

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

1S19

Junio 2019

Creando Oportunidades

Mensajes principales



- El PIB de la construcción cierra 2018 creciendo sólo 0.6% Esto por el continuo declive de la obra civil y por una desaceleración de la edificación, particularmente la productiva.
- En 2019, el PIB de la construcción podría crecer por arriba del 2% de cumplirse las inversiones en infraestructura energética y de transporte.
- El mercado hipotecario termina el año con un ligero avance de 1.1%, donde la banca recupera terreno y aumenta el monto de la hipoteca promedio en términos reales.
- La preferencia de las familias por la ubicación de la vivienda se centra en sólo 6 estados; y en la mayoría de éstos dentro de sus principales zonas urbanas.
- El sector de servicios inmobiliarios es el tercer sector más relevante de la economía mexicana, creció 1.7% durante 2018.
- En 2019, los servicios inmobiliarios podrían crecer hasta 2.4% por un avance del comercio mayorista y minorista, así como en la actividad manufacturera, sobretodo de exportación.



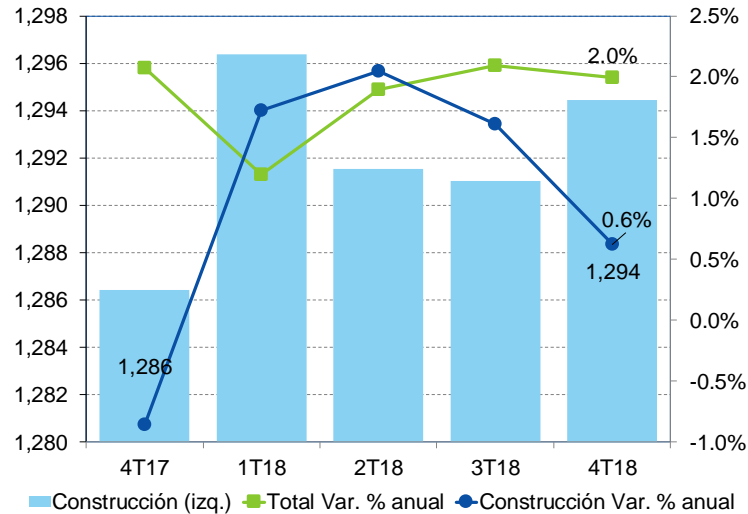
01

Coyuntura Construcción

PIB Construcción adelanta su ciclo y desacelera a fin de año

PIB Acumulado Construcción

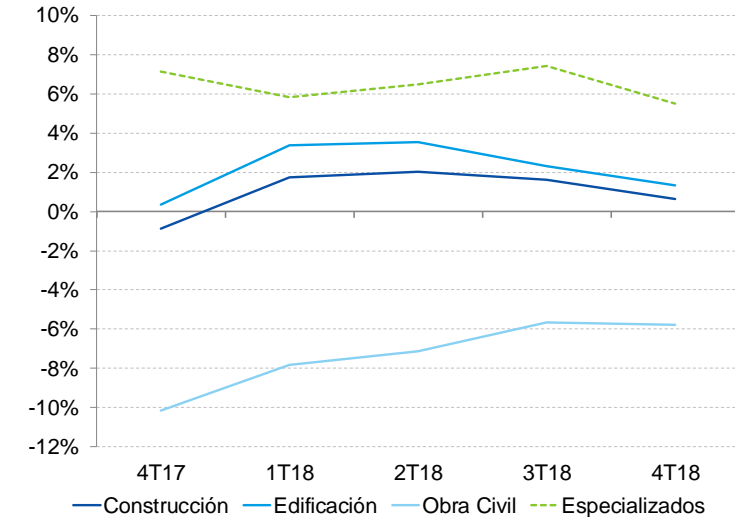
(miles de millones de pesos constantes y var. % anual)



Fuente: BBVA Research, con base en datos del Inegi

PIB Acumulado Construcción por componentes

(variación % anual)

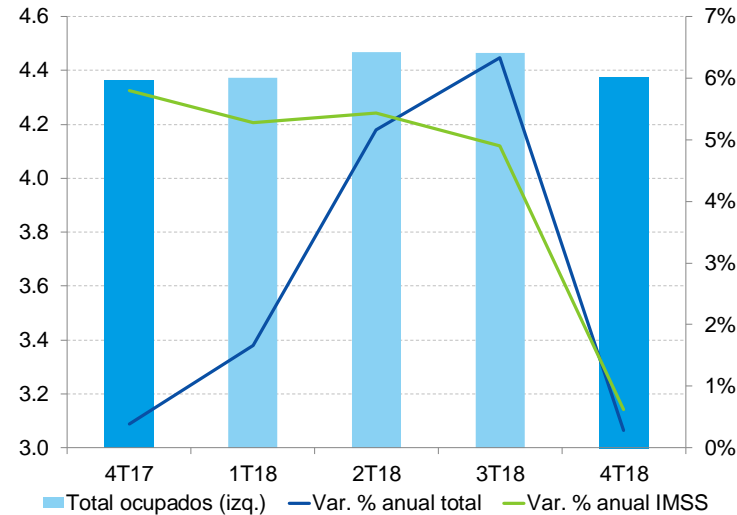


Este resultado se debe a la desaceleración de la edificación productiva; mientras que la obra civil se mantiene en terreno negativo

Por primera vez en los últimos años, no crece el empleo en el sector

Empleo en el sector construcción

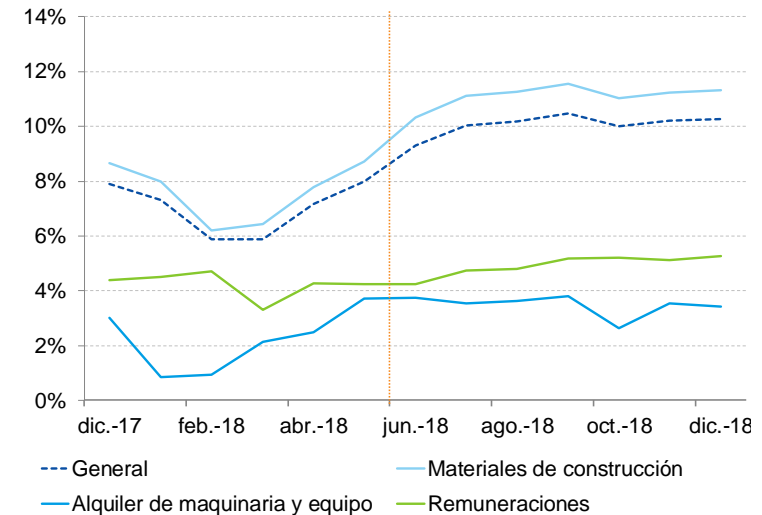
(millones de trabajadores y variación % anual)



Fuente: BBVA Research, con base en datos del Inegi

INPP Insumos de la construcción

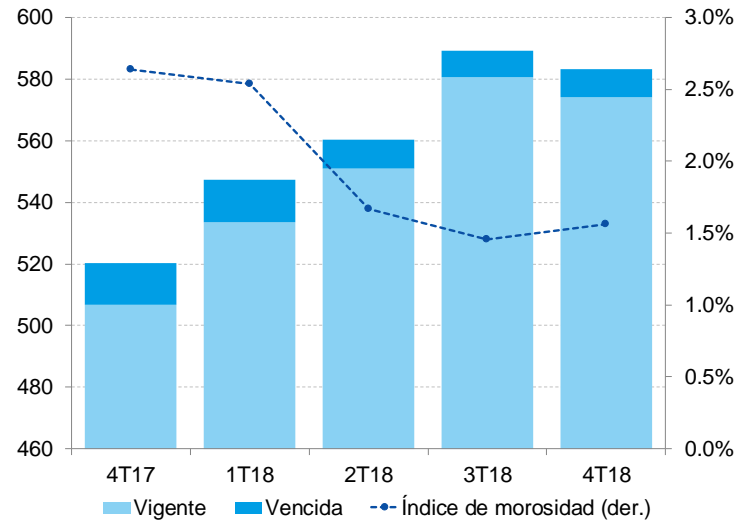
(variación % anual)



El aumento de los costos que enfrentan los constructores sigue creciendo por arriba de la inflación general

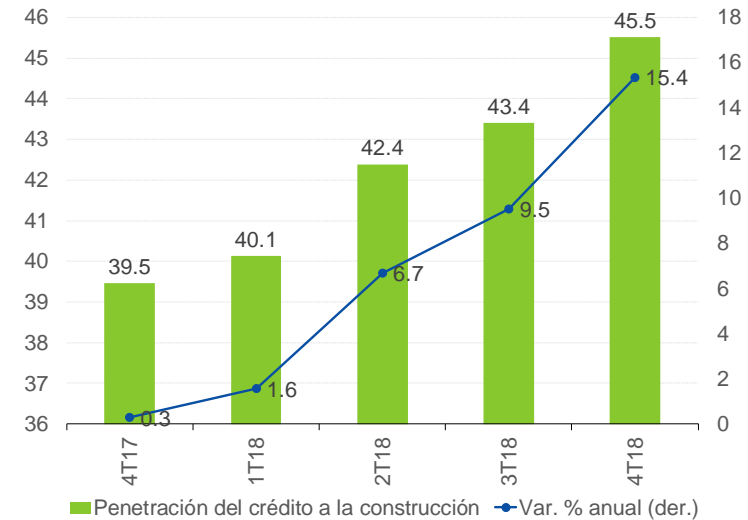
Financiamiento al sector avanza pese a menor actividad

