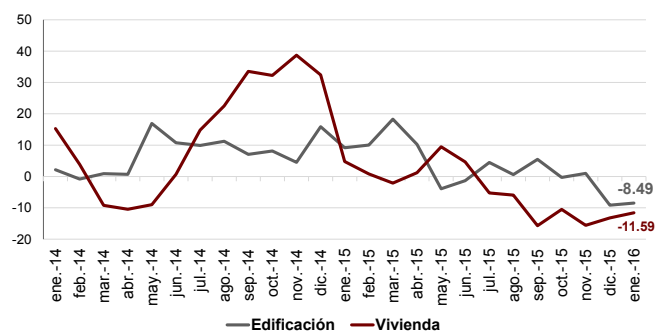
(Miles)



Fuente: Conavi con información del IMSS

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

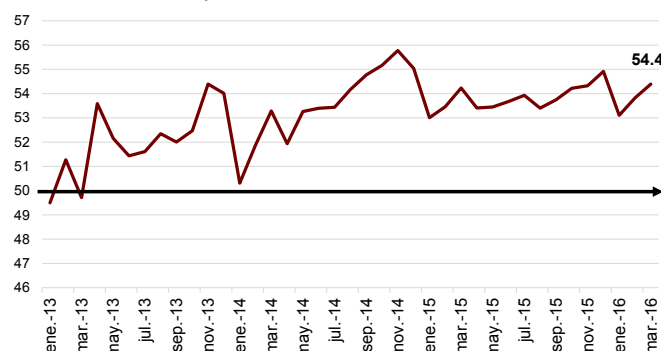
(Pesos de junio 2012; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 5.- Opinión empresarial: Construcción

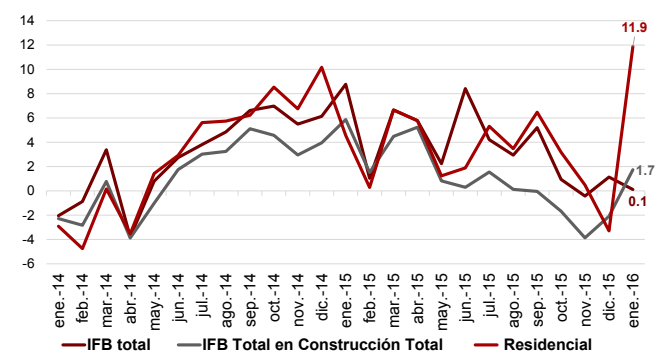
(Índice mensual en puntos)



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

En los últimos 12 meses (febrero 2015 a enero 2016), la colocación de crédito a través de los organismos tradicionales (Infonavit, Fovissste y banca comercial), en conjunto con el fondeo para crédito individual de SHF, alcanzó una inversión de 311.9 mmdp, esto representa un crecimiento nominal de 4.7% con respecto al resultado observado en los doce meses anteriores (febrero 2014 a enero 2015).

En enero de 2016 Infonavit tuvo 34.8 mil acciones. En 2015 el mes con menor número de créditos para la vivienda por parte de Infonavit fue enero, por lo tanto en los siguientes meses se espera un repunte en el número de acciones por parte de este instituto, principalmente en las modalidades de adquisición de vivienda nueva y usada.

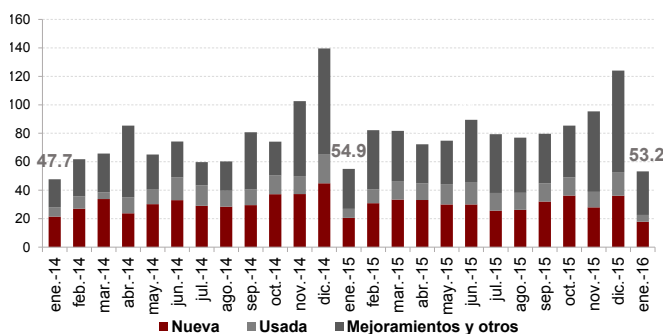
Por su parte, Fovissste colocó en los últimos doce meses 38.7 mmdp de créditos de vivienda. El número de acciones y monto colocado de créditos en enero de 2016 es menor que en el mismo

mes de 2015. El principal producto de crédito hipotecario colocado por Fovissste en este último mes fue el Tradicional para la adquisición que representó el 80.2% de las acciones del mes.

La banca comercial colocó 8.7 mil créditos en enero de 2016, un aumento de 5.6% con respecto al mismo mes de 2015. El monto colocado de créditos de vivienda de la banca comercial en los últimos doce meses tuvo un crecimiento de 14.9% en comparación a los doce meses previos. De los 148.7 mmdp colocados en los últimos doce meses por la banca comercial, cerca de 92 mmdp corresponden a la modalidad de adquisición de vivienda nueva, que equivale a un promedio mensual de 7.7 mmdp para esta modalidad.

