

## INMOBILIARIO

## A mayo el crédito hipotecario avanza 20%

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

## Introducción

Al mes de mayo de 2015, el número de hipotecas creció 19.7% respecto al mismo período de 2014. Asimismo, el monto de financiamiento aumentó 21.4% en términos reales. Si bien tanto la banca como los institutos públicos de vivienda están creciendo rápidamente, estos últimos avanzan por arriba del 20% tanto en número como en monto. Principalmente se observa la aceleración de los institutos en términos de la hipoteca promedio, la cual aumentó 5.6%; en cambio, la banca sólo presentó una hipoteca promedio 1.2% mayor a la de mayo del año pasado.

El Infonavit ha superado su programa operativo anual al mes de mayo en todos sus rubros, pero con mayor énfasis en el otorgamiento de financiamientos para vivienda nueva, resultado de la combinación de incentivos económicos que han favorecido la construcción, pero también la demanda en todos los niveles salariales. El estímulo viene por el cambio de denominación de los créditos a pesos, lo que lleva a su vez una menor tasa de interés; así como el incremento en el límite de crédito. El Fovissste mantiene el ritmo de crecimiento en los segmentos medios y residenciales. Al mes de mayo, el número de créditos creció 19.3, con un monto de financiamiento 23.3% más alto que en el mismo lapso de 2014. El Fondo ha autorizado créditos con un valor superior a los cuatro millones de pesos y espera al cierre de este año comenzar con el otorgamiento del segundo crédito; así como el nuevo producto Fovissste-Infonavit individual.

Cuadro 1

## Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, al mes de mayo

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	may-14	may-15	Var. % anual	may-14	may-15	Var. % anual real	may-14	may-15	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>151.4</b>	<b>182.8</b>	<b>20.7</b>	<b>49.6</b>	<b>63.2</b>	<b>27.5</b>	<b>328</b>	<b>346</b>	<b>5.6</b>
Infonavit	127.6	154.4	21.0	35.7	46.1	29.1	280	299	6.7
Fovissste	23.8	28.4	19.3	13.9	17.1	23.3	582	602	3.3
<b>Sector Privado</b>	<b>35.3</b>	<b>39.7</b>	<b>12.6</b>	<b>40.0</b>	<b>45.6</b>	<b>13.9</b>	<b>1,134</b>	<b>1,147</b>	<b>1.2</b>
Bancos <sup>1/</sup>	35.3	39.7	12.6	40.0	45.6	13.9	1,134	1,147	1.2
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>186.7</b>	<b>222.5</b>	<b>19.2</b>	<b>89.6</b>	<b>108.8</b>	<b>21.4</b>	<b>480</b>	<b>489</b>	<b>1.9</b>
Cofinanciamientos <sup>2/</sup> (-)	9.7	10.6	9.1						
<b>Total</b>	<b>177.0</b>	<b>211.9</b>	<b>19.7</b>	<b>89.6</b>	<b>108.8</b>	<b>21.4</b>	<b>506</b>	<b>513</b>	<b>1.4</b>
<b>Cifras Informativas</b>									
Total Cofinanciamientos	37.9	16.6	-56.3	17.3	11.7	-32.1	456	708	55.2
Infonavit Total	28.2	6.0	-78.7	9.3	2.5	-73.6	329	408	24.1
Otros Cofinanciamientos	9.7	10.6	9.1	8.0	9.3	15.9	827	878	6.2

1/ El rubro de "bancos" incluye los créditos otorgados a los empleados por las instituciones financieras.

