

Flash Inmobiliario México

Mercado hipotecario: dos versiones de una misma historia

Si la valoración de lo que ocurre en el mercado hipotecario mexicano se hiciera sólo a partir de lo que realiza Infonavit, tendríamos que decir que las fuentes de impulso del crédito hipotecario han comenzado a agotarse. Si en cambio se hace a partir de las cifras de la banca y el Fovissste, la conclusión es que el mercado hipotecario aún tiene un amplio potencial de crecimiento. ¿Cómo una y otra fuente cuentan historias tan distintas? En realidad es la misma, más bien diferenciación en el mercado y diversificación de los productos de financiamiento.

- **La banca y el Fovissste, favorecidos por el entorno económico y la estadística**

En un año en que la actividad económica y el empleo crecen a tasas cercanas al 4%, el crédito hipotecario de la banca comercial avanza, por segundo año consecutivo, a tasas de doble dígito. En octubre, el crecimiento en el número de créditos fue de 10.6% anual, y de 17.8% en el monto, medido en términos reales; en el periodo enero-octubre, las cifras marcan un aumento de 9.8% en el número de créditos y de 16.8% en el monto. Este aumento se explica tanto por el volumen de créditos como por el monto promedio de cada hipoteca, que ha crecido en forma significativa en los últimos años: en los últimos dos años, dicho monto ha aumentado 30% en términos reales.

Para el caso del Fovissste, cuyos recursos para otorgar financiamiento dependen en buena medida de la recuperación de la cartera, las condiciones han sido en este año mejores que en los anteriores, debido a un pago más oportuno a dicho instituto de parte de las entidades federativas y las dependencias federales, de los cobros que hacen a los trabajadores que cuentan con crédito. El Fovissste ahora cuenta con mejores instrumentos para garantizar que dichos pagos se realicen en forma oportuna. Así, el crecimiento en el Fovissste (15.2% anual en el número de créditos durante el periodo enero-octubre) se explica no por una mayor actividad sino simplemente por factores estadísticos: mientras que en años previos la mayor parte del crédito se terminaba otorgando al final del año, en 2012 la actividad se ha distribuido en forma más uniforme. Por el mismo efecto, deberíamos esperar que en los últimos meses del año, las cifras muestren una tasa de variación anual negativa. Y para el 2013, el crecimiento debería ser muy modesto, dado que en las proyecciones del instituto el número de créditos a otorgar no tendrá cambios (o será muy pequeño) respecto al año actual, que por cierto, también se mantendrá en niveles cercanos a 2011, entre 70 mil y 75 mil créditos.

- **En Infonavit, influye la diversificación de productos de crédito... ¿y algo más?**

El Infonavit por su parte, a octubre registraba un crecimiento en tasa anual de sólo 1.5%, y menos de 1% en el monto de financiamiento en términos reales. La razón es simple: en su programa de financiamiento para el año, la participación del crédito para remodelaciones ha venido cobrando importancia, al punto de que en 2012 representan uno de cada cinco créditos otorgados por el instituto. Una segunda explicación, que vale la pena comenzar a mirar con detalle, es la disponibilidad de vivienda. A nivel nacional la participación de la vivienda usada es cercana al 35%, pero en algunas entidades, se ubica en niveles cercanos o superiores al 50%, como Baja California Sur, Campeche, Coahuila, Durango, Guerrero y Oaxaca, y en el Distrito Federal alcanza el 80%. Para quienes aspiran a adquirir una vivienda nueva con crédito de este instituto, podrían estar comenzando a enfrentar dificultades para elegir una. En términos anualizados, los inicios de obra se mantienen en torno a 370 mil, que medido como proporción del total de hipotecas que se están colocando 590 mil, representan un 63%. Habrá que confirmarlo, pero aquí podrían estar presentándose las primeras señales que apunten (o anticipen) un repunte en la construcción de vivienda.

