

Situación Inmobiliaria México

BBVA | RESEARCH
Servicio de Estudios Económicos
del Grupo BBVA

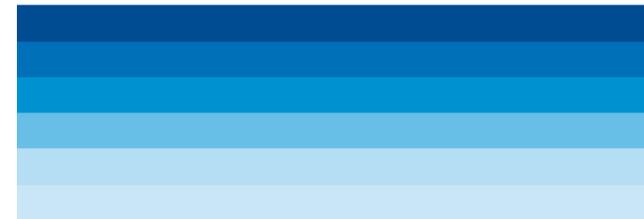
Situación Inmobiliaria México

Primer Semestre 2014
Análisis Económico

- En la construcción, las reformas ayudarán a que la obra civil se recupere antes que la edificación
- En el mercado de crédito hipotecario, la banca es la única que sigue creciendo
- Las tasas hipotecarias ya tocaron fondo, ahora el empleo deberá impulsar la demanda
- El Plan Financiero del Infonavit con mayor enfoque en la calidad de las soluciones y no sólo en cantidad

Enero 2014

México DF, a 13 de enero de 2014



Mensajes principales

- 1 En el sector de la construcción, las reformas ayudarán a que la obra civil se recupere por mayor infraestructura; pero la edificación tendrá que esperar.
- 2 En el mercado de crédito hipotecario, la originación sigue descendiendo por una menor colocación de los institutos públicos; sólo la banca sigue en ascenso.
- 3 Las condiciones del crédito hipotecario han alcanzado máximos históricos. Es el mejor momento para adquirir una hipoteca. La demanda ya sólo crecerá por más empleo.
- 4 La construcción de vivienda nueva seguirá en su proceso de ajuste ante opciones más competitivas para los consumidores. El impulso debe enfocarse del lado de la demanda efectiva y no tanto en la oferta.
- 5 El Plan Financiero del Infonavit plantea una estrategia con mayor enfoque en calidad de las soluciones habitacionales y financieras, y no sólo en cantidad.

Índice

1

La construcción desciende rápidamente

2

El mercado hipotecario alcanza nuevos segmentos

3

La demanda por crédito hipotecario dependerá del empleo

4

La vivienda nueva después del auge inmobiliario

5

El Infonavit pone el énfasis en la calidad y no sólo cantidad

El PIB de la construcción cerrará 2013 en terreno negativo.

La edificación y la obra civil han llevado a una rápida caída de la construcción.

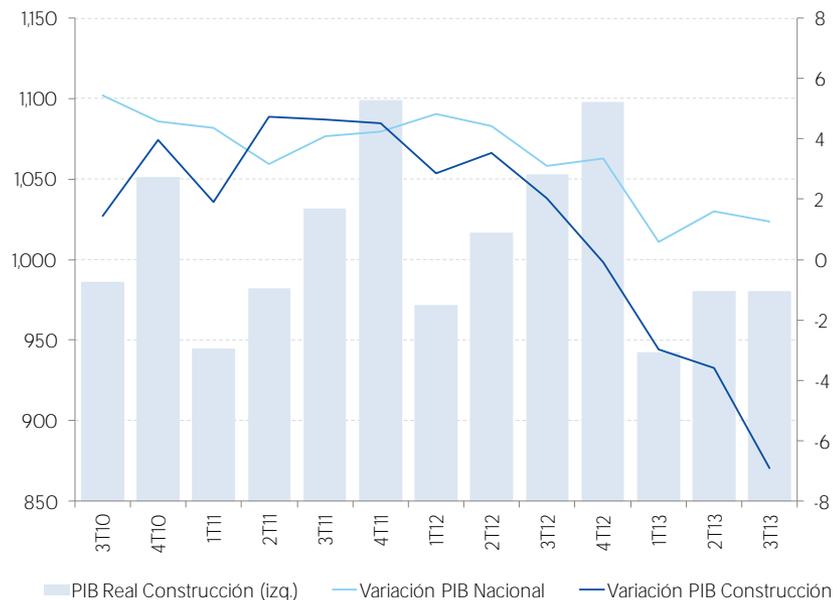
En el caso de la edificación, su componente residencial asevera la caída.

En la obra civil, menor gasto público y retraso en su ejercicio impactó en la infraestructura.

PIB Total y Construcción

Miles de millones de pesos y variación % anual

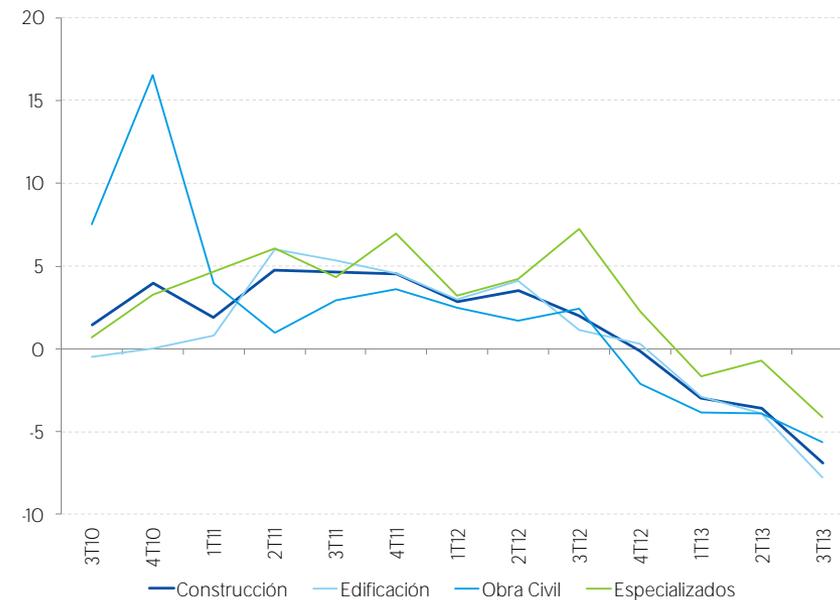
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



PIB Construcción y sus componentes

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Menor gasto público se reflejó en la infraestructura.

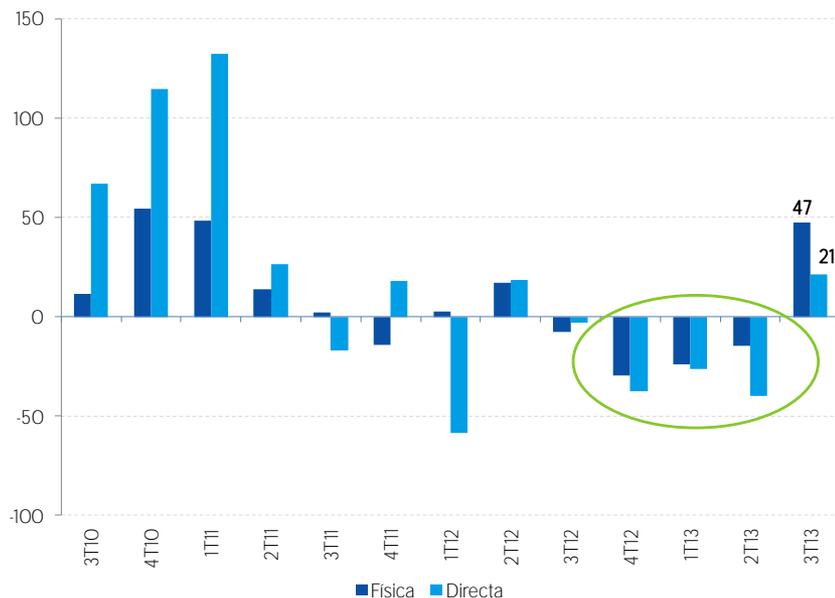
Aunque para el tercer trimestre de 2013 se normalizó el ejercicio del gasto público en infraestructura, en los meses previos de la nueva administración éste estuvo en descenso.

El efecto se reflejó en la construcción de obras de transporte y comunicaciones, así como en algunos servicios públicos.

