BBVA Research

Situación Inmobiliaria México

1S21

#SitInmobiliaria
#RuedaDePrensa

24 de marzo de 2021

Creando Oportunidades

Mensajes clave

La construcción tocó fondo y modera su caída. La Edificación Productiva podría ser la primera en recuperarse gracias a la industria y el comercio exterior.

Mercado hipotecario se contrae ante menor demanda, sobre todo del segmento de interés social y medio. Aún así, la apreciación de la vivienda continúa.

Menor costo de crédito ayudó a amortiguar la caída de la demanda por crédito para adquisición de vivienda en todas los estados del país.

En la última década la banca comercial ha otorgado más de un millón de créditos para adquirir vivienda. Aún así, la necesidad de vivienda sigue creciendo.

BBVA Research

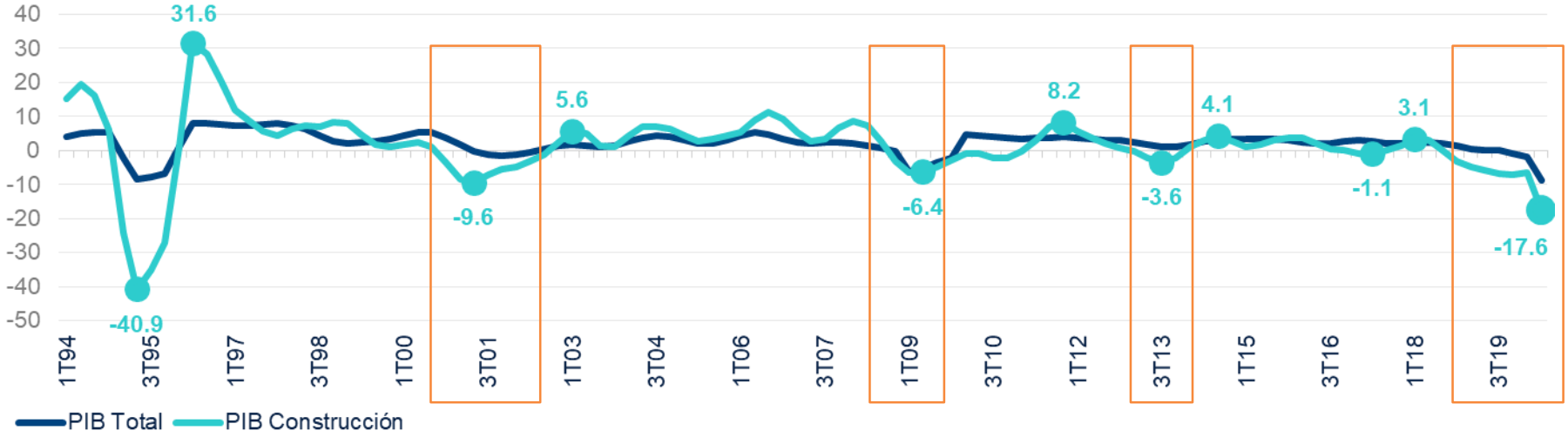
01

Coyuntura Construcción:

Crecimiento en 2021, pero recuperación tardará

Construcción ya tocó fondo, pero recuperación tardará

PIB ACUMULADO TOTAL Y CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

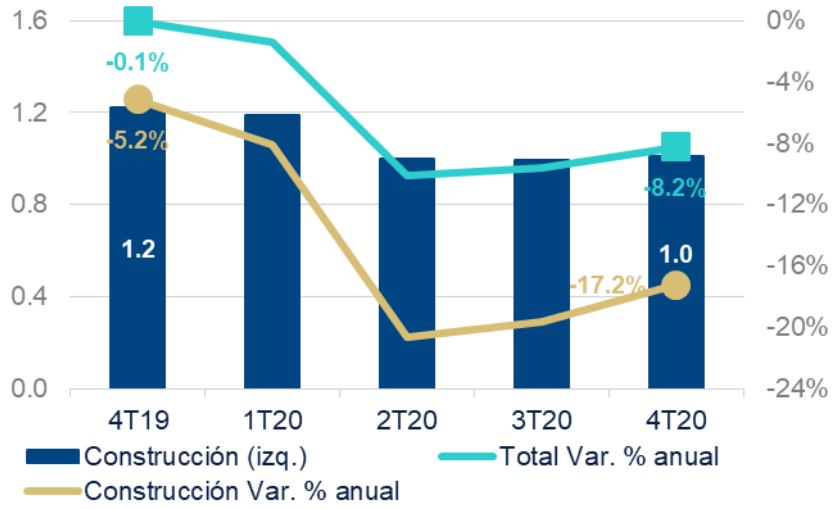


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

Desde 2019 el sector comenzó la parte baja de su ciclo. Estamos ante la crisis más larga de la construcción.

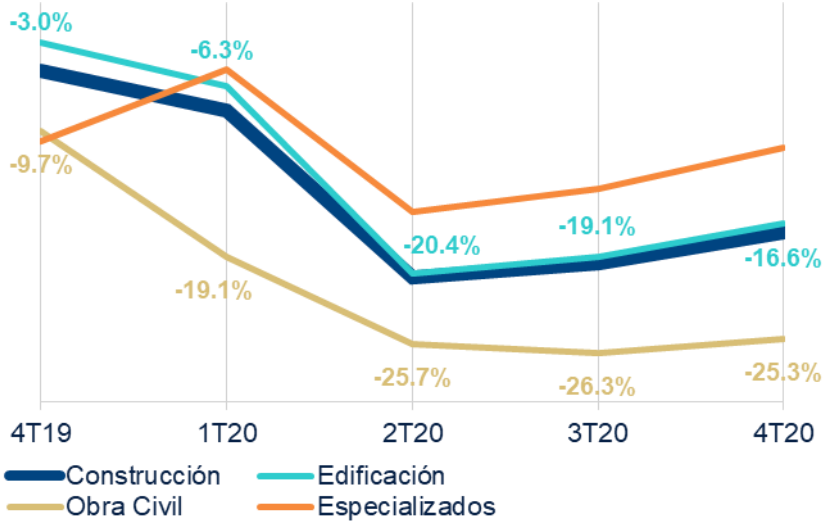
Cierre de actividades y baja inversión disminuyen el PIB en más de 17%

PIB TOTAL Y CONSTRUCCIÓN
(MILES DE MILLONES DE PESOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

PIB CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

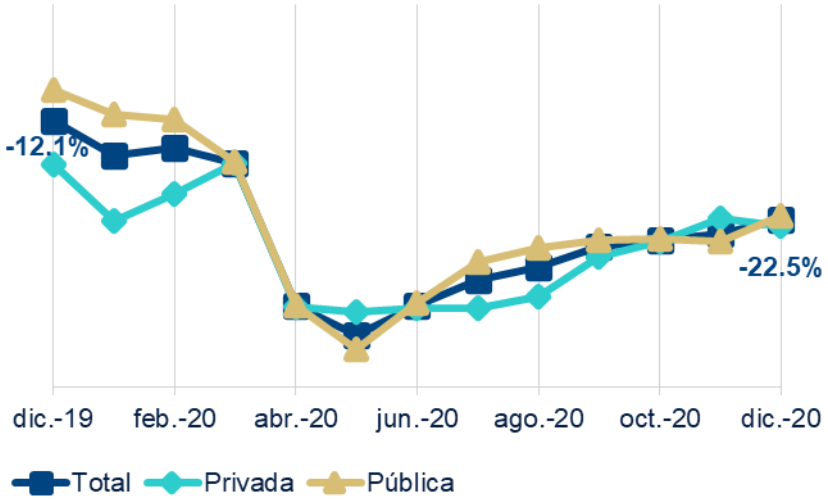


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

Edificación tocó fondo en el 2T20 y modera su caída.
Obra Civil estabiliza su caída, aún no hay cambio de dirección.

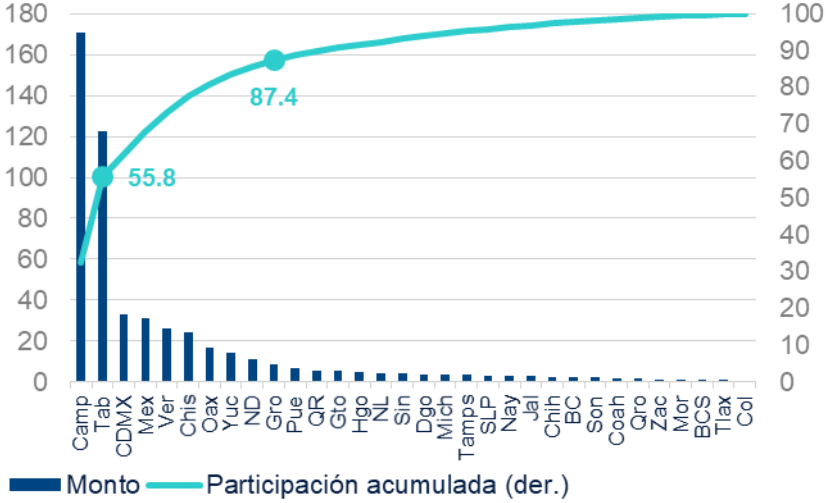
Declarada actividad esencial, construcción muestra punto de inflexión

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)

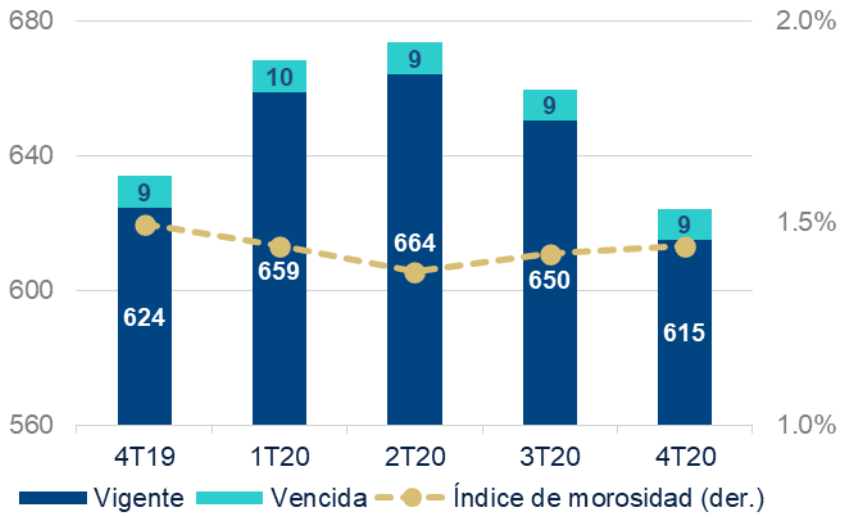


Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP.

