Situación Inmobiliaria México

Segundo semestre 2026

BBVA Research

Índice

1. En resumen 3

2. Coyuntura 5

2.1 Coyuntura construcción 5

2.2 Coyuntura vivienda 14

2.3 Coyuntura estatal 31

3. La disponibilidad de vivienda no garantiza su asequibilidad 42

La oferta y el financiamiento de vivienda muestran desequilibrios entre estados y segmentos 45

Cobertura de Oferta 47

El acceso a la vivienda enfrenta distintos desequilibrios estatales 50

4. Centros de Datos podrían afianzar a la Edificación 53

Demanda sostenida por centros de datos 54

Sin embargo se requiere más que edificar un inmueble 55

Sistemas de enfriamiento define viabilidad de centros de datos 60

5. Anexo estadístico 62

1. En resumen

El sector de la construcción en México muestra una recuperación durante el primer semestre de 2026, impulsado principalmente por la Obra Civil y la Edificación. Este desempeño responde al mayor gasto público en infraestructura, el impulso a la vivienda de interés social y una mayor apertura a la inversión privada. Sin embargo, persisten desafíos relacionados con el incremento de los costos laborales y de materiales, la informalidad y el limitado dinamismo del crédito bancario, cuyo saldo disminuyó en términos reales. Hacia el cierre de 2026 y durante 2027, se anticipa una trayectoria positiva, sostenida por la construcción residencial, los proyectos de infraestructura y la participación privada mediante contratos mixtos, aunque el menor espacio fiscal y las restricciones presupuestarias podrían limitar el crecimiento de la obra pública.

El mercado de vivienda en México presenta señales de estabilización durante el primer semestre de 2026. Aunque la mejora de los ingresos laborales y la reducción gradual de las tasas favorecen la demanda, la asequibilidad continúa siendo el principal desafío. Por el lado de la oferta, los nuevos proyectos, en especial los de interés social, aumentaron de manera significativa, aunque gran parte permanece en etapas iniciales de construcción. Esperamos un crecimiento hipotecario moderado para el cierre de 2026, mientras que las perspectivas para 2027 dependen de que el aumento de proyectos se traduzca en vivienda terminada y disponible.

El mercado hipotecario mexicano mantiene importantes diferencias regionales, con una elevada concentración del financiamiento en Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León, Jalisco y Querétaro. Estas diferencias están estrechamente relacionadas con la distribución del empleo formal, los niveles salariales y la capacidad de endeudamiento de los hogares. Por su parte, los precios de la vivienda continúan aumentando en todas las entidades, aunque con una apreciación promedio anual moderada. En conjunto, el principal desafío consiste en reducir las brechas regionales de asequibilidad.

El mercado de vivienda en México enfrenta un deterioro de la asequibilidad, debido a que entre 2016 y 2025 los precios aumentaron más que los ingresos laborales de los hogares. Al cierre de 2025, el inventario nacional creció de manera importante, aunque con diferencias entre los segmentos de interés social, tradicional y media-residencial. Los resultados muestran que una mayor disponibilidad de vivienda no necesariamente garantiza mejores condiciones de acceso, ya que pueden persistir desequilibrios entre los precios, los ingresos y la oferta disponible.

El crecimiento de la demanda de servicios digitales y de inteligencia artificial representa una oportunidad para impulsar la construcción y la industria manufacturera en México mediante el desarrollo de centros de datos. Se prevé que la capacidad instalada mundial prácticamente se duplique hacia 2030, lo que podría atraer inversiones al país y fortalecer las exportaciones de equipos electrónicos, sistemas de enfriamiento y otros componentes tecnológicos. Sin embargo, México enfrenta desafíos importantes relacionados con la disponibilidad de electricidad y, especialmente, de agua, debido al estrés hídrico que afecta a diversas

regiones. En este contexto, la adopción de tecnologías de enfriamiento seco surge como una alternativa para reducir el consumo de agua y facilitar nuevas inversiones, aunque implica mayores costos. Así, el aprovechamiento de esta oportunidad dependerá de la infraestructura disponible, la sostenibilidad ambiental y el impacto de los proyectos en las comunidades locales.

2. Coyuntura

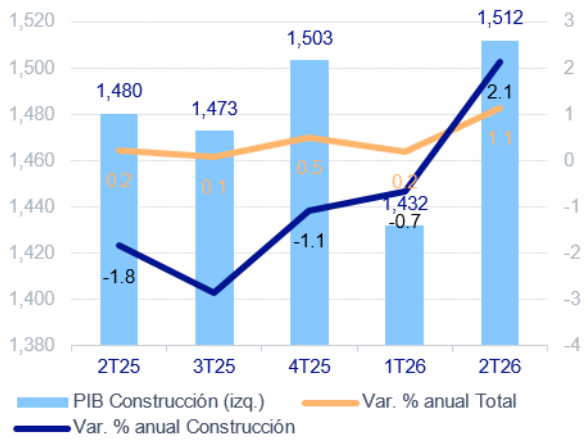
2.1 Coyuntura construcción

Construcción a cerrar 2026 creciendo

A la mitad del 2026, los datos oficiales confirman la tendencia que esperábamos para la Construcción. Después de un magro inicio de año, al segundo trimestre del 2026 (2T26), el PIB acumulado supera lo observado en el 2T25. Existen varios puntos de soporte para esta expectativa y que comienza a materializarse. Primero el **mayor presupuesto público** para 2026; así como una mayor actividad en la construcción residencial debido a la **política de vivienda** de construir más de un millón de viviendas. Además, la fuerte **presión en las finanzas públicas** que ha reducido significativamente el espacio fiscal, genera la oportunidad para el sector privado de participar en la inversión en infraestructura a través de los contratos mixtos que sustituyen a los de asociación pública privada. La actual administración federal ha mostrado una **mayor apertura a la inversión privada**, incluso en el sector energético que antes estuvo vetado con lo que se consolidó su estancamiento. Aunado a lo anterior, la inversión en Edificación Productiva continua impulsada tanto por factores del mercado exterior como por el doméstico. Un factor adicional es el menor costo de fondeo para las empresas constructoras gracias al relajamiento de la política monetaria.

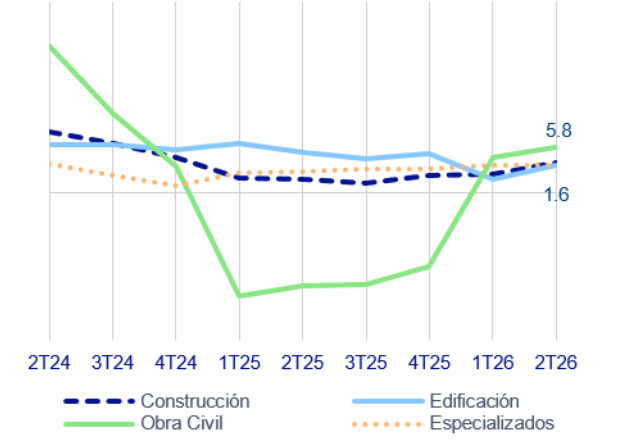
Desde finales del año 2024, el PIB de la Construcción había estado en contracción hasta el 2T26, cuando por fin aparece un dato positivo. Como hemos explicado, el declive inició por el fuerte recorte al presupuesto para obra pública de ese mismo año y que continuó durante 2025. En cambio, en lo que va del 2026, la Obra Civil ha estado creciendo, mientras que la Edificación se contrajo en el 1T26. El resultado positivo del segundo semestre se debe a que ya ambos subsectores avanzan, junto con Trabajos Especializados que mantiene un paso constante desde la mitad del 2025.

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



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

PIB ACUMULADO CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



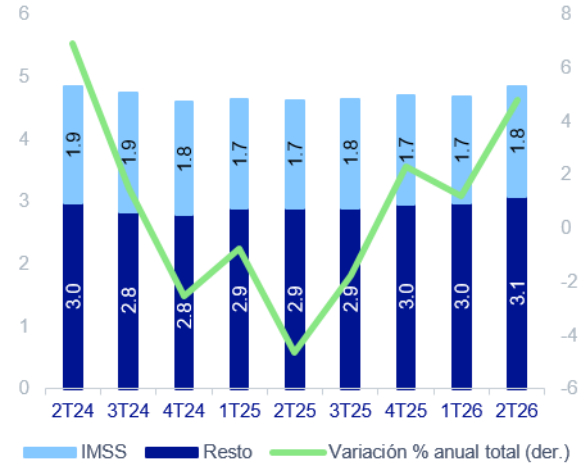
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

El PIB Acumulado al 2T26 de la Construcción sumó 1.5 billones de pesos, un crecimiento respecto al 2T25 de 2.1%. Desde hace dos años que el PIB de este sector no crecía a mayor ritmo que el PIB Total. Este desempeño ayuda a mantener a la Construcción como uno de los principales sectores económicos de México, aportando poco más del 6% del PIB Total. Este paso no debería detenerse en lo que resta del año. Por un lado, la mayor actividad de la Obra Civil, cuyo PIB acumula un crecimiento del 5.8% a este mismo periodo, acelerando desde tasas negativas al cierre del año 2025. En un sentido similar, la Edificación también presenta un avance relevante, su PIB acumulado aumentó 1.5% a tasa anual respecto al 2T25. Si bien este último dato es menor a lo mostrado durante el primer semestre de 2025, el resultado total del sector es positivo precisamente porque la Obra Civil ya suma en vez de restar como fue en el año anterior.

Conforme a un escenario de mayor actividad, y dado el alto componente laboral en este sector, el personal ocupado en la Construcción también comienza a recuperarse. La primera señal positiva llegó en el 4T25, pero no alcanzó a compensar tres trimestres de caídas. Sin embargo, en el 2T26 el total de ocupados aumentó 4.8% a tasa anual, con lo que se toca un nivel máximo de 4.8 millones de personas laborando en la Construcción de acuerdo a las cifras de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo que levanta el Inegi.

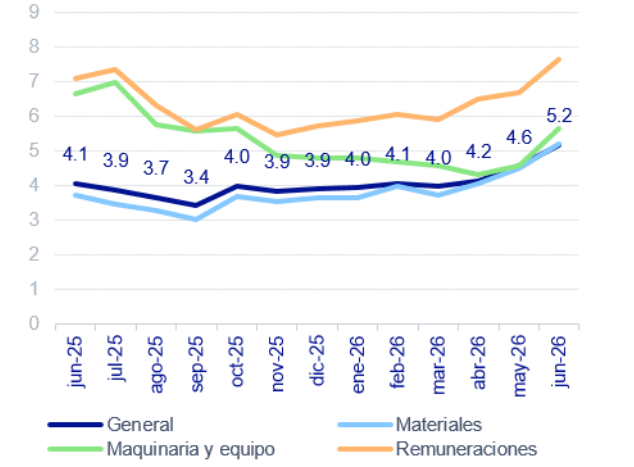
En esta misma línea, el empleo formal privado en el sector de la construcción creció 1.6%, registrando su primer avance desde mediados de 2024. Sin embargo, este incremento fue inferior al crecimiento del empleo total del sector, por lo que la proporción de trabajadores de la construcción afiliados al IMSS continuó disminuyendo, al pasar de 37.5% en el 2T25 a 36.4% en el 2T26, frente a un nivel ligeramente superior al 40% observado dos años atrás. Esta tendencia refleja un aumento de la informalidad laboral en la construcción, fenómeno que también se ha extendido al conjunto de la economía mexicana en los últimos años y que podría estar asociado, entre otros factores, con el incremento de los costos de la formalidad desde 2019.

EMPLEO EN CONSTRUCCIÓN
(MILLONES Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

INPP INSUMOS CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

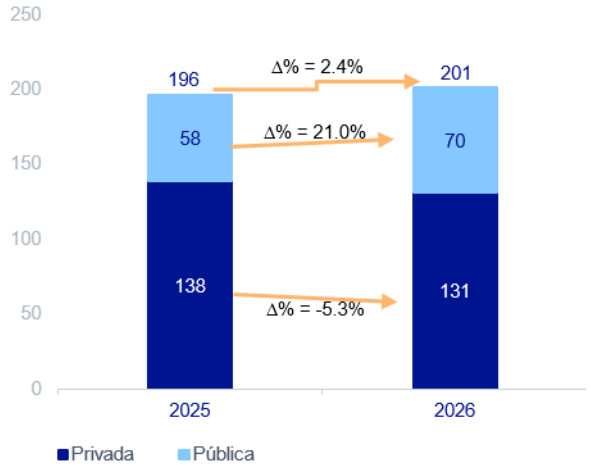


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Desde la perspectiva de los costos que enfrentan los constructores, se presenta nuevamente una presión alcista en los tres componentes del Índice Nacional de Precios al Productor de la Construcción. De éstos, el de mayor impacto continúa siendo el subíndice de Materiales, por su mayor peso, no obstante, no acelera tanto como el Alquiler de Maquinaria y Equipo, y menos aún que las Remuneraciones. Durante el trienio más reciente, el subíndice de Alquiler de Maquinaria y Equipo fue el más lento, pero ya en el primer semestre de 2026 supera al de Materiales y esto pese a que el tipo de cambio ha ido en descenso, que como hemos señalado, influye significativamente en este mercado de intercambio de capital. Por ejemplo, en los primeros seis meses de 2025, el tipo de cambio promedió mensualmente 20.2 pesos por dólar; pero un año después el promedio bajó a 17.5 pesos por dólar.

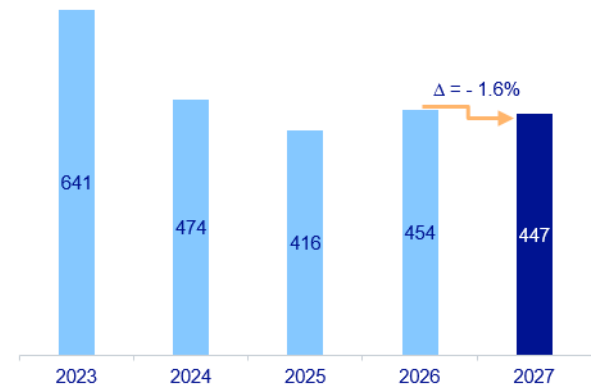
Con todo y lo anterior, las Remuneraciones son las que ejercen el mayor costo para la Construcción dado por los fuertes incrementos al salario mínimo. En términos constantes, en promedio durante 2025 el salario mínimo aumentó 7.9%; pero para 2026 la variación es de 8.6%.[1] Si bien esto es positivo para una parte de la población ocupada, ahora es evidente que ha impactado en la formalidad laboral y disminuido el potencial de contratación.

VALOR BRUTO DE LA CONSTRUCCIÓN
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Nota: cifras acumuladas de enero a junio con fecha valor 2018
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

GASTO FEDERAL EN OBRA PÚBLICA
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Nota: pesos constantes a fecha valor 2018
Fuente: BBVA Research con datos de la SHCP

Las cifras del valor de la producción de la Construcción que se obtienen de la Encuesta Nacional a Empresas Constructoras (ENEC) confirman el resultado del PIB de este sector. Con cifras acumuladas de enero a junio de 2026, el valor de lo construido sumó 201 mil mdp[2], esto es 2.4% más que en el primer semestre del 2025. Resalta el avance del valor de la obra contratada por el sector público, que aumentó más del 20%, coherente con el perfil dirigido a Obra Civil. El papel del sector público como contratante creció más precisamente en obras de infraestructura como es el caso de proyectos eléctricos o de transportes. En cambio, el sector

1: Cálculo propio con base en el índice promedio con base el año 2018 que publica la Conasami.

2: A fecha valor de 2018 para ser comparable con el PIB del sector.

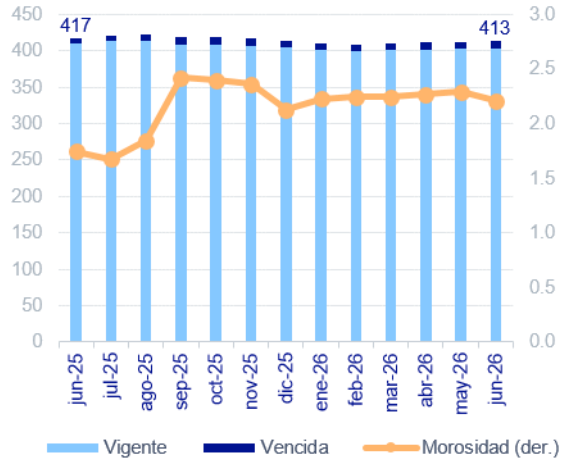
privado disminuyó en edificación que es donde tiene mayor participación, y sólo aumentó en obras relacionadas al sector energético, pero estas últimas no pesan tanto.

Al cierre de esta edición, solo contamos con el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el año 2027 (PPEF 2027). Este presupuesto contempla un incremento del 1.3% en términos corrientes de los recursos destinados a obras públicas. Aunque es probable que este proyecto de presupuesto pase sin mayores cambios, dado que el papel revisor del congreso es nulo desde hace 8 años, no se pueden descartar cambios en el presupuesto final. Por ahora, con base en estas cifras, no podemos esperar una mayor actividad en cuanto a infraestructura. Esto se debe a que un aumento nominal de sólo 1.3% implica una caída en términos constantes suponiendo apenas una inflación del 3%. Sin ser sorpresa, la mayor parte de estos recursos se destinarán a Combustible y Energía, 42.2% del total, seguido de Transporte con una participación de 28.1%. Dentro del primer rubro, el 29.6% se dirigirán a la producción de hidrocarburos, pese a la poca rentabilidad que, en términos del PIB, divisas, y empleo ha dado este subsector a la economía mexicana.

Crédito a la Construcción sin el mismo dinamismo que la actividad

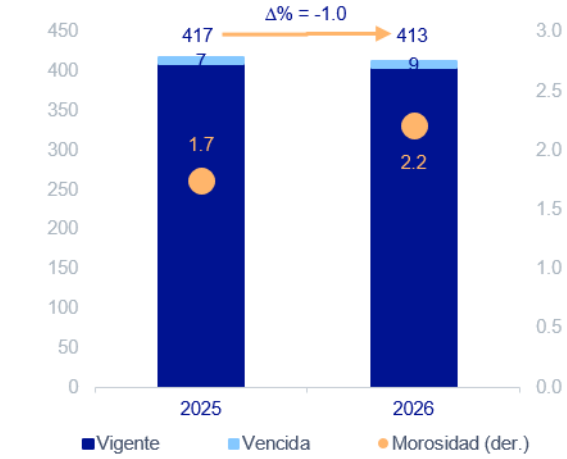
Regularmente se espera que a mayor actividad económica, aumente la demanda por crédito. Sin embargo, esto no ha sucedido en el caso del crédito bancario a la Construcción, pese a que además, el costo del crédito ha disminuido. El saldo de crédito a la Construcción cae 1% en términos constantes, quedando en 413 mil mdp.[3] No obstante, la trayectoria es relevante esta vez, ya que, si contamos únicamente los meses del 2T26, sí se aprecia un incremento, marginal, pero positivo. Esto último es coherente con el resultado del PIB en ese trimestre. En cualquier caso, hay que considerar que dicho saldo de crédito no crece al ritmo que esperaríamos con un aumento del PIB superior al 2% en la Construcción.

SALDO DE CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN
(MILES MDP CONSTANTES Y %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

SALDO DE CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



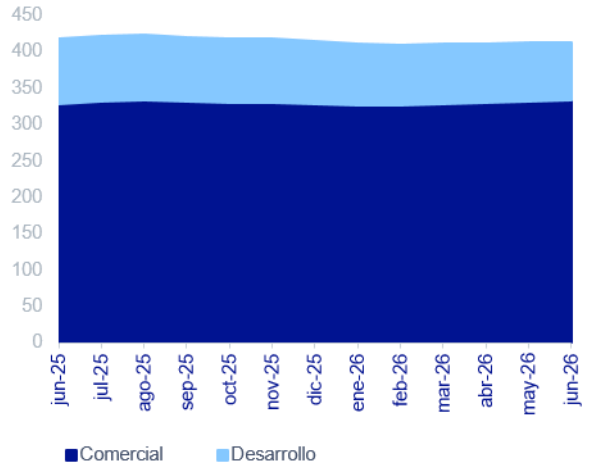
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

Un comentario específico merece el nivel de morosidad de este portafolio. Cierto es que recientemente se ha incrementado el monto y la proporción de cartera vencida. Sin embargo,

3.: Idem

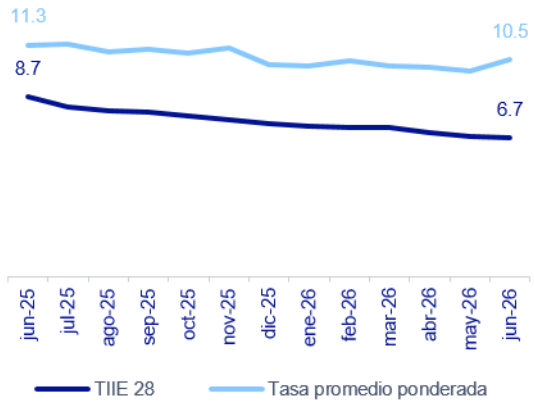
el aumento es marginal, el monto de cartera vencida pasó de 7 mil mdp a 9 mil mdp, tan sólo 2 mil mdp de un saldo de 413 mil mdp.[4] El incremento en el índice de morosidad, que pasó de 1.7 a 2.2 de junio 2025 a junio 2026, se explica más por la caída del saldo vigente ante una menor demanda por este tipo de crédito, que por un aumento sustancial de impagos. En cualquier caso, la morosidad permanece por debajo del 3%, un nivel manejable y que no levante ninguna bandera de riesgo. Si además consideramos que la tasa de corto plazo se mantiene en un nivel mínimo, entonces el costo de fondeo ha disminuido de la mano de la política monetaria, disminuyendo así la carga financiera para las empresas. Lo anterior, junto con una mayor actividad, apunta a que no haya más presión sobre este indicador.

SALDO DE CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN
(MILES MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

TASAS DE INTERÉS CONSTRUCCIÓN
(PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La relajación de la política monetaria ya se refleja en una tendencia a la baja del costo del crédito a la Construcción, tanto en la originación como en los saldos remanentes. Tomando en cuenta que además nuestro escenario macroeconómico apunta a que se mantenga la tasa de referencia en 6.5% por lo que resta del año, estimamos que la demanda por crédito por parte de las empresas constructoras debería recuperarse al final del año. Lo que a su vez, ayudaría al dinamismo del sector.

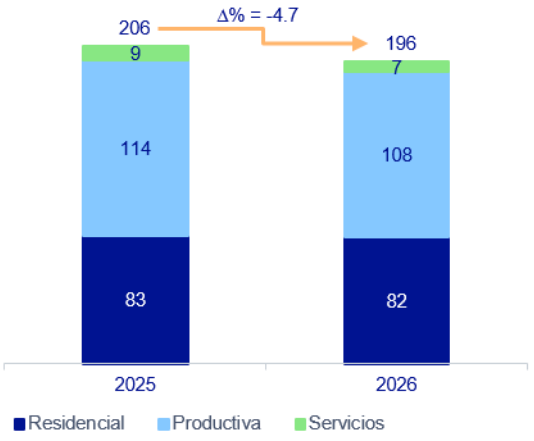
La Edificación mantiene el paso y con perspectiva positiva

Aun cuando el PIB del subsector de Edificación crece 1.5% acumulado al 2T26, el valor de la producción de esta actividad de enero a junio de 2026 es menor al de un año antes en 4.7% en términos constantes. De acuerdo con la ENEC, el mayor ajuste se presenta en la Edificación Productiva, con una contracción de alrededor de 6 mil mdp. Esto lo atribuimos a dos factores, primero al fuerte auge inmobiliario del 2023 y 2024 por naves industriales, lo que generó un efecto base. Además, ante el deterioro de la Manufactura, particularmente de la asociada a las exportaciones por las restricciones comerciales, ha sido menor el entusiasmo por solicitar este tipo de inmuebles.

4.: Idem

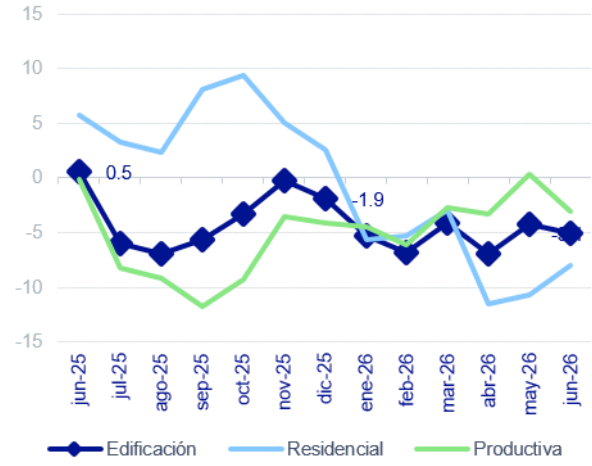
Del lado de la Edificación Residencial el impacto es mucho menor, pese al cambio de la mezcla en la oferta para este año. Al cobrar mayor relevancia la vivienda de interés social, en contraste a la vivienda media y residencia, es de esperarse que el valor bruto de este tipo de construcción disminuya, más aún con los límites al valor de la vivienda que solicita el gobierno para cumplir su política actual de vivienda. La trayectoria de la esta variable es reveladora y explica el cambio en la composición de la vivienda. Por un lado la Edificación Productiva se ha mantenido en descenso desde el segundo semestre del 2025, pero no así la vivienda que seguía creciendo. No obstante, ya durante los primeros seis meses de 2026, el valor que reportan las empresas constructoras disminuye en su componente residencial.

VALOR BRUTO DE LA EDIFICACIÓN
(MILES DE MDP Y VARIACIÓN % ANUAL)



Nota: cifras acumuladas de enero a junio con fecha valor 2018
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

VALOR BRUTO DE LA EDIFICACIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

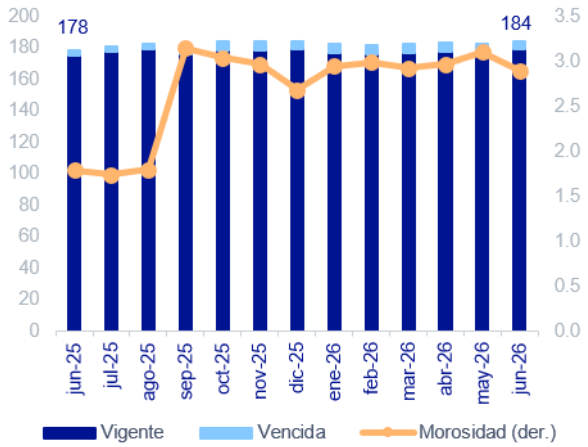


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

A diferencia de lo que vemos en el sector Construcción en su conjunto, el saldo del crédito a la Edificación aumentó 3.3% de junio 2025 a junio 2026 en términos constantes. El saldo supera los 184 mil mdp y mantiene una morosidad por debajo del 3%. Este resultado no concuerda con la menor actividad que reportamos unas líneas antes donde el valor de la producción en Edificación no crece pero sí con el resultado del PIB.