Gasto público en capital

Miles de millones de pesos y variación % anual

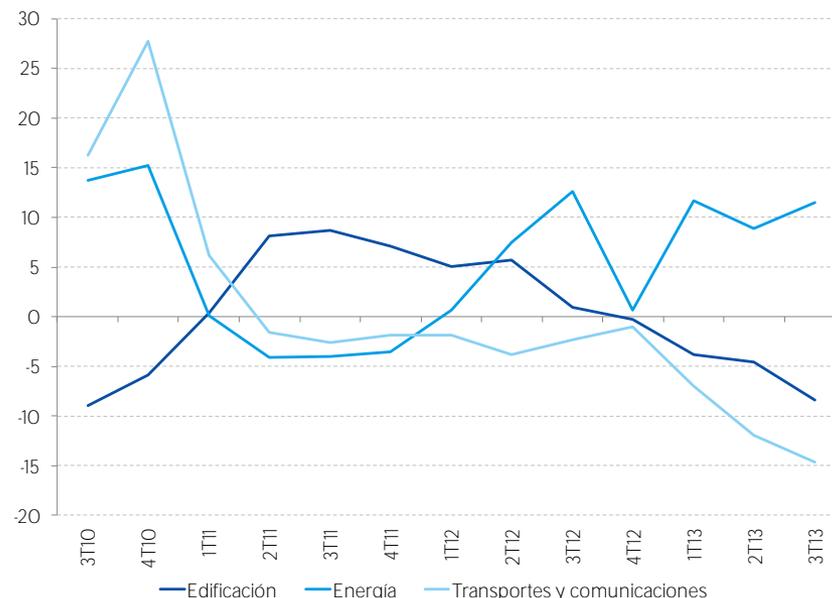
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Valor de la producción en construcción

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



La edificación residencial desciende aún más.

Aunque ya tenemos tiempo viendo que la producción de vivienda cae, antes el estupendo desempeño de la edificación productiva impulsaba a este subsector de la construcción.

Valor de la producción en edificación

Miles de millones de pesos y variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Sin embargo, una vez que desacelara su producción la edificación productiva, no alcanza a compensar la mayor caída de la edificación.

El crédito para la construcción sigue fluyendo.

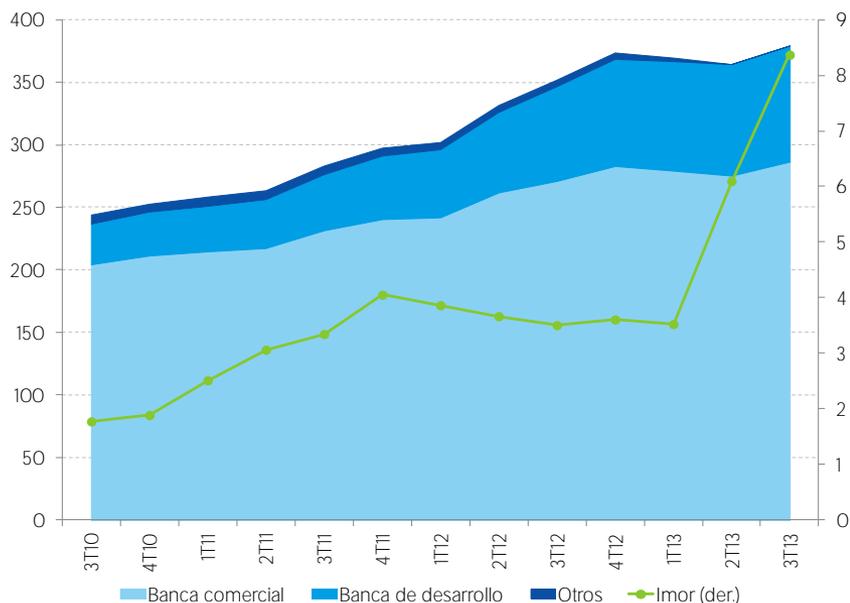
El sistema financiero sigue aportando los recursos necesarios para los proyectos de construcción. El saldo de crédito supera ya los 350 mil millones de pesos.

La mayor oferta de crédito se debe principalmente a la banca de desarrollo y a la banca comercial, donde esta última tiene la mayor participación.

Saldo de crédito a la construcción

Miles de millones de pesos y variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México



El deterioro de la cartera aumentó por el segmento de crédito a la edificación residencial.

El resto de los segmentos mantiene niveles de morosidad hasta por debajo del 1%.

La construcción en este año 2014

Hacia adelante

- De concretarse el Plan Nacional de Infraestructura y con los recursos provenientes de las reformas estructurales, la obra civil podría recuperarse este mismo año.
- La edificación residencial sigue cayendo y el ajuste podría tardar un poco más. La edificación productiva no será suficiente para resarcir la caída de este subsector.
- Aunque la obra civil se regrese al crecimiento este año, sin una recuperación de la edificación, la construcción seguiría en terreno negativo.

Índice

1

La construcción desciende rápidamente

2

El mercado hipotecario alcanza nuevos segmentos

3

La demanda por crédito hipotecario dependerá del empleo

4

La vivienda nueva después del auge inmobiliario

5

El Infonavit pone el énfasis en la calidad y no sólo cantidad

El mercado de crédito hipotecario registra una contracción.

La colocación de hipotecas por parte de la banca es la única que se mantiene en crecimiento.

Número de créditos y monto de financiamiento

Miles de millones de pesos de 2013, cifras acumuladas

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)			Monto promedio (mp)		
	2012 (ene-oct)	2013 (ene-oct)	Var % anual	2012 (ene-oct)	2013 (ene-oct)	Var % anual real	2012	2013	Var % anual real
Institutos Públicos	419.7	359.4	-14.4	127.7	106.9	-16.2	304.3	297.4	-2.2
Infonavit	360.4	305.9	-15.1	96.3	79.6	-17.3	267.2	260.2	-2.6
Fovissste	59.3	53.4	-9.9	31.4	27.3	-12.9	529.5	511.8	-3.3
Intermediarios Privados	70.7	76.1	7.7	70.8	79.1	11.8	1,001.3	1,038.9	3.8
Bancos	69.7	73.5	5.4	70.4	77.9	10.7	1,009.8	1,060.3	5.0
Otros ^{1/}	1.0	2.7	175.2	0.4	1.2	214.0	395.0	450.8	14.1
Subtotal	490.4	435.5	-11.2	198.4	186.0	-6.2	404.6	427.2	5.6
Cofinanciamientos* (-)	22.1	20.8	-5.9						
Total	468.3	414.7	-11.4	198.4	186.0	-6.2	404.6	427.2	5.6

Cifras informativas

Total Cofinanciamientos	45.4	45.3	-0.3	27.4	26.3	-4.0	602.7	580.1	-3.8
Infonavit total	23.3	24.5	5.2	9.4	9.5	0.2	405.7	386.8	-4.7
Otros	22.1	20.8	-5.9	17.9	16.8	-6.2	810.1	807.6	-0.3

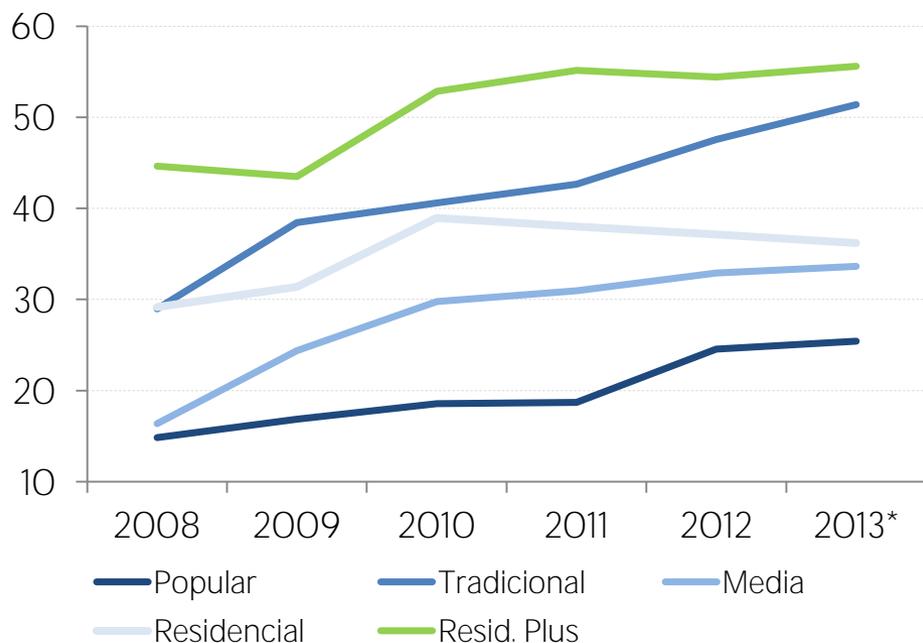
Cambios en el perfil de la demanda explican la contracción.

