

Flash Inmobiliario México

La actividad hipotecaria inicia con fuerza el 2013

El cambio de gobierno no fue un factor que limitara el dinamismo del crédito hipotecario en 2013, que en enero aumentó en términos anuales 44% en el número de créditos y 28% en el monto de financiamiento en términos reales. Si bien refleja algo de la actividad en 2012, es una señal clara de la modernización operativa que han alcanzado los institutos de vivienda. También muestran que el entorno económico continúa favoreciendo la expansión del crédito hipotecario.

- **Los institutos de vivienda muestran su modernización**

Entre los grandes aciertos de la política de vivienda de la administración anterior fue la modernización operativa y financiera de los institutos de vivienda. El sólido arranque del año de ambas instituciones es una muestra de ello, pues el cambio de administración no detuvo su actividad. Para Infonavit, en enero el número de créditos aumentó 51% anual, y para el Fovissste de 60.2%. En buena medida, las cifras tan elevadas se explican por créditos que se habían quedado en proceso de formalización al cierre de 2012. Eliminado este efecto, en los próximos meses se podrá apreciar con mayor claridad la evolución en el proceso de originación de crédito, aunque ello dependerá del impulso de la demanda y no de los institutos. Por el lado de la banca, el crédito continúa mostrando la tendencia de alza iniciada a mediados de 2010. El número de créditos aumentó 9.5% anual en enero, pero el monto de financiamiento lo hizo en 10.4% en términos reales. La morosidad se mantiene contenida, en niveles del orden de 3.5%, y eso significa que el aumento en el crédito no ha implicado un relajamiento en las políticas de otorgamiento.

- **Condiciones atractivas de financiamiento mantendrán elevada la demanda de crédito**

La economía muestra una gradual desaceleración desde el segundo semestre de 2012, con un crecimiento promedio de 3.2% anual vs. 4.4% que había registrado en los cuatro trimestres previos, lo cual apuntaría a cierta moderación en el ritmo de crecimiento del crédito. Hasta ahora sin embargo, ello ha estado compensado por una estrategia agresiva de colocación por parte de la banca. Las tasas de interés hipotecarias, actualmente en sus niveles mínimos (10.5%) son una muestra de ello. Más aún, la reciente disminución por parte del Banco de México de la tasa de fondeo (de 4.5% a 4%) y las perspectivas de una posible mejora en la calificación de la deuda soberana de México por parte de las agencias calificadoras (sujeta a los avances en la reforma fiscal), continuarán ofreciendo condiciones favorables para el crecimiento del crédito hipotecario.

- **La oferta puede aumentar, aunque debe hacerlo siguiendo a la demanda**

El programa de garantías a la construcción de vivienda recientemente anunciado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) dará un impulso a la construcción. Se habla que, de ejercerse todo el presupuesto destinado a este programa (5 mil millones de pesos), el crédito podría aumentar en 15 mil millones de pesos. Para poner en contexto, esto representa cerca del 45% respecto al saldo de crédito puente que tenía la banca comercial en enero de 2013, 34 mil millones de pesos. Es una noticia favorable para la industria, aunque debe notarse, primero, que no todo el financiamiento a la construcción de vivienda corresponde a crédito puente; y segundo, que en la evolución de la construcción de vivienda han influido de manera notable factores como la acumulación de inventarios, y un menor volumen de créditos hipotecarios por parte de los institutos de vivienda.

En todo caso, no debe perderse de vista que es la demanda la que debe ir guiando al mercado. Para la industria de la vivienda es importante tener un mejor conocimiento del comprador, pues en los últimos años la construcción no siempre ha estado alineada a sus necesidades y/o gustos. En este sentido, el aumento en la construcción de vivienda al amparo de este programa no debe dejar de lado aspectos fundamentales como la ubicación y la conectividad del transporte. Si se incorporan, el programa podría favorecer sobre todo a los constructores pequeños y medianos, que tienen mayor flexibilidad para la edificación de conjuntos pequeños en ubicaciones céntricas.

