

Observatorio Económico

México

23 de mayo de 2011
Análisis Económico

Eduardo Torres
e.torres@bbva.bancomer.com

Vivienda: crédito y financiamiento

Reporte Mensual de Coyuntura

- Los institutos públicos inician con cierto rezago en el crédito hipotecario en 2011, aunque hay señales de que se regularizará en el segundo trimestre
- El crédito de la banca comercial en cambio, crece con fuerza, y refleja un entorno económico más favorable en el presente año
- El crédito puente acumula tres trimestres de crecimiento, luego de una fuerte contracción en 2009 y parte de 2010

Señales mixtas: crédito hipotecario inicia lento pero avanza el crédito puente

Una primera mirada a las cifras de crédito puente e hipotecario durante el primer trimestre de 2011 muestra señales mixtas en el financiamiento a la vivienda, pues mientras el primero repunta, el segundo se rezaga; incluso, al interior de este último, destaca la disparidad entre institutos públicos y la banca comercial. Sin embargo, una vista más detallada permite explicar las diferencias y ofrece un panorama más acorde con el contexto de recuperación por el que atraviesa la economía mexicana actualmente.

Medido por el número de créditos otorgados, el mercado hipotecario registró en el primer trimestre una contracción en tasa anual de 15.3%, y de 11.8% en el monto, en términos reales. No obstante, la mayor parte se explica por el rezago en la entrega de recursos asociados a los programas de subsidio, por temas de orden administrativo (cambios en las reglas de operación de algunos programas y nuevos protocolos para el intercambio de información entre instituciones). En particular para el caso de Infonavit, que absorbe la mayor parte de los créditos de los institutos públicos (84% en 1T10 y 95% en 1T11), los indicadores oportunos muestran una regularización de las condiciones de financiamiento en el segundo trimestre (al cierre de abril, contando los créditos en proceso de cierre, se observaba un avance de 106% respecto a la meta).

Las cifras de los institutos públicos contrasta con el crédito de la banca comercial, que en el primer trimestre mostró un aumento de 9.5% anual en el número de créditos otorgados, y de 22.4% en el monto de crédito, en términos reales. El aumento se ha reflejado principalmente en los créditos otorgados con recursos propios, es decir, los que no están ligados a programas de cofinanciamiento. Dichos créditos, conocidos como de "mercado abierto", presentaron en el primer trimestre crecimientos anuales del orden de 25%, tanto en número como en monto.

Cabe apuntar también que el incremento en el crédito de la banca se refleja, a nivel de segmentos, en el Residencial y Residencial Plus, que comparados con la vivienda para segmentos de bajo ingreso, han tenido una evolución más favorable. Las cifras son consistentes con el contexto general de recuperación en la actividad económica, y en la confianza del consumidor, que se ha registrado al inicio del año.

En lo que toca al crédito puente, las cifras correspondientes al primer trimestre confirman la tendencia de recuperación, acumulando tres trimestres de crecimiento en tasa anual (aunque partiendo de niveles bajos, y todavía lejos de los montos alcanzados en 2008).

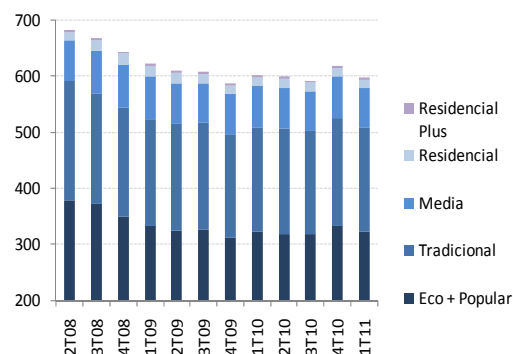
Mantenemos la perspectiva de recuperación en el mercado de la vivienda durante 2011, con un crecimiento del orden de 10% en el número de créditos y de entre 10 y 15% en el monto.

