

Situación Inmobiliaria México

Primer semestre, 2018. Torre Bancomer



Mensajes principales

- El PIB de la construcción se contrae en 2017, sobretodo por menor dinamismo en la edificación y menor gasto en infraestructura
- La originación hipotecaria bancaria iniciará su recuperación al cierre de 2018; al mejorar la demanda.
- La oferta de vivienda se contrae por mayores costos, principalmente en precios de insumos y mayores tasas de interés.
- La capacidad de endeudamiento de los hogares todavía puede crecer, en aquellos con ingresos mayores a 5 SM
- La confianza en la construcción retoma el crecimiento, por mayor dinamismo en los servicios inmobiliarios.



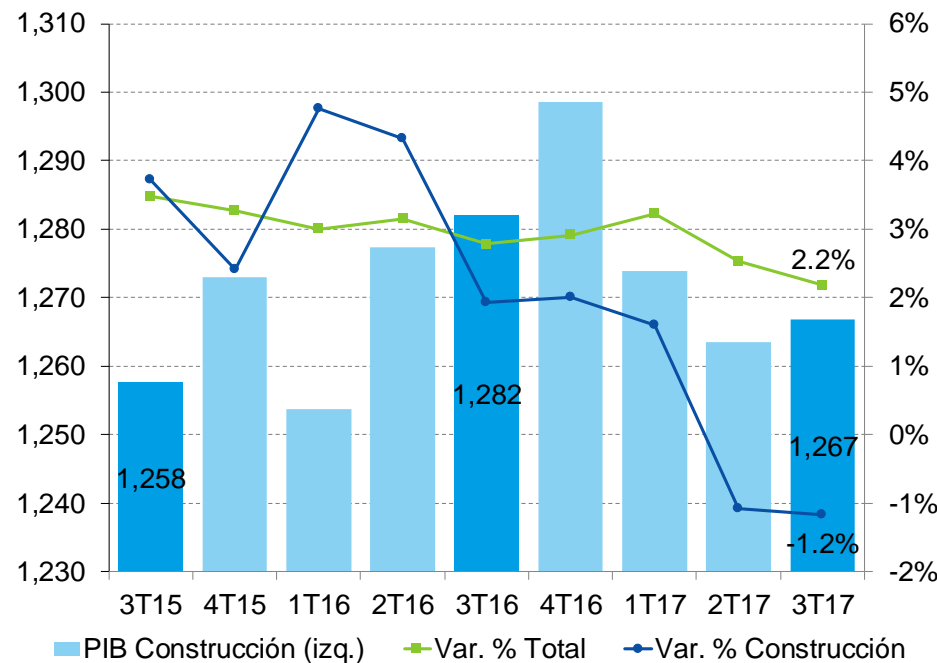
Coyuntura Construcción



Construcción en la parte baja del ciclo económico

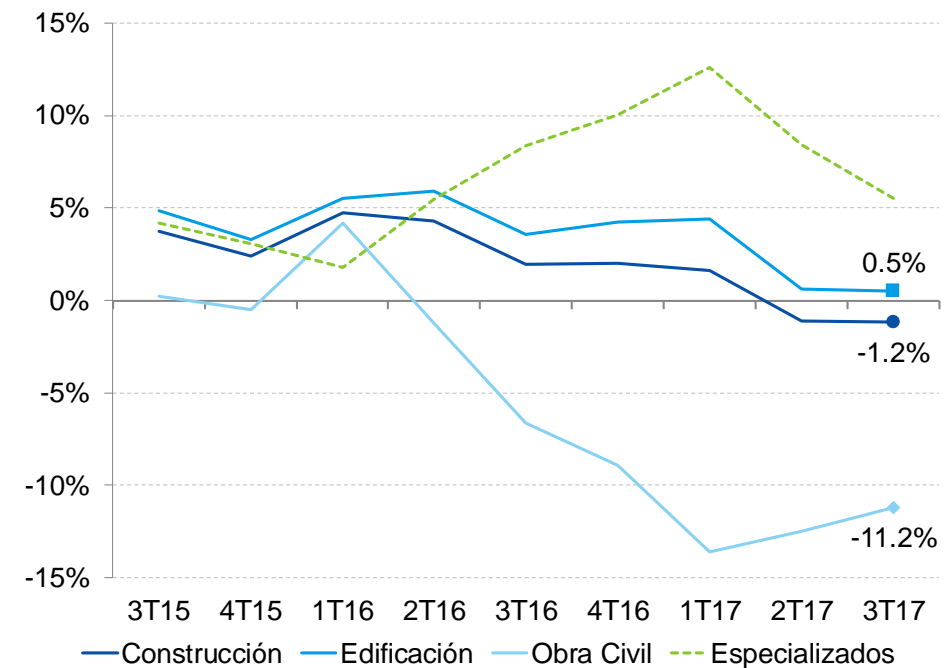
PIB Acumulado Construcción

Miles de millones de pesos constantes y variación % anual



PIB Construcción por componentes

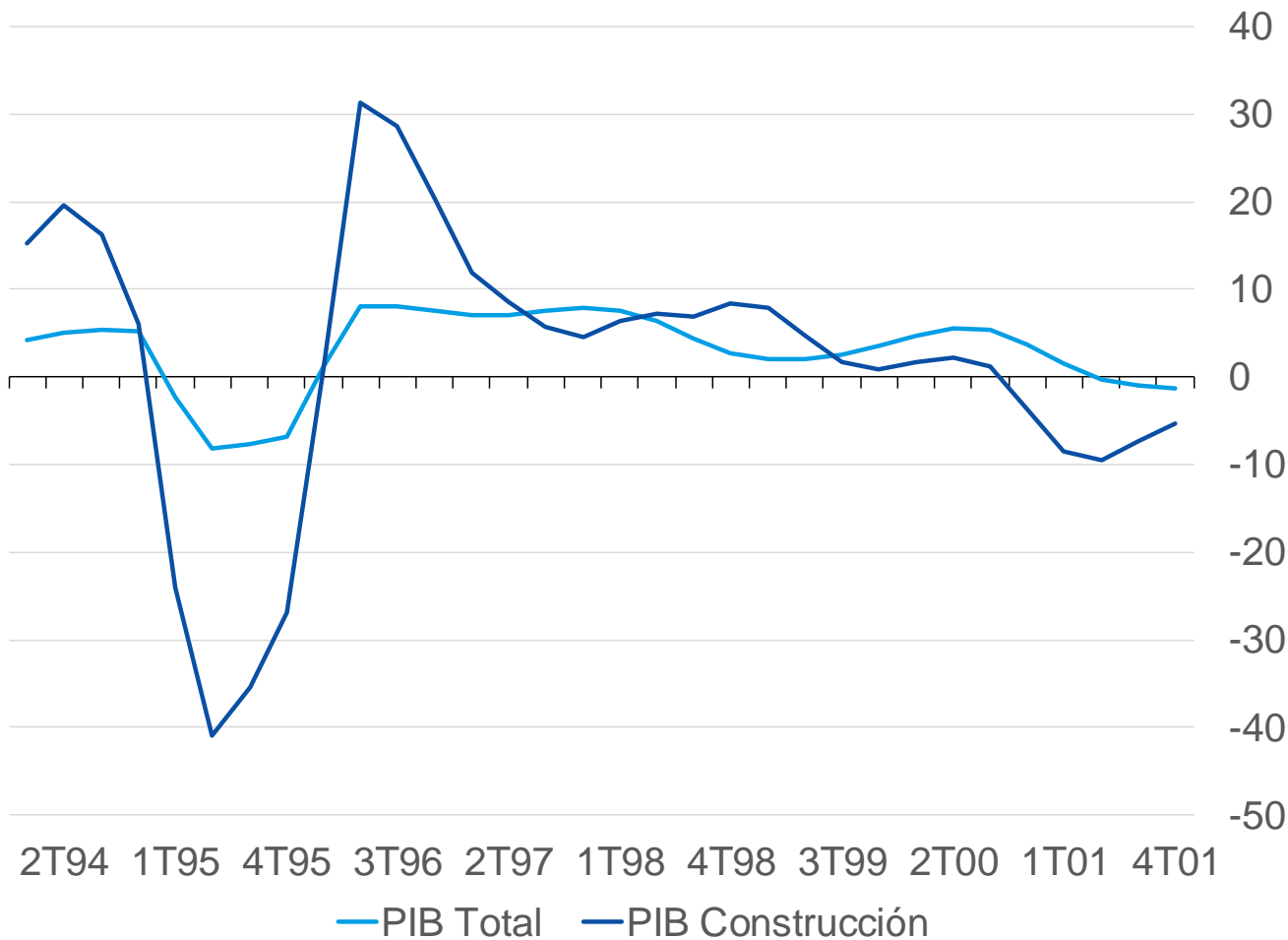
variación % anual



Este lustro la construcción ha tenido su desempeño más débil

PIB Tendencia Ciclo Construcción

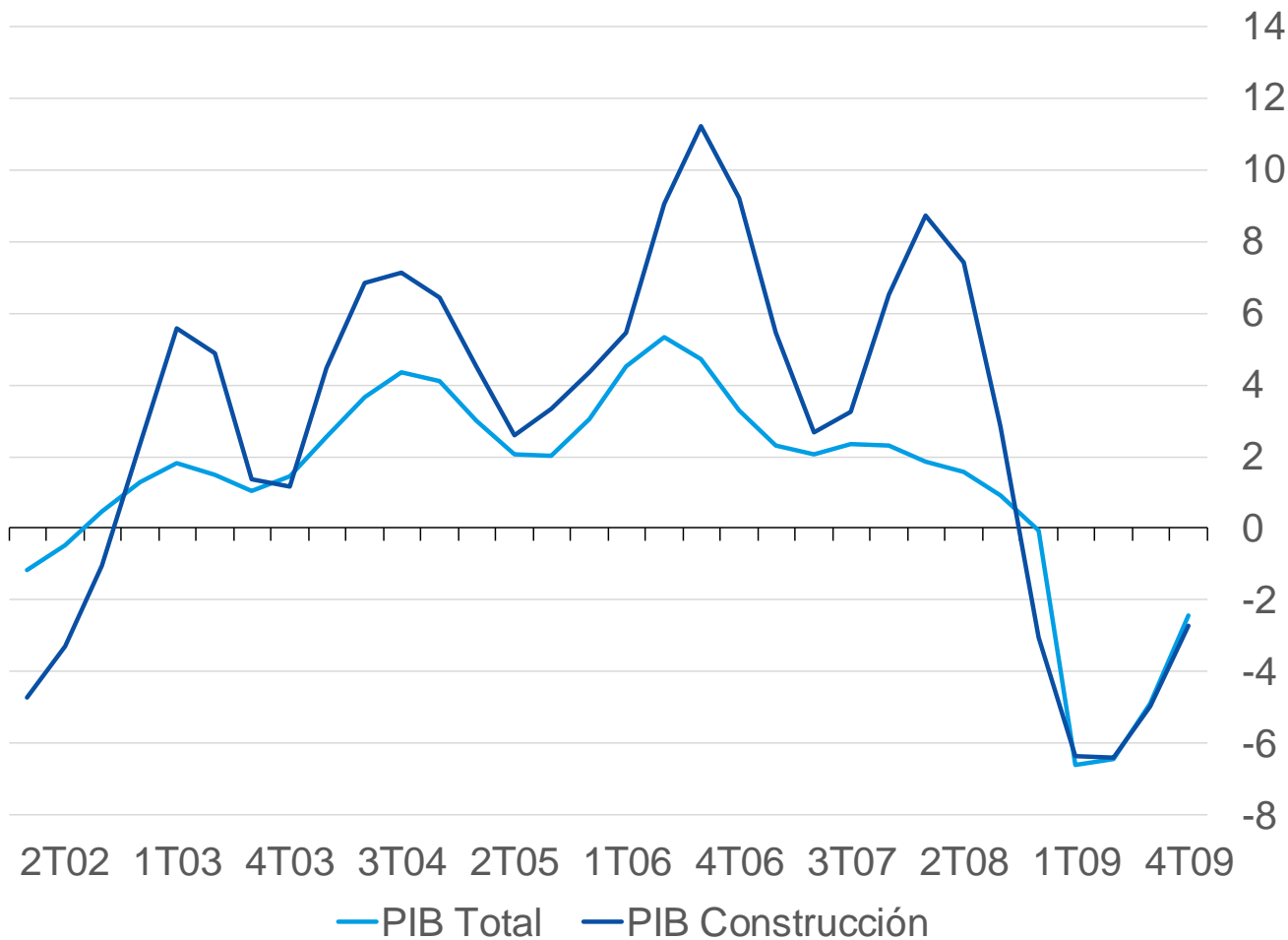
