

INMOBILIARIO

En enero, el financiamiento hipotecario crece 15.5%

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

Introducción

En el mes de enero de 2015, el financiamiento hipotecario incrementó 15.5% en términos reales respecto a enero de 2014. A su vez, el número de créditos hipotecarios otorgados aumentó 1.9%. Por la parte de los institutos de vivienda, el Fovissste comenzó el año con un crecimiento de 14.8% en el número de créditos; mientras que el Infonavit, registró una contracción de 6.4% en el mismo período. El incremento en el monto máximo de financiamiento del Infonavit, el cual casi se duplicó hasta los 850 mil pesos; así como la contratación de créditos en pesos en lugar de VSM estarían incentivando mayor monto financiado. En este sentido, el Fovissste espera colocar 10 mil créditos en pesos, lo que representaría 8.7% de su programa anual (114,350 créditos)¹.

La construcción de vivienda continúa en proceso de recuperación, motivado principalmente por un agotamiento de los inventarios en las plazas donde se concentra el mayor número de proyectos, pero también por una reactivación de la demanda en ciertas regiones. Adicionalmente, una expectativa de un alza de las tasas de interés en septiembre próximo, podría estar generando un efecto de corto plazo, al incentivar a los consumidores a adquirir una hipoteca con anticipación. El crédito a la construcción también podría estar absorbiendo este efecto, razón por la cual el número de registros del RUV continúa aumentando.

Cuadro 1

Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, al mes de enero

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	ene-14	ene-15	Var. % anual	ene-14	ene-15	Var. % anual real	ene-14	ene-15	Var. % anual real
Institutos Públicos	23.6	23.1	-2.2	8.2	9.1	11.0	348	395	13.5
Infonavit	18.9	17.7	-6.4	5.6	5.8	4.5	296	330	11.6
Fovissste	4.6	5.3	14.8	2.6	3.3	24.9	564	613	8.8
Sector Privado	5.7	6.7	19.4	6.2	7.5	21.5	1,092	1,112	1.8
Bancos ^{1/}	5.7	6.7	19.4	6.2	7.5	21.5	1,092	1,112	1.8
Otros									
Subtotal	29.2	29.8	1.9	14.4	16.6	15.5	492	557	13.3
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	1.5	1.7	14.4						
Total	27.7	28.1	1.3	14.4	16.6	15.5	519	592	14.1
Cifras Informativas									
Total Cofinanciamientos	3.0	2.3	-23.3	1.8	1.6	-13.8	611	687	12.4
Infonavit Total	1.5	0.6	-62.4	0.6	0.1	-77.6	428	255	-40.4
Otros Cofinanciamientos	1.5	1.7	14.4	1.2	1.4	19.6	788	824	4.5

1/ El rubro de "bancos" incluye los créditos otorgados a los empleados por las instituciones financieras.

2/ 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.

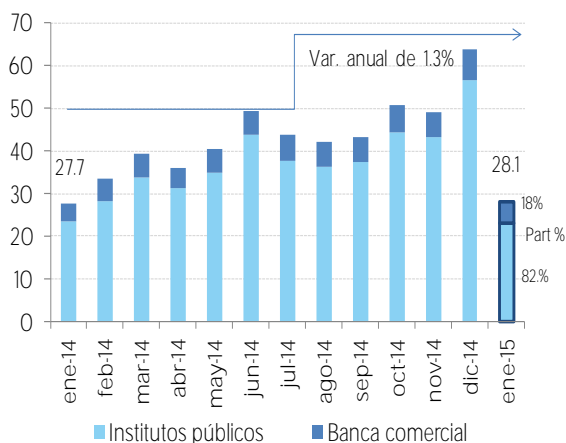
¹ DOF:23/10/2014. Acuerdo 49.1346.2014 de la Junta Directiva, relativo a la aprobación del Programa de Crédito 2015, del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

