

Flash Inmobiliario México

La actividad hipotecaria continúa creciendo, pero... ¿también se está transformando?

Las cifras de la actividad hipotecaria, al mes de mayo, confirman el fuerte crecimiento que se ha venido registrando en el mercado inmobiliario a lo largo del 2012. Una segunda lectura muestra que el crecimiento viene acompañado de cambios en la estructura del mercado, algunos de los cuales ya se anticipaban y ahora se materializan, y que obligan a los participantes a adaptarse a nuevas condiciones.

- **El contexto económico fortalece la expansión del crédito**

Al cierre del mes de mayo la colocación de créditos hipotecarios creció 13.2% respecto al mismo período de 2011. Por su parte, el monto de financiamiento otorgado aumentó 34.3% en términos reales. En esta dinámica, la banca suma 5 meses consecutivos creciendo a doble dígito en monto.

Entre los elementos que ayudan a explicar las cifras están el aumento en el empleo, con un crecimiento anual promedio de 4.5% en el primer semestre del año (vs. 4.7% del IGAE, en el periodo enero-abril); la estabilidad financiera, con tasas de interés y primas de riesgo bajas y perspectiva estable de mediano plazo; la confianza del consumidor prácticamente al nivel que tenía antes de la crisis, y; mejores condiciones de acceso al financiamiento, por menores tasas y mayor plazo en los créditos hipotecarios que ofrece la banca comercial.

- **No obstante, hay señales de transformación en el mercado**

Pese a los favorables resultados observados en 2012, una mirada más cercana permite apreciar que el crecimiento no ha sido indiscriminado. Tomando como referencia la tendencia de los últimos 12 meses, el número de créditos se mantiene en rangos de 600 mil por año, cerca del nivel que ha mostrado desde 2010. Recuperar los niveles que se lograron en 2007 y 2008, del orden de 650 mil créditos no se ve cercano. No es que falte impulso, y de hecho, en el monto de financiamiento las cifras se ubican en torno a los 270 mil millones de pesos anuales, cerca ya de los 300 mil millones registrados en 2008 (precios de 2012). Lo que sí se aprecia son cambios significativos en el mercado:

Primero, el volumen de créditos que coloca el sistema financiero lo determina principalmente el Infonavit. Aquí, las metas de créditos para vivienda completa han venido a la baja, de promediar cerca de 480 mil entre 2008 y 2010, para 2011 fueron 450 mil y en 2012 la meta se estableció en 430 mil. Lo que ha venido surgiendo con mucha fuerza ha sido el crédito para remodelación, que en 2011 se incorporó como un piloto, con una expectativa de 30 mil créditos en el año, y se hicieron 50 mil; y para el presente año, la meta planteada, de 50 mil, se alcanzó en mayo, con lo que la expectativa es que cierre en cerca de 100 mil (las cifras a junio se ubican en 60 mil).

Segundo, la reducción en las metas de vivienda nueva puede tener que ver con el elevado nivel de adjudicaciones por parte del instituto. A junio, se calculaba que existían cerca de 190 mil viviendas en proceso de adjudicación. Gradualmente, estas viviendas se irán reincorporando al mercado: para el presente año se espera colocar 45 mil.

Tercero, la vivienda usada gana terreno en forma acelerada. Considerando solo al Infonavit, su participación en el total de créditos llega a 34%. No sorprende que en el segmento residencial se observen niveles elevados, de más de 40%, pero sí que también ocurra en la vivienda de interés social, donde la participación de la vivienda usada se acerca al 50%. Esto podría reflejar la búsqueda de esquemas tipo cambio de deudor, más ágiles y menos costosos que los procesos de adjudicación.

Cuarto, el crecimiento del crédito bancario, muy significativo en los últimos años, se ha dado más por la parte del monto promedio del crédito que por un aumento masivo en el número de créditos. En los créditos otorgados con recursos propios, el monto de financiamiento crece a doble dígito desde el segundo trimestre de 2011.

- **El crecimiento a futuro podría ser más pausado, pero con mejores fundamentos**

Los cambios en el mercado hipotecario confirman en parte algo que se ha venido anticipando desde hace algún tiempo, y es que, primero, debe hacerse una clara diferenciación entre demanda potencial y demanda efectiva, para que sea el ingreso y no el derecho al crédito el que dicte el volumen de actividad; y segundo, que el crecimiento en el mercado en los próximos años vendrá por segmentos de mercado que aún están en desarrollo.

