

Observatorio Económico

México

20 de junio de 2011

Análisis Económico

Eduardo Torres
e.torres@bbva.bancomer.com

Vivienda: crédito y financiamiento

Reporte Mensual de Coyuntura

- Al mes de abril, el crédito hipotecario de la banca comercial registró un aumento de 8% anual en el número de créditos y de 20.2% en el monto (nominal)
- Si bien el avance del crédito bancario es consistente con el entorno de recuperación económica, los indicadores de la oferta muestran cierto rezago
- Mantenemos la expectativa de recuperación en la industria de la vivienda durante 2011, si bien influirán los institutos públicos y la evolución de la oferta

El crédito bancario continúa en aumento

En el periodo enero-abril, el número de créditos hipotecarios aumentó 8% anual, y 20.2% en el monto de crédito vigente, medido en términos nominales (17.1% en términos reales). Este incremento tiene su contraparte, visto desde el lado de los segmentos, en los de ingresos medios altos y altos. El primero, apoyado en buena medida por los cofinanciamientos (que dependen de las condiciones de los institutos públicos), registró en periodo enero-abril una caída de 13%, pero en cambio, los segmentos residencial y residencial plus aumentaron 11.4 y 30.6% respectivamente.

Medido en términos anualizados, el número de créditos colocados avanza a ritmos del orden de 600 mil por año, nivel en el que se ha mantenido el mercado desde 2009. Sin embargo, a medida que el crédito otorgado por los institutos públicos se normalice, el mercado hipotecario irá gradualmente recuperando los niveles de colocación de 2008, previos a la crisis.

El avance del mercado hipotecario al mes de abril es consistente con nuestra expectativa de que 2011 será un año de recuperación en la industria de la vivienda. Mantenemos la expectativa de que, al cierre del año, el número de créditos podría crecer en términos anuales a un ritmo de 10% respecto a los niveles de 2010. Sin embargo, ello estará sujeto a que los institutos públicos normalicen plenamente el otorgamiento de créditos; asimismo, para la materialización de este escenario será importante la reactivación de la oferta, pues a decir de indicadores como el crédito puente y los inicios de obra, ésta se ha rezagado en los últimos meses.

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

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	Abr-10	Abr-11	Var. % anual	Abr-10	Abr-11	Var. % anual real
Públicos	160.5	139.6	-13.0	45.44	37.36	-19.8
Infonavit	138.1	131.6	-4.7	32.73	33.86	0.9
Fovissste	22.4	7.9	-64.6	12.71	3.50	-73.2
Privados	23.1	23.3	0.7	16.30	19.36	15.8
Bancos	20.6	22.2	8.0	15.67	18.83	17.1
Sofoles	2.5	1.1	-58.5	0.63	0.53	-18.2
Subtotal	183.6	162.8	-11.3	61.75	56.71	-10.4
Cofinanciamientos (-)	9.9	4.7	-52.2	---	---	---
Total	173.7	158.1	-9.0	61.75	56.71	-10.4

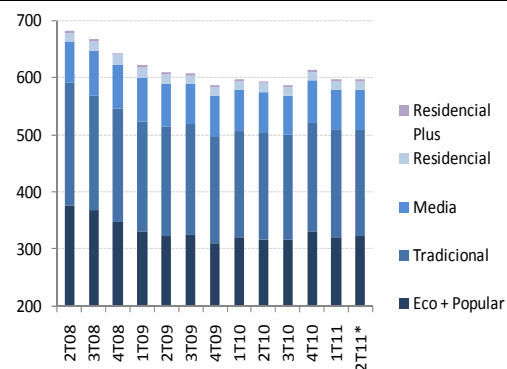
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

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

	Miles de créditos		Var. % 2011 / 2010
	Abr-10	Abr-11	
Total	173.8	158.1	-9.0
Económica + Popular (hasta 350 mil)	97.3	90.7	-6.9
Tradicional (hasta 610 mil)	51.5	44.4	-13.9
Media (hasta 1.3 mill.)	19.6	17.1	-13.1
Residencial (hasta 2.6 mill.)	4.3	4.8	11.4
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	0.9	1.2	30.6