Cuadro 1
Actividad hipotecaria
Número y monto de créditos, acumulado anual

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	Mar-10	Mar-11	Var. % anual	Mar-10	Mar-11	Var. % anual real
Públicos	122.9	98.0	-20.3	33.63	25.48	-23.6
Infonavit	103.3	93.9	-9.1	24.26	24.30	1.0
Fovissste	19.6	4.1	-78.9	9.37	1.18	-87.3
Privados	17.4	17.7	1.7	12.22	14.64	20.7
Bancos	15.4	16.9	9.5	11.73	14.24	22.4
Sofoles	2.0	0.8	-59.3	0.49	0.40	-19.2
Subtotal	140.3	115.7	-17.5	45.85	40.11	-11.8
Cofinanciamientos (-)	7.9	3.5	-55.2	---	---	---
Total	132.4	112.1	-15.3	45.85	40.11	-11.8

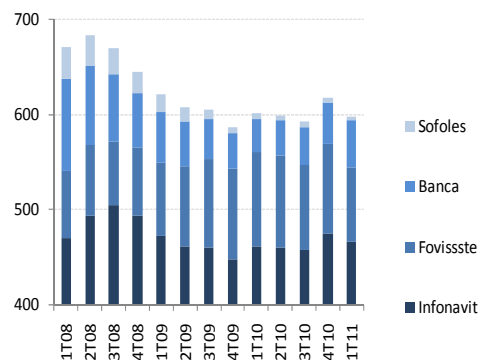
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

Gráfico 1
Número de créditos por segmento
Miles, cifras anualizadas



Fuente: BBVA Research

Gráfico 3
Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas



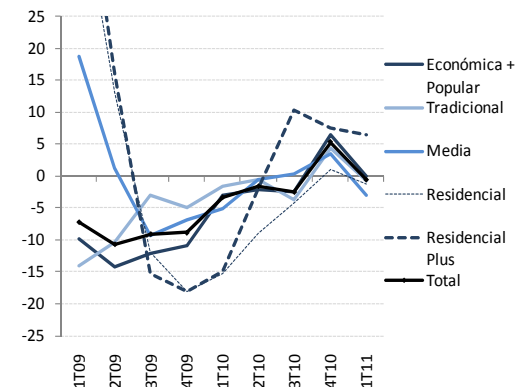
Nota: para int. privados incluye sólo mercado abierto
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Cuadro 2
Crédito hipotecario por segmento,
Número de créditos, acumulado anual

	Miles de créditos			Var. %		
	Mar-09	Mar-10	Mar-11	2010 / 2009	2011 / 2010	2011 / 2009
Total	118.0	132.4	112.1	12.2	-15.3	-5.0
Económica + Popular (hasta 350 mil)	63.5	74.4	64.9	17.2	-12.6	2.3
Tradicional (hasta 610 mil)	36.2	38.6	31.5	6.4	-18.2	-13.0
Media (hasta 1.3 mill.)	14.6	15.5	11.8	6.6	-24.0	-19.0
Residencial (hasta 2.6 mill.)	3.1	3.3	3.2	6.5	-5.1	1.1
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	0.6	0.7	0.7	9.9	4.2	14.6

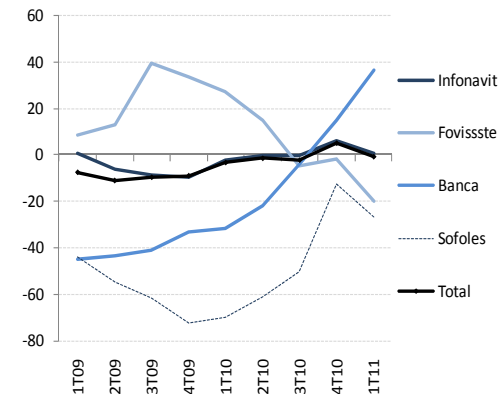
Nota: Para 2011, cifras estimadas
 Fuente: BBVA Research

