

Informe “Situación Inmobiliaria México”

2S2021

13 de septiembre de 2021

Mensajes clave

01

Construcción crece marcadamente en el 2T21, pero la recuperación aún está lejos.

02

Mercado hipotecario avanza impulsado por los sectores medio y residencial, las bajas tasas de interés, así como el ahorro forzoso generado durante la pandemia.

03

El Rezago Habitacional sumó 8.8 millones de viviendas en 2020, reduciéndose en comparación con 2018.

04

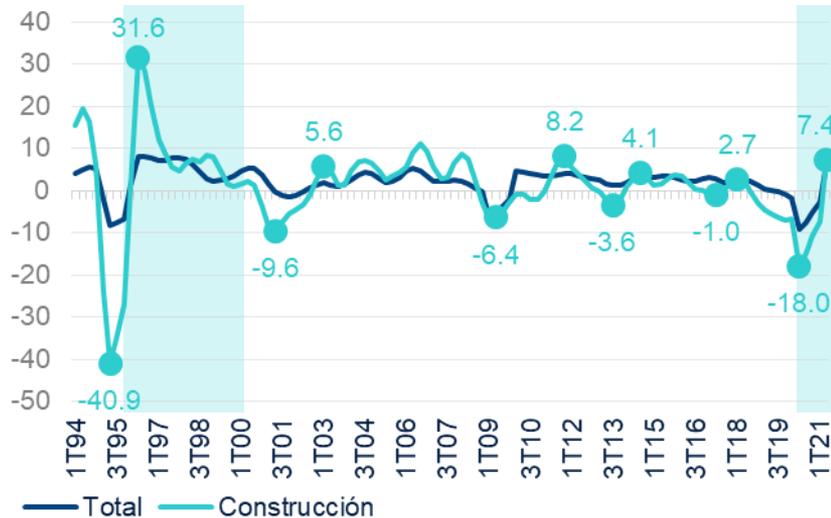
Características del crédito hipotecario bancario mejoran el acceso a la vivienda en cada uno de sus segmentos.

01

**Coyuntura Construcción:
Edificación ya crece,
Obra Civil sigue
en contracción**

Construcción rebota, ¿comenzará expansión del sector?

PIB TOTAL Y CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL, TENDENCIA CICLO)



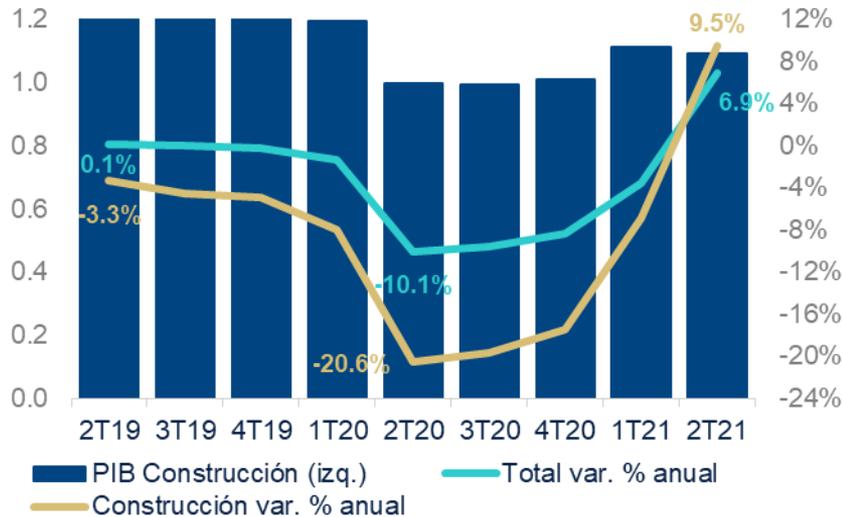
Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

- Después del rebote de 1995, el sector estuvo en crecimiento durante 5 años.
- En 2020, el impacto fue menor, pero la crisis específica del sector comenzó dos años antes.
- Una recuperación requiere que se mantenga el crecimiento durante el resto del año y del 2022.
- En cualquier caso, debe considerarse que en mayor parte, este “rebote” es un efecto estadístico.

Al revisar el PIB de la Construcción en el largo plazo, después de crisis anteriores se presenta una fase expansiva.

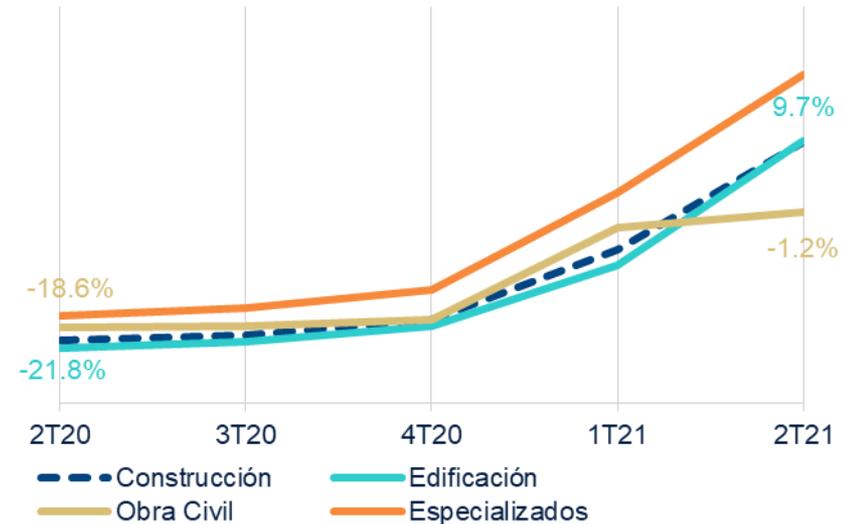
Edificación, una vez más, impulsa al sector Construcción

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



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

PIB ACUMULADO CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

Al 2T21, la Edificación crece 9.7%; pero aún falta para la recuperación.
En contraste, la Obra Civil sigue cayendo; sin este subsector la recuperación será más lenta.

Excelente recuperación del empleo en el sector

EMPLEO CONSTRUCCIÓN

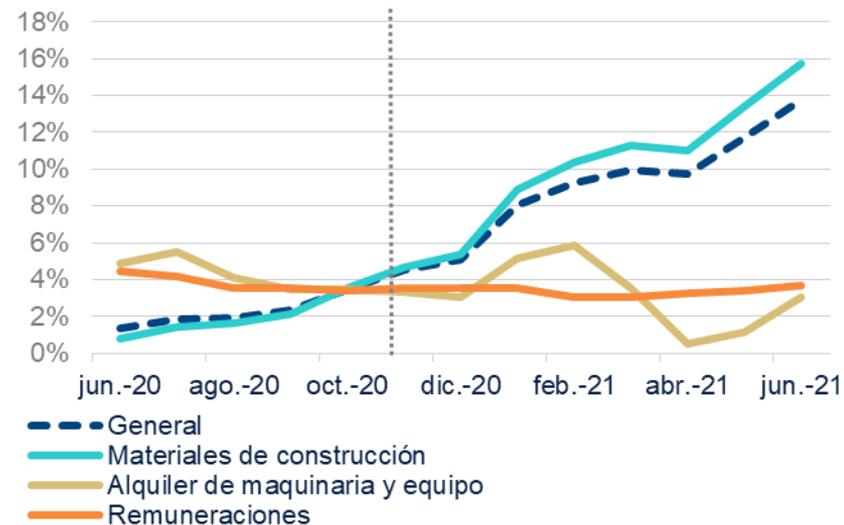
(MILLONES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS.

