

INMOBILIARIO

# A noviembre, el crédito hipotecario crece 5.8%

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

## Introducción

Al mes de noviembre de 2014, el monto originado en financiamiento hipotecario aumentó 5.8% en términos reales respecto a 2013, es decir 12.5 mil millones de pesos más. Estos recursos hicieron que se otorgaran 3 mil hipotecas más, lo que representa un avance del 0.7% en el mismo periodo. Este último resultado se debe a que el Infonavit incrementó en 1.4% el número de créditos otorgados. En el mismo sentido la banca comercial otorgó 3.6% más hipotecas que el año anterior. En este periodo, el Fovissste presentó una historia distinta al contraer su colocación en 6.5%. No obstante, cada uno de estos tres jugadores aumentó su oferta hipotecaria en términos de monto. Los institutos públicos prácticamente llevan el mismo ritmo de 5.4% anual, muy cerca del 6.3% que muestra la banca. Este resultado lo asociamos con un mejor desempeño de los segmentos de mayor valor; ya que tanto la parte pública como privada vieron crecer el monto de la hipoteca promedio.

Por otro lado, la vivienda usada ganó terreno en las preferencias de los consumidores. Si bien al mes de noviembre de 2013, ésta representó 29.9% de los créditos otorgados por el Infonavit; un año después su participación en el total pasó a 33.9%. Esto se explica en parte por mayor demanda en algunas zonas intraurbanas, donde la vivienda nueva es más escasa por menor disponibilidad de suelo para construcción. Sin embargo, hay que resaltar algunas diferencias regionales, en donde algunas ciudades continúan creciendo a ritmos importantes.

Cuadro 1

### Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, al mes de noviembre

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	nov-13	nov-14	Var. % anual	nov-13	nov-14	Var. % anual real	nov-13	nov-14	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>392.8</b>	<b>393.7</b>	<b>0.2</b>	<b>122.9</b>	<b>129.6</b>	<b>5.4</b>	<b>313</b>	<b>329</b>	<b>5.2</b>
Infonavit	335.2	339.9	1.4	91.9	97.0	5.5	274	285	4.0
Fovissste	57.6	53.8	-6.5	31.0	32.6	5.3	538	606	12.6
<b>Sector Privado</b>	<b>81.9</b>	<b>84.9</b>	<b>3.6</b>	<b>91.8</b>	<b>97.6</b>	<b>6.3</b>	<b>1,120</b>	<b>1,150</b>	<b>2.7</b>
Bancos <sup>1/</sup>	81.9	84.9	3.6	91.8	97.6	6.3	1,120	1,150	2.7
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>474.8</b>	<b>478.6</b>	<b>0.8</b>	<b>214.7</b>	<b>227.2</b>	<b>5.8</b>	<b>452</b>	<b>475</b>	<b>5.0</b>
Cofinanciamientos <sup>2/</sup> (-)	22.7	23.5	3.6						
<b>Total</b>	<b>452.1</b>	<b>455.1</b>	<b>0.7</b>	<b>214.7</b>	<b>227.2</b>	<b>5.8</b>	<b>475</b>	<b>499</b>	<b>5.1</b>
<b>Cifras Informativas</b>									
Total Cofinanciamientos	49.9	65.6	31.4	30.2	35.3	17.0	604	538	-10.9
Infonavit Total	27.2	42.1	54.5	11.2	15.4	37.6	410	365	-11.0
Otros Cofinanciamientos	22.7	23.5	3.6	19.0	19.9	5.0	837	849	1.4

Nota: el rubro de "bancos" incluye los créditos otorgados a los empleados por las instituciones financieras.

<sup>1/</sup>Sin Infonavit total y Apoyo Infonavit (Viviendas nuevas y usadas). No incluye productos para remodelaciones.

