

13 de abril

2016

BBVA Research México

Situación Inmobiliaria México



En el 2015, **la construcción crece 2.5%** pero **desacelerará en 2016.**

Mercado hipotecario crecerá por arriba de la economía, aunque a un ritmo menor que en 2015.

Los precios muestran que **la demanda define la geografía del mercado de vivienda.**

Crédito bancario aumenta poder de compra, con lo que los hogares tienen mayor acceso a la vivienda.



Sector construcción

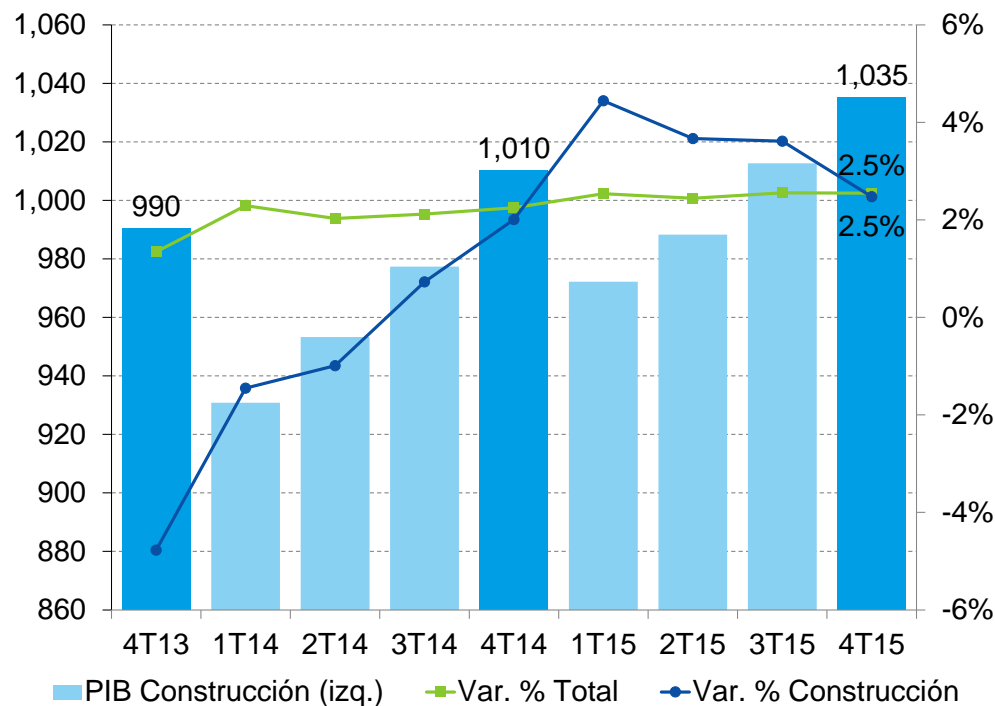
Construcción creció en 2015, pero desacelera

El PIB de la construcción cerró 2015 con un desempeño igual que el resto de la economía.

La edificación, una vez más, es el componente que hace avanzar al sector.

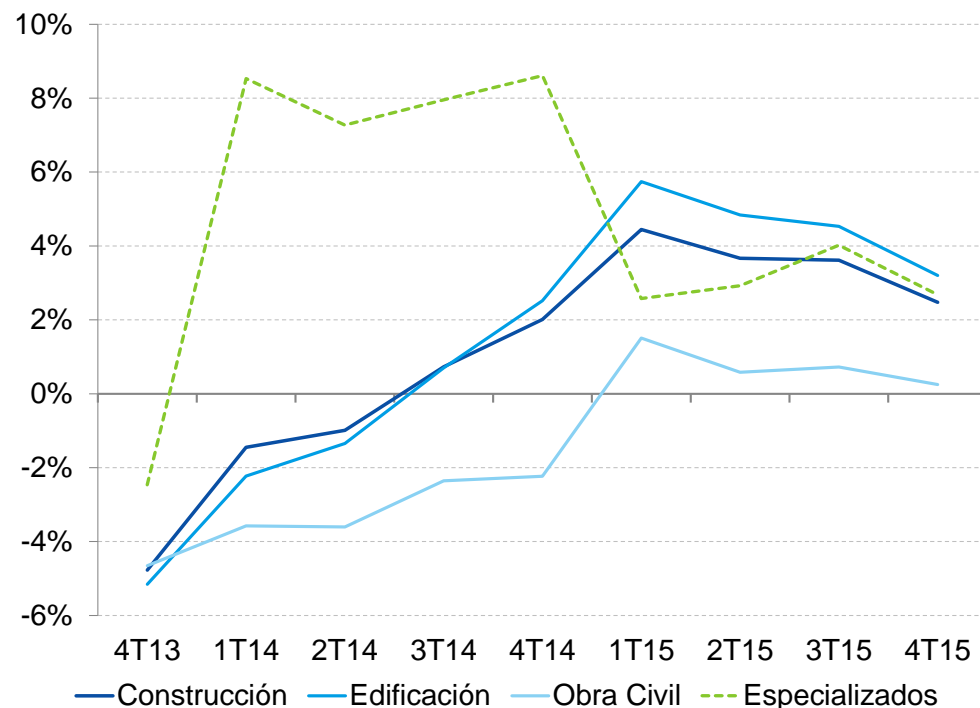
Producto Interno Bruto en construcción

Miles de millones de pesos reales y var. % anual



PIB Construcción por componentes

Variación % anual



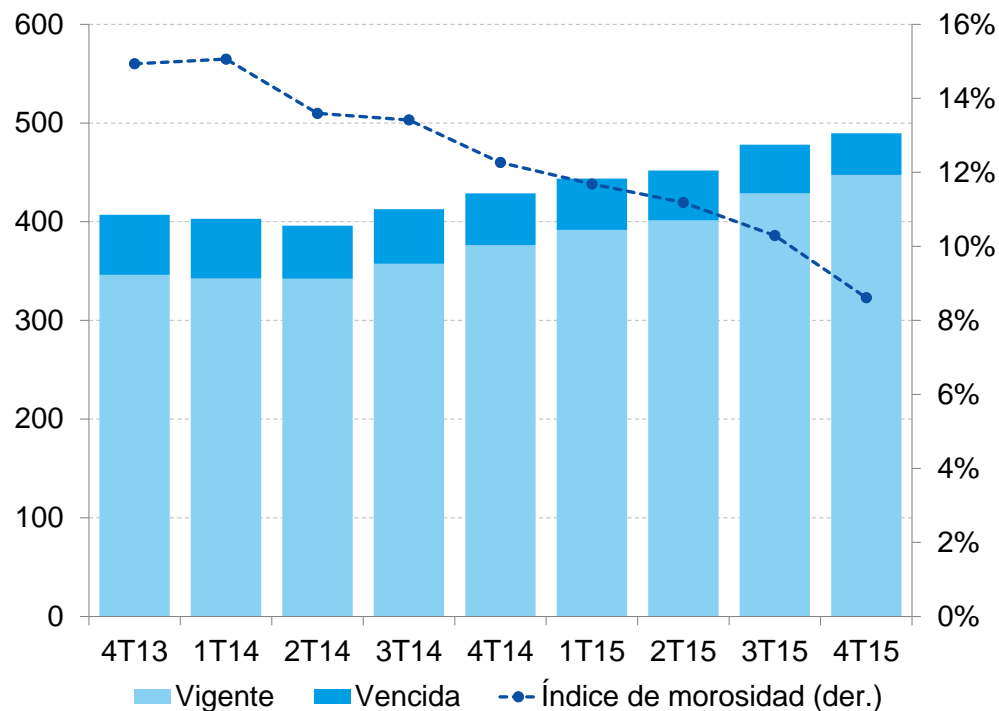
El crédito bancario ha fluido desde 2014

El saldo del crédito a la construcción casi alcanza los 500 mmdp.

La banca comercial es el mayor generador de crédito a los constructores.

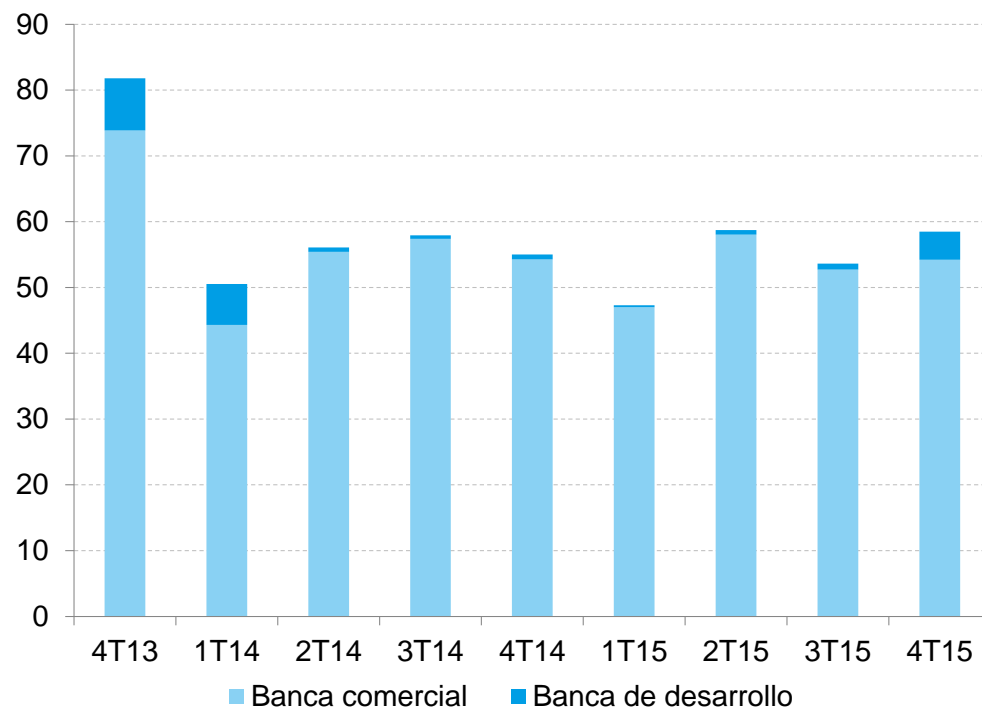
Saldo total real del crédito a construcción

Miles de millones de pesos reales y %



Origenación de crédito a la construcción

Miles de millones de pesos reales



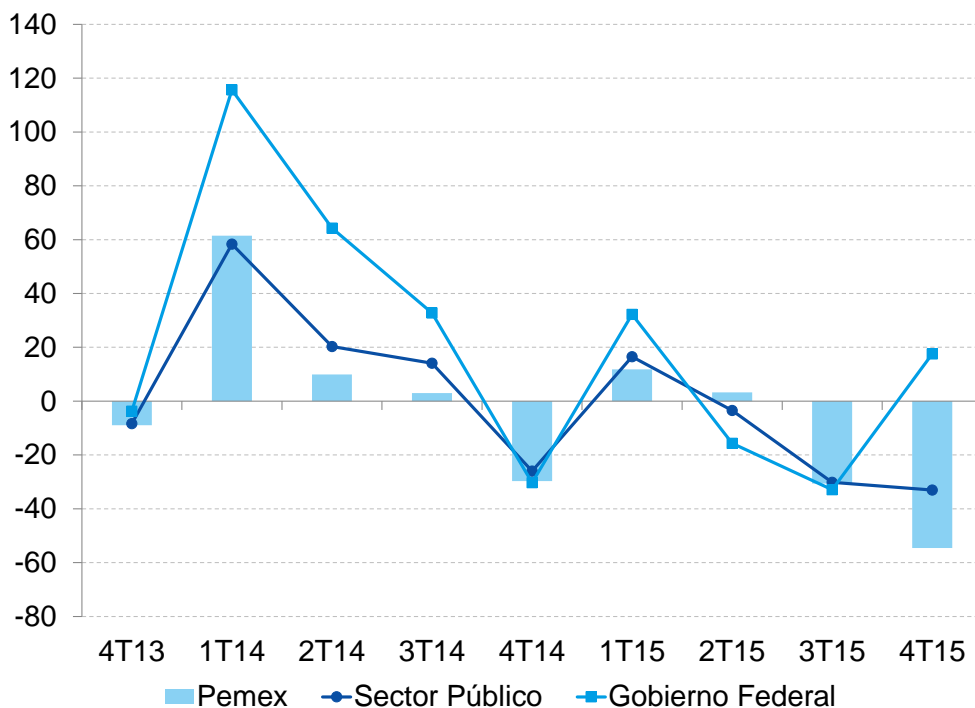
Rezago de la obra civil por menor gasto

Prácticamente todo el 2015 el gasto en inversión física fue negativo.