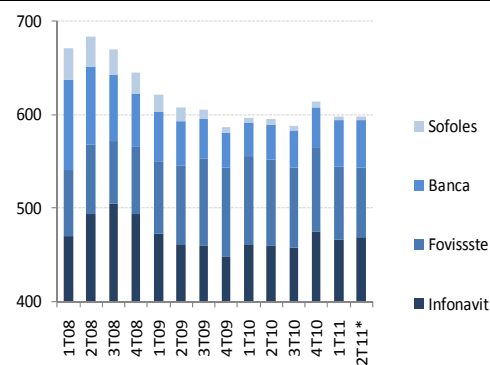
Nota: Para 2011, cifras estimadas
Fuente: BBVA Research

Gráfica 1
Número de créditos por segmento
Miles, cifras anualizadas



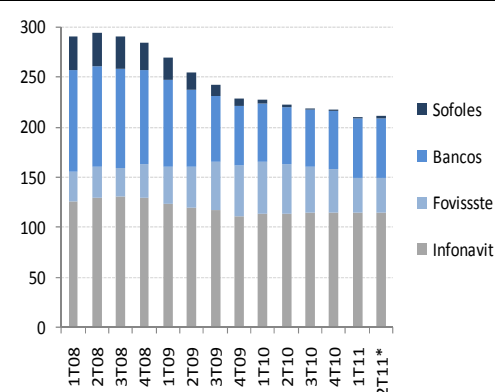
*Con cifras a abril
Fuente: BBVA Research

Gráfica 3
Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas



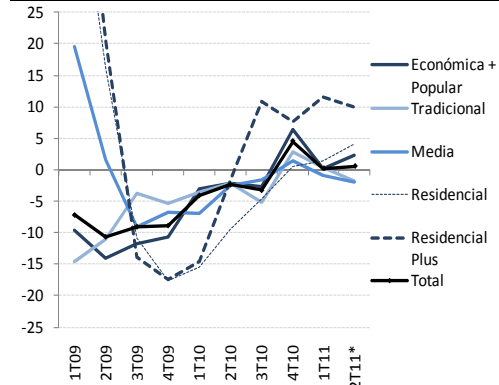
Nota: para int. privados incluye sólo mercado abierto
*Con cifras a abril
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 5
Monto de crédito por organismo
Miles, cifras anualizadas



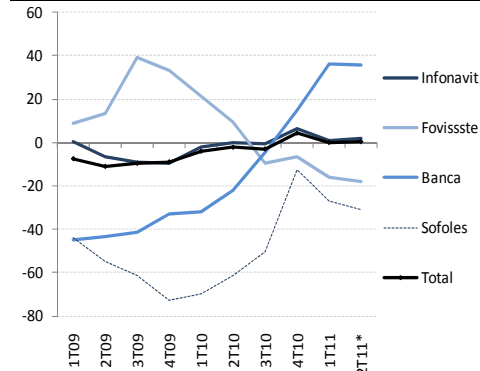
*Con cifras a abril
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 2
Número de créditos por segmento
Var. % anual



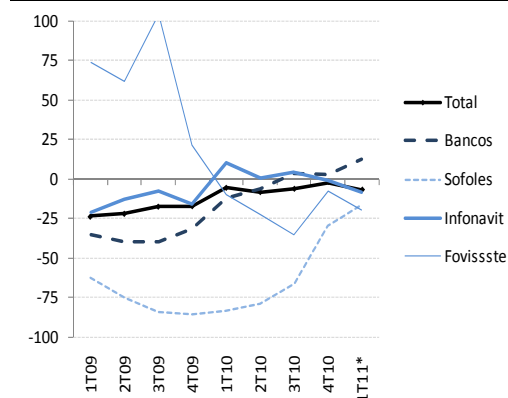
*Con cifras a abril
Fuente: BBVA Research

Gráfica 4
Número de créditos por organismo
Var. % anual



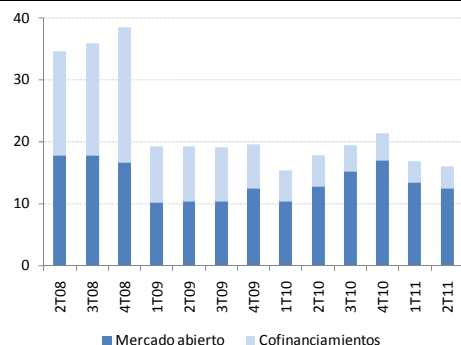
*Con cifras a abril
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 6
Monto de crédito por organismo
Var. % anual



