

Abril 2026

---

# Situación Inmobiliaria

# Mensajes principales

## Construcción

El PIB del sector disminuyó 1.0% en 2025.

La Edificación creció 4.3%, con el mayor aporte del componente residencial.

La Obra Civil se desplomó hasta 22.5%; pero debería recuperarse parcialmente en 2026.

La política pública será crucial para el sector en 2026: por un lado la política de vivienda, por el otro el mayor gasto en obras públicas.

## Vivienda

En 2025 el mercado hipotecario disminuyó 2.9% en monto colocado, explicado por una caída en la banca y aumento en Infonavit.

La demanda permanece contenida; mejora en empleo e ingresos apuntan a una recuperación gradual.

Se reactivan la construcción de vivienda e inventarios, con énfasis en Interés social.

La vivienda vuelve a acelerar su apreciación.

## Estatal

El crecimiento del mercado de vivienda se concentra en las principales zonas metropolitanas.

Los montos promedio son mayores en las zonas metropolitanas y el noroeste.

El precio de la vivienda aumenta en todos los estados, destacando zonas turísticas

## Morosidad

La morosidad del Infonavit aceleró al 21% en 2025, muy por encima de la banca.

El modelo social del Infonavit difiere del bancario, por las prórrogas y cobranza social, lo que genera menor comparabilidad en indicadores clave.

Los acreditados del Infonavit son más sensibles a choques económicos y la falta de asequibilidad es más evidente.

## Obra Civil

El papel del sector público es crucial en el subsector de Obra Civil.

Los recortes al gasto en obras públicas del último par de años han resultado en una contracción de este subsector.

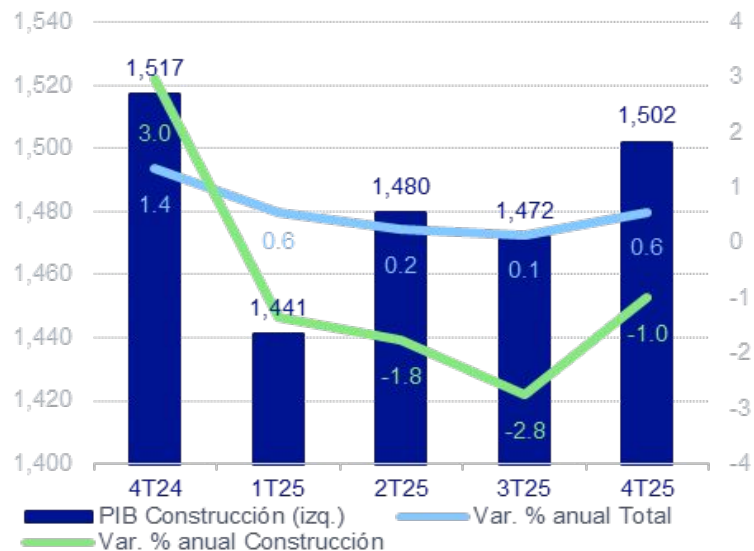
Ahora en 2026, el incremento del 10.9% en el presupuesto para este tipo de obra, revertiría la tendencia de la Obra Civil.

La implementación de los contratos mixtos sería muy positiva

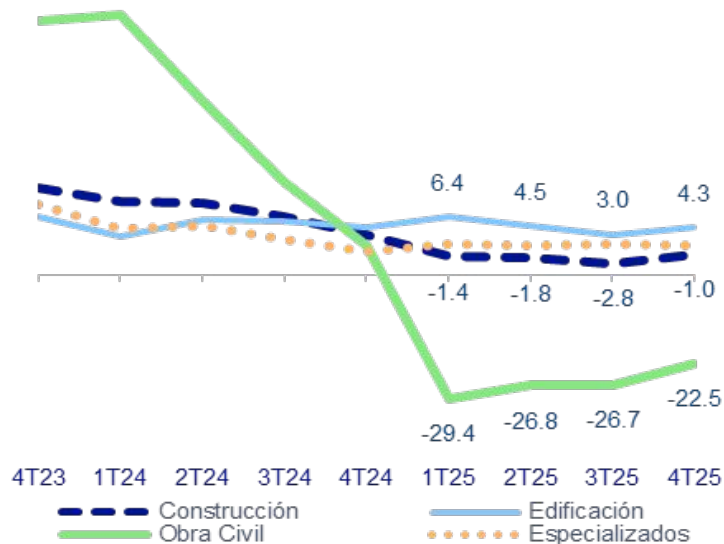
# Construcción cumple expectativa negativa

# Construcción cae 1.0% al cierre del 2025

**PIB ACUMULADO TOTAL Y CONSTRUCCIÓN**  
(MILES DE MDP CONSTANTES Y VARIACIÓN % ANUAL)



**PIB ACUMULADO CONSTRUCCIÓN**  
(VARIACIÓN % ANUAL)

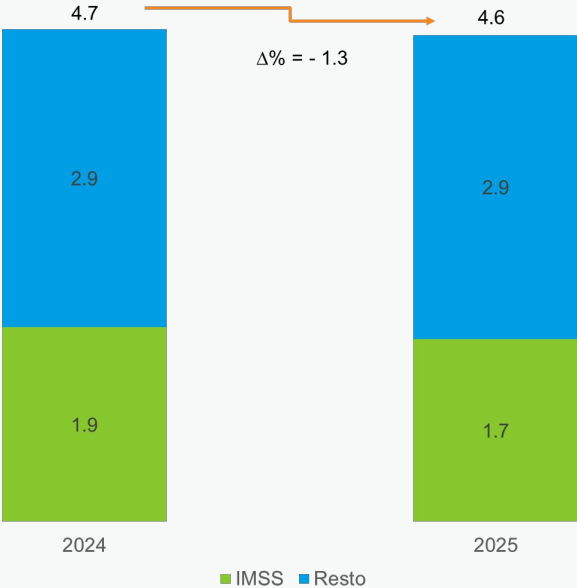


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi

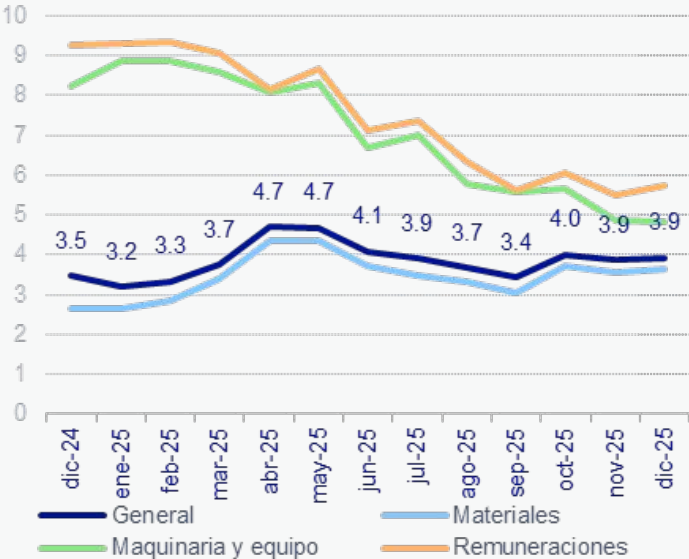
**Como esperábamos, el desplome de la Obra Civil (-22.5%)  
anularía el buen paso de la Edificación (4.3%).**

# Esto se refleja en una menor demanda por trabajo

**PROMEDIO EMPLEO CONSTRUCCIÓN**  
(MILLONES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



**INPP INSUMOS CONSTRUCCIÓN**  
(VARIACIÓN % ANUAL)



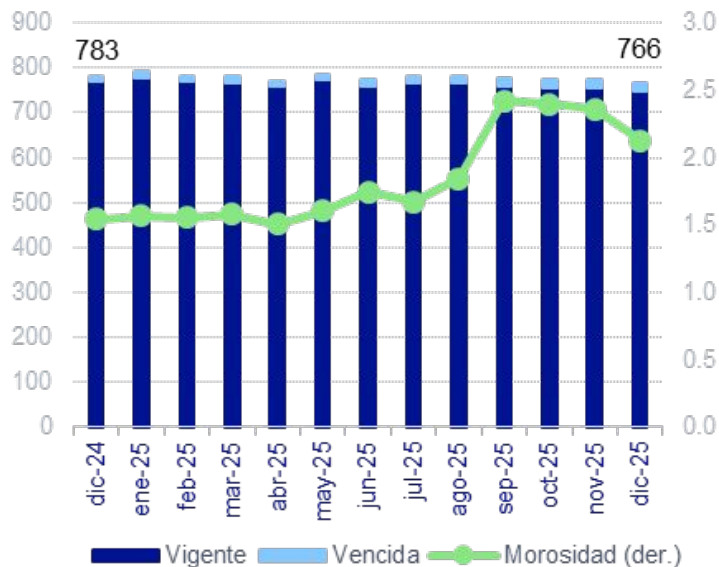
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

En parte porque las remuneraciones al personal se mantienen como el costo con mayores alzas para los constructores.

