

Situación Inmobiliaria

México

Enero 2013
Análisis Económico

- 2013, año de definiciones tanto en el sector construcción como en el mercado de vivienda
- Proyectos de infraestructura y diversificación del financiamiento, definirán el ritmo de avance en el sector construcción
- Entrando a una nueva etapa, la política de vivienda deberá privilegiar la planeación y visión de largo plazo
- La construcción de vivienda ha cambiado en forma importante en los últimos años, pero el reto sigue siendo el desarrollo urbano

Índice

1. En resumen	1
2. Coyuntura	
2a. La construcción cierra el año a mayor velocidad que la economía.....	2
2b. Mercado de vivienda: no correr con un piso resbaloso *	7
3. Temas especiales	
3a La construcción no residencial es la estructura donde edifica el sector	14
3b Subsidios a la vivienda: de regreso a lo básico **	20
3c ¿Ha cambiado la construcción de vivienda en los últimos años? ***	26
Recuadro 1: ¿Cómo han logrado los constructores mexicanos ser una referencia internacional? ****	32
3d Los cambios en la industria bajo la perspectiva de los constructores	34
3e Plan Financiero del Infonavit 2013 - 2017: Estrategias para los nuevos retos	40
Recuadro 2: En opinión de los líderes: entrevista a Víctor Borrás.....	46
4. Anexo estadístico.....	48
5. Temas especiales incluidos en números anteriores.....	52

Fecha de cierre: 20 de diciembre de 2012

Agradecimientos

- * Se agradecen los comentarios de Lorenzo Reinoso, de CNBV
- ** Se agradecen los comentarios de Silvia Alba, de Conavi
- *** Se agradece la información y comentarios de Rafael Reséndiz, del RUV
- **** Se agradecen la participación de Jaime del Río, de Ara, de Eugenio Garza, de Javer y de Oscar Villagrán, de Sadasi

En resumen

2012 fue un buen año para la industria de la construcción, que tanto por la parte de la obra realizada por el sector público, como la del sector privado, ha recibido un fuerte impulso, con lo que su ritmo de crecimiento superó al del conjunto de la economía por tercer año consecutivo. En el presente año, los proyectos de infraestructura con que arrancará la nueva administración, en transporte y energía, podrían mantener el ritmo de crecimiento en la obra pública. Por la parte de la obra para el sector privado, la diversificación de los instrumentos de financiamiento ofrecen también una perspectiva favorable para obras de edificación como oficinas, centros comerciales y plantas industriales. Sin embargo, el desempeño al final dependerá en buena medida del entorno económico, donde las perspectivas apuntan a una cierta moderación en el ritmo de actividad respecto al año anterior.

Entrando al mercado de la vivienda, tanto la ampliación en los productos de crédito como la disminución en la actividad realizada por los institutos públicos ha impactado a la baja la colocación de crédito hipotecario; sin embargo, ello ha sido compensado con un fuerte incremento en la actividad realizada por la banca. Con productos adecuados, el mercado sigue ofreciendo un importante potencial de crecimiento.

Por el lado de la oferta de vivienda, si bien ésta continúa rezagada, existen ya algunas señales tanto en la adquisición de casas, como en su construcción e incluso en el financiamiento, que sugieren un cambio en las tendencias durante el 2013, si bien probablemente en forma gradual.

El nuevo gobierno deberá dar a conocer en el transcurso del año, la visión y el énfasis que tendrá la política de vivienda durante la administración actual. Con ello, algunos de los programas de apoyo podrían modificarse. Así, al igual que en el caso de la construcción, las perspectivas para el presente año en materia de vivienda son de cautela.

En los temas de análisis, iniciamos con una revisión a la industria de la construcción no residencial a lo largo de los últimos 12 años. A pesar de su importancia como palanca para la inversión y el crecimiento, las cifras en la materia son escasas y dispersas; sin embargo, una vez integradas y sobre todo vistas en perspectiva, ofrecen un panorama sobre el crecimiento que ha registrado -y su potencial para seguirlo haciendo- la industria tanto a nivel de sectores como de regiones.

En materia de vivienda, analizamos el impacto que ha tenido la política sobre la industria en los últimos años, bajo distintas perspectivas. Por un lado, revisamos la política de subsidios, para conocer la influencia que ha tenido sobre la edificación de vivienda. En segundo lugar, a partir de los registros de vivienda, caracterizamos algunos de los cambios más significativos en esta actividad, para responder preguntas como el cuánto, cómo, dónde y por quién. Por último, presentamos la visión de los propios constructores, con una encuesta sobre los cambios que han percibido en los últimos años, tanto en el volumen de actividad que realizan, en la demanda, y en el financiamiento.

Los resultados son muy interesantes. La política de vivienda ha tenido un impacto significativo sobre la industria. Más allá de qué tan significativo ha sido, es claro que en la política de subsidios el gobierno cuenta con un poderoso instrumento para corregir algunas de las distorsiones que se han generado en materia de desarrollo urbano y vivienda. Sin embargo, para evitar cambios a medio camino, es fundamental partir de un diagnóstico adecuado del sector y contar con una planeación de largo plazo.

Finalmente, dedicamos un apartado al análisis del Plan Financiero del Infonavit 2013-2017, en el que se reitera la visión que ha mantenido en los años recientes, de un gradual agotamiento en las necesidades de vivienda, e incluye algunas estrategias que implementará para administrar sus excedentes de liquidez y fortalecer su actividad como fondo de pensión. Aprovechamos el mismo apartado para incluir, a partir de este número, la visión de los líderes que contribuyen o han contribuido a definir el rumbo de la política de vivienda en México, en esta ocasión con una entrevista a Víctor Borrás, sobre su perspectiva en materia de vivienda y los retos para el Infonavit a mediano plazo.

2.a. La construcción cierra el año a mayor velocidad que la economía

Introducción

La construcción se mantiene como uno de los sectores más importantes de la economía tanto por su aportación de alrededor del 6% en promedio, como por tener un rendimiento superior al de la economía en su conjunto. En los meses recientes su impacto se ha extendido al mercado laboral, donde los empleos con seguridad social en este sector se crean más rápido que el promedio nacional. De forma similar, se ha vuelto una veta importante a explotar por parte de los inversionistas institucionales como el sistema bancario y ahora por inversionistas individuales y las administradoras de pensiones a través de nuevos instrumentos bursátiles.

En esta ocasión, el análisis de *Situación Inmobiliaria México*, nos muestra un escenario donde la construcción sí se mantendrá en la senda de crecimiento durante los próximos trimestres y con nuevas oportunidades de concretarse algunos proyectos de infraestructura. Sin embargo, la desaceleración surge ya en el horizonte.

La construcción aún por arriba de la economía aunque desacelera con ella

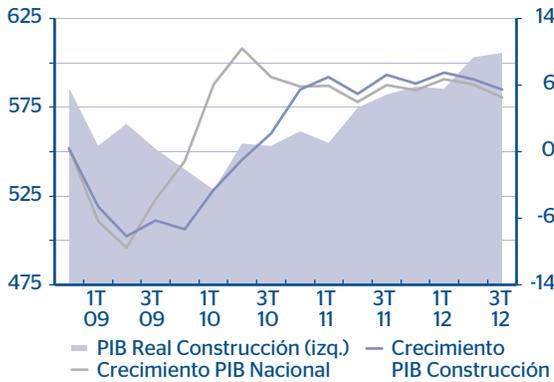
De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), en el segundo trimestre del año 2012 el PIB de la construcción pasó la barrera de los 600 mil millones de pesos (mmp). En el tercer trimestre del 2012, el PIB del sector alcanzó los 606 mmp, con lo que se encuentra a sólo 12 mmp del máximo nivel histórico alcanzado en el mismo trimestre del 2008. Desde la perspectiva de crecimiento, el PIB de la construcción suma ya nueve trimestres con tasas positivas, de las cuales los últimos 7 trimestres han sido superiores al avance del PIB nacional. El crecimiento del PIB de la construcción en tasas anuales durante los 3 trimestres del año promedia 4.8%; mientras que el PIB nacional promedió 4.2% en los mismos términos.

El desempeño que la construcción ha mostrado en los últimos ocho trimestres está basado en el desarrollo de sus 3 componentes. La edificación, la obra civil y los trabajos especializados han crecido cada uno desde el último trimestre del año 2010. Además los componentes de la construcción mantienen un avance convergente, ya que sus tasas de crecimiento han sido similares durante los últimos 5 trimestres; lo que indica una base sólida para el PIB de la construcción. Lo anterior contrasta con lo observado durante finales del año 2008 y en 2009, cuando solo la obra civil crecía debido a la intervención del gobierno con una política contra cíclica para aminorar los efectos de la crisis del 2009. No obstante, aun cuando los tres componentes se encuentran en la etapa de crecimiento, la edificación sigue siendo el subsector con mejor desempeño y con mayor aportación al PIB de la construcción. En 2012, la aportación al PIB de la construcción fue 55% y 37% en el caso de la edificación y la obra civil respectivamente; con lo que su aportación conjunta llega hasta 92%.

La construcción del sector público recobró fuerza en infraestructura

Aunque la Encuesta Nacional a Empresas Constructoras (ENEC) nos proporciona el valor de la producción y no propiamente el valor agregado, se trata de la mejor fuente disponible a nivel de tipo de obra. Además, existe una alta correlación entre esta serie y el PIB de la construcción. Por ejemplo, al comparar los 10 meses del 2012 de los que se tiene información, contra los 10 meses del 2011, se observa que el valor de la producción de las empresas constructoras ha crecido 4.0% en términos reales. El rendimiento anterior sigue la línea del 4.8% de crecimiento del PIB que promedió la construcción hasta el tercer trimestre del 2012.

Gráfica 1
PIB Nacional y de la construcción
(Miles de millones de pesos y variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

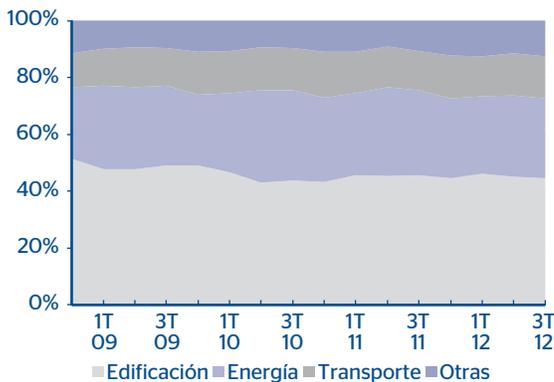
Gráfica 2
PIB Construcción por componentes
(Variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

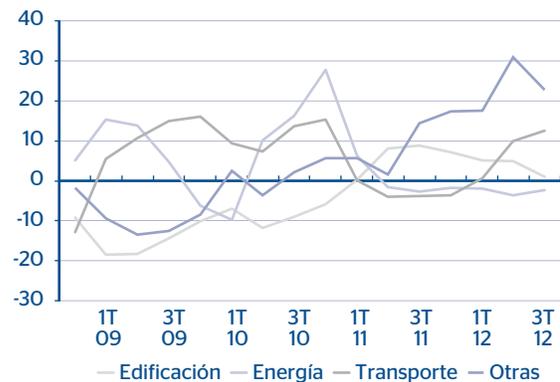
De acuerdo a los resultados de la ENEC, la edificación ha ido perdiendo participación en la producción de la construcción, al final del 2008 aportaba casi el 54% del total, mientras que en lo que va de 2012, su contribución es de 45%.¹ Lo anterior se debe principalmente a la caída en la producción de vivienda, pero en sentido contrario la edificación no residencial sigue en aumento. Por otro lado, tanto la producción en la construcción del sector de transporte y energía ha incrementado su importancia dentro del sector; ambos tipos de obra contribuían con alrededor del 37% al final del 2008, hasta poco más del 42% cuatro años después. Respecto a los resultados del primer trimestre del 2012, el incremento del valor de la producción de ambos tipo de obra fue mínimo, pero de igual modo siguió en ascenso. En su comparación anual, el transporte abandonó el terreno negativo y en el segundo y tercer trimestre del 2012 tuvo rendimientos anuales superiores al 10%. Un tipo de construcción que tiene tasas de crecimiento por arriba del promedio del sector, y en los 6 meses más recientes sigue aumentando, es el asociado a obras hidráulicas y auxiliares. Durante estos dos trimestres, su tasa anual de crecimiento superó el 20% comparado contra lo producido en los mismos trimestres del año anterior.

Gráfica 3
Valor de la producción construcción por tipo de obra (Participación %)



Nota: Energía incluye los tipos de obra Electricidad y Petróleo y petroquímica; Otras considera Agua y saneamiento, etc.
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Gráfica 4
Valor de la producción construcción: tipos de obra (Variación % anual)



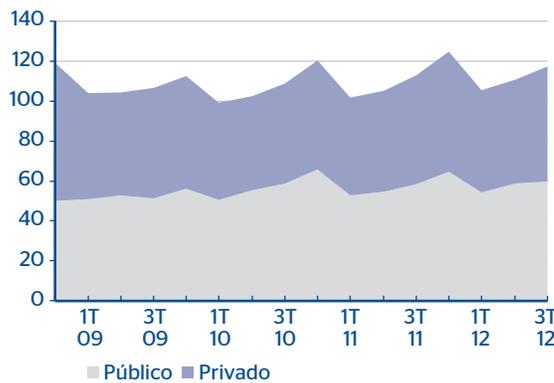
Nota: Energía incluye los tipos de obra Electricidad y Petróleo y petroquímica; Otras considera Agua y saneamiento, etc.
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

¹ Esta participación se refiere al valor de la producción y no al PIB del sector, donde la edificación tiene una participación mayor al 50% en este último.

El sector público sigue generando mayor valor de la producción que el sector privado, aunque apenas por arriba de la mitad de la producción total al mantenerse alrededor del 52%. En los dos trimestres más recientes, la producción de ambos sectores estuvo del lado ascendente. El sector público promedió durante este periodo un crecimiento anual de 5.1%; mientras que el sector privado presentó una media de 4.1%. Ahora, la atención se dirigirá hacia si el sector público mantendrá este paso, ya que durante la mayor parte del 2011, solo creció el sector privado; y estos rendimientos positivos parecen el resultado de la etapa electoral, la cual ya terminó. Por lo que podría observarse un declive de la obra sin la intervención de un mayor gasto en infraestructura por parte del gobierno federal y de los gobiernos de los estados.

Gráfica 5

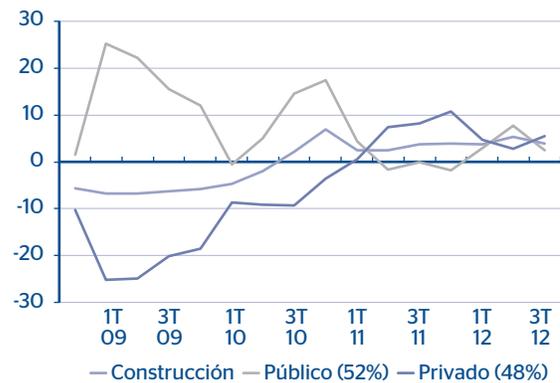
Valor de la producción pública y privada
(Miles de millones de pesos reales)



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Gráfica 6

Valor de la producción pública y privada
(Variación % anual)

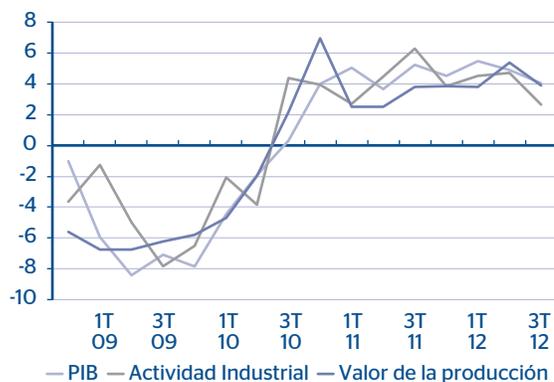


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM y ENEC, Inegi

Terminamos esta sección con la revisión de los 3 principales indicadores de la construcción, a saber, el PIB, la actividad industrial y el valor de la producción. A pesar de las diferencias entre los mismos, se observa una alta correlación entre los 3 indicadores así como la definición del ciclo económico del sector. La primera coincidencia a resaltar es que las 3 series nos muestran un crecimiento sostenido y estable del sector con tasas superiores al 4%. De éstas, podemos inferir que el crecimiento se sostendrá; pero también empiezan a sugerir una desaceleración del sector si observamos los resultados del segundo y tercer trimestre del 2012. Por ejemplo el PIB pasó de tasas de entre 4.5% y 5.4% a 4.0%; la actividad industrial disminuyó de tasas de hasta 6.3% hasta 2.7%, todas en términos anuales.

Gráfica 7

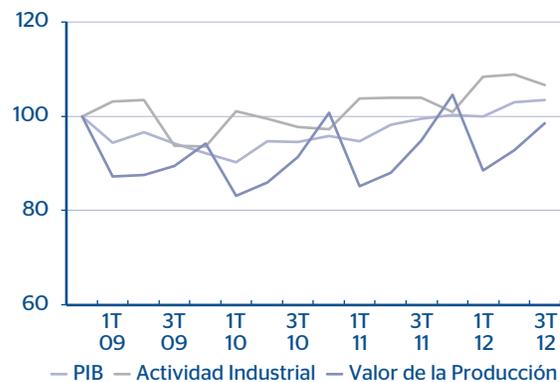
Indicadores de actividad en construcción
(Variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM y la ENEC, Inegi

Gráfica 8

Indicadores de actividad en construcción
(Índice 4T08 = 100)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM y la ENEC, Inegi

Mayor demanda de insumos mantendrá la producción en ascenso

Los agentes económicos dedicados a la construcción continúan solicitando mayores materias primas y mano de obra para producir. Por lo que ante una mayor demanda de insumos y factores de producción, es de esperarse que el sector siga en ascenso, al menos en el corto plazo. En particular, el empleo en

la construcción sigue en ascenso, pero a tasas menores. En el tercer trimestre de 2012, el sector de la construcción acumuló 3.6 millones de trabajadores la segunda cifra más alta desde el año 2000 (solo después del 3.7 de segundo trimestre de 2011). Lo anterior representa un crecimiento del 2% respecto al cierre del 2011. Esta tasa es menor al 3.0% del 2011 respecto al 2010 y del 3.6% del 2010 contra el 2009.

El incremento de la demanda por mano de obra también se observa en los trabajadores registrados ante el IMSS. Hasta noviembre, 146 mil trabajadores del sector construcción se han incorporado al instituto. En términos de tasas anuales, el número de trabajadores del sector afiliados a la seguridad social supera al crecimiento de estos trabajadores a nivel nacional desde diciembre de 2011. De este mes a noviembre 2012 la tasa anual de crecimiento de trabajadores de la construcción registrados en el IMSS promedia 6.3%, mientras que la media anual en el mismo lapso es de 4.6%.

Los principales insumos del sector de la construcción también aumentan sus ventas, aunque las tasas de crecimiento se mantienen bajas comparadas con periodos anteriores. Las ventas reales de cemento y concreto se mantuvieron en descenso durante la primera mitad del 2012, y sólo hasta el tercer trimestre pasaron al lado del crecimiento, pero de forma discreta, con un avance en tasa anual de sólo 1.3%.² Por otro lado, otros insumos relacionados con acero y estructuras metálicas siguen creciendo, aunque han disminuido su velocidad. Durante todo el 2012, las ventas de estos productos metálicos ha estado en ascenso, pero en el tercer trimestre del mismo año su tasa anual bajó de niveles cercanos al 10% a un 7%. En cualquier caso, cierto es que la demanda de los dos grupos de insumos más relevantes para la construcción sigue aumentando. Estos resultados fortalecen nuestro escenario de crecimiento de la construcción pero a un menor ritmo.

Gráfica 9

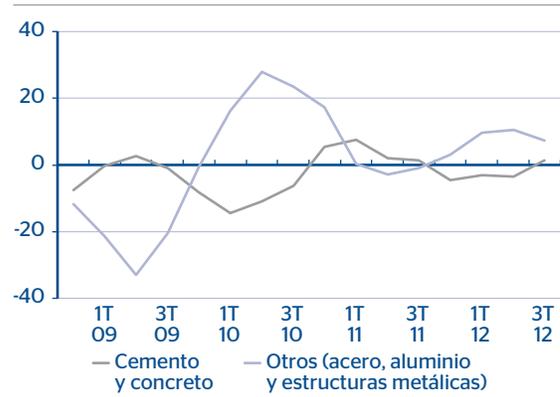
**Empleo: total y construcción
(Variación % anual)**



Fuente: BBVA Research con datos de la ENOE, Inegi.

Gráfica 10

**Insumos de construcción
(Variación % anual)**



Fuente: BBVA Research con datos de la EMIM, Inegi.

El sector financiero responde al paso que lleva la construcción

El financiamiento bancario al sector de la construcción sigue en ascenso y en los últimos 6 meses a pasos mayores. El crédito a la construcción crece conforme a las expectativas y a la calidad crediticia que ha mostrado el sector. El sistema bancario y las sofoles siguen otorgando crédito a la construcción, pero de forma responsable. Es cierto que la actividad económica de la construcción está creciendo, y los indicadores muestran que se mantendrá así; pero mientras que la cartera a la construcción de vías de comunicación o edificios no habitacionales se mantiene con una proporción de cartera vencida menor, la morosidad de los desarrolladores de vivienda sigue en niveles altos.

El saldo de la cartera vigente del crédito bancario a la construcción superó los 340 mmp a octubre de 2012. Dicho saldo se incrementó en 47 mmp, lo que representa un avance del 16% respecto al cierre del 2011. La calidad de esta cartera muestra una mejoría, al descender su índice de morosidad de un 7.3% a 5.9% también del final del 2011 a octubre 2012. En el mismo periodo, la cartera vigente de crédito a desarrolladores de vivienda bajó de 43 a 35 mmp, lo que representa una caída del 20% desde el término del 2011 a octubre 2012. El deterioro de esta cartera se incrementó al pasar su índice de morosidad de 13.5% a 16.2%, donde las sofoles han mostrado el mayor avance de cartera vencida.

² Los agentes económicos demandantes de cemento cuentan ya con una buena noticia acerca del incremento de fuentes de oferta de este producto. Se espera que durante 2013 se concrete una inversión por 300 millones dólares para una nueva planta de cemento en el estado de Hidalgo por parte de Elementia; con lo que se incrementará la capacidad en un millón de toneladas.

De esta forma, el financiamiento a la construcción ha aumentado en los tipos de construcción distintos de vivienda, como son la edificación no habitacional, vías de comunicación y otras obras de ingeniería. El saldo de la cartera vigente de este último segmento superó ya los 300 mmp, con lo que su participación dentro del total del financiamiento a la construcción alcanzó el 90%. El aumento es significativo si se toma en cuenta que en diciembre de 2011, el saldo de cartera vigente era apenas superior a los 250 mmp.

Gráfica 11, 12 y 13

Saldo vigente real del crédito a construcción, variación % anual e índice de morosidad (Miles de millones de pesos y %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México
Nota: Otros considera vías de comunicación, edificación no habitacional y otros obras de ingeniería.

Conclusiones: el sector se desacelera

En la edición anterior de *Situación Inmobiliaria México* anticipábamos que la actividad económica en el sector de la construcción se mantendría creciendo, aunque con mayor moderación. Las cifras actuales nos permiten mantener esta perspectiva, ya que la desaceleración empieza a notarse. Los distintos indicadores asociados a la construcción presentan un escenario donde la velocidad del sector convergerá pronto con la economía total. La edificación seguirá siendo el componente con mayor impacto para la construcción, pero es probable que la construcción de infraestructura tenga un impulso con la nueva legislación y algunos proyectos específicos planteados por la nueva administración. Empero, dentro de la edificación, es su parte no residencial la que seguirá brillando; mientras que la construcción de vivienda aun esperará por una recuperación generalizada.

Cuadro 1

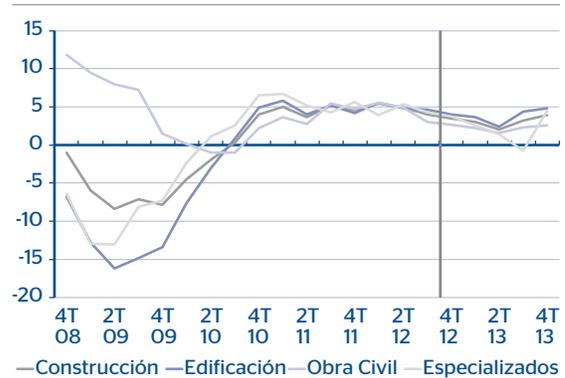
PIB Construcción y componentes (Variación % anual real)

Periodo	PIB Total	PIB Construcción	Edificación	Obra Civil	Trabajos especializados
2009	-6.0	-7.3	-14.3	6.6	-10.3
2010	5.3	-0.5	-1.2	0.1	2.0
2011	3.9	4.6	4.8	4.1	5.5
1T12	4.9	5.4	5.6	5.6	4.0
2T12	4.4	4.9	4.8	4.9	5.3
3T12	3.3	4.0	4.7	3.0	4.3
4T12	2.4	3.5	4.1	2.6	3.8
2012	3.8	4.5	4.8	4.0	4.3
2013	3.0	3.0	3.8	2.2	1.9

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Gráfica 14

PIB Construcción y componentes (Variación % anual real)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

2b. Mercado de vivienda: no correr con un piso resbaloso

2012 fue un año de cambios importantes en el mercado hipotecario. En términos agregados el crecimiento fue modesto, pero al interior, la banca mantuvo un ritmo de crecimiento a doble dígito en el monto de financiamiento, y los institutos públicos cumplieron holgadamente sus programas anuales de financiamiento, demostrando también que las necesidades se han diversificado. Como lo hemos venido señalando en números anteriores de *Situación Inmobiliaria México*, la demanda ha venido cambiando y requiere más y mejores productos de financiamiento. Una revisión a los indicadores recientes de la actividad permite reiterar que aún existe un amplio espacio para el crecimiento del mercado. No obstante, en el presente año influirán, por la parte de la demanda, el contexto económico, y por la oferta, la propia política de vivienda.

La demanda por crédito hipotecario sigue creciendo

Los resultados a octubre del mercado hipotecario muestran un crecimiento de 5% en el número de créditos. Con ello, hacia el cierre del año el número total de créditos individuales podría estar rondando los 590 mil, prácticamente el mismo nivel en el que se ha mantenido desde 2009. En el monto de financiamiento el crecimiento en términos reales fue de 8.3%, una cifra algo mejor que la del número de créditos; sin embargo, también aquí, el mercado se encuentra a los niveles de 2009.

Cuadro 2

Número de créditos y monto de financiamiento otorgado por organismo (Mmp a precios de 2012)

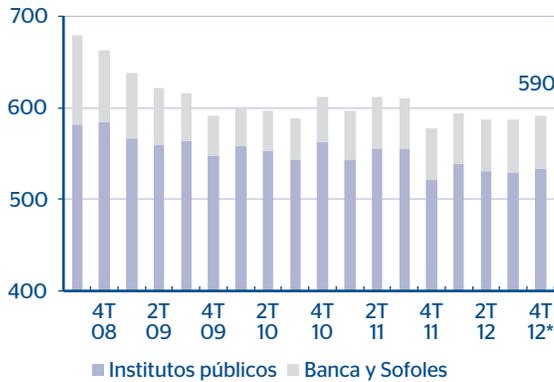
	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (Miles de millones pesos)		
	oct-11	oct-12	Var. % anual	oct-11	oct-12	Var. % anual real
Institutos Públicos	403.6	416.1	3.1	115.2	126.2	4.8
Infonavit	355.3	360.4	1.5	93.3	98.2	0.6
Fovissste	48.3	55.7	15.2	21.9	28	22.4
Institutos Privados	65.9	71.7	8.7	56.1	67.9	15.7
Bancos	63.5	69.7	9.8	55	67.2	16.8
Sofoles	2.5	1.9	-21	1.1	0.7	-37.2
Subtotal	469.5	487.7	3.9	171.3	194.2	8.3
Total Cofinanciamientos (-)	48.7	45.4	-6.8	---	---	---
Infonavit total (-)	30.4	23.3	-23.5	---	---	---
Otros Cofinanciamientos (-)	18.3	22.1	20.9	---	---	---
Total	420.8	442.4	5.1	171.3	194.2	8.3

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM y CNBV

Pese a su aparente estabilidad, el mercado ha registrado un notable dinamismo, que se aprecia en los cambios en la participación de los distintos agentes. El volumen de créditos otorgados por los institutos públicos ha venido a la baja en los últimos años: tomados en forma conjunta, Infonavit y Fovissste pasaron de colocar 547 mil créditos en 2009 a un estimado de 510 mil en 2012. Con las sofoles habiendo prácticamente desaparecido, significa que el crecimiento ha debido venir por la parte de la banca comercial. Entre 2010 y 2012, el número de créditos otorgados por la banca aumentó 16.6% para el período enero-octubre y el financiamiento en 34% en términos reales.

