# Flash Inmobiliario México

## Mercado hipotecario: buscando nuevas fuentes de crecimiento

2011 y 2012 han sido años de fuerte crecimiento en el mercado hipotecario, sobre todo el que atiende la banca comercial. Ello ha sido resultado de diversificar la gama de productos y hacerlos más atractivos a los compradores. Hacia delante, el crecimiento estará basado sobre todo en el desarrollo para segmentos hasta ahora poco atendidos.

- **A septiembre, siete trimestres a tasa de doble dígito**

  Las cifras acumuladas al mes de septiembre muestran para el crédito hipotecario de la banca comercial un crecimiento anual de 17.1% en términos reales en el monto de financiamiento, y de 9.7% en el número de créditos. Medido solo en términos del mondo de financiamiento, el crédito muestra tasas positivas desde el tercer trimestre de 2010, y a doble dígito desde el primero de 2011; en promedio, durante los últimos siete trimestres el crecimiento en tasa anual ha sido de 19.5% real.

  En lo referente a los institutos públicos, la actividad hipotecaria durante 2012 ha tenido un desempeño más modesto. A septiembre, el número de créditos ha crecido anualmente 2.4%, y el monto de financiamiento 1.8% en términos reales. Considerando que ambos institutos redujeron su meta anual de financiamientos para vivienda completa, Infonavit de 448 a 440 mil, y Fovissste de 75 a 70 mil, las cifras positivas reflejan más bien una distribución mensual más uniforme del crédito de Fovissste respecto a años anteriores.

- **Mejoría en accesibilidad explica buena parte del crecimiento del crédito hipotecario**

  El fuerte crecimiento del crédito hipotecario en los últimos años se explica, por una parte, por la mejoría en las condiciones de los créditos hipotecarios, que han incrementado la capacidad de acceso al crédito entre la población y han hecho al producto hipotecario más atractivo. Por ejemplo, las tasas de interés hipotecarias han pasado de niveles cercanos a 13% en 2009, a 10% en 2012. Detrás de ello se encuentra una mayor competencia entre bancos, pero también la mejoría en las condiciones económicas, especialmente la disminución en los niveles de inflación y en la prima de riesgo de la economía. Está por otra parte el tema de la demanda, que se apoya en buena medida en el crecimiento en el empleo y el nivel de ingreso. Desde la segunda mitad de 2010 el empleo ha venido creciendo a tasas más elevadas que la economía en su conjunto (4.6% vs. 4.4% respectivamente).

  El aumento en el monto promedio de la hipoteca es un resultado de esta combinación entre mayor accesibilidad y mayor demanda. Entre el tercer trimestre de 2010 y el tercero de 2012, el monto promedio del crédito de la banca pasó de 918 mil a 1,056 pesos a precios constantes, un aumento de 15% real.

- **Aún hay mucho espacio para el crecimiento, aunque ello requiere nuevos productos**

  Aunque la banca tiene margen para seguir creciendo con los productos que han guiado el crédito hasta ahora, (debido a que existe un rezago en la atención de las necesidades de vivienda para la población de ingresos medios y altos), hacia delante el impulso vendrá de otras fuentes. Mucho se ha hablado del potencial que ofrece la población no afiliada a los institutos públicos, así como de la vivienda en renta. Ambos requieren desarrollar productos adecuados, para captar la demanda latente como para asegurar un manejo prudente de los riesgos.

  Sin embargo, entre la población afiliada hay también un gran potencial. En el caso del Infonavit, el segundo crédito es ya una realidad y vendrá a impulsar la demanda de vivienda. En cuanto al Fovissste, existe también un mercado importante que podría atenderse. Hay 1.8 millones de afiliados a este instituto que aún no ejercen su crédito hipotecario, y para hacerlo dependen de los resultados de un sorteo (es decir, que no lo tienen garantizado). Su nivel de ingresos y su estabilidad laboral (en ambos casos mayor a lo que se registra en el sector privado), además que reciben su pago en forma electrónica, convierten a esta población en un mercado muy atractivo. Fortalecer los programas de cofinanciamiento para estos trabajadores o diseñar nuevos productos para ellos (como podría ser la utilización de la subcuenta de vivienda como garantía para el pago de una renta), podría dar un renovado impulso al crédito hipotecario de la banca en los próximos años. Por lo pronto, este instituto está por lanzar un crédito para remodelación, similar en su operación a “Renueva tu hogar” de Infonavit, que ha demostrado un alto nivel de aceptación entre los afiliados. Podría ser una de muchas iniciativas que contribuyan a fortalecer los productos de crédito para vivienda entre los trabajadores del sector público.

