BBVA Research

Informe “Situación Inmobiliaria México”

1S2022

Creando Oportunidades

4 de mayo de 2022

Mensajes clave

01

La Construcción tendrá un avance marginal en 2022, esta vez gracias a la Obra Civil

02

Monto de crédito hipotecario sigue creciendo a doble dígito en términos reales

03

Precios de materiales para la construcción siguen creciendo, pero podría moderarse al cierre del 2022

04

Segunda vivienda crece en la demanda por vivienda en segmentos medios y residencial

BBVA
Creando Oportunidades

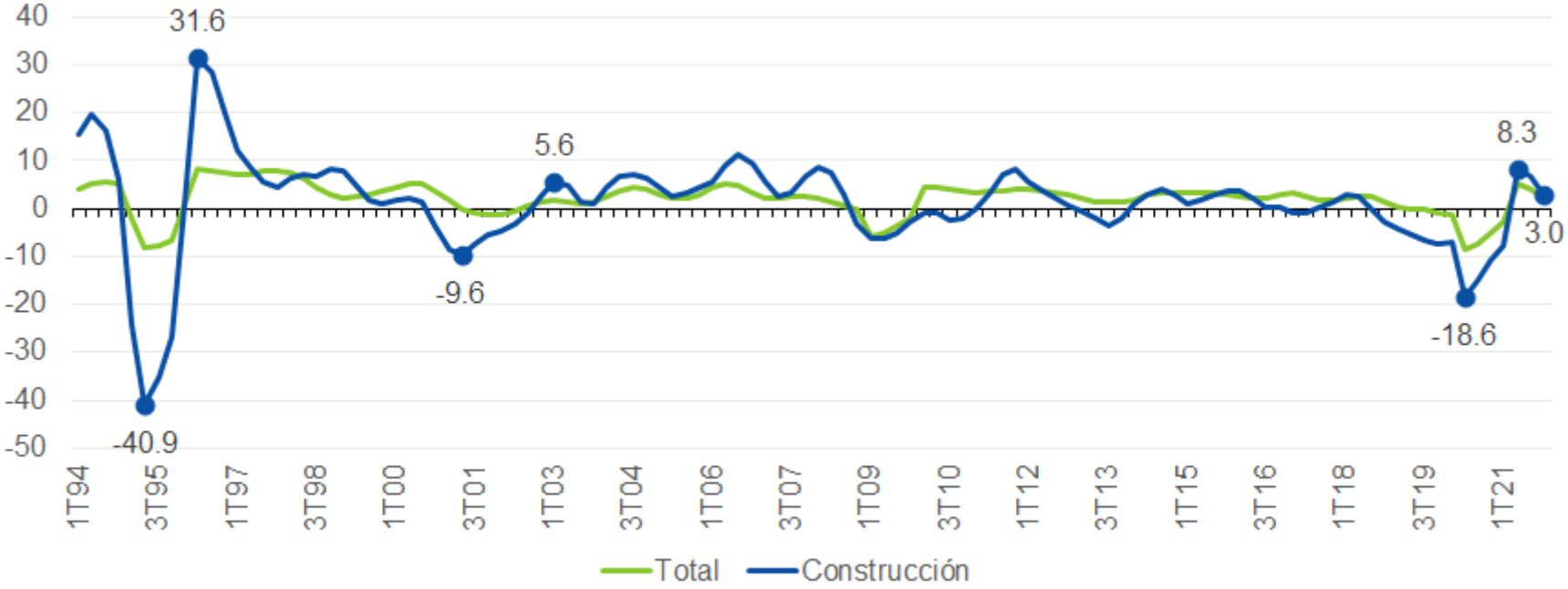
01

Coyuntura Construcción: Desempeño en 2022 apuntalado por la Obra Civil

Efecto “rebote” duró poco, rápida desaceleración en adelante

PIB ACUMULADO TOTAL Y CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)

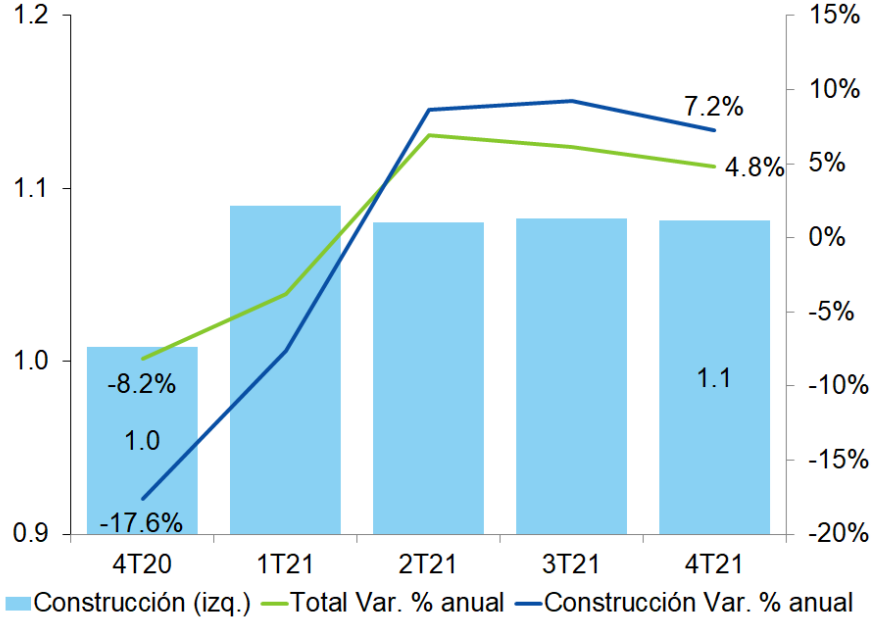


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

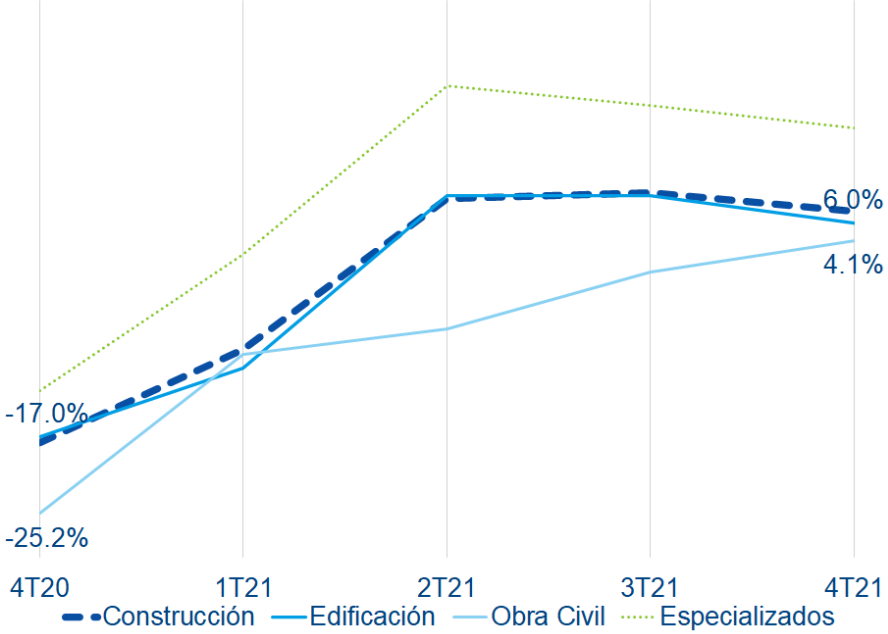
El efecto estadístico fue menor a lo esperado, por lo que no se alcanzó una recuperación completa.

Después de caer 17% en 2020, un avance de sólo 7.2% en 2021 queda corto

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



PIB CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

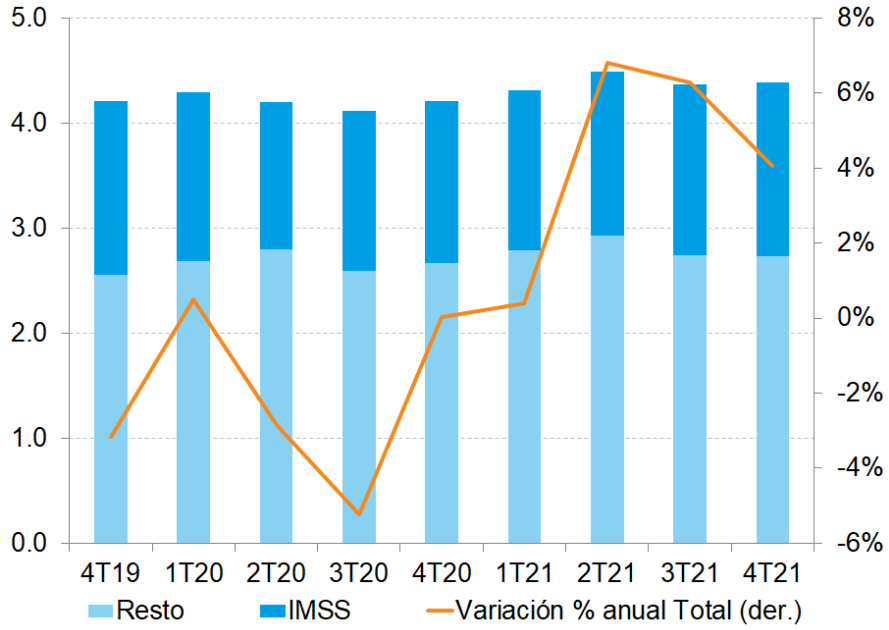


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

El PIB de la Construcción crece en 2021, pero el ritmo es muy lento pese a que todos sus subsectores crecen.

La mayor demanda por empleo, apunta a expectativas positivas

EMPLEO CONSTRUCCIÓN
(MILLONES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS

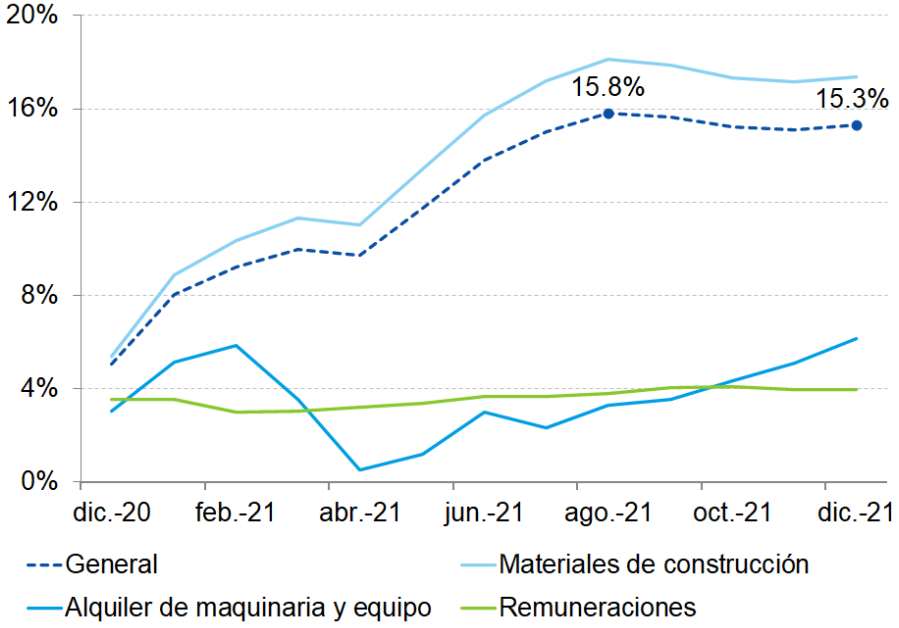
EMPLEO IMSS CONSTRUCCIÓN

Fuente: BBVA Research con datos de la IMSS

…pero este indicador está sesgado por el mayor empleo en Ciudad de México y Tabasco.
En cualquier caso, es una buena noticia para el sector y para los trabajadores.

