

## INMOBILIARIO

# En 2015, el financiamiento hipotecario bancario creció 21.7%

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

## Introducción

En 2015, el número de créditos hipotecarios creció 3.3% respecto a 2014; mientras que el monto financiado lo hizo 11.2% en términos reales. El *Infonavit* cerró 2015 con una derrama económica de más de 120 mmp solo en créditos para adquisición, lo que impulsó el monto promedio por hipoteca por arriba de los 300 mil pesos. El otorgamiento de créditos en pesos y a tasa fija, así como un límite máximo de 850 mil pesos incrementó el tamaño del mercado que atiende el instituto, principalmente en vivienda nueva. Los financiamientos para vivienda usada del instituto representaron el 37% de la adquisición y aquellos para remodelaciones y ampliaciones volvieron a superar lo establecido en su *Programa Operativo Anual*. El *Fovissste* continuó creciendo en 2015, pero a ritmos más estables respecto a 2014, principalmente por una mayor demanda de casas usadas que son más escasas; así como créditos para remodelaciones. Por su parte, la banca comercial mantuvo el crecimiento a doble dígito durante todo 2015, con mayor énfasis en los créditos con recursos propios, con una contracción importante en los créditos otorgados en coparticipación (*Infonavit Total* y *Segundo crédito*) a través del *Infonavit*.

Cuadro 1

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

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-14	dic-15	Var. % anual	dic-14	dic-15	Var. % anual real	dic-14	dic-15	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>450.1</b>	<b>457.4</b>	<b>1.6</b>	<b>153.7</b>	<b>160.5</b>	<b>4.4</b>	<b>341</b>	<b>351</b>	<b>2.8</b>
Infonavit	387.0	393.0	1.5	114.0	120.5	5.7	295	307	4.1
Fovissste	63.1	64.4	2.0	39.7	40.0	0.9	629	622	-1.1
<b>Sector Privado</b>	<b>95.4</b>	<b>110.6</b>	<b>15.9</b>	<b>100.2</b>	<b>121.9</b>	<b>21.7</b>	<b>1,050</b>	<b>1,102</b>	<b>4.9</b>
Bancos <sup>1/</sup>	95.4	110.6	15.9	100.2	121.9	21.7	1,050	1,102	4.9
<b>Subtotal</b>	<b>545.5</b>	<b>568.0</b>	<b>4.1</b>	<b>253.9</b>	<b>282.4</b>	<b>11.2</b>	<b>465</b>	<b>497</b>	<b>6.8</b>
Cofinanciamientos <sup>2/</sup> (-)	32.6	38.0	16.4						
<b>Total</b>	<b>512.9</b>	<b>530.0</b>	<b>3.3</b>	<b>253.9</b>	<b>282.4</b>	<b>11.2</b>	<b>495</b>	<b>533</b>	<b>7.7</b>
<b>Cifras Informativas</b>									
Total Cofinanciamientos	77.8	49.1	-36.9	39.7	23.3	-41.3	510	474	-7.1
<i>Infonavit Total</i>	45.2	11.2	-75.3	16.8	3.8	-77.3	372	341	-8.3
Otros Cofinanciamientos	32.6	38.0	16.4	22.9	19.5	-14.9	701	513	-26.9

<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 y ampliaciones.

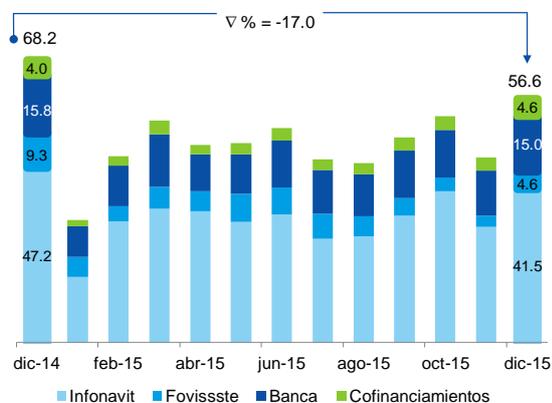
Fuente: BBVA Research con datos de *Infonavit*, *Fovissste* ABM, Banco de México y CNBV.

Si bien, la banca mostró un crecimiento de doble dígito gracias a un mejor desempeño en lo individual, si consideramos el número total de créditos hipotecarios reportados por la CNBV, que no distingue los créditos de coparticipación y en particular el producto *Infonavit Total* en donde la banca perdió participación por el incremento en el límite máximo de financiamiento otorgado por el *Infonavit*, se registró de igual forma un efecto base en las hipotecas otorgadas en el mes de diciembre de 2014, que fue superior como en años previos por el cierre presupuestal del período. Como puede observarse, esto ya no ocurrió al final de 2015, por una mayor semejanza en las condiciones de financiamiento del *Infonavit* con la banca y mayor acceso en los segmentos medios y residenciales. Prácticamente de enero a noviembre de 2015 los flujos de

hipotecas de la banca se observan estables, con el mismo incremento estacional del último mes, pero a una escala menor.

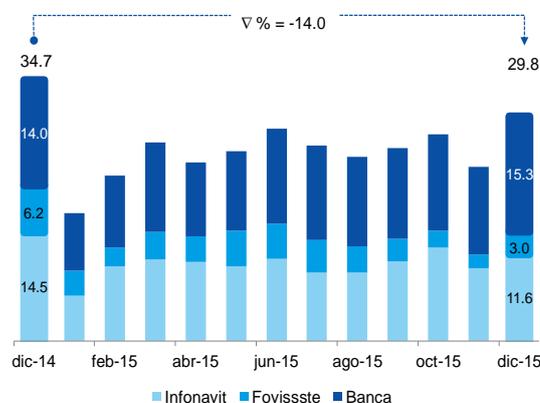
Los cambios implementados por el Infonavit favorecieron la demanda de los trabajadores por una vivienda de mejores características y mayor precio, principalmente en el segmento de vivienda nueva. Sin embargo, al revisar los datos del *Programa Operativo Anual*, el monto otorgado por el Instituto se quedó ligeramente por debajo de lo planteado, en un 98%; mientras que en los créditos para vivienda usada la meta volvió a ser superada como ha sucedido en los últimos años, ahora en 113%. De la misma forma, los créditos para mejoramientos registraron un avance del 210%, lo que también genera mayor valor de las viviendas existentes, principalmente en zonas donde la construcción es menor.

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



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

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



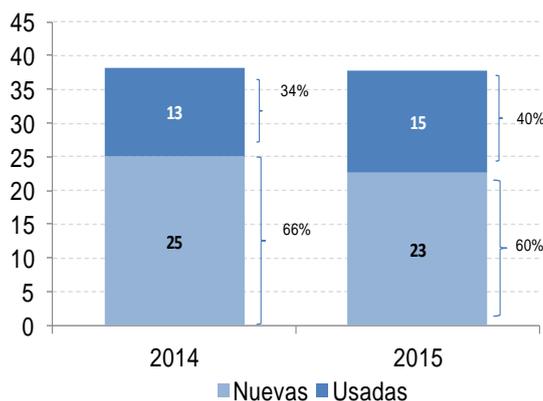
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y CNBV

Cuadro 2  
**Infonavit: avance de otorgamiento de créditos**  
Millones de pesos

Inversión (mp)	Programado Diciembre de 2015	Avances Diciembre de 2015	% avance en meta
Hipotecarios	116,466	119,838	103%
Nueva	76,868	75,202	98%
Usada	39,598	44,636	113%
Mejoramientos	4,030	8,462	210%
<b>Total</b>	<b>120,496</b>	<b>128,300</b>	<b>106%</b>

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit.

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



Fuente: BBVA Research con datos del Fovissste.

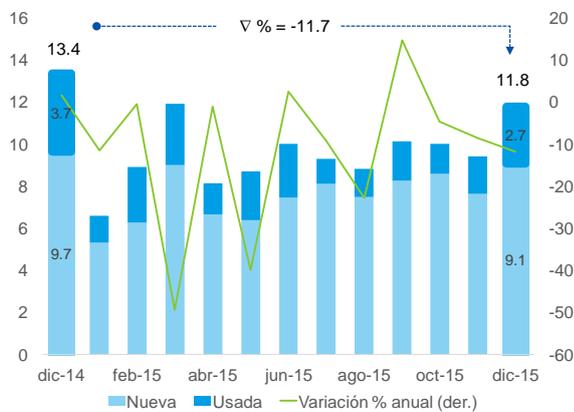
El Fovissste registró una estabilización tanto en el número como en el monto de créditos otorgados. No obstante, la composición del financiamiento otorgado en 2015 apunta a una mayor preferencia por vivienda usada, que representó el 40% de los créditos para adquisición respecto al 34% de 2014. La mayor demanda por productos alternativos a la adquisición de vivienda nueva también se reflejó en los subsidios de Conavi en 2015. Si bien, 72% del monto se destinó a vivienda nueva, los segmentos de autoproducción y mejoramientos ya representaron en conjunto casi el 20%. Por su parte la vivienda usada, que representa alrededor del 40% en los créditos para adquisición del Infonavit y el Fovissste, solo recibieron 7.5% del monto

total de subsidios en 2015. Para 2016 el PEF anunció un monto de subsidios a través de la Conavi por 9.6 mmp.

### En 2015, la vivienda nueva se recuperó en cantidad y precio

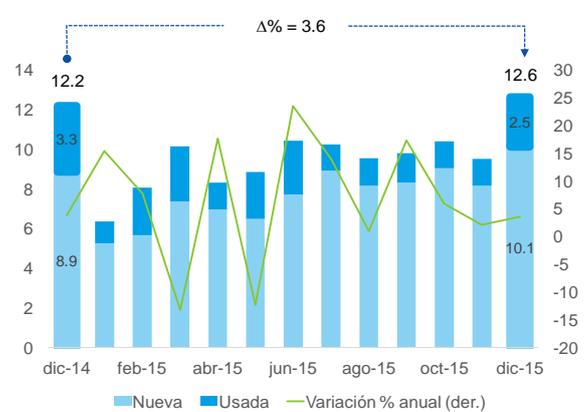
El flujo de los créditos hipotecarios de la banca comercial en el mes de diciembre de 2015 disminuyó 11.7%; mientras el monto otorgado aumentó 3.6% en términos reales respecto a diciembre de 2014. Como ya lo mencionamos en la sección anterior, ello se explica por menor número de créditos en el producto *Infonavit Total*, que originaban dos instituciones financieras a través del instituto. Con todo ello, el flujo financiado en términos reales se ha visto marginalmente afectado y se encuentra en niveles similares a 2014, en parte por mayores montos de créditos solicitados, sobre todo en vivienda nueva.

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



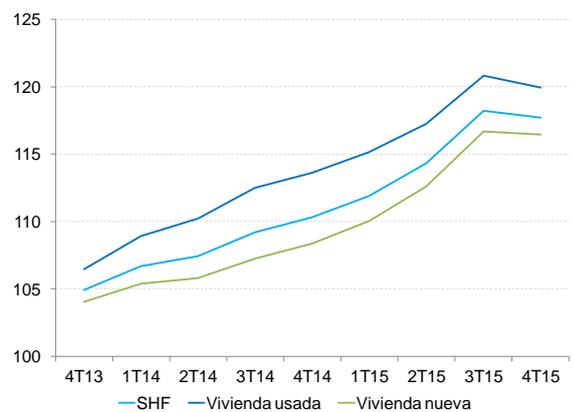
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

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



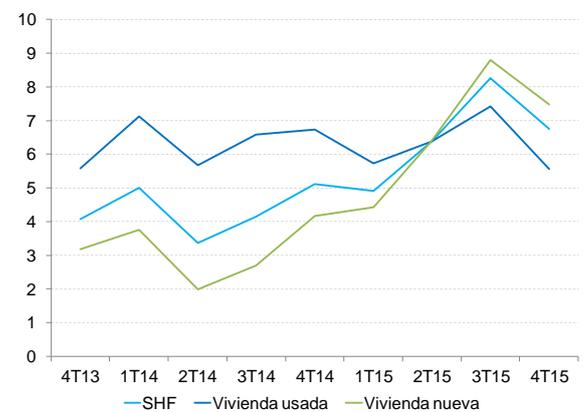
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 6  
**Precios de la vivienda por condición de uso**  
Índice base 2012=100



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

Gráfica 7  
**Precios de la vivienda por condición de uso**  
Variación % anual

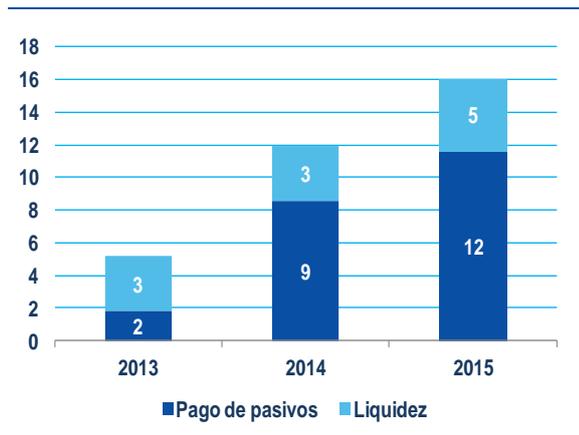


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

Si bien, de acuerdo con datos de la SHF, la vivienda nueva mantiene su brecha de apreciación respecto a la vivienda usada, el último año creció a tasas cercanas al 10%, impulsado por la recuperación en los precios de algunas regiones que concentran la mayor parte de la construcción de vivienda y en donde se había registrado poca apreciación o incluso negativa años anteriores. En la última parte del año, la dinámica de una mayor cantidad de subsidios por más de 2.7 mmp adicionales, que se destinaron principalmente a

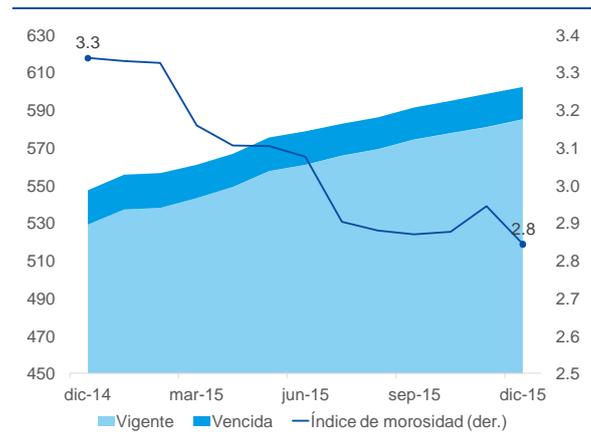
vivienda nueva, estimularon la demanda, lo que se combinaría con una recuperación de los precios. Lo anterior resultaría en un mayor crecimiento de la cartera hipotecaria en el último trimestre del año. En el mes de diciembre de 2015, el saldo total de la cartera hipotecaria de la banca comercial volvió 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. El crecimiento en los créditos para pago de pasivos y liquidez, que ya representan el 12% del total, también contribuyeron al incremento.

Gráfica 8  
**Originación pago de pasivos y liquidez**  
Miles de créditos y mmp constantes



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

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



Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

## La construcción de vivienda hace una pausa al final de 2015

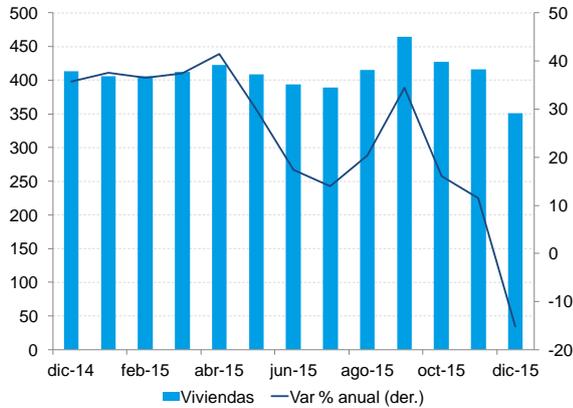
El crecimiento en el monto de los subsidios por 2.7 mmp en la segunda mitad de 2015 inyectó dinamismo en la construcción de vivienda, incentivando a las empresas a edificar vivienda con cierta aceleración. Sin embargo, conforme los inventarios muestren una disminución, las empresas decidieron hacer una pausa. Es importante señalar que si bien se registra una variación anual negativa de doble dígito, ello se explica en gran medida por el registro de más de 80 mil viviendas que se hicieron sólo en el mes de diciembre de 2014, cuando se confirmó que el monto de subsidios sería muy similar al del año previo.

Por otra parte, el incremento de 50 puntos base en la tasa de interés anunciado recientemente también haría que los constructores muestren mayor prudencia en la contratación de créditos puentes, que al ser en tasas variables y a plazos mucho más cortos tienen mayor riesgo con comparación con los créditos hipotecarios, que son a tasa fija y a plazos cercanos a los 20 años.

En cifras anualizadas al mes de diciembre de 2015 el número de proyectos en el Registro Único de Vivienda (RUV) se ubicó en 350 mil viviendas; lo que equivale a una contracción de 15.2% respecto al cierre de 2014. Por su parte, los inventarios disminuyeron su nivel el último trimestre de 2015 respecto al tercero y en el mes de diciembre había 302 mil viviendas terminadas, lo que representó un aumento de 5.8% respecto al mismo mes de 2014.

Gráfica 10

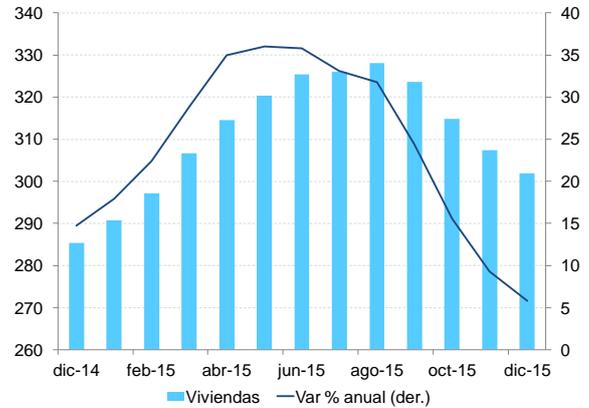
**Registro de nuevos proyectos en el RUV**  
Miles, cifras anualizadas y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 11

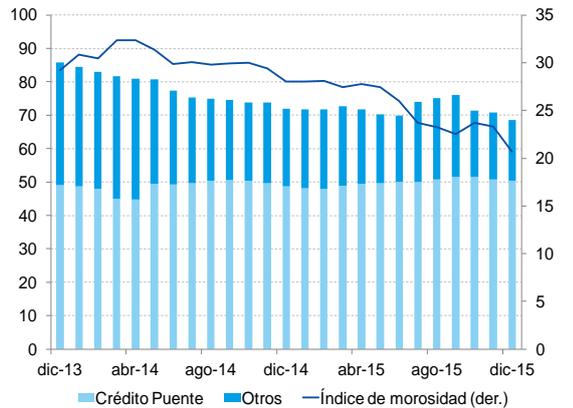
**Inventario de vivienda en el RUV**  
Miles de viviendas anualizadas y variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 12

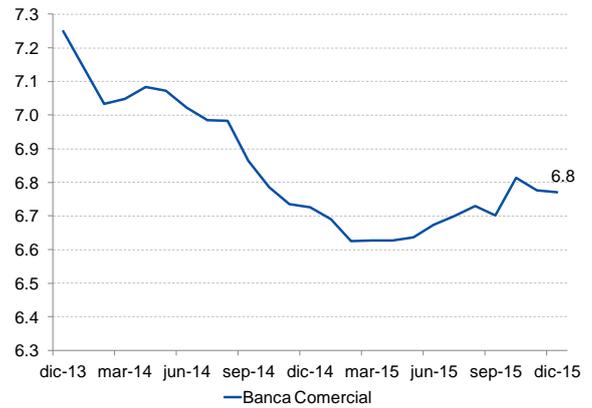
**Saldo de crédito a la construcción residencial**  
Miles de millones de pesos e índice de morosidad



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 13

**Tasa de interés de crédito a la construcción**  
Tasa de interés anual, %



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

En el mes de diciembre, el saldo total del crédito puente creció 3.6%, en gran medida por el impulso de su componente vigente, que aumentó 9.1% anual en términos reales. Esto es reflejo de una mayor originación de créditos para edificación de vivienda en la segunda mitad de 2015 y que podrían comenzar a construirse en el primer trimestre de 2016.

**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.