INPP MATERIALES CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)

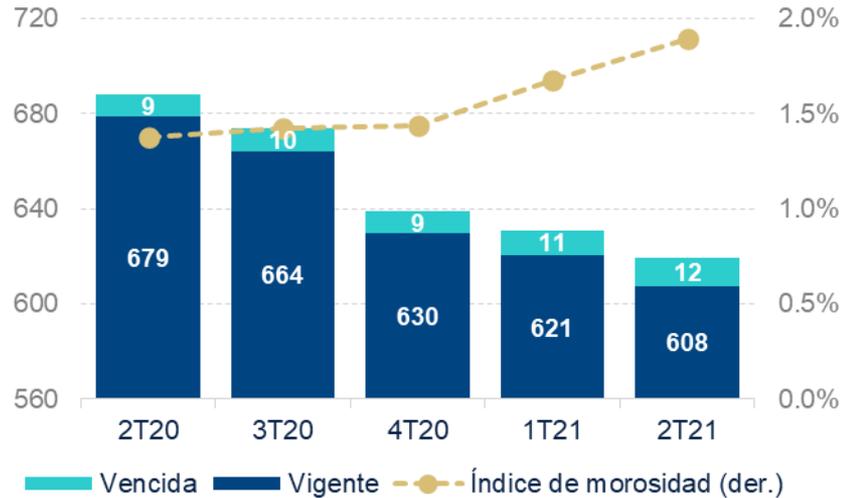


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi.

Por otro lado, el fuerte incremento de los costos que enfrentan los constructores presiona la recuperación.

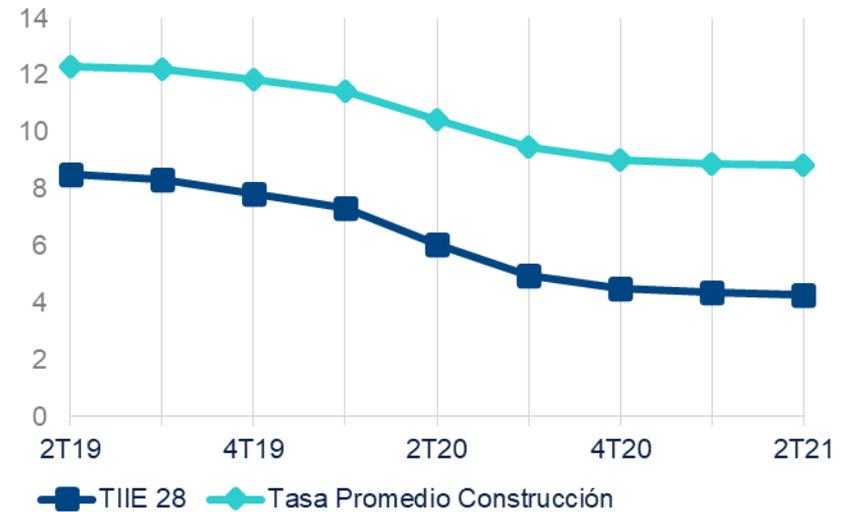
Ante menor actividad, baja la necesidad de financiamiento

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



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

TASAS DE INTERÉS (TASA NOMINAL ANUAL)



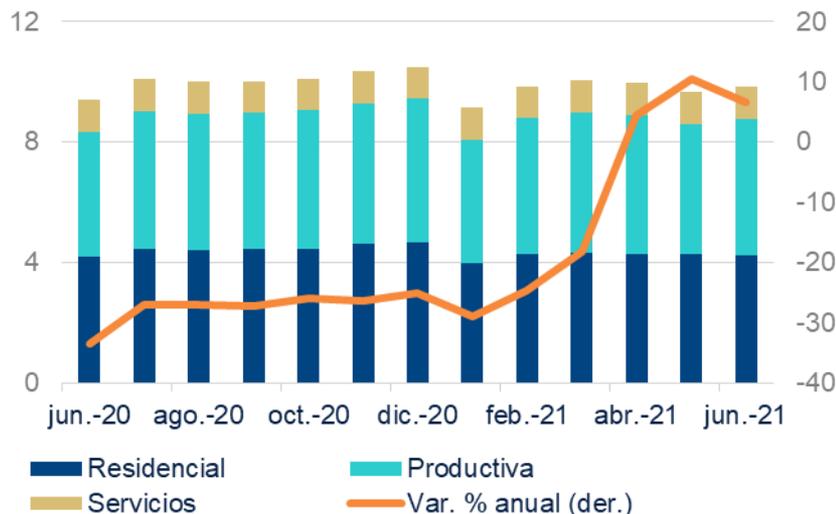
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV.

El menor costo del crédito para los constructores no incentiva la demanda. Cartera vencida aumenta ligeramente, pero la morosidad se mantiene baja.

Edificación Productiva primera que apunta a recuperación

VALOR PRODUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

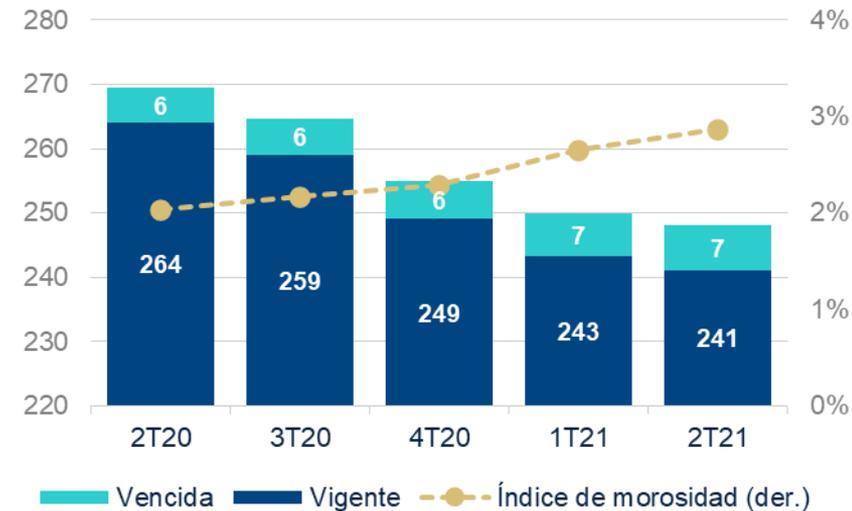
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del ENEC, Inegi.

SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA EDIFICACIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES Y PORCENTAJE)

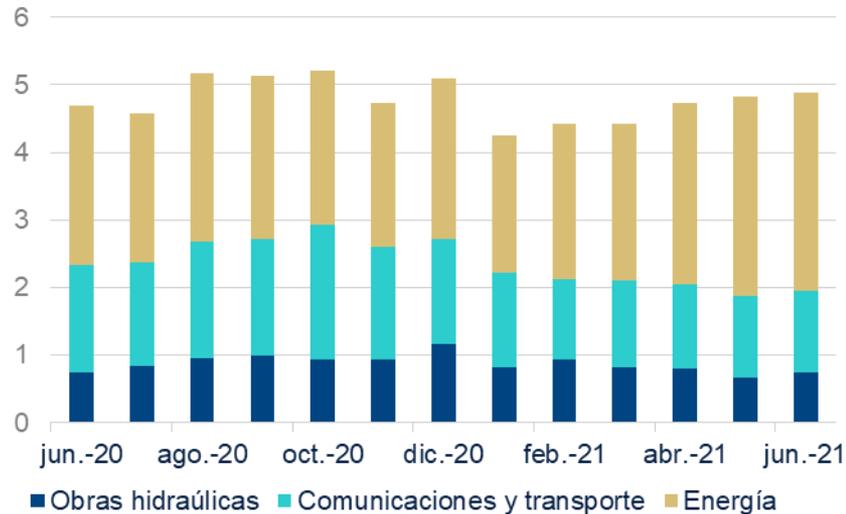


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

Acorde a nuestras estimaciones sobre el sector industrial y comercial, la Edificación Productiva es la principal actividad dentro del subsector. Aunque también la Edificación Residencial comienza a reactivarse.

