

# Flash Inmobiliario México

## Cambios en mercado hipotecario apoyan su dinamismo en 2012

El crédito continúa en aumento, especialmente por la parte de la banca comercial. Los institutos públicos con un volumen de actividad ligeramente por encima del 2011, aunque dentro de sus metas de financiamiento anual para el presente año.

- **La actividad hipotecaria crece, aunque con nuevas fuentes de impulso**

Al mes de agosto la actividad hipotecaria registró un aumento de 6.3% anual en el número de créditos, y de 6.2% en el monto de financiamiento, medido en términos reales. Al interior, continúa destacando la actividad realizada por la banca comercial, cuyo incremento en tasa anual fue de 10.8% en el número de créditos, y de 25% en el monto en términos reales.

Para los institutos públicos las cifras muestran un ritmo de actividad alineado a sus programas anuales de financiamiento. En ambos casos, dichos programas, o metas anuales, han venido disminuyendo en los últimos tiempos. Para Infonavit, el número de créditos otorgados en 2008 fue de 490 mil, y a partir de ahí ha venido disminuyendo. A partir de 2011, su meta anual de crédito para vivienda completa comenzó a descender (450 mil en 2011 y 440 mil en 2012). En el caso de Fovissste se observa una historia similar, pues de los 100 mil créditos colocados en 2009, para 2012 la meta anual es de 70 mil (estimaciones del instituto apuntan hacia niveles de 75 mil).

De este modo, el impulso a la actividad hipotecaria ha venido asociado fundamentalmente al crédito que otorga la banca comercial, que ha mantenido un sólido ritmo de crecimiento a partir de 2010. En términos anualizados y medido todo a precios actuales, el monto de financiamiento registrado hasta agosto de 2012, 38.2 mil millones de pesos para recursos propio, resultó 1.5 veces superior al de 2009, cuando registró 26 mil millones de pesos.

- **Un mayor nivel de actividad implicará el desarrollo de nuevos mercados**

Siendo que el volumen más importante de hipotecas lo realizan los institutos públicos de vivienda, es claro que retomar los niveles de actividad de años previos se logrará, o bien haciendo crecer de nuevo las metas de los institutos públicos, o atendiendo nuevos mercados. Probablemente ocurran las dos, pero no necesariamente de corto plazo. Habrá que dejar que sean los propios derechohabientes los que decidan cuántos son los créditos que se requieren anualmente, tanto para vivienda completa como para otras soluciones.

Sin embargo, el desarrollo de nuevos productos, como el segundo crédito de Infonavit pueden también dar un fuerte impulso al mercado en un tiempo relativamente corto (una vez que se consoliden). Se habla de que el volumen anual de créditos con este producto podría rondar los 50 mil por año. De lograrse, estaríamos regresando con rapidez a los niveles de 2008. En Fovissste hay también un amplio espacio para incrementar la actividad entre sus derechohabientes, a partir por ejemplo de profundizar los esquemas de cofinanciamientos. Como proporción del total de créditos, los cofinanciamientos que realiza este instituto representan apenas el 6%, cuando en el caso de Infonavit son el 45%. Está también el mercado de vivienda en renta, que tan pronto encuentre un instrumento financiero adecuado, tendrá un impulso muy importante.

- **Para los participantes del mercado de la vivienda, el potencial sigue siendo atractivo**

Las cifras del financiamiento a la actividad hipotecaria muestran con claridad que el mercado de vivienda continúa creciendo. Y si bien el volumen de casas construidas ha venido a la baja (con algunas tendencias ya de estabilización), es cierto también que los segmentos de vivienda media y residencial, que son los que atiende principalmente la banca, ofrecen también un potencial importante, con menos viviendas pero de mayor valor. Es un hecho que el modelo de vivienda ha venido cambiando, y los constructores se han venido adaptando a él, con conjuntos más pequeños, más verticales y sincronizando la construcción al ritmo de las ventas (con lo que se evita la acumulación de inventarios). En síntesis, las perspectivas para el mercado hipotecario y de la vivienda en general continúan siendo favorables, y ofrecerá las mejores oportunidades a quienes se ajusten con mayor velocidad a los cambios que requiere la industria.

