

# Flash Inmobiliario México

## Fuerte repunte del crédito hipotecario de la banca en abril

Efectos estadísticos explican en parte el resultado del mes, aunque las cifras acumuladas del año reflejan una actividad que aún mantiene un fuerte dinamismo. Perspectivas de estabilidad financiera y agresiva competencia entre bancos contribuyen a la expansión del crédito. El impulso de estos factores sin embargo, estará sujeto a la evolución de la actividad económica.

- **Eliminando efectos estadísticos el crédito de la banca mantiene su tendencia de alza**

La actividad hipotecaria de la banca registró un fuerte incremento en abril, con un alza de 24.4% en el número de créditos, y de 37.7% real en el monto de financiamiento. El resultado estuvo en parte influido por el efecto estadístico de Semana Santa, que este año cayó en marzo, cuando el anterior lo hizo en abril. Sin embargo, si se considera el periodo enero-abril, las cifras apuntan a un incremento de 4% en el número de créditos y de 8% real en el monto de financiamiento.

Más aún, al separar la actividad entre créditos otorgados con recursos propios y cofinanciamientos, se aprecia que los primeros presentan el mayor dinamismo, con 11.3% real en el monto de financiamiento, vs. -2.5% real en el caso de los segundos. Con ello, se mantiene la tendencia registrada desde 2010, en la que el impulso del crédito otorgado por la banca proviene de los segmentos de población de ingreso medio y alto. Incluso entre los cofinanciamientos, el mejor desempeño se registra entre el producto Cofinavit, destinado a los trabajadores con ingreso mayor a 6 salarios mínimos.

- **Estabilidad financiera, disponibilidad de financiamiento y una demanda en aumento, factores que impulsan el crédito**

El aumento en la actividad hipotecaria de la banca se explica en buena parte por la mejoría en las condiciones de financiamiento del crédito para vivienda. Si bien ésta ha sido una tendencia en los últimos años, en los meses recientes se ha visto reforzada por la estabilidad financiera y la disminución en las tasas de interés. Estas condiciones, y el hecho de que la expansión del crédito no ha implicado un deterioro en la cartera (el índice de morosidad del crédito hipotecario de la banca se mantiene en niveles cercanos al 3%), ha generado incentivos a una competencia más agresiva entre intermediarios financieros.

La mejoría en las condiciones de financiamiento se combina también con una demanda en ascenso. Las tendencias demográficas, donde destaca la tendencia al alza de la población en edad laboral (menos dependientes económicos y más perceptores por hogar); y la dinámica social, con una acelerada formación de hogares, especialmente unipersonales, mantienen elevadas las necesidades de vivienda. Habría que añadir otros procesos de cambio, como la migración del sector rural al urbano y el fuerte proceso de urbanización en ciudades medias, que también generan presiones de demanda. Está por último la propia evolución del mercado hipotecario, que requiere de nuevos productos de financiamiento, o ampliar la penetración de los que ya existen. Algunos ejemplos son la vivienda en renta, el refinanciamiento de hipotecas, y el acceso a vivienda para trabajadores sin prestación de vivienda. Al respecto, la iniciativa de reforma financiera puede contribuir al desarrollo de estos mercados, a través de la portabilidad del crédito, la reducción en los tiempos de ejecución de garantías y el buró de crédito universal.

- **El crédito hipotecario continuará creciendo, aunque su ritmo dependerá del ciclo económico**

En síntesis, ante el entorno de estabilidad financiera, disponibilidad de financiamiento y una demanda en ascenso, existen las condiciones para que se mantenga el crecimiento del crédito hipotecario que otorga la banca comercial. Nuestras perspectivas apuntan a una tasa de crecimiento en 2013 del orden de 10% nominal en el monto de financiamiento.

Sin embargo, habrá que prestar atención a la evolución del ciclo económico. Debe notarse que la economía ha venido atravesando por un proceso de desaceleración en los trimestres recientes, de promediar un crecimiento de 4.7% real en el primer semestre de 2012, para el segundo el promedio fue de 3.2%, y el primer trimestre de 2013 fue de 0.8%. Esto obliga a mantener ciertas reservas en cuanto al optimismo sobre la expansión del crédito hipotecario, pues el ingreso es la variable más importante a la hora de decidir la contratación de una hipoteca. También deberá prestarse atención a la evolución de la propia cartera, pues ante las estrategias que están adoptando los bancos para aumentar su participación en el mercado, será importante asegurar que los riesgos se mantienen bajo control.

Cuadro 1

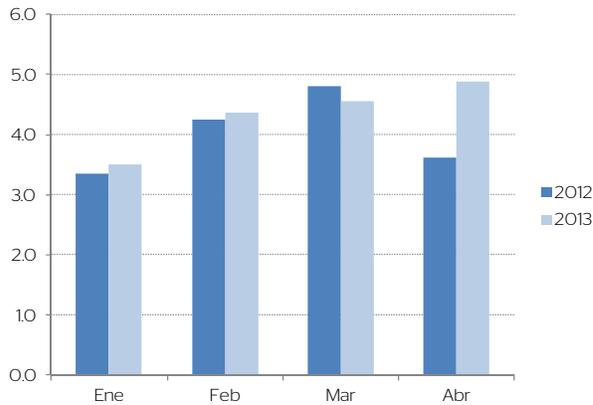
**Actividad hipotecaria de la banca comercial: Número y monto de créditos al mes de abril**