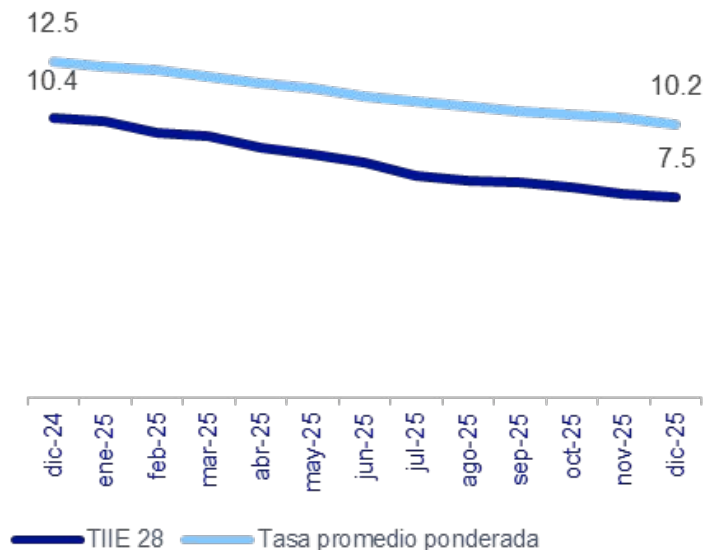
# También se presenta una menor demanda por crédito...

## SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A CONSTRUCCIÓN (MILES DE MDP CONSTANTES Y PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

## TASAS DE INTERÉS CONSTRUCCIÓN Y TIIE 28 (TASA NOMINAL ANUAL)

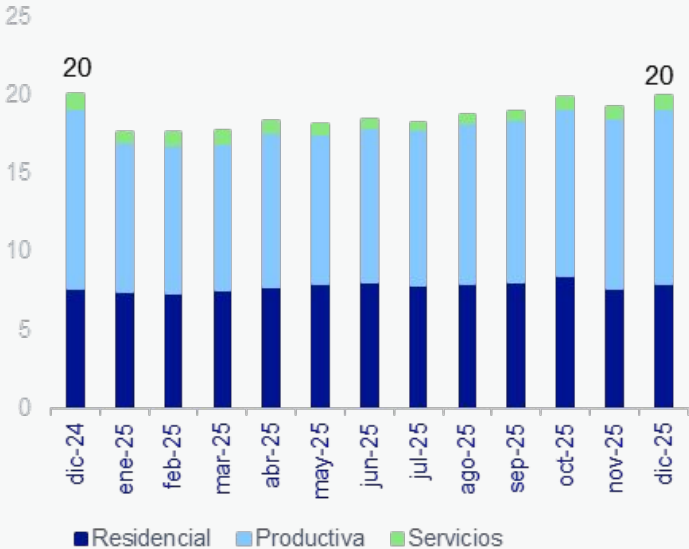


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV

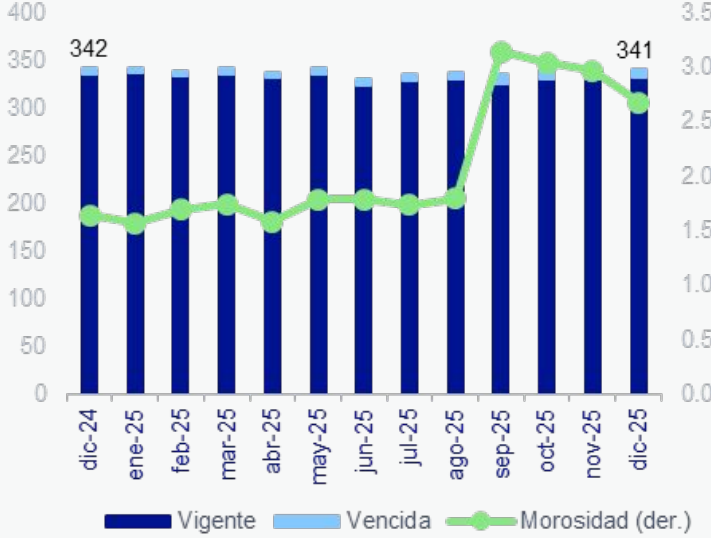
**a pesar de que el costo del crédito ha bajado en promedio  
gracias a la relajación de la política monetaria**

# Edificación comienza a acelerar...

**VALOR PRODUCCIÓN EN EDIFICACIÓN**  
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



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



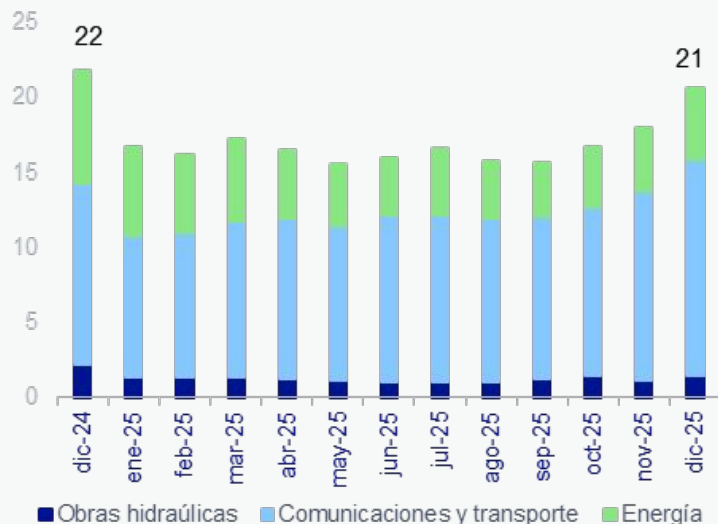
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

de la mano de su componente Residencial, en parte por la política de vivienda.

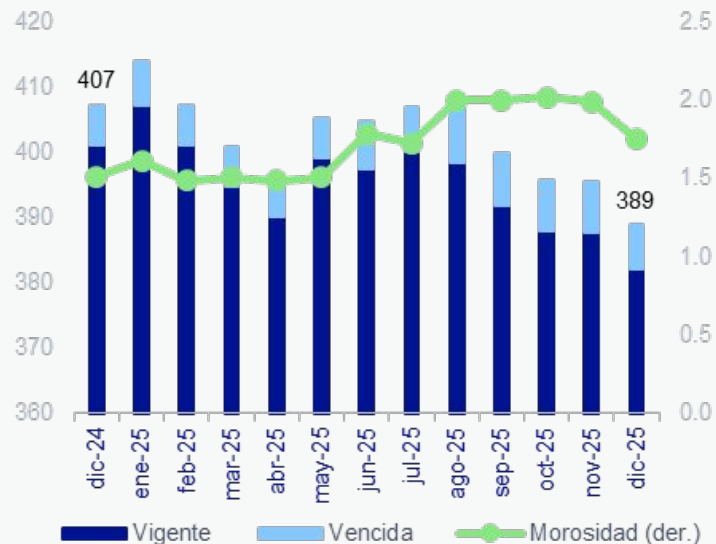
# En contraste, Obra Civil sigue en descenso...

**VALOR PRODUCCIÓN EN OBRA CIVIL**  
(MILES DE 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 %)

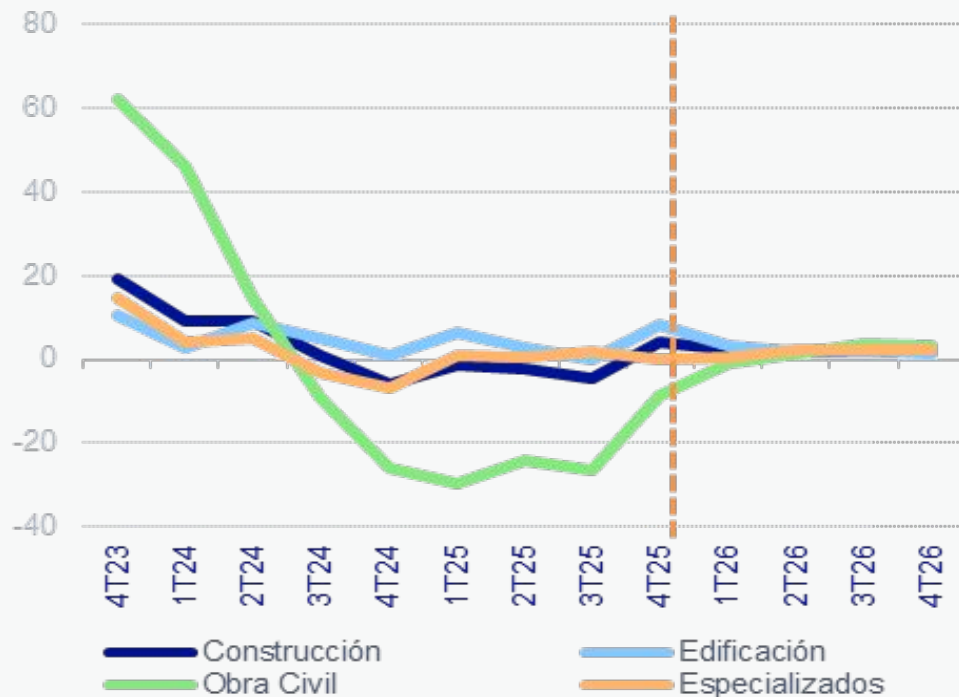


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

ante el recorte presupuestal para obra pública por segundo año consecutivo.

