

Observatorio Económico

México

25 de abril de 2011

Análisis Económico

Eduardo Torres
e.torres@bbva.bancomer.com

Vivienda: crédito y financiamiento

Reporte Mensual de Coyuntura

- A febrero de 2011, el crédito hipotecario otorgado por la banca comercial registró un aumento en tasa anual de 21.7% real
- El crédito otorgado por los institutos públicos comienza a regularizarse, tras un lento inicio de año debido a ajustes operativos en programas de apoyo
- Mantenemos la expectativa de un sólido dinamismo en el mercado hipotecario durante 2011

El crédito bancario continúa en aumento

Al mes de febrero de 2011, el crédito hipotecario otorgado por la banca comercial registró un aumento anual de 14.6% en el número de créditos y de 21.7% en el monto, en términos reales. En este resultado, destaca el impulso de los créditos sin cofinanciamiento, cuyo crecimiento (en términos de número de créditos) fue de 29.7% anual en el periodo.

Por la parte de los institutos públicos, el crédito inició con cierta lentitud debido principalmente a cambios operativos en algunos programas (Ésta es tu casa e Hipoteca Verde). Pese a esta circunstancia, el dinamismo de la actividad no se ha visto interrumpido: en el caso de Infonavit por ejemplo, si se incluyen los créditos en proceso de formalización, el crédito avanza en línea con lo programado, incluso con un incremento de 17% anual al cierre de marzo. En todo caso, se espera que para el segundo trimestre del año se haya normalizado el flujo de crédito, tanto para Infonavit como para Fovissste.

Por el lado de la oferta, indicadores como el registro de inicios de obra y el crédito puente sugieren cierta estabilización en el ritmo de la actividad, luego de un fuerte repunte en los trimestres previos respecto a los niveles observados en 2009. Con todo las señales continúan señalando el dinamismo del mercado hipotecario, que esperamos crezca en 2011 en torno al 10% en número de créditos y en torno al 15% en monto.

Cuadro 1
Actividad hipotecaria
Número y monto de créditos, acumulado anual

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	Feb-10	Feb-11	Var. % anual	Feb-10	Feb-11	Var. % anual real
Públicos	68.7	52.2	-24.0	17.81	13.83	-25.0
Infonavit	61.0	50.0	-18.0	14.34	13.41	-9.7
Fovissste	7.7	2.2	-71.6	3.47	0.42	-88.4
Privados	10.2	10.7	4.9	6.97	8.62	19.4
Bancos	8.9	10.1	14.6	6.65	8.39	21.7
Sofoles	1.3	0.5	-61.2	0.32	0.24	-28.3
Subtotal	78.8	62.8	-20.3	24.78	22.45	-12.5
Cofinanciamientos (-)	3.2	2.1	-35.9	---	---	---
Total	75.6	60.8	-19.6	24.78	22.45	-12.5

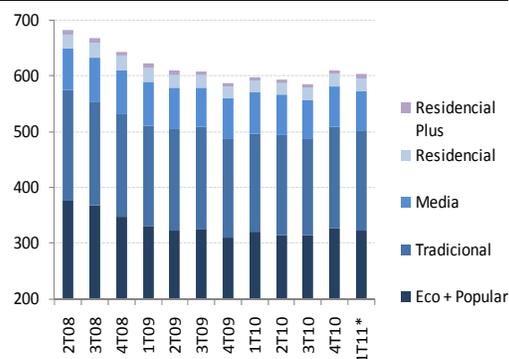
Fuente: BBVA Research con datos de ABM, AHM y AMFE

Cuadro 2
Crédito hipotecario por segmento,
Número de créditos, acumulado anual

	Miles de créditos			Var. %		
	Feb-09	Feb-10	Feb-11	2010 / 2009	2011 / 2010	2011 / 2009
Total	67.3	75.6	60.8	12.4	-19.6	-9.7
Económica + Popular (hasta 350 mil)	37.5	42.9	34.8	14.2	-18.7	-7.2
Tradicional (hasta 610 mil)	18.5	18.9	17.2	2.1	-9.1	-7.2
Media (hasta 1.3 mill.)	8.0	9.5	6.6	18.4	-30.3	-17.5
Residencial (hasta 2.6 mill.)	2.6	3.4	1.8	32.7	-47.6	-30.5
Residencial Plus (> 2.6 mill.)	0.7	1.0	0.4	42.3	-60.1	-43.2

