

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 monto 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.

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

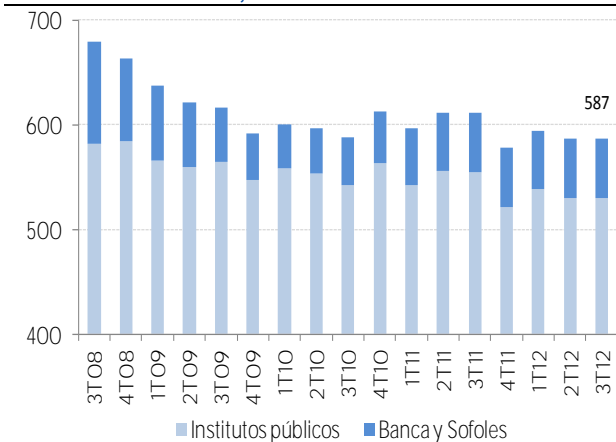
Organismo	Número de créditos			Monto de crédito		
	2011	2012	Var % anual	2011	2012	Var % anual real
Institutos Públicos	365.3	374.2	2.4	105.3	112.3	1.8
Infonavit	322.0	326.2	1.3	85.7	88.3	-1.6
Fovissste	43.3	48	10.9	19.6	24	16.9
Intermediarios Privados	57.6	62.9	9.2	49.1	59.9	16.6
Bancos	56.5	62	9.7	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