En síntesis, por el lado de la demanda, el mercado hipotecario muestra solidez y las condiciones de financiamiento sugieren que mantendrá su dinamismo durante el presente año. No obstante, deberá seguirse con atención el ciclo económico, ya que es el ingreso el que determina la compra de una vivienda. La oferta por su parte, tendrá el impulso del programa de garantías y de las propias tendencias de la demanda. Sin embargo, deberá irse ajustando gradualmente, con un producto adecuado a las necesidades del comprador y siguiendo el ritmo de las ventas.

Cuadro 1

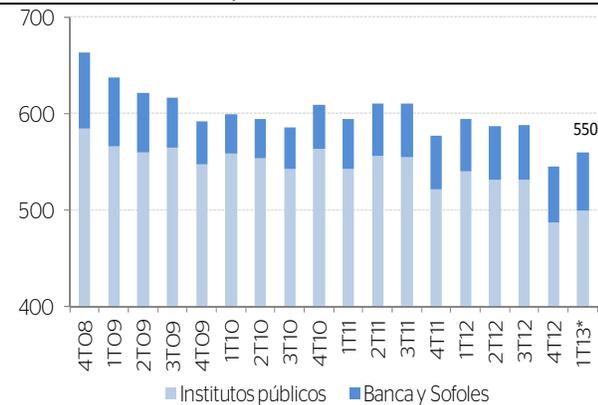
Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado enero

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)		
	2012	2013	Var % anual	2012	2013	Var % anual real
Institutos Públicos	23.1	35.2	52.2	7.0	10.2	40.5
Infonavit	20.2	30.5	51.0	5.7	7.8	34.1
Fovissste	2.9	4.7	60.2	1.4	2.3	67.4
Intermediarios Privados	5.4	5.9	9.9	4.8	5.4	10.5
Bancos	5.3	5.8	9.5	4.7	5.4	10.4
Sofoles	0.0	0.1	58.7	0.0	0.0	31.9
Subtotal	28.5	41.1	44.2	11.8	15.6	28.4
Cofinanciamientos* (-)	1.9	2.2	17.8	-	-	-
Total	26.6	38.9	46.1	11.8	15.6	28.4
Cifras informativas						
Total Cofinanciamientos (-)	3.9	3.5	-9.5	-	-	-
Otros Cofinanciamientos (-)	1.9	2.2	17.8	-	-	-
Infonavit total (-)	2.0	1.3	-35.1	-	-	-

