

# Flash Inmobiliario México

**A abril, la banca suma 4 meses creciendo, esta vez 12.8%.**

Al término del cuarto mes del año, el número de hipotecas otorgadas disminuyó 12.2% respecto al cierre del mes de abril de 2013. Los cofinanciamientos se incrementaron 7.1%, siendo el Fovissste el principal promotor, que creció 11.3 en el monto financiado y continúa impulsando el monto promedio hacia los 600 mil pesos. Por su parte, el Infonavit decreció 17.6% en número de créditos, esto a pesar de una mayor colocación a través de su producto "Infonavit Total".

La banca comercial creció 12.8% en el financiamiento otorgado en cifras acumuladas al mes de abril. La vivienda usada aumentó a 36% al cierre del período contra 29% en 2013, en donde los segmentos medios y residenciales continúan incrementado su participación, principalmente en los estados del centro del país. La formalización del empleo por parte del IMSS ha contribuido positivamente en la demanda de estos sectores. Sin embargo, menor originación por vivienda de interés social mantiene el freno la construcción de viviendas y el saldo de cartera del crédito puente con crecimiento negativo.

## • La vivienda de interés social se retrasa respecto a lo planeado

Al mes de abril de 2014, el Infonavit disminuyó 17.6% el número de créditos hipotecarios otorgados y 16.3% el monto de financiamiento en términos reales. Sin embargo, el monto promedio por hipoteca creció 1.6%, impulsado principalmente por el producto "Infonavit Total" que otorgó casi el doble de financiamiento que el mismo período de 2013 en términos reales. Los créditos otorgados por el Instituto a trabajadores con menos de 2 SM se quedaron 20% por debajo del Programa Operativo Anual al mes de abril, lo que se reflejó en una disminución de 20.6% en el número de créditos para los segmentos de vivienda de interés social. En lo que respecta a la originación para segmentos de 2 a 4 y de 4 a 11 SM, los créditos generados alcanzaron el 96% de lo programado, mientras que para aquellos mayores a 11 SM se superó la expectativa (106%). Un menor ritmo de originación de crédito por parte del Instituto, ha contribuido al incremento de la morosidad a 8.0% al mes de abril y una disminución de 3.8% en el saldo vigente de la cartera.

El Fovissste continúa otorgando créditos con mayor valor, por lo que el monto promedio por hipoteca creció 9.6% al alcanzar los 558 mil pesos. Esto se debe en mayor medida al volumen de los recursos, que al cierre del período creció 11.3% real, mientras que el número de créditos creció 1.6%. Los créditos para viviendas usadas representan 20% del total de los financiamientos para adquisición al mes de abril; mientras que 24% representa créditos para mejoramientos y otros fines.

## • A pesar del crecimiento en algunos segmentos, prevalece el freno a la construcción

El crecimiento en el número de cofinanciamientos, impulsado conjuntamente por el Infonavit y el Fovissste así como el incremento en el empleo, que ha crecido 2.7% en promedio los primeros cuatro meses del año contribuyeron al aumento en el saldo de la cartera hipotecaria de la banca comercial en 8.3% y mantenido el índice de morosidad en niveles saludables (3.7%). Sin embargo, el empleo creció menos que en el mismo período de 2013 (4.1%); mientras que los empleados permanentes no han crecido en participación, por lo que al combinarse con una menor expectativa de crecimiento económico para el año, esperamos que la demanda por vivienda de interés social no se reactive en el corto plazo y con ello la construcción de vivienda.

Es importante resaltar que, aunque en cifras acumuladas los primeros cuatro meses del año la banca registró un crecimiento importante, el flujo del mes de abril registró una disminución de 5.8% respecto a abril de 2013. Asimismo, los registros para la construcción de viviendas disminuyeron 9% en el mes, a pesar de que los inventarios se encuentran en niveles cada vez más bajos. La reactivación del crédito puente dependerá en gran medida de la reacción de los consumidores a la menor expectativa de crecimiento económico, pues al primer trimestre del año, el PIB creció 0.3% trimestral contra 0.6% esperado; así como a la permanencia en el empleo formal. Éstos, son los factores más importantes, sobre todo para los segmentos de la población de menores ingresos que requieren de una solución de vivienda de interés social.

