

Flash Inmobiliario México

Las ventas de vivienda sorprenden el primer trimestre

El número de créditos colocados aumentó un 14.2% en términos anuales, mientras que el monto de financiamiento se incrementó 43.0% en términos reales. Las cifras reflejan en buena medida el efecto estadístico asociado al rezago, al inicio de 2011, en el otorgamiento de los subsidios para vivienda.

- **Los institutos públicos normalizan su actividad, aunque parece un fuerte aumento**

En el primer trimestre del año, el Fovissste otorgó cerca 14 mil créditos, una cifra que en realidad no es particularmente elevada considerando la meta anual de 75 mil créditos. Sin embargo, el lento inicio de año en 2011, 4.1 mil créditos colocados en ese periodo, provocó un efecto estadístico importante. Por el lado del Infonavit el crecimiento también fue significativo, sobre todo en el monto del crédito, que aumentó en términos reales cerca de 45%.

- **La banca comercial se vio beneficiada por los dos frentes**

Al cierre del primer trimestre, el número de hipotecas colocadas por la banca comercial creció 13.3%, lo que representó un aumento de 14% en el monto de financiamiento en términos reales. En el crédito que otorga la banca, es de destacar el aumento que ha registrado el monto promedio del crédito. Las cifras al primer trimestre de 2012 representan un incremento de 8.4% real respecto al promedio del 2011, aunque el ritmo de aumento ha sido sostenido desde 2010, a un ritmo promedio de 10.5% real. En contraparte, el número de créditos a lo largo de este periodo ha crecido solo 3% anual en promedio. Esto significa que la banca está creciendo a partir de un producto hipotecario mejor diseñado, más que con un producto masivo.

En referente a la oferta, todavía se observa un rezago en la reactivación de los inicios de obra, que aunque rondan alrededor de las 400 mil viviendas en términos anualizados, por tercer mes consecutivo han registrado variaciones negativas. Es claro que existe un desequilibrio entre las fuerzas de la demanda, que muestran señales de aumento, y la oferta, donde los indicadores aún muestran un importante rezago. Inventarios y vivienda usada cubren la brecha de corto plazo, aunque mantenemos la perspectiva de que la oferta debe ir corrigiendo al alza en los próximos meses.

Cuadro 1

Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado anual

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	mar-11	mar-12	Var. %	mar-11	mar-12	Var. %
			anual			anual real
Públicos	98.0	116.0	18.3	25.5	43.2	63.4
Infonavit	93.9	102.1	8.8	24.3	36.4	44.5
Fovissste	4.1	13.9	235.2	1.2	6.8	455.0
Privados	17.7	19.1	8.2	16.8	19.4	11.2
Bancos	16.9	19.1	13.3	16.4	19.4	13.9
Sofoles	0.8	0.0	--	0.4	0.0	--
Subtotal	115.7	135.1	16.8	42.3	62.6	42.7
Cofinanciamientos (-)	3.5	7.0	98.0	--	--	--
Total	112.1	128.1	14.2	42.3	62.6	42.7

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

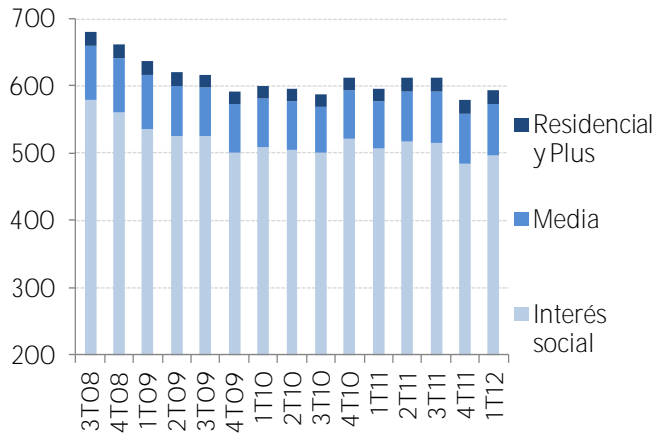
Cuadro 2

Crédito hipotecario por segmento: Número de créditos, acumulado anual

	Miles de créditos		Var. %
	mar-11	mar-12	
Total	112.2	128.2	14.2
Económica + Popular (hasta 350 mil)	64.7	77.9	20.3
Tradicional (hasta 610 mil)	31.3	30.6	-2.2
Media (hasta 1.3 mill.)	11.9	15.1	26.6
Residencial (hasta 2.6 mill.)	3.4	3.7	7.9
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	0.8	0.9	13.0