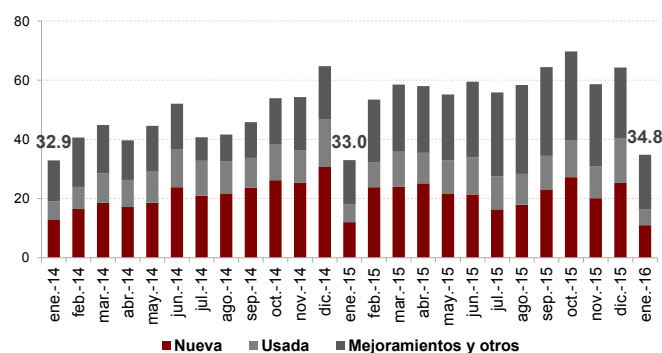
Infonavit, Fovissste y banca comercial alcanzaron en enero 2016 un total de 47.8 mil acciones y un monto colocado de 16.5 mmdp, en acciones representa un 2.9% de crecimiento con respecto al mismo mes del año anterior.

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



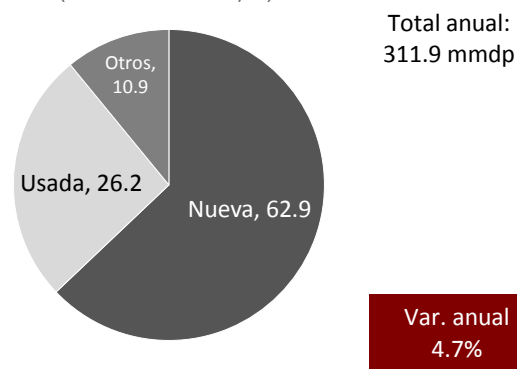
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV
Nota: Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



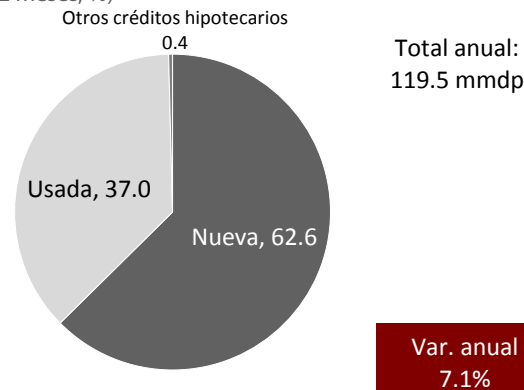
Fuente: Conavi con información del Infonavit

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



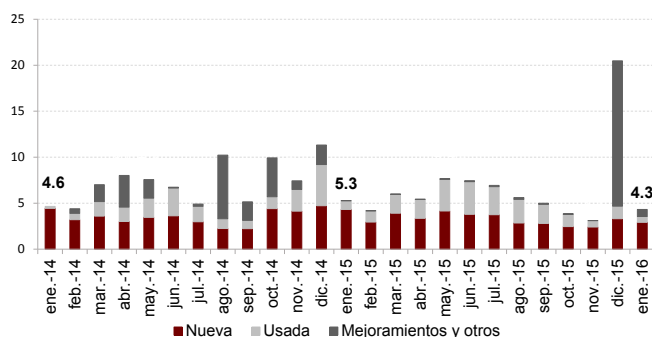
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

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



Fuente: Conavi con información del Infonavit

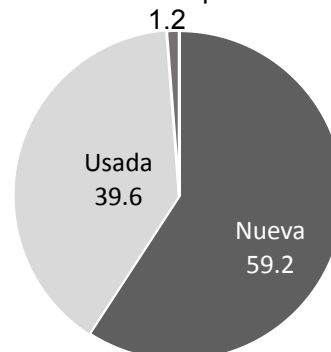
Gráfica 9.- Fovissste: Créditos por modalidad
(Miles)



Fuente: Conavi con información de Fovissste

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

Otros créditos hipotecarios

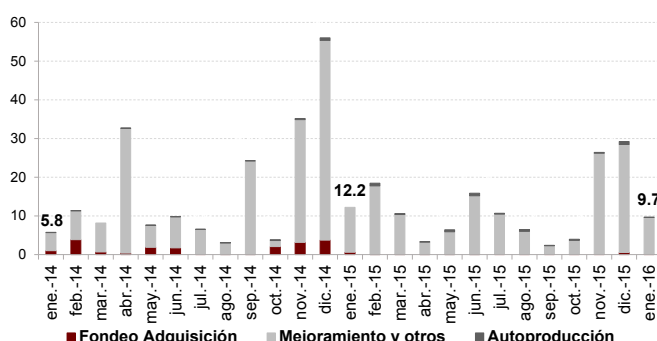


Total anual:
38.7 mmdp

Var. anual
-1.1%

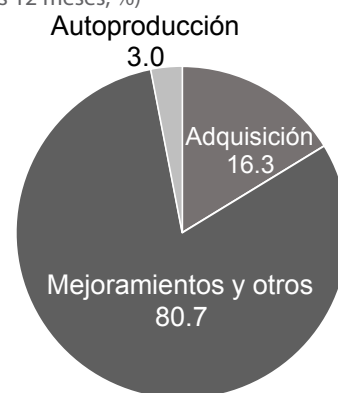
Fuente: Conavi con información de Fovissste

