

Observatorio Económico

México

23 de septiembre de 2011

Análisis Económico

Eduardo Torres
e.torres@bbva.bancomer.com

Fernando Balbuena
fernando.balbuena@bbva.bancomer.com

Vivienda: crédito y financiamiento Reporte Mensual de Coyuntura

- Al mes de julio, el crédito hipotecario de la banca comercial registró un aumento de 6% anual en el número de créditos y de 22% en el monto (nominal).
- El crédito hipotecario en su conjunto presenta un mejor desempeño que el crédito a la construcción de vivienda.
- Para el cierre de este año, mantenemos la expectativa de recuperación en la industria respecto a 2010, lo cual también estará determinado por la evolución de la oferta en el sector.

El crédito bancario continúa en aumento

El segundo semestre del año comienza con un aumento tanto en el número de créditos como en el monto otorgado por el sector bancario comercial. Los institutos públicos registran un ligero retraso en el número de créditos, aunque el Infonavit incrementó el monto de colocación. En general, el mercado muestra un decremento del 2.2% en el número de créditos, pero un incremento del 2.8% en el monto nominal de los créditos a la vivienda. El sector residencial cuenta con tasa mayor de crecimiento, mientras que el sector tradicional ha sido el menos favorecido.

Aunque en los últimos meses el cofinanciamiento ha disminuido su participación respecto al mercado abierto en el crédito otorgado por la banca comercial, la brecha entre las tasas de crecimiento de ambos tipos se acorta. El número de créditos, en términos anualizados, se mantiene por arriba de los 600 mil

Al mes de julio, la colocación de créditos a la vivienda representa alrededor del 50% de nuestra expectativa de crecimiento para este año, lo cual hace factible que se superen los 600 mil al cierre de 2011. Esto se debe a que en la segunda mitad del año las ventas de vivienda crecen más que proporcionalmente por el efecto estacional del cierre del período. Cabe resaltar que estas condiciones estarán sujetas también a una mejora en las condiciones de oferta, la cual ha sufrido una contracción importante a través del crédito puente y los inicios de obra.

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

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	jul-10	jul-11	Var. % anual	jul-10	jul-11	Var. % anual
Públicos	292.8	278.0	-5.0	81.52	78.10	-4.2
Infonavit	253.6	247.0	-2.6	60.52	64.10	5.9
Fovissste	39.2	31.0	-20.8	21.00	14.00	-33.3
Privados	43.1	43.7	1.4	30.89	37.45	21.3
Bancos	39.3	41.8	6.3	29.89	36.50	22.1
Sofoles	3.8	1.9	-49.7	1.00	0.95	-5.0
Subtotal	335.9	321.8	-4.2	112.40	115.55	2.8
Cofinanciamientos (-)	18.4	11.3	-38.6	---	---	---
Total	317.5	310.5	-2.2	112.40	115.55	2.8

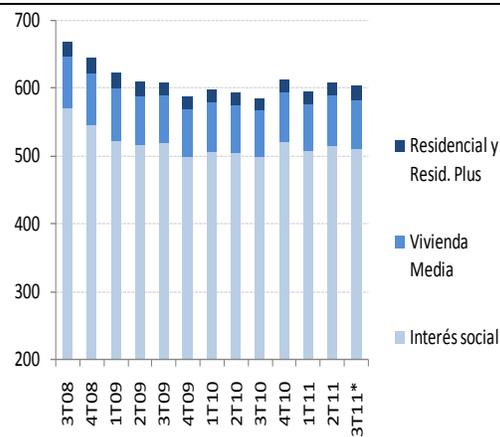
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

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

	Miles de créditos		Var. %
	jul-10	jul-11	
Total	317.6	309.6	-2.5
Económica + Popular (hasta 350 mil)	174.3	178.3	2.3
Tradicional (hasta 610 mil)	97.9	84.0	-14.1
Media (hasta 1.3 mill.)	35.8	36.3	1.4
Residencial (hasta 2.6 mill.)	8.0	8.9	11.3
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	1.7	2.1	24.6