variación % anual



Este lustro la construcción ha tenido su desempeño más débil

PIB Tendencia Ciclo Construcción

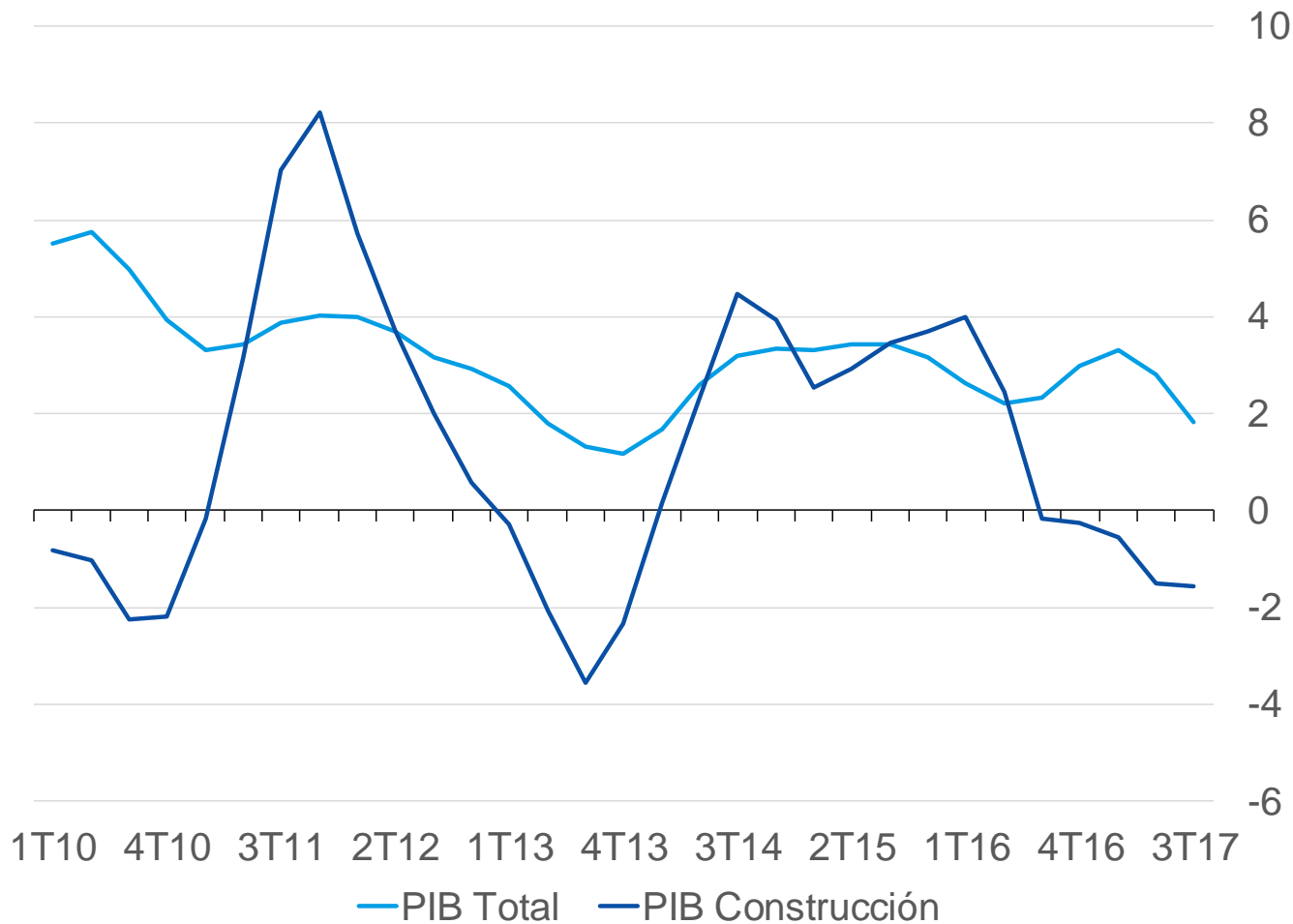
variación % anual



Este lustro la construcción ha tenido su desempeño más débil

PIB Tendencia Ciclo Construcción

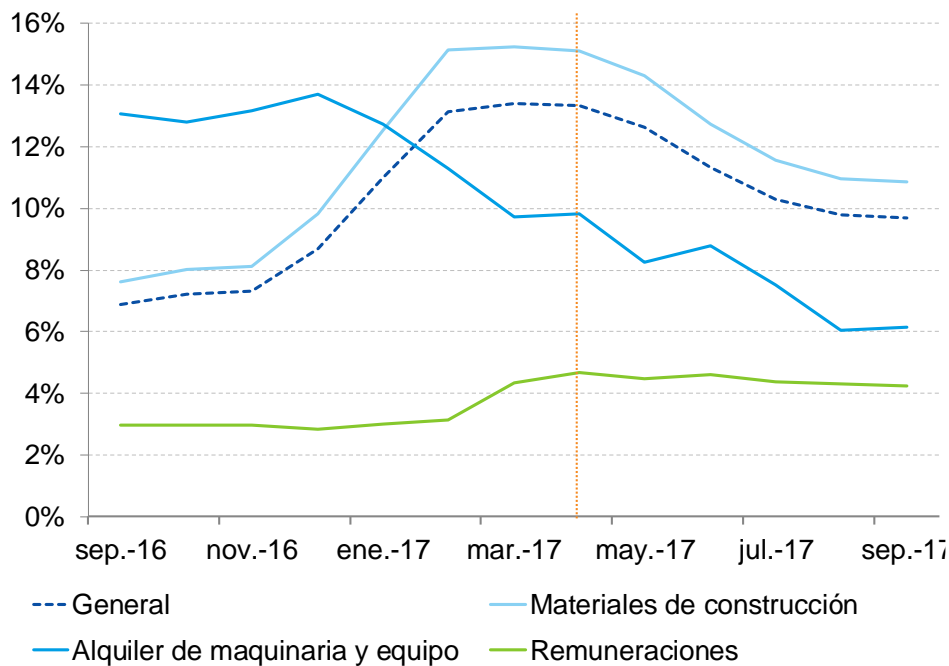
variación % anual



Mayores costos y menor infraestructura inhiben la construcción

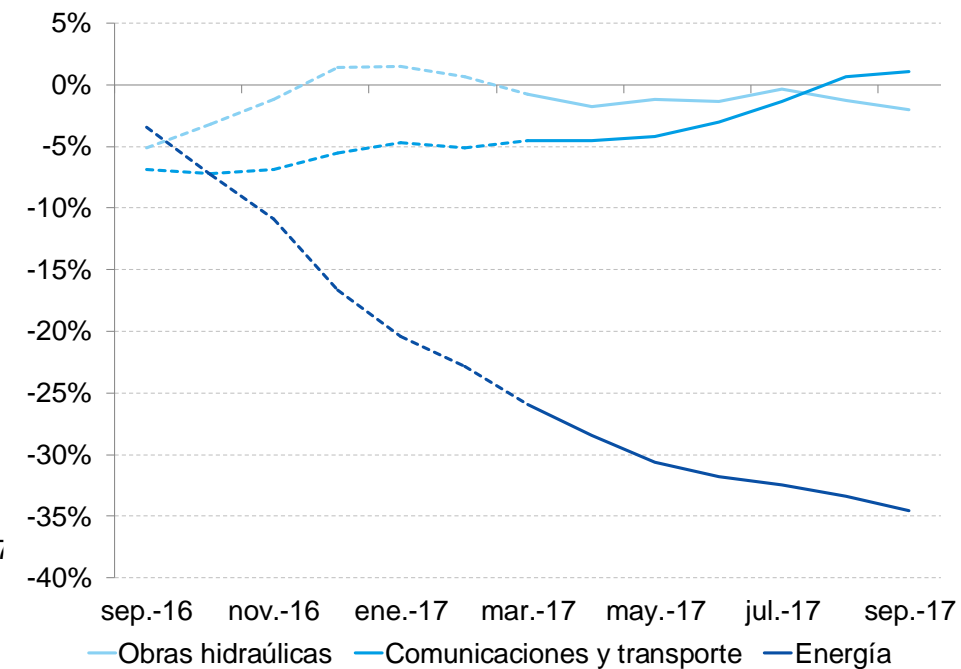
Costos de la Construcción

Miles de millones de pesos constantes y variación % anual



Valor de las obras de infraestructura

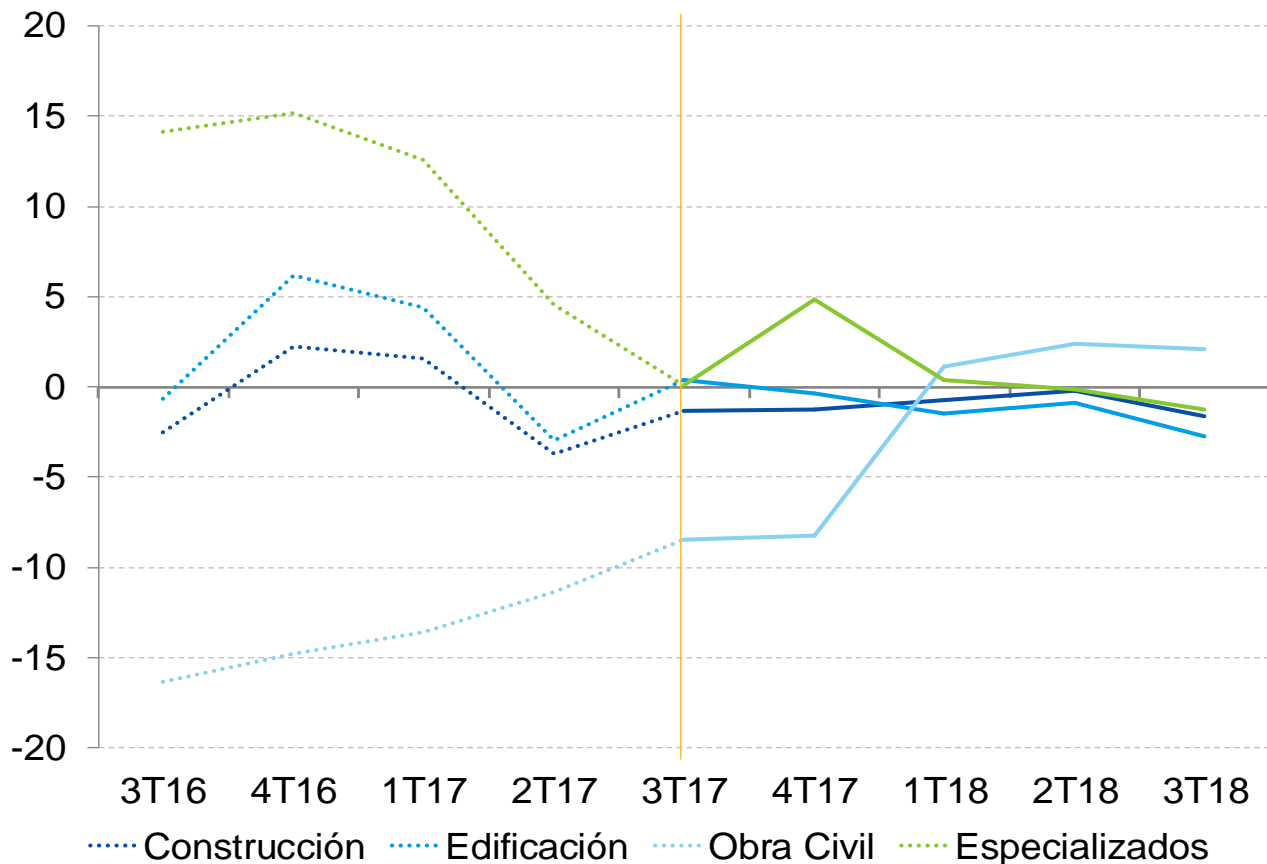
variación % anual



Construcción no crecerá en 2018

Pronóstico PIB Construcción

Variación % anual



- Menor demanda por vivienda
- Desaceleración de edificación productiva
- Altos costos para la construcción
- Menor presupuesto para infraestructura



PIB Construcción sin crecimiento en 2018

Coyuntura Vivienda



Al mes de octubre, la banca se contrae respecto a 2016

Número de créditos y monto de financiamiento

Miles de millones de pesos de 2017. Cifras acumuladas

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	oct-16	oct-17	Var. % anual	oct-16	oct-17	Var. % anual real	oct-16	oct-17	Var. % anual real
