

# Situación Inmobiliaria México

Primer semestre 2023

## Mensajes principales



Buen resultado de la Obra Civil no alcanza para impulsar a la Construcción.



Crédito hipotecario se contrae en 2022, sólo crece el monto colocado por la banca para adquisición.



Vivienda es el activo de gran valor patrimonial y con mejor perspectiva.



La vivienda nueva de segmentos superiores gana mercado.

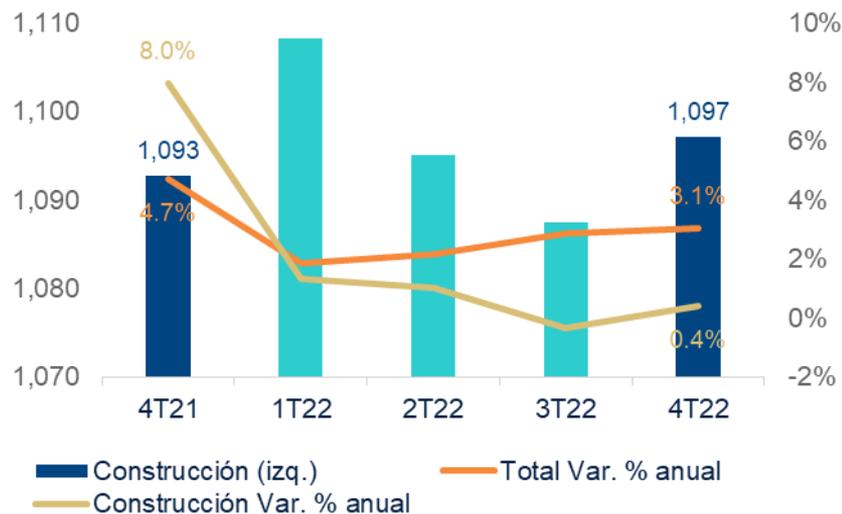
01

# Construcción

Obra Civil con mejor resultado  
en 2022 y también con mejor  
perspectiva para 2023

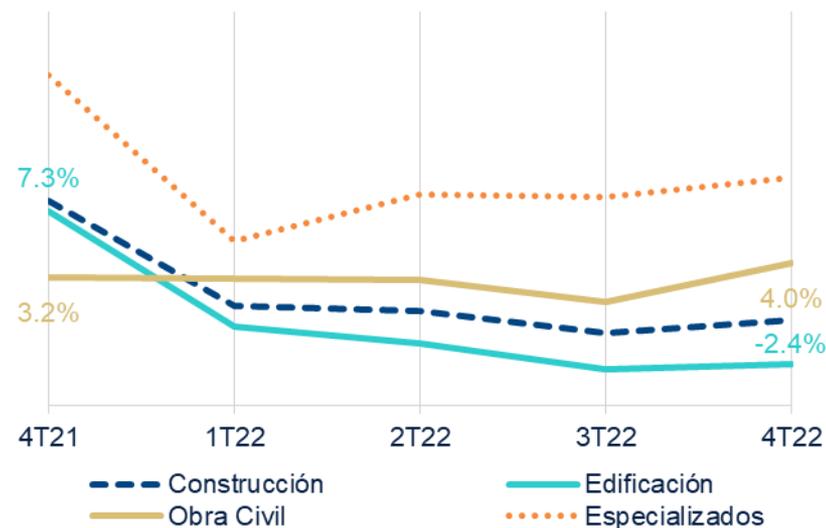
# Construcción se detiene en 2022

**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)

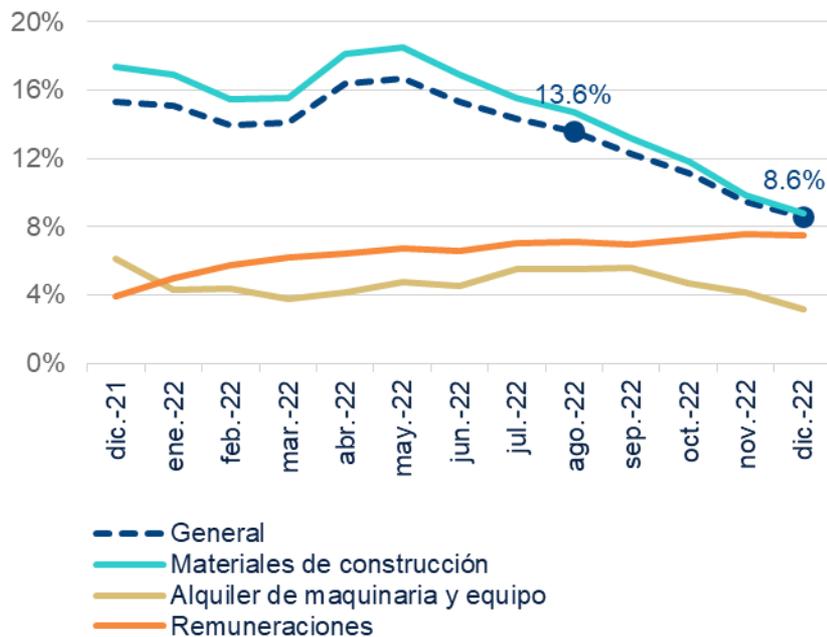


Obra Civil acelera y crece hasta 4%, pero Edificación cae más de 2%.

## Señales favorables para 2023

### INPP INSUMOS CONSTRUCCIÓN

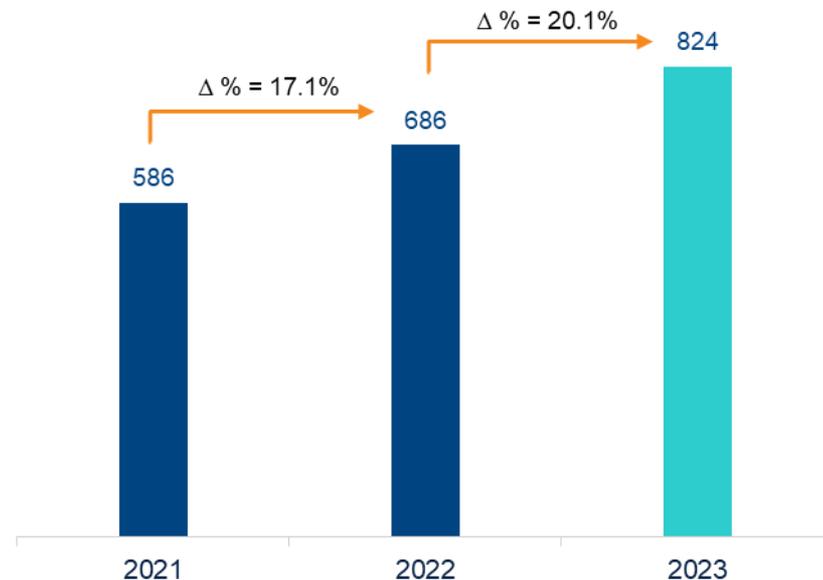
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

### GASTO FEDERAL EN OBRA PÚBLICA

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)

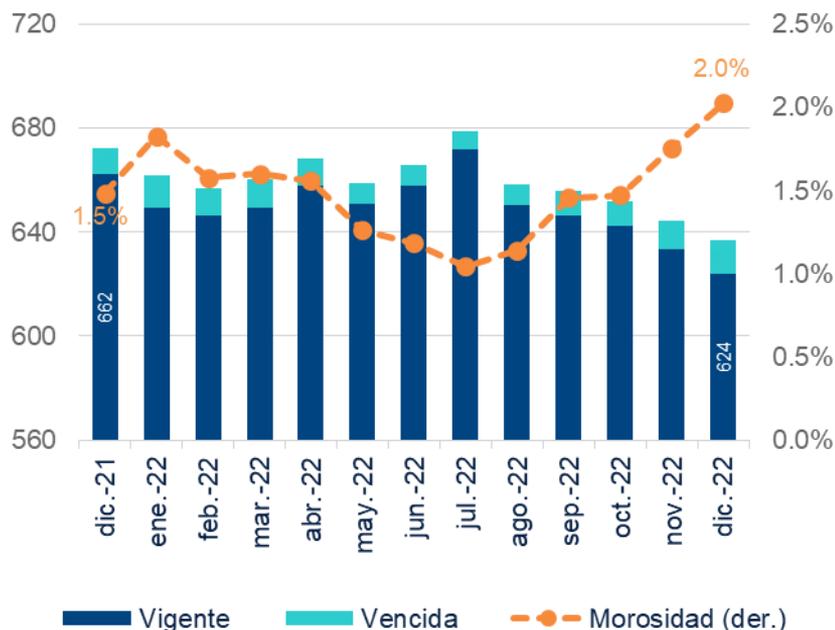


Fuente: BBVA Research con datos del PEF 2023, SHCP.