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

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

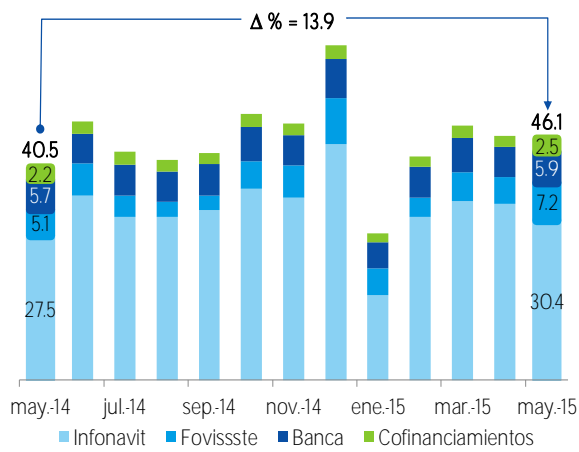
## Los institutos de vivienda superan sus programas de financiamiento

En mayo de 2015, los institutos de vivienda han mantenido el ritmo de crecimiento de doble dígito. El aumento de los límites máximos en financiamiento, que ya se generan en pesos y no en salarios mínimos, así como una disminución de la tasa de interés han incentivado la demanda del trabajador por elegir alguna de las soluciones habitacionales que se ofrecen. El Infonavit ha superado su Programa Operativo Anual durante este mes, tanto en número de acciones como en monto de financiamiento para

créditos de adquisición y mejoramientos. En este proceso, le demanda por vivienda nueva repuntó considerablemente y recuperó cierta participación en la coyuntura, pues ésta ha crecido en los estados con mayor posibilidad de extender la mancha urbana. Sin embargo, el hecho de que en 20 de los 32 estados del país, 34% o más de los créditos que ha otorgado el Infonavit al mes de mayo son para viviendas usadas, retrata la preferencia del consumidor por este mercado, quizá porque gran parte de la vivienda nueva con ciertas excepciones, se sigue construyendo en zonas alejadas de los centros urbanos, lo que generaría altos costos para los habitantes.

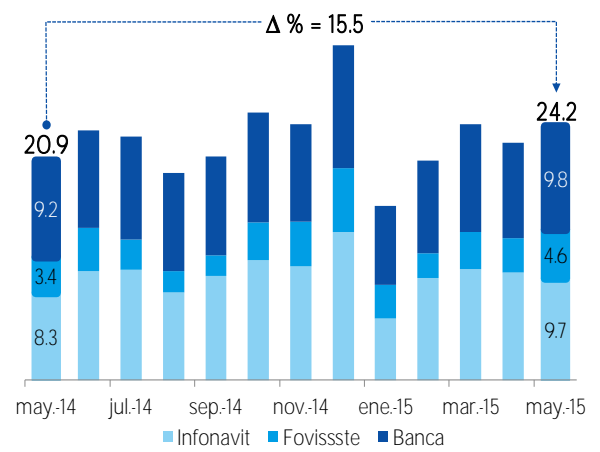
En el caso del Fovissste, el monto de financiamiento sigue siendo muy dinámico aunque a una tasa menor que la del Infonavit debido a que el Fondo para los trabajadores del estado comenzó a otorgar mayores montos de créditos con anterioridad. En este mes, la hipoteca media del Fovissste superó los 600 mil pesos con lo que se encuentra ya de lleno en el segmento medio.

Gráfica 1  
**Originación hipotecaria mensual por organismo**  
Miles de créditos y variación % anual



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

Gráfica 2  
**Originación hipotecaria mensual por organismo**  
Miles de millones de pesos reales y var. % anual