Mayor preferencia por viviendas usadas y productos alternativos explican la caída en la demanda de la vivienda de interés social

Infonavit: vivienda usada por segmento

Participación porcentual

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit



Infonavit: créditos otorgados por producto

Créditos

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Segmento salarial	Formalizados		Metas	
	2012	2013*	2012	2013
< a 2 VSM	138,930	164,513	110,000	129,000
de 2 a 4 VSM	228,589	249,745	160,000	180,020
de 4 a 11 VSM	148,085	134,423	154,000	169,490
> a 11 VSM	62,792	56,590	66,000	66,490
Subtotal	578,396	605,271	490,000	545,000
Remodelaciones	156,467	270,022	50,000	90,000
Total	421,929	335,249	440,000	455,000

El crédito en la banca se ha impulsado por dos frentes.

1. Mejor diversificación de su portafolio de originación: no hay preferencia por algún segmento
2. Mayor apreciación de las viviendas medias y residenciales

Préstamos para adquisición (nuevas y usadas)

Créditos acumulados al mes de octubre

Fuente: BBVA Research con datos de la ABM

Acumulado	2012		Banca		Var % anual
	Viviendas	Part %	Viviendas	Part %	
Interés social*	27,087	33.5	27,103	31.6	0.1
Media	29,209	36.1	31,377	36.6	7.4
Residencial y plus	24,596	30.4	27,192	31.7	10.6
Total	80,892	100.0	85,672	100.0	5.9

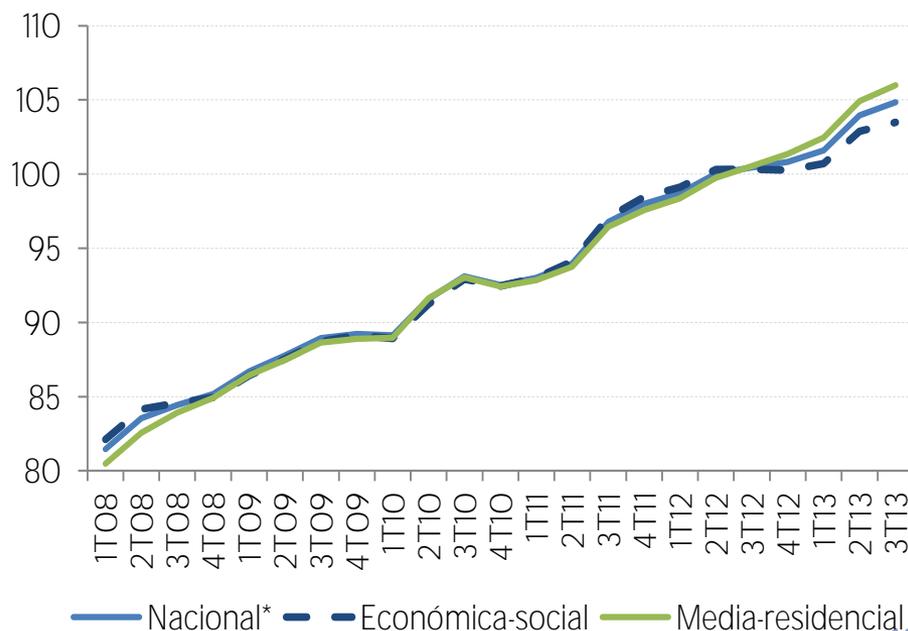
* Incluye: económica, popular y tradicional

Nota: no considera reducción por cofinanciamientos

SHF: índice de precios de la vivienda

2T 2012=100

Fuente: BBVA Research con datos de la SHF



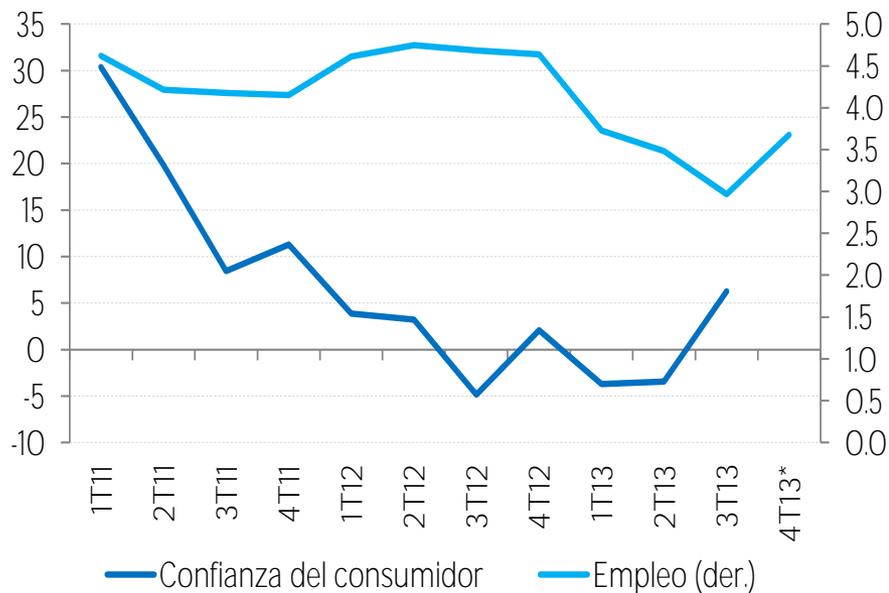
Factores macroeconómicos también favorecieron al crédito

A pesar de la desaceleración de 2013, el empleo formal creció por arriba de la economía y la confianza del consumidor por bienes duraderos también se recuperó,

Empleo y confianza del consumidor

Variación % anual

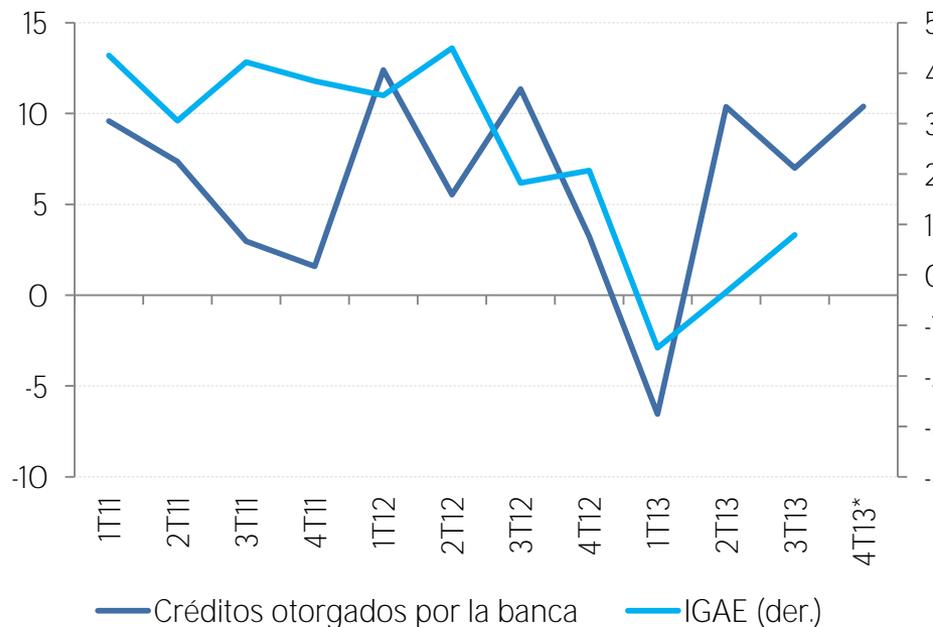
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y STPS