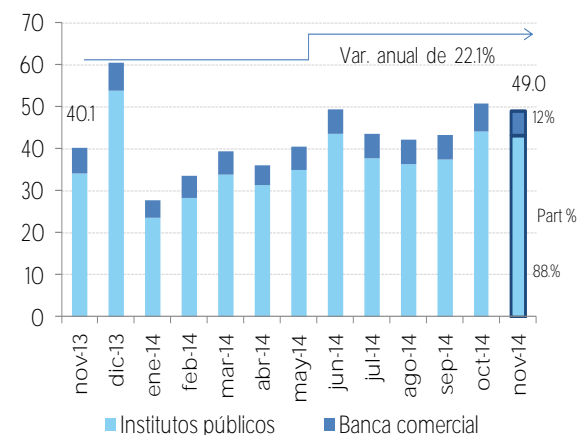
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, AHM Banco de México y CNBV.

## La banca continúa creciendo, pero a menor ritmo

En cifras acumuladas al mes de noviembre de 2014, el número de créditos hipotecarios otorgados por la banca comercial aumentó 3.6%, en tanto que el monto de financiamiento creció 6.3% en términos reales. Sin embargo, en términos del flujo originado en el mes apreciamos una disminución, ya sea midiéndolo por número de créditos o por monto real otorgado. Dos razones nos ayudan a explicar este resultado. Primero, un menor ritmo de creación de empleo, principalmente de aquellos mayores a 5 salarios

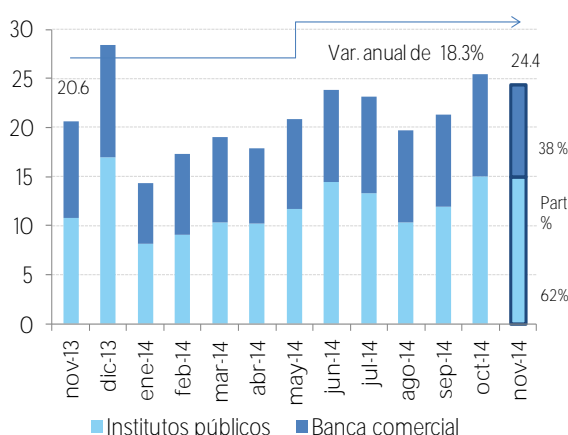
mínimos, que se habían beneficiado por la formalización de sus actividades. En segundo lugar, por un efecto base que estimuló la demanda en el último trimestre de 2013, cuando se pensó que a partir de 2014 se pagarían mayores impuestos por la compra-venta de vivienda.

**Gráfica 1**  
**Número de créditos por organismo miles, variación % y participación %**



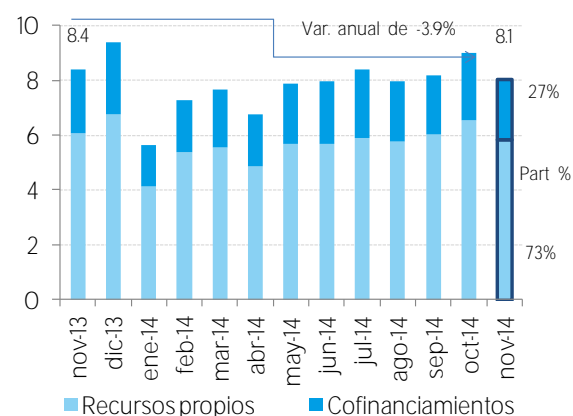
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

**Gráfica 2**  
**Monto de crédito por organismo, mmp a precios de 2014, variación y participación %**



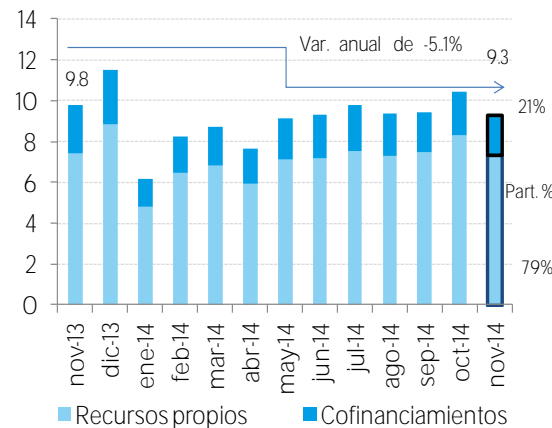
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