- **Las perspectivas apuntan a que el mercado seguirá creciendo**

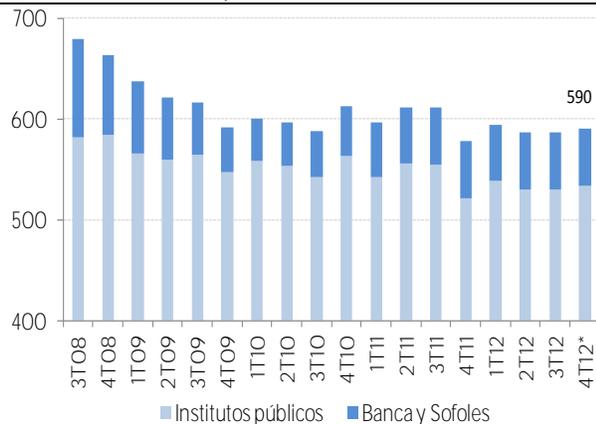
No existe contradicción en las cifras de colocación de crédito hipotecario. En el Infonavit, los resultados son producto de la diversificación en las alternativas de crédito que ofrecen a sus afiliados y la buena aceptación que ello ha tenido (lo cual señala que hay mucho espacio para el desarrollo de este mercado, tanto en el Fovissste como por el lado de la banca) y posiblemente alguna restricción para incrementar el crédito de vivienda nueva. En la banca, las cifras muestran el entorno favorable en las condiciones económicas y de financiamiento. Ambos marcan que el mercado hipotecario aún tiene espacio para el crecimiento, si bien, como se ha venido apuntando, a partir del desarrollo de nuevos productos.

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

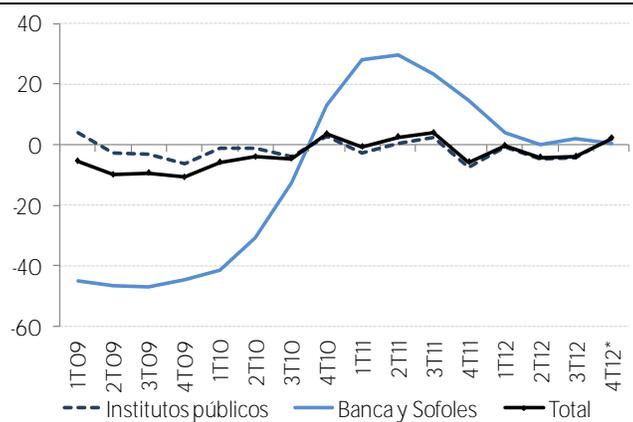
Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)		
	2011	2012	Var % anual	2011	2012	Var % anual real
Institutos Públicos	403.6	416.1	3.1	115.2	126.2	4.8
Infonavit	355.3	360.4	1.5	93.3	98.2	0.6
Fovissste	48.3	55.7	15.2	21.9	28.0	22.4
Intermediarios Privados	65.9	71.7	8.7	56.1	67.9	15.7
Bancos	63.5	69.7	9.8	55.0	67.2	16.8
Sofoles	2.5	1.9	-21.0	1.1	0.7	-37.2
Subtotal	469.5	487.7	3.9	171.3	194.2	8.3
Total Cofinanciamientos (-)	48.7	45.4	-6.8	-	-	---
Infonavit total (-)	30.4	23.3	-23.5	-	-	---
Otros Cofinanciamientos (-)	18.3	22.1	20.9	-	-	---
Total	420.8	442.4	5.1	171.3	194.2	8.3