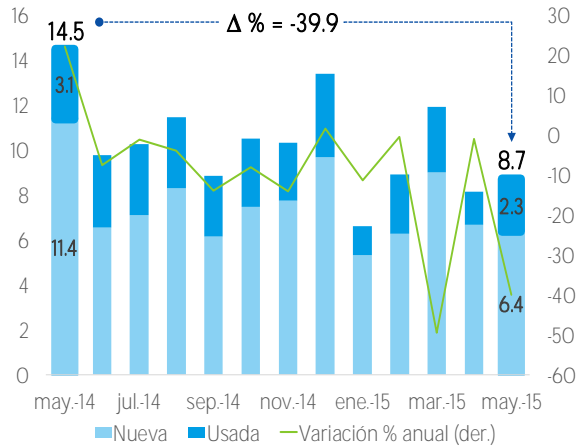


Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

## La banca también crece aceleradamente por mayor diversificación

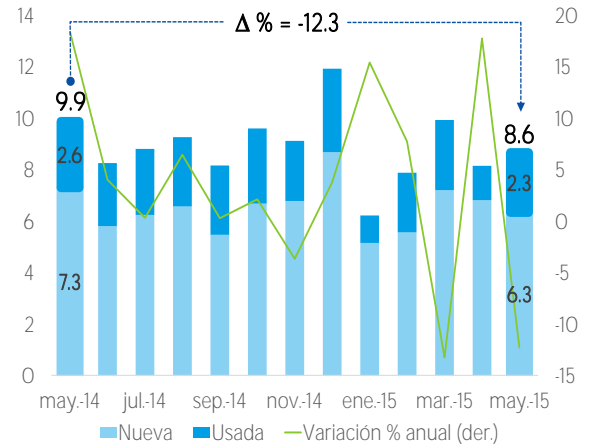
La originación de la banca comercial continuó creciendo en monto al mes de mayo de 2015. Sin embargo, registró un menor ritmo respecto a los primeros cuatro meses del año. En esta ocasión el número de créditos aumentó 19.2% y el monto de financiamiento lo hizo 21.4% en términos reales. Lo anterior se reflejó en un crecimiento en el monto promedio de solo 1.2% real. Además, es importante resaltar que una parte importante de este crecimiento se explica por mayor competencia en tasa y plazo, lo que generó un mayor número de financiamientos bajo la figura de pago de pasivos, que al mes de mayo representaron poco más del 10% del total de los recursos otorgados, lo que no representa créditos para adquisición. De acuerdo con datos de la CNBV, el monto de financiamiento destinado a la compra de vivienda (nueva y usada) disminuyó 12.3%, lo que confirmaría que la demanda se estabilizó en mayo.

**Gráfica 3**  
**Crédito para adquisición de la banca**  
Miles de créditos y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

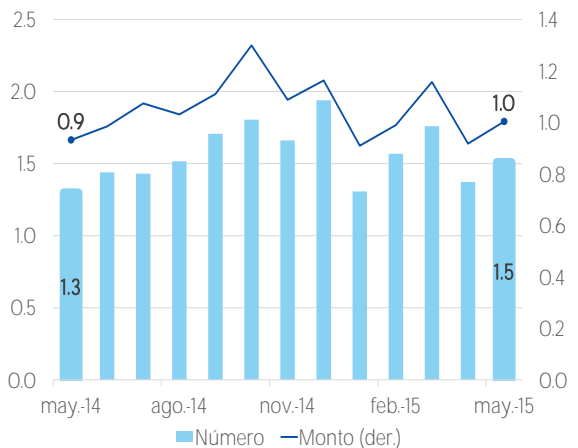
**Gráfica 4**  
**Crédito para adquisición de la banca**  
Miles de millones de pesos reales y var. % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

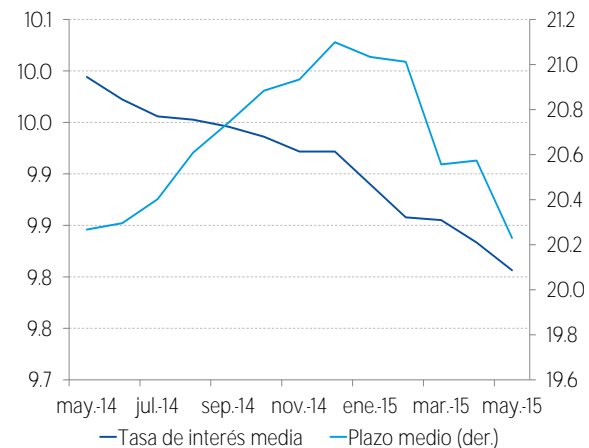
Sin embargo, el crecimiento de la banca se debe a la amplia gama de productos hipotecarios que ofrece, ya que en el caso específico de créditos para adquisición la variación es descendente. Tanto el número como el monto de créditos para adquisición de vivienda, nueva o usada, es menor durante este mes de mayo en comparación con lo observado en el mismo mes del año anterior. En contraste, la originación de créditos hipotecarios para pago de pasivos y liquidez sigue creciendo; junto con productos para construcción y remodelaciones. En el caso de la banca las condiciones de crédito siguen mejorando por una menor tasa de interés, pero los plazos promedio regresan a 20 años.

