

Flash Inmobiliario México

En febrero, la banca creció 17.4% en financiamiento hipotecario

Al cierre del primer bimestre del año, el número de hipotecas disminuyó 13.3% respecto al mismo período de 2013. En contraste con el efecto atípico registrado el mes anterior, este mes contamos con una base de comparación más estable. En este sentido, podemos apreciar con mayor claridad la contracción del mercado hipotecario, y en particular del segmento de interés social; lo que se refleja en una orientación a los mercados medios y residenciales.

La banca comercial, que durante enero no creció en los segmentos más caros por el efecto atípico mencionado en nuestro reporte anterior, ya recuperó la senda del crecimiento en los segmentos medio y residencial; a diferencia de la vivienda de interés social que tuvo un ligero retroceso. Al mes de febrero de 2014, la banca otorgó 13.3 % más créditos y el monto financiado aumentó 17.4% en términos reales respecto al mismo periodo del año anterior. La vivienda usada en los segmentos medios y altos es cada vez más relevante.

• La vivienda usada también refleja mayor demanda en segmentos medios y altos

El Infonavit, que ha diversificado con mayor relevancia el uso de la subcuenta de vivienda para fines distintos a la adquisición de una vivienda completa, disminuyó 20.3% el número de créditos otorgados y 16.4% el monto de financiamiento en términos reales. Si bien, el monto promedio por hipoteca se ha mantenido estable con crecimientos de un dígito en términos reales (4.9% más al mes de febrero respecto al año anterior), el financiamiento destinado a viviendas medias y residenciales creció doble dígito en el primer bimestre. Asimismo, la vivienda usada en estos segmentos sumó casi 14% del total de los créditos colocados durante estos dos meses del 2014, contra una participación de 9.9% en el mismo período de 2013. Algunas entidades del centro del país incrementaron notoriamente su participación en adquisición de vivienda usada respecto al año pasado, entre los que están: Hidalgo, México, Morelos y Puebla.

Por su parte, el Fovissste registró un crecimiento de 6.5% en el número de créditos y de 13.9% en el monto de financiamiento real. El monto promedio por hipoteca creció 6.9%, alcanzando los 550 mil pesos. Esta tendencia también confirma mayor preferencia por viviendas de segmento medio y alto, principalmente a través de algunos de sus productos de cofinanciamiento, que permiten combinar las subcuentas de vivienda conyugales y evitar el sorteo, lo que hace cada vez más factible adquirir viviendas más caras.

La cada vez mayor preferencia por viviendas de alto valor ha mantenido el crecimiento de los cofinanciamientos con la banca, que al cierre del mes de febrero aumentaron 11.8% respecto al año previo. Lo que coincide con un incremento en el saldo de la cartera de los créditos a la vivienda de la banca comercial, que aumentó 7.2% en términos reales.

• La vivienda nueva puede reactivarse, pero en niveles acorde con la demanda

Los registros para la construcción de viviendas han frenado su tendencia decreciente, toda vez que los inventarios se encuentran en niveles ínfimos. En el mes de diciembre de 2013, cuando el número de viviendas terminadas llegó a su nivel más bajo de los últimos dos años, se dio un registro importante de nuevos proyectos. En el mes de febrero el número de registros para la construcción de viviendas creció 10%, lo cual va en línea con el crecimiento del crédito puente, de 4.2% en febrero de este año.

Como anticipamos en nuestro reporte anterior, el efecto estacional que había mermado marginalmente el desempeño de la banca comercial se disiparía. Al mes de febrero, el crecimiento en el número de créditos otorgados fue de doble dígito, siendo los segmentos más caros los de mayor cobertura. En lo que respecta a la vivienda de interés social, la banca registró una disminución de 1.4% al mes de febrero.¹

Esperamos que al cierre del primer trimestre del año, las tendencias de una reactivación en la construcción se consoliden por el descenso en los inventarios. Sin embargo, la inminente preferencia por las viviendas existentes y un menor tamaño de los desarrollos, hacen poco probable que los niveles superen las 250 y 300 mil viviendas nuevas en 2014. Será indispensable mantener la formalización del empleo e impulsar el salario real para mantener el crecimiento.

