

Flash Inmobiliario México

Incremento de 3.9% en los créditos hipotecarios de la banca

El número de créditos hipotecarios acumulados al mes de septiembre disminuyó 11.6% respecto al mismo período de 2012. La demanda por crédito bancario viene principalmente de la población de ingresos medios y altos, lo que se refleja en un incremento importante de la originación en segmentos residenciales. Esto impulsó el monto promedio hasta el millón de pesos, contrario a lo que reflejan los institutos públicos que registran disminuciones al mes de septiembre, principalmente por la contracción en el monto de financiamiento en términos reales.

El crecimiento registrado en la banca continúa reflejando la generación de empleo formal del último año, que ha crecido en promedio 4%; lo que resultó en un aumento de 3.9% en el número de créditos y de 8.8% en el monto de financiamiento en términos reales para el período enero-septiembre.

• Continúa la contracción del mercado de interés social

Los institutos públicos registraron disminuciones de doble dígito en el monto de financiamiento. Lo que continúa presionando a la baja al monto medio por hipoteca en términos reales, que disminuyó 0.3% al mes de septiembre. Los institutos de vivienda mostraron una disminución de 14.5% en el número de créditos y de 14.8% en el monto de financiamiento en términos reales.

La vivienda de interés social mantiene su tendencia decreciente. En el caso del Infonavit, la originación de hipotecas disminuyó 15.8%; mientras que el monto financiado cayó 16.7% real. Considerando que 90% de los créditos que otorga el instituto se destinan a este segmento, no es de extrañarse que el incremento de 2.1% en el segmento medio, no se refleje en sus cifras agregadas. Esto se observa en el desempeño de la banca, donde dicho segmento representa alrededor de un tercio de su originación.

En lo referente al Fovissste, donde el monto promedio es de alrededor de medio millón de pesos (el doble del otorgado por Infonavit) la tendencia es similar, ya que sólo el 10% de los créditos que otorga se financia a través de algún producto cofinanciando con la banca. El número de créditos otorgado en el período enero-septiembre por el fondo disminuyó 6.0%; mientras que el monto de financiamiento lo hizo en 8.5% en términos reales para el mismo periodo del año anterior.

• Los clientes de la banca se benefician por mejores condiciones de crédito

Durante el mes de septiembre se registró un repunte en los segmentos residenciales. El hecho de que la banca diversifique en forma más equitativa la asignación de sus recursos de financiamiento le permite favorecerse en mayor medida de un entorno con menores tasas de interés. En esta ocasión, las condiciones favorecieron directamente a quienes se acercan a la banca, que al disminuir las tasas, incrementaron la demanda de hipotecas para viviendas de alto valor, contra menor demanda por crédito para vivienda económica.

En lo referente a los segmentos de interés social, estos prácticamente se mantuvieron sin cambios respecto al mismo período de 2012. El segmento medio continúa siendo el más estable y registró un crecimiento de 7.4% en el período. Sin embargo, el segmento residencial registró un repunte de casi 11% acumulado de enero –septiembre respecto al año anterior. Esto ha beneficiado al saldo de la cartera de los intermediarios privados con un aumento de 4.1% anual y una estabilización en los niveles de morosidad.

• Impulso favorable en un entorno desfavorable

La disminución en las tasas de interés, al ser el elemento con mayor efecto multiplicador en la demanda de vivienda favoreció al sector. Sin embargo, esperamos que el crecimiento se modere a inicios de 2014, tanto por efectos estacionales de principios de año como por los menores niveles de actividad económica.

Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, septiembre

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)			Monto promedio (mp)		
	2012 (ene-sep)	2013 (ene-sep)	Var % anual	2012 (ene-sep)	2013 (ene-sep)	Var % anual real	2012	2013	Var % anual
Institutos Públicos	376.3	321.8	-14.5	112.4	95.7	-14.8	298.6	297.6	-0.3
Infonavit	326.2	274.6	-15.8	86.2	71.8	-16.7	264.2	261.4	-1.0
Fovissste	50.1	47.1	-6.0	26.2	24.0	-8.5	522.6	508.2	-2.8
Intermediarios Privados	62.8	67.0	6.7	62.6	68.9	10.1	995.6	1,027.3	3.2
Bancos	62.0	64.4	3.9	62.2	67.7	8.8	1,004.1	1,051.4	4.7
Sofoles/Sofomes	0.9	2.7	209.1	0.3	1.2	253.6	392.1	448.5	14.4
Subtotal	439.1	388.8	-11.5	174.9	164.6	-5.9	398.3	423.4	6.3
Cofinanciamientos* (-)	19.6	18.0	-8.2	15.8	14.3	-11.6	804.7	794.9	-1.2
Total	419.5	370.8	-11.6	159.1	150.3	-5.5	379.3	405.4	6.9

Cifras informativas

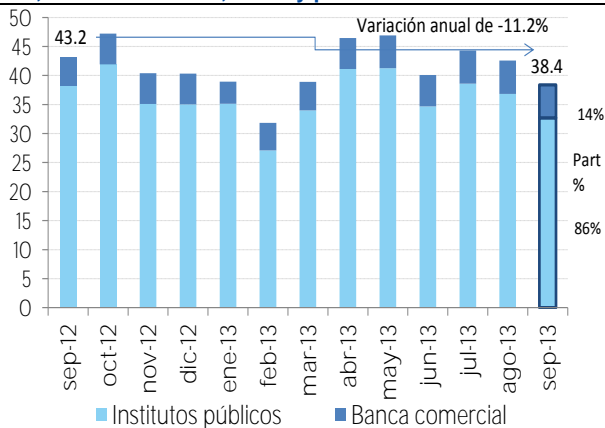
Total Cofinanciamientos	40.7	41.1	1.2	23.4	22.1	-5.5	574.9	537.2	-6.6
Infonavit total	21.0	23.1	9.9	7.6	7.8	2.5	360.9	336.5	-6.7
Otros	19.6	18.0	-8.2	15.8	14.3	-11.6	804.7	794.9	-1.2

Nota: El rubro de "Bancos" incluyen los créditos otorgados a los empleados de las instituciones financieras.

*Sin Infonavit Total

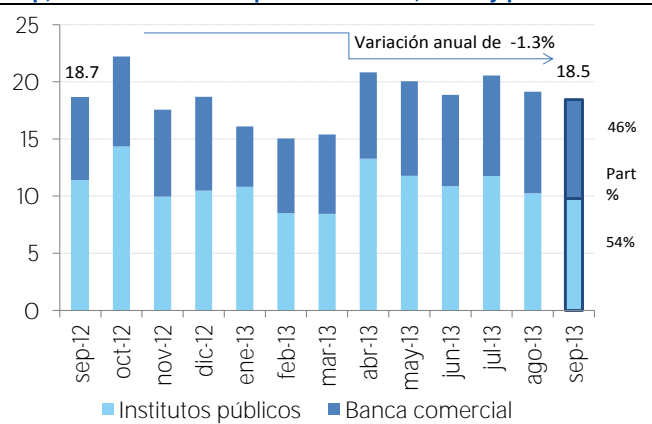
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, AHM Banco de México y CNBV

Gráfica 1

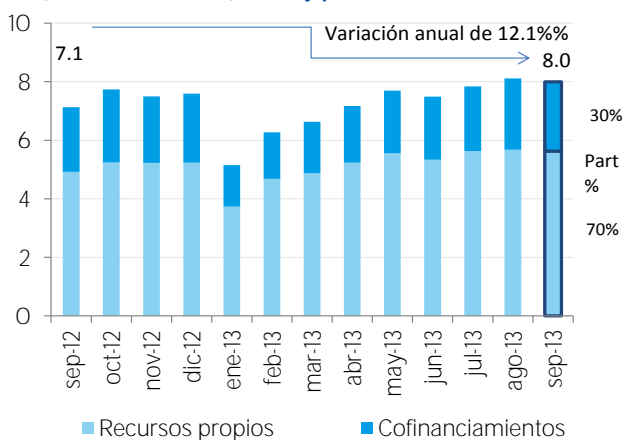
Número de créditos por organismo
miles, cifras mensuales, var % y part%

