

Situación Inmobiliaria México

Segundo semestre 2023

18 octubre 2023

Mensajes principales

- El PIB de la Construcción crece 10.5% al 2T23, gracias al extraordinario avance del 78% del PIB de la Obra Civil
- El crédito hipotecario se contrae 4.1% en número de créditos y 8.6% en monto en cifras acumuladas de enero a junio 2023 respecto al año anterior
- En sólo 10 entidades creció el crédito hipotecario, destacan Baja California 21.3%, Sinaloa 17.3% y Nayarit 16.4%
- La demanda potencial para vivienda de interés social cercana a los 3.2 millones de viviendas.
- Gasto para obra pública creció 17% y 19% en 2022 y 2023, pero con bajo impacto en el PIB de Construcción a nivel estatal

01

Coyuntura Construcción

PIB Construcción crece a doble dígito gracias a la Obra Civil

PIB Construcción acelera gracias a la Obra Civil

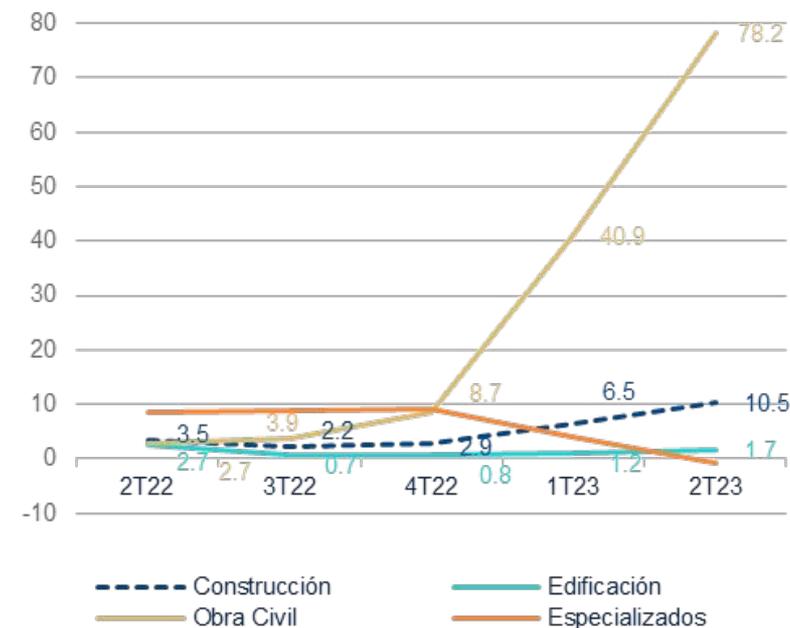
PIB ACUMULADO TOTAL Y CONSTRUCCIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



PIB ACUMULADO CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi.

Después de cerrar 2022 con un crecimiento de sólo 2.9%, el PIB Construcción acelera hasta 10.5% al 2T23. La Obra Civil impulsa este resultado con un avance de 78.2% al mismo periodo.

Menor presión de costos para los constructores, INPP por debajo del 10%

EMPLEO CONSTRUCCIÓN

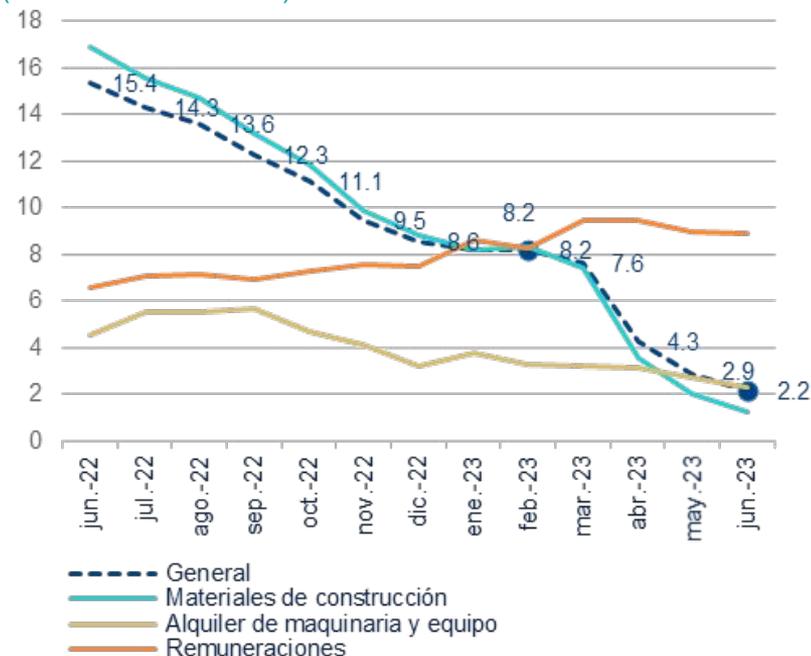
(MILLONES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS

INPP INSUMOS CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

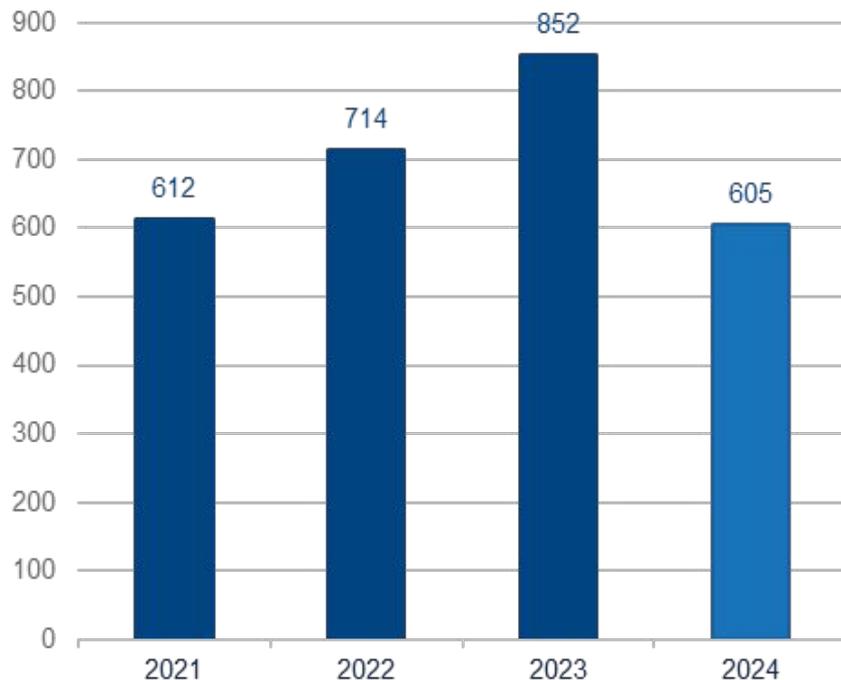
...aunque ahora escalan las remuneraciones al empleo.

Lo que en parte podría explicar el estancamiento del empleo en el sector

Fuerte recorte al gasto en obras públicas,

PEF OBRA PÚBLICA

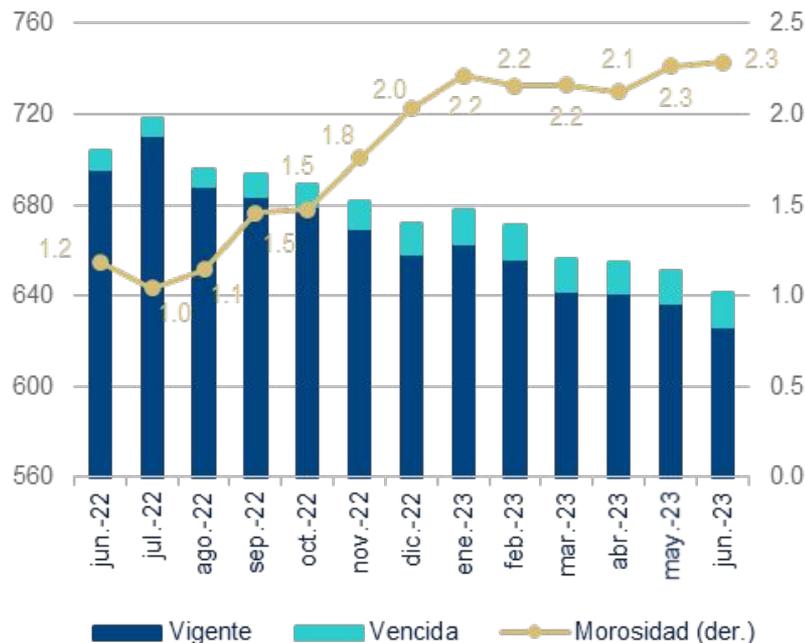
(MILES DE MILLONES DE PESOS REALES Y VARIACIÓN % ANUAL)



- Del 2022 al 2023, el presupuesto para obra pública se incrementó en 19.3% en términos constantes.
- Ahora, el proyecto de presupuesto contempla una reducción de 28.9% del gasto para este tipo de obra.
- De aprobarse en estos términos, impactará al PIB de Obra Civil, quitando el empuje que daba al sector completo.