¹ No considera reducción por cofinanciamientos

Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, febrero

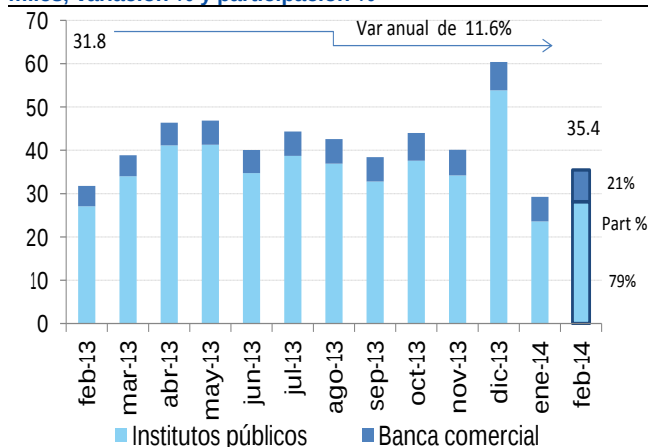
	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	feb-13	feb-14	Var. % anual	feb-13	feb-14	Var. % anual real	feb-13	feb-14	Var. % anual real
Institutos Públicos	62.2	51.7	-16.9	18.7	16.9	-9.7	300.3	326.2	8.6
Infonavit	54.2	43.2	-20.3	14.6	12.2	-16.4	268.6	281.9	4.9
Fovissste	8.0	8.6	6.5	4.1	4.7	13.9	514.2	549.8	6.9
Intermediarios Privados	11.4	12.9	13.3	12.0	14.0	17.4	1,047.0	1,085.4	3.7
Bancos	11.4	12.9	13.3	12.0	14.0	17.4	1,047.0	1,085.4	3.7
Subtotal	73.7	64.7	-12.2	30.7	30.9	0.9	416.1	478.0	14.9
Cofinanciamientos (-)	3.3	3.7	11.8						
Total	70.4	61.0	-13.3	30.7	30.9	0.9	435.7	507.1	16.4
Cifras Informativas									
Total Cofinanciamientos	6.4	6.9	8.6	4.0	4.5	12.1	624.8	644.8	3.2
Infonavit Total	3.1	3.2	5.1	1.3	1.4	9.0	418.2	433.7	3.7
Resto de Cofinanciamientos	3.3	3.7	11.8	2.7	3.1	13.5	816.4	828.9	1.5

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

*Sin Infonavit Total

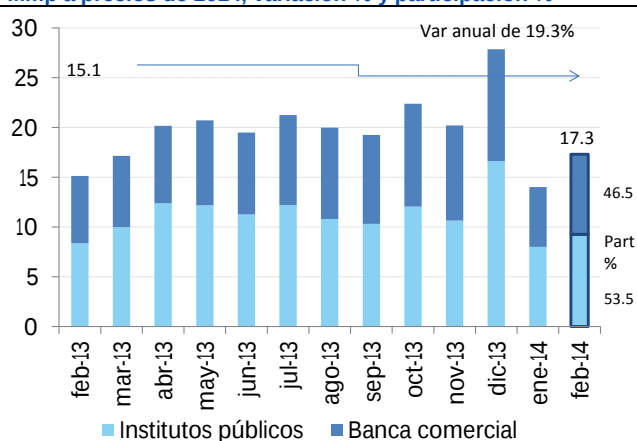
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, AHM Banco de México y CNBV