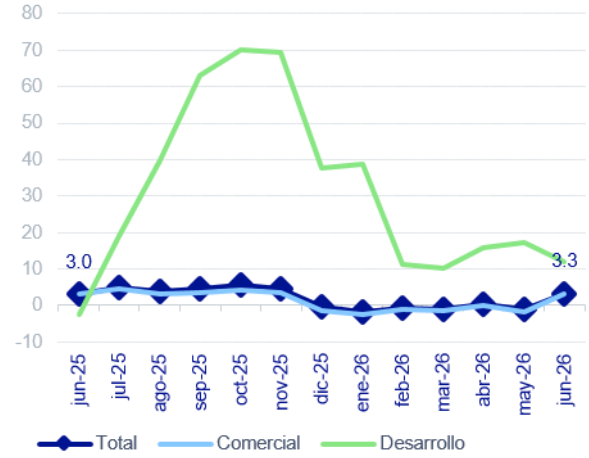
El incremento se debe principalmente a que los desarrolladores de vivienda comienzan a pedir más crédito, conforme a la mayor construcción de vivienda de interés social y a las expectativas de que continúe esta dinámica dada la política de vivienda. Al mismo tiempo, se presenta un ligero incremento de la demanda por estos fondos en otros tipos de obra. En ambos casos, atribuimos esta marginal mejoría a la toma de posición por parte de las empresas conforme mejora el panorama para este tipo de inmuebles. Estimamos que la tendencia debe mantenerse el resto del año y probablemente durante 2027 de continuar los avances en la construcción de vivienda y ante una posible mejora de las condiciones comerciales entre México y EUA.

SALDO CRÉDITO A EDIFICACIÓN
(MILES DE MDP CONSTANTES Y %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

SALDO DE CRÉDITO A EDIFICACIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)

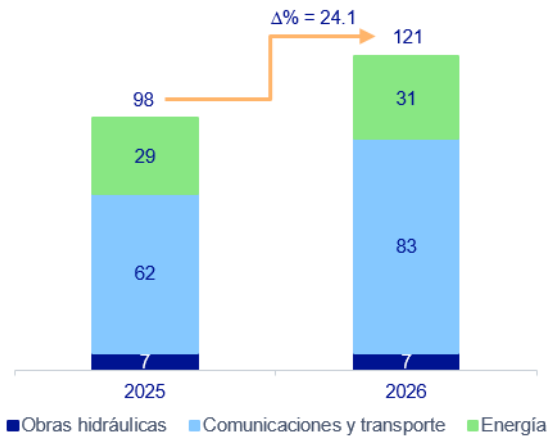


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

Acelera la infraestructura gracias al gasto en obra pública

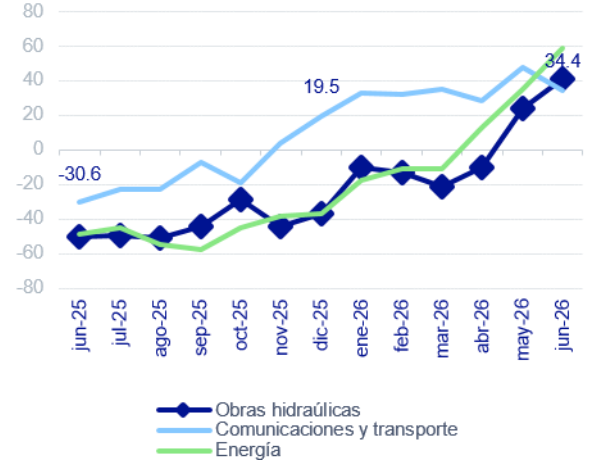
Conforme al crecimiento acelerado del PIB de Obra Civil, el valor de la producción en este tipo de obras recorre también una trayectoria ascendente, pero aún más marcada. En cifras acumuladas durante el primer semestre de 2026, esta cifra sumó 121 mil mdp, lo que representa un crecimiento de 24.1% respecto al primer semestre del 2025. La mayor parte del incremento se presentó en las obras asociadas a Comunicaciones y Transporte, un aumento de más de 20 mil mdp. Si bien el valor de las obras energéticas también aumentó, apenas lo hizo en 2 mil mdp. Sin duda es positivo el avance en este subsector, esperemos que conforme se sigan ejerciendo los proyectos de infraestructura esta tendencia se mantenga el resto del año. La crítica en este punto es que pese a que el sector energético acapara la mayor parte de los recursos para obra pública, no tiene el mismo efecto en cuanto a la construcción se refiere, ni en términos del valor de la producción, ni en empleo, ni en el PIB.

VALOR BRUTO DE LA OBRA CIVIL
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Nota: cifras acumuladas de enero a junio con fecha valor 2018
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

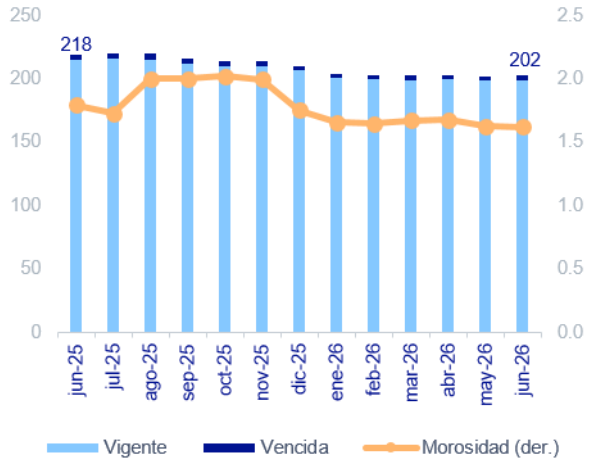
VALOR BRUTO DE LA OBRA CIVIL
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

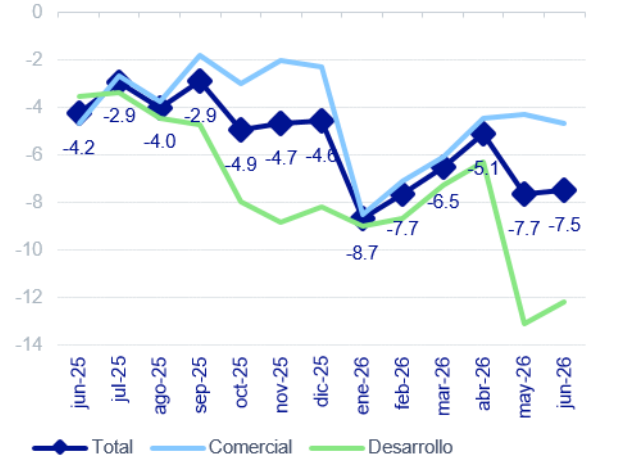
Como ha ocurrido en otros periodos de dinamismo de la infraestructura, el saldo de crédito bancario no ha evolucionado al mismo ritmo que la actividad del subsector. De hecho, durante el periodo analizado, el saldo de la cartera bancaria destinada a infraestructura disminuyó 7.5% en términos reales, situándose apenas por encima de los 200 mil mdp a junio de 2026. No obstante, esta tendencia podría revertirse a partir de 2027. Por un lado, la menor asignación de recursos para obra pública contemplada en el PPEF 2027 podría incentivar una mayor demanda de financiamiento bancario. Por otro, las presiones sobre las finanzas públicas y el consecuente estrechamiento del espacio fiscal del Gobierno Federal podrían favorecer una mayor participación del sector privado en proyectos de infraestructura, impulsando así la demanda de crédito para su desarrollo.

SALDO DE CRÉDITO A LA OBRA CIVIL
(MILES DE MDP CONSTANTES Y %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

SALDO DE CRÉDITO A LA OBRA CIVIL
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

Es evidente la apertura del gobierno actual a la inversión privada en los proyectos de infraestructura. La presión en las finanzas públicas además obligan a la participación privada para poder cumplir los planes de inversión en estas obras. La mejor evidencia son precisamente los contratos mixtos, o asociaciones público privadas; particularmente en el sector energético, el cuál había estado prácticamente cerrado para las empresas privadas.

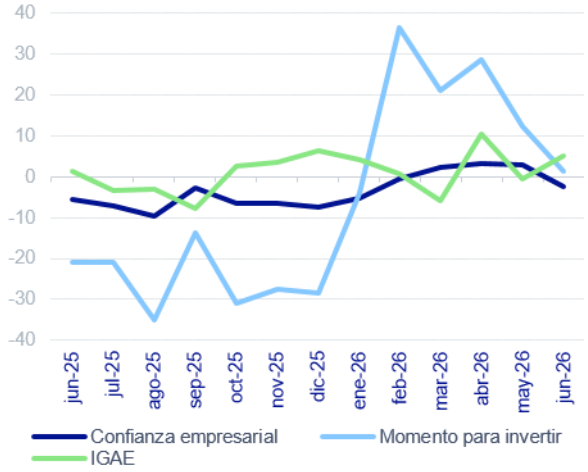
Cierre del 2026 que podría seguir en 2027 para la Construcción

En conjunto, los principales indicadores del sector de la Construcción muestran una consolidación de la tendencia de crecimiento observada durante la primera mitad de 2026, la cual esperamos que se mantenga durante el resto del año. Si bien la Edificación continuará avanzando a un ritmo moderado, la Obra Civil mantendría su elevado dinamismo. El desempeño conjunto de ambos subsectores permitiría confirmar nuestra expectativa de crecimiento para la Construcción en 2026.

Para 2027, anticipamos que la expansión del sector continuará, impulsada principalmente por la Edificación Residencial y la Obra Civil. En este último caso, a diferencia de 2026, cuando el presupuesto público fue el principal motor de crecimiento, nuestra perspectiva favorable descansa en una mayor apertura a la participación privada en proyectos de infraestructura. Asimismo, aunque con una contribución más moderada, esperamos que la Edificación

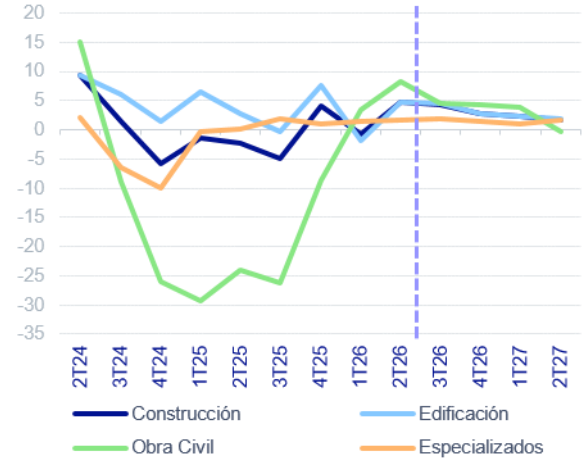
Productiva retome una trayectoria positiva, conforme se alcance mayor certidumbre en torno a las negociaciones del T-MEC, lo que favorecería la inversión y la actividad manufacturera en el país. A ello se sumaría la recuperación gradual del consumo privado, en línea con nuestro escenario macroeconómico para 2027, que también contribuiría a impulsar la demanda de espacios productivos y comerciales.

INDICADORES ADELANTADOS CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

PIB CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

2.2 Coyuntura vivienda

El mercado de vivienda en México comienza a mostrar señales de estabilización, aunque todavía sin una recuperación generalizada. Durante el primer semestre de 2026, la originación hipotecaria prácticamente se mantuvo sin cambios con una divergencia entre el mayor dinamismo de los institutos públicos y la debilidad que aún persiste en la banca comercial.

Al mismo tiempo, la mejora de la masa salarial y la recuperación del empleo, la recuperación incipiente de la confianza y la reducción gradual de las tasas ofrecen cierto soporte a la demanda, pero todavía no son suficientes para impulsar con fuerza al mercado.

Por el lado de la oferta se observa uno de los cambios más relevantes, los proyectos de vivienda aumentaron con fuerza durante 2026, particularmente en el segmento de interés social, y el inventario también creció. Sin embargo, buena parte de esta vivienda permanece en etapas iniciales de construcción, por lo que el fuerte crecimiento de los registros aún no se traduce plenamente en vivienda terminada y disponible.

Así, el mercado transita hacia un escenario de mayor oferta potencial y una demanda que comienza a encontrar mejores fundamentos, pero la asequibilidad continúa siendo el principal reto, especialmente en el segmento de mayor demanda potencial.

El mercado hipotecario recupera volumen, pero no dinamismo

La originación hipotecaria se encuentra prácticamente estancada en términos agregados, pero con un restablecimiento de los institutos públicos como principal colocador tanto en número de créditos como en monto, mientras que la banca comercial casi llega a la estabilización de su actividad. En el primer semestre se originaron 232.3 mil créditos por los institutos públicos y la banca comercial, frente a 231.7 mil en el mismo periodo de 2025, lo que representa un crecimiento de apenas 0.3% anual. El monto total financiado prácticamente se mantuvo sin cambios en términos reales, al pasar de 276.0 a 275.7 mil millones de pesos (mdp), con una variación negativa de 0.1%. Estos resultados muestran un mercado estable en volumen, pero con una ligera reducción en el valor real de los créditos otorgados.

Los institutos públicos aumentaron su originación de 184 a 185.3 mil créditos, un avance de 0.7% anual. Además, el monto financiado por estas instituciones creció de 135.4 a 140.2 mil mdp, equivalente a 3.5% real anual. Como resultado, el monto promedio de sus créditos aumentó 2.8% real, de 736 mil a 757 mil pesos. A pesar del aumento de la actividad de los institutos públicos, todavía no se observa un aceleramiento más pronunciado en su actividad de acuerdo a las metas propuestas en sus planes de financiamiento, este comportamiento va de la mano con la falta de ritmo en la construcción de vivienda de interés social como veremos más adelante.

De hecho, Infonavit prácticamente mantuvo estable el número de créditos, al pasar de 170.1 a 170.7 mil, un crecimiento de 0.4%. El monto financiado aumentó de 120.0 a 123.0 mil mdp, equivalente a 2.5% real, mientras que el crédito promedio pasó de 706 mil a 721 mil pesos, un

incremento real de 2.1%. Así, el desempeño de Infonavit se caracteriza más por un aumento en el valor de los créditos que por una expansión significativa en el número de operaciones. El aumento del monto promedio del Infonavit, si bien no está en contra de la denominada política de la vivienda del bienestar, nos muestra que en realidad el acreditado promedio sigue enfrentando una barrera en el precio promedio de las viviendas disponibles en el mercado. El número de créditos de Fovissste aumentó de 13.9 a 14.6 mil, equivalente a 5.3% anual, mientras que el monto financiado pasó de 15.4 a 17.2 mil mdp, con un crecimiento real de 11.7%. El monto promedio también aumentó 6.0%.

En contraste, el sector privado registra una contracción mínima de la actividad hipotecaria. En el periodo referido, el número de créditos disminuyó de 54 a 53 mil, una caída de 1.9% anual, mientras que el monto financiado se redujo de 140.6 a 135.5 mil mdp, equivalente a una contracción real de 3.6%. Asimismo, el monto promedio disminuyó de 2.604 a 2.557 mdp, una reducción real de 1.8%.

ACTIVIDAD HIPOTECARIA POR ORGANISMO
(MILES DE CRÉDITOS Y MILES DE MDP A PRECIOS DE JUNIO DE 2026, CIFRAS ACUMULADAS)

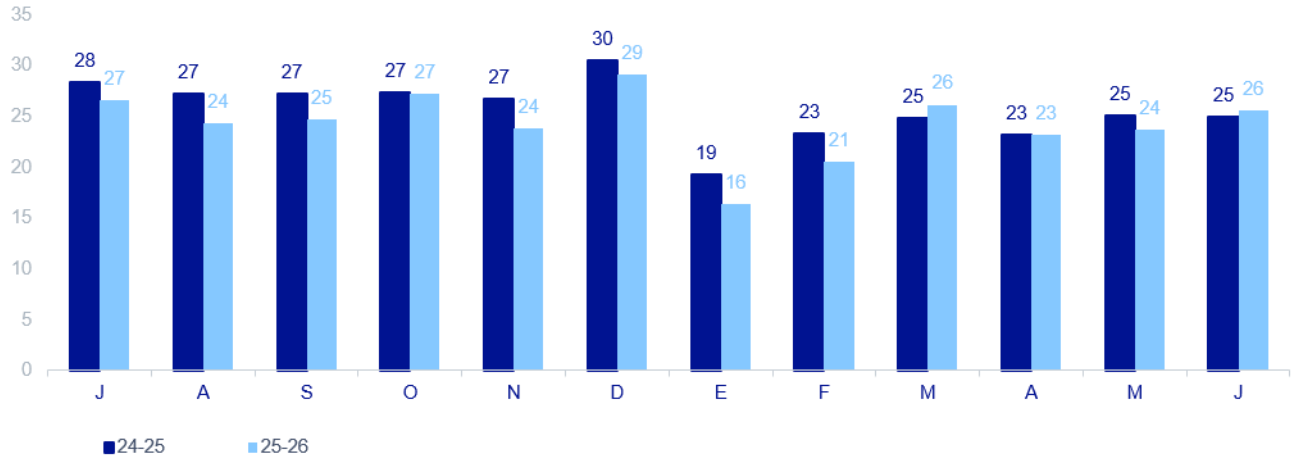
Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de mdp)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-25	jun-26	Var. % anual	jun-25	jun-26	Var. % anual real	jun-25	jun-26	Var. % anual real
Institutos Públicos	**184.0**	**185.3**	**0.7**	**135.4**	**140.2**	**3.5**	**736**	**757**	**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**

* 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 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 financiamiento bancario hipotecario muestra un comportamiento relativamente estable, aunque con episodios de debilidad importantes en los últimos 24 meses. Durante la segunda mitad de 2026, los flujos mensuales se mantienen alrededor de los niveles observados un año antes. En diciembre incluso se observa un nivel elevado, cercano a 29 mil mdp, aunque ligeramente inferior al registrado un año antes. La mayor debilidad aparece al inicio de 2026, cuando enero registra apenas 16 mil mdp, frente a 19 mil mdp del año anterior.

A partir de febrero se observa una recuperación gradual de la colocación, el financiamiento pasa de 21 mil mdp a 26 mil en marzo, se mantiene alrededor de 23 mil mdp en abril y alcanza aproximadamente 26 mil mdp en junio. En algunos de estos meses el flujo incluso supera el nivel registrado en el ciclo anterior. Sin embargo, la recuperación no es suficientemente uniforme como para hablar de una expansión sostenida de la actividad hipotecaria. El mercado bancario ha dejado atrás parte de la debilidad observada al inicio del año y todavía opera con un dinamismo moderado, con una originación mensual que fluctúa alrededor de los niveles del periodo previo.

FINANCIAMIENTO BANCARIO HIPOTECARIO MENSUAL
(MILES DE MDP A PRECIOS DE JUNIO DE 2026, FLUJOS MENSUALES)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La originación hipotecaria destinada a la adquisición de vivienda mostró un crecimiento moderado durante el primer semestre de 2026, aunque con diferencias importantes entre los institutos públicos y la banca comercial. El número total de créditos aumentó de 215.1 mil en el primer semestre de 2025 a 218.6 mil en el mismo semestre de 2026, lo que representa un crecimiento anual de 1.6%. El monto financiado también avanzó, aunque a un ritmo menor pasó de 248.5 a 249.5 mil mdp, equivalente a un crecimiento real de apenas 0.4%. En conjunto, estas cifras muestran que la actividad hipotecaria para adquisición tuvo un desempeño ligeramente más favorable en términos de volumen de operaciones, pero sin una expansión equivalente de los recursos financiados. Es decir, se otorgaron más créditos para comprar vivienda, pero por montos promedio menores en términos reales, lo que puede sugerir los primeros resultados positivos del aumento en la disponibilidad de vivienda de interés social o mayor cautela de los hogares en su endeudamiento en segmentos de vivienda de mayor valor.

El número de créditos otorgados por los institutos públicos aumentó de 176.9 mil a 181.1 mil, equivalente a un avance anual de 2.4%. El monto de crédito pasó de 130.9 a 137.5 mil mdp, lo que representa un incremento real de 5.1%. Como el monto financiado creció a un ritmo superior al número de operaciones, el crédito promedio de los institutos públicos también aumentó en términos reales. Éste pasó de 740 mil pesos en junio de 2025 a 760 mil pesos en junio de 2026, un incremento de 2.6%. Por tanto, el desempeño del sector público no sólo refleja un mayor número de créditos para adquisición, sino también un aumento en los recursos canalizados por operación. La combinación de estas variables señala que los

institutos públicos constituyen el principal motor de la expansión de la originación para adquisición de vivienda durante el periodo, como se comentaba, podría ser el inicio de los resultados esperados por el Programa de Vivienda del Bienestar.

Infonavit concentra ampliamente el mayor número de operaciones y mantiene una trayectoria positiva. El número de créditos para adquisición aumentó de 163.1 mil en 2025 a 166.5 mil en 2026, equivalente a un crecimiento de 2.1% anual. Los recursos destinados para adquisición de vivienda aumentaron de 115.6 a 120.5 mil mdp, lo que representa un crecimiento real de 4.2%. El financiamiento promedio también registró un incremento, pasó de 709 mil a 723 mil pesos, equivalente a un crecimiento real de 2.0%.

El número de créditos para adquisición de Fovissste aumentó de 13.8 mil a 14.5 mil, lo que representa un crecimiento anual de 5.4%. Los recursos otorgados aumentaron de 15.3 a 17.1 mil mdp, un incremento real de 11.8%, como consecuencia, el monto promedio del crédito creció en términos reales 6%. La combinación de un mayor número de operaciones y un incremento del monto financiado muestra una expansión significativa de la actividad de Fovissste.

El comportamiento del sector privado contrasta claramente con el de los institutos públicos. El número de créditos para adquisición disminuyó de 44.5 mil a 43.5 mil, una contracción anual de 2.4%. La reducción es todavía mayor en el monto financiado ya que pasó de 117.6 a 112.0 mil mdp, equivalente a una contracción real de 4.8%. También disminuyó el financiamiento promedio, pasando de 2.64 a 2.57 mdp, una reducción real de 2.5%. La debilidad de la originación bancaria continúa durante el primer semestre de 2026 y aunque se va atenuando todavía no podemos hablar de una recuperación.

Mientras los institutos públicos incrementaron 2.4% el número de créditos para adquisición, la banca lo redujo 2.4%. La divergencia es todavía más marcada en los montos, el financiamiento público creció 5.1% real, mientras que el bancario disminuyó 4.8%, llevándonos a la conclusión que el resultado positivo para la adquisición de vivienda depende fundamentalmente de la expansión del financiamiento público, sin embargo no hay que perder de vista que ambos tipos de intermediarios atienden segmentos distintos del mercado de vivienda y ayuda a explicar por qué cambios relativamente pequeños en la actividad bancaria pueden tener un impacto importante sobre el monto agregado de financiamiento.

Al detenerse en la disminución de los cofinanciamientos (que si bien es marginal), que permiten a los acreditados aumentar su financiamiento o dicho de otra forma utilizar todos los recursos a su alcance para adquirir una vivienda de mayor valor se puede concluir que hay una falta de coordinación entre los diferentes actores del mercado hipotecario, lo que limita a la banca comercial el apoyo a la población para financiar la vivienda de menor valor y por lo tanto involucrarse activamente en la consecución del ambicioso Programa del Bienestar.

ACTIVIDAD HIPOTECARIA PARA ADQUISICIÓN POR ORGANISMO
(MILES DE CRÉDITOS Y MILES DE MDP A PRECIOS DE JUNIO DE 2026, CIFRAS ACUMULADAS)

Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de mdp)			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**

* 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 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

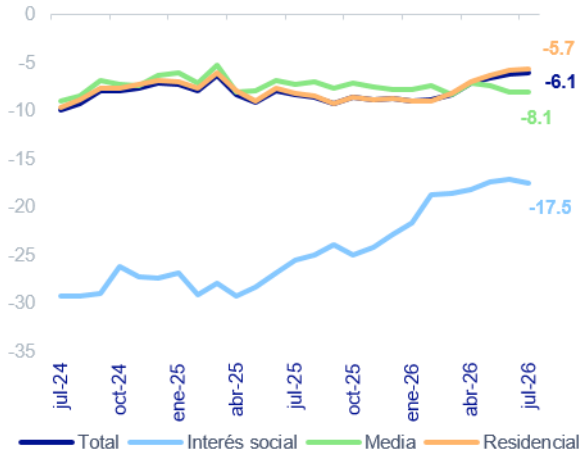
La evolución del crédito hipotecario bancario muestra una debilidad persistente, aunque con diferencias muy importantes entre segmentos. El principal ajuste se concentra en el crédito destinado a vivienda de interés social, aunque continúa en terreno negativo durante los últimos 24 meses, la caída se modera progresivamente hasta ubicarse alrededor de 17.8% hacia junio de 2026. Por tanto, más que una recuperación del crédito para vivienda de interés social, se advierte una desaceleración de su contracción.

En contraste, los segmentos medio y residencial presentan un comportamiento considerablemente más estable. El monto destinado para la vivienda residencial cierra el periodo con una disminución de 5.1%, mientras que la del segmento medio muestra una reducción de 8.1%. El crédito hipotecario total refleja esta combinación y mantiene una variación negativa moderada, cerrando el primer semestre de 2026 con una variación negativa de 6.1%. La debilidad del mercado hipotecario bancario no está distribuida de manera homogénea, se concentra especialmente en los segmentos de menor valor, mientras que el financiamiento de vivienda media y residencial muestra una mayor resistencia. Esto contribuye a explicar por qué la recuperación agregada del mercado continúa siendo limitada aun cuando algunos indicadores comienzan a estabilizarse.

El número de créditos hipotecarios bancarios presenta una tendencia descendente a lo largo del periodo. En junio de 2024 se otorgaron 109 mil créditos, mientras que hacia el mismo mes de 2026 la colocación fue de 100 mil créditos. La disminución es gradual y persistente mostrando una reducción más prolongada en el número de operaciones financiadas por la banca.

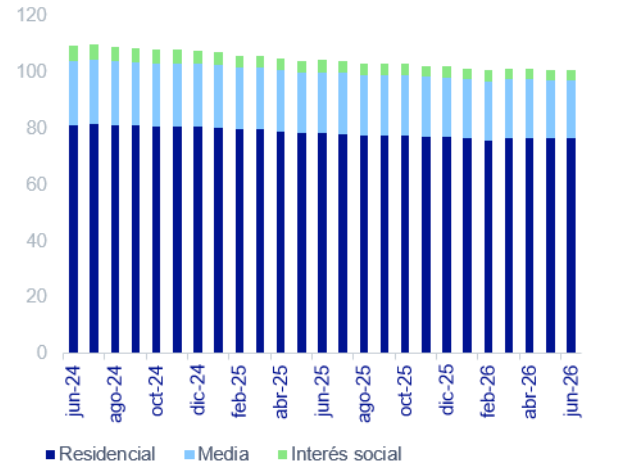
La composición también resulta relevante. El segmento residencial representa la mayor parte del volumen de créditos, mientras que la vivienda media y, especialmente, la de interés social tienen una participación considerablemente menor. Esta estructura es consistente con lo observado en el monto financiado en la que el segmento de interés social no sólo tiene un menor peso dentro de la originación bancaria, sino que además es el que presenta la contracción más pronunciada. El mercado bancario permanece concentrado en acreditados de mayor capacidad de pago en los segmentos medio y residencial, mientras que la vivienda de interés social continúa rezagada.

