

Flash Inmobiliario México

La demanda de vivienda crece con fuerza, ¿Por qué la oferta no la sigue?

En los primeros cuatro meses del año, el monto de financiamiento en créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero ha crecido 34% en términos reales. Aunque ayudan algunos efectos estadísticos, las cifras revelan que la demanda de vivienda se mantiene en fuerte expansión, lo cual es consistente con el crecimiento del empleo, la recuperación de la confianza del consumidor, y en general, con un entorno de expansión en la actividad económica. La pregunta viene por la parte de la oferta, que lejos de repuntar, se ha venido ajustando a la baja. Visto en perspectiva, el desequilibrio parece estar respondiendo a un proceso de ajuste natural del mercado, y aunque cabría esperar un aumento en la construcción de casas (y las cifras de mayo son alentadoras en este sentido), los niveles de construcción actuales no parecen muy alejados del equilibrio de mediano plazo.

- **La demanda de vivienda inicia con fuerza el 2012**

Durante los primeros cuatro meses del año, el número total de créditos hipotecarios creció 7.2% respecto al mismo período del año anterior. A su vez, el monto de financiamiento se incrementó 33.6% en términos reales. Para la banca comercial, el crecimiento durante el periodo fue del orden de 16% en número de créditos y 17% en el monto de financiamiento en términos reales.

Existe una clara vinculación entre la demanda de vivienda y el ciclo económico. En particular, la confianza del consumidor y la generación de empleo son determinantes en las decisiones de compra de una vivienda. Durante 2012, la confianza ha promediado 91.6 puntos, 3.1 más que en el mismo periodo de un año antes, y ya muy cerca de alcanzar los niveles de 2008, cuando llegó a 97 puntos. Por la parte del empleo, el crecimiento anual promedio en el periodo enero-mayo ha sido de 4.5%. Cabe decir que desde mediados de 2010 a la fecha, el empleo ha crecido prácticamente al mismo ritmo que la economía en su conjunto (en promedio, 4.6% vs. 4.5% respectivamente).

- **Los institutos públicos han acelerado el paso**

Al mes de abril, los institutos públicos registraron un aumento de 9% en número de créditos. Sin embargo, en términos del monto de crédito otorgado, el avance todavía es bastante significativo por parte de ambos institutos, que en conjunto aumentaron 45% en términos reales. Con estas cifras, prácticamente se asegura el cumplimiento de las metas establecidas, pues ambos ya llevan casi un tercio de avance.

A pesar de tratarse de un año electoral, las metas de los institutos públicos no resultaron particularmente ambiciosas. Los 490 mil créditos planteados por Infonavit para el programa de vivienda completa y los 70 mil de Fovissste resultan muy similares al promedio de lo que han venido realizando en los últimos cuatro años.

- **¿Qué pasa con la oferta?**

Al contrario de lo que ocurre con la demanda, la oferta de vivienda, medida por los inicios de obra reportados ante el Registro Único de Vivienda (RUV) parece haberse estancado. Hay que decir que el dato de mayo, 51 mil viviendas (crecimiento anual de 70%), contrasta fuertemente con la caída del orden de 10% anual en el periodo enero-abril y podría estar anticipando cambios en las tendencias, aunque deberán consolidarse.

Lo cierto es que el desequilibrio entre el ritmo de expansión de la oferta y la demanda ha dado lugar a múltiples cuestionamientos sobre sus causas y el ritmo que debería mantener para garantizar el equilibrio del mercado. Sin embargo, el volumen actual de actividad podría no estar muy alejado de los niveles que se requieren para mantener dicho equilibrio. Considerando que anualmente se colocan alrededor de 600 mil créditos individuales y que la vivienda usada ya participa con alrededor de 30% de los créditos, la construcción de casas debería situarse en un rango de 420 mil a 450 mil por año. Esto no es muy lejano a los niveles actuales, que en términos anualizados se acercan a los 420 mil.