Gráfica 1

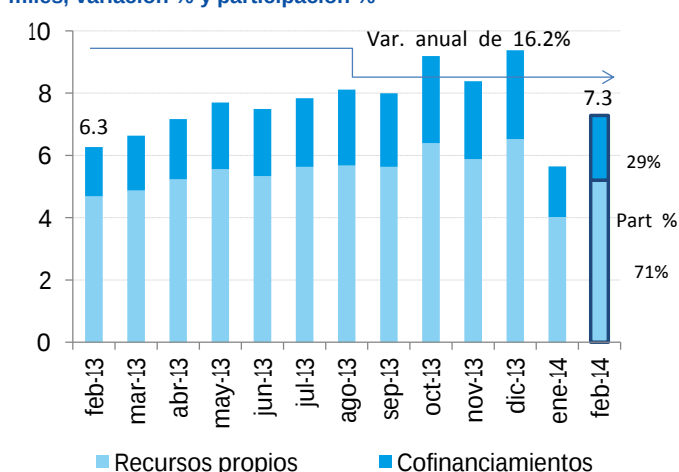
Número de créditos por organismo
miles, variación % y participación %

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

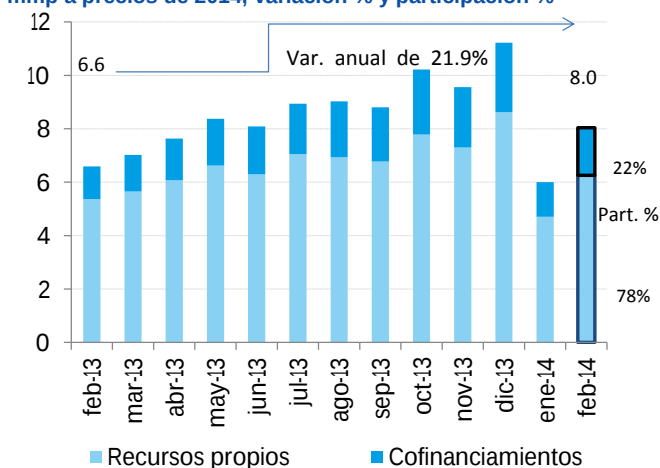
Gráfica 2

Monto de crédito por organismo
Mmp a precios de 2014, variación % y participación %

Gráfica 3

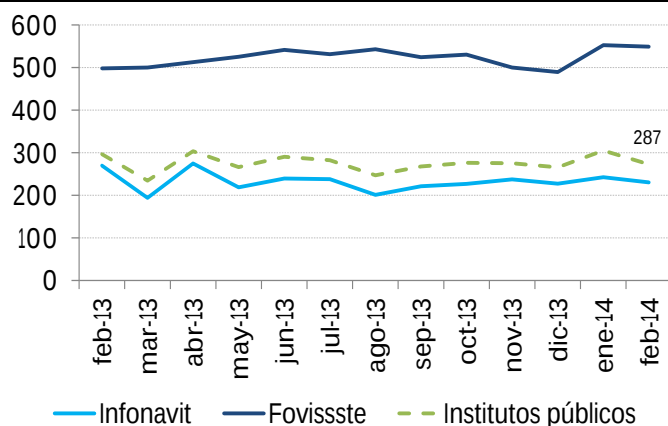
Banca comercial: número de créditos por producto
miles, variación % y participación %

Gráfica 4

Banca comercial: monto de crédito por producto
mmp a precios de 2014, variación % y participación %

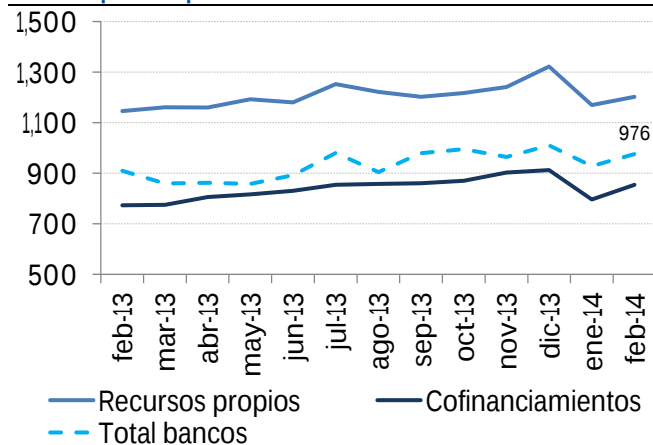
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5

