

# Flash Inmobiliario México

## Continúan los contrastes en la actividad hipotecaria

La actividad hipotecaria muestra en el agregado, un menor nivel de actividad respecto al 2012. Se explica principalmente por un menor dinamismo en los créditos del Infonavit. Influye la diversificación de sus productos de financiamiento. La banca comercial, en cambio, continúa en crecimiento, a pesar de la desaceleración de la economía durante la primera mitad del año. Por el lado de la oferta, la construcción se mantiene rezagada, aunque en parte es coyuntural, por el proceso de definición de las reglas de subsidio, que frenó el registro por parte de algunos desarrolladores.

- **El crédito se ha moderado, principalmente por los institutos públicos**

A lo largo de 2013, el mercado hipotecario ha mostrado un débil comportamiento en forma agregada, aunque con fuerte disparidad entre la actividad realizada por los institutos de vivienda y la banca comercial. Las cifras a mayo muestran para los primeros una contracción de 15% tanto en el número de créditos como en el financiamiento otorgado, este último en términos reales. Para la banca en cambio, los créditos otorgados con recursos propios muestran variaciones de 4.8% y 4.1% real en ambos indicadores.

En el caso de los institutos de vivienda, el menor ritmo de actividad puede asociarse, por un lado, a una menor disponibilidad de vivienda en los segmentos de bajos ingresos, derivado de la situación de las constructoras públicas, que se enfocan principalmente a este segmento; por otro, a la diversificación de productos de financiamiento que promueve el Infonavit. Para el caso de este instituto, la participación de los créditos para remodelación representaba el 41% del total, al final del primer semestre del año. La proporción es considerablemente superior a la que se tenía al cierre del 2012, cuando llegó a 25% (cerca de 144 mil créditos de un total de 578 mil otorgados).

- **En la banca, la competencia entre bancos compensa parcialmente la desaceleración**

Para la banca comercial, los resultados reflejan el efecto combinado de la desaceleración de la actividad económica, que ha restado algo de impulso al número de créditos otorgados, y la mejora en las condiciones de financiamiento de los créditos como resultado de una mayor competencia entre las instituciones bancarias. Asimismo, el monto de crédito promedio mantiene un crecimiento significativo desde el 2010, que se explica por la estrategia de atender mejor a los segmentos de vivienda media y residencial. El resultado ha sido una mayor participación de la banca en el financiamiento total: del 28% de los recursos en 2010, a 38% en 2013.

Así, el efecto de la desaceleración se ha sentido en el caso de la banca a través de una moderación en el número de créditos otorgados, pero no en el financiamiento. Cabe decir también, que la competencia entre la banca por una mayor participación en el mercado hipotecario no ha relajado los estándares de otorgamiento de crédito. Por un lado, la razón de préstamo a valor se ubica en niveles cercanos al 65%, y la morosidad se mantiene contenida, en torno a 3.5%.

- **La oferta continúa rezagada, y su recuperación tomará algún tiempo**

Por la parte de la oferta, de acuerdo con el RUV, la vivienda registrada se ubica en niveles del orden de 300 mil, en términos anualizados, siendo que al cierre de 2012 se ubicaban en 341 mil. Esta contracción responde en buena medida a la menor actividad por la parte de las empresas públicas, aunque otros factores que también influyen son la disminución en el presupuesto para subsidios en el presente año respecto al 2012 (7.6 mmp en 2012 vs 5.8 mmp en 2013, hasta antes del aumento anunciado a finales de junio, por 1.5 mmp), así como la diversificación de las soluciones de financiamiento de los institutos de vivienda, que tienden a disminuir el potencial de colocación de vivienda nueva. Es previsible que tras el anuncio de aumento en el presupuesto del programa de subsidios para el presente año, los registros muestren un repunte.

En síntesis, el mercado se encuentra en un proceso de ajuste, en el que influyen, por la parte de la demanda, la desaceleración de la economía, y una mayor diversificación entre las alternativas de los compradores en cuanto a los esquemas de financiamiento, particularmente con a través de las remodelaciones. Por la parte de la oferta, el mercado se ve afectado por la disminución en el ritmo de edificación, asociado principalmente a las desarrolladoras públicas. Tomará algún tiempo antes de que las empresas de nivel medio o grandes no públicas ocupen el mercado que ha quedado desatendido, además de que el propio modelo de vivienda está cambiando. Por lo pronto, por lo que resta de este año y parte del siguiente, la oferta de vivienda continuará a un paso lento, incluso con los programas de apoyo que impulsa el gobierno federal. Para los institutos de vivienda las soluciones alternativas de vivienda cobrarán mayor importancia.