Presupuesto de Egresos contempla un 9.5% más de recursos para obra pública.
Si esta vez se cumple, sería una mejora para infraestructura, marginal, pero positiva.

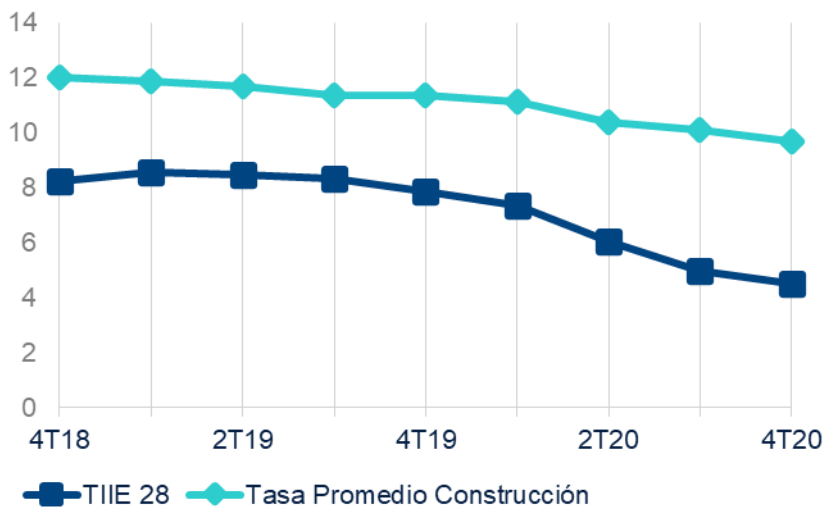
Calidad de cartera de crédito para construcción se mantiene pese al momento

SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA CONSTRUCCIÓN
(MILES DE MILLONES DE PESOS Y %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

PENETRACIÓN ACCIÓN
(PORCENTAJE Y VARIACIÓN % ANUAL)

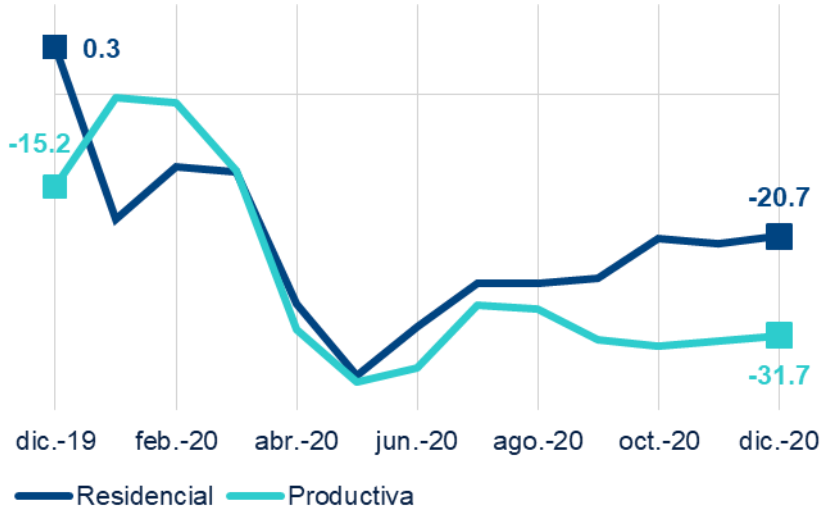


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi y Banco de México.

A la mitad del 2020 aumentó la demanda por crédito, pero se el resultado final es un saldo menor.
El menor costo del crédito no logró impulsar la demanda por financiamiento.

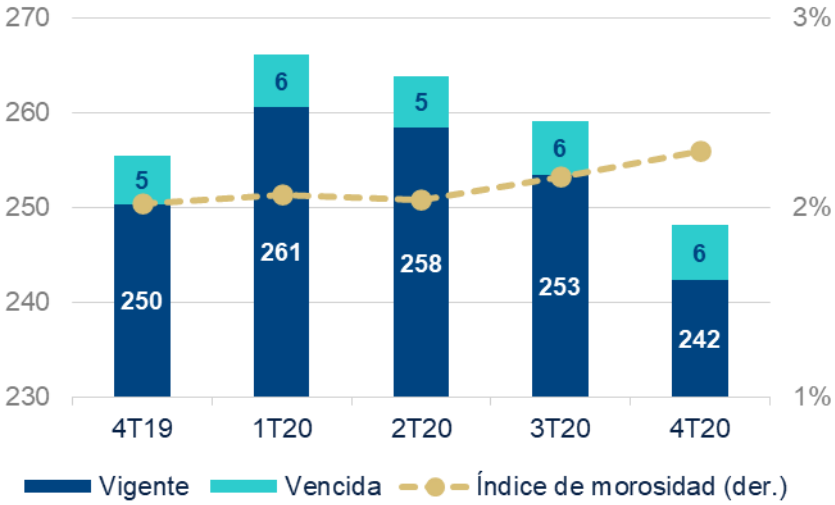
Edificación podría recuperarse primero

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)

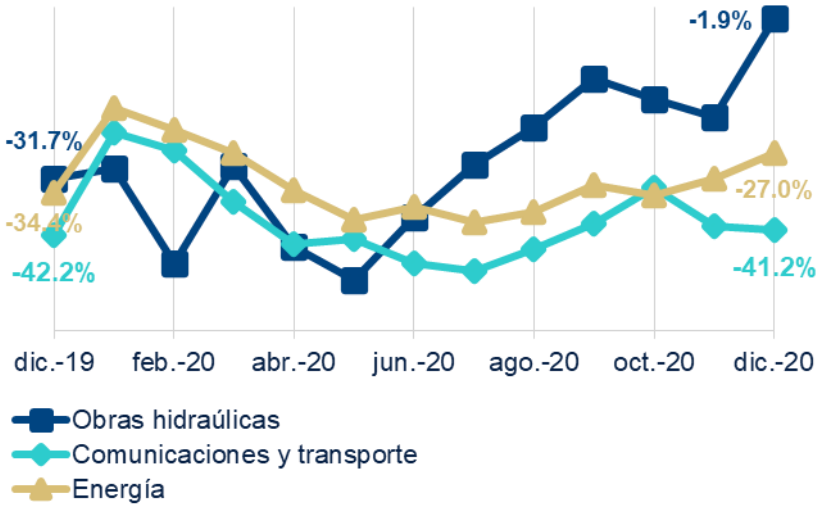


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

El saldo de crédito para Edificación disminuyó durante todo 2020 ante menos proyectos residenciales.

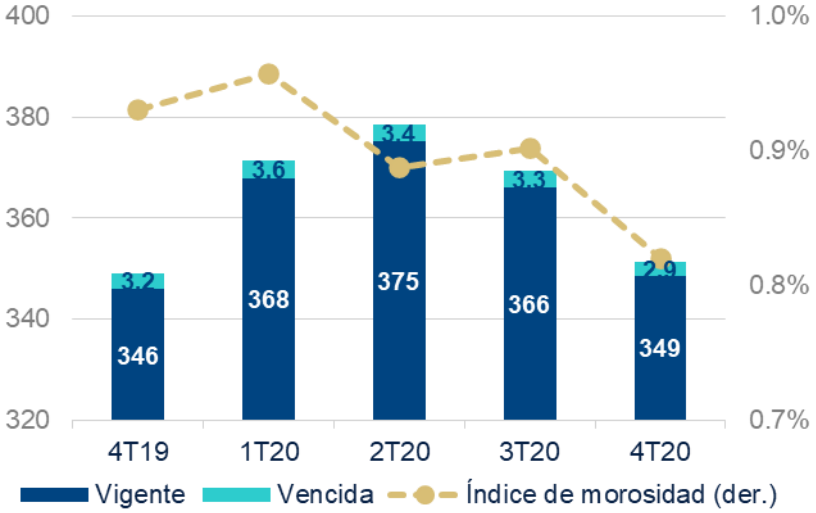
Inversión en Infraestructura sigue deteriorándose

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)

