

Flash Inmobiliario México

Las ventas de vivienda crecen dos dígitos en el primer bimestre

Al mes de febrero, el número de créditos hipotecarios aumentó 19.8% anual en términos acumulados, mientras que el monto de financiamiento creció 62.2% real. Este repunte en la colocación refleja un mayor nivel de actividad tanto por la parte de los institutos públicos como de la banca.

- Al mes de febrero, los institutos públicos aumentaron más de 20% la colocación**

Durante los primeros dos meses del año, los institutos públicos de vivienda colocaron más de 65 mil créditos. Lo que representa un avance de 24.6% con respecto al año anterior. En parte, este fuerte crecimiento responde a un efecto estadístico, pues el otorgamiento del crédito inició muy lento en 2011 (por cambios en las reglas de operación en los programas de subsidios). Si bien, el Infonavit otorgó más del 90% de los créditos otorgados en el bimestre, el Fovissste registró un aumento significativo al colocar 7.8 mil créditos (contra 2.2 mil en el mismo período de 2011). En lo referente al monto de inversión, ésta se incrementó 86% en términos reales, siendo el Fovissste el que aumentó 7 veces el monto respecto al mismo período del año pasado.

- El crédito otorgado por la banca sigue mostrando fortaleza**

Al cierre del mes de febrero, el número de créditos hipotecarios colocados por la banca comercial aumentó 15.2% respecto al mismo período de 2011, y 22.7% real en cuanto al monto de financiamiento.

A nivel de segmentos, el mayor crecimiento que se registra es en la vivienda media y residencial, que en buena medida son los que atiende la banca comercial en forma exclusiva. Medido en términos anualizados, los créditos con recursos propios aumentaron 20% real, mientras que los otorgados vía cofinanciamiento lo hicieron a un ritmo de 10%.

Por la parte de la oferta, los inicios de obra en enero y febrero se mantuvieron en el orden de las 30 mil viviendas, lo cual representa una reducción moderada respecto a los mismos meses de 2011 (-4%); si bien, en el acumulado de los últimos doce meses, la tendencia sigue siendo de una caída importante en tasa anual (-19%). Esperamos que la construcción de vivienda repunte en el transcurso del año para ir cerrando la brecha con la colocación de créditos. Estos últimos se mantienen en el orden de 585 mil por año, en tanto que la construcción lo hace a ritmos de 450 mil.

Cuadro 1

Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado anual

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	feb-11	feb-12	Var. %	feb-11	feb-12	Var. %
			anual			anual real
Públicos	52.2	65.0	24.6	13.8	26.7	86.0
Infonavit	50.0	57.2	14.5	13.4	22.9	65.0
Fovissste	2.2	7.8	254.3	0.4	3.7	763.5
Privados	10.7	11.7	9.8	8.3	10.6	22.7
Bancos	10.1	11.7	15.2	8.1	10.6	26.3
Sofoles	0.5	0.0	--	0.2	0.0	--
Subtotal	62.8	76.7	22.1	22.2	37.3	62.2
Cofinanciamientos (-)	2.1	3.9	89.7	--	--	---
Total	60.8	72.8	19.8	22.2	37.3	62.2

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

Cuadro 2

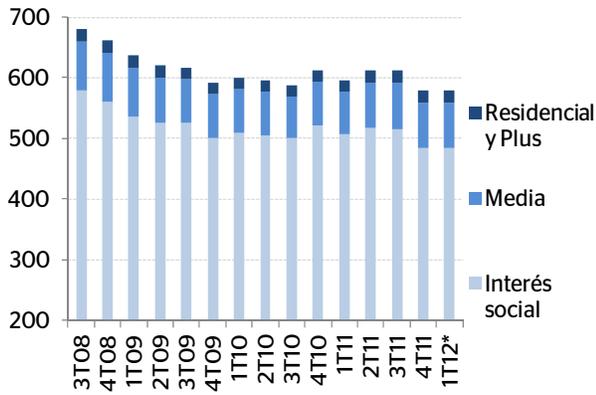
Crédito hipotecario por segmento: Número de créditos, acumulado anual

