

## INMOBILIARIO

## En febrero, ahora el número de créditos supera la tasa del 15%

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

### Introducción

Al primer bimestre de 2015, el número de créditos hipotecarios aumentó 15.5% respecto al mismo período de 2014. Por su parte, el monto financiado para tales créditos aumentó 21% en términos reales en el mismo lapso. El Infonavit registró una mayor actividad en los segmentos de bajos ingresos, donde hasta el mes pasado había registrado un menor número de hipotecas. La posibilidad de adquirir créditos en pesos con el instituto, con mayores plazos y montos de financiamiento están teniendo efectos positivos en la demanda.

Los trabajadores del estado a través del Fovissste, incurren con mayor fuerza en el mercado de vivienda media y alcanzan un monto promedio que superó ya los 600 mil pesos por hipoteca; lo que representa un aumento de 6.4% real respecto al año anterior. Mayor demanda por financiamientos en pesos y la posibilidad de adquirir créditos hasta por un valor de 1.5 millones de pesos comienzan a reflejarse en mayor adquisición de unidades nuevas.

La construcción de vivienda continúa con mayor impulso en las entidades con zonas metropolitanas más grandes, en donde la vivienda usada es más escasa y la demanda por unidades nuevas se reactiva.

Cuadro 1

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

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	feb-14	feb-15	Var. % anual	feb-14	feb-15	Var. % anual real	feb-14	feb-15	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>51.7</b>	<b>59.9</b>	<b>15.7</b>	<b>17.4</b>	<b>21.3</b>	<b>22.6</b>	<b>336</b>	<b>356</b>	<b>5.9</b>
Infonavit	43.2	50.4	16.8	12.5	15.6	24.5	290	309	6.6
Fovissste	8.5	9.5	10.6	4.8	5.7	17.7	566	603	6.4
<b>Sector Privado</b>	<b>12.9</b>	<b>14.6</b>	<b>12.6</b>	<b>14.5</b>	<b>16.4</b>	<b>13.2</b>	<b>1,118</b>	<b>1,124</b>	<b>0.5</b>
Bancos <sup>1/</sup>	12.9	14.6	12.6	14.5	16.4	13.2	1,118	1,124	0.5
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>64.7</b>	<b>74.4</b>	<b>15.1</b>	<b>31.8</b>	<b>37.7</b>	<b>18.3</b>	<b>492</b>	<b>506</b>	<b>2.8</b>
Cofinanciamientos <sup>2/</sup> (-)	3.5	3.7	7.7						
<b>Total</b>	<b>61.2</b>	<b>70.7</b>	<b>15.5</b>	<b>31.8</b>	<b>37.7</b>	<b>18.3</b>	<b>520</b>	<b>533</b>	<b>2.4</b>
<b>Cifras Informativas</b>									
Total Cofinanciamientos	6.7	5.6	-16.0	4.3	3.9	-8.7	637	692	8.6
Infonavit Total	3.2	1.9	-41.3	1.4	0.7	-52.0	447	365	-18.3
Otros Cofinanciamientos	3.5	3.7	7.7	2.8	3.2	13.5	815	859	5.3

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.

### Los institutos de vivienda crecen a doble dígito en el número de créditos

Al mes de febrero de 2015, el Infonavit y el Fovissste registraron un repunte importante en el número de créditos otorgados, después de varios meses en donde el crecimiento se había reflejado con mayor énfasis en el monto de financiamiento. Mayor oferta para productos en pesos y mayores montos se reflejan con un crecimiento importante en el monto promedio. Asimismo, los créditos para ampliaciones de viviendas existentes en las ciudades donde hay mayor escasez también incrementó el monto de financiamiento requerido en el caso del Infonavit, principalmente en el Distrito Federal.

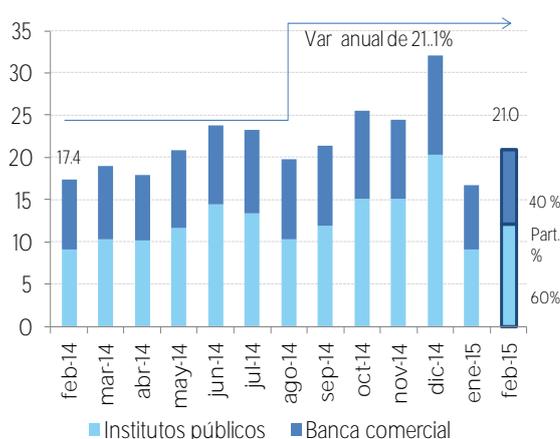
A nivel nacional, la vivienda nueva colocada por el Infonavit solo en el mes de febrero representó 74% del total de los créditos otorgados por el instituto; mientras que la participación de la vivienda usada disminuyó de 35% en enero a 26% en el mes de febrero. Cabe resaltar que la mayor parte de la vivienda nueva que se colocó estuvo destinada a los estados de Nuevo León, Jalisco, Guanajuato, México y Tamaulipas, en donde se concentró el 50% de los créditos para unidades nuevas de todo el país. En el caso del Distrito Federal, se registró mayor demanda por créditos para ampliaciones y remodelaciones, debido a que en esta entidad la escasez por vivienda usada es mayor que en el resto del país.