**Gráfica 3**  
**Banca comercial: número de créditos por producto miles, variación y participación %**



Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

**Gráfica 4**  
**Banca comercial: monto de crédito por producto mmp a precios de 2014, variación % y participación %**



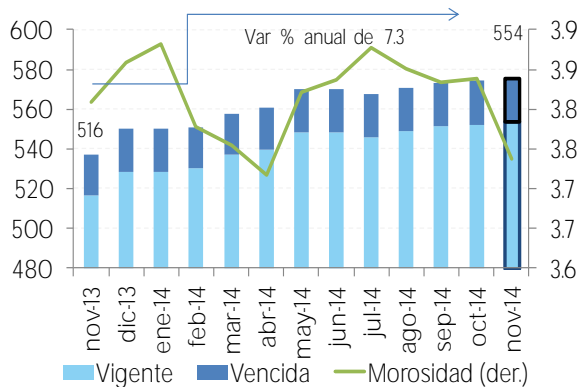
Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Sin embargo, podemos esperar un impulso de los institutos públicos hacia diciembre, como tradicionalmente sucede por el efecto estacional al cierre del año. Este efecto podría reflejarse principalmente en vivienda media y residencial por el aumento en el límite de crédito que otorga el Infonavit. Lo que se refuerza al observar que el Instituto ha cumplido primero su Programa Operativo Anual en los segmentos de ingresos altos; así como con mayor participación de la vivienda usada respecto al año anterior. Como consecuencia el mercado observa una mayor apreciación en comparación con la vivienda nueva, de acuerdo con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal.

El saldo de la cartera hipotecaria de la banca comercial sigue creciendo por arriba del 7%, aunque en este último mes la tasa fue ligeramente menor a lo observado en meses previos. Como mencionamos

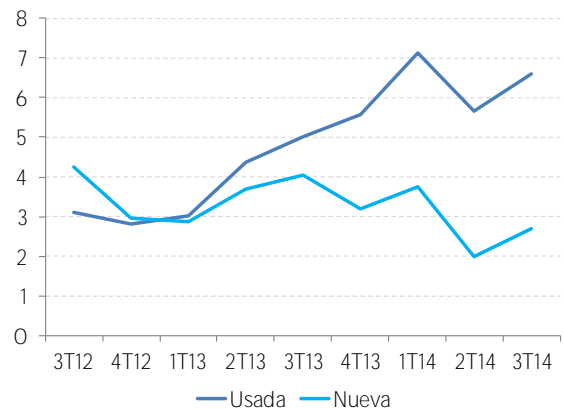
anteriormente, el flujo mensual de originación de la banca durante noviembre en realidad fue negativo, lo que se puede comprobar con el menor monto de créditos colocados con recursos propios. Aún cuando esto pudo estar influido por el aumento del límite de crédito a los afiliados al Infonavit, estimamos que el mayor efecto se debe a la menor generación de empleo remunerado por arriba de los 5 salarios mínimos.

Gráfica 5  
**Banca comercial: saldo de cartera hipotecaria mmp, precios de 2014 y morosidad (%)**



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráfica 6  
**Precios de la vivienda por condición de uso, Variación % anual**



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

Cuadro 2  
**Infonavit: otorgamiento de créditos al 30 de noviembre de 2014 (por segmento salarial, créditos hipotecarios y mejoras de vivienda)**

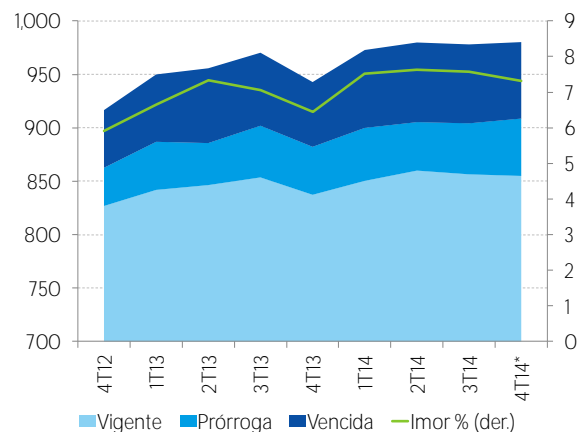
Segmento POA	POA Mensual		Formalizados		Total	% Avance
	Acumulado		Viviendas*	Mejoravit		
Menor a 2	139,284		88,978	35,394	124,372	89%
De 2 a 3.99	197,995		122,003	62,429	184,432	93%
De 4 a 11.00	140,449		86,797	41,875	128,672	92%
Mayor a 11	50,840		44,597	8,988	53,585	105%
<b>Total</b>	<b>528,568</b>		<b>342,375</b>	<b>148,686</b>	<b>491,061</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 7  
**Infonavit: saldos de cartera y morosidad Miles de millones de pesos y %**



