

Situación INMOBILIARIA

1er. SEMESTRE 2017



Mensajes principales

- El sector construcción experimenta una desaceleración, podría crecer 1.4% en 2017
- La edificación podría mantener a la construcción en terreno positivo al crecer 1.8%; mientras que la obra civil se mantendrá en terreno negativo, por menor gasto público.
- Después de 5 años de vigoroso crecimiento, el crédito hipotecario con menor dinamismo en 2017
- La oferta de vivienda se contrae por mayores costos, pero también por menor cantidad de subsidios para vivienda



Construcción

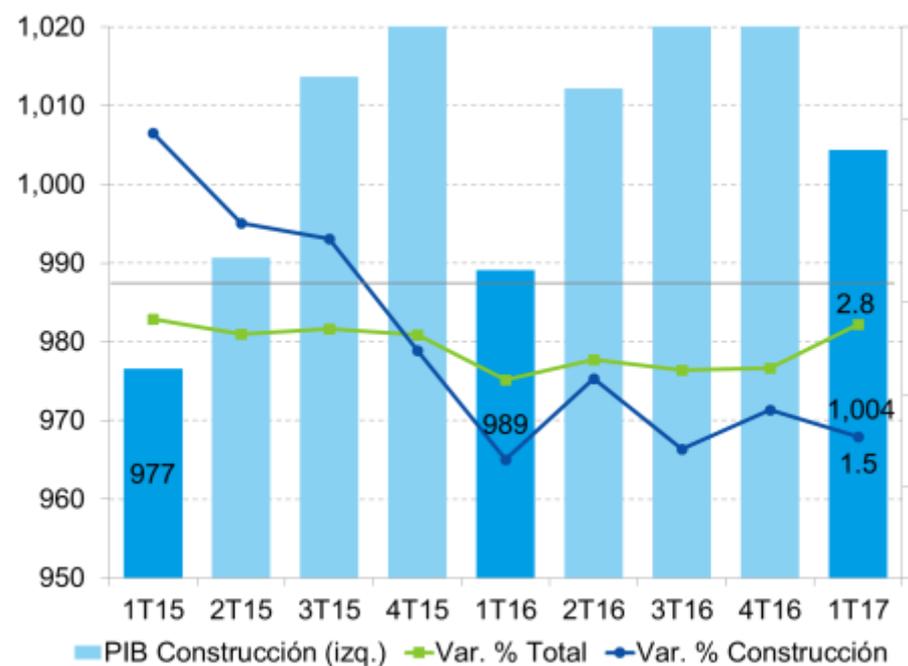
1er SEMESTRE 2017



Construcción solo crece por la edificación, mismo resultado al 1T17

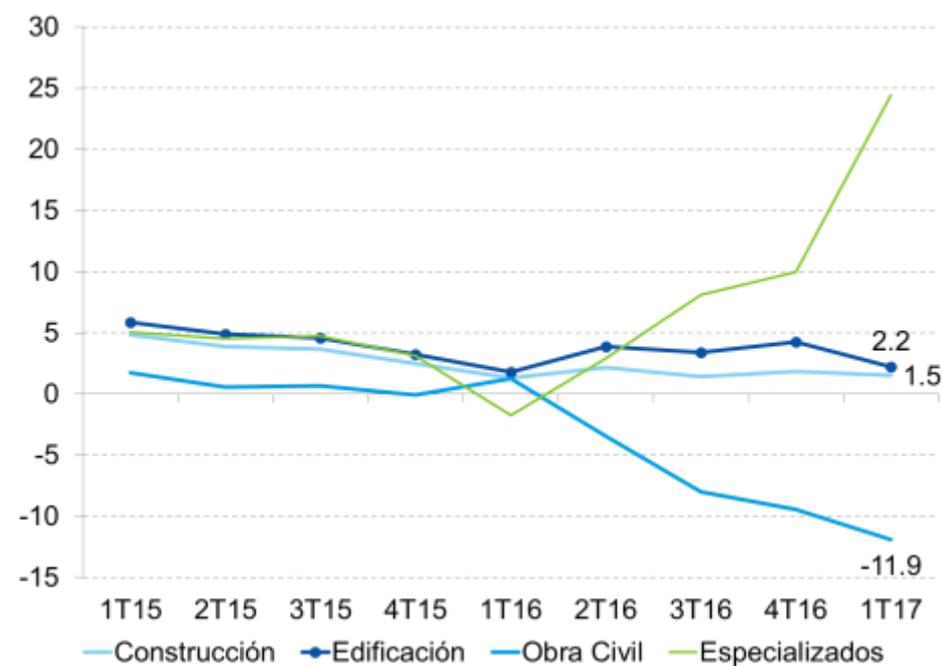
PIB Total y Construcción

Miles de millones de pesos constantes y variación % anual



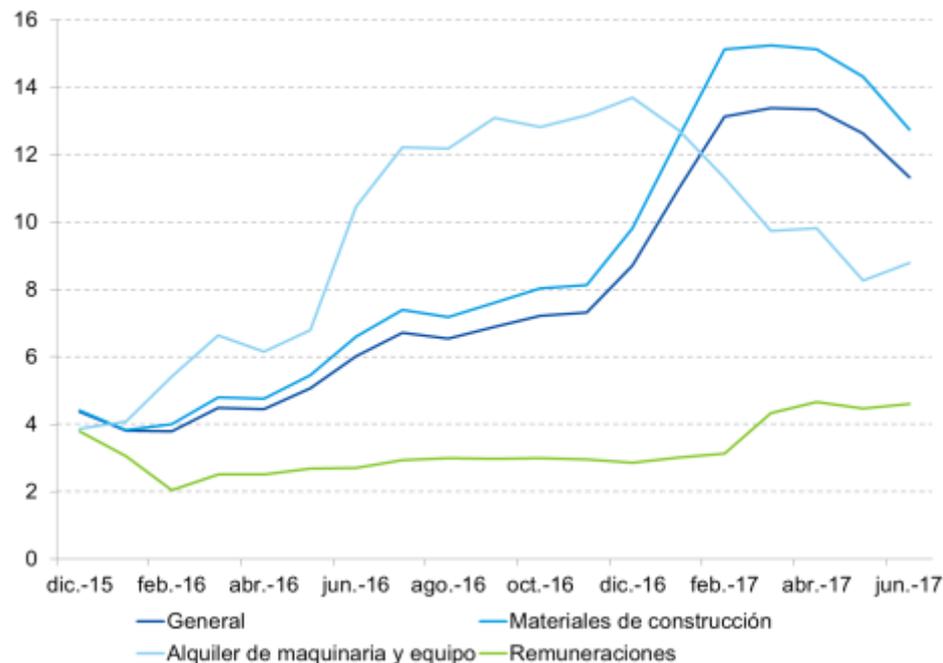
PIB Construcción por componentes

(variación % anual)

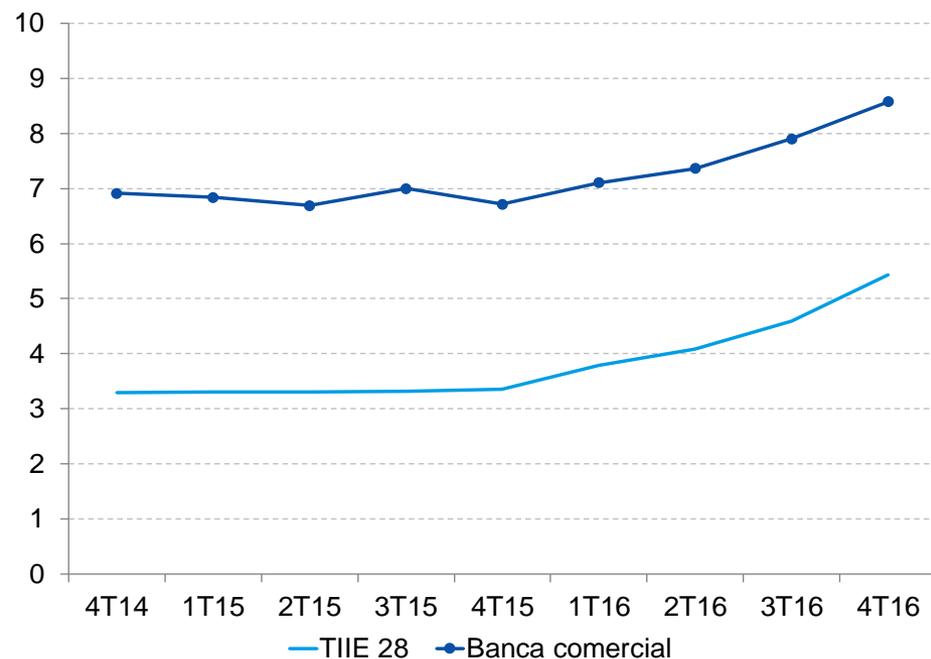


Los precios de los insumos de la construcción siguen aumentando, pero esperamos que las tasas de interés no experimentarán subidas adicionales

Índices Nacional de Precios al Productor (variación % anual)

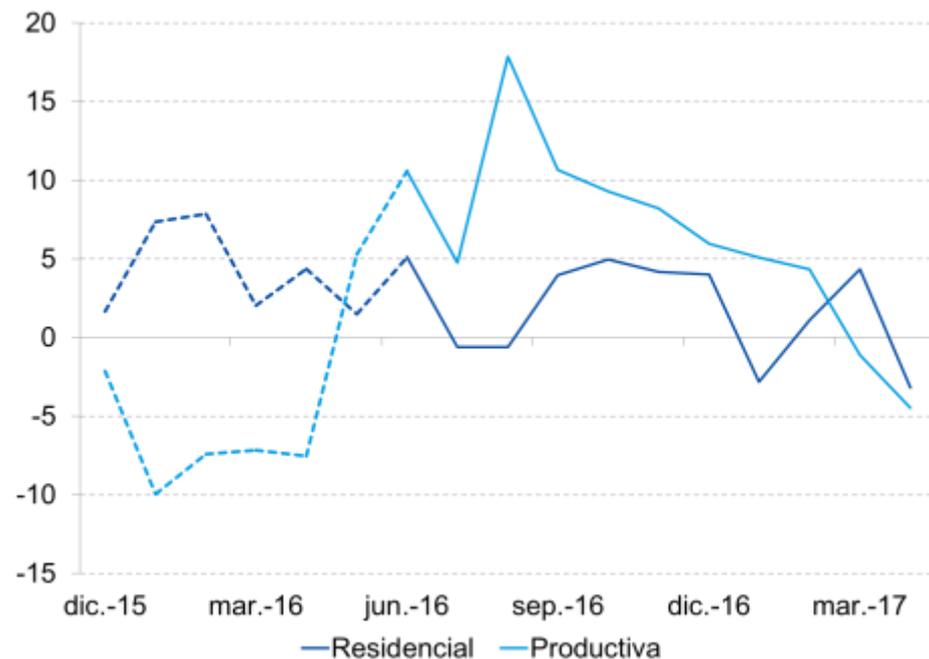


Tasas de interés (tasa nominal anual)

