

Flash Inmobiliario México

La mano que mece la cuna en el mercado hipotecario

Cuando se habla del sector hipotecario y de la vivienda en México se piensa sobre todo en la actividad realizada por los institutos de vivienda, Infonavit y Fovissste. Si bien éstos aportan el mayor volumen de hipotecas, en términos del monto total de financiamiento, el dinamismo del mercado en los últimos años ha estado determinado por la actividad de la banca. Los segmentos que ésta atiende, de ingresos medios y altos, deberían recibir mayor atención por parte de los distintos agentes que participan en el sector.

- **La banca, un actor cada vez más importante**

Medida a través de su participación en el financiamiento hipotecario, la banca ha venido ganando importancia en forma significativa durante los últimos años. A finales de 2009, la banca aportaba 29.6% del monto total de financiamiento otorgado a través del sistema financiero; al cierre de 2012, dicha participación alcanzaba ya el 37%.

Cierto que durante este periodo se combinaron distintos factores que contribuyen a explicar el incremento. Por un lado, una menor participación de las sofoles, que en 2008 canalizaron al sector 24.3 mmp, y en 2012 la cifra fue de 0.6 mmp, en términos reales. Asimismo, los institutos de vivienda han reducido su colocación de créditos hipotecarios en el periodo, de 547 mil en 2009 a 486 mil en 2012; en consecuencia, el monto total de financiamiento por estas entidades pasó de 151 mmp a 142 mmp, a precios constantes. Ninguno de estos dos elementos sin embargo, minimiza el aumento de la actividad de la banca en los últimos años: desde el segundo semestre de 2010 y hasta febrero del presente año, el ritmo de crecimiento anual promedio en el monto de financiamiento ha sido de 12.8% en términos reales, de 57 mil mmp a 83 mmp, todo a precios constantes.

Este crecimiento no se justifica porque la banca esté ocupando el espacio que dejaron las sofoles, ya que éstas atendían a segmentos de ingreso medio bajo; en cambio la actividad de la banca ha crecido no sólo en el número de créditos otorgados sino especialmente en el monto promedio de cada hipoteca, que pasó de 726 mil en 2009, a 996 mil en 2013 (a febrero). Es decir, la banca se ha venido concentrando, cada vez más en los segmentos de ingreso medio y alto. Como proporción del financiamiento otorgado por la banca, la vivienda del segmento medio y residencial, ha pasado de representar el 63% en 2010, a 86% al inicio de 2013.

- **Estabilidad financiera y crecimiento económico, las bases del crédito hipotecario**

El crecimiento en la actividad hipotecaria de la banca responde, por un lado, a la disponibilidad de financiamiento, o la oferta de crédito. La competencia entre estas instituciones da lugar a condiciones de financiamiento con tasas cada vez más bajas, y actualmente en sus niveles mínimos. No obstante, la demanda de crédito es el factor más importante. Y ésta se ha mantenido sólida debido no sólo a la mejoría en las condiciones de crédito, sino también al aumento en el empleo. Entre 2011 y 2012, éste creció a un ritmo de 4.5%, cuando la economía en general lo hizo a 3.9%. En estos dos años, la generación de empleos en el sector privado promedió 670 mil, cuando en la década anterior el promedio anual fue de 210 mil (380 mil si se excluyen los años en los que el empleo se contrajo).

Más aún, las perspectivas para el mercado hipotecario continuarán siendo favorables dado que, primero, las tasas de interés se mantienen estables y con tendencia a la baja (ante la perspectiva de una mejora en la calificación de la deuda soberana por parte de las agencias calificadoras). Segundo, la actividad económica se mantiene al alza, tanto por el fortalecimiento del mercado interno como por una mayor integración industrial entre México y Estados Unidos; al respecto, es interesante notar que el crecimiento de las exportaciones mexicanas a dicho país promedió 16% entre 2010 y 2012. Por último, la calidad de la cartera hipotecaria se mantiene contenida, por debajo del 3.5%.

- **Constructores pequeños y medianos, mejor posicionados para crecer**

El crecimiento de la actividad hipotecaria en los últimos años se ha centrado en segmentos no directamente vinculados a los programas de apoyo por parte del gobierno, y tampoco representan el mercado principal de los constructores de vivienda más importantes.

