

México

Observatorio Económico

23 de marzo de 2011

Análisis Económico

Eduardo Torres
e.torres@bbva.bancomer.com

Vivienda: crédito y financiamiento

Reporte Mensual de Coyuntura

- **En enero de 2011, el número de créditos hipotecarios otorgados por la banca comercial aumentó 20.7% anual, y 37% en el monto medido en términos nominales**
- **Al inicio de 2011, se fortalece la tendencia de recuperación en la industria de la vivienda que comenzó a registrarse desde el segundo semestre de 2010**
- **Estimamos que en 2011, el número de créditos hipotecarios a nivel nacional crecerá alrededor de 10% anual y el monto de crédito lo hará entre 15 y 20% nominal**

Repunta el crédito hipotecario otorgado por la banca

En enero de 2011, el número de créditos hipotecarios otorgados por la banca comercial aumentó 20.7% anual y 37% en el monto, medido en términos nominales. La cifra contrasta con lo observado por la parte de los institutos públicos (caída de 25.5% anual en el número de créditos), donde, al menos en el caso de Infonavit, influyó un retraso en el cierre de las operaciones; es decir, créditos ya autorizados que no alcanzaron a formalizarse antes de concluir el mes.

Es destacable el repunte del crédito de la banca comercial al inicio de 2011, no únicamente por su magnitud sino sobre todo por la señal de recuperación de confianza que implica. Cabe recordar que los segmentos que atiende la banca comercial son predominantemente de ingreso medio y alto, que fueron los más afectados durante 2009 y parte del 2010, por lo que su repunte es un buen indicador que sugiere un gradual retorno de la confianza de los consumidores.

Por otra parte, desde el segundo semestre de 2010 se aprecia una recuperación generalizada en la industria de la vivienda, no sólo por la parte de los créditos hipotecarios sino también de los inicios de obra y el crédito puente (el financiamiento que los constructores reciben para la edificación de viviendas). En cuanto a este último, las cifras de enero marcan para el mes de enero, un aumento de 11% real respecto a un año antes. Es decir que, por el lado de la oferta, las cifras son también consistentes con un escenario de recuperación en la industria de la vivienda.

Por último, en los resultados del Infonavit (que contribuyó con cerca de tres cuartas partes de los créditos otorgados en el mes), se observa una brecha importante entre el número de créditos formalizados y autorizados: de acuerdo con cifras del instituto, publicadas en el Informe Mensual de Resultados de Febrero 2011, considerando sólo a los primeros, el avance al 20 de febrero respecto al Programa Operativo Anual era del 96%, pero si se incluye a los segundos era de 151%.

Así, puede anticiparse que pese al rezago en el número de créditos otorgados por parte de los institutos públicos durante enero, a partir de febrero las cifras de crédito a nivel nacional habrán de reflejar de nueva cuenta la tendencia de recuperación mostrada por la industria de la vivienda desde el segundo semestre de 2010. Esperamos que en 2011 el número de créditos hipotecarios registre un aumento en tasa anual en torno al 10%, y de entre 15 y 20% en el monto de crédito en términos nominales.

Cuadro 1
Actividad hipotecaria
Número y monto de créditos

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M.Mil. Pesos)		
	Ene-10	Ene-11	Var. % anual	Ene-10	Ene-11	Var. % anual real
Públicos	294	219	-25.5	7.54	6.13	-21.6
Infonavit	27.3	21.2	-22.4	6.49	5.78	-14.0
Fovissste	2.1	0.7	-66.0	1.05	0.35	-68.0
Privados	4.6	4.8	5.0	2.84	3.80	29.3
Bancos	3.8	4.6	20.7	2.69	3.69	32.2
Sofoles	0.8	0.3	-68.8	0.15	0.11	-24.1
Subtotal	34.0	26.8	-21.4	10.38	9.98	-7.6
Cofinanciamientos (-)	1.1	0.9	-23.3	-	-	-
Total	32.9	25.9	-21.3	10.38	9.98	-7.6