Saldo total real de crédito bancario a la construc. (miles de millones de pesos constantes y %)



Fuente: BBVA Research, con base en datos del Inegi

Penetración bancaria en la construcción (participación % y variación % anual)

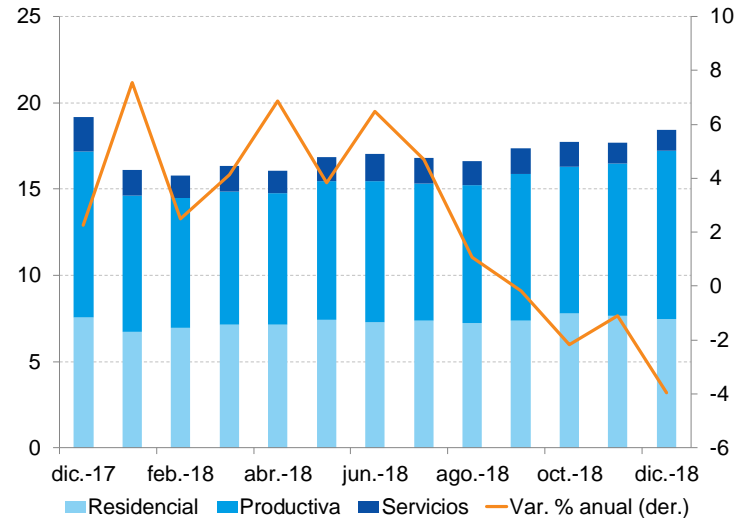


Con una cartera sana, el mayor financiamiento bancario da como resultado una mayor penetración del crédito en el sector construcción

En el 4T18 cae por primera vez el valor bruto de la edificación

Valor bruto de la edificación

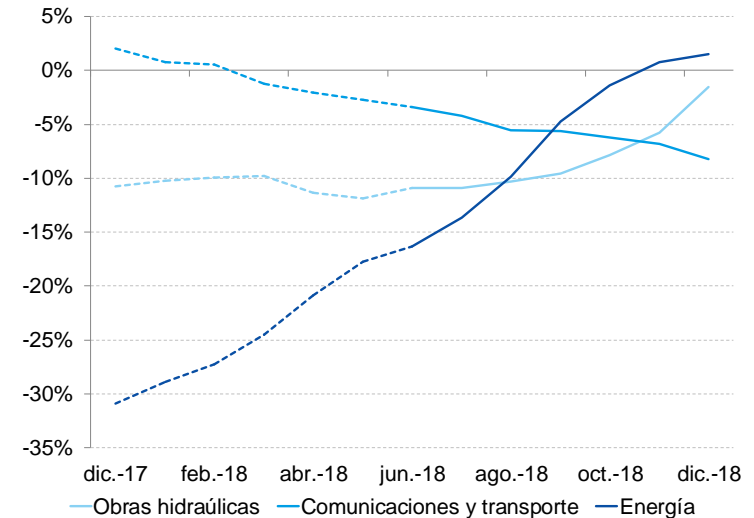
(miles de millones de pesos constantes y variación % anual)



Fuente: BBVA Research, con base en datos del Inegi

Valor bruto de la infraestructura

(variación % anual)

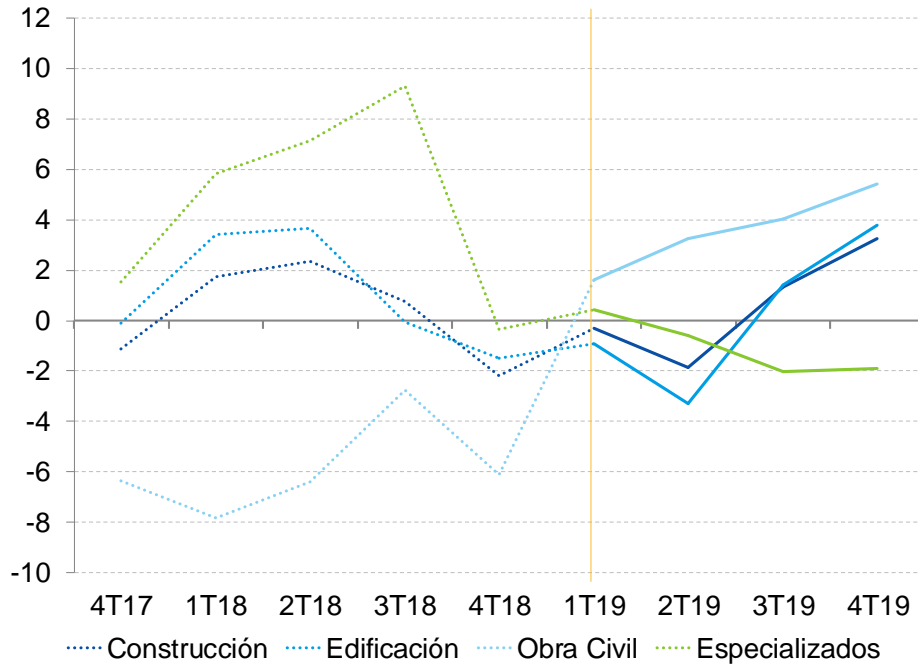


Un aliciente es la recuperación del valor de las obras de infraestructura energética que tendrían un panorama positivo de cumplirse los proyectos anunciados

Construcción podría crecer al cierre del 2019

Pronóstico PIB sectorial 2019

(variación % anual)



Fuente: BBVA Research con base en datos del Inegi

Estimamos que el sector podría crecer ligeramente por:

1. una incipiente alza de la obra civil y
2. un crecimiento bajo, pero positivo de la edificación

Bajo el supuesto de que se cumplen las obras anunciadas por el GF



02

Coyuntura Vivienda

En 2018, el mercado hipotecario creció por el impulso de la banca que otorgó créditos de mayor monto

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)		
	dic-17	dic-18	Var. % anual	dic-17	dic-18	Var. % anual real	dic-17	dic-18	Var. % anual real
Institutos Públicos	440.5	419.5	-4.8	190.6	184.8	-3.0	433	441	1.8
Infonavit	388.8	370.8	-4.6	152.3	149.9	-1.6	392	404	3.2
Fovissste	51.6	48.7	-5.7	38.2	34.9	-8.6	740	718	-3.0
Sector Privado*	122.4	118.9	-2.9	163.5	173.1	5.9	1,335	1,457	9.1
Bancos ^{1/}	122.4	118.9	-2.9	163.5	173.1	5.9	1,335	1,457	9.1
Otros									
Subtotal	562.9	538.3	-4.4	354.0	357.9	1.1	629	665	5.7
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	36.8	29.4	-20.1						
Total	526.1	508.9	-3.3	354.0	357.9	1.1	673	703	4.5

*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.

3/ El dato para noviembre y diciembre del Fovissste es preliminar

Nota: el factor de actualización se construye con base en el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal, Base 2017=100

Inicio prometedor para la banca en 2019, que crece tanto en número de créditos como en monto, en parte explicado por menor participación de Infonavit en segmento residencial

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)		
	mar-18	mar-19	Var. % anual	mar-18	mar-19	Var. % anual real	mar-18	mar-19	Var. % anual real
Institutos Públicos	84.5	78.2	-7.4	38.2	35.4	-7.4	453	453	0.0
Infonavit	74.7	68.8	-7.8	30.7	29.0	-5.4	411	422	2.6
Fovissste	9.8	9.4	-4.2	7.5	6.4	-15.5	770	679	-11.8
Sector Privado*	26.3	27.4	4.4	37.7	40.8	8.3	1,436	1,489	3.7
Bancos ^{1/}	26.3	27.4	4.4	37.7	40.8	8.3	1,436	1,489	3.7
Otros									
Subtotal	110.7	105.6	-4.6	76.0	76.3	0.4	686	722	5.2
Cofinanciamientos ^{2/} (-)	7.0	8.4	20.0						
Total	103.8	97.3	-6.3	76.0	76.3	0.4	732	784	7.1

*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.

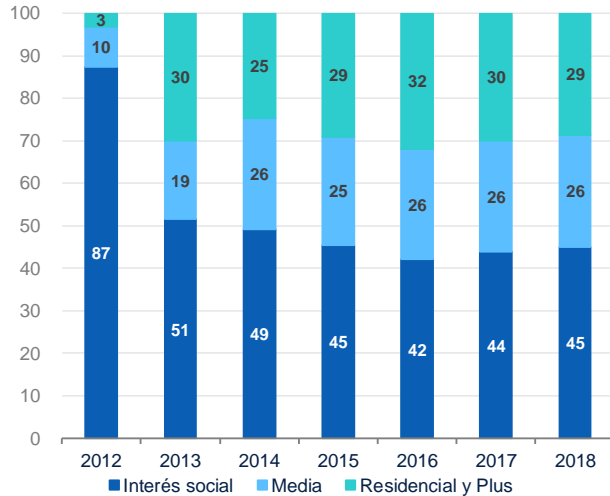
3/ El dato para noviembre y diciembre del Fovissste es preliminar

Nota: el factor de actualización se construye con base en el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal, Base 2017=100

**En parte se explica por un efecto base, debido a un inicio lento durante 1T18.
También se incrementó el crédito de productos distintos a la adquisición**

