

# Informe “Situación Inmobiliaria México”

2S2022

# Mensajes clave

## 01

Construcción desacelera fuertemente. En 2023 crecerá marginalmente gracias a la Obra Civil

## 02

El crédito hipotecario mantiene su crecimiento apoyado en aumentos moderados de la tasa de interés y fuerte apreciación de la vivienda.

## 03

Demanda por crédito para adquisición por vivienda continúa concentrada a nivel estatal, pero entidades con enfoque turístico ganan posiciones

## 04

La morosidad del Infonavit aumentó a más de 20% debido en gran parte a la adopción de sanas prácticas contables

01

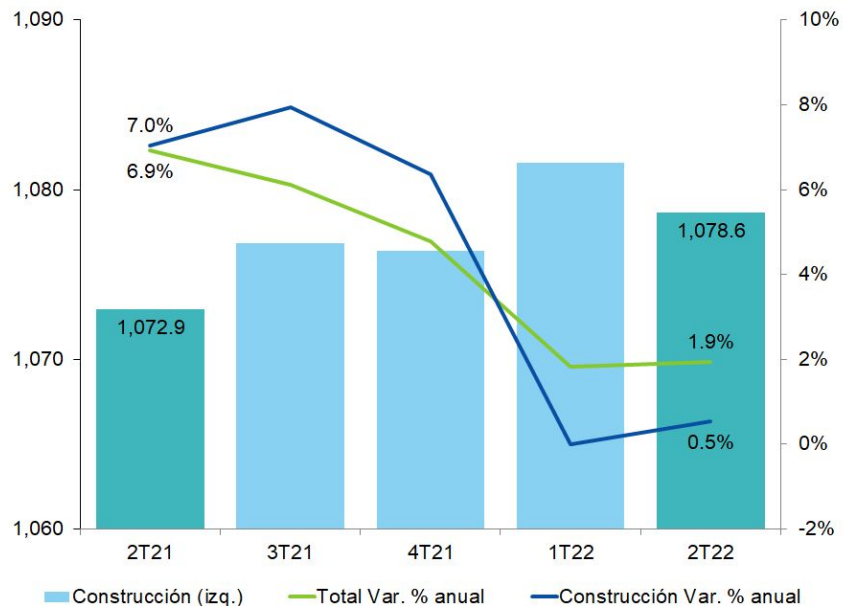
# Coyuntura Construcción:

Obra Civil sostendrá al sector en 2022  
y también en 2023

# Construcción desacelera rápidamente

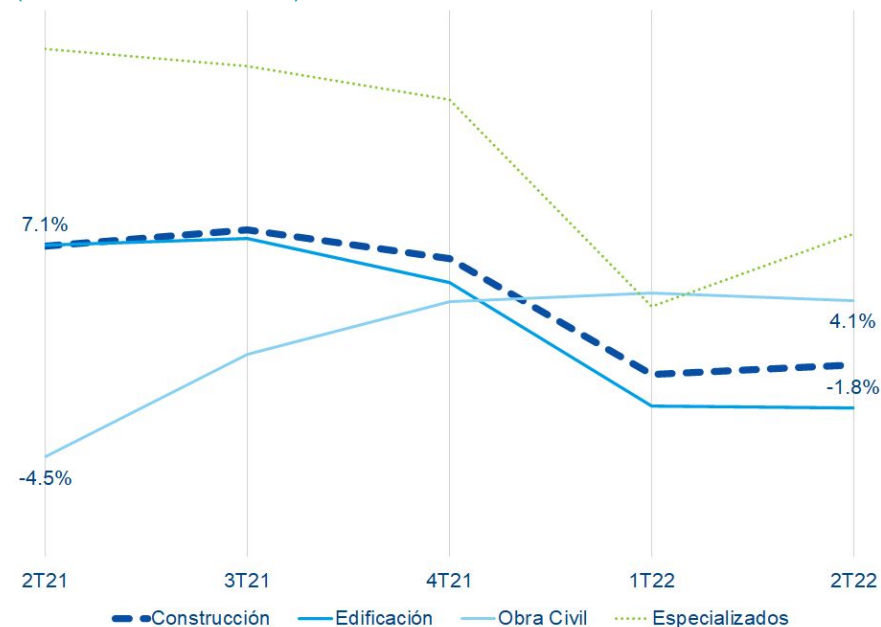
## PIB ACUMULADO TOTAL Y CONSTRUCCIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



## PIB CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)

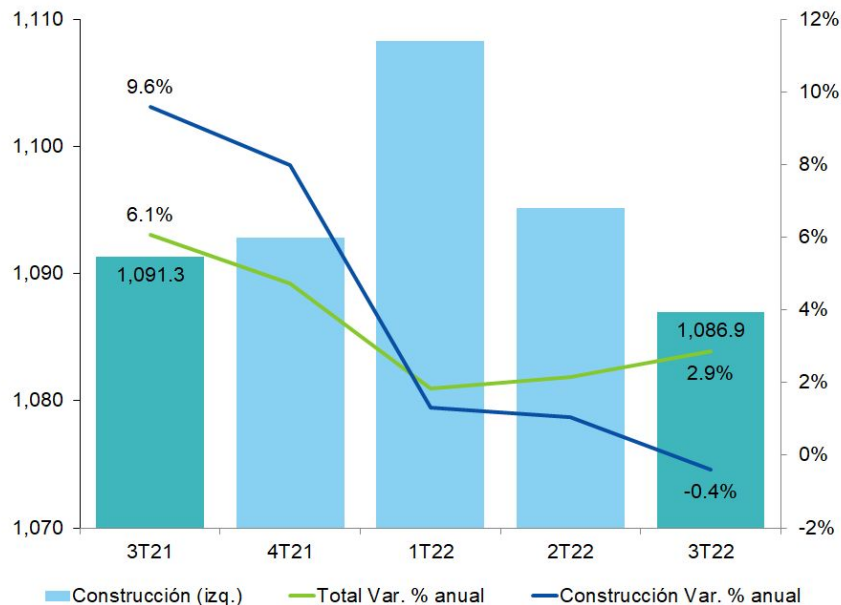


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

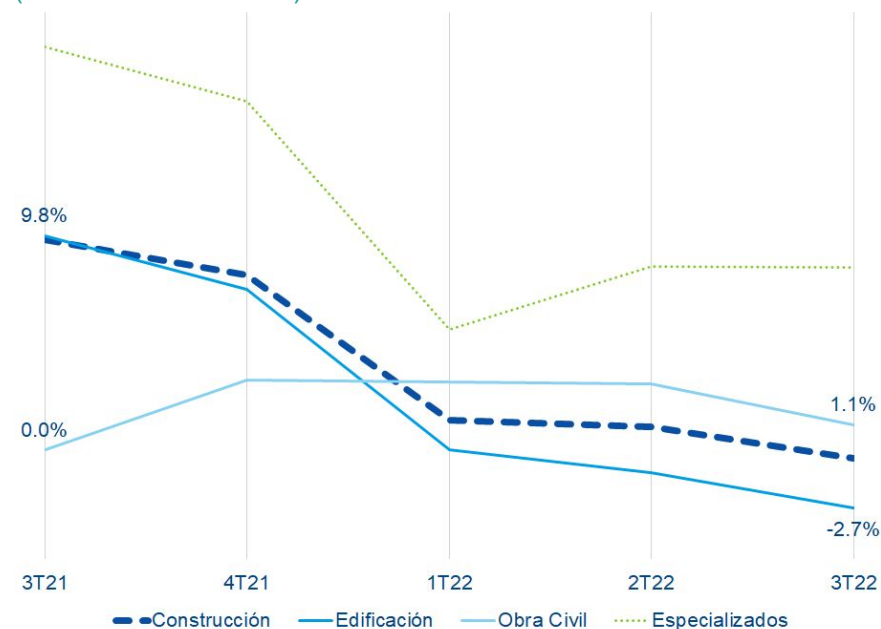
Las cifras oficiales al 2T22 indicaban un crecimiento menor al esperado por la contracción de la Edificación y pese al crecimiento de la Obra Civil.

# Al 3T22, el PIB Construcción ya está en terreno negativo

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



## PIB CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



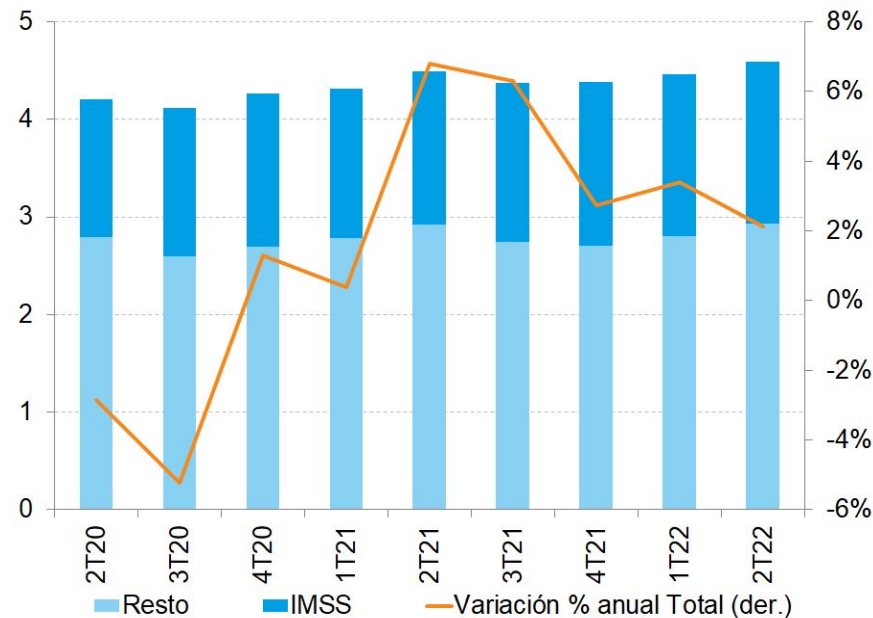
Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

La revisión del Inegi lleva a una mayor depresión de la Edificación y un menor crecimiento de la Obra Civil