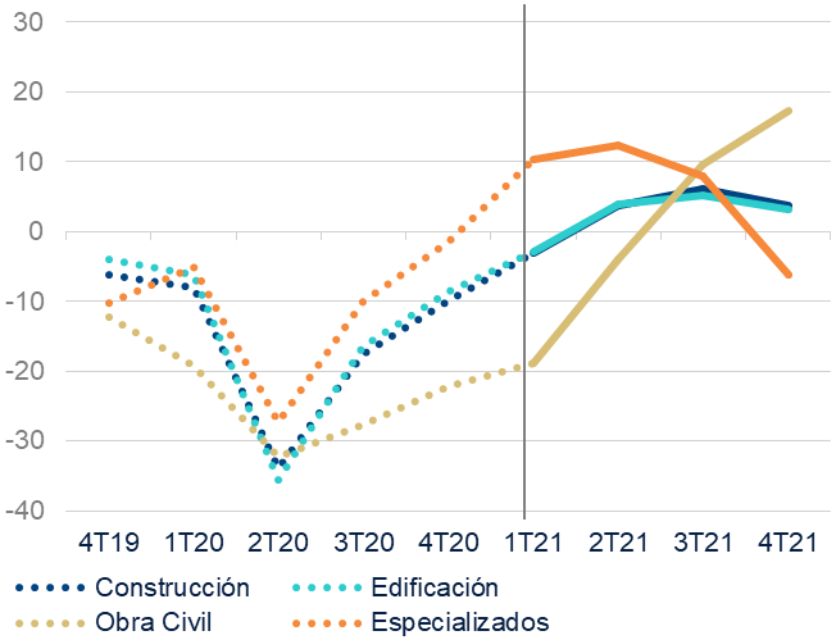


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

Aun con los grandes montos de inversión a obras energéticas, el valor de este tipo de obra sigue cayendo.

Construcción podría crecer 2.7% en 2021

PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

- Prácticamente todo el efecto de crecimiento sería un efecto base.
- Regresar a los niveles de PIB previos a 2019, podría llevar al menos un par de años más.
- La Edificación Productiva sería la primera en recuperarse por vía industrial y comercio exterior.
- Edificación Residencial deberá esperar a la reactivación de la demanda por segmentos medios y de interés social.
- Infraestructura aún está lejos de recuperación por baja inversión pública.

BBVA Research

02

Coyuntura Vivienda:

la banca hipotecaria logra amortiguar la crisis en 2020

Creando Oportunidades

El mercado hipotecario se contrajo 6.2% en 2020

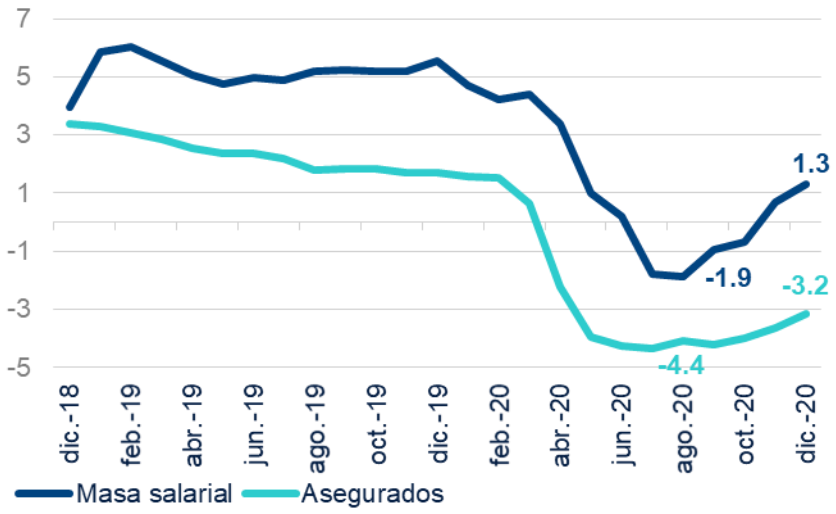
NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO
(MILES DE MILLONES DE PESOS DE 2020 EN CIFRAS ACUMULADAS, A/A%)

Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-19	dic-20	Var. % anual	dic-19	dic-20	Var. % anual real	dic-19	dic-20	Var. % anual real
Institutos Públicos	**384.9**	**373.8**	**-2.9**	**204.9**	**191.9**	**-6.3**	**532**	**513**	**-3.6**
Infonavit	335.9	324.6	-3.4	167.1	155.2	-7.1	498	478	-3.9
Fovissste	49.0	49.2	0.4	37.8	36.7	-2.9	772	747	-3.3
Sector Privado*	**135.9**	**120.5**	**-11.3**	**209.4**	**196.8**	**-6.0**	**1,541**	**1,633**	**6.0**
Bancos1/	135.9	120.5	-11.3	209.4	196.8	-6.0	1,541	1,633	6.0
Otros									
Subtotal	**520.8**	**494.3**	**-5.1**	**414.3**	**388.8**	**-6.2**	**796**	**786**	**-1.2**
Cofinanciamientos2/ (-)	36.1	22.7	-36.9						
Total	**484.7**	**471.6**	**-2.7**	**414.3**	**388.8**	**-6.2**	**855**	**824**	**-3.6**

*Si bien existen otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incluyen.
1/ Incluye : créditos para autoconstrucción, re-estructuras, adquisición, créditos para ex empleados de las instituciones financieras y créditos para pago de pasivos y liquidez.
2/ 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.

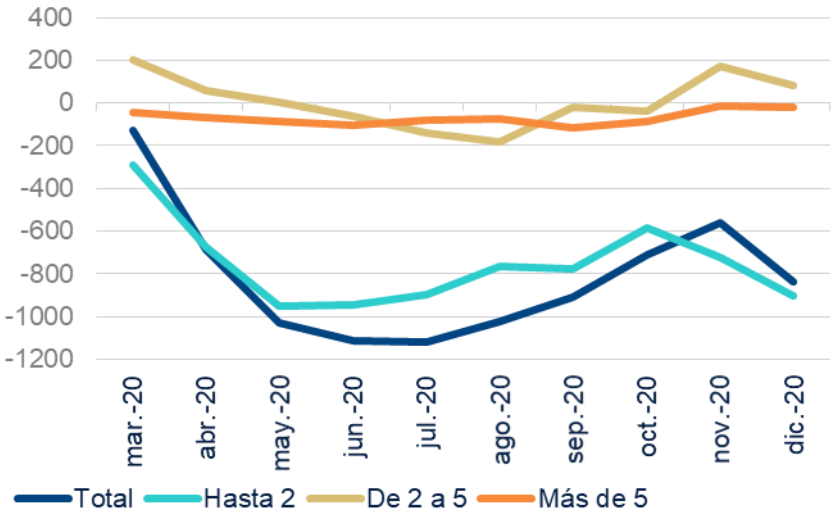
La contracción del sector se explica por la pérdida de empleos formales

ASEGURADOS Y MASA SALARIAL REAL
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos deL IMSS Y Banxico.

ASEGURADOS IMSS, NIVEL SALARIAL (SM)
(MILES, VARIACIÓN MENSUAL ACUM.)

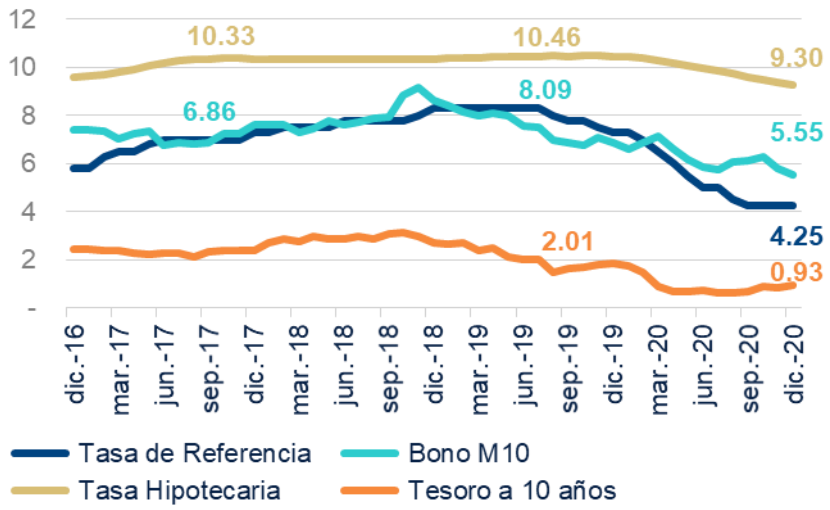


Fuente: BBVA Research con datos de la IMSS.

El empleo formal se contrajo 3.2%; mientras que la masa salarial apenas creció 1.3% al cierre de 2020. La mayor parte de la pérdida de empleos se dio en los segmentos salariales más bajos.

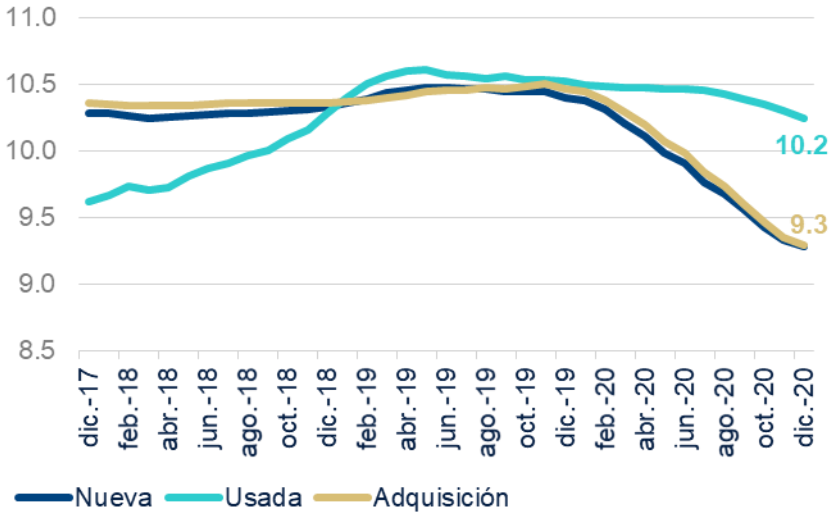
Las tasas de interés hipotecarias reflejaron el ciclo de bajadas

TASAS DE INTERÉS
(% ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de Banxico, Bloomberg, CNBV.

TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA
(% ANUAL)

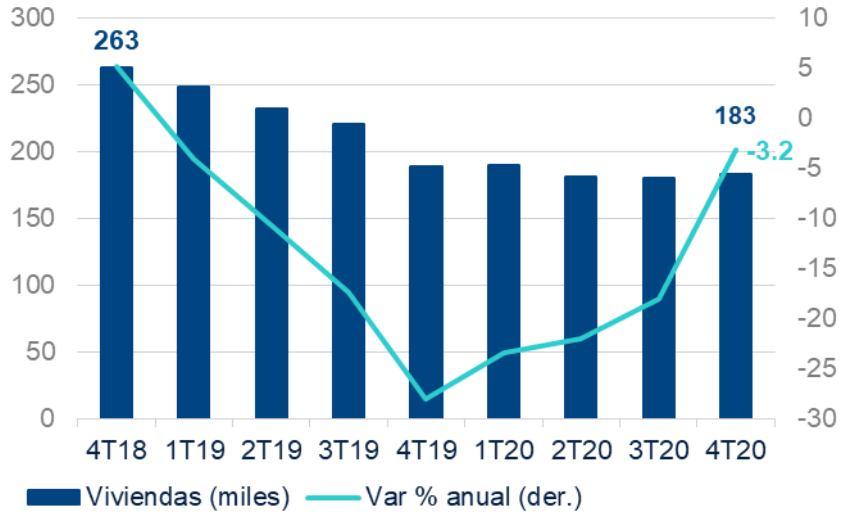


Fuente: BBVA Research con datos de CNBV.

Las condiciones de financiamiento se han visto favorecidas, principalmente para la adquisición de vivienda nueva.

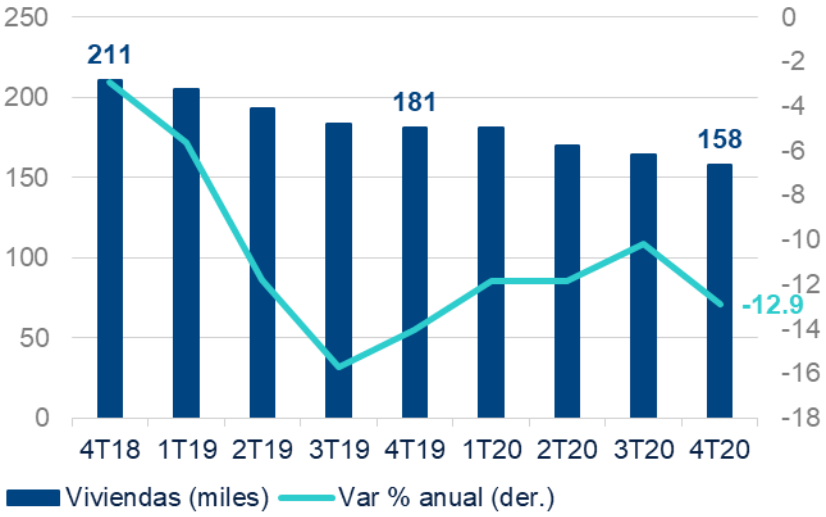
Se tocó fondo y al final del año se estabiliza el inicio de proyectos

PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL RUV
(MILES DE REGISTROS Y VAR. % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del RUV.

INVENTARIO DE VIVIENDA EN EL RUV
(MILES DE REGISTROS Y VAR. % ANUAL)

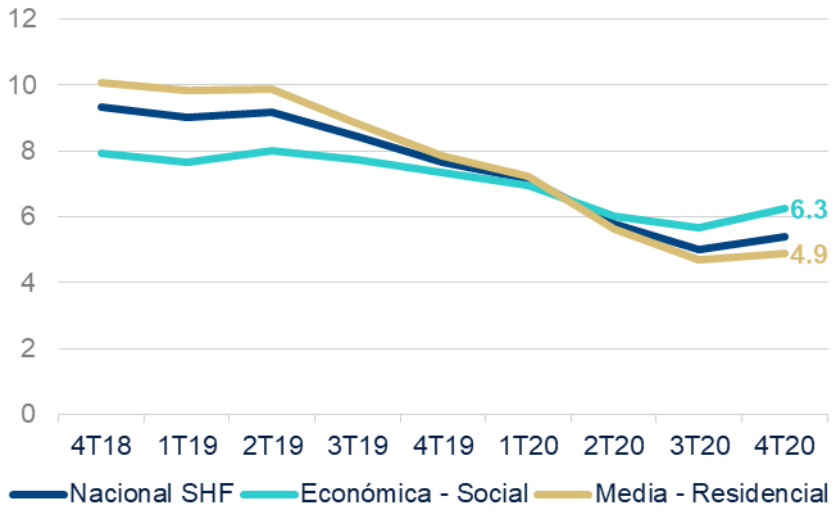


Fuente: BBVA Research con datos del RUV.

Inventario de vivienda decrece pese a menor demanda gracias a la sincronización de la oferta.
Esto apunta a que la apreciación no está en riesgo.

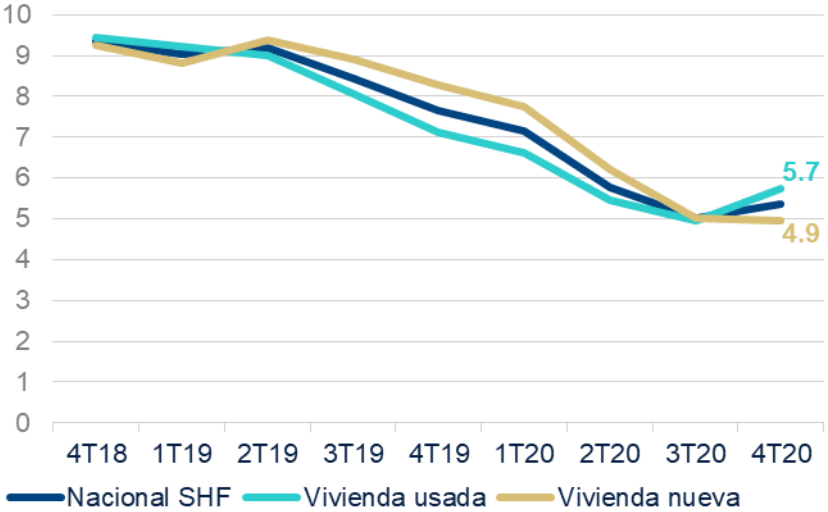
Los precios de la vivienda ya recuperan la aceleración

ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA, SEGMENTOS, SHF (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA, CONDICIÓN DE USO, SHF (VARIACIÓN % ANUAL)

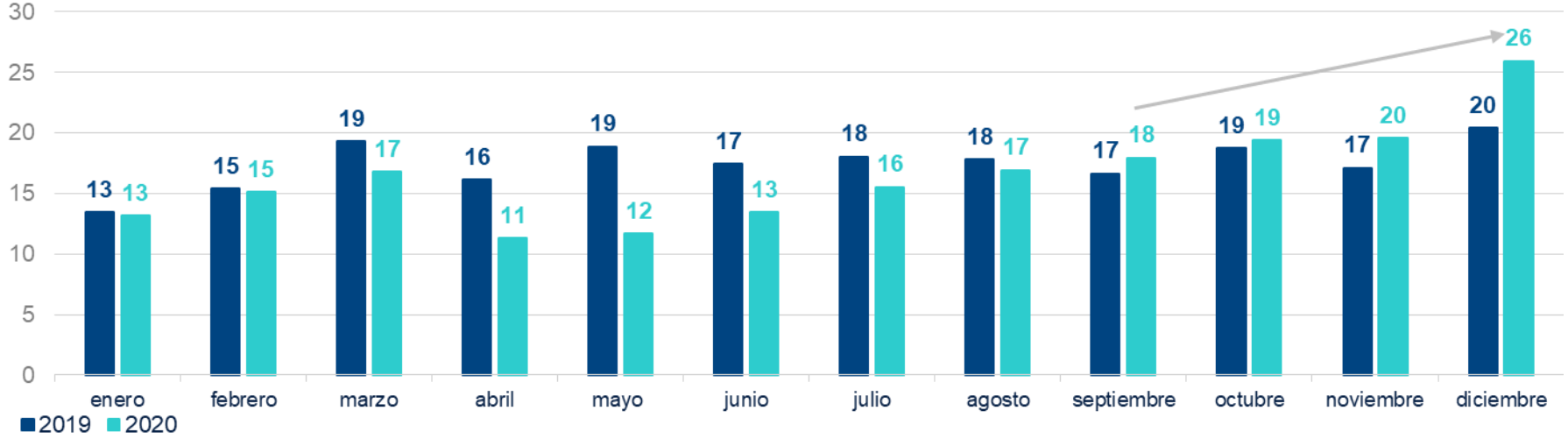


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

Al cierre de 2020, los precios de la vivienda crecieron 5.4%. El segmento medio-residencial y vivienda nueva aumentaron 4.9%.

