

# Situación Inmobiliaria México

2S20

#SitInmobiliaria  
#RuedaDePrensa

1 de octubre de 2020

# Índice

- 01 Coyuntura Construcción: no será la más profunda, pero sí la contracción más larga
- 02 Coyuntura Vivienda: el mercado hipotecario enfrenta la mayor crisis
- 03 Pymes cada vez más relevantes para la construcción
- 04 Determinantes de los precios de la vivienda en México

## Mensajes clave

### 01

La construcción comenzó su contracción desde 2018 y seguirá así durante 2020 y por lo menos la primera mitad del 2021.

### 03

Las pymes de la construcción destacan dentro del sector por su mayor valor agregado y empleo generado pese a la desaceleración y contracción general.

### 02

El mercado hipotecario de la banca comercial dejó de crecer en 2020, ahora que la banca también se contrae. La recuperación será lenta y acorde a la generación de empleo formal privado.

### 04

Los precios de la vivienda en México reflejan con mayor énfasis algunos componentes de la oferta en el largo plazo. Sin embargo, en el ciclo actual, la recuperación de la demanda será clave.

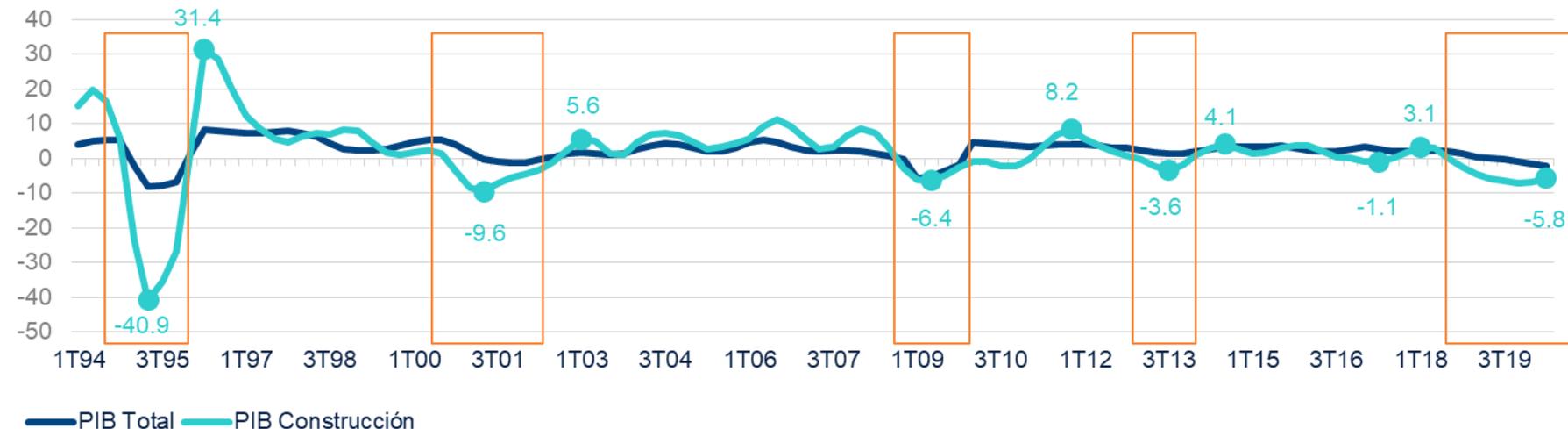
# 01

Coyuntura Construcción:  
no será la más profunda,  
pero sí la contracción  
más larga

# La actual depresión es la más larga para el sector, aunque no la más profunda

## PIB ACUMULADO TOTAL Y CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

En la crisis de 1995 se observaron las contracciones mayores históricamente.  
En 2001, el periodo negativo duró poco más de dos años; ahora podría ser mayor.

## Caída acumulada del 21% al 2T, con Edificación y Obra Civil en declive

### PIB TOTAL Y CONSTRUCCIÓN

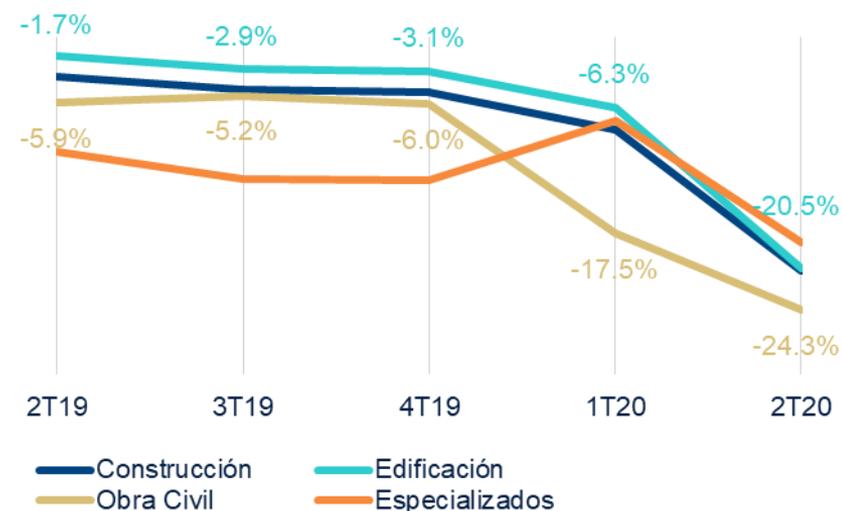
(MILES DE MILLONES DE PESOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

### PIB CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)

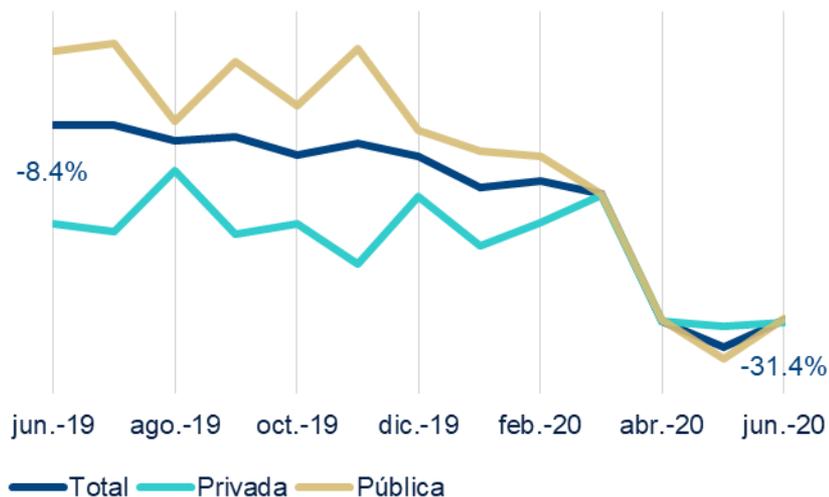


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

Los ritmos de contracción podrían moderarse en el segundo semestre del año con el reinicio de actividades; no obstante, la recuperación está aún lejos.