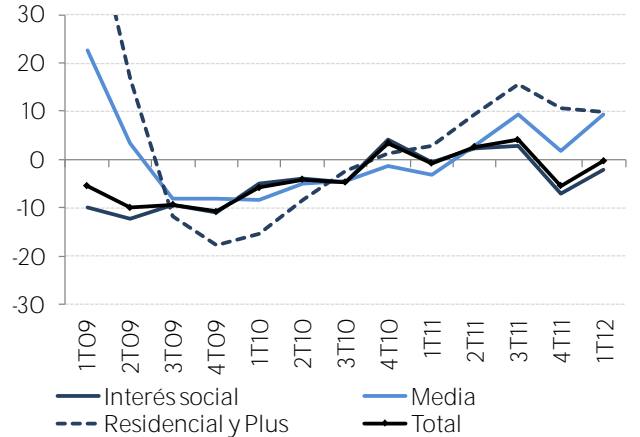
*Nota: Las cifras pueden no coincidir con las reportadas en otras fuentes (AHM, Conavi) debido a la clasificación

Gráfica 1
Número de créditos por segmento
 Miles, cifras anualizadas



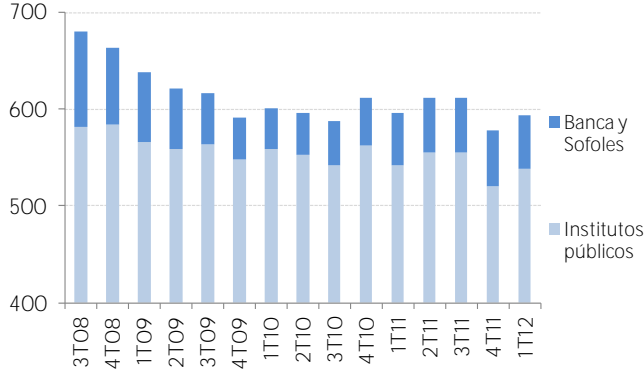
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

Gráfica 2
Número de créditos por segmento
 Var % anual, cifras anualizadas



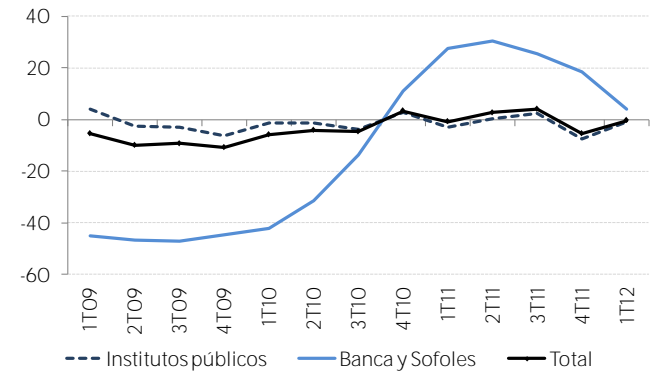
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

