

Flash Inmobiliario México

Créditos hipotecarios de la banca reflejan la desaceleración y crecen sólo 2.7%

Al cierre del mes de julio, el número de créditos hipotecarios otorgados disminuyó 12.3% con respecto al mismo período del año anterior. Los institutos públicos han disminuido su actividad en el segmento de interés social, mientras que la banca que atiende en mayor medida al segmento medio y residencial sigue en expansión, aunque a un ritmo menor. Una consecuencia es que el monto promedio por hipoteca de la banca creció 3.4% en términos reales.

La creación de nuevos productos podría reconfigurar el mercado dando mayor importancia a otras soluciones habitacionales. La posibilidad de acceder a una vivienda de mayor valor a través de cofinanciamientos, explica la menor demanda en viviendas de interés social, que al mes de julio han retrocedido a tasas de doble dígito respecto al mismo período de 2012. Esto también se combinó con una mayor participación de vivienda usada en el segmento económico, ya que ahora la mecánica de operación de Infonavit permite obtener créditos para este tipo de vivienda.

- **La demanda por vivienda de interés social sigue disminuyendo.**

En el caso del Infonavit, el número de créditos al mes de julio decreció 15.9% con una caída de 15.2% en el monto de financiamiento en términos reales respecto a 2012. Por su parte, el Fovissste disminuyó 7.9% el número de hipotecas y 10.8% el financiamiento respectivamente. Mayores créditos para vivienda usada y remodelaciones han sido razones de peso en este proceso de ajuste que ya comienza a generalizarse, sobre todo en los segmentos medios y residenciales. De acuerdo con datos del Infonavit, al cierre del mes de julio, el porcentaje de la vivienda usada en el segmento tradicional es del 50%, mientras que en el medio es de 36%. En lo referente al segmento popular, éste se ha mantenido los últimos años alrededor del 20%, en donde la originación se vincula en forma más directa con las constructoras de vivienda. Esto explica que el monto promedio de las hipotecas generadas por los institutos públicos, prácticamente se mantenga en los mismos niveles que el año anterior en términos reales. Sin embargo, menor demanda por vivienda completa ha presionado ligeramente la morosidad del Infonavit por un menor ritmo de originación, que se encuentra en alrededor del 7%.

- **La banca continúa apostando por el mercado hipotecario**

El crecimiento de la banca, que acumula ya tres años con ritmo de crecimiento, ha persistido a pesar del proceso de desaceleración de la economía,¹ principalmente por las favorables condiciones de crédito que ofrece la banca, como son menores tasas de interés y mayores plazos. Paralelamente, el monto total de financiamiento también creció y ha mantenido su participación en niveles cercanos al 30% del total. Por ello, no es de extrañarse que el segmento medio todavía al cierre del mes de julio ha registrado un incremento de 1.8% anual. El saldo de la cartera vigente de la banca a la edificación residencial, aunque continúa en terreno negativo parece haber tocado fondo, y podría beneficiarse con productos para remodelaciones y autoconstrucción en el mediano plazo.

- **Los contrastes en la actividad, parecen disiparse**

Un par de meses atrás el mercado hipotecario continuaba mostrando el fuerte contraste entre la actividad que realiza la banca con la de los institutos públicos de vivienda. Sin embargo, al cierre del primer semestre queda claro que el ciclo de expansión que benefició a la banca comienza a moderarse. Con una menor demanda por adquisición de vivienda, los inicios de obra también confirman esta tendencia en cifras anualizadas (-16%). Sin embargo, contrario a la tendencia de los últimos meses, en julio de este año se observa un crecimiento de 2.7% en los registros del RUV, respecto a julio de 2012.

En este proceso de adaptación, mayores productos de crédito alternativos como la vivienda en renta, intraurbana y vertical se perfilarán con mayor énfasis en el mediano plazo. Del lado de los institutos públicos, los subsidios para adquisición tendrán mayor importancia dado que este tipo de crédito tiene mayor participación en su oferta. Sin embargo, el Infonavit ya tiene un programa de rentas con lo cual amplía su oferta de productos para incluir esta nueva solución habitacional que el mercado está demandando. Esta gama deberá estar en función de las necesidades regionales.

