Flash Inmobiliario México

La banca hipotecaria inicia 2014 con un crecimiento de 9.7%

El número total de hipotecas otorgadas en el mes de enero registró una disminución de 29.1% respecto al mismo mes del año anterior. Esta caída se debe a dos efectos. En primer lugar, el inicio de 2014 se compara contra un enero de 2013 atípico, debido a que entonces el número de créditos fue mayor por el subejercicio en la formalización al final de 2012. Segundo, los institutos públicos enfrentan una mayor demanda por soluciones alternativas a la vivienda completa, lo que continuará siendo un reflejo de los cambios estructurales del año pasado, que han permitido que el uso de la subcuenta de vivienda continúe diversificándose. En el mismo sentido, el monto de financiamiento cayó 11.3% en términos reales para el mismo período. En contraste, en la banca comercial, prevalecen condiciones favorables para contratar créditos cada vez más caros. Por lo que se observa un crecimiento de 9.7% en el número de hipotecas y de 12.0% en el monto financiado en términos reales.

• Mayores opciones para el uso de la subcuenta de vivienda y estabilidad de precios

Los institutos de vivienda observaron una menor demanda por vivienda de interés social, lo que al combinarse con niveles de inventario mantuvo los precios de las viviendas de estos segmentos con crecimientos moderados. En lo que respecta a la vivienda media y residencial, el monto promedio aumentó durante todo 2013. Sin embargo, durante el mes de enero del presente año se registró una ligera desaceleración en el ritmo de crecimiento, lo cual se explica por un efecto estacional, que combina una menor demanda y una ligera disminución en los precios de las viviendas de estos segmentos, tal y como ha sucedido los últimos años.[1]

En enero, el Infonavit disminuyó 37.9% el número de créditos y 30.9% el monto de financiamiento en términos reales respecto al mismo mes de 2013. El uso de la subcuenta de vivienda refleja no sólo que los trabajadores están destinando sus ahorros a otras soluciones habitacionales, sino una preferencia por viviendas de mayor valor, que continúan generando más plusvalía respecto a los segmentos económicos. Esto se reflejó en un aumento de los productos en cofinanciamiento con la banca comercial, que crecieron 5.6% en número.

El Fovissste también plantea continuar incrementando su colocación de créditos para productos alternativos, en poco más del 40% del total de los 100 mil que plantea colocar este año, a través del producto *Respaldados M*. Durante enero, el fondo registró un crecimiento prácticamente nulo en el número de créditos, pero un aumento de 4.3% en el monto de financiamiento real, lo que también muestra una tendencia a financiar créditos cada vez más caros.

Las opciones para usar los recursos de la subcuenta de vivienda de los trabajadores afiliados podrían ser mayores de concretarse la reforma social. Además de poder usar ese monto para créditos distintos a la adquisición, a partir del próximo año podrían destinarse parte de esos recursos a cubrir un seguro de desempleo. Habrá que estar atentos a la definición de esta reforma para conocer su impacto en el sector.

El primer mes de 2014 es atípico, habrá que esperar para conocer la tendencia del año.

Nuestra perspectiva es de una estabilización del mercado hipotecario para la segunda mitad del 2014 y la recuperación, el regreso a la senda ascendente, tendría que esperar aún más. La oferta de vivienda podría ya haber concluido el periodo de ajuste al dejar de caer el número de registros de nuevos proyectos. Mientras que el crédito total a la edificación residencial mantiene su tendencia a la baja, el crédito puente que otorga la banca ya crece. Además, el sector cuenta con una nueva fuente de financiamiento a través del crédito sindicado de la SHF. No obstante, falta que los esfuerzos públicos y privados para reactivar la demanda se reflejen en mayores ventas de vivienda completa. Condición necesaria para la recuperación del mercado hipotecario. Los resultados de enero 2014 de los institutos públicos no se pueden considerar como la tendencia debido a la comparación sesgada respecto a 2013. Por lo que será necesario conocer los resultados del trimestre para contar con una mejor perspectiva.

