

# Flash Inmobiliario México

## El crédito hipotecario continúa a paso firme

Crecimiento a tasas de doble dígito durante 2012. Influye sobre todo el fuerte impulso del crédito otorgado por la banca comercial, que se apoya en bases sólidas y presenta condiciones favorables para mantener el ritmo de expansión en lo que resta de 2012 y en 2013.

- **El crédito otorgado por la banca cobra cada vez mayor importancia**

Al mes de julio, el crédito hipotecario otorgado por el sistema financiero creció 9.7% real en el monto de financiamiento, y 7.3% en el número de créditos otorgados. Sin embargo, el mayor impulso se observa en el crédito otorgado por la banca comercial, para la cual, el monto de financiamiento creció 21.1% anual en términos reales durante el periodo; en tanto, el crecimiento del financiamiento otorgado por los institutos públicos fue de 4.7% anual real durante el periodo.

De este modo, puede apreciarse que la participación de la banca en la colocación del crédito hipotecario es cada vez más importante. Así por ejemplo, solo considerando los créditos con recursos propios, mientras que en 2009 el monto de colocación de los bancos representaba 36% de lo colocado por los institutos públicos (Infonavit y Fovissste tomados en forma conjunta), para el tercer trimestre de 2012 la participación ya supera prácticamente el 50%.

El hecho cobra aún más relevancia si se toma en cuenta que los institutos públicos y la banca atienden a mercados distintos. Mientras que el Infonavit, el principal colocador, se enfoca predominantemente a segmentos de ingresos medios y bajos (poco más de 60% de su actividad, medida en número de créditos y monto, se enfoca a vivienda de Interés social, que es para población de ingreso medio y bajo), la banca destina cerca del 90% de sus recursos a los segmentos de ingreso medios y altos. Es decir, el crecimiento de la actividad ha estado centrado principalmente en la vivienda para la población de ingreso medio y alto. Es significativo, porque implica un cambio respecto a la tendencia que se venía observando en años previos.

- **La actividad de los institutos públicos se mantiene dentro de sus metas anuales**

Por lo que hace a los institutos públicos, en Infonavit la actividad se ha venido estabilizando, sobre todo por una mayor participación del producto de remodelaciones (que representa ya uno de cada cinco créditos que otorga), y que ha reducido el volumen de actividad en lo que es propiamente el crédito hipotecario, tal como se había anticipado en su programa anual de financiamiento. En cuanto al Fovissste, aunque las cifras aparentan un repunte significativo en su actividad, lo que reflejan más bien es una distribución mensual del crédito más uniforme que en años anteriores, donde la mayor parte del financiamiento se había venido otorgando en la parte final del año. Cabe notar que las metas de colocación de créditos de este instituto se ubican por debajo de lo registrado en 2011 (70 mil vs. 75 mil créditos), y también respecto de lo que habían alcanzado en 2009 y 2010 (95 mil créditos en promedio).

- **El rezago en la construcción de vivienda no se revertirá en el corto plazo**

A pesar del impulso en la actividad hipotecaria, la construcción de vivienda se mantiene rezagada, en parte por una mayor competencia del lado de la vivienda usada, en parte por la disminución en las metas de financiamiento anual de los institutos públicos, y en parte también por la vivienda adjudicada de Infonavit, que de alguna manera compite (o comenzará a hacerlo) con la vivienda nueva.

Consideramos que el entorno económico y financiero, aunado a la competencia entre bancos, continuará impulsando la demanda de vivienda en lo que resta del presente año y durante 2013. Para la oferta, sin embargo, el proceso de ajuste podría continuar algún tiempo, con lo cual el ritmo en la construcción de vivienda podría mantenerse estable antes de empezar a repuntar nuevamente.

A partir de este número agregamos nuevos indicadores, que amplían el panorama sobre el mercado de la vivienda, como la distribución del crédito por segmento, una mayor desagregación del crédito otorgado por cada organismo, así como la evolución de la cartera del crédito de la banca según el segmento de vivienda. Estos indicadores, se complementarán con un nuevo reporte, a publicarse en las próximas semanas, con información detallada del crédito otorgado por la banca comercial.