# En 2026 la Construcción regresará a senda de crecimiento

## PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

- El pilar será el dinamismo en Edificación, gracias a su componente Residencial.
- El aumento del 10.9% del presupuesto para obras públicas impulsará la Obra Civil.
- De concretarse la aplicación de los recursos adicionales para Infraestructura, este subsector podría acelerar.

# **Mercado de vivienda en transición**

# Menor dinamismo de créditos hipotecarios con soporte del sector público

## NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

(MILES DE MILLONES DE PESOS DE DICIEMBRE DE 2025 EN CIFRAS ACUMULADAS Y VARIACIÓN % ANUAL)

Origenación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-24	dic-25	Var. % anual	dic-24	dic-25	Var. % anual real	dic-24	dic-25	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>403.4</b>	<b>407.1</b>	<b>0.9</b>	<b>282.5</b>	<b>290.2</b>	<b>2.7</b>	<b>700</b>	<b>713</b>	<b>1.8</b>
Infonavit	367.3	376.3	2.4	245.6	256.9	4.6	669	683	2.1
Fovissste	36.0	30.8	-14.4	36.9	33.3	-9.6	1,023	1,081	5.6
<b>Sector Privado</b>	<b>120.5</b>	<b>114.2</b>	<b>-5.2</b>	<b>311.2</b>	<b>286.4</b>	<b>-8.0</b>	<b>2,582</b>	<b>2,508</b>	<b>-2.9</b>
Bancos1/ Otros	120.5	114.2	-5.2	311.2	286.4	-8.0	2,582	2,508	-2.9
<b>Subtotal</b>	<b>523.9</b>	<b>521.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>593.6</b>	<b>576.6</b>	<b>-2.9</b>	<b>1,133</b>	<b>1,106</b>	<b>-2.4</b>
Cofinanciamiento2/ (-)	9.1	9.0	-1.2						
<b>Total</b>	<b>514.8</b>	<b>512.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>593.6</b>	<b>576.6</b>	<b>-2.9</b>	<b>1,153</b>	<b>1,126</b>	<b>-2.4</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, autoconstrucción, re-estructuras, pagos de pasivos, liquidez y créditos para los ex empleados de las instituciones financieras

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 permanece contenida

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

(MILES DE MILLONES DE PESOS DE DICIEMBRE DE 2025 EN CIFRAS ACUMULADAS Y VARIACIÓN % ANUAL)

Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-24	dic-25	Var. % anual	dic-24	dic-25	Var. % anual real	dic-24	dic-25	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	<b>380.0</b>	<b>394.3</b>	<b>3.8</b>	<b>267.9</b>	<b>282.4</b>	<b>5.4</b>	<b>705</b>	<b>716</b>	<b>1.6</b>
Infonavit	344.3	363.7	5.6	231.3	249.3	7.8	672	685	2.0
Fovissste	35.7	30.7	-14.1	36.6	33.2	-9.2	1,023	1,082	5.7
<b>Sector Privado</b>	<b>99.6</b>	<b>94.8</b>	<b>-4.8</b>	<b>261.6</b>	<b>240.6</b>	<b>-8.0</b>	<b>2,628</b>	<b>2,539</b>	<b>-3.4</b>
Bancos1/	99.6	94.8	-4.8	261.6	240.6	-8.0	2,628	2,539	-3.4
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>479.6</b>	<b>489.1</b>	<b>2.0</b>	<b>529.5</b>	<b>523.1</b>	<b>-1.2</b>	<b>1,104</b>	<b>1,069</b>	<b>-3.1</b>
Cofinanciamiento2*/ (-)	9.0	8.8	-1.5						
<b>Total</b>	<b>470.6</b>	<b>480.3</b>	<b>2.1</b>	<b>529.5</b>	<b>523.1</b>	<b>-1.2</b>	<b>1,125</b>	<b>1,089</b>	<b>-3.2</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.

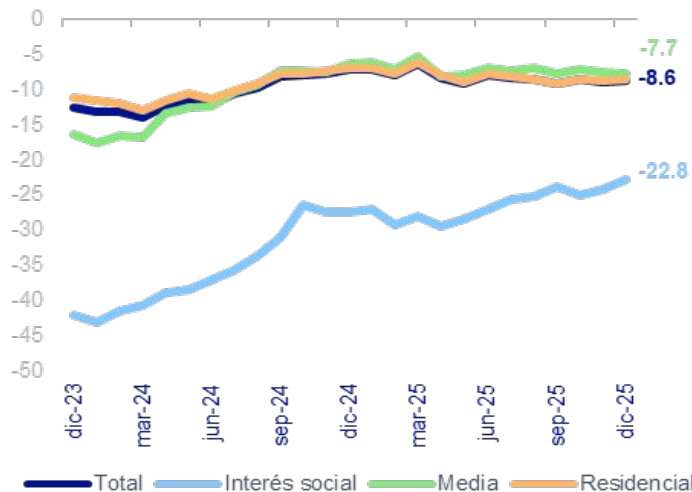
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

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.

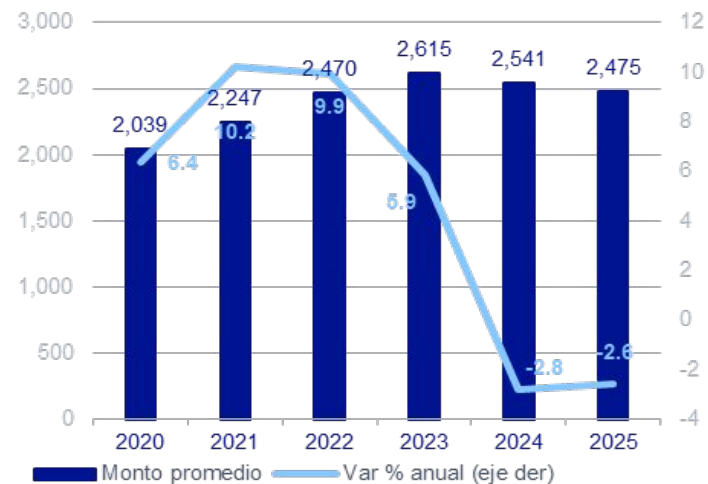
# La hipoteca media disminuye por segundo año consecutivo

## MONTO HIPOTECARIO BANCARIO (VARIACIÓN % ANUAL, PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

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

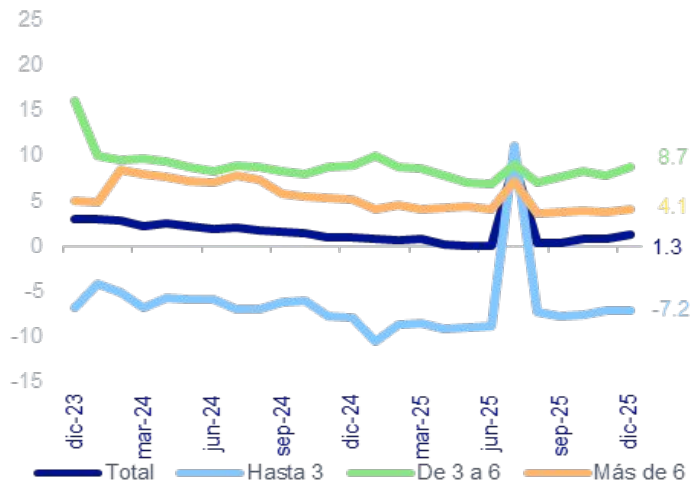


**Disminuye el monto promedio de la vivienda media y la residencial.**

# El empleo retoma su crecimiento al final del año, principalmente en segmento de mayores ingresos

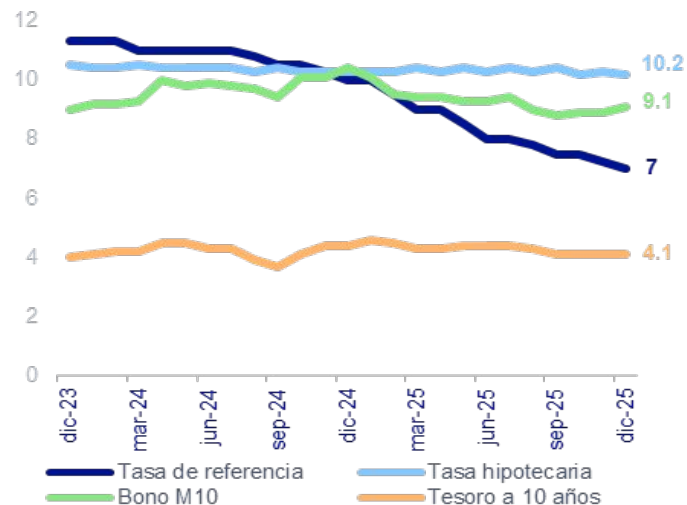
## ASEGURADOS IMSS

(VARIACIÓN % ANUAL, PORCENTAJE)