Cuadro 1

## Actividad hipotecaria: Número y monto de créditos, acumulado enero-septiembre

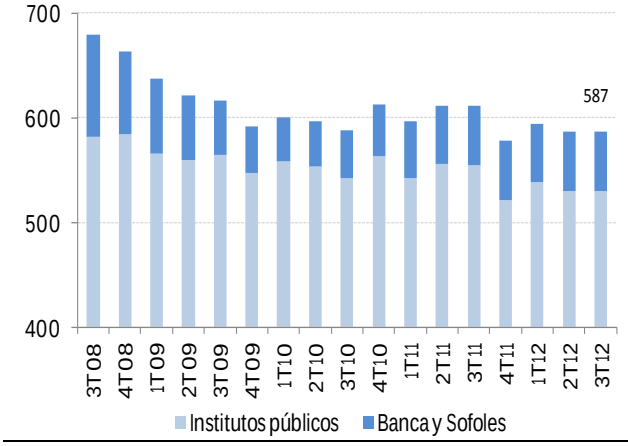
| Organismo | Número de créditos 2011 | Número de créditos 2012 | Var % anual | Monto de crédito 2011 | Monto de crédito 2012 | Var % anual real |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Institutos Públicos | 365.3 | 374.2 | 2.4 | 105.3 | 112.3 | 1.8 |
| Infonavit | 322.0 | 326.2 | 1.3 | 85.7 | 88.3 | -1.6 |
| Fovissste | 43.3 | 48 | 10.9 | 19.6 | 24 | 16.9 |
| Intermediarios Privados | 57.6 | 62.9 | 9.2 | 49.1 | 59.9 | 16.6 |
| Bancos | 56.5 | 62 | 9.7 | 48.5 | 59.6 | 17.1 |
| Sofoles | 1.1 | 0.9 | -18.2 | 0.5 | 0.4 | -33.7 |
| Subtotal | 422.9 | 437.1 | 3.4 | 154.4 | 172.2 | 6.5 |
| Total Cofinanciamientos (-) | 43.0 | 40.8 | -5.1 | | | |
| Infonavit total (-) | 27.1 | 21 | | - | - | |
| Otros Cofinanciamientos (-) | 15.9 | 19.8 | | - | - | --- |
| **Total** | **379.9** | **396.3** | **4.3** | **154.4** | **172.2** | **6.5** |