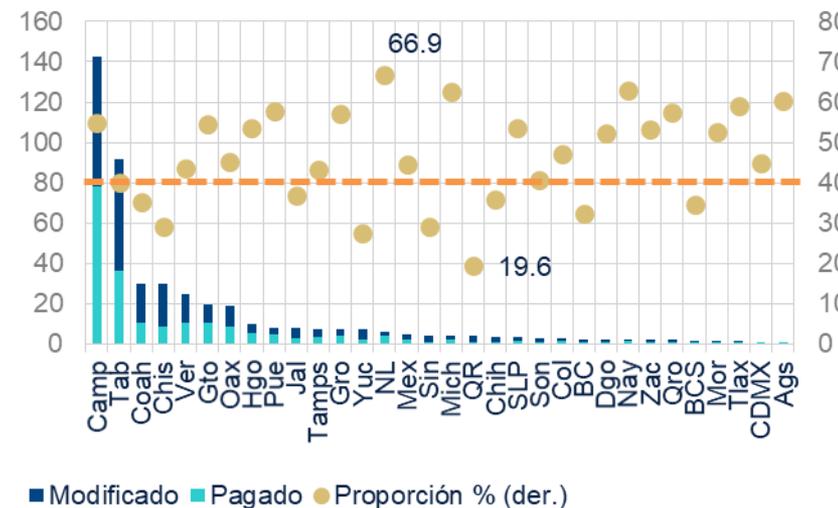
## Con el paro de actividades tanto la parte pública como privada caen

### VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del ENEC, Inegi.

### AVANCE DE OBRA PÚBLICA ACORDE AL PEF 2020 (MILES DE MILLONES DE PESOS Y PORCENTAJE)



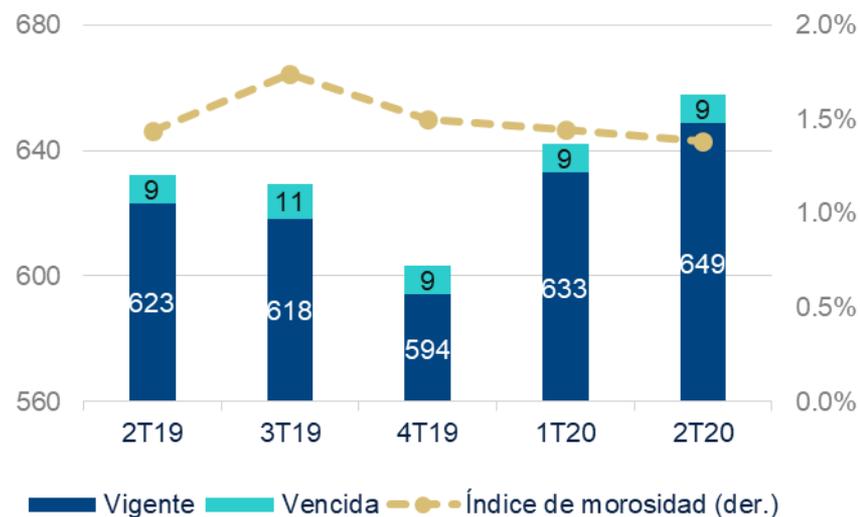
Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP.

A la mitad del año, el avance de los pagos de obra pública promedia 46.2%.  
En cualquier caso la baja inversión en infraestructura no permite el despegue de la actividad.

## Financiamiento a la construcción crece 4% pese la inactividad

### SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA CONSTRUCCIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS Y %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

### PENETRACIÓN DEL CRÉDITO BANCARIO AL PIB DE CONSTRUCCIÓN

(PORCENTAJE Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi y Banco de México.

La mayor demanda por financiamiento se asocia a la necesidad de liquidez para enfrentar la contingencia.  
La penetración del crédito en el sector mejora, sí por mayor crédito, pero también por menor PIB.

# Todos los tipos de obra en la Edificación caen, pero el crédito aumenta

## VALOR PRODUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del ENEC, Inegi.

## SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA EDIFICACIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES Y PORCENTAJE)

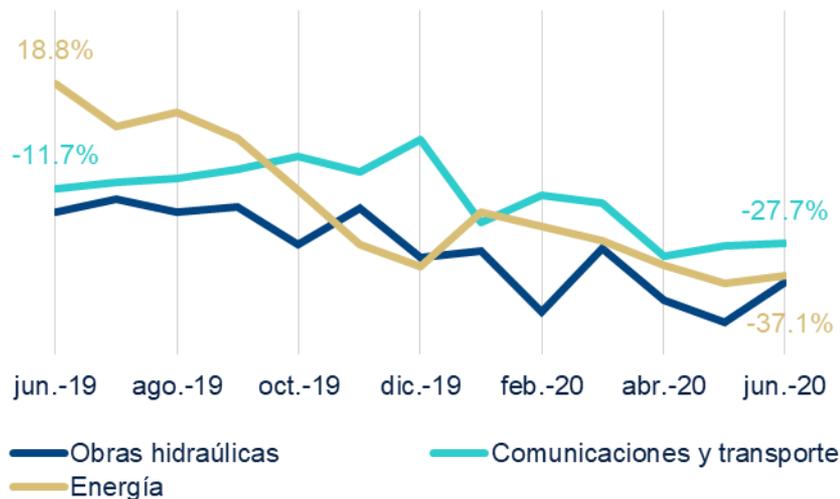


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

La edificación de naves industriales podría ser la primera en recuperarse gracias al T-MEC.  
La construcción residencial se mantendrá estancada por un largo periodo.

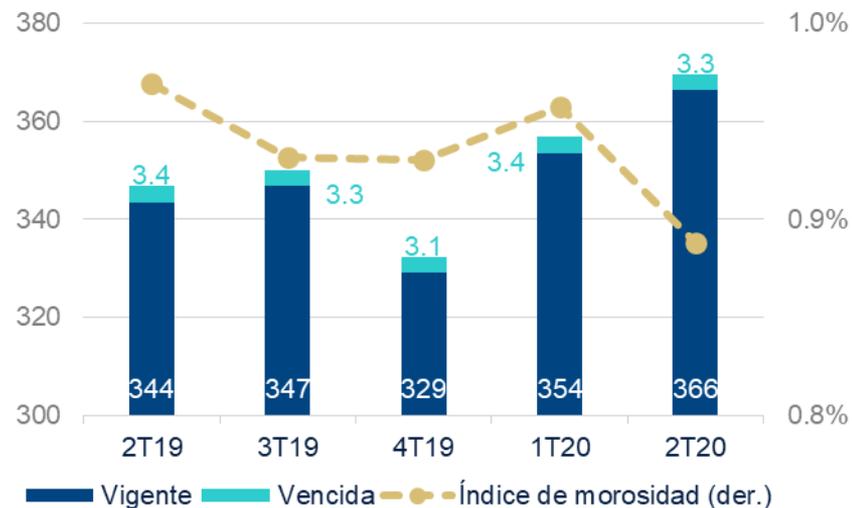
# La infraestructura sigue contrayéndose pese al presupuesto en energía

## VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN INFRAESTRUCTURA (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi.

## SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA OBRA CIVIL (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES Y PORCENTAJE)



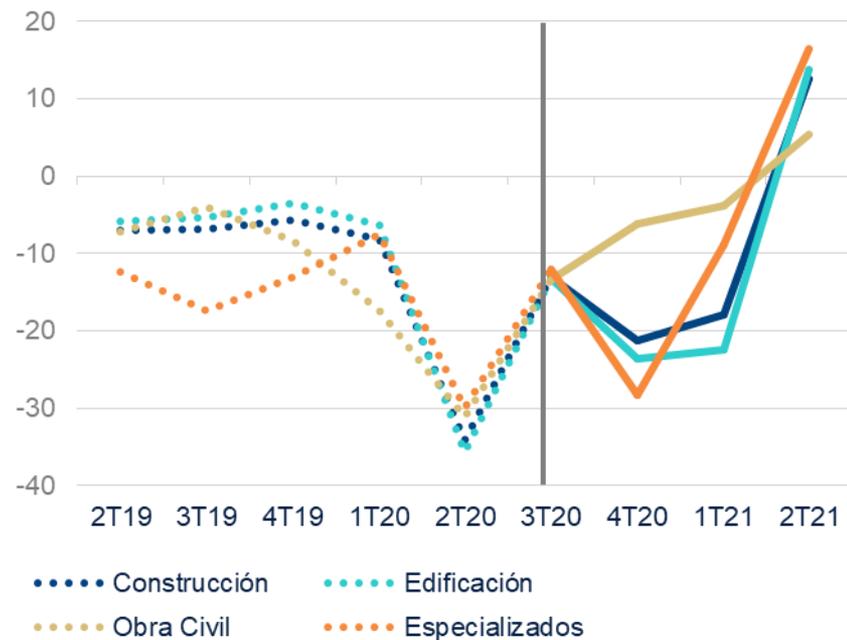
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

Las obras asociadas a infraestructura acumulan un largo periodo cayendo y profundizan la contracción pese a que las obras energéticas y de transporte del gobierno federal no pararon.

# La construcción podría caer hasta 20% en este año

## PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



- La edificación residencial no se reactivará hasta que la generación del empleo formal privado se dinamice.
- La edificación productiva podría recuperarse primero gracias al intercambio comercial, pero aún así tardará en alcanzar los niveles previos al 2018.
- El fuerte presupuesto a infraestructura energética y de transporte podría ser un aliciente para la obra civil.

# 02

## Coyuntura Vivienda: el mercado hipotecario enfrenta la mayor crisis

# El mercado hipotecario se contrae al primer semestre del año 15%

## NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

(MILES DE MILLONES DE PESOS DE 2020 EN CIFRAS ACUMULADAS, A/A%)

Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-19	jun-20	Var. % anual	jun-19	jun-20	Var. % anual real	jun-19	jun-20	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>174.8</b>	<b>162.8</b>	<b>-6.9</b>	<b>91.3</b>	<b>82.4</b>	<b>-9.8</b>	<b>522</b>	<b>506</b>	<b>-3.1</b>
Infonavit	152.8	140.1	-8.3	74.8	65.7	-12.1	489	469	-4.1
Fovissste	21.9	22.6	3.2	16.6	16.7	0.7	754	736	-2.4
<b>Sector Privado*</b>	<b>65.6</b>	<b>51.4</b>	<b>-21.7</b>	<b>98.2</b>	<b>79.2</b>	<b>-19.4</b>	<b>1,497</b>	<b>1,542</b>	<b>3.0</b>
Bancos <sup>1</sup>	65.6	51.4	-21.7	98.2	79.2	-19.4	1,497	1,542	3.0
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>240.4</b>	<b>214.1</b>	<b>-10.9</b>	<b>189.6</b>	<b>161.6</b>	<b>-14.8</b>	<b>788</b>	<b>755</b>	<b>-4.3</b>
Cofinanciamientos <sup>2</sup> (-)	19.5	10.8	-44.6						
<b>Total</b>	<b>220.9</b>	<b>203.3</b>	<b>-8.0</b>	<b>189.6</b>	<b>161.6</b>	<b>-14.8</b>	<b>858</b>	<b>795</b>	<b>-7.4</b>

\*Si bien existen otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incluyen.

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

<sup>2</sup> Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

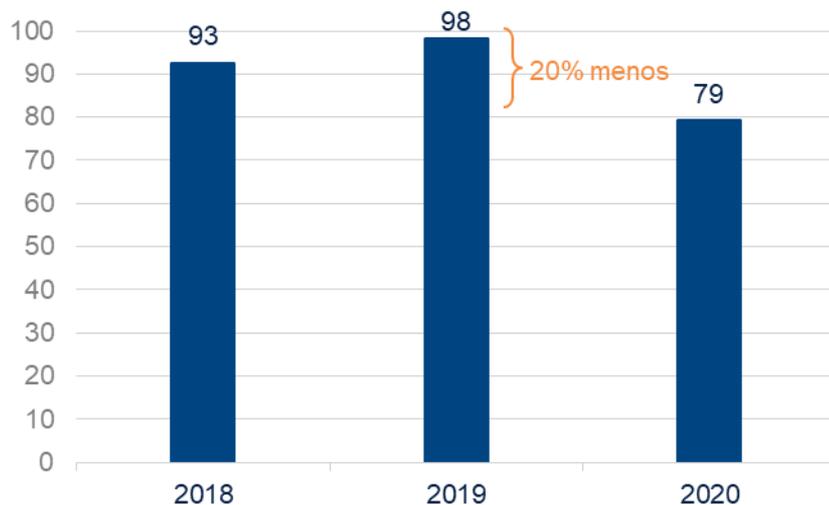
Nota: el factor de actualización se construye con base en el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal, Base 2017=100.

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste, CNBV, SHF.

# Los efectos de la pandemia se hicieron visibles en el segundo trimestre

## FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO, ENERO-JUNIO

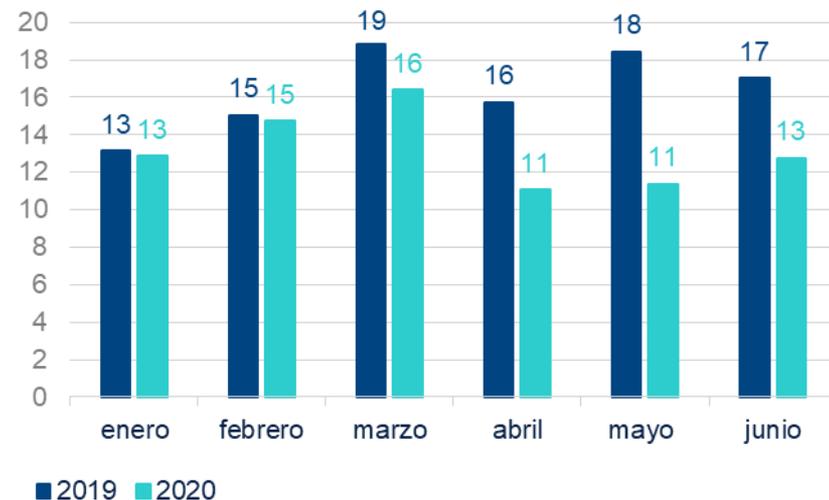
(MMP CONSTANTES, CIFRAS ACUMULADAS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

## FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO, ENERO-JUNIO

(MMP, FLUJOS MENSUALES)



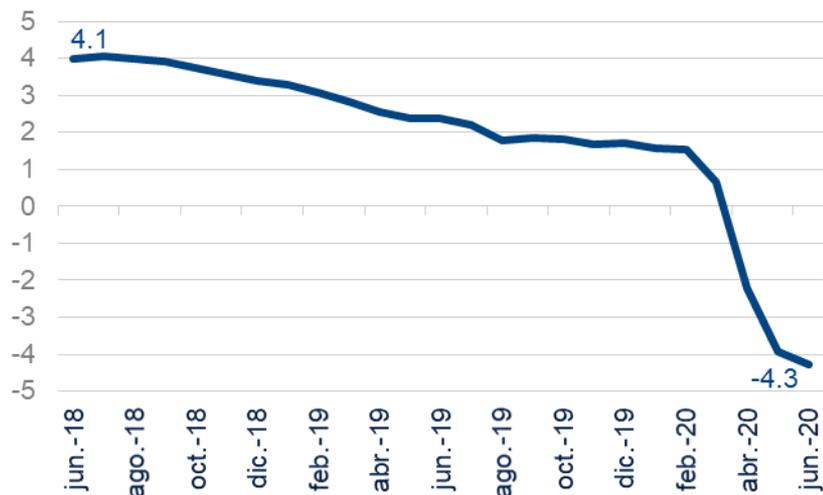
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

Si bien, en marzo ya se observó una contracción, el efecto más severo se dio entre abril y junio.