MONTO DE CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO
(VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

CRÉDITOS HIPOTECARIOS BANCARIOS
(MILES DE CRÉDITOS, CIFRAS ANUALIZADAS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

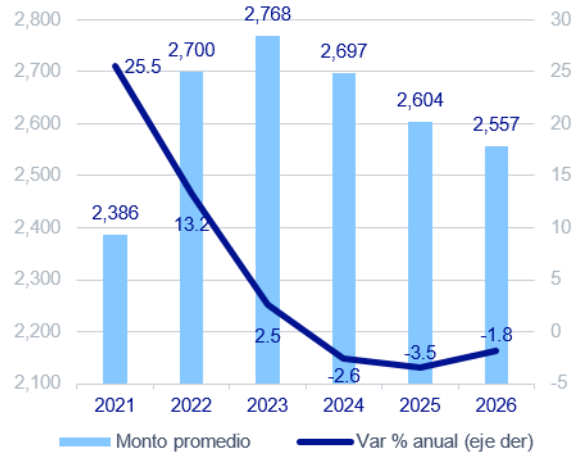
A partir de 2023 observamos un cambio en la tendencia del monto promedio de los créditos hipotecarios disminuye hacia 2.7 millones en 2024, 2.6 millones en 2025 y alrededor de 2.5 mdp en 2026. La variación real anual refuerza esta lectura. Después de registrar crecimientos importantes entre 2019 y 2022, el monto promedio comienza a perder dinamismo y posteriormente registra variaciones reales negativas. Esto implica que, una vez descontado el incremento de los precios de la vivienda, el tamaño de las hipotecas bancarias se ha reducido. La combinación de menores montos reales y menos créditos es consistente con un entorno en el que los hogares enfrentan restricciones de asequibilidad y la banca mantiene los criterios de originación.

La relación préstamo-valor (*LTV* por sus siglas en inglés) muestra una reducción progresiva en la proporción del precio de la vivienda que es financiada mediante crédito hipotecario. Para vivienda nueva, el LTV disminuye desde alrededor de 70.2% en 2022 a 66.8% en 2026. En vivienda usada la reducción es todavía más visible, pasa de aproximadamente 69.3% en 2022 a 65.2% en 2026. La caída del LTV significa que el crédito cubre una proporción menor del valor del inmueble y, por tanto, que el comprador ha aportado una mayor cantidad de recursos propios.

Desde la perspectiva bancaria, esto puede interpretarse como una estructura de financiamiento más conservadora, ya que disminuye la exposición del acreedor respecto del valor de la garantía. Sin embargo, como los criterios de originación no han cambiado, nos

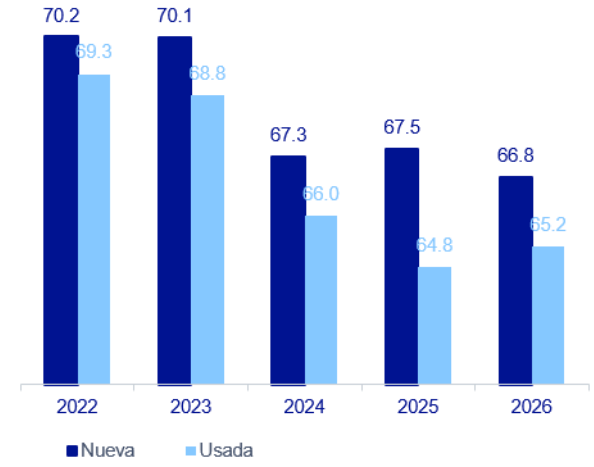
habla de hogares más prudentes que prefieren un enganche más alto para poder tener mensualidades hipotecarias más cómodas y mantenerlas por el periodo del crédito. Esto debe traducirse en una mejor calidad crediticia.

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



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

RELACIÓN PRÉSTAMO VALOR (LTV)
(PORCENTAJE ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La demanda hipotecaria encuentra soporte, pero no impulso

Los indicadores laborales muestran señales de mejora que podrían contribuir a estabilizar la demanda por crédito hipotecario. El crecimiento del número de trabajadores asegurados en el IMSS vuelve a recuperar el paso y tiene una variación anual de 2% hacia junio de 2026.

La masa salarial real presenta una dinámica más favorable. Durante 2026 vuelve a ganar dinamismo y aumenta 5.1% anual al final al cierre del primer semestre. El hecho de que la masa salarial real crezca más rápidamente que el número de asegurados implica una evolución relativamente favorable del ingreso laboral agregado cuyos efectos se traducirán en un aumento de la colocación hipotecaria en el futuro. Para el mercado hipotecario, esto constituye un soporte importante para la demanda potencial, ya que la capacidad de adquirir vivienda depende tanto de la generación de empleo formal como del crecimiento real de los ingresos. No obstante, el avance moderado del empleo sugiere que este soporte todavía no es suficientemente fuerte para generar por sí mismo una aceleración significativa de la originación hipotecaria.

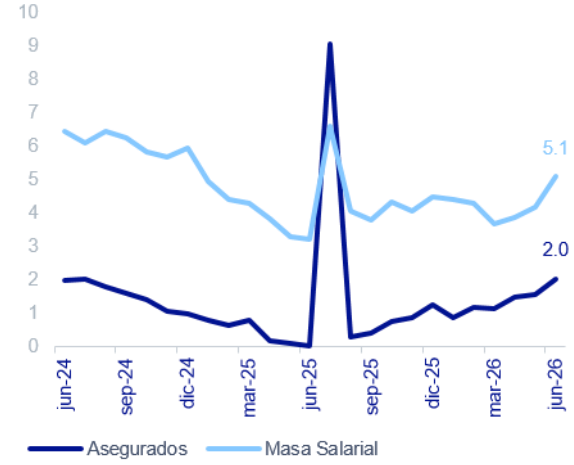
La evolución del empleo formal presenta diferencias muy pronunciadas dependiendo del nivel de ingreso. La categoría de trabajadores con ingresos de entre 3 y 6 UMA[5] es la que muestra el mayor dinamismo y acelera de manera significativa con un crecimiento 15.6% anual al cierre de junio de 2026.

[5]: Unidad de Medida y Actualización que en 2026 tiene un valor de $117.31 pesos diarios y $3,566.22 mensuales.

En contraste, el grupo de trabajadores de ingresos menores a las 3 UMA registra una fuerte contracción, de 13.6%. Los trabajadores con ingresos superiores a 6 UMA muestran un crecimiento mucho más moderado, alrededor de 3.9%.

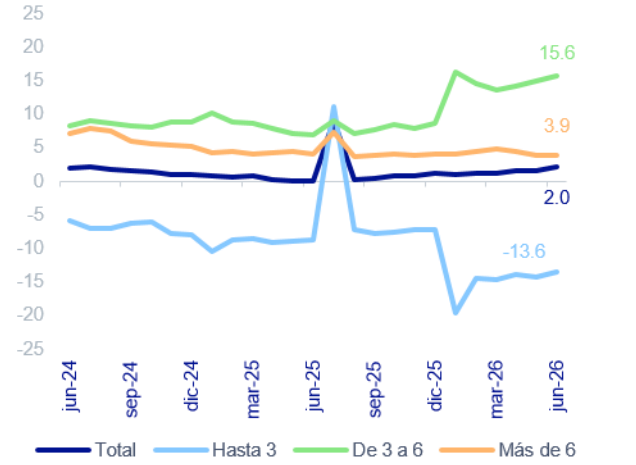
Esta divergencia revela una importante recomposición dentro del empleo formal. El crecimiento agregado de los asegurados no refleja por completo los cambios que están ocurriendo entre niveles salariales, disminuye significativamente el número registrado en el segmento de menores ingresos, mientras aumenta con fuerza el grupo intermedio. Para la demanda hipotecaria, esta composición es especialmente relevante porque la capacidad de acceder al crédito está estrechamente relacionada con el ingreso. Una expansión del empleo en niveles salariales intermedios podría favorecer gradualmente la demanda potencial de vivienda, sin embargo, la fuerte contracción del segmento de menores ingresos continúa planteando retos para el acceso a vivienda económica y social.

ASEGURADOS IMSS Y MASA SALARIAL REAL
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS e Inegi

ASEGURADOS IMSS, NIVEL SALARIAL
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

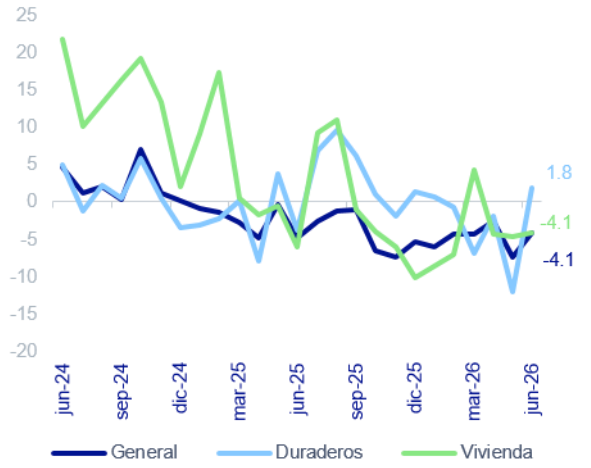
La confianza del consumidor muestra una elevada volatilidad durante el periodo, particularmente en los componentes relacionados con bienes duraderos y vivienda. Ambos indicadores pierden dinamismo y entran repetidamente en terreno negativo durante 2025 y 2026. El componente relacionado con vivienda presenta oscilaciones especialmente pronunciadas, alternando periodos de fuerte crecimiento con contracciones significativas.

La confianza general se mantiene débil y los componentes vinculados con decisiones de gasto de largo plazo continúan mostrando cautela. Esto es particularmente relevante para el mercado inmobiliario, ya que la adquisición de una vivienda implica un compromiso financiero de largo plazo y depende no sólo de las condiciones objetivas de ingreso y tasas, sino también de las expectativas de los hogares respecto de su situación económica futura. En este sentido, la volatilidad de la confianza ayuda a explicar por qué la mejora de algunos fundamentos económicos todavía no se traduce plenamente en una aceleración de la demanda hipotecaria.

La serie de tendencia-ciclo permite observar con mayor claridad el deterioro de la confianza. A partir del cierre de 2025 y durante 2026 comienza a observarse un cambio de dirección. El indicador relacionado con vivienda es el que muestra la recuperación más evidente, mientras que la confianza general y la correspondiente a bienes duraderos también mejoran gradualmente. Sin embargo, a mediados de 2026 las tres series todavía se encuentran en terreno negativo. Por ello, si bien todavía no hay una expansión, al menos podemos hablar de estabilización en el pesimismo de los hogares. Para la demanda hipotecaria, si continúa la recuperación del ingreso podríamos esperar mayor optimismo de parte de los hogares para compras de largo plazo.

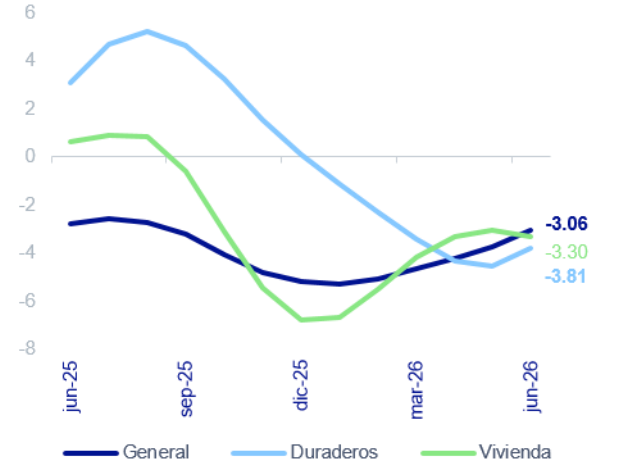
Por otro lado, es particularmente relevante, que a pesar de los continuos anuncios de construcción de viviendas de interés social y de condonación de deuda por parte del Infonavit, la confianza en inversión de vivienda no recupera el optimismo, lo que podría indicar que los hogares basan sus decisiones de las compras significativas más en las condiciones económicas que observan que en los anuncios de política pública, incluso cuando estos los favorecen.

CONFIANZA DEL CONSUMIDOR
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

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



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

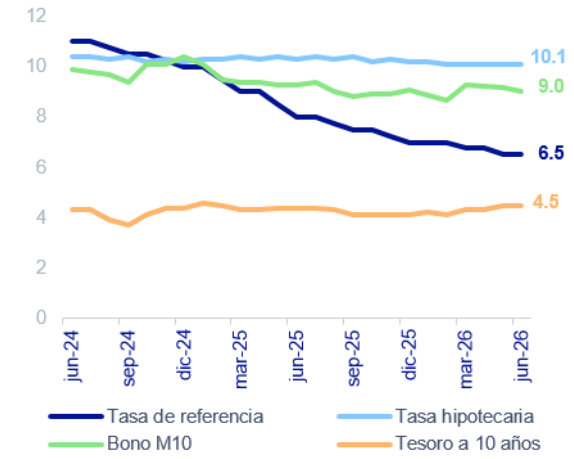
Las condiciones financieras muestran cierta relajación, la tasa de referencia presenta la reducción más clara, al pasar de niveles cercanos a 11% hace 2 años a 6.5% hacia junio de 2026. Los rendimientos de los bonos de largo plazo también disminuyen, aunque de manera menos pronunciada, cerrando el periodo en 9% mostrando cierta recuperación.

En contraste, la tasa hipotecaria se mantiene mucho más estable y hacia junio de 2026 continúa alrededor de 10%. Las tasas hipotecarias dependen de factores diferentes a la tasa de referencia, incluidos el costo de fondeo de largo plazo, el riesgo crediticio y las condiciones de competencia y originación bancaria. Por ello, aunque el ciclo de menores tasas representa una mejora respecto del entorno restrictivo previo, los hogares enfrentan costos hipotecarios estables, con una ligera reducción por las condiciones ofrecidas por la banca comercial.

Las tasas hipotecarias presentan una trayectoria estable durante 2024 y buena parte de 2025, moviéndose aproximadamente entre 10.2% y 10.5%, antes de comenzar una reducción más clara hacia finales de 2025 y durante 2026 cerrando junio en 10%. La tasa correspondiente a la vivienda nueva ha permanecido en buena parte de los últimos 24 meses por debajo de la de vivienda usada que cierra junio en 10.1%, mientras que la de vivienda nueva fue de 9.9% en el mismo mes.

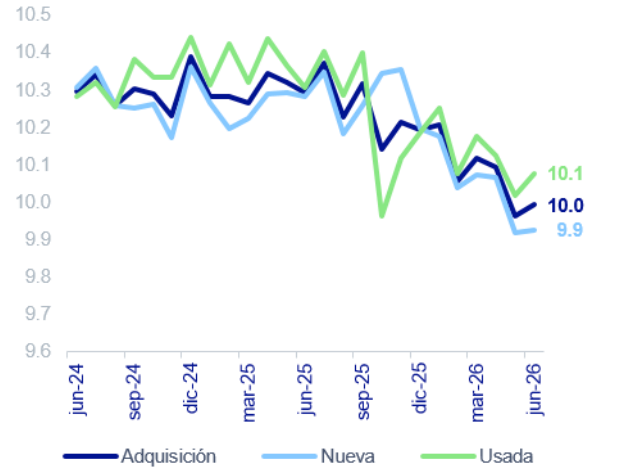
La disminución reciente representa una señal favorable para la demanda porque reduce el costo financiero de adquirir vivienda mediante crédito. Sin embargo, la magnitud del ajuste todavía es limitada debido a las perspectivas para el bono M10 que parece volver a elevarse en los últimos meses. En suma, el entorno de tasas comienza a ser menos adverso para la demanda hipotecaria, pero todavía no constituye un estímulo suficientemente fuerte para generar una recuperación acelerada del mercado.

TASAS DE INTERÉS
(TASA % ANUAL NOMINAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA
(TASA % ANUAL NOMINAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La apreciación de la vivienda se modera, pero las brechas se amplían

Después de un 2024 de apreciaciones de la vivienda con crédito hipotecario superiores al 9% y un 2025 que moderó el paso pero en el que el precio aumentó 8.7% anual, el segundo trimestre de 2026 tuvo la apreciación más baja desde la pandemia en 7.3%.

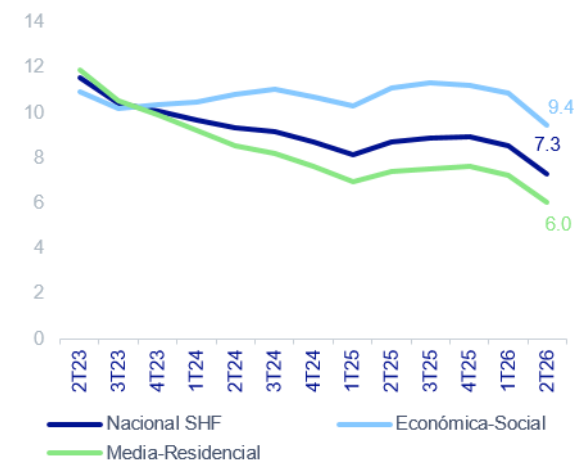
La evolución de los precios muestra una divergencia entre la vivienda económica-social y la media-residencial. Al inicio del periodo, ambos segmentos registraron ritmos de apreciación relativamente similares, sin embargo, sus trayectorias se separan progresivamente. La vivienda media-residencial presenta la desaceleración más pronunciada, hasta cerrar con un crecimiento de 6.0%, mientras que la económica-social muestra termina con una apreciación de 9.4%.

Los precios de la vivienda económica-social se mantienen relativamente estables e incluso recuperan dinamismo en 2025, antes de desacelerarse nuevamente en 2026. En contraste, la

vivienda media-residencial mantiene una trayectoria predominantemente descendente y, aunque registra una recuperación temporal, ésta resulta insuficiente para revertir la tendencia de moderación.

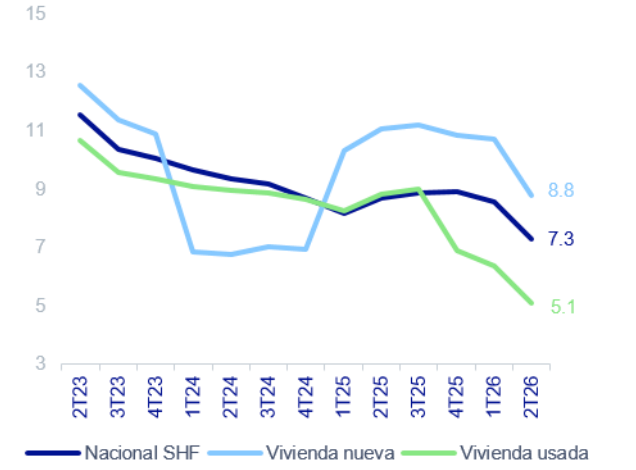
La vivienda nueva muestra una apreciación de 8.8%, mientras que la usada fue de 5.1%. De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal, casi 7 de cada 10 operaciones en el mercado inmobiliario fueron de vivienda usada. La divergencia sugiere que las presiones de precios son considerablemente mayores en la vivienda nueva. Esto es consistente con un mercado en el que la disponibilidad de nueva oferta continúa siendo limitada y donde los costos asociados a la producción pueden seguir presionando los precios. En cambio, la vivienda usada parece responder con mayor rapidez al menor dinamismo de la demanda. El resultado es una brecha creciente entre ambas categorías que puede incentivar a algunos compradores a desplazarse hacia el mercado secundario, aunque esto dependerá de la ubicación, calidad y disponibilidad del inventario existente.

ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

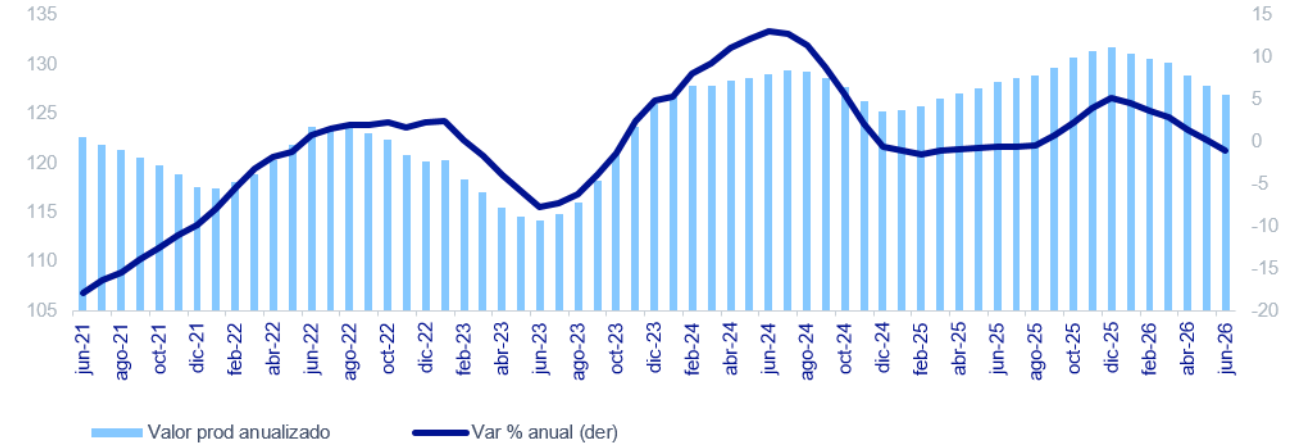
La oferta de vivienda tarda en materializarse

El valor anualizado de la construcción de vivienda muestra una recuperación que se fortalece hacia el cierre del 2025. Tanto el valor anualizado de la producción como su variación anual alcanzan niveles elevados hacia finales del año, lo que señala una fase de mayor dinamismo de la actividad constructiva. Sin embargo, el impulso comienza a perder fuerza al cierre de 2025 y el cambio se hace más evidente durante 2026. Al inicio del año, el valor anualizado de la producción disminuye respecto de los máximos previos y la tasa de crecimiento anual se desacelera con rapidez. Posteriormente, el valor de la producción retoma una trayectoria ascendente durante varios meses de 2026 y alcanza un nuevo máximo hacia el cierre del primer semestre. Esta recuperación en niveles, sin embargo, no viene acompañada de una aceleración equivalente de la tasa anual, que permanece por debajo del máximo registrado al cierre de 2025.

En 2026 no se observa una expansión sostenida de la construcción residencial, sino una recuperación temporal seguida por nuevas señales de desaceleración al cierre del periodo, es decir, el fuerte impulso observado hacia finales de 2025 no logró consolidarse durante 2026.

Aunque el nivel de producción se mantiene relativamente elevado, la pérdida de dinamismo hacia el final del periodo apunta a que la construcción de vivienda todavía enfrenta dificultades para acelerar de manera persistente, un elemento relevante ante la necesidad de ampliar la oferta habitacional.

VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN EN VIVIENDA
(MILES DE MDP CONSTANTES Y VARIACIÓN % REAL ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Los proyectos de vivienda muestran un cambio significativo hacia 2026 con un incremento extraordinario de 200.7% al compararlo con el registro del primer semestre de 2025, hasta superar las 250 mil viviendas, la última vez que se tuvo un primer semestre con resultados tan positivos fue en 2010. Este avance en el registro es resultado de los avances en el Programa de Vivienda del Bienestar.

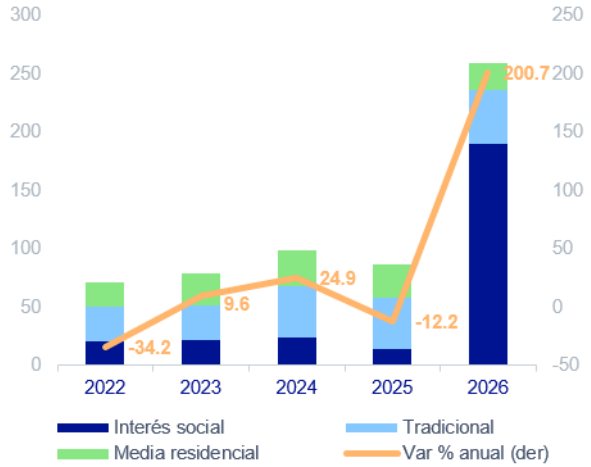
Buena parte de la expansión se concentra en el segmento de interés social, que adquiere un peso considerablemente mayor dentro de los nuevos proyectos, ya que si en 2025 el segmento representaba el 16.7% del total de las nuevas viviendas ahora suma el 73% de los registros acumulados a junio. La vivienda tradicional, que mantuvo su registro alrededor de las 45 mil viviendas ahora solo representa el 17.7% mientras que la vivienda media-residencial solo representa el 9.2% en 2026 a pesar de registrar más viviendas que en 2025.

En 2025 el inventario de vivienda comenzó a revertir la tendencia hacia la baja presentada desde 2022 cuando aumentó hasta 211 mil unidades. El cambio se intensifica de manera muy marcada en 2026, cuando el inventario se aproxima a 390 mil viviendas, prácticamente duplicando el nivel observado dos años antes.

El fuerte incremento representa una mejora potencial en la disponibilidad de vivienda después de varios años de inventarios reducidos. Además, coincide con el repunte de los proyectos mostrado en la gráfica anterior, lo que apunta hacia una recuperación de la oferta. Sin embargo, un mayor inventario no necesariamente tiene una interpretación exclusivamente

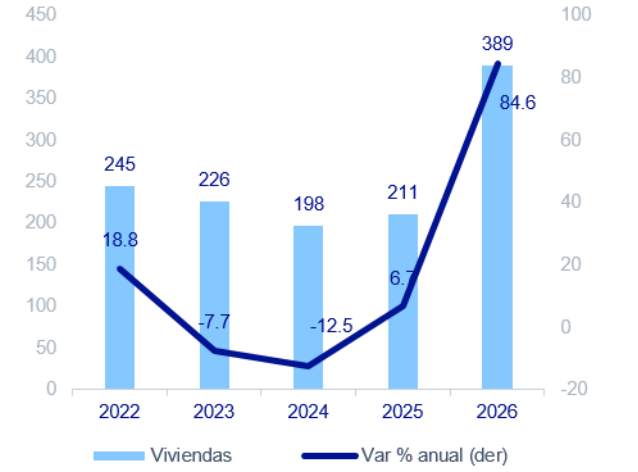
positiva: también puede aumentar cuando las viviendas tardan más tiempo en venderse. Por ello, la lectura debe complementarse con la evolución de los días de inventario y con las diferencias regionales.