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

Gráfica 1 y 2

Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas

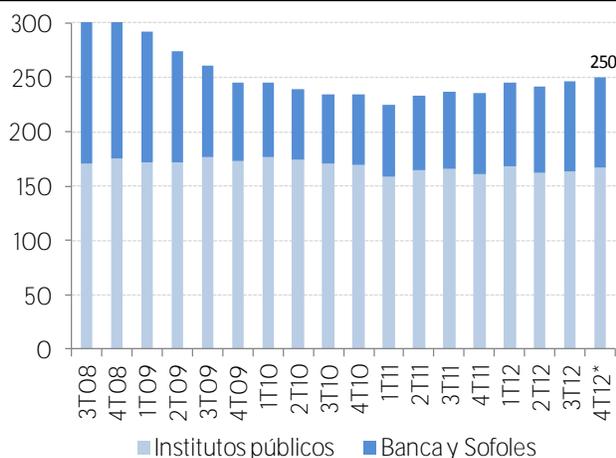
Var % anual



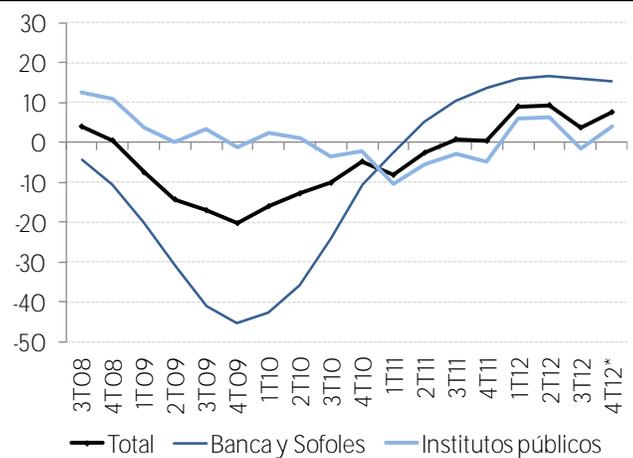
*Al mes de octubre

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

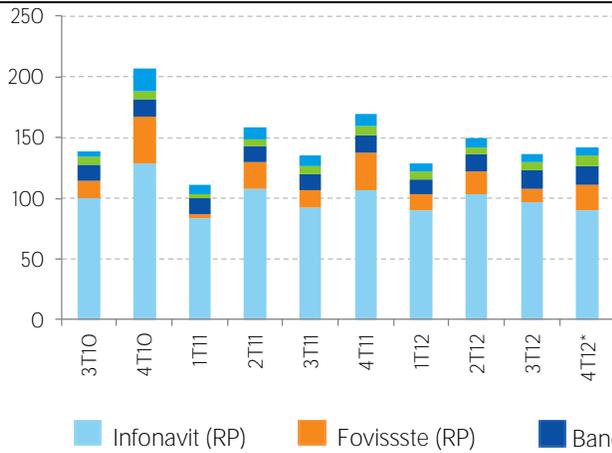


*Al mes de octubre

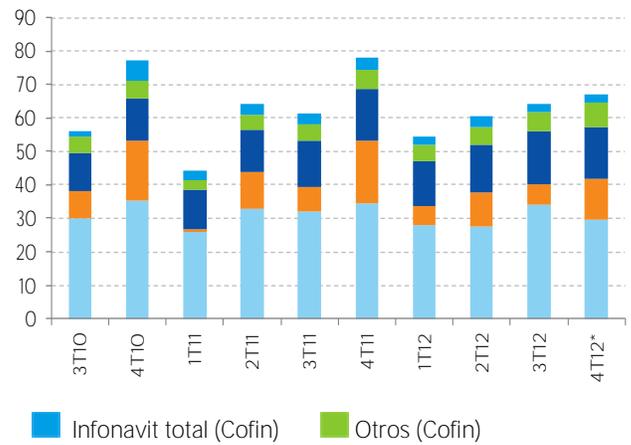
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 5 y 6

Colocación de crédito hipotecario por organismo
Miles de créditos



Miles de millones de pesos, a precios de 2012



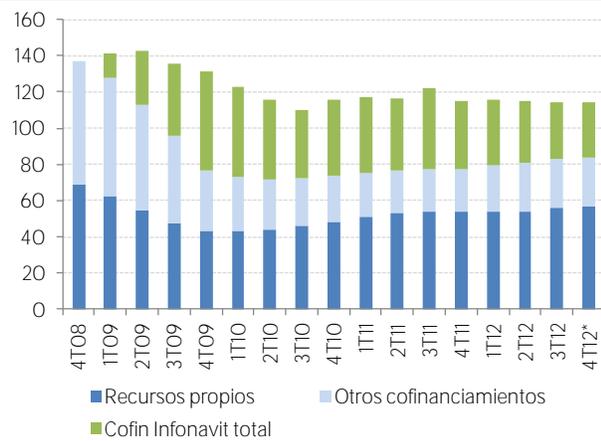
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos

* A octubre

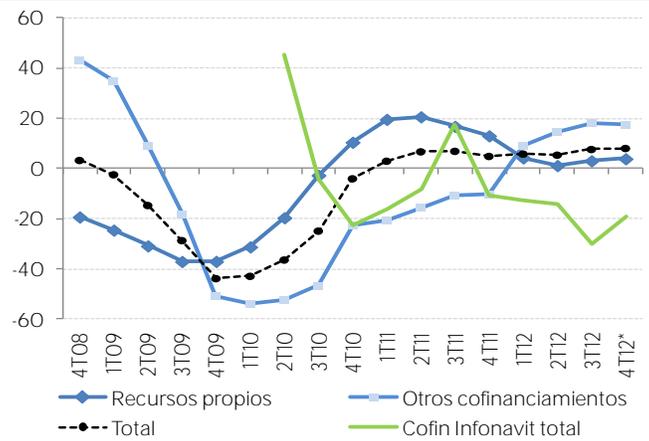
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

Gráfica 7 y 8

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



Var % anual



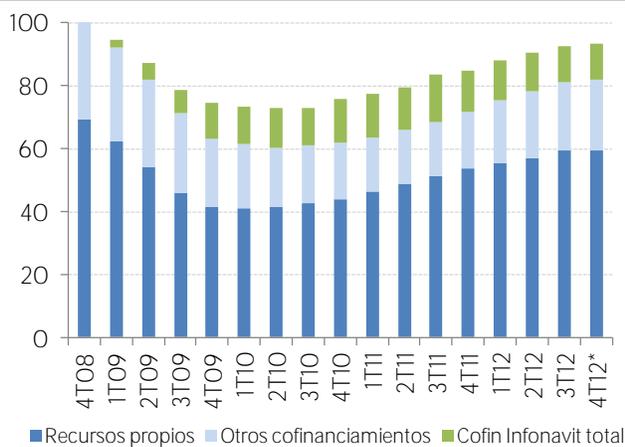
Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.

* A octubre

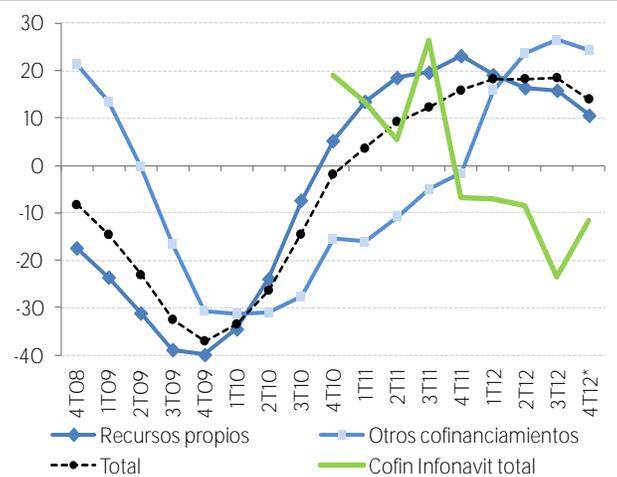
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, Infonavit, Fovissste

Gráfica 9 y 10

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



Var % anual

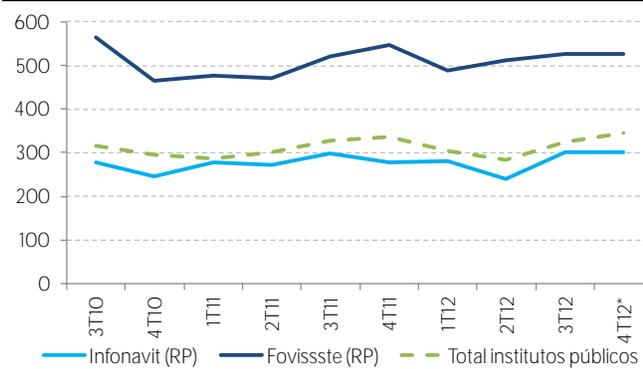


Nota: A partir de este número incluimos el producto Infonavit Total en los productos bancarios, por lo que no las cifras no coinciden con números anteriores.