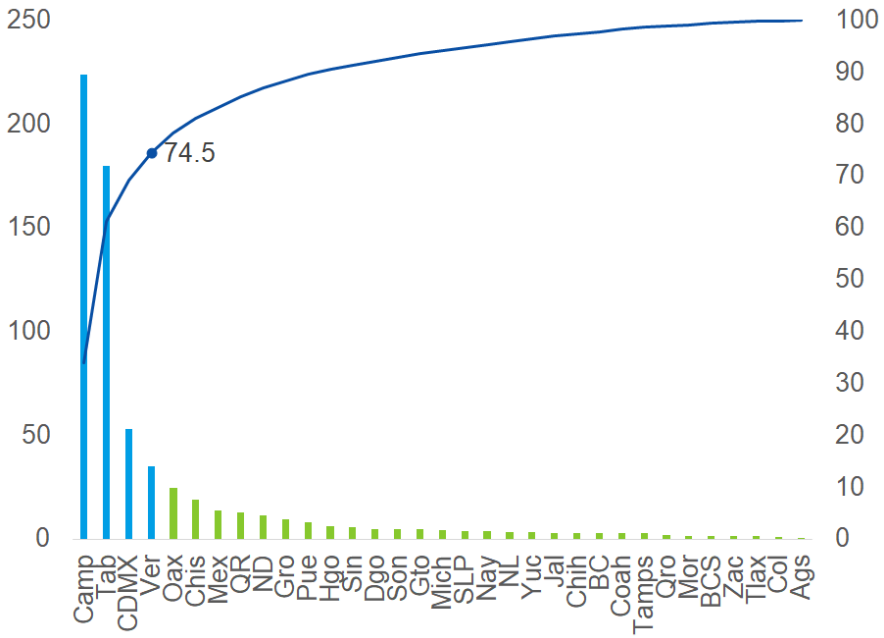
El nivel de precios que enfrentan los constructores sigue siendo una barrera

INPP CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi.

PEF 2022
(MILES DE MILLONES DE PESOS Y PORCENTAJE)

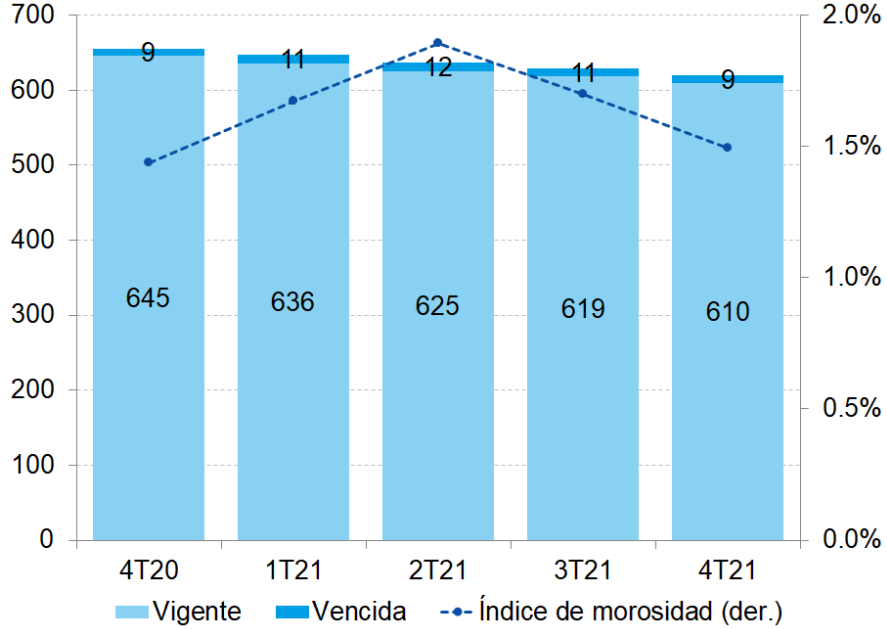


Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP.

El mayor presupuesto público para infraestructura ayudará al dinamismo de la Obra Civil, pero se encuentra altamente concentrado a nivel regional.

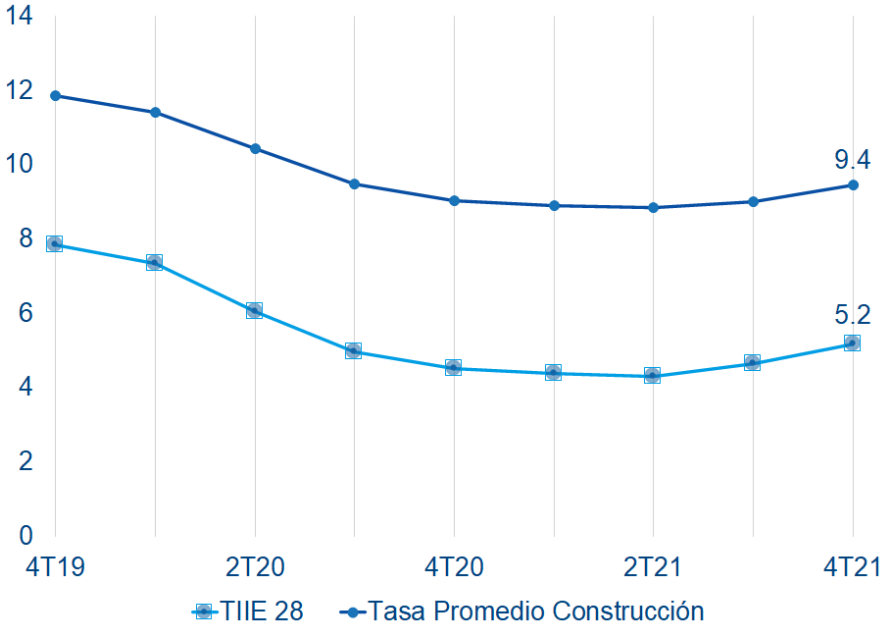
Bajo costo del crédito y más actividad no se reflejan en el saldo de crédito

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



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

TASAS DE INTERÉS
(TASA NOMINAL ANUAL)

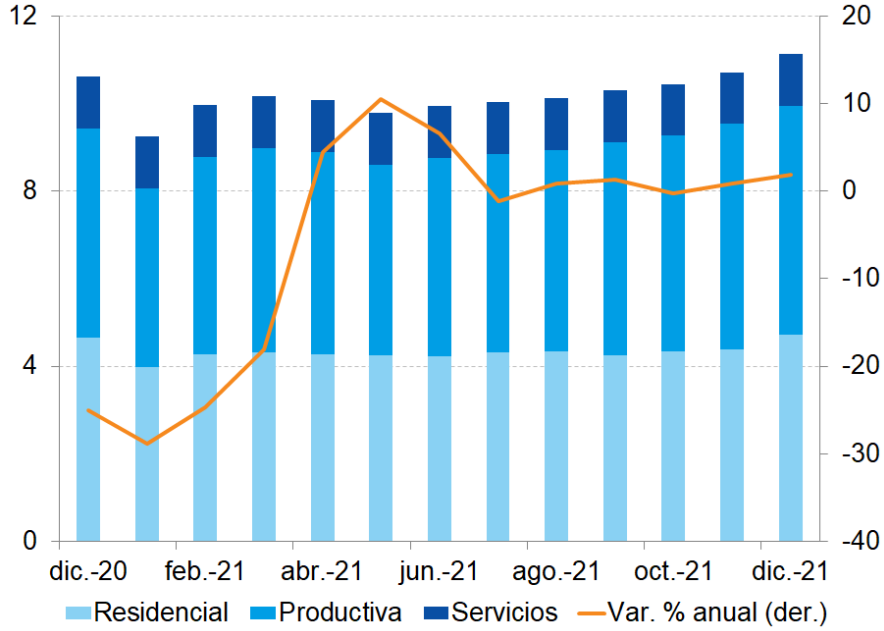


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi y Banco de México.

El mínimo de tasas de interés no logró impulsar la demanda por financiamiento;
lo que será aún más difícil con el cambio de política monetaria.

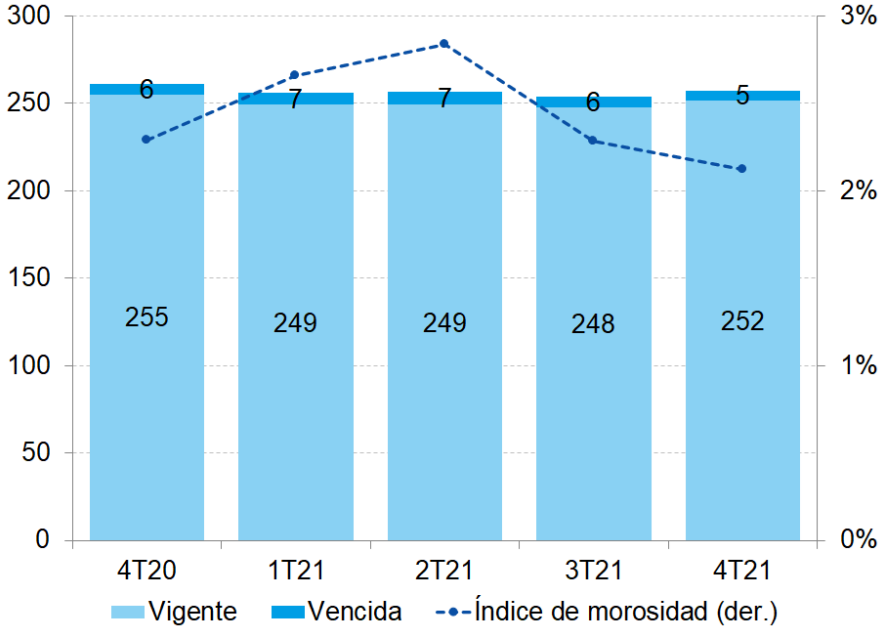
Edificación productiva continúa el buen paso

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)

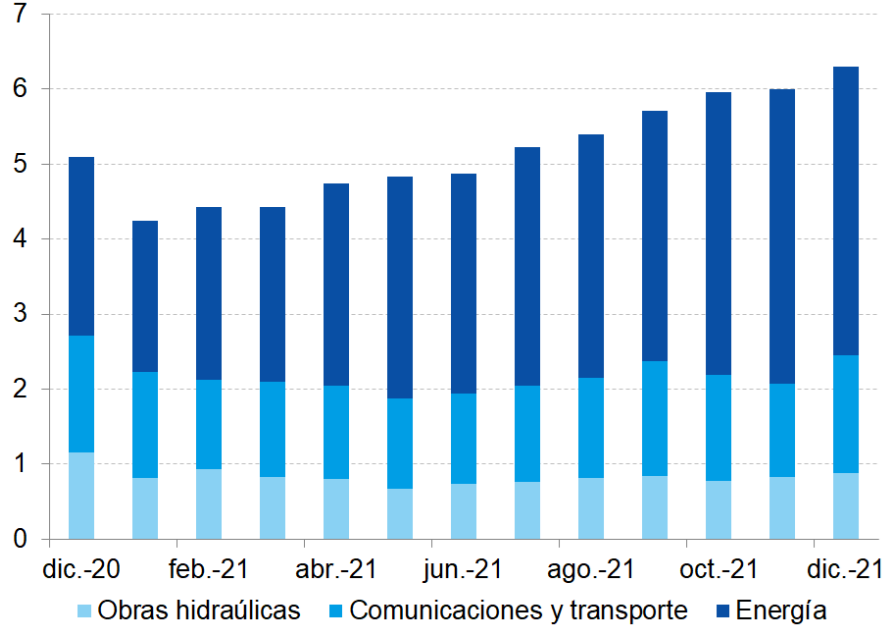


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

La mejoría en las obras de edificación industrial y comercial,
sí han llevado a un incremento del portafolio de crédito bancario.