Son los constructores medianos y pequeños los que más participan en el mercado de los segmentos medio y alto. De hecho, el programa de garantías impulsado por el gobierno federal, a través de la SHF, podría incluso fortalecer aún más a estos constructores, quienes quizás cuenten con un historial relativamente corto con la banca y este programa mejora su perfil crediticio. Esto al final podría resultar muy favorable para el mercado en general, al generar una oferta especializada más fuerte y con mayor capacidad para atender en forma oportuna las necesidades y tendencias de la demanda.

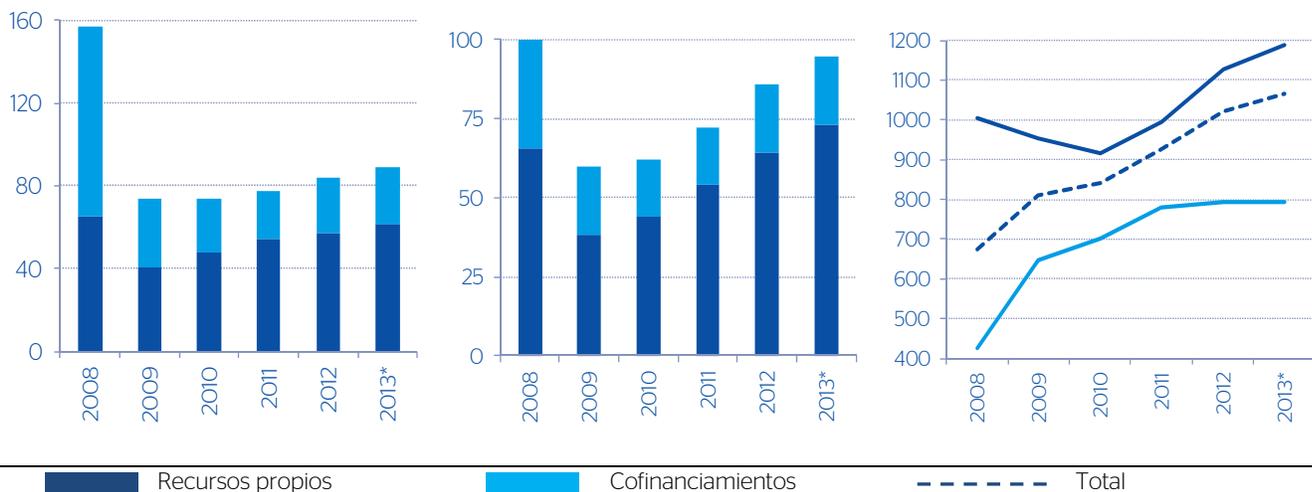
Gráfica 1 - 3

Crédito hipotecario banca comercial, cifras anualizadas

Miles de créditos

Monto, mmp a precios de 2013

Monto medio de hipoteca, mmp de 2013



* A enero

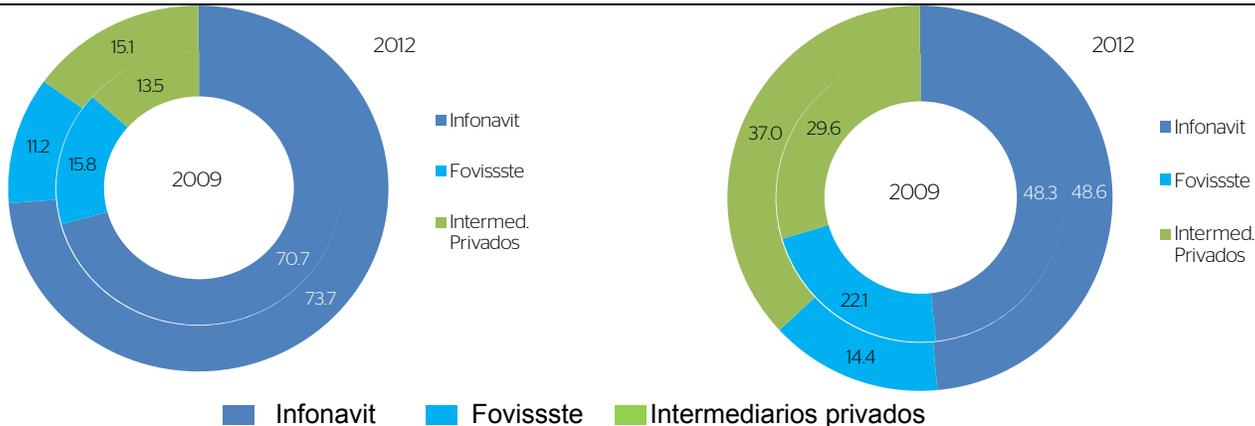
Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Gráfica 4 y 5