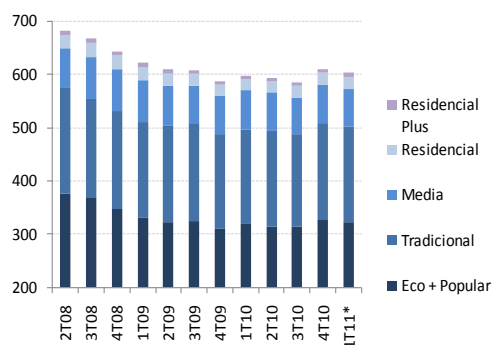
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

Cuadro 2
Crédito hipotecario por segmento,
Número de créditos

	Miles de créditos			Var. %		
	Ene-09	Ene-10	Ene-11	2010 / 2009	2011 / 2010	2011 / 2009
Total	34.2	32.9	25.9	-4.1	-21.2	-24.5
Económica + Popular (hasta 350 mil)	21.2	19.6	14.5	-7.6	-26.2	-31.9
Tradicional (hasta 610 mil)	7.9	7.8	6.5	-1.3	-15.9	-17.0
Media (hasta 1.3 mill.)	3.7	3.7	2.9	-0.5	-22.7	-23.0
Residencial (hasta 2.6 mill.)	1.1	1.4	1.5	21.5	9.7	33.3
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	0.3	0.4	0.5	31.7	23.1	62.2

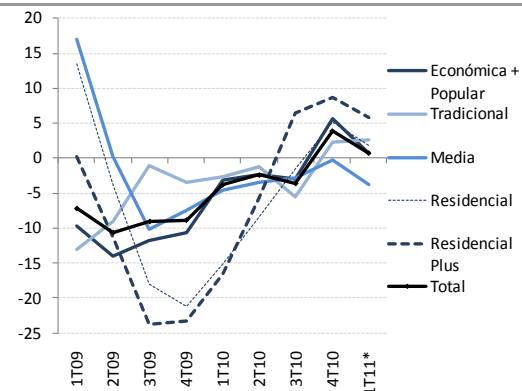
Nota: Para 2011, cifras estimadas
Fuente: BBVA Research

Gráfica 1
Número de créditos por segmento
Miles, cifras anualizadas



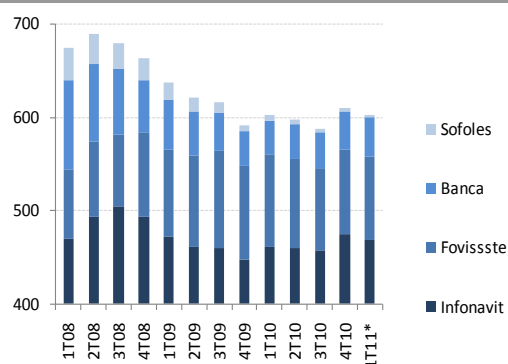
*Con cifras a enero
Fuente: BBVA Research

Gráfica 2
Número de créditos por segmento
Var. % anual



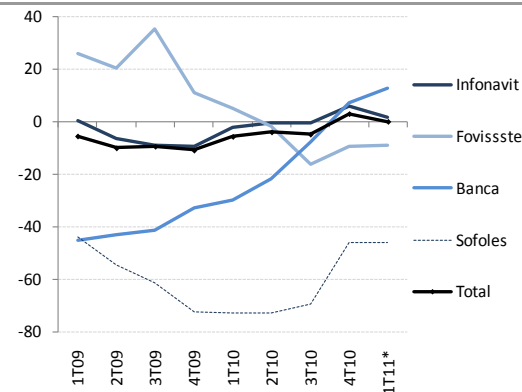
*Con cifras a enero
Fuente: BBVA Research

