

BBVA

Creando Oportunidades

Situación Inmobiliaria México

Primer semestre 2024

4 de abril de 2023

Mensajes principales

- El PIB de la Construcción creció 15.6% en 2023, mientras la economía sólo creció 3.2%; donde la Edificación creció 5.4% y la Obra Civil 78.7%.
- El crédito hipotecario para adquisición de la banca comercial se contrae 12.5% en número de créditos y 10.8% en monto en cifras acumuladas de enero a noviembre 2023 respecto al año anterior.
- Solo en Quintana Roo aumenta el número de créditos 0.5% y el monto hipotecario en 10.4%
- La aceleración de los precios de vivienda de 7.2% anual está relacionada con el aumento en los costos de construcción.
- El aumento en la obras de Edificación y Transportes con efectos positivos en los sectores de Servicios Inmobiliarios y Servicios de Transporte.

BBVA

Creando Oportunidades

01

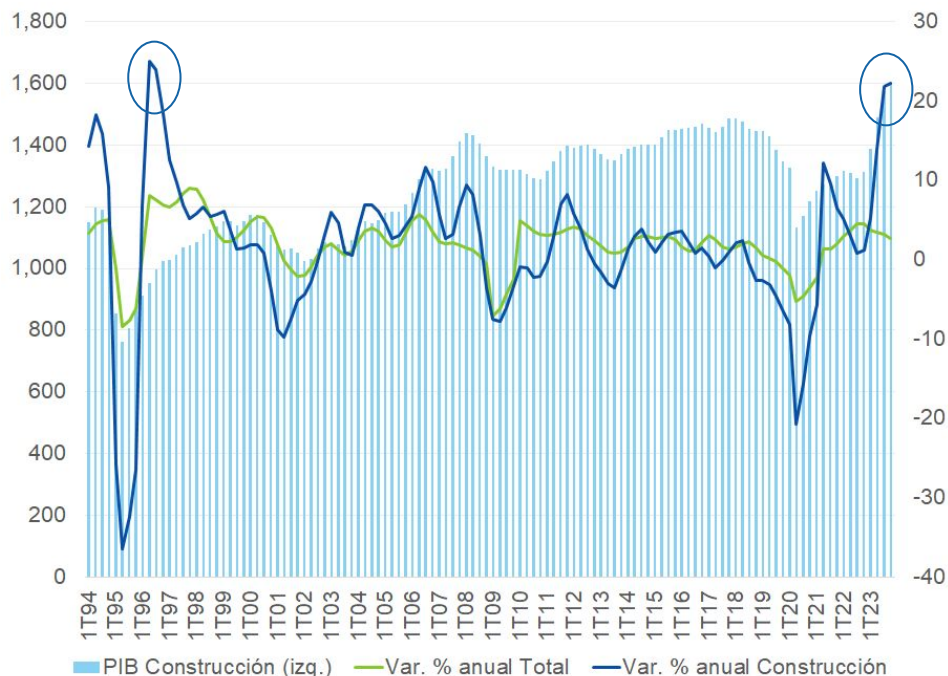
Coyuntura Construcción

PIB Construcción crece a doble dígito gracias a la Obra Civil

PIB Construcción en su máximo histórico

PIB CONSTRUCCIÓN TENDENCIA-CICLO

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



Usando la serie Tendencia-Ciclo para su comparación de largo plazo:

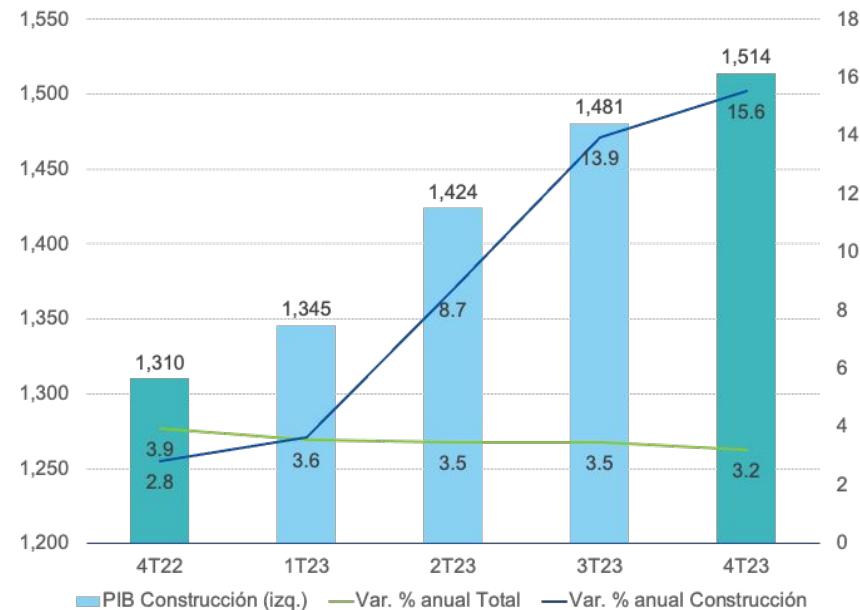
- En 2023, el PIB Construcción alcanzó los 1.7 billones de pesos, cifra no vista desde 1993.
- En este año, el PIB creció 15.8%; solo superado por el crecimiento de 1996 que fue de 18.6%, cuando el sector se recuperaba de la crisis de 1995.
- Esta tasa de crecimiento no se alcanzó tampoco en 2021, cuando el sector se recuperaba del periodo pandémico.

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Avance de la Obra Civil acelera al sector Construcción

PIB ACUMULADO TOTAL Y CONSTRUCCIÓN

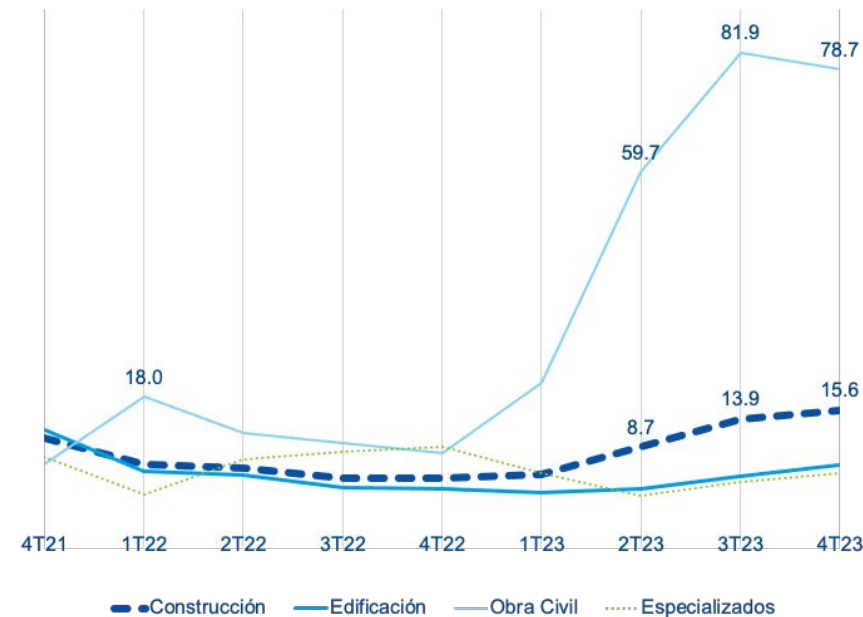
(MILES DE MILLONES DE PESOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi

PIB ACUMULADO CONSTRUCCIÓN

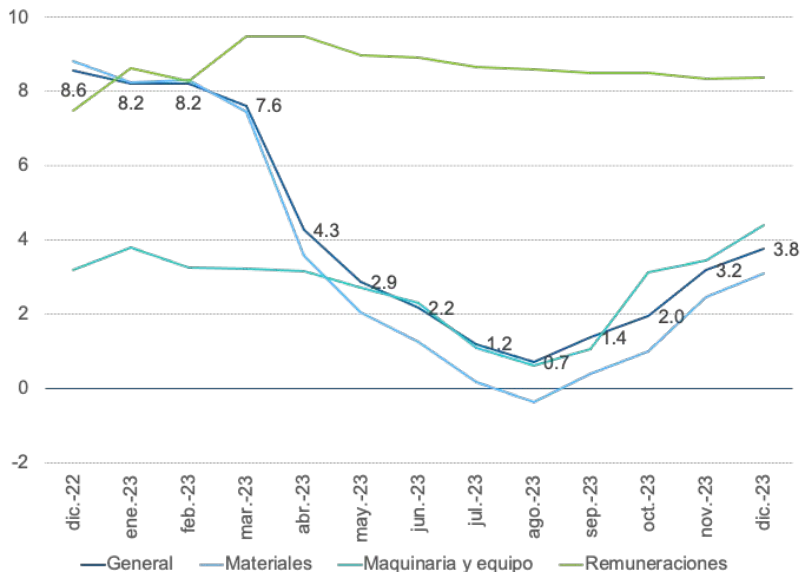
(VARIACIÓN % ANUAL)



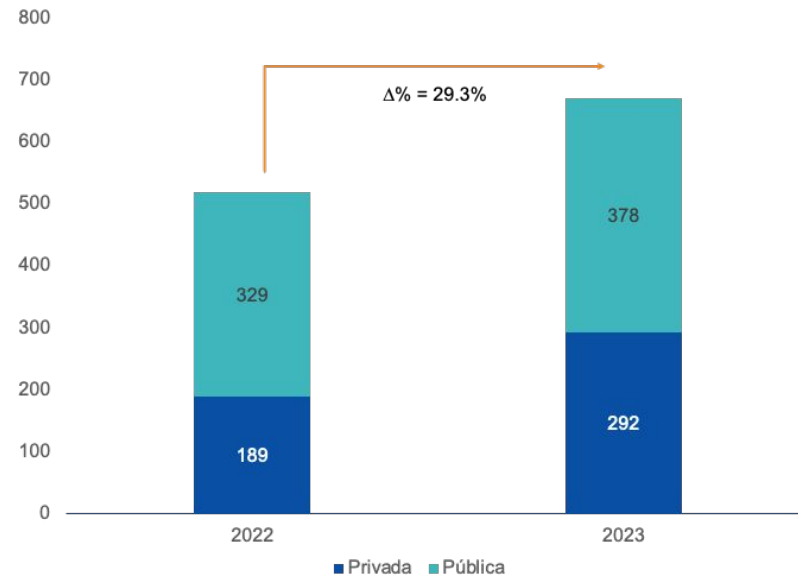
La tasa de crecimiento del PIB de la Construcción es superior 4.8 veces a la del PIB Total durante 2023; esto se debe a la tasa de crecimiento del 78.7% del PIB de Obra Civil.

