

Situación Inmobiliaria México Enero 2013

Presentación a Prensa

México, D.F., 22 de enero de 2013

Situación Inmobiliaria MÉXICO

enero 2013
Análisis Trimestral

- 2013, año de deflexiones tanto en el sector construcción como en el mercado de vivienda
- Proyectos de infraestructura y diversificación del financiamiento, deflexión al ritmo de avance en el sector construcción
- Entrando a una nueva etapa, la política de vivienda deberá privilegiar la planeación y visión de largo plazo
- La construcción de vivienda ha cambiado en tanto importante en los últimos años, pero el reto sigue siendo el desarrollo urbano

Mensajes principales

La construcción termina el año con mayor ritmo que la economía, pero pronto caminarán al mismo paso.

Con proyectos de infraestructura en puerta, y diversificación en el financiamiento la edificación no residencial puede dar un renovado impulso al sector construcción

El mercado hipotecario se mantiene al alza. La banca crece en forma acelerada desde el segundo semestre de 2010, tanto por más créditos como por un monto promedio mayor

El 2013 el crecimiento podría mantenerse, aunque será importante el contexto económico y las definiciones por parte de la nueva administración en torno a la vivienda

La construcción de vivienda ha tenido cambios importantes en los últimos años, que se reflejan desde **una depuración de la industria, hasta el tipo de conjuntos habitacionales, más compactos, y en algunos casos con mejores atributos**

El reto sigue siendo el desarrollo urbano. Se han abierto oportunidades importantes para la inversión en infraestructura y servicios, aunque debe partirse de una visión integral y de largo plazo.

1

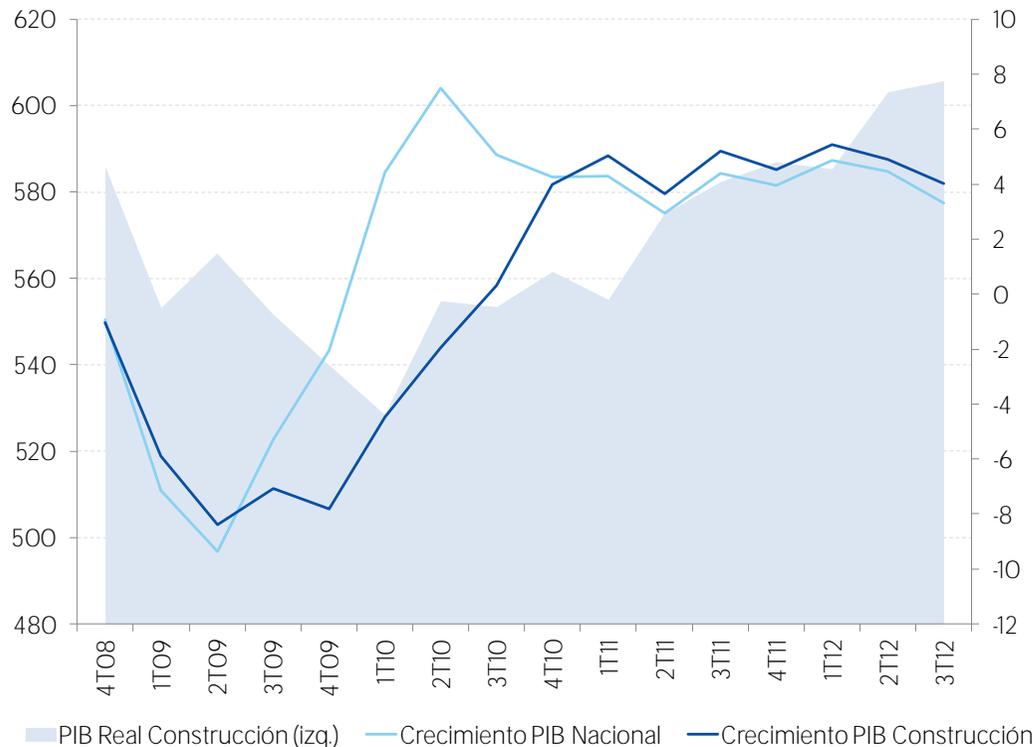
SITUACIÓN INMOBILIARIA MÉXICO

La construcción ha avanzado más que la economía, aunque comienzan a converger

El PIB de la construcción aún crece más que la economía.

PIB Nacional y de la Construcción Mmp de 2003 y variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



7 trimestres con tasas mayores a la economía

Se recuperan los niveles de 2008

Construcción y la economía desaceleran conjuntamente.

El crecimiento reciente en la construcción, con un ritmo similar entre sus componentes

Desde el 4T10 los 3 componentes presentan tasas positivas.

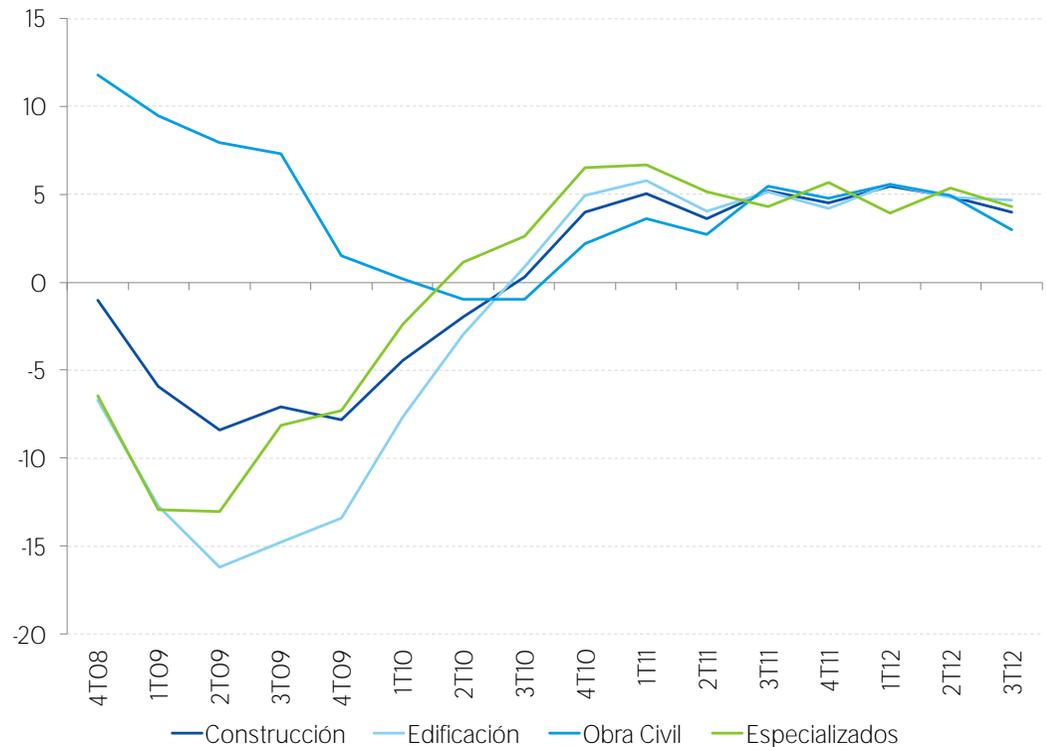
La edificación se mantiene como el subsector que más aporta a la construcción.

La desaceleración en obra civil era anticipada, por la culminación del proceso electoral

PIB Construcción por componentes

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



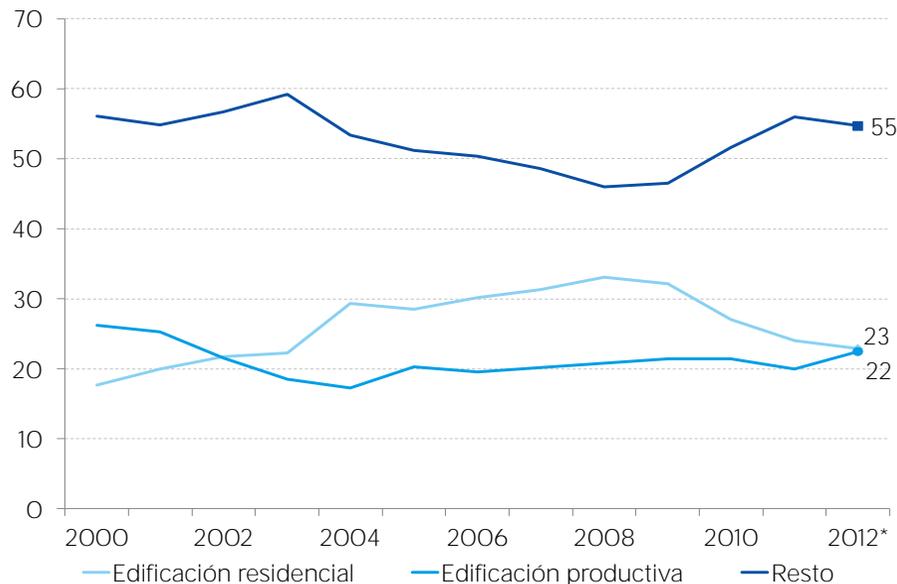
En los últimos 12 años, la construcción ha registrado cambios importantes

La vivienda duplicó su participación en el sector entre 2000 y 2008; en los años más recientes, ha ganado participación la infraestructura y la edificación no residencial. Tras una fuerte caída al inicio de la década, el componente no residencial ha crecido en forma sostenida