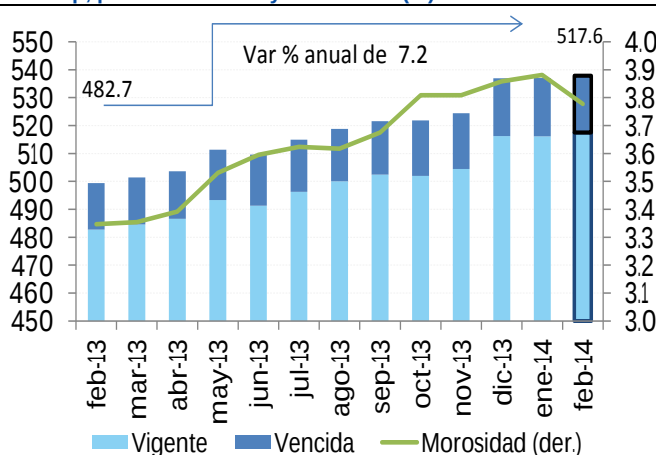
Monto promedio de la hipoteca por organismo
 miles de pesos a precios de 2014


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

Gráfica 6

Banca comercial: monto promedio de la hipoteca
 miles de pesos a precios de 2014


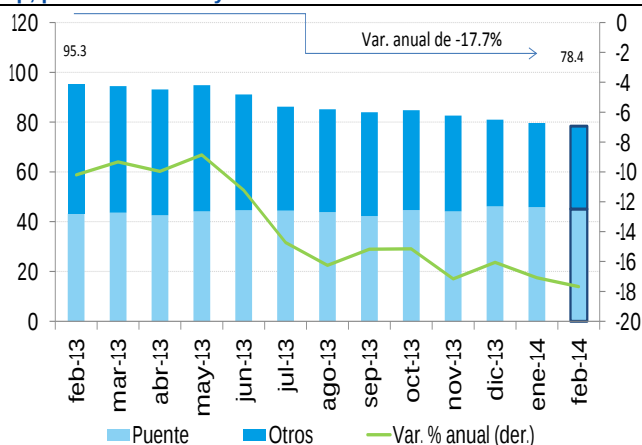
Gráfica 7

Crédito a la vivienda: saldo de cartera total
 mmp, precios de 2014 y morosidad (%)


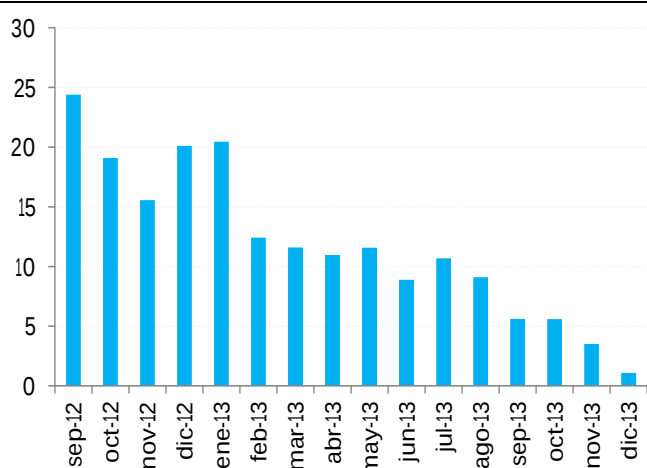
Nota: incluye banca comercial y sofomers

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

Gráfica 8

Crédito a la edificación residencial: cartera total
 mmp, precios de 2014 y var % anual real