*Sin Infonavit Total

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

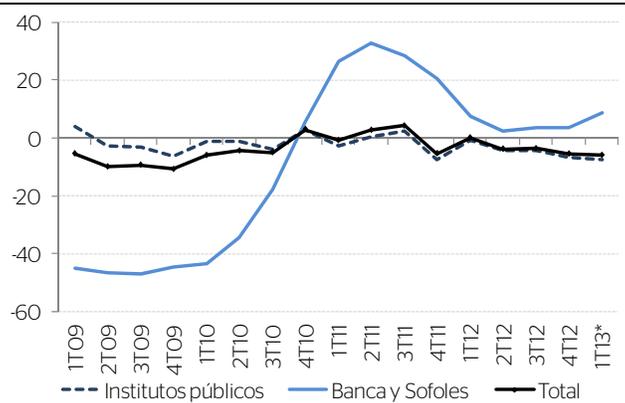
Gráfica 1 y 2

Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas

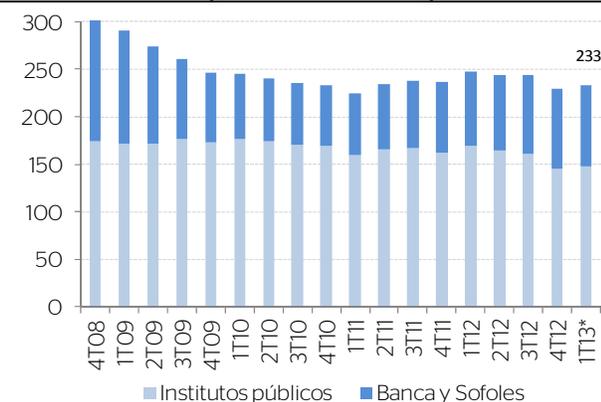
* A enero

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

Var % anual



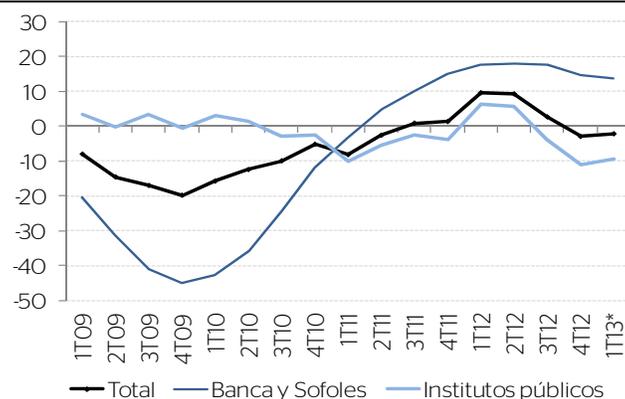
Gráfica 3 y 4

Monto de crédito por organismo
Mmp, cifras anualizadas, precios de 2013

* A enero

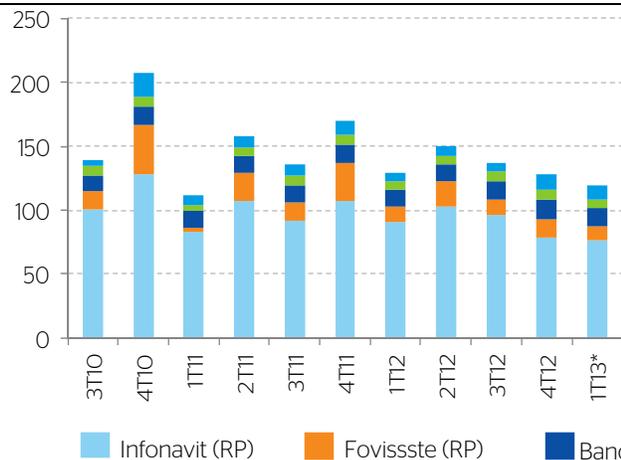
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Var % anual