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

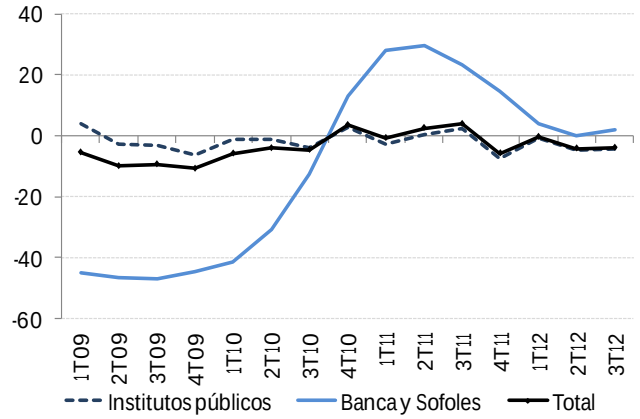
Gráfica 1 y 2

## Número de créditos por organismo

Miles, cifras anualizadas




Var % anual

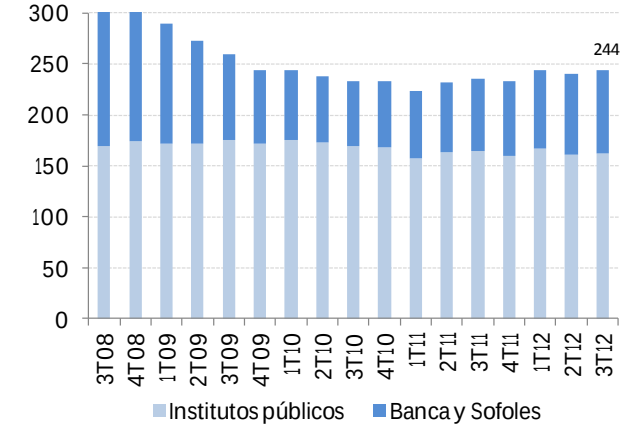



Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

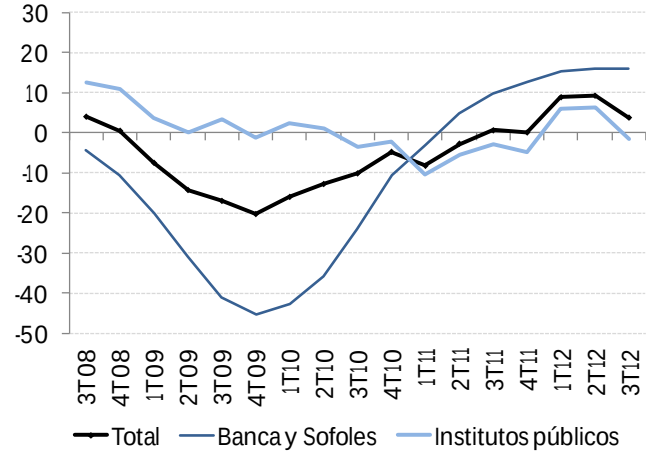
Gráfica 3 y 4

## Monto de crédito por organismo

Mmp, cifras anualizadas, precios de 2012




Var %anual

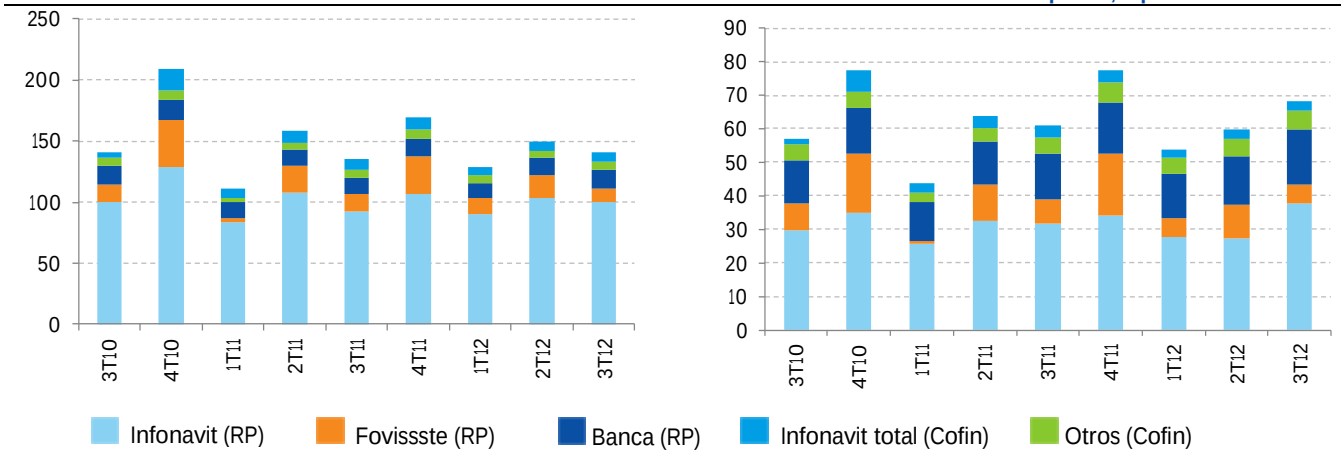



Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5 y 6

## Colocación de crédito hipotecario por organismo

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

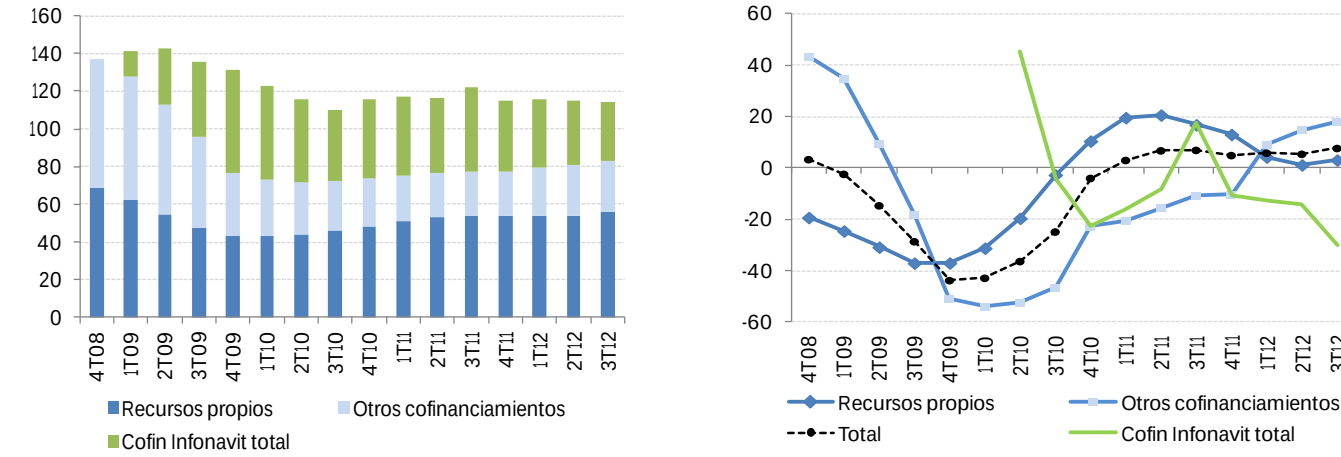



(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos
* A agosto
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 7 y 8