Gráfico 2
Número de créditos por segmento
Var. % anual



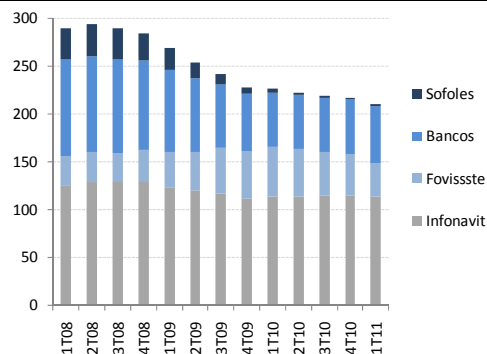
Fuente: BBVA Research

Gráfico 4
Número de créditos por organismo
Var. % anual



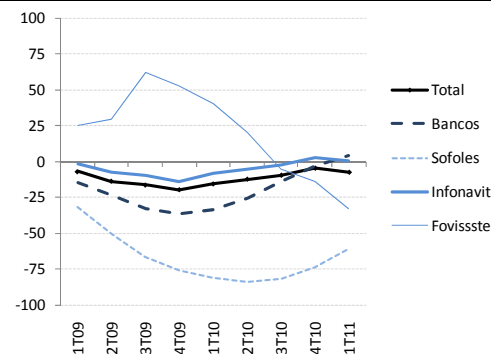
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 5
Monto de crédito por organismo
 Miles, cifras anualizadas



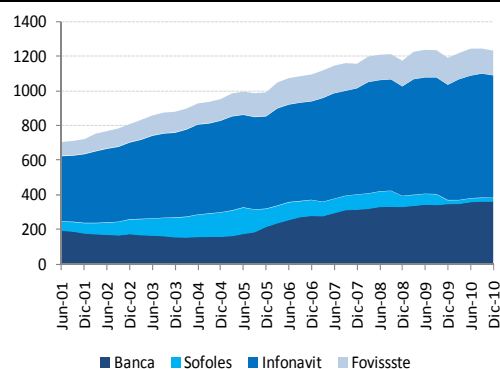
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 6
Monto de crédito por organismo
 Var. % anual



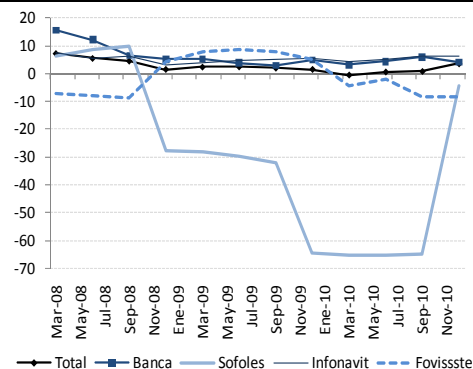
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 7
Saldo de cartera de crédito a vivienda
 Miles de millones de pesos, precios de 2010



