

Flash Inmobiliario México

Al cierre del primer trimestre, la banca hipotecaria crece 18.7%

Al cierre del mes de marzo, el total de hipotecas originadas disminuyó 7.3% en cifras acumuladas, respecto al mismo período de 2013. Los cofinanciamientos tuvieron un repunte de 12.6% impulsados principalmente por los créditos del Fovissste, que mantienen al alza el monto de financiamiento y un promedio por hipoteca que se encuentra cerca de los 500 mil pesos. Los segmentos medios y altos continúan incrementando su participación en la contratación de hipotecas. El Infonavit avanzó en línea con lo presupuestado para el primer trimestre en varios de sus segmentos. El producto *Infonavit Total* tuvo un incremento sobresaliente, al colocar más del doble de los créditos otorgados el mismo período de 2013, mientras que los créditos para remodelaciones sobrepasaron el objetivo.

La banca comercial continúa incrementando la originación, registrando un crecimiento de 14.2% en el número de créditos y de 18.7% en el monto de financiamiento en términos reales. El monto promedio por hipoteca creció 4.0% real y el saldo de cartera de la banca también aumentó, presionando a la baja el índice de morosidad. El aumento de 12.6 en el número de cofinanciamientos mantiene el crecimiento del saldo de la cartera hipotecaria de la banca, que al mes de marzo aumentó 8.2% respecto al mismo mes de 2013. Como resultado, el índice de morosidad disminuyó a 3.75%.

• En varios segmentos, la originación ha crecido más de lo esperado

El Infonavit ha completado en más del 100% sus metas planteadas para el primer trimestre del año, en los financiamientos dirigidos a los trabajadores de mayores ingresos. En los segmentos de 2 a 4 VSM¹ y de 4 a 11 VSM prácticamente las metas se han cumplido, mientras que en los segmentos de hasta 2 VSM la colocación cerró marzo 15% por debajo del programa operativo anual (POA). Dado que este segmento de la población se enfoca en la vivienda de interés social, esto podría explicar en parte la contracción en ese mercado; lo que a su vez explica la disminución de 13.2% en el número de créditos y de 13.0% en el financiamiento real. Por su parte, los créditos destinados a remodelaciones (Mejoravit) sobrepasaron la meta planteada en el programa en 19% al cierre del trimestre. Este crédito opera con una garantía de primeras pérdidas respaldada por Sociedad Hipotecaria Federal (hasta por el 15% del valor del portafolio) y no por la subcuenta de vivienda del trabajador.

El número de créditos otorgados por el Fovissste aumentó 8.6%; mientras que el monto de financiamiento 6.2% en términos reales. Montos de financiamiento cada vez más elevados mantienen el monto promedio en el medio millón de pesos, principalmente por el producto Alia2, que representa el 95% de los créditos otorgados en conjunto con la banca.

• La oferta se reanima parcialmente por menor inventario y mayores subsidios

Durante marzo de este año, los nuevos registros de vivienda superaron en 16% a lo observado en marzo de 2013. Esto podría ser la primera señal de una estabilización en la construcción de vivienda. Si este avance se sostiene durante el siguiente trimestre, habría indicios de una recuperación. Sin embargo, habrá que esperar, ya que la adquisición de vivienda nueva compite tanto con la vivienda usada como con otras soluciones habitacionales. Como hemos visto, los créditos de adquisición tienen un desempeño negativo frente a los de remodelación en el Infonavit, el mayor jugador de la industria.² Un menor inventario de viviendas terminadas, también favorece la perspectiva de que la oferta sigue ajustándose a la demanda efectiva. Lo que indicaría que el periodo de ajuste estaría finalizando en los próximos meses.

El programa anual de subsidios presenta un avance del 22.1% en el caso del Infonavit. Aunque este monto incluye todas las soluciones de vivienda, la colocación de hipotecas se ha mantenido con lo previsto en el POA, por lo que se espera que en los próximos meses la construcción se mantenga estable, en niveles de las 300 mil viviendas (cifras anualizadas) para cumplir con dicho objetivo. Sin embargo, el crecimiento sostenido dependerá de una mayor demanda por vivienda completa. Lo que no será fácil con el aumento de las distintas alternativas de productos habitacionales. La luz al final del túnel podría ser el ambicioso Plan Nacional de Infraestructura 2014-2018, que contempla 1.8 billones de pesos para desarrollo urbano y vivienda. El reto de colocar estos recursos es enorme, pero si se concreta la recuperación se observaría al final del sexenio.