Por último, es importante considerar que las necesidades de vivienda nueva se han venido moderando, entre otras razones por el aumento en las alternativas disponibles con la vivienda usada, y habría que agregar a la que está en proceso de adjudicación y que eventualmente entrará al mercado.

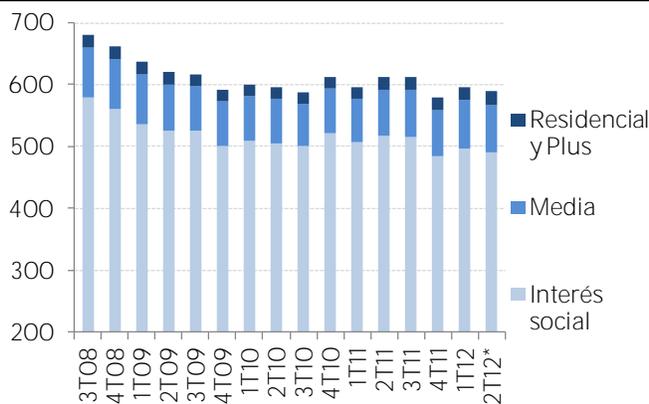
Cuadro 1

Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado anual

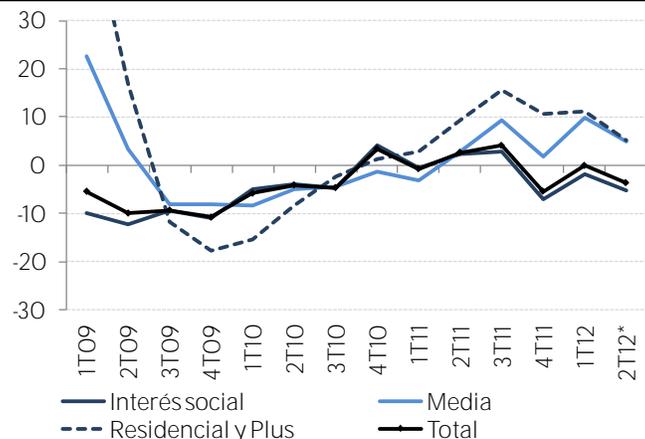
| | Número de créditos (Miles) | | | Monto de crédito (M. Mill. Pesos) | | |
|-----------------|----------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|-------------|-------------------|
| | abr-11 | abr-12 | Var. % anual | abr-11 | abr-12 | Var. % anual real |
| Públicos | 139.6 | 151.8 | 8.8 | 37.4 | 56.1 | 45.2 |
| Infonavit | 131.6 | 132.1 | 0.4 | 33.9 | 46.4 | 32.6 |
| Fovissste | 7.9 | 19.7 | 148.8 | 3.5 | 9.7 | 167.3 |
| Privados | 23.3 | 25.7 | 10.4 | 22.4 | 26.5 | 14.3 |
| Bancos | 22.2 | 25.7 | 15.6 | 21.9 | 26.5 | 17.0 |
| Sofoles | 1.0 | 0.0 | -- | 0.5 | 0.0 | -- |
| Subtotal | 162.8 | 177.5 | 9.0 | 59.8 | 82.6 | 33.6 |
| Cofin (-) | 4.7 | 8.0 | 69.6 | --- | --- | --- |
| Total | 158.1 | 169.5 | 7.2 | 59.8 | 82.6 | 33.6 |

Fuente: BBVA Research con datos de ABM y CNBV

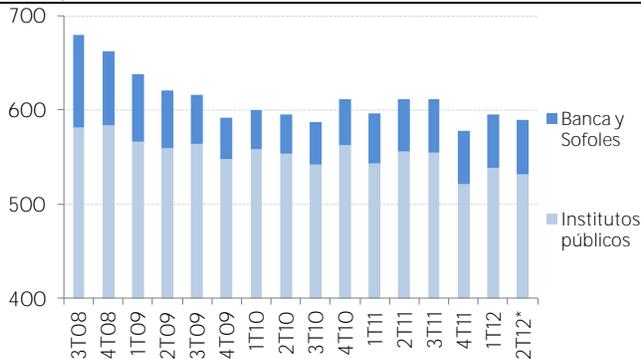
Gráfica 1

Número de créditos por segmento
Miles, cifras anualizadasFuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB
*Al mes de abril

