

4º. CONSEJO DIRECTIVO NACIONAL

COMISIÓN DE TRABAJO:

FINANCIAMIENTO EMPRESARIAL

TITULAR:

ARQ. ALEJANDRO VARGAS BARROSO



1. La demanda hipotecaria cae en número, aunque no tanto en monto: el mercado se está encareciendo

A febrero de 2026 se colocaron **60.7 mil créditos hipotecarios**, una caída acumulada de **-10.7% anual**.

El monto colocado fue de **\$74.3 mmdp**, con una baja del **-7.9%**.

El crédito promedio subió a **\$1.225 millones**, lo que sugiere que el mercado está absorbiendo tickets más altos, pero dejando fuera a más compradores.

Trabajo de la comisión: En CANADEVI buscaremos a través del trabajo con ABM impulsar una agenda de asequibilidad: producto de menor ticket, esquemas de apoyo al enganche, cofinanciamiento y mecanismos que amplíen capacidad de compra.

2. La baja en tasas no está detonando la originación

En banca, la tasa promedio para adquisición bajó a **10.07%**, desde niveles cercanos a **10.31%-10.32%**.

Aun así, los créditos para adquisición de vivienda cayeron **-9.8%** y el monto **-4.7%**.

Trabajo de la comisión: Actualmente estamos viendo que la tasa ya no explica sola el problema. Debemos hacerlo saber a los bancos que se debe atender desde la banca el tema de ingresos, informalidad, enganche, precio final y riesgo percibido por los originadores.

3. Desde la perspectiva de la banca, la oferta registrada se disparó, pero el crédito no acompaña al mismo ritmo

En febrero de 2026 se registraron proyectos por **25.2 mil viviendas**, un aumento de **62% anual**. En los últimos 12 meses se incorporaron proyectos por **328.6 mil viviendas**, **82% más** que en 2025.

Desde nuestra perspectiva en CANADEVI: existe riesgo de desalineación entre oferta y demanda efectiva solo que esta llevándose a segmentos de bajos ingresos

4. Crédito puente: ventana favorable para producción, con riesgo todavía controlado

El monto dispuesto de crédito puente fue de **\$8.5 mmdp** en febrero. El saldo llegó a **\$134.4 mmdp** y la morosidad se mantiene baja en **1.3%**.

En CANADEVI reconocemos que hay condiciones para financiar proyectos viables, pero la expansión debe ser disciplinada: ubicación, precio, velocidad de venta y alineación con producto financiable.

5. La cartera crece, pero la morosidad debe estar en el centro de la conversación

La cartera hipotecaria total llegó a **\$3.85 billones**, con crecimiento de **5.2%**. Sin embargo, el IMOR total se ubica en **12.9%**; Infonavit registra **21.3%**, Fovissste **9.6%** y banca **3.1%**.

Como empresarios, la planeación de vivienda debe incorporar capacidad real de pago, desempeño de cartera y riesgos por segmento. Saabemos que la meta no puede ser solo colocar más créditos.

En banca, los mayores deterioros anuales en IMOR se observan en:

Quintana Roo (+1.12 pp), Sinaloa (+0.98 pp), Tlaxcala (+0.95 pp) y Campeche (+0.85 pp).

Los niveles más altos están en **Guerrero 7.63%, Tlaxcala 7.45%, Chiapas 7.34%, Morelos 6.47% y Nayarit 6.46%.**

Boletín Hipotecario ABM.

Perspectivas. banca en lo regional, cofinanciamiento y mujeres



6. Colocación de la banca

En lo regional.

En banca, **CDMX** cae -44.1% en créditos y -25.5% en monto. También retroceden Querétaro, Quintana Roo, Sinaloa y Veracruz.

En contraste, crecen **Estado de México** (+11.4% créditos, +10.1% monto), **Nuevo León** (+2.2%, +7.1%), **Jalisco** (+0.7%, +1.9%), **Baja California Sur** (+38% en monto) y **Chiapas** (+33.7% en monto).

Cofinanciamientos

El cofinanciamiento se está debilitando y eso limita capacidad de compra

Cofinavit cayó -29.3% en créditos y -30.9% en monto y el Cofinanciamiento Fovissste cayó -65.2% en créditos

Oportunidad de mercado

Mujeres compradoras: oportunidad de mercado y de política pública

En 2026, las mujeres representan **39%** de los créditos bancarios, **42.2%** en Infonavit y **67.1%** en Fovissste