La moderación de los costos de la Construcción fomentan la actividad

INPP INSUMOS CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



VALOR DE LA PRODUCCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (MILES DE MDP CONSTANTES Y VARIACIÓN % ANUAL)



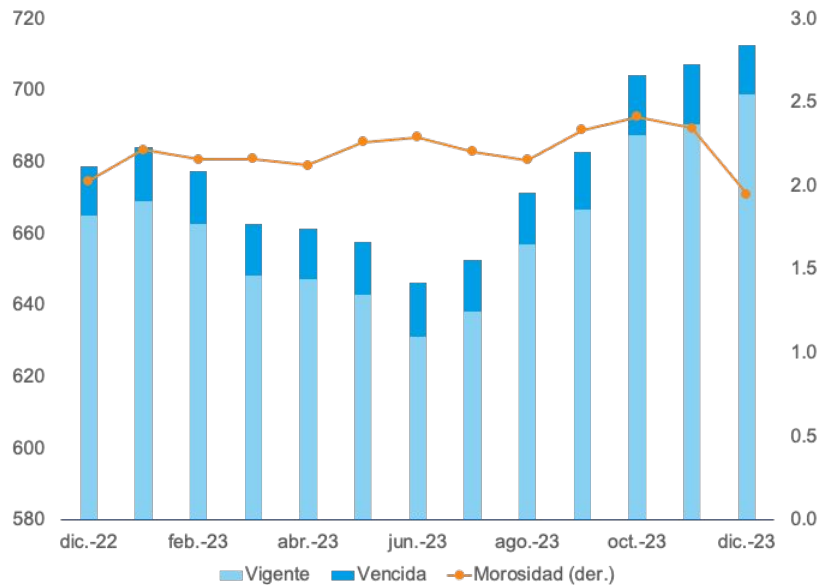
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

El valor de la producción de la Construcción se disparó 29.3% en 2023, pero destaca la construcción del sector público que llegó a 378 mil mdp.

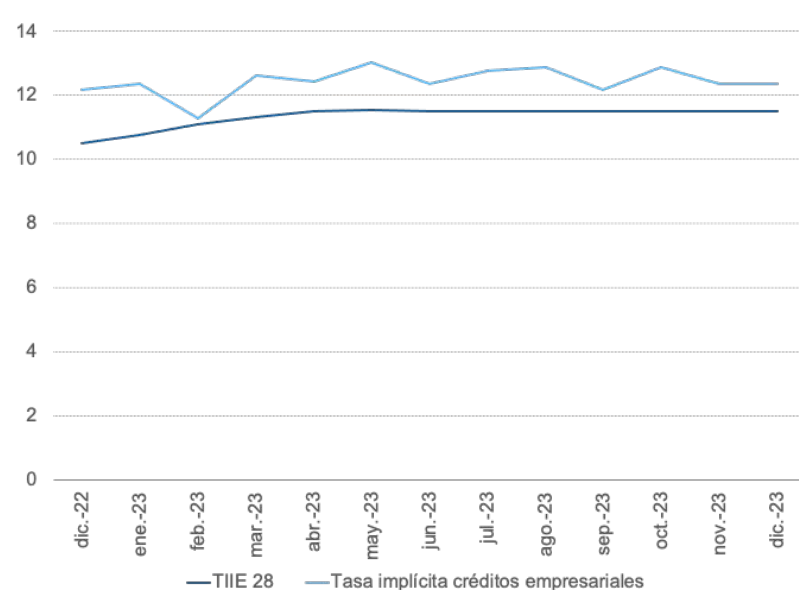
El saldo de crédito bancario a la Construcción creció 5.0% real...

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)

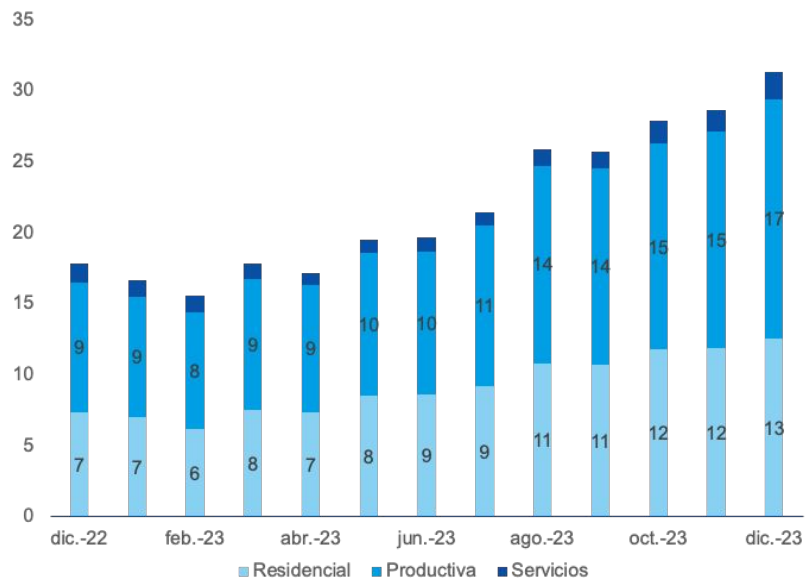


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi y Banco de México.

...pese al mayor costo financiero debido a la política monetaria actual.

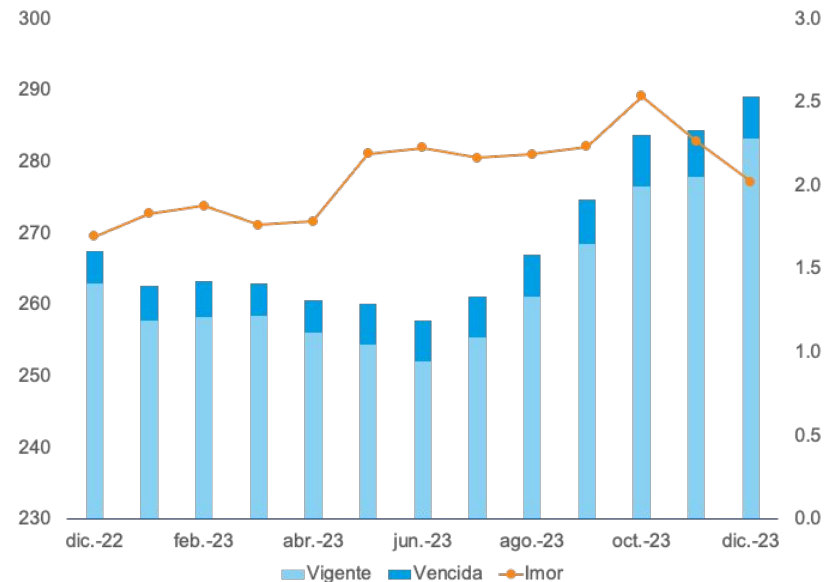
El valor de la Edificación creció 45.9% durante 2023...

VALOR PRODUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



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

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

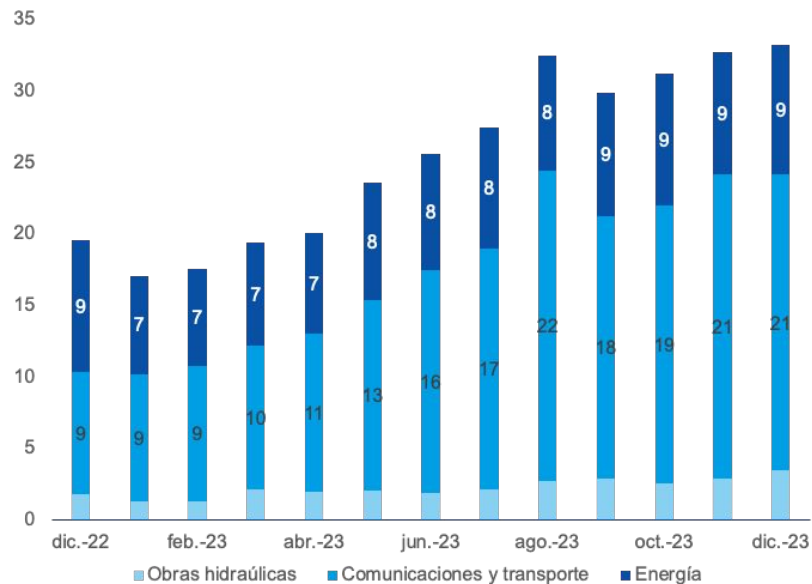


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

...destacando la Edificación Productiva con una tasa de 52.4%,
aunque también mejora la Edificación Residencial 37.5%.

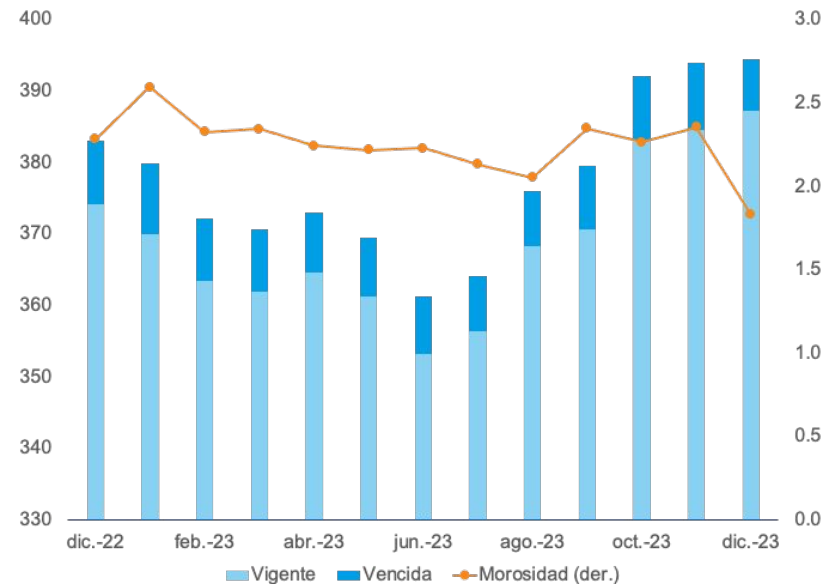
En Infraestructura, las obras de Comunicaciones y Transportes destacan

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)



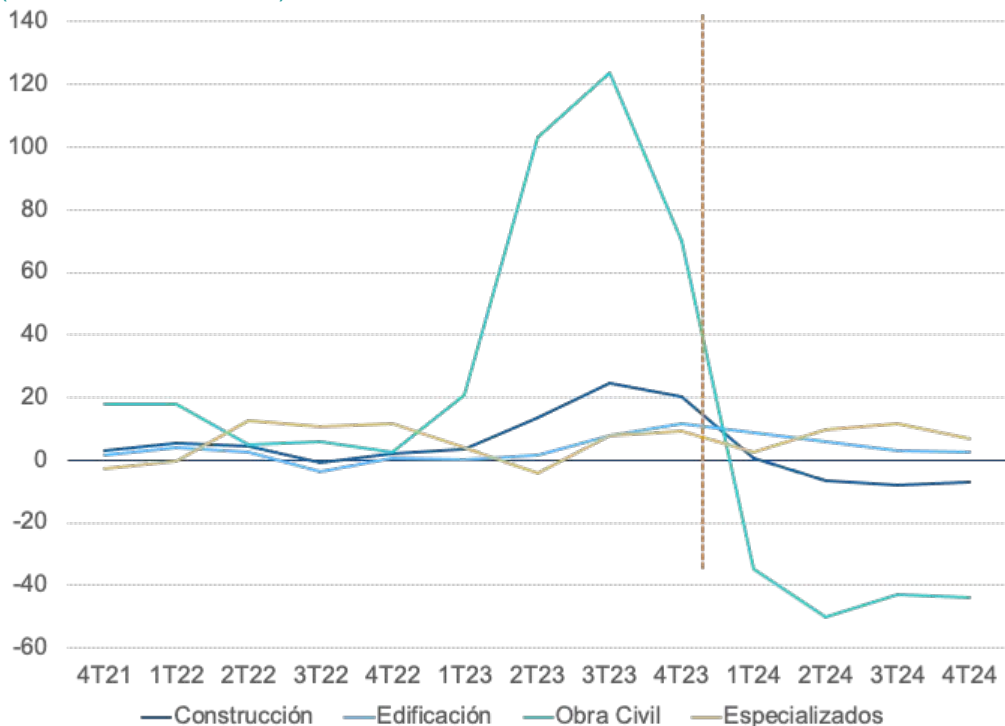
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

el valor de este tipo de obras creció 141.8%,
mientras que el total de Infraestructura fue de 52.9%.