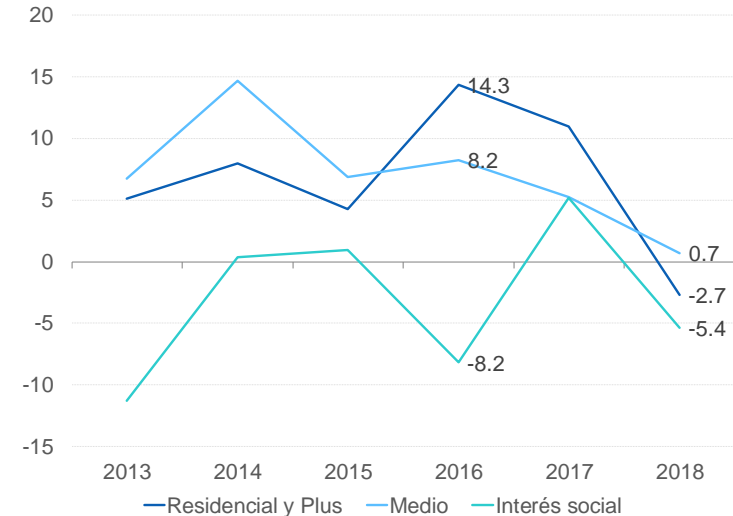
En número de acciones prevalece el segmento de interés social, mientras que en monto la mayor colocación se ha dado en segmentos caros

Acciones para vivienda (porcentaje del monto de inversión)



* Considera Infonavit, Fovissste, Banca, Soifomers y otros. Fuente: BBVA Research, con datos de la Conavi

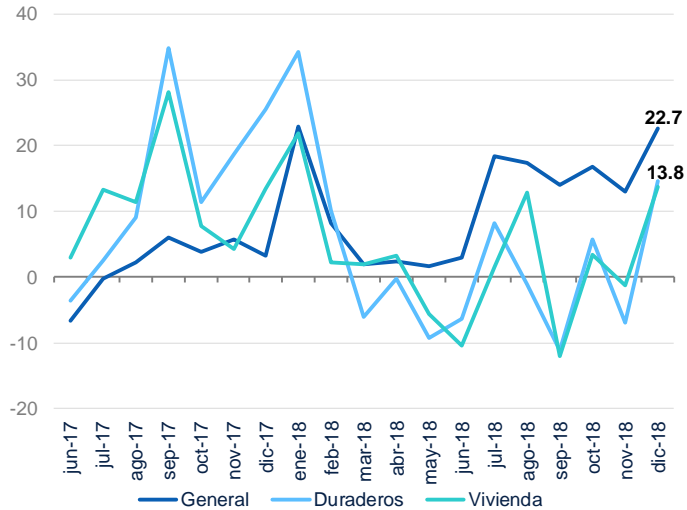
Créditos del Infonavit por segmento (variación % anual)



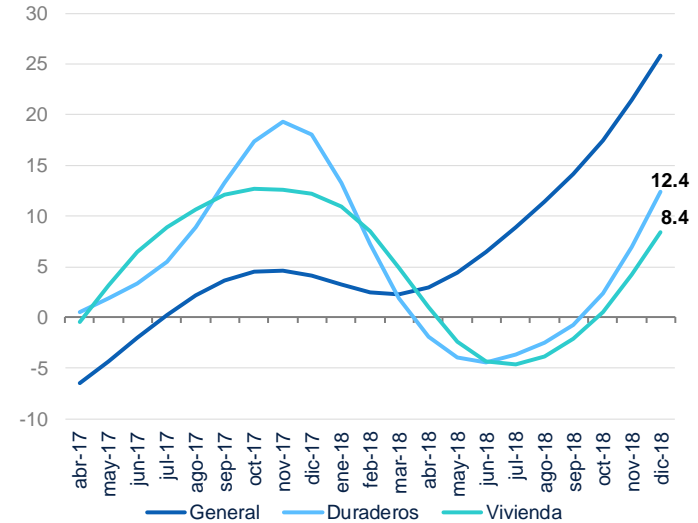
Los últimos años, la mayor parte del financiamiento se ha destinado satisfacer la demanda en segmentos medios y residenciales. Positivo que Infonavit se retraiga de ese mercado

La confianza del consumidor se recuperó en el segundo semestre

Confianza del consumidor (Variación % anual)



Confianza del consumidor, tendencia ciclo (variación % anual)



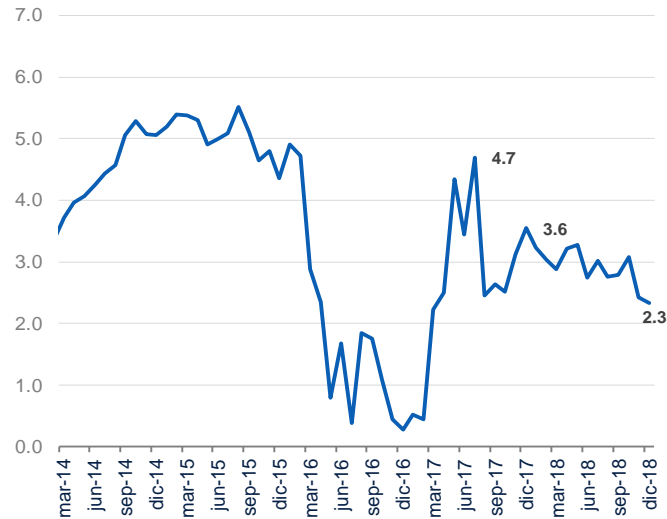
Fuente: BBVA Research, con base en datos del Inegi

La confianza por adquirir bienes duraderos y en particular vivienda, crecen a doble dígito

El empleo y el salario real se combinaron positivamente

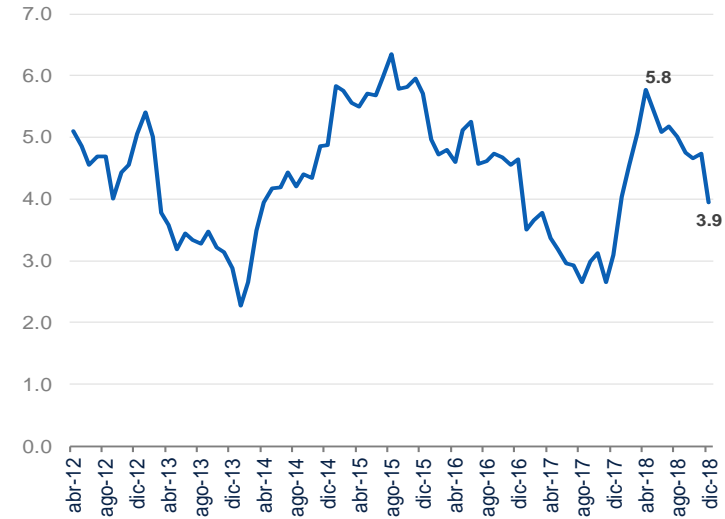
Asegurados del IMSS

(variación % anual)



Masa salarial real

(variación % anual)



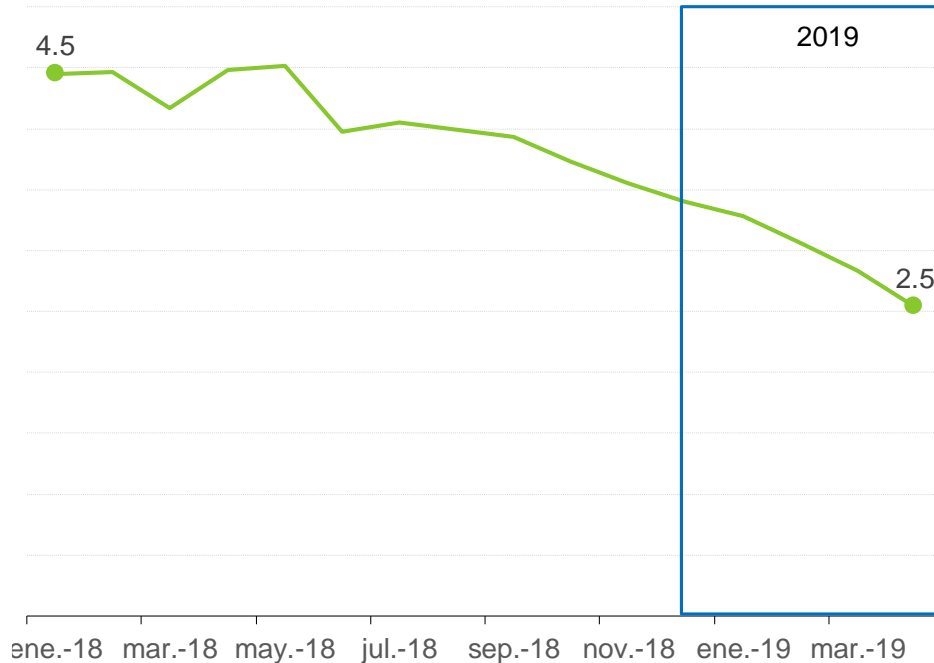
Fuente: BBVA Research, con datos del Inegi

Si bien, el empleo ha crecido a ritmos cada vez más moderados, la masa salarial experimentó un repunte, pero en forma transitoria

La generación de empleo del IMSS frena más rápido en 2019

Empleo total IMSS

(variación % anual)



