

The logo for BBVA Research, featuring the word "BBVA" in a bold, white, sans-serif font, followed by the word "Research" in a smaller, lighter weight sans-serif font. A small teal square is positioned to the right of the word "Research".

BBVA Research

Situación Inmobiliaria México

CDMX, 7 de noviembre 2018

Creando Oportunidades

Índice

CONSTRUCCIÓN

- 01** Actividad económica
- 02** Precios Productor
- 03** Ciclo Económico

VIVIENDA

- 04** Actividad hipotecaria
- 05** Originación regional

Mensajes principales

- El PIB de la construcción crece 2% en tasa anual al 2T18, dejando atrás la etapa negativa antes de lo esperado por una mayor edificación residencial
- El nivel de precios del productor en la construcción se incrementó 9.7% al 2T18; para el final de 2019 desacelerará por debajo del 5%
- La inversión detona el ciclo de la construcción; la inversión residencial influye en el nivel de servicios inmobiliarios y precios de la vivienda
- A la mitad del 2018, la demanda por crédito hipotecario no iguala a lo observado el año previo, estimamos que para 2019 se recuperará el mercado
- El crédito de la banca cae como consecuencia del desplazamiento del Infonavit que ahora se enfoca en segmentos medios y residenciales
- Economías estatales con mayor actividad económica son las que más captan crédito y subsidios para la vivienda, evidencia de que los subsidios no se dirigen a estados que más lo necesitan



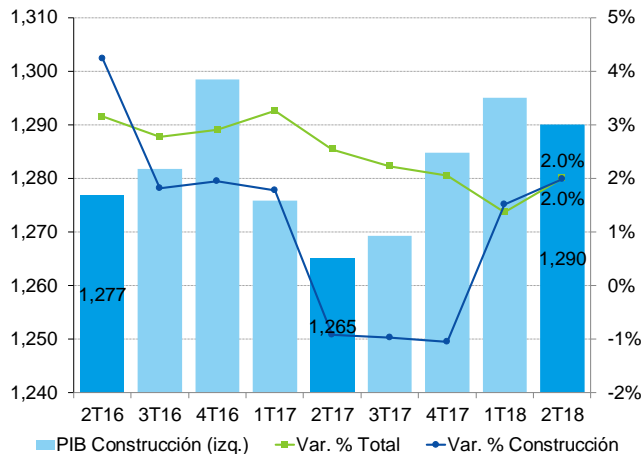
01

Construcción: actividad económica

El PIB de la construcción crece 2% al segundo trimestre 2018...

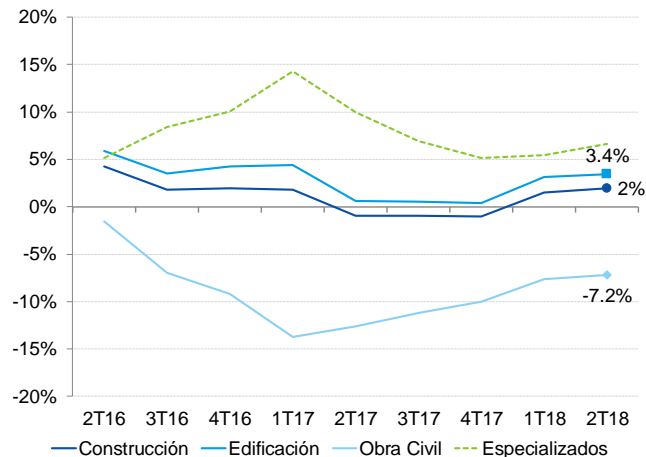
PIB Acumulado Construcción

(miles de millones de pesos constantes y var% anual)



PIB Construcción por componentes

(variación % anual)



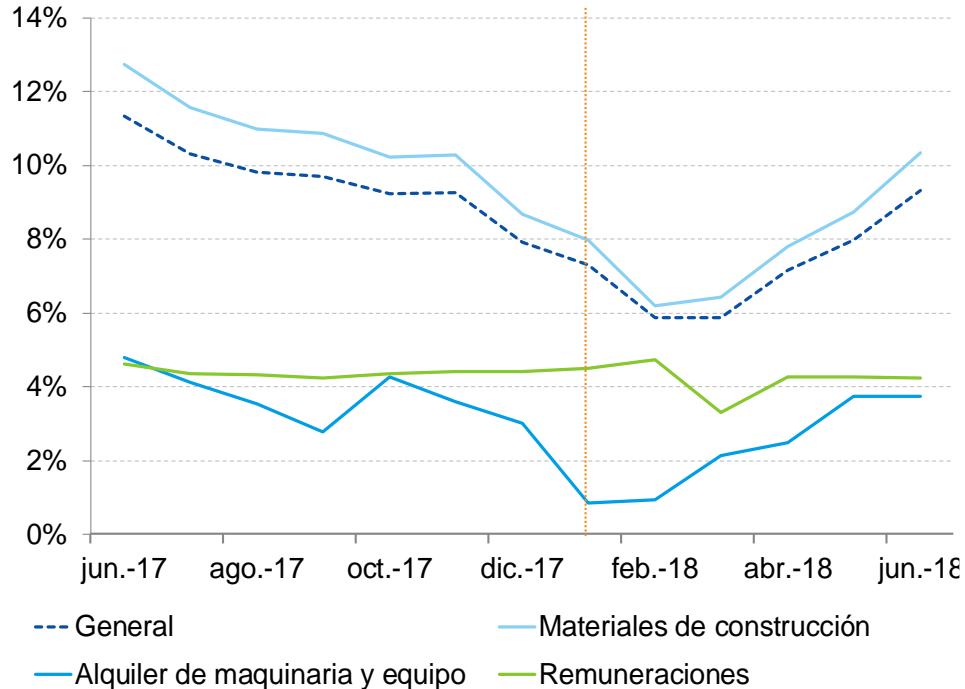
Fuente: BBVA Research, con datos del Inegi

El PIB de la construcción se recupera antes de lo previsto gracias a una mejora de la edificación, tanto productiva como residencial.

...pese a mayores costos de los insumos

INPP Insumos construcción

(variación % anual)



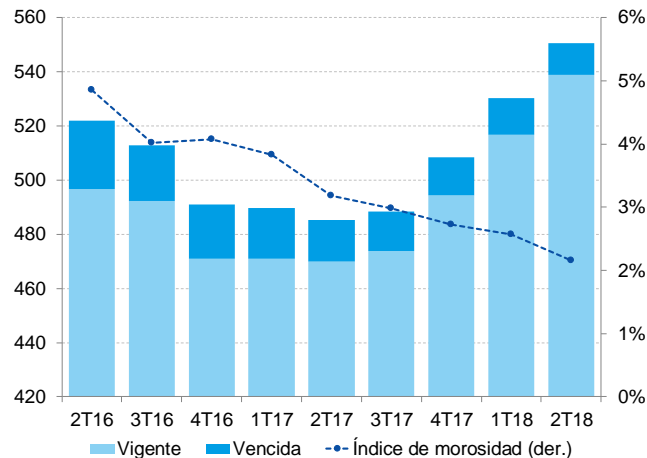
El índice de precios de insumos para la construcción acelera y avanza a un ritmo de 9.3% anual.

El mayor impacto es propiciado por incremento de precios en los materiales de construcción.