Será importante para quienes participan en el sector, como constructores, intermediarios financieros o autoridades, considerar estas tendencias, para garantizar un crecimiento más ordenado entre la oferta y la demanda de vivienda en el mediano plazo.

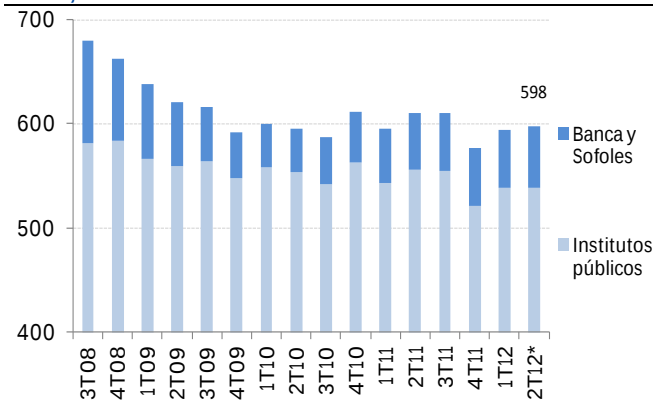
Cuadro 1

Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado anual

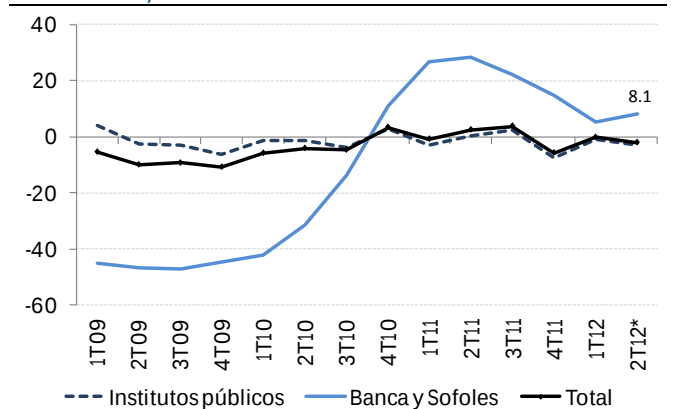
	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	may-11	may-12	Var. % anual	may-11	may-12	Var. % anual real
Públicos	180.4	206.0	14.2	48.9	73.9	45.7
Infonavit	168.6	172.4	2.3	43.6	60.3	33.2
Fovissste	11.8	33.6	184.6	5.3	13.7	148.5
Privados	29.9	35.1	17.6	28.9	34.5	15.0
Bancos	28.7	35.1	22.3	28.6	34.5	16.1
Sofoles	1.2	---	---	0.3	---	---
Subtotal	210.3	241.2	14.7	77.8	108.5	34.3
Cofin (-)	6.8	10.8	57.7	---	---	---
Total	203.5	230.4	13.2	77.8	108.5	34.3

