

Flash Inmobiliario México

Fuerzas de empuje y arrastre en el mercado de vivienda, ¿Quién domina?

2013 ha sido un año de grandes sorpresas en el mercado de la vivienda. En apenas cinco meses se han combinado factores que generan fuerzas de empuje y arrastre, comenzando por el nuevo arreglo institucional y enfoque de la política hacia el sector, el deterioro financiero de las empresas constructoras más representativas de la industria, iniciativas de reformas legales para fomentar el desarrollo de nuevos productos de financiamiento, así como una mayor competencia entre bancos por participar en el mercado hipotecario. Las cifras a abril dan muestra de estas fuerzas encontradas, con una significativa alza en el crédito de la banca, pero disminución en la actividad de los institutos públicos, en buena medida explicada por los ajustes del lado de la oferta.

• La banca continúa apostando por el mercado hipotecario

Los resultados al mes de abril en el mercado hipotecario continúan mostrando el fuerte contraste entre la actividad que realiza la banca con la de los institutos públicos de vivienda. Para la primera, el monto de financiamiento registra en los primeros cuatro meses del año un incremento en términos reales de 14%, en tanto que para Infonavit y Fovissste se registra una caída de 7.7%.

El crecimiento de la banca, que acumula ya tres años con este ritmo de avance, se da a pesar del proceso de desaceleración de la economía (que inició en el segundo semestre de 2012, pero se hizo más evidente en el primer trimestre de 2013) y se explica en buena medida por el entorno de estabilidad financiera, que ha motivado condiciones de financiamiento más favorables, producto de una competencia cada vez más agresiva.

Por el lado de los institutos de vivienda en cambio, influyen, por un lado, un mayor énfasis en las remodelaciones (particularmente en el caso de Infonavit, que ha buscado desahogar con este producto una parte significativa de su demanda, 25% de todos sus créditos en 2012), pero también al deterioro de las empresas públicas de vivienda. Comparadas contra el año previo, las viviendas colocadas por el Infonavit se han ajustado a la baja sobre todo en el segmento de vivienda conocido como "Popular", con valor de hasta 200 salarios mínimos, que es donde se concentran los subsidios y donde se concentra también la construcción de las empresas públicas de vivienda. Este segmento explica cerca de la mitad de la disminución en la actividad del Infonavit al mes de abril (-8.9% anual).

• El impacto del ajuste de la oferta sobre el crédito se irá diluyendo

Si bien el agotamiento del modelo de negocio de las empresas públicas de vivienda (construcción de vivienda de bajo valor, en la periferia de las ciudades, ajustándose a los lineamientos de la política pero no a las necesidades del comprador) se había advertido desde hacía tiempo, y los cambios en la política generaron fuertes dudas sobre el valor (y magnitud) de sus reservas territoriales, sus problemas de liquidez, que han impactado fuertemente su capacidad operativa (más aún con el embargo que les ha impuesto el Infonavit y la retención de pago sobre las viviendas que están colocando recientemente), tomaron por sorpresa a los distintos participantes del mercado (inversionistas, acreedores, gobierno y entidades de fomento). Si bien las causas de este súbito deterioro merecen un análisis detallado, la pregunta es qué impacto tendrán sobre el mercado de vivienda.

De corto plazo, puede anticiparse que la caída en el nivel de actividad de las empresas públicas afectará principalmente a los institutos de vivienda, pero en forma parcial y sólo de manera temporal. La vivienda usada, y la adjudicada, podrían ir cubriendo la brecha; asimismo, otros constructores podrían irse posicionando en este mercado. Por su parte, el programa de garantías a la construcción de la SHF ayudará a incrementar la oferta en los distintos segmentos de vivienda.