Cuadro 1

**Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado enero julio**

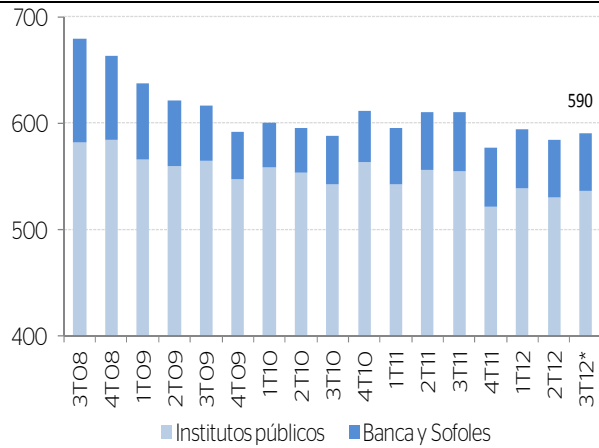
Organismo	Número de créditos			Monto de crédito		
	2011	2012	Var % anual	2011	2012	Var % anual real
<b>Públicos</b>	278.0	293.7	5.6	78.1	84.9	4.7
Infonavit	247.0	256.0	3.6	64.1	66.1	-0.7
Fovissste	31.0	37.7	21.6	14.0	18.8	29.5
<b>Privados</b>	42.6	46.9	10.0	35.6	44.6	20.5
Bancos	41.8	46.3	10.8	35.2	44.3	21.1
Sofoles	0.8	0.6	-27.8	0.4	0.2	-39.9
<b>Subtotal</b>	320.7	340.6	6.2	113.7	129.5	9.7
Cofinanciamientos (-)	7.4	9.8	33.1	---	---	---
Infonavit total (-)	20.6	16.8	-18.3	---	---	---
<b>Total</b>	<b>292.8</b>	<b>314.0</b>	<b>7.3</b>	<b>113.7</b>	<b>129.5</b>	<b>9.7</b>