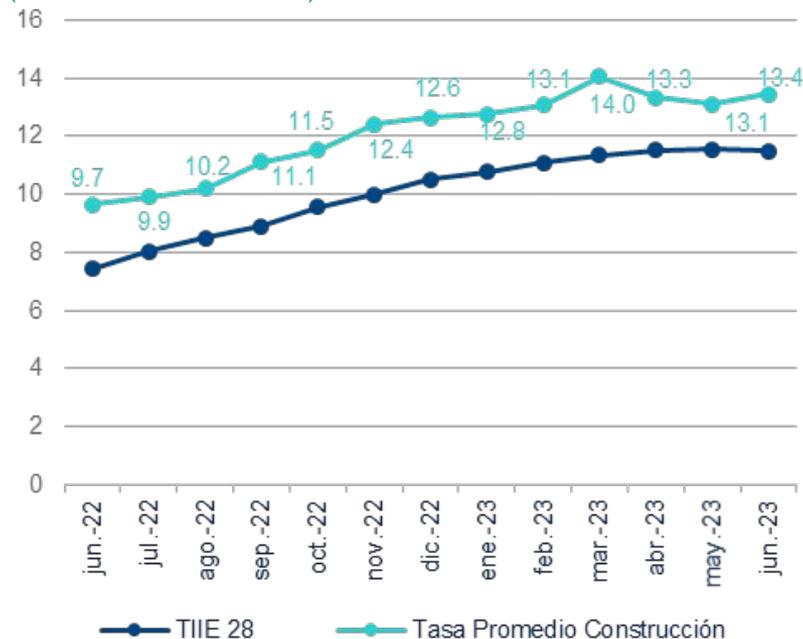
Saldo de crédito sigue cayendo pese a mayor actividad real

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)



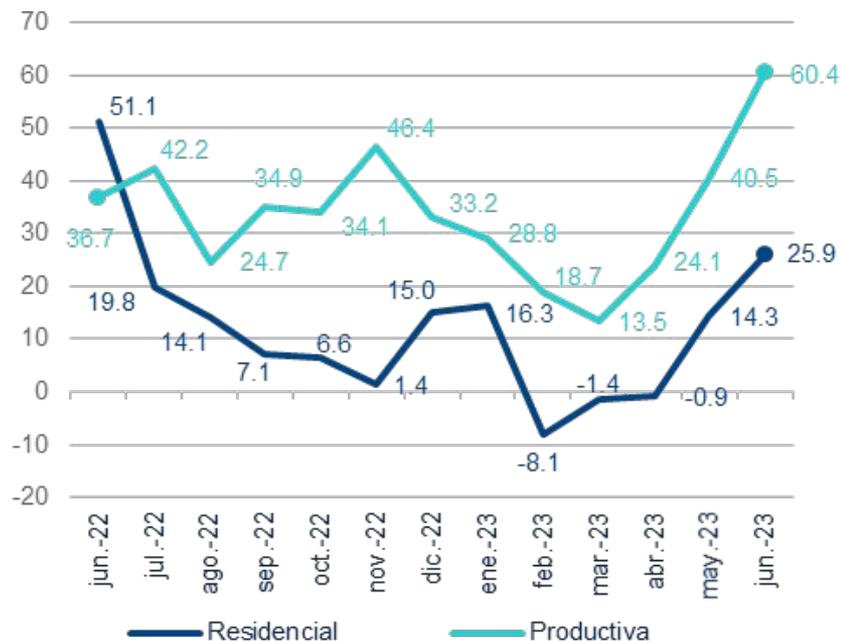
Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi y Banco de México.

El saldo de este portafolio llegó a 641 mil mdp, un caída de 8.9% respecto al año anterior. Lo que podría explicarse por el mayor costo financiero que genera la política monetaria actual.

La Edificación vuelve al crecimiento en todos los tipos de obra...

VALOR PRODUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

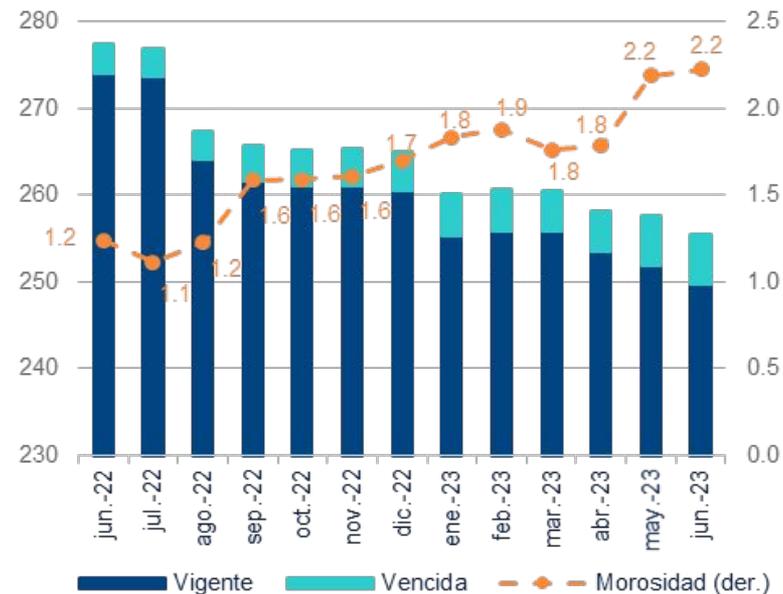
(VARIACIÓN % ANUAL)



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

SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA EDIFICACIÓN

(MILES DE MILLONES Y %)

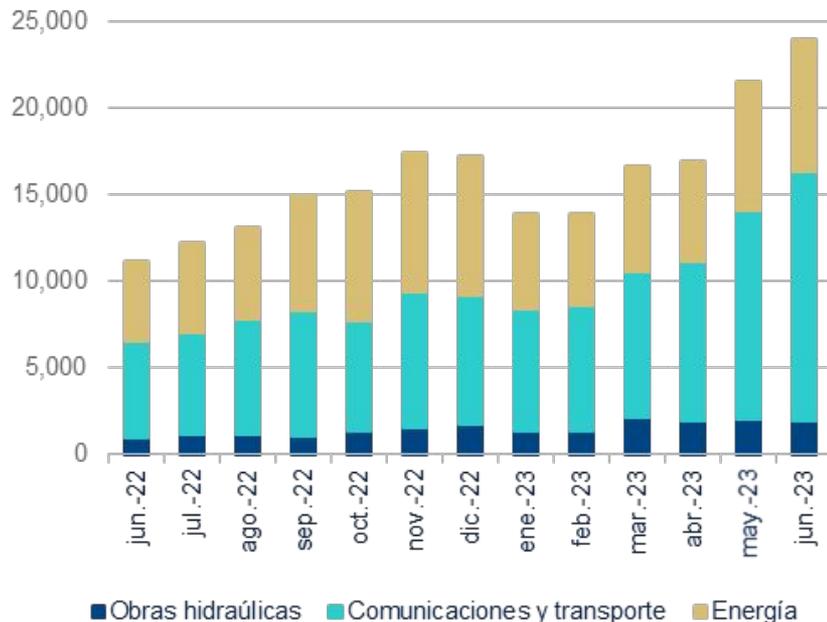


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

... entre éstos, destaca la Edificación Productiva.
Sin embargo, el saldo de crédito sigue cayendo.

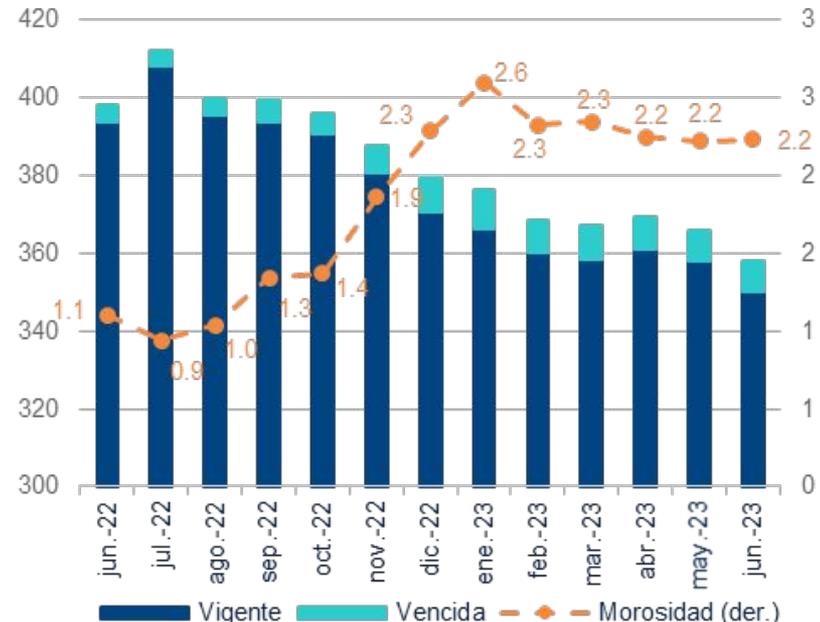
Infraestructura sigue acelerando, en cada tipo de obra

VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN INFRAESTRUCTURA (MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



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)



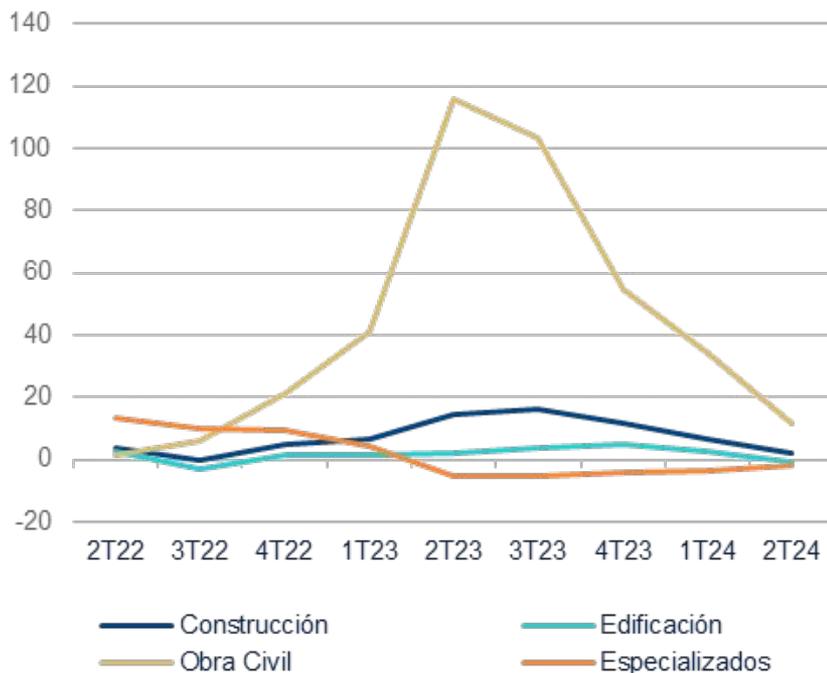
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

El valor bruto de este tipo de obras llega incluso a duplicarse, por ejemplo en Transporte. Aunque tampoco en este caso crece el crédito asociado a esta actividad.

