

INMOBILIARIO

A julio, el crédito hipotecario crece 17%

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

Introducción

Durante los primeros siete meses del año, el número de créditos hipotecarios aumentó 12.0% respecto al mismo período de 2014. A su vez, el monto de financiamiento creció 17.2% en términos reales. Los institutos públicos de vivienda siguen creciendo, aunque en la segunda mitad del año el dinamismo podría estabilizarse por el cumplimiento anticipado de las metas de originación de crédito en algunos de los productos de financiamiento. Por su parte, la banca continúa con gran dinamismo en las transacciones hipotecarias destinadas a los créditos para pago de pasivos y liquidez, así como al financiamiento del segundo crédito del Infonavit, que también se ha beneficiado por las condiciones favorables en tasa y plazo de la banca comercial, al ser un producto de coparticipación con el Instituto.

El flujo mensual de créditos para adquisición de vivienda otorgados por el Infonavit en el mes de julio disminuyó 15.5% respecto al mismo mes de 2014. Esta desaceleración por segundo mes consecutivo podría explicarse por el acelerado crecimiento en la colocación de productos para remodelaciones, que repuntaron su participación respecto al año pasado, pero también por el agotamiento de los subsidios destinados al instituto, que al mes de julio ya habían cubierto más del 80%. Como consecuencia de una mayor actividad, que le ha permitido al instituto otorgar financiamiento con montos cada vez más altos, a principios del mes de septiembre realizó una emisión de Cedevis por más de 5,471 millones de pesos.

Cuadro 1

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

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jul-14	jul-15	Var. % anual	jul-14	jul-15	Var. % anual real	jul-14	jul-15	Var. % anual real
Institutos Públicos	232.8	259.4	11.4	77.7	91.8	18.1	334	354	6.0
Infonavit	197.7	216.8	9.7	56.8	65.8	15.9	287	304	5.6
Fovissste	35.2	42.6	21.2	20.9	25.9	24.1	595	609	2.5
Sector Privado	51.6	59.3	14.7	59.4	68.8	16.0	1,149	1,162	1.1
Bancos ^{1/}	51.6	59.3	14.7	59.4	68.8	16.0	1,149	1,162	1.1
Otros									
Subtotal	284.4	318.7	12.0	137.1	160.6	17.2	482	504	4.6
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	14.5	16.2	12.0						
Total	270.0	302.5	12.0	137.1	160.6	17.2	508	531	4.6
Cifras Informativas									
Total Cofinanciamientos	47.0	23.7	-49.5	23.5	17.5	-25.6	500	736	47.2
Infonavit Total	32.5	7.5	-76.8	11.4	3.2	-71.7	349	427	22.1
Otros Cofinanciamientos	14.5	16.2	12.0	12.1	14.3	17.5	839	880	4.9

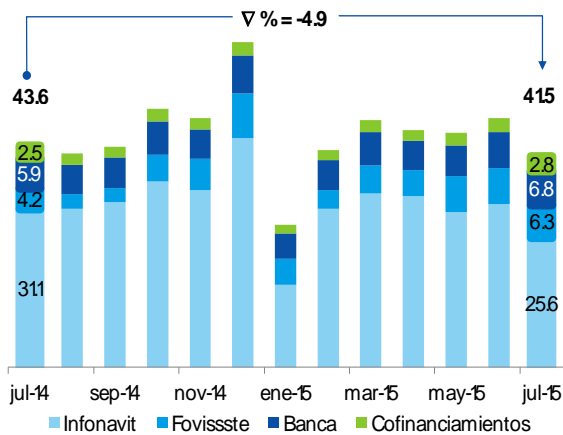
^{1/} El rubro de "bancos" incluye los créditos otorgados a los empleados por las instituciones financieras.

^{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, Banco de México y CNBV.