## Mayor demanda por trabajo apuntaría a una mayor actividad en el sector

### EMPLEO CONSTRUCCIÓN

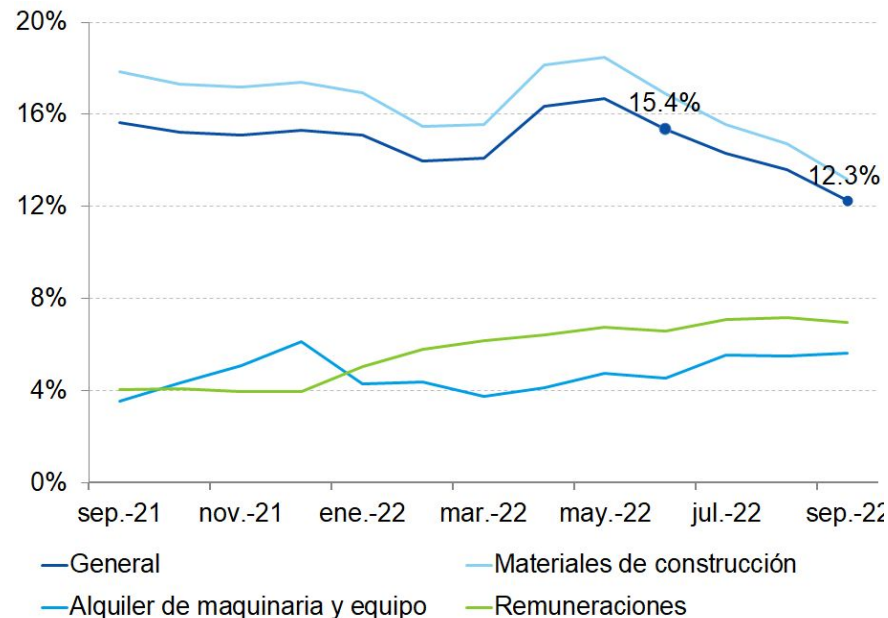
(MILLONES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS

### INPP INSUMOS CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



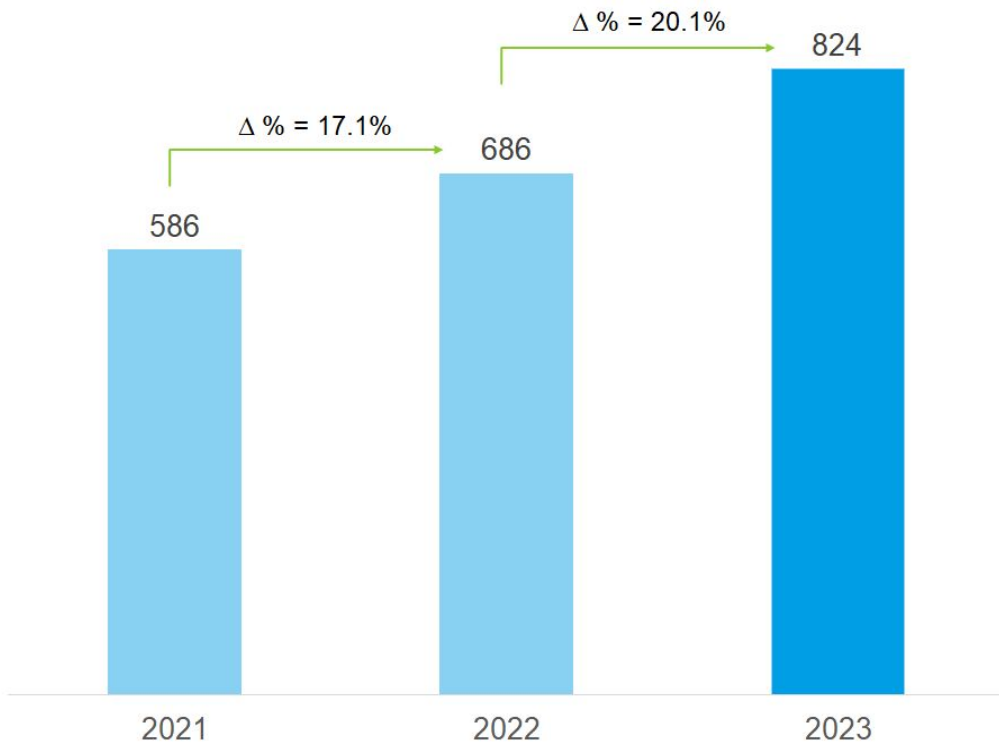
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

...no obstante, el fuerte incremento de los precios de los materiales de construcción, podrían revertir este proceso.

# Incrementos constantes en el presupuesto para obra pública

## PEF OBRA PÚBLICA

(MILES DE MILLONES DE PESOS REALES Y VARIACIÓN % ANUAL)

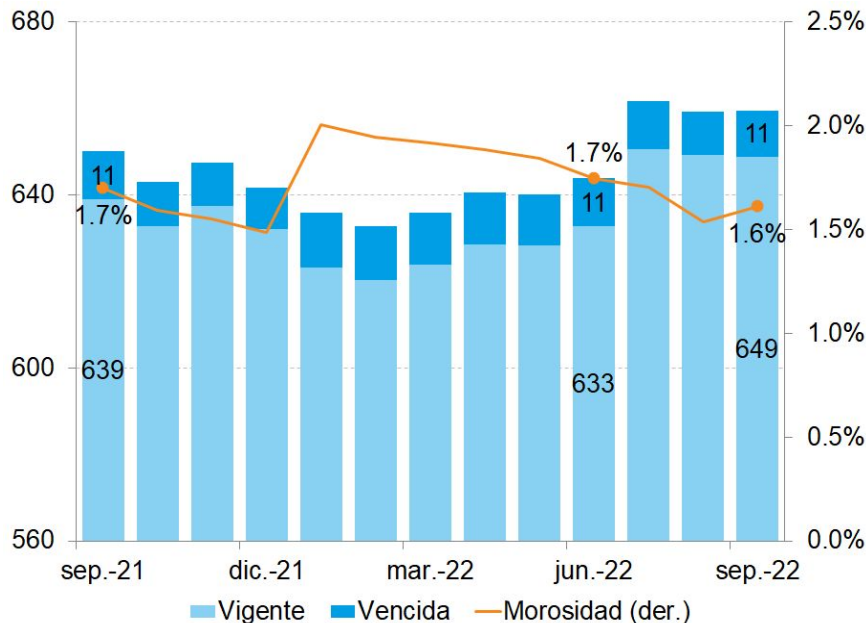


Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

- La Obra Civil está creciendo recientemente, primero por un efecto estadístico después de haber caído durante varios años, y en segundo lugar por mayor inversión en obra pública.
- En 2022, el aumento del presupuesto fue de 17%; pero para 2023 el monto será superior en 20% en términos reales; por lo que esperamos un efecto positivo en la Obra Civil.
- No obstante, los recursos públicos están altamente concentrados en Campeche, Tabasco y Ciudad de México con 60% del presupuesto de obra pública.

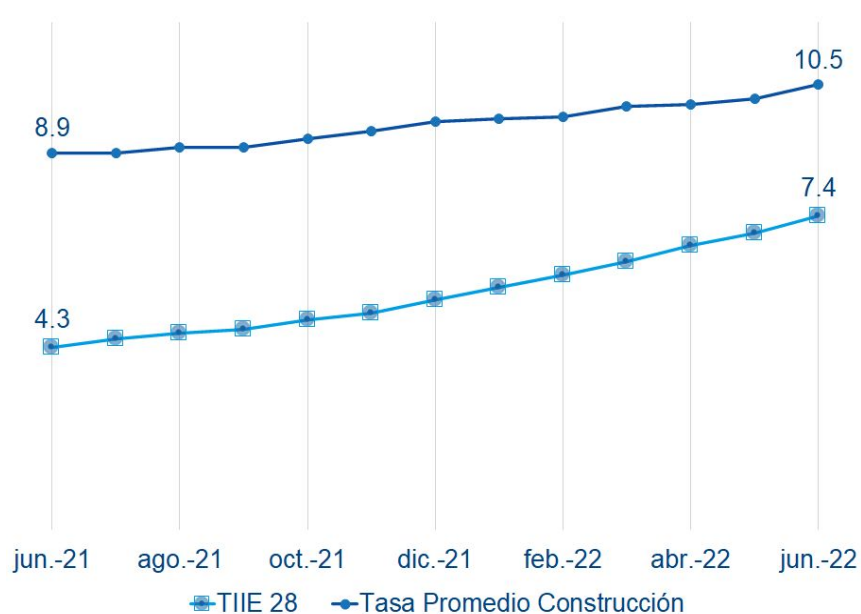
# Mayor demanda por crédito, pese a las tasas, llevaría a mayor actividad

## 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.

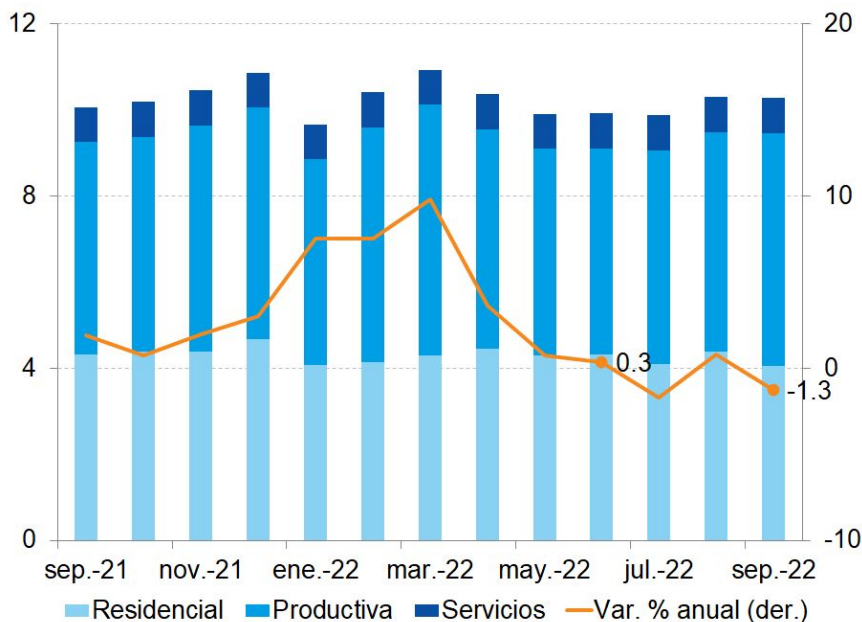
Aunque en parte estos recursos podrían dirigirse simplemente a fondear el alto costo de los insumos.