Construcción podría frenar bruscamente en 2024

PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



- El positivo desempeño del sector es altamente dependiente de la Obra Civil, aunque la Edificación comienza a crecer.
- Por lo que ante una contracción de este subsector, se presentaría un punto de inflexión.
- La propuesta de recorte al gasto en obra pública de casi 30% en términos reales, frenará a este subsector y por lo tanto al PIB Construcción
- Estimamos que el sector crecerá alrededor del 12% en 2023, para contraerse marginalmente en 2024.

02

Coyuntura Vivienda

El total del crédito hipotecario se
contrae a la mitad de 2023

El crédito hipotecario disminuye en 2023

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

(MILES DE MILLONES DE PESOS DE JUNIO 2023 EN CIFRAS ACUMULADAS, A/A%)

Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-22	jun-23	Var. % anual	jun-22	jun-23	Var. % anual real	jun-22	jun-23	Var. % anual real
Institutos Públicos	154.9	151.8	-2.0	88.7	87.1	-1.7	572	574	0.2
Infonavit	129.4	135.8	5.0	67.2	74.5	11.0	519	549	5.7
Fovissste	25.5	16.0	-37.2	21.5	12.6	-41.4	843	786	-6.7
Sector Privado*	72.9	61.6	-15.5	150.6	131.7	-12.6	2,066	2,137	3.4
Bancos ^{1/}	72.9	61.6	-15.5	150.6	131.7	-12.6	2,066	2,137	3.4
Otros									
Subtotal	227.8	213.5	-6.3	239.3	218.8	-8.6	1,051	1,025	-2.4
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	10.2	4.7	-53.6						
Total	217.6	208.8	-4.1	239.3	218.8	-8.6	1,100	1,048	-4.7

*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 desacelera

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO PARA ADQUISICIÓN
(MILES DE MILLONES DE PESOS DE JUNIO 2023 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)		
	jun-22	jun-23	Var. % anual	jun-22	jun-23	Var. % anual real	jun-22	jun-23	Var. % anual real
Institutos Públicos	151.1	146.2	-3.2	86.6	84.2	-2.7	573	576	0.6
Infonavit	125.8	130.3	3.6	65.3	71.8	9.9	519	551	6.1
Fovissste	25.3	15.9	-37.3	21.3	12.4	-41.5	842	785	-6.7
Sector Privado*	58.6	51.1	12.8	122.1	111.3	-8.8	2,085	2,180	4.5
Bancos ^{1/}	58.6	51.1	-12.8	122.1	111.3	-8.8	2,085	2,180	4.5
Otros									
Subtotal	209.6	197.2	-5.9	208.7	195.6	-6.3	996	992	-0.4
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	10.2	4.7	-53.6						
Total	199.5	192.5	-3.5	208.7	195.6	-6.3	1,046	1,016	-2.9

*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.

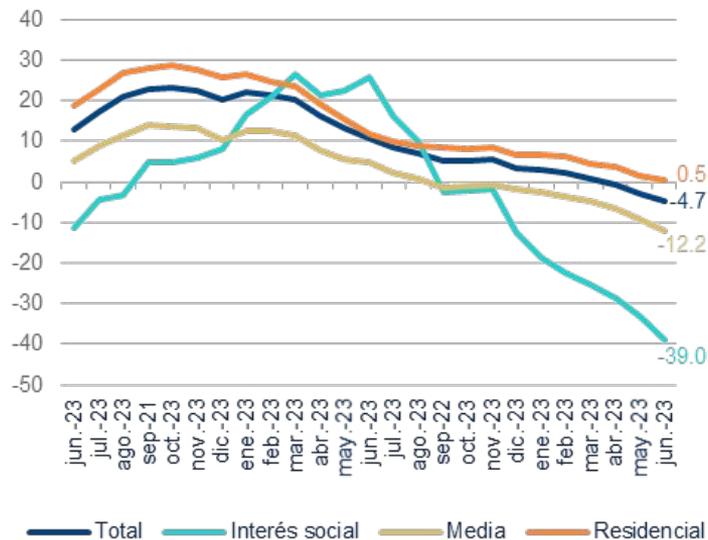
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

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

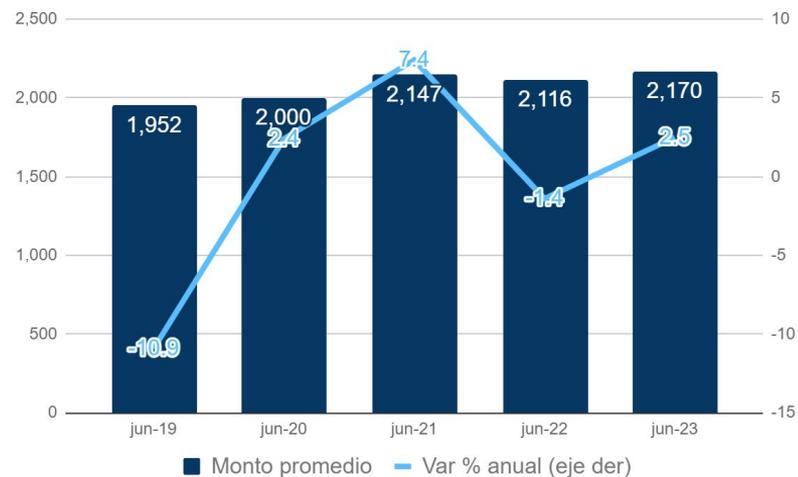
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste, CNBV, SHF.

Vivienda residencial mantiene el crecimiento

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO (VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



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

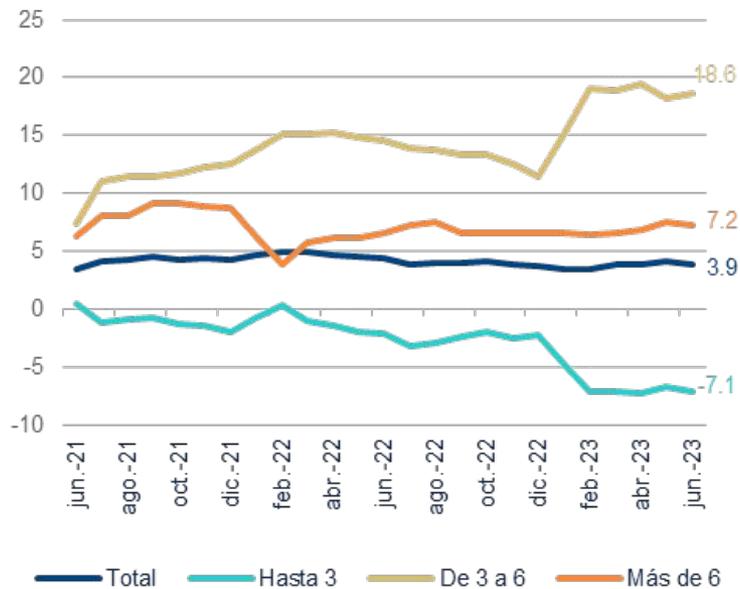


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La vivienda residencial desacelera el crecimiento y el monto sigue aumentando

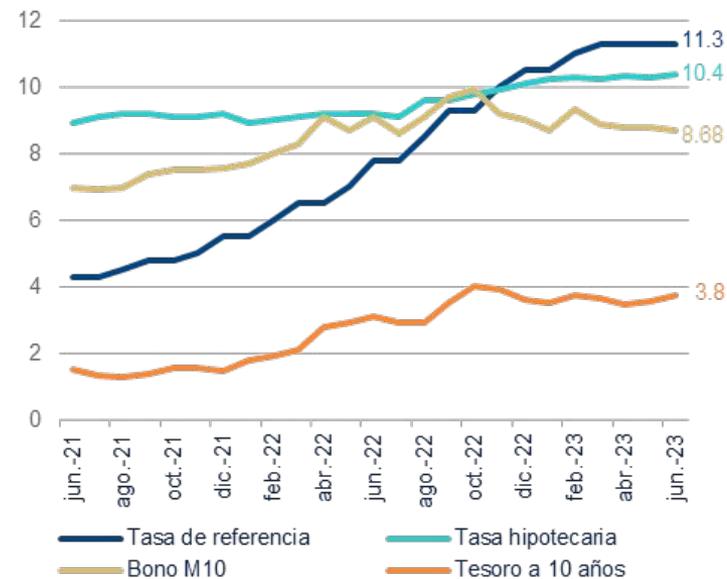
Mayor empleo formal es favorable

ASEGURADOS IMSS (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

TASAS DE INTERÉS (TASA % ANUAL NOMINAL)