Los efectos de la pandemia se hicieron visibles entre enero y agosto

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO, ENERO-DICIEMBRE
(MMP, FLUJOS MENSUALES)

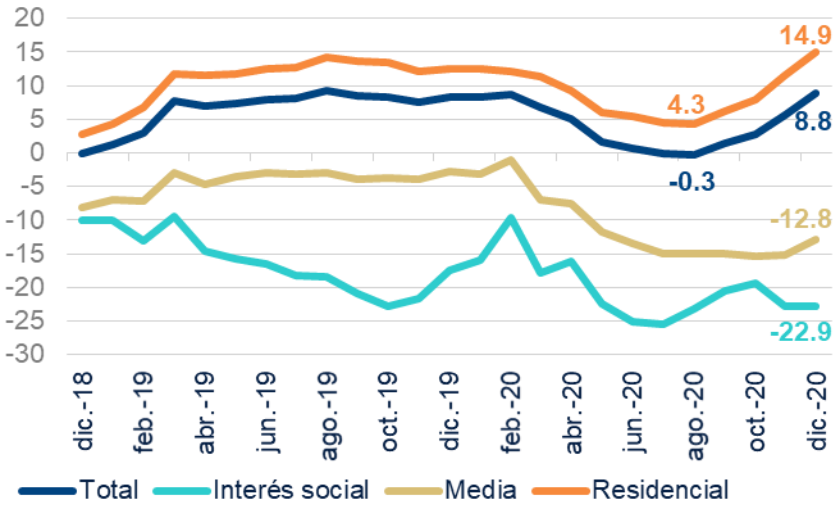


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

Sin embargo, a partir de septiembre los flujos de originación de crédito hipotecario superaron lo realizado en los mismos meses de 2019.

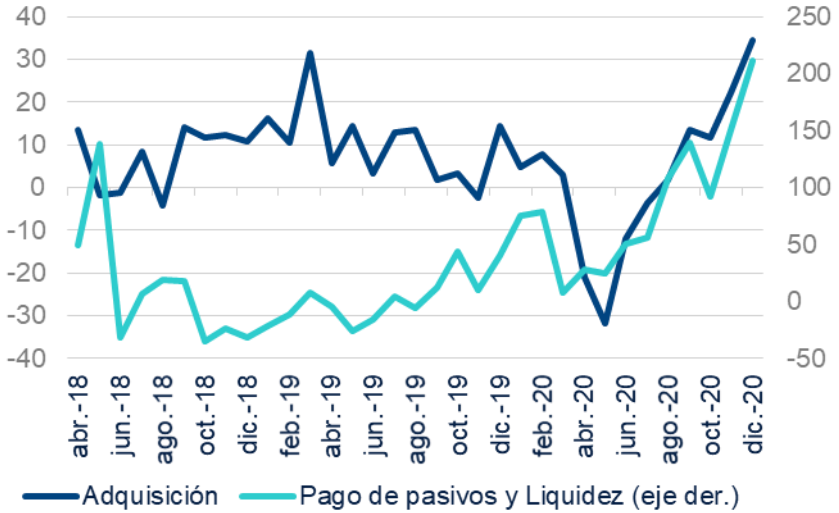
El fuerte impulso provino del segmento residencial

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO
(VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO
(VARIACIÓN % ANUAL, FLUJOS MENSUALES)

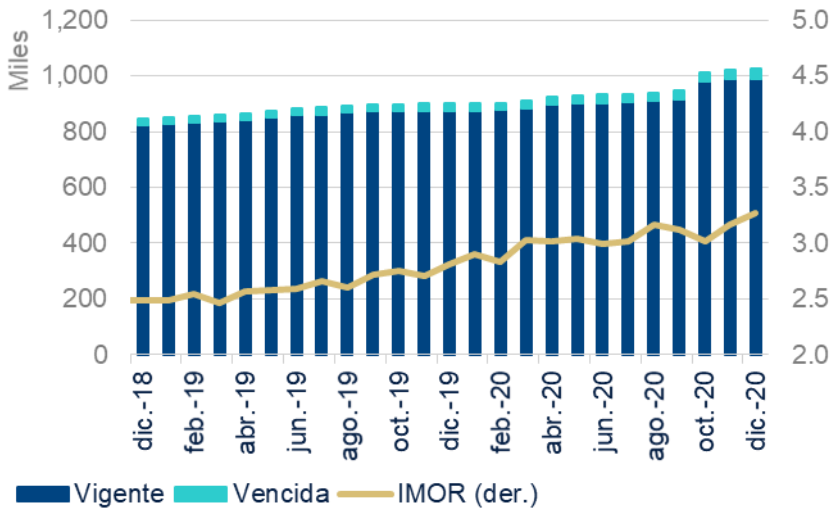


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

Al igual que los flujos de originación de hipotecas en los segmentos más caros aumentó la última parte del 2020; las transacciones para pago de pasivos y liquidez también aceleraron fuertemente.

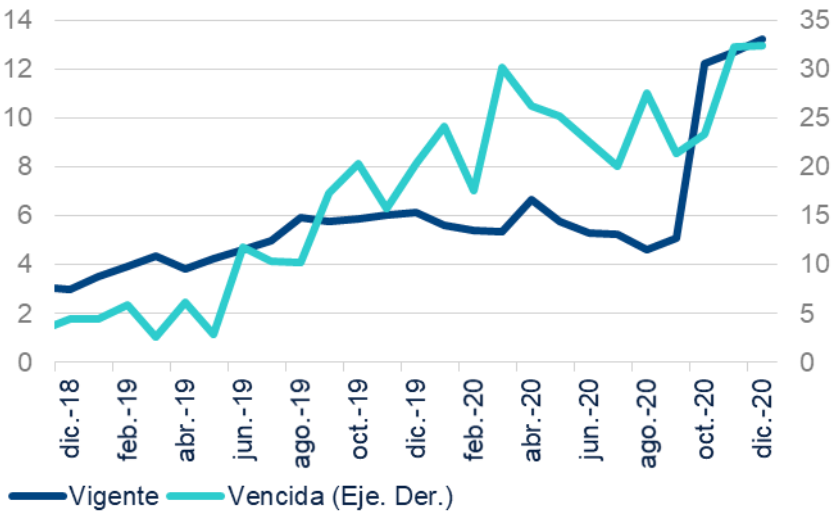
El saldo de la cartera hipotecaria repuntó con fuerza al final de 2020

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



Fuente: BBVA Research con datos de Banxico.

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



Fuente: BBVA Research con datos de Banxico.

La cartera vigente registró un incremento de 12.7% en el último trimestre de 2020, gracias a mayor originación. Por otra parte, la morosidad pasó de 2.8% en febrero a 3.3% a diciembre de 2020. El deterioro será más evidente ahora que las medidas de apoyo han terminado.

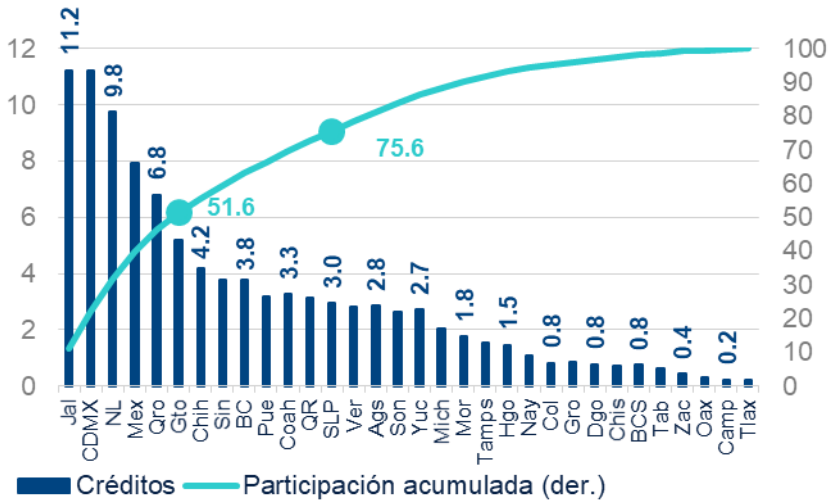
BBVA Research

03

Panorama estatal del crédito hipotecario bancario

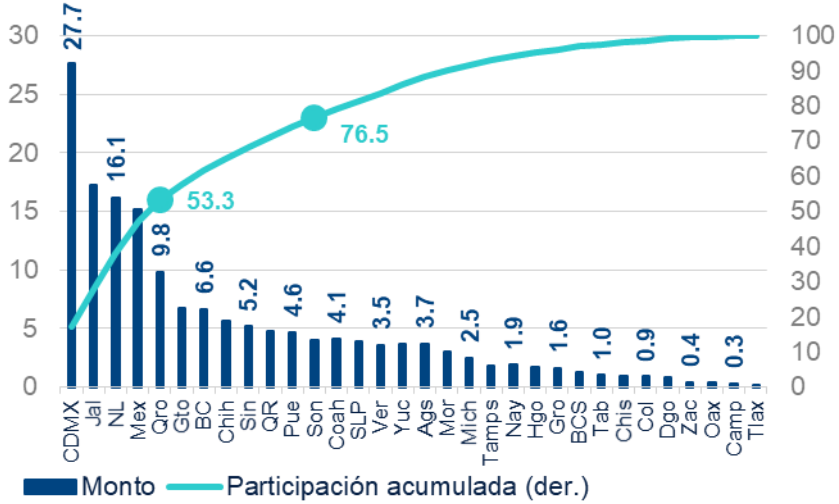
Distribución del crédito para adquisición se mantiene pese a crisis