Fuente: BBVA Research con datos de ABM, y CNBV

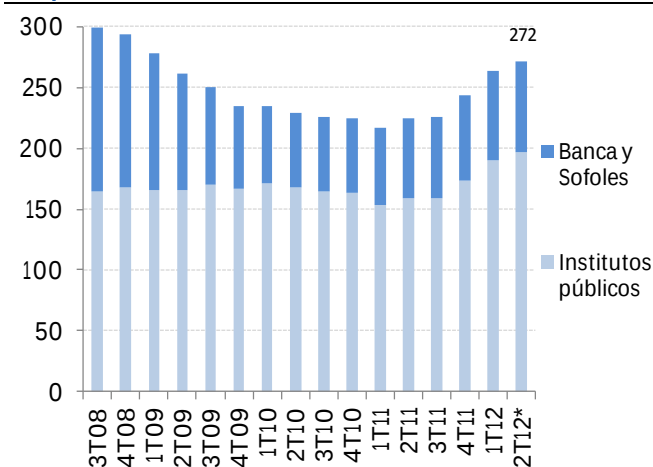
Gráfica 1

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

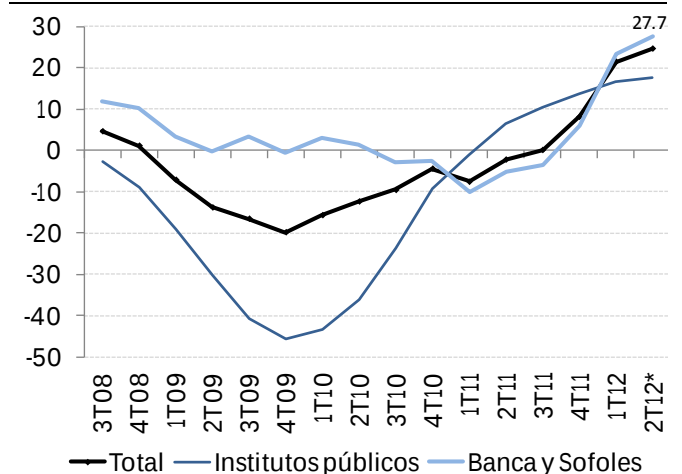
Gráfica 2

**Número de créditos por organismo
Var % anual, cifras anualizadas**

Gráfica 3

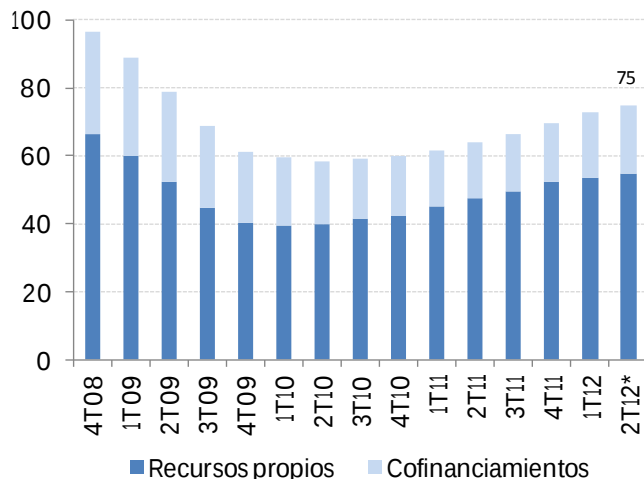
**Monto de crédito por organismo
Mmp, cifras anualizadas**