Institutos Públicos	356.3	353.3	-0.8	138.5	140.8	1.7	389	398	2.5
Infonavit	302.8	311.4	2.8	101.8	111.6	9.6	336	358	6.6
Fovissste	53.5	41.9	-21.6	36.7	29.2	-20.3	686	697	1.6
Sector Privado*	116.3	99.9	-14.1	131.3	121.7	-7.3	1,128	1,218	7.9
Bancos ^{1/}	116.3	99.9	-14.1	131.3	121.7	-7.3	1,128	1,218	7.9
Otros									
Subtotal	472.7	453.2	-4.1	269.8	262.4	-2.7	571	579	1.5
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	41.2	30.9	-25.0						
Total	431.5	422.4	-2.1	269.8	262.4	-2.7	625	621	-0.6

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

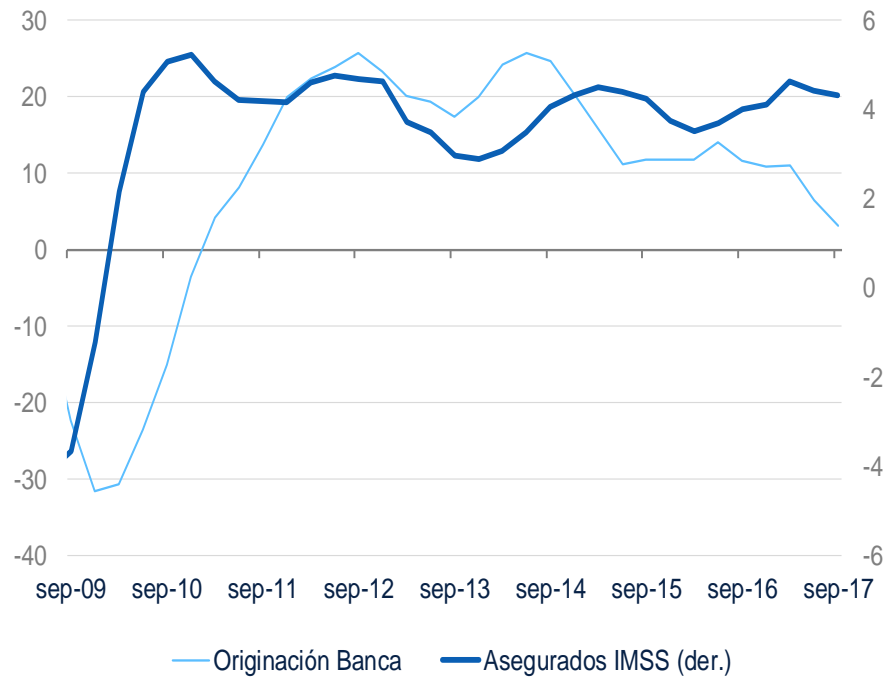
2/ Incluye : créditos para autoconstrucción, re-estructuras, adquisición, créditos para ex empleados de las instituciones financieras y créditos para pago de pasivos y liquidez.

3/ Créditos otorgados con el Infonavit y Fovissste

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

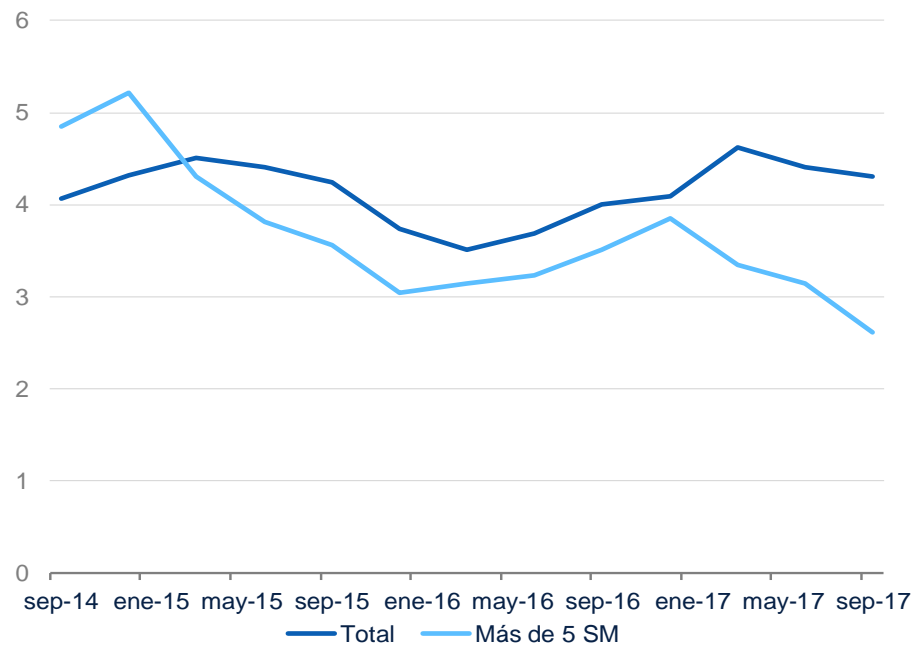
Hipotecas y empleo formal IMSS

Tasa de crecimiento anual, %



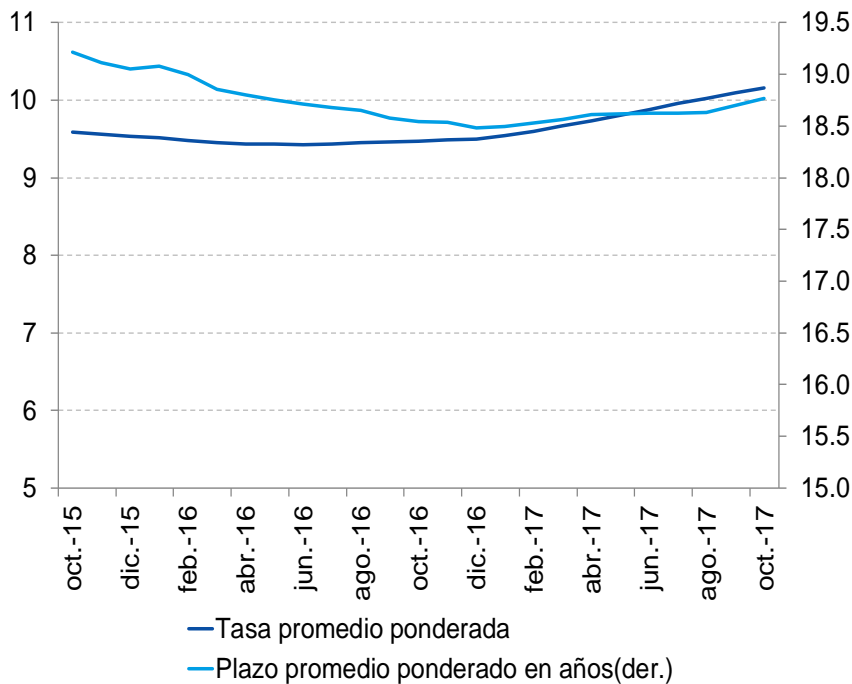
Trabajadores asegurados del IMSS

(variación % anual)