• El cambio en el entorno favorecerá el desarrollo del mercado a mediano plazo

Los próximos meses serán importantes la evolución del mercado de vivienda. Por un lado, la definición de las políticas de apoyo al sector dará claridad en cuanto a las prioridades del nuevo gobierno y los mecanismos con los que buscará impulsar el nuevo modelo de desarrollo urbano; también dará certidumbre en cuanto al uso que podrá darse a la reserva territorial de las empresas desarrolladoras. Lo mismo puede decirse de la reforma financiera, y el impacto que podría tener sobre el desarrollo de algunos productos de financiamiento. Por su parte, la banca continúa avanzando hacia nuevos productos, y en la medida que el ciclo económico se reactive y el riesgo se mantenga contenido, podrá mantener el impulso registrado hasta ahora, pues el mercado tiene todavía un amplio potencial de crecimiento.

En síntesis, si bien de corto plazo continuarán los vaivenes en el mercado de la vivienda, parecen estarse sentando las bases para un crecimiento más estable y duradero del mercado en el mediano plazo.

Cuadro 1

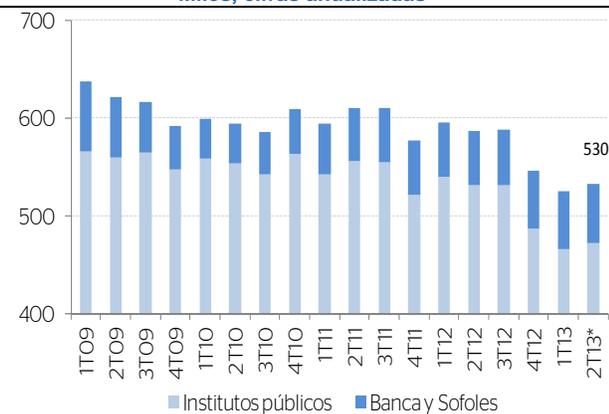
Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, abril (acumulado anual)

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)		
	2012	2013	Var % anual	2012	2013	Var % anual real
Institutos Públicos	150.7	137.3	-8.9	44.4	41.0	-7.7
Infonavit	130.7	119.3	-8.7	34.1	32.1	-5.9
Fovissste	20.0	18.0	-10.1	10.2	8.8	-13.6
Intermediarios Privados	25.3	26.5	4.8	24.5	27.9	13.6
Bancos	24.9	26.3	5.4	24.4	27.8	14.0
Sofoles	0.4	0.3	-30.0	0.2	0.1	-30.4
Subtotal	176.1	163.9	-6.9	68.9	68.8	-0.1
Cofinanciamientos* (-)	7.9	7.6	-4.1	---	---	---
Total	168.1	156.2	-7.1	68.9	68.8	-0.1
Cifras informativas						
Total Cofinanciamientos (-)	17.4	16.5	-5.0	-	-	-
Infonavit total (-)	9.4	8.9	-5.7	-	-	-
Otros Cofinanciamientos (-)	7.9	7.6	-4.1	-	-	-

