

Flash Inmobiliario México

No perder de vista el bosque

El primer trimestre del año resultó muy complicado para el mercado de la vivienda. El programa de subsidios inició con retraso, lo que dificultó la actividad de los institutos públicos de vivienda. Por su parte, las dificultades financieras por las que atraviesan las empresas que más volumen generan, han generado un impacto negativo en el ritmo de construcción de vivienda. El gobierno ha enviado señales claras de hacia dónde encaminará la política de vivienda en el mediano plazo, aunque las definiciones de corto plazo serán importantes para suavizar el proceso de transición y sus costos.

• Un primer trimestre complicado

Las cifras de la actividad hipotecaria al mes de marzo muestran una caída de 15.9% en el número de créditos otorgados y de 12.8% en el monto de financiamiento. Los institutos de vivienda vieron frenada su actividad por el retraso en el programa de subsidios, que comenzó a ejercerse hacia el final del trimestre. Por el lado de la banca, donde la actividad también se contrajo, la explicación puede estar más asociada a efectos de calendario (menos días laborables en 2012 vs. 2013 por el efecto de Semana Santa), y al cambio de administración: la caída aquí fue mucho más modesta, de 1.1% real en el monto de financiamiento (4.1% en el número de créditos) y un aumento de 2% real si sólo se consideran los créditos otorgados con recursos propios.

Los constructores de vivienda tuvieron igualmente un difícil inicio de año. De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV), la vivienda registrada se contrajo en un 20.5% en términos anuales durante el primer trimestre, de 401 mil viviendas en 2012 a 319 mil viviendas en 2013. El resultado se explica principalmente por el deterioro en la situación financiera de las empresas con el mayor volumen de construcción de vivienda, algunas de ellas listadas en el mercado accionario.

Desde el 2012, con los cambios en las reglas de operación del programa de subsidios (al que destinan las empresas públicas más del 80% de su producción) las constructoras de mayor tamaño han enfrentado dificultades para colocar su vivienda y cambiar la ubicación en los proyectos que tienen por iniciar.

• El gobierno ha dado señales claras de apoyo a la industria

El nuevo gobierno ha enviado señales de respaldo a la industria, por ejemplo, anticipando que una proporción elevada (entre 80% y 90%) de la reserva territorial de las empresas constructoras de vivienda podría ser incorporada en los programas de apoyo por parte del gobierno federal. Otras medidas que se han anunciado son, por un lado, el programa de garantías para la construcción de vivienda, impulsado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Asimismo, se buscará incrementar el acceso al financiamiento hipotecario entre trabajadores que pese a estar en el sector formal, no están plenamente atendidos en sus necesidades de vivienda; dichos segmentos pueden atenderse a través de Infonavit, Fovissste y la banca comercial.

Con todo, el mercado ha mostrado sus dudas en cuanto a la capacidad de las empresas constructoras de vivienda que cotizan en bolsa para adaptarse al nuevo modelo. Los anuncios de parte de las propias empresas, sobre incumplimiento de pagos de intereses en bonos emitidos, y reestructura de deuda con acreedores, simplemente abonan a este entorno de desconfianza.

• Algunas medidas de corto plazo podrían ser de gran ayuda

El problema de las constructoras de vivienda públicas podría irse solucionando en la medida que se tenga mayor claridad sobre el valor de sus reservas territoriales, y en general, cuando haya una definición clara de cómo encaja su modelo de vivienda en la nueva política. Mucho puede hacer el gobierno al agilizar los tiempos en que puedan definirse estos temas. También ayudaría hacer ajustes menores a los programas de apoyo recientemente anunciados, particularmente al de garantías para el crédito a la construcción, para asegurar que beneficie a las empresas públicas. La clave para ello sería flexibilizar un poco el tipo de proyectos que pueden apoyarse.

El mensaje fundamental es que, visto en contexto, el mercado de vivienda continúa mostrando un alto potencial, con demanda al alza por factores demográficos, del ciclo económico, y mercados por desarrollar; instituciones financieras sólidas; un gobierno promotor de la industria, y; una oferta que gradualmente se ha venido ajustando para adaptarse mejor a las condiciones de la demanda. En otros términos, por hablar de un árbol no perdamos de vista el bosque.