Gráfica 3
Número de créditos por organismo
 Miles, cifras anualizadas



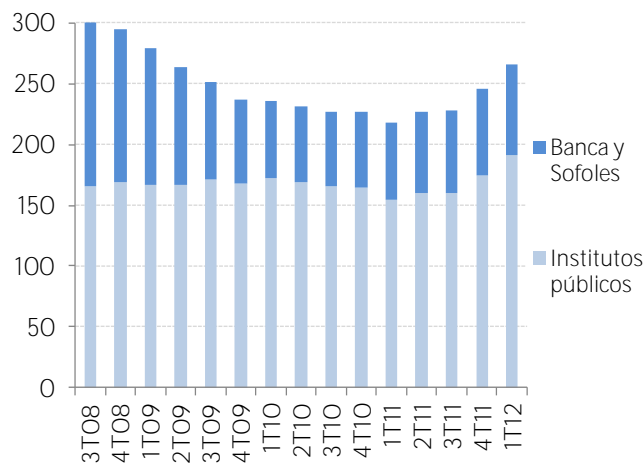
Nota: Para int. privados incluye sólo recursos propios
 Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 4
Número de créditos por organismo
 Var % anual, cifras anualizadas



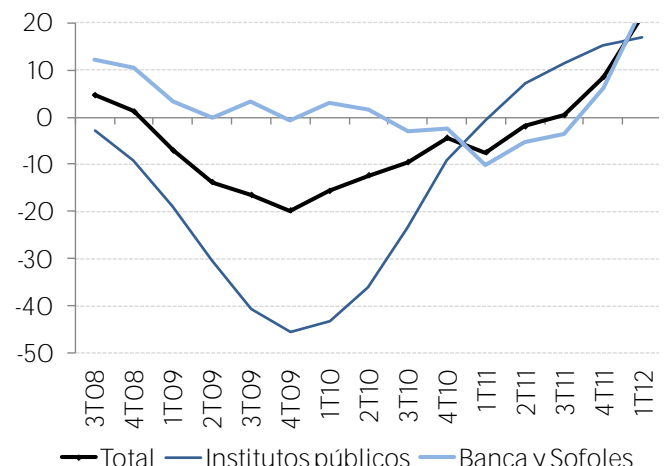
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 5
Monto de crédito por organismo
 Mmp, cifras anualizadas



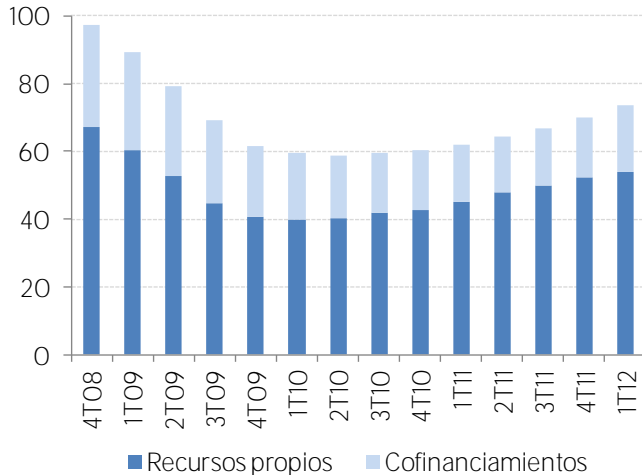
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfica 6
Monto de crédito por organismo
 Var % anual, cifras anualizadas



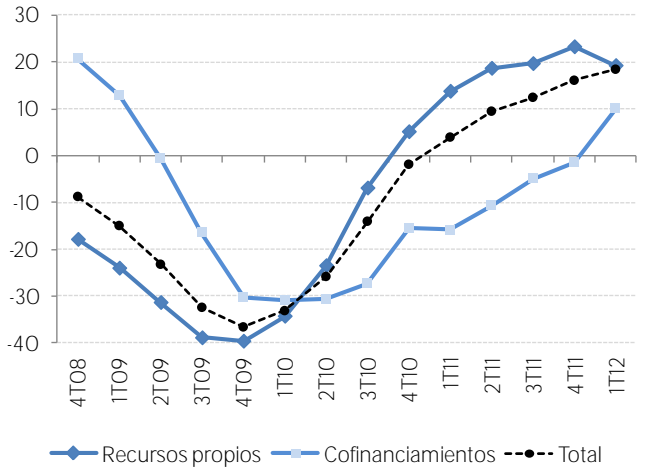
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