Cuadro 1

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

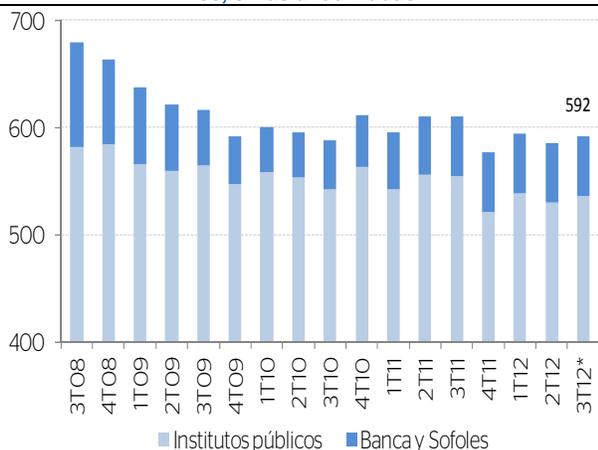
Organismo	Número de créditos			Monto de crédito		
	2011	2012	Var % anual	2011	2012	Var % anual real
Institutos Públicos	321.6	336.3	4.6	95.9	101.4	5.8
Infonavit	285.1	292.9	2.7	79.4	79.7	0.4
Fovissste	36.5	43.4	19.1	16.5	21.7	31.7
Intermediarios Privados	49.7	54.9	10.3	41.9	52.1	24.5
Bancos	48.8	54	10.8	41.4	51.8	25
Sofoles	1	0.8	-14.5	0.5	0.3	-28.8
Subtotal	371.3	391.2	5.3	137.7	153.5	11.5
Total Cofinanciamientos (-)	37.7	36.6	-2.9			
Infonavit total (-)	24.1	19.1	-20.9	-	-	
Otros Cofinanciamientos (-)	13.6	17.5	28.6	-	-	---
<b>Total</b>	<b>333.6</b>	<b>354.6</b>	<b>6.3</b>	<b>137.7</b>	<b>153.5</b>	<b>6.2</b>

