

Observatorio Económico

México

22 de agosto de 2011
Análisis Económico

Eduardo Torres
e.torres@bbva.bancomer.com

Vivienda: crédito y financiamiento

Reactivación gradual del mercado hipotecario

- El crédito de la banca continúa avanzando con fuerza: 19% real en el monto colocado en el primer semestre
- Indicadores como la vivienda usada y el crédito puente sugieren que la construcción de vivienda avanza con rezago respecto a la colocación de crédito
- Al ritmo actual, la industria podría cerrar el año con una colocación cercana a los 640 mil créditos en 2011, un aumento de casi 5% respecto a 2010

El mercado hipotecario se regulariza

Luego de un lento inicio de año, el mercado hipotecario ha venido cobrando dinamismo y al cierre del primer semestre mostraba ya señales claras de mejoría, con un aumento de 6.7% real en el monto de crédito otorgado. En términos del número de créditos, las cifras muestran prácticamente el mismo nivel de actividad que en 2010 (271 mil créditos individuales otorgados)

La banca comercial fue el principal motor de impulso, que tuvo un avance de 8.1% anual en el número de créditos y 19% en el monto, medido en términos reales. Por la parte de los institutos públicos, el Infonavit prácticamente se ha regularizado respecto al año previo, casi al mismo nivel en el número de créditos (-0.9% de variación anual) y en términos de monto, incluso ya con un aumento de 4.7% real. En el caso del Fovissste, aunque a un ritmo un poco más lento, la colocación también se ha reactivado; en términos del monto de crédito, la comparación respecto al 2010 es de 3.7% real.

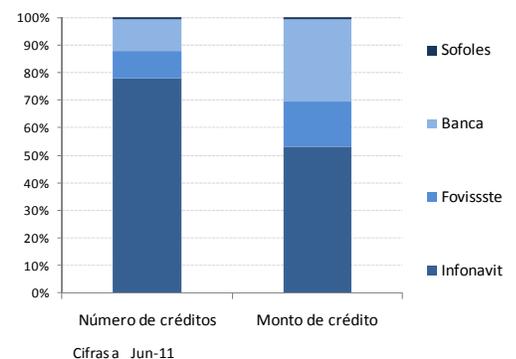
Si se mide por el número de créditos otorgados, la participación del Infonavit es del 75%, aunque cuando se mide por el monto de financiamiento otorgado, dicha participación se reduce a 50%- En cambio, para el Fovissste, su aportación es del 10% en el número de créditos pero de 18% en el monto de financiamiento; asimismo, para la banca, la contribución en el monto de los recursos es del 30%, con 12% de los créditos. Esto es reflejo del mercado que atiende cada organismo: el Infonavit concentra sus esfuerzos en la población de menores ingresos; en tanto, el salario medio en el Fovissste (y por lo tanto el monto de los créditos) es mayor que en caso de los afiliados al IMSS. Por su parte, a banca atiende más a la población de ingresos medios y altos. En cuanto a las sofoles, su participación en el mercado hipotecario es de menos de 1% tanto en el número de créditos como en el monto de financiamiento otorgado.

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

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	Jun-10	Jun-11	Var. % anual	Jun-10	Jun-11	Var. % anual real
Públicos	249.8	242.7	-2.8	68.98	72.95	2.4
Infonavit	217.2	215.2	-0.9	51.53	55.60	4.5
Fovissste	32.7	27.5	-15.8	17.45	17.35	-3.7
Privados	36.6	37.4	2.2	26.10	31.75	17.9
Bancos	33.2	35.8	8.1	25.21	30.97	19.0
Sofoles	3.4	1.5	-55.0	0.89	0.78	-15.4
Subtotal	286.4	280.1	-2.2	95.08	104.70	6.7
Cofinanciamientos (-)	15.3	9.2	-39.9	---	---	---
Total	271.1	270.9	-0.1	95.08	104.70	6.7