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



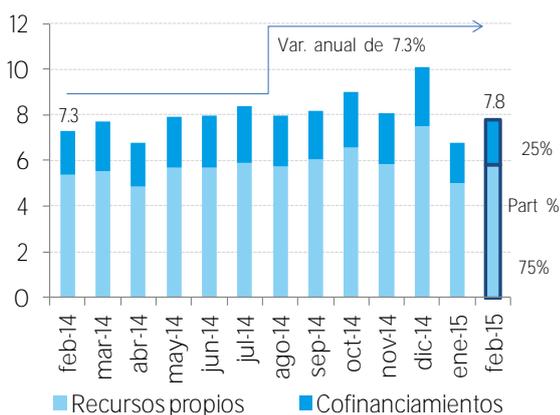
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

**Gráfica 2**  
**Monto de crédito por organismo, mmp a precios de 2015, variación y participación %**



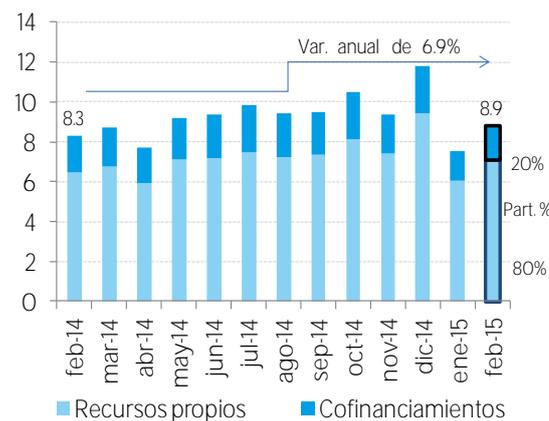
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

**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 %**



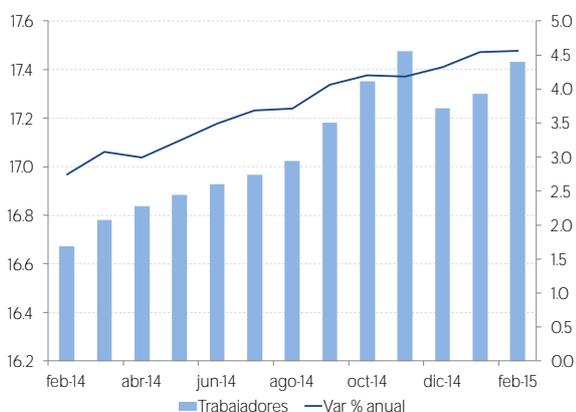
Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Por su parte, el Fovissste también ha colocado un mayor número de financiamientos destinados a viviendas nuevas. Al mes de febrero, 77% de los créditos para adquisición fueron para casas recién construidas; mientras que 23% para casas existentes. En este caso, los estados con mayor demanda por unidades nuevas fueron: México, Hidalgo, Morelos, Querétaro, Quintana Roo, Puebla y Nuevo León. Estos estados concentraron poco más del 50% de los créditos para vivienda nueva del Fondo. En el Distrito Federal, donde el monto promedio alcanza los 800 mil pesos, los segmentos medios y altos tienen mayor demanda, tanto en lo que se refiere a vivienda nueva como usada.

En el caso de la banca comercial, el crecimiento del financiamiento se ha dado en mayor medida por créditos a liquidez, pero principalmente por la figura de pago de pasivos por dos bancos en particular. Lo que sin duda beneficia a los acreditados de la banca, pero no representan mayores ventas de unidades nuevas.

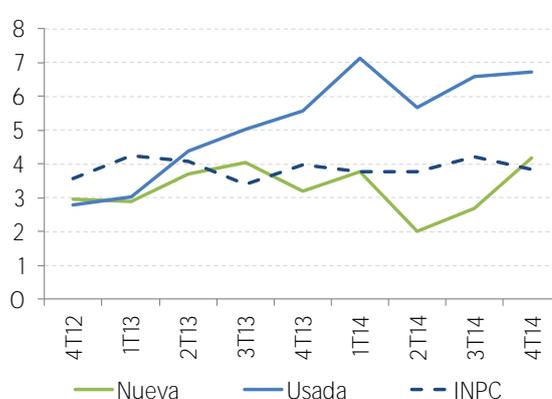
Una mayor competencia por tasa y plazo, así como mayores montos de financiamiento otorgado por los institutos públicos y la banca comercial en créditos en pesos, han sido los principales detonantes por mayor crédito hipotecario al inicio del año, toda vez que el empleo formal continúa creciendo. Al mismo tiempo, una expectativa de incremento en las tasas de interés en el tercer trimestre podría estar acelerando la demanda que se recupera en la vivienda nueva, que en el último ciclo de precios ha crecido a menor ritmo que los precios al consumidor y que la vivienda usada.