El sector difícilmente podrá mantener este paso en 2024...

PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

(VARIACIÓN % ANUAL)



- El sector de la Construcción tendrá una disminución de 5.4%.
- Por componentes la Edificación mantendrá su ritmo con un crecimiento de 4.9%.
- La Obra civil caerá 43.6%.
- Por último los Trabajos Especializados crecerán 7.7%.



Creando Oportunidades

02

Coyuntura Vivienda

El total del crédito hipotecario se
contrae al cierre de 2023

El crédito hipotecario disminuye en 2023

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO TOTAL

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

Origenación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	nov-22	nov-23	Var. % anual	nov-22	nov-23	Var. % anual real	nov-22	nov-23	Var. % anual real
Institutos Públicos	291.7	307.7	5.5	164.8	181.7	10.3	565	591	4.5
Infonavit	250.6	275.5	10.0	130.1	155.2	19.2	519	563	8.4
Fovissste	41.1	32.2	-21.7	34.7	26.5	-23.4	843	824	-2.2
Sector Privado*	133.8	113.8	-14.9	292.8	251.1	-14.2	2,189	2,207	0.8
Bancos ^{1/}	133.8	113.8	-14.9	292.8	251.1	-14.2	2,189	2,207	0.8
Otros									
Subtotal	425.4	421.5	-0.9	457.6	432.8	-5.4	1,076	1,027	-4.5
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	16.0	8.3	-47.9						
Total	409.4	413.2	0.9	457.6	432.8	-5.4	1,118	1,048	-6.3

*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 NOVIEMBRE 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)		
	nov-22	nov-23	Var. % anual	nov-22	nov-23	Var. % anual real	nov-22	nov-23	Var. % anual real
Institutos Públicos	284.9	295.6	3.8	161.1	175.4	8.9	565	594	5.0
Infonavit	244.2	263.7	8.0	126.8	149.2	17.7	519	566	9.0
Fovissste	40.7	31.9	-21.7	34.3	26.2	-23.4	842	823	-2.2
Sector Privado*	115.2	100.9	-12.5	252.5	225.3	-10.8	2,191	2,233	1.9
Bancos ^{1/}	115.2	100.9	-12.5	252.5	225.3	-10.8	2,191	2,233	1.9
Otros									
Subtotal	400.1	396.4	-0.9	413.5	400.7	-3.1	1,034	1,011	-2.2
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	15.0	7.7	-48.9						
Total	385.1	388.8	0.9	413.5	400.7	-3.1	1,074	1,031	-4.0

*Si bien existen otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incluyen.

1/ Incluye : créditos para adquisición de vivienda nueva y usada.

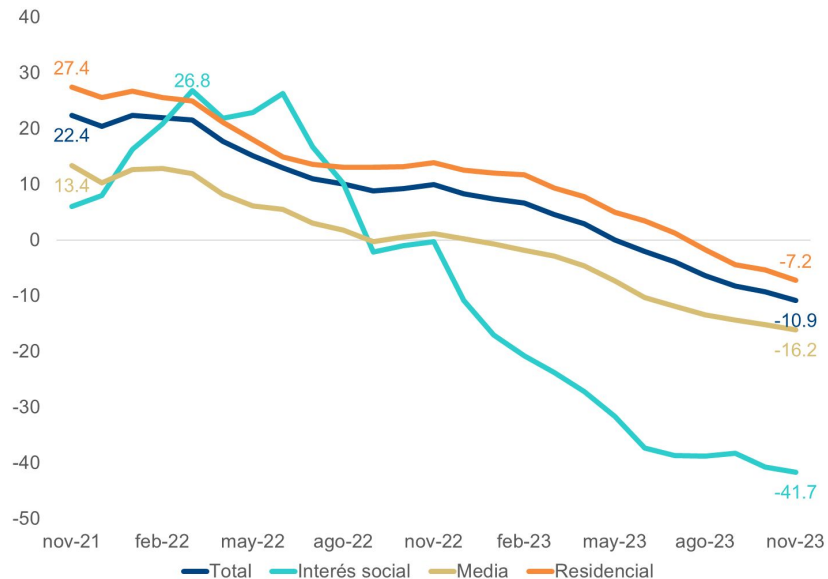
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

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

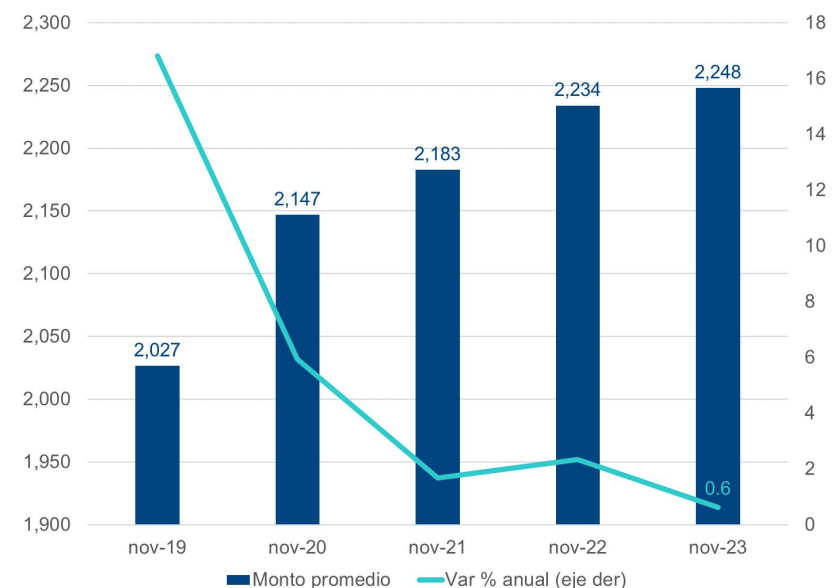
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste, CNBV, SHF.

Vivienda residencial con menor caída que el resto de los segmentos

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO (VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



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

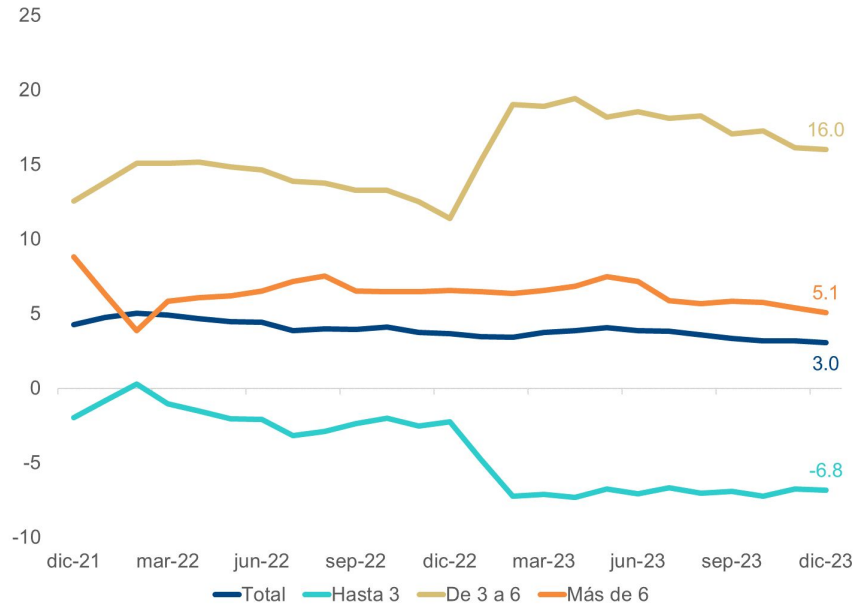


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La vivienda residencial desacelera el crecimiento y el monto sigue aumentando

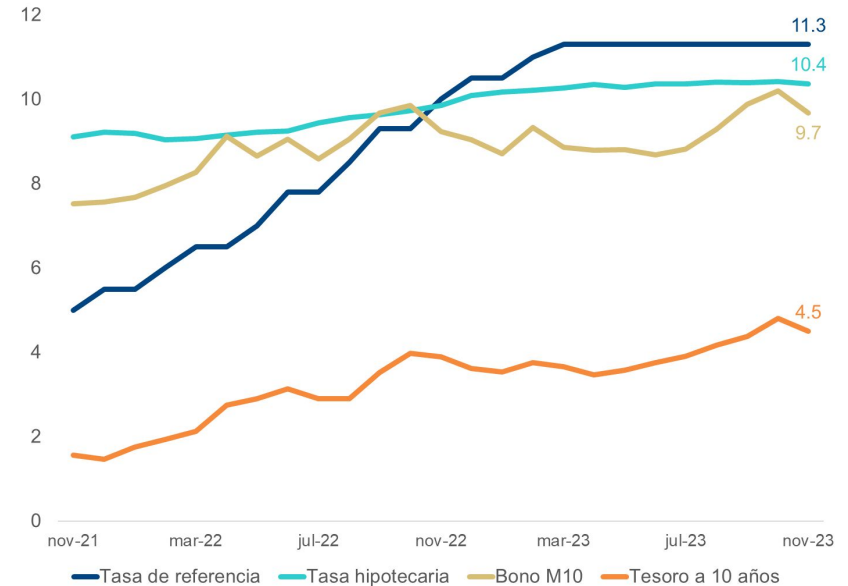
Mayor empleo formal es favorable a la demanda por vivienda...

