



BBVA Research México

Situación Inmobiliaria México

9 de noviembre de 2016

La construcción crece gracias a la Edificación. La Obra Civil decrece debido al recorte a inversión.

La vivienda desacelera, pero sigue creciendo por arriba de la economía.

La apreciación de la vivienda está por arriba de la inflación, explicado principalmente por los costos de construcción.

La edificación productiva es una alternativa viable para los constructores y el mercado de crédito.



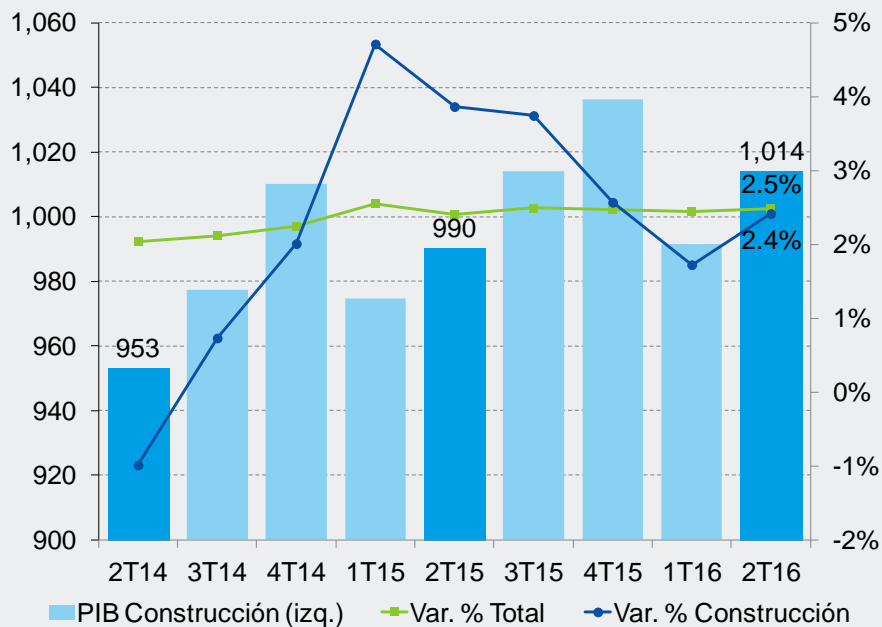
Construcción

Construcción

PIB Construcción crece por avance de la edificación

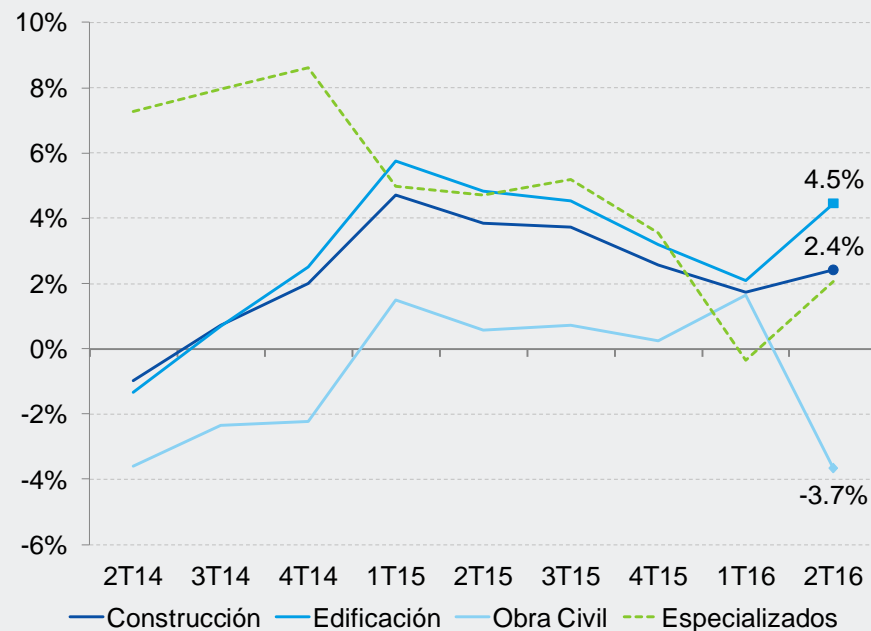
PIB Acumulado construcción

(Miles de millones de pesos constantes y var. % anual)



PIB Construcción por componentes

(Variación % anual)

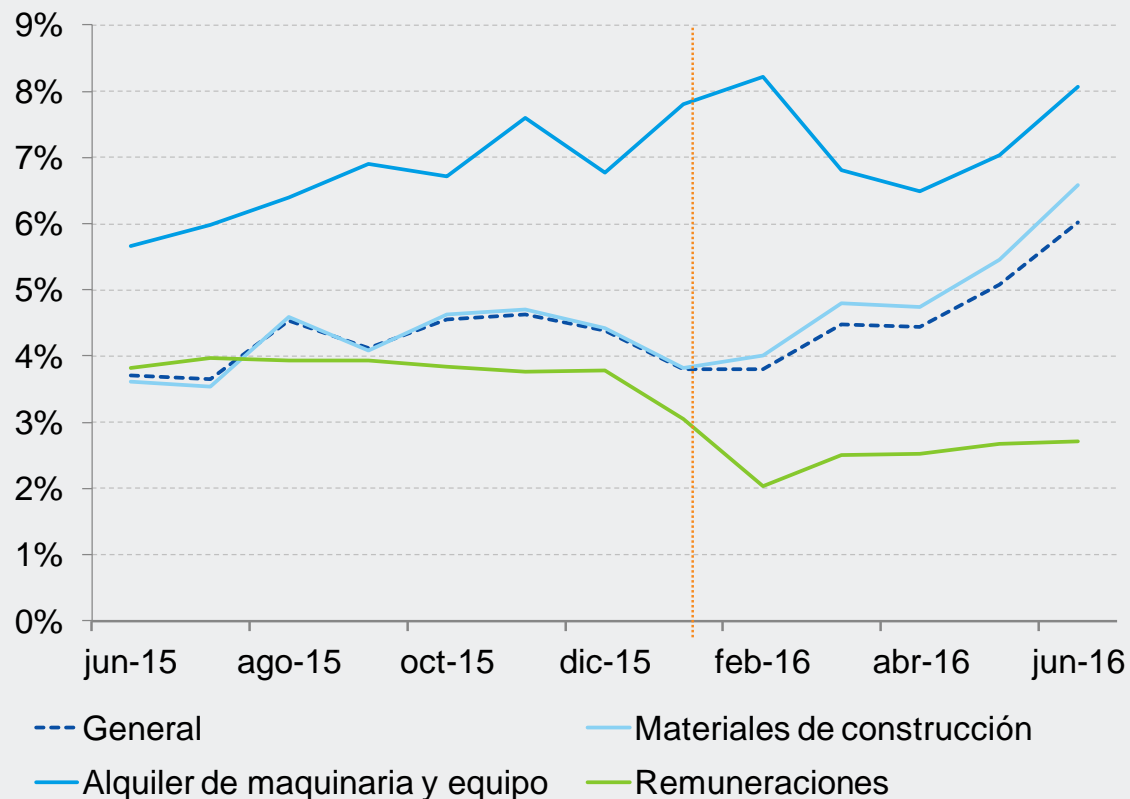


Construcción

Los precios que enfrentan los constructores crecen por arriba de la inflación

- El índice general de insumos a la construcción crece por arriba del 4%.
- El alquiler de maquinaria y equipo tiene la mayor tendencia alcista seguido por los materiales de construcción.
- La edificación ya refleja esta dinámica de precios, caso contrario a la obra civil debido a la baja actividad.