El financiamiento a la construcción sigue fluyendo

Cartera de crédito a la construcción

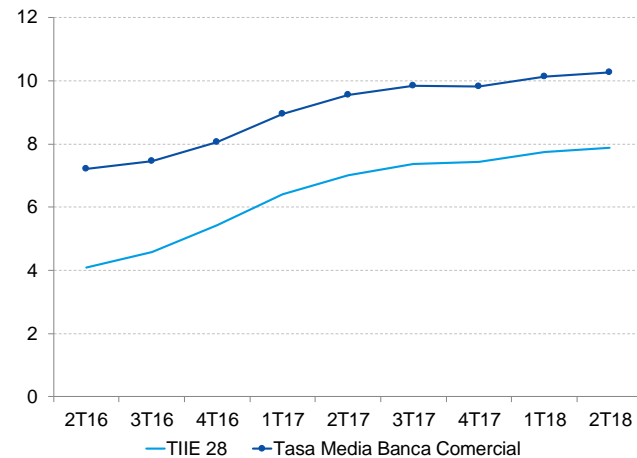
(mil millones de pesos reales y porcentaje)



Fuente: Research, con datos del Banco de México

Tasas de interés

(tasas anuales promedio del periodo)



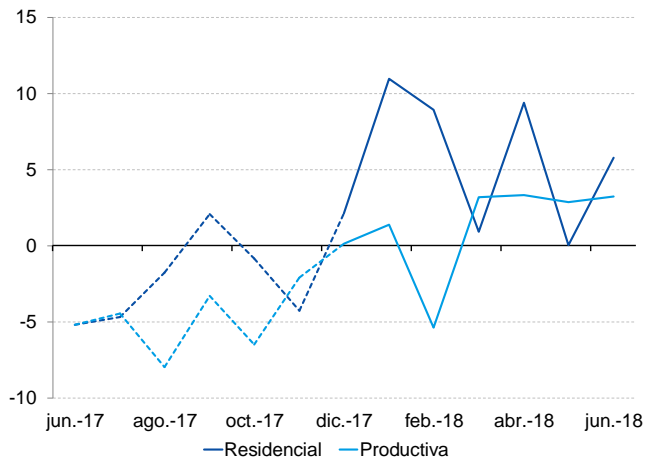
Fuente: Research, con datos de la CNBV

**El saldo de la cartera supera los 550 mil mdp y la morosidad ronda el 2%.
La banca ha absorbido gran parte del mayor costo de fondeo.**

El valor de las obras de edificación y su financiamiento al alza

Valor bruto de la edificación

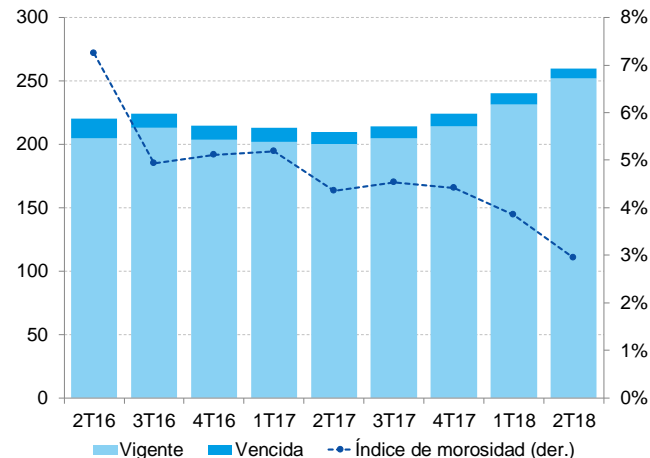
(variación % anual)



Fuente: Research, con datos del Inegi

Portafolio de crédito a la edificación

(miles de millones constantes y porcentaje)



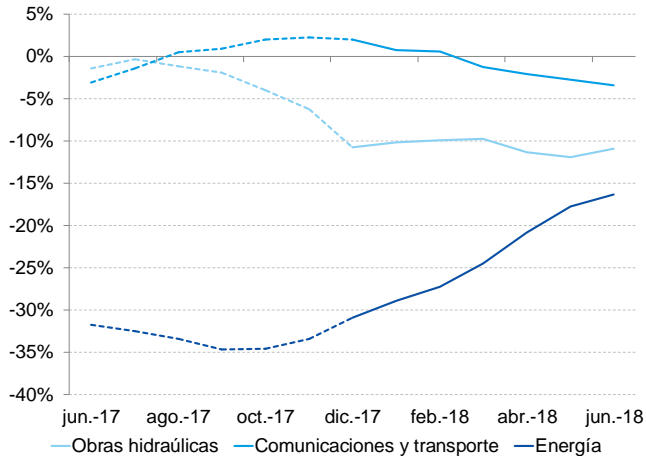
Fuente: Research, con datos del Banco de México

El portafolio de crédito a la edificación supera los 250 mil mdp con un morosidad de apenas 3%

En contraste, la infraestructura sigue cayendo

Valor bruta de las obras de infraestructura

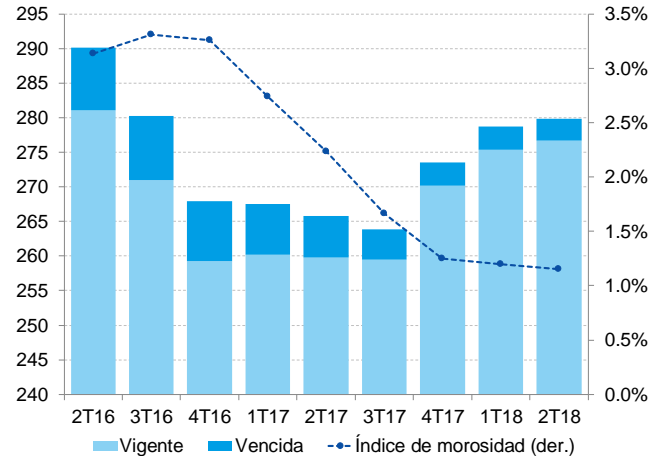
(variación % anual)



Fuente: Research, con datos del Inegi

Portafolio de crédito a la infraestructura

(miles de millones constantes y porcentaje)



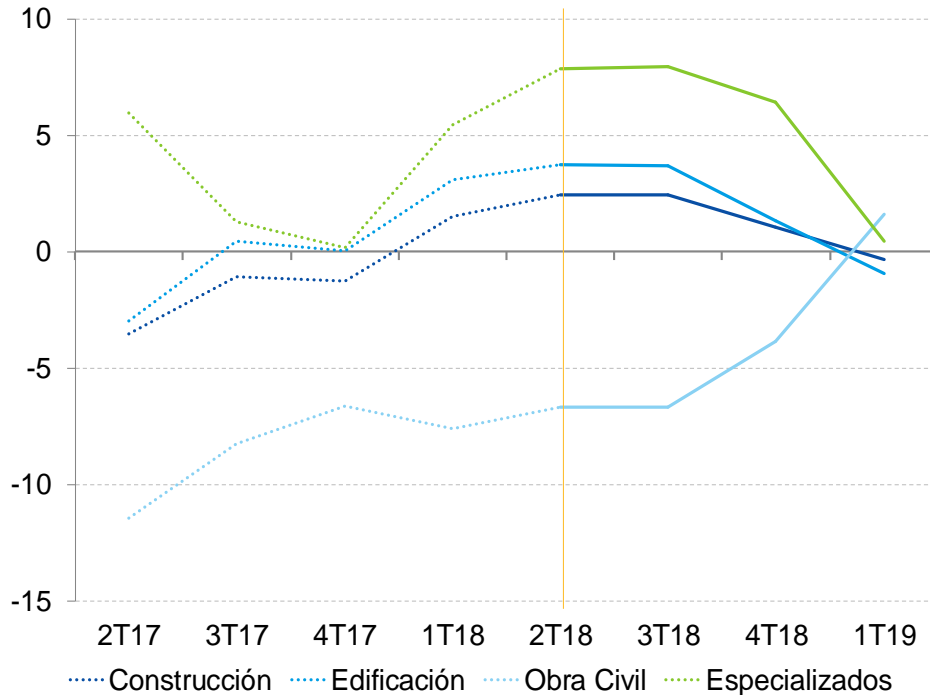
Fuente: Research, con datos del Banco de México