Valor real de producción en construcción

Participación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

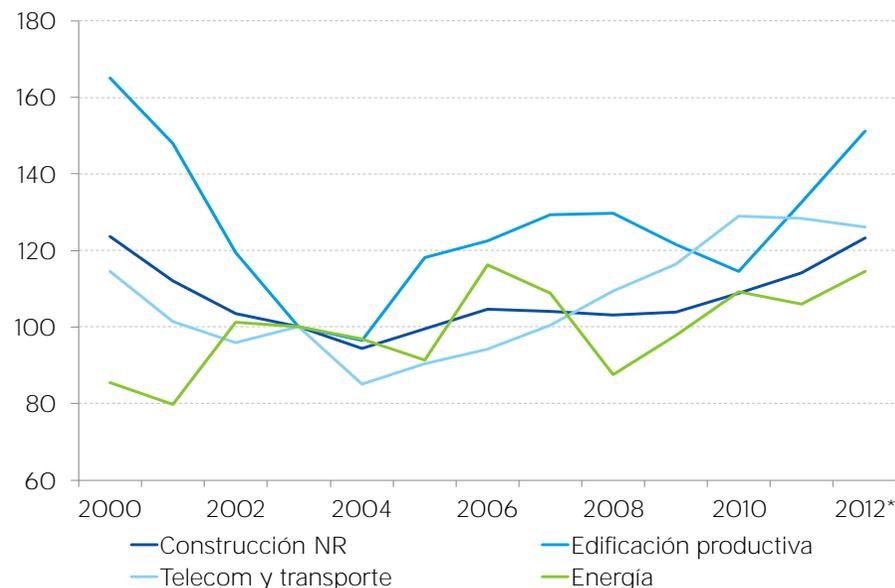


* Cifras al mes de octubre

Valor de la construcción por tipo de obra

Índice 2003 = 100

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



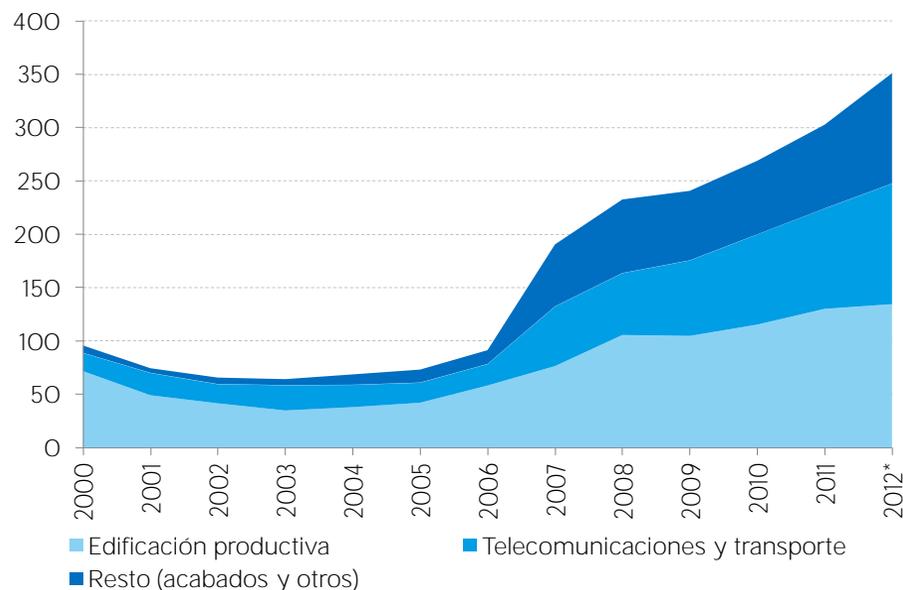
El financiamiento bancario ha sido clave para el crecimiento de la construcción no residencial

El financiamiento para la construcción no residencial ha ascendido desde 2006 y se mantiene así hasta el año 2012. Además, la cartera se mantiene saludable con una morosidad en niveles muy bajos.

Saldo de cartera de crédito bancario

Miles de millones de pesos reales

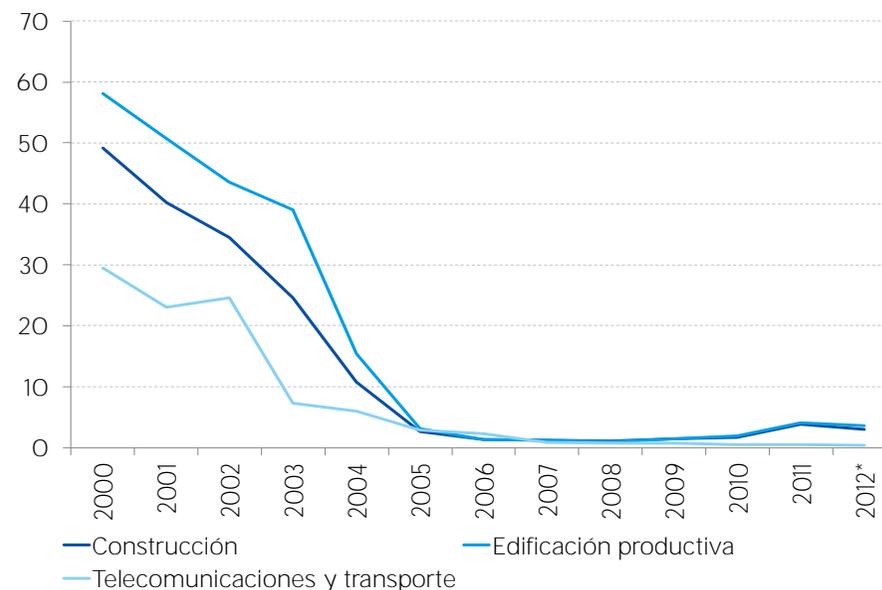
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México



Morosidad de la cartera de crédito

%

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México



* Cifras al mes de octubre

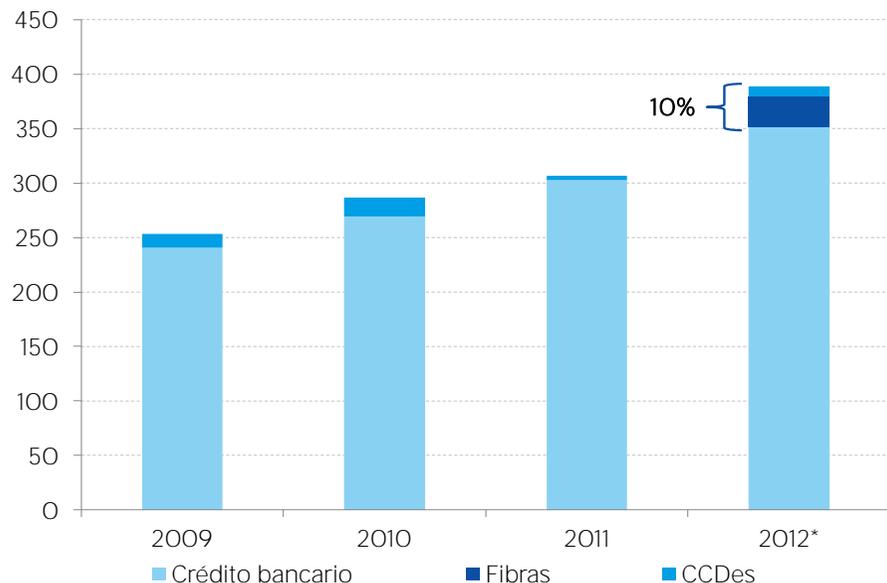
La diversificación en las fuentes de financiamiento amplía el potencial del sector

Los CCDes y las Fibras han diversificado el financiamiento. A la fecha se han invertido 71 mmp, aunque el potencial de absorción por parte de las siefores es de hasta 200 mmp

Monto de financiamiento según fuente

Miles de millones de pesos reales

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y BMV



Emisiones de CCDes y Fibras

Miles de millones de pesos reales

Fuente: BBVA Research con datos de la BMV

Certificado	Sector	Monto (mdp)
CCD	Inmobiliario mixto (vivienda y comercial)	3,868
CCD	Inmobiliario productivo (comercial e industrial)	16,856
CCD	Infraestructura	22,377
Fibra	Inmobiliario productivo (comercial e industrial)	8,877
Fibra	Hoteles	4,730
Fibra	Naves industriales	14,716
	Total	71,424

En 2013, la construcción podría crecer al mismo ritmo que la economía

La construcción podría crecer a un ritmo similar al de la economía, impulsada principalmente por el componente de edificación. Las obras de infraestructura y el financiamiento pueden dar un renovado impulso al sector

PIB de la Construcción y sus componentes

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Periodo	Construcción	Edificación	Obra Civil	Trabajos especializados
2009	-7.3	-14.3	6.6	-10.3
2010	-0.5	-1.2	0.1	2.0
2011	4.6	4.8	4.1	5.5
1T12	5.4	5.6	5.6	4.0
2T12	4.9	4.8	4.9	5.3
3T12	4.0	4.7	3.0	4.3
4T12	3.5	4.1	2.6	3.8
2012	4.5	4.8	4.0	4.3
2013	3.0	3.8	2.2	1.9

Nota: Incluye actualización de cifras por parte del Inegi

2

SITUACIÓN INMOBILIARIA MÉXICO

Mercado de vivienda: no correr
con un piso resbaloso

La demanda por crédito hipotecario se mantiene al alza

La colocación de hipotecas por parte de la banca ha sido el motor de crecimiento del sector

Número de créditos y monto de financiamiento otorgado por organismo

(Mmp a precios de noviembre de 2012, cifras acumuladas)

Organismo	Número de créditos			Monto de crédito		
	2011	2012	Var % anual	2011	2012	Var % anual real
Institutos Públicos	444.0	451.2	1.6	127.9	136.7	2.4
Infonavit	388.9	389.0	0.0	102.9	105.2	-2.1
Fovissste	55.1	62.2	12.9	25.0	31.5	21.0
Intermediarios Privados	73.2	79.4	8.5	62.7	75.4	15.2
Bancos	70.4	77.2	9.7	61.5	74.6	16.2
Sofoles	2.8	2.2	-21.9	1.2	0.8	-36.5
Subtotal	517.2	530.6	2.6	190.6	212.1	6.6
Total Cofinanciamientos (-)	54.2	49.3	-9.1	-	-	-
Infonavit total (-)	33.6	24.9	-26.0	-	-	-
Otros Cofinanciamientos (-)	20.6	24.4	18.6	-	-	-
Total	463.0	481.3	3.9	190.6	212.1	6.6

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

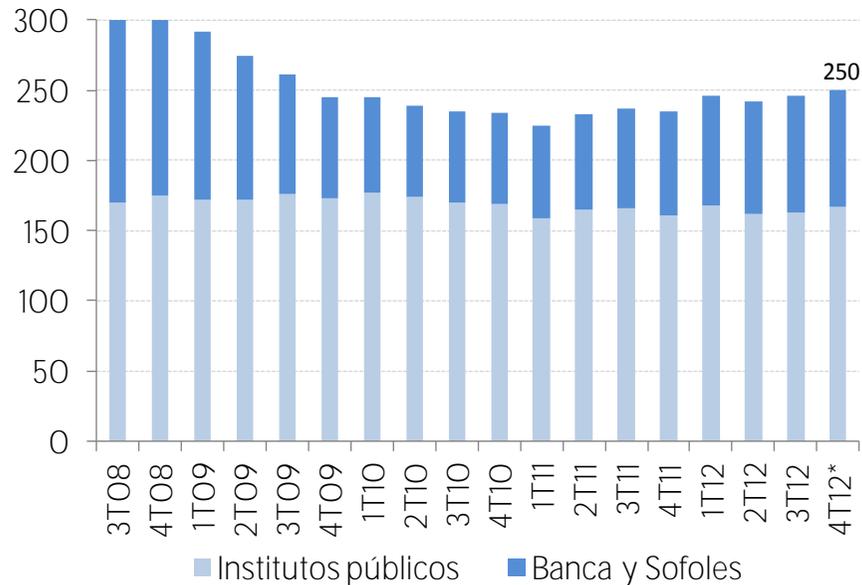
El crecimiento por mayores créditos y monto de financiamiento

