

# Situación Inmobiliaria México

## Julio 2011

### Presentación a prensa

México DF, 13 de Julio 2011

- 2011, año de recuperación para la industria de la vivienda
- La vivienda deshabitada ha crecido, pero no es un tema nuevo y se explica por diversos factores
- Los resultados del censo 2010 implican fuertes cambios de tendencia en población y vivienda

# Situación Inmobiliaria México, Julio 2011

## 1. Temas de coyuntura

**Construcción: avance acorde al ciclo económico**

**2011: año de recuperación para la industria de la vivienda**

## 2. Temas especiales

**El Índice BBVA de precios de la vivienda**

**La vivienda deshabitada en México**

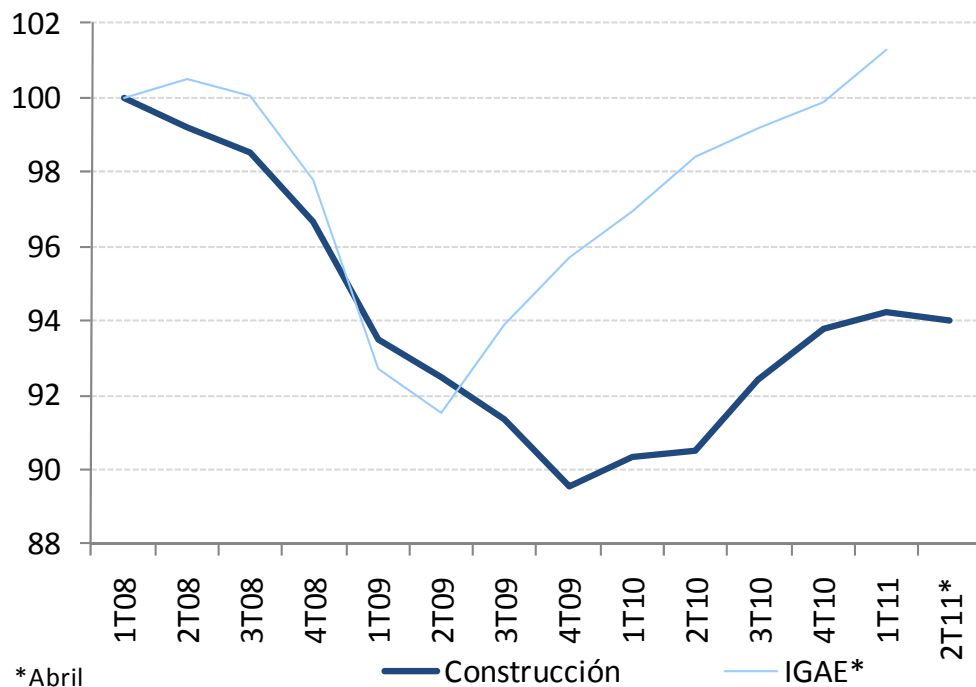
**Los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010 y sus implicaciones**

# La construcción avanza con el ciclo económico

Aunque a un ritmo más lento que el resto de la actividad, la industria de la construcción se recupera a un ritmo similar al de episodios recesivos previos, con duración de cuatro años

## Construcción vs. ciclo económico

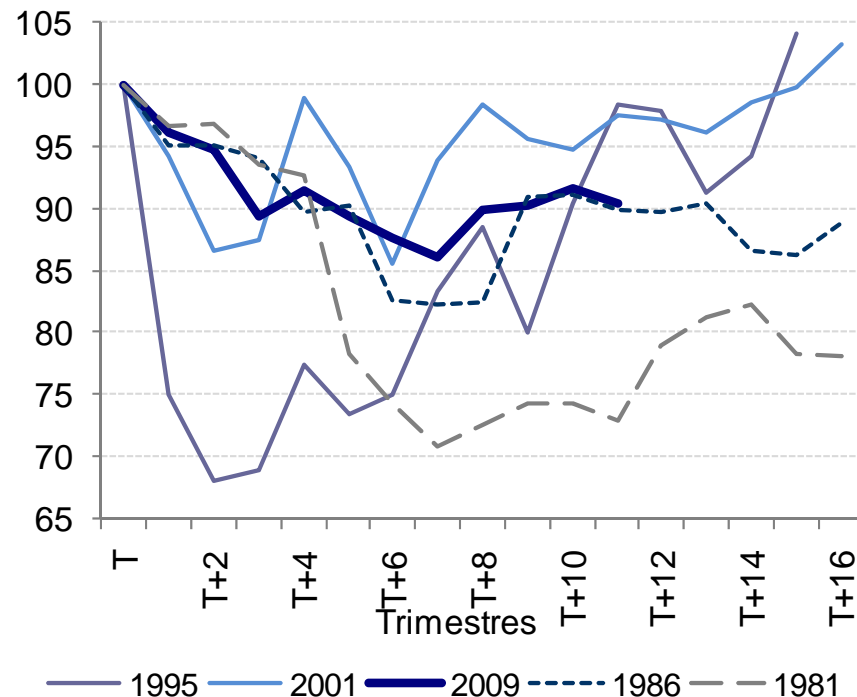
Indice 1T08=100  
Fuente: BBVA Research



\*Abril

## Construcción vs. ciclo económico

Indice 1T08=100  
Fuente: BBVA Research

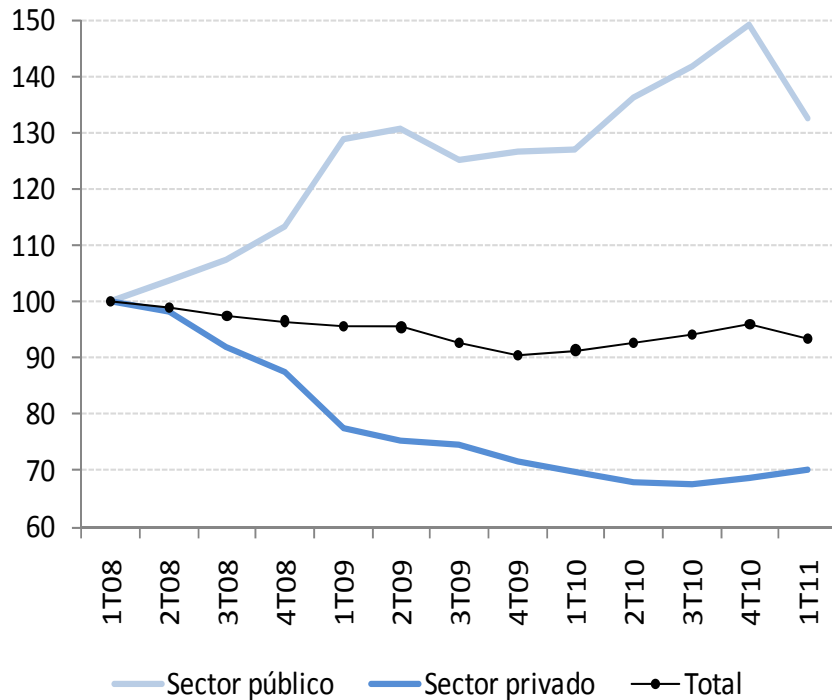


# La obra pública ayudó a mitigar los efectos de la recesión

Inversión en infraestructura y política contracíclica compensaron parcialmente la caída en la obra privada, afectada principalmente en el componente de edificación

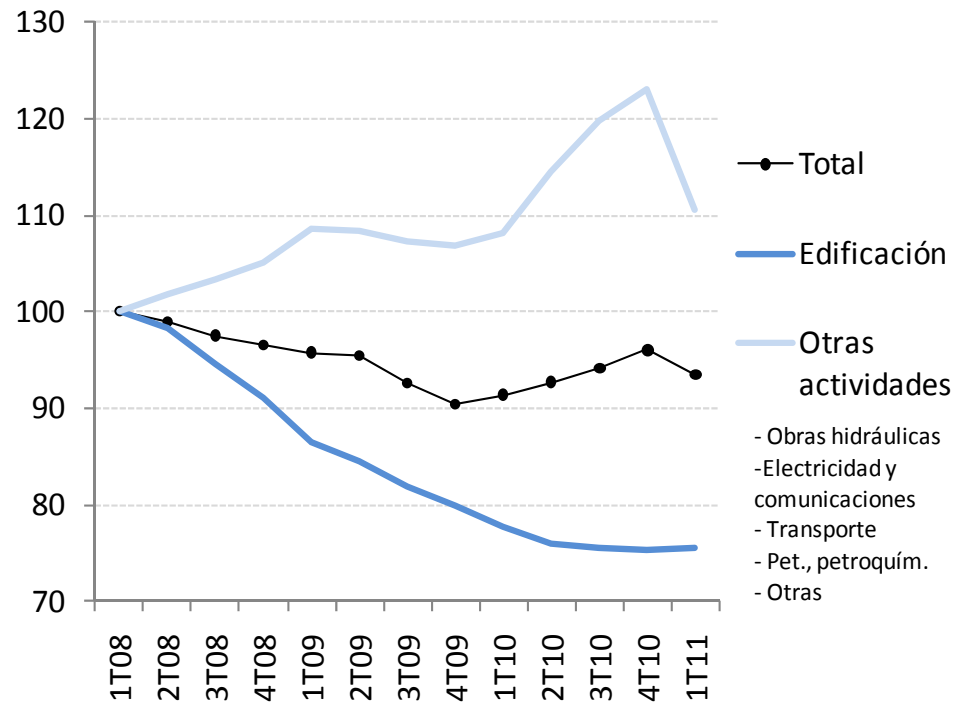
## Obra pública vs. privada

Indice 1T08=100  
Fuente: BBVA Research



## Edificación vs. otras obras

Indice 1T08=100  
Fuente: BBVA Research

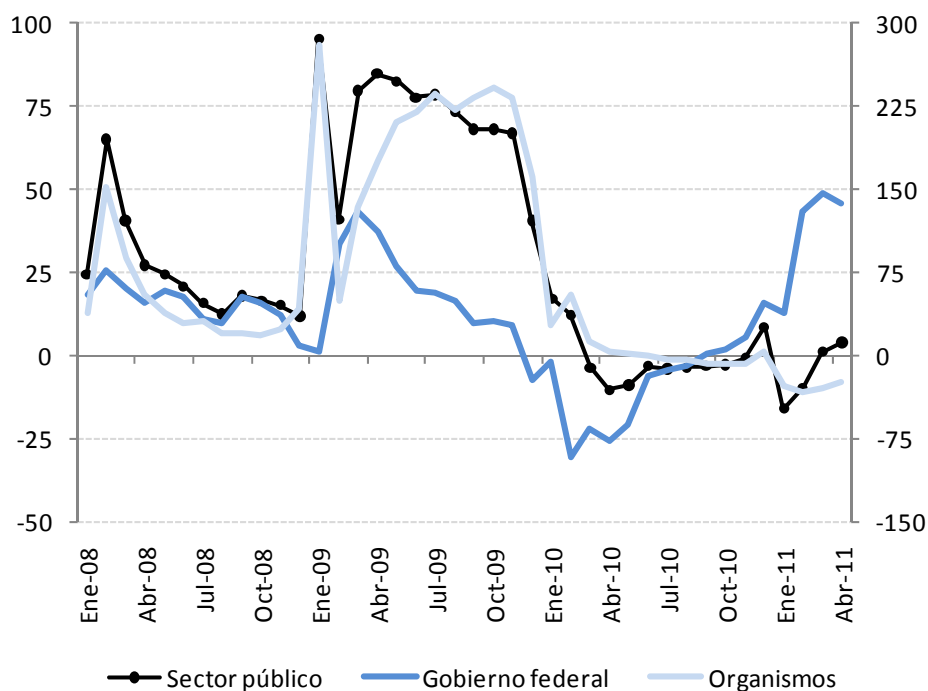


# ... y en 2011 le dará nuevamente impulso a la industria

La inversión del gobierno inició lento el 2011, aunque el rezago no es generalizado y podría tomar un fuerte impulso en la segunda mitad del año, y en 2012

