

Flash Inmobiliario México

2013, un año de transición para el mercado de vivienda

El mercado de la vivienda se encuentra en un proceso de ajuste. En lo que hace al mercado hipotecario, los institutos de vivienda han moderado su actividad, que no implica menor demanda, pues en la banca el crédito va en aumento. La oferta debe ir cambiando sus estrategias, para crecer en los mercados con mayor dinamismo y depender menos de los subsidios. Esto último será especialmente importante, pues si algo queda claro del anuncio de la Política Nacional de Vivienda, es que el programa de subsidios cambiará en forma importante respecto a su estructura y diseño actual.

- **La actividad hipotecaria retrocedió en 2012 pero no para todos**

Las cifras al cierre de 2012 marcan una reducción en el número de créditos hipotecarios otorgados por los institutos públicos. El Infonavit colocó 426 mil créditos, cuando en 2011 había llegado a 446 mil. Influye sin duda la diversificación de sus productos de crédito, pues los créditos para remodelación superaron los 150 mil (cuando en 2011 la cifra fue cercana a 50 mil). Sin embargo, pudo haber influido también una relativa escasez de vivienda nueva en los segmentos de vivienda media, toda vez que en los niveles salariales de entre 4 y 11 salarios mínimos donde el programa anual de crédito se quedó corto. El Fovissste por su parte cerró con cerca de 64 mil créditos, cuando en 2011 colocó 75 mil, y esa era su meta para el 2012.

En todo caso, la moderación en la actividad hipotecaria de los institutos públicos no debe interpretarse como una caída en la demanda de vivienda. Para el caso, conviene tomar las cifras de la banca, que en el número de créditos tuvo un aumento de 8%, y de 17% en el monto de financiamiento en términos reales. El entorno económico ha sido favorable, con un crecimiento sostenido en los niveles de empleo, que estimula la confianza del consumidor, y estabilidad financiera, que permite condiciones favorables en las condiciones del crédito. La continua disminución en las tasas de interés hipotecarias son muestra de ello.

- **La oferta debe ir cambiando sus estrategias**

Entre los grandes constructores de vivienda existe incertidumbre sobre el monto de financiamiento que podría otorgarse este año para el programa de subsidios. Se argumenta una fuerte disminución en el presupuesto para ese programa (de alrededor de 8 mil millones de pesos en 2012, a cerca de 5.5 mil millones en 2013). Lo que debe decirse también es que el presupuesto de 2012 fue excepcionalmente alto, porque se había incluido una partida especial para el programa de no afiliados que buscó impulsar el gobierno, que finalmente tuvo poco impacto. Sin esta partida, resulta que los recursos no son muy distintos a los que se venían ejerciendo en años previos.

De acuerdo con cifras del Registro Único de Vivienda (RUV), el volumen de vivienda actualmente en proceso de construcción (terminada o con algún grado de avance) y que buscará el subsidio, podría ser del orden de 60 mil viviendas, que agotan el presupuesto disponible para el año para este programa. Es decir, habrá que ser cuidadosos en no construir de más, con una expectativa de financiamiento que podría no llegar. Tal vez más de fondo, los constructores de vivienda deberán ir ajustando su producto, dependiendo menos de los programas de apoyo y en cambio poniendo más atención a lo que el mercado demanda. Hay segmentos, en la vivienda media y residencial que no están plenamente atendidos. Incluso en la vivienda de bajos ingresos, habría que estar más cerca de los clientes; sin duda que hay un mercado importante por atender ahí, pero los clientes se han vuelto más selectivos.

- **Aunque faltan detalles, el gobierno parece resuelto a modificar la política**

En anuncio del Plan Nacional de Vivienda presentó sólo lineamientos generales. Quedaron muchas preguntas por resolver, pero el mensaje de que se buscará un cambio importante en la orientación de la política y los programas de apoyo a la vivienda quedó muy claro. Desde una mejor coordinación institucional entre las entidades responsables, una mayor injerencia de la federación en materia de desarrollo urbano, y sobre todo, una reorientación de los subsidios, hacia zonas intraurbanas, remodelaciones y apoyo a segmentos de población no atendidos por los institutos de vivienda. En lo general, el nuevo enfoque promete un crecimiento urbano más ordenado, y mayor efectividad en la política. En cualquier caso, la ruta está marcada, y más allá de temas puntuales que deben irse clarificando, los participantes de la industria deben adecuar sus estrategias para adaptarse a los nuevos tiempos. El mercado de vivienda seguirá creciendo, y habrá que estar preparados para aprovechar las oportunidades.

Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado enero-diciembre

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)		
	2011	2012	Var % anual	2011	2012	Var % anual real
Institutos Públicos	520.7	490.0	-5.9	152.9	141.6	-9.3
Infonavit*	445.5	425.7	-4.4	118.5	109.1	-9.8
Fovissste	75.2	64.3	-14.5	34.4	32.5	-7.6
Intermediarios Privados	80.2	86.0	7.3	69.7	83	16.7
Bancos	78.6	84.8	7.9	69	82.6	17.2
Sofoles	1.6	1.3	-20.7	0.7	0.5	-31.3
Subtotal	600.9	576.0	-4.1	222.6	224.6	-1.2
Cofinanciamientos** (-)	24.4	27.9	14.4	-	-	-
Total	576.5	548.1	-4.9	222.6	224.6	-1.2
Cifras informativas						
Total Cofinanciamientos (-)	60.9	59.6	-2.1	-	-	-
Otros Cofinanciamientos (-)	24.4	27.9	14.4	-	-	-
Infonavit total (-)	37.5	32.8	-12.5	-	-	-

* Preliminar

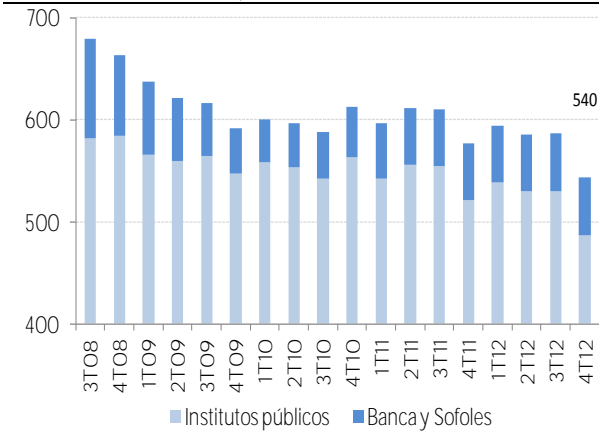
**Sin Infonavit Total

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

