

Situación Inmobiliaria México

BBVA | RESEARCH

Situación Inmobiliaria México

Segundo Semestre 2014
ANÁLISIS ECONÓMICO

- Más inicios de obra para construcción de vivienda nueva y el Plan Nacional de Infraestructura apuntan a un cierre de año positivo para la construcción.
- En el mercado de crédito hipotecario, los segmentos medios y residenciales continúan ganando terreno.
- A nivel regional, las zonas con mayor actividad económica se mantienen como polos de atracción para el mercado de vivienda.
- Las tasas de interés del crédito para construcción de vivienda reflejan una menor tasa de referencia, aunque no se observa el mismo efecto en el crédito hipotecario.
- La movilidad de hipotecas permitirá bajar los costos del crédito hipotecario a los usuarios, pero también las instituciones de crédito se beneficiarán.

Segundo semestre 2014

México DF, a 5 de noviembre de 2014



Mensajes principales

- 1 El PIB de la construcción cerrará el año creciendo, **tendencia que podría mantenerse en el 2015.**
- 2 La banca es la única que creció en el primer semestre de 2014, **ahora los institutos públicos también se enfocan a los segmentos medio y residencial.**
- 3 Los estados con mayor actividad económica atraen al mercado de vivienda, **pero algunos muestran inventarios crecientes que inhiben su apreciación.**
- 4 La transmisión de la política monetaria se refleja con mayor eficacia en el crédito a la construcción, **pero en menor grado en las tasas hipotecarias.**
- 5 La portabilidad hipotecaria genera más oportunidades de mejora cambiando hacia la banca, **aunque en ésta aumentó la movilidad.**

1

La construcción
aumentará su actividad
al cierre del año

El PIB de la construcción no ha crecido durante 2014

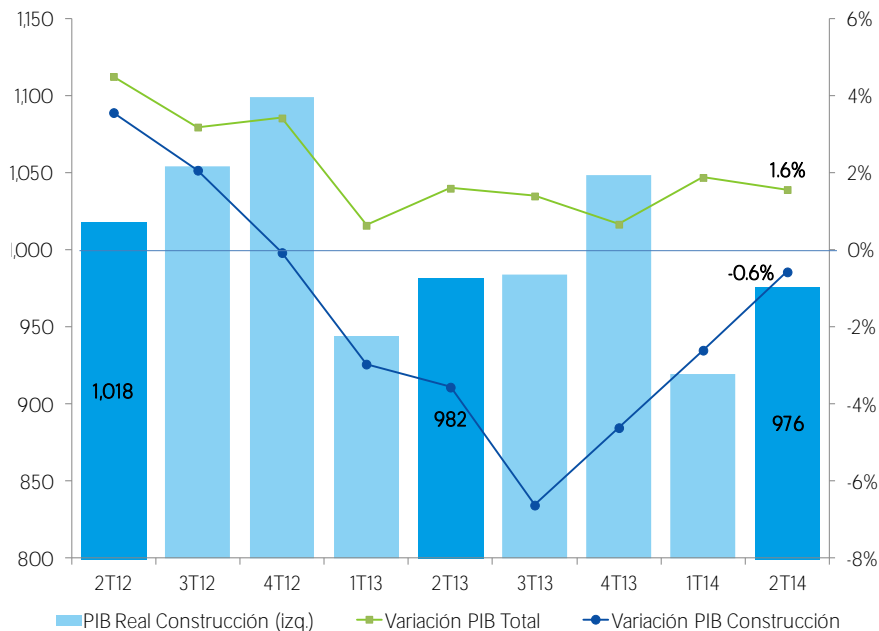
El sector de la construcción cayó en 2013 y así siguió durante la primera mitad de este año 2014.

El sector cae, tanto por una menor actividad en la edificación como en la obra civil.

PIB Total y Construcción

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



PIB Construcción y sus componentes

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Edificación con indicios de recuperación, la obra civil aún espera

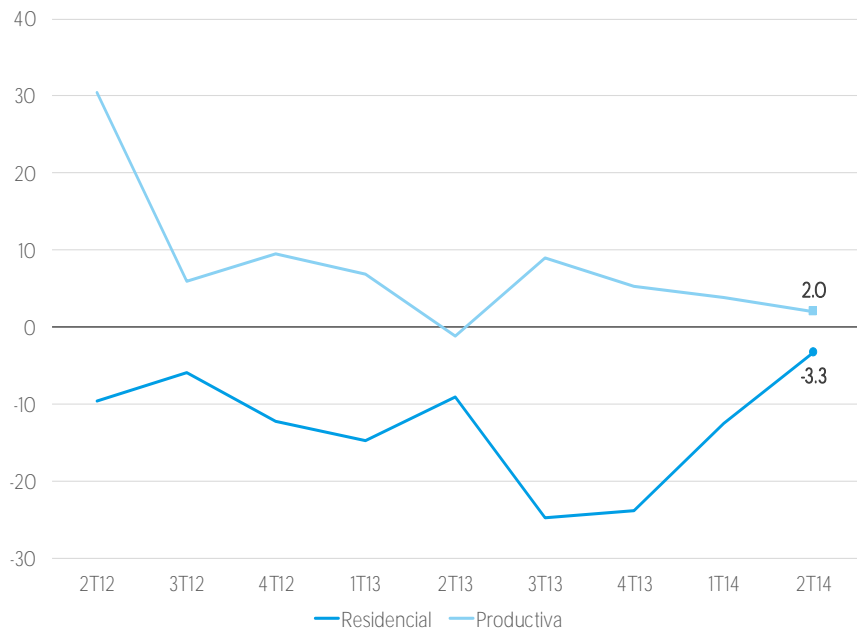
La edificación comienza a dar señales positivas. Su componente productivo sigue creciendo, mientras que la vivienda está cerca de detener su caída.

La obra civil se ha rezagado por menor infraestructura energética y obras hidráulicas, aunque se espera que repunte con las obras anunciadas.

Valor de la construcción en edificación

Variación % anual

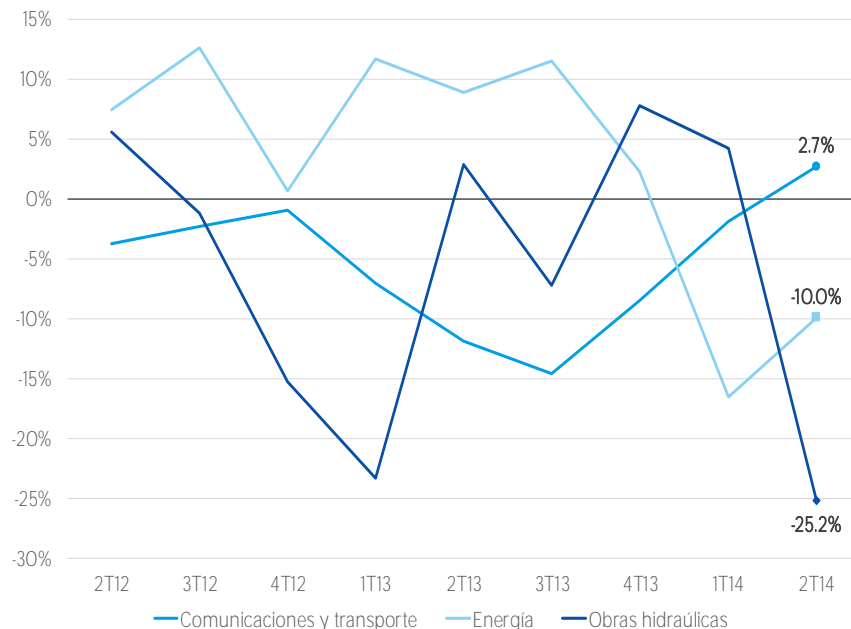
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Valor de la construcción en infraestructura

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



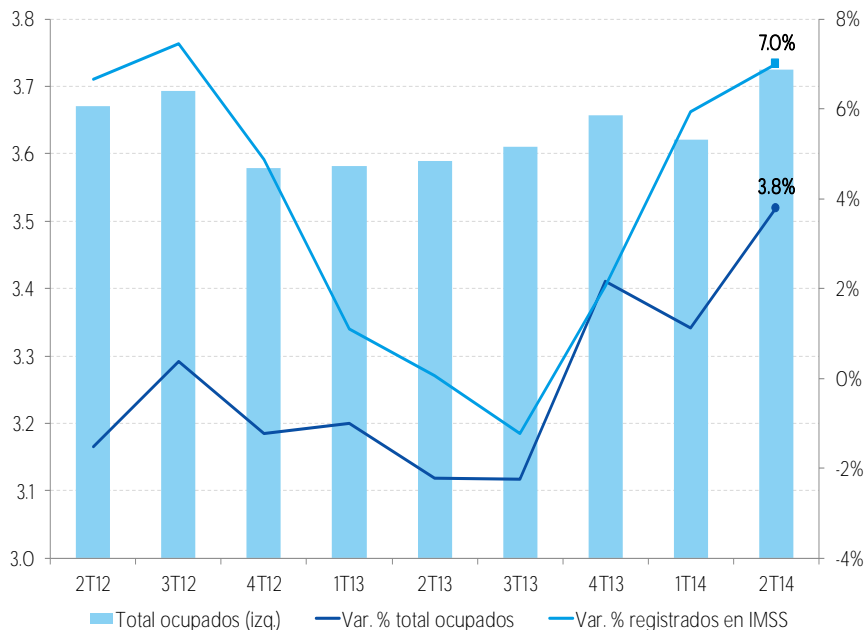
Los constructores piden más trabajadores e insumos

La demanda por trabajo en el sector ha aumentado recientemente. En el mismo sentido, se solicitan más insumos para la construcción.

Esto apunta a que existen planes para aumentar la producción en el corto plazo.

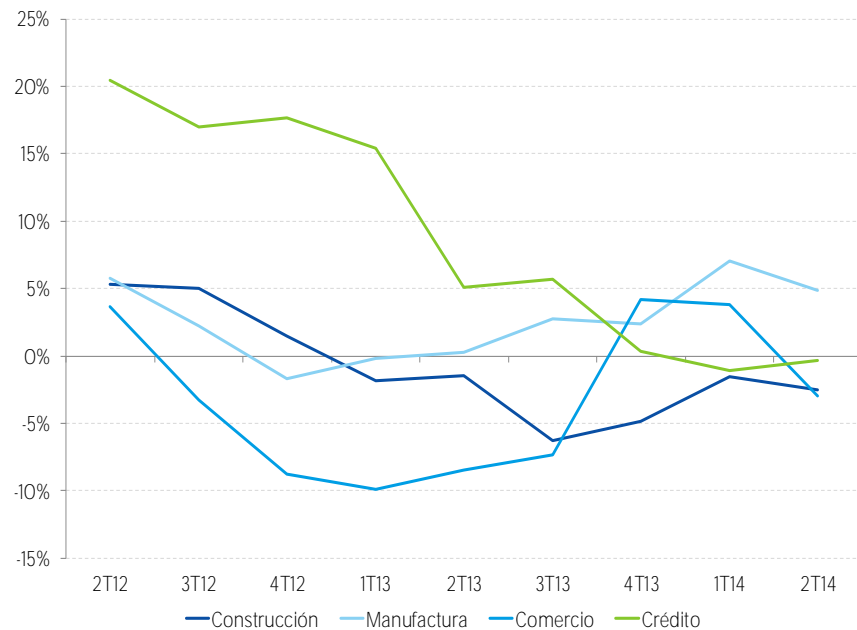
Ocupados en el sector construcción Millones de trabajadores y variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Principales insumos de la construcción Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Un ambicioso PNI ayudará a la recuperación en la construcción

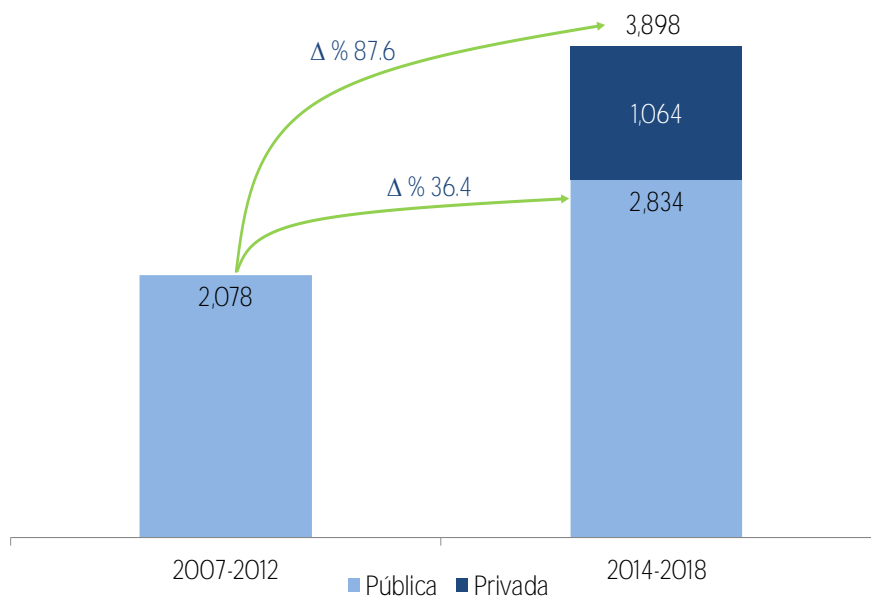
La obra civil se recuperará de la mano de las inversiones en infraestructura, donde el sector energético obtendrá la mayor cantidad de recursos.