# Costo de crédito inhibe su demanda, pero cartera permanece sana

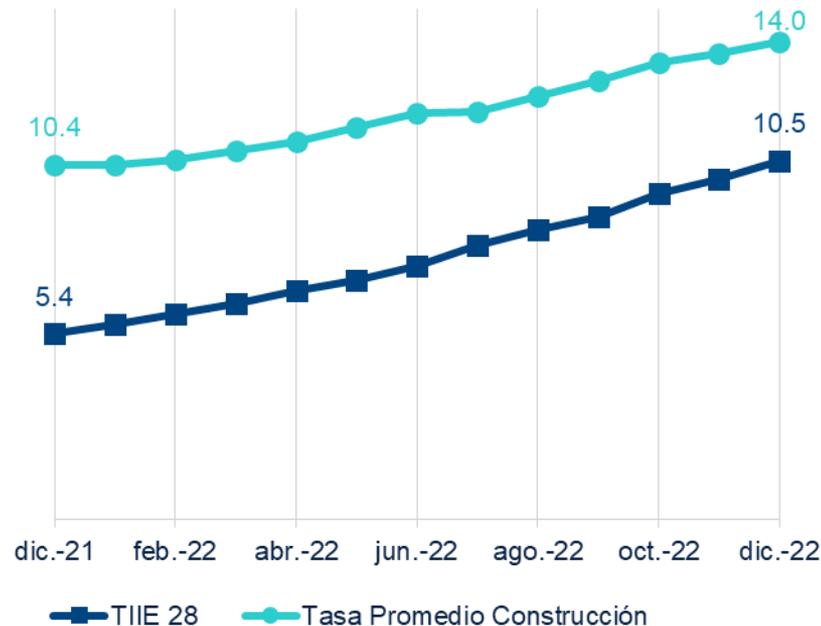
## SALDO DE CRÉDITO A CONSTRUCCIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES Y %)



## TASAS DE INTERÉS

(TASA NOMINAL ANUAL)



## Débil actividad en Edificación

### VALOR BRUTO EDIFICACIÓN

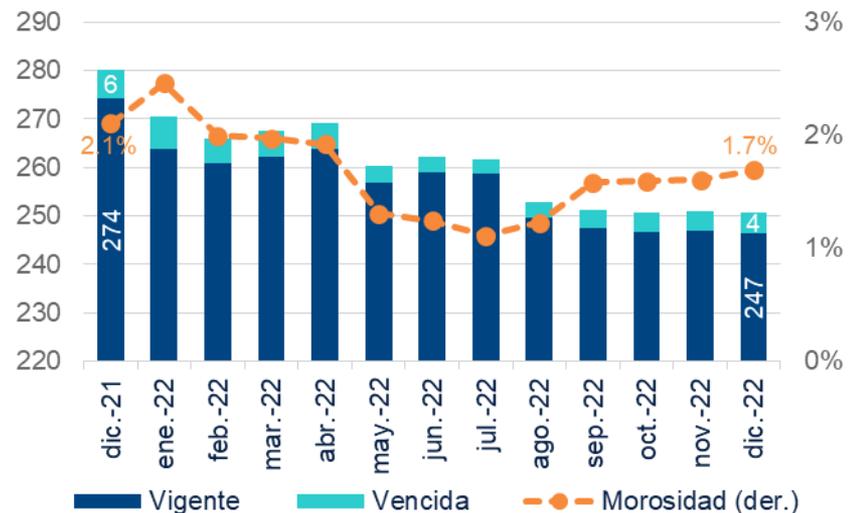
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

### SALDO CRÉDITO A EDIFICACIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES Y %)

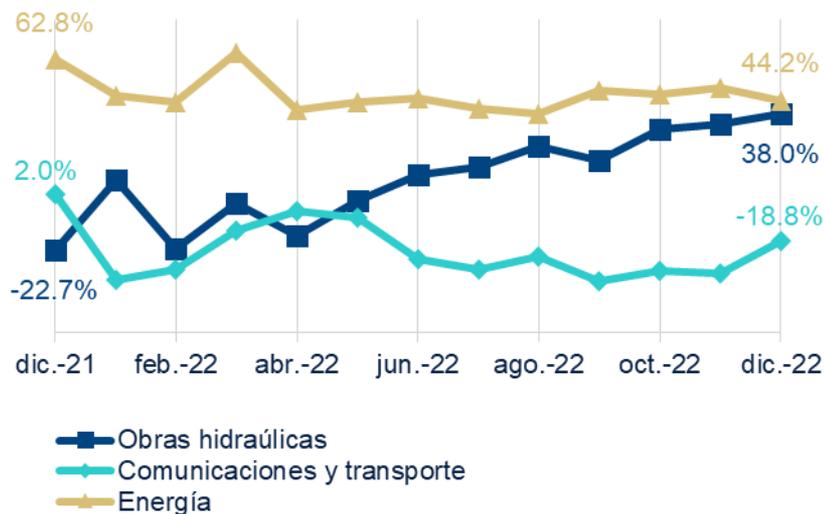


Valor de la construcción en Edificación distorsionado por aumento de precios de insumos.

## Infraestructura mantiene el paso

### VALOR BRUTO OBRA CIVIL

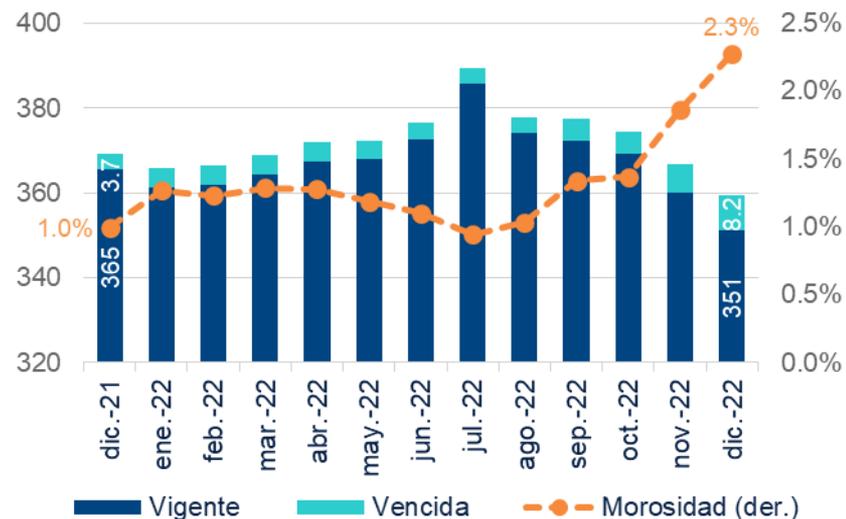
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

### SALDO CRÉDITO A OBRA CIVIL

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES Y %)

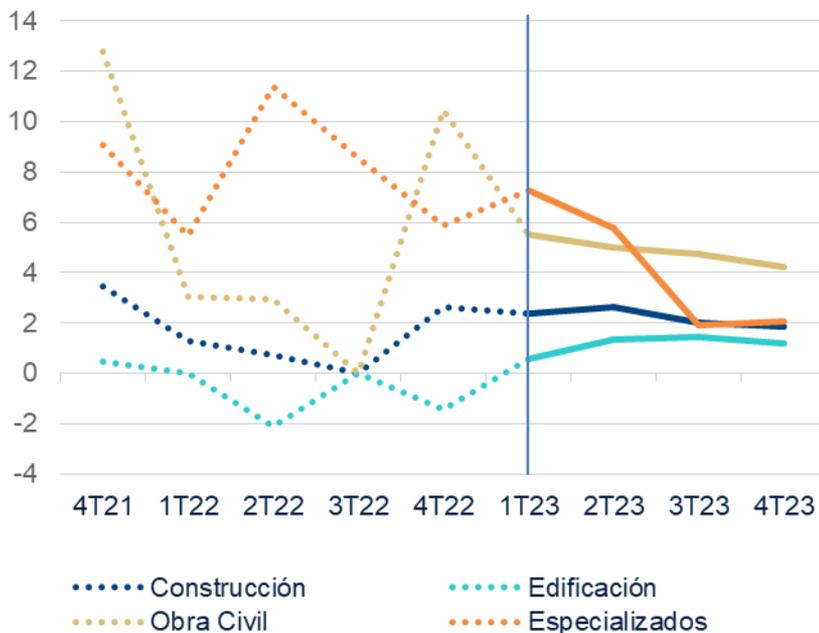


Obras de infraestructura energética con más de un año de crecimiento.

# Construcción crecerá 2.2% en 2023

## PRONÓSTICO PIB CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



- Crecimiento basado en la Obra Civil ante el sustancial aumento de presupuesto;
- Contención de los precios de los insumos para construir disminuirá presión al sector;
- Edificación Productiva mejorará ante mayor inversión en el sector industrial debido a *nearshoring*;
- Edificación Residencial seguirá contenida mientras segmento de interés social no mejore.

# 02

## Vivienda

Originación hipotecaria baja  
tanto en el sector privado como  
en el público

# La Banca retrocede ligeramente en 2022

## NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

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

Origenación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-21	dic-22	Var. % anual	dic-21	dic-22	Var. % anual real	dic-21	dic-22	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>373.0</b>	<b>331.8</b>	<b>-11.1</b>	<b>197.1</b>	<b>174.4</b>	<b>-11.5</b>	<b>529</b>	<b>526</b>	<b>-0.5</b>
Infonavit	322.3	283.1	-12.2	155.1	136.3	-12.1	481	482	0.1
Fovissste	50.7	48.7	-4.1	42.1	38.1	-9.5	829	782	-5.7
<b>Sector Privado*</b>	<b>152.2</b>	<b>147.0</b>	<b>-3.5</b>	<b>300.4</b>	<b>298.5</b>	<b>-0.6</b>	<b>1,973</b>	<b>2,031</b>	<b>2.9</b>
Bancos <sup>1/</sup>	152.2	147.0	-3.5	300.4	298.5	-0.6	1,973	2,031	2.9
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>525.2</b>	<b>478.7</b>	<b>-8.9</b>	<b>497.5</b>	<b>472.9</b>	<b>-4.9</b>	<b>947</b>	<b>988</b>	<b>4.3</b>
Cofinanciamiento <sup>2/</sup> (-)	20.5	16.6	-18.7						
<b>Total</b>	<b>504.7</b>	<b>462.1</b>	<b>-8.5</b>	<b>497.5</b>	<b>472.9</b>	<b>-4.9</b>	<b>986</b>	<b>1,023</b>	<b>3.8</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 adquisición hipotecaria sí avanza en el monto

## NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO PARA ADQUISICIÓN

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

Origenación hipotecaria (adquisición)	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-21	dic-22	Var. % anual	dic-21	dic-22	Var. % anual real	dic-21	dic-22	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>362.8</b>	<b>324.8</b>	<b>-10.5</b>	<b>188.5</b>	<b>171.6</b>	<b>-9.0</b>	<b>520</b>	<b>528</b>	<b>1.7</b>
Infonavit	312.8	276.6	-11.6	147.2	134.0	-9.0	470	484	3.0
Fovissste	50.0	48.2	-3.5	41.4	37.7	-8.9	828	781	-5.6
<b>Sector Privado*</b>	<b>122.9</b>	<b>120.2</b>	<b>-2.2</b>	<b>238.7</b>	<b>247.0</b>	<b>3.5</b>	<b>1,942</b>	<b>2,054</b>	<b>5.8</b>
Bancos <sup>1/</sup>	122.9	120.2	-2.2	238.7	247.0	3.5	1,942	2,054	5.8
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>485.7</b>	<b>445.0</b>	<b>-8.4</b>	<b>427.2</b>	<b>418.6</b>	<b>-2.0</b>	<b>880</b>	<b>941</b>	<b>6.9</b>
Cofinanciamiento <sup>2/</sup> (-)	20.5	16.6	-18.8						
<b>Total</b>	<b>465.2</b>	<b>428.4</b>	<b>-7.9</b>	<b>427.2</b>	<b>418.6</b>	<b>-2.0</b>	<b>918</b>	<b>977</b>	<b>6.4</b>

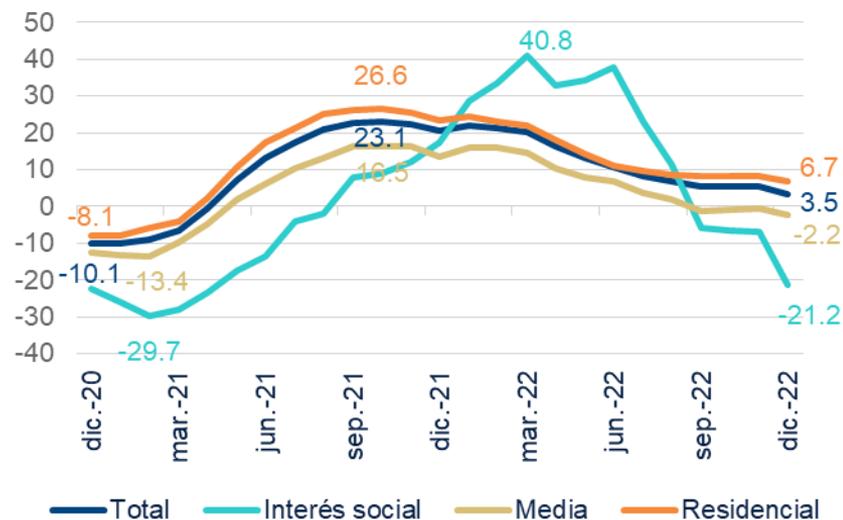
\*Si bien existen otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incluyen. 1/ Incluye : créditos para adquisición de vivienda nueva y usada.

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.

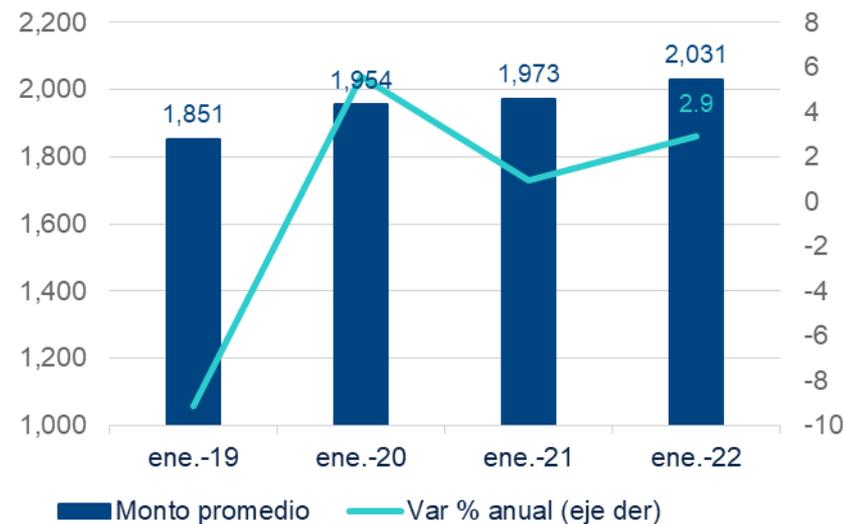
# Vivienda residencial y media guían el crédito bancario

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



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

## HIPOTECA MEDIA BANCA COMERCIAL (MILES DE PESOS Y VARIACIÓN % ANUAL)

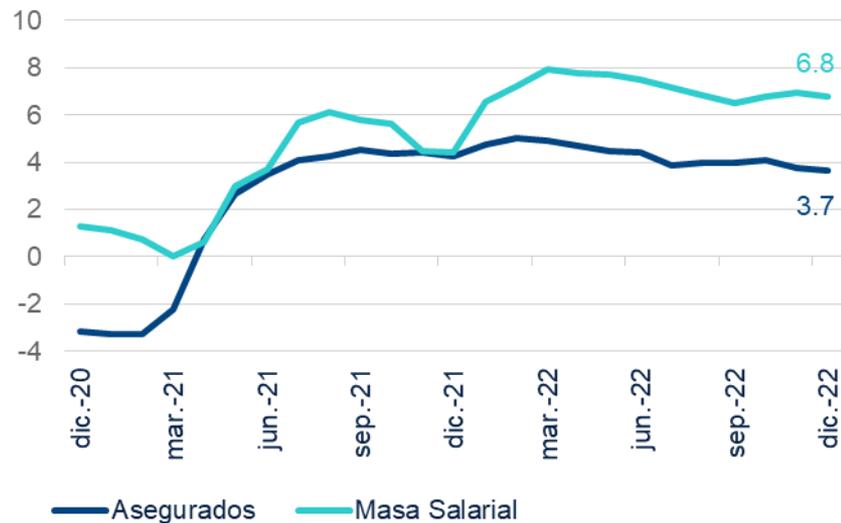


La vivienda residencial desacelera pero mantiene el crecimiento mientras el monto promedio aumenta.

# El empleo formal y la masa salarial crecen

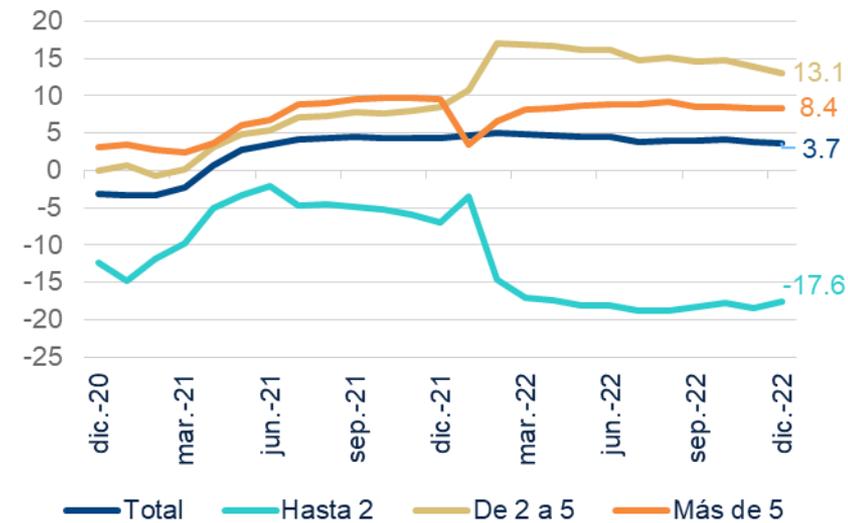
## ASEGURADOS Y MASA SALARIAL REAL

(VARIACIÓN % ANUAL)



## ASEGURADOS IMSS, NIVEL SALARIAL (UMA)

VARIACIÓN % ANUAL

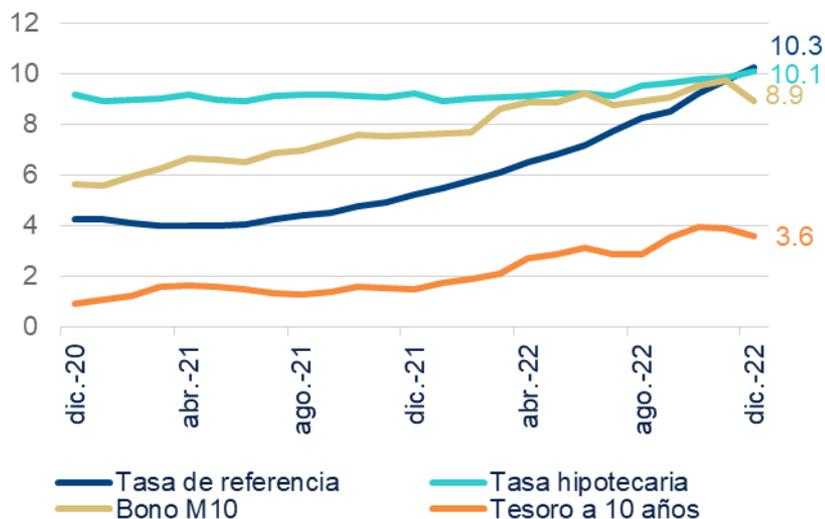


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS.

El empleo con más de 5 UMA evoluciona positivamente durante todo el año.