Cuadro 1

**Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, al mes de abril**

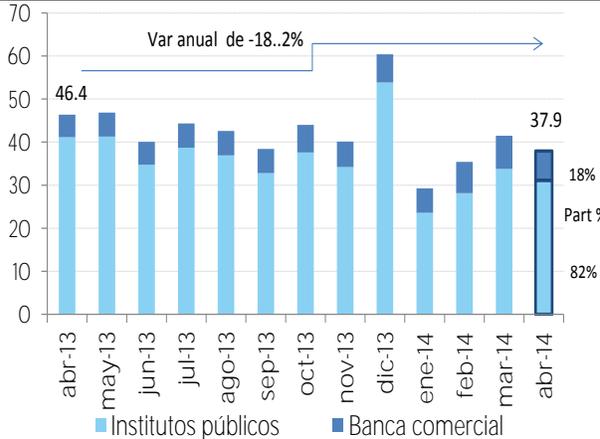
	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	abr-13	abr-14	Var. % anual	abr-13	abr-14	Var. % anual real	abr-13	abr-14	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>137.4</b>	<b>116.7</b>	<b>-15.1</b>	<b>41.1</b>	<b>36.9</b>	<b>-10.1</b>	<b>299</b>	<b>317</b>	<b>5.8</b>
Infonavit	119.3	98.4	-17.6	31.9	26.7	-16.3	267	272	1.6
Fovissste	18.0	18.3	1.6	9.2	10.2	11.3	509	558	9.6
<b>Intermediarios Privados</b>	<b>25.2</b>	<b>27.4</b>	<b>8.5</b>	<b>26.6</b>	<b>30.0</b>	<b>12.8</b>	<b>1,056</b>	<b>1,098</b>	<b>4.0</b>
Bancos	25.2	27.4	8.5	26.6	30.0	12.8	1,056	1,098	4.0
Subtotal	162.6	144.0	-11.4	67.7	67.0	-1.1	417	465	11.6
Cofinanciamientos* (-)	7.0	7.5	7.1						
<b>Total</b>	<b>155.6</b>	<b>136.6</b>	<b>-12.2</b>	<b>67.7</b>	<b>67.0</b>	<b>-1.1</b>	<b>435</b>	<b>490</b>	<b>12.7</b>
<b>Cifras Informativas</b>									
Total Cofinanciamientos	15.9	28.6	80.0	9.2	12.6	37.5	577	441	-23.6
Infonavit Total	8.9	21.1	137.3	3.5	6.6	87.2	397	313	-21.1
Resto de Cofinanciamientos	7.0	7.5	7.1	5.6	6.0	6.4	807	802	-0.6

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

\*Sin Infonavit Total

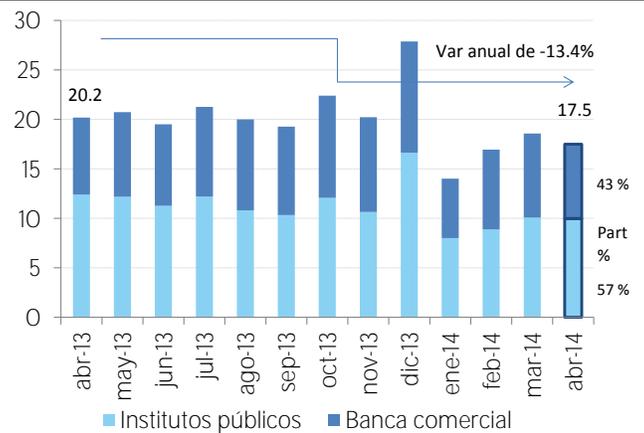
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, AHM Banco de México y CNBV