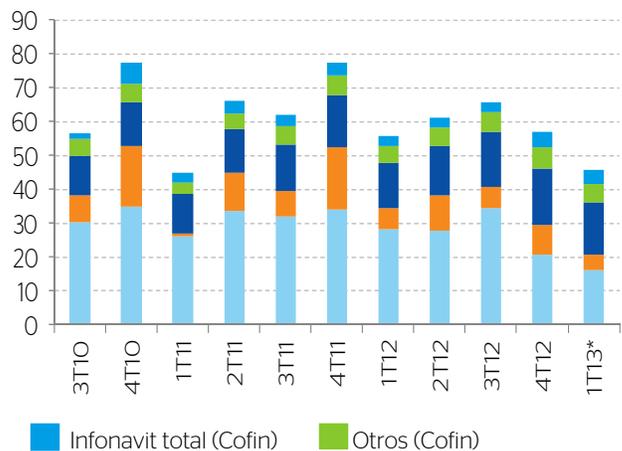


Gráfica 5 y 6

Colocación de crédito hipotecario por organismo
Miles de créditos



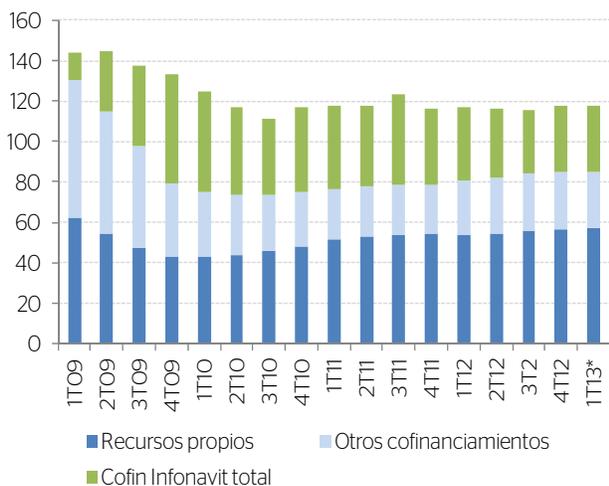
Miles de millones de pesos, a precios de 2013



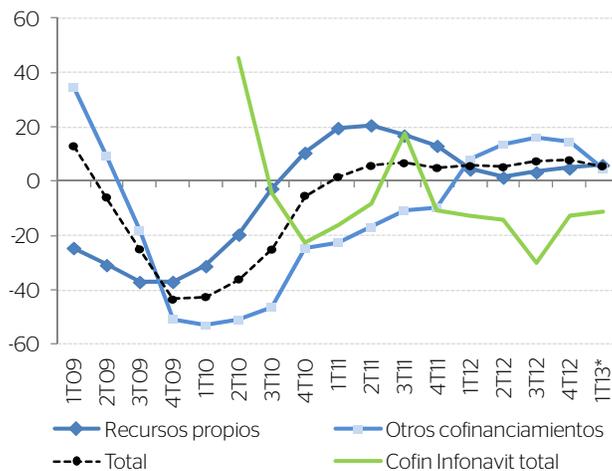
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos
* A enero
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 7 y 8

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



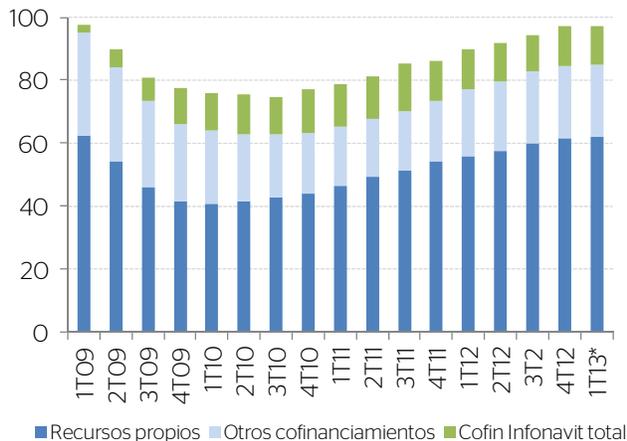
Var % anual



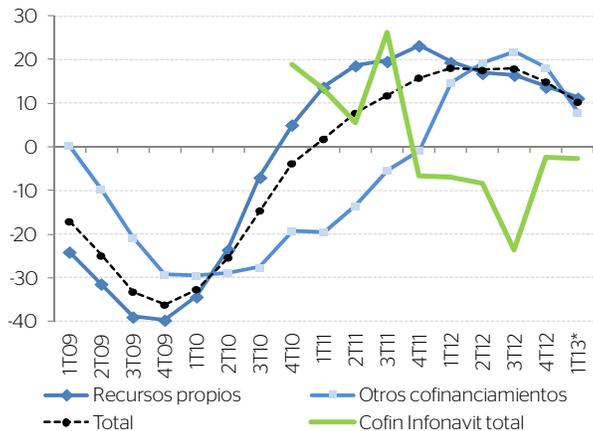
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.
* A enero
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 9 y 10