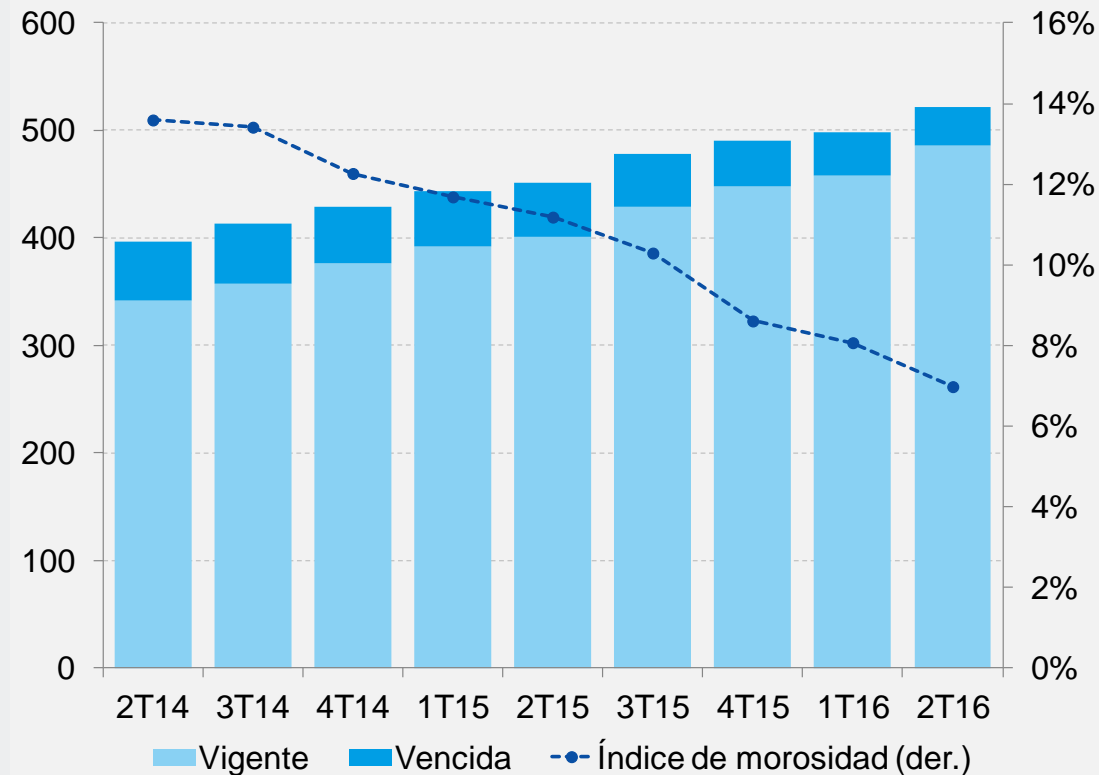
INPP insumos para la construcción
(Variación % anual)



Construcción

El crédito bancario sigue fluyendo con la actividad constructiva

Saldo de crédito bancario a la construcción
(Miles de millones de pesos y porcentaje)



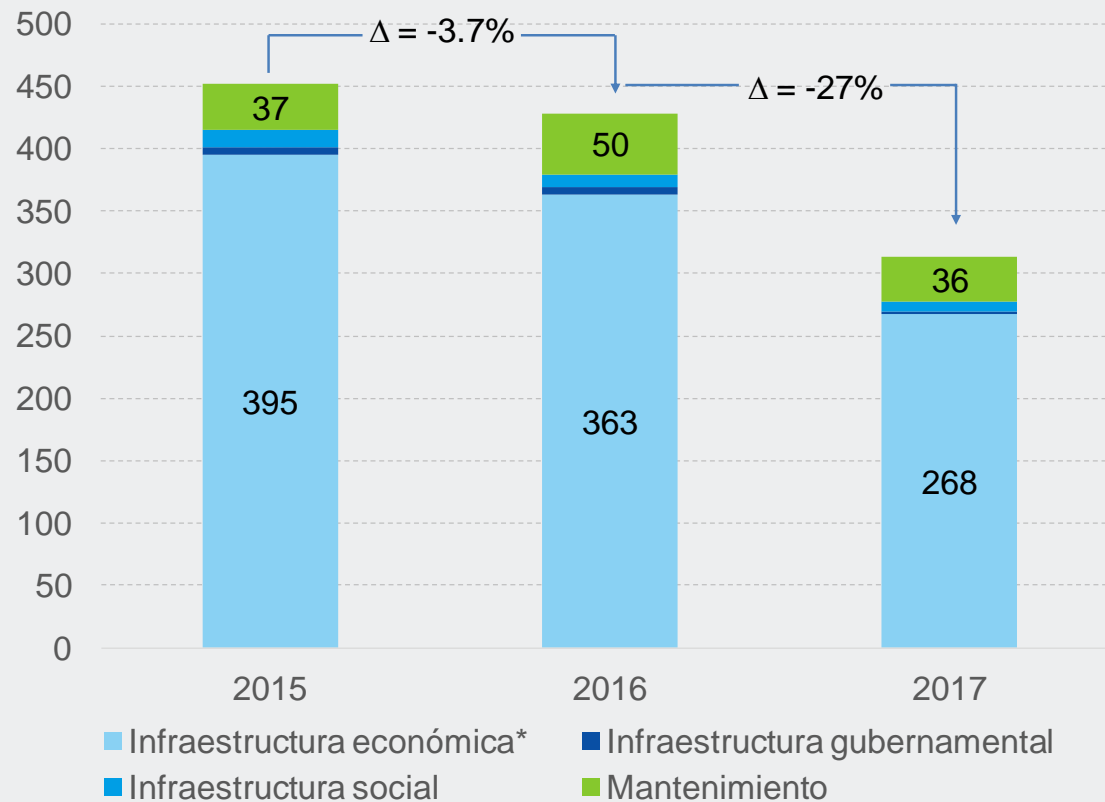
- El **portafolio bancario de crédito a la construcción supera los 500 mil mdp**; mientras la morosidad sigue cayendo.
- El saldo de crédito a la construcción **crece a una tasa 15% anual**.
- La **banca comercial crece casi 20%** al primer semestre del 2016.

Construcción

Cada vez menos presupuesto a infraestructura

- El PEF 2017 contempla una **reducción del 27% de los recursos destinados a infraestructura.**
- Así, la obra civil difícilmente tendrá un desempeño positivo.

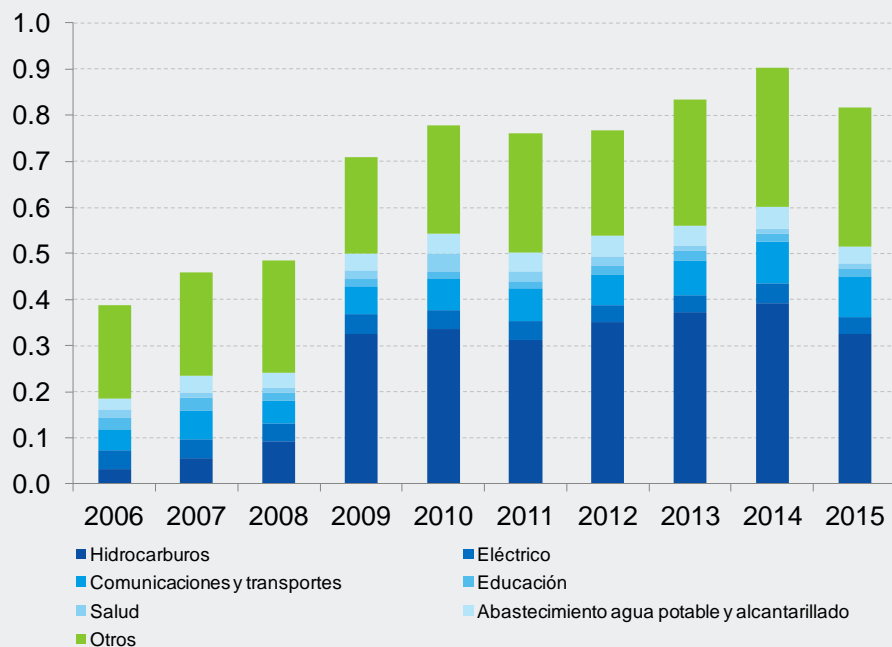
Presupuesto para infraestructura
(Miles de millones de pesos constantes)



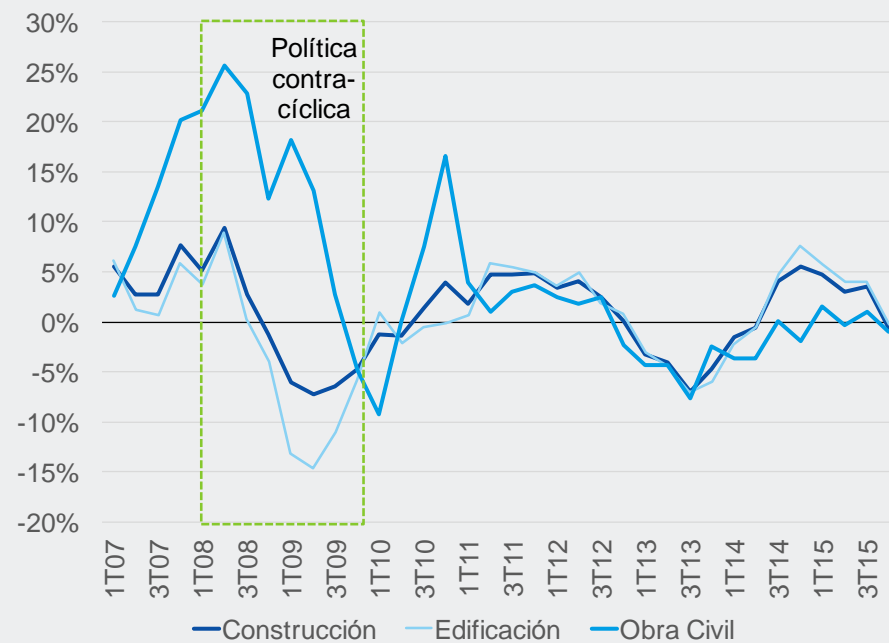
Construcción

Mayor inversión en infraestructura impulsaría al PIB

Gasto en inversión física
(Billones de pesos constantes)