# La contracción del sector se explica por la pérdida de empleos formales

## ASEGURADOS IMSS

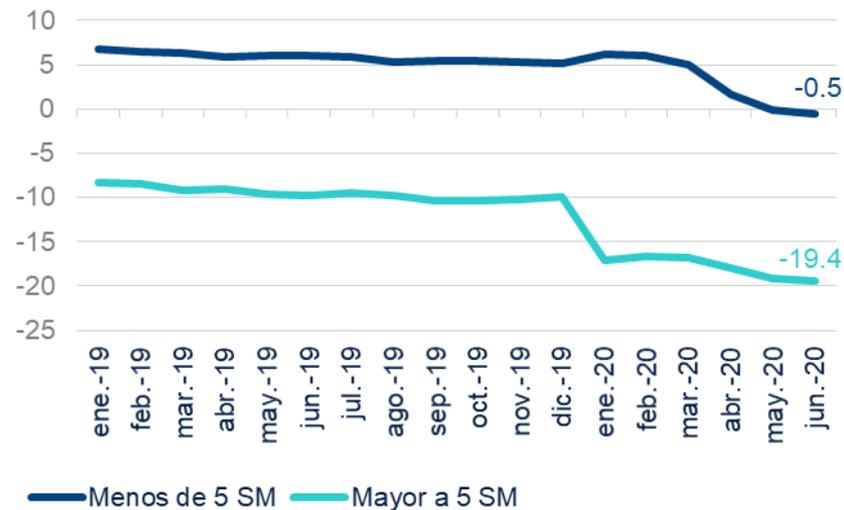
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos deL IMSS.

## ASEGURADOS IMSS, NIVEL SALARIAL

(VARIACIÓN % ANUAL)



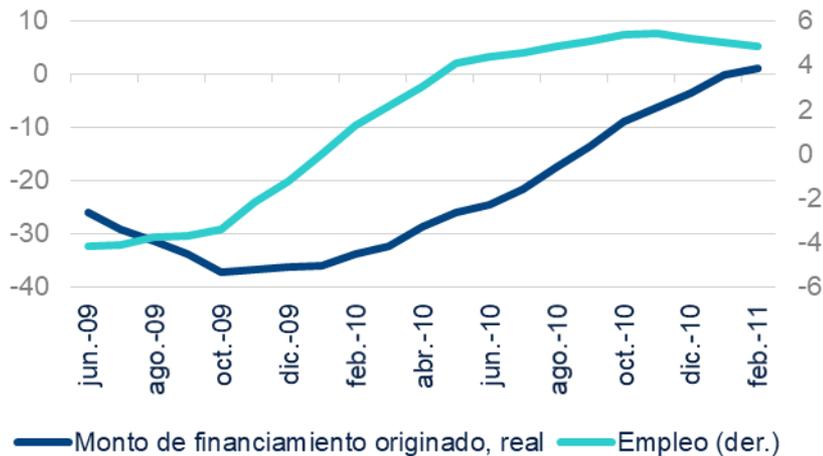
Fuente: BBVA Research con datos de la IMSS.

El empleo del IMSS se contrajo 4.3% en junio; pero el empleo que percibe más de 5SM ya cumple varios meses en contracción, lo que se reflejará con menor demanda en los meses subsecuentes.

## ¿Cuánto tardó la recuperación del sector en la crisis de 2009?

### CRISIS 2009, RECUPERACIÓN DEL FINANCIAMIENTO Y EMPLEO

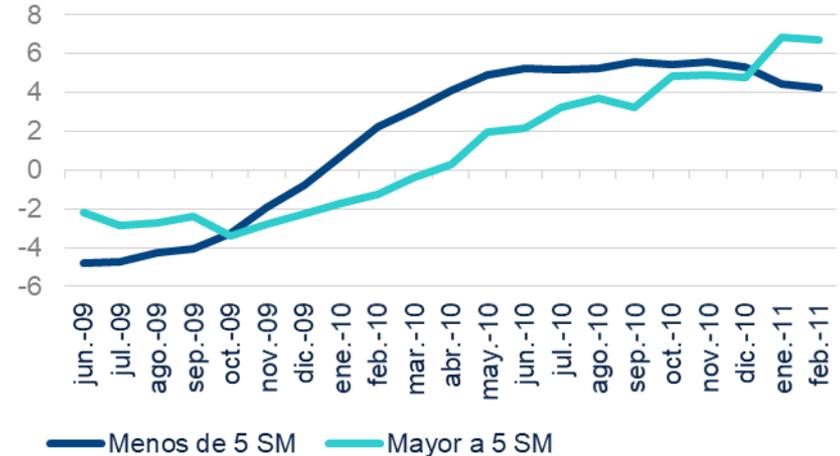
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos deL IMSS Y CNBV.

### CRISIS 2009, RECUPERACIÓN DEL EMPLEO POR NIVEL SALARIAL

(VARIACIÓN % ANUAL)

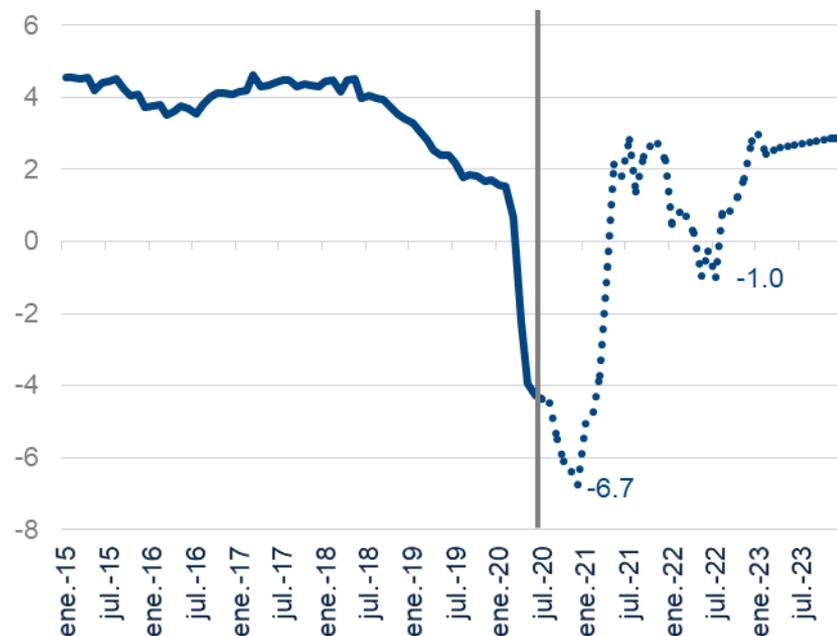


Fuente: BBVA Research con datos de la IMSS.

El empleo tardó 9 meses en volver a crecer y un año en recuperar el nivel de empleo previo a la crisis. Sin embargo, la originación de financiamiento hipotecario se tomó año y medio, por el efecto rezago.

