

Flash Inmobiliario México

Los créditos hipotecarios de la banca mantienen el crecimiento

El número de hipotecas originadas durante los primeros ocho meses del año disminuyó 11.8% respecto al acumulado en enero-agosto de 2012. Los segmentos medios siguen constituyendo el motor que mantiene a la banca con tasas de crecimiento positivas, tanto en número como en monto de financiamiento. En lo que respecta a los institutos públicos, estos mantienen su tendencia negativa, registrando caídas de doble dígito en el caso del Infonavit. El monto promedio de los institutos públicos se mantiene prácticamente sin cambios respecto al año anterior, en términos reales.

Por su parte, la banca registró un aumento de 2.8% en el período, lo que la mantiene en la tendencia de crecimiento que aunque cada vez es menor, ha ido en línea con la generación de empleo formal del IMSS, que al mes de agosto creció 3.1 respecto al mismo mes de 2012. Esto ha impulsado el monto promedio por hipoteca, que aumentó 4.7% real en el período. La caída en la tasa de interés anunciada por el Banxico a finales de la semana anterior es una noticia que podría favorecer al mercado hipotecario, y aminoraría el efecto ocasionado por menor actividad económica.

• Los institutos públicos continúan a la baja

En lo referente al Infonavit y al Fovissste, en conjunto mostraron una disminución de 14.6% en el número de créditos y de 15.0% en el monto de financiamiento en términos reales. En el caso del Infonavit, la originación de hipotecas disminuyó 15.5%; mientras que el monto financiado cayó 16.2% real. Así, el monto promedio prácticamente se mantiene sin cambios, pero la menor originación comienza a presionar ligeramente la morosidad del Instituto, que sin considerar la cartera en prórroga, al cierre del segundo trimestre alcanzó 7.4%.

En lo referente al Fovissste, el número de créditos disminuyó 8.6% y el monto financiado 11.3% real. Sin embargo, en términos del monto promedio por crédito, el fondo de vivienda registró una caída de -2.9% en términos reales, acumulando ya seis meses con tasas negativas.

• La banca continúa enfocándose en los segmentos más caros

A nivel de segmentos, el económico y popular siguen siendo los que registran mayor disminución, en parte por el traslado de la demanda hacia viviendas de mayor valor, y mayor diversificación hacia vivienda vertical e intraurbana existente. En lo referente al segmento medio, este mantiene un crecimiento de 5.9% para el período. Cabe resaltar que los segmentos residenciales y plus, aunque cayeron respecto a lo originado por Infonavit, (-2.8% en el período enero-agosto) en lo que respecta a la banca siguen registrando incrementos.

El hecho de que la banca continúe originando a tasas positivas le ha permitido mantener su morosidad en niveles del 3.5%, sin poner en riesgo la calidad de la cartera. El saldo vigente del crédito bancario a la edificación residencial disminuyó 19.4%, mientras que el número de registros para construcción de vivienda nueva disminuyó 1.0% respecto al mismo mes de 2012.

• Noticias alentadoras para el sector

La posición de mantener exentos de IVA a las transacciones de vivienda y a los intereses reales hipotecarios constituye una señal que puede mantener la demanda por vivienda para las clases bajas y medias, las cuales hubieran sido las más afectadas. Aunado a ello, el anuncio de recorte de un cuarto de punto en la tasa de interés interbancaria a un día, a 3.5% es una señal que puede aminorar la desaceleración en los segmentos medios, cuya demanda ha demostrado ser altamente sensible a este indicador.

Por otra parte, el Infonavit realizó el pasado 9 de octubre una emisión de Cedevís por más de 5 mmp. En el mercado se considera que los niveles de capitalización son aceptables y que incluso mejorará en el corto plazo, estimando un crecimiento de su cartera en balance de 8.5% al cierre del año. Asimismo, el fortalecimiento del ingreso real y el empleo formal serán claves para retomar el dinamismo.