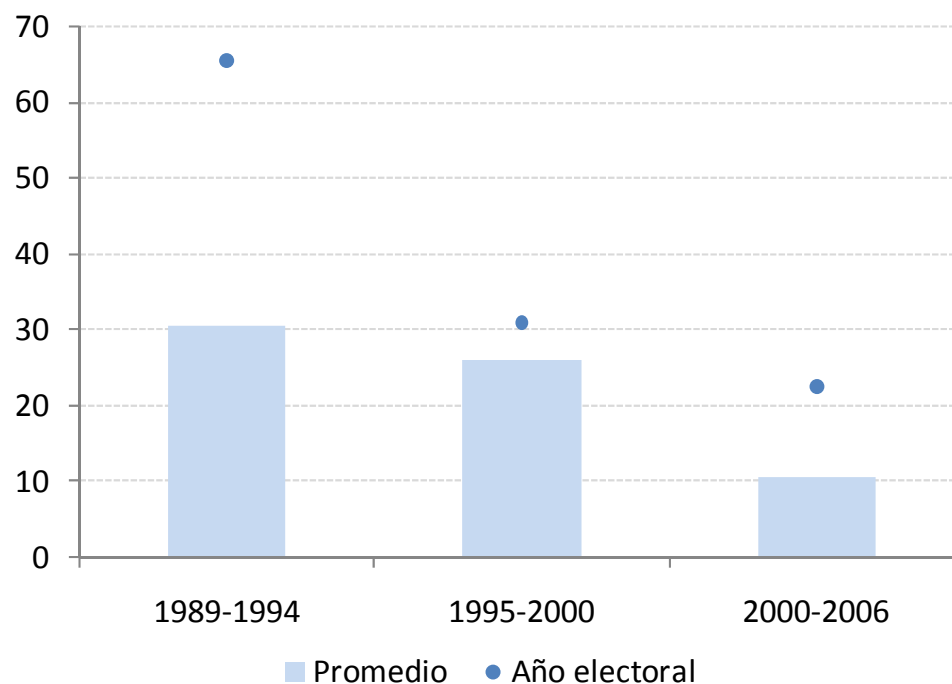
## Inversión física

Var. % anual real  
Fuente: BBVA Research



## Inversión física del gobierno federal

Var. % anual real  
Fuente: BBVA Research

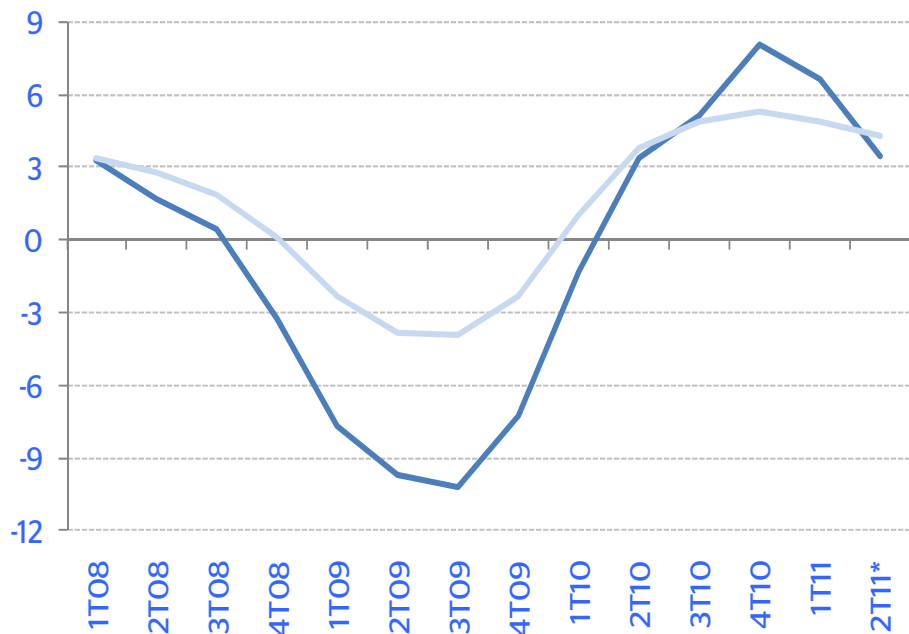


# Los indicadores asociados a la industria ratifican la recuperación

Aunque aún por debajo de los niveles de 2008, el empleo y las ventas de cemento mantienen el crecimiento, que podría acelerarse en el segundo semestre

## Empleo formal privado

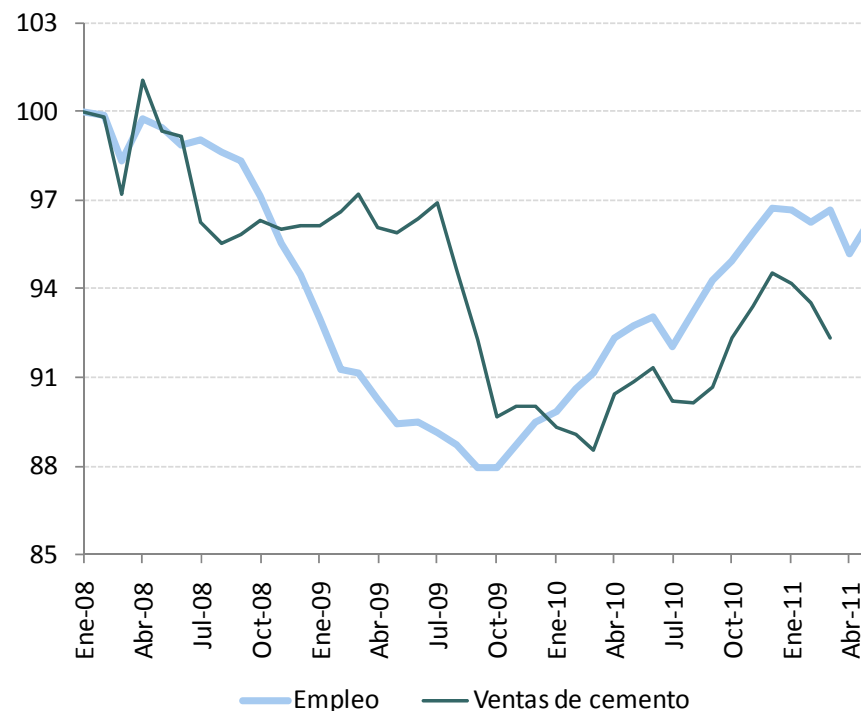
Var. % anual  
Fuente: BBVA Research



\* Cifras a mayo

## Indicadores de actividad en construcción

Índice Ene-08=100  
Fuente: BBVA Research



# Índice

## 1. Temas de coyuntura

Construcción: avance acorde al ciclo económico

2011: año de recuperación para la industria de la vivienda

## 2. Temas especiales

El Índice BBVA de precios de la vivienda

La vivienda deshabitada en México

Los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010 y sus implicaciones

# 2011, año de recuperación para la vivienda

El crecimiento del crédito bancario refleja la reactivación de la demanda, de la mano con el ciclo; los institutos públicos remontan gradualmente el lento inicio de año

## Resumen actividad hipotecaria (Acumulados anuales)

Fuente: BBVA Research

	Número de créditos (Miles)			Monto de crédito (M. Mill. Pesos)		
	May-10	May-11	Var. % anual	May-10	May-11	Var. % anual real
Públicos	201.9	180.4	-10.6	56.16	48.86	-15.7
Infonavit	174.1	168.6	-3.2	41.24	43.55	2.3
Fovissste	27.8	11.8	-57.5	14.92	5.30	-65.6
Privados	29.7	30.0	1.2	21.05	25.29	16.4
Bancos	26.6	28.7	7.9	20.29	24.64	17.6
Sofoles	3.1	1.3	-57.4	0.76	0.65	-16.3
Subtotal	231.6	210.4	-9.1	77.21	74.14	-6.9
Cofinanciamientos (-)	12.1	6.8	-43.4	---	---	---
<b>Total</b>	<b>219.5</b>	<b>203.6</b>	<b>-7.2</b>	<b>77.21</b>	<b>74.14</b>	<b>-6.9</b>



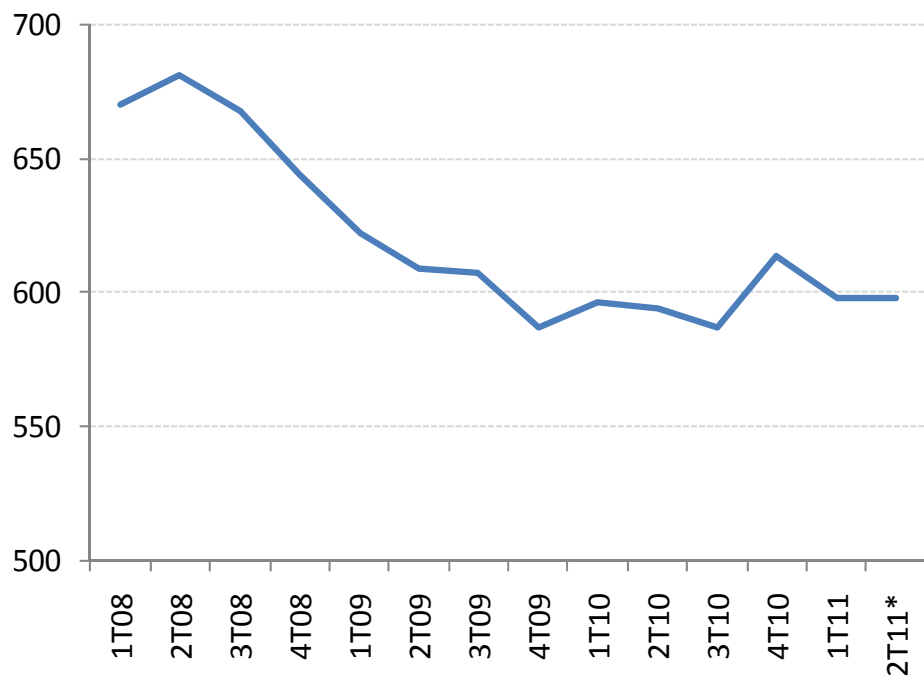
# La recuperación de la industria será más notoria en la segunda mitad del año

En términos anualizados, el mercado avanza a un ritmo apenas superior al de 2010, aunque la normalización del crédito de institutos públicos lo hará repuntar en forma importante

## Número de créditos hipotecarios

(Cifras anualizadas, miles)

Fuente: BBVA Research

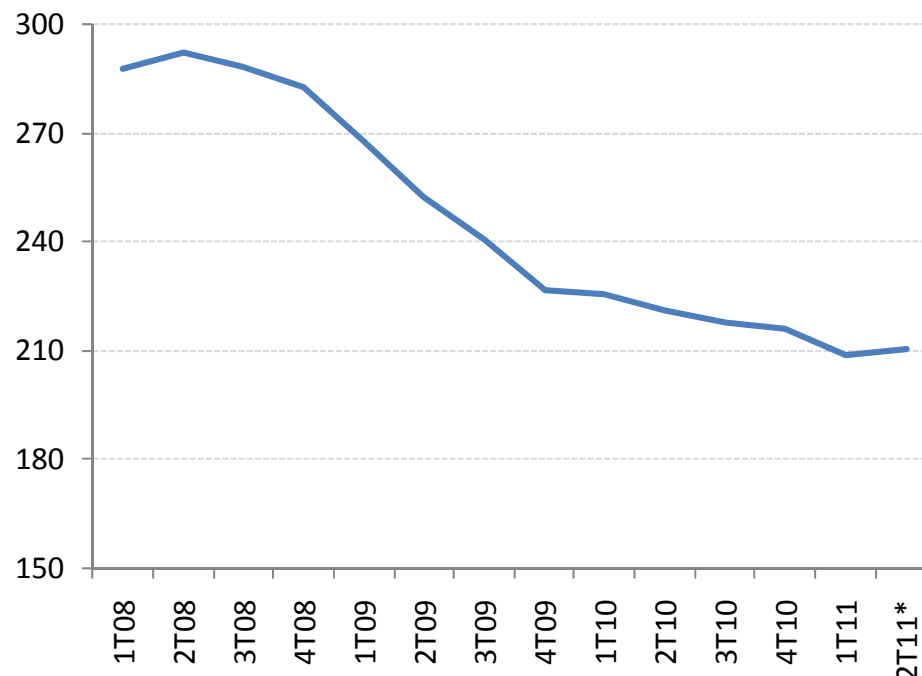


\* Cifras a mayo

## Monto de crédito otorgado

(Cifras anualizadas, miles de millones de pesos a precios de 2011)

Fuente: BBVA Research



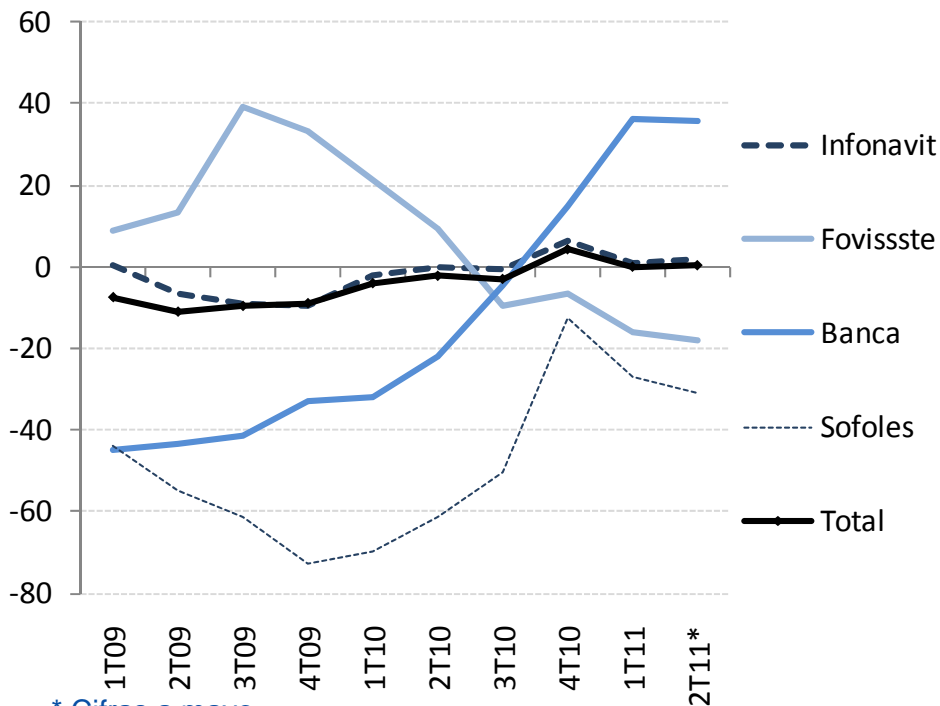
# ... con un crecimiento más uniforme entre organismos y segmentos

A nivel de organismos, el crecimiento ha estado centrado principalmente en la banca (aunque y en los segmentos de ingreso alto (los segmentos medio y bajo repuntarán en el 2do Sem.)