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

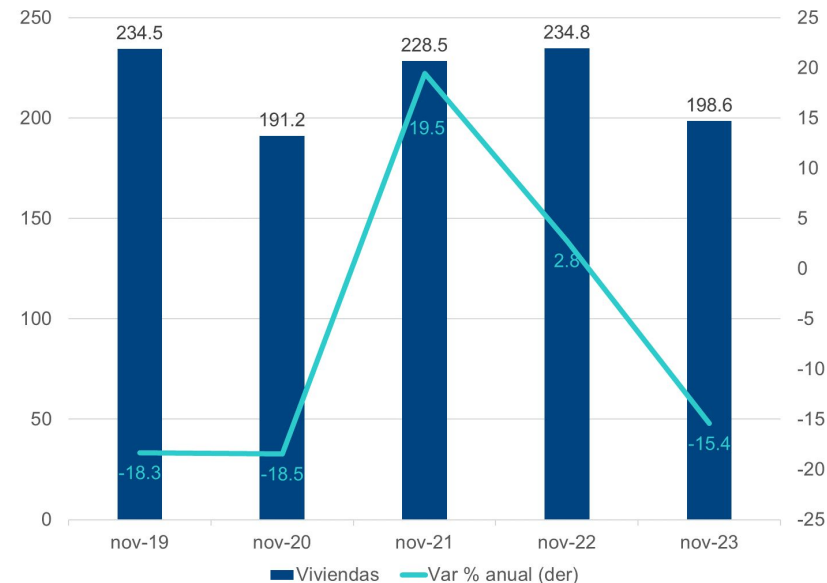
... pero no lo suficiente para compensar el alto precio de la vivienda

Incipiente recuperación en la construcción de vivienda

PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL RUV, 2023 (MILES DE REGISTROS Y PORCENTAJE)



INVENTARIO DE VIVIENDA EN EL RUV, 2023 (MILES DE VIVIENDAS Y PORCENTAJE)

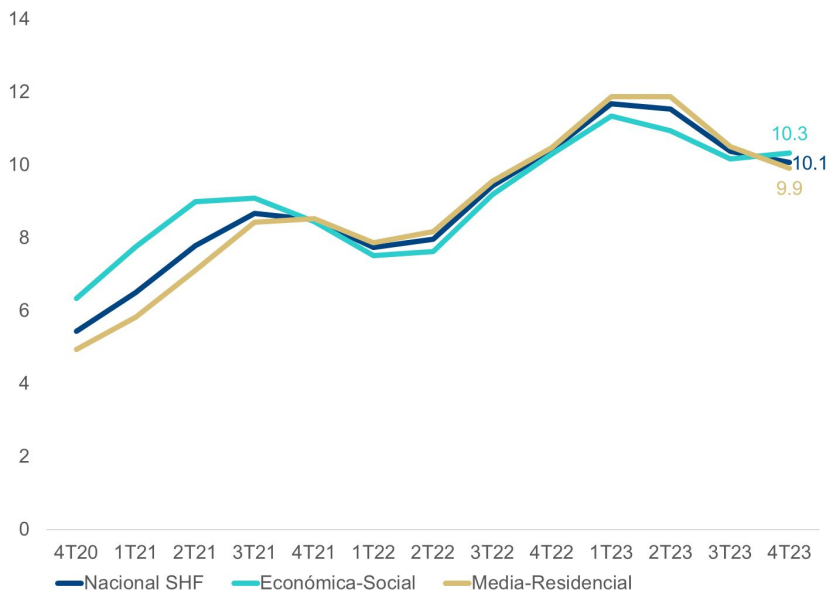


Fuente: BBVA Research con datos de RUV

acompañado de la reducción de inventarios y disminución de los tiempos de venta

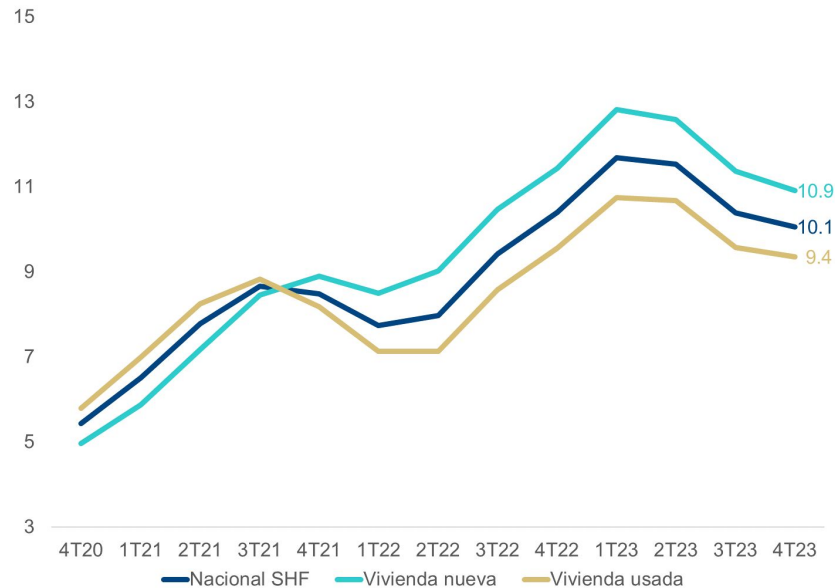
El precio de la vivienda continúa su crecimiento

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



Fuente: Elaborado por BBVA Research con datos de SHF

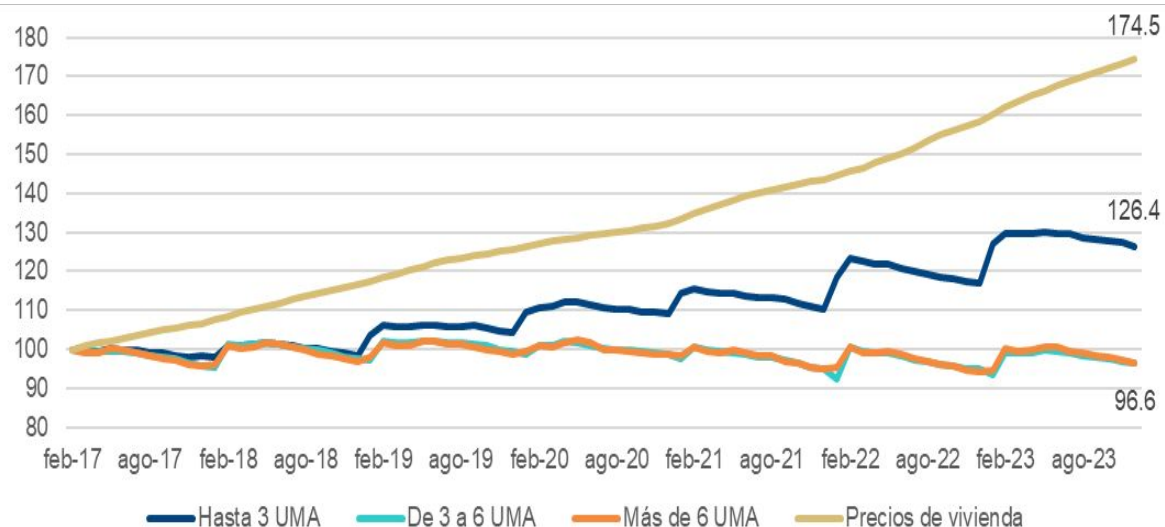
ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA - USO (VARIACIÓN % ANUAL)



El precio de la vivienda aumentó 10.9% en 2023, con un precio promedio de 1 millón 617 mil pesos.

El aceleramiento de precios no corresponde con los ingresos

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



- Los precios de la vivienda entre 2017 y 2023 aumentaron 9.7% anual.
- El ingreso real de los asegurados con ingresos menores a las 3 UMA aumentaron 4% anual.
- El ingreso real promedio de los hogares en el intervalos de 3 a 6 UMA y de más de 6 UMA cayeron 0.6% anual.



Creando Oportunidades

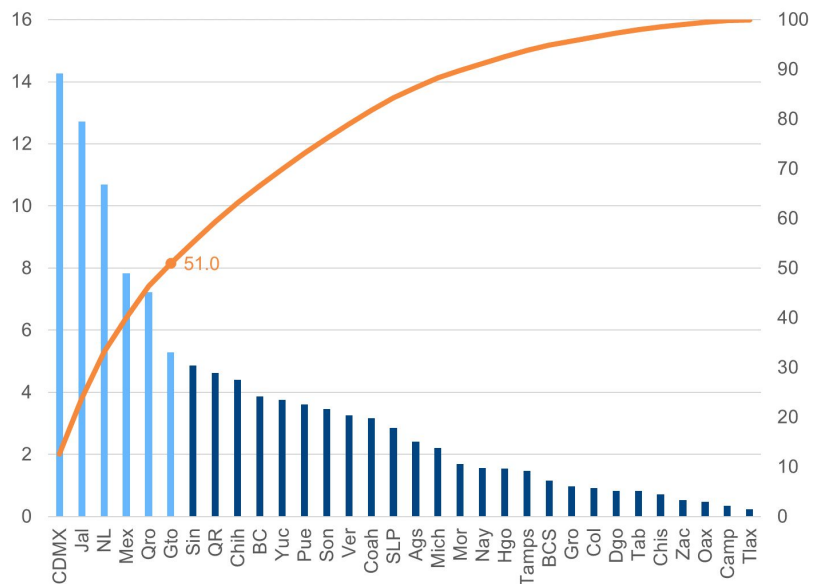
03

Coyuntura Vivienda Estatad

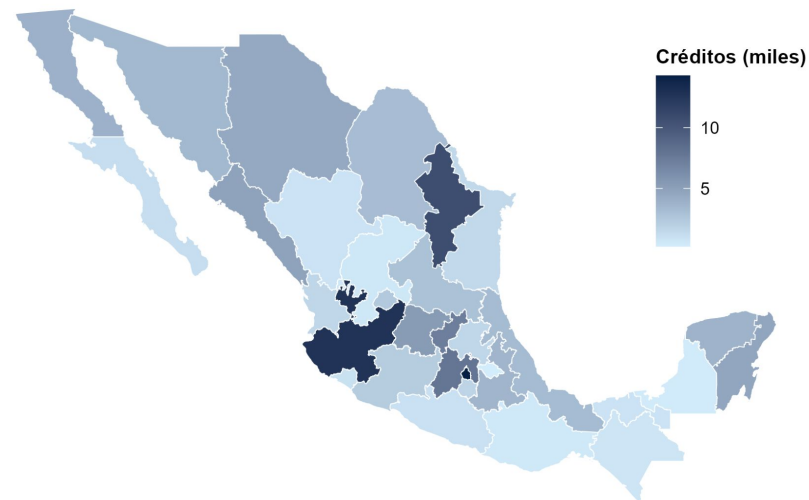
Disminución de colocación en todos
los estados

Alta concentración en colocación de créditos

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



CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO NOV 23
(MILES DE CRÉDITOS)