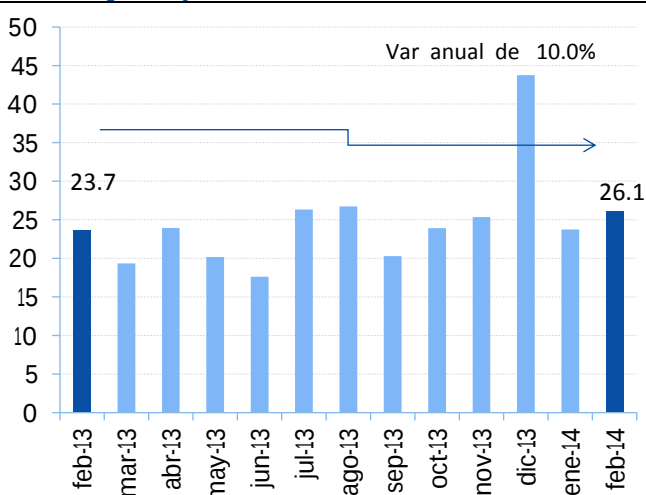
Gráfica 9

Inventario de viviendas nuevas
 miles


Nota: considera los registros de las viviendas con el 100% de construcción y con servicios básicos (agua, luz y drenaje). Datos disponibles a diciembre de 2013

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 10

Registros para construcción de viviendas nuevas
 miles de registros y variación 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

Cuadro 2

Número de créditos hipotecarios por segmento Viviendas, febrero 2014

Acumulado	Infonavit					Banca				
	2013		2014		Var %	2013		2014		Var %
Segmento	Viviendas	Part %	Viviendas	Part %		Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	
Interés social*	49,598	91.5	37,915	87.8	-23.6	4,874	33.0	4,804	29.0	-1.4
Media	3,641	6.7	4,197	9.7	15.3	5,329	36.1	6,238	37.6	17.1
Residencial y plus	961	1.8	1,069	2.5	11.2	4,568	30.9	5,534	33.4	21.1
Total	54,200	100	43,181	100	-20.3	14,771	100	16,576	100	12.2

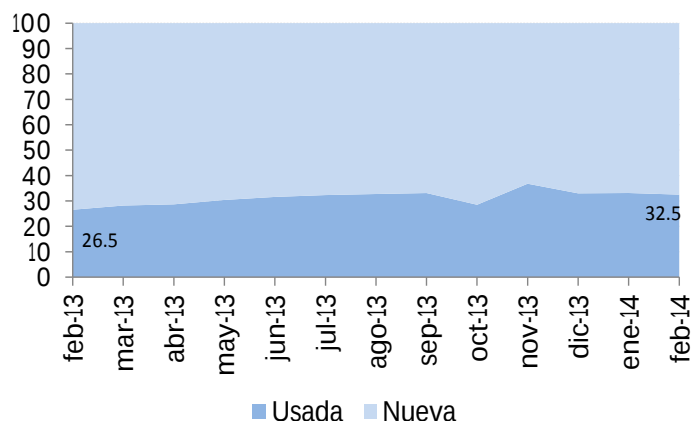
* Económica, popular y tradicional

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

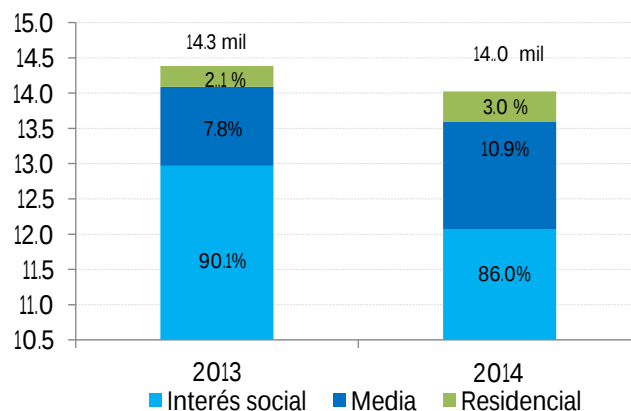
Infonavit: vivienda usada Participación % en el total de créditos otorgados