Gráfica 15

Número de créditos otorgados por organismo (Miles, cifras anualizadas)



*Cifras a octubre

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y la ABM

Gráfica 16

Financiamiento por organismo (Mmp, precios 2012, cifras anualizadas)



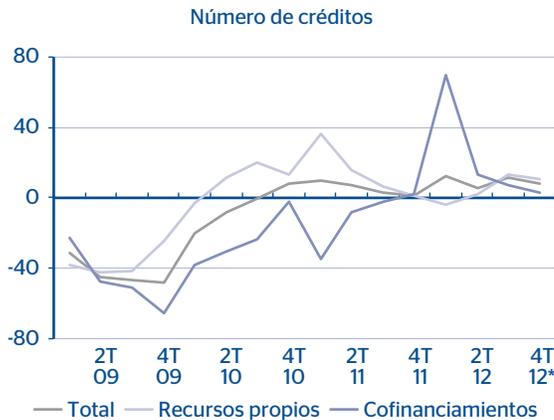
*Cifras a octubre

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y la ABM

Tan sólo en 2012, el financiamiento de la banca al mercado hipotecario había crecido, al mes de octubre, 17% en términos reales. Dicho incremento se observa tanto en los créditos fondeados con recursos propios como los cofinanciamientos.

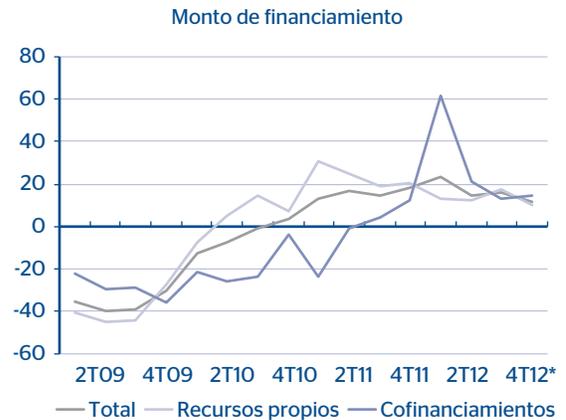
Gráfica 17

Crédito de la banca comercial (Var. % anual)



*Cifras a octubre

Fuente: BBVA Research con datos de la ABM



*Cifras a octubre

Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

La reducción en la actividad hipotecaria de los institutos públicos no es una señal de menor demanda, sino el resultado del programa anual de financiamiento de estos organismos. En el caso del Fovissste, el número de créditos está predefinido, con base en una meta anual y los resultados de un sorteo.

En el caso de Infonavit, el programa anual no es tan restrictivo; en cambio, lo que ha ocurrido es la ampliación de sus esquemas de financiamiento, para incorporar a las remodelaciones. Éste no es un crédito hipotecario, pero ha sido muy bien recibido entre los afiliados al instituto: de una expectativa de 50 mil créditos de este tipo en el año, al final se hicieron cerca de 150 mil, para llegar a representar hasta un 27% de todos los créditos otorgados por el instituto.

Cuadro 3

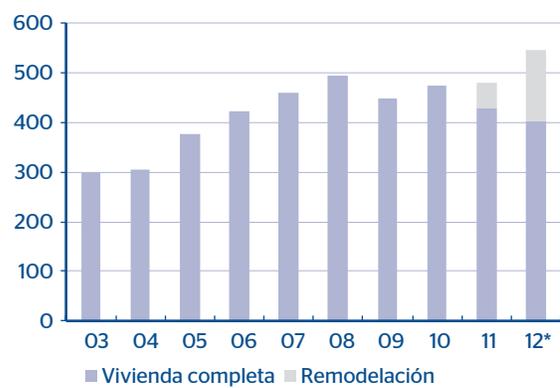
Infonavit: avance programa de crédito 2012 (Miles de créditos)

Rango Salarial (SM*)	Meta Anual	Avance (9, dic.)	Avance vs. meta (%)
<2x SM	100	95	95
2-4x SM	140	154	110
4-11x SM	134	106	79
> 11x SM	66	47	71
Programa Renueva tu Hogar**	50	144	287
Total	490	546	111

* Salarios mínimos ** Crédito para remodelación
Nota: Incluye solo créditos formalizados
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfica 18

Crédito hipotecario Infonavit (Miles de créditos)



*Cifras al 9 de diciembre
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Entre lo que sí es crédito hipotecario, el destinado a los segmentos de bajos ingresos, hasta 4 salarios mínimos, cumplieron holgadamente el objetivo planteado para el año (250 mil créditos al 9 de diciembre, contra una expectativa de 240 mil). En cambio, los créditos para el segmento de ingresos medios (más de 4 salarios mínimos) se quedó corta del objetivo (153 mil de 200 mil programados); sin embargo, no es claro que esto deba interpretarse como una contracción de la demanda, pues bien podría ser el reflejo de una menor disponibilidad de vivienda nueva en algunas plazas, como se comenta más adelante.

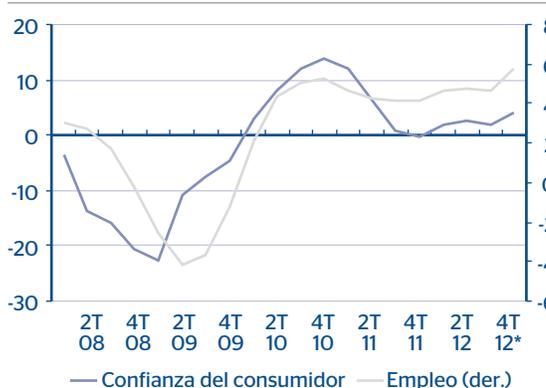
El crecimiento de la banca, por el enfoque a su mercado natural

El sólido desempeño que ha tenido la banca es resultado de diversos factores, que incluyen un entorno económico favorable, fuerte competencia entre instituciones, y mayor enfoque hacia el segmento de población que puede atender mejor.

Por la parte del entorno, el empleo ha venido creciendo a ritmos similares o superiores a los de la economía, cuyo ritmo de expansión se ha ubicado en torno a 4% en los últimos tres años por encima de lo que se estima que podría ser su potencial de largo plazo, del orden de 3,5%. En este contexto, la confianza de los consumidores se ha mantenido en ascenso: al mes de noviembre, su nivel era comparable al que tenía en mayo de 2008. Tanto el empleo como la confianza son indicadores clave para la adquisición de bienes de consumo duradero, como lo es la vivienda.

Gráfica 19

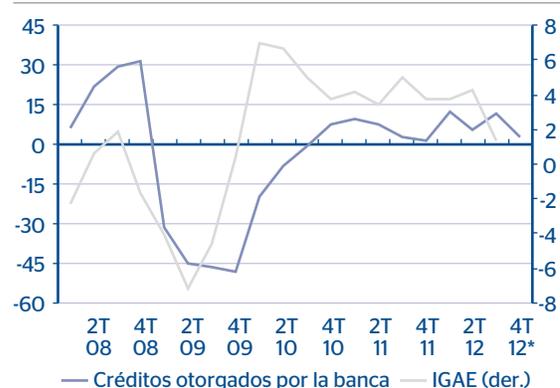
Empleo y confianza del consumidor (Var. % anual)



*Cifras a noviembre
Fuente: BBVA Research con datos de Inegi

Gráfica 20

Crédito hipotecario vs. actividad económica (Var. % anual)

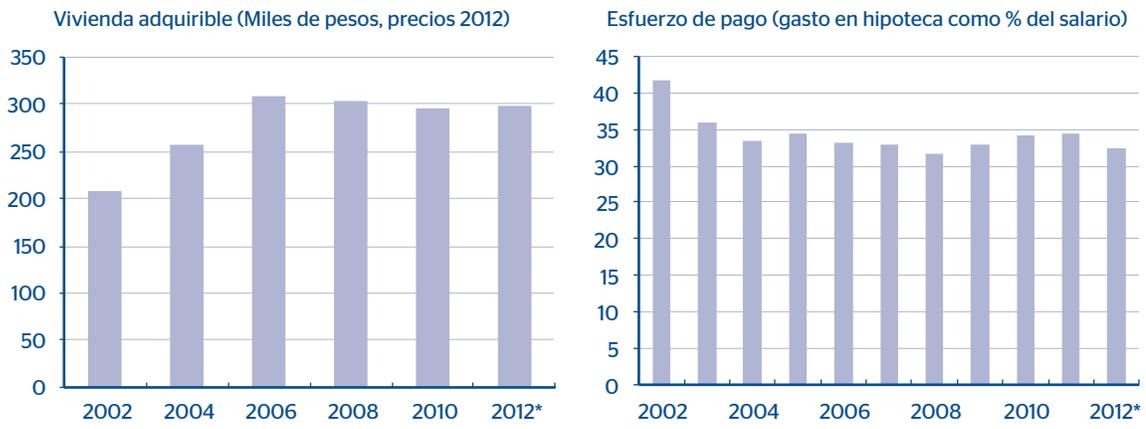


*Cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos de la ABM e Inegi

La competencia entre bancos también ha jugado un papel importante en el crecimiento del crédito. Las agresivas estrategias que han adoptado algunas instituciones se han traducido en reducciones significativas en las tasas de interés de los créditos. Esto ha mejorado la capacidad de acceso al financiamiento por parte de la población, que se aprecia a través de incrementos en el valor de la vivienda adquirible y un esfuerzo de pago menor.

Gráfica 21

Indicadores de accesibilidad (vivienda de interés social)



*Cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos de la Inegi, STPS y B de M.

*Cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos de la Inegi, STPS y B de M.

Por último, la banca ha venido reorientando sus estrategias, con productos que buscan atender mejor las necesidades de la población que constituye su mercado natural. Entre 2009 y 2012 la hipoteca promedio en la banca pasó de 817 mil a 973 mil pesos, medida a precios de este último año; el número de créditos otorgados con recursos propios, pasó de 34 mil a 46 mil.

La participación de los segmentos de ingreso medio y alto en los créditos hipotecarios de la banca ha venido creciendo. De representar apenas un poco más de 40% en el 2009, para el 2012 superaba ya el 50%. Pese a ser un mercado más pequeño, la banca tiene aquí todavía mucho espacio para crecer. Primero, porque hay un volumen importante de población por atender: de acuerdo con la Encuesta de Ingreso-Gasto de los Hogares 2010 (ENIGH2010), el número de hogares con ingresos de más de 5 salarios mínimos (que podría pagar una hipoteca) es de 10.5 millones, y hay 3.7 millones con ingresos por encima de 10 salarios mínimos. Si en lugar de tomar el ingreso corriente monetario como se hace en este ejercicio, se toma el ingreso corriente total, que incluye, entre otros, ingresos por arrendamiento, ganancias de capital y transferencias, el número de hogares pasa a 14.2 millones y 5.3 millones respectivamente.

Gráfica 22

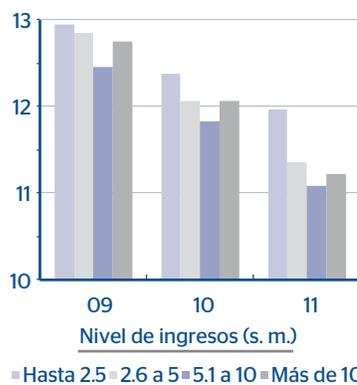
Crédito hipotecario por nivel de ingreso (Participación %)



s. m.: salarios mínimos
Fuente: BBVA Research con datos de CNBV

Gráfica 23

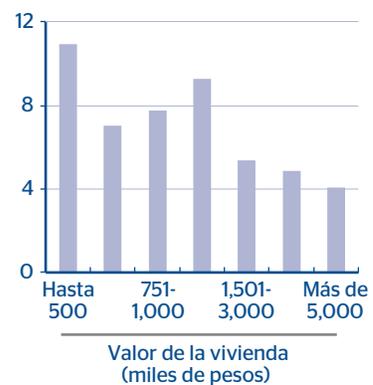
Tasas de interés hipotecarias (%)



■ Hasta 2.5 ■ 2.6 a 5 ■ 5.1 a 10 ■ Más de 10

Gráfica 24

Probabilidad de incumplimiento (% 2012)



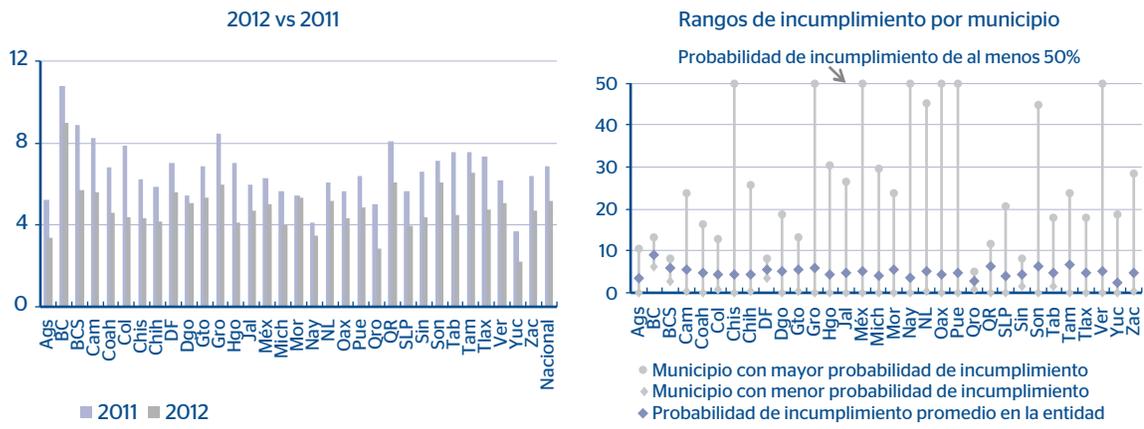
■ Valor de la vivienda (miles de pesos)

En segundo lugar, porque si bien a medida que aumenta el nivel de ingreso las tasas de interés hipotecarias van disminuyendo (señal de mayor competencia), la rentabilidad de estos créditos se mantiene elevada debido al perfil de riesgo, que es comparativamente más bajo. La probabilidad de incumplimiento de los créditos disminuye al incrementarse el valor de la vivienda (que a su vez depende del ingreso): para aquellas con valor de hasta 500 mil pesos, dicha probabilidad es de cerca de 11%, pero esta cifra se reduce a 5% o menos, cuando la vivienda tiene un valor de más de 1.5 millones.

Además del ingreso, hay diferencias regionales importantes en el riesgo de los créditos, tanto a nivel estatal como municipal, donde en algunos casos la probabilidad de incumplimiento puede superar incluso el 50%.

Gráfica 25

Probabilidad de incumplimiento por entidad (%)

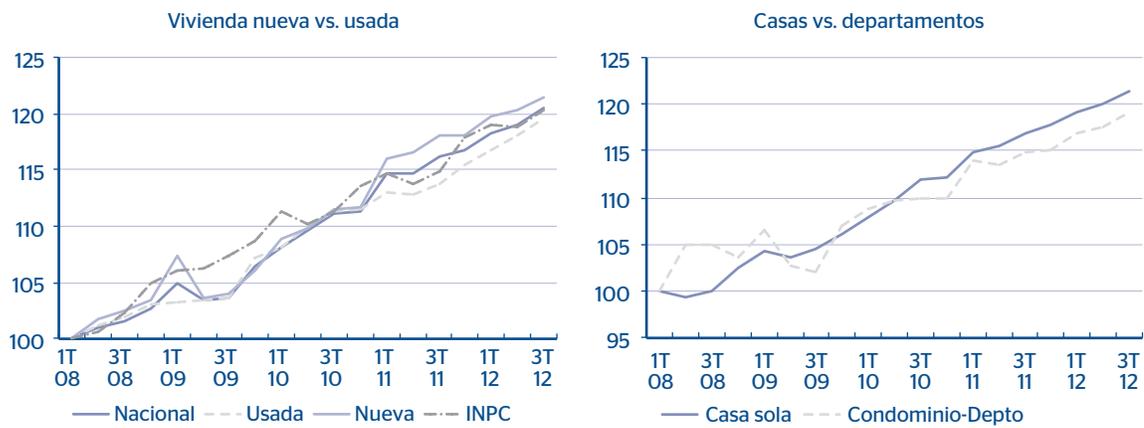


Fuente: BBVA Research con datos de CNBV

Así, aunque hay espacio para el crecimiento, éste debe ser cauteloso. Hasta ahora, los indicadores generales de la cartera son favorables: la morosidad se mantiene contenida, los precios de la vivienda crecen en forma estable y en línea con la inflación, y la exposición de la banca al crédito hipotecario no es particularmente alta (la proporción respecto al total del crédito otorgado es de 19%, cuando la recomendación es mantenerla por debajo del 30%).

Gráfica 26

Índice SHF de precios de la vivienda (1T08=100)



Fuente: BBVA Research con datos de CNBV

Hacia delante, la ruta más segura para lograr un crecimiento sano de la cartera hipotecaria es diseñar productos adecuados a las necesidades de la población, diferenciando entre segmentos y regiones. En primer lugar, las estrategias locales irán adquiriendo cada vez mayor importancia. Segundo, entre los trabajadores de gobiernos y organismos públicos, tanto a nivel estatal como municipal, hay un mercado

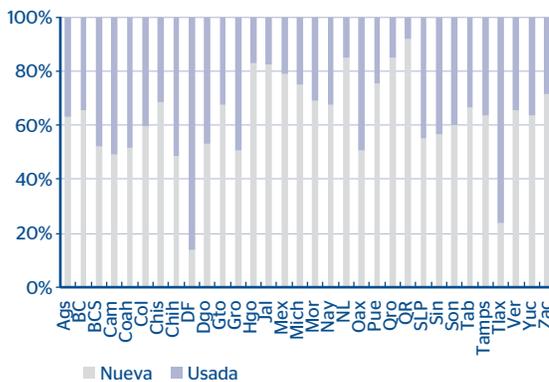
potencial atractivo que ha recibido poca atención. Ni Infonavit ni Fovissste los atienden plenamente, pero son trabajadores con una fuente de ingreso estable y que reciben (o podrían recibir) el pago en forma electrónica. La banca debería fortalecer sus estrategias para atenderlos.

La oferta de vivienda se mantiene contenida

Los indicadores relativos a la oferta de vivienda continúan mostrando escaso dinamismo en esta actividad. Los inicios de obra mostraban, al mes de noviembre, un ritmo anualizado del orden de 370 mil viviendas. Considerando que entre Infonavit, Fovissste y los intermediarios privados podrían estarse colocando anualmente algo entre 380 mil y 400 mil viviendas,¹ significa que se está construyendo en el límite de lo que se consume; también sugiere que se han venido desahogando inventarios. En la medida que éstos se agoten, y que la demanda lo requiera, la construcción de vivienda debería repuntar nuevamente, aunque sea en forma gradual.

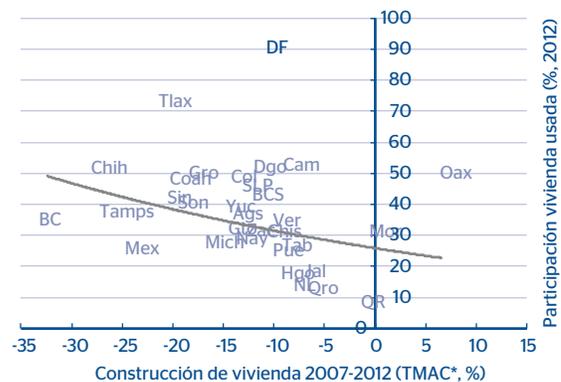
Gráfica 27

Infonavit: vivienda usada por entidad (Part. % en colocación de créditos)



Gráfica 28

Construcción de vivienda vs. colocación de vivienda usada (%)

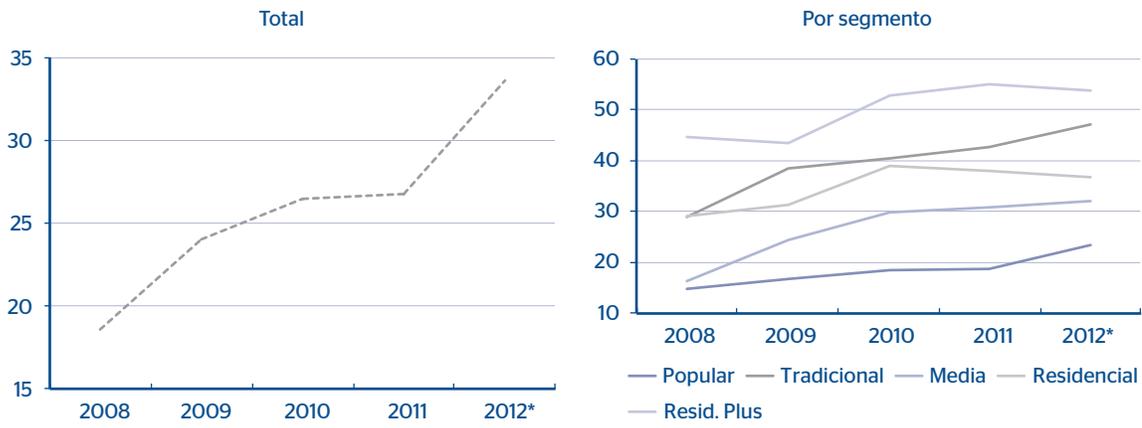


Nota: cifras a octubre 2012 * TMAC: Tasa Media Anual de Crecimiento
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Las cifras de colocación de vivienda usada por parte de Infonavit a nivel estatal, muestran que existe la posibilidad de una cierta escasez de vivienda nueva en algunas ciudades. A nivel nacional la participación de la vivienda usada colocada por el instituto es cercana al 35%; sin embargo, alcanza niveles cercanos e incluso superiores al 50% en entidades como Baja California Sur, Campeche, Coahuila, Durango, Guerrero y Oaxaca.

Gráfica 29

Infonavit: vivienda usada (Part. % en colocación de créditos)

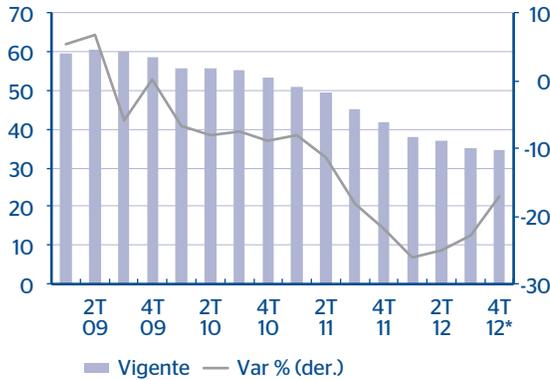


*Cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

¹ Alrededor de 300 mil por parte de Infonavit, 60 mil por parte de Fovissste, y el resto por la parte de los intermediarios privados.

Gráfica 30

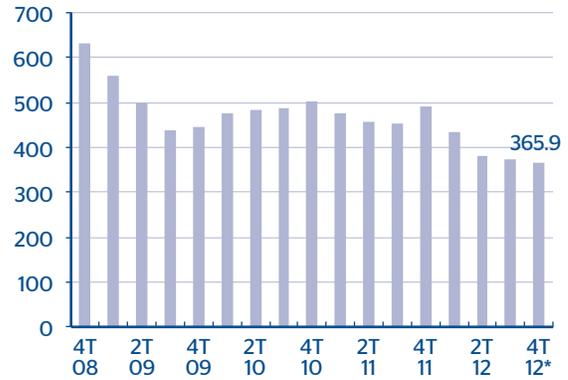
Crédito puente: saldo de cartera vigente (Mmp a precios de 2012 y var. % anual)



*Cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

Gráfica 31

Inicios de obra (Miles de viviendas, cifras anualizadas)



*Cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

El saldo de la cartera de crédito puente sugiere también que el financiamiento a la construcción podría haber ya tocado un piso o se encuentra muy cerca de hacerlo. Mientras que en 2010 y 2011 dicho saldo venía disminuyendo en forma abrupta, para 2012, y especialmente en el segundo semestre, la tendencia ha sido básicamente de estabilidad.

¿Qué esperar para 2013?

2013 traerá sin duda algunos cambios en el mercado de la vivienda. Con la entrada de una nueva administración, los programas de apoyo a la vivienda por parte del gobierno federal y de los institutos públicos de vivienda podrían tener algunos cambios, quizás de matiz en un inicio, y más de fondo después. Esto debe ocurrir en forma natural, para no frenar la actividad de golpe pero sí hacer un buen diagnóstico sobre lo que ha funcionado y lo que no, en la política seguida durante los últimos años. Hay muchas cosas que podrían modificarse, como la política de subsidios, los programas de apoyo para la población no atendida por los institutos públicos, y el rol de las instituciones de fomento, por mencionar algunos.

Bajo esta perspectiva, el presente año debería ser de cautela. El mercado de vivienda aún tiene espacio para crecer, pero al menos en los segmentos donde el gobierno ejerce mayor influencia, habrá que tener claridad en las señales. Por la parte del mercado que atiende la banca, las perspectivas son que se mantenga el crecimiento, con nuevos productos y mayor competencia entre intermediarios; los riesgos del entorno, especialmente por el contexto económico internacional, se mantendrán como un factor importante.

Nuestra perspectiva para el año es de un crecimiento de 3% en el número de créditos y de 5.8% en el monto de financiamiento. Para la banca en particular, esperamos tasas de 2.7% y 9.6% respectivamente.

Conclusiones: el mercado, a la espera de definiciones

Aunque a primera vista parecería que el mercado hipotecario se ha mantenido sin crecimiento en los últimos años, en realidad ha tenido un dinamismo importante. Por condiciones estructurales, como el crecimiento de la población, la formación de hogares, y el relativo rezago en la atención a algunos segmentos, la demanda de vivienda se mantiene en aumento: El favorable contexto económico de los últimos años, lo mismo que el aumento de la competencia entre intermediarios financieros, le ha dado un impulso adicional. No hay señales que marquen un crecimiento excesivo o un agotamiento de su potencial. Por el contrario, se ha hecho patente la necesidad de desarrollar nuevos productos de financiamiento, y algunos indicadores incluso sugieren cierta rigidez por la parte de la oferta para satisfacer la demanda.

Con todo, 2013 debería ser un año de cautela. Tradicionalmente, el primer año de una administración es de un crecimiento económico modesto, y en ámbito internacional, los riesgos de una nueva desaceleración no pueden minimizarse. Por otra parte, habrá que estar atentos a la definición sobre el enfoque y las prioridades del nuevo gobierno en materia de vivienda, pisar el acelerador para mantener hacia el mediano plazo, ya que sin duda aquí habrá cambios en algunos de los programas de apoyo.

Puesto en otros términos, las condiciones podrían sugerir el paso en una pista que ha ofrecido condiciones propicias para ello, pero cuidado que entramos a una zona donde el piso está resbaloso la recomendación es no correr.