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



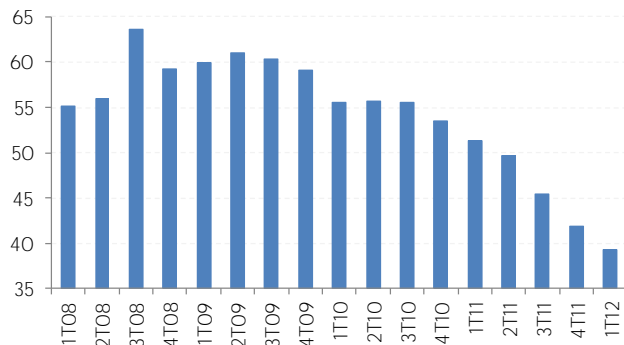
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

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



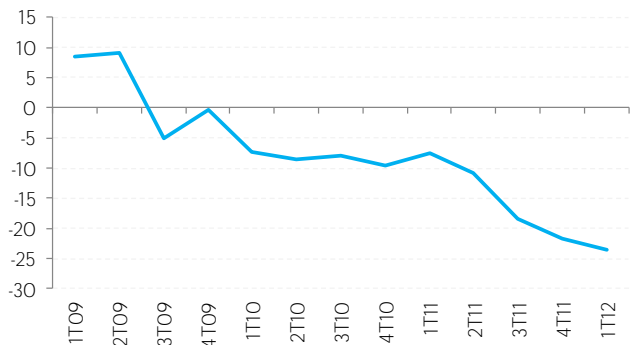
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

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



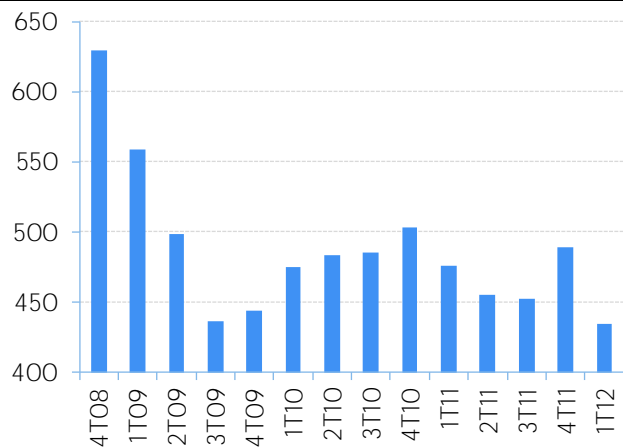
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

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



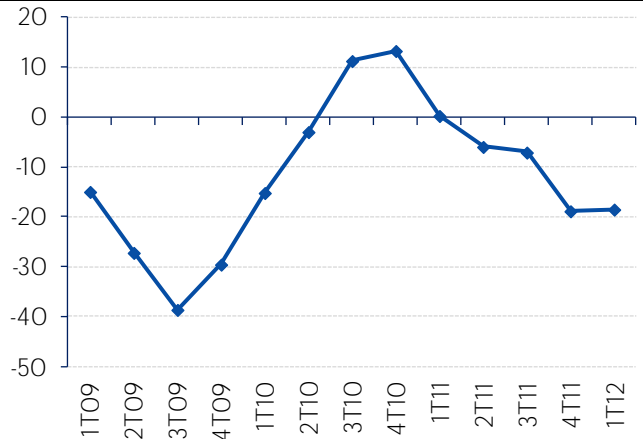
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

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



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Gráfica 12
Inicios de obra: RUV Var % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Número de créditos hipotecarios por entidad federativa