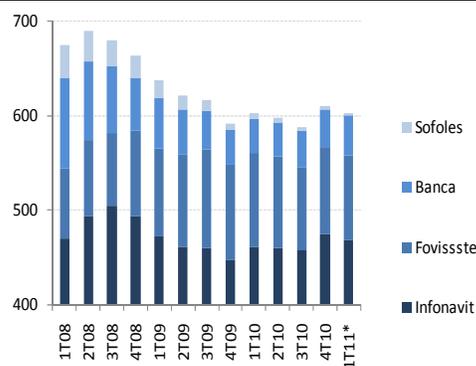
Nota: Para 2011, cifras estimadas
Fuente: BBVA Research

Gráfico 1
Número de créditos por segmento
Miles, cifras anualizadas



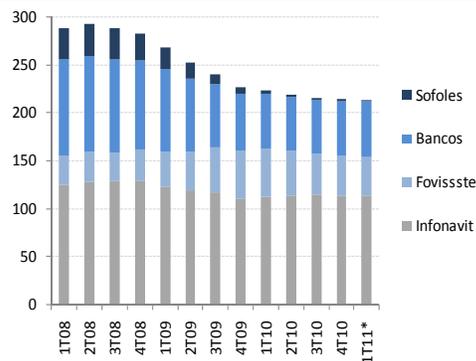
*Con cifras a febrero
Fuente: BBVA Research

Gráfico 3
Número de créditos por organismo
Miles, cifras anualizadas



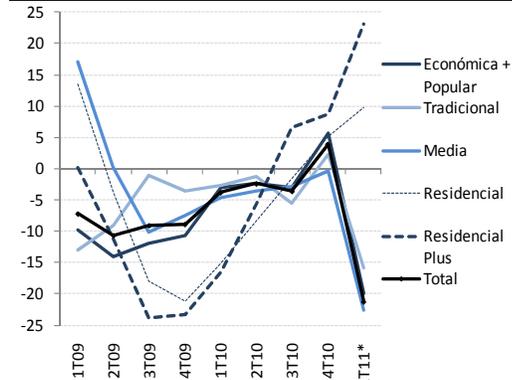
Nota: para int. privados incluye sólo mercado abierto
*Con cifras a febrero
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 5
Monto de crédito por organismo
Miles, cifras anualizadas



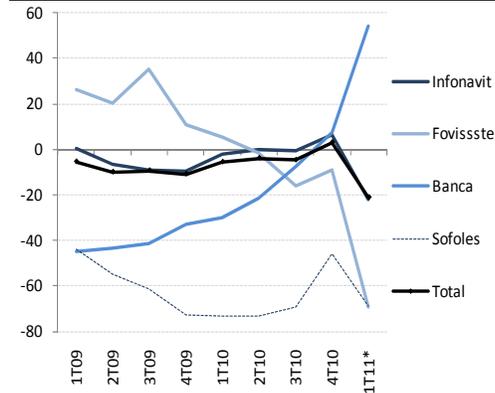
*Con cifras a febrero
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 2
Número de créditos por segmento
Var. % anual



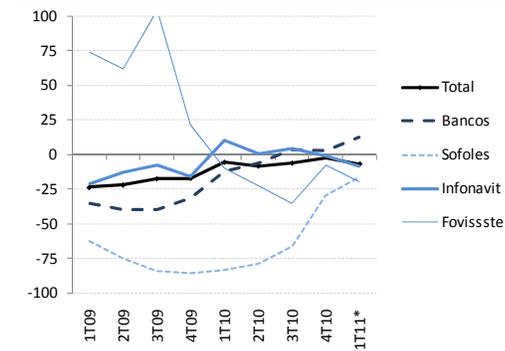
*Con cifras a febrero
Fuente: BBVA Research

Gráfico 4
Número de créditos por organismo
Var. % anual



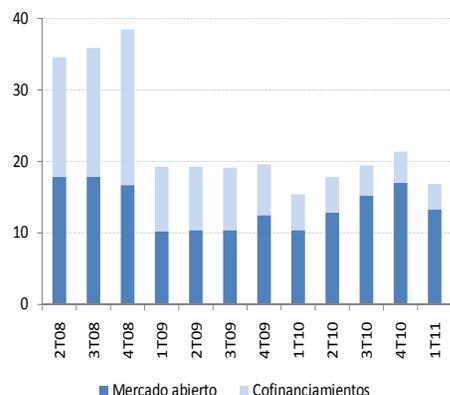
*Con cifras a febrero
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 6
Monto de crédito por organismo
Var. % anual