# Edificación solicita más crédito, pero no presenta mayor dinamismo

## VALOR PRODUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

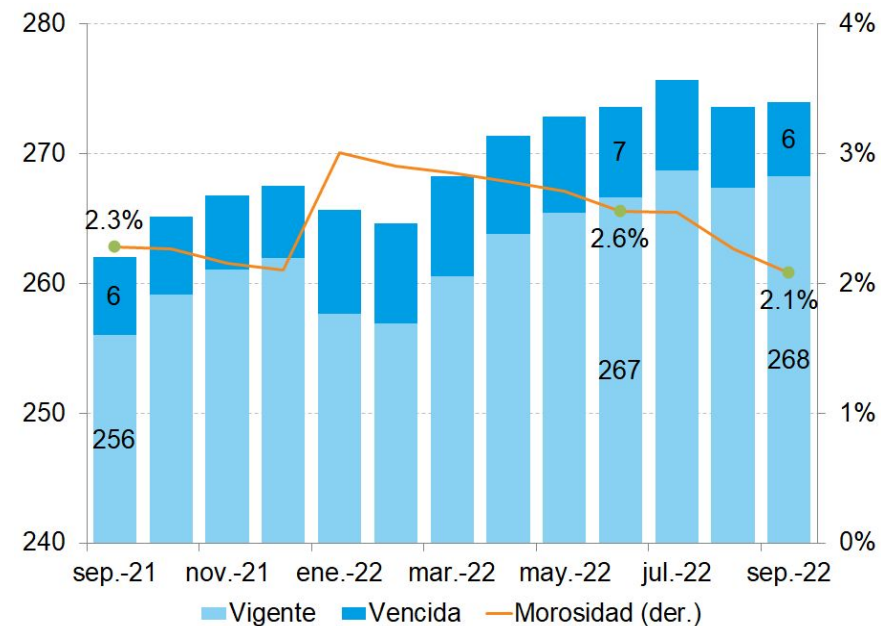
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del ENEC, Inegi.

## SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA EDIFICACIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES Y PORCENTAJE)

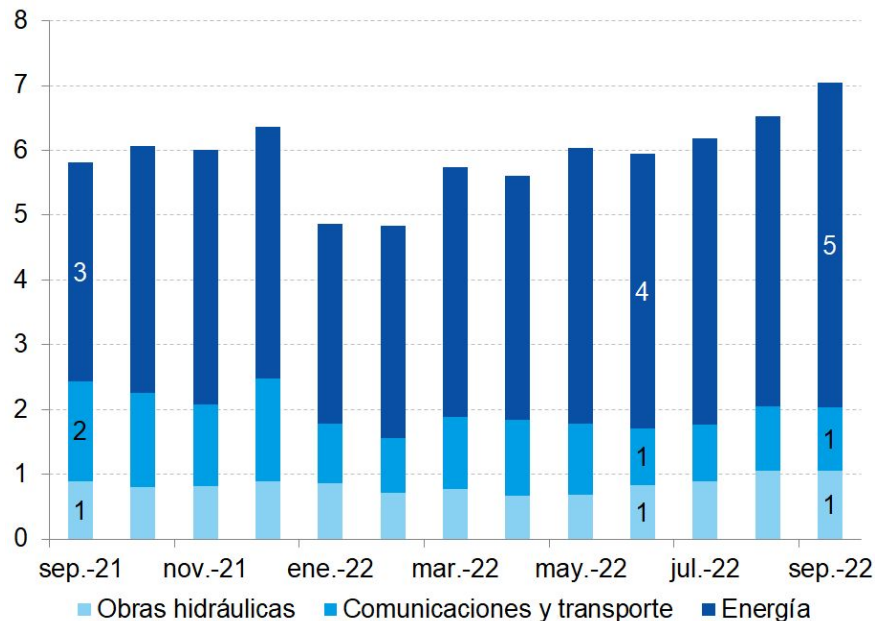


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

La Edificación Residencial se estanca ante una demanda por vivienda nueva contenida, mientras que la Edificación Productiva retrocede después de un impulso en su parte comercial.

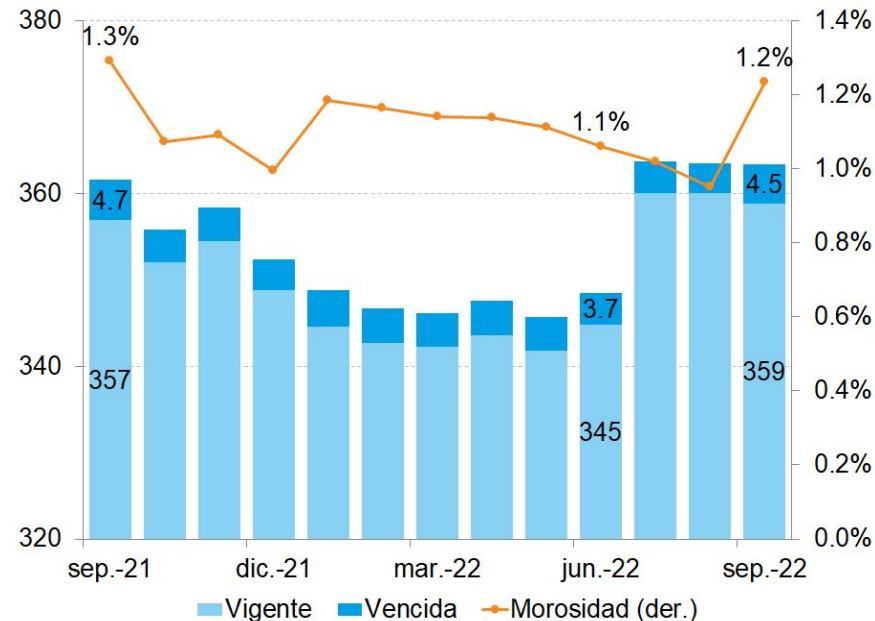
## Obras Civil crece por su componente energético

### 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)



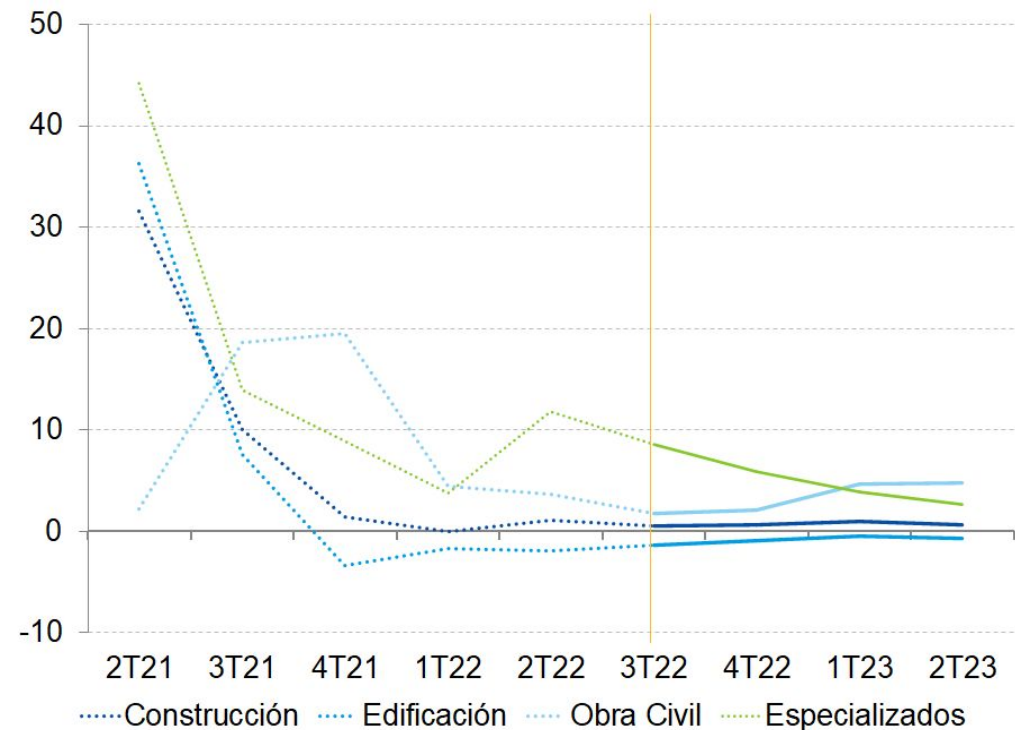
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

Otras tipo de obra pública como son las Hidráulicas o Comunicaciones y Transporte permanecen estancadas

## Esperamos que en 2023, el PIB Construcción crezca 1.0%

### PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



megi.

- La Obra Civil seguirá siendo el subsector que más aporte a la Construcción gracias al incremento sustancial del presupuesto a Obra Pública.
- La Edificación podría mantenerse estancada ante una demanda por vivienda nueva sin despegar y moderación de la parte comercial.
- Las mayores tasas de interés por la política monetaria harán más caro el fondeo a esta actividad.
- El alto costo de los insumos para la Construcción podría moderarse en 2023, pero sin caer.

