

# BBVA Research Flash Inmobiliario

México

## La banca comercial continúa a la cabeza en la colocación de créditos

- Al mes de agosto el número de créditos hipotecarios otorgado por la banca comercial aumentó 5.7% en tasa anual, mientras que el monto lo hizo en 14.4% en términos reales
- Los inicios de obra, con un aumento de 1.4% anual en agosto, comienzan a revertir la tendencia de caída observada en la primera mitad del año
- En general, las cifras del mercado hipotecario permiten mantener la expectativa de que el crédito bancario continuará creciendo por lo que resta de 2011, y que, si bien a un menor ritmo, el impulso podría extenderse durante 2012

### El crédito de la banca comercial y el Infonavit contribuyen a la recuperación de los cofinanciamientos

Al cierre de agosto, la tendencia del crédito hipotecario otorgado por la banca continúa mostrando un buen desempeño, con un aumento anual de 5.7% en el número de créditos y 14.4% real en el monto de colocación. En cuanto a los institutos públicos, al menos por lo que toca al Infonavit, puede anticiparse que cumplirá sin dificultad su meta anual de colocación de créditos (a agosto, variación anual de -1.2% en el número de créditos y alza de 4.5% real en el monto de colocación).

En lo que hace a la construcción de vivienda, el indicador de inicio de obras, con un aumento de 1.4% en agosto (aunque --4.3% en el transcurso del trimestre) parece haber alcanzado un piso y podría comenzar a iniciar su recuperación en los meses siguientes. Al ritmo que avanza, en el orden de 420 mil viviendas por año, es claramente menor que la colocación de crédito hipotecario (por encima de 600 mil créditos anuales), y la brecha viene compensándose con vivienda usada y con créditos para remodelación. Aunque es previsible que la construcción de vivienda comience a repuntar, es claro también que el desarrollo de un mercado secundario de vivienda será cada vez más importante; y aunado a ello, estará el surgimiento de nuevos segmentos. Sobre este último punto, es revelador el hecho de que, de los 30 mil créditos para remodelación que el Infonavit había contemplado en sus metas de colocación crediticia de 2011, a septiembre se había cubierto la meta prácticamente en su totalidad (avance del 98%).

Por lo que toca al financiamiento a la construcción de vivienda, las cifras de crédito puente continúan mostrando una tendencia a la baja (caída en términos reales de 29% en el período julio-agosto). Puede anticiparse una gradual recuperación de este tipo de financiamiento a medida que lo haga también el inicio de obras, si bien su tendencia refleja también, al menos parcialmente, una sustitución hacia otros esquemas de financiamiento, como la emisión de deuda corporativa y créditos quirografarios, entre otras.

Los resultados de la industria nos permiten mantener la expectativa de recuperación en el crédito hipotecario de la banca durante 2011, con una gradual desaceleración en 2012, en función de la tendencia del empleo y la actividad económica en general. En todo caso, parte del impulso se mantendrá dados los programas de apoyo del gobierno federal y las metas de los institutos públicos, definidas desde el inicio del año. Dentro de los programas de apoyo habrá que considerar también el lanzamiento del programa para no asalariados que impulsará el gobierno federal en 2012, y que, de acuerdo con sus cálculos, podría traducirse en 2012 en más de 20 mil créditos nuevos otorgados por la banca comercial.

Cuadro 1

#### Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado anual

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	ago-10	ago-11	Var. % anual	ago-10	ago-11	Var. % anual real
Públicos	331.3	321.6	-2.9	92.3	90.8	-4.3
Infonavit	288.5	285.1	-1.2	69.2	74.3	4.5
Fovissste	42.8	36.5	-14.8	23.1	16.5	-30.5
Privados	50.2	50.9	1.4	36.4	42.5	13.8
Bancos	46.2	48.8	5.7	35.2	41.4	14.4
Sofoles	4.1	2.2	-46.8	1.1	1.1	-5.5
Subtotal	381.6	372.5	-2.4	128.7	133.3	0.8
Cofinanciamientos (-)	20.6	16.5	-20.1	---	---	---
<b>Total</b>	<b>361.0</b>	<b>356.1</b>	<b>-1.4</b>	<b>128.7</b>	<b>133.3</b>	<b>0.8</b>