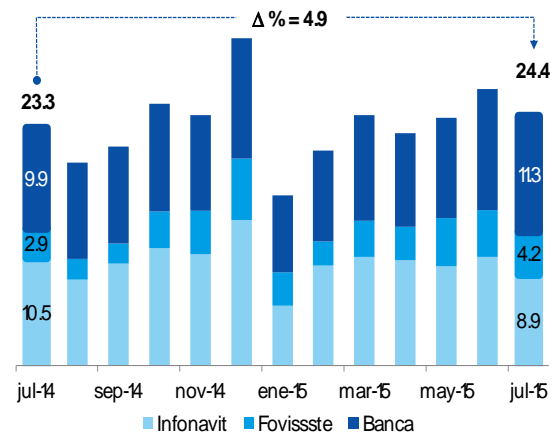
El Fovissste volvió a batir el crecimiento de 20%, tanto en número de créditos como en monto de financiamiento en términos reales. Los créditos para adquisición de los trabajadores del gobierno federal aumentaron 24% (viviendas nuevas y usadas); pero tan sólo los financiamientos para casas usadas crecieron 55.3% en el periodo enero-julio de 2015 respecto al mismo periodo de 2014. Estos créditos representan en cifras acumuladas 38.7% en lo que va del año.

Gráfica 1
Originación hipotecaria mensual por organismo
Miles de créditos y variación % anual



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

Gráfica 2
Originación hipotecaria mensual por organismo
Miles de millones de pesos reales y var. % anual

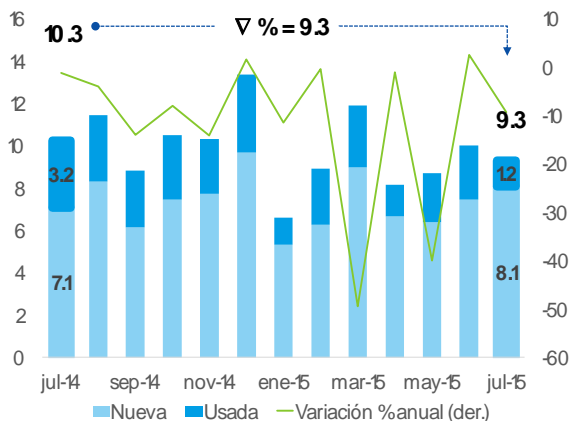


Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

La banca sigue diversificando

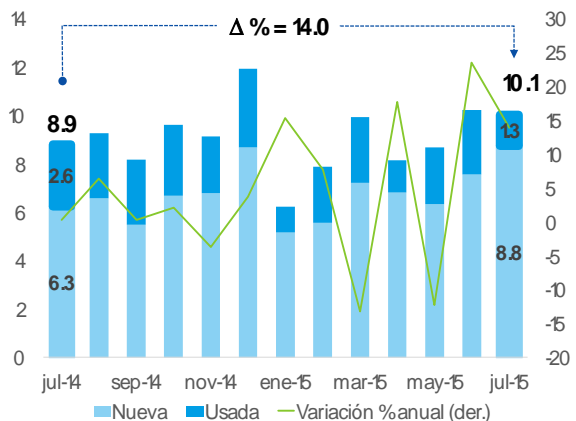
Al mes de julio de 2015, el número de transacciones hipotecarias de la banca comercial creció 14.7%, con un monto de financiamiento 16% mayor en términos reales, respecto al mismo periodo de 2014. El monto promedio por hipoteca ha mostrado cierta estabilización los últimos meses y al mes de julio se incrementó poco más de 1% real. Esto se explica en parte por un menor ritmo de originación de créditos para adquisición de vivienda por menor financiamiento en coparticipación a través del producto *Infonavit Total*. En cifras acumuladas para los primeros siete meses del año, los créditos para viviendas nuevas y usadas en su conjunto disminuyeron 23%; sin embargo, el monto de financiamiento aumentó 5.3% en términos reales, por mayor originación en segmentos medios y residenciales.