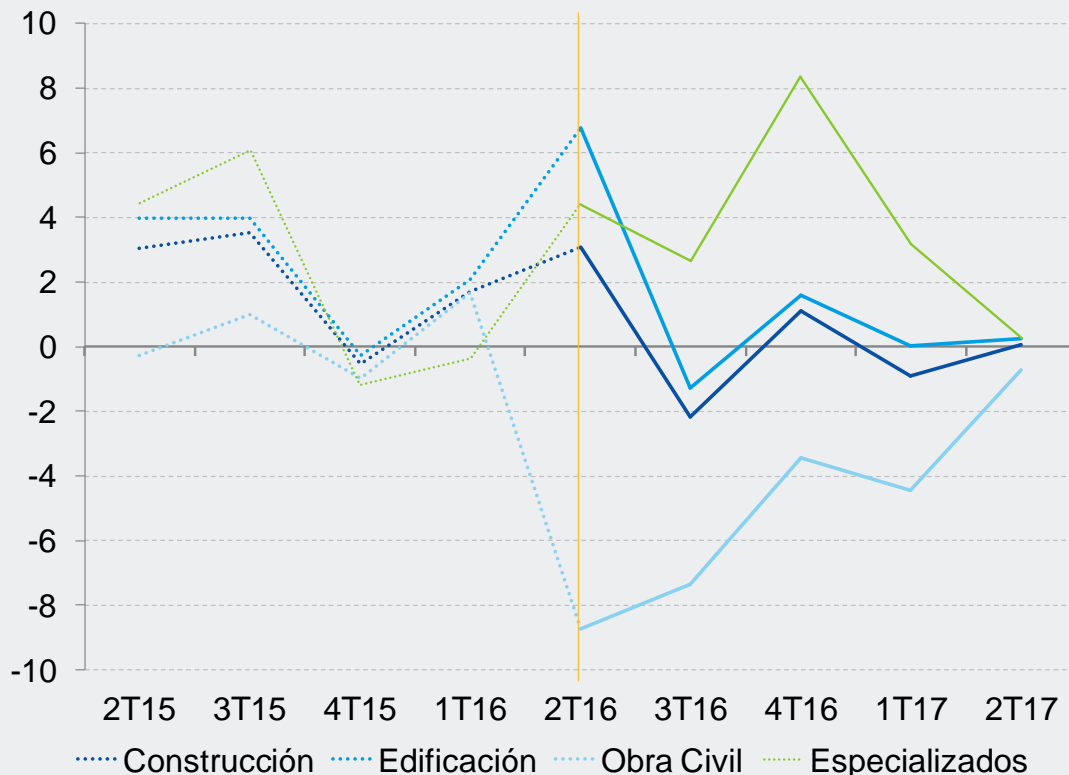
PIB Construcción por componentes
(Variación % anual)



Construcción

Construcción cerrará 2016 creciendo, lo que no ocurrirá en 2017

PIB de la construcción
(Variación % anual)



- En la segunda mitad del 2016 la construcción desacelerará.
- 2017 podría ver un desempeño más modesto de la edificación.
- La obra civil podría detener el avance del sector debido a la poca actividad en infraestructura.



Mercado hipotecario

Mercado Hipotecario

Menor actividad hipotecaria, pero la banca sigue prestando más

Actividad hipotecaria: créditos y monto de financiamiento otorgados por organismo

(Miles de créditos y miles de millones de pesos de 2016, cifras acumuladas)

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-15	jun-16	Var. % anual	jun-15	jun-16	Var. % anual real	jun-15	jun-16	Var. % anual real
Institutos Públicos	224.7	214.7	-4.4	86.3	77.5	-10.2	384	361	-6.0
Infonavit	188.9	181.6	-3.9	62.5	56.8	-9.1	331	313	-5.5
Fovissste	35.8	33.1	-7.4	23.8	20.7	-12.9	666	626	-5.9
Sector Privado ^{1/}	66.2	64.8	-2.2	66.9	69.7	4.2	1,010	1,075	6.5
Bancos ^{2/}	66.2	64.8	-2.2	66.9	69.7	4.2	1,010	1,075	6.5
Otros									
Subtotal	290.9	279.5	-3.9	153.1	147.2	-3.9	526	526	0.0
Cofinanciamientos ^{3/} (-)	27.0	23.4	-13.3						
Total	263.9	256.1	-3.0	153.1	147.2	-3.9	580	575	-1.0

- El mercado hipotecario se contrae tanto en número de créditos como en el monto.
- El crédito de los institutos públicos disminuye como efecto del extraordinario 2015.
- El Infonavit cumple con el POA
- El único sector que crece es la banca comercial en monto y avanza a un ritmo superior que la economía.

1/ Si bien existen otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incluyen,

2/ Incluye: créditos para autoconstrucción, re-estructuras, adquisición, créditos para ex empleados de las instituciones financieras y créditos para pago de pasivos y liquidez.

3/ Créditos otorgados con el Infonavit y Fovissste

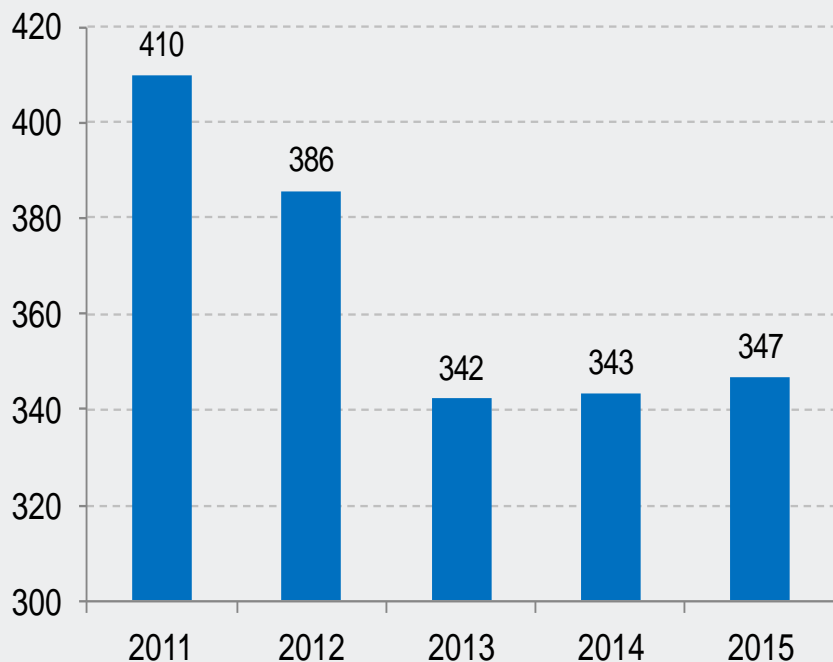
Nota: considera como deflactor el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste ABM, Banco de México, CNBV y SHF

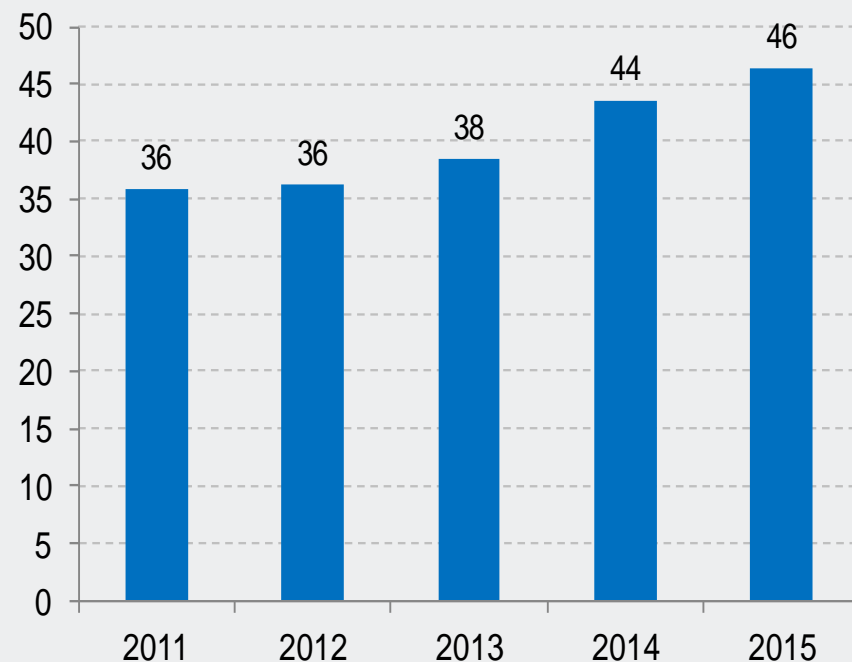
Mercado Hipotecario

Vivienda media y residencial también crece en el Infonavit

Infonavit: crédito segmento de interés social
(Miles de hipotecas)



