

- Los diversos indicadores del sector construcción, apoyados por los indicadores de coyuntura muestran una recuperación en los primeros cuatro meses del año
- A mayo del 2016, se han ejercido 3,673.5 millones de pesos en el programa de subsidios operado por Conavi
- En el periodo enero-abril, la oferta de vivienda avanza a un ritmo similar que en 2015

Los indicadores del sector construcción muestran al mes de abril, cifras mayoritariamente positivas

Para el primer trimestre de 2016, y a tasa anual, el PIB total aumentó 2.6% y la construcción un 2.0%. La inversión fija bruta total en el primer trimestre, tuvo un crecimiento promedio de un 0.8%, impulsado por la inversión residencial que promedió 4.8%. La actividad Industrial en el mes de abril tuvo un comportamiento positivo al avanzar en 1.9% y la edificación residencial un 6.3%. La edificación creció un 4.6% anual en el primer cuatrimestre del 2016. El número de trabajadores registrados dentro del sector de la construcción en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) para el mes de mayo aumentó en un 2.6% con respecto al año anterior, cifra más alta que la de los meses previos (1.9% en marzo y abril), generando 38,700 puestos de trabajo a tasa anual. Las materias primas ligadas al sector como el cemento continúan en su etapa ascendente (p. 3)

La participación de la banca comercial en el crédito hipotecario sigue en aumento

En los últimos doce meses, de abril de 2015 a marzo de 2016, el Infonavit colocó 117.6 mil millones de pesos (mmp) para créditos para vivienda, este monto fue muy similar al colocado en el periodo abril 2014-marzo 2015 (117.5 mmp).

La colocación de Fovissste para los últimos meses fue de 38.8 mmp, destacan con crecimiento positivo las modalidades de vivienda usada (15.8 mmp) y la de mejoramiento y otros (496.3 millones de pesos), lo que significa que hubo un crecimiento con respecto a los doce meses previos de 9.1% y 16.2% para estas dos modalidades respectivamente.

Por la parte de la banca comercial, en el primer trimestre de 2016, la colocación de créditos para vivienda sumó 33 mmp, un crecimiento de 7.9% frente al primer trimestre de 2015. (p.4)

A mayo del 2016, se ejercieron 3,673.5 millones de pesos del Programa de subsidios operado por Conavi

Entre enero y mayo del 2016, se alcanzaron un total de 62.6 mil acciones de vivienda con un total de 3.7 mmp ejercidos. En la modalidad de vivienda nueva se canalizó un total de 3.4 mmp con 55 mil acciones. Por su parte, para la adquisición de vivienda usada se canalizaron 116.2 mil

liones de pesos en 1,807 acciones. Los subsidios a vivienda nueva representaron el 93.5% del total de subsidios para dicho periodo. Por su parte, la vivienda usada contribuyó con el 3.1%. (p. 6)

Se presenta una moderación en la oferta de vivienda ante un fuerte crecimiento en el año anterior

Dentro del proceso de construcción de vivienda se registraron en abril 28 mil unidades, en tanto que las iniciadas y terminadas sumaron 19.2 mil y 24.5 mil respectivamente. Esto volúmenes, si bien se ubican por abajo de lo registrado en 2015, reflejan la necesidad de ajustar la producción ante el fuerte incremento en el inventario de vivienda disponible a la venta (p.7)

Continúa el crecimiento del crédito a la edificación

La colocación de crédito puente por parte de SHF en los tres primeros meses de 2016 acumuló 4.4 mmp, 30.6% más que la colocación observada en el mismo periodo de 2015.

A marzo de 2016 el saldo de la cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y SHF se ubicó en 66.4 mmp, que significa un crecimiento de 13.7% en comparación a la cifra observada un año antes. Las disposiciones acumuladas de la banca comercial para la edificación residencial en el periodo abril 2015 a marzo 2016 alcanzaron 69.8 mmp, 7.6% mayor que el monto acumulado (64.9 mmp) en el periodo abril 2014 a marzo 2015. (p.9)

"La 10": Avances en la política de vivienda

Durante la presente década, el crédito hipotecario ha registrado un importante crecimiento, principalmente por parte de la banca.

La reciente publicación del Banco de México, "Reporte de Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda" hace un análisis detallado de este tipo de financiamiento cubriendo aspectos como las condiciones del crédito (plazo, tasa y enganche) por segmento de valor de vivienda e institución financiera. Entre la información que se destaca de dicho reporte, está la disminución gradual en las tasas de interés en los últimos años, así como la diferenciación del producto hipotecario de acuerdo al segmento al que va dirigido y el nivel de aforo del crédito.

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)

Crédito individual

Organismo	Ene - Mar 2015		Ene - Mar 2016		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit	146.0	26.3	124.9	23.8	-14.4	-9.4
Crédito Hipotecario	87.3	26.3	78.9	23.8	-9.7	-9.4
Mejoravit ^{1/}	58.7	-	46.1	-	-21.5	na
Fovissste	15.5	9.2	17.4	8.2	12.7	-11.2
Crédito Hipotecario	15.4	9.2	13.4	8.2	-13.2	-11.2
Respald2 M ^{1/}	0.0	-	4.0	-	na	na
Banca comercial ^{2/}	33.1	30.6	29.8	33.0	-9.9	7.9
Crédito individual	17.1	18.8	15.5	27.6	-9.4	46.8
Cofinanciamientos ^{3/}	16.1	9.9	14.4	3.7	-10.5	-62.9
Mejoramientos	-	1.9	-	1.7	na	-9.3
Subtotal Mercado Tradicional	194.6	66.1	172.2	65.0	-11.5	-1.7
SHF (Fondeo) ^{4/}	41.3	1.2	19.7	0.7	-52.2	-41.1
ONAVIs y Banca ^{5/}	14.2	0.9	14.4	0.5	0.8	-47.1
Otros intermediarios	27.0	0.3	5.4	0.2	-80.1	-23.8
Fonhapo	26.0	0.6	19.6	0.4	-25	-34
Otros organismos ^{6/}	3.2	1.1	0.7	0.2	-77.4	-81.9
Total Financiamientos	265.1	68.9	212.3	66.2	-19.9	-3.9
Viviendas						
Subtotal Mercado Tradicional ^{7/}	119.8		107.7		-10.1	
Total ^{8/}	234.8		183.5		-21.8	

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	58.4	66.4	13.7
Banca Comercial (marzo)	47.8	51.1	6.9
SHF (marzo)	10.6	15.3	44.4
Flujo de financiamiento			
SHF: Colocación Puente (U12M, abril-marzo)	13.4	16.6	23.9
SHF: Colocación Puente (acum. marzo)	3.3	4.4	30.6