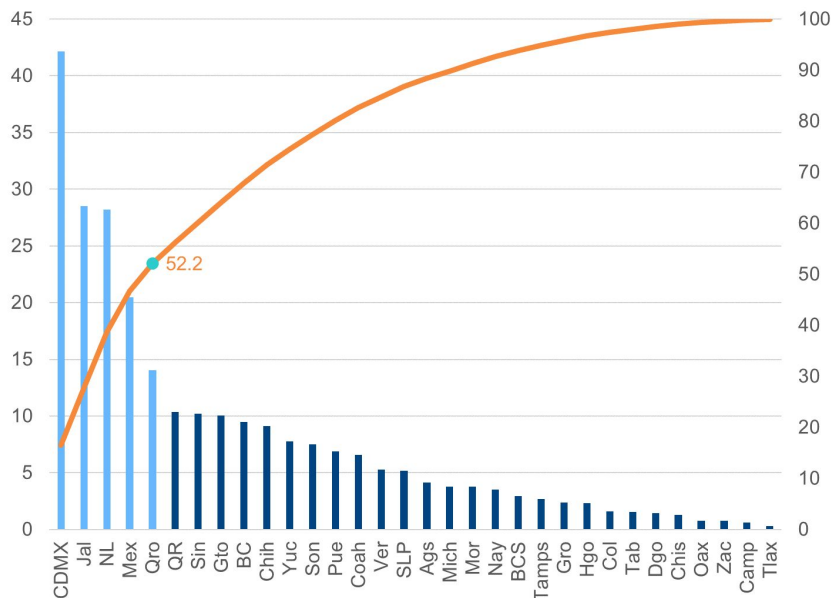


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

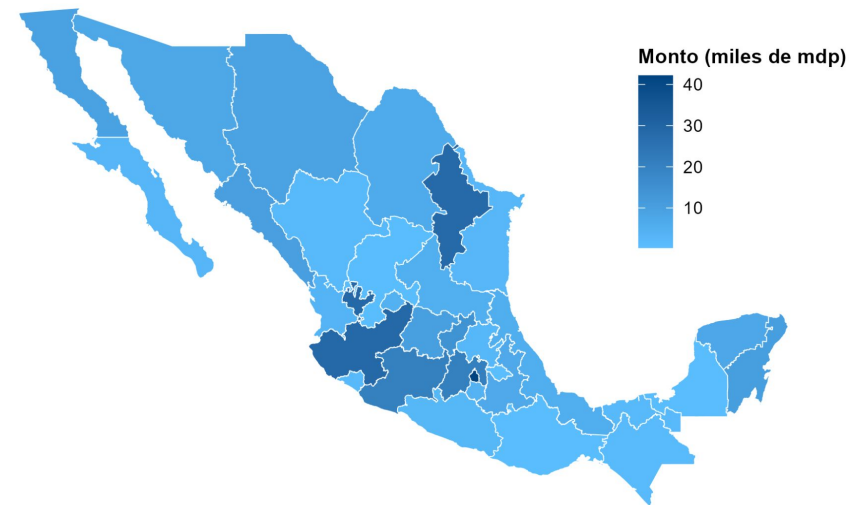
Las 3 principales zonas metropolitanas concentran la mayoría de los créditos

Mayor concentración en el monto

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



CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO NOV 23 (MILES DE CRÉDITOS)

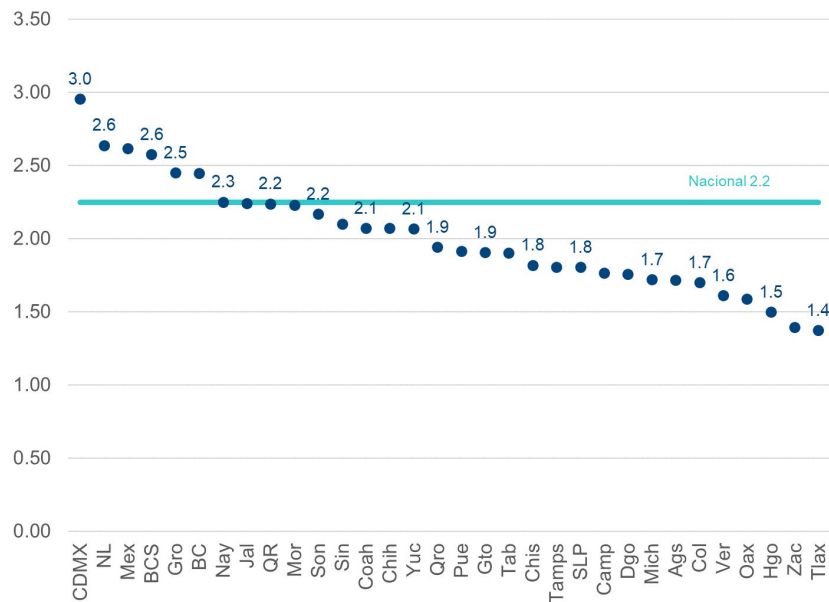


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

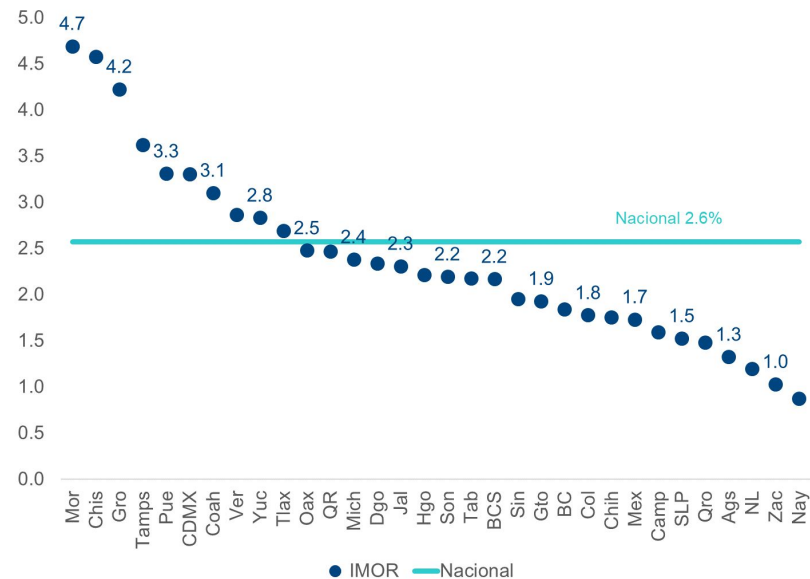
Quintana Roo crece a doble dígito

Hipoteca promedio nacional de 2.2 millones de pesos

MONTO MEDIO HIPOTECA BANCARIA (MILLONES DE PESOS)



MOROSIDAD HIPOTECARIA BANCARIA (PORCENTAJE)

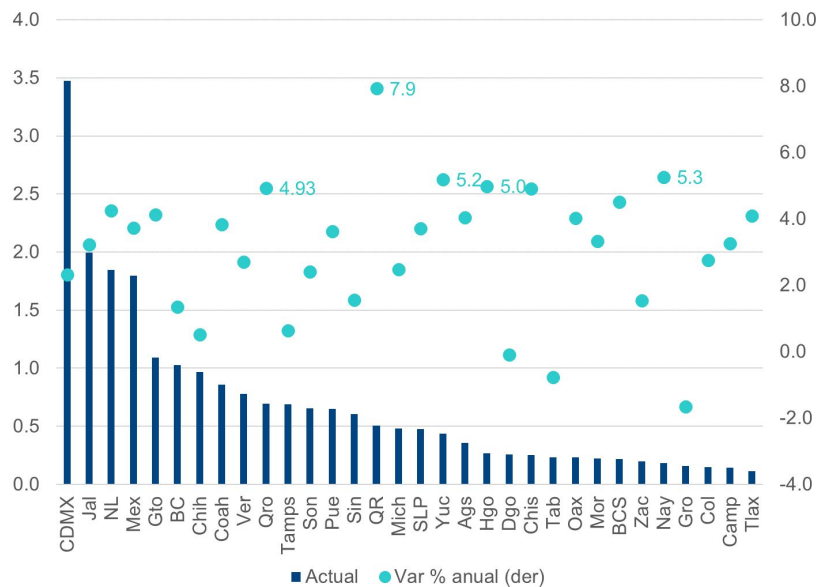


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

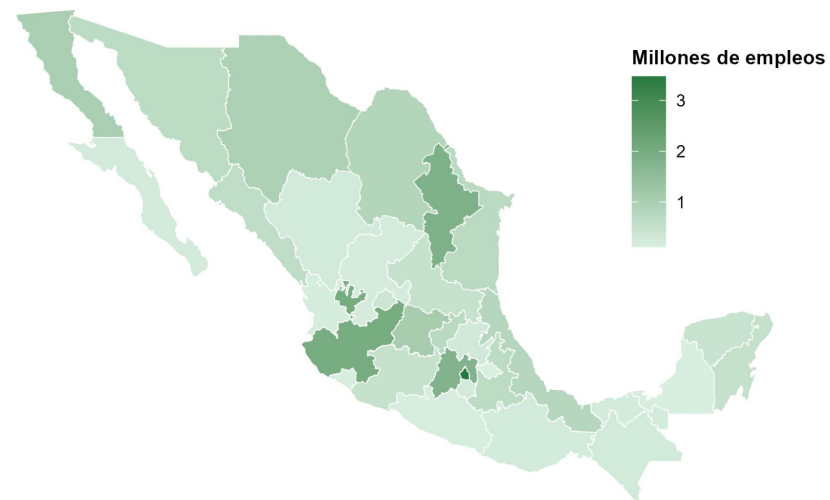
Los estados con mayor morosidad tienen carteras más pequeñas.

El empleo en zonas turísticas impulsa la demanda

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



EMPLEO IMSS DICIEMBRE 2023 (MILLONES DE TRABAJADORES)

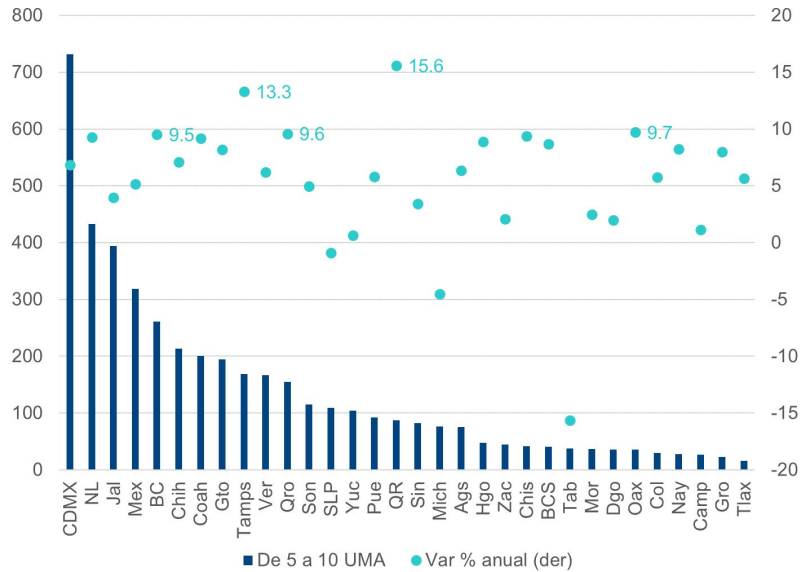


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

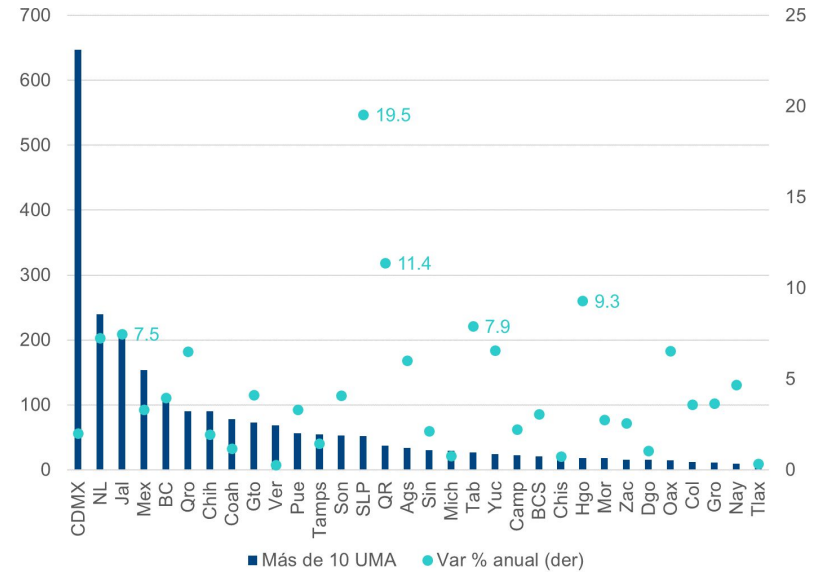
Quintana Roo, Yucatán y Nayarit con crecimientos interesantes en el empleo.