## Número de créditos otorgados por la banca comercial

**Miles, cifras anualizadas** | **Var % anual**



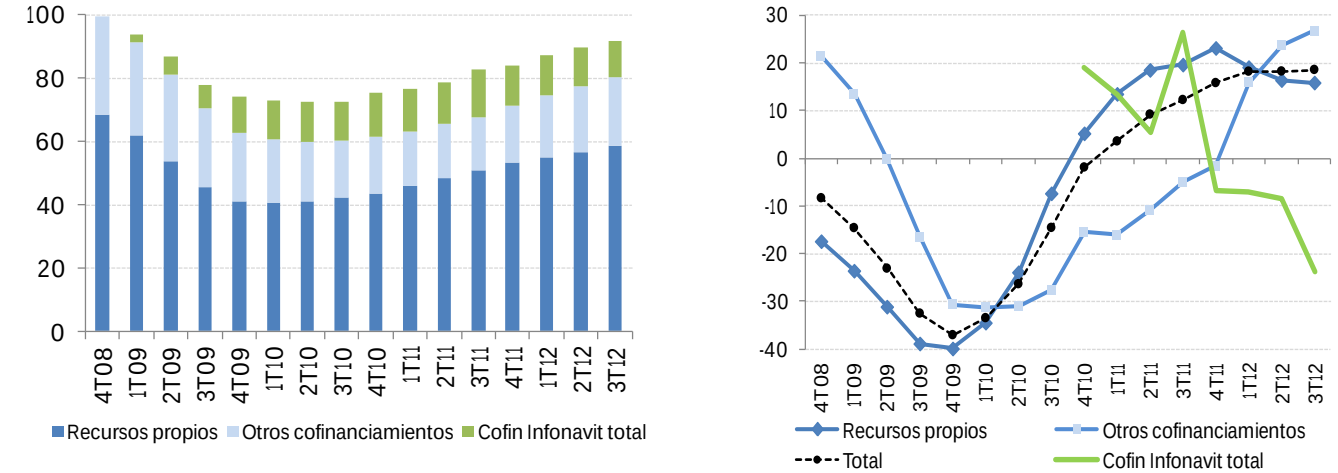

Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores..

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

Gráfica 9 y 10

## Monto de financiamiento otorgado por la banca comercial

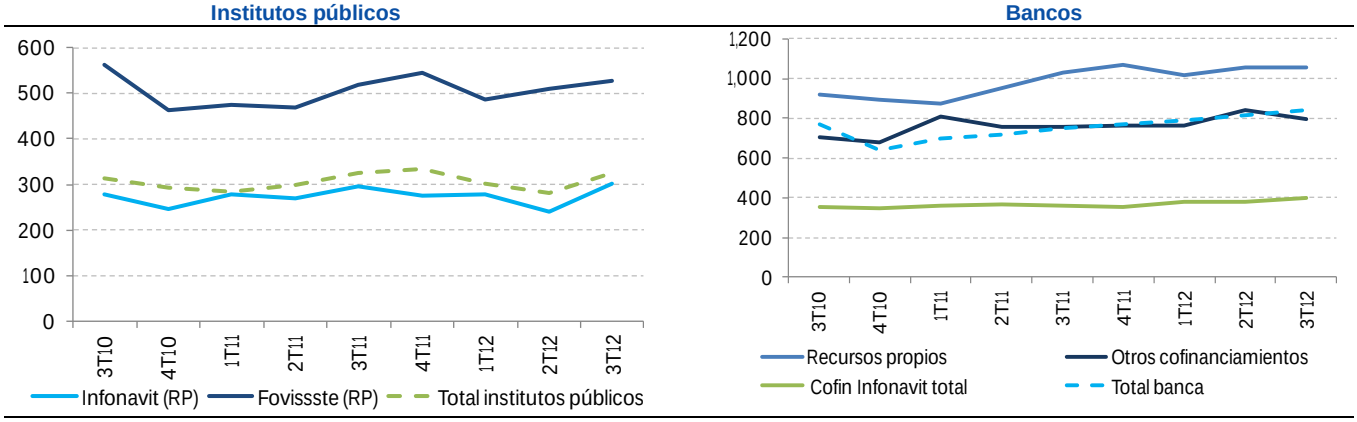
**Mmp, cifras anualizadas precios de 2012** | **Var % anual**




