

Flash Inmobiliario

México

31 de enero de 2012

Análisis Económico

Eduardo Torres
e.torres@bbva.com

Fernando Balbuena
fernando.balbuena@bbva.com

El crédito hipotecario de la banca comercial, con buen desempeño en 2011 Reporte Mensual de Coyuntura

- En diciembre de 2011 el número de créditos hipotecarios colocados por la banca creció 4.9% en términos anuales, mientras que el monto aumentó 15.5% en términos reales
- Los institutos públicos registraron un retroceso de 7.5% en 2011 para vivienda completa, sin considerar productos para remodelación
- Los datos observados al cierre del año confirman que la recuperación del sector se reflejó en mayor medida en segmentos medios y altos

Los cofinanciamientos y los créditos con recursos propios siguen creciendo

Al cierre de 2011, el crédito hipotecario otorgado por la banca comercial registró un desempeño sobresaliente en comparación con los institutos públicos. En términos de número de créditos, el crecimiento fue de 4.9% anual, mientras que el monto de inversión aumentó 15.5% real anual. Cabe resaltar que por parte de los institutos públicos, el Infonavit cumplió su meta gracias al programa "Renueva tu hogar" el cual sobrepasó las expectativas de mediados de año, cuando se puso en marcha. Inicialmente, se había estimado una demanda de 27 mil créditos. Sin embargo, al cierre de 2011 se otorgaron poco más del doble (56 mil créditos). Como resultado, el total de créditos colocados alcanzó los 500 mil. Es decir, 5.3% más que en 2010. En lo referente a vivienda completa, el monto de inversión del instituto aumentó 13.3% en términos reales, aunque en número de créditos se quedó por debajo de los niveles del año anterior, (6.2% menos que en diciembre de 2010).

Las tendencias de 2011 apuntan a que este año la preferencia por productos alternativos a la vivienda nueva seguirá aumentando. Por una parte, la vivienda usada es cada vez más demandada por contar con mejores atributos (ubicación y equipamiento urbano) a la par que la mayor demanda por segmentos medios y de alto valor. Tanto los cofinanciamientos, como los créditos con recursos propios mantienen una tendencia creciente. En lo referente al crédito puente y a los inicios de obra, que tuvieron disminuciones durante 2011 (-21% en diciembre y -10% en noviembre respectivamente), se espera que el programa de subsidios que pasará de 5 mil a 9 mil millones de pesos estimulará la construcción de vivienda (sobre todo en el primer semestre).

Cuadro 1
Actividad Hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado anual

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	dic-10	dic-11	Var. % anual	dic-10	dic-11	Var. % anual real
Públicos	562.8	520.7	-7.5	153.8	169.1	5.9
Infonavit	475.0	445.5	-6.2	111.4	131.0	13.3
Fovissste	87.8	75.2	-14.4	42.4	38.0	-13.6
Privados	79.4	80.9	2.0	58.2	69.2	14.6
Bancos	73.9	77.6	4.9	56.5	67.7	15.5
Sofoles	5.4	3.4	-38.1	1.7	1.5	-15.6
Subtotal	642.2	601.6	-6.3	212.0	238.3	8.3
Cofinanciamientos (-)	30.7	23.4	-23.9	---	---	---
Total	611.4	578.2	-5.4	212.0	238.3	8.3

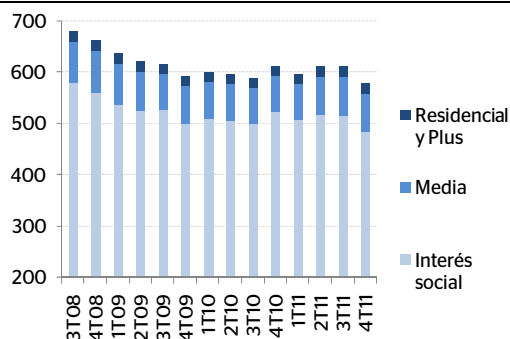
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

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

	Miles de créditos		Var. %
	dic-10	dic-11	
Total	611.5	578.5	-5.4
Económica + Popular (hasta 350 mil)	329.8	327.8	-0.6
Tradicional (hasta 610 mil)	191.0	156.8	-17.9
Media (hasta 1.3 mill.)	72.0	73.3	1.8
Residencial (hasta 2.6 mill.)	15.4	16.7	8.5
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	3.3	4.0	20.9