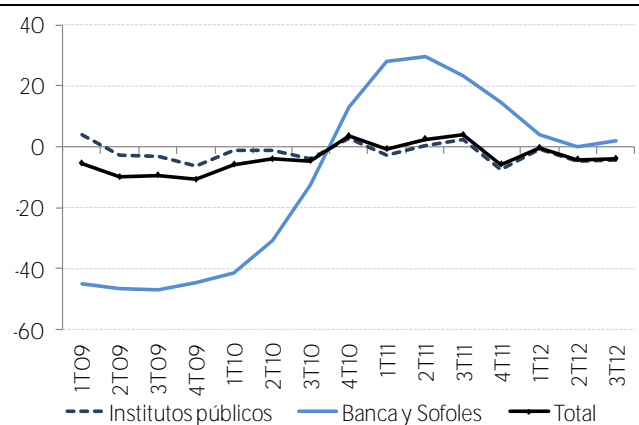
Gráfica 1 y 2

Número de créditos por organismo

Miles, cifras anualizadas



Var % anual

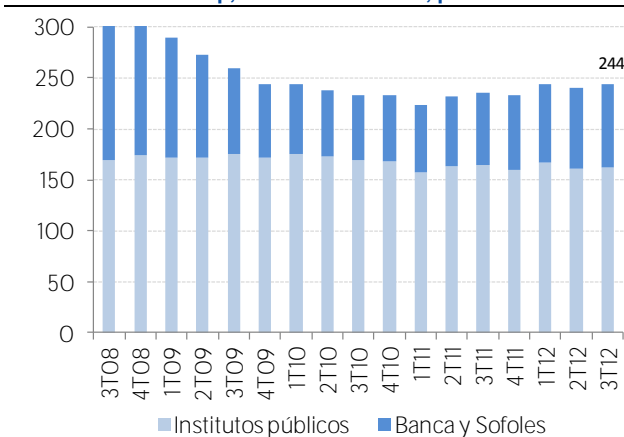


Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

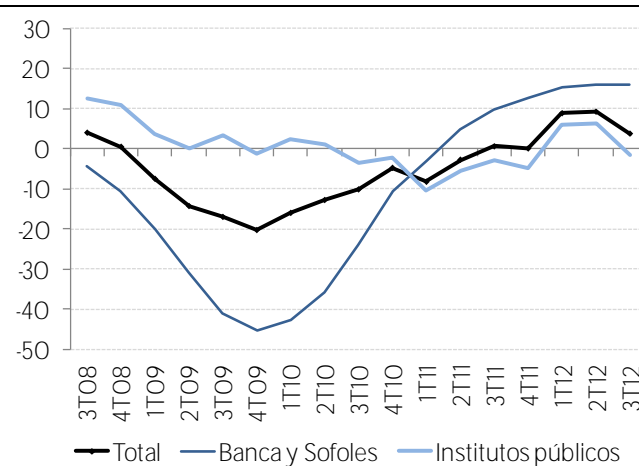
Gráfica 3 y 4

Monto de crédito por organismo

Mmp, cifras anualizadas, precios de 2012



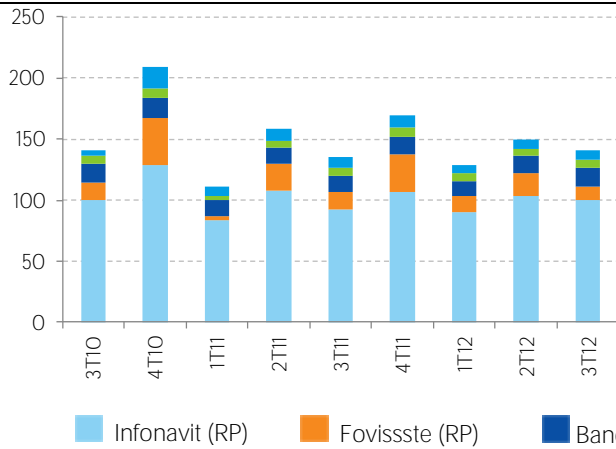
Var % anual



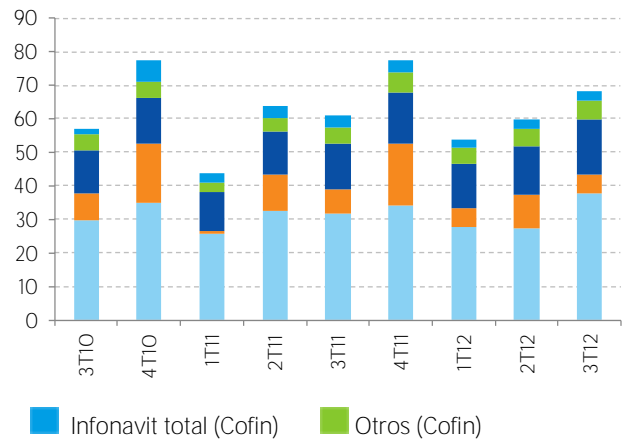
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5 y 6

Colocación de crédito hipotecario por organismo
Miles de créditos



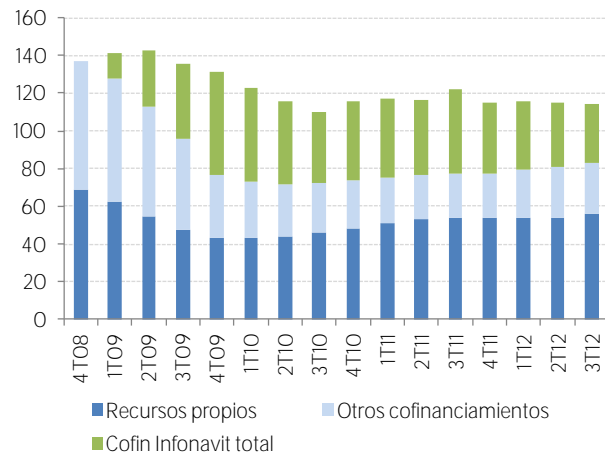
Miles de millones de pesos, a precios de 2012



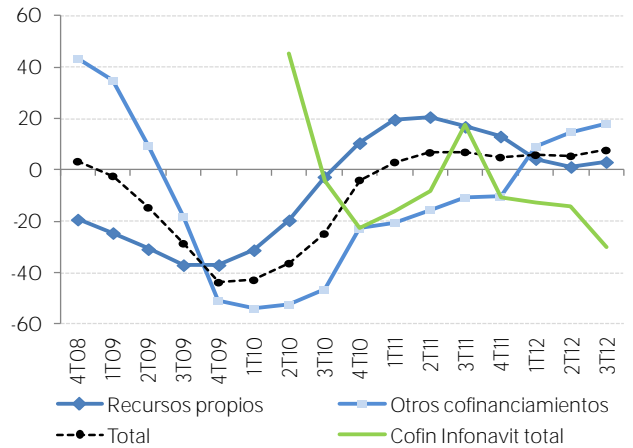
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos
* A agosto
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 7 y 8