**Gráfica 5**  
**Originación pago de pasivos y liquidez**  
Variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

**Gráfica 6**  
**Condiciones del crédito hipotecario bancario**  
Tasa de interés anual y plazo en años



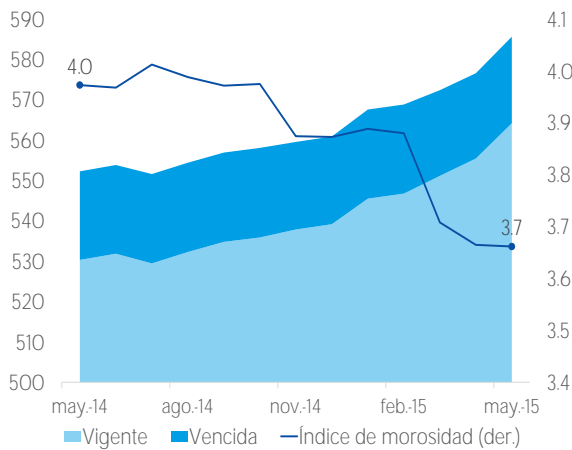
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

El resultado de la mayor originación que observamos durante este mes de mayo es que los saldos de la cartera de la banca y del Infonavit aumentan significativamente. La banca comercial ya supera los 580 mil millones de pesos (mmdp), mientras que el Infonavit tiene ya un portafolio por arriba del billón de pesos. Si consideramos el Fovissste, que tiene una cartera superior a los 150 mmdp y otros jugadores, el valor de la cartera hipotecaria en México está cerca de los dos billones de pesos.

Gráfica 7

**Saldo de crédito hipotecario bancario**

Miles de millones de pesos e índice de morosidad

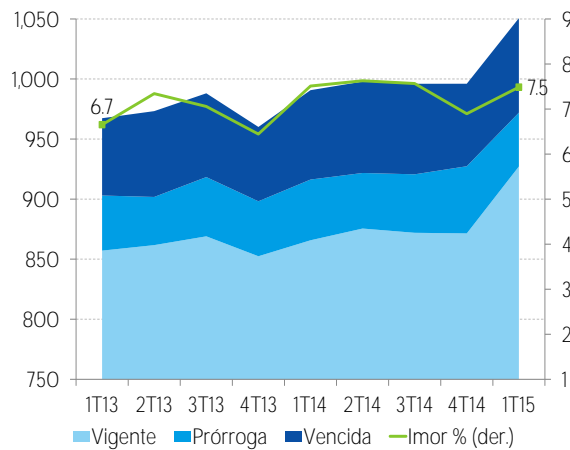


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 8

**Saldo de crédito hipotecario del Infonavi**

Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos del infonavit

El resultado de una mayor demanda los primeros cinco meses del año con la combinación de una reducción en el saldo de la cartera vencida disminuyeron el índice de morosidad de 3.7% en enero a 3.5% en mayo. En el caso del Infonavit, un crecimiento de 5.7% real de su cartera vencida al cierre del primer trimestre del año incrementó la morosidad de 6.9% en diciembre de 2014 a 7.5 en marzo de 2015.

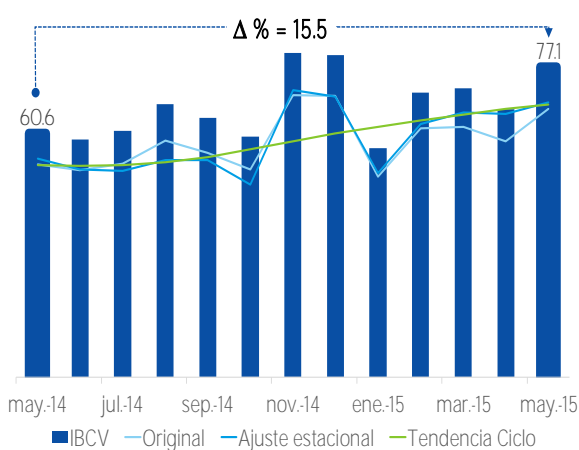
**La demanda muestra señales positivas hacia adelante**

Con base en la información que presenta el Inegi respecto de las expectativas de los consumidores en el mercado de vivienda, al mes de mayo podemos observar que existe una recuperación de la tendencia de las familias por adquirir, construir o remodelar una vivienda. Los tres indicadores del Inegi muestran un crecimiento de dichas expectativas pasando de niveles ligeramente por arriba de los 50 puntos a más de 60. En el caso del índice que proponemos, el cual está ajustado por el tamaño de las personas que responden de forma positiva, el avance es aún más significativo.