Gráfica 4

**Monto de crédito por organismo
Var % anual, cifras anualizadas**

Gráfica 5

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

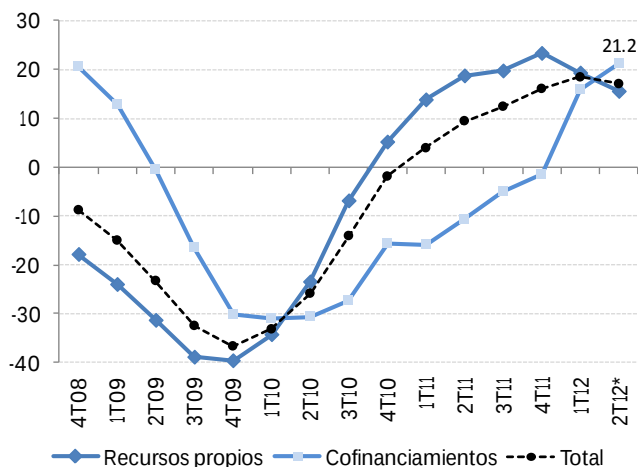


Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

*Al mes de mayo

Gráfica 6

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

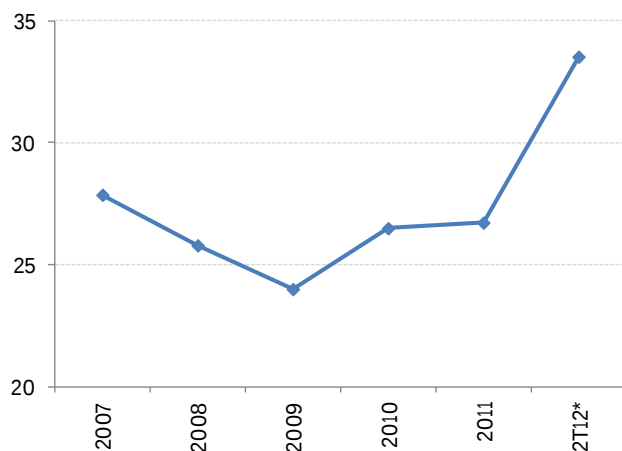


Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y AMB

*Al mes de mayo

Gráfica 7

Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit

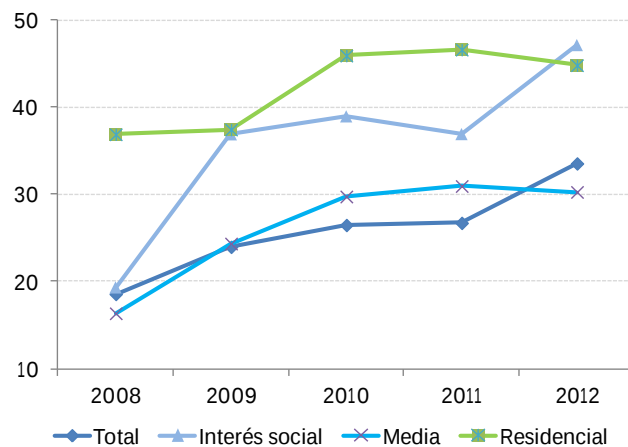


Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

*Al mes de mayo

Gráfica 8

Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit por segmento

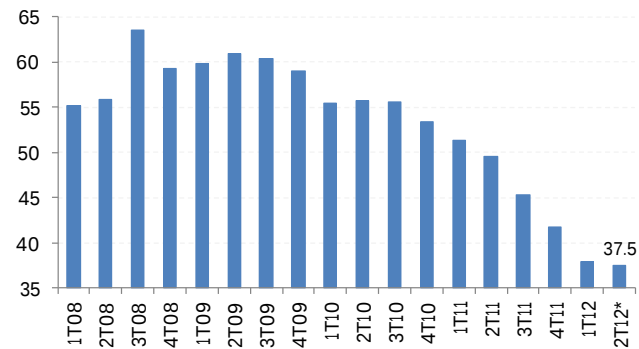


Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

*Al mes de mayo

Gráfica 9

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

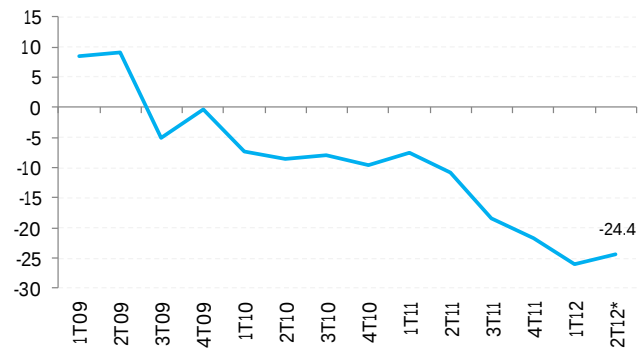


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

*Al mes de mayo

Gráfica 10

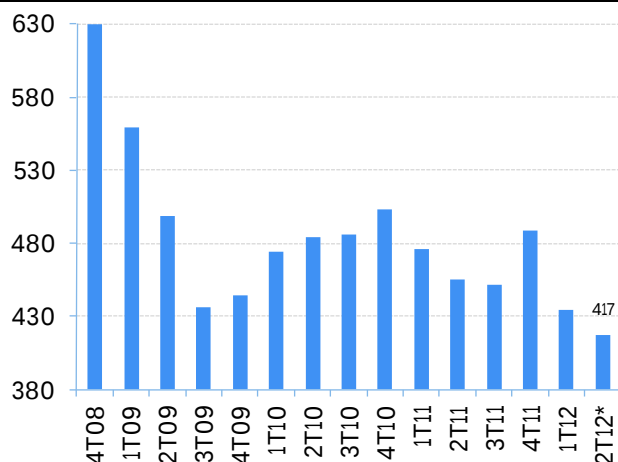
Crédito puente, saldo de la cartera vigente Var % anual real