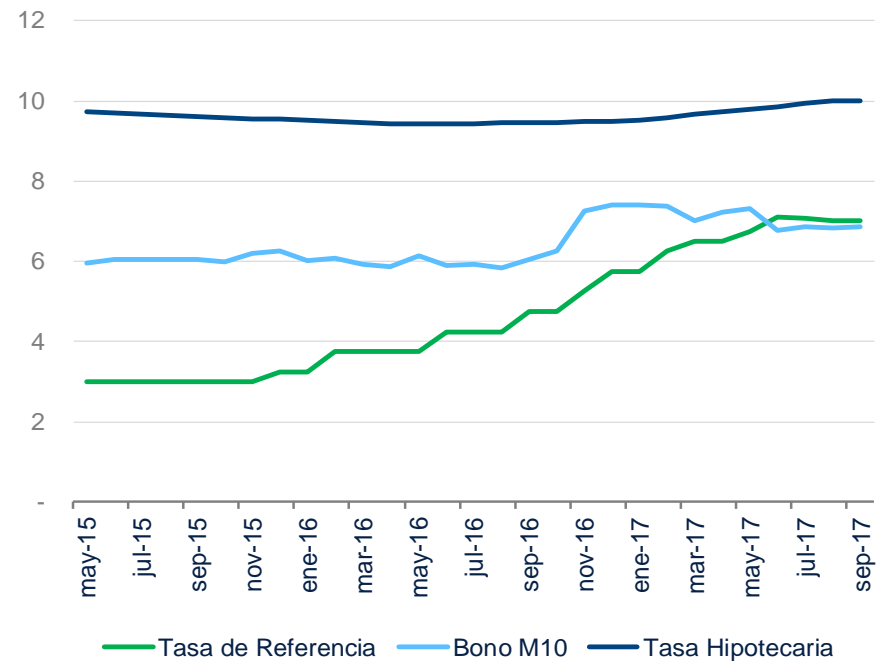


Tasas de interés hipotecarias repuntaron, aunque ya se estabilizan en 2017

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

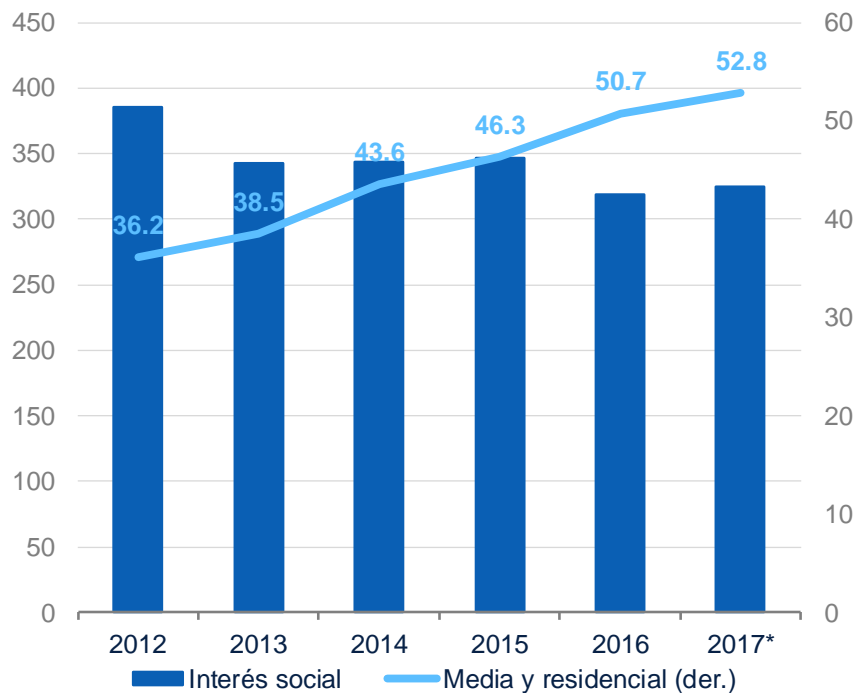


Tasas de interés hipotecarios y de largo plazo (%)



El Infonavit siguió creciendo en segmentos de mayor valor

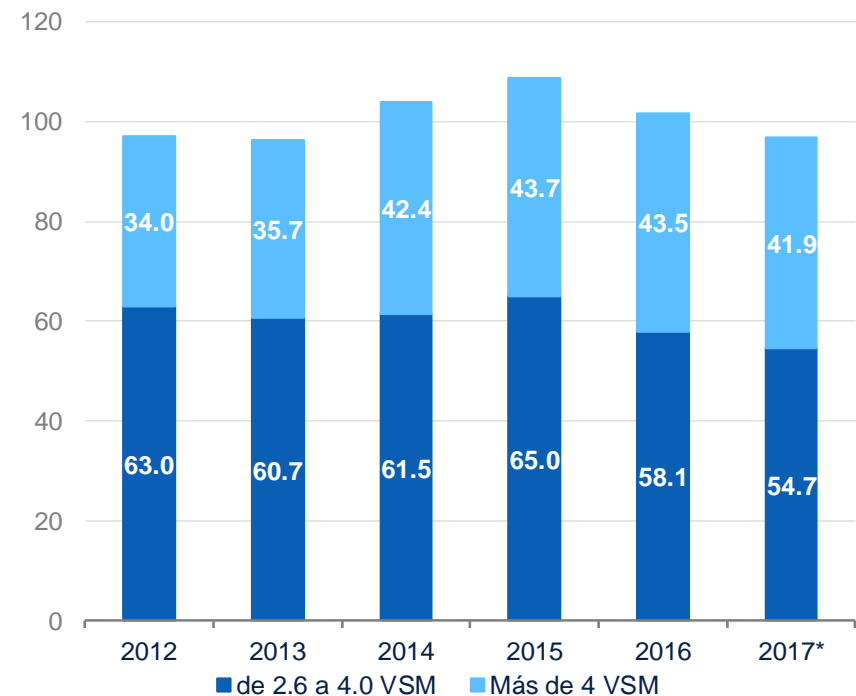
Infonavit: créditos hipotecarios por segmento
(Miles de créditos)



*Anualizado al mes de octubre

Fuente: BBVA Research a partir de datos del Infonavit

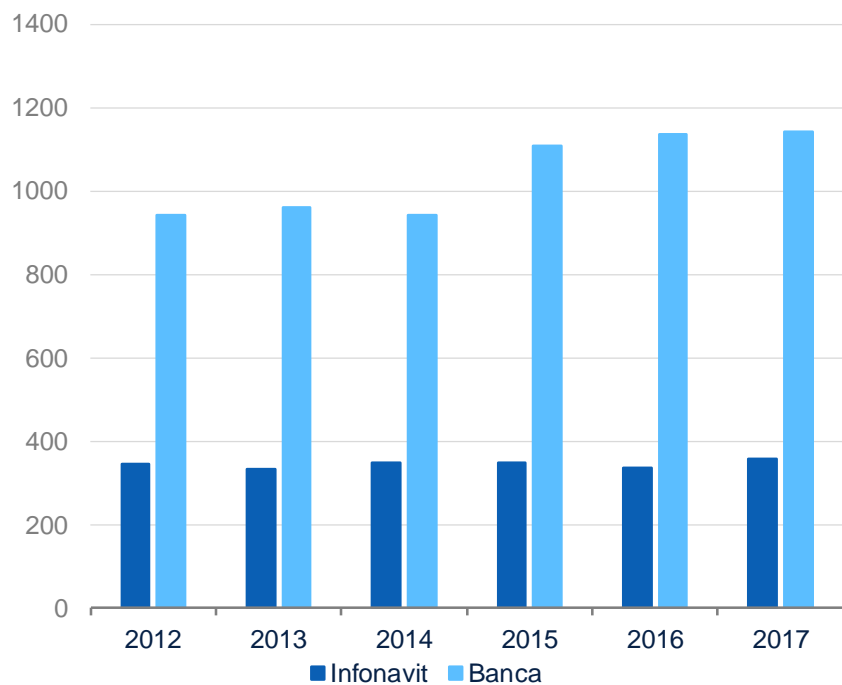
Infonavit: monto financiado por nivel salarial
(Miles de millones de pesos reales)



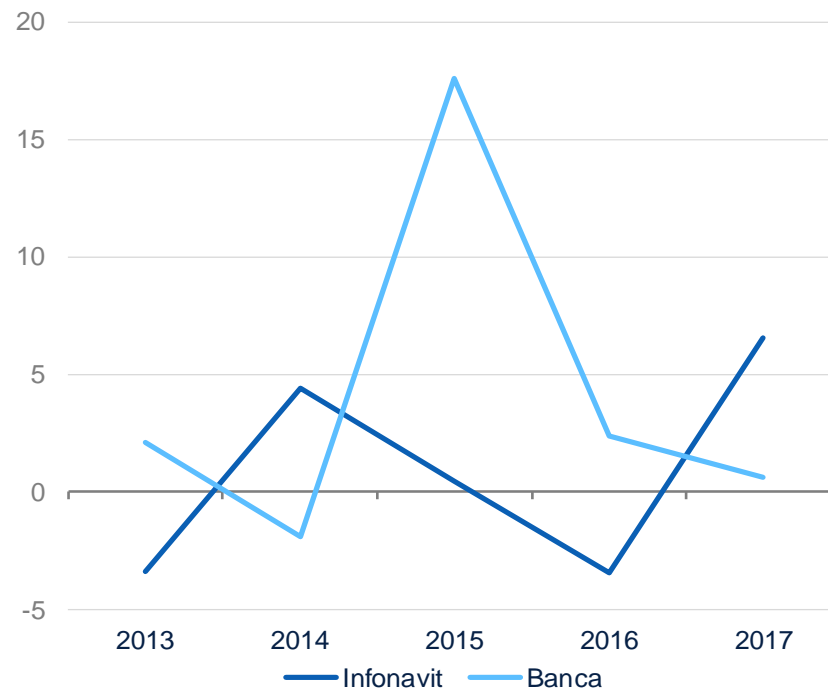
*Datos enero-octubre

El monto promedio de la banca se mantiene estancado

Monto promedio por hipoteca
(Miles de pesos)



Monto promedio por hipoteca
(Var % anual)