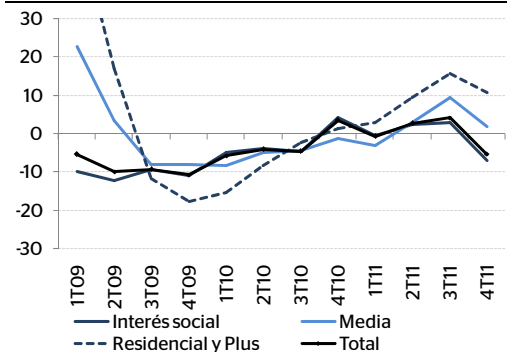
*Las cifras pueden no coincidir con las reportadas en otras fuentes (AHM, Conavi) debido a la clasificación

Gráfico 1
Número de créditos por segmento
Miles, cifras anualizadas



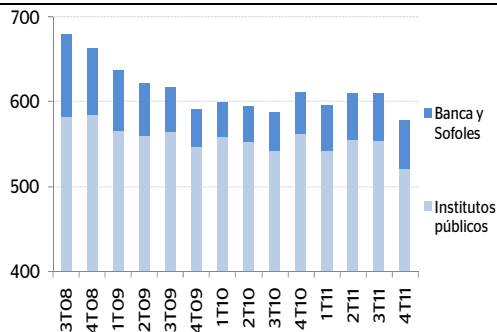
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

Gráfico 2
Número de créditos por segmento
Var % anual



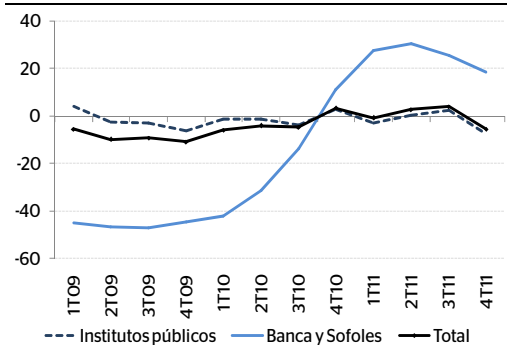
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

Gráfico 3
Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas



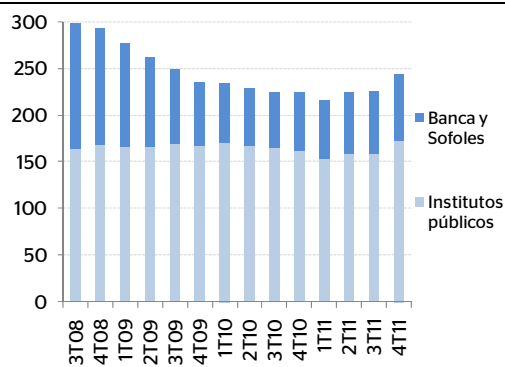
Nota: Para int. privados incluye sólo recursos propios
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 4
Número de créditos por organismo
Var % anual



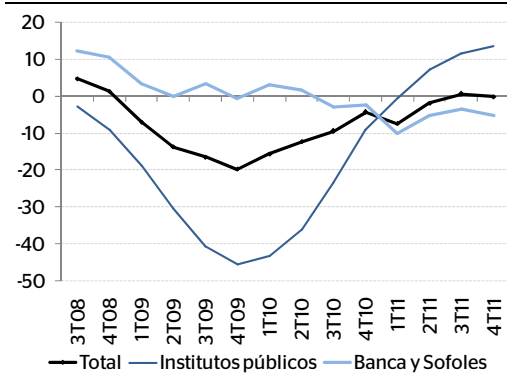
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 5
Monto de crédito por organismo
Mmp, cifras anualizadas



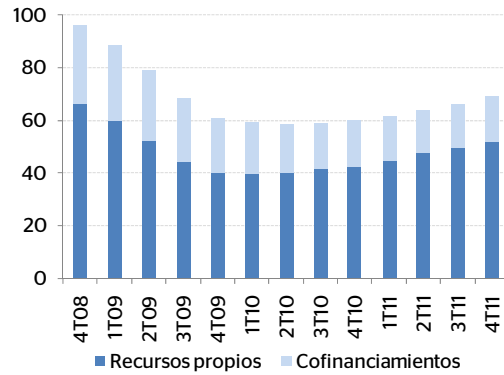
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 6
Monto de crédito por organismo
Var % anual