	Infonavit			Fovissste			Bancos			Sofoles			Total		
	mar-11	mar-12	Var % anual	mar-11	mar-12	Var % anual	mar-11	mar-12	Var % anual	mar-11	mar-12	Var % anual	mar-11	mar-12	Var % anual
Ags	1,753	2,399	36.9	92	290	215.1	357	311	-12.9	20	ND	---	2,202	3,000	36.2
BC	5,527	5,116	-7.4	45	343	661.8	517	481	-6.9	46	ND	---	6,089	5,940	-2.4
BCS	884	678	-23.3	110	251	128.0	192	208	8.5	0	ND	---	1,186	1,137	-4.1
Cam	558	625	12.0	9	42	364.5	98	95	-3.4	4	ND	---	665	761	14.5
Coah	4,266	5,502	29.0	73	290	297.1	497	606	21.9	1	ND	---	4,836	6,398	32.3
Col	816	862	5.6	29	111	284.4	142	176	23.8	3	ND	---	987	1,149	16.4
Chis	960	782	-18.5	146	170	16.5	198	208	5.2	0	ND	---	1,304	1,160	-11.0
Chih	3,688	4,318	17.1	58	329	467.0	635	717	12.9	4	ND	---	4,381	5,364	22.4
DF	3,251	5,589	71.9	142	457	221.9	2,249	3,254	44.7	31	ND	---	5,642	9,300	64.8
Dgo	1,260	1,522	20.8	79	242	206.9	155	197	27.4	0	ND	---	1,494	1,962	31.3
Gto	3,858	4,817	24.9	135	240	77.6	869	741	-14.7	33	ND	---	4,862	5,798	19.2
Gro	699	651	-6.9	56	438	681.4	176	243	38.3	0	ND	---	931	1,332	43.1
Hgo	2,157	2,001	-7.2	175	786	349.1	194	219	12.9	7	ND	---	2,526	3,006	19.0
Jal	9,070	9,260	2.1	138	463	235.3	1,767	2,058	16.5	64	ND	---	10,975	11,781	7.3
Méx	8,861	7,280	-17.8	1,108	2,737	147.0	944	1,304	38.1	193	ND	---	10,913	11,321	3.7
Mich	2,313	2,024	-12.5	107	282	163.1	542	476	-12.2	6	ND	---	2,962	2,782	-6.1
Mor	1,332	1,149	-13.7	301	1,115	270.4	241	225	-6.8	1	ND	---	1,874	2,488	32.8
Nay	888	672	-24.3	46	159	245.4	115	119	3.5	12	ND	---	1,049	950	-9.4
NL	10,302	12,609	22.4	128	574	348.6	1,965	1,734	-11.7	120	ND	---	12,395	14,917	20.4
Oax	331	396	19.6	33	156	373.0	116	133	14.3	1	ND	---	480	685	42.6
Pue	3,034	3,272	7.8	99	438	342.0	571	603	5.6	15	ND	---	3,704	4,313	16.4
Qro	2,210	2,816	27.4	90	426	373.8	558	676	21.3	27	ND	---	2,858	3,919	37.1
QR	3,492	3,656	4.7	103	727	606.3	438	495	13.0	80	ND	---	4,033	4,878	21.0
SLP	2,159	2,091	-3.1	33	215	550.3	455	498	9.4	5	ND	---	2,647	2,803	5.9
Sin	2,039	2,888	41.6	118	323	174.0	529	636	20.2	3	ND	---	2,686	3,847	43.2
Son	4,233	4,624	9.2	102	387	279.8	374	506	35.2	26	ND	---	4,709	5,517	17.2
Tab	1,095	1,149	4.9	17	42	145.9	237	181	-23.5	3	ND	---	1,349	1,372	1.7
Tam	4,875	5,148	5.6	84	413	391.1	488	533	9.2	15	ND	---	5,447	6,093	11.9
Tlax	428	676	57.9	13	64	393.1	24	57	136.7	0	ND	---	465	797	71.4
Ver	4,268	4,057	-4.9	400	870	117.4	804	879	9.3	39	ND	---	5,472	5,806	6.1
Yuc	2,519	2,617	3.9	47	371	688.7	317	422	33.1	0	ND	---	2,883	3,410	18.3
Zac	736	806	9.5	22	120	444.8	103	124	20.8	0	ND	---	861	1,050	22.0
ND	0	0	---	0	---	---	0	0	---	0	ND	---	0	0	---
Total	93,862	102,052	8.7	4,138	13,869	235.2	16,866	19,116	13.3	505	ND	---	114,866	135,037	16.8

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

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

Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | researchmexico@bbva.bancomer.com | www.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.