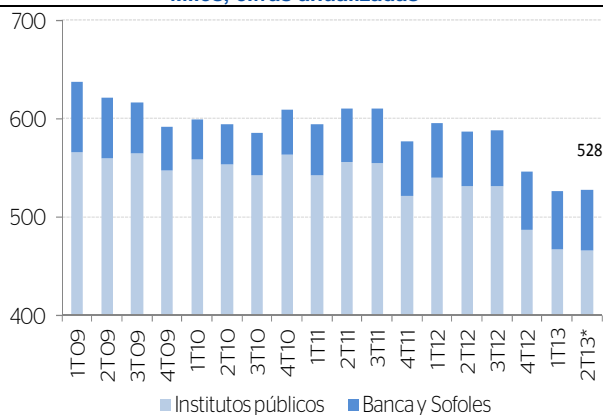
Cuadro 1

**Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, mayo (acumulado anual)**

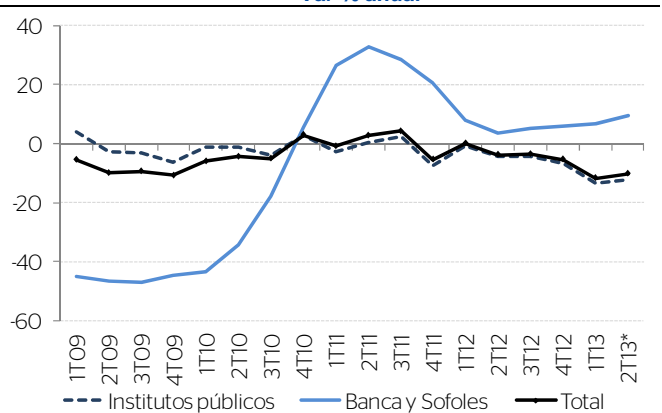
Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)		
	2012	2013	Var % anual	2012	2013	Var % anual real
Institutos Públicos	198.0	178.6	-9.8	58.6	52.5	-10.4
Infonavit	170.7	153.9	-9.9	44.6	40.3	-9.6
Fovissste	27.2	24.6	-9.5	14.0	12.2	-12.7
Intermediarios Privados	32.6	34.0	4.2	31.9	33.1	3.8
Bancos	32.1	33.6	4.8	31.7	33.0	4.1
Sofoles	0.5	0.4	-32.8	0.2	0.1	-32.5
<b>Subtotal</b>	<b>230.6</b>	<b>212.6</b>	<b>-7.8</b>	<b>90.5</b>	<b>85.7</b>	<b>-5.4</b>
Cofinanciamientos* (-)	10.2	9.3	-8.8	---	---	---
<b>Total</b>	<b>220.4</b>	<b>203.3</b>	<b>-7.8</b>	<b>90.5</b>	<b>85.7</b>	<b>-5.4</b>
<b>Cifras informativas</b>						
Total Cofinanciamientos (-)	22.3	21.8	-2.2	-	-	-
Infonavit total (-)	12.1	12.5	3.4	-	-	-
Otros Cofinanciamientos (-)	10.2	9.3	-8.8	-	-	-