¹ Veces Salario Mínimo

² Además, la participación de la vivienda usada en la originación del Infonavit al mes de marzo es de 33.7%

Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, marzo

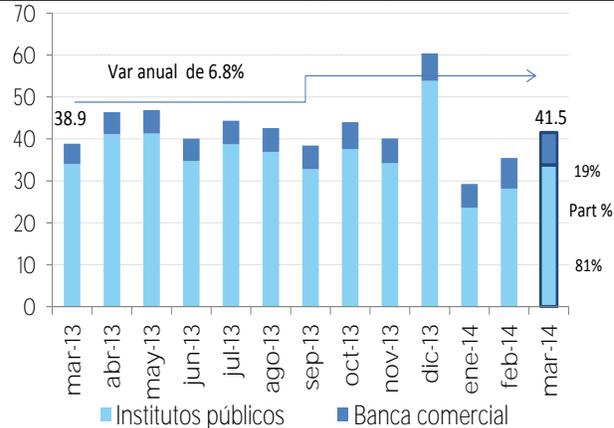
	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	mar-13	mar-14	Var. % anual	mar-13	mar-14	Var. % anual real	mar-13	mar-14	Var. % anual real
Institutos Públicos	95.4	85.6	-10.3	28.8	26.3	-8.7	301.4	306.9	1.8
Infonavit	82.7	71.8	-13.2	22.3	19.4	-13.0	269.4	270.1	0.3
Fovissste	12.7	13.8	8.6	6.5	6.9	6.2	509.8	498.5	-2.2
Intermediarios Privados	18.1	20.6	14.2	19.0	22.6	18.7	1,054.2	1,096.0	4.0
Bancos	18.1	20.6	14.2	19.0	22.6	18.7	1,054.2	1,096.0	4.0
Subtotal	113.5	106.2	-6.4	47.8	48.9	2.2	421.2	460.2	9.3
Cofinanciamientos* (-)	5.0	5.6	12.6						
Total	108.5	100.6	-7.3	47.8	48.9	2.2	440.4	485.7	10.3
Cifras Informativas									
Total Cofinanciamientos	10.8	25.1	131.8	6.3	10.4	63.6	584.8	412.8	-29.4
Infonavit Total	5.9	19.5	232.5	2.4	5.9	148.8	404.7	302.8	-25.2
Resto de Cofinanciamientos	5.0	5.6	12.6	4.0	4.4	12.5	797.6	796.8	-0.1

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

*Sin Infonavit Total

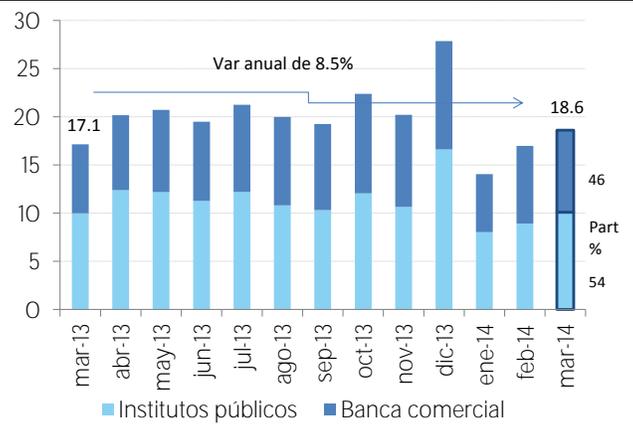
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, AHM Banco de México y CNBV