Tasa promedio por año

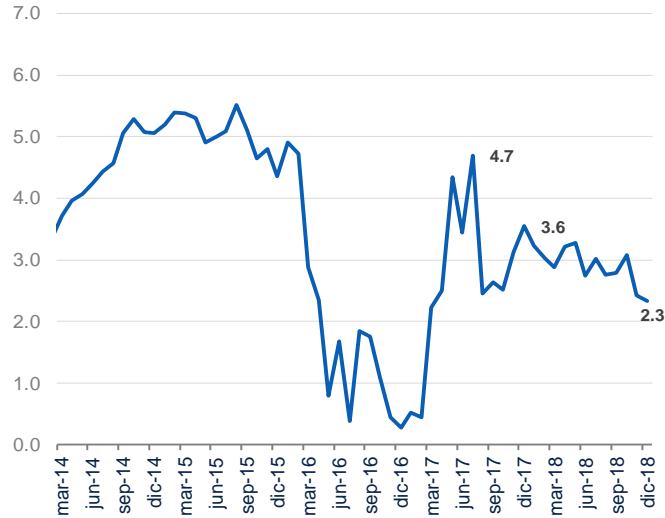
■ $\Delta\%$ 2018 = 4.1

■ $\Delta\%$ 2019 = 2.9

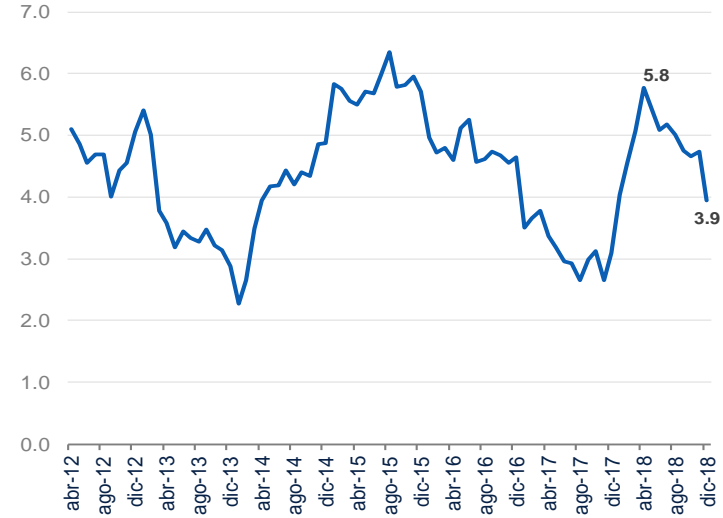
La tasa de generación de empleo ha caído más de 100 puntos básicos

Sin embargo, la recuperación de la banca no se basa en adquisición

Crédito hipotecario bancario por segmento (variación % anual)



Crédito hipotecario bancario por producto (variación % anual)

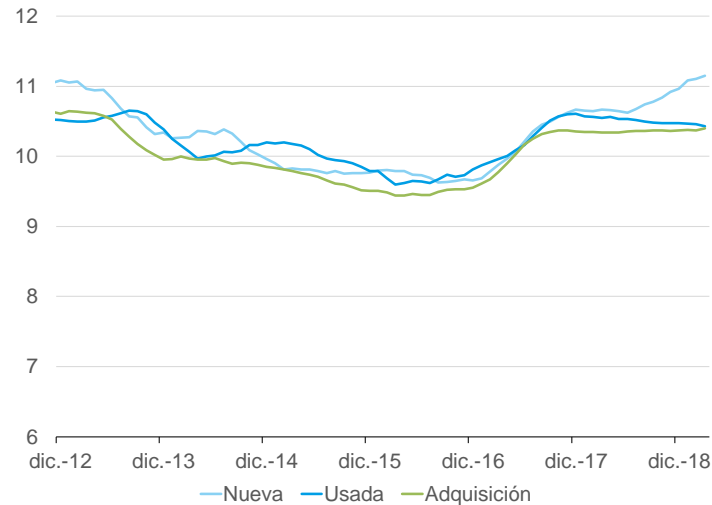


Fuente: BBVA Research, con datos de la CNBV

El crecimiento reciente en las transacciones hipotecarias es reflejo de una reactivación en el pago de pasivos y liquidez

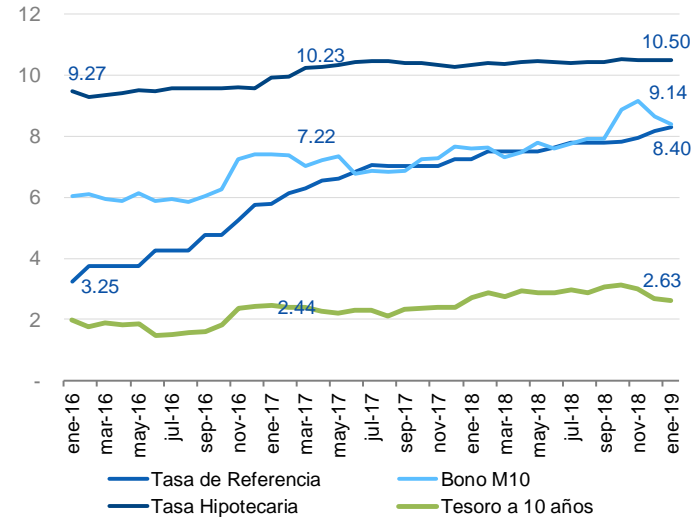
La competencia mantiene estables las tasas hipotecarias

Tasa de interés para créditos hipotecarios (tasa % anual nominal)



Fuente: BBVA Research, con datos de la CNBV

Tasas de interés (tasa % anual nominal)

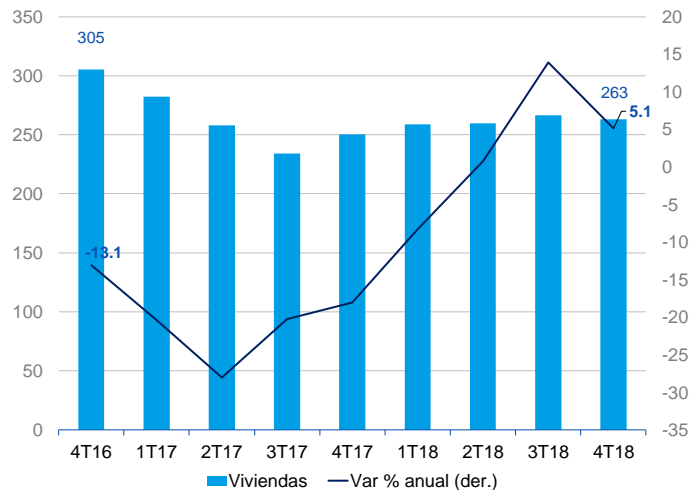


Las tasas hipotecarias se mantienen en niveles históricamente bajos y prácticamente fueron inmunes al ciclo de subidas

Por el lado de la oferta, los productores han mostrado cautela

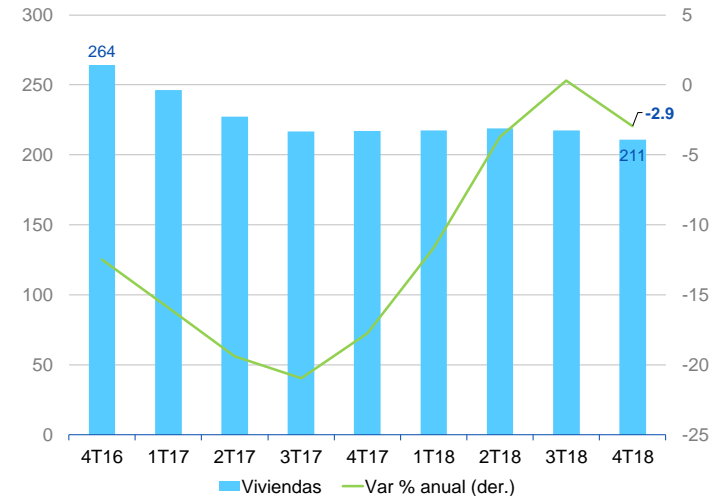
Proyectos construcción de vivienda, RUV

(miles de registros y var. % anual)



Viviendas habitables en el RUV

(miles de registros y var. % anual)

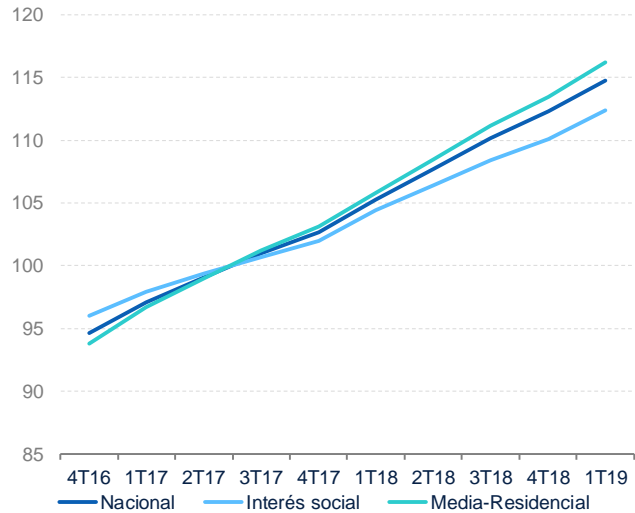


Fuente: BBVA Research, con datos del RUV

Los proyectos para construcción se han mantenido estables; los niveles de inventarios son estables