Cuadro 1

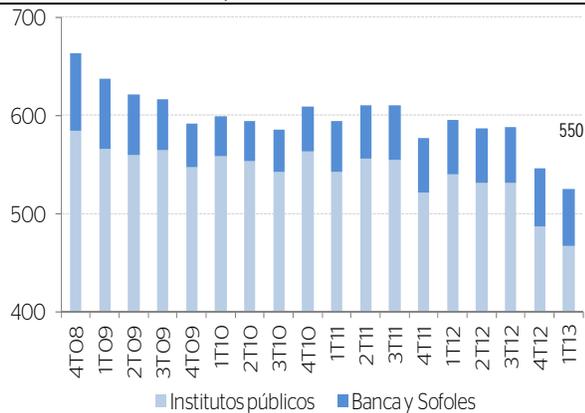
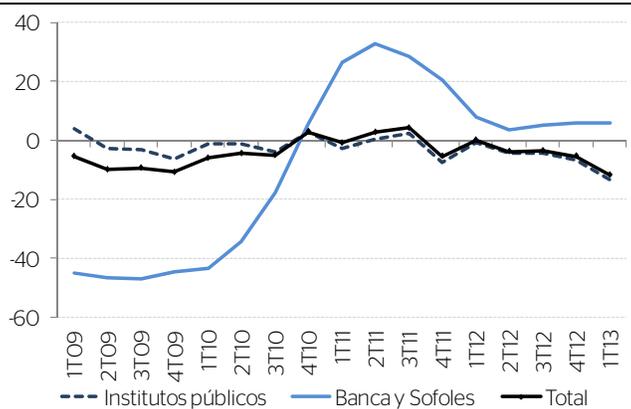
Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado marzo

| Organismo | Número de créditos (miles) | | | Monto de crédito (mmp) | | |
|-----------------------------|----------------------------|--------------|--------------|------------------------|-------------|------------------|
| | 2012 | 2013 | Var % anual | 2012 | 2013 | Var % anual real |
| Institutos Públicos | 116.6 | 96.2 | -17.5 | 32.9 | 27.5 | -19.2 |
| Infonavit | 102.1 | 83.5 | -18.1 | 25.9 | 21.3 | -20.3 |
| Fovissste | 14.5 | 12.7 | -12.6 | 7.1 | 6.2 | -15.5 |
| Intermediarios Privados | 19.6 | 18.7 | -4.5 | 18.2 | 18.6 | -1.3 |
| Bancos | 19.3 | 18.5 | -4.1 | 18.1 | 18.5 | -1.1 |
| Sofoles | 0.3 | 0.2 | -29.4 | 0.1 | 0.1 | -30.9 |
| Subtotal | 136.2 | 115.0 | -15.6 | 51.1 | 46.1 | -12.8 |
| Cofinanciamientos* (-) | 6.2 | 5.6 | -9.3 | --- | --- | --- |
| Total | 130.0 | 109.3 | -15.9 | 51.1 | 46.1 | -12.8 |
| Cifras informativas | | | | | | |
| Total Cofinanciamientos (-) | 13.0 | 11.5 | -11.5 | - | - | - |
| Otros Cofinanciamientos (-) | 6.2 | 5.6 | -9.3 | - | - | - |
| Infonavit total (-) | 6.8 | 5.9 | -13.5 | - | - | - |