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

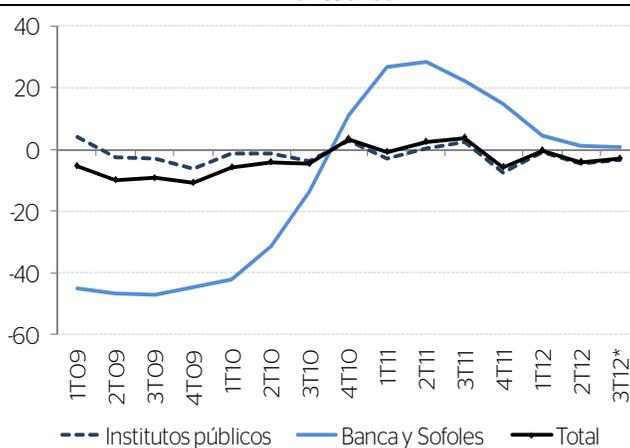
Gráfica 1 y 2

**Número de créditos por organismo**

Miles, cifras anualizadas



Var % anual



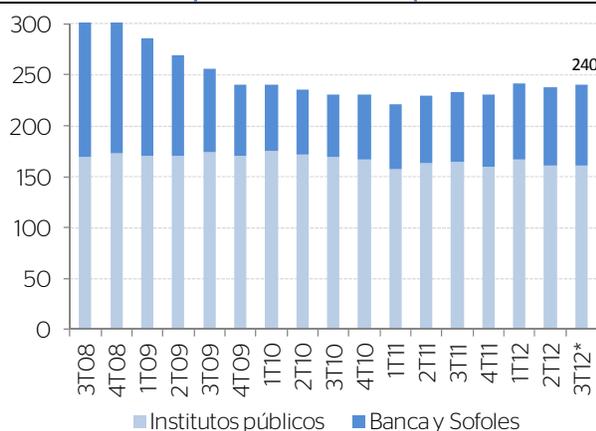
\* A agosto

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

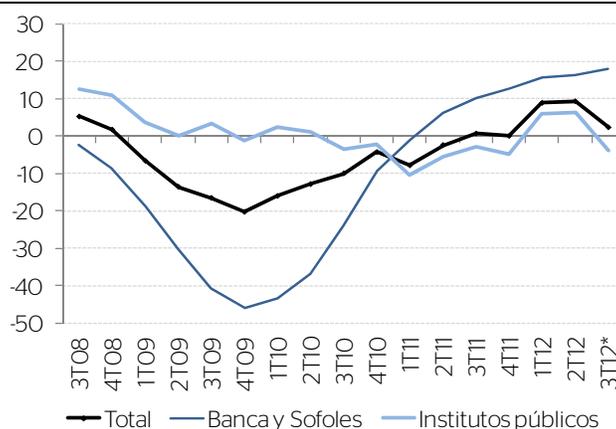
Gráfica 3 y 4

**Monto de crédito por organismo**

Mmp, cifras anualizadas, precios de 2012



Var % anual

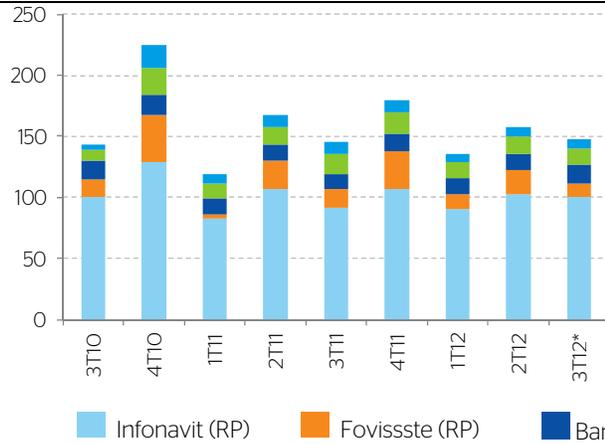


\* A agosto

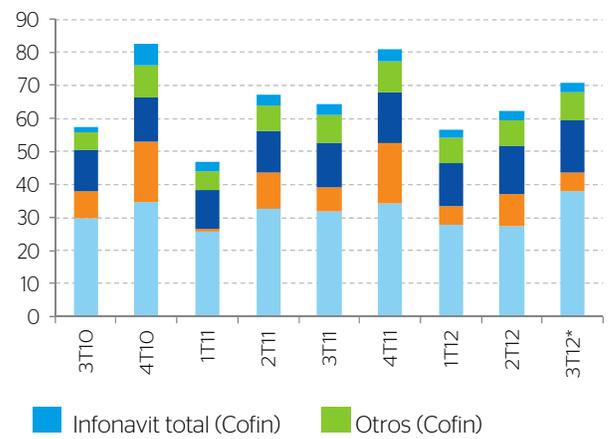
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5 y 6

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



Miles de millones de pesos, a precios de 2012



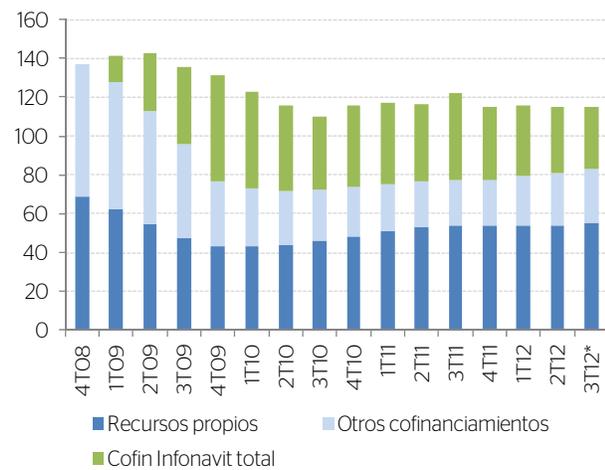
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos

\* A agosto

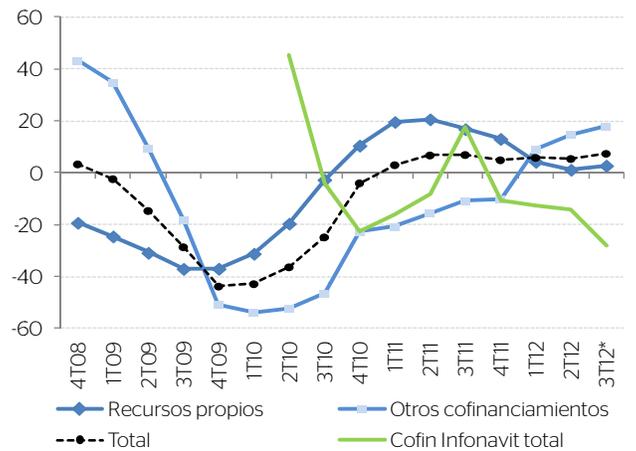
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 7 y 8

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



Var % anual



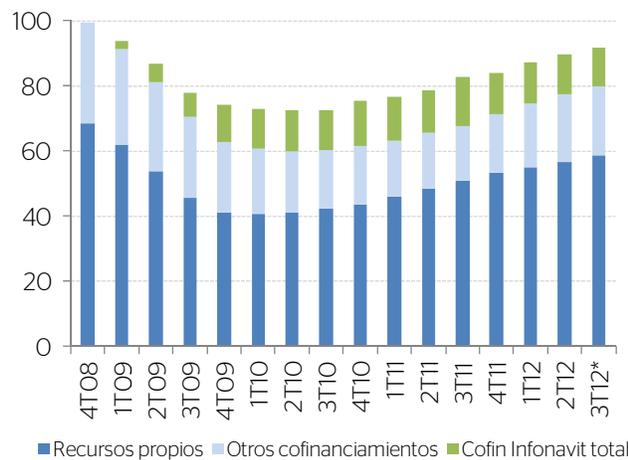
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.

\*A agosto

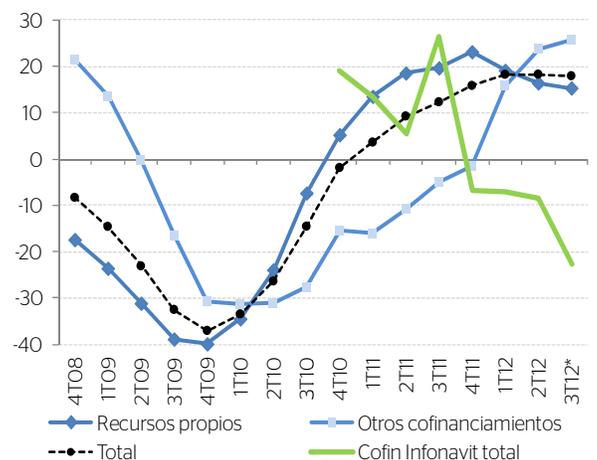
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 9 y 10

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



Var % anual



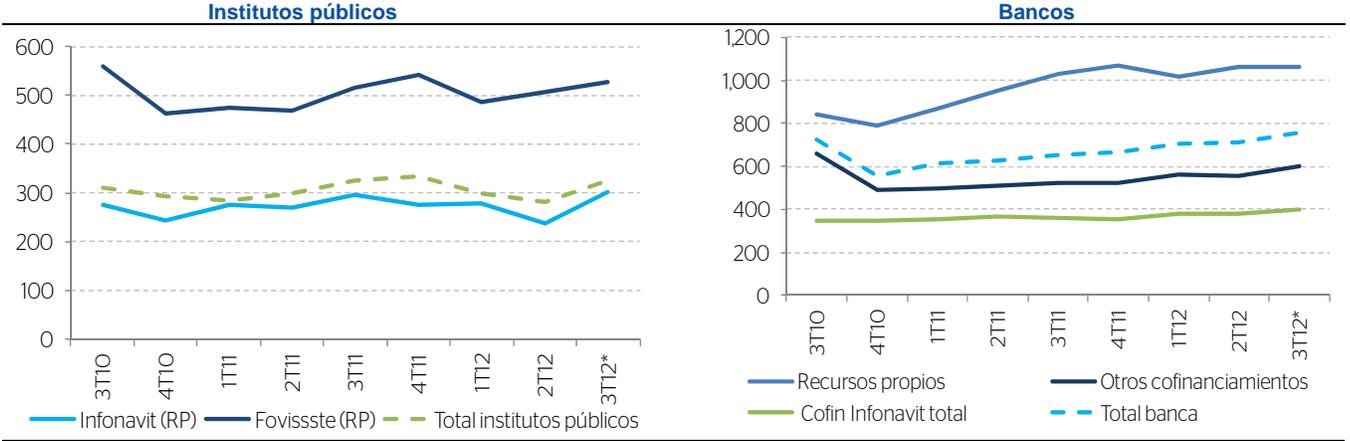
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.

