

INMOBILIARIO

Al mes de octubre, el financiamiento hipotecario crece 4.6%

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

Introducción

Al cierre del mes de octubre de 2014, el monto de financiamiento hipotecario creció 4.6% en términos reales respecto al mismo período de 2013; mientras que el número de créditos disminuyó 1.4%. En los institutos de vivienda, el monto de financiamiento creció 2.3% en términos reales, lo que al combinarse con un menor número de créditos, impulsó el monto promedio en 4.6%. La diversificación de los productos de crédito en los institutos de vivienda, con mayores montos de financiamiento y mayores plazos incrementará la cobertura hacia mercados de mayor valor. El Fovissste, prácticamente ya alcanzó los 600 mil pesos en el monto promedio por hipoteca, 11.5% más en términos reales respecto a 2013. El Infonavit confirma esta tendencia e incrementó 3.8% real el valor de la hipoteca media.

En lo que respecta a la construcción de vivienda, una vez que los inventarios han disminuido en la mayor parte de las plazas, comienza a reflejarse una reactivación en el número de proyectos. Sin embargo, será importante construir a ritmos apropiados, de tal manera que la demanda incipiente en algunas regiones pueda absorber las unidades en tiempos prudentes, se evite la acumulación de inventarios y se mantengan los ritmos de apreciación, principalmente en los segmentos de menor valor.

Cuadro 1

Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, al mes de octubre

	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	oct-13	oct-14	Var. % anual	oct-13	oct-14	Var. % anual real	oct-13	oct-14	Var. % anual real
Institutos Públicos	358.8	350.8	-2.2	111.2	113.7	2.3	310	324	4.6
Infonavit	305.9	303.3	-0.9	83.0	85.5	2.9	271	282	3.8
Fovissste	52.8	47.5	-10.0	28.2	28.3	0.3	534	595	11.5
Intermediarios Privados	73.6	76.8	4.4	81.3	87.6	7.7	1,106	1,140	3.1
Bancos	73.6	76.8	4.4	81.3	87.6	7.7	1,106	1,140	3.1
Subtotal	432.3	427.6	-1.1	192.6	201.3	4.6	445	471	5.7
Cofinanciamientos* (-)	20.4	21.3	4.6						
Total	412.0	406.3	-1.4	192.6	201.3	4.6	467	496	6.0
Cifras Informativas									
Total Cofinanciamientos	44.8	60.7	35.4	26.7	32.2	20.8	595	530	-10.8
Infonavit Total	24.5	39.4	61.0	9.9	14.3	45.3	403	364	-9.8
Otros Cofinanciamientos	20.4	21.3	4.6	16.8	17.9	6.3	825	839	1.7

Nota: el rubro de "bancos" incluye los créditos otorgados a los empleados por las instituciones financieras.

*Sin Infonavit total y Apoyo Infonavit (Viviendas nuevas y usadas). No incluye productos para remodelaciones.

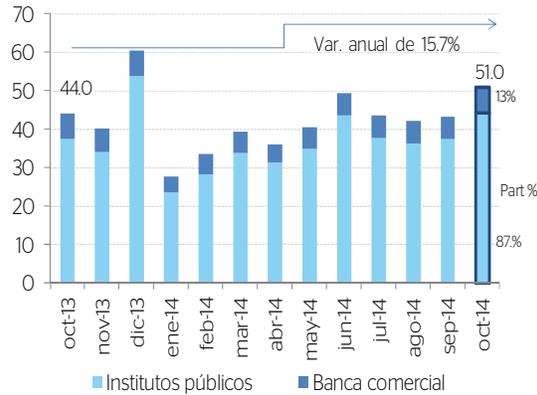
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, AHM Banco de México y CNBV.

El monto promedio por hipoteca se mantiene al alza.