Infonavit: crédito segmento medio y residencial
(Miles de hipotecas)

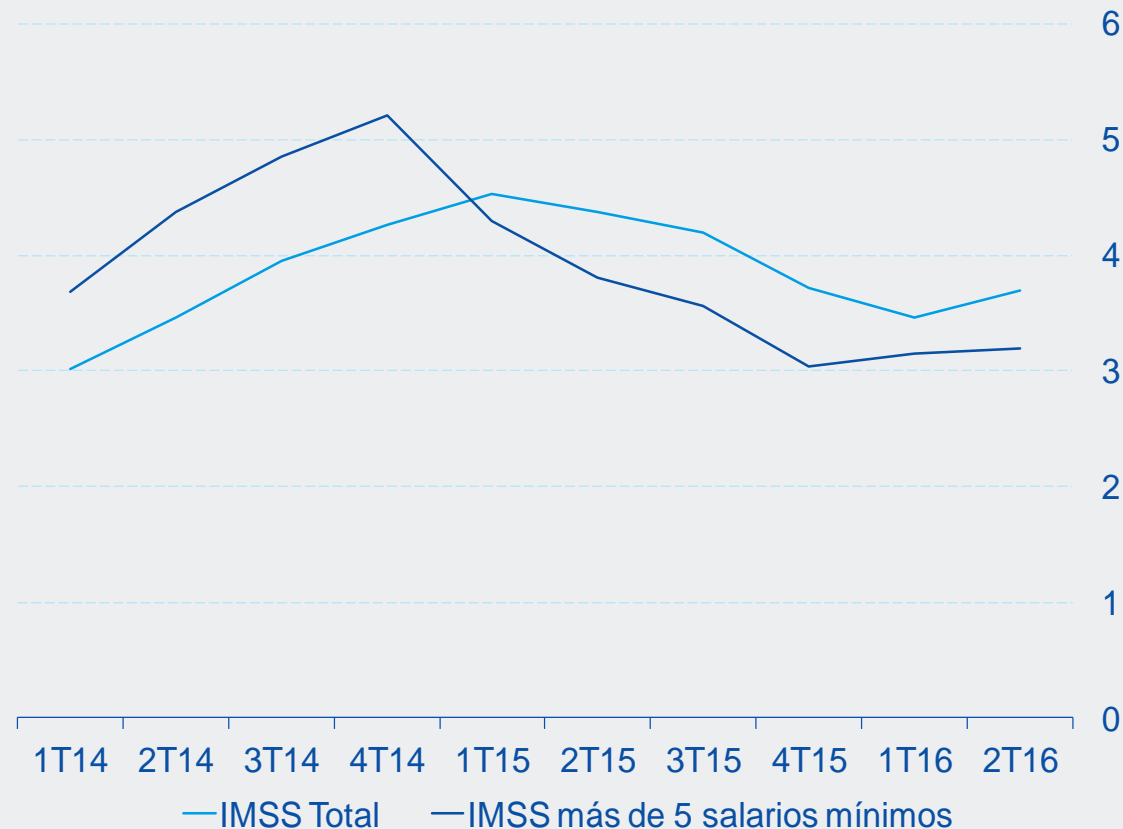


Mercado Hipotecario

El empleo es en definitiva lo que mueve la demanda por vivienda.

- El empleo formal privado crece alrededor del 4% a tasa anual.
- La originación hipotecaria de la banca avanza en términos reales al 4.2% acumulado a junio 2016.
- Los trabajadores del IMSS con más de 5 salarios mínimos de ingreso comienzan a crecer más lento.
- **Tasa pasa de 5%a 3% en 2016.**

Trabajadores registrados en el IMSS
(Variación % anual)

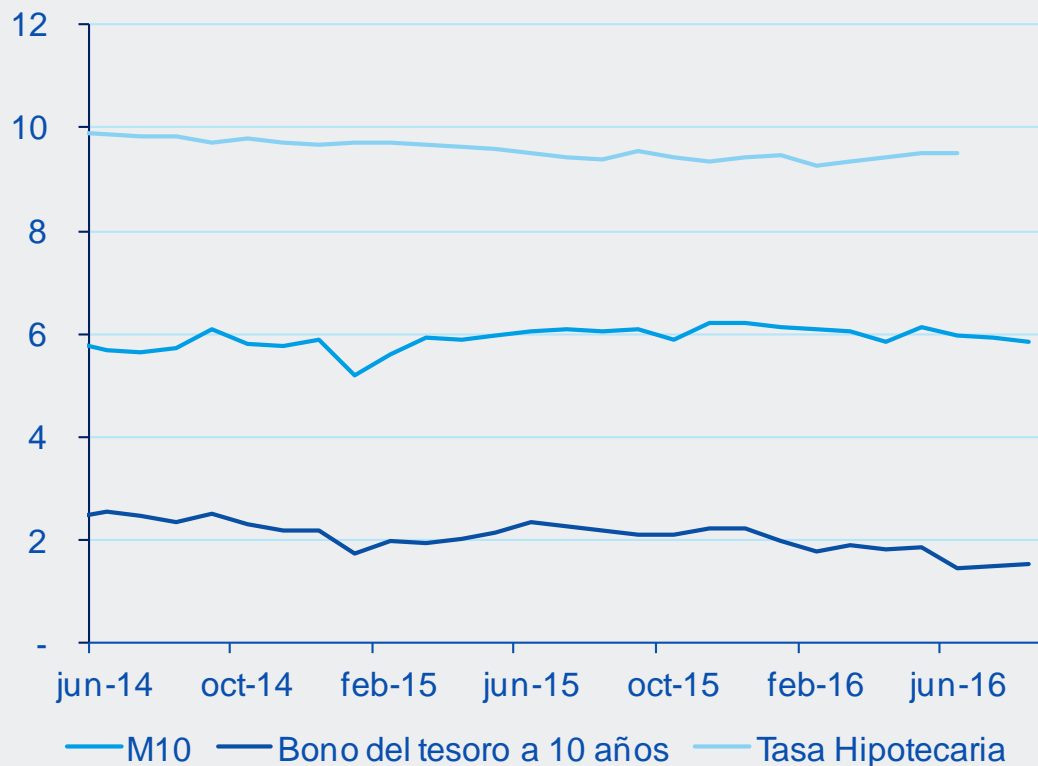


Mercado Hipotecario

Las tasas hipotecarias sin cambios ante la política monetaria

Tasas de interés

(Tasa de interés anual en %)



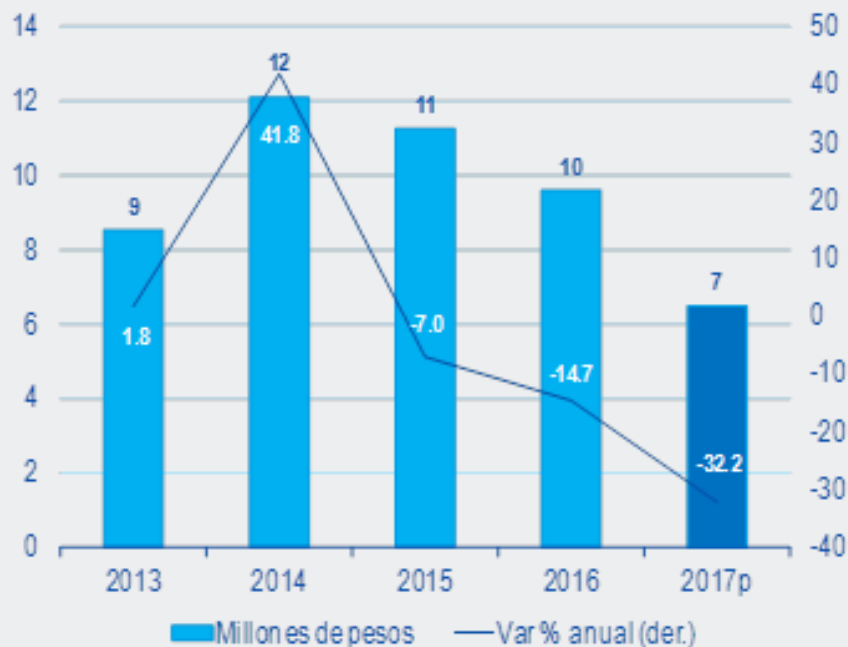
- La tasa hipotecaria promedio de la banca comercial no ha reflejado los incrementos de la tasa de referencia.
- La poca transmisión de la política monetaria se debe a una mayor relación con las tasas de largo plazo y el crédito a la vivienda.
- La **tasa promedio sigue por debajo de 10% anual** en los créditos originados por la banca.