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

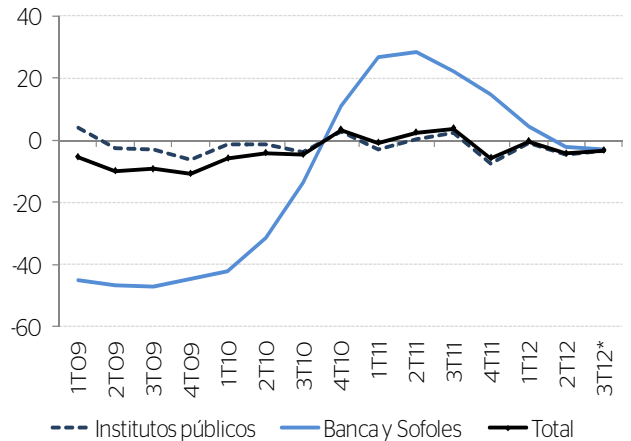
Gráfica 1 y 2

**Número de créditos por organismo**

Miles, cifras anualizadas



Var % anual



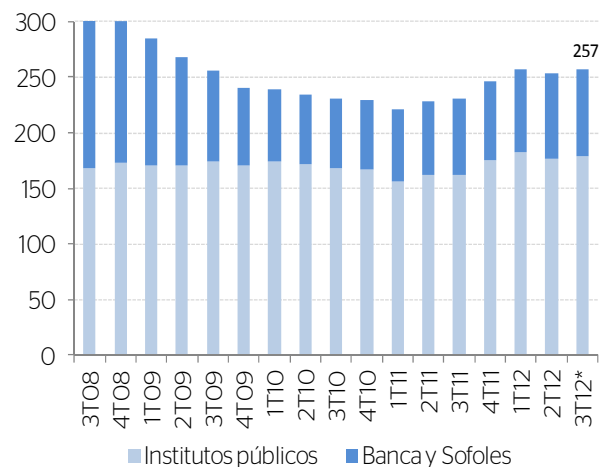
\* A julio

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

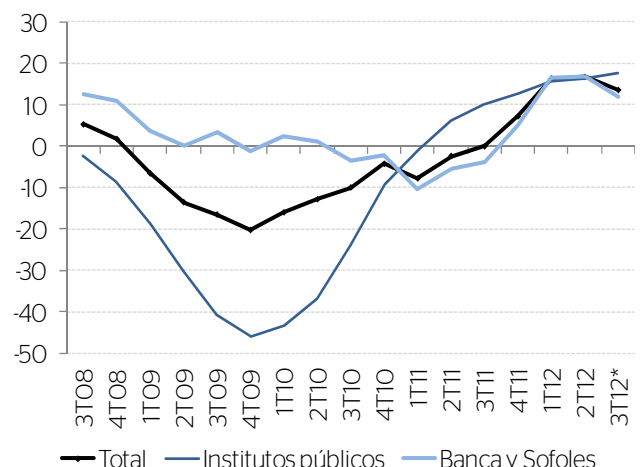
Gráfica 3 y 4

**Monto de crédito por organismo**

Mmp, cifras anualizadas



Var % anual

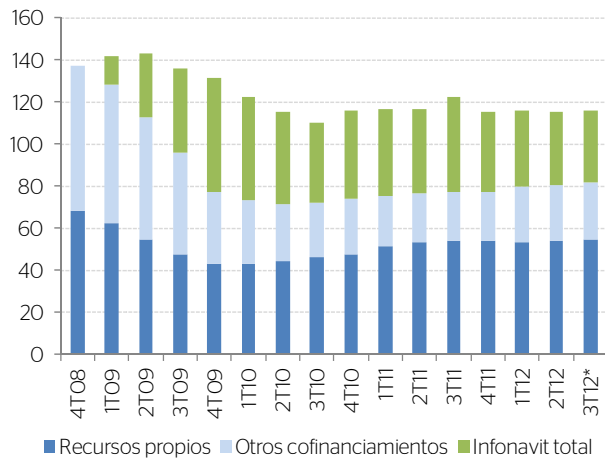


\* A julio

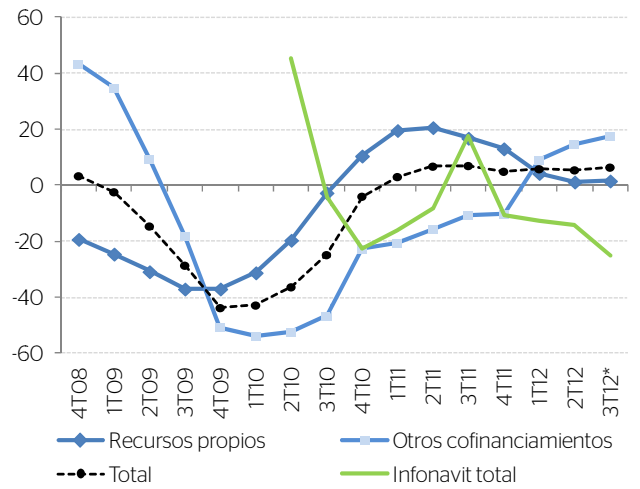
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5 y 6

**Número de créditos otorgados por la banca comercial**  
Miles, cifras anualizadas



**Var % anual**



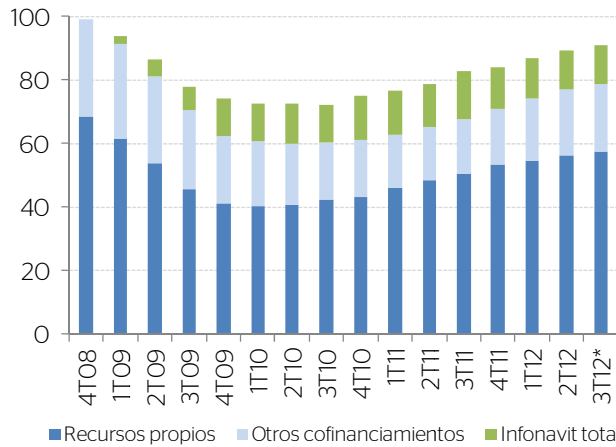
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.