La banca creció a doble dígito el primer mes del año

En el mes de enero de 2015, el crédito hipotecario de la banca comercial creció 19.4% respecto al mismo mes de 2014; mientras que el monto de financiamiento aumentó 21.5% en términos reales. Si bien, este resultado es bastante positivo, no debe sobreestimarse por tres razones. Primero, un efecto base respecto a enero de 2014, en donde se registró un menor ritmo de originación por un incremento notable en la demanda del último trimestre de 2013, cuando se esperaba que los impuestos a las transacciones de vivienda aumentaran en 2014. Segundo, un incremento en los montos de financiamiento por parte de los institutos de vivienda, ya sea por un incremento en el límite máximo de crédito y también por mayor disponibilidad de créditos en pesos. Eso permitirá que la demanda por vivienda en segmentos medios principalmente siga impulsando el monto promedio. En el caso del Fovissste, ya superó los 600 mil pesos; mientras que en el Infonavit sobrepasó los 300 mil pesos.

Gráfica 1

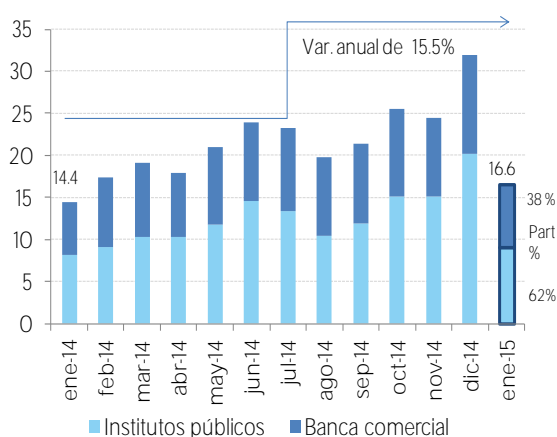
Número de créditos por organismo miles, variación % y participación %



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

Gráfica 2

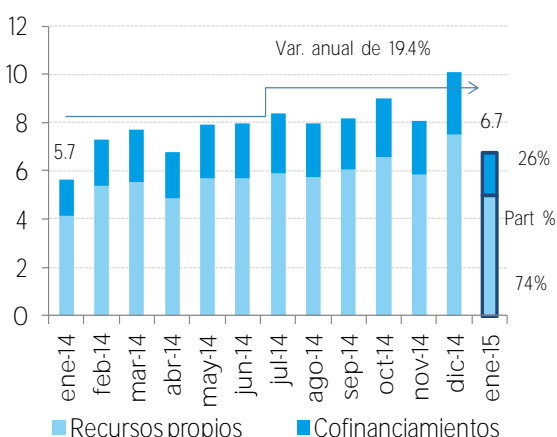
Monto de crédito por organismo, mmp a precios de 2015, variación y participación %



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

Gráfica 3

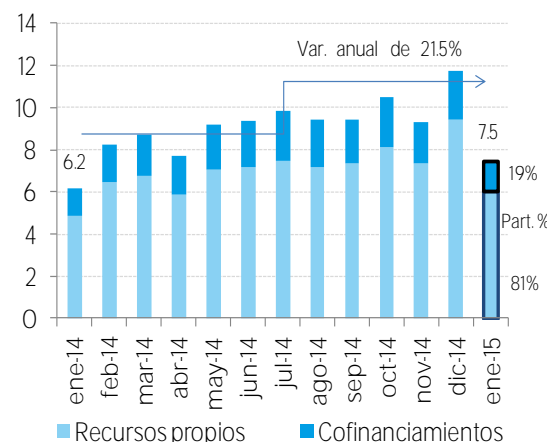
Banca comercial: número de créditos por producto miles, variación y participación %



Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Gráfica 4

Banca comercial: monto de crédito por producto mmp a precios de 2015, variación % y participación %



Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

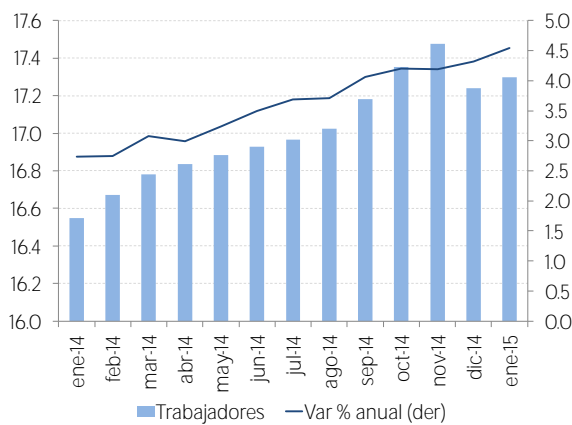
Tercero, una mayor demanda por pago de pasivos, que anticipamos incrementaría su participación en la originación, como consecuencia de la disminución de los costos de traslado de los créditos garantizados

y mayor competencia entre bancos. Mientras que en enero de 2014 la figura del pago de pasivos representó el 8% de la originación; en enero de 2015 su participación aumentó a 12%.