*Sin Infonavit Total

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

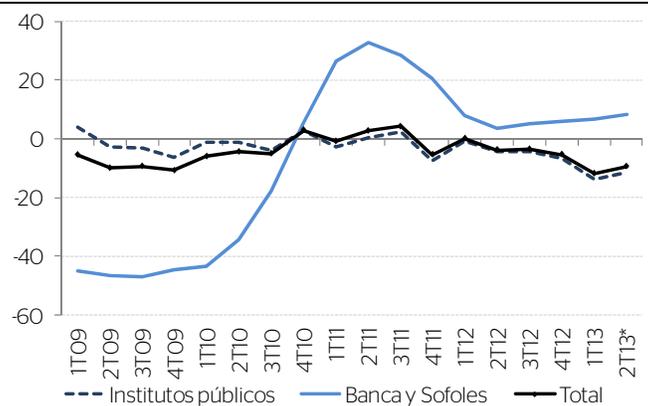
Gráfica 1 y 2

Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas

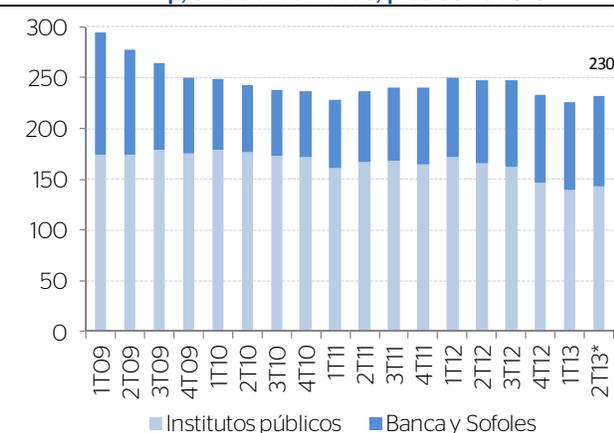
*Al mes de abril

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

Var % anual



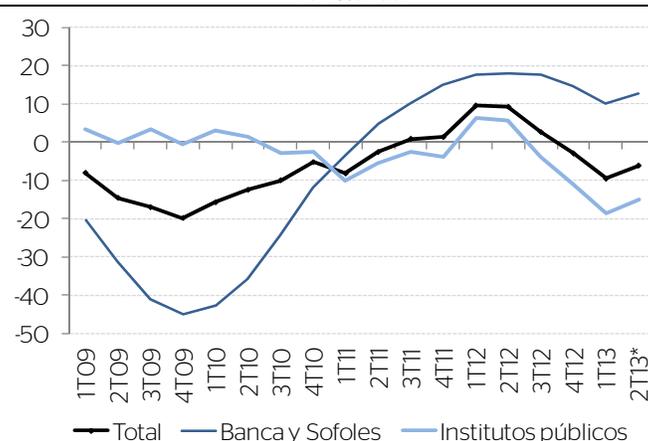
Gráfica 3 y 4

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

*Al mes de abril

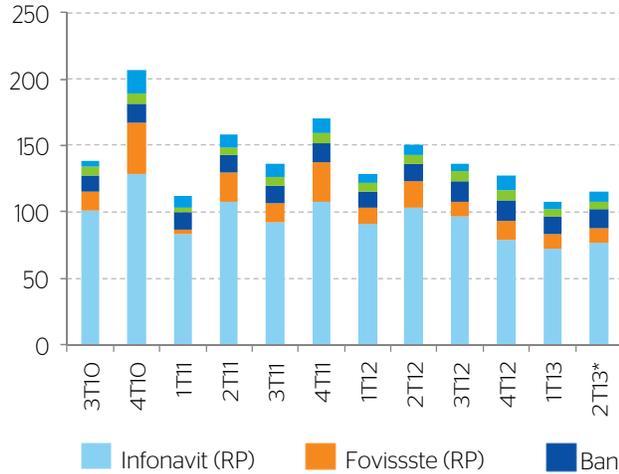
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Var % anual