\*A agosto

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

Gráficas 11 y 12

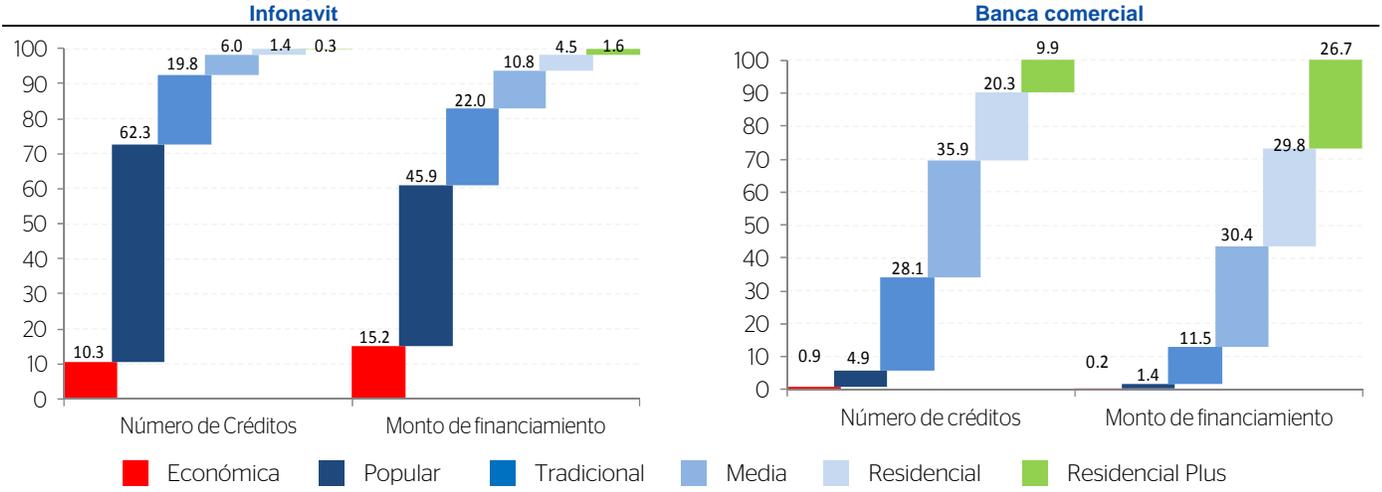
**Monto promedio de la hipoteca. Miles de pesos, precios 2012**



\*A agosto  
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos  
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráficas 13 y 14