¹ El proceso de desaceleración inició en el segundo semestre de 2012, pero se hizo más evidente en el primer trimestre de 2013.

Cuadro 1

Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado a julio

Organismo	Número de créditos (miles de créditos)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (millones de pesos)		
	2012 ene-jul	2013 ene-jul	Var % anual	2012 ene-jul	2013 ene-jul	Var % anual real	2012	2013	Var % anual
Institutos Públicos	295.9	252.1	-14.8	87.3	74.9	-14.2	295.0	297.2	0.4
Infonavit	256.0	215.3	-15.9	66.6	56.4	-15.2	260.1	262.2	0.8
Fovissste	39.9	36.8	-7.9	20.7	18.5	-10.8	518.5	501.9	-3.3
Intermediarios Privados	47.5	50.1	5.4	47.0	50.9	8.3	989.3	1,016.7	3.4
Bancos	47.0	48.3	2.7	46.8	50.1	7.1	995.6	1,038.0	3.4
Sofoles/Sofomes	0.5	1.8	230.0	0.2	0.8	296.3	400.0	444.4	11.1
Subtotal	343.4	302.1	-12.0	134.3	125.8	-6.3	391.0	416.4	6.5
Cofinanciamientos* (-)	15.0	14.0	-6.3	11.5	11.3	-5.8	768.6	803.4	4.5
Total	328.5	288.1	-12.3	134.3	125.8	-6.8	408.8	436.7	6.8

Cifras informativas

Total Cofinanciamientos	31.8	31.2	-1.7	17.9	17.6	-1.6	562.1	563.1	0.2
Infonavit total	16.8	17.2	2.4	6.4	6.3	-0.7	378.4	367.3	-2.9
Otros	15.0	14.0	-6.3	11.5	11.3	-5.8	768.6	803.4	4.5

Nota: El rubro de "Bancos" Incluyen los créditos otorgados a los empleados de las instituciones financieras.

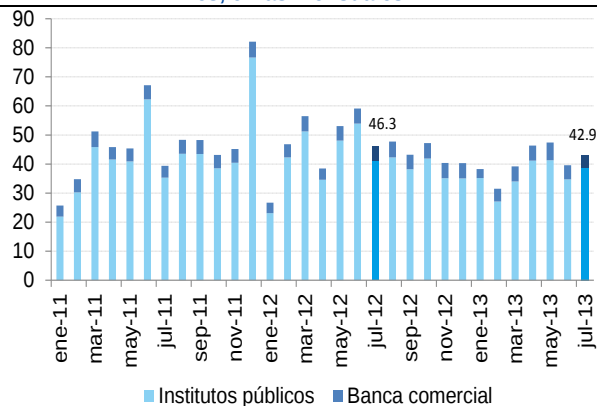
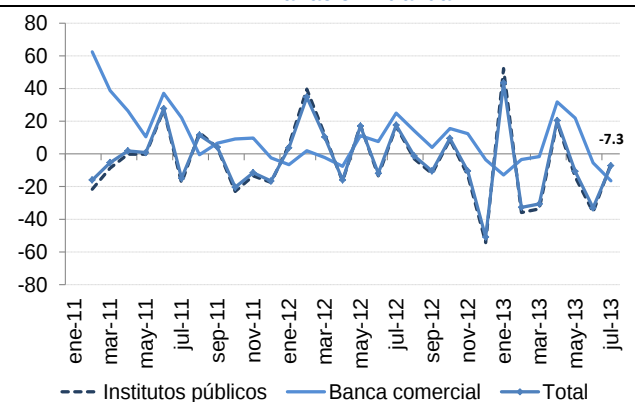
*Sin Infonavit Total