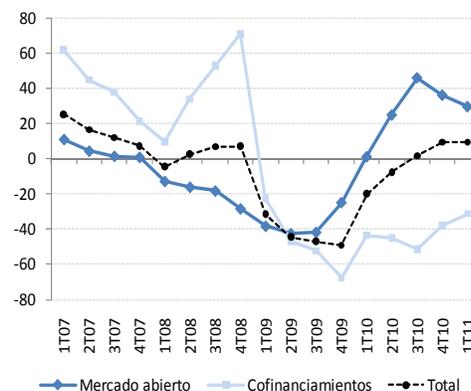
*Con cifras a febrero
Fuente: BBVA Research con datos de ABM y AHM

Gráfico 7
Número de créditos otorgados por la banca comercial
Miles



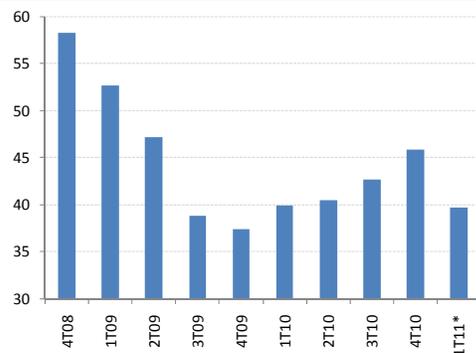
Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfico 8
Número de créditos otorgados por la banca comercial
Var. % anual



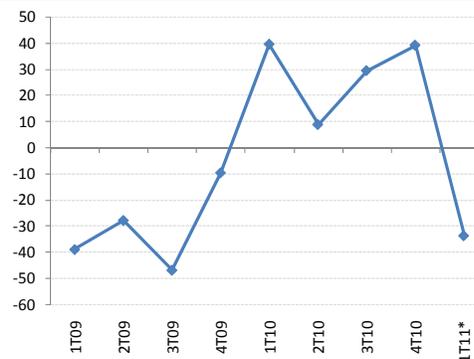
Fuente: BBVA Research con datos de ABM

Gráfico 9
Crédito puente
M. mil. pesos, precios 2011, cifras anualizadas



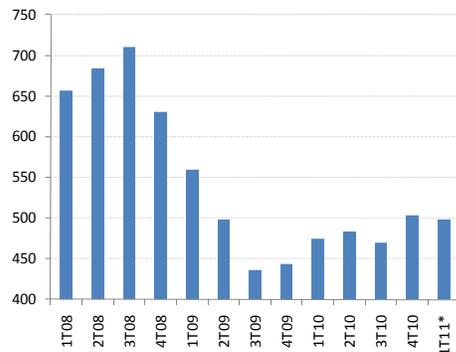
*Con cifras a febrero
Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfico 10
Crédito puente
Var. % anual real**



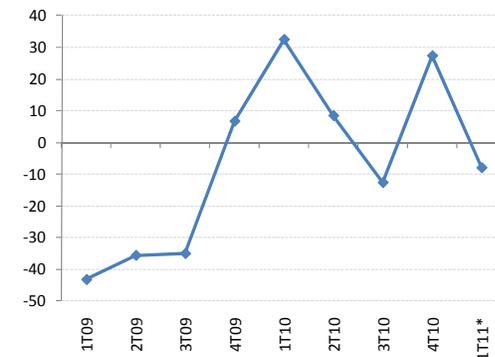
*Con cifras a febrero
**Con base en flujos trimestrales
Fuente: BBVA Research con datos de AHM

Gráfico 11
Inicios de obra: RUV
Miles de viviendas, cifras anualizadas



*Con cifras a febrero
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Gráfico 12
Inicios de obra: RUV
Var. % anual**



*Con cifras a febrero
**Con base en flujos trimestrales
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Cuadro 3
Número de créditos hipotecarios por entidad federativa