## TASAS DE INTERÉS

(TASA % ANUAL NOMINAL)

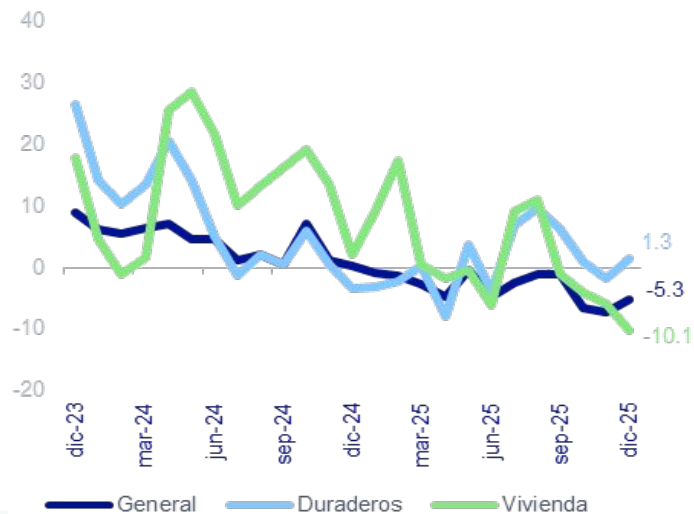


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS y la CNBV

**Pero no lo suficiente como para para aumentar la demanda. La tasa hipotecaria permanece estable, al igual que el bono M10.**

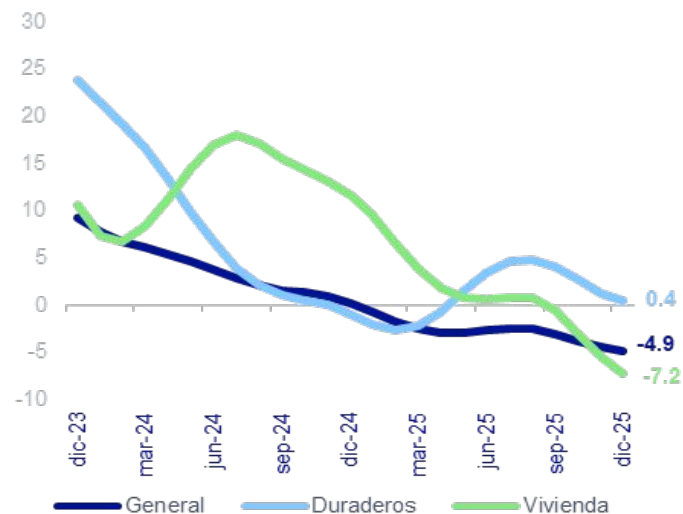
# Mayor cautela en la inversión en vivienda

## CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS y la CNBV

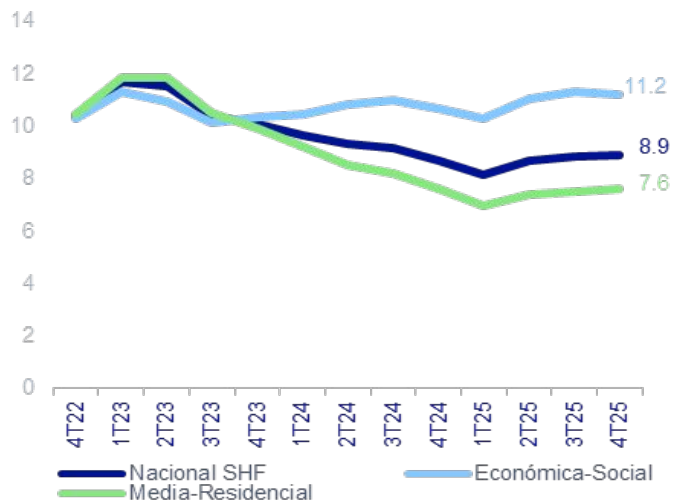
## CONFIANZA DEL CONSUMIDOR TENDENCIA-CICLO (VARIACIÓN % ANUAL)



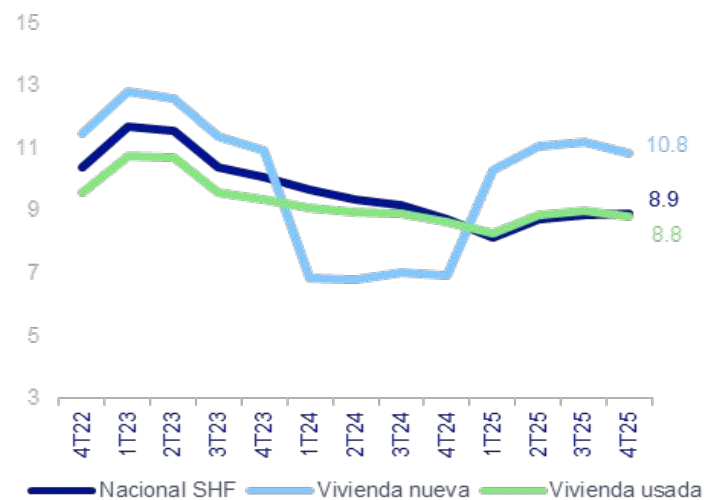
**a pesar de los nuevos programas de Vivienda del Bienestar.**

# El precio de la vivienda retoma la aceleración

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



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



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

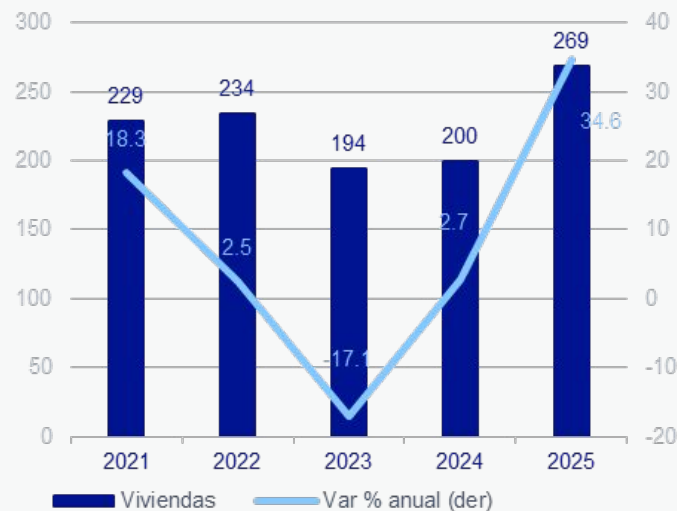
**El precio de la vivienda aumentó 8.7% a tasa anual, retomando la tendencia de largo plazo.**

# Aumenta la construcción de vivienda a niveles de 2016

## PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL RUV 2025 (MILES DE REGISTROS Y VAR. % ANUAL)



## INVENTARIO DE VIVIENDA EN EL RUV 2025 (MILES DE VIVIENDAS Y VAR. % ANUAL)



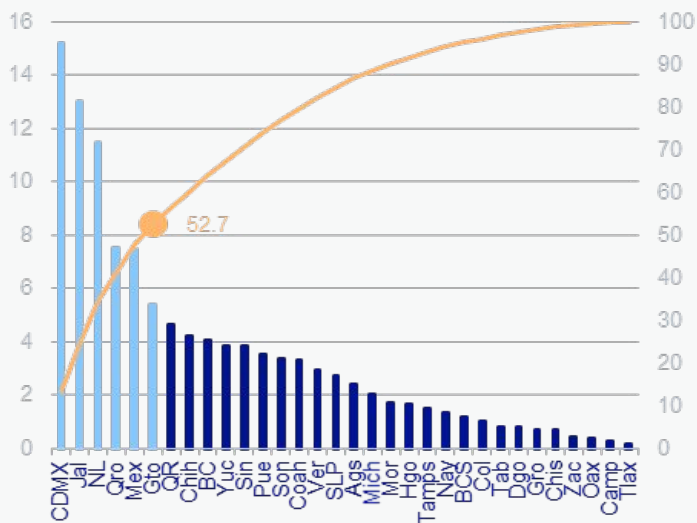
Fuente: BBVA Research con datos de RUV

con énfasis en vivienda de interés social.