	Miles de créditos		Var. %
	feb-11	feb-12	
Total	60.8	72.8	19.8
Económica + Popular (hasta 350 mil)	34.4	42.5	23.4
Tradicional (hasta 610 mil)	17.3	18.2	5.2
Media (hasta 1.3 mill.)	6.7	9.2	37.2
Residencial (hasta 2.6 mill.)	1.9	2.3	20.0
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	0.5	0.6	23.2

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

Gráfica 1

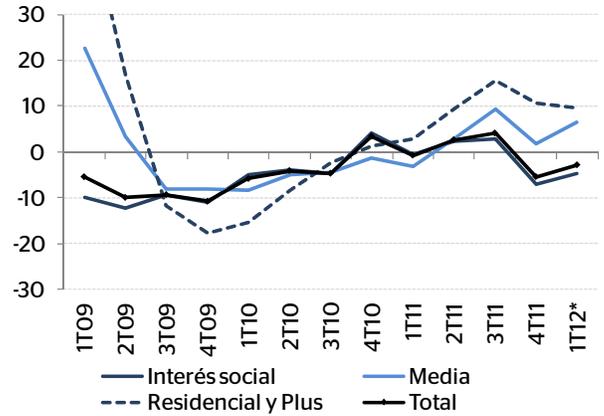
Número de créditos por segmento
Miles, cifras anualizadas



* Al mes de febrero
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

Gráfica 2

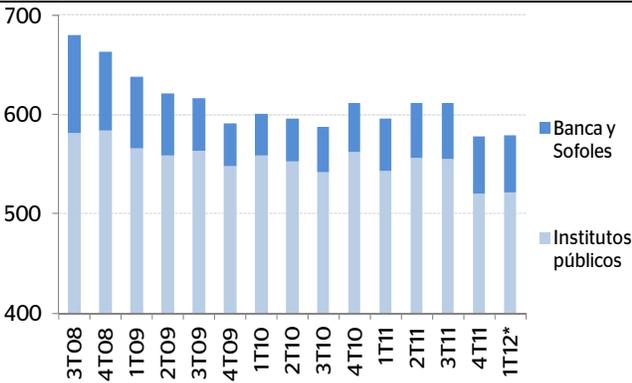
Número de créditos por segmento
Var % anual



* Al mes de febrero
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

Gráfica 3

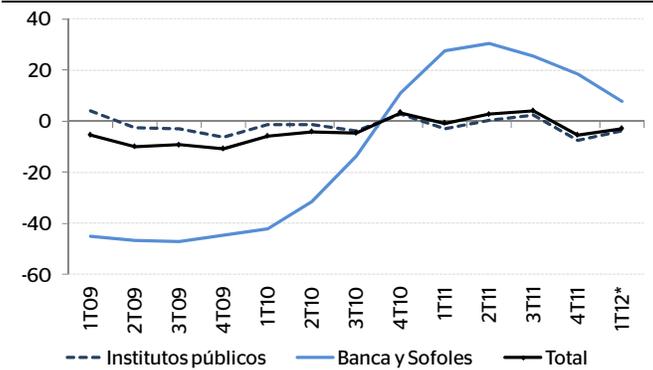
Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas



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

Gráfica 4

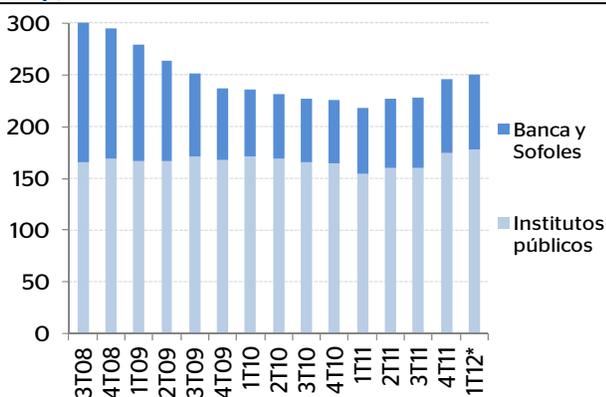
Número de créditos por organismo
Var % anual



