

INMOBILIARIO

En marzo de 2016 el financiamiento hipotecario bancario creció 1%

Fernando Balbuena / Samuel Vázquez

Introducción

Al primer trimestre de 2016, el número de créditos hipotecarios disminuyó 8% respecto al mismo período de 2015; mientras que el monto financiado fue 9.1% menor en términos reales. Los institutos de vivienda comenzaron el año con menos actividad respecto a 2015. En lo referente a los créditos para adquisición, el *Infonavit* cumplió con 100% de lo planteado en el Programa Operativo Anual al mes de marzo. Por otra parte, el *Fovissste* originó 10% menos créditos con una disminución de 16% en el monto en términos reales. Como consecuencia, el monto promedio por hipoteca de los institutos de vivienda retrocedió 8.1% en marzo; aunque es importante resaltar que este menor volumen en la actividad se explica por efecto base respecto a 2015, año que inició con mayor demanda por mayores montos de financiamientos otorgados.

La banca comercial originó al mes de marzo un total de 29.7 mil créditos, lo que equivale a una derrama económica de 31.4 mmp. Esto representa un incremento de 1% en el monto en términos reales.¹ Contrario a lo ocurrido en los institutos de vivienda, el monto promedio por hipoteca fue 12.8% mayor respecto a lo registrado al cierre del primer trimestre de 2015. Este incremento en la actividad por parte de los bancos se explica por mayor originación de créditos para vivienda nueva, que han incrementado su valor notablemente respecto a la vivienda usada por mayor presión en los costos de construcción residencial, pero que mantienen su demanda, aunque a menor ritmo que el año anterior.

Cuadro 1

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

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	mar-15	mar-16	Var. % anual	mar-15	mar-16	Var. % anual real	mar-15	mar-16	Var. % anual real
Institutos Públicos	101.9	91.8	-9.8	39.1	32.4	-17.1	384	352	-8.1
Infonavit	86.4	78.0	-9.8	29.0	24.0	-17.5	336	307	-8.5
Fovissste	15.4	13.9	-10.0	10.0	8.4	-16.1	650	606	-6.8
Sector Privado	33.1	29.7	-10.5	31.1	31.4	1.0	939	1,059	12.8
Bancos ^{1/}	33.1	29.7	-10.5	31.1	31.4	1.0	939	1,059	12.8
Otros									
Subtotal	135.0	121.5	-10.0	70.2	63.8	-9.1	520	525	1.0
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	14.3	10.5	-26.4						
Total	120.7	111.0	-8.0	70.2	63.8	-9.1	581	574	-1.2

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

^{2/} Incluye Infonavit total (Viviendas nuevas y usadas). No incluye productos para remodelaciones y ampliaciones.

A precios constantes con el índice de precios de la vivienda de la SHF.

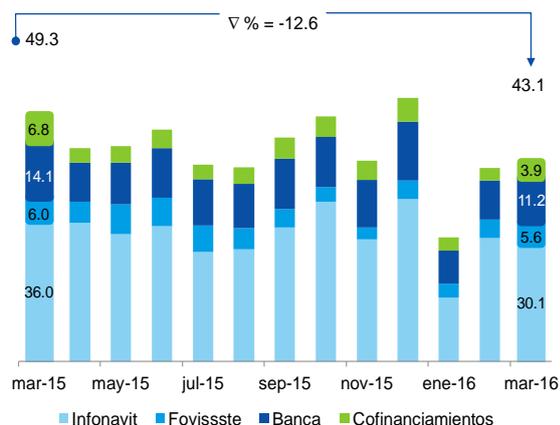
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste, CNBV y SHF.

Si bien, una menor actividad del sector se debe en parte al efecto estacional de principios de año, ello ha registrado mayor relevancia por la reducción en los créditos para vivienda usada, que año con año han superado lo planteado en el Programa Operativo Anual. Los estados que en 2015 concentraron el 60% de los créditos para viviendas usadas a nivel nacional fueron: Baja California, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Jalisco, Estado de México, Nuevo León, Sonora y Tamaulipas.

¹ A partir de este periodo deflactamos el monto del crédito hipotecario con base en el índice de precios de la vivienda que publica la SHF al ser el indicador de precios específico para la adquisición de vivienda.

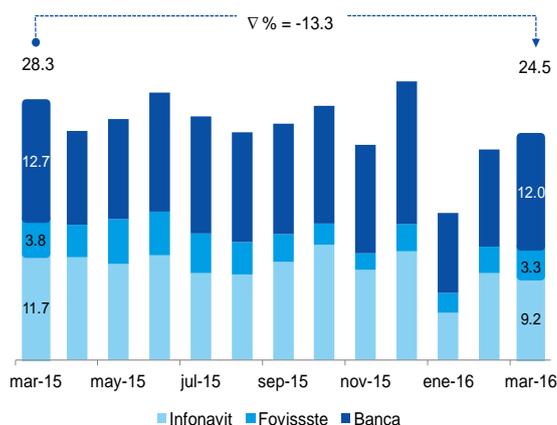
De acuerdo con los resultados del Programa Operativo Anual del Infonavit al mes de marzo de 2016, los créditos para adquisición de vivienda nueva se encontraron en 107% de lo programado; mientras que la vivienda usada se quedó ligeramente por debajo de lo esperado en 87%. Sin embargo, los créditos para mejoramientos sobrepasaron nuevamente las expectativas de la demanda y el instituto originó el 123% de lo programado al cierre del primer trimestre de 2016. Cabe resaltar que al cierre del periodo se suspendió el otorgamiento de estos créditos.

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

Créditos	Programado Marzo de 2016	Avances		% avance en meta
		Marzo de 2016		
Hipotecarios	77,949	77,961		100%
Nueva	50,893	54,333		107%
Usada	27,056	23,628		87%
Mejoramientos	37,524	46,078		123%
Total	115,473	124,039		107%

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit.

Cuadro 3
Fovissste: esquema de créditos 2016
Créditos y porcentaje

Esquema	Créditos	Part. %
Tradicional	45,000	37.6
Con Subsidio	10,000	8.4
Pensionados (Pensiona2)	2,000	1.7
FOVISSSTE-INFONAVIT Conyugal	1,500	1.3
Aliados Plus (Alia2Plus)	3,500	2.9
Respaldados (Respalda2)	250	0.2
Respaldados (Respalda2 M)	45,000	37.6
FOVISSSTE-INFONAVIT Individual	500	0.4
FOVISSSTE EN PESOS	2,000	1.7
FOVISSSTE EN PESOS PAGOS CRECIENTES	8,000	6.7
FOVISSSTE Segundo Crédito	2,000	1.7
Total	119,750	100

Fuente: BBVA Research con datos del DOF

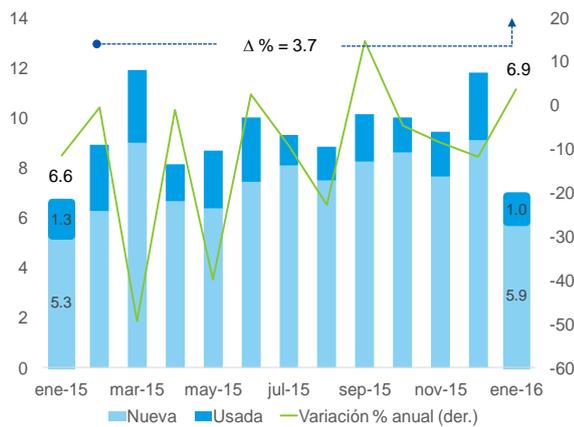
Por otra parte, el Fovissste planteó colocar 119,750 créditos, de los cuales 90,000 estarían destinados a cubrir créditos Tradicionales y Respaldados. También se contempla el otorgamiento de 2,000 segundos créditos. A inicios de 2016, el Fovissste anunció que incrementaría su programa a 121 mil créditos, equivalente a una derrama económica de 52,850 millones de pesos.

Al cierre del primer trimestre, el Fondo registró un aumento de 6% en el monto de financiamiento para vivienda usada; mientras que aquél destinado a vivienda nueva disminuyó 16% en términos reales. Esto confirma la tendencia del Fondo por atender con mayor énfasis segmentos medios y residenciales en zonas intraurbanas, así como también una mayor atención a los créditos para remodelaciones, que representan el 38% del esquema de créditos para este año.

Al primer trimestre, mayor monto de financiamiento para vivienda nueva

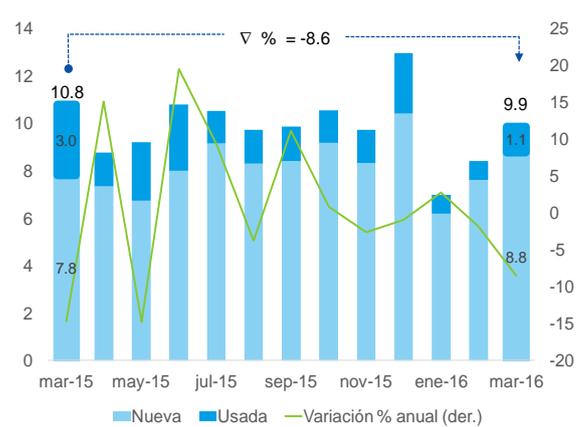
Del total de los productos hipotecarios que ofrece la banca, el monto destinado a la adquisición de vivienda nueva aumentó 16% al mes de marzo en términos reales, lo que explica también un crecimiento promedio por hipoteca de doble dígito. Por el contrario, el financiamiento para adquisición de vivienda usada se contrajo más de 60% en el primer trimestre del año respecto a 2015.

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



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

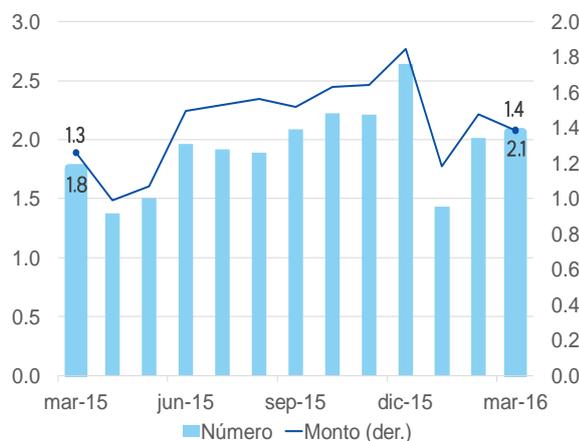
Gráfica 4
Crédito para adquisición de la banca
Miles de millones de pesos reales y var. % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

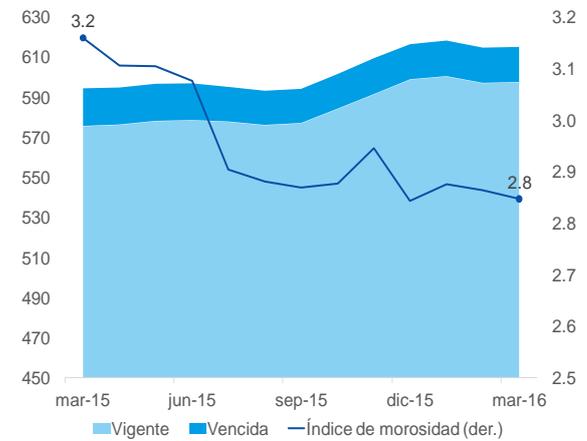
El buen inicio del año para la banca también se reflejó en un crecimiento de los créditos para pago de pasivos y liquidez, que aumentaron 19% con más de 5,500 créditos de enero a marzo equivalente a 4 mmp. Esto representa un aumento de 21.4% en términos reales y una participación de más del 12% del total de las transacciones hipotecarias realizadas por la banca.

Gráfica 5
Origenación 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



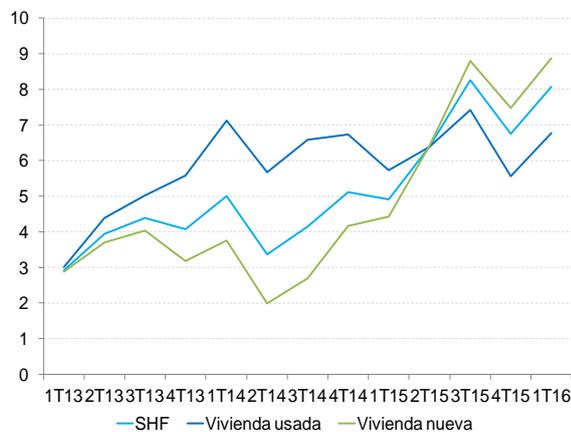
Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

El último trimestre de 2015, el saldo total de la cartera hipotecaria había crecido en promedio 4.4% anual². En el primer trimestre del 2016 aumentó 3.5%, principalmente por mayor originación de vivienda nueva. Además, desde el mes de marzo del año pasado la cartera vencida ha registrado tasas de crecimiento negativas, en promedio 9% al cierre del mes de diciembre.

Los costos de construcción vuelven a impulsar los precios

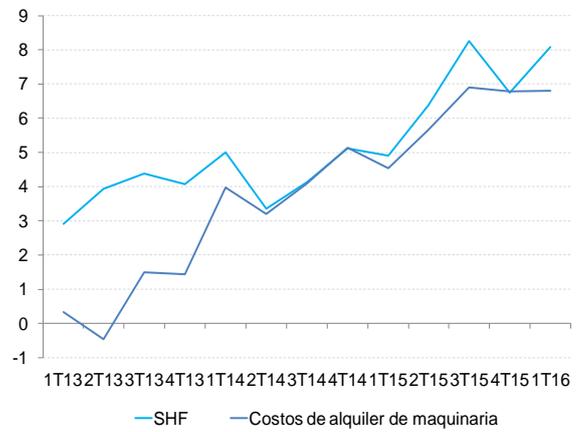
Los últimos ciclos de precios de la vivienda se han visto mayormente afectados por factores de oferta. Los costos de la construcción residencial parecen estar teniendo mayor influencia en el valor de la vivienda nueva, principalmente por mayor demanda desde 2015 y que retoma importancia en regiones donde la participación de la vivienda usada es tradicionalmente mayor.

Gráfica 7
Índice de precios de la vivienda de la SHF
Variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

Gráfica 8
Precios de la vivienda y costos de la construcción
Variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF e Inegi.

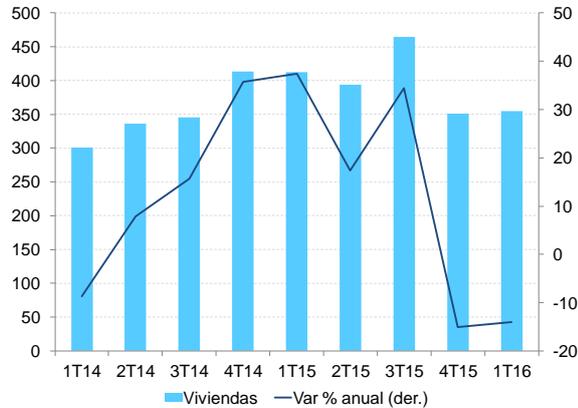
La construcción de vivienda se modera

Al primer trimestre de 2016 se conserva la tendencia de finales del año pasado en términos de los proyectos para edificación de vivienda. De acuerdo con datos del Registro Único de Vivienda (RUV), en cifras acumuladas al mes de marzo se integraron casi 75 mil proyectos. Esto es 5% más respecto a los 71 mil registros hechos en el mismo período de 2015.

El anuncio hecho por el Banco de México de aumentar 50 puntos base la tasa de interés de la política monetaria ha tenido mayor efecto en las decisiones de los constructores que en los consumidores que aspiran a adquirir un crédito hipotecario. La razón principal es la rapidez en la transmisión de la política a dichos mercados. Mientras que los créditos hipotecarios individuales se contratan a tasa fija y con plazos cercanos a los 20 años; los créditos a la construcción son a tasa variable y por ende el nivel de amortizaciones es mucho más elevado.

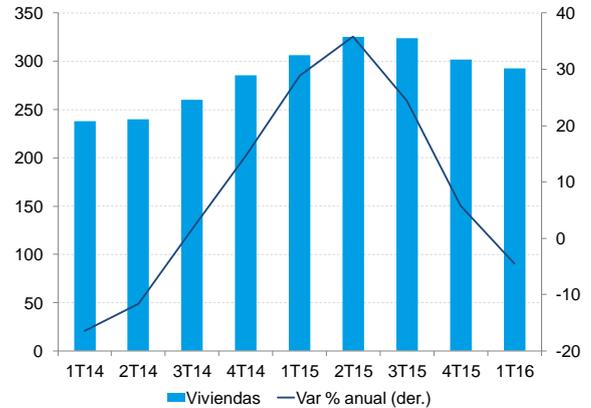
² A precios constantes con el índice de precios de la vivienda de la SHF.

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



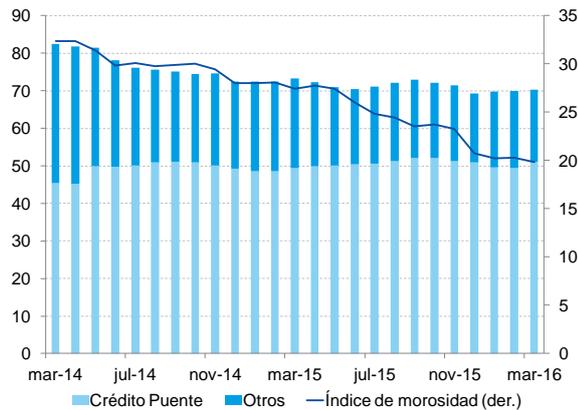
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

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



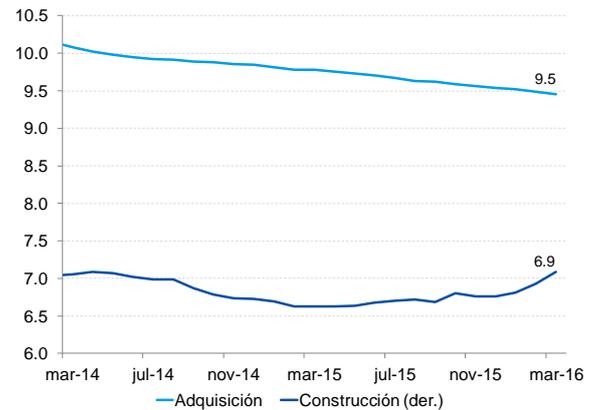
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

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



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 12
Tasas de interés promedio ponderadas
Tasa de interés anual, %



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

En consecuencia, los desarrolladores han optado por esperar una reactivación más clara del mercado, conforme la demanda por crédito hipotecario se mantiene a ritmos más lentos pero con tasas de interés estables en niveles mínimos históricos. En marzo de 2016, el saldo total del crédito puente continúa creciendo, aunque también refleja la prudencia por parte de los constructores en edificar a menores ritmos. Al cierre del primer trimestre del año aumentó 3.3%, impulsado por el componente vigente, que aumentó 7.6% anual en términos reales.

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.