Gráfica 1

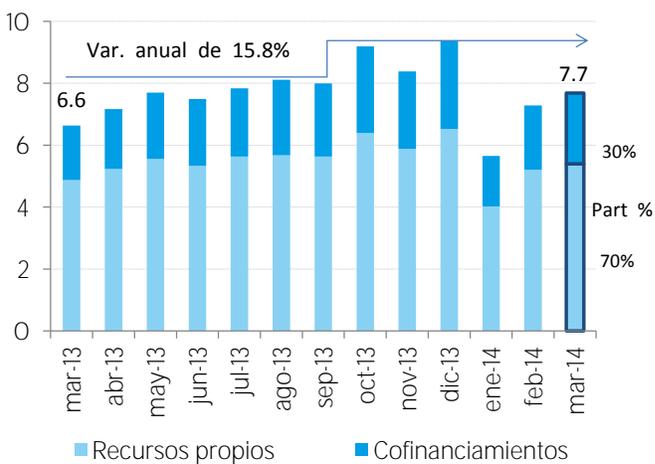
Origenación de crédito hipotecario por organismo
Miles de créditos, variación % y participación %


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

Gráfica 2

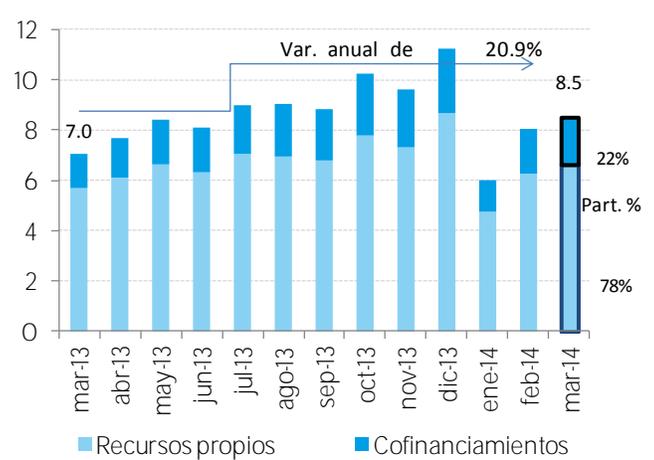
Origenación de crédito hipotecario por organismo
Miles de millones de pesos 2014, variación % y participación %


Gráfica 3

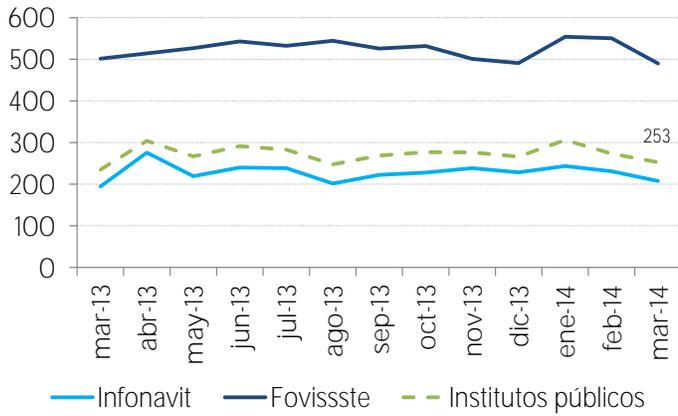
Banca comercial: crédito hipotecario por producto
Miles de créditos, variación % y participación %


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

Gráfica 4

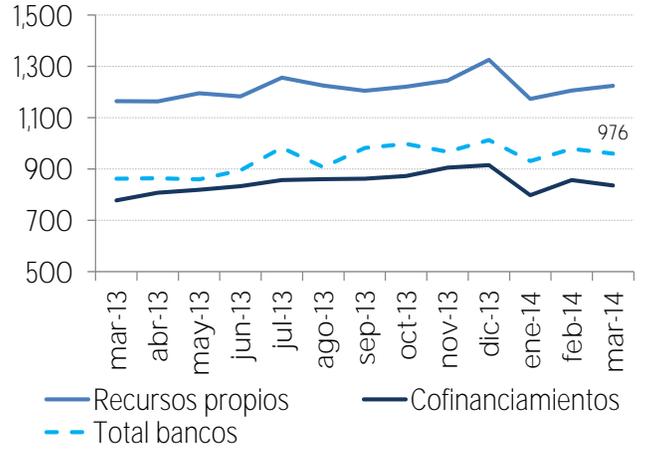
Banca comercial: crédito hipotecario por producto
Miles de millones de pesos 2014, variación % y participación %