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

Gráfica 5

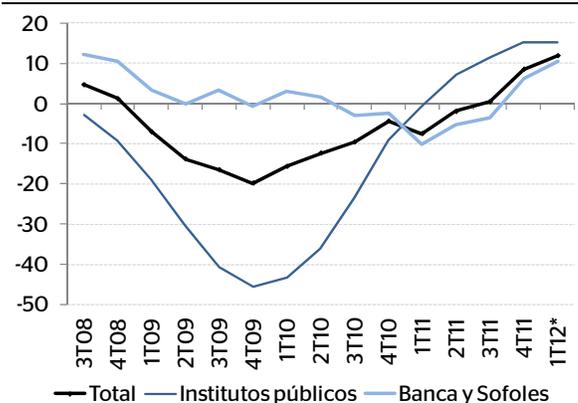
Monto de crédito por organismo
Mmp, cifras anualizadas



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

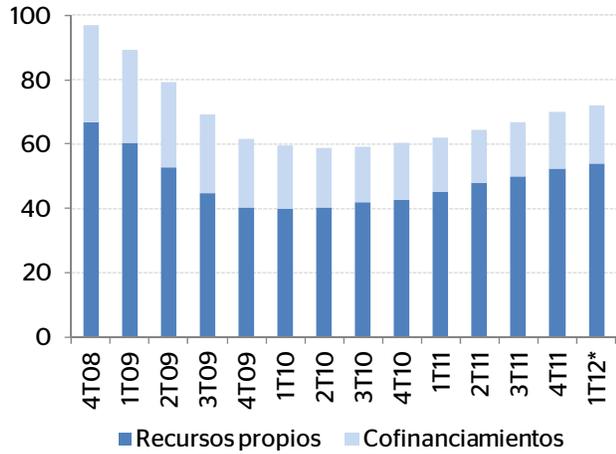
Gráfica 6

Monto de crédito por organismo
Var % anual



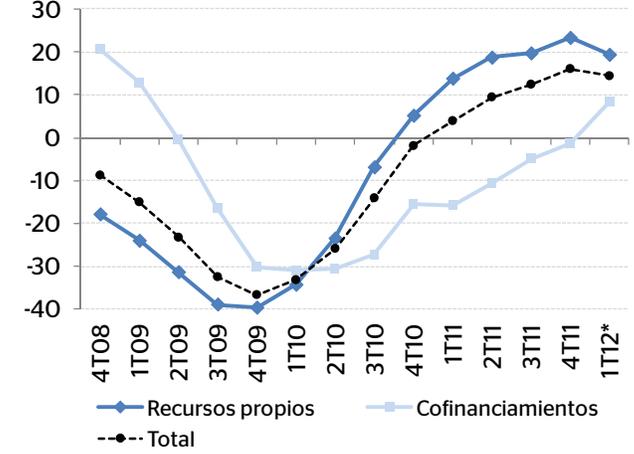
* Al mes de febrero
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 7
Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial. Mmp, cifras anualizadas precios de 2012



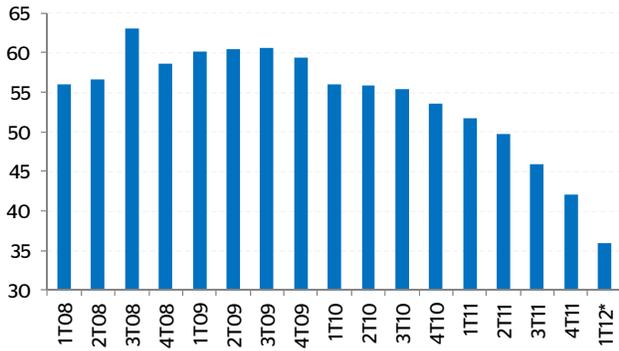
* Al mes de febrero
 Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