El PEF 2016 presenta un presupuesto menor respecto a 2015 en infraestructura.

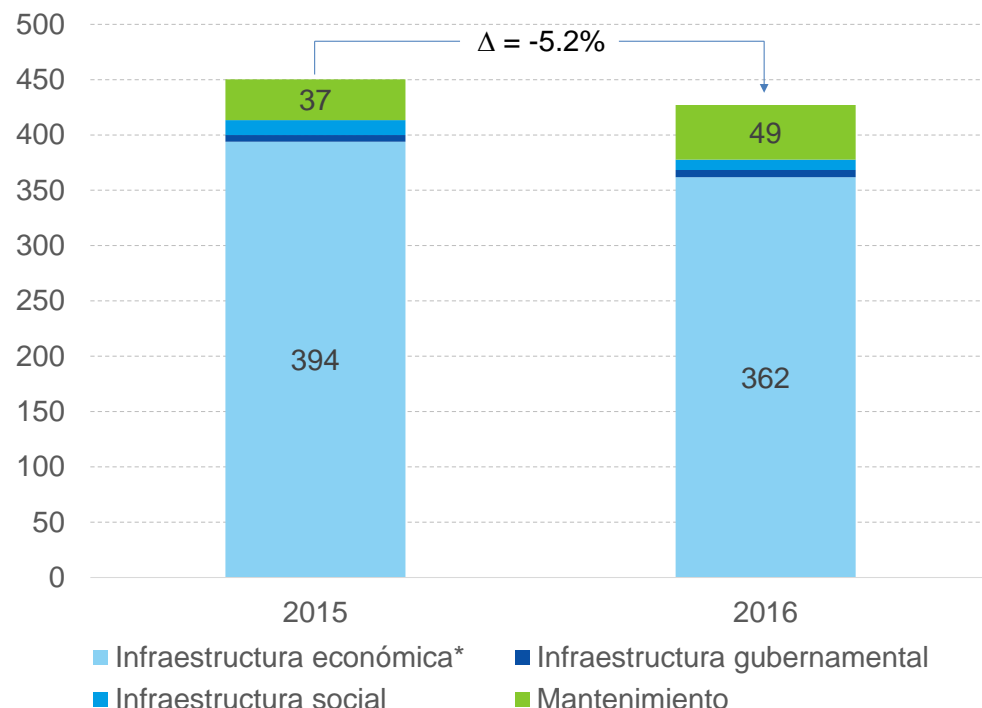
Gasto en Inversión Física

Variación % anual real



Inversión en infraestructura del Gobierno Federal

Miles de millones de pesos reales

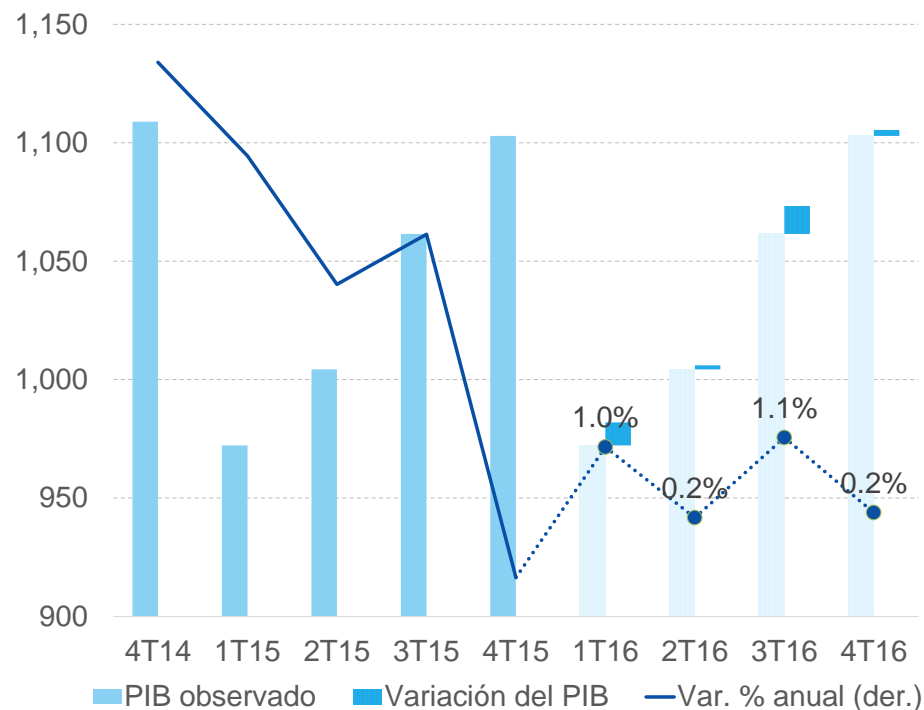


El PIB de la construcción desacelerará en 2016

El PIB de la construcción tendrá un avance modesto en el 2016 con una obra civil detenida y un avance más lento de la edificación.

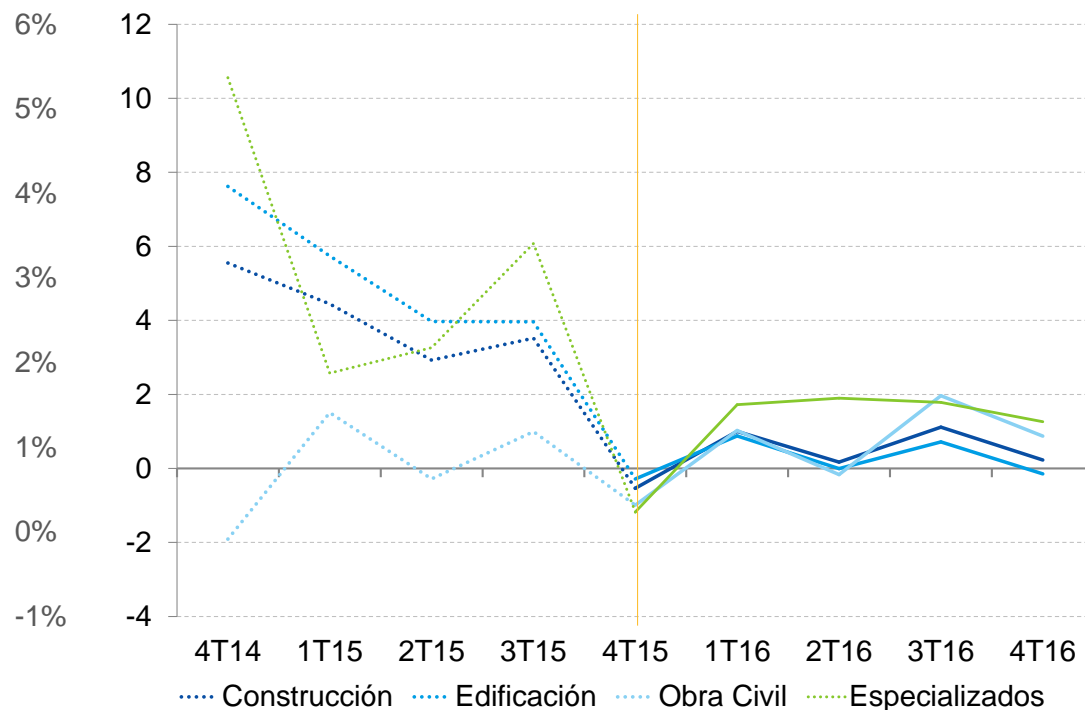
PIB Acumulado construcción

Miles de millones de pesos reales y var. % anual



PIB Construcción por componentes

Variación % anual





Mercado Hipotecario

Las hipotecas crecieron a doble dígito en 2015

Número de créditos y monto de financiamiento

Miles de millones de pesos de 2015, cifras acumuladas

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-14	dic-15	Var. % anual	dic-14	dic-15	Var. % anual real	dic-14	dic-15	Var. % anual real
Institutos Públicos	450.1	457.4	1.6	153.7	160.5	4.4	341	351	2.8
Infonavit	387.0	393.0	1.5	114.0	120.5	5.7	295	307	4.1
Fovissste	63.1	64.4	2.0	39.7	40.0	0.9	629	622	-1.1
Sector Privado	95.4	110.6	15.9	100.2	121.9	21.7	1,050	1,102	4.9
Bancos ^{1/}	95.4	110.6	15.9	100.2	121.9	21.7	1,050	1,102	4.9
Subtotal	545.5	568.0	4.1	253.9	282.4	11.2	465	497	6.8
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	32.6	38.0	16.4						
Total	512.9	530.0	3.3	253.9	282.4	11.2	495	533	7.7
Cifras Informativas									
Total Cofinanciamientos	77.8	49.1	-36.9	39.7	23.3	-41.3	510	474	-7.1
Infonavit Total	45.2	11.2	-75.3	16.8	3.8	-77.3	372	341	-8.3
Otros Cofinanciamientos	32.6	38.0	16.4	22.9	19.5	-14.9	701	513	-26.9

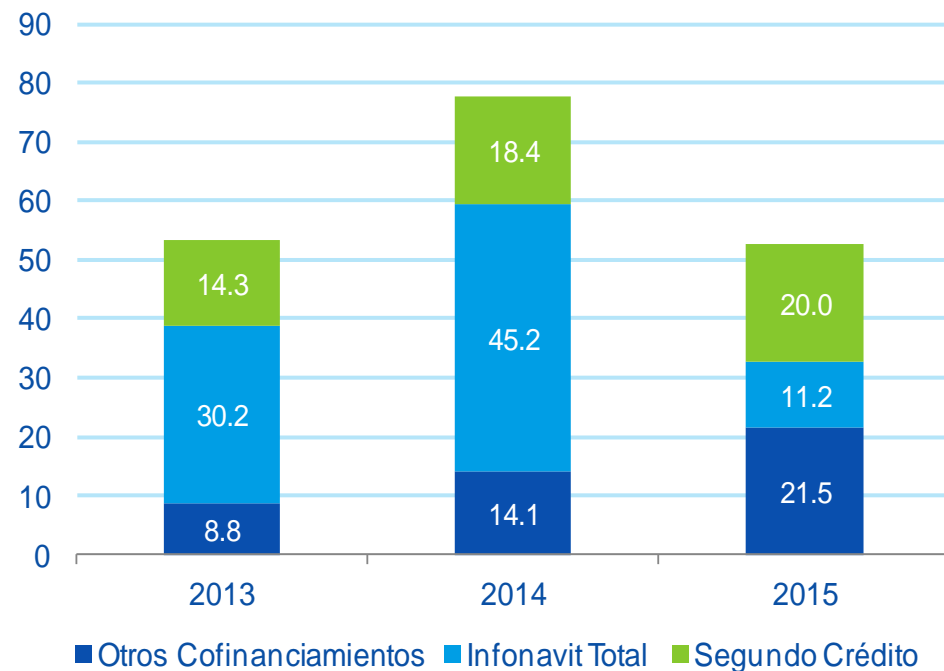
1/ Incluye : créditos para autoconstrucción, re-estructuras, adquisición, créditos para ex empleados de las instituciones financieras y créditos para pago de pasivos y liquidez.

Los cofinanciamientos se reorganizan

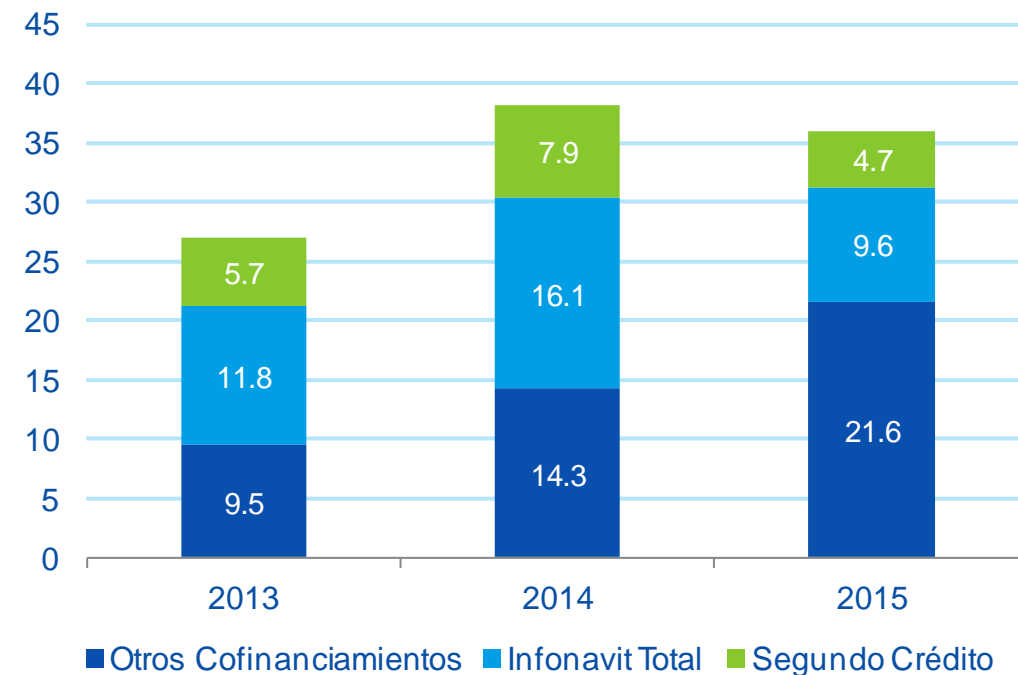
El aumento en el límite de crédito del Infonavit redujo la co-participación de la banca con el Infonavit.