Mayores montos promedio vía cofinanciamientos y en recursos propios han crecido 25% y 10% en términos reales entre 2009 y 2012

Monto otorgado por organismo

Cifras anualizadas, mmp de octubre 2012

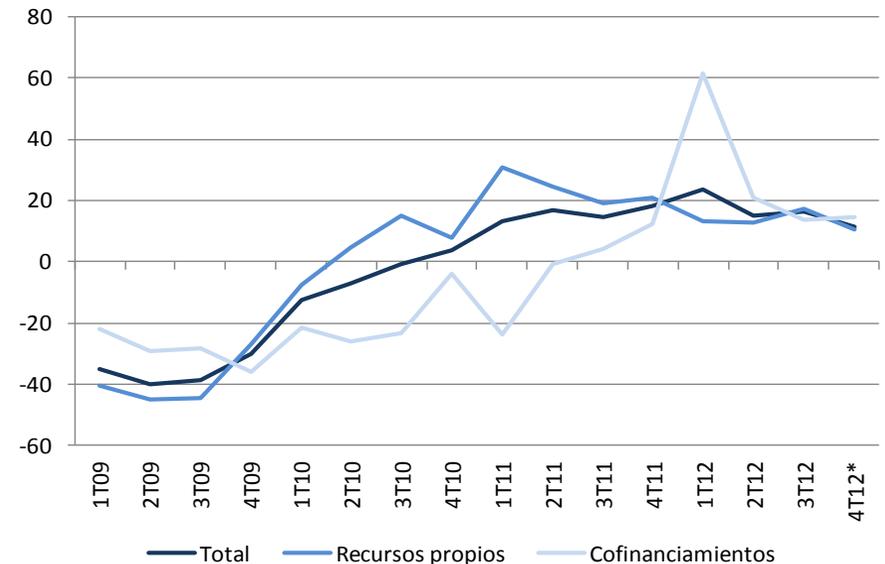
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste, ABM y CNBV



Monto otorgado por la banca

Variación % anual

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



* Cifras al mes de octubre

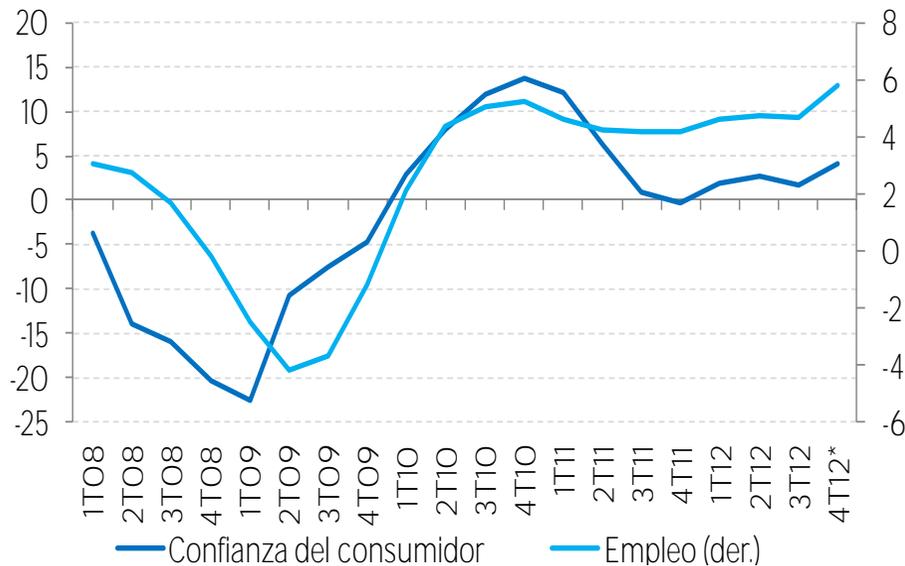
El entorno económico y la recuperación del empleo ayudan a explicar el crecimiento de la demanda

El empleo crece a mayor velocidad que la economía desde 2010; la confianza ha venido creciendo en forma sostenida. Ambas variables son claves en la evolución del crédito hipotecario

Empleo y confianza del consumidor

Cifras anualizadas, mmp de octubre 2012

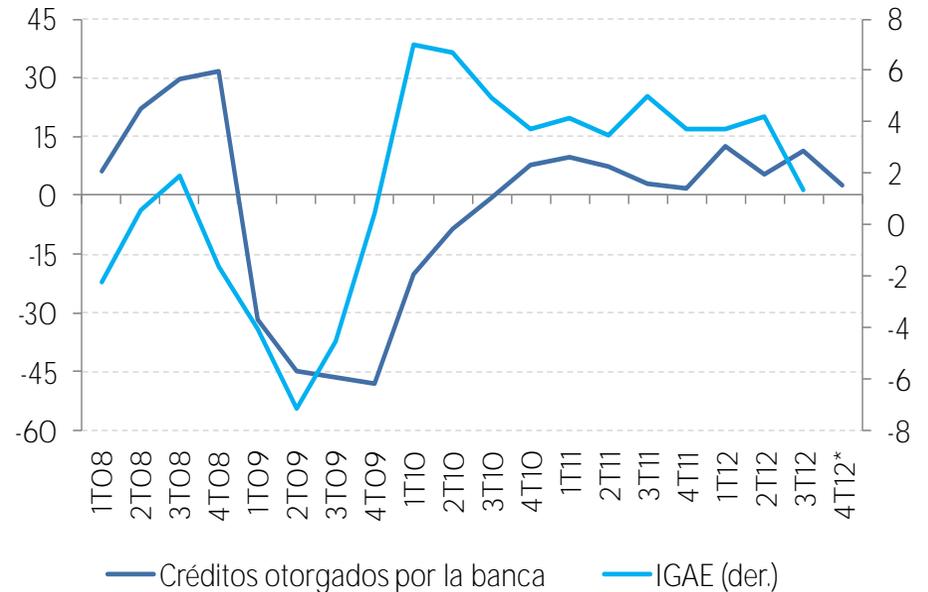
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Originación banca comercial e IGAE

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos de la ABM e Inegi



* Cifras al mes de octubre

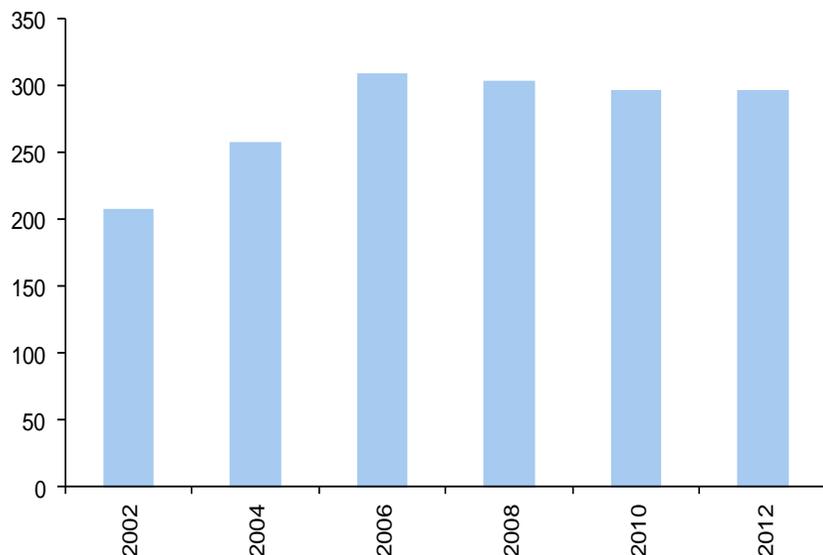
... sin embargo, también ha sido importante la mejoría en la accesibilidad

Menores tasas de interés, mayor plazo en los créditos, menor enganche y estabilidad en los precios de la vivienda han contribuido a elevar la capacidad de acceso a la vivienda

Vivienda adquirible, interés social

Miles de pesos de octubre 2012

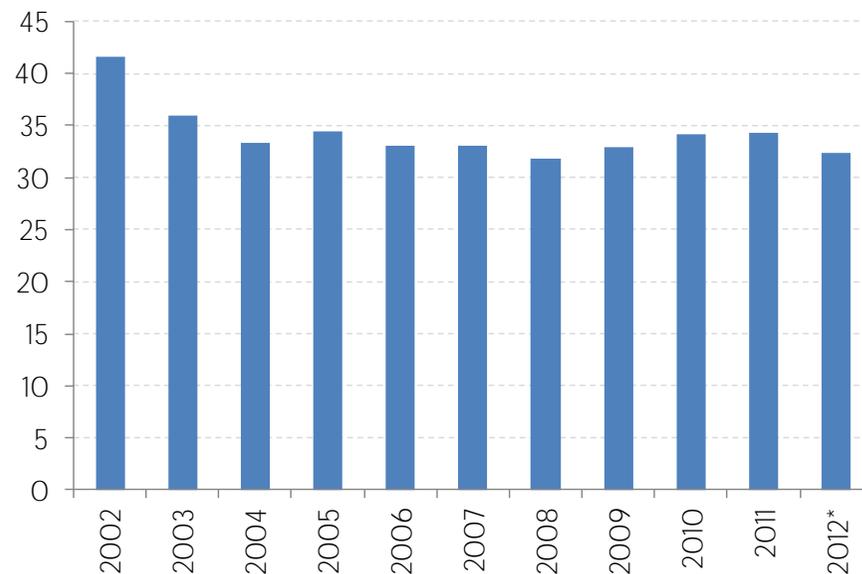
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Esfuerzo de pago