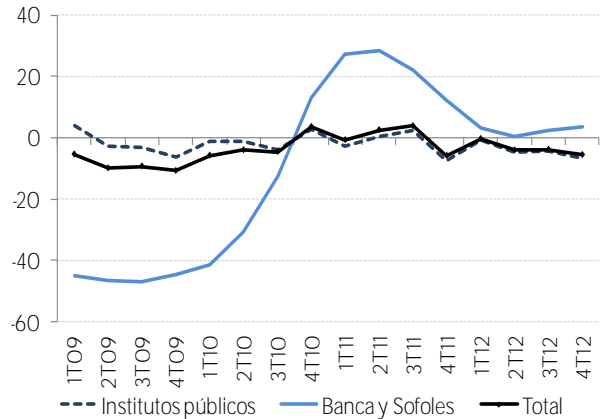
Gráfica 1 y 2

Número de créditos por organismo

Miles, cifras anualizadas



Var % anual

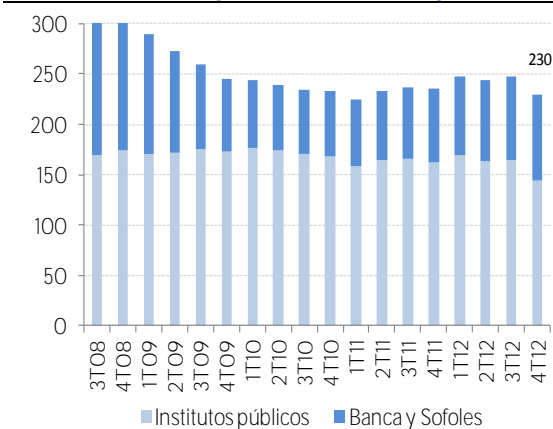


Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

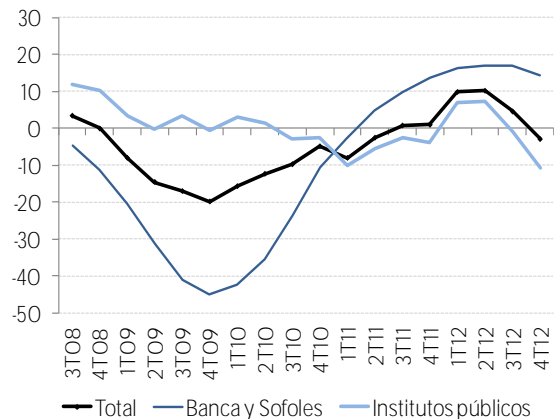
Gráfica 3 y 4

Monto de crédito por organismo

Mmp, cifras anualizadas, precios de 2012



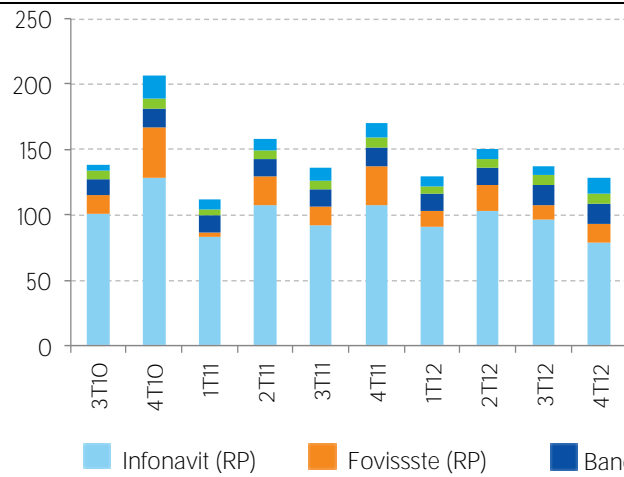
Var % anual



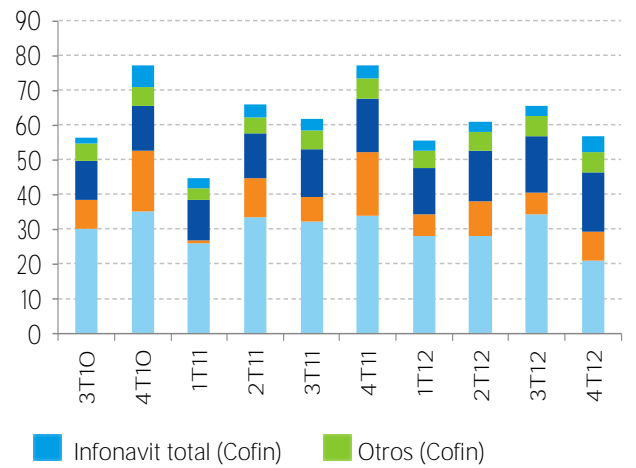
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5 y 6

Colocación de crédito hipotecario por organismo
Miles de créditos



Miles de millones de pesos, a precios de 2012

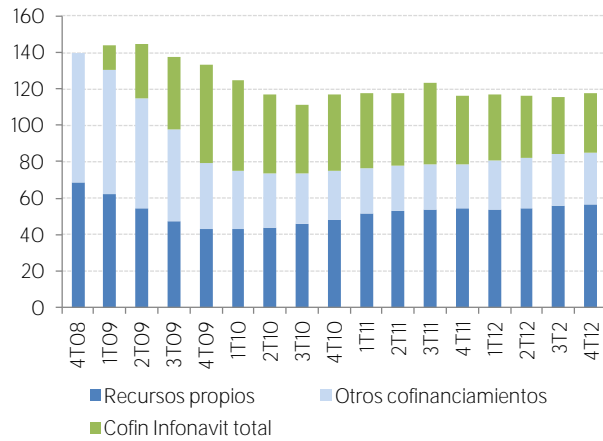


(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos

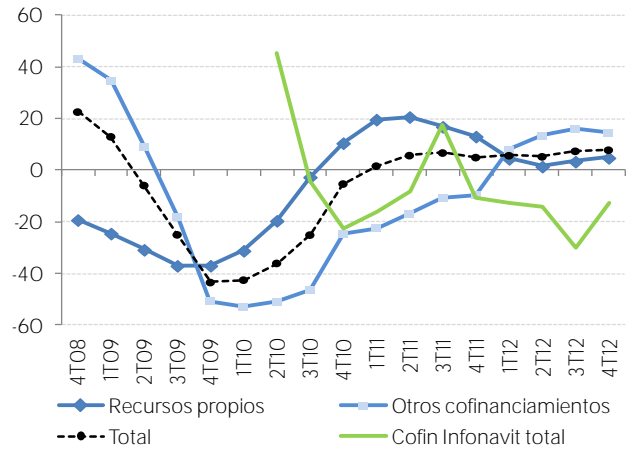
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 7 y 8