\*A Julio

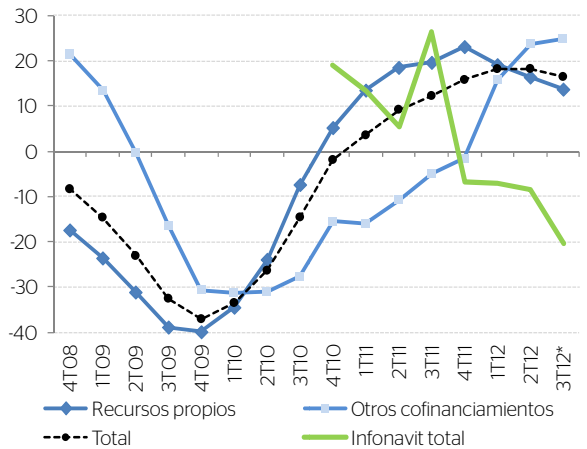
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 7 y 8

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



**Var % anual**



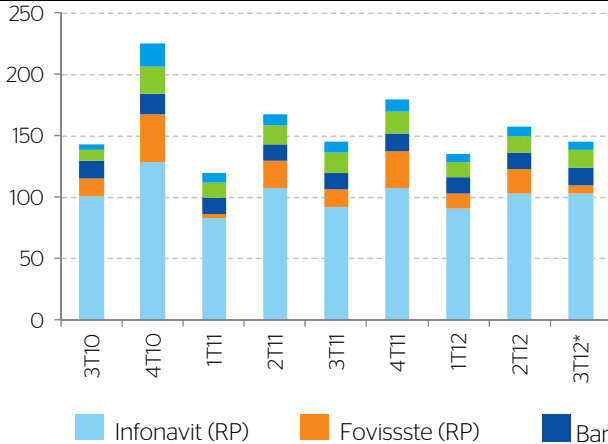
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.

\*A Julio

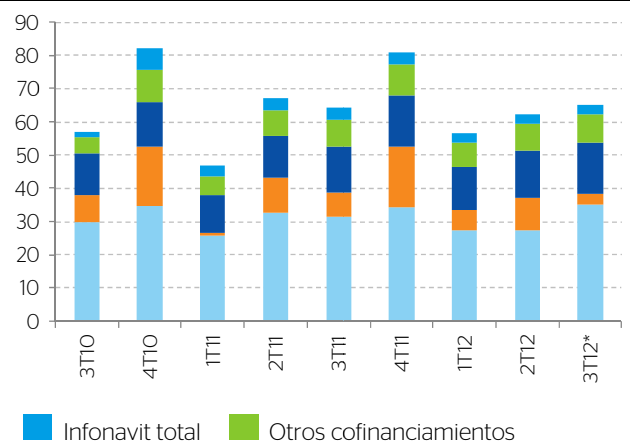
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 9 y 10