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

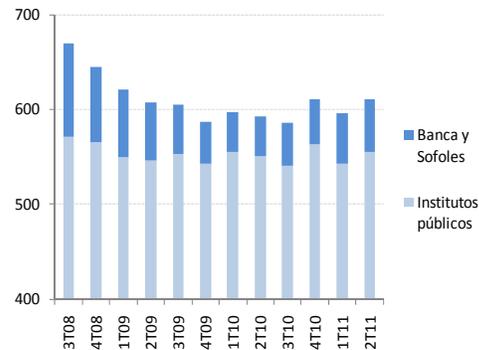
Gráfico 1
Colocación de crédito: participación relativa por institución (%)



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

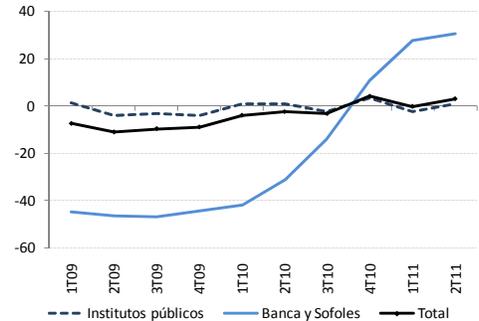
Al cierre del primer semestre, la industria avanzaba a un ritmo de colocación del orden de 610 mil créditos anuales, el mismo nivel al que cerró el 2010. A medida que la regularización del crédito por parte de los institutos públicos se consolide, las cifras podrían llegar a niveles cercanos a 640 mil viviendas hacia el final del año. Esto aún quedará por debajo de lo alcanzado en 2008, cuando la colocación de crédito alcanzó prácticamente los 650 mil.

Gráfico 2
Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas



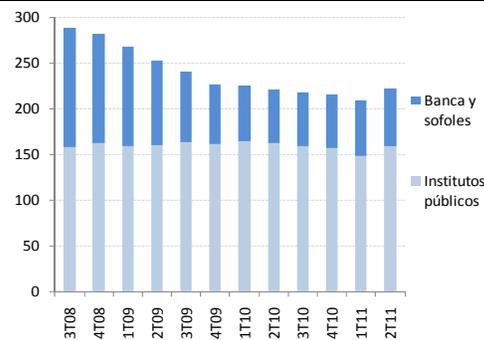
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

Gráfico 3
Número de créditos por organismo
Var. % anual, cifras anualizadas



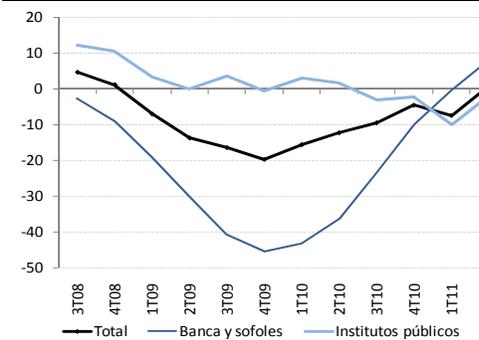
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

Gráfico 4
Monto de crédito por organismo
M. Mill. Pesos, precios 2011, cifras anualizadas



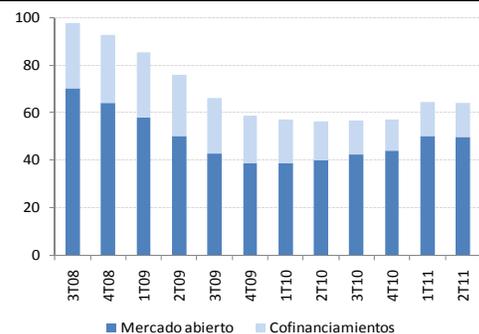
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

Gráfico 5
Monto de crédito por organismo
Var. % anual real



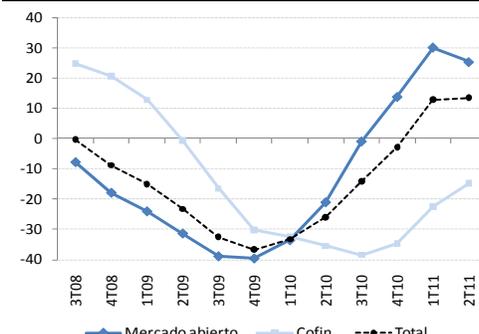
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