## Número de créditos hipotecarios

(Var. % anual, series anualizadas)

Fuente: BBVA Research

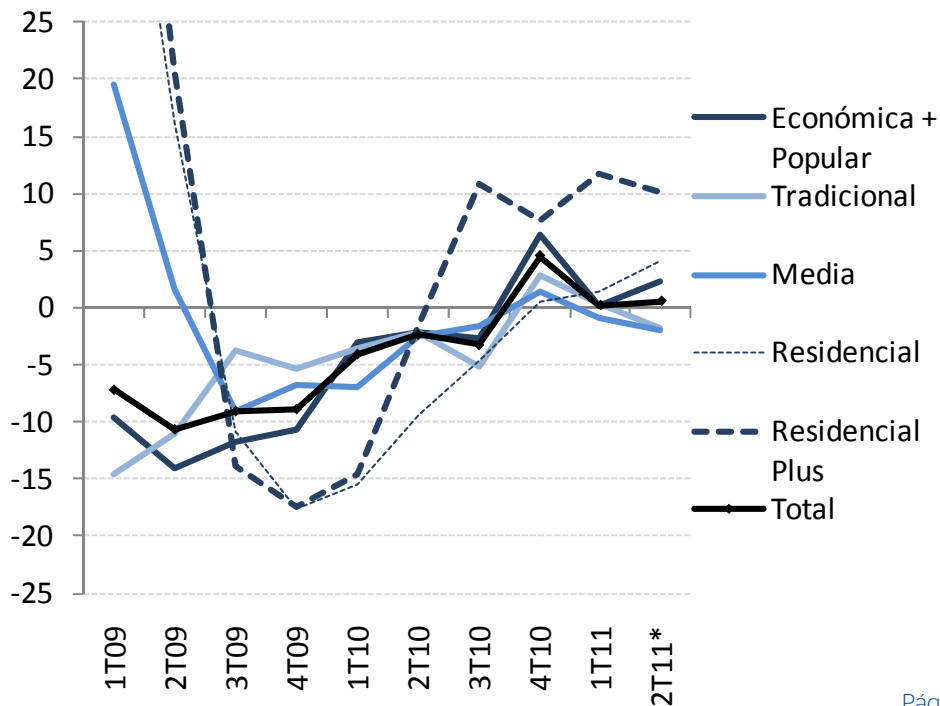


\* Cifras a mayo

## Número de créditos hipotecarios

(Var. % anual, series anualizadas)

Fuente: BBVA Research



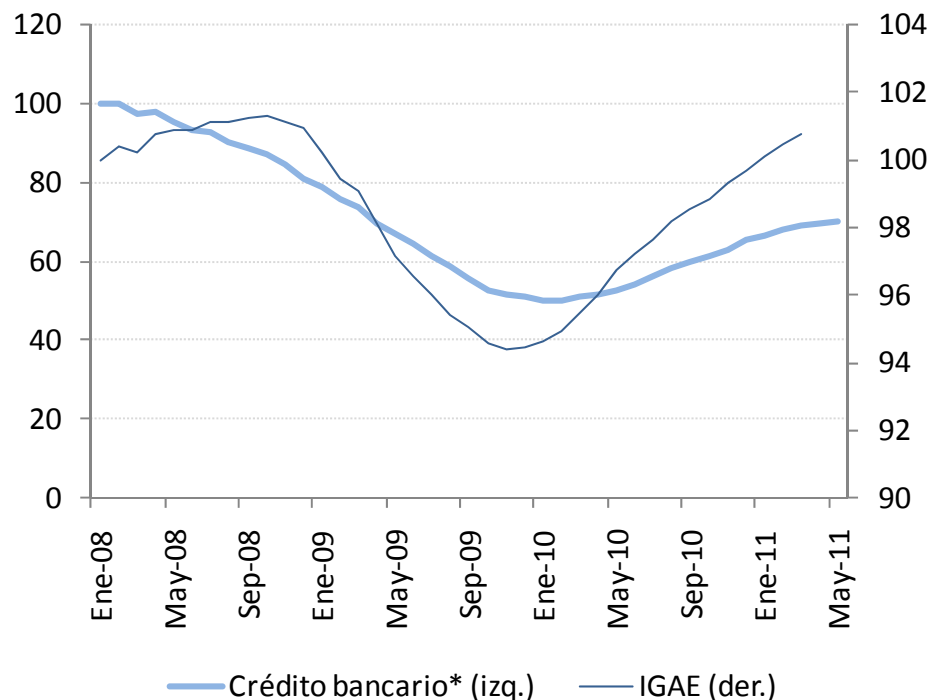
# El ciclo económico impulsa la reactivación de la demanda de vivienda

El crédito otorgado por la banca refleja la mejoría en el entorno económico, aunque también algunos cambios en la estructura del crédito (menor participación de los cofinanciamientos)

## Crédito hipotecario bancario y ciclo económico

(Promedio móvil 12 meses, índice 1T08=100)

Fuente: BBVA Research

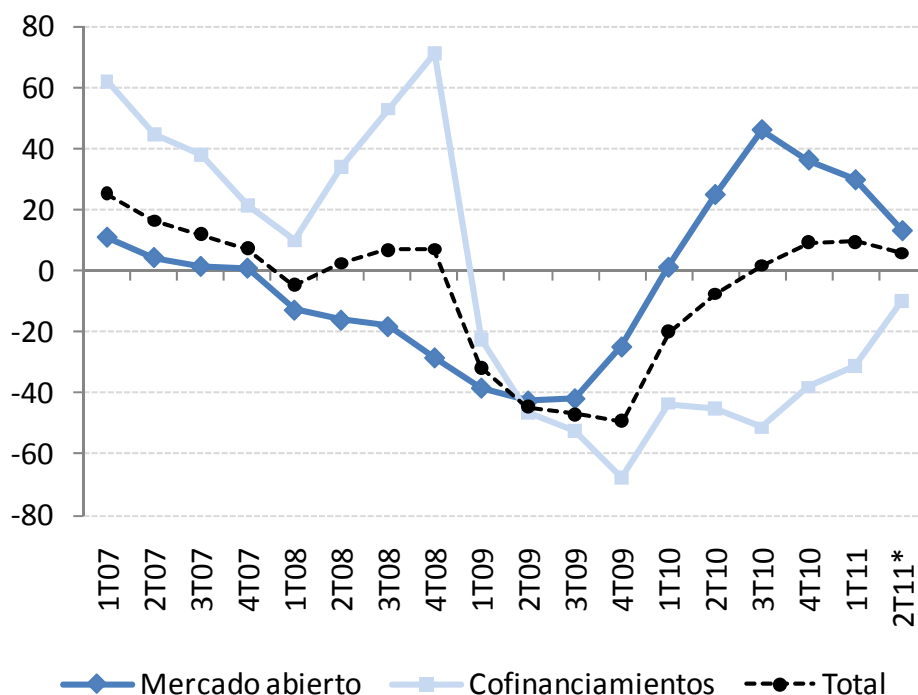


\* Excluye cofinanciamientos

## Crédito hipotecario bancario

(Var. % anual, flujos trimestrales)

Fuente: BBVA Research



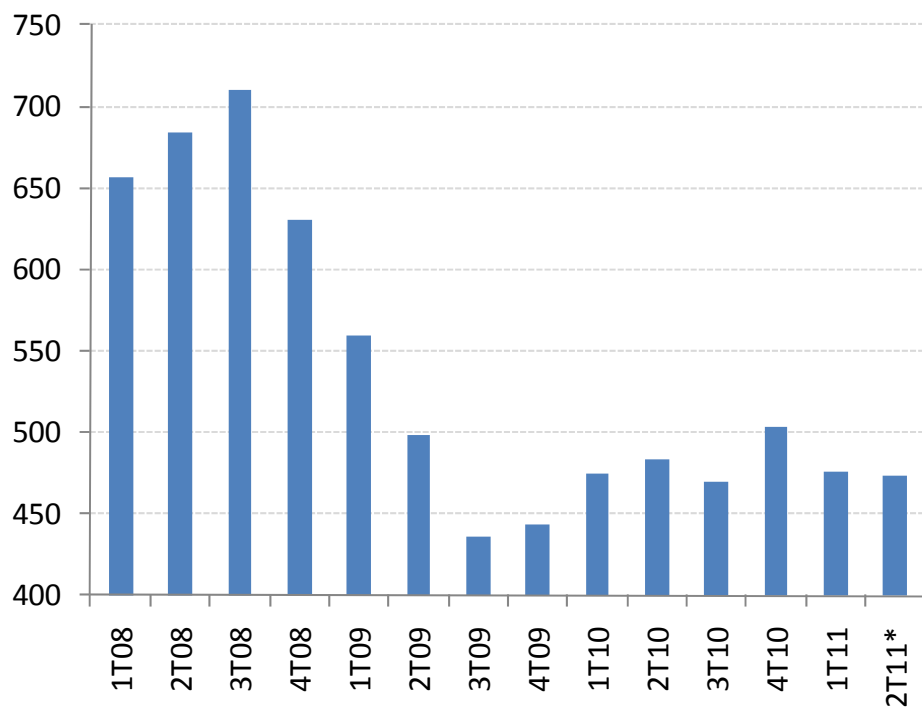
# Por el lado de la oferta, la industria avanza un tanto rezagada

Tras un fuerte cierre en 2010, los inicios de obra se han visto frenados al inicio de 2011; como en ocasiones previas, la oferta se ajusta con lentitud a los cambios en la demanda

## Inicios de obra

(Cifras anualizadas, miles)

Fuente: BBVA Research

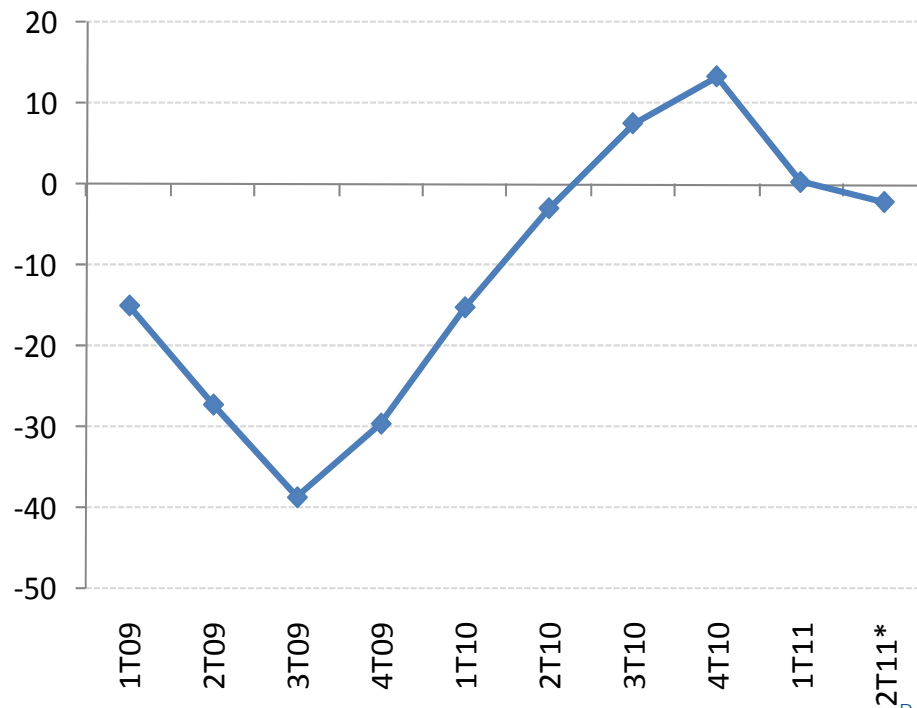


\* Cifras a abril

## Inicios de obra

(Var. % anual)