Gráfica 3
Crédito para adquisición de la banca
Miles de créditos y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 4
Crédito para adquisición de la banca
Miles de millones de pesos reales y var. % anual

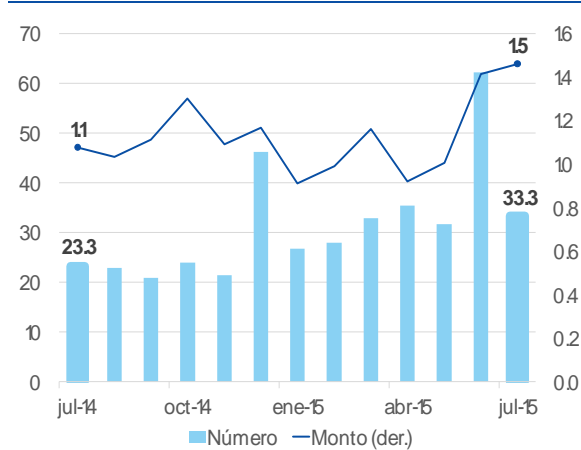


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La banca también ha aumentado su participación es a través del segundo crédito del Infonavit, que al mes de julio ha crecido más del 40% en número de créditos, mientras que en monto más de 50% en términos reales. Por otra parte, los créditos para pago de pasivos y liquidez mantienen su tendencia creciente en el

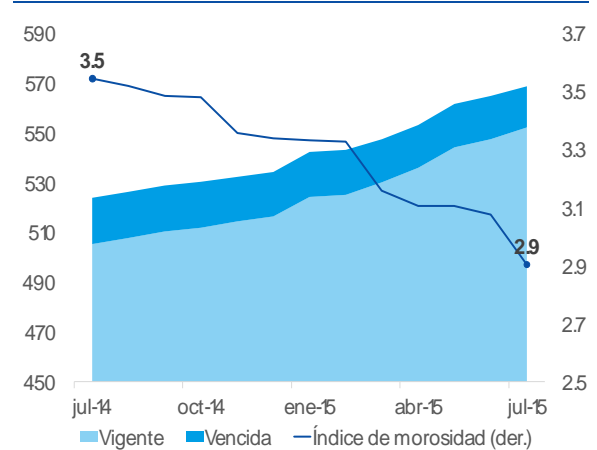
mismo periodo. Entre enero y julio el total de financiamientos en estos rubros aumentaron 34.4% y alcanzaron la suma de 7.9 mmp, que representa un aumento de 30% real.

Gráfica 5
Originación pago de pasivos y liquidez
Miles de créditos y mmp constantes



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 6
Saldo de crédito hipotecario bancario
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



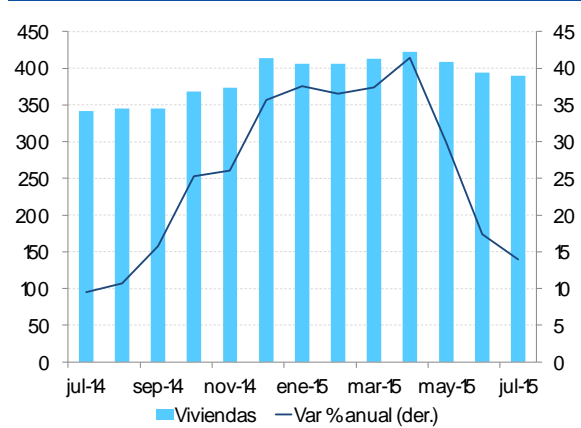
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La cartera hipotecaria total de la banca comercial registró en julio el crecimiento más alto en lo que va del año. Al cierre del mes aumentó 8.5%, impulsado principalmente por el saldo vigente, que creció 9.3%; pero también por una reducción considerable en su cartera vencida de 11%, todo en términos reales.