\*Sin Infonavit Total

Gráfica 1 y 2

**Número de créditos por organismo**  
Miles, cifras anualizadas

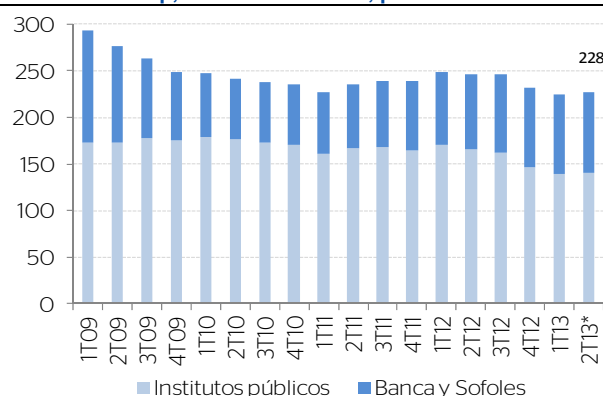
## Var % anual



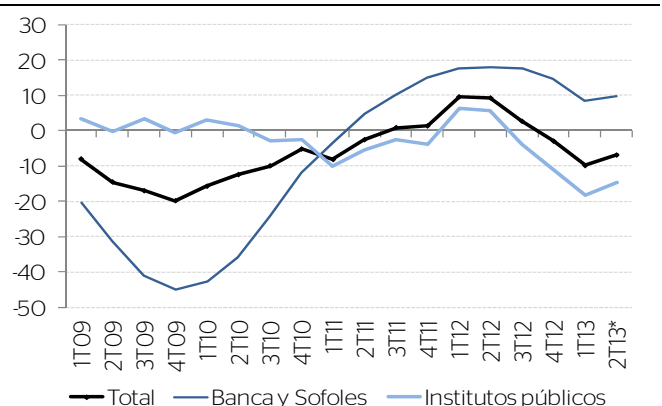
\*Al mes de mayo

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

Gráfica 3 y 4

**Monto de crédito por organismo**  
Mmp, cifras anualizadas, precios de 2013

## Var % anual

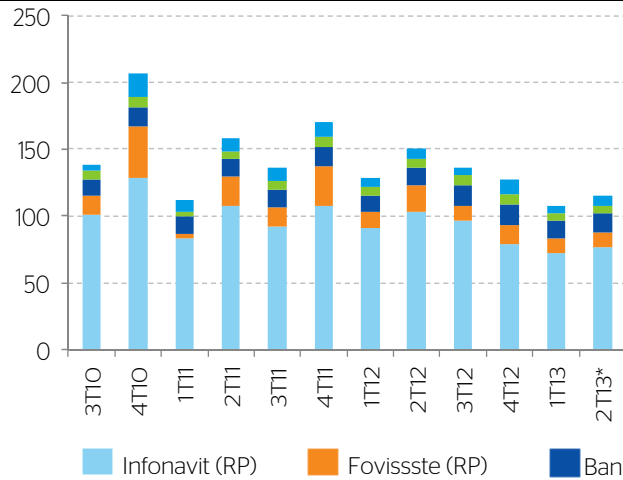


\*Al mes de mayo

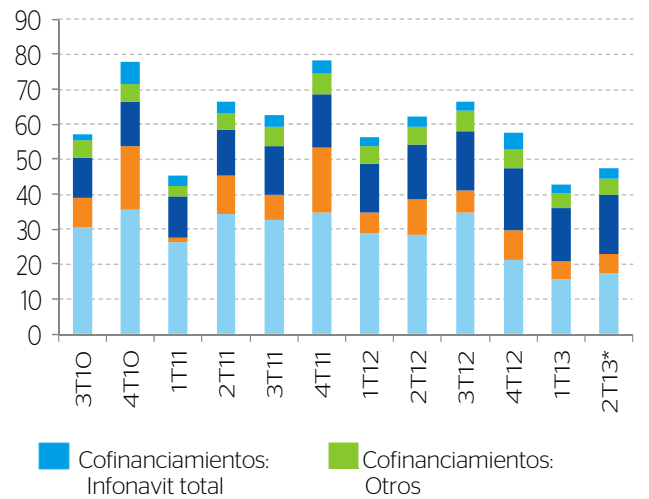
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5 y 6

**Colocación de crédito hipotecario por organismo**  
Miles de créditos



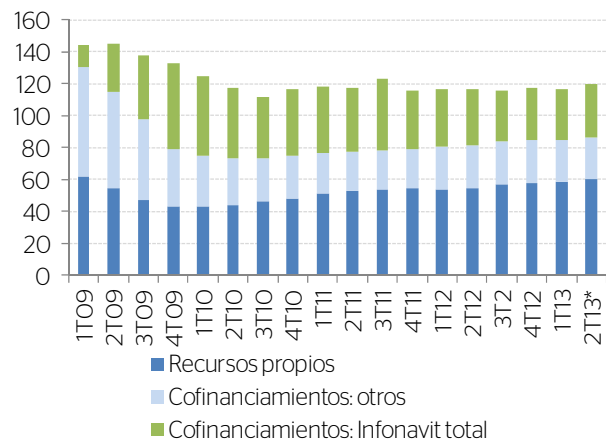
Miles de millones de pesos, a precios de 2013