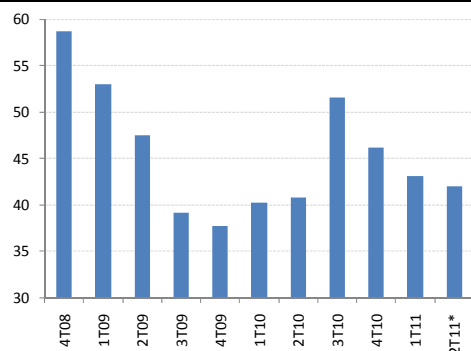
*Con cifras a abril
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 7
Número de créditos otorgados por la banca comercial
 Miles



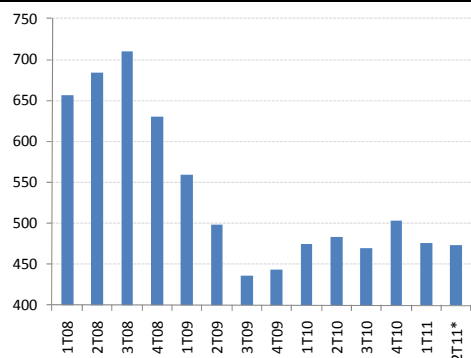
*Con cifras a abril
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfica 9
Crédito puente
 M. mil. pesos, precios 2011, cifras anualizadas



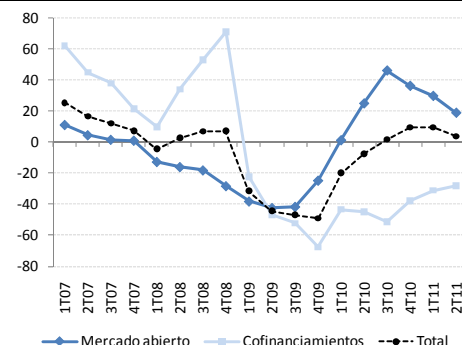
*Con cifras a abril
 Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfica 11
Inicios de obra: RUV
 Miles de viviendas, cifras anualizadas



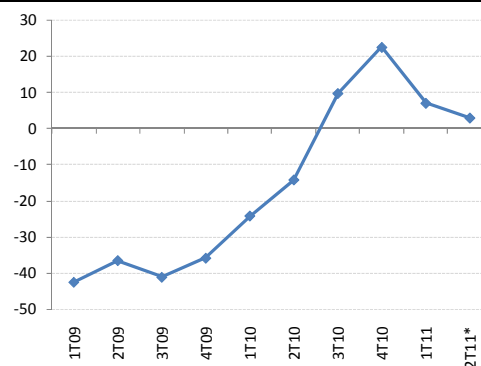
*Con cifras a febrero
 Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Gráfica 8
Número de créditos otorgados por la banca comercial
 Var. % anual



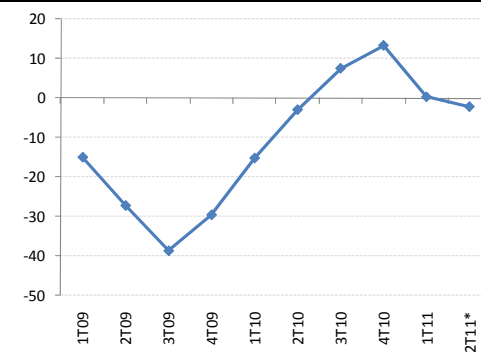
*Con cifras a abril
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfica 10
Crédito puente
 Var. % anual real**



*Con cifras a abril
 **Con base en flujos trimestrales
 Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfica 12
Inicios de obra: RUV
 Var. % anual**



*Con cifras a febrero
 **Con base en flujos trimestrales
 Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Cuadro 3