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

Gráfica 1 y 2

Número de créditos por organismo

Miles, cifras mensuales

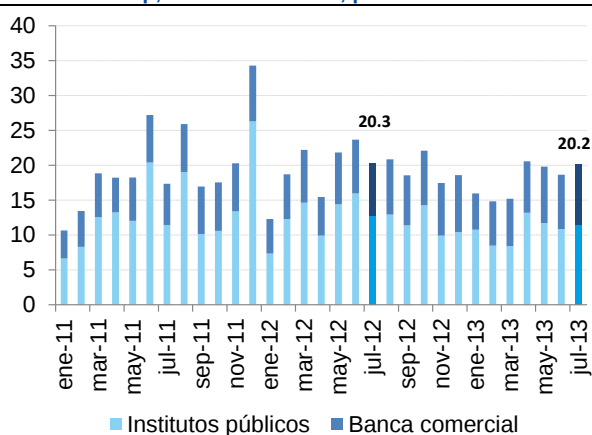
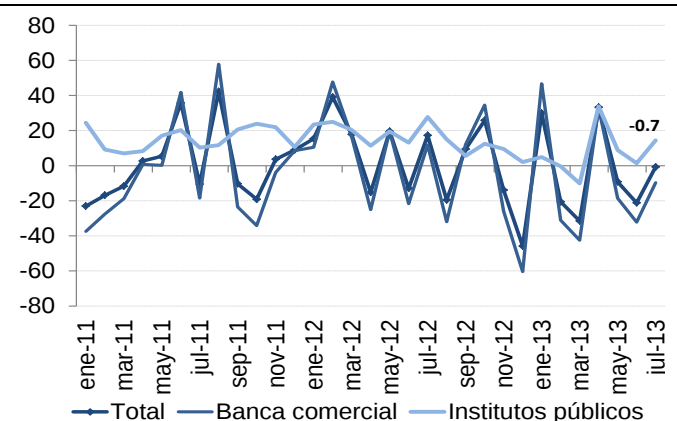
**Variación % anual**