Gráfica 3
Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas



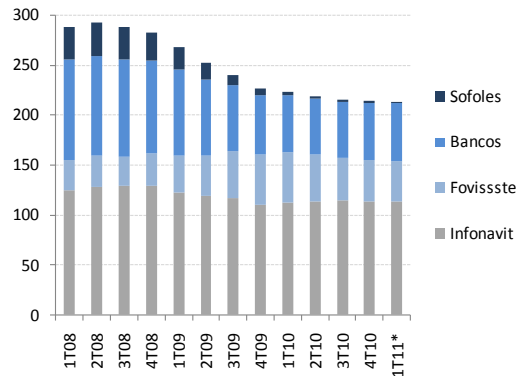
Nota: para bancos incluye sólo mercado abierto
*Con cifras a enero
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 4
Número de créditos por organismo
Var. % anual



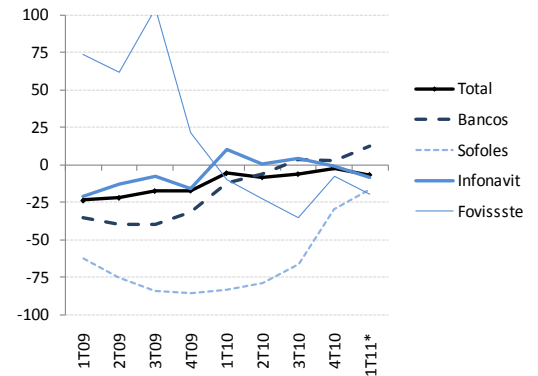
*Con cifras a enero
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 5
Monto de crédito por organismo
MMP a precios de 2011, cifras anualizadas



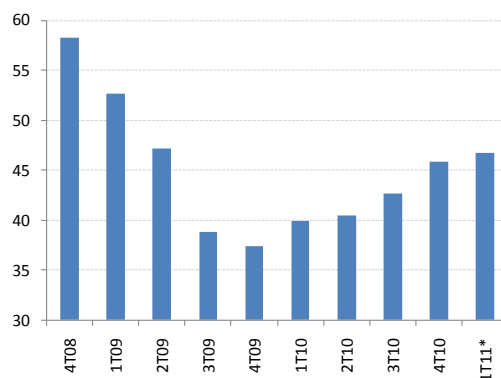
*Con cifras a enero
Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfica 6
Monto de crédito por organismo
Var. % anual real



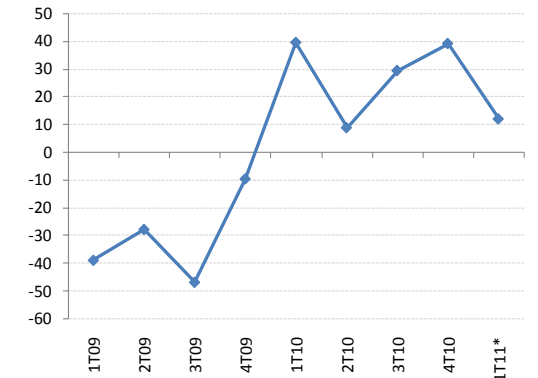
*Con cifras a enero
Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfica 7
Crédito puente
MMP a precios de 2011, cifras anualizadas



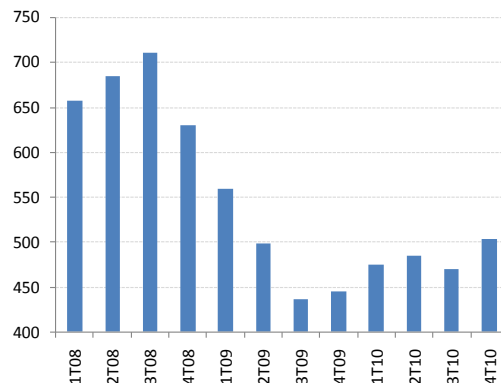
*Con cifras a enero
Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfica 8
Crédito puente
Var. % anual real