*Sin Infonavit Total

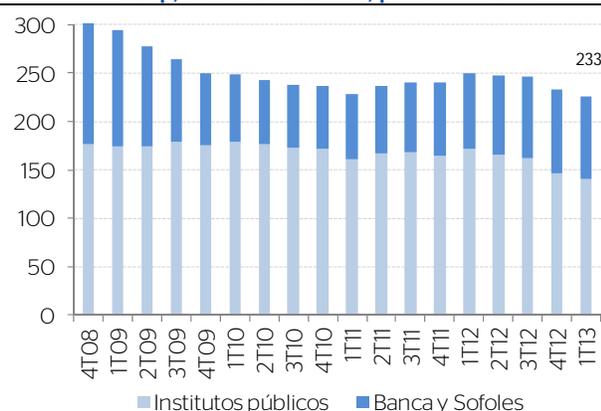
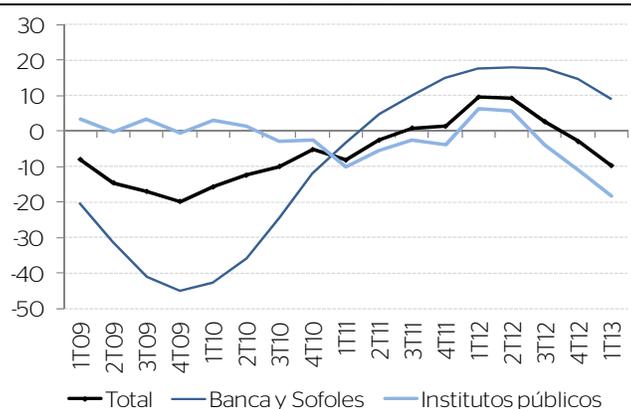
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM y CNBV

Gráfica 1 y 2

Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas**Var % anual**

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

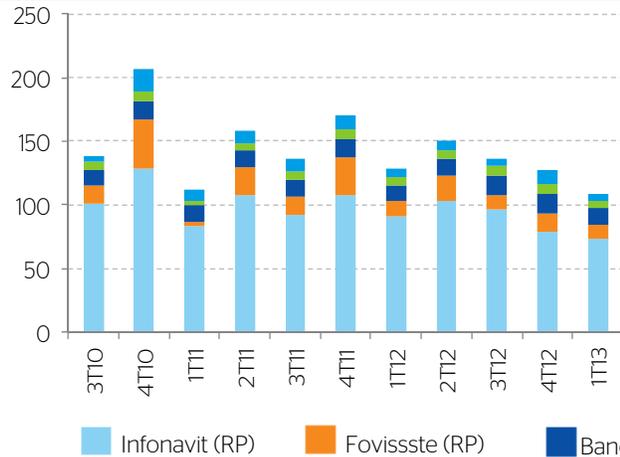
Gráfica 3 y 4

Monto de crédito por organismo
Mmp, cifras anualizadas, precios de 2013**Var % anual**

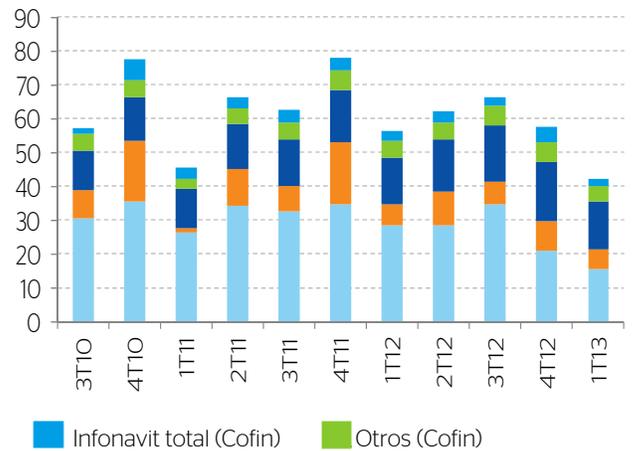
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5 y 6

Colocación de crédito hipotecario por organismo
Miles de créditos



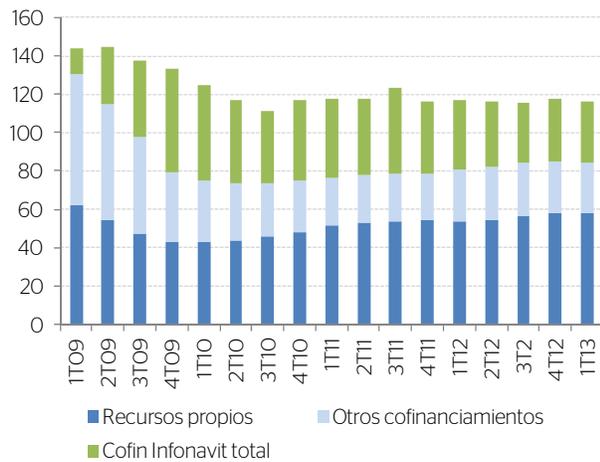
Miles de millones de pesos, a precios de 2013