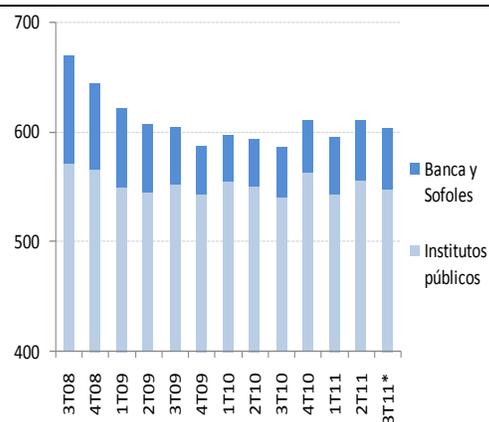
Nota: Para 2011, cifras estimadas
Fuente: BBVA Research

Gráfico 1
Número de créditos por segmento
Miles, cifras anualizadas



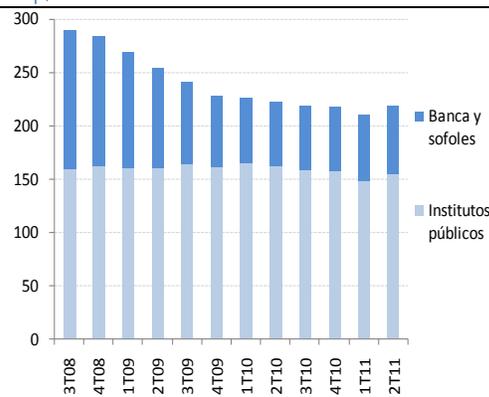
*Con cifras a julio
Fuente: BBVA Research

Gráfico 3
Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas



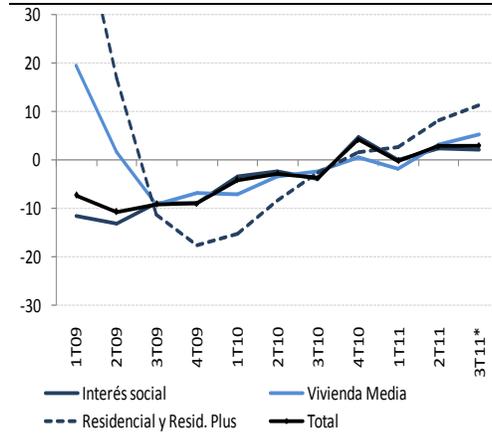
Nota: para int. privados incluye sólo mercado abierto
*Con cifras a julio
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 5
Monto de crédito por organismo
Mmp, cifras anualizadas



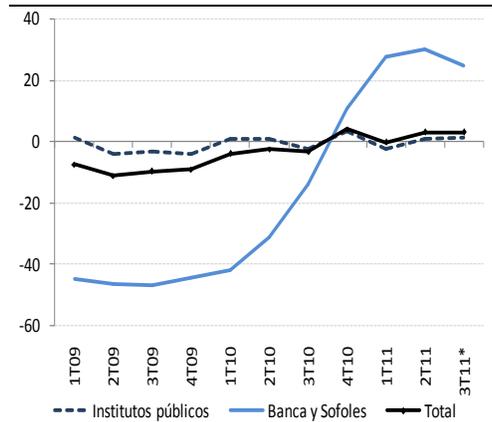
*Con cifras a julio
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 2
Número de créditos por segmento
Var. % anual



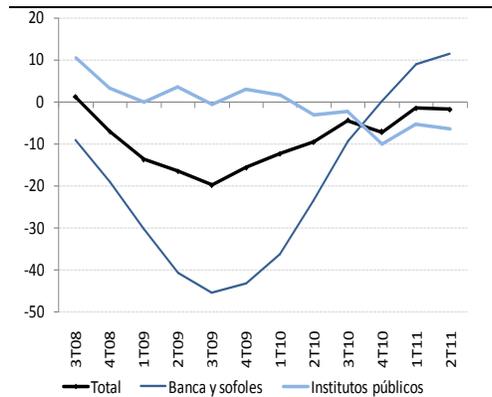
*Con cifras a julio
Fuente: BBVA Research

Gráfico 4
Número de créditos por organismo
Var. % anual



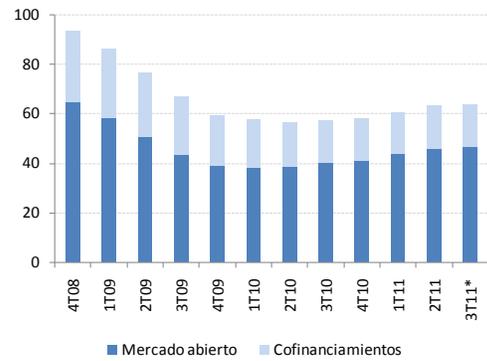
*Con cifras a julio
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 6
Monto de crédito por organismo
Var. % anual