La edificación residencial crecerá gracias a los proyectos de infraestructura urbana y de vivienda, que en monto superan al total de la cartera hipotecaria.

Inversión en infraestructura energética

Miles de millones de pesos a precios de 2014

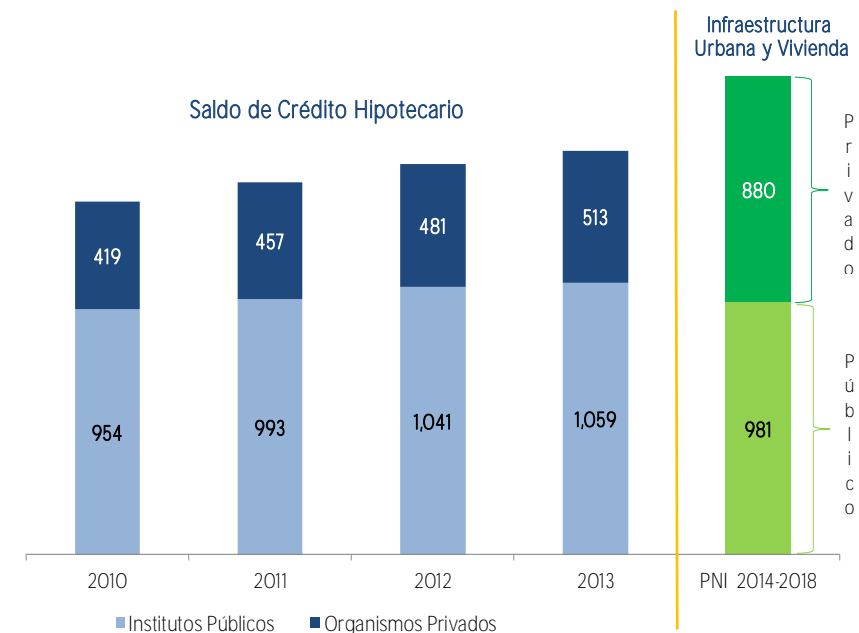
Fuente: BBVA Research con datos del PNI 2014-2018



Saldo hipotecario e inversión urbana y vivienda

Miles de millones de pesos a precios de 2014

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y PNI 2014-2018



El PIB de la construcción comenzaría a crecer a fin de año

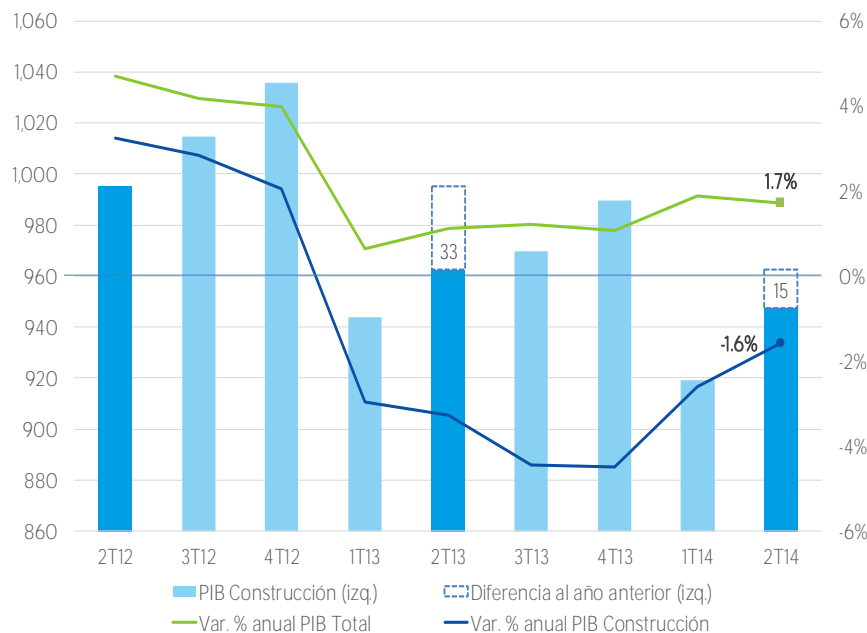
Con la estabilización de la construcción de vivienda y las inversiones en infraestructura, el PIB de la construcción podría comenzar la recuperación en los próximos trimestres.

Con base en la estabilización de la edificación residencial y el PNI; en el 2015, observaríamos un crecimiento moderado, alrededor del 2%.

PIB Acumulado construcción

Miles de millones de pesos constantes y var. % anual

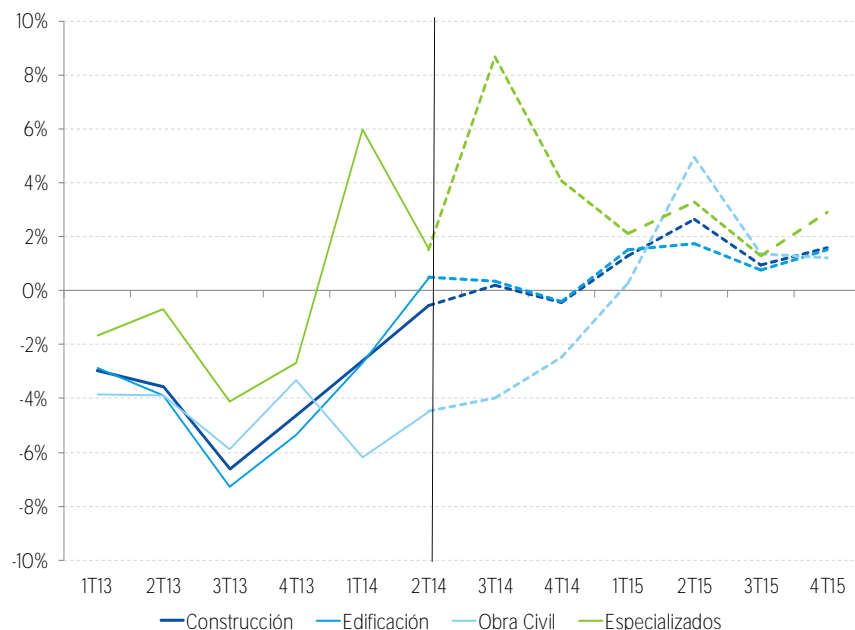
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



PIB Construcción y sus componentes

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



2

El crédito hipotecario
voltea a segmentos de
mayor valor

La banca comercial sigue dando más crédito hipotecario

La originación de hipotecas por parte de la banca continúa creciendo, pero a un menor ritmo.

Estimamos que la banca cierre el año otorgando más crédito que en 2013.

Número de créditos y monto de financiamiento

Miles de millones de pesos de 2014, cifras acumuladas

	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	sep-13	sep-14	Var. % anual	sep-13	sep-14	Var. % anual real	sep-13	sep-14	Var. % anual real
Institutos Públicos	321.3	306.4	-4.7	98.5	98.2	-0.4	307	320	4.5
Infonavit	274.6	264.8	-3.6	73.8	73.7	-0.1	269	278	3.6
Fovissste	46.7	41.6	-10.9	24.7	24.4	-1.2	530	588	10.9
Intermediarios Privados	64.4	67.8	5.3	70.6	76.8	8.8	1,096	1,133	3.3
Bancos	64.4	67.8	5.3	70.6	76.8	8.8	1,096	1,133	3.3
Subtotal	385.7	374.2	-3.0	169.1	175.0	3.5	438	468	6.7
Cofinanciamientos* (-)	17.8	18.8	6.1						
Total	367.9	355.3	-3.4	169.1	175.0	3.5	460	492	7.1
Cifras Informativas									
Total Cofinanciamientos	40.3	56.6	40.5	23.5	29.1	24.1	583	515	-11.7
Infonavit Total	22.5	37.8	67.6	8.9	13.5	50.7	397	357	-10.1
Otros Cofinanciamientos	17.8	18.8	6.1	14.5	15.7	7.7	818	831	1.6

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

*No considera el producto "Infonavit Total"

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

El Infonavit incrementa el monto de crédito

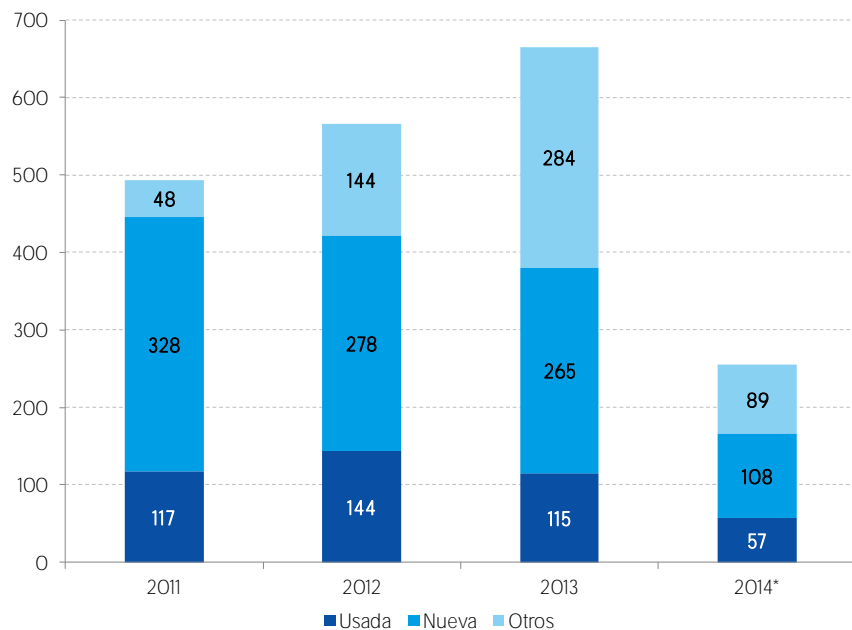
Una vez diversificada su oferta de productos de crédito, ahora el Infonavit aumenta el límite de monto a financiar hasta 850 mil pesos, ya sea en pesos o VSM.

Los productos distintos al crédito hipotecario representan la tercera parte de su originación

Créditos otorgados por Infonavit

Miles de créditos

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit



*Al mes de agosto

Avance de créditos del Infonavit

Créditos

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Segmento POA	POA Mensual Acumulado	Formalizados		Total	% Avance
		Viviendas*	Mejoravit		
Menor a 2	102,065	59,856	25,404	85,260	84%
De 2 a 3.99	140,318	80,273	43,518	123,791	88%
De 4 a 11.00	100,773	61,124	29,203	90,327	90%
Mayor a 11	36,287	31,136	6,547	37,683	104%
Total	379,443	232,389	104,672	337,061	89%

*Incluye viviendas nuevas y usadas

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

La construcción de vivienda se estabiliza y apunta a crecer

Como lo esperábamos, este año 2014 será cuando la construcción de vivienda se normalice.

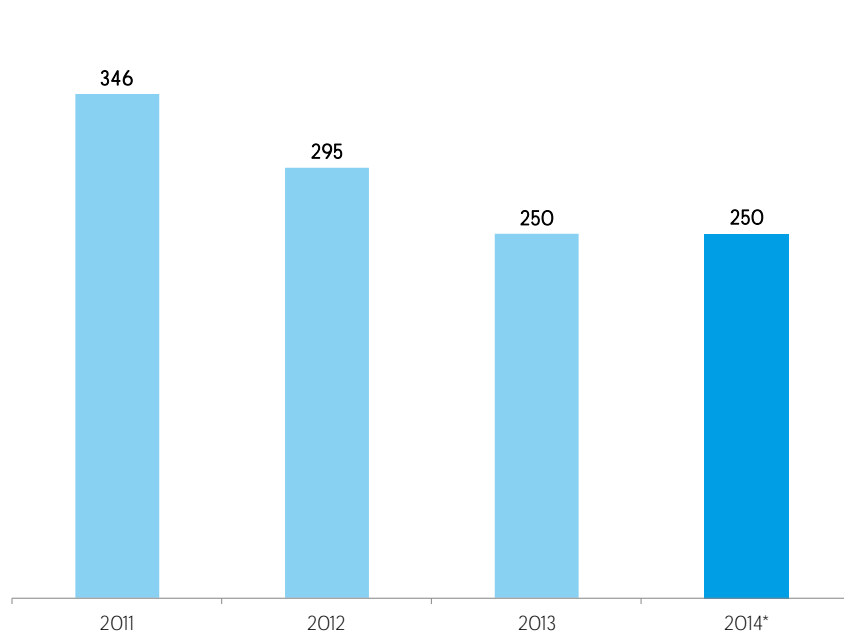
El total de viviendas terminadas al primer semestre es igual al del año anterior en cifras anualizadas.