Gráfica 5
Monto promedio de la hipoteca por organismo
 miles de pesos a precios de 2014

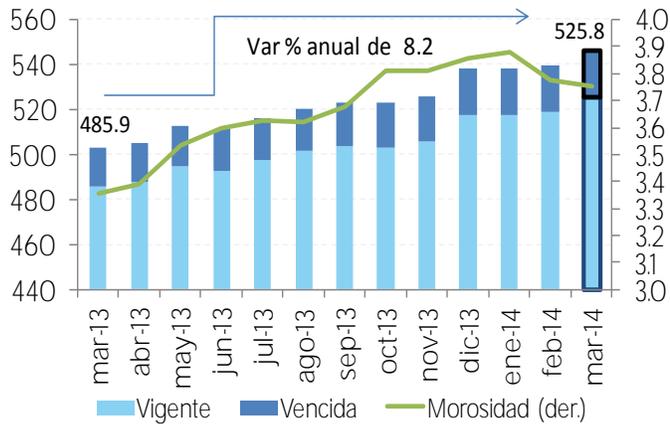


Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fonovissste

Gráfica 6
Banca comercial: monto promedio de la hipoteca
 miles de pesos a precios de 2014



Gráfica 7
Saldo total de crédito hipotecario de la banca
 Miles de millones de pesos 2014 e índice de morosidad (%)

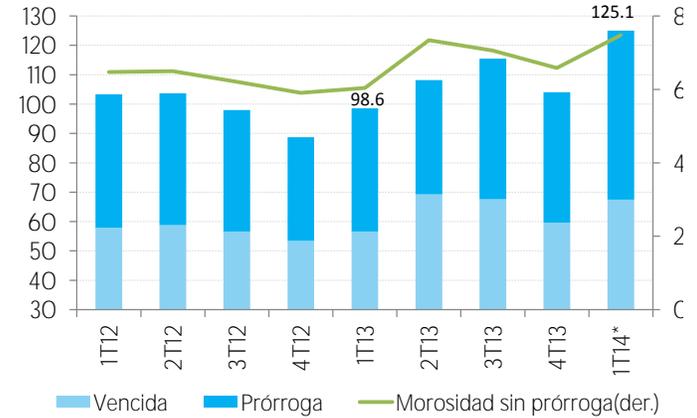


*Al mes de febrero

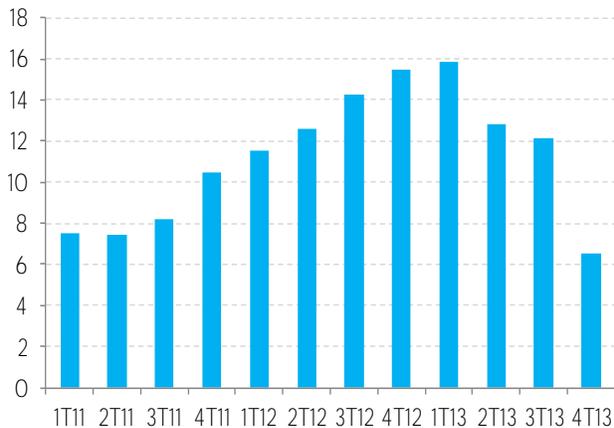
Nota: incluye banca comercial y sofomers

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

Gráfica 8
Infonavit: saldo de la cartera vencida y en prórroga
 Miles de millones de pesos de 2014 e índice de morosidad (%)



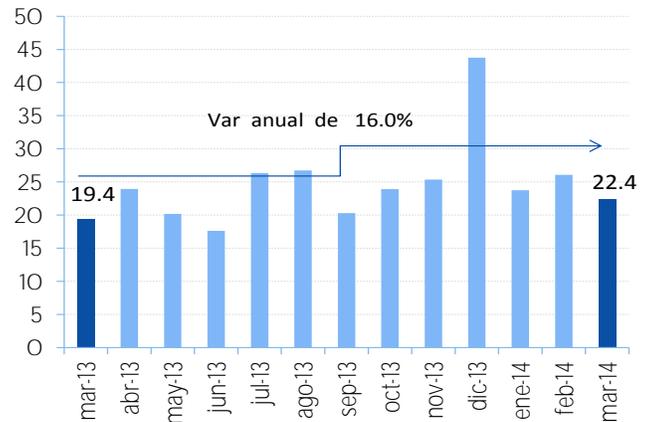
Gráfica 9
RUV: inventario de viviendas terminadas
 miles de registros