\*Al mes de octubre

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Con datos disponibles al mes de octubre, el mejor desempeño del Infonavit también se refleja en un crecimiento del saldo de su cartera. Como consecuencia, el índice de morosidad se ha contenido por abajo del 8%.

### Mayor construcción en línea con los subsidios

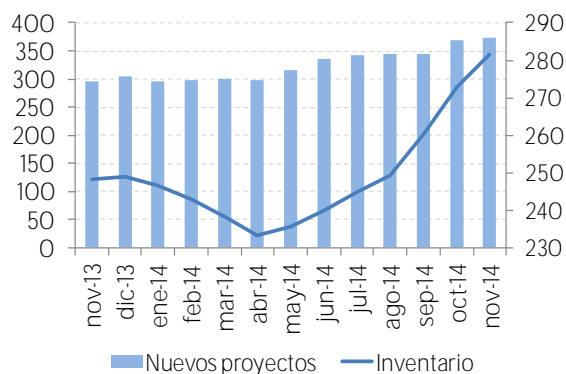
La recuperación de la construcción de vivienda se hizo evidente durante el segundo semestre del 2014. Sin embargo, gran parte de la recuperación se ha focalizado en las entidades del país con las zonas metropolitanas más grandes, pero también en aquellas donde la vivienda usada tiene menor importancia,

y en donde los subsidios se han destinado en mayor proporción los últimos dos años. Por ejemplo, en 2013-2014, los estados de Quintana Roo, Hidalgo, Jalisco, Nuevo León y Querétaro han sido los que tienen menor participación de vivienda usada en el país (alrededor de 15% en promedio). De estas entidades, Nuevo León, Jalisco y Quintana Roo participaron con 22% de los subsidios otorgados en 2013 y casi el 30% en lo transcurrido de 2014. Ello va en línea con el hecho de que 34% de los registros para nuevos proyectos en el RUV se destinen a estos estados.

Por el contrario, entidades del centro del país en donde la disponibilidad de suelo es más restrictiva y en donde la preferencia por vivienda usada es mayor al 34% (promedio nacional a noviembre de 2014) los subsidios tienen menor participación. Tal es el caso de los estados de Guerrero, Morelos, Zacatecas, Tlaxcala y Campeche, en donde se destinó el 6% de los subsidios en 2013 y menos de 3% en los transcurrido de 2014.

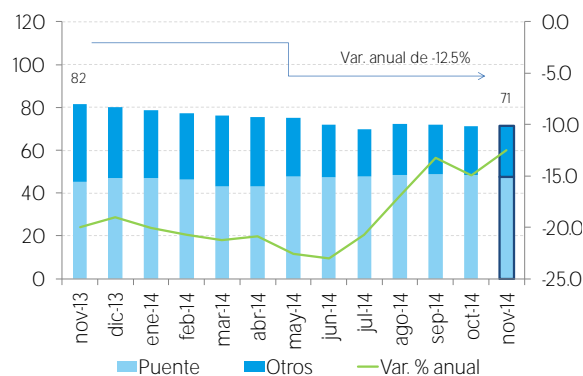
Al mes de noviembre de 2014, los inventarios de vivienda terminada se sitúan en 281 mil unidades, mientras que los registros de nuevos proyectos se ubican en 373 mil viviendas, ambos en cifras anualizadas. Dicha recuperación de la construcción en las principales regiones del país ha incrementado el saldo del crédito puente, que ha registrado crecimientos desde el mes de mayo. Sin embargo, esto no es suficiente para revertir la tendencia en el saldo total del crédito a la construcción, que disminuyó 12.5% en términos reales.