[1] De acuerdo con datos de la CNBV, el valor promedio de las viviendas pasó de 2,175 millones de pesos en diciembre de 2013 a 2,000 millones de pesos en enero de 2014

Cuadro 1

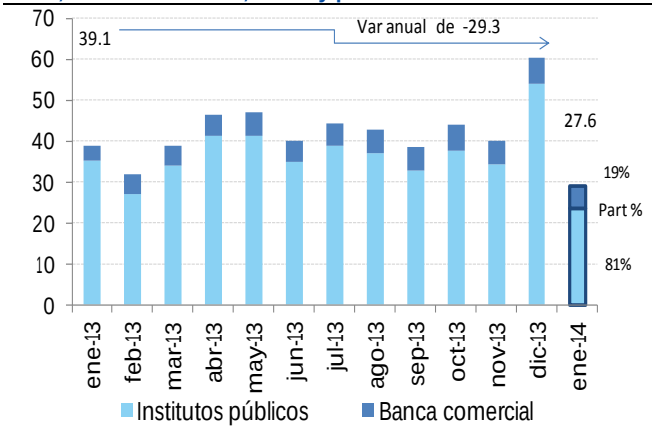
Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, enero

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)			Monto promedio (mp)		
	2013 (enero)	2014 (enero)	Var % anual	2013 (enero)	2014 (enero)	Var % anual real	2013	2014	Var % anual real
Institutos Públicos	**35.2**	**23.6**	**-32.9**	**10.3**	**8.0**	**-22.6**	**292.8**	**338.0**	**15.4**
Infonavit	30.5	18.9	-37.9	7.9	5.4	-30.9	257.6	286.8	11.3
Fovissste	4.7	4.6	-0.2	2.4	2.5	4.3	523.5	546.9	4.5
Intermediarios Privados	**5.4**	**5.7**	**5.4**	**5.4**	**6.0**	**10.0**	**1,014.2**	**1,058.4**	**4.4**
Bancos	5.2	5.7	9.7	5.3	6.0	12.0	1,038.2	1,059.7	2.1
Otros [1/]	0.2	0.0	0.2	0.1	0.0	-94.9	448.1	413.2	-7.8
Subtotal	**40.5**	**29.3**	**-27.8**	**15.7**	**14.0**	**-11.3**	**388.4**	**477.4**	**22.9**
Cofinanciamientos* (-)	1.5	1.6	5.6						
Total	**39.0**	**27.6**	**-29.1**	**15.7**	**14.0**	**-11.3**	**388.4**	**477.4**	**22.9**
Cifras informativas									
Total Cofinanciamientos	**2.8**	**3.1**	**9.4**	**1.8**	**1.9**	**4.8**	**640.5**	**613.8**	**-4.2**
Infonavit total	1.3	1.5	13.8	0.6	0.6	9.7	430.6	414.9	-3.6
Otros	1.5	1.6	5.6	1.3	1.3	2.6	816.8	793.9	-2.8