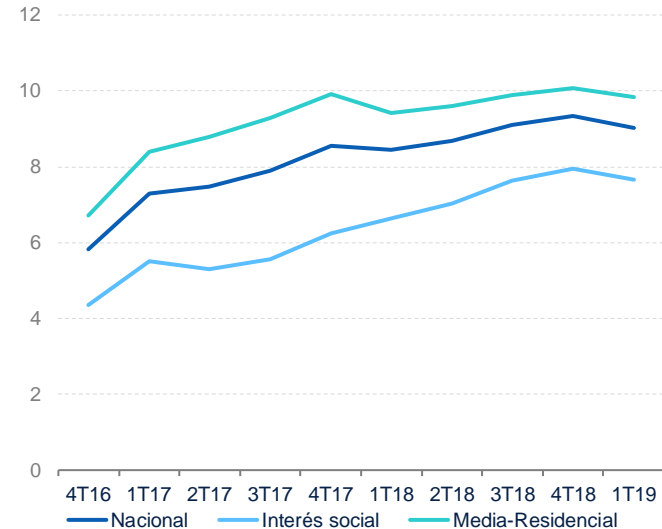
Por lo tanto, la apreciación de los inmuebles se mantiene

Índice de precios de la vivienda de la SHF (base 2017=100)



Fuente: BBVA Research, con datos de la SHF

Índice de precios de la vivienda de la SHF (base 2017=100)



La vivienda de interés social se aprecia a ritmos cercanos al 8% anual; mientras que el medio-residencial supera el 10%



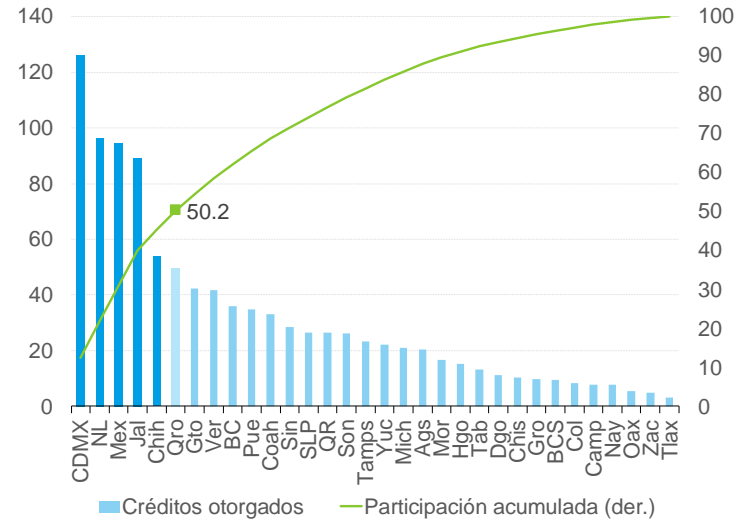
03

Ubicación regional de las preferencias por vivienda

Demanda por vivienda se concentra en 6 entidades

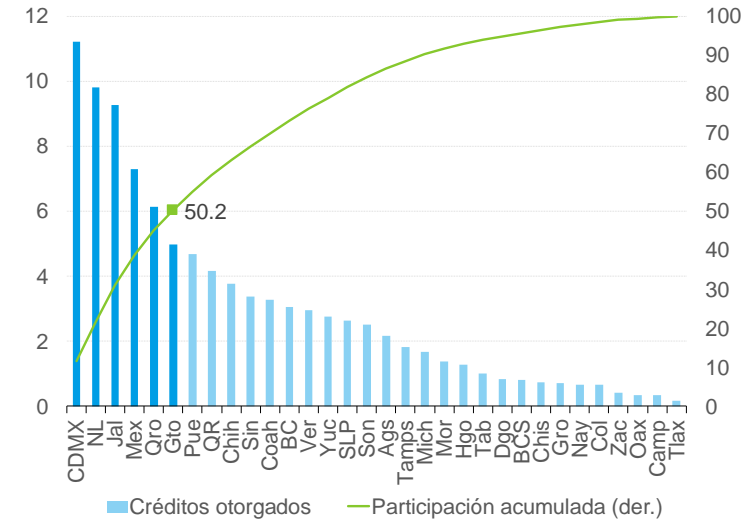
Originación hipotecaria bancaria 2010 a 2018

(miles de créditos y participación % acumulada)



Originación hipotecaria bancaria 2018

(miles de créditos y participación % acumulada)



Fuente: BBVA Research, con base en datos de la CNBV

En este 2018, Querétaro y Guanajuato desplazan a Chihuahua en la preferencia de las familias por la ubicación de sus viviendas

Centro del país ubicación preferida por las familias para adquirir vivienda

Distribución estatal de las preferencia por ubicación



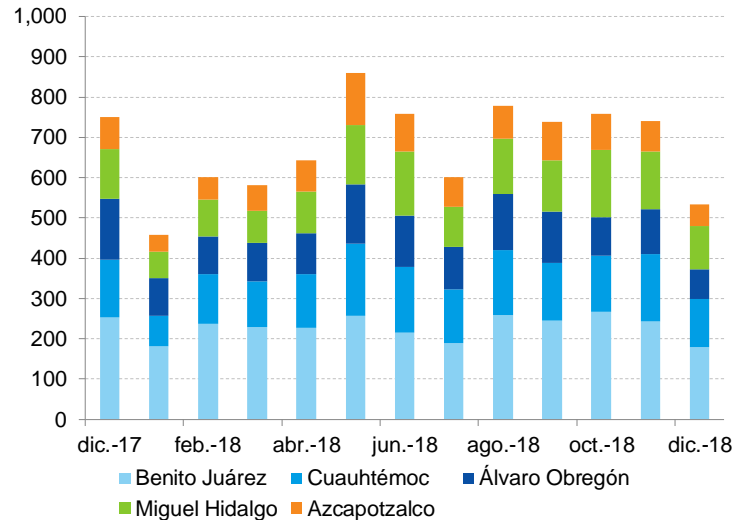
Los 6 estados con mayor crédito para adquisición:

1. CDMX
2. NL
3. Jalisco
4. Estado de México
5. Querétaro
6. Guanajuato

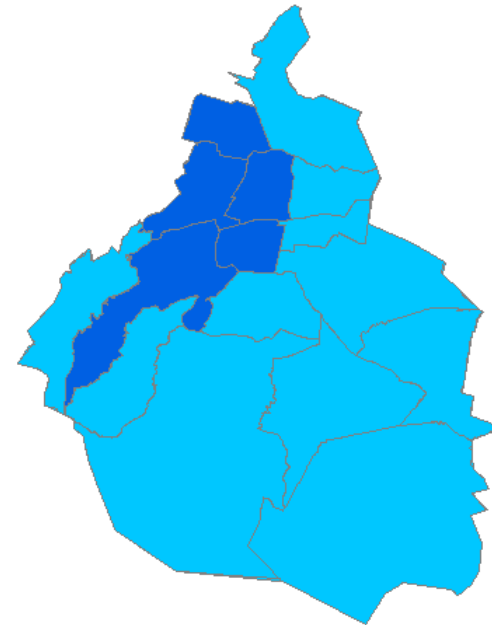
CDMX: primer lugar en demanda por crédito hipotecario

Origenación hipotecaria bancaria CDMX

(número de créditos)



Fuente: BBVA Research, con base en datos de la CNBV

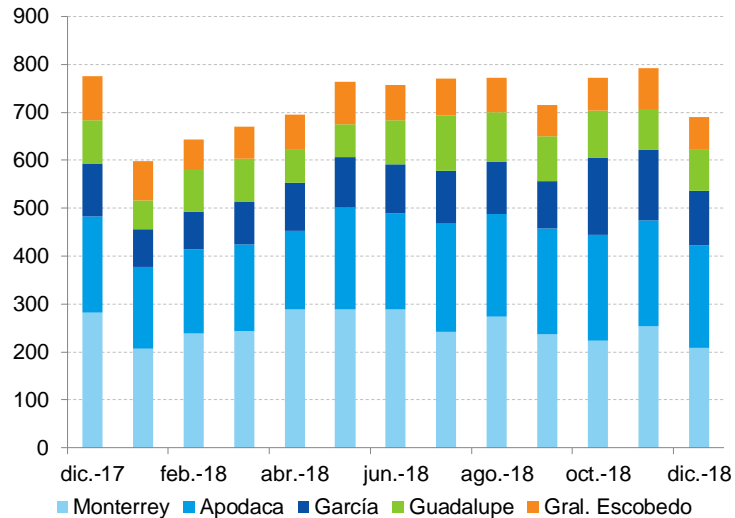


La preferencia por ubicación está en el poniente de la ciudad, donde el promedio del valor de la vivienda es más alto, pero también con mayores oportunidades de empleo

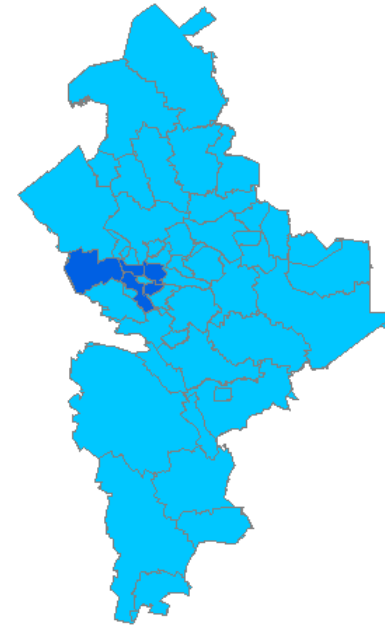
Nuevo León: segundo estado con mayor preferencia

Origenación hipotecaria bancaria Nuevo León

(número de créditos)