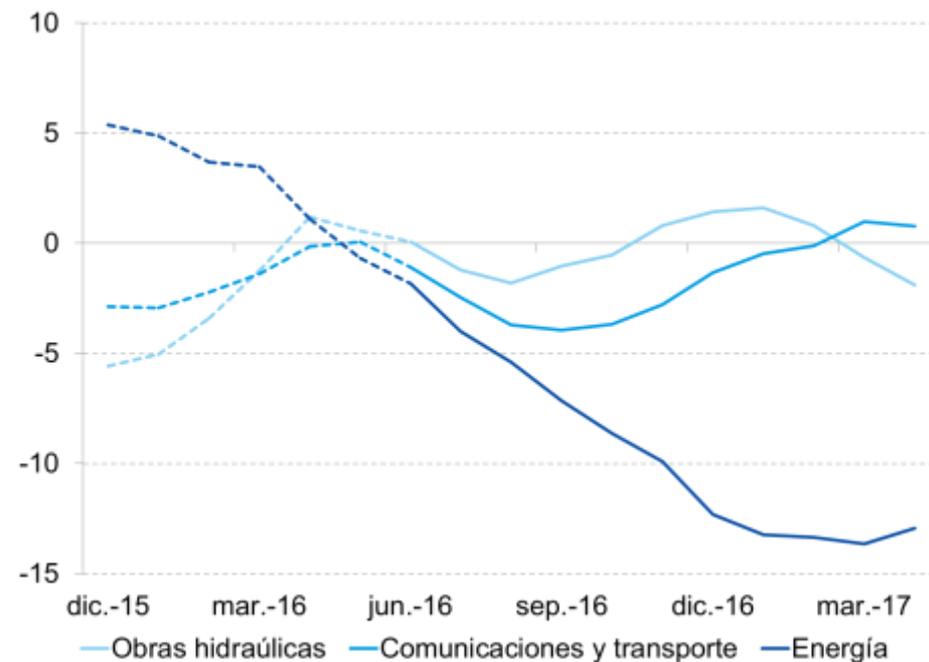


En 2017, la edificación y la infraestructura en terreno negativo

Valor bruto de las obras de edificación
(variación % anual)

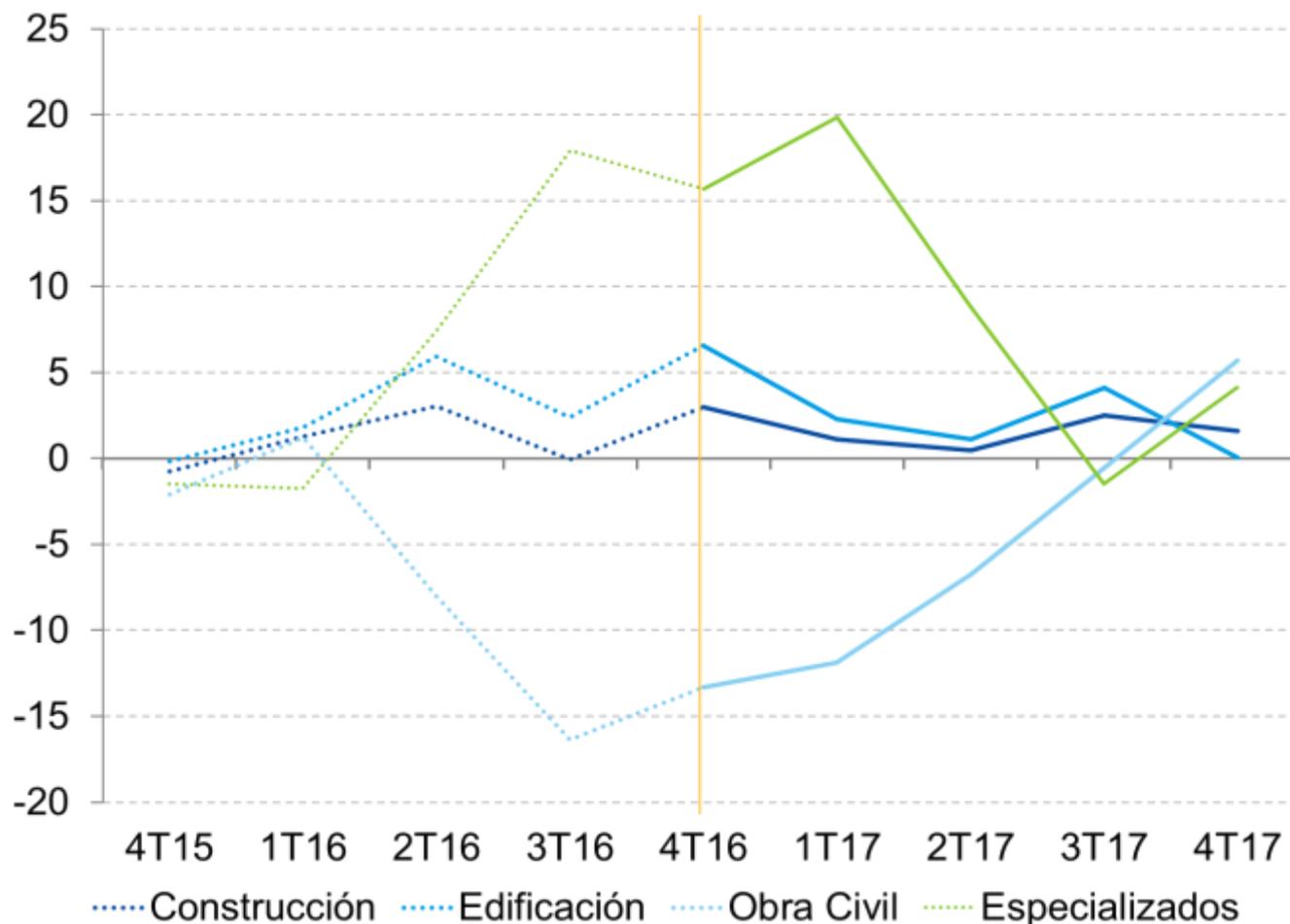


Valor bruto de las obras de infraestructura
(variación % anual)



La construcción crecerá en 2017, pero marginalmente

PIB Construcción (variación % anual)



- ◆ La edificación productiva mantendrá el paso y sostendrá el crecimiento del sector
- ◆ En la obra civil podría crecer en la segunda mitad del 2017 por un efecto base.

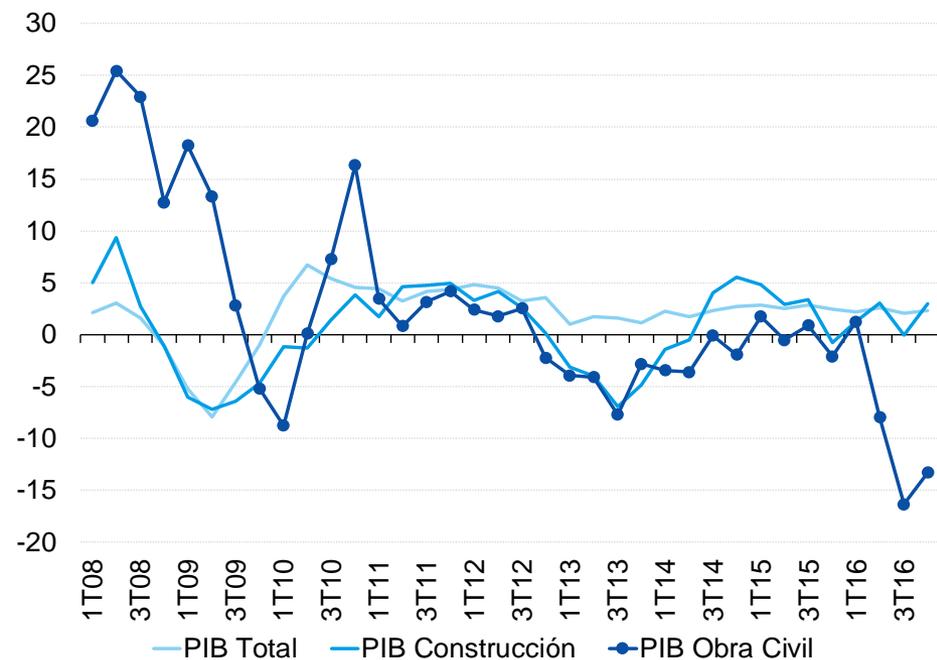
Infraestructura

1er. SEMESTRE 2017

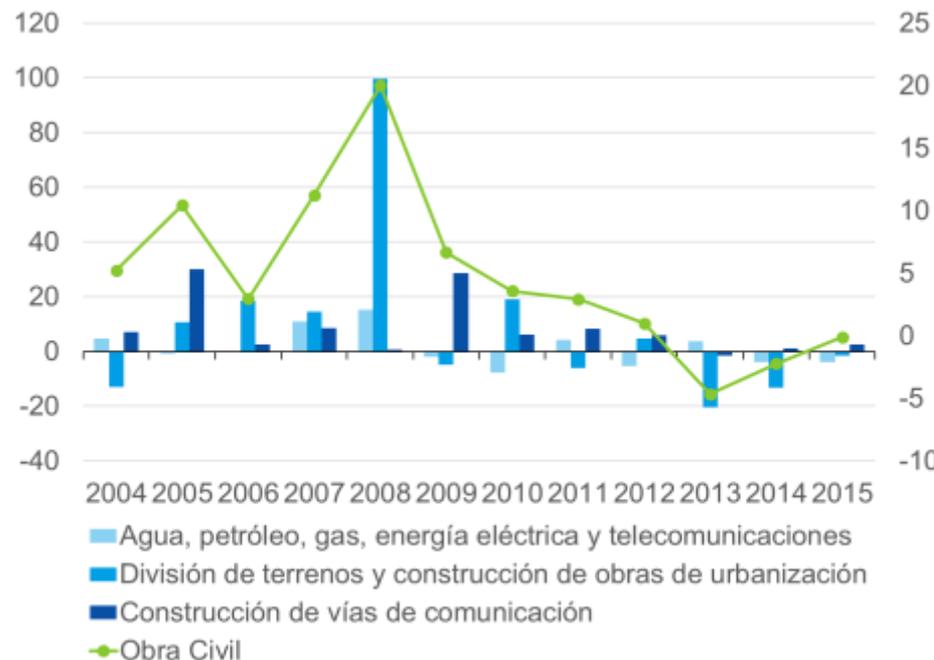


La Obra Civil con un desempeño por debajo de la economía y del sector

Producto Interno Bruto Real
(variación % anual)



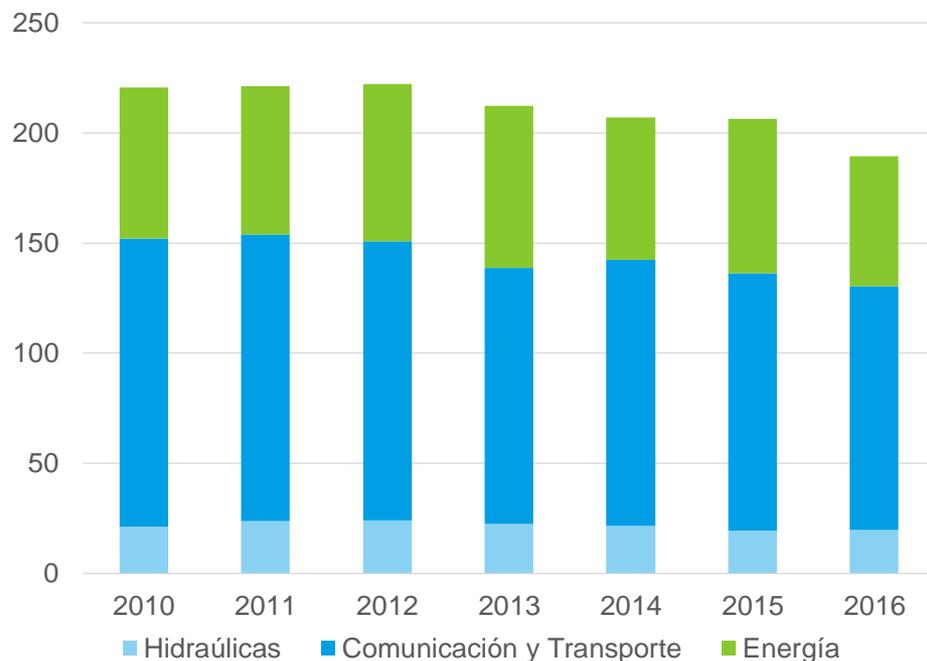
PIB de la Obra Civil
(variación % anual)