Potencial de demanda en diferentes zonas

EMPLEO IMSS DE 5 A 10 UMA DICIEMBRE 2023 (MILLONES DE EMPLEADOS Y VAR % ANUAL)



EMPLEO IMSS MÁS DE 10 UMA DICIEMBRE 2023 (MILLONES DE EMPLEADOS Y VAR % ANUAL)

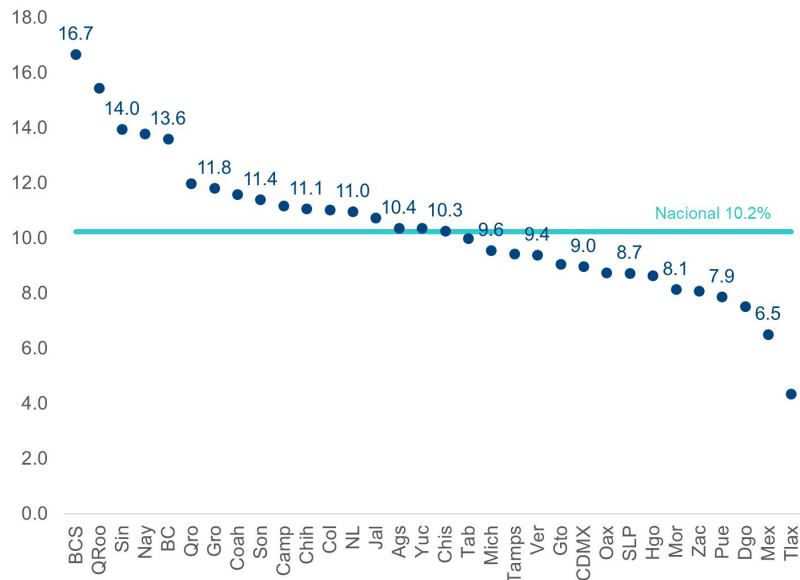


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

Quintana Roo con potencial de demanda para todos los segmentos.

Continúa mayor apreciación en zonas turísticas

APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 4T21-4T23 (VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 4T21-4T23 (VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

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

BBVA

Creando Oportunidades

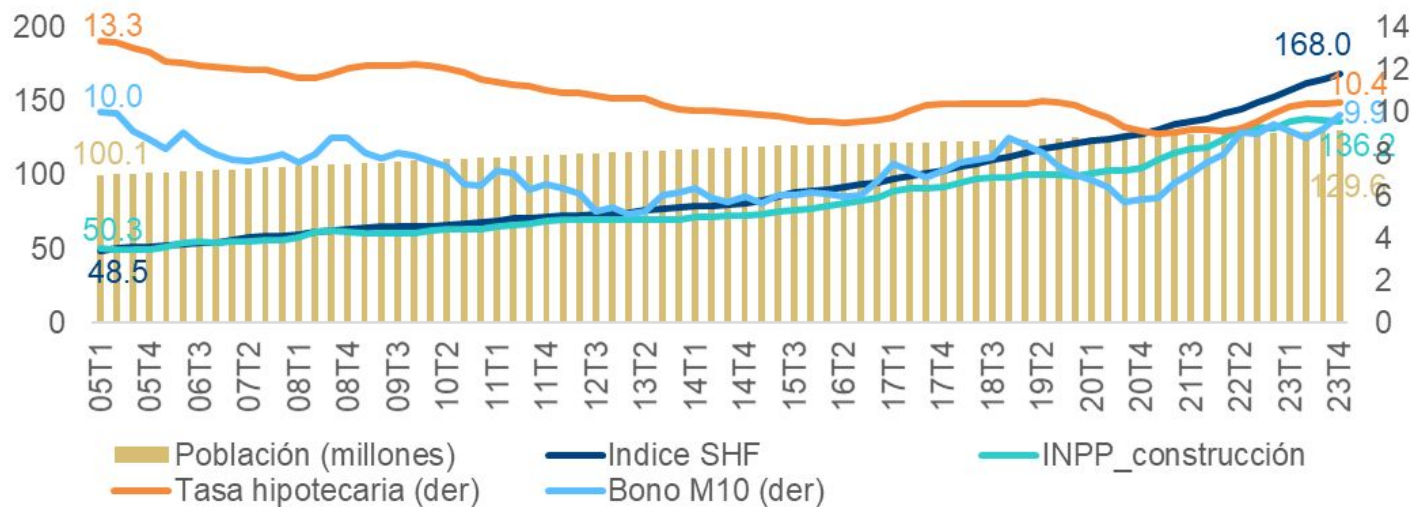
04

Aceleración en los precios de las viviendas

Los precios de la vivienda aceleran su
crecimiento sin aumentar el riesgo

Mayor apreciación de la vivienda con sólidos fundamentos

ÍNDICE SHF, INPP CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL, POBLACIÓN, TASA HIPOTECARIA Y BONO M10 (ÍNDICES, MILLONES EN POBLACIÓN Y PORCENTAJE EN LAS TASAS)

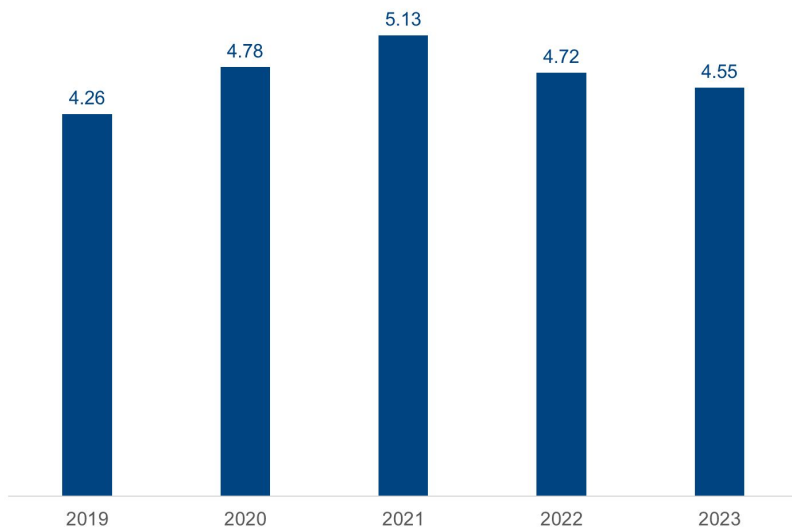


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF, Inegi y Banxico

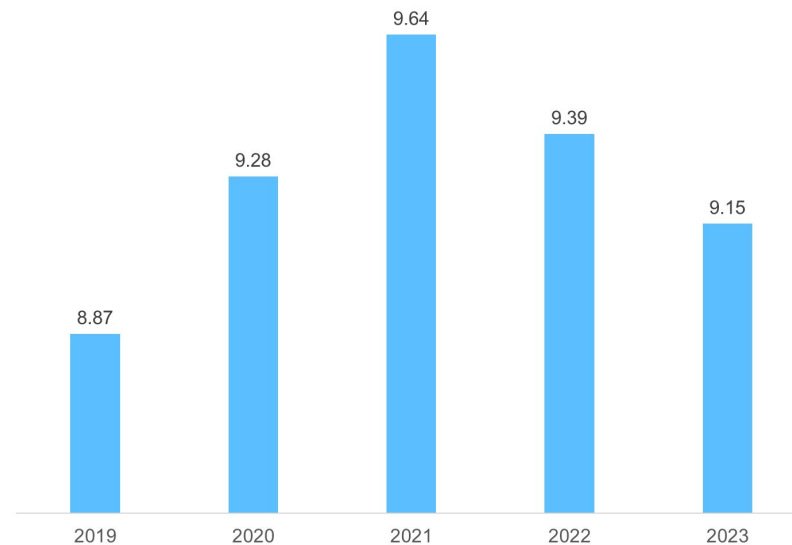
El Índice SHF de precios de la vivienda muestra una apreciación anual media de 7.2%. En el mismo periodo, el INPP para construcción residencial tuvo un aumento de 5.7% promedio anual

La asequibilidad disminuye en la pandemia...

MÚLTIPLO DE MEDIANAS (AÑOS)



RAZÓN ENGANCHE INGRESO (MESES)

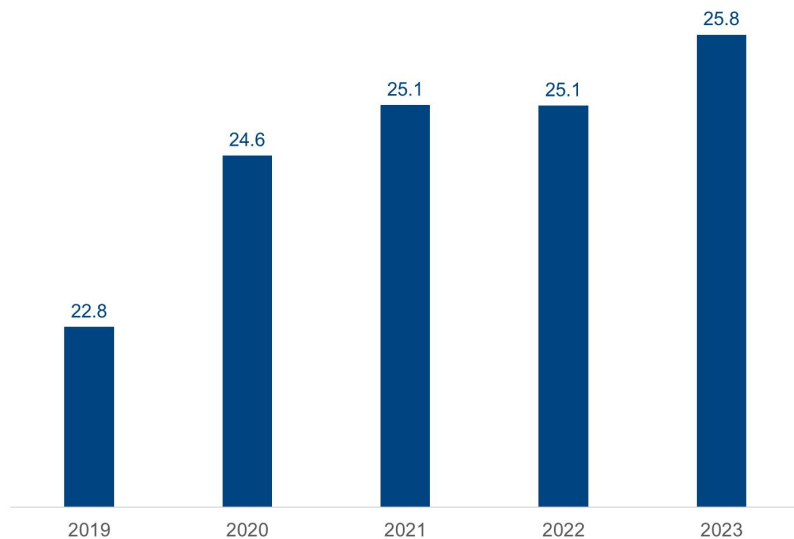


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y la CNBV

...pero mejora dos años después.