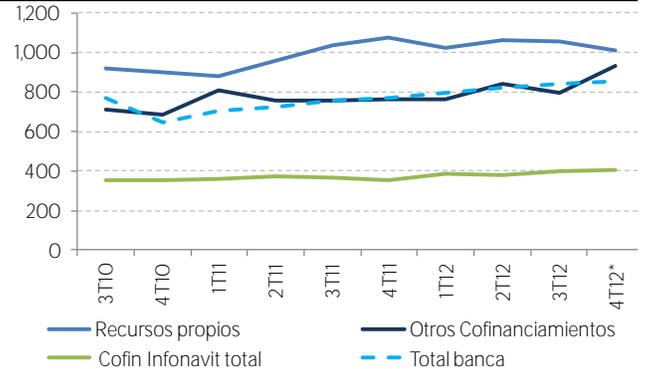
* A octubre

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

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

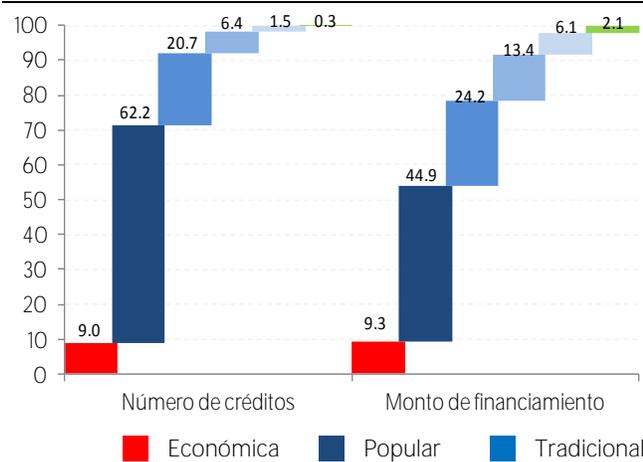


Bancos

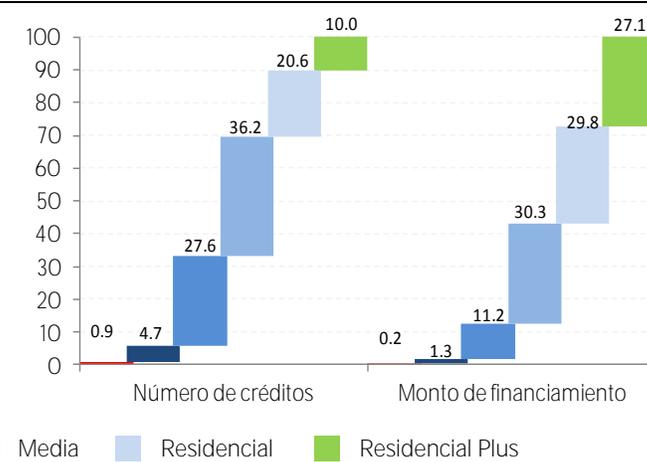


*A octubre
(RP) Recursos propios. (Cofin) Cofinanciamientos
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste y ABM

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

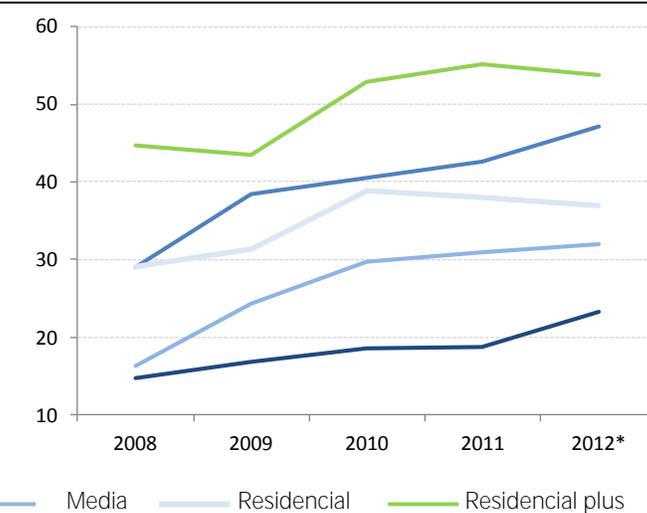
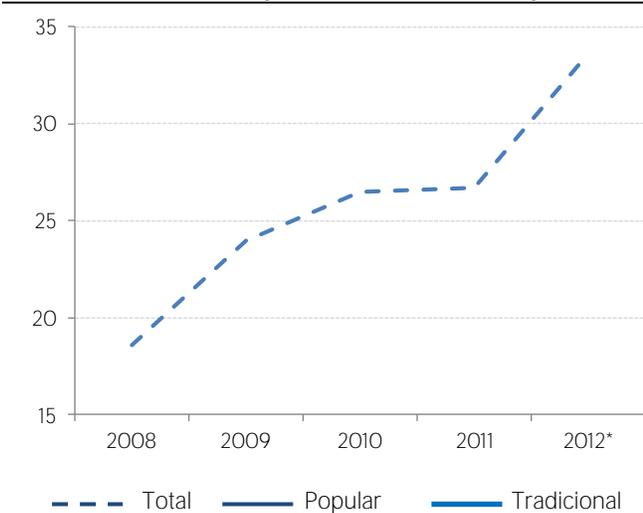