3.a La construcción no residencial es la estructura donde edifica el sector

Introducción

En esta edición de *Situación Inmobiliaria México* ofrecemos un análisis de una parte de la construcción que suele dejarse de lado a pesar de tener la mayor contribución al sector: la construcción no residencial. Lo anterior se debe en gran parte a la poca oferta de datos que ofrezcan mayor detalle de los tipos de obra. Sin embargo, con la información disponible podemos observar que la construcción no residencial incrementa su importancia en el sector, no solo por la disminución de la construcción de vivienda, sino porque además está creciendo de forma sostenida. Junto con el incremento de la construcción no residencial, y en parte podría explicar el desempeño, el crédito ha estado disponible para este sector creciendo en concordancia con la actividad económica, manteniendo una baja morosidad. Por otro lado, se observa que además de los estados con las economías más grandes, algunas entidades han incrementado el valor de la construcción no residencial en proporción a su producto interno bruto. Por lo que la perspectiva es que la construcción no residencial seguirá liderando al sector.

Actividad económica en la construcción no residencial

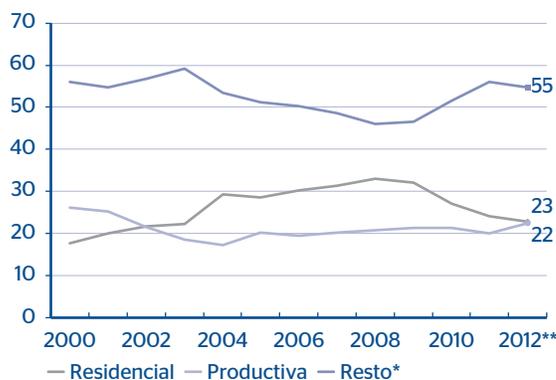
Aun cuando la mejor manera de conocer el desempeño de la construcción no residencial sería a través del Producto Interno Bruto (PIB); actualmente para conocer la construcción a nivel de tipo de obra contamos con el valor de la producción de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC) que elabora el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi). A partir de esta encuesta clasificamos los tipos de obra en edificación residencial, edificación productiva, telecomunicaciones y transporte, energía y otros. En particular, llamamos edificación productiva a la construcción comercial, industrial, de oficinas y servicios públicos como la construcción de escuelas y hospitales, a veces también referenciada como edificación no residencial dado que excluye la producción de vivienda.

La importancia de la construcción no residencial es cada vez mayor

En los últimos dos años, la infraestructura y la edificación productiva han incrementado su participación dentro del sector. La cada vez mayor importancia de la construcción no residencial no resulta coyuntural, pues desde 2009, cuando la crisis aminoró al sector de la vivienda, el incremento ha sido sostenido. Este tipo de obras perdió terreno ante la edificación de vivienda durante el auge de la misma de los años 2004 al 2008; pero desde el 2009 se recupera. Una revisión de las cifras desde el año 2000, arroja que la construcción distinta de vivienda ha sido más relevante para el sector al menos desde entonces, pues en ese año ya sumaba el 80% del total del valor de la producción y nunca bajó del 50%.

Gráfica 32

Valor producción real en construcción (Participación % anual)

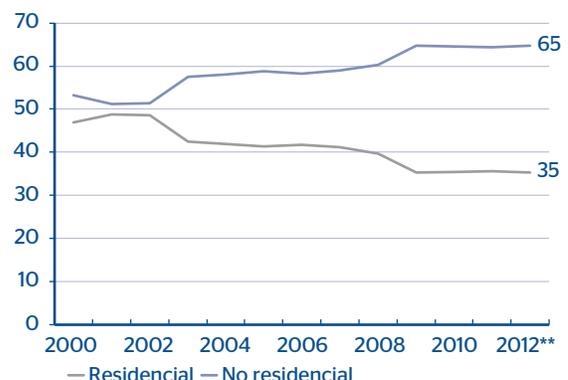


** Cifras a octubre 2012

* Telecom, transporte, energía y obras hidráulicas
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Gráfica 33

Formación bruta de capital real en construcción (Participación % anual)



** Cifras a octubre 2012

Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

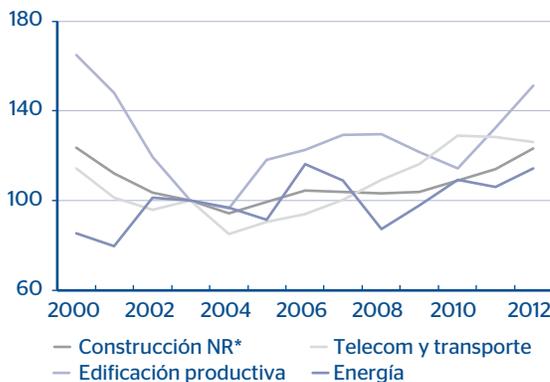
La composición de la formación bruta de capital nos ofrece otra perspectiva con un diagnóstico similar respecto a la importancia de la construcción no residencial. El índice de formación bruta de capital de la construcción ya alcanzó el nivel observado en 2008, pero al mismo tiempo la participación de su componente no residencial aumentó hasta un 65% en 2012. La mayor relevancia de la construcción no residencial en la formación bruta de capital tampoco es un fenómeno coyuntural, ya que en 2003 se observó también un aumento significativo y desde el año 2000 ha estado por arriba del 50%.

El valor de la producción y la formación bruta de capital son dos indicadores diferentes del sector de la construcción, por lo que aunque es de esperarse una relación alta entre ambas series, no tienen que tener exactamente el mismo comportamiento. La principal diferencia entre estas series se debe a que los conceptos de administración y supervisión de obras son considerados en el valor de la producción, pero no en la formación bruta de capital fijo. Otra de las diferencias es que el valor de la producción se obtiene de empresas constructoras, por lo que no incluye la autoconstrucción; el ejemplo más notable es la perforación de pozos por parte de Pemex.

La edificación productiva está en el piso más alto

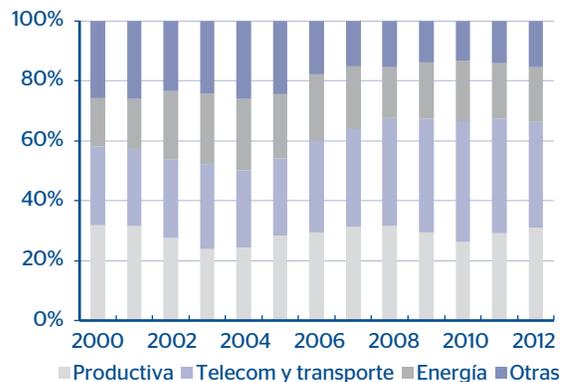
Con base en la ENEC, diferenciamos cuatro tipos de obras dentro de la construcción no residencial, a saber, la edificación productiva, telecomunicaciones y transporte, energía y otras. Los tres tipos de construcción más relevantes dentro de la construcción no residencial han presentado un desempeño positivo desde el año 2003 al 2012. La edificación productiva ha superado al resto de los tipos de obra, medido a través del índice de valor de la producción elaborado por **BBVA Research** a partir de la información de la ENEC del Inegi. Desde el 2003 la edificación productiva crece considerablemente hasta la crisis del 2009. Después, durante dos años este tipo de obra se rezaga, mientras la construcción en telecomunicaciones y transporte, así como en el sector energético aceleró el paso, sobre todo en obras dirigidas al transporte como parte de la política contra cíclica implementada por el gobierno federal. Empero, a partir de 2011 y hasta el tercer trimestre del 2012, el índice del valor de la producción en la edificación productiva supera al total de la construcción y al resto de los tipos de obra.

Gráfica 34
**Valor de producción por tipo de obra
(Índice 2003 = 100)**



Nota: para 2012 cifras a octubre *NR: no residencial
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Gráfica 35
**Valor de producción por tipo de obra
(Participación %)**



Nota: para 2012 cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Los tipos de obra de telecomunicaciones y transporte, así como en energía también han presentado un funcionamiento sobresaliente. A partir del 2006, la producción de las obras en telecomunicaciones y transportes se ha mantenido con la mayor participación dentro de la construcción no residencial. Este mismo tipo de obra ha tenido un avance sostenido desde el 2004 hasta el 2010, sin altibajos, en gran parte explicado por la intervención del gobierno federal. No obstante, desde 2011 a la fecha se observa una desaceleración de la producción en este tipo de obra sin que esto represente un retroceso.

Por otro lado, el valor de la producción de la construcción en el sector energético nos muestra una trayectoria más sinuosa. Los altibajos del índice parecen no guardar relación con el resto del sector, simulando un comportamiento más independiente, inclusive cíclico. A partir de 2009, la producción en este tipo de obra ha ido en ascenso, con excepción del 2011. El balance positivo de la construcción en energía se observa incluso desde el año 2000, ya que al 2012 el índice está casi 30 puntos por arriba. En gran parte, el avance reciente se enfoca a la construcción de instalaciones eléctricas como líneas de transmisión, subestaciones y algunas presas. Por el componente petrolífero, la construcción de plantas de extracción ha crecido desde el 2005 con excepciones en 2010 y 2011.

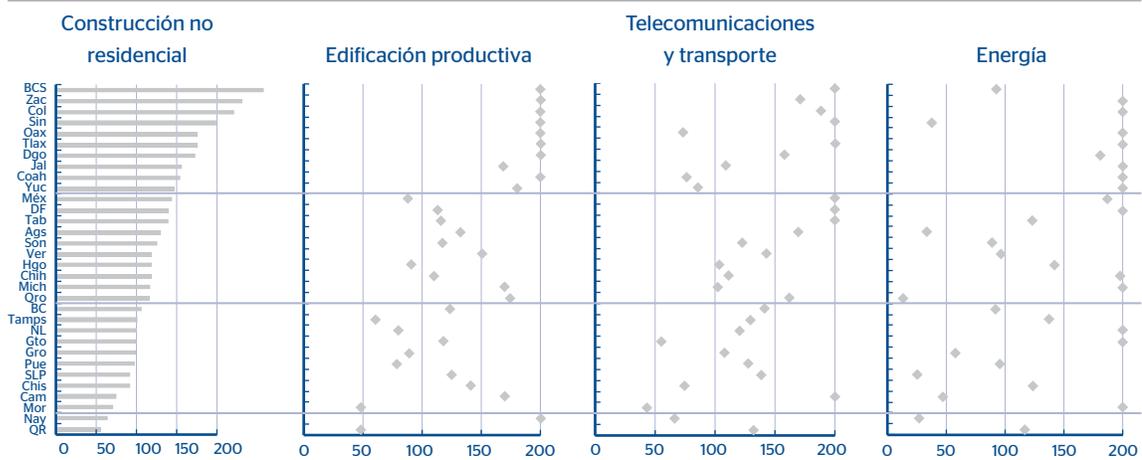
El avance de la construcción no residencial se constata a nivel estatal

Debido a un posible sesgo de la información que podrían causar las entidades con economías más grandes, comparamos cada estado contra sí mismo. El análisis se enfoca en conocer el avance del valor en términos reales de la producción de los primeros diez meses del 2012 contra ese mismo periodo en 2006 mediante un índice con base en este año. El primer resultado es que los estados de Baja California Sur, Zacatecas y Colima han duplicado el valor total de su construcción no residencial. La mayoría de los estados igualó o superó lo construido en 2006. De acuerdo a nuestro índice, 23 de las 32 entidades logran o superan 100 puntos; de éstos cuatro estados alcanzaron un nivel de 200 o más, lo que significa que al menos duplicaron el monto de lo construido.¹

El escenario no parece muy diferente al observar la edificación productiva. De hecho, el desempeño de los estados en este tipo de obra explica en gran medida el orden que obtienen en el total de la construcción no residencial. En la edificación productiva son 25 estados los que igual o superan en 2012 la producción de 2006; pero nueve de éstos por lo menos la duplicaron. En el caso de la construcción en telecomunicaciones y transporte, son 26 entidades las que igualan o superan la producción del año 2006 y siete obtienen 200 puntos o más. Los 3 estados líderes de la construcción no residencial, incrementaron el valor de la construcción en estos dos tipos de obra en más del 100%. Por otro lado, el Distrito Federal, el Estado de México, Jalisco y Nuevo León, las cuatro entidades federativas con el mayor PIB, no se ubican en los primeros lugares de nuestro índice, a pesar de que al menos tres de ellas igualaron o superaron la producción del 2006 tanto en la construcción no residencial total, como en estos dos tipos de obra.²

Gráfica 36

Valor real de la producción en la construcción por tipo de obra en 2012* (Índice 2006 = 100)



*Cifras a octubre 2012

Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

¹ En este grupo podría incluirse a Sinaloa, que alcanzó un índice de 199.2.

² Nuevo León también superó la construcción no residencial del 2006, pero en edificación productiva tuvo un retroceso.

Por otro lado, la construcción en el sector energético a nivel estatal nos presenta un patrón distinto. En este tipo de obra fueron 20 las entidades que superaron la producción del 2006; mientras que 12 de los estados por lo menos duplicaron la producción. Lo anterior nos muestra que la construcción en energía fue un poco más concentrada que en los otros dos tipos de obra analizados. Se observa también que 3 de los 4 estados con el mayor PIB obtuvieron su mejor desempeño en este índice. Esto puede ser explicado en parte por la gran demanda de energía de sus economías.³

Lo que es claro es que en términos relativos, las entidades con economías más modestas han incrementado la construcción no residencial, principalmente en los tipos de obra de edificación productiva y en telecomunicaciones y transporte. Por ejemplo, ninguna de las cuatro economías estatales más grandes del país, se encuentra en los primeros lugares del índice para edificación productiva. Un caso distinto sucede en el índice para telecomunicaciones y transporte donde podemos observar al Distrito Federal y al Estado de México.

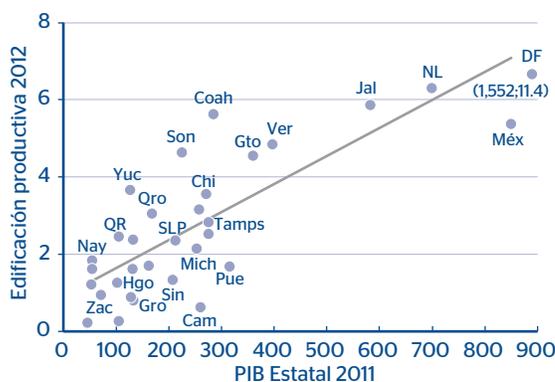
¿Dónde ha encontrado mayor oportunidad la edificación productiva?

La construcción de edificaciones asociada al ámbito productivo está estrechamente relacionada a la existencia de oportunidades económicas. Algunos de los nuevos proyectos de naves industriales se planean en estados fronterizos debido a su estrecha relación con el sector manufacturero y la disponibilidad de mano de obra. De forma similar, las edificaciones e infraestructura turísticas se enfocan en los estados con atracciones de este tipo, como pueden ser las playas. Si relacionamos el valor de la producción de edificación productiva durante lo que va del año 2012, con el tamaño de las economías de los estados medido por su PIB de 2011, podemos observar una relación directa entre ambos. Con lo que podríamos simplemente concluir que Jalisco, Nuevo León, el Estado de México y el Distrito Federal concentran la edificación productiva al ser las entidades con un PIB mayor.

Aun cuando la edificación productiva se dirige en mayor monto hacia las economías estatales más grandes, no necesariamente es donde en términos relativos el mercado ha encontrado mayor oportunidad de inversión. Si observamos la proporción del valor de la producción en la edificación productiva de cada estado respecto a su PIB, veremos que la relación es inversa al tamaño de la economía estatal. Dicho de otra manera, las economías más pequeñas son las que proporcionalmente invirtieron más en edificación productiva. Por ejemplo, Nayarit, Baja California Sur y Yucatán son los estados que más construyeron este tipo de obra en proporción al tamaño de sus economías.

Gráfica 37

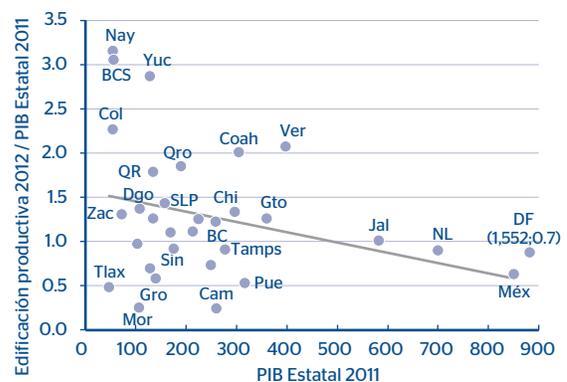
PIB Estatal y edificación productiva
(Miles de millones de pesos)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Gráfica 38

PIB Estatal y edificación productiva
(Miles de millones de pesos y %)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

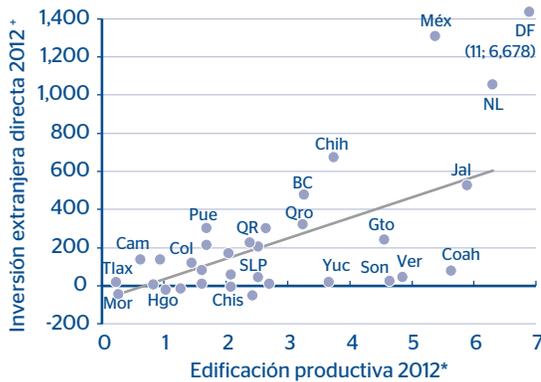
³ Aunque el Estado de México obtuvo su mejor nivel del índice en telecomunicaciones y transporte, la construcción en energía casi fue duplicada con 184 puntos del índice.

¿Qué es lo que está impulsando la edificación productiva?

Una proporción importante de la inversión extranjera directa se refleja en la construcción industrial, de oficinas y comercios. Por otro lado, el empleo genera mayor demanda de bienes y servicios, por lo que existen mayores oportunidades para la construcción de centros comerciales y servicios públicos como escuelas y hospitales. Esto lo constatamos con los montos de inversión extranjera directa, los cuales guardan una estrecha relación con la edificación productiva; de forma similar sucede con el nivel de empleo.

Gráfica 39

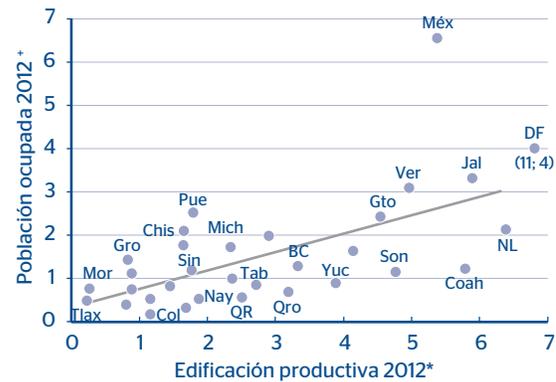
Edificación productiva e IED (Miles de millones de pesos y millones de USD)



*cifras a cotubre * tercer trimestre
Fuente: BBVA Research con datos de la Secretaría de Economía y el Inegi

Gráfica 40

Edificación productiva y empleo (Millones de pesos y millones de trabajadores)



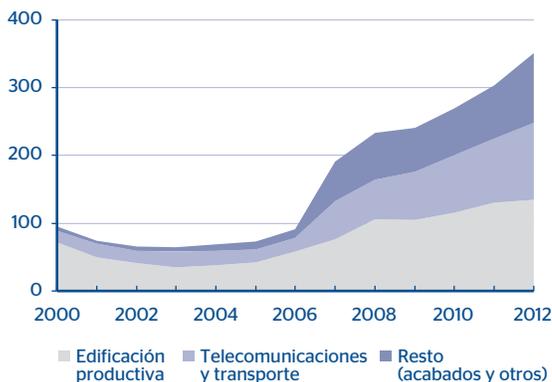
*cifras a cotubre * tercer trimestre
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

El financiamiento de la construcción no residencial

El crédito que el sistema bancario ha otorgado a la construcción no residencial ha dejado las escaleras para tomar un elevador desde 2006. Lo que explica en parte el buen desempeño de este tipo de construcción, pues ha tenido acceso a los recursos financieros que respaldan su operación. Una de las causas más relevantes para que el flujo de crédito bancario se haya mantenido e incrementado es la calidad de la cartera. El deterioro del crédito, tanto a nivel agregado como por tipo de construcción, se mantiene en niveles bajos al medirlo a través del índice de morosidad. La buena salud de esta cartera tampoco es circunstancial, pues desde 2005 se mantenido.

Gráfica 41

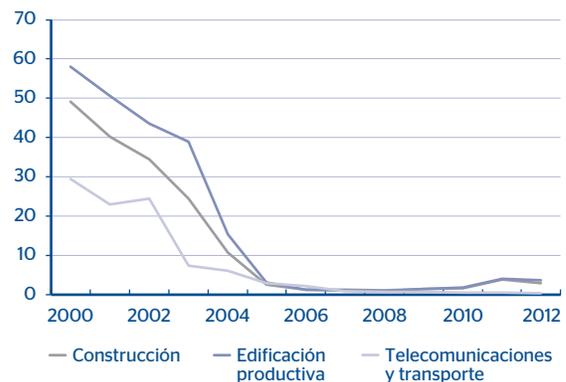
Saldo de cartera de crédito bancario (Miles de millones de pesos reales)



Nota: para 2012 cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

Gráfica 42

Morosidad de la cartera de crédito bancario (%)



Nota: para 2012 cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

El sector de la construcción no residencial también ha aumentado sus opciones de financiamiento. Actualmente el sistema bancario es el principal puente de acceso al crédito; pero a partir de 2009, se han emitido otros instrumentos como los certificados de capital de desarrollo (CCD) y en 2012 los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios conocidos como Fibras, por los que se obtienen recursos de grandes y pequeños inversionistas. Hasta ahora las afores han sido los mayores inversores en estas alternativas financieras. El monto que las afores han invertido supera ya los 50 mmp. Aunque este tipo de inversión también implica un mayor nivel de riesgo comparado por ejemplo contra la emisión de deuda. No obstante, la aceptación de estos instrumentos por parte del público inversionista genera la oportunidad de una fuente adicional de financiamiento tanto para el sector inmobiliario como para infraestructura. Y aun se esperan nuevas emisiones en el los meses próximos. La salida al mercado de esta oferta no sería sin una demanda potencial asociada. De acuerdo a los límites de inversión definidos por la regulación, las afores aun cuentan con un margen amplio para invertir en estos certificados. A noviembre 2012, las afores aún podrían invertir poco más de 80 mmp en el sector a través de estos instrumentos.

Gráfica 4

**Emisión de CCDs y Fibras por sector
(Miles de millones de pesos reales)**

Instrumento	Sector	Monto (mdp)
CCD	Inmobiliario mixto (vivienda y comercial)	3,868
CCD	Inmobiliario productivo (comercial e industrial)	16,856
CCD	Infraestructura	22,377
Fibra	Inmobiliario productivo (comercial e industrial)	8,877
Fibra	Hoteles	4,730
Fibra	Naves industriales	14,716
Total		71,424

Fuente: BBVA Research con datos de la BMV.

Gráfica 43

**Monto de financiamiento según fuente
(Miles de millones de pesos reales)**



Nota: para el crédito bancario en 2012 cifras a octubre
Fuente: BBVA Research con datos de la BMV.

Conclusiones: la construcción no residencial traza el mapa de ruta

La construcción no residencial históricamente ha contribuido en mayor medida al producto de este sector. En los años más recientes, ha recuperado terreno por méritos propios y se consolida con base en la edificación productiva y transporte, así como la construcción en el sector energético. La construcción en transporte y en energía está dirigida principalmente por políticas públicas, mientras que la edificación productiva tiene un carácter de inversión privada. En particular, esta última encontrará más espacios en los estados que inviertan para aumentar su competitividad y que generen más empleo, para así incrementar el consumo. En los próximos trimestres, el sector de la construcción basará su desempeño en el comportamiento de la construcción no residencial, donde la edificación productiva y la infraestructura serán la columna vertebral.

3.b Subsidios a la vivienda: de regreso a lo básico

La industria de la construcción de vivienda ha atravesado por cambios importantes a lo largo de los últimos años. Recapitulando brevemente lo ocurrido entre 2008 y 2012, pueden mencionarse diversos factores que han impactado a la industria. En lo externo, la crisis económica y financiera global en 2008 y 2009, que repercutió directamente sobre la actividad económica y el flujo de fondos hacia mercados emergentes; asimismo, la crisis del sector inmobiliario en los países desarrollados, que no sólo elevó la prima de riesgo para las empresas dedicadas a esta actividad, sino que congeló proyectos inmobiliarios que venían cobrando un fuerte impulso, como la vivienda para retirados y del segmento residencial turístico. En lo interno, a la fuerte contracción de la demanda de vivienda en 2009 por la crisis económica, se sumaron los cambios en las reglas de operación de los programas de apoyo por parte del gobierno.

En este número de *Situación Inmobiliaria México*, analizamos los cambios en la industria bajo tres perspectivas: la política de apoyo al sector, particularmente los subsidios a la vivienda; los indicadores de construcción de vivienda, y; la perspectiva de los propios desarrolladores. De estos tres diagnósticos se obtienen conclusiones similares sobre los factores que han tenido mayor incidencia en la industria de la vivienda, y ofrecen una referencia para el diseño de las políticas para el sector.

En esta primera sección, dedicada a los subsidios, destacamos algunos elementos que han caracterizado a la política seguida en torno a ellos. El análisis comienza por hacer una revisión a las reglas de operación del programa de subsidios a la vivienda por parte del gobierno federal, para de ahí caracterizar a los municipios más representativos en el otorgamiento de estos apoyos. Por último, ofrecemos una perspectiva sobre el nivel de concentración de la industria a nivel municipal, así como también sobre la calidad de las reservas territoriales de los principales constructores.

Los resultados, aunque no sorprenden, sí reiteran los planteamientos que se han venido haciendo sobre la necesidad de lograr una mejor integración de las políticas de apoyo a la vivienda en general. Se ha logrado mucho en cuanto a la implementación de los programas y su transparencia. Se debe trabajar sin embargo, en mejorar la coordinación institucional que ayude a articular programas; asimismo, en la visión de largo plazo. Esto último es fundamental, pues por un lado genera continuidad en los programas, y al mismo tiempo, genera certidumbre a los inversionistas que participan en el sector.

La relevancia de los subsidios

Los subsidios han sido una pieza muy importante en la política de apoyo a la vivienda a lo largo de los últimos años. Buena parte de la edificación residencial se realizó a partir de la disponibilidad de estos recursos.

El programa de subsidios a la vivienda más importante del gobierno federal durante los últimos años, es el llamado "Esta es tu casa", que entró en operación a partir de 2007 por parte de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).¹ El programa contempla el uso de los recursos para distintos propósitos, desde la compra de terreno, el mejoramiento de la vivienda, la autoconstrucción, y la adquisición de una vivienda completa, nueva o usada. Cerca del 80% de los recursos se han otorgado para esta última modalidad.

El financiamiento canalizado al programa (medido a precios de 2012), ha sido del orden de los 5 mil millones de pesos anuales. La cifra es modesta si se compara contra los 223 mil millones de pesos que se destinaron al financiamiento hipotecario por parte del sistema financiero en 2011,² pero muy significativa en términos del número de viviendas apoyadas con estos recursos. Entre 2008 y 2011 se ejercieron anualmente cerca de 100 mil subsidios por parte de este programa, para apoyar la adquisición de vivienda (90% de ellos para vivienda nueva). Considerando que a nivel nacional, el volumen de créditos hipotecarios ronda los 600 mil por año, significa una de cada seis viviendas financiadas en el país en los últimos años ha recibido subsidios.³

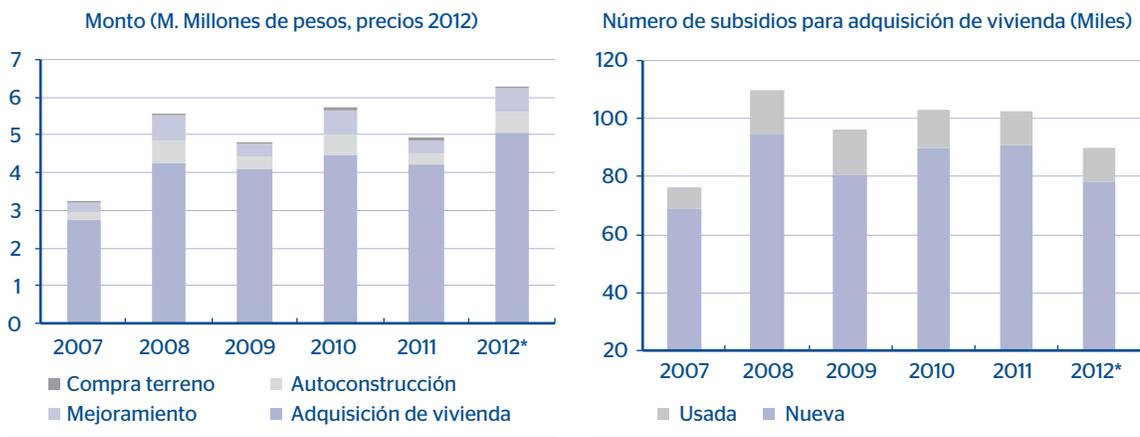
¹ Previo a éste, los subsidios a la vivienda operaban a través del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi). El programa Además del programa "Esta es tu casa", el gobierno federal maneja, a través de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), el programa "Tu casa", aunque con menor alcance, pues sólo se enfoca a las zonas consideradas de alta marginación o rurales.