El número de hipotecas originadas por la banca comercial continúa creciendo. Al cierre del mes de octubre, el número de créditos aumentó 4.4%, mientras que el monto financiando creció 7.7% en términos reales. Sin embargo, el principal impulsor de la demanda por vivienda, el empleo, aunque continúa creciendo, lo ha hecho a ritmos cada vez menores, y en particular, aquellos trabajadores con ingresos mayores a 5 SM y que demandarían una vivienda de alto valor no han crecido los últimos dos

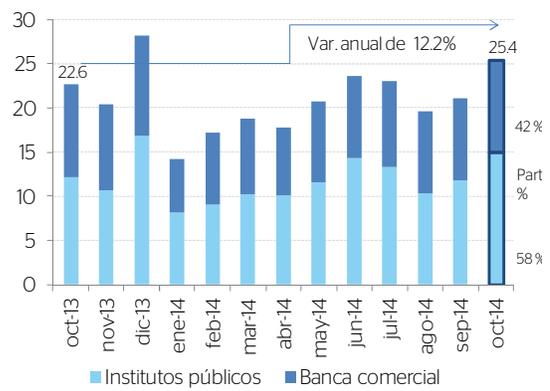
años. Eso ya se reflejó en el flujo de financiamiento del mes de octubre, que no creció respecto al mismo mes de 2013.

Gráfica 1
Número de créditos por organismo
miles, variación % y participación %



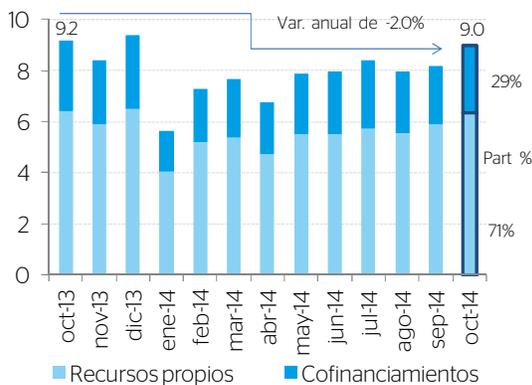
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 2
Monto de crédito por organismo, mmp a precios de 2014, variación y participación %



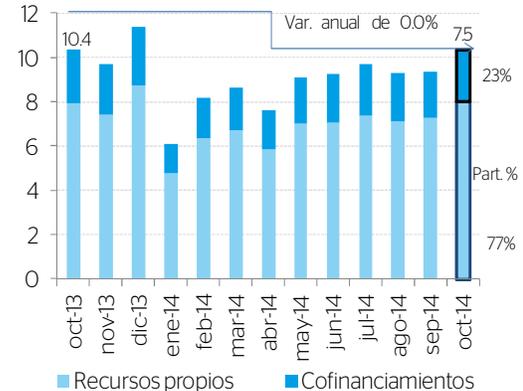
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 3
Banca comercial: número de créditos por producto
miles, variación y participación %



Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Gráfica 4
Banca comercial: monto de crédito por producto
mmp a precios de 2014, variación % y participación %



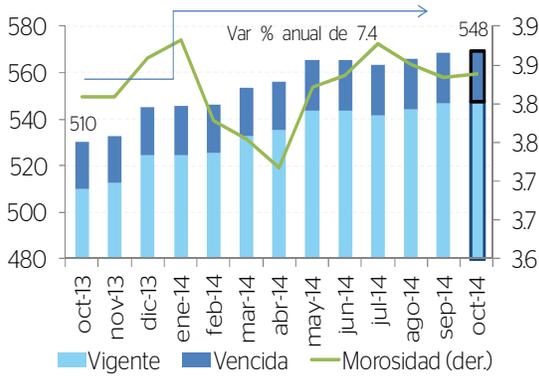
Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Sin embargo, en los segmentos de valor medio, hemos observado una apreciación por arriba de la inflación, por mayor equilibrio entre demanda y oferta relativa. Esto también se refleja con mayor importancia de algunos productos de cofinanciamiento que ha permitido a los trabajadores afiliados a los institutos de vivienda adquirir viviendas más caras y en donde la banca, participa directamente como un administrador. Como resultado, el saldo de la cartera hipotecaria ha mantenido su crecimiento. Al mes de octubre fue de 7.4% real.