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



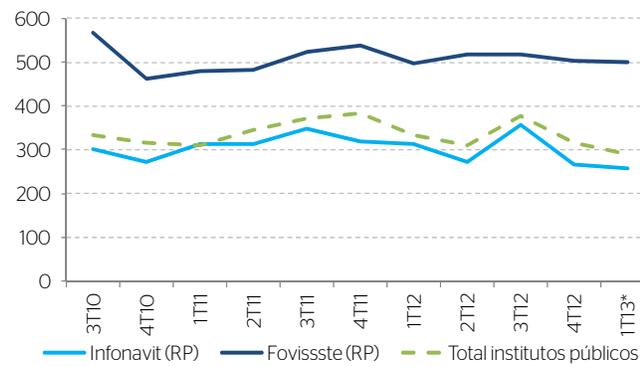
Var % anual



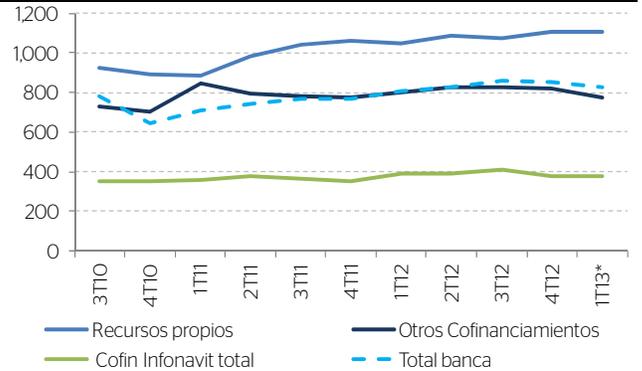
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.
* A enero
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráficas 11 y 12

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



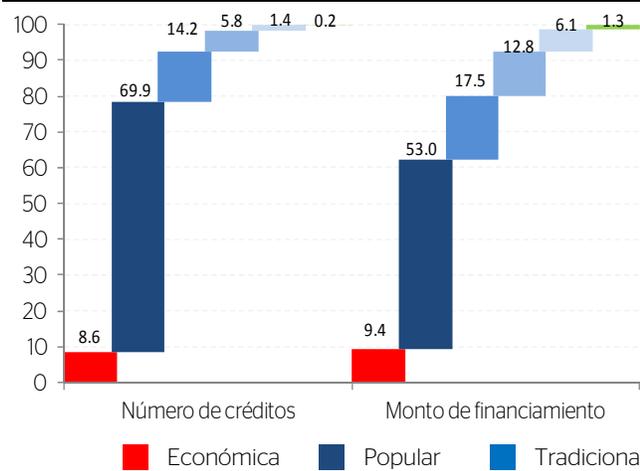
Bancos



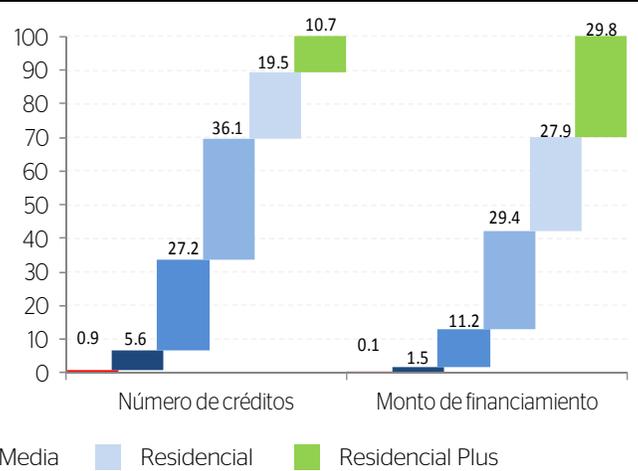
* A enero
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fonovissste y ABM

