

## INMOBILIARIO

## Al mes de junio, el crédito hipotecario crece 20%

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

## Introducción

Al cierre del primer semestre de 2015, el número de créditos hipotecarios aumentó 15.3% respecto al avance registrado en los primeros seis meses de 2014. A su vez, el monto de financiamiento creció 19.7% en términos reales. Los institutos públicos de vivienda mantienen el crecimiento de doble dígito, principalmente en el monto por crédito. Por su parte, la banca registra un mayor número de transacciones hipotecarias, aunque gran parte del dinamismo se explica por una mayor participación de los créditos de pago de pasivos y liquidez, que aunque no representan nuevas hipotecas, han contribuido al incremento de la competencia por mejorar las condiciones de los créditos vigentes.

En el mes de junio, el número de créditos para adquisición de vivienda otorgados por el Infonavit fue menor respecto al mismo mes de 2014. Sin embargo, en cifras acumuladas el Instituto superó el programa operativo anual en el período, principalmente por el incremento en los financiamientos destinados a mejoramientos, que sobrepasaron en 64% el presupuesto programado. La vivienda nueva alcanzó un avance de 113%; mientras que la vivienda usada, en línea con el programa alcanzó un 104%.

En cuanto a los créditos de cofinanciamiento del Instituto se aprecia un crecimiento superior al 10%, con excepción del producto *Infonavit Total*, que ha registrado disminuciones importantes. Esto se explica por el incremento en el límite máximo de los créditos, que permite otorgar mayores montos de financiamiento y por ende requiere en menor medida la coparticipación de la banca comercial para este en particular.

Cuadro 1

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

Originación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-14	jun-15	Var. % anual	jun-14	jun-15	Var. % anual real	jun-14	jun-15	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>195.1</b>	<b>224.7</b>	<b>15.2</b>	<b>64.2</b>	<b>78.5</b>	<b>22.3</b>	<b>329</b>	<b>350</b>	<b>6.2</b>
Infonavit	164.6	188.9	14.8	46.2	56.8	23.0	281	301	7.2
Fovissste	30.5	35.8	17.4	18.0	21.7	20.6	590	606	2.7
<b>Sector Privado</b>	<b>43.3</b>	<b>49.7</b>	<b>14.8</b>	<b>49.4</b>	<b>57.5</b>	<b>16.3</b>	<b>1,143</b>	<b>1,157</b>	<b>1.3</b>
Bancos <sup>1/</sup>	43.3	49.7	14.8	49.4	57.5	16.3	1,143	1,157	1.3
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>238.3</b>	<b>274.3</b>	<b>15.1</b>	<b>113.6</b>	<b>136.0</b>	<b>19.7</b>	<b>477</b>	<b>496</b>	<b>4.0</b>
Cofinanciamientos <sup>2/</sup> (-)	12.0	13.4	11.4						
<b>Total</b>	<b>226.4</b>	<b>261.0</b>	<b>15.3</b>	<b>113.6</b>	<b>136.0</b>	<b>19.7</b>	<b>502</b>	<b>521</b>	<b>3.8</b>
<b>Cifras Informativas</b>									
Total Cofinanciamientos	42.3	20.1	-52.4	20.3	14.6	-27.9	480	727	51.5
Infonavit Total	30.3	6.8	-77.7	10.3	2.8	-72.3	339	421	24.1
Otros Cofinanciamientos	12.0	13.4	11.4	10.0	11.8	17.7	834	881	5.6

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

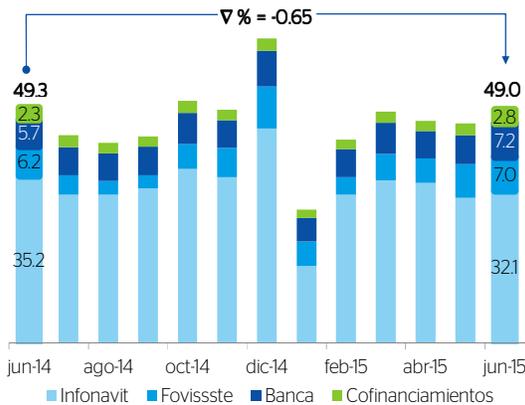
<sup>2/</sup> Sin Infonavit total y Apoyo Infonavit (Viviendas nuevas y usadas). No incluye productos para remodelaciones.