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

Cuadro 2

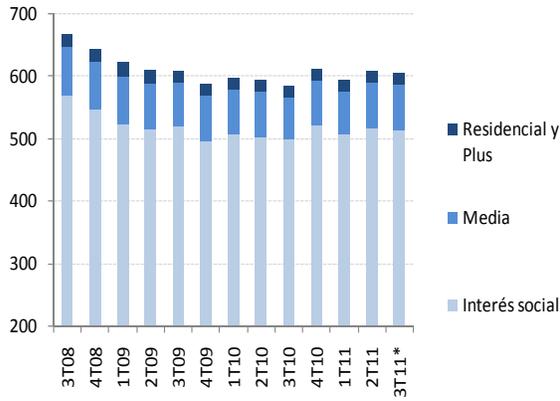
#### Crédito hipotecario por segmento Número de créditos, acumulado anual

	Miles de créditos		Var. %
	ago-10	ago-11	
Total	361.0	356.3	-1.3
Económica + Popular (hasta 350 mil)	198.5	208.5	5.0
Tradicional (hasta 610 mil)	110.8	93.0	-16.1
Media (hasta 1.3 mill.)	40.6	42.4	4.4
Residencial (hasta 2.6 mill.)	9.1	10.0	9.7
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	2.0	2.3	17.7

Nota: las cifras pueden no coincidir con las reportadas en otras fuentes (AHM, Conavi) debido a la clasificación

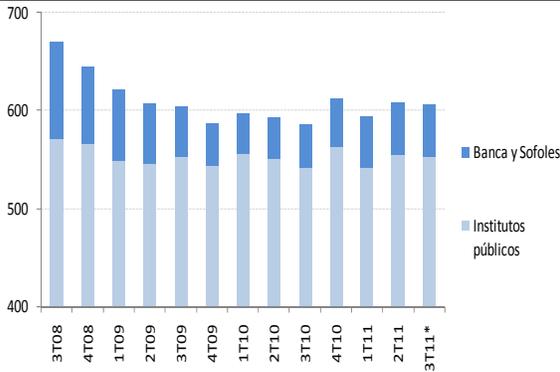
Nota: para 2011, cifras estimadas

Gráfico 1  
**Número de créditos por segmento**  
 Miles, cifras anualizadas



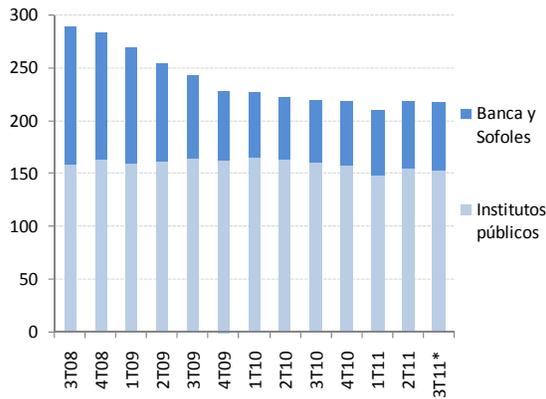
\*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Gráfico 3  
**Número de créditos por organismo**  
 Miles, cifras anualizadas



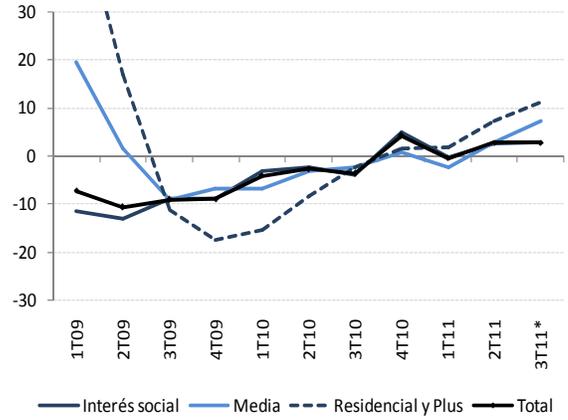
Nota: para int. privados incluye sólo mercado abierto  
 \*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 5  
**Monto de crédito por organismo**  
 Mmp, cifras anualizadas