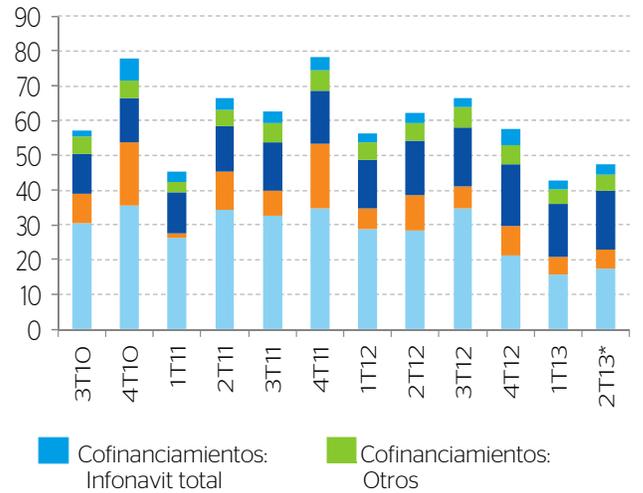


Gráfica 5 y 6

Colocación de crédito hipotecario por organismo
Miles de créditos



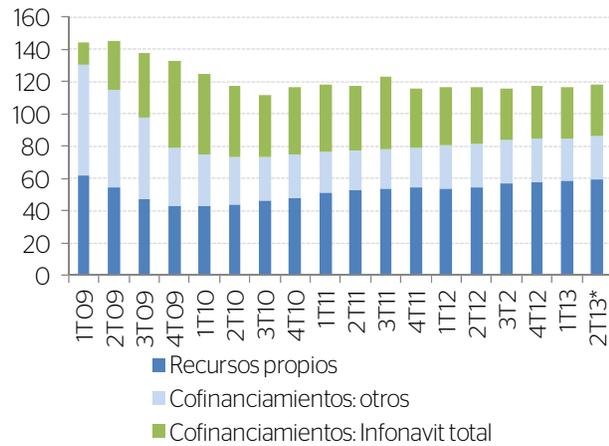
Miles de millones de pesos, a precios de 2013



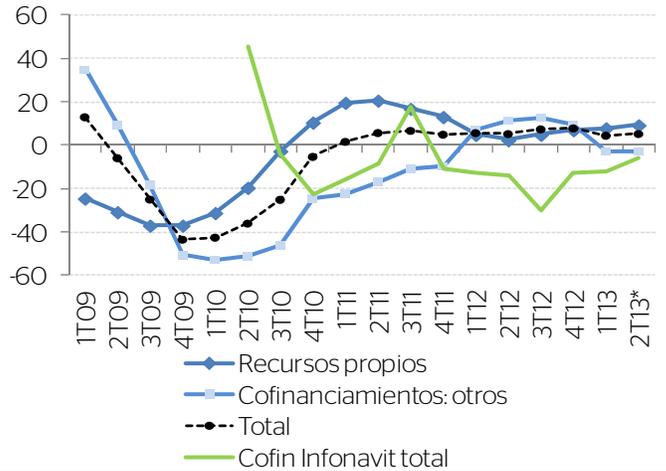
*Al mes de abril
(RP) Recursos propios.
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 7 y 8

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



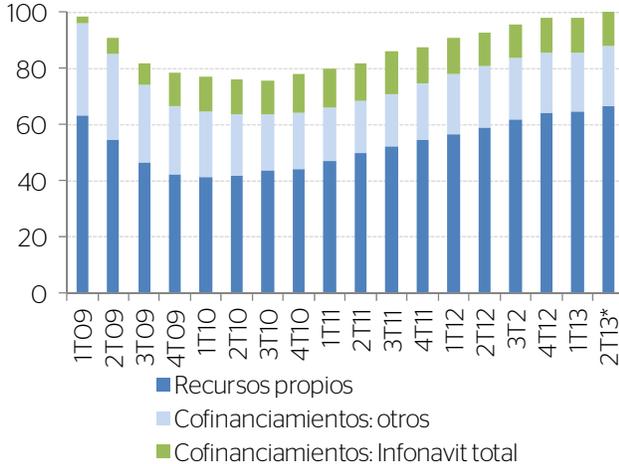
Var % anual



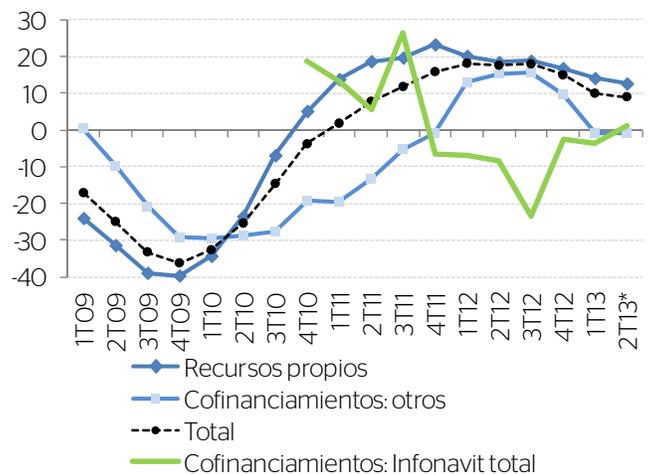
*Al mes de abril
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 9 y 10

