BBVA Research

Octubre 2026

Situación Inmobiliaria

Mensajes principales

Construcción

El PIB del sector aumenta 2.1% anual en el 2T26, impulsado por la recuperación de la obra civil y la edificación.

El presupuesto para obra pública de 2027 disminuye 1.6% real y el crédito bancario a la construcción cae, pese a menores tasas de interés.

La edificación residencial, la recuperación de proyectos productivos y una mayor participación privada en infraestructura sostendrán el crecimiento del sector.

Vivienda

Los créditos para adquisición aumentan 1.6% en número y 0.4% real en monto, impulsados por instituciones públicas.

La vivienda se encarece 7.3% anual al segundo trimestre de 2026, mientras el empleo crece moderadamente.

Las viviendas registradas alcanzan 389 mil unidades, únicamente 21.4% de las viviendas reportadas están terminadas.

Estatal

Trece estados muestran recuperación en número de créditos, destacando Jalisco, Nuevo León, Estado de México y Chihuahua.

El norte y el Bajío muestran mayor fortaleza económica con crecimiento del empleo de ingresos medios y altos.

Los estados turísticos y del norte registran los mayores incrementos en precios de vivienda.

Asequibilidad

Entre 2016 y 2025 se amplió la brecha de asequibilidad a 83.6 puntos.

La cobertura nacional de la oferta de vivienda alcanza 88.3%, pero existen diferencias importantes entre estados y segmentos, particularmente en vivienda media y residencial.

Entidades como Nuevo León, Jalisco, Quintana Roo y Baja California Sur combinan un deterioro de asequibilidad superior al nacional con una cobertura de oferta insuficiente.

Centros de Datos

Se estima que la capacidad instalada mundial de centros de datos se duplicará hasta alcanzar 200 GW en 2030, generando demanda de infraestructura especializada.

El estrés hídrico sostenido y la limitada capacidad eléctrica representan desafíos para México.

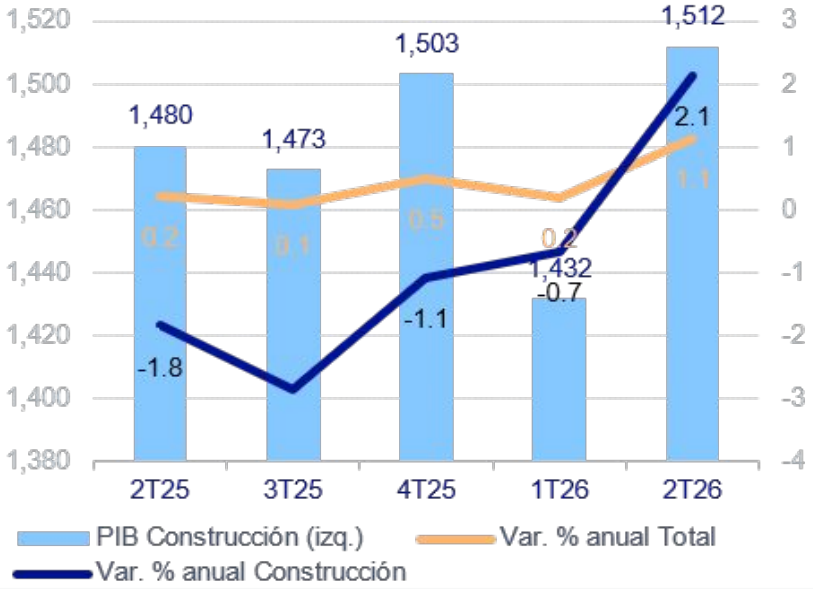
La capacidad nacional de producción de equipos tecnológicos, componentes eléctricos y sistemas de enfriamiento representa una oportunidad.

BBVA Research

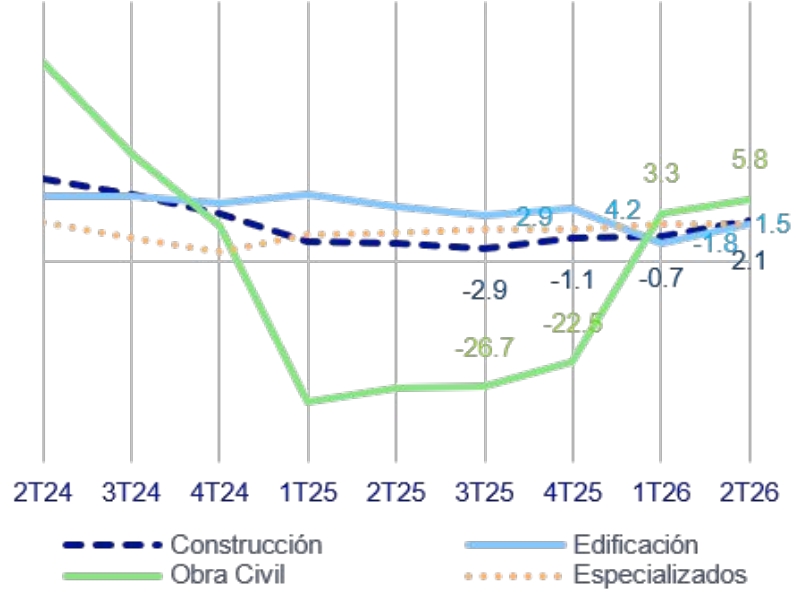
Construcción repunta en 2026

Construcción repunta a la mitad del 2026

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



PIB ACUMULADO CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

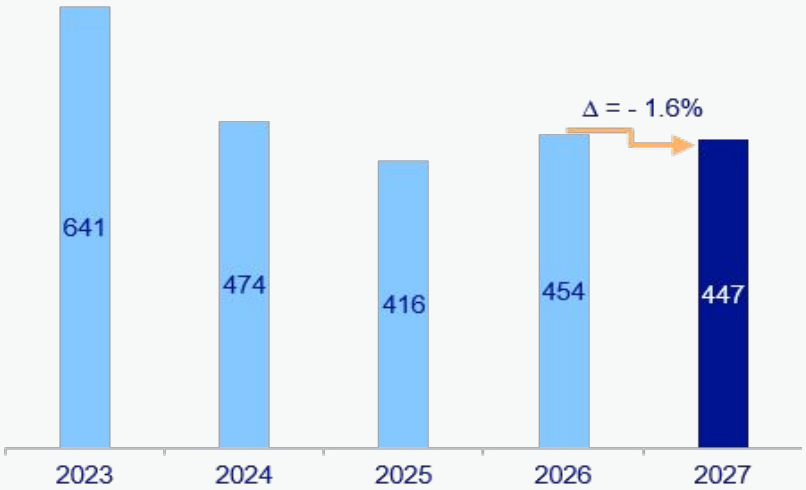


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi

Cambio drástico en la tendencia de Obra Civil gracias al presupuesto en Obra Pública

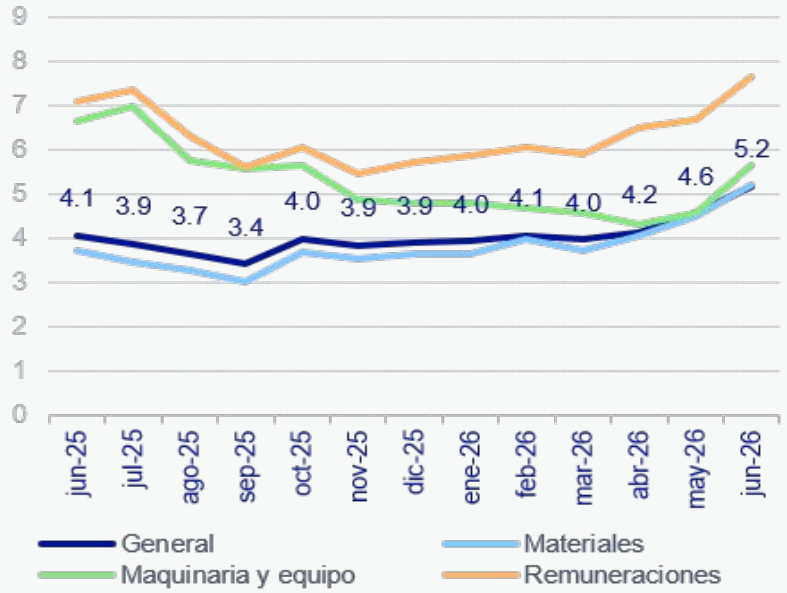
El PEF para Obra Pública cae en términos constantes

PPEF OBRA PÚBLICA
(MILLONES DE PESOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

INPP INSUMOS CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

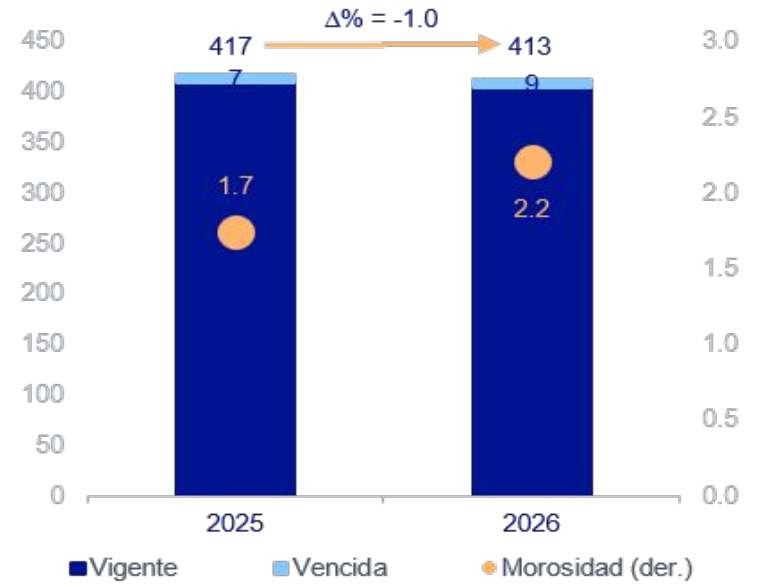


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

La apertura a la inversión privada en infraestructura, particularmente en energía, compensaría la caída de los recursos públicos.