**Colocación de crédito hipotecario por organismo**  
Miles de créditos



**Miles de millones de pesos, a precios de 2012**



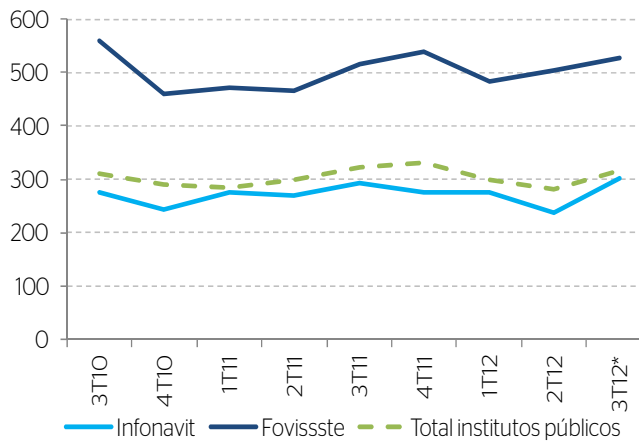
(RP) Recursos propios

\* A julio

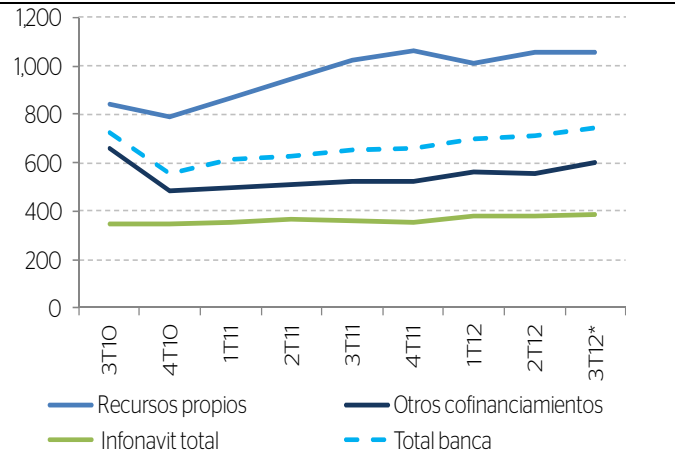
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráficas 11 y 12

**Monto promedio de la hipoteca (Miles de pesos, precios 2012)**  
**Institutos públicos**



**Bancos**

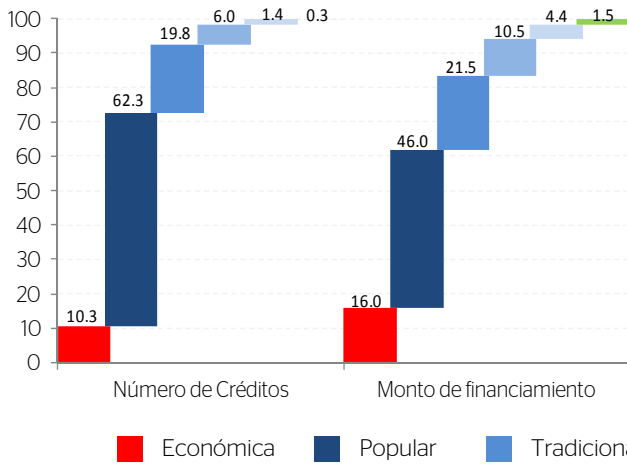


\*A julio  
 Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

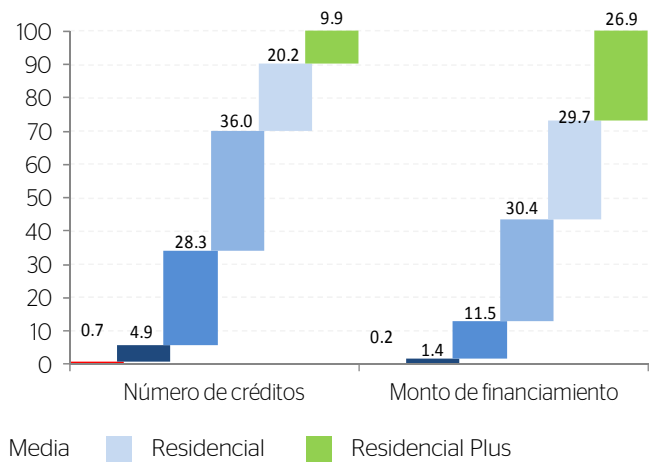
Gráficas 13 y 14

**Ventas de vivienda por segmento. Part %, 2012\***

**Infonavit**



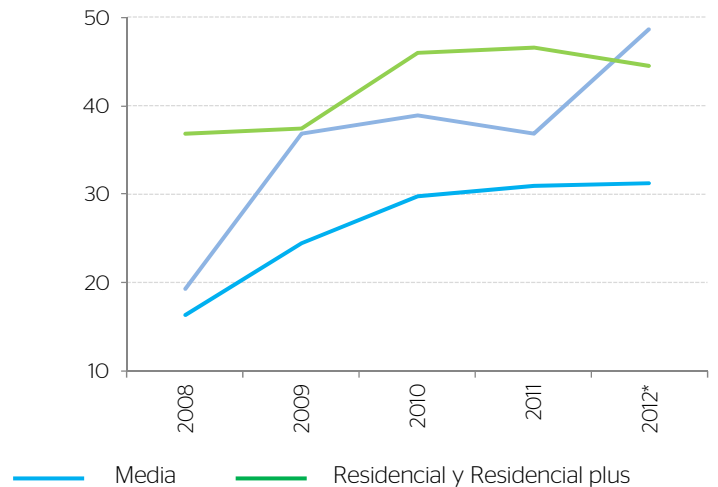
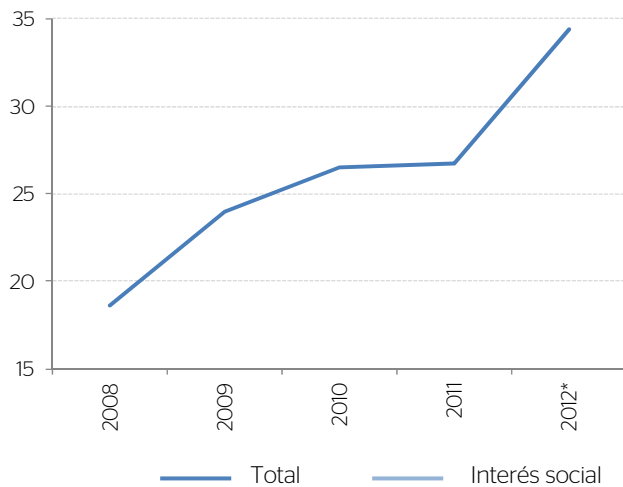
**Banca comercial**