Gráficas 13 y 14

Ventas de vivienda por segmento. Part %, 2013*
Infonavit



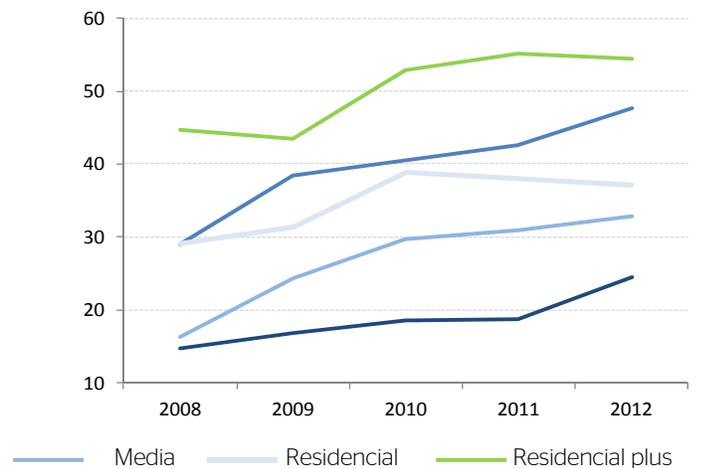
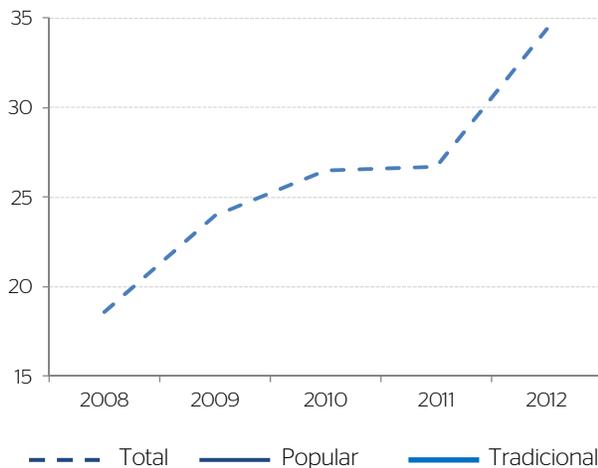
Banca comercial



*Enero
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 del Infonavit, ABM y Conasami
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit y ABM

Gráficas 15 y 16

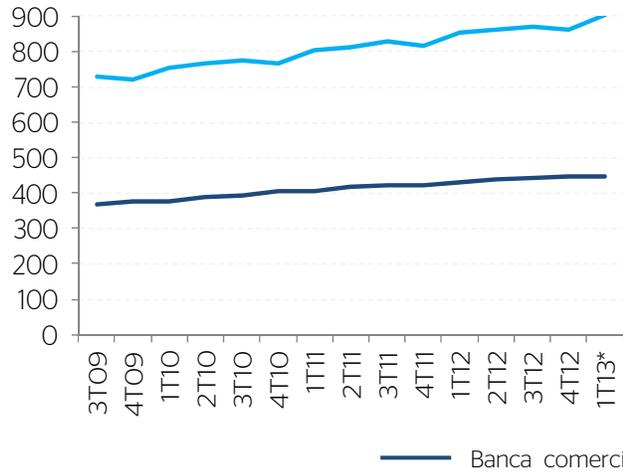
Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit



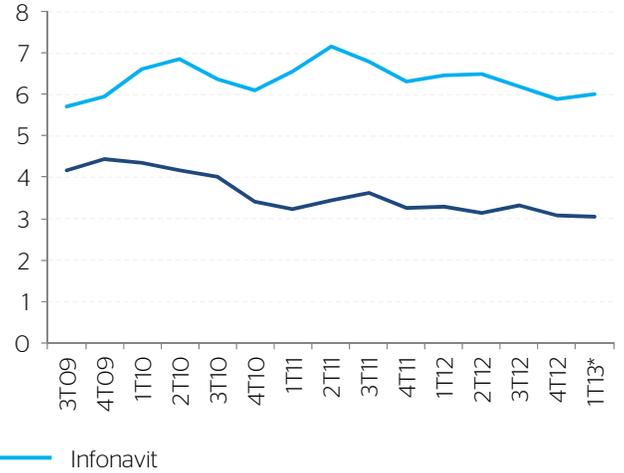
*Enero-diciembre
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráficas 17 y 18

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



Índice de morosidad (%)