## ¿Cuánto tiempo para la recuperación podemos esperar en la crisis actual?

### ASEGURADOS DEL IMSS (VARIACIÓN % ANUAL)

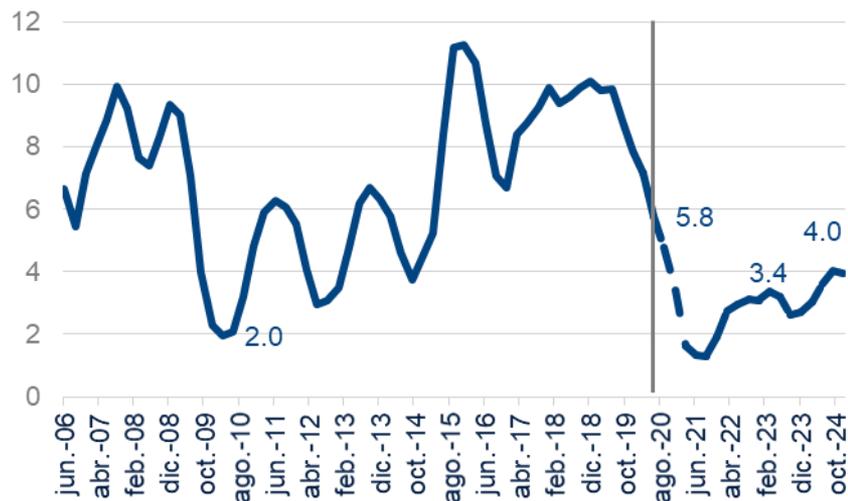


- En la actual crisis se estima que al cierre de 2020 la pérdida de empleos podría llegar a 1.5 millones.
- Se espera que al cierre de 2022 logre un crecimiento de 2.7%.
- Sin embargo, el empeo tardará prácticamente 2 a 3 años en recuperar el nivel de marzo de 2020.
- Por lo tanto, esperamos que la recuperación en el financiamiento hipotecario sea visible hacia finales de 2022 y se consolide en 2023.

## Por el lado de la oferta, los precios y la producción reflejan la crisis

### ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA, SHF

(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

### VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN VIVIENDA

(VARIACIÓN % ANUAL)



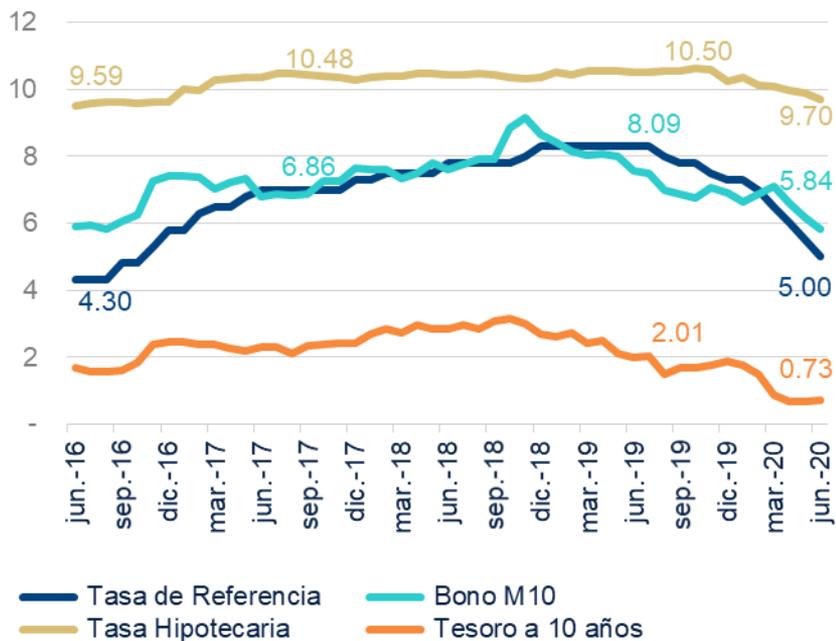
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC. Inegi..

La contracción de la demanda y la oferta están desacelerando los precios, por lo que podrían registrarse ritmos similares a la crisis de 2009. No esperamos una depreciación.

# Fortaleza en la estabilidad de las tasas de interés hipotecarias

## TASAS DE INTERÉS

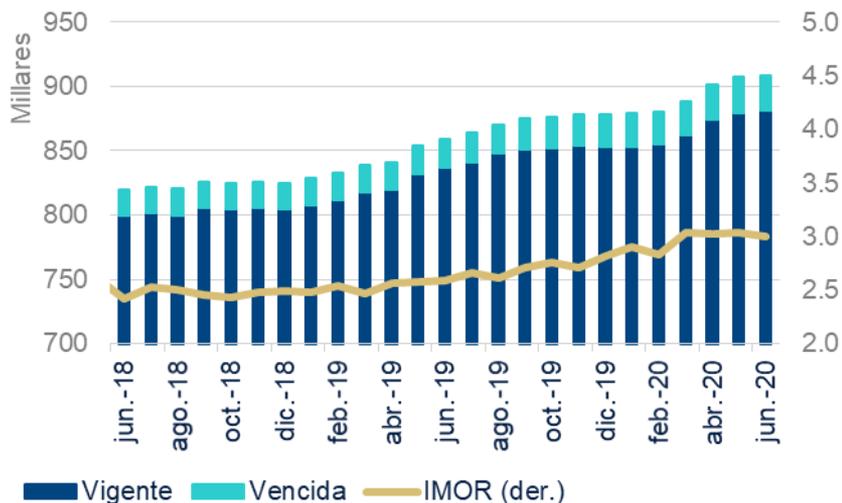
(% ANUAL NOMINAL)



- El actual ciclo de bajada en las tasas de interés se refleja ya con menores tasas hipotecarias. Al mes de julio, la tasa de referencia se ubica en 4.25.
- Las tasas de largo plazo, en particular del M10 determinan en mayor medida el comportamiento de las tasas hipotecarias, aunque la transmisión es limitada y con alrededor de 6 meses de rezago.
- El modelo de tasas fijas en el mercado hipotecario ha sido una de las claves del éxito para mantener la salud financiera del portafolio de la banca.

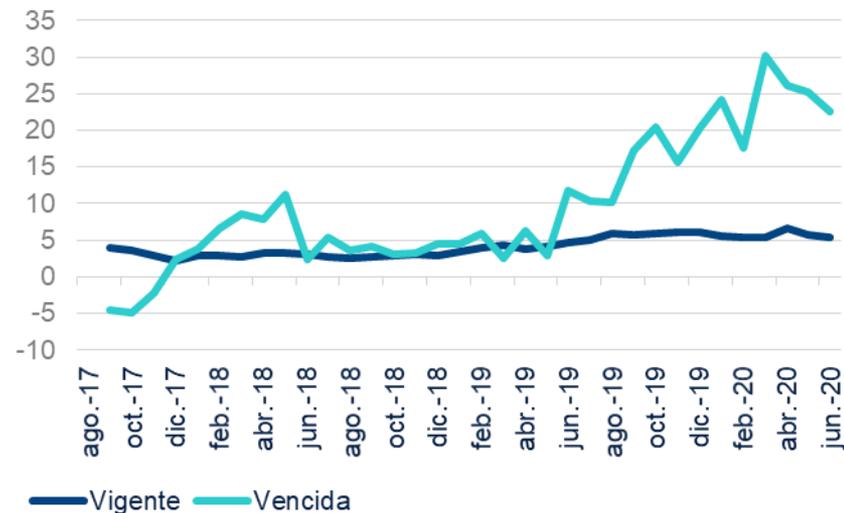
# El saldo de la cartera hipotecaria siguió creciendo en el primer semestre

**CARTERA DE CRÉDITO BANCARIO A LA VIVIENDA**  
(MMP CONSTANTES Y MOROSIDAD, %)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

**CARTERA DE CRÉDITO BANCARIO A LA VIVIENDA**  
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

Si bien, la morosidad se ha mantenido estable en niveles del 3%, la cartera vencida comenzó a incrementarse incluso desde finales de 2019. El deterioro será más evidente ahora que las medidas de apoyo han terminado.

