

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

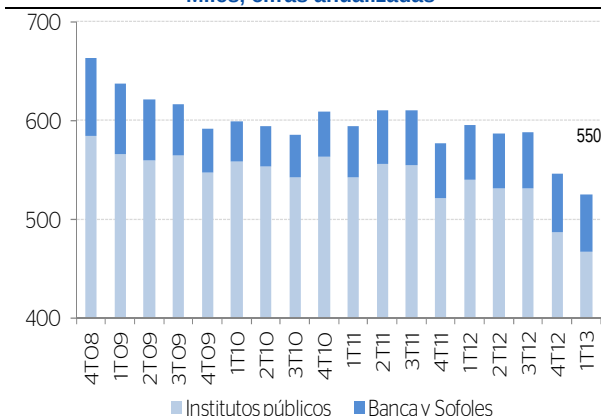
Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado marzo

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	-	-	-

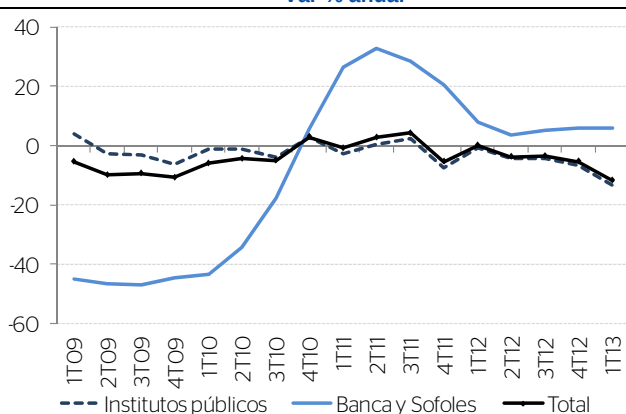
*Sin Infonavit Total

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

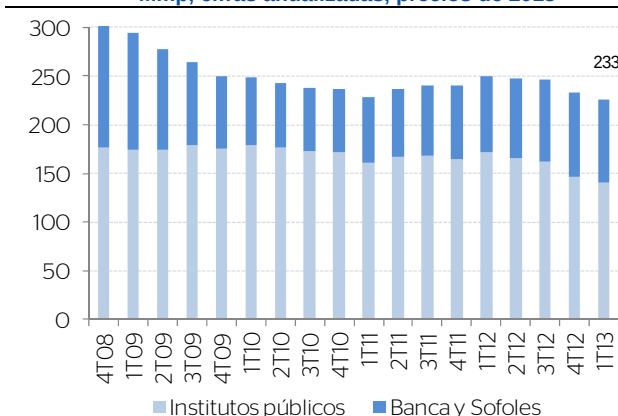
Gráfica 1 y 2

Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas

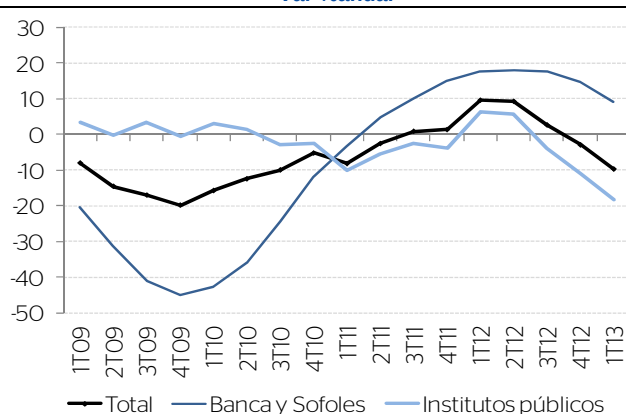
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Var % anual

Gráfica 3 y 4

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

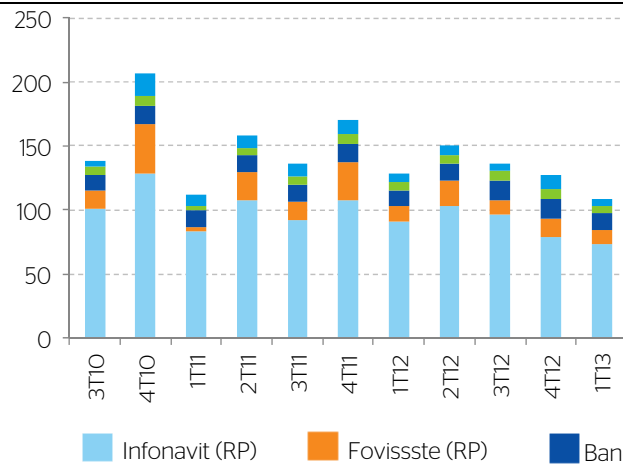
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Var % anual