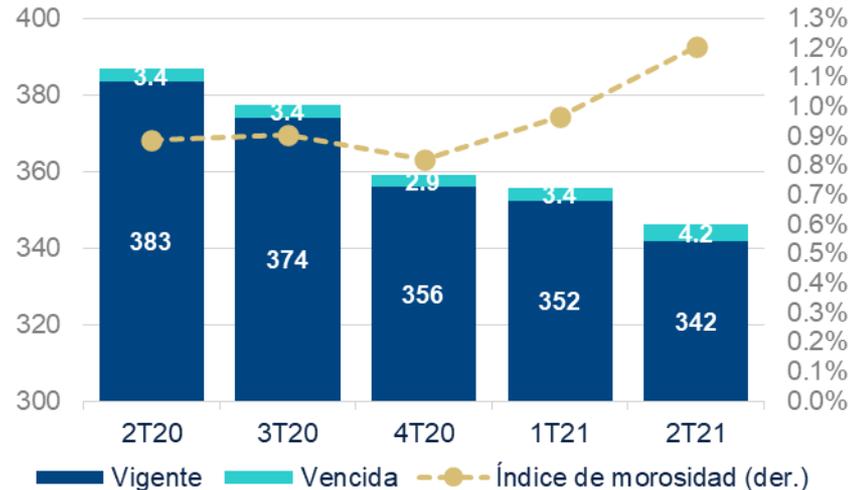
En Infraestructura, solo las obras energéticas crecen sostenidamente

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)



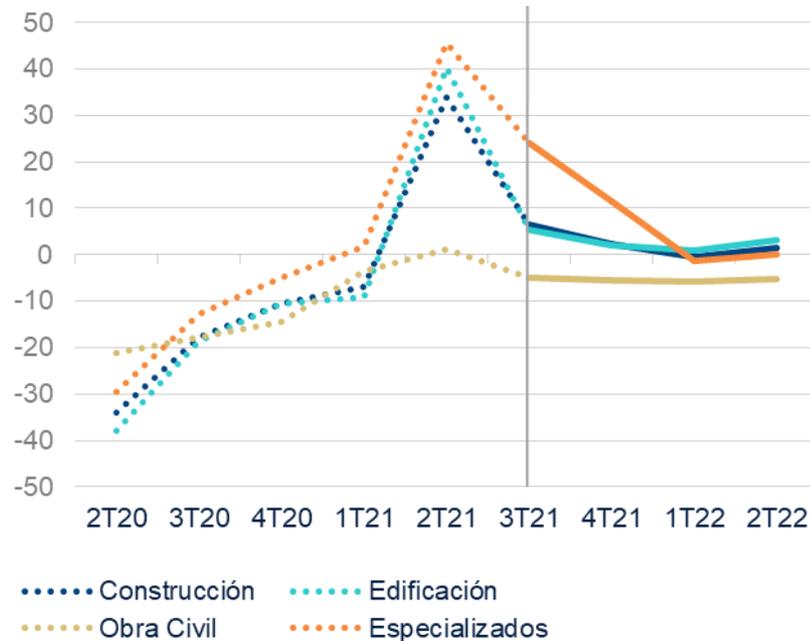
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

Las obras emblemáticas dictan el resultado de la Obra Civil, siendo la inversión en infraestructura energética la que tiene el mayor efecto positivo; reflejándose incluso en el empleo.

Construcción podría crecer 9% en 2021

PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



- A partir de los resultados del 2T21, mejoramos nuestro pronóstico del sector a 9%.
- La mejora en el empleo y la disposición a invertir por parte de las empresas constructoras apoyan esta alza.
- Esperamos que el sector se recupere vía la Edificación por mayor actividad industrial y comercial.
- El riesgo está presente ante el aumento de los precios de los insumos y la ausencia de una inversión significativa en infraestructura.

02

Coyuntura Vivienda: la banca hipotecaria mantendrá el crecimiento

El mercado hipotecario avanza 26.1% en el primer semestre

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO (MILES DE MILLONES DE PESOS DE JUNIO DE 2021 EN CIFRAS ACUMULADAS, A/A%)

Origenación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-20	jun-21	Var % anual	jun-20	jun-21	Var % anual	jun-20	jun-21	Var % anual
Institutos Públicos	163.2	183.5	12.4	75.6	84.5	11.8	463	460	-0.6
Infonavit	140.9	153.5	8.9	58.4	62.3	6.7	414	406	-2.0
Fovissste	22.3	30.0	34.5	17.2	22.2	28.8	772	740	-4.2
Sector privado*	52.1	66.7	28.1	85.1	118.1	38.9	1,633	1,771	8.4
Bancos ^{1/}	52.1	66.7	28.1	85.1	118.1	38.9	1,633	1,771	8.4
Otros									
Subtotal	215.3	250.2	16.2	160.6	202.6	26.1	746	810	8.5
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	9.4	9.7	3.9						
Total	206.0	240.5	16.8	160.6	202.6	26.1	780	842	8.0

*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.

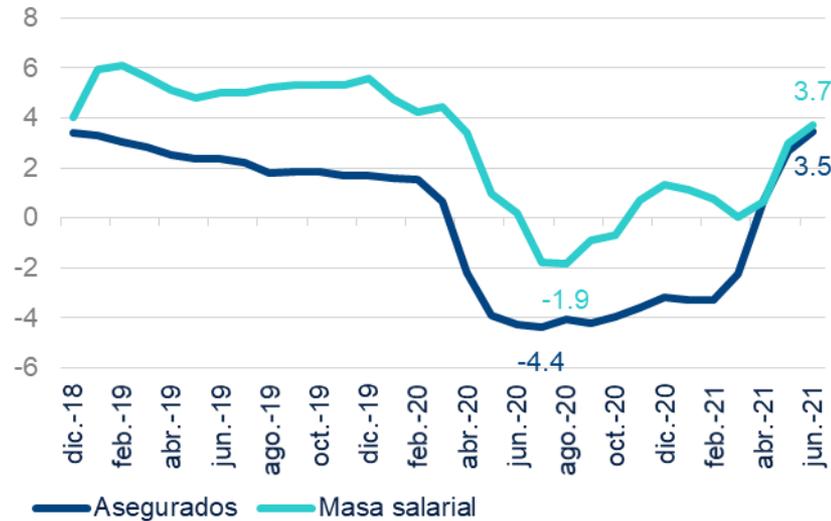
Nota: el factor de actualización se construye con base en el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal, Base 2017=100

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

La recuperación del empleo influye en el mercado hipotecario

ASEGURADOS Y MASA SALARIAL REAL

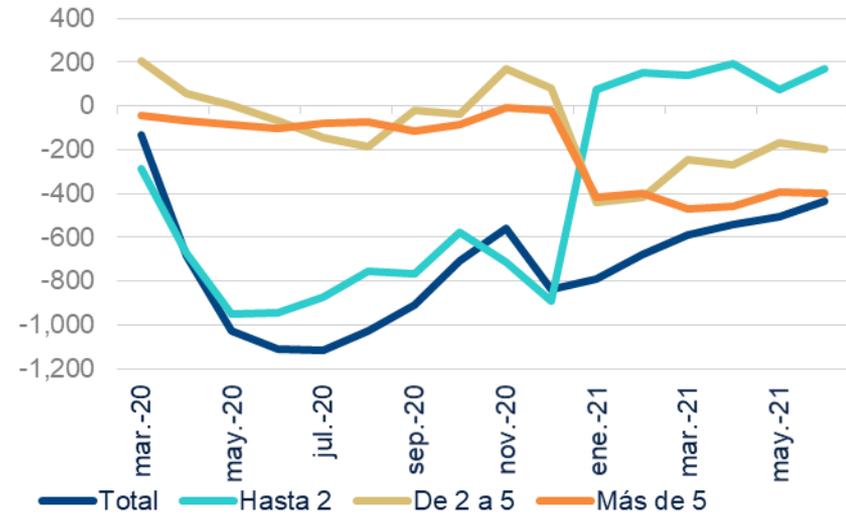
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS.