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



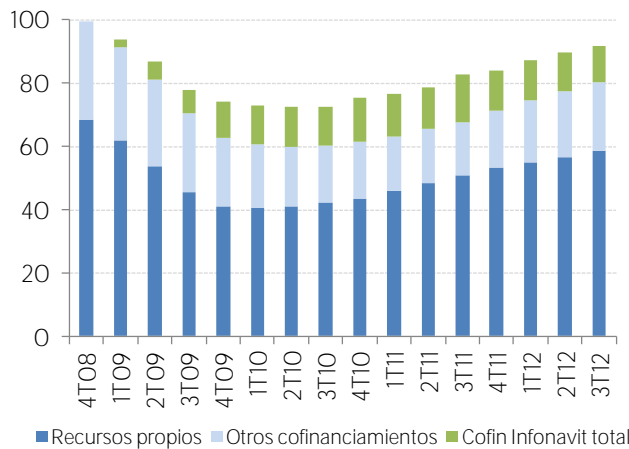
Var % anual



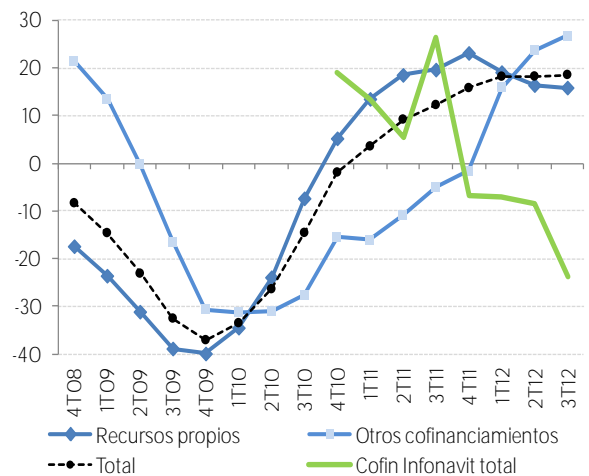
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 9 y 10

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

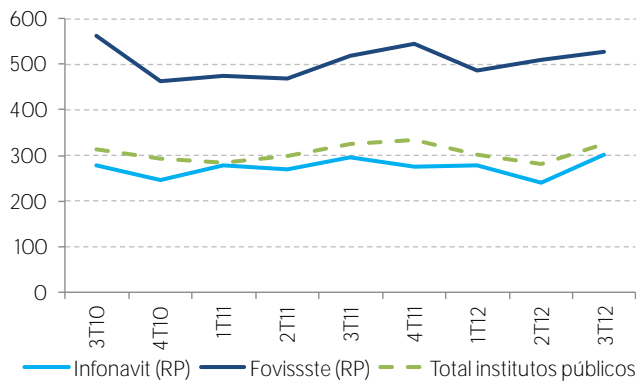


Var % anual

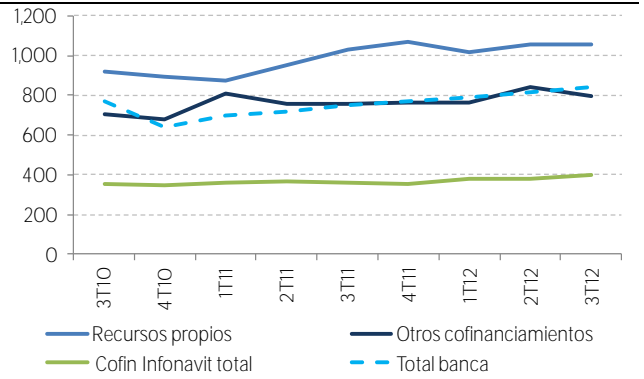


Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.
*A agosto
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Monto promedio de la hipoteca. Miles de pesos, precios 2012
Institutos públicos