Mercado Hipotecario

Menos subsidios presionarán al segmento de interés social

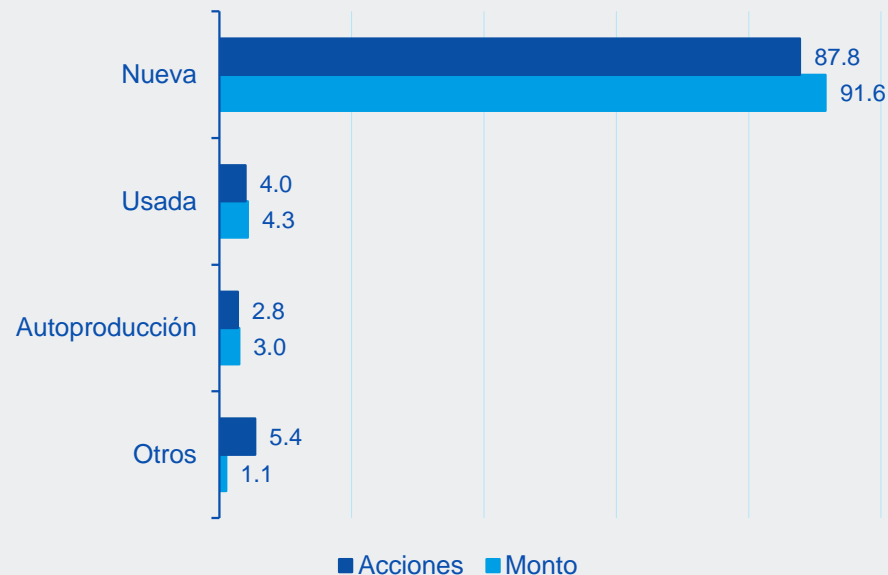
Monto de subsidios para vivienda

(Miles de millones de pesos constantes y variación % anual)



Subsidios para vivienda por destino

(Participación % 2016)

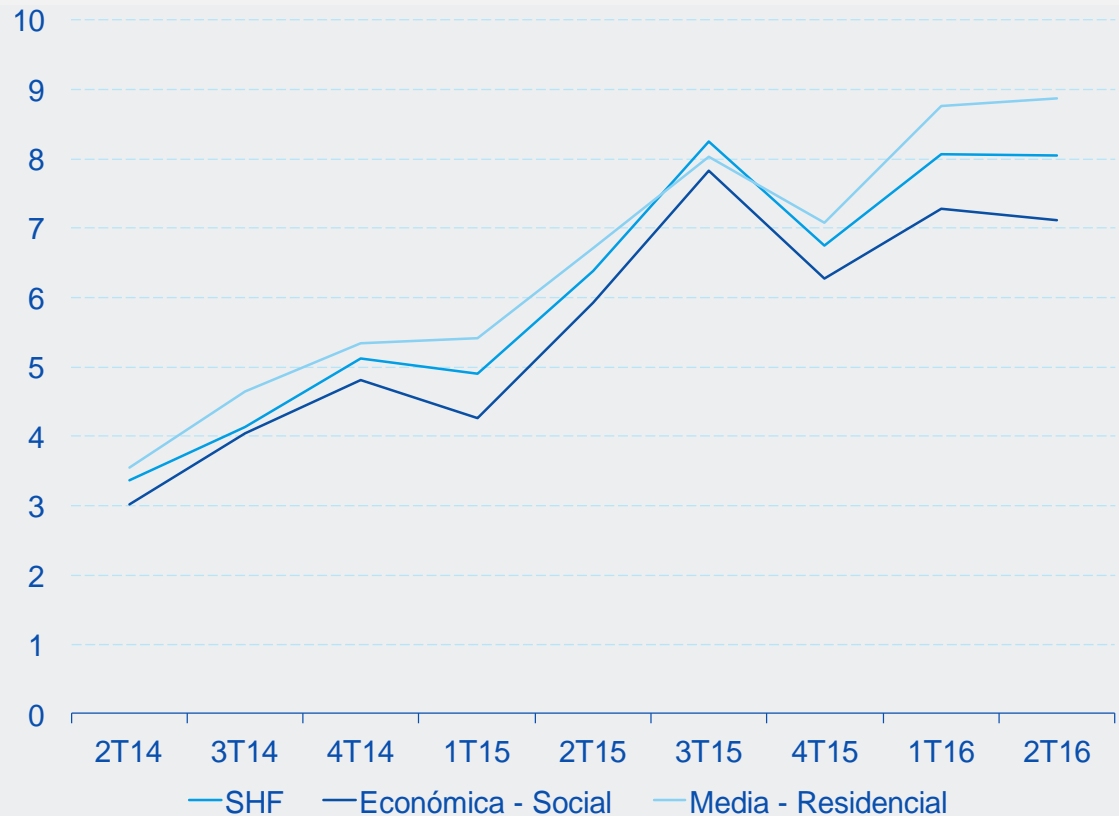


Mercado Hipotecario

La mayor dinámica de la vivienda media y residencial lleva a una rápida apreciación.

- La vivienda muestra un ritmo de **apreciación de 8% anual** al segundo trimestre del 2016.
- Este avance de precios no se había observado durante lo que va de la década.
- Los precios de los segmentos medios y residenciales se despegan aún más de la vivienda de interés social.

Índice de precios de la SHF
(Índice base 2012 = 100)



Precios de la Vivienda

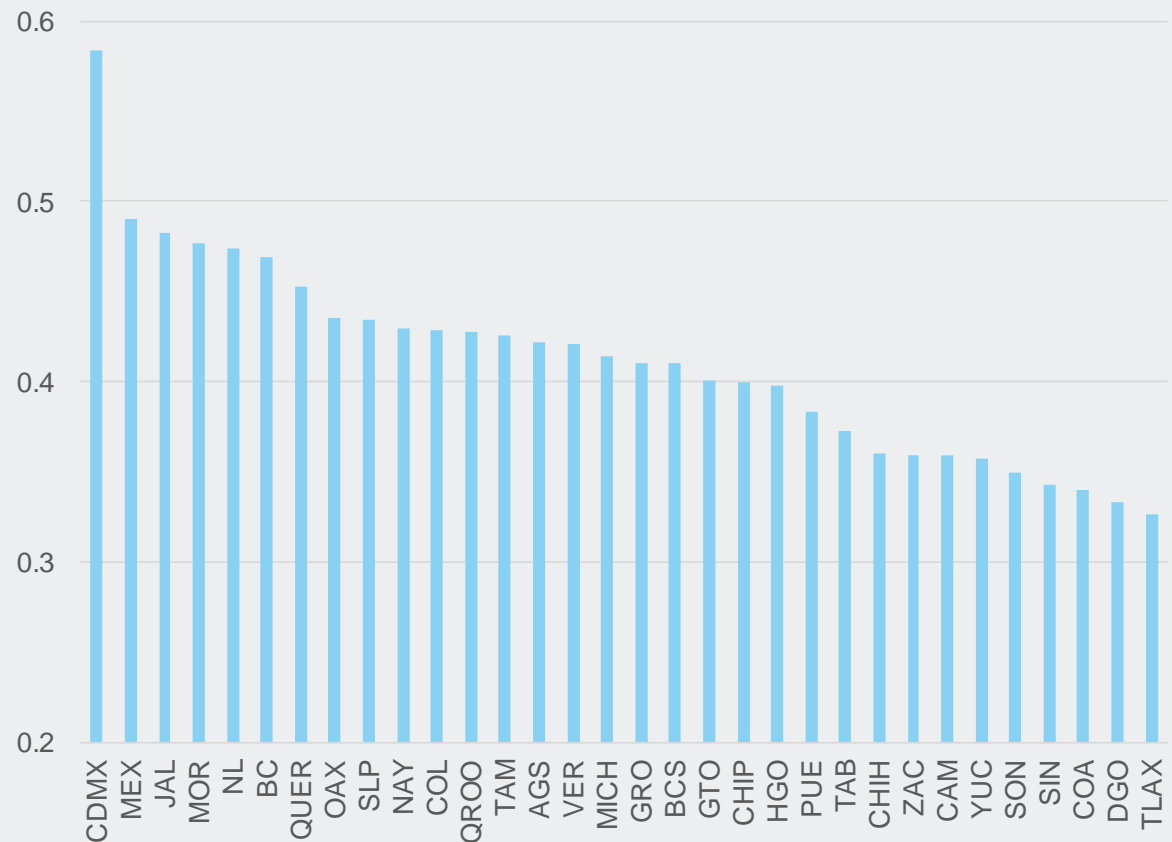


Precios de la Vivienda

Las entidades donde se concentra la actividad económica muestran un mayor margen.

- La CDMX, donde los precios de la vivienda son más altos por menor suelo disponible, tiene el margen más alto del país.
- El Estado de México, Jalisco y Nuevo León son de los primeros 5 estados con el margen más alto y donde más vivienda de interés social se vende.
- Los primeros lugares también se caracterizan por ser donde se vende más vivienda media y residencial, así como vivienda usada.