PROYECTOS DE VIVIENDA
(MILES DE VIVIENDA Y VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

INVENTARIO DE VIVIENDA
(MILES DE VIVIENDAS Y VARIACIÓN % ANUAL)



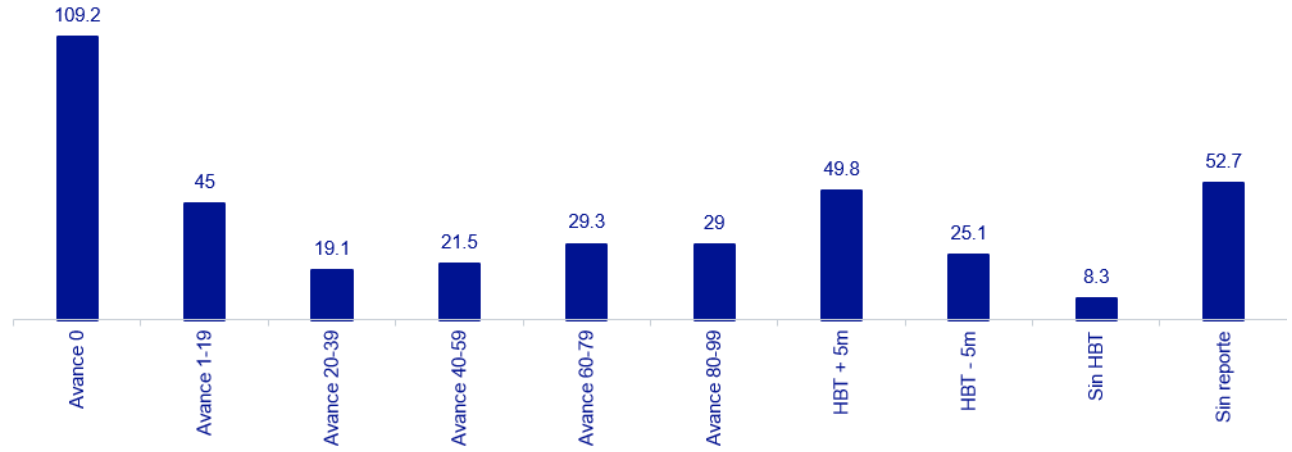
Fuente: BBVA Research con datos del RUV

La distribución de la vivienda registrada por avance de construcción muestra un volumen importante de proyectos que todavía no inicia obra. Alrededor de 109.2 mil viviendas se encuentran con avance cero, a ellas se suman 45 mil viviendas con un avance de entre 1 y 19%, lo que indica que una proporción relevante de la oferta registrada permanece en etapas muy tempranas de construcción.

Conforme aumenta el grado de avance, el número de viviendas disminuye considerablemente. Se registran 19.1 mil viviendas con avances de 20 a 39%, 21.5 mil entre 40 y 59%, 29.3 mil entre 60 y 79% y 29 mil entre 80 y 99%. En conjunto, la distribución muestra que el inventario en proceso se encuentra disperso entre distintas etapas, pero sin una concentración particularmente elevada de viviendas próximas a terminarse. Adicionalmente, existen 49.8 mil viviendas cuya fecha de habitabilidad se encuentra a más de cinco meses, frente a 25.1 mil a menos de cinco meses. También aparecen 8.3 mil viviendas sin habitabilidad y 52.7 mil sin reporte, lo que limita la posibilidad de conocer con precisión cuándo una parte importante de la vivienda registrada podría incorporarse efectivamente a la oferta disponible.

La distribución del inventario de vivienda por avance de obra indica que el aumento explosivo en el registro de vivienda no necesariamente se traduce de manera inmediata, ni en el corto plazo, en nueva oferta terminada. El elevado número de viviendas sin avance, junto con el volumen de proyectos cuya habitabilidad todavía se encuentra distante o sin información, sugiere que la ampliación efectiva de la oferta puede materializarse de manera gradual y por eso podemos explicar el lento avance del Infonavit, en su colocación de crédito y la desaceleración del valor de la producción.

INVENTARIO DE VIVIENDA POR AVANCE DE OBRA
(MILES DE VIVIENDAS)



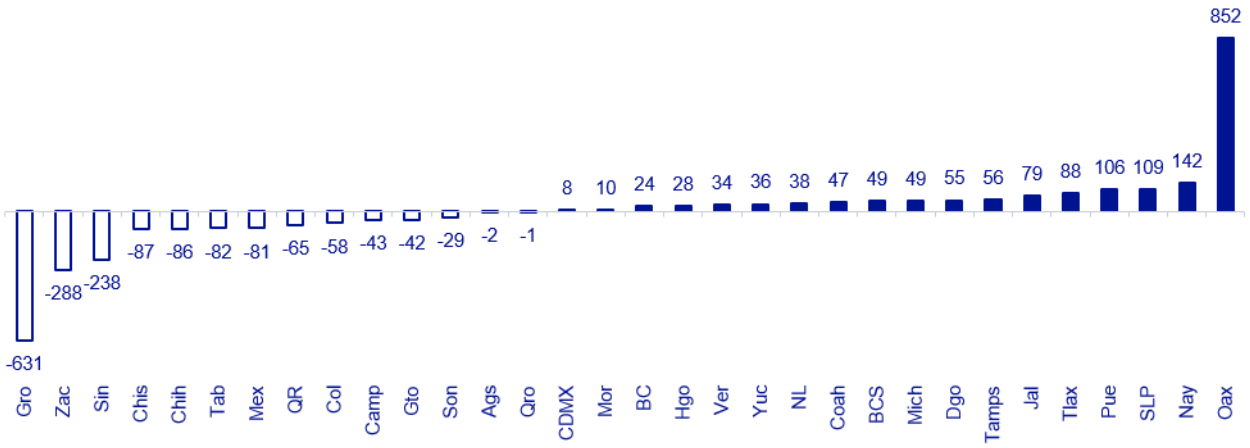
Fuente: BBVA Research con datos del SNIIV

La variación de los días de inventario muestra una extraordinaria heterogeneidad entre entidades federativas, lo que indica que las condiciones del mercado de vivienda son muy distintas a nivel regional. En un extremo se encuentra Guerrero, con una reducción de 631 días, seguido por Zacatecas, con una disminución cercana a 288 días, y Sinaloa, con una reducción aproximada de 238 días. Otras entidades también registran disminuciones, aunque considerablemente menores.

En el extremo contrario destaca Oaxaca, con un incremento extraordinario de 852 días de inventario, muy por encima del resto de las entidades. Otros estados presentan incrementos positivos pero de magnitud mucho menor, mientras que una parte importante del país registra cambios relativamente moderados, tanto positivos como negativos.

Entre 2025 y 2026, los días de inventario a nivel nacional se mantienen relativamente estables, alrededor de 500 días, a pesar del aumento en el número de viviendas que se encuentran en proceso de construcción. La estabilidad del periodo de inventario, aun con un mayor volumen de proyectos en desarrollo, sugiere que todavía no se observa una aceleración significativa en el ritmo de producción de vivienda. En este contexto, será necesario incrementar la velocidad de construcción para ampliar la oferta disponible y avanzar hacia las metas planteadas por el Programa de Vivienda para el Bienestar.

VARIACIÓN DE DÍAS DE INVENTARIO POR ESTADO (DÍAS)



Fuente: BBVA Research con datos del SNIIV

La cartera hipotecaria vuelve a crecer

El saldo del crédito a la vivienda muestra una expansión gradual que vuelve a retomar el ritmo hacia el final del periodo. La cartera vigente representa prácticamente la totalidad del financiamiento y aumenta hasta superar los 1.5 billones en junio de 2026. La cartera vencida continúa siendo pequeña en comparación con la cartera vigente, aunque aumenta gradualmente, acelerando el saldo total.

Al mismo tiempo, el Índice de Morosidad (IMOR) presenta una tendencia ascendente. Después de permanecer en niveles relativamente contenidos, aumenta progresivamente y cierra el semestre en 3.1%. El crecimiento del saldo de crédito viene acompañado de un deterioro gradual de la calidad de la cartera. Aunque el nivel de morosidad sigue siendo reducido respecto del saldo total, su trayectoria resulta relevante porque indica una mayor proporción de financiamiento con problemas de pago.

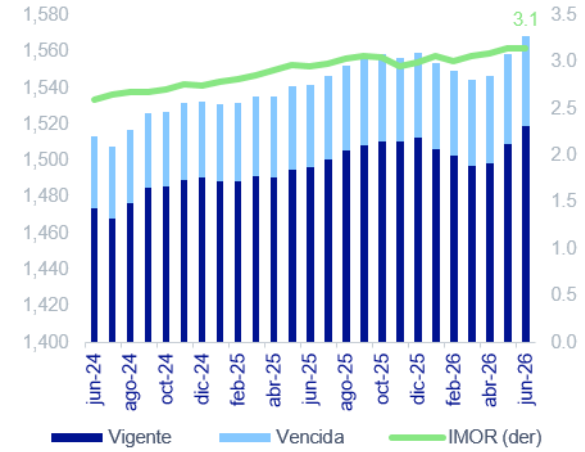
La combinación de ambas variables ofrece una lectura más completa del mercado, el crédito a la vivienda no está experimentando una contracción abrupta en términos de saldo, pero su crecimiento se produce en un contexto de mayores presiones sobre la capacidad de pago de algunos acreditados. Esto es consistente con un entorno en el que los hogares han enfrentado varios años de deterioro en la asequibilidad de la vivienda.

Las tasas de crecimiento de la cartera muestran con mayor claridad la desaceleración del financiamiento hipotecario, sin embargo después de tasas reducidas al inicio de 2025, por fin se empieza a ver cómo la actividad hipotecaria retoma su ritmo cerrando el trimestre con un crecimiento del 1.5% anual.

La cartera vencida presenta un comportamiento distinto y considerablemente más volátil, después de una expansión de hasta doble dígito inició una trayectoria descendente y en mayo del presente año vuelve a retomar la aceleración para cerrar el semestre con un crecimiento de 8.5% en términos reales. Esto significa que, en términos relativos, los créditos con problemas de pago están creciendo más rápidamente que la cartera sana.

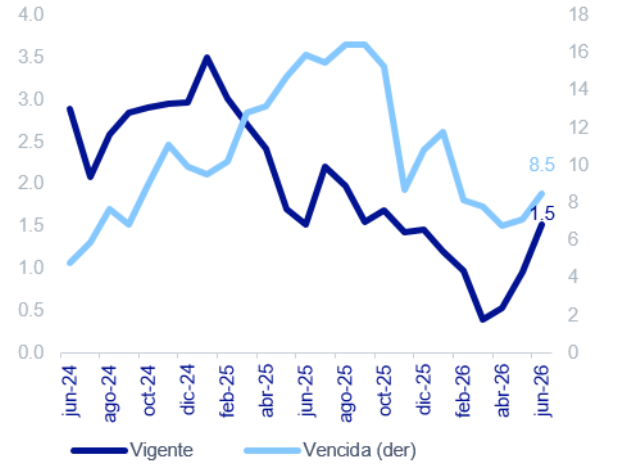
La divergencia entre ambas series es relevante para evaluar la calidad del mercado hipotecario. El problema no es únicamente que el crédito vigente haya perdido dinamismo, sino que esa desaceleración coincide con un crecimiento relativamente elevado de la cartera vencida. En consecuencia, el sector enfrenta simultáneamente un menor ritmo de expansión del financiamiento y señales de deterioro en la calidad de la cartera.

CRÉDITO BANCARIO A LA VIVIENDA
(MILES DE MDP CONSTANTES Y MOROSIDAD %)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

CRÉDITO BANCARIO A LA VIVIENDA
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Estabilización hipotecaria y crecimiento si mejora la oferta

El mercado de vivienda comienza a mostrar señales de estabilización, pero todavía enfrenta restricciones importantes tanto por el lado de la demanda como de la oferta. Por el lado de la demanda, la mejora de la masa salarial real, la recuperación incipiente de la confianza y el descenso gradual de las tasas de interés constituyen factores favorables. Sin embargo, el número de créditos bancarios permanece débil y la reducción del LTV implica una mayor cautela por parte de los adquirentes.

Por el lado de la oferta, los precios continúan creciendo a tasas elevadas a pesar de su desaceleración, especialmente en algunos segmentos. Al mismo tiempo, la construcción se recuperó y los proyectos e inventarios muestran un incremento importante hacia 2026, particularmente en vivienda social. La respuesta de la oferta, sin embargo, es muy heterogénea regionalmente, como muestra la amplia dispersión de los días de inventario entre estados.

Finalmente, la evolución de la cartera bancaria introduce un elemento adicional de cautela, mientras el crédito vigente crece lentamente, la cartera vencida y la morosidad presentan una trayectoria ascendente, si bien se ubican todavía en niveles relativamente bajos. En conjunto, esto configura un escenario en el que las condiciones para la demanda comienzan a mejorar, la oferta empieza a reaccionar y los precios se desaceleran, pero la asequibilidad continúa limitada.

En 2026 la originación hipotecaria total podría cerrar con un crecimiento pequeño en número de créditos, probablemente todavía en el rango de 0% a 2% anual. El primer semestre ya apunta en esa dirección, el total de créditos aumentó 0.3%, mientras que los destinados a adquisición crecieron 1.6%. El segundo semestre podría mostrar algo más de dinamismo, pero difícilmente suficiente para producir una aceleración importante del agregado.

Infonavit y Fovissste probablemente continuarán sosteniendo el crecimiento de la originación. En adquisición, los institutos públicos ya crecían 2.4% anual a junio, mientras que la banca caía 2.4%. Por ello, es factible que el sector público cierre 2026 con crecimiento positivo en número de créditos y con una expansión mayor en montos, mientras que la originación bancaria podría terminar el año entre el estancamiento y una ligera contracción.

Los precios de la vivienda continúan creciendo, el Índice SHF aumentó 7.3% anual en el segundo trimestre de 2026 y 7.9% durante el primer semestre. Más importante todavía, la vivienda económica-social se encareció 10%, es decir, el problema de asequibilidad se mantiene en especial en el segmento de hogares con menor poder adquisitivo. Para el cierre de 2026, las tasas de apreciación continuarán positivas pero moderadas. Esta desaceleración sería positiva para la asequibilidad, pero sus efectos tomarían tiempo porque el nivel acumulado de los precios ya es elevado.

La oferta de vivienda puede convertirse en un factor favorable en 2027, siempre y cuando el registro y el aumento de inventario se traduzcan en vivienda terminada. Esto ayudaría por dos canales. Primero, habría más unidades disponibles para financiar, particularmente en el segmento de interés social. Segundo, una mayor oferta podría contribuir a moderar gradualmente las presiones sobre los precios.

Sin embargo, no se puede esperar un ajuste inmediato. La construcción de vivienda tiene rezagos largos y, además, esperaríamos que los mercados locales puedan absorber a un buen ritmo la oferta disponible. Por ello, el efecto probablemente será heterogéneo: algunas regiones podrían experimentar una mejora significativa de disponibilidad, mientras que otras continuarían enfrentando escasez y aumentos de precios relativamente elevados.

2.3 Coyuntura estatal

Crecimiento heterogéneo y retos de asequibilidad

El desempeño de los mercados estatales de vivienda y empleo continúa mostrando profundas diferencias regionales. Durante la primera mitad de 2026, la actividad hipotecaria bancaria se mantuvo concentrada en los principales polos económicos del país, al tiempo que el monto promedio de los créditos siguió aumentando. Esta combinación confirma la fortaleza de algunos mercados urbanos, pero también evidencia que el acceso al financiamiento para vivienda continúa condicionado por las características económicas de cada entidad.

El mercado laboral ofrece una lectura igualmente heterogénea. Si bien el empleo formal permanece concentrado en las economías estatales de mayor tamaño, la evolución por nivel salarial muestra cambios relevantes respecto a la primera mitad de 2025. A ello se suma una apreciación de la vivienda que continúa siendo generalizada, aunque a un ritmo promedio algo menor y con importantes diferencias entre estados. En conjunto, crédito, empleo y precios dibujan un mercado resiliente, pero con crecientes desafíos de asequibilidad, calidad del empleo y equilibrio regional.

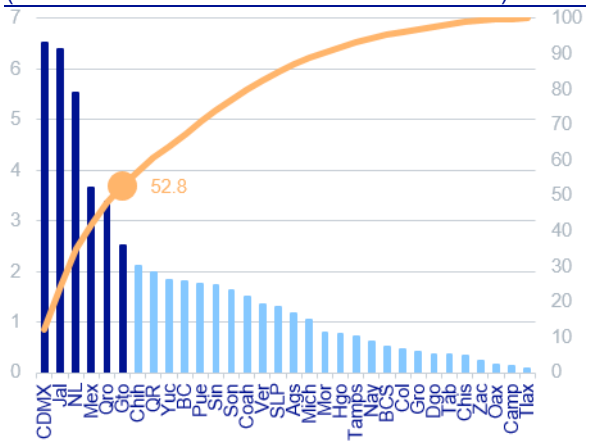
La originación bancaria medida por número de créditos presenta una distribución marcadamente concentrada. En conjunto con Querétaro, las 3 zonas metropolitanas más importantes (Ciudad de México, con el Estado de México, Jalisco y Nuevo León) ocupan las primeras posiciones, agrupando el 52.8% de los nuevos créditos hipotecarios otorgados en la primera mitad del año.

Guanajuato, Chihuahua, Quintana Roo, Yucatán, Baja California y Puebla, agrupan el 22.6% de los créditos otorgados en el semestre. Estas entidades se caracterizan por ser economías regionales dinámicas; mientras que Quintana Roo y Yucatán cuentan con vocación turística. Un tercer grupo de entidades es integrado por Sinaloa, Sonora, Coahuila, Veracruz, San Luis Potosí, Aguascalientes y Michoacán con el 18.3% de los créditos del primer semestre.

Por último tenemos el grupo de Morelos, Hidalgo, Tamaulipas, Nayarit, Baja California Sur, Colima, Guerrero, Durango, Tabasco, Chiapas Zacatecas, Oaxaca Campeche y Tlaxcala que suman alrededor de 5,800 créditos en conjunto y el 11.1% del total de la colocación. Estos mercados no necesariamente presentan ausencia de demanda de vivienda, sino mercados bancarios de menor escala, en los que factores como ingresos laborales, formalidad, precio de la vivienda y profundidad del sistema financiero limitan el volumen potencial de originación.

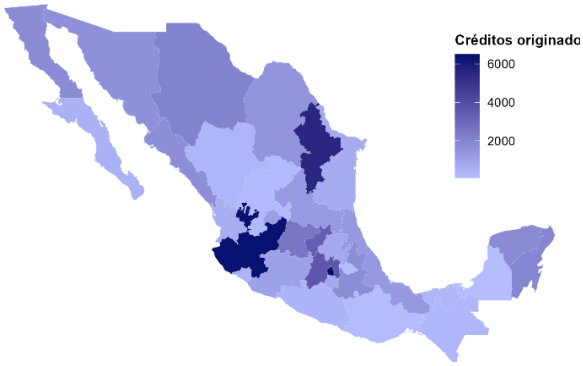
Esto confirma que el mercado hipotecario bancario no se distribuye de manera proporcional entre las 32 entidades, sino que depende en gran medida de un conjunto limitado de zonas metropolitanas y corredores económicos con mayor población formalmente empleada, disponibilidad de vivienda y capacidad para acceder al financiamiento bancario.

ORIGINACIÓN BANCARIA JUNIO 2026
(MILES DE CRÉDITOS Y PARTICIPACIÓN %)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

ORIGINACIÓN BANCARIA JUNIO 2026
(CRÉDITOS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

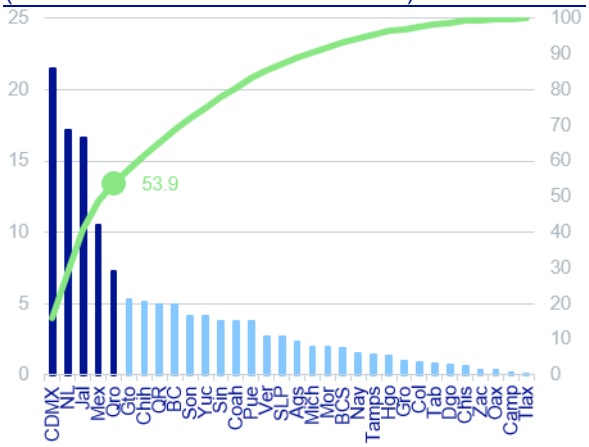
Cuando la originación se mide por monto, la concentración entre entidades se vuelve todavía más evidente. Ciudad de México ocupa la primera posición, seguida por Nuevo León y Jalisco, en tanto que el Estado de México y Querétaro conforman un segundo grupo con volúmenes también relevantes, en conjunto con los primeros tres agrupan el 54% del monto originado: poco más de la mitad de los recursos canalizados por la banca al financiamiento de vivienda se dirige a un grupo muy reducido de estados. Las diferencias entre las primeras entidades y el resto del país son mayores que las observadas en número de créditos, lo que implica que los mercados líderes no solamente realizan más operaciones, sino que además concentran créditos de mayor valor.

La concentración en monto resulta consistente con la combinación de precios de vivienda más elevados, mayor presencia de hogares de ingresos medios y altos y una oferta inmobiliaria más orientada a segmentos financiables mediante crédito bancario.

A partir de las principales entidades se observa una disminución progresiva en el monto colocado. Mercados como Baja California, Quintana Roo, Guanajuato, Chihuahua y otros estados urbanos e industriales mantienen una participación relevante, pero a una escala menor.

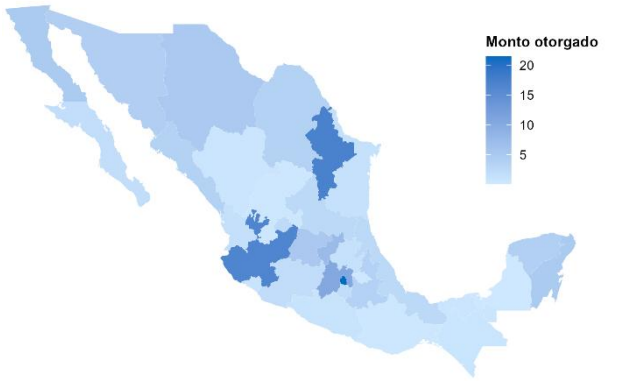
El sur y sureste del país, concentran la menor cantidad de monto otorgado (salvo por Yucatán y Quintana Roo), lo que sugiere que la brecha territorial del crédito no depende únicamente de cuántos hogares acceden al financiamiento, sino también del valor de las viviendas adquiridas y del tamaño de los préstamos. Las entidades con menor actividad bancaria y menores precios promedio de vivienda aparecen doblemente rezagadas en esta medición, lo que profundiza la concentración del volumen financiero.

ORIGINACIÓN BANCARIA JUNIO 2026
(MILES DE MDP CONSTANTES Y %)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

ORIGINACIÓN BANCARIA JUNIO 2026
(MILES DE MDP CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

El monto medio hipotecario muestra una dispersión importante entre entidades. Baja California Sur se encuentra en la parte superior de la distribución, con un monto de 3.6 millones de pesos (mdp), por primera vez seguida por Ciudad de México, con 3.3 mdp, y Nuevo León, de 3.1 mdp. Estas cifras contrastan con el promedio nacional, cercano a 2.6 mdp, y evidencian que el valor de los créditos puede variar considerablemente dependiendo del mercado local.

Un segundo grupo de entidades se concentra alrededor o ligeramente por encima del promedio nacional. En estos estados, los valores hipotecarios reflejan mercados relativamente consolidados, pero con una mezcla más amplia de vivienda media y residencial. Posteriormente aparece un conjunto numeroso de entidades con montos promedio entre aproximadamente 2.0 y 2.5 mdp, lo que indica una estructura de precios y financiamiento más moderada.

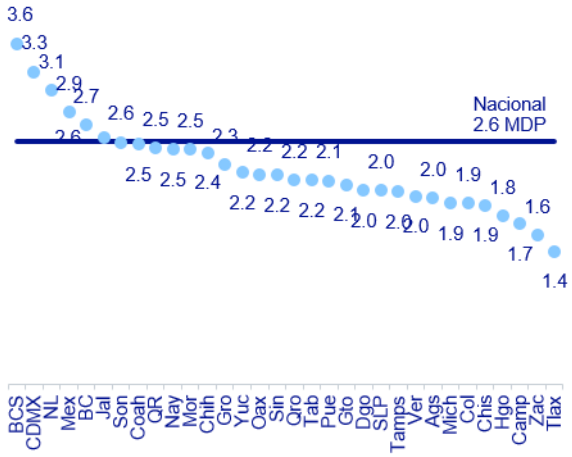
En el cuarto grupo se encuentran entidades donde el monto medio se ubica por debajo de 2 mdp, estos mercados tienen una mayor participación de vivienda de menor valor y hogares con menor capacidad de endeudamiento. La amplitud de la distribución confirma que hablar de un único mercado hipotecario nacional resulta insuficiente, los montos financiados responden a condiciones inmobiliarias, salariales y de oferta claramente diferenciadas por entidad.

Al revisar la distribución regional del monto promedio por crédito encontramos diferencias relevantes con los montos totales otorgados. Baja California Sur que tiene el monto promedio más alto, solamente agrupa el 1.4% del total nacional, mientras que Ciudad de México el 15.8% y Nuevo León el 12.7%. A su vez, algunos estados de la frontera norte muestran montos promedio más elevados de lo que podría sugerir su colocación total. Esto evidencia que los estados con los préstamos promedio más altos no coinciden necesariamente de manera exacta con aquellos que originan el mayor número de operaciones.

En el centro y norte del país aparece un grupo de mercados con niveles intermedios y altos, asociado tanto a vivienda urbana de mayor precio como a una mayor capacidad de endeudamiento de los hogares. Por el contrario, diversas entidades del sur y sureste presentan créditos medios menores, lo que refleja precios de vivienda relativamente bajos y una composición de demanda más orientada hacia segmentos de ingreso medio y medio-bajo.

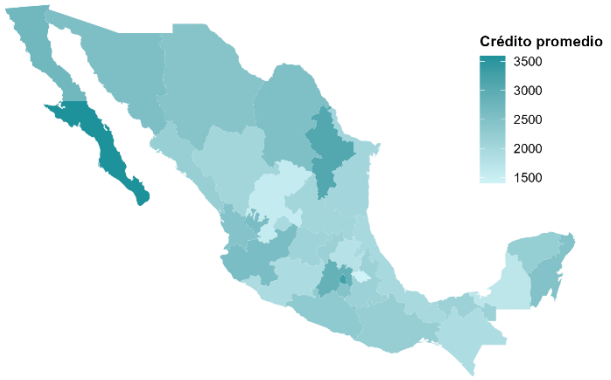
Un monto medio elevado puede estar asociado a una mayor capacidad de compra, pero también a precios de vivienda más altos y, por tanto, a mayores barreras de entrada para hogares con ingresos limitados.

HIPOTECA MEDIA BANCARIA JUNIO 2026 (MDP CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

HIPOTECA MEDIA BANCARIA JUNIO 2026 (MDP CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

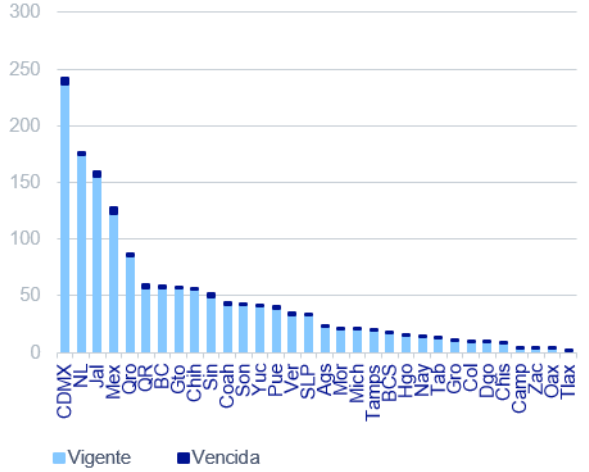
La cartera hipotecaria vigente muestra una fuerte concentración en las entidades con los mercados bancarios más desarrollados. Ciudad de México encabeza ampliamente la distribución, seguida por Nuevo León y Jalisco. Estado de México y Querétaro conforman un segundo bloque, mientras las entidades restantes aparecen con saldos progresivamente menores.