Descenso de obras energéticas y de comunicación por menor inversión

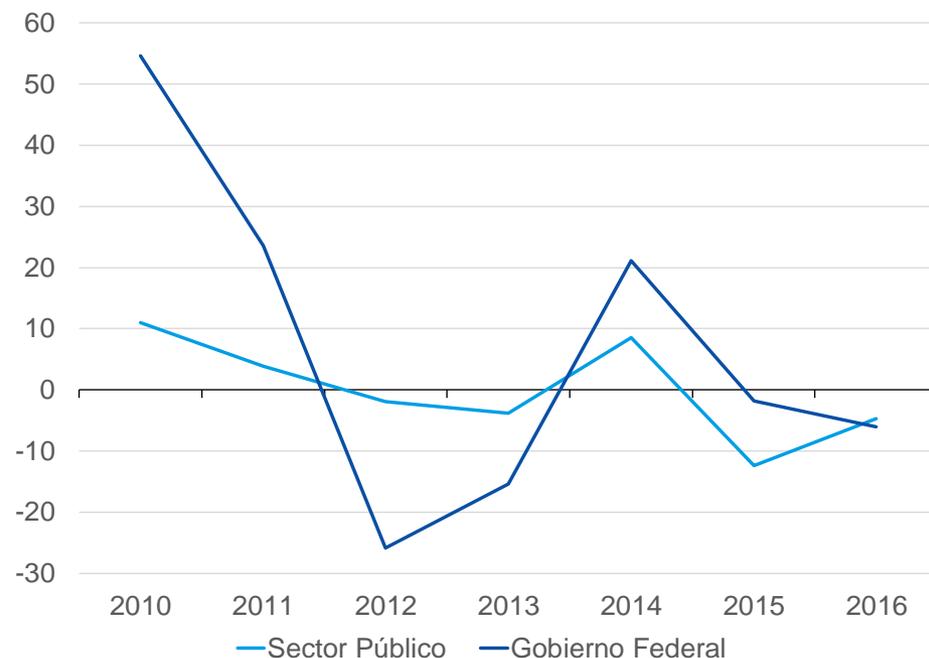
Valor bruto de las obras de infraestructura

Miles de millones de pesos constantes)



Gasto en capital físico

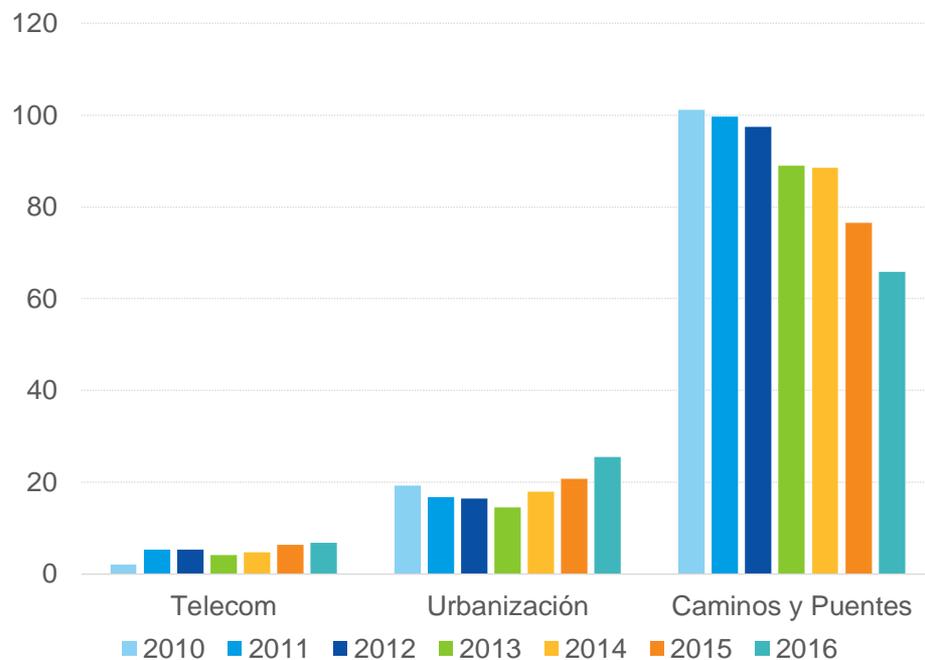
(variación % anual)



Infraestructura de mayor peso cae en términos de valor

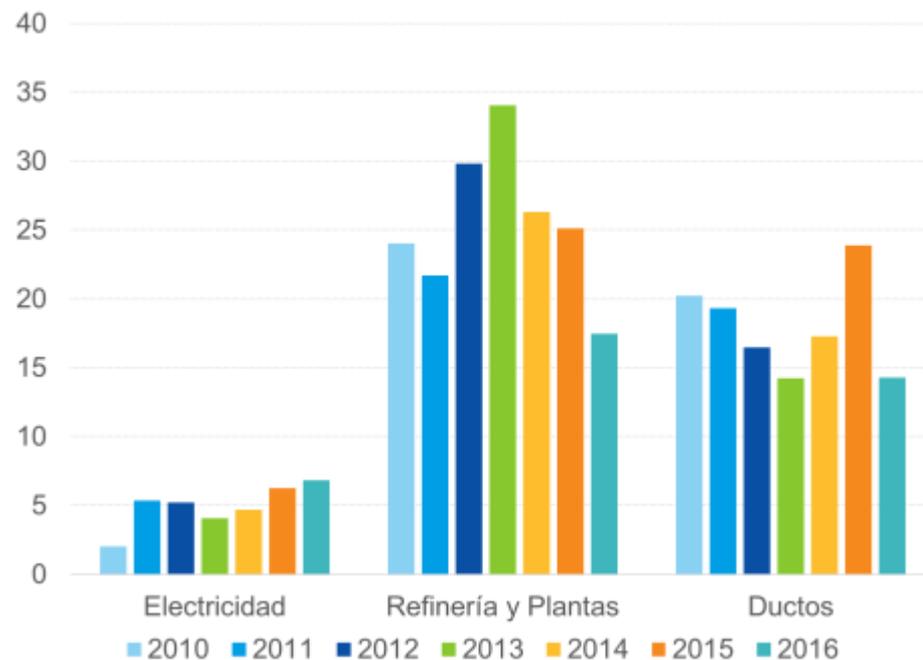
Valor bruto de infraestructura en comunicaciones

Miles de millones de pesos reales



Valor bruto de infraestructura energética

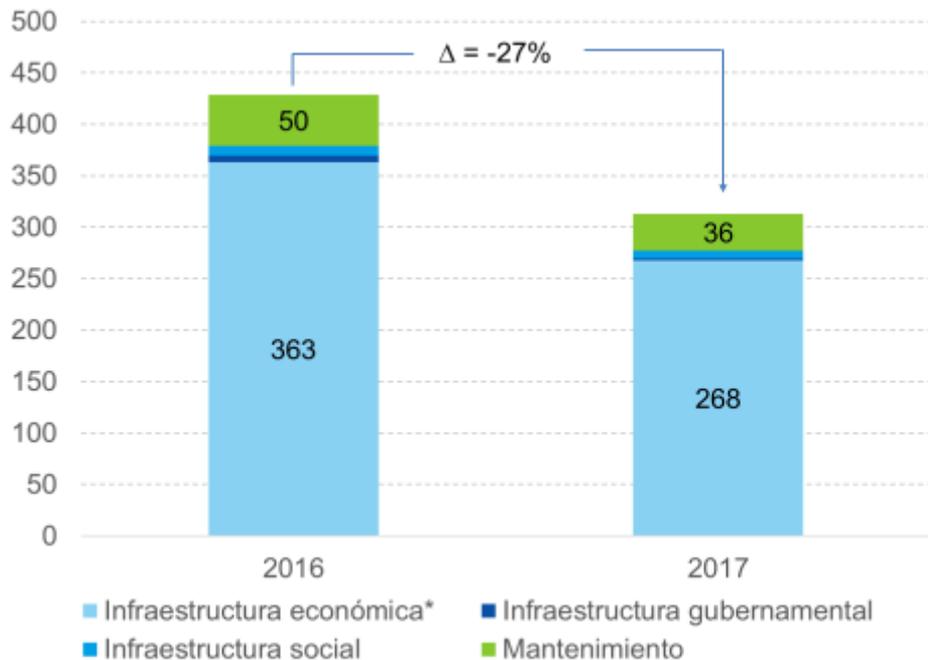
Miles de millones de pesos reales



Menor presupuesto a infraestructura podría compensarse con APP

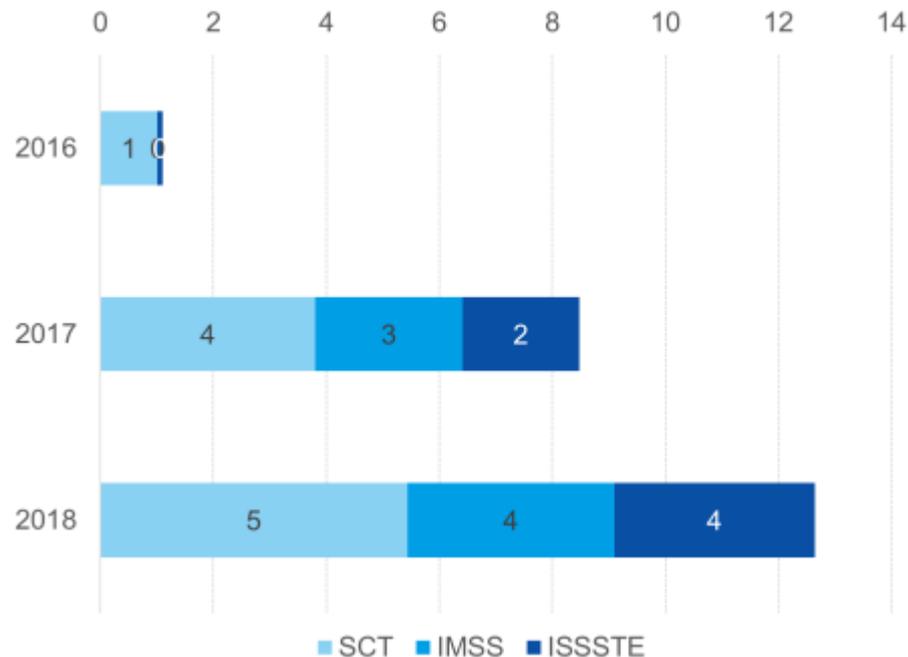
Presupuesto de Egresos de la Federación

(miles de millones de pesos constantes)