\*Enero-julio  
 Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit y ABM

Gráficas 15 y 16

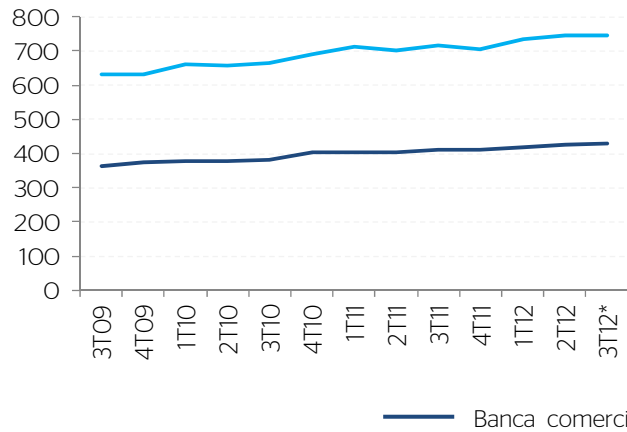
**Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit**



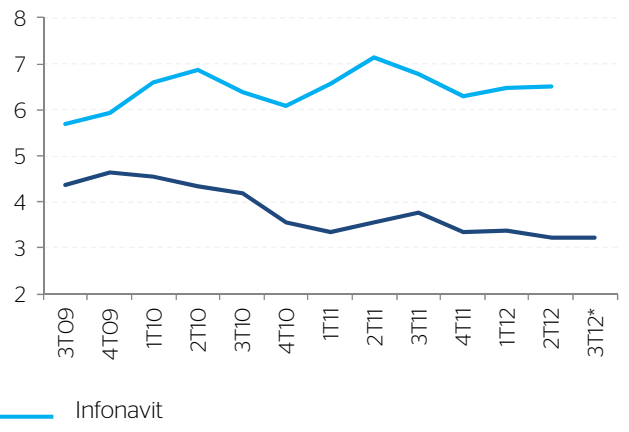
\*Al mes de julio  
 Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráficas 17 y 18