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

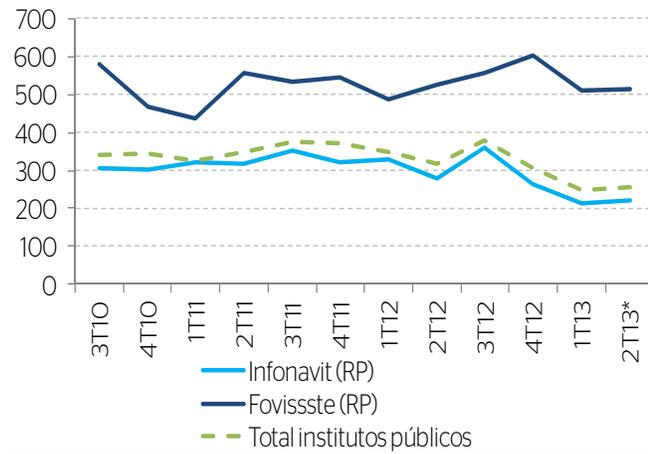


Var % anual

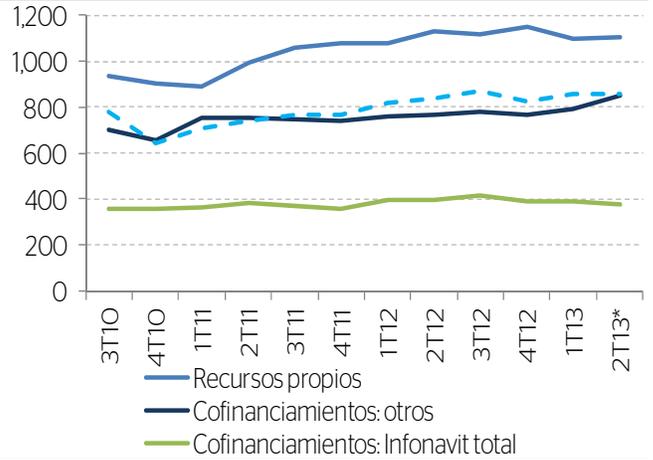


*Al mes de abril
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

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

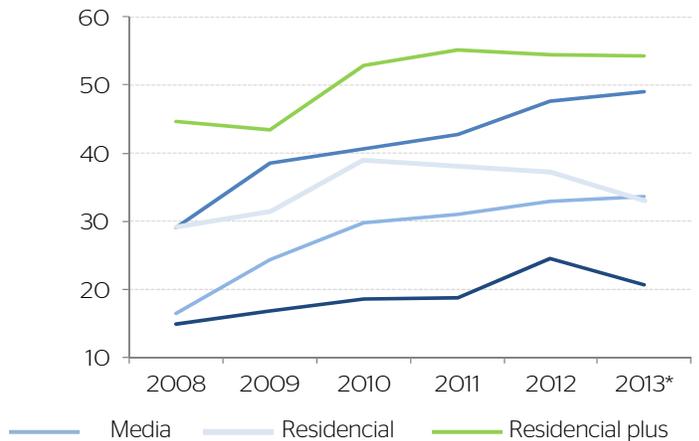
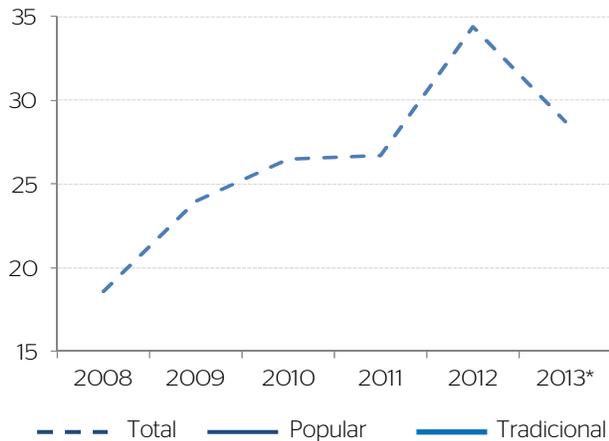