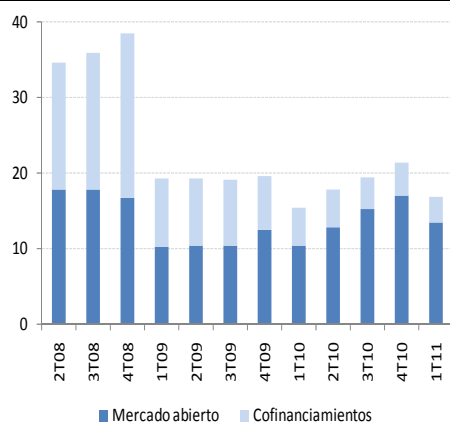
Fuente: BBVA Research con datos de CNBV

Gráfico 8
Saldo de cartera de crédito a vivienda
 Var. % anual real



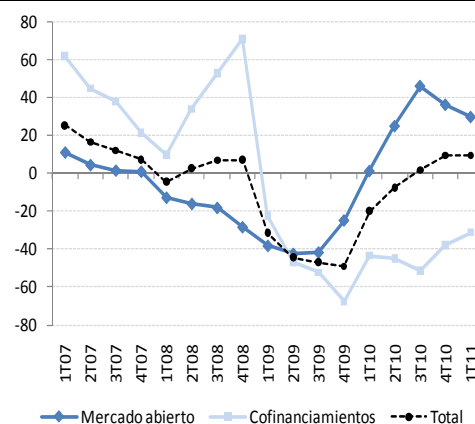
Fuente: BBVA Research con datos de CNBV

Gráfico 9
Número de créditos otorgados por la banca comercial
 Miles



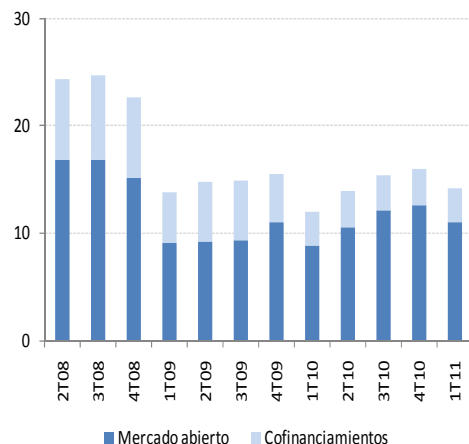
Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfico 10
Número de créditos otorgados por la banca comercial
 Var. % anual



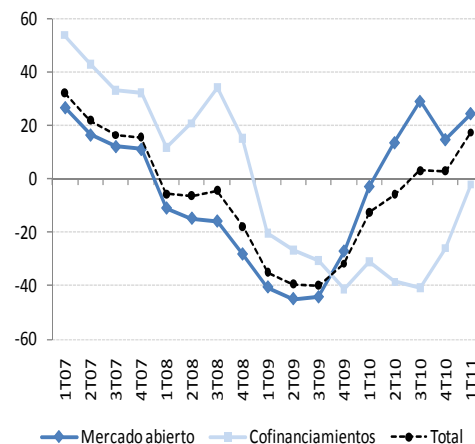
Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfico 11
Monto de crédito otorgado por la banca comercial
 Miles de millones de pesos, precios de 2011



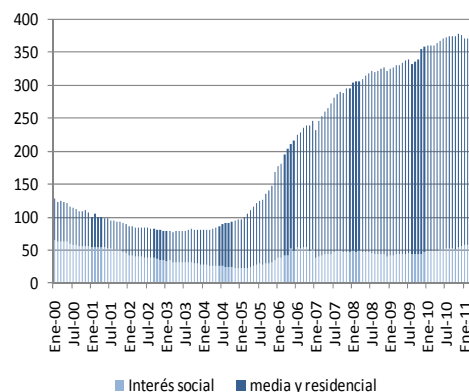
Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfico 12
Monto de crédito otorgado por la banca comercial
 Var. % anual real



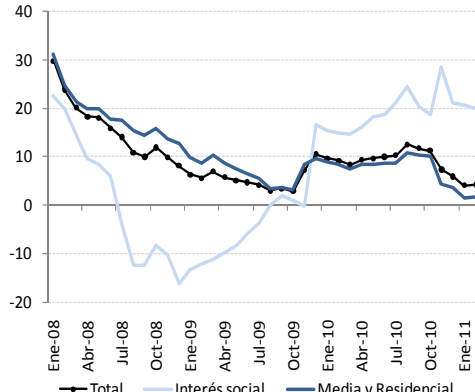
Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfico 13
Saldo de la cartera de crédito de la banca comercial
 Miles de millones de pesos, precios de 2011



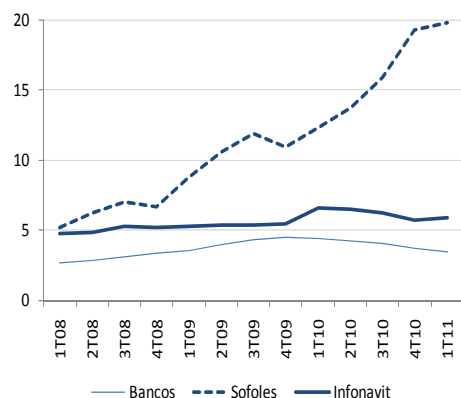
Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