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

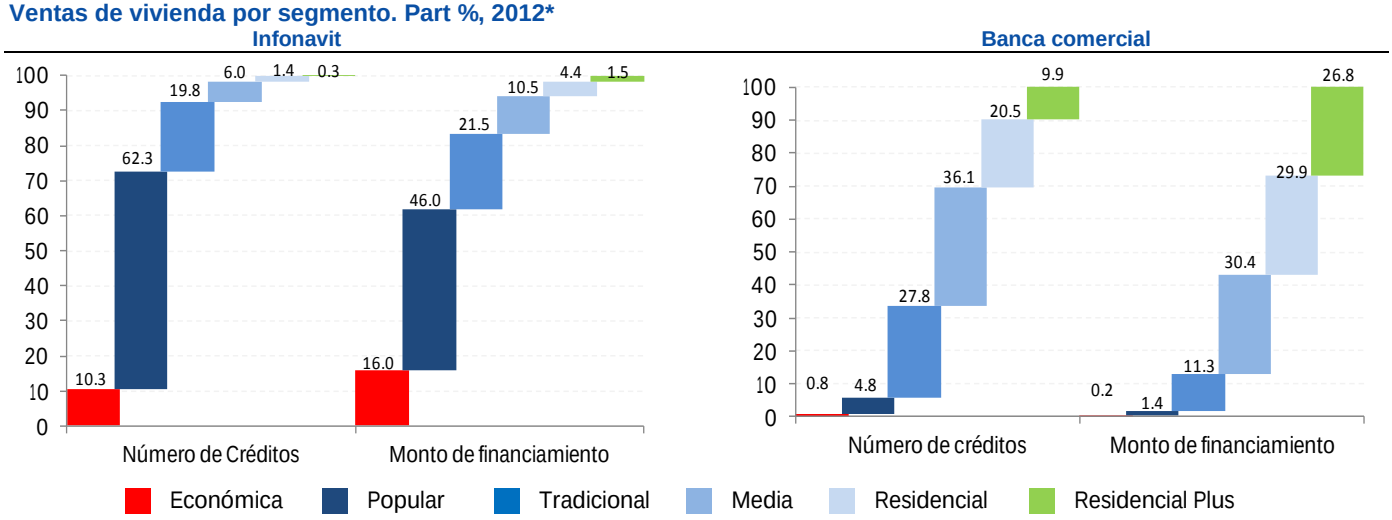
## Monto promedio de la hipoteca. Miles de pesos, precios 2012




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

Gráficas 13 y 14

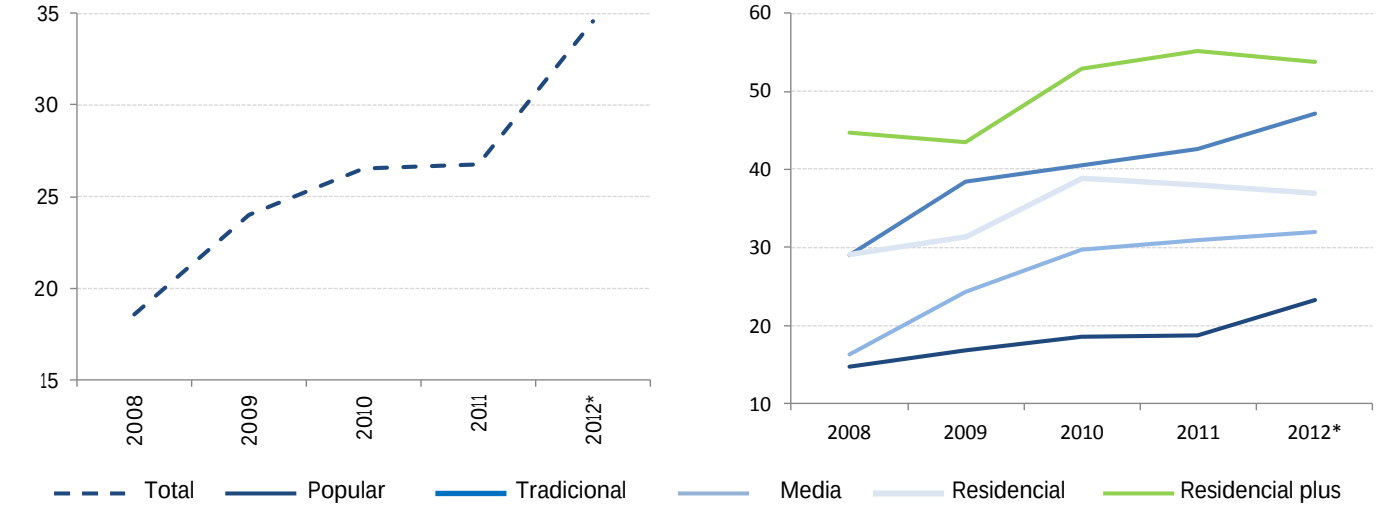
## Ventas de vivienda por segmento. Part %, 2012*