Cuadro 3.- Subsidios Conavi

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

Modalidad	Enero - Mayo 2015		Enero - Mayo 2016		Var (%)	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Nueva	68.4	3,955	55.7	3,482	-18.6	-12.0
Usada	10.0	536	1.9	120	-81.4	-77.6
Mejoramientos	7.5	125	2.3	42	-69.0	-66.2
Lotes con servicios	0.1	1	0.0	0	na	na
Autoproducción	4.3	256	1.1	74	-73.1	-71.2
Renta	2.0	5	2.4	5	na	na
Proyectos Institucionales	0.0	90	0.0	0	na	-100.0
Ejercido	92.2	4,968	63.4	3,724	-31.2	-25.0

Cuadro 4.- Registro Único de Vivienda

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

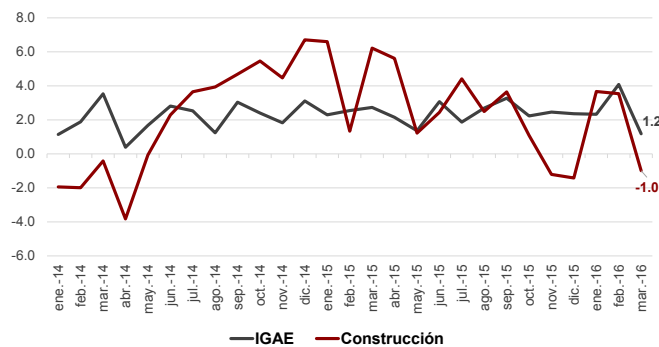
Periodo	Registradas			Iniciadas			Terminadas			Vendidas ^{1/}		
	2015	2016	var (%)	2015	2016	var (%)	2015	2016	var (%)	2015	2016	var (%)
May - Abr (U12M)	422.5	351.0	-16.9	386.3	309.5	-19.9	314.6	290.1	-7.8	261.6	249.6	-4.6
Ene - Abr	103.1	102.9	-0.2	92.6	72.6	-21.6	98.8	87.1	-11.8	38.9	33.9	-12.8
Abr	31.7	28.0	-11.7	26.9	19.2	-28.6	27.1	24.5	-9.7	-	-	-

1. Viviendas identificadas como vendidas a través de créditos otorgados por INFONAVIT o FOVISSSTE. No incluye ventas con otras fuentes de financiamiento. La medición puntual del último mes se completa con un mes de desfase

Contexto económico

Gráfica 1.- IGAE y construcción

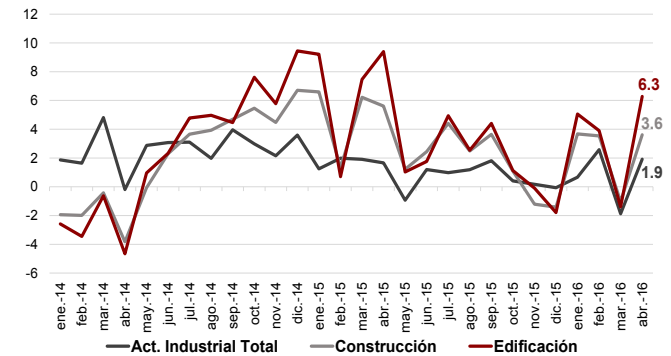
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 2.- Actividad industrial

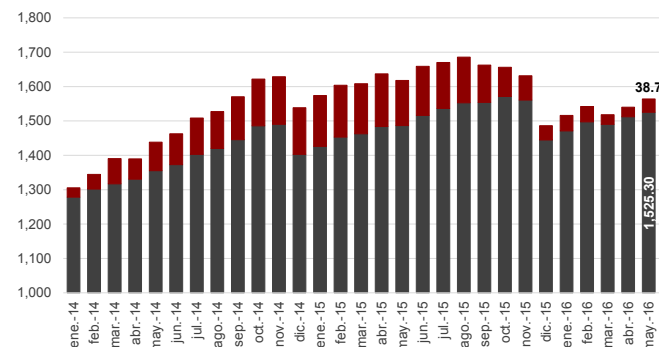
(Serie original; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 3.- Trabajadores de la construcción

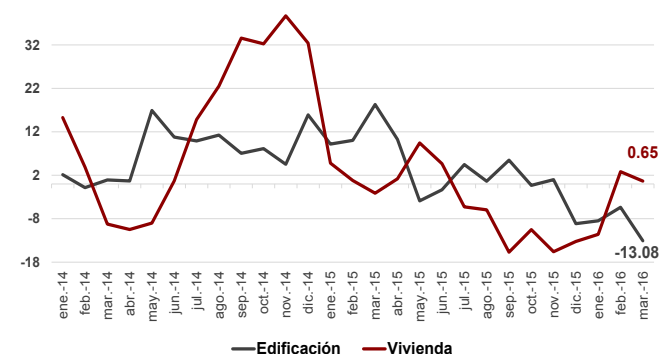
(Miles)



Fuente: Conavi con información del IMSS

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

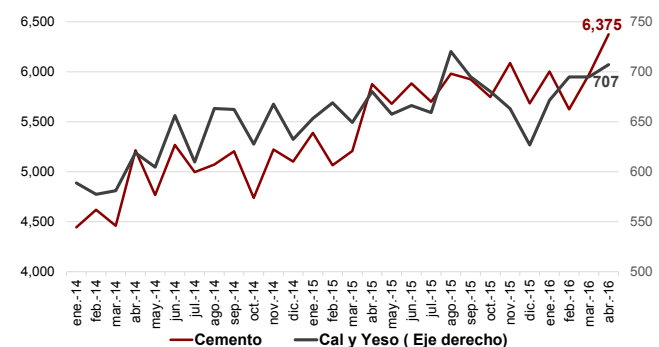
(Pesos de junio 2012; var. anual, %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Gráfica 5.- Producción de cemento y de cal y yeso

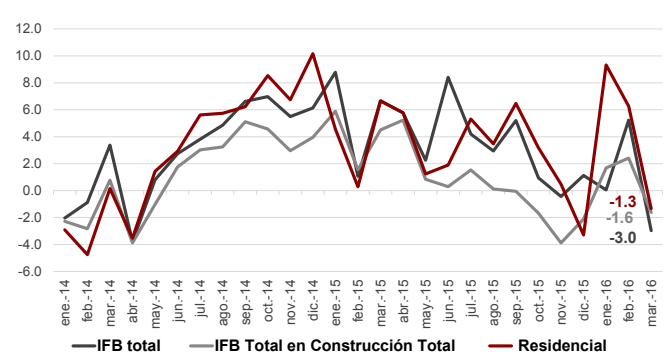
(Millones de pesos)



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 el primer trimestre de 2016, el crédito individual a la vivienda otorgado por el mercado tradicional (Infonavit, Fovissste y la banca comercial) alcanzó 65 mmp, esto representa una caída de 1.7% frente al primer trimestre de 2015.