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



Var % anual

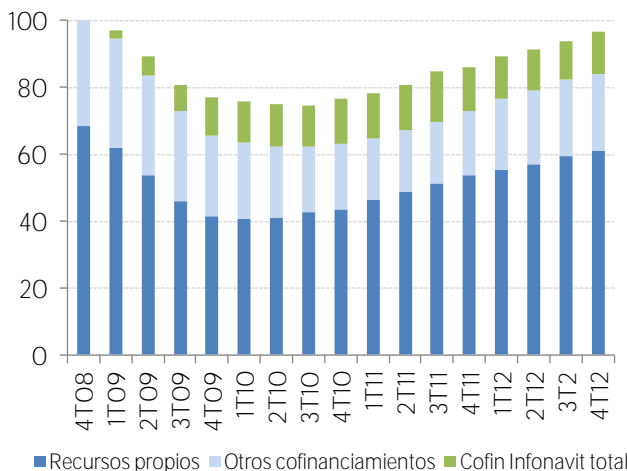


Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.

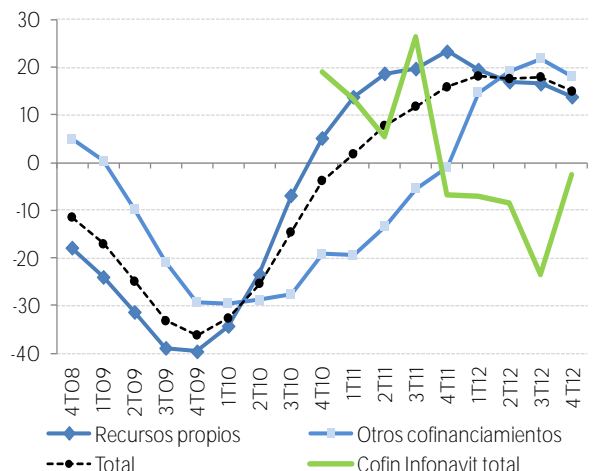
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 9 y 10

Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial
Mmp, cifras anualizadas precios de 2012



Var % anual

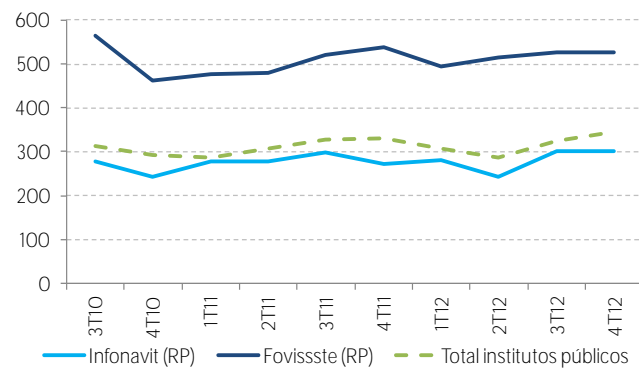


Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.

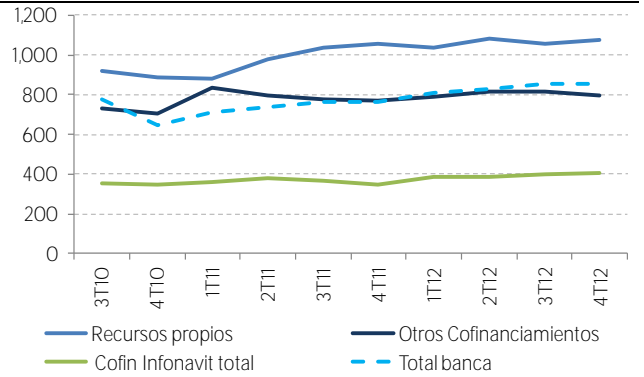
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráficas 11 y 12