**A pesar de que se cuenta con mayor financiamiento, la infraestructura no avanza.
La principal razón es la menor inversión pública en este rubro.**

Estimamos que para 2018 el PIB crecerá 1.9%

PIB de la Construcción

(variación % anual)



Mayor edificación residencial y productiva llevarían a que el subsector alcance una tasa de 3% anual en 2018.

La obra civil no crecerá, pero disminuirá el descenso.



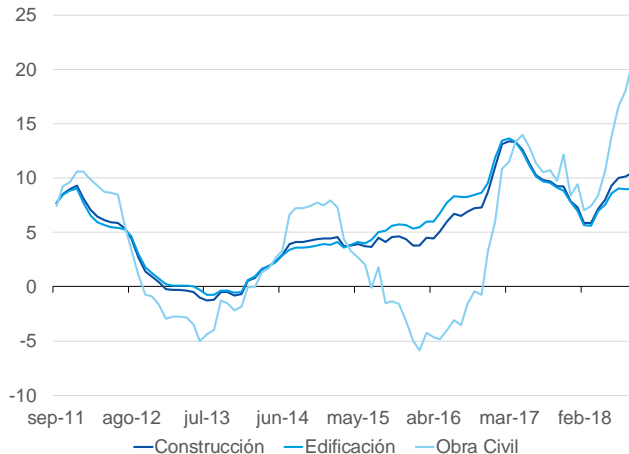
02

Construcción: precios productor

Actualmente el índice de precios productor construcción supera el 9%

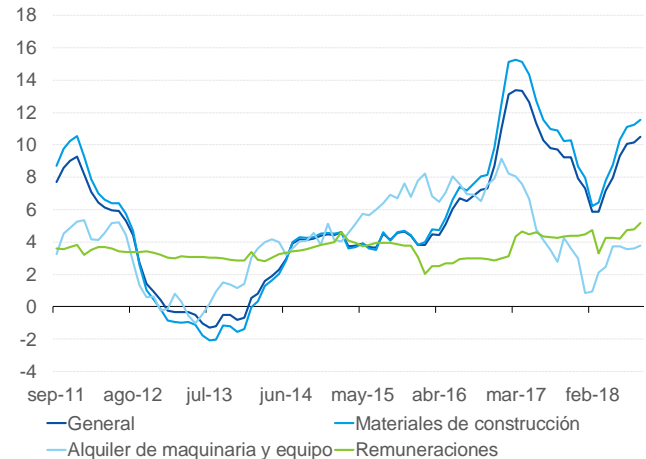
INPP Construcción

(variación % anual)



INPP Insumos construcción

(variación % anual)

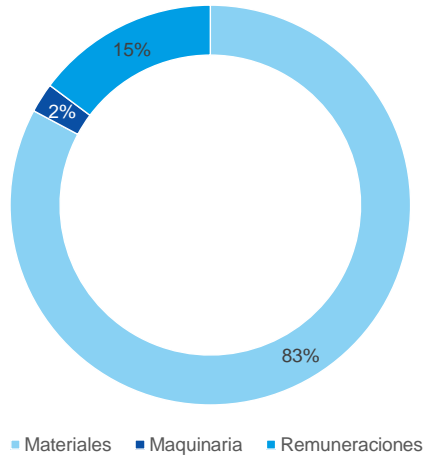


Fuente: BBVA Research, con datos del Inegi

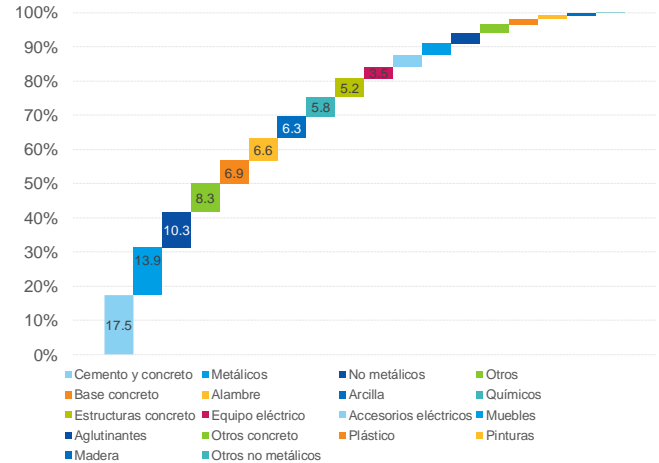
Como en el caso del PIB, la edificación lidera la dinámica del sector también en cuando al índice de precios.

Los materiales de construcción explican 83% del costo de los insumos

INPP Insumos construcción
(ponderación porcentual)



INPP Subíndice de materiales construcción
(ponderación porcentual)



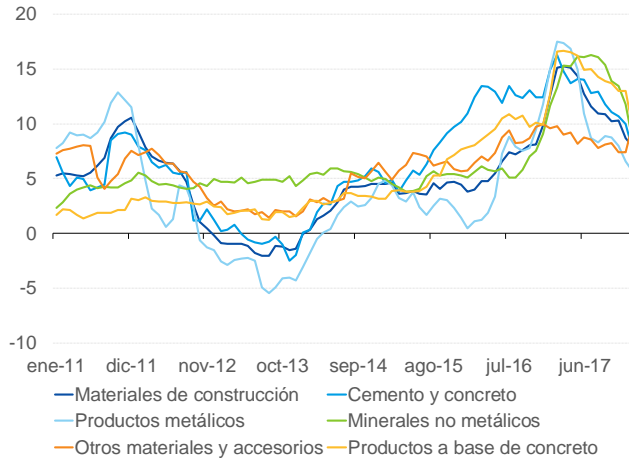
Fuente: BBVA Research, con datos del Inegi

Y dentro de los materiales, cemento y concretan tienen un peso de casi 18%
Sólo 10 de los 18 materiales explican el 85% del subíndice de materiales

Cemento, concreto y varilla los insumos que más suben

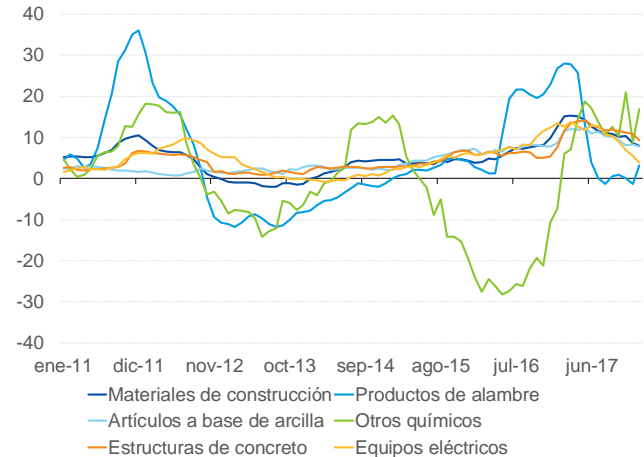
INPP Subíndice de materiales construcción