Créditos hipotecarios y actividad económica

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi y ABM



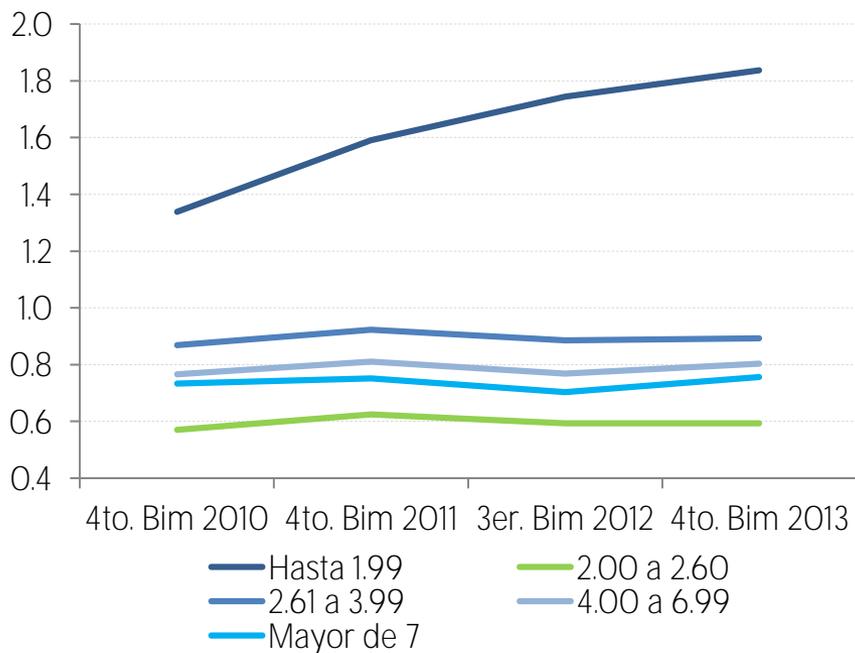
Sin embargo, las necesidades por vivienda digna prevalecen

Los segmentos de bajos ingresos siguen constituyendo un mercado importante para promover la vivienda digna.

Infonavit: demanda potencial por VSM*

Millones de personas

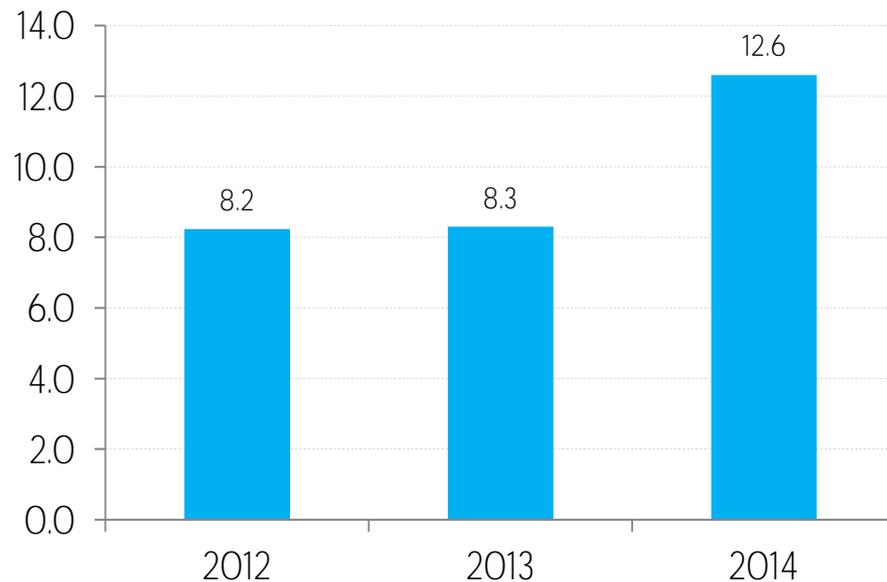
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit



Conavi: programa anual de subsidios

Miles de millones de pesos

Fuente: BBVA Research con datos de la Conavi



* Veces el salario mínimo

Índice

1

La construcción desciende rápidamente

2

El mercado hipotecario alcanza nuevos segmentos

3

La demanda por crédito hipotecario dependerá del empleo

4

La vivienda nueva después del auge inmobiliario

5

El Infonavit pone el énfasis en la calidad y no sólo cantidad

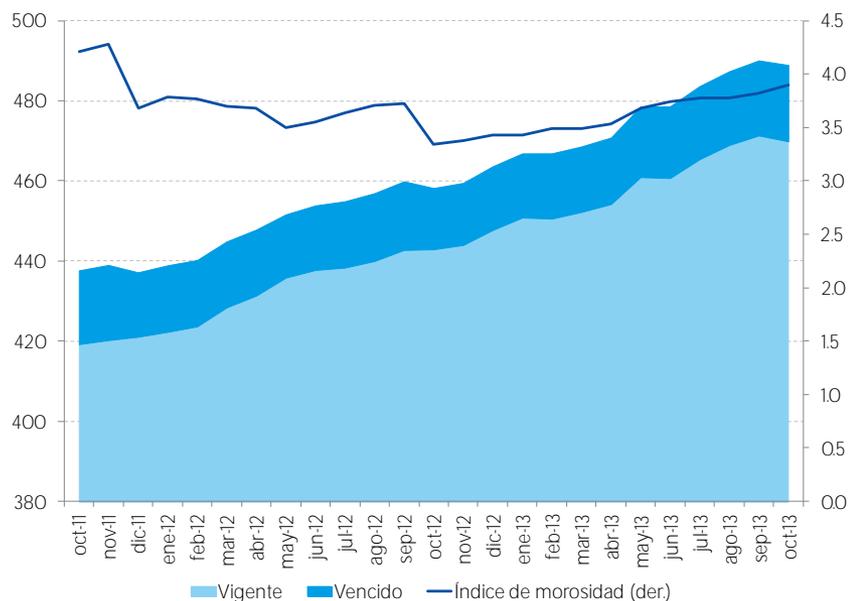
El crédito hipotecario de la banca se mantiene en franco ascenso.

- La banca sigue otorgando más crédito hipotecario tanto en número como en monto sin exponer la calidad de la cartera.
- El saldo de crédito se acerca a los 500 mil millones de pesos con una morosidad menor al 4%.
- El crédito hipotecario en pesos es el que más crece, siendo casi el total de la originación.

Saldo de crédito hipotecario bancario

Miles de millones de pesos y variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



Crecimiento de los créditos en pesos

Variación % anual e índice oct-13 = 100

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

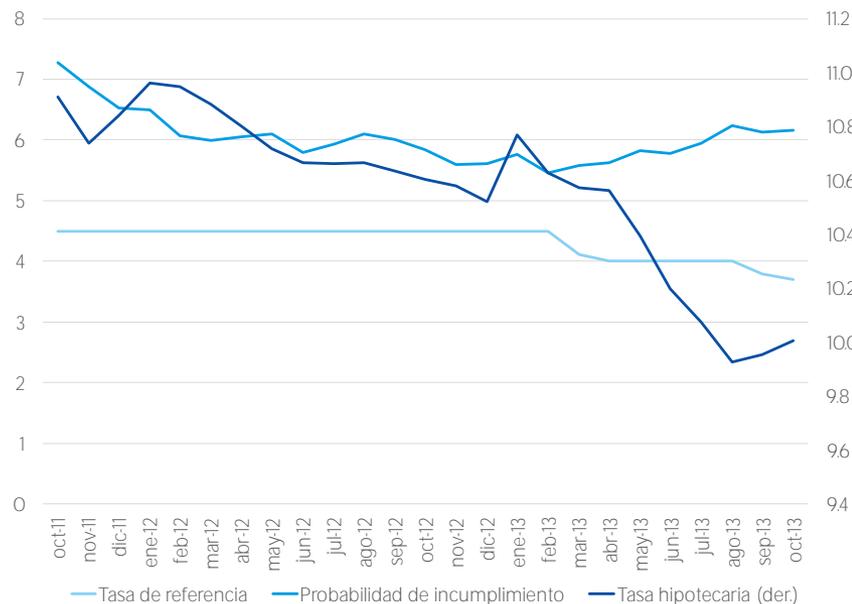


Las tasas hipotecarias han alcanzado mínimos históricos...

- Desde 2011, las tasas de crédito hipotecarias han descendido, lo que ha contribuido a aumentar la accesibilidad a este tipo de crédito.
- Los menores precios de las hipotecas se observan en todos los segmentos del mercado que atiende la banca.