Cuadro 1

Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, agosto

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)			Monto promedio (mp)		
	2012 (ene-ago)	2013 (ene-ago)	Var % anual	2012 (ene-ago)	2013 (ene-ago)	Var % anual real	2012	2013	Var % anual
Institutos Públicos	338.0	288.7	-14.6	100.2	85.2	-15.0	296.5	295.0	-0.5
Infonavit	292.5	247.1	-15.5	76.6	64.2	-16.2	261.8	259.7	-0.8
Fovissste	45.5	41.6	-8.6	23.7	21.0	-11.3	519.7	504.5	-2.9
Intermediarios Privados	55.6	58.8	5.7	54.9	59.9	9.0	988.3	1,019.0	3.1
Bancos	54.8	56.4	2.8	54.6	58.8	7.6	996.8	1,043.3	4.7
Sofoles/Sofomes	0.8	2.4	209.0	0.3	1.1	257.3	388.6	449.4	15.6
Subtotal	393.6	347.5	-11.7	155.2	145.1	-6.5	394.3	417.4	5.9
Cofinanciamientos* (-)	17.4	15.6	-10.0	14.0	12.4	-11.6	803.3	789.6	-1.7
Total	376.2	331.9	-11.8	141.2	132.7	-6.0	375.3	399.9	6.5

Cifras informativas

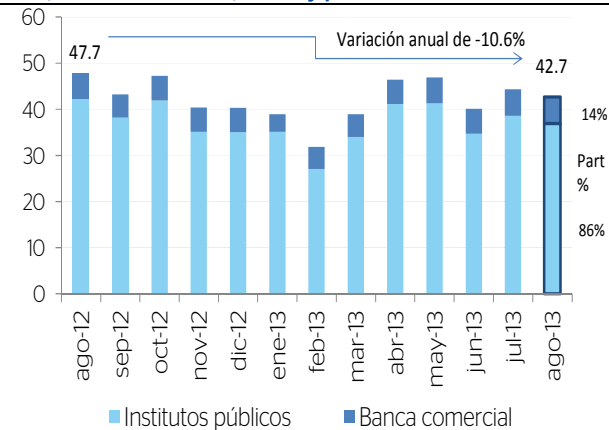
Total Cofinanciamientos	36.5	36.4	-0.3	21.6	20.1	-6.6	591.2	553.6	-6.4
Infonavit total	19.1	20.7	8.6	7.6	7.8	2.5	397.9	375.4	-5.6
Otros	17.4	15.6	-10.0	14.0	12.4	-11.6	803.3	789.6	-1.7

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

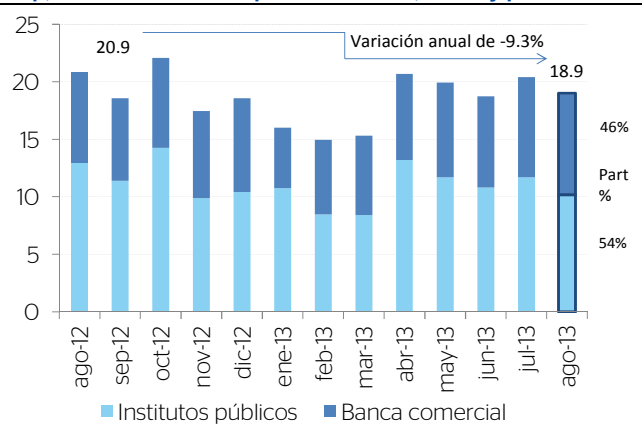
*Sin Infonavit Total

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

Gráfica 1

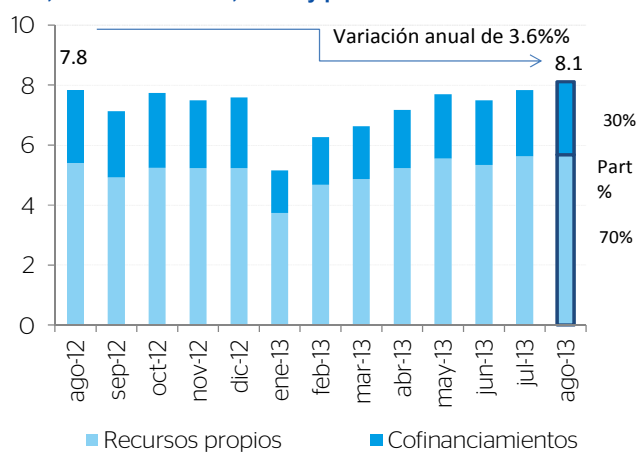
Número de créditos por organismo
miles, cifras mensuales, var % y part%