El número de registros está creciendo, pero algunos proyectos no han iniciado.

Inventario de viviendas terminadas

Miles de unidades en cifras anualizadas

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

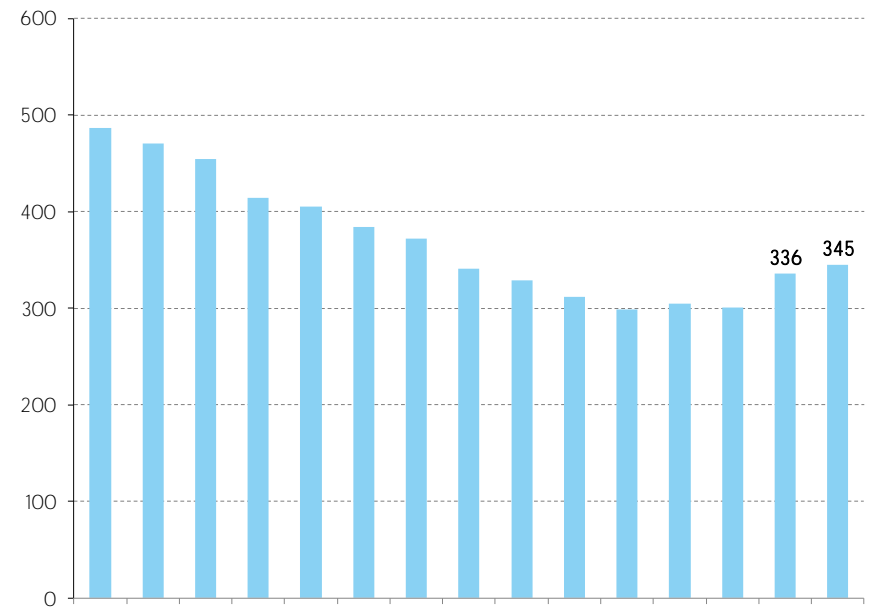


*Al mes de junio

Registros de viviendas en el RUV

Miles de unidades en cifras anualizadas

Fuente: BBVA Research con datos del RUV



La vivienda media y residencial ganan terreno

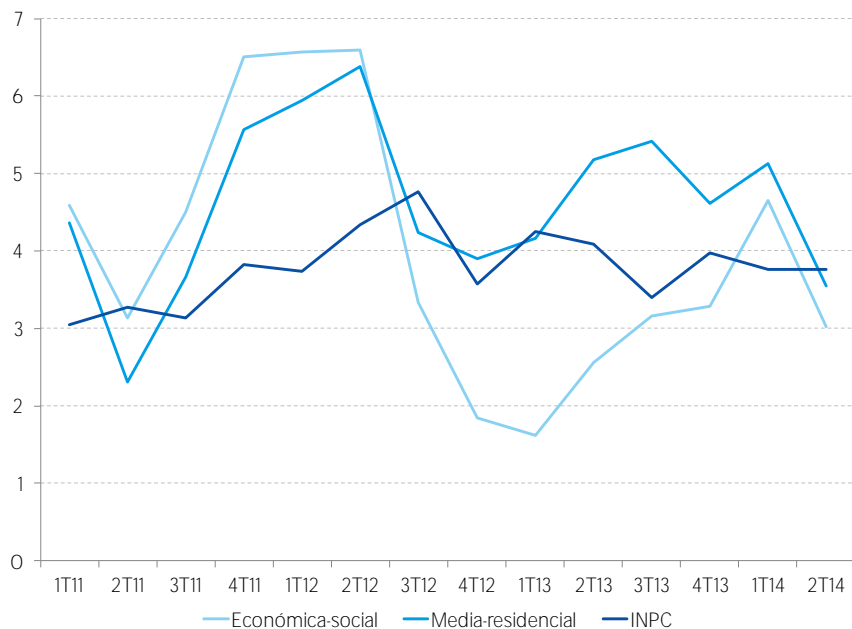
Menor demanda relativa al tamaño de la oferta, han llevado a que la vivienda de interés social se aprecie a un ritmo más lento que el resto de los segmentos.

La vivienda media y residencial, además de una mayor apreciación, han incrementado su participación.

Precios de la vivienda e INPC

Variación % anual

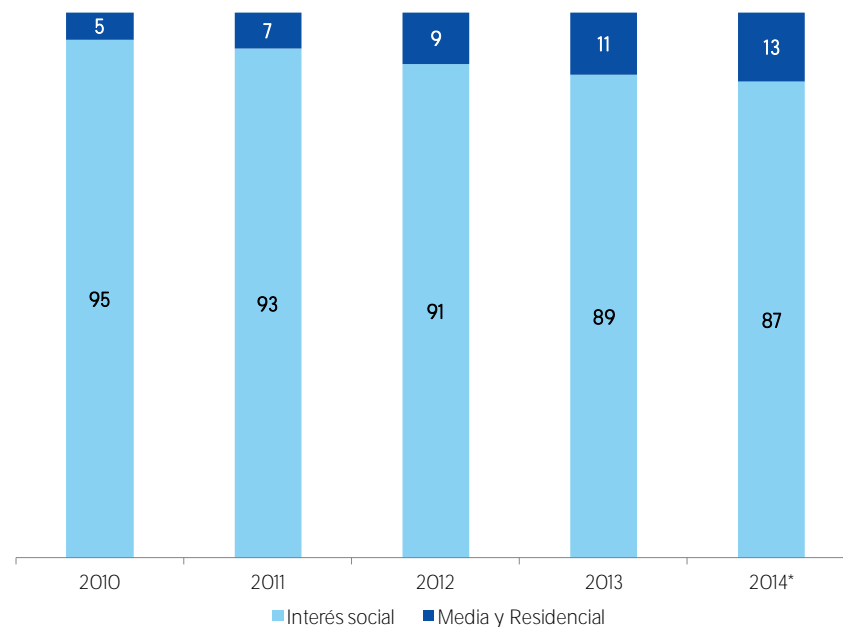
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHF



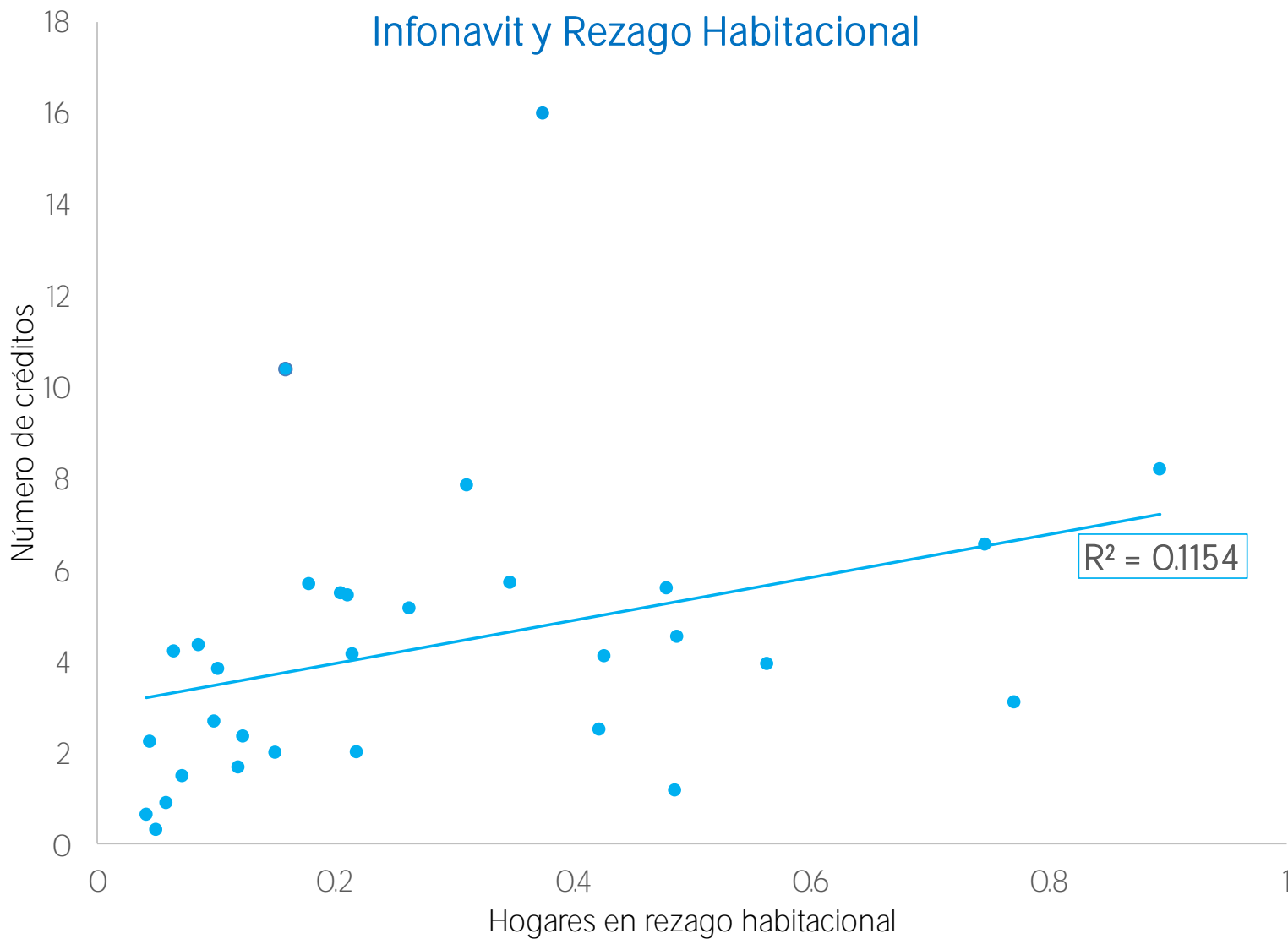
Vivienda registrada en el RUV

Participación % por segmentos

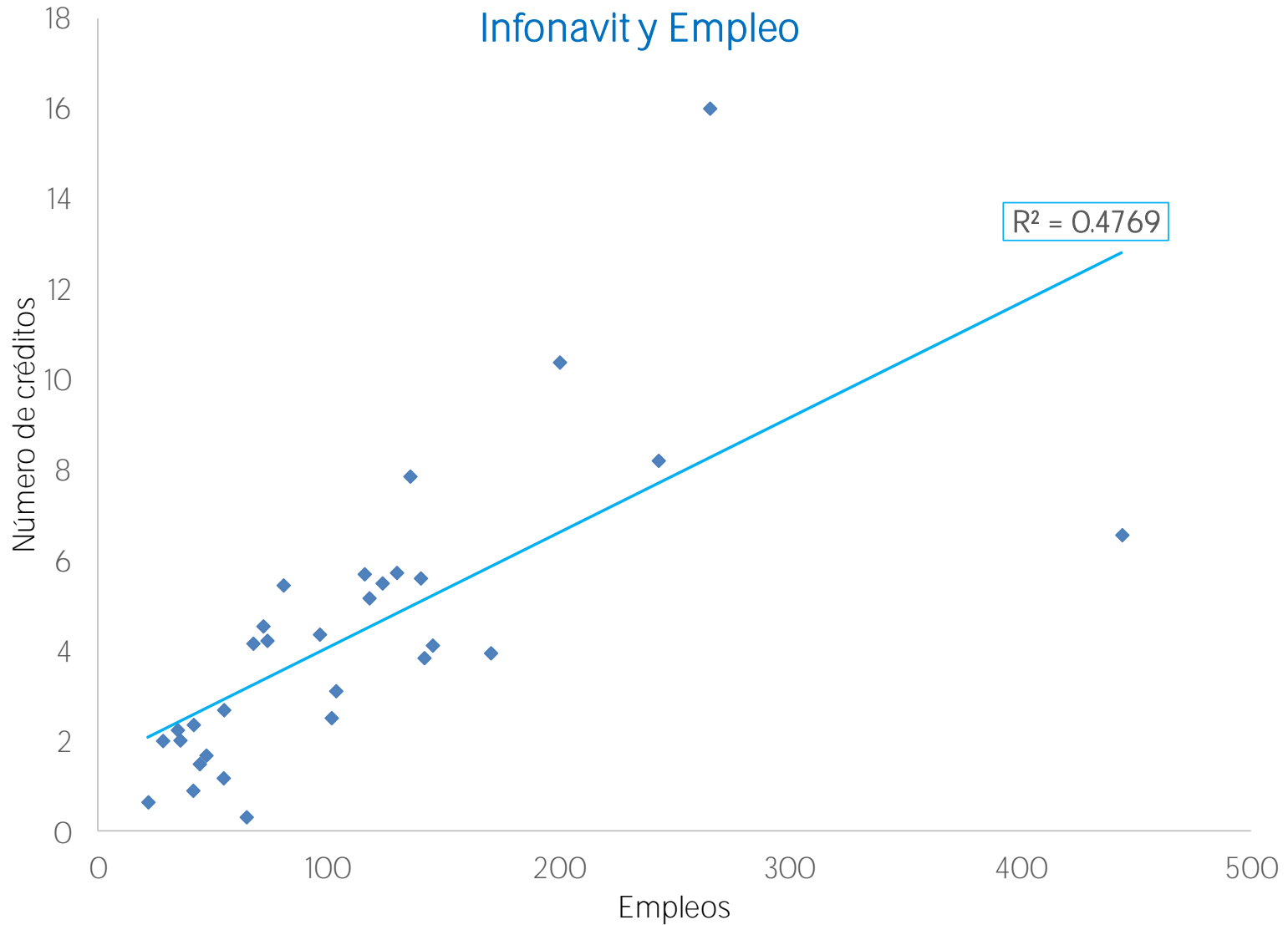
Fuente: BBVA Research con datos del RUV



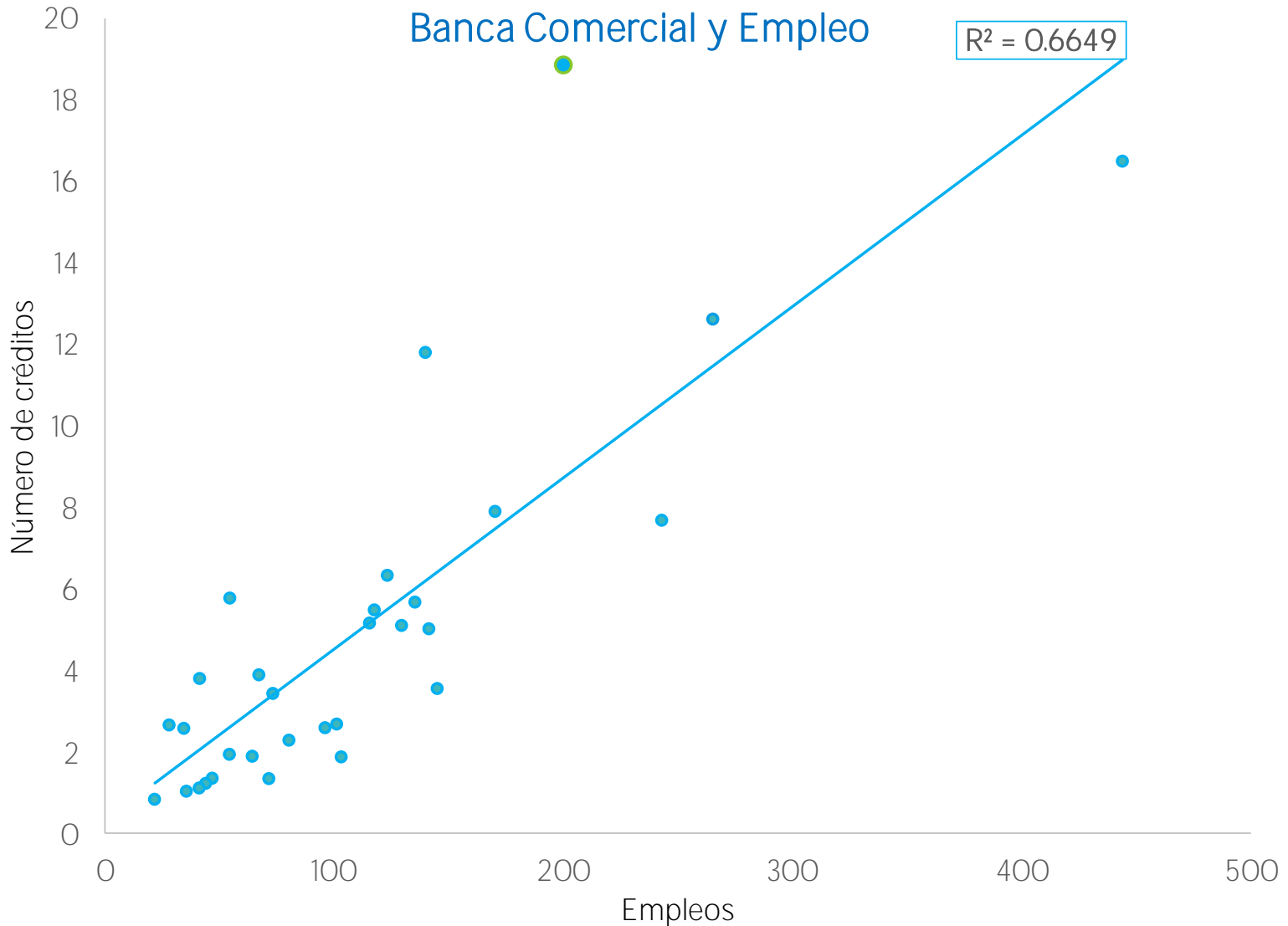
El crédito hipotecario responde poco al rezago habitacional



La oferta de crédito del Infonavit se explica mejor por el empleo



El empleo tiene aún más impacto en el crédito que origina la banca



Algunos factores podrían incidir en la demanda

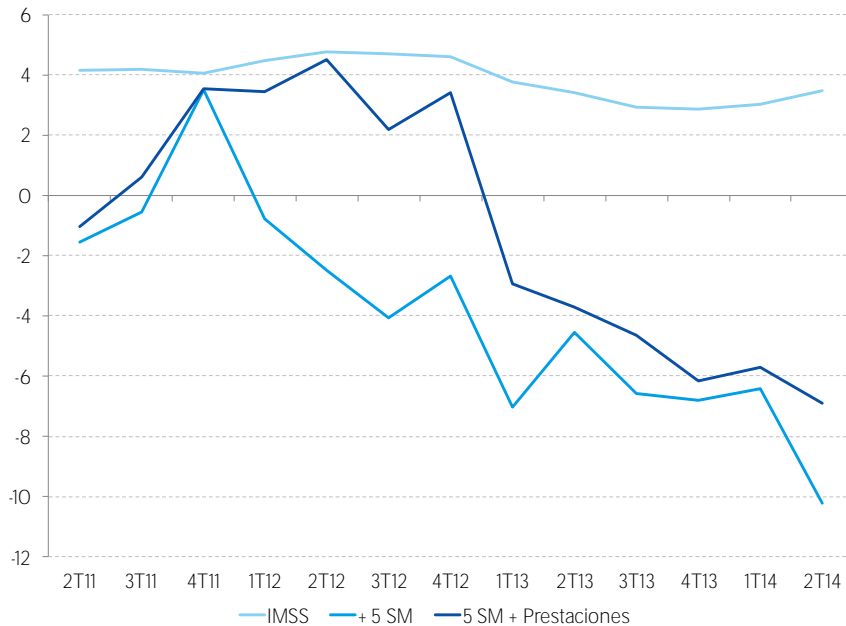
Efectivamente se están generando más empleos, pero aquéllos con ingresos superiores a 5 VSM no han aumentado.

Los consumidores de bajos ingresos podrían verse afectados por un menor presupuesto para subsidios durante el siguiente año.

Ocupados por nivel de ingreso

Variación % anual

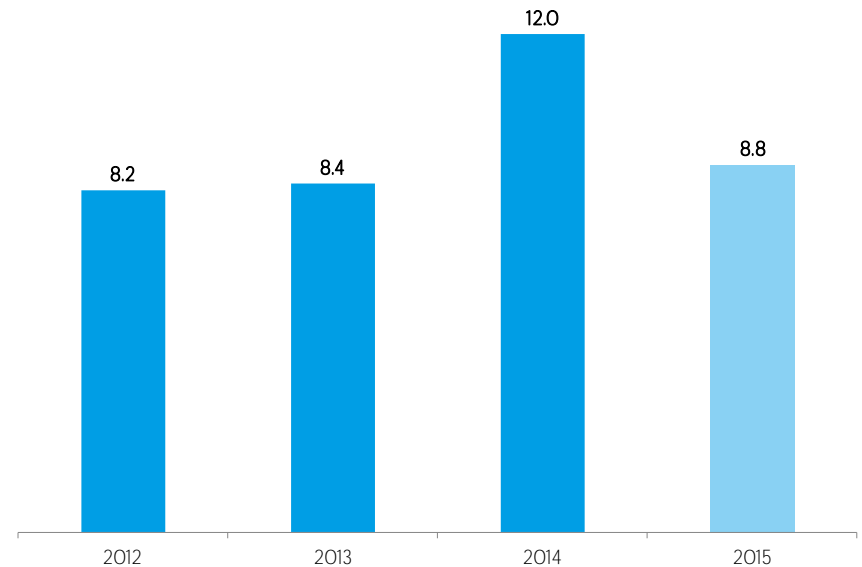
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Programa anual de subsidios para Conavi

Miles de millones de pesos 2014

Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi y SHCP



Vivienda media y residencial seguirán en ascenso

Señales positivas para el mercado de vivienda

- La banca sigue creciendo, principalmente en los segmentos medio y residencial.
- Los institutos públicos continúan diversificando su gama de producto, con lo que atienden mejor las necesidades de sus afiliados.
- Cambian los esquemas de crédito de los institutos públicos de veces salario mínimo a pesos.
- La construcción de vivienda se estabiliza.
- Crédito barato aumenta la accesibilidad.
- La banca crecerá más de 10% este 2014.

3

Estados con mayor actividad económica atraen a la vivienda

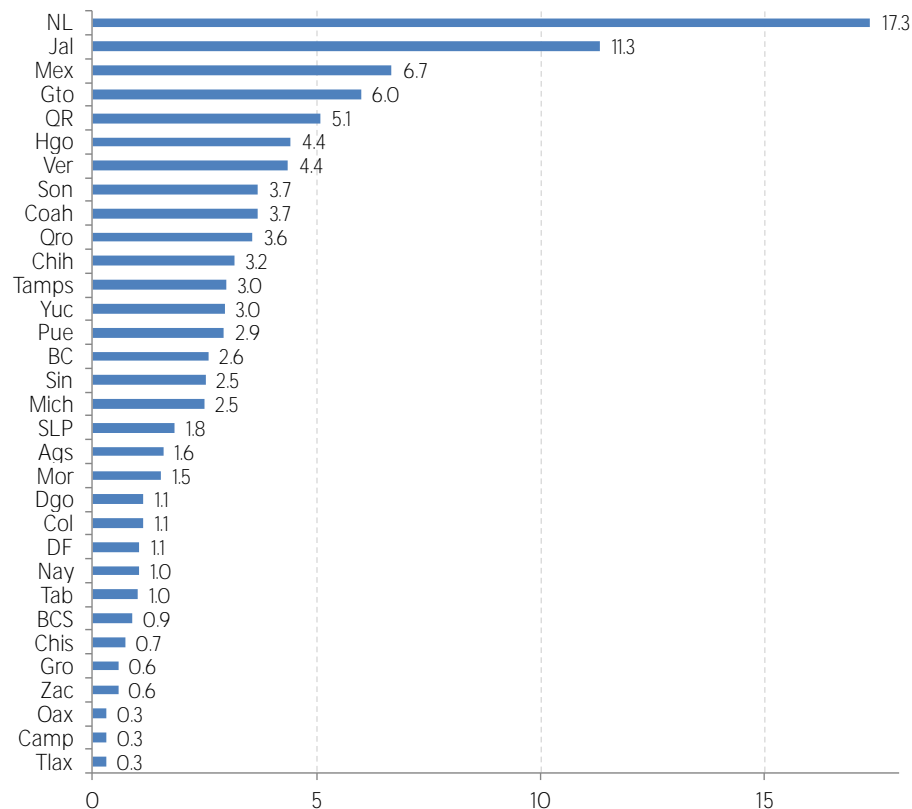
La construcción de vivienda se concentra en cinco estados

Nuevo León, Jalisco, México, Guanajuato y Quintana Roo concentran casi 50% de los inventarios de vivienda nueva. En esas plazas la apreciación ha sido menor que en el resto del país.