Fuente: BBVA Research



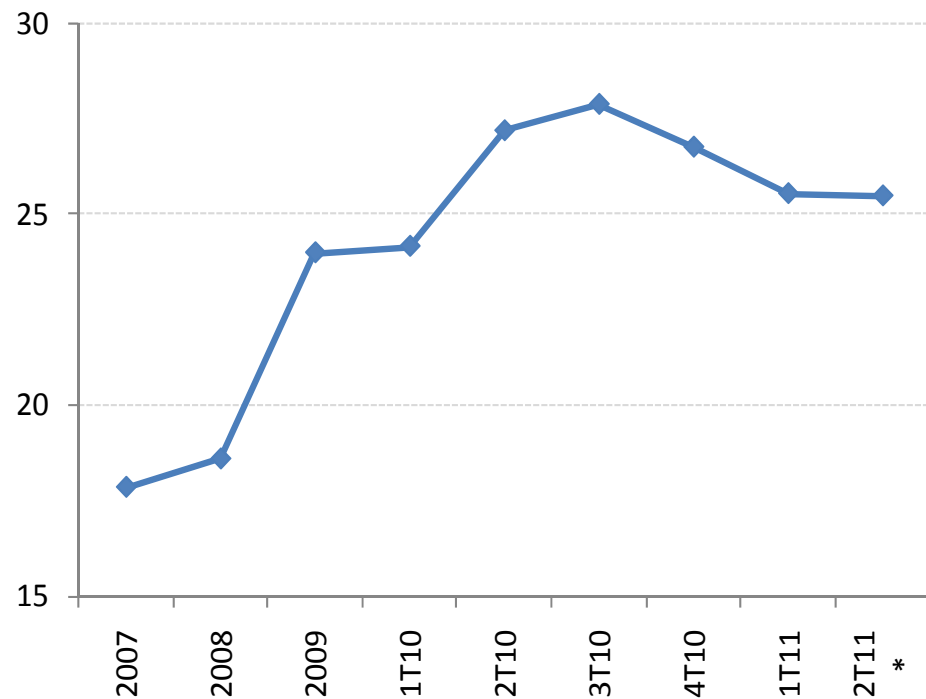
# La vivienda usada debe visualizarse como un nuevo nicho de negocio

Uno de cada cuatro créditos de Infonavit corresponde a vivienda usada, y en algunos segmentos supera el 50%; esto abre nuevas oportunidades en remodelaciones y ampliaciones

## Vivienda usada: Infonavit

(Participación % en el total)

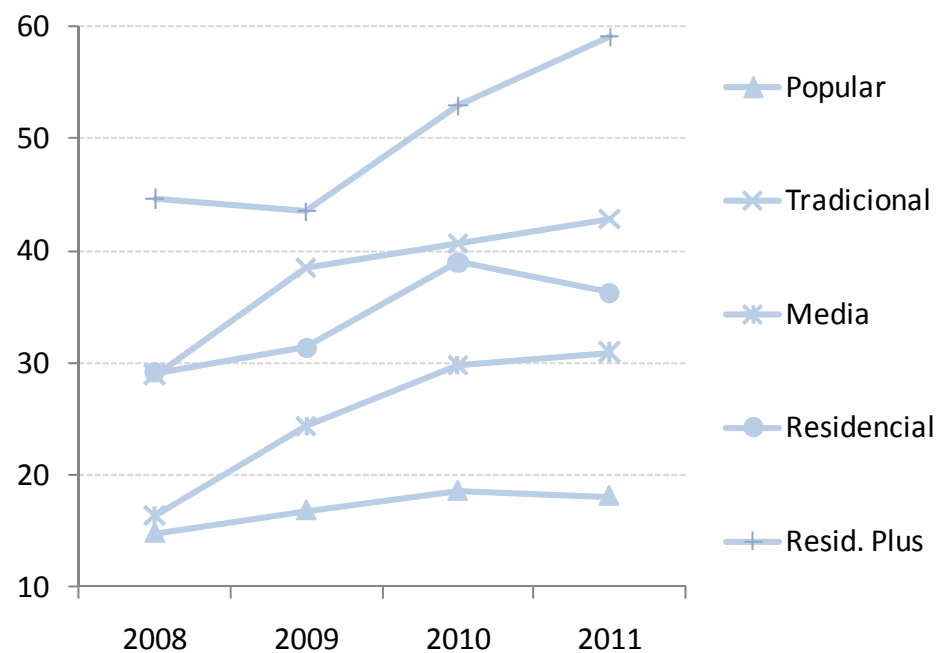
Fuente: BBVA Research



## Vivienda usada: Infonavit

(Participación % en el total)

Fuente: BBVA Research



\* Cifras a abril

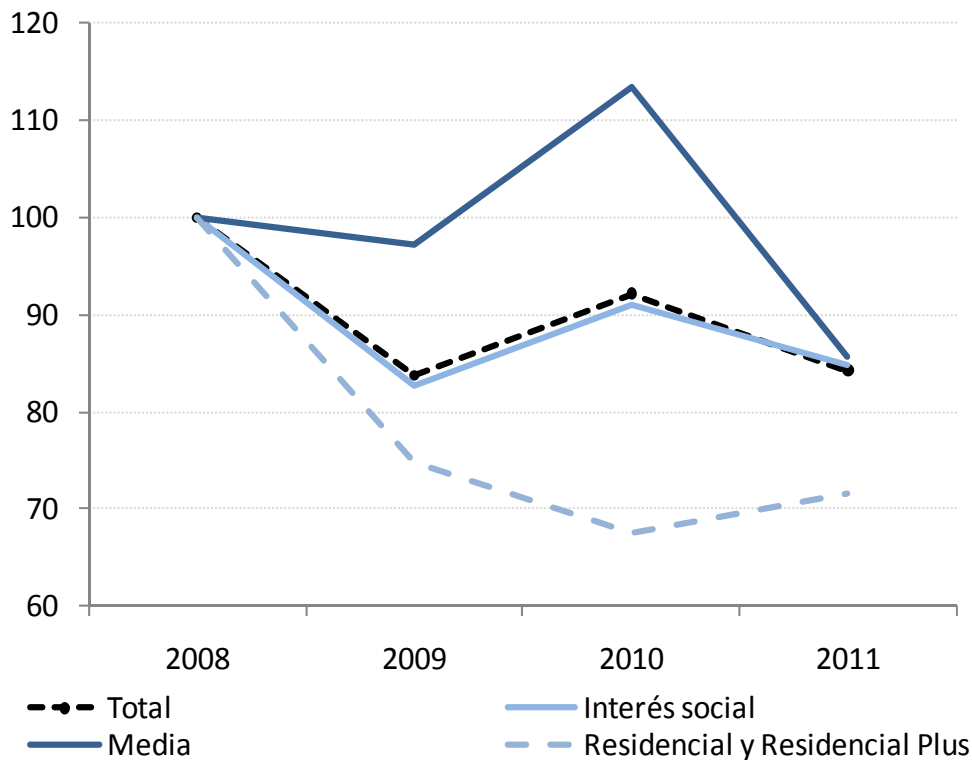
# A nivel regional, un tercio de las entidades han alcanzado ya el nivel de 2008

Sin embargo, existen fuertes disparidades, tanto a nivel regional como entre segmentos; los mayores avances, en vivienda para población de ingresos bajos y medios

## Mercado hipotecario

(Número de créditos, Índice 2008=100, enero-abril)

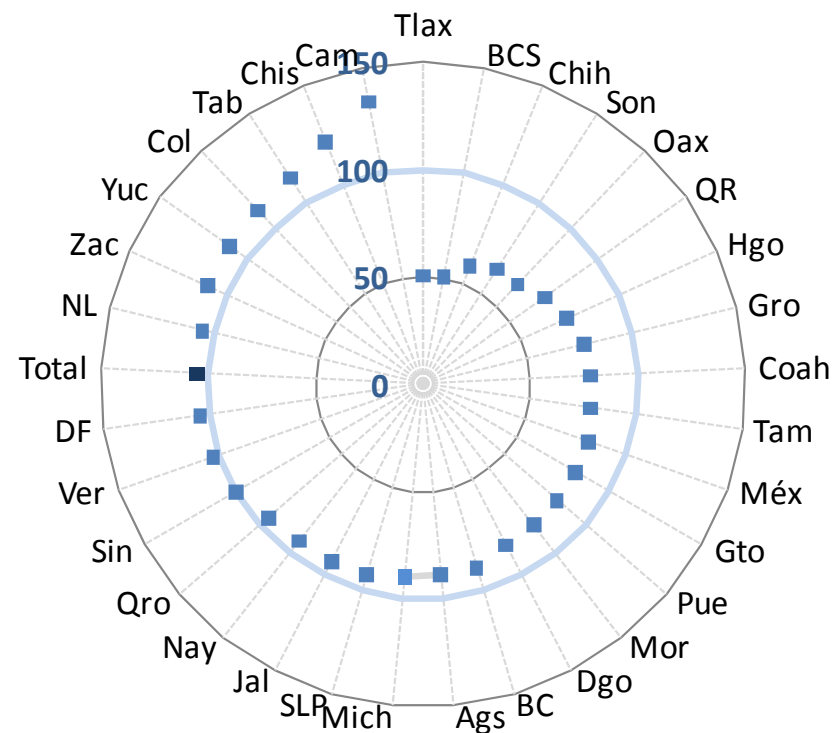
Fuente: BBVA Research



## Mercado hipotecario 2011\*

(Número de créditos, Índice 2008=100, enero-abril)

Fuente: BBVA Research



\* Enero-Abril

# Índice

## 1. Temas de coyuntura

Construcción: avance acorde al ciclo económico

2011: año de recuperación para la industria de la vivienda

## 2. Temas especiales

Los precios de la vivienda

La vivienda deshabitada en México

Los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010 y sus implicaciones

# Situación Inmobiliaria México

## Julio 2011

### Presentación a prensa

México DF, 13 de Julio 2011

- 2011, año de recuperación para la industria de la vivienda
- La vivienda deshabitada ha crecido, pero no es un tema nuevo y se explica por diversos factores
- Los resultados del censo 2010 implican fuertes cambios de tendencia en población y vivienda

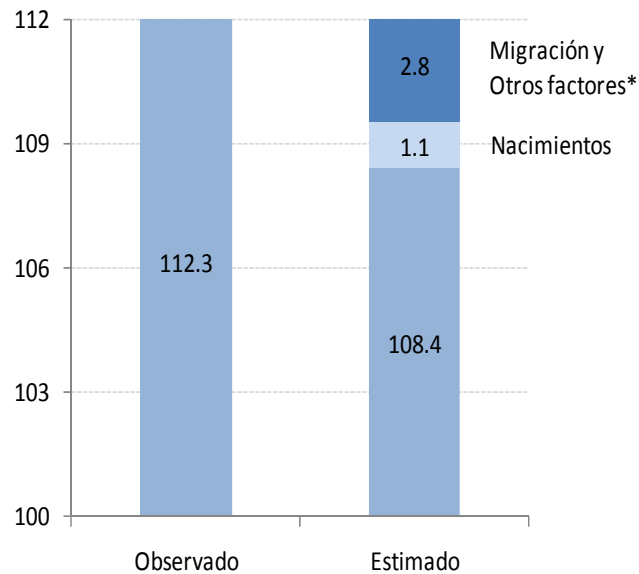


# El censo de 2010 trajo algunas sorpresas

Entre 2005 y 2010 el crecimiento esperado de la población era 0.8% anual, pero fue de 1.7%; mayor tasa de natalidad, menor emigración e inmigración internacional, las causas