ASEGURADOS IMSS, NIVEL SALARIAL (SM)

(MILES, VARIACIÓN MENSUAL ACUMULADO)



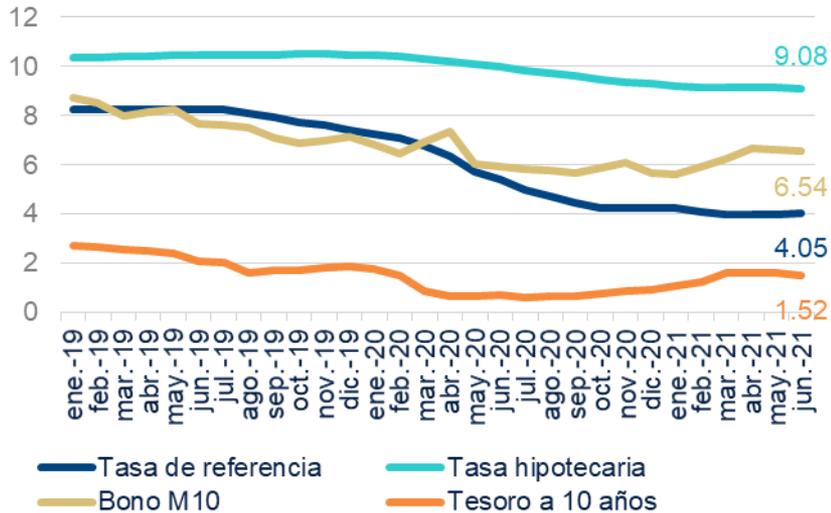
Fuente: BBVA Research con datos de la IMSS.

El empleo formal inició su tendencia a la alza desde agosto de 2020. La masa salarial del IMSS tiene una recuperación paulatina, guiada por el aumento del empleo en los niveles más bajos.

El financiamiento hipotecario mantiene condiciones inmejorables

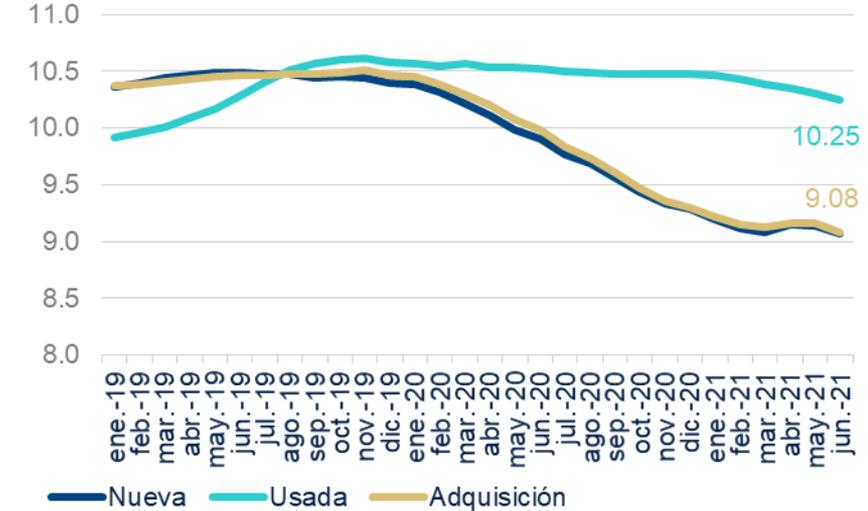
TASAS DE INTERÉS

(% ANUAL)



TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA

(% ANUAL)



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

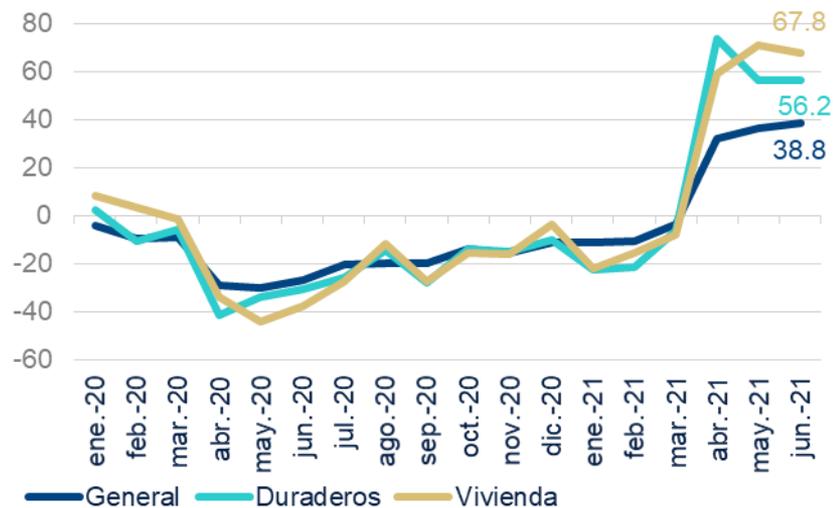
Fuente: BBVA Research con datos de CNBV.

Las menores tasas de interés hipotecarias, principalmente para la adquisición de vivienda nueva, fueron uno más de los incentivos para la demanda en los segmentos residenciales desde el cierre de 2020.

La confianza del consumidor muestra optimismo en la recuperación

CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

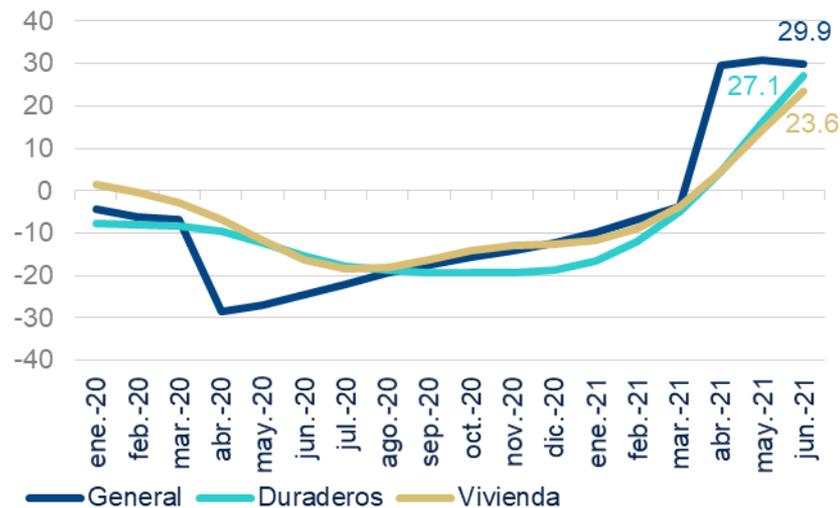
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del INEGI.

CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (TENDENCIA CICLO)

(VARIACIÓN % ANUAL)



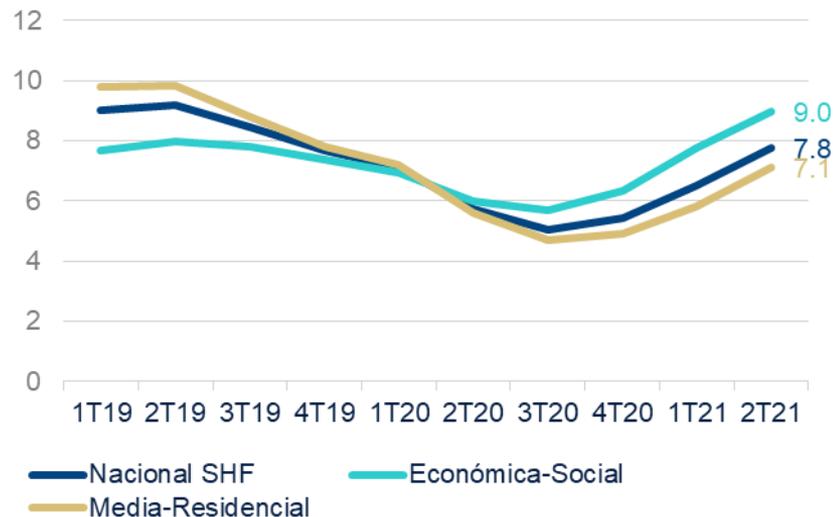
Fuente: BBVA Research con datos del INEGI.

El subcomponente de vivienda detuvo su caída en septiembre de 2020 mejorando las perspectivas de colocación hipotecaria para el primer semestre de 2021.

Los precios de la vivienda ya recuperan la aceleración

ÍNDICE PRECIOS VIVIENDA, SEGMENTOS, SHF

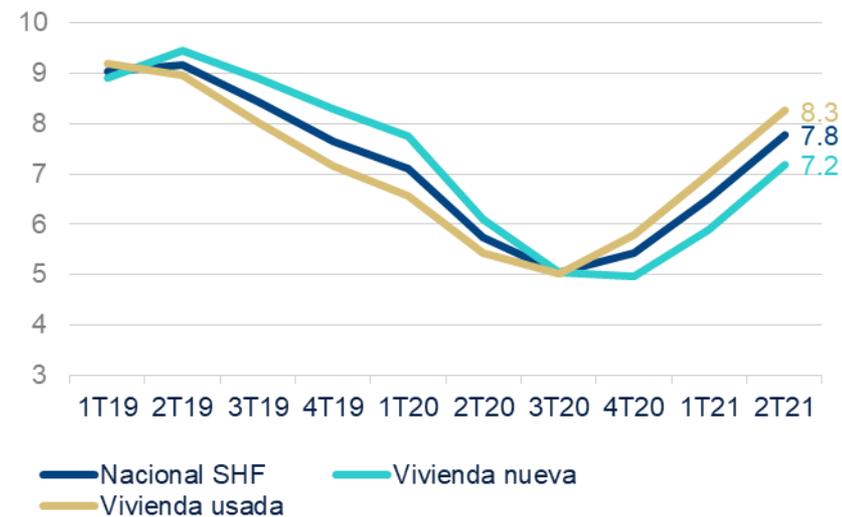
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

ÍNDICE PRECIOS VIVIENDA, CONDICIÓN DE USO, SHF

(VARIACIÓN % ANUAL)

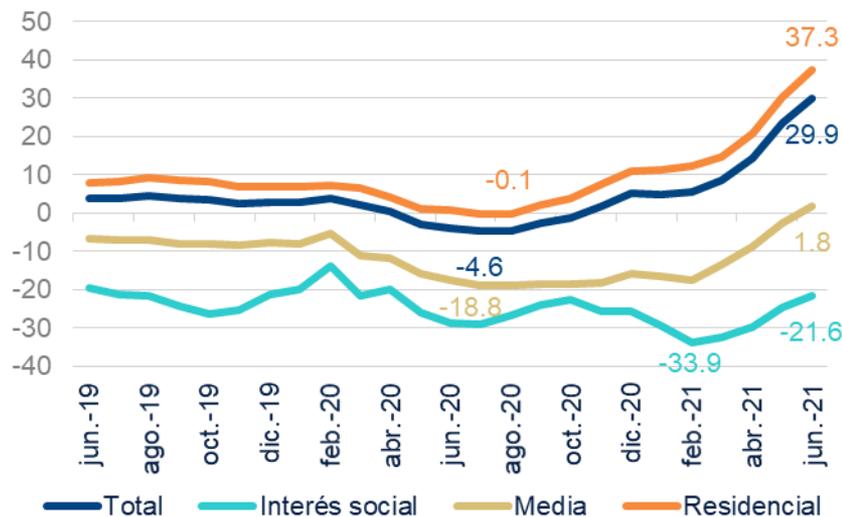


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

Para el segundo trimestre de 2021 los precios de la vivienda acumulan una variación anual de 7.8%, con un precio medio de 1,324,678.

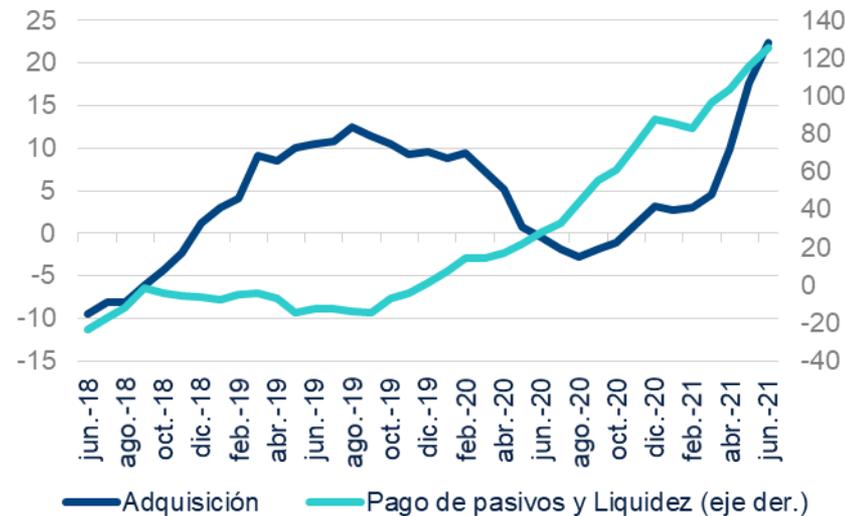
El segmento residencial lidera la recuperación del mercado

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO (VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO (VARIACIÓN % ANUAL, FLUJOS MENSUALES)

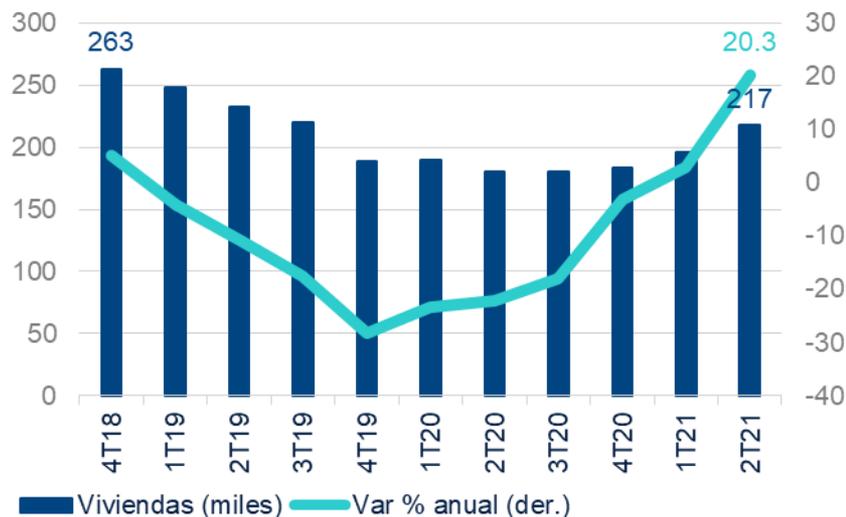


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

Los flujos de originación de hipotecas en los segmentos más caros aumentó desde finales de 2020 lo mismo que las transacciones para pago de pasivos y liquidez.