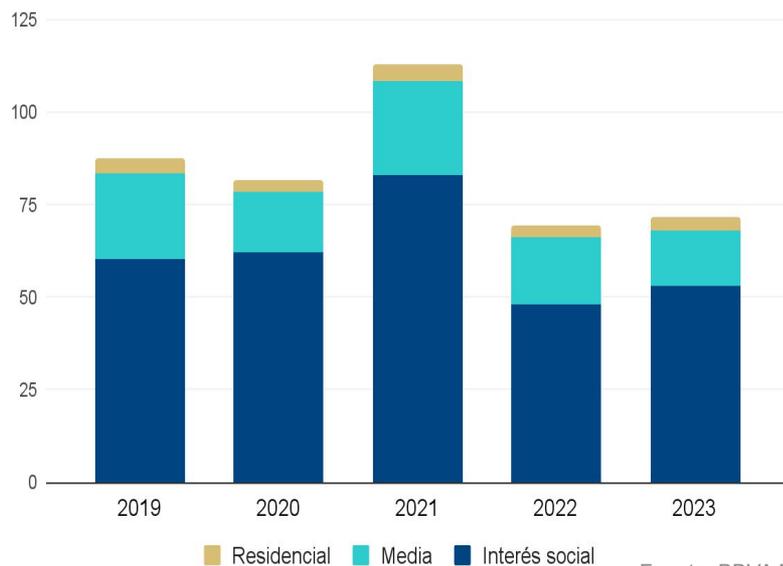


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV

Pero no lo suficiente para compensar el alto precio de la vivienda

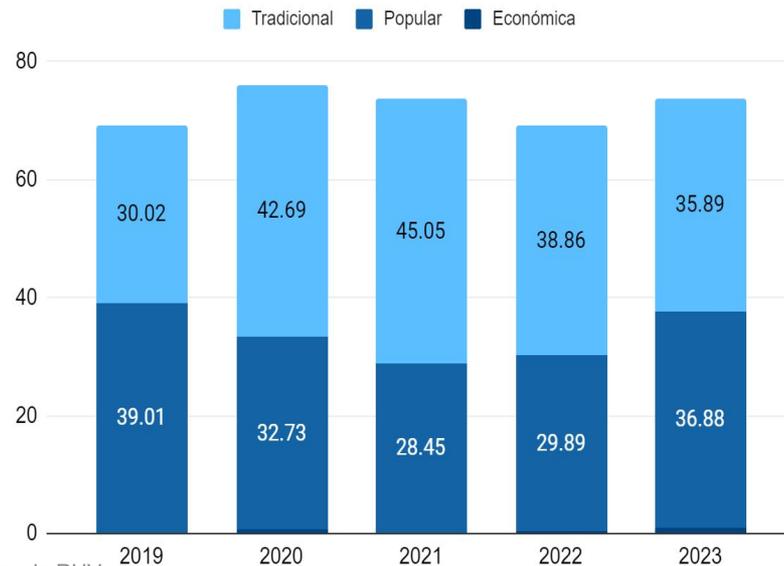
Incipiente recuperación en la construcción de vivienda

PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL RUV, ENE-JUN (MILES DE REGISTROS)



Fuente: BBVA Research con datos de RUV

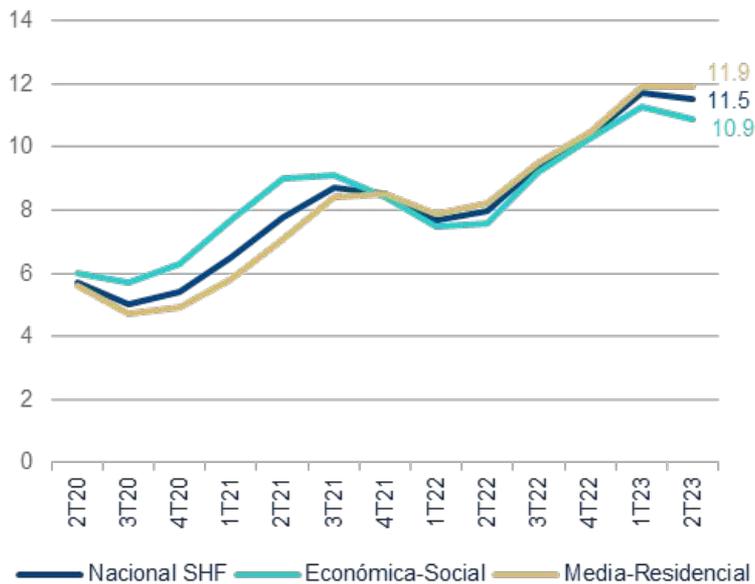
VIVIENDA INTERÉS SOCIAL EN EL RUV (PORCENTAJE)



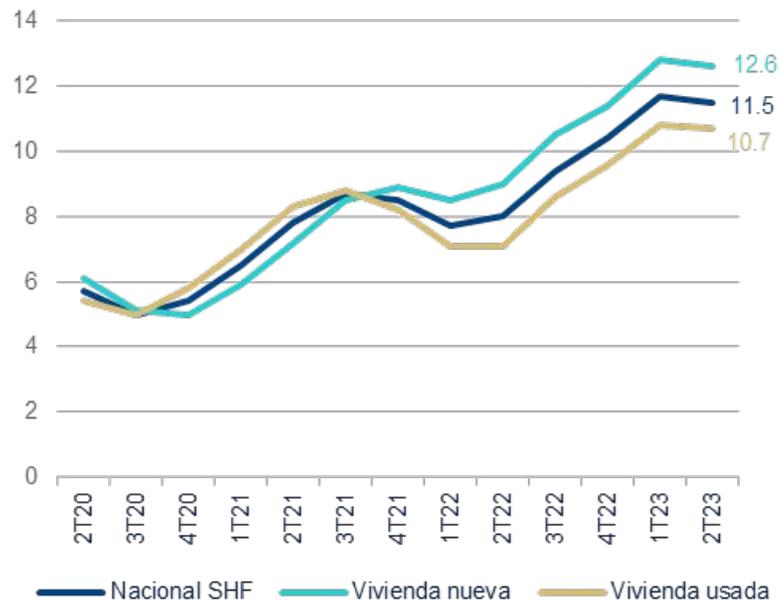
En 2023, se observa un ligero avance de la vivienda de interés social

El precio de la vivienda continúa su crecimiento

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



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

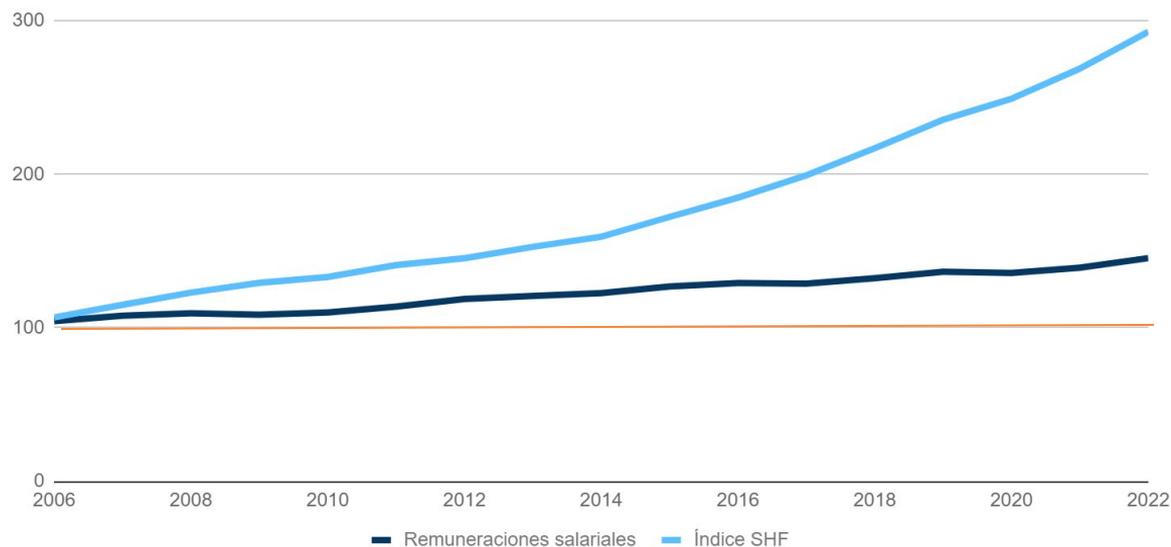


Fuente: Elaborado por BBVA Research con datos de SHF

El precio de la vivienda aumentó 11.5% en el segundo trimestre del año, con un precio promedio de 1 millón 601 mil pesos

El crecimiento de precios deja atrás a las remuneraciones promedio

REMUNERACIONES A ASALARIADOS E ÍNDICE SHF (ÍNDICE 2005=100)