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



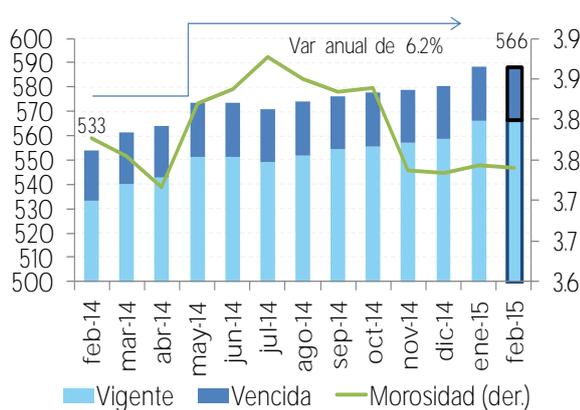
Fuente: BBVA Research con datos de la STPS

**Gráfica 6**  
**Precios de la vivienda por segmento**  
**Variación % anual**



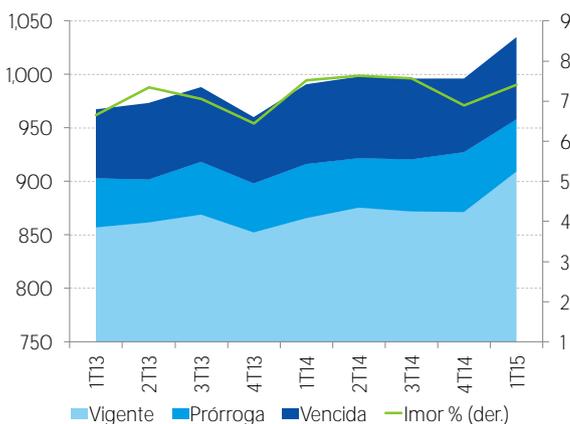
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

**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 %**



Dato disponible al mes de febrero de 2015  
Fuente: BBVA Research con datos del infonavit

Como consecuencia del incremento en la originación de hipotecas, al mes de febrero el saldo de la cartera hipotecaria de la banca comercial creció 6.2% en términos reales, lo que mantiene estable el índice de morosidad los primeros dos meses del año. En lo que respecta al Infonavit, la cartera vigente del instituto aumentó 5% en términos reales, el más alto desde 2013. A pesar de ello, el índice de

morosidad aumentó a 7.4%, en parte por mayor cartera vencida; que alcanzó los 76 mmp de pesos al mes de febrero, respecto a los 68 mmp de diciembre de 2014.

### Los registros de nuevos proyectos siguen altamente concentrados

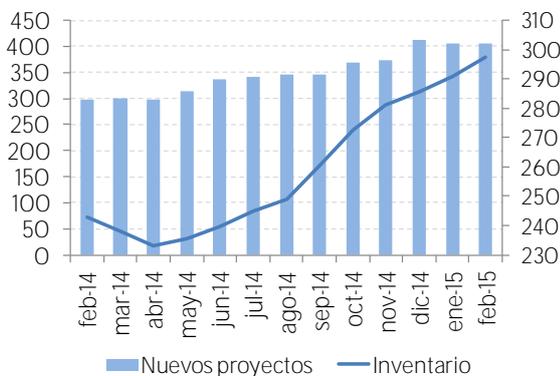
En el mes de febrero de 2015, los registros para la construcción de viviendas crecieron 36% respecto al mismo mes del año anterior en cifras anualizadas. El incremento en los proyectos para construcción de casas se concentra en algunos de los estados donde el Infonavit ha colocado un mayor número de viviendas nuevas. De hecho, el 52% de los registros realizados por los constructores en el primer bimestre de 2015 se ubica en los estados de: Guanajuato, Nuevo León, Jalisco, Yucatán, Hidalgo, Puebla y Morelos.