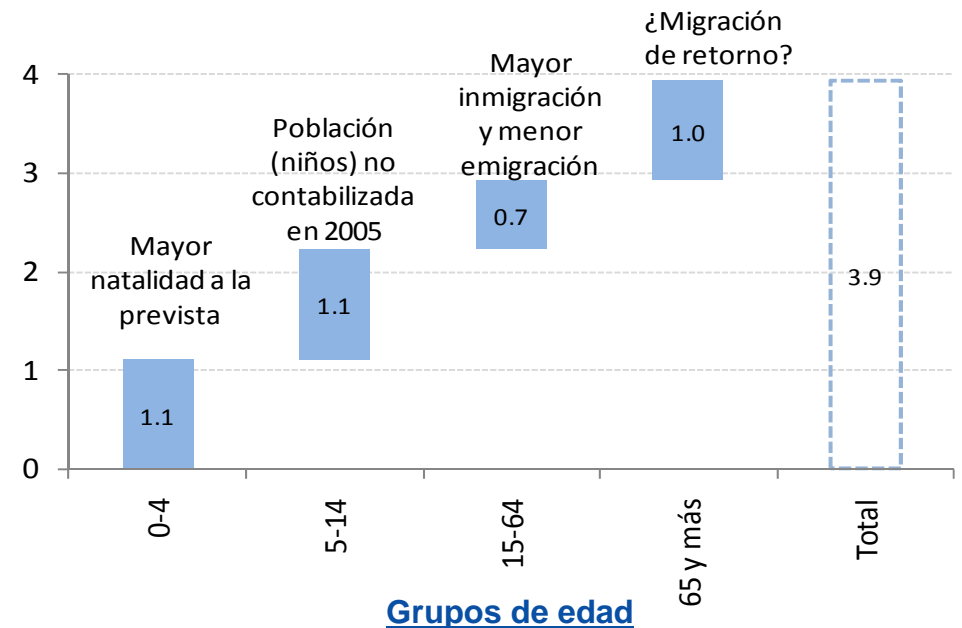
## Población 2010

(Millones)



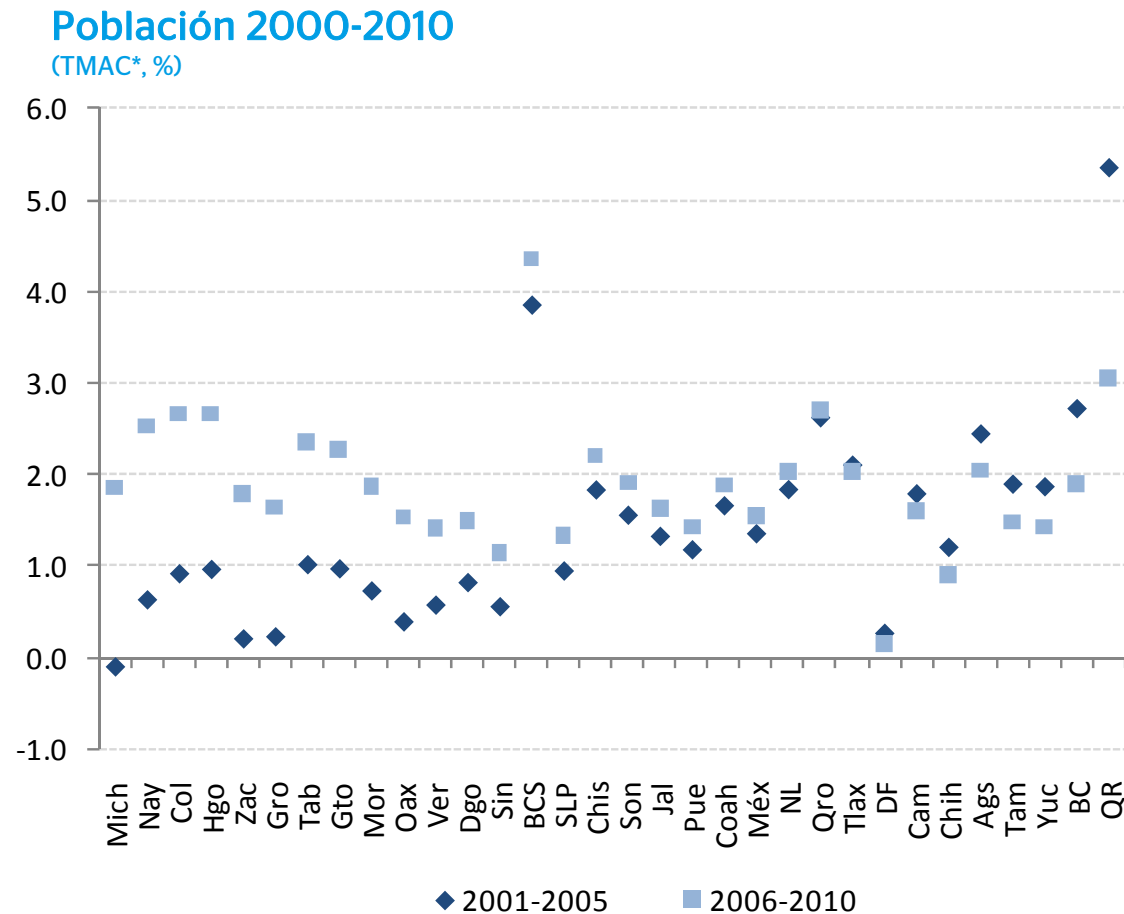
## Diferencia en población: observada vs estimada

(Millones)



# ... que en algunos casos implican cambios importantes en las tendencias previas

Para algunas entidades, especialmente las de alta emigración, se revirtieron los patrones de crecimiento

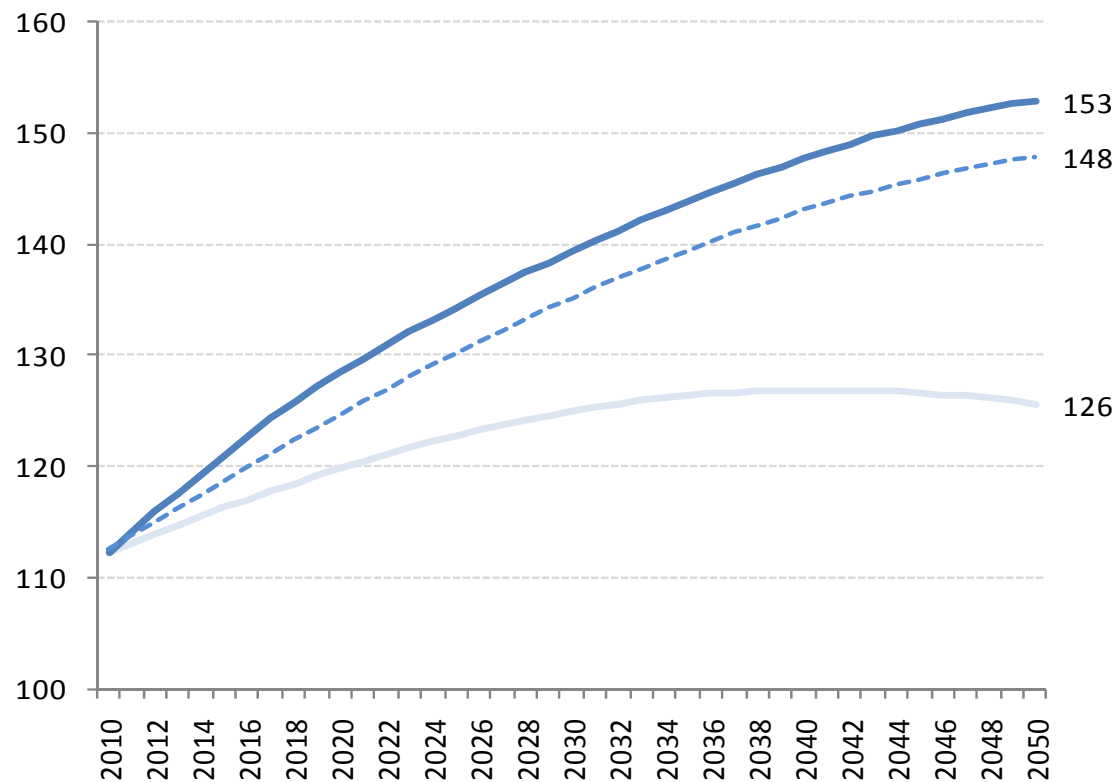


\* Tasa media anual de crecimiento

# ... y con repercusiones de largo plazo

La población no se detendrá en 2040 como se asumía, y hacia 2050 podría rondar los 150 millones, una diferencia sustancial respecto a las proyecciones de Conapo

**Proyecciones de población**  
(Millones)



**Proyecciones de población**  
(TMAC\*, %)

	Conapo 2005	Estimación BBVA Research	Buró del Censo EEUU
2020/2010	0.6	1.4	1.0
2030/2020	0.4	0.8	0.8
2040/2030	0.2	0.6	0.6
2050/2040	-0.1	0.3	0.3

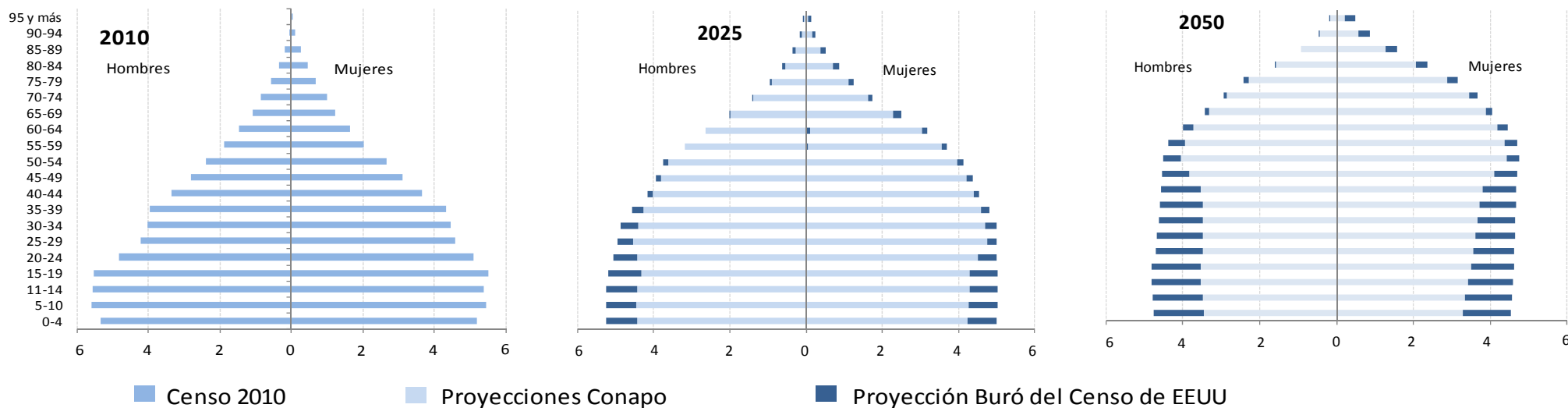
— Conapo 2005 — Estimación BBVA - - - Buró del Censo de EEUU

\* Tasa media anual de crecimiento

# La estructura de la población estará más equilibrada

La población no envejecerá al ritmo que se anticipaba; en 2025 e incluso en 2050, la población estará muy balanceada entre niños, jóvenes y adultos

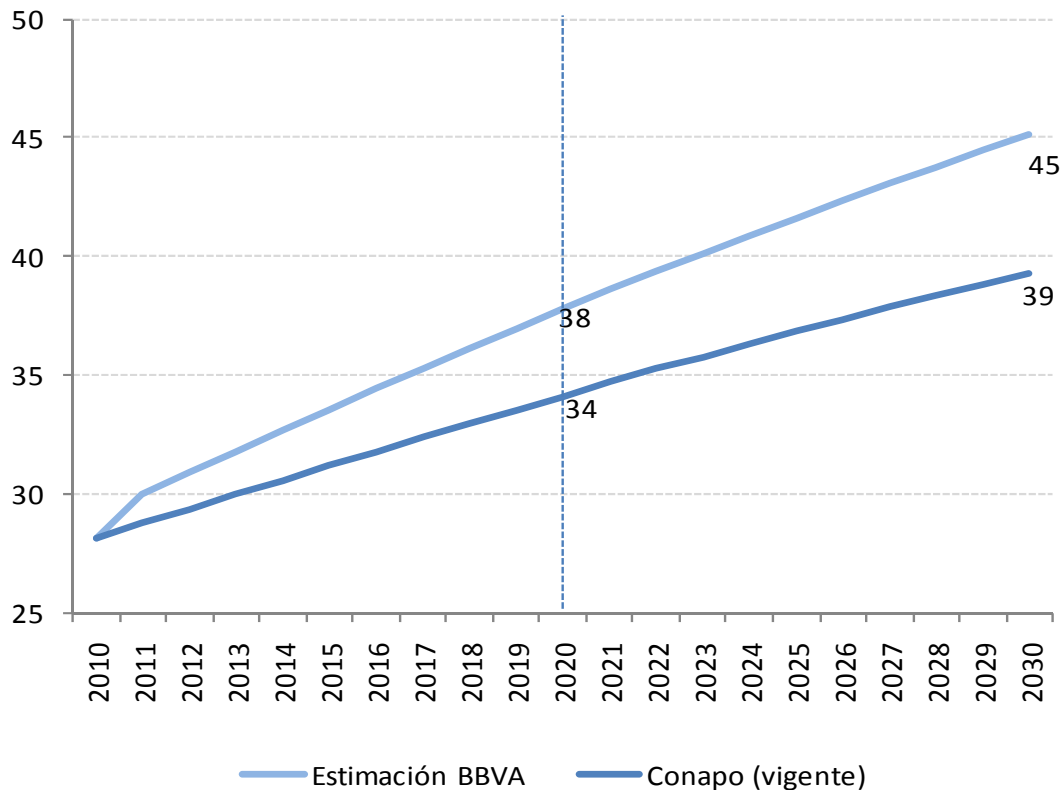
Población por grupos de edad (Millones)