Inventario de vivienda nueva, 2014

Participación % anual

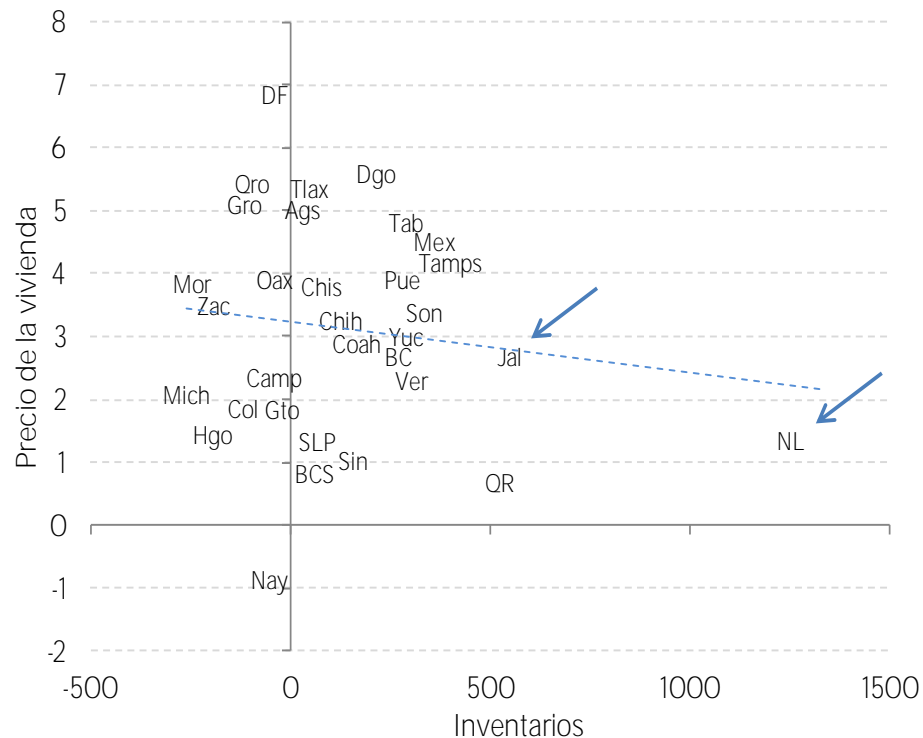
Fuente: BBVA Research con datos del RUV



Inventarios y precios de la vivienda

Diferencia en unidades y variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y RUV



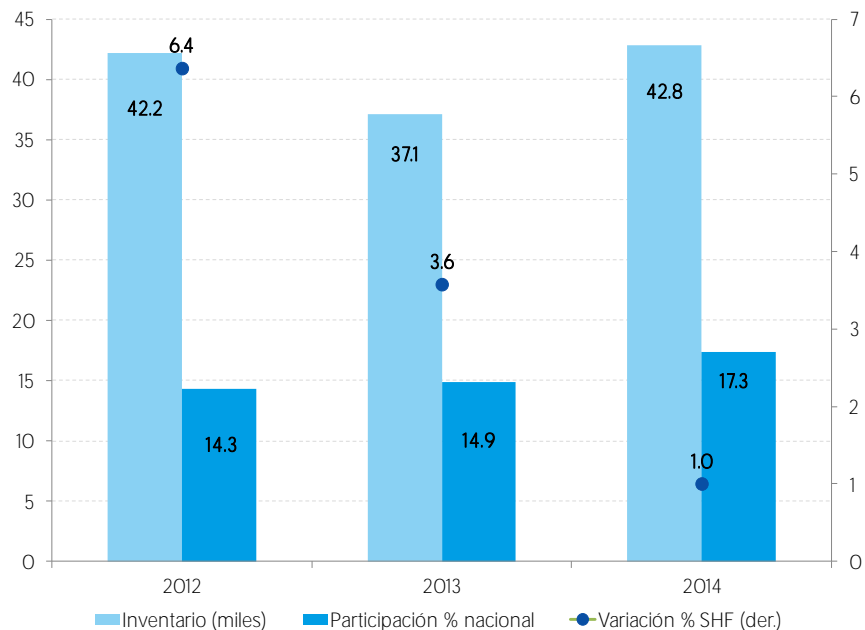
Los estados con mayor inventario y menores ritmos de apreciación

En Jalisco y Nuevo León, la vivienda se apreció 2% o menos el último año, por mayor número de unidades terminadas, principalmente en el segmento de interés social.

Inventario y apreciación en NL

Miles de unidades, participación y apreciación %

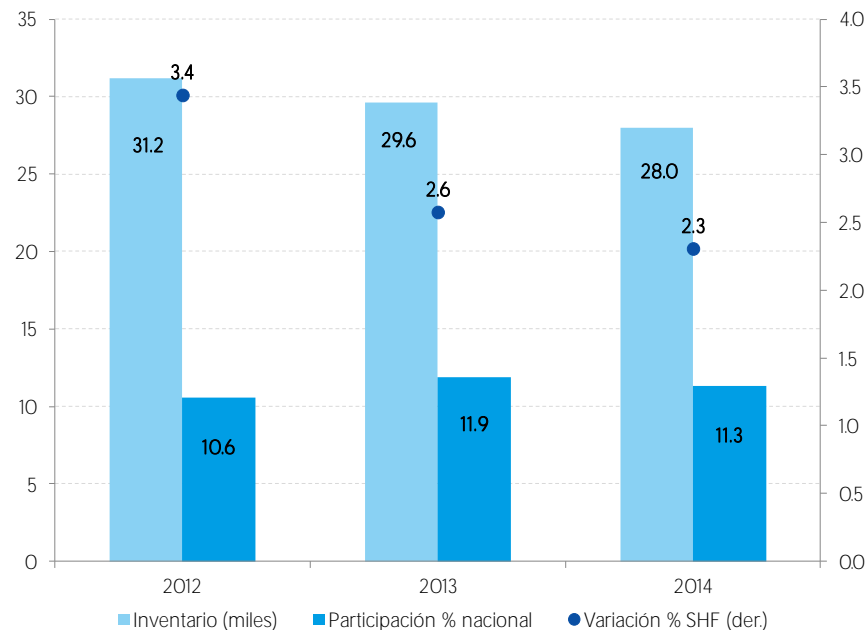
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y RUV



Inventario y apreciación en Jalisco

Miles de unidades, participación y apreciación %

Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y RUV



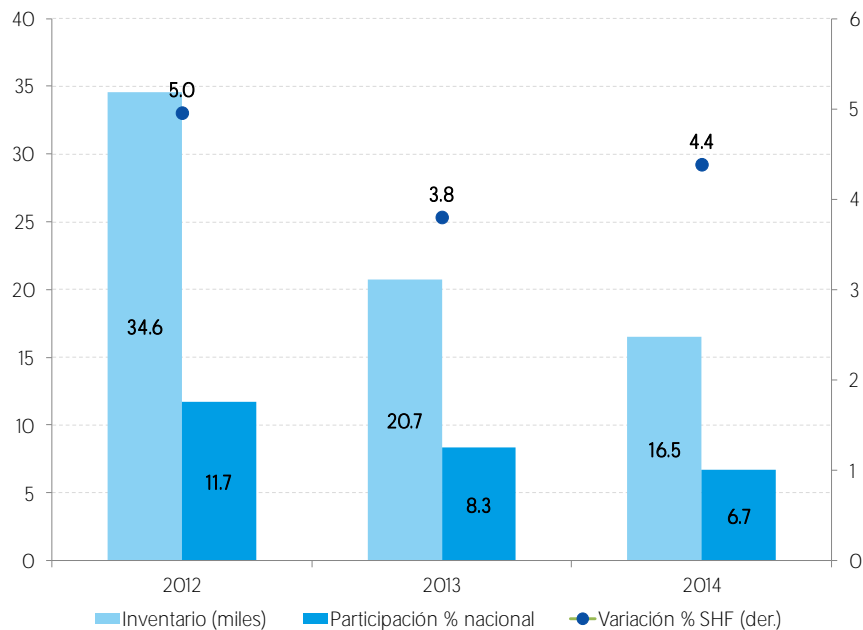
Inventarios más estables, propician mayores ritmos de apreciación

En el Estado de México, Puebla y Tlaxcala, donde los inventarios han decrecido o se han mantenido estables, la apreciación ha sido mayor con al menos tres puntos por arriba de aquéllos con mayor concentración.

Inventario y apreciación en Edo Mex

Miles de unidades, participación y apreciación %

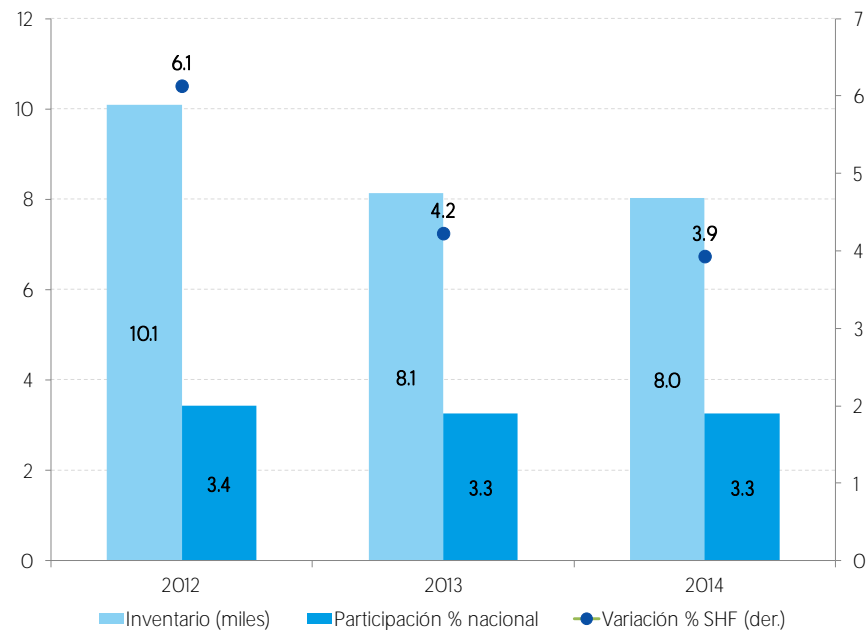
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y RUV



Inventario y apreciación en Pue-Tlax

Miles de unidades, participación y apreciación %

Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y RUV



La accesibilidad ha mejorado de 2012 a 2014

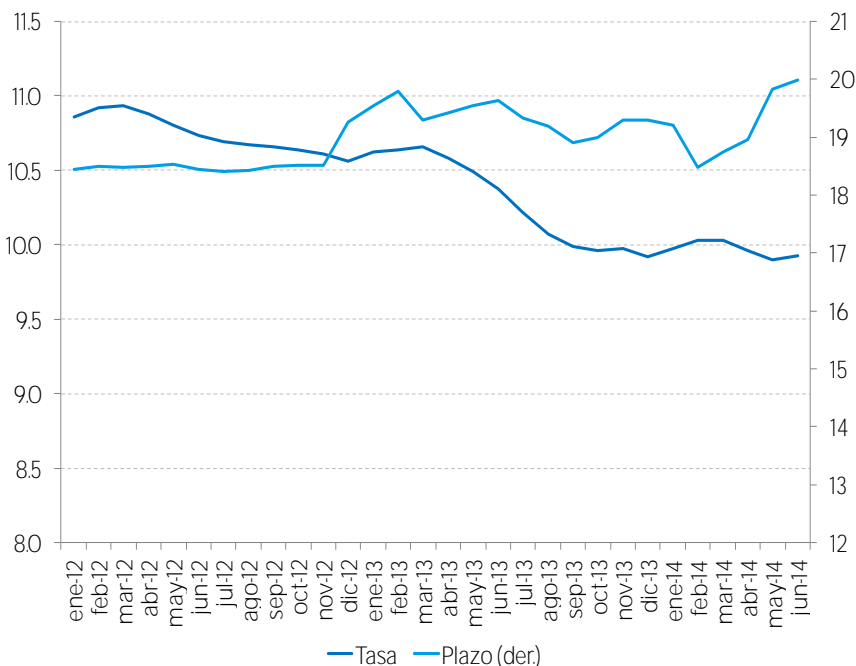
Gracias a créditos hipotecarios más baratos, la accesibilidad se ha incrementado en todas las entidades. En promedio, 9.7% más hogares pueden adquirir una vivienda.