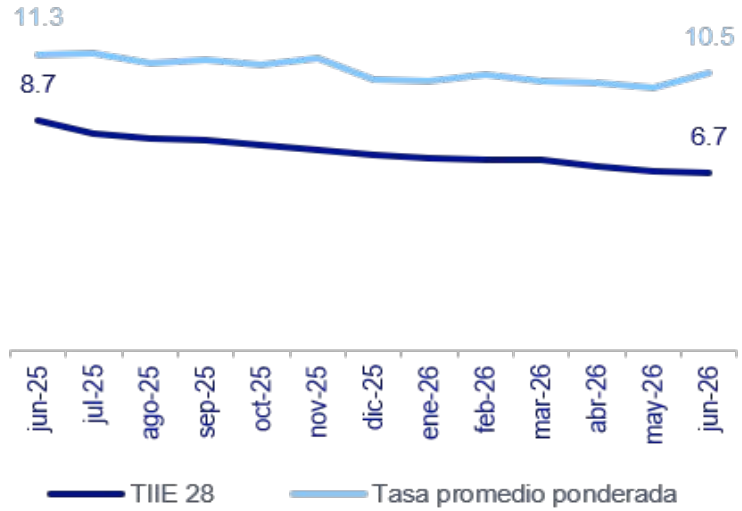
La demanda por crédito bancario sigue sin recuperarse…

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)

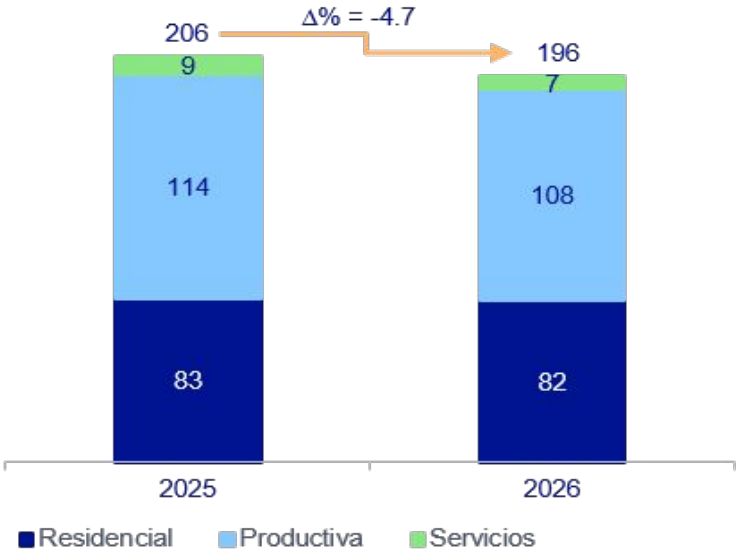


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV

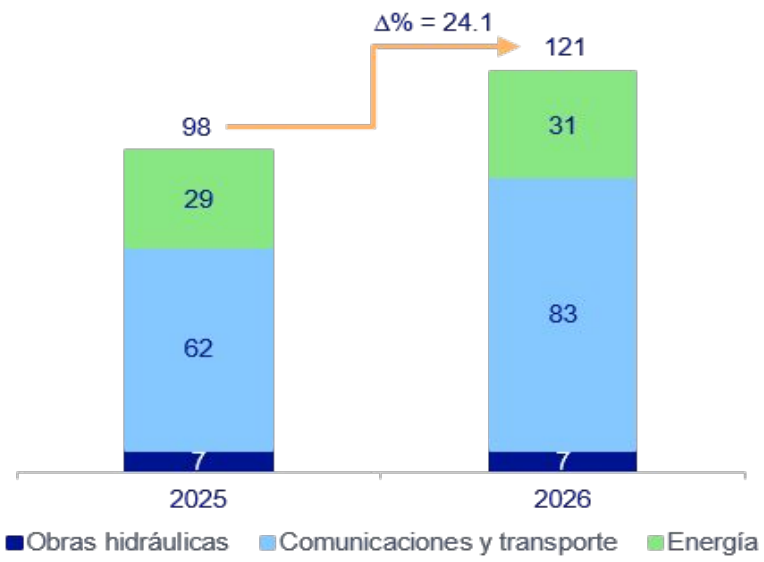
pese a las menores tasas de interés.

La Edificación recupera el crecimiento al 2T26

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



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

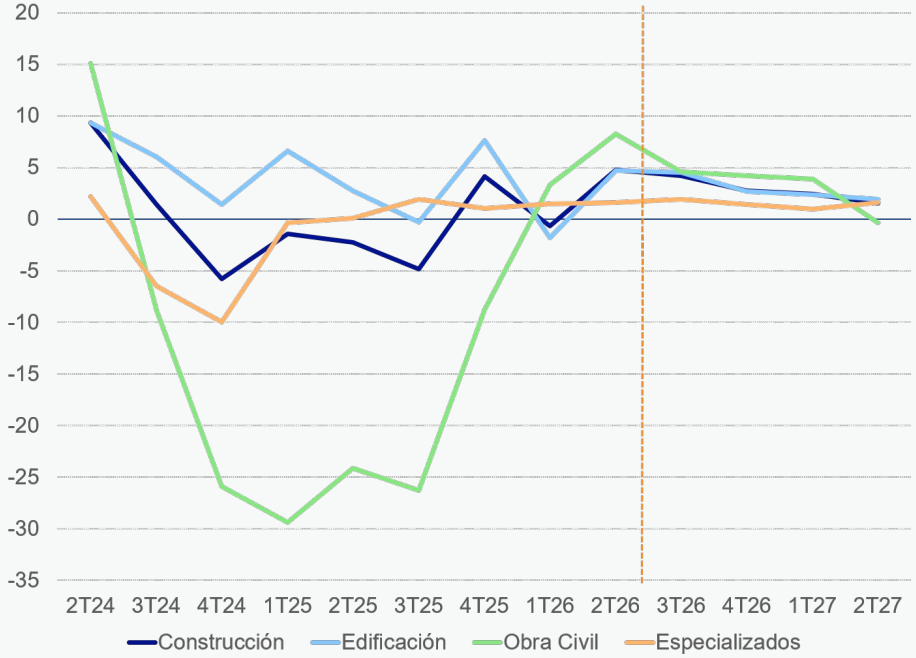


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi
Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

… el avance es más notorio en el caso de la Obra Civil

En 2026 la Construcción regresará a senda de crecimiento

PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



- El pilar será el dinamismo en Edificación, gracias a su componente Residencial.
- Una reactivación de la Edificación Productiva.
- Además, la apertura a la IP en obras de infraestructura.

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

BBVA Research

Vivienda señales de estabilización

Primeras señales de estabilización

BBVA Research

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

(MILES DE MILLONES DE PESOS DE JUNIO DE 2026 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)		
	jun-25	jun-26	Var. % anual	jun-25	jun-26	Var. % anual real	jun-25	jun-26	Var. % anual real
Institutos Públicos	**184.0**	**185.3**	**0.7**	**135.4**	**140.2**	**3.5**	**736**	**757**	**2.8**
Infonavit	170.1	170.7	0.4	120.0	123.0	2.5	706	721	2.1
Fovissste	13.9	14.6	5.3	15.4	17.2	11.7	1,107	1,174	6.0
Sector Privado	**54.0**	**53.0**	**-1.9**	**140.6**	**135.5**	**-3.6**	**2,604**	**2,557**	**-1.8**
Bancos1/	54.0	53.0	-1.9	140.6	135.5	-3.6	2,604	2,557	-1.8
Otros									
Subtotal	**238.0**	**238.3**	**0.2**	**276.0**	**275.7**	**-0.1**	**1,160**	**1,157**	**-0.3**
Cofinanciamiento2/ (-)	6.3	6.0	-4.6						
Total	**231.7**	**232.3**	**0.3**	**276.0**	**275.7**	**-0.1**	**1,191**	**1,187**	**-0.4**

*información al cierre de junio de cada año
Si bien existen otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incluyen.
1/ Incluye créditos para autoconstrucción, re-estructuras, adquisición, créditos para ex empleados de las instituciones financieras y créditos para Pago de pasivos y Liquidez
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.
Nota: el factor de actualización se construye con base en el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal, Base 2017=100
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste, CNBV, SHF.

El sector público impulsa el crecimiento hipotecario con 3.5%, a pesar de la contracción del sector privado de 3.6%

Crecimiento en créditos para adquisición

BBVA Research

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO PARA ADQUISICIÓN

(MILES DE MILLONES DE PESOS DE JUNIO DE 2026 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)		
	jun-25	jun-26	Var. % anual	jun-25	jun-26	Var. % anual real	jun-25	jun-26	Var. % anual real
Institutos Públicos	**176.9**	**181.1**	**2.4**	**130.9**	**137.5**	**5.1**	**740**	**760**	**2.6**
Infonavit	163.1	166.5	2.1	115.6	120.5	4.2	709	723	2.0
Fovissste	13.8	14.5	5.4	15.3	17.1	11.8	1,108	1,174	6.0
Sector Privado	**44.5**	**43.5**	**-2.4**	**117.6**	**112.0**	**-4.8**	**2,641**	**2,576**	**-2.5**
Bancos1/	44.5	43.5	-2.4	117.6	112.0	-4.8	2,641	2,576	-2.5
Otros									
Subtotal	**221.4**	**224.6**	**1.4**	**248.5**	**249.5**	**0.4**	**1,122**	**1,111**	**-1.0**
Cofinanciamiento2*/ (-)	6.3	6.0	-4.6						
Total	**215.1**	**218.6**	**1.6**	**248.5**	**249.5**	**0.4**	**1,155**	**1,142**	**-1.2**

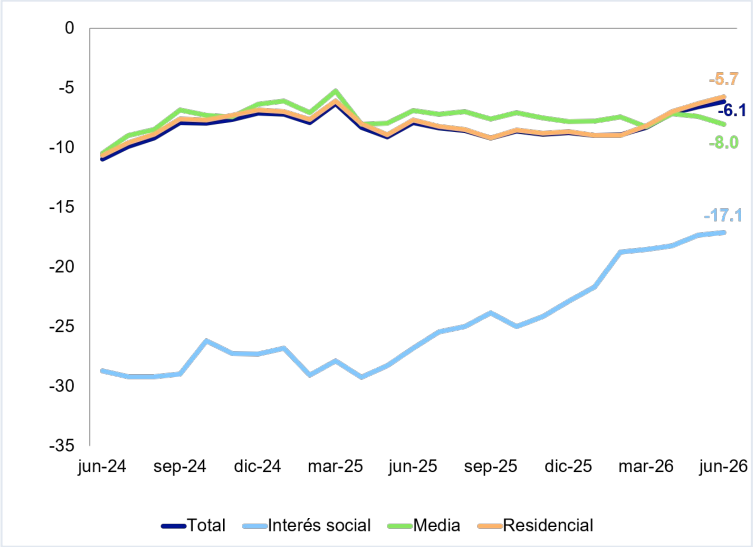
*información al cierre de junio de cada año
Si bien existen otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incluyen.
1/ Incluye: créditos para adquisición de vivienda nueva y usada. 2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit 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.