Gráfica 9

**Índice de Confianza de la Vivienda**

Índice base 2003 = 100

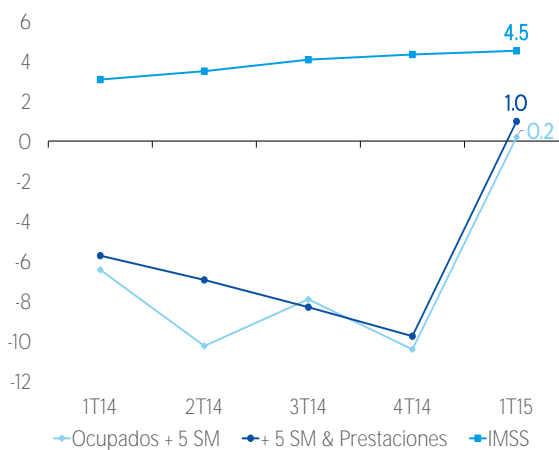


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Gráfica 10

**Ocupados según contratación**

Variación % anual



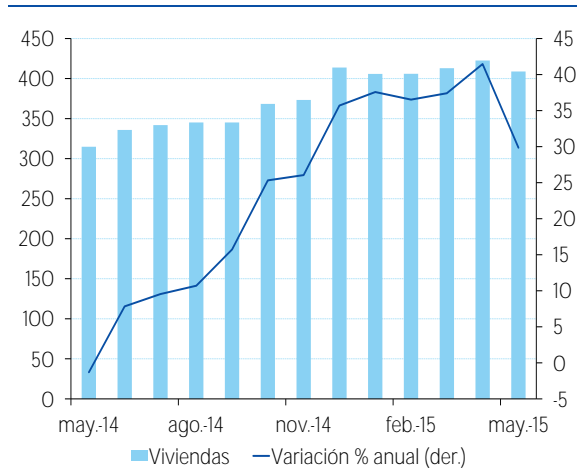
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Aunado a la confianza de los consumidores por el mercado de vivienda, también durante el primer trimestre, vemos ya una recuperación del empleo con ingresos superiores a los 5 salarios mínimos, así como con prestaciones sociales. Después de varios trimestres donde la variación había sido negativa, ahora observamos una tasa anual positiva. Esperamos que estos datos se reflejen favorablemente en el mercado durante los siguientes 12 meses

### Los registros de nuevos proyectos se estabilizan con menor apreciación

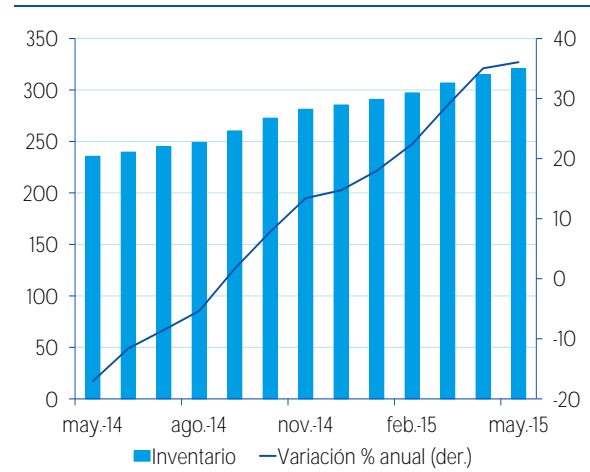
El registro de nuevos proyectos para la construcción de vivienda parece estabilizarse. Sin embargo, los inventarios podrían estar creciendo aceleradamente, lo que se está combinando con ritmos de apreciación más lentos en algunas regiones. Al mes de mayo de 2015, el número de registros para la edificación de viviendas en el Registro Único de Vivienda (RUV) creció 29.8% en cifras anualizadas. Aunque como hemos mencionado con anterioridad alrededor de una tercera parte de los registros han iniciado su proceso de construcción; el inventario, que sí considera las viviendas terminadas también aumentó considerablemente. Al mes de mayo de 2015 el número de unidades en inventario se situó en 320 mil, mientras que en mayo de 2014 se encontraba en niveles cercanos a las 235 mil. Dicho incremento de 36% en el período, lo que equivale a casi 85 mil viviendas adicionales podría explicar un menor ritmo de apreciación de los inmuebles en algunas regiones. Por ejemplo, los estados de Nuevo León y Jalisco, que concentran casi el 30% de los registros para construcción de vivienda a nivel nacional prácticamente alcanzaron un nivel de inventario que no se alcanzaba desde 2011. En este mismo grupo también se encuentran: Quintana Roo, Baja California Sur, Chihuahua, Coahuila y Colima. En el primer trimestre de 2015 los precios de la vivienda en estas entidades a lo más crecieron 0.1% en tasa anual.