Los estados con más hogares accediendo al mercado de vivienda a través del crédito hipotecario de la banca fueron: Yucatán, Quintana Roo, Chihuahua, Puebla y Jalisco.

Tasa y plazo del crédito hipotecario

Tasa de interés anual y años promedio

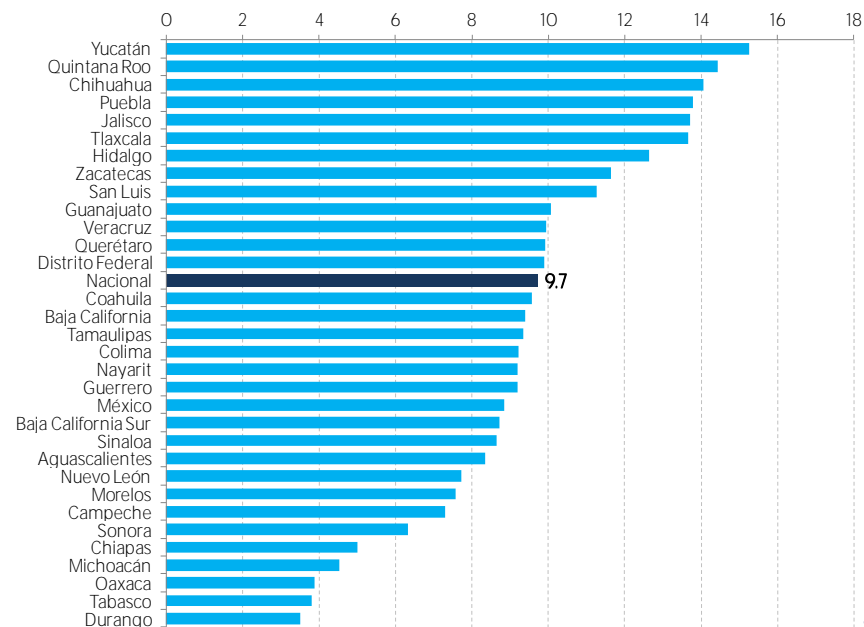
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



Acceso a la vivienda por crédito bancario

Crecimiento % de hogares 2012-2014

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV y ENIGH, Inegi



4

La política monetaria
es eficaz en el crédito
a la construcción

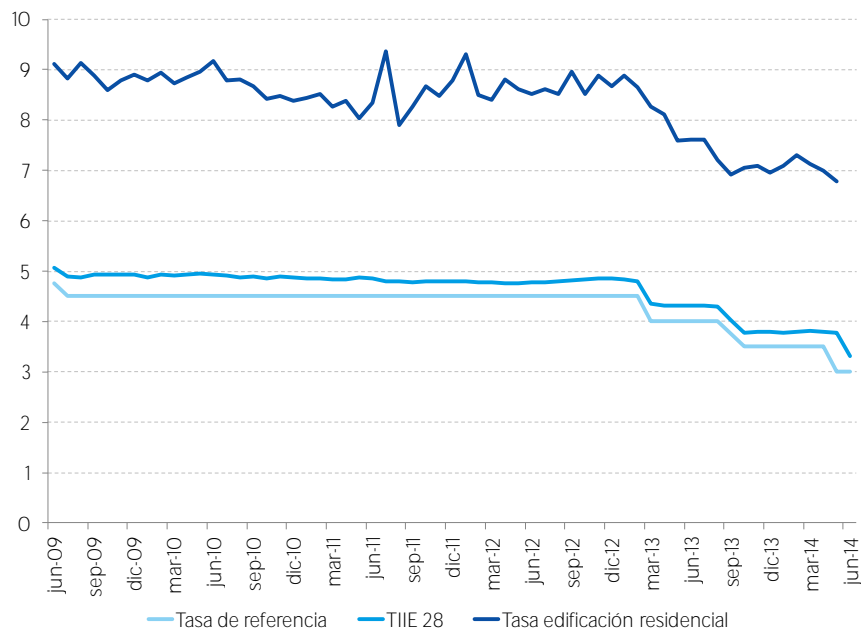
La política monetaria es eficaz a través del crédito a la construcción

Existe una alta correlación entre la tasa de referencia y la tasa de interés para crédito a la construcción de vivienda.

La liquidez internacional ha incidido en el financiamiento a nivel local.

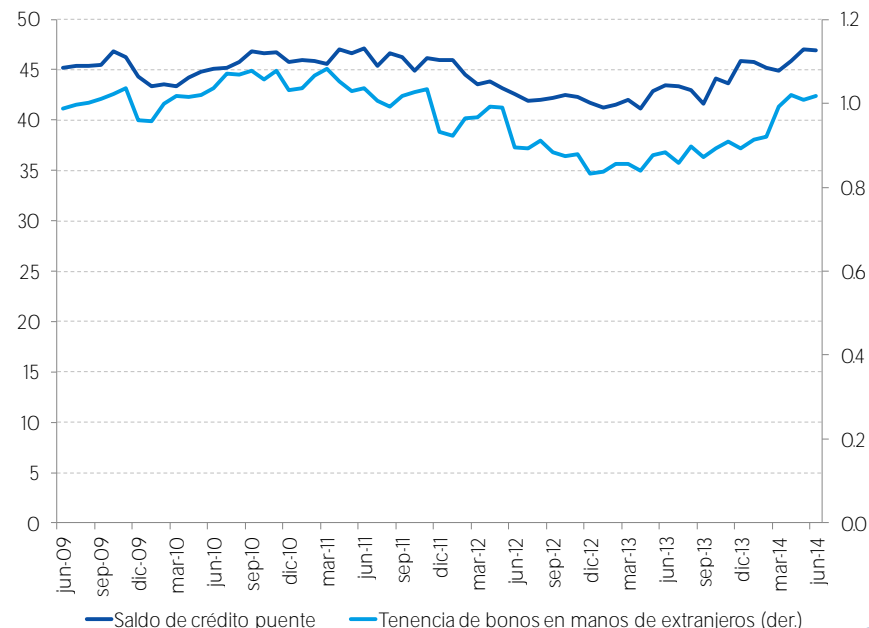
Tasas de referencia, TIIE y a la edificación, Tasa de interés anual %

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV



Saldo crédito puente y tenencia de bonos Miles de millones de pesos de 2014

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV



Hay mayor transmisión en la tasa del crédito a la construcción

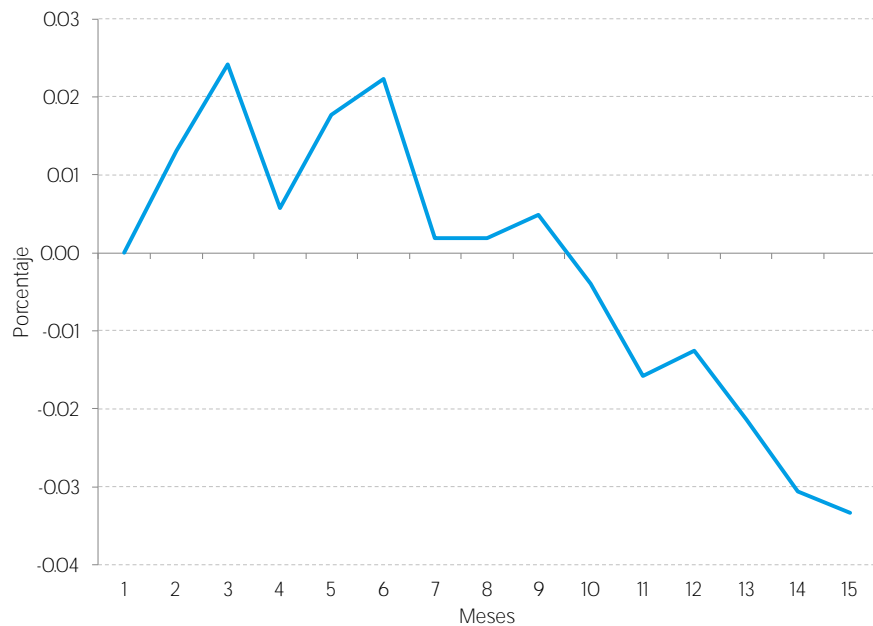
En el corto plazo, la liquidez internacional tiene un efecto positivo al aumentar las fuentes de financiamiento; aunque el efecto se diluye.

La tasa de referencia del Banco de México se transmite desde un inicio y perdura al estar referencia directamente la tasa de interés del crédito a la TIIE 28.

Reacción de tasa construcción a liquidez

Porcentaje de cambio ante variación de 1%

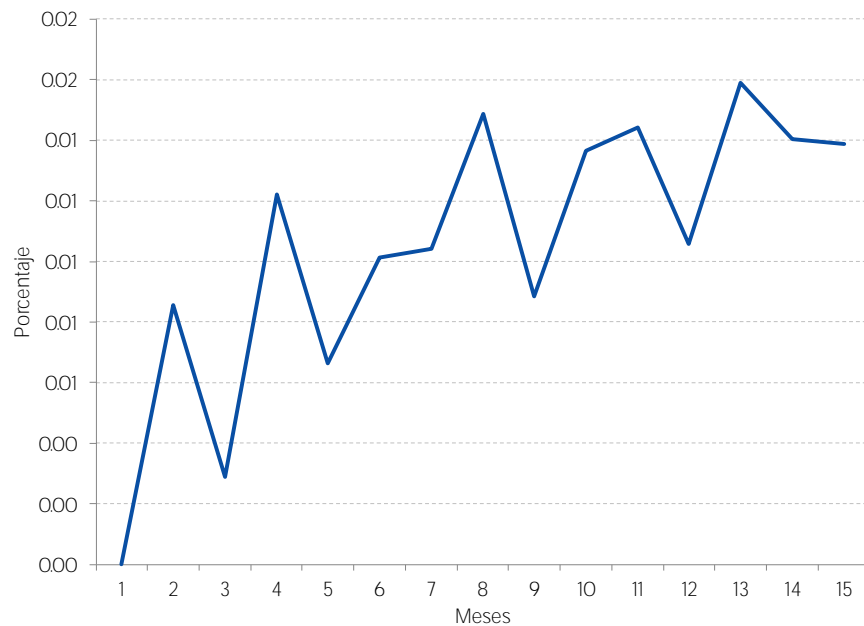
Fuente: BBVA Research con datos de Banco de México y CNBV



Reacción de tasa construcción a referencia

Porcentaje de cambio ante variación de 1%

Fuente: BBVA Research con datos de Banco de México y CNBV

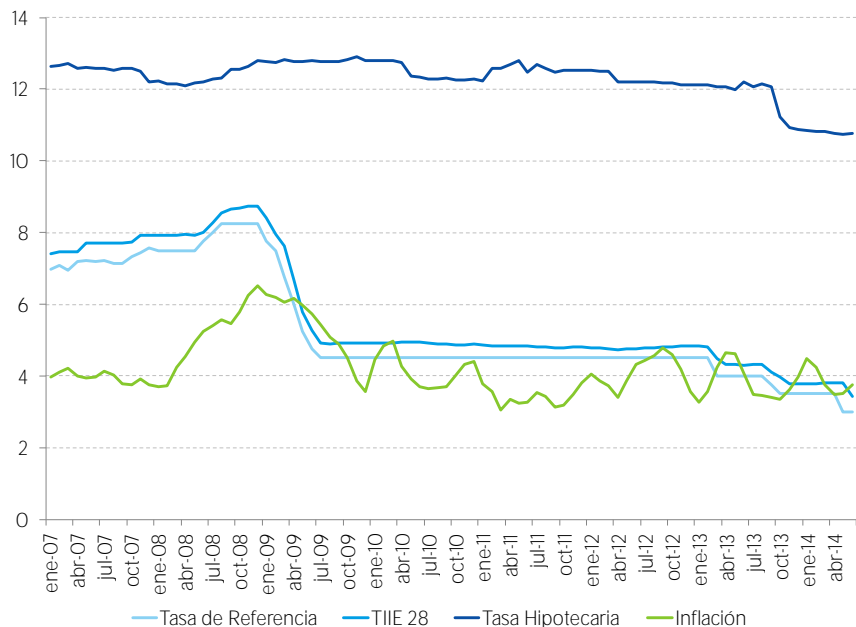


En el crédito hipotecario, riesgo y competencia influyen más

Los último años, la tasa de referencia parece no tener mayor impacto en la tasa para créditos individuales. Por otra parte, los cambios en los riesgos de crédito han influido en mayor medida en el precio del crédito hipotecario.