Gráfico 6
Monto de crédito otorgado por la banca comercial
M. Mill. Pesos, precios 2011, cifras anualizadas



Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfico 7
Monto de crédito otorgado por la banca comercial
Var. % anual real



Fuente: BBVA Research con datos de ABM

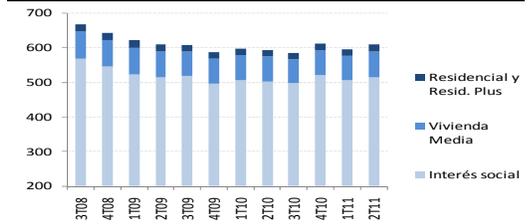
A Los resultados del primer semestre reflejan el crecimiento de la actividad de la banca, con las tasas más altas en los segmentos de ingreso medio y alto.

Cuadro 2
Monto de crédito otorgado por la banca comercial
M. Mill. pesos, precios de 2011, cifras anualizadas

	Miles de créditos		Var. %
	Jun-10	Jun-11	
Total	271.2	270.9	-0.1
Económica + Popular (hasta 350 mil)	150.4	155.1	3.1
Tradicional (hasta 610 mil)	82.2	74.1	-9.8
Media (hasta 1.3 mill.)	30.4	31.8	4.7
Residencial (hasta 2.6 mill.)	6.7	7.9	17.4
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	1.4	1.9	32.3

Fuente: BBVA Research

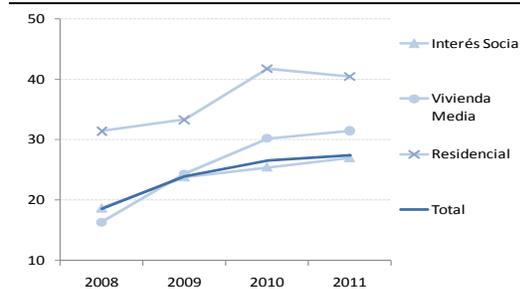
Gráfico 8
Monto de crédito otorgado por la banca comercial
Var. % anual real



Nota: el segmento "Interés Social" agrupa a la vivienda Económica, Popular y Tradicional
Fuente: BBVA Research

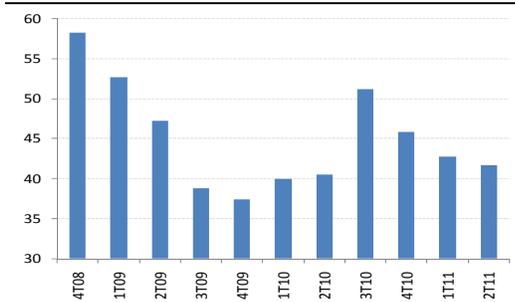
La colocación de vivienda usada muestra una tendencia ascendente, de 26% en 2010, a casi 30% en 2011. Especialmente en la vivienda para población de ingresos bajos y medios ello podría reflejar el hecho de que la colocación de créditos avanza a mayor ritmo que la construcción, como lo sugiere la moderación en el crédito puente.

Gráfico 9
Vivienda usada: Infonavit
% de la colocación



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

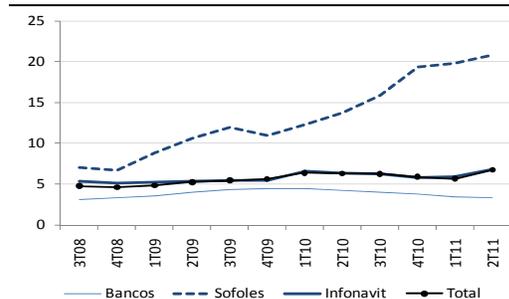
Gráfico 10
Crédito puente
M. Mill. Pesos, precios 2011, cifras anualizadas



Fuente: BBVA Research con datos de AHM y AMFE

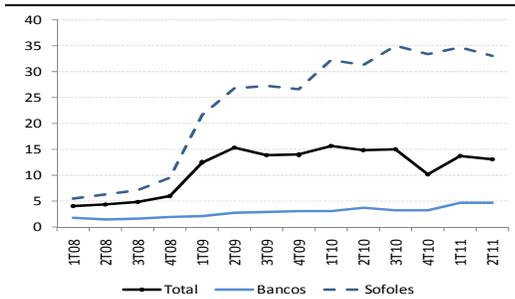
Tanto en el crédito hipotecario como en el destinado a la construcción de vivienda (crédito puente), la cartera vencida de la banca se mantiene en niveles bajos pese al aumento en la colocación.