Bancos



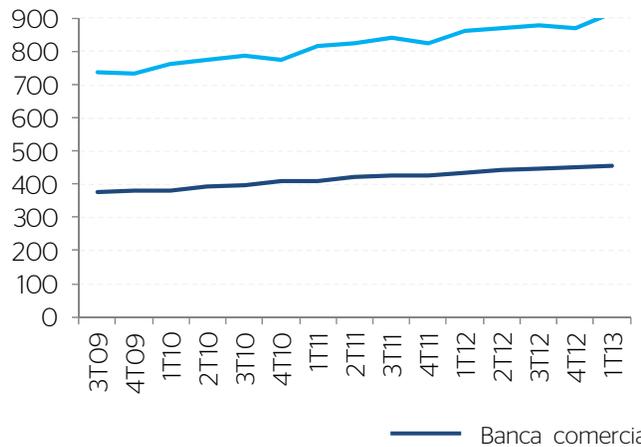
*Al mes de abril
 (RP) Recursos propios.
 Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit

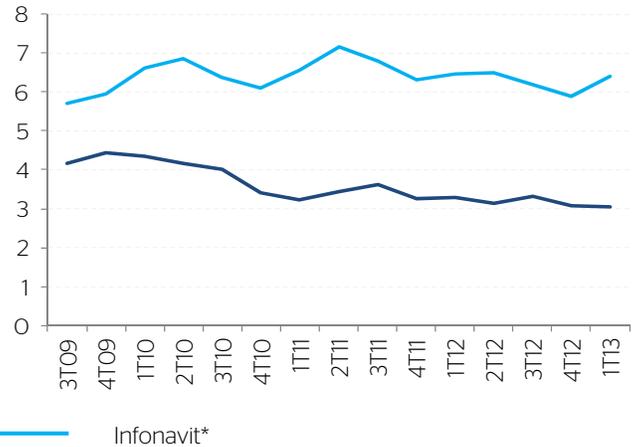


*Al mes de abril
 Nota: Rango de precios expresado en veces el salario mínimo mensual (VSMM). Económica hasta 118 VSMM (232 mil pesos); Popular hasta 200 VSMM (394 mil pesos); Tradicional hasta 350 VSMM (689 mil pesos); Media hasta 750 VSMM (1,477 mil); Residencial hasta 1,500 VSMM (2,954 mil); Residencial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

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



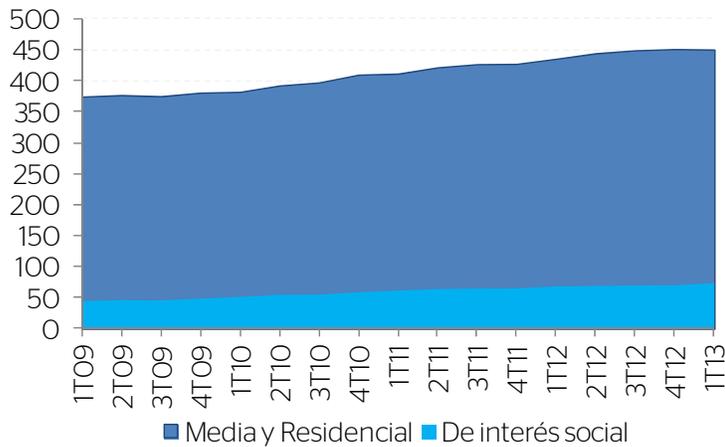
Índice de morosidad (%)



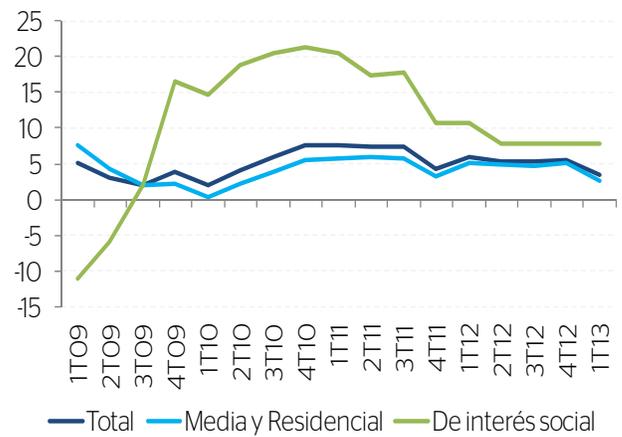
* Corresponde a la cartera basada en el número de créditos
 Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráficas 17 y 18