**Crédito a la vivienda, saldo de cartera**  
Vigente, M. Millones de pesos, precios de 2012



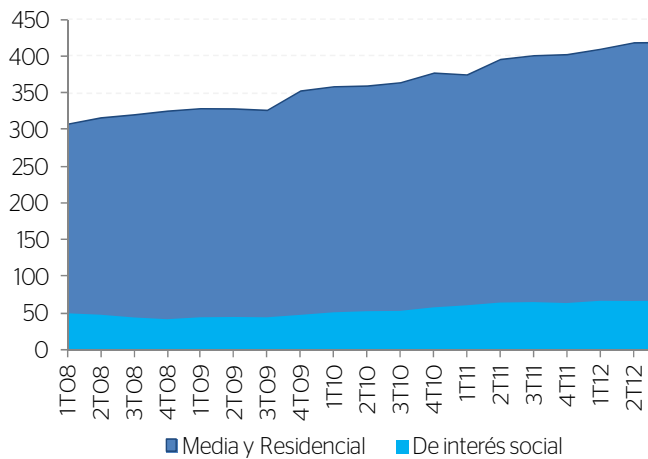
**Índice de morosidad (%)**



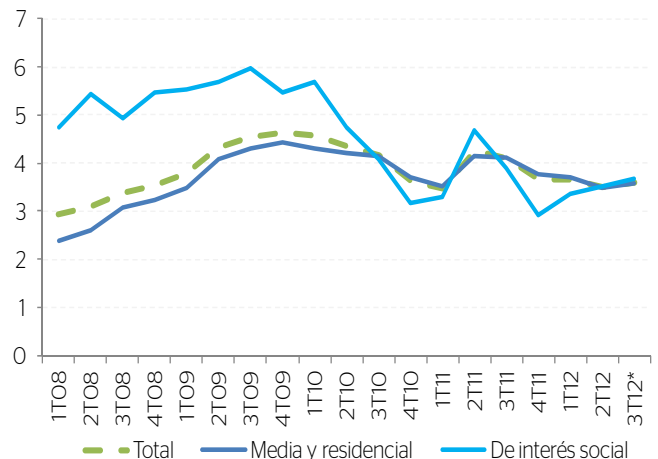
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico  
\*Al mes de julio

Gráficas 19 y 20

**Saldo de la cartera de la banca comercial por segmento**  
Vigente, M Millones de pesos, precios de 2012



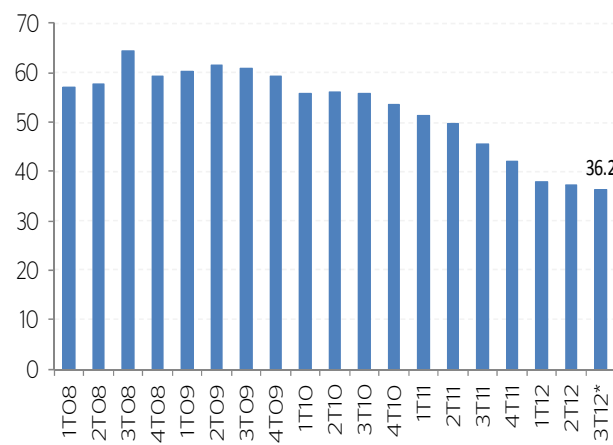
**Índice de morosidad (%)**



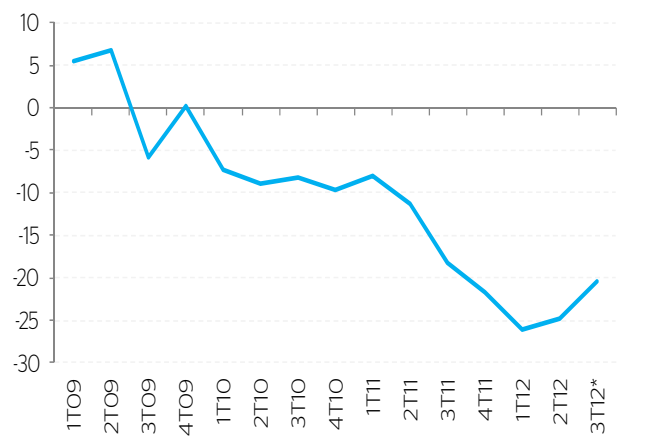
\*A Julio  
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráficas 21 y 22