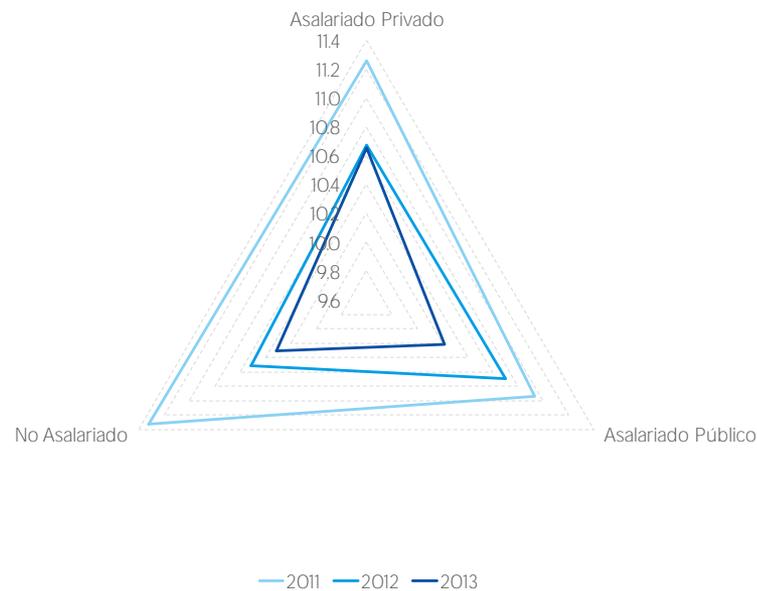
Tasas de crédito hipotecario bancario Porcentaje

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV y Banxico



Tasas de los créditos en pesos Porcentaje

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV y Banxico



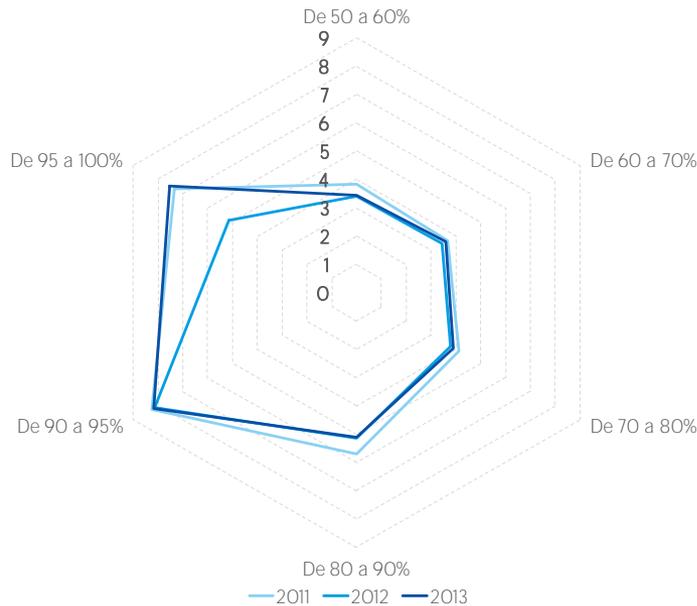
... aunque difícilmente bajarán más.

- Los costos de fondeo han dejado de caer. La tasa de referencia del Banco de México no descenderá más, y los papeles gubernamentales se han normalizado al alza.
- El riesgo asociado a los acreditados también detuvo su descenso, e incluso se observa una tendencia al alza.

Riesgo de incumplimiento por LTV

Porcentaje

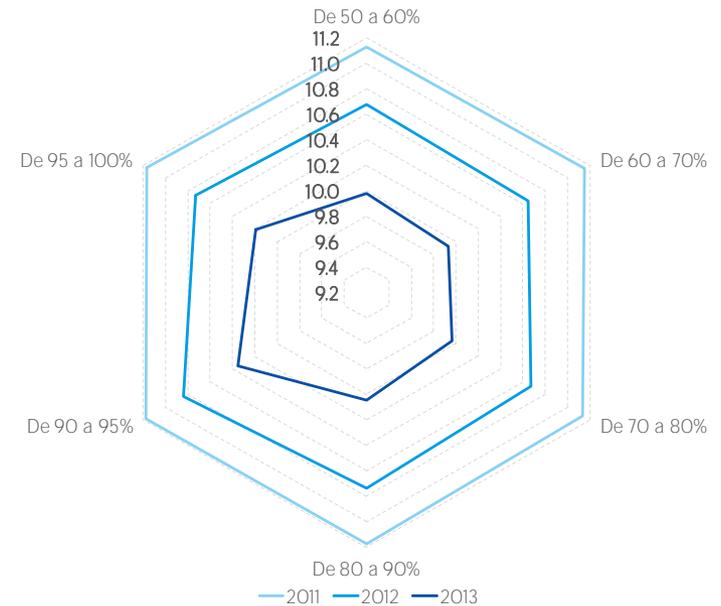
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



Tasa de interés por LTV

Porcentaje

Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



La generación de empleo remunerado hará crecer este mercado.

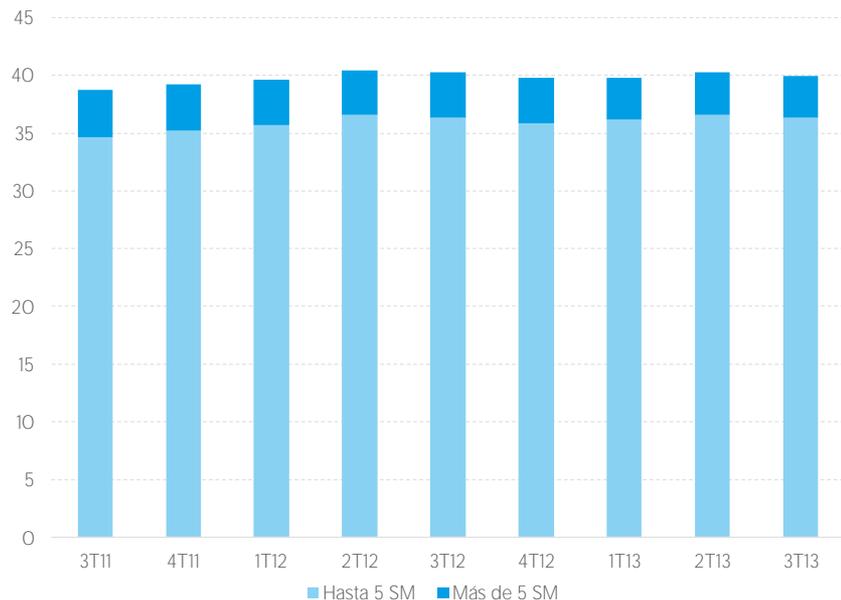
Los trabajadores remunerados con más de 5 salarios mínimos son mejor atendidos por la banca. Sin embargo, el número de estos empleos está disminuyendo.

Dado que el precio del crédito ha alcanzado su nivel mínimo, el mercado hipotecario necesitará de más empleos bien remunerados para mantenerse creciendo en el mediano plazo.

Ocupados por nivel de ingreso

Millones de trabajadores

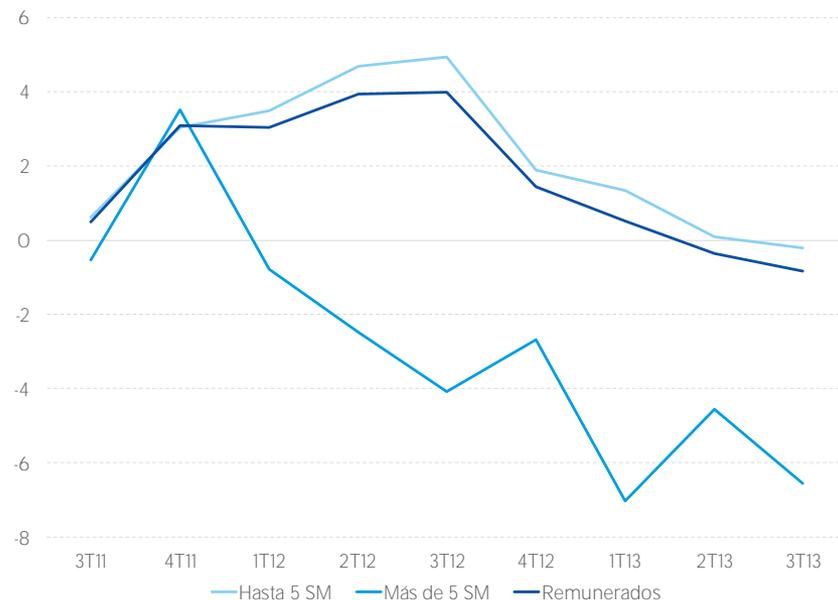
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Crecimiento del número de ocupados