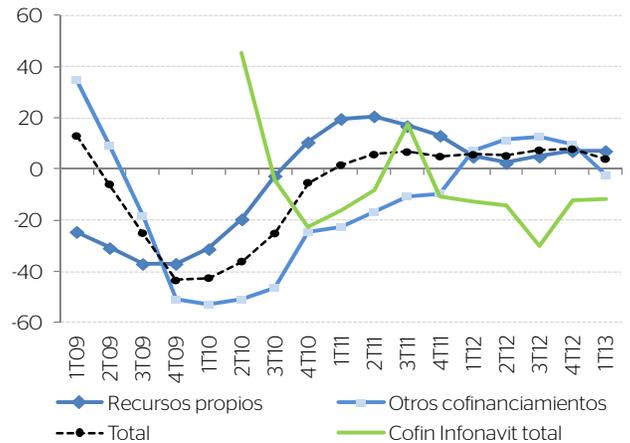
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 7 y 8

Número de créditos otorgados por la banca comercial
Miles, cifras anualizadas



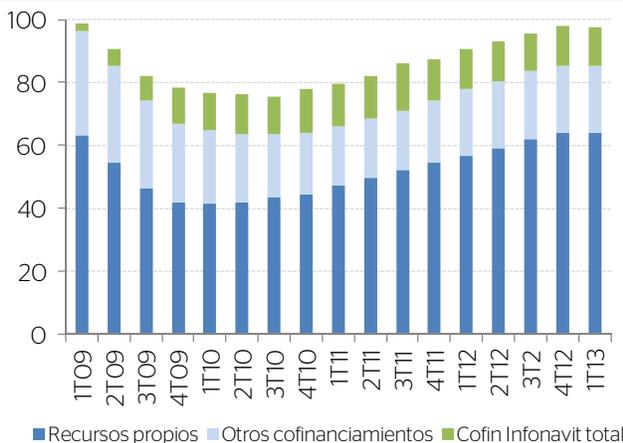
Var % anual



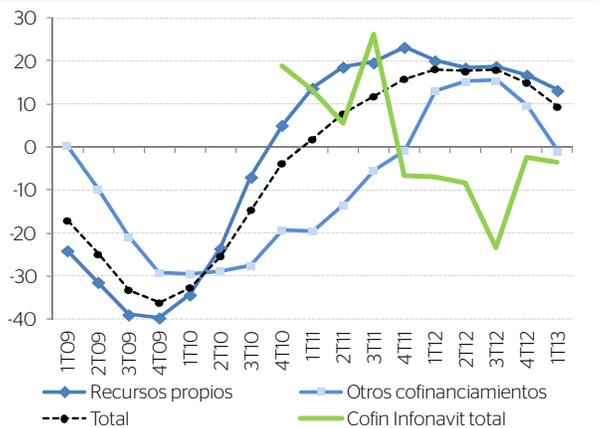
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 9 y 10

Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial
Mmp, cifras anualizadas precios de 2013



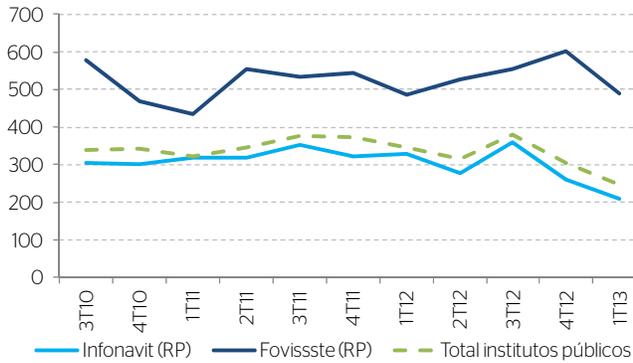
Var % anual



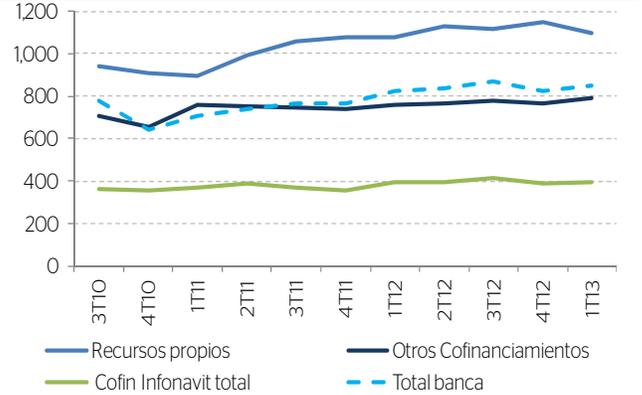
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráficas 11 y 12