La concentración del saldo es resultado de muchos años de originación acumulada, por lo que cambia más lentamente que la originación de un periodo específico. Ciudad de México, Nuevo León y Jalisco, estados que actualmente concentran la cartera combinan una larga trayectoria de colocación hipotecaria, una mayor profundidad del mercado financiero y un volumen importante de hogares con acceso al crédito formal.

Entre los mercados de tamaño intermedio se encuentran el Estado de México, Querétaro y Guanajuato además de otras entidades industriales, turísticas o de rápido crecimiento demográfico. Aunque sus saldos todavía se encuentran lejos de los principales líderes, su participación permite identificar mercados que han ido aumentando su relevancia hipotecaria.

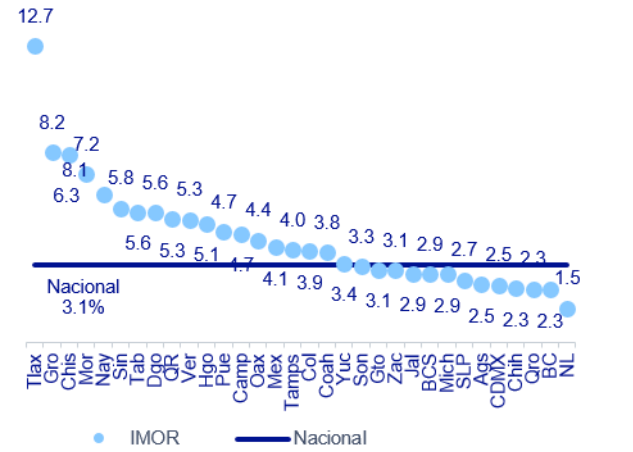
En la última parte de la distribución encontramos entidades del sur y sureste del país además de Durango y Zacatecas. Si bien estos estados cuentan con mercados urbanos son mucho más pequeños que los de las 3 zonas urbanas lo que limita el número de operaciones y el tamaño de las mismas. Otro punto a destacar es la estructura laboral y de ingresos. Observamos una mayor presencia de empleo informal y menores niveles salariales reduciendo el número de hogares que cumple con los criterios tradicionales de originación bancaria.

SALDO HIPOTECARIO BANCARIO JUNIO 2026
(MILES MDP CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

MOROSIDAD HIPOTECARIA JUNIO 2026
(PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La morosidad hipotecaria muestra una dispersión considerable entre entidades con contrastes regionales más marcados. Tlaxcala se ubica claramente como un valor atípico, con una tasa cercana a 12.7%, muy por encima tanto del promedio nacional como del resto de los estados. Chiapas y Guerrero también presentan índices elevados, superiores a los observados en los principales mercados hipotecarios.

Después de estas entidades aparece un segundo grupo con niveles de morosidad todavía superiores al promedio nacional, situado alrededor de 3.1%. Conforme se avanza en la distribución, los valores convergen hacia niveles de entre 3% y 5%, hasta llegar a una serie de estados con tasas claramente inferiores al promedio. Esto muestra que la calidad de la cartera hipotecaria presenta diferencias regionales más pronunciadas que otros indicadores de tamaño de mercado.

Las entidades con mercados económicamente más desarrollados, tienen índices de morosidad inferiores al promedio, Ciudad de México, Chihuahua, Querétaro, Baja California y Nuevo León tienen morosidad por debajo del 2.5%. La coexistencia de altos volúmenes de crédito y bajos índices de incumplimiento apunta a una combinación favorable de mayor ingreso formal, mercados laborales relativamente robustos y una composición de acreditados con mayor capacidad de pago.

El aumento de la tasa de morosidad ya ha sido revisado en el apartado de coyuntura de vivienda nacional. Sin embargo, es de notar que el deterioro es más intenso en algunos mercados estatales, como Tlaxcala, Guerrero y Chiapas. Al cierre de 2025, dichas entidades ya tenían los índices de morosidad más altos, tuvieron mayor deterioro durante este primer semestre, mientras que los mercados más altos contuvieron su morosidad a 20 puntos base.

Persisten diferencias regionales en la distribución del empleo

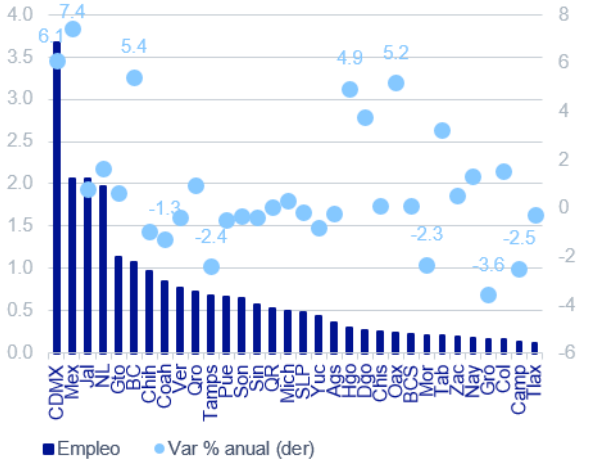
El empleo formal mantiene una elevada concentración en las entidades de mayor tamaño económico y en los principales corredores urbanos e industriales, en especial entidades con manufactura exportadora en la frontera norte y el Bajío. En contraste, las economías con mayor peso de la informalidad o menor densidad productiva muestran niveles significativamente inferiores de empleo afiliado al IMSS.

Ciudad de México, Estado de México, Jalisco y Nuevo León reúnen una proporción significativa de los puestos registrados ante el IMSS y constituyen también algunos de los principales centros de actividad hipotecaria reafirmando el papel del mercado laboral formal como uno de los principales soportes de la demanda por vivienda.

Las entidades con mayor número de trabajadores no necesariamente son las que presentan las tasas de expansión más elevadas, pero ciertamente todas son positivas. El crecimiento del empleo del IMSS lo lidera el Estado de México con 7.4% seguido por la Ciudad de México con 6.1%, Baja California, Oaxaca e Hidalgo cierran el bloque con 5.4, 5.2 y 4.9% respectivamente.

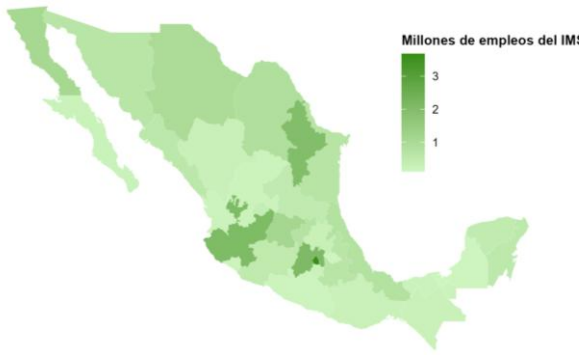
Esta combinación entre volumen y crecimiento resulta fundamental para interpretar el potencial de demanda de vivienda. Un mercado laboral grande proporciona una base amplia de trabajadores con acceso potencial al financiamiento, pero su capacidad para generar nueva demanda depende de que continúe creando empleo y mejorando los ingresos. Por ello, las tasas de crecimiento pueden anticipar cambios futuros en la dinámica hipotecaria.

EMPLEO IMSS JUNIO 2026
(MILLONES DE TRABAJADORES Y VAR % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la IMSS

EMPLEO IMSS JUNIO 2026
(MILLONES DE TRABAJADORES)



Fuente: BBVA Research con datos de la IMSS

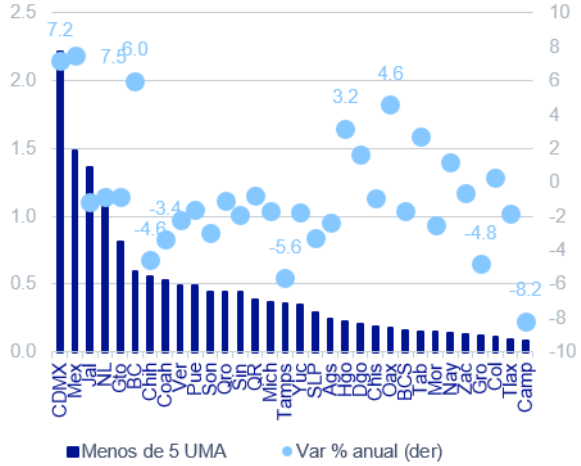
El segmento de trabajadores con ingresos inferiores a 5 UMA continúa concentrándose principalmente en los grandes mercados laborales. Ciudad de México, Estado de México y Jalisco encabezan la distribución, seguidos por otros estados de importante tamaño económico. La elevada participación de estas entidades indica que el empleo de menores ingresos no es un fenómeno exclusivo de regiones menos desarrolladas, sino un componente significativo de las grandes economías urbanas.

Las tasas de crecimiento muestran una fuerte heterogeneidad. Mientras que entidades como Estado de México y Ciudad de México tiene una variación positiva superior al 7%, otras entidades tienen contracciones en sus mercados como Campeche, Guerrero, Tamaulipas Coahuila y Chihuahua todas con disminuciones mayores a 3.4% en comparación anual con el primer semestre de 2025. Esto puede responder tanto a cambios en el número total de trabajadores como a movimientos de trabajadores entre diferentes rangos salariales, por lo que una disminución en este segmento no necesariamente implica una pérdida equivalente de empleo agregado.

El comportamiento de este grupo es particularmente relevante para la discusión sobre asequibilidad de la vivienda. Los trabajadores con ingresos inferiores a 5 UMA enfrentan mayores restricciones para acceder al crédito bancario y constituyen el grupo de atención primordial para el Programa de Vivienda del Bienestar por lo que la distribución territorial del segmento permite identificar dónde se concentra una parte significativa de la demanda habitacional con menor capacidad de compra.

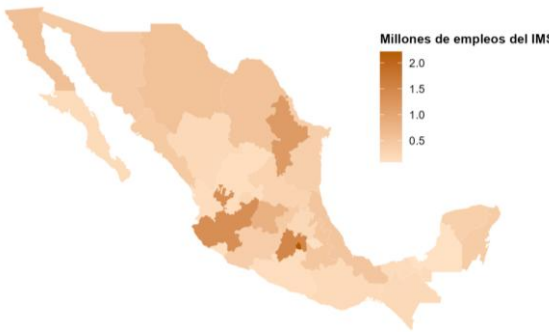
A diferencia del empleo de mayores remuneraciones, este segmento presenta una presencia más extendida geográficamente. Esto se debe a que actividades de servicios, comercio, manufactura de menor remuneración y otros sectores intensivos en mano de obra se distribuyen en una mayor cantidad de estados. La diferencia entre entidades responde, entonces, principalmente al tamaño de sus mercados laborales.

EMPLEO IMSS MENOS DE 5 UMA JUNIO 2026
(MILLONES DE TRABAJADORES Y VAR. % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

EMPLEO IMSS MENOS DE 5 UMA JUNIO 2026
(MILLONES DE TRABAJADORES)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

El empleo con ingresos entre 5 y 10 UMA está encabezado por Ciudad de México, seguido por Nuevo León y Jalisco. El Estado de México, Baja California y otros mercados industriales conforman un segundo grupo relevante. La concentración es mayor que en el segmento inferior a 5 UMA, lo que refleja que los empleos de remuneración media tienen una mayor presencia en las economías con actividades productivas de mayor valor agregado.

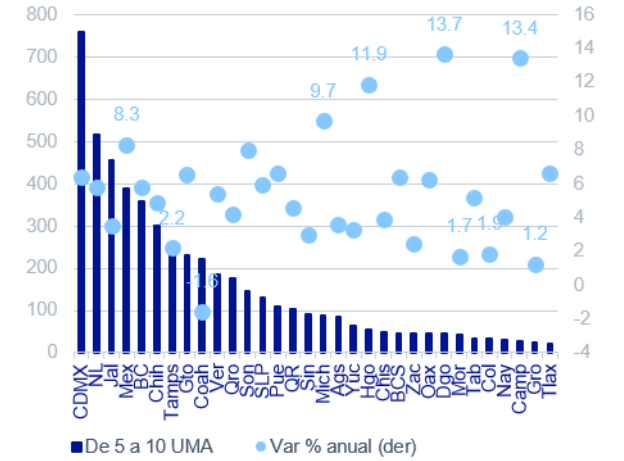
Las tasas de crecimiento muestran un panorama relativamente favorable. Varias entidades presentan incrementos importantes y algunos estados alcanzan tasas de doble dígito. Esto sugiere una expansión de los puestos de trabajo en el segmento salarial medio, aunque la dinámica no es uniforme y todavía existen estados con crecimientos bajos o incluso negativos.

Este grupo tiene una relevancia particular para la demanda hipotecaria. Los trabajadores entre 5 y 10 UMA cuentan, en principio, con una mayor capacidad para acceder a vivienda formal y combinar esquemas de financiamiento bancario y de organismos públicos. El crecimiento sostenido de este segmento puede ampliar la base de hogares elegibles para crédito y fortalecer especialmente la demanda de vivienda de precio medio.

El mapa presenta una concentración más clara en los principales polos urbanos e industriales. Ciudad de México, Nuevo León y Jalisco destacan por la intensidad de sus tonalidades, seguidos por entidades del norte y centro con una importante base manufacturera y de servicios.

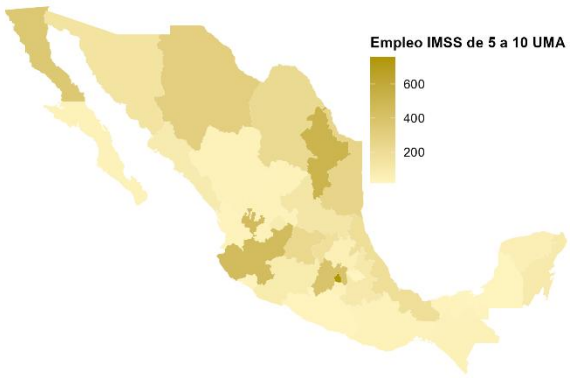
La configuración territorial está asociada a la presencia de empleos que requieren mayor especialización y productividad que aquellos ubicados en los rangos salariales inferiores. Sectores manufactureros avanzados, servicios profesionales, logística y actividades vinculadas a las grandes zonas metropolitanas contribuyen a explicar la concentración del segmento en estas regiones.

EMPLEO IMSS DE 5 A 10 UMA JUNIO 2026
(MILES DE TRABAJADORES Y VAR % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

EMPLEO IMSS DE 5 A 10 UMA JUNIO 2026
(MILES DE TRABAJADORES)



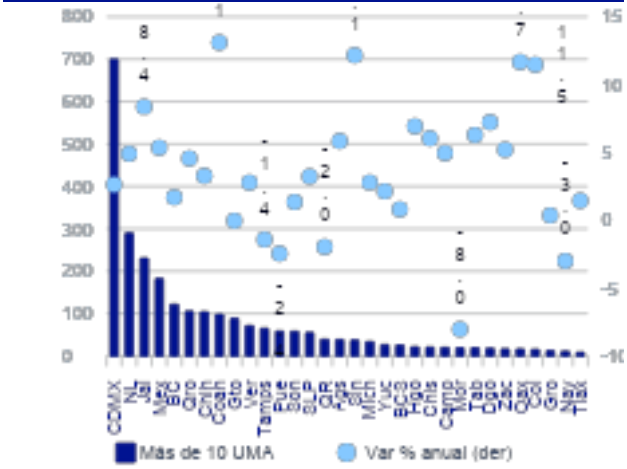
Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

El empleo con ingresos superiores a 10 UMA es el segmento salarial con mayor concentración geográfica. Ciudad de México se separa ampliamente del resto, mientras Nuevo León y Jalisco conforman el siguiente grupo de importancia. Después de estos mercados, el número de trabajadores disminuye con rapidez, poniendo de manifiesto que la generación de puestos de altos ingresos se concentra en pocas economías estatales.

Las tasas de crecimiento presentan una volatilidad mayor que la observada en los segmentos salariales inferiores. Algunas entidades muestran expansiones de doble dígito, incluso cercanas al 12 o 14%, mientras otras registran caídas relevantes. En varios casos las tasas elevadas corresponden a estados con una base pequeña de trabajadores, por lo que movimientos relativamente reducidos en términos absolutos pueden producir variaciones porcentuales importantes.

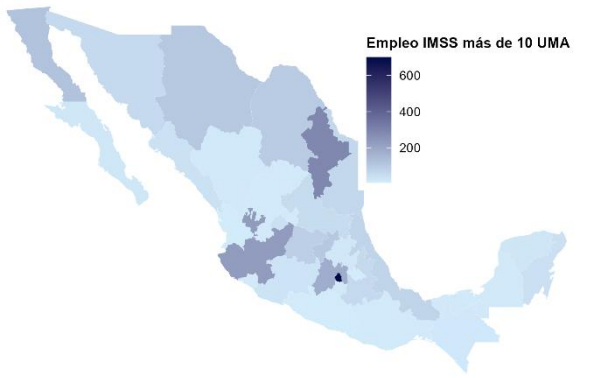
Este segmento constituye un indicador de especialización económica y capacidad de generar empleos de alta productividad. Su concentración resulta particularmente importante para el mercado residencial medio-alto y alto, ya que los hogares con estos niveles de ingreso poseen una mayor capacidad para absorber créditos hipotecarios de montos elevados. La localización de estos puestos ayuda, por tanto, a explicar por qué los mercados de vivienda de mayor valor también se encuentran concentrados regionalmente.

EMPLEO IMSS MÁS DE 10 UMA JUNIO 2026
(MILES DE TRABAJADORES Y VAR % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

EMPLEO IMSS MÁS DE 10 UMA JUNIO 2026
(MILES DE TRABAJADORES)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

La vivienda continúa apreciándose, aunque a un ritmo más moderado

Al evaluar la apreciación de la vivienda entre el segundo trimestre de 2024 y el segundo trimestre de 2026 observamos que se mantiene una trayectoria positiva en todas las entidades, aunque con diferencias significativas en la velocidad de apreciación. El promedio nacional se ubica en 8%, lo que confirma que el encarecimiento de la vivienda sigue siendo generalizado, pero ya más contenido que en periodos anteriores.

La entidad con mayor crecimiento promedio, Quintana Roo, alcanza una tasa de 12.1%. Un conjunto importante de estados presenta variaciones por arriba de la nacional de 8% y 10%, estas entidades son Tamaulipas, Jalisco, Nayarit, Baja California, Baja California Sur, Aguascalientes, Yucatán, Sonora, Michoacán, Guanajuato, Nuevo León, Colima Chihuahua, Puebla e Hidalgo.

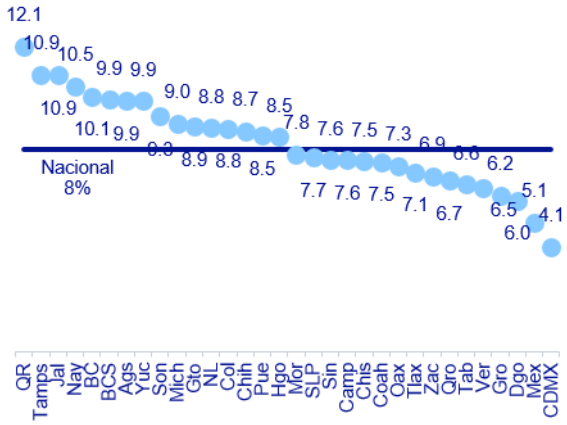
Un tercer grupo con apreciaciones por debajo de la nacional contiene a Morelos con una apreciación del 7.8%, seguido de San Luis Potosí, Sinaloa, Campeche, Chiapas, Coahuila, Oaxaca, Tlaxcala, Zacatecas, Querétaro, Tabasco, Veracruz, Guerrero, Durango, Estado de México y cierra con Ciudad de México con una expresión promedio anual de 4.1%

Sin embargo, la distancia entre las entidades de mayor y menor crecimiento revela que las condiciones locales de oferta y demanda están desempeñando un papel creciente. Mercados turísticos, fronterizos, metropolitanos o con fuerte dinamismo laboral presentan presiones de precios distintas a aquéllas observadas en economías con menor expansión.

La persistencia de tasas positivas incluso en las entidades con menor apreciación implica que la vivienda continúa encareciéndose de manera extendida. Este comportamiento tiene implicaciones importantes para la asequibilidad, aun cuando la apreciación se modere respecto a periodos anteriores, los precios se incrementan sobre niveles ya elevados. Por ello, la evolución del ingreso y de los salarios adquiere una relevancia creciente para determinar si los hogares pueden mantener su capacidad de compra.

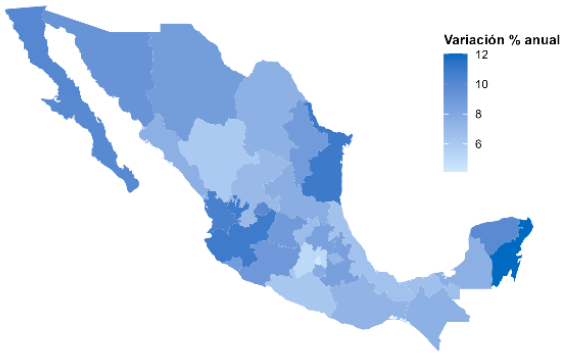
A diferencia de las distribuciones regionales de empleo y crédito, la distribución de la apreciación no está necesariamente concentrada en los estados de mayor tamaño económico. Mercados más pequeños pueden registrar incrementos elevados cuando enfrentan una combinación de crecimiento de la demanda, restricciones de oferta o una base de comparación relativamente baja. Esto explica por qué algunos estados con menor volumen hipotecario pueden aparecer entre los líderes en crecimiento de precios.

PRECIOS DE VIVIENDA 2T24-2T26
(VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

PRECIOS DE VIVIENDA 2T24-2T26
(VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

La heterogeneidad de la apreciación también revela que las presiones sobre la asequibilidad son diferentes en cada región. Allí donde los precios crecen rápidamente sin un avance equivalente de los ingresos, la capacidad de compra de los hogares puede deteriorarse con mayor velocidad. En mercados donde la apreciación se modera, por el contrario, podría reducirse parcialmente la presión sobre los nuevos compradores, aunque ello depende también de las condiciones de financiamiento y del nivel absoluto de precios.

En resumen, se mantienen las condiciones económicas del mercado hipotecario. Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco, Estado de México y Querétaro continúan concentrando buena parte del crédito y de la cartera hipotecaria, mientras que los empleos de ingresos medios y altos siguen localizados principalmente en los grandes polos urbanos e industriales. Esta persistencia confirma la estrecha relación entre profundidad del mercado laboral, capacidad de ingreso y desarrollo del financiamiento hipotecario.

Sin embargo, bajo esa estabilidad aparecen cambios relevantes. El monto medio hipotecario aumenta, la morosidad se deteriora en algunas entidades, especialmente Tlaxcala, las tasas de crecimiento del empleo se reordenan entre estados y la apreciación de la vivienda se modera desde alrededor de 8.8% hasta 8%. En conjunto, los resultados sugieren que el principal reto ya no es solamente sostener el crecimiento del mercado, sino lograr que el avance del empleo y del financiamiento sea suficiente para compensar el encarecimiento acumulado de la vivienda y reducir las brechas de asequibilidad entre regiones.

3. La disponibilidad de vivienda no garantiza su asequibilidad

El *Índice de Poder Adquisitivo de la Vivienda e Ingreso por Trabajo Relativo* (Ipavir) permite identificar las diferencias entre el crecimiento de los precios de la vivienda y los ingresos laborales de los hogares. Su actualización a 2025 ofrece una primera aproximación a las condiciones de asequibilidad del mercado habitacional, tanto a nivel nacional como por entidad federativa.

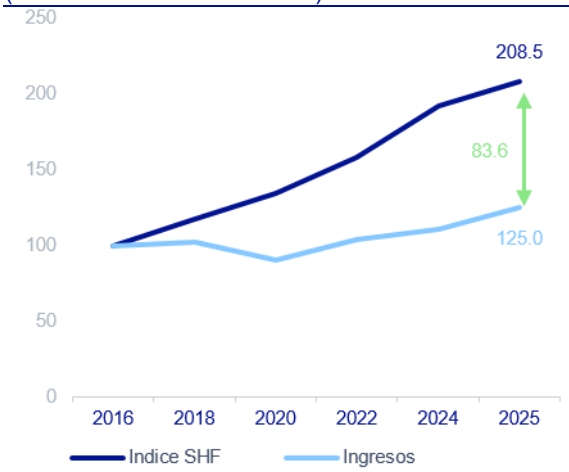
El indicador refleja en qué medida la evolución del ingreso de los hogares ha logrado compensar el encarecimiento de la vivienda desde 2016. Una mayor divergencia entre ambas variables representa un deterioro del poder adquisitivo relativo, lo que puede limitar la incorporación de nuevos hogares al mercado de adquisición de vivienda, aun cuando sus ingresos hayan aumentado en términos reales.

Sin embargo, el deterioro del poder adquisitivo no implica que exista una insuficiencia de vivienda en el mercado. Las condiciones de acceso también dependen del volumen de oferta disponible, su distribución por segmento de precio y el ritmo de colocación. Por ello, las diferencias del Ipavir entre entidades federativas deben analizarse conjuntamente con el inventario de vivienda y las transacciones observadas, a fin de distinguir los mercados donde predomina una restricción de ingreso de aquéllos donde también existen limitaciones de oferta.

Esta distinción resulta relevante para identificar si la producción de vivienda responde a la capacidad económica de los hogares y si el inventario disponible es suficiente para atender el ritmo actual de las transacciones inmobiliarias.

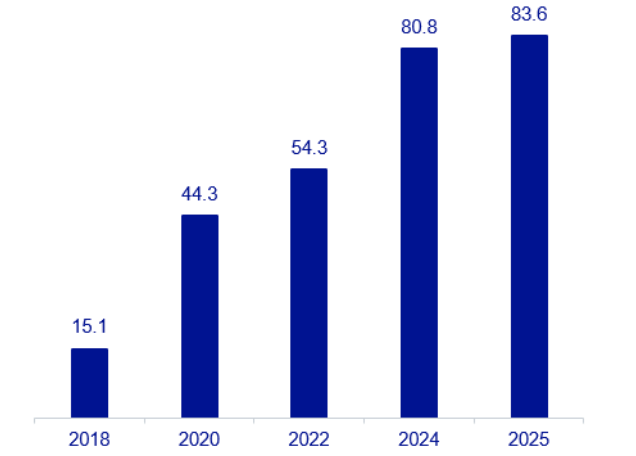
En la estimación del Ipavir, se utilizaron los ingresos por trabajo de los hogares obtenidos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (Enigh) del Inegi para el periodo 2016-2024. Para 2025, se recurrió a la Encuesta Intercensal del mismo instituto, considerando el ingreso laboral de los hogares con el propósito de mantener la comparabilidad del indicador a lo largo del periodo de análisis. Por su parte, la evolución de los precios de la vivienda se obtuvo del *Índice SHF de Precios de la Vivienda*, elaborado por la Sociedad Hipotecaria Federal, que constituye la referencia oficial para medir la variación de los precios de las viviendas adquiridas mediante crédito hipotecario en México.