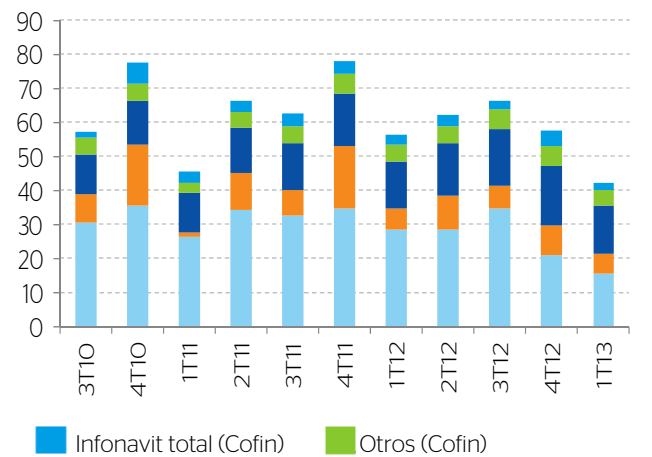
Gráfica 5 y 6

Colocación de crédito hipotecario por organismo

Miles de créditos



Miles de millones de pesos, a precios de 2013



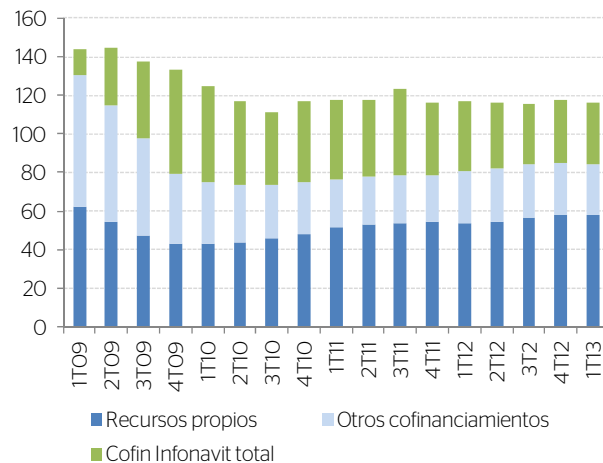
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos

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

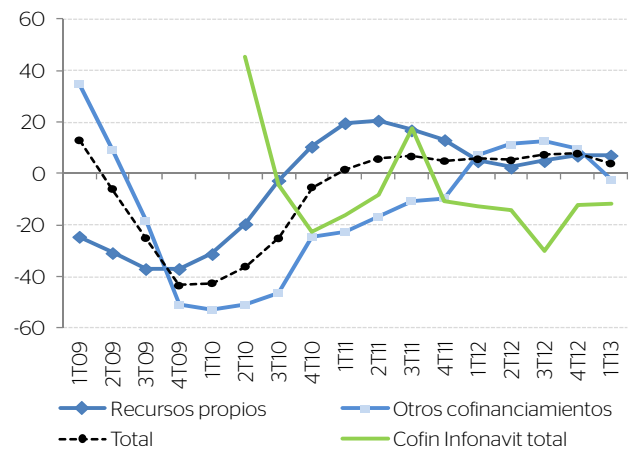
Gráfica 7 y 8

Número de créditos otorgados por la banca comercial

Miles, cifras anualizadas



Var % anual



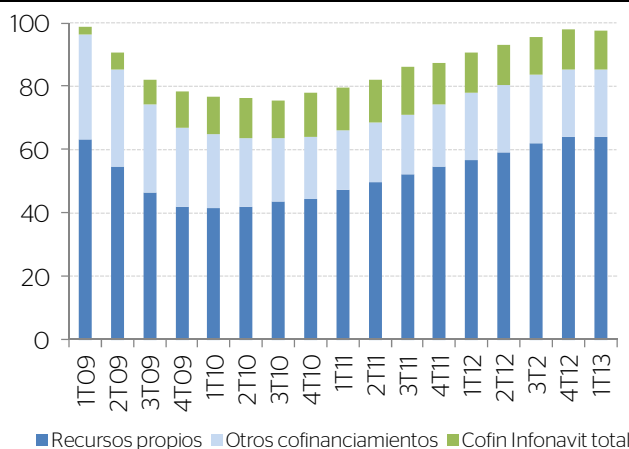
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.