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

El Fovissste mantiene el ritmo de crecimiento en el monto de financiamiento cercano al 20%, muy similar al promedio registrado los primeros seis meses del año. El número de créditos para adquisición de vivienda otorgados en el primer semestre del año ha cubierto 74% del programa de financiamientos de créditos tradicional y cofinanciamientos (Alia2 y Respald2) para 2015.

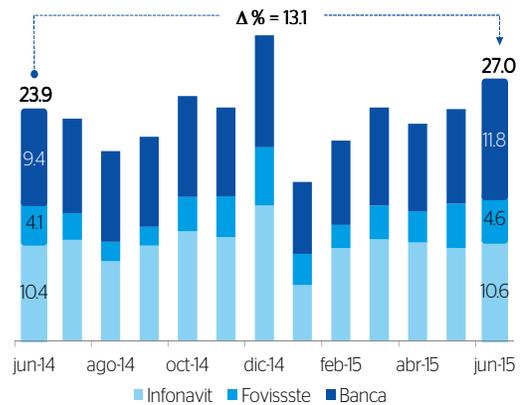
El Fovissste aumentaría la meta de créditos otorgados con subsidio de 7.3 mil créditos a 11 mil; mientras que antes de cerrar el año anunciaría la operación del segundo crédito, el cual podrá ejercerse únicamente vía cofinanciamiento con la banca. Asimismo, el crédito mancomunado con trabajadores del Infonavit, se espera se traduzca en alrededor de 500 créditos para este año. La dinámica de crédito del Fondo ha llevado a que el monto promedio siga aumentando, aunque a menor ritmo de lo observado al inicio de este 2015. Al mes de junio se sitúa en 606 mil pesos, lo que representa 2.7 más que lo originado el primer semestre de 2014.

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

## Los créditos para mejoramientos vuelven a superar la expectativa

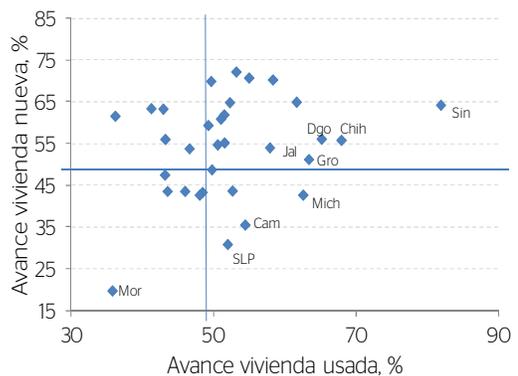
El cambio de denominación de veces salario mínimo a pesos en los créditos que otorga el Infonavit con una tasa fija de 12% y a plazos de hasta 30 años ha dado mayor accesibilidad a sus afiliados. El total de créditos ha superado las expectativas que planteó el Instituto en su Plan Financiero para este periodo; aunque destacan los créditos para mejoramiento sobre los productos destinados a adquisición de vivienda (nueva y usada) que también están por arriba de la meta.

Cuadro 1  
**Infonavit: avance de otorgamiento de créditos**  
Créditos

Créditos	Programado	Avances		% cumplimiento en meta	Var % anual
	junio de 2015	a junio de 2015	a junio de 2014		
Hipotecarios	172,693	190,173	165,967	110%	14.6
Nueva	113,985	129,270	108,472	113%	19.2
Usada	58,708	60,903	57,495	104%	5.9
Mejoramientos	78,093	128,299	88,749	164%	44.6
<b>Total</b>	<b>250,786</b>	<b>318,472</b>	<b>254,716</b>	<b>127%</b>	<b>25.0</b>

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfica 3  
**Infonavit: avance en colocación de créditos**  
% estatales respecto al programa anual



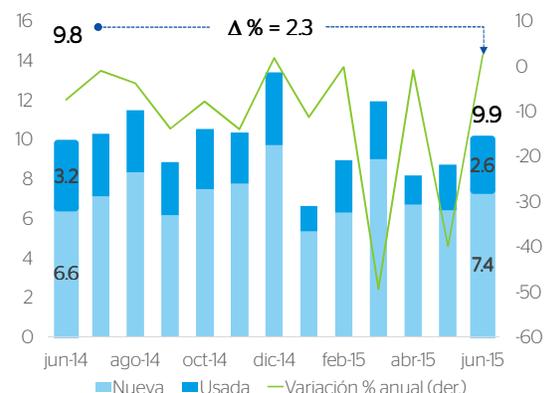
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