Nota: considera los registros de las viviendas con el 100% de construcción y con servicios básicos (agua, luz y drenaje)

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 10
RUV: registros para construcción de viviendas nuevas
 miles de registros y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Cuadro 2

Infonavit: otorgamiento de créditos al 31 de marzo de 2014 (por segmento salarial, créditos hipotecarios y mejoras de vivienda)

Segmento POA	POA Mensual Acumulado	Formalizados		Total	% Avance
		Viviendas*	Mejoravit		
Menor a 2	33,677	17,384	11,199	28,583	85%
De 2 a 3.99	43,865	24,620	19,197	43,817	100%
De 4 a 11.00	33,011	20,343	12,640	32,983	100%
Mayor a 11	12,011	10,286	2,735	13,021	108%
Total	122,564	72,633	45,771	118,404	97%

*Incluye viviendas nuevas y usadas

Nota: Incluye "Apoyo Infonavit", por lo que las cifras no coinciden con el cuadro 1

*Incluye viviendas nuevas y usadas

Nota: Incluye "Apoyo Infonavit" por lo que las cifras no coinciden con el cuadro 1.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Cuadro 3

Avance del programa de subsidios Millones de pesos, cifras actualizadas al 31 de marzo de 2014

Organismo	Programado	Avance*	Disponible	% Avance
Infonavit	6,500	1,434	5,066	22.1
Fovissste	250	2	248	0.9
Banjército	200	21	179	10.5
Issfam	50	12	38	23.8
Int. Financieros-Orevis-SHF	3,000	72	2,928	2.4
Cajas Solidarias (FIRA)	100	10	90	10.4
PSVA	100	3	97	3.4
Pilotos	1,387	0	1,387	ND
Total	11,587	1,555	10,033	13.4

*Incluye el monto ejercido y apartado

Orevis: Organismos estatales de vivienda Segmentos

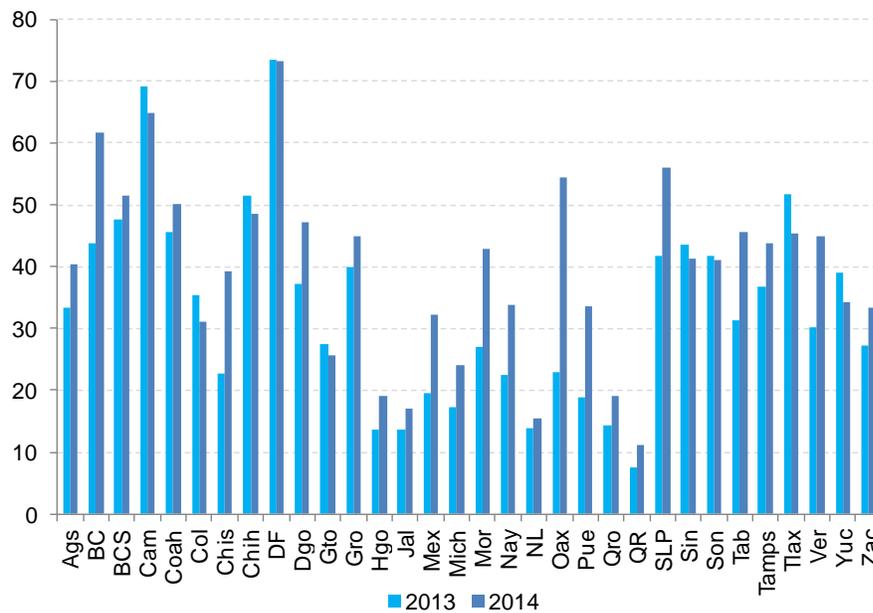
FIRA: Fideicomisos Instituidos con Relación a la Agricultura

PSVA: Producción social de vivienda asistida

Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi

Gráfica 11

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



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 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