Fuente: BBVA Research, con base en datos de la CNBV

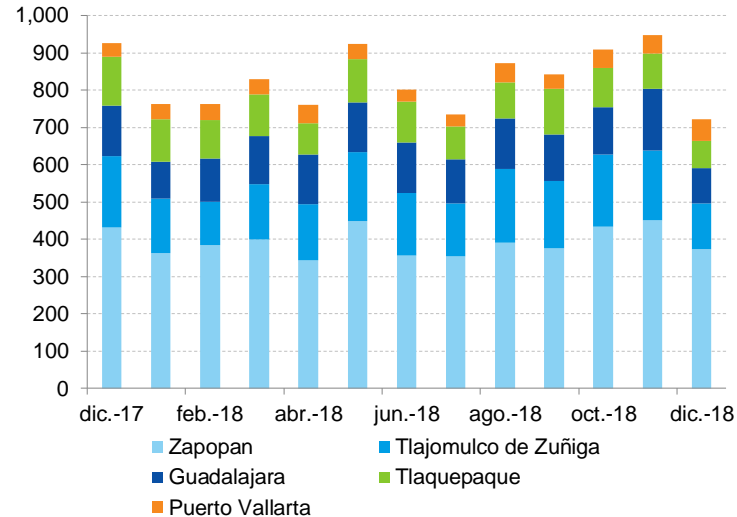


La demanda por vivienda en esta entidad está claramente concentrada en la zona metropolitana de Monterrey y sus suburbios

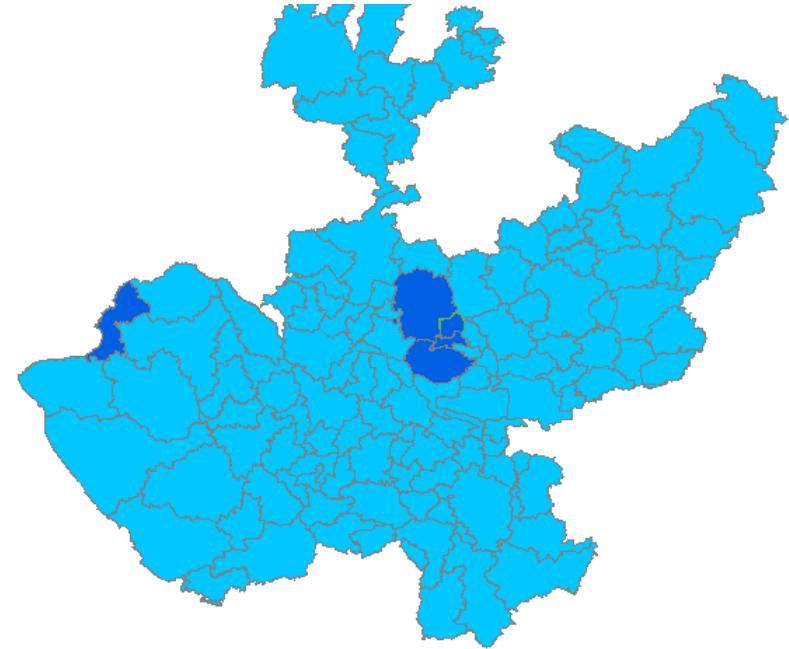
Jalisco: tercera entidad con mayor preferencia por ubicación

Origenación hipotecaria bancaria Jalisco

(número de créditos)



Fuente: BBVA Research, con base en datos de la CNBV

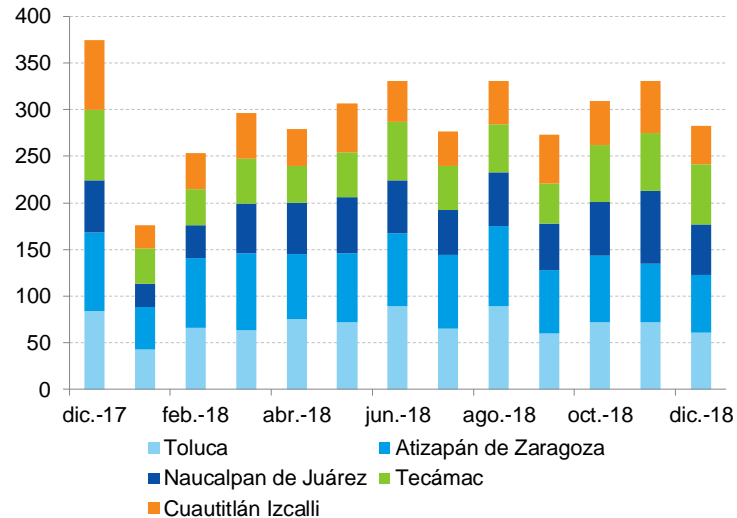


Excepto por Puerto Vallarta, el ejercicio del crédito hipotecario para adquisición se ubica en la zona metropolitana de Guadalajara

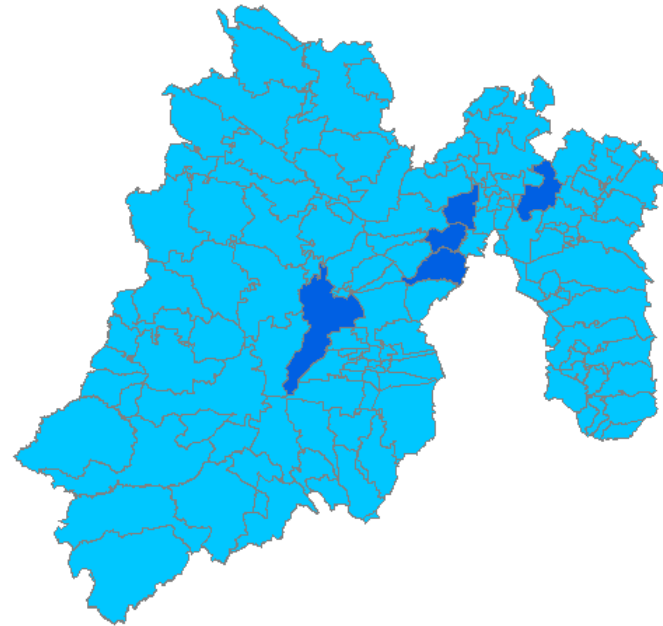
Estado de México en cuarto lugar de demanda por hipotecas

Origenación hipotecaria bancaria Estado de México

(número de créditos)



Fuente: BBVA Research, con base en datos de la CNBV

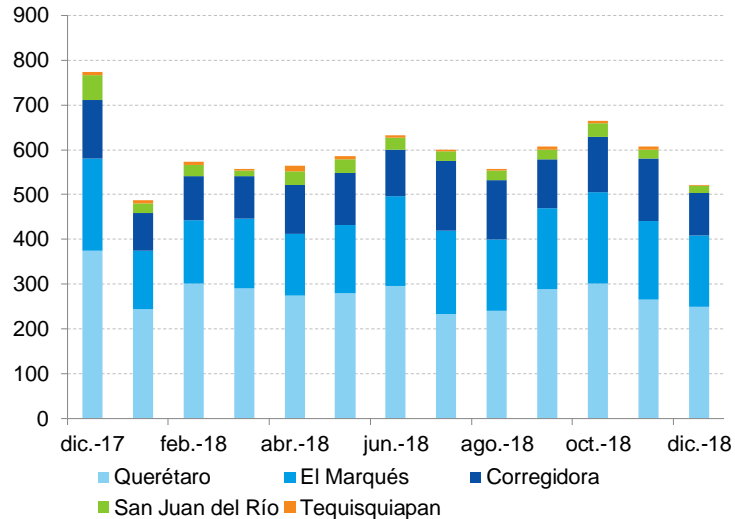


Si bien Toluca es el municipio con más demanda en la entidad, el grueso de la demanda se sitúa en municipios cercanos a la zona metropolitana de la Ciudad de México

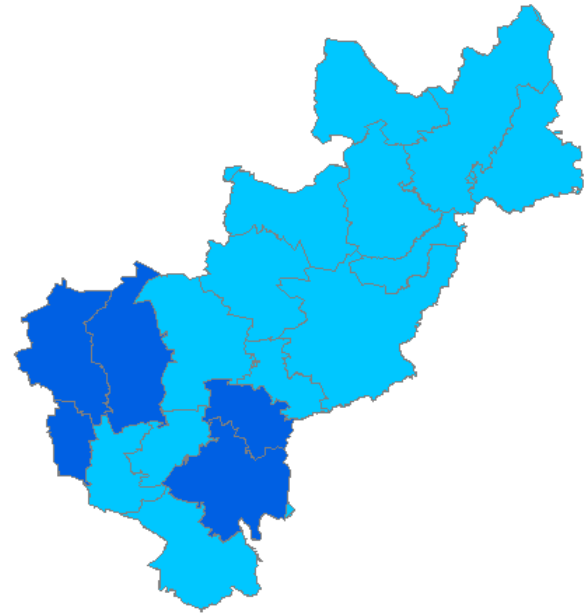
Querétaro tiene el quinto lugar en preferencia por vivienda

Origenación hipotecaria bancaria Querétaro

(número de créditos)