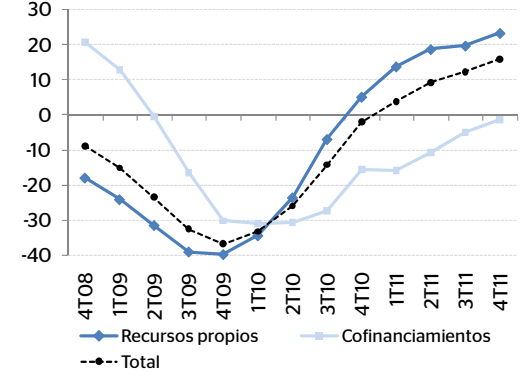
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 7
Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial. Mmp, cifras anualizadas precios de 2011



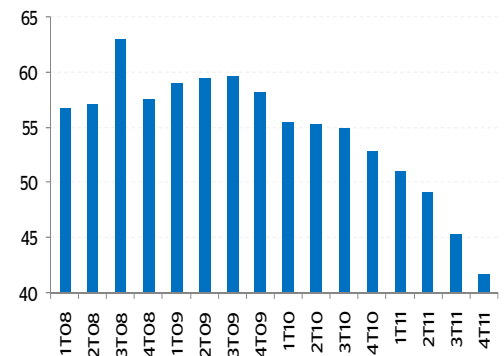
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

Gráfico 8
Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial. Mmp, cifras anualizadas Var % anual



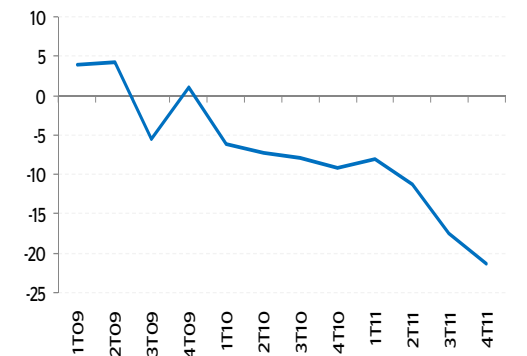
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

Gráfico 9
Crédito puente, saldo de la cartera vigente M. millones de pesos, precios de 2011



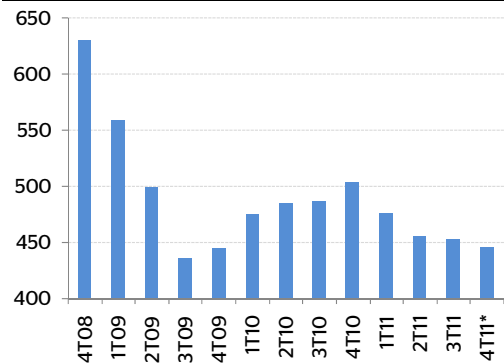
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

Gráfico 10
Crédito puente, saldo de la cartera vigente Var % anual real



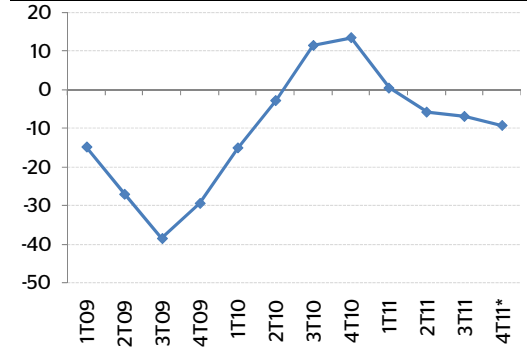
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

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



* Al mes de noviembre
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 12
Inicios de obra: RUV Var % anual



* Al mes de noviembre
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Cuadro 3