Las condiciones anteriores, aunado a una expectativa de aumento en las tasas de interés en la segunda mitad del año, podrían estar generando un efecto contracíclico, el cual se mantendrá si el empleo continúa creciendo. La masa salarial real ha registrado cierta mejoría los últimos meses, lo que ha sido positivo para mantener el ciclo de crecimiento en los segmentos medios principalmente, donde se han registrado mayores solicitudes de financiamientos.

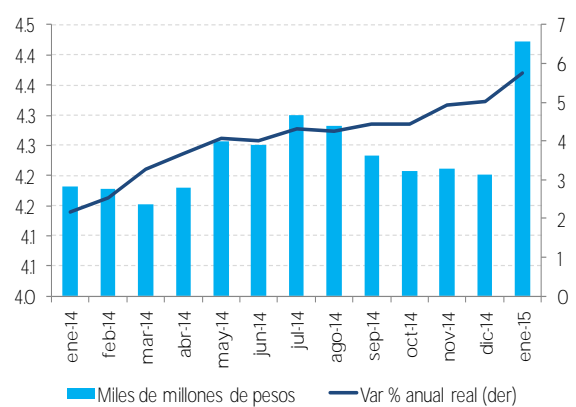
Cabe resaltar que, la mejora en el poder adquisitivo de los trabajadores formales se explica principalmente por una disminución de la inflación, más que por un incremento del ingreso. En este sentido, la política monetaria del Banco de México ha sido favorable para prolongar el ciclo de crecimiento del crédito hipotecario; que se ha combinado con el crecimiento del empleo formal.

Gráfica 5
IMSS: trabajadores asegurados,
Millones de personas y var% anual



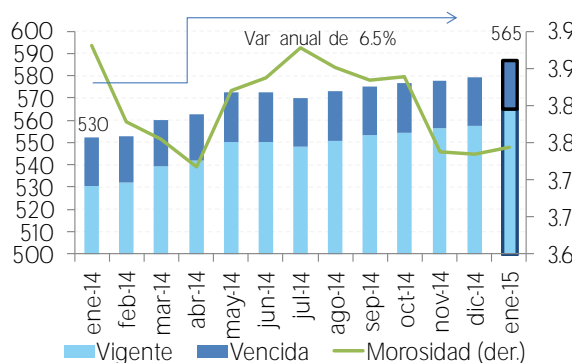
Fuente: BBVA Research con datos de la STPS

Gráfica 6
IMSS: masa salarial de los trabajadores
Mmp y var % anual real



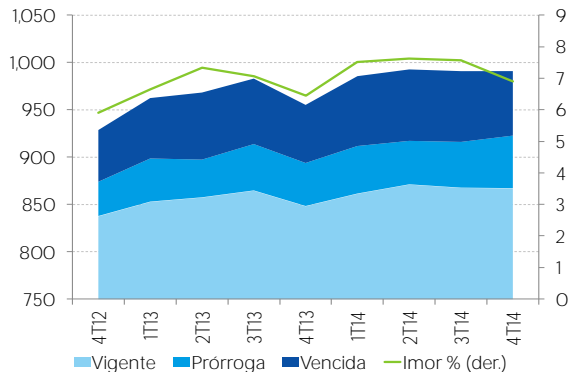
Fuente: BBVA Research con datos de la STPS

Gráfica 7
Banca comercial: saldo de cartera hipotecaria
mmp, precios de 2014 y morosidad (%)



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráfica 8
Infonavit: saldos de cartera y morosidad
Miles de millones de pesos y %



Fuente: BBVA Research con datos del infonavit

Lo anterior también se refleja con un mayor saldo de la cartera hipotecaria de la banca comercial, que ha seguido aumentando, tanto por la originación por recursos propios como por el monto cofinanciado con los institutos de vivienda. Sin considerar el producto "Infonavit Total" los cofinanciamientos aumentaron 14.4% en número, pero casi 20% en monto de financiamiento en términos reales. Por su parte, el Infonavit incrementó su saldo de cartera en el mes de diciembre, aunque ello se debe en parte al efecto

estacional del cierre de cada año. La morosidad del Instituto se colocó en 6.9% al cierre del cuarto trimestre.