# 02

## Coyuntura Vivienda: la banca hipotecaria mantiene el crecimiento

# La banca hipotecaria continúa creciendo

## NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

(MILES DE MILLONES DE PESOS DE 2022 EN CIFRAS ACUMULADAS, A/A%)

| Origenación hipotecaria            | Número de créditos |              |              | Monto de crédito |              |                   | Monto promedio |              |                   |
|------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|----------------|--------------|-------------------|
|                                    | jun-21             | jun-22       | Var. % anual | jun-21           | jun-22       | Var. % anual real | jun-21         | jun-22       | Var. % anual real |
| <b>Institutos Públicos</b>         | <b>179.4</b>       | <b>147.3</b> | <b>-17.9</b> | <b>88.2</b>      | <b>74.4</b>  | <b>-15.6</b>      | <b>492</b>     | <b>505</b>   | <b>2.8</b>        |
| Infonavit                          | 155.1              | 127.8        | -17.6        | 68.5             | 59.7         | -12.9             | 442            | 467          | 5.7               |
| Fovissste                          | 24.3               | 19.5         | -19.6        | 19.7             | 14.7         | -25.2             | 810            | 754          | -6.9              |
| <b>Sector Privado*</b>             | <b>67.4</b>        | <b>71.1</b>  | <b>5.5</b>   | <b>129.8</b>     | <b>134.9</b> | <b>3.9</b>        | <b>1,926</b>   | <b>1,897</b> | <b>-1.5</b>       |
| Bancos <sup>1/</sup>               | 67.4               | 71.1         | 5.5          | 129.8            | 134.9        | 3.9               | 1,926          | 1,897        | -1.5              |
| Otros                              |                    |              |              |                  |              |                   |                |              |                   |
| <b>Subtotal</b>                    | <b>246.8</b>       | <b>218.4</b> | <b>-11.5</b> | <b>218.1</b>     | <b>209.3</b> | <b>-4.0</b>       | <b>884</b>     | <b>958</b>   | <b>8.4</b>        |
| Cofinanciamiento <sup>2/</sup> (-) | 9.7                | 10.4         | 7.0          |                  |              |                   |                |              |                   |
| <b>Total</b>                       | <b>237.1</b>       | <b>208.0</b> | <b>-12.3</b> | <b>218.1</b>     | <b>209.3</b> | <b>-4.0</b>       | <b>920</b>     | <b>1,006</b> | <b>9.4</b>        |

\*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 banca hipotecaria ralentiza su crecimiento

## NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

(MILES DE MILLONES DE PESOS DE 2022 EN CIFRAS ACUMULADAS, A/A%)

| Origenación hipotecaria            | Número de créditos |              |              | Monto de crédito |              |                   | Monto promedio |              |                   |
|------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|----------------|--------------|-------------------|
|                                    | ago-21             | ago-22       | Var. % anual | ago-21           | ago-22       | Var. % anual real | ago-21         | ago-22       | Var. % anual real |
| <b>Institutos Públicos</b>         | <b>246.3</b>       | <b>208.5</b> | <b>-15.3</b> | <b>123.4</b>     | <b>106.4</b> | <b>-13.8</b>      | <b>501</b>     | <b>510</b>   | <b>1.8</b>        |
| Infonavit                          | 207.3              | 175.4        | -15.4        | 92.2             | 81.6         | -11.5             | 445            | 465          | 4.5               |
| Fovissste                          | 39.0               | 33.1         | -15.2        | 31.2             | 24.8         | -20.4             | 800            | 750          | -6.2              |
| <b>Sector Privado*</b>             | <b>96.0</b>        | <b>96.9</b>  | <b>0.9</b>   | <b>181.5</b>     | <b>187.1</b> | <b>3.1</b>        | <b>1,891</b>   | <b>1,931</b> | <b>2.1</b>        |
| Bancos <sup>1/</sup>               | 96.0               | 96.9         | 0.9          | 181.5            | 187.1        | 3.1               | 1,891          | 1,931        | 2.1               |
| Otros                              |                    |              |              |                  |              |                   |                |              |                   |
| <b>Subtotal</b>                    | <b>342.2</b>       | <b>305.4</b> | <b>-10.8</b> | <b>304.9</b>     | <b>293.4</b> | <b>-3.7</b>       | <b>891</b>     | <b>961</b>   | <b>7.9</b>        |
| Cofinanciamiento <sup>2/</sup> (-) | 13.9               | 12.6         | -9.3         |                  |              |                   |                |              |                   |
| <b>Total</b>                       | <b>328.3</b>       | <b>292.8</b> | <b>-10.8</b> | <b>304.9</b>     | <b>293.4</b> | <b>-3.7</b>       | <b>929</b>     | <b>1,002</b> | <b>7.9</b>        |

\*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.

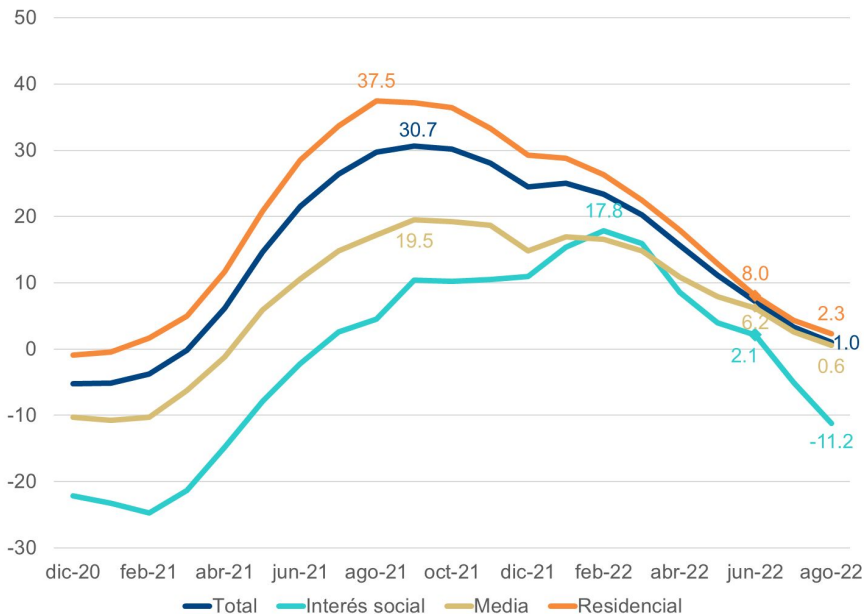
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

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.

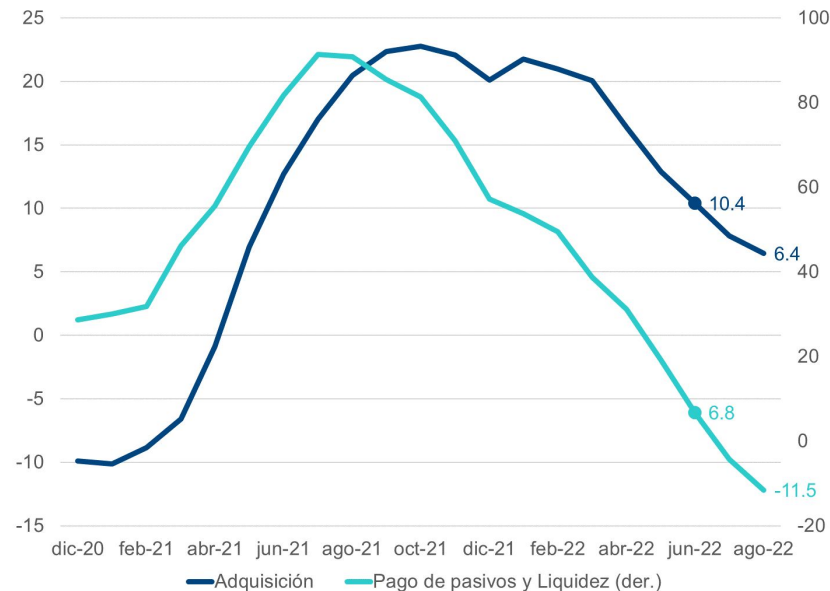
# El segmento residencial y medio guían el crédito bancario

## CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO (VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

## CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO (VARIACIÓN % ANUAL, FLUJOS MENSUALES)



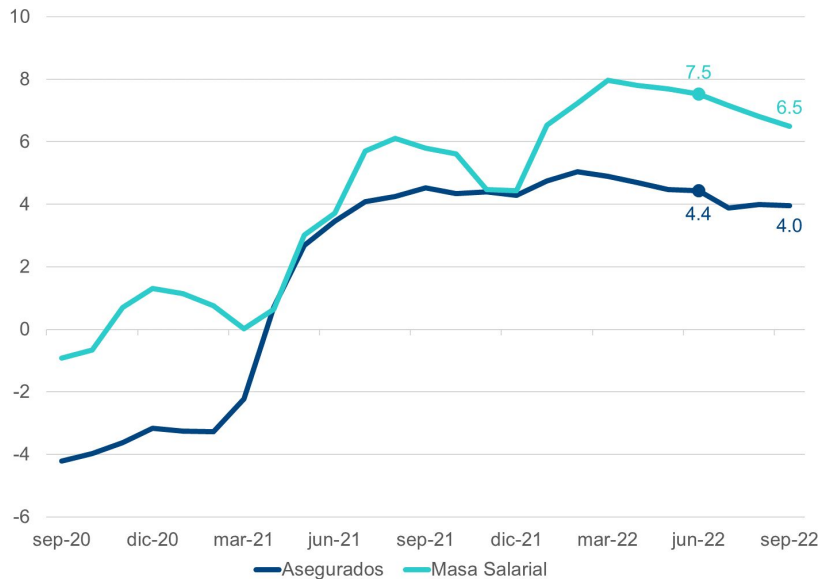
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