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



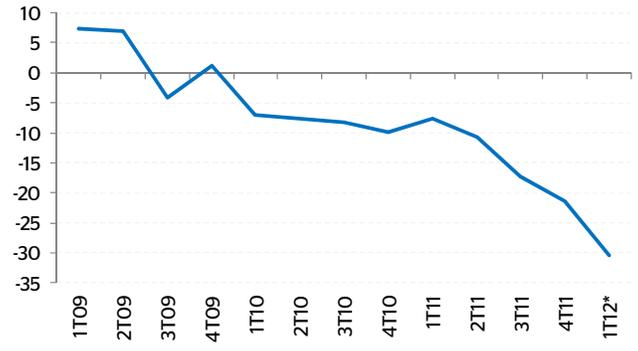
* Al mes de febrero
 Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

Gráfica 9
Crédito puente, saldo de la cartera vigente M. millones de pesos, precios de 2012



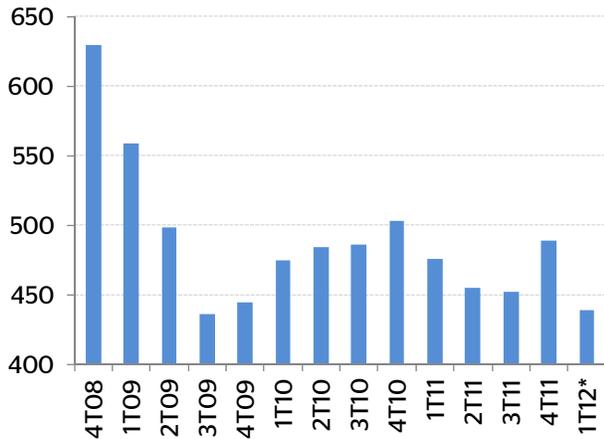
* Al mes de enero
 Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

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



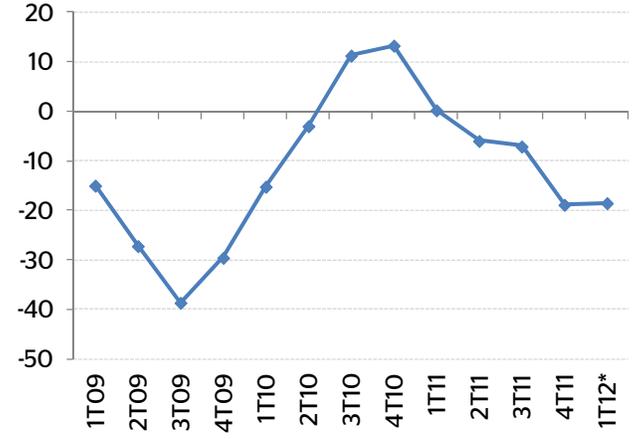
* Al mes de enero
 Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

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



* Al mes de febrero
 Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 12
Inicios de obra: RUV Var % anual



* Al mes de febrero
 Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Número de créditos hipotecarios por entidad federativa