Presupuesto proyectos APP

(miles de millones de pesos constantes)



Vivienda

1er SEMESTRE 2017



En 2016, la banca creció a menor ritmo que la economía

Número de créditos y monto de financiamiento

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)		
	dic-15	dic-16	Var. % anual	dic-15	dic-16	Var. % anual real	dic-15	dic-16	Var. % anual real
Institutos Públicos	457.4	432.5	-5.4	173.8	160.0	-8.0	380	370	-2.7
Infonavit	393.0	369.1	-6.1	130.4	118.3	-9.3	332	321	-3.4
Fovissste	64.4	63.4	-1.5	43.4	41.7	-4.0	674	657	-2.5
Sector Privado*	141.8	139.3	-1.7	149.6	152.1	1.7	1,055	1,092	3.5
Bancos ^{1/}	141.8	139.3	-1.7	149.6	152.1	1.7	1,055	1,092	3.5
Otros									
Subtotal	599.2	571.8	-4.6	323.4	312.1	-3.5	540	546	1.1
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	56.7	50.9	-10.3						
Total	542.5	521.0	-4.0	323.4	312.1	-3.5	596	599	0.5

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

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste y CNBV

En 2017, la banca mantiene la desaceleración

Número de créditos y monto de financiamiento

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)		
	abr-16	abr-17	Var. % anual	abr-16	abr-17	Var. % anual real	abr-16	abr-17	Var. % anual real
Institutos Públicos	129.8	114.7	-11.7	48.8	41.8	-14.5	376	364	-3.2
Infonavit	109.6	101.3	-7.5	35.7	33.0	-7.6	326	326	-0.1
Fovissste	20.2	13.3	-34.0	13.1	8.7	-33.3	650	657	1.1
Sector Privado*	41.5	40.4	-2.7	46.3	46.0	-0.6	1,114	1,138	2.1
Bancos ^{1/}	41.5	40.4	-2.7	46.3	46.0	-0.6	1,114	1,138	2.1
Otros									
Subtotal	171.3	155.1	-9.5	95.1	87.8	-7.7	555	566	1.9
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	15.1	13.9	-8.4						
Total	156.2	141.2	-9.6	95.1	87.8	-7.7	609	621	2.0

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.

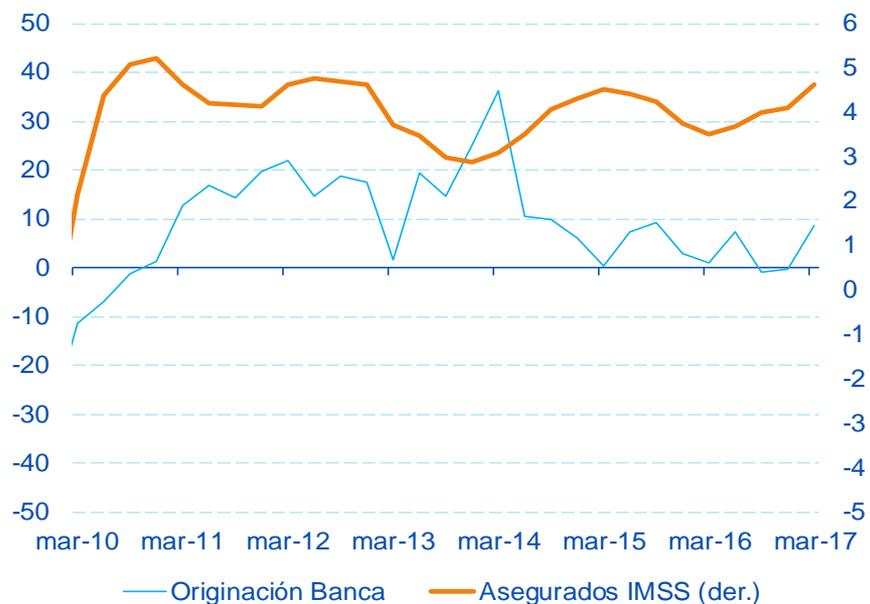
3/ Créditos otorgados con el Infonavit y Fovissste

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste y CNBV

El ciclo hipotecario alineado al empleo, ha crecido a menor ritmo

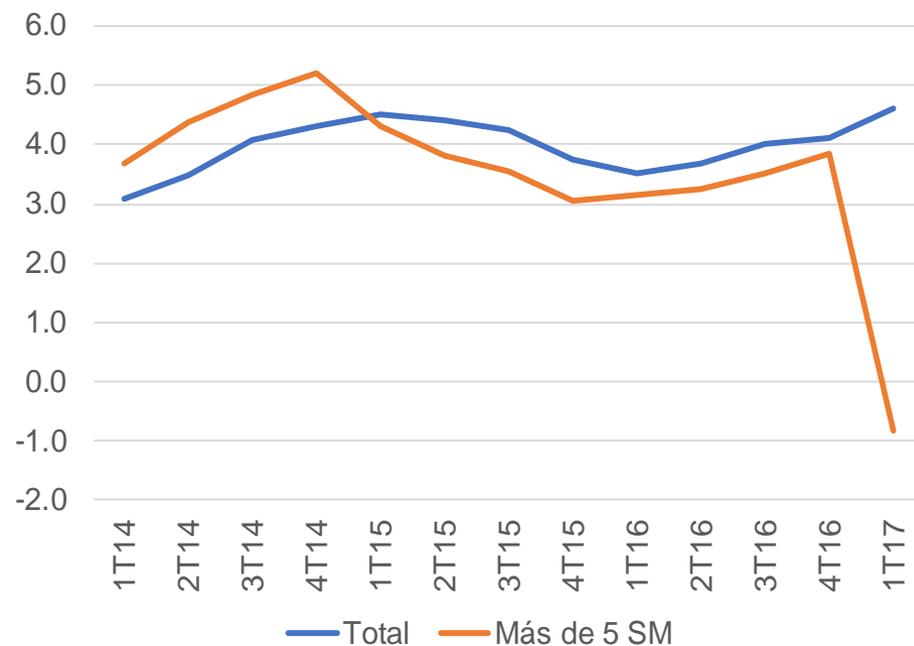
Hipotecas y empleo formal IMSS

Tasa de crecimiento anual, %



Trabajadores asegurados del IMSS

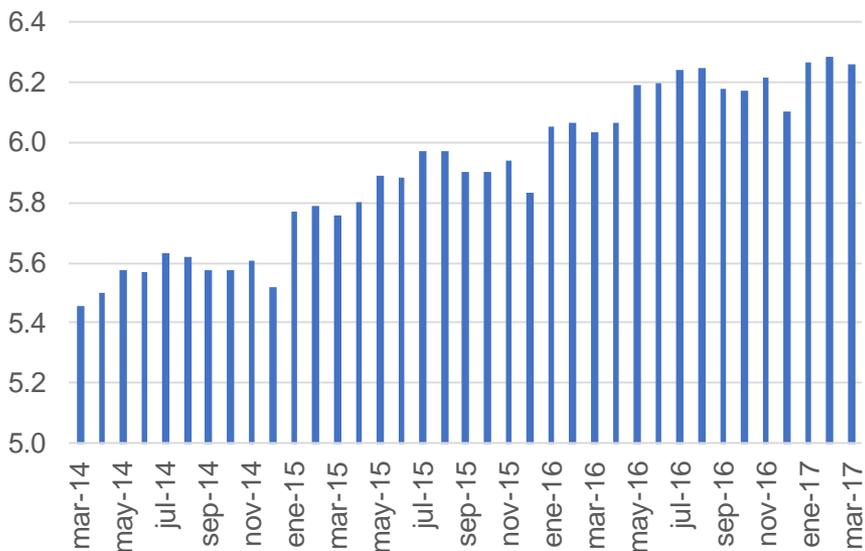
(variación % anual)



La masa salarial sigue creciendo, pero a menor ritmo.

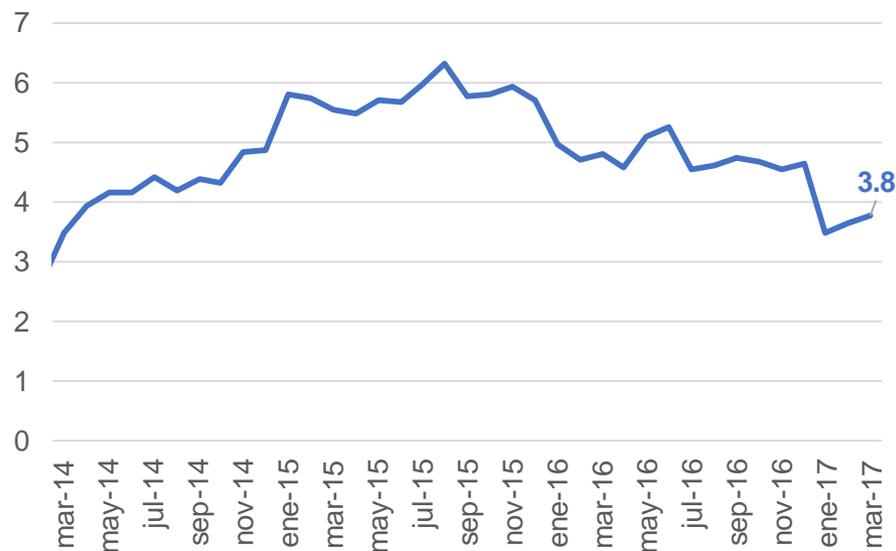
Masa salarial real

(Miles de millones de pesos constantes)



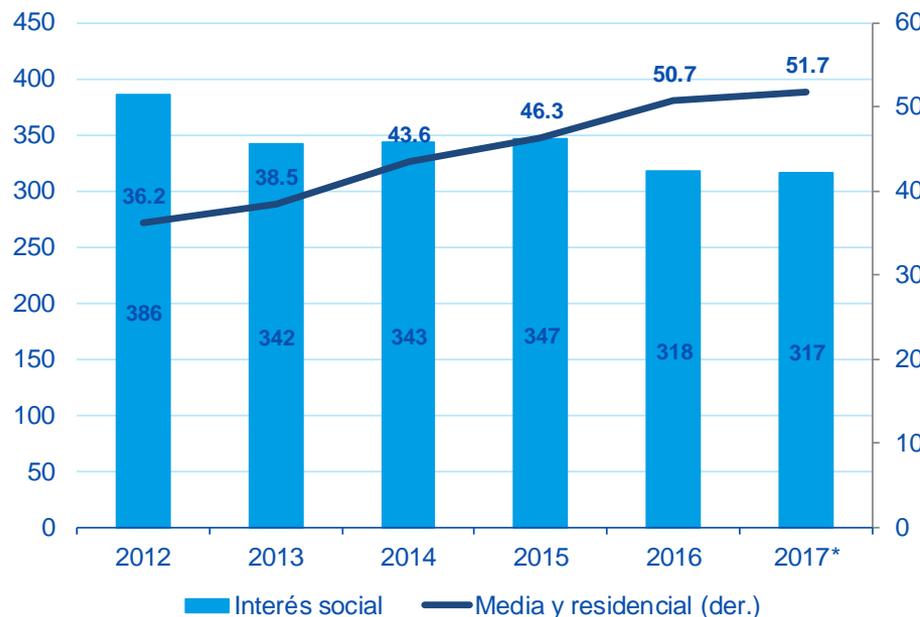
Masa salarial real

(Variación % anual)