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

Gráficas 15 y 16

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

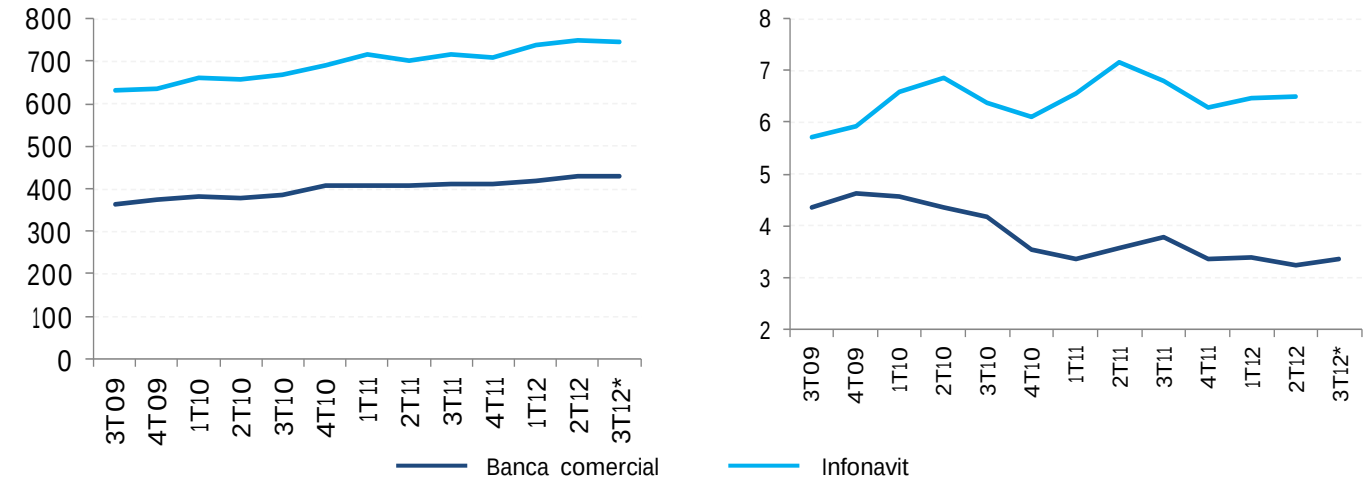



*Al mes de seotiembre
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráficas 17 y 18