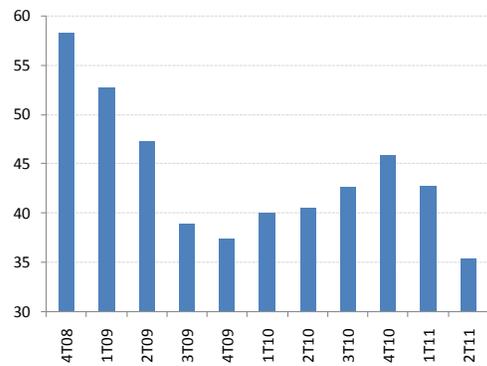
*Con cifras a julio
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 7
Número de créditos otorgados por la banca comercial,
cifras anualizadas
Miles



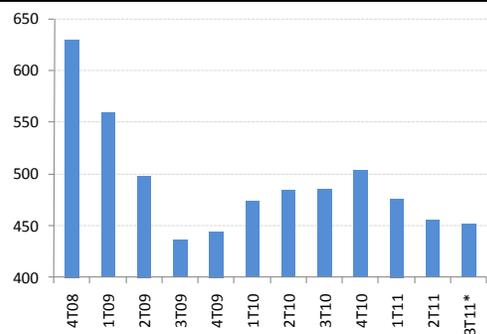
*Con cifras a agosto
Fuente: BBVA Research con datos de ABM

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



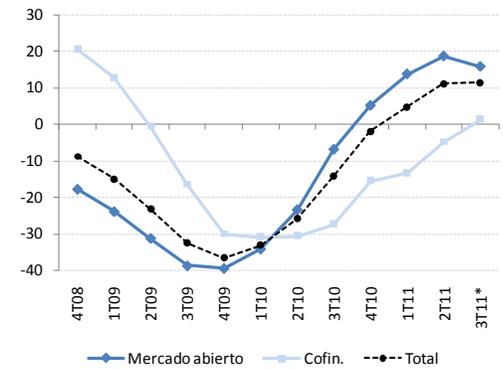
*Con cifras a julio
Fuente: BBVA Research con datos de AHM

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



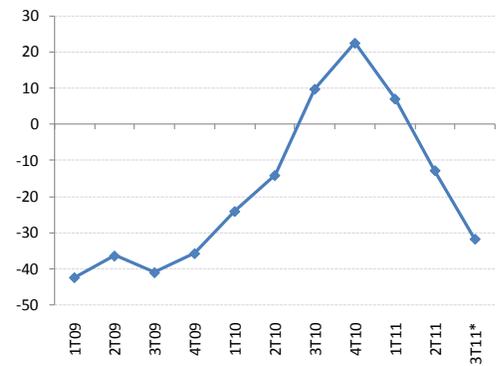
*Con cifras a julio
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Gráfico 8
Número de créditos otorgados por la banca comercial,
cifras anualizadas
Var. % anual



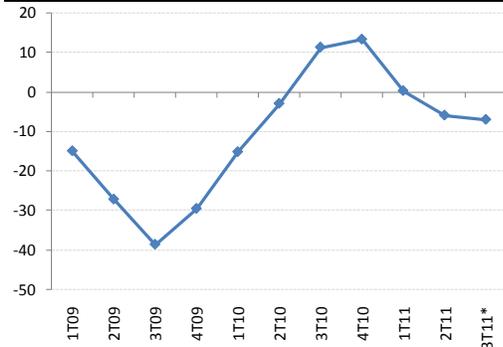
*Con cifras a agosto
Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfico 10
Crédito puente
Var. % anual real**