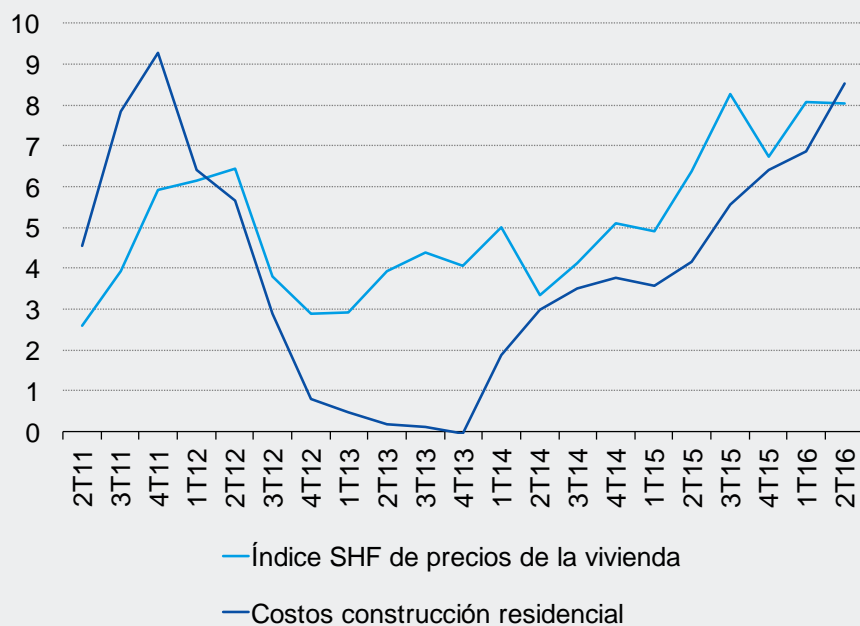
Índice de margen del precio por m² de la vivienda
(Razón margen a precio)



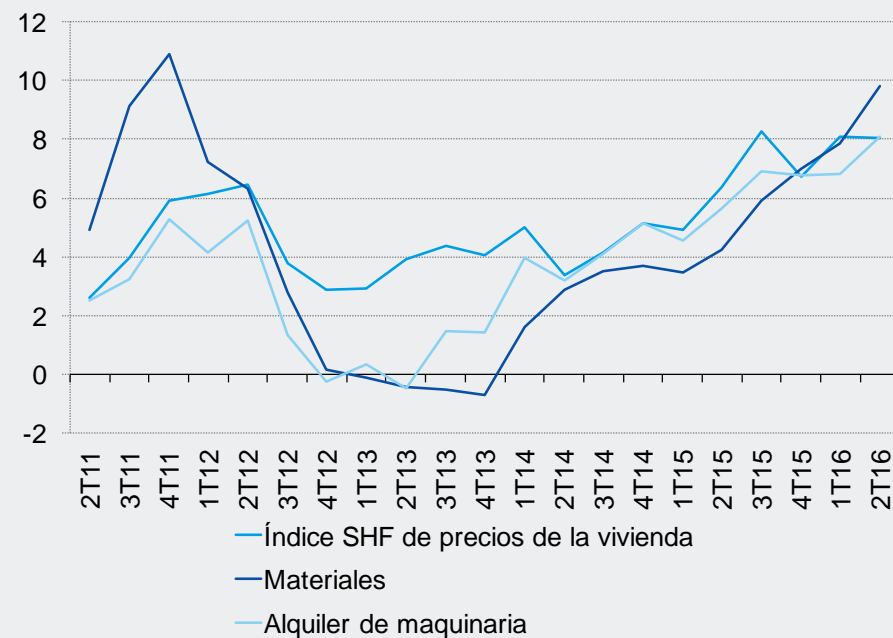
Precios de la Vivienda

Alta correlación entre los precios de la vivienda y sus insumos

Precios de la vivienda y costos de construcción residencial
(Variación % anual)



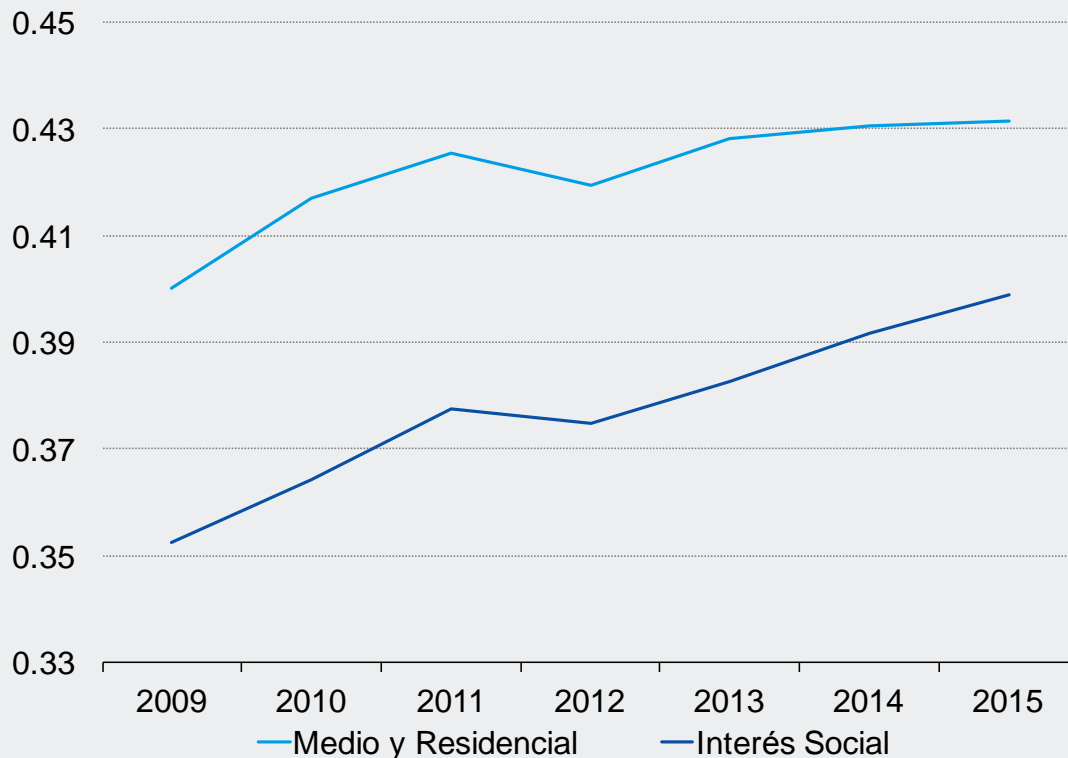
Precios de la vivienda y sus insumos
(Variación % anual)



Precios de la Vivienda

Segmentos medio y residencial con el índice de margen más alto

Índice del margen del precio de la vivienda
(Razón margen a precio de la vivienda)

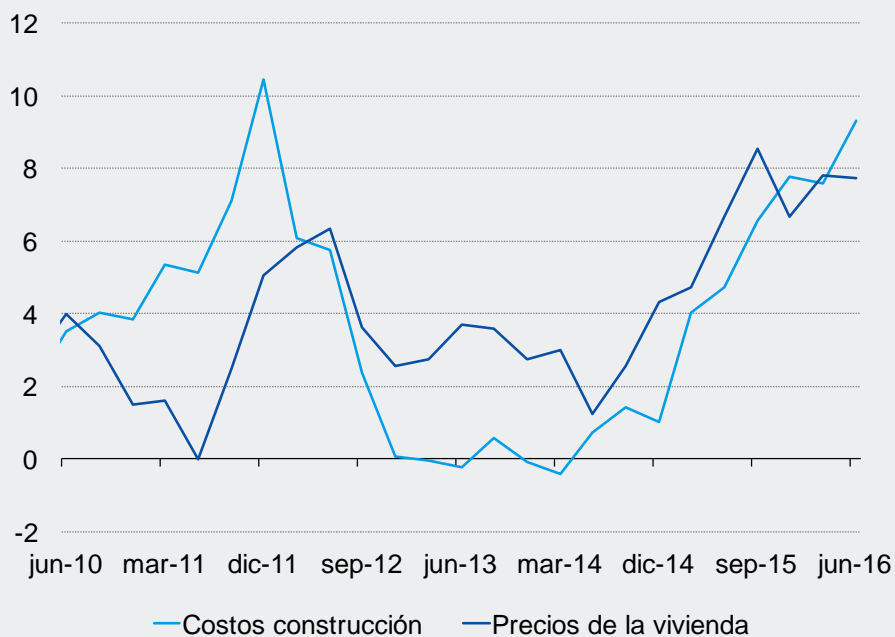


- En general se observa una tendencia creciente del índice del margen del precio de la vivienda.
- Los segmentos de mayor valor, como es la vivienda media y residencial presentan índices más altos como es el caso del índice de precios de la SHF.