(variación % anual)



INPP Subíndice de materiales construcción

(variación % anual)



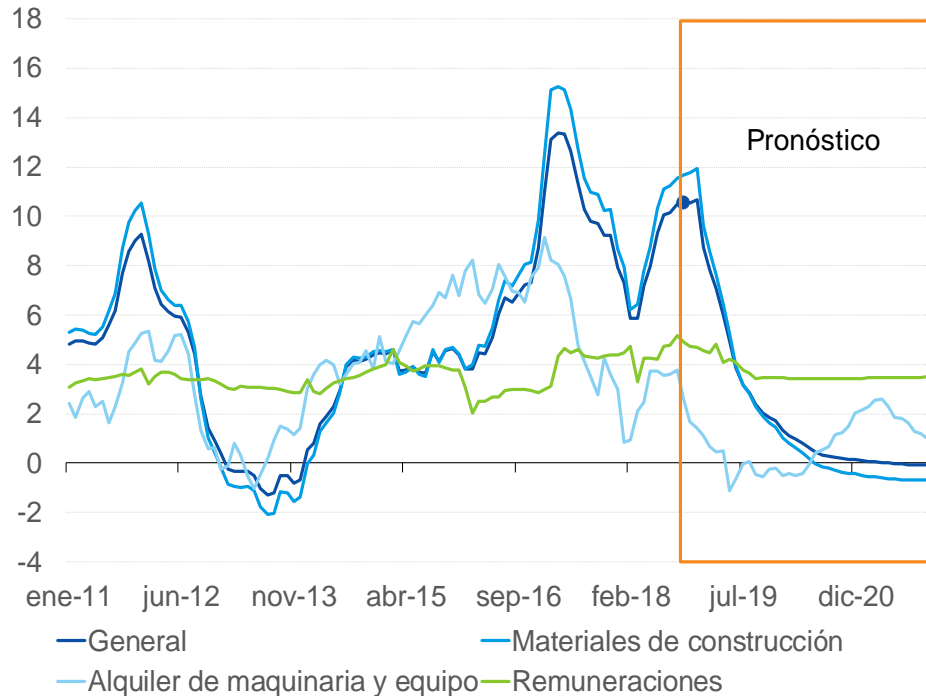
Fuente: BBVA Research, con datos del Inegi

Materiales como los productos de arcilla y estructuras de concretos varían sus precios conforme al subíndice de materiales.

Estimamos el INPP podría bajar a 5% en 2019

INPP Insumos construcción

(variación % anual)



El costo de los materiales disminuirá el ritmo de inflación hacia la segunda mitad del 2019.

La maquinaria y equipo no aumentará mientras no observemos depreciación del tipo de cambio.

Las remuneraciones se mantendrán alrededor del 4%



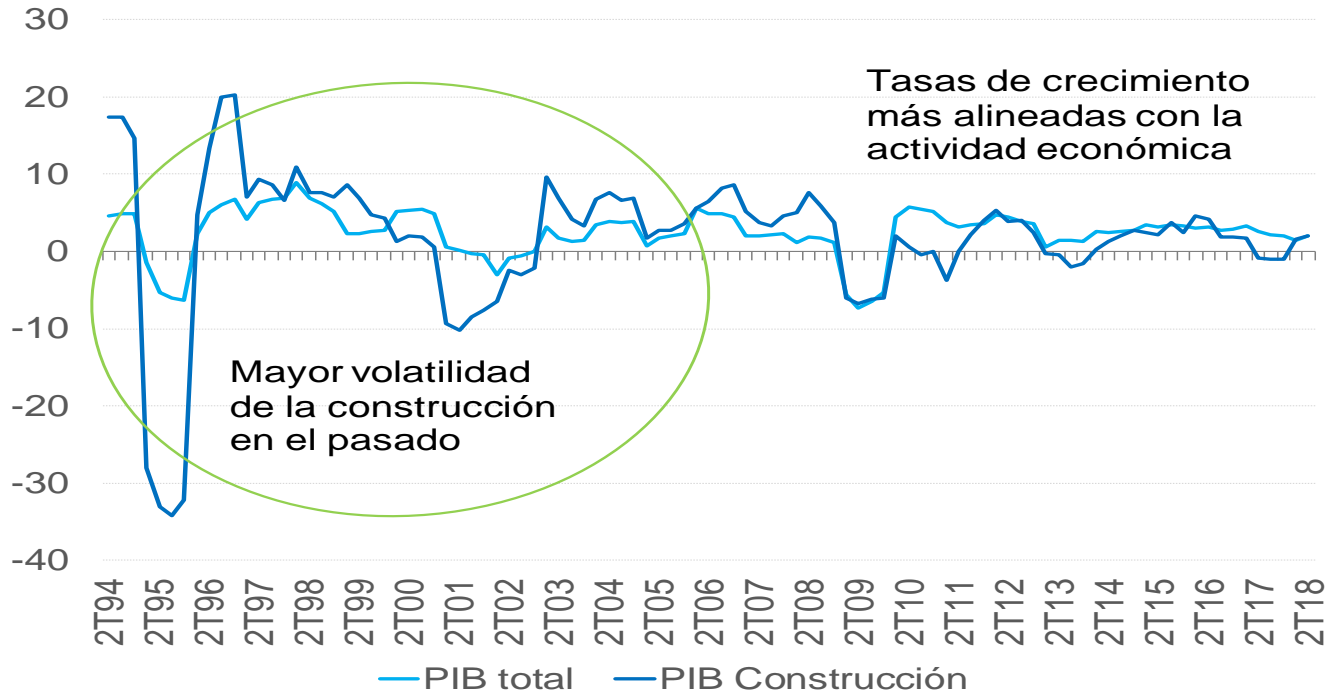
03

Construcción: ciclos económicos

Después de la crisis de 2009, el sector construcción se estabiliza

PIB Total y Construcción

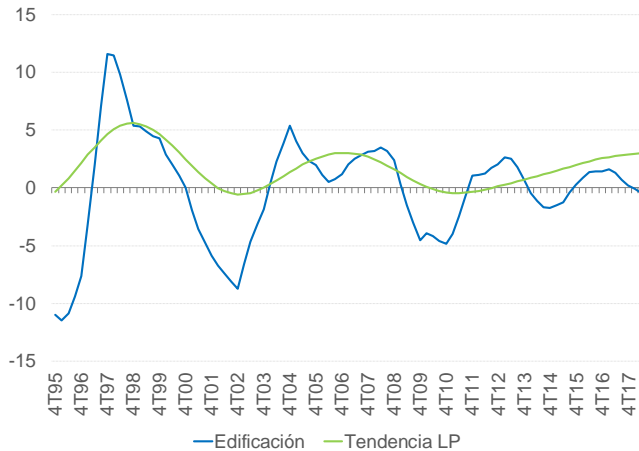
(variación % anual)