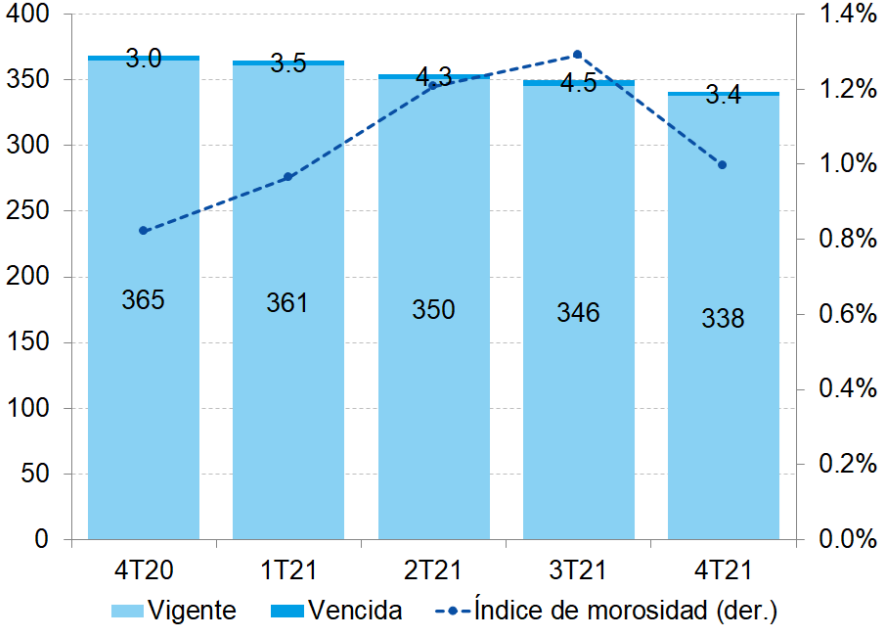
Obras de infraestructura se aceleran, principalmente en energía

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)

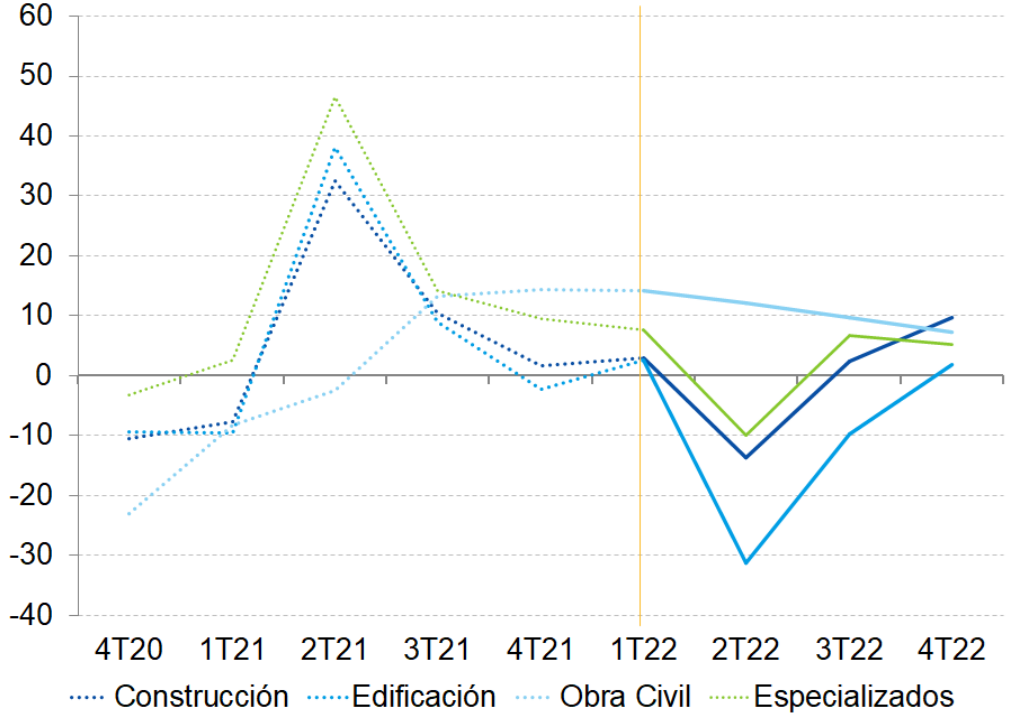


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

La fuerte inversión pública en infraestructura energética ya se refleja en el valor de la construcción y el PIB de Obra Civil; pero no en una mayor demanda por crédito bancario.

Construcción podría crecer 0.4% en 2022

PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



- La Obra Civil podría tener un mejor desempeño en 2022 que la Edificación por primera vez en más de 10 años.
- La incipiente mejora del sector se verá afectada por el fuerte incremento en precios de los insumos.
- Alcanzar el nivel de PIB del 2019, llevará más tiempo, ante el lento paso de esta actividad.
- El monto de inversión público y privado debe ser mucho más alto para una recuperación más rápida.
- Certidumbre a la inversión es un requisito indispensable para este propósito.

Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

BBVA
Creando Oportunidades

02

Coyuntura Vivienda: la banca hipotecaria seguirá creciendo

La banca lideró en 2021

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

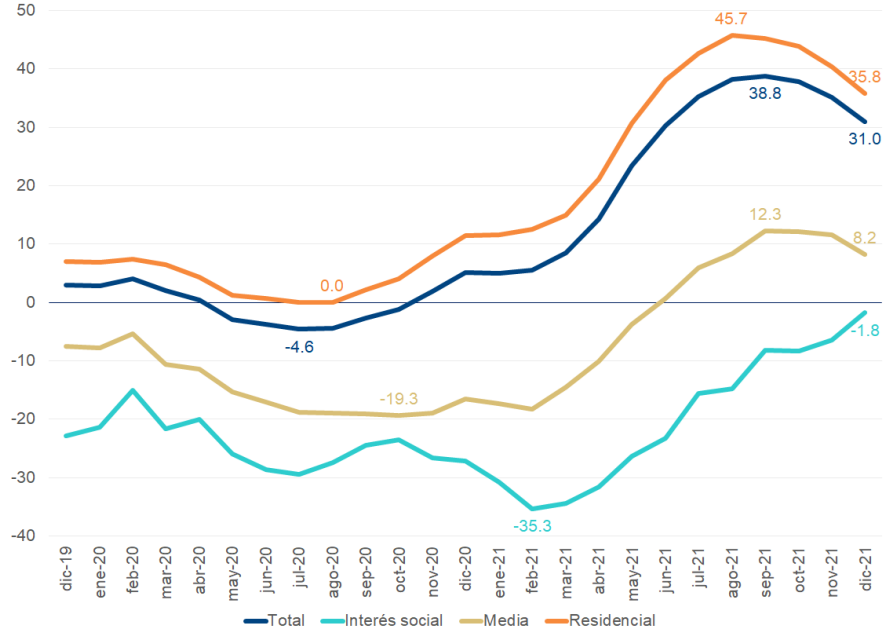
(MILES DE MILLONES DE PESOS DE 2020 EN CIFRAS ACUMULADAS, A/A%)

Originacion hipotecaria	Número de créditos			Monto de crédito			Monto promedio		
	dic-20	dic-21	Var. % anual	dic-20	dic-21	Var. % anual real	dic-20	dic-21	Var. % anual real
Institutos Públicos	**372.6**	**371.6**	**-0.3**	**213.1**	**216.6**	**1.6**	**572**	**583**	**1.9**
Infonavit	324.1	321.7	-0.7	174.5	179.1	2.6	538	557	3.4
Fovissste	48.5	50.0	3.0	38.6	37.5	-2.8	796	751	-5.7
Sector Privado*	**120.9**	**151.2**	**25.0**	**207.6**	**268.3**	**29.2**	**1,717**	**1,775**	**3.4**
Bancos[1/]	120.9	151.2	25.0	207.6	268.3	29.2	1,717	1,775	3.4
Otros									
Subtotal	**493.5**	**522.8**	**5.9**	**420.7**	**484.9**	**15.3**	**852**	**928**	**8.8**
Cofinanciamiento[2/] (-)	23.0	21.0	-8.6						
Total	**470.5**	**501.8**	**6.6**	**420.7**	**484.9**	**15.3**	**894**	**966**	**8.1**

*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.

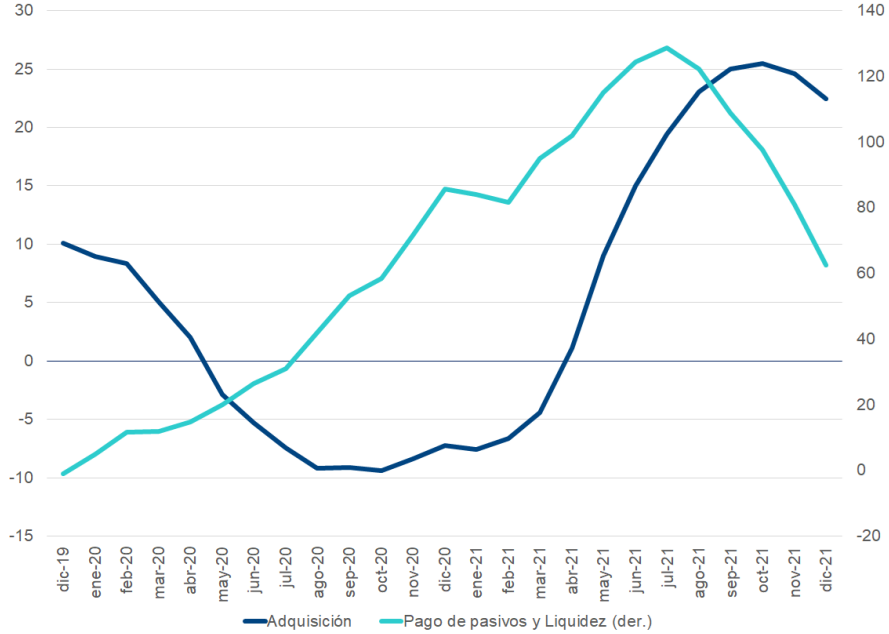
El segmento residencial y medio guían el crédito bancario

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO
(VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO
(VARIACIÓN % ANUAL, FLUJOS MENSUALES)

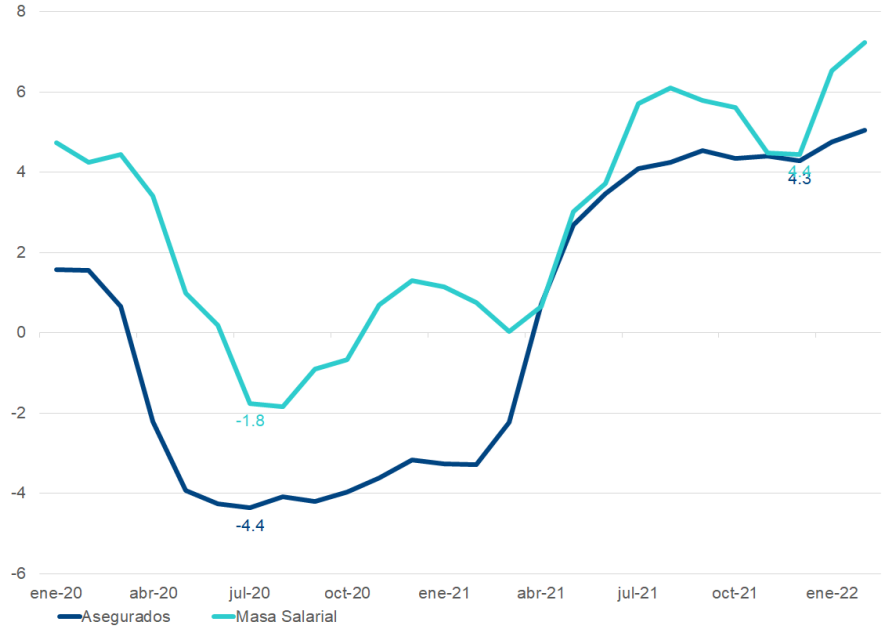


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

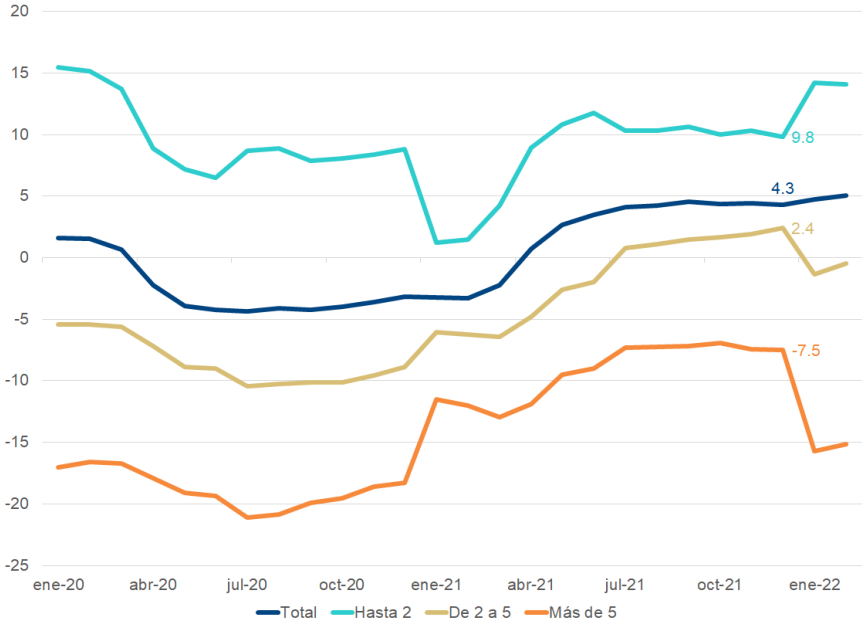
Los créditos para pago de pasivos y liquidez, desaceleran pero mantienen su crecimiento, al igual que el crédito para vivienda media y residencial.