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

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



*Con cifras a julio
**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		
	jul-10	jul-11	Var. % anual	jul-10	jul-11	Var. % anual	jul-10	jul-11	Var. % anual	jul-10	jul-11	Var. % anual	jul-10	jul-11	Var. % anual
Ags	4,536	4,208	-7.2	592	641	8.3	655	814	24.3	98	38	-61.2	5,881	5,701	-3.1
BC	13,848	14,089	1.7	827	520	-37.1	1,255	1,288	2.7	356	91	-74.4	16,286	15,988	-1.8
BCS	1,715	2,138	24.7	610	546	-10.5	493	454	-7.9	2	0	-100.0	2,820	3,138	11.3
Cam	1,386	1,573	13.5	149	112	-24.8	239	230	-3.8	4	4	0.0	1,778	1,919	7.9
Coah	11,951	10,088	-15.6	735	598	-18.6	1,159	1,182	2.0	10	1	-90.0	13,855	11,869	-14.3
Col	2,345	2,048	-12.7	226	332	46.9	319	323	1.3	2	3	50.0	2,892	2,706	-6.4
Chis	2,057	3,049	48.2	1,150	640	-44.3	426	445	4.5	2	0	-100.0	3,635	4,134	13.7
Chih	12,956	9,998	-22.8	700	631	-9.9	1,723	1,625	-5.7	73	10	-86.3	15,452	12,264	-20.6
DF	8,000	9,513	18.9	3,317	1,535	-53.7	5,700	6,135	7.6	179	39	-78.2	17,196	17,222	0.2
Dgo	3,220	2,895	-10.1	441	561	27.2	359	364	1.4	1	0	-100.0	4,021	3,820	-5.0
Gto	12,116	12,430	2.6	991	893	-9.9	1,694	2,028	19.7	91	66	-27.5	14,892	15,417	3.5
Gro	2,059	2,189	6.3	1,875	916	-51.1	440	441	0.2	1	0	-100.0	4,375	3,546	-18.9
Hgo	4,770	5,508	15.5	1,647	1,750	6.3	394	492	24.9	30	22	-26.7	6,841	7,772	13.6
Jal	19,927	21,865	9.7	1,852	1,329	-28.2	4,292	4,463	4.0	333	93	-72.1	26,404	27,750	5.1
Méx	26,572	24,237	-8.8	8,707	5,851	-32.8	2,129	2,507	17.8	590	318	-46.1	37,998	32,913	-13.4
Mich	5,682	5,820	2.4	1,037	919	-11.4	1,185	1,397	17.9	17	14	-17.6	7,921	8,150	2.9
Mor	3,309	3,746	13.2	2,988	2,024	-32.3	504	573	13.7	21	1	-95.2	6,822	6,344	-7.0
Nay	2,590	2,440	-5.8	822	551	-33.0	293	307	4.8	42	25	-40.5	3,747	3,323	-11.3
NL	28,949	28,175	-2.7	830	995	19.9	4,045	4,353	7.6	712	287	-59.7	34,536	33,810	-2.1
Oax	1,591	887	-44.2	379	341	-10.0	338	296	-12.4	0	3	---	2,308	1,527	-33.8
Pue	7,908	8,117	2.6	1,040	998	-4.0	1,257	1,421	13.0	51	40	-21.6	10,256	10,576	3.1
Qro	7,530	6,941	-7.8	854	945	10.7	1,283	1,367	6.5	94	43	-54.3	9,761	9,296	-4.8
QR	7,491	8,104	8.2	1,468	1,155	-21.3	1,102	1,170	6.2	231	107	-53.7	10,292	10,536	2.4
SLP	4,893	5,001	2.2	529	520	-1.7	1,121	1,151	2.7	42	14	-66.7	6,585	6,686	1.5
Sin	7,412	6,438	-13.1	1,270	819	-35.5	1,152	1,316	14.2	9	3	-66.7	9,843	8,576	-12.9
Son	10,881	11,182	2.8	752	787	4.7	818	947	15.8	172	47	-72.7	12,623	12,963	2.7
Tab	3,043	2,883	-5.3	210	204	-2.9	476	518	8.8	9	3	-66.7	3,738	3,608	-3.5
Tam	13,688	11,659	-14.8	661	726	9.8	1,606	1,185	-26.2	48	26	-45.8	16,003	13,596	-15.0
Tlax	1,210	1,203	-0.6	95	141	48.4	95	75	-21.1	1	1	0.0	1,401	1,420	1.4
Ver	11,114	10,561	-5.0	3,129	1,911	-38.9	1,907	1,880	-1.4	106	59	-44.3	16,256	14,411	-11.3
Yuc	7,367	6,228	-15.5	938	922	-1.7	644	812	26.1	10	2	-80.0	8,959	7,964	-11.1
Zac	1,504	1,814	20.6	189	206	9.0	222	238	7.2	2	0	-100.0	1,917	2,258	17.8
ND	0	0	---	0	0	---	0	0	---	63	535	---	63	535	---
Total	253,620	247,027	-2.6	39,157	31,019	-20.8	39,324	41,796	6.3	3,779	1,895	-49.9	335,880	321,737	-4.2

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.