Número de créditos hipotecarios por entidad federativa

	Infonavit			Fovissste			Bancos			Sofoles			Total		
	dic-10	dic-11 anual	Var. %	dic-10	dic-11 anual	Var. %	dic-10	dic-11 anual	Var. %	dic-10	dic-11 anual	Var. %	dic-10	dic-11 anual	Var. %
Ags	8,303	8,093	-2.5	1,360	1,658	21.9	1,244	1,429	14.9	161	74	-53.8	11,068	11,255	1.7
BC	25,480	25,579	0.4	1,587	1,156	-27.2	2,212	2,435	10.1	532	189	-64.5	29,810	29,359	-1.5
BCS	3,393	3,444	1.5	1,560	1,400	-10.3	917	833	-9.2	4	0	-100.0	5,874	5,677	-3.4
Cam	2,569	2,430	-5.4	436	386	-11.5	418	467	11.7	5	5	-12.7	3,428	3,287	-4.1
Coah	22,325	19,357	-13.3	1,706	1,600	-6.2	2,144	2,281	6.4	13	1	-90.9	26,187	23,239	-11.3
Col	4,199	3,609	-14.1	778	823	5.8	640	654	2.2	9	4	-59.1	5,626	5,090	-9.5
Chis	4,183	5,113	22.2	2,769	1,759	-36.5	817	779	-4.7	3	0	-100.0	7,772	7,651	-1.6
Chih	21,774	18,273	-16.1	1,753	1,454	-17.0	2,978	2,954	-0.8	88	22	-74.7	26,593	22,703	-14.6
DF	17,045	17,341	1.7	7,203	4,974	-30.9	11,040	11,739	6.3	263	65	-75.3	35,551	34,119	-4.0
Dgo	5,760	5,119	-11.1	1,121	1,244	11.0	677	684	1.0	1	0	-100.0	7,559	7,047	-6.8
Gto	22,270	23,193	4.1	2,120	2,066	-2.6	3,331	3,791	13.8	153	140	-8.4	27,874	29,190	4.7
Gro	3,777	3,589	-5.0	3,517	2,463	-30.0	866	874	0.9	1	0	-100.0	8,161	6,926	-15.1
Hgo	9,512	9,844	3.5	4,188	4,316	3.0	719	961	33.7	55	54	-1.5	14,474	15,175	4.8
Jal	36,809	40,140	9.0	3,651	3,260	-10.7	7,417	8,370	12.8	503	158	-68.6	48,380	51,928	7.3
Méx	50,515	44,479	-11.9	15,985	12,323	-22.9	4,147	4,998	20.5	973	564	-42.0	71,620	62,364	-12.9
Mich	10,333	9,872	-4.5	2,403	2,262	-5.8	2,292	2,407	5.0	33	30	-8.4	15,061	14,572	-3.2
Mor	6,599	6,553	-0.7	5,515	5,151	-6.6	973	1,110	14.1	33	1	-96.5	13,120	12,815	-2.3
Nay	4,696	3,578	-23.8	1,598	1,321	-17.3	508	524	3.1	76	52	-31.6	6,878	5,475	-20.4
NL	58,198	53,634	-7.8	1,863	2,347	26.0	7,908	7,675	-3.0	1,154	608	-47.3	69,123	64,263	-7.0
Oax	2,600	1,615	-37.9	1,368	918	-32.9	630	538	-14.6	0	7	---	4,598	3,079	-33.0
Pue	14,870	13,771	-7.4	2,580	2,407	-6.7	2,292	2,486	8.5	79	92	16.5	19,821	18,756	-5.4
Qro	14,873	13,148	-11.6	2,165	2,300	6.2	2,402	2,538	5.6	151	77	-49.3	19,592	18,063	-7.8
QR	14,387	14,633	1.7	3,347	2,566	-23.3	2,132	2,065	-3.1	419	188	-55.0	20,286	19,453	-4.1
SLP	8,943	8,717	-2.5	1,188	1,334	12.3	2,082	2,121	1.9	68	30	-54.9	12,280	12,203	-0.6
Sin	13,741	11,882	-13.5	2,683	1,778	-33.7	2,274	2,498	9.9	14	4	-74.8	18,712	16,162	-13.6
Son	20,007	18,573	-7.2	1,771	1,815	2.5	1,585	1,851	16.8	261	95	-63.4	23,624	22,334	-5.5
Tab	5,633	5,673	0.7	557	631	13.2	985	886	-10.1	17	4	-79.5	7,192	7,193	0.0
Tam	24,738	20,720	-16.2	1,631	1,522	-6.7	2,954	2,192	-25.8	80	46	-42.5	29,404	24,480	-16.7
Tlax	2,200	2,102	-4.5	423	458	8.2	196	161	-17.9	1	1	9.2	2,820	2,722	-3.5
Ver	20,301	18,336	-9.7	6,142	4,637	-24.5	3,457	3,264	-5.6	205	94	-54.3	30,104	26,331	-12.5
Yuc	12,178	10,250	-15.8	2,193	2,135	-2.6	1,255	1,484	18.2	19	6	-69.7	15,646	13,875	-11.3
Zac	2,861	2,844	-0.6	622	698	12.2	407	435	6.9	2	0	-100.0	3,892	3,977	2.2
ND	0	0	---	0	0	---	0	0	---	68	760	---	68	760	---
Total	475,072	445,504	-6.2	87,785	75,163	-14.4	73,898	77,482	4.8	5,444	3,372	-38.1	642,199	601,521	-6.3

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Aviso Legal

A 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.