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



Fuente: Conavi con información de SHF

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

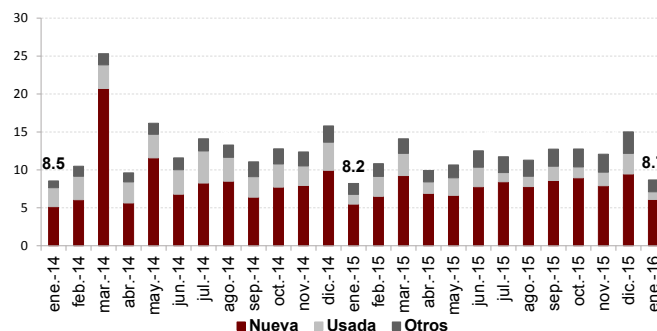


Total anual:
5.0 mmdp

Var. anual
-71.9%

Fuente: Conavi con información de SHF

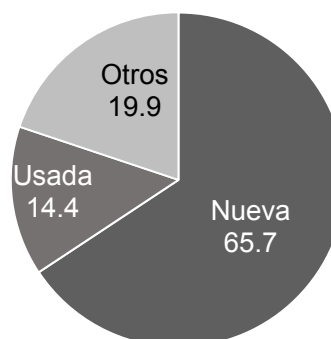
Gráfica 11.- Banca comercial: Créditos por modalidad
(Miles)



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, %)



Total anual:
148.7 mmdp

Var. anual
14.9%

Fuente: Conavi con información de CNBV

Subsidio a la vivienda

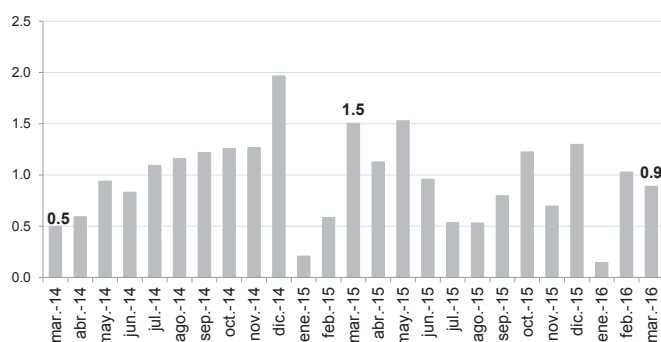
Entre enero y marzo del 2016, se alcanzaron un total de 33.9 mil acciones de vivienda con un total de 2,064 millones de pesos ejercidos. En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se canalizó un total de 1,959 millones de pesos con 31.4 mil acciones. Por su parte, para la adquisición de vivienda usada se canalizaron 73 millones de pesos, en 1,200 acciones. En mejoramiento se presentaron 1,100 acciones y 20.1 millones de pesos. En los otros programas sociales se dio el resto de acciones y recursos.

Los subsidios otorgados para el período enero a marzo del 2016, en lo que respecta a vivienda nueva incrementaron su monto de inversión en un 3.9%, con respecto al mismo período del año anterior. Así, el monto de inversión en vi-

vienda nueva fue de 1,959 millones de pesos para enero a marzo 2016 versus los 1,885 millones para el mismo período del 2015. Los subsidios a vivienda nueva representaron el 94.9% del total de subsidios en los tres primeros meses del año. Por su parte, la vivienda usada contribuyó con el 3.6%, mejoramientos con el 1% y autoproducción con el 0.6%.

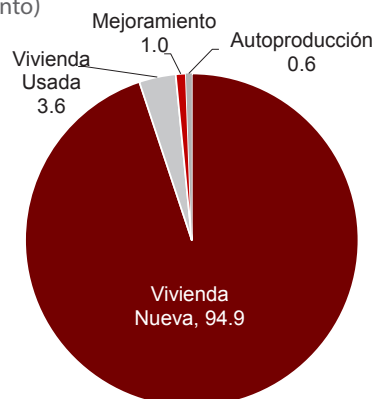
En lo correspondiente a subsidios por nivel de ingreso, el 66% corresponde hasta 2.6 veces el salario mínimo (vsm), el 28.1 de 2.6 a 4.0 vsm, y 5.2% entre 4 y 5 vsm. En la distribución por género, el porcentaje es de 62.7% hombre y el restante 37.3% mujeres. Los subsidios por edad se distribuyen de la manera siguiente: 54.5% entre 30 a 60 años, 45% menor a treinta años y 0.5% mayor a 60 años.

