

Situación Inmobiliaria México 2º Semestre 2010

Presentación a prensa

Julio 15, 2010

Índice

Sección I: Coyuntura

Coyuntura:

- Entorno macroeconómico y de la construcción
- Actividad en el mercado hipotecario
- Financiamiento hipotecario

Sección II

Temas especiales:

- Diez años de política de vivienda
- Rezago habitacional
- Impacto de la política en las ciudades

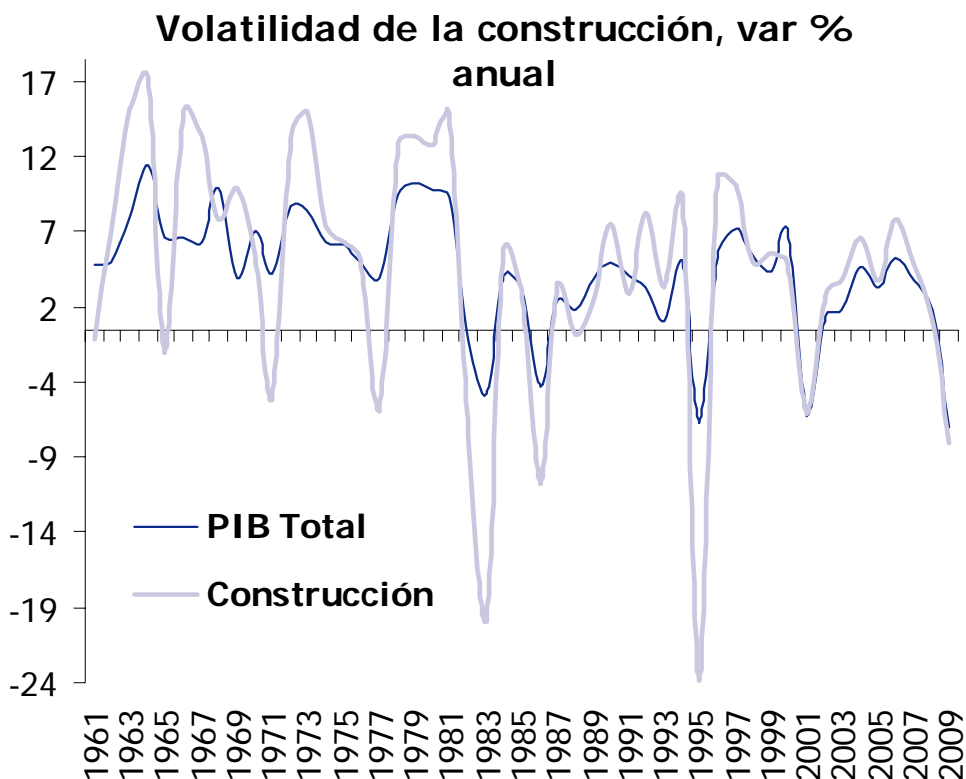
Sección III

Conclusiones

Las características de la construcción (bienes durables) y su proceso productivo explican la mayor volatilidad vs. la economía

En términos relativos, el comportamiento de la construcción en este ciclo ha sido más favorable

En el ciclo actual, la construcción estuvo más alineada con el PIB nacional



Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

	(Var. % anual)		Duración* (trimestres)
	Mayor caída PIB	Mayor caída Construcción	
2010 (e)	4.5	2.6	
2009	-6.6	-7.5	7
2001	-0.1	-5.7	4
1995	-6.2	-23.3	4
1986	-3.8	-10.3	7
1983	-4.2	-19.2	8
1977	3.4	-5.3	4
1971	3.8	-4.5	4
1930	-6.6	nd	nd
Prom.	-1.8	-9.2	5

* Trimestres transcurridos con tasas

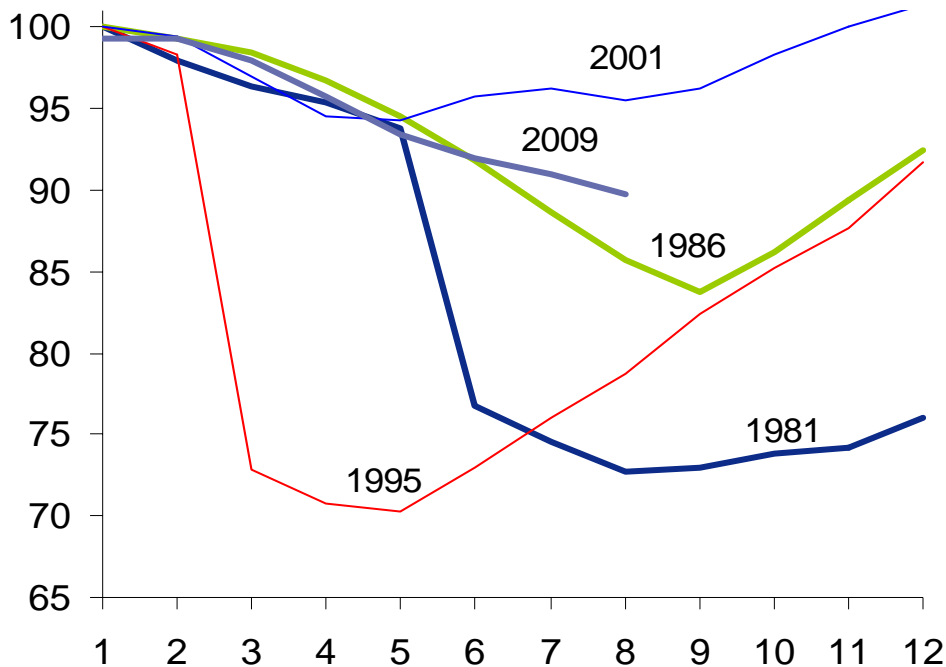
negativas de crecimiento

(e) Crecimiento Estimado

Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