En los estados de Yucatán, Guanajuato y Puebla los créditos para vivienda usada otorgados por el Infonavit al mes de febrero participan con 25% del total; mientras que en Morelos la participación de las viviendas existentes es de 54%. Sin embargo, en las entidades de Nuevo León, Jalisco e Hidalgo, la participación de estos créditos oscilan entre 12% a 15%. De aquí la importancia de mantener en equilibrio la oferta de vivienda nueva con el perfil de la demanda local, pues esto podría reflejar que en algunas regiones en donde el monto promedio ha crecido con mayor fuerza, se está demandando vivienda media, que se requiere en menores cantidades; y en donde no debería construirse en exceso.

Al mes de febrero de 2015, el saldo del crédito a la edificación residencial disminuyó 11% en términos reales. Sin embargo, el saldo del crédito puente, que representa 64% del total se mantuvo estable respecto al mes de enero y apenas registró un aumento de 0.1% real respecto a febrero de 2014.

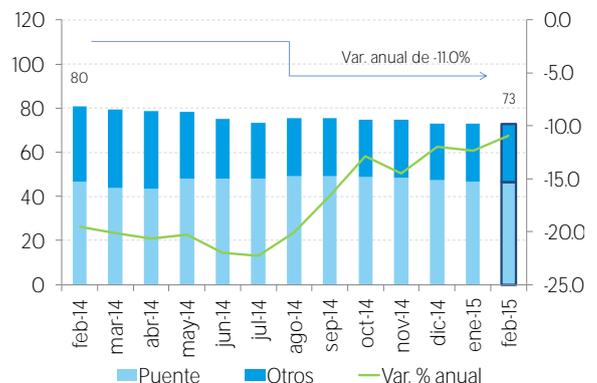
Los incentivos fiscales que mencionamos en nuestro Flash anterior, han sido favorables para los constructores. Por el lado de la demanda nuevos productos hipotecarios han reactivado el mercado a inicios de 2015. El Fovissste ha iniciado con fuerza la colocación de créditos en incluso prevé terminar su programa presupuestal al cierre del primer semestre, por lo que pretende incrementar el número de créditos a otorgar en este año de 69 mil a 125 mil. Para ello, solicitaría una línea de fondeo con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Asimismo, el Fondo realizó una emisión de 10,273 millones de pesos a finales del mes de abril, en donde la SHF avala 23.2% del saldo insoluto de tales certificados. Los estados que participan con más del 50% de la emisión son: Estado de México, Morelos, Hidalgo y Distrito Federal.

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



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

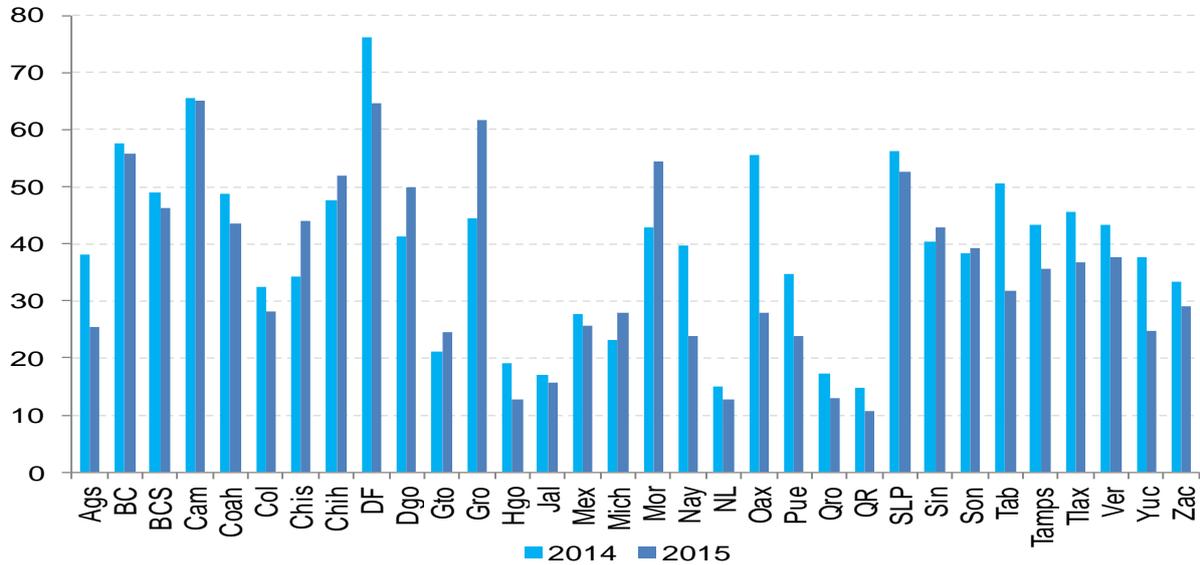
Gráfica 10  
Crédito a la edificación residencial: cartera total mmp, precios de 2014 y var % anual real



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 11

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



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

**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.