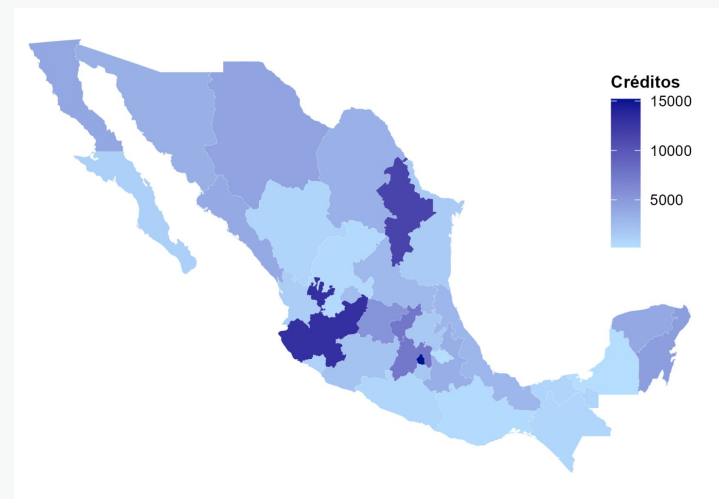
# **Vivienda concentrada en regiones clave**

# Alta concentración en zonas metropolitanas en número de créditos

**CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO 2025**  
(MILES DE CRÉDITOS Y PARTICIPACIÓN % ACUMULADA)



**CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO 2025**  
(MILES DE CRÉDITOS)

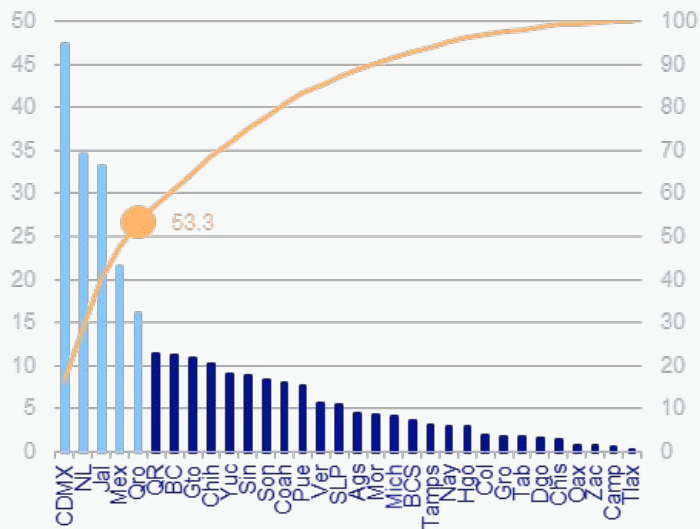


Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

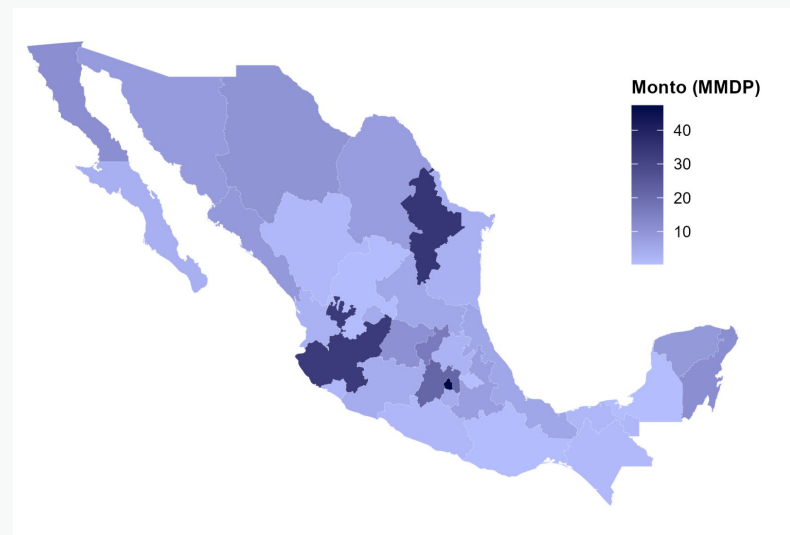
En 4 estados el número de créditos aumentó al compararlo con 2024, pero con poca aportación al total nacional.

# Al igual que en el monto colocado

**CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO 2025**  
(MILES DE MDP CONSTANTES Y PART. % ACUMULADA)



**CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO 2025**  
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)

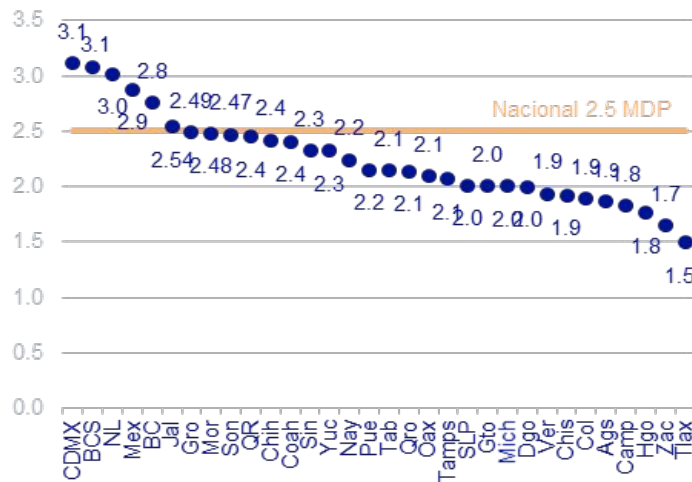


Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

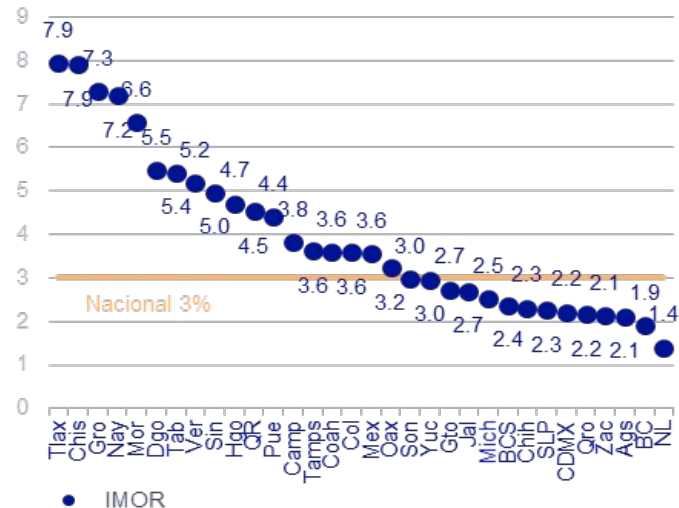
Tres estados con recuperación: Guerrero, Nayarit y Chiapas.

# El monto promedio por arriba del nacional en zonas metropolitanas y noroeste

**MONTO MEDIO HIPOTECA BANCARIA 2025**  
(MILLONES DE PESOS)



**MOROSIDAD HIPOTECARIA BANCARIA**  
(PORCENTAJE)

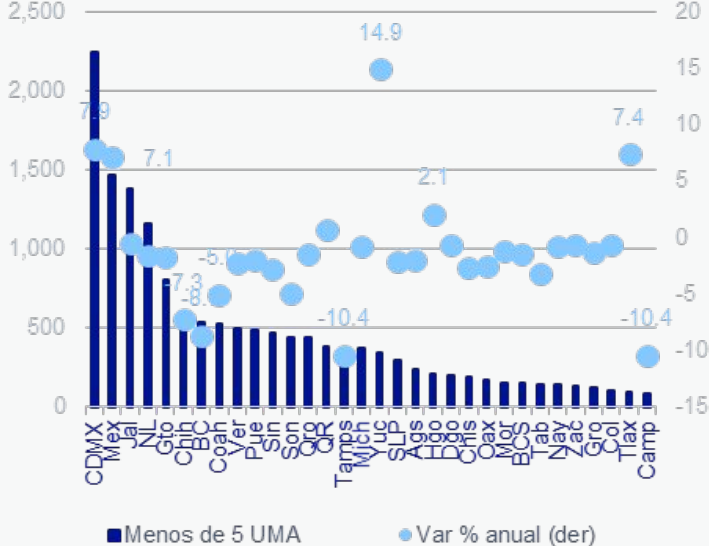


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

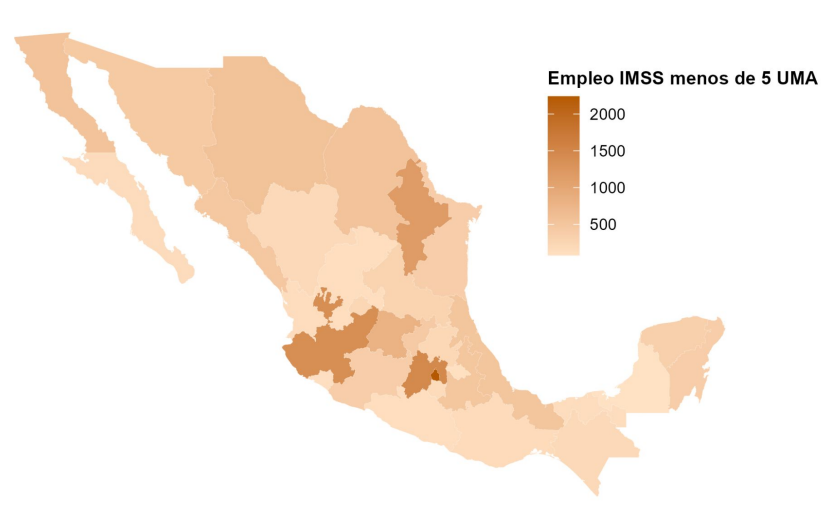
**Acelera la morosidad en estados del sur y del sureste.**

