

INMOBILIARIO

El financiamiento hipotecario bancario crece 16% por tercer mes consecutivo

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

Introducción

El número de créditos hipotecarios al mes de agosto creció 10% respecto a 2014; mientras que el monto financiado lo hizo en 17.3% en términos reales. El *Infonavit* registró un crecimiento más lento al comenzar el segundo semestre del año por el acelerado avance de su programa anual en la primera parte de 2015. A su vez, la colocación de créditos para mejoramientos y ampliaciones ha registrado un repunte considerable, por lo que el instituto ofrecerá más productos relacionados. El *Fovissste* registró por segundo mes consecutivo incrementos superiores al 20% por mayor colocación en créditos distintos de adquisición. Por su parte, la banca comercial mantiene el crecimiento, aunque con cierta moderación respecto a la primera mitad del año y manteniendo estable el monto promedio por transacción hipotecaria.

El número de créditos para adquisición de vivienda otorgados por el *Infonavit* aumentó 6.4% con un monto de financiamiento 14.7% mayor en términos reales. Si bien, el flujo mensual de créditos del instituto ha decrecido por tercer mes consecutivo respecto a 2014, el monto en términos reales ha seguido aumentando, colocando el promedio por hipoteca en más de 300 mil pesos. En lo que se refiere a los productos para remodelaciones y ampliaciones, el *Infonavit* ha superado por mucho lo planteado en su Programa Operativo Anual al mes de agosto, al colocar más de 185 mil créditos, con un avance de 177%. Esta cifra casi equivale a lo originado en el mismo período de 2013 cuando se colocaron 189 mil créditos, el año con mayor demanda por este tipo de producto.

Cuadro 1
Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, al mes de agosto

Originación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	ago-14	ago-15	Var. % anual	ago-14	ago-15	Var. % anual real	ago-14	ago-15	Var. % anual real
Institutos Públicos	269.1	293.5	9.1	88.3	104.3	18.1	328	356	8.3
Infonavit	230.6	245.5	6.4	65.3	74.9	14.7	283	305	7.7
Fovissste	38.5	48.0	24.8	23.0	29.4	28.1	597	613	2.6
Sector Privado	59.6	68.6	15.1	68.9	80.1	16.1	1,156	1,167	0.9
Bancos ^{1/}	59.6	68.6	15.1	68.9	80.1	16.1	1,156	1,167	0.9
Otros									
Subtotal	328.7	362.1	10.1	157.3	184.4	17.3	478	509	6.5
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	16.7	18.9	13.4						
Total	312.0	343.1	10.0	157.3	184.4	17.3	504	537	6.6
Cifras Informativas									
Total Cofinanciamientos	53.0	26.9	-49.2	27.2	20.2	-25.7	513	750	46.3
Infonavit Total	36.3	8.0	-78.0	13.1	3.4	-73.6	360	432	20.2
Otros Cofinanciamientos	16.7	18.9	13.4	14.1	16.8	18.6	846	884	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 y ampliaciones.

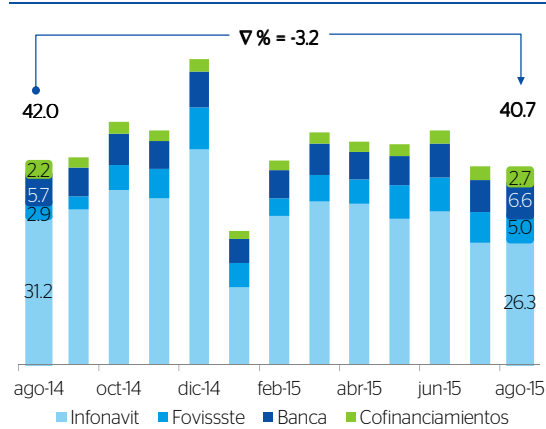
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, Banco de México y CNBV.

En línea con una mayor demanda por ampliaciones, el Instituto lanzó en días pasados un programa de financiamiento adicional para combatir precisamente el rezago habitacional en un conjunto de viviendas que en su compra original solo tenían una habitación, pero que son susceptibles de incrementar la superficie de construcción. El programa se denomina "Un cuarto más" y serán candidatos los dueños de las viviendas en

donde habiten 2.5 personas a través de créditos de entre 25 mil y 40 mil pesos para construir una habitación adicional. El programa representa una derrama económica de 20 mil millones de pesos e implica la creación de 2.5 millones de empleos. Se espera beneficiar a alrededor de 500 mil viviendas, de las cuales 300 mil serían a través del Infonavit, 100 mil a través de Sedatu, 65 mil con el Fonhapo y otras 60 mil por medio de la Conavi.

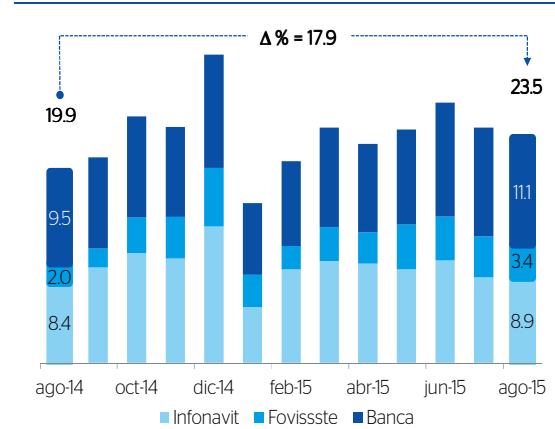
El Fovissste volvió a batir el crecimiento de 20%, tanto en número de créditos como en monto de financiamiento en términos reales. Al mes de agosto de 2015, se han realizado poco más de 5 mil acciones a través de subsidios del gobierno federal, lo que representa el 70% de las acciones destinadas a través de la Conavi para 2015. En el segmento de créditos para adquisición, el monto de financiamiento para vivienda usada representó al mes de agosto el 41%; mientras que en el mismo período de 2014 representó 31%. Este cambio también se explica por un mayor número de créditos destinados a productos para autoconstrucción o reestructuras.

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



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

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



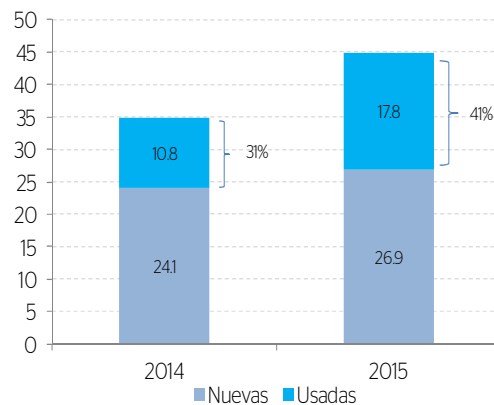
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Cuadro 2
Infonavit: avance de otorgamiento de créditos
Créditos

Créditos	Programado	Avances		% cumplimiento en meta	Var % anual
	Agosto de 2015	Agosto de 2015	Agosto de 2014		
Hipotecarios	233,091	247,338	232,389	106%	6.4
Nueva	153,797	163,965	151,482	107%	8.2
Usada	79,294	83,373	80,907	105%	3.0
Mejoramientos	104,475	185,427	104,672	177%	77.2
Total	337,566	432,765	337,061	128%	28.4

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit.

Gráfica 3
Fovissste: créditos por condición de uso
Miles de créditos y porcentaje

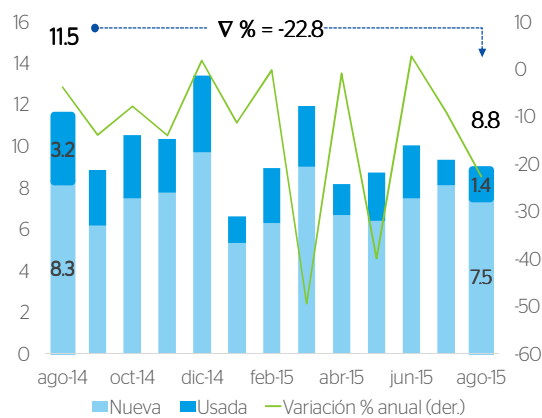


Fuente: BBVA Research con datos del Fovissste.

La banca mantiene el crecimiento en montos

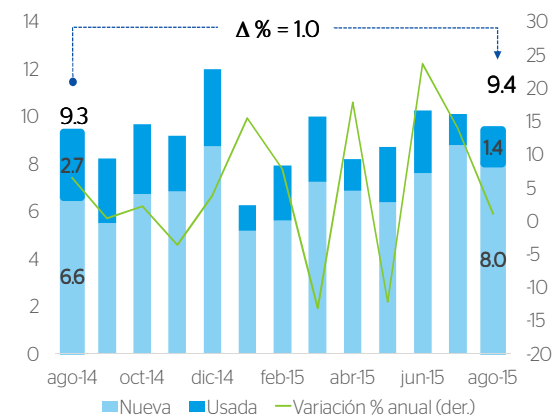
El número de créditos hipotecarios de la banca comercial en el periodo enero-agosto de 2015 aumentó 15.1%; mientras el monto otorgado lo hizo en 16.1% en términos reales en el mismo período respecto a 2014. Sin embargo, en términos del flujo de créditos del mes se registró una disminución considerable, aunque ello se sigue explicando por menor número de créditos en el producto *Infonavit Total*, que originaban dos bancos en particular a través del instituto. Con todo ello, el flujo financiado en términos reales se ha visto marginalmente afectado y se encuentra en niveles similares al mismo mes de 2014, en parte por mayores montos de créditos solicitados, pero también por el dinamismo de los financiamientos para pago de pasivos y liquidez.

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



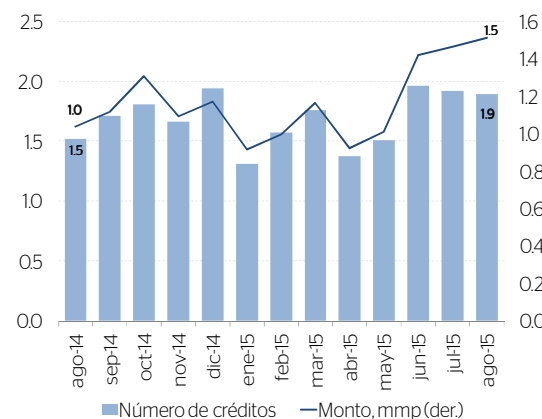
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

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



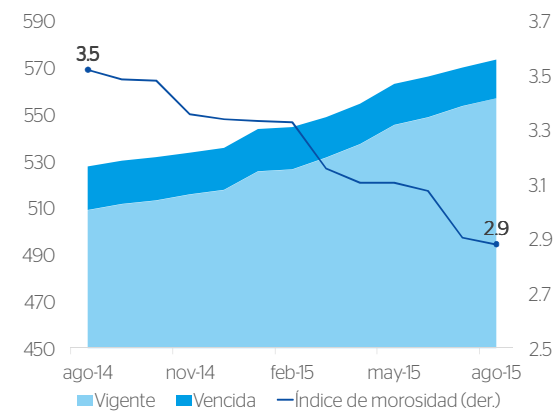
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

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



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 7
Saldo de crédito hipotecario bancario
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

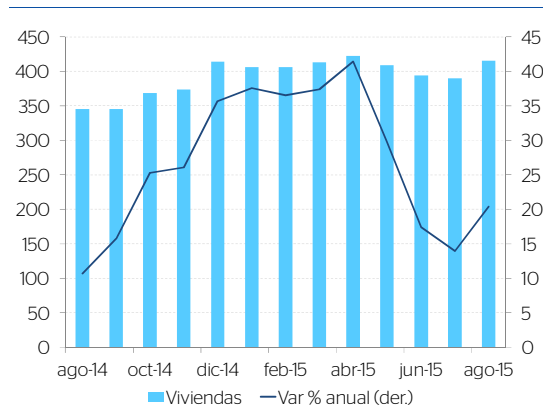
En el mes de agosto de 2015, el saldo total de la cartera hipotecaria de la banca comercial volvió a batir la tasa de crecimiento del mes anterior y en esta ocasión creció 8.7% real respecto a 2014. El alto dinamismo

de las transacciones hipotecarias impulsó el crecimiento del saldo vigente en 9.4%, mientras que la cartera vencida volvió a registrar una contracción de 11%, todo en términos reales.

La construcción de vivienda retoma la aceleración

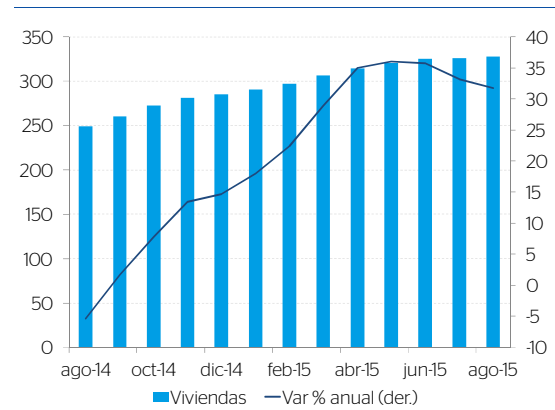
Las expectativas de una mayor demanda en el último trimestre del año y un incremento inesperado de los subsidios anunciado recientemente por 2.7 mmp adicionales se reflejaron de forma inmediata en un repunte de los registros para edificación de vivienda en el mes de agosto, que posiblemente continuará hasta el cierre del año. En cifras anualizadas al mes de agosto el número de proyectos en el Registro Único de Vivienda (RUV) superó nuevamente las 400 mil viviendas; lo que equivale a un crecimiento de 20.4% anual. Por su parte, los inventarios todavía reflejan cierta estabilidad y se encuentran en niveles de 320 mil viviendas en cifras anualizadas.

Gráfica 8
Registro de nuevos proyectos en el RUV
Miles, cifras anualizadas y variación % anual



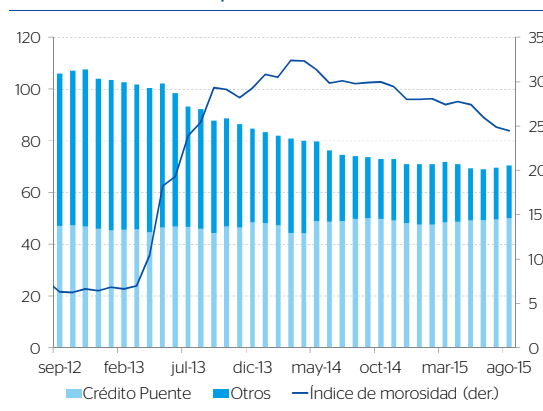
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 9
Inventario de vivienda en el RUV
Miles de viviendas anualizadas y variación % anual



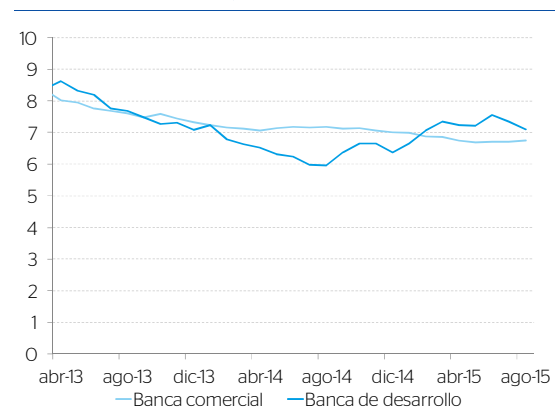
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 10
Saldo de crédito a la construcción
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 11
Tasa de interés de crédito a la construcción
Tasa de interés anual, %



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

El crédito a la construcción ha seguido fluyendo conforme los inicios de construcción se consolidan. Durante 2015 la mayor parte del crecimiento en el saldo bancario total se ha explicado directamente por mayor demanda de crédito puente, por ser el producto con menor riesgo a diferencia del resto, pero también por un

descenso en las tasas de interés, que se encuentran en niveles menores que la TIIIE y muy por debajo de la tasa de interés de la banca de desarrollo. En el mes de agosto, el saldo total del crédito puente creció 0.5% y el componente vigente 3.7%, ambos en términos reales. Sin embargo, en el último trimestre del año se registraría un repunte, reflejo de mayores inicios de obra.

El cierre del año con mayor actividad.

El último trimestre del año será clave para configurar el ritmo que tendrá el sector vivienda en 2016. Si bien, se anunció recientemente que los subsidios al sector serán de un nivel similar en términos de monto a los destinados en 2015, los consumidores continúan revelando cambios en sus preferencias, lo que no necesariamente está alineado a la compra de una vivienda nueva. El *Infonavit* se adapta con anticipación a dichos cambios asertivamente y atiende a segmentos de la población con necesidades de mejorar sus condiciones de vida en la vivienda que ya tienen. Se estima que el instituto podría atender a alrededor de 300 mil familias, mientras que por parte de Sedatu, Fonhapo y la Conavi se podrían atender a otras 225 mil. Con ello se abatirían condiciones de rezago, pero además se agregaría valor al patrimonio de los trabajadores que adquirieron su vivienda precisamente con ese fin hace varios años.

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.