Gráfica 1

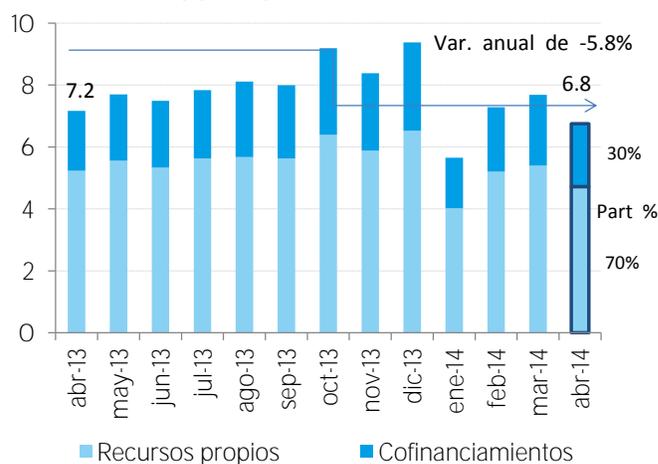
**Número de créditos por organismo  
miles, variación % y participación %**

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

Gráfica 2

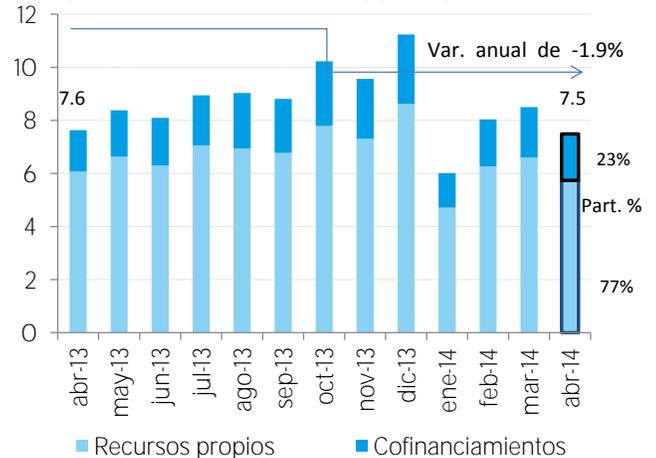
**Monto de crédito por organismo  
Mmp a precios de 2014, variación % y participación %**

Gráfica 3

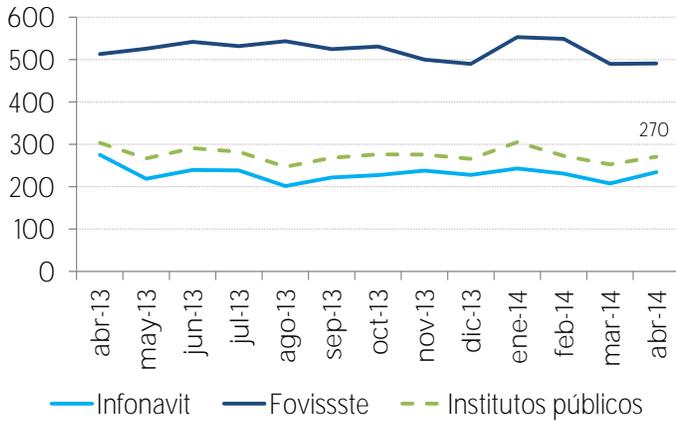
**Banca comercial: número de créditos por producto  
miles, variación % y participación %**

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

Gráfica 4

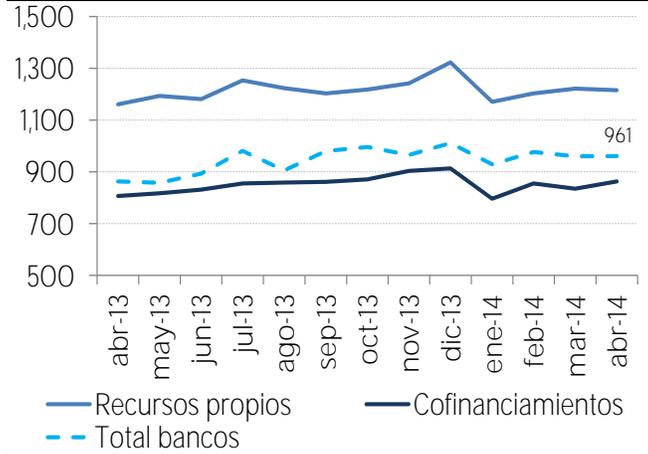
**Banca comercial: monto de crédito por producto  
mmp a precios de 2014, variación % y participación %**