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

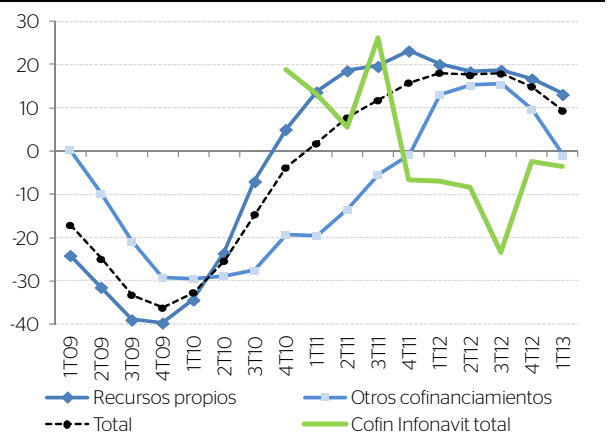
Gráfica 9 y 10

Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial

Mmp, cifras anualizadas precios de 2013



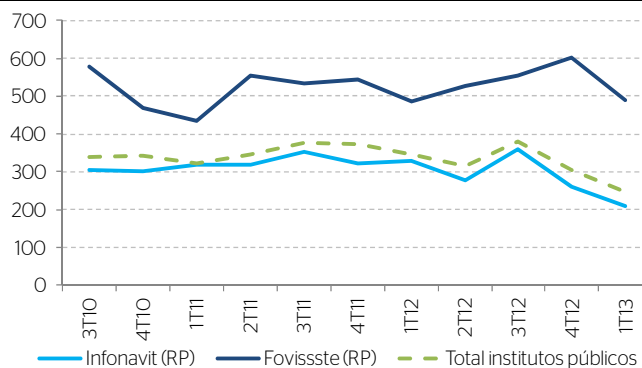
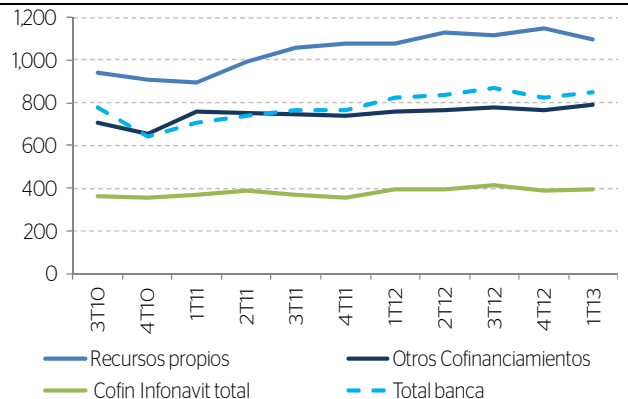
Var % anual



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

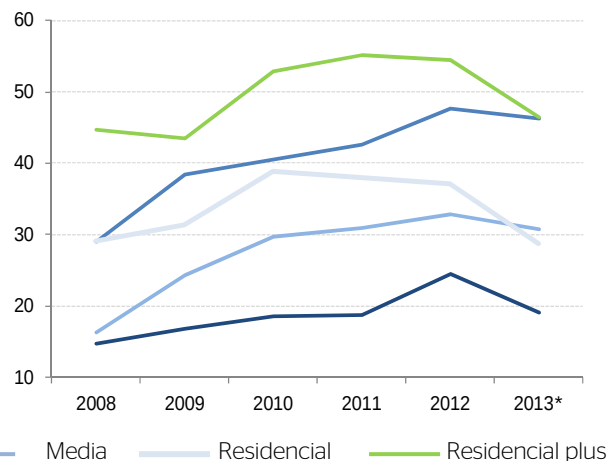
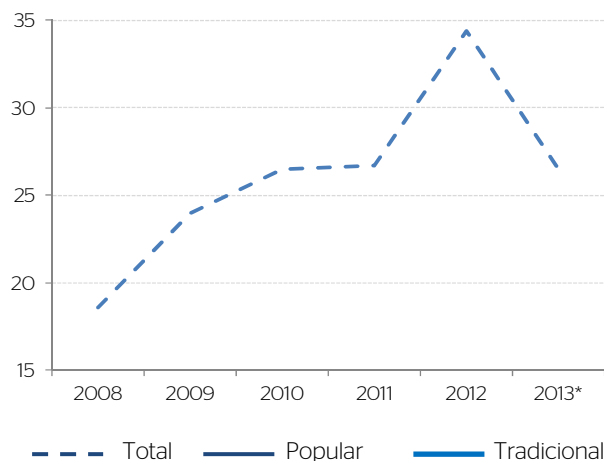
Gráficas 11 y 12