En algunos estados se aprecia un mayor avance en la colocación de créditos del Infonavit para vivienda usada sobre la nueva. Tal es el caso de entidades como: Sinaloa, Chihuahua, Durango, Guerrero, Michoacán, Campeche, San Luis Potosí, Morelos e incluso, Jalisco registra una ligera ventaja por encima del porcentaje de avance de vivienda nueva al cierre del primer semestre. A nivel nacional al mes de junio, la participación de los créditos otorgados por el instituto que tienen como destino adquisición de viviendas usadas fue de 32.2%. Si bien es muy factible que el programa de financiamientos se cumplirá en todos sus rubros, la demanda por productos alternativos continúa incrementándose a nivel nacional entre los afiliados.

### La banca con paso firme hacia la movilidad de hipotecas

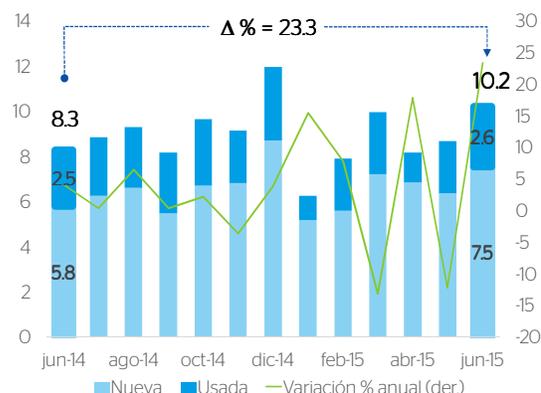
La banca comercial cerró el primer semestre con 14.8% más créditos y el monto financiado avanzó 16.3% en términos reales respecto a 2014. El monto promedio tuvo un crecimiento marginal de 1.3% real. Este acelerado crecimiento en el número de transacciones se vio impulsado durante los primeros meses del año en parte por un mayor volumen de créditos para pago de pasivos, que representaron en junio más del 10% del monto generado, de acuerdo con datos de la CNBV. Esto se ha combinado con un crecimiento de 2.3% en el número créditos y más de 23% en el monto destinado para adquisición de vivienda en términos reales. Hay que notar que los primeros meses del año el número de financiamientos bajo este concepto ha disminuido por la contracción del producto *Infonavit Total*, pues al aumentar el límite máximo de financiamiento del Infonavit, el financiamiento en coparticipación por este producto disminuyó notablemente.

Gráfica 4  
**Crédito para adquisición de la banca**  
Miles de créditos y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

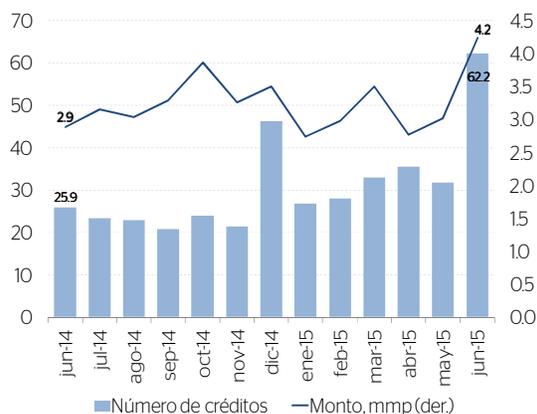
Gráfica 5  
**Crédito para adquisición de la banca**  
Miles de millones de pesos reales y var. % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Por otra parte, la originación de créditos hipotecarios para pago de pasivos y liquidez sigue creciendo. En este sentido, el pasado 20 de agosto entró en vigor un convenio entre los bancos que operan esta figura, dentro de la cual se facilita aún más a los clientes para que soliciten el cambio de su hipoteca hacia otro banco de su preferencia. El elemento clave que facilita la movilidad consiste en que el banco tramite la carta saldo sin necesidad de solicitar el trámite al cliente, a la vez de que también podrá emplearse para créditos de remodelaciones.