ORIGINACIÓN HIPOTECAS PARA ADQUISICIÓN
(MILES DE CRÉDITOS Y PARTICIPACIÓN PORCENTUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

ORIGINACIÓN HIPOTECAS PARA ADQUISICIÓN
(MILES DE MILLONES DE PESOS Y PARTICIPACIÓN PORCENTUAL)

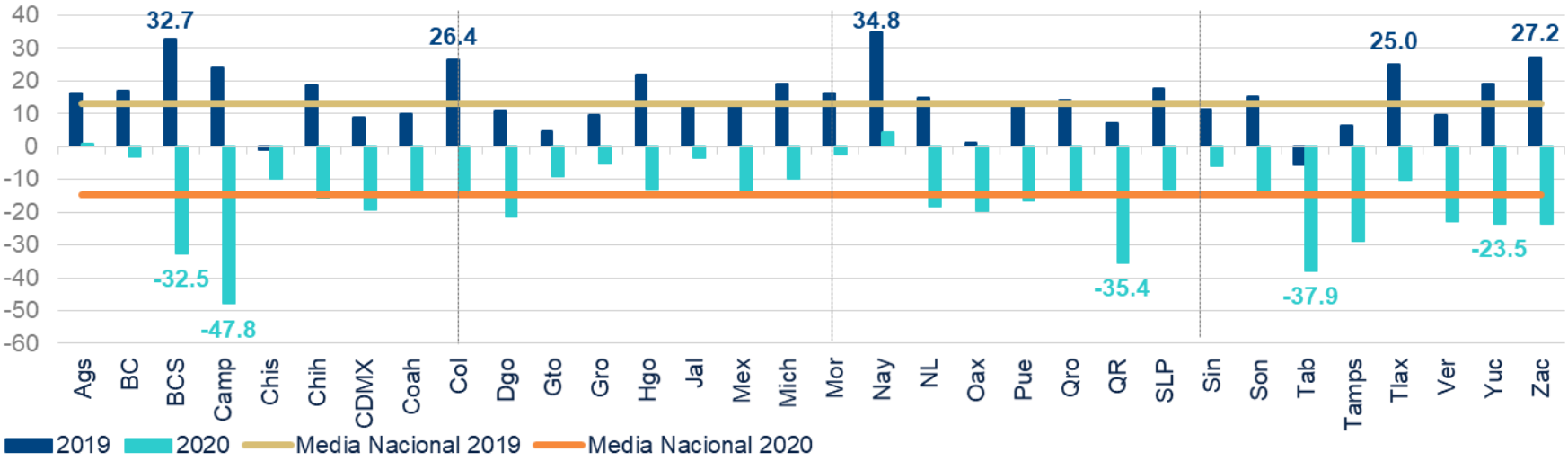


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

Las economías estatales más grandes continua siendo las que más crédito para adquisición de vivienda demandan.

Menor demanda por créditos en 31 entidades

ORIGINACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

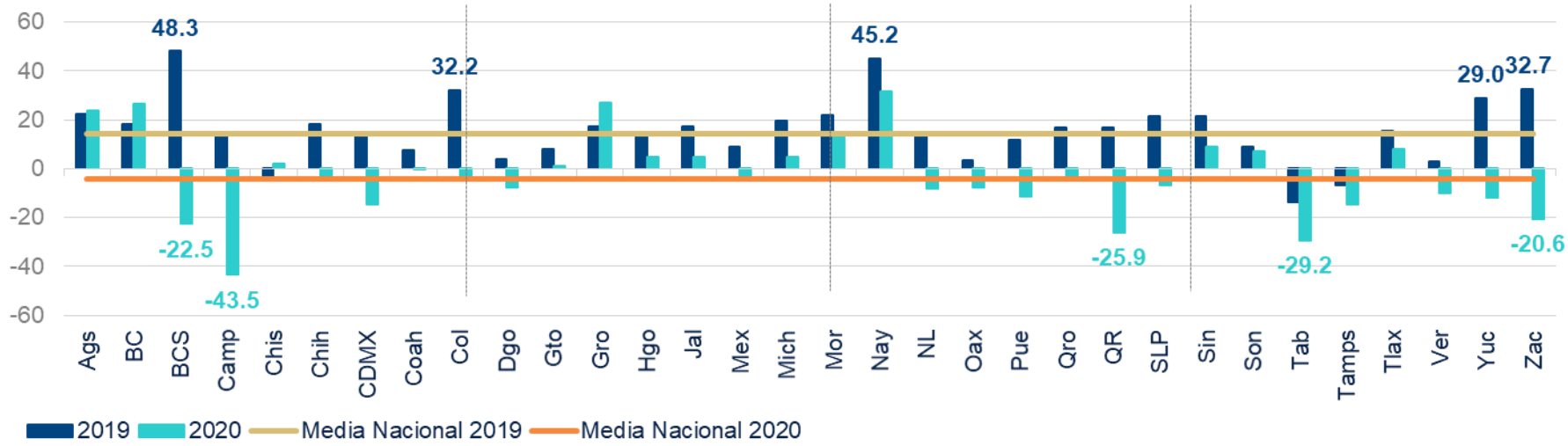


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

Entidades con enfoque turístico y energético de hidrocarburos fueron las más afectadas.

En términos de monto, en algunas entidades sí creció la demanda por crédito

ORIGINACIÓN MONTO HIPOTECARIO PARA ADQUISICIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

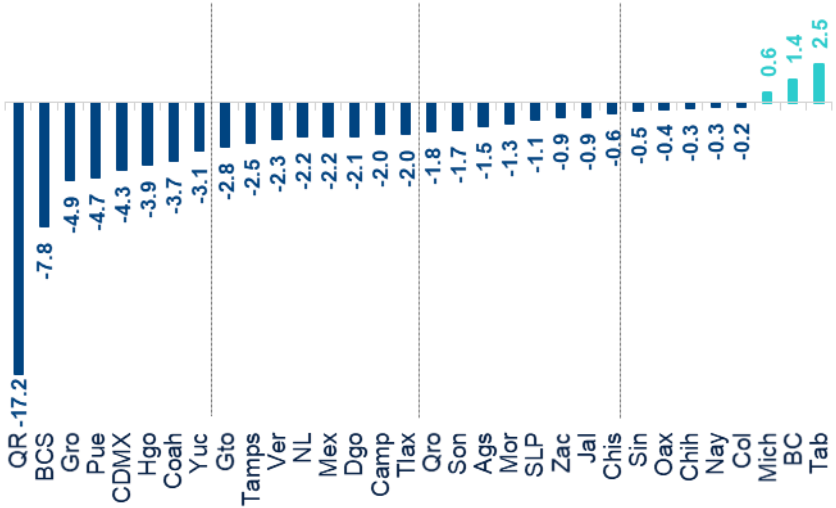


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

Las entidades turísticas y petroleras también caen en cuanto al valor de las hipotecas.

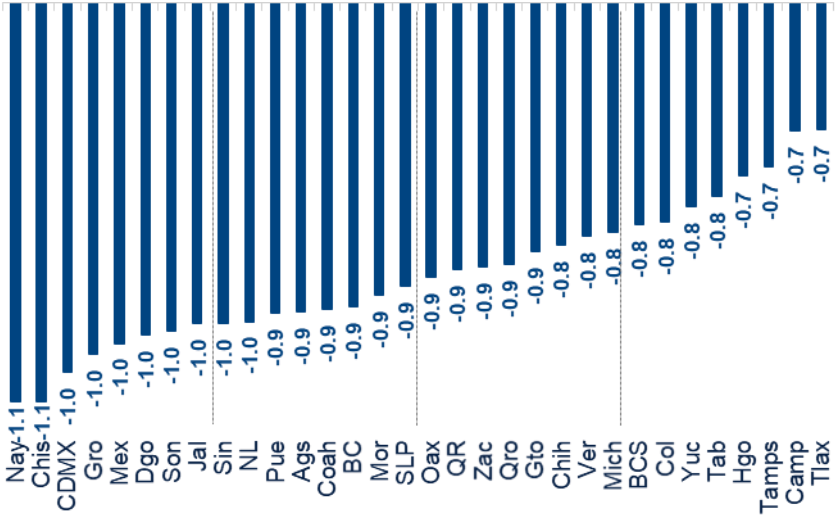
Todas las entidades observaron tasas hipotecarias más bajas en 2020

EMPLEO FORMAL PRIVADO
(VARIACIÓN % ANUAL 2019 A 2020)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS.