El mercado crece 1.6% en número de créditos y 0.4% en monto

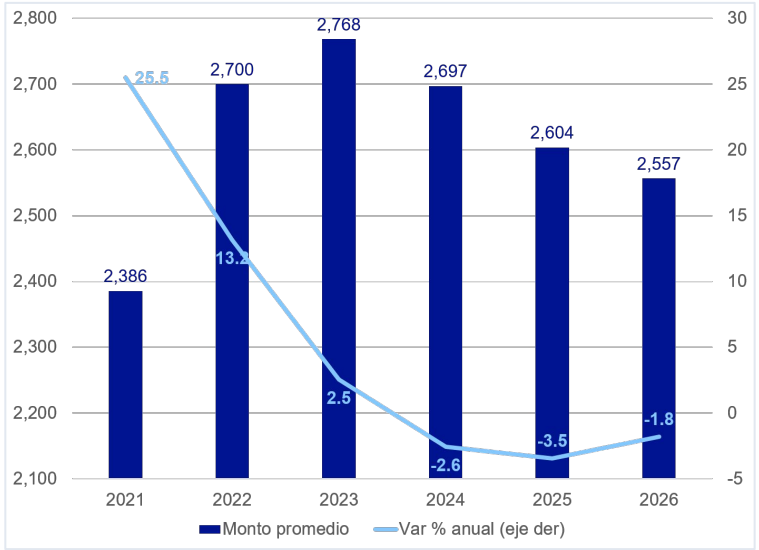
La hipoteca media disminuye nuevamente

BBVA Research

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO
(VARIACIÓN % ANUAL, PORCENTAJE)



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



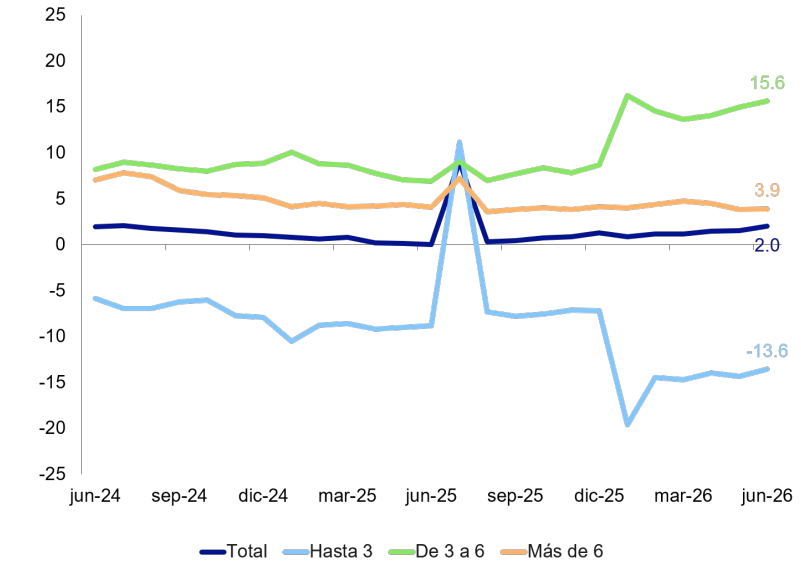
Principal factor: Reducción en el monto promedio en el segmento medio y de interés social

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

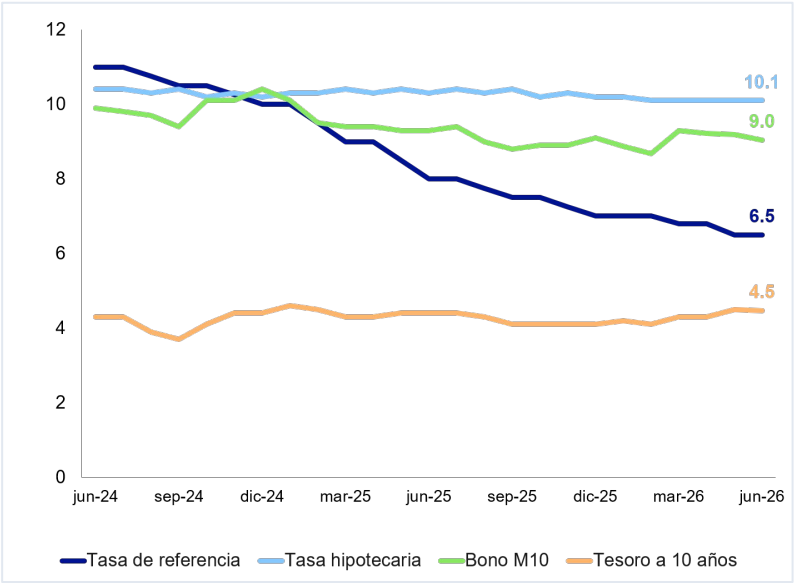
El empleo crece marginalmente y la tasa se mantiene

BBVA Research

ASEGURADOS IMSS
(VARIACIÓN % ANUAL, PORCENTAJE)



TASAS DE INTERÉS
(TASA % ANUAL NOMINAL)

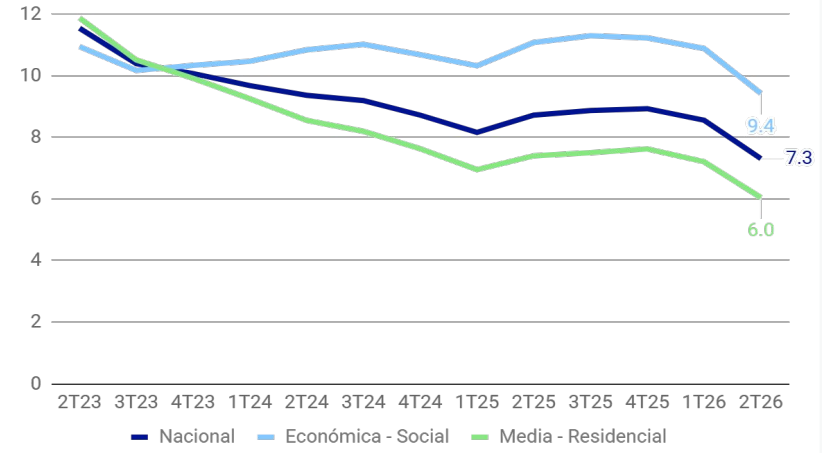


Pero no lo suficiente como para aumentar la demanda

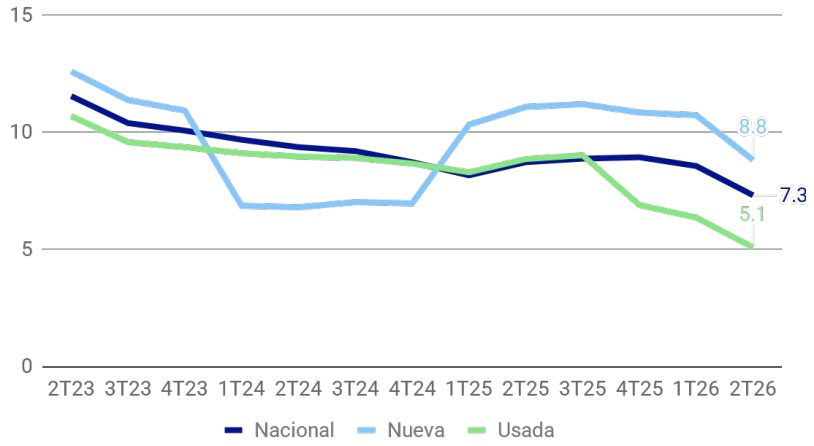
Fuente: BBVA Research con datos del IMSS y la CNBV

El precio de la vivienda continúa su crecimiento

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



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

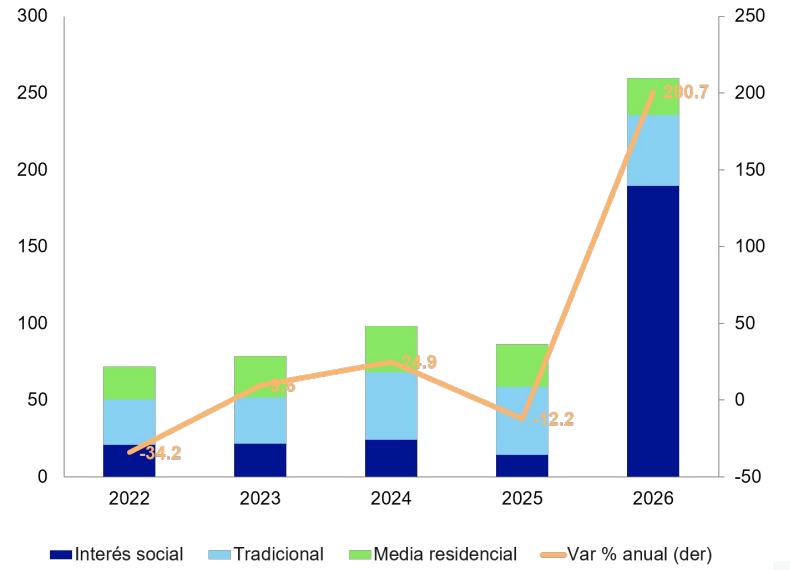


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

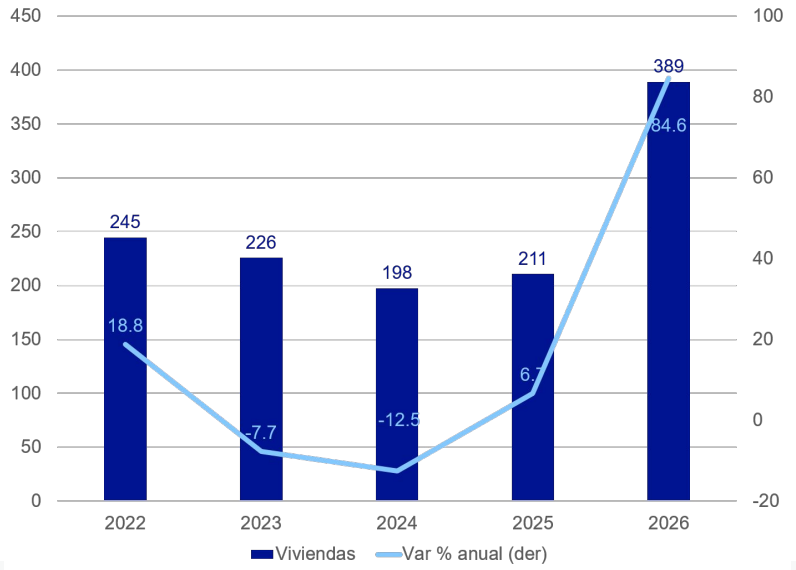
El precio de la vivienda aumentó 7.3% en el segundo trimestre de 2026 con un precio medio nacional de 1.9 mdp

En RUV aumenta el registro y el inventario

PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL RUV JUNIO 2026
(MILES DE REGISTROS Y VAR % ANUAL)



INVENTARIO DE VIVIENDA EN EL RUV JUNIO 2026
(MILES DE VIVIENDAS Y VAR % ANUAL)

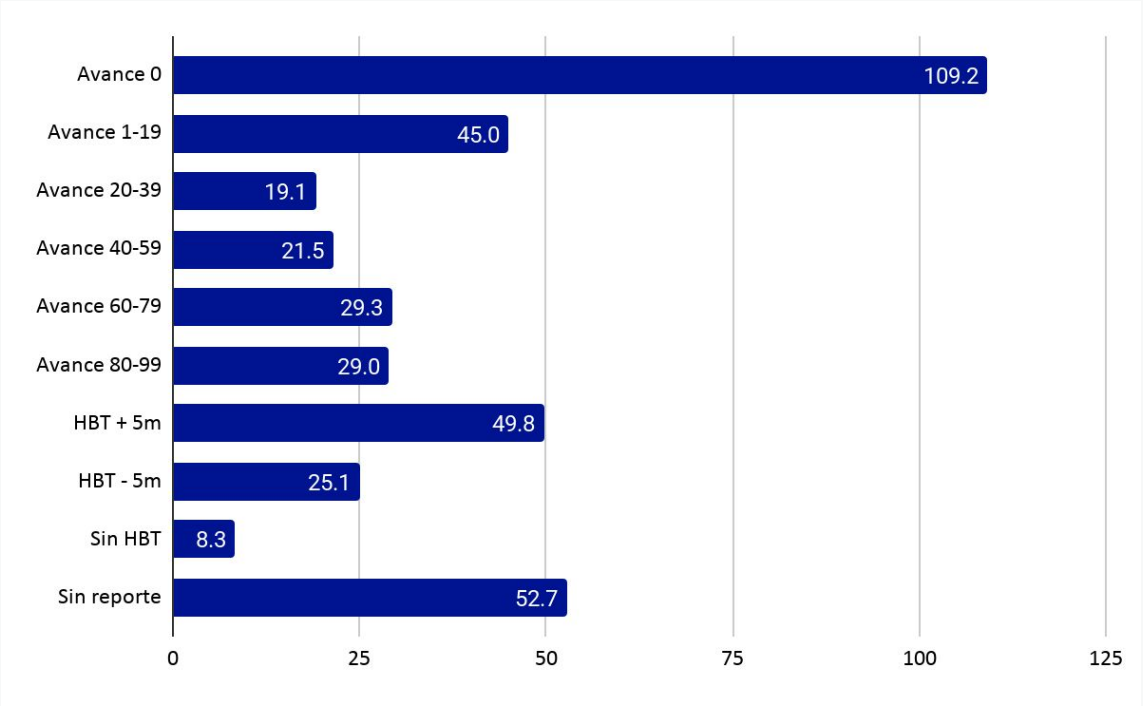


El tiempo de inventario supera los 500 días, mismo tiempo que en 2025

Fuente: BBVA Research con datos de RUV

El aumento del registro no está acompañado de terminación

AVANCE DE OBRA DEL INVENTARIO JUNIO 2026
(MILES DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research con datos de RUV

El 28.1% del total de las viviendas en producción no tienen avance de obra.