En los últimos doce meses, de abril de 2015 a marzo de 2016, el Infonavit colocó 117.6 mmp para créditos para vivienda, este monto fue muy similar al colocado en el periodo abril 2014-marzo 2015 (117.5 mmp).

El total de créditos del Fovissste que alcanzó los 38.3 mmp se explica por un total de 22.5 mmp de vivienda nueva y 15.7 mmp de usada. Los últimos doce meses destacan por tener un crecimiento positivo las modalidades de vivienda usada (15.8 mmp) y la de mejoramiento y otros (0.5 mmp), lo que significa que hubo un crecimiento con respecto a los doce meses previos de 9.1% y 16.2% para estas dos modalidades respectivamente. Asimismo, de enero a marzo de 2016 Fovissste ha tenido más de 4 mil accio-

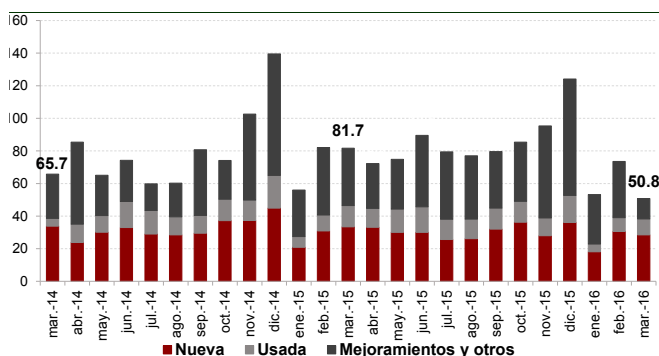
nes para Respalda2, en los tres primeros meses de 2015 se tuvieron menos de 100 acciones para este producto.

Aunque en el último año ha habido una caída en la colocación de SHF para los créditos de vivienda para familias, los 135 millones de pesos otorgados para la modalidad de autoproducción son un monto 32.2% mayor que el que se colocó en el periodo abril 2014-marzo 2015 (102.1 millones de pesos).

La banca comercial por su parte ha ido incrementando el monto colocado para créditos individuales. En el primer trimestre de 2016 se colocaron 33.0 mmp que representa un crecimiento frente al primer trimestre de 2015 de 7.9% mientras que en los últimos doce meses la banca comercial prestó 150.0 mmp, 15.2% más que en los doce meses previos.

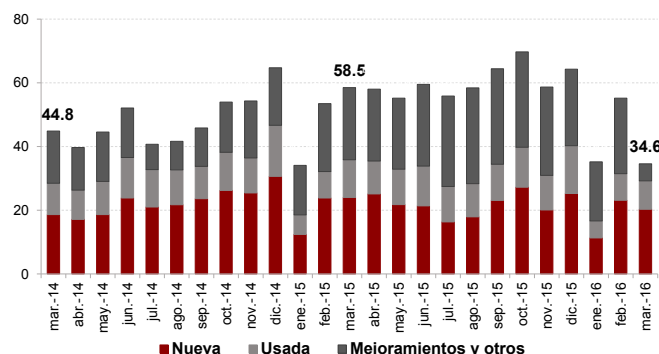
El crédito otorgado por la banca comercial para el pago de pasivos acumuló 4.7 mmp en el primer trimestre de 2016, una cifra 33.6% mayor que en el monto en el primer trimestre de 2015.

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



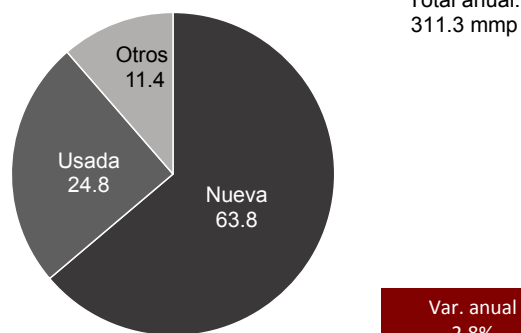
Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV
Nota: Las cifras descuentan cofinanciamientos

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



Fuente: Conavi con información del Infonavit

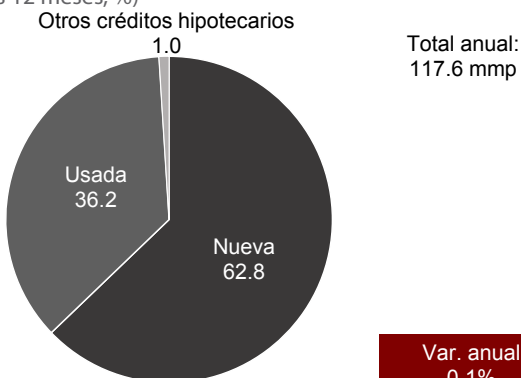
Gráfica 7a.- Monto de financiamiento por modalidad (últimos 12 meses, %)



Var. anual
2.8%

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

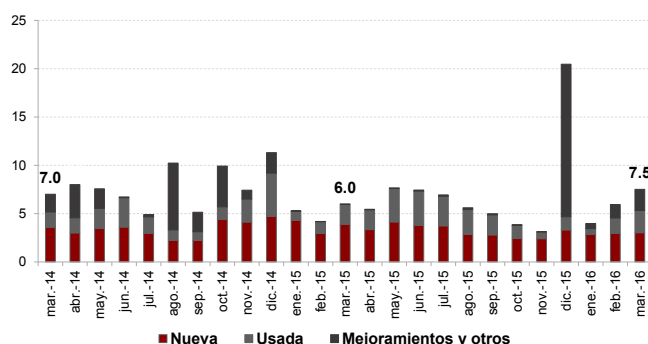
Gráfica 8a.- Infonavit: Monto por modalidad (últimos 12 meses, %)



Var. anual
0.1%

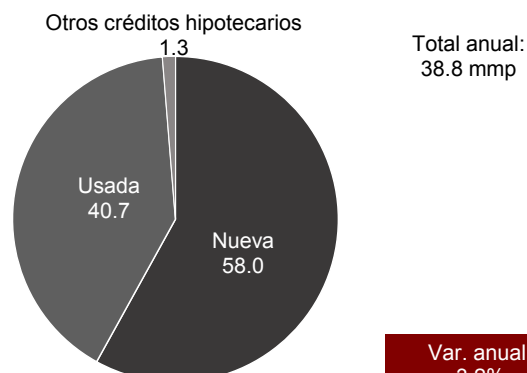
Fuente: Conavi con información del Infonavit