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

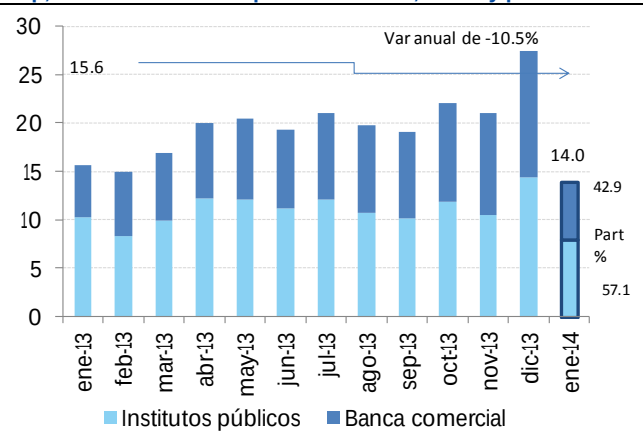
Gráfica 1

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



Gráfica 2

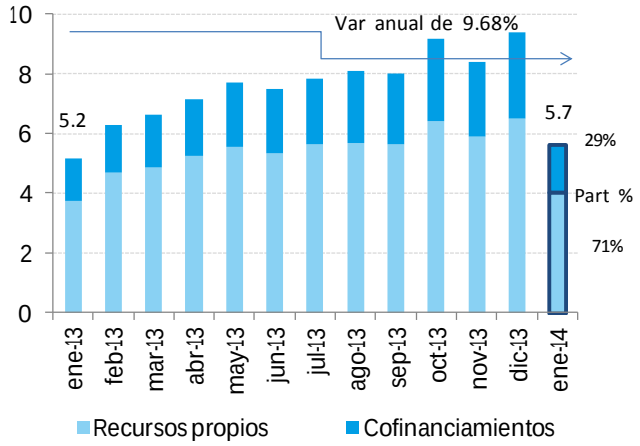
Monto de crédito por organismo
mmp, cifras mensuales a precios de 2014, var % y part %