Se recupera el empleo formal y la masa salarial

ASEGURADOS Y MASA SALARIAL REAL
(VARIACIÓN % ANUAL)



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

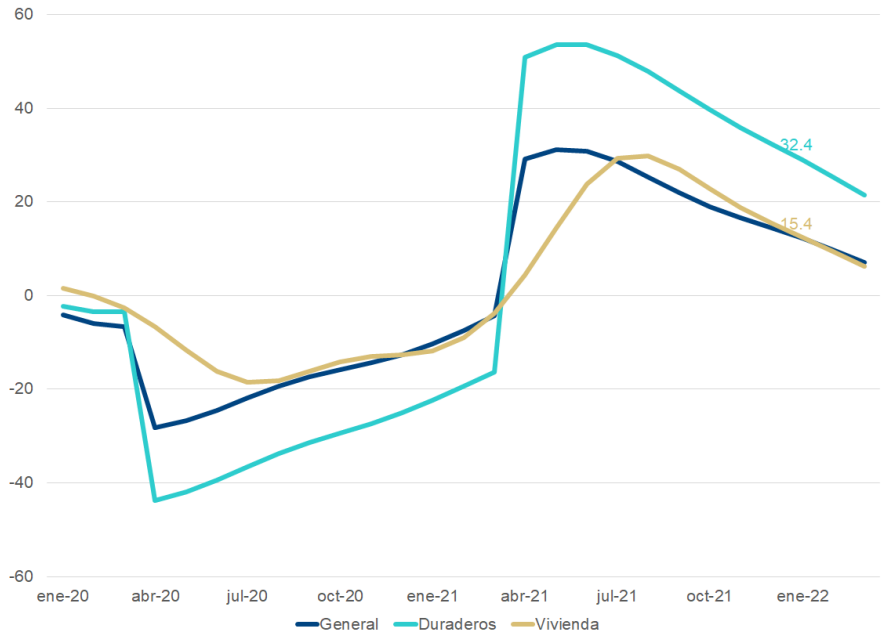


Fuente: BBVA Research con datos de la IMSS

El empleo formal se recupera en el cajón salarial más bajo, no así para los empleos con más de 5 SM

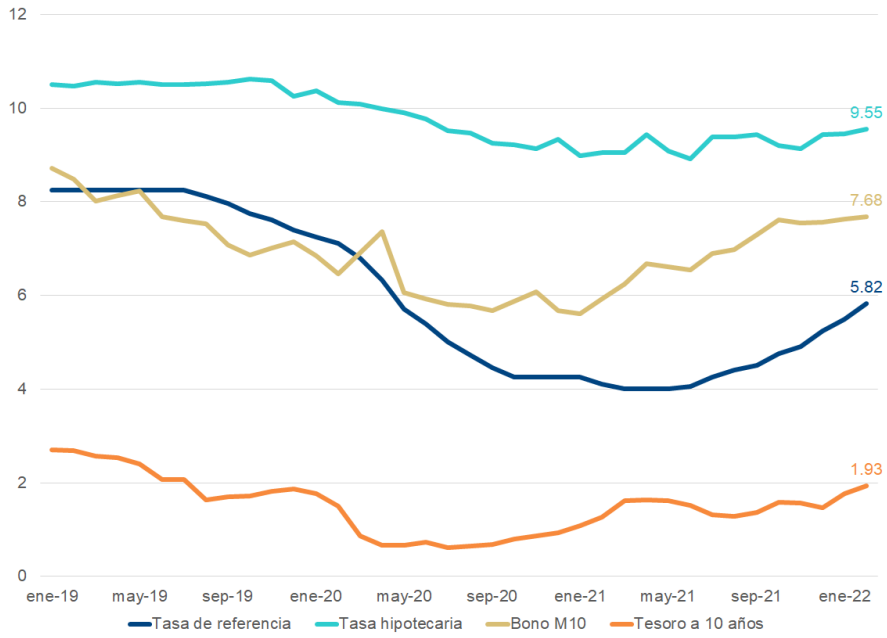
La tasa de interés se mantiene a pesar de las presiones

ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR
(VARIACIÓN % ANUAL, TENDENCIA-CICLO)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA
(TASA NOMINAL ANUAL)

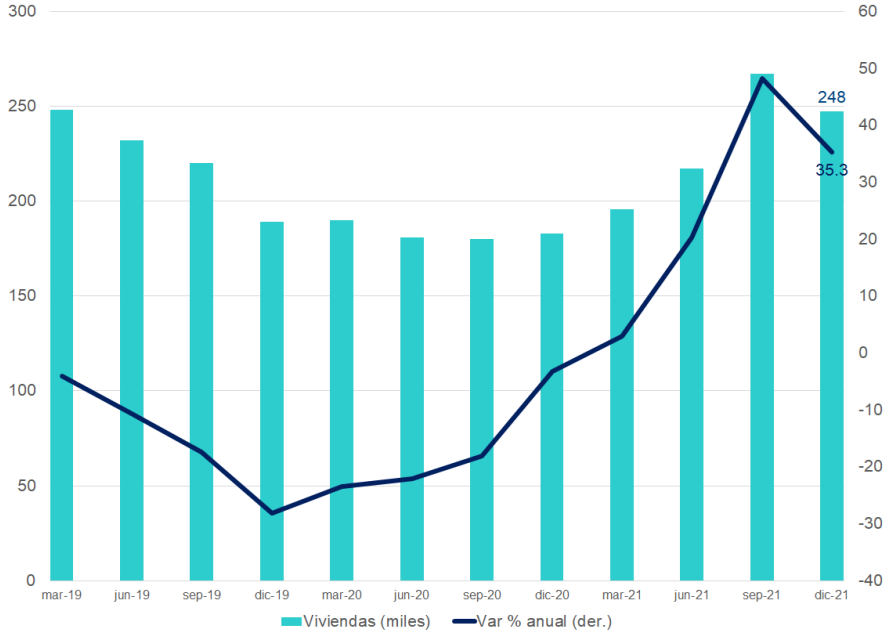


Fuente: BBVA Research con datos de Banxico y CNBV

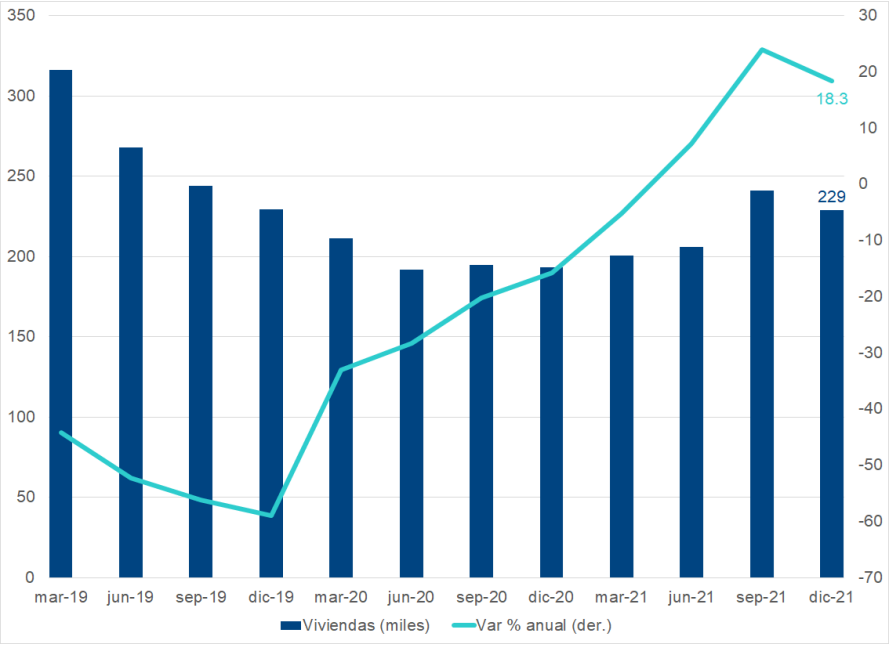
A pesar del crecimiento de las tasas de largo plazo, la hipotecaria mantiene sus niveles, mientras la confianza del consumidor modera su optimismo pero continúa positiva.

Más proyectos nuevos y más inventario

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



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

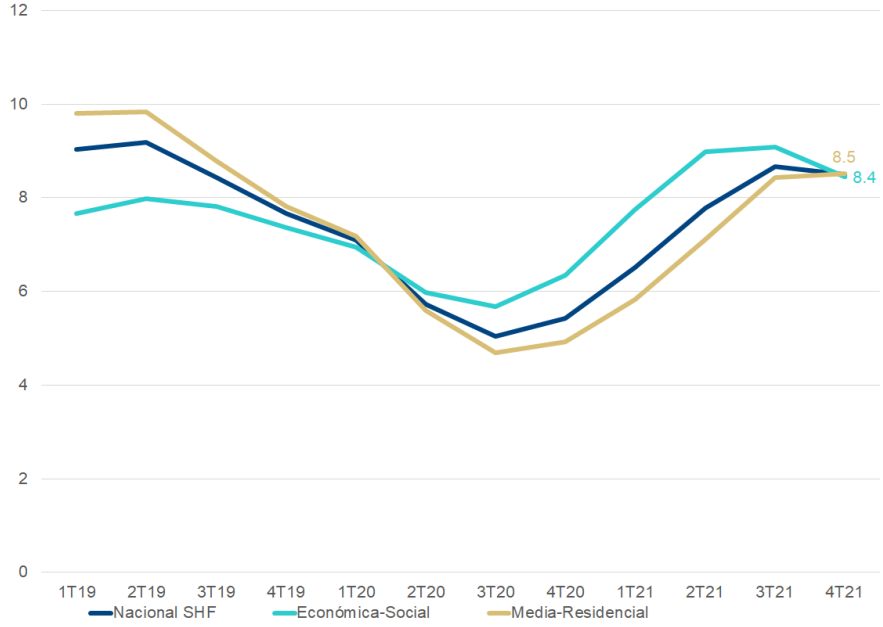


Fuente: BBVA Research con datos del RUV

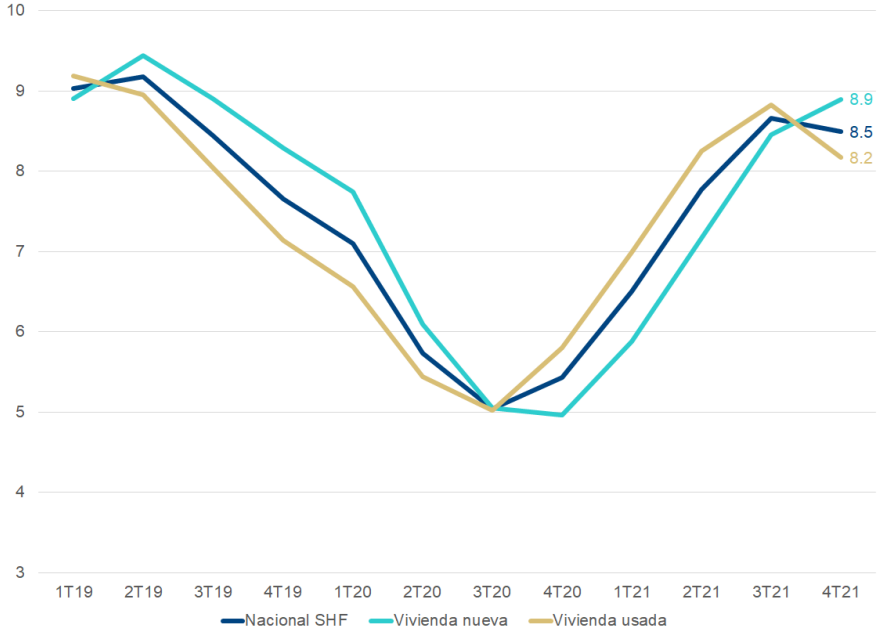
El registro de proyectos nuevos aumentó 40.7% en 2021 derivado de los cambios en las reglas de operación de Infonavit, lo mismo que el inventario.