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

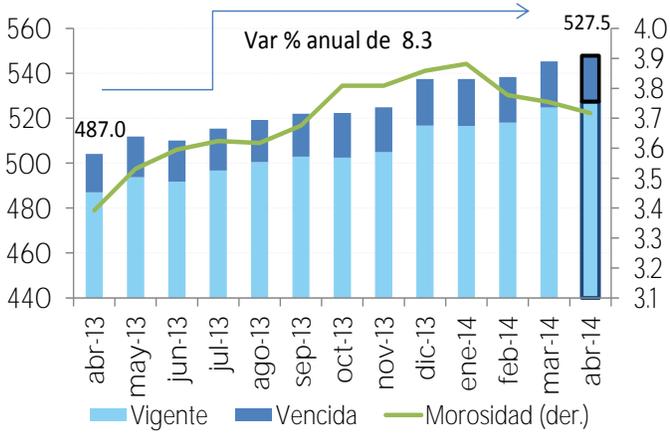


\*Incluye sólo recursos propios  
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fonovissste

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

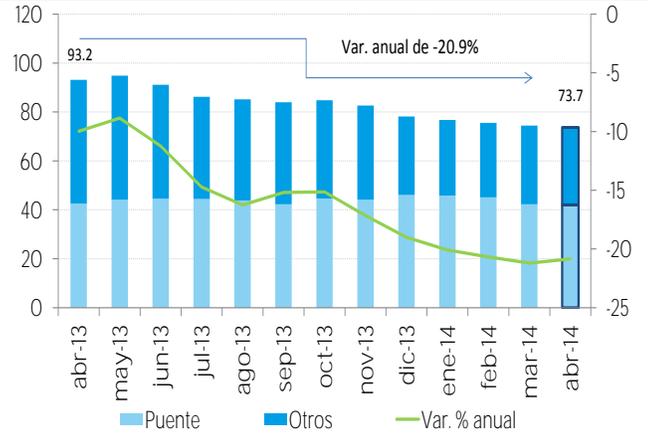


**Gráfica 7**  
**Crédito a la vivienda: saldo de cartera total**  
 mmp, precios de 2014 y morosidad (%)

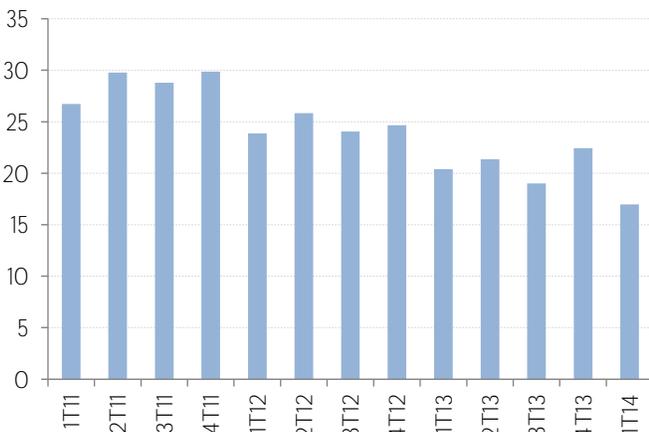


Nota: incluye banca comercial y sofomers  
 Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México, CNBV e Infonavit