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

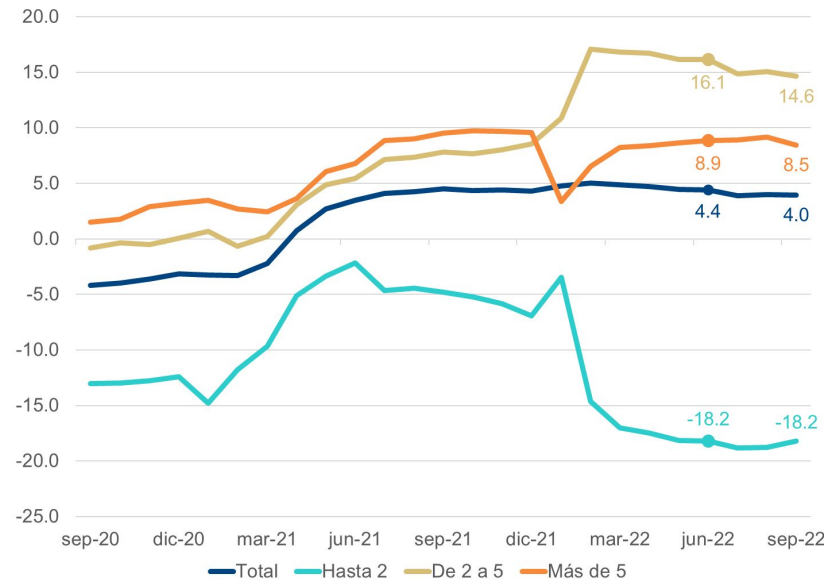


# Se recupera el empleo formal y la masa salarial

## ASEGURADOS Y MASA SALARIAL REAL (VARIACIÓN % ANUAL)



## ASEGURADOS IMSS, NIVEL SALARIAL (UMA) (VARIACIÓN % ANUAL)



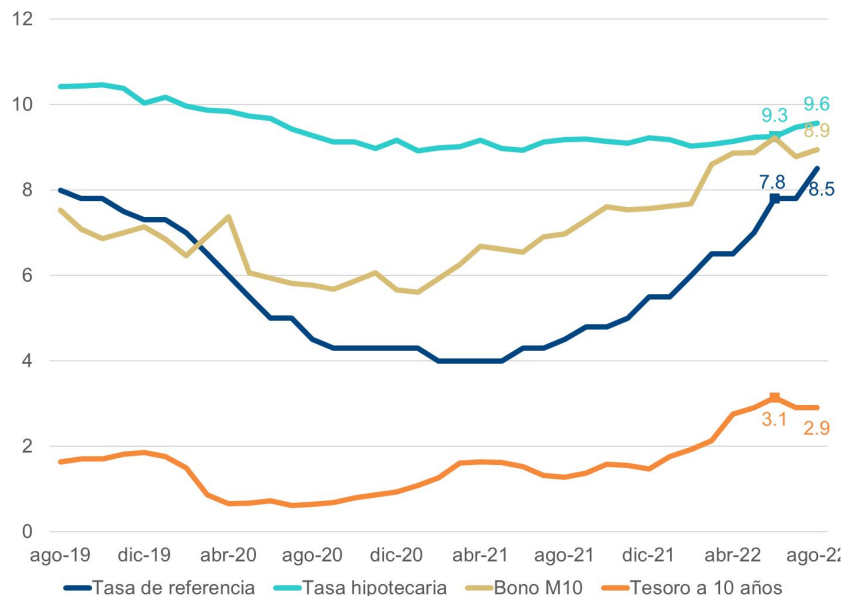
Fuente: BBVA Research con datos de IMSS y Banxico

El empleo formal se recupera para puestos de trabajo con ingresos superiores a las 2 UMAS



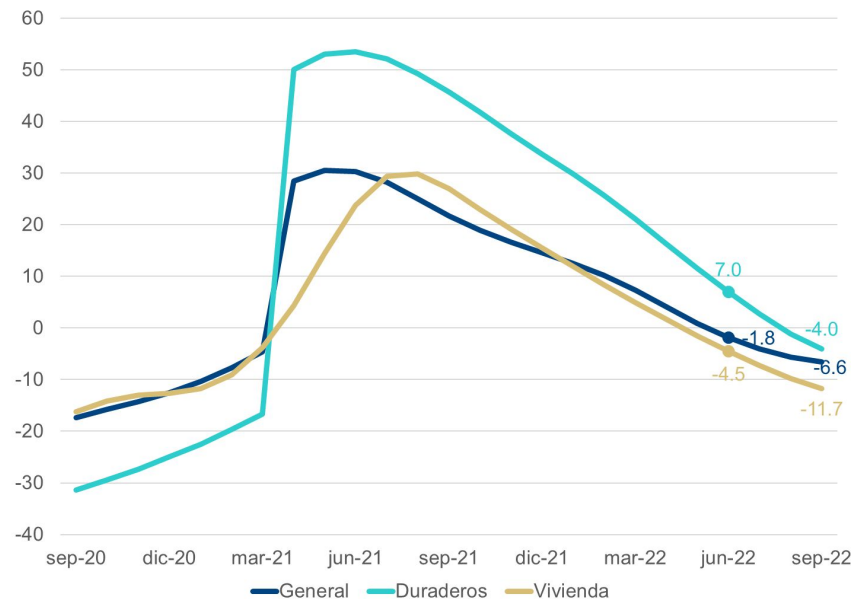
# La tasa de interés hipotecaria crece moderadamente

## TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA (TASA NOMINAL ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de Banxico y CNBV

## ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL)



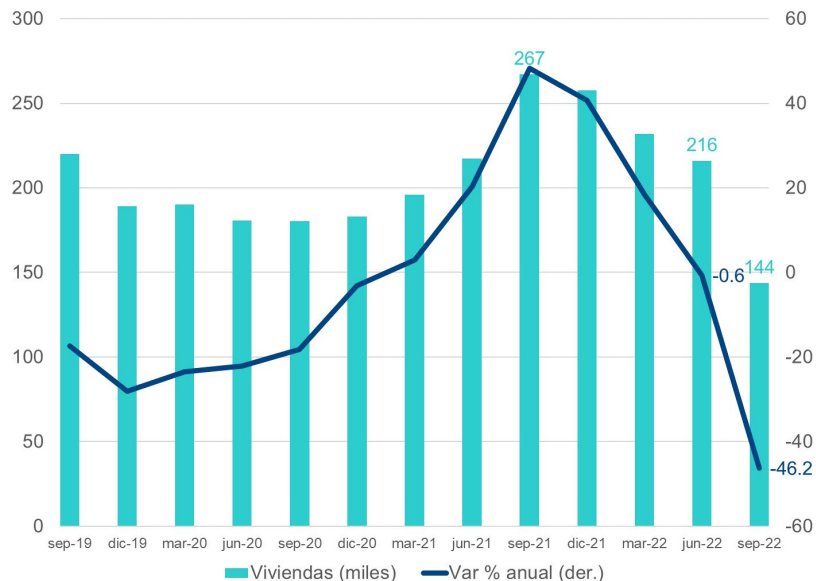
Fuente: BBVA Research con datos de INEGI

A pesar del crecimiento de las tasas de largo plazo, la hipotecaria mantiene sus niveles, sin embargo los hogares son pesimistas en la situación futura

# Menos proyectos nuevos

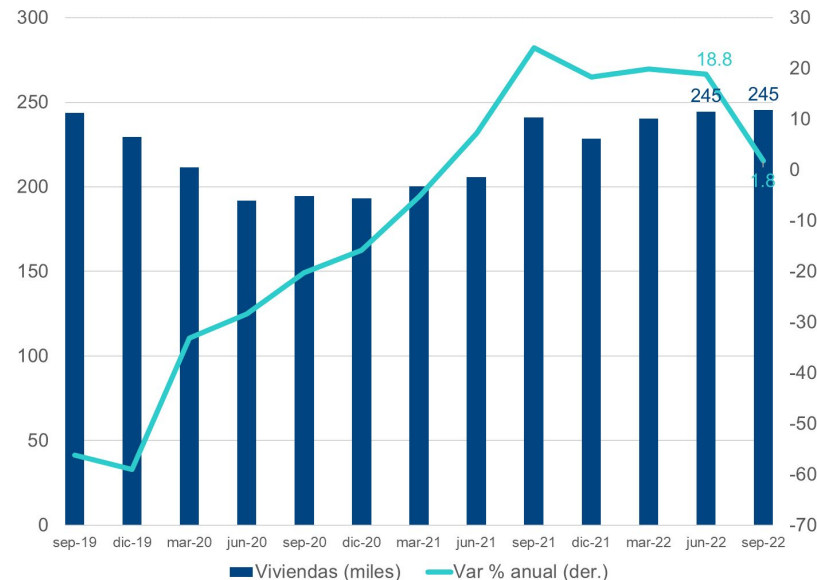
## REGISTRO DE VIVIENDA

(MILES DE VIVIENDAS ANUALIZADAS Y VAR % ANUAL)



## INVENTARIO DE VIVIENDA

(MILES DE VIVIENDAS Y VAR % ANUAL)

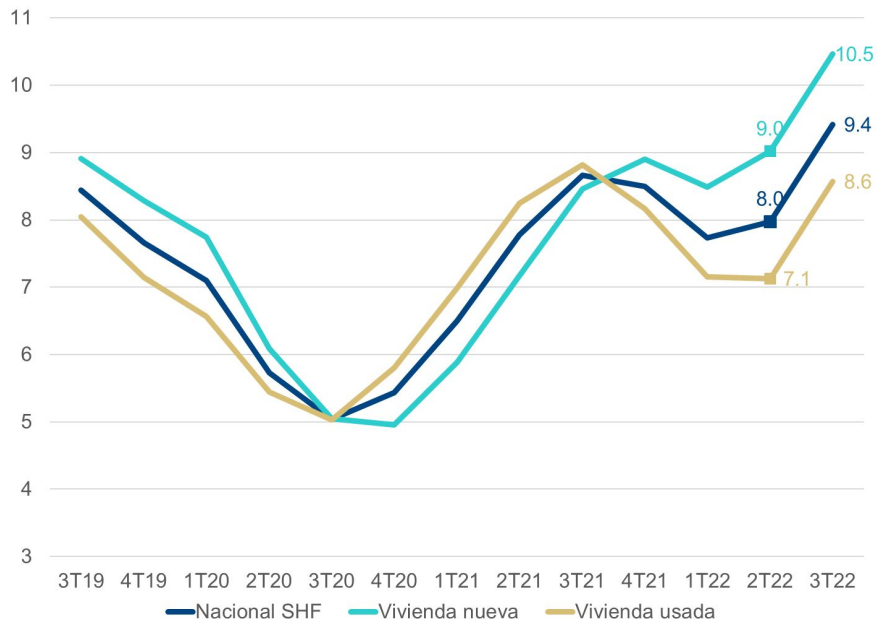


Fuente: BBVA Research con datos de RUV

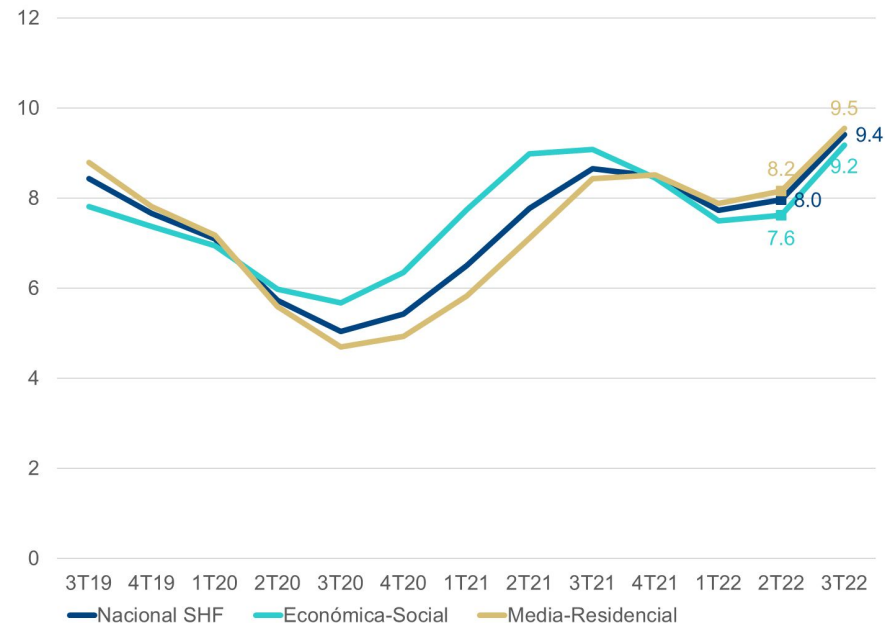
Nuevo ritmo de registro de vivienda, relacionado con la falta de dinamismo de la vivienda de interés social y económica. El inventario crece por el registro acelerado del año anterior