² Incluyendo Infonavit, Fovissste, banca y sofoles.

³ Si sólo se considera la vivienda nueva, la proporción es incluso mayor: los subsidios a la vivienda nueva han promediado cerca de 90 mil por año, en tanto que la adquisición de vivienda nueva podría haber promediado entre 360 y 450 mil por año en ese periodo, el peso de los subsidios puede llegar a representar entre 20 y 25% de la vivienda financiada con crédito hipotecario.

Gráfica 44

Programa de subsidios “Ésta es tu casa”



*Meta anual

Fuente: BBVA Research con datos de Conavi, Inegi y RUV

*Ejercido a septiembre

Fuente: BBVA Research con datos de Conavi, Inegi y RUV

Los cambios a las reglas de operación

En su primera etapa, el criterio prevaleciente en el otorgamiento de los subsidios se centró en el beneficiario. Siempre que cumpliera los requisitos de elegibilidad, se le otorgaba el subsidio. En 2008 se iniciaron esfuerzos para incentivar la mejoría en la calidad de las viviendas apoyadas, a través de incorporar elementos de sustentabilidad ambiental. Éstos se definieron a partir del uso de dispositivos de consumo eficiente de agua y energía, uso de energías renovables, y aditamentos de aislamiento térmico en las viviendas, entre otros.

A partir de 2011 se da un cambio en los criterios, para darle mayor peso a la vivienda y no solo al beneficiario. El primer esfuerzo consistió en generar incentivos para elevar la densidad habitacional en los conjuntos, mediante la vivienda vertical.

Sin embargo, en 2012 se realizaron los cambios más significativos en las reglas de operación del programa de subsidios para propiciar la edificación de vivienda mejor ubicada y con mejores atributos. A partir de un sistema de puntaje, se calificaron cuatro dimensiones: ubicación, equipamiento, densidad habitacional y competitividad.

En la ubicación, la dimensión más importante, el objetivo era promover la edificación al interior de las áreas urbanas. A partir de identificar las zonas de actividad económica por medio del empleo, de acuerdo a los censos económicos para los 358 municipios con más de 50 mil habitantes, se definieron las zonas intraurbanas. De ahí, se estableció como criterio para definir una zona periférica o primer contorno, a aquella que tuviera al menos el 70% de las viviendas con servicios de agua y drenaje. Para las viviendas que no estuvieran en el primer contorno se definió un segundo contorno, cuyo único criterio fue que tuviera una escuela secundaria cercana.

El proceso no fue fácil, porque en un buen número de casos, o en el caso de los constructores de mayor tamaño, las reservas territoriales estaban (y siguen estando) ubicadas en zonas alejadas, que de acuerdo con los criterios originalmente establecidos no alcanzaban subsidio o sólo una parte de él. Al final, esto condujo, por un lado, a la flexibilización de las reglas de operación en lo relativo a la ubicación,⁴ y por otro, a utilizar las tres dimensiones restantes para compensarla.

⁴ Esta flexibilización consistió en dos medidas. La primera, definir un radio, o "buffer" de entre 400 y 800 metros, dependiendo del tamaño del municipio (en términos de población) para extender el alcance de cobertura de la zona potencialmente sujeta a subsidios. La segunda, con reglas de excepción y un análisis caso por caso. Por ejemplo, cuando el 70% de las viviendas del conjunto cayeran dentro de la zona mejor valorada, el restante 30% del conjunto recibiría el mismo tratamiento; un segundo caso, cuando el 80% de las viviendas del conjunto cayeran dentro del área ampliada por el buffer, todo el conjunto podría beneficiarse con el mismo tratamiento.

Así, incluso para aquellos conjuntos ubicados en el segundo contorno, y que en principio habrían sido penalizadas tanto con un menor subsidio como con un valor de vivienda más bajo, la incorporación de dispositivos de eficiencia energética, la edificación vertical y el cuidado al medio ambiente (que entre otras alternativas considera el plantar árboles afuera de la vivienda) son suficientes para alcanzar el mismo puntaje que las viviendas ubicadas en la zona intraurbana.

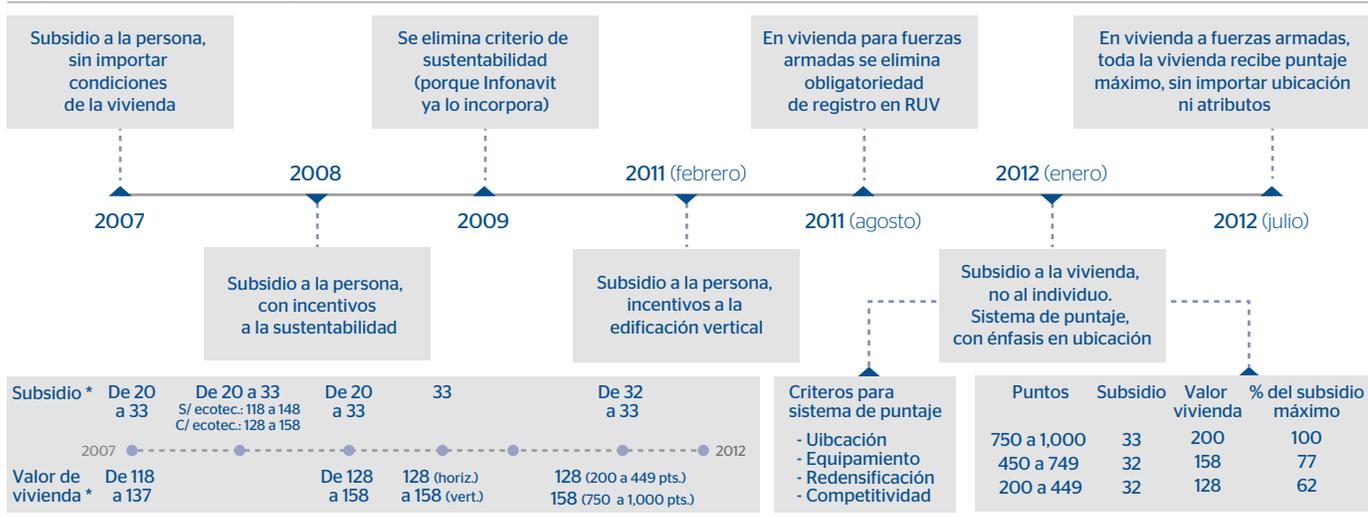
El “apoyo” a las fuerzas armadas

Mención aparte merecen las medidas adoptadas para “apoyar” a las fuerzas armadas. En 2011, las reglas de operación se modificaron para establecer que la vivienda adquirida por personal de las fuerzas armadas no tenía que registrarse en el RUV ni sujetarse a los criterios de verticalidad establecidos. En 2012, las reglas también se modificaron para precisar que en su caso, no aplicarían las reglas del puntaje. Es decir, cualquier vivienda, sin importar su condición, atributos ni ubicación, recibiría un tratamiento (en términos del monto del subsidio y el valor de la vivienda), equivalente al de la vivienda mejor ubicada y con el mayor puntaje.

No hay duda sobre la importancia de ayudar a las fuerzas armadas. Sin embargo, podrían haberse adoptado distintas alternativas para ello, como elevar el monto del subsidio, o construir conjuntos habitacionales particulares. La medida adoptada en cambio, de relajar al máximo los requerimientos que se han venido promoviendo para alcanzar mayores estándares en la calidad y la ubicación de las viviendas, no es muy clara en cuanto a los beneficios que genera.⁵

Gráfica 45

Reglas de operación programa de subsidios “Ésta es tu casa”



* Medido en salarios mínimos.
Fuente: BBVA Research con datos de Conavi

Caracterizando a los municipios que reciben subsidios

Al analizar las cifras de otorgamiento de subsidios a nivel municipal se observa que los cambios en las reglas de operación no se han traducido en un cambio en la ubicación donde se construye la vivienda. La participación en 2011-2012 de los 100 municipios más importantes en términos del otorgamiento de subsidios para vivienda nueva alcanzó 90% del total, cifra incluso superior a la registrada en el periodo 2007-2010 (85%).

⁵ Aunque probablemente es una medida bien intencionada, podría interpretarse también como una simple forma de evadir la regulación, seguir construyendo en donde se cuenta con reservas territoriales y/o desahogar la vivienda que se ha venido construyendo en ellas y ahora tiene problemas para recibir apoyos o comercializarse.

Cuadro 5

Alternativas para recibir subsidios independientemente de la ubicación

Alternativa 1	Alternativa 2 Primer contorno	Puntos	Alternativa 3 Segundo contorno	Puntos	
	Ubicación: U2	210	Ubicación: U3	90	
	Primaria y jardín de niños a 700 m.	150	Características de la alternativa 2	541	
	Vertical w (3 niveles)	81	"Cancha de basketbol, fútbol y juegos infantiles a 300 m."	66	
"Vender vivienda a las fuerzas armadas. Todos alcanzan puntaje equivalente a S1, independientemente de ubicación o características de la vivienda"	Viviendas/Ha. >= 80	69	"Suministro de agua constante por sistema presurizado"	33	
	42m ² de superficie habitable	81	"Monitor electrónico instalado a muro de consumo de energía eléctrica"	22	
	2 árboles fuera de la vivienda	22			
	Conexión de gas natural	88			
	Centro de salud a 1.5 Kms	50			
	Total	750	751		752

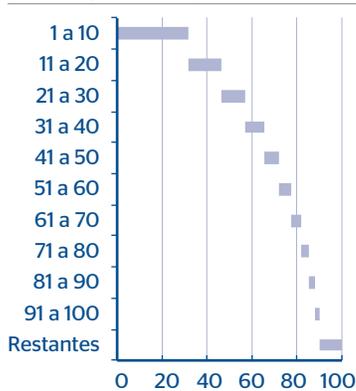
Fuente: BBVA Research con datos de Conavi

El dato es revelador. Los municipios que más subsidios recibieron en el periodo 2007-2010 mostraron en el censo de 2010 también los índices de vivienda deshabitada más elevados. Agrupando a los primeros 100 municipios en deciles de acuerdo a su importancia en el número de subsidios recibidos, se tiene que en los primeros dos deciles (o los primeros veinte municipios) tenían en 2010 niveles de vivienda deshabitada del orden de 25%, cuando a nivel nacional era de 14.2%.

Por otra parte, los municipios donde más se otorgan subsidios son también los más representativos en cuanto a la vivienda que se construye. Sin embargo, la proporción en este caso es algo menor, de 70%. Dos explicaciones para esta diferencia son, primero, que los subsidios están más concentrados que la construcción de vivienda; y segundo, que los subsidios han servido para desplazar vivienda que había sido construida con anterioridad, es decir, para desahogar inventarios acumulados.

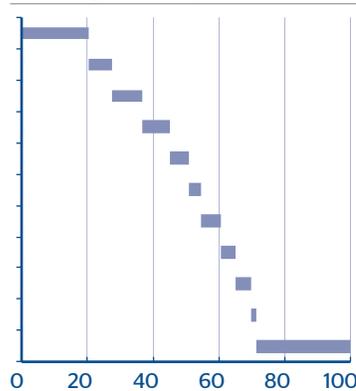
Gráfica 46

**Programa Ésta es tu casa
(Participación %, 2011-2012)**



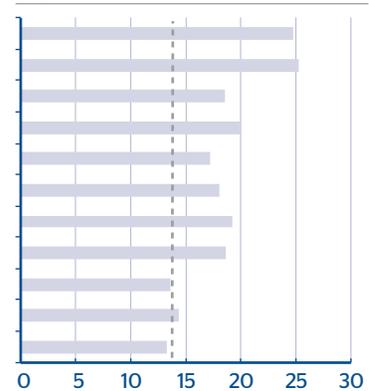
Gráfica 47

**Construcción de vivienda
(Participación %, 2011-2012)**



Gráfica 48

**Vivienda deshabitada
(%, 2010)**



Fuente: BBVA Research con datos de Conavi, Inegi y RUV

Los 40 municipios más importantes, en detalle

Una mirada a detalle a los 40 municipios más importantes en cuanto al otorgamiento de subsidios, a partir de información del censo de población, del Inventario Nacional de Vivienda, y del RUV, ofrece un panorama muy claro sobre las zonas donde se construye vivienda, el nivel de concentración de la industria, así como las reservas territoriales de las empresas constructoras que más se enfocan a este segmento.

La participación acumulada de estos municipios en el total de subsidios para vivienda completa es de 61%, y del 45% en las viviendas construidas. En tanto, en términos de la vivienda deshabitada, el promedio es de 22%.

Cuadro 6

Los 40 municipios con mayor participación en subsidios (2011-2012)

Municipio	Participación % 2011-2012		Vivienda Deshabitada (% 2010)	Municipio	Participación % 2011-2012		Vivienda Deshabitada (% 2010)
	Subsidios	Construcción			Subsidios	Construcción	
Tlajomulco, Jal.	5.2	4.8	34.1	Aguas., Ags.	1.2	1.3	15.0
Tijuana, BC	4.6	2.2	20.3	Gómez Pal., Dgo.	1.2	0.4	19.7
León, Gto.	3.5	1.9	13.9	Kanasín, Yuc.	1.2	0.3	22.4
Cancún, QR	3.2	2.5	18.7	Culiacán, Sin.	1.0	1.0	15.9
Cd. Juárez, Chih.	2.7	0.7	23.8	Atotonilco, Hgo	1.0	0.6	26.6
Veracruz, Ver.	2.5	1.7	19.3	Chihuahua, Chih.	1.0	0.7	15.7
Zumpango, Méx.	2.4	1.7	40.0	El Marqués, Qro.	1.0	1.5	20.5
Torreón, Coah.	1.9	0.9	20.6	Medellín, Ver.	0.9	0.4	24.1
Reynosa, Tam.	1.8	1.3	24.4	Morelia, Mich.	0.9	1.1	19.7
Hermosillo, Son.	1.7	1.2	16.0	S. Luis Potosí, SLP	0.9	0.9	15.1
Altamira, Tam.	1.7	0.7	26.2	Salinas Vic., NL	0.9	1.0	27.0
García, NL	1.7	2.9	32.7	Matamoros, Tam.	0.9	0.5	20.6
Ixtlahuacán, Jal.	1.6	0.2	43.8	Huejotzingo, Pue.	0.8	0.6	18.3
Cajeme, Son.	1.5	0.4	17.5	Villahermosa, Tab.	0.8	0.6	13.5
Coronango, Pue.	1.3	0.7	15.7	Zapopan, Jal.	0.8	1.8	11.7
Nogales, Son.	1.3	0.7	17.8	Saltillo, Coah.	0.7	0.8	13.4
Mexicali, BC	1.3	0.7	18.9	Huehuetoca, Méx	0.7	0.9	45.0
Pesquería, NL	1.2	1.7	44.4	Gral. Escobedo, NL	0.7	1.6	15.4
Tarímbaro, Mich.	1.2	0.5	35.0	Cadereyta, NL	0.6	0.5	20.3
Mérida, Yuc.	1.2	1.2	14.5	Umán, Yuc.	0.6	0.4	8.6
				Part.: % acumulda	62.2	45.2	

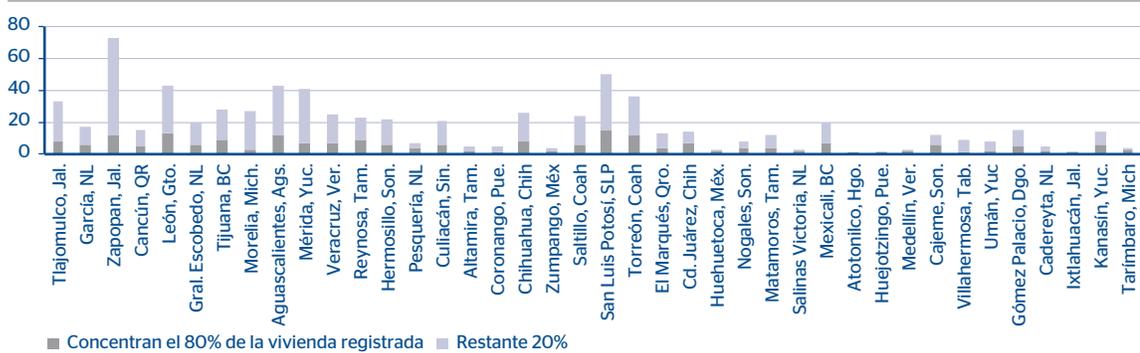
*Incluye cancelación de hipoteca, libertad de gravamen, certificados de no adeudos fiscales y de pago de servicios
Fuente: BBVA Research con datos de SHF

Otra característica importante que se aprecia en estos 40 municipios es el alto nivel de concentración de la industria. En promedio hay en 18 empresas constructoras en cada uno de estos municipios, pero apenas 5 participan con el 80% de las viviendas registradas, y el restante 20% se reparte entre las otras 13. Esto fortalece la idea de que las empresas que se han enfocado a los subsidios lo han hecho bajo un modelo que para ser exitoso requiere grandes volúmenes de operación y reservas territoriales suficientes para garantizar su operación durante algunos años.

Respecto al tema de las reservas territoriales, hay que notar también que el modelo de negocio adoptado se ha apoyado en buena medida en un bajo costo del suelo. Como es de esperar, éste se encuentra en zonas alejadas de las áreas urbanas. Esto se confirma a partir de la geolocalización, o ubicación específica en el municipio, de la vivienda que se ha registrado en el RUV. Para el conjunto de los 40 municipios más representativos, sólo el 3% de la vivienda registrada se encuentra en la zona intraurbana, alrededor del 67% se encuentra entre el primer y segundo contorno, y el restante 30% se encuentra fuera de ahí, es decir, sin derecho a subsidio.

Gráfica 49

Número de constructores en los 40 municipios más importantes (2011-2012)

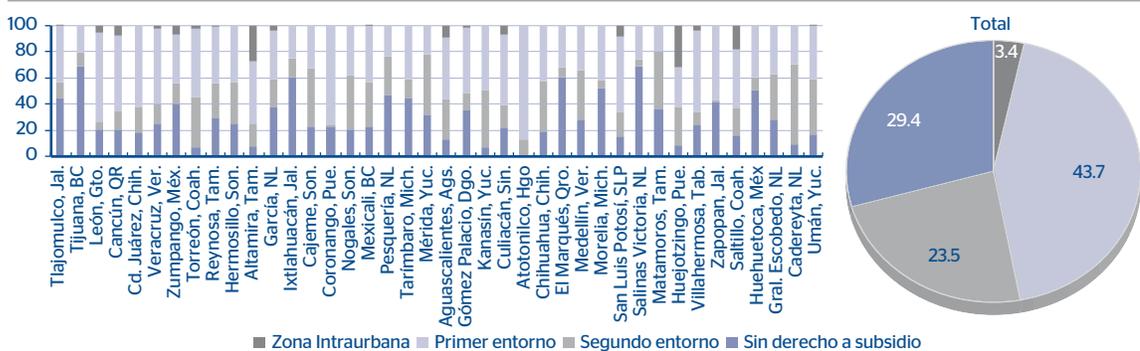


Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Aquí está la clave. Conociendo la situación de las reservas territoriales de las empresas que participan en el programa de subsidios, es fácil entender los cambios a las reglas de operación para flexibilizar los criterios y hacer de lado el de la ubicación como el más importante. Es importante hacer una reflexión sobre el papel que deben asumir los distintos agentes en el diseño y operación de las políticas, aunque también debe decirse que éstas deben generar certidumbre y estabilidad. Al final, las tareas de diagnóstico y planeación de largo plazo resultan fundamentales para evitar los cambios a medio camino, y para garantizar la inversión en el sector.

Gráfica 50

Localización de la vivienda en los 40 municipios más importantes (Ubicación calificada en criterios para subsidios*, distribución %, 2011-2012)



*No considera superficie ampliada por buffer ni reglas de excepción

Fuente: BBVA Bancomer con datos de RUV

Conclusiones: ¿ha funcionado la política?

Desde su lanzamiento, en 2007, el programa de subsidios a la vivienda “Ésta es tu casa” ha tenido diversas modificaciones en sus reglas de operación, algunas que han implicado cambios de forma y otras de fondo. Aunque en términos de transparencia y operación del programa se han logrado importantes avances, es claro que hay aspectos que deben modificarse. Los cambios más recientes, para incentivar una mejor ubicación de la vivienda, no ha tenido los resultados esperados: la mayor parte de los subsidios se distribuyen en municipios que registran los índices de vivienda deshabitada más elevados. Las reglas son flexibles y hay múltiples formas de compensar la ubicación.

Tal vez sea hora de regresar a lo básico. Deben abordarse desde los planteamientos más generales, como el definir el universo de población que requiere de los subsidios y qué tipo de necesidad se busca resolver, hasta los mecanismos para asegurar que los recursos llegan a quienes en realidad los necesitan. Un criterio básico debería ser que no haya subsidios en municipio con niveles de vivienda deshabitada por encima del promedio nacional. Sin duda que en el diseño de los programas debe consultarse a los distintos agentes involucrados en la industria, como a las distintas entidades de fomento, constructores de vivienda, instituciones financieras, y académicos. No obstante, debe ser la federación quien marque la pauta en todo el proceso. Para ello, la coordinación institucional y la planeación de largo plazo resultan fundamentales, pues son lo que garantizan continuidad en los programas y confianza entre los inversionistas.

3.c ¿Ha cambiado la construcción de vivienda en los últimos años?

Ante la desaceleración en el ritmo de construcción de vivienda observada en los últimos años, resulta oportuno identificar algunos de los patrones que han marcado la evolución de esta industria. En esta sección de **Situación Inmobiliaria México**, hacemos una revisión a los principales cambios que se han registrado en la construcción de vivienda en el país, desde el volumen construido, el tipo de vivienda, el número de empresas que participan en esta actividad –o el nivel de concentración– y la ubicación de la vivienda. A partir de ahí, los indicadores demográficos, de actividad económica y de infraestructura nos permiten hacer un análisis sobre las oportunidades que se presentan en los municipios donde más se construye vivienda.

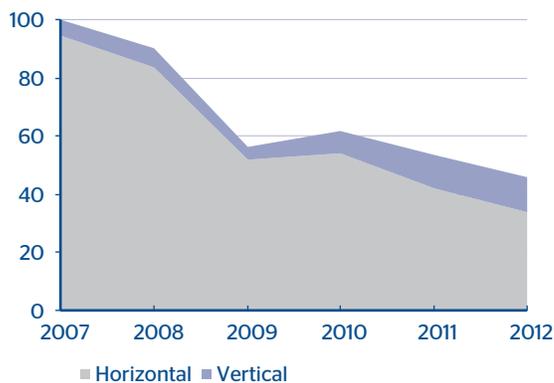
Es claro que la industria de la vivienda se encuentra en un proceso de reconfiguración, que requiere de las empresas participantes nuevas estrategias para ser exitosas. A medida que los cambios se consoliden, la industria debería estar mejor posicionada para adaptarse en forma oportuna a los requerimientos del mercado. Por otra parte, es importante dimensionar las oportunidades que se han abierto a partir de la construcción de vivienda, para actividades relacionadas con la provisión de servicios y obras de infraestructura. No obstante, también hay que decirlo, los rezagos que se han abierto aquí constituyen una razón más para reflexionar sobre el impacto de la vivienda en el desarrollo urbano.

La vivienda popular tiene una nueva fachada

Mucho se ha hablado de la fuerte caída en la construcción de vivienda en los años recientes, y la dificultad para recuperar los niveles registrados en 2007. Pero no sólo ha disminuido, sino que las características de la nueva edificación también han cambiado. Tomando como referencia las viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda (RUV) es posible apreciar, primero, un fuerte incremento en la vivienda vertical. En 2007 representaba apenas el 5% de la edificación, pero para 2012 (cifras a octubre) su participación era de 27%. Viviendas para el segmento de ingresos medio y alto, que podrían ser las viviendas de dos niveles o los condominios horizontales, se han mantenido prácticamente sin cambio.

Gráfica 51

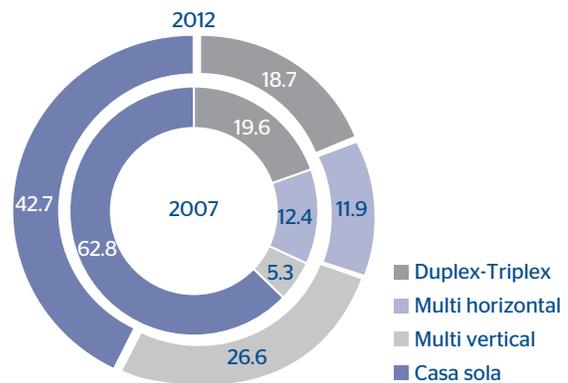
**Vivienda construida: RUV
(Índice 2007=100)**



Nota: para 2012 cifras a septiembre
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Gráfica 52

**Tipo de vivienda: 2007 vs. 2012
(Distribución %)**

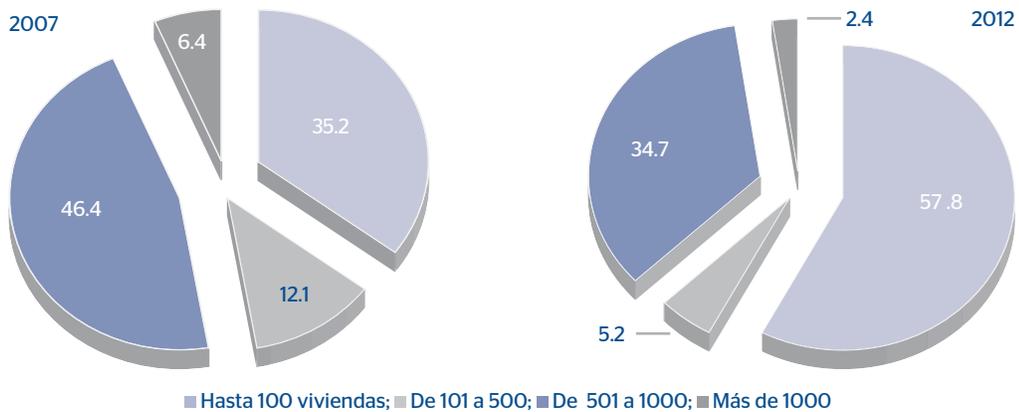


Nota: para 2012 cifras a septiembre
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Otro cambio importante tiene que ver con el tamaño de los conjuntos habitacionales. Mientras que en 2007 los desarrollos de hasta 100 viviendas representaban el 35% del total registrado, en 2012 su participación era de 58%. En contraparte, los conjuntos de entre 500 y mil viviendas pasaron de tener una participación de 46% a 35%.