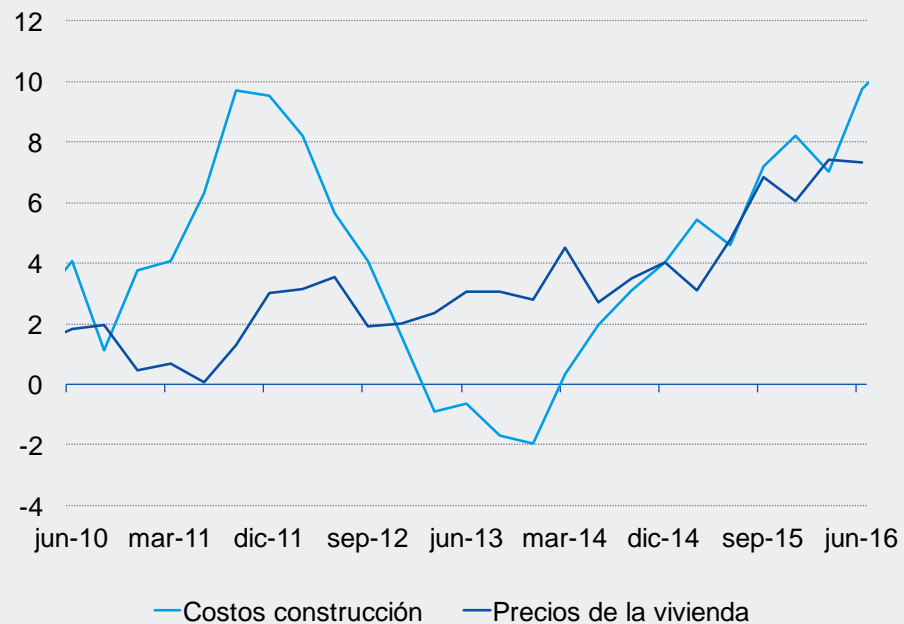
Precios de la Vivienda

Alza de precios en Nuevo León y Jalisco por altos costos de insumos

Precios y costos de la vivienda en Nuevo León
(Variación % anual)



Precios y costos de la vivienda en Jalisco
(Variación % anual)

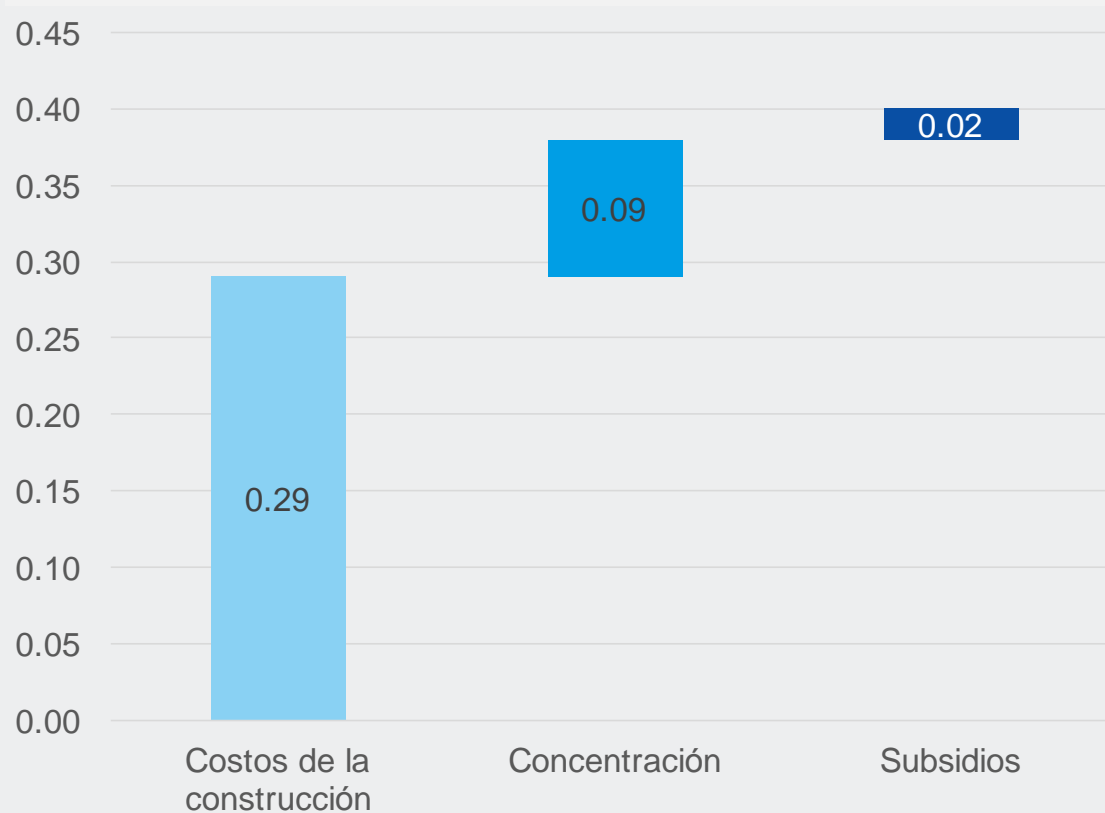


Precios de la Vivienda

Los precios de la vivienda están creciendo por mayores costos de insumos.

- Los costos de la construcción explican la mayor parte de la variación de los precios de la vivienda a lo largo del país.
- La disponibilidad de oferta medida a través de la concentración de oferentes tiene un efecto menor en los precios de la vivienda.
- Los subsidios es el componente con menos efecto en los precios, pero de cualquier modo tiene un efecto inflacionario aunque menor.
- La concentración y los subsidios incrementan su efecto en precios si solo se toman en cuenta los estados donde que reciben más subsidios.

Sensibilidad del índice del margen de precios de la vivienda (Puntos base)



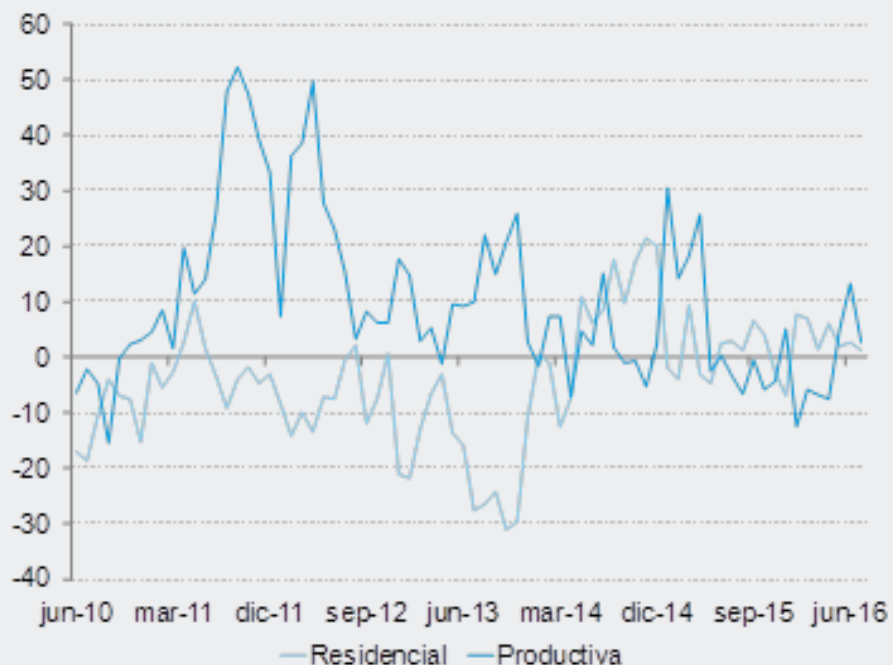


Edificación productiva

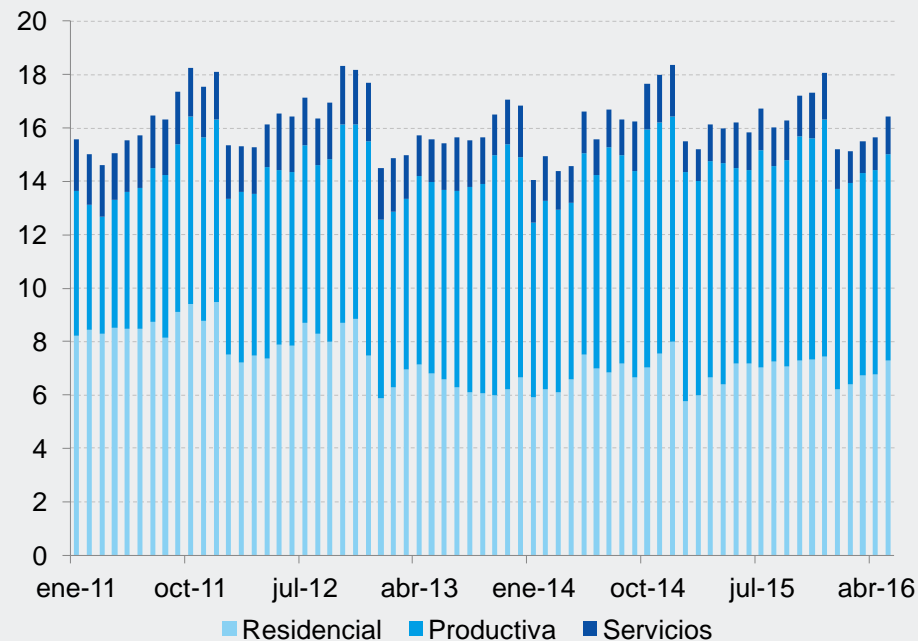
Edificación Productiva

La edificación productiva crece de forma sostenida en esta década

Valor de la producción por tipo de edificación
(Variación % anual)