Se registran nuevos proyectos en RUV

PROYECTOS DE VIVIENDA EN RUV
(MILES DE REGISTROS VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de RUV.

VIVIENDAS HABITABLES EN RUV
(MILES DE VIVIENDAS Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de RUV.

En 2021 el número de proyectos inscritos ha ido en aumento alcanzando las 217 viviendas que representan un crecimiento de 20.3% con el segundo trimestre del año anterior.

03

El rezago habitacional disminuye en 2020

El rezago es rural, sin seguridad social y con bajos ingresos

CARACTERIZACIÓN DEL REZAGO HABITACIONAL

(MILES DE VIVIENDAS Y PORCENTAJE)

	Viviendas	Porcentaje
Número de viviendas	35,235	
Rezago habitacional	8,867	25.2
Urbanas	3,322	37.5
En transición	1,538	17.3
Rurales	4,007	45.2
Afiliados al Infonavit o Fovissste	2,295	25.9
No afiliados al Infonavit o Fovissste	6,573	74.1
Ingresos menores a 2 SM	3,963	44.7
Ingresos entre 2 y 5 SM	3,818	43.1
Ingresos entre 5 y 10 SM	902	10.2
Ingresos mayores a 10 SM	185	2.1

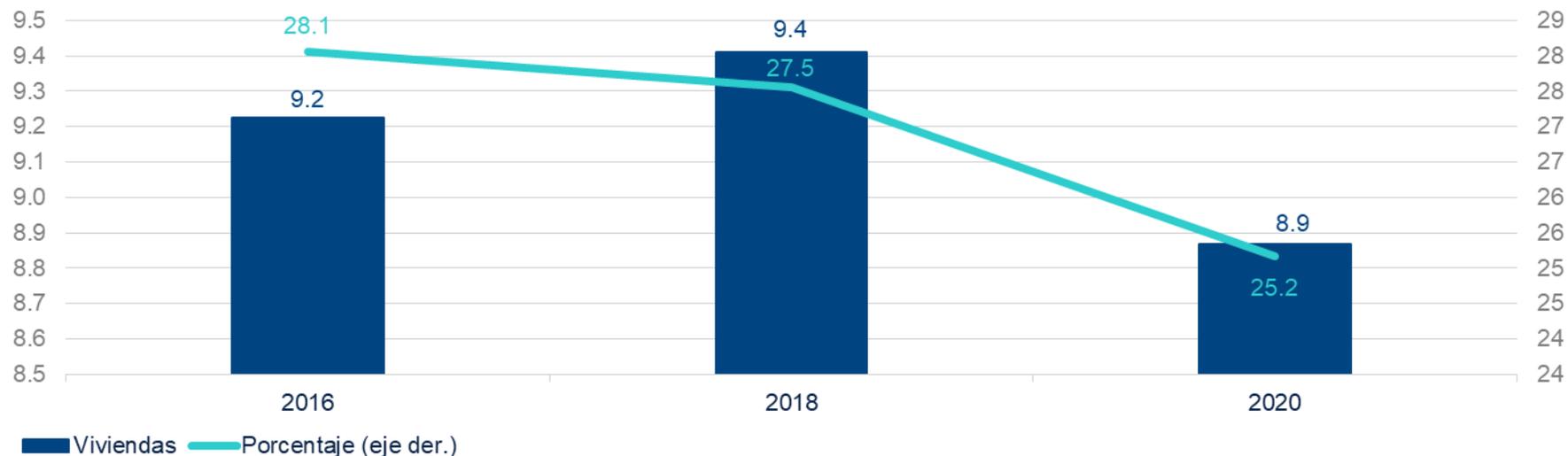
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi.

El rezago habitacional está concentrado en zonas rurales, en hogares sin acceso a Infonavit o Fovissste y con ingresos menores a los 5 salarios mínimos.

El rezago se redujo en 2020

EVOLUCIÓN DEL REZAGO HABITACIONAL

(MILLONES DE VIVIENDAS Y PORCENTAJE)



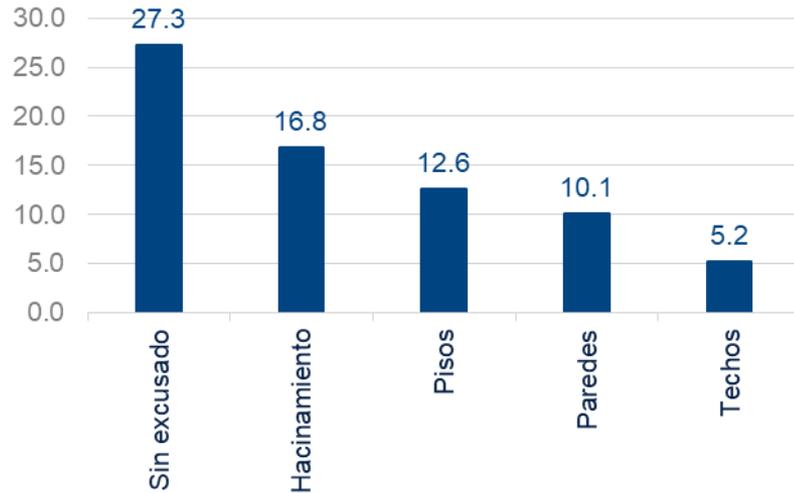
1. La evolución del Rezago se analiza desde 2016 porque la clasificación de materiales de construcción es comparable.

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi.

En términos relativos, respecto al total de viviendas particulares habitadas, el rezago habitacional muestra una tendencia a la baja reduciéndose 2.9 puntos porcentuales entre 2016 y 2020.

Comparando con 2018 el rezago se redujo 5.8%

DISMINUCIÓN DEL REZAGO POR COMPONENTE (PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi.

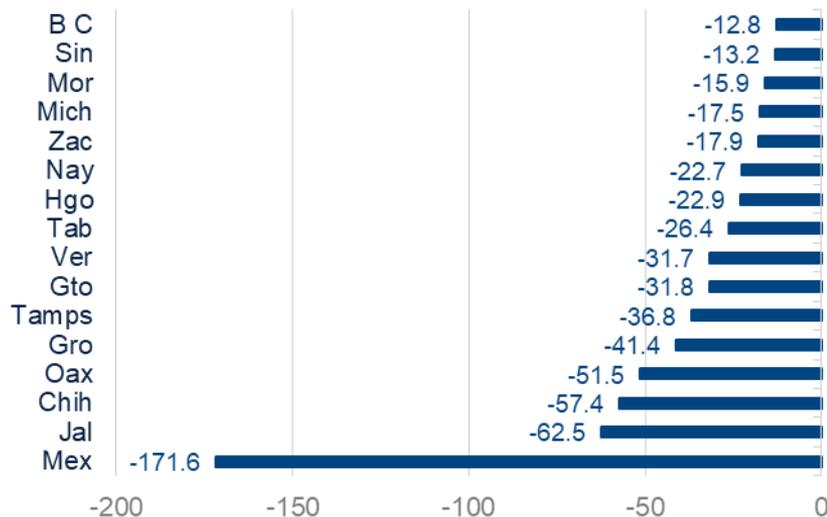
- Entre 2018 y 2020 se financiaron 928 mil acciones de mejoramiento.
- El Infonavit realizó 56.2%, Conavi (incluye las acciones del Programa Nacional de Reconstrucción) 16.8%, Fonhapo 14%, y la banca 10%.

Entre 2018 y 2020 salieron del rezago 543 mil viviendas.