Banca comercial



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

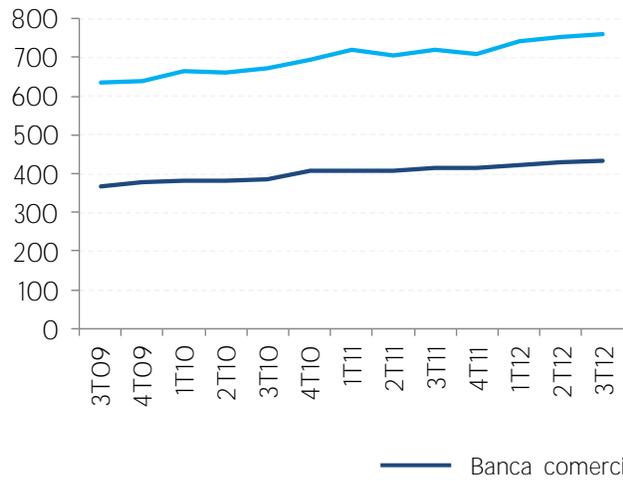
Vivienda usada: Participación % en créditos hipotecarios del Infonavit



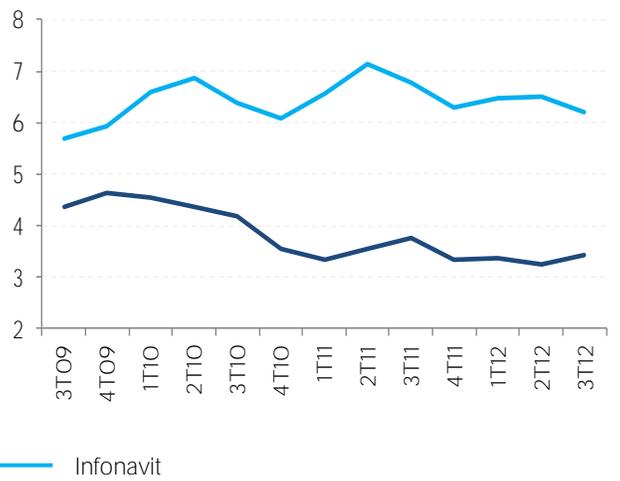
*Al mes de octubre
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráficas 17 y 18

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



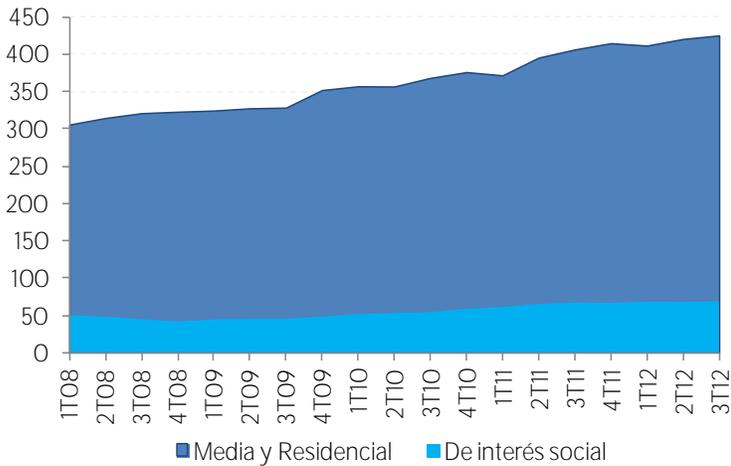
Índice de morosidad (%)