Monto promedio de la hipoteca. Miles de pesos, precios 2012
Institutos públicos



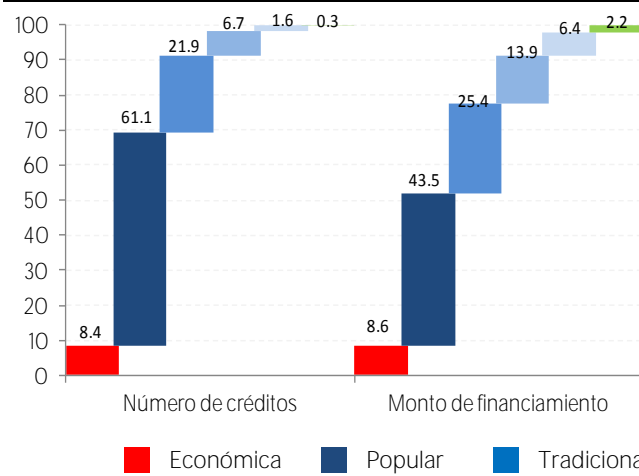
Bancos



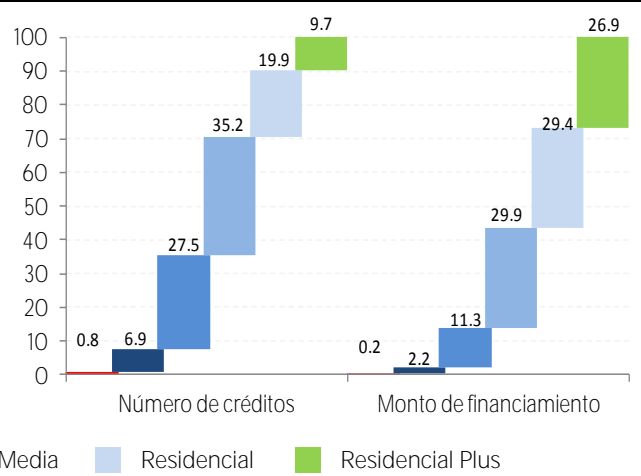
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráficas 13 y 14

Ventas de vivienda por segmento. Part %, 2012*
Infonavit



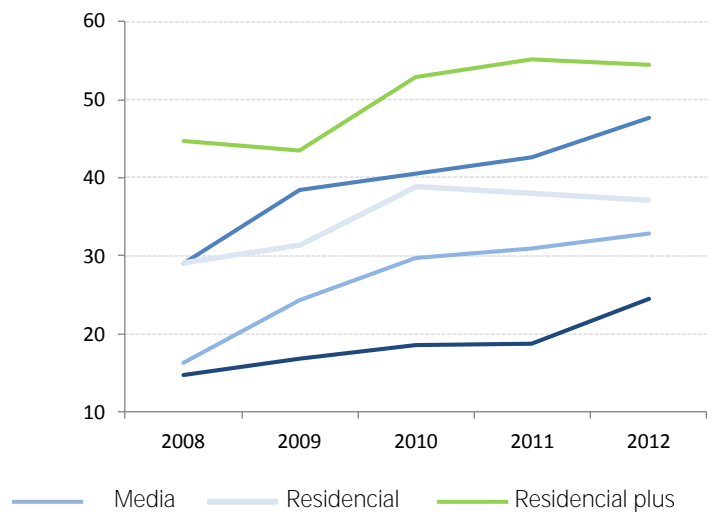
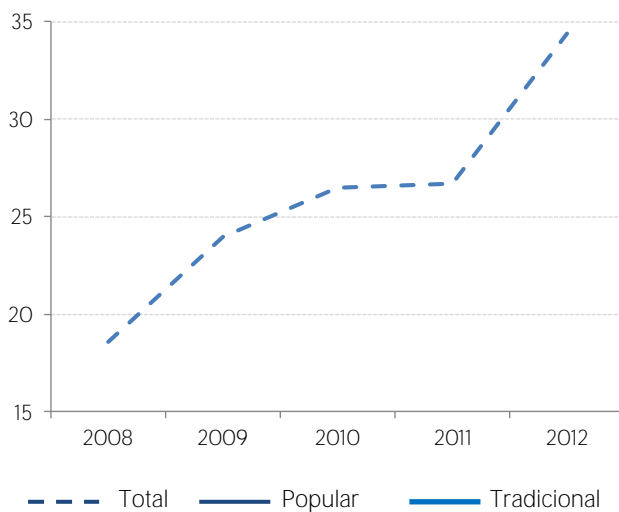
Banca comercial