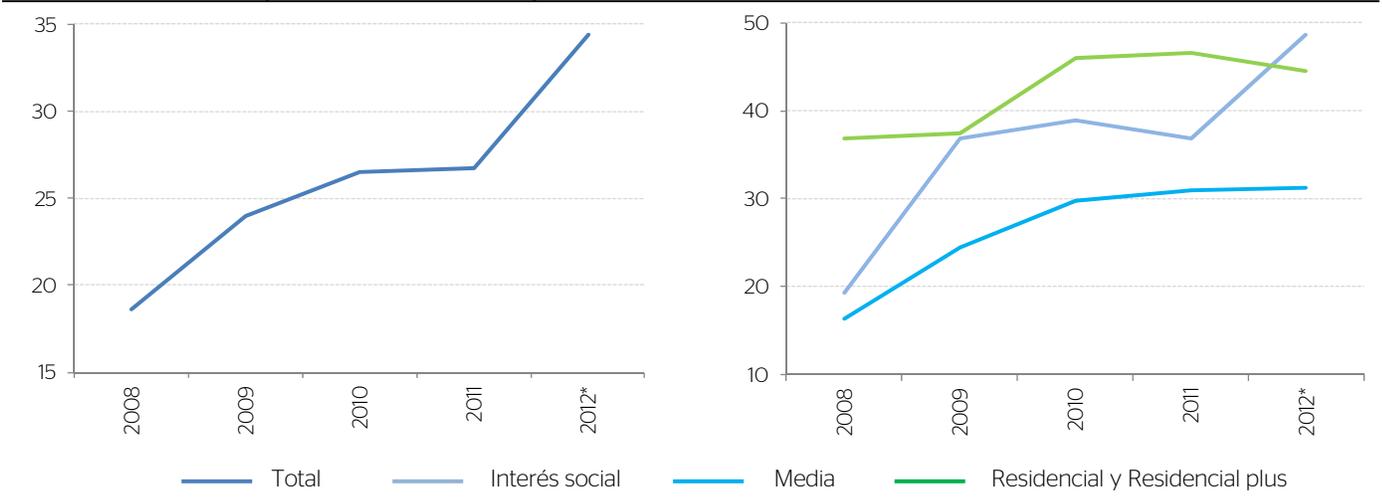
**Ventas de vivienda por segmento. Part %, 2012\***



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

Gráficas 15 y 16

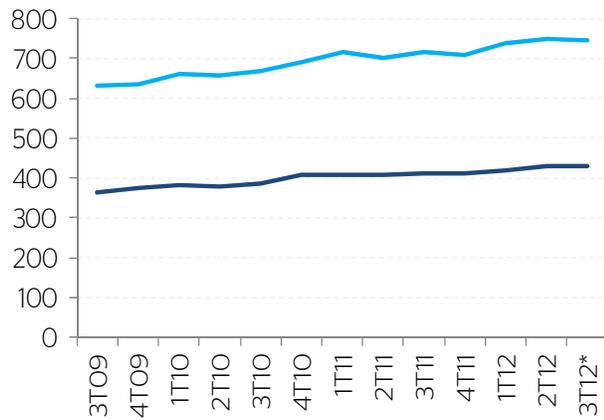
**Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit**



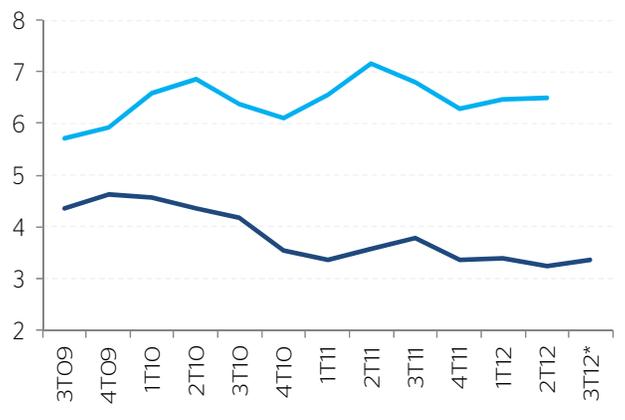
\*Al mes de agosto  
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráficas 17 y 18

