



CRÉDITO HIPOTECARIO EN MÉXICO

CRÉDITO OTORGADO POR LA BANCA COMERCIAL

Evolución del número de personas con crédito hipotecario

- Serie histórica trimestral 2011 – 2025
- Total de personas con crédito hipotecario (banca comercial)
- Fuente: Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

CUERPO ACADÉMICO
ESTUDIOS FINANCIEROS

¿QUÉ MIDE ESTA SERIE?

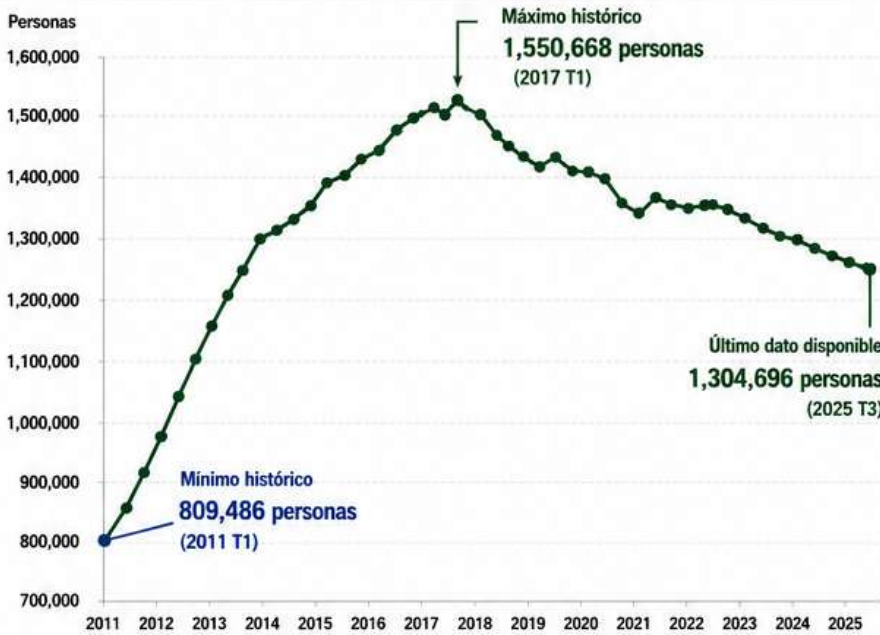


Representa el número total de personas que cuentan con al menos un crédito hipotecario otorgado por la banca comercial vigente en México.

No es un monto de dinero.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA

(Personas con crédito hipotecario – Banca Comercial)



Entre 2011 y 2017 el número de personas con crédito hipotecario (banca comercial) creció de 809 mil a 1.55 millones (+91%). Después de 2021 inicia una tendencia descendente que continúa hasta 2025.

RESUMEN DE LA SERIE



Máximo histórico
1,550,668 personas
(2017 T1)



Mínimo histórico
809,486 personas
(2011 T1)



Último dato disponible
1,304,696 personas
(2025 T3)



Cambio 2017 T1 – 2025 T3
-245,972 personas
(-15.9%)



Cambio 2011 T1 – 2025 T3
+495,210 personas
(+61.9%)

ETAPAS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO (BANCA COMERCIAL) EN MÉXICO



1. EXPANSIÓN 2011 – 2016

Fuerte crecimiento sostenido en el acceso al crédito hipotecario.

809 mil → 1.53 millones



2. DESACELERACIÓN Y VOLATILIDAD 2017 – 2019

El crecimiento se detiene y el número de acreditados se mantiene estable con ligeras variaciones.

1.55 millones → 1.48 millones



3. CHOQUE PANDÉMICO Y RECUPERACIÓN PARCIAL 2020 – 2021

Caida importante en 2020 y recuperación parcial en 2021, sin alcanzar el máximo histórico.

1.48 millones → 1.55 millones



4. CONTRACCIÓN SOSTENIDA 2022 – 2025

Tendencia descendente persistente hasta 2025.

1.47 millones → 1.30 millones

COMPORTAMIENTO TRIMESTRAL



Cada barra representa un trimestre.

FACTORES QUE HAN INFLUIDO EN LA TENDENCIA



Tasas de interés

El aumento de tasas encarece el financiamiento y reduce la demanda de nuevos créditos.



Precios de la vivienda

El incremento en precios dificulta el acceso, especialmente para hogares jóvenes y de ingresos medios.



Empleo e ingreso

La pérdida de empleos y la informalidad limitan la capacidad de pago y el acceso al crédito.



Política monetaria

La postura restrictiva de Banxico desde 2022 ha impactado la colocación de nuevos créditos.



Criterios de originación

Las instituciones financieras han endurecido requisitos de aprobación y capacidad de pago.

¿QUÉ NOS DICE ESTA SERIE?



- El acceso al crédito hipotecario de la banca comercial en México creció de manera importante durante la primera mitad de la década.
- Desde 2017 el crecimiento se desaceleró y, a partir de 2022, se observa una reducción sostenida en el número de personas acreditadas.
- En 2025 el número de personas con crédito hipotecario es 15.9% menor que el máximo histórico alcanzado en 2017.
- A pesar de la contracción reciente, el nivel actual sigue siendo 61.9% mayor al observado en 2011.

ÚLTIMO DATO DISPONIBLE



1,304,696

personas con crédito hipotecario de la banca comercial (Tercer trimestre de 2025)

Fuente: Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

NOTA

Datos provenientes de las Series Históricas de la CNBV. Frecuencia: Trimestral. Periodo: 2011 – 2025