**Gráfica 6**  
**Origenación pago de pasivos y liquidez**  
Miles de créditos y mmp constantes



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

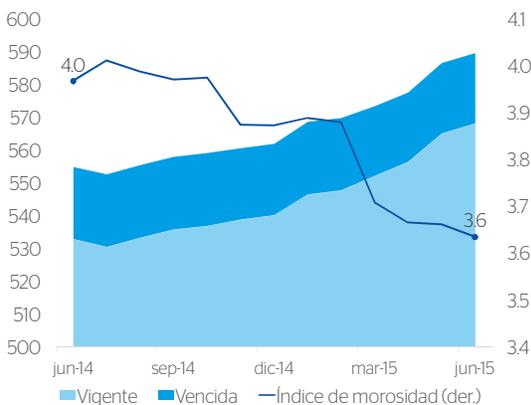
**Gráfica 7**  
**Condiciones del crédito hipotecario bancario**  
Tasa de interés anual y plazo en años



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

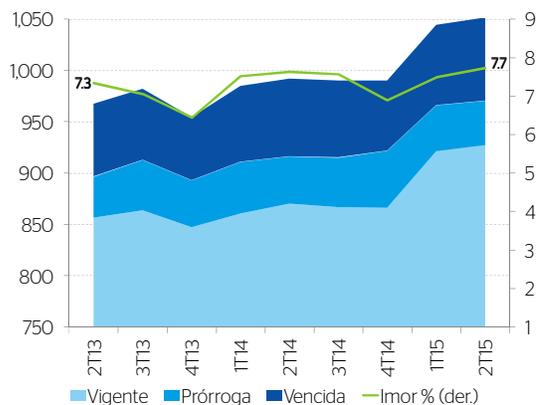
El saldo total de la cartera hipotecaria de la banca comercial aumentó 6.3% en términos reales, resultado de un incremento de 6.6% en el componente vigente pero también por una reducción de casi 3% en su cartera vencida al cierre del primer semestre de 2015. Como resultado, la morosidad de la banca alcanzó un mínimo de 3.6 en la primera mitad del año. Por otra parte, el Infonavit registró un incremento de 6.5% en el saldo de su cartera vigente, pero que al combinarse con un aumento de 7.3% en su cartera vencida presionó la morosidad, que alcanzó 7.7% en el mes de junio.

**Gráfica 8**  
**Saldo de crédito hipotecario bancario**  
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

**Gráfica 9**  
**Saldo de crédito hipotecario del Infonavit**  
Miles de millones de pesos e índice de morosidad

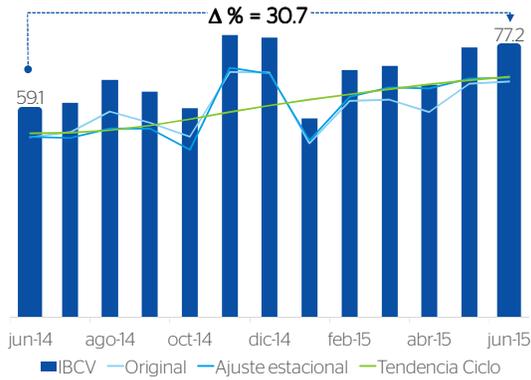


Fuente: BBVA Research con datos del infonavit

## Las expectativas en la demanda se mantienen favorables

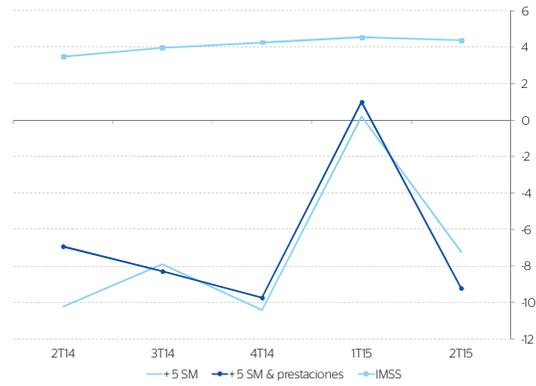
Los resultados de la encuesta sobre las expectativas del consumidor del mes de junio continúan reflejando una mejor perspectiva sobre las condiciones económicas en solicitar un crédito para adquirir, ampliar o remodelar una vivienda. De junio de 2014 al mismo mes del presente año, el índice pasó de 59.1 a 77.2 puntos, lo que representa un crecimiento anual de 30.7%. Respecto al mes inmediato anterior, la confianza prácticamente se mantuvo en el mismo nivel, lo que se refleja en la estabilidad de los componentes estacionales y de tendencia-ciclo del índice.