	Número de créditos (miles)						Monto de financiamiento (miles de millones de pesos)					
	Abril		Var. % anual	Acumulado anual		Var. % anual	Abril		Var. % anual real	Acumulado anual		Var. % anual real
	2012	2013		2012	2013		2012	2013		2012	2013	
<b>Total</b>	5.6	7.0	24.4	24.0	24.9	4.0	4.9	7.1	37.4	22.1	24.9	7.6
Recursos propios	3.6	4.9	34.6	16.0	17.3	8.0	3.7	5.3	39.4	16.2	18.8	11.3
Cofinanciamientos	2.0	2.1	5.8	7.9	7.6	-4.1	1.3	1.8	31.8	6.0	6.1	-2.5
Infonavit	1.6	1.7	6.5	6.1	6.0	-2.0	1.1	1.5	37.5	5.1	5.3	0.2
Apoyo Infonavit	0.4	0.2	-59.3	0.9	0.4	-56.9	0.2	0.2	-22.2	0.9	0.5	-50.0
Cofinavit	1.1	1.5	33.0	5.2	5.6	7.5	0.9	1.4	50.1	4.2	4.8	11.1
Fovissste <sup>1</sup>	0.4	0.5	3.2	1.8	1.6	-11.1	0.2	0.2	1.3	0.9	0.8	-17.6
<b>Cifras informativas</b>												
Infonavit Total	2.6	3.0	15.2	9.4	8.9	-5.7	1.0	1.1	8.6	3.6	3.4	-9.1

<sup>1</sup> Alia2 y Respalda2

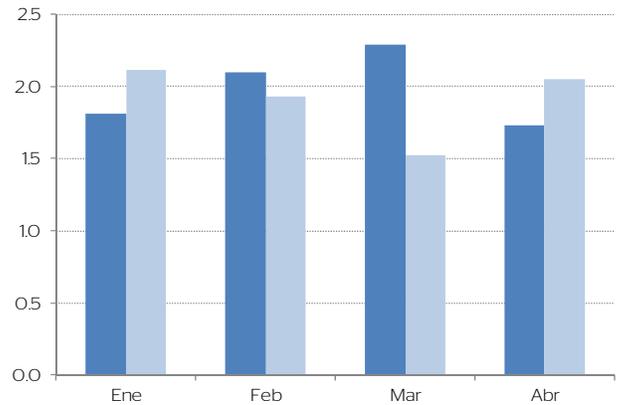
Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfica 1

**Banca comercial: Número de créditos (miles)****Recursos propios**

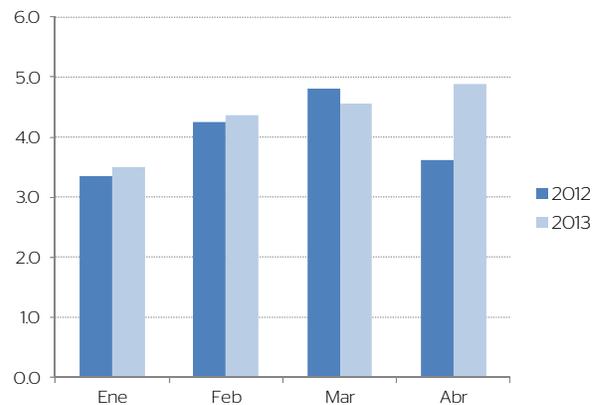
Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Gráfica 2

**Cofinanciamientos**

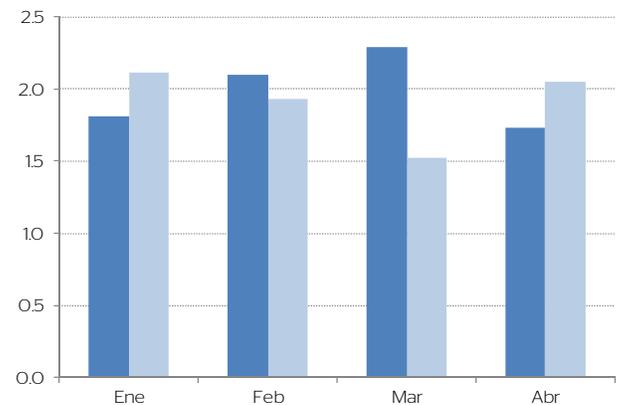
Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Gráfica 3

**Banca comercial: Monto de financiamiento (miles de millones de pesos)****Recursos propios**

Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Gráfica 4

**Cofinanciamientos**

Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Eduardo Torres  
e.torres@bbva.com

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

Antes de imprimir este mensaje, por favor, compruebe que es necesario hacerlo.

La presente comunicación y sus anexos quedan sujetos a confidencialidad en los términos establecidos en la normativa aplicable, dirigiéndose exclusivamente al destinatario mencionado en el encabezamiento. Son de exclusivo uso interno y queda prohibida su divulgación, copia, cesión, entrega, remisión o envío a terceros ajenos al Grupo BBVA sin consentimiento previo y escrito del remitente. Si ha recibido este mensaje por error, debe saber que su lectura, uso o copia están prohibidos y le rogamos que lo comunique inmediatamente mediante reenvío a la dirección electrónica del remitente, eliminándolo a continuación.