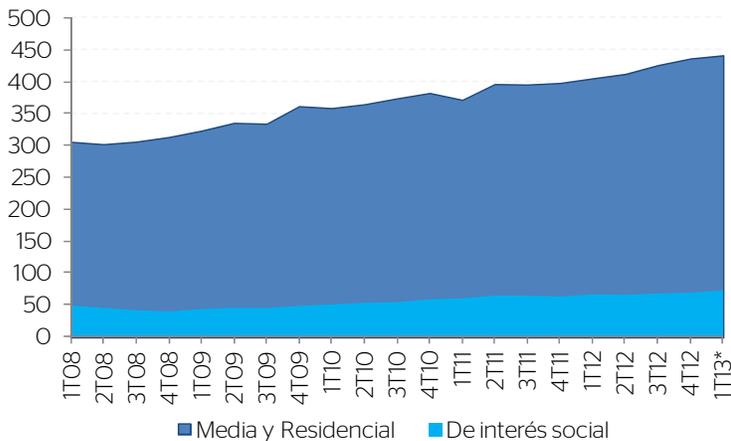


* A enero

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 2013



Índice de morosidad (%)



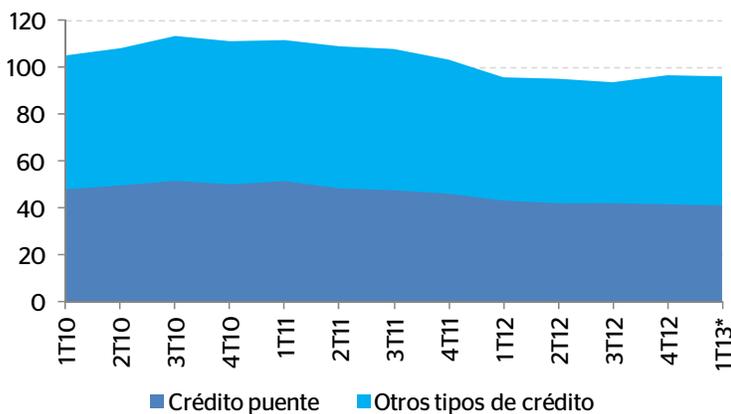
* A enero

Nota: Interés social incluye: Económica, popular y tradicional

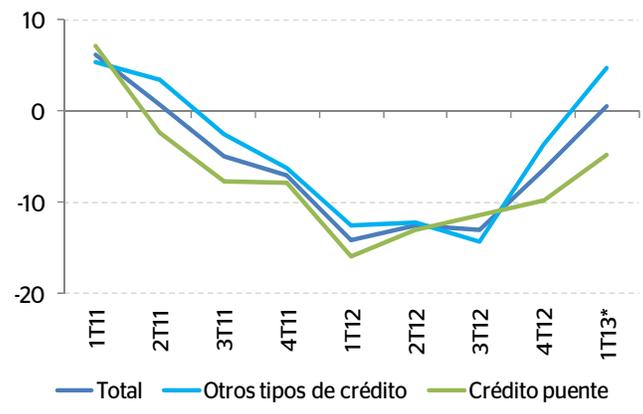
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráficas 21 y 22

Saldo total del crédito bancario a la construcción de vivienda
M. millones de pesos, precios de 2013