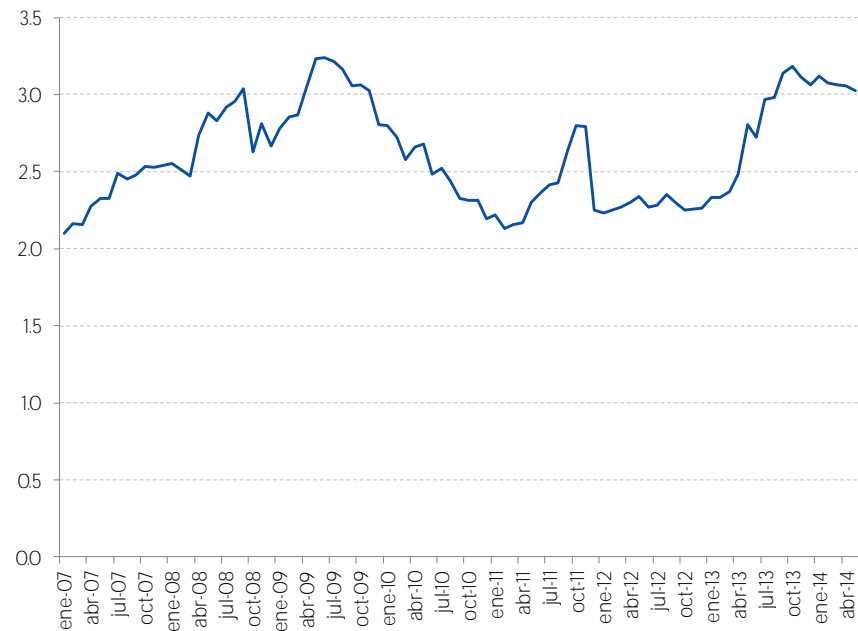
Tasas referencia, TIIE 28, hipotecaria e INPC Tasas anuales %

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



Riesgo de crédito para hipotecas bancarias, Porcentaje

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV



Mayor competencia entre bancos ha sido determinante

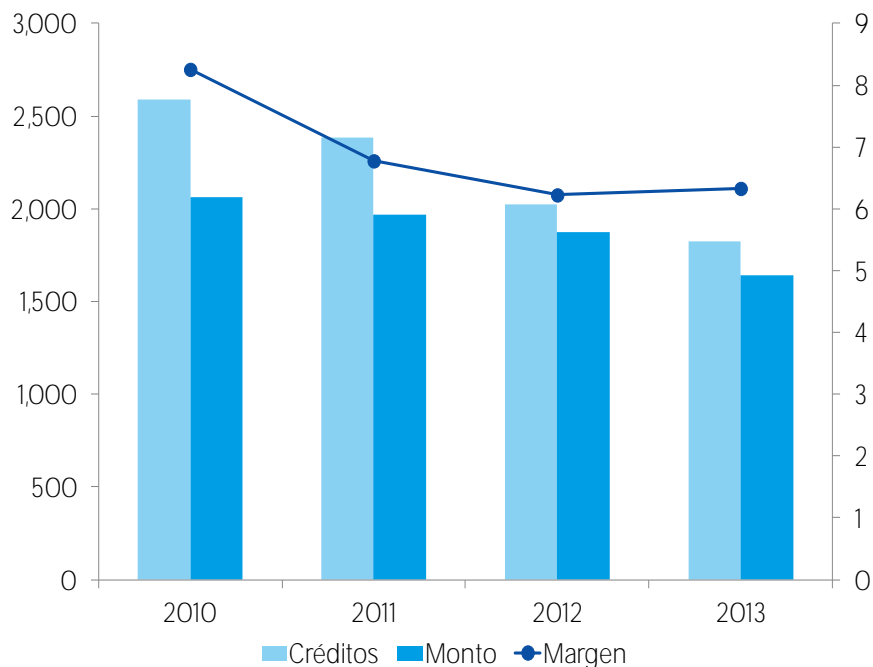
La competencia entre bancos por ganar participación de mercado ha llevado a tasas de crédito menores y mayores plazos lo que ha contribuido a la caída de los márgenes.

Las disminuciones de las tasas hipotecarias están mejor explicadas por esta competencia.

Índice de Herfindahl y margen

Índice y %

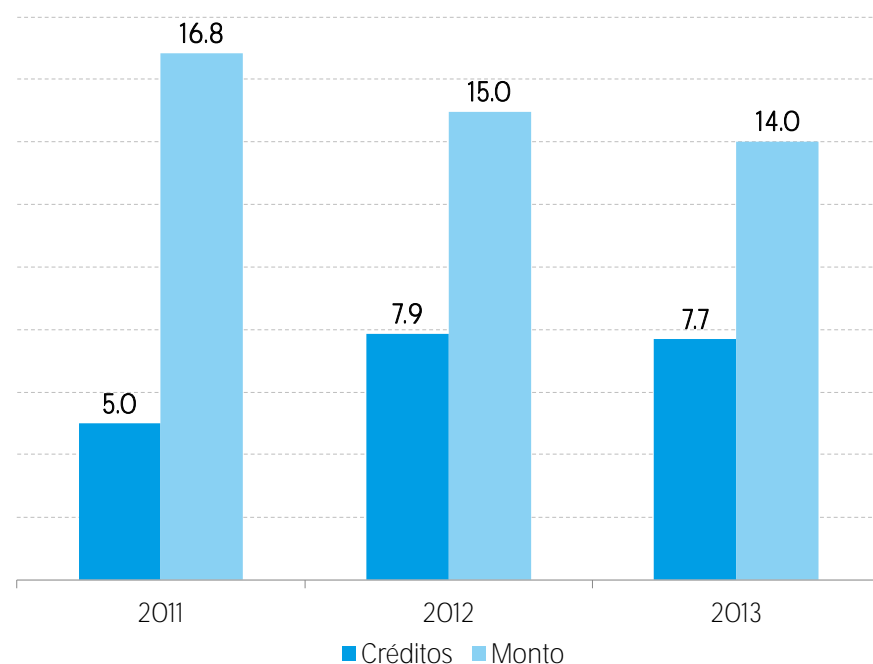
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



Crédito hipotecario de la banca comercial

Tasa de crecimiento anual, %

Fuente: BBVA Research con datos de la ABM



La tasa de referencia tiene un efecto casi nulo

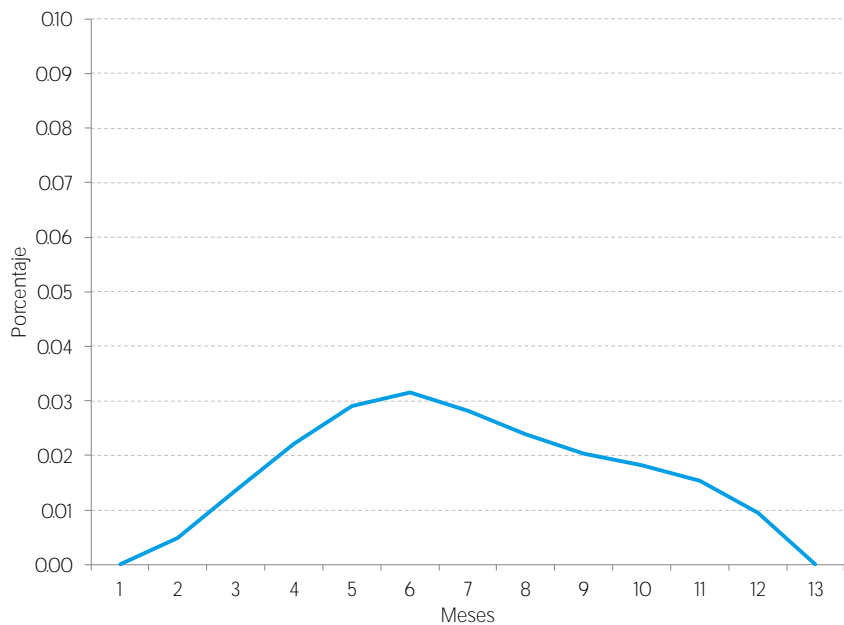
La prácticamente nula transmisión de la tasa de referencia hacia las tasas de préstamos hipotecarios se explica por la necesidad de cerrar la brecha entre el riesgo y los márgenes de ganancia, lo cual se ha logrado con tasas hipotecarias decrecientes.

Más crédito hipotecario ha llevado a atender a segmentos de mayor riesgo.

Reacción de tasa hipotecaria a referencia

Porcentaje de cambio ante variación de 1%

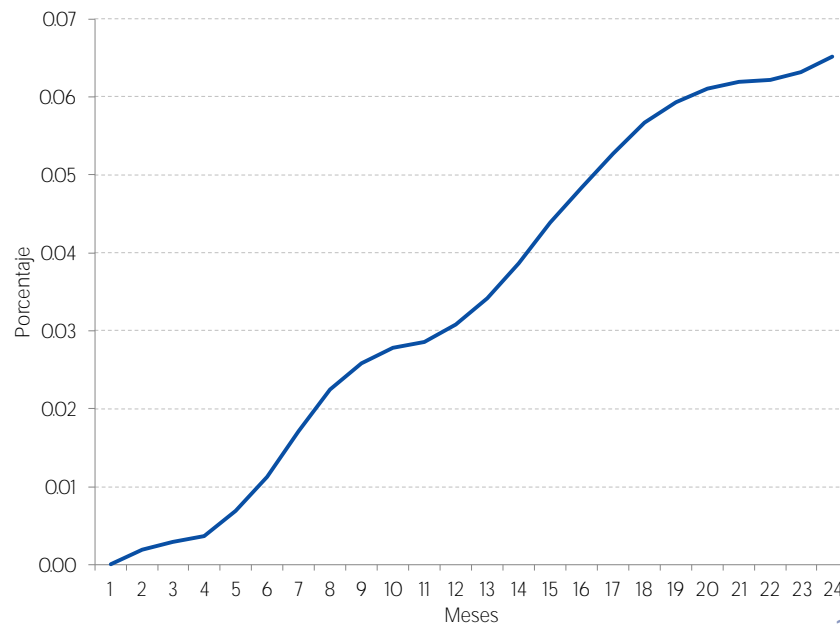
Fuente: BBVA Research con datos de Banco de México y CNBV



Reacción tasa hipotecaria a margen

Porcentaje de cambio ante variación de 1%

Fuente: BBVA Research con datos de Banco de México y CNBV



5

Portabilidad hipotecaria
mejora cambiando
hacia la banca

Los cambios regulatorios favorecen la portabilidad hipotecaria

Disminuyen los costos de movilidad:

- La oferta vinculante que otorga la institución de crédito debe contener la aceptación expresa de recibir el pago adelantado por cualquier otra institución.
- En el caso de subrogación de acreedor, no será necesario formalizar en escritura pública, con lo que bajan los costos notariales. Solo será necesario inscribir el convenio en el Registro Público de Comercio.
- La Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los gobiernos locales para eliminar costos de registro y notariales.
- Otro aspecto a favor de la movilidad, es que la contratación de seguros asociados al crédito con la misma institución son opcionales.

La portabilidad de hipotecas dentro de la banca está en ascenso

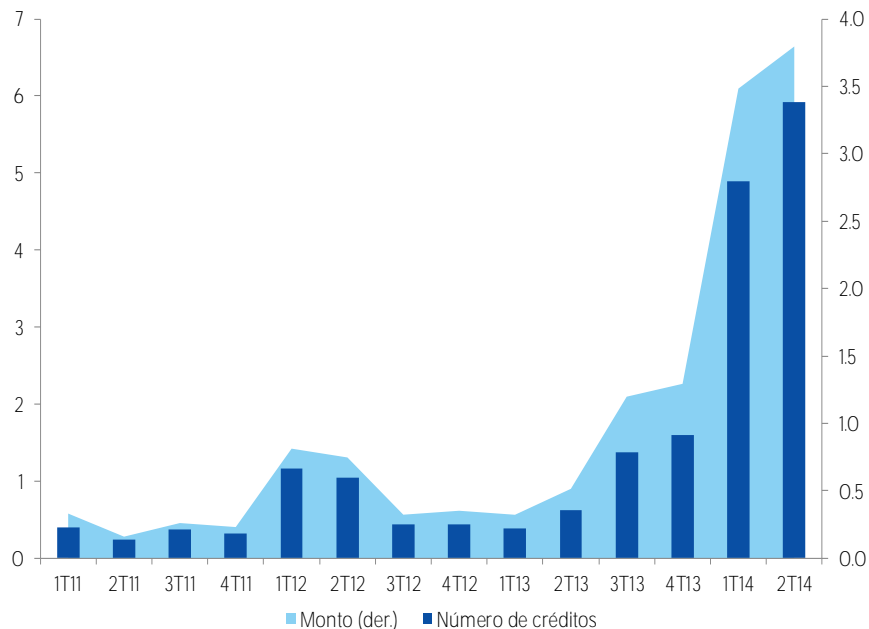
En los primeros seis meses del año se han otorgado más de 10 mil créditos para pago de pasivos, más del total desde el 2010.