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



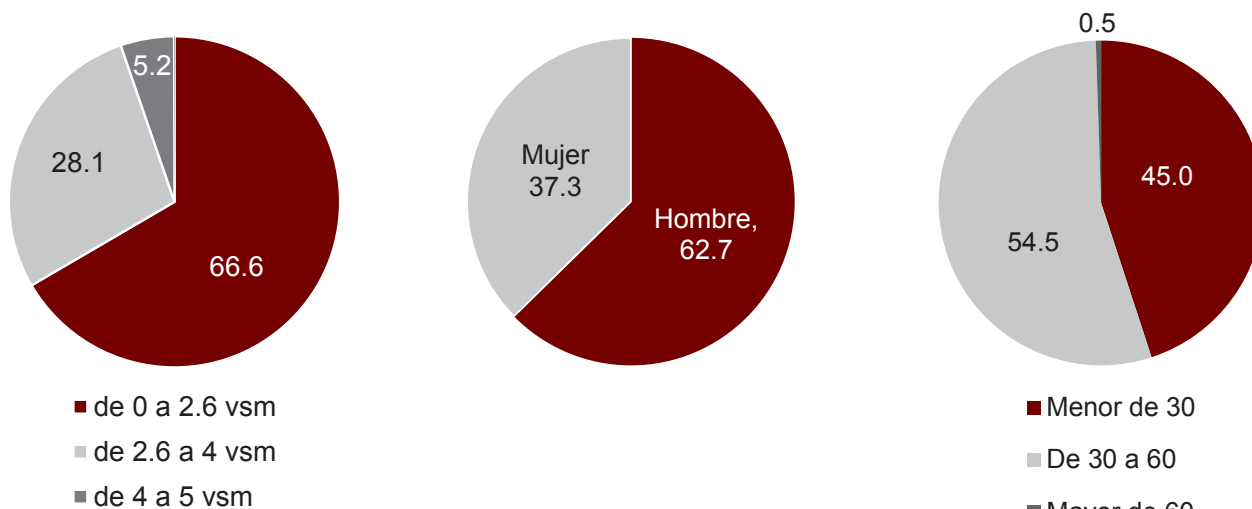
Fuente: Conavi

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

Al comparar el período enero a febrero del 2016 contra los primeros dos meses del año anterior, se puede observar un incremento en el número de viviendas registradas de 15.0%. El promedio de registros en los últimos 12 meses (marzo 2015 a febrero 2016), alcanzó las 29.8 mil viviendas que es una caída frente a las 33.8 mil registros que se promediaron mensualmente en el período marzo 2014-febrero 2015.

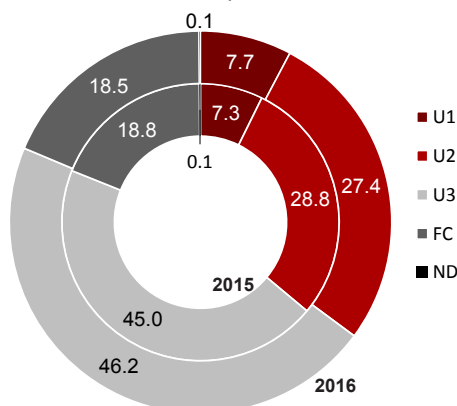
El inventario de vivienda alcanzó, en febrero del 2016, 549.3 mil viviendas, en el mismo mes del año anterior había 507.2 mil viviendas; lo que representa una variación anual del 8.3%. Las viviendas iniciadas en febrero del 2016 alcanzaron las 19.4 miles de unidades, con respecto de las 16.4 mil del mismo mes el año anterior hubo una incremento del 18.4%.

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

Situación	Viviendas		Variación	
	feb-15	feb-16	dif.	%
Terminada	209.9	251.4	41.4	19.7
Mayor 5 Meses	128.8	163.9	35.2	27.3
Menor 5 Meses	81.1	87.4	6.3	7.7
En Proceso	297.3	297.9	0.6	0.2
80-99	45.5	49.8	4.3	9.4
40-79	70.7	76.9	6.2	8.8
01-39	72.7	74.1	1.4	1.9
Sin Avance	103.5	88.3	-15.3	-14.7
Sin Reporte	4.9	8.9	4.0	81.1
Total	507.2	549.3	42.1	8.3

Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 14.- Inventario por Perímetros de Contención Urbana
(% de viviendas a febrero)

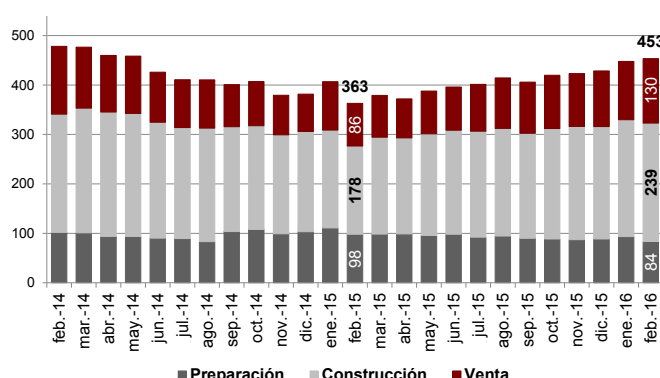


Fuente: Conavi con información de RUV

Mientras que los inventarios por Perímetros de Contención Urbana a febrero del 2016 muestran mejoras respecto al año anterior al haber un mayor número de viviendas en U1: en febrero de 2015 había 37.0 mil y en febrero de 2016 42.5 mil, un crecimiento anual de 14.8%. La vivienda intraurbana, entendida como aquella que se ubica en los perímetros U1 y U2, se mantuvo por arriba del 35% (aunque en febrero de 2016 representaba el 36.1% del inventario).