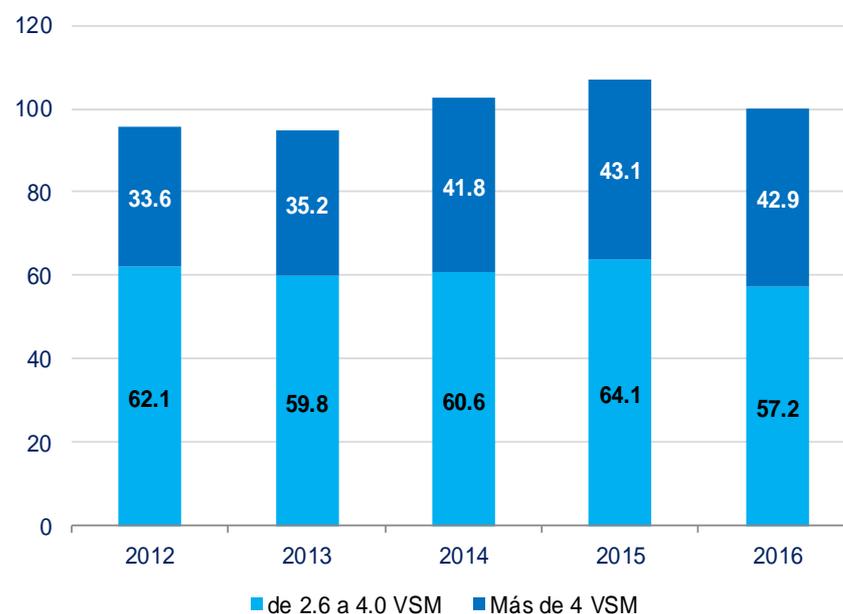


El Infonavit siguió creciendo en segmentos de mayor valor

Infonavit: créditos hipotecarios por segmento
(Miles de créditos)



Infonavit: monto financiado por nivel salarial
(Miles de millones de pesos reales)



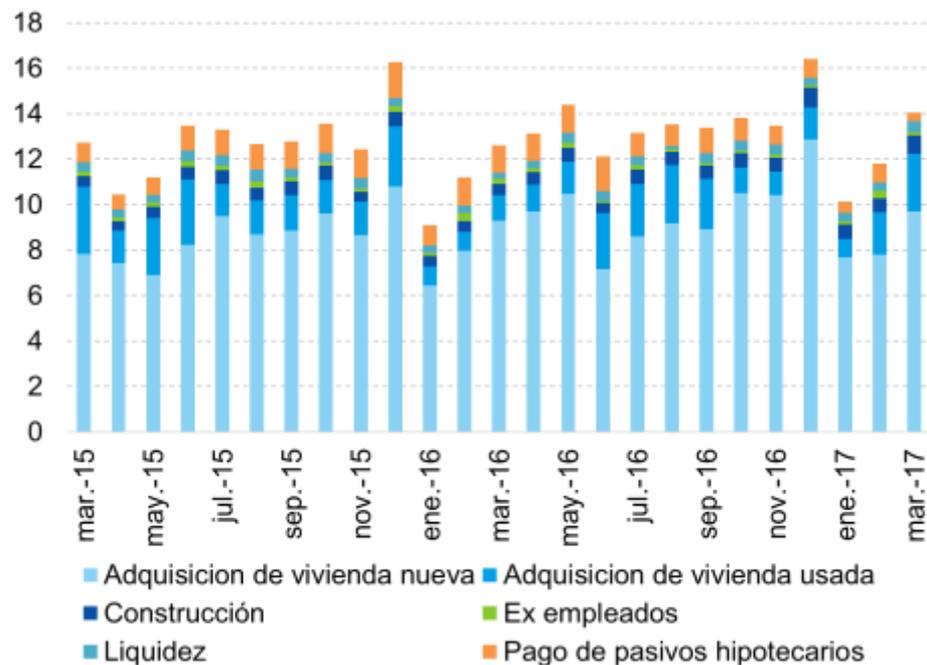
*Anualizado al mes de marzo

Fuente: BBVA Research a partir de datos del Infonavit

En la banca, vivienda nueva con mayor demanda.

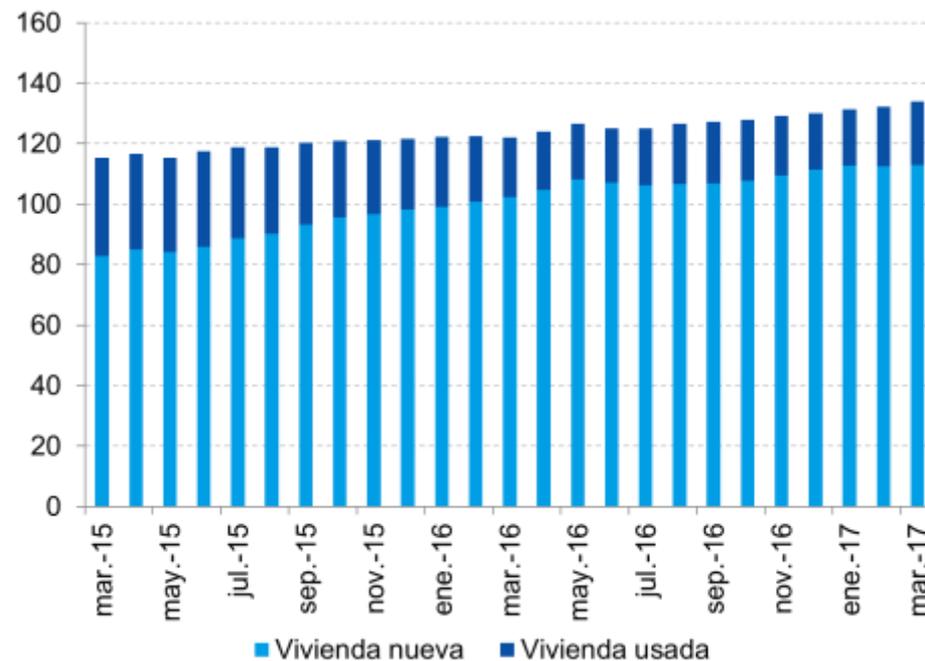
Originación de crédito bancario a vivienda

(miles de millones de pesos constantes)



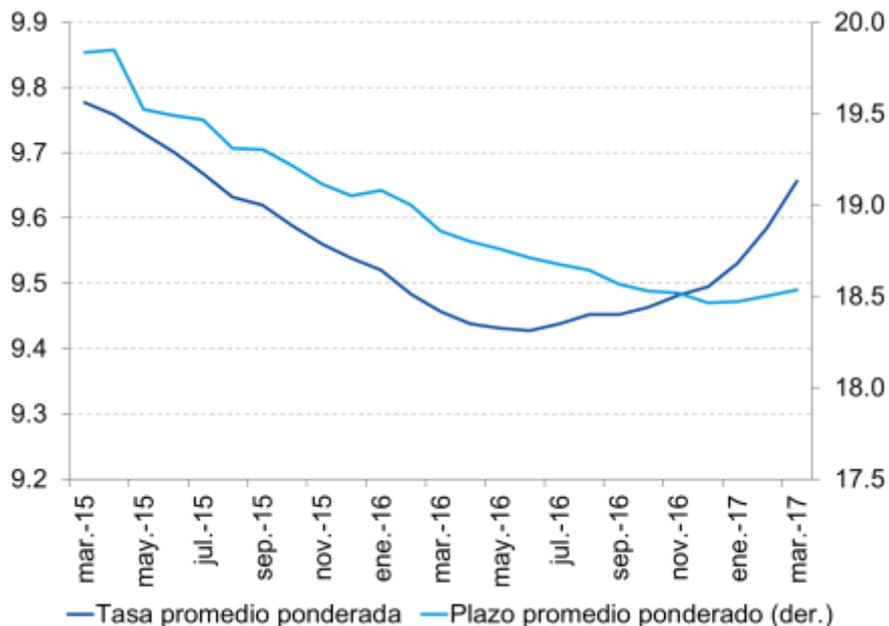
Originación de crédito bancario a vivienda

(miles de millones de pesos constantes anualizados)

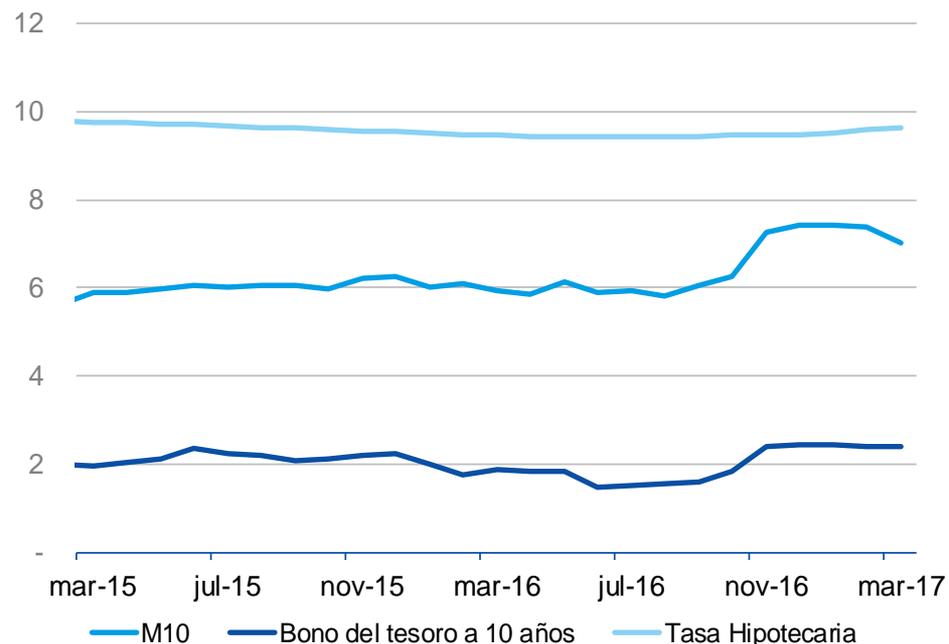


Tasas de interés hipotecarias repuntaron, aunque ya se estabilizan en 2017

Tasa de interés y plazo hipotecarios promedio ponderados (tasa de interés nominal y años)