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



Fuente: Conavi con información de Fovissste

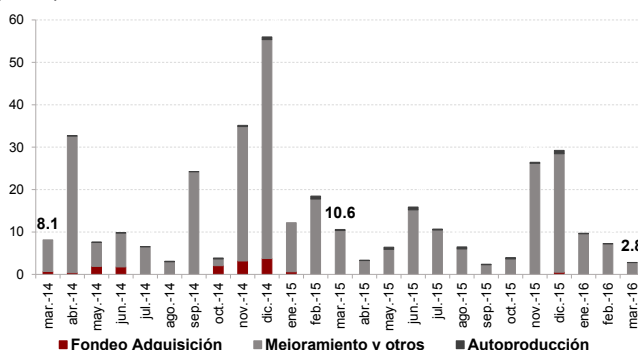
Gráfica 9a.- Fovissste: Monto por modalidad (últimos 12 meses, %)



Var. anual
-3.2%

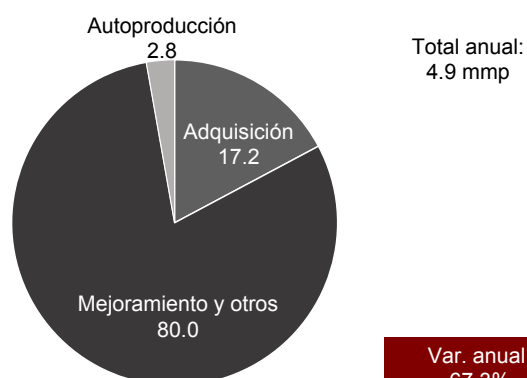
Fuente: Conavi con información de Fovissste

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



Fuente: Conavi con información de SHF

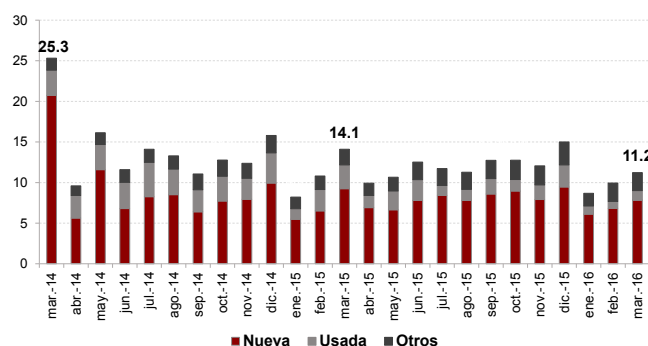
Gráfica 10a.- SHF: Monto por modalidad (últimos 12 meses, %)



Var. anual
-67.3%

Fuente: Conavi con información de SHF

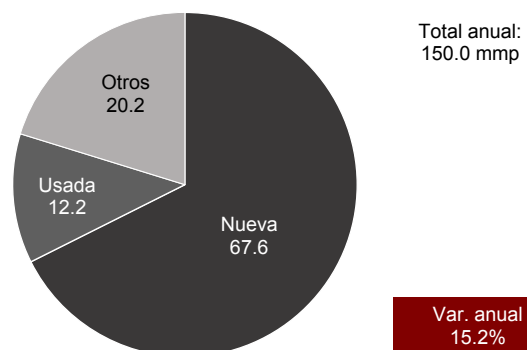
Gráfica 11.- Banca comercial: Créditos por modalidad (Miles)



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, %)



Var. anual
15.2%

Fuente: Conavi con información de CNBV

Subsidio a la vivienda

Entre enero y mayo del 2016, se alcanzaron un total de 62.6 mil acciones de vivienda con un total de 3,673.5 millones de pesos ejercidos.

En la modalidad de vivienda nueva se canalizó un total de 3,438.1 millones de pesos con 55.0 mil acciones. Por su parte, para la adquisición de vivienda usada se canalizaron 116.2 millones de pesos en 1,807 acciones. En mejoramiento se presentaron 2,331 acciones por 42.1 millones de pesos. En los otros programas se dio el resto de acciones y recursos.

Los subsidios a vivienda nueva representaron el 93.5% del total de subsidios para dicho periodo. Por su parte, la vivienda usada contribuyó con el 3.1%, mejoramientos con el 1.1%, autoproducción 2.0% y el resto 0.3%.

En lo que corresponde a subsidios por entidad ejecutora, el número de acciones que corres-

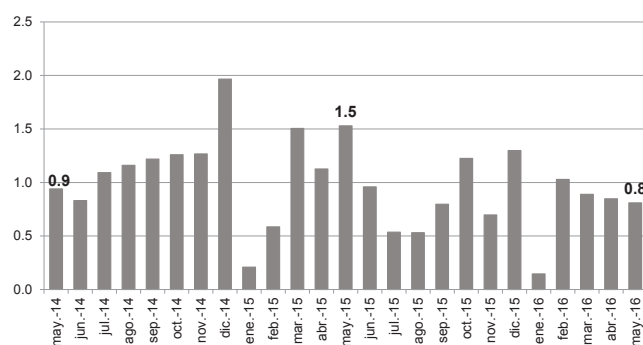
ponden al Infonavit alcanzó 53.1 mil por un monto de 3,312.2 millones de pesos, de los cuales, 51.6 millones fueron para viviendas nuevas y 1.4 millones para vivienda usada.

El Fovissste tuvo 3.3 mil acciones con un monto de 197.8 millones de pesos, de los cuales 3.1 acciones fueron para vivienda nueva y 0.2 para vivienda usada con montos de 197.8 y 9.9 millones de pesos.

Cabe destacar que el 62.3% de los subsidios se otorgaron a personas que cuentan con un ingreso mensual de 2.6 veces salario mínimo (vsm), y el 31.2% a personas con ingresos de 2.6 a 4.0 vsm y el restante 6.6% a personas con ingresos entre 4 y 5 vsm.

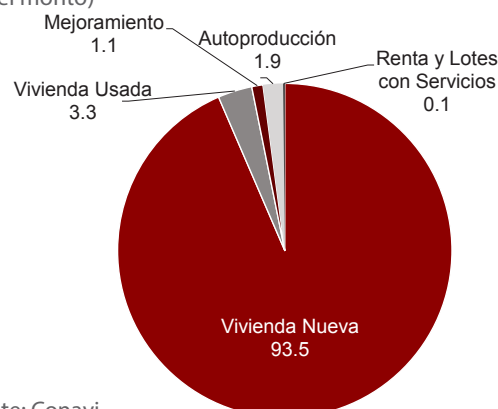
En la distribución por género, el 62.3% de los subsidios fueron otorgados a hombres y el restante 37.7% a mujeres.