	Infonavit			Fovissste			Bancos			Sofoles			Total		
	Feb-10	Feb-11	Var. % anual	Feb-10	Feb-11	Var. % anual	Feb-10	Feb-11	Var. % anual	Feb-10	Feb-11	Var. % anual	Feb-10	Feb-11	Var. % anual
Ags	1,416	801	-43.4	104	27	-74.0	168	245	45.8	99	16	-83.8	1,787	1,089	-39.1
BC	3,289	2,668	-18.9	199	34	-82.9	455	452	-0.7	194	22	-88.7	4,137	3,176	-23.2
BCS	324	532	64.2	162	93	-42.6	76	148	94.7	68	0	-100.0	630	773	22.7
Cam	334	284	-15.0	24	5	-79.2	52	59	13.5	15	2	-86.7	425	350	-17.6
Coah	3,888	481	-87.6	99	38	-61.6	485	323	-33.4	88	1	-98.9	4,560	843	-81.5
Col	644	2,150	233.9	15	4	-73.3	79	239	202.5	31	3	-90.3	769	2,396	211.6
Chis	516	2,082	303.5	112	122	8.9	94	234	148.9	14	0	-100.0	736	2,438	231.3
Chih	2,941	494	-83.2	143	34	-76.2	399	287	-28.1	147	1	-99.3	3,630	816	-77.5
DF	1,751	1,738	-0.7	647	56	-91.3	1,208	1,124	-7.0	167	19	-88.6	3,773	2,937	-22.2
Dgo	899	647	-28.0	78	31	-60.3	71	111	56.3	23	0	-100.0	1,071	789	-26.3
Gto	2,745	2,206	-19.6	335	83	-75.2	400	528	32.0	161	17	-89.4	3,641	2,834	-22.2
Gro	421	423	0.5	284	21	-92.6	144	171	18.8	65	0	-100.0	914	615	-32.7
Hgo	819	870	6.2	304	47	-84.5	116	181	56.0	33	5	-84.8	1,272	1,103	-13.3
Jal	4,938	5,064	2.6	391	64	-83.6	913	1,096	20.0	455	50	-89.0	6,697	6,274	-6.3
Méx	4,226	4,773	12.9	1,315	434	-67.0	1,239	1,040	-16.1	252	112	-55.6	7,032	6,359	-9.6
Mich	1,432	1,196	-16.5	169	36	-78.7	188	297	58.0	99	1	-99.0	1,888	1,530	-19.0
Mor	669	789	17.9	588	167	-71.6	217	297	36.9	37	1	-97.3	1,511	1,254	-17.0
Nay	649	479	-26.2	113	21	-81.4	107	89	-16.8	40	6	-85.0	909	595	-34.5
NL	7,890	5,878	-25.5	88	69	-21.6	1,230	1,453	18.1	568	80	-85.9	9,776	7,480	-23.5
Oax	456	197	-56.8	50	16	-68.0	69	61	-11.6	13	1	-92.3	588	275	-53.2
Pue	1,667	1,910	14.6	186	34	-81.7	403	447	10.9	82	7	-91.5	2,338	2,398	2.6
Qro	1,196	1,276	6.7	99	48	-51.5	388	411	5.9	111	19	-82.9	1,794	1,754	-2.2
QR	1,714	1,701	-0.8	276	69	-75.0	289	356	23.2	153	60	-60.8	2,432	2,186	-10.1
SLP	1,118	1,018	-8.9	81	14	-82.7	223	310	39.0	96	4	-95.8	1,518	1,346	-11.3
Sin	2,124	1,103	-48.1	229	100	-56.3	220	330	50.0	93	1	-98.9	2,666	1,534	-42.5
Son	2,679	1,824	-31.9	132	92	-30.3	272	252	-7.4	101	15	-85.1	3,184	2,183	-31.4
Tab	478	630	31.8	29	14	-51.7	112	98	-12.5	24	1	-95.8	643	743	15.6
Tam	4,046	2,252	-44.3	102	47	-53.9	352	324	-8.0	113	7	-93.8	4,613	2,630	-43.0
Tlax	251	254	1.2	19	5	-73.7	22	39	77.3	9	0	-100.0	301	298	-1.0
Ver	2,996	2,583	-13.8	413	331	-19.9	495	512	3.4	155	32	-79.4	4,059	3,458	-14.8
Yuc	1,972	1,369	-30.6	196	22	-88.8	185	231	24.9	43	0	-100.0	2,396	1,622	-32.3
Zac	247	309	25.1	21	12	-42.9	42	65	54.8	33	0	-100.0	343	386	12.5
ND	0	0	---	0	0	---	0	755	---	30	22	---	30	777	---
Total	60,735	49,981	-17.7	7,003	2,190	-68.7	10,713	12,565	17.3	3,612	505	-86.0	82,063	65,241	-20.5

Fuente: BBVA Research con datos de AHM