El resto de los cofinanciamientos sigue aumentando por montos más altos.

Cofinanciamientos y créditos coparticipación
Miles



Cofinanciamientos y créditos coparticipación
Miles de millones de pesos



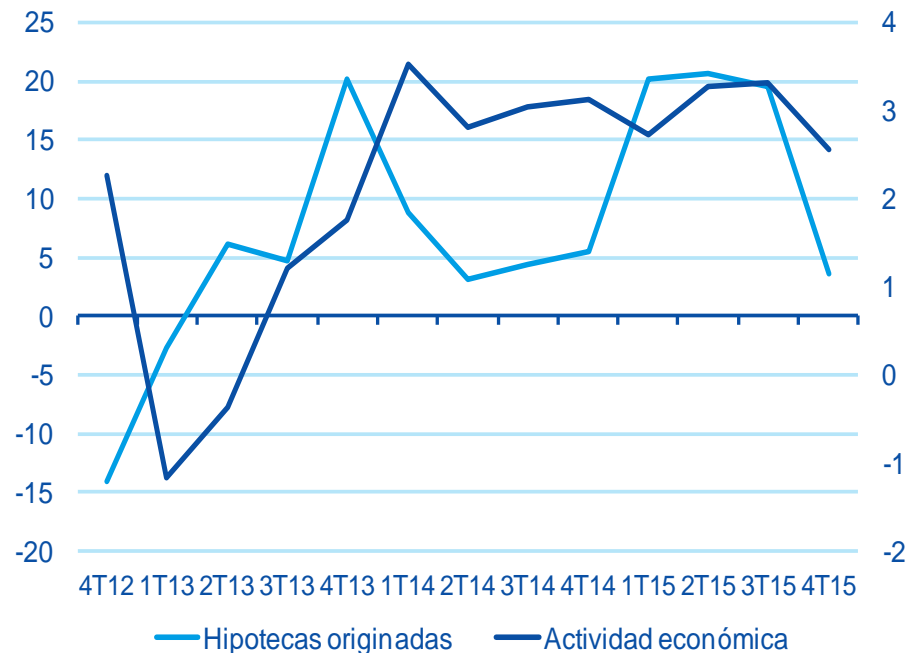
El mercado hipotecario y el ciclo económico

La actividad económica guarda relación con el ciclo inmobiliario.

El empleo determina la tendencia con 12 meses de rezago.

Originación y actividad económica

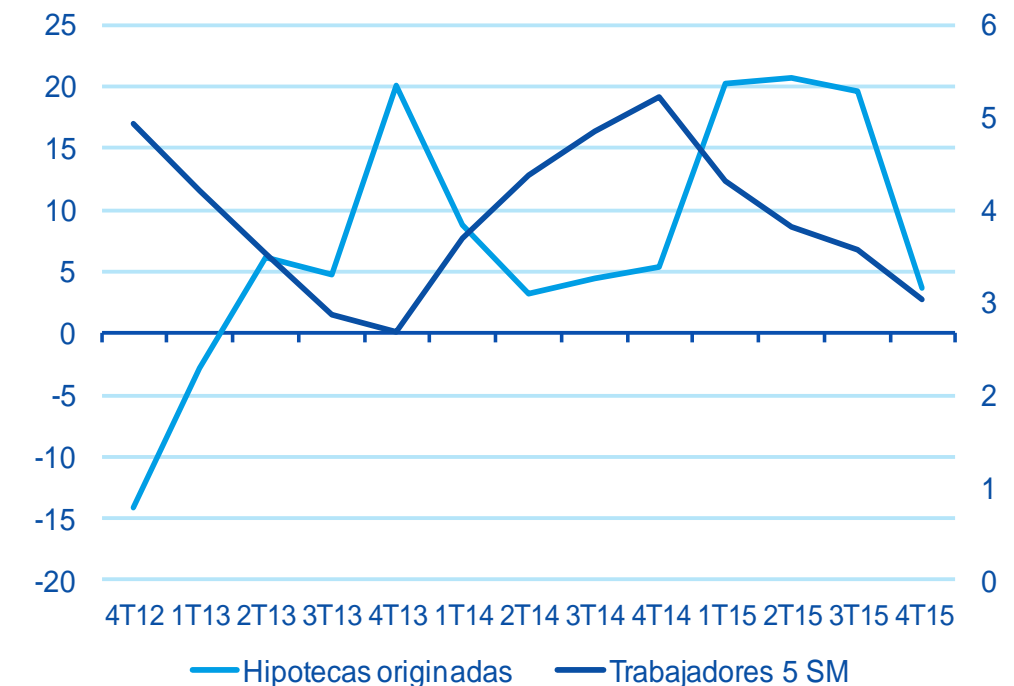
Miles de millones de pesos constantes



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV e Inegi

Originación y empleo del IMSS con 5SM

Miles de millones de pesos constantes

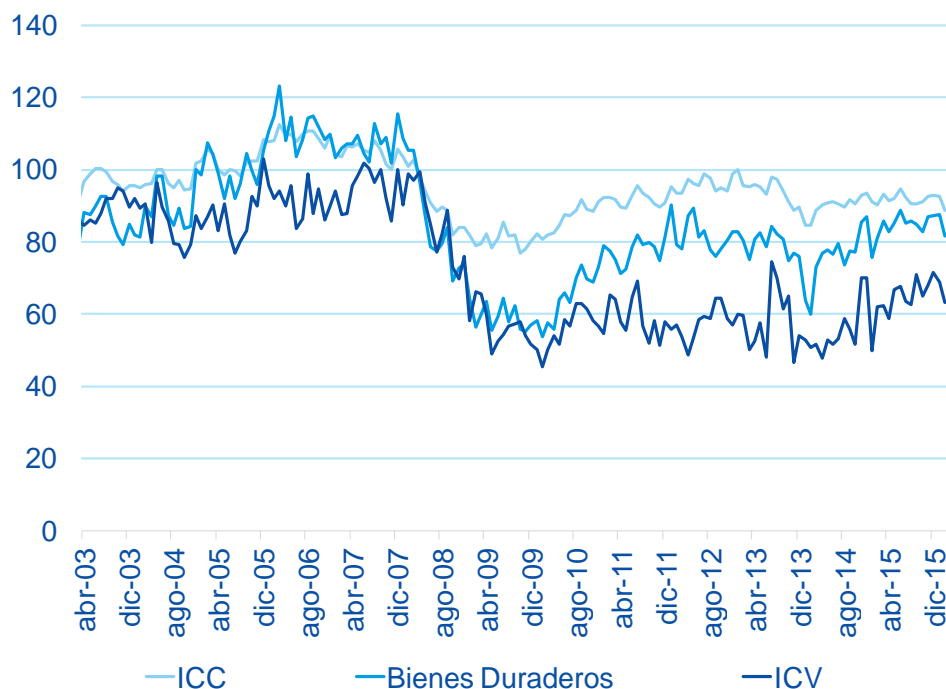


La confianza apunta al crecimiento en 2016

El índice de confianza del consumidor general se mantiene estancado; mientras que el de bienes duraderos y de vivienda apuntan al crecimiento este año.