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



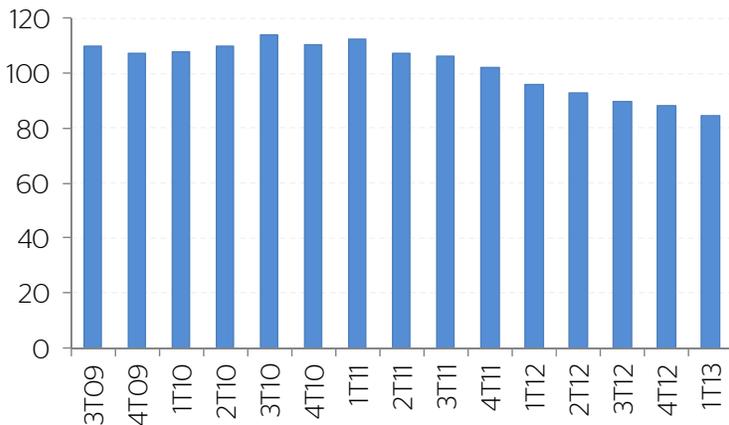
Índice de morosidad (%)



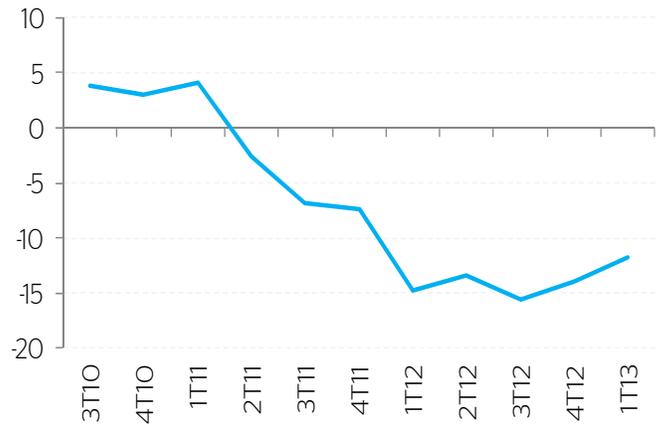
Interés social incluye: Económica, popular y tradicional
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráficas 19 y 20