Razón pago hipoteca a salario

Fuente: BBVA Research con datos de la ABM e Inegi

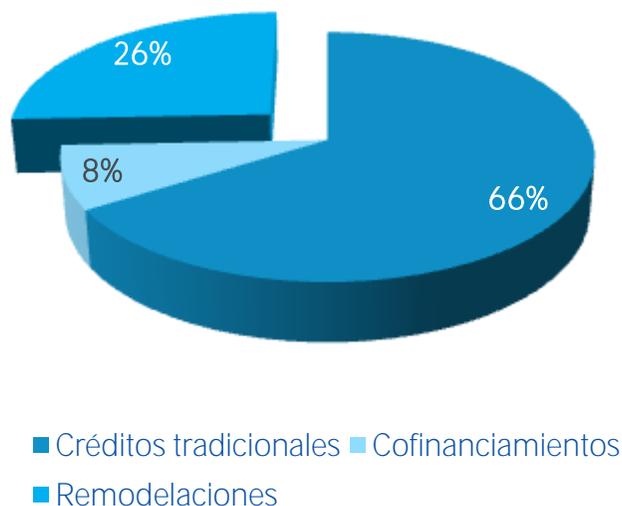


* Cifras al mes de octubre

La solidez de la demanda se aprecia también en el crédito del Infonavit

El Infonavit cumplió con holgura su programa de crédito. Las remodelaciones ya representan uno de cada cuatro créditos otorgados

Crédito Infonavit 2012
(Distribución %, cifras a noviembre)



Infonavit: Programa de crédito 2012
(Miles de créditos)

Rango Salarial (Salarios Mínimos)	Meta Anual	Avance (9, diciembre)	Avance vs. meta (%)
Hasta 2	100	95	95
2-4	140	154	110
4-11	134	106	79
Más de 11	66	47	71
Renueva tu Hogar*	50	144	287
Total	490	546	111

* Crédito para remodelación
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit
Nota: Considera créditos formalizados

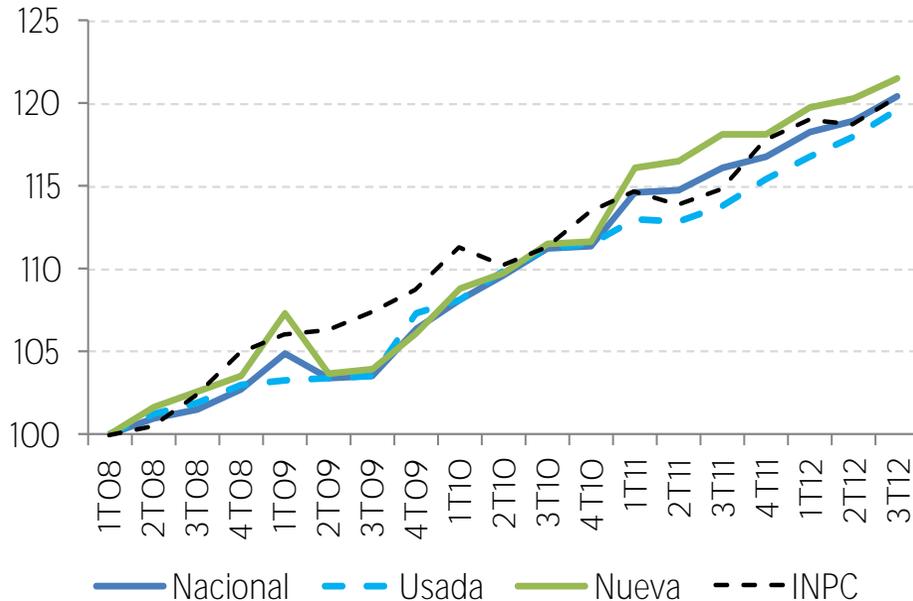
Los precios de la vivienda, en línea con la inflación

Después de la crisis, la vivienda nueva ha registrado mayor apreciación que la vivienda usada.

Índice de precios vivienda

1T08 = 100, vivienda nueva y usada

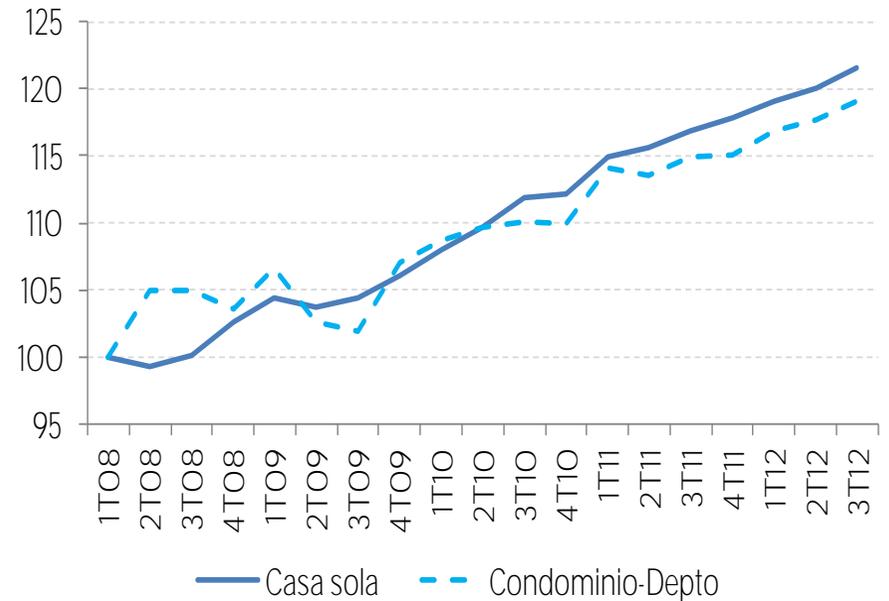
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF



Índice de precios vivienda

1T08 = 100, casas y departamentos

Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

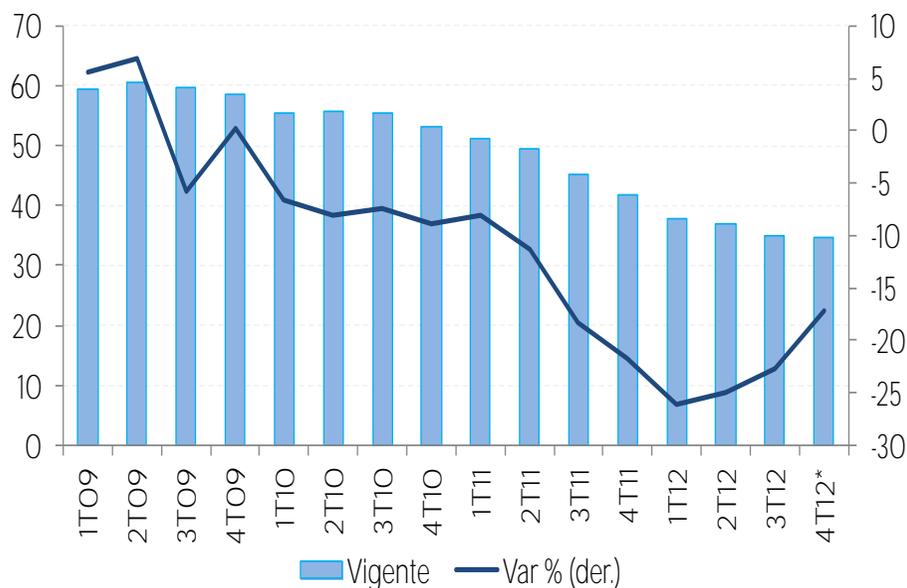


Sin embargo, la oferta sigue mostrando poco dinamismo

Aunque el crédito puente y los inicios de obra continúan decreciendo, podrían alcanzar el piso en el corto plazo.

Crédito puente: saldo cartera vigente Mmp a precios 2012 y variación % anual

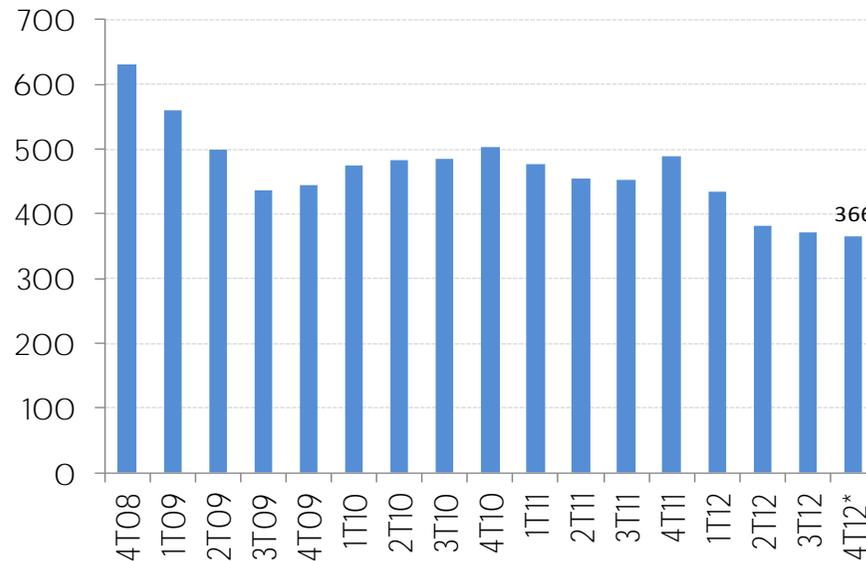
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México



Inicios de obra

Cifras anualizadas, miles de viviendas

Fuente: BBVA Research con datos del RUV



* Cifras al mes de octubre

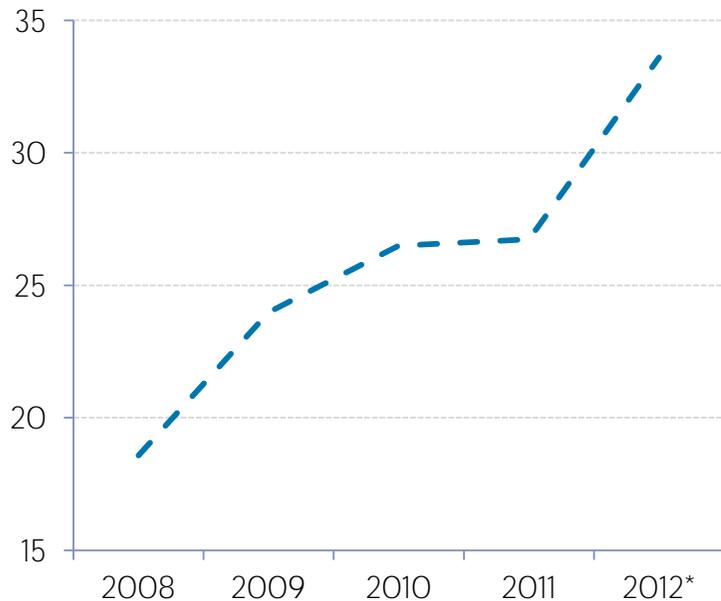
En algunas plazas, la elevada participación de la vivienda usada podría señalar escasez de oferta