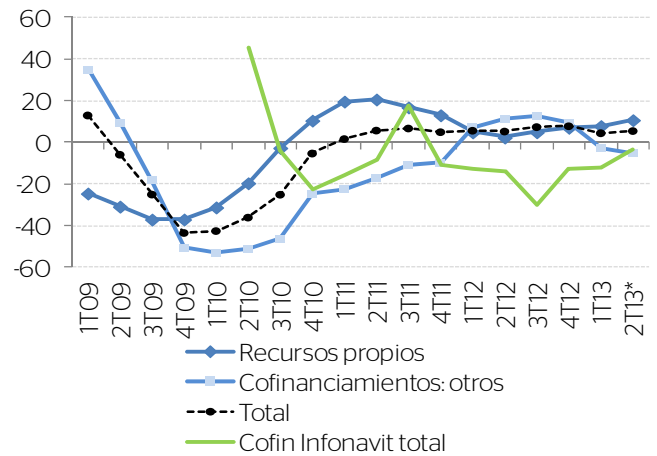
\*Al mes de mayo  
(RP) Recursos propios.  
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 7 y 8

**Número de créditos otorgados por la banca comercial**  
Miles, cifras anualizadas



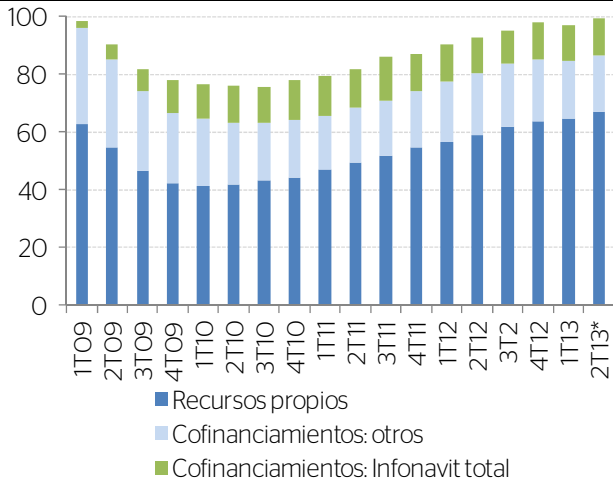
Var % anual



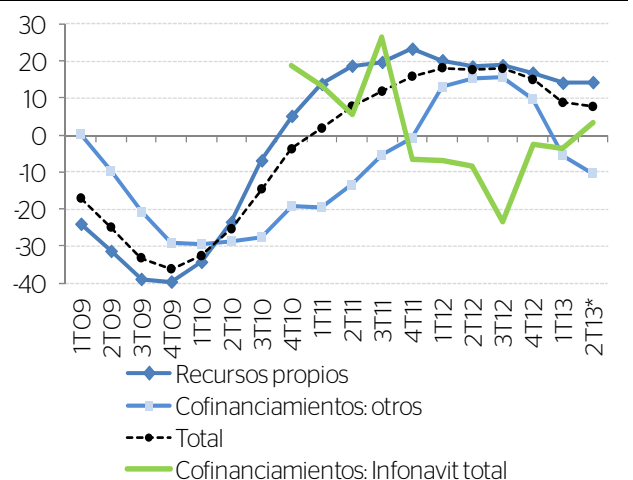
\*Al mes de mayo  
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 9 y 10

**Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial**  
Mmp, cifras anualizadas precios de 2013

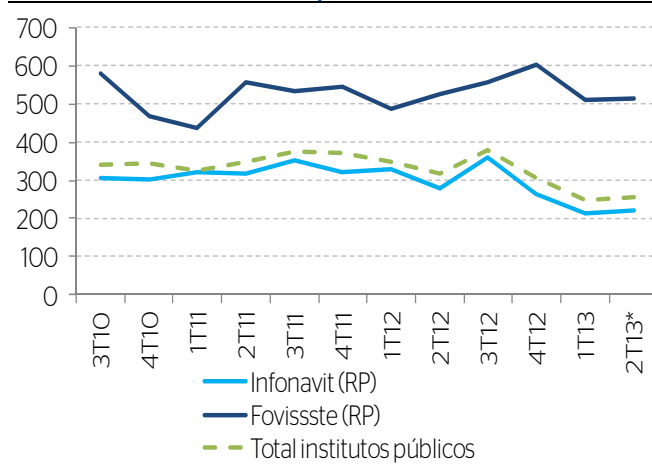


Var % anual

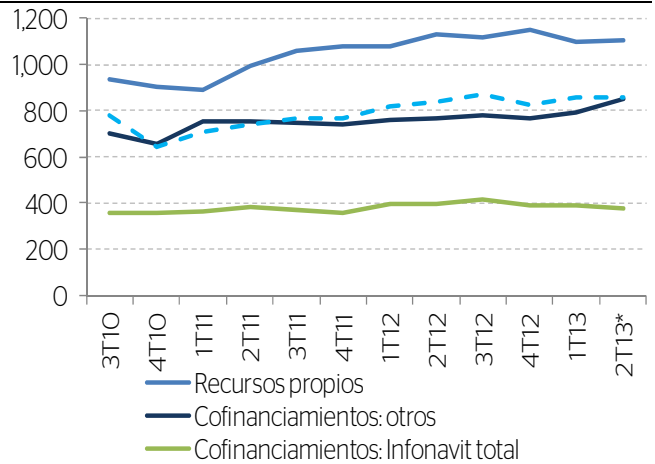


\*Al mes de mayo  
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

**Monto promedio de la hipoteca. Miles de pesos, precios 2013**  
**Institutos públicos**

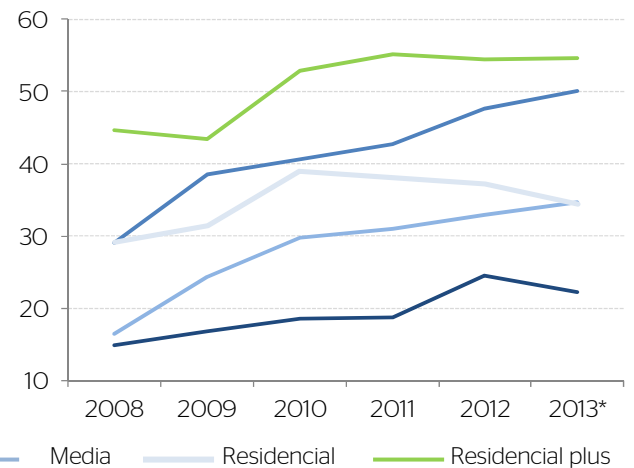
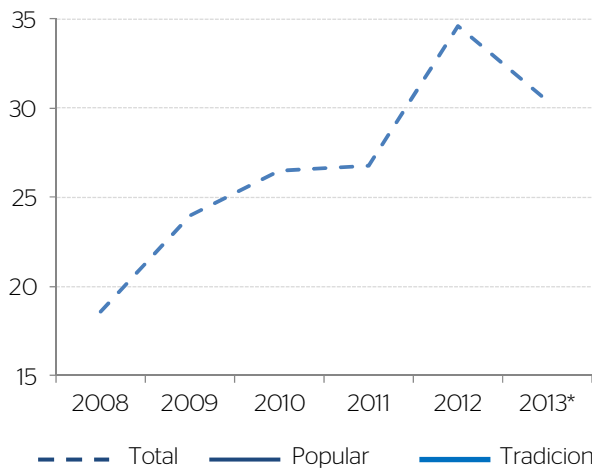


**Bancos**



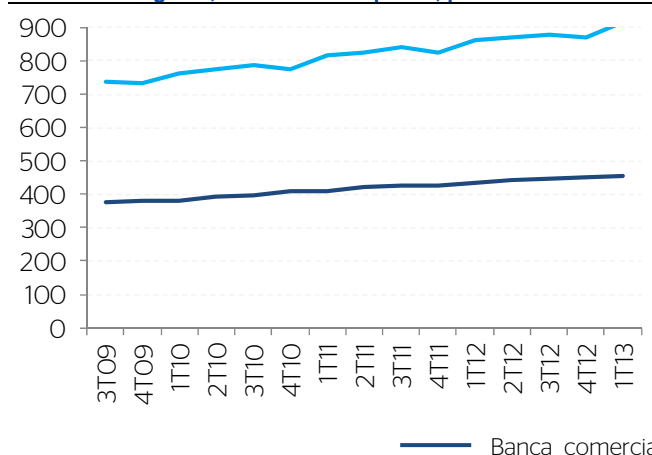
\*Al mes de mayo  
 (RP) Recursos propios.  
 Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

**Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit**

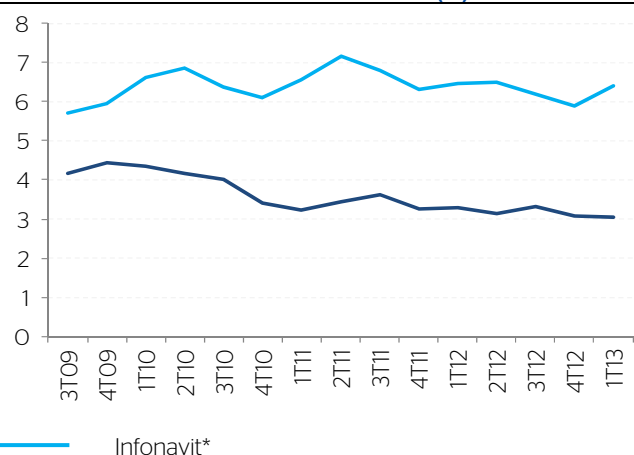


\*Al mes de mayo  
 Nota: Rango de precios expresado en veces el salario mínimo mensual (VSMM). Económica hasta 118 VSMM (232 mil pesos); Popular hasta 200 VSMM (394 mil pesos); Tradicional hasta 350 VSMM (689 mil pesos); Media hasta 750 VSMM (1,477 mil); Residencial hasta 1,500 VSMM (2,954 mil); Residencial plus más de 1,500 VSMM (Más de 2,954 mil). Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

**Crédito a la vivienda, saldo de cartera vigente**  
**Vigente, M. Millones de pesos, precios de 2013**



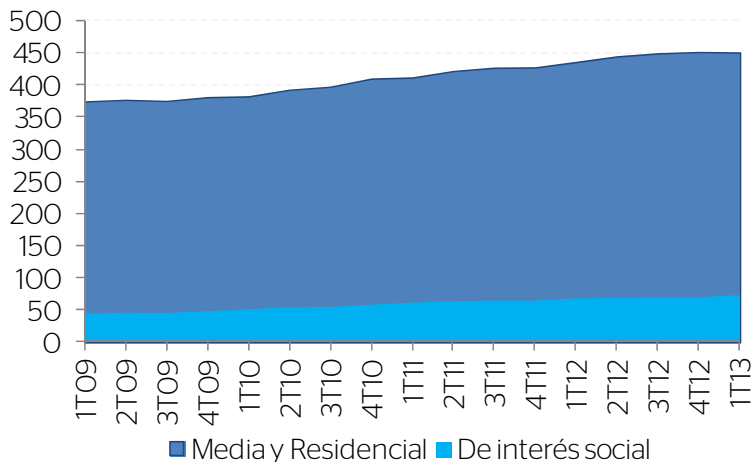
**Índice de morosidad (%)**



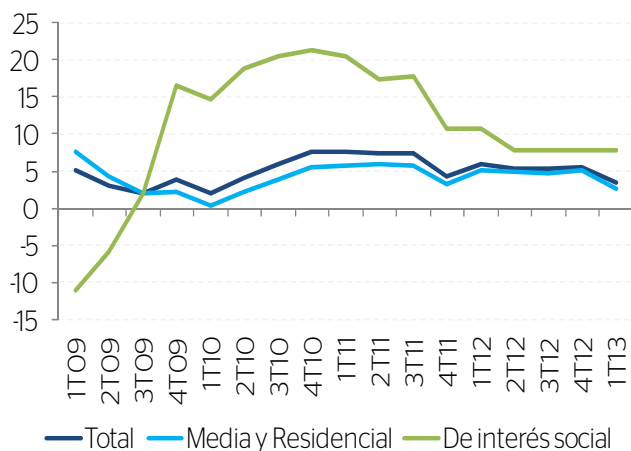
\* Corresponde a la cartera basada en el número de créditos  
 Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráficas 17 y 18

