

Flash Inmobiliario México

Hasta noviembre, el crédito hipotecario de la banca crece 6.1%

El número total de hipotecas otorgadas al mes de noviembre disminuyó 9.9% respecto al mismo período de 2012. La contracción del mercado al cierre de 2013 continúa reflejando menor demanda por vivienda completa de interés social. El efecto sustitución de vivienda nueva por otras soluciones habitacionales, tales como la vivienda usada y productos para remodelaciones y autoconstrucción continua hasta esta fecha.

Por otra parte, mayor demanda por segmentos medios y residenciales continúa impulsando el monto promedio de los créditos que otorga la banca, que en términos reales aumentó 5.5% en el mismo período. Esto confirma que la población que se acerca a la banca, contrata cada vez montos de financiamiento más altos, como consecuencia de las condiciones de crédito, que al ser idóneas han ampliado el mercado hacia segmentos de la población más amplios.

• La contracción del mercado de interés social se compensa con mayores soluciones

Los institutos públicos de vivienda cerrarán el año con disminuciones de doble dígito tanto en número de créditos como en monto de financiamiento. Al mes de noviembre, el número de hipotecas otorgadas por el Infonavit y el Fovissste cayó 12.8%, mientras que el monto lo hizo en 14.8% en términos reales.

En el caso del Infonavit, mayor preferencia por productos para remodelación explica la disminución de su actividad para viviendas completas. Al mes de noviembre los créditos otorgados y el monto financiado disminuyeron 13.8% y 16.3% respectivamente. Tan sólo los créditos para remodelaciones representan poco más del 40% de los créditos acumulados por el instituto al mes de noviembre; mientras que la vivienda usada representa aproximadamente el 50% y el 34% en los créditos que ha otorgado para el segmento tradicional y medio en el mismo período. En consecuencia, el monto promedio disminuyó 2.9% real.

En lo referente al Fovissste, las disminuciones fueron de 6.8% y 10.2% respectivamente. En este caso, el monto promedio por hipoteca disminuyó 3.6% en términos reales. Cabe resaltar que aunque el monto medio por hipoteca es considerablemente mayor respecto al Infonavit, la contracción también comenzará a reflejar mayor preferencia por productos para remodelaciones, lanzados recientemente por el organismo.

• Condiciones inmejorables para obtener un crédito hipotecario

Los segmentos medios y altos continúan siendo los de mayor impulso al cierre de 2013. Tasas de interés en niveles históricamente bajos, con plazos cercanos a los veinte años y menor enganche han generado combinaciones óptimas y atractivas para los clientes que se acercan a la banca. Esto, incluso se ha reflejado en los créditos que ha otorgado el Infonavit, que aún con crecimiento prácticamente nulo vía confinanciamientos, incrementó el número de créditos otorgados en 4.7% y en 2.0% para los segmentos medios y residenciales.

Por su parte, la banca registró un fuerte repunte en el segmento medio, que registró un crecimiento de doble dígito en cifras acumuladas al mes de noviembre, de 12.1%, e incluso un crecimiento de 1.7% en el segmento de interés social, el cual prácticamente había mantenido un crecimiento nulo hasta el mes de octubre. Eso refleja, que incluso en los segmentos de bajo valor, en donde los inventarios ya reflejan un ajuste a la baja, la banca puede continuar generando productos adecuados de acuerdo con el perfil de los acreditados. En consecuencia, el incremento en el valor de la cartera creció 4.8% en términos reales, lo que contribuye a la estabilización en los niveles de morosidad, que se encuentra en 3.5%.

• La banca seguirá creciendo

Las condiciones extraordinariamente favorables para el crédito hipotecario que ofrece la banca han mejorado la accesibilidad al crédito y a su vez a vivienda de mayor valor. Esperamos que 2013, cierre con un crecimiento cercano al 7%, con poco más de 91 mil créditos. Hacia adelante esperamos que estas condiciones se mantengan, por lo que la banca mantendrá el crecimiento durante los próximos meses. Sin embargo, será necesario que se generen productos adecuados para segmentos de la población más amplios y con características y necesidades distintas a los consumidores del crédito hipotecario tradicional.

Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, noviembre

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)			Monto promedio (mp)		
	2012 (ene-nov)	2013 (ene-nov)	Var % anual	2012 (ene-nov)	2013 (ene-nov)	Var % anual real	2012	2013	Var % anual
Institutos Públicos	451.8	393.8	-12.8	139.0	118.4	-14.8	307.6	300.6	-2.3
Infonavit	389.0	335.2	-13.8	105.4	88.2	-16.3	271.0	263.2	-2.9
Fovissste	62.9	58.6	-6.8	33.6	30.1	-10.2	534.2	514.8	-3.6
Intermediarios Privados	78.3	85.1	8.7	79.1	90.3	14.2	1,010.6	1,061.3	5.0
Bancos	77.2	81.9	6.1	78.7	88.1	12.0	1,019.4	1,075.3	5.5
Otros ^{1/}	1.1	3.2	187.7	0.4	2.2	412.0	393.7	700.6	78.0
Subtotal	530.1	478.9	-9.7	218.1	208.7	-4.3	411.4	435.8	5.9
Cofinanciamientos* (-)	24.4	23.3	-4.4						
Total	505.7	455.6	-9.9	218.1	208.7	-4.3	411.4	435.8	5.9

Cifras informativas

Total Cofinanciamientos	49.3	50.5	2.6	30.1	29.9	-0.6	610.8	591.7	-3.1
Infonavit total	24.9	27.2	9.4	10.2	10.7	5.5	408.3	393.5	-3.6
Otros	24.4	23.3	-4.4	19.9	19.2	0.0	817.5	823.1	0.7

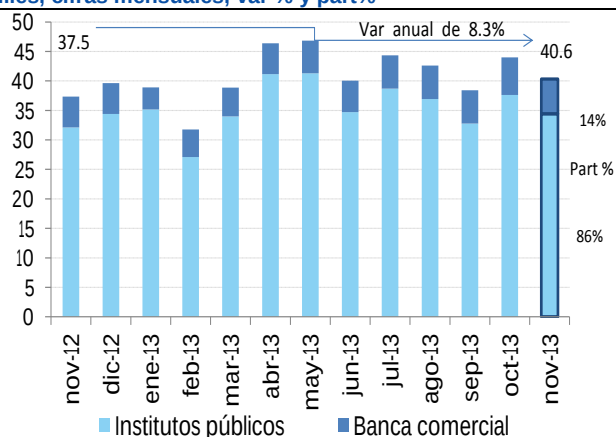
Nota: El rubro de "Bancos" Incluyen los créditos otorgados a los empleados de las instituciones financieras.

*Sin Infonavit Total

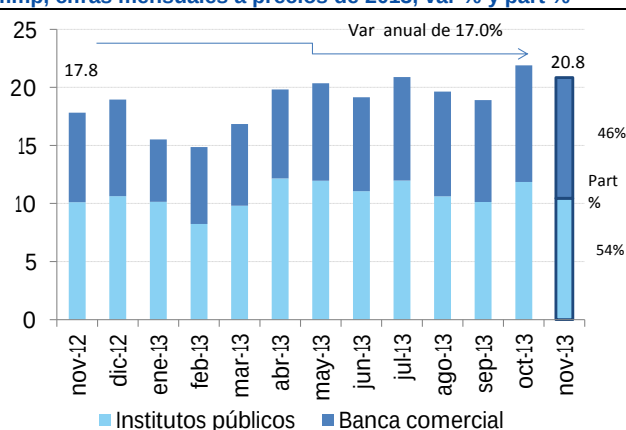
1/ Intermediarios financieros afiliados a la AHM

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

Gráfica 1

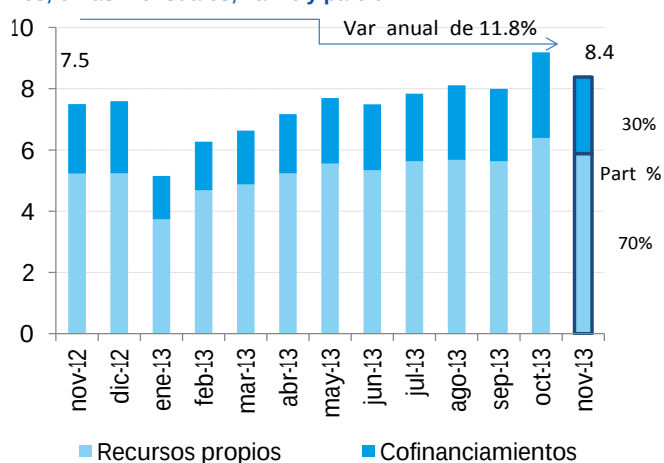
Número de créditos por organismo
miles, cifras mensuales, var % y part%

Gráfica 2

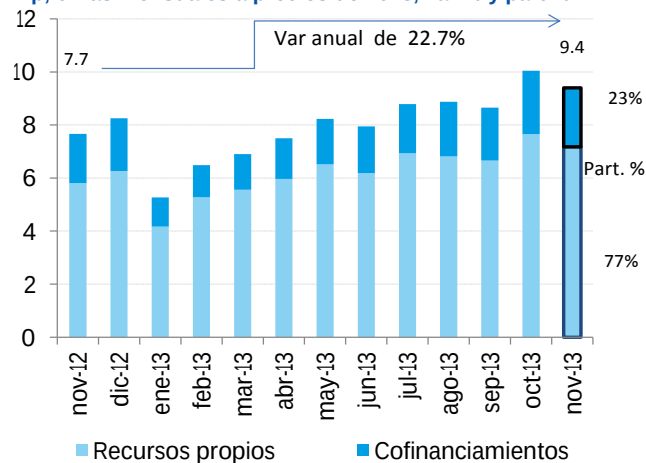
Monto de crédito por organismo
mmp, cifras mensuales a precios de 2013, var % y part %

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

Gráfica 3

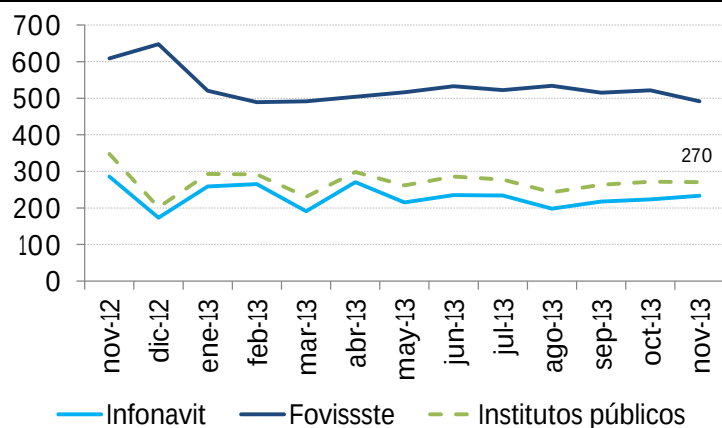
Banca comercial: número de créditos por producto
miles, cifras mensuales, var % y part%

Gráfica 4

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

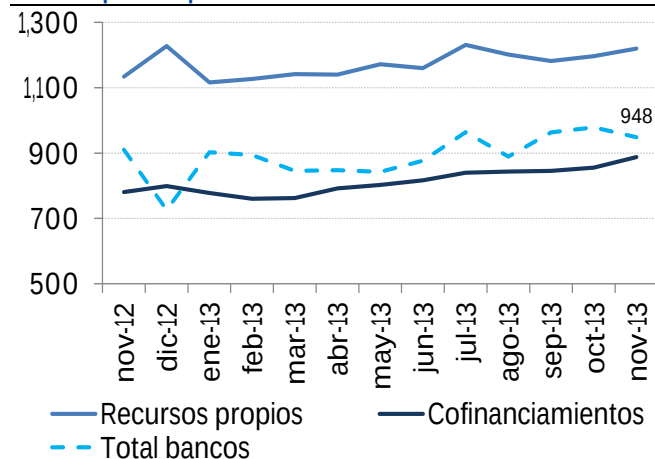
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5

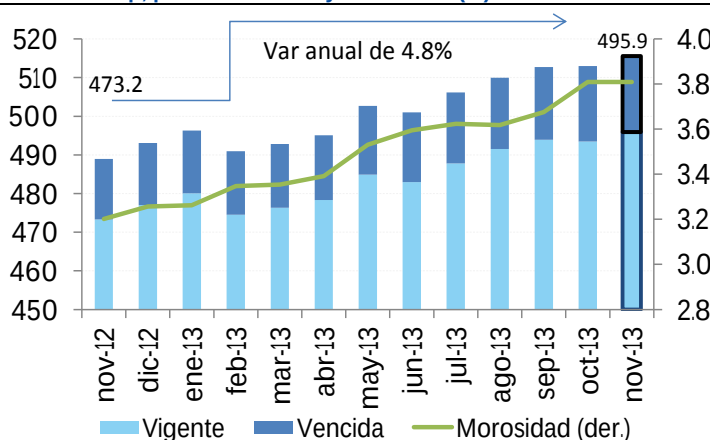
Monto promedio de la hipoteca por organismo
 miles de pesos a precios de 2013


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

Gráfica 6

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


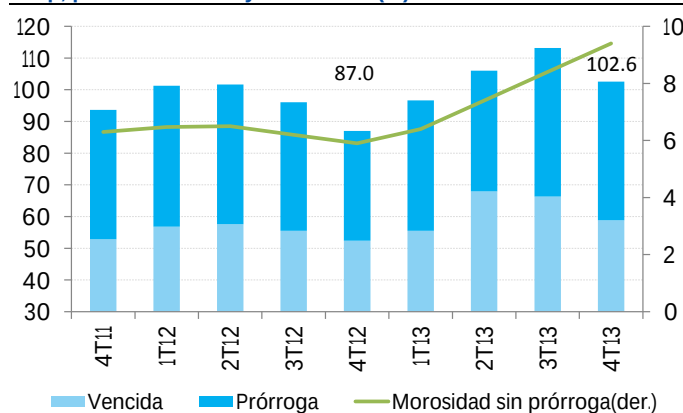
Gráfica 7

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


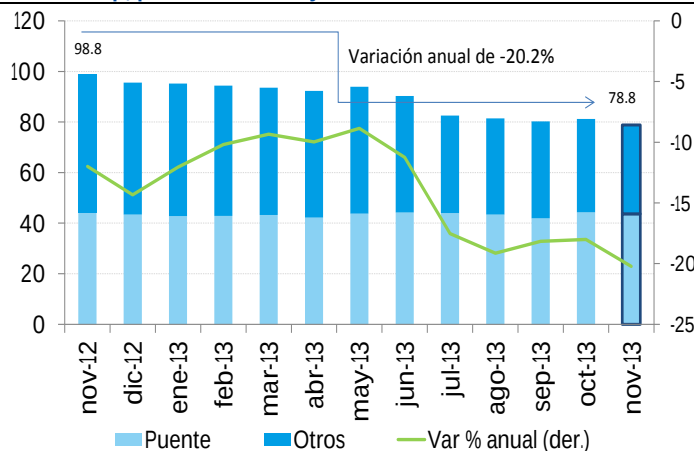
Nota: incluye banca comercial y sofomers

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

Gráfica 8

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


Gráfica 9

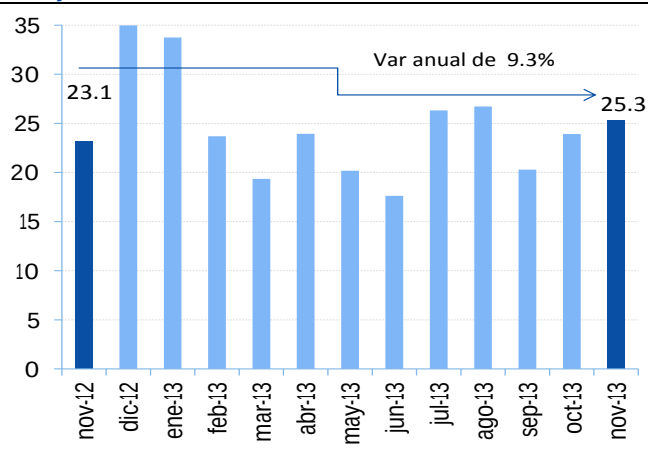
Crédito a la edificación residencial: cartera total
 mmp, precios de 2013 y var % anual real


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 RUV

Cuadro2

Número de créditos hipotecarios por segmento Viviendas, enero-noviembre

Acumulado	Infonavit					Banca				
	2012		2013		Var %	2012		2013		Var %
Segmento	Viviendas	Part %	Viviendas	Part %		Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	
Interés social*	356,533	91.7	301,493	89.9	-15.4	32,783	33.0	33,350	30.6	1.7
Media	25,317	6.5	26,509	7.9	4.7	36,097	36.4	40,464	37.2	12.1
Residencial y plus	7,104	1.8	7,247	2.2	2.0	30,410	30.6	35,006	32.2	15.1
Total	388,954	100	335,249	100	-13.8	99,290	100.0	108,820	100.0	9.6

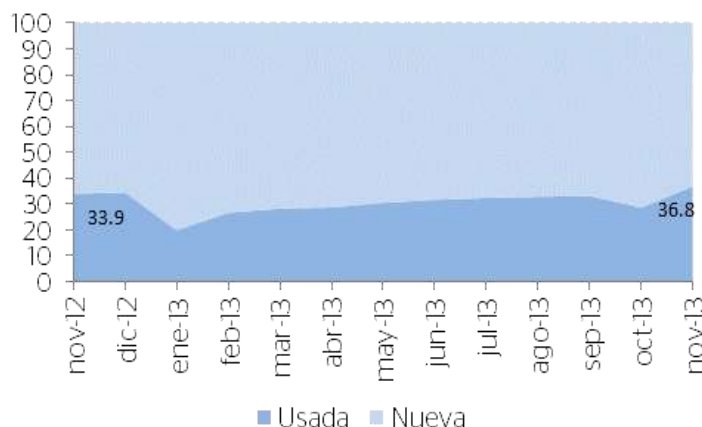
* Económica, popular y tradicional

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 ABM

Gráfica 11

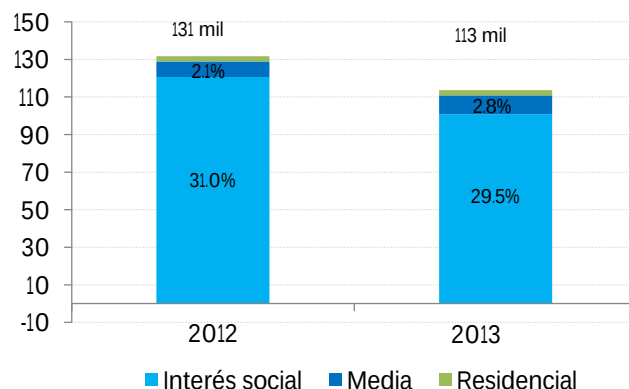
Infonavit: vivienda usada part. % en el total de créditos otorgados



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 12

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

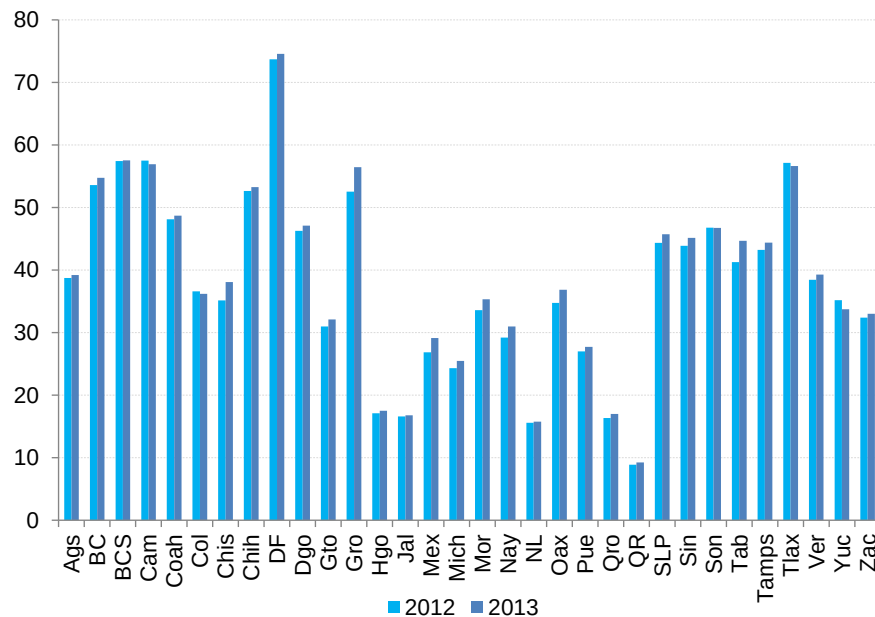


Nota: el segmento de interés social incluye: económica, popular y tradicional.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 13

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



Cuadro 3

Infonavit: número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada
Acumulado enero-noviembre, 2013

Estado	Total				Usadas (% of total)			
	Total	Interés social	Media	Residencial	Total	Interés social	Media	Residencial
Ags	6,489	6,012	432	45	39.2	37.4	1.6	0.1
BC	15,277	13,958	1,117	202	54.7	50.2	3.8	1.1
BCS	2,427	2,206	205	16	57.5	52.6	4.7	0.1
Cam	1,471	1,223	233	15	56.9	49.4	6.9	0.1
Coah	17,900	16,484	1,200	216	48.7	46.0	2.4	0.5
Col	2,901	2,721	170	10	36.2	34.0	2.0	0.0
Chis	3,508	3,288	196	24	38.1	33.8	4.0	0.1
Chih	15,977	14,530	1,258	189	53.2	49.5	3.3	0.6
DF	11,660	5,780	3,498	2,382	74.5	46.0	16.7	13.8
Dgo	3,978	3,849	119	10	47.1	45.3	1.6	0.1
Gto	18,902	17,663	1,093	146	32.1	30.3	1.6	0.5
Gro	1,937	1,676	234	27	56.4	49.5	6.1	0.2
Hgo	7,918	7,520	360	38	17.5	15.6	1.7	0.2
Jal	34,488	31,476	2,486	526	16.7	14.2	2.0	1.8
Mex	22,321	19,047	2,390	884	29.1	24.2	3.8	2.3
Mich	7,505	7,104	351	50	25.5	22.7	2.5	0.2
Mor	3,581	2,930	557	94	35.3	28.1	5.6	0.6
Nay	3,668	3,496	146	26	31.0	28.7	2.0	0.1
NL	44,782	40,518	3,099	1,165	15.7	13.2	1.8	3.3
Oax	1,612	1,520	81	11	36.8	34.1	2.5	0.0
Pue	8,971	7,944	871	156	27.7	24.6	2.7	0.4
Qro	10,481	8,555	1,533	393	17.0	13.3	3.1	0.6
QR	12,366	11,664	658	44	9.2	8.2	0.9	0.1
SLP	8,223	7,322	742	159	45.7	42.5	2.6	0.5
Sin	9,707	9,219	455	33	45.1	43.6	1.5	0.1
Son	13,872	13,106	666	100	46.7	44.3	2.2	0.4
Tab	3,517	3,198	259	60	44.6	39.7	4.6	0.1
Tamps	13,993	13,344	599	50	44.4	41.8	2.4	0.2
Tlax	1,318	1,262	55	1	56.6	54.2	2.4	0.0
Ver	14,495	13,552	839	104	39.3	36.0	3.0	0.4
Yuc	7,756	7,268	428	60	33.7	31.9	1.7	0.2
Zac	2,248	2,058	179	11	33.0	30.6	2.1	0.1
Nac	335,249	301,493	26,509	7,247	33.9	30.1	3.0	28.5

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



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