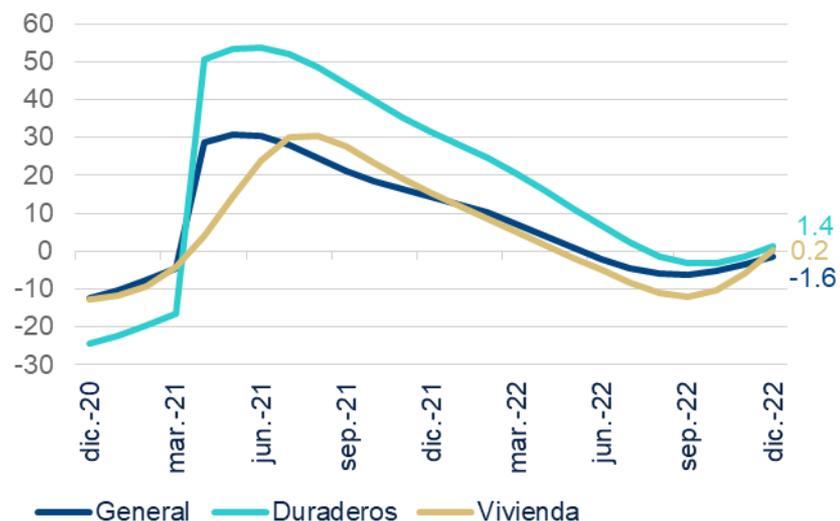
# La tasa hipotecaria aumenta marginalmente

## TASAS DE INTERÉS (TASA % ANUAL NOMINAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV y Banxico.

## CONFIANZA DEL CONSUMIDOR TENDENCIA-CICLO (VARAICIÓN % ANUAL)

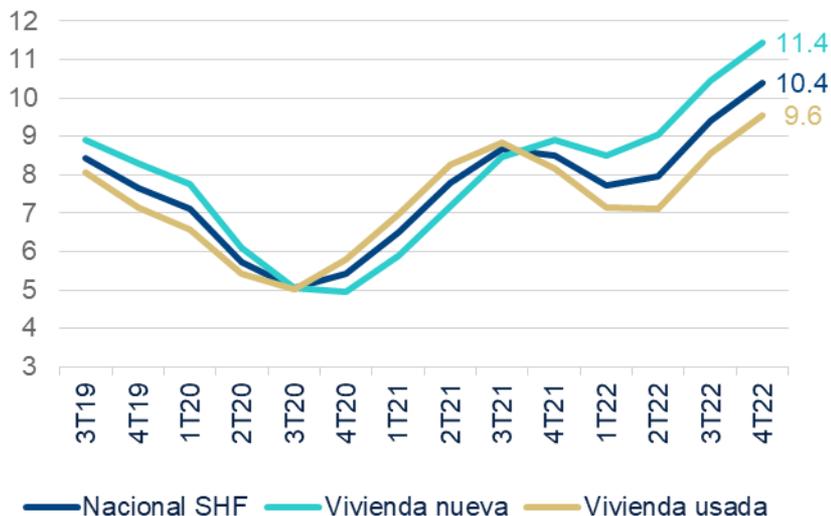


Fuente: BBVA Research con datos de IINEGI.

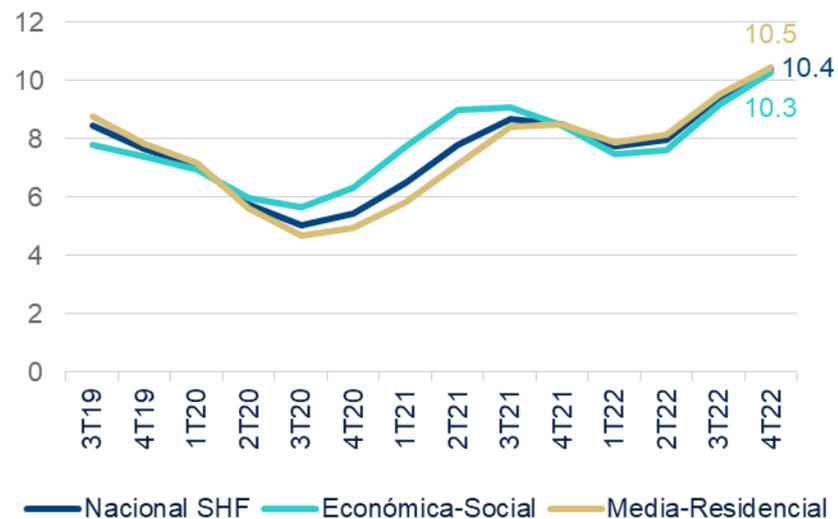
Mientras la confianza del consumidor comienza a superar el pesimismo.

## EL precio de la vivienda acelera

### ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA - USO (VARIACIÓN % ANUAL)



### ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA - SEGMENTO (VARIACIÓN % ANUAL)



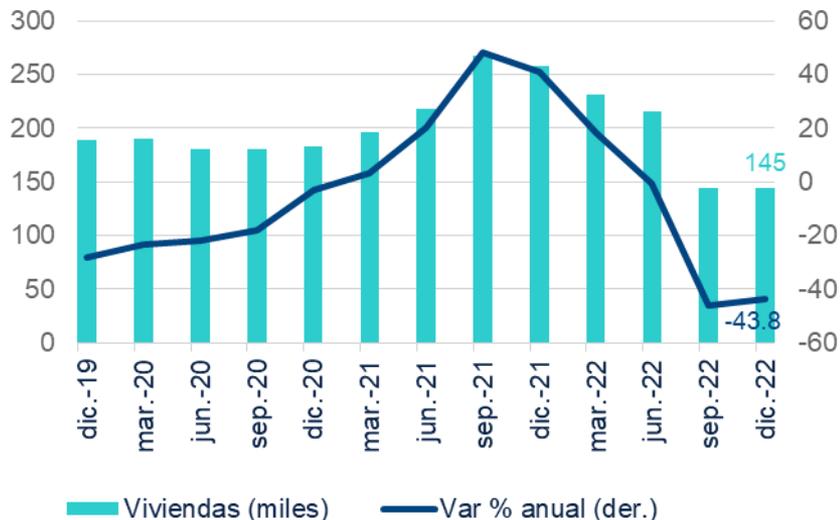
Fuente: BBVA Research con datos de SHF.

El precio de la vivienda aumentó 10.4% en el cuarto trimestre de 2022, la vivienda media-residencial 10.5% y la económica-social 10.3% con un precio promedio de 1.5 mdp.

## Disminución de registros de inicios de obra

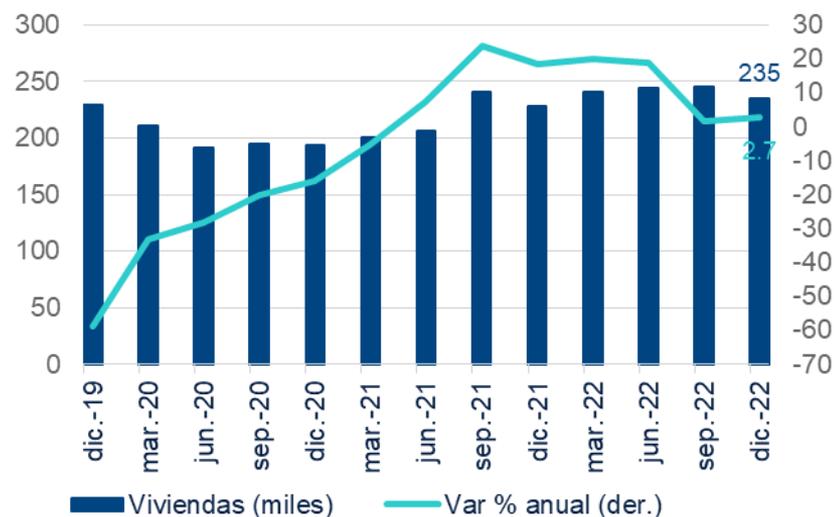
### PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL RUV

(MILES DE REGISTROS VAR % ANUAL)



### INVENTARIO DE VIVIENDA EN EL RUV

(MILES DE REGISTROS VAR % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de RUV.

El inventario se encuentra en niveles aceptables a pesar del alargamiento de los tiempos de construcción.

03

## Panorma Estatal

Originación hipotecaria en  
Sinaloa sorprende al ubicarse  
en sexta posición

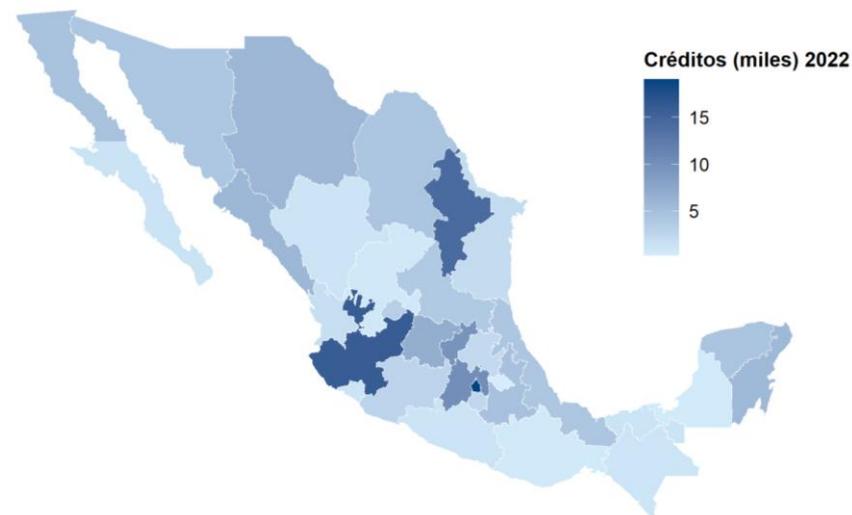
## Se mantiene la concentración en 6 entidades

**CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO 2022**  
(MILES DE CRÉDITOS Y PARTICIPACIÓN % ACUMULADA)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

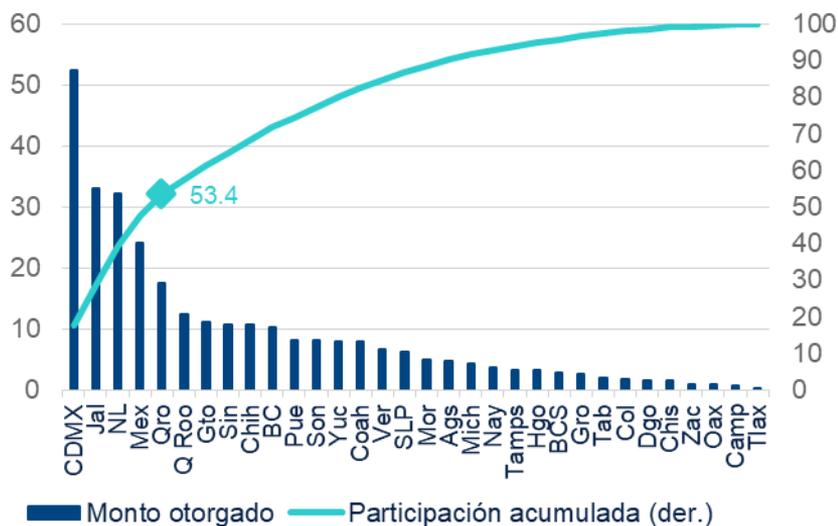
**CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO 2022**  
(MILES DE CRÉDITOS)



Avanza Sinaloa en la originación de nuevos créditos, principalmente en Culiacán y Mazatlán.