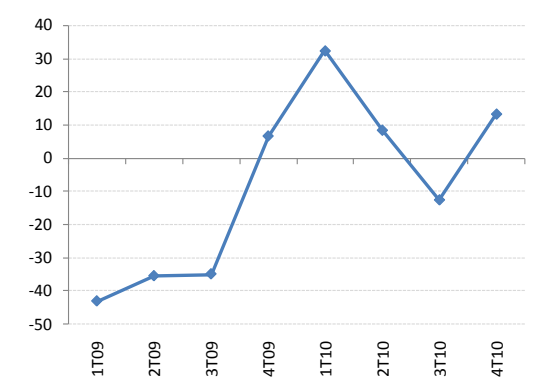
*Con cifras a enero
Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfica 9
Inicios de obra: Registro Único de Vivienda (RUV), Miles, cifras anualizadas



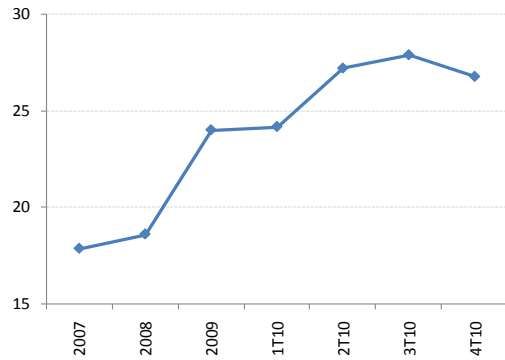
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfica 10
Inicios de obra: Registro Único de Vivienda (RUV), Var. % anual real



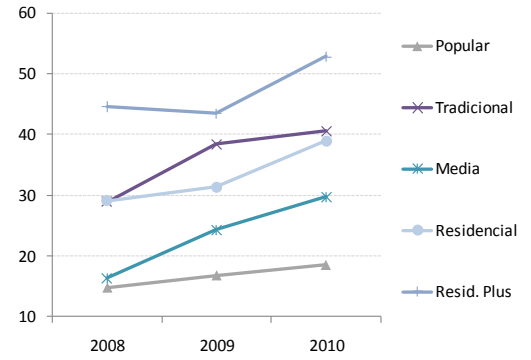
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfica 11
Vivienda usada: Infonavit
%



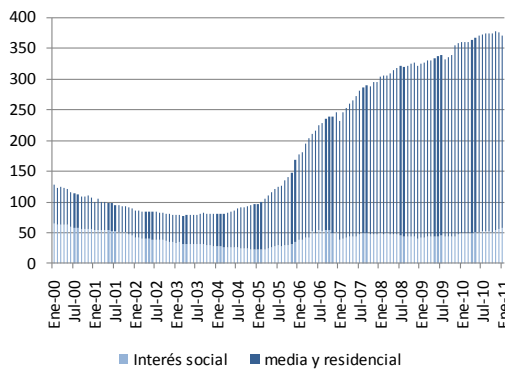
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfica 12
Vivienda usada por segmento: Infonavit
%



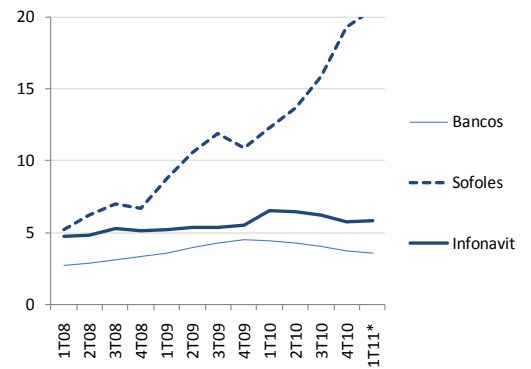
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfica 13
Banca comercial: saldo de cartera hipotecaria, MMP a precios de enero 2011



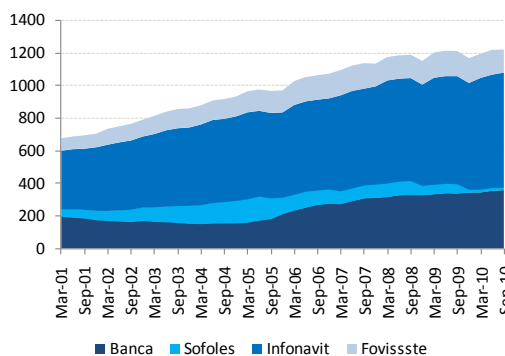
Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