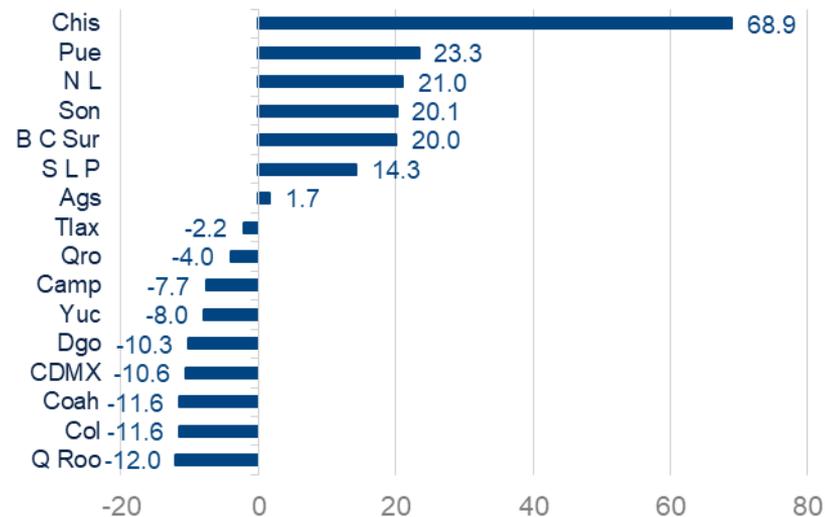
En 25 estados se redujo el rezago habitacional

VARIACIÓN DEL REZAGO POR ENTIDAD FEDERATIVA

(MILES DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi.



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi.

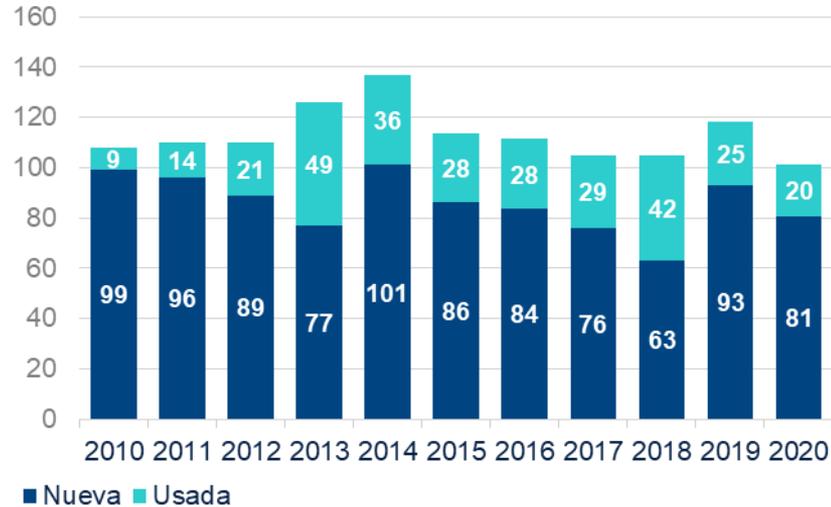
En 25 estados disminuyó el rezago habitacional, en magnitud destacan el Estado de México, seguido por Jalisco, Chihuahua, Oaxaca y Guerrero.

04

Mayor accesibilidad a la vivienda vía crédito bancario

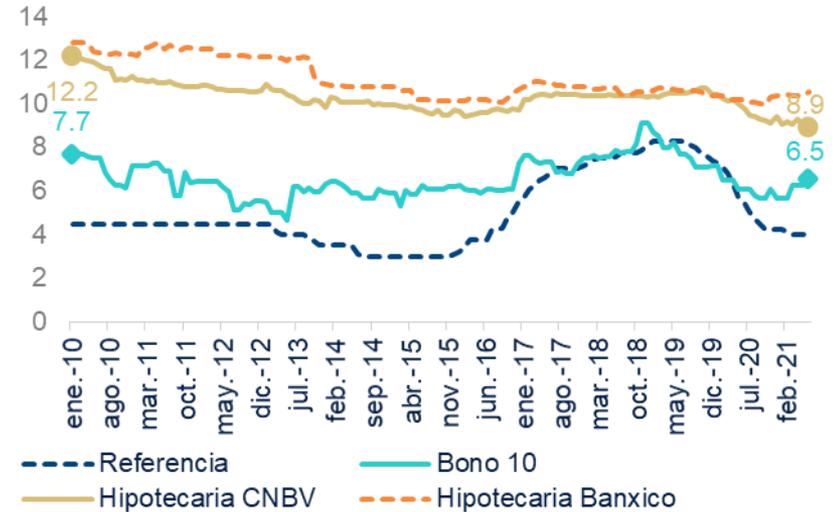
Mayor número de créditos para adquisición es señal de mayor acceso

ORIGINACIÓN HIPOTECARIA BANCARIA ADQUISICIÓN (MILES DE CRÉDITOS)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

TASAS DE INTERÉS (TASA NOMINAL ANUAL)



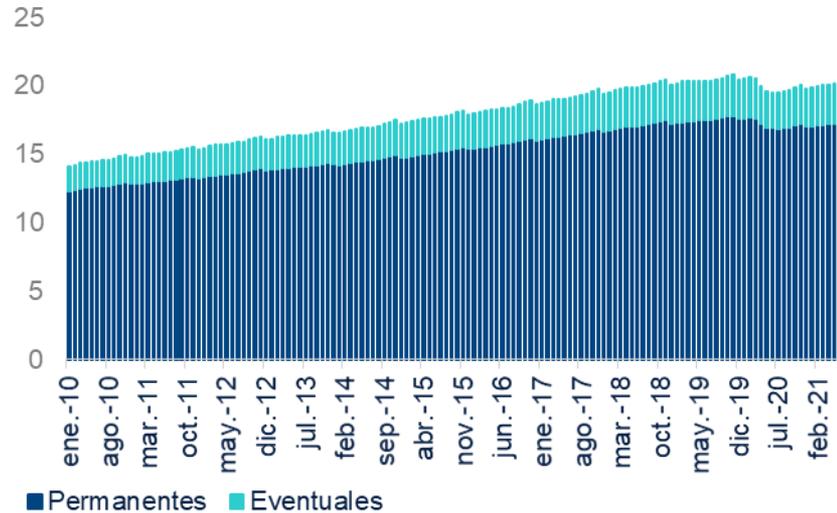
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

Las menores tasas de interés han aumentado la demanda por crédito para adquisición de vivienda, disminuido el costo financiero, y aumentado la capacidad de compra de las familias.

El empleo y el ingreso siguen siendo los principales factores de acceso

EMPLEO IMSS

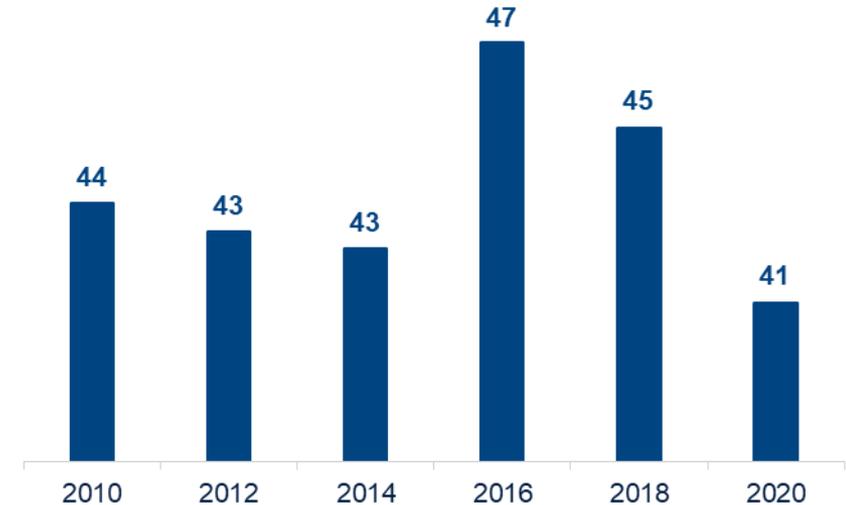
(MILLONES DE TRABAJADORES)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS.