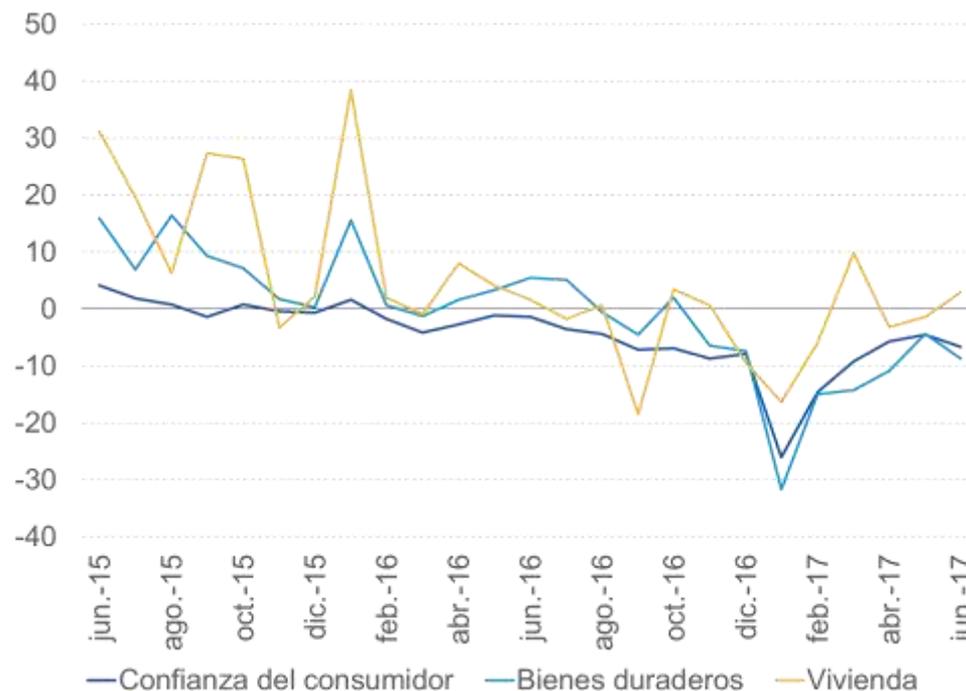
Tasas de interés hipotecarios y de largo plazo (%)



La confianza del consumidor disminuyó en 2016, pero mejora en 2017

- ◆ La confianza del consumidor disminuyó durante el segundo semestre de 2016
- ◆ Sin embargo, en 2017 ya muestra ligeros signos de recuperación

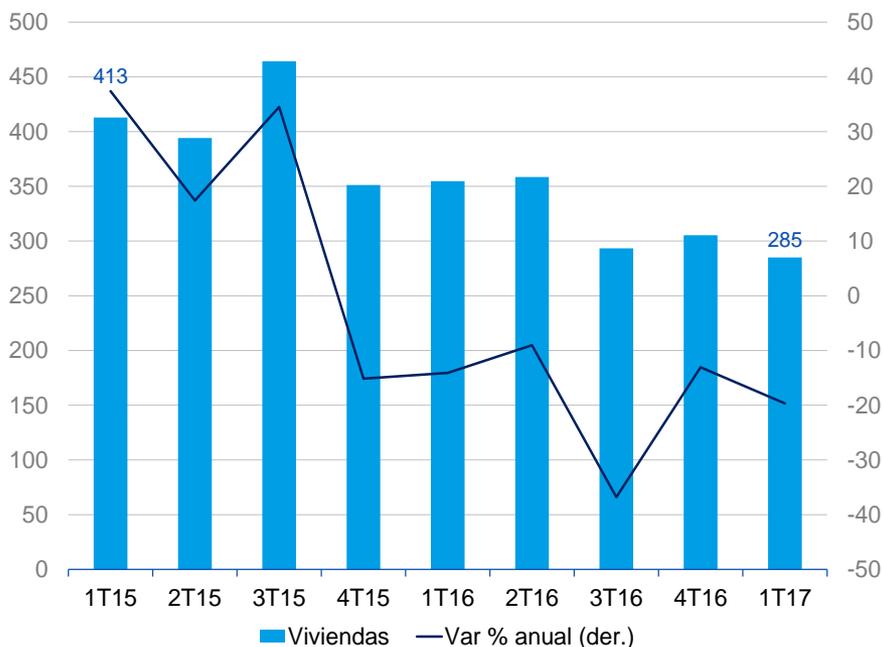
Índice de confianza del consumidor
(variación % anual)



La oferta reacciona con menor número de proyectos para edificación

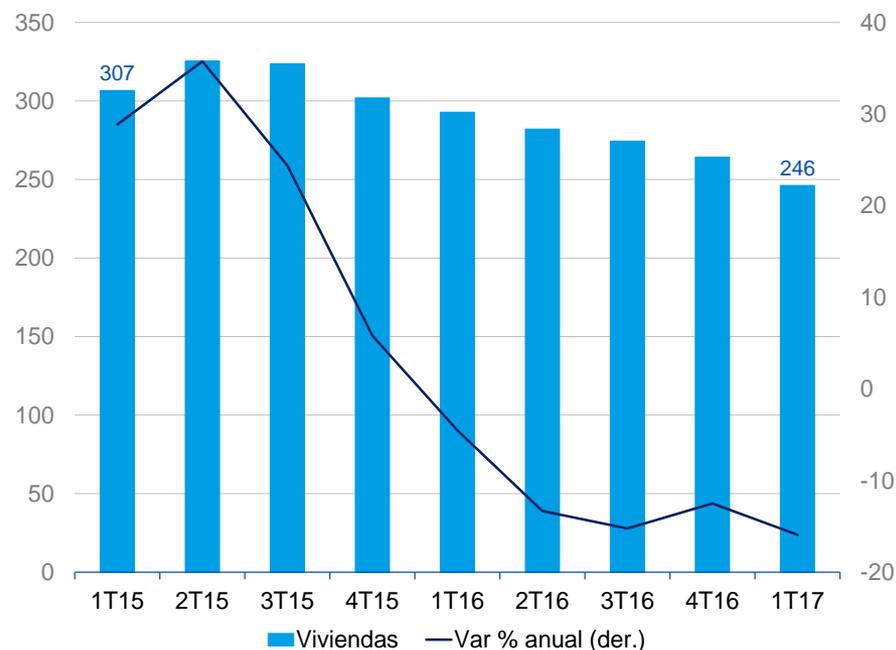
Registros de viviendas en el RUV

(Miles en cifras anualizadas y variación % anual)



Inventario de vivienda en el RUV

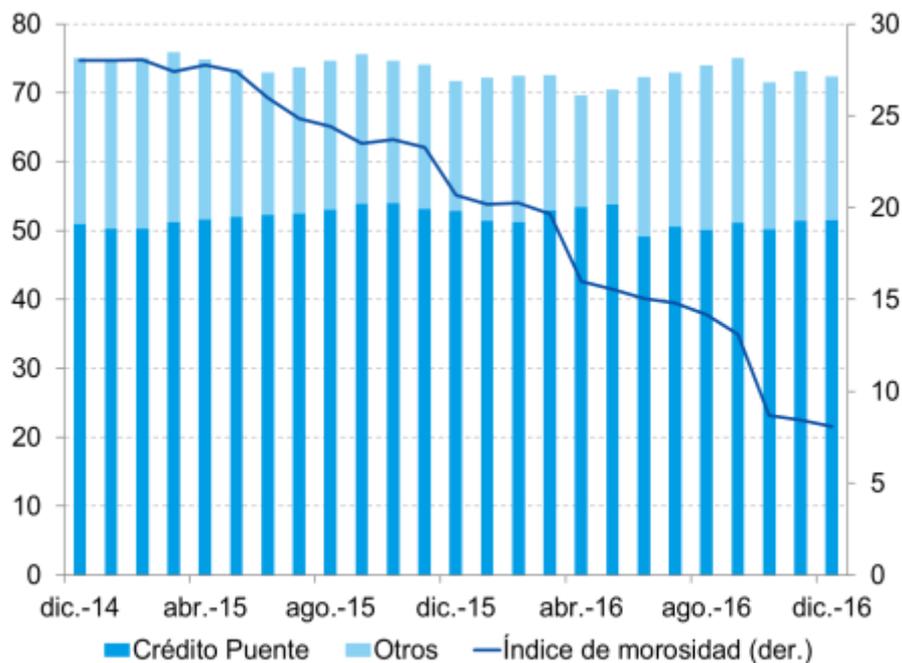
(Miles en cifras anualizadas y variación % anual)



Crédito a construcción residencial sin crecimiento en 2016

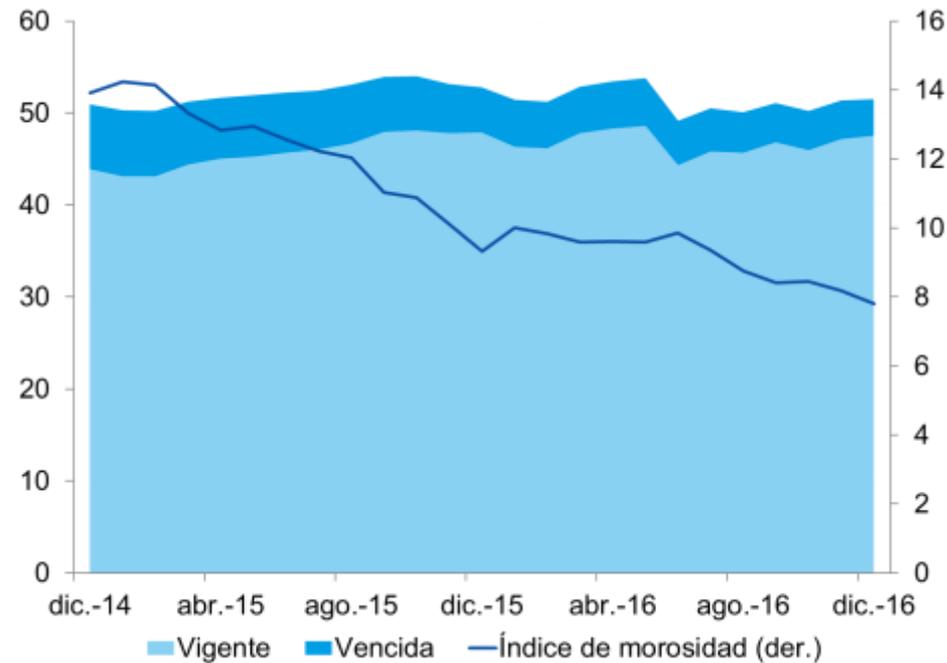
Saldo de crédito a edificación residencial

(miles de millones de pesos constantes y %)



Saldo de crédito puente

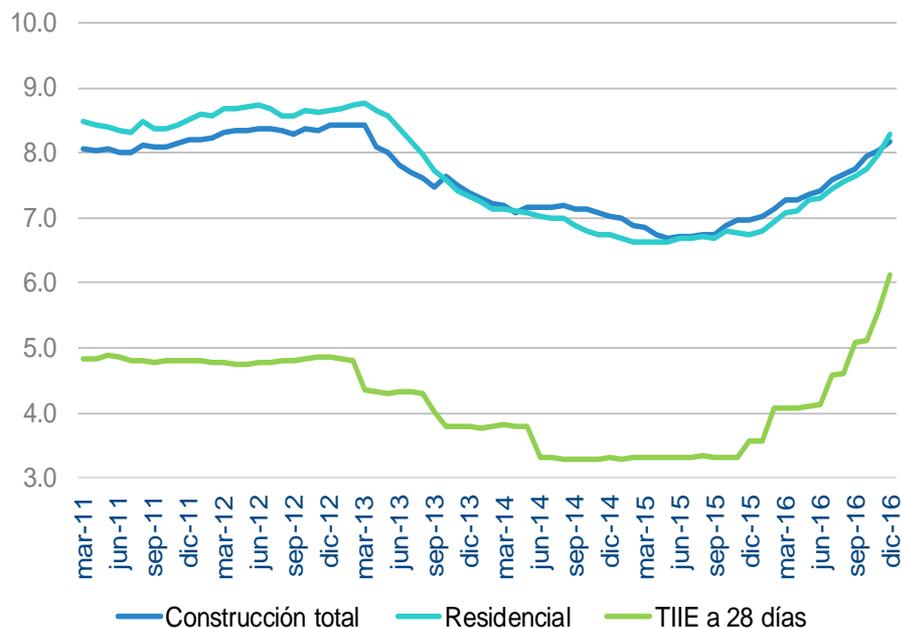
(miles de millones de pesos constantes y %)