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



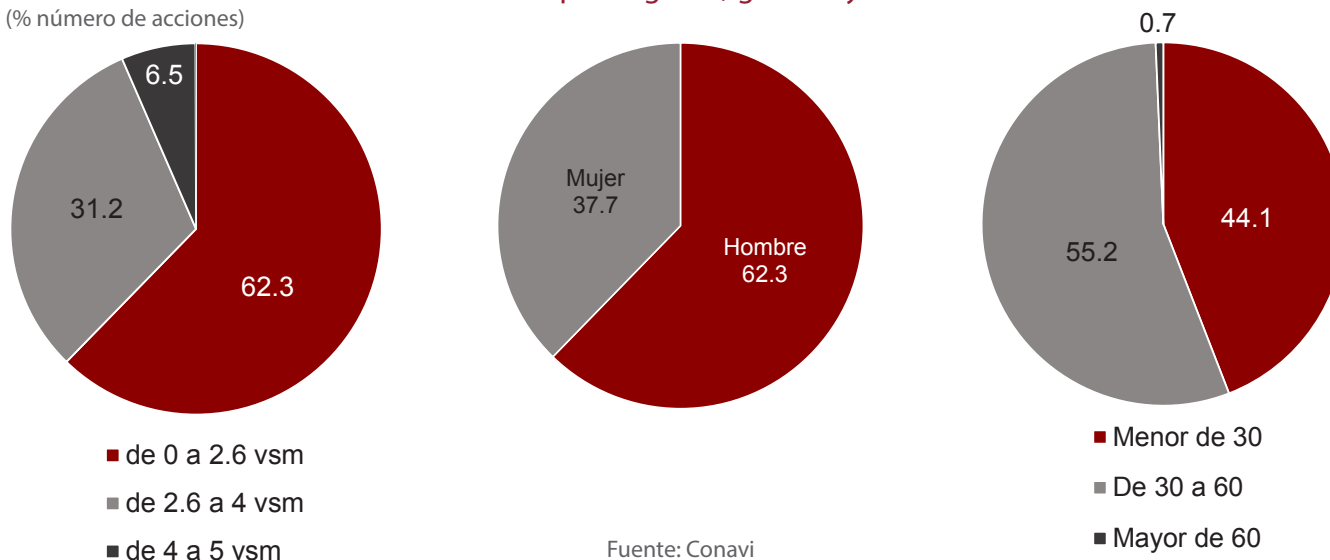
Fuente: Conavi

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 ritmo en el registro de viviendas de enero a abril del 2016 es similar que el mismo periodo del año anterior. Así, se registraron en el primer cuatrimestre de 2016 25.7 mil viviendas en promedio por mes mientras que el promedio mensual para los primeros 4 meses del año anterior fue de 25.8 mil.

En los últimos doce meses (mayo 2015 a abril 2016) el promedio de viviendas terminadas por mes fue de 24.2 mil, mientras que en los doce meses previos (mayo 2014 a abril 2015) el promedio mensual fue de 26.2 mil viviendas.

En el 2016 hay una mayor proporción de viviendas registradas con una mayor superficie. Con datos a marzo de 2016, 87.7% de los registros son de viviendas de 45 m² o más, en el 2015 eran el 82.6% de los registros. En el primer trimestre

de 2016 hay una mayor proporción de registros de viviendas verticales en el RUV (30.6%) que la que hubo en 2015 (28.6%).

El inventario de vivienda a abril de 2016 creció 4.4% con respecto al mismo mes del año anterior.

Destaca el crecimiento anual de las viviendas con más de 5 meses de habitabilidad (26.2%). Por valor de la vivienda, el segmento con el mayor crecimiento en el inventario de vivienda fue el Tradicional (entre 444 mil y 777 mil pesos) con una tasa anual de crecimiento de 15.9%.

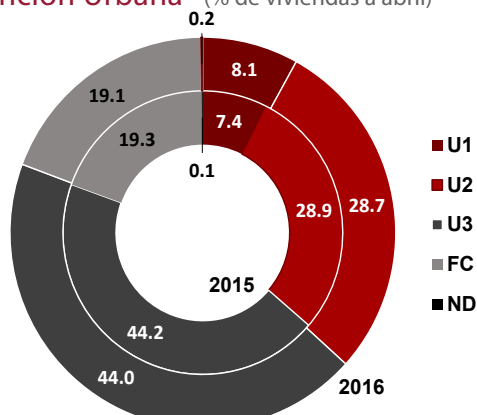
Para los desarrolladores de vivienda es importante identificar los segmentos de mercado con mayor crecimiento, para diversificar su oferta de productos y atenderlos en forma diferenciada. Esta es una estrategia que permitirá disminuir su riesgo y crecer de forma sana y sostenida.

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

Situación	Viviendas		Variación	
	abr-15	abr-16	dif.	%
Terminada	217.7	256.1	38.4	17.7
Mayor 5 Meses	135.5	168.6	33.1	24.5
Menor 5 Meses	82.2	87.5	5.3	6.4
En Proceso	287.0	270.7	-16.3	-5.7
80-99	43.4	52.5	9.1	20.9
40-79	71.0	78.4	7.4	10.5
01-39	71.6	67.5	-4.1	-5.7
Sin Avance	92.9	65.1	-27.8	-29.9
Sin Reporte	8.1	7.1	-1.0	-12.3
Total	504.6	526.8	22.1	4.4