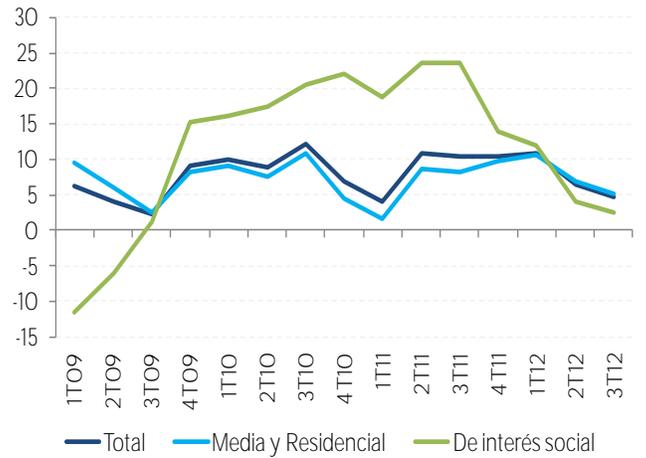
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráficas 19 y 20

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



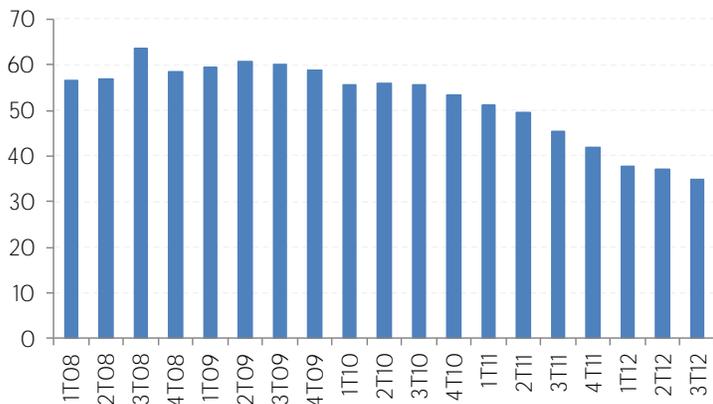
Índice de morosidad (%)



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



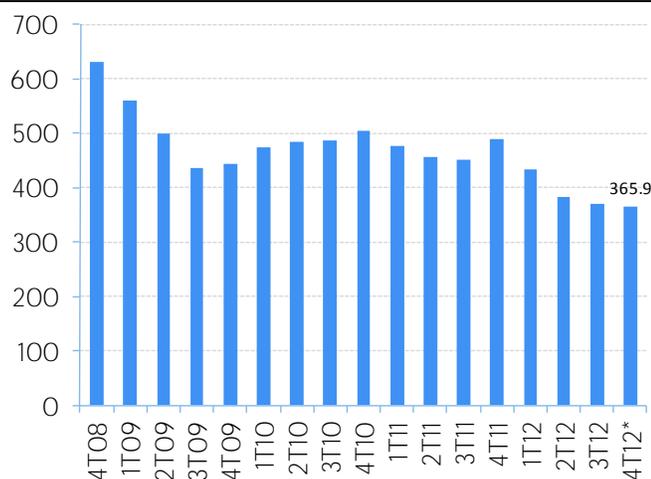
Var % anual real



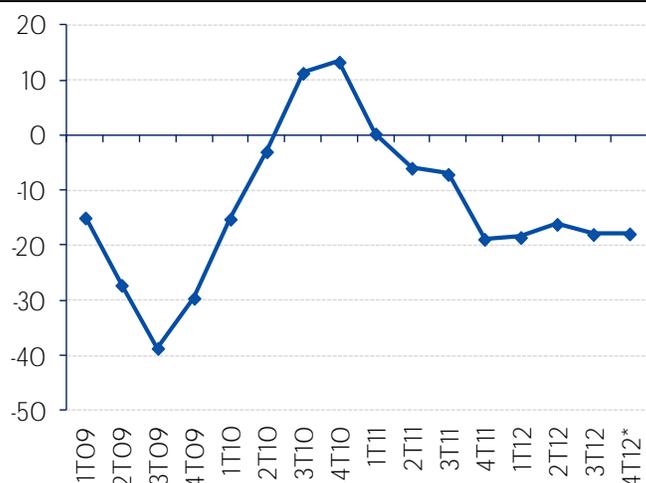
Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Inicios de obra: RUV