Gráfica 8  
**Nuevos proyectos e inventario de viviendas nuevas, miles de unidades en cifras anualizadas**



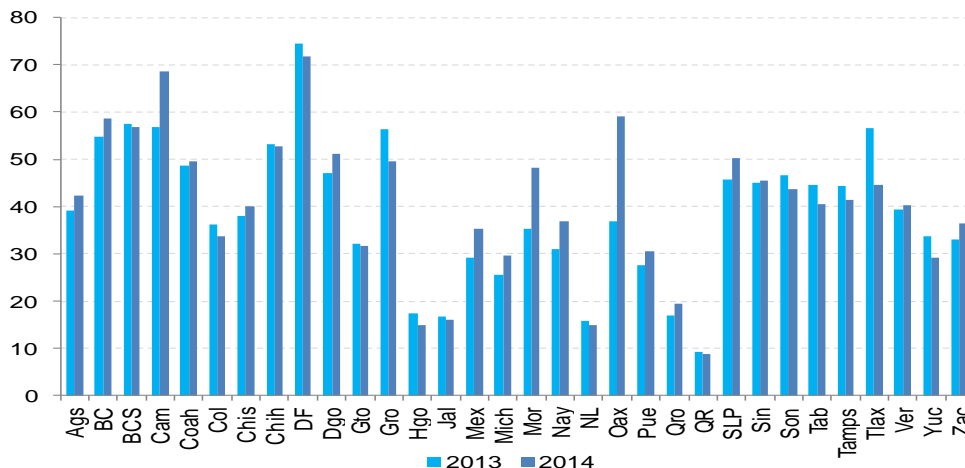
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 9  
**Crédito a la edificación residencial: cartera total mmp, precios de 2014 y var % anual real**



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 10  
**Infonavit: créditos hipotecarios otorgados para vivienda usada participación % en el total, acumulado, noviembre**



## La Política Nacional de Vivienda 2015 beneficiará al sector

El 21 de enero se presentó la Política Nacional de Vivienda, la cual incide favorablemente tanto del lado de la demanda como de la oferta. Para esta última, plantea beneficios fiscales para que los constructores puedan pagar sus impuestos conforme las etapas de sus proyectos se coloquen en venta y evitar así el pago por el total del proyecto desde un inicio. Eso beneficiará en mayor medida a los pequeños constructores, que podrán reinvertir su capital con mayor eficiencia y también promueve la construcción de desarrollos más pequeños, a la vez que permitiría a los productores operar con mayor versatilidad para cambiar entre segmentos. La demanda se fortalecerá gracias a que el Infonavit ya sólo otorgará créditos en pesos con lo que se elimina el riesgo de amortización negativa y reduce la tasa de interés con lo que se acerca un poco a la oferta de la banca. En el caso de los afiliados al Fovissste no tendrán que esperar a resultar ganadores del sorteo para obtener un crédito hipotecario. Aunado a lo anterior, quienes tengan cuentas en ambos institutos podrán juntar los saldos y ejercer su derecho a una hipoteca donde lo consideren más conveniente. Pensamos que estas medidas ayudarán a mantener el paso positivo de la vivienda en el 2015.

La Política Nacional de Vivienda cobra importancia tanto por su impacto económico como en el bienestar de las familias al cubrir una necesidad básica. Sustento de su relevancia económica se puede cerciorar con la Cuenta Satélite de Vivienda de México que hoy publicó el Inegi. Por ejemplo, la vivienda aporta 5.9% al PIB total superando a actividades como la agricultura y los servicios educativos. Además, genera más de 3 millones de puestos de trabajo a lo largo de la economía. La publicación de esta Cuenta Satélite ayudará tanto a diseñar mejores políticas públicas como tener una mejor planeación de la oferta de vivienda y su financiamiento por parte los agentes privados.

### 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.