# El precio de la vivienda acelera

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



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



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

El precio de la vivienda aumentó 8% en el segundo trimestre de 2022, la vivienda media-residencial 8.2% y la económica-social 7.6% con un precio promedio de 1.5 mdp.

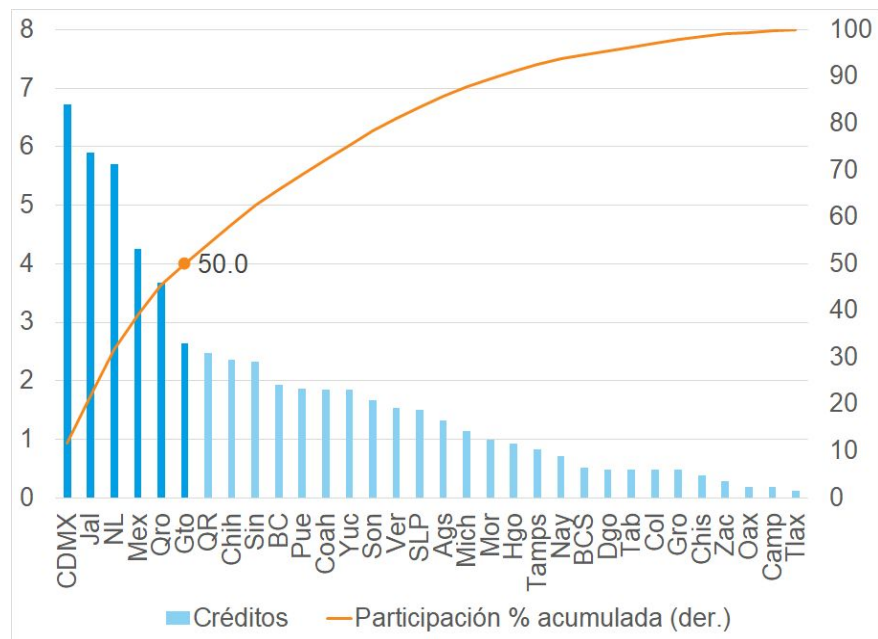
# 03

**Panorama estatal:**  
aumenta preferencia por estados  
con enfoque turístico

# Alta concentración del crédito hipotecario a nivel estatal se mantiene

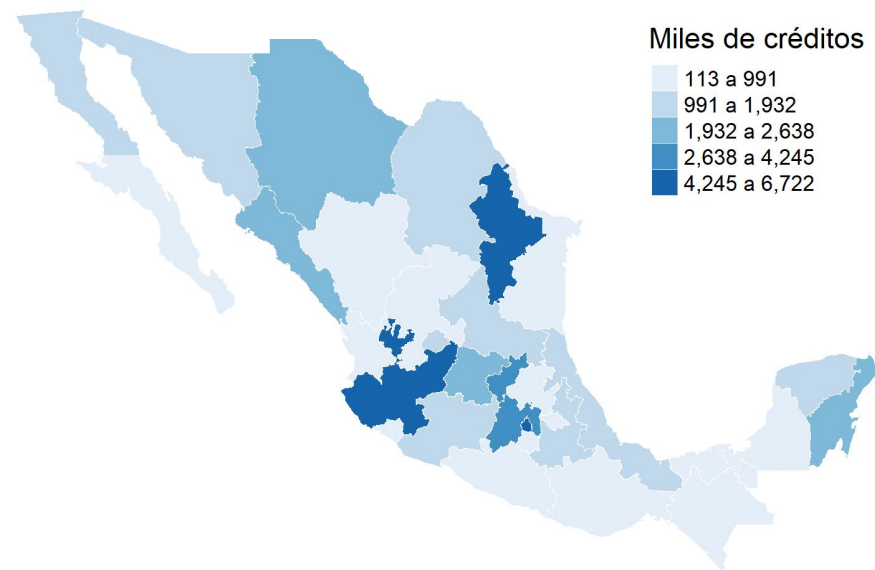
## ORIGINACIÓN HIPOTECARIA 2022

(MILES DE CRÉDITOS Y PARTICIPACIÓN %)



## ORIGINACIÓN HIPOTECARIA 2022

(MILES DE CRÉDITOS)



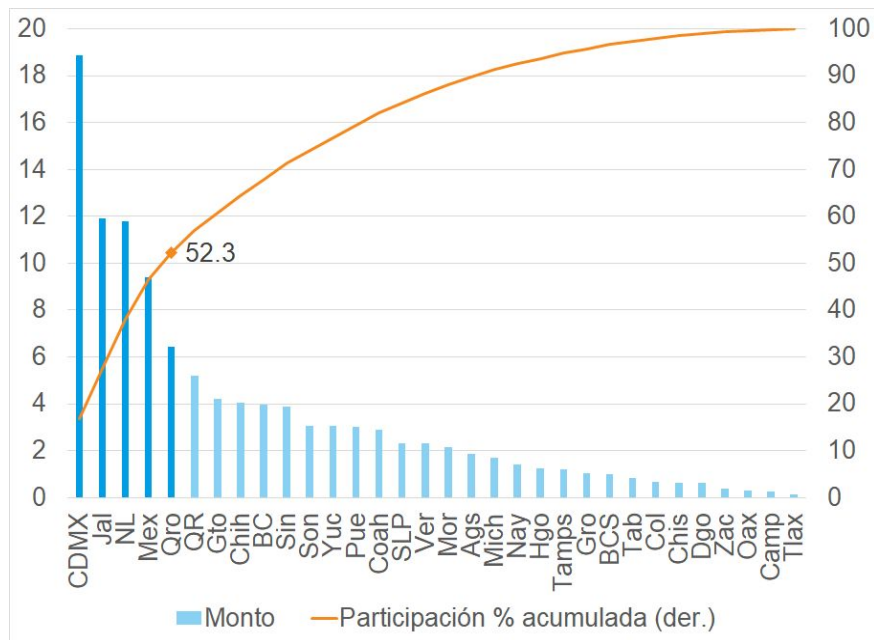
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Quintana Roo escala posiciones en cuanto al número de créditos para adquisición

## En monto, la concentración es aún mayor

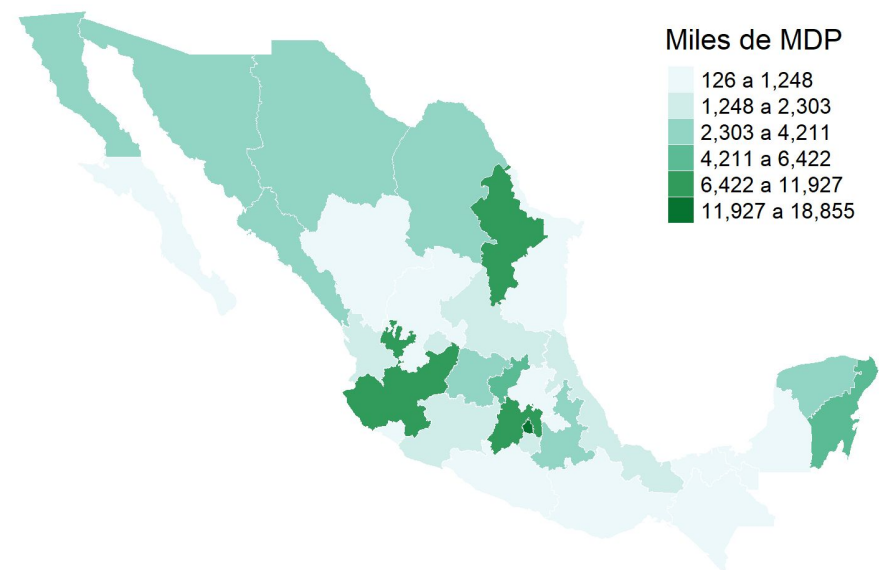
### ORIGINACIÓN HIPOTECARIA 2T22

(MILES DE MILLONES DE PESOS REALES Y PARTICIPACIÓN %)



### ORIGINACIÓN HIPOTECARIA 2T22

(MILES DE MILLONES DE PESOS REALES)