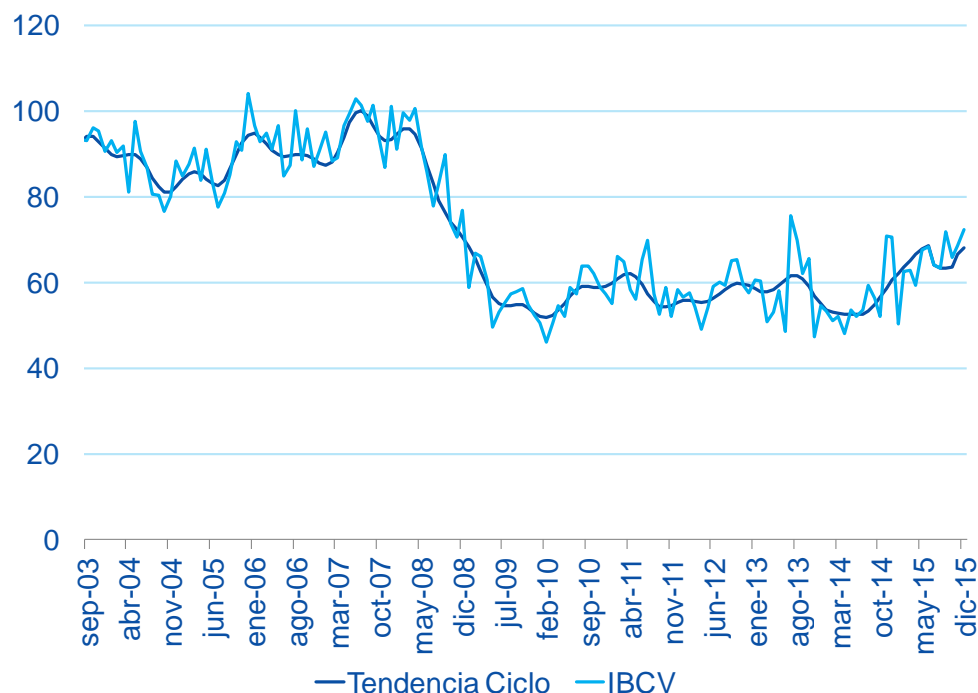
Índices de confianza del consumidor

Índice base 2003=100



Índice Bancomer de confianza de vivienda

Índice base 2003=100

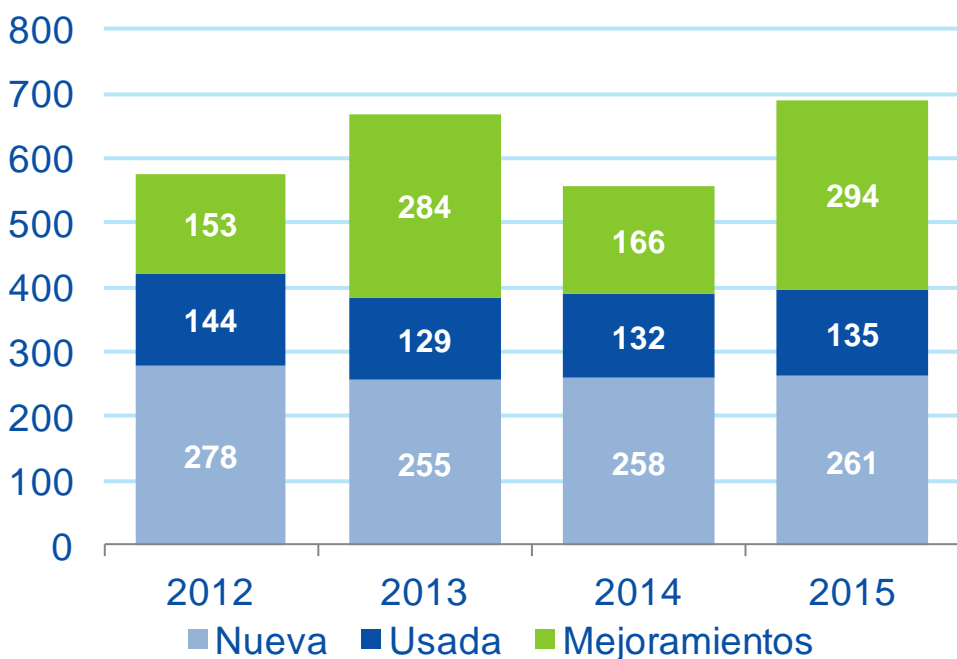


El Infonavit con amplio margen de soluciones

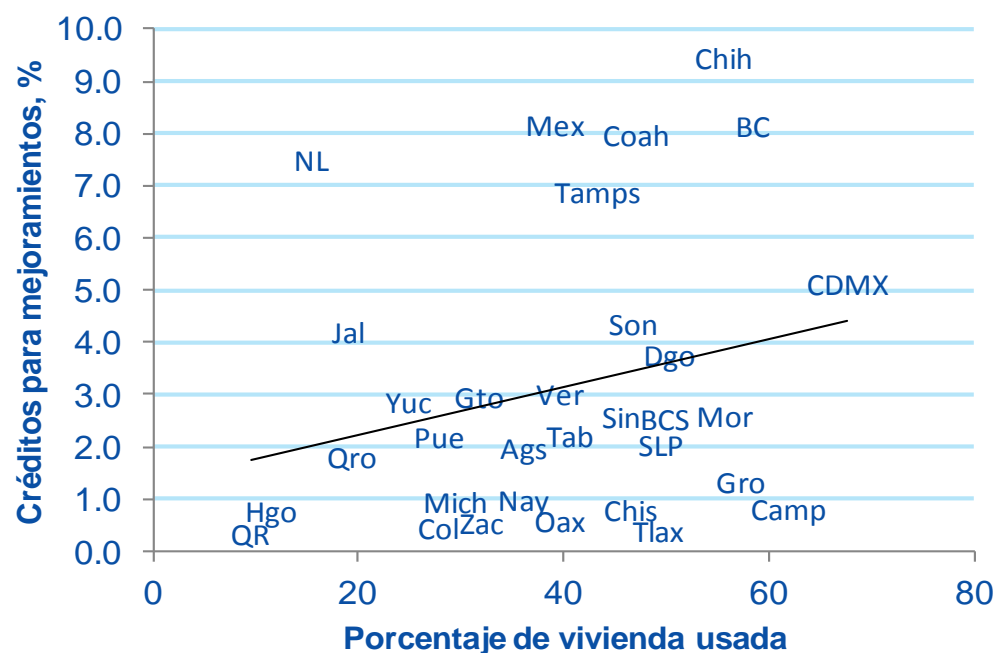
Los créditos para remodelaciones y vivienda usada representan 60% de la originación del Instituto.

Los estados con mayor equilibrio entre ambos créditos son: Querétaro, Puebla, Aguascalientes y Guanajuato.

Infonavit: créditos otorgados por producto
Miles



Relación vivienda usada y mejoramientos
Variación % anual

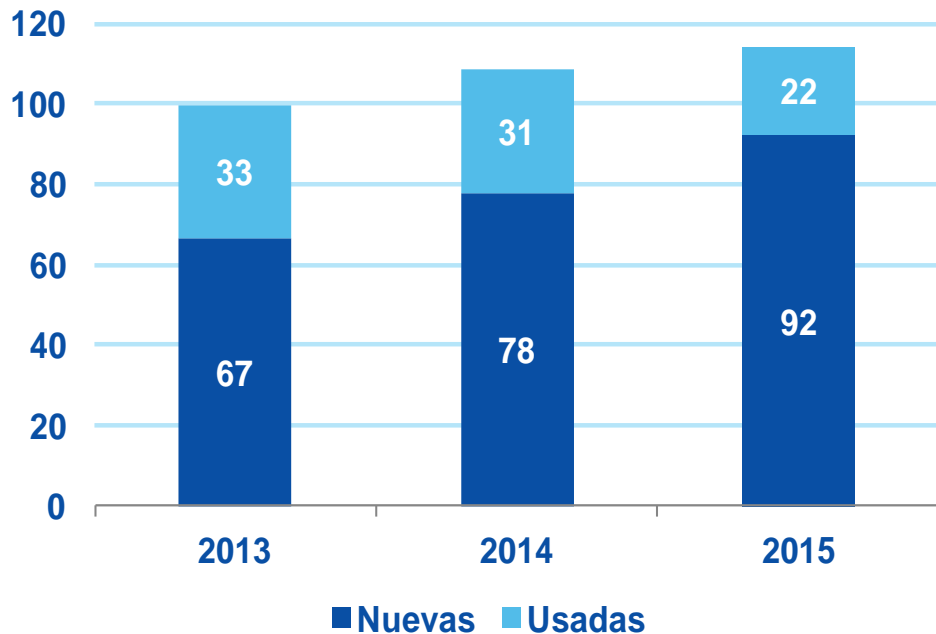


Otras alternativas de crédito cobran relevancia

La vivienda nueva representa el 80% de los créditos para adquisición de vivienda; mientras que los de pago de pasivos y liquidez se han multiplicado por cuatro.

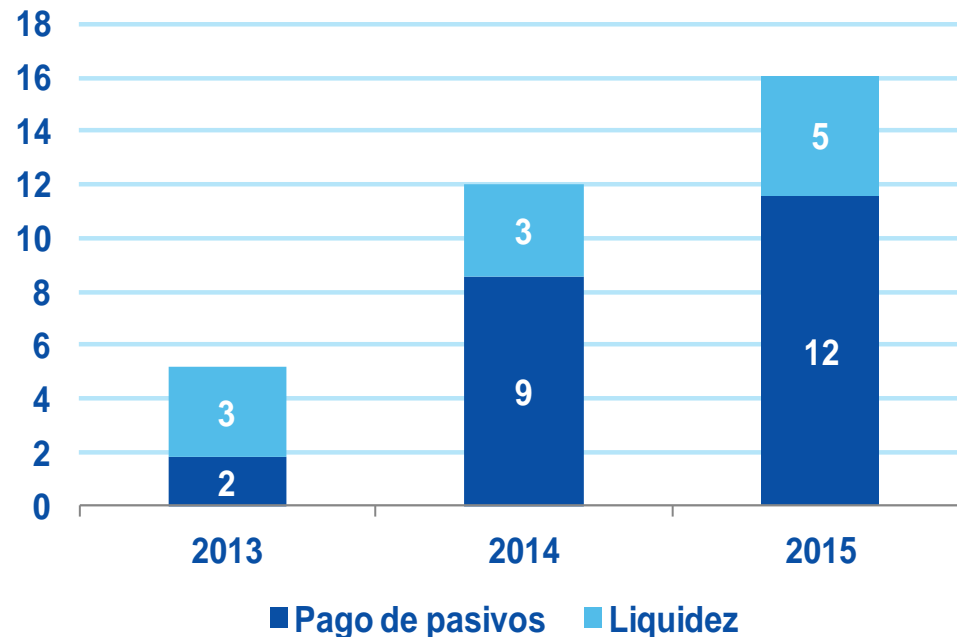
Destino del crédito hipotecario bancario

Miles de millones de pesos



Banca comercial: pago de pasivos y liquidez

Miles de millones de pesos

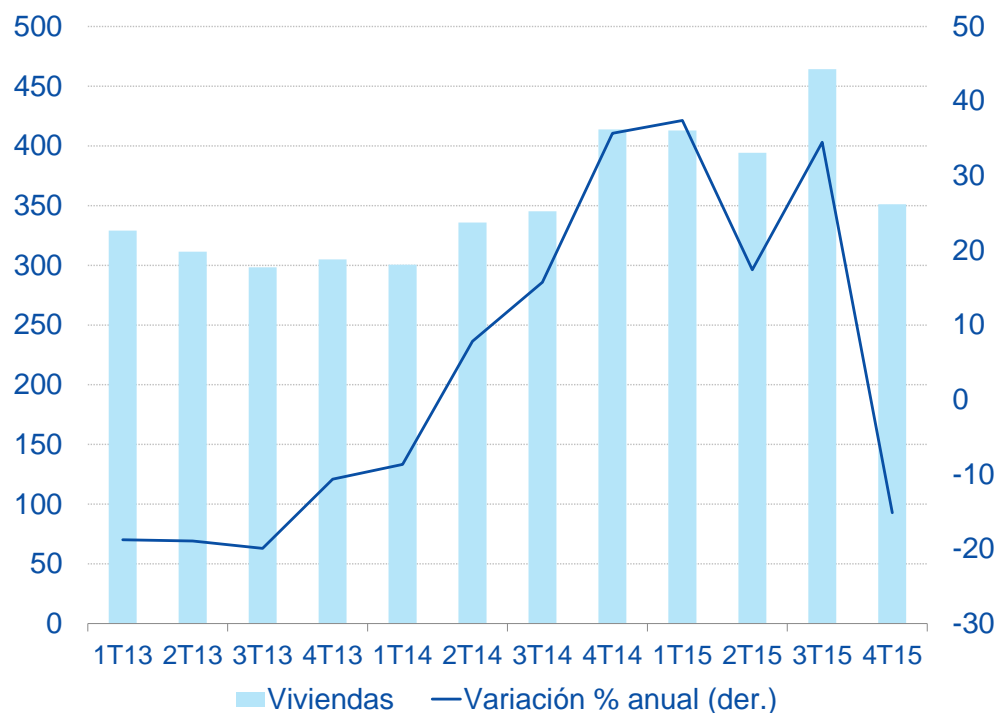


Edificación residencial ajusta al fin de 2015

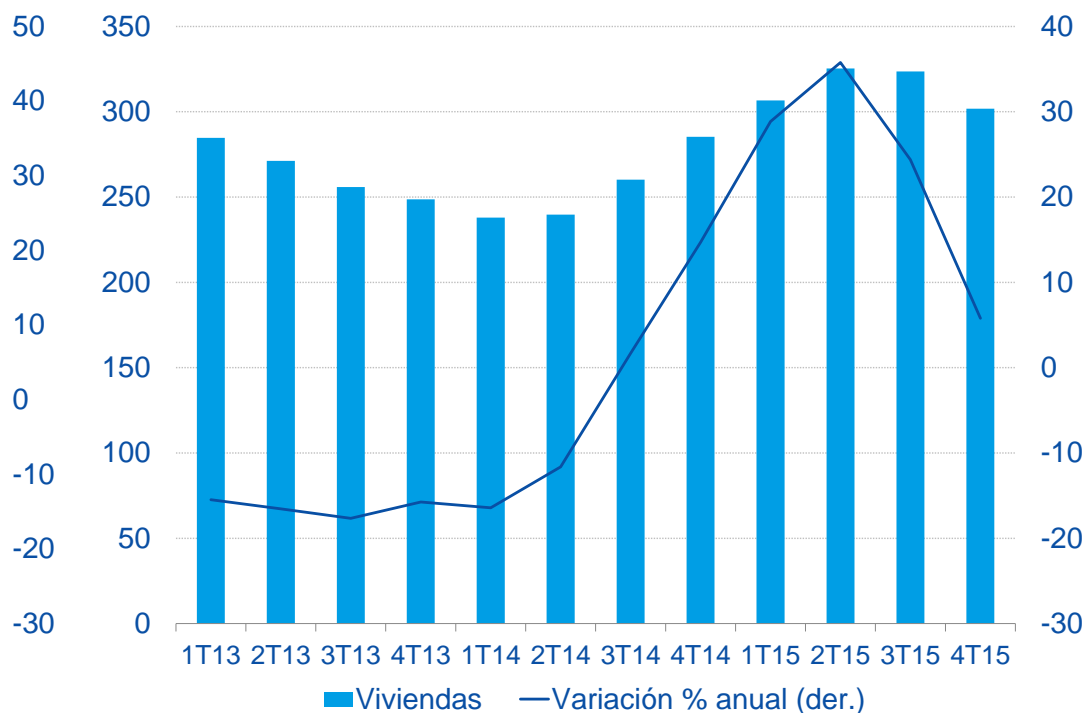
En 2015 se registraron 15 % menos proyectos; equivalente a 351 mil viviendas en cifras anualizadas.

Los constructores hacen una pausa para mantener los inventarios en niveles saludables.

Registros de vivienda en el RUV
Miles en cifras anualizadas



Inventario de vivienda en el RUV
Miles en cifras anualizadas

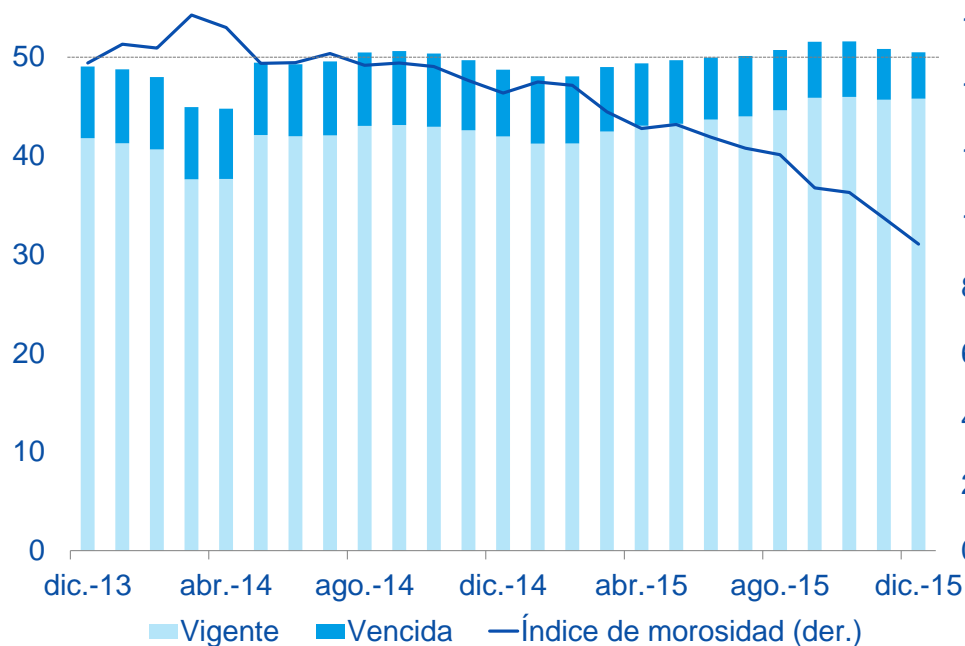


Aún con menos subsidios, el crédito fluye

Al final del 2015, el financiamiento a los desarrolladores de vivienda empieza a crecer.