Gráfica 53

Tamaño de los desarrollos (Distribución %)



Nota: para 2012 cifras a septiembre Fuente: BBVA Research con datos de RUV

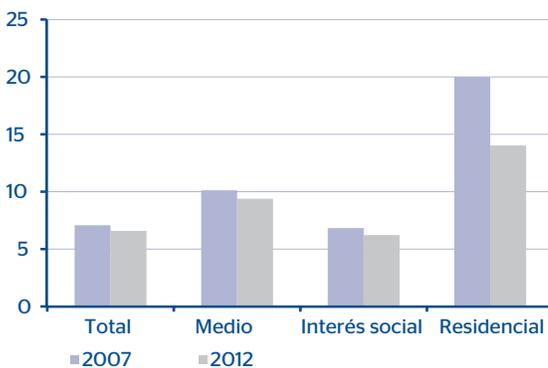
El tercer cambio importante viene por la parte de los precios. Para la vivienda nueva, los precios de la vivienda registrada en el RUV presentan un aumento en términos nominales de 16% entre 2007 y 2012. Sin embargo, medido en términos reales, el resultado es una caída de 7%. Es decir, los precios de la vivienda que se registra en el RUV se han venido ajustando a la baja. Esto es consistente con lo que muestra la encuesta a las principales constructoras del país, que a lo largo de los últimos años se han orientado más a la construcción de vivienda de interés social (ver sección 3.c ¿Ha cambiado la construcción de vivienda en los últimos años?).

La superficie habitable se ha incrementado, aunque sea marginalmente, en la vivienda de interés social, al pasar de 51.7 a 54.2 m² de superficie habitable en los años de referencia. La explicación probablemente tenga que ver con el hecho de que tanto Infonavit como Conavi consideran a la superficie como una variable importante para mejorar las condiciones de habitabilidad y forma parte de los criterios considerados en los programas de apoyo a la vivienda.

En síntesis, la mayoría de los cambios en las características de la vivienda registrada en el RUV tienen que ver con las disposiciones generadas por los programas de apoyo, y particularmente los subsidios. He aquí una palanca importante para lograr cambios más de fondo en la vivienda que se construye en el país.

Gráfica 54

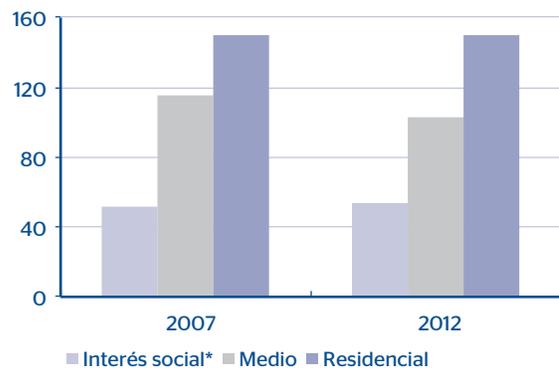
Precios por m²
(Miles de pesos, precios de 2012)



Nota: para 2012 cifras a septiembre Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Gráfica 55

Superficie habitable
(m²)



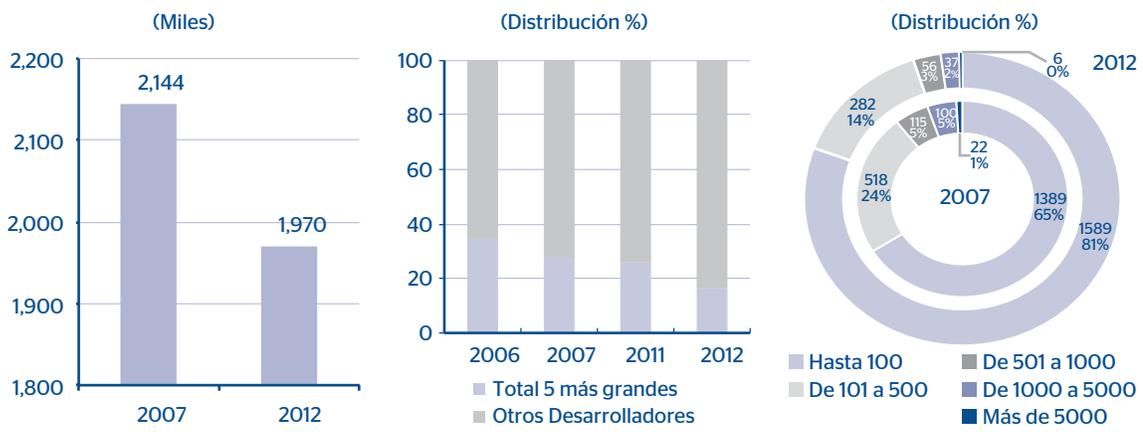
*Incluye económica, popular y tradicional
Nota: para 2012 cifras a septiembre Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Hacia una industria menos concentrada

El número de empresas que inscriben vivienda en el RUV se ha reducido, y la industria muestra un menor nivel de concentración. La participación de las cinco empresas con el mayor número de registros ha bajado, de cerca de 35% en 2007 a 17% en 2012. Asimismo, las empresas que registran más de 100 viviendas pasaron de tener una participación de 66% en 2007, a 81% en 2012. Por último, el número de empresas con más de 5 mil viviendas registradas pasó de 17 a 6 en ambos años.

Gráfica 56

Empresas registradas en RUV



Nota: para 2012 cifras a septiembre
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Constructores de vivienda más eficientes

El proceso de construcción de vivienda también ha tenido cambios. A partir de la brecha entre la vivienda construida y la vivienda nueva vendida anualmente se obtiene una medida de la formación de inventarios. Si bien imperfecta, ya que tanto las cifras de vivienda nueva como las de vivienda construida deben irse depurando,¹ esta medida muestra una diferencia cada vez más pequeña entre lo construido y lo vendido en cada año. También sugiere que en el pasado se pudo haber construido en exceso: acumulando los inventarios entre 2007 y 2012 se tiene un volumen de vivienda disponible equivalente a cerca de dos años de ventas de vivienda nueva. Una razón más para ser conservadores en cuanto a las expectativas de repunte de la construcción de vivienda.

La construcción se ha hecho más pausada, sobre todo a partir de una mejor lectura de sus ventas. Considerando como vivienda colocada a aquella que recibe el dictamen de terminación de obra por parte del RUV, se observa, sobre todo en los años recientes, una relación muy estrecha con los inicios de obra. Es decir, éstas han venido sincronizando con el ritmo de las ventas. Sin duda que es un cambio importante y muy positivo, que evitará la acumulación de inventarios.

Gráfica 57

Sincronía entre construcción y ventas de vivienda



Nota: para 2012 cifras a septiembre

*Brecha entre vivienda iniciada y venta de vivienda nueva. Asume que la vivienda iniciada se termina

**Dictamen de terminación de obra Fuente: RUV, Infonavit, Fovissste y estimación BBVA Research

¹ En el caso de la vivienda nueva, no se cuenta con la información para la banca comercial, aunque sí para Infonavit y Fovissste, que en conjunto representan entre 85% y 90% de la vivienda colocada. En el caso de la vivienda construida, se encuentra pendiente todavía de concretar un proceso para garantizar que las viviendas se dan de baja en forma oportuna de la base de datos. Esto último se ha mejorado mucho en los años recientes, pero no así en los primeros años de operación del RUV.

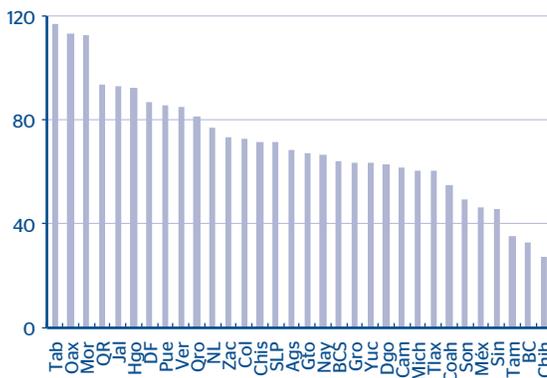
¿Ha cambiado la ubicación?

Una primera lectura, a nivel estatal, sugiere algunos cambios en la ubicación de la vivienda. Entidades como Baja California, Chihuahua, Estado de México y Tamaulipas han reducido su participación en el total de vivienda registrada, de 29% en el periodo 2007-2010, a 17% en el periodo 2011-2012.

Una mirada más a detalle, con cifras a nivel municipal, ofrecen un panorama un tanto diferente. En el periodo 2011-2012, el 80% de los registros de construcción se concentró en tan solo 86 municipios (3.6% del total nacional); en el periodo 2007-2010, los mismos municipios participaban con el 76%. Es decir, la construcción de vivienda continúa fuertemente concentrada.

Gráfica 58

Oferta de vivienda por entidad 2007-2010, 2011-2012 (Dif % en la participación de registros)



Nota: para 2012 cifras a septiembre
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Gráfica 59

Oferta de vivienda por municipio (Distribución %)



Nota: para 2012 cifras a septiembre
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Las oportunidades a nivel local

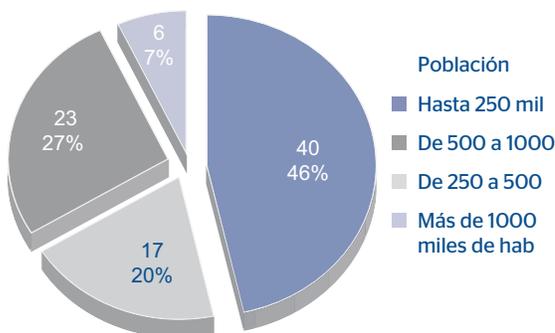
Al examinar las características de los municipios donde más se construye vivienda se observa, en primer término, una fuerte concentración en ciudades pequeñas y medianas. 40 de los 86 municipios tenían en 2010 una población menor a 250 mil habitantes; otros 18 tenían una población entre 250 mil y 500 mil habitantes. En conjunto, estos dos grupos concentran más de la mitad de la vivienda construida a nivel nacional.

En la mayoría de los casos, sobre todo en el primer grupo, estas ciudades no llegan siquiera a capitales estatales. Lo que sí ha ocurrido, es que están alrededor de zonas metropolitanas. 59 de los 86 municipios forman parte de zonas metropolitanas.

Gráfica 60

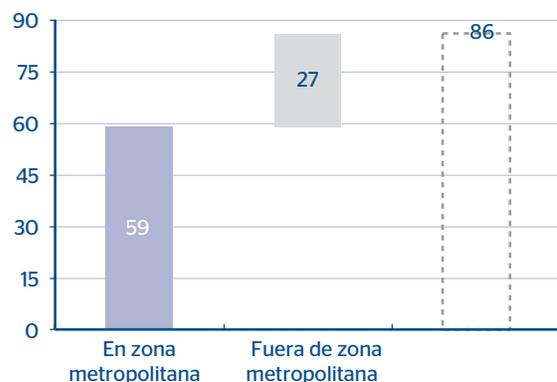
Construcción de vivienda, 2012: población

Distribución municipal del 80% de los Registros del RUV(%)



Nota: para 2012 cifras a septiembre
Fuente: BBVA Research con datos de RUV e Inegi

Participación acumulada según registros del RUV (%)

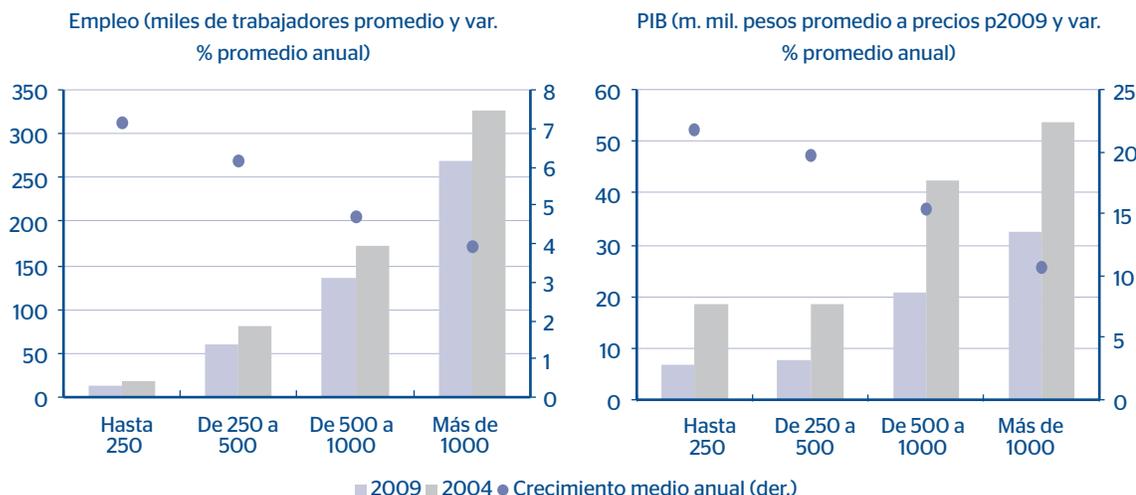


Nota: para 2012 cifras a septiembre
Fuente: BBVA Research con datos de RUV e Inegi

La escasa participación de los municipios más relevantes para la construcción de vivienda en la actividad económica, medida tanto a través del PIB como de la generación de empleo, confirma que la construcción de vivienda no ha estado vinculada a lo que debería ser su fuente natural de impulso, el ingreso. Ha sido la oferta, no la demanda, la que ha determinado la ubicación.

Gráfica 61

Construcción de vivienda, 2012: Actividad económica



Nota: Corresponde a los 86 municipios que contienen el 80% de los registros del RUV.
Fuente: BBVA Research con datos de RUV e Inegi

Nota: Corresponde a los 86 municipios que contienen el 80% de los registros del RUV.
Fuente: BBVA Research con datos de RUV e Inegi

Está por último el tema de la infraestructura, donde tanto en la de tipo social, (escuelas y hospitales), como en la económica (electricidad, telecomunicaciones y transporte), las ciudades con mayor participación en la construcción de vivienda presentan fuertes rezagos respecto al resto del país.

Cuadro 7

Construcción de vivienda, 2012: Infraestructura

	Unidad de Medida / mil habitantes	Por tamaño de población						
		Nacional	Municipios en ZM (59)	Municipios que no son ZM (27)	Hasta 250 mil (40)	De 250 mil a 500 mil (17)	De 500 mil a 1000 miles (23)	Más de 1000 miles (6)
Infraestructura Económica								
Longitud de la red carretera	Kilómetros	2.8	0.5	2.0	1.6	1.2	1.0	0.2
Tomas instaladas de energía eléctrica	Número	3011	241.7	148.4	214.4	202.0	203.0	259.3
Viviendas particulares habitadas que disponen de computadora	Número	77.3	56.8	51.0	45.7	58.5	60.4	48.3
Infraestructura Social								
Personal médico	Personas	51	4.6	5.0	3.5	4.1	5.5	4.3
Personal docente	Personas	14.6	12.2	11.7	11.7	12.7	12.5	11.1
Viviendas particulares habitadas que disponen de agua de la red pública	Número	231.6	181.8	207.6	196.8	245.6	207.0	168.1
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	Número	237.2	185.4	207.8	204.6	246.9	208.0	172.9

Nota: entre paréntesis el número de municipios
Fuente: BBVA Research con datos de Inegi

Por ejemplo, en las ciudades de hasta 250 mil habitantes hay 3.5 médicos por cada mil habitantes, cuando a nivel nacional hay 5.1. Asimismo, en el personal docente, para los cuatro tamaños de ciudades considerados, la cobertura es de 12 por cada mil habitantes, contra 14.6 que es el promedio nacional. El mismo panorama se aprecia en la infraestructura de electricidad, agua potable y telecomunicaciones: en todas las ciudades, y especialmente en las ciudades de hasta 500 mil habitantes, el rezago respecto al resto del país es considerable.

Proveer servicios e infraestructura adecuada a estas ciudades constituye sin duda un gran reto, pero es al mismo tiempo una gran oportunidad para generar inversión. Visto en perspectiva, la tarea consiste en establecer una planeación adecuada para el crecimiento urbano en zonas metropolitanas.

Conclusiones: la vivienda abre oportunidades al desarrollo regional

La construcción de vivienda ha tenido diversos cambios en los últimos años, unos de mayor impacto que otros, pero en su mayoría motivados por las políticas y programas de apoyo a esta actividad. Entre los avances, que hay que medir en términos relativos, está el tener conjuntos habitacionales más compactos, y verticales. La industria está menos concentrada y es más eficiente, al menos en lo que respecta a alinear los procesos de construcción y venta de vivienda. Los constructores locales o con presencia regional, al no tener la carga de un cúmulo importante de reservas territoriales, tendrán mayor flexibilidad para posicionarse mejor en las zonas de mayor crecimiento o que reciban mayor impulso por parte de los programas de apoyo.

El crecimiento de la construcción ha estado centrado en buena medida en ciudades pequeñas y medias, ubicadas en zonas metropolitanas. Proveerlas de infraestructura y servicios adecuados será un reto importante, pero también una buena oportunidad de inversión para consolidar su crecimiento. Con una adecuada coordinación y articulación de programas, los municipios con mayor participación en la construcción de vivienda podrían convertirse en polos de atracción para la actividad económica. El reto está, nuevamente, en la planeación, la visión de largo plazo, y un enfoque del desarrollo urbano más metropolitano que municipal.

Recuadro 1: ¿Cómo han logrado los constructores mexicanos ser una referencia internacional?

La construcción de vivienda en México ha sido objeto de múltiples críticas y cuestionamientos, desde el modelo de vivienda adoptado y sus reservas territoriales, hasta su estrategia de ventas y sus planes de crecimiento. Sin embargo, algo sobre lo que prácticamente no se comenta, es la capacidad que han venido logrando las constructoras mexicanas para hacer grandes volúmenes de vivienda, en muy corto tiempo y a un precio muy bajo.

Esta capacidad no debe menospreciarse. En otros países emergentes, incluyendo Brasil, China e India, el modelo mexicano es un caso de estudio entre las empresas constructoras, que vienen a conocer sus características y los factores que han permitido su éxito. Para conocer un poco más sobre el proceso, consultamos a algunas de las empresas con mayor volumen de fabricación de vivienda, y presentamos aquí sus comentarios.

Construyendo con moldes

En la fabricación de grandes volúmenes de vivienda el modelo adoptado ha sido la utilización de moldes. Sobre éstos se vacía el concreto para tener la estructura de la vivienda, que después simplemente se ensambla. La utilización de esta técnica permite por un lado acelerar los tiempos, de 7 semanas a 4 en promedio para la etapa de obra gris, y por otro, asegura la estandarización de los procesos de calidad. Siguiendo procesos de ensamble tipo fábrica, una vivienda puede certificar sus estándares de calidad. La parte manual, que es la de los acabados, se ha logrado hacer también en forma muy eficiente, en un lapso de 4 a 5 días.

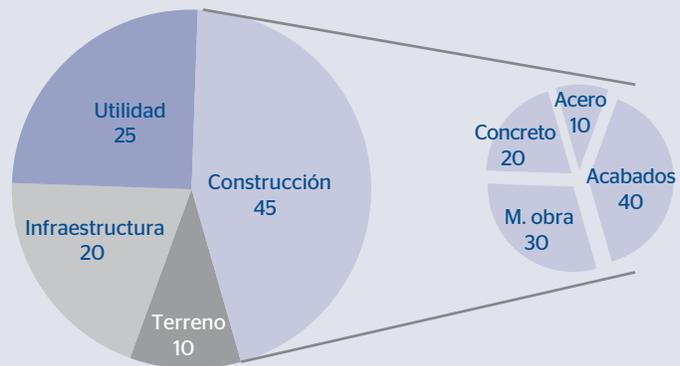
Los moldes ofrecen cierta flexibilidad para ir cambiando los diseños o prototipos de la vivienda, y en general para ello requieren sustituir sólo algunas piezas.

El reto está en la sincronización

Pero construir en forma eficiente es sólo una parte del proceso. La clave en realidad consisten en sincronizar la construcción con las distintas etapas involucradas: desde la adquisición de la tierra y su habilitación para la edificación, hasta las obras de urbanización previas a la construcción y la etapa de comercialización.

Pensando en el modelo que se ha venido adoptando hasta ahora, de contar con grandes extensiones de tierra, la planeación de la actividad debe realizarse para varios años. Dependiendo de la región y la ubicación del predio, algunos señalan que la habilitación del suelo, entre conversión de rural a urbanizable, permisos, licencias, etc., puede tomar algo entre 9 y 18 meses; de ahí, la urbanización podría tomar algo

Gráfica 62

Construcción con moldes, estructura de costos (Distribución %)

Fuente: BBVA Research con datos de las empresas consultadas

entre 4 y 6 meses. Es decir, que pueden transcurrir incluso dos años antes de comenzar a construir vivienda. Esto ayuda a explicar por qué la ubicación de la construcción no ha cambiado: la vivienda que se construye hoy se localiza en un terreno adquirido años atrás; y probablemente, algunos compraron para muchos años.

Es interesante notar que el énfasis de las empresas que generan estos grandes volúmenes de vivienda está en los procesos. Probablemente se justifica dado el precio de las viviendas, relativamente bajo. Sin embargo, llama la atención que sea el proceso y no el cliente el foco de atención. La interpretación podría ser que, a juicio de los constructores, la demanda por este tipo de vivienda sigue siendo suficientemente importante, o que el déficit de vivienda para la población de bajos ingresos pero con acceso a un financiamiento sigue siendo muy importante.¹ Algunos indicadores sugieren una interpretación diferente. En todo caso, sin duda que aquí hay un tema importante de reflexión y debate.

El impacto del modelo vertical

El modelo de construcción utilizando moldes no se ve afectado por el cambio de modelo, de horizontal a vertical. Entre las empresas consultadas, fue unánime la opinión de que los costos entre vivienda horizontal y vertical de tres niveles son más o menos iguales. El proceso podría cambiar ligeramente, pero al final se utilizan los mismos moldes, ensamblando un piso encima del otro. Los tiempos tampoco implican grandes cambios.

En realidad hay que aclarar que la definición de vertical, limitándola a tres niveles, tampoco es que sea particularmente

¹ Y tal vez bajo esta óptica, antes de que se agote la demanda de trabajadores del sector formal, habría que empezar a diseñar un programa de apoyo para la población no afiliada.

ambiciosa. A esa altura, los refuerzos adicionales en cimientos no son tan significativos, y en todo caso, se compensa con la reducción en las obras de urbanización (banquetas, calles, etc.).

Conclusiones: más que innovación, eficiencia

La fabricación a base de moldes y ensamble constituye una práctica generalizada entre las empresas constructoras de mayor tamaño en México, aunque son un grupo muy reducido. De las más de 1,600 empresas registradas en la Cámara Nacional de Vivienda (Canadevi), menos de 10 son las que construyen anualmente un volumen del orden de 10 mil viviendas o más, que son las que mayor provecho pueden obtener de este tipo de tecnología. Segundo, la construcción con moldes no es una innovación de la industria mexicana. En China, apenas en diciembre de 2012

se anunció la edificación de la torre más alta del mundo, de 220 pisos, en un tiempo de tan sólo tres meses, también a partir de moldes.²

De modo que no es la tecnología en sí misma lo que ha llamado la atención de otras empresas constructoras, sino probablemente la eficiencia, pues es innegable que para lograr los volúmenes de producción alcanzados, el precio y a un ritmo constante, se requiere un alto nivel de integración en la producción y la sincronización de las distintas etapas que están involucradas, desde la adquisición del suelo hasta la comercialización de la vivienda. Sin duda que en cuanto a la capacidad de constituirse como “fábricas” de vivienda, las empresas mexicanas se han logrado posicionar como una referencia de éxito a nivel internacional.

² Este edificio, llamado Sky City, tendrá una escuela, un hospital, 17 helipuertos y departamentos para 30 mil personas. La compañía que lo construirá, a partir de enero de 2013, Broad Sustainable Building Corp., terminó en enero de 2012 un edificio de 15 pisos en una semana.

3.d Los cambios en la industria bajo la perspectiva de los constructores

¿Cómo han percibido los constructores del país los cambios que ha venido experimentando la industria de vivienda en años recientes? ¿Cómo es que han venido atravesando por un periodo difícil, cuando el mercado hipotecario continúa mostrando señales de un sólido crecimiento?

En esta sección de *Situación Inmobiliaria México*, concluimos el análisis de los cambios en la industria de la vivienda, con los resultados de una encuesta aplicada a un grupo selecto pero altamente representativo de empresas dedicadas a esta actividad. Esta encuesta buscó medir los cambios que han percibido los constructores de vivienda del país entre 2008 y 2012 en cuanto al volumen de actividad que realizan, las características de la demanda y las fuentes de financiamiento y su distribución.

El perfil de los participantes

Participaron un total de 20 empresas constructoras de vivienda, que incluyen desde algunas de las más importantes en el país y que cotizan en bolsa, hasta otras de tamaño medio, con un volumen de construcción de entre mil y diez mil viviendas al año, y otras más, de entre 500 y mil viviendas.

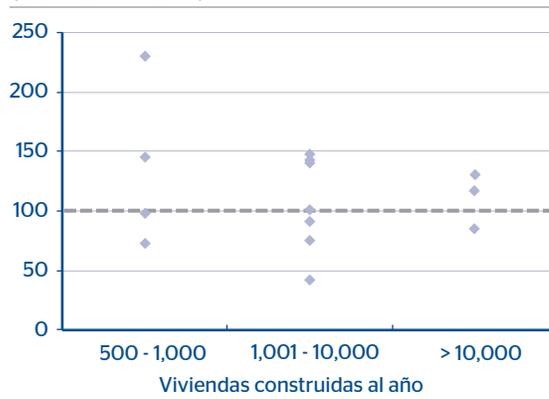
En conjunto, las empresas participantes representan el 27% de la vivienda construida a nivel nacional, de acuerdo con los registros del RUV. Dado que este registro abarca (hasta ahora) esencialmente a las viviendas que se comercializan con créditos de Infonavit y Fovissste, la muestra tiene una alta representación de constructoras que se enfocan a los segmentos de vivienda para la población de ingresos medios y bajos. No es tampoco algo que llame la atención, pues, por una parte, el número de empresas constructoras en el país que edifican más de mil viviendas al año no llega a 50 (de un total de alrededor de 1,600 de socios activos con que cuenta la Cámara Nacional de Vivienda, o Canadevi); y por otra, la participación de la vivienda residencial en total de crédito hipotecario no llega a 10% a nivel nacional.

I. La actividad: constructoras medianas, con amplio espacio de crecimiento

Tomando como base lo realizado en 2008, la construcción de vivienda en 2012 entre las empresas constructoras encuestadas mostró un alto nivel de disparidad. Algunas hicieron la precisión de que la comparación podría no ser del todo válida porque involucraba dos métodos distintos de registro contable (en 2008 se podían contabilizar las ventas de vivienda antes de su individualización). Entre las que sí respondieron (14 de 20) la mitad se encuentra en niveles de producción por debajo de lo observado en 2008. A su vez, entre las que crecen, quienes lo hacen a mayor velocidad son las de tamaño medio, es decir que construyen anualmente menos de 10 mil viviendas.

Gráfica 63

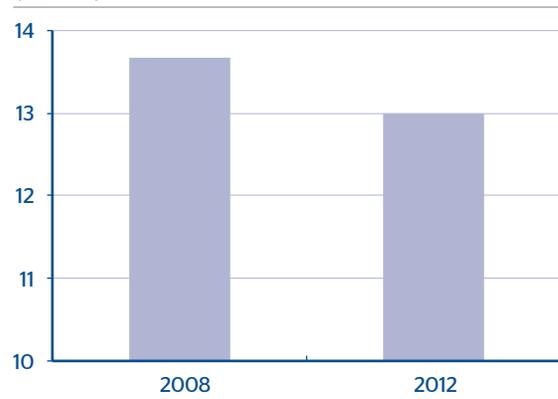
Construcción de vivienda
(Base 2008=100)



Fuente: con datos de las empresas encuestadas

Gráfica 64

Ciclo de capital de trabajo
(Meses)



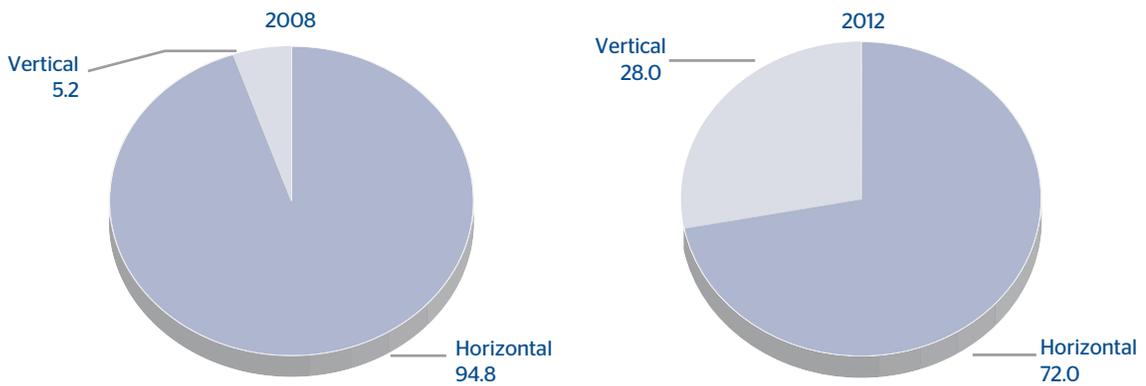
Fuente: con datos de las empresas encuestadas

Por otra parte, haciendo la misma consulta que para la construcción, pero para las ventas (viviendas vendidas en 2012 respecto a lo realizado en 2008), se aprecia que las constructoras de mayor tamaño han venido desplazando algo del inventario acumulado en años previos (es decir, las ventas son mayores que la construcción), cosa que se presentó con menor frecuencia en las empresas de tamaño medio.