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



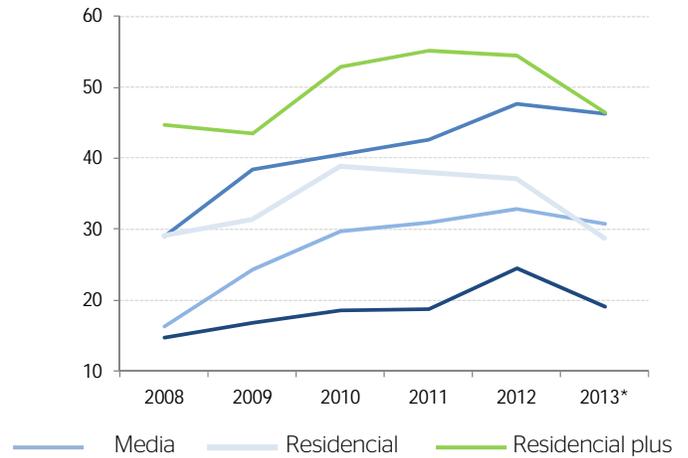
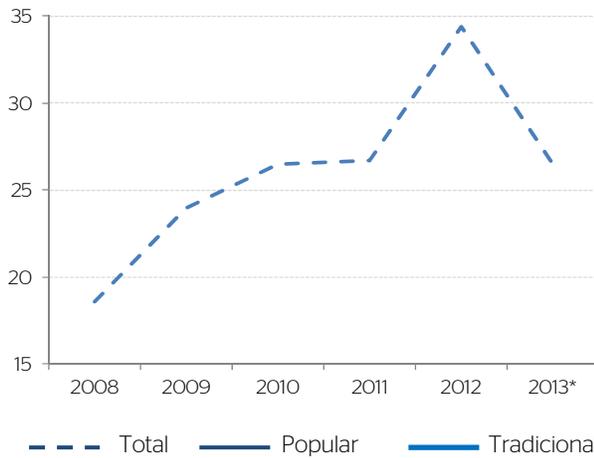
Bancos



(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráficas 13 y 14

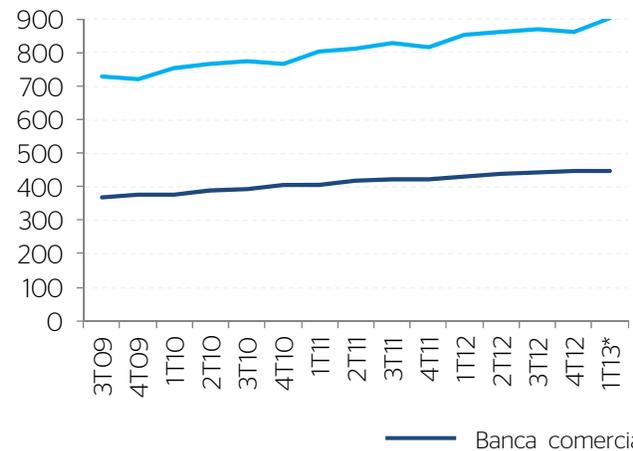
Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit



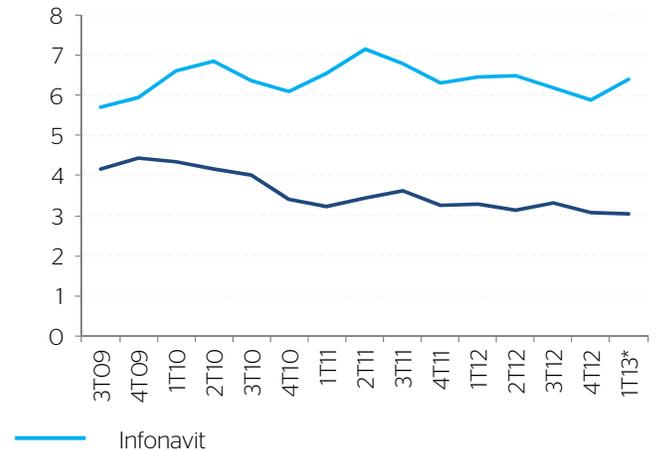
* A febrero
Nota: Rango de precios expresado en veces el salario mínimo mensual (VSMM). Económica hasta 118 VSMM (232 mil pesos); Popular hasta 200 VSMM (394 mil pesos); Tradicional hasta 350 VSMM (689 mil pesos); Media hasta 750 VSMM (1,477 mil); Residencial hasta 1,500 VSMM (2,954 mil); Residencial plus más de 1,500 VSMM (Más de 2,954 mil). Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráficas 15 y 16