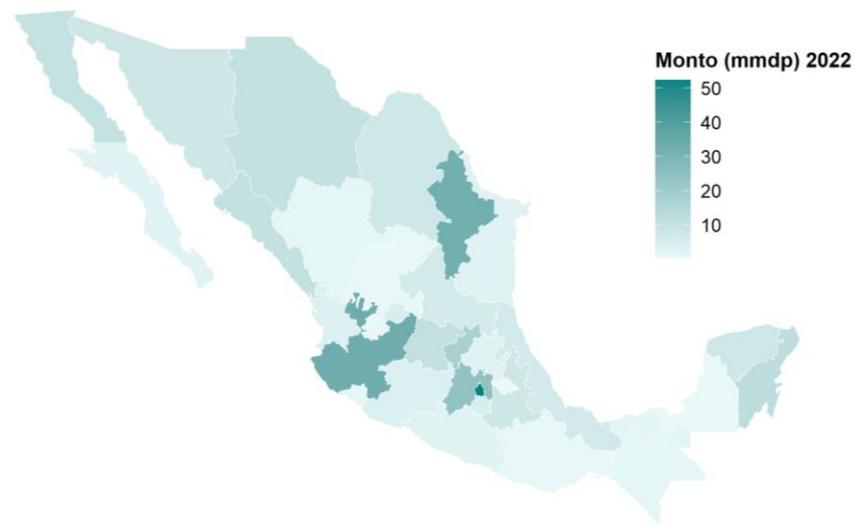
## La concentración es mayor en el monto

**CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO 2022**  
(MILES DE MDP Y PARTICIPACIÓN % ACUMULADA)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

**CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO 2022**  
(MILES DE MILLONES DE PESOS)

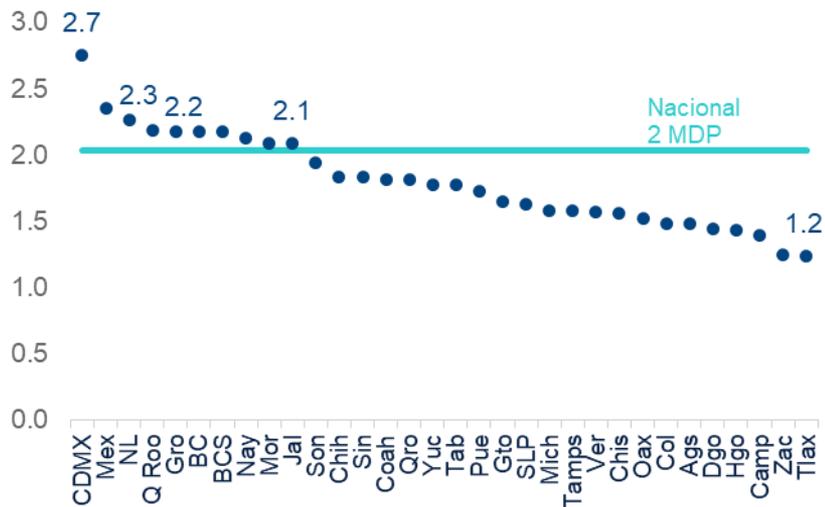


Quintana Roo avanza sobre Guanajuato y Sinaloa indicando una reconfiguración del mercado local.

# 10 estados con hipoteca media mayor a 2 mdp

## MONTO MEDIO HIPOTECA BANCARIA

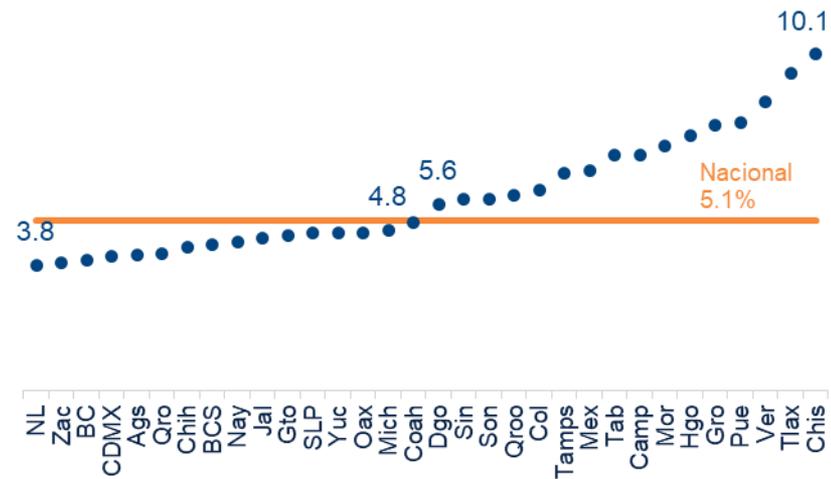
(MILLONES DE PESOS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV.

## MOROSIDAD HIPOTECARIA BANCARIA

(PORCENTAJE)



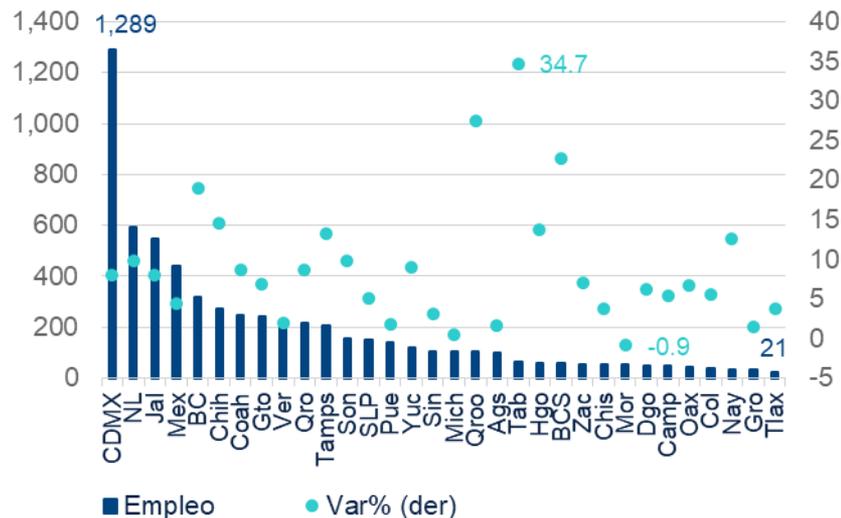
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

Los estados con mayor morosidad tienen carteras de menor tamaño.

# Empleo mejor remunerado impulsa el mercado hipotecario

## EMPLEO IMSS MAYOR A 5 UMA

(MILES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



## EMPLEO IMSS MAYOR A 5 UMA

(MILES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



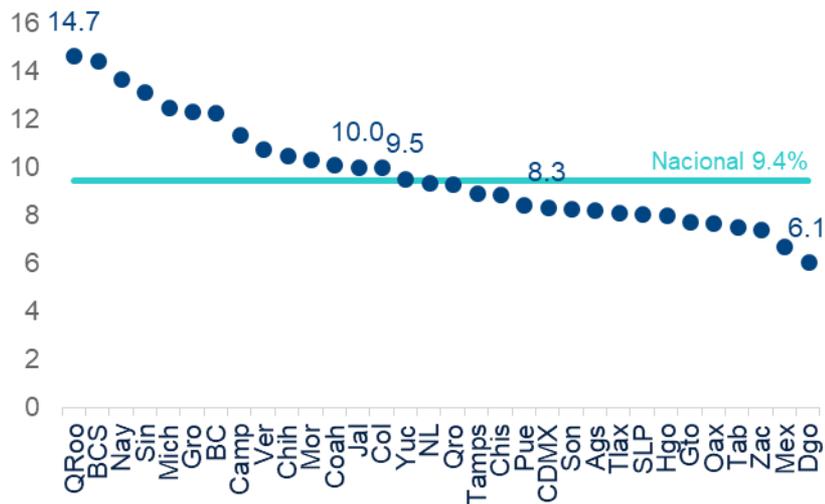
Fuente: BBVA Research con datos del IMSS.

Tabasco muestra el mayor avance en creación de empleo mejor remunerado, seguido de entidades turísticas como Quintana Roo y Baja California Sur.

## Mayor apreciación en entidades turísticas

### APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 4T20 A 4T22

(VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF.

### APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 4T20 A 4T22

(VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



14 entidades con apreciación a doble dígito, las primeras 4 son turísticas.