Saldo de crédito puente

Miles de millones de pesos constantes y %

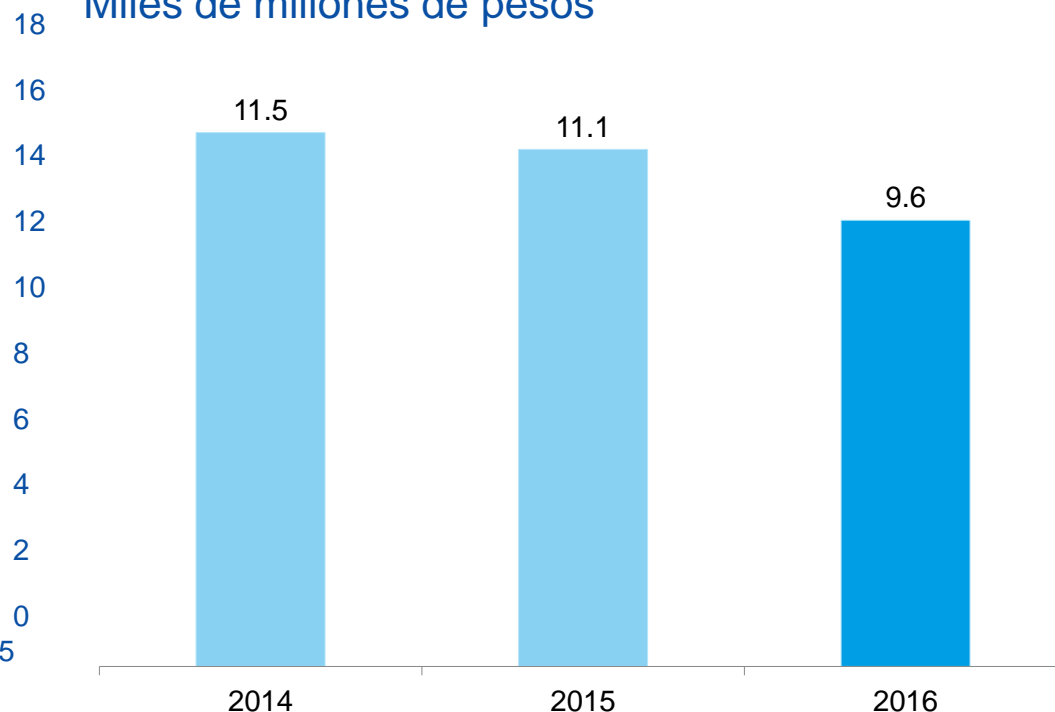


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Se reduce el monto de subsidios, los cuales se destinan mayoritariamente a la adquisición de vivienda nueva.

Monto de subsidios para vivienda

Miles de millones de pesos





Precios de la vivienda

Los precios de la vivienda en contexto espacial

**Apreciación del índice de precios de la SHF
2T12-3T15. Quartiles**

Rangos de apreciación

- 8%-16%
- 16%-18%
- 18%-20%
- 21%-28%



Conglomerados de municipios con precios similares

Existen grupos de municipios que comparten una vecindad y en donde los precios de la vivienda son muy similares.

Conglomerados de precios de la vivienda en regiones de México, 2014



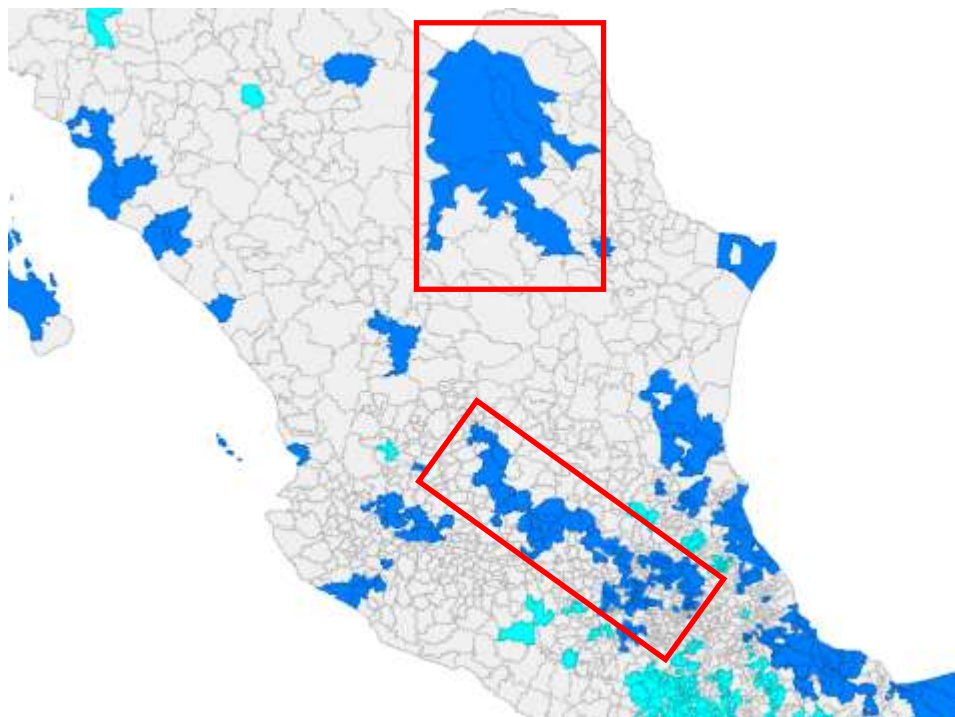
En 2014 existía una concentración mayor de municipios con precios similares.

Los más importantes en el norte, centro y sureste del país

Grandes conglomerados de precios en 2014

En 2014 los conglomerados de municipios con precios similares por arriba de la media nacional tenían mayor extensión territorial.

Conglomerados de precios en centro-norte 2014



En 2014 el conglomerado más importante del centro abarcaba desde Puebla hasta Aguascalientes.

En el norte del país los estados de Coahuila, Nuevo León y Durango formaban el conglomerado más importante.

En 2015, mayor dispersión de conglomerados

En 2015, la concentración de municipios con precios similares se localiza en regiones con mayor demanda, ya sea por actividad económica o subsidios.

Conglomerados de precios de la vivienda en regiones de México, 2014



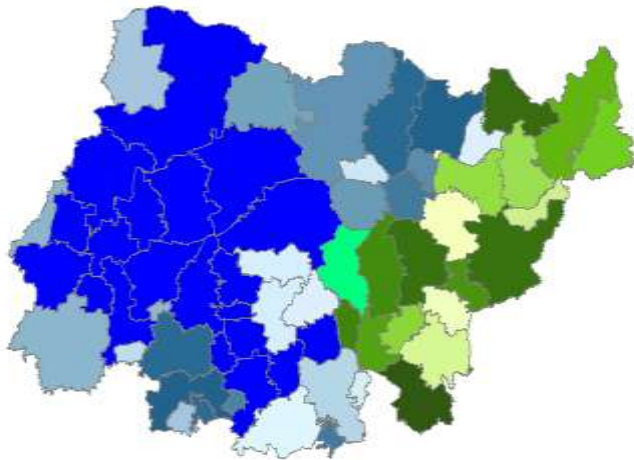
Se forman conglomerados en zonas con potencial crecimiento urbano.

También por extensión de las zonas metropolitanas consolidadas, donde la oferta de suelo así lo permite.

En 2015, menor concentración regional de precios

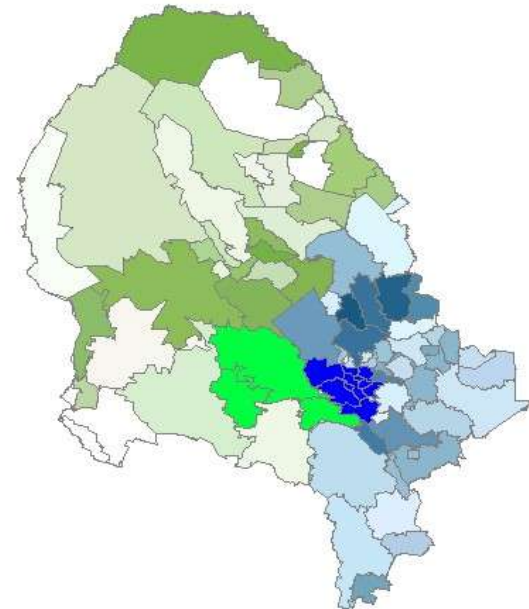
El corredor de León se extiende hacia Silao, Irapuato, Salamanca, Celaya etc., y se extiende hasta Querétaro

Conglomerados de precios en municipios de Guanajuato y Querétaro, 2015



En Monterrey, el conglomerado de precios se extendió hacia Ramos Arizpe, y Gral. Cepeda, que se unen a García y Santa Catarina.

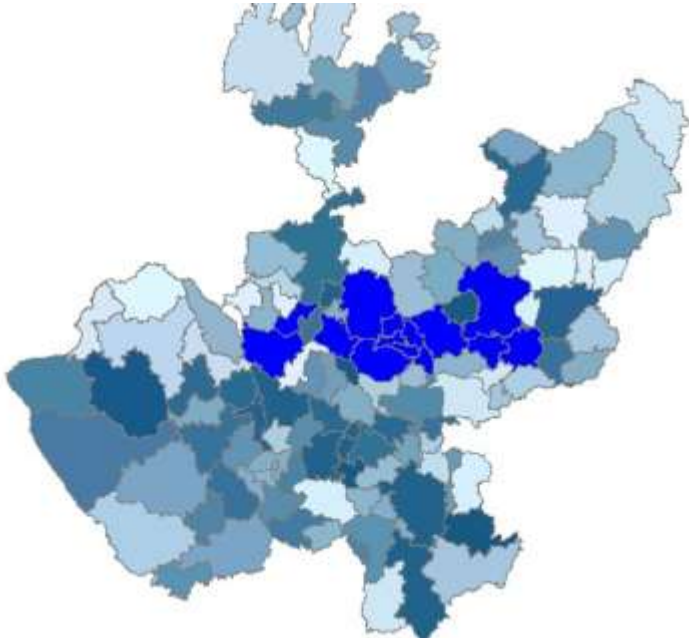
Conglomerados de precios en municipios de Nuevo León y Coahuila, 2015



En otras regiones el comportamiento es similar

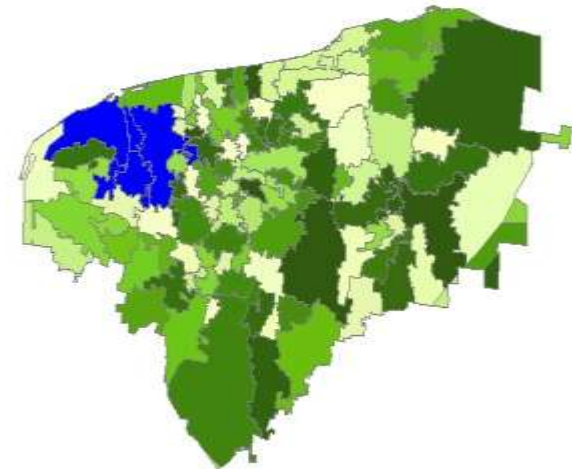
El conglomerado de Jalisco es el más grande de las zonas metropolitanas. Lo integran 14 municipios.

Conglomerados de precios en municipios de Jalisco, 2015



En Yucatán desaparecieron varios conglomerados y se da lugar a la formación del más importante en la ZM de Mérida.