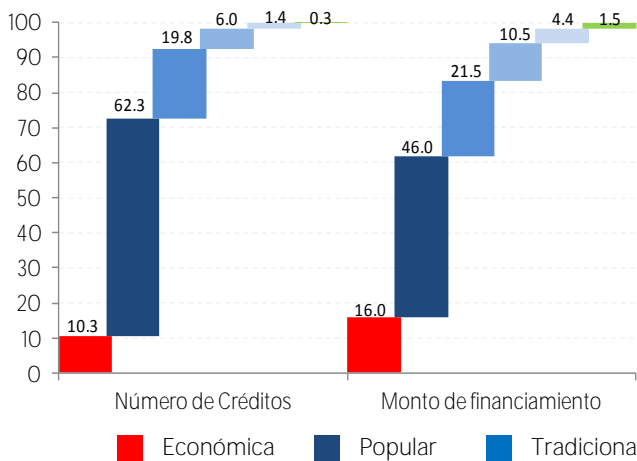


Bancos

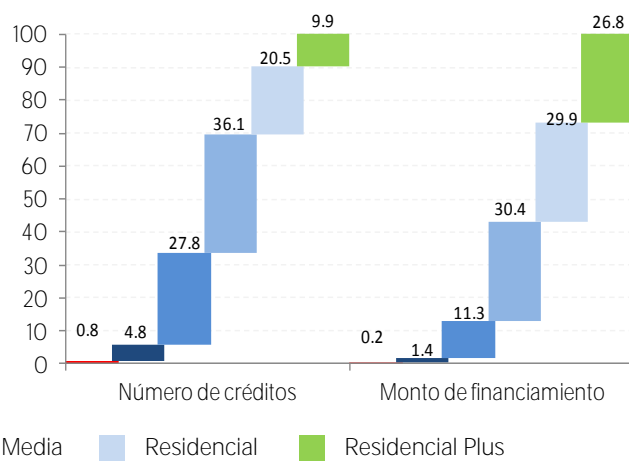


(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos
 Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

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

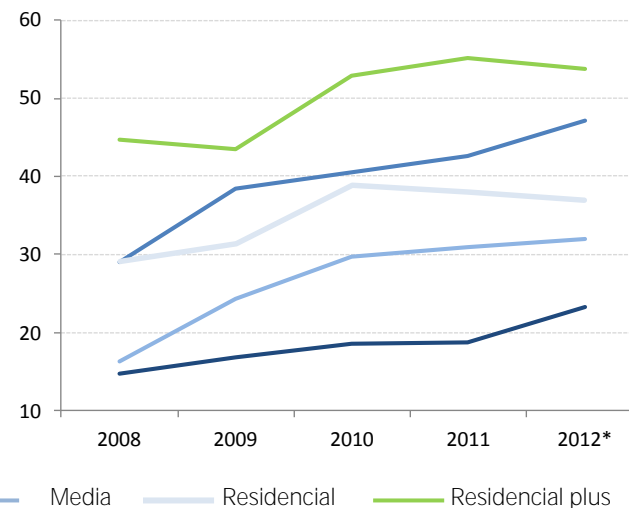
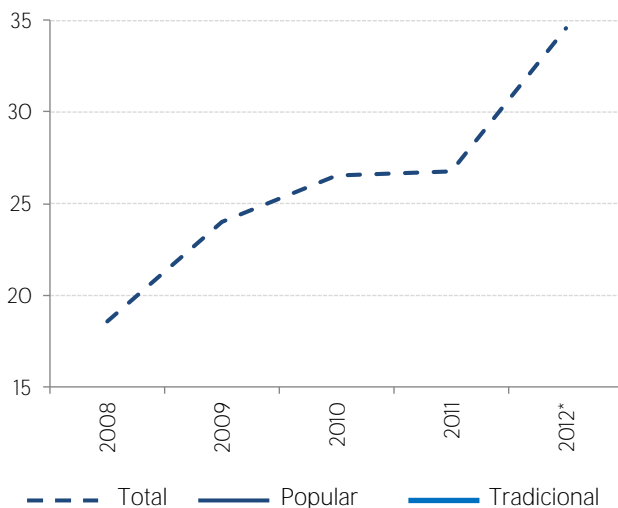