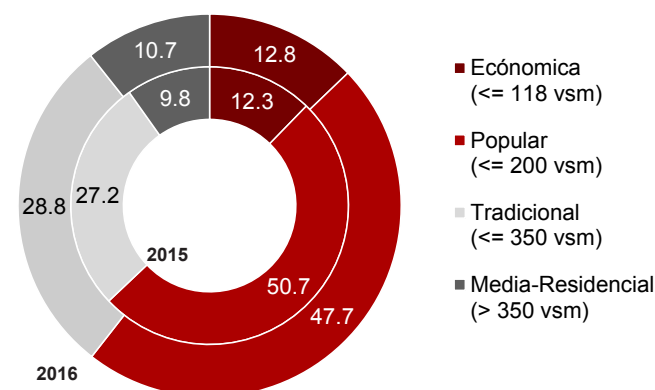
Por lo que respecta al inventario por tipología, el incremento más notable fue en el segmento tradicional (mayor a 201 y menor a 350 vsm), en un año se pasó de 138.2 mil unidades a 158.1 mil unidades, lo que es un aumento de 19.9 mil unidades, o un crecimiento anual de 14.4%. Este crecimiento se refleja en la mayor participación de este segmento en el inventario total, en febrero de 2016 llegó a ser el 28.8% del inventario.

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



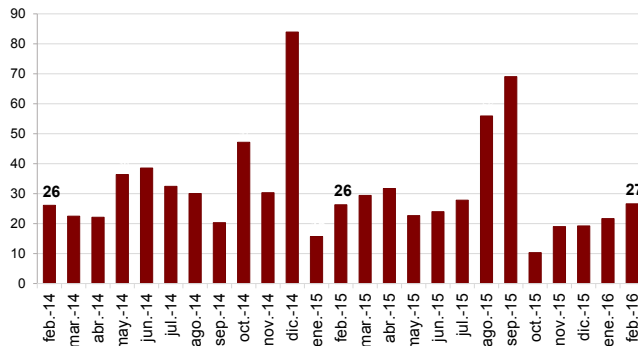
Fuente: Conavi con información de RUV y de ONAVIS

Gráfica 15.- Inventario por tipología
(% de viviendas a febrero)



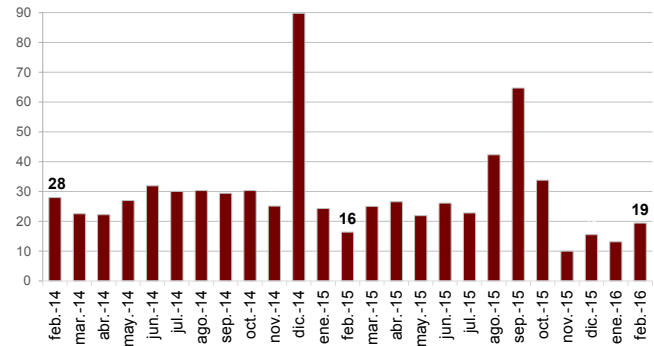
Fuente: Conavi con información de RUV

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



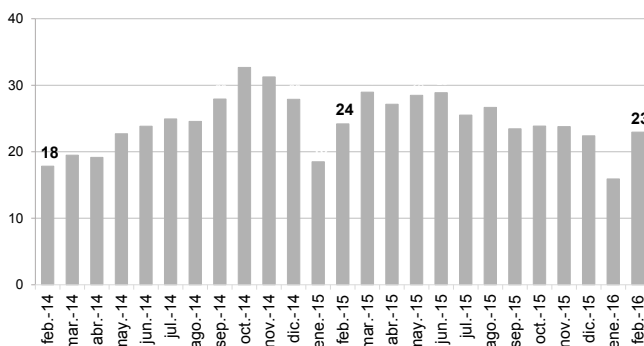
Fuente: Conavi con información de RUV

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



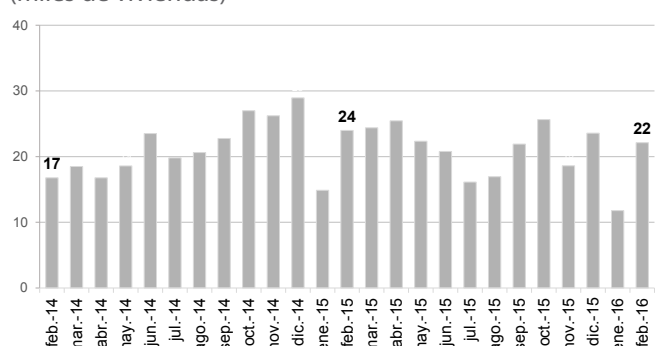
Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 18.- Viviendas terminadas
(miles de viviendas)



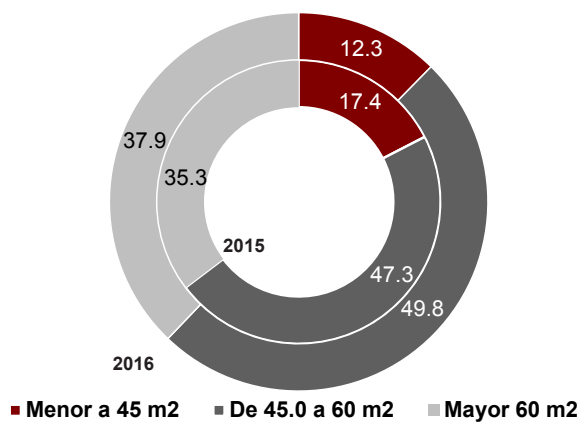
Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 19.- Viviendas vendidas con financiamientos de ONAVIs
(miles de viviendas)