Fuente: BBVA Research, con base en datos de la CNBV

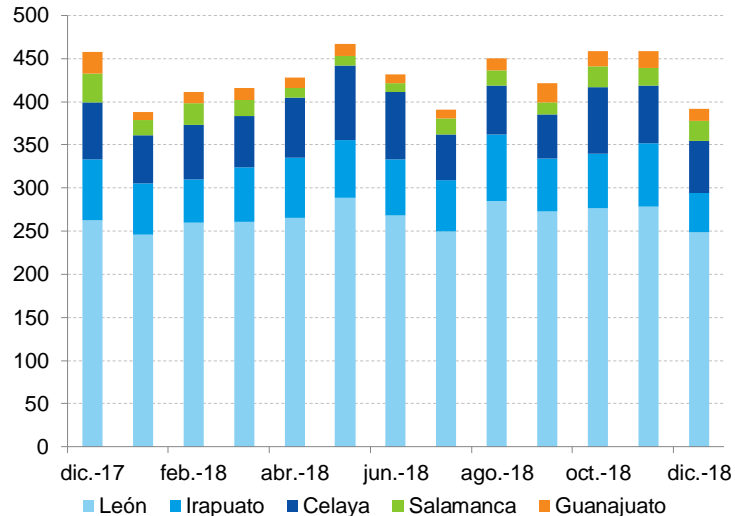


La demanda por vivienda se ubica en la zona metropolitana de la capital; aunque existe un segundo polo al sur oriente, está lejos en número de préstamos para vivienda

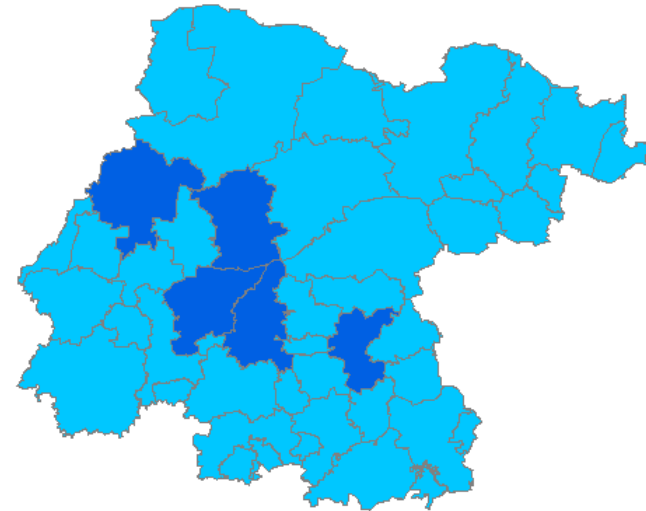
Guanajuato escala a la sexta posición en colocación de hipotecas

Origenación hipotecaria bancaria Guanajuato

(número de créditos)



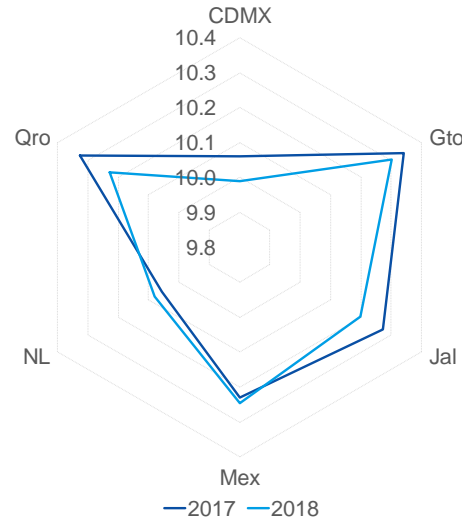
Fuente: BBVA Research, con base en datos de la CNBV



Guanajuato es el estado más descentralizado en cuanto a la preferencia por la ubicación, pero claramente relacionada con los centros de mayor actividad económica

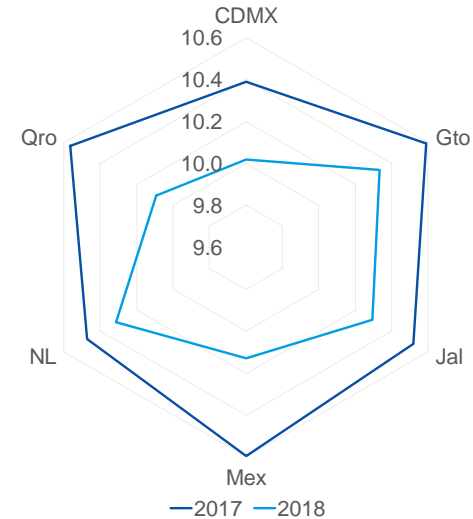
Estabilidad de tasas hipotecarias ayuda a la demanda

Tasa promedio ponderada vivienda nueva (tasa de interés nominal anual %)



Fuente: BBVA Research, con base en datos de la CNBV

Tasa promedio ponderada vivienda usada (tasa de interés nominal anual %)

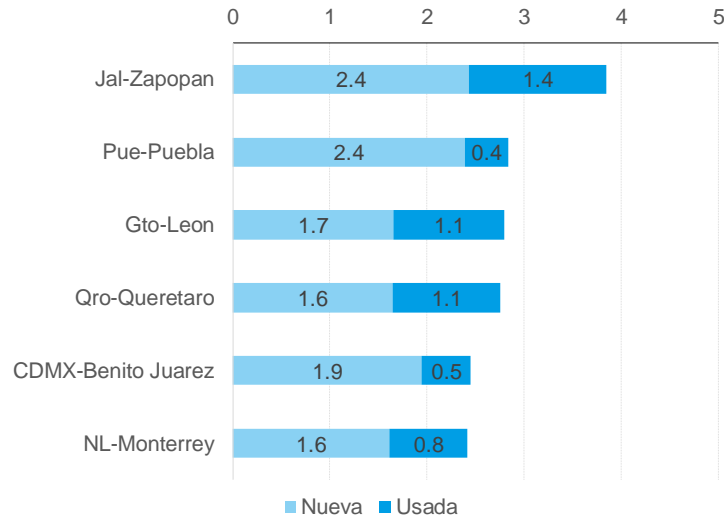


Los estados que captaron más la preferencia de la demanda son los que tuvieron mejores condiciones económicas, entre otras, bajas tasas de interés

Los 6 municipios preferidos se sitúan en el centro de las urbes

Origenación hipotecaria bancaria 2018

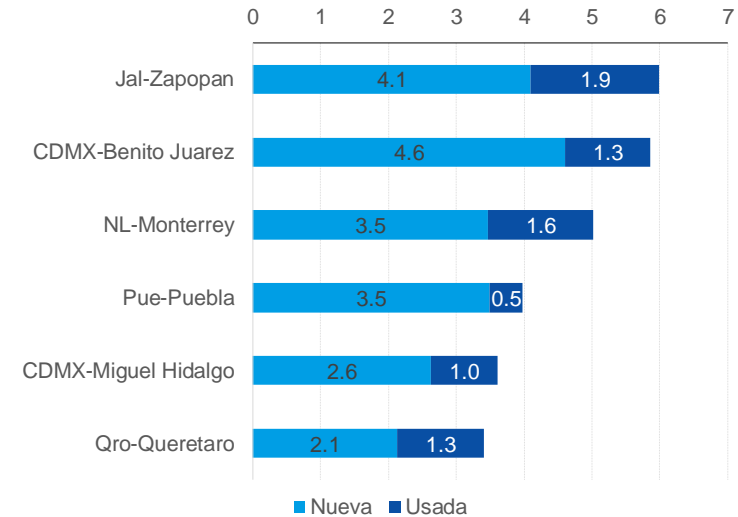
(miles de créditos)



Fuente: BBVA Research, con base en datos de la CNBV

Origenación hipotecaria bancaria 2018

(miles de millones de pesos reales)



La preferencia de las familias por la ubicación de la vivienda está claramente en los centros de las ciudades de mayor actividad económica, pese a limitaciones de suelo disponible

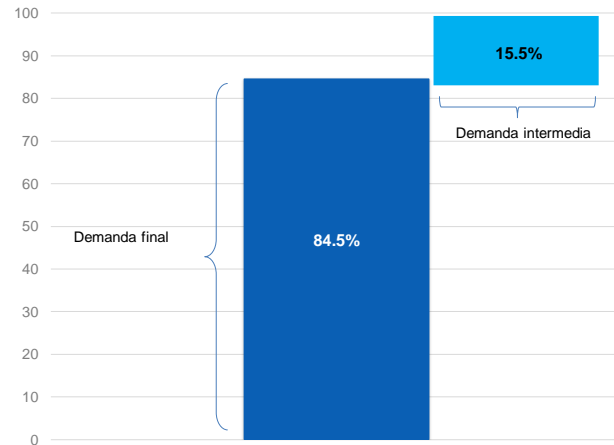


04

Determinantes económicos de los servicios inmobiliarios

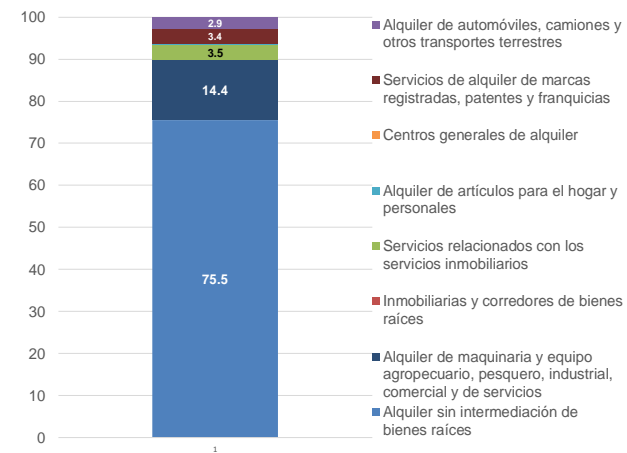
Los servicios inmobiliarios representan el 11% del PIB

Composición de la producción de Servicios Inmobiliarios (part %)



Fuente: BBVA Research, con datos del Inegi

Composición de la demanda intermedia de los Servicios Inmobiliarios (part %)