	Infonavit			Fovissste			Bancos			Sofoles			Total		
			Var. %			Var. %			Var. %			Var. %			Var. %
	feb-11	feb-12	anual	feb-11	feb-12	anual	feb-11	feb-12	anual	feb-11	feb-12	anual	feb-11	feb-12	anual
Ags	801	1,287	60.7	27	162	500.6	233	261	12.1	16	ND	---	1,077	1,710	58.8
BC	2,668	2,903	8.8	34	192	464.1	308	373	21.2	22	ND	---	3,032	3,468	14.4
BCS	532	386	-27.4	93	140	50.9	111	112	1.1	0	ND	---	736	639	-13.2
Cam	284	294	3.5	5	23	367.8	66	77	17.4	2	ND	---	357	395	10.6
Coah	2,082	3,048	46.4	38	162	326.8	308	359	16.4	1	ND	---	2,429	3,569	46.9
Col	494	460	-6.9	4	62	1,459.3	76	101	33.3	3	ND	---	577	624	8.1
Chis	481	392	-18.5	122	95	-22.0	117	129	10.4	0	ND	---	720	616	-14.4
Cihh	2,150	2,246	4.5	34	184	441.2	392	448	14.3	1	ND	---	2,577	2,878	11.7
DF	1,738	3,191	83.6	56	256	356.6	1,300	1,741	33.9	19	ND	---	3,113	5,188	66.6
Dgo	647	836	29.2	31	136	337.6	91	124	36.4	0	ND	---	769	1,096	42.5
Gto	2,206	2,666	20.9	83	134	61.6	518	560	8.1	17	ND	---	2,824	3,360	19.0
Gro	423	331	-21.7	21	245	1,065.8	112	120	7.3	0	ND	---	556	696	25.2
Hgo	870	1,198	37.7	47	440	835.6	110	156	41.8	5	ND	---	1,032	1,794	73.8
Jal	5,064	5,641	11.4	64	259	304.4	1,064	1,315	23.6	50	ND	---	6,242	7,215	15.6
Méx	4,773	3,891	-18.5	434	1,531	252.8	549	746	35.9	112	ND	---	5,868	6,168	5.1
Mich	1,196	1,148	-4.0	36	157	337.5	304	335	10.1	1	ND	---	1,537	1,640	6.7
Mor	789	667	-15.5	167	624	273.5	154	132	-14.2	1	ND	---	1,111	1,423	28.1
Nay	479	341	-28.8	21	89	323.2	60	69	14.2	6	ND	---	566	498	-11.9
NL	5,878	7,520	27.9	69	321	365.5	1,266	1,178	-7.0	80	ND	---	7,293	9,019	23.7
Oax	197	248	25.9	16	87	445.7	60	96	60.6	1	ND	---	274	432	57.5
Pue	1,910	1,610	-15.7	34	245	620.0	366	330	-9.9	7	ND	---	2,317	2,185	-5.7
Qro	1,276	1,374	7.7	48	239	397.0	331	374	13.1	19	ND	---	1,674	1,987	18.7
QR	1,701	2,221	30.6	69	407	489.8	285	283	-0.7	60	ND	---	2,115	2,911	37.6
SLP	1,018	1,187	16.6	14	120	757.6	282	349	23.6	4	ND	---	1,318	1,656	25.6
Sin	1,103	1,559	41.3	100	181	80.9	308	408	32.5	1	ND	---	1,512	2,148	42.1
Son	1,824	2,730	49.7	92	217	135.6	199	286	43.7	15	ND	---	2,130	3,233	51.8
Tab	630	580	-7.9	14	23	67.1	127	123	-3.0	1	ND	---	772	727	-5.9
Tam	2,252	2,940	30.6	47	231	391.0	319	347	8.7	7	ND	---	2,625	3,517	34.0
Tlax	254	390	53.5	5	36	617.3	12	25	106.9	0	ND	---	271	451	66.3
Ver	2,583	2,237	-13.4	331	486	47.0	482	434	-10.0	32	ND	---	3,428	3,158	-7.9
Yuc	1,369	1,272	-7.1	22	207	842.7	183	244	33.5	0	ND	---	1,574	1,724	9.5
Zac	309	431	39.5	12	67	458.7	55	58	4.7	0	ND	---	376	556	47.8
ND	0	0	---	0	0	---	0	0	---	22	ND	---	22	0	---
Total	49,981	57,225	14.5	2,190	7,759	254.3	10,148	11,694	15.2	505	ND	---	62,824	76,678	22.1

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

Eduardo Torres
e.torres@bbva.comFernando Balbuena
fernando.balbuena@bbva.com

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.