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



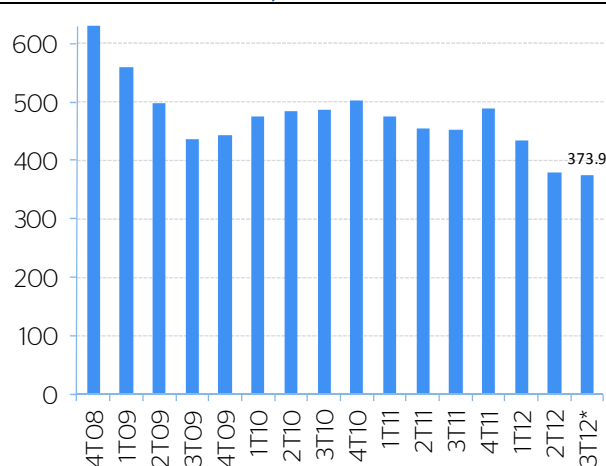
**Var % anual real**



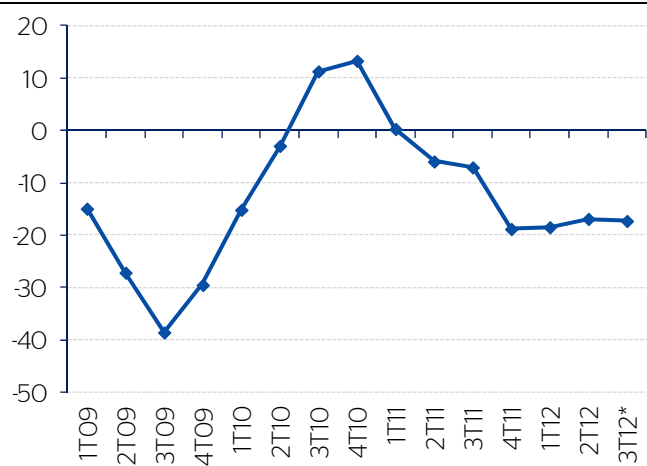
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico  
\*Al mes de julio

**Inicios de obra: RUV**

Miles de viviendas, cifras anualizadas



Var % anual



\*Al mes de julio

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Cuadro2

**Infonavit: Número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada**  
Enero-julio 2012

Entidad	Total					Usada (% del total)						
	Total	Económica	Popular	Tradiciona	Media Residencial	Plus	Total	Económica	Popular	Tradiciona	Media Residencia	Plus
Ags	4973	767	3134	815	238	19	36	36	33	51	17	21
BC	13468	596	9527	2480	711	148	32	84	21	61	35	36
BCS	1871	75	868	802	105	20	49	83	47	50	36	40
Cam	1333	72	883	248	112	17	49	56	40	84	50	18
Coah	11886	830	8242	2178	546	85	47	69	41	67	31	31
Col	2025	238	1360	342	75	10	41	99	28	51	43	10
Chis	2388	40	1779	461	99	9	32	35	17	86	54	56
Chih	9852	846	6379	1894	633	94	54	79	47	75	31	20
DF	21281	10513	3058	3471	2608	1243	89	100	100	90	48	52
Dgo	3220	210	2566	367	67	8	46	76	41	65	51	38
Gto	11860	306	8769	2203	513	66	33	99	27	48	25	27
Gro	1599	43	727	687	121	19	50	100	57	40	37	58
Hgo	4915	207	3422	1129	140	17	18	30	12	31	29	29
Jal	23433	1340	15901	4379	1554	234	17	12	9	43	23	32
Mex	23026	1735	11749	7411	1545	505	22	100	11	23	24	16
Mich	4880	139	3740	741	228	31	23	52	15	55	29	35
Mor	3023	44	1307	1225	378	55	34	100	20	45	34	53
Nay	1792	43	1301	360	81	7	37	91	30	54	41	43
NL	29227	2810	18555	5544	1707	536	15	12	9	31	25	29
Oax	783	70	481	184	43	5	56	83	47	70	42	60
Pue	7607	186	5483	1455	419	55	24	50	17	44	23	25
Qro	7398	70	4017	2226	902	173	15	96	8	23	15	15
QR	8434	300	6500	1305	293	33	8	16	4	19	21	36
SLP	5714	284	3859	1106	411	51	44	98	41	47	22	35
Sin	6359	524	4501	1003	298	33	46	84	43	46	24	18
Son	10185	987	7422	1425	307	38	41	74	33	63	37	29
Tab	2853	76	2091	524	144	16	32	54	20	71	47	63
Tamps	10424	668	8115	1313	296	31	34	83	25	63	49	68
Tlax	1780	721	838	197	22	2	78	94	64	81	82	100
Ver	10447	823	7238	1960	374	50	34	33	25	63	48	16
Yuc	6020	836	4102	836	210	31	36	68	28	43	24	26
Zac	1933	61	1481	294	85	11	26	87	21	43	20	18
Nac	255989	26460	159395	50565	15265	3652	34	75	24	47	31	36

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit.

Eduardo Torres  
e.torres@bbva.com

Fernando 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