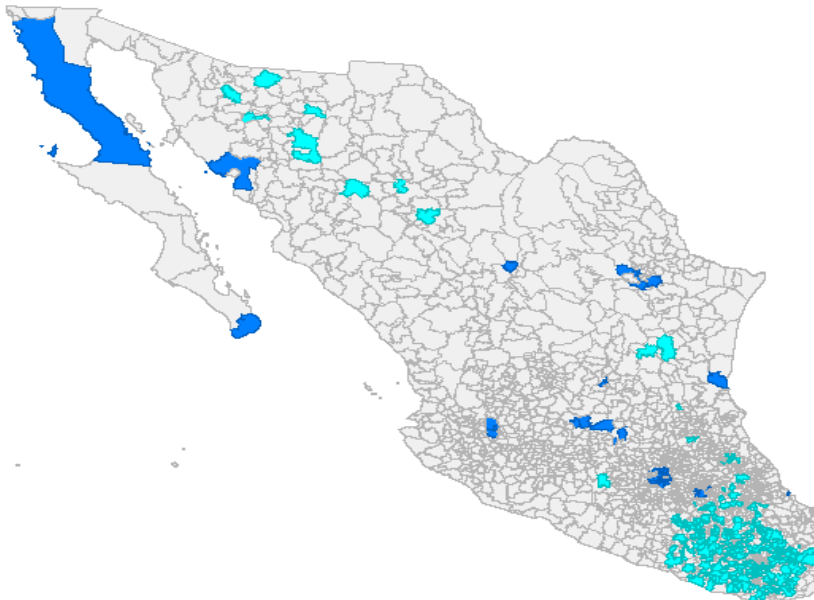
Conglomerados de precios en municipios de Yucatán, 2015



¿Mayor demanda por vivienda donde hay mayor densidad poblacional?

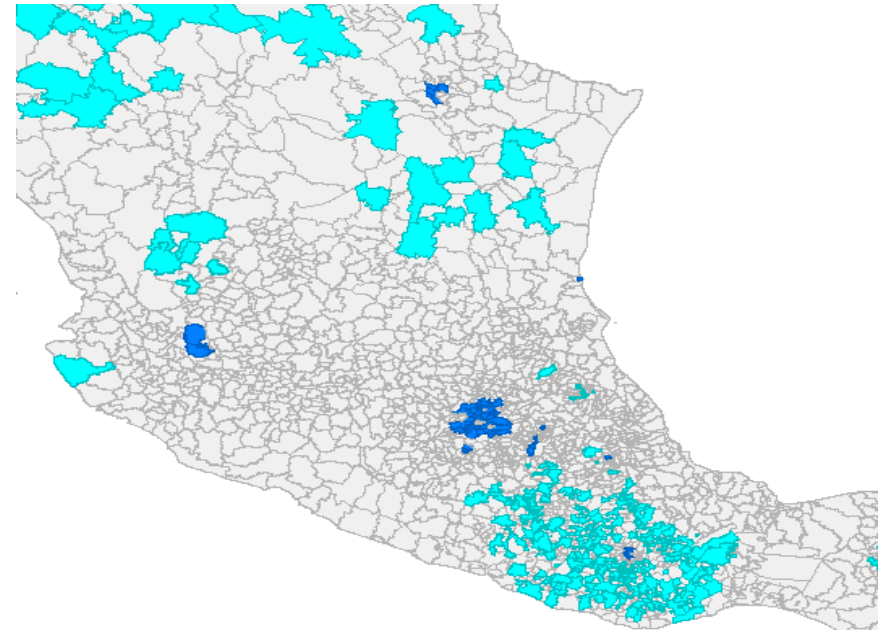
Las regiones con mayor densidad poblacional no necesariamente tienen mayor demanda por crédito hipotecario de la banca.

Conglomerados de municipios con mayores montos de financiamiento, 2015



- Municipios por arriba del monto promedio colocado
- Municipios por abajo del monto promedio colocado

Conglomerados con mayor densidad poblacional



- Municipios con densidad poblacional por arriba de la media nacional
- Municipios con densidad poblacional por debajo de la media

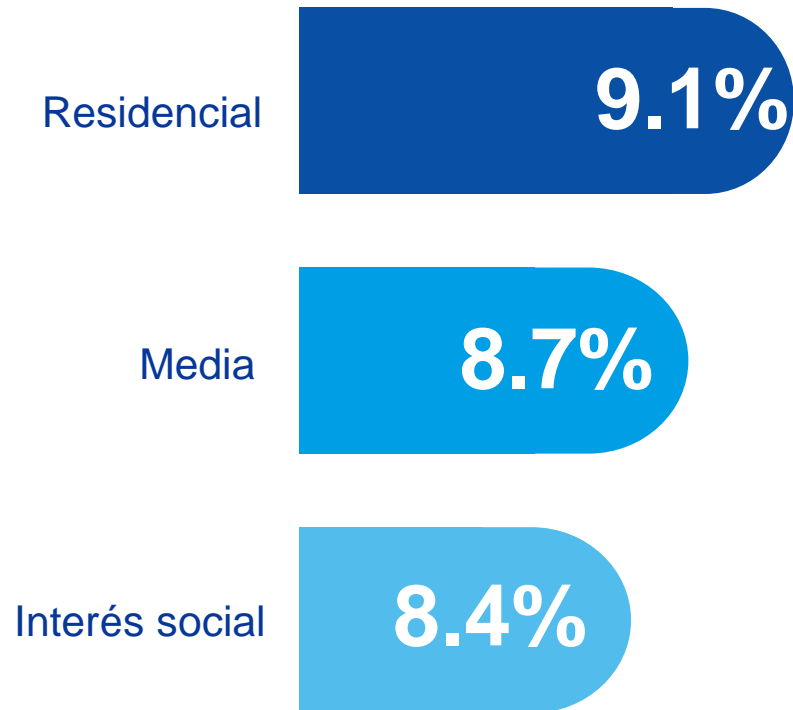


Accesibilidad

Crédito bancario mejora el poder de compra

Aumento promedio del poder de compra del 2010 al 2015

Porcentaje



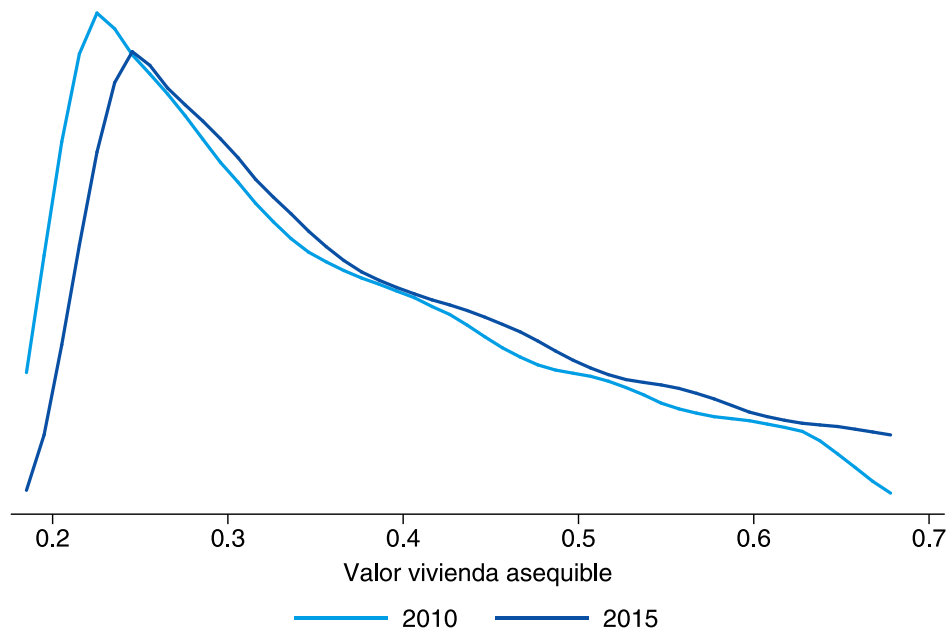
Crédito más barato y mayor plazo, permite adquirir vivienda de mayor valor

La accesibilidad mejora con el crédito bancario

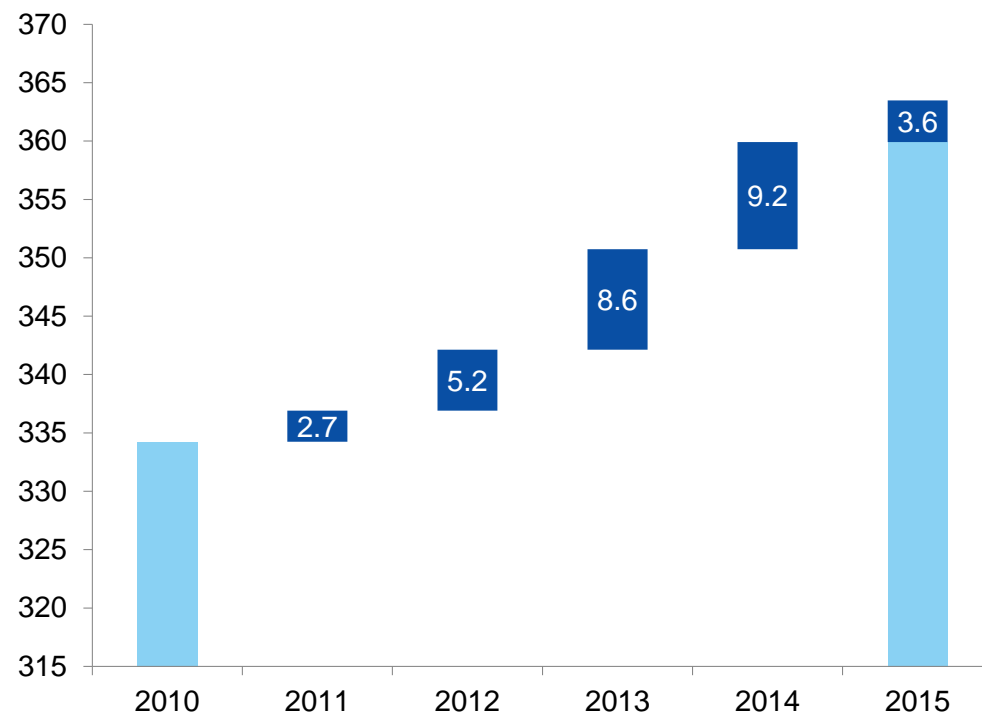
Menores tasas de interés, mayores plazos aumentan el poder de compra.

El valor medio de la vivienda de interés social alcanzó los 363 mil pesos.

Vivienda asequible de interés social
Distribución del valor de la vivienda asequible



Precio medio vivienda asequible interés social
Miles de pesos constantes



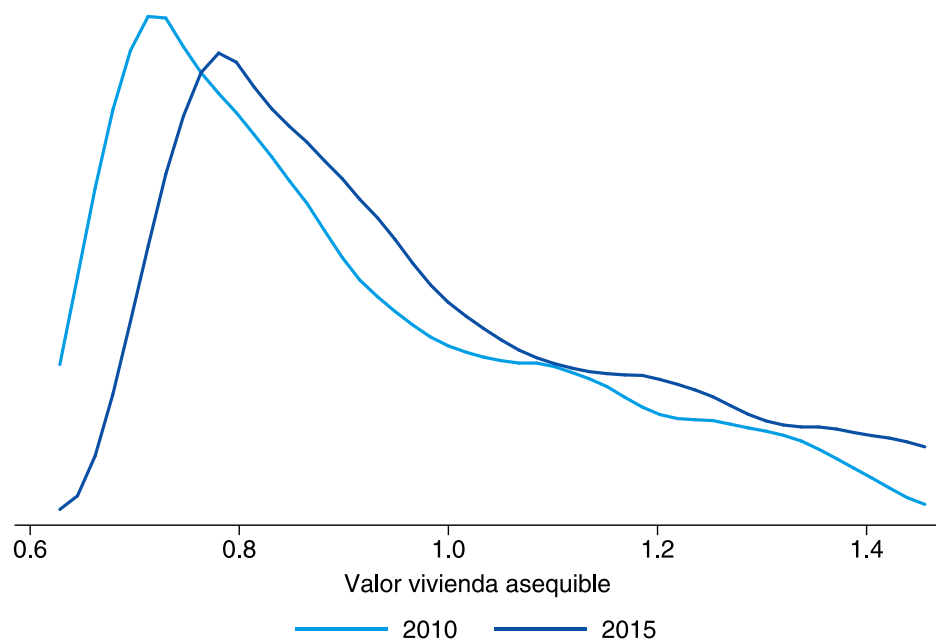
Vivienda media es más asequible

Algunos hogares pasaron del segmento de interés social al medio.