## Crédito a la vivienda, saldo de cartera

**Vigente, M. Millones de pesos, precios de 2012** | **Índice de morosidad (%)**

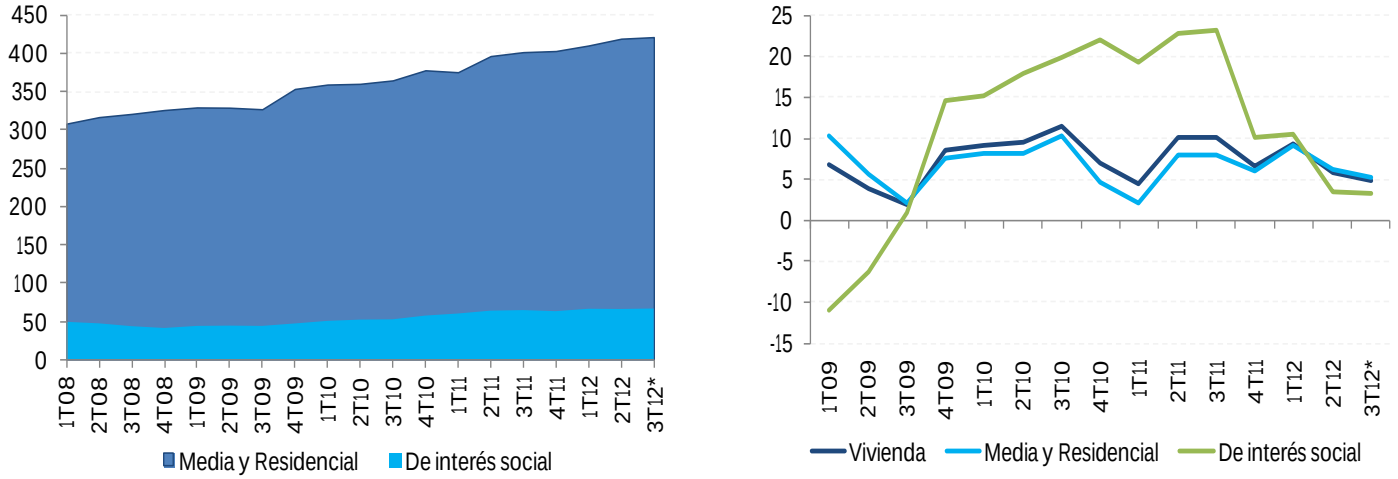



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico
*Al mes de agosto

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 (%)**

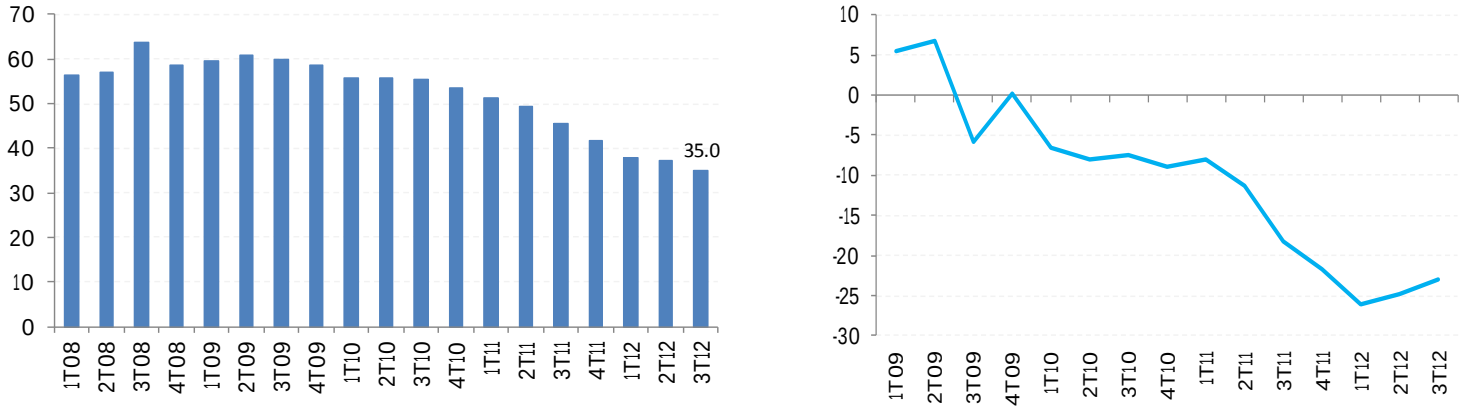



*Al mes de agosto
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráficas 21 y 22