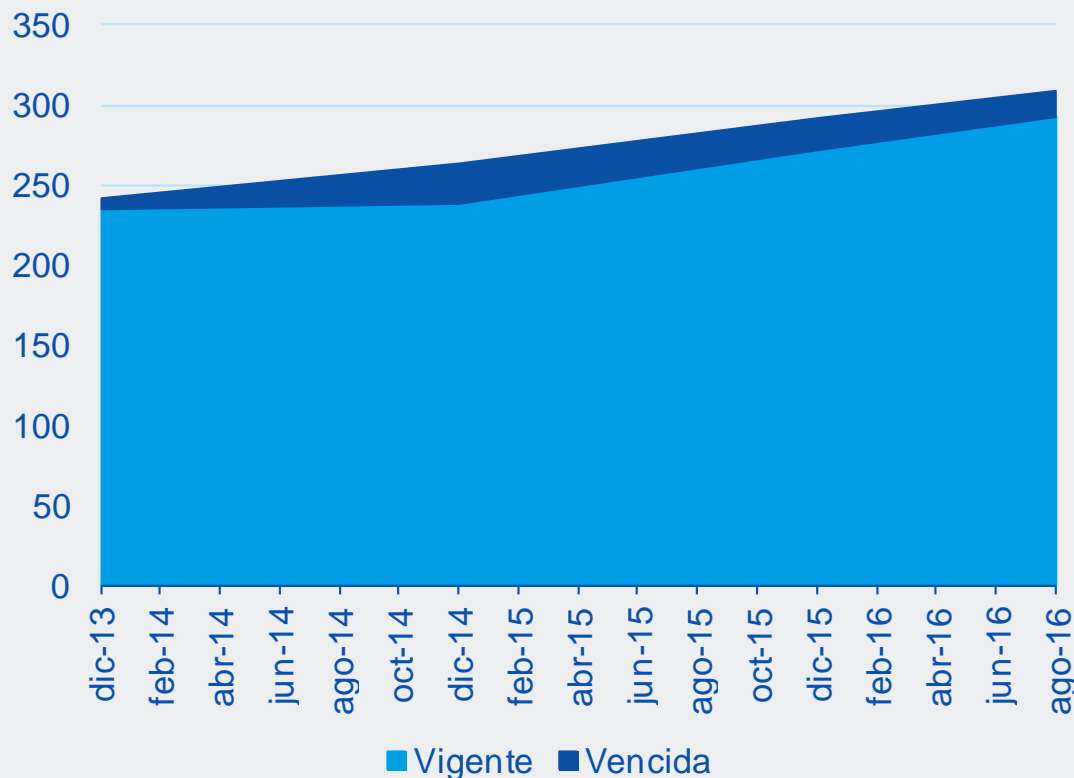
Valor de la producción por tipo de edificación
(Miles de millones de pesos constantes)



Edificación Productiva

La mayor actividad ha dado oportunidad al crédito

Saldo de crédito hipotecario a la edificación productiva
(Miles de millones de pesos constantes)

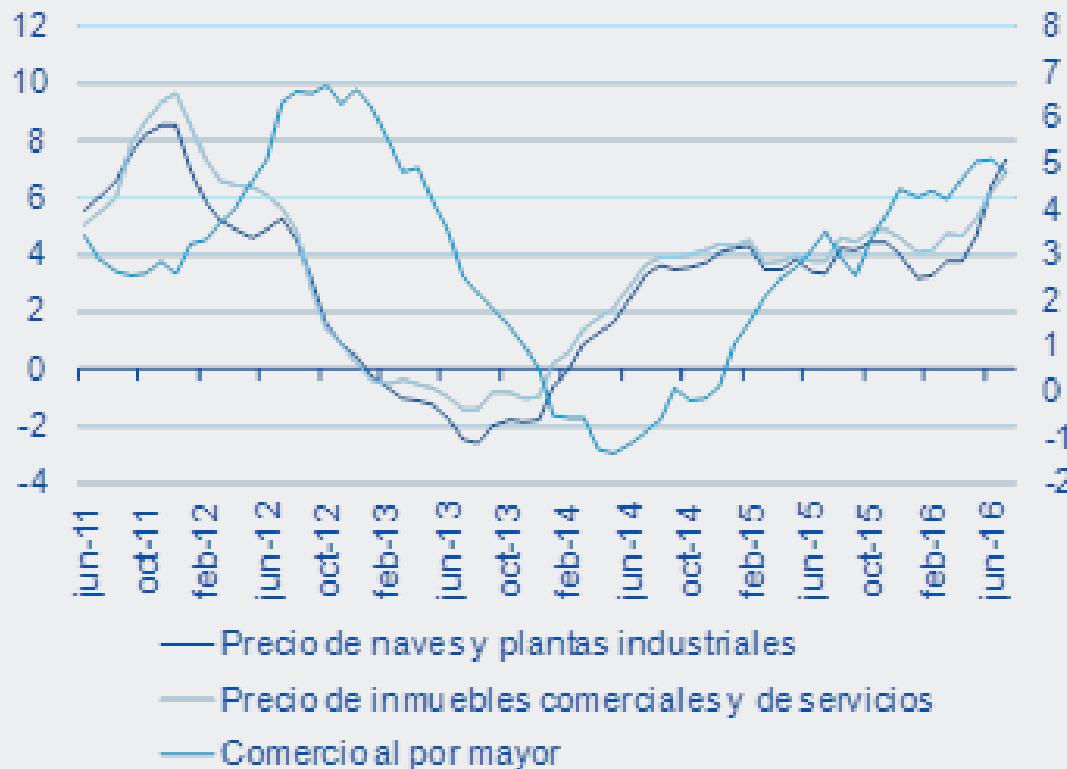


- El saldo de crédito bancario a la **edificación comercial supera los 300 mil millones de pesos.**
- Esta cartera mantiene un nivel bajo de morosidad.
- El espacio para mayor financiamiento continua conforme se construya más este tipo de obra.

Edificación Productiva

Más comercio y manufactura impulsan la edificación productiva

Precios naves industriales y comercio al por mayor
(Variación % anual)



Edificación Productiva

Los costos de la edificación productiva han impactado su apreciación

Precios naves industriales y sus insumos
(Variación % anual)



Precios inmuebles comerciales y sus insumos
(Variación % anual)



Edificación Productiva

Comercio al por mayor principal impulsor de la edificación productiva

Sensibilidad del precio de naves y plantas industriales
 (puntos porcentuales)

Variable	Corto plazo	Largo Plazo
Comercio al por mayor	0.29	0.47
Costo del cemento y productos de concreto	0.10	0.37
Costo de Industrias metálicas básicas	0.07	0.08

* Porcentaje de cambio en el valor por cada punto porcentual de cambio en la variable.

- En la construcción de naves industriales, el comercio al por mayor tiene mayor impacto de largo plazo.
- El cemento y los productos de concreto son el insumo que más afecta a esta edificación.

Precios inmuebles comerciales y servicios
 (puntos porcentuales)

Variable	Corto plazo	Largo Plazo
Comercio al por mayor	0.16	0.18
Costo del cemento y productos de concreto	0.19	0.42
Renta de oficinas y locales comerciales	0.27	0.48

* Porcentaje de cambio en el valor por cada punto porcentual de cambio en la variable.

- El comercio al por mayor tiene el mismo efecto de corto y largo plazo en los inmuebles comerciales.
- Este tipo de obra sufre un poco más los incrementos de precios del cemento y concreto.

La construcción crece gracias a la Edificación. La Obra Civil decrece debido al recorte a inversión.

La vivienda desacelera, pero sigue creciendo por arriba de la economía.

La apreciación de la vivienda está por arriba de la inflación, explicado principalmente por los costos de construcción.

La edificación productiva es una alternativa viable para los constructores y el mercado de crédito.



BBVA Research México

Situación Inmobiliaria México

9 de noviembre de 2016