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 12

Infonavit: vivienda usada por segmento miles y part %, en el mes de febrero

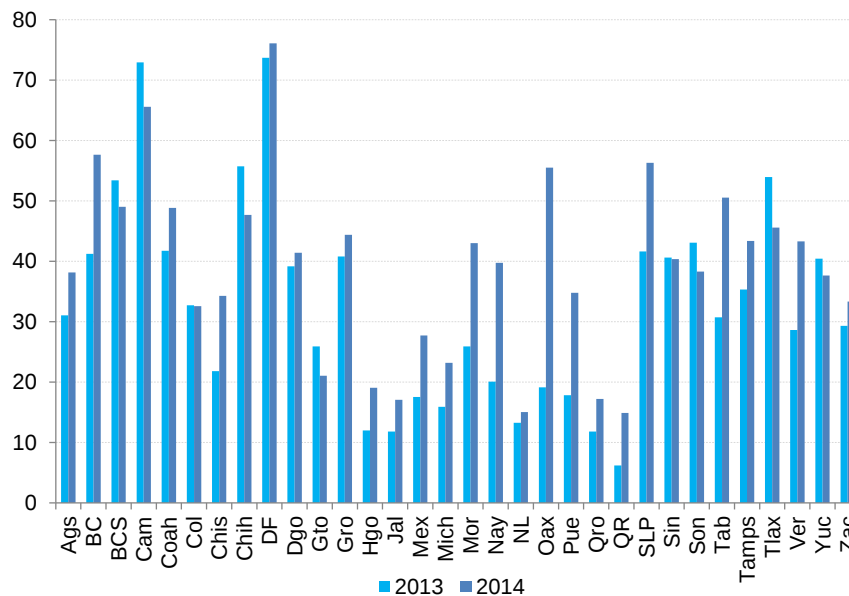


Nota: el segmento de interés social incluye: económica, popular y tradicional.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 13

Infonavit: créditos hipotecarios otorgados para vivienda usada participación % en el total, acumulado, febrero



Cuadro 3

Infonavit: número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada
Acumulado febrero, 2014

Estado	Total				Viviendas usadas (% del total)			
	Total	Interés social	Media	Residencial	Total	Interés social	Media	Residencial
Ags	637	555	74	8	38.1	33.6	3.9	0.0
BC	1,888	1,685	170	33	57.6	51.6	5.2	0.1
BCS	404	361	41	2	49.0	44.3	4.5	0.0
Cam	183	161	20	2	65.6	60.1	4.9	0.0
Coah	2,403	2,113	254	36	48.8	45.3	3.2	0.1
Col	421	384	32	5	32.5	29.5	2.6	0.0
Chis	499	461	33	5	34.3	28.9	5.4	0.0
Chih	2,091	1,855	219	17	47.7	42.5	4.8	0.1
DF	1,161	545	342	274	76.1	42.8	18.4	1.7
Dgo	580	550	26	4	41.4	39.0	2.4	0.0
Gto	3,007	2,788	203	16	21.1	19.6	1.3	0.0
Gro	275	252	21	2	44.4	37.5	6.2	0.0
Hgo	845	777	62	6	19.1	16.3	2.1	0.1
Jal	4,475	3,976	415	84	17.1	13.9	2.4	0.3
Mex	2,235	1,808	301	126	27.7	21.5	4.5	0.4
Mich	984	945	32	7	23.2	21.5	1.4	0.0
Mor	356	250	94	12	43.0	30.1	10.7	0.1
Nay	287	261	24	2	39.7	35.5	4.2	0.0
NL	7,166	6,336	586	244	15.0	11.8	2.3	0.7
Oax	155	144	11	0	55.5	52.3	3.2	0.0
Pue	1,116	980	113	23	34.8	30.4	3.9	0.1
Qro	1,472	1,077	342	53	17.2	12.6	3.5	0.2
QR	1,144	1,018	120	6	14.9	12.2	2.4	0.0
SLP	890	763	97	30	56.3	51.8	3.7	0.1
Sin	1,187	1,087	92	8	40.4	37.8	2.2	0.0
Son	1,781	1,681	93	7	38.3	36.0	2.0	0.1
Tab	390	335	41	14	50.5	41.8	7.9	0.0
Tamps	1,892	1,777	108	7	43.3	39.7	3.5	0.0
Tlax	215	208	6	1	45.6	44.2	0.9	0.0
Ver	1,767	1,610	132	25	43.3	38.4	4.3	0.1
Yuc	975	889	77	9	37.6	34.5	3.0	0.0
Zac	300	283	16	1	33.3	32.3	1.0	0.0
Nac	43,181	37,915	4,197	1,069	32.5	27.9	3.6	4.3

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.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