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del Inegi



Índice

1

La construcción desciende rápidamente

2

El mercado hipotecario alcanza nuevos segmentos

3

La demanda por crédito hipotecario dependerá del empleo

4

La vivienda nueva después del auge inmobiliario

5

El Infonavit pone el énfasis en la calidad y no sólo cantidad

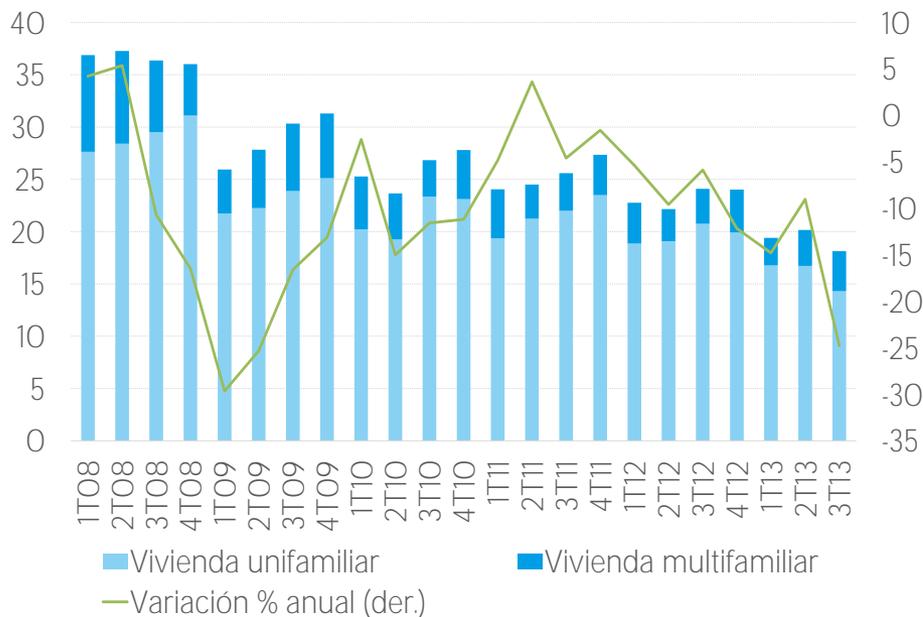
Mayor diversificación explica menor construcción de vivienda.

El valor de la producción de la construcción de vivienda se ha contraído por menor demanda de vivienda nueva, en su mayoría de interés social.

Valor de la producción residencial

Miles de millones de pesos de 2013 y %

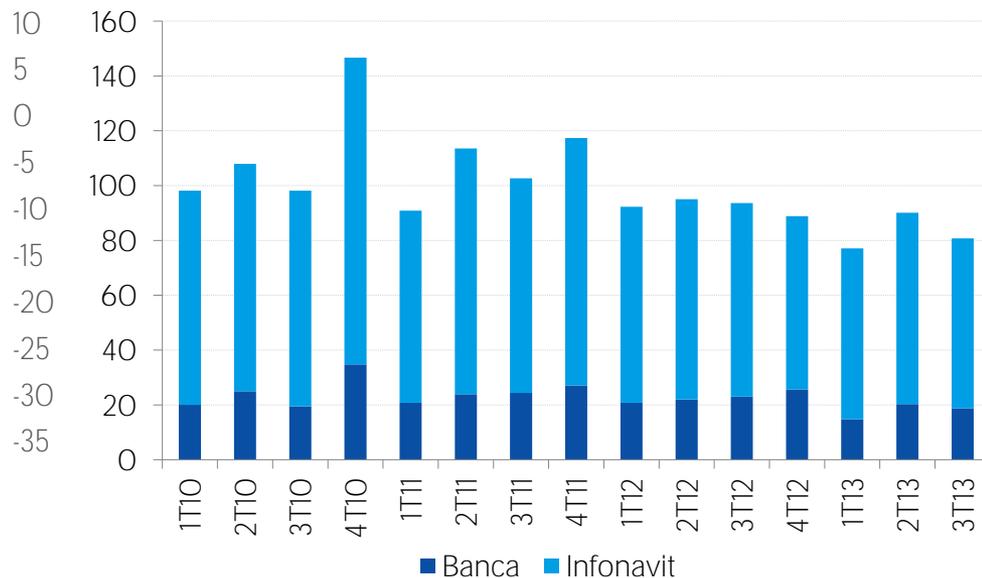
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit



Créditos hipotecarios para vivienda nueva

miles

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit y CNBV



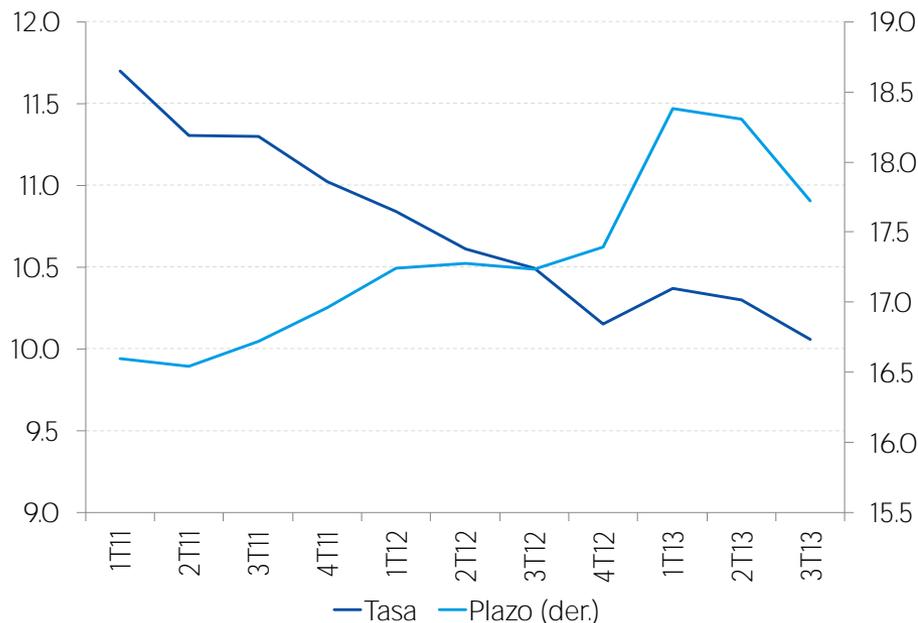
Las condiciones han beneficiado la demanda por vivienda usada.

- Mayor diversidad de productos por parte de los institutos públicos promovió la demanda por vivienda existente.
- Mejores condiciones de crédito hipotecario de la banca, permitió que algunos consumidores sustituyeran vivienda de interés social por media.

Banca comercial: tasa de interés y plazo

Porcentaje

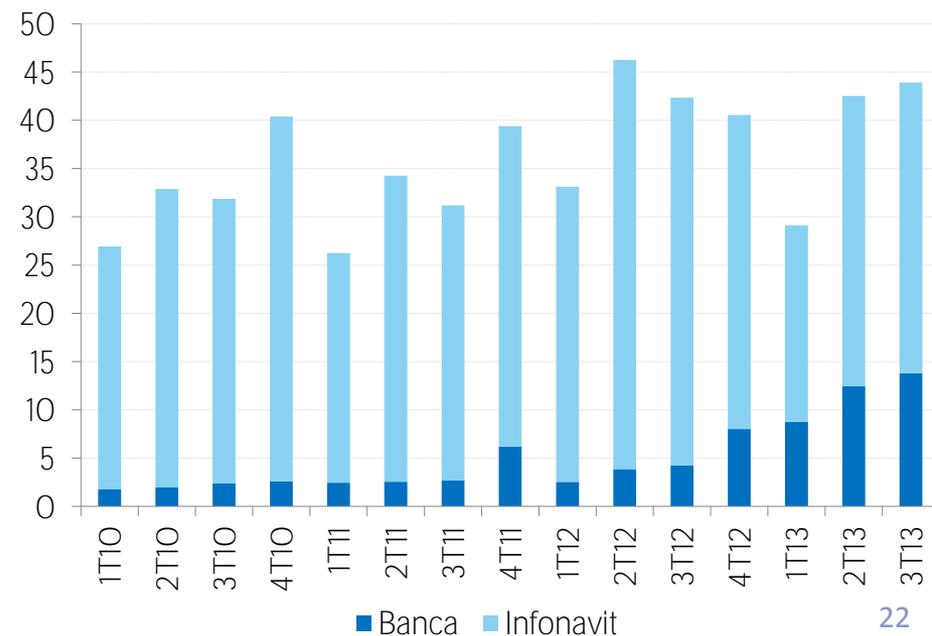
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV



Créditos hipotecarios para vivienda usada

Miles de créditos

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit y CNBV



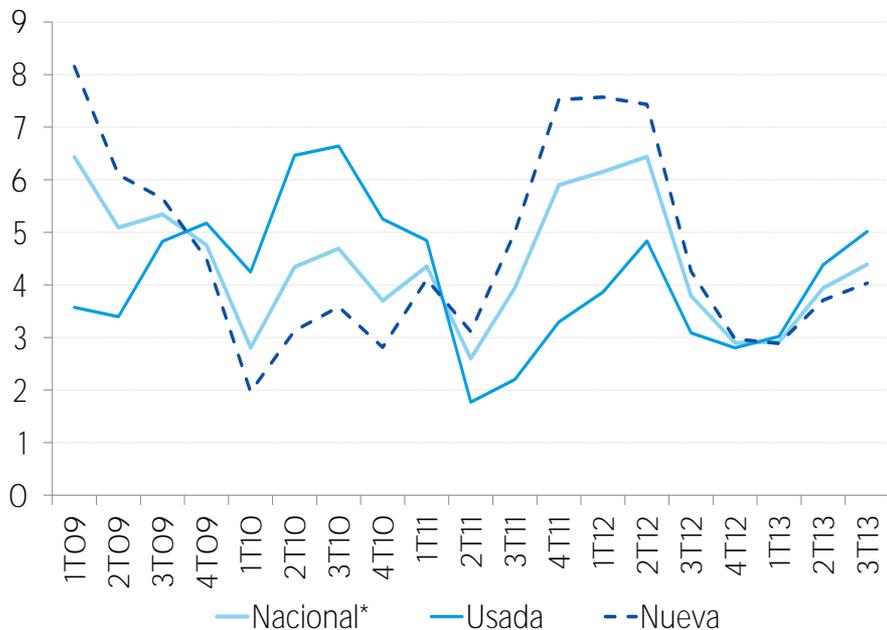
Los precios reflejan menor demanda por vivienda de interés social.

Los ritmos de apreciación de la vivienda han crecido con mayor velocidad en los segmentos medios y residenciales, donde la vivienda usada tiene mayor peso.

Precios de la vivienda por condición de uso

Variación % anual

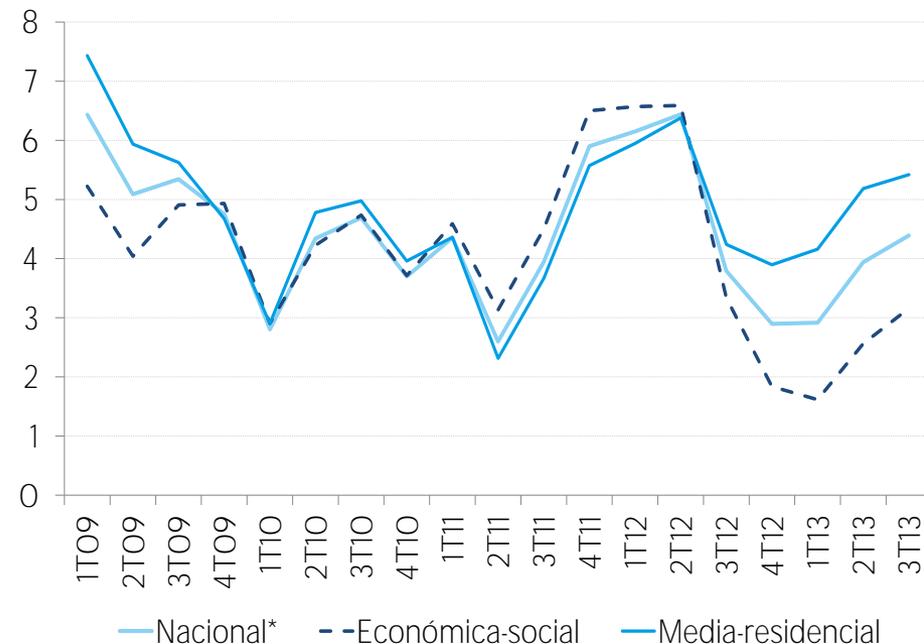
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF



Precios de la vivienda por segmento

Variación % anual

Fuente: BBVA Research con datos de la SHF



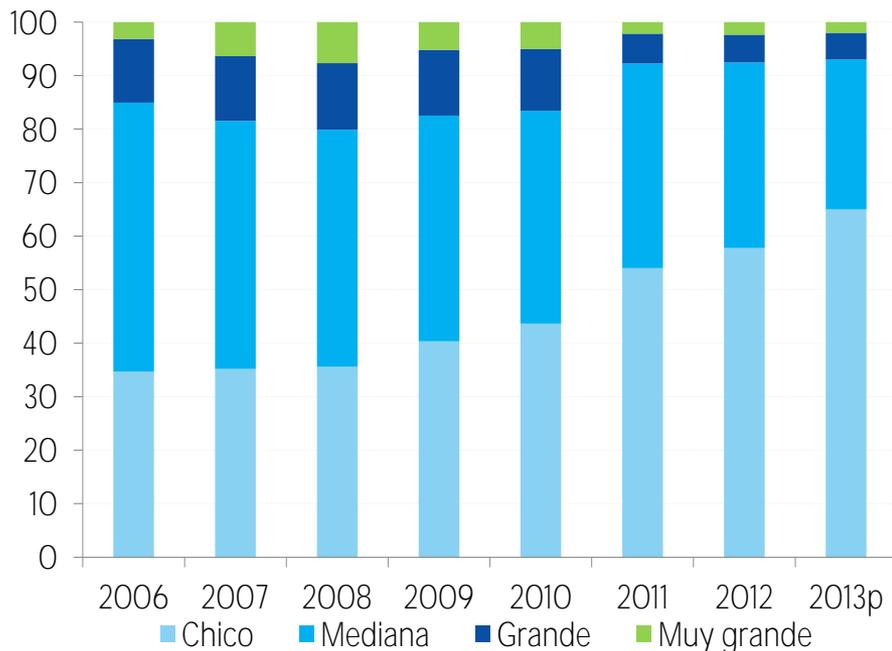
El mercado refleja el ajuste con menor tamaño de desarrollos.

El nuevo modelo se perfila con desarrollos de menor tamaño y menor número de jugadores, aunque con mayor eficiencia.

Tamaño de los desarrollos

Participación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del RUV

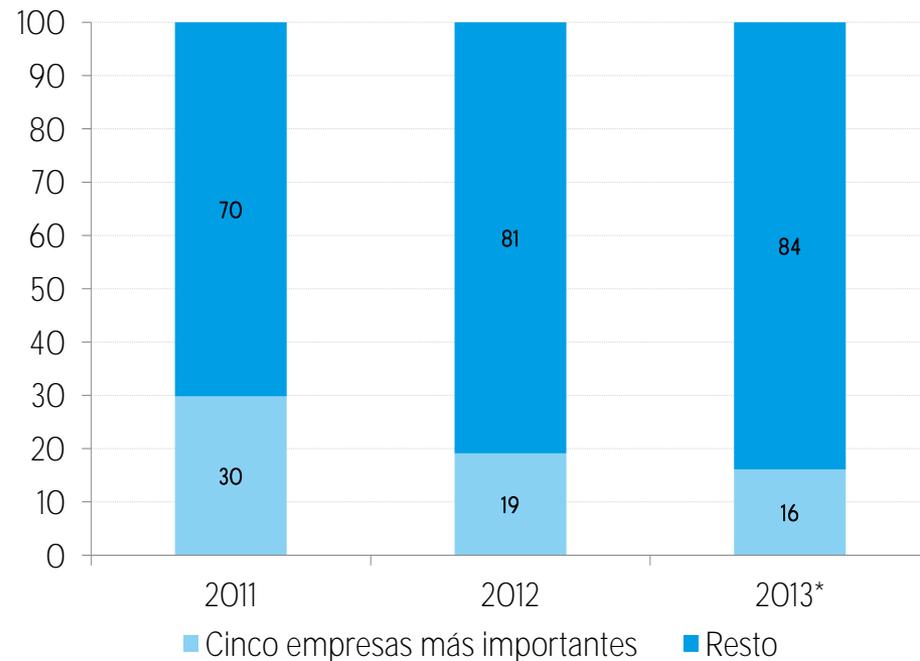


* Chico, hasta 100 viviendas; mediano, de 101 a 500; grande, de 501 a 1,000; muy grande, más de 1,000.