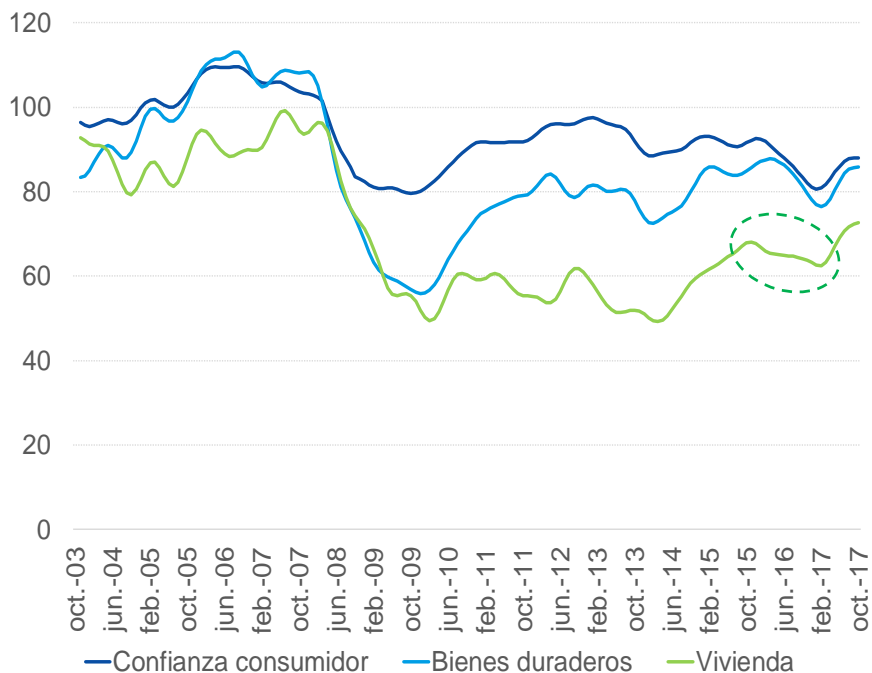
*Anualizado al mes de octubre

Fuente: BBVA Research a partir de datos del Infonavit

La confianza apunta a una recuperación a finales de 2018 o inicios de 2019

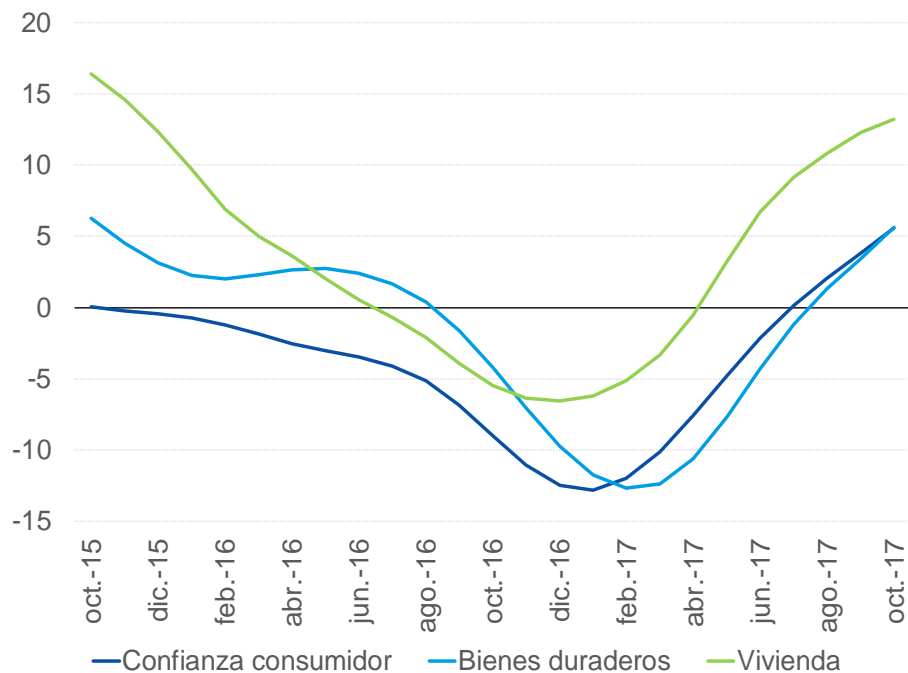
Índice de confianza del consumidor

Base 2003=100



Índice de confianza del consumidor, tendencia-ciclo

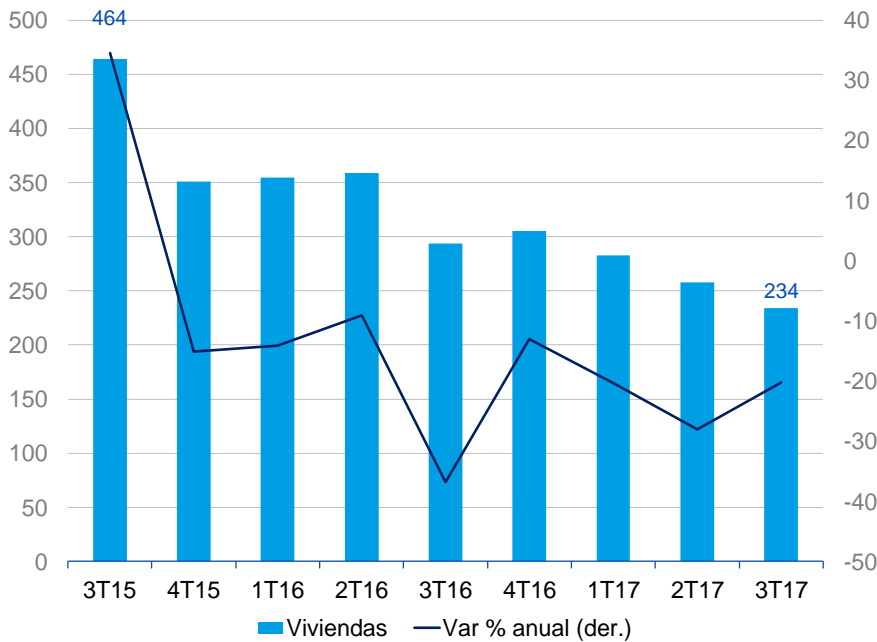
Variación % anual



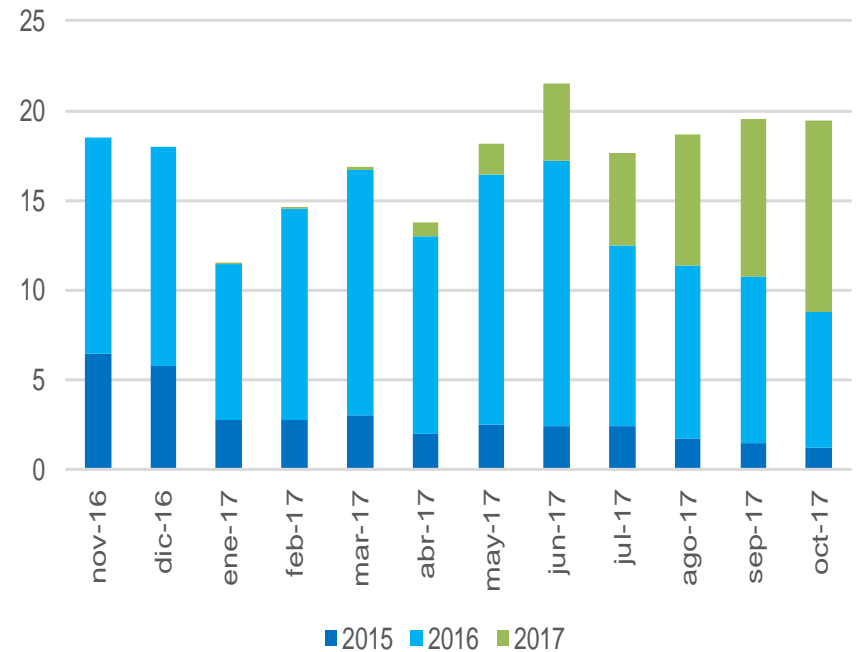
La oferta reacciona con menor número de proyectos para edificación

Registros de viviendas en el RUV

Miles en cifras anualizadas y variación % anual



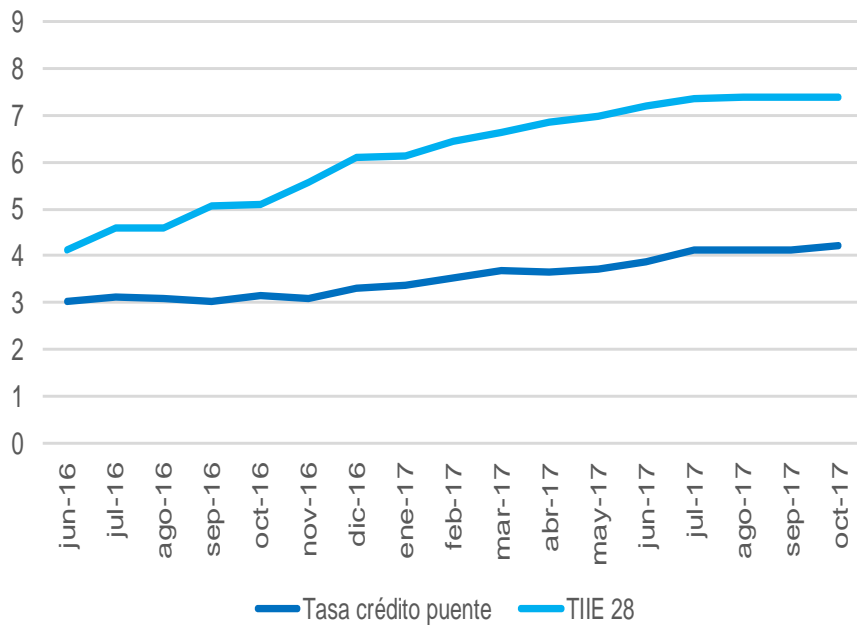
Viviendas habitables por cosechas de inicio de verificación, Miles de viviendas



Crédito puente creció por proyectos de 2016, pues se encareció en 2017

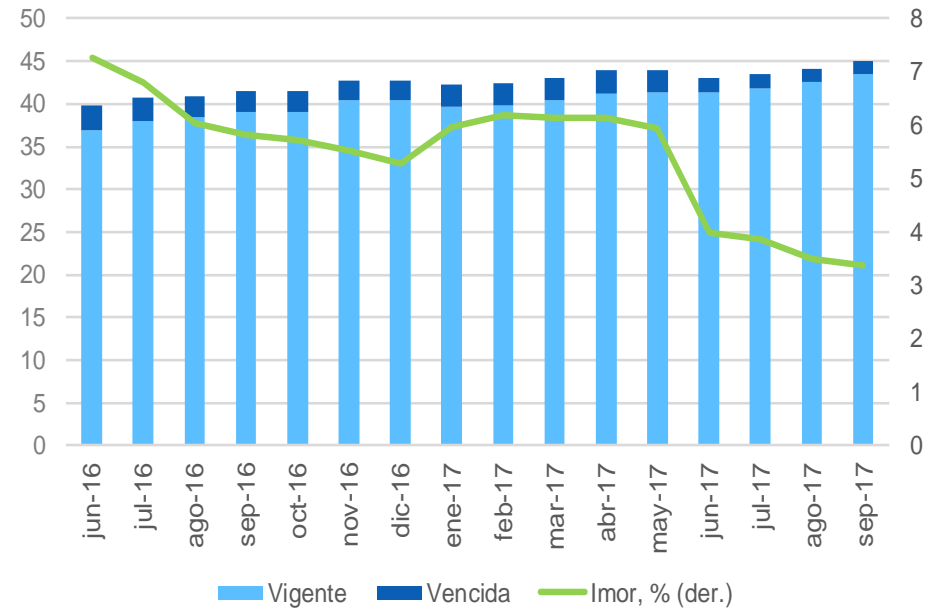
Tasas de interés a la construcción

(Porcentaje anual)



Saldo de crédito puente

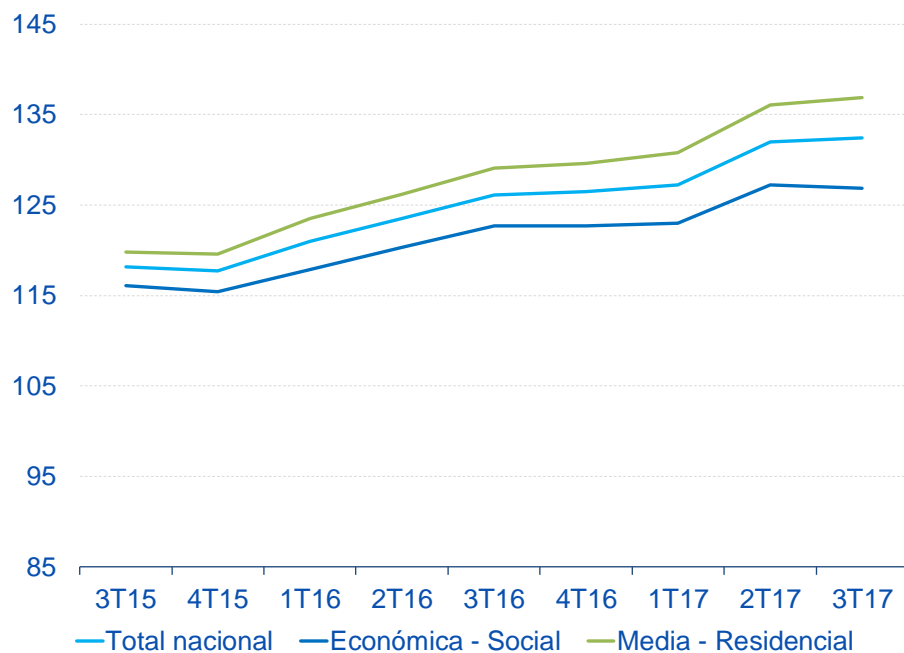
(miles de millones de pesos constantes y %)