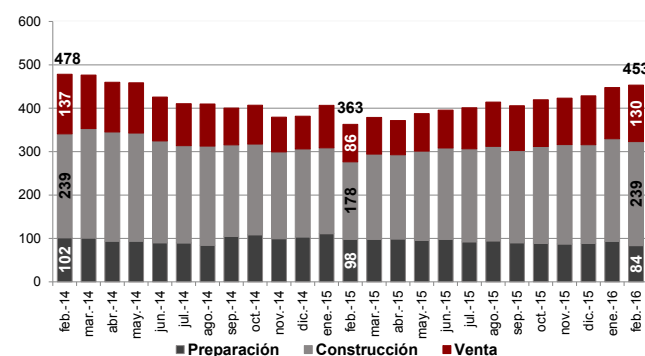
Fuente: Conavi con información de RUV

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



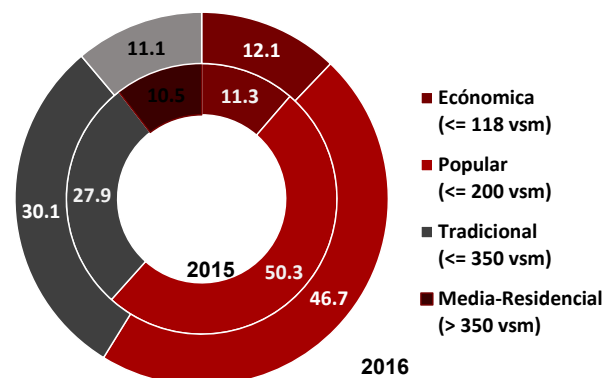
Fuente: Conavi con información de RUV

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



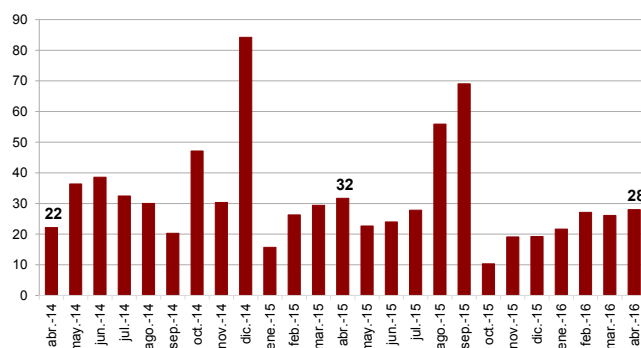
Fuente: Conavi con información de RUV y de ONAVIS

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



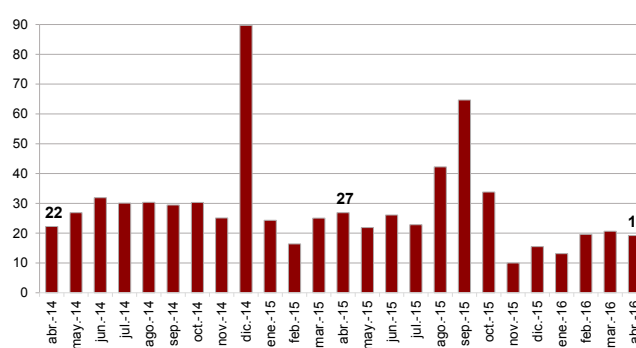
Fuente: Conavi con información de RUV

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



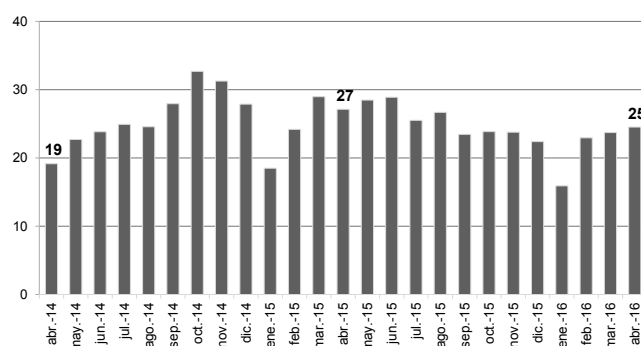
Fuente: Conavi con información de RUV

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



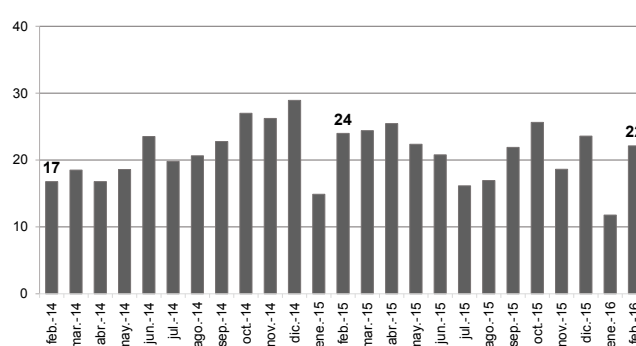
Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 18.- Viviendas terminadas
(miles de viviendas)



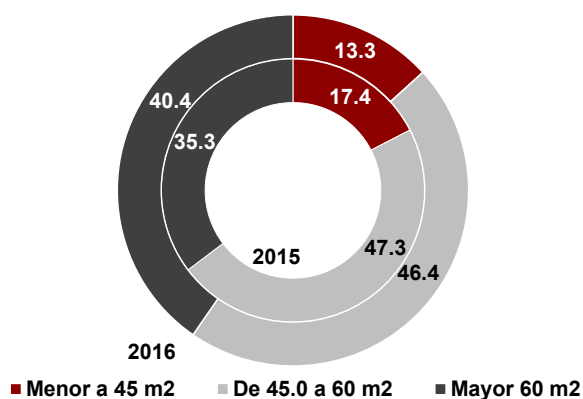
Fuente: Conavi con información de RUV

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



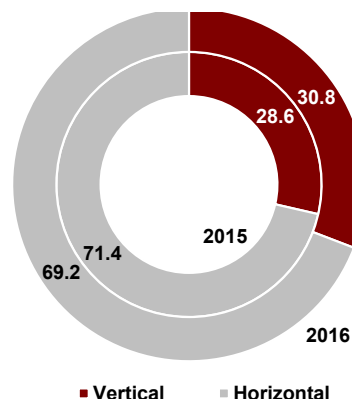
Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 20.- Vivienda según superficie
(% del registro en el año a abril 2016)



Fuente: Conavi con información de RUV

Gráfica 21.- Vivienda según tipo de edificación
(% del registro en el año a abril 2016)



Fuente: Conavi con información de RUV

Financiamiento a la Construcción Residencial

A marzo de 2016 la cartera de crédito puente conjunta de la banca comercial y SHF se ubicó en 66.4 mmp, que representaron un crecimiento de 13.7% en comparación a la cifra observada un año antes. El saldo del crédito puente de SHF lleva prácticamente dos años, desde marzo de 2014, creciendo mes tras mes; en marzo de 2014 este fue de 7.9 mmp y en marzo de 2016 de 15.3 mmp, por lo que estuvo muy cerca de duplicarse en el transcurso de dos años.

En el primer trimestre de 2016 la colocación de crédito puente por parte de SHF acumuló 4.4 mmp, 30.6% más que la colocación observada en el mismo periodo de 2015.