La transmisión de la política monetaria hacia la construcción es evidente

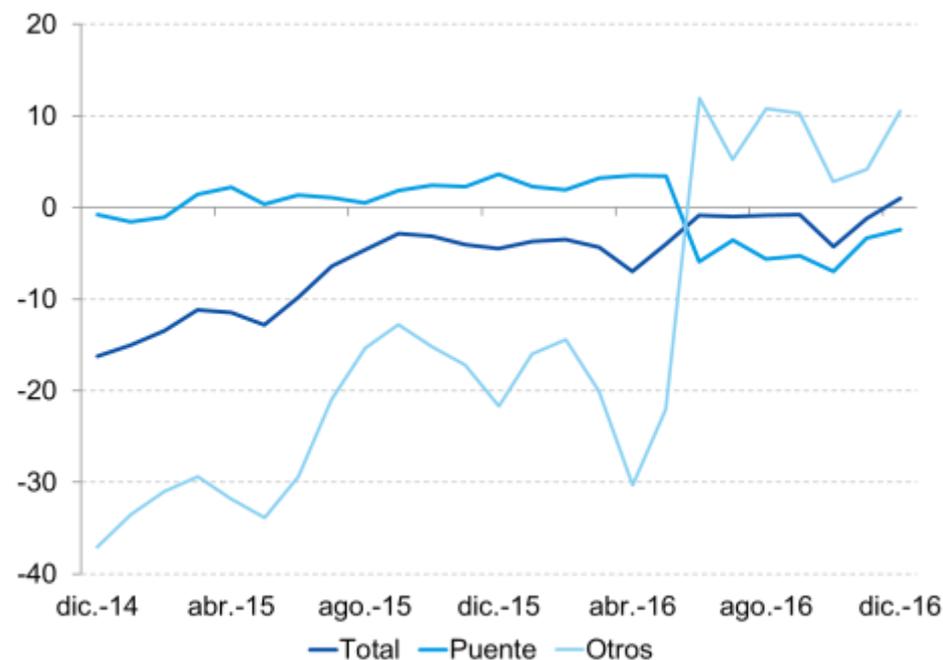
Tasas de interés a la construcción

(Porcentaje anual)



Saldo de crédito a la edificación residencial

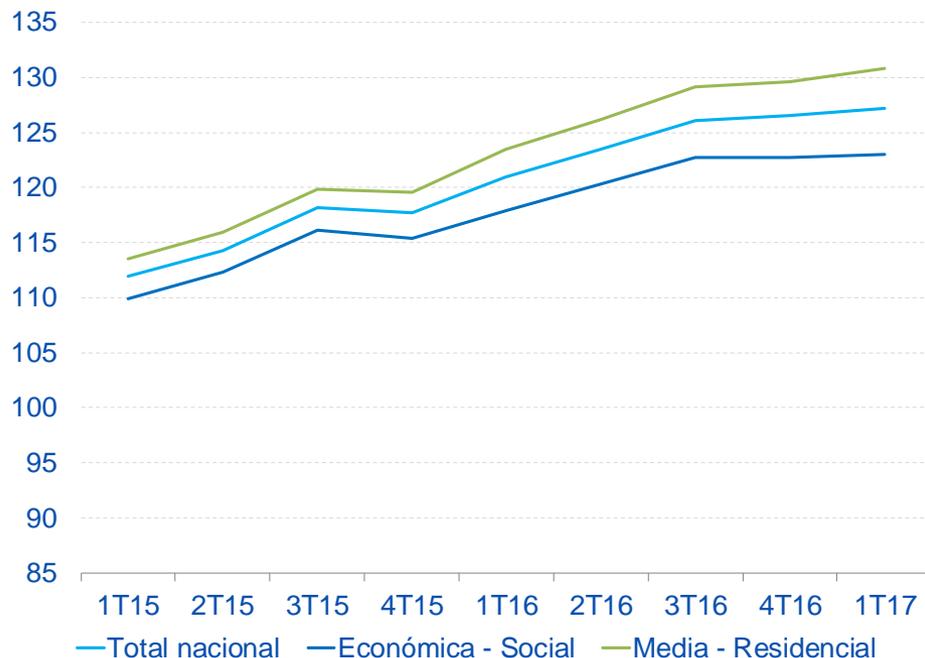
(variación % anual)



La apreciación se mantiene al no existir sobreoferta en el mercado

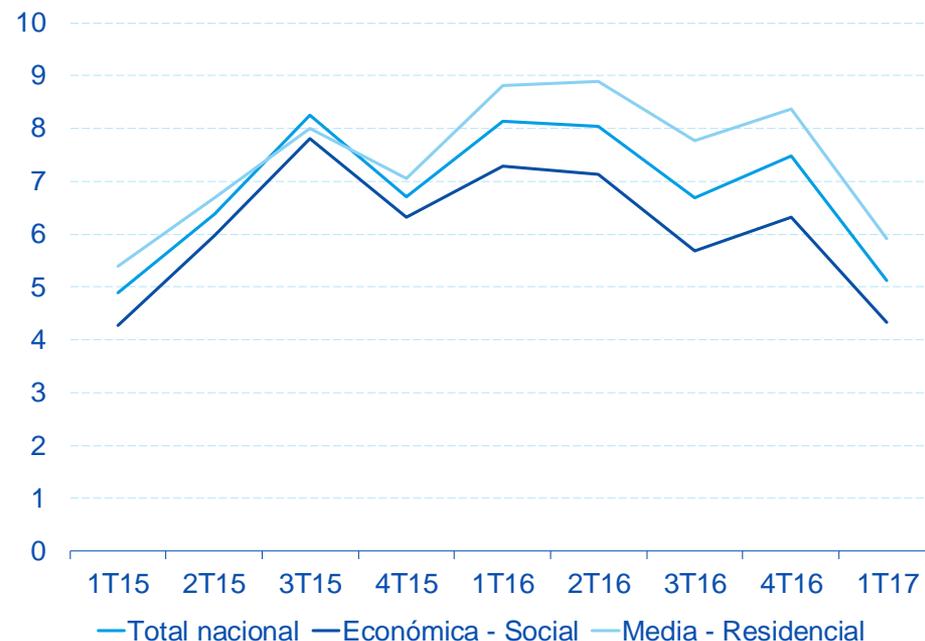
Índice de precios de la vivienda SHF

(base 2012 = 100)



Índice de precios de la vivienda SHF

(variación % anual)



Determinantes de la oferta de vivienda

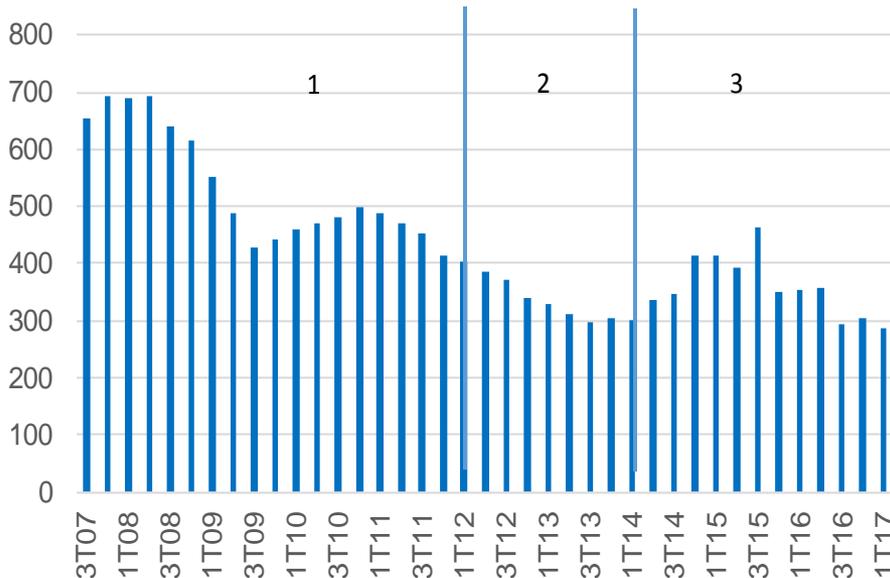
1er. SEMESTRE 2017



Los ciclos de la oferta de vivienda en México, cada vez más estables

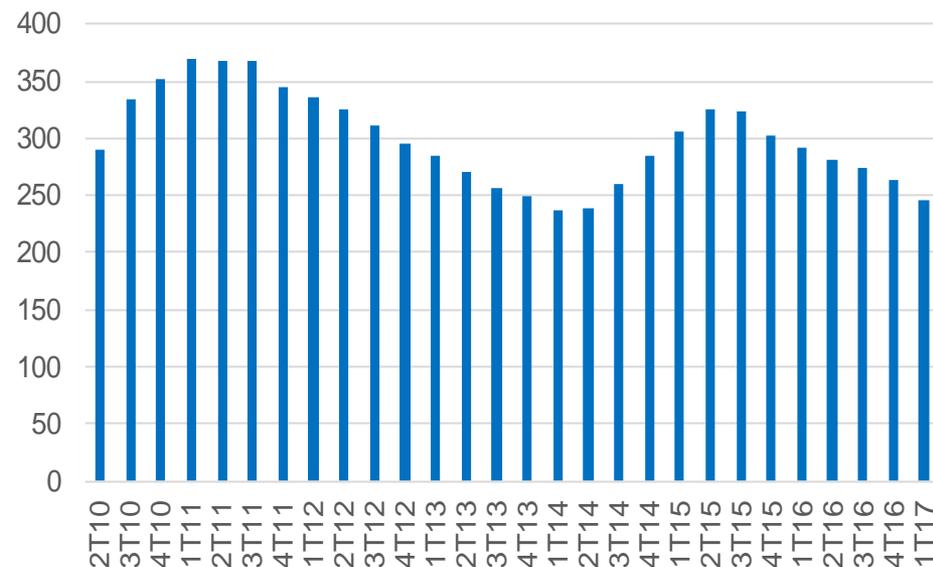
Registros para construcción de vivienda nueva