# El empleo de bajos ingresos se concentra en zonas metropolitanas

**EMPLEO IMSS DE MENOS DE 5 UMA 2025**  
(MILLONES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



**EMPLEO IMSS 2025**  
(MILLONES DE OCUPADOS)



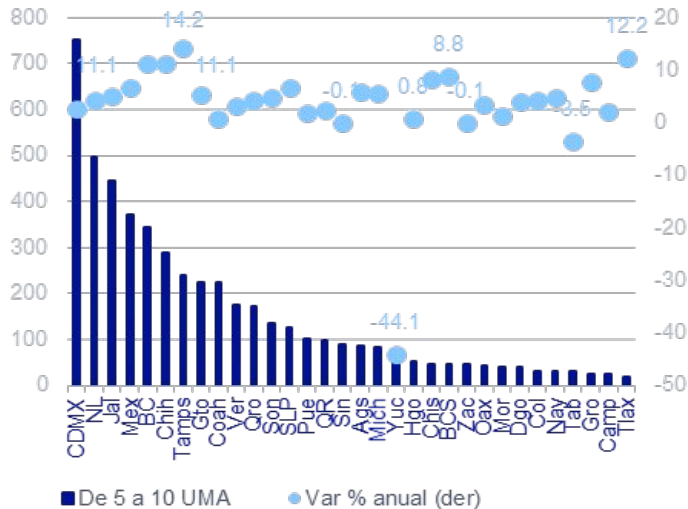
Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

Y avanza en la zona fronteriza.

# Los empleos de ingresos medios y altos avanzan en el norte

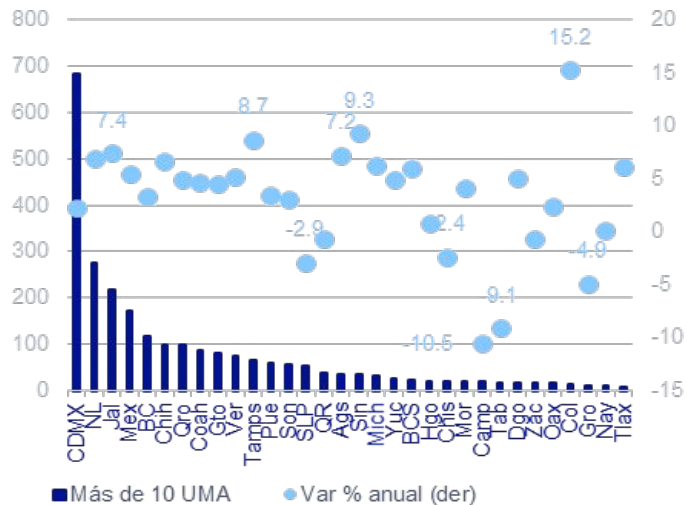
## EMPLEO IMSS DE 5 A 10 UMA 2025

(MILLONES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



## EMPLEO IMSS MÁS DE 10 UMA 2025

(MILLONES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)

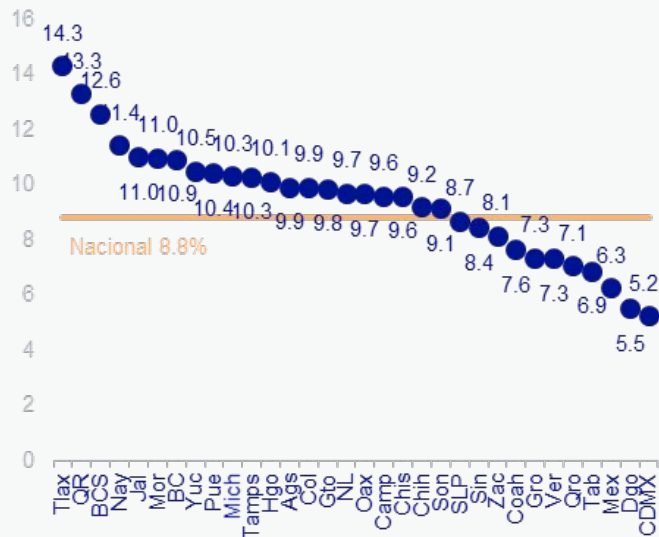


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

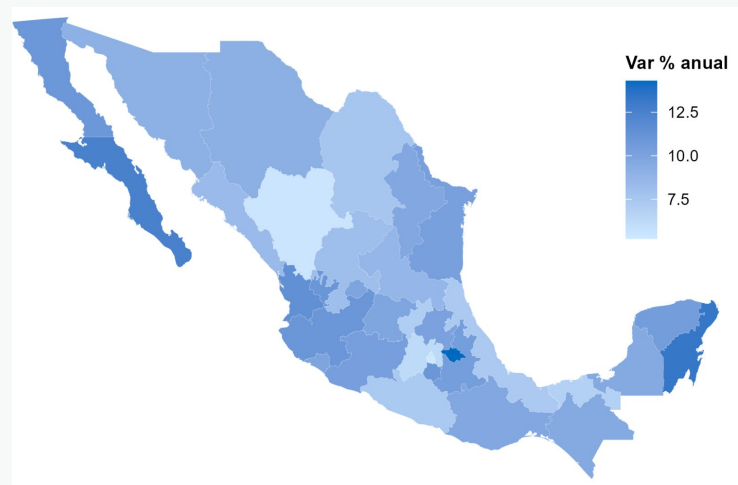
**Estados del norte y el Bajío impulsan el crecimiento del empleo y generan carteras hipotecarias más sólidas.**

# Mayor dinamismo en estados turísticos y del norte

**APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 4T23 A 4T25**  
(VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



**APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 4T23 A 4T25**  
(VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

Alta apreciación promedio en los últimos dos años, las zonas metropolitanas se estabilizan.

# **Morosidad del Infonavit: cálculo social no financiero**

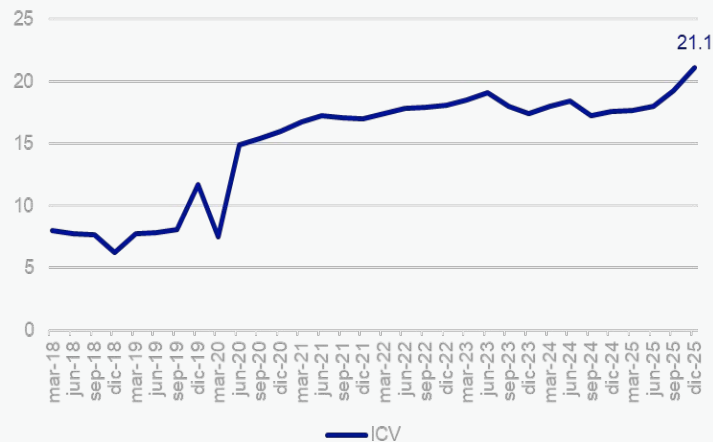
# Morosidad en aumento

## ÍNDICE DE MOROSIDAD BANCARIO HIPOTECARIO 2018-2025 (PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

## ÍNDICE DE CARTERA VENCIDA INFONAVIT 2018-2025 (PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

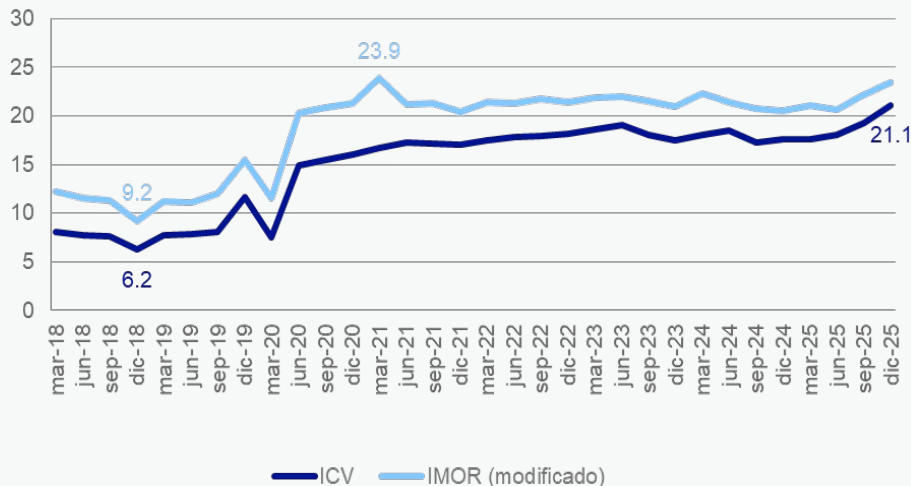
Tendencia a la alza en el Índice de Cartera Vencida por diferentes causas