**Crédito a la edificación residencial, saldo total de la cartera
M. millones de pesos, precios de 2013**



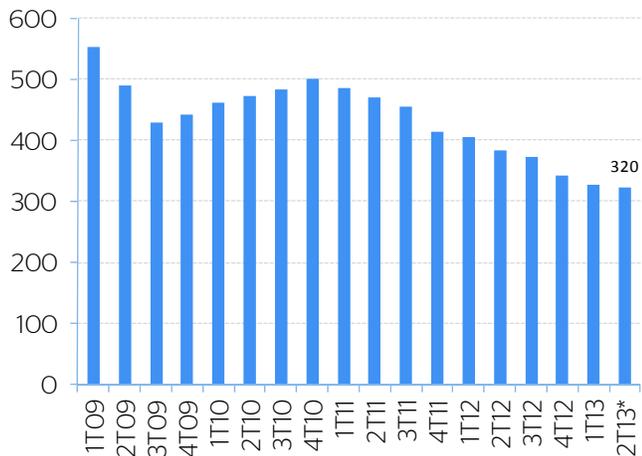
Var % anual real



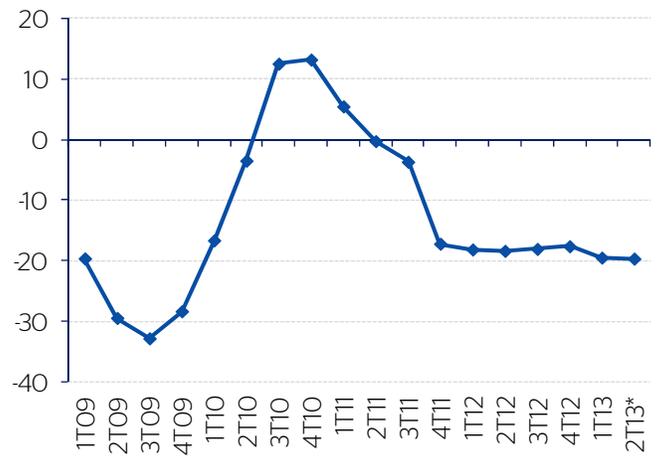
Nota: Los criterios de clasificación del crédito puente del Banco de México se homologaron con los de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que las cifras pueden no coincidir con flashes anteriores al mes de febrero.
Incluye: Crédito puente y otras fuentes de financiamiento
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráficas 21 y 22

**Inicios de obra: RUV
Miles de viviendas, cifras anualizadas**



Var % anual



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

Cuadro2

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

Al mes de abril, 2013

	Total									Usada (% del total)							
	Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus			Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus	
Ags	2478	357	1582	383	141	14	1		Ags	33	31	32	48	24			
BC	5571	523	3615	1023	340	69	1		BC	46	80	34	68	46	55		
BCS	823	23	395	346	53	6	0		BCS	51	100	39	60	55			
Cam	317	23	128	116	49	0	1		Cam	70	43	78	72	57			
Coah	6206	688	4025	1075	353	56	9		Coah	45	52	39	67	34	18		
Col	1027	85	685	197	56	4			Col	34	98	23	42	36			
Chis	1716	82	1288	257	75	13	1		Chis	24	17	10	84	60			
Chih	5132	643	3204	875	337	70	3		Chih	49	72	40	74	36	30		
DF	3407	90	475	1204	999	476	163		DF	73	100	100	87	53	51		
Dgo	1409	81	1080	208	37	3	0		Dgo	39	64	34	50	57			
Gto	6040	150	4352	1139	356	39	4		Gto	28	93	22	41	23	31		
Gro	761	10	282	381	78	9	1		Gro	44		61	31	36			
Hgo	2824	329	1859	526	98	12	0		Hgo	14	8	9	33	29	67		
Jal	12216	851	8587	1901	748	123	6		Jal	14	14	7	39	24	30		
Mex	8912	49	5448	2463	688	236	28		Mex	21	100	12	36	32	18		
Mich	2898	128	2228	407	120	14	1		Mich	19	34	12	50	41	21		
Mor	1474	12	691	579	163	28	1		Mor	29	100	19	36	31	61		
Nay	1358	31	985	281	53	8	0		Nay	24	84	18	37	45			
NL	15980	2256	10006	2324	1020	318	56		NL	14	11	9	32	21	22		
Oax	689	29	554	78	24	4	0		Oax	27	90	16	79	42			
Pue	3476	135	2497	547	249	46	2		Pue	21	25	15	43	26	17		
Qro	3771	172	2112	920	465	94	8		Qro	14	18	7	27	19	14		
QR	4627	324	3576	552	163	12	0		QR	8	9	5	23	17	42		
SLP	2734	149	1763	547	228	45	2		SLP	41	84	35	54	24	40		
Sin	3243	213	2351	551	119	9			Sin	41	90	37	46	34			
Son	4559	363	3217	779	172	26	2		Son	42	87	32	63	45	31		
Tab	1349	82	899	274	75	15	4		Tab	34	22	20	80	52	75		
Tamps	5177	439	3894	631	196	17	0		Tamps	38	77	27	69	52	47		
Tlax	487	84	282	103	17	1			Tlax	52	62	41	75	47	100		
Ver	5387	667	3425	1015	245	33	2		Ver	33	30	25	60	49	30		
Yuc	2535	359	1617	434	105	18	2		Yuc	33	59	26	39	29	33		
Zac	759	19	478	195	67	0	0		Zac	29	89	24	41	21			
Total	119342	9446	77580	22311	7889	1818	298		Nac	28.7	41	21	49	34	33		

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit.

Eduardo Torres
e.torres@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