La apreciación se mantiene, al no existir excesos de oferta

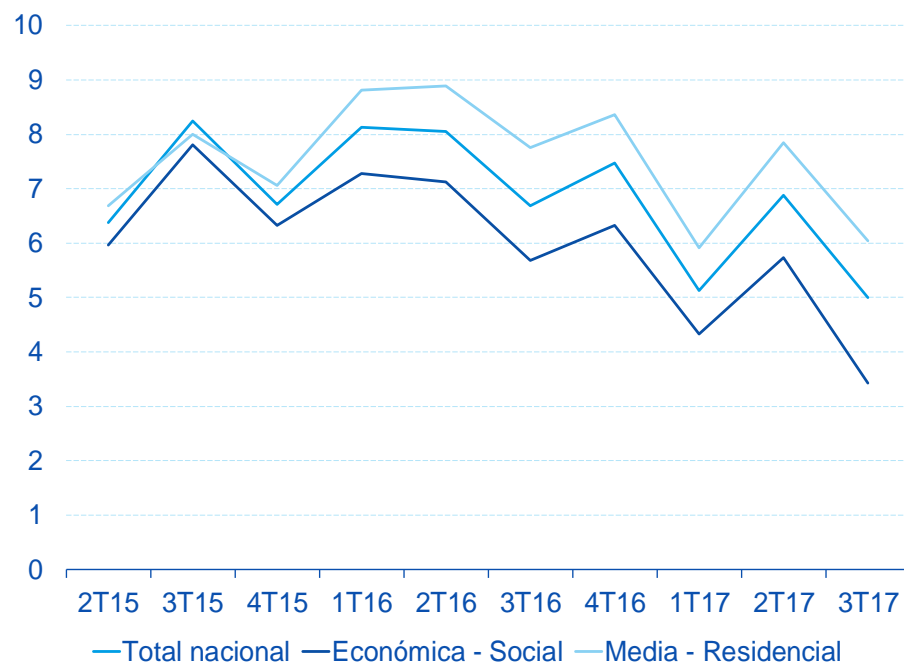
Índice de precios de la vivienda SHF

(base 2012 = 100)



Índice de precios de la vivienda SHF

(variación % anual)

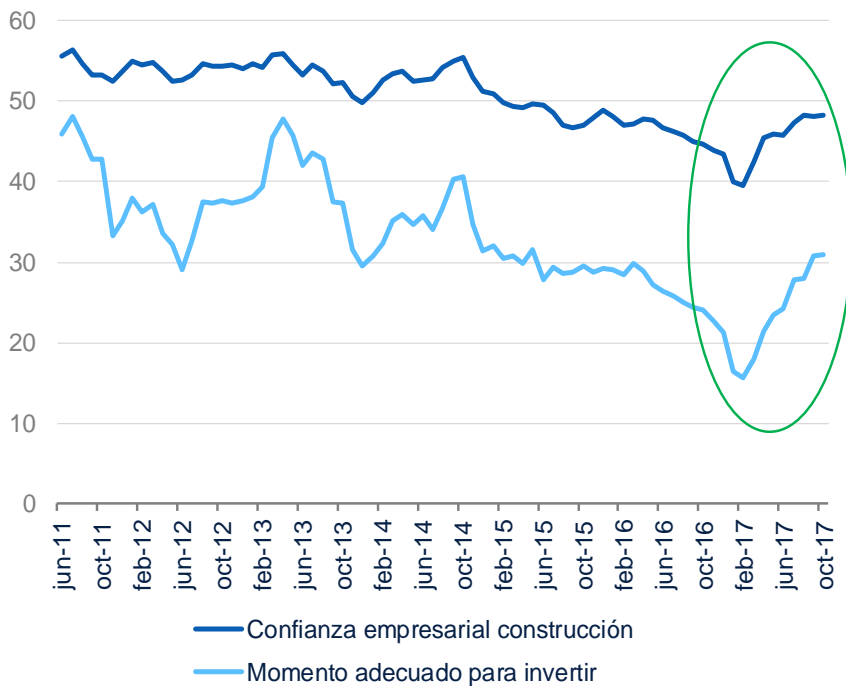


Confianza empresarial en la construcción

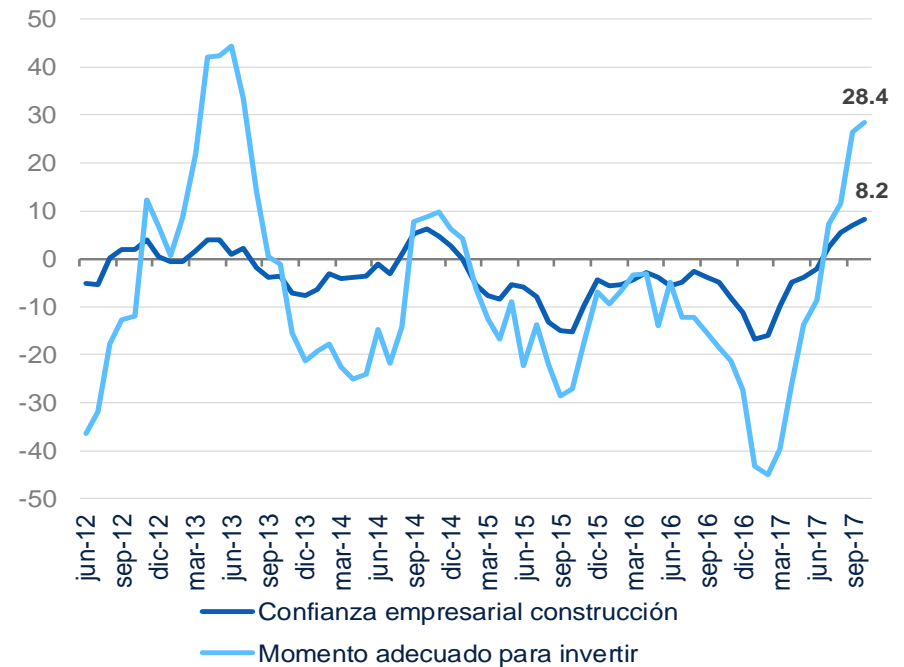


La confianza de las empresas constructoras creció en 2017

Confianza empresarial en construcción,
puntos

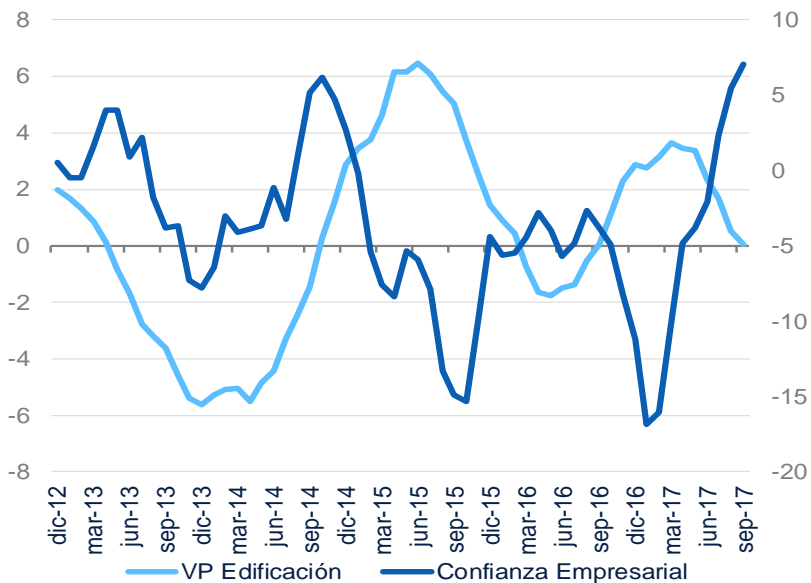


Confianza empresarial en la construcción,
Variación % anual

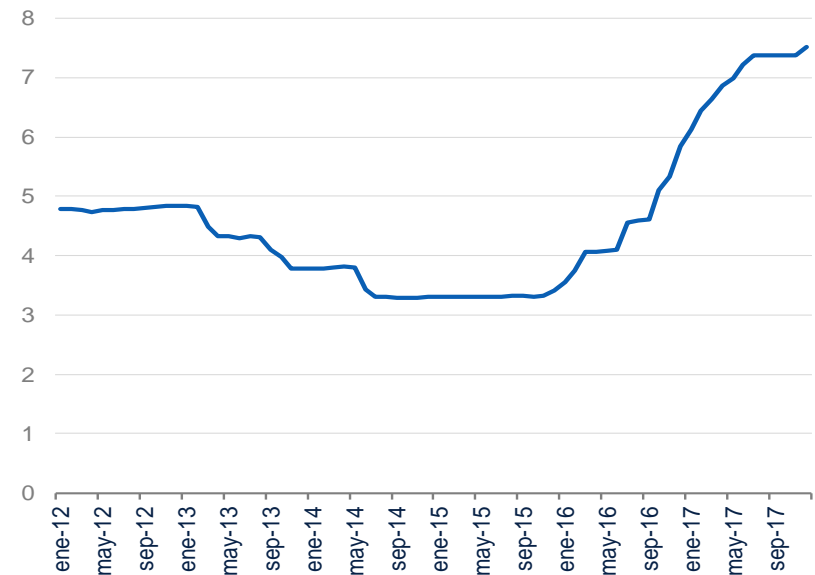


El valor de la edificación en línea con la confianza y las tasas de interés

Valor de la producción en edificación y confianza en construcción, variación % anual



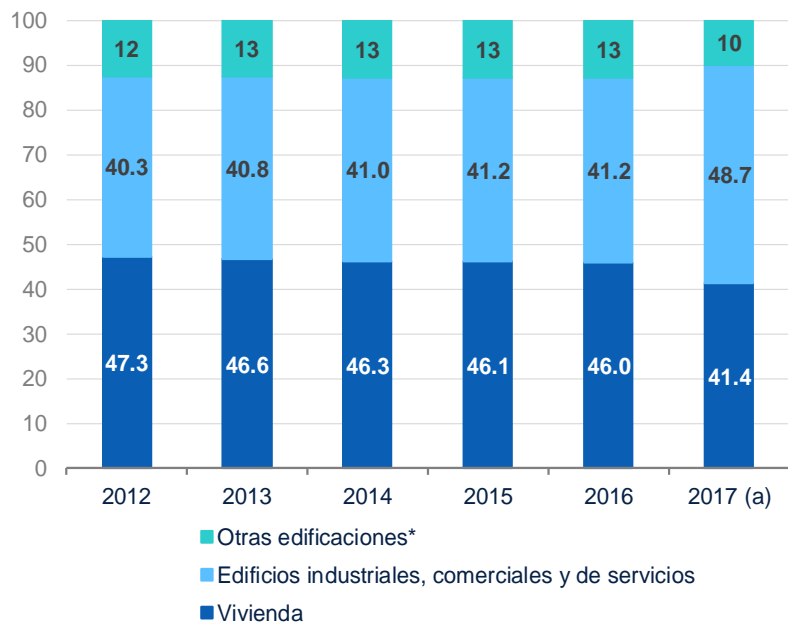
TIIE a 28 días, % anual



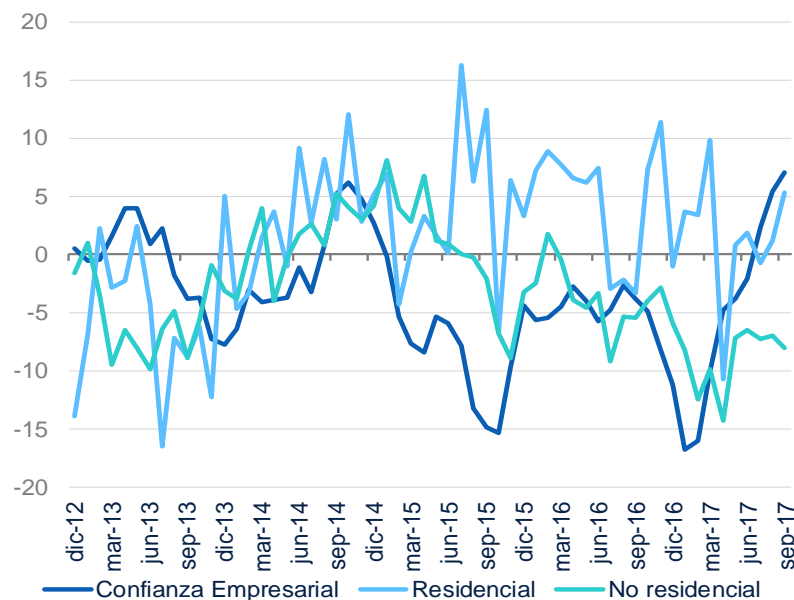
Fuente: BBVA Research con datos de la EMOE, Inegi y Banxico