En algunas plazas, la participación de la vivienda usada supera el 50%. Para quienes desean adquirir un crédito hipotecario para vivienda nueva, podrían estar enfrentando dificultades para encontrarla

Infonavit: vivienda usada

Participación % en crédito hipotecario

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

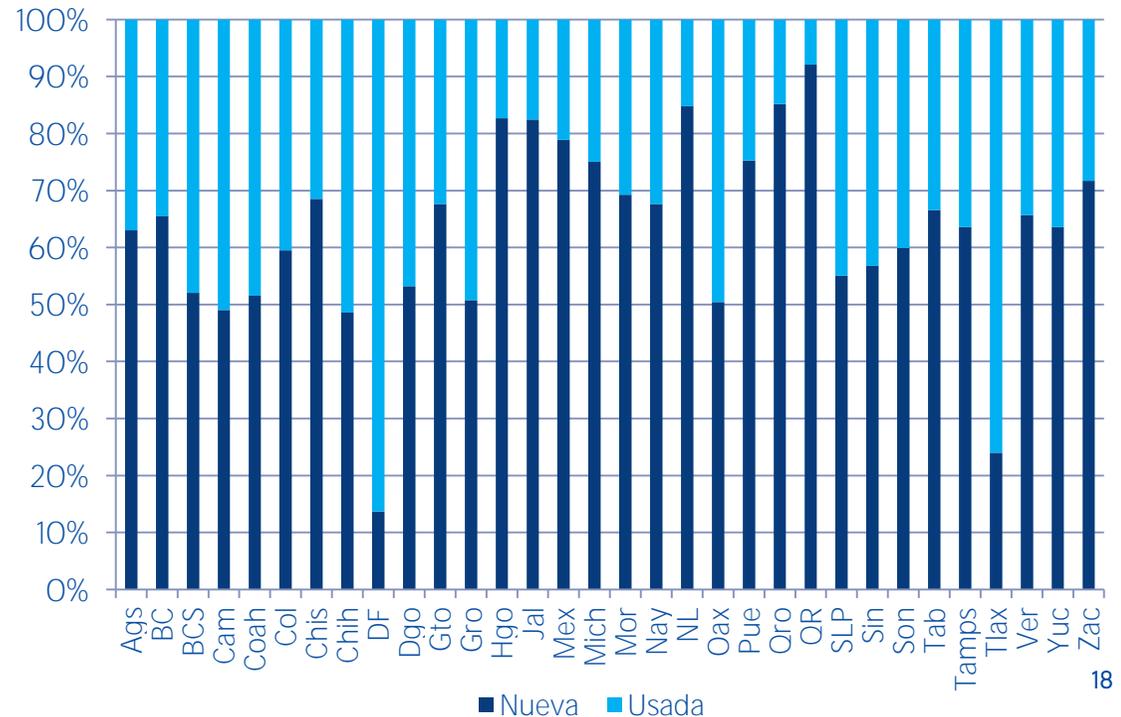


* Cifras al mes de octubre

Infonavit: vivienda nueva vs. usada

Distribución %

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit



En 2013, el crédito hipotecario continuará creciendo

La banca podría crecer cerca de 10% en el monto de financiamiento; las definiciones de la nueva administración determinarán la actividad que realizará el sistema financiero en su conjunto

Colocación de créditos hipotecarios (Número de créditos, miles)

	2011	2012	2013
Públicos	523	510	530
Infonavit	448	440	460
Fovissste	75	70	70
Privados			
Bancos	77.6	80.4	82.6
Sofoles	---	---	---
Total Créditos Individuales	578.9	566.8	589.8

Crédito hipotecario banca comercial

	2012	2013	Var. % anual
Número de créditos (miles)	80.4	82.6	2.7
Monto de financiamiento (M. Millones de pesos)	65.2	76.8	9.6
Monto promedio (Miles de pesos)	867.6	954.8	6.8

3

SITUACIÓN INMOBILIARIA MÉXICO

Subsidios a la vivienda:
regresemos a lo básico.

El programa de subsidios “Ésta es tu casa” es el más importante durante los últimos años.

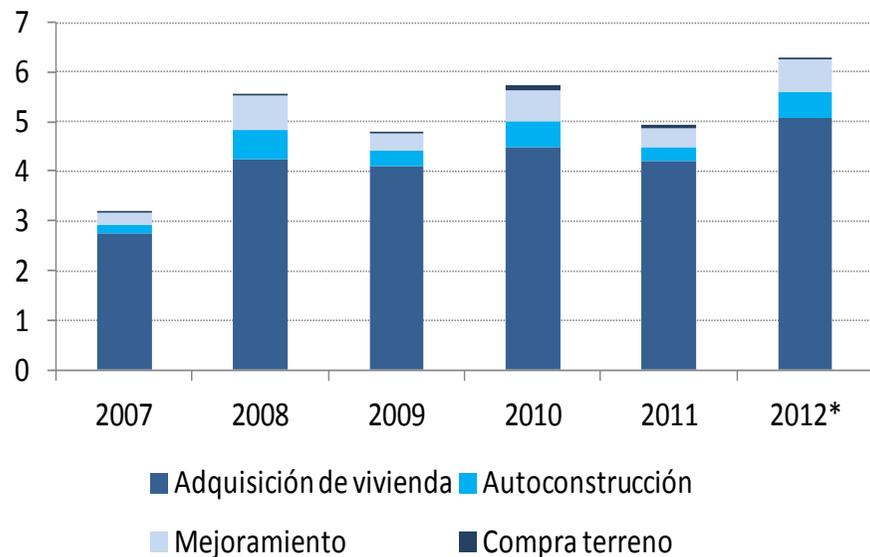
El uso de recursos va desde la compra de terreno, mejoramiento de la vivienda, autoconstrucción y adquisición de vivienda completa.

Casi el 80% de los subsidios se dirigieron a la adquisición de vivienda.

Monto subsidios “Ésta es tu casa”

Miles de millones de pesos 2012

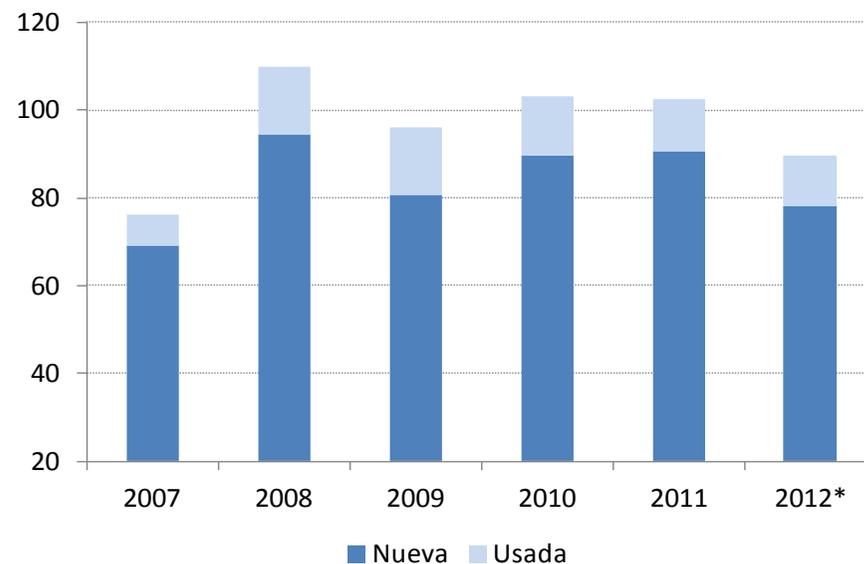
Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi, Inegi y RUV



Número de subsidios “Ésta es tu casa”

%Miles

Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi, Inegi y RUV



Se han realizado continuos ajustes al programa para mejorar su efectividad

Las reglas de operación del programa se han venido modificando, para procurar mejores atributos de la vivienda, sustentabilidad ambiental, y más recientemente, mejor ubicación



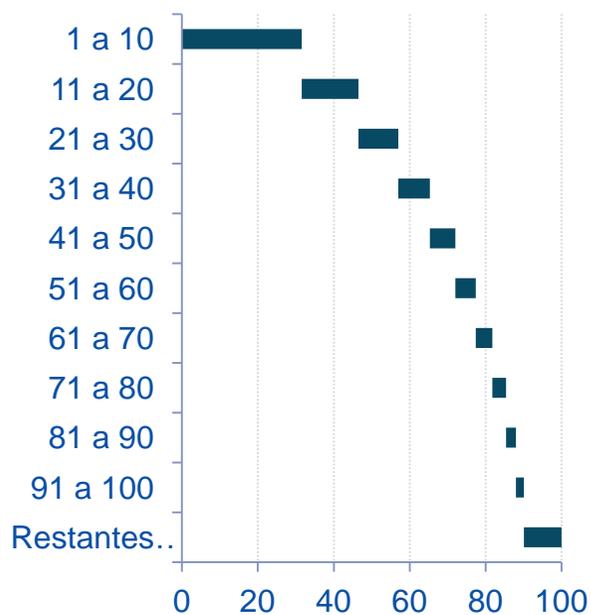
El otorgamiento de subsidios se concentra en pocos municipios

90% del número de subsidios para vivienda nueva se concentró en apenas 100 municipios; en la mayor parte de los casos, la vivienda deshabitada en ellos supera al promedio nacional

Programa “Ésta es tu casa”

Participación % 2011-2012

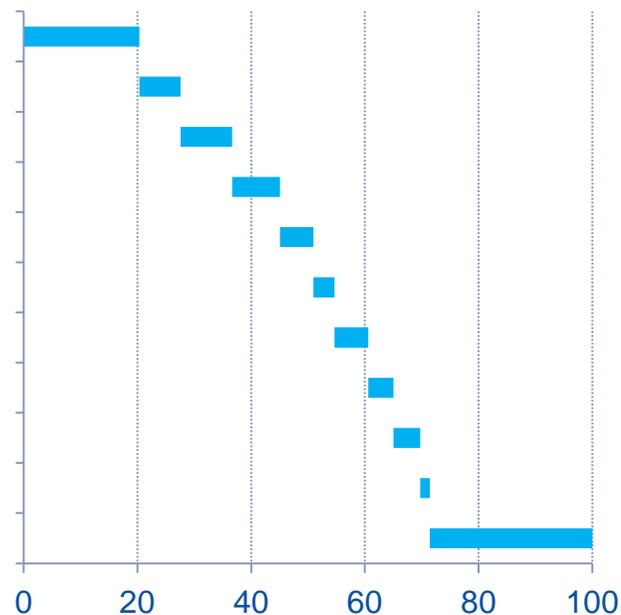
Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi, Inegi y RUV