Si agregamos las que tienen avance de obra menor al 20% se tiene que el 39.6% de las viviendas reportadas están en obra negra o menos.

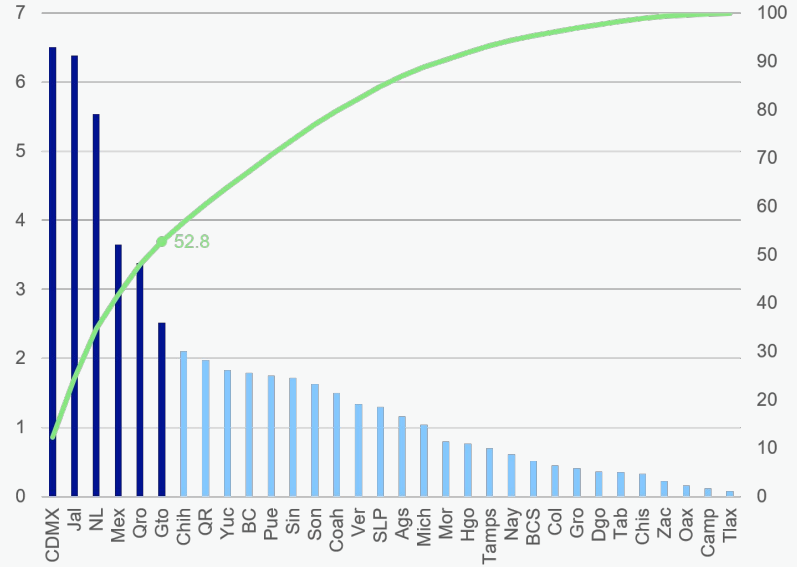
Por último, el 21.4% están terminadas.

BBVA Research

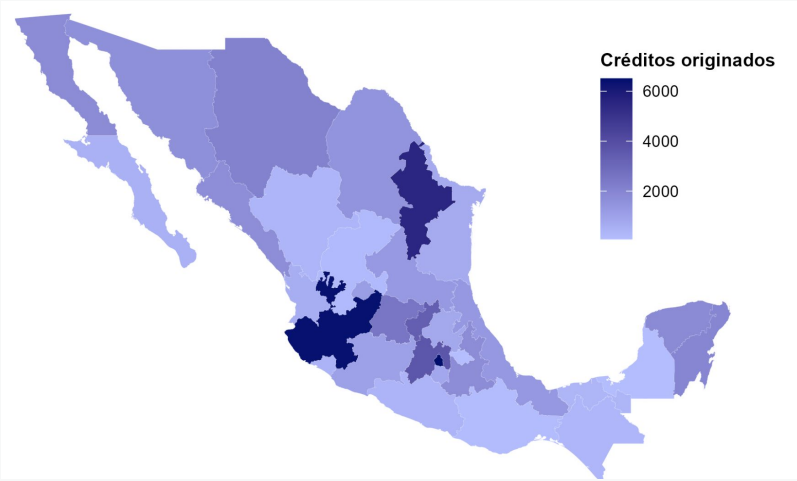
Recuperación regional desigual

La colocación se concentra en 6 estados

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUNIO 2026
(MILES DE CRÉDITOS Y PARTICIPACIÓN % ACUMULADA)



CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUNIO 2026
(MILES DE CRÉDITOS)

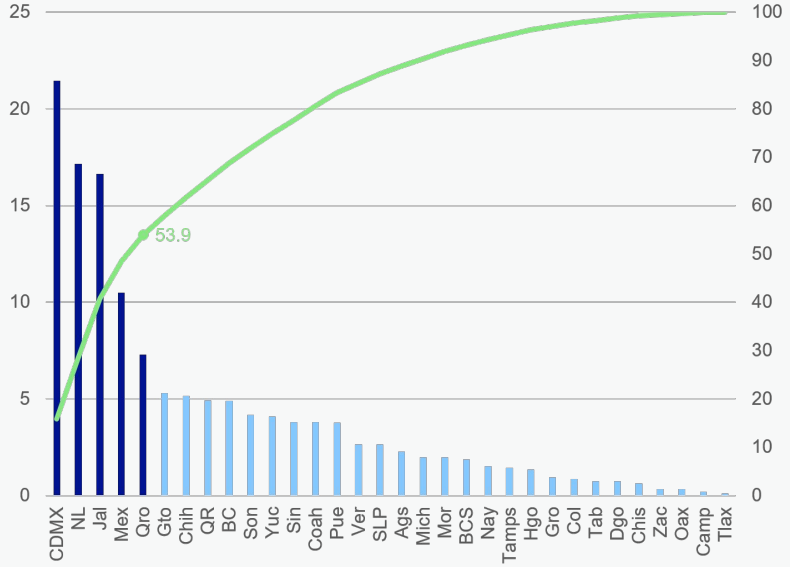


Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

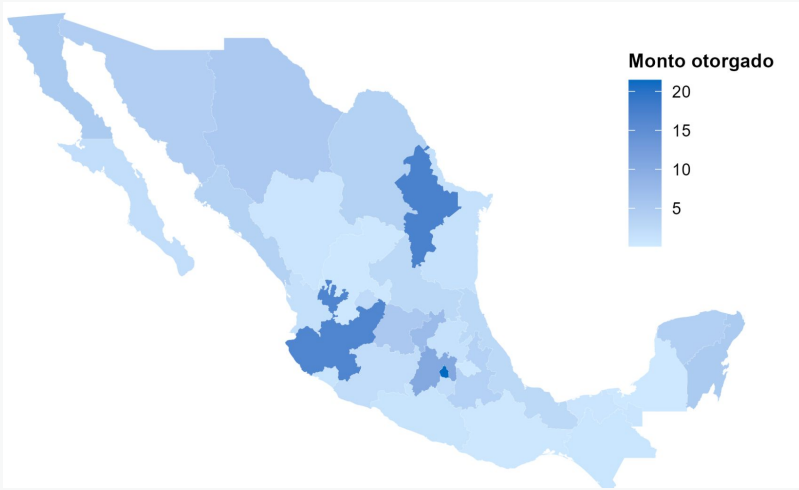
En 13 estados ya se observa una recuperación en la colocación, destacan Jalisco, Nuevo León, Estado de México y Chihuahua.

Al igual que en el monto colocado

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUNIO 2026
(MILES DE MDP CONSTANTES Y PART. % ACUMULADA



CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUNIO 2026
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)

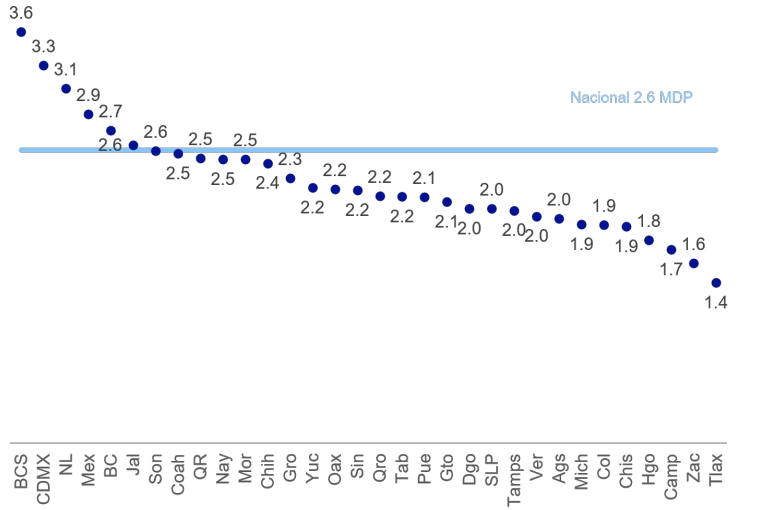


Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

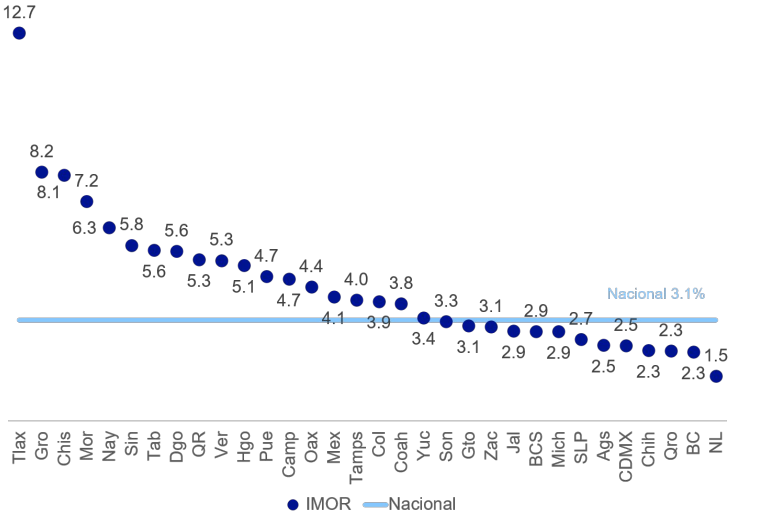
Ocho estados con crecimiento: Jalisco, Nuevo León, Estado de México,Chihuahua, Sonora, Baja California Sur, Guerrero y Nayarit

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

MONTO MEDIO HIPOTECA BANCARIA JUNIO 2026
(MILLONES DE PESOS)



MOROSIDAD HIPOTECARIA BANCARIA JUNIO 2026 (PORCENTAJE)