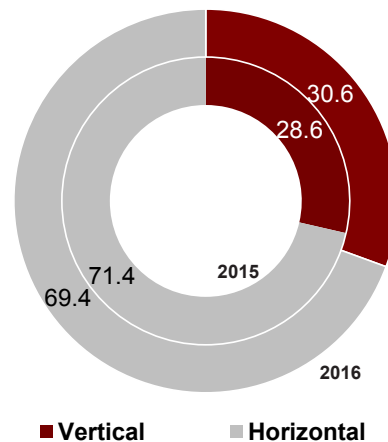
Fuente: Conavi con información de RUV

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



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 21.- Vivienda según tipo de edificación
(% del registro en el año)



Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la Construcción Residencial

A enero de 2016, el saldo de la cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y SHF alcanzó un saldo total de 63.7 mmp, en relación al saldo total observado en el mismo mes de 2015 hubo un incremento de 11.7%, equivalente a cerca de 6.7 mmp.

El saldo de la cartera de crédito puente para la edificación residencial de la banca comercial en enero de 2016 se ubicó en 49.3 mmp, un 5.7% superior al mismo mes del año anterior. En enero de 2016 la cartera vencida del crédito puente de la banca comercial fue de 10.01% del total, un porcentaje mayor que en diciembre de 2015, pero uno de los niveles más bajos en los últimos tres años.

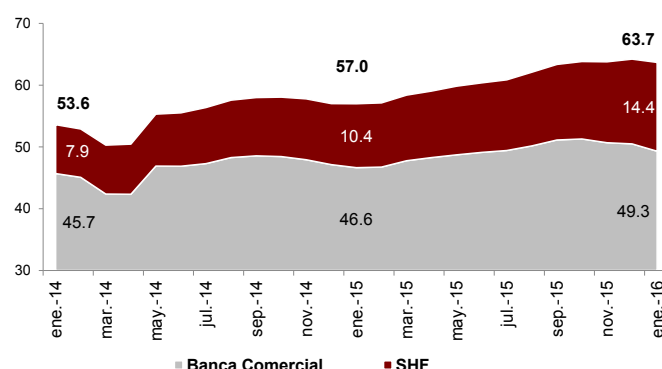
Por primera vez, el saldo de la cartera de crédito puente de SHF superó los 14 mmp, al ubicarse en enero de 2016 en 14.4 mmp, un 38.6% mayor que en el mismo mes del año anterior. La colocación de crédito puente a la construcción por

parte de SHF en enero de 2016 fue de 1.3 mmp que fue aproximadamente el promedio mensual de colocación en 2015.

Las disposiciones de crédito para la edificación residencial de la banca comercial fueron de 4.9 mmp en enero de 2016; este monto fue muy cercano al que se registró en febrero del año anterior, y es un incremento de 15.8% con respecto a enero de 2015.

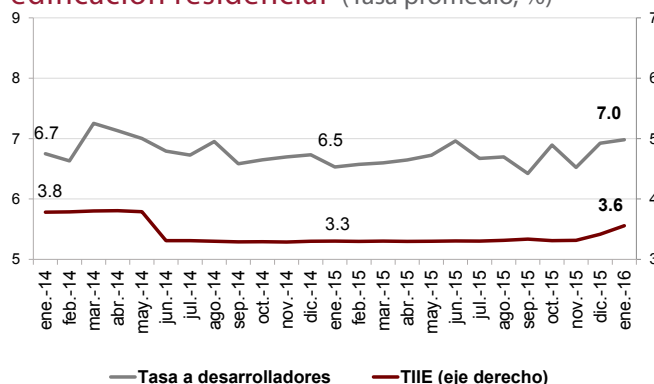
El entorno financiero actual de alta volatilidad y en el que las tasas de interés retoman gradualmente una tendencia de alza, es importante que la industria considere otros mecanismos de financiamiento como las emisiones de deuda y la colocación de capital en el mercado accionario. Algunas empresas del sector de la vivienda ya lo están haciendo, y en los últimos meses (entre finales de 2015 e inicios de 2016), tres de las principales empresas desarrolladoras han optado por este camino.

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



Fuente: Conavi con información de CNBV y SHF

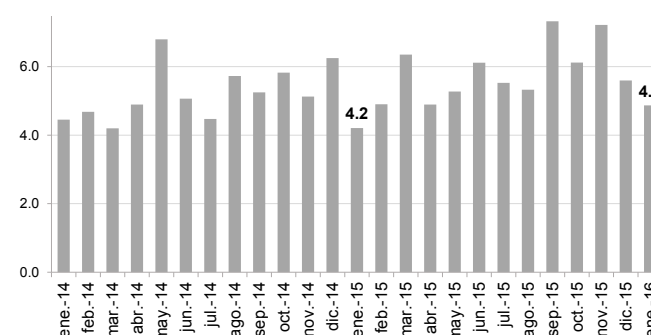
Gráfica 24.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial (Tasa promedio, %)



Fuente: Conavi con información de CNBV y Banxico

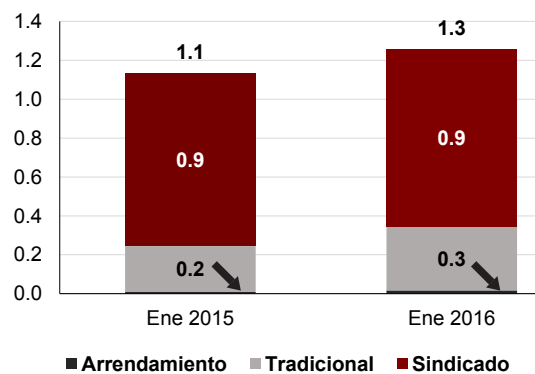
Nota: Tasa promedio ponderada por el monto de las disposiciones marginales de cada banco.