Gráfico 14
Saldo de la cartera de crédito de la banca comercial
 Var. % anual real



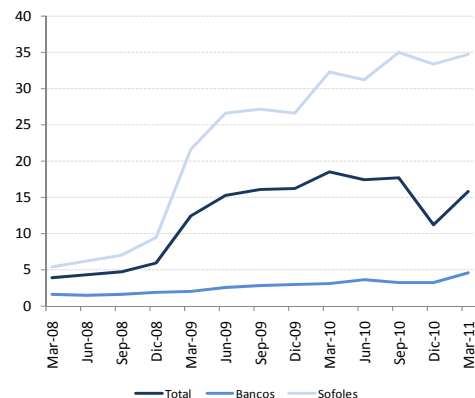
Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

Gráfico 15
Morosidad en cartera hipotecaria
 %



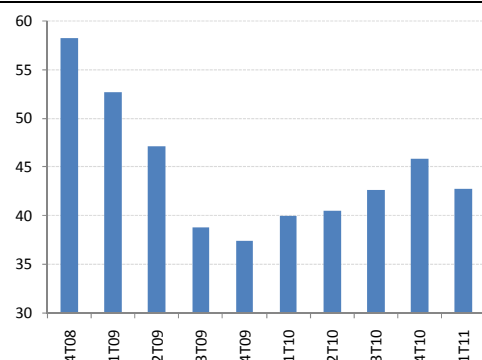
Fuente: BBVA Research con datos de AHM y AMFE

Gráfico 16
Morosidad em crédito puente
 %



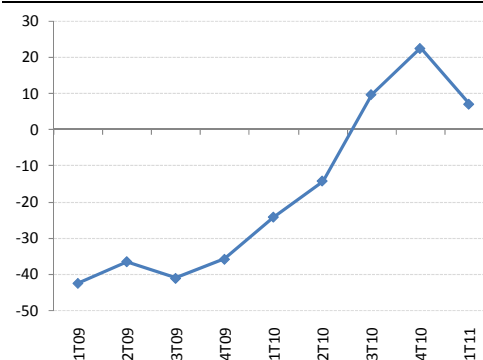
Fuente: BBVA Research con datos de AHM y AMFE

Gráfico 17
Crédito puente
M. mil. pesos, precios 2011, cifras anualizadas



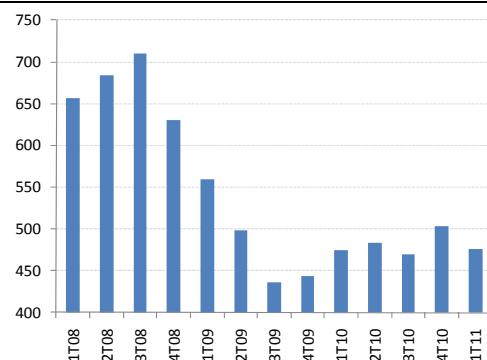
Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfico 18
Crédito puente
Var. % anual real



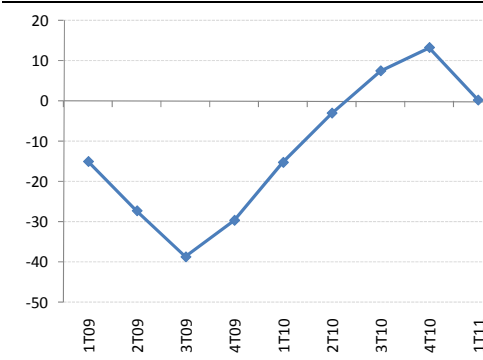
Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfico 19
Inicios de obra: RUV
Miles de viviendas, cifras anualizadas



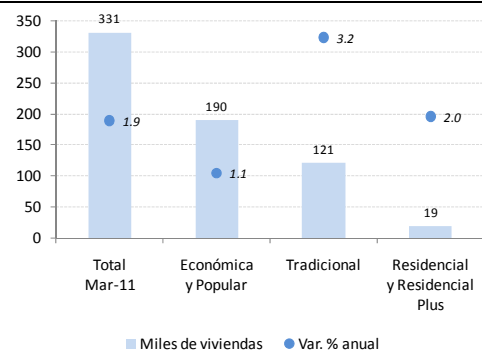
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Gráfico 20
Inicios de obra: RUV
Var. % anual