**Saldo de la cartera de la banca comercial por segmento  
Vigente, M Millones de pesos, precios de 2013**



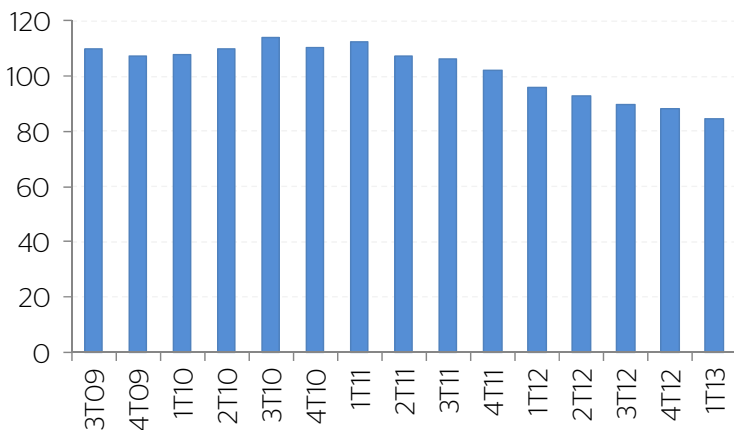
**Índice de morosidad (%)**



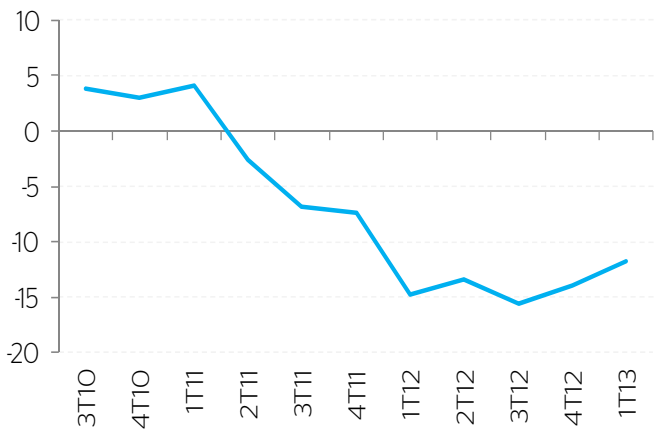
Interés social incluye: Económica, popular y tradicional. No corresponde a la clasificación por precio de la vivienda. Sino por el monto en el saldo de los activos de los bancos  
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráficas 19 y 20

**Crédito a la edificación residencial, saldo total de la cartera  
M. millones de pesos, precios de 2013**



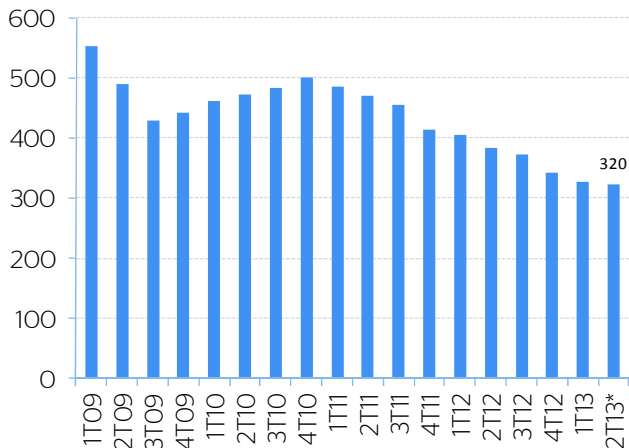
**Var % anual real**



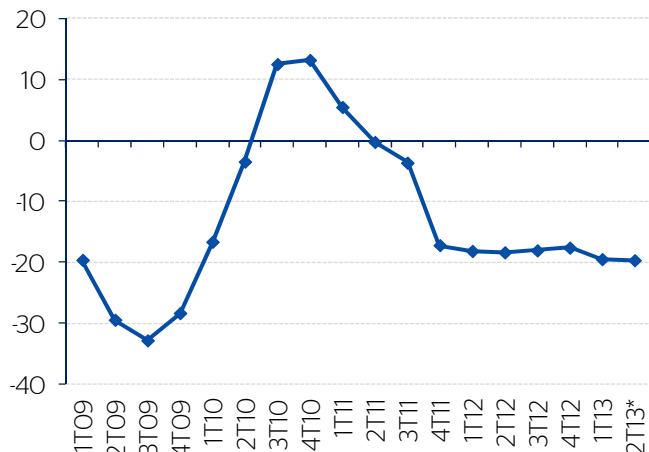
Nota: Los criterios de clasificación del crédito puente del Banco de México se homologaron con los de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que las cifras pueden no coincidir con flashes anteriores al mes de febrero.  
Incluye: Crédito puente y otras fuentes de financiamiento  
Fuente: BBVA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