Gráfica 2

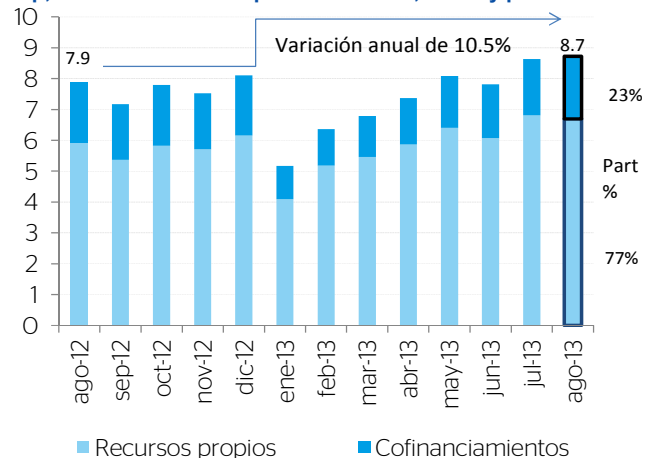
Monto de crédito por organismo
mmp, cifras mensuales a precios de 2013, var % y part %

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

Gráfica 3

Banca comercial: número de créditos por producto
miles, cifras mensuales, var % y part%

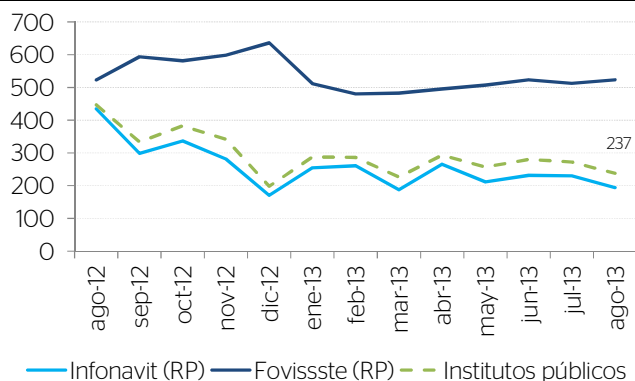
Gráfica 4

Banca comercial: monto de crédito por producto
mmp, cifras mensuales a precios de 2013, var % y part %

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

Gráficas 5

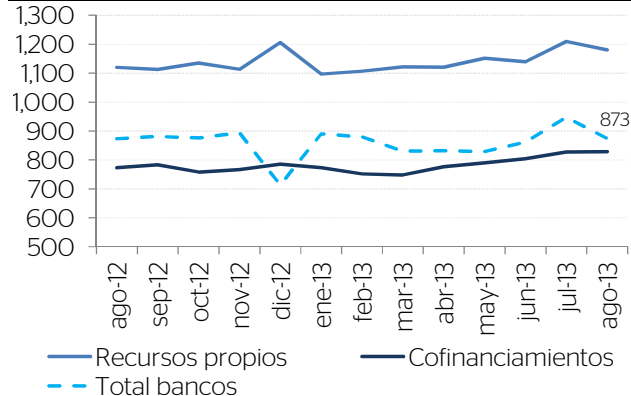
Monto promedio de la hipoteca por organismo miles de pesos a precios de 2013



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

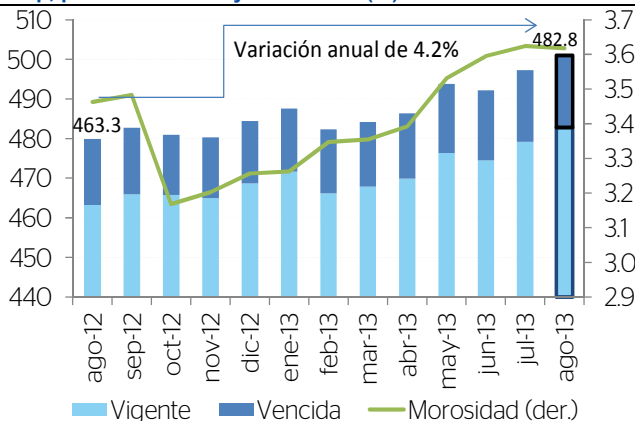
Gráficas 6

Banca comercial: monto promedio de la hipoteca miles de pesos a precios de 2013



Gráfica 7

Crédito a la vivienda: saldo de cartera total mmp, precios de 2013 y morosidad (%)