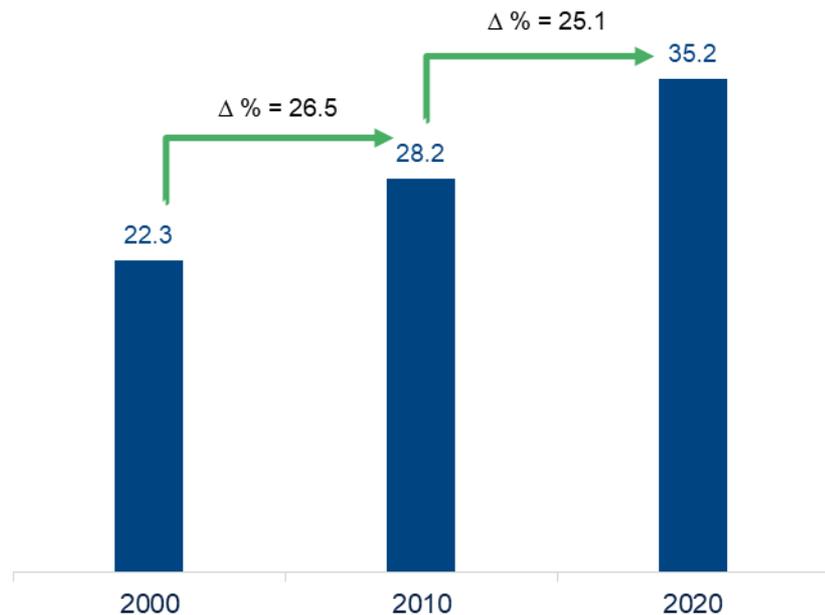
# 04

## Valor Patrimonial

La vivienda representa más  
de la mitad del patrimonio  
de los hogares mexicanos

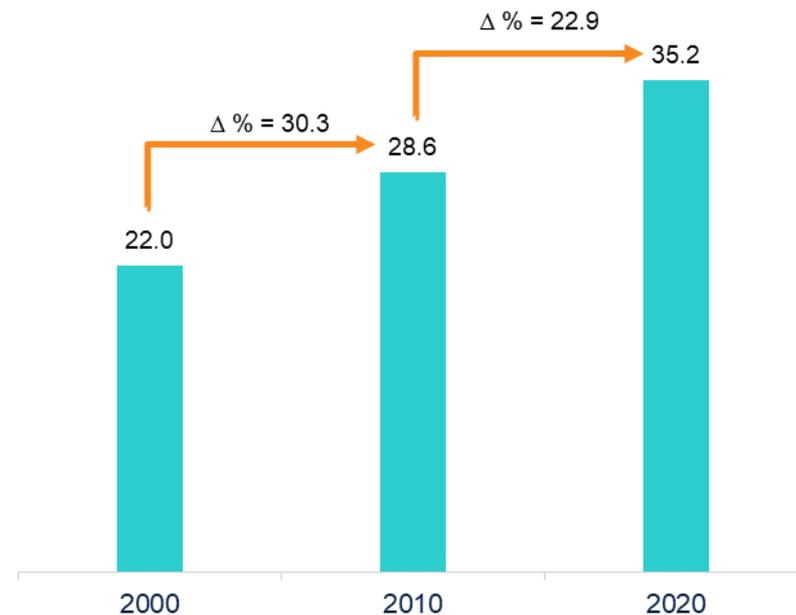
## Más hogares que viviendas

### NÚMERO DE HOGARES (MILLONES Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de los Censos de Población y Vivienda, Inegi.

### NÚMERO DE VIVIENDAS HABITADAS (MILLONES Y VARIACIÓN % ANUAL)

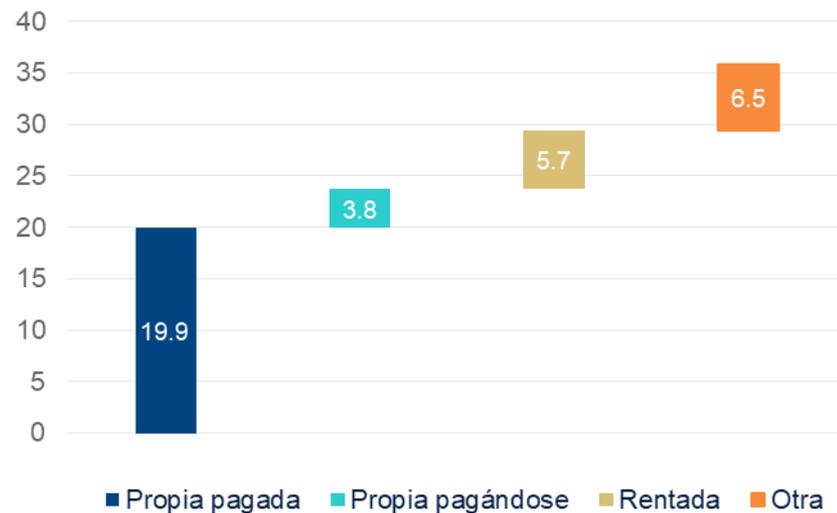


Fuente: BBVA Research con datos de los Censos de Población y vivienda, Inegi.

## Sólo 2 de 3 viviendas son propias

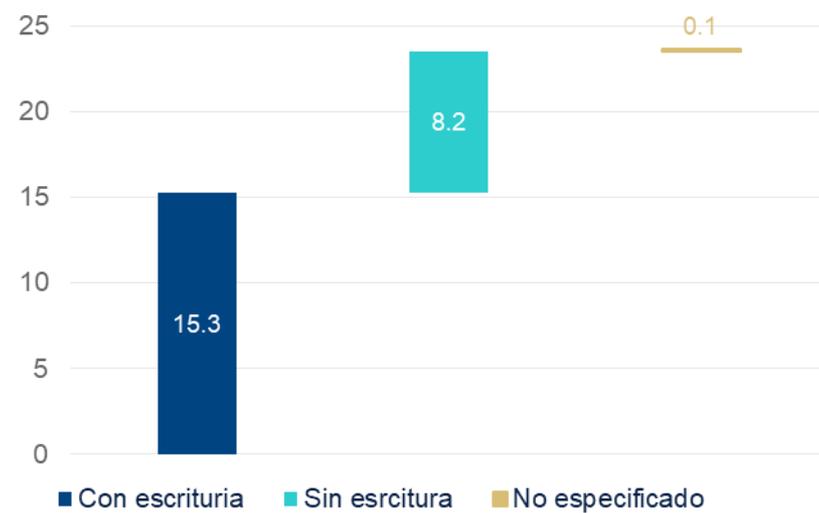
### VIVIENDAS POR TIPO DE TENENCIA

(MILLONES)



### VIVIENDAS SEGÚN REGISTRO NOTARIAL

(MILLONES)



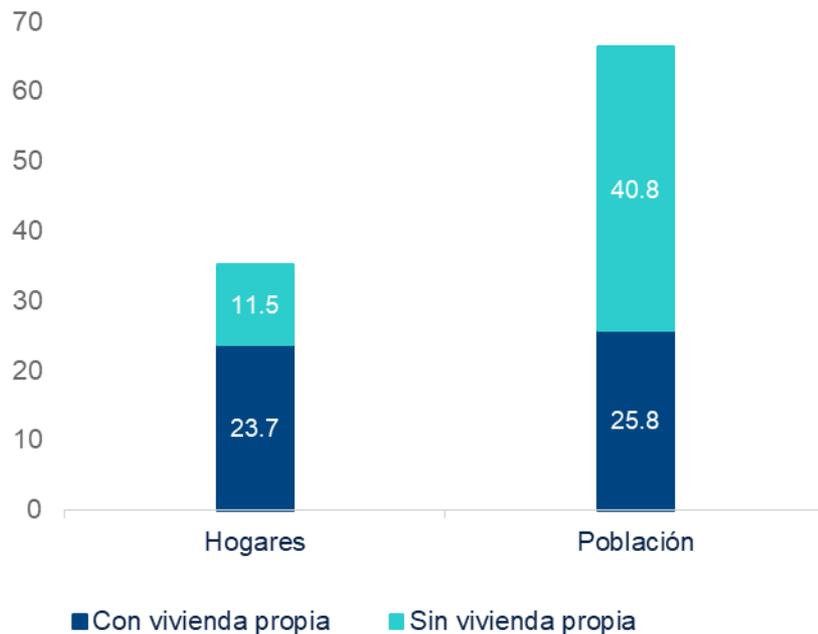
Fuente: BBVA Research con datos de la EnfiH, Inegi.

De éstas, sólo el 65% cuenta con escrituras.

## Valor de vivienda crece a mayor edad

### POBLACIÓN CON VIVIENDA PROPIA

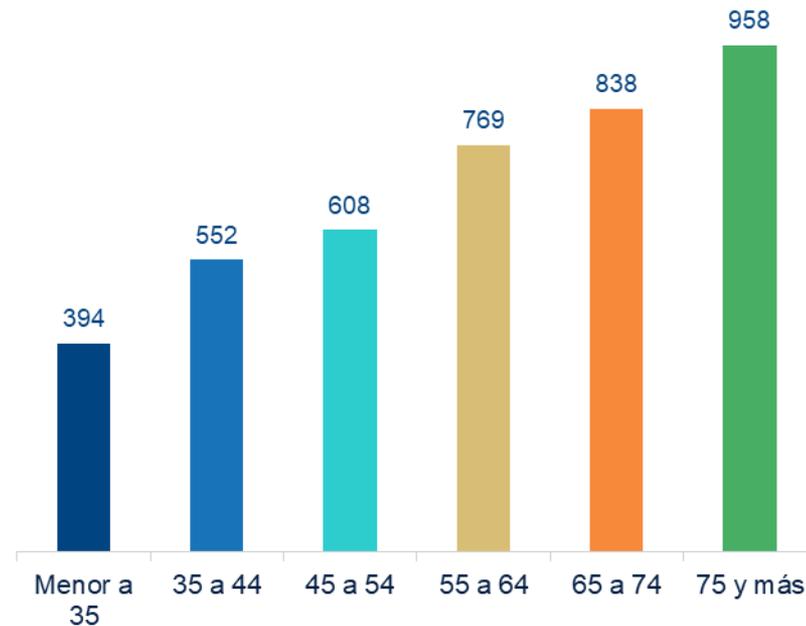
(MILLONES)



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

### VALOR PROMEDIO DE LA VIVIENDA PROPIA

(MILES DE PESOS)