Construcción de vivienda

Participación % 2011-2012

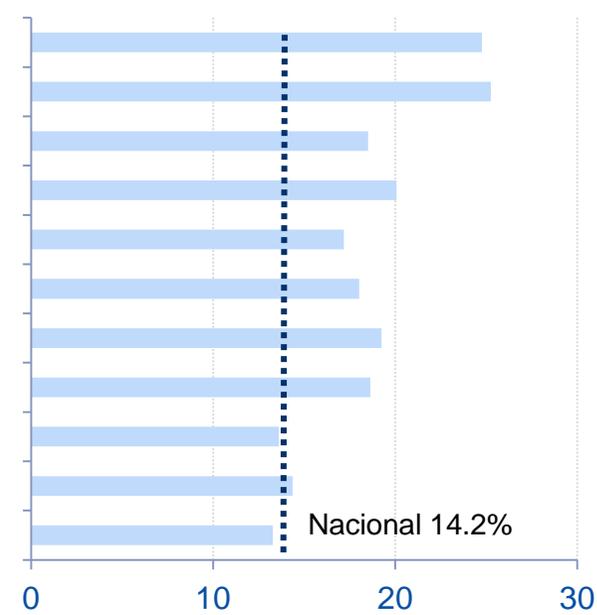
Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi, Inegi y RUV



Vivienda deshabitada

% 2010

Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi, Inegi y RUV

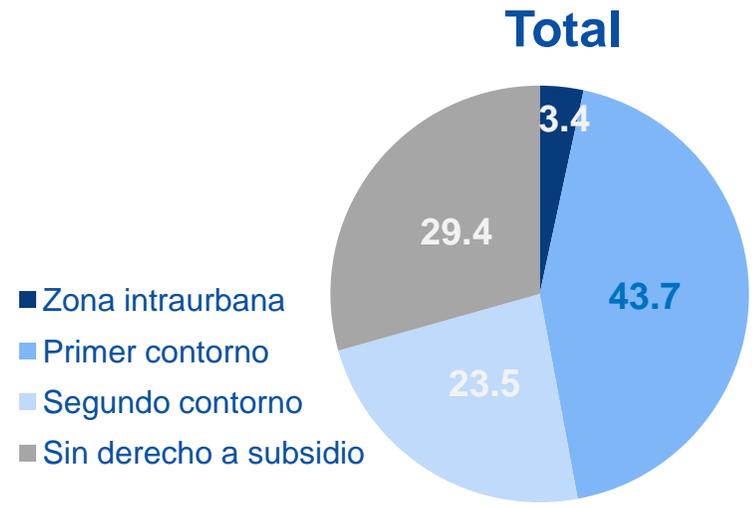
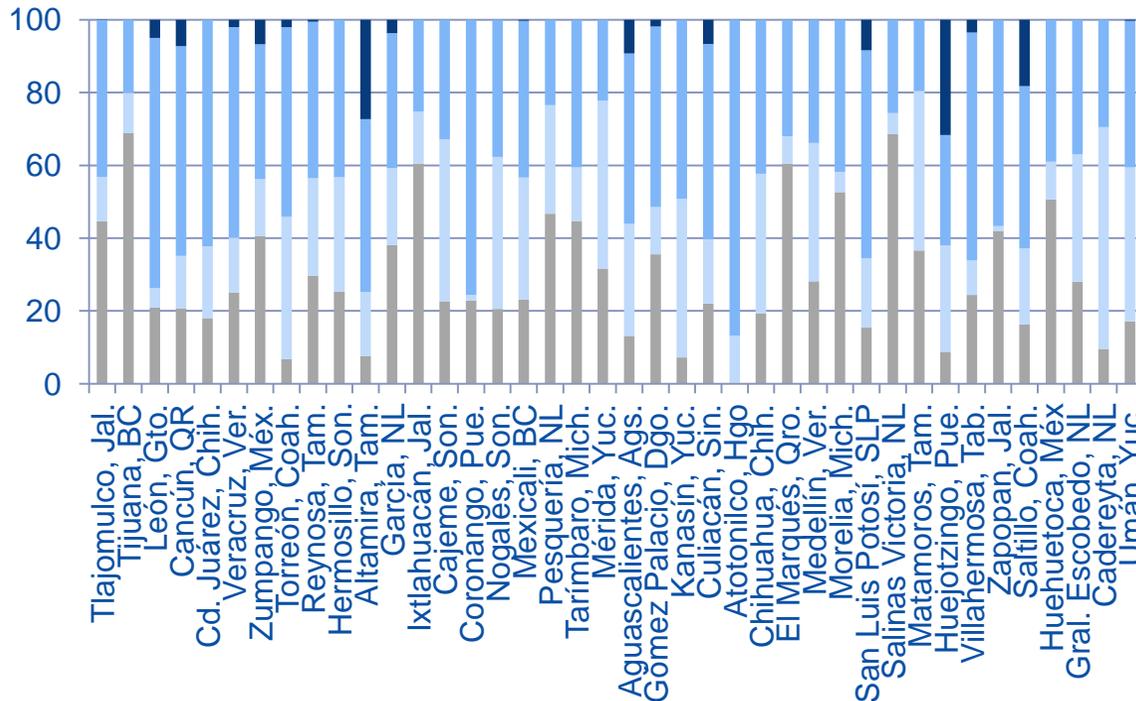


El equilibrio entre vivienda de bajo costo y ubicación céntrica ha sido difícil de encontrar

Mirando hacia adelante, será importante evitar cambios a medio camino en los programas de apoyo. Para lograrlo, la planeación debe jugar un papel central en la política

Localización de la vivienda en los 40 municipios más importantes

(Ubicación calificada en criterios para subsidios*, distribución %, 2011-2012)



*No considera superficie ampliada por buffer ni reglas de excepción
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

4

SITUACIÓN INMOBILIARIA
MÉXICO

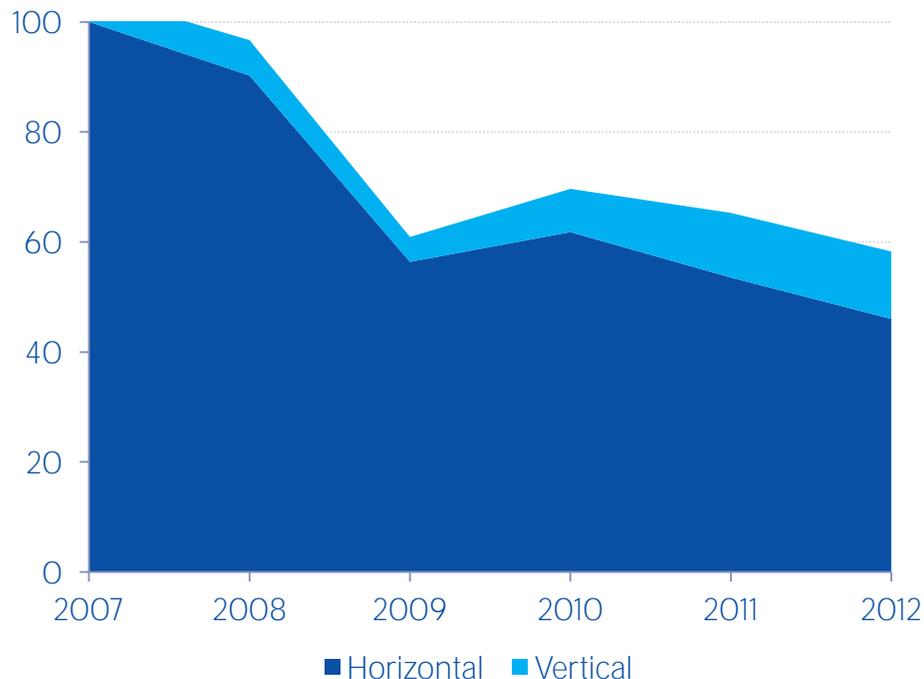
¿Cómo ha cambiado la
construcción de vivienda?

El volumen de construcción se ha reducido, pero el tipo de vivienda también ha cambiado

En 2007 la vivienda vertical representaba apenas el 5% de la edificación, pero para 2012 su participación era de 27%.

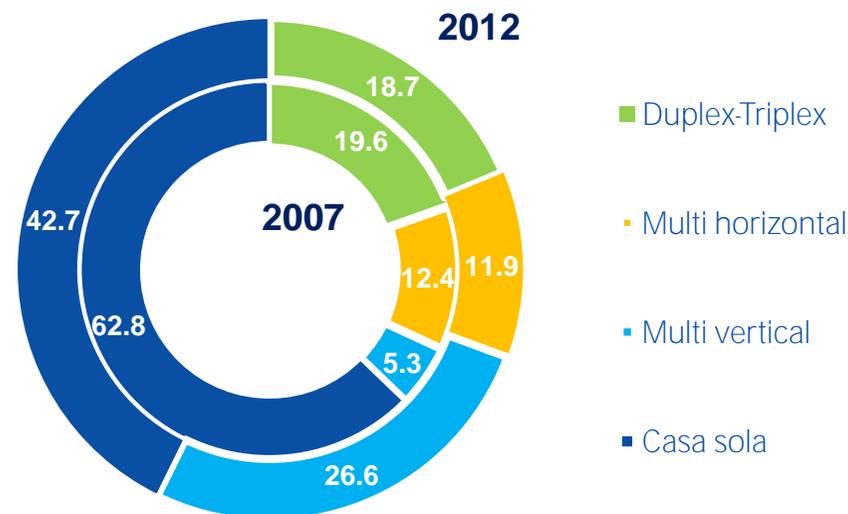
Vivienda construida: RUV (Índice 2007=100)

Fuente: BBVA Research con datos del RUV



Tipo de vivienda: 2007 vs. 2012 (Distribución %)