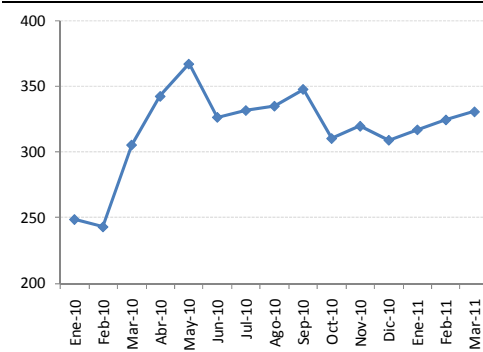
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Gráfico 21
RUV: Vivienda disponible por segmento
Miles y var. anual



Fuente: BBVA Research con datos de infonavit

Gráfico 22
RUV: Vivienda disponible
Miles



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

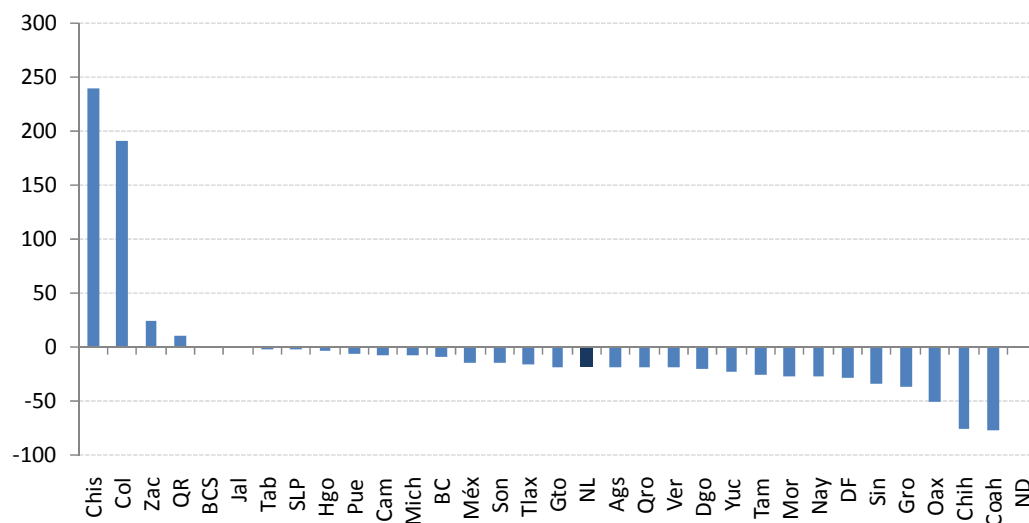
Cuadro 3

Número de créditos hipotecarios por entidad federativa

	Infonavit			Fovissste			Bancos			Sofoles			Total		
	Mar-10	Mar-11 anual	Var. %	Mar-10	Mar-11 anual	Var. %	Mar-10	Mar-11 anual	Var. %	Mar-10	Mar-11 anual	Var. %	Mar-10	Mar-11 anual	Var. %
Ags	2,117	1,753	-17.2	191	92	-51.8	285	357	25.3	46	20	-56.5	2,639	2,222	-15.8
BC	5,559	5,527	-0.6	376	45	-88.0	495	517	4.4	184	46	-75.0	6,614	6,135	-7.2
BCS	583	884	51.6	269	110	-59.1	216	192	-11.1	0	0	#####	1,068	1,186	11.0
Cam	557	558	0.2	71	9	-87.3	76	98	28.9	1	4	300.0	705	669	-5.1
Coah	5,836	960	-83.6	229	73	-68.1	454	497	9.5	5	1	-80.0	6,524	1,531	-76.5
Col	1,084	3,688	240.2	71	29	-59.2	132	142	7.6	0	3	#####	1,287	3,862	200.1
Chis	853	4,266	400.1	315	146	-53.7	163	198	21.5	1	0	-100.0	1,332	4,610	246.1
Chih	5,151	816	-84.2	264	58	-78.0	719	635	-11.7	36	4	-88.9	6,170	1,513	-75.5
DF	3,301	3,251	-1.5	1,982	142	-92.8	2,401	2,249	-6.3	76	31	-59.2	7,760	5,673	-26.9
Dgo	1,556	1,260	-19.0	124	79	-36.3	152	155	2.0	0	0	#####	1,832	1,494	-18.4
Gto	4,695	3,858	-17.8	463	135	-70.8	637	869	36.4	46	33	-28.3	5,841	4,895	-16.2
Gro	677	699	3.2	560	56	-90.0	173	176	1.7	1	0	-100.0	1,411	931	-34.0
Hgo	1,839	2,157	17.3	580	175	-69.8	157	194	23.6	13	7	-46.2	2,589	2,533	-2.2
Jal	8,049	9,070	12.7	714	138	-80.7	1,713	1,767	3.2	187	64	-65.8	10,663	11,039	3.5