En lo que respecta al Fovissste, se registró un crecimiento de apenas 0.3% en el monto de financiamiento, pero una contracción en el número de créditos. Sin embargo, esto también es consecuencia por mayor demanda en segmentos medio y altos, lo que incrementó el monto promedio en 11.5% en términos reales. Asimismo, un

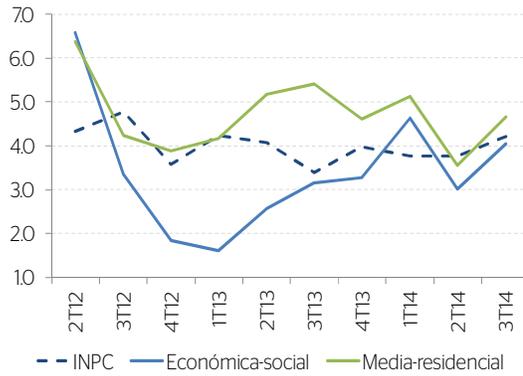
mayor número de solicitudes para créditos destinados a ampliaciones, rehabilitaciones y pago de pasivos, que en conjunto representan una tercera parte del total de los créditos otorgados.

Gráfica 5
Banca comercial: saldo de cartera hipotecaria mmp, precios de 2014 y morosidad (%)



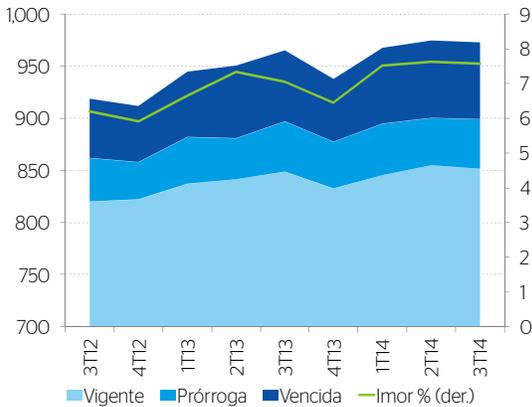
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráfica 6
Precios de la vivienda y al consumidor, Variación % anual



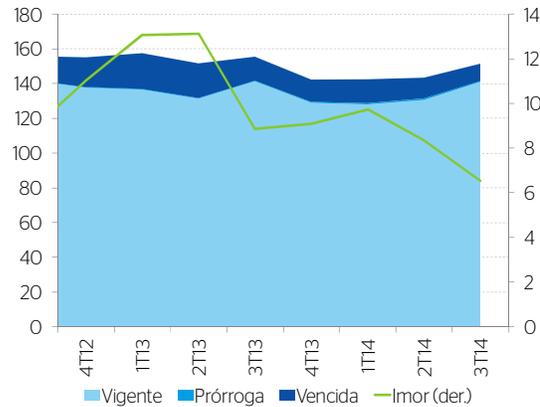
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

Gráfica 7
Infonavit: saldos de cartera y morosidad Miles de millones de pesos y %



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 8
Fovissste: saldos de cartera y morosidad Miles de millones de pesos y %



Fuente: BBVA Research con datos del Fovissste

El Infonavit refleja un menor ritmo de crecimiento de su cartera vigente en términos reales, en parte por menor originación en los segmentos de interés social. Entre septiembre de 2013 y septiembre de 2014, la cartera en prórroga del instituto aumentó 13.1% real en promedio, mientras que el saldo de la cartera vigente ha aumentado a tasas positivas, pero cada vez menores (1.54% en el mismo lapso). Como resultado, el índice de morosidad aumentó de 7.1% en septiembre de 2013 a 7.6% en septiembre de 2014.