ÍNDICE SHF E ÍNDICE DE INGRESO
(PUNTOS PORCENTUALES)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHF

IPAVIR 2025
(PUNTOS PORCENTUALES)



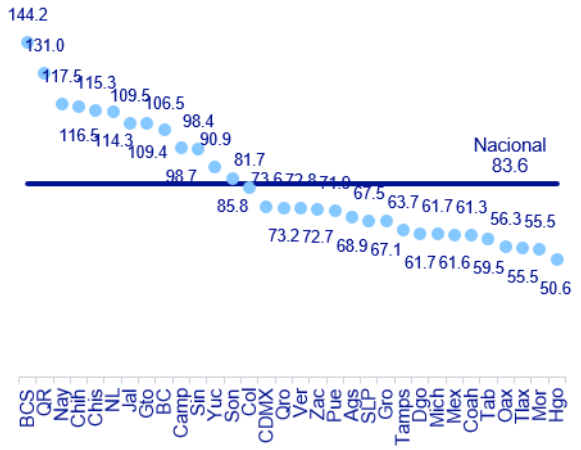
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHF

Entre 2016 y 2025, los precios de la vivienda en México aumentaron considerablemente más que los ingresos de los hogares. De acuerdo con el Índice SHF, los precios acumularon un incremento de 108.5%, mientras que el ingreso por hogar creció 25% en el mismo periodo. Como resultado, el Ipavir alcanzó 83.6 puntos, reflejando una ampliación significativa de la brecha entre ambas variables.

Esta evolución representa una restricción para la adquisición de vivienda, ya que el aumento del ingreso no se ha traducido en una mejora equivalente de la capacidad de compra. Sin embargo, la divergencia entre precios e ingresos no permite determinar por sí sola si el mercado enfrenta una insuficiencia de oferta. Para ello, es necesario analizar también el inventario de vivienda disponible y su relación con el ritmo de las transacciones inmobiliarias.

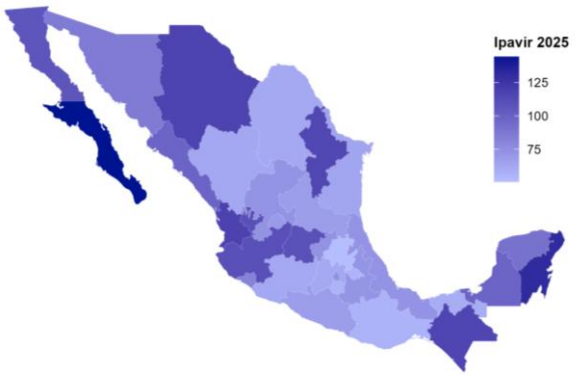
La combinación de estos indicadores permitirá identificar si las restricciones de acceso a la vivienda responden principalmente a la pérdida de poder adquisitivo de los hogares, a una disponibilidad limitada de inmuebles o a la coexistencia de ambas condiciones, así como las diferencias que presentan estos desequilibrios entre entidades federativas.

IPAVIR 2025
(PUNTOS PORCENTUALES)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHF

IPAVIR 2025
(PUNTOS PORCENTUALES)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y SHF

La distribución geográfica del Ipavir en 2025 muestra una marcada heterogeneidad en el deterioro del poder adquisitivo de los hogares frente al precio de la vivienda. Baja California Sur registró el mayor Ipavir, con 144.2 puntos, seguida de Quintana Roo con 131 y Nayarit 117.5, cabe destacar que estas 3 entidades tienen una vocación turística y es muy probable que una proporción de las viviendas vendidas no hayan sido adquiridas por habitantes del estado. También destacan Chihuahua, Chiapas y Nuevo León, entidades donde la apreciación acumulada de la vivienda ha superado ampliamente el crecimiento del ingreso por trabajo. Estos resultados muestran que la pérdida de poder adquisitivo relativo no se concentra exclusivamente en los principales mercados metropolitanos, sino que también afecta a entidades con distintas estructuras económicas y dinámicas inmobiliarias.

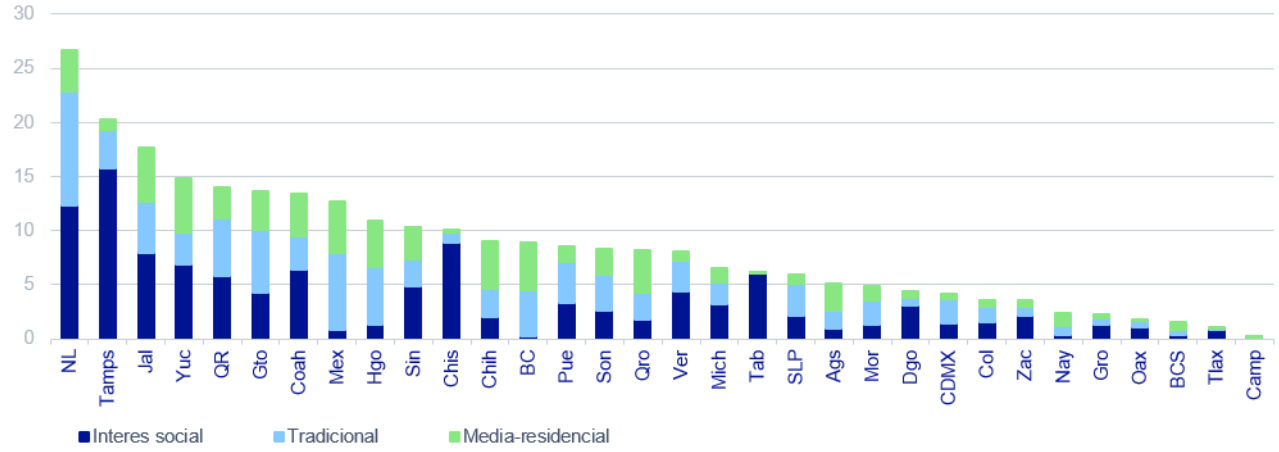
En contraste, Hidalgo presentó la menor divergencia, con 50.6 puntos, seguido de Morelos y Tlaxcala, ambos con 55.5 puntos, y Oaxaca con 56.3. Estas entidades registran una brecha relativamente menor entre la evolución de los precios y los ingresos. Sin embargo, un Ipavir más bajo no necesariamente implica una mayor asequibilidad, ya que el indicador mide la diferencia en las trayectorias de crecimiento y no la relación entre el precio de una vivienda y el nivel de ingreso necesario para adquirirla.

La amplitud de las diferencias estatales indica que las restricciones de acceso a la vivienda responden a condiciones regionales heterogéneas, ejemplo de ello es Chiapas que no tiene un mercado inmobiliario muy dinámico pero sí un rezago histórico en el crecimiento del ingreso. No obstante, el Ipavir por sí solo no permite identificar si estas restricciones están acompañadas de una oferta insuficiente. Para ello, es necesario contrastar sus resultados con el inventario de vivienda en construcción y disponible, así como con el ritmo de transacciones en cada entidad, a fin de distinguir los mercados donde el principal obstáculo es la capacidad de compra de aquellos donde también existen restricciones de oferta.

La oferta y el financiamiento de vivienda muestran desequilibrios entre estados y segmentos

El seguimiento de la vivienda disponible permite evaluar la capacidad de oferta del mercado inmobiliario frente al ritmo de las transacciones. Si bien la evolución de precios e ingresos refleja el deterioro del poder adquisitivo, es necesario analizar también el inventario existente y su velocidad de absorción. Esta relación permite identificar desequilibrios entre oferta y demanda, así como diferencias en el dinamismo de los mercados estatales, considerando que una mayor disponibilidad no necesariamente implica mejores condiciones de acceso si los precios no corresponden con la capacidad de compra de los hogares.

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



Fuente: BBVA Research con datos del SNIIV

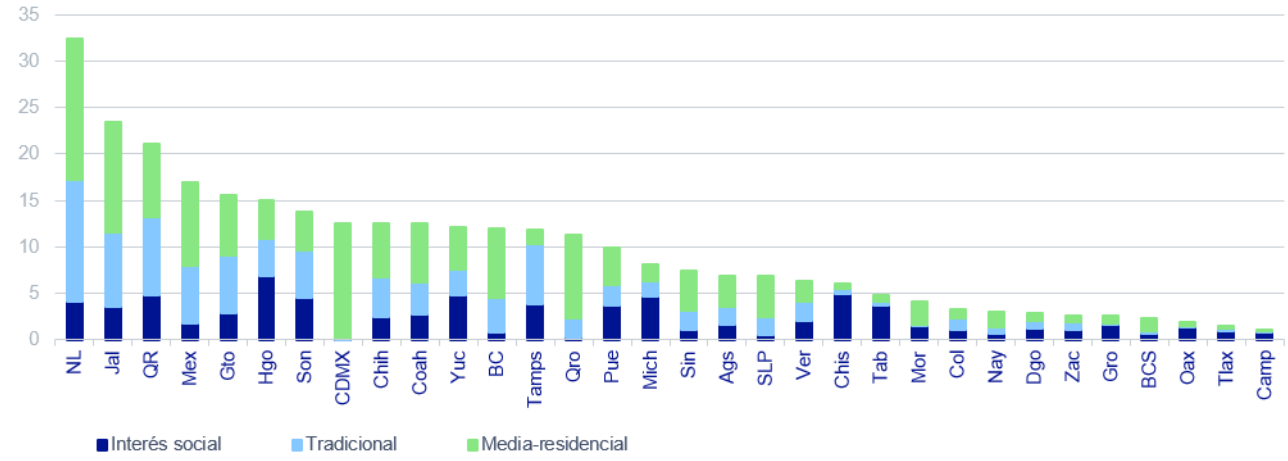
Al cierre de 2025, el Registro Único de Vivienda reportaba un poco más de 265 mil viviendas en proceso de construcción o terminadas, concentrando el 43% en vivienda de interés social, el 32.7% en vivienda tradicional y el 24.3% en vivienda media y residencial.

La distribución de la vivienda por entidad federativa muestra una elevada concentración territorial y diferencias importantes en su composición por segmento. Nuevo León encabeza el registro con aproximadamente 26 mil viviendas, seguido de Tamaulipas, Jalisco, Yucatán y Querétaro, que presentan inventarios de entre 14 mil y 20 mil unidades. En contraste, entidades como Campeche, Tlaxcala, Baja California Sur y Oaxaca registran los menores volúmenes, con menos de 2 mil viviendas cada una.

Por segmento, la vivienda de interés social y tradicional concentra una parte importante del inventario en entidades como Nuevo León, Tamaulipas y Jalisco, mientras que la vivienda media-residencial presenta una mayor participación relativa en otros mercados, como el Estado de México, Hidalgo y Chihuahua. Estas diferencias reflejan una oferta habitacional heterogénea, tanto en volumen como en composición, cuya capacidad para atender las necesidades de los hogares dependerá de su correspondencia con el poder adquisitivo y el ritmo de colocación en cada mercado.

El número de viviendas nuevas vendidas por entidad federativa permite evaluar el dinamismo del mercado inmobiliario y complementar el análisis de asequibilidad. Mientras que el Ipavir refleja la evolución del poder adquisitivo de los hogares frente a los precios de la vivienda, las transacciones muestran la demanda que efectivamente se concreta. Su comparación con el inventario disponible permite estimar la velocidad de absorción de la oferta e identificar posibles desequilibrios entre construcción y colocación. Asimismo, las diferencias estatales en el volumen de ventas y su composición por segmento ayudan a determinar si la vivienda disponible corresponde con la capacidad de compra de los hogares.

FINANCIAMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA, DICIEMBRE DE 2025 (MILES DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research con datos del SNIIV

El financiamiento para la adquisición de vivienda nueva presenta una elevada concentración geográfica y diferencias significativas en su composición por segmento. Nuevo León encabeza el mercado con aproximadamente 32 mil viviendas financiadas, seguido de Jalisco con 23 mil y Quintana Roo con 21 mil. Estas tres entidades concentran los mayores volúmenes de operaciones, seguidas por el Estado de México, Guanajuato e Hidalgo, con registros de entre 15 mil y 17 mil viviendas. En contraste, entidades como Campeche, Tlaxcala, Oaxaca y Baja California Sur presentan los menores niveles de financiamiento, con menos de 2 mil viviendas cada una.

La composición del financiamiento revela diferencias importantes entre los mercados estatales. En Nuevo León, los segmentos tradicional y media-residencial concentran la mayor parte de las operaciones, con aproximadamente 12 mil y 15 mil viviendas, respectivamente; mientras que el interés social representa una proporción menor. Un comportamiento similar se observa en Jalisco y Quintana Roo, donde predomina el financiamiento de vivienda media-residencial. En cambio, Hidalgo presenta una participación relativamente elevada del segmento de interés social, con cerca de 7 mil viviendas, mientras que en entidades como Chihuahua, Baja California y Tamaulipas destaca el peso de la vivienda tradicional.

En términos generales, el segmento media-residencial tiene una participación relevante en buena parte de las entidades, particularmente en aquellas con mayor volumen de financiamiento. Esta distribución evidencia que la actividad hipotecaria no necesariamente se concentra en los segmentos de menor valor, aun cuando estos representan una proporción

importante de las necesidades habitacionales. Al relacionar estos resultados con el Ipavir y el inventario disponible, es posible evaluar si la composición del financiamiento corresponde con la oferta existente y la capacidad adquisitiva de los hogares. En particular, las diferencias entre entidades permitirán identificar mercados con una elevada actividad hipotecaria pese al deterioro del poder adquisitivo, así como aquellos donde un menor volumen de operaciones podría estar asociado con restricciones de ingreso, financiamiento u oferta habitacional.

Nuevo León, Jalisco y Quintana Roo concentran una elevada actividad de financiamiento y a la vez, presentan divergencias entre precios e ingresos superiores al promedio nacional, pero mantienen un volumen importante de operaciones hipotecarias. Esto plantea una pregunta relevante: ¿el deterioro del poder adquisitivo está modificando la composición del mercado hacia viviendas de mayor valor, en lugar de reducir de manera uniforme las transacciones? o dicho de otra forma ¿el deterioro del poder adquisitivo tiene impacto en todos los segmentos de mercado?

Cobertura de Oferta

La cobertura de la oferta apoya en evaluar la capacidad del mercado inmobiliario de atender el ritmo actual de adquisición de vivienda, es decir, mide la relación entre el número de viviendas disponibles y las viviendas financiadas durante un año con la siguiente fórmula:

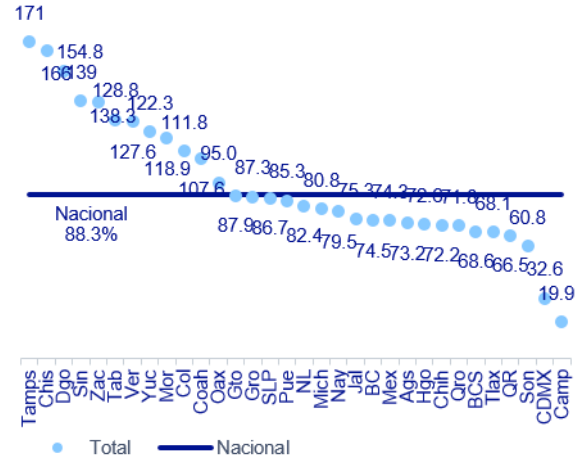
$$Cobertura\ de\ oferta\ = \frac{Viviendas\ disponibles\ (inventario)}{Viviendas\ financiadas\ en\ el\ año} \times 100$$

Este indicador tiene dos interpretaciones: la primera permite estimar cuántos meses de operaciones podrían cubrirse con el inventario existente, suponiendo que se mantiene el ritmo de financiamiento; la segunda muestra qué porcentaje de las transacciones anuales podría atenderse con la vivienda disponible. Elaboramos este indicador únicamente con información de viviendas financiadas e inventario de vivienda nueva ya que para el mercado de usada no contamos con información oficial sobre el inventario.

Una cobertura de 100% significa que el inventario equivale a un año de operaciones, mientras que un valor superior indica que existen más viviendas disponibles que las financiadas durante ese periodo. Sin embargo, esto no necesariamente implica sobreoferta, ya que parte del inventario puede encontrarse todavía en construcción o no corresponder con los precios y características de las viviendas que los hogares pueden adquirir. Además, la oferta disponible puede no coincidir con los precios, la ubicación o las características que buscan los compradores. Por tanto, una cobertura elevada no demuestra que existan más viviendas de las que el mercado necesita, sino únicamente que el inventario registrado supera el volumen anual de operaciones financiadas.

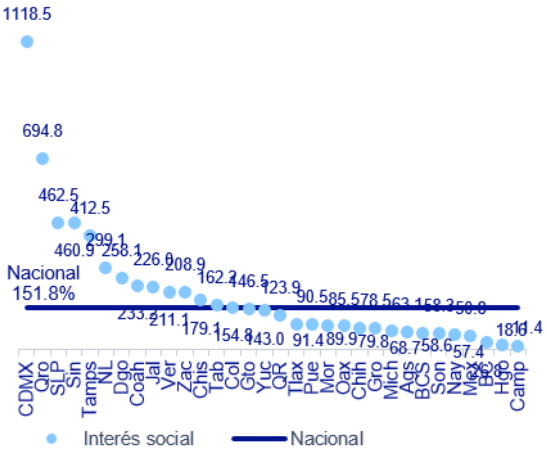
Su análisis por entidad federativa y segmento, en conjunto con el Ipavir, permite distinguir si las restricciones de acceso están asociadas con una disponibilidad limitada de vivienda, con el deterioro del poder adquisitivo de los hogares o con una combinación de ambos factores.

COBERTURA DE OFERTA
(PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi, SHF y SNIIV

COBERTURA DE OFERTA INTERÉS SOCIAL
(PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi, SHF y SNIIV

La cobertura de la oferta de vivienda presenta diferencias importantes entre las entidades federativas, con un promedio nacional de 88.3%, lo que indica que el inventario disponible equivale aproximadamente a 10.6 meses de financiamiento, considerando el ritmo anual de operaciones.

Diez entidades superan el 100% de cobertura, destacando Tamaulipas con 171%, Chiapas con 166% y Durango 154.8%, donde la oferta disponible representa más de un año y medio de viviendas financiadas, dicho de otra forma, el inventario existente permitiría cubrir el 71%, 66% y 54.8% más operaciones de las realizadas en 2025, respectivamente, suponiendo que se mantiene el ritmo actual de financiamiento. También sobresalen Sinaloa, Zacatecas y Tabasco, con inventarios superiores al volumen anual de operaciones. Estos resultados reflejan una mayor disponibilidad relativa de vivienda, aunque no necesariamente implican un exceso de oferta, ya que el inventario puede no corresponder con los segmentos de precio demandados, o que la vivienda que está en proceso de construcción todavía no está terminada y lista para su colocación.

En contraste, la mayoría de las entidades registra coberturas inferiores al promedio nacional. Destacan Ciudad de México con 19.9% y Campeche 32.6%, con los niveles más bajos, seguidos de Sonora con 60.8% de cobertura. En estos mercados, el inventario disponible representa una proporción reducida de las operaciones anuales, lo que podría indicar una menor disponibilidad relativa de vivienda, también cabe destacar que la oferta con la que disponemos es únicamente la del RUV por lo que puede ser que estos mercados no sean atendidos por esta vivienda. Por su parte, entidades con elevada actividad inmobiliaria, como Nuevo León, Jalisco, Estado de México y Quintana Roo, presentan coberturas inferiores al 100%, lo que sugiere una absorción relativamente rápida del inventario al ritmo actual de financiamiento.

La cobertura de la oferta de vivienda de interés social presenta una marcada heterogeneidad territorial, con un indicador nacional de 151.8%, lo que significa que el inventario disponible

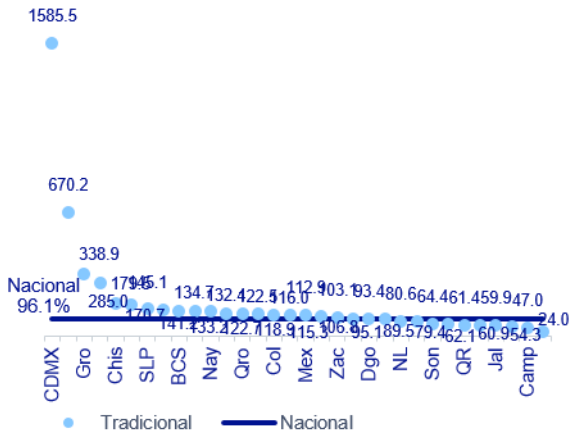
equivale aproximadamente a 18 meses de operaciones financiadas. Este nivel supera considerablemente la cobertura del mercado total de 88.3%, lo que refleja una mayor disponibilidad relativa de vivienda de interés social frente al ritmo actual de financiamiento. Recordemos que el Programa de Vivienda de Bienestar inició operaciones en agosto de 2025 por lo que mucha de esta oferta disponible todavía está en las primeras etapas de construcción.

Las mayores coberturas se registran en Ciudad de México, Quintana Roo y San Luis Potosí, donde el inventario supera ampliamente el volumen anual de viviendas financiadas. Estos resultados podrían estar asociados con un reducido número de operaciones en el segmento (como es el caso de Ciudad de México y Quintana Roo), más que con una acumulación elevada de viviendas disponibles. Por ello, una cobertura elevada no necesariamente implica sobreoferta, sino que también puede reflejar restricciones de asequibilidad o financiamiento.

En contraste, entidades como Campeche con 11.4%, Hidalgo con 18.6% y Baja California con 26.8% presentan las menores coberturas, lo que indica un inventario reducido respecto al número de viviendas financiadas en el segmento social. En estos mercados, la disponibilidad de vivienda de interés social podría representar una restricción adicional para atender la demanda observada. Las diferencias entre entidades muestran que el comportamiento del segmento no puede explicarse únicamente por el volumen de construcción, sino también por la capacidad de compra de los hogares y el acceso al crédito hipotecario.

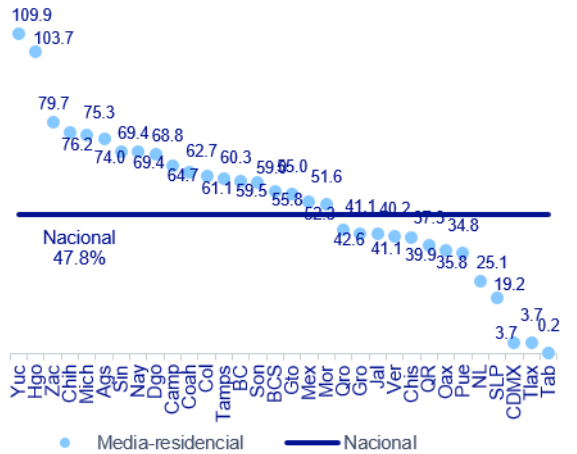
La elevada cobertura nacional de vivienda de interés social, en comparación con el mercado total, plantea una cuestión relevante: si este segmento concentra una parte importante de las necesidades habitacionales, ¿por qué el inventario disponible supera el ritmo de financiamiento? Para responderla, es necesario analizar conjuntamente el Ipavir, el número absoluto de viviendas disponibles y la composición de las operaciones hipotecarias, a fin de distinguir entre una oferta relativamente abundante y un mercado limitado por la capacidad adquisitiva de los hogares.

COBERTURA DE OFERTA TRADICIONAL
(PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi, SHF y SNIIV

COBERTURA DE OFERTA MEDIA RESIDENCIAL
(PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi, SHF y SNIIV

La cobertura de la oferta de vivienda tradicional presenta importantes diferencias entre entidades federativas, con un indicador nacional de 89.1%, equivalente a aproximadamente 10.7 meses de financiamiento al ritmo actual de operaciones. Destaca Quintana Roo, con una cobertura considerablemente mayor que la del resto del país, seguido de otras entidades cuyos inventarios también superan ampliamente el volumen anual de viviendas financiadas.

Al excluir los valores más elevados, se observa una distribución más homogénea, con numerosas entidades que registran coberturas cercanas o inferiores al 100%. Esto indica que, en buena parte del país, el inventario de vivienda tradicional equivale aproximadamente a un año o menos de financiamiento. Las diferencias territoriales reflejan distintos ritmos de absorción, que pueden responder tanto al volumen de viviendas disponibles como a la capacidad de compra de los hogares.

En comparación con la vivienda de interés social, cuya cobertura nacional alcanza 151.8%, el segmento tradicional presenta una menor disponibilidad relativa frente al financiamiento observado. Sin embargo, la elevada dispersión estatal muestra que el equilibrio entre oferta y operaciones no es uniforme.

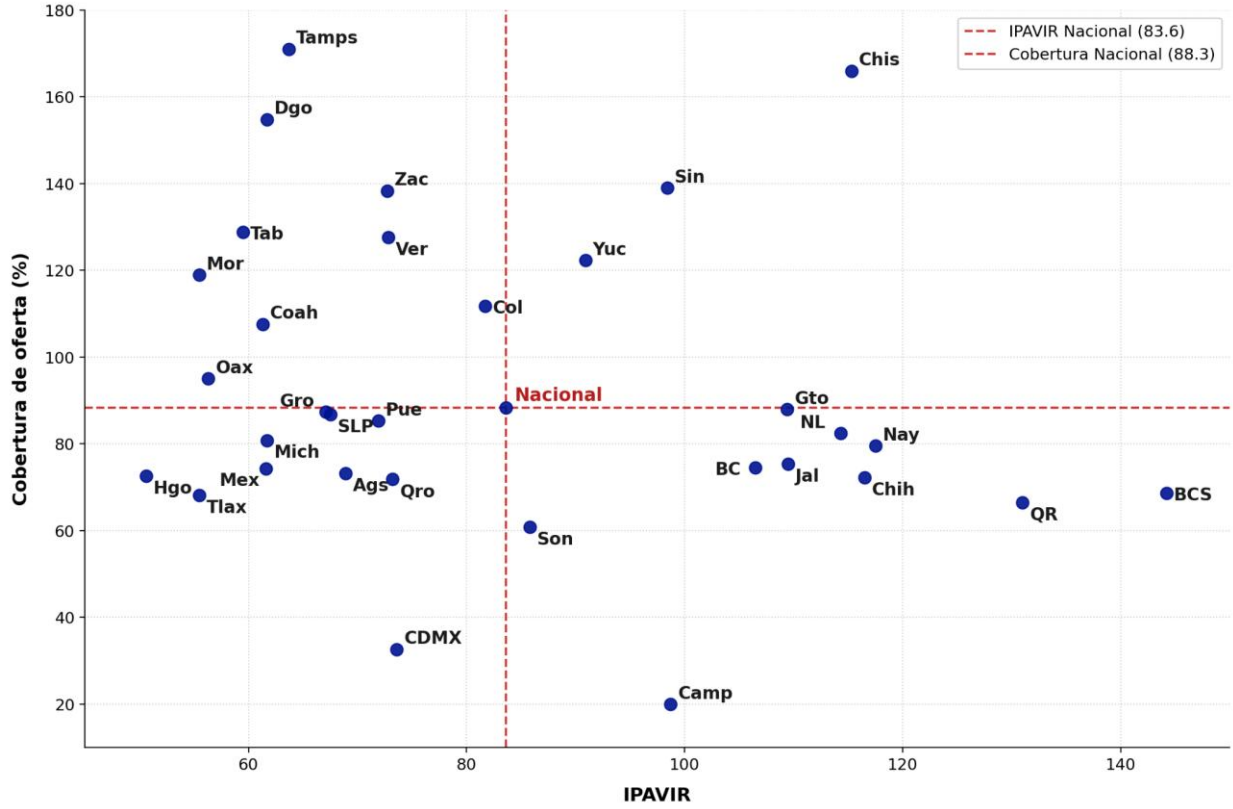
La cobertura de la oferta de vivienda media-residencial presenta un indicador nacional de 47.8%, equivalente a aproximadamente 5.7 meses de financiamiento al ritmo actual de operaciones, el nivel más bajo entre los tres segmentos analizados. Yucatán con 109.9% e Hidalgo con 103.7% son las únicas entidades donde el inventario disponible supera el volumen anual de viviendas financiadas, seguidas de Zacatecas, Chihuahua y Michoacán. En contraste, la mayoría de las entidades registra coberturas inferiores al promedio nacional, destacando Tabasco, Tamaulipas, Ciudad de México y San Luis Potosí entre los mercados con menor disponibilidad relativa de vivienda.