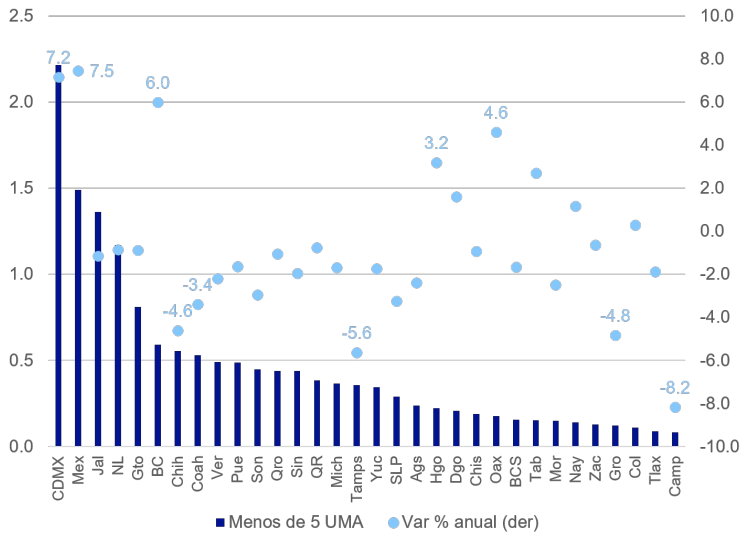


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

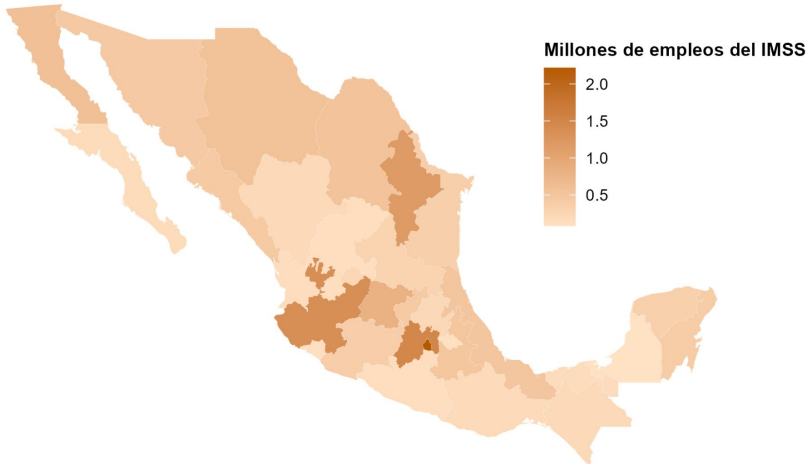
Mientras que la morosidad avanza en el sur y sureste

El empleo de bajos ingresos se concentra en zonas metropolitanas

EMPLEO IMSS DE MENOS DE 5 UMA JUNIO 2026
(MILLONES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



EMPLEO IMSS JUNIO 2026
(MILLONES DE OCUPADOS)



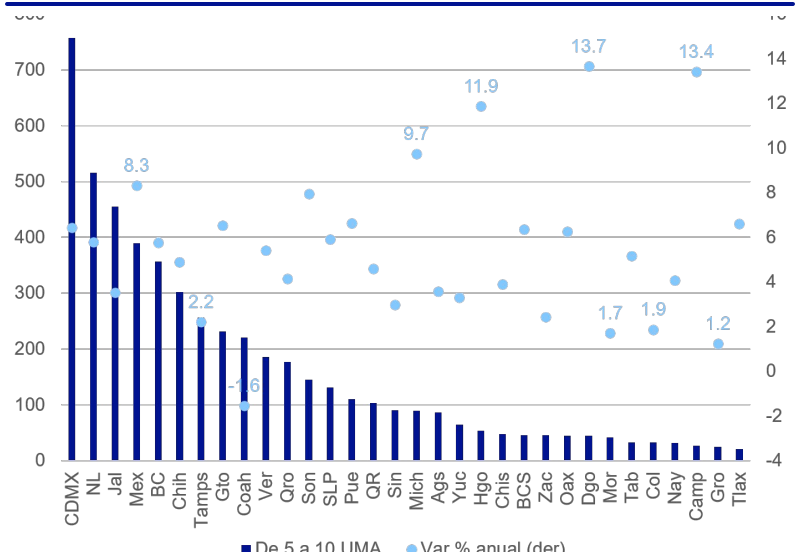
Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

Las grandes zonas metropolitanas agrupan la mayor proporción de trabajadores de bajos ingresos en el país.

Los empleos de ingresos medios y altos avanzan en el norte

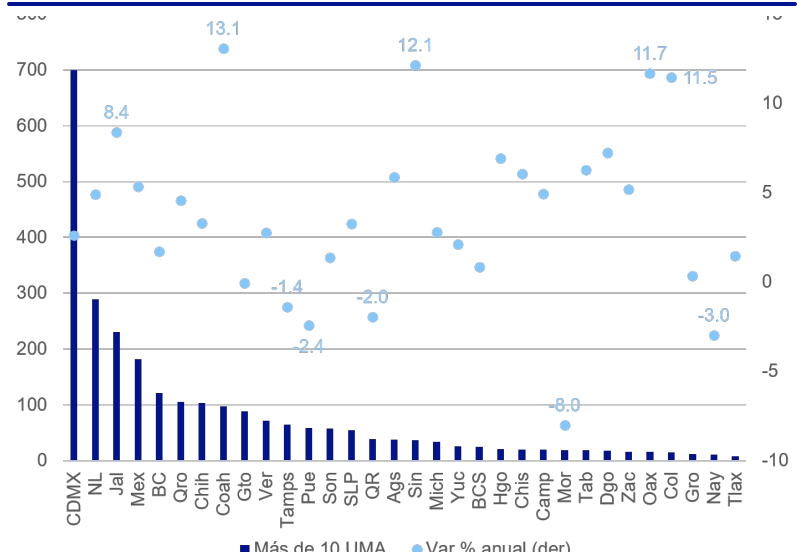
EMPLEO IMSS DE 5 A 10 UMA JUNIO 2026

(MILES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



EMPLEO IMSS MÁS DE 10 UMA JUNIO 2026

(MILES DE OCUPADOS Y VARIACIÓN % ANUAL)

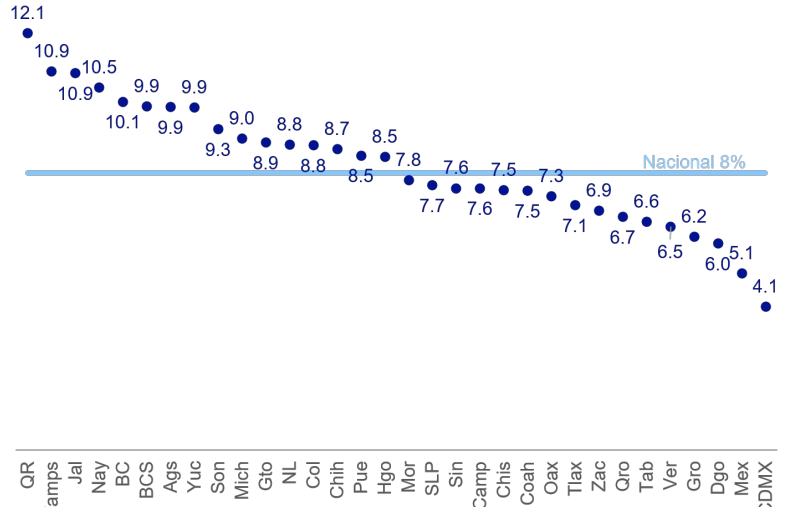


Estados del norte y el Bajío impulsan el crecimiento del empleo y generan carteras hipotecarias más sólidas.

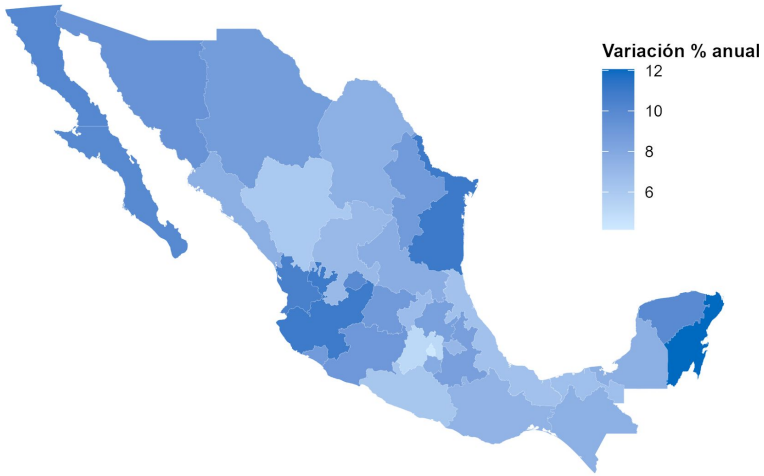
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Mayor dinamismo en estados turísticos y del norte

APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 2T24 A 2T26
(VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 2T24 A 2T26
(VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



Los estados turísticos y del norte registran el mayor dinamismo en la apreciación de la vivienda en el país.

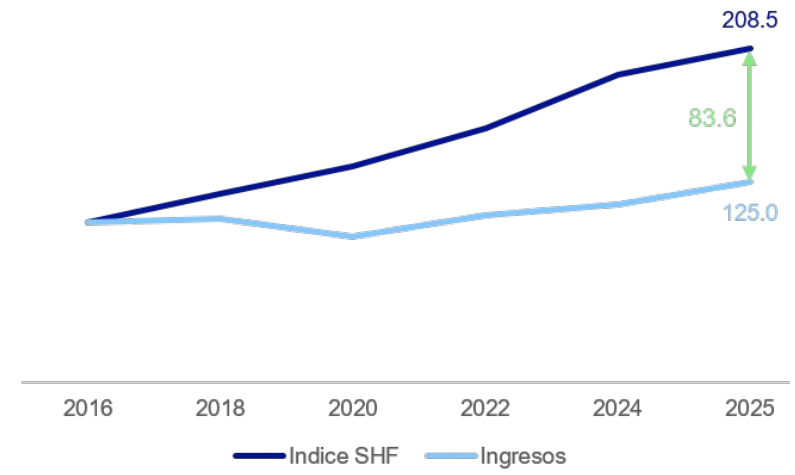
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

BBVA Research

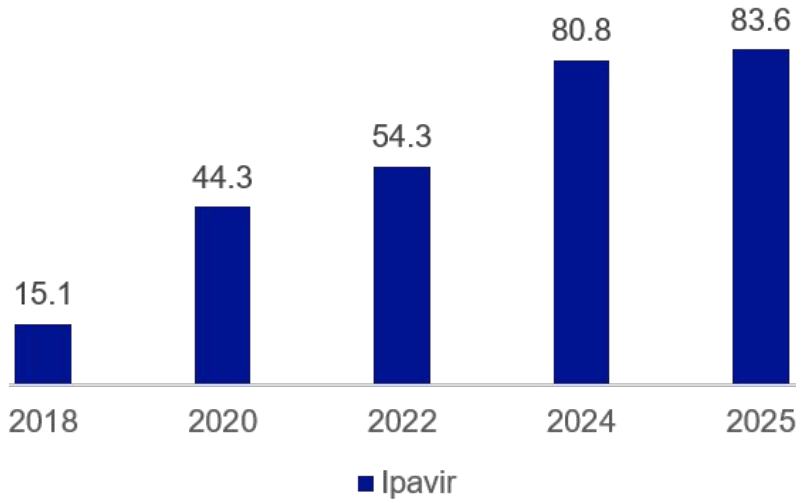
Menor asequibilidad y desequilibrios en la oferta

Se amplía la distancia entre ingresos y precios de vivienda

ÍNDICE SHF E ÍNDICE DE INGRESOS
(PUNTOS PORCENTUALES)



IPAVIR 2025
(PUNTOS PORCENTUALES)