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



**Índice de morosidad (%)**

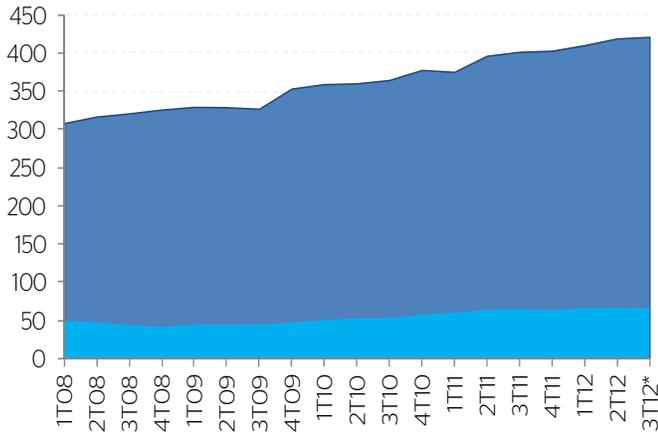


— Banca comercial — Infonavit

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

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 (%)**



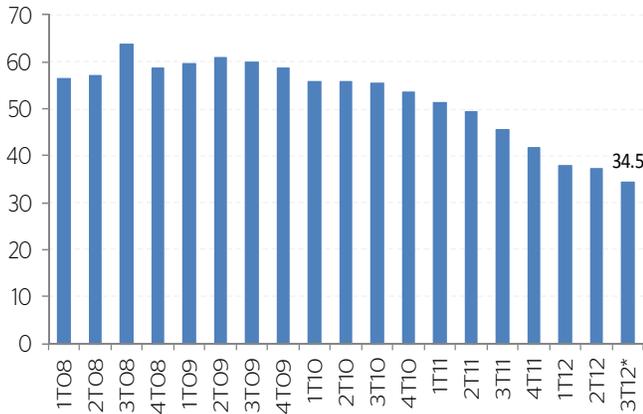
■ Media y Residencial ■ De interés social

— Vivienda — Media y Residencial — De interés social

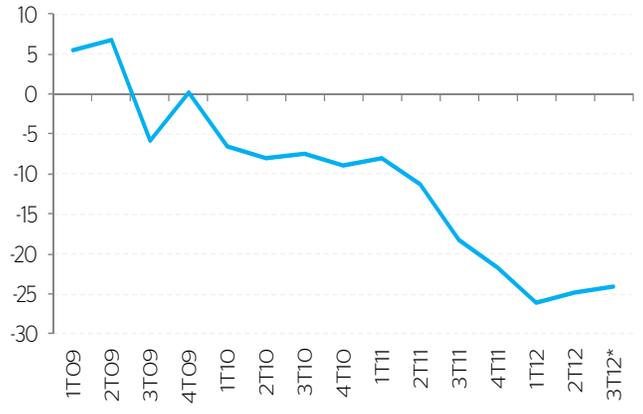
\*Al mes de agosto  
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráficas 21 y 22

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



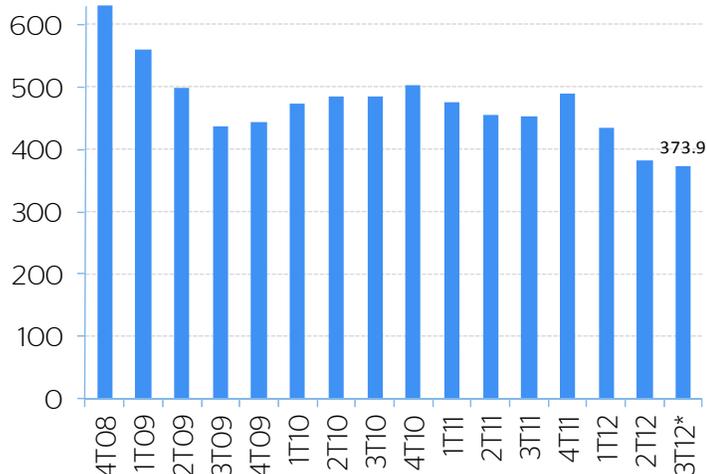
**Var % anual real**



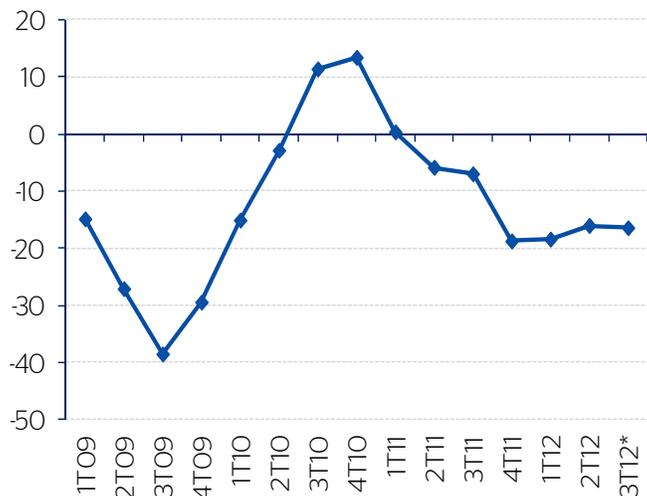
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico  
\*Al mes de agosto