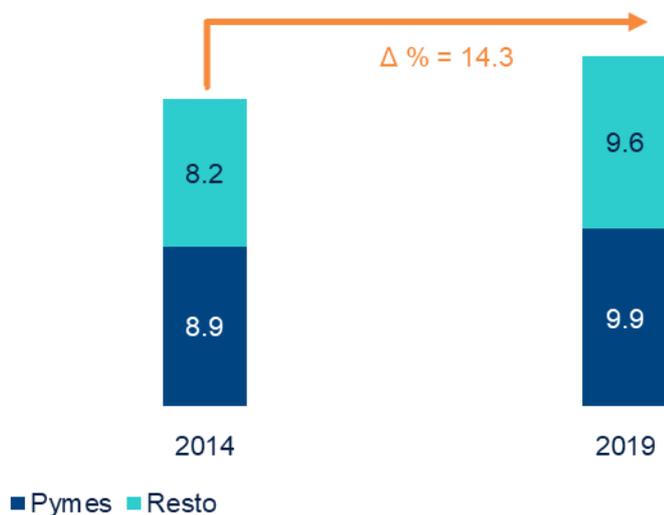
# 03

## Pymes cada vez más relevantes para la construcción

# El número de pymes crece en la construcción, pero más su valor agregado

## NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS CONSTRUCCIÓN

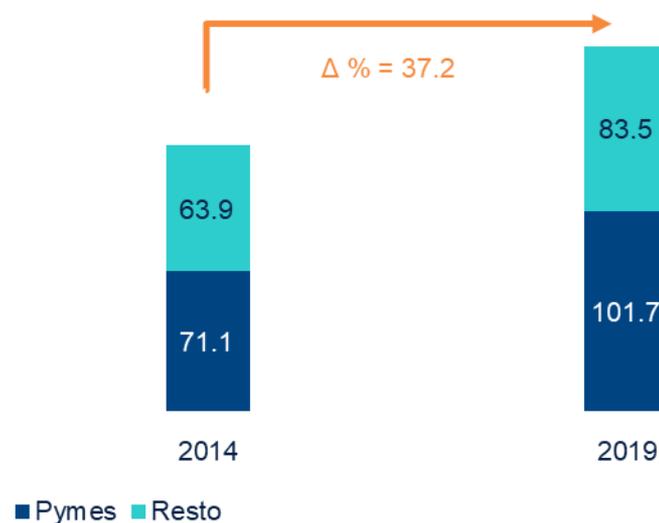
(MILES DE UNIDADES)



Fuente: BBVA Research con datos de los censos económicos, Inegi.

## VALOR AGREGADO CONSTRUCCIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de los censos económicos, Inegi.

La participación de las pymes en términos de unidades se mantuvo estable al pasar de 51.9% a 50.5%; pero en términos de valor agregado pasó de 52.7% a 54.9%.

# Mayor distribución geográfica del valor agregado de las pymes en construcción

## NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS PYME (DISTRIBUCIÓN ESTATAL)



Fuente: BBVA Research con datos de los censos económicos, Inegi.

## VALOR AGREGADO PYME (DISTRIBUCIÓN ESTATAL)



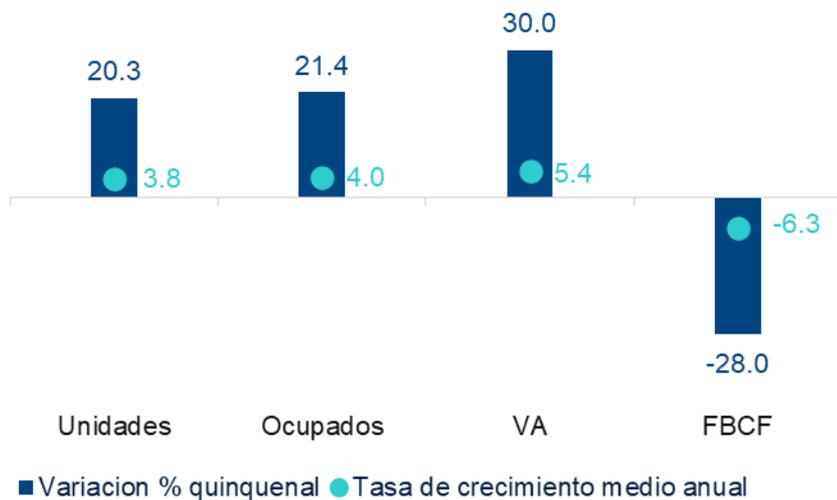
Fuente: BBVA Research con datos de los censos económicos, Inegi.

Si bien existe una alta concentración del número de pymes en las entidades de mayor actividad económica; en términos de valor agregado otros estados se benefician.

# Edificación y Obra Civil aumentan valor agregado pese a desaceleración

## INDICADORES PYME EDIFICACIÓN

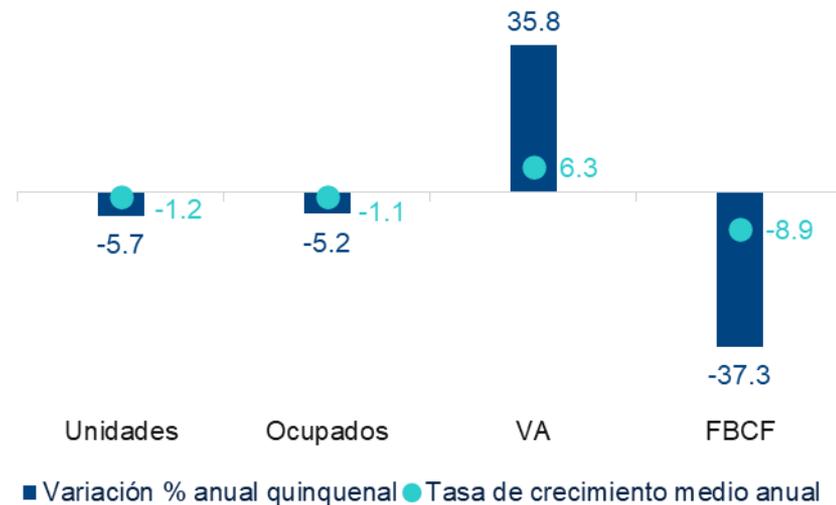
(VARIACIÓN %)



Fuente: BBVA Research con datos de los censos económicos, Inegi.