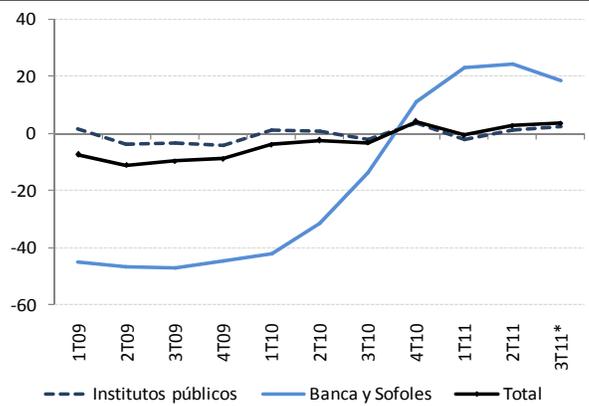
\*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 2  
**Número de créditos por segmento**  
 Var. % anual



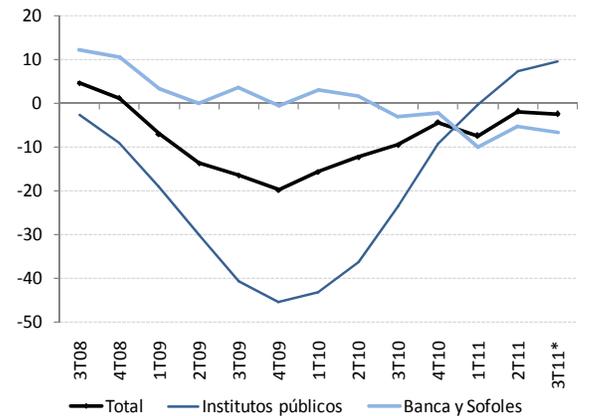
\*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research

Gráfico 4  
**Número de créditos por organismo**  
 Var. % anual



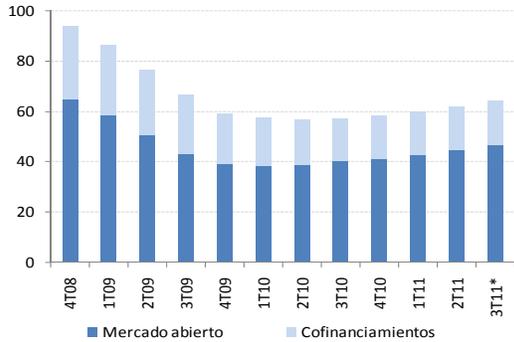
\*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 6  
**Monto de crédito por organismo**  
 Var. % anual



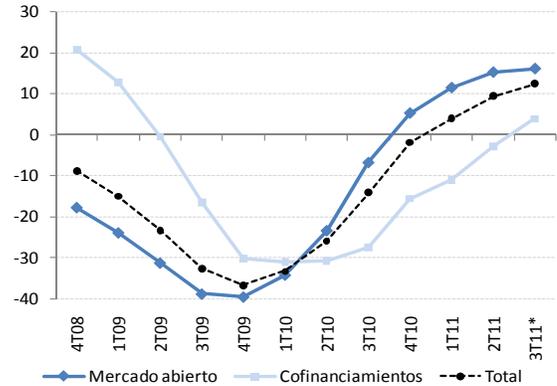
\*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

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



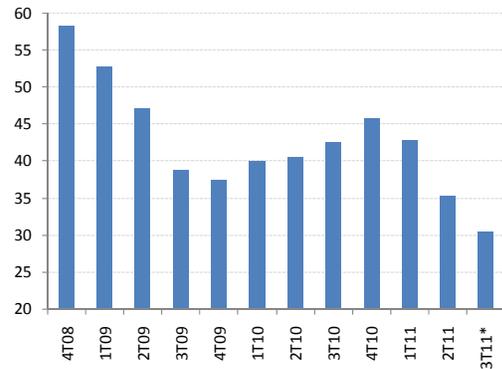
\*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM

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



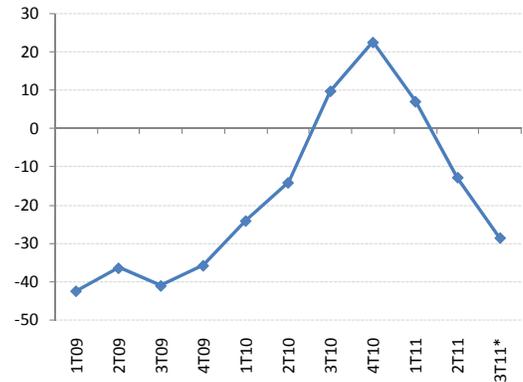
\*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM

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



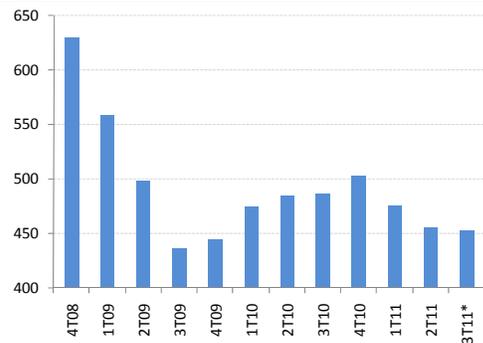
\*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfico 10  
**Crédito puente**  
**Var. % anual real\*\***



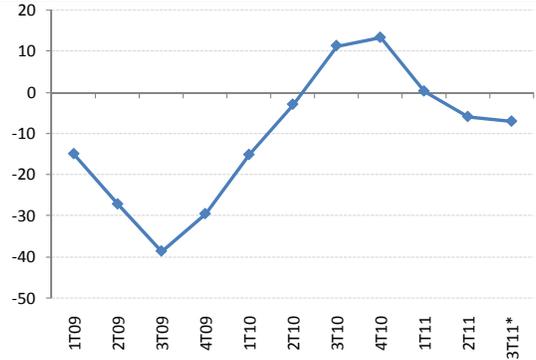
\*Con cifras a agosto  
 \*\*Con base en flujos trimestrales  
 Fuente: BBVA Research con datos de AHM

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



\*Con cifras a agosto  
 Fuente: BBVA Research con datos de RUV (Infonavit)