*Enero-diciembre
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit y ABM

Gráficas 15 y 16

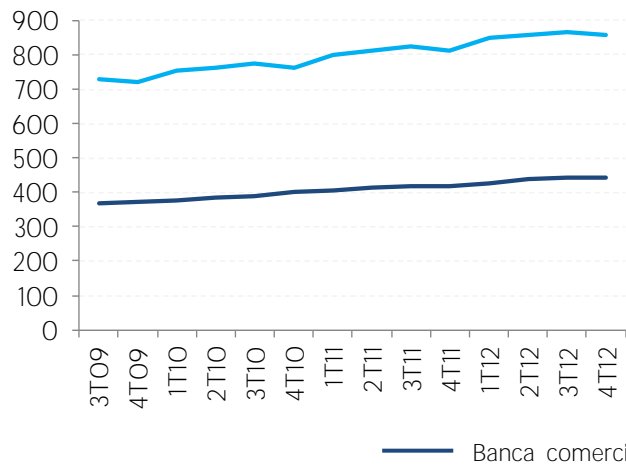
Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit



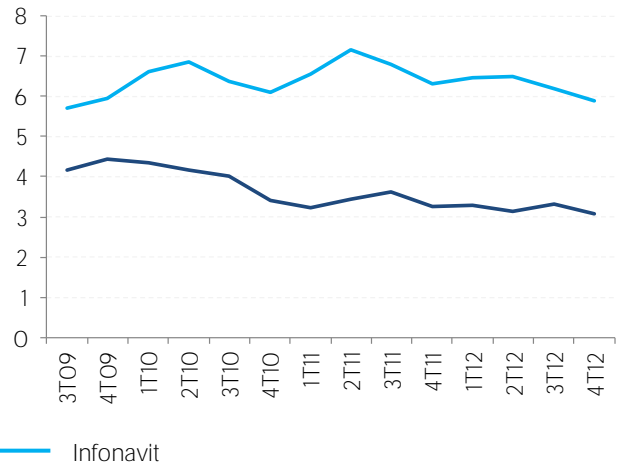
*Enero-diciembre
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráficas 17 y 18

Crédito a la vivienda, saldo de cartera
Vigente, M. Millones de pesos, precios de 2012



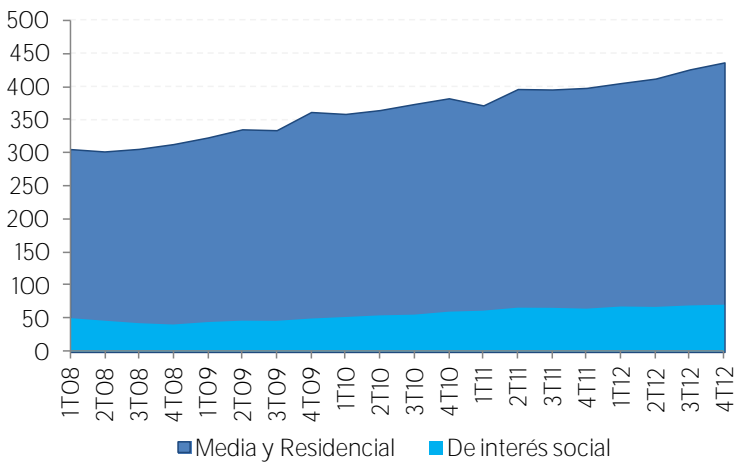
Índice de morosidad (%)