Edificación con ciclos más claros que la obra civil

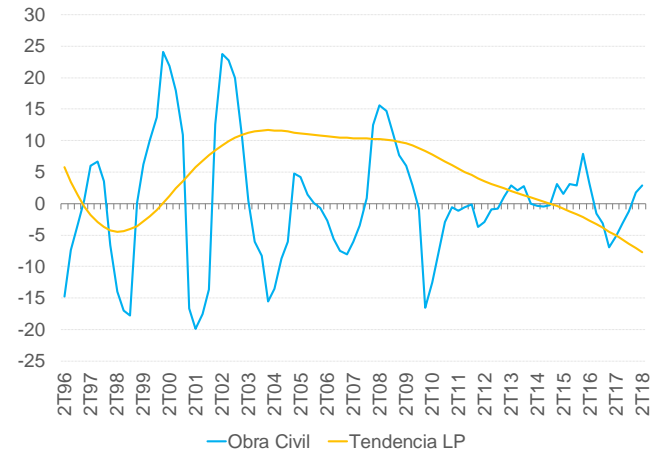
PIB Edificación

(variación % anual)



PIB Obra Civil

(variación % anual)



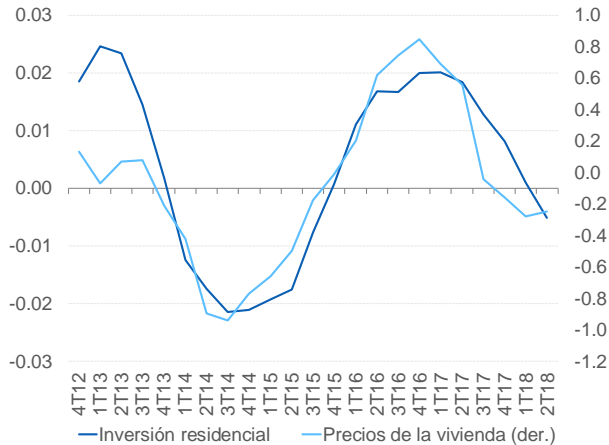
Fuente: Research, con datos del Inegi

En tendencia de largo plazo, la obra civil presenta tendencia a la baja en toda la década

Inversión en construcción influye en precios de la vivienda

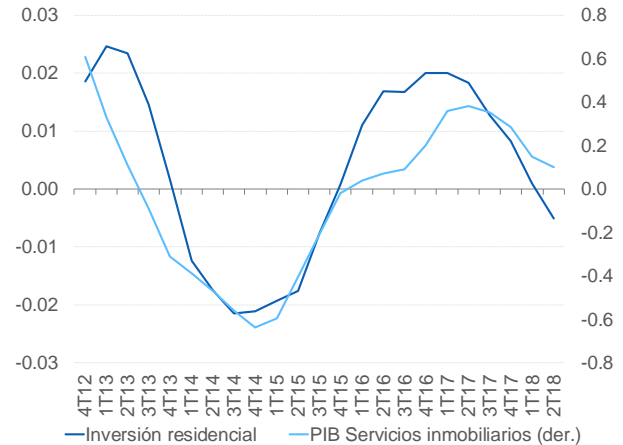
Inversión residencial y precios de la vivienda

(variación % anual)



Inversión residencial y PIB Inmobiliario

(variación % anual)



Fuente: Research, con datos del Inegi

Y en la provisión de los servicios inmobiliarios afectando al sector servicios



04

Vivienda: mercado hipotecario

En 2018, el mercado hipotecario se contrae por menor actividad de la banca y el Fovissste, mientras que el Infonavit crece

Número de créditos y monto de financiamiento hipotecario

miles de millones de pesos de 2018, cifras acumuladas

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-17	jun-18	Var. % anual	jun-17	jun-18	Var. % anual real	jun-17	jun-18	Var. % anual real
Institutos Públicos	201.6	199.3	-1.1	86.5	86.1	-0.5	429	432	0.6
Infonavit	176.2	176.4	0.1	66.8	69.4	3.9	379	394	3.8
Fovissste	25.3	22.9	-9.7	19.7	16.7	-15.6	779	728	-6.5
Sector Privado*	62.2	53.9	-13.3	80.7	72.4	-10.3	1,298	1,343	3.5
Bancos ^{1/}	62.2	53.9	-13.3	80.7	72.4	-10.3	1,298	1,343	3.5
Otros									
Subtotal	263.8	253.2	-4.0	167.3	158.5	-5.2	634	626	-1.3
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	20.5	15.6	-23.8						
Total	243.3	237.6	-2.3	167.3	158.5	-5.2	688	667	-3.0

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

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

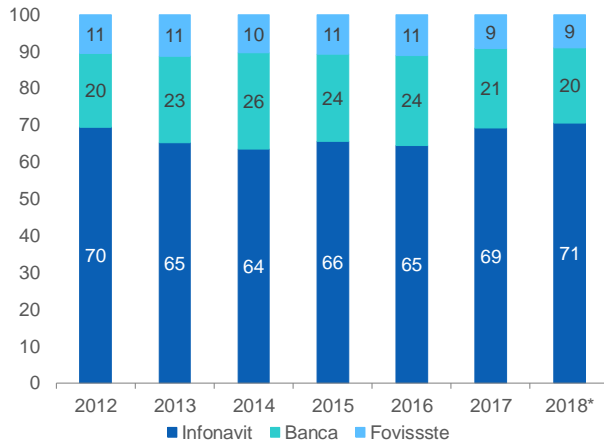
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

Nota: el factor de actualización se construye con base en el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal

Infonavit recupera participación al enfocarse a segmentos medios

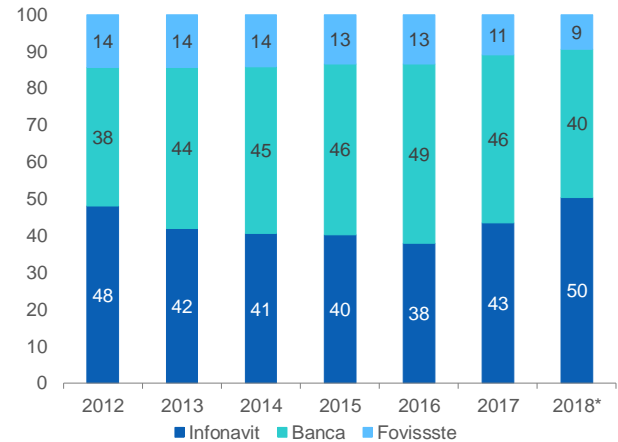
Créditos originados por institución

(miles de créditos)



Monto originado por institución

(miles de millones de pesos constantes)



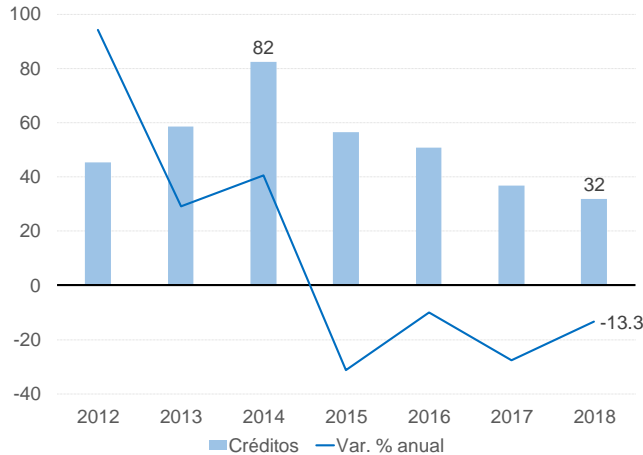
Fuente: Research, con datos del Infonavit Fovissste y CNBV