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

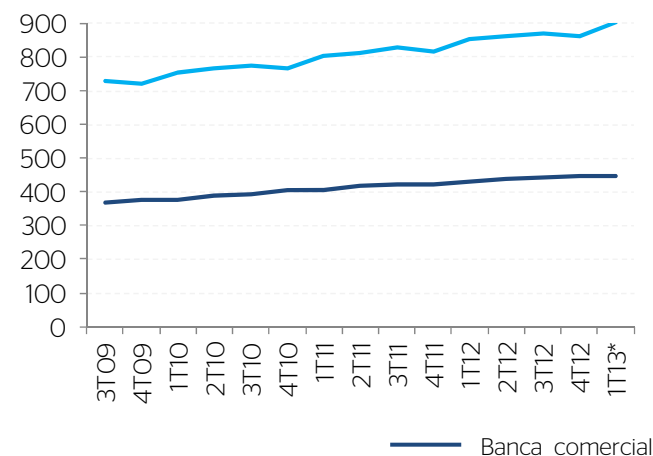
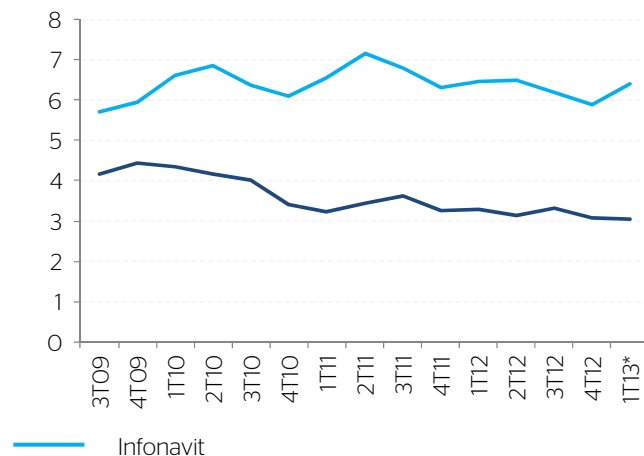
Gráficas 13 y 14

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

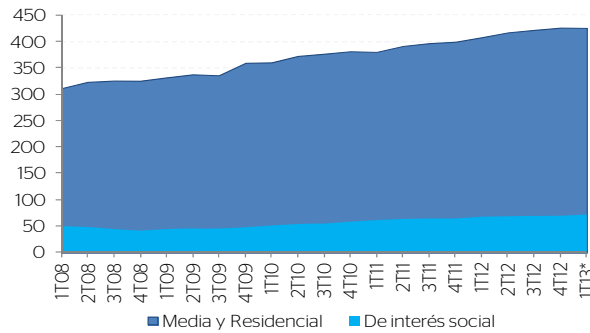
Gráficas 15 y 16

Crédito a la vivienda, saldo de cartera vigente**Vigente, M. Millones de pesos, precios de 2013****Índice de morosidad (%)**

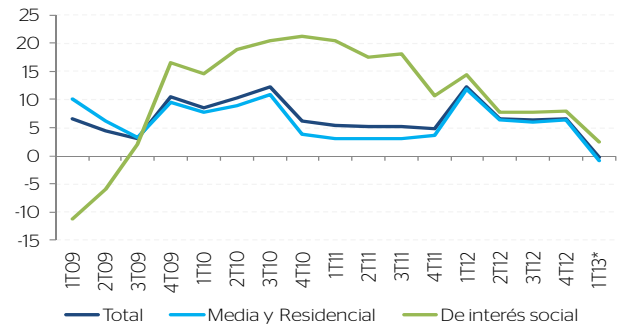
* A febrero

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 (%)



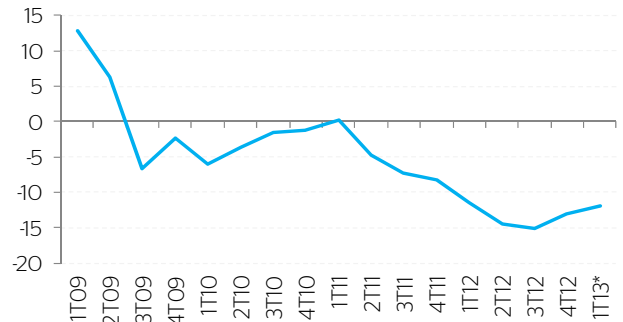
* A febrero

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



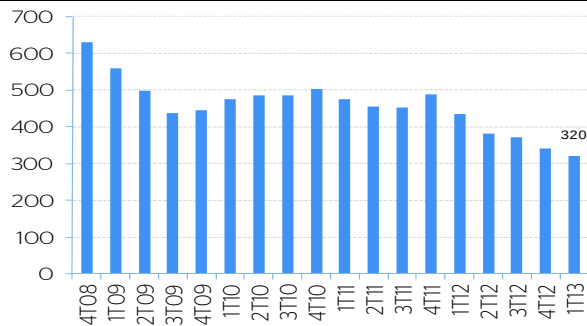
* A febrero

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 Flashs anteriores

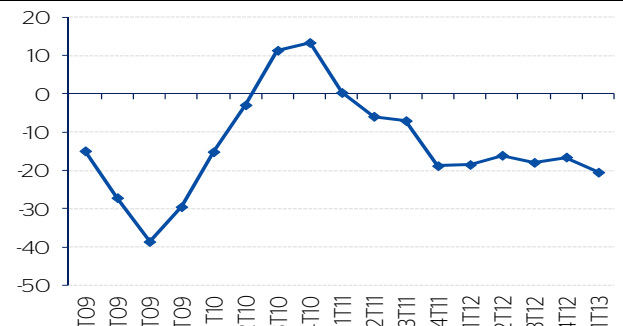
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico, CNBV

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

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