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

Gráfica 2

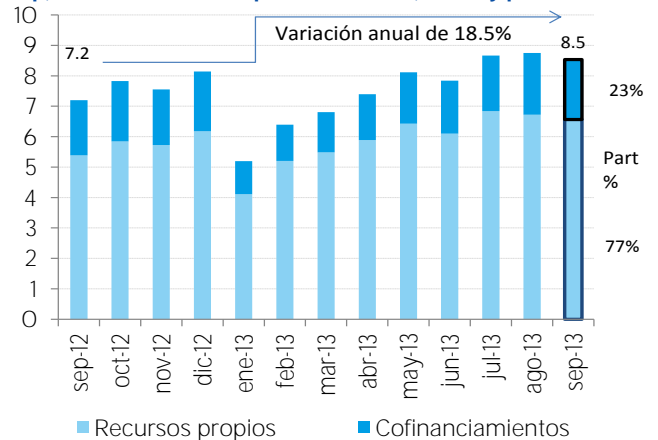
Monto de crédito por organismo
mmp, cifras mensuales a precios de 2013, var % y part %

Gráfica 3

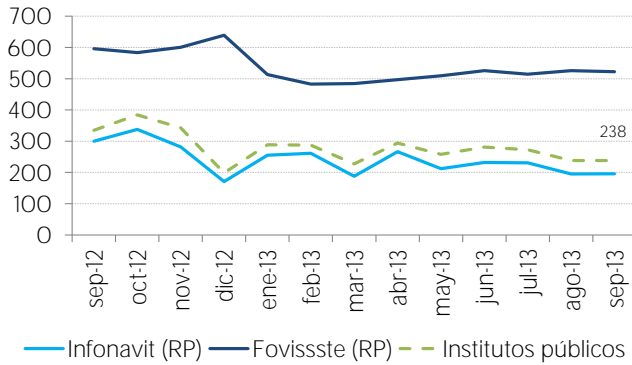
Banca comercial: número de créditos por producto
miles, cifras mensuales, var % y part%

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

Gráfica 4

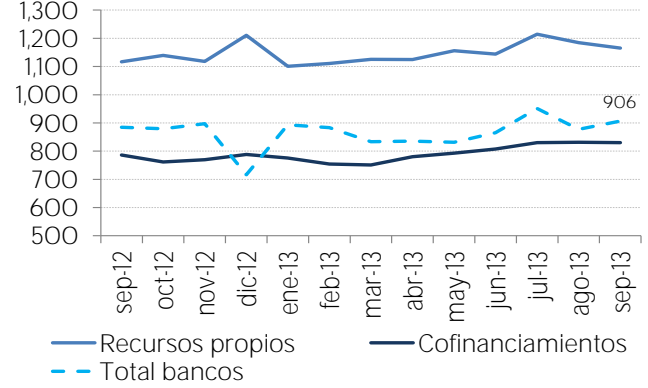
Banca comercial: monto de crédito por producto
mmp, cifras mensuales a precios de 2013, var % y part %

Gráfica 5
Monto promedio de la hipoteca por organismo
miles de pesos a precios de 2013

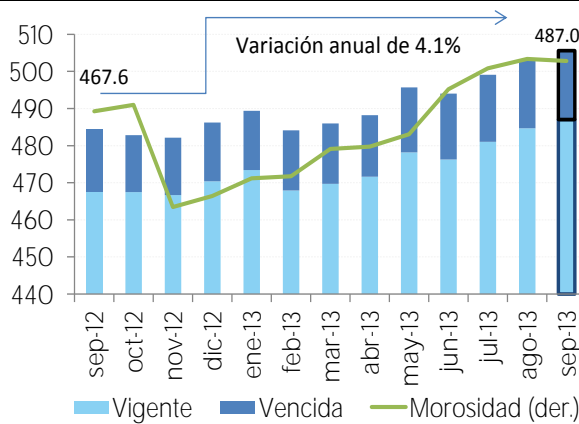


Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 6
Banca comercial: monto promedio de la hipoteca
miles de pesos a precios de 2013