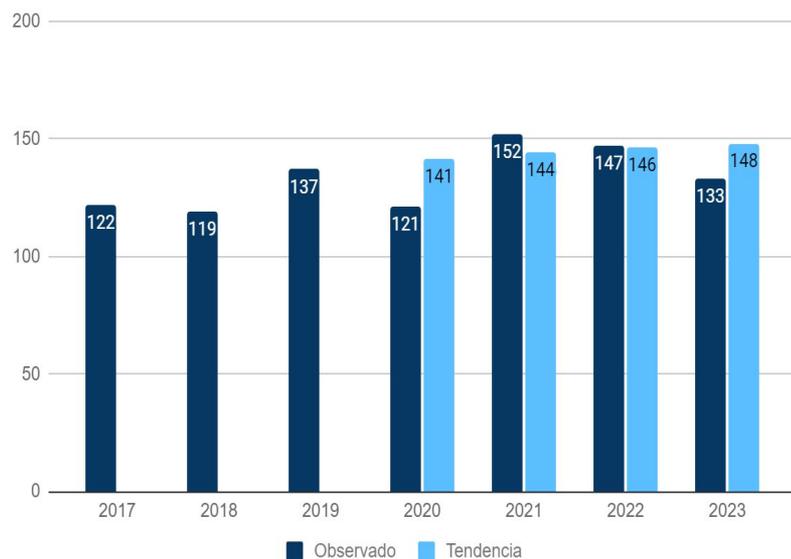


Fuente: Elaborado por BBVA Research con datos del Inegi y de la SHF

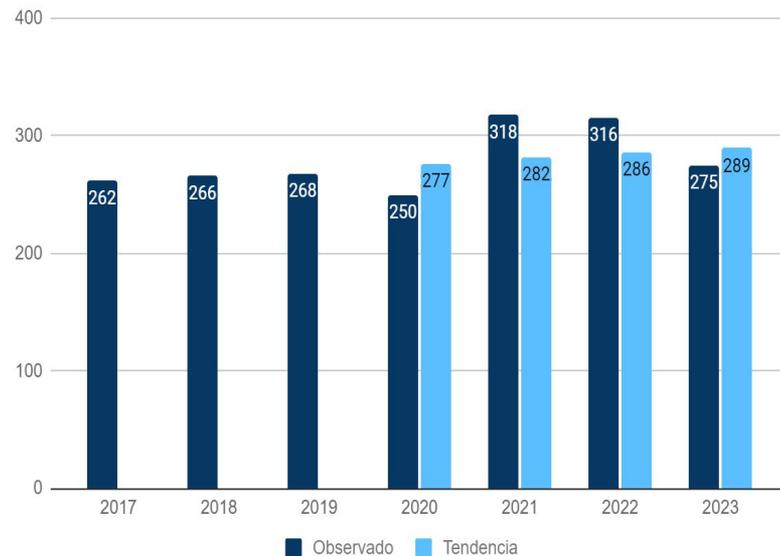
- El crecimiento promedio anual de las remuneraciones fue de 2%.
- El precio de la vivienda aumentó a una tasa promedio de 6.1%
- Los ingresos de los hogares no son suficientes para la adquisición de vivienda

Durante 2021 y 2022 se adelantaron decisiones de compra hipotecaria

FLUJO ANUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, OBSERVADOS Y TENDENCIA (MILES DE CRÉDITOS)



FLUJO ANUAL DE MONTO HIPOTECARIO, OBSERVADO Y TENDENCIA (MILES DE MDP CTES)



Fuente: Elaborado por BBVA Research con datos propios y de la CNBV

En 2021 y 2022 se adelantaron créditos hipotecarios de mayor monto

BBVA

Research

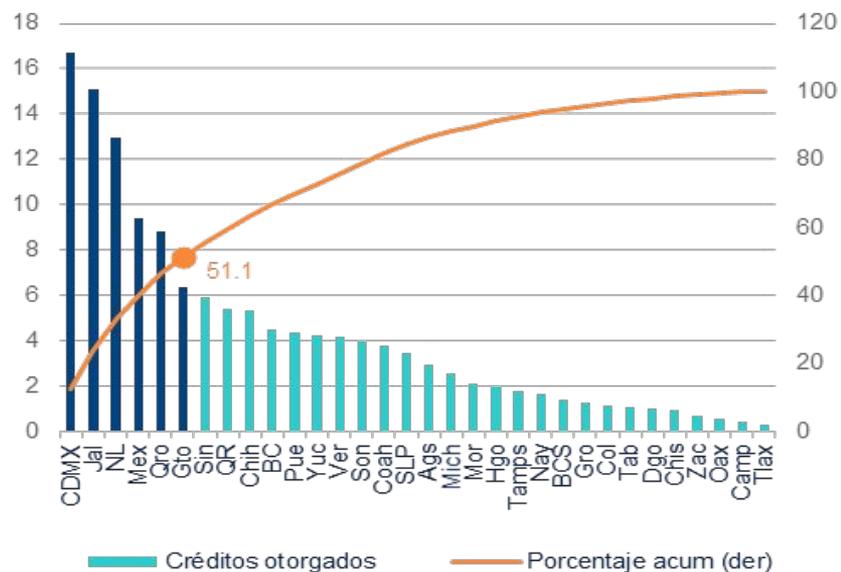
03

Coyuntura Vivienda Estatal

10 estados aumentan la demanda por crédito hipotecario bancario, la mayoría son destinos turísticos

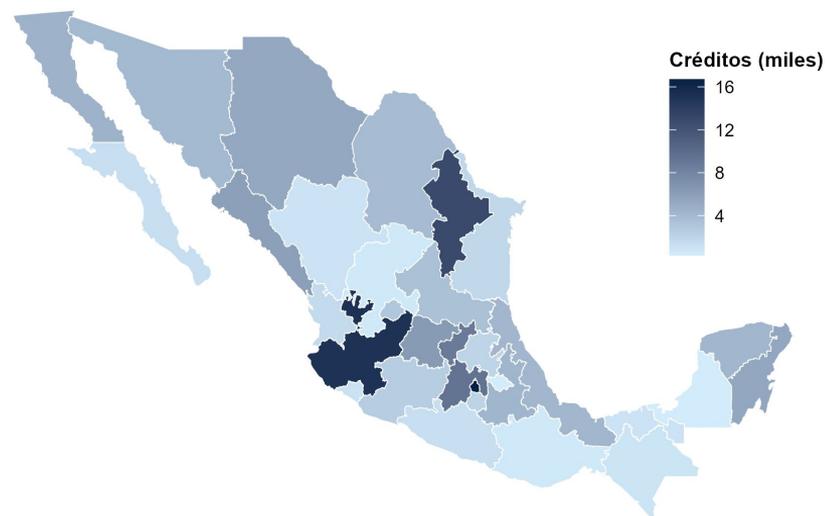
Alta concentración en colocación de créditos

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUN 23
(MILES DE CRÉDITOS Y PARTICIPACIÓN % ACUMULADA)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

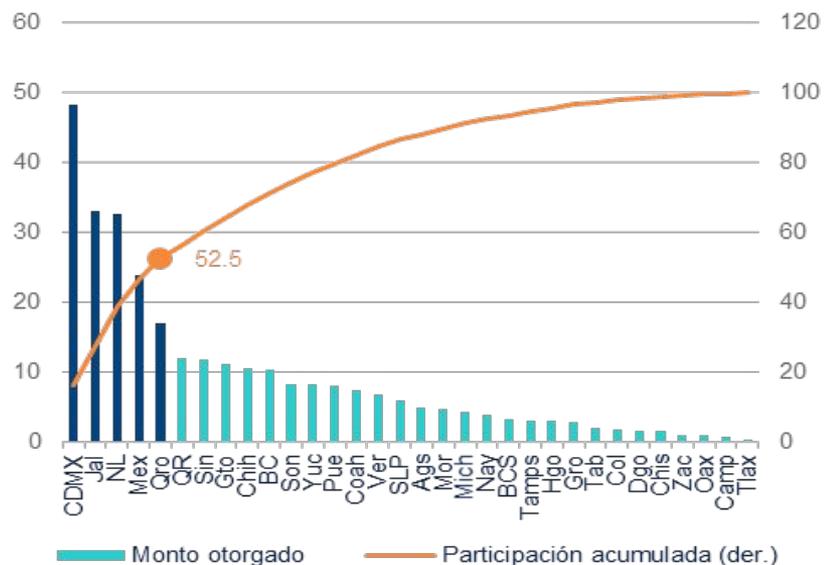
CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUN 23
(MILES DE CRÉDITOS)



Avanzan Baja California Sur y Guerrero, Oaxaca y Sinaloa mantienen su colocación

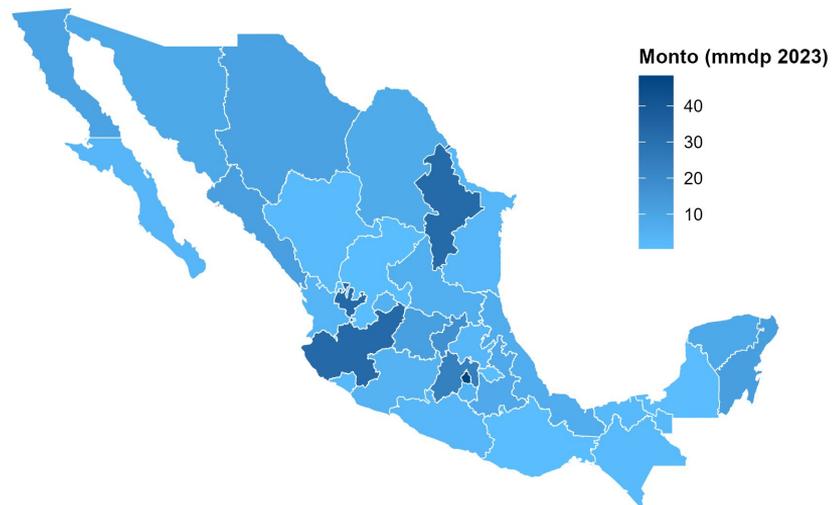
Mayor concentración en el monto

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUN 23 (MILES DE MDP CTES Y PARTICIPACIÓN % ACUMULADA)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