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

Gráfica 3 y 4

Monto de crédito por organismo

Mmp, cifras mensuales, precios de 2013

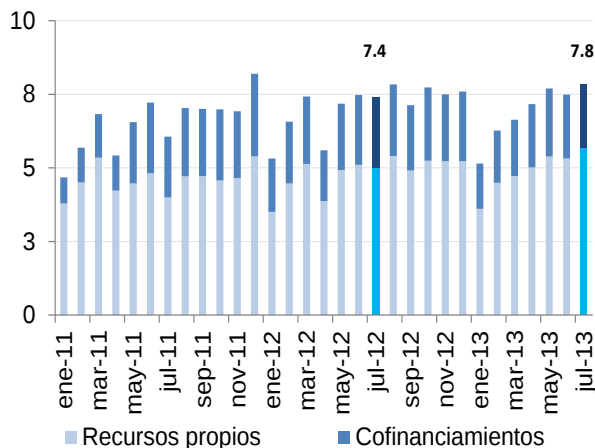
**Variación % anual**

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

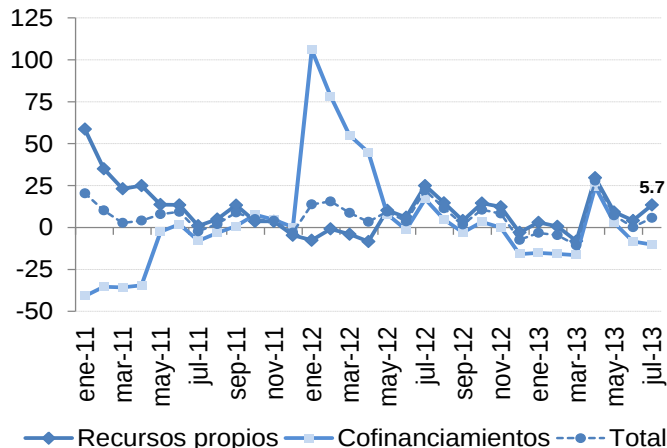
Gráfica 5 y 6

Número de créditos otorgados por la banca comercial

Miles, cifras mensuales



Variación % anual

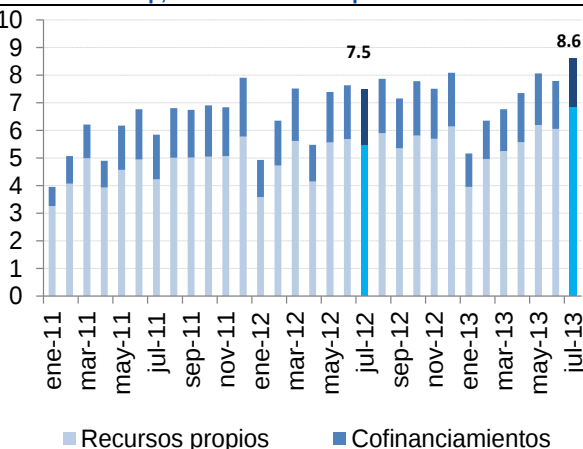


Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

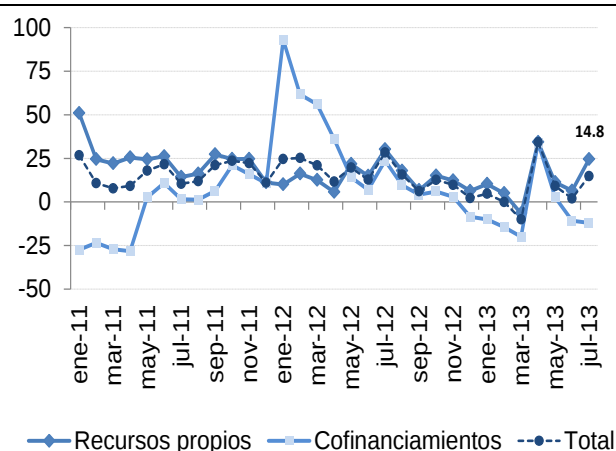
Gráfica 7 y 8

Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial

Mmp, cifras mensuales precios de 2013



Variación % anual

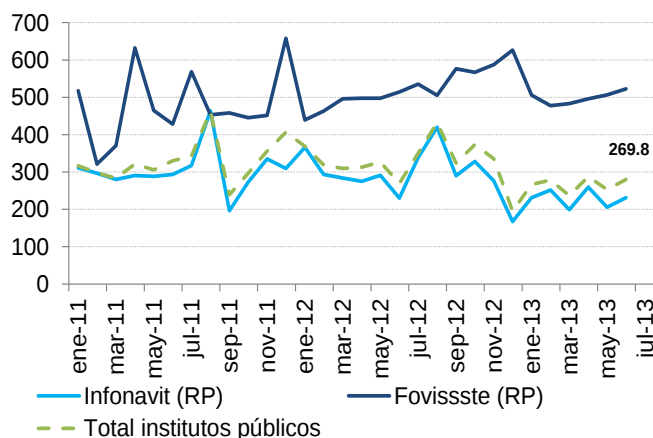


Fuente: BBVA Research con datos de ABM

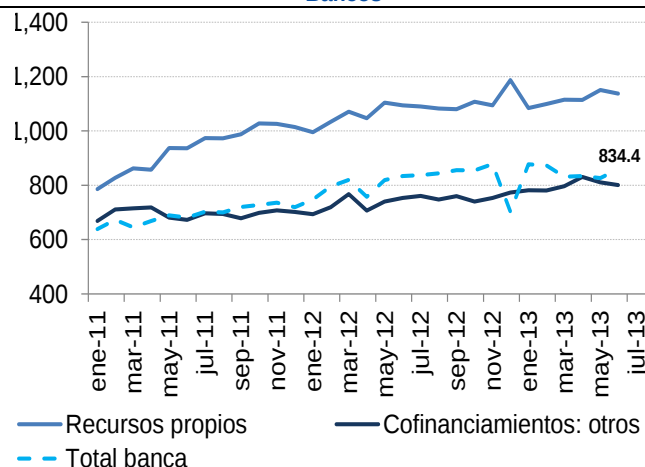
Gráficas 9 y 10

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

Institutos públicos



Bancos

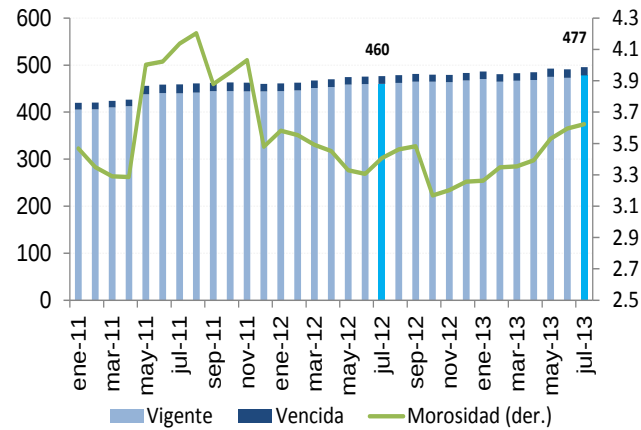


(RP) Recursos propios.