Miles de unidades



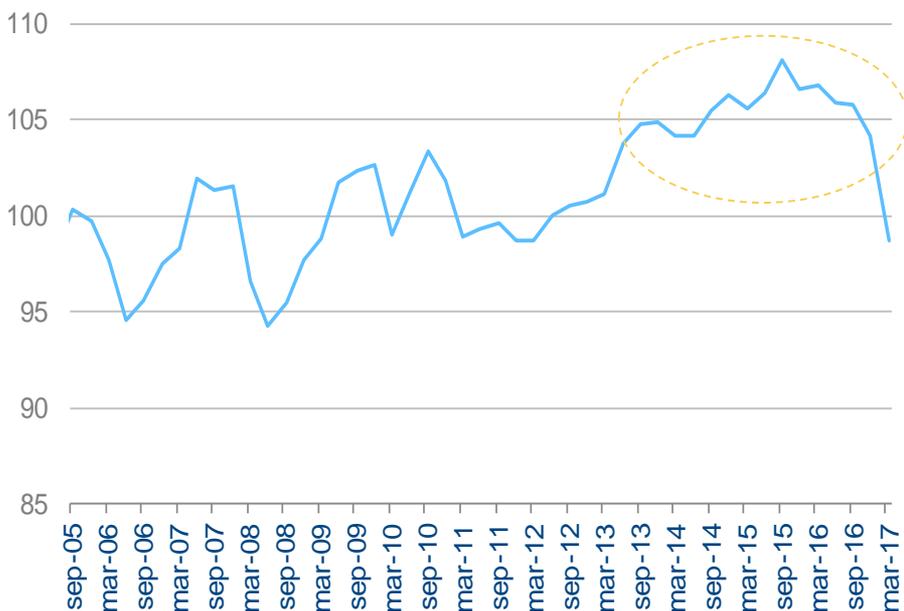
Inventario de vivienda nueva

Miles de unidades

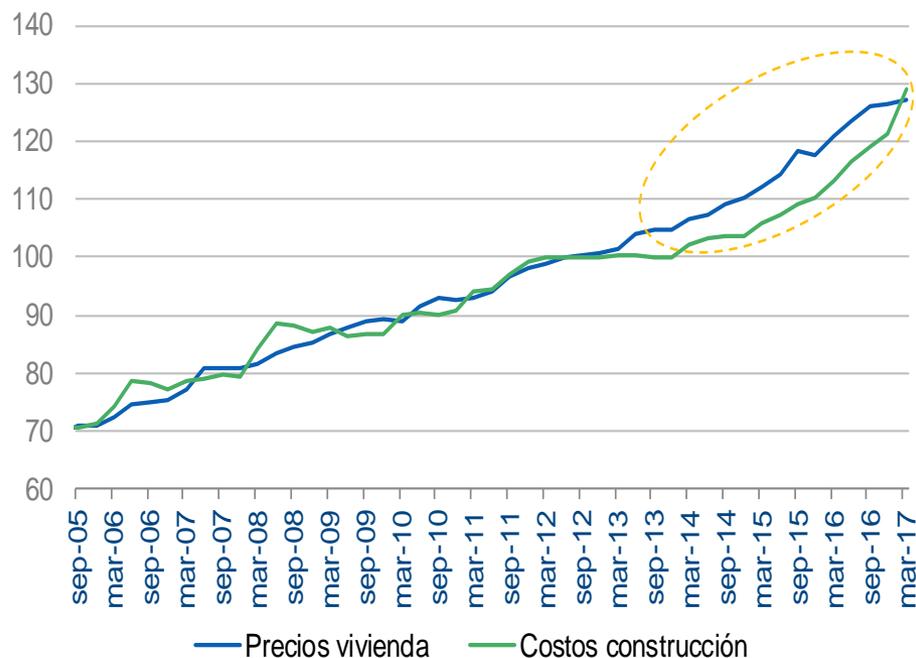


El margen de ganancia se incrementó desde 2013, generando una brecha entre con precios más elevados respecto a los costos

Relación del precio de la vivienda a costos de construcción residencial Índice 2012=100

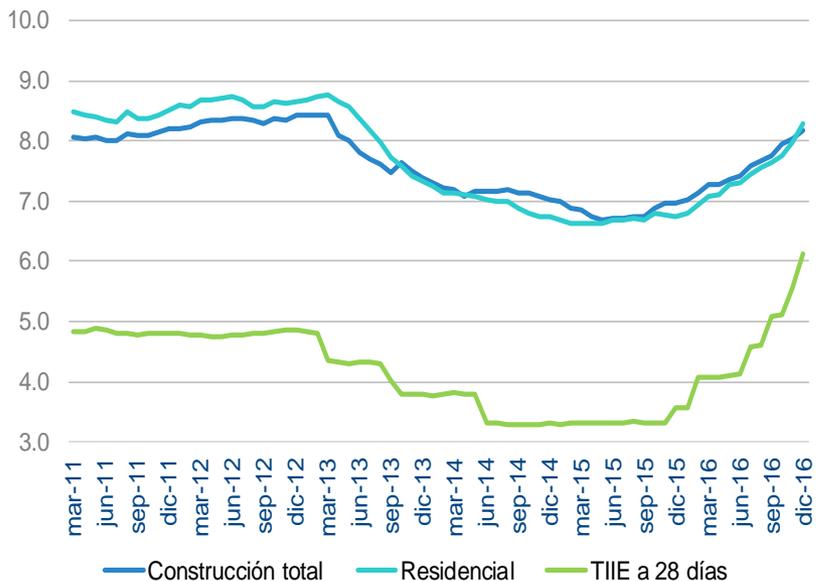


Precios de la vivienda y costos de construcción residencial Índice 2012=100

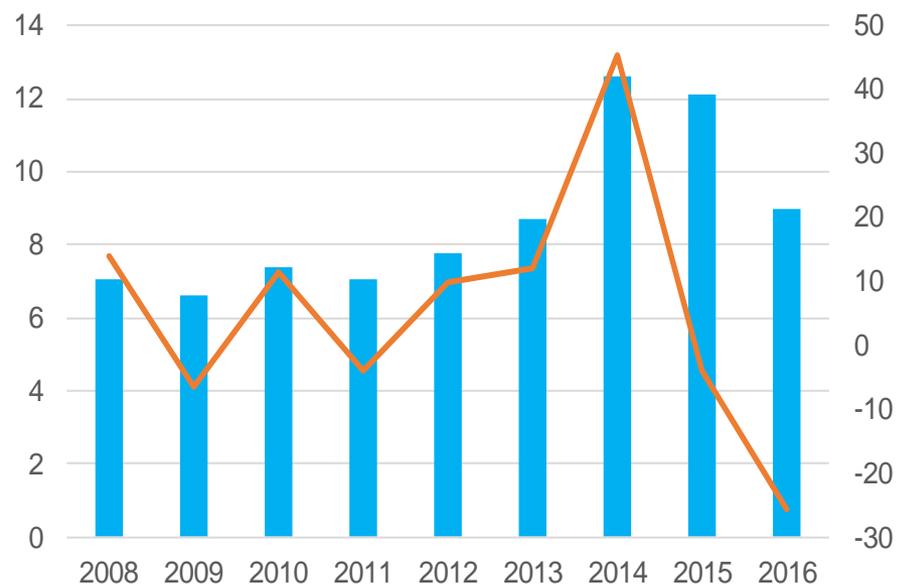


El desequilibrio coincide con la disminución de tasas de interés y el incremento en el monto de subsidios para vivienda

Tasas de interés de crédito a la construcción
Porcentaje anual

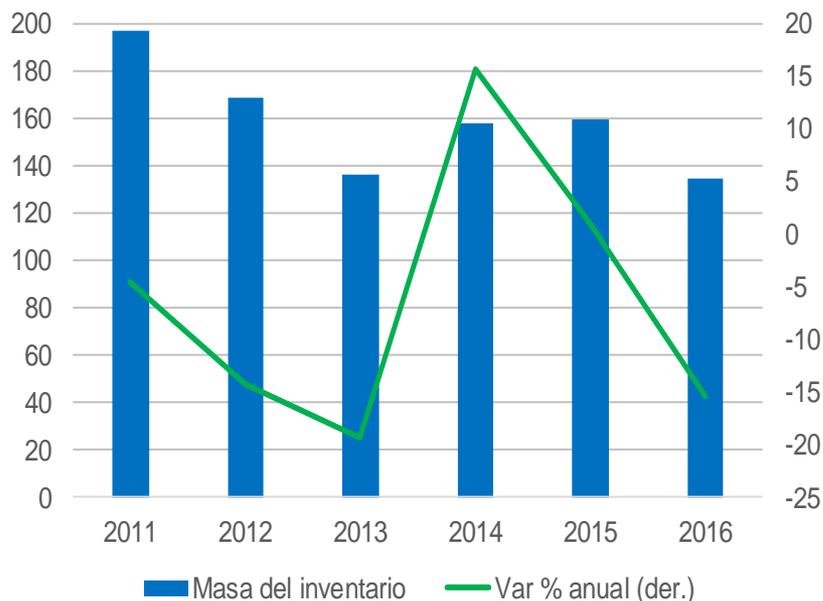


Monto de subsidios para adquisición de vivienda Mmp de pesos reales y var % anual

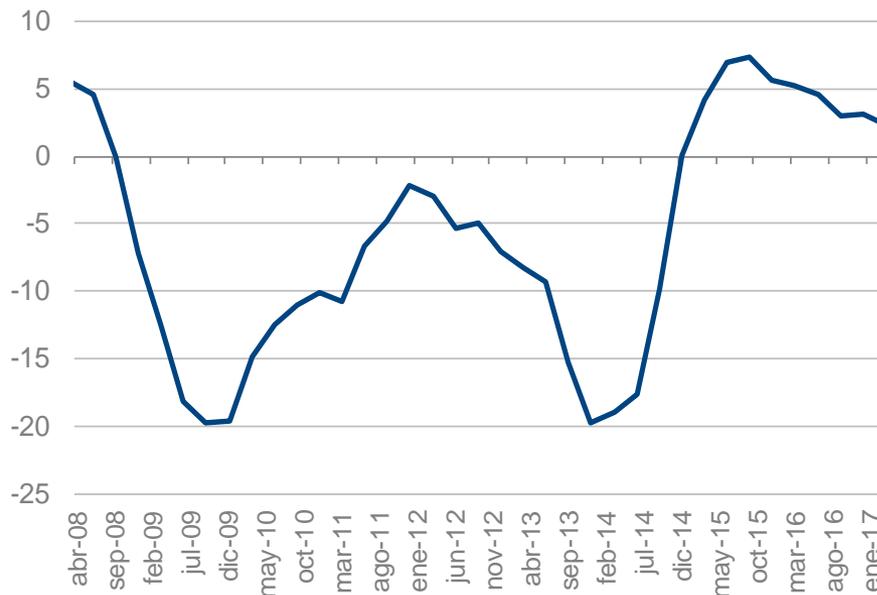


El valor de la producción de las constructoras se benefició directamente

Masa monetaria del inventario de vivienda del RUV Mmp de pesos reales y var% anual



Valor de la producción de las constructoras en vivienda Variación % anual



Sensibilidad porcentual de la oferta de vivienda ante movimientos en sus determinantes

Determinantes de la oferta de vivienda	Sensibilidad en puntos porcentuales por cada unidad de cambio en los determinantes	
	Corto plazo	Largo plazo
Margen	1.37	1.91
Tasa de interés (TIIE)	-1.31	-0.95
Subsidios	0.15	0.27
Fuente: BBVA Research		

Mensajes principales

- El sector construcción experimenta una desaceleración, podría crecer 1.4% en 2017
- La edificación podría mantener a la construcción en terreno positivo al crecer 1.8%; mientras que la obra civil se mantendrá en terreno negativo, por menor gasto público.
- Después de 5 años de vigoroso crecimiento, el crédito hipotecario con menor dinamismo en 2017
- La oferta de vivienda se contrae por mayores costos, pero también por menor cantidad de subsidios para vivienda



Situación INMOBILIARIA

1er SEMESTRE 2017