Gráficas 21 y 22

**Inicios de obra: RUV  
Miles de viviendas, cifras anualizadas**



**Var % anual**



\*Al mes de abril  
Nota: Incluye desde el registro de la vivienda, hasta su venta en el mercado  
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Cuadro2

**Infonavit: Número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada**  
**Al mes de mayo, 2013**

	Total								Usada (% del total)						
	Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus		Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus
Ags	3218	472	2033	508	186	18	1	Ags	35	38	33	48	24		
BC	7118	650	4600	1362	423	80	3	BC	48	82	37	70	48	56	
BCS	1075	35	502	459	73	6	0	BCS	55	100	46	61	53		
Cam	454	32	201	151	68	1	1	Cam	67	47	68	74	54		
Coah	8117	869	5317	1382	463	77	9	Coah	46	58	40	69	34	19	
Col	1328	115	874	260	75	4	0	Col	36	98	26	40	32		
Chis	2109	112	1547	349	87	13	1	Chis	25	14	11	84	60		
Chih	6965	876	4332	1197	474	82	4	Chih	51	77	41	76	39	28	
DF	4621	117	646	1637	1355	661	205	DF	73	100	100	88	53	28	
Dgo	1804	113	1365	275	46	5	0	Dgo	43	68	38	55	52	66	
Gto	8208	307	5889	1498	462	48	4	Gto	29	69	24	41	24	33	
Gro	955	14	364	466	99	11	1	Gro	49		68	36	38		
Hgo	3494	377	2271	704	126	16	0	Hgo	15	8	10	32	32	50	
Jal	15893	1122	11129	2457	1015	159	11	Jal	15	15	8	42	24	31	
Mex	11162	68	6594	3234	927	300	39	Mex	23	99	13	38	33	18	
Mich	3671	153	2795	552	150	20	1	Mich	21	37	13	49	43	20	
Mor	1853	14	856	721	224	36	2	Mor	31	100	21	37	35	67	
Nay	1740	37	1270	355	67	11	0	Nay	26	86	20	39	49		
NL	20399	2735	12737	3121	1315	409	82	NL	15	11	10	32	22	27	
Oax	803	32	642	92	33	4	0	Oax	29	91	18	78	48	38	
Pue	4308	150	3041	738	321	55	3	Pue	23	32	18	42	28	22	
Qro	4821	269	2587	1232	589	131	13	Qro	15	17	8	27	21	12	
QR	5704	351	4356	738	245	14	0	QR	8	10	5	22	16	36	
SLP	3593	205	2320	714	294	56	4	SLP	43	86	38	54	28	36	
Sin	4367	301	3127	753	172	13	1	Sin	43	92	38	44	32		
Son	5934	493	4152	1019	232	35	3	Son	44	89	34	65	44	37	
Tab	1766	93	1206	347	98	18	4	Tab	34	26	20	80	55	75	
Tamps	6487	575	4817	824	246	25	0	Tamps	40	80	29	70	51	44	
Tlax	620	110	356	130	23	1	0	Tlax	54	69	42	76	52	100	
Ver	6850	807	4312	1350	332	47	2	Ver	34	34	26	61	47	28	
Yuc	3409	488	2172	575	152	20	2	Yuc	33	56	26	39	29	30	
Zac	1083	26	722	249	83	3	0	Zac	29	92	22	43	25		
Total	153929	12118	99132	29449	10455	2379	396	Nac	30.4	44	22	50	35	34	

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit.

Eduardo Torres  
[e.torres@bbva.com](mailto:e.torres@bbva.com)

**BBVA** RESEARCH 

| Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | [researchmexico@bbva.bancomer.com](mailto:researchmexico@bbva.bancomer.com) | [www.bbva.com](http://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