La participación de estos productos dentro de la originación total de la banca llega al 7%.

Originación de créditos para pago de pasivos

Miles de créditos y millones de pesos

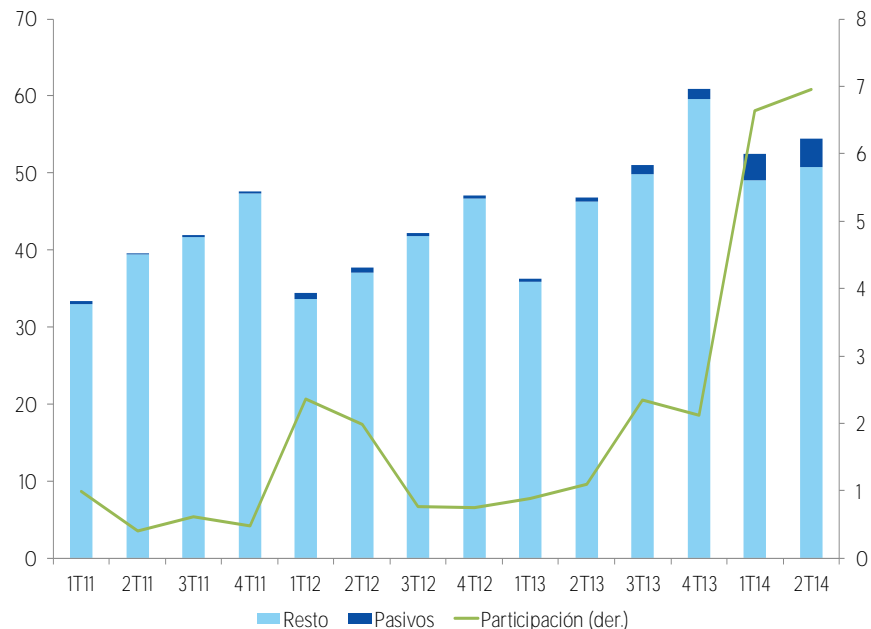
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



Originación de créditos hipotecarios por tipo

Miles de millones de pesos y porcentaje

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



La movilidad fomentará los mercados de cobertura

Mayor
Movilidad



Mayor
riesgo de
prepago

- Menores costos de movilidad incrementan el riesgo de prepago, por lo que es necesario diseñar planes de cobertura.
- En otros países, el riesgo de prepago tiene efecto en los documentos respaldados por hipotecas, así como en los instrumentos derivados para su cobertura.
- Sin embargo en México ni el mercado de bursatilización ni derivados están suficientemente desarrollados para cubrir el riesgo de prepago.
- Un efecto de la portabilidad de hipotecas podría ser el desarrollo del mercado de bursatilización y de opciones sobre swaps de tasas de largo plazo.

Acreditados de las sofoles pueden mejorar pasando a la banca

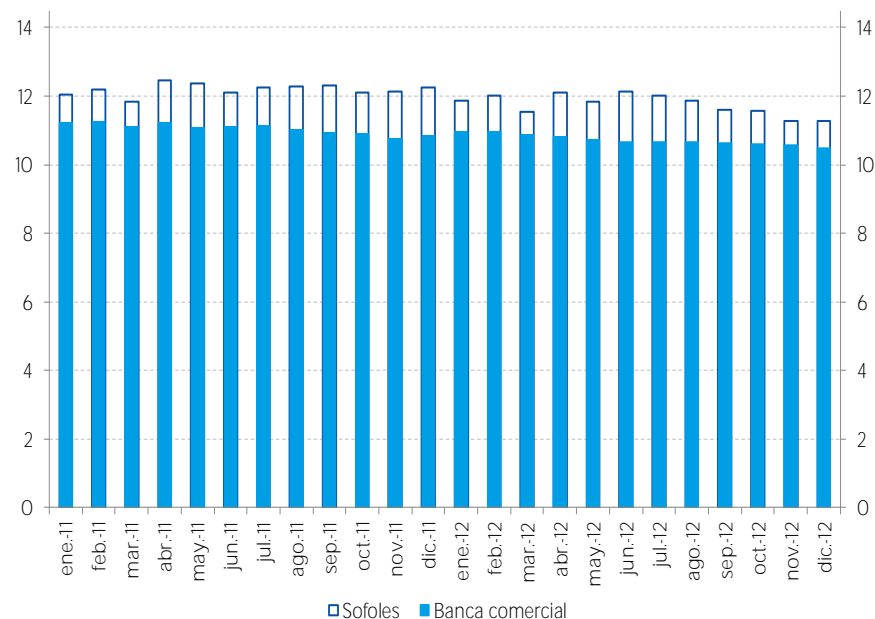
Las sofoles otorgaron créditos en pesos y salarios mínimos a tasa mayores que la banca, por lo que sus clientes pueden abaratar sus créditos cambiando sus hipotecas a los bancos.

Aunque debe tomarse en cuenta que sólo los clientes vigentes, y de éstos los que tengan el perfil de riesgo que buscan los bancos obtendrían una oferta.

Tasas de interés hipotecarias promedio

Tasa de interés anual %

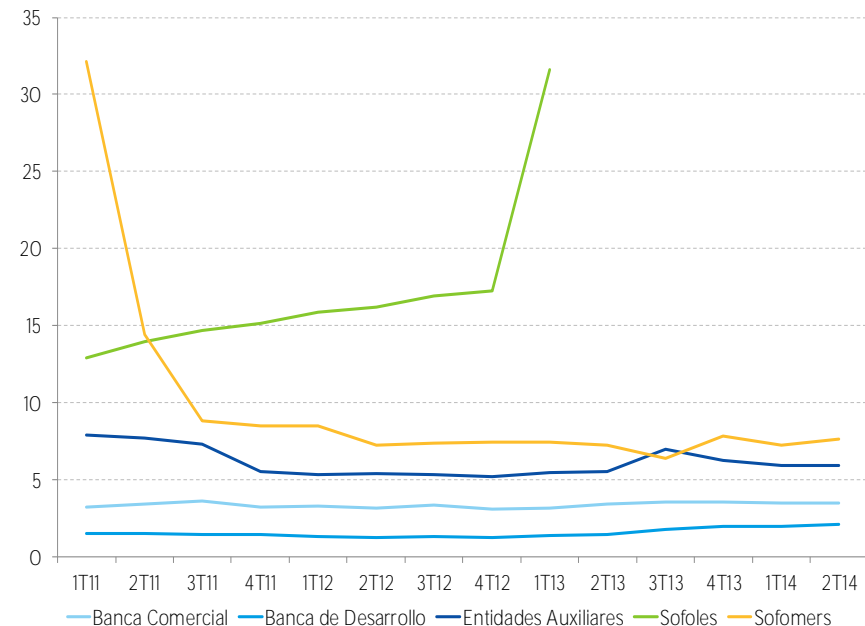
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



Morosidad de la cartera hipotecaria

Porcentaje

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México



También algunos afiliados de los institutos públicos pueden mejorar

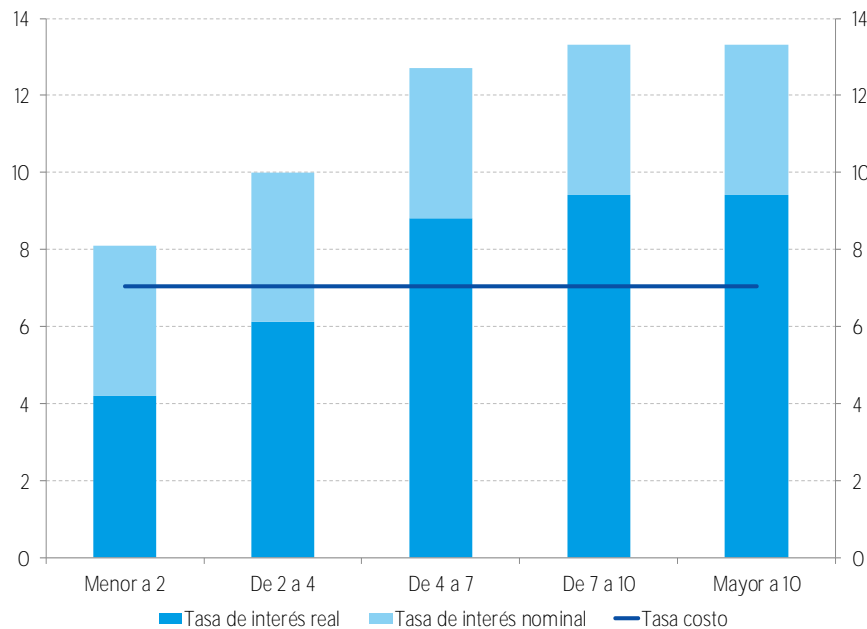
Los acreditados de mayores ingresos que tienen sus hipotecas con los institutos públicos podrían obtener mejores condiciones de créditos dentro de la banca comercial.

Estos acreditados tienen mayor probabilidad de movilidad, ya que su perfil de riesgo coincide más con el que suelen atender los bancos.

Tasas de interés promedio de Infonavit

Tasa de interés anual %

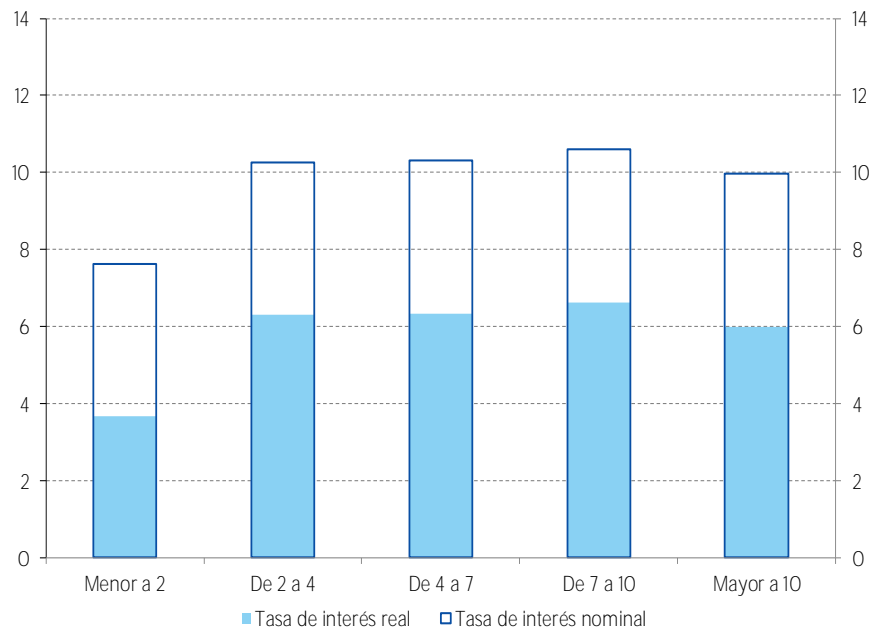
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit



Tasa de interés promedio de la banca

Tasa de interés anual %

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



Situación Inmobiliaria México

BBVA | RESEARCH

Situación Inmobiliaria México

Segundo Semestre 2014
ANÁLISIS ECONÓMICO

- Más inicios de obra para construcción de vivienda nueva y el Plan Nacional de Infraestructura apuntan a un cierre de año positivo para la construcción.
- En el mercado de crédito hipotecario, los segmentos medios y residenciales continúan ganando terreno.
- A nivel regional, las zonas con mayor actividad económica se mantienen como polos de atracción para el mercado de vivienda.
- Las tasas de interés del crédito para construcción de vivienda reflejan una menor tasa de referencia, aunque no se observa el mismo efecto en el crédito hipotecario.
- La movilidad de hipotecas permitirá bajar los costos del crédito hipotecario a los usuarios, pero también las instituciones de crédito se beneficiarán.

Segundo semestre 2014

México DF, a 5 de noviembre de 2014