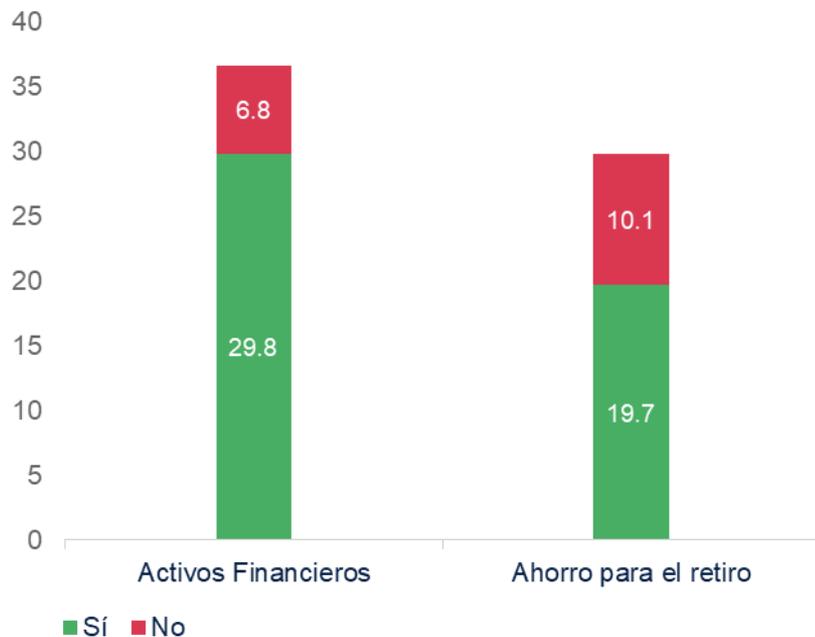


Fuente: BBVA Research con datos de la Enifh, Inegi.

## Menos hogares con ahorro para retiro

### POBLACIÓN CON ACTIVOS FINANCIEROS

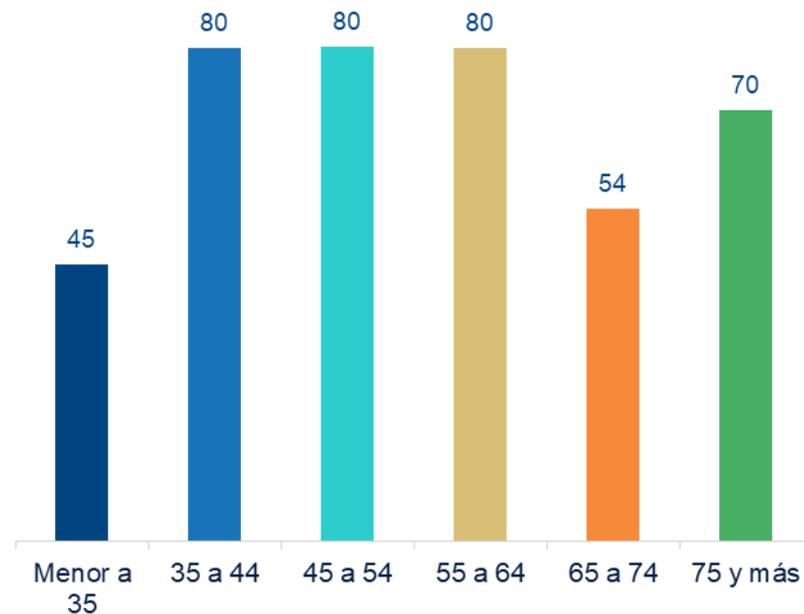
(MILLONES)



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

### VALOR MEDIO DE AHORRO PARA RETIRO

(MILES DE PESOS)

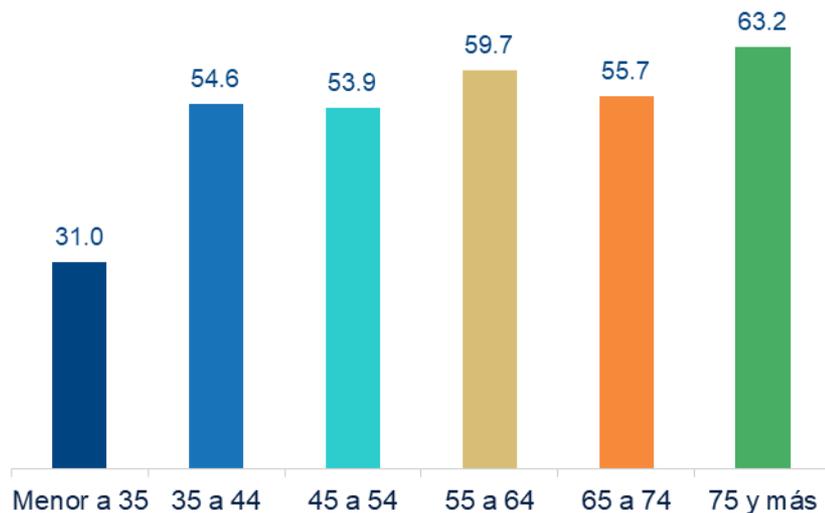


Fuente: BBVA Research con datos de la Enifh, Inegi.

## Vivienda con altas expectativas

### PARTICIPACIÓN DE VIVIENDA EN ACTIVOS

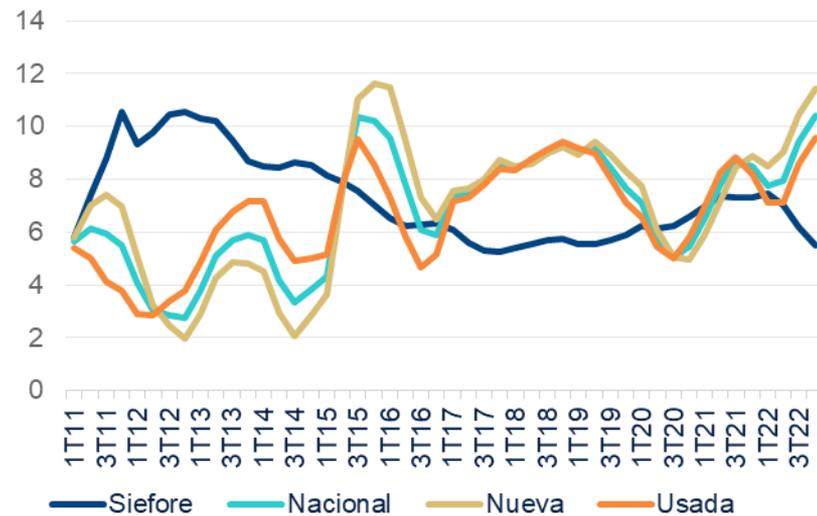
(PARTICIPACIÓN %)



Fuente: BBVA Research con datos de la EnfiH, Inegi; SHF y Consar.

### RENDIMIENTOS VIVIENDA Y SIEFORES

(TASA % ANUAL)



Apreciación permite que vivienda siga aportando al patrimonio de las familias.

05

# Adquisición de vivienda nueva

La vivienda de mayor valor  
impulsa la demanda

# La adquisición por vivienda nueva disminuye

## NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

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

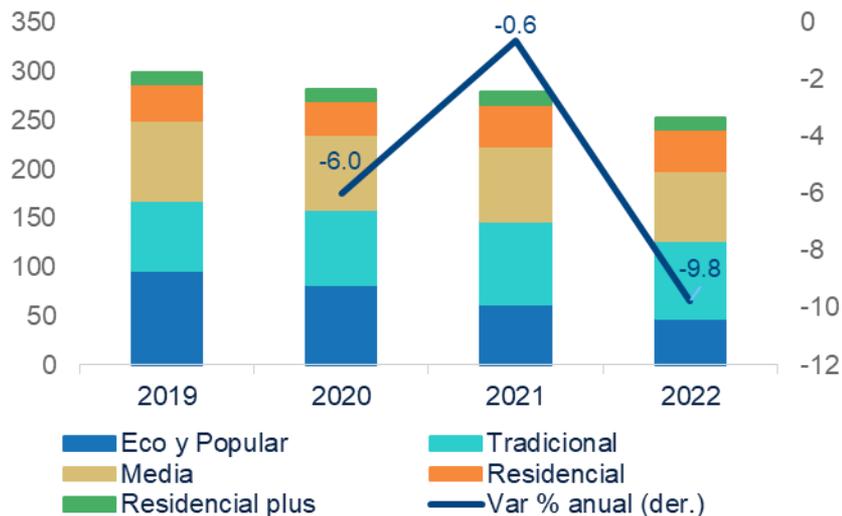
Origenación hipotecaria (adquisición)	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-21	dic-22	Var. % anual	dic-21	dic-22	Var. % anual real	dic-21	dic-22	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>187.0</b>	<b>169.3</b>	<b>-9.5</b>	<b>126.1</b>	<b>121.8</b>	<b>-3.4</b>	<b>674.5</b>	<b>719.5</b>	<b>6.7</b>
Infonavit	163.7	146.1	-10.8	107.0	104.0	-2.8	653.6	712.0	8.9
Fovissste	23.3	23.1	-0.6	19.1	17.7	-7.3	821.6	766.5	-6.7
<b>Sector Privado*</b>	<b>92.5</b>	<b>83.0</b>	<b>-10.3</b>	<b>178.4</b>	<b>162.2</b>	<b>-9.1</b>	<b>1,929.4</b>	<b>1,955.1</b>	<b>1.3</b>
Bancos <sup>1/</sup>	92.5	83.0	-10.3	178.4	162.2	-9.1	1,929.4	1,955.1	1.3
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>279.5</b>	<b>252.2</b>	<b>-9.8</b>	<b>304.6</b>	<b>284.0</b>	<b>-6.8</b>	<b>1,089.7</b>	<b>1,125.9</b>	<b>3.3</b>
Cofinanciamiento <sup>2/</sup> (-)	14.9	13.0	-12.8						
<b>Total</b>	<b>264.6</b>	<b>239.3</b>	<b>-9.6</b>	<b>304.6</b>	<b>284.0</b>	<b>-6.8</b>	<b>1,151.0</b>	<b>1,187.0</b>	<b>3.1</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 adquisición de vivienda nueva.  
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.