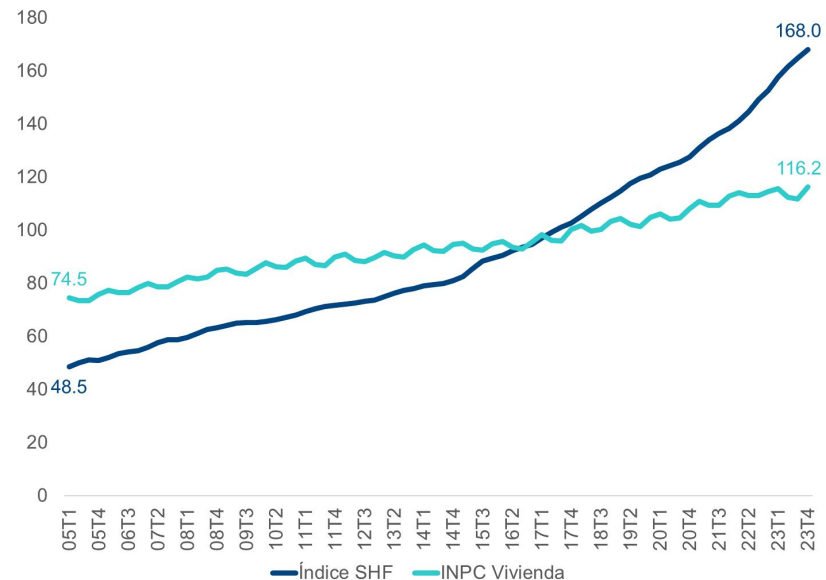
Aumenta el pago hipotecario hipotecario respecto al ingreso

RAZÓN PAGO HIPOTECARIO A INGRESO (PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

ÍNDICE SHF, INPC COMPONENTE DE VIVIENDA (ÍNDICES 2017=100 ÍNDICE SHF Y 2018=100 EN INPC)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y el Inegi

También el pago de la renta aumentó 2.4% en el periodo y el precio de vivienda 7.2%

Sí hay un aceleramiento en precios, pero no es especulativo

El aceleramiento en la apreciación de la vivienda está soportada por:

- Demanda constante con fundamentos demográficos.
- Crecimiento económico en la última década.
- Estabilidad en las tasas hipotecarias.
- Alta correlación con la variación de los costos de construcción.
- Oferta de vivienda acotada.
- Indicadores sanos en múltiplo de medianas, razón enganche a ingreso y pago hipotecario vs ingreso.
- Estabilidad en porcentaje de hogares dueños de sus viviendas.

BBVA

Creando Oportunidades

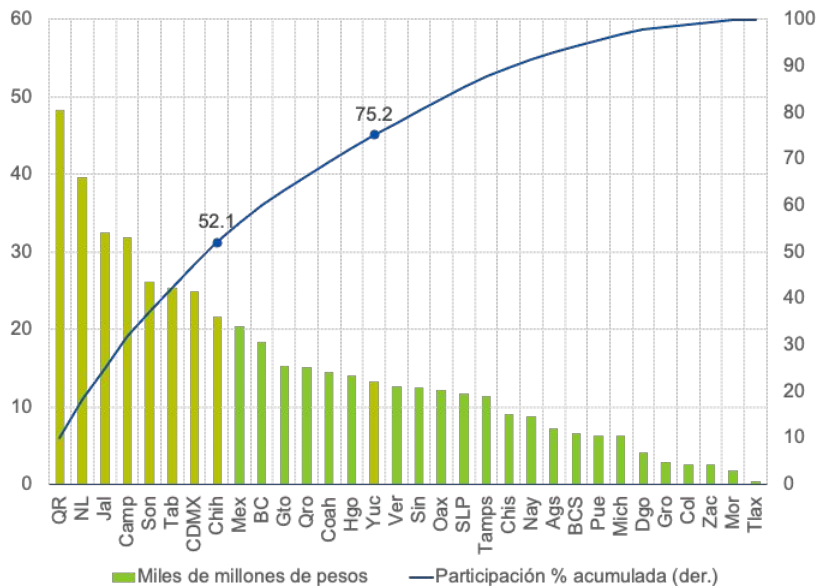
05

Construcción Estatal

Obras de Edificación y Transporte
redituables a otros sectores

En 2023, el valor de la Construcción se disparó 24.6%

VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCIÓN (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

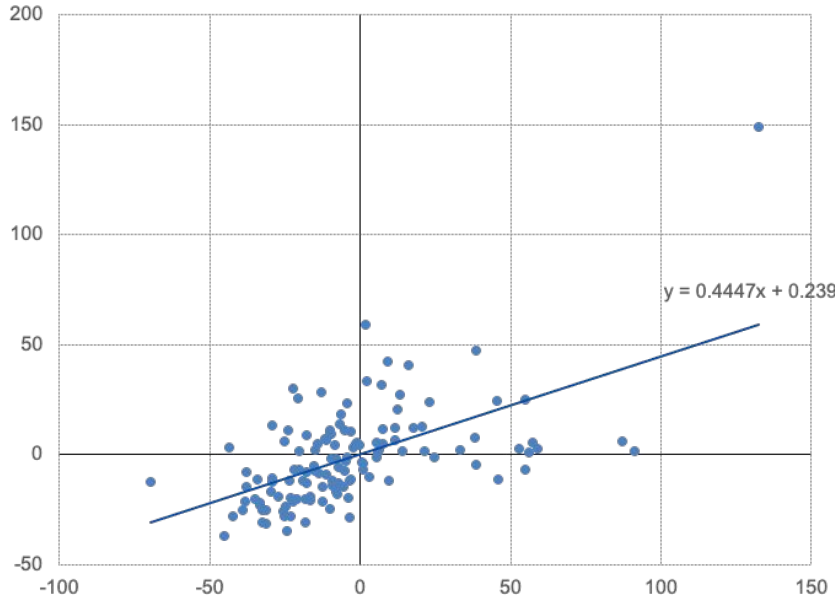
VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCIÓN (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



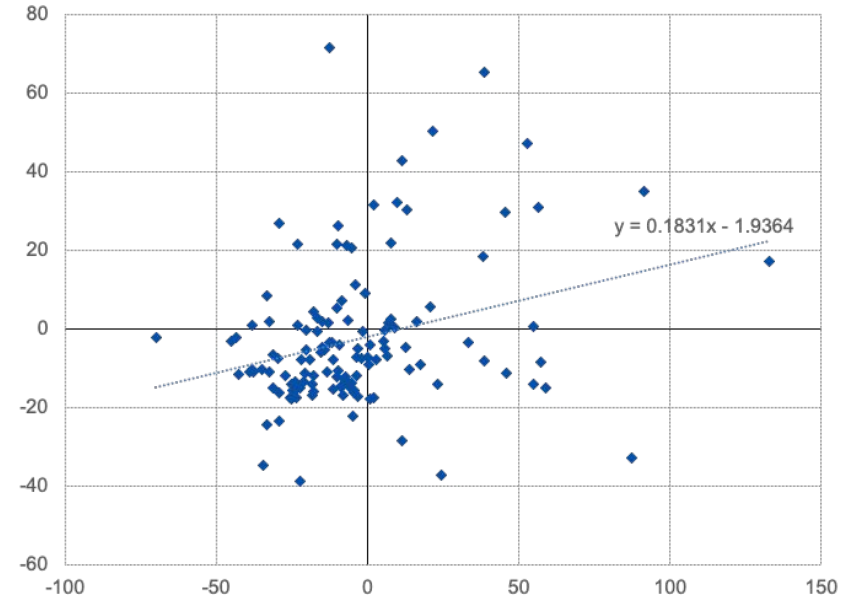
Quintana Roo y Campeche fueron los estados que más crecieron en este rubro: 400% y 191% respectivamente.

Existe una relación positiva entre el valor de la Construcción y el PIB

VALOR PRODUCCIÓN Y PIB CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



VALOR PRODUCCIÓN Y EMPLEO CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)

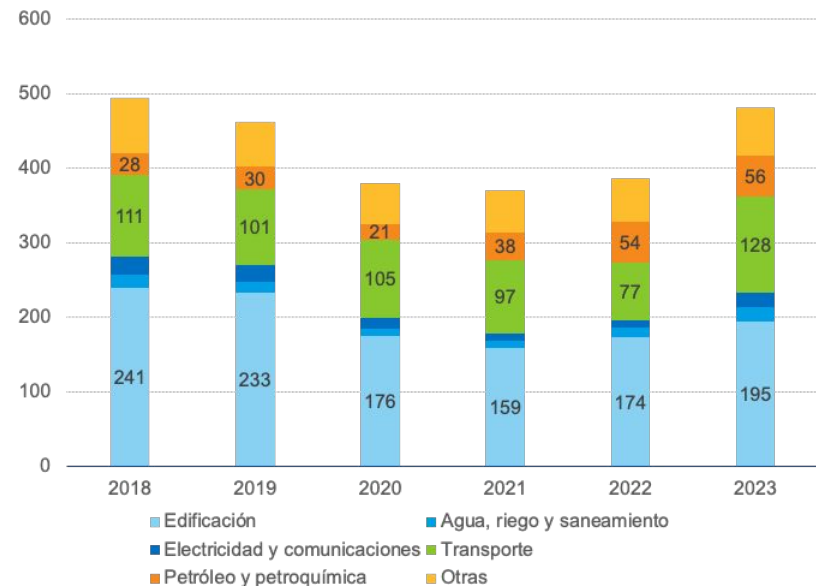


Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

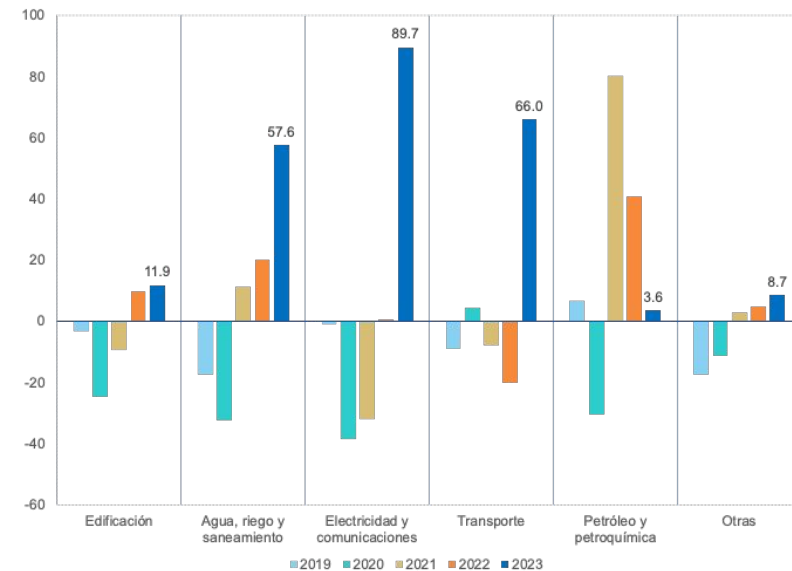
De forma similar, a mayor valor de la Construcción, más empleo en el sector.