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



\*Con cifras a agosto  
 \*\*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		
	ago-10	ago-11	Var % anual	ago-10	ago-11	Var % anual	ago-10	ago-11	Var % anual	ago-10	ago-11	Var % anual	ago-10	ago-11	Var % anual
	Ags	5,057	4,929	-2.5	706	768	8.8	769	928	20.7	107	45	-57.9	6,639	6,670
BC	15,911	16,480	3.6	893	593	-33.6	1,452	1,521	4.8	380	104	-72.6	18,636	18,698	0.3
BCS	2,028	2,402	18.4	677	585	-13.6	575	539	-6.3	2	0	-100.0	3,282	3,526	7.4
Cam	1,587	1,687	6.3	156	144	-7.7	278	279	0.4	5	4	-20.0	2,026	2,114	4.3
Coah	13,740	11,896	-13.4	870	740	-14.9	1,338	1,400	4.6	11	1	-90.9	15,959	14,037	-12.0
Col	2,611	2,412	-7.6	328	395	20.4	364	391	7.4	3	3	0.0	3,306	3,201	-3.2
Chis	2,382	3,395	42.5	1,270	790	-37.8	491	515	4.9	2	0	-100.0	4,145	4,700	13.4
Chih	14,351	11,810	-17.7	783	729	-6.9	1,969	1,907	-3.1	75	11	-85.3	17,178	14,457	-15.8
DF	9,677	11,069	14.4	3,528	1,894	-46.3	6,988	7,157	2.4	186	42	-77.4	20,379	20,162	-1.1
Dgo	3,618	3,254	-10.1	512	656	28.1	409	422	3.2	1	0	-100.0	4,540	4,332	-4.6
Gto	14,112	14,820	5.0	1,143	1,025	-10.3	1,991	2,366	18.8	99	75	-24.2	17,345	18,286	5.4
Gro	2,322	2,575	10.9	2,152	1,199	-44.3	499	527	5.6	1	0	-100.0	4,974	4,301	-13.5
Hgo	5,481	6,361	16.1	1,962	2,115	7.8	442	572	29.4	37	26	-29.7	7,922	9,074	14.5
Jal	22,572	25,017	10.8	1,991	1,584	-20.4	4,922	5,293	7.5	360	101	-71.9	29,845	31,995	7.2
Méx	30,392	28,289	-6.9	9,676	6,658	-31.2	2,521	2,976	18.0	650	351	-46.0	43,239	38,274	-11.5
Mich	6,400	6,708	4.8	1,223	1,092	-10.7	1,374	1,601	16.5	22	15	-31.8	9,019	9,416	4.4
Mor	3,873	4,227	9.1	3,227	2,475	-23.3	599	682	13.9	22	1	-95.5	7,721	7,385	-4.4
Nay	2,876	2,658	-7.6	914	647	-29.2	337	347	3.0	46	28	-39.1	4,173	3,680	-11.8
NL	32,882	33,033	0.5	958	1,185	23.7	4,782	5,020	5.0	789	323	-59.1	39,411	39,561	0.4
Oax	1,836	1,014	-44.8	442	405	-8.4	397	335	-15.6	0	3	---	2,675	1,757	-34.3
Pue	9,052	9,059	0.1	1,134	1,178	3.9	1,436	1,639	14.1	54	48	-11.1	11,676	11,924	2.1
Qro	8,645	8,099	-6.3	983	1,091	11.0	1,478	1,589	7.5	99	46	-53.5	11,205	10,825	-3.4
QR	8,392	9,236	10.1	1,639	1,317	-19.6	1,289	1,356	5.2	272	123	-54.8	11,592	12,032	3.8
SLP	5,438	5,770	6.1	576	619	7.5	1,290	1,334	3.5	45	16	-64.4	7,349	7,739	5.3
Sin	8,261	7,559	-8.5	1,465	916	-37.5	1,368	1,546	13.0	9	3	-66.7	11,103	10,024	-9.7
Son	12,258	13,009	6.1	878	905	3.1	976	1,142	17.0	187	55	-70.6	14,299	15,111	5.7
Tab	3,458	3,242	-6.2	279	244	-12.5	565	567	0.4	11	3	-72.7	4,313	4,056	-6.0
Tam	15,562	13,741	-11.7	758	820	8.2	1,920	1,377	-28.3	50	28	-44.0	18,290	15,966	-12.7
Tlax	1,364	1,333	-2.3	123	174	41.5	113	91	-19.5	1	1	0.0	1,601	1,599	-0.1
Ver	12,369	11,762	-4.9	3,518	2,197	-37.5	2,209	2,128	-3.7	114	64	-43.9	18,210	16,151	-11.3
Yuc	8,286	7,020	-15.3	1,069	1,085	1.5	743	927	24.8	11	3	-72.7	10,109	9,035	-10.6
Zac	1,719	2,064	20.1	250	265	6.0	259	274	5.8	2	0	-100.0	2,230	2,603	16.7
ND	0	0	---	0	0	---	0	0	---	63	649	---	63	649	---
<b>Total</b>	<b>288,522</b>	<b>285,104</b>	<b>-1.2</b>	<b>42,808</b>	<b>36,490</b>	<b>-14.8</b>	<b>46,151</b>	<b>48,770</b>	<b>5.7</b>	<b>4,083</b>	<b>2,172</b>	<b>-46.8</b>	<b>381,564</b>	<b>372,536</b>	<b>-2.4</b>

Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Eduardo Torres  
[e.torres@bbva.com](mailto:e.torres@bbva.com)

Fernando Balbuena  
[fernando.balbuena@bbva.com](mailto:fernando.balbuena@bbva.com)

Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | [researchmexico@bbva.bancomer.com](mailto:researchmexico@bbva.bancomer.com) | [www.bbva.com](http://www.bbva.com) | [Síguenos en Twitter](https://twitter.com/bbvaresearch)

## 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.