Aunque en términos del número de hipotecas la participación se mantiene estable

Con esta estrategia también caen los cofinanciamientos

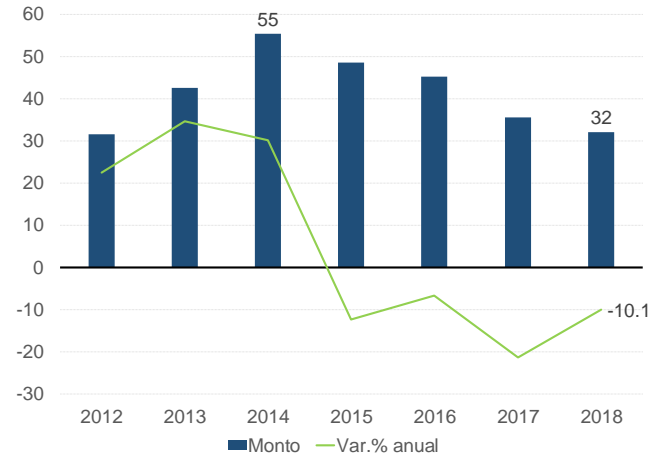
Número de cofinanciamientos

(créditos y variación % anual)



Monto de cofinanciamiento

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



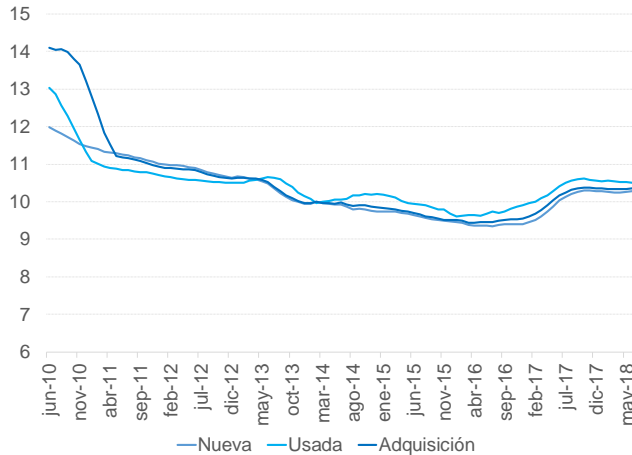
Fuente: Research, con datos del Infonavit Fovissste y CNBV

Ante el aumento del monto del crédito, deja de ser necesario el financiamiento conjunto

No obstante, las tasas de interés bancarias no han subido...

Tasa de interés hipotecaria de la banca

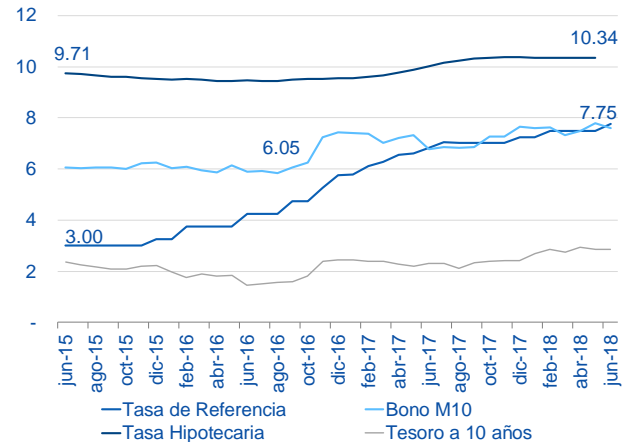
(tasa nominal promedio ponderada %)



Fuente: Research, con datos de la CNBV

Tasas de interés hipotecaria, referencia y LP

(tasas nominales anuales %)



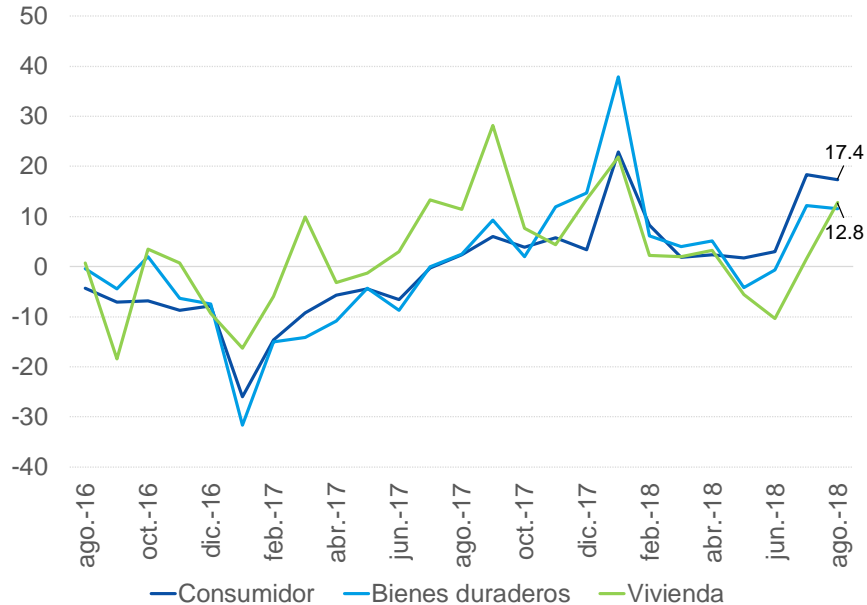
Fuente: Research, con datos de la CNBV, Banco de México y Bloomberg

... pese al aumento del costo de fondeo

La confianza del consumidor registró una marcada caída, pero retoma el crecimiento

Índice de confianza del consumidor

(variación % anual)



La confianza del consumidor cayó en la primera mitad del año.

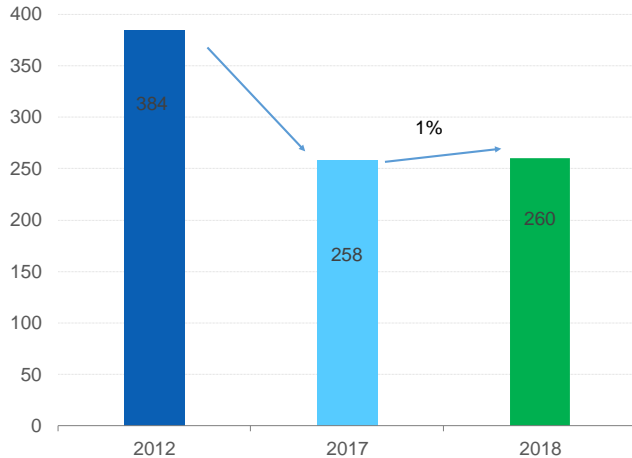
Sin embargo, después del proceso electoral retoma el crecimiento.

Mayor confianza de la vivienda apunta a una recuperación de la demanda.