# Cartera en prórroga prioriza voluntad de pagar

<b>Criterio</b>	<b>Cartera en prórroga Infonavit</b>	<b>Etapas 2 CNBV</b>
Atraso en pagos	Puede no existir atraso exigible	Puede existir atraso moderado
Días de mora	No aplica mientras hay prórroga	Umbrales típicos: 30–90 días
Evaluación de riesgo	Administrativa / social	Cuantitativa y prospectiva
Cambio en probabilidad de incumplimiento	Implícito	Explícito y medido
Reestructura	Puede detonar prórroga	Detona Etapa 2 automáticamente

# Modelo social vs financiero

## ÍNDICE DE CARTERA VENCIDA INFONAVIT E IMOR AJUSTADO 2018-2025 (PORCENTAJE)

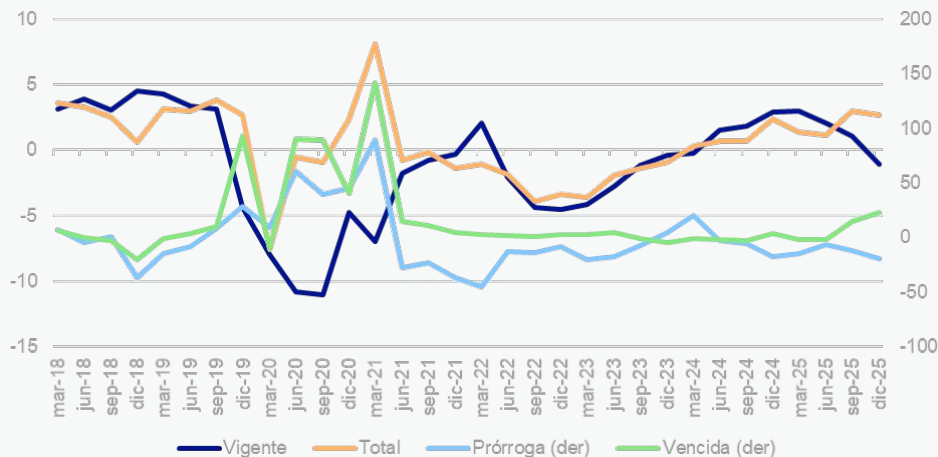


Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

- El esquema de cartera en prórroga difiere reconocimiento de mora, lo que implica un riesgo financiero latente.
- La cobranza social prioriza la permanencia del acreditado en la vivienda que ocupa y reconoce voluntad de pago.
- La comparabilidad con la banca es limitada y el IMOR ajustado es mayor.

# La cartera de Infonavit con recuperación gradual

## CARTERA TOTAL Y SUS COMPONENTES (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

- A pesar de los esfuerzos del Infonavit por aumentar el crédito hipotecario, la pérdida de empleo y la falta de asequibilidad han pesado más en la originación.
- La cartera en prórroga aumentó por los programas de apoyo durante el covid y la lenta recuperación del empleo.
- La evolución de la cartera vencida refleja, entre muchos factores, la capacidad real de pago de los hogares.

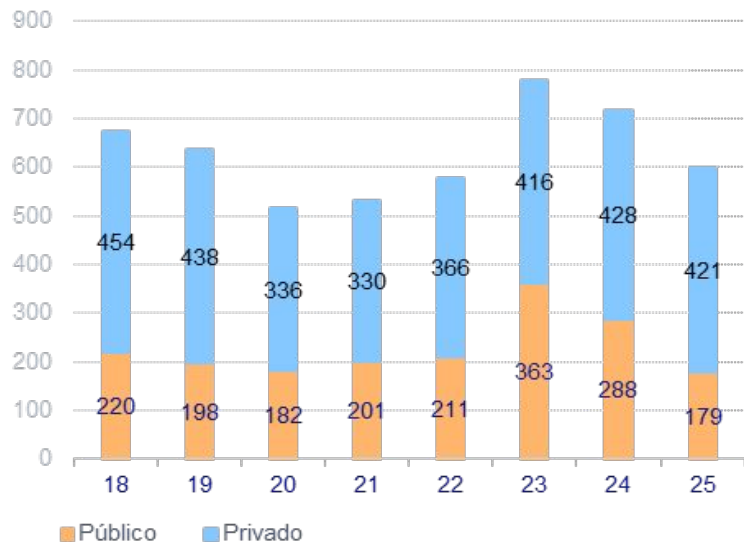
# Función social bajo presión ante el aumento de la morosidad

- Existe una divergencia estructural en la lógica bajo la cual se mide y gestiona el riesgo: La banca responde a criterios estrictamente prudenciales y regulatorios, el Infonavit incorpora una dimensión social que privilegia la conservación de la vivienda y la estabilidad del trabajador, incluso a costa de diferir el reconocimiento inmediato del deterioro crediticio
- La prórroga y el modelo de cobranza social funcionan como amortiguadores ante choques económicos, particularmente en contextos de crisis
- El indicador del Instituto no solo refleja desempeño financiero, sino también una decisión institucional sobre cómo y cuándo reconocer el incumplimiento
- La evolución de la cartera del Infonavit entre 2019 y 2025 es resultado de la interacción entre decisiones de política pública, condiciones del mercado laboral y estrategias institucionales
- El deterioro de la cartera del Infonavit podría implicar un aumento en las tasas hipotecarias o menores rendimientos en la SCV

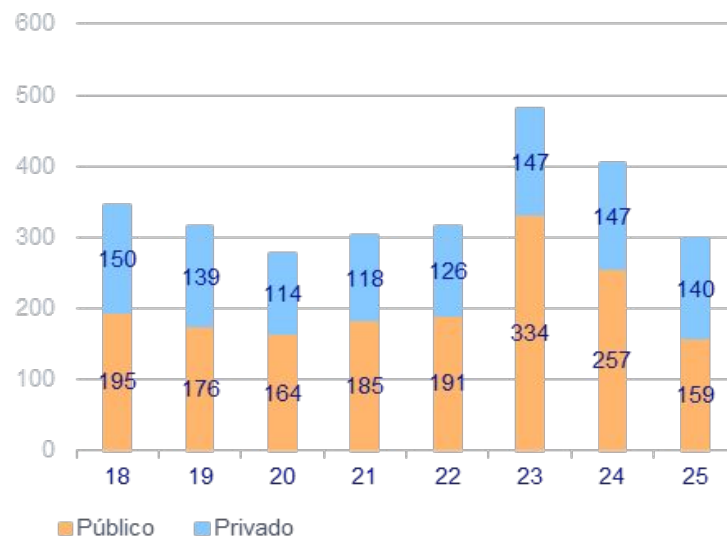
# **Obra Civil revertirá tendencia negativa**

# Valor de la Construcción disminuye por Obra Civil

## VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN TOTAL (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



## VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN OBRA CIVIL (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)

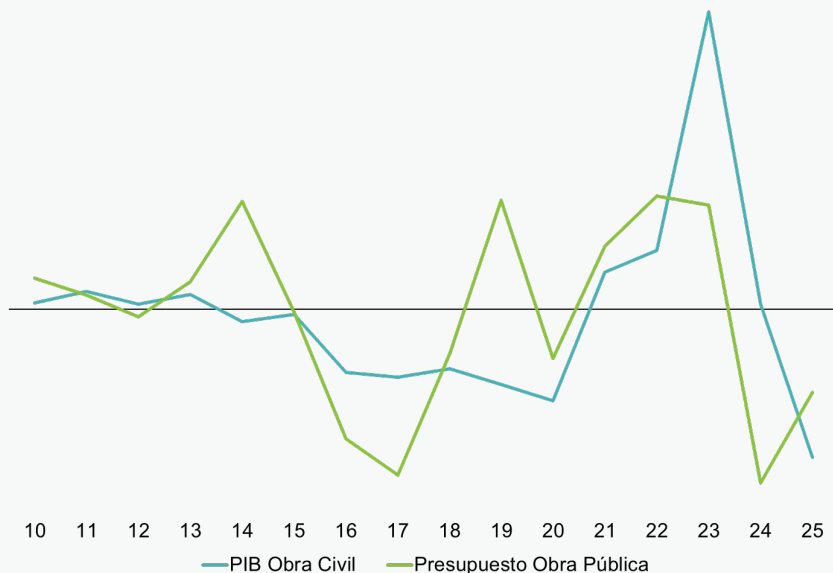


Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

**El sector Privado domina el Valor de la Construcción Total,  
pero el sector Público lidera en el caso de Obra Civil.**