Mayor sincronía entre la confianza y la inversión productiva

Valor de la producción en edificación,
participación % por componentes



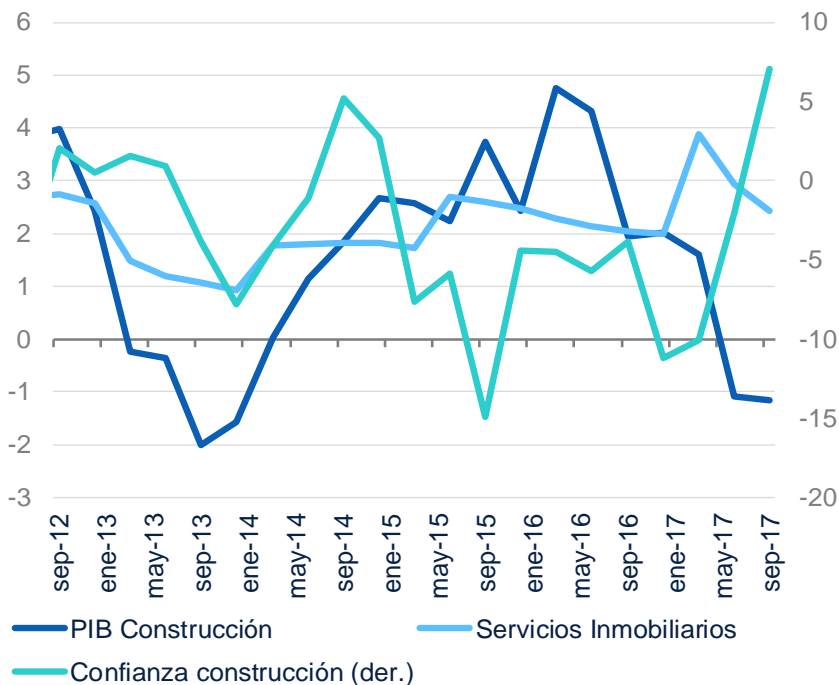
Confianza en construcción e inversión en construcción, variación % anual



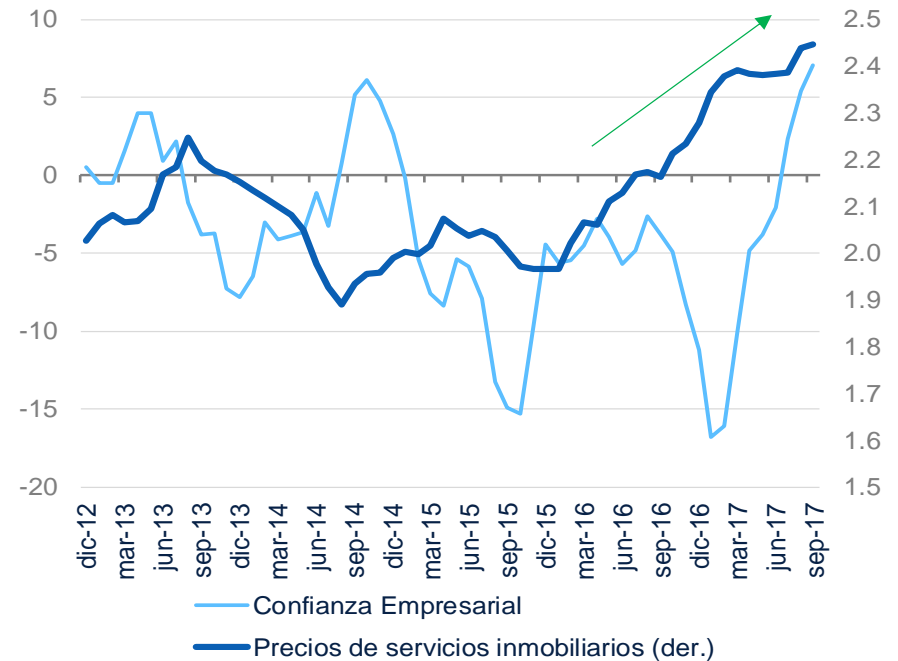
Fuente: BBVA Research con datos de la EMOE y Cuentas Nacionales, Inegi

Más demanda en servicios inmobiliarios ha motivado a los empresarios

PIB construcción, servicios inmobiliarios y confianza, variación % anual



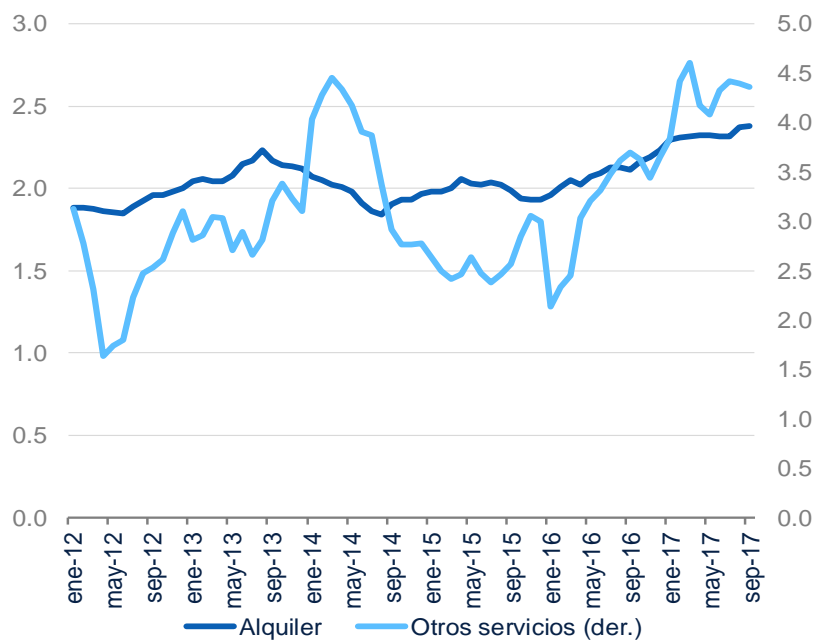
Precios al consumidor de servicios inmobiliarios y confianza, variación % anual



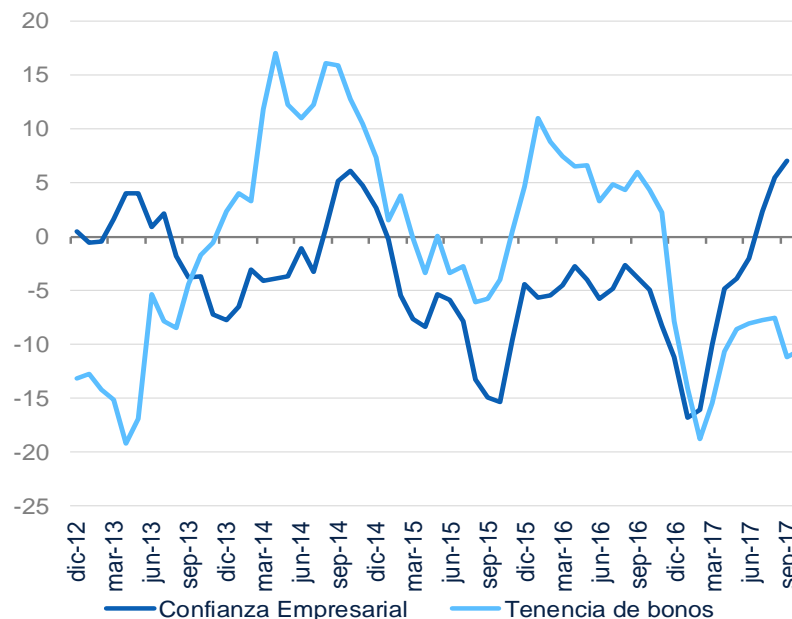
Fuente: BBVA Research con datos de la EMOE y Cuentas Nacionales, Inegi

La disminución de la liquidez anticiparía una recuperación del sector

Precios de alquiler y otros servicios, variación % anual



Confianza en construcción y tenencia de bonos residentes en el país, variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la EMOE y Cuentas Nacionales, Inegi

