

Flash Inmobiliario México

La actividad hipotecaria se reorienta hacia nuevos productos de financiamiento, pero toman por sorpresa a la oferta

El desempeño del sector hipotecario durante el primer semestre del año nos da una clara lectura de algunos cambios en la demanda de los consumidores. Este sólido repunte también puede constituir una buena señal para los desarrolladores de vivienda, que podrían revertir la tendencia negativa en los inicios de obra, y augurar con ello, una paulatina recuperación de la oferta.

- **Sólido desempeño de la demanda en el primer semestre**

Al mes de junio el número de hipotecas colocadas creció 6.3% respecto al mismo período de 2011. Asimismo, el monto de financiamiento se incrementó 12.4% en términos reales. Por sexto mes consecutivo, la banca ha registrado aumentos de doble dígito en monto y número de créditos.

Tanto el ciclo económico como la estabilidad financiera han sido claves en el desempeño. En el período de enero a mayo, el crecimiento del empleo ha ido de la mano con la recuperación de la actividad económica, medida por el IGAE (4.4% y 4.6% respectivamente). Por otra parte, la tasa de fondeo se ha mantenido estable en 4.5% (su nivel histórico más bajo) desde mediados de 2008, y el bono de 10 años ha oscilado entre 6% y 7% entre 2011 y 2012.

- **La nueva gama de productos hipotecarios marcan la diferencia**

Las condiciones actuales del mercado hipotecario son muy diferentes a las que se tenían antes de la crisis. El hecho de que las metas de los institutos públicos se han mantenido estables durante los últimos dos años no se debe a que las necesidades de vivienda estén satisfechas. Sino a un cambio en las necesidades de los consumidores, que han optado por seleccionar productos alternativos a la vivienda completa y que se dirigen en tres vertientes.

Primero, como se mencionó en nuestro último flash, el hecho de que los institutos públicos han mantenido estables sus metas se debe a que el crecimiento se ha dado por mayor diversidad de productos. Por ejemplo, para este año el Infonavit planteó una meta de 50 mil financiamientos para remodelación, aunque al mes de junio se han colocado ya 60 mil, con lo que la expectativa para el año es que cierren en 100 mil. En lo referente a vivienda completa, las metas del Instituto permanecerán estables hasta 2017, cuando estiman que comenzarán a disminuir las necesidades de vivienda.

Segundo, con la crisis de 2009, los bancos comenzaron a ajustar sus estrategias en dos frentes. Por un lado, se promovieron más los créditos otorgados con recursos propios. En cifras anualizadas, para junio de 2012 ya estaban casi al mismo nivel que en 2008. Por otra parte, el monto promedio de las hipotecas en los créditos en cofinanciamiento se ha incrementado, y en junio de 2012 es prácticamente el doble del que se ofrecía en 2008 (135% más que en junio de 2008).

Tercero, mientras que en 2007 la vivienda usada representaba 17% de los créditos colocados por el Infonavit, actualmente los niveles llegan al 35%. Para el Fovissste se ubican en torno a un 22%.¹ Esto refleja un proceso de ajuste, en el que los consumidores prefieren adquirir viviendas existentes. Esto también explica que la vivienda usada sea más relevante en segmentos más caros, que se han mantenido por arriba del 40% desde 2010.

- **La oferta tendrá que adaptarse a las necesidades de los consumidores**

Aunque el mercado seguirá creciendo, no lo hará a los ritmos previos a la crisis. Tan solo por las nuevas políticas de Infonavit (menor número de créditos para vivienda completa y revisión al historial crediticio de los solicitantes) puede anticiparse que, hacia delante, podría ser más pausado, pero con mayor solidez. El crédito puente y los inicios de obra parecen haber tocado fondo y podrían reactivarse paulatinamente. Sobre todo atendiendo más las señales del mercado a nivel local, lo que equilibrará las necesidades con la colocación de productos mejor definidos, y también ayudará a mantener la sanidad de la cartera.

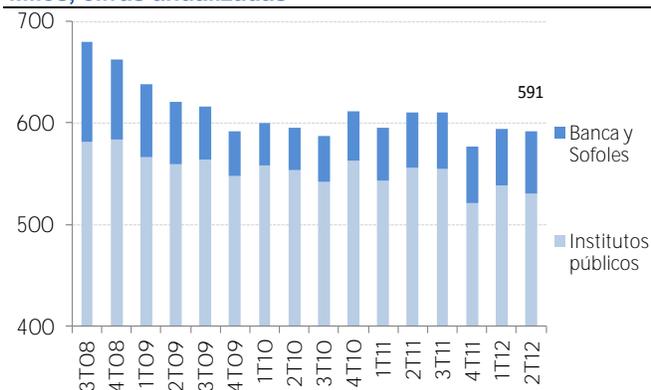
¹ Para el Fovissste la distinción de la condición de uso se tiene desde 2010. Desde entonces y hasta el primer trimestre de 2012 (último período disponible), la proporción se ha mantenido en 22%.

Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado anual

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	jun-11	jun-12	Var. % anual	jun-11	jun-12	Var. % anual real
Públicos	242.7	254.6	4.9	67.6	77.1	9.3
Infonavit	215.2	219.6	2.0	55.6	59.7	3.0
Fovissste	27.5	35.0	27.2	12.0	17.4	38.4
Privados	36.5	46.9	28.6	30.2	37.7	19.4
Bancos	35.8	46.4	29.5	29.9	37.5	20.0
Sofoles	0.7	0.5	-23.0	0.3	0.2	-35.8
Subtotal	279.2	301.5	8.0	97.9	114.8	12.4
Cofin (-)	9.2	14.5	57.1	---	---	---
Total	270.0	287.1	6.3	97.9	114.8	12.4

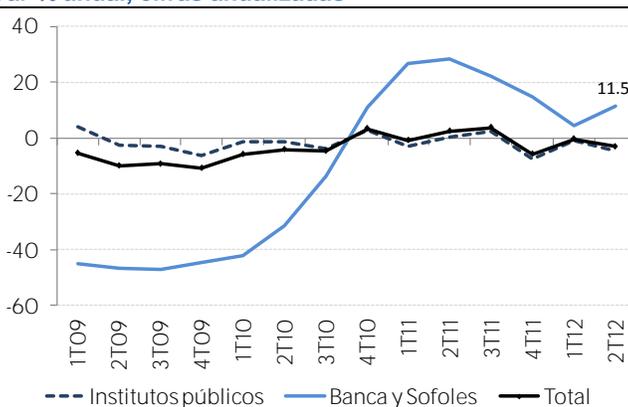
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste y CNBV

Gráfica 1
Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas

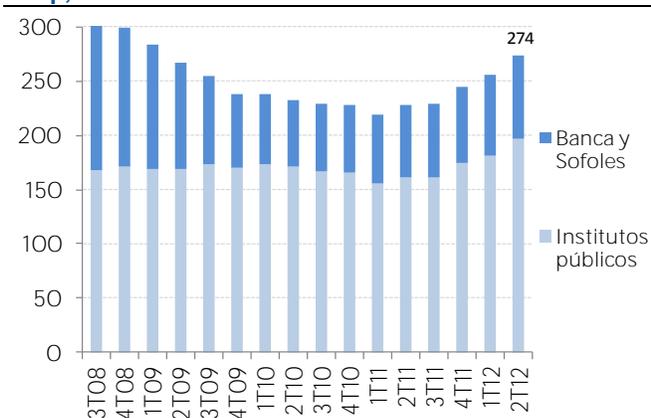


Nota: Para int. privados incluye sólo recursos propios
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste y CNBV

Gráfica 2
Número de créditos por organismo
Var % anual, cifras anualizadas

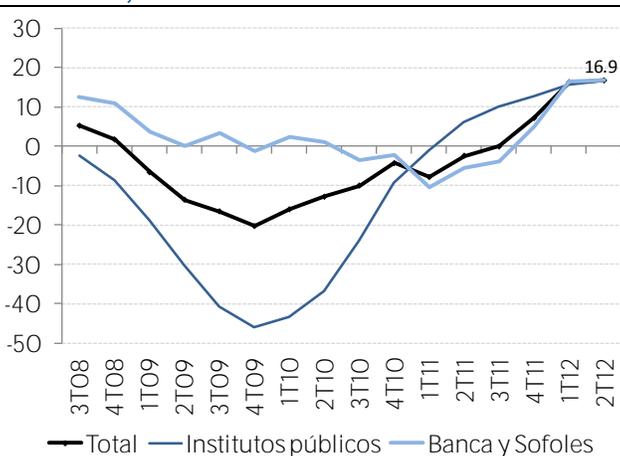


Gráfica 3
Monto de crédito por organismo
Mmp, cifras anualizadas

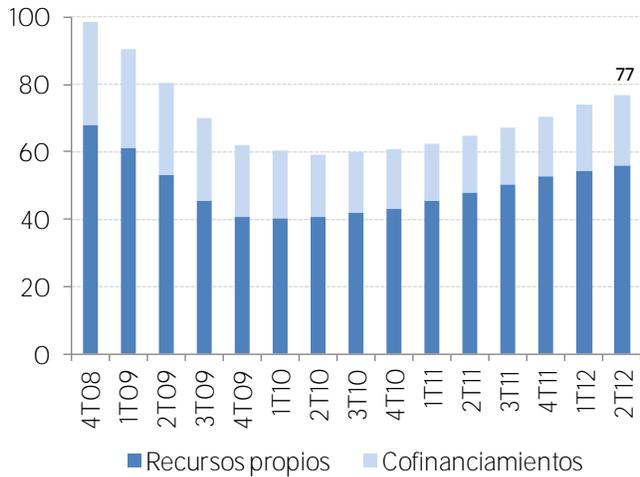


Nota: Para int. privados incluye sólo recursos propios
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste y CNBV

Gráfica 4
Monto de crédito por organismo
Var % anual, cifras anualizadas

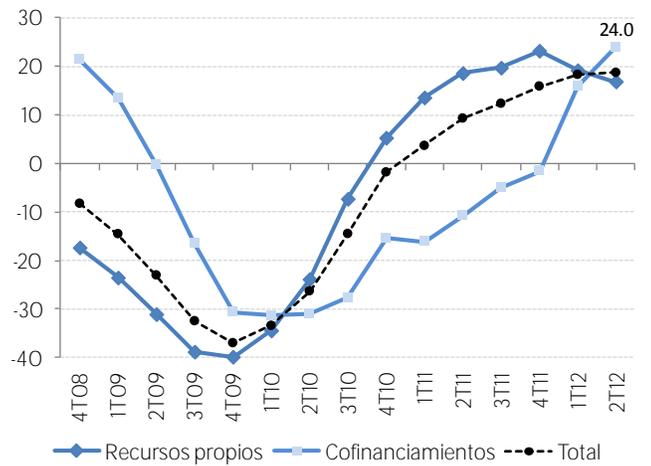


Gráfica 5
Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial. Mmp, cifras anualizadas precios de 2012



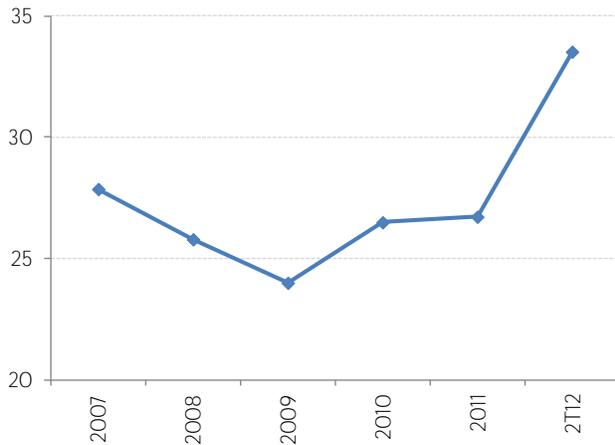
Fuente: BBVA Research con datos de AMB

Gráfica 6
Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial. Mmp, cifras anualizadas Var % anual



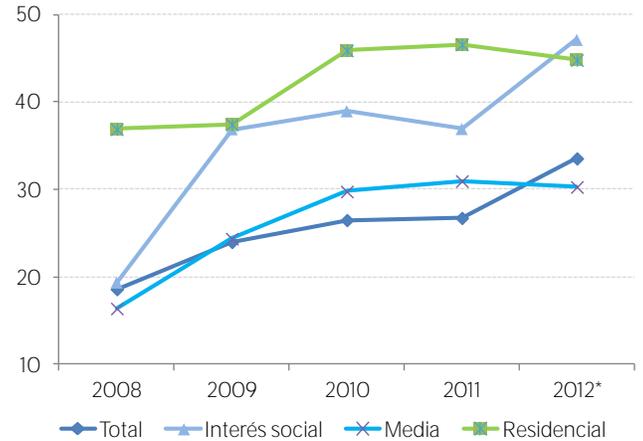
Fuente: BBVA Research con datos de AMB

Gráfica 7
Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit



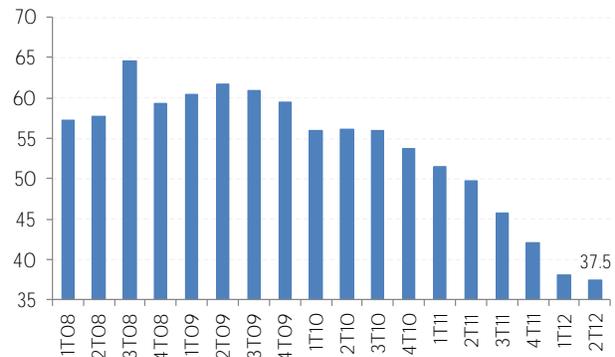
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 8
Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit por segmento



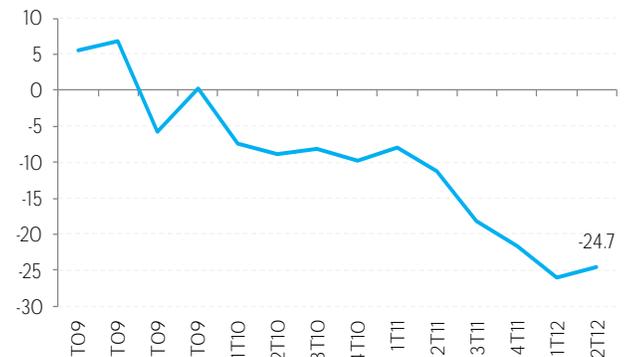
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit
 *Al mes de junio

Gráfica 9
Crédito puente, saldo de la cartera vigente M. millones de pesos, precios de 2012



Fuente: BBVA Research con datos del Banco del Banxico

Gráfica 10
Crédito puente, saldo de la cartera vigente Var % anual real

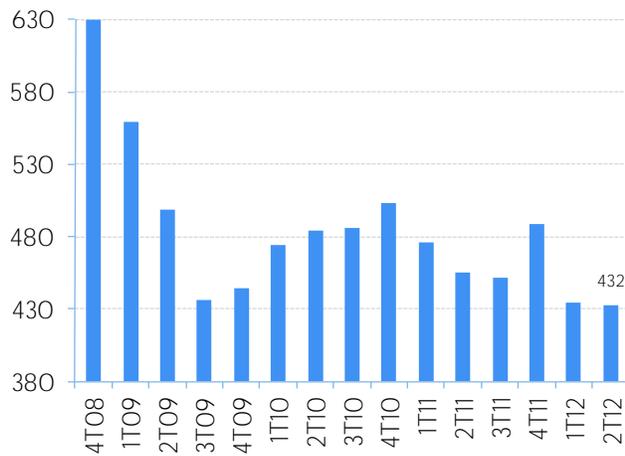


Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráfica 11

Inicios de obra: RUV

Miles de viviendas, cifras anualizadas



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 12

Inicios de obra: RUV

Var % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Cuadro 2

Número de créditos hipotecarios por entidad

	Infonavit			Fovissste			Bancos			Sofoles			Total		
	jun-11	jun-12	Var % anual	jun-11	jun-12	Var % anual	jun-11	jun-12	Var % anual	jun-11	jun-12	Var % anual	jun-11	jun-12	Var % anual
Ags	3,782	4,375	15.7	567	766	35.1	709	659	-7.1	25	ND	---	5,083	5,800	14.1
BC	12,139	11,243	-7.4	461	749	62.5	1,110	1,370	23.4	68	ND	---	13,778	13,362	-3.0
BCS	1,868	1,642	-12.1	472	632	33.9	393	320	-18.5	0	ND	---	2,733	2,594	-5.1
Cam	1,384	1,156	-16.5	85	152	78.8	199	250	25.7	4	ND	---	1,672	1,558	-6.8
Coah	8,966	10,329	15.2	514	664	29.2	1,034	1,108	7.2	1	ND	---	10,515	12,101	15.1
Col	1,833	1,764	-3.8	289	359	24.2	284	340	19.6	3	ND	---	2,409	2,463	2.2
Chis	2,580	2,045	-20.8	545	590	8.3	394	376	-4.5	0	ND	---	3,519	3,011	-14.4
Chih	8,861	8,667	-2.2	552	850	54.0	1,377	1,548	12.4	9	ND	---	10,799	11,065	2.5
DF	8,211	16,673	103.1	1,276	2,409	88.8	5,247	13,263	152.8	37	ND	---	14,771	32,346	119.0
Dgo	2,584	2,898	12.1	502	588	17.1	311	405	30.1	0	ND	---	3,397	3,890	14.5
Gto	10,547	10,275	-2.6	810	958	18.3	1,765	1,990	12.7	51	ND	---	13,173	13,222	0.4
Gro	1,793	1,357	-24.3	826	1,148	39.0	371	514	38.5	0	ND	---	2,990	3,019	1.0
Hgo	4,779	4,350	-9.0	1,453	1,632	12.3	412	567	37.7	15	ND	---	6,659	6,549	-1.7
Jal	18,837	20,182	7.1	1,196	1,537	28.5	3,780	3,910	3.4	83	ND	---	23,896	25,629	7.3
Méx	21,411	19,543	-8.7	5,480	6,416	17.1	2,111	2,863	35.6	236	ND	---	29,238	28,822	-1.4
Mich	5,072	4,346	-14.3	777	830	6.8	1,191	1,122	-5.8	12	ND	---	7,052	6,298	-10.7
Mor	3,317	2,614	-21.2	1,879	2,338	24.4	480	467	-2.8	1	ND	---	5,677	5,419	-4.6
Nay	2,151	1,594	-25.9	470	514	9.4	262	247	-5.6	19	ND	---	2,902	2,356	-18.8
NL	24,187	25,259	4.4	893	957	7.2	3,772	3,270	-13.3	217	ND	---	29,069	29,485	1.4
Oax	784	699	-10.9	299	362	21.1	252	299	18.6	3	ND	---	1,338	1,360	1.6
Pue	7,008	6,704	-4.3	856	1,216	42.1	1,225	1,244	1.6	25	ND	---	9,114	9,164	0.6
Qro	6,030	6,348	5.3	828	1,206	45.7	1,149	1,423	23.9	36	ND	---	8,043	8,977	11.6
QR	7,061	7,203	2.0	1,028	1,292	25.7	990	967	-2.3	84	ND	---	9,163	9,462	3.3
SLP	4,507	4,856	7.7	432	645	49.3	980	1,189	21.3	10	ND	---	5,929	6,690	12.8
Sin	5,466	5,555	1.6	738	879	19.1	1,129	1,325	17.4	3	ND	---	7,336	7,760	5.8
Son	9,590	8,645	-9.9	690	787	14.1	796	991	24.5	34	ND	---	11,110	10,423	-6.2
Tab	2,426	2,434	0.3	170	278	63.5	479	517	7.9	3	ND	---	3,078	3,229	4.9
Tam	10,308	9,315	-9.6	648	732	13.0	1,038	992	-4.4	20	ND	---	12,014	11,038	-8.1
Tlax	1,035	1,520	46.8	130	196	50.8	58	77	33.3	1	ND	---	1,224	1,793	46.5
Ver	9,574	8,986	-6.1	1,671	2,042	22.2	1,629	1,703	4.5	51	ND	---	12,925	12,731	-1.5
Yuc	5,487	5,230	-4.7	805	1,000	24.2	687	886	29.0	2	ND	---	6,981	7,117	1.9
Zac	1,614	1,773	9.9	175	291	66.3	203	220	8.4	0	ND	---	1,992	2,284	14.7
ND	0	0	---	0	0	---	0	0	---	0	ND	---	0	0	---
Total	215,192	219,580	2.0	27,517	35,015	27.2	35,816	46,422	29.6	1,053	ND	---	279,578	301,017	8.0

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

Nota: Las cifras de las sofoles pueden no coincidir plenamente con otras fuentes

Eduardo Torres
e.torres@bbva.com

Fernando Balbuena
fernando.balbuena@bbva.com

BBVA RESEARCH



Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | researchmexico@bbva.bancomer.com | www.bbva.com

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.