Se deteriora el poder adquisitivo de vivienda alcanzando 83.6 puntos en 2025

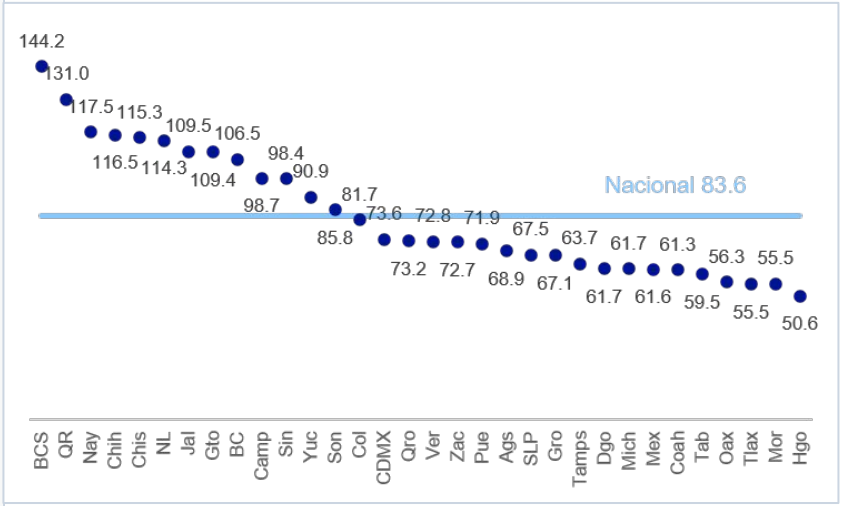
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF e INEGI

Marcada heterogeneidad en el deterioro

BBVA Research

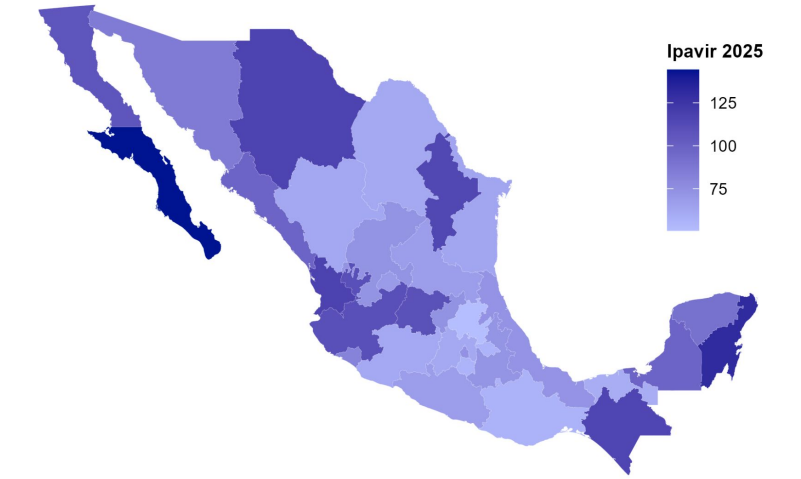
IPAVIR 2025 POR ENTIDAD FEDERATIVA

(PUNTOS PORCENTUALES)



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DEL IPAVIR 2025

(PUNTOS PORCENTUALES)

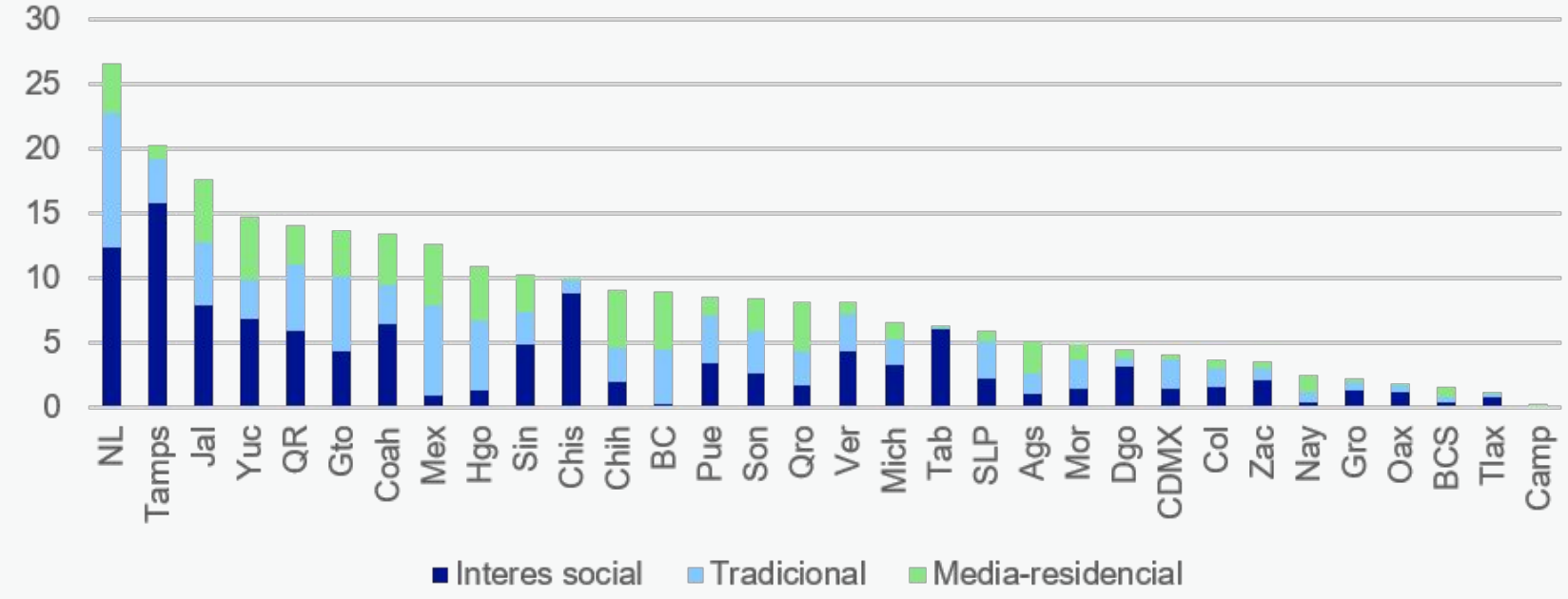


En 13 estados el Ipavir es mayor al nacional, las explicaciones son diferentes

Fuente: BBVA Research con datos de la SHF e Inegi

Alta concentración de la vivienda disponible en pocos estados

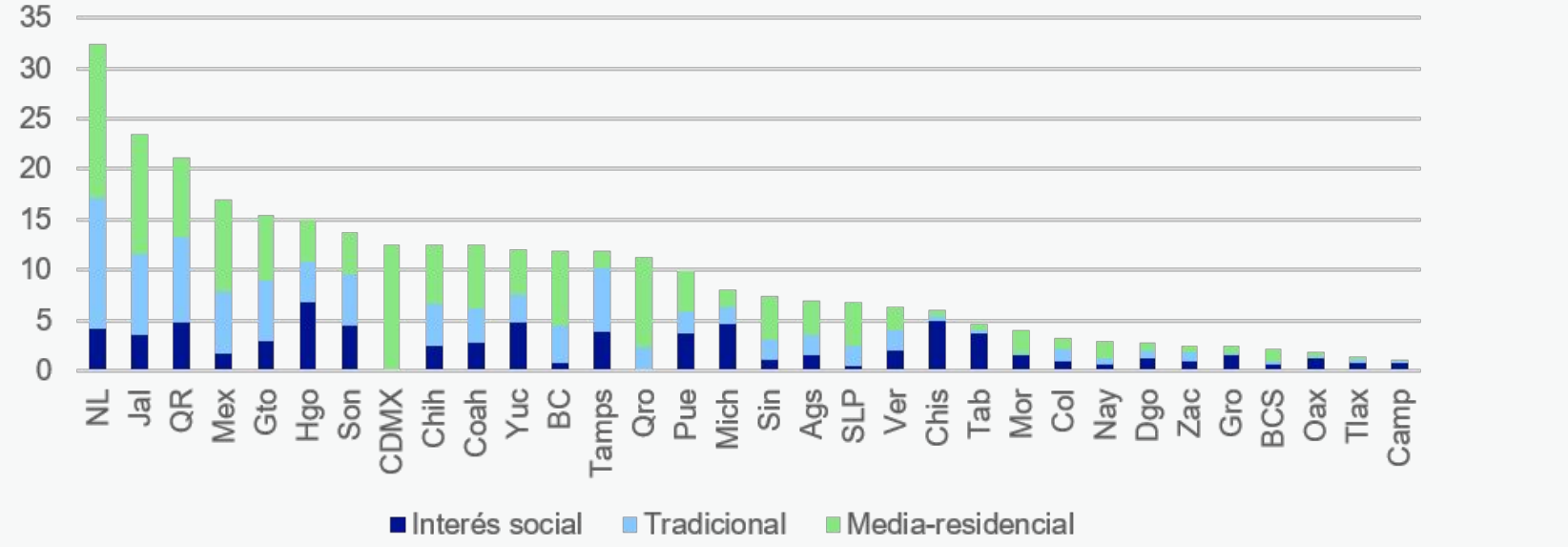
VIVIENDA DISPONIBLE POR SEGMENTO, DICIEMBRE DE 2025
(MILES DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research con datos de RUV y el Sniiv

Al igual que los financiamientos

FINANCIAMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA
(MILES DE VIVIENDAS)

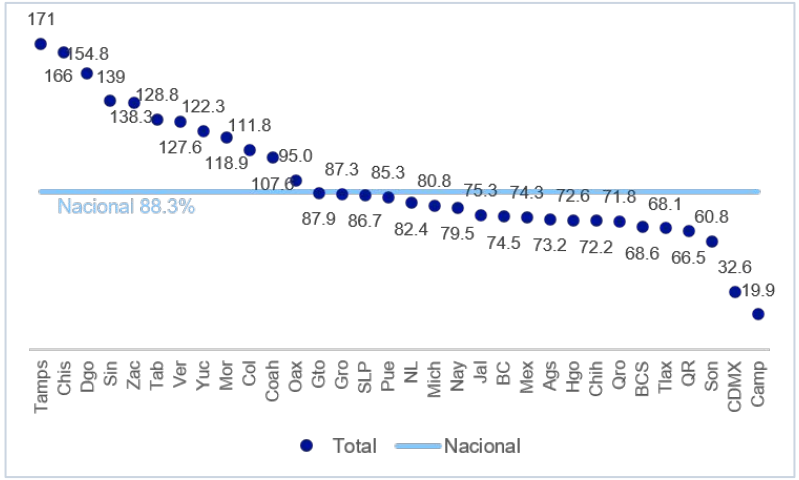


Fuente: BBVA Research con datos del Sniiv

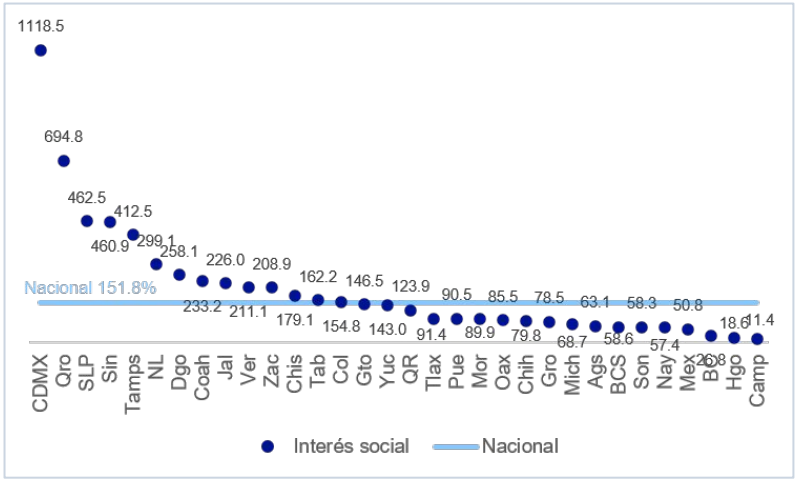
Cobertura de oferta con diferencias por segmento