# ... con lo cual aumentarán las necesidades de vivienda

Entre formación de hogares y rezago habitacional, las necesidades anuales de vivienda en la presente década serán de entre 750 y 800 mil, y para la siguiente de alrededor de 550 mil

**Formación de hogares**  
(Millones)



**Necesidades de vivienda\***  
(Flujos anuales, miles)

	2011-2020**	2021-2030
Conapo 2005	588	378
Estimación BBVA	764	543

\*Hogares formados por familias de padres e hijos (nucleares) y hogares unipersonales

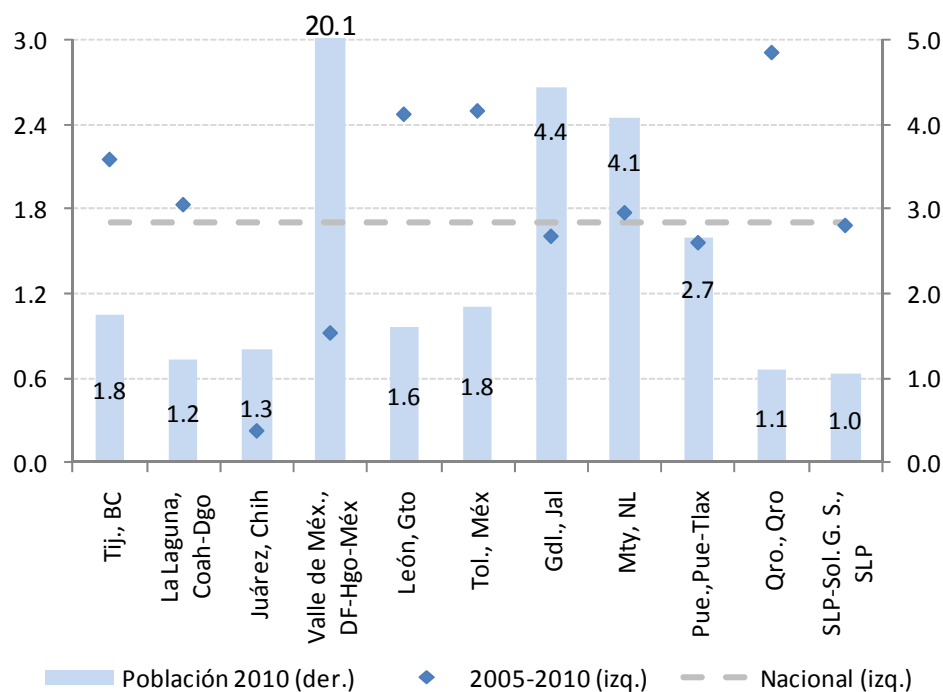
\*\*Incluye 150 mil viviendas anuales que requieren sustitución por rezago habitacional

# ... especialmente en zonas metropolitanas

Deben diseñarse los mecanismos de coordinación institucional y diseño de políticas para gestionar el crecimiento poblacional, cada vez más importante en zonas metropolitanas

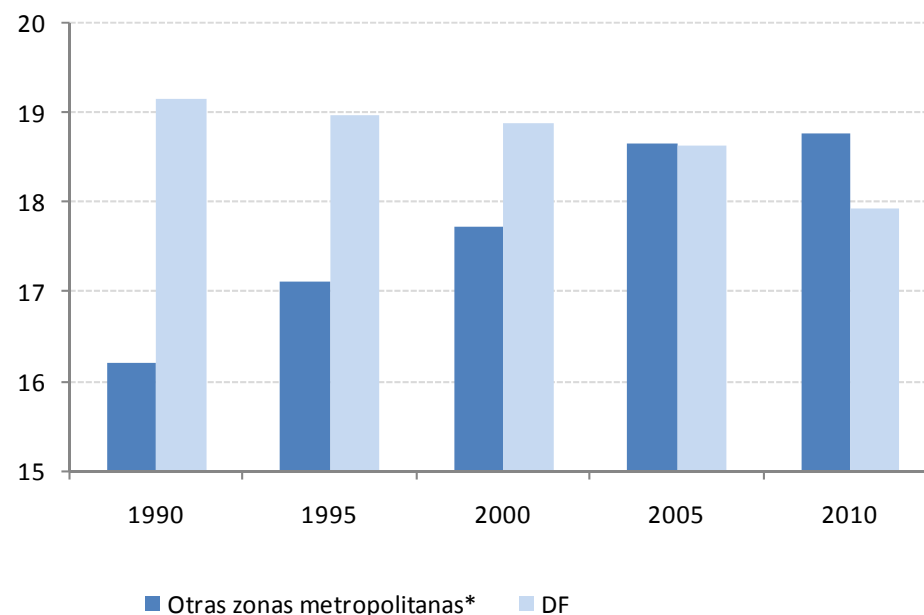
## Áreas metropolitanas y su población

(Millones y TMAC\* %)



## Zonas metropolitanas de más de 1 millón de habitantes

(Part. % en total nacional)



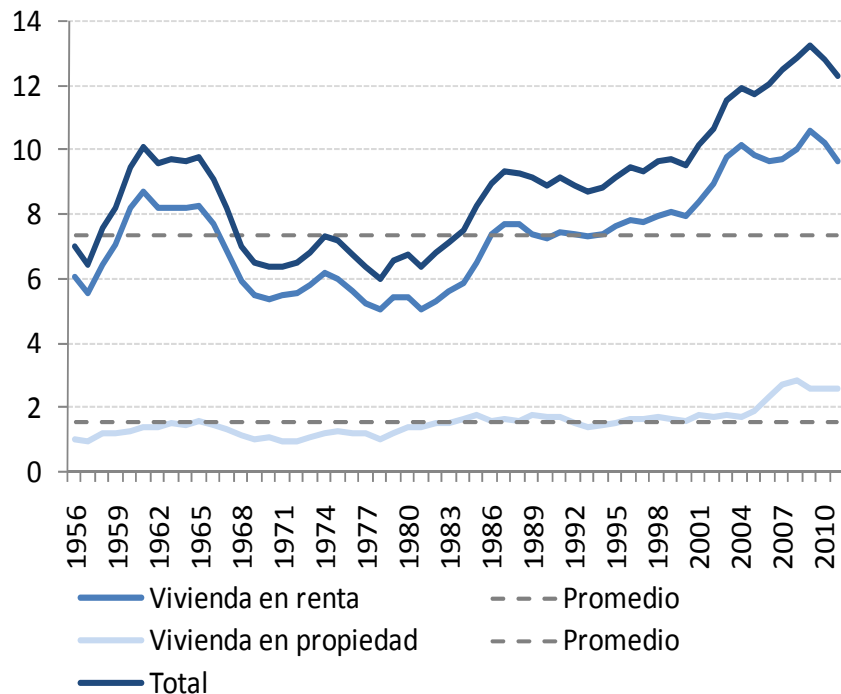
\*Tij., BC; La Laguna, Coah-Dgo; Juárez, Chih; León, Gto; Tol., Méx; Gdl., Jal; Mty, NL; Pue, Pue-Tlax; Qro, Qro; SLP-S.G.S, SLP

\* Tasa media anual de crecimiento

# La vivienda deshabitada es inevitable e incluso necesaria

En EEUU, la vivienda deshabitada se incrementó ligeramente durante la última recesión. En España alcanzó el 14.8% en 2001. Medirla es intrínsecamente difícil (¿Quién informa?)

**Vivienda deshabitada en EEUU**  
(%)



**Vivienda deshabitada en países seleccionados**  
(%)

País*	Vivienda deshabitada** (%)
Uruguay (1986)	13
El Salvador (1992)	11
Guatemala (2002)	11
Chile (2002)	10
Costa Rica (2000)	6
Paraguay (1992)	6
Bolivia (2001)	4
Perú (1993)	3

\* Cifras en paréntesis denotan el año al que se refiere la información.

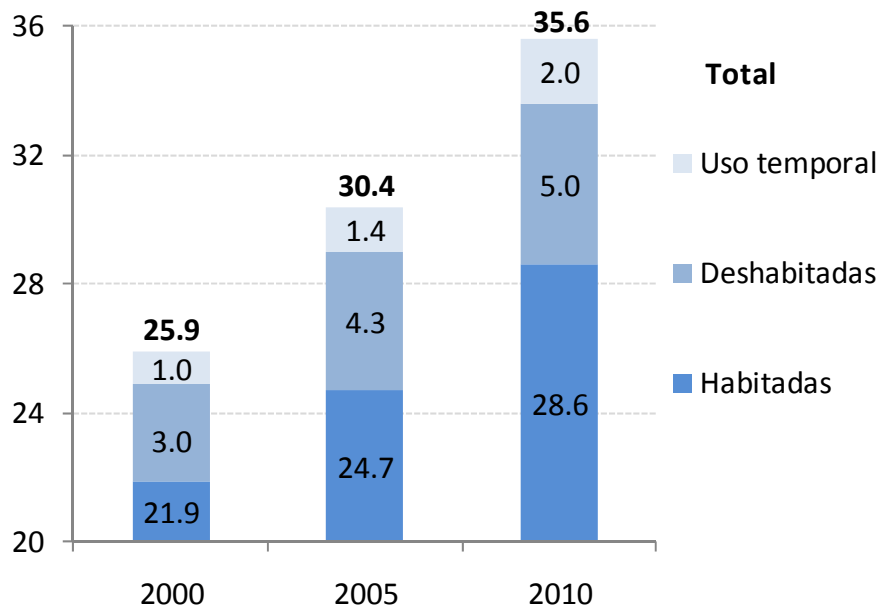
\*\* Incluye la vivienda en renta y propia

Fuente: BBVA Research con datos del Banco Mundial

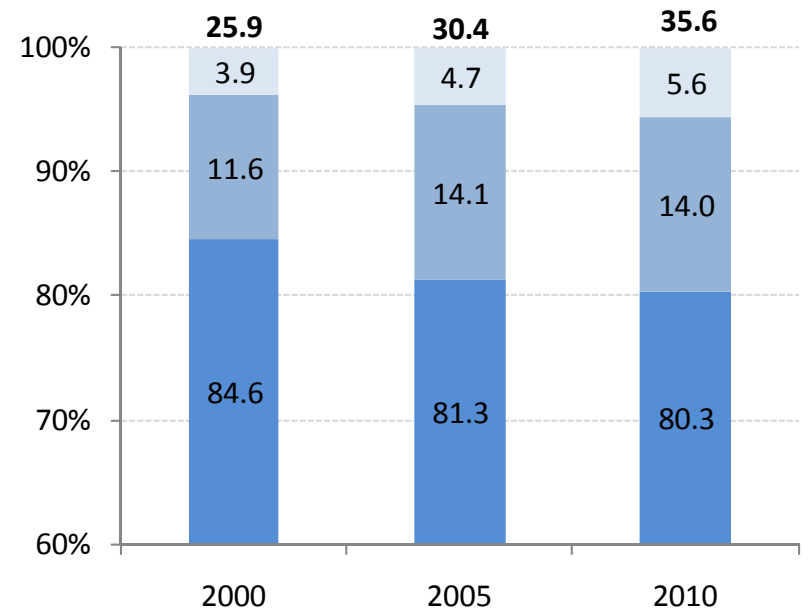
# La vivienda deshabitada debe analizarse en un contexto amplio

En términos relativos es más alta que en el año 2000, pero permanece al mismo nivel que en 2005