También relativo al ritmo de actividad, se preguntó sobre el ciclo de capital de trabajo, buscando capturar información sobre la diferencia en tiempos en el proceso de construcción entre 2008 y 2012. Su relevancia radica en que los cambios en el tipo de vivienda construida (por ejemplo, conjuntos habitacionales más pequeños o vivienda vertical), podría tener algún impacto en los tiempos de desarrollo de los proyectos. Los resultados apuntan a una disminución marginal, de 14 a 13 meses.¹

Gráfica 65

Tipo de vivienda: vertical vs. horizontal (Distribución %)

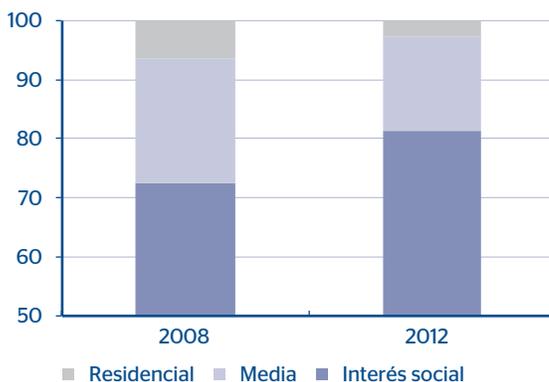


Fuente: con datos de las empresas encuestadas

Las empresas constructoras han venido modificando con relativa rapidez el tipo de vivienda que construyen. En 2008, la vivienda vertical representaba apenas el 5% del total, pero para 2012 su participación era ya de 28%. Una primera lectura diría que los constructores se han ajustado rápidamente a los lineamientos de la política, que en los últimos años ha venido promoviendo mayor vivienda vertical. Sin embargo, para hacer una valoración más adecuada debe tomarse en cuenta que la política de subsidios ha establecido un sistema de puntaje en el que se incorpora ubicación, servicios y tipo de vivienda; si falta alguno, puede alcanzarse el puntaje requerido para el subsidio a partir de los otros (ver sección 3a La construcción no residencial es la estructura donde edifica el sector). Así hace más sentido: como lo muestran los registros del RUV sobre construcción de vivienda a nivel municipal, se sigue construyendo en sitios alejados (donde las empresas más importantes tienen sus reservas territoriales), sólo que ahora se construye en vertical y tal vez se le añade algo de infraestructura a los conjuntos.

Gráfica 66

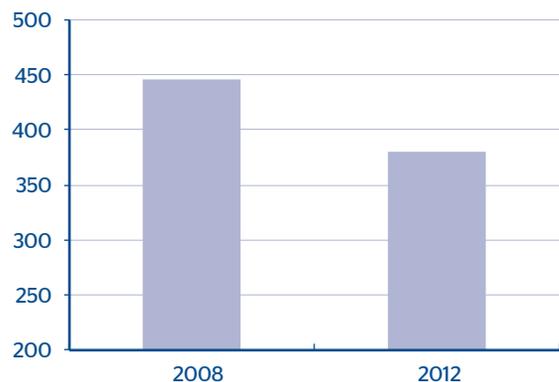
Segmento de vivienda (Distribución %)



Fuente: con datos de las empresas encuestadas

Gráfica 67

Precio promedio (Miles de pesos, precios 2012)



Fuente: con datos de las empresas encuestadas

¹ Cabe señalar que para esta pregunta se registró una fuerte disparidad en las respuestas, por lo que se optó por considerar el valor mediano en lugar del promedio.

Entre 2008 y 2012, los constructores entrevistados orientaron su producción más hacia la vivienda de interés social o que es sujeta a recibir subsidios: de 72% pasó a 81%. Esto se aprecia también en el precio promedio de la vivienda, que medida a precios de 2012, registró una disminución respecto a la que se vendía en 2008, de 450 mil pesos a 380 mil pesos. Esto es, los cambios el tipo de vivienda construida reflejan una estrategia “defensiva” por parte de los constructores, hacia la que recibe apoyos por parte del gobierno federal.

II. El financiamiento: hacia una diversificación en las fuentes

En el tema del financiamiento, se buscó capturar los cambios en la distribución que hacen los constructores de las fuentes y los usos de los recursos. Por lo que hace a las primeras, tal vez lo más relevante es confirmar que se ha reducido la participación del crédito puente en las fuentes de financiamiento a la actividad. Como proporción del total, pasó de 37% a 34% entre 2008 y 2012. Cabe precisar sin embargo, que entre las empresas de mayor tamaño, dicha participación se redujo en forma muy significativa, de 26% a 15%, y en cambio se incrementaron otras fuentes, como las emisiones de deuda, de 15% a 22%.

Dado el fuerte énfasis de los constructores encuestados hacia la vivienda para el segmento de bajos ingresos, es comprensible que fuentes de financiamiento como las preventas resulten tan poco representativas, apenas 2% del total. Pese a que hace una importante diferencia en el compromiso de pago de los acreditados, el ahorro previo, que podría reflejarse en las preventas, no es una condición que se haya buscado impulsar en los programas de apoyo a la vivienda.

Por lo que hace al destino de los recursos, la estructura prácticamente no ha tenido cambios entre 2008 y 2012. La adquisición de tierra representa, en promedio, 10% del costo de producción, en tanto que el proceso de edificación constituye el 55%. Es decir, los gastos puramente asociados al proceso de producción representan sólo dos tercios del total. El restante 35% se distribuye entre permisos y licencias (5%), obras de urbanización (20%), gastos de comercialización (5%) y gastos extraordinarios (5%). Estos últimos incluyen, entre otros, pagos a autoridades y mantenimiento a unidades ya terminadas.

Sin duda que aquí hay amplios espacios de mejora. Si bien el costo de la tierra se eleva en ubicaciones más céntricas, la política de vivienda podría tener una mayor incidencia si, usando instrumentos a su alcance, como la constitución de reservas territoriales, la delimitación de polígonos de actuación, la captura de plusvalías y el uso del impuesto predial, se impulsa la construcción al interior de las ciudades. Ni qué decir de los trámites administrativos y los costos extraordinarios. Reducir los costos de producción debe ser una prioridad para incrementar la rentabilidad de la industria y mejorar la calidad (vista en forma integral) de la vivienda que se construye.

Cuadro 8

Financiamiento (Distribución %)

	Origen de los recursos		Destino de los recursos	
	2008	2012	2008	2012
Total	100.0	100.0	Total	100.0
Capital propio	31.8	30.3	Adquisición de tierra	10.3
Financiamiento bancario	53.5	51.5	Permisos y licencias	5.4
Crédito puente	37.0	34.2	Obras de urbanización	19.8
Crédito quirografario	2.3	3.9	Infraestructura básica	13.9
Otro	14.2	13.5	Equipamiento urbano	5.8
Preventas	2.1	2.0	Construcción	54.6
Emisiones de deuda	7.3	11.1	Comercialización	5.3
Pesos	2.6	2.7	Gastos extraordinarios	4.7
Dólares	4.7	8.4	Pagos extra. a autoridades	0.7
Otras	5.3	5.3	Mant. a unidades ya terminadas	0.8
			Otros	3.3

Fuente: con datos de las empresas encuestadas

III. La demanda: el producto antes que el comprador

En el apartado de demanda, la encuesta buscó obtener información sobre los cambios percibidos por las empresas constructoras en aspectos como el perfil del comprador, su fuente de ingresos, el propósito de la compra y los atributos más valorados.

En lo referente a la fuente de financiamiento para adquirir la vivienda, el crédito otorgado con recursos de Infonavit y Fovissste aumentó su participación entre las empresas encuestadas, de 63% a 70% en el caso del primero, y de 9% a 11% en el caso del segundo. En contraparte, se atendió menos (en términos relativos) a quienes gestionaron su crédito por medio de la banca, fuera en forma exclusiva o en cofinanciamiento, pues su participación pasó de 25% a 16%. Las ventas de contado son poco relevantes, sobre todo en el crédito que otorgan las empresas encuestadas, pues su participación no llega al 3%.

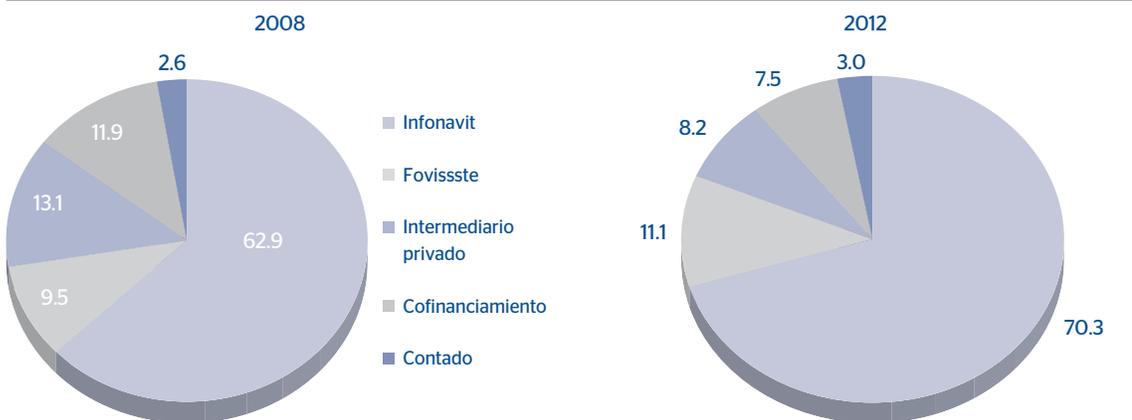
Lo anterior se refleja también en el perfil del comprador, particularmente en lo referente a su fuente de ingresos. Se puso mayor énfasis en la atención a los trabajadores asalariados, del sector público o privado, que a los no asalariados. La participación de estos últimos pasó de alrededor de 6% en 2008, a poco más de 3% en 2012.

En cuanto al tipo de hogar, los entrevistados detectaron un moderado cambio en la composición, pues los formados por parejas con o sin hijos, pasaron de representar el 62% en 2008, al 58% en 2012. En cambio, los hogares formados por mujeres (con o sin hijos) aumentaron su importancia, de 19% a 24%. Otro tipo de hogares, como los jóvenes independientes o los adultos mayores, no parecen haber incrementado en forma significativa su participación, o al menos no entre las empresas entrevistadas. Sin embargo, cabe aclarar que en lo relativo al conocimiento del cliente la información disponible resultó escasa, comparada con los otros apartados .

Acerca del propósito de la compra, los encuestados percibieron también un cambio modesto en el uso que los hogares dan a la vivienda, en el que los usos secundarios van cobrando importancia, aunque sea en forma gradual. Así, la proporción de hogares que adquirió la vivienda para habitarla ellos pasó de 80% en 2008, a 77% en 2012. No un cambio dramático pero sí que coincide con la idea de que las necesidades de los hogares en materia de vivienda se han venido diversificando, por factores demográficos, estructura y tamaño del hogar, y condiciones financieras y capacidad de acceso al financiamiento.

Por último, en lo concerniente a los atributos más valorados por los clientes, se consultó a los constructores sobre su percepción de los cambios en las preferencias, tomando como referencia cinco grandes categorías: precio, espacio, acabados, amenidades y ubicación. Hubo un amplio consenso en el sentido de que el precio ocupaba el primer lugar en importancia en 2008, pero en 2012 es la ubicación.

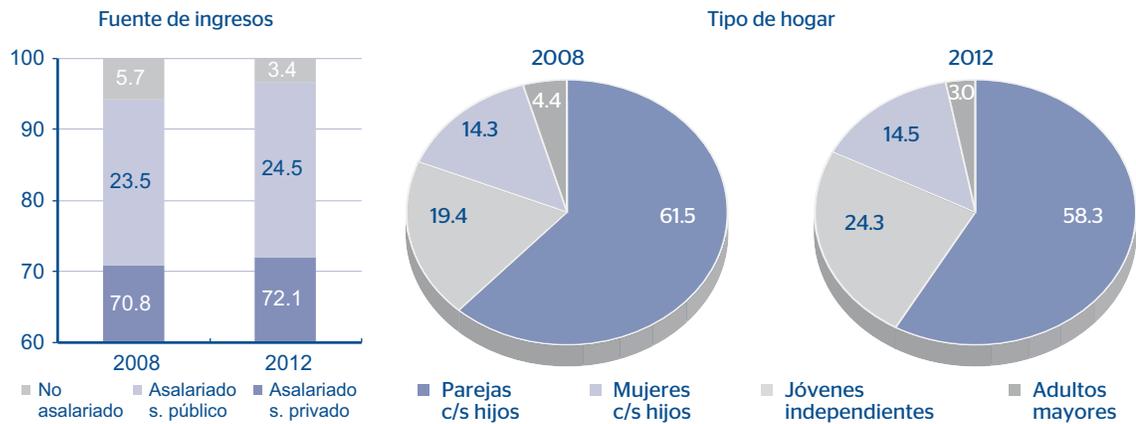
Gráfica 68
Fuente de financiamiento de la vivienda (Distribución %)



Fuente: con datos de las empresas encuestadas

Asimismo, las amenidades del conjunto, que en 2008 eran, de acuerdo con los constructores, lo menos valorado, en la actualidad ocupan la tercera posición en importancia. El espacio y los acabados de la vivienda son, entre las categorías consideradas, lo menos importante.

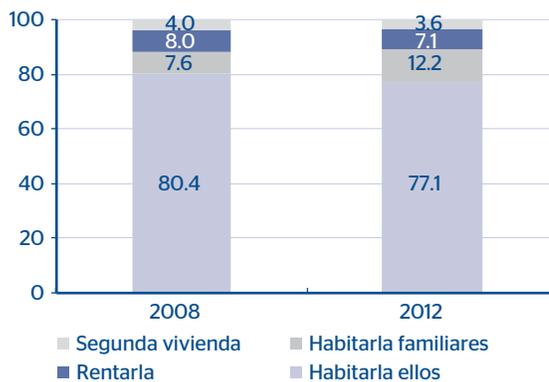
Gráfica 69
**Perfil del comprador
(Distribución %)**



Fuente: con datos de las empresas encuestadas

Algo interesante en la encuesta es que, de manera generalizada, la tasa de respuesta en el apartado de demanda fue menor que en el de actividad y en el de financiamiento. La razón podría simplemente ser que entre los constructores aún se percibe un amplio mercado por atender entre la población de bajos ingresos, o un déficit habitacional aún importante. Siendo así, hace sentido pensar más en lograr eficiencias en los procesos de construcción y comercialización que en una clara diferenciación del producto.

Gráfica 70
**Propósito de la compra
(Distribución %)**



Fuente: con datos de las empresas encuestadas

Gráfica 9
**Atributos más valorados
(1=más valorado, 5=menos valorado)**

	2008	2012
Precio	1	2
Ubicación	2	1
Espacio	3	4
Acabados	4	5
Amenidades	5	3

Fuente: con datos de las empresas encuestadas

Las respuestas sin duda marcan algunos cambios en las preferencias de los compradores, aunque al parecer no están siendo un factor determinante para las ventas. Puede ser. Con todo, los altos índices de vivienda deshabitada, el aumento en la participación de la vivienda usada, así como la información que los institutos de vivienda brindan al comprador antes de elegir una vivienda, sugieren que debe prestarse mayor atención al conocimiento del cliente y sus necesidades, pues es al final la demanda y no la oferta la que debe guiar la evolución del mercado.

Conclusiones: avanzando hacia una visión común en la industria

La encuesta aplicada a los principales constructores de vivienda en el país confirma algunos cambios importantes que se han venido registrando en el mercado de la vivienda durante los últimos años. De entrada, la crisis del 2009 motivó a este conjunto de constructores a adoptar estrategias más conservadoras, fortaleciendo su participación en el mercado de bajos ingresos, que tiene un comprador seguro a través de los institutos públicos de vivienda, además del apoyo de los subsidios del gobierno federal. Detrás de esta estrategia subyace la idea de que el déficit habitacional aún es importante.

En materia de financiamiento, el crédito puente ha venido perdiendo participación, y claramente, los constructores de mayor tamaño cuentan con diversos instrumentos para diversificar su acceso al financiamiento.

Para responder a los cambios en la política, los constructores consultados han venido adaptando su modelo de producción, no necesariamente con una mejor ubicación, sino sobre todo incrementando la participación de vivienda vertical. Los cambios en el tipo de vivienda construida no se han reflejado en la estructura de costos. Al parecer, participando en este mercado de grandes volúmenes y márgenes reducidos, las ganancias en eficiencia en el proceso de producción y comercialización se han vuelto cada vez más importantes.

Se reconocen cambios en la demanda, especialmente en la valoración que hacen los compradores de los atributos de la vivienda. La ubicación, que se reconoce como el de mayor peso, irá cobrando gradualmente mayor relevancia en las decisiones de los constructores. Para ello, la visión de quienes diseñan y operan la política, quienes construyen y quienes la financian, debe ir de la mano. Éste sigue siendo uno de los grandes retos por atender en los próximos años.

3.e Plan Financiero de Infonavit 2013-2017: Estrategias para los nuevos retos

El Plan Financiero de Infonavit para el periodo 2013-2017 presenta, como en años anteriores, la visión del instituto sobre los retos que enfrentará en los próximos años y las estrategias para abordarlos. Comparado respecto a documentos previos, no hay gran diferencia en lo que hace a la visión de largo plazo, aunque sí en algunas estrategias, que incluyen el fortalecer su actividad como fondo de pensión, diversificar sus las soluciones habitacionales que ofrece a sus afiliados y otros segmentos de población, así como promover una mayor coordinación institucional para mejorar el desarrollo urbano y la calidad de la vivienda.

La visión de los retos futuros

A partir de un diagnóstico sobre las características y fundamentos del crecimiento de las ciudades en las últimas décadas, el Infonavit enfatiza en la necesidad de replantear la política de vivienda, para lograr mejores resultados en materia de desarrollo urbano. Desde diversificar las soluciones de vivienda, fortalecer el marco jurídico, fortalecer los mecanismos de coordinación institucional, así como promover la cooperación entre gobiernos locales para un mejor desarrollo metropolitano.

Es interesante notar el reconocimiento sobre algunas fallas que ha tenido la política de vivienda en los últimos años y la necesidad de tomar medidas para corregir el camino. Por ejemplo, al detallar sobre las razones que explican la ubicación de las viviendas en la periferia de las ciudades, se advierte que este fenómeno podría continuar, debido tanto a la ubicación de las reservas territoriales como a las condiciones establecidas en los programas de apoyo a la vivienda.

Cambiar la visión del modelo de desarrollo urbano obliga a contar con políticas y programas mejor articulados y coordinados entre autoridades de los distintos niveles de gobierno. Acciones que ha emprendido Infonavit para atender los retos que ha detectado en el desarrollo urbano incluyen la coordinación con el Instituto Mexicano para la Competitividad (Imco) para desarrollar un indicador de competitividad municipal en materia de vivienda; generar incentivos a vivienda vertical intraurbana; ofrecer en el producto hipotecario el pago de servicios y el impuesto predial; incorporar a través del Registro Único de Vivienda (RUV) información sobre disponibilidad de servicios e infraestructura, y; ofrecer mejor información al comprador sobre las distintas alternativas que tiene para hacer uso de su subcuenta de vivienda.

Entre las medidas que plantea impulsar hacia adelante destacan el replantear la política de subsidios, tanto en cuanto a montos, población elegible y ubicación (sólo en polígonos intraurbanos); constituir reservas territoriales al interior de las ciudades con la participación de privados; así como el financiamiento a proyectos de infraestructura.

Se mantiene la expectativa de menores necesidades de vivienda

Otros retos que identifica el instituto incluyen el identificar y atender de manera adecuada las necesidades de vivienda de sus afiliados; garantizar la sustentabilidad financiera del instituto; aprovechar su capacidad operativa para atender a otros segmentos, y; garantizar que el crédito otorgado por el instituto no sólo ofrezca soluciones de vivienda sino también contribuya a elevar la calidad de vida de los acreditados.

En cuanto a las necesidades de vivienda, se calcula que, con base en la Encuesta Ingreso-Gasto de los Hogares 2010 (ENIGH2010) existían en ese año 7.2 millones de hogares (12.9 millones de trabajadores) que podrían estar en rezago habitacional o tener aspiración de adquirir una vivienda. De éstos, alrededor de 3.2 millones (44%) podrían tener necesidades reales de una vivienda, y de ellos, el instituto puede atender sólo a un tercio bajo el modelo actual (el resto son trabajadores sin ingresos suficientes, eventuales o del sector rural), esto es, a 1.2 millones. Esta cantidad representa el rezago habitacional que puede atender el instituto. A un ritmo de 200 mil por año a partir del 2011, dicho rezago podría terminar

de abatirse hacia 2016. Con ello, a partir de 2017, la demanda de vivienda anual podría pasar de 580 mil a 380 mil.¹ Esta última cifra se elevaría a 430 mil una vez considerados los potenciales trabajadores que podrían solicitar un segundo crédito, alrededor de 50 mil por año (de cerca de 320 mil que actualmente son elegibles para solicitarlo).

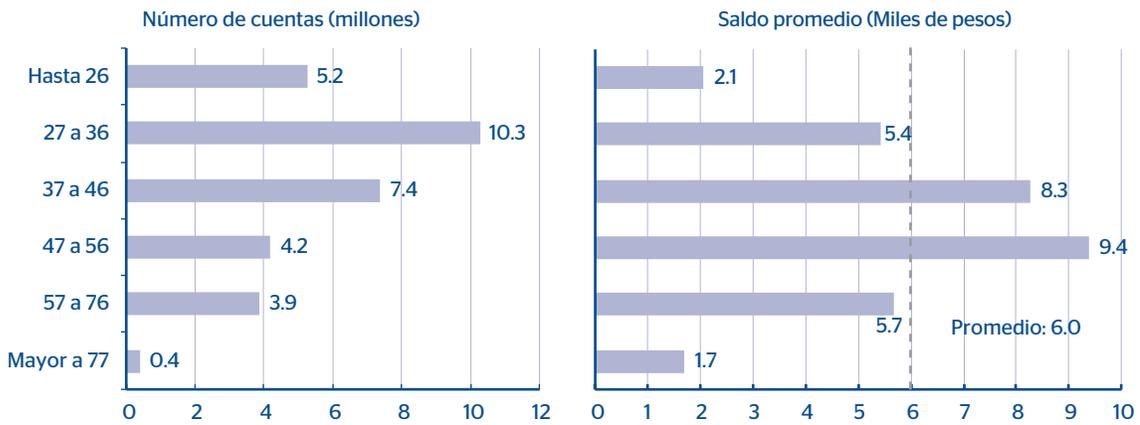
Se hace una estimación sobre el potencial impacto de la recién aprobada reforma laboral sobre el universo de trabajadores que podría atender el instituto. Se considera que podrían ser quienes laboran en actividades de apoyo a negocios, y en total suman cerca de 210 mil hogares.

Partiendo de una estimación sobre el crecimiento anual de la población (1.6 millones), el tamaño medio de los hogares (cuatro integrantes) y la población en condición de rezago habitacional, el instituto calcula que las necesidades de vivienda nueva para 2013 a nivel nacional serán cercanas a 650 mil.² De éstas, el instituto plantea financiar 300 mil, como máximo. Intuitivamente, dicha cifra se obtiene de restar al total de créditos hipotecarios que ha venido financiando el instituto en los últimos años, del orden de 450 mil,³ la proporción que se destina a la adquisición de vivienda usada, que actualmente representa poco más de un tercio. También es importante considerar que el interés por adquirir vivienda nueva entre los afiliados al instituto puede cambiar significativamente entre regiones, pues mientras que en Guadalajara, el Distrito Federal y Cancún podría ser del orden de 60%, en ciudades como Torreón, Coahuila, podría ser de 28%.

Para quienes construyen vivienda, y especialmente para quienes la colocan a través del Infonavit, las proyecciones del instituto deben tomarse como una primera referencia sobre el volumen de vivienda que se puede construir durante el año. Más allá de que la demanda es quien finalmente determina cuántos créditos se otorgan, la referencia ayuda a dimensionar el volumen que se puede colocar en realidad. Si se agrega la vivienda nueva colocada por el Fovissste, tal vez del orden de 50 - 60 mil por año, se obtiene que en los registros del RUV, la de construcción de vivienda (del orden de 370 mil por año) se ubica esencialmente en el mismo nivel de lo que se vende.(ver sección 2b. Mercado de vivienda: no correr con un piso resbaloso).

Gráfica 71

Infonavit: cuentas inactivas



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

¹ ¿Debe considerarse el rezago un saldo o un flujo? Si fuera esto último tendría un componente dinámico. Es decir, cada año podrían estarse añadiendo al rezago nuevos hogares. Por otra parte, ¿Cómo garantizar que el rezago en realidad se está abatiendo? Tal vez previo a ello deberían definirse con precisión aspectos como la ubicación de los hogares con rezago (al menos a nivel municipal), y el programa con el que podrían atenderse (que debería contar con características diferentes respecto al programa de crédito tradicional).

Podría asumirse que la medida básica para mostrar que se está atendiendo el rezago es mediante la distribución de los créditos que otorga el instituto: es decir, la atención al rezago sería la diferencia entre el total de créditos y los que se destinan a las necesidades de los nuevos hogares y los que cubren usos secundarios. Lo primero, las necesidades de los hogares en formación, requiere no sólo de hacer supuestos adecuados sobre la dinámica demográfica (población y migración), social (que incide en la tasa de formación de hogares) y el nivel de empleo, sino de contar con mecanismos para verificar que realmente se estén atendiendo. Lo mismo cabría decir para la vivienda de usos secundarios: ¿Cómo sabemos cuántos de los créditos otorgados son para usos secundarios? Las proyecciones de excedentes de liquidez que plantea el instituto para los próximos años se apoyan de manera fundamental en los supuestos que se hacen a este respecto.

² Nuevamente, son clave los supuestos sobre el crecimiento de la formación de hogares y la proporción de nuevos hogares que se incorporan al sector formal.

³ Es importante precisar aquí que este volumen de créditos ya incluye la atención a necesidades básicas y usos secundarios.

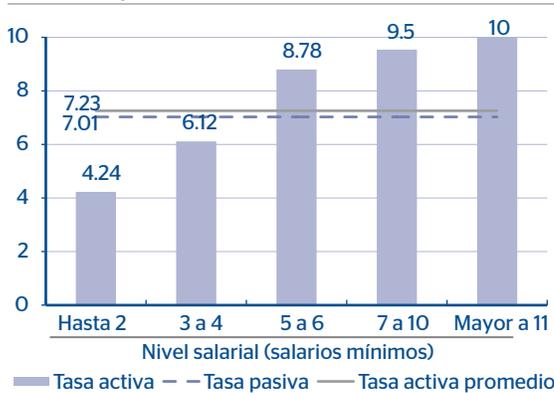
El instituto identifica a los trabajadores que alguna vez cotizaron al instituto y no solicitaron crédito, como un potencial importante para ampliar su cobertura hacia nuevos segmentos. Dichos ex-trabajadores, son en total 9.3 millones (de los cuales, tal vez 3.7 millones tendrían necesidades de vivienda), cuyos recursos suman cerca de 190 mil millones de pesos.