Gráfica 11  
**Registro de nuevos proyectos en el RUV**  
 Miles de nuevos proyectos y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

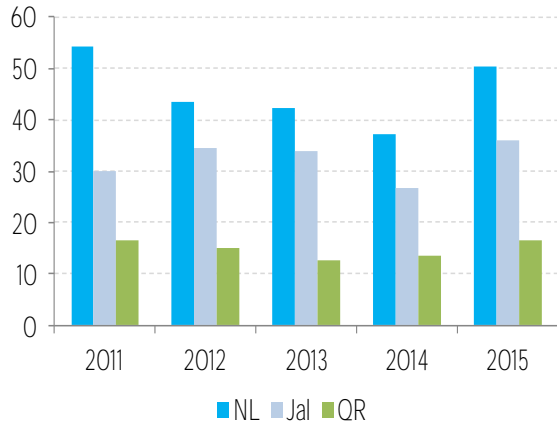
Gráfica 12  
**Inventario de vivienda en el RUV**  
 Miles de viviendas terminadas y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

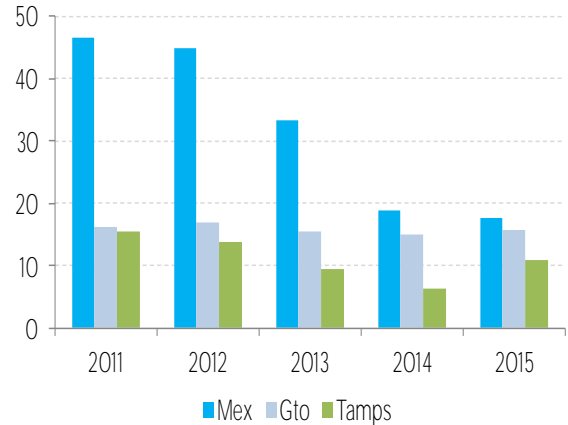
Por otra parte, el Estado de México, Guanajuato y Tamaulipas, donde los inventarios se han mantenido en niveles más estables, la apreciación también ha sido mayor. En otras entidades como Aguascalientes, Zacatecas y Tabasco, donde la apreciación registró niveles de entre 2.5% y 4.2% a tasa anual, los inventarios también se han recuperado, pero con ritmos estables. En conclusión, una menor apreciación generalizada podría explicarse en parte por la aceleración de los ritmos de construcción, esto es que la oferta ha crecido más que la demanda relativa en el corto plazo, principalmente en el mercado de vivienda nueva.