Gráfica 14
Banca comercial: morosidad hipotecaria
%



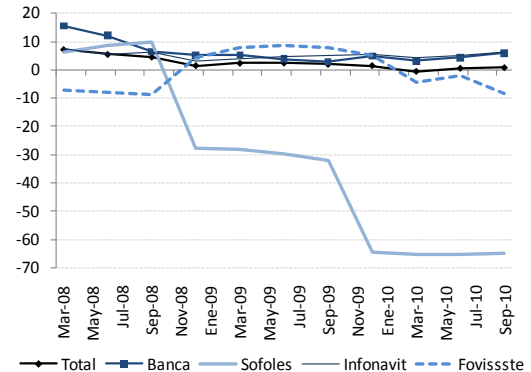
*Con cifras a enero
Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

Gráfica 15
Saldos de cartera de crédito a vivienda, Miles de millones de pesos, precios 2010



BBVA Research con datos de CNBV

Gráfica 16
Saldos de cartera de crédito a vivienda, Var. % anual real



BBVA Research con datos de CNBV

Cuadro 3

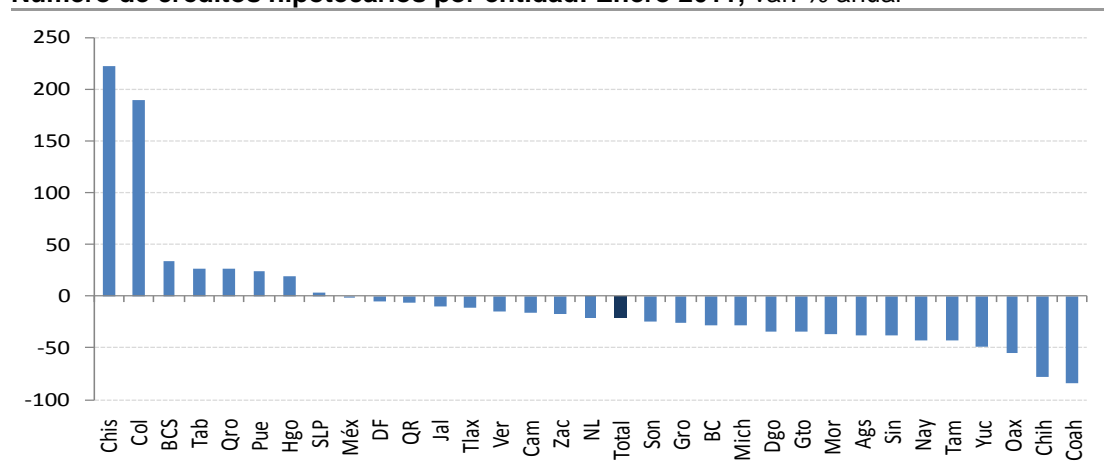
Número de créditos hipotecarios por entidad federativa