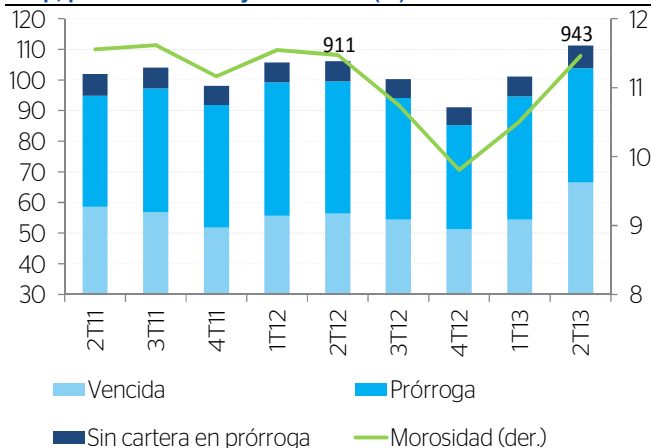


Nota: incluye banca comercial sofole y sofofomers

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

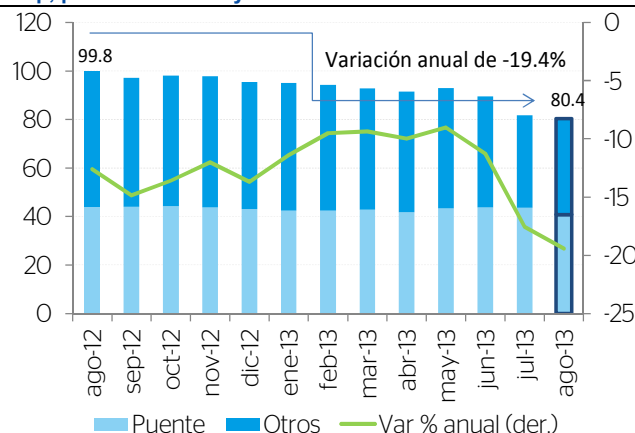
Gráfica 8

Infonavit: saldo de la cartera mmp, precios de 2013 y morosidad (%)



Gráfica 9

Crédito a la edificación residencial: cartera total mmp, precios de 2013 y var % anual real



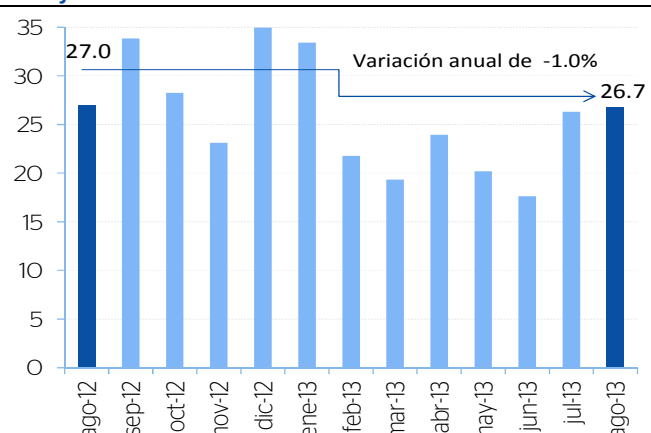
Nota: los criterios de clasificación del crédito puente del Banco de México se homologaron con los de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que las cifras pueden no coincidir con flashes anteriores al mes de febrero