Número de créditos hipotecarios por entidad federativa

	Infonavit			Fovissste			Bancos			Sofoles			Total	
	Abr-10	Abr-11 anual	Var. %	Abr-10	Abr-11 anual	Var. %	Abr-10	Abr-11 anual	Var. %	Abr-10	Abr-11 anual	Var. %	Abr-10	Abr-11 anual
Ags	2,598	2,444	-5.9	258	177	-31.4	353	454	28.6	62	22	-64.5	3,271	3,097
BC	7,127	7,543	5.8	498	108	-78.3	641	682	6.5	247	47	-81.0	8,513	8,380
BCS	831	1,167	40.4	364	182	-50.0	274	244	-10.9	1	0	-100.0	1,470	1,593
Cam	747	748	0.1	86	20	-76.7	130	133	2.3	3	4	33.3	966	905
Coah	7,264	1,486	-79.5	357	128	-64.1	596	654	9.7	6	1	-83.3	8,223	2,269
Col	1,409	5,051	258.5	110	37	-66.4	174	178	2.3	0	3	#DIV/0!	1,693	5,269
Chis	1,125	5,821	417.4	560	216	-61.4	235	263	11.9	1	0	-100.0	1,921	6,300
Chih	6,834	1,149	-83.2	348	121	-65.2	931	840	-9.8	48	5	-89.6	8,161	2,115
DF	4,544	4,589	1.0	2,707	278	-89.7	3,206	3,095	-3.5	119	32	-73.1	10,576	7,994
Dgo	2,055	1,710	-16.8	214	173	-19.2	207	209	1.0	0	0	#DIV/0!	2,476	2,092
Gto	6,577	6,005	-8.7	565	245	-56.6	866	1,099	26.9	58	33	-43.1	8,066	7,382
Gro	958	1,042	8.8	786	202	-74.3	252	226	-10.3	1	0	-100.0	1,997	1,470
Hgo	2,615	3,163	21.0	912	358	-60.7	229	259	13.1	15	7	-53.3	3,771	3,787
Jal	10,587	12,487	17.9	1,022	301	-70.5	2,212	2,313	4.6	232	71	-69.4	14,053	15,172
Méx	12,549	11,990	-4.5	4,833	2,040	-57.8	1,169	1,273	8.9	387	193	-50.1	18,938	15,496
Mich	3,313	3,024	-8.7	419	229	-45.3	583	734	25.9	9	6	-33.3	4,324	3,993
Mor	1,662	1,955	17.6	1,417	601	-57.6	278	314	12.9	12	1	-91.7	3,369	2,871
Nay	1,402	1,286	-8.3	422	85	-79.9	150	152	1.3	26	12	-53.8	2,000	1,535
NL	16,108	14,823	-8.0	374	247	-34.0	2,092	2,455	17.3	482	134	-72.2	19,056	17,659
Oax	874	420	-51.9	211	64	-69.7	170	159	-6.5	0	1	#DIV/0!	1,255	644
Pue	4,240	4,022	-5.1	509	228	-55.2	654	765	17.0	25	15	-40.0	5,428	5,030
Qro	3,582	3,539	-1.2	381	191	-49.9	646	736	13.9	47	27	-42.6	4,656	4,493
QR	3,788	4,747	25.3	702	213	-69.7	524	598	14.1	140	80	-42.9	5,154	5,638
SLP	2,617	2,937	12.2	206	104	-49.5	572	609	6.6	23	6	-73.9	3,418	3,656
Sin	4,066	3,122	-23.2	761	197	-74.1	582	697	19.8	5	3	-40.0	5,414	4,019
Son	6,289	5,915	-5.9	381	164	-57.0	414	480	15.9	119	27	-77.3	7,203	6,586
Tab	1,533	1,504	-1.9	144	23	-84.0	237	320	35.0	3	3	0.0	1,917	1,850
Tam	8,135	6,729	-17.3	305	157	-48.5	766	646	-15.7	32	15	-53.1	9,238	7,547
Tlax	673	594	-11.7	55	25	-54.5	49	34	-30.6	0	1	#DIV/0!	777	654
Ver	6,505	5,789	-11.0	1,333	637	-52.2	928	1,035	11.5	68	47	-30.9	8,834	7,508
Yuc	4,399	3,770	-14.3	380	143	-62.4	323	424	31.3	3	2	-33.3	5,105	4,339
Zac	788	1,060	34.5	78	34	-56.4	113	130	15.0	0	0	#DIV/0!	979	1,224
ND	300	0	---	675	0	---	0	0	---	320	257	---	1,295	257
Total	138,094	131,631	-4.7	22,373	7,928	-64.6	20,555	22,209	8.0	2,494	1,055	-57.7	183,516	162,823

Fuente: BBVA Research con datos de AHM