Banca comercial



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

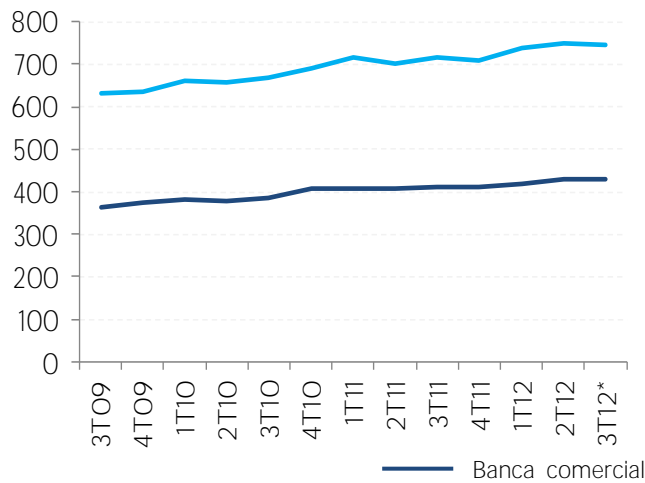
Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit



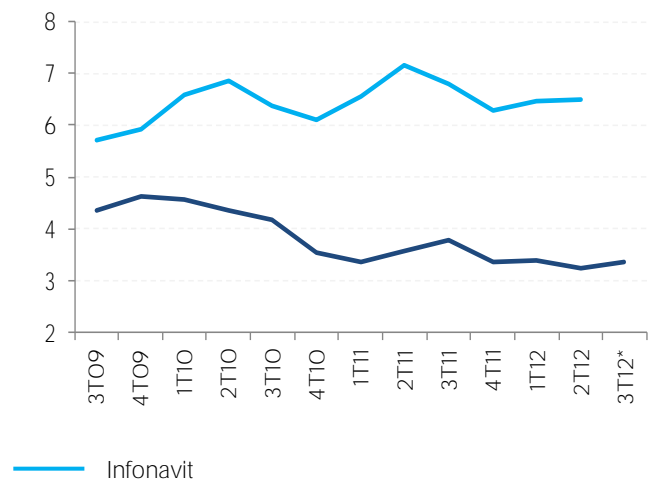
*Al mes de setiembre
 Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráficas 17 y 18

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



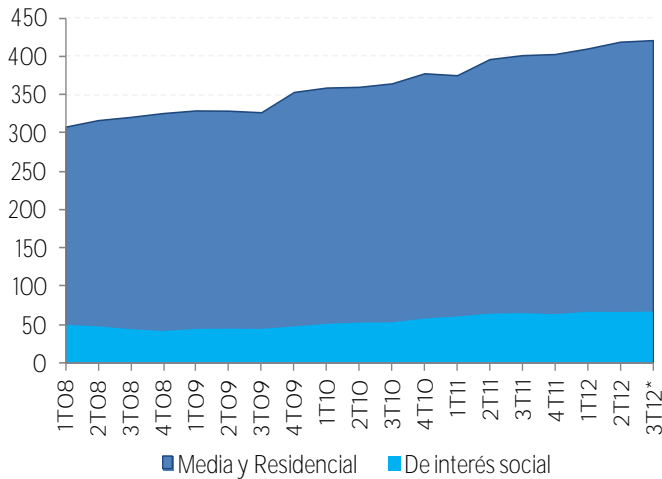
Índice de morosidad (%)