Gráfica 10  
**Índice de Confianza de la Vivienda**  
Índice base 2003 = 100



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Gráfica 11  
**Ocupados según contratación**  
Variación % anual

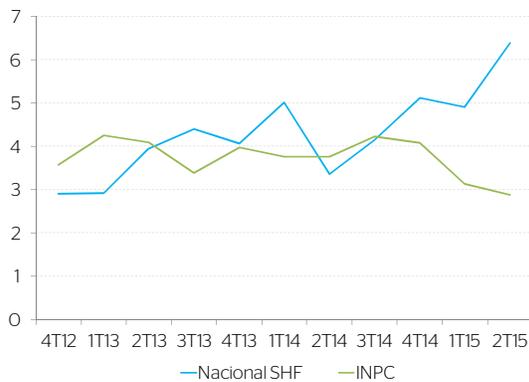


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

El hecho de que la confianza de los consumidores se mantenga estable, después de incrementos sostenidos durante el primer semestre también está ligado con la generación de empleos. Entre enero y junio del presente año, el número de asegurados del IMSS ha seguido creciendo a tasas superiores al 4% anual, lo que se combinó con una momentánea recuperación del número de trabajadores con 5 salarios o más (sin y con prestaciones) en el primer trimestre. Sin embargo, en el segundo trimestre este segmento salarial registró nuevamente una disminución, que de mantenerse, explicaría una desaceleración en el crecimiento del índice de confianza de vivienda.

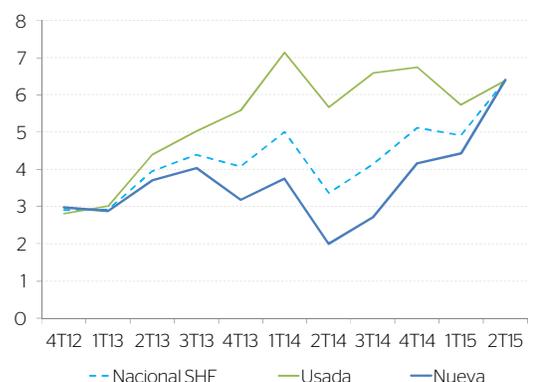
Otro factor que también reflejaría el comportamiento de los consumidores respecto a la demanda por vivienda es el índice de precios de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Gráfica 12  
**Precios de la vivienda y precios al consumidor**  
Variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHF.

Gráfica 13  
**Precios de la vivienda por condición de uso**  
Variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

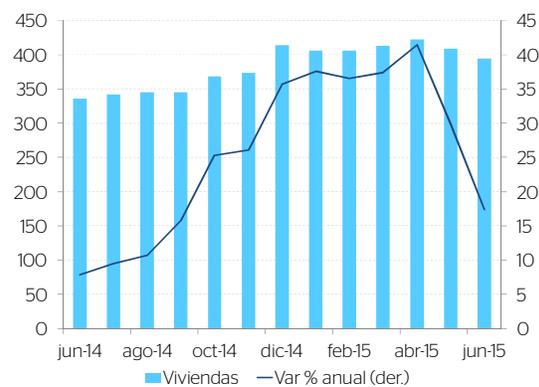
En nuestro Flash inmobiliario del mes de mayo comentamos la posible depreciación de la vivienda en algunas regiones del país, que habría resultado en un crecimiento moderado de 0.61% anual a nivel

nacional en el primer trimestre de acuerdo con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal. Sin embargo, después de una revisión, la SHF emitió un comunicado el pasado mes de agosto dando a conocer los datos del segundo trimestre con una corrección del dato para el primer trimestre de 2015. En el nuevo reporte el crecimiento promedio de la primera mitad del año sería de 5.6%, superior al crecimiento promedio del INPC, que fue de 3.0% en el mismo periodo. La vivienda nueva, que los últimos dos años se había apreciado a menor ritmo que la usada sorpresivamente igualó a esta última en el segundo trimestre, creciendo 6.4% anual.

### Los registros de nuevos proyectos disminuyen

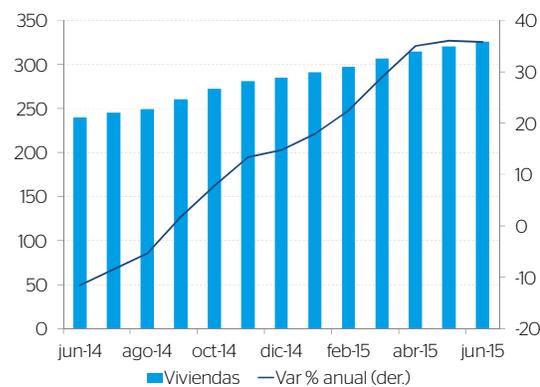
Los registros para construcción de vivienda que han crecido sostenidamente los últimos doce meses comienzan a desacelerar. Después de alcanzar un máximo crecimiento en cifras anualizadas en el mes de abril de 41.5%, los meses posteriores han seguido aumentando pero a ritmos menores. En el mes de junio lo hicieron a una tasa de 17.4% y esta tendencia podría mantenerse, toda vez que los inventarios también crecieron a un ritmo acelerado que alcanzó su máximo el mes pasado, al crecer 36% también en cifras anualizadas. Al cierre del primer semestre del año, el inventario de vivienda nueva se estabilizó con un aumento de 35.8%. Si bien, el avance de colocación de vivienda nueva por parte del Infonavit se mantiene en línea con su programa anual de créditos, es positivo que los inicios de construcción inicien una pausa conforme los inventarios disminuyen, sobre todo en las regiones con mayor concentración de la oferta.

Gráfica 14  
**Registro de nuevos proyectos en el RUV**  
Miles, cifras anualizadas y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

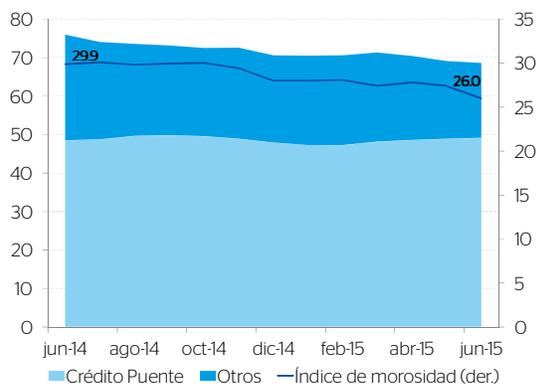
Gráfica 15  
**Inventario de vivienda en el RUV**  
Miles de viviendas anualizadas y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

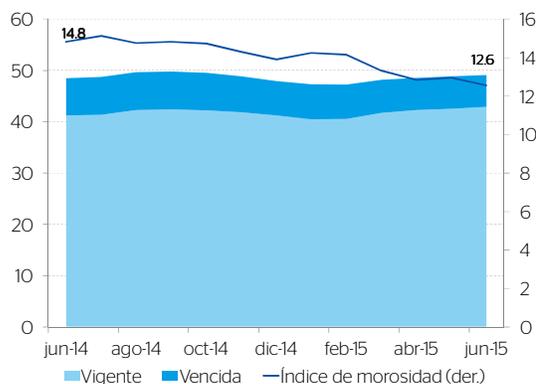
Los acelerados ritmos de construcción también se han reflejado con mayores saldos de crédito a la construcción, impulsado principalmente por el crédito puente. El inicio de la construcción de los proyectos durante 2015 incrementó la demanda por este producto de financiamiento, que continuará siendo el de menor riesgo. La mayor parte del incremento en el saldo de la cartera del crédito puente se explica por mayor originación, con tasas de crecimiento superiores al 10% en el primer trimestre del año, pero que se estabiliza al cierre del mes de junio y crece solo 1.3% respecto al mismo mes del año anterior. Con todo ello, la morosidad pasó de 14.8% en junio del año pasado a 12.6% en junio de 2015.

Gráfica 16  
**Saldo de crédito a la construcción residencial**  
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 17  
**Saldo de crédito puente**  
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

## La vivienda seguirá creciendo, pero con mayor diversidad

La actividad durante el primer semestre ha sido favorable en todos sus frentes. Sin embargo, el sector se encuentra en una etapa de madurez en la que la demanda no está limitada a un solo producto en particular. La diversidad de las necesidades de financiamiento son igualmente importantes ahora incluso para los créditos vigentes, ya que los clientes pueden cambiar de banco con mayor facilidad que nunca y también adquirir préstamos para construir, ampliar o remodelar. De cualquier forma, los instrumentos para mantener la dinámica del mercado en todas estas modalidades siguen siendo el empleo y el ingreso. Los institutos públicos ya han impulsado la demanda desde distintos frentes, en conjunto con el abaratamiento del crédito hipotecario de la banca comercial; pero el bono de la formalización podría agotarse. Por lo que en el mediano plazo la generación de empleos nuevos y bien remunerados será la clave para prolongar aún más el crecimiento.

### 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.