La construcción de vivienda en línea con los subsidios

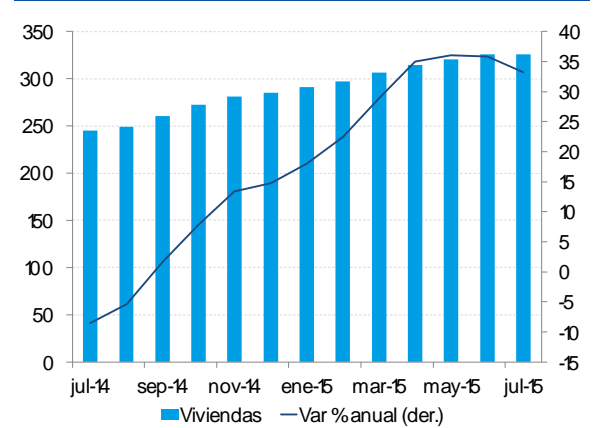
Los proyectos para edificación de vivienda por parte de las desarrolladoras comienzan a frenar. En cifras anualizadas el número de registros del RUV aumentó 14%; mientras que los inventarios también comienzan a reflejar cierta estabilidad los últimos meses, en alrededor de 326 mil viviendas anualizadas. Esta cifra representa un incremento de 33.2%, que aunque podría considerarse alta, se explica por un efecto base respecto a 2014, cuando se aceleró la construcción por mayores incentivos del gobierno federal tanto a la oferta como a la demanda de vivienda.

Gráfica 7
Registro de nuevos proyectos en el RUV
Miles, cifras anualizadas y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

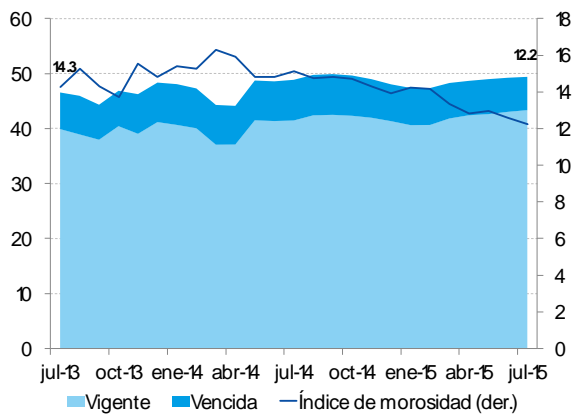
Gráfica 8
Inventario de vivienda en el RUV
Miles de viviendas anualizadas y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

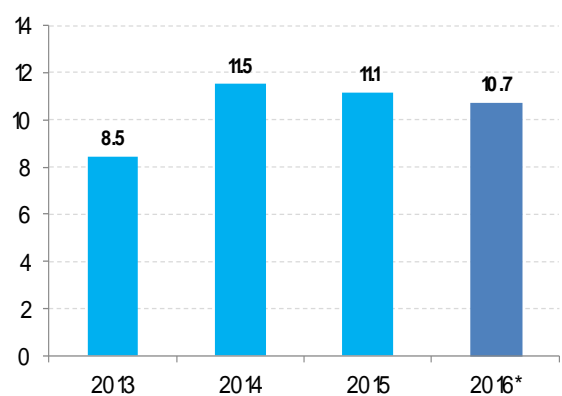
El crédito a la construcción reflejó acelerados ritmos de construcción de los últimos meses. Sin embargo, los últimos tres meses, el saldo de la cartera de crédito puente que es el producto de financiamiento preferido por los constructores se ha estabilizado al igual que los proyectos de edificación. Al mes de julio del presente el saldo total del crédito puente creció 1.1% y el componente vigente 4.5%, ambos en términos reales. Sin embargo, hay que resaltar que el saldo vencido disminuyó más de 18% real, lo que se explica en mayor medida por un elevado número de amortizaciones en comparación con otros productos.

Gráfica 9
Saldo de crédito puente
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 10
Conavi: programa anual de subsidios
Miles de millones de pesos constantes



*Por aprobar. Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi y PEF Beta 2016.

Los subsidios para 2016 rondarían los 10.7 mmp

La estabilización en los ritmos de construcción podría mantenerse en los próximos meses, en parte por el acelerado ritmo en la edificación del primer semestre y para agotar el nivel de inventario que creció. Sin embargo, al cierre del año la construcción de vivienda podría reactivarse, previo a la próxima reunión de la FED para evaluar el incremento en las tasas de interés y también por el aumento de 2.7 mmp en los subsidios a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) para la segunda mitad de 2015 y que se destinaría en su mayor parte a la adquisición de unidades nuevas. Para 2016, el Presupuesto de Egresos de la Federación preliminar destina poco más de 10 mmp de pesos a la Conavi, aunque todavía están por definirse los montos destinados para las distintas acciones de vivienda.

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.