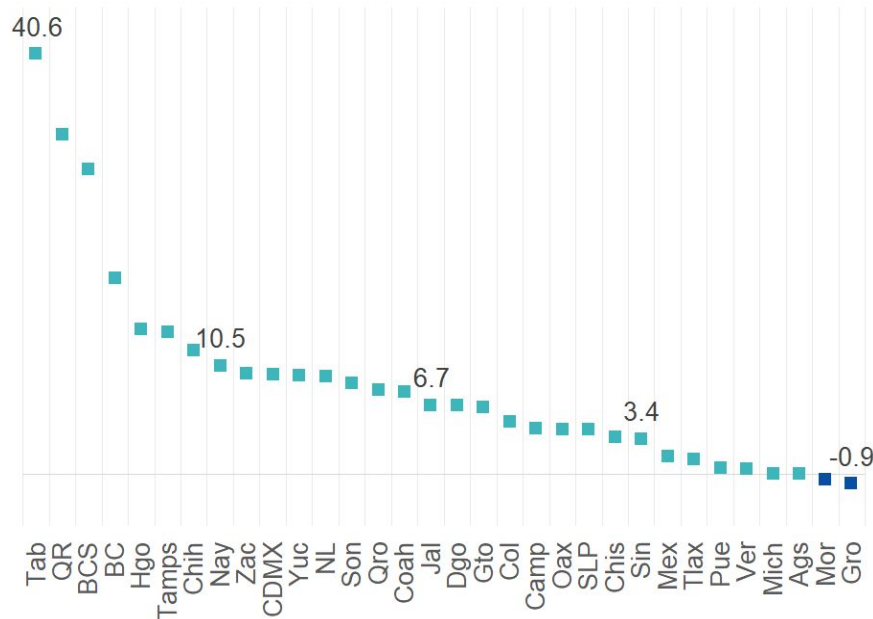


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

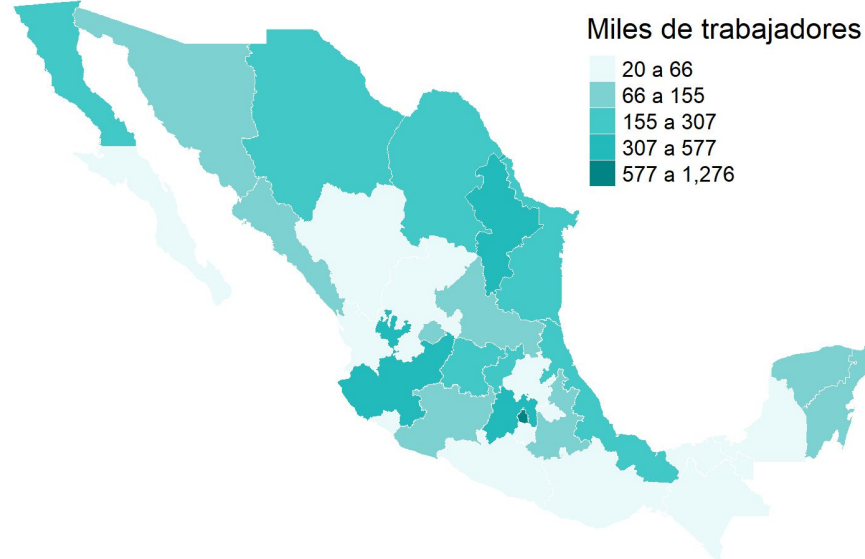
Quintana Roo desplaza a Guanajuato y Chihuahua,  
lo que apunta a una reconfiguración de los segmentos de vivienda en ese estado

# Generación de empleo de más de 5 UMA explica la originación hipotecaria

EMPLEO NUEVO MEDIO IMSS 1S22  
(VARIACIÓN % ANUAL)



EMPLEO NUEVO MEDIO IMSS 1S22  
(MILES DE TRABAJADORES)

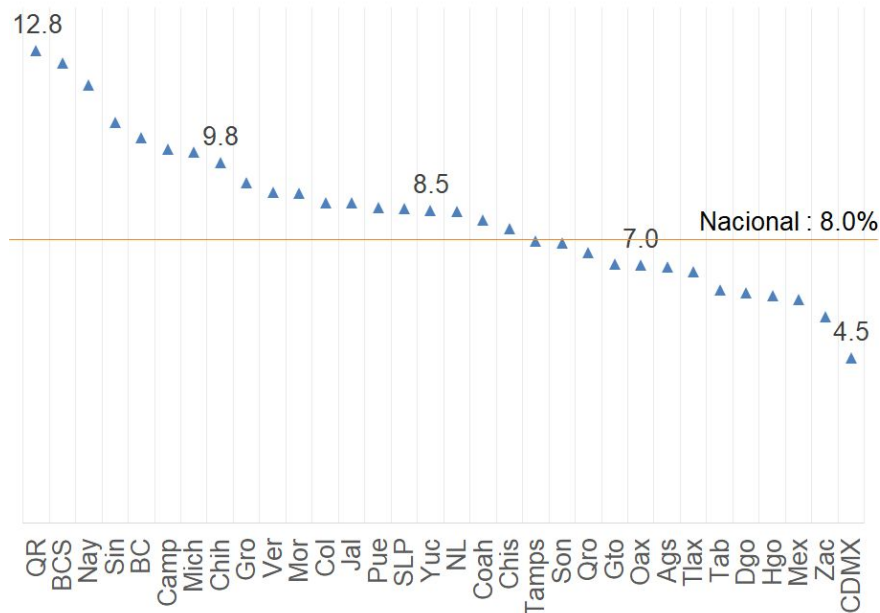


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

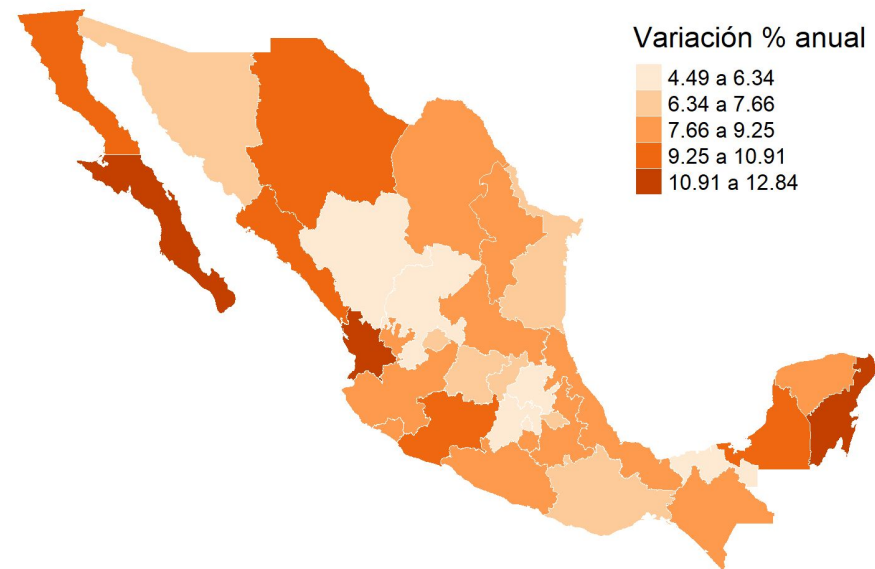
Tabasco es la entidad con mayor generación de empleo por las obras energéticas, después destacan las entidades turísticas

# Apreciación a doble dígito en 7 entidades

## ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA AL 2T22 (VARIACIÓN % ANUAL)



## ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA AL 2T22 (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

La característica más común en estas entidades es el enfoque de la actividad turística