Crédito a la vivienda, saldo de cartera vigente
Vigente, M. Millones de pesos, precios de 2013

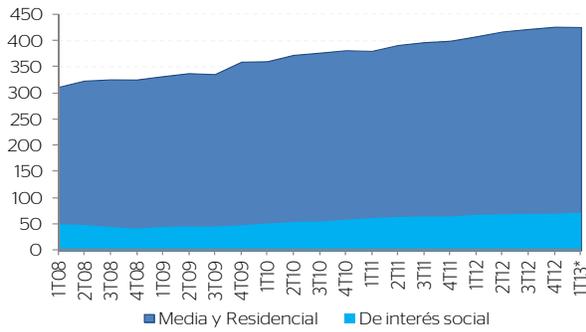


Índice de morosidad (%)



* A febrero
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Saldo de la cartera de la banca comercial por segmento
Vigente, M Millones de pesos, precios de 2013

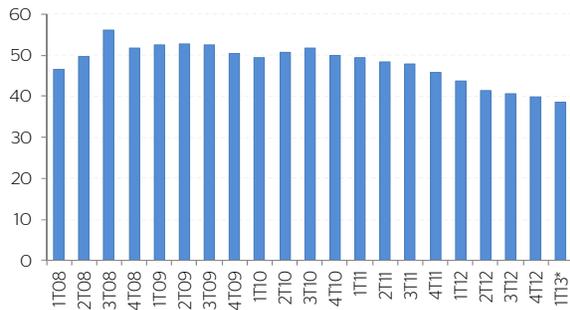


Índice de morosidad (%)



* A febrero
Interés social incluye: Económica, popular y tradicional
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Crédito puente a desarrolladores, saldo de la cartera vigente del sistema
M. millones de pesos, precios de 2013

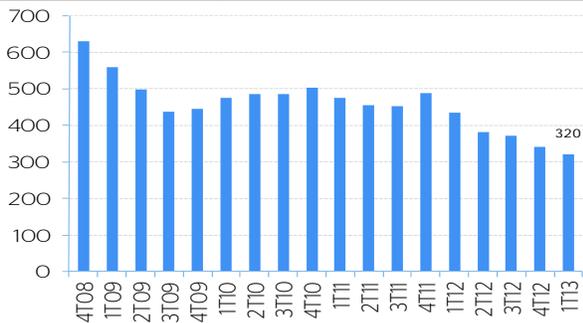


Var % anual real

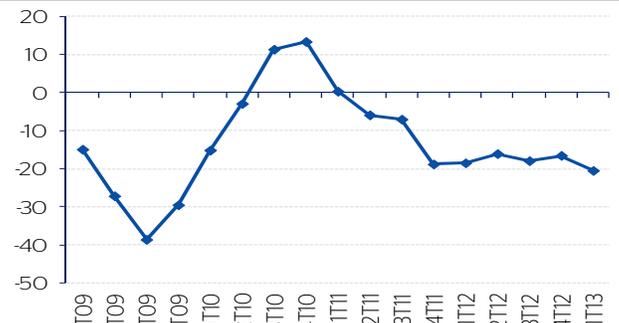


* A febrero
Nota: Los criterios de clasificación del crédito puente del Banco de México se homologaron con los de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que las cifras no coinciden con Flashes anteriores
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico, CNBV

Inicios de obra: RUV
Miles de viviendas, cifras anualizadas



Var % anual



Nota: Incluye desde el registro de la vivienda, hasta su venta en el mercado
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

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