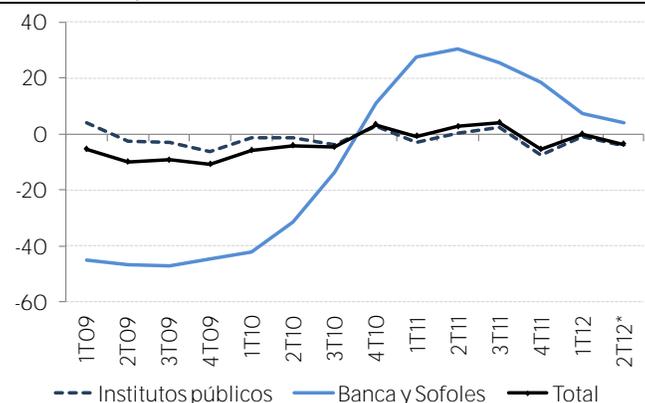
Gráfica 2

Número de créditos por segmento
Var % anual, cifras anualizadasFuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB
*Al mes de abril

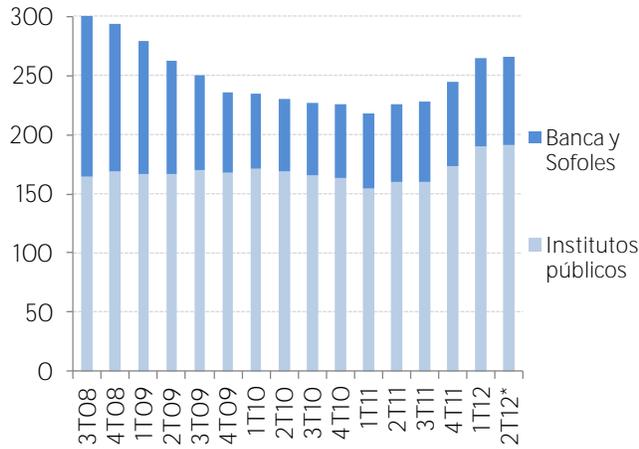
Gráfica 3

Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadasNota: Para int. privados incluye sólo recursos propios
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM
*Al mes de abril

Gráfica 4

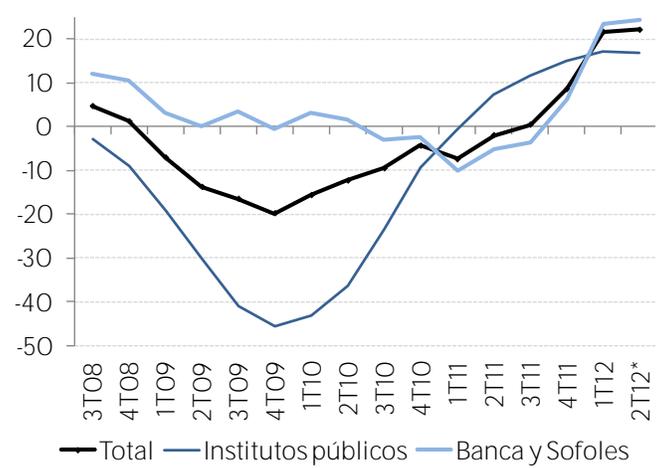
Número de créditos por organismo
Var % anual, cifras anualizadasFuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM
*Al mes de abril