**Gráfica 8**  
**Crédito a la edificación residencial: cartera total**  
 mmp, precios de 2014 y var % anual real

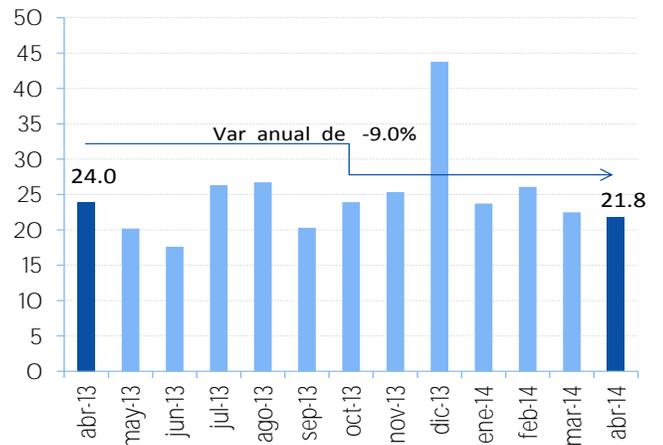


**Gráfica 9**  
**Inventario de viviendas terminadas**  
 saldo, miles



Nota: considera los registros de las viviendas con el 100% de construcción y con servicios básicos (agua, luz y drenaje). Considera el stock total (registros integrados en el trimestre y existentes)  
 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, abril 2014

Acumulado	Infonavit					Banca				
	2013		2014		Var %	2013		2014		Var %
Segmento	Viviendas	Part %	Viviendas	Part %		Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	
Interés social*	109,337	91.6	86,790	88.2	-20.6	11,177	33.5	10,212	29.2	-8.6
Media	7,889	6.6	9,245	9.4	17.2	11,826	35.4	13,216	37.8	11.8
Residencial y plus	2,116	1.8	2,333	2.4	10.3	10,397	31.1	11,520	33.0	10.8
<b>Total</b>	<b>119,342</b>	<b>100</b>	<b>98,368</b>	<b>100</b>	<b>-17.6</b>	<b>33,400</b>	<b>100</b>	<b>34,948</b>	<b>100</b>	<b>4.6</b>

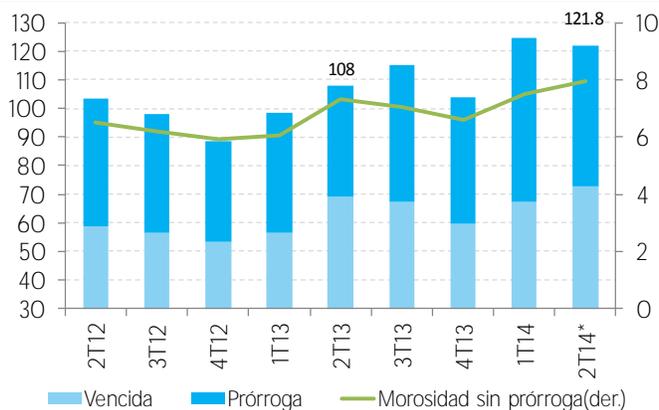
\* Económica, popular y tradicional

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: saldo de la cartera vencida y en prórroga Miles de millones de pesos de 2014 y morosidad (%)



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Cuadro 3

### Infonavit: otorgamiento de créditos por producto Por segmento salarial

Segmento POA	POA Mensual Acumulado	Formalizados		Total	% Avance
		Viviendas*	Mejoravit		
Menor a 2	48,032	24,379	14,364	38,743	81%
De 2 a 3.99	60,958	33,589	24,640	58,229	96%
De 4 a 11.00	45,382	27,517	16,176	43,693	96%
Mayor a 11	16,374	13,902	3,515	17,417	106%
<b>Total</b>	<b>170,746</b>	<b>99,387</b>	<b>58,695</b>	<b>158,082</b>	<b>93%</b>