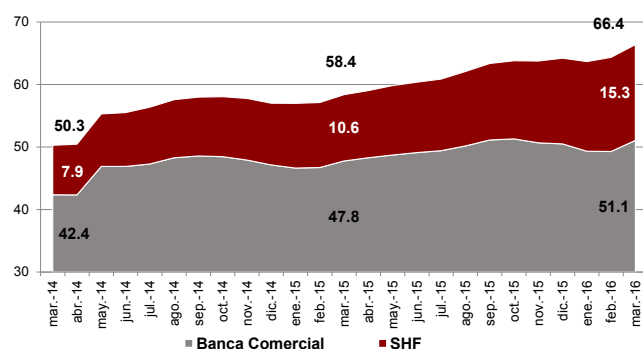
En los primeros tres meses del año las disposiciones marginales de crédito de la banca comercial para la edificación residencial han tenido un promedio mensual de 5.5 mmp. Cabe

notar que 5 bancos (BBVA Bancomer, Santander, Banregio, Banorte, y Banco del Bajío) han sido los que concentran más del 75% del monto colocado en el primer trimestre de 2016.

Las disposiciones acumuladas de la banca comercial para la edificación residencial en el periodo abril 2015 a marzo 2016 alcanzaron 69.8 mmp, 7.6% mayor que el monto acumulado (64.9 mmp) en el periodo abril 2014 a marzo 2015.

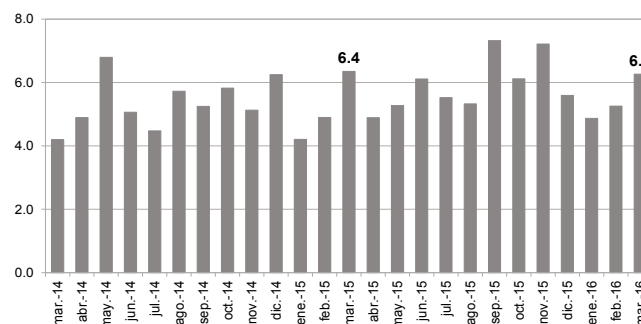
La TIIE a 28 días en marzo de este año superó por primera vez desde septiembre de 2013 los 4%. Este aumento en la tasa de referencia ha propiciado un incremento proporcional en la tasa de interés a desarrolladores. De noviembre de 2015 a marzo de 2016 ha habido un incremento muy similar en ambas tasas de interés, entre 75 y 80 puntos base.

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



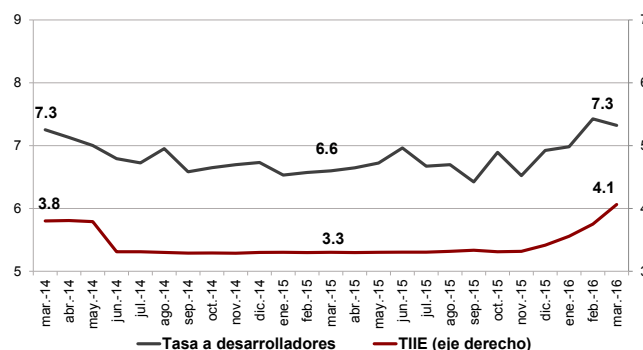
Fuente: Conavi con información de CNBV y SHF

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



Fuente: Conavi con información de CNBV

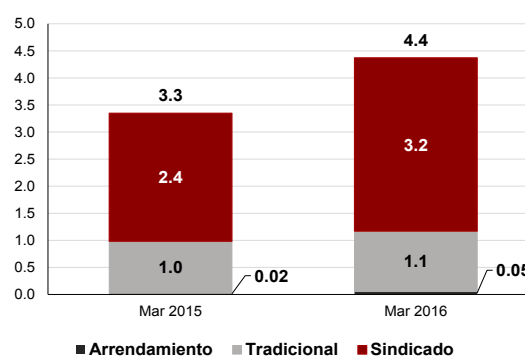
Gráfica 24.- Condiciones del financiamiento a edificación residencial (Tasa promedio, %)



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

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

“La 10”

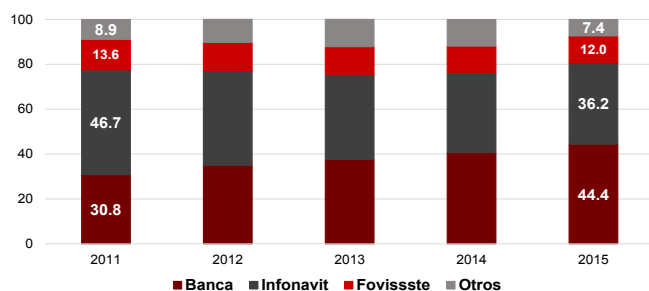
Evolución del financiamiento individual para la vivienda

Los financiamientos individuales para la vivienda, medidos por el número de créditos otorgados, presenta una tendencia creciente. En los últimos tres años (2013 a 2015), han crecido un promedio de 13.5%. Así, el crecimiento en el número de créditos otorgados, se ha dado principalmente en la banca, lo que ha contribuido a dicha expansión.

Para el período de 2011 a 2015 el número de créditos anuales del Infonavit se desplazó de 118.5 mil en 2011 a 120.2 mil en 2015, una tasa de aumento de 1.4%, en cambio en la banca en el mismo lapso, se pasó de 78.1 mil créditos a 147.6 mil un incremento de un 89%. Mientras el Fovissste pasó de 34.4 mil en 2011 a 39.8 mil en 2015, un aumento de 16%.

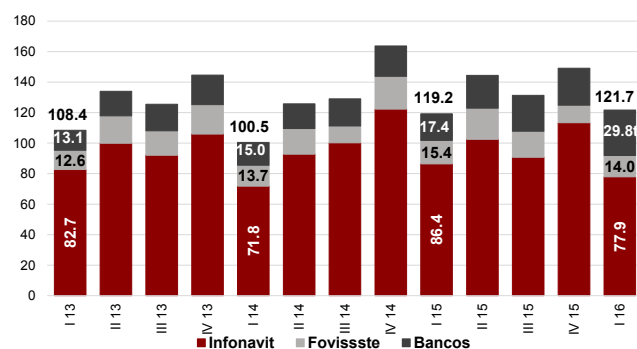
Así, la participación de la banca dentro del total de financiamientos individuales para la vivienda, fue de 30.8% en 2011 a 44.4% en 2015, mientras que el Infonavit en el mismo lapso pasó de un 46.7% a un 36.2%; y el Fovissste de 13.5% a 12.0% en el mismo periodo.