**Parque habitacional**  
(Millones de viviendas)



**Parque habitacional**  
(Distribución %)



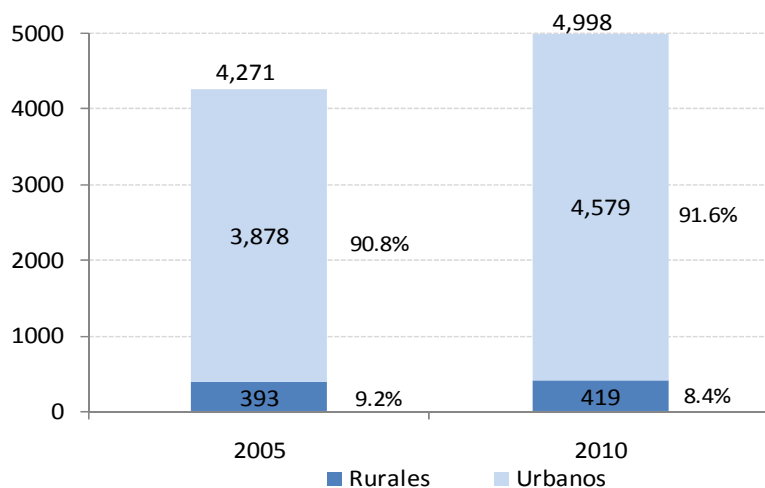


# Es importante diferenciar entre el entorno rural y el urbano

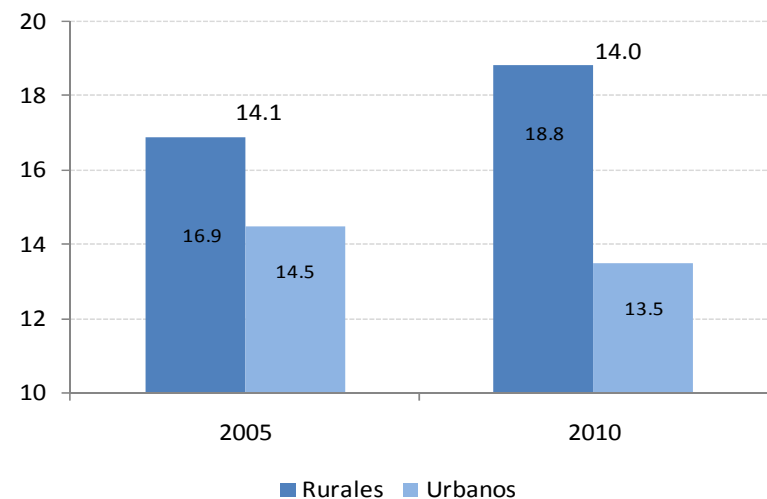
En municipios rurales (menos de 15 mil hab.) la proporción de viviendas deshabitadas llega al 19%, y a 13.5% en los urbanos

La vivienda deshabitada en el ámbito urbano asciende a 4.6 millones

**Vivienda deshabitada 2005 vs. 2010**  
(Miles)



**Vivienda deshabitada 2005 vs. 2010**  
(%)

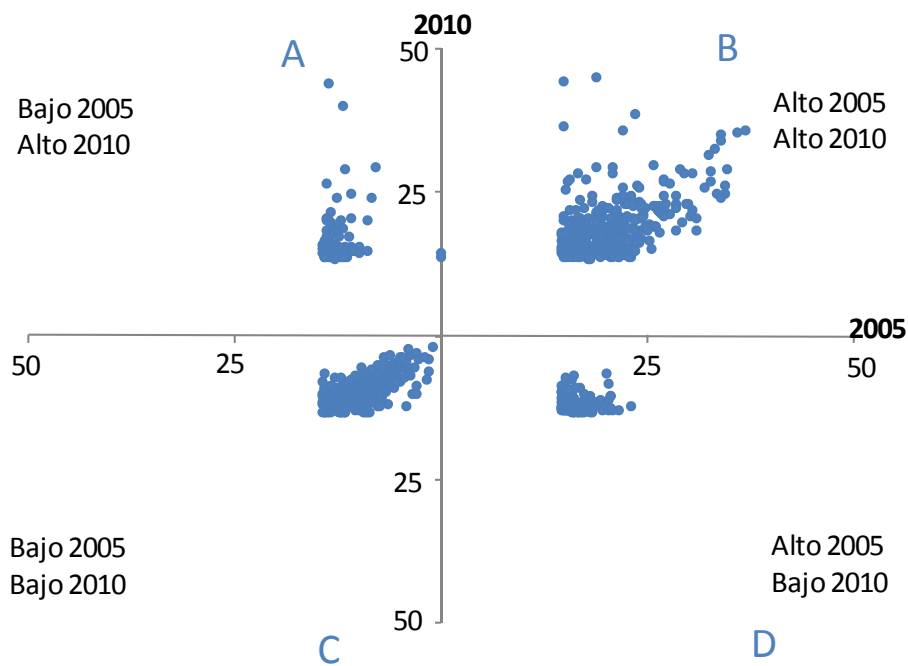


# La comparación vs. 2005 ayuda a dimensionar el fenómeno

Los municipios donde la vivienda deshabitada es un fenómeno nuevo que ha adquirido mucha importancia son sólo 89; y en otros 387 el fenómeno ya era notorio en 2005

## Vivienda deshabitada 2005 vs. 2010

(Miles de viviendas, municipios urbanos)



	Muni- cipios	Vivienda deshabitada			Participación %	
		2005	2010	Dif.	2005	2010
Total	1,116	3,878	4,579	700	100.0	100.0
A	89	353	584	230	9.1	12.7
B	387	1,981	2,401	420	51.1	52.4
C	514	1,259	1,364	105	32.5	29.8
D	126	285	229	-55	7.3	5.0

Municipios de al menos 15 mil habitantes en 2010  
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi.

Promedio de los 1,116 mun.  
2005: 14.5%  
2010: 13.5%

# En la vivienda deshabitada influyen factores como la migración y el ciclo eco.

Entre los municipios donde la vivienda deshabitada ha sido persistente, aquellos elevados índices de emigración tienen una participación relativamente alta; en los municipios fronterizos el fenómeno es también importante (que en parte refleja el ciclo económico)

**Municipios urbanos por tipo de entidad y grupo de vivienda deshabitada**  
(Municipios, ámbito urbano)

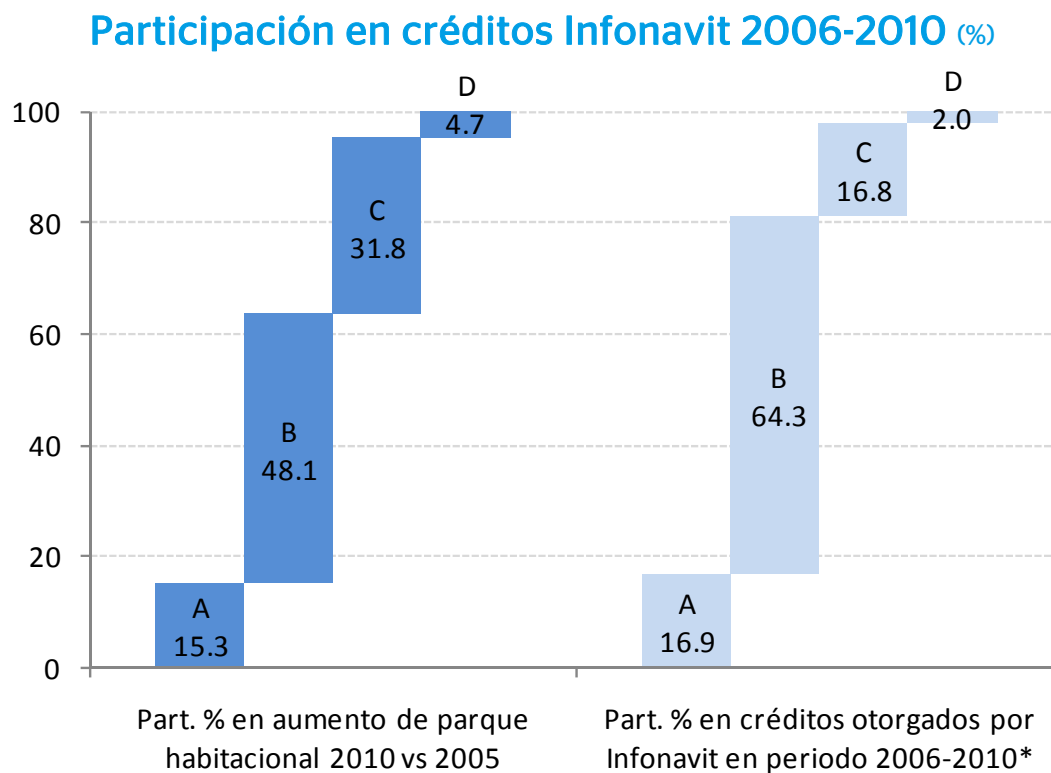
	Total	Alta		Resto del país
		emigración	Frontera	
Total	1,116	497	114	505
A	89	40	11	38
B	387	200	51	136
C	514	204	38	272
D	126	53	14	59
<i>Participación %</i>				
Total	100.0	44.5	10.2	45.3
A	8.0	3.6	1.0	3.4
B	34.7	17.9	4.6	12.2
C	46.1	18.3	3.4	24.4
D	11.3	4.7	1.3	5.3

**Vivienda deshabitada según grupo y tipo de entidad,**  
(Miles de viviendas, ámbito urbano)

	Total	Alta		Resto del país
		emigración	Frontera	
Total	4,579	1,392	1,095	2,092
A	584	117	157	310
B	2,401	893	721	788
C	1,364	289	190	886
D	229	94	28	107
<i>Participación %</i>				
Total	100.0	30.4	23.9	45.7
A	12.7	2.5	3.4	6.8
B	52.4	19.5	15.7	17.2
C	29.8	6.3	4.1	19.4
D	5.0	2.1	0.6	2.3

# ... aunque también contribuyen la falta de planeación en el crecimiento urbano

Los municipios con mayor vivienda deshabitada (grupos A y B) aportan el 80% de los créditos otorgados por Infonavit y el 63% del aumento en el parque habitacional entre 2005 y 2010



# ... y los atributos de la vivienda

El análisis econométrico muestra que la probabilidad de encontrar vivienda deshabitada es relativamente alta cuando se combinan elementos socioeconómicos y/o atributos de la vivienda

¿Cuál es la probabilidad de que en un municipio la vivienda deshabitada sea elevada\* si, comparado respecto al promedio nacional ...

## Condiciones socioeconómicas

1. El % de mayores de 60 años es elevado
2. La escolaridad es baja
3. La cobertura de salud es baja
4. La proporción de viviendas sin bienes es alta

**Probabilidad: 68%**

## Atributos de la vivienda

1. La población que tiene su empleo en otro municipio es alta
2. La proporción que compró su vivienda es alta
3. La proporción que habita su propia vivienda es alta

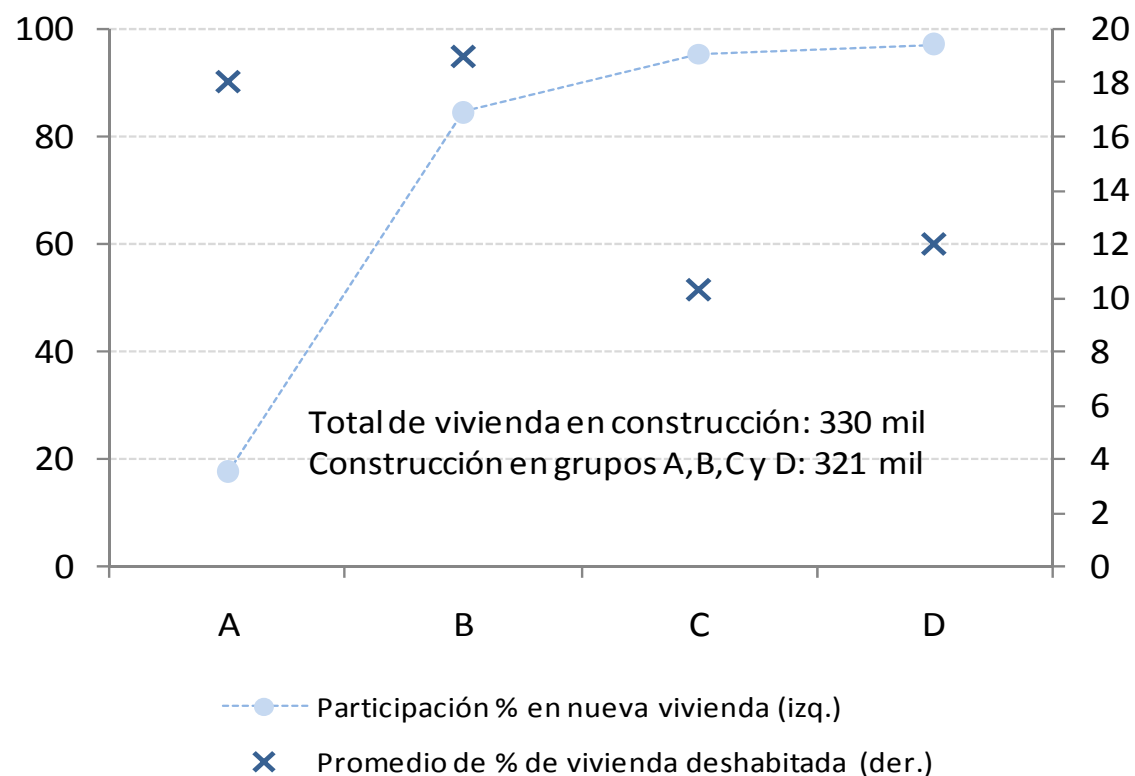
**Probabilidad: 58%**

\* Comparada respecto al promedio nacional

# La construcción de vivienda está condicionada por la oferta de suelo

La construcción de nueva vivienda para 2011 y 2012 se concentra en los grupos A y B (participan con el 85%); en ambos grupos, la vivienda deshabitada supera el 18%