Financiamiento hipotecario, participación % por organismo

Número de créditos

Monto de financiamiento



* A enero

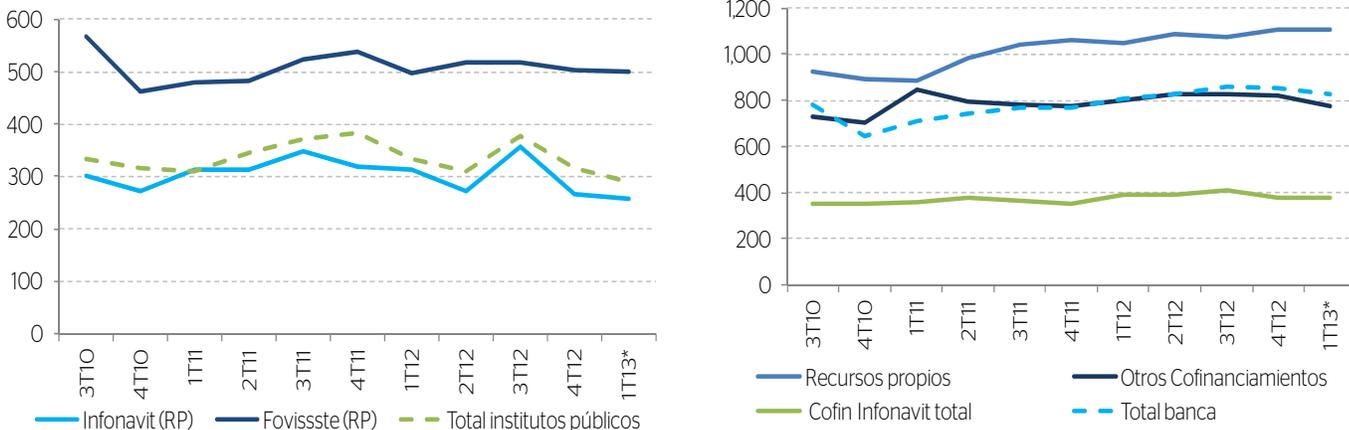
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráficas 6 y 7