Gráfico 11
Morosidad en cartera hipotecaria
%



Fuente: BBVA Research con datos de AHM y AMFE

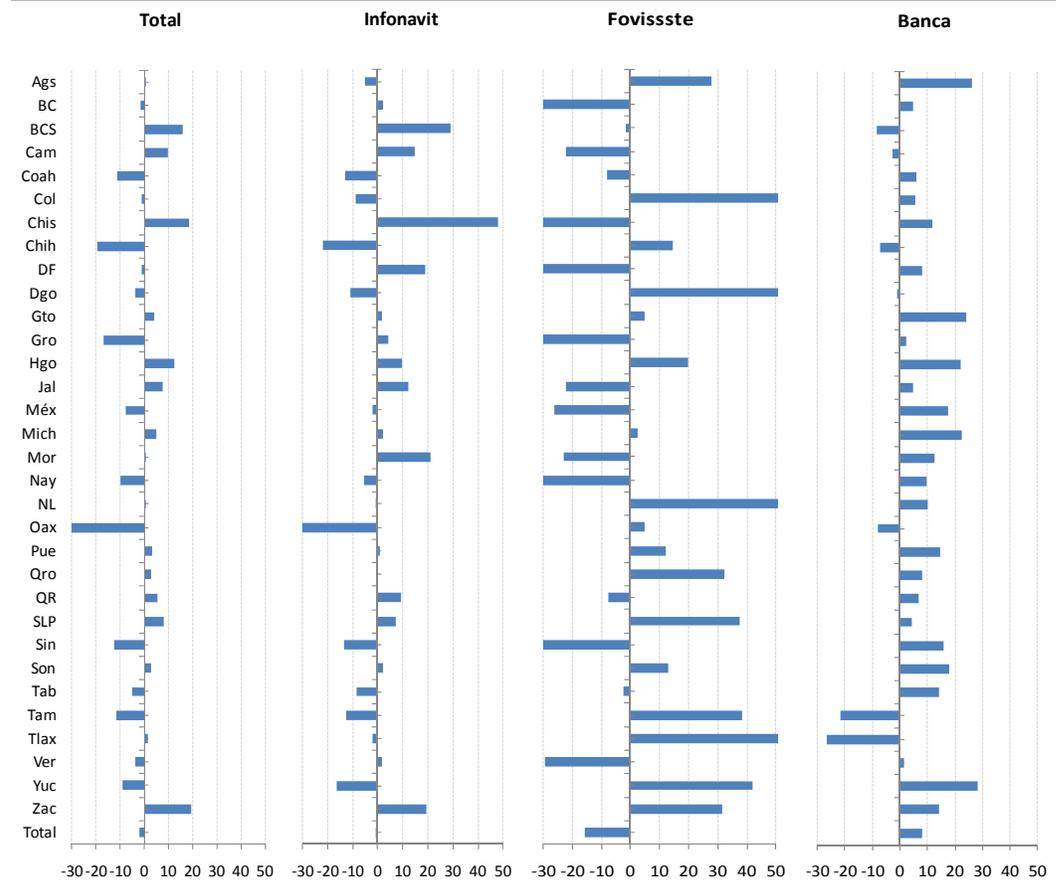
Gráfico 12
Morosidad em crédito puente
%



Fuente: BBVA Research con datos de AHM y AMFE

A nivel regional, el aumento en la colocación de crédito hipotecario es generalizado en el caso de la banca. Aunque en el caso de los institutos públicos hay más disparidad, algunas entidades avanzan a ritmo de doble dígito.

Gráfico 13
Número de créditos hipotecarios por entidad federativa



Fuente: BBVA Research con datos de AHM

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."