TASA DE INTERÉS PROMEDIO ADQUISICIÓN
(DIFERENCIA EN PUNTOS DEL 2019 AL 2020)

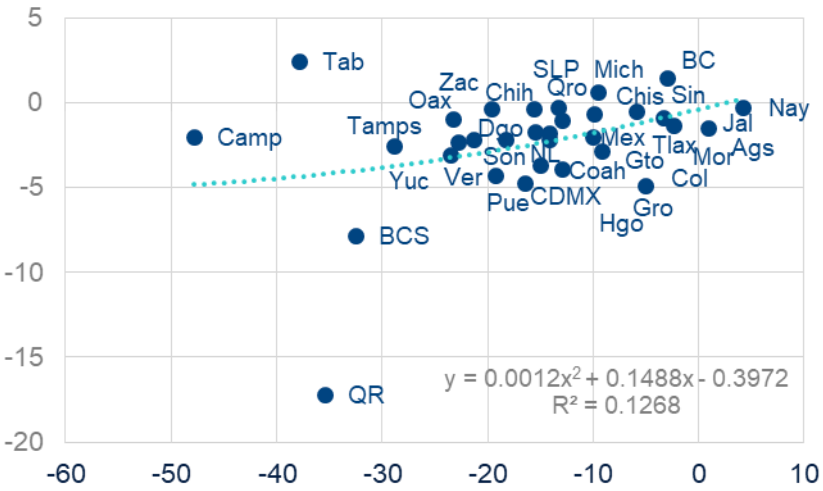


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

Mientras que en 29 estados se presentó pérdida de empleos,
en todo el país se obtuvo una menor tasa de interés para la adquisición de vivienda.

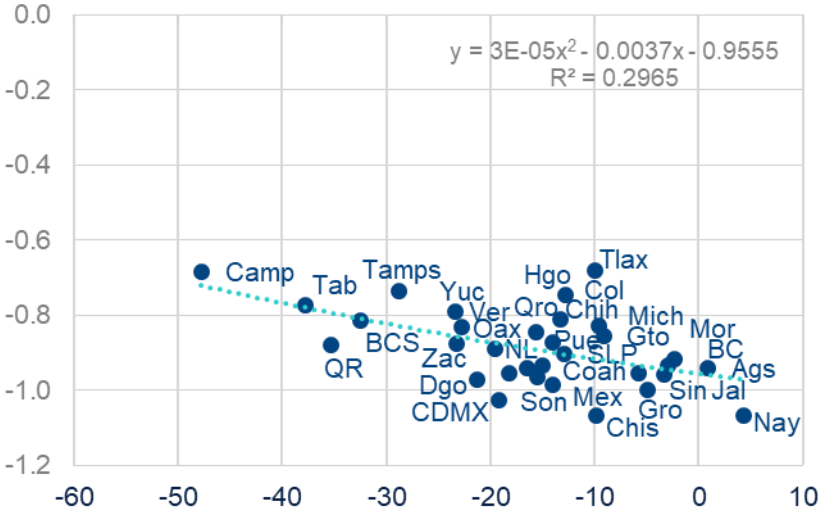
Menor costo de fondeo amortiguó la caída de la demanda por crédito

NÚMERO DE CRÉDITOS Y EMPLEO IMSS 2020
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS y CNBV

NÚMERO DE CRÉDITOS Y TASA DE INTERÉS 2020
(VARIACIÓN % ANUAL)

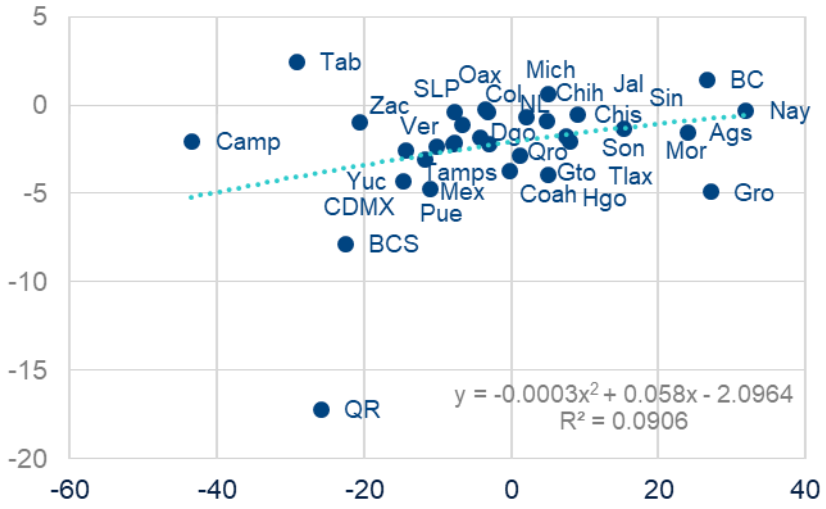


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

En términos del número de créditos, el empleo sigue siendo la variable más relevante; no obstante, la tasa de interés favoreció el acceso a la vivienda.

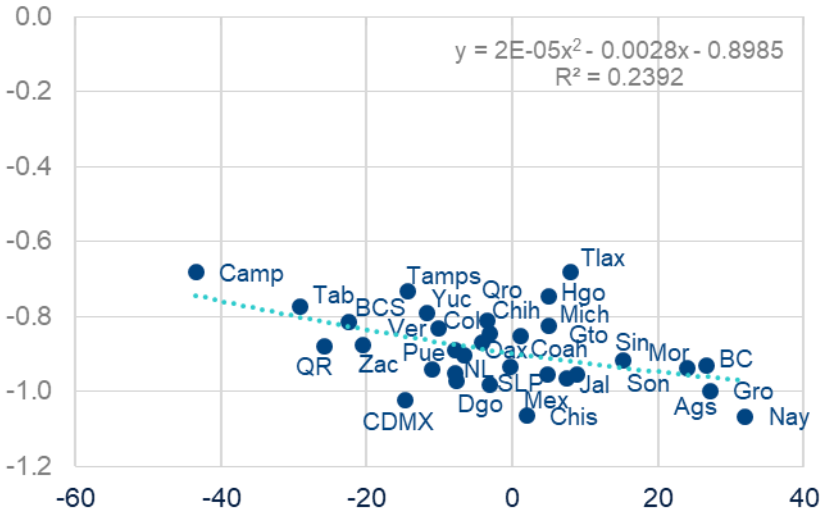
Menor costo de fondeo amortiguó la caída de la demanda por crédito

MONTO DEL CRÉDITO Y EMPLEO IMSS 2020
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS y CNBV

MONTO DEL CRÉDITO Y TASA DE INTERÉS 2020
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

También en términos del monto del crédito hipotecario, la tasa de interés mejoró el acceso a la vivienda.

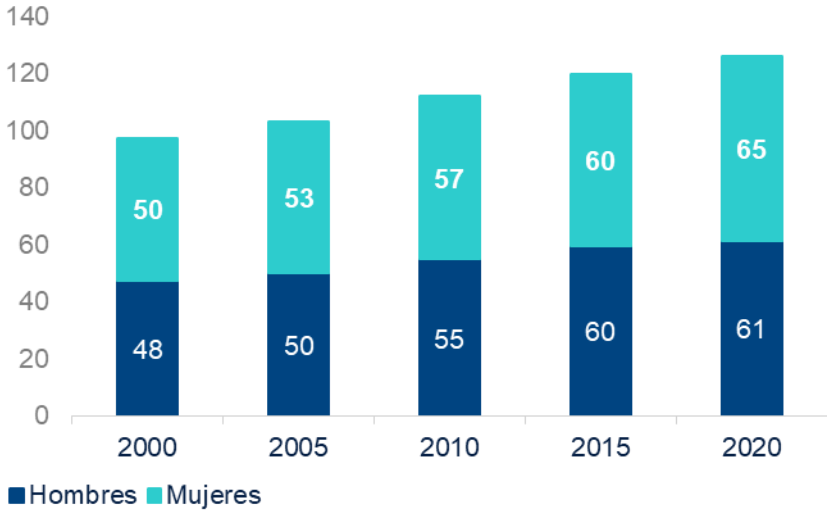
BBVA Research

04

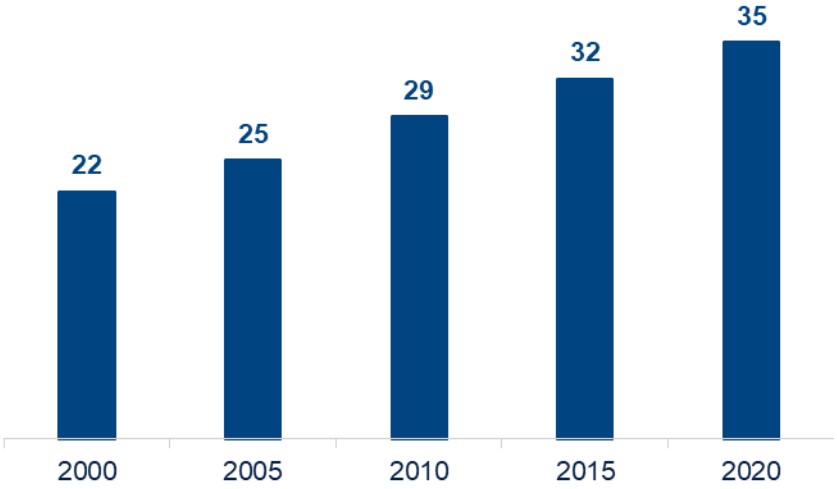
2010 a 2020, década de avance, pero aún falta por hacer

Mayor población y formación de hogares aumentan necesidad de vivienda

POBLACIÓN TOTAL
(MILLONES DE PERSONAS)



HOGARES
(MILLONES)

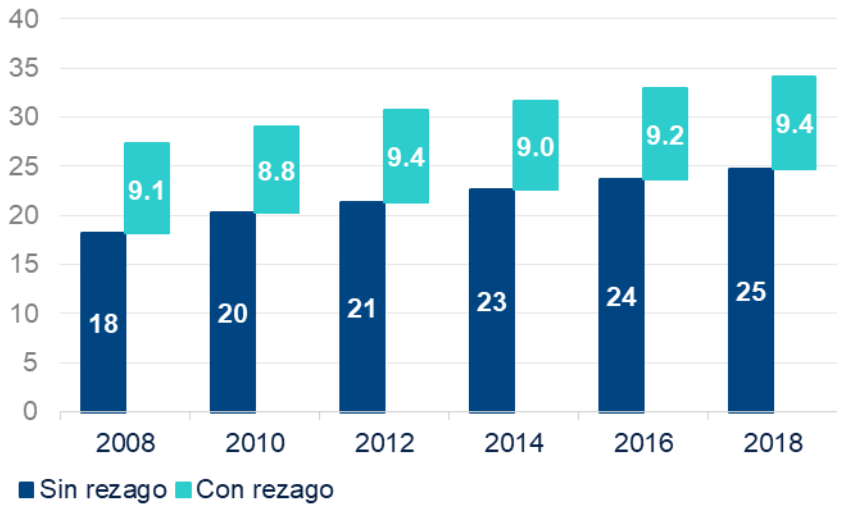


Fuente: BBVA Research con datos del Censo 2020, Inegi.