INGRESO CORRIENTE SIN TRANSFERENCIAS

(MILES DE PESOS CONSTANTES)



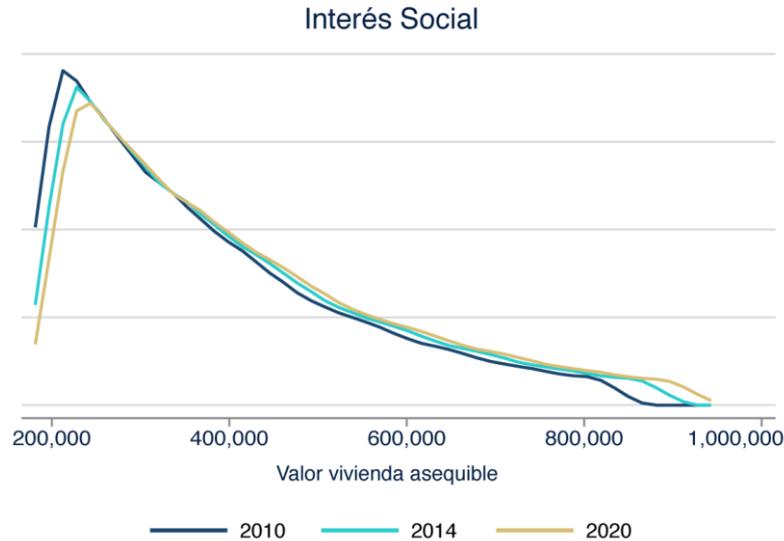
Fuente: BBVA Research con datos de la ENIGH, Inegi.

A pesar de la caída en el empleo y en el ingreso de los últimos dos años; el acceso a la vivienda ha mejorado a través del crédito hipotecario de la banca comercial.

Condiciones crediticias de la banca han mejorado el acceso a la vivienda

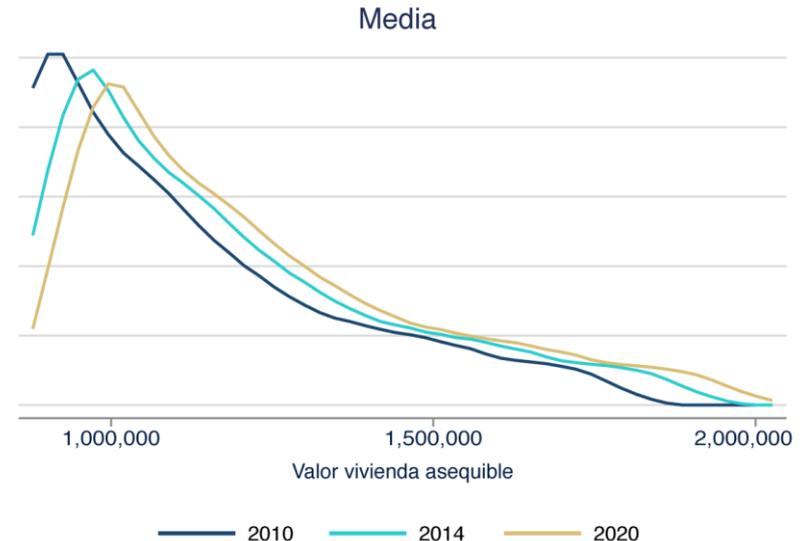
VIVIENDA ASEQUIBLE INTERÉS SOCIAL

(DISTRIBUCIÓN VALOR DE LA VIVIENDA EN PESOS CONSTANTES)



VIVIENDA ASEQUIBLE MEDIA

(DISTRIBUCIÓN VALOR DE LA VIVIENDA EN PESOS CONSTANTES)



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

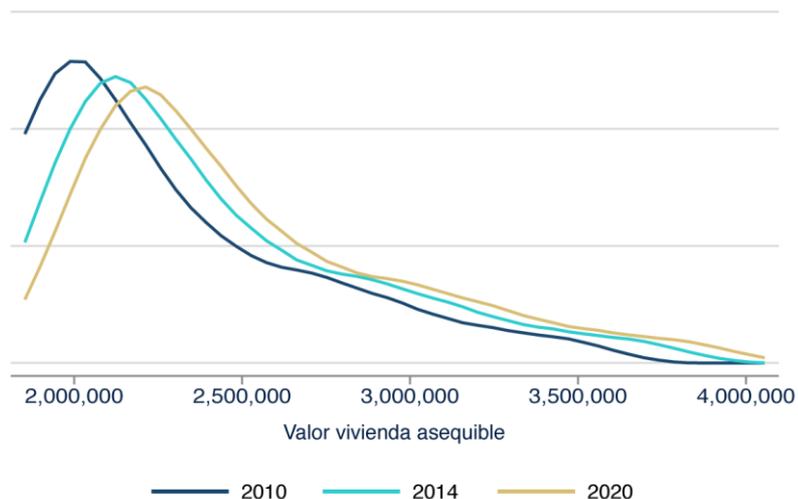
Por ejemplo, la mediana de la distribución de **Interés Social** pasó de **228 mil a 321 mil pesos** constantes; mientras que el segmento de vivienda **Media** pasó de **925 mil a 1.1 mdp** constantes; ambos del 2010 al 2020.

Condiciones crediticias de la banca han mejorado el acceso a la vivienda

VIVIENDA ASEQUIBLE RESIDENCIAL

(DISTRIBUCIÓN VALOR DE LA VIVIENDA EN PESOS CONSTANTES)

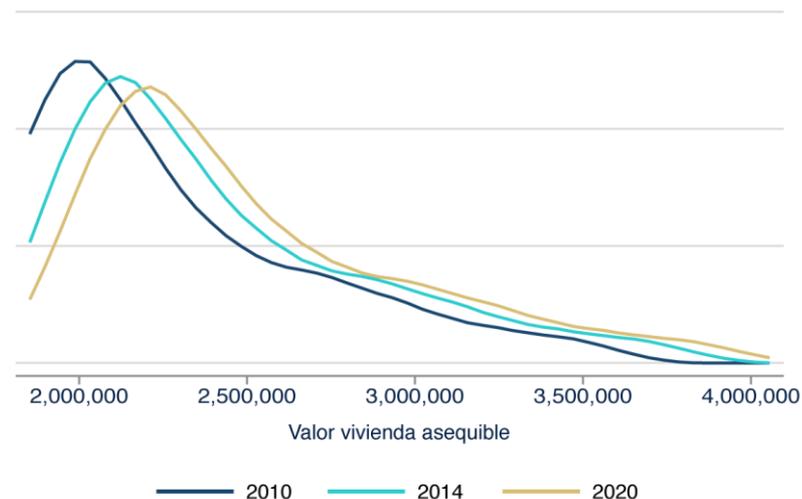
Residencial



VIVIENDA ASEQUIBLE RESIDENCIAL PLUS

(DISTRIBUCIÓN VALOR DE LA VIVIENDA EN PESOS CONSTANTES)

Residencial



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

En la vivienda **Residencial**, la mediana se incrementó de **2.1 mdp a 2.3 mdp** constantes; en tanto que la de **Residencial Plus** pasó de **4.2 mdp a 4.6 mdp** constantes; ambos del 2010 al 2020.

Informe “Situación Inmobiliaria México”

2S2021

13 de septiembre de 2021