## INDICADORES PYME OBRA CIVIL

(VARIACIÓN %)



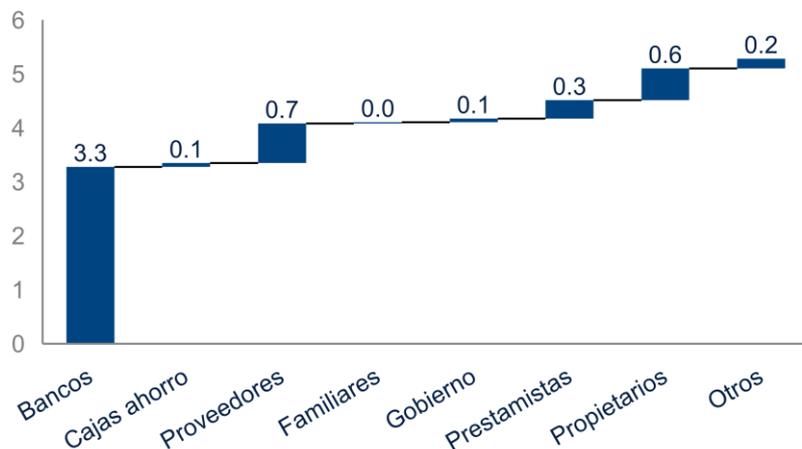
Fuente: BBVA Research con datos de los censos económicos, Inegi.

La Edificación mejora casi todos sus indicadores a tasas más altas que la economía en su conjunto; mientras la Obra Civil se contrae en la mayoría, excepto en el caso de valor agregado.

# El sistema bancario se mantiene como la principal fuente de financiamiento

## FUENTES DE FINANCIAMIENTO PYMES CONSTRUCCIÓN

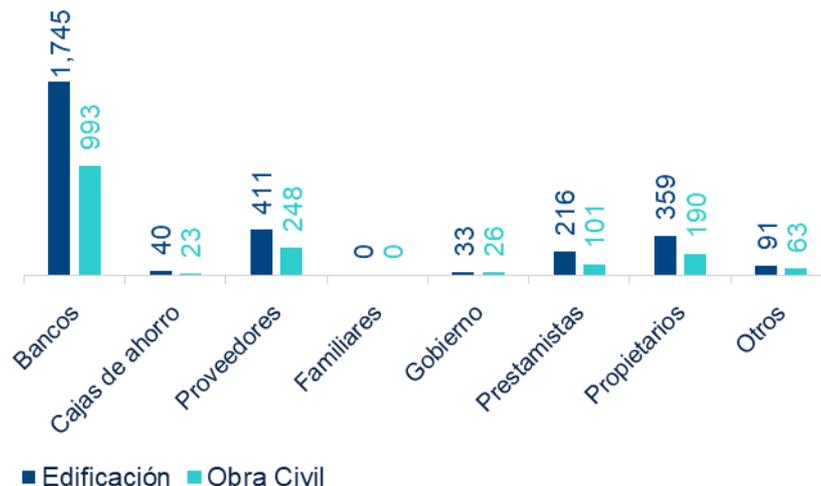
(MILES DE UNIDADES)



Fuente: BBVA Research con datos de los censos económicos, Inegi.

## FUENTES DE FINANCIAMIENTO PYMES CONSTRUCCIÓN

(MILES DE UNIDADES)



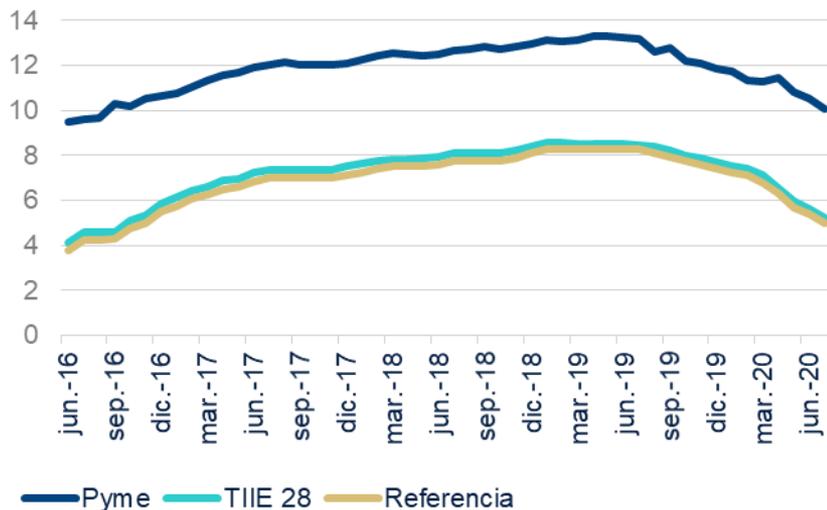
Fuente: BBVA Research con datos de los censos económicos, Inegi.

Los bancos son quienes otorgan más crédito a las pymes en la Edificación y la Obra Civil; sin embargo, aún falta mucho para incrementar la penetración financiera.

# Las pymes de la construcción se benefician de menores tasas de interés

## TASAS DE INTERÉS Y REFERENCIA

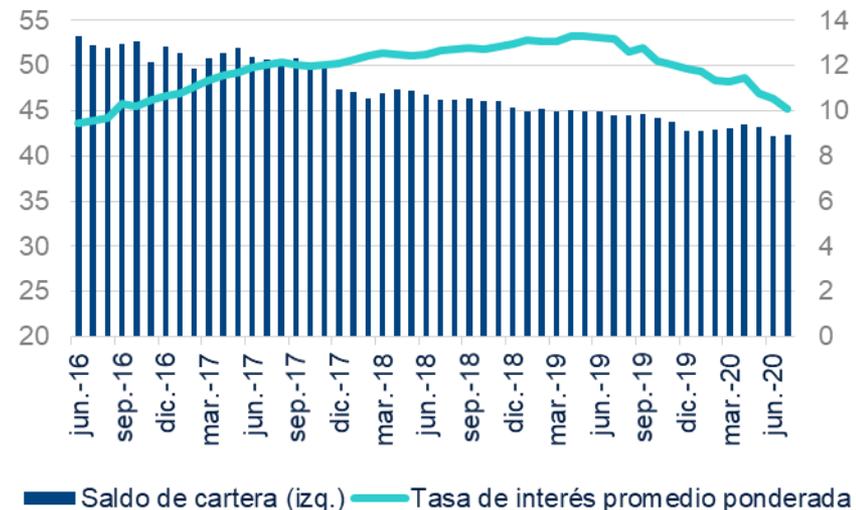
(TASA ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

## CRÉDITO Y TASA DE INTERÉS BANCARIO A PYME

(MILES DE MILLONES DE PESOS Y TASA ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

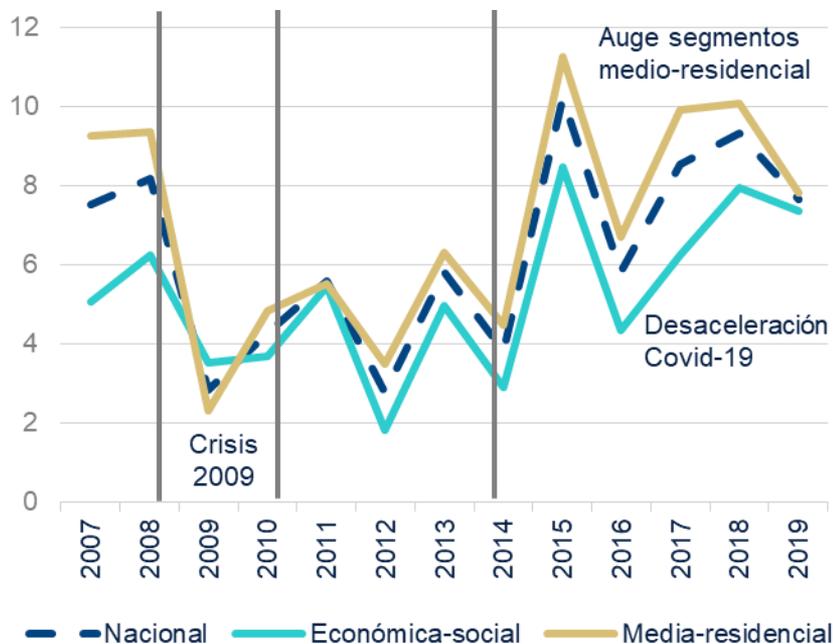
El menor costo de fondeo de los bancos se ha trasladado a un menor costo del financiamiento para las pymes; pero esto no ha tenido efecto en aumentar la demanda por crédito.