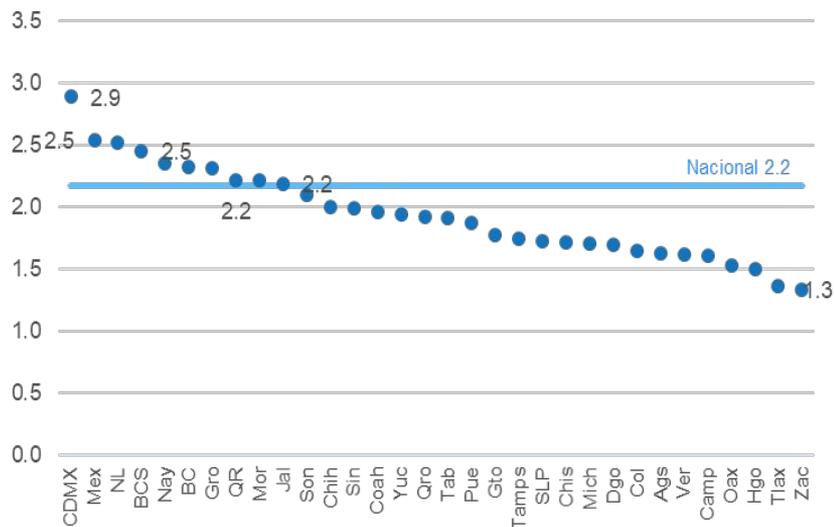
CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUN 23 (MILES DE CRÉDITOS)



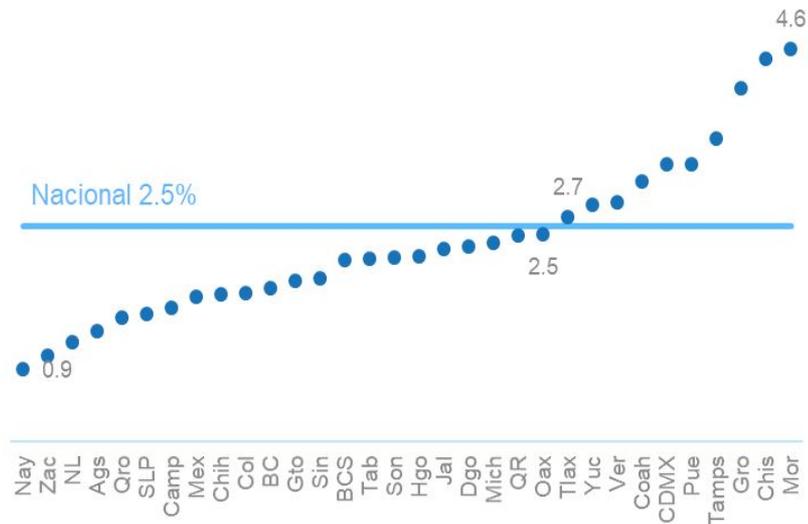
Crecen a doble dígito Baja California Sur, Sinaloa, Nayarit y Guerrero

Hipoteca promedio nacional de 2.2 millones de pesos

MONTO MEDIO HIPOTECA BANCARIA (MILLONES DE PESOS)



MOROSIDAD HIPOTECARIA BANCARIA (PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Los estados con mayor morosidad tienen carteras más pequeñas

El empleo en zonas turísticas impulsa la demanda

EMPLEO IMSS JUNIO 2023
(MILLONES DE TRABAJADORES Y VAR % ANUAL)



EMPLEO IMSS JUNIO 2023
(MILLONES DE TRABAJADORES)

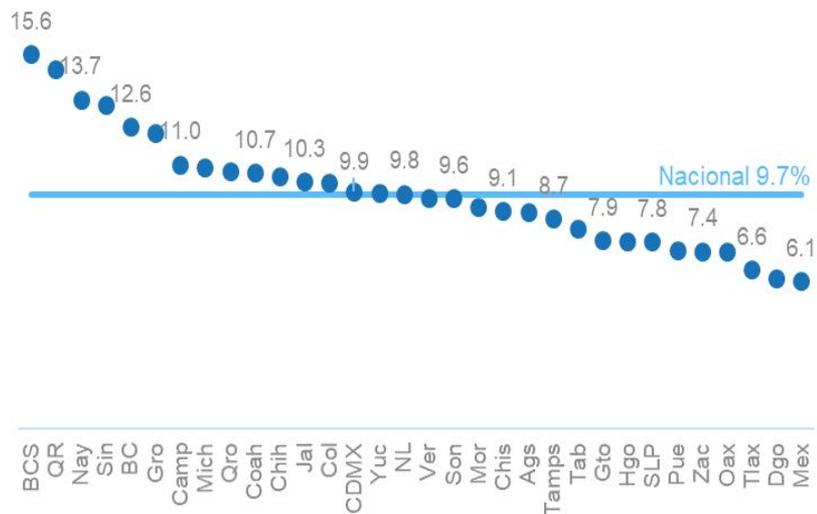


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Baja California Sur, Nayarit y Quintana Roo con crecimiento de colocación y de empleo

Mayor apreciación en zonas turísticas

APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 2T21-2T23 (VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 2T21-2T23 (VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

16 entidades con apreciaciones promedio por arriba de la nacional, las primeras 4 son turísticas

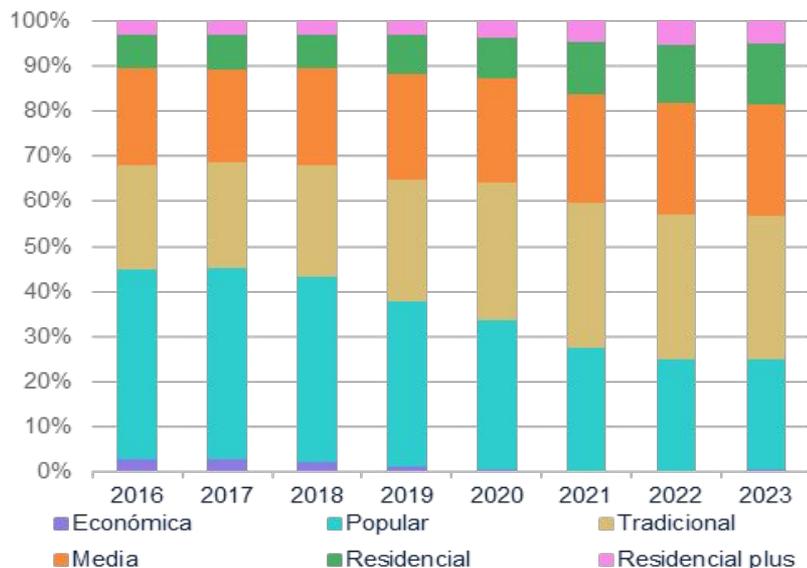
04

Amplio mercado para la vivienda de interés social

El 80% de la demanda potencial está concentrado en interés social

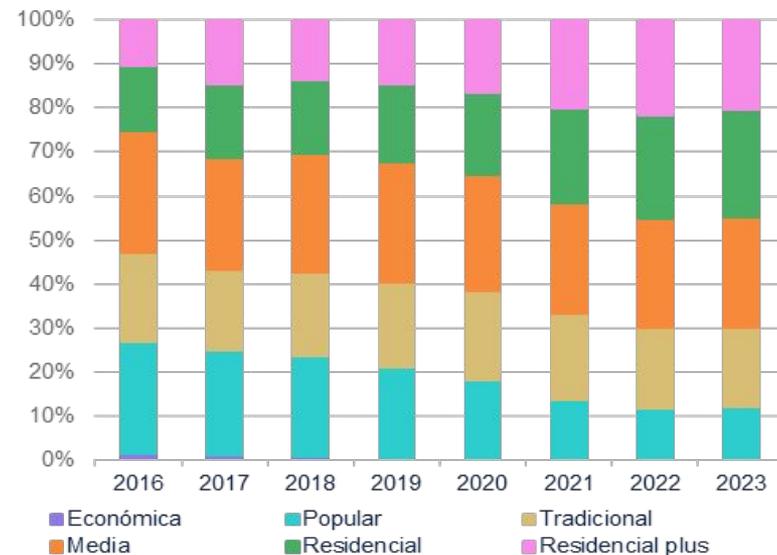
Disminuye la participación de la vivienda de interés social

PARTICIPACIÓN EN CRÉDITOS POR SEGMENTO 2016-2023 (PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del SNIIV

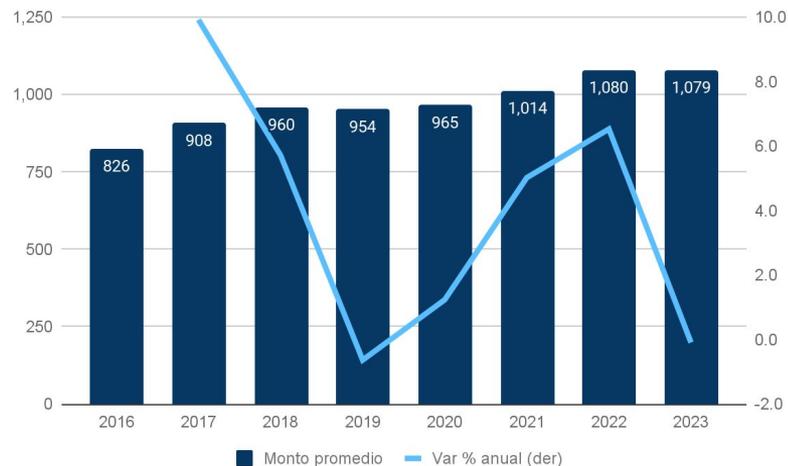
PARTICIPACIÓN EN MONTO POR SEGMENTO 2016-2023 (PORCENTAJE)