Gráfica 5
Monto de crédito por organismo
Mmp, cifras anualizadas



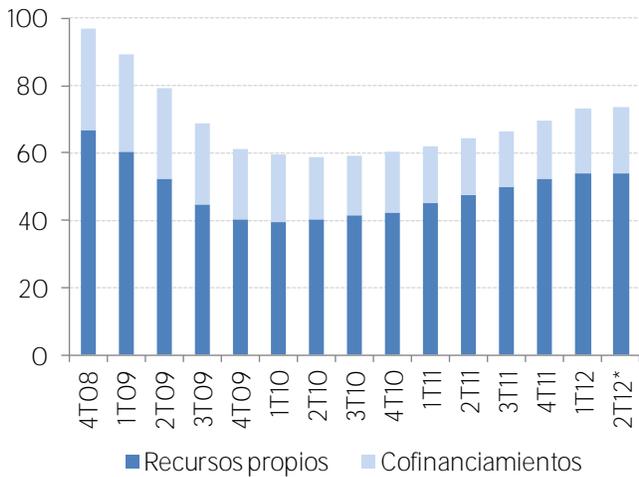
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM
 *Al mes de abril

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



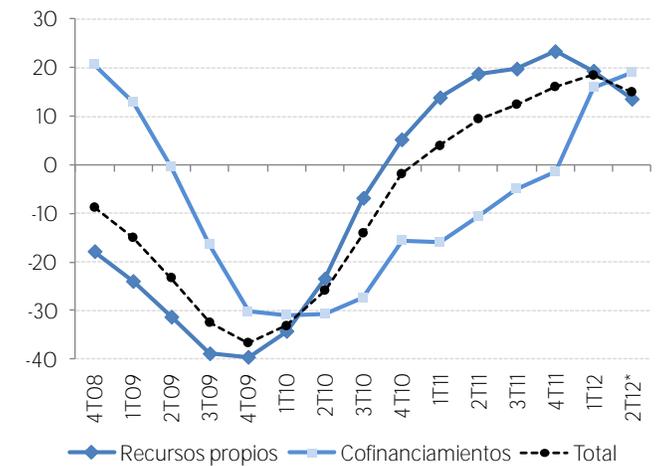
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM
 *Al mes de abril

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



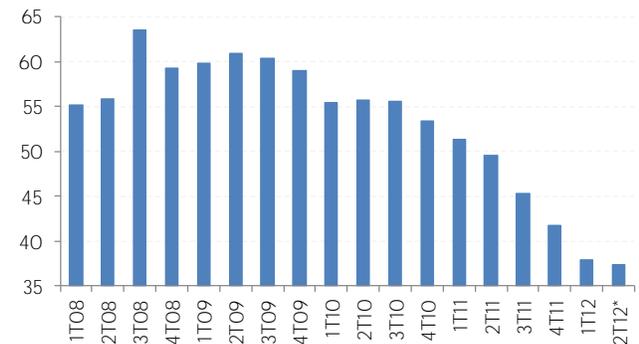
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB
 *Al mes de abril

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
 *Al mes de abril

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
 *Al mes de abril

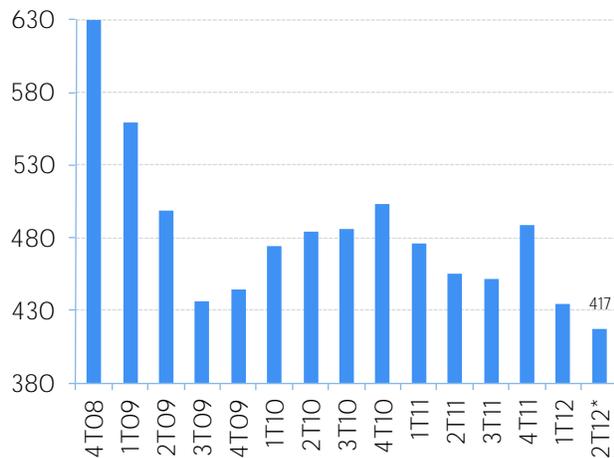
Gráfica 10
Crédito puente, saldo de la cartera vigente
Var % anual real