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

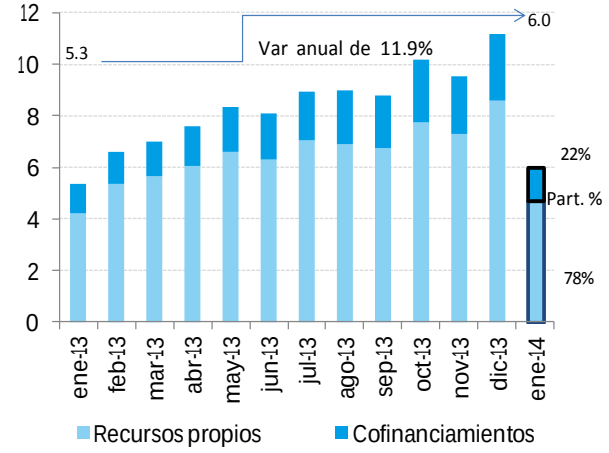
Gráfica 3

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 2014, var % y part %

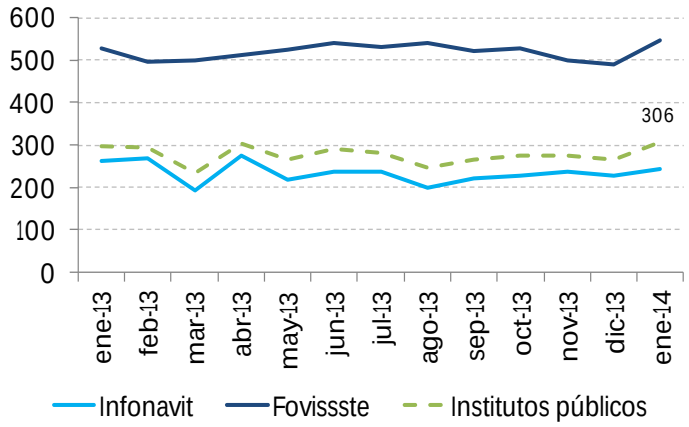


Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5

Monto promedio de la hipoteca por organismo

miles de pesos a precios de 2014

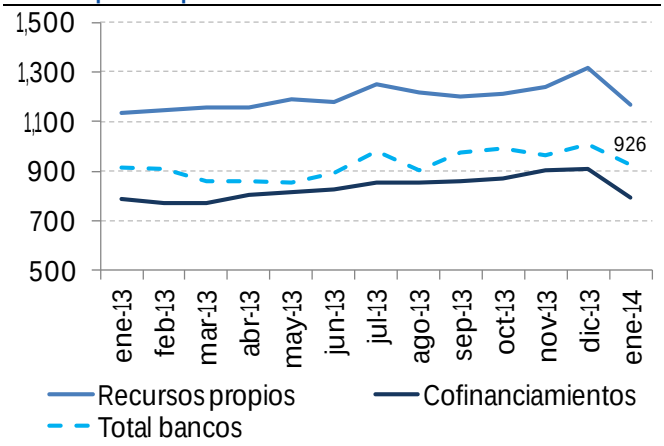


Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 6

Banca comercial: monto promedio de la hipoteca

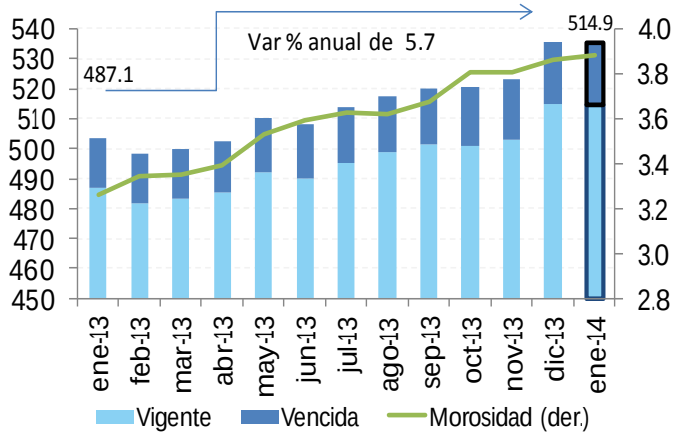
miles de pesos a precios de 2014



Gráfica 7

Crédito a la vivienda: saldo de cartera total

mmp, precios de 2014 y morosidad (%)



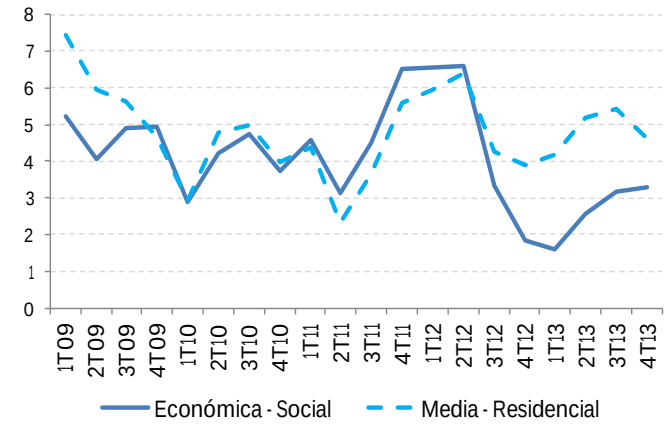
Nota: incluye banca comercial y sofomers

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

Gráfica 8

SHF: índice de precios de la vivienda por segmento

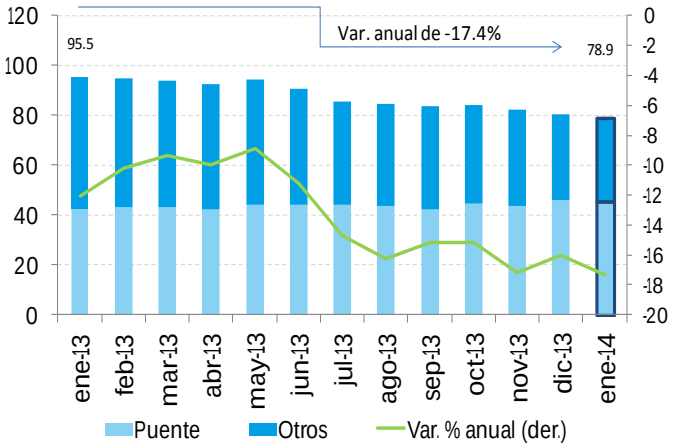
Base 2012=100, var% anual



Gráfica 9

Crédito a la edificación residencial: cartera total

mmp, precios de 2014 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 de 2013

