

INMOBILIARIO

El financiamiento hipotecario acelera y crece 17% a septiembre

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

Introducción

El número de transacciones hipotecarias al mes de septiembre aumentó 9.9%, con un monto financiado 17.3% mayor en términos reales. Los últimos tres meses el flujo de recursos otorgados en su conjunto por la banca y los institutos de vivienda ha crecido a tasas cercanas al 20% en cifras acumuladas. En esta ocasión, el número de créditos para adquisición, que había reflejado menos dinamismo en los meses previos repuntó en septiembre.

El Infonavit volvió a superar su Programa Anual de financiamientos al mes de septiembre, principalmente en aquellos destinados a mejoramientos y ampliaciones, donde el avance fue de 184%. Por su parte, el Fovissste registró por segundo mes consecutivo incrementos importantes en créditos para adquisición, donde la vivienda usada alcanzó una participación del 40% de las hipotecas otorgadas por el Fondo.

Los institutos crecen en distintas direcciones

El número de créditos para adquisición de vivienda registró un repunte importante en el mes de septiembre respecto a 2014. El Infonavit creció 13.2% en el monto de financiamiento en términos reales, con 5.6% más en el número de créditos. En lo que se refiere a los productos para remodelaciones y ampliaciones, el Instituto volvió a batir su Programa Operativo Anual con más de 214 mil créditos colocados, lo que representa un avance de 184%. Del total de dichos financiamientos, el 52.3% se concentró en los estados de: Chihuahua, Baja California, Coahuila, México, Nuevo León, Tamaulipas y el Distrito Federal.

Cuadro 1

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

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	sep-14	sep-15	Var. % anual	sep-14	sep-15	Var. % anual real	sep-14	sep-15	Var. % anual real
Institutos Públicos	306.4	332.4	8.5	100.7	118.1	17.3	329	355	8.1
Infonavit	264.8	279.6	5.6	75.6	85.6	13.2	286	306	7.2
Fovissste	41.6	52.9	27.1	25.1	32.5	29.7	602	615	2.1
Sector Privado	67.8	79.9	17.8	78.7	92.2	17.2	1,161	1,155	-0.5
Bancos ^{1/}	67.8	79.9	17.8	78.7	92.2	17.2	1,161	1,155	-0.5
Otros									
Subtotal	374.2	412.3	10.2	179.4	210.3	17.3	479	510	6.4
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	18.8	21.7	15.1						
Total	355.3	390.6	9.9	179.4	210.3	17.3	505	538	6.7
Cifras Informativas									
Total Cofinanciamientos	56.6	30.2	-46.6	29.9	22.9	-23.2	528	759	43.8
Infonavit Total	37.8	8.5	-77.4	13.8	3.8	-72.8	366	439	20.1
Otros Cofinanciamientos	18.8	21.7	15.1	16.1	19.2	19.5	852	884	3.8

^{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.

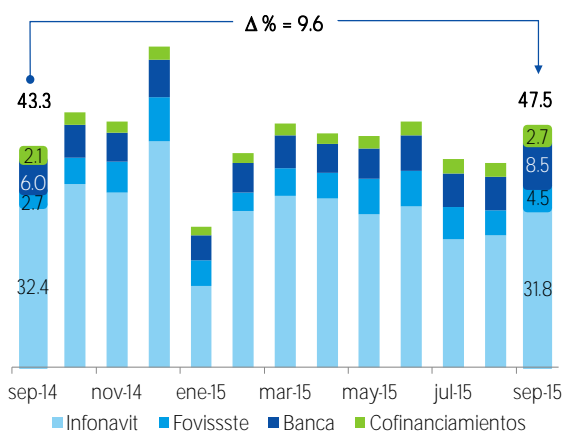
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, Banco de México y CNBV.

Por su parte, el Fovissste otorgó 27.1% más créditos con un aumento de 29.7% en el financiamiento en términos reales. Los créditos otorgados al mes de septiembre por el Fondo para viviendas usadas creció 70%; mientras que aquellos para vivienda nueva aumentaron 13%. El mayor peso relativo de la vivienda

usada ha estado destinado a satisfacer la demanda en el Distrito Federal, así como en los estados de Veracruz, México, Chiapas y Morelos. Estas cinco entidades en conjunto concentraron poco más del 40% de dichos financiamientos.

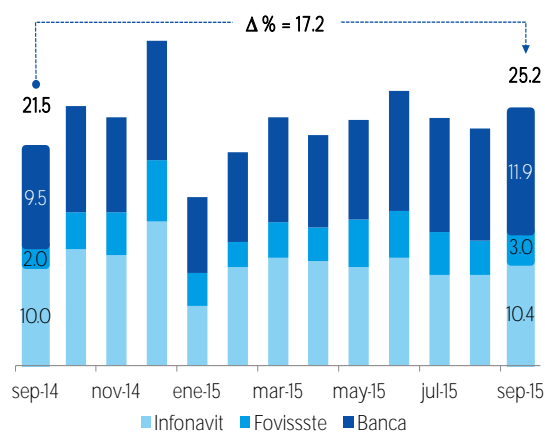
El pasado 12 de noviembre, el Fovissste anunció que colocará alrededor de 119 mil créditos, con una derrama económica de 52 mmp en 2016. De ese total, el Fondo espera colocar alrededor del 10% en el Distrito Federal, donde la demanda por unidades usadas ha crecido notablemente.

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



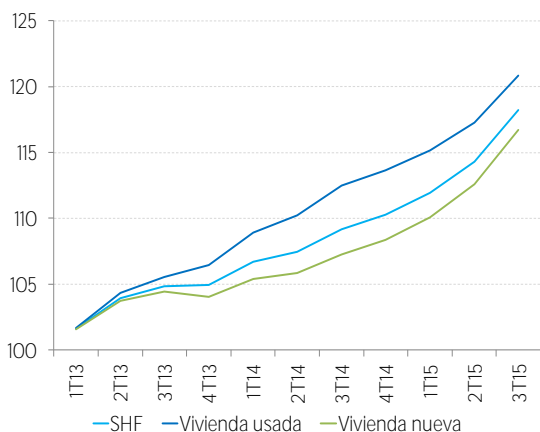
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

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



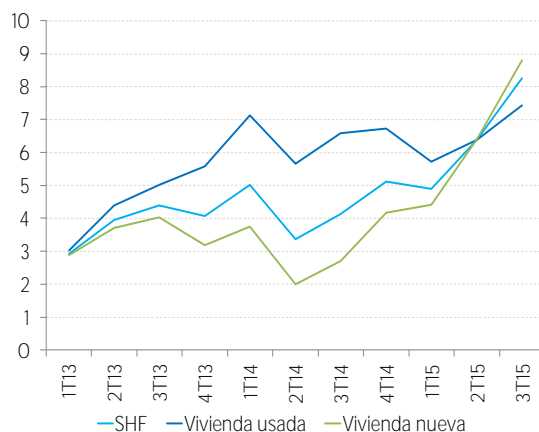
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 3
Precios de la vivienda por condición de uso
Índice 2012=100



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

Gráfica 4
Precios de la vivienda por condición de uso
Variación % anual



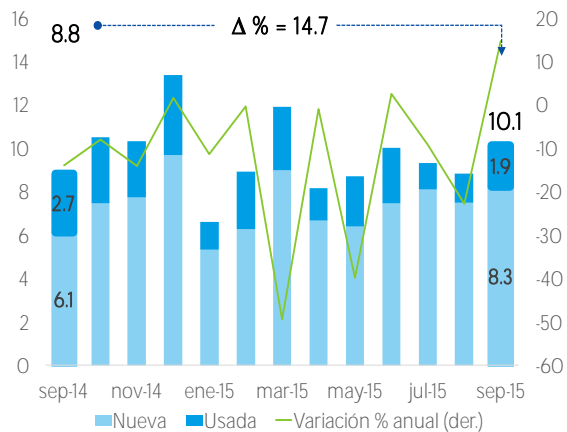
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

En línea con mayor originación de hipotecas, el índice de precios de la vivienda de la SHF registró un crecimiento de 8.3% en el tercer trimestre del año respecto al mismo período de 2014. Si bien, el incremento reflejaría un repunte en la demanda general, la brecha entre el nivel de precios de la vivienda usada respecto a la vivienda nueva prevalece.

La banca con mayor actividad en cofinanciamientos

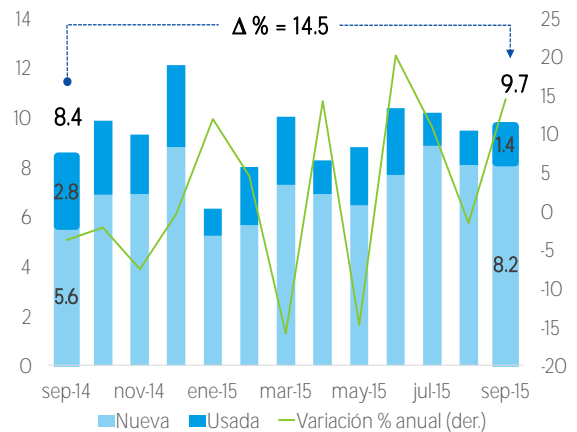
La banca comercial también reflejó mayor volumen en los créditos para adquisición de vivienda. En cifras acumuladas para el período enero-septiembre de 2015, el número de transacciones hipotecarias aumentó 17.8%; mientras el monto otorgado lo hizo en 17.2% en términos reales respecto al mismo período de 2014.

Gráfica 5
Crédito para adquisición de la banca
Miles de créditos y variación % anual



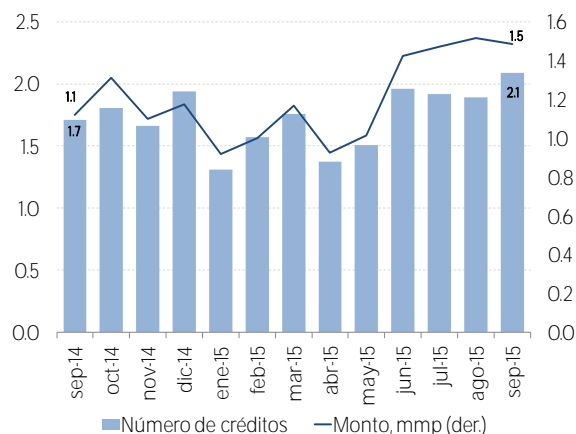
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 6
Crédito para adquisición de la banca
Miles de millones de pesos reales y var. % anual



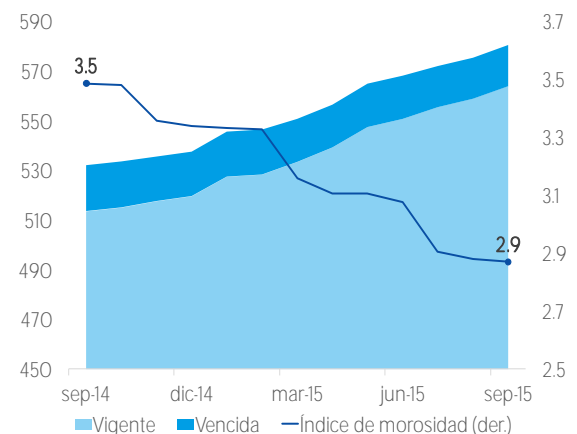
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 7
Origenación pago de pasivos y liquidez
Miles de créditos y mmp constantes



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

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



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

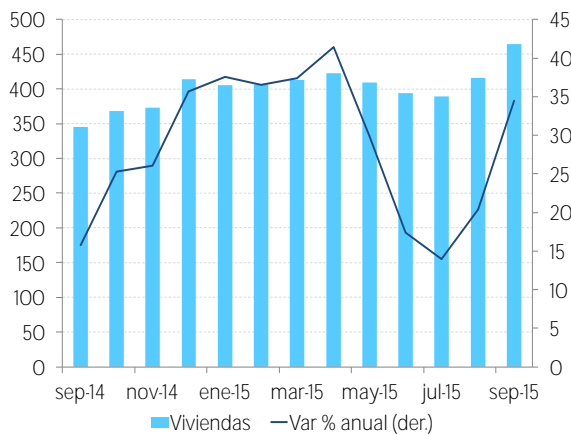
El mayor impulso se ha reflejado también en el volumen de los cofinanciamientos con los institutos de vivienda, que aumentaron 15.1% y 19.5% en número y monto real respectivamente los primeros nueve meses del año. En esta ocasión, el flujo de créditos para compra de viviendas solo en el mes de septiembre aumentó 14.7% con 14.5% más en financiamiento real respecto a septiembre del año pasado. Lo anterior compensó la contracción del producto *Infonavit Total* por parte de la banca, consecuencia del incremento en el límite de crédito que otorga el instituto desde este año y que financiaban algunos bancos. En lo referente a las transacciones destinadas para pago de pasivos y liquidez, que representan casi 13% del monto financiado por la banca comercial, al mes de septiembre sumaron 10.9 mmp, equivalente a un crecimiento de 12.8% en términos reales.

El incremento en el volumen de las transacciones se reflejó en el saldo total de la cartera hipotecaria de la banca comercial. En el mes de septiembre, este se incrementó 9.8% real, impulsado principalmente por la cartera vigente, que aumentó 9.1% y por la contracción de la cartera vencida en 11%, ambos en términos reales.

Los inventarios se estabilizan

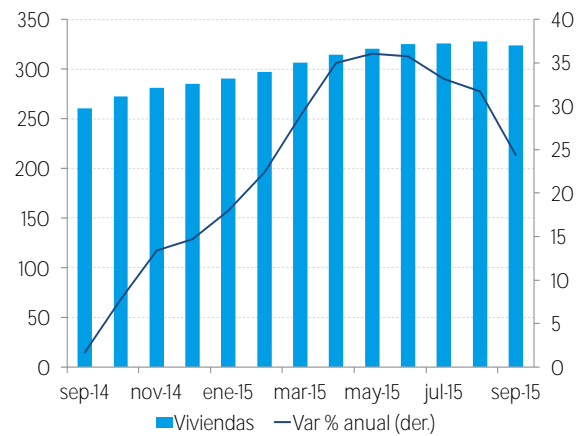
Como apuntamos en el mes anterior, una mayor demanda en la última parte del año se reflejaría con un mayor número de proyectos para construcción de vivienda. De igual forma, el entorno con mayores ventas también se refleja con una estabilización en el nivel de los inventarios.

Gráfica 9
Registro de nuevos proyectos en el RUV
Miles, cifras anualizadas y variación % anual



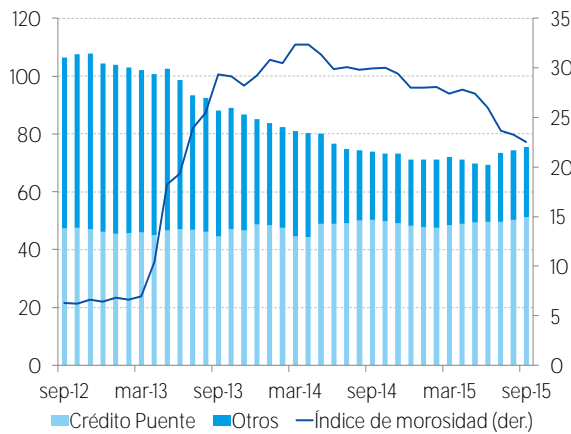
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 10
Inventario de vivienda en el RUV
Miles de viviendas anualizadas y variación % anual



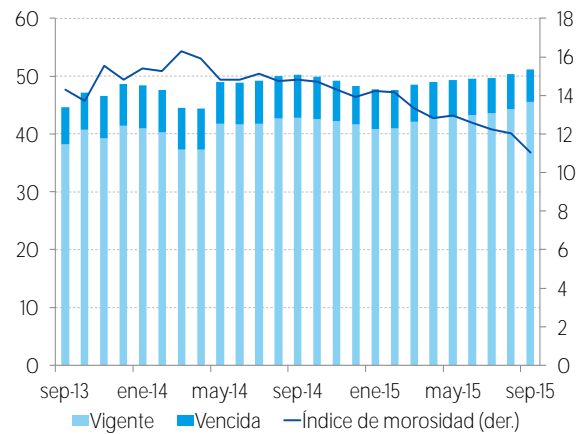
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 11
Saldo de crédito a la construcción
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 12
Saldo de crédito puente
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Al mes de agosto del presente año, el número de casas terminadas a nivel nacional y en cifras anualizadas alcanzó la cifra de 328 mil; mientras que un mes después, el nivel retrocedió por primera vez desde abril de 2014 y cerró en septiembre de 2015 con 323 mil unidades nuevas. Por otra parte, en lo que se refiere al número de proyectos en el Registro Único de Vivienda (RUV), en cifras anualizadas al mes de septiembre

alcanzó 464 mil viviendas; es decir, un crecimiento de 34.5% anual. Tan solo en el mes de septiembre se registraron 68 mil casas para su construcción, cifra solo superada por los 84 mil de diciembre del año pasado.

El crédito puente, que representa 68% del saldo total del financiamiento a la construcción residencial registró un incremento de 2% en su saldo total, resultado de una expectativa favorable por parte de los constructores al cierre del año por mayor demanda a través de subsidios, que se destinan en más de 80% a la adquisición de viviendas nuevas y que podrían mantenerse en niveles similares en 2016. El incremento en las solicitudes de crédito puente también ha contribuido a disminuir el índice de morosidad de 14.8% en septiembre de 2014 a 11% en septiembre de 2015.

En el cierre de 2015, mayor caracterización de la demanda

El sector vivienda cerrará 2015 con una clara diversificación de la demanda en términos de soluciones habitacionales y diferencias regionales. Incluso el mercado que atienden los institutos de vivienda es cada vez más especializado. El *Infonavit* ha desarrollado con éxito productos de financiamiento que generan plusvalía del parque habitacional existente a través de mejoras y ampliaciones. De esta manera, no solo se mejoran los atributos de las viviendas, sino que se incrementa la superficie habitable. De igual forma, la vivienda nueva financiada por el instituto cumple con mejores atributos, tales como: más equipamiento urbano y servicios de transporte y comunicaciones. Por otra parte, el *Fovissste* incurre con mayor fuerza en el financiamiento de viviendas usadas, que representaron al mes de septiembre el 40% del total de los créditos para adquisición. Estos factores han contribuido a una mayor apreciación del índice general de precios de la vivienda, aunque la vivienda usada ha sido más valorada por los consumidores los últimos años.

En este contexto, la banca comercial continuará reflejando el dinamismo no solo en lo concerniente a los productos hipotecarios individuales tradicionales, sino también por mayor importancia relativa de otros como el pago de pasivos y de liquidez, que ya representan más del 10% de las transacciones.

La vivienda nueva, el producto con mayor participación en el mercado seguirá siendo importante. Sin embargo, como ya hemos mencionado en otras ocasiones está ligado a la disponibilidad de suelo, la calidad de las construcciones y el equipamiento urbano. La oferta de este producto es factible mientras la combinación de estos factores sea óptima y se mantenga en niveles adecuados, evitando la saturación y en armonía con la actividad económica y el nivel de empleo bien remunerado, principales determinantes que sustentan la demanda.

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.