Gráfica 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

Debido al redondeo, la suma de las cifras puede no corresponder a los totales indicados.

Tiempo de maduración del inventario

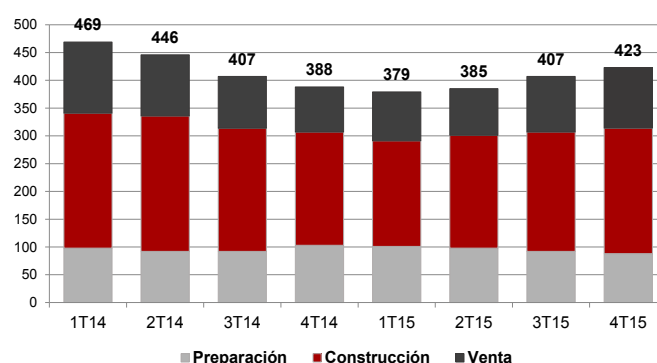
Hace un año se comenzó a incluir en el reporte mensual la medición de los tiempos de desplazamiento o maduración del inventario de vivienda. Esto fue gracias a los intercambios de información que Conavi consiguió con los Organismos Nacionales de Vivienda, que al tener los datos a nivel de Clave Única de Vivienda (CUV) permitió cruzar la información con los registros del RUV. Actualmente se tiene información para los 8 trimestres de los años 2014 y 2015.

En estos dos años se ve una reducción, a nivel nacional, en el tiempo total de desplazamiento que apunta a una mayor eficiencia. De los tiempos de maduración del inventario, la construcción representa más de la mitad del tiempo total. En los primeros dos trimestres de 2014 el tiempo de construcción promedio era de aproximadamente 8 meses, para el último trimestre de 2015 el promedio bajó a 7.5 meses

(226 días) que es una reducción de aproximadamente dos semanas. Reducir los tiempos de la construcción implica un menor costo para el desarrollador de vivienda (suponiendo que el costo por día de construcción no cambia).

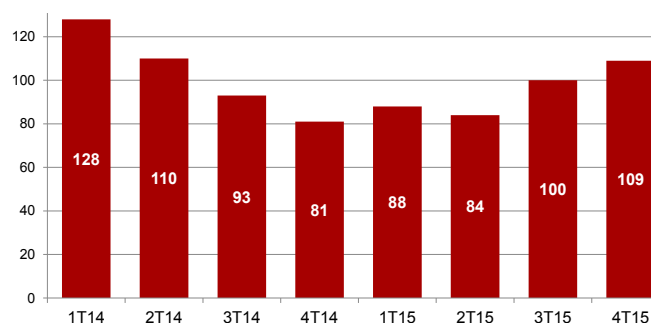
Para las viviendas vendidas en el último trimestre de 2015, la etapa de venta (el tiempo entre que se obtiene la habitabilidad y se vende la vivienda) fue de 109 días en promedio, una reducción de 19 días con respecto al promedio en el primer trimestre de 2014. En lo que respecta al tiempo total de maduración del inventario, el promedio en el último trimestre de 2015 fue de un poco más de 14 meses (423 días), que representa una reducción de aproximadamente mes y medio en comparación con el promedio de 469 días del primer trimestre de 2014.

Gráfica 26.- Tiempos de maduración
(Días, promedio nacional)



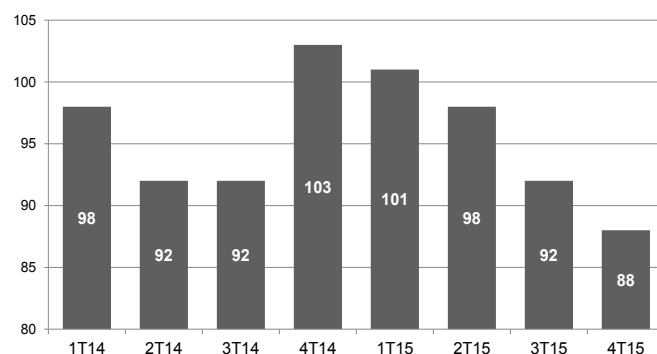
Fuente: Conavi con información de RUV y de Onavis

Gráfica 26a.- Tiempos de venta
(Días, promedio nacional)



Fuente: Conavi con información de RUV y de Onavis

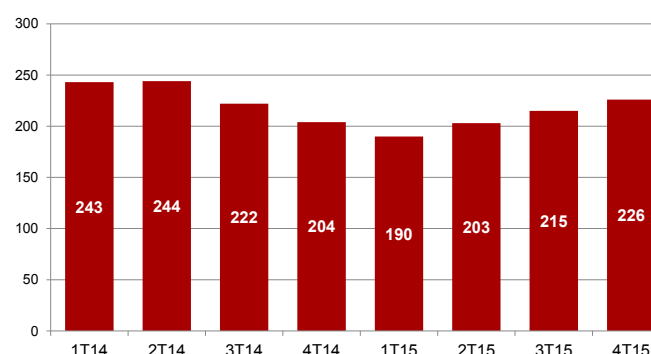
Gráfica 26b.- Tiempos de preparación*
(Días, promedio nacional)



Fuente: Conavi con información de RUV y de Onavis

*La etapa de preparación comienza con el registro en el RUV y concluye con el inicio de verificación de la vivienda.