## Recuperación, pero no en todos los segmentos

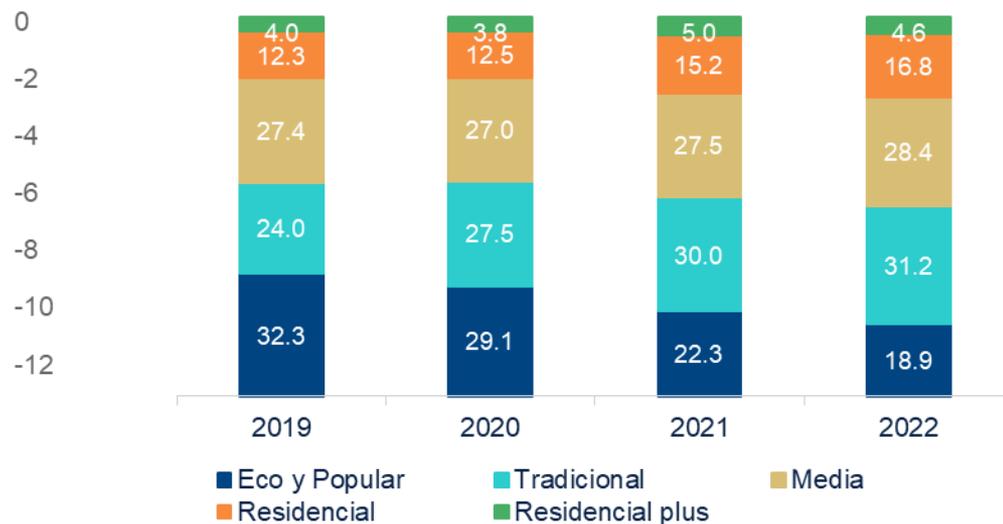
### ADQUISICIÓN POR SEGMENTO

(MILES DE CRÉDITOS Y VAR % ANUAL)



### PARTICIPACIÓN

(PORCENTAJE)



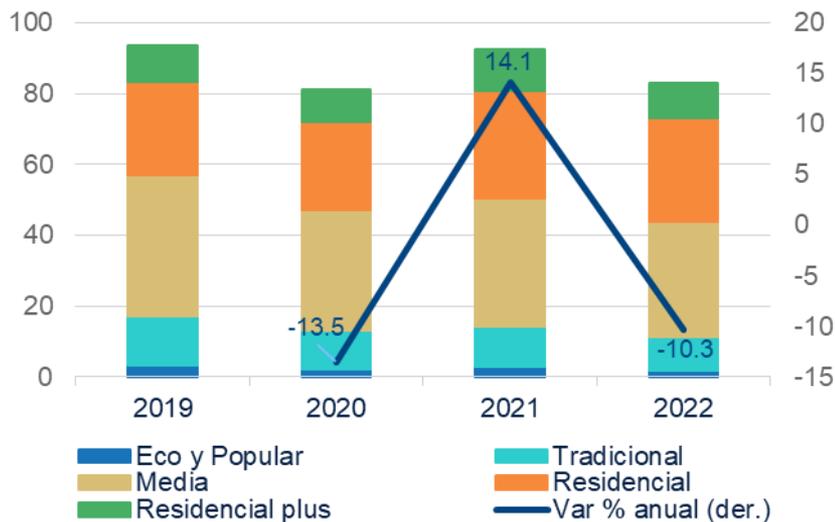
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, de la CNBV, del SNIIV y del RUV.

Los segmentos Tradicional, Medio y Residencial ganan participación en comparación con 2019.

## En la banca avanza el segmento residencial

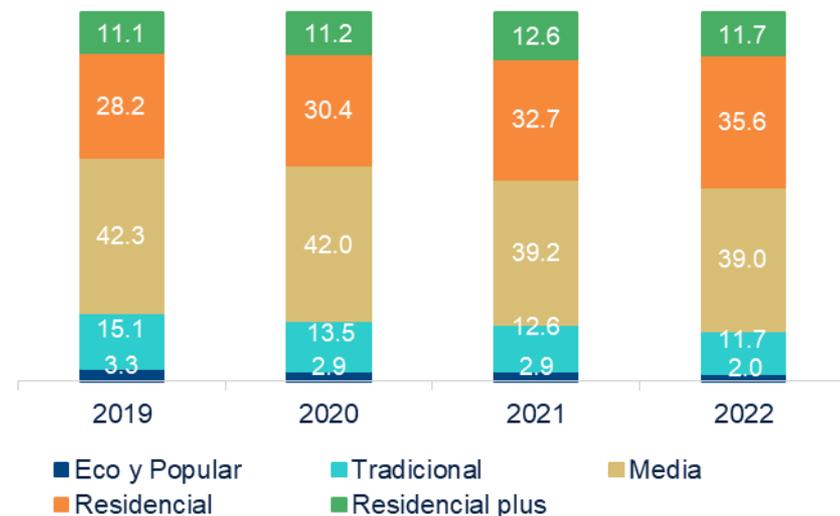
### ADQUISICIÓN POR SEGMENTO

(MILES DE CRÉDITOS Y VAR % ANUAL)



### PARTICIPACIÓN

(PORCENTAJE)



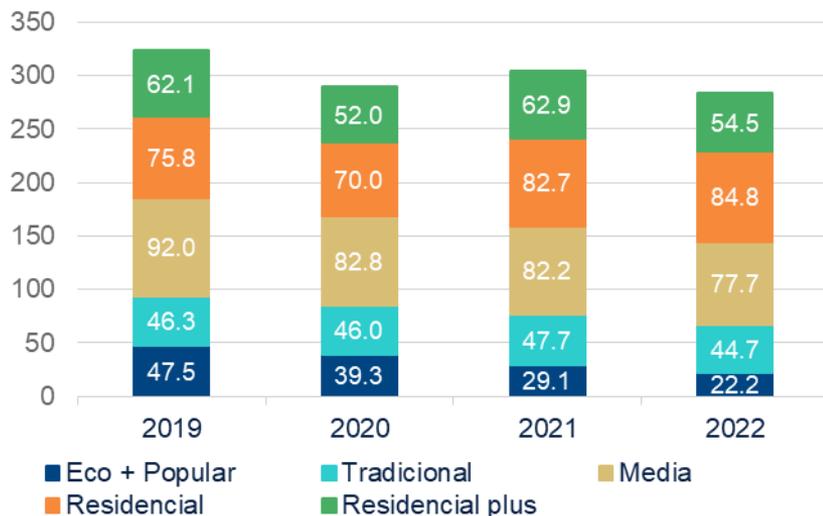
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV y del RUV.

El segmento residencial impulsa la adquisición bancaria de vivienda nueva.

## Se mantienen los montos promedio

### MONTO COLOCADO POR SEGMENTO

(MMDP)



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, de la CNBV, del SNIIV y del RUV.

### MONTO PROMEDIO POR SEGMENTO

(MILES DE PESOS)

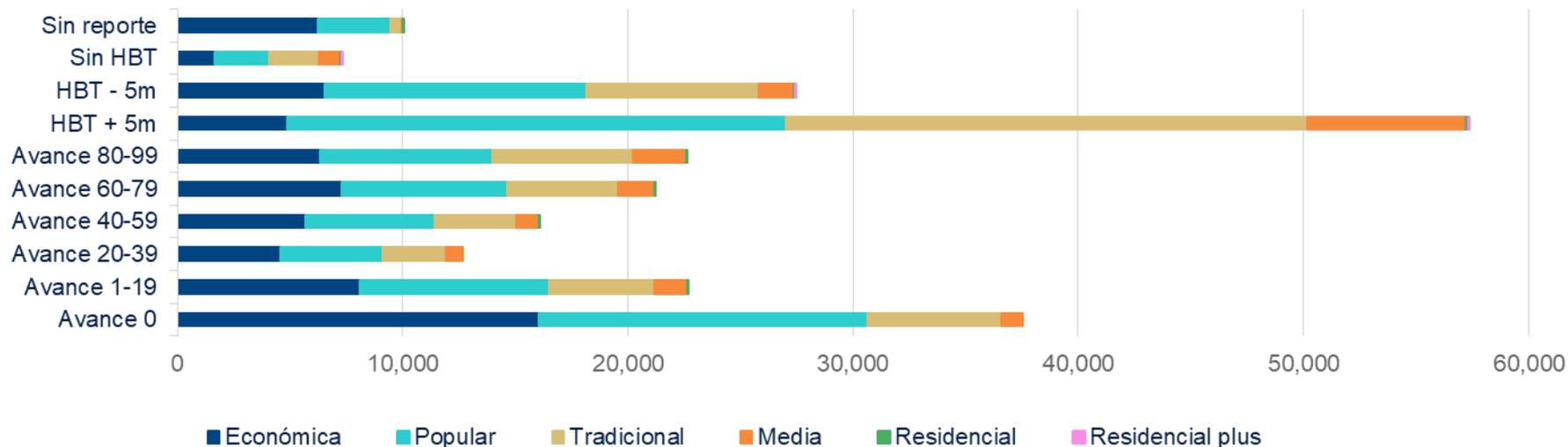
Segmento	2019	2020	2021	2022
Económica y popular	491	480	468	466
Tradicional	646	594	568	569
Media	1,123	1,089	1,069	1,084
Residencial	2,062	1,987	1,946	1,998
Residencial plus	5,131	4,831	4,512	4,654
<b>Total</b>	<b>1,082</b>	<b>1,031</b>	<b>1,090</b>	<b>1,126</b>

Aumenta el financiamiento para vivienda residencial, sin embargo se mantiene el monto promedio en todos los segmentos.

# Inventario insuficiente en segmentos más caros

## INVENTARIO DE VIVIENDA, NOVIEMBRE 2022

(VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research con datos del RUV.

Sin vivienda suficiente de segmentos Media y Residencial.

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

# Situación Inmobiliaria México

Primer semestre 2023