Miles de viviendas, cifras anualizadas



Var % anual



*Al mes de octubre

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Cuadro2

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

Entidad	Total									Usada (% del total)							
	Total	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus	Total		Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Plus		
Ags	6812	975	4216	1209	382	30	0	Ags	37	38	35	51	16	27			
BC	19095	893	13424	3580	983	205	10	BC	35	87	23	62	38	39	90		
BCS	2625	100	1179	1151	158	35	2	BCS	48	85	45	48	44	37	50		
Cam	1839	90	1117	426	182	23	1	Cam	51	59	43	72	49	30	100		
Coah	16169	1102	10893	3210	835	122	7	Coah	48	70	43	66	30	28	71		
Col	2812	316	1867	504	114	11	0	Col	40	99	28	51	36	9			
Chis	3572	50	2668	694	145	15	0	Chis	31	46	16	85	56	53			
Chih	15447	1209	10285	2813	978	150	12	Chih	51	84	43	76	32	23	58		
DF	25935	11052	3617	4832	4015	1823	596	DF	86	100	100	92	48	53	67		
Dgo	4147	257	3226	550	99	13	2	Dgo	47	73	41	67	48	38	50		
Gto	17639	442	12919	3404	762	105	7	Gto	32	99	27	47	24	30	29		
Gro	2426	63	1080	1045	214	21	3	Gro	49	100	57	40	37	62	67		
Hgo	7181	310	4873	1742	232	24	0	Hgo	17	28	12	29	30	33			
Jal	32550	1633	22002	6286	2205	382	42	Jal	18	15	9	43	24	35	50		
Mex	32959	1825	17077	10992	2240	711	114	Mex	21	100	11	24	26	18	18		
Mich	6550	204	4835	1119	333	57	2	Mich	25	59	16	55	30	33	50		
Mor	4647	46	2168	1779	551	84	19	Mor	31	100	18	42	36	56	47		
Nay	2958	64	2181	576	127	10	0	Nay	32	91	26	49	42	50			
NL	41882	4166	26266	7831	2711	801	107	NL	15	12	9	32	25	31	36		
Oax	1275	88	860	254	67	6	0	Oax	50	85	40	70	45	67			
Pue	10823	233	7703	2134	641	99	13	Pue	25	54	18	45	27	27	23		
Qro	10790	87	5692	3424	1315	255	17	Qro	15	95	8	23	16	16	47		
QR	12420	367	9604	1929	467	50	3	QR	8	17	4	19	22	34	0		
SLP	7797	390	5087	1669	560	87	4	SLP	45	96	43	46	23	32	50		
Sin	9228	714	6453	1586	431	43	1	Sin	43	85	40	45	22	21			
Son	14762	1268	10864	2101	468	54	7	Son	40	77	32	63	38	39	29		
Tab	4069	98	2927	794	211	36	3	Tab	33	62	20	75	48	36	0		
Tamps	14078	972	10694	1929	438	44	1	Tamps	36	82	27	64	50	57	100		
Tlax	2235	846	1087	266	34	2	0	Tlax	76	93	62	79	71	100			
Ver	14939	1193	10134	2988	541	77	6	Ver	34	38	25	62	50	13	50		
Yuc	8211	1131	5448	1261	321	42	8	Yuc	36	67	30	40	27	26	50		
Zac	2546	81	1847	470	131	15	2	Zac	28	89	22	45	23	20	50		
Total	360418	32265	224293	74548	22891	5432	989	Nac	33.6	72	24	47	32	37	55		

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit,

Eduardo Torres
e.torres@bbva.comFernando 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.