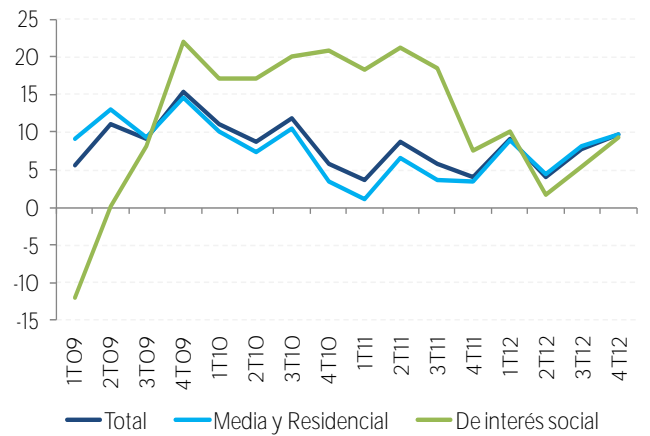
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráficas 19 y 20

Saldo de la cartera de la banca comercial por segmento
Vigente, M. Millones de pesos, precios de 2012



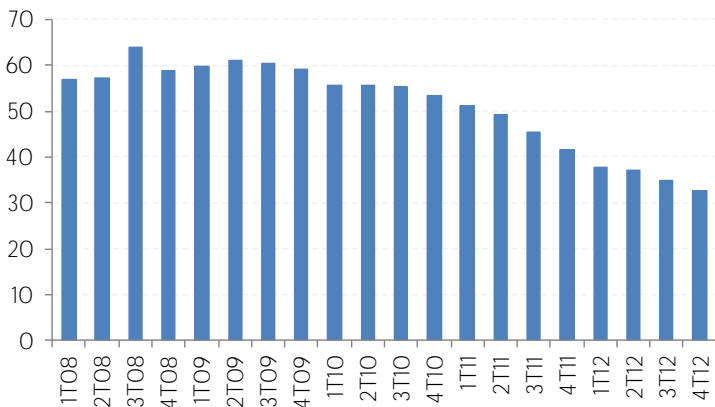
Índice de morosidad (%)



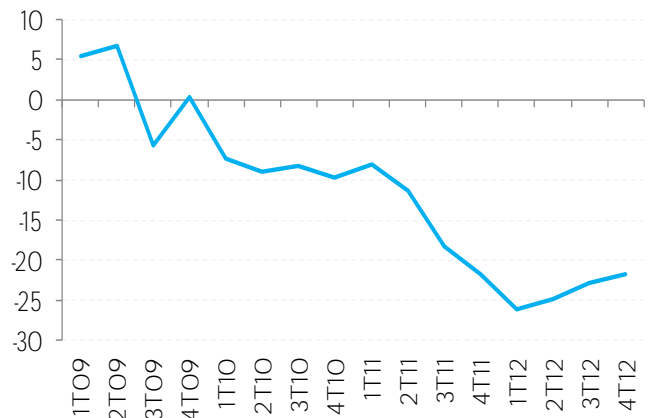
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráficas 21 y 22

Crédito puente, saldo de la cartera vigente.
M. millones de pesos, precios de 2012



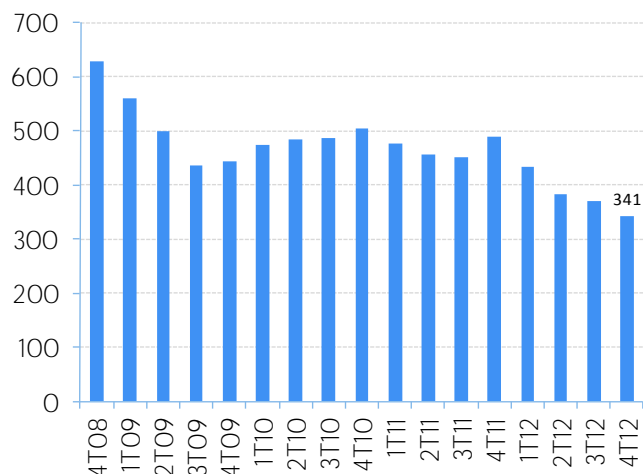
Var % anual real



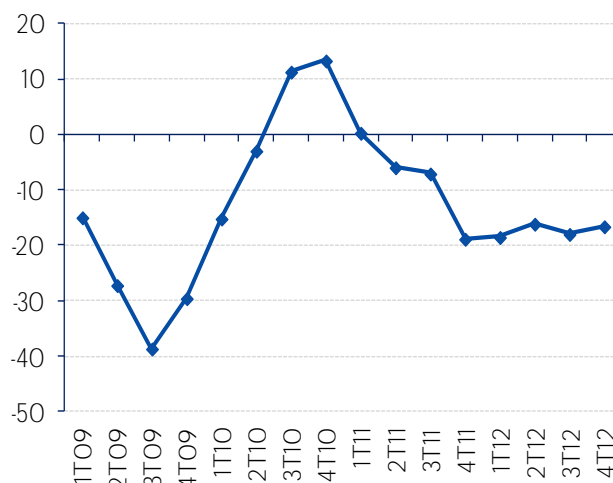
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Inicios de obra: RUV