# 04

## Determinantes de los precios de la vivienda en México

## En el auge, los precios de la vivienda crecieron a tasas cercanas al 10%

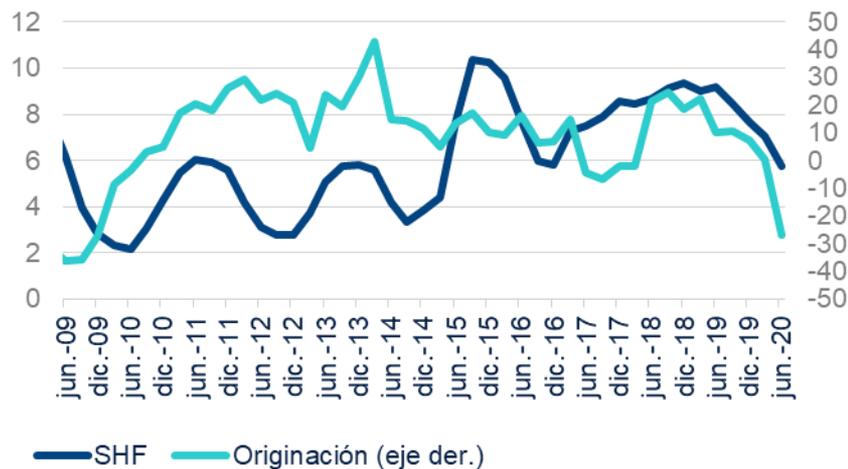
### ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA DE LA SHF (VARIACIÓN % ANUAL)



- Durante el auge inmobiliario de 2006-2008, el índice general de los precios de la vivienda se apreció a tasas anuales de entre 7.5% y 8.2%, en donde el subíndice correspondiente al segmento medio-residencial llegó a alcanzar tasas superiores al 9%.
- En el último ciclo de apreciación, se alcanzaron tasas superiores al 10% anual.
- Desde 2019 ya se reflejaba una desaceleración por menor demanda.

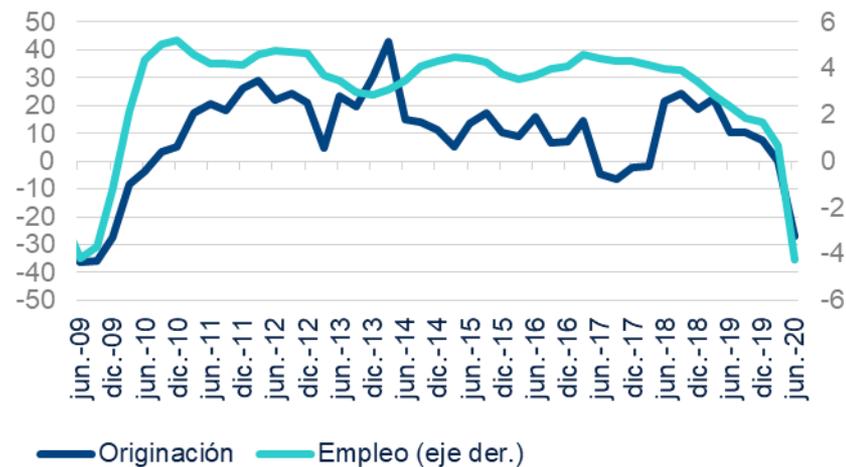
## Por el lado de la demanda, la originación y el empleo han sido los principales determinantes

**ÍNDICE DE PRECIOS DE LA SHF Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO**  
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV Y SHF.

**MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO Y EMPLEO**  
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV e IMSS.

La generación de empleo tiene un efecto rezago en la demanda por financiamiento hipotecario y este a su vez tiene un efecto positivo en el crecimiento de los precios de la vivienda.

# Menores tasas de interés han sido beneficiado la demanda

## TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA

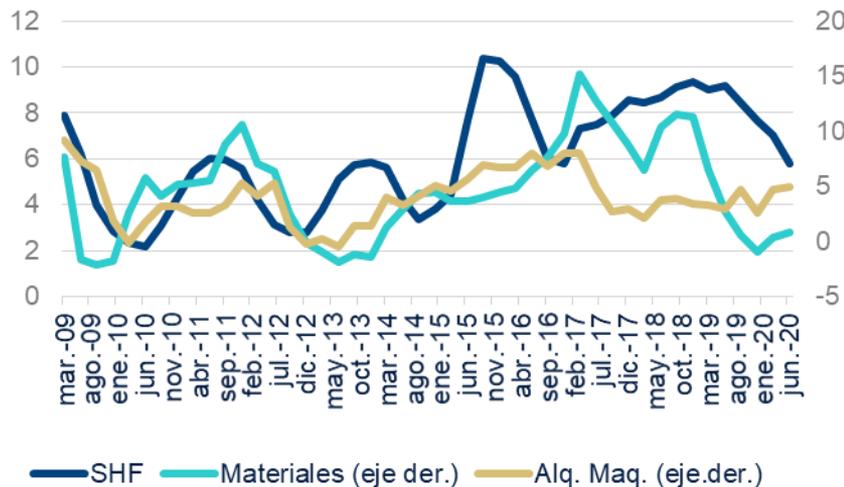
(%, NOMINAL)



- Después de la crisis de 2009-2010, las tasas de interés hipotecarias se han mantenido a la baja.
- El último ciclo de subidas entre 2016 y 2017 fue tan moderado que no afectó el ciclo inmobiliario.
- En la crisis actual, el ciclo de bajadas que está en proceso constituye una fortaleza que será clave en la recuperación, una vez que se recupere el empleo.

## Por el lado de la oferta, los costos a la construcción y los subsidios han jugado un papel importante

### ÍNDICE DE PRECIOS DE LA SHF E INPP CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF e Inegi.

### SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (MMP CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi.

En el último ciclo de apreciación, mayores precios de los insumos fueron determinantes. Los subsidios también constituyeron un choque de oferta momentáneo.

## Mensajes clave

### 01

La construcción comenzó su contracción desde 2018 y seguirá así durante 2020 y por lo menos la primera mitad del 2021.

### 03

Las pymes de la construcción destacan dentro del sector por su mayor valor agregado y empleo generado pese a la desaceleración y contracción general.

### 02

El mercado hipotecario de la banca comercial dejó de crecer en 2020, ahora que la banca también se contrae. La recuperación será lenta y acorde a la generación de empleo formal privado.

### 04

Los precios de la vivienda en México reflejan con mayor énfasis algunos componentes de la oferta en el largo plazo. Sin embargo, en el ciclo actual, la recuperación de la demanda será clave.

# Situación Inmobiliaria México

2S20

#SitInmobiliaria  
#RuedaDePrensa

1 de octubre de 2020