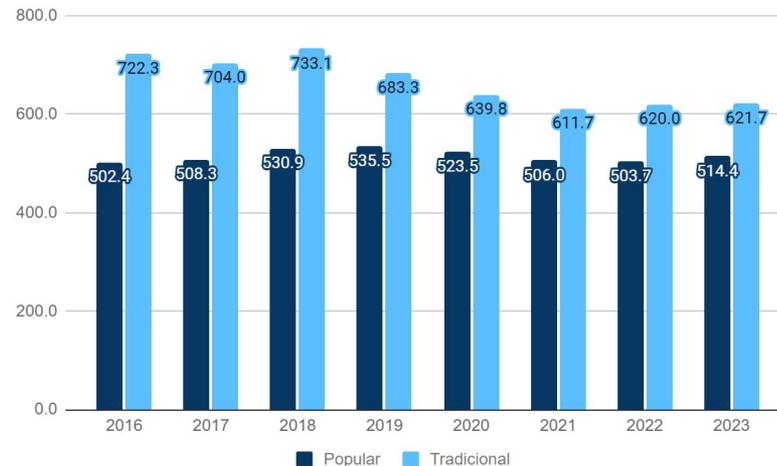
La disminución en los créditos colocados desde 2016, se dio en los segmentos de Tradicional a Económica

Aumenta el monto promedio de los créditos hipotecarios

MONTO PROMEDIO HIPOTECARIO (MILES DE PESOS CTES Y VAR % ANUAL REAL)



MONTO PROMEDIO POPULAR Y TRADICIONAL (MILES DE PESOS CTES)

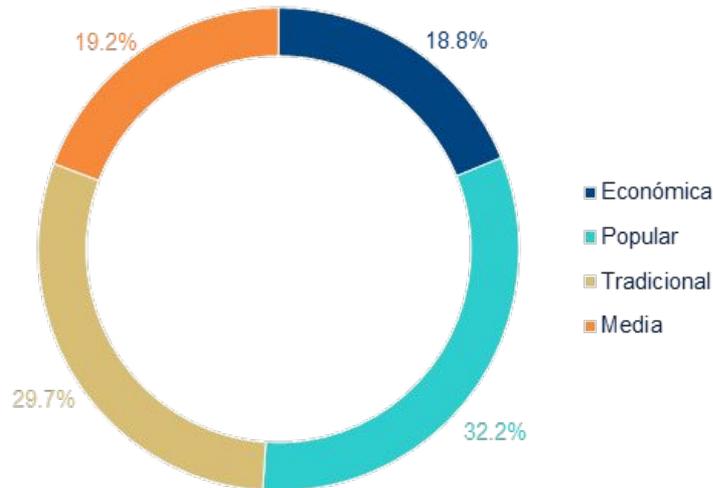


Fuente: BBVA Research con datos del SNIIV

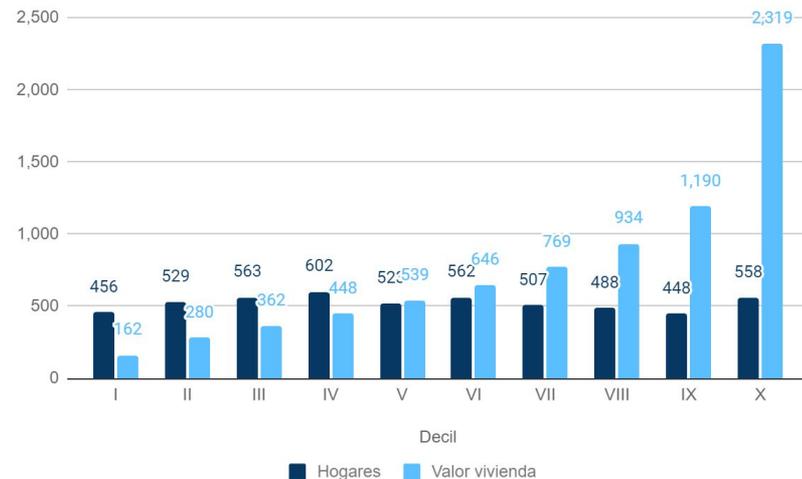
El monto promedio aumentó 3.6% anual de 2016 a 2023

El 60% de la demanda potencial se concentra en vivienda Popular y Tradicional

DEMANDA POTENCIAL POR SEGMENTO (PORCENTAJE)



DEMANDA POTENCIAL POR DECIL (MILES DE HOGARES Y MILES DE PESOS CTES)



Fuente: BBVA Research con datos del SNIIV

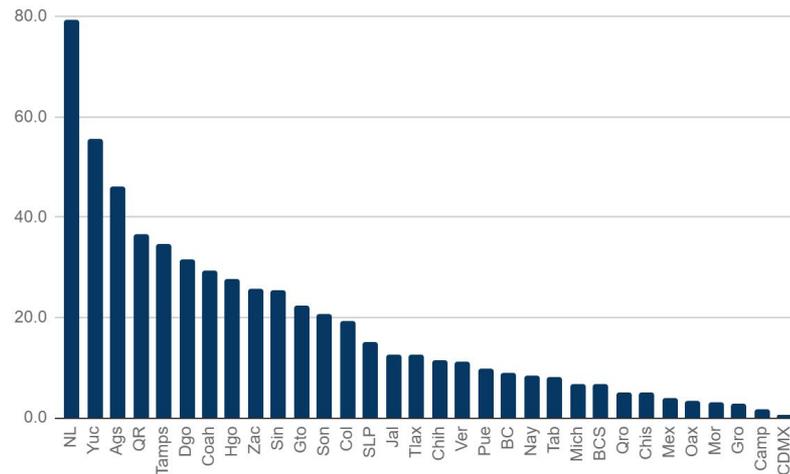
Si se incluye la vivienda Económica se suma el 80%

El 60% de la demanda potencial está concentrada en vivienda Popular y Tradicional

DEMANDA POTENCIAL DE INT SOC POR ESTADO (MILES DE VIVIENDAS Y PORCENTAJE)



COBERTURA DE VIVIENDA DE INT SOC CON RUV (PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del SNIIV

Con la vivienda construida entre 2020 y 2022 se cubre el 15.8% de la demanda potencial de interés social

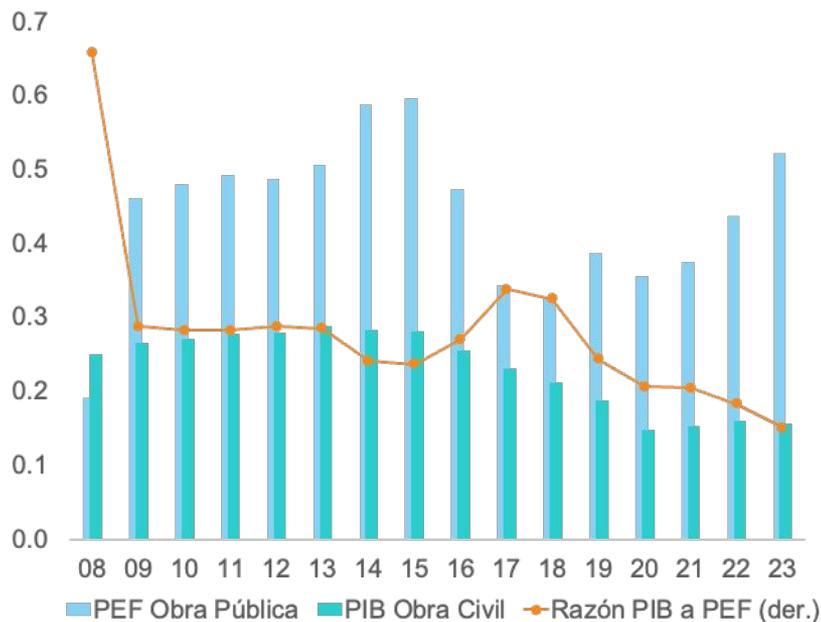
05

Gasto en obra pública a nivel regional

Impacto mínimo del gasto en obra pública en el PIB Construcción estatal

Gasto en obra pública se ha recuperado en años recientes

GASTO EN OBRA PÚBLICA Y PIB
(BILLONES DE PESOS 2013 Y PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHCP

CONSTRUCCIÓN Y PIB OBRA CIVIL
(VARIACIÓN % ANUAL)



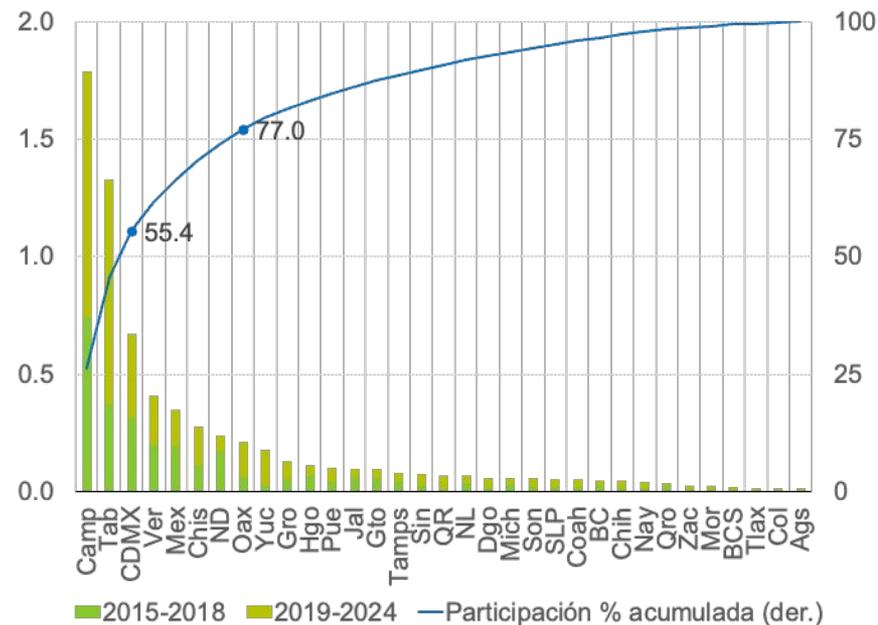
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHCP

A partir del 2015, la correlación entre el gasto para obra pública y el PIB de Obra Civil se incrementa significativamente.