El valor de todos los tipos de obra creció en 2023

VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCIÓN (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

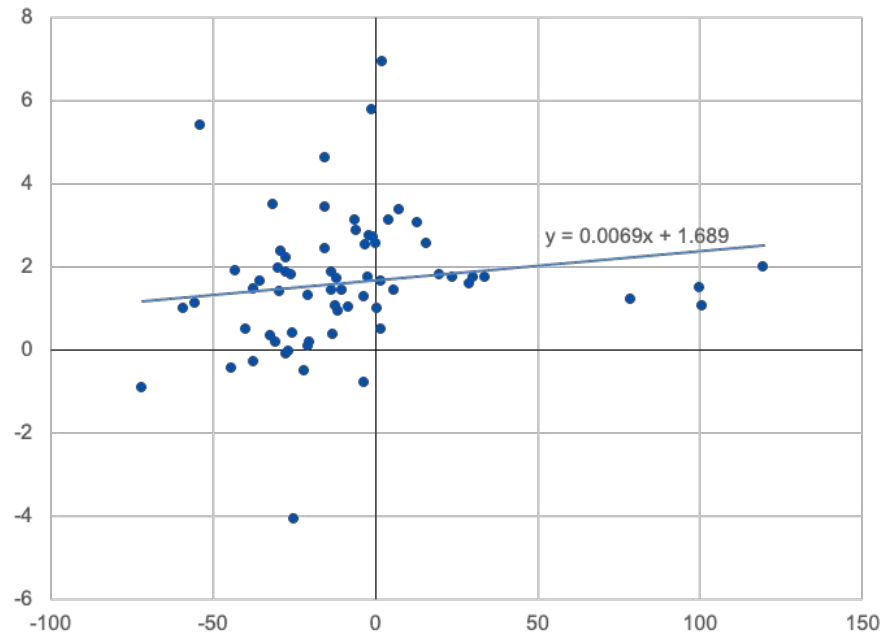
Edificación, Transporte, así como Petróleo y Petroquímica son los principales tipos de obra

Más obras de Edificación aumentan el PIB de Servicios Inmobiliarios...

VALOR DE LA PRODUCCIÓN CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



VALOR EDIFICACIÓN Y PIB SERVICIOS INMOBILIARIOS
(VARIACIÓN % ANUAL)

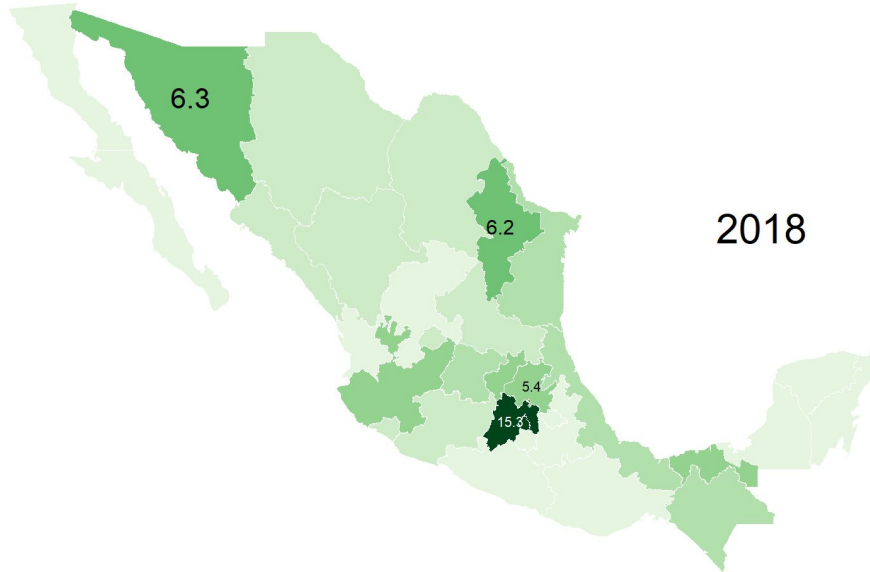


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

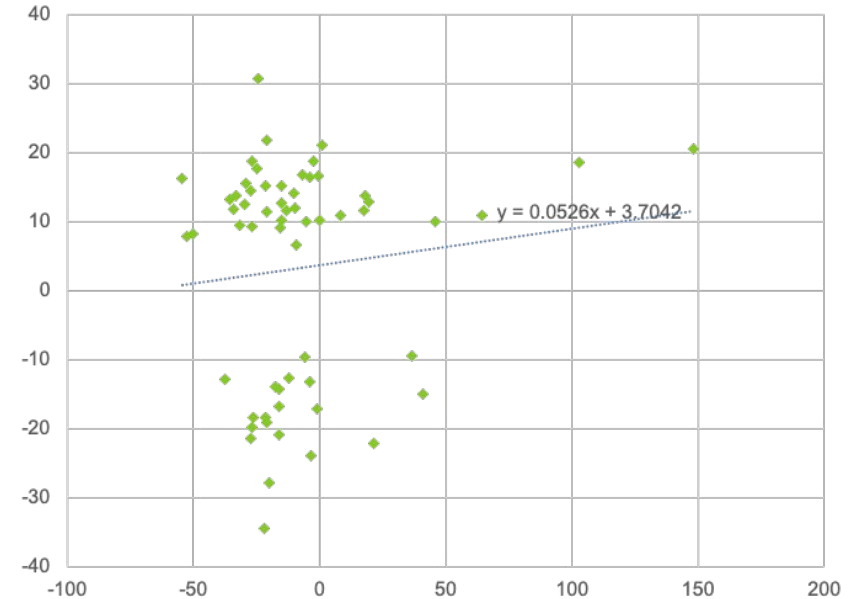
... la correlación es de 15.6% y la relación de ambas series es de 0.7% a nivel estatal.

Más obras de Transporte aumentan el PIB de Servicios de Transporte

VALOR OBRAS TRANSPORTE Y PIB TRANSPORTES (VARIACIÓN % ANUAL)



VALOR OBRAS TRANSPORTE Y PIB TRANSPORTES (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

... la correlación es de 11.1% y la relación de ambas series es de 5.3% a nivel estatal.

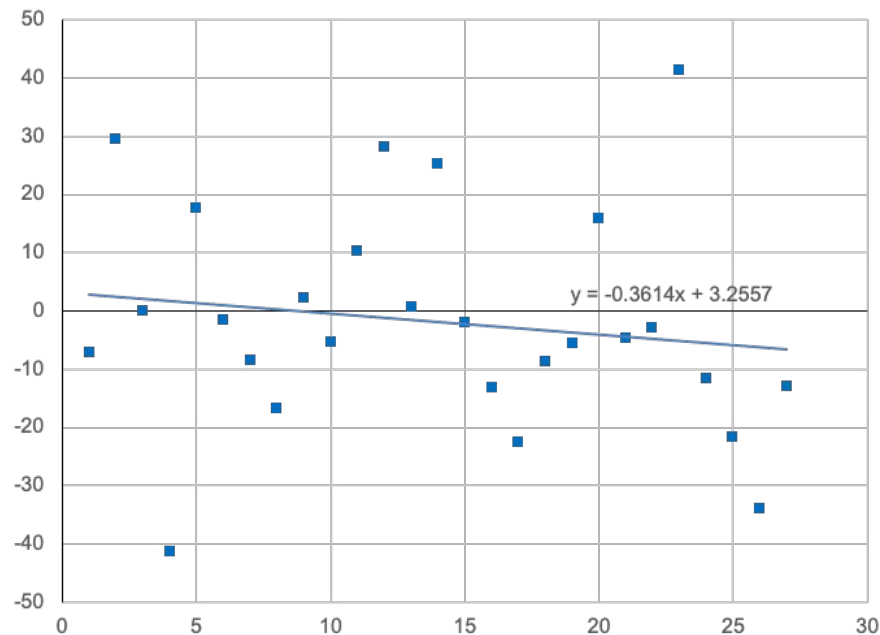
La inversión en obras de Petróleo y Petroquímica no se refleja en más PIB...

VALOR OBRAS PETRÓLEO Y PETROQUÍMICA
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

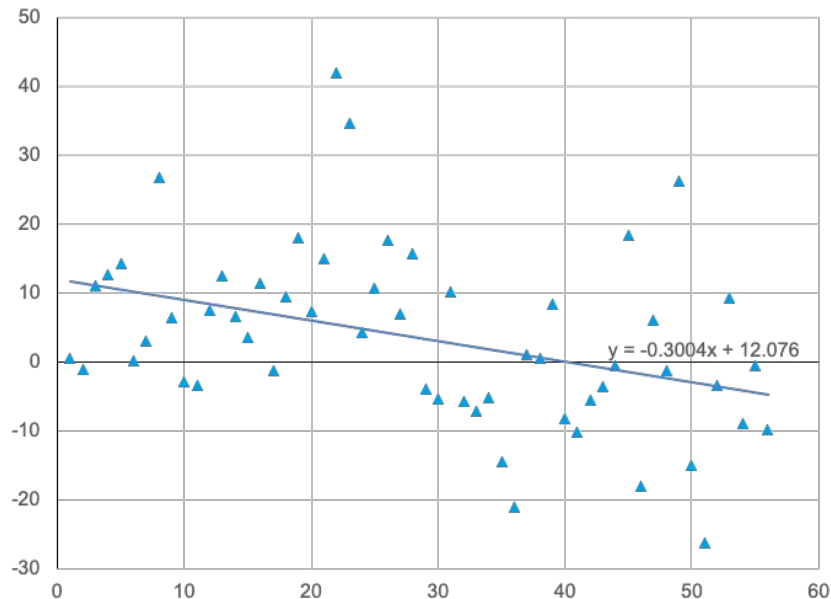
VALOR OBRAS PETRÓLEO Y PIB MINERÍA PETROLERA
(VARIACIÓN % ANUAL)



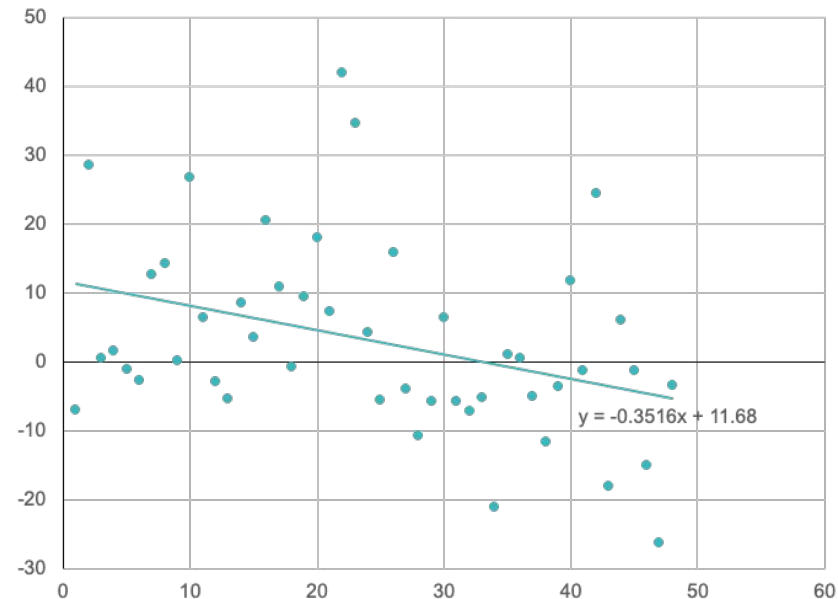
... la relación de ambas series es de -30% a nivel estatal.

ni en PIB de Minería Petrolera ni en las manufacturas petroleras

VALOR OBRAS PETRÓLEO Y PIB MANUFACTURA PETROLERA
(VARIACIÓN % ANUAL)



VALOR OBRAS PETRÓLEO Y PIB INDUSTRIA PETROLERA
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

...la relación de ambas series es de -30% a nivel estatal.

BBVA

Creando Oportunidades

Situación Inmobiliaria México

Primer semestre 2024

4 de abril de 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.bbvarsearch.com.