	Infonavit			Fovissste			Bancos			Sofoles			Total		
			Var. %			Var. %			Var. %			Var. %			Var. %
	Ene-10	Ene-11	anual	Ene-10	Ene-11	anual	Ene-10	Ene-11	anual	Ene-10	Ene-11	anual	Ene-10	Ene-11	anual
Ags	676	389	-42.5	31	7	-77.4	92	106	15.2	26	11	-58.2	825	513	-37.8
BC	1,597	1,161	-27.3	70	11	-84.3	132	149	12.9	43	10	-76.7	1,842	1,331	-27.7
BCS	151	257	70.2	40	30	-25.0	50	52	4.0	13	0	-100.0	254	339	33.6
Cam	116	83	-28.4	2	1	-50.0	23	36	56.5	3	2	-41.4	144	122	-15.5
Coah	1,810	190	-89.5	41	19	-53.7	137	122	-10.9	20	0	-100.0	2,008	331	-83.5
Col	264	879	233.0	9	0	-100.0	40	52	30.0	10	3	-69.2	323	934	189.4
Chis	211	994	371.1	93	65	-30.1	39	62	59.0	4	0	-100.0	347	1,121	222.7
Chih	1,372	167	-87.8	36	12	-66.7	154	173	12.3	22	1	-95.5	1,584	353	-77.7
DF	494	516	4.5	156	10	-93.6	433	524	21.0	33	5	-84.7	1,116	1,055	-5.4
Dgo	427	266	-37.7	12	12	0.0	39	41	5.1	5	0	-100.0	483	319	-34.0
Gto	1,309	872	-33.4	219	22	-90.0	160	234	46.3	36	7	-80.3	1,724	1,135	-34.1
Gro	166	210	26.5	127	2	-98.4	44	47	6.8	14	0	-100.0	351	259	-26.2
Hgo	227	319	40.5	55	16	-70.9	29	44	51.7	7	2	-72.7	318	381	19.7
Jal	2,436	2,291	-6.0	162	24	-85.2	451	499	10.6	108	24	-77.8	3,157	2,838	-10.1
Méx	1,690	1,881	11.3	361	122	-66.2	186	221	18.8	53	55	4.4	2,290	2,279	-0.5
Mich	616	417	-32.3	27	16	-40.7	121	132	9.1	29	1	-96.6	793	566	-28.6
Mor	318	258	-18.9	185	33	-82.2	55	71	29.1	10	0	-100.0	568	362	-36.3
Nay	307	183	-40.4	33	11	-66.7	38	28	-26.3	9	2	-78.4	387	224	-42.2
NL	3,788	2,780	-26.6	30	28	-6.7	455	633	39.1	139	36	-74.1	4,412	3,477	-21.2
Oax	215	81	-62.3	10	5	-50.0	29	30	3.4	4	0	-100.0	258	116	-55.0
Pue	654	851	30.1	42	12	-71.4	117	158	35.0	14	6	-57.6	827	1,027	24.2
Qro	352	508	44.3	29	13	-55.2	126	147	16.7	28	10	-64.0	535	678	26.8
QR	795	715	-10.1	50	21	-58.0	86	143	66.3	32	25	-22.3	963	904	-6.1
SLP	426	439	3.1	16	5	-68.8	98	133	35.7	20	3	-84.6	560	580	3.7
Sin	960	495	-48.4	28	38	35.7	106	159	50.0	21	0	-100.0	1,115	692	-37.9
Son	1,065	765	-28.2	29	41	41.4	93	96	3.2	21	7	-67.4	1,208	909	-24.8
Tab	192	252	31.3	6	7	16.7	44	56	27.3	6	0	-100.0	248	315	27.1
Tam	1,931	1,040	-46.1	23	21	-8.7	140	142	1.4	26	2	-92.3	2,120	1,205	-43.2
Tlax	92	94	2.2	5	1	-80.0	15	7	-53.3	3	0	-100.0	115	102	-11.6
Ver	1,484	1,263	-14.9	148	110	-25.7	186	188	1.1	33	20	-38.8	1,851	1,581	-14.6
Yuc	1,002	481	-52.0	37	3	-91.9	60	85	41.7	9	0	-100.0	1,108	569	-48.6
Zac	99	91	-8.1	6	3	-50.0	25	22	-12.0	9	0	-100.0	139	116	-16.7
ND	0	0	---	0	0	---	0	0	---	2	22	---	2	22	---
Total	27,242	21,188	-22.2	2,118	721	-66.0	3,803	4,592	20.7	814	254	-68.8	33,977	26,755	-21.3

Fuente: BBVA Research

Gráfica 17

Número de créditos hipotecarios por entidad: Enero 2011, var. % anual



Fuente: BBVA Research

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."