La vivienda media asequible pasó de 892 a 970 mil pesos.

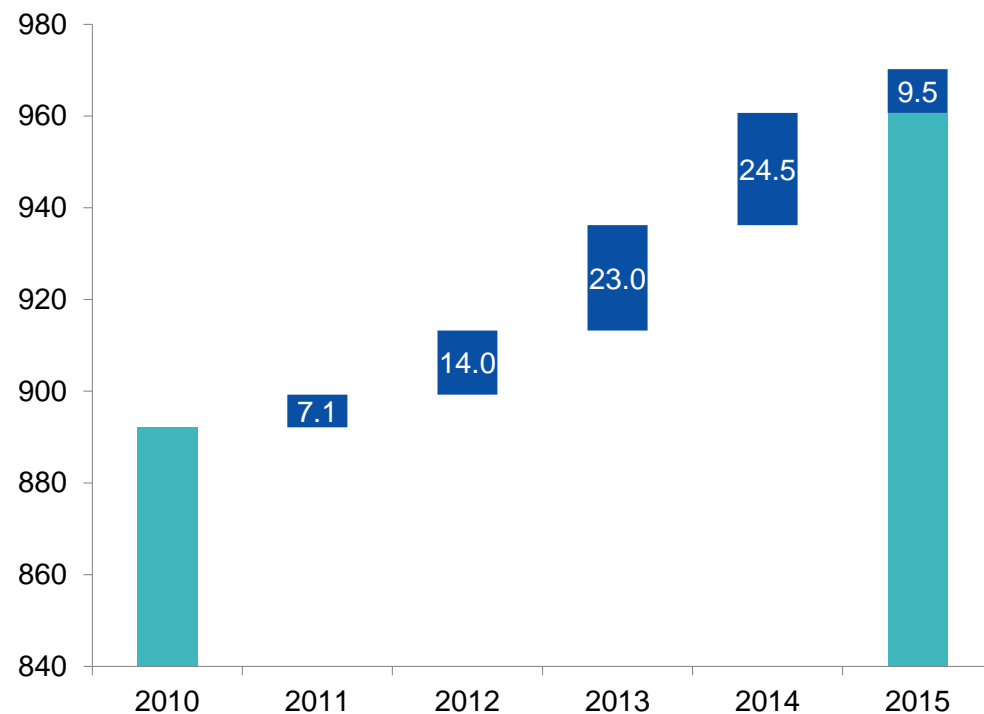
Vivienda asequible media

Distribución del valor de la vivienda asequible



Precio medio vivienda asequible media

Miles de pesos constantes

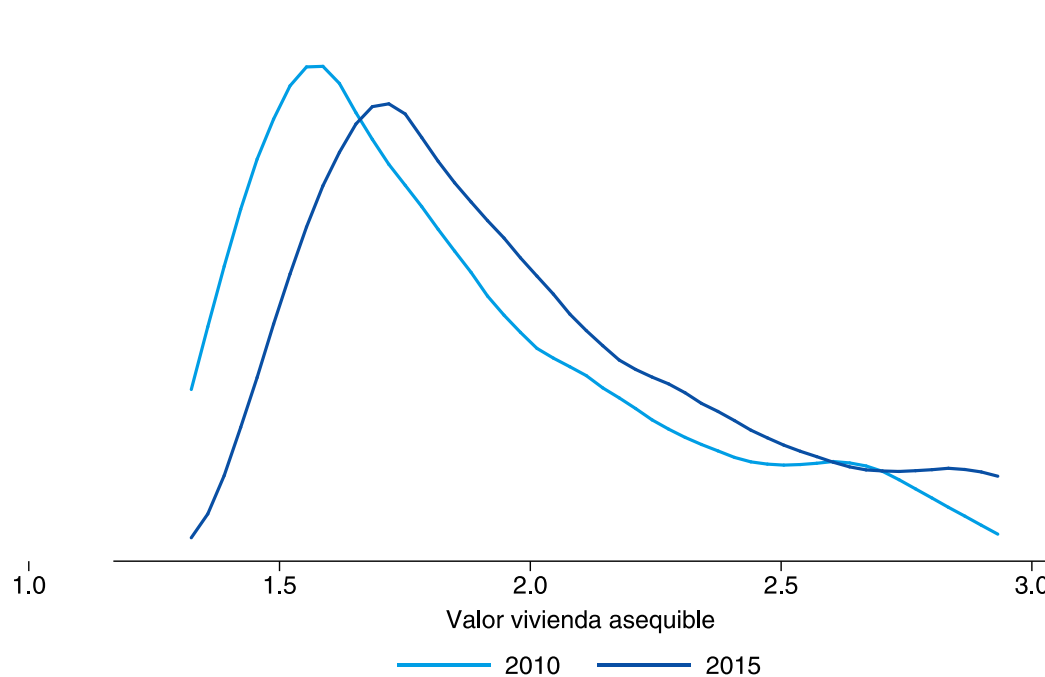


La vivienda residencial también mejora

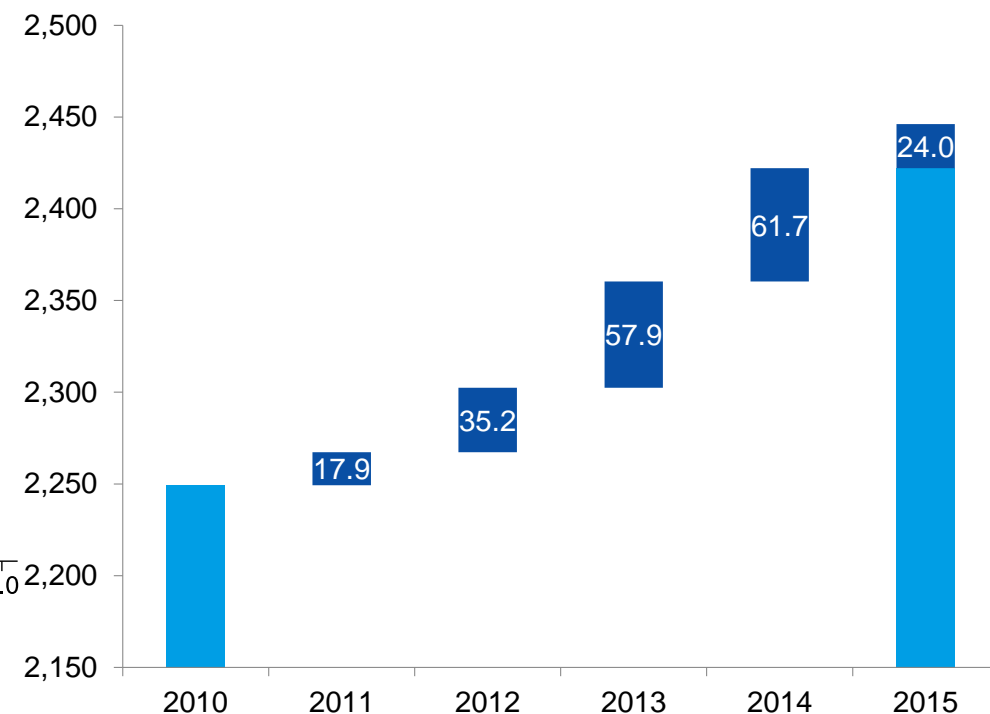
El valor medio de la vivienda asequible residencial llegó a 2.4 millones de pesos.

Como en el resto de los segmentos, el avance en el 2015 es el menor.

Vivienda asequible de residencial
Distribución del valor de la vivienda asequible



Precio medio vivienda asequible residencial
Miles de pesos constantes





Infonavit 2016

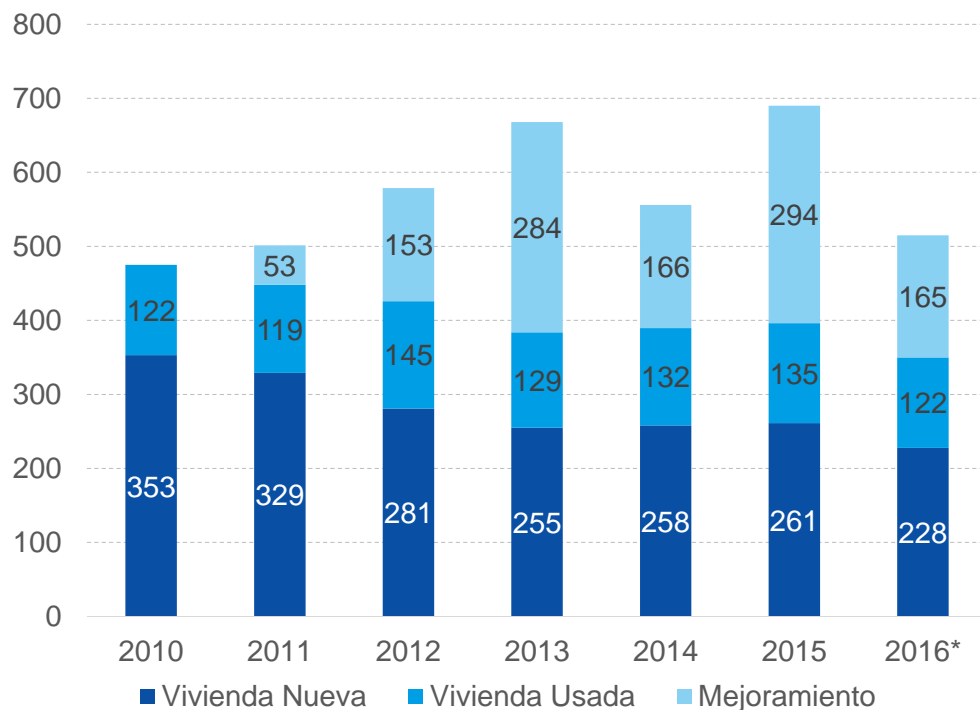
Infonavit supera la originación estimada para 2015

En 2015 se revirtió la tendencia negativa de los créditos para adquisición.

La colocación de hipotecas para vivienda nueva y usada más allá de las expectativas.