Promedio de vivienda deshabitada y participación en nueva construcción (%)



# Vivienda deshabitada - conclusiones

Para analizar la vivienda deshabitada deben incluirse todos los elementos que inciden en ella, y lo importante es evitar su crecimiento hacia delante

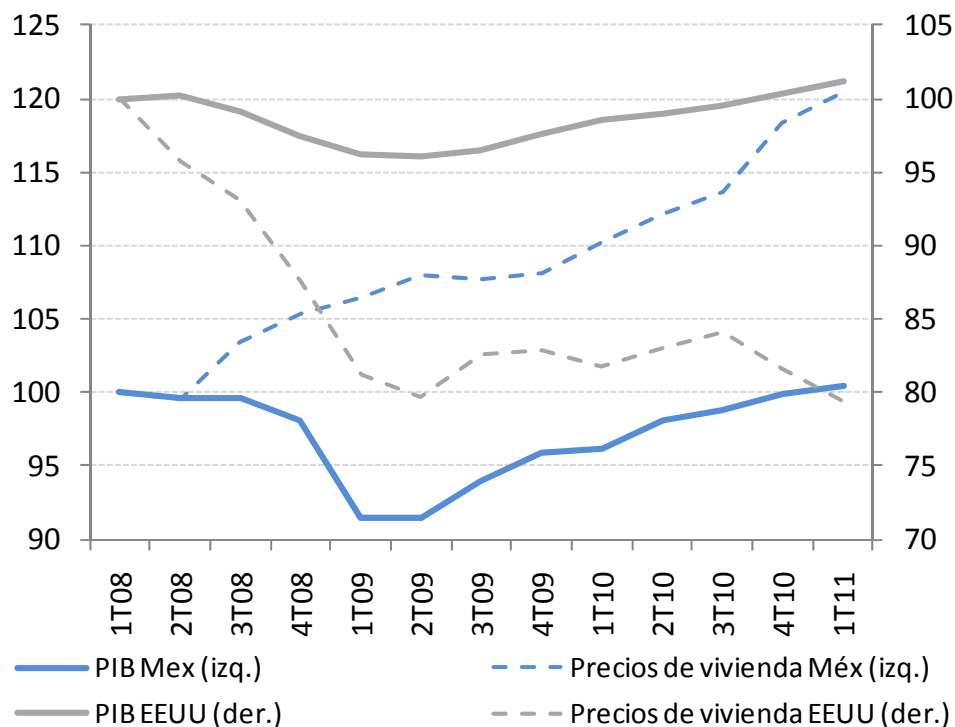
- No es un tema nuevo. En términos relativos la vivienda deshabitada mantiene el mismo nivel que en 2005; en números absolutos el aumento fue de 700 mil viviendas
- Factores como el ciclo económico, el ámbito de la vivienda (rural o urbano), y la migración, inciden en la vivienda deshabitada; el análisis estadístico así lo confirma
- La mayor parte del aumento en la vivienda deshabitada entre 2005 y 2010 se concentra en pocos municipios
- Ahora bien, el aumento en la vivienda deshabitada refleja en parte la falta de coordinación entre los agentes que participan en el sector, y también la falta de planeación urbana
- Hacia delante, deben reforzarse los instrumentos que permitan a los compradores tomar decisiones mejor informadas, y al mismo tiempo incentiven la construcción de vivienda en zonas con mejor provisión de servicios y donde haya mayor crecimiento económico.

# En México el ciclo económico tiene poco impacto sobre los precios de la vivienda

Las particularidades del mercado hipotecario mexicano limitan su exposición al ciclo económico, y evitaron la caída en los precios que se registró en otros mercados

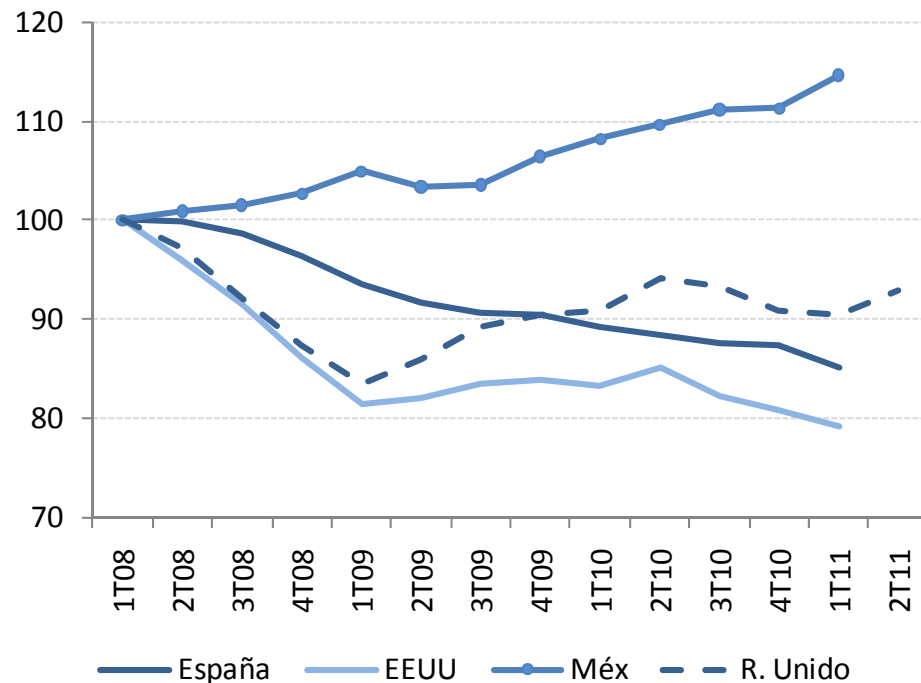
**Precios de vivienda vs. ciclo económico**

(Var. %)



**Precios de vivienda: países seleccionados**

(Índice 1T08 = 100)

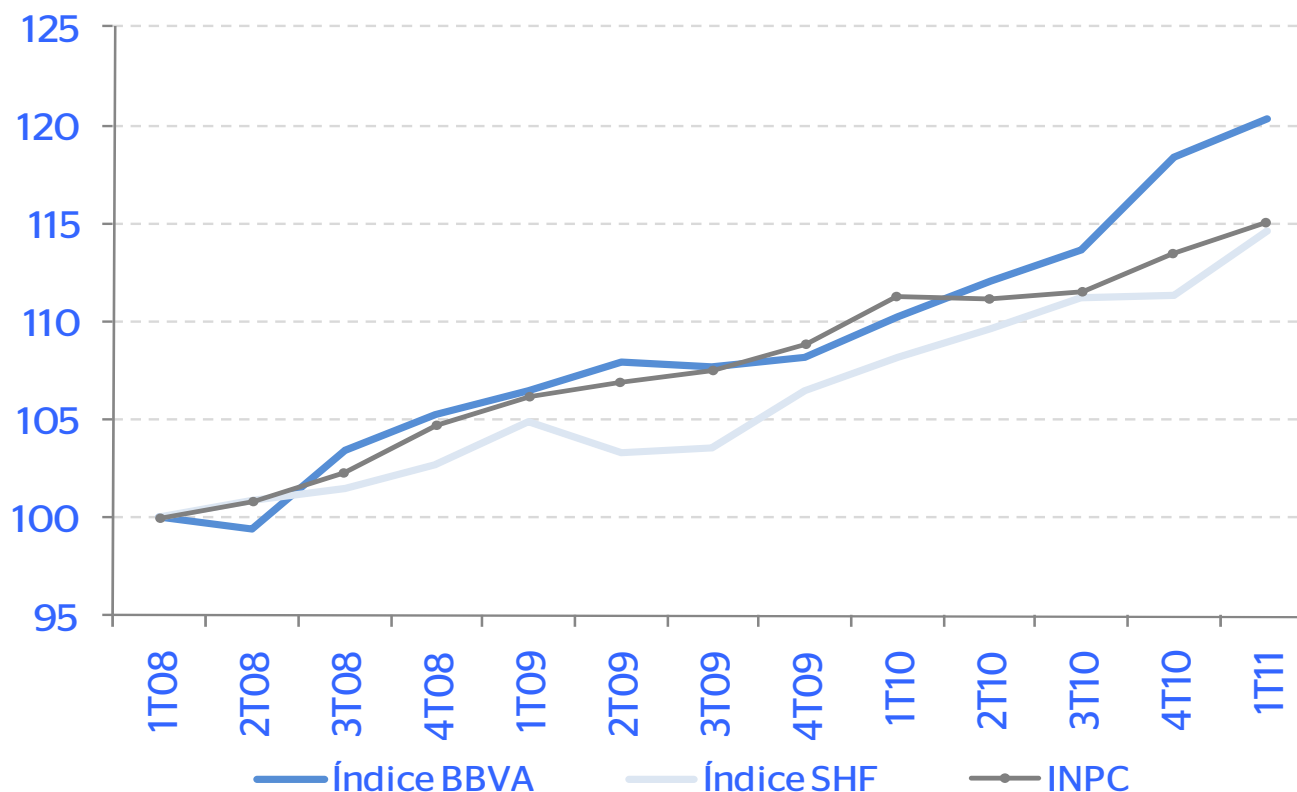




# El Índice BBVA de precios de la vivienda muestra una tendencia similar al de SHF

En los últimos años, los precios de la vivienda han crecido ligeramente por encima que el nivel general de precios de la economía

Precios de la vivienda en México: Índice BBVA vs. SHF  
(1T08=100)

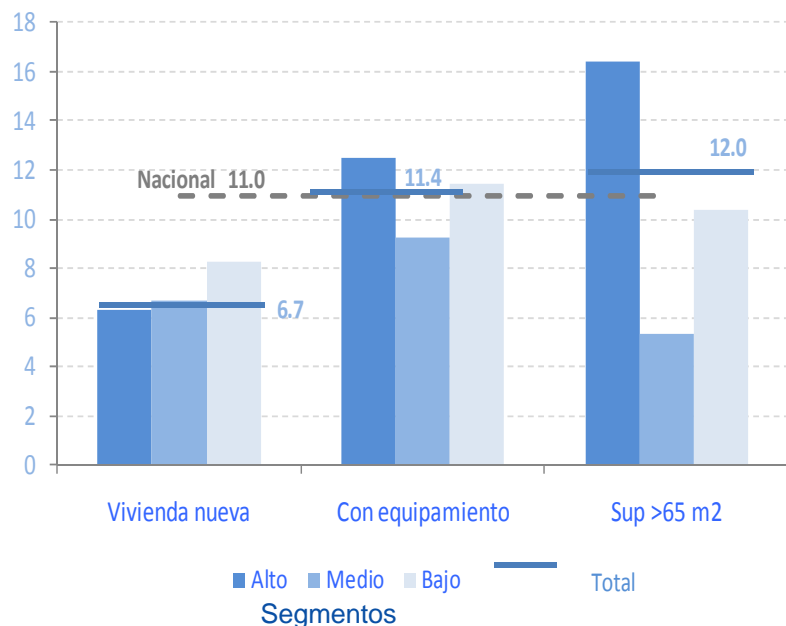


# La apreciación de la vivienda depende, cada vez más, de sus atributos

Entre 2009 y 2011, los precios de la vivienda aumentaron 11% respecto al promedio observado en el periodo 2006-2008 (durante el periodo de expansión de la industria y previo a la crisis), aunque con diferencias importantes según sus atributos y el segmento

**Precios vivienda: 2009-2011 vs. 2006-2008**

(Var. %)



**Precios vivienda: 2009-2011 vs. 2006-2008**

(Var. %)