En lo que respecta al Fovissste, el índice de morosidad disminuyó de 8.8% en septiembre de 2013 a 6.5% en septiembre de 2014. Si bien, el Fondo ha enfrentado menores niveles de originación el último año, la disminución en el saldo de su cartera vencida también le ha permitido mantener la morosidad en niveles estables y prevenir un deterioro de su balance.

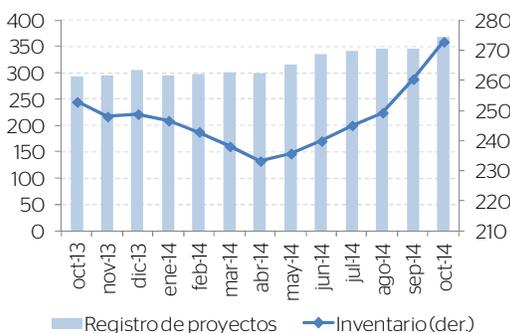
La construcción se reactiva en línea con la demanda.

Tanto los inicios de nuevos proyectos como los inventarios se han incrementado durante el segundo semestre. Hasta el mes de abril de 2014 los inventarios continuaron disminuyendo en cifras anualizadas, mientras que los registros para nuevos proyectos se mantenían estables. Sin embargo, entre mayo y octubre estos han aumentado para aumentar la oferta al cierre del año. Al mes de octubre, los inventarios se sitúan en 270 mil unidades, lo que refleja la expectativa de mayores ventas a final del año, por el efecto estacional de mayor demanda.

El saldo de la cartera de crédito puente se mantiene en línea con estas tendencias, que aunque es comparativamente más bajo que en los años del auge inmobiliario, ello no es reflejo de escasez de recursos, sino de menor demanda por parte de los constructores, que también han optado por otros tipos de financiamiento y tiempos de capital de trabajo más cortos. Ello implica la edificación en lugares cercanos a las zonas metropolitanas, pero en una escala mucho más estable y conteniendo la expansión de las ciudades, fomentando vivienda vertical y equipamiento urbano, lo cual también es un requisito para acceder a los subsidios, dirigidos a los estratos de la población con menores ingresos.

Gráfica 9

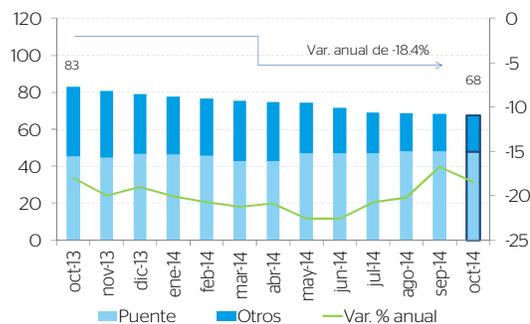
Nuevos proyectos e inventario de viviendas nuevas, miles de unidades en cifras anualizadas



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 10

Crédito a la edificación residencial: cartera total mmp, precios de 2014 y var % anual real



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

En 2015, mayor énfasis en monto financiado que en número de créditos.

Finalmente, es importante resaltar que las soluciones de vivienda distintas a los financiamientos para adquisición continuarán incrementándose. Los créditos para remodelaciones y ampliaciones ya representan una tercera parte de la originación del Infonavit, lo que también favorece la expectativa de que el Instituto cumplirá con su Programa Operativo Anual. En 2015, de acuerdo con su Plan Financiero 2015-2019, el instituto espera colocar 350 mil créditos hipotecarios y 155 mil créditos para el programa de Mejora y Ampliación (Mejoravit). Se pondrá mayor énfasis en el monto que en el número de créditos y se espera que el financiamiento siga creciendo para trabajadores con ingresos mayores a 8 salarios mínimos. Esto también se verá impulsado con el nuevo producto de cofinanciamiento con el Fovissste, destinado a trabajadores que coticen en ambos institutos, en donde el trabajador tendrá la posibilidad de incrementar su capacidad de compra con la participación de su cónyuge si es derechohabiente del Fovissste, ello sin necesidad de participar en los sorteos del Fondo, pues la autorización del crédito es inmediata.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer. S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.