Gráfica 26.- Participación en el total de créditos otorgados (%)



Fuente: Conavi con información de Infonavit, Fovissste y CNBV

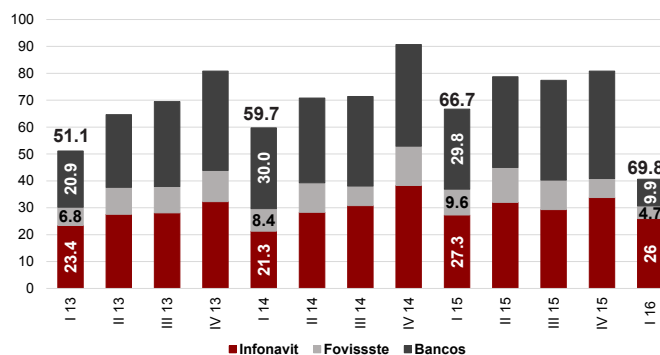
Gráfica 27.- Colocación de crédito hipotecario Número de créditos (miles)



Fuente: Conavi con información de Infonavit, Fovissste y CNBV.

Gráfica 28.- Monto de créditos

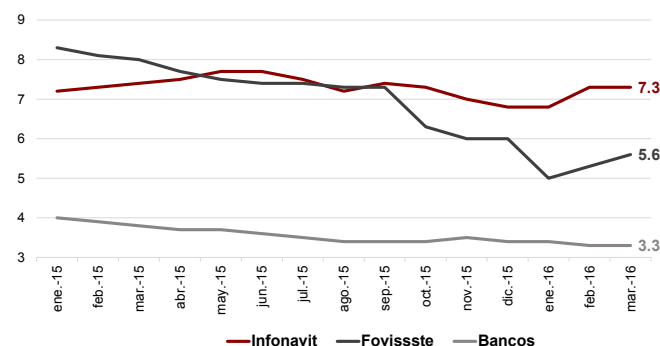
(Miles de millones de pesos)



Fuente: Conavi con información de RUV, Infonavit y Fovissste

En el caso de la morosidad del crédito hipotecario, la banca la ha mantenido relativamente estable, en niveles cercanos al 3%. Significa que el crecimiento en el crédito hipotecario ha venido acompañado de prácticas sanas en la originación.

Gráfica 29.- Morosidad hipotecaria (% anual)



Fuente: Conavi con información de Infonavit, Fovissste y CNBV

El Reporte de Indicadores de Básicos de Créditos a la Vivienda, publicado recientemente por el Banco de México, ofrece un panorama detallado (a nivel de cada banco) de las condiciones del crédito hipotecario y su evolución en los últimos años. Entre los resultados del reporte destacan, por un lado, condiciones más favorables en los créditos (menores tasas, mayores plazos), y por otro, estrategias de diferenciación del producto (por segmento y nivel de riesgo). Es claro que el demandante de crédito, en todos los niveles de ingreso, es cada vez más informado y requiere productos a la medida, lo cual obliga a las instituciones de crédito a orientar su oferta de productos, a las necesidades de cada segmento que atiende.

Avances en la política de vivienda

El pasado 13 de junio, el Presidente Enrique Peña Nieto hizo un balance acerca de los avances que se llevan en la Política Nacional de Vivienda, de acuerdo a los planteamientos que se hicieron al inicio de la administración. En particular lo referente a la calidad y espacios en la vivienda, rezago habitacional, desarrollo urbano y coordinación institucional.

Se han construido un total de 1.1 millones de viviendas para ser comercializadas a través de un financiamiento de Infonavit o Fovissste. De éstas, cerca del 60% tiene más de 50 m², siendo que a finales de 2012 la proporción era de 46%. Asimismo, en la actualidad, más del 80% de esta vivienda se ubica en zonas con acceso a fuentes cercanas de conectividad, rutas de transporte, y servicios básicos.

Esto se traduce en mayor calidad de vida para las familias mexicanas, espacios más amplios permiten una convivencia sana entre los miembros del hogar, conectividad y acceso al transporte público reduce los costos y el gasto que realizan las y los mexicanos en trasladarse diariamente de su casa al trabajo.

La Política Nacional de Vivienda se ha logrado implementar gracias al programa de subsidios a la vivienda. En casi cuatro años de gobierno, se han otorgado cerca de 680 mil subsidios para atender distintas necesidades de vivienda, lo cual ha beneficiado a más de 2.7 millones de personas con una inversión cercana a los 34 mil 300 millones de pesos.

Se han desarrollado un total de 16 programas para atender diferentes necesidades a distintos sectores de la población como son: Mujeres jefas de familia, adultos mayores, jóvenes, jornaleros agrícolas, fuerzas armadas y migrantes. Se busca sumar esfuerzos entre la federación, los gobiernos estatales y municipales para atenderlos en forma adecuada.

El objetivo de reducir el rezago habitacional. El número de hogares que habita en esta condición, es decir, en viviendas con materiales precarios, que viven hacinados, o que no tienen una vivienda, pasó del 31% del total de hogares en 2012, al 28% en 2014. Es un avance importante, logrado en tan sólo dos años.

Se ha incrementado la capacidad para atender las necesidades la población a través de las distintas modalidades de subsidios, entre 2013 y 2015 se hicieron en promedio 200 mil acciones por año, cerca de 15% más que en los tres primeros años de la administración anterior. Se atendieron 25% más municipios (1,680 en 2015) en comparación con los 1,344 en 2012.

El sector de la vivienda es muy importante para la economía, pues por una parte, contribuye a formar el patrimonio de las familias mexicanas, y por otro es un detonador de la actividad económica y el empleo. La Cuenta Satélite de Vivienda señala que la vivienda representa el 14.1% del PIB, genera más de 3 millones de empleos (7.3% de la población total remunerada) e incide en 78 ramas de la economía.

Por otra parte, la industria de vivienda se ha transformado en estos primeros años de gobierno al incrementarse el número de participantes en el sector en más de 20% pasando de 2 mil en 2012 a 2,500 en 2015. Asimismo, hay una menor concentración en la industria, los 10 desarrolladores más importantes aportaban anteriormente el 37% de la vivienda construida, y ahora su participación es del 28%.

Los conjuntos son más pequeños, pero mejor ubicados. La proporción de viviendas construidas en zonas intraurbanas pasó de 18% a inicios de 2013, a 33% en 2015. Asimismo, 30% de la vivienda que se construye es vertical, cuando en los primeros tres años de la administración anterior la proporción alcanzaba sólo el 7%.

La vivienda es una fuente importante de inversiones. Entre financiamiento a través de créditos hipotecarios y créditos para la edificación residencial, se canalizaron al sector de la vivienda un total de 370 mil millones de pesos en 2014, y 424 mil millones en 2015.

Por todo lo anterior, para el gobierno de la República el sector de la vivienda es prioritario en la agenda de la política pública y continuará apoyándola para consolidar los programas que ha impulsado y que promueven el bienestar de las familias mexicanas.