La mayor parte de la demanda final lo constituyen el alquiler sin la intermediación de bienes raíces

Sin embargo, la demanda intermedia representa el 16%

Destino de la demanda intermedia de los servicios inmobiliarios por clase en la matriz de insumo-producto (participación %)

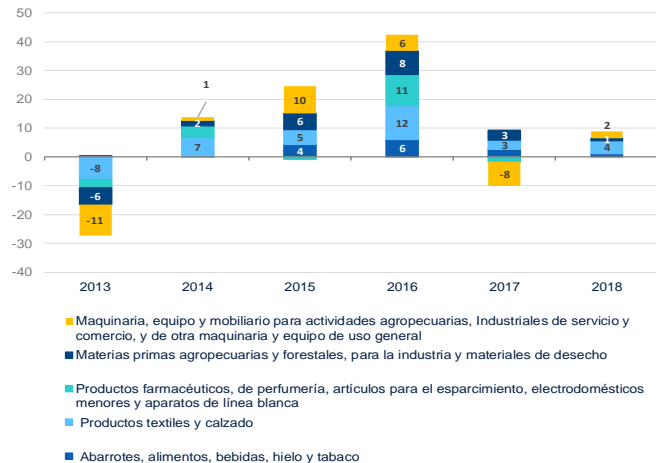
Demanda intermedia por clase	Participación %
Comercio al por mayor de abarrotes y alimentos	34.1
Alquiler sin intermediación de bienes raíces	8.7
Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores	4.3
Operadores de telecomunicaciones inalámbricas, excepto servicios de satélite	3.4
Banca múltiple	3.3
Servicios de contabilidad, auditoría y servicios relacionados	2.2
Autotransporte de carga general	1.9
Escuelas de educación básica, media y para necesidades especiales	1.7
Elaboración de productos de panadería y tortillas	1.6
Servicios legales	1.4
Reparación y mantenimiento de automóviles y camiones	1.3
Fabricación de partes para vehículos automotores	1.2
Actividades administrativas de instituciones de bienestar social	1.1
Servicios de administración de negocios	1.0
Impartición de justicia y mantenimiento de la seguridad y el orden público	1.0
Servicios de almacenamiento	0.9
Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	0.9

Fuente: BBVA Research, con datos de la matriz de insumo-producto. Inegi

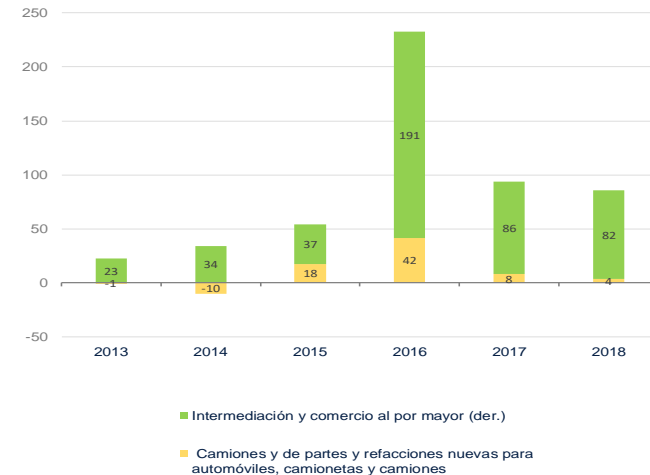
Los últimos años, el comercio al por mayor generó la necesidad por servicios inmobiliarios y representa más de una tercera parte de la demanda intermedia

Los servicios inmobiliarios impulsados por el comercio

Destino de la demanda intermedia de los servicios inmobiliarios por clase en la matriz de insumo-producto (variación % promedio anual)



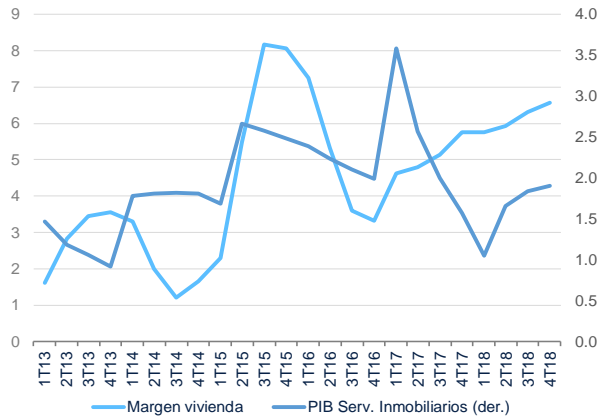
Fuente: BBVA Research, con datos de la Encuesta Mensual de Comercio



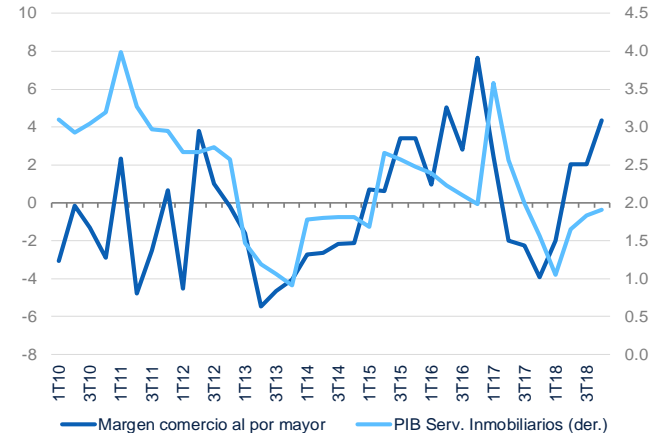
Los servicios de intermediación, así como mayor comercio de insumos relacionados con camiones y partes y refacciones de automóviles, materias primas agropecuarias y productos farmacéuticos crecieron a doble dígito entre 2015 y 2017

Como resultado, los márgenes aumentaron notablemente

PIB de Servicios Inmobiliarios y Margen en Vivienda (Var % anual)



PIB de Servicios Inmobiliarios y Margen en comercio al por mayor (Var % anual)

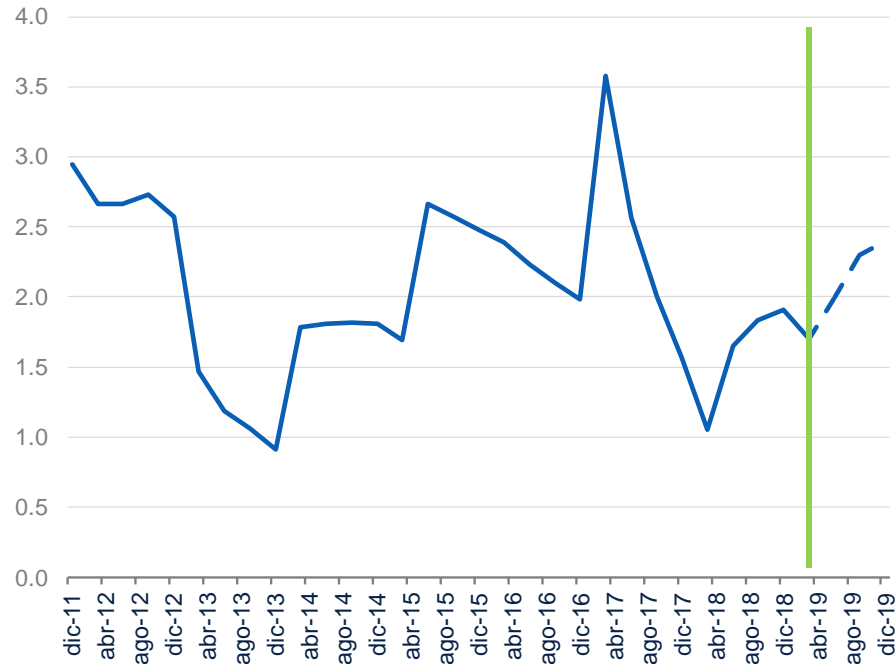


Fuente: BBVA Research, con datos del Inegi

Las ganancias por alta plusvalía en la vivienda y las generadas por el comercio al por mayor generaron amplios márgenes respecto a los costos

Los servicios inmobiliarios continuarán creciendo en 2019

Pronóstico PIB de Servicios Inmobiliarios 2019 (variación % anual)



Fuente: BBVA Research con base en datos del Inegi.

Estimamos que el sector podría crecer alrededor de 2.4%, explicado por:

Un crecimiento de 1.9% en el PIB de Comercio principalmente

Una crecimiento más moderado en los márgenes de vivienda y comercio

Mensajes principales



- El PIB de la construcción cierra 2018 creciendo sólo 0.6% Esto por el continuo declive de la obra civil y por una desaceleración de la edificación, particularmente la productiva.
- En 2019, el PIB de la construcción podría crecer por arriba del 2% de cumplirse las inversiones en infraestructura energética y de transporte.
- El mercado hipotecario termina el año con un ligero avance de 1.1%, donde la banca recupera terreno y aumenta el monto de la hipoteca promedio en términos reales.
- La preferencia de las familias por la ubicación de la vivienda se centra en sólo 6 estados; y en la mayoría de éstos dentro de sus principales zonas urbanas.
- El sector de servicios inmobiliarios es el tercer sector más relevante de la economía mexicana, creció 1.7% durante 2018.
- En 2019, los servicios inmobiliarios podrían crecer hasta 2.4% por un avance del comercio mayorista y minorista, así como en la actividad manufacturera, sobretodo de exportación.

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 of the same font. A small teal square is positioned to the right of the word "Research".

BBVA Research

Situación Inmobiliaria México

1S19

Junio 2019

Creando Oportunidades