Gráfica 13  
**Inventario de viviendas nuevas**  
Miles de unidades en cifras anualizadas



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

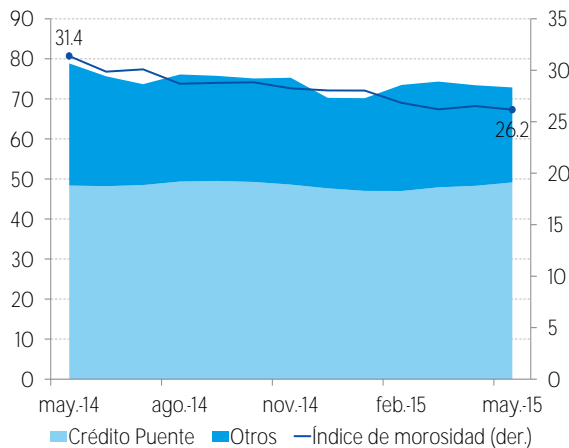
Gráfica 14  
**Inventario de viviendas nuevas**  
Miles de unidades en cifras anualizadas



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

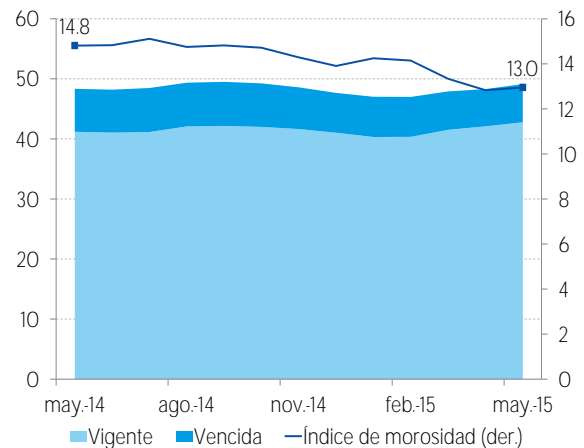
La reactivación de la construcción a gran escala en determinadas regiones también se refleja en una disminución de la morosidad en la cartera del crédito puente, que creció 5.3% en promedio entre febrero y mayo, principalmente por un crecimiento de la cartera vigente y una reducción de 10% del componente vencido en el mismo período.

Gráfica 15  
**Saldo de crédito a la construcción residencial**  
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 16  
**Saldo de crédito puente**  
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

## La dinámica del mercado de vivienda se refleja en un menor rezago

El día de hoy la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), dio a conocer los datos del rezago habitacional 2014. El número de hogares en esta condición se redujo de 9.7 millones en 2012 a 8.9 millones en 2014, lo que representa una disminución de 7.5%. Cabe resaltar, que en este mismo lapso el número de hogares aumentó de 31.4 a 31.7 millones, por lo que el rezago con relación al total de hogares se contrajo en 2.6 puntos porcentuales.

La localización de los hogares con la condición de rezago es prácticamente la misma respecto a 2012, siendo aquellos ubicados en localidades urbanas y en transición los que mejoraron en mayor proporción. De la misma forma, aquellos con ingresos salariales más bajos (0 a 2 SM) y no afiliados también redujeron su participación en el total de hogares con rezago habitacional. Los hogares en hacinamiento<sup>1</sup> disminuyeron 7.2% respecto a 2012; mientras que aquellos por deterioro de materiales<sup>2</sup> y materiales regulares<sup>3</sup> lo hicieron en 6.3% y 7.7% respectivamente.

## La vivienda seguirá creciendo en los siguientes meses

Los resultados observados durante los primeros cinco meses de este 2015 no serán únicos. Estimamos que el avance se mantendrá durante todo el año aunque pudiera ser a un menor ritmo. El Infonavit sigue impulsando el mercado con todos los cambios que ya hemos mencionado, pero recientemente anunció que disminuye la tasa de interés para el segundo crédito del Infonavit, de 11.7% a 10.8%, con lo que espera beneficiar a alrededor de 370 mil derechohabientes. En este mismo sentido, el mayor presupuesto para subsidios de Conavi influirá positivamente en el segmento de interés social. Y para redondear el escenario, los empleos de mayor susceptibilidad de acceder al crédito ya están creciendo.

### 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.

<sup>1</sup> Cuando en una vivienda habitan dos o más hogares.

<sup>2</sup> Cuando el material de construcción en paredes tiene: material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, barro o bajareque. En techos: material de desecho, lámina de cartón, palma o paja.

<sup>3</sup> El material en paredes consiste de: lámina metálica o de asbesto, madera o adobe. En techos: lámina metálica o de asbesto, madera, tejamanil o teja.