Méx	8,795	8,861	0.8	2,911	1,108	-61.9	860	944	9.8	261	193	-26.1	12,827	11,106	-13.4
Mich	2,395	2,313	-3.4	293	107	-63.5	421	542	28.7	7	6	-14.3	3,116	2,968	-4.7
Mor	1,289	1,332	3.3	1,055	301	-71.5	199	241	21.1	9	1	-88.9	2,552	1,875	-26.5
Nay	989	888	-10.2	299	46	-84.6	123	115	-6.5	21	12	-42.9	1,432	1,061	-25.9
NL	12,712	10,302	-19.0	232	128	-44.8	1,628	1,965	20.7	366	120	-67.2	14,938	12,515	-16.2
Oax	680	331	-51.3	164	33	-79.9	114	116	1.8	0	1	#####	958	481	-49.8
Pue	2,966	3,034	2.3	371	99	-73.3	493	571	15.8	13	15	15.4	3,843	3,719	-3.2
Qro	2,634	2,210	-16.1	270	90	-66.7	482	558	15.7	33	27	-18.2	3,419	2,885	-15.6
QR	2,536	3,492	37.7	470	103	-78.1	402	438	9.0	105	80	-23.8	3,513	4,113	17.1
SLP	1,958	2,159	10.3	156	33	-78.8	434	455	4.8	16	5	-68.8	2,564	2,652	3.4
Sin	3,028	2,039	-32.7	528	118	-77.7	424	529	24.8	4	3	-25.0	3,984	2,689	-32.5
Son	4,840	4,233	-12.5	267	102	-61.8	305	374	22.6	97	26	-73.2	5,509	4,735	-14.0
Tab	1,070	1,095	2.3	97	17	-82.5	176	237	34.7	3	3	0.0	1,346	1,352	0.4
Tam	6,467	4,875	-24.6	219	84	-61.6	549	488	-11.1	27	15	-44.4	7,262	5,462	-24.8
Tlax	464	428	-7.8	44	13	-70.5	38	24	-36.8	0	0	#####	546	465	-14.8
Ver	4,962	4,268	-14.0	957	400	-58.2	662	804	21.5	55	39	-29.1	6,636	5,511	-17.0
Yuc	3,077	2,519	-18.1	343	47	-86.3	242	317	31.0	1	0	-100.0	3,663	2,883	-21.3
Zac	510	736	44.3	51	22	-56.9	87	103	18.4	0	0	#####	648	861	32.9
ND	0	0	---	0	0	---	0	0	---	0	0	---	0	0	---
Total	103,229	93,862	-9.1	14,936	4,138	-72.3	15,412	16,866	9.4	1,614	807	-50.0	135,191	115,625	-14.5

Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfico 23

Crédito por entidad federativa: febrero 2011
Var. % anual, cifras acumuladas

Fuente: BBVA Research con datos de AHM