Miles de viviendas, cifras anualizadas



Var % anual



*Al mes de diciembre

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Cuadro2

Infonavit: Número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada
Enero-diciembre 2012

	Total								Usada (% del total)						
	Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus		Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus
Ags	7958	1083	4906	1463	465	41	0	Ags	37	40	34	50	19	24	
BC	22124	1085	15149	4419	1212	244	15	BC	37	88	26	62	39	40	73
BCS	3143	116	1364	1427	197	37	2	BCS	49	85	46	50	46	41	50
Cam	2081	100	1200	522	229	29	1	Cam	53	62	45	72	50	34	100
Coah	19449	1338	12831	4089	1028	156	7	Coah	51	72	45	67	31	31	71
Col	3375	377	2211	622	149	16	0	Col	42	99	30	51	36	19	
Chis	4407	60	3291	848	192	16	0	Chis	31	43	15	83	59	50	
Chih	18091	1442	11831	3408	1201	195	14	Chih	54	86	46	76	34	26	64
DF	29049	11085	3986	5931	5086	2226	735	DF	85	100	100	92	48	53	67
Dgo	4812	288	3657	721	131	13	2	Dgo	48	74	43	65	48	38	50
Gto	20234	527	14322	4292	953	132	8	Gto	34	99	29	47	24	30	25
Gro	2898	68	1251	1281	266	29	3	Gro	49	97	57	40	40	45	67
Hgo	8549	359	5621	2252	288	29	0	Hgo	18	30	12	28	30	34	
Jal	37426	1919	24911	7442	2641	464	49	Jal	19	16	10	44	25	35	55
Mex	38404	1846	19588	13248	2699	885	138	Mex	21	100	11	25	27	19	20
Mich	7607	246	5467	1411	409	71	3	Mich	27	63	18	55	33	31	33
Mor	5720	49	2604	2284	657	104	22	Mor	30	100	18	40	35	54	45
Nay	3592	82	2597	742	157	14	0	Nay	32	90	25	49	43	36	
NL	50418	4860	31139	10022	3303	956	138	NL	15	13	9	31	24	31	32
Oax	1617	101	1115	312	79	10	0	Oax	48	86	38	71	46	50	
Pue	12395	252	8536	2680	784	128	15	Pue	26	57	20	43	28	31	27
Qro	13190	115	6714	4346	1662	334	19	Qro	16	97	9	24	17	16	42
QR	14720	386	11289	2425	554	63	3	QR	8	21	5	20	23	33	0
SLP	9111	440	5785	2051	707	121	7	SLP	46	97	44	46	24	30	29
Sin	10939	861	7539	1973	510	55	1	Sin	45	87	41	46	24	22	
Son	17089	1459	12364	2595	587	76	8	Son	42	78	34	64	40	41	38
Tab	4808	167	3312	1023	252	48	6	Tab	36	47	22	76	48	33	0
Tamps	16271	1151	12082	2425	558	54	1	Tamps	39	84	29	66	50	59	100
Tlax	2486	879	1243	317	45	2	0	Tlax	75	93	62	77	62	100	
Ver	17718	1414	11643	3868	683	104	6	Ver	36	42	27	60	53	15	50
Yuc	9275	1295	5964	1551	409	47	9	Yuc	38	70	32	40	28	30	44
Zac	2973	93	2101	600	161	16	2	Zac	29	88	23	46	20	25	50
Total	421929	35543	257613	92590	28254	6715	1214	Nac	34.4	71	25	48	33	37	54

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit.

Eduardo Torres
e.torres@bbva.comFernando Balbuena
fernando.balbuena@bbva.com

BBVA | RESEARCH



| Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | researchmexico@bbva.bancomer.com | www.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