Incluye crédito puente y otras fuentes de financiamiento

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 10

Registros para construcción de viviendas nuevas miles y var anual%



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

Cuadro2

Número de créditos hipotecarios por segmento Viviendas, enero.agosto

Acumulado	Infonavit				
	2012		2013		Var %
Segmento	Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	
Interés social*	269,543	92.1	224,102	90.7	-16.9
Media	17,933	6.1	18,146	7.3	1.2
Residencial y plus	5,039	1.7	4,899	2.0	-2.8
Total	292,515	100	247,147	100	-15.5

* Económica, popular y tradicional

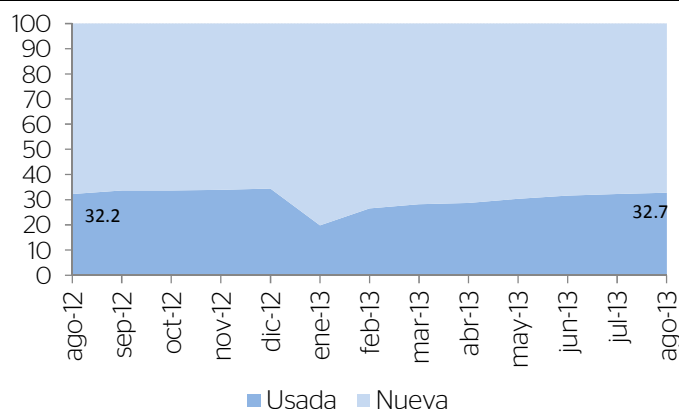
Nota: Incluye nuevas y usadas. Los créditos de la banca no consideran reducción por cofinanciamientos, por lo que los datos no coinciden con los reportados en el cuadro 1.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit y de la CNBV

Banca				
2012		2013		Var %
Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	
25,162	37.2	29,276	39.4	16.4
26,563	39.2	28,132	37.9	5.9
15,958	23.6	16,892	22.7	5.9
67,683	100.0	74,300	100.0	9.8

Gráfica 11

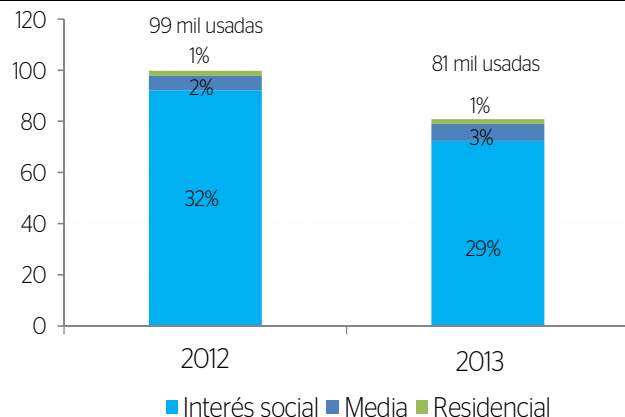
Infonavit: vivienda usada part. % en el total de créditos otorgados