Existe alta concentración de los recursos para obra pública regionalmente

GASTO EN OBRA PÚBLICA 2015 A 2024

(MILES DE MDP CONSTANTES Y PARTICIPACIÓN %)



GASTO EN OBRA PÚBLICA 2015 A 2024

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)

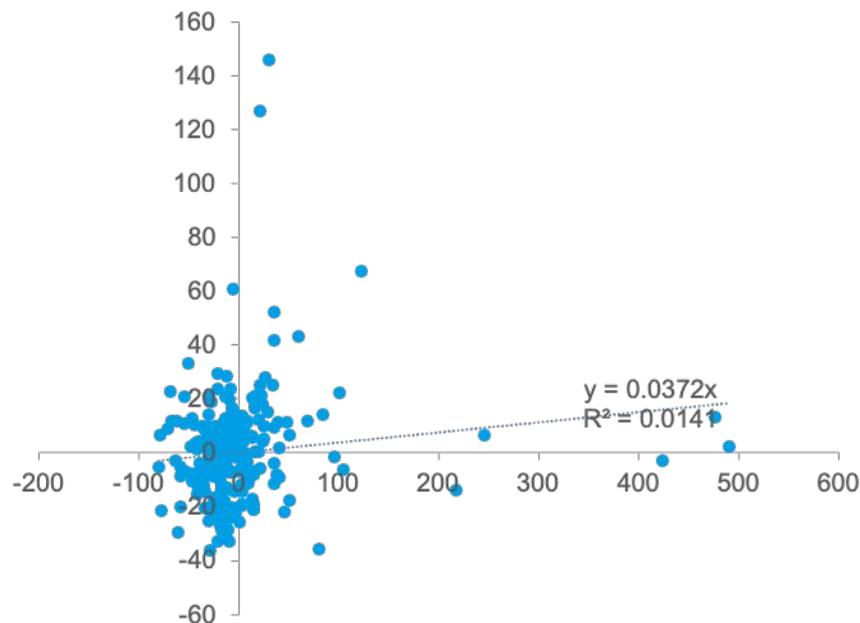


Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

Hay que reconocer que esto sucede desde 2015 y no sólo en el último lustro

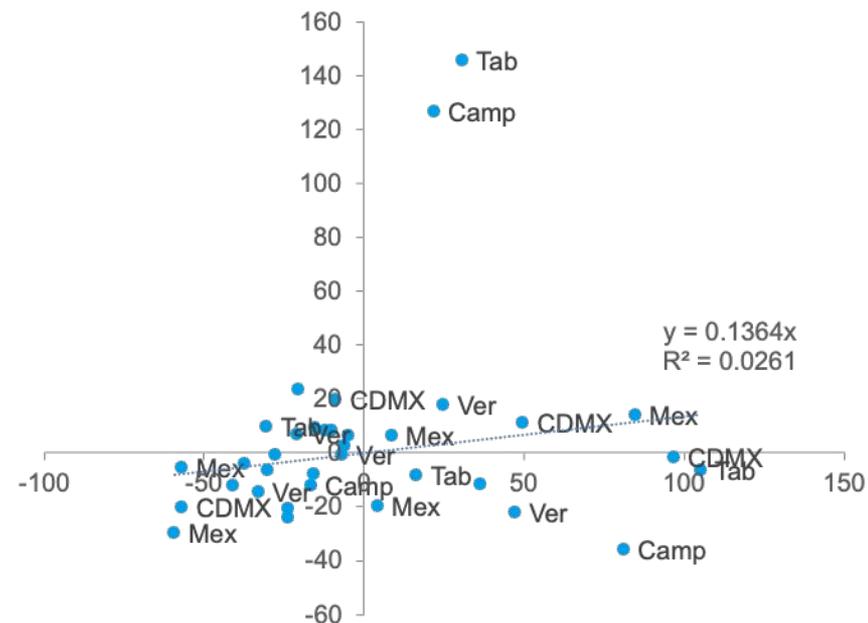
Poca correlación entre el gasto en obra pública y el PIB Construcción...

PEF OBRA PÚBLICA Y PIB CONSTRUCCIÓN TODOS LOS ESTADOS
(BILLONES DE PESOS 2013 Y PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHCP

PEF OBRA PÚBLICA Y PIB CONSTRUCCIÓN SELECCIÓN ESTADOS
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHCP

... a nivel estatal, aunque se incrementa significativamente en los estados que concentran el 75% de los recursos.

Gasto en obra pública sin efecto directo en el PIB Construcción estatal

Efectos Aleatorios				Efectos Fijos				Máxima Verosimilitud			
Prob > chi2 = 0.0000		$R^2 = 0.4519$		Prob > chi2 = 0.0000		$R^2 = 0.3089$		Prob > chi2 = 0.0000			
Variable	Coefficiente	Estadístico z	Probabilidad	Variable	Coefficiente	Estadístico t	Probabilidad	Variable	Coefficiente	Estadístico t	Probabilidad
PEF Obra Pública	0.0078	0.54	0.5890	PEF Obra Pública	0.0068	0.43	0.6670	PEF Obra Pública	0.0078	0.55	0.5850
IMSS Construcción	1.0548	11.96	0.0000	IMSS Construcción	1.1108	11.33	0.0000	IMSS Construcción	1.0548	12.09	0.0000
Saldo de crédito	-0.0562	-0.93	0.3520	Saldo de crédito	-0.0299	-0.44	0.6610	Saldo de crédito	-0.0562	-0.94	0.3470
Población	-1.6634	-0.87	0.3840	Población	-5.2717	-0.52	0.6020	Población	-1.6634	-0.88	0.3790
Constante	-0.6906	-0.29	0.7730	Constante	3.3619	0.29	0.7760	Constante	-0.6906	0.29	0.7700

Sin embargo, el efecto positivo podría darse a través de más empleo formal privado.

Gasto en obra pública sin efecto directo en el PIB Construcción estatal

Efectos Aleatorios				Efectos Fijos				Máxima Verosimilitud			
Prob > chi2 = 0.0000		$R^2 = 0.7358$		Prob > chi2 = 0.0000		$R^2 = 0.0871$		Prob > chi2 = 0.0000			
Variable	Coefficiente	Estadístico z	Probabilidad	Variable	Coefficiente	Estadístico z	Probabilidad	Variable	Coefficiente	Estadístico z	Probabilidad
PEF Obra Pública	0.0360	0.4400	0.6610	PEF Obra Pública	0.0834	0.960	0.3460	PEF Obra Pública	0.0360	0.4700	0.6350
IMSS Construcción	0.9876	5.1800	0.0000	IMSS Construcción	1.1997	5.3100	0.0000	IMSS Construcción	0.9876	5.5900	0.0000
Saldo de crédito	-0.3739	-1.1900	0.2340	Saldo de crédito	-0.5083	-1.4700	0.1540	Saldo de crédito	-0.3739	-1.2800	0.1990
Población	-1.5875	-0.2900	771.0000	Población	74.2040	1.6200	0.1180	Población	-1.5875	-0.3100	0.7530
Constante	-1.0770	-0.1800	0.8580	Constante	-70.3101	-1.6700	0.1060	Constante	-1.0770	-0.1900	0.8470

este resultado se mantiene incluso al tomar en cuenta solo los 7 estados que concentran el 75% del gasto desde 2015.

Sin evidencia de efecto directo del gasto en obra pública por estado

A considerar:

- En 2009, la política contra cíclica de mayor gasto en obra pública funcionó a través del subsector de Obra Civil, si bien ahora no se trata de una política de este tipo, también se refleja este gasto en un mayor PIB de Obra Civil.
- Sin embargo, esto no parece tener el mismo resultado a nivel estatal; ni en los estados que más recursos han captado para este tipo de obra.
- Esto podría deberse a que la Edificación domina incluso a nivel estatal; o que el efecto positivo sea indirecto, por ejemplo a través de mayor empleo formal privado
- Estos resultados solo miden el efecto directo en el sector Construcción; pero no incluyen el efecto que debe darse en una mayor actividad una vez que esa infraestructura esté disponible, por ejemplo en Transportes o Energía.

Situación Inmobiliaria México

Segundo semestre 2023

18 octubre 2023

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.