Mercado en equilibrio al no aumentar el nivel de inventarios

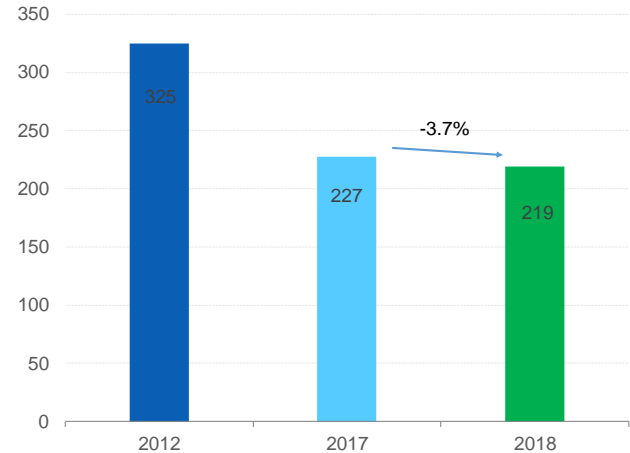
Registro de viviendas RUV

(miles de unidades y variación % anual)



Inventario de viviendas RUV

(miles de unidades y variación % anual)



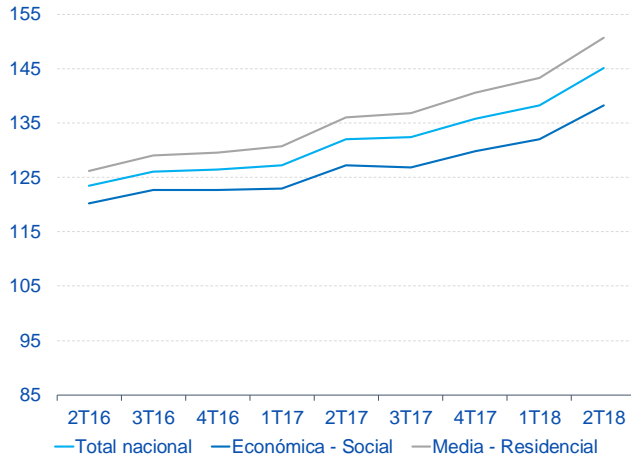
Fuente: Research, con datos del RUV

Si bien está creciendo ligeramente la edificación residencial; en general, se produce lo que se demanda.

El ritmo de apreciación continua pese a la moderación de la demanda

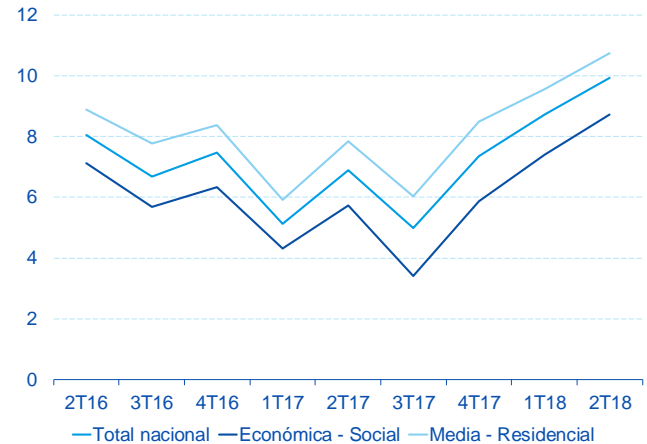
Índice de precios de la vivienda SHF

(índice 2012 = 100)



Índice de precios de la vivienda SHF

(variación % anual)



Fuente: Research, con datos de la SHF

Segmentos medios y residencial siguen con mayor apreciación que el segmento económico



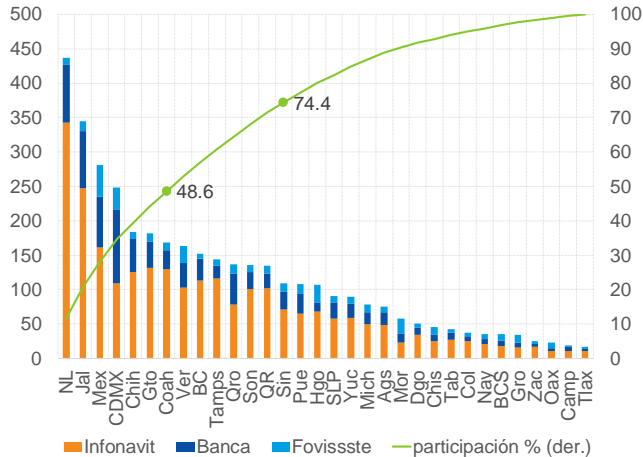
05

Vivienda: origenación regional

Siete estados concentran 49% del crédito hipotecario

Origenación hipotecaria 2012 a 2018

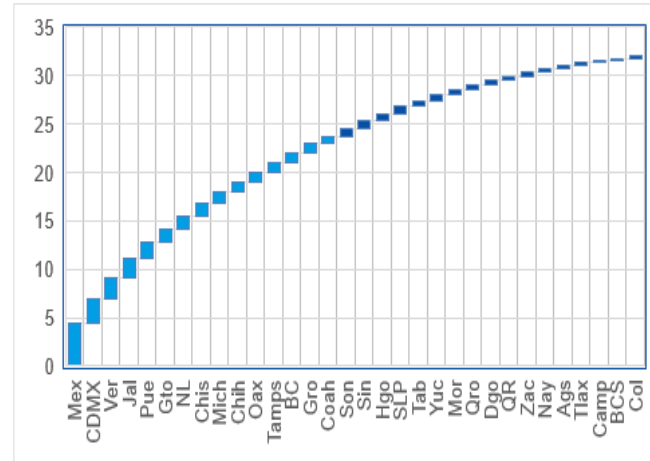
(millones de créditos y participación %)



Fuente: Research, con datos de Infonavit, Fovissste y CNBV

Hogares promedio por estado 2011 a 2018

(millones de hogares)



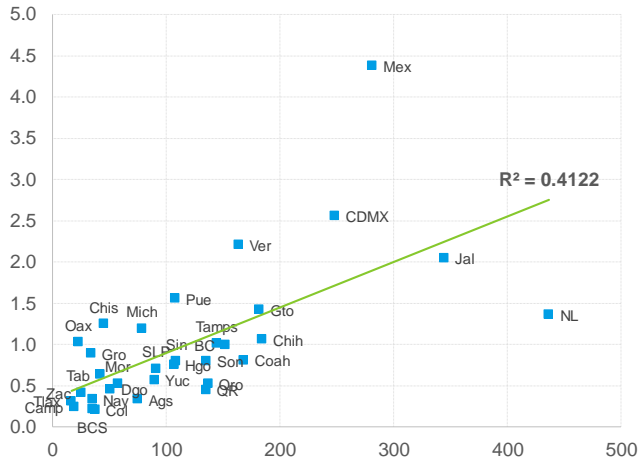
Fuente: Research, con datos de Conapo

Inicialmente podría pensarse que el número de hogares define el tamaño del mercado de vivienda

El número de hogares se asocia a menos del 50% de las hipotecas

Hogares e hipotecas originadas 2012 a 2018

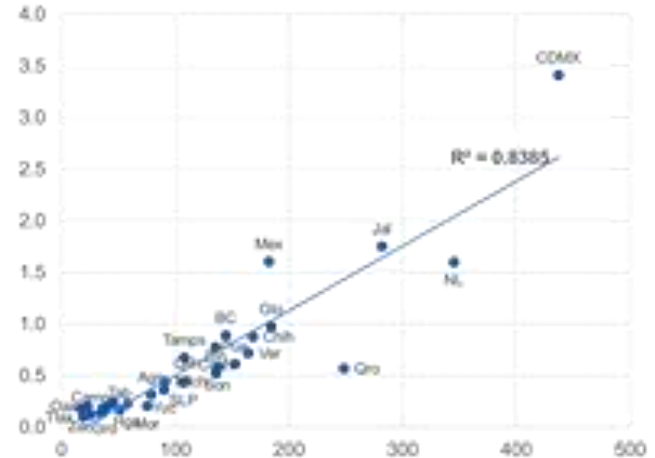
(millones de hogares y miles de créditos)