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

Gráfica 11

Inicios de obra: RUV Miles de viviendas, cifras anualizadas



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

*Al mes de abril

Cuadro 3

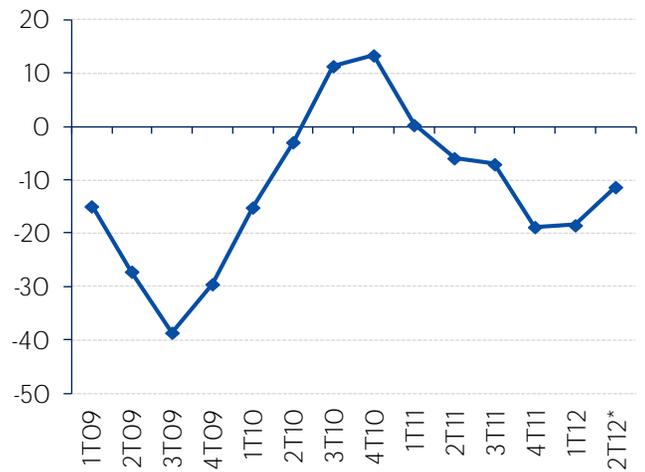
Número de créditos hipotecarios por entidad federativa

| | Infonavit | | | Fovissste | | | Bancos | | | Sofoles | | | Total | | |
|--------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|-----------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | abr-11 | abr-12 | annual % change | abr-11 | abr-12 | annual % change | abr-11 | abr-12 | annual % change | abr-11 | abr-12 | annual % change | abr-11 | abr-12 | annual % change |
| Ags | 2,444 | 2,988 | 22.3 | 177 | 412 | 132.9 | 454 | 382 | -15.9 | 22 | ND | --- | 3,097 | 3,782 | 22.1 |
| BC | 7,543 | 6,787 | -10.0 | 108 | 488 | 351.4 | 682 | 918 | 34.6 | 47 | ND | --- | 8,380 | 8,193 | -2.2 |
| BCS | 1,167 | 922 | -21.0 | 182 | 357 | 96.0 | 244 | 188 | -22.8 | 0 | ND | --- | 1,593 | 1,467 | -7.9 |
| Cam | 748 | 790 | 5.6 | 20 | 59 | 197.3 | 133 | 169 | 27.2 | 4 | ND | --- | 905 | 1,019 | 12.6 |
| Coah | 5,821 | 6,873 | 18.1 | 128 | 412 | 222.0 | 654 | 715 | 9.3 | 1 | ND | --- | 6,604 | 8,000 | 21.1 |
| Col | 1,149 | 1,106 | -3.7 | 37 | 159 | 328.5 | 178 | 208 | 16.7 | 3 | ND | --- | 1,367 | 1,473 | 7.7 |
| Chis | 1,486 | 1,052 | -29.2 | 216 | 242 | 11.9 | 263 | 246 | -6.3 | 0 | ND | --- | 1,965 | 1,540 | -21.6 |
| Chih | 5,051 | 5,349 | 5.9 | 121 | 468 | 286.5 | 840 | 952 | 13.3 | 5 | ND | --- | 6,017 | 6,769 | 12.5 |
| DF | 4,589 | 8,260 | 80.0 | 278 | 650 | 133.8 | 3,095 | 4,382 | 41.6 | 32 | ND | --- | 7,994 | 13,292 | 66.3 |
| Dgo | 1,710 | 1,940 | 13.5 | 173 | 345 | 99.3 | 209 | 271 | 29.5 | 0 | ND | --- | 2,092 | 2,555 | 22.2 |
| Gto | 6,005 | 6,121 | 1.9 | 245 | 341 | 39.1 | 1,099 | 1,300 | 18.3 | 33 | ND | --- | 7,382 | 7,762 | 5.1 |
| Gro | 1,042 | 852 | -18.3 | 202 | 622 | 208.1 | 226 | 353 | 56.1 | 0 | ND | --- | 1,470 | 1,827 | 24.3 |
| Hgo | 3,163 | 2,529 | -20.0 | 358 | 1,118 | 212.2 | 259 | 367 | 41.8 | 7 | ND | --- | 3,787 | 4,014 | 6.0 |
| Jal | 12,487 | 12,046 | -3.5 | 301 | 658 | 118.6 | 2,313 | 2,382 | 3.0 | 71 | ND | --- | 15,172 | 15,086 | -0.6 |
| Méx | 11,990 | 9,974 | -16.8 | 2,040 | 3,892 | 90.8 | 1,273 | 1,870 | 46.9 | 193 | ND | --- | 15,496 | 15,736 | 1.6 |