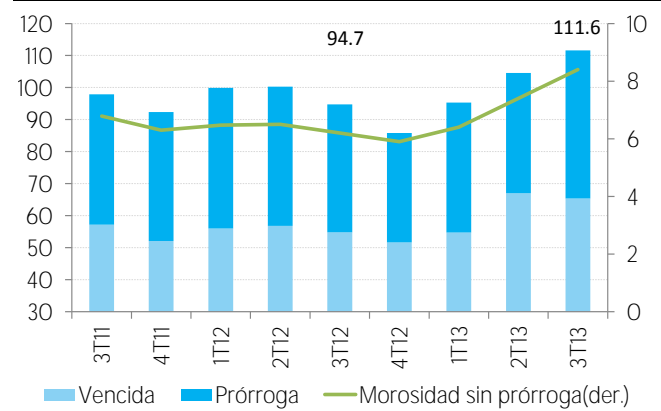


Gráfica 7
Crédito a la vivienda: saldo de cartera total
mmp, precios de 2013 y morosidad (%)

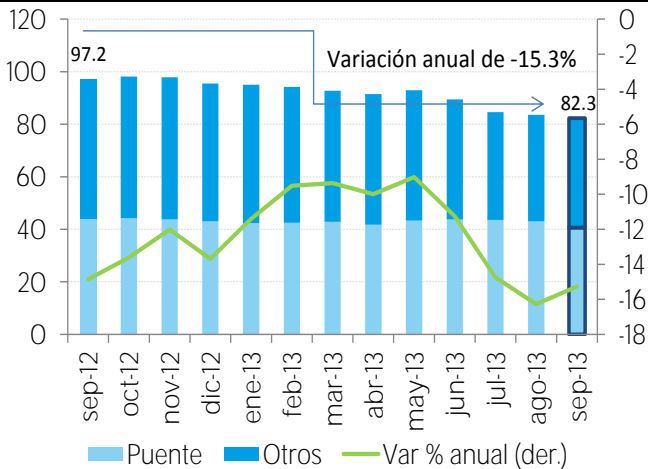


Nota: incluye banca comercial sofoles y sofomers
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México e Infonavit

Gráfica 8
Infonavit: saldo de la cartera vencida y en prórroga
mmp, precios de 2013 y morosidad (%)

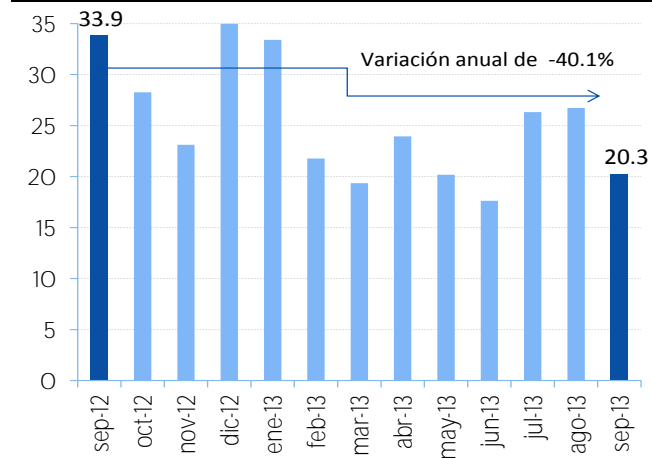


Gráfica 9
Crédito a la edificación residencial: cartera total
mmp, precios de 2013 y var % anual real



Nota: los criterios de clasificación del crédito puente del Banco de México se homologaron con los de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que las cifras pueden no coincidir con flashes anteriores al mes de febrero
Incluye crédito puente y otras fuentes de financiamiento
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráfica 10
Registros para construcción de viviendas nuevas
miles y var anual%



Nota: incluye total de los registros realizados ante el RUV (Viviendas sin inicio de obra, en proceso y con el 100% de la construcción)
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Número de créditos hipotecarios por segmento Viviendas, enero-septiembre