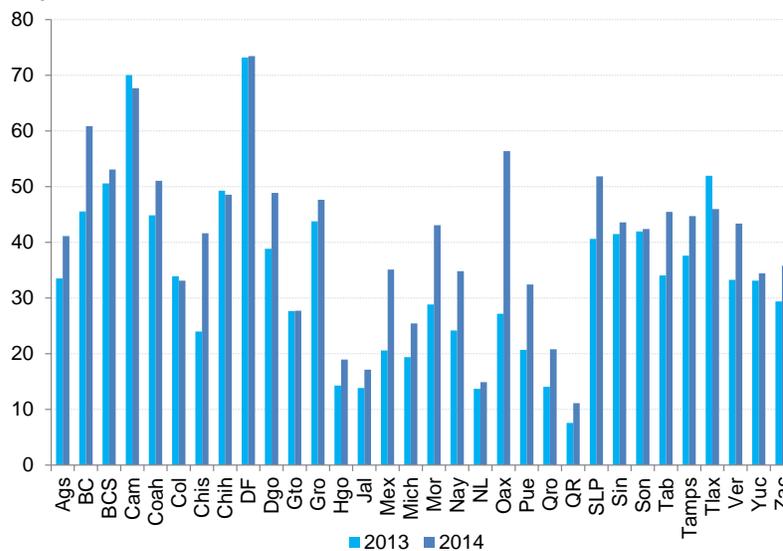
\* Incluye viviendas nuevas y usadas.

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

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 12

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



Cuadro 4

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

Estado	Total				Viviendas usadas (% del total)			
	Total	Interés social	Media	Residencial	Total	Interés social	Media	Residencial
Ags	1,601	1,419	169	13	41.1	38.1	2.6	0.1
BC	4,285	3,846	372	67	60.8	55.1	5.0	0.3
BCS	844	764	75	5	53.1	48.5	4.5	0.0
Cam	433	379	52	2	67.7	59.6	7.9	0.0
Coah	5,513	4,949	499	65	51.0	47.5	3.2	0.2
Col	873	799	66	8	33.1	30.5	2.3	0.0
Chis	923	852	66	5	41.6	35.6	6.0	0.0
Chih	4,843	4,345	456	42	48.5	44.2	4.0	0.2
DF	3,151	1,414	1,067	670	73.4	42.7	18.5	3.8
Dgo	1,238	1,176	52	10	48.9	46.1	2.7	0.0
Gto	5,654	5,247	375	32	27.7	26.1	1.4	0.1
Gro	592	535	50	7	47.6	39.7	6.9	0.1
Hgo	2,070	1,937	125	8	18.9	16.8	1.9	0.1
Jal	10,411	9,336	899	176	17.1	14.1	2.5	0.6
Mex	5,180	4,128	742	310	35.1	27.3	5.8	1.0
Mich	2,090	1,968	111	11	25.4	22.8	2.4	0.0
Mor	910	670	201	39	43.1	31.4	9.2	0.2
Nay	807	755	46	6	34.8	31.7	3.0	0.0
NL	15,750	14,178	1,136	436	14.9	11.9	2.3	1.2
Oax	330	300	29	1	56.4	52.4	3.9	0.0
Pue	2,564	2,247	255	62	32.4	29.1	3.0	0.1
Qro	3,273	2,442	685	146	20.8	16.4	3.5	0.3
QR	3,194	2,964	219	11	11.1	9.7	1.2	0.1
SLP	2,229	1,949	228	52	51.8	47.7	3.5	0.1
Sin	2,640	2,433	194	13	43.6	41.2	2.2	0.1
Son	4,279	4,021	233	25	42.4	39.8	2.4	0.1
Tab	1,032	901	96	35	45.4	38.3	6.5	0.1
Tamps	4,389	4,138	232	19	44.7	41.6	3.0	0.1
Tlax	472	455	16	1	46.0	44.1	1.7	0.0
Ver	4,022	3,691	293	38	43.3	39.2	3.9	0.1
Yuc	2,125	1,964	147	14	34.4	31.6	2.6	0.0
Zac	651	588	59	4	35.8	33.3	2.3	0.0
<b>Nac</b>	<b>98,368</b>	<b>86,790</b>	<b>9,245</b>	<b>2,333</b>	<b>34.2</b>	<b>29.7</b>	<b>3.6</b>	<b>8.9</b>

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