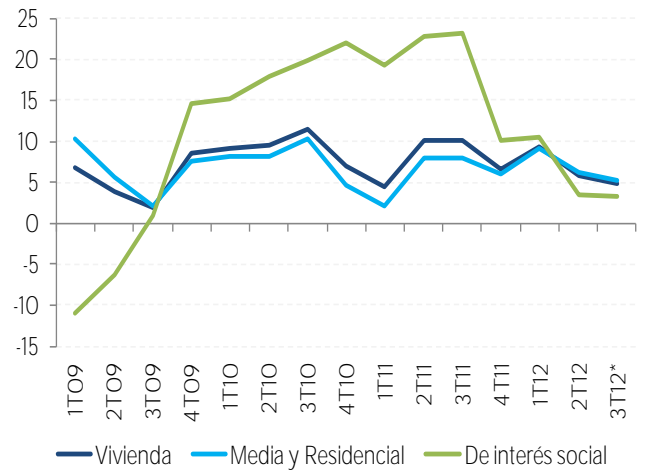
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico
*Al mes de agosto

Gráficas 19 y 20

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



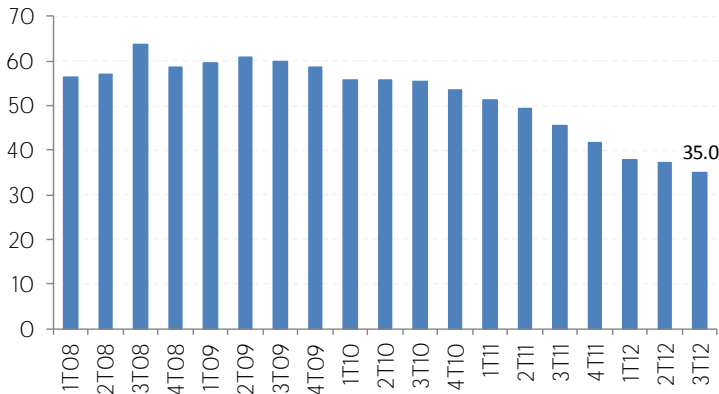
Índice de morosidad (%)



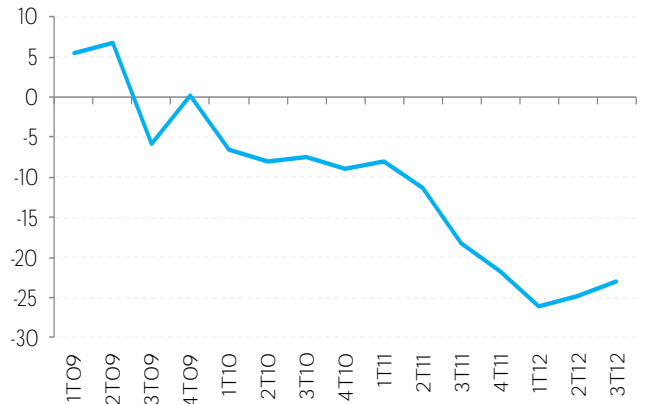
*Al mes de agosto
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Gráficas 21 y 22