| Mich | 3,024 | 2,632 | -13.0 | 229 | 400 | 74.8 | 734 | 734 | 0.1 | 6 | ND | --- | 3,993 | 3,767 | -5.7 |
| Mor | 1,955 | 1,502 | -23.2 | 601 | 1,585 | 163.8 | 314 | 300 | -4.6 | 1 | ND | --- | 2,871 | 3,387 | 18.0 |
| Nay | 1,286 | 860 | -33.1 | 85 | 226 | 165.8 | 152 | 159 | 4.9 | 12 | ND | --- | 1,535 | 1,245 | -18.9 |
| NL | 14,823 | 16,063 | 8.4 | 247 | 817 | 230.6 | 2,455 | 1,967 | -19.9 | 134 | ND | --- | 17,659 | 18,846 | 6.7 |
| Oax | 420 | 488 | 16.2 | 64 | 222 | 246.8 | 159 | 203 | 27.6 | 1 | ND | --- | 644 | 913 | 41.8 |
| Pue | 4,022 | 4,158 | 3.4 | 228 | 622 | 172.9 | 765 | 831 | 8.6 | 15 | ND | --- | 5,030 | 5,611 | 11.6 |
| Qro | 3,539 | 3,624 | 2.4 | 191 | 606 | 217.5 | 736 | 933 | 26.8 | 27 | ND | --- | 4,493 | 5,162 | 14.9 |
| QR | 4,747 | 4,717 | -0.6 | 213 | 1,035 | 385.7 | 598 | 691 | 15.5 | 80 | ND | --- | 5,638 | 6,442 | 14.3 |
| SLP | 2,937 | 2,976 | 1.3 | 104 | 305 | 193.5 | 609 | 802 | 31.7 | 6 | ND | --- | 3,656 | 4,083 | 11.7 |
| Sin | 3,122 | 3,620 | 16.0 | 197 | 460 | 133.4 | 697 | 850 | 22.0 | 3 | ND | --- | 4,019 | 4,931 | 22.7 |
| Son | 5,915 | 5,672 | -4.1 | 164 | 551 | 235.9 | 480 | 614 | 27.8 | 27 | ND | --- | 6,586 | 6,836 | 3.8 |
| Tab | 1,504 | 1,418 | -5.7 | 23 | 59 | 158.5 | 320 | 343 | 7.2 | 3 | ND | --- | 1,850 | 1,820 | -1.6 |
| Tam | 6,729 | 6,050 | -10.1 | 157 | 587 | 273.6 | 646 | 604 | -6.5 | 15 | ND | --- | 7,547 | 7,240 | -4.1 |
| Tlax | 594 | 933 | 57.0 | 25 | 91 | 264.7 | 34 | 48 | 42.1 | 1 | ND | --- | 654 | 1,072 | 63.9 |
| Ver | 5,789 | 5,337 | -7.8 | 637 | 1,237 | 94.1 | 1,035 | 1,174 | 13.4 | 47 | ND | --- | 7,508 | 7,748 | 3.2 |
| Yuc | 3,770 | 3,371 | -10.6 | 143 | 527 | 268.6 | 424 | 594 | 40.2 | 2 | ND | --- | 4,339 | 4,492 | 3.5 |
| Zac | 1,060 | 1,105 | 4.3 | 34 | 170 | 401.3 | 130 | 145 | 11.5 | 0 | ND | --- | 1,224 | 1,421 | 16.1 |
| ND | 0 | 0 | --- | 0 | 0 | --- | 0 | 0 | --- | 257 | ND | --- | 257 | 0 | --- |
| Total | 131,631 | 132,115 | 0.4 | 7,928 | 19,723 | 148.8 | 22,209 | 25,695 | 15.6 | 1,055 | ND | --- | 162,823 | 177,533 | 9.0 |

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

Gráfica 12

Inicios de obra: RUV Var % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

*Al mes de abril

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

BBVA RESEARCH



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.