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 12

Infonavit: vivienda usada por segmento miles y part %, al mes de agosto

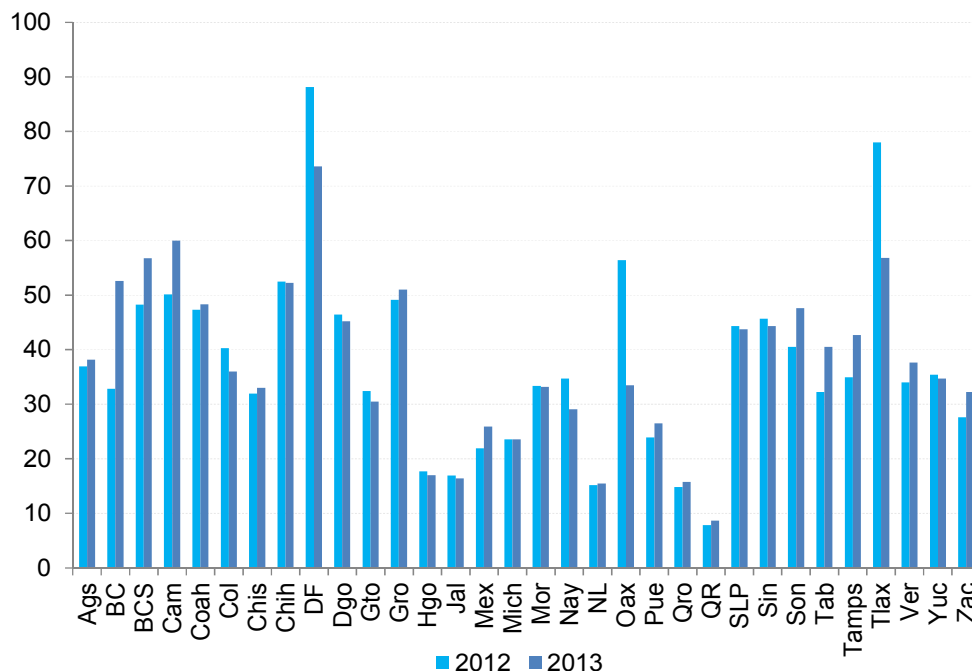


Nota: el segmento de interés social incluye: económica, popular y tradicional.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 13

Infonavit: créditos hipotecarios otorgados para vivienda usada participación % en el total, acumulado enero-agosto



Cuadro 3

Infonavit: número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada**Al mes de agosto, 2013**

Estado	Total				Usadas (% of total)			
	Total	Interés social	Media	Residencial	Total	Interés social	Media	Residencial
Ags	5,010	4,675	298	37	38.2	36.5	1.5	0.1
BC	11,403	10,504	759	140	52.6	48.7	3.2	0.8
BCS	1,734	1,578	145	11	56.7	52.0	4.4	0.1
Cam	957	814	135	8	60.0	51.9	7.5	0.1
Coah	12,908	11,976	789	143	48.3	46.0	2.1	0.3
Col	2,108	1,982	120	6	36.0	34.2	1.7	0.0
Chis	2,909	2,750	141	18	33.0	29.5	3.3	0.1
Chih	11,753	10,809	808	136	52.2	48.9	2.9	0.4
DF	8,255	4,203	2,419	1,633	73.6	46.5	16.0	9.2
Dgo	2,830	2,735	86	9	45.2	43.3	1.7	0.1
Gto	13,896	13,029	765	102	30.5	28.7	1.5	0.3
Gro	1,560	1,368	173	19	51.0	45.8	4.6	0.1
Hgo	5,746	5,498	224	24	17.0	15.5	1.3	0.1
Jal	25,195	23,122	1,737	336	16.4	14.1	1.9	1.3
Mex	17,315	15,053	1,688	574	25.9	21.9	3.2	1.4
Mich	5,636	5,346	254	36	23.6	21.3	2.1	0.1
Mor	2,893	2,420	405	68	33.2	27.0	4.8	0.4
Nay	2,774	2,657	97	20	29.1	27.2	1.6	0.1
NL	32,344	29,437	2,146	761	15.5	13.2	1.6	2.2
Oax	1,243	1,178	58	7	33.5	30.7	2.7	0.0
Pue	6,692	6,017	571	104	26.5	23.9	2.3	0.2
Qro	7,847	6,554	1,022	271	15.8	12.6	2.6	0.4
QR	9,213	8,740	447	26	8.7	7.7	0.8	0.1
SLP	5,949	5,329	500	120	43.8	40.6	2.5	0.4
Sin	7,010	6,674	316	20	44.3	42.9	1.4	0.0
Son	9,690	9,212	412	66	47.6	45.4	2.0	0.2
Tab	2,733	2,513	175	45	40.5	36.3	3.9	0.1
Tamps	10,463	10,005	420	38	42.7	40.4	2.1	0.2
Tlax	996	951	44	1	56.8	54.2	2.5	0.0
Ver	10,829	10,156	598	75	37.6	34.7	2.7	0.3
Yuc	5,554	5,256	259	39	34.7	32.9	1.5	0.1
Zac	1,702	1,561	135	6	32.2	29.8	2.2	0.0
Nac	247,147	224,102	18,146	4,899	32.7	29.3	2.7	19.1

Nota: Rango de precios expresado en veces el salario mínimo mensual (VSMM). Interés social agrupa la vivienda económica popular y tradicional. 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



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