También señala que en los trabajadores de altos ingresos hay una oportunidad para el instituto para cambiar su modelo de atención. Los créditos para este segmento permiten subsidiar a los trabajadores de bajos ingresos, aunque por el diseño del producto terminan amortizando sus créditos en forma anticipada.

Los trabajadores de mayor ingreso no sólo pagan una tasa más alta sino que tienen menos riesgo de caer en cartera vencida, y tienen mayores aumentos salariales. De acuerdo con los registros del instituto, la probabilidad de quedar desempleado pasados 60 bimestres (10 años) desde el inicio del crédito es de 15% para los trabajadores con ingresos superiores a 4 SM, pero de 40% para quienes reciben ingresos por debajo de ese nivel. Por otra parte, 24% de los acreditados con ingresos mayores a 7 SM ha registrado un aumento de 40% desde la originación del crédito hasta la fecha (créditos originados entre junio 2009 y junio 2010).⁴

Gráfica 72

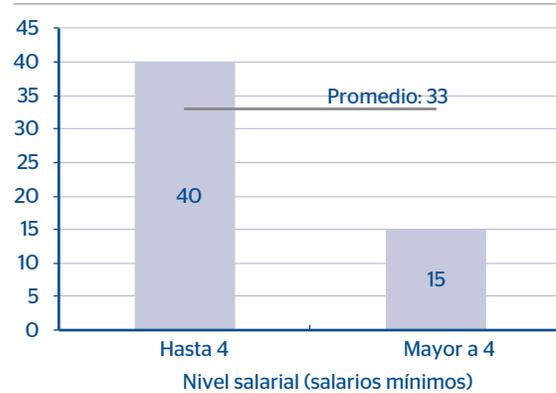
**Tasa hipotecaria:
activa vs. pasiva (%)**



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfica 73

**Probabilidad de caer en desempleo a 10 años
del crédito (%)**



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Sustentabilidad financiera, clave para los próximos años

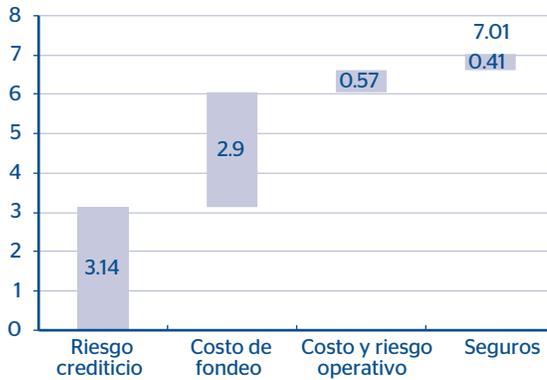
La sustentabilidad financiera se identifica como uno de los grandes retos que enfrentará el instituto en los años siguientes. Si bien actualmente las reservas cubren con holgura la cartera vencida, hacia delante vienen retos asociados al riesgo de crédito; a mejorar el rendimiento del portafolio ante la necesidad de responder adecuadamente la responsabilidad como fondo de pensión; a la gestión del balance, que tendrá activos y pasivos denominados en distintas monedas, y; a la administración de la liquidez, ante la expectativa de menores necesidades de vivienda a futuro.

El riesgo de crédito representa cerca de la mitad de la tasa pasiva de los créditos del instituto (3.14%, de un total de 7.01% que es dicha tasa). La fuente principal de este riesgo es la cartera vencida, básicamente entre quienes pierden la relación laboral. Actualmente representan cerca de una tercera parte del portafolio. El instituto precisa que a nivel estatal hay diferencias importantes en el riesgo de crédito, de forma que algunas entidades terminan subsidiando a otras, por lo que se plantea la posibilidad de diferenciar regionalmente las condiciones del crédito en función del nivel de riesgo que presentan.

⁴ Debería considerarse entre estas estrategias el refinanciamiento. Es decir, la posibilidad de que el Infonavit ofrezca a estos trabajadores la adquisición de una vivienda de mayor valor a medida que mejoran sus condiciones salariales y cambian sus necesidades de vivienda. Otros beneficios de esta medida serían el mantener la aspiración de propiedad entre los afiliados, así como a la renovación del parque habitacional.

Gráfica 74

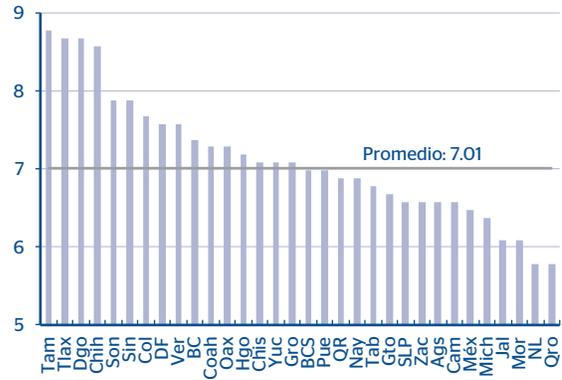
Composición de la tasa pasiva del crédito hipotecario (% , estimado 2013)



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfica 75

Tasa pasiva por entidad federativa (%)



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Sobre el rendimiento del portafolio, se plantea la necesidad de mantener un nivel mínimo en la tasa activa de los créditos que otorga el instituto. Actualmente dicha tasa es de 7.23%. Sin embargo, una vez que se ajusta por los prepagos esperados, es de 6.97%, por debajo de la tasa pasiva (7.01%). El instituto implementará estrategias para moderar los prepagos, a través de: aumentar el monto de crédito a los trabajadores de mayor ingreso, ya que actualmente está limitado a 180 salarios mínimos (SM), que se alcanzan con ingresos desde 6 SM; imponer comisiones por prepagos, y; reducir la proporción de crédito que debe amortizarse (o el factor de pago) a medida que aumenta el ingreso.⁵

Agenda estratégica

Para enfrentar los retos hacia delante, el Infonavit plantea una agenda estratégica a 2020, en donde se incluyen productos y segmentos de población pendientes de cubrir, fortalecer la calidad del portafolio, generar capacidades para la administración de la liquidez y contribuir a mejorar la calidad de la vivienda.

Se plantea el atender a nuevos segmentos de población, incluyendo a los trabajadores del campo, los eventuales, a quienes reciben menos de un SM, y a quienes reciben ingresos de diversas fuentes. Para atender a los ex - afiliados se propone que sean los intermediarios privados quienes los atiendan, utilizando el saldo de la subcuenta de vivienda como garantía de pago. Otro segmento de población que podría atenderse es el de los trabajadores de entidades federativas y gobiernos municipales, que actualmente no están plenamente cubiertos por Fovissste.

Por lo que toca a mejorar la calidad del portafolio, las estrategias van desde fortalecer el proceso de apertura de crédito vía asesoría personalizada al comprador y verificación de referencias;⁶ contratar con terceros la cobranza a trabajadores que perdieron la relación laboral (y cuya cobranza representa para el instituto hasta 24% del saldo de esta cartera), y; fortalecer los canales que ha desarrollado el instituto para colocar la vivienda adjudicada.

En cuanto a la administración de la liquidez, el instituto establecerá un portafolio de inversión para administrar excedentes, pagar rendimientos a la subcuenta de vivienda y compensar desequilibrios entre activos y pasivos por cambio de moneda. Esto va de la mano con la necesidad fortalecer su actividad como fondo de pensión. Sobre este punto, habrá que tomar en cuenta que una diferencia importante respecto a las administradoras de fondos para el retiro (afores) es el rendimiento: en estas últimas no se garantizan, pero Infonavit sí debe hacerlo. El instituto estima que el rendimiento a la subcuenta de vivienda podría ser del orden de 9% nominal para quienes no toman un crédito hipotecario.

Por último, en lo que respecta a mejorar la calidad de la vivienda, se fortalecerán los incentivos a la calidad de la construcción, con un proceso de verificación más riguroso, seguro de daños y de

⁵ El prepagos se explica porque cuando aumenta el salario la aportación patronal se incrementa, además de que el descuento al trabajador se fija como una proporción del salario.

⁶ Sin embargo, no se hace referencia a la consulta al buró de crédito

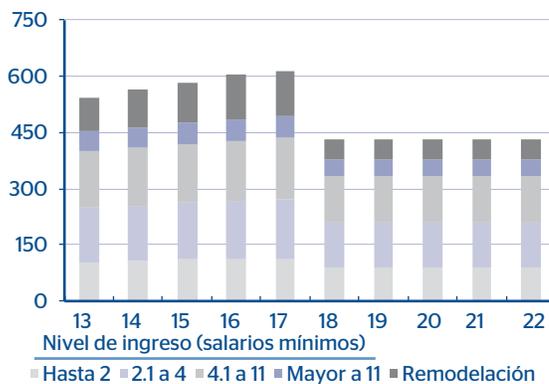
calidad. También se buscará intervenir en conjuntos habitacionales con altos niveles de deterioro. Asimismo, se impulsarán estándares más elevados sobre lo que debe considerarse como “vivienda sustentable, para incluir un total de 16 criterios de ubicación, atributos, entorno urbano y servicios. Finalmente, se buscará realizar en coordinación con el gobierno federal un replanteamiento de la política de subsidios: de acuerdo con los registros salariales. Hasta un 54% de los trabajadores podría beneficiarse de los subsidios a la vivienda, pero la ENIGH2010 muestra que el ingreso del hogar es más alto del que el nivel salarial sugiere.⁷

Proyecciones

En la línea de lo que ha sido el volumen de su actividad de los últimos años, el Infonavit prevé el otorgamiento de 545 mil créditos, de los cuales 90 mil serán para remodelación. Del resto, se contempla colocar 55% entre los acreditados de hasta 4 SM. Es interesante notar que, a pesar de que en el diagnóstico se enfatiza la importancia de dedicar mayores recursos a los trabajadores de mayor ingreso (más de 11 SM), su participación en el total de créditos se mantiene sin cambio, en 37%.

La bursatilización de cartera, a través de los llamados Cedevis, se mantendrá en 10 mil millones de pesos. El instituto enfatiza que en realidad esta fuente de financiamiento no es necesaria, dado que entre la amortización de crédito, la mejoría en la cobranza, y la disminución en la participación relativa de los cofinanciamientos dentro de su portafolio de crédito, los ingresos comienzan a crecer a tasas por encima que los gastos. La colocación de Cedevis responde más bien a un compromiso con la transparencia y a facilitar el acceso de los intermediarios privados a este canal de financiamiento.⁸

Gráfica 76
Créditos Infonavit (Miles)



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfica 77
Infonavit: ingresos (Distribución %)



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Conclusiones: buen momento para replantear la agenda

La visión del Infonavit sobre las necesidades de vivienda en los próximos años, tanto entre sus afiliados como para el resto del país, debe analizarse con detenimiento. Primero, habría que señalar que el instituto ha enfatizado que más que una reducción de la demanda, lo que enfrentará hacia adelante es una limitación para atenderla en forma adecuada con el modelo de financiamiento actual. También es importante señalar que algunos de los supuestos para las proyecciones tienen una naturaleza dinámica, y en materia de demografía, cambios pequeños en dichos supuestos pueden convertirse en grandes diferencias al paso del tiempo.

⁷ Aunque no se hace referencia explícita a ello, debe considerarse aquí el tema del sub-registro. Es decir, la práctica de registrar a los trabajadores con menos ingreso del que en realidad reciben.

⁸ A través de Cedevis Total, se bursatilizan los créditos otorgados del producto Infonavit Total, que origina el Infonavit pero pasan a formar parte de un intermediario privado.

Por otra parte, es claro también que el instituto tendrá enormes retos hacia adelante al atender simultáneamente el mandato de fondo de vivienda y fondo de pensión; los desafíos se multiplicarán, sobre una agenda que ya es compleja.

Por último, el diagnóstico que realiza el Infonavit en cuanto a los retos que se enfrentan en materia de desarrollo urbano coincide con los señalamientos que se han realizado, tanto en BBVA Research como en diversos documentos y foros de discusión, en el sentido de realizar acciones más decididas para corregir algunos excesos y distorsiones que se han presentado en años previos. Es positivo el contar con una visión común de los problemas, además de que la coyuntura actual ofrece una buena oportunidad para hacer algunos ajustes a la política de vivienda, para lograr mejores resultados a mediano plazo.

Referencias

BBVA Research (2012). Serie Propuestas. Vivienda y desarrollo urbano: propuestas para un crecimiento ordenado.

Infonavit (2012). Plan Financiero 2013-2017.

_____ (2011). Plan Financiero 2012-2016.

_____ (2010). Plan Financiero 2011-2015.

Sedesol - SHF (2012). Estado Actual de la Vivienda en México 2012.

Recuadro 2: En opinión de los líderes: entrevista a Víctor Borrás

Conocer la opinión de quienes deciden o influyen en materia de vivienda, sea desde el sector público o privado, es fundamental para entender el funcionamiento del mercado, la orientación y alcance de las políticas, y lo que podríamos esperar hacia mediano plazo. Por ello, a partir de este número, en Situación Inmobiliaria México, incluimos un apartado para conocer la opinión de los líderes de la vivienda y el desarrollo urbano. Iniciamos con Víctor Borrás, a quien consultamos en noviembre de 2012, a poco de concluir su gestión como Director General del Infonavit, cargo que mantuvo por 12 años. Su visión y liderazgo fueron fundamentales para lograr una auténtica transformación del instituto, y por mucho, el actor más importante en el mercado hipotecario y en la política de vivienda del país.

Research: ¿Cómo fue que se dio la transformación del Infonavit?

V. Borrás: Ese fue justamente el trabajo de los últimos 12 años. A veces se habla de los resultados del Infonavit, pero pocas veces se dice que es una institución que se transformó radicalmente. El modelo que seguimos para esa transformación fue tener una institución pública tan rentable y eficiente como la mejor del sector privado, pero sin descuidar su sentido social. Eficiente en términos de costos, operación y rentabilidad, pero ofreciendo rendimientos a la subcuenta de vivienda de los trabajadores, que son los dueños del Infonavit, pero que al mismo tiempo tuviera un contenido social, de dotar a los trabajadores de una vivienda digna, de un patrimonio. En otras palabras se trata de un equilibrio entre el tema social y el financiero.

Hay diversos matices que se expresan en este trabajo. Desde rendimientos muy adecuados a la subcuenta de vivienda, una gama de productos cada vez más amplia para satisfacer todas las necesidades de los trabajadores, un trabajo muy fuerte en materia de sustentabilidad, para mejorar la calidad de vida de los trabajadores que adquieren una vivienda con el Infonavit; de hacer una cobranza social, es decir, una cobranza responsable pero sin agraviar a las personas.

Research: Mirando hacia adelante, ¿Cuál debería ser el rol del Infonavit en la política de vivienda?

V. Borrás: Siempre hemos tenido muy clara esa responsabilidad. Colocamos alrededor del 60% de los créditos hipotecarios en el país y hemos tenido un compromiso muy fuerte con el sector vivienda. Por ejemplo con el sector financiero, a través de esquemas como los cofinanciamientos. Tenemos una preocupación real de que el Infonavit se vuelva demasiado dominante en la colocación de créditos, y por ello, desde 2001 o 2002 hemos tratado de montar a la banca en el crédito que otorgamos. Entonces,

como institución pública que somos, creo que el Infonavit tiene un compromiso con los distintos actores, como la banca, y los constructores, y para que los desarrollos que se han venido haciendo en los últimos años sean sustentables en el mediano plazo. Es decir, que no se tengan resultados muy brillantes en los primeros años, y que luego resulte en un desastre, como ha ocurrido en otros países. Hemos tratado de colaborar ampliamente para que este crecimiento sustentable se mantenga en el largo plazo.

Research: El mandato del Infonavit incluye las funciones de fondo de vivienda y de pensión. ¿Cómo asegurar que ambas se llevan a cabo en forma exitosa?

V. Borrás: Éste es un tema clave. Ése es el trabajo más difícil que tiene un director del Infonavit. Aquí hay que mantener un equilibrio entre pensión y vivienda. El instituto históricamente se ha orientado más al tema de vivienda, sin embargo en los últimos años hemos trabajado para que los trabajadores que no adquieran una casa con el Infonavit, puedan tener rendimientos en su subcuenta de vivienda. Que no piensen que es necesario comprar una casa, que muchas veces no necesitan, por la idea de que el dinero se va a perder o porque el dinero no va a dar el rendimiento adecuado.

Este balance lo hemos hecho de dos maneras. Una, pagando rendimientos reales. Llevamos 12 o 13 años pagando rendimientos reales a la subcuenta de vivienda, que muchas veces son mejores a los que se obtendrían en otros lugares por los montos de ahorro que se tiene. Por otro lado, en el cambio que se hizo recientemente a la Ley del Infonavit, nos obliga a devolver los recursos sobrantes después de que se terminó de pagar un crédito o nunca se ejerció. Y por último, también derivado de los recientes cambios a la Ley, se está proponiendo a nuestro consejo de administración un cambio en el régimen de inversión para que los excedentes que se mencionan, puedan ser invertidos en actividades que redunden en beneficios para la vivienda, pero también en buenos rendimientos para los trabajadores.

Research: Algunas iniciativas, como la atención a ex afiliados o trabajadores de gobiernos estatales y municipales han enfrentado dificultades para su aprobación. ¿Qué alternativas habría para impulsar éstas y otras reformas?

V. Borrás: Creo que a futuro, los legisladores deberían promover que estas iniciativas prosperen, porque el Infonavit es un activo del país. Es una maquinaria, por decirlo de alguna manera, de otorgamiento de créditos en forma eficiente. Y es lo mejor que tenemos en México en términos del manejo de la operación hipotecaria.

La reflexión de fondo es usar esa maquinaria para atender otros sectores de la población que actualmente no han tenido acceso al crédito hipotecario y por ende a la vivienda. A veces parece contradictorio, pero en algunos estados de la república tenemos problemas de casas abandonadas y sin embargo, en ese mismo estado hay segmentos de la población que no están siendo atendidos. Entonces, así como el sector formal se ha atendido, yo diría de una buena manera en los últimos años en cuanto a tener financiamiento para la compra de una vivienda, el Infonavit se puede usar para otros segmentos.

Research: El producto para remodelación de vivienda sido un éxito ¿Hacia dónde debería evolucionar, y qué otras necesidades podría atender el instituto?

V. Borrás: Dos ideas al respecto. Una, seguir evolucionando en nuestra canasta de productos para atender otro tipo de necesidades. Por ejemplo, adquirir un terreno o rentar. Que veamos la gama de productos como un universo que satisfaga todas las necesidades de los trabajadores en términos de vivienda.

Y por otro lado, creo que deberíamos dejar abierto el otorgamiento de crédito del Infonavit. En el cambio que se hizo a la Ley recientemente se permite ya un segundo crédito, pero a lo mejor esto es mucho para quien sólo necesita un crédito, o muy poco para quien necesita cuatro a lo largo de su vida. Debería ser un concepto que debería dejarse abierto y en todo caso racionalizar u orientar a los trabajadores para que hagan un buen uso de esa prestación, pero que podamos solventar, por ejemplo, cambios de ciudad, cambios de necesidades de vivienda. Hay veces que se tiene una casa más grande de la que se necesita. El Infonavit debería ser mucho más libre en el otorgamiento de crédito para satisfacer las necesidades de los trabajadores.

Research: Un gran acierto del Infonavit fue la creación del Registro Único de Vivienda (RUV). ¿Hacia dónde debería evolucionar el sistema?

V. Borrás: En 2003 o 2004, cuando nace la idea del RUV, había un nivel importante de sobreoferta. Los desarrolladores construyeron mucho más de los créditos que había en el mercado, y eso provocó serios problemas. Fue así como surgió el proyecto, que ha venido evolucionando de muy buena manera, a tal punto, que hoy es un referente obligado para conocer cómo va la construcción de vivienda en el país, cuántas casas se están financiando, cuánta obra por mes, etc.

Pienso que a futuro debería ser "el" sistema, en términos del manejo de la industria, y deberíamos irle agregando módulos que permitan poder tener la información de construcción de vivienda, desde que se adquieren terrenos y reservas

territoriales, se obtienen permisos de construcción, se inicia el proceso de construcción, se individualiza la casa a través de una escritura, y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad. Es decir, debería cubrir todo ese ciclo el RUV, y adicionalmente, una vez que esa casa empieza a tener vida como vivienda usada, también quede registrada.

Cuando lo logremos vamos a tener un sistema fundamental, en términos del desarrollo de la industria de la vivienda, y proporcionando la información que es necesaria para tomar las decisiones más correctas. Yo diría que actualmente el RUV debe estar a un 60% o 70% para cumplir todo esto que comento, y seguramente en los próximos años, una vez que se le ha dado independencia al RUV a través de la creación de un fideicomiso, seguramente se va a lograr.

Research: Se han venido impulsando estrategias para mejorar la calidad de la vivienda ¿Han sido suficientes? ¿Qué debería fortalecerse?

V. Borrás: Yo creo que ha habido una mejora muy importante. Y aquí es otro equilibrio. La calidad de la vivienda yo creo que también tiene que ver con las condiciones del mercado, y lo que nosotros hemos tratado de hacer, es tener un consumidor más preparado, con mejor información, para tener una mayor competencia en el mercado, y que de esa manera se logre mejorar la calidad de la vivienda. Yo creo que es la manera de hacerlo sustentable. Porque no se puede por decreto mejorar la calidad de las casas. Entonces lo que hemos venido evolucionando, es a través de cursos, como "Saber para decidir" y asesorías personalizadas a los trabajadores, para que tomen una mejor decisión de compra. Y si se toman buenas decisiones, la calidad de la vivienda va a seguir mejorando de manera importante.

Si uno compara la calidad de los desarrollos habitacionales del 2000, con los que tenemos actualmente, hay diferencias sustanciales en términos de tamaño, de calidad, facilidades, ecotecnologías. Hoy tenemos por ejemplo la Hipoteca Verde, también dentro de todos estos conceptos, igual que áreas recreativas, centros para los niños, en fin, hay ya una mejora muy importante, y esto se ha provocado mediante la competencia.

¿Qué es lo que tenemos que abordar a futuro? Pues el tema de desarrollo urbano. A veces tenemos desarrollos muy bonitos, pero muy alejados de las ciudades. Muy desconectados por ejemplo de rutas de transporte, y pienso que necesitamos una mayor injerencia de parte del gobierno federal, estatal y municipal, para promover el desarrollo urbano de manera muy importante. Nosotros hemos hecho lo que hemos podido, pero no es facultad del Infonavit legislar en términos de desarrollo urbano. Yo diría que ése es el gran pendiente, el gran reto que tenemos hacia futuro.

4. Anexo estadístico

Cuadro 10

Indicadores anuales macroeconómicos

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012p	2013
PIB Real¹ Variación % anual	1.3	4.0	3.2	5.1	3.2	1.2	-6.0	5.3	3.9	3.7	3.0
Consumo Privado Real Variación % anual	2.2	5.6	4.8	5.7	4.0	1.7	-7.3	5.0	4.5	3.4	2.8
Consumo del Gobierno Real Variación % anual	0.8	-2.8	2.5	1.9	3.1	1.1	3.2	2.4	0.6	0.9	2.0
Inversión en Construcción Real	3.2	5.1	4.1	7.9	4.9	4.2	-6.3	-0.1	3.8	5.3	4.0
Residencial		3.7	2.5	8.9	3.5	0.5	-16.5	-0.2	4.2	4.9	3.6
No residencial		6.1	5.2	7.2	5.9	6.8	0.4	-0.9	3.2	5.6	2.6
Empleo Formal Privado Total (IMSS) ²	12,370	12,504	12,891	13,483	14,044	14,323	13,887	14,405	15,029	15,692	16,217
Variación % anual	0.3	1.1	3.1	4.6	4.2	2.0	-3.0	3.7	4.3	4.4	3.3
Salario Med. de Cot. (IMSS Pesos diarios nom. prom.)	168.4	179.2	189.9	200.0	211.0	222.3	231.6	239.2	249.3	260.0	
Variación % anual real	1.9	1.7	1.9	1.6	1.5	0.2	-1.0	-0.9	0.8	0.3	
Masa Salarial Real (IMSS Variación % anual)	2.2	2.8	5.1	6.3	5.7	2.2	-4.0	2.7	5.7	5.3	
Salario Mínimo General (diario, pesos nominales)	41.5	43.3	45.2	47.0	48.9	50.8	53.2	55.8	58.0	60.5	
Variación % anual real	0.0	-0.4	0.5	0.4	-0.1	-1.3	-0.4	0.6	1.0	0.1	
Precios Consumidor (promedio, Var. % anual)	4.6	4.7	4.0	3.6	4.0	5.1	5.3	4.2	3.4	4.1	3.4
TIIE 28 promedio (%)	5.6	8.1	8.1	7.0	7.6	8.3	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
Tasa de interés 10 años B. Gub. (M10)	8.9	9.6	9.4	8.4	7.8	8.3	8.0	7.0	6.8	5.7	5.8

p. Pronóstico a partir de la fecha que se indica.

¹ Serie ajustada estacionalmente.

² Miles de personas promedio. Serie ajustada estacionalmente.

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, Conasami, Inegi e IMSS.

Cuadro 11

Indicadores anuales de construcción y vivienda

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012p	2013
PIB Construcción real¹ var. % anual	3.3	5.3	3.9	7.8	4.4	3.1	-7.3	-0.5	4.6	4.5	3.0
Edificación	3.3	3.6	0.7	9.6	3.6	0.0	-14.3	-1.3	4.8	4.8	3.8
Construcción de obras ing. civil u obra pesada	3.3	7.8	12.3	5.5	6.2	10.3	6.5	0.1	4.2	4.0	2.2
Trabajos especializados para la construcción	3.3	10.5	-0.6	2.7	4.1	-0.5	-10.5	1.9	5.4	4.3	1.9
Empleo Const. Total (IMSS miles de pers. prom.)	9456	9693	10199	11328	12038	12095	11036	11455	11995		
Variación % anual	0.8	2.5	5.2	11.1	6.3	0.5	-8.8	3.8	4.7		
Prod.Cemento Hidráulico (tons. Var. % anual)	0.8	4.0	11.1	7.7	0.9	-2.8	-3.1	-2.9	-1.7		
Consumo Nal. de Cemento (tons. Var % anual)	-0.3	2.9	10.1	6.7	0.0	-3.7	1.4	-12.3	-2.0		
Emp. Consts.² (Valor real de prod.,Var. % anual)		1.7	4.2	220.3	2.2	-2.2	-8.6	3.2	3.2		
Edificación		16.2	9.0	238.0	7.2	-3.1	-18.5	-4.7	6.1		
Obra públicas		-6.0	0.2	229.0	-2.1	-1.5	8.0	9.7	0.1		
agua, riego y saneamiento		31.2	-1.3	161.3	-2.1	4.1	6.3	0.1	10.7		
electricidad y comunicaciones		-15.3	-28.4	216.3	-12.6	15.4	8.2	26.8	21.5		
transporte		-16.8	6.9	276.2	6.9	7.5	10.5	8.2	-2.9		
petroleo y petroquímica		-0.2	5.7	205.9	-4.2	-27.1	1.7	11.6	-9.6		
Otras		-16.4	-0.8	100.1	-10.3	0.7	-35.2	19.9	9.8		
Precios de Const. Residen. Gral. (var. % anual)	7.3	14.5	0.6	11.8	2.9	13.1	-1.0	4.8	9.3		
Mat. de Construcción (variación % anual)		17.7	-0.2	14.1	2.6	15.5	-1.8	5.2	10.6		
Mano de obra (variación % anual)		4.5	3.8	3.8	4.4	3.5	3.1	3.3	3.8		
Alquiler de maquinaria (variación % anual)		4.1	2.8	2.8	2.9	6.9	1.8	3.2	5.3		

p. Pronóstico a partir de la fecha que se indica.