## Crédito puente, saldo de la cartera vigente.

**M. millones de pesos, precios de 2012** | **Var % anual real**

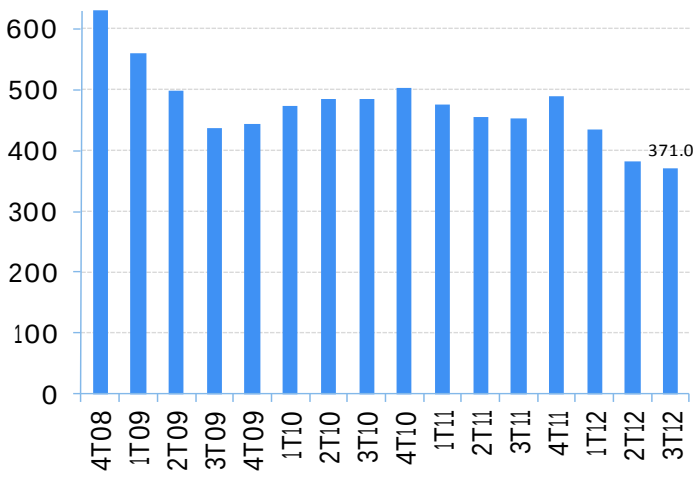



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

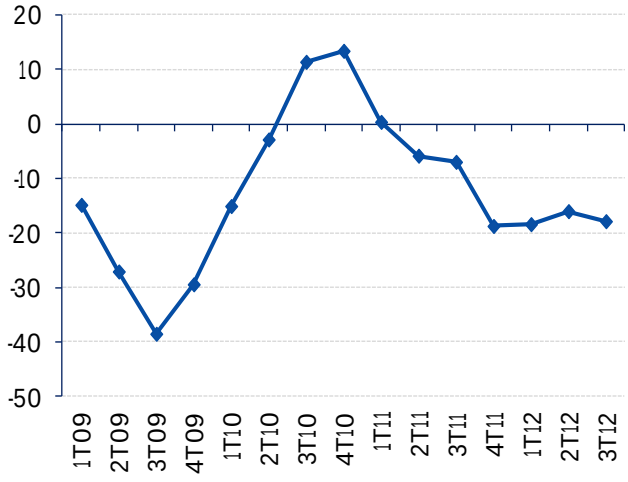
Gráficas 23 y 24

## Inicios de obra: RUV

**Miles de viviendas, cifras anualizadas**




**Var % anual**




Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Cuadro2

## Infonavit: Número de créditos hipotecarios por entidad y porcentaje de vivienda usada

**Enero-septiembre 2012**

| | Total | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Económica | Popular | Tradicional | Media | Residencial | Residencial Plus |
| Ags | 6160 | 902 | 3809 | 1088 | 335 | 26 | 0 |
| BC | 17396 | 800 | 12340 | 3170 | 891 | 188 | 7 |
| BCS | 2389 | 89 | 1076 | 1047 | 144 | 32 | 1 |
| Cam | 1639 | 84 | 1023 | 356 | 154 | 21 | 1 |
| Coah | 14645 | 989 | 9977 | 2835 | 732 | 107 | 5 |
| Col | 2550 | 291 | 1697 | 447 | 105 | 10 | 0 |
| Chis | 3213 | 48 | 2422 | 602 | 129 | 12 | 0 |
| Chih | 13482 | 1077 | 8907 | 2504 | 856 | 126 | 12 |
| DF | 24460 | 11036 | 3446 | 4376 | 3473 | 1614 | 515 |
| Dgo | 3812 | 237 | 2980 | 491 | 90 | 12 | 2 |
| Gto | 15992 | 393 | 11843 | 2986 | 678 | 85 | 7 |
| Gro | 2169 | 52 | 993 | 915 | 186 | 21 | 2 |
| Hgo | 6390 | 247 | 4368 | 1556 | 197 | 22 | 0 |
| Jal | 29732 | 1528 | 20128 | 5723 | 1977 | 336 | 40 |
| Mex | 29998 | 1817 | 15558 | 9873 | 2012 | 632 | 106 |
| Mich | 6018 | 176 | 4485 | 1005 | 303 | 47 | 2 |
| Mor | 4104 | 45 | 1912 | 1566 | 485 | 78 | 18 |
| Nay | 2554 | 54 | 1892 | 489 | 111 | 8 | 0 |
| NL | 37544 | 3685 | 23614 | 7044 | 2403 | 701 | 97 |
| Oax | 1033 | 85 | 653 | 229 | 60 | 6 | 0 |
| Pue | 9841 | 215 | 7047 | 1903 | 576 | 89 | 11 |
| Qro | 9567 | 79 | 5093 | 2991 | 1163 | 226 | 15 |
| QR | 11127 | 350 | 8575 | 1737 | 418 | 44 | 3 |
| SLP | 7077 | 353 | 4670 | 1466 | 511 | 74 | 3 |
| Sin | 8063 | 636 | 5623 | 1386 | 378 | 39 | 1 |
| Son | 13210 | 1177 | 9662 | 1897 | 418 | 49 | 7 |
| Tab | 3706 | 86 | 2701 | 696 | 194 | 26 | 3 |
| Tamps | 12880 | 865 | 9886 | 1696 | 391 | 41 | 1 |
| Tlax | 2095 | 817 | 1000 | 245 | 31 | 2 | 0 |
| Ver | 13396 | 1067 | 9232 | 2537 | 487 | 68 | 5 |
| Yuc | 7595 | 1029 | 5111 | 1125 | 287 | 37 | 6 |
| Zac | 2322 | 74 | 1720 | 397 | 118 | 12 | 1 |
| Nac | 326159 | 30383 | 203443 | 66378 | 20293 | 4791 | 871 |

| | Usadas (% of total) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Económica | Popular | Tradicional | Media | Residencial | Residencial Plus |
| Ags | 37 | 38 | 35 | 51 | 16 | 23 | |
| BC | 33 | 87 | 22 | 62 | 37 | 39 | 100 |
| BCS | 47 | 84 | 45 | 48 | 42 | 41 | 0 |
| Cam | 50 | 58 | 42 | 74 | 49 | 24 | 100 |
| Coah | 48 | 70 | 42 | 67 | 30 | 27 | 100 |
| Col | 40 | 99 | 28 | 50 | 36 | 10 | |
| Chis | 31 | 44 | 16 | 86 | 54 | 67 | |
| Chih | 52 | 82 | 44 | 75 | 32 | 21 | 58 |
| DF | 87 | 100 | 100 | 91 | 49 | 53 | 67 |
| Dgo | 47 | 75 | 41 | 67 | 46 | 42 | 50 |
| Gto | 32 | 99 | 26 | 47 | 24 | 29 | 29 |
| Gro | 49 | 100 | 55 | 41 | 37 | 62 | 50 |
| Hgo | 18 | 31 | 12 | 29 | 30 | 32 | |
| Jal | 17 | 14 | 9 | 42 | 24 | 35 | 50 |
| Mex | 21 | 100 | 10 | 23 | 25 | 18 | 16 |
| Mich | 24 | 57 | 16 | 55 | 30 | 34 | 50 |
| Mor | 32 | 100 | 18 | 43 | 36 | 56 | 44 |
| Nay | 34 | 91 | 27 | 51 | 42 | 50 | |
| NL | 15 | 12 | 9 | 32 | 25 | 32 | 35 |
| Oax | 54 | 85 | 46 | 70 | 43 | 67 | |
| Pue | 24 | 52 | 17 | 45 | 26 | 26 | 18 |
| Qro | 15 | 96 | 8 | 23 | 16 | 15 | 53 |
| QR | 8 | 17 | 4 | 19 | 22 | 34 | 0 |
| SLP | 45 | 97 | 43 | 46 | 22 | 31 | 67 |
| Sin | 44 | 85 | 41 | 44 | 22 | 21 | |
| Son | 40 | 75 | 32 | 63 | 37 | 41 | 29 |
| Tab | 33 | 58 | 20 | 74 | 47 | 42 | 0 |
| Tamps | 35 | 82 | 26 | 63 | 51 | 61 | 100 |
| Tlax | 77 | 94 | 63 | 78 | 74 | 100 | |
| Ver | 34 | 36 | 25 | 64 | 50 | 13 | 40 |
| Yuc | 35 | 66 | 29 | 40 | 26 | 30 | 50 |
| Zac | 28 | 88 | 22 | 45 | 22 | 17 | 0 |
| Nac | 33.64 | 73 | 23 | 47 | 32 | 37 | 54 |

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit,


Eduardo Torres
e.torres@bbva.com

Fernando Balbuena
fernando.balbuena@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 valore