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

Gráfica 11

Crédito a la vivienda: Saldo de cartera Mmp, precios de 2013 y morosidad (%)

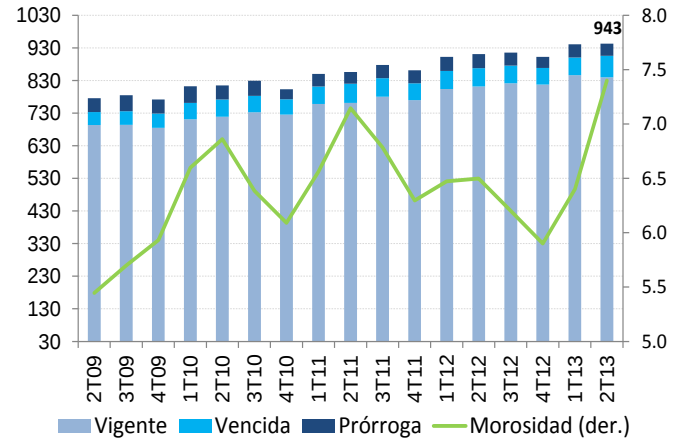


Nota: Incluye Banca comercial y sofomes

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México e Infonavit

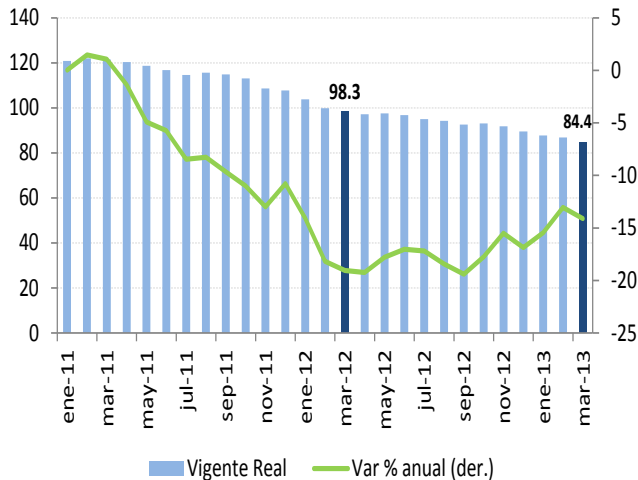
Gráfica 12

Infonavit: Saldo de la cartera Mmp, precios de 2013 y morosidad (%)



Gráfica 13

Crédito a la edificación residencial, saldo de la cartera Mmp, precios de 2013 y var % anual real



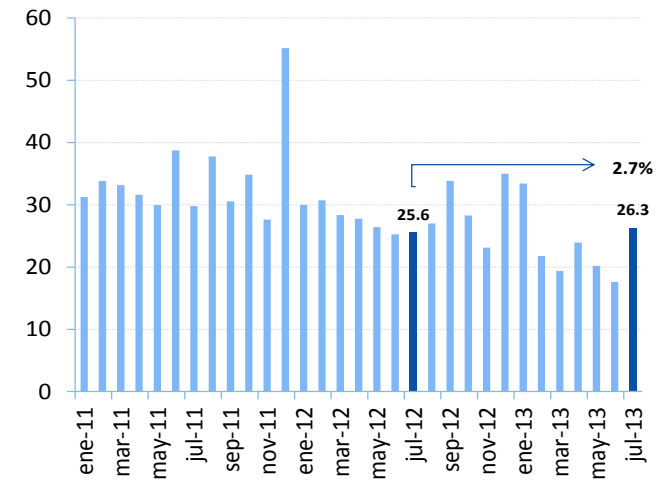
Nota: Los criterios de clasificación del crédito puente del Banco de México se homologaron con los de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que las cifras pueden no coincidir con flashes anteriores al mes de febrero

Incluye: Crédito puente y otras fuentes de financiamiento

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 14

RUV: Registros de viviendas nuevas Cifras mensuales y var %



Nota: Incluye total de los registros realizados ante el RUV (Viviendas sin inicio de obra, en proceso y con el 100% de la construcción)