BBVA Research

COBERTURA DE OFERTA
(PORCENTAJE)



COBERTURA DE OFERTA INTERÉS SOCIAL
PORCENTAJE)

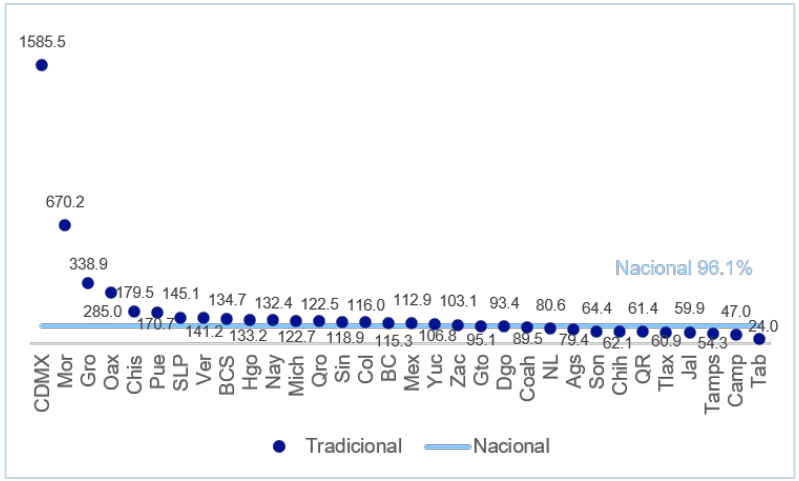


Cobertura nacional de 88.3%, equivale a 10.3 meses de inventario

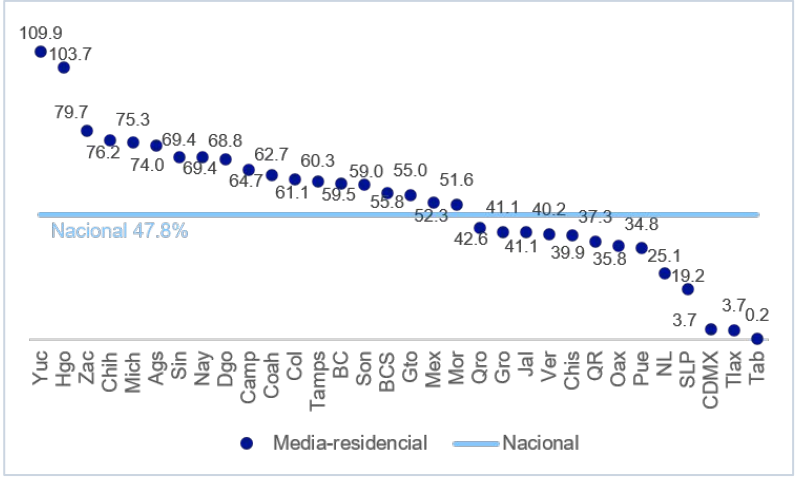
Fuente: BBVA Research con datos de RUV, SHF y Sniiv

Suficiente vivienda disponible tradicional

COBERTURA DE OFERTA TRADICIONAL
(PORCENTAJE)



COBERTURA DE OFERTA MEDIA-RESIDENCIAL
(PORCENTAJE)



pero no es así para la vivienda media y residencial

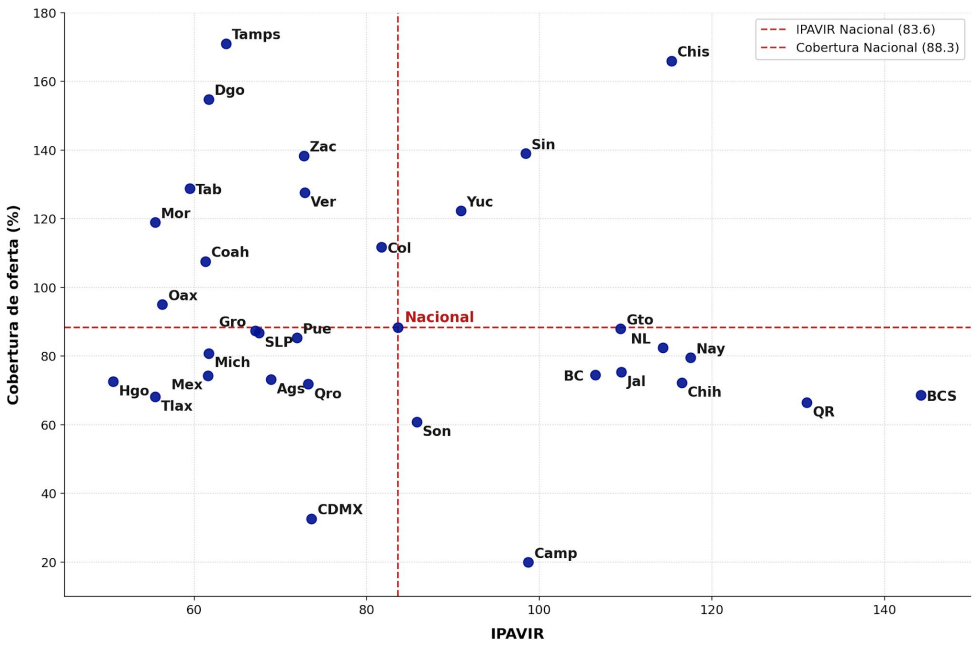
Fuente: BBVA Research con datos de RUV, SHF y Sniiv

El acceso a la vivienda enfrenta desequilibrios estatales

BBVA Research

COMPARACIÓN IPAVIR Y COBERTURA DE OFERTA

(PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Sniiv

Grupo 1: Ipavir superior al nacional y alta cobertura de oferta. Chiapas, Sinaloa y Yucatán

Grupo 2. Ipavir superior al nacional y baja cobertura de oferta. Baja California Sur, Quintana Roo, Nuevo León, Jalisco, Chihuahua y Baja California, además de Nayarit, Sonora, Guanajuato y Campeche

Grupo 3. Ipavir inferior al nacional y alta cobertura de oferta. Tamaulipas, Durango, Zacatecas, Tabasco, Veracruz, Morelos, Oaxaca, Coahuila y Colima.

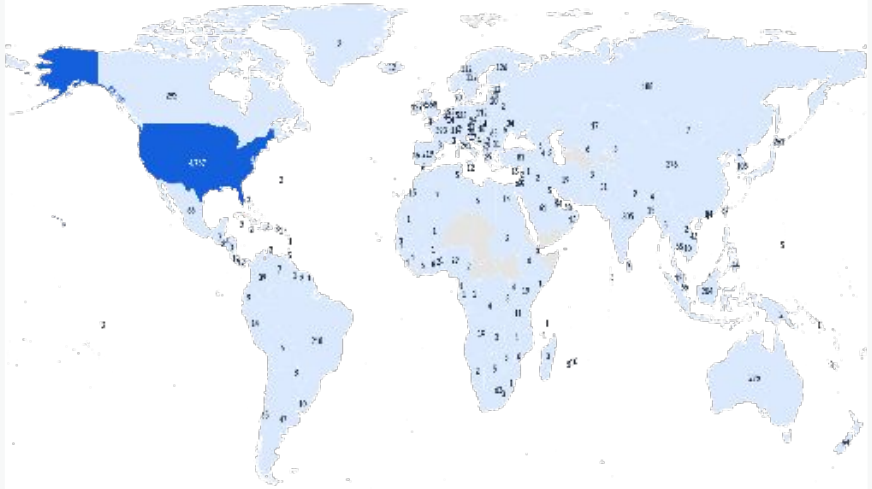
Grupo 4. Ipavir inferior al nacional y baja cobertura de oferta. Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo, Tlaxcala, Querétaro, Aguascalientes, Michoacán, Puebla, San Luis Potosí y Guerrero

BBVA Research

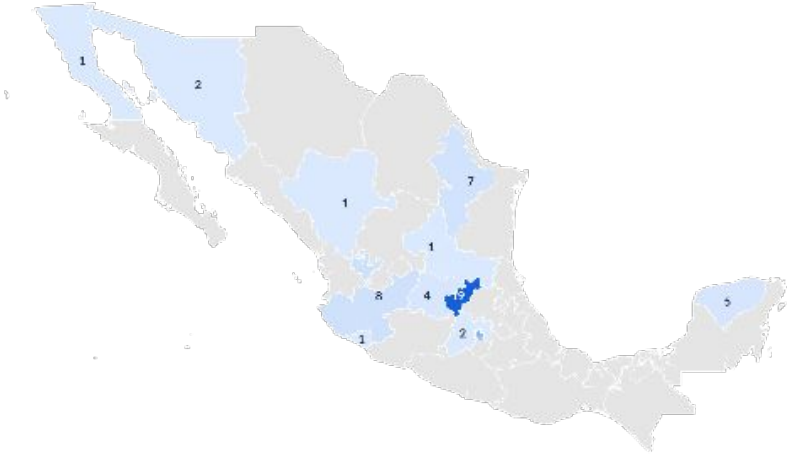
Centros de Datos: retos hídricos y energéticos

Creciente demanda global por centros de datos

CENTROS DE DATOS
(UNIDADES)



CENTROS DE DATOS
(UNIDADES)