El precio de la vivienda se desacelera hacia final del año

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



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



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

El precio de la vivienda aumentó 7.9% en 2021, la vivienda media-residencial 7.5% y la económica-social 8.6%

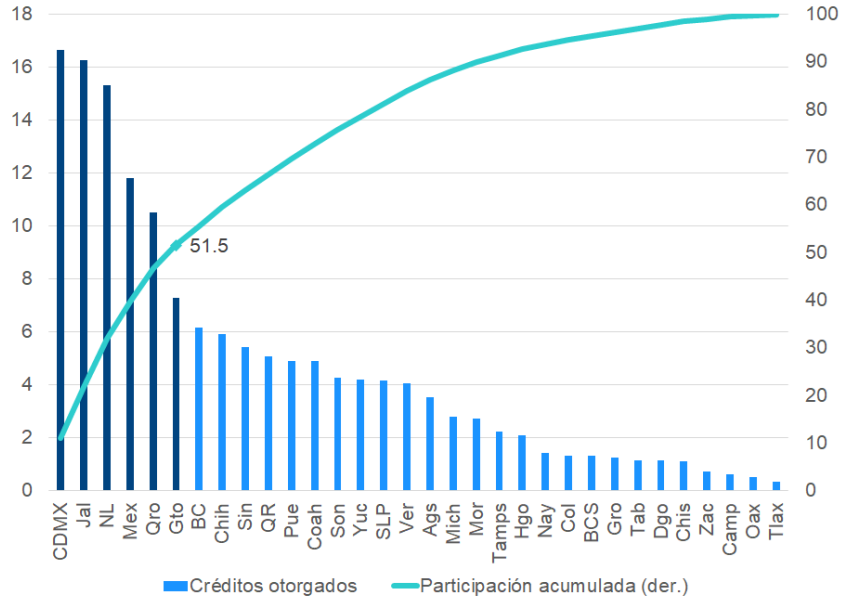
BBVA
Creando Oportunidades

03

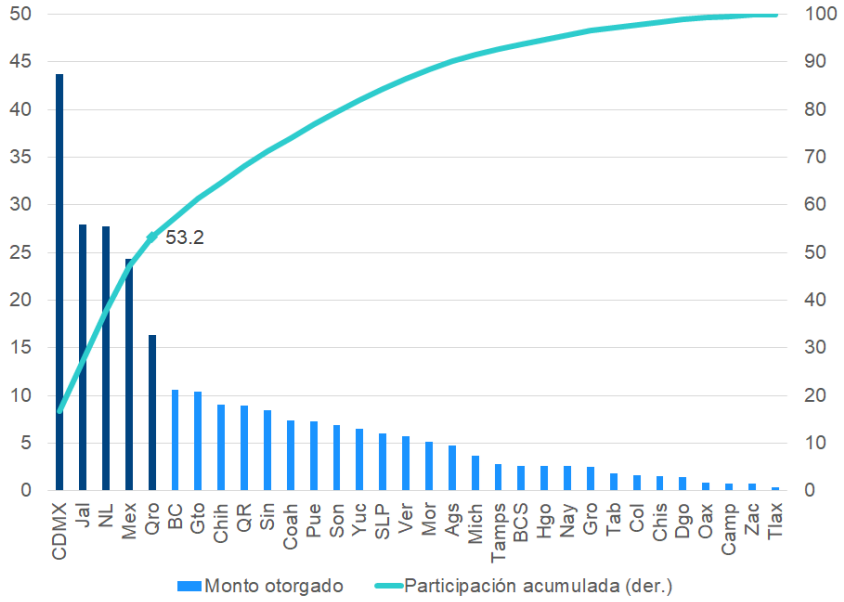
Panorama estatal: apreciación continúa y morosidad está contenida

Se mantiene la alta concentración estatal del crédito hipotecario

ORIGINACIÓN HIPOTECARIA 2021
(MILES DE CRÉDITOS Y PARTICIPACIÓN %)



ORIGINACIÓN HIPOTECARIA 2021
(MILES DE MDP CONSTANTES Y PARTICIPACIÓN %)

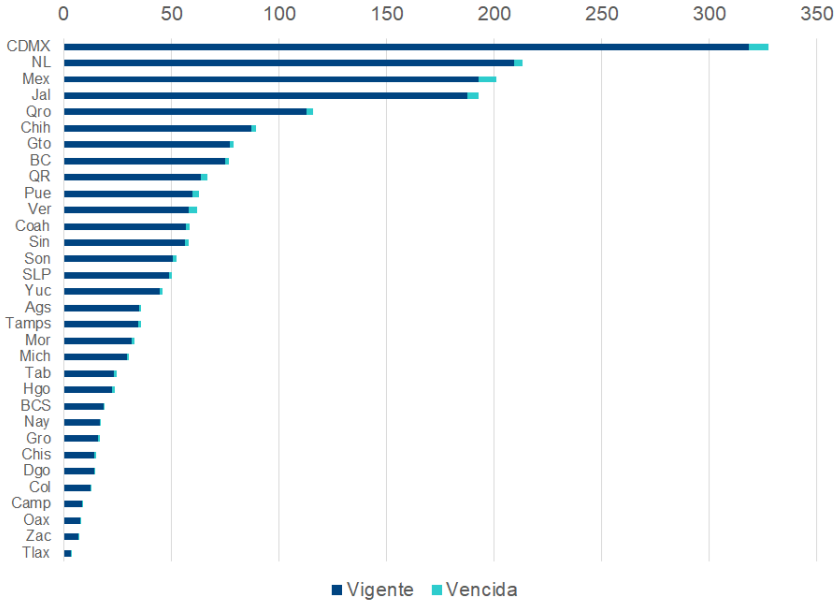


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

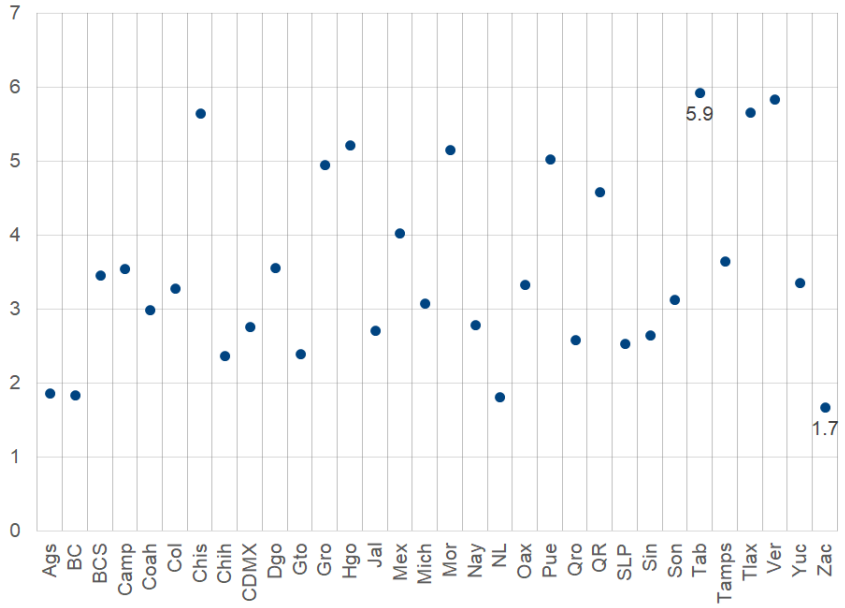
Si bien las distancias se acortan entre los líderes,
en número de créditos la ventaja de la CDMX se reduce con respecto a periodos previos.

Pasado el punto más álgido de la crisis sanitaria, la morosidad sigue baja

SALDO HIPOTECARIO BANCARIO 2021
(MILES DE MDP CONSTANTES)



ÍNDICE DE MOROSIDAD 2021
(PORCENTAJE)

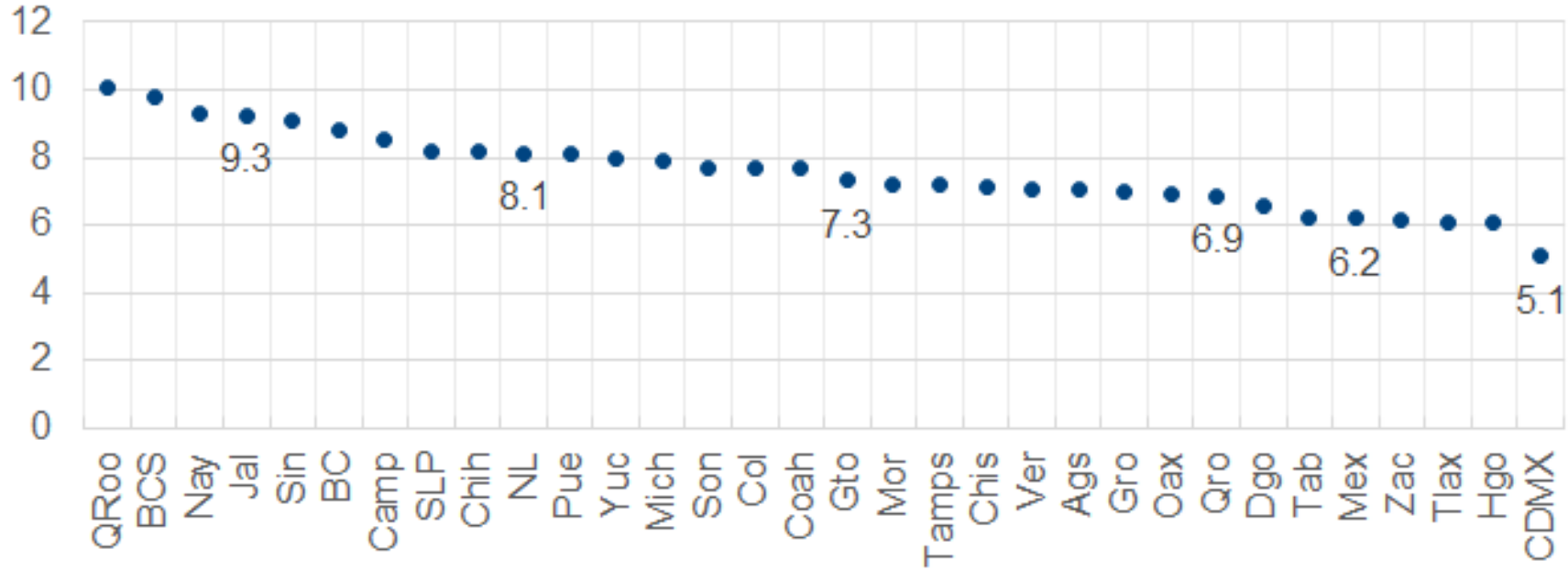


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Incluso después de terminados los apoyos del sistema financiero,
no se observa un deterioro significativo de la cartera en algún estado.

Altos niveles de apreciación de la vivienda en todos los estados

ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA 2019 A 2021
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

Destaca la apreciación en entidades afectadas por el menor Turismo, como Quintana Roo y Baja California Sur. Por otro lado, la CDMX presenta el menor nivel de apreciación, en parte por una menor demanda.