A diferencia de los segmentos de interés social y tradicional, donde las coberturas nacionales alcanzan 151.8% y 89.1%, respectivamente, la vivienda media-residencial presenta una relación más reducida entre inventario y financiamiento. Esto sugiere una mayor absorción relativa de la oferta disponible. Las diferencias territoriales evidencian que el dinamismo del mercado no es homogéneo y que una cobertura reducida puede responder tanto a una colocación más activa como a restricciones en la disponibilidad de nuevos desarrollos.

El acceso a la vivienda enfrenta distintos desequilibrios estatales

La comparación entre el Ipavir y la cobertura de oferta permite identificar cuatro grupos de entidades federativas según el deterioro del poder adquisitivo de los hogares y la disponibilidad de vivienda respecto al financiamiento observado. Para esta clasificación se utilizan como referencias los indicadores nacionales: 83.6 puntos para el Ipavir y 88.3% para la cobertura de oferta. Esta combinación permite distinguir mercados donde las restricciones de ingreso coinciden con una menor disponibilidad relativa de vivienda, de aquellos donde existe inventario suficiente respecto al ritmo actual de operaciones, pero persisten dificultades de acceso.

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. En este grupo se encuentran Chiapas, Sinaloa y Yucatán, entidades donde el deterioro del poder adquisitivo supera el nivel nacional, pero el inventario disponible también representa una proporción relativamente elevada de las viviendas financiadas. Destaca Chiapas, con un Ipavir cercano a 115 puntos y una cobertura de 166%, seguido de Sinaloa, con aproximadamente 98 y 139%, respectivamente. Esta combinación sugiere que las restricciones de acceso no necesariamente se explican por una insuficiencia general de vivienda, sino que podrían estar relacionadas con un desajuste entre los precios de la oferta disponible y la capacidad de compra de los hogares.

Grupo 2. Ipavir superior al nacional y baja cobertura de oferta. Aquí se ubican principalmente entidades del norte y algunos mercados turísticos, como Baja California Sur, Quintana Roo, Nuevo León, Jalisco, Chihuahua y Baja California, además de Nayarit, Sonora y Campeche.

Baja California Sur y Quintana Roo presentan algunos de los mayores deterioros del poder adquisitivo, con indicadores superiores a 130 puntos, mientras que sus coberturas se sitúan alrededor de 70%. Esta combinación resulta particularmente relevante, ya que la apreciación de la vivienda supera ampliamente el crecimiento de los ingresos y, simultáneamente, el inventario representa una proporción reducida de las operaciones financiadas. En estos mercados podrían coexistir restricciones de asequibilidad y una disponibilidad limitada de vivienda, lo que plantea mayores desafíos para ampliar el acceso habitacional.

Grupo 3. Ipavir inferior al nacional y alta cobertura de oferta. Incluye entidades como Tamaulipas, Durango, Zacatecas, Tabasco, Veracruz, Morelos, Oaxaca, Coahuila y Colima. Destacan Tamaulipas, con una cobertura cercana al 171%, Durango con 155% y Zacatecas con 139%, mientras que sus indicadores de divergencia entre precios e ingresos permanecen por debajo del nacional. Estos resultados reflejan mercados con una mayor disponibilidad relativa de vivienda y un deterioro comparativamente menor del poder adquisitivo. Sin embargo, una cobertura elevada también podría responder a un ritmo reducido de financiamiento, por lo que no debe interpretarse automáticamente como una condición de equilibrio o de mayor asequibilidad.

Grupo 4. Ipavir inferior al nacional y baja cobertura de oferta. En este grupo se ubican entidades como Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo, Tlaxcala, Querétaro, Aguascalientes, Michoacán, Puebla, San Luis Potosí y Guerrero. Destaca Ciudad de México, cuya cobertura es cercana al 20%, una de las menores del país, a pesar de presentar un Ipavir inferior al nacional. Esta combinación indica que, aunque la divergencia acumulada entre precios e ingresos es relativamente menor, el inventario disponible representa una proporción reducida del financiamiento observado. Por tanto, un menor deterioro del poder adquisitivo no necesariamente implica condiciones favorables de acceso, especialmente en mercados donde la oferta disponible es limitada frente al volumen de operaciones.

En conjunto, los resultados muestran que la relación entre el poder adquisitivo y la disponibilidad de vivienda es heterogénea entre entidades federativas. La clasificación permite identificar mercados con posibles restricciones simultáneas de ingreso y oferta, así como otros donde el inventario es relativamente abundante, pero el deterioro del poder adquisitivo podría limitarla colocación de las viviendas. No obstante, estas relaciones no establecen por sí solas causalidad ni permiten determinar la existencia de sobreoferta o escasez estructural. Para profundizar en el diagnóstico, es necesario considerar la composición del inventario y del financiamiento por segmento de vivienda, dado que una cobertura elevada a nivel agregado puede ocultar diferencias importantes entre la oferta de interés social, tradicional y media-residencial.

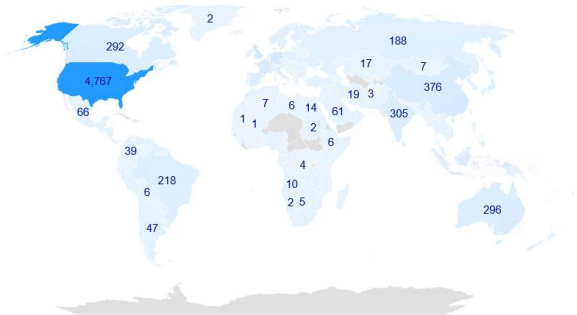
4. Centros de Datos podrían afianzar a la Edificación

Durante los años 2023 y 2024 el auge en naves industriales generó un impulso para el sector de la Construcción, particularmente para la Edificación Productiva. Entonces, el auge del sector exportador junto con cambios en los patrones de consumo doméstico fueron los detonadores de esos tipos de inmuebles. Ahora, con la incertidumbre generada por la no renovación del T-MEC, así como la marcada caída del consumo doméstico, ha disminuido el dinamismo de las naves industriales.

No obstante, ahora surge una nueva oportunidad para este tipo de obras inmobiliarias. La creciente demanda por servicios digitales en general, entre los que destacan los de inteligencia artificial, han llevado a un creciente ciclo de inversión en centros de datos alrededor del mundo. Con base en información de Data Center Map, actualmente existen más de 12 mil centros de datos en el mundo, tan sólo en Norteamérica se ubican poco más de 5.1 mil.

En México se tienen registrados únicamente 66 centros de datos, la mayor parte en el Bajío. A nivel estatal, Querétaro resalta como el clúster principal de este tipo de inversiones; aun cuando es una zona caracterizada por una marcada sobreexplotación de acuíferos subterráneos. Tómese en cuenta que la disponibilidad hídrica es relevante para la viabilidad de los centros de datos por los sistemas de enfriamiento como abundaremos más adelante.

CENTROS DE DATOS
(UNIDADES)



Fuente: BBVA Research con datos de datacentermap.com

CENTROS DE DATOS
(UNIDADES)



Fuente: BBVA Research con datos de datacentermap.com

Más relevante aún que el número actual de centros de datos, es el monto de inversión que se planea para los próximos años. Dado el alto consumo de energía de estos inmuebles, la inversión en centros de datos se mide en MW en lugar de metros cuadrados como suele ser común en la Edificación. De acuerdo a JLL, se estima el desarrollo de 100 GW de nuevos centros de datos del 2026 al 2030, lo que llevará a duplicar la capacidad instalada a nivel mundial, la cual se estima en 115 GW hasta 2026. En México, la capacidad instalada en

México es de apenas 0.28 GW de acuerdo a la Asociación Méxicana de Data Centers.

Demanda sostenida por centros de datos

Revisamos los reportes financieros de las siete empresas más relevantes en temas tecnológicos actualmente: Alphabet, Amazon, Apple, Meta, Microsoft, Nvidia y Tesla. En éstos, se documenta una expansión sustancial de la inversión en infraestructura tecnológica; así como las necesidades de capacidad futura para el desenvolvimiento de sus actividades. En ambos casos, se requiere de la construcción de inmuebles. Microsoft, Meta y Alphabet identifican explícitamente contratos de arrendamiento aún no iniciados relacionados principalmente con centros de datos. Amazon presenta un aumento considerable de activos en AWS; y NVIDIA combina inversión propia en activos con contratos para consumir servicios de nube. No obstante, los importes publicados mezclan, según la empresa, edificios, servidores, redes, energía y otras actividades. Por ello, no representan una medida homogénea del gasto exclusivo en construcción de centros de datos y no deben sumarse entre sí.

Microsoft, Meta y Alphabet ofrecen la evidencia más directa de demanda futura de instalaciones y capacidad de centros de datos mediante arrendamientos todavía no iniciados. Amazon muestra una expansión importante de activos en AWS, pero sus compromisos incluyen otras instalaciones. NVIDIA evidencia su demanda por servicios de cómputo en la nube y de capacidad industrial para la cadena de suministro, no necesariamente de construcción propia. En Apple la información es insuficiente para aislar centros de datos; mientras que Tesla no presenta datos al respecto.

Las cifras de arrendamientos, compras, construcción y adquisiciones pueden superponerse o corresponder a horizontes temporales distintos. Los compromisos no equivalen a desembolsos realizados. En particular, Alphabet menciona un acuerdo para adquirir Intersect por 4.8 mil millones de dólares (mdd), y una participación de Meta en un campus en Luisiana con compromisos iniciales de arrendamiento de aproximadamente 12.3 mil mdd. Estos importes tampoco deben agregarse automáticamente a los totales anteriores; pero sí constituyen un indicador de la fuerte inversión planeada en el corto plazo. Esto, una vez más, implica una participación de inversión inmobiliaria, particularmente en centros de datos.

En esta revisión no se identifica una cifra comparable de inversión exclusivamente en construcción de centros de datos para las siete compañías, ni desagrega de manera consistente su ubicación geográfica. En consecuencia, no permite estimar directamente la inversión en México, el empleo local o la demanda de obra civil.

Estas inversiones por parte de las empresas señaladas, no es la única a considerar. Debe sumarse también las inversiones en centros de datos que requieren otras empresas de servicios digitales como son el comercio electrónico, entretenimiento (streaming, videojuegos, etc.), servicios de apoyo logístico y los mismos servicios de telecomunicaciones entre otros. En conjunto, se constata la gran oportunidad que existe de que México pudiese capturar una

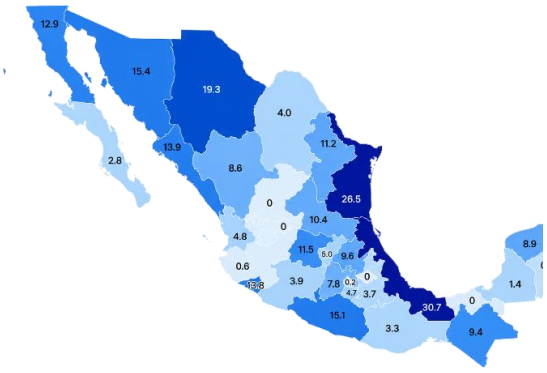
parte relevante de la inversión en centros de datos que se esperaba a nivel global y particularmente en Norteamérica.

Sin embargo se requiere más que edificar un inmueble

La viabilidad de la edificación de centros de datos va más allá de la construcción de una nave industrial. Si bien cada industria tiene requerimientos específicos para poder instalarse físicamente en algún parque industrial, las necesidades de los centros de datos lucen más demandantes. Dos recursos sobresalen. El primero es la disponibilidad energética, particularmente la electricidad. Estas instalaciones son altamente demandantes de energía, tal que su capacidad se mide en MW y no en metros cuadrados como el resto de las edificaciones. En segundo lugar, dado el alto calor que generan, los centros de datos requieren grandes cantidades de agua para poder enfriar sus sistemas. En general, todas las industrias requieren de estos dos insumos, y su disponibilidad geográfica define en gran medida su ubicación; pero esto es más relevante aún en el caso de los centros de datos.

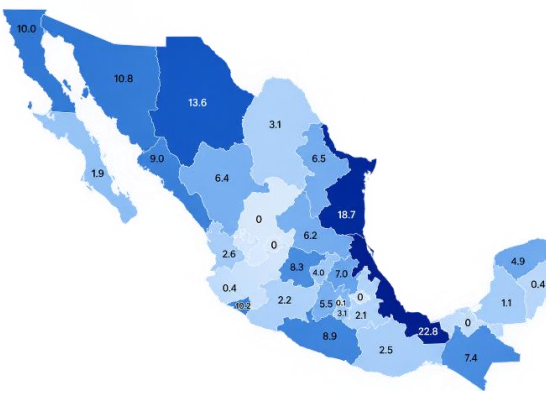
Con base en lo anterior, lo cierto es que México no cuenta con una gran disponibilidad de estos bienes, ni de electricidad, y menos aún de agua. A diferencia de otros países, donde la capacidad energética e hídrica es mucho más alta; México tiene mucho por hacer en ambos rubros. Actualmente se sigue invirtiendo en aumentar la capacidad eléctrica del país, por ejemplo, en 2026 se presupuestaron 39.88 mil millones de pesos (mdp) para obra pública en este sector; mientras que para 2027 se propusieron 38.0 mil mdp. Más aún, desde este año se contempla los contratos mixtos, mismo concepto que las asociaciones público privadas, en el sector energético. Esto permite la participación del sector privado en este tipo de obras, que en la administración anterior estaba vetada; lo que podría incrementar aún más la oferta energética de México dada las maltrechas finanzas públicas. En cualquier caso, lo cierto es que si bien existe capacidad, se debe desarrollar aún más esta industria.

GENERACIÓN BRUTA ELÉCTRICA 2025
(MILES DE GW)



Fuente: BBVA Research con datos del SIE, Sener

GENERACIÓN BRUTA ELÉCTRICA 2026
(MILES DE GW)

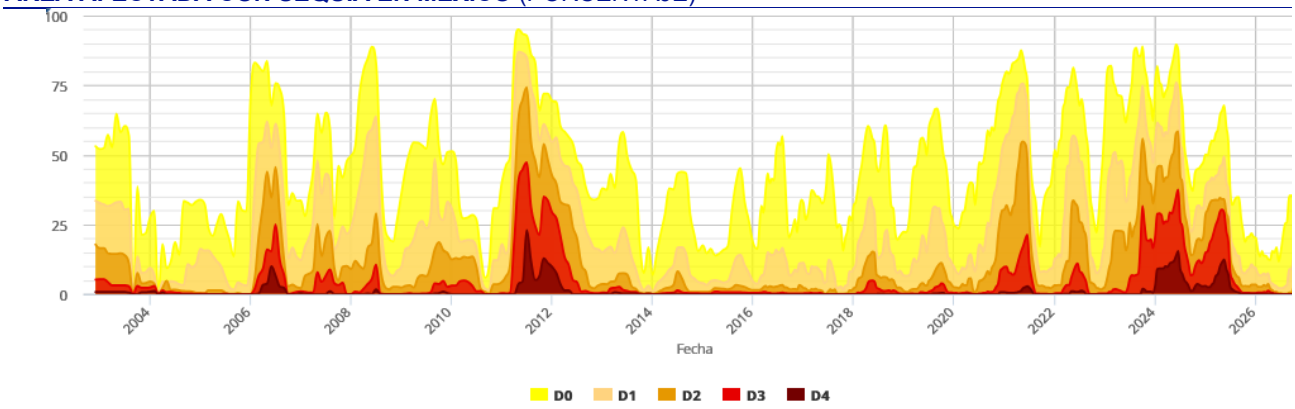


Fuente: BBVA Research con datos del SIE, Sener

No obstante, el tema más relevante es la disponibilidad de agua para los sistemas de enfriamiento. México no es un país con una gran abundancia de agua renovable, de hecho no es de los principales países de Latinoamérica. Por ejemplo, Brasil, Colombia, Perú, Venezuela

y Chile cuentan con mayor disponibilidad de este tipo de agua dulce renovable total. Por otro lado, en términos per cápita, Chile, Surinam, Bolivia, Perú y Colombia están en mejor posición que México con base en información de Aquastat de la FAO. Además, México ha sufrido de sequía en años recientes, sobre todo a partir del año 2020 como muestra Conagua.

ÁREA AFECTADA CON SEQUÍA EN MÉXICO (PORCENTAJE)



Fuente: Comisión Nacional del Agua

Con base en información de AquaStat, del año 2020 al 2022, México presenta una disponibilidad per cápita de entre 3,200 y 3,500 m³/persona/año de este líquido, por lo que se considera que cuenta con un nivel de estrés hídrico medio a alto. Además hay que sumar la alta heterogeneidad geográfica entre la actividad económica y la disponibilidad hídrica. Por ejemplo, en México la mayor parte de la industria se ubica en el norte y centro del país (incluido el Bajío), alrededor del 80% del PIB. También en estas regiones se localiza más del 75% de la población; pero apenas un tercio de las fuentes renovables de agua están en estas zonas. Incluso en algunas zonas del norte el estrés hídrico se considera severo, por debajo de los 1,000 m³/persona/año.

Por otro lado, en el sur y sureste de México se concentra más del 67% del agua renovable (cuencas Grijalva y Usumacinta), aunque aporta menos del 20% del PIB y poco menos de una cuarta parte de la población. Esto podría apuntar hacia una oportunidad de inversión para estas regiones del país y así aumentar su industrialización.

La distribución por actividad económica del agua en México revela que el sector agropecuario es el principal demandante de este recurso, con más del 65% del total de metros cúbicos; seguido por el uso público y doméstico con casi el 15% y la industria en general únicamente poco más del 3%.[6] Con lo que se evidencia que la prioridad del uso del agua está en la producción de alimentos y el uso por parte de los hogares; y no en la industria.

6: Ver Agua ya no pasa por mi casa: una revisión de la situación hídrica actual.

La oferta de electricidad puede incrementarse a través de la inversión; lo que aumentaría la viabilidad del desarrollo de centros de datos en el país. No obstante, la mayor disponibilidad de agua para este tipo de inmuebles luce mucho más complejo que aumentar la oferta eléctrica. Además, dado el fuerte estrés hídrico presente en el país, la inversión en obras hídricas podría enfocarse en sectores estratégicos como es el caso de la agricultura, la ganadería, la agroindustria y por supuesto el consumo humano.

A esto, hay que sumar la sustentabilidad de largo plazo de dichos inmuebles y el impacto a las comunidades cercanas a su ubicación. El rechazo social a este tipo de instalaciones va más allá del uso del agua, por ejemplo, por la contaminación auditiva que generan.

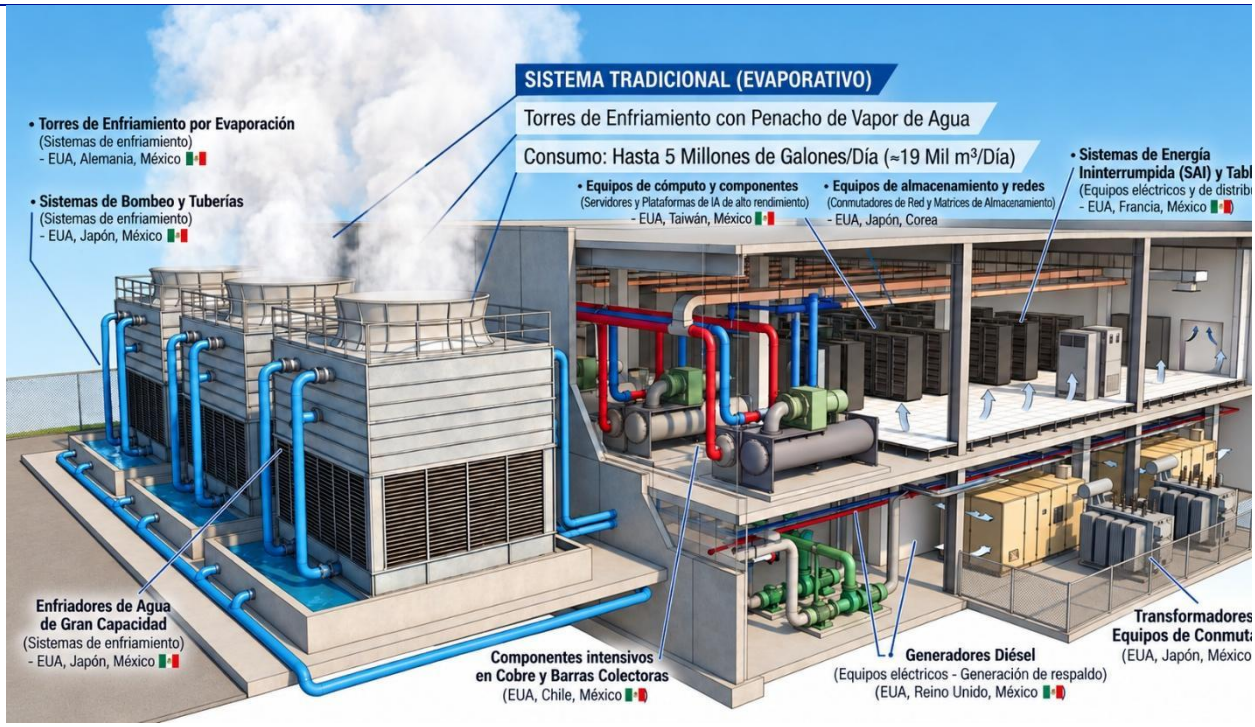
No solo de luz y agua vive el centro de datos

Como se señaló, existe la intención de duplicar la capacidad de centros de datos a nivel global para el año 2030. Esto implica altas inversiones monetarias, donde la construcción del inmueble que alberga a cada centro de datos es una parte menor del monto total. La mayor parte de esta inversión se destina a los distintos dispositivos necesarios para la operación de estos mismos centros. Y es precisamente la mayor demanda por estos dispositivos electrónicos, dada por centros de datos en EUA entre otros, lo que ha impulsado las exportaciones mexicanas de electrónicos como mostramos en Situación Regional Sectorial México. Dentro de los dispositivos que más demandan los centros de datos están:

- Servidores y racks
- Hardware y equipos de cómputo
- Equipos eléctricos
- Transformadores y equipos de conmutación eléctrica
- Sistemas de enfriamiento
- Equipos de distribución eléctrica
- Equipos de almacenamiento y redes
- Componentes intensivos en cobre

De esta lista se observa que la mayor parte pertenecen a la categoría de equipo electrónico, pero hay un par que corresponden a otra categoría. Los componentes intensivos en cobre y los sistemas de enfriamiento. La ya citada alta dependencia de la disponibilidad de agua por parte de los centros de datos se debe a que sus sistemas de enfriamiento están basados en agua como se muestra en el modelo siguiente.

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



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi, Banco de México, World Economic Forum y OCDE
Nota: Elaboración propia mediante IA con Gemini Notebook (2026)

Sin embargo, también hay centros de datos cuyos sistemas de enfriamiento dependen en mucho menor medida del agua, como el ejemplo del segundo modelo de centro de datos. No se trata de un modelo teórico, de hecho, la inversión anunciada en un centro de datos en Querétaro por parte de CloudHQ utilizaría sistema de refrigeración secos.[7] Aunque debe reconocerse que este cambio de tecnología lleva a que el costo sea mucho más alto para su construcción.

México es un jugador relevante en la producción de sistemas de enfriamiento de distintos tipos. Aunque no se trata de equipo electrónico propiamente dicho, también es una de las industrias que se ha beneficiado de la mayor demanda de estos centros de datos en EUA como evidencia sus crecientes exportaciones. Aun en el caso de que se requieran adecuaciones para que estos sistemas de enfriamiento cumplan con los requerimientos específicos de los nuevos centros de datos; México ya cuenta con una infraestructura productiva que, de ser necesario, sería menos costoso que para otros países.

Por otro lado, México también cuenta con una fuerte red de suministro en la red de valor de los centros de datos. De los dispositivos indicados como relevantes para la operación de estos inmuebles, México cuenta con una producción relevante y se consolida como un jugador relevante a nivel internacional a partir de la creciente exportación de los mismos.

7: Ver Plan México Avanza

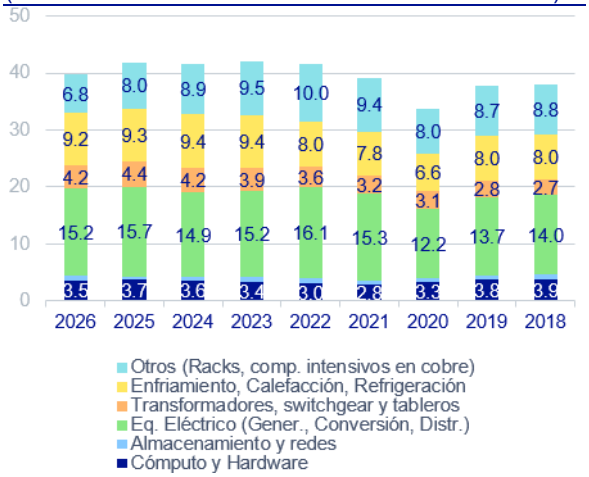
MODELO DE CENTRO DE DATOS CON SISTEMAS DE ENFRIAMIENTO SECO



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi, Banco de México, World Economic Forum y OCDE
Nota: Elaboración propia mediante IA con Gemini Notebook (2026)

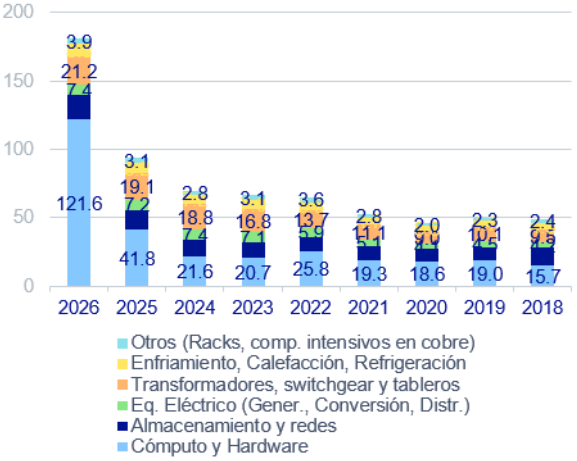
La producción de las industrias manufactureras especializadas en la lista de dispositivos empleados en los centros de datos ha crecido de forma sostenida desde el año 2021 hasta 2025, y solo ahora en 2026 vemos un ligero ajuste. El aumento de la producción en términos constantes del total de estos productos no fue solo una recuperación después del periodo pandémico, ya que el nivel alcanzado desde el 2021 superó lo observado en 2018 y 2019.