Los registros de nuevos proyectos continúan aumentando

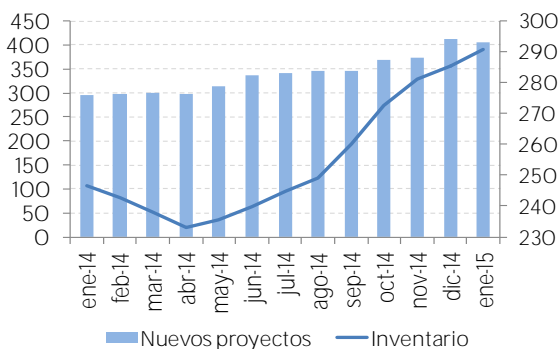
En el mes de enero de 2015, los registros para la construcción de nuevas viviendas se estabilizaron respecto al mes de diciembre, cuando se alcanzaron 400 mil viviendas en cifras anualizadas. Sin embargo, del total de los registros del año pasado, solo 26.7% son unidades que se encontraban en la etapa de originación o en proceso de. Por otra parte, 32% no han comenzado a construirse o bien, no tienen obra verificada.

A pesar de lo anterior, esperamos que en el transcurso del año comiencen los procesos de edificación del resto de los registros, lo cual también se está reflejando con un mayor nivel de inventario que había llegado a mínimos niveles en la primera mitad de 2014 y se han recuperado paulatinamente.

El crédito puente se mantiene como el principal producto para la construcción residencial, conforme otras opciones han perdido participación como fuente de financiamiento para los desarrolladores de vivienda. Si bien la banca comercial tiene expectativas de invertir grandes montos en crédito puente, en el mes de enero, el saldo disminuyó 1.4% en términos reales respecto a enero de 2014. Este resultado lo relacionamos con las menores tasas de interés que se han observado desde hace un semestre, lo que genera un menor monto por intereses. No obstante, esperamos que este producto continúe siendo la mejor opción de crédito a lo largo del año, y crezca conforme aumente el número de proyectos de edificación residencial.

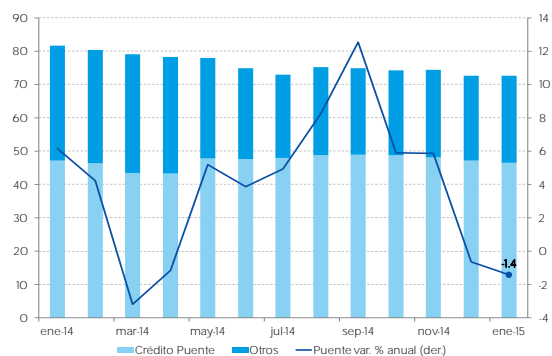
Para este año se anunciaron medidas adicionales para fomentar la construcción de vivienda. Por ejemplo, se implementarán beneficios fiscales para regularizar los adeudos del IVA de los proveedores de servicios a la construcción que así lo requieran, lo que permitirá que las empresas que hayan obtenido el servicio puedan deducirlo del Impuesto Sobre la Renta (ISR) correspondiente. Por otra parte, el ISR podrá ser cubierto en pagos parciales y no sobre el monto total de la venta, siempre que la enajenación se haya pactado a plazos. A la par, se establecerán programas para simplificar los trámites y costos de las licencias y permisos de construcción, de tal forma que sean procesos estandarizados.

Gráfica 9
Nuevos proyectos e inventario de viviendas nuevas, miles de unidades en cifras anualizadas



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 10
Crédito a la edificación residencial: cartera total mmp, precios de 2014 y var % anual real



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

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.