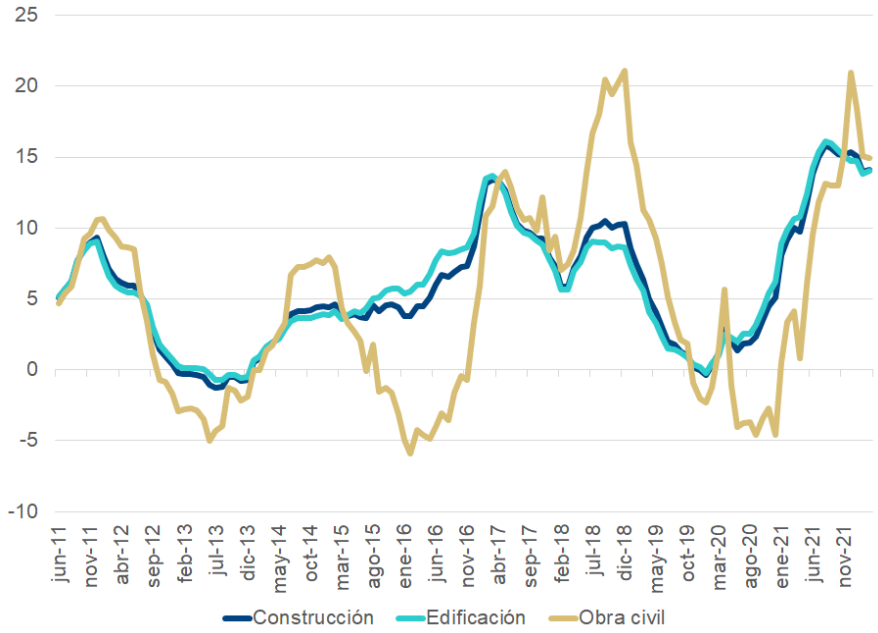
BBVA
Creando Oportunidades

04

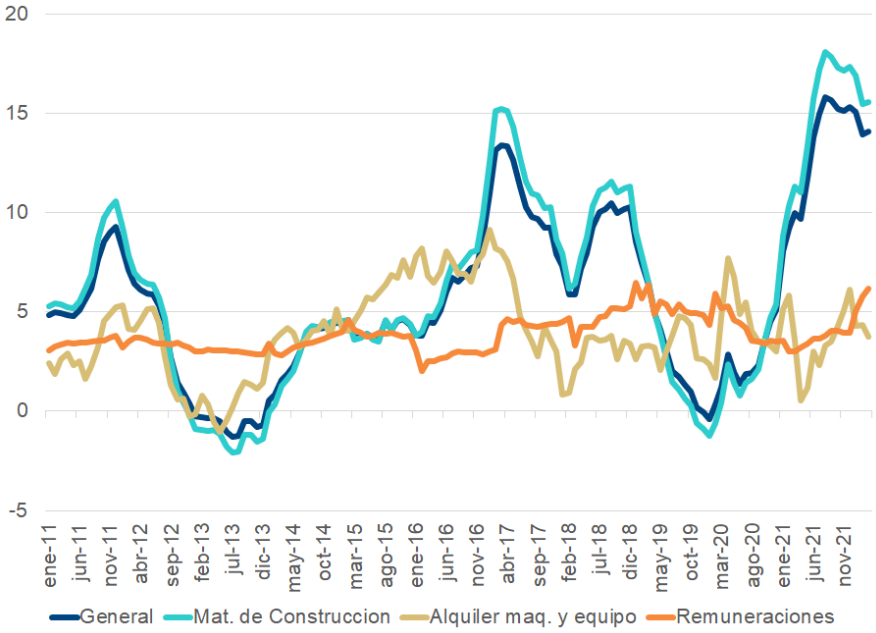
Precios de insumos para la construcción seguirán creciendo, aunque a menor ritmo

Esperábamos estar en la parte alta del ciclo de precios para la construcción

INPP CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



INPP CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

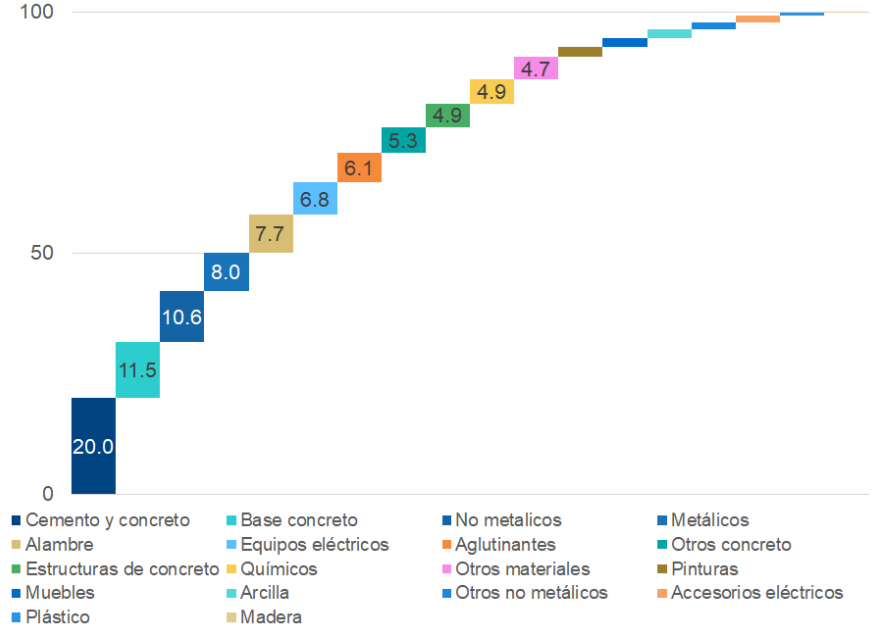


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

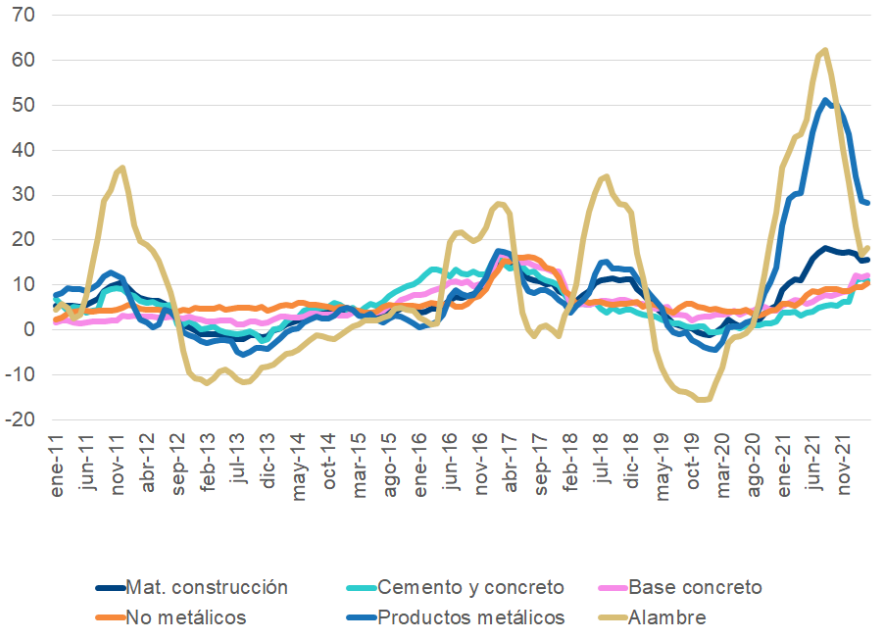
...pero no esperábamos un nivel tan alto de precios.
Por primera vez en una década, el costo de los materiales de la construcción supera el 15%.

Cemento, minerales y productos metálicos los que más aportan al costo

INPP MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN
(PARTICIPACIÓN %)



INPP MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

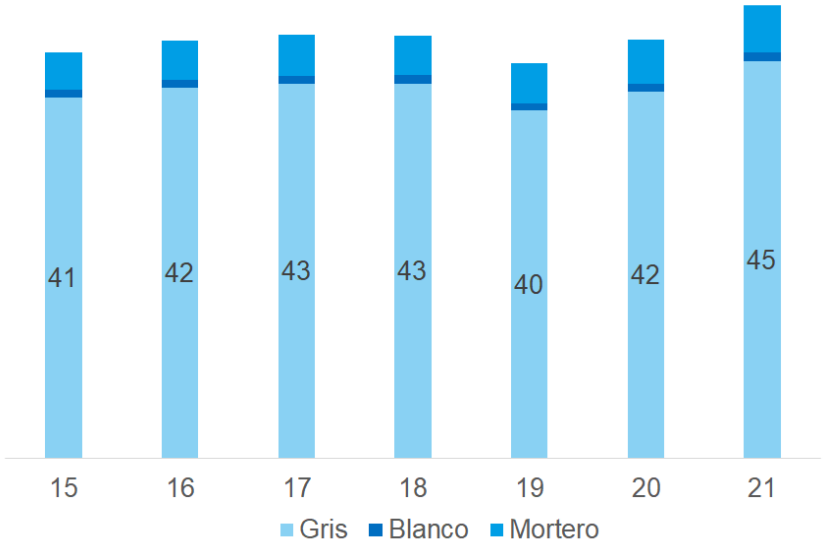


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

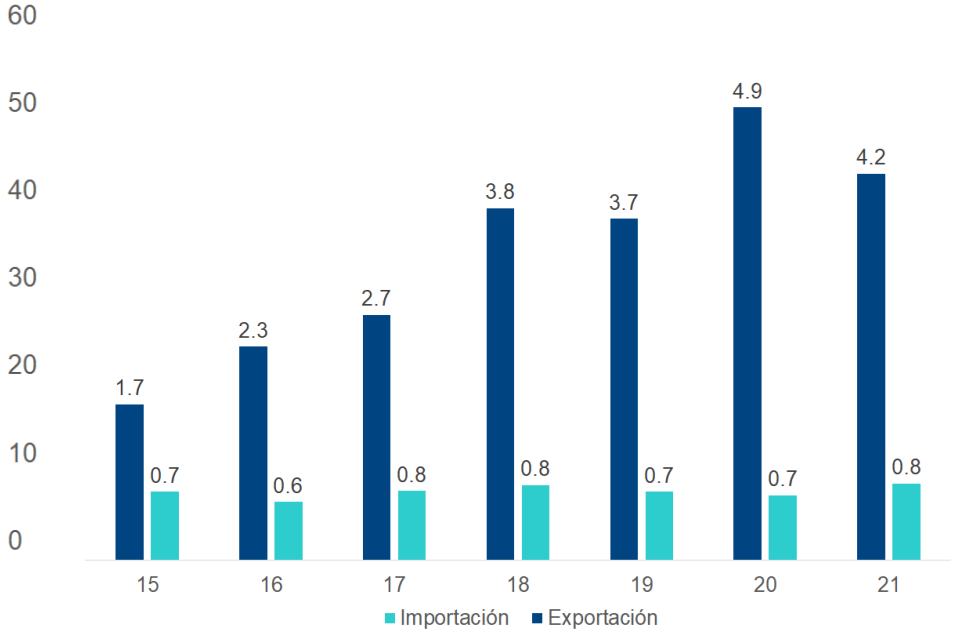
Si bien estos materiales no tienen los mayores incrementos, por su peso en el índice son los que más afectan los costos de la construcción.