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

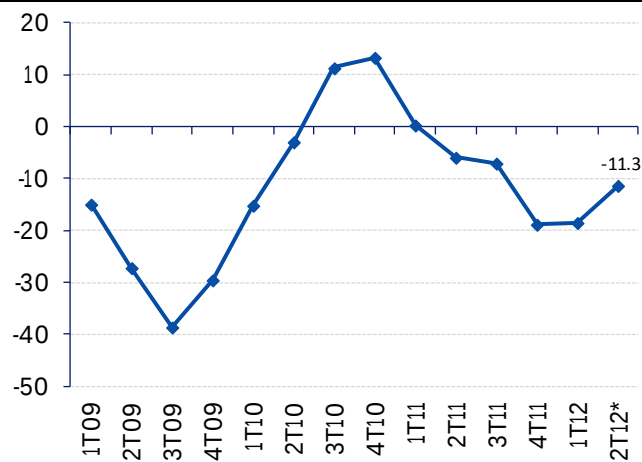
*Al mes de mayo

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



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

Gráfica 12
Inicios de obra: RUV
Var % anual



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

Cuadro 2
Número de créditos hipotecarios por entidad

	Infonavit			Fovissste			Bancos			Sofoles			Total		
	may-11	may-12	Var % anual	may-11	may-12	Var % anual	may-11	may-12	Var % anual	may-11	may-12	Var % anual	may-11	may-12	Var % anual
Ags	3,014	3,664	21.5	274	ND	---	581	528	-9.2	0	ND	---	3,870	4,192	8.3
BC	9,389	8,808	-6.2	173	ND	---	890	1,138	27.9	58	ND	---	10,509	9,946	-5.4
BCS	1,467	1,304	-11.1	231	ND	---	319	251	-21.2	0	ND	---	2,017	1,556	-22.9
Cam	1,092	979	-10.4	36	ND	---	164	210	28.0	4	ND	---	1,296	1,189	-8.3
Coah	7,379	8,488	15.0	170	ND	---	834	903	8.3	1	ND	---	8,383	9,391	12.0
Col	1,481	1,391	-6.1	88	ND	---	225	269	19.4	3	ND	---	1,797	1,660	-7.7
Chis	1,931	1,373	-28.9	247	ND	---	327	309	-5.5	0	ND	---	2,505	1,682	-32.9
Chih	6,834	6,983	2.2	157	ND	---	1,112	1,234	11.0	7	ND	---	8,110	8,217	1.3
DF	6,257	12,363	97.6	440	ND	---	4,152	8,047	93.8	35	ND	---	10,884	20,411	87.5
Dgo	2,130	2,442	14.6	243	ND	---	265	340	28.0	0	ND	---	2,638	2,781	5.4
Gto	8,250	8,063	-2.3	387	ND	---	1,404	1,641	16.9	42	ND	---	10,083	9,704	-3.8
Gro	1,411	1,085	-23.1	294	ND	---	300	424	41.1	0	ND	---	2,005	1,509	-24.8
Hgo	3,875	3,321	-14.3	587	ND	---	331	463	39.8	11	ND	---	4,805	3,785	-21.2
Jal	15,499	15,754	1.6	557	ND	---	3,017	3,082	2.1	77	ND	---	19,150	18,836	-1.6
Méx	15,773	14,276	-9.5	2,835	ND	---	1,640	2,378	45.0	215	ND	---	20,463	16,654	-18.6
Mich	3,986	3,548	-11.0	354	ND	---	945	932	-1.3	9	ND	---	5,294	4,480	-15.4
Mor	2,543	1,887	-25.8	930	ND	---	402	385	-4.4	1	ND	---	3,877	2,272	-41.4
Nay	1,635	1,104	-32.5	131	ND	---	202	201	-0.4	16	ND	---	1,984	1,306	-34.2
NL	19,149	20,410	6.6	359	ND	---	3,060	2,583	-15.6	176	ND	---	22,744	22,993	1.1
Oax	659	599	-9.1	79	ND	---	208	248	19.1	2	ND	---	948	847	-10.7
Pue	4,951	5,347	8.0	301	ND	---	1,000	1,046	4.6	20	ND	---	6,271	6,393	1.9
Qro	4,410	4,950	12.2	273	ND	---	915	1,187	29.6	32	ND	---	5,630	6,136	9.0
QR	5,641	5,464	-3.1	359	ND	---	791	827	4.6	82	ND	---	6,872	6,291	-8.5
SLP	3,694	3,851	4.2	188	ND	---	788	990	25.7	8	ND	---	4,678	4,841	3.5
Sin	4,104	4,502	9.7	299	ND	---	911	1,071	17.6	3	ND	---	5,317	5,574	4.8
Son	7,629	7,046	-7.6	231	ND	---	655	791	20.8	31	ND	---	8,545	7,837	-8.3
Tab	1,845	1,867	1.2	51	ND	---	395	445	12.6	3	ND	---	2,295	2,312	0.8
Tam	8,364	7,680	-8.2	271	ND	---	825	780	-5.4	18	ND	---	9,477	8,460	-10.7
Tlax	767	1,170	52.5	36	ND	---	39	61	57.1	1	ND	---	843	1,231	46.0
Ver	7,386	6,973	-5.6	975	ND	---	1,301	1,433	10.2	49	ND	---	9,711	8,406	-13.4
Yuc	4,706	4,385	-6.8	222	ND	---	547	738	34.9	2	ND	---	5,477	5,123	-6.5
Zac	1,377	1,363	-1.0	56	ND	---	164	184	12.1	0	ND	---	1,597	1,547	-3.2
ND	0	0	---	0	0	---	0	0	---	257	ND	---	257	0	---
Total	168,630	172,439	2.3	11,804	33,592	184.6	28,711	35,119	15.6	1,159	ND	---	210,304	241,150	14.7

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

Eduardo Torres
e.torres@bbva.com

Fernando 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.