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



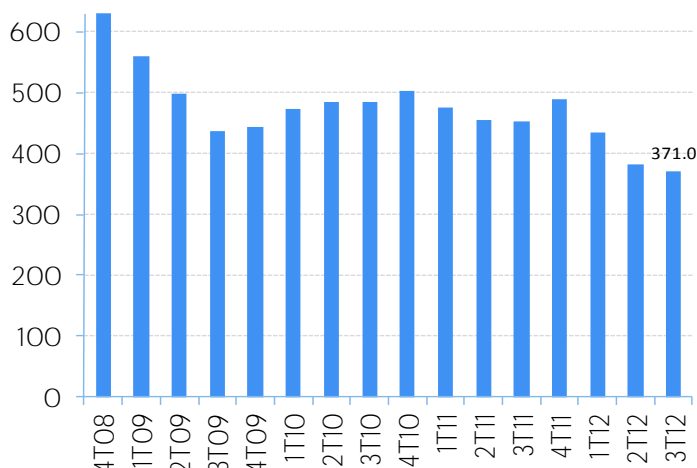
Var % anual real



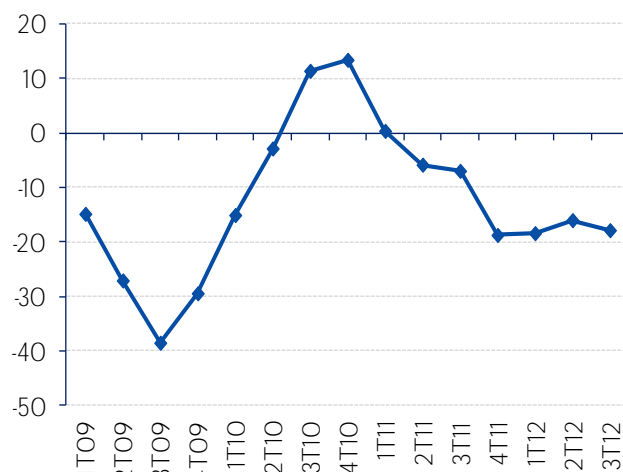
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

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								Usadas (% of total)						
	Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus		Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus
Ags	6160	902	3809	1088	335	26	0	Ags	37	38	35	51	16	23	
BC	17396	800	12340	3170	891	188	7	BC	33	87	22	62	37	39	
BCS	2389	89	1076	1047	144	32	1	BCS	47	84	45	48	42	41	
Cam	1639	84	1023	356	154	21	1	Cam	50	58	42	74	49	24	
Coah	14645	989	9977	2835	732	107	5	Coah	48	70	42	67	30	27	
Col	2550	291	1697	447	105	10	0	Col	40	99	28	50	36	10	
Chis	3213	48	2422	602	129	12	0	Chis	31	44	16	86	54	67	
Chih	13482	1077	8907	2504	856	126	12	Chih	52	82	44	75	32	21	
DF	24460	11036	3446	4376	3473	1614	515	DF	87	100	100	91	49	53	
Dgo	3812	237	2980	491	90	12	2	Dgo	47	75	41	67	46	42	
Gto	15992	393	11843	2986	678	85	7	Gto	32	99	26	47	24	29	
Gro	2169	52	993	915	186	21	2	Gro	49	100	55	41	37	62	
Hgo	6390	247	4368	1556	197	22	0	Hgo	18	31	12	29	30	32	
Jal	29732	1528	20128	5723	1977	336	40	Jal	17	14	9	42	24	35	
Mex	29998	1817	15558	9873	2012	632	106	Mex	21	100	10	23	25	18	
Mich	6018	176	4485	1005	303	47	2	Mich	24	57	16	55	30	34	
Mor	4104	45	1912	1566	485	78	18	Mor	32	100	18	43	36	56	
Nay	2554	54	1892	489	111	8	0	Nay	34	91	27	51	42	50	
NL	37544	3685	23614	7044	2403	701	97	NL	15	12	9	32	25	32	
Oax	1033	85	653	229	60	6	0	Oax	54	85	46	70	43	67	
Pue	9841	215	7047	1903	576	89	11	Pue	24	52	17	45	26	26	
Qro	9567	79	5093	2991	1163	226	15	Qro	15	96	8	23	16	15	
QR	11127	350	8575	1737	418	44	3	QR	8	17	4	19	22	34	
SLP	7077	353	4670	1466	511	74	3	SLP	45	97	43	46	22	31	
Sin	8063	636	5623	1386	378	39	1	Sin	44	85	41	44	22	21	
Son	13210	1177	9662	1897	418	49	7	Son	40	75	32	63	37	41	
Tab	3706	86	2701	696	194	26	3	Tab	33	58	20	74	47	42	
Tamps	12880	865	9886	1696	391	41	1	Tamps	35	82	26	63	51	61	
Tlax	2095	817	1000	245	31	2	0	Tlax	77	94	63	78	74	100	
Ver	13396	1067	9232	2537	487	68	5	Ver	34	36	25	64	50	13	
Yuc	7595	1029	5111	1125	287	37	6	Yuc	35	66	29	40	26	30	
Zac	2322	74	1720	397	118	12	1	Zac	28	88	22	45	22	17	
Nac	326159	30383	203443	66378	20293	4791	871	Nac	33.64	73	23	47	32	37	

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit.

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

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.