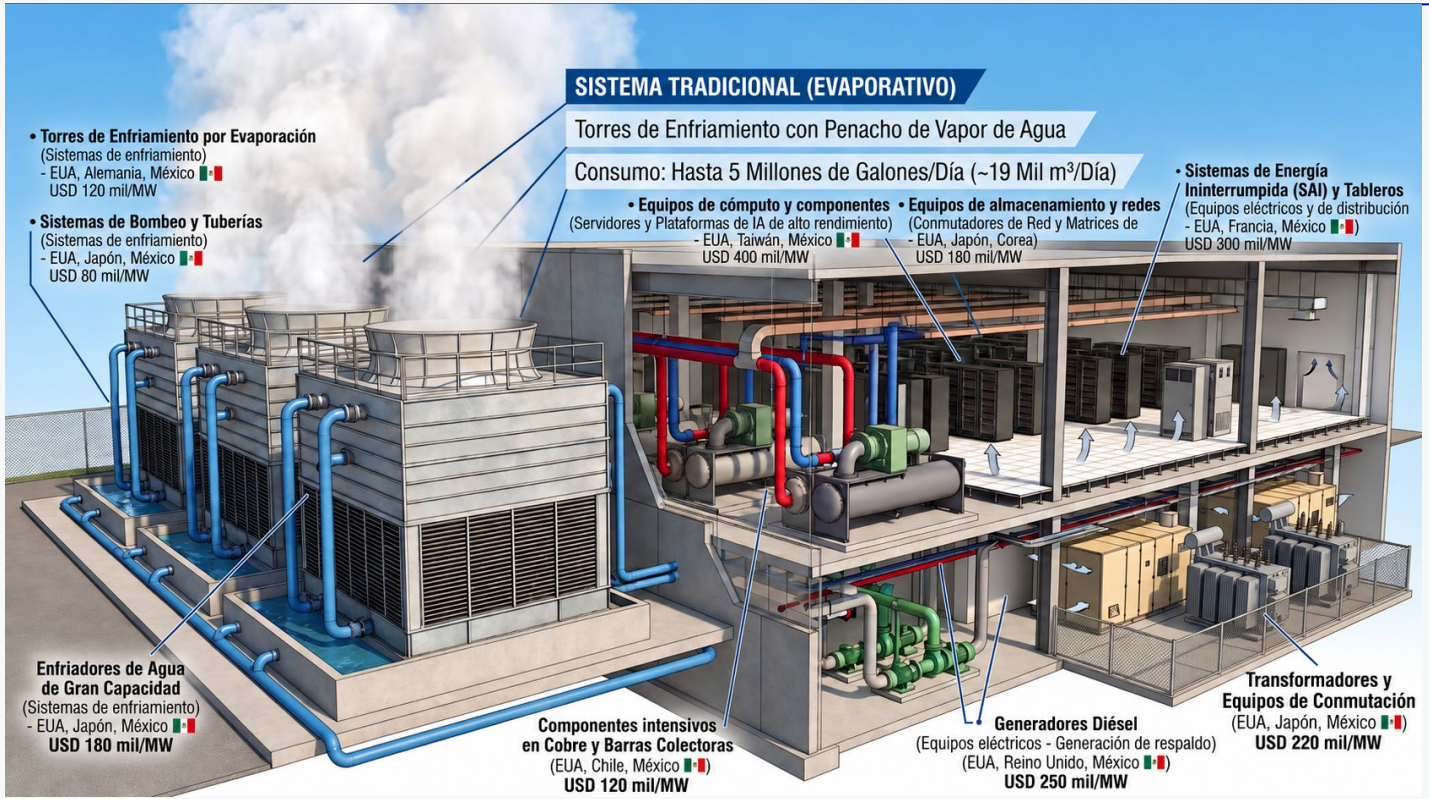
La alta demanda por servicios digitales requiere de una mayor cantidad de centros de datos. Se estima que la capacidad instalada de centros de datos se duplicará hasta 200 GW al 2030

Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Centros de Datos requieren más que Construcción

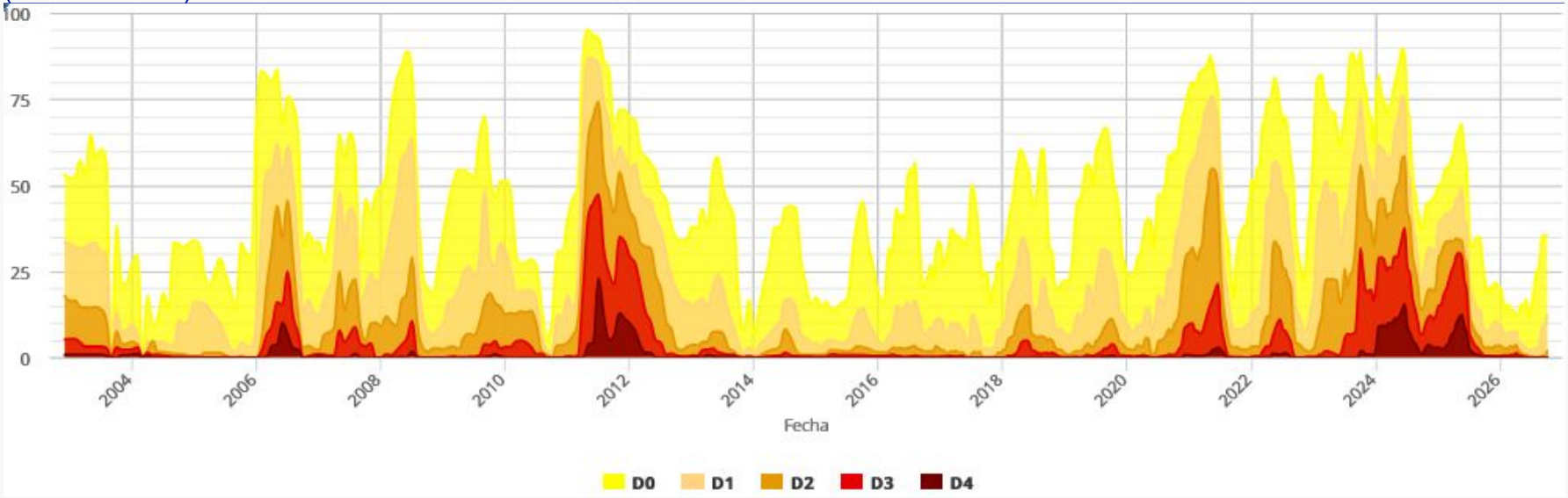
BBVA Research

MODELO DE CENTRO DE DATOS CON SISTEMAS DE ENFRIAMIENTO BASADO EN AGUA



México no cuenta con una gran oferta hídrica…

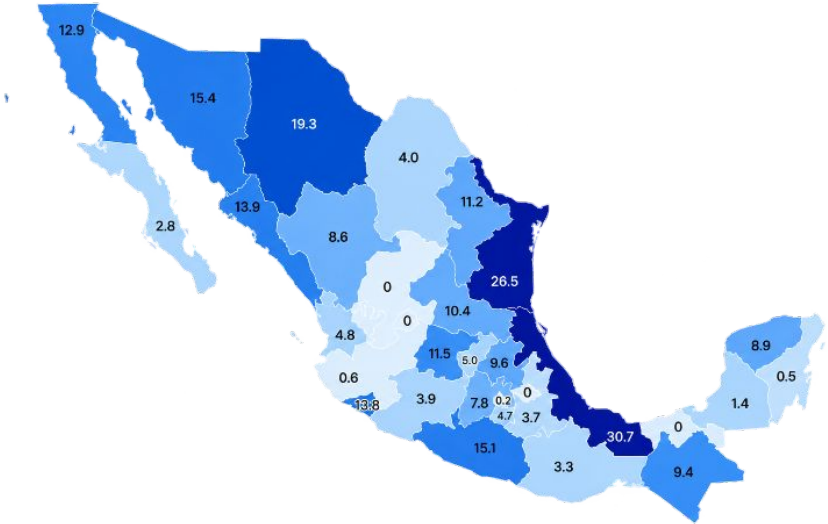
ÁREA AFECTADA CON SEQUÍA EN MÉXICO
(PORCENTAJE)



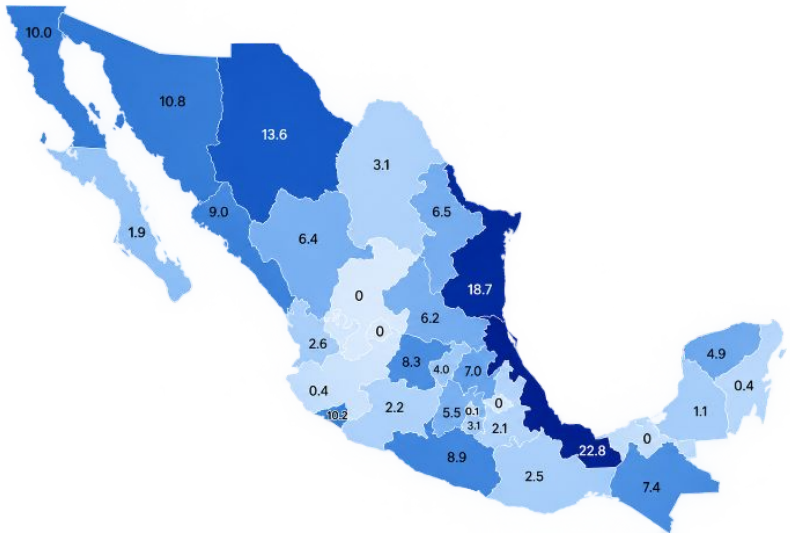
es estrés hídrico del país es sostenido ya por varios años.
Esto pone en desventaja a México para la Edificación de Centros de Datos

Capacidad eléctrica limitada, pero podría mejorar.

GENERACIÓN BRUTA ELÉCTRICA 2025
(MILES DE GW)



GENERACIÓN BRUTA ELÉCTRICA 2026
(MILES DE GW)



Mayores recursos públicos para el sector eléctrico.
Además, los contratos mixtos, abren la puerta a la inversión privada.

Fuente: BBVA Research con datos de RUV

Alternativas con menos uso de agua

BBVA Research

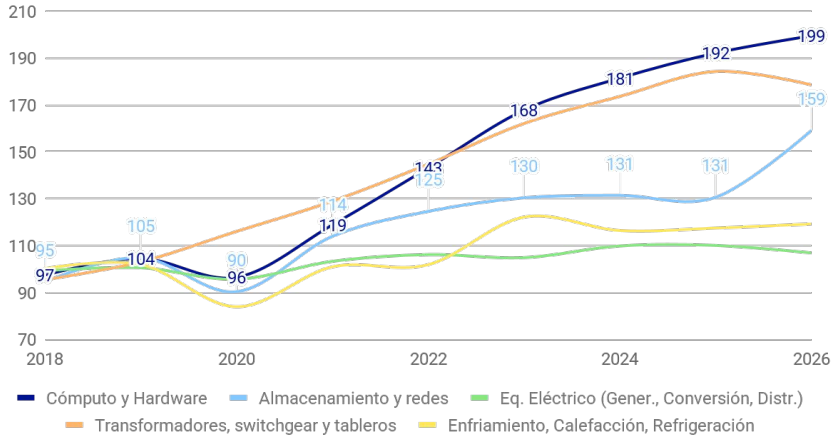
MODELO DE CENTRO DE DATOS CON SISTEMAS DE ENFRIAMIENTO SECO



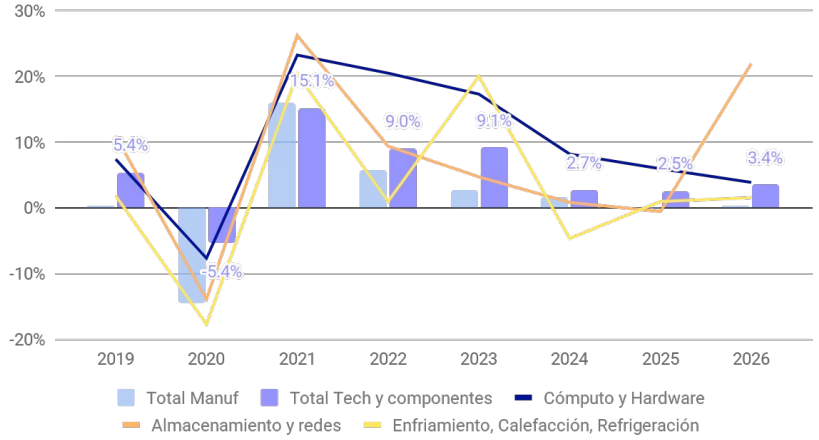
México cuenta con una red de suministro completa..

BBVA Research

PRODUCCIÓN INSUMOS PARA CENTROS DE DATOS
(ÍNDICE VOLUMEN FÍSICO JULIO 18 = 100)



PRODUCCIÓN INSUMOS PARA CENTROS DE DATOS
(ÍNDICE VOLUMEN FÍSICO, VARIACIÓN % ANUAL)



para la Edificación de los Centros de Datos, además de la Construcción.
Incluso con sistemas de enfriamiento y el resto de componentes electrónicos

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

BBVA Research

Octubre 2026

Situación Inmobiliaria

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.bbvaresearch.com.

BBVA Research