RUV: empresas con más registros

Participación % anual

Fuente: BBVA Research con datos del RUV



Índice

1

La construcción desciende rápidamente

2

El mercado hipotecario alcanza nuevos segmentos

3

La demanda por crédito hipotecario dependerá del empleo

4

La vivienda nueva después del auge inmobiliario

5

El Infonavit pone el énfasis en la calidad y no sólo cantidad

Plan Financiero del Infonavit 2014 - 2018

Ejes de la estrategia del Instituto:

1. Fomentar soluciones habitacionales que mejoren la calidad de vida y promuevan el desarrollo sustentable.
2. Proveer soluciones financieras adecuadas a lo largo del ciclo de vida del derechohabiente.
3. Otorgar rendimientos eficientes a la Subcuenta de Vivienda que complementen el ahorro para el retiro.

En el caso contingente de la aprobación de la reforma social, el Infonavit tendría que ajustar el otorgamiento de créditos, la gama de productos y el rendimiento de la SCV.

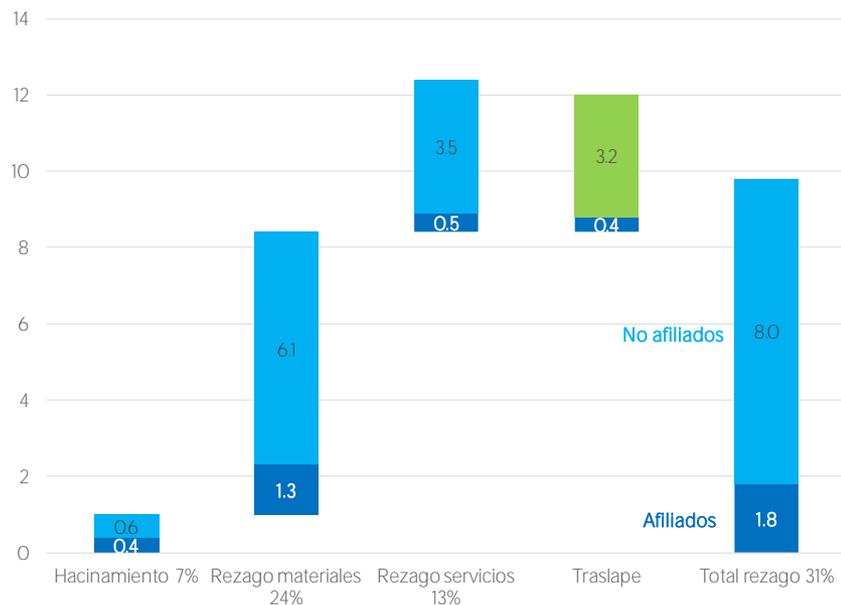
El Infonavit complementa su modelo enfocándose a la calidad

- El Infonavit reconoce que aunque debe seguir combatiendo el rezago habitacional, debe enfocarse más a tener un impacto en el bienestar integral.
- Ahora las soluciones habitacionales y financieras están enfocadas a las particularidades de sus derechohabientes y que también se acoplen a su ciclo de vida.

Composición del rezago habitacional

Millones de hogares

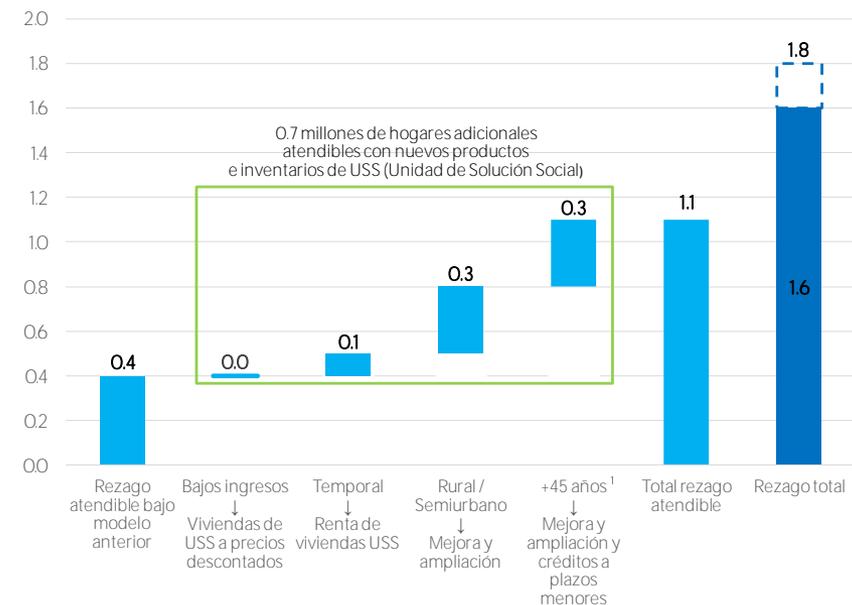
Fuente: Plan Financiero Infonavit 2014-2018



Rezago atendible por segmento

Millones de hogares

Fuente: Plan Financiero Infonavit 2014-2018



Menos créditos para adquisición y más para otras opciones

- Con base en las fuentes de demanda, el Instituto reconoce la importancia cada vez mayor de soluciones distintas a la adquisición de vivienda nueva.
- Mayor relevancia de la vivienda usada, de créditos para remodelación e incluso soluciones de renta.

Estimación de demanda por vivienda

Millones de soluciones habitacionales

Fuente: Plan Financiero Infonavit 2014-2018

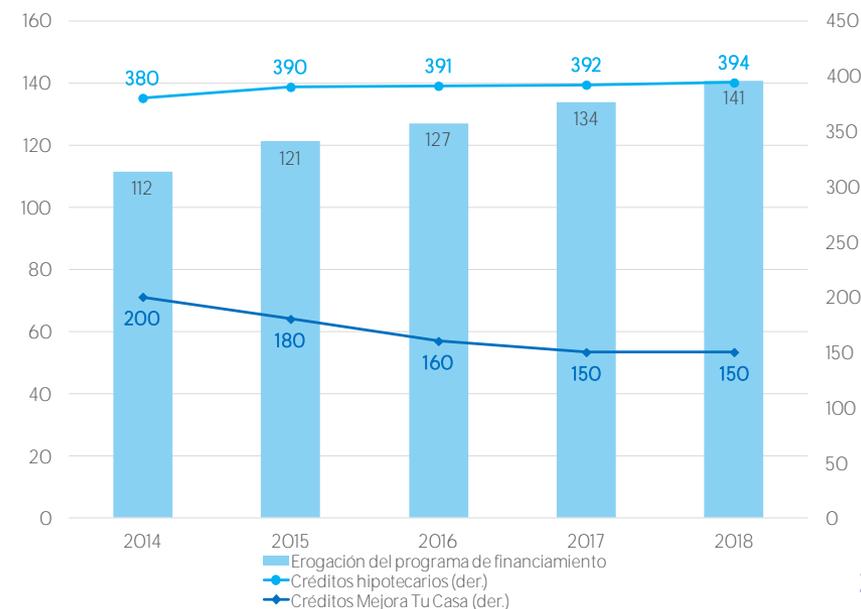
Demanda	Créditos
Nuevos hogares	210
Usos secundarios	170
Rezago	130
Mejora y ampliación	60
Total	570

Productos	Créditos
Hipotecas	390
Mejora y ampliación	160
Soluciones de renta	20
Total	570

Erogación del programa de financiamiento

Miles de millones de pesos y miles de créditos

Fuente: Plan Financiero Infonavit 2014-2018



Situación Inmobiliaria México

BBVA | RESEARCH
Servicio de Estudios Económicos
del Grupo BBVA

Situación Inmobiliaria México

Primer Semestre 2014
Análisis Económico

- En la construcción, las reformas ayudarán a que la obra civil se recupere antes que la edificación
- En el mercado de crédito hipotecario, la banca es la única que sigue creciendo
- Las tasas hipotecarias ya tocaron fondo, ahora el empleo deberá impulsar la demanda
- El Plan Financiero del Infonavit con mayor enfoque en la calidad de las soluciones y no sólo en cantidad

Enero 2014

México DF, a 13 de enero de 2014