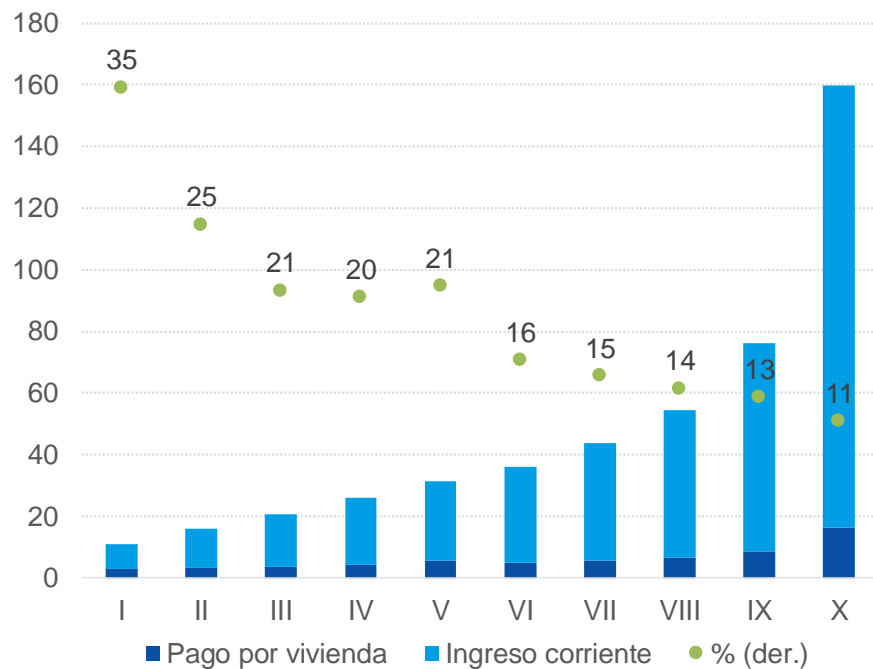
Bajo endeudamiento hipotecario



Bajo nivel de endeudamiento por crédito hipotecario

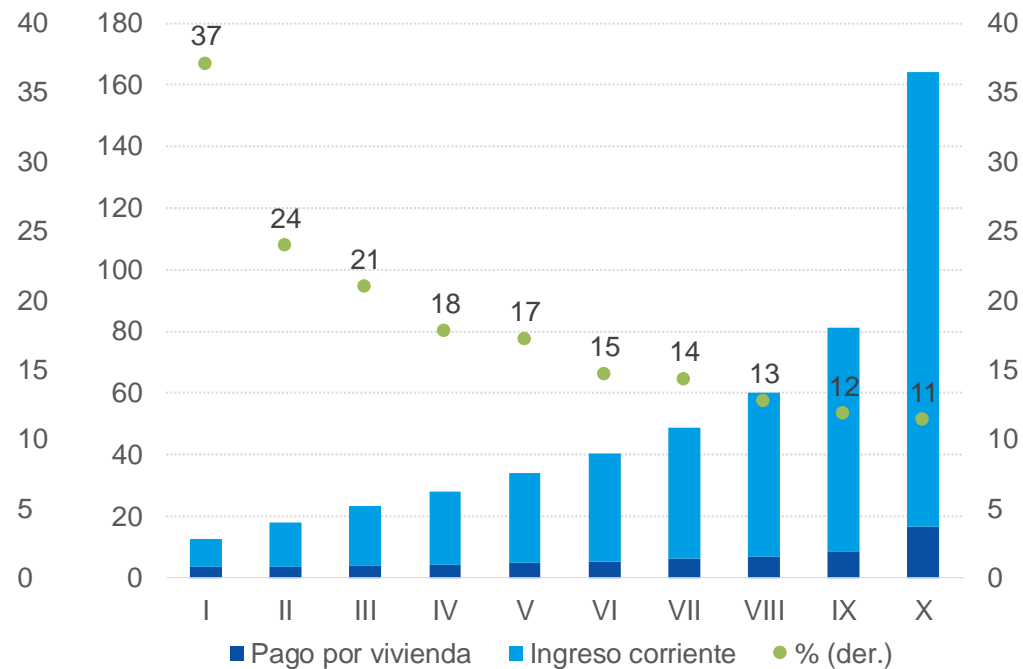
Pago por la vivienda e ingreso corriente 2014

Miles de pesos promedio y porcentaje



Pago por la vivienda e ingreso corriente 2016

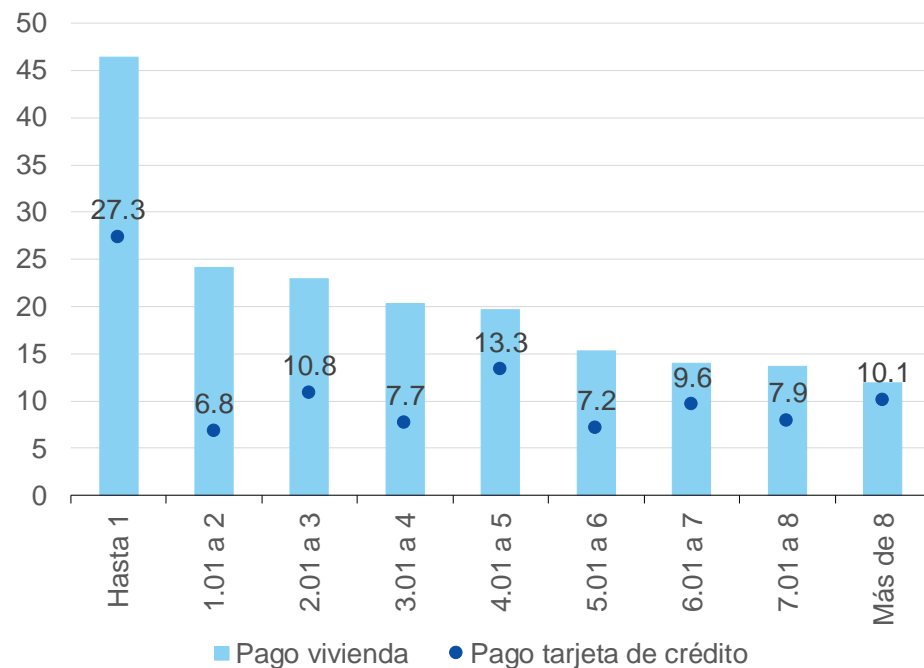
Miles de pesos promedio y porcentaje



Salarios medios y altos con menor endeudamiento

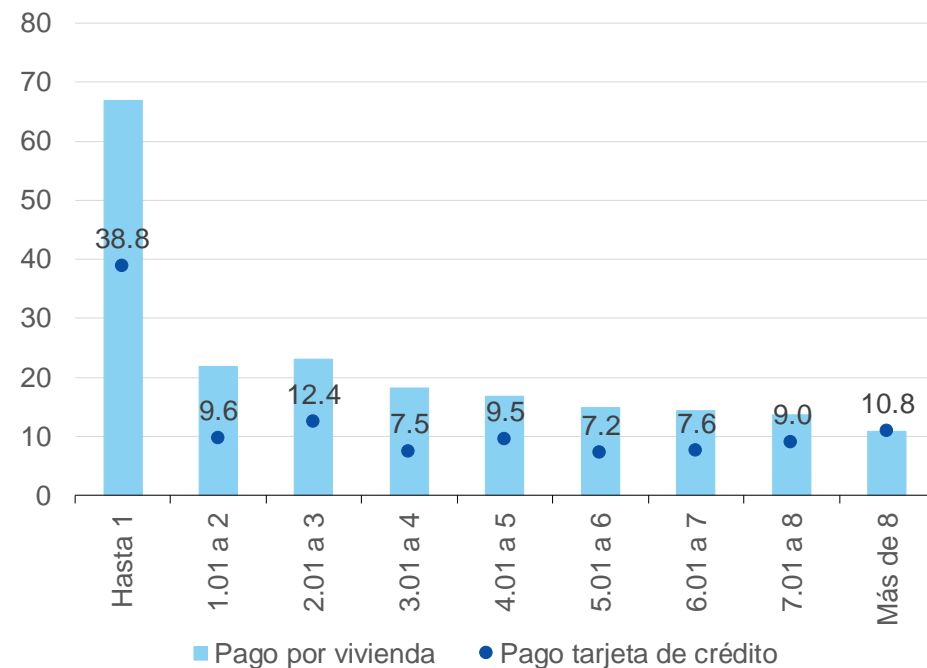
Pago por la vivienda e ingreso corriente 2014

Miles de pesos promedio y porcentaje



Pago por la vivienda e ingreso corriente 2016

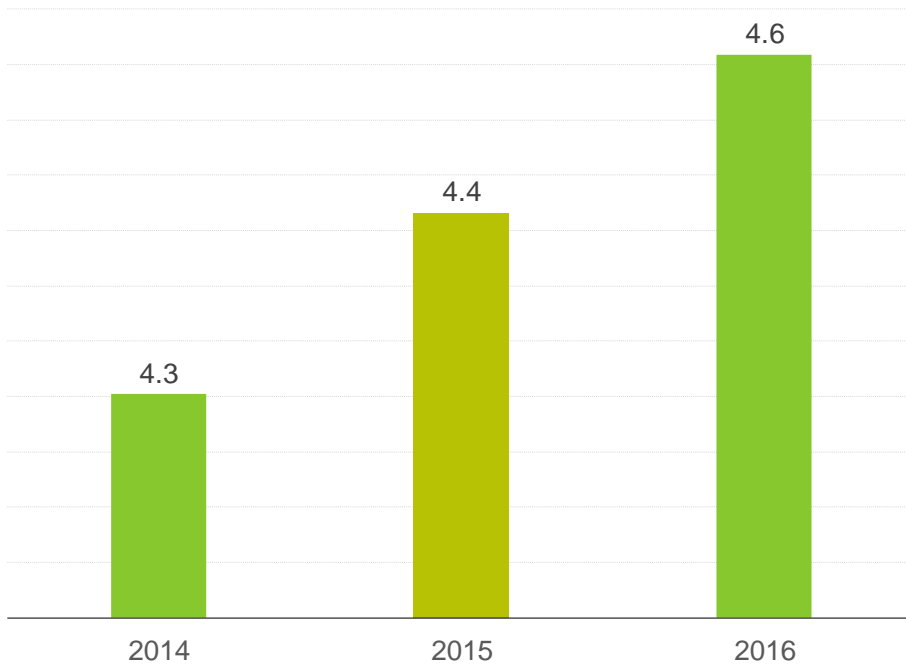
Miles de pesos promedio y porcentaje



Empleo de ingresos medios y altos desacelera, pero aún crece

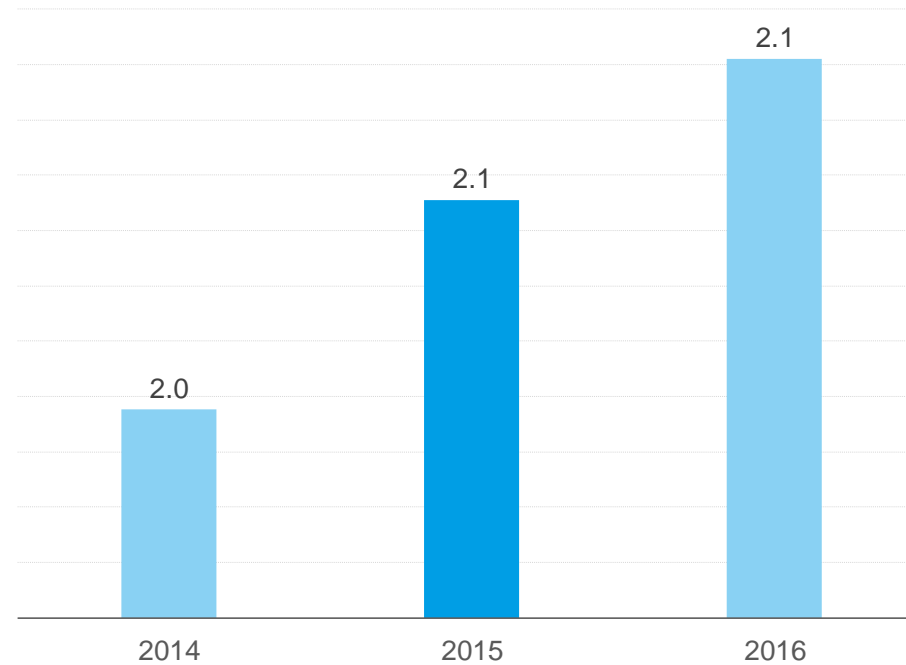
Empleo de más de 5 SM del IMSS

Millones de trabajadores



Empleo de más de 10 SM del IMSS

Millones de trabajadores



Mensajes principales

- El PIB de la construcción se contrae en 2017, sobretodo por menor dinamismo en la edificación y menor gasto en infraestructura
- La originación hipotecaria bancaria iniciará su recuperación al cierre de 2018; al mejorar la demanda.
- La oferta de vivienda se contrae por mayores costos, principalmente en precios de insumos y mayores tasas de interés.
- La capacidad de endeudamiento de los hogares todavía puede crecer, en aquellos con ingresos mayores a 5 SM
- La confianza en la construcción retoma el crecimiento, por mayor dinamismo en los servicios inmobiliarios.



Situación Inmobiliaria México

Primer semestre, 2018. Torre Bancomer