Gráfica 26c.- Tiempos de construcción
(Días, promedio nacional)



Fuente: Conavi con información de RUV y de Onavis

Diagnóstico del Banco Mundial al programa de subsidios de la Conavi

Recientemente, el Banco Mundial realizó un diagnóstico del programa de subsidios que opera la Conavi. Una de las conclusiones de este estudio es que el programa de subsidios a la demanda de vivienda ha tenido un impacto importante en la oferta de vivienda formal que se encuentra al alcance de hogares con ingresos por debajo de 5 salarios mínimos; algo destacable es que Conavi otorga subsidios a beneficiarios de ingresos muy bajos (los más bajos tienen ingresos de 1.5 salarios mínimos). Uno de los impactos que ha tenido el programa de subsidios se refleja en una mejora del parque habitacional existente, y que el crecimiento de las áreas de vivienda informal se ha reducido.

La evidencia a nivel internacional muestra que los subsidios de vivienda orientados hacia la demanda son los más eficientes; entendiendo a estos subsidios como las transferencias que se realizan a un hogar con el propósito específico de aumentar su disposición y capacidad para consumir una mejor vivienda. En general, el subsidio de vivienda a la demanda es más eficiente porque el beneficiario toma la decisión que le es más conveniente, ya sea comprar, rentar o inclusive realizar un mejoramiento u ampliación.

En este diagnóstico del Banco Mundial también se incluye un apartado de recomendaciones, a grandes rasgos, éstas implican diversificar las soluciones habitacionales y crear mayor flexibilidad en el programa para responder a las necesidades particulares que hay en las diferentes zonas urbanas de México y a las diferentes situaciones socioeconómicas del país.

El programa de subsidios a la vivienda de Conavi incluye apoyos para la adquisición de vivienda nueva, que generalmente va de la mano con el desarrollo de nuevos desarrollos de vivienda. También se dan apoyos para la adquisición de vivienda usada, que es una vivienda adquirida en segunda o posterior transmisión y para poder recibir subsidio se debe cumplir con los lineamientos, criterios, y parámetros de sustentabilidad que fueron establecidos por la instancia normativa.

Otras modalidades importantes de subsidios son: La autoproducción o autoconstrucción de vivienda en la que el proceso de diseño y construcción de vivienda está bajo el control directo del propio solicitante, de forma individual o colectiva, y además debe haber un Organismo Ejecutor de Obra ligado al desarrollo del proyecto. El mejoramiento de vivienda que consiste en la ac-

ción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna, decorosa y sustentable.

La ampliación de vivienda que consiste en el incremento en la superficie construida de la vivienda, que implique la adición de al menos una cocina, baño o dormitorio.

Hay un gran interés en incentivar el desarrollo y consolidación del mercado de vivienda en renta; por consiguiente, la Conavi en coordinación con otras instituciones, ha estado diseñando y desarrollando diversos esquemas para tener una mayor oferta de vivienda en esta modalidad. Los principales esquemas son:

Programa de subsidio de renta para Fuerzas Armadas, Programa de subsidio de renta para Trabajadores Jornaleros Agrícolas y Programa de subsidio de renta para derecho habientes de Infonavit y Fovissste.

Existen también algunos esquemas que se enfocan en algunos sectores vulnerables de la población. Por ejemplo, en la modalidad de autoproducción de vivienda y para beneficiarios con ingresos de hasta 5 salarios mínimos está el esquema de vivienda para jóvenes (personas de entre 18 y 29 años de edad que ya tienen una familia) y el esquema de vivienda para jefas de familia.

Como complemento de un crédito para mejoramiento y ampliación de vivienda para los afiliados a Infonavit o Fovissste con ingresos de hasta 5 salarios mínimos se implementó el programa piloto de garantías de primeras pérdidas que provee cobertura de riesgo de incumplimiento de pago para estos créditos.

Asimismo, para la adquisición de vivienda la Conavi ha desarrollado programas para fomentar el mercado de una vivienda verde en conjuntos urbanos sustentables y promover la densificación de las ciudades aprovechando la infraestructura existente.

Existen además otras iniciativas de Conavi como la de autoproducción de vivienda para migrantes residentes en Estados Unidos, y otras en las que ha contribuido como en el desarrollo de hipotecas inversas que benefician a los adultos mayores.

Estos ejemplos muestran que la Conavi desarrolla y aplica diferentes esquemas para atender a diversos sectores de la población que requieren una solución habitacional de acuerdo a sus necesidades.