Producción de cemento aumenta, incluso por arriba del nivel prepandémico

PRODUCCIÓN CEMENTO
(MILLONES DE TONELADAS)



BALANZA COMERCIAL CEMENTO
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)

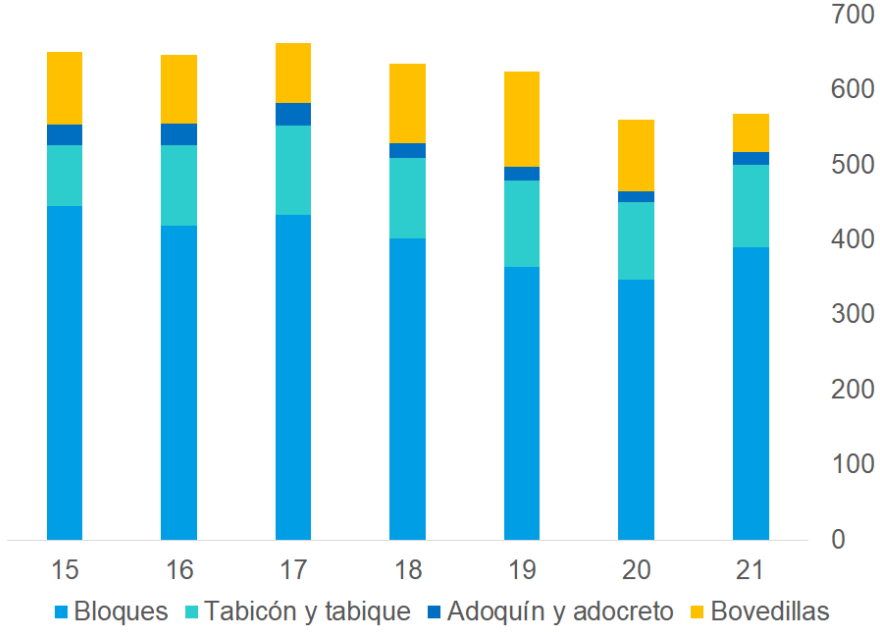


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

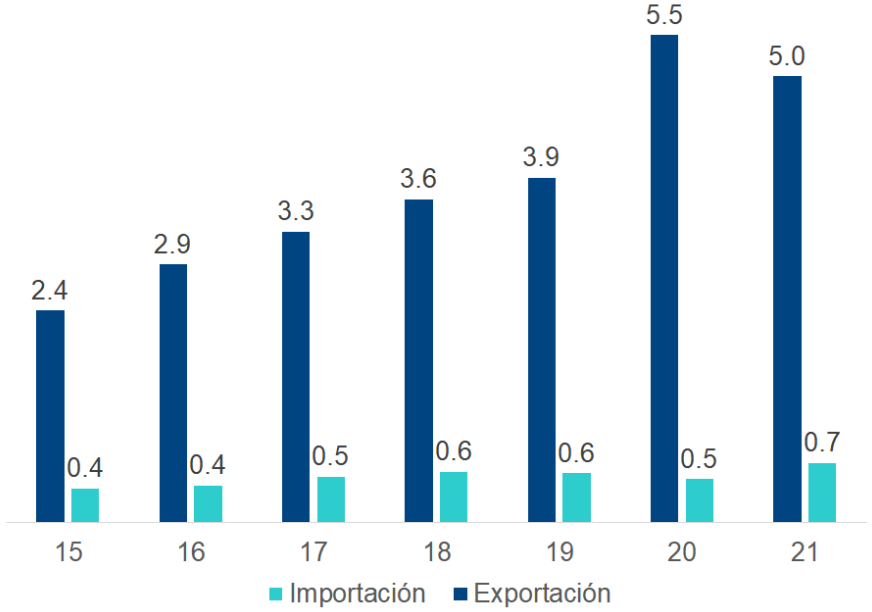
Las exportaciones también aumenta significativamente, mientras que las importaciones se estancan.
El efecto neto en el consumo nacional aparente es positivo, pese a la menor actividad económica.

Los productos a base de cemento sí han disminuido su manufactura

PRODUCCIÓN BASE CEMENTO
(MILES DE PIEZAS)



BALANZA COMERCIAL BASE CEMENTO
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)

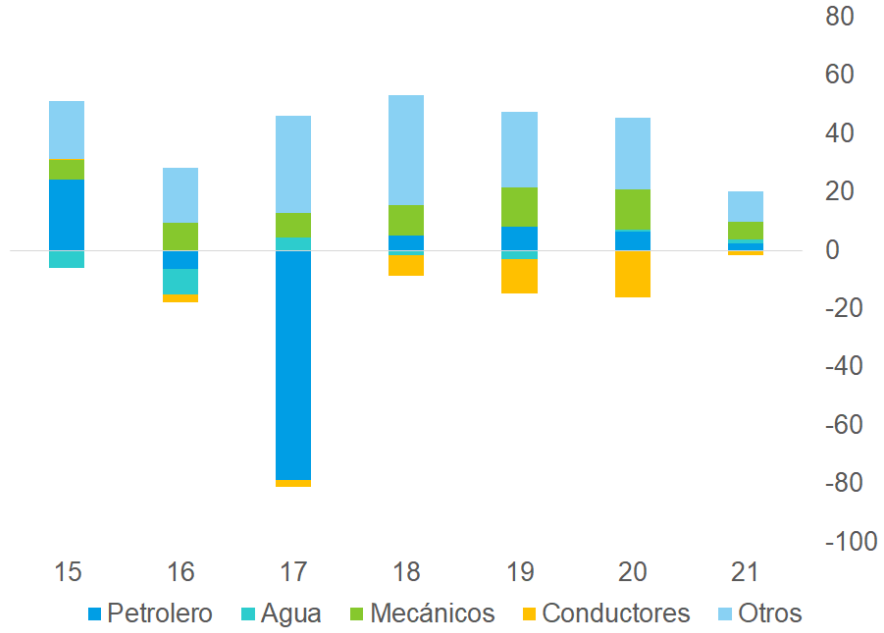


Fuente: BBVA Research con datos de inegi

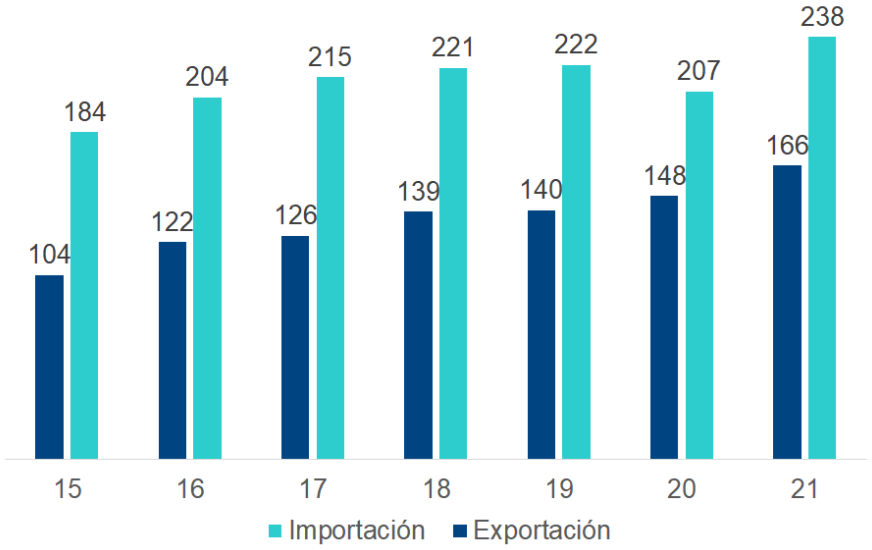
Pese a la menor producción, las exportaciones de este material continúan ascendiendo.
El resultado neto es un menor consumo aparente.

La producción de tubos de acero supera a sus ventas en la mayoría de casos

PRODUCCIÓN Y VENTA DE TUBOS DE ACERO
(MILES DE TONELADAS)



BALANZA COMERCIAL TUBOS DE ACERO
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)

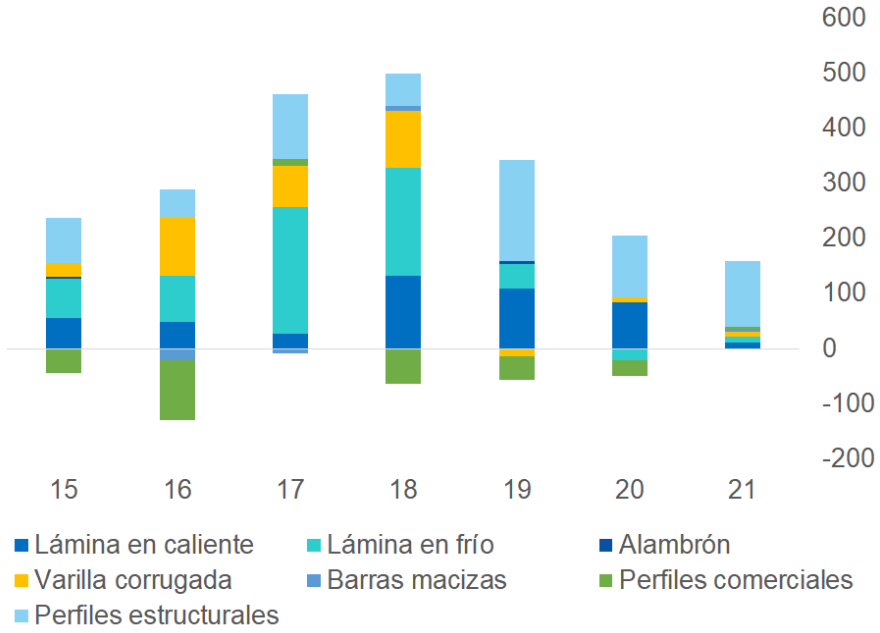


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

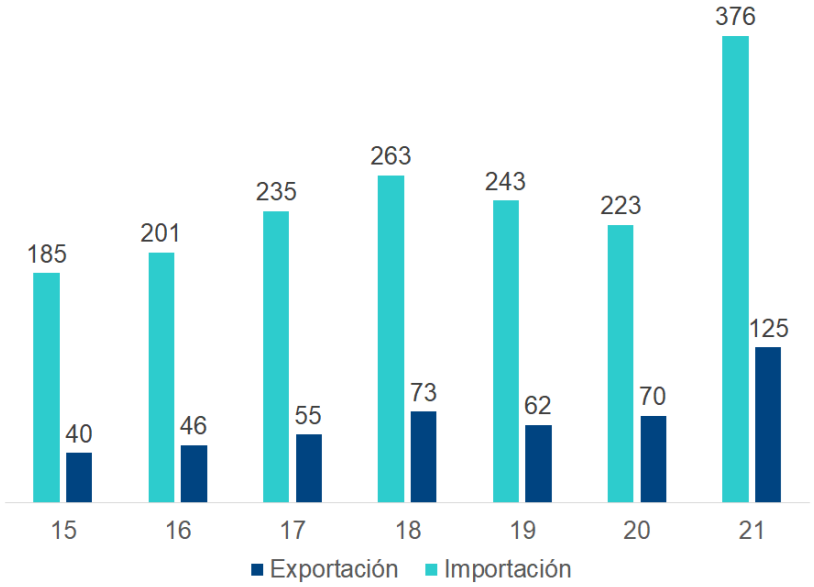
Además, el saldo comercial de este insumo para la construcción es negativo.

También las estructuras de acero tienen mayor producción que ventas

PRODUCCIÓN Y VENTA DE ESTRUCTURAS
(MILES DE TONELADAS)



BALANZA COMERCIAL ESTRUCTURAS
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

La importación crece significativamente en 2021, aunque las exportaciones también mejoraron. El resultado es un mayor consumo aparente.