Fuente: BBVA Research con datos del RUV



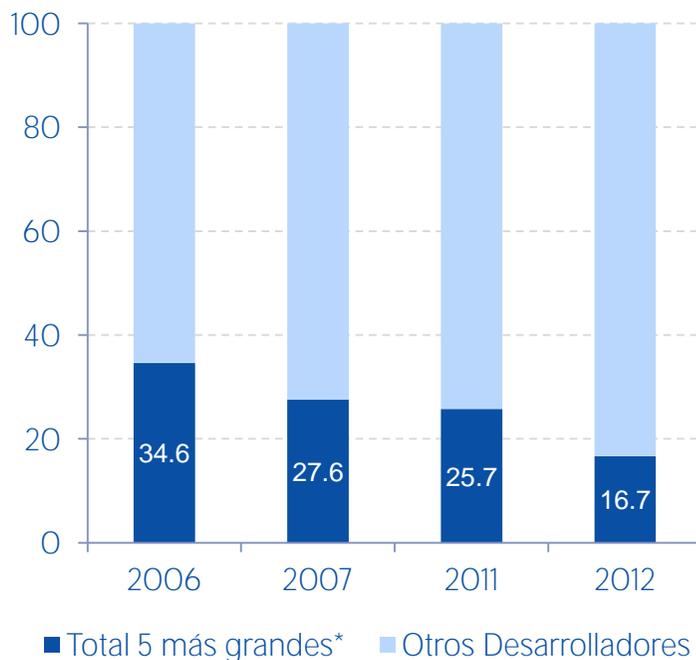
* Las viviendas originadas son aquellas que se encuentran en la última etapa del proceso para su colocación en el mercado

La industria se ha depurado, y está menos concentrada

La participación de los constructores más grandes ha disminuido. Los constructores locales y regionales, mejor posicionados

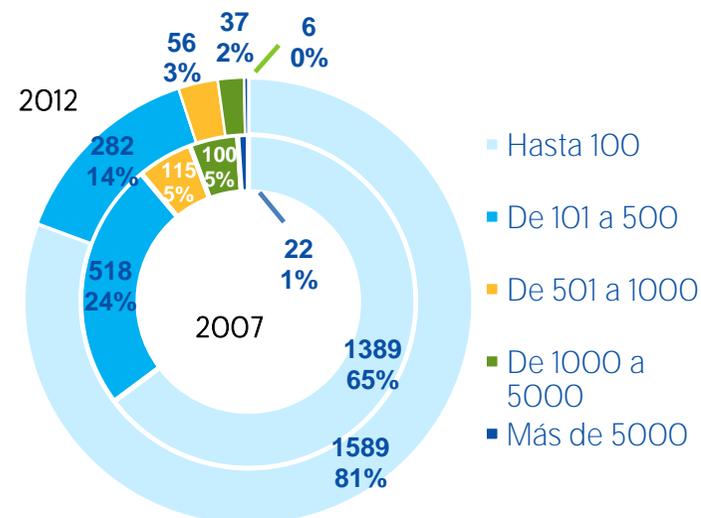
Desarrolladores más importantes

Participación %



Desarrolladores según viviendas registradas

Distribución %

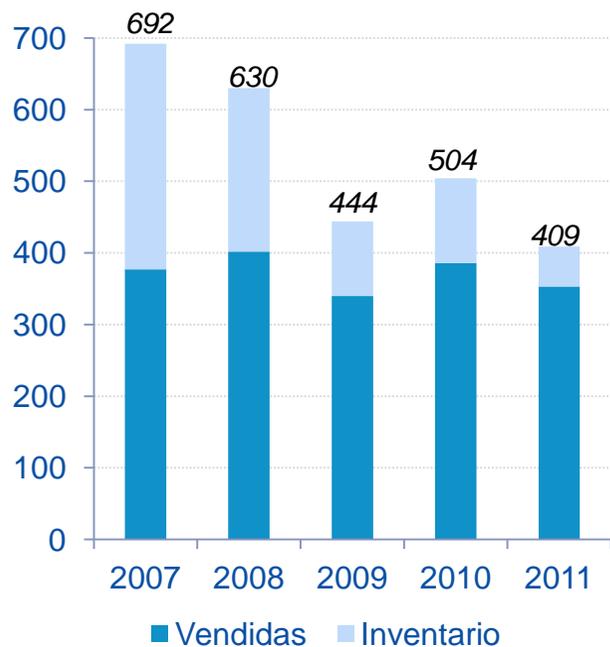


La industria se ha hecho más eficiente

El proceso de construcción se ha modificando, al sincronizar la construcción de vivienda con las ventas, lo cual evita la acumulación de inventarios

Vivienda construida vs. vendida (Miles)

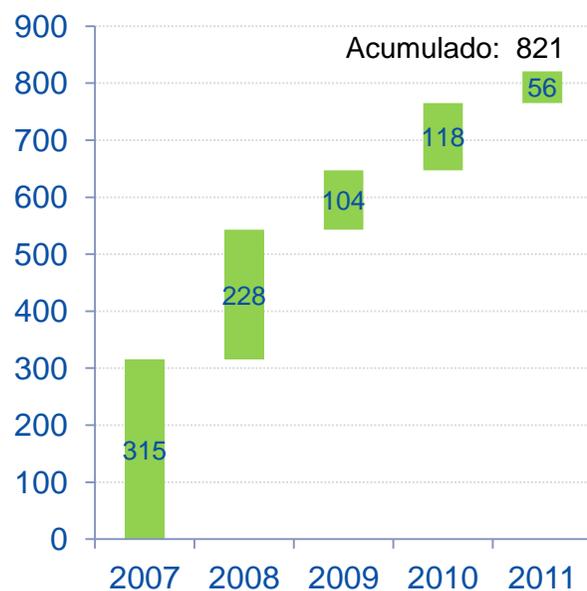
Fuente: BBVA Research con datos del RUV



Total construidas

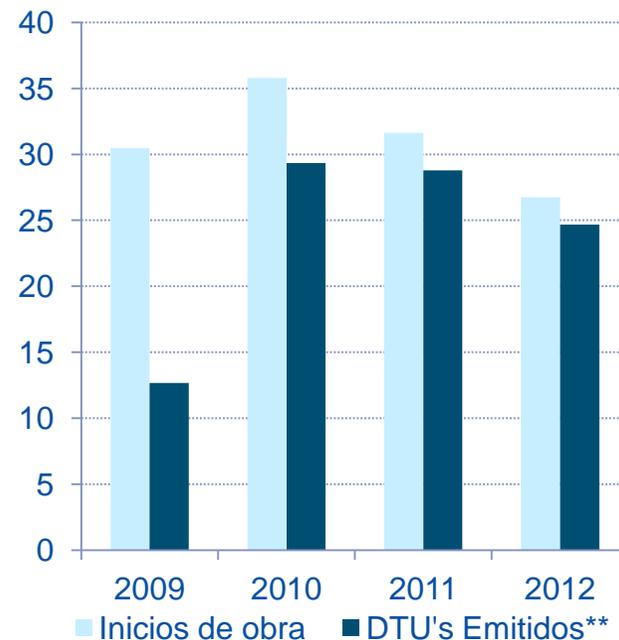
Inventarios de vivienda (Miles)

Fuente: BBVA Research con datos del RUV



Inicios de obra vs. ventas (Miles, prom. mensual)

Fuente: BBVA Research con datos del RUV



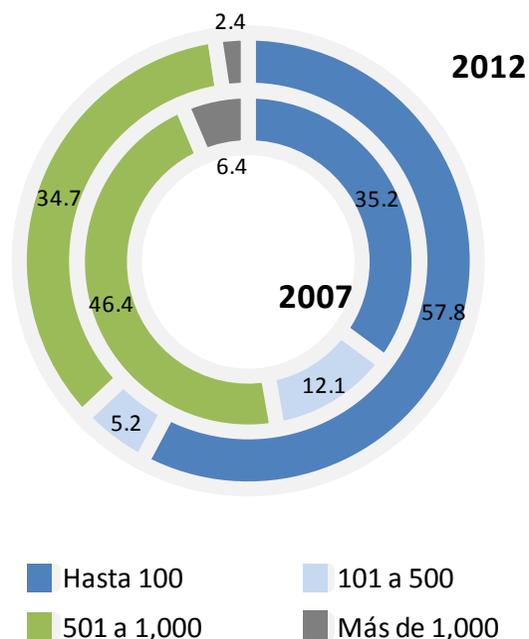
Los atributos de la vivienda se han venido modificando igualmente

Se construyen conjuntos más pequeños, y la vivienda de interés social ha venido modificando algunos atributos, en parte como respuesta a los cambios en la política

Tamaño de los conjuntos

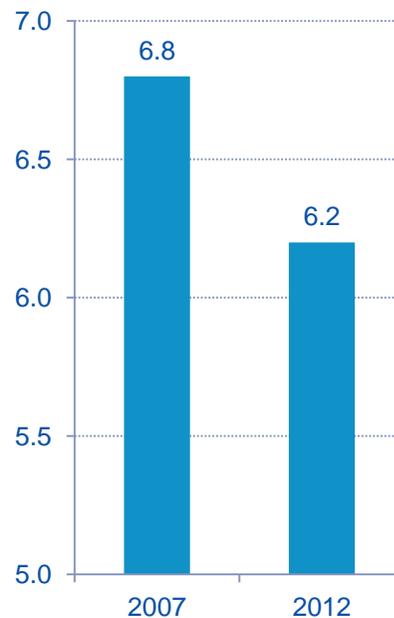
Distribución %

Fuente: BBVA Research con datos de la empresas encuestadas



Vivienda de interés social

Precios x m² (miles de pesos)



Superficie habitable (m²)



Las fuentes de financiamiento se han diversificado

Entre las empresas de mayor tamaño, la participación del crédito puente en las fuentes de financiamiento pasó de 26% a 15%.