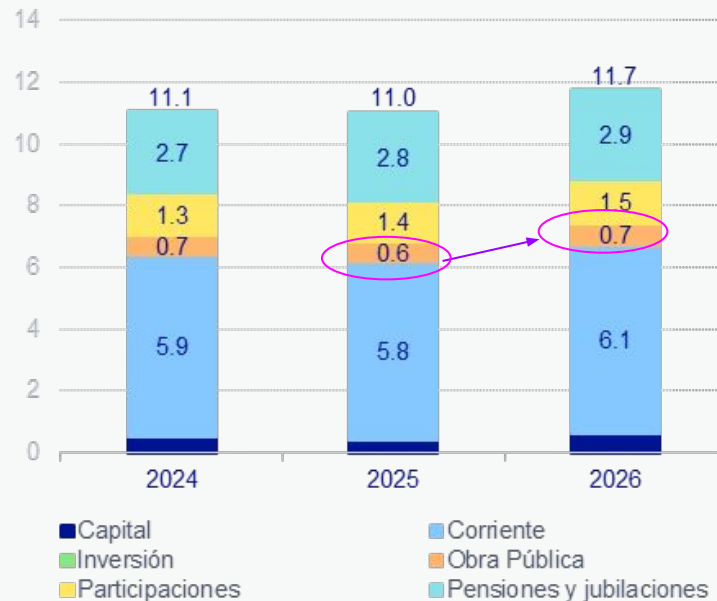
# Desempeño de Obra Civil ligado a la Obra Pública

**PIB ORA CIVIL Y PEF OBRA PÚBLICA**  
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHCP

**PRESUPUESTO DE EGRESOS DE LA FEDERACIÓN**  
(BILLONES DE PESOS CONSTANTES)

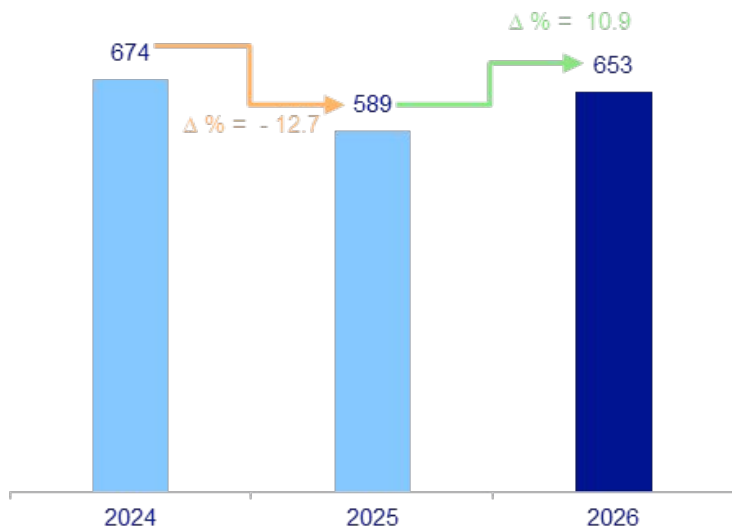


Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

Después de dos años de recortes, aumenta ligeramente el presupuesto para obras públicas.

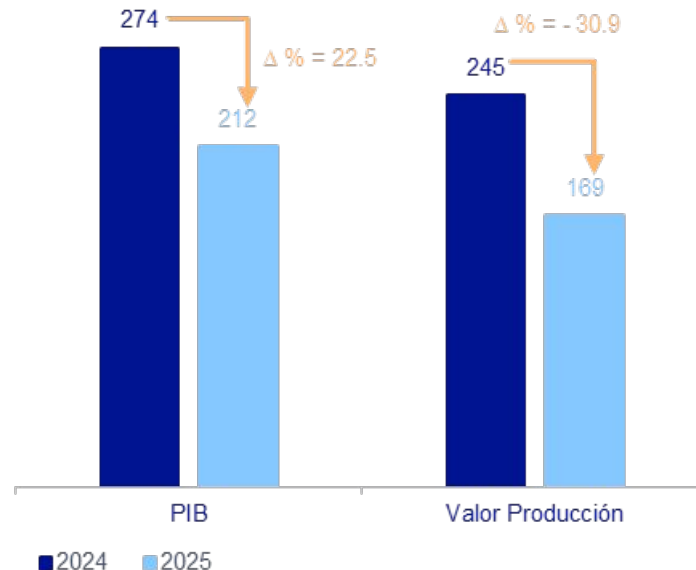
# El recorte de 12.7% en el gasto, explica las caídas en 2025

## PEF OBRA PÚBLICA (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

## PIB Y VALOR PRODUCCIÓN OBRA CIVIL (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

**Sin embargo, esto debiera cambiar en 2026 debido al aumento del 10.9% en el PEF.**

# Se mantiene la alta concentración geográfica del gasto...

## PEF OBRA PÚBLICA 2025

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



## PEF OBRA PÚBLICA 2026

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



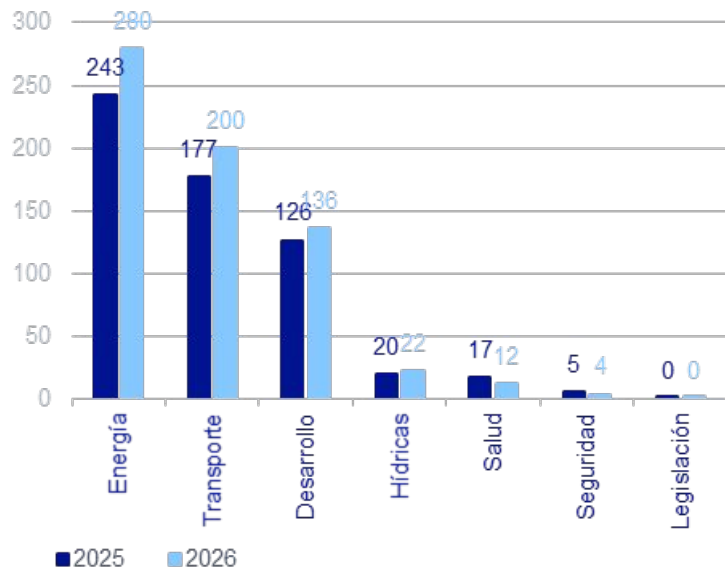
Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

aunque estados del norte y occidente tienen una mayor participación en 2026 que un año antes.

# Energía y Transporte con los incrementos más relevantes

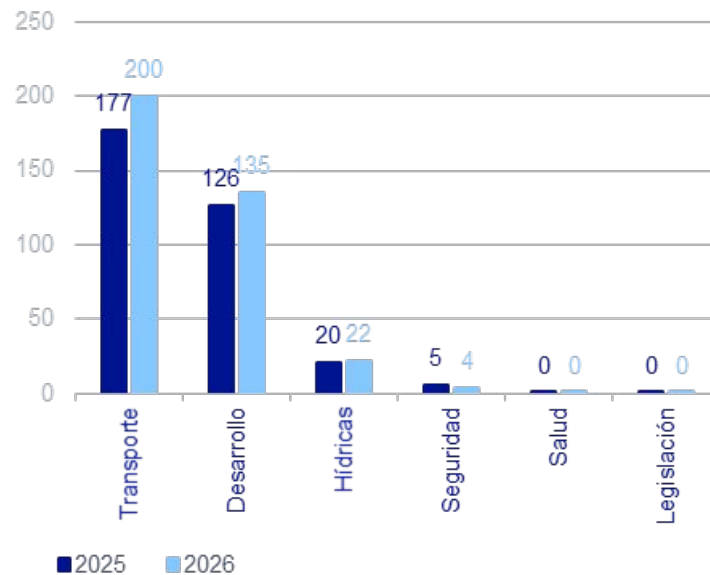
## PEF OBRA PÚBLICA

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



## PEF OBRA PÚBLICA RECURSOS FISCALES

(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

**Las mayores oportunidades se darán a obras asociadas al Transporte y Desarrollo Económico.**

# 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).

Abril 2026

---

# Situación Inmobiliaria

BBVA