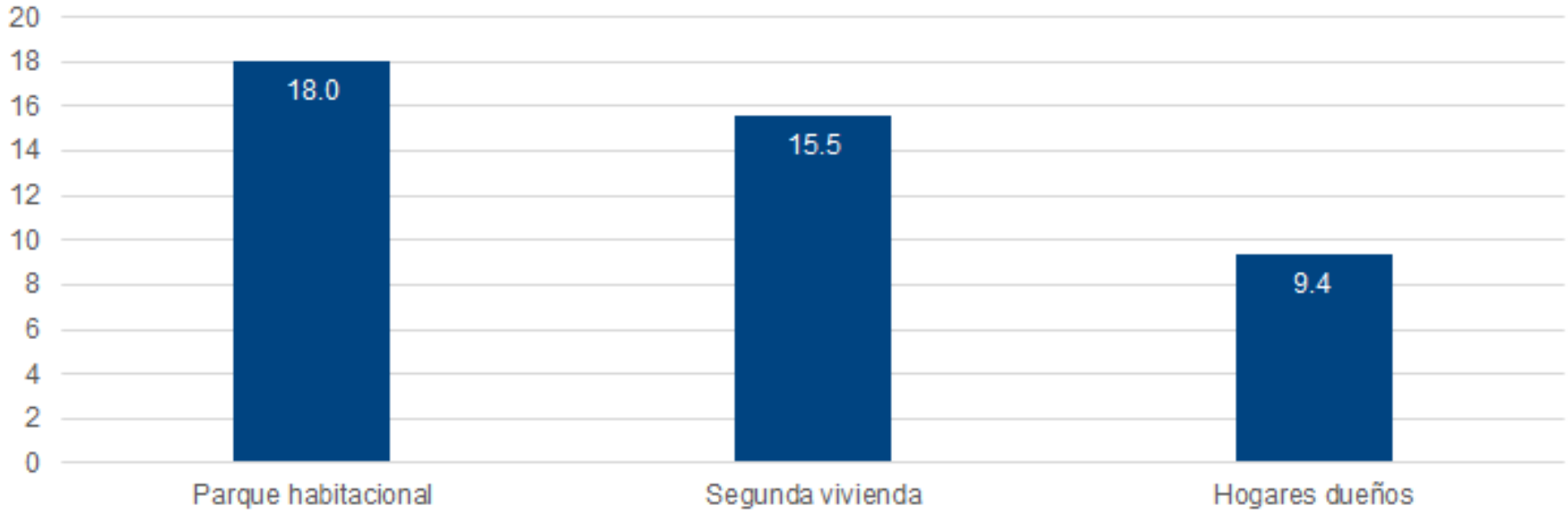
BBVA
Creando Oportunidades

05

Segunda vivienda: parte sustancial de la vivienda media y residencial

La segunda vivienda crece a un ritmo similar al parque habitacional

CRECIMIENTO VIVIENDAS 2014-2020
(VARIACIÓN %)



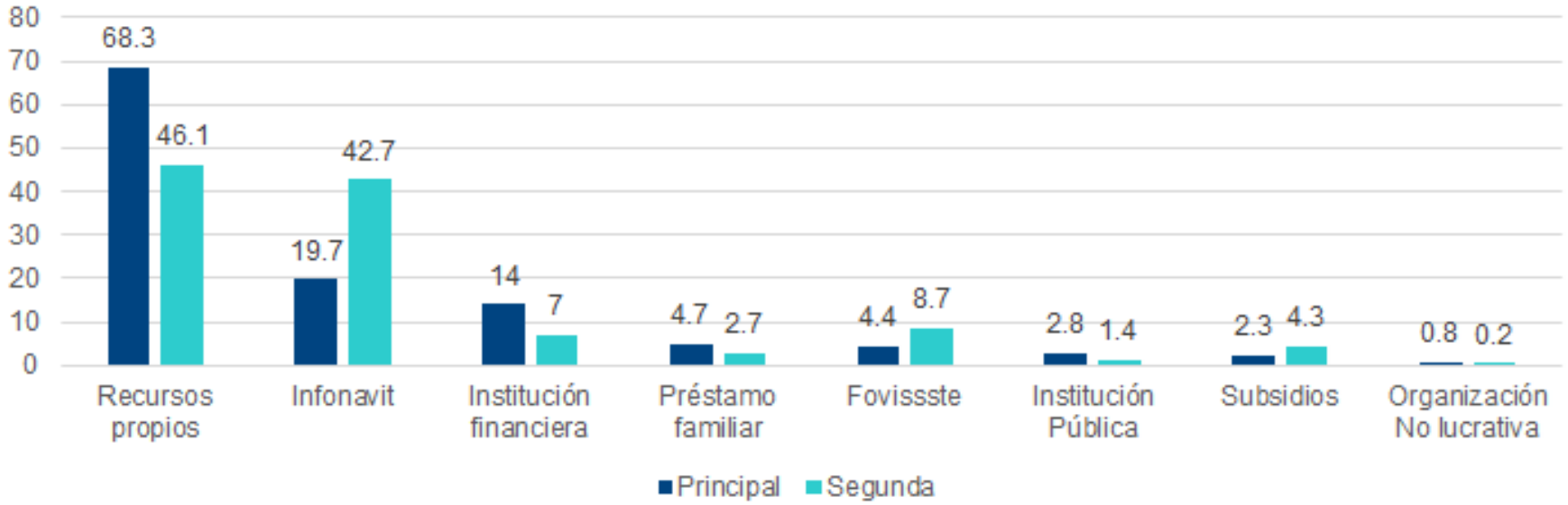
Fuente: BBVA Research con datos de la ENVI 2020, Inegi

La segunda vivienda aumentó 15.5% de 2014 a 2020, mientras que los hogares dueños lo hicieron a un menor ritmo.

Más financiamiento para adquirir segunda vivienda

FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA LA SEGUNDA VIVIENDA

(VARIACIÓN % ANUAL)

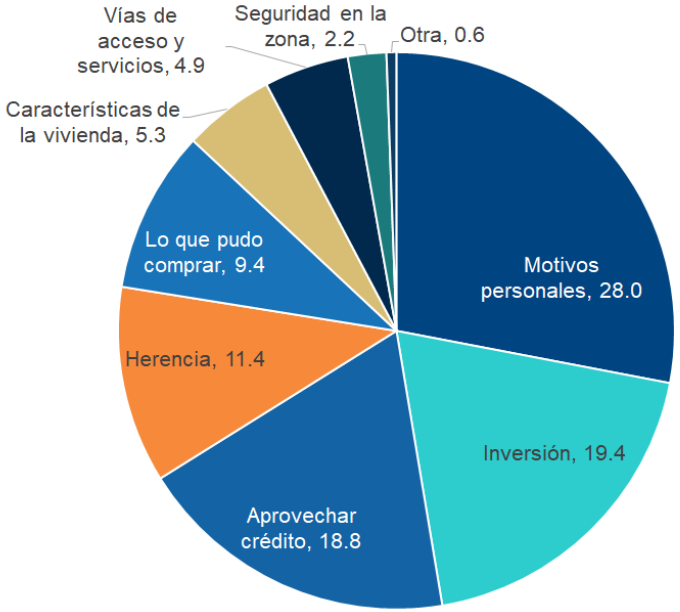


Fuente: BBVA Research con datos del ENVI, Inegi.

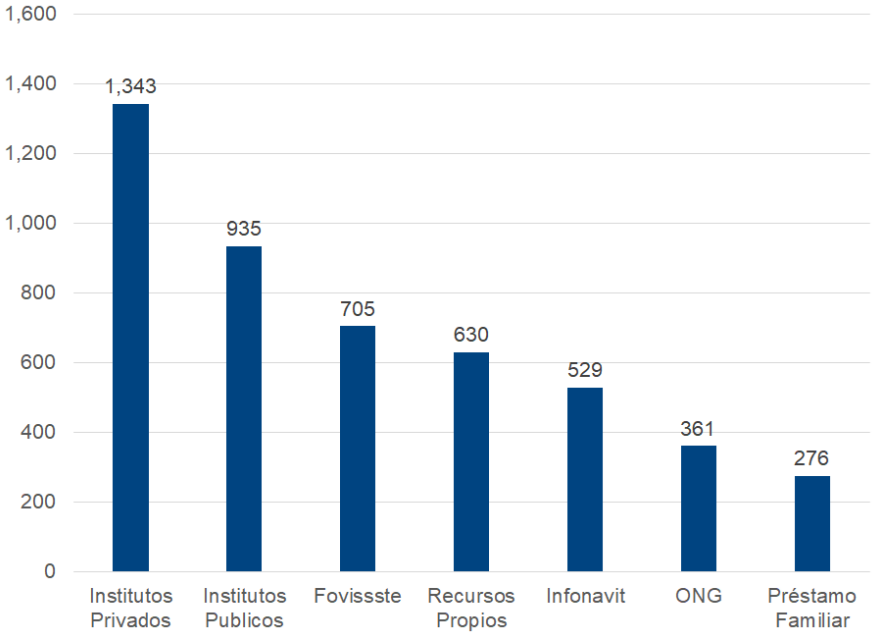
Se utiliza más el financiamiento institucional para adquirir segunda vivienda (58.4%) que vivienda principal (38.1%).

Inversión y crédito motivos para adquirir otra vivienda

MOTIVO DE ADQUISICIÓN SEGUNDA VIVIENDA
(PORCENTAJE)



FINANCIAMIENTO PROMEDIO PARA SEGUNDA VIVIENDA
(MILES DE PESOS 2021)

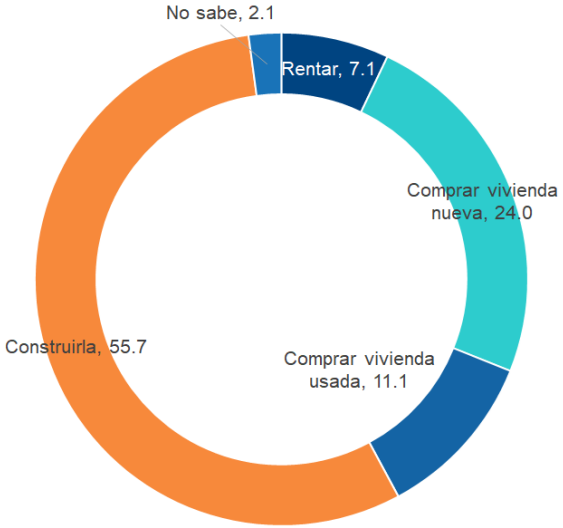


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

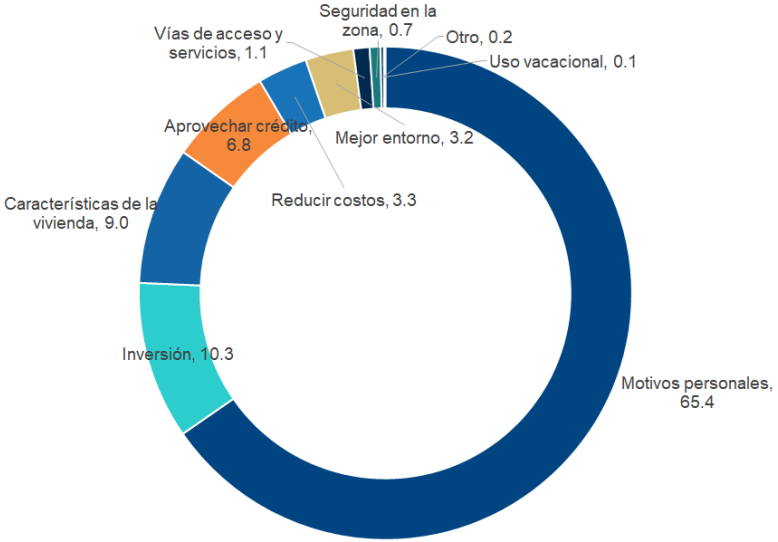
La banca comercial y las sofoles dieron mayores montos para la adquisición de segunda vivienda.

La adquisición de vivienda es el 35% de la demanda futura

TIPO DE TENENCIA DEMANDA FUTURA
(PORCENTAJE)



MOTIVO DE DEMANDA
(PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

En la demanda futura la inversión y el uso del crédito representan el 17.1%

La vivienda media y residencial representan el 11.9% de la demanda

COSTO ESTIMADO DE LA VIVIENDA POR DEMANDAR
(PORCENTAJE)

Costo de la vivienda	Porcentaje
Hasta $150,000	31.4
De $151,000 a $350,000	23.8
De $351,000 a $700,000	23.3
De $701,000 a $1,100,000	7.2
De$1,101,000 a $3,000,000	4.3
Más de $3,000,000	0.4
No sabe	9.7

- En el periodo 2014-2020 el número de segundas viviendas adquiridas representan el 15.2% del total de créditos otorgados.
- La adquisición de una segunda vivienda mantiene su atractivo para los hogares en especial los de mayores ingresos.
- Para el 2030 se podrían demandar cerca de 450 mil viviendas con precios superiores a los 700 mil pesos.

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

BBVA
Creando Oportunidades

Informe “Situación Inmobiliaria México”

1S2022

4 de mayo de 2022

Aviso Legal

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvaresearch.com.