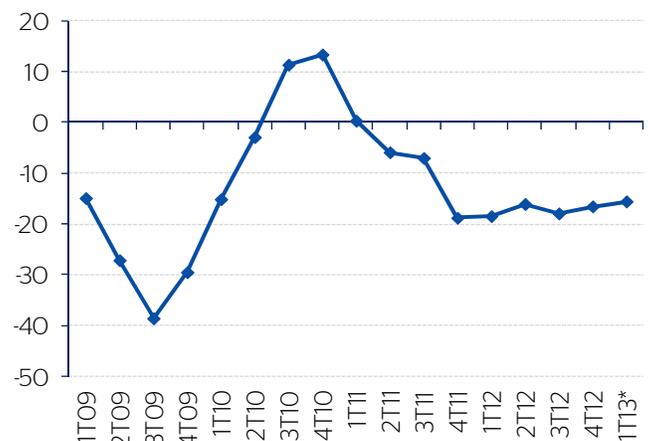
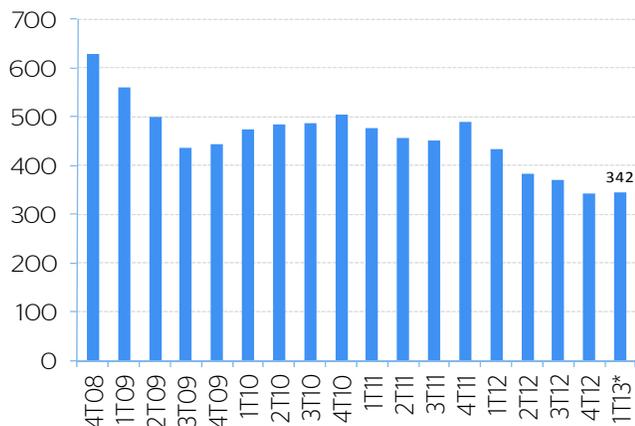


Var % anual real



* A enero

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



*Al mes de enero

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Cuadro2

Infonavit: Número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada

Enero 2013

	Total					Usada (% del total)									
	Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus	Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus	
Ags	598	97	368	91	38	4	0	23	23	21	35	21			
BC	1526	127	1080	212	91	16	0	33	68	21	62	45	88		
BCS	163	8	81	63	11	0	0	52	100	41	62	45			
Cam	68	3	34	19	12	0	0	82	100	82	89	67			
Coah	1440	171	973	206	74	14	2	33	34	26	66	27	29		
Col	205	14	164	18	9	0	0	20	100	11	39	33			
Chis	563	20	459	60	14	10	0	14	15	6	73	50			
Chih	796	105	437	141	72	33	8	51	74	46	76	29	6	13	
DF	462	18	67	152	168	47	10	76	100	100	86	48	96	100	
Dgo	342	18	277	28	12	7	0	27	39	25	54	25			
Gto	1409	27	1075	193	109	4	1	18	89	14	38	12	25	100	
Gro	141	0	43	85	11	2	0	36		58	25	45			
Hgo	1072	150	775	94	24	28	1	7	1	3	43	17	7		
Jal	3505	206	2677	378	192	46	6	9	10	4	39	16	22	33	
Mex	2012	6	1443	437	115	10	1	12	100	6	25	32	70	100	
Mich	827	62	680	55	24	6	0	10	10	6	44	38	17		
Mor	495	3	306	141	38	7	0	18	100	11	26	26	57		
Nay	479	11	300	46	11	100	11	13	64	11	39	36			
NL	4157	749	2566	514	305	17	6	11	10	7	25	17	88	100	
Oax	306	5	272	18	6	5	0	11	60	5	94	17			
Pue	1002	49	785	106	41	20	1	12	18	8	34	22	15		
Qro	1024	5	712	207	92	8	0	7	100	2	16	16	50		
QR	1467	123	1140	152	41	11	0	5	7	3	19	12	9		
SLP	646	24	449	110	57	6	0	36	67	30	55	25	83		
Sin	740	37	571	101	28	2	1	31	97	25	42	32			
Son	888	72	651	126	36	3	0	34	89	22	62	42	33		
Tab	339	41	234	42	15	5	2	23	10	12	90	40		100	
Tamps	1318	95	1069	112	40	2	0	28	61	19	75	48	100		
Tlax	154	34	79	28	5	8	0	44	44	34	79	40	13		
Ver	1694	271	1114	259	41	9	0	23	19	16	53	54	33		
Yuc	511	73	320	101	16	1	0	35	73	27	33	50	100		
Zac	157	4	110	35	8	0	0	25	75	20	37	13			
Total	30506	2628	21311	4330	1756	431	50	Nac	19.8	29	13	43	28	29	46

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.

Eduardo Torres
e.torres@bbva.com

Fernando 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