El cambio al modelo vertical no ha generado un impacto significativo en la estructura de costos

Financiamiento

Distribución %

Fuente: BBVA Research con datos de las empresas encuestadas

Origen de los recursos		
	2008	2012
Total	100.0	100.0
Capital propio	31.8	30.3
Financiamiento bancario	53.5	51.5
Crédito puente	37.0	34.2
Crédito quirografario	2.3	3.9
Otro	14.2	13.5
Preventas	2.1	2.0
Emisiones de deuda	7.3	11.1
Pesos	2.6	2.7
Dólares	4.7	8.4
Otras	5.3	5.3

Destino de los recursos		
	2008	2012
Total	100.0	100.0
Adquisición de tierra	10.3	10.1
Permisos y licencias	5.4	5.3
Obras de urbanización	19.8	19.4
Infraestructura básica ²	13.9	12.6
Equipamiento urbano ³	5.8	6.7
Construcción ⁴	54.6	55.3
Comercialización	5.3	5.0
Gastos extraordinarios	4.7	4.9
Pagos extraordinarios a autoridades	0.7	0.7
Mantenimiento a unidades terminadas	0.8	1.1
Otros	3.3	3.1

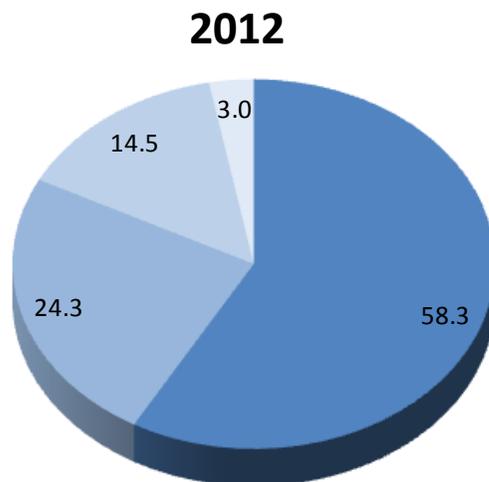
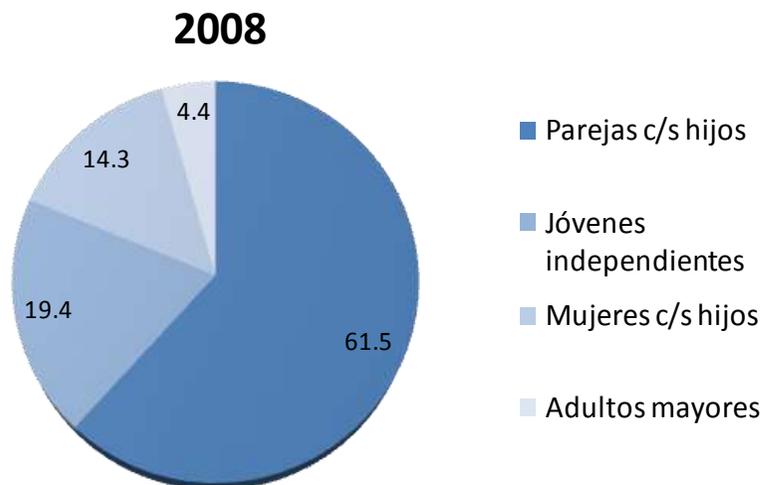
Los constructores comienzan a percibir algunos cambios en perfil de la demanda

Entre los compradores de vivienda, los hogares tradicionales pasaron de 62% en 2008 a 58% en 2012; los hogares unipersonales aumentaron de 19% a 24%; la ubicación es el atributo más valorado

Perfil del comprador

Distribución %

Fuente: BBVA Research con datos de las empresas encuestadas



Atributos más valorados

1 más valorado, 5 menos valorado

Fuente: BBVA Research con datos de las empresas encuestadas

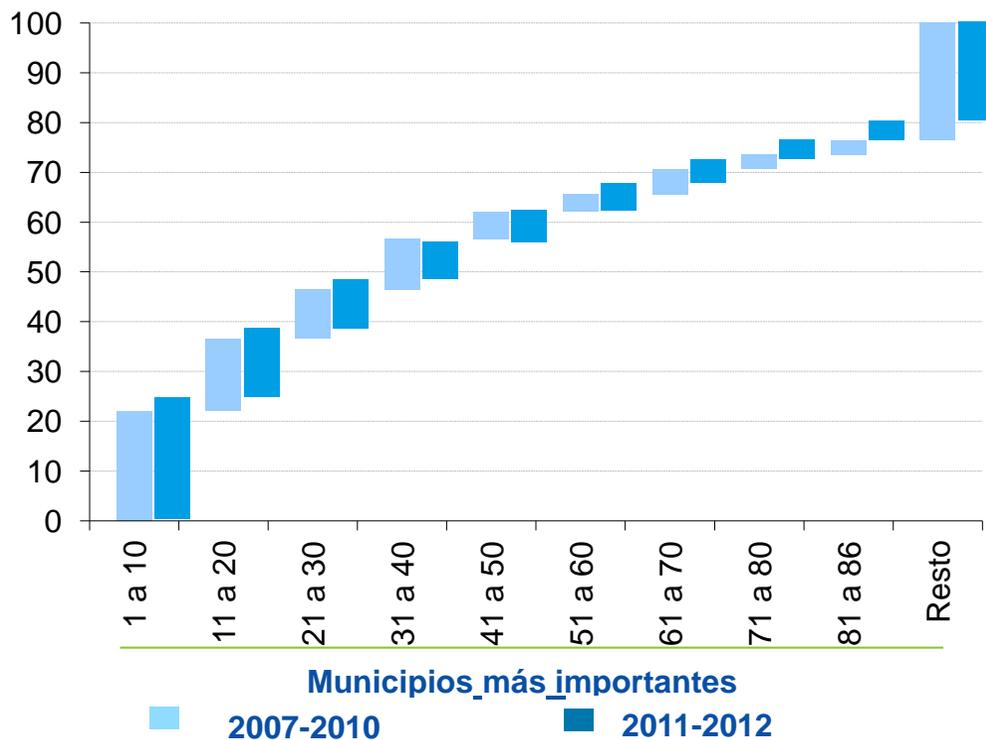
	2008	2012
Precio	1	2
Ubicación	2	1
Espacio	3	4
Acabados	4	5
Amenidades	5	3

¿Ha cambiado la ubicación?

En el periodo 2011-2012, el 80% de los registros de construcción se concentró en tan solo 86 municipios

Oferta de vivienda por municipios (Distribución %)

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

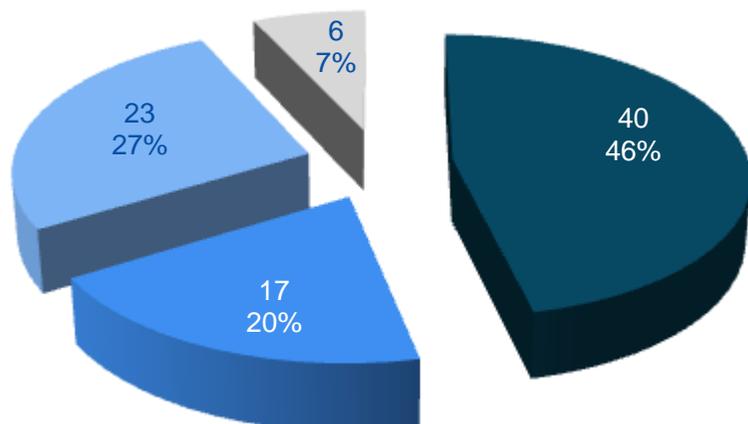


La vivienda está creando nuevas ciudades

De las 86 ciudades más representativas, cerca del 60% tenía en 2010 menos de 500 mil hab.
59 ciudades se ubican en zonas metropolitanas

Construcción de vivienda en los 86 municipios más importantes

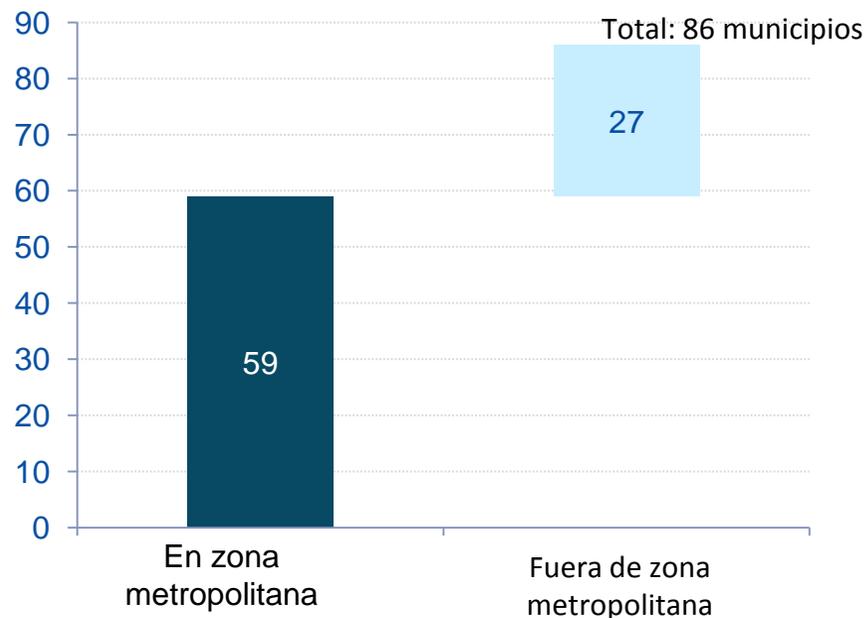
Tamaño de ciudad



Población (miles de habitantes en 2010)

- Hasta 250
- De 250 a 500
- De 500 a 1000
- Más de 1,000

Tipo de ciudad



La construcción de vivienda abre importantes oportunidades para la inversión en infraestructura

La vivienda ha avanzado por delante de la provisión de servicios, lo cual ha generado fuertes rezagos en infraestructura social y económica.

Infraestructura económica y social en los 86 municipios más relevantes

Fuente: BBVA Research con datos del INEGI

	Nacional	Población (miles de hab)			
		Hasta 250	De 250 a 500	De 500 a 1000	Más de 1000
Infraestructura Económica					
Longitud red carretera (km/1000 hab)	2.8	1.6	1.2	1.0	0.2
Tomas de energía eléctrica (/1000 hab)	301.1	214.4	202.0	203.0	259.3
Viviendas con computadora (/1000)	77.3	45.7	58.5	60.4	48.3
Infraestructura Social					
Personal médico (/1000 hab)	5.1	3.5	4.1	5.5	4.3
Personal docente (/1000 hab)	14.6	11.7	12.7	12.5	11.1
Viviendas con agua entubada (/1000)	231.6	196.8	245.6	207.0	168.1
Viviendas con drenaje (/1000)	237.2	204.6	246.9	208.0	172.9

Situación Inmobiliaria México

Enero 2013

Presentación a Prensa

México, D.F., 22 de enero de 2013

Situación Inmobiliaria MÉXICO

enero 2013
Análisis Trimestral

- 2013, año de deflexiones tanto en el sector construcción como en el mercado de vivienda
- Proyectos de infraestructura y diversificación del financiamiento, deflexión al ritmo de avance en el sector construcción
- Entrando a una nueva etapa, la política de vivienda deberá privilegiar la planeación y visión de largo plazo
- La construcción de vivienda ha cambiado en tanto importante en los últimos años, pero el reto sigue siendo el desarrollo urbano