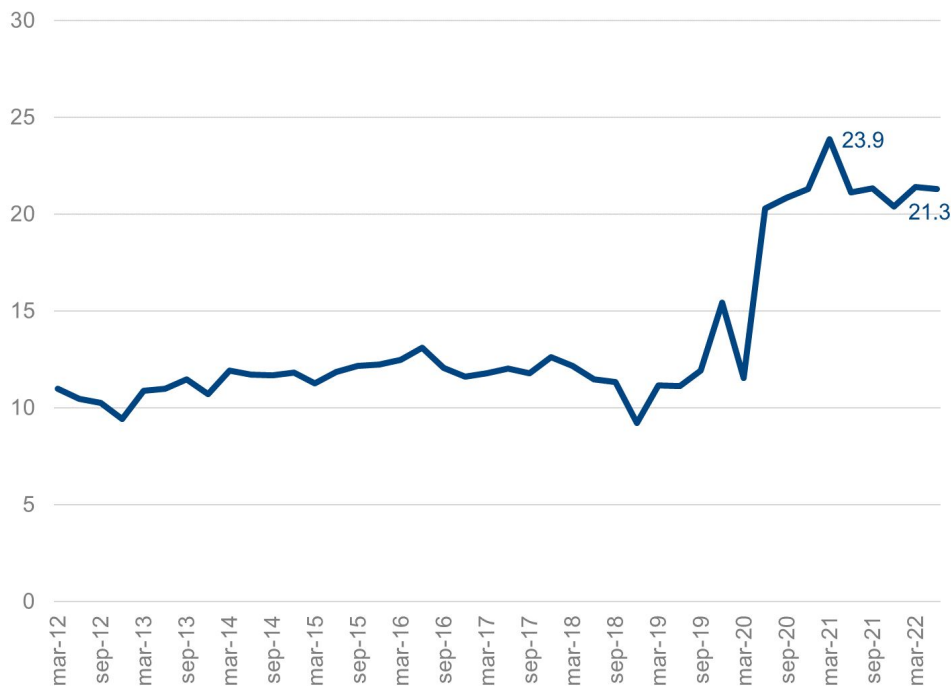


04

# Morosidad Infonavit preocupa al sector

# El IMOR del Infonavit rompe sus niveles históricos debido a mejores prácticas

## ÍNDICE DE MOROSIDAD DEL INFONAVIT (PORCENTAJE)

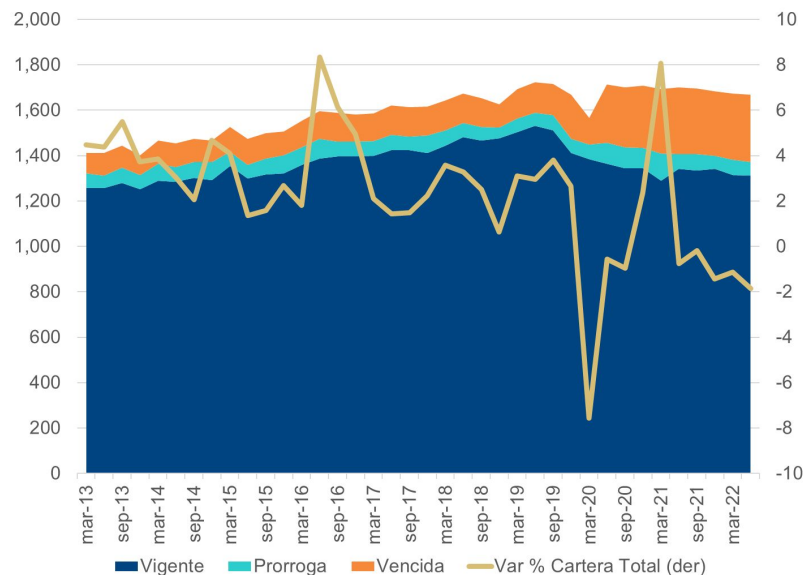


Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

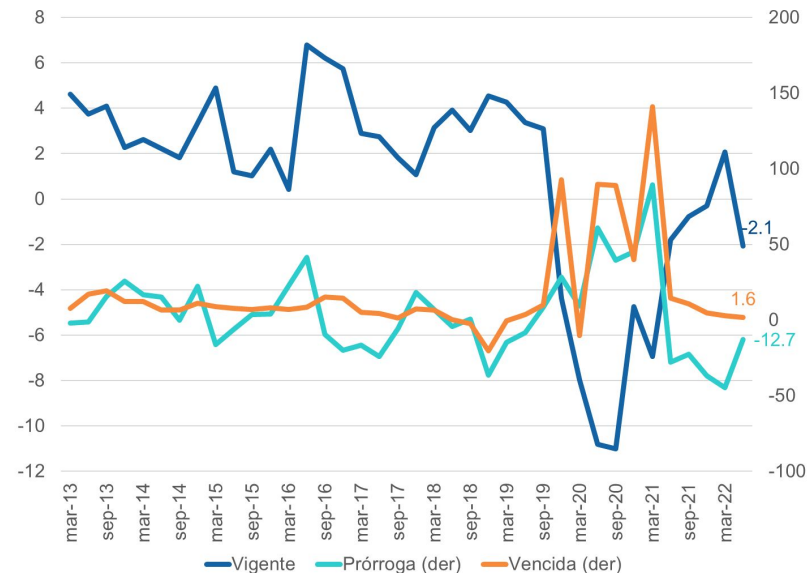
- ❑ El IMOR del Infonavit dejó atrás la banda del 10 al 15% de morosidad para saltar hasta 20% en el tercer trimestre de 2019, cuando inició la revisión de políticas de administración de créditos.
- ❑ El resultado: casi 304 mil créditos fueron reclasificados de vigentes a vencidos.
- ❑ 180 mil cambiaron de régimen de amortización, 81 mil fue por el programa Borrón y Cuenta Nueva, 24 mil por prórroga automática, 9 mil por errores de administración y 8 mil por políticas de segregación.
- ❑ El pico del IMOR se observa en marzo de 2021 cuando se termina el programa de apoyo a acreditados por COVID-19

# Aumenta la representatividad de la cartera vencida

## COMPOSICIÓN DE CARTERA DE INFONAVIT (MMDP CONSTANTES Y VARIACIÓN % ANUAL)



## VARIACIÓN % ANUAL (PORCENTAJE)

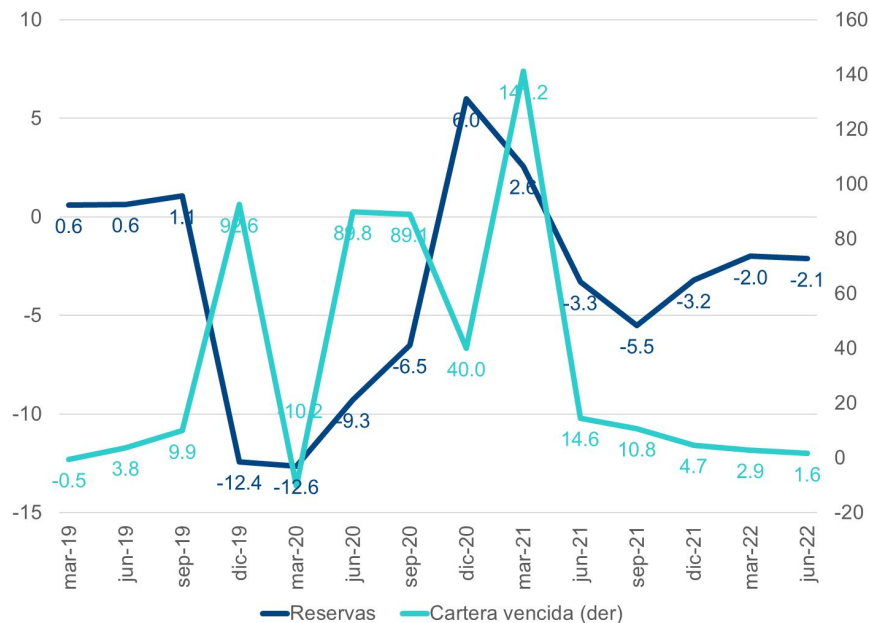


Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

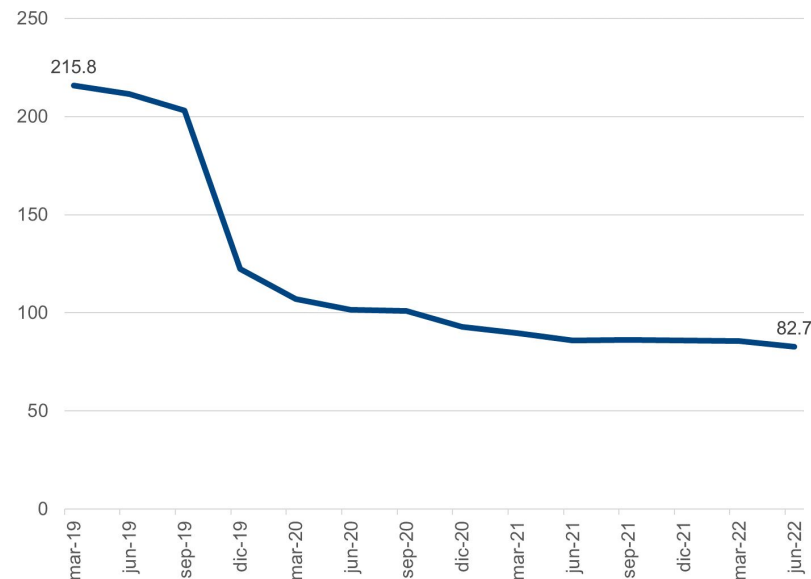
La cartera vencida es el 18% de la cartera total en junio de 2022. En septiembre de 2019 era el 8%. El crecimiento en la cartera vencida es un reflejo de la disminución de la cartera vigente.

# Las reservas y la cartera vencida tienen ritmos diferentes

## RESERVAS Y CARTERA VENCIDA (VARIACIÓN REAL % ANUAL)



## ÍNDICE DE COBERTURA (PORCENTAJE)



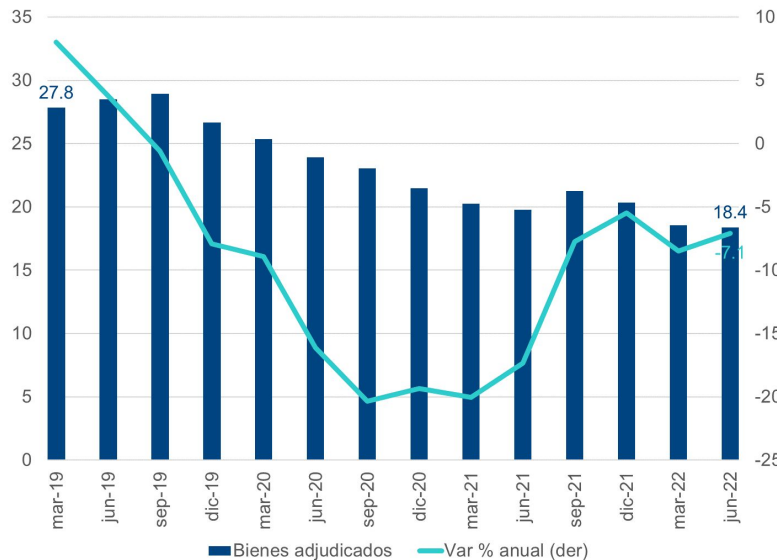
Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

El Índice de cobertura observa una tendencia a la baja, contrario al avance de la cartera vencida aunque con el 82.7% a junio se encuentra en niveles aceptables, por arriba del promedio de la banca comercial.

# Bienes adjudicados a la baja y el rendimiento de la SCV se recupera

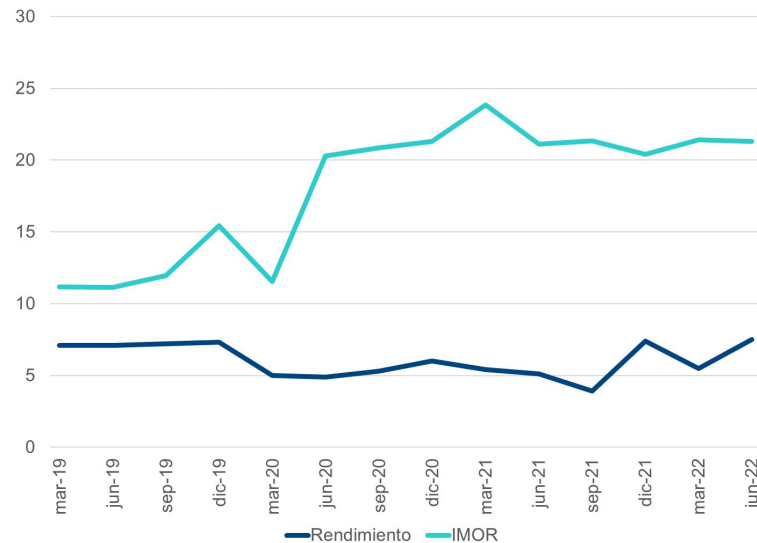
## BIENES ADJUDICADOS

(MMDP CONSTANTES Y VARIACIÓN REAL % ANUAL)



## RENDIMIENTO DE LA SCV E IMOR

(PUNTOS PORCENTUALES)



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Los bienes adjudicados en términos reales se redujeron 34% de marzo de 2019 a junio de 2022. El rendimiento de la subcuenta de vivienda (SCV) al cierre de junio de 2022 recuperó terreno hasta llegar al 7.5% en términos nominales.

# 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.bbvarsearch.com](http://www.bbvarsearch.com).

# Informe “Situación Inmobiliaria México”

2S2022