Fuente: Research, con datos de Conapo, Infonavit, Fovissste y CNBV

Empleos e hipotecas originadas 2012 a 2018

(millones de trabajadores y miles de créditos)



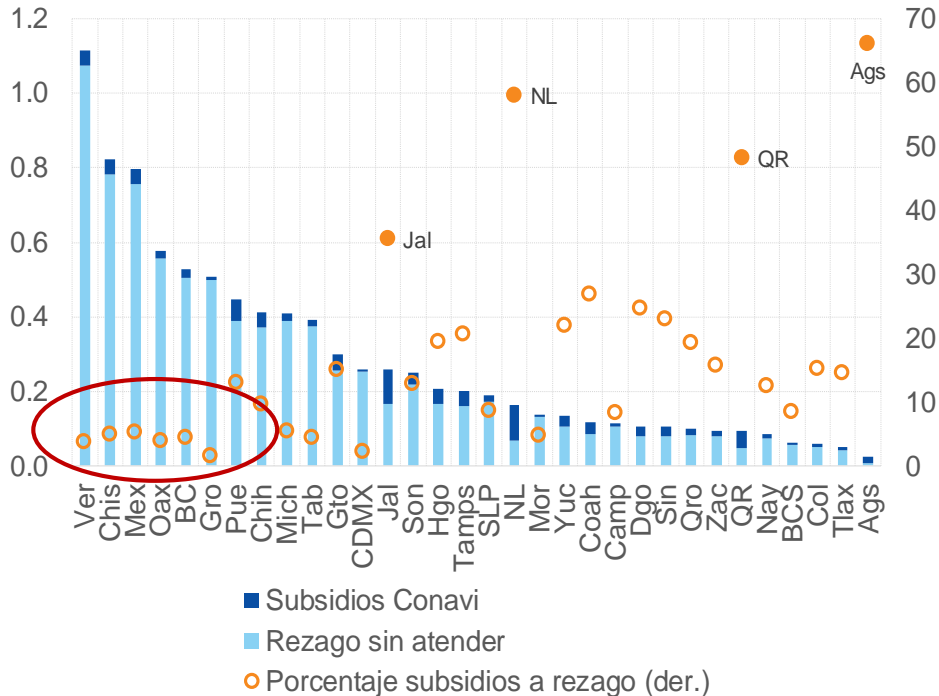
Fuente: Research, con datos del IMSS, Infonavit, Fovissste y CNBV

En contraste, el número de trabajadores del IMSS se puede asociar con 83% de los préstamos hipotecarios del total de instituciones públicas y privadas

El subsidio no responde al rezago habitacional

Rezago habitacional y número de subsidios a la vivienda 2012 a 2018

(millones de hogares, millones de acciones y porcentaje)



El rezago habitacional difícilmente explica la colocación de crédito hipotecario a nivel estatal.

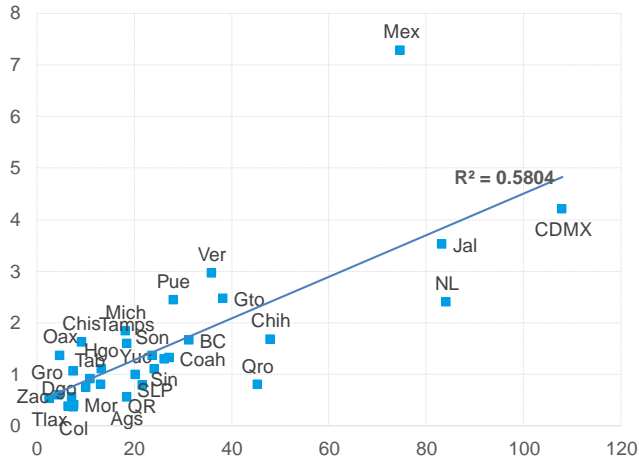
Este déficit habitacional no se puede asociar ni al otorgamiento de subsidios.

Las entidades con mayor rezago son las que menos subsidio reciben proporcionalmente.

Las hipotecas bancarias responden claramente al nivel de empleo

Hipotecas bancarias y ENOE 2012 a 2018

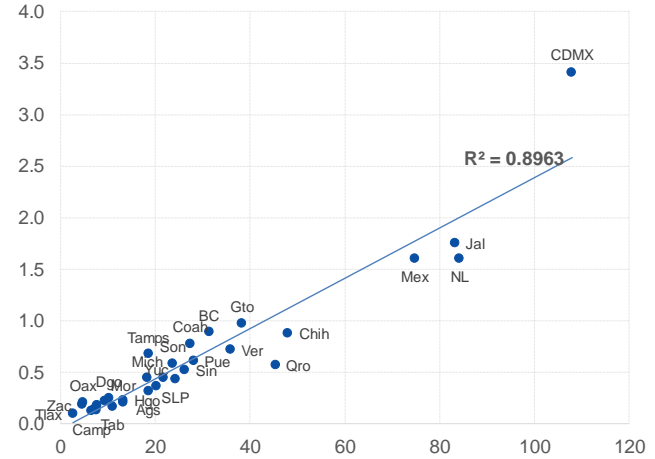
(millones de trabajadores y miles de créditos)



Fuente: Research, con datos de la ENOE y CNBV

Hipotecas bancarias e IMSS 2012 a 2018

(millones de trabajadores y miles de créditos)



Fuente: Research, con datos del IMSS y CNBV

Los préstamos hipotecarios de la banca se correlacionan hasta 58% con el empleo remunerado. Si consideramos solo el empleo del IMSS este indicador alcanza 90%

Relación directa entre crédito hipotecario y actividad económica

Mapa del crédito bancario 2012 a 2018

(participación % acumulada)



Fuente: Research, con datos de la CNBV

Mapa del empleo IMSS 2018

(participación % acumulada)



Fuente: Research, con datos del IMSS

Los estados que más demandan créditos para vivienda son los que concentran la mayor cantidad de empleos y con economías más grandes.

Mensajes principales

- El PIB de la construcción crece 2% en tasa anual al 2T18, dejando atrás la etapa negativa antes de lo esperado por una mayor edificación residencial
- El nivel de precios del productor en la construcción se incrementó 9.7% al 2T18; para el final de 2019 desacelerará por debajo del 5%
- La inversión detona el ciclo de la construcción; la inversión residencial influye en el nivel de servicios inmobiliarios y precios de la vivienda
- A la mitad del 2018, la demanda por crédito hipotecario no iguala a lo observado el año previo, estimamos que para 2019 se recuperará el mercado
- El crédito de la banca cae como consecuencia del desplazamiento del Infonavit que ahora se enfoca en segmentos medios y residenciales
- Economías estatales con mayor actividad económica son las que más captan crédito y subsidios para la vivienda, evidencia de que los subsidios no se dirigen a estados que más lo necesitan

The logo for BBVA Research, featuring the word "BBVA" in a bold, white, sans-serif font, followed by "Research" in a smaller, lighter font. A small teal square is positioned to the right of the word "Research".

BBVA Research

Situación Inmobiliaria México

CDMX, 7 de noviembre 2018

Creando Oportunidades