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

Cuadro 2

Infonavit: Número de créditos hipotecarios por segmento Al mes de julio, 2013

Infonavit. Préstamos para adquisición de vivienda completa							
Destino	Segmento	Rango de precios	Enero-julio			Variación % anual	
		VMS	2011	2012	2013	2012	2013
Infonavit	Económico y popular	< 30	173,402	185,855	152,704	7.2	-17.8
	Tradicional	30-55	53,260	50,565	42,891	-5.1	-15.2
	Medio	55-120	15,431	15,265	15,533	-1.1	1.8
Cofinanciamientos	Residencial	120-240	3,514	3,652	3,549	3.9	-2.8
	Residencial Plus	>240	606	652	587	7.6	-10.0

Nota: Incluye nuevas y usadas. (VSM) Veces salario mínimo

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Cuadro 3

Infonavit: Número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada
Al mes de julio, 2013

	Total								Usada (% del total)						
	Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus		Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus
Ags	4341	652	2726	689	244	29	1	Ags	38	43	35	49	25		
BC	9961	875	6316	1994	654	116	6	BC	51	86	41	72	47	55	
BCS	1528	58	699	635	126	9	1	BCS	56	97	51	60	54		
Cam	797	57	377	244	112	6	1	Cam	60	70	57	66	53		
Coah	11279	1130	7309	2036	684	107	13	Coah	48	61	43	66	33	22	
Col	1833	166	1196	364	101	6	0	Col	37	97	28	39	31		
Chis	2716	144	1915	514	126	16	1	Chis	31	21	15	84	67		
Chih	10121	1262	6336	1727	683	109	4	Chih	53	78	43	76	42	28	100
DF	7065	158	948	2501	2084	1040	334	DF	73	100	100	87	53	51	68
Dgo	2449	160	1831	381	72	5	0	Dgo	45	69	40	58	58		
Gto	12164	451	8718	2234	673	83	5	Gto	30	74	25	42	26	33	20
Gro	1375	18	533	664	142	17	1	Gro	51		70	36	46		
Hgo	4940	466	3224	1043	187	20	0	Hgo	17	11	11	34	35	55	
Jal	21711	1641	14887	3417	1491	256	19	Jal	16	15	9	44	26	34	58
Mex	15381	101	8698	4657	1424	455	46	Mex	25	98	15	39	33	22	39
Mich	4913	204	3642	816	219	31	1	Mich	23	42	15	49	46	35	
Mor	2582	19	1129	1028	351	51	4	Mor	33	100	23	39	36	63	
Nay	2444	66	1773	509	82	14	0	Nay	28	92	22	41	46		
NL	28168	3723	17354	4592	1855	539	105	NL	15	11	10	32	24	26	35
Oax	1048	45	791	156	49	7	0	Oax	35	89	25	67	53		
Pue	5824	195	3934	1130	484	78	3	Pue	27	43	21	43	28	23	
Qro	6924	351	3495	1976	877	207	18	Qro	16	18	9	24	21	11	
QR	8055	387	6191	1073	381	22	1	QR	8	13	5	22	16	32	
SLP	5166	298	3326	1007	434	95	6	SLP	43	86	39	53	29	31	
Sin	6079	419	4298	1095	252	14	1	Sin	45	94	41	46	31		
Son	8316	716	5745	1446	353	51	5	Son	47	91	37	66	46	37	
Tab	2426	120	1608	510	148	34	6	Tab	38	35	24	81	59		67
Tamps	8982	799	6585	1205	360	33	0	Tamps	43	80	32	73	52	45	
Tlax	857	143	509	170	34	1	0	Tlax	56	76	44	75	53	100	
Ver	9472	1061	5914	1933	503	59	2	Ver	37	39	28	61	48	34	
Yuc	4837	698	3070	807	226	33	3	Yuc	34	60	27	40	32	27	
Zac	1510	43	1001	338	122	6	0	Zac	31	93	24	46	29		
Total	215264	16626	136078	42891	15533	3549	587	Nac	32.3	47	24	50	36	35	57

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

Fernando Balbuena
fernando.balbuena@bbva.com

Samuel Vázquez
samuel.vazquez@bbva.com



RESEARCH



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