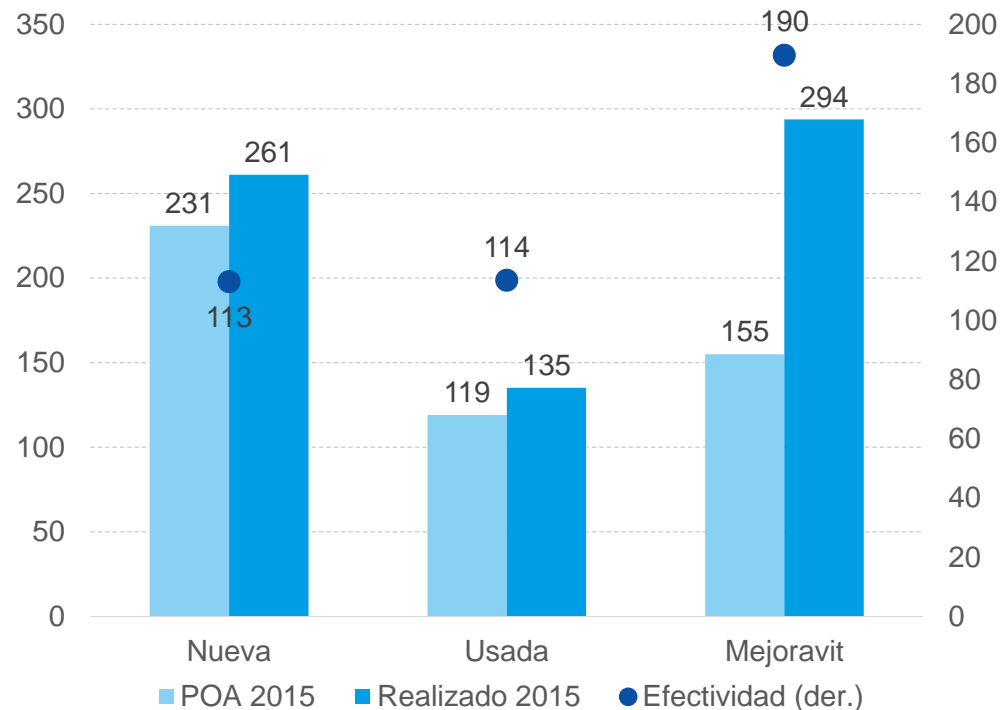
Originación de créditos

Miles de créditos



Originación programada y realizada

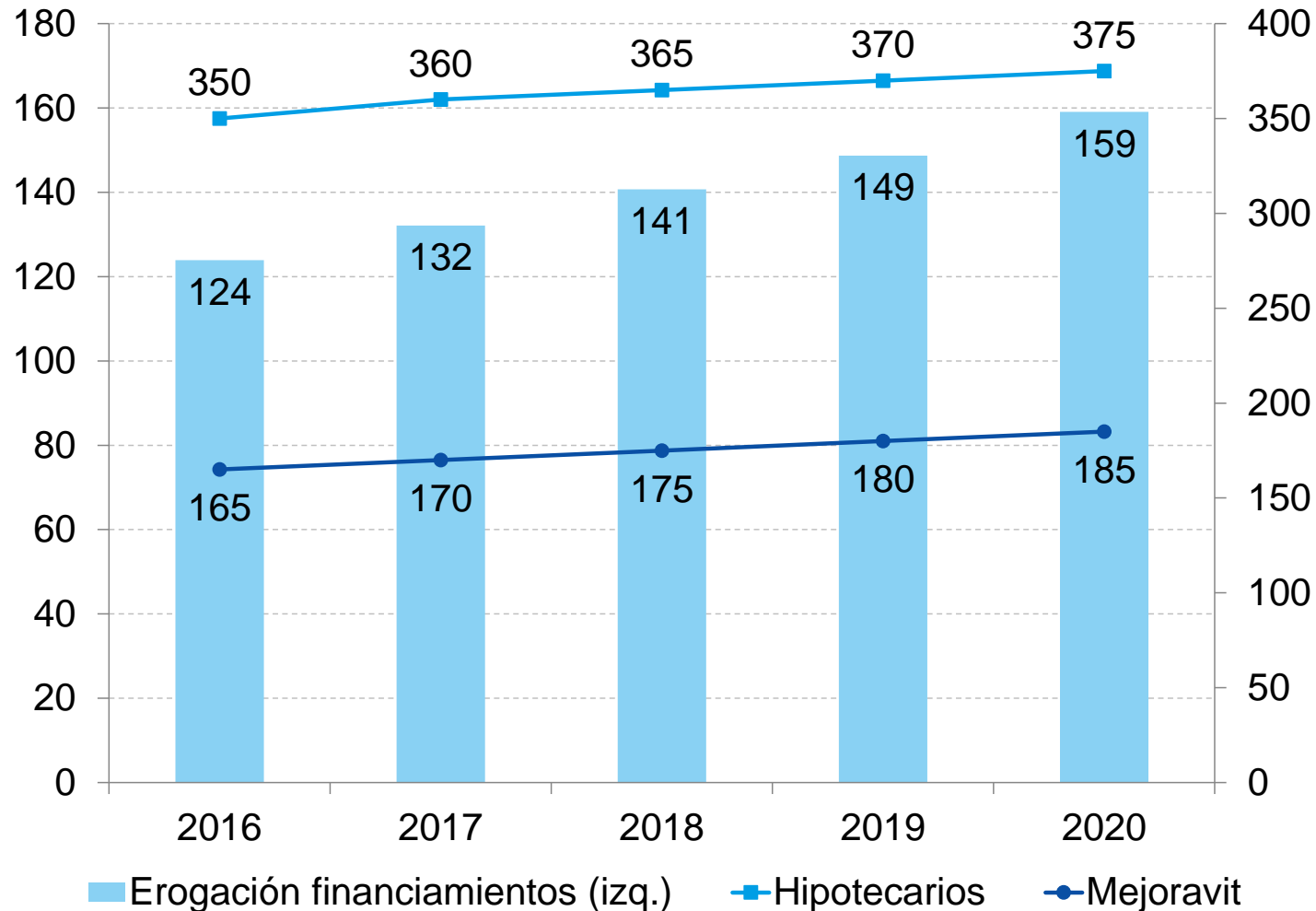
Miles de créditos y porcentaje



Plan Financiero espera crecimiento del crédito

Programa de financiamiento 2015 a 2020

Miles de millones de pesos y miles de créditos



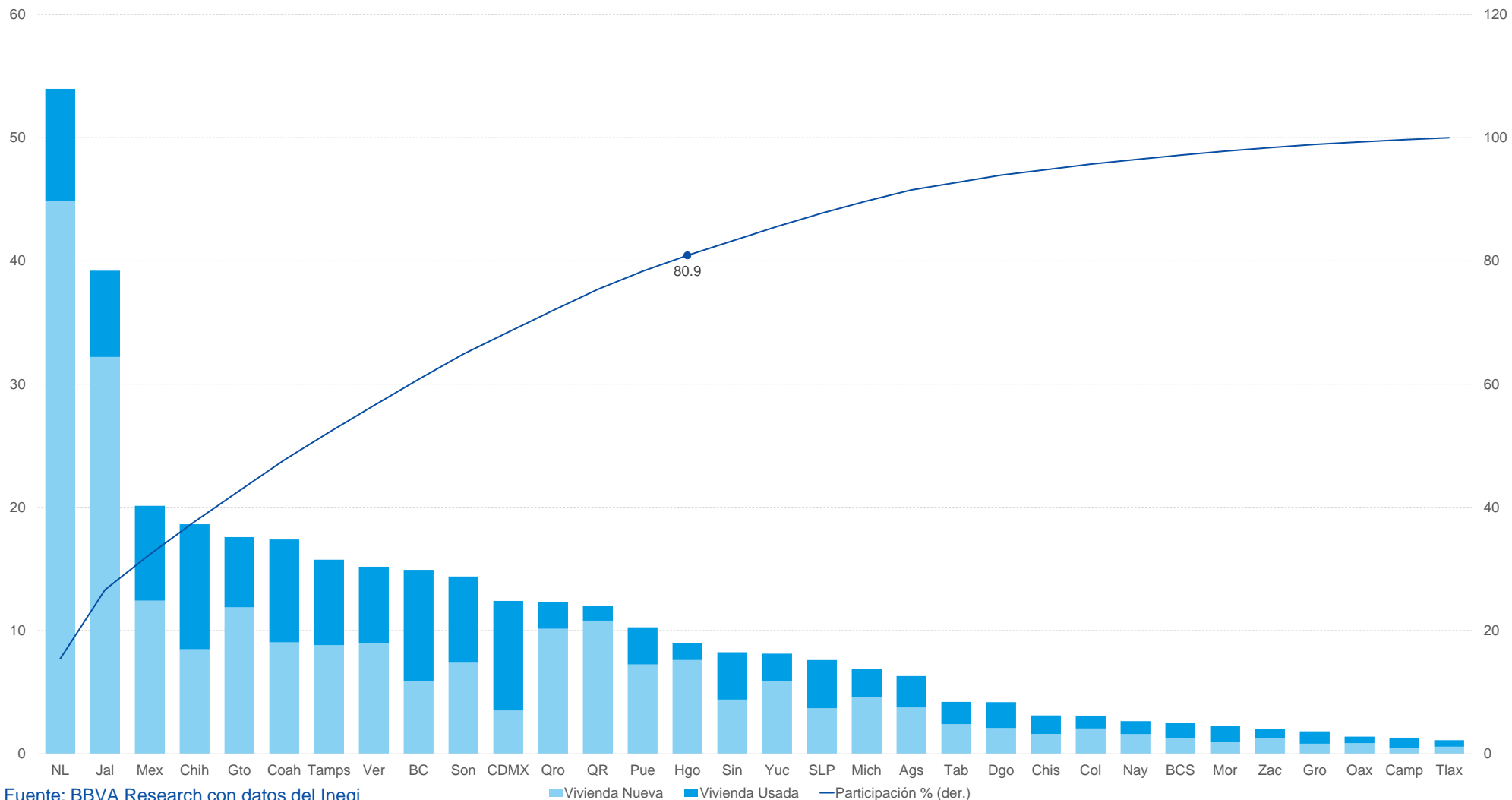
El número de hipotecas del 2016 es igual al 2015.

Solo a partir del 2017 se estima una mayor demanda por créditos para adquisición.

Economías más dinámicas con más crédito

Origenación de créditos hipotecarios por estado 2016

Miles de créditos y porcentaje



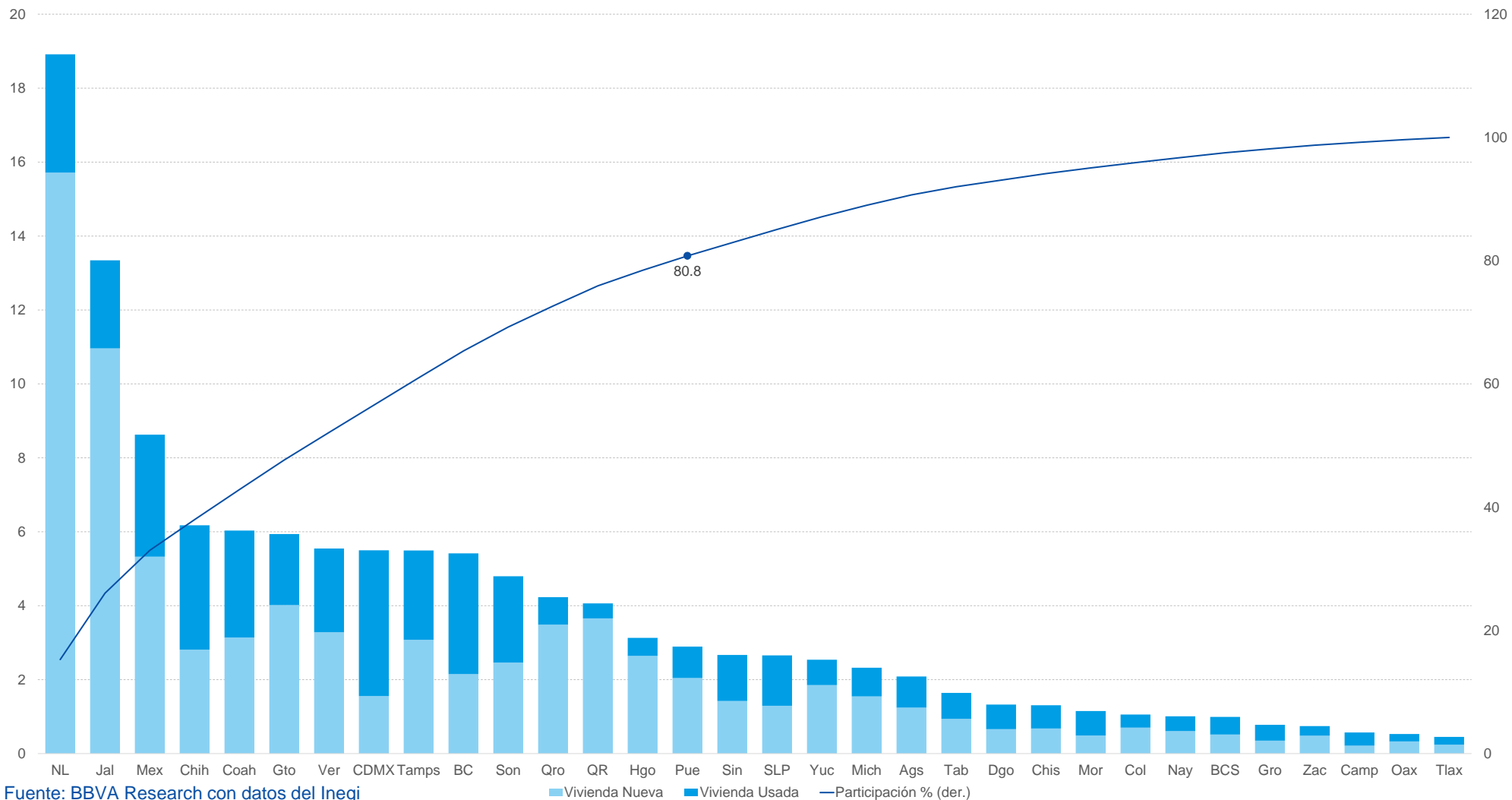
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

■ Vivienda Nueva ■ Vivienda Usada — Participación % (der.)

Economías más dinámicas con más financiamiento

Origenación de créditos hipotecarios por estado 2016

Miles de millones de pesos y porcentaje



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

■ Vivienda Nueva ■ Vivienda Usada — Participación % (der.)

Infonavit originaría 350 mil créditos hipotecarios

228
mil

**Vivienda
Nueva**

122
mil

**Vivienda
Usada**

165
mil

Mejoravit

124 mil millones de pesos

En el 2015, **la construcción crece 2.5%** pero **desacelerará en 2016.**

Mercado hipotecario crecerá por arriba de la economía, aunque a un ritmo menor que en 2015.

Los precios muestran que **la demanda define la geografía del mercado de vivienda.**

Crédito bancario aumenta poder de compra, con lo que los hogares tienen mayor acceso a la vivienda.

13 de abril

2016

BBVA Research México

Situación Inmobiliaria México