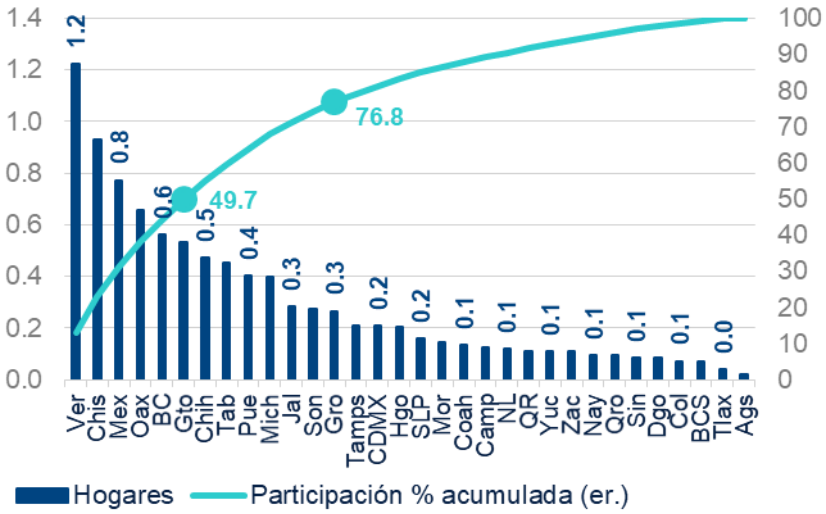
Hogares (2.3% anual) crece a una tasa más alta que la población (1.2% anual) en la última década; acelerando la necesidad de vivienda.

Rezago habitacional sigue creciendo, y en las mismas entidades

REZAGO HABITACIONAL
(MILLONES DE HOGARES)



REZAGO HABITACIONAL
(MILLONES DE HOGARES Y PARTICIPACIÓN PORCENTUAL)

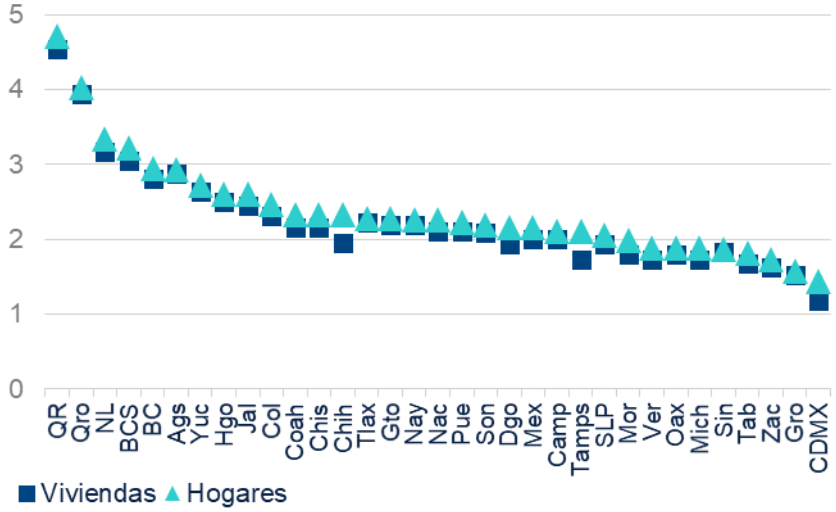


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

A 2018 solo el 22% del rezago habitacional requiere una vivienda; aún así se trata de 2 millones de hogares.

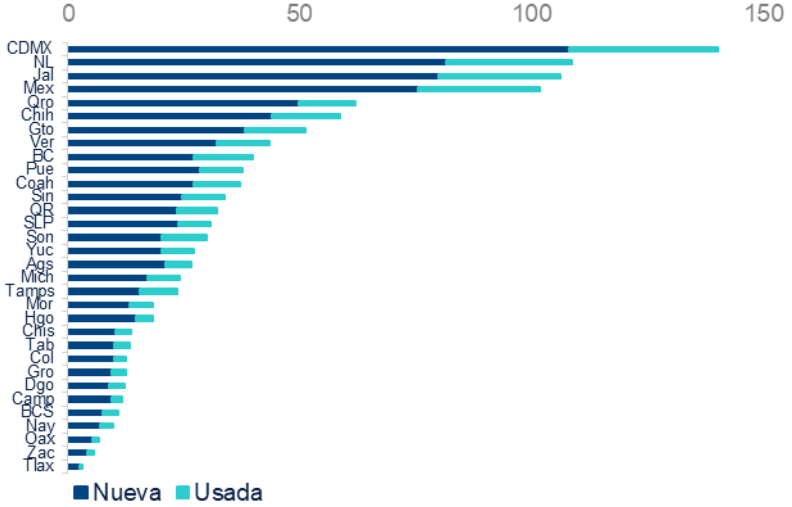
En todos los estados los hogares crecen más que las viviendas disponibles

CRECIMIENTO DE VIVIENDAS Y HOGARES 2010 A 2020
(TASA MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO)



Fuente: BBVA Research con datos del Censo 2020, Inegi.

CRÉDITOS ADQUISICIÓN DE LA BANCA 2010 A 2020
(MILES DE CRÉDITOS)

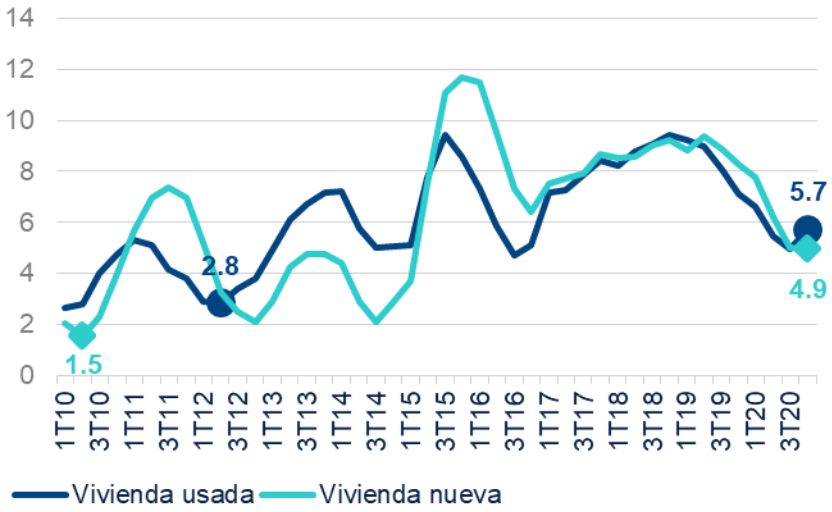


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

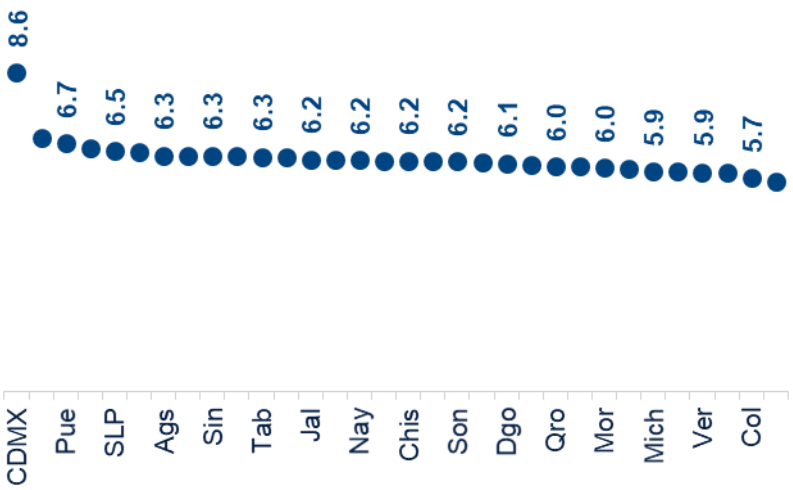
La banca comercial ha otorgado más de un millón de créditos para adquirir vivienda en la década del 2010 al 2020.

Altamente redituable invertir en vivienda durante este década

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



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



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

Hogares que invirtieron en vivienda obtuvieron el beneficio del uso habitacional, y un alto rendimiento de largo plazo en términos del valor patrimonial.

BBVA Research

Situación Inmobiliaria México

1S21

#SitInmobiliaria
#RuedaDePrensa

24 de marzo de 2021

Creando Oportunidades