**Inicios de obra: RUV**

Miles de viviendas, cifras anualizadas



**Var % anual**



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

**Cuadro2**

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

	Total									Usadas (% of total)							
	Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus			Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus	
Ags	5574	824	3487	952	289	22	0	Ags	37	38	34	52	16	23			
BC	15345	695	10850	2833	797	164	6	BC	33	86	22	61	36	38	100		
BCS	2181	82	1002	948	125	23	1	BCS	48	83	46	49	40	43	0		
Cam	1507	81	950	322	134	19	1	Cam	50	58	42	75	50	21	100		
Coah	13363	907	9165	2539	650	97	5	Coah	47	68	41	67	31	27	100		
Col	2338	274	1560	403	91	10	0	Col	40	99	28	50	37	10			
Chis	2780	43	2067	546	113	11	0	Chis	32	40	16	85	53	64			
Chih	11692	981	7609	2230	757	106	9	Chih	53	81	45	75	32	22	67		
DF	23218	11017	3299	3968	3045	1434	455	DF	88	100	100	91	49	52	67		
Dgo	3521	222	2769	441	78	9	2	Dgo	46	76	41	65	45	44	50		
Gto	14112	355	10425	2643	604	81	4	Gto	32	99	27	48	25	30	25		
Gro	1895	48	873	796	156	20	2	Gro	49	100	56	41	37	60	50		
Hgo	5748	232	3952	1369	174	21	0	Hgo	18	30	12	30	30	29			
Jal	26757	1433	18102	5109	1789	288	36	Jal	17	13	9	42	23	35	47		
Mex	26536	1807	13567	8682	1800	585	95	Mex	22	100	11	23	24	16	13		
Mich	5491	155	4133	889	272	41	1	Mich	24	54	15	54	29	32	0		
Mor	3521	44	1561	1402	434	64	16	Mor	33	100	20	45	35	58	44		
Nay	2209	48	1641	420	93	7	0	Nay	35	90	28	52	41	43			
NL	33552	3226	21163	6349	2083	641	90	NL	15	12	9	32	25	31	34		
Oax	862	77	525	201	53	6	0	Oax	56	83	48	71	42	67			
Pue	8756	201	6280	1702	493	70	10	Pue	24	50	17	44	25	29	20		
Qro	8514	72	4581	2634	1011	203	13	Qro	15	96	8	23	15	17	54		
QR	9826	327	7542	1554	365	35	3	QR	8	17	4	19	23	37	0		
SLP	6486	315	4309	1320	476	63	3	SLP	44	98	42	47	22	35	67		
Sin	7077	577	4918	1203	344	35	0	Sin	46	85	43	45	23	20			
Son	11834	1102	8638	1676	366	45	7	Son	41	74	32	62	38	40	29		
Tab	3280	80	2403	612	163	19	3	Tab	32	56	20	73	47	58	0		
Tamps	11636	769	8973	1494	361	38	1	Tamps	35	82	25	63	51	63	100		
Tlax	1978	799	926	224	27	2	0	Tlax	78	94	63	80	78	100			
Ver	11933	950	8218	2266	435	61	3	Ver	34	35	25	64	49	15	33		
Yuc	6891	932	4690	975	253	36	5	Yuc	35	67	28	42	27	31	40		
Zac	2102	66	1586	336	102	11	1	Zac	28	88	22	46	23	18	0		
Nac	292515	28741	181764	59038	17933	4267	772	Nac	34.10	74	24	47	32	36	53		

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.