Monto promedio de la hipoteca. Miles de pesos, precios 2013

Institutos públicos

Bancos



* A enero

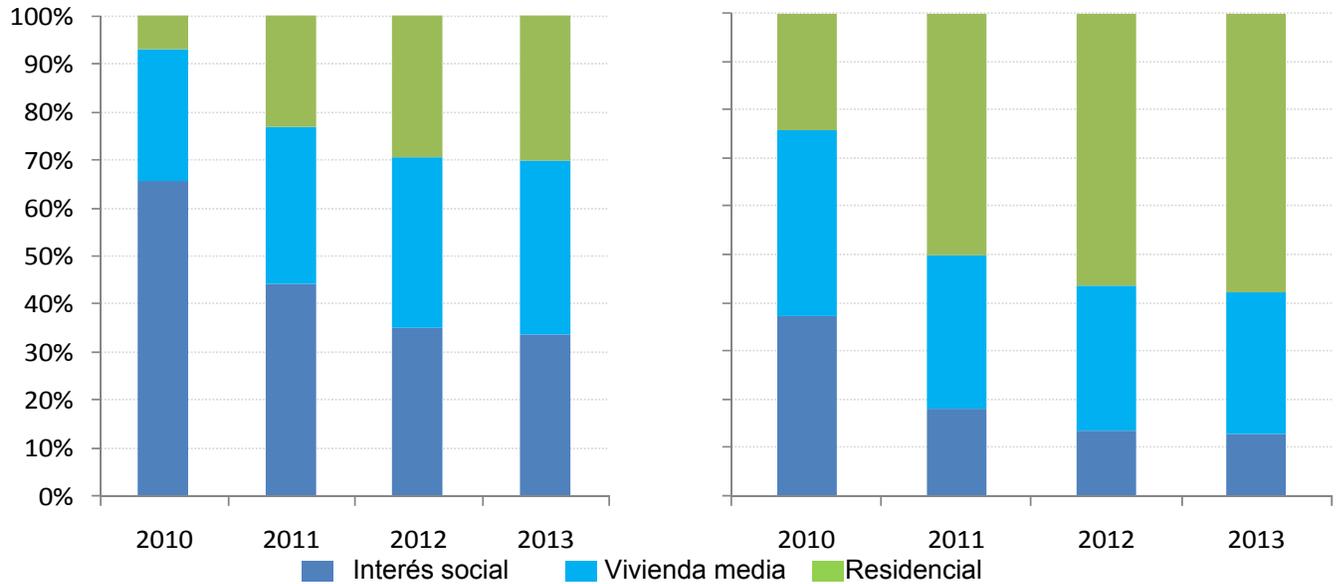
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos

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

Banca comercial: Ventas de vivienda por segmento. Participación %

Número de créditos

Monto de financiamiento



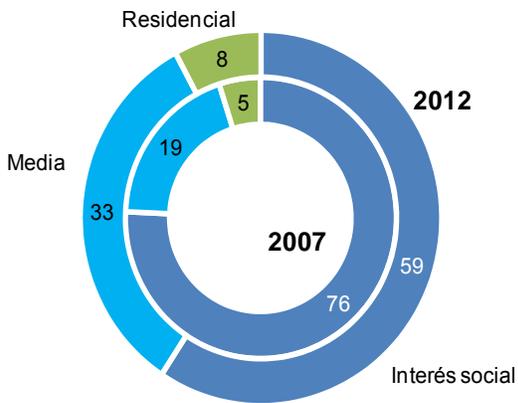
*Enero. Interés social incluye económica, popular y tradicional

Nota: Rango de precios expresado en veces el salario mínimo mensual (VSMM). Económica hasta 118 VSMM (232 mil pesos); Popular hasta 200 VSMM (394 mil pesos); Tradicional hasta 350 VSMM (689 mil pesos); Media hasta 750 VSMM (1,477 mil); Residencial hasta 1,500 VSMM (2,954 mil); Residencial plus más de 1,500 VSMM (Más de 2,954 mil). Considera el salario mínimo vigente a partir de enero de 2013 correspondiente al área geográfica A.

Fuente: BBVA Research con datos de la ABM y Conasami

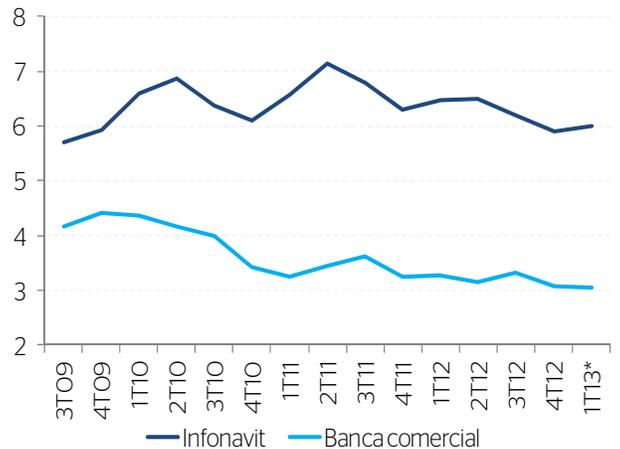
Gráfica 10

Oferentes de vivienda por segmento
Distribución %, Registros en RUV



Gráficas 11

Crédito a la vivienda, saldo de la cartera
Índice de morosidad (%)



* A enero Interés social incluye económica, popular y tradicional

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit y Banxico

Eduardo Torres
e.torres@bbva.com

Fernando Balbuena
fernando.balbuena@bbva.com



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