¹ Serie ajustada estacionalmente.

² Considera a las empresas afiliadas y no afiliadas a la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, Inegi, IMSS y AHM.

Servicio de Estudios Económicos
 del Grupo BBVA

Cuadro 12

Indicadores anuales de financiamiento de la vivienda

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
Número de Créditos Otorgados (miles)											
Total	295.8	381.8	476.0	567.5	670.8	725.7	746.5	632.8	643.1	602.4	487.7
Infonavit	275.0	297.7	306.0	376.4	421.7	458.7	494.1	447.5	475.0	445.5	360.4
Fovissste	11.1	66.4	59.4	48.7	76.6	68.4	90.1	100.1	87.8	75.2	55.7
Banca comercial y Sofoles	9.7	17.6	110.6	142.4	172.5	198.6	162.3	85.2	80.3	81.8	71.7
Reducción ¹				38.1	73.7	79.2	80.8	39.4	25.2	23.4	23.2
Créditos individuales	295.8	381.8	472.8	529.4	597.1	646.5	665.6	593.4	617.9	579.0	464.5
Flujo de Financiamiento (mmp, precios de oct. 2012)											
Total	93.5	123.9	137.8	181.0	256.4	286.6	303.6	243.6	231.8	234.9	196.9
Infonavit	78.9	82.2	83.1	105.2	119.4	128.1	137.2	117.6	121.2	124.6	99.6
Fovissste	5.5	25.7	24.0	20.7	32.8	27.9	35.5	53.8	46.1	36.2	28.4
Banca comercial y Sofoles	9.2	15.9	30.7	55.1	104.1	130.6	130.9	72.1	64.5	74.1	68.9
Cartera de Crédito Vigente Banca Comercial											
Saldos fin de período (mmp, precios de oct. 2012)	287.5	292.0	323.2	373.3	431.1	457.7	437.5	401.5	424.9	439.3	448.1

¹ Se refiere a los financiamientos (créditos y subsidios) que están considerados en dos o más instituciones.

*Cifras a octubre de 2012

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, CNBV, Conavi, Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM) y ABM.

Cuadro 13

Indicadores trimestrales de precios de la vivienda de SHF (Variación % anual nominal)

	IV	10'I	II	III	IV	11'I	II	III	IV	12'I	II	III
Nacional	3.6	3.1	6.1	7.4	4.6	6.0	4.7	4.5	4.9	3.2	3.7	3.7
Aguascalientes	4.8	1.8	3.2	4.3	1.3	5.2	4.0	4.0	4.7	2.5	3.9	4.2
Baja California	0.2	-1.7	4.9	6.6	4.1	5.8	5.1	4.7	4.3	3.6	2.8	2.3
Baja California Sur	1.4	2.4	7.9	9.2	8.3	8.2	5.2	4.1	4.1	5.2	4.7	4.2
Campeche	2.7	10.4	9.6	10.7	8.4	7.6	6.8	6.3	7.0	6.1	5.9	5.6
Chiapas	8.8	15.4	13.6	12.2	9.4	5.8	6.8	7.5	6.6	3.7	4.2	2.8
Chihuahua	0.9	2.4	8.6	10.3	9.2	8.2	6.3	4.4	5.1	5.0	5.2	4.6
Coahuila	3.5	2.2	3.9	5.8	5.1	8.4	7.0	6.0	6.1	2.7	3.9	4.2
Colima	6.4	4.9	9.1	9.1	6.2	3.6	3.4	3.0	3.9	4.2	3.3	4.1
Distrito Federal	7.7	5.5	5.9	6.4	3.0	2.8	3.0	3.8	4.0	4.4	4.7	3.0
Durango	5.8	1.9	5.1	6.6	5.4	5.5	4.5	4.1	4.9	3.8	4.7	5.4
Guanajuato	4.4	0.9	3.9	6.0	3.6	6.0	4.3	4.3	5.1	3.5	5.3	5.4
Guerrero	7.9	5.5	6.6	6.3	-0.5	1.5	1.3	2.4	3.9	-1.2	0.9	1.6
Hidalgo	2.7	8.1	10.1	10.9	10.0	7.4	7.4	6.8	7.3	6.4	5.4	4.5
Jalisco	2.3	0.7	1.8	2.5	-1.0	3.6	3.9	4.7	5.6	1.7	3.0	3.0
México	2.1	3.1	8.6	9.7	4.6	5.8	2.7	3.2	3.6	1.0	2.0	2.8
Michoacán	4.3	-0.1	3.3	5.6	3.4	7.6	6.4	5.9	6.4	3.5	4.7	5.0
Morelos	3.8	2.7	6.6	7.6	3.1	8.5	4.4	3.9	4.6	1.4	2.8	4.1
Nayarit	5.5	4.2	6.7	7.4	6.1	5.3	4.3	3.6	3.9	2.7	2.8	3.3
Nuevo León	3.2	1.1	2.5	3.9	3.7	6.5	5.4	4.5	4.7	2.3	3.2	3.4
Oaxaca	7.8	11.4	9.6	9.8	9.1	6.2	6.8	7.1	6.3	4.0	4.2	3.1
Puebla	4.5	5.6	7.2	9.2	4.8	7.5	6.1	6.7	7.6	3.0	4.2	4.5
Querétaro	2.0	3.7	8.6	9.9	6.2	6.0	4.0	3.5	3.6	3.3	4.1	4.9
Quintana Roo	3.3	4.0	12.2	13.0	6.6	3.7	2.5	3.4	2.8	2.7	2.9	3.0
Sinaloa	2.3	7.2	8.0	9.8	8.2	7.7	7.7	7.0	7.8	5.9	5.4	5.0
San Luis Potosí	5.5	4.4	6.7	7.7	5.0	3.3	2.8	2.5	3.3	3.7	3.7	4.2
Sonora	3.0	1.7	5.5	7.1	5.6	8.2	5.7	4.6	4.9	4.3	4.3	4.2
Tabasco	4.2	11.2	8.6	10.1	8.0	8.8	8.2	7.5	7.8	4.0	4.4	4.2
Tamaulipas	3.5	1.1	5.5	7.8	7.0	10.2	6.1	4.5	4.9	3.8	5.2	4.5
Tlaxcala	4.9	-0.5	4.2	5.5	3.4	7.4	4.7	4.9	5.7	3.7	5.1	5.1
Veracruz	4.5	9.0	7.7	9.4	6.3	6.5	6.5	6.3	7.2	4.8	4.9	4.7
Yucatán	6.5	7.9	8.9	9.5	7.9	4.3	4.8	3.7	4.5	4.5	4.4	5.0
Zacatecas	6.7	1.2	4.6	5.8	3.7	5.7	3.9	3.3	4.2	3.3	4.3	4.9

Fuente: BBVA con datos de Sociedad Hipotecaria Federal.

Servicio de Estudios Económicos
del Grupo BBVA

Cuadro 14

Indicadores trimestrales macroeconómicos

	09'IV	10'I	II	III	IV	11'I	II	III	IV	12'I	II	III	IV
PIB Real (var. % anual)¹	-2.2	5.4	6.8	5.0	4.1	3.8	3.6	4.4	3.9	4.9	4.4	3.3	2.4
Consumo privado real (var. % anual)	-3.0	4.2	7.3	4.4	4.2	4.9	4.4	4.4	4.3	4.2	3.6	3.0	2.7
Consumo del gobierno real (var. % anual)	2.4	1.0	4.5	2.4	1.9	1.3	-1.3	0.7	1.8	2.4	1.8	0.2	-0.6
Inversión en construcción real (var. % anual)	-7.6	-3.1	-0.6	0.7	2.8	4.0	2.4	4.2	4.7	5.8	5.2	4.5	5.6
Residencial	-15.1	-7.7	-1.7	2.8	6.4	6.1	3.4	4.1	3.1	5.2	4.8	4.8	4.8
No residencial	-3.3	-1.3	-1.0	-1.3	-0.2	2.3	1.7	4.2	4.8	6.5	5.8	5.2	4.7

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Inegi, Banco de México.

Cuadro 15

Indicadores trimestrales de construcción y vivienda

	09'IV	10'I	II	III	IV	11'I	II	III	IV	12'I	II	III	IV
PIB Construcción real (var. % anual)¹	-7.7	-4.1	-1.5	0.9	4.5	5.8	3.5	5.4	4.6	5.4	4.9	4.0	3.5
Edificación	-13.4	-7.7	-3.0	0.9	5.0	6.0	3.5	5.0	4.1	5.6	4.8	4.7	4.1
Ingeniería civil y obra pesada	2.0	1.2	0.4	0.5	3.5	5.2	3.1	5.9	5.0	5.6	4.9	3.0	2.6
Trabajos especializados	-7.3	-2.5	1.1	2.6	6.7	7.6	5.9	5.9	6.3	4.0	5.3	4.3	3.8
Empresas Constructoras ² (var. % anual real)	-5.8	-4.7	-2.0	2.2	6.9	2.5	2.5	1.7	3.8	3.8	5.4	6.0	0.1
Edificación	-10.1	-6.9	-11.7	-9.0	-5.9	0.3	8.1	6.8	7.1	5.0	5.7	2.8	-0.6
Obra públicas	2.5	-2.5	7.5	13.5	19.8	4.3	-1.6	-2.6	-0.5	-0.2	0.4	3.4	-2.7
Agua, riego y saneamiento	14.2	9.0	-5.7	-2.1	-3.1	5.7	4.6	12.6	16.8	5.7	5.6	1.7	-14.2
Electric. y comunicaciones	19.8	29.6	38.4	-2.3	4.9	15.0	13.2	38.2	24.3	-2.2	-4.4	-1.7	-17.4
Transporte	-5.5	-9.5	9.9	16.8	28.2	3.1	-3.8	-6.8	-4.0	-1.5	-3.1	-1.3	0.6
Petróleo y petroquímica	10.3	-4.1	-7.3	21.5	20.8	-1.0	-9.1	-16.8	-12.0	1.5	14.2	25.0	5.5
Otras	-24.0	-5.4	-0.3	7.1	14.5	5.4	-3.2	2.6	17.7	34.3	74.5	63.8	26.0

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Inegi, Banco de México.

Cuadro 16

Indicadores trimestrales del mercado de la vivienda

	09'IV	10'I	II	III	IV	11'I	II	III	IV	12'I	II	III	IV
Ventas de vivienda por segmento (flujos trimestrales, miles de unidades)³													
Eco + Popular	92.3	73.5	77.0	73.9	105.5	64.7	90.4	80.1	92.4	78.0	88.6	78.6	74.9
Tradicional	58.8	36.6	45.8	42.6	66.6	31.3	42.7	33.5	49.1	30.8	38.2	35.1	38.0
Media	23.5	14.1	16.4	15.5	26.2	11.8	20.0	17.6	23.5	15.4	18.3	17.6	19.1
Residencial	4.3	3.2	3.6	3.6	5.0	3.4	4.5	4.0	4.8	3.9	4.2	4.5	4.6
Residencial Plus	1.0	0.6	0.7	0.8	1.1	0.8	1.1	1.0	1.2	1.0	1.0	1.2	1.2
Total	180.0	128.0	143.5	136.5	204.4	112.1	158.6	136.2	170.9	129.0	150.3	136.9	137.8
Ventas de vivienda por organismo (flujos trimestrales, miles de unidades)													
Infonavit	132.8	103.3	113.9	108.1	149.7	93.9	121.3	106.6	123.7	102.1	115.4	108.7	104.4
Fovissste	36.4	14.9	17.7	15.2	39.9	4.1	23.4	15.8	31.9	13.9	21.1	13.0	18.0
Banca	10.0	7.8	10.4	12.1	13.8	13.6	13.5	13.2	14.9	12.8	13.6	15.0	15.2
Sofoles	0.9	2.0	1.5	1.0	1.1	0.5	0.4	0.7	0.5	0.3	0.2	0.2	0.2
Total	180.0	128.0	143.5	136.5	204.4	112.1	158.6	136.2	170.9	129.0	150.3	136.9	137.8

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, Conavi, Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM) y Asociación de Bancos de México (ABM).

Cuadro 17

Indicadores trimestrales de financiamiento a la vivienda

Cartera de Crédito Vigente Banca Comercial													
Indice de Morosidad (%)	4.6	4.6	4.4	4.2	3.5	3.3	3.6	3.8	3.4	3.4	3.2	3.4	3.4

¹ Cuarto trimestre estimado.

² Considera el valor de la producción de las empresas afiliadas y no afiliadas a la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. Datos al mes de octubre.

Nota: Rangos de precio expresados en veces salario mínimo mensual (vsmm); Segmento Económica y Popular (118-200); Tradicional (201-350); Media (351-750); Residencial (751-1500) y Plus (1500 y más) SMM=1,819 pesos en 2011 en la zona "A".

³ Incluye viviendas nuevas y usadas; INFONAVIT, FOVISSSTE, Banca y Sofoles (considera reducción por cofinanciamientos).

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Inegi, Banco de México.

Servicio de Estudios Económicos
 del Grupo BBVA

Cuadro 18

Indicadores mensuales macroeconómicos

	11.J	A	S	O	N	D	E.12	F	M	A	M	J	J	A	S	O
IGAE (var. % anual)	35	49	50	42	43	37	48	65	37	49	46	42	51	35	13	
Vol. de construcción real (var. % anual)¹	4.0	5.4	6.3	5.6	4.0	3.8	5.7	6.2	4.5	5.1	4.9	4.7	6.7	2.6	2.7	2.2
Edificación	3.6	5.6	6.4	5.3	3.7	3.4	5.6	6.7	4.5	5.7	4.0	4.8	7.8	3.0	3.2	2.6
Ingeniería civil y obra pesada	4.5	5.7	6.3	6.1	4.0	4.1	6.1	5.7	5.0	4.4	5.7	4.6	5.5	1.8	1.8	1.4
Trabajos especializados	3.9	3.5	5.5	4.9	6.7	5.4	4.4	5.3	2.3	4.5	7.3	4.1	5.2	4.5	3.2	3.3
Empleo formal privado total (IMSS)²	15131	15202	15316	15446	15550	15350	15428	15564	15696	15706	15732	15807	15849	15920	16033	16182
Variación % Anual	4.2	4.2	4.2	4.2	3.9	4.1	4.3	4.5	4.6	4.6	4.5	4.7	4.7	4.7	4.7	4.8
Salario medio de cotización³	252.3	251.5	248.7	247.6	248.5	248.2	260.5	260.0	258.4	258.4	261.2	260.4	263.7	262.8	259.6	258.3
Variación % Anual Real	0.7	0.8	1.1	1.0	0.8	0.5	0.4	0.5	0.3	0.7	0.4	-0.1	0.1	-0.1	-0.4	-0.3
Masa salarial real (IMSS var. % anual)	5.0	5.0	5.3	5.2	4.7	4.7	4.8	5.0	5.0	5.3	5.0	4.6	4.8	4.7	4.3	4.5
Salario mín. gral. (diario pesos nom.)	581	581	581	581	581	581	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605
INPC (fin de período var. % anual)	3.5	3.4	3.1	3.2	3.5	3.8	4.0	3.9	3.7	3.4	3.8	4.3	4.4	4.6	4.8	4.6
TIIE 28 promedio (%)	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
Tasa de interés 10 años (M10)	6.6	6.1	6.6	6.2	6.2	6.5	6.0	6.3	6.3	6.2	6.1	5.4	5.2	5.4	5.3	5.5

¹Índice de actividad industrial

²Miles de personas

³Pesos diarios nominales correspondiente al número de afiliados del Instituto Mexicano del Seguro Social

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, Inegi, IMSS

Cuadro 19

Indicadores mensuales de construcción y vivienda

	11.J	A	S	O	N	D	E.12	F	M	A	M	J	J	A	S	O
Empleo const.Total (IMSS miles)	1,206	1,228	1,244	1,262	1,258	1,184	1,193	1,211	1,230	1,239	1,258	1,282	1,304	1,324	1,337	1,353
Variación % anual	4.2	4.3	4.6	4.5	3.8	4.9	4.4	5.2	5.2	6.5	6.3	6.7	8.1	7.8	7.5	7.3
Ventas de cemento (tons. var. % anual)	-3.0	1.2	7.3	-1.2	2.6	-4.7	0.7	8.0	-3.1	1.5	-1.9	3.5	11.4	6.5	4.3	3.8
Cons. cemento (hab. var. % anual)³	-2.6	1.7	7.8	-0.8	3.0	-4.3	1.2	8.5	-2.7	2.0	-1.5	3.5	11.4	6.5	4.3	3.8
Precios construcción (var. % anual)	5.6	6.2	7.7	8.6	9.0	9.3	8.2	7.1	6.4	6.1	6.0	5.9	5.3	4.4	2.7	1.4
Materiales (var.% anual)	6.2	6.9	8.7	9.7	10.2	10.6	9.3	7.9	7.0	6.6	6.4	6.4	5.7	4.7	2.6	1.0
Mano de obra (var. % anual)	3.5	3.5	3.6	3.6	3.7	3.8	3.2	3.5	3.7	3.7	3.6	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
Alquiler de maquinaria (var. % anual)	1.6	2.3	3.2	4.5	4.9	5.3	5.4	4.2	4.1	4.6	5.2	5.2	4.4	2.8	1.3	0.6

³ Se utilizó el volumen de producción de cemento como variable de aproximación de consumo

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, Inegi, IMSS

Cuadro 20

Indicadores mensuales de financiamiento a la vivienda

	11.J	A	S	O	N	D	E.12	F	M	A	M	J	J	A	S	O
Créd. Vig. B. Com. (saldos m.m.p*)	358.3	361.3	365.6	371.3	379.8	387.3	394.3	397.5	402.8	402.5	404.8	410.3	415.6	419.6	425.9	429.9
Variación % anual	12.0	12.1	12.2	12.4	12.1	12.0	15.1	14.9	14.9	14.0	15.1	15.7	16.0	16.2	16.5	15.8
Créd. Vig. Sofoles (saldos m.m.p*)	19.9	19.8	19.7	19.5	19.6	19.7	19.6	19.4	19.1	18.8	18.7	18.5	18.5	18.4	18.3	18.2
Variación % anual	-5.3	-5.5	-5.6	-6.8	-6.5	-6.0	-6.1	-7.1	-8.8	-9.3	-8.0	-7.0	-7.2	-7.2	-7.1	-6.3
CAT (prom. pesos, tasa fija)	14.4	14.3	14.2	14.3	14.2	14.2	14.2	14.2	14.2	14.0	14.0	14.0	13.9	13.9	13.9	13.9

* pesos de octubre de 2012

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, Inegi, CNBV

5. Temas especiales incluidos en números anteriores

Julio 2012

La accesibilidad a la vivienda mejora en la última década
El potencial de la oferta hipotecaria acorde a la calidad de la demanda
Mirando atrás: lo bueno y no tan bueno de la política de vivienda
Mirando al frente: los retos de la política de vivienda

Enero 2012

Los “no afiliados” y su relación con el mercado hipotecario
Los “bancos de tierra”: un modelo de financiamiento poco utilizado
Infonavit: el Plan Financiero 2012-2016 y la nueva Ley

Julio 2011

La violencia y el mercado de vivienda en México
Los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010 y sus implicaciones
La vivienda deshabitada en México
El Índice BBVA de precios de la vivienda

Enero 2011

El impacto de los subsidios en el mercado de vivienda
Las implicaciones para la industria de la vivienda del Plan Financiero 2011-2015 de infonavit
Política de suelo: el impuesto predial como instrumento de desarrollo urbano

Julio 2010

Diez años de política de vivienda: los grandes números
¿Se ha abatido el rezago habitacional?
El impacto de la política de vivienda en las ciudades

Enero 2010

Crédito puente: ¿Nuevamente un cuello de botella para el sector inmobiliario en 2010?
¿Qué ha determinado el comportamiento de los precios de la vivienda en México?

Octubre 2009

La constitución del suelo urbano en México
Financiamiento de largo plazo: los “Covered Bonds”

Enero 2009

Macro-desarrollos urbanos y vivienda social sustentable
El mercado de bonos de carbono

Septiembre 2008

Subsidios gubernamentales a la vivienda
Costos indirectos a la adquisición

Enero 2008

El seguro de crédito a la vivienda
¿Exceso de oferta de vivienda?...¿Es tan solo eso?

Septiembre 2007

Mercado inmobiliario para Baby-Boomers
Ley Nacional de Vivienda

Disponibles en www.bbvaresearch.com en Español y en Inglés

AVISO LEGAL

Este documento, así como los datos, opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones contenidas en el mismo, han sido elaborados por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en adelante "BBVA"), con la finalidad de proporcionar a sus clientes información general a la fecha de emisión del informe y están sujetas a cambio sin previo aviso. BBVA no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El inversor que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo ya que no han sido tomadas en consideración para la elaboración del presente informe, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario. El contenido del presente documento se basa en informaciones que se estiman disponibles para el público, obtenidas de fuentes que se consideran fiables, pero dichas informaciones no han sido objeto de verificación independiente por BBVA por lo que no se ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección. BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido. El inversor debe tener en cuenta que la evolución pasada de los valores o instrumentos o los resultados históricos de las inversiones, no garantizan la evolución o resultados futuros.

El precio de los valores o instrumentos o los resultados de las inversiones pueden fluctuar en contra del interés del inversor e incluso suponerle la pérdida de la inversión inicial. Las transacciones en futuros, opciones y valores o instrumentos de alta rentabilidad (high yield securities) pueden implicar grandes riesgos y no son adecuados para todos los inversores. De hecho, en ciertas inversiones, las pérdidas pueden ser superiores a la inversión inicial, siendo necesario en estos casos hacer aportaciones adicionales para cubrir la totalidad de dichas pérdidas. Por ello, con carácter previo a realizar transacciones en estos instrumentos, los inversores deben ser conscientes de su funcionamiento, de los derechos, obligaciones y riesgos que incorporan, así como los propios de los valores subyacentes a los mismos. Podría no existir mercado secundario para dichos instrumentos.

BBVA o cualquier otra entidad del Grupo BBVA, así como sus respectivos directores o empleados, pueden tener una posición en cualquiera de los valores o instrumentos a los que se refiere el presente documento, directa o indirectamente, o en cualesquiera otros relacionados con los mismos; pueden negociar con dichos valores o instrumentos, por cuenta propia o ajena, proporcionar servicios de asesoramiento u otros servicios al emisor de dichos valores o instrumentos, a empresas relacionadas con los mismos o a sus accionistas, directivos o empleados y pueden tener intereses o llevar a cabo cualesquiera transacciones en dichos valores o instrumentos o inversiones relacionadas con los mismos, con carácter previo o posterior a la publicación del presente informe, en la medida permitida por la ley aplicable.

Los empleados de los departamentos de ventas u otros departamentos de BBVA u otra entidad del Grupo BBVA pueden proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito, o estrategias de inversión a los clientes que reflejen opiniones contrarias a las expresadas en el presente documento; asimismo BBVA o cualquier otra entidad del Grupo BBVA puede adoptar decisiones de inversión por cuenta propia que sean inconsistentes con las recomendaciones contenidas en el presente documento. Ninguna parte de este documento puede ser (i) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio (ii) redistribuida o (iii) citada, sin el permiso previo por escrito de BBVA. Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a aquellos Países (o personas o entidades de los mismos) en los que su distribución pudiera estar prohibida por la normativa aplicable. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de la jurisdicción relevante.

Este documento se proporciona en el Reino Unido únicamente a aquellas personas a quienes puede dirigirse de acuerdo con la Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001 y no es para su entrega o distribución, directa o indirecta, a ninguna otra clase de personas o entidades. En particular el presente documento únicamente se dirige y puede ser entregado a las siguientes personas o entidades (i) aquellas que están fuera del Reino Unido (ii) aquellas que tienen una experiencia profesional en materia de inversiones citadas en el artículo 19(5) de la Order 2001, (iii) a aquellas con alto patrimonio neto (High net worth entities) y a aquellas otras a quienes su contenido puede ser legalmente comunicado, incluidas en el artículo 49(1) de la Order 2001.

Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a los Estados Unidos de América ni a personas o entidades americanas. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de los Estados Unidos de América.

El sistema retributivo del/los analista/s autor/es del presente informe se basa en una multiplicidad de criterios entre los cuales figuran los ingresos obtenidos en el ejercicio económico por BBVA e, indirectamente, los resultados del Grupo BBVA, incluyendo los generados por la actividad de banca de inversiones, aunque éstos no reciben compensación basada en los ingresos de ninguna transacción específica de banca de inversiones.

BBVA Bancomer y el resto de entidades del Grupo BBVA que no son miembros de FINRA (Financial Industry Regulatory Authority), no están sujetas a las normas de revelación previstas para dichos miembros.

"BBVA Bancomer, BBVA, y sus sociedades afiliadas, entre las que se encuentra BBVA Global Markets Research están sujetas a la Política Corporativa del Grupo BBVA en el ámbito de los Mercados de Valores. En cada Jurisdicción en la que BBVA desarrolla actividades en los mercados de valores, la Política se complementa con un Reglamento Interno de Conducta el cual complementa a la Política y en conjunto con otros lineamientos se establecen medidas para prevenir y evitar conflictos de intereses con respecto a las recomendaciones emitidas por los analistas entre las que se encuentran la separación de áreas. La Política Corporativa se puede consultar en el sitio: www.bbva.com / Gobierno Corporativo / Conducta en los Mercados de Valores".

Servicio de Estudios Económicos
del Grupo BBVA

Han elaborado esta publicación

Editor
Adolfo Albo
a.albo@bbva.com

Eduardo Torres
e.torres@bbva.com

Fernando Balbuena
fernando.balbuena@bbva.com

Samuel Vázquez
samuelvazquez@bbva.com

BBVA Research

Economista Jefe del Grupo
Jorge Sicilia

Economías Emergentes:
Alicia García-Herrero
alicia.garcia-herrero@bbva.com.hk

Análisis Transversal Economías Emergentes
Álvaro Ortiz Vidal-Abarca
alvaro.ortiza@bbva.com

México
Carlos Serrano
carlos.serrano@bbva.com

Análisis Macro México

Asia
Stephen Schwartz
stephen.schwartz@bbva.com.hk

Coordinación Latam

Juan Ruiz
juan.ruiz@bbva.com

Argentina
Gloria Sorensen
gsorensen@bbva.com

Chile
Alejandro Puente
apuente@bbva.com

Colombia
Juana Téllez
juana.tellez@bbva.com

Perú
Hugo Perea
hperea@bbva.com

Venezuela
Oswaldo López
oswaldo_lopez@bbva.com

Economías Desarrolladas:
Rafael Doménech
r.domenech@bbva.com

España
Miguel Cardoso
miguel.cardoso@bbva.com

Europa
Miguel Jiménez
mjimenezg@bbva.com

Estados Unidos
Nathaniel Karp
nathaniel.karp@bbvacompass.com

Sistemas Financieros y Regulación
Santiago Fernández de Lis
sfernandezdelis@bbva.com

Sistemas Financieros
Ana Rubio
arubio@bbva.com

Pensiones
David Tuesta
david.tuesta@bbva.com

Regulación y Políticas Públicas
María Abascal
maria.abascal@bbva.com

Market & Client Strategy:
Antonio Pulido
ant.pulido@bbva.com

Equity Global
Ana Munera
ana.munera@bbva.com

Crédito Global
Javier Serna
Javier.Serna@bbvauk.com

Tipos de Interés, Divisas y Materias Primas
Luis Enrique Rodríguez
luisen.rodriguez@bbva.com

Áreas Globales:
Escenarios Financieros
Julián Cubero
juan.cubero@bbva.com
Escenarios Económicos
Sonsoles Castillo
s.castillo@bbva.com
Innovación y Procesos
Clara Barrabés
clara.barrabes@bbva.com

BBVA Research Mexico
Avda. Universidad 1200
Colonia Xoco
C.P. 03339 México D.F.
Publicaciones:
E-mail: researchmexico@bbva.bancomer.com

Estas y otras publicaciones de BBVA Research
están disponibles en inglés y en español en: www.bbva.com

Otras publicaciones:

