

Flash Inmobiliario México

En el 2013, sólo la banca creció, a una tasa de 14%.

El 2013 constituyó un año de cambios importantes en materia de crédito hipotecario. Por una parte, la reorientación de la demanda hacia nuevos productos alternativos a la vivienda completa; y por la otra, mejores condiciones de crédito de la banca constituyeron un polo de atracción para los trabajadores formales, que han ido en aumento.

El número total de hipotecas otorgadas en 2013 disminuyó 5.5% respecto a 2012. Los institutos de vivienda observaron una menor demanda por vivienda de interés social, al disminuir 8.0% en número de créditos y 9.9% en monto de financiamiento en términos reales. La vivienda usada, que supera en un tercio el número de los créditos otorgados y las remodelaciones, que superaron en más del doble las metas del Infonavit para el año pasado confirman esa tendencia.

En lo que respecta a la banca, mayor diversidad de productos de crédito y mayor competencia entre la banca han beneficiado a los clientes que se acercan a contratar un crédito hipotecario. Así, el número de créditos otorgados aumentó 7.7%, mientras que el monto de financiamiento creció 14% en términos reales respecto a 2012. El hecho de que los segmentos de la población que se acercan a la banca contraten créditos cada vez más elevados, continúa impulsando el monto promedio, que superó ya el millón de pesos.

• Productos alternativos a la vivienda completa, vuelven a superar la expectativa

El hecho de que los institutos públicos de vivienda terminaron 2013 con contracciones significativas es reflejo una vez más de la importancia que han cobrado los créditos para remodelaciones. El Infonavit cerró el año con alrededor de 290 mil financiamientos en ese rubro, lo que representa más del 40% del total de los créditos originados en todo el año, muy lejos de los 90 mil créditos que había programado colocar en su presupuesto para 2013. Por lo tanto, al mes de diciembre, el instituto registró una caída de 9.8% en el número de créditos y de 13.3% en el monto de financiamiento para viviendas completas. Asimismo, del total de 380 mil créditos, el 33.8 constituyeron viviendas usadas.

En lo que respecta al Fovissste, se registró un aumento de 3.9% en el número de créditos y 1.2% en el monto financiado. El crecimiento marginal en el monto en términos reales explica que el monto promedio decreció 2.6% respecto a enero de 2012. Desde septiembre de 2013, el instituto lanzó el producto de financiamiento para remodelaciones denominado *Respaldados M*, que se calculaba tendría un mercado potencial de 18 mil créditos el año pasado. Para 2014 se espera colocar alrededor de 45 mil créditos de dicho producto, de los 100 mil créditos que planea colocar.

• Más competencia entre bancos propicia mejores condiciones de crédito

La banca registró un incremento en el número de créditos y en el monto de financiamientos mayores a lo esperado. Al mes de diciembre de 2013, las hipotecas otorgadas crecieron 7.7%; mientras que el monto total aumentó 14.0% en términos reales. Aún en un entorno con menor crecimiento económico, menores tasas de interés y mayor competencia entre bancos con diversidad de productos de financiamiento, han sido los factores que dieron impulso en 2013. Los últimos dos años, un mayor número de trabajadores formales se combinó con mejores condiciones crediticias, lo que orientó a los consumidores por adquirir viviendas de mayor valor.

Por lo tanto, los segmentos medios y altos fueron los de mayor crecimiento en 2013 al crecer 11.5 y 16.1 respectivamente. Esto compensó la pérdida en que pudo incurrir la banca a través de los cofinanciamientos, que disminuyeron 11.6% en monto de financiamiento respecto al cierre de 2012.

• La banca puede seguir creciendo

En 2013 el mercado de vivienda se ha adaptado eficientemente a los cambios en el perfil de la demanda. Por el lado del financiamiento, la flexibilidad en los productos que se ofrecen en aras de alcanzar la demanda efectiva serán los principales retos de 2014, así como dirigirlos al segmento de la población más adecuado para mantener la salud de la cartera.

Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, diciembre

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)			Monto promedio (mp)		
	2012 (ene-dic)	2013 (ene-dic)	Var % anual	2012 (ene-dic)	2013 (ene-dic)	Var % anual real	2012	2013	Var % anual real
Institutos Públicos	486.2	447.4	-8.0	150.5	135.5	-9.9	309.4	302.8	-2.1
Infonavit	421.9	380.6	-9.8	116.0	100.6	-13.3	274.9	264.4	-3.8
Fovissste ^(a)	64.3	66.8	3.9	34.5	34.9	1.2	535.9	521.9	-2.6
Intermediarios Privados	86.0	94.3	9.5	88.0	101.1	14.9	1,022.2	1,072.1	4.9
Bancos	84.8	91.3	7.7	87.4	99.7	14.0	1,031.3	1,091.9	5.9
Otros ^{1/}	1.3	2.9	134.9	0.5	1.3	164.8	404.4	455.9	12.7
Subtotal	572.3	541.7	-5.3	238.4	236.5	-0.8	416.6	436.7	4.8
Cofinanciamientos* (-)	26.7	26.2	-2.2						
Total	545.5	515.5	-5.5	238.4	236.5	-0.8	416.6	436.7	4.8

Cifras informativas

Total Cofinanciamientos	59.6	56.4	-5.4	35.3	25.2	-28.8	592.9	446.5	-24.7
Infonavit total	32.8	30.2	-8.1	13.3	12.0	-9.6	404.3	397.6	-1.7
Otros	26.7	26.2	-2.2	22.0	13.2	-40.3	824.5	502.9	-39.0

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

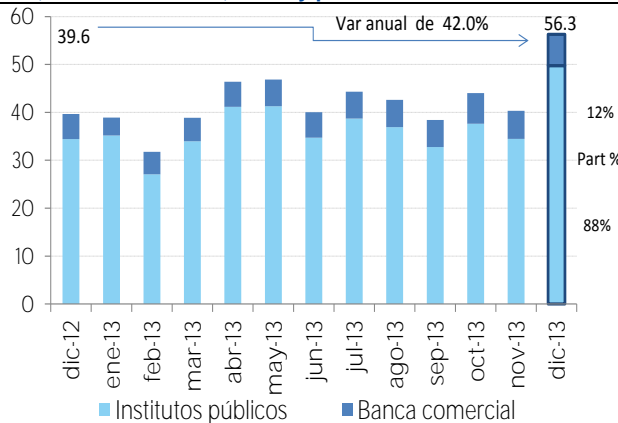
(a) Cifras preliminares al mes de diciembre de 2013

*Sin Infonavit Total

1/ Intermediarios financieros afiliados a la AHM

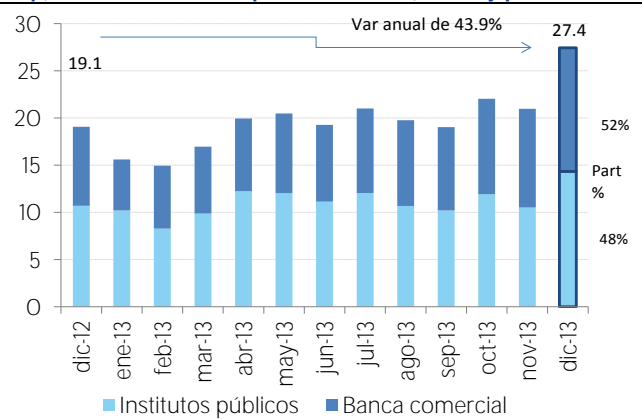
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, AHM Banco de México y CNBV

Gráfica 1

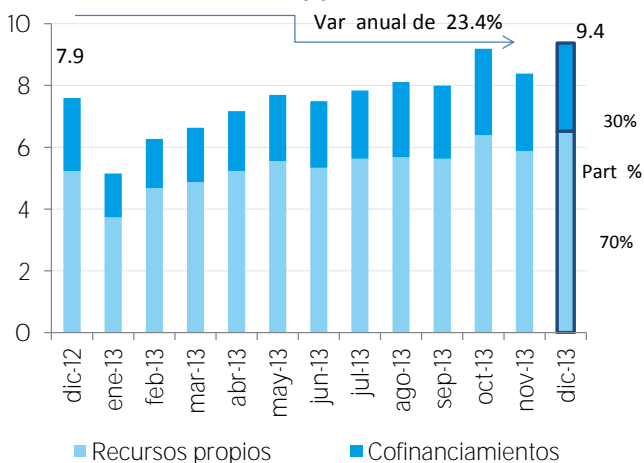
Número de créditos por organismo miles, cifras mensuales, var % y part%

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

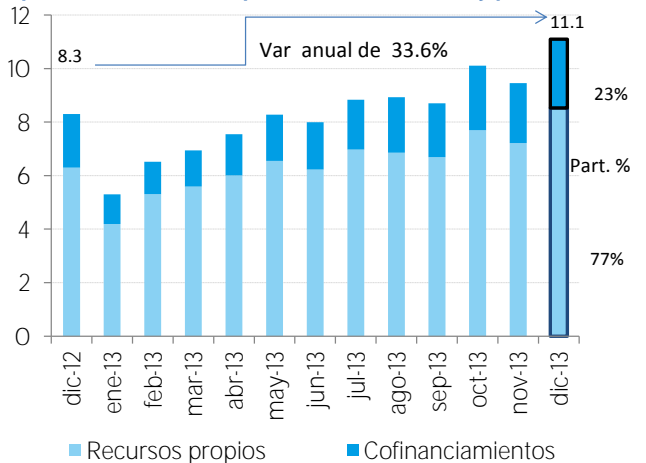
Gráfica 2

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

Gráfica 3

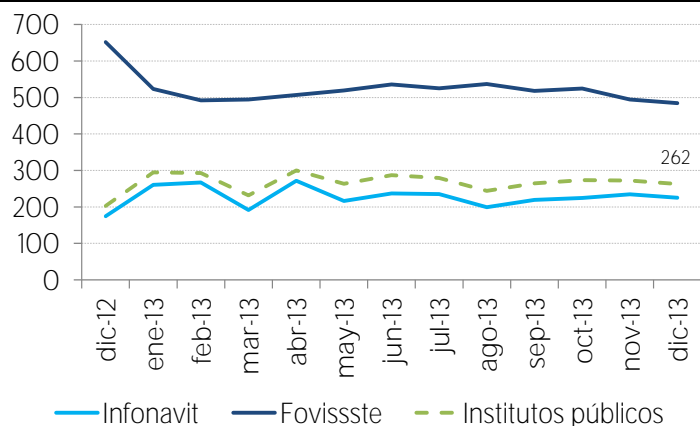
Banca comercial: número de créditos por producto miles, cifras mensuales, var % y part%

Gráfica 4

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

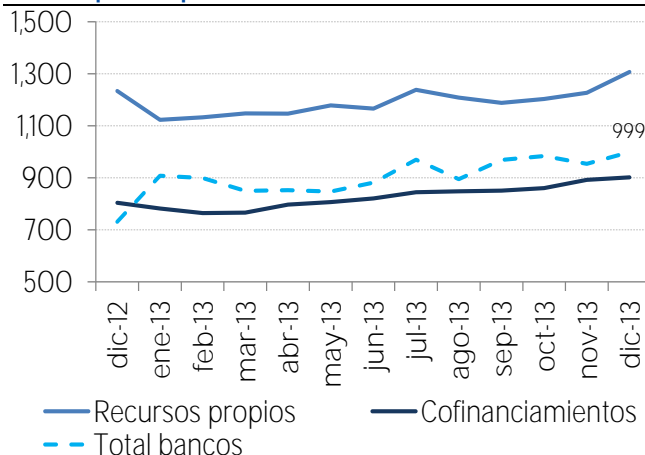
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

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

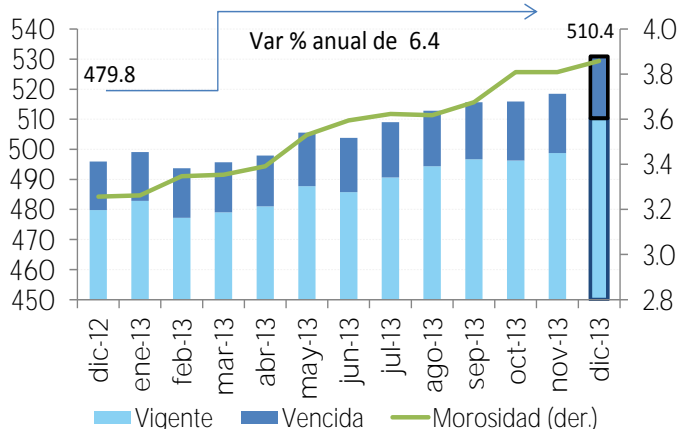


Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

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

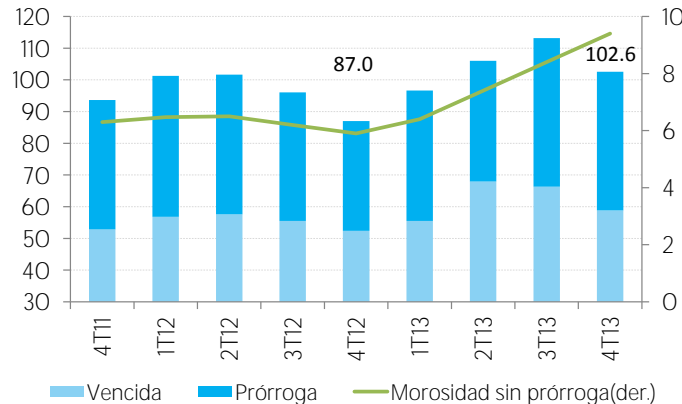


Gráfica 7
Crédito a la vivienda: saldo de cartera total
mmp, precios de 2013 y morosidad (%)

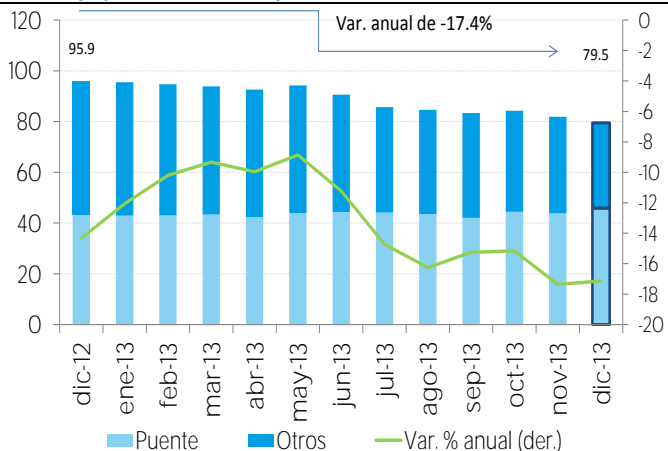


Nota: incluye banca comercial y sofomers
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México e Infonavit

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

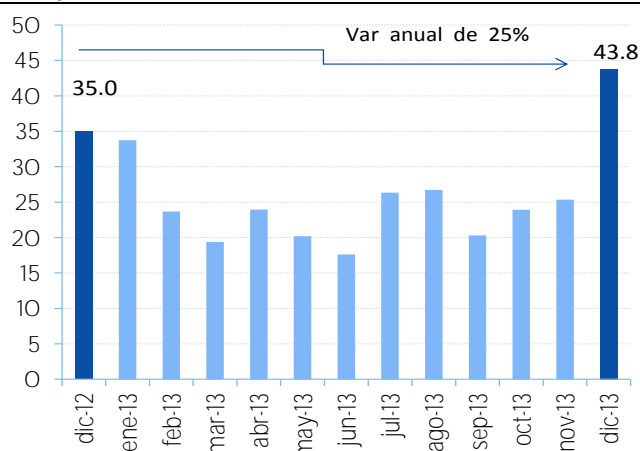


Gráfica 9
Crédito a la edificación residencial: cartera total
mmp, precios de 2013 y var % anual real



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

Cuadro 2

Número de créditos hipotecarios por segmento Viviendas, enero-diciembre

Acumulado	Infonavit					Banca				
	2012		2013		Var %	2012		2013		Var %
Segmento	Viviendas	Part %	Viviendas	Part %		Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	
Interés social*	385,746	91.4	342,151	89.9	-11.3	40,398	35.3	37,024	30.5	-8.4
Media	28,254	6.7	30,152	7.9	6.7	40,327	35.2	44,963	37.1	11.5
Residencial y plus	7,929	1.9	8,335	2.2	5.1	33,840	29.5	39,292	32.4	16.1
Total	421,929	100	380,638	100	-9.8	114,564	100.0	121,279	100.0	5.9

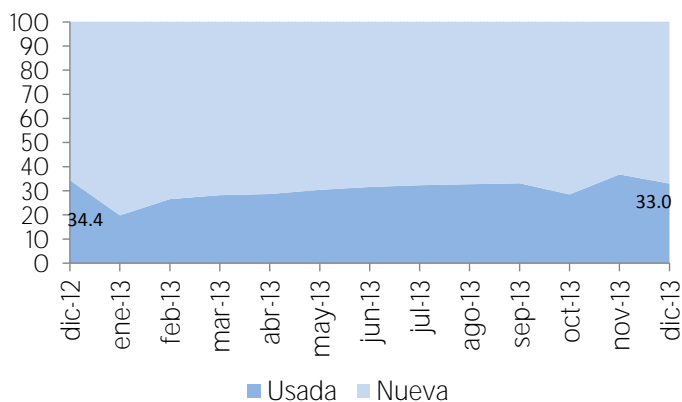
* Económica, popular y tradicional

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

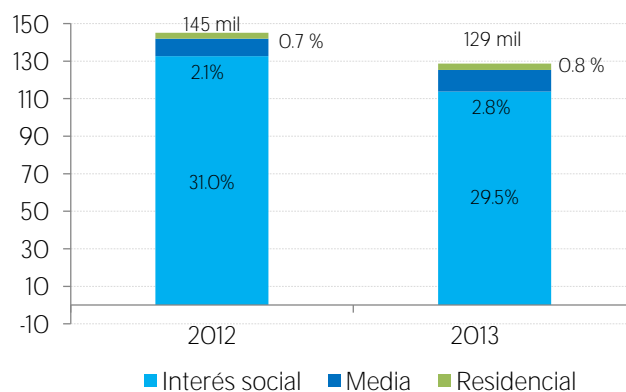
Infonavit: vivienda usada part. % en el total de créditos otorgados



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 12

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

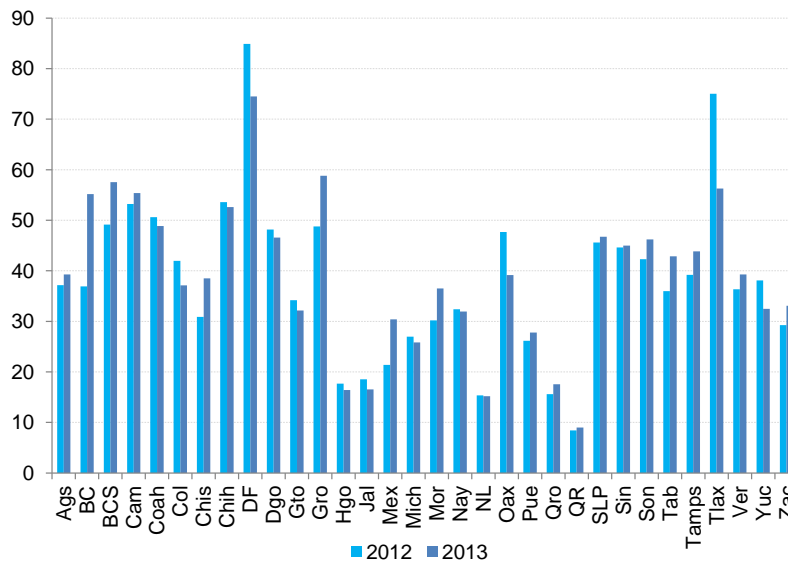


Nota: el segmento de interés social incluye: económica, popular y tradicional.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 13

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



Cuadro 3

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

Estado	Total				Viviendas Usadas (% del total)			
	Total	Interés social	Media	Residencial	Total	Interés social	Media	Residencial
Ags	7,103	6,557	494	52	39.3	37.4	1.7	0.1
BC	16,808	15,319	1,260	229	55.2	50.5	4.0	1.2
BCS	2,700	2,449	231	20	57.6	52.4	4.9	0.1
Cam	1,734	1,435	282	17	55.4	48.2	6.6	0.1
Coah	20,411	18,770	1,401	240	48.9	46.0	2.5	0.6
Col	3,465	3,256	197	12	37.1	34.8	2.1	0.1
Chis	4,043	3,787	230	26	38.5	34.0	4.3	0.1
Chih	18,004	16,366	1,420	218	52.6	48.8	3.4	0.7
DF	13,326	6,450	4,102	2,774	74.5	45.2	17.2	16.1
Dgo	4,558	4,410	136	12	46.6	44.7	1.6	0.1
Gto	21,123	19,740	1,214	169	32.1	30.3	1.6	0.5
Gro	2,102	1,820	251	31	58.8	51.5	6.4	0.2
Hgo	9,692	9,224	426	42	16.4	14.6	1.7	0.2
Jal	39,134	35,796	2,734	604	16.5	13.9	2.1	2.0
Mex	24,639	20,976	2,658	1,005	30.4	25.2	4.0	2.8
Mich	8,618	8,150	407	61	25.8	23.0	2.5	0.3
Mor	3,949	3,187	647	115	36.5	28.8	5.9	0.7
Nay	3,966	3,769	168	29	31.9	29.6	2.1	0.1
NL	51,537	46,756	3,451	1,330	15.2	12.7	1.8	3.7
Oax	1,754	1,645	97	12	39.2	36.0	2.9	0.1
Pue	10,078	8,899	996	183	27.8	24.6	2.8	0.4
Qro	11,665	9,453	1,762	450	17.5	13.8	3.1	0.8
QR	14,236	13,456	727	53	9.0	8.0	0.8	0.2
SLP	9,236	8,214	852	170	46.8	43.6	2.6	0.5
Sin	11,128	10,568	524	36	45.0	43.5	1.5	0.1
Son	16,087	15,174	797	116	46.2	43.7	2.2	0.4
Tab	4,175	3,807	299	69	42.9	37.9	4.6	0.1
Tamps	15,908	15,170	677	61	43.9	41.3	2.4	0.3
Tlax	1,480	1,410	69	1	56.3	53.6	2.6	0.0
Ver	16,561	15,486	961	114	39.3	36.0	3.1	0.4
Yuc	8,922	8,366	484	72	32.5	30.7	1.6	0.2
Zac	2,496	2,286	198	12	33.1	30.7	2.1	0.1
Nac	380,638	342,151	30,152	8,335	33.8	29.9	3.0	33.0

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



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