PRODUCCIÓN *TECH* EN MÉXICO
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Nota: Cifras acumuladas de enero a julio de cada año
Fuente: BBVA Research con datos de Inegi, Banco de México y US Census

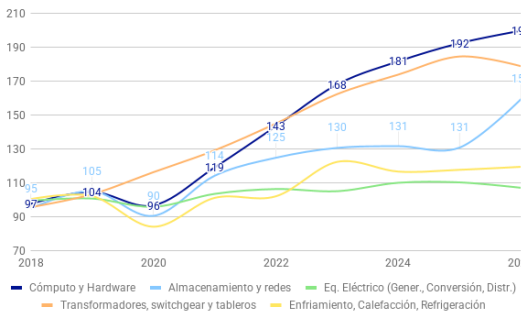
EXPORTACIONES *TECH* DE MÉXICO
(MILES DE MILLONES DE DÓLARES CORRIENTES)



Nota: Cifras acumuladas de enero a julio de cada año
Fuente: BBVA Research con datos de Inegi, Banco de México y US Census

Una historia bastante similar se presenta en las exportaciones de esas mismas mercancías. La diferencia es que en 2025 se dispara el monto exportado en cifras corrientes, pero el crecimiento es aún más pronunciado en lo que va de este año 2026. Como hemos mencionado, esto se debe a la alta demanda estadounidense principalmente. No obstante, el destacado resultado de las exportaciones mexicanas a Estados Unidos no se limita a los electrónicos. Se observa también un destacado desempeño en el caso de sistemas de enfriamiento y un tipo de mueble en particular como son los *racks*; bienes altamente requeridos por los centros de datos.

PRODUCCIÓN *TECH* EN MÉXICO
(ÍNDICE VOLUMEN FÍSICO JULIO 18 = 100)



Nota: Cifras acumuladas de enero a julio de cada año.
Fuente: BBVA Research con datos de Inegi, Banco de México y US Census

PRODUCCIÓN *TECH* EN MÉXICO
(ÍNDICE VOLUMEN FÍSICO, VARIACIÓN % ANUAL)



Nota: Cifras acumuladas de enero a julio de cada año.
Fuente: BBVA Research con datos de Inegi, Banco de México y US Census

El aumento de la producción de estos dispositivos también se constata al observar la dinámica de la producción, pero esta vez siguiente el índice de volumen físico. En este caso, las clasificaciones de manufacturas señaladas crecen de forma constante desde el año 2021 hasta 2026.

De esta forma, se evidencia que México está en condiciones de proveer la mayor parte de los requerimientos que se requieren para la construcción y operación de los centros de datos.

Sistemas de enfriamiento define viabilidad de centros de datos

Los distintos servicios digitales, más allá de los dedicados a la inteligencia artificial, tienen una demanda creciente por centros de datos. Esto ha propiciado planes de inversiones de grandes dimensiones para la edificación de estos centros al grado de buscar duplicar la capacidad instalada en menos de cuatro años. Esto representa una oportunidad para la Edificación en México, que le dé un cimiento adicional al sector de la Construcción.

Sin embargo, hay que reconocer que México no cuenta con todas las condiciones necesarias para materializar esta oportunidad. Particularmente la poca disponibilidad de agua puede ser el gran dique que detenga el flujo de este tipo de inversión. Aun así, dadas las alternativas

tecnológicas en los sistemas de enfriamiento seco, hay un espacio para que, este tipo de centros de datos específicamente, sí se construyan en el país. Además, México cuenta con una compleja red de suministros que lo hacen atractivo para este tipo de infraestructura.

Materialmente México cuenta con alternativas para concretar esta oportunidad. Aun así, los aspectos más relevantes serán la sustentabilidad y el impacto a las comunidades donde se ubiquen dichos centros de datos.

5. Anexo estadístico

Cuadro 5.1 **INDICADORES ANUALES MACROECONÓMICOS**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026e
PIB real (variación % anual)	2.0	-0.4	-8.4	6.0	3.7	3.1	1.5	0.5	1.4
Consumo privado real (variación % anual)	1.5	0.9	-9.8	8.4	4.8	4.2	2.8	1.0	
Consumo del gobierno real (variación % anual)	3.1	-1.7	-0.7	-0.5	2.0	2.4	3.7	1.3	
Inversión en construcción real	-1.2	-3.1	-16.9	8.4	4.3	13.1	3.9	-4.6	
Residencial	1.1	-0.6	-17.5	7.1	-3.5	2.1	3.1	8.1	
No residencial	-3.6	-5.9	-16.1	9.9	13.0	23.5	4.6	-14.5	
PIB Servicios inmobiliarios	1.7	1.6	-0.4	4.8	2.9	2.4	1.0	1.6	0.9
Empleo formal privado total (IMSS)									
Miles de personas promedio (desestacionalizado)	19,988	20,427	19,865	20,354	21,214	21,959	22,332	22,470	
Variación % anual real	3.9	2.2	-2.8	2.5	4.2	3.5	1.7	0.6	
Masa salarial real (IMSS, variación % anual)	4.9	5.4	1.2	3.4	7.1	8.9	6.8	4.3	
Salario mínimo general (diario)									
Pesos nominales	88.4	102.7	123.2	141.7	172.9	207.4	248.9	278.8	
Variación % anual real	5.5	12.2	16.0	8.5	13.0	14.0	14.8	7.8	
Precios al consumidor (fdp, Variación % anual)	4.8	2.8	3.2	7.4	7.8	4.7	4.2	3.7	
TIIE 28 promedio (%)	8.0	8.3	5.7	4.6	7.9	11.4	11.1	8.7	
Tasa de interés 10 años B. Gob (M10)	8.0	7.5	6.2	6.9	8.8	9.1	9.7	9.3	

Fuente: BBVA Research con datos de Banco de México, Conasami, Inegi e IMSS

Cuadro 5.2 **INDICADORES ANUALES DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026e
PIB construcción real (variación % anual)	0.4	-5.2	-17.2	10.4	3.1	12.2	3.2	-1.1	2.4
Edificación	1.2	-3.0	-16.6	11.9	1.0	6.4	5.0	4.2	2.1
Construcción obras ingeniería civil u obra pesada	-6.1	-9.7	-25.3	5.6	8.9	45.0	1.0	-22.5	6.2
Trabajos especializados para la construcción	5.3	-10.5	-11.0	7.0	8.7	8.9	-3.4	0.7	1.6
Empleo construcción (IMSS)									
Total (miles de personas promedio)	1,682.6	1,656.3	1,520.3	1,589.6	1,685.9	1,826.8	1,858.8	1,746.2	
Variación % anual	5.0	-1.6	-8.2	4.6	6.1	8.4	1.8	-6.1	
Valor real de la producción (variación % anual)									
Total	-6.3	-6.6	-19.5	-1.6	3.6	31.9	-6.9	-15.6	
Edificación	3.8	-3.3	-26.2	-8.5	8.8	12.0	5.9	-2.7	
Obras públicas	-4.5	-6.4	-12.5	4.4	-2.0	63.2	-16.9	-33.5	
Agua, riego, y saneamiento	-12.6	-17.7	-33.5	12.6	18.9	59.2	2.7	-36.3	
Eléctricas y comunicaciones	-1.8	-1.2	-39.7	-31.4	-0.2	92.5	4.7	13.4	
Transporte	-3.9	-9.2	2.6	-7.0	-20.8	99.2	-25.2	-29.5	
Petróleo y petroquímica	-17.9	6.5	-31.5	82.0	39.5	6.9	-8.6	-59.2	
Otras	-2.4	-17.6	-13.0	3.9	4.2	8.8	-7.1	2.8	
Precios de construcción (variación % anual)									
General	10.3	-0.1	5.1	15.3	8.6	3.8	3.5	3.9	
Materiales de construcción	11.3	-0.9	5.4	17.4	8.8	3.1	2.6	3.6	
Mano de obra	5.3	4.9	3.5	4.0	7.5	8.4	8.6	6.0	
Alquiler de maquinaria	3.4	2.6	3.0	6.1	3.2	4.4	6.6	1.3	
Registro de vivienda nueva									
Miles de viviendas	263.0	189.0	183.0	257.6	144.8	162.7	178.6	310.5	
Variación % anual	5.2	-28.1	-3.2	40.7	-43.8	12.4	9.8	73.9	
Vivienda terminada no vendida									
Miles de viviendas*	290.9	89.9	66.4	78.9	92.1	77.7	71.4	79.7	
Variación % anual	3.7	-69.1	-26.1	18.7	16.7	-15.6	-8.1	11.7	

*A partir de 2019 RUV elimina las viviendas terminadas no vendidas con más de 18 meses de antigüedad

Fuente: BBVA Research con datos de Banco de México, Inegi. IMSS, Infonavit y RUV

Cuadro 5.3 **INDICADORES ANUALES DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026e
Número de créditos otorgados (miles)									
Total	528.7	571.4	548.7	555.9	480.3	474.4	523.9	521.2	
Infonavit	360.0	336.0	324.8	322.5	284.6	312.3	367.4	376.3	
Fovissste	49.3	49.0	49.2	50.7	48.7	36.6	36.0	30.8	
Banca comercial	119.4	186.4	174.8	182.7	147.0	125.5	120.5	114.1	
Reducción**	29.4	36.1	22.7	20.5	16.6	8.3	9.1	9.0	
Créditos individuales	499.2	535.4	526.0	535.4	463.7	466.0	514.8	512.2	
Flujo de financiamiento (mmdp de junio de 2026)									
Total	514.2	661.6	643.9	693.2	639.0	601.6	614.4	596.5	
Infonavit	240.8	224.7	209.8	204.6	185.0	218.9	254.2	265.9	
Fovissste	64.8	61.1	59.3	56.7	51.4	37.6	38.1	34.5	
Banca comercial	208.6	375.7	374.7	431.8	402.7	345.1	322.0	296.2	
Cartera de crédito vigente Banca Comercial									
Saldos fin de periodo (mmdp)	1,113.6	1,186.0	1,348.8	1,383.3	1,426.4	1,485.4	1,476.6	1,483.8	
Índice de Morosidad (%)	2.6	2.9	3.3	3.6	2.6	2.6	2.8	3.0	
Cartera de crédito para construcción Banca Comercial									
Saldos fin de periodo (mmdp)	612.2	609.5	611.0	572.5	551.7	570.5	562.3	562.8	
Índice de Morosidad (%)	1.5	1.5	1.4	1.5	2.0	1.9	2.4	1.7	

*Monto a precios constantes de junio de 2026.
** Se refiere a los finan. (créditos y subsidios) que están considerando en dos o más instituciones. No considera el prod. “Infonavit Total” ni Segundo crédito del Infonavit.
Fuente: BBVA Research con datos de Banco de México, CNBV, Infonavit, Fovissste y Sedatu.

Cuadro 5.4 **ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA**

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
Nacional	10.4	10.1	9.7	9.4	9.2	8.7	8.2	8.7	8.9	8.9	8.5	7.3
Aguascalientes	10.0	10.2	9.3	9.0	8.9	7.7	8.1	9.5	10.8	12.1	11.8	10.3
Baja California	13.4	12.7	12.5	12.8	12.1	11.5	10.9	10.7	10.5	10.3	10.8	9.4
Baja California Sur	17.6	16.9	15.7	13.8	12.2	11.7	11.7	13.1	13.5	13.4	9.4	6.9
Campeche	11.0	10.3	10.5	11.0	10.6	10.6	10.1	9.4	9.0	8.5	6.1	5.7
Coahuila	12.3	11.1	9.7	7.9	6.6	5.6	5.9	8.1	9.3	9.7	7.9	7.0
Colima	10.8	10.4	10.4	10.8	10.9	11.0	10.9	10.7	10.0	8.7	7.9	6.9
Chiapas	10.4	11.1	11.3	11.6	10.8	9.9	8.9	8.6	8.7	9.3	7.6	6.5
Chihuahua	11.7	12.2	11.5	9.8	8.9	8.4	8.5	10.1	10.6	9.9	9.6	7.4
Ciudad de México	10.4	8.3	6.3	5.4	5.8	5.8	4.9	4.9	4.5	4.6	4.4	3.4
Durango	8.5	10.4	10.5	10.0	9.4	8.4	6.6	5.4	4.1	2.7	4.8	6.6
Guanajuato	8.5	9.3	10.1	11.0	11.2	10.8	9.9	9.6	9.3	8.9	8.5	8.2
Guerrero	11.9	9.6	7.8	6.7	6.0	5.5	5.9	7.5	8.5	9.2	7.3	4.9
Hidalgo	8.2	7.7	8.2	8.7	9.0	8.2	8.1	9.6	11.0	12.0	9.2	7.3
Jalisco	10.8	10.1	9.2	9.1	9.7	9.5	9.8	11.1	11.8	12.5	12.8	10.7
México	6.0	6.9	7.8	8.2	8.0	7.3	5.5	5.1	5.1	5.2	5.2	5.0
Michoacán	8.1	6.0	5.9	6.9	7.9	8.5	9.2	10.5	11.4	12.1	10.9	7.6
Morelos	7.3	7.3	9.1	10.1	11.0	12.0	10.5	10.5	10.4	10.0	8.6	5.2
Nayarit	13.1	12.6	12.2	11.1	10.8	10.5	10.9	12.5	12.8	12.4	10.5	8.5
Nuevo León	11.2	11.5	11.8	11.3	10.7	9.9	9.1	9.5	9.5	9.5	9.5	8.1
Oaxaca	8.8	9.5	10.7	12.3	12.2	11.4	9.4	8.0	7.6	8.0	6.7	6.7
Puebla	6.5	8.0	10.3	12.3	12.7	11.8	9.6	8.3	8.0	9.0	9.4	8.8
Querétaro	13.7	13.5	11.6	9.4	7.9	7.1	6.7	7.6	7.7	7.0	7.5	5.9
Quintana Roo	14.5	14.1	13.4	12.1	12.1	11.6	12.2	14.7	15.1	14.9	12.9	9.5
San Luis Potosí	7.9	9.7	10.5	10.7	10.3	9.6	9.0	8.8	8.3	7.7	7.1	6.6
Sinaloa	13.3	11.8	10.2	8.2	6.4	4.4	5.0	8.1	10.4	12.6	9.6	7.1
Sonora	13.1	13.8	12.9	11.3	10.3	9.6	8.9	9.7	9.6	8.7	9.1	8.8
Tabasco	10.8	10.9	10.5	10.7	9.7	8.6	7.0	5.6	5.1	5.2	5.8	7.6
Tamaulipas	9.3	8.2	8.5	9.2	9.9	10.4	10.0	10.8	10.8	10.1	10.2	11.1
Tlaxcala	3.8	-0.3	3.9	9.2	13.6	18.6	14.6	12.3	11.2	10.2	3.6	2.1
Veracruz	9.0	8.0	8.1	8.4	8.8	8.5	7.4	7.4	6.9	6.1	6.8	5.5
Yucatán	10.0	9.9	9.6	9.6	10.2	10.1	10.1	10.7	10.7	10.9	10.6	9.1
Zacatecas	7.0	5.3	5.6	7.8	9.8	10.6	9.3	7.9	6.7	5.8	5.4	6.0

Fuente: BBVA Research con datos de Sociedad Hipotecaria Federal

Cuadro 5.5 **INDICADORES TRIMESTRALES MACROECONÓMICOS**

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
PIB real (Variación % anual)	3.3	2.1	1.8	2.2	1.5	0.4	0.6	-0.1	-0.2	1.7	0.2	2.1
Consumo privado real (var % anual)	5.1	4.6	4.6	4.3	2.7	-0.1	-0.9	-0.3	1.5	3.9	2.2	2.1
Consumo Gobierno real (var. % anual)	2.3	3.5	2.9	4.7	4.2	3.0	2.5	0.8	0.4	1.4	3.4	3.0
Inv. En construcción real (var. % anual)	17.8	22.4	10.7	10.6	3.5	-6.6	-5.0	-6.3	-8.7	1.4	0.0	7.1
Residencial	3.3	7.8	0.3	7.8	3.9	0.4	10.4	5.8	4.3	12.1	-0.7	6.0
No residencial	31.3	35.0	20.0	13.0	3.3	-11.5	-16.5	-16.3	-18.3	-7.0	0.6	8.4
PIB servicios inmobiliarios	2.4	1.3	0.9	0.9	1.2	1.2	1.8	1.6	1.4	1.6	1.0	0.5

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Cuadro 5.6 **INDICADORES TRIMESTRALES DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA**

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
PIB Construcción Real	17.4	19.2	9.5	9.3	1.4	-5.8	-1.4	-2.2	-4.8	4.1	-0.7	4.8
Edificación	8.7	11.0	3.2	9.4	6.0	1.4	6.6	2.8	-0.3	7.6	-1.8	4.7
Const. obras ing. civil u obra pesada	63.0	61.9	46.5	15.1	-8.8	-25.9	-29.4	-24.1	-26.3	-8.8	3.3	8.3
Trab. esp. para construcción	13.7	13.3	1.3	2.2	-6.5	-10.0	-0.4	0.1	1.9	1.1	1.5	1.6
Valor real producción (var. % anual)												
Total	51.7	47.3	19.6	1.5	-16.2	-22.6	-18.4	-17.2	-17.6	-8.9	-0.7	6.2
Edificación	19.5	24.6	8.4	11.1	7.6	-1.8	-0.6	-1.6	-6.5	-1.7	-5.2	-5.1
Obra públicas	98.2	78.4	37.9	-5.6	-32.5	-39.3	-38.8	-37.7	-35.7	-19.8	9.5	28.7
Agua, riego y saneamiento	65.6	39.9	3.1	1.7	8.7	-2.4	-18.5	-37.5	-48.4	-36.8	-14.8	16.5
Eléctricas y comunicaciones	135.2	90.3	55.7	-1.2	-8.5	-6.4	3.6	17.7	13.0	19.6	18.1	33.5
Transporte	174.9	173.7	66.2	-7.7	-48.5	-51.2	-46.7	-35.8	-24.4	-3.0	30.8	34.7
Petróleo y petroquímica	0.9	-11.8	0.7	-4.3	-1.8	-26.2	-41.2	-62.0	-69.4	-64.2	-34.5	7.4
Otras	19.5	23.0	2.4	-1.2	-13.6	-14.0	2.0	3.8	6.4	-0.8	-9.8	-6.5
Registro de vivienda nueva												
Miles de viviendas	46.3	39.6	44.4	50.9	40.6	42.7	49.2	42.4	64.9	154.1	115.6	157.1
Variación % anual	31.1	8.6	4.5	36.0	-12.3	7.8	10.8	-16.7	59.9	260.8	135.1	270.4
Vivienda terminada no vendida												
Miles de viviendas	79.7	77.4	73.0	70.0	69.8	71.2	73.4	72.9	75.9	79.7	81.4	83.2
Variación % anual	-11.6	-14.8	-13.4	-17.0	-12.5	-7.9	0.6	4.2	8.8	11.8	10.8	14.1

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

Cuadro 5.7 **INDICADORES TRIMESTRALES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA**

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
Ventas de Vivienda por Organismo (Número de Créditos, miles)												
Infonavit	82.5	92.8	73.4	90.2	96.3	107.4	74.9	95.2	99.4	106.8	78.7	92.0
Fovissste	9.6	11.0	7.5	10.6	9.0	8.9	6.3	7.6	7.8	9.2	6.4	5.2
Banca	31.1	32.8	27.0	30.4	30.8	32.3	25.5	28.5	29.2	30.9	24.7	28.3
Total	123.1	136.6	107.9	131.2	136.1	148.7	106.7	131.2	136.4	146.9	109.7	125.5
Monto de financiamiento, mmp de junio de 2026												
Infonavit	57.9	65.3	50.5	62.9	66.3	74.6	52.9	67.1	69.8	76.0	56.5	66.5
Fovissste	9.9	11.6	8.0	11.0	9.6	9.5	7.0	8.4	8.8	10.3	7.4	6.1
Banca	85.6	89.0	72.4	82.3	82.8	84.5	67.4	73.2	75.5	80.1	63.0	72.5
Total	153.4	165.9	130.8	156.3	158.6	168.6	127.3	148.7	154.1	166.4	127.0	145.1
Infonavit: créditos para adquisición por segmento, miles												
Económica + Popular[2]	26.5	26.2	19.1	25.1	24.2	26.2	14.3	16.0	15.3	14.5	8.9	11.0
Tradicional	33.7	41.4	31.1	38.8	41.8	45.5	32.3	43.3	45.0	48.8	34.9	40.4
Media	16.2	18.9	16.9	19.3	21.9	26.3	20.4	26.3	29.4	33.6	27.0	31.8
Residencial	4.8	4.8	4.7	5.0	6.1	6.7	5.6	6.6	6.6	6.9	5.5	6.2
Residencial Plus	0.7	0.7	0.7	0.8	1.0	0.9	0.8	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9
Total	81.8	91.9	72.5	89.0	94.9	105.7	73.5	93.3	97.3	104.8	77.2	90.3

Nota: Rangos de precio expresados en UMAs (Unidad de Medida y Actualización). Segmento Económico y Popular (0-200 UMAS); Tradicional (200-350); Media (350-750); Residencial (750-1,500) y Plus (1500 y más).
2. Incluye viviendas nuevas y usadas
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi, Infonavit, Fovissste, Banxico, CNBV

Cuadro 5.8 **INDICADORES TRIMESTRALES DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA**

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
Cartera de Crédito Hipotecario Banca Comercial												
Índice de Morosidad (%)	2.6	2.6	2.6	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.0	3.1	3.2
Cartera de Crédito para Construcción Banca Comercial												
Índice de Morosidad (%)	2.3	1.9	2.4	1.7	1.8	1.5	1.6	1.7	2.4	2.1	2.2	2.3

Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

Cuadro 5.9 **INDICADORES MENSUALES MACROECONÓMICOS**

	J25	J	A	S	O	N	D	E26	F	M	A	M	J
IGAE (variación % anual)	0.9	-1.1	-0.7	0.7	1.7	-0.2	3.3	-0.4	-0.3	1.2	2.5	1.1	2.8
Volumen de const. real (var. % anual)	1.5	-3.4	-3.2	-7.9	2.5	3.6	6.4	4.0	0.7	-6.0	10.5	-0.5	5.0
Edificación	8.7	1.6	3.5	-5.9	6.9	7.1	9.0	4.0	-0.4	-8.0	13.8	-3.2	5.2
Const. obra ing. civil u obra pes	-24.2	-23.5	-28.6	-26.7	-19.6	-8.5	2.1	4.3	3.8	2.0	1.5	14.8	8.9
Trab. esp para la construcción	3.0	-2.8	-0.2	9.6	7.1	-2.0	-1.7	3.7	3.6	-2.9	2.6	2.2	0.1
Empleo Formal Privado Total (IMSS)													
Total (miles de personas)	22,326	24,353	22,455	22,572	22,789	22,838	22,517	22,509	22,692	22,725	22,749	22,719	22,780
Variación % anual	0.0	9.1	0.3	0.4	0.8	0.9	1.3	0.9	1.2	1.2	1.5	1.5	2.0
Salario Medio de Cotiz (IMSS)													
Pesos diarios nominales	628.8	631.5	630.7	623.1	622.0	624.9	627.9	662.8	664.1	663.5	664.5	671.3	669.1
Variación % anual real	3.1	3.6	3.7	3.3	3.5	3.1	3.1	3.4	3.0	2.4	2.3	2.5	2.9
Masa Salarial Real (IMSS)													
Variación % anual	3.2	6.6	4.1	3.8	4.3	4.0	4.5	4.4	4.3	3.7	3.9	4.2	5.1
Salario Mínimo General (diario)													
Pesos nominales	278.8	278.8	278.8	278.8	278.8	278.8	278.8	315.0	315.0	315.0	315.0	315.0	315.0
Precios Consumidor (fdp)													
Variación % anual	4.3	3.5	3.6	3.8	3.6	3.8	3.7	3.8	4.0	4.6	4.4	3.9	3.4
TIIE 28 promedio (%)	8.7	8.3	8.1	8.0	7.8	7.6	7.5	7.3	7.3	7.2	7.0	6.8	6.7
Tasa de interés 10 años B. Gub. (M10)	9.3	9.4	9.0	8.8	8.9	8.9	9.1	8.9	8.7	9.3	9.2	9.2	9.0

Fuente: BBVA Research con datos de Inegi, Banco de México, IMSS y Conasami

Cuadro 5.10 **INDICADORES MENSUALES DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA**

	J25	J	A	S	O	N	D	E26	F	M	A	M	J
Empleo Construcción (IMSS)													
Total (miles de personas)	1,725	1,749	1,756	1,763	1,795	1,786	1,664	1,706	1,731	1,735	1,752	1,760	1,770
Variación % anual	-8.2	-7.9	-7.8	-6.6	-4.6	-3.0	-2.3	-2.1	-1.4	-0.7	0.5	1.8	2.6
Precios de Construcción (Var % anual)													
General	4.1	3.9	3.7	3.4	4.0	3.9	3.9	4.0	4.1	4.0	4.2	4.6	5.2
Materiales	3.7	3.5	3.3	3.1	3.7	3.6	3.6	3.7	4.0	3.7	4.1	4.5	5.2
Mano de obra	6.2	6.4	6.0	5.8	6.1	6.1	6.0	6.1	4.9	6.3	5.1	5.4	5.2
Alquiler de Maquinaria	5.1	4.7	3.5	2.4	2.4	1.6	1.3	0.2	-0.8	-0.3	-0.7	0.1	0.5
Registro de vivienda nueva													
Miles de viviendas	12.6	13.2	27.3	24.4	39.3	52.6	62.1	27.7	25.2	62.7	75.9	47.7	33.4
Variación % anual	-16.8	-11.2	106.4	95.4	177.7	292.1	310.8	82.8	43.7	280.3	476.4	186.4	166.0
Vivienda terminada no vendida													
Miles de viviendas	72.9	73.5	74.0	75.9	77.9	78.8	79.7	79.7	79.6	81.4	81.8	82.4	83.2
Variación % anual	4.2	5.2	7.6	8.8	10.1	10.5	11.8	10.8	9.3	10.8	9.4	12.6	14.1

Fuente: BBVA Research con datos de Inegi, Banco de México, IMSS

Cuadro 5.11 **INDICADORES MENSUALES DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA**

	J25	J	A	S	O	N	D	E26	F	M	A	M	J
Cartera de crédito hipotecario total Banca Comercial													
Saldos miles de millones de pesos*	1,541	1,546	1,552	1,556	1,558	1,556	1,559	1,553	1,549	1,544	1,546	1,558	1,568
Variación % anual	1.9	2.6	2.4	2.0	2.1	1.6	1.7	1.5	1.2	0.6	0.7	1.1	1.7
CAT promedio en pesos a tasa fija	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	13.9	14.0	13.9	13.9	13.9	14.0	14.0	13.8
Cartera de crédito total para la construcción de vivienda Banca Comercial													
Saldos miles de millones de pesos*	604.6	613.5	619.9	618.1	618.1	617.9	615.8	613.9	614.2	617.4	622.3	630.6	639.9
Variación % anual	6.2	8.5	6.8	7.7	7.4	6.5	3.6	1.1	2.0	1.9	3.3	3.4	5.8

*Pesos a junio 2026

Fuente: BBVA Research con datos de Inegi, Banco de México y CNBV

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.

Este informe ha sido elaborado por:

Economista Jefe

Carlos Serrano
carlos.serrano@bbva.com

Marissa González Guzmán
marissa.gonzalez@bbva.com

Samuel Vázquez
samuel.vazquez@bbva.com