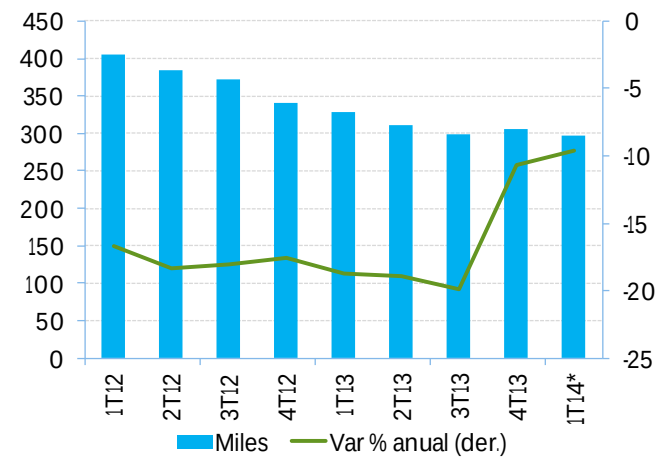
Incluye crédito puente y otras fuentes de financiamiento

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 10

Registros para construcción de viviendas nuevas

miles de registros anualizados 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)

*Al mes de febrero

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Cuadro 2

Número de créditos hipotecarios por segmento

Viviendas, enero

Acumulado	Infonavit					Banca				
	2013		2014			2013		2014		
Segmento	Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	Var %	Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	Var %
Interés social*	28,269	92.7	16,367	86.4	-42.1	2,297	33.7	2,518	36.1	9.6
Media	1,756	5.8	2,050	10.8	16.7	2,459	36.1	2,441	35.0	-0.7
Residencial y plus	481	1.6	530	2.8	10.2	2,063	30.3	2,024	29.0	-1.9
Total	**30,506**	100	**18,947**	100	**-37.9**	**6,819**	100.0	**6,983**	100.0	**2.4**

* Económica, popular y tradicional

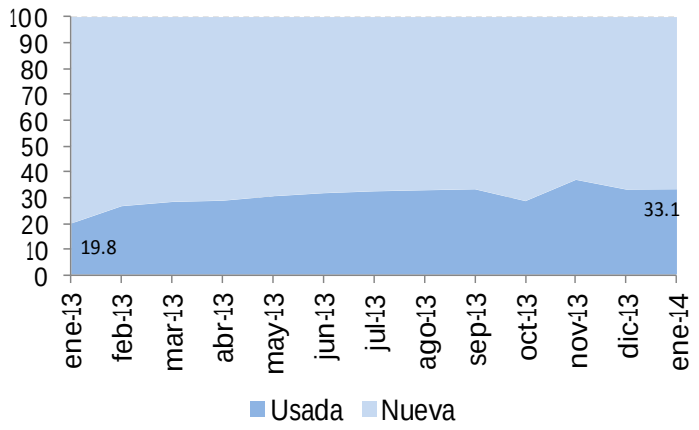
Nota: Incluye nuevas y usadas. Los créditos de la banca no consideran reducción por cofinanciamientos, por lo que los datos no coinciden con los reportados en el cuadro 1.

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

Gráfica 11

Infonavit: vivienda usada

part. % en el total de créditos otorgados

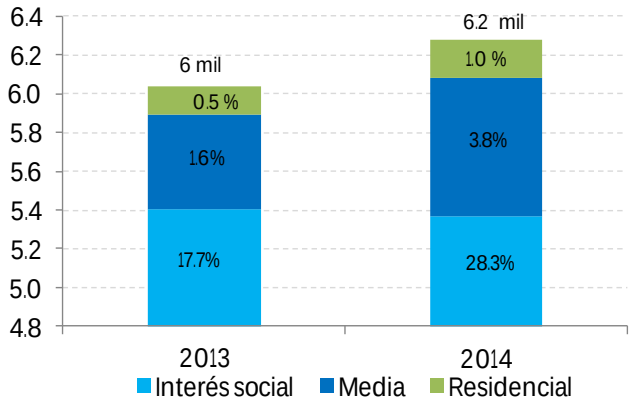


Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 12

Infonavit: vivienda usada por segmento

miles y part %, en el mes de enero



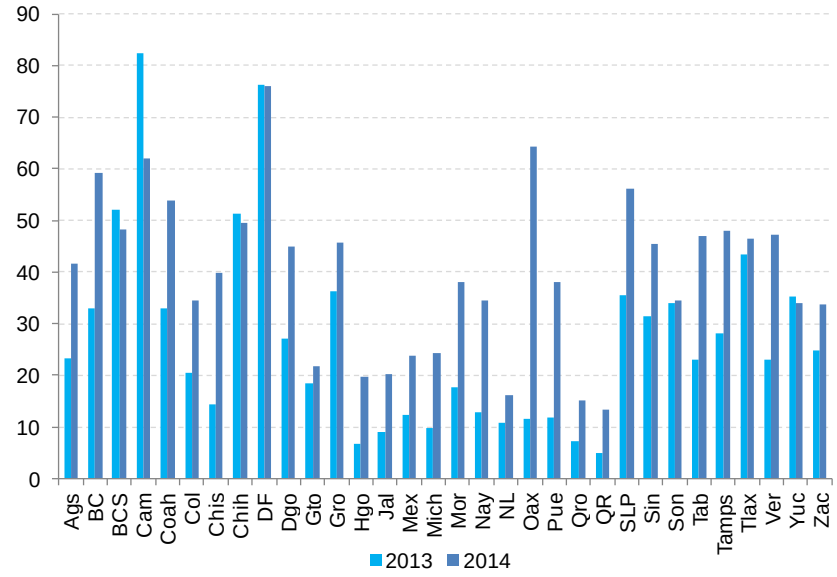
Nota: el segmento de interés social incluye: económica, popular y tradicional.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 13

Infonavit: créditos hipotecarios otorgados para vivienda usada

participación % en el total, acumulado, enero



Cuadro 3

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

Acumulado enero, 2014

	Total				Viviendas Usadas (% del total)			
Estado	Total	Interés social	Media	Residencial	Total	Interés social	Media	Residencial
Ags	289	248	36	5	41.5	35.6	5.2	0.0
BC	921	816	84	21	59.2	53.2	5.2	0.1
BCS	201	179	22	0	48.3	43.8	4.5	0.0
Cam	71	63	8	0	62.0	54.9	7.0	0.0
Coah	988	858	117	13	53.8	50.5	3.1	0.0
Col	197	176	18	3	34.5	29.4	4.1	0.0
Chis	183	158	20	5	39.9	30.1	9.8	0.0
Chih	804	694	97	13	49.5	43.5	5.5	0.0
DF	400	167	131	102	76.0	38.5	19.0	0.7
Dgo	276	258	17	1	44.9	42.4	2.5	0.0
Gto	1,212	1,090	113	9	21.7	19.8	1.7	0.0
Gro	116	107	7	2	45.7	39.7	4.3	0.0
Hgo	310	284	26	0	19.7	16.8	2.9	0.0
Jal	1,835	1,566	227	42	20.1	16.3	2.9	0.2
Mex	1,056	842	145	69	23.9	18.8	3.7	0.1
Mich	407	388	15	4	24.3	22.1	1.7	0.0
Mor	197	143	50	4	38.1	27.9	8.6	0.0
Nay	122	109	12	1	34.4	29.5	4.9	0.0
NL	3,372	2,946	288	138	16.2	12.7	2.4	0.4
Oax	59	53	6	0	64.4	59.3	5.1	0.0
Pue	503	440	50	13	38.0	32.4	4.8	0.0
Qro	753	553	171	29	15.0	10.8	3.5	0.1
QR	605	532	69	4	13.4	10.2	2.8	0.0
SLP	419	350	53	16	56.1	50.1	5.0	0.0
Sin	512	472	37	3	45.5	42.8	2.5	0.0
Son	638	594	40	4	34.5	31.7	2.4	0.0
Tab	181	157	17	7	47.0	38.7	6.6	0.0
Tamps	725	676	46	3	48.0	44.6	3.4	0.0
Tlax	123	119	4	0	46.3	44.7	1.6	0.0
Ver	825	742	69	14	47.2	41.9	4.6	0.1
Yuc	502	453	44	5	34.1	30.7	3.2	0.0
Zac	145	134	11	0	33.8	32.4	1.4	0.0
Nac	**18,947**	**16,367**	**2,050**	**530**	**33.1**	**28.3**	**3.8**	**2.0**

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

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