Acumulado	Infonavit					Banca				
	2012		2013		Var %	2012		2013		Var %
Segmento	Viviendas	Part %	Viviendas	Part %		Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	
Interés social*	300,204	92.0	248,321	90.4	-17.3	27,087	33.5	27,103	31.6	0.1
Media	20,293	6.2	20,715	7.5	2.1	29,209	36.1	31,377	36.6	7.4
Residencial y plus	5,662	1.7	5,588	2.0	-1.3	24,596	30.4	27,192	31.7	10.6
Total	326,159	100	274,624	100	-15.8	80,892	100.0	85,672	100.0	5.9

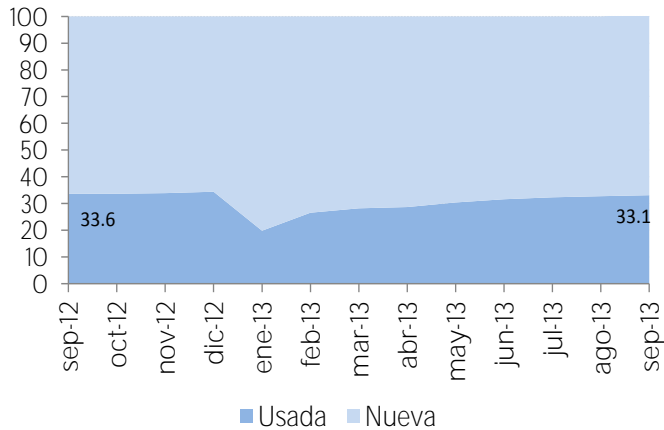
* Económica, popular y tradicional

Nota: Incluye nuevas y usadas. Los créditos de la banca no consideran reducción por cofinanciamientos, por lo que los datos no coinciden con los reportados en el cuadro 1.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit y de la ABM

Gráfica 11

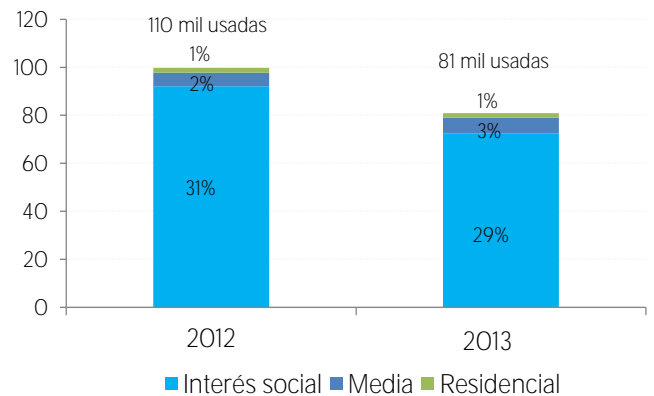
Infonavit: vivienda usada part. % en el total de créditos otorgados



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 12

Infonavit: vivienda usada por segmento miles y part %, al mes de septiembre

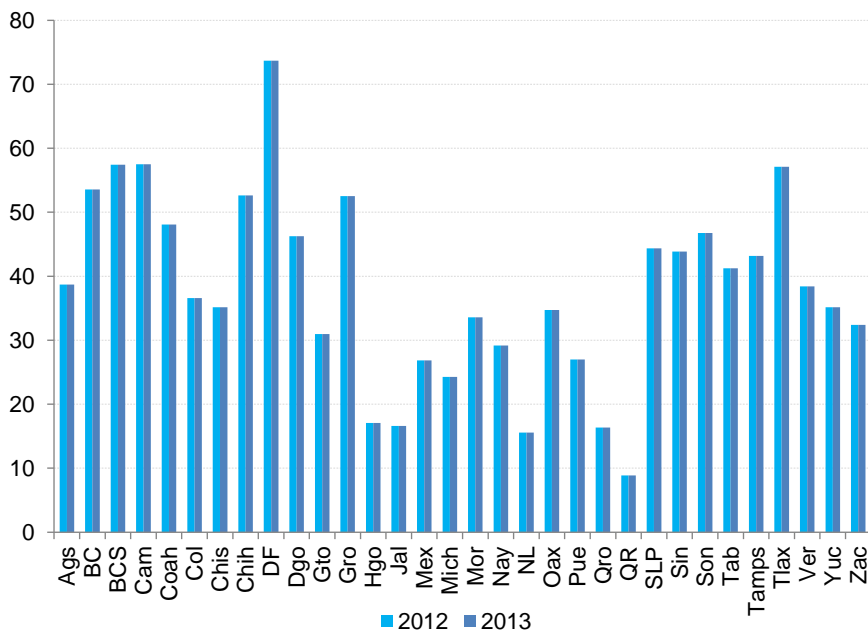


Nota: el segmento de interés social incluye: económica, popular y tradicional.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 13

Infonavit: créditos hipotecarios otorgados para vivienda usada participación % en el total, acumulado enero-septiembre



Cuadro 3

Infonavit: número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada Acumulado enero-septiembre, 2013

Estado	Total				Usadas (% of total)			
	Total	Interés social	Media	Residencial	Total	Interés social	Media	Residencial
Ags	5,572	5,183	349	40	38.7	36.9	1.6	0.1
BC	12,548	11,539	852	157	53.6	49.6	3.3	0.9
BCS	1,923	1,752	159	12	57.4	52.6	4.5	0.1
Cam	1,153	985	160	8	57.5	50.0	7.0	0.1
Coah	14,316	13,255	898	163	48.1	45.7	2.1	0.4
Col	2,337	2,192	136	9	36.6	34.7	1.7	0.0
Chis	3,076	2,893	162	20	35.1	31.2	3.7	0.1
Chih	13,042	11,960	933	149	52.6	49.2	3.1	0.5
DF	9,323	4,697	2,765	1,861	73.7	46.3	16.2	10.5
Dgo	3,220	3,115	96	9	46.2	44.3	1.7	0.1
Gto	15,478	14,506	855	117	31.0	29.2	1.5	0.4
Gro	1,695	1,483	191	21	52.5	46.8	5.0	0.1
Hgo	6,506	6,195	285	26	17.1	15.3	1.6	0.1
Jal	28,087	25,729	1,971	387	16.6	14.2	1.9	1.4
Mex	18,843	16,272	1,911	660	26.8	22.6	3.4	1.7
Mich	6,177	5,856	280	41	24.3	21.9	2.2	0.2
Mor	3,112	2,583	452	77	33.6	27.2	5.0	0.4
Nay	3,074	2,943	108	23	29.2	27.3	1.6	0.1
NL	36,136	32,826	2,423	887	15.6	13.2	1.6	2.5
Oax	1,371	1,298	65	8	34.7	32.0	2.6	0.0
Pue	7,423	6,621	681	121	27.0	24.2	2.4	0.3
Qro	8,714	7,228	1,184	302	16.3	13.0	2.8	0.5
QR	10,264	9,714	521	29	8.9	7.9	0.8	0.1
SLP	6,637	5,924	582	131	44.3	41.1	2.6	0.4
Sin	7,916	7,541	353	22	43.9	42.4	1.5	0.0
Son	10,950	10,407	468	75	46.7	44.6	1.9	0.3
Tab	2,995	2,741	201	53	41.2	36.8	4.1	0.1
Tamps	11,592	11,068	483	41	43.2	40.8	2.3	0.2
Tlax	1,082	1,033	48	1	57.1	54.5	2.5	0.0
Ver	12,010	11,251	675	84	38.4	35.3	2.8	0.3
Yuc	6,188	5,833	310	45	35.1	33.3	1.6	0.1
Zac	1,865	1,698	158	9	32.4	29.9	2.2	0.1
Nac	274,625	248,321	20,715	5,588	33.1	29.5	2.8	21.8

Nota: Rango de precios expresado en veces el salario mínimo mensual (VSMM). Interés social agrupa la vivienda económica popular y tradicional. Económica hasta 118 VSMM (232 mil pesos); Popular hasta 200 VSMM (394 mil pesos); Tradicional hasta 350 VSMM (689 mil pesos); Media hasta 750 VSMM (1,477 mil); Residencial hasta 1,500 VSMM (2,954 mil); Residencial plus más de 1,500 VSMM (Más de 2,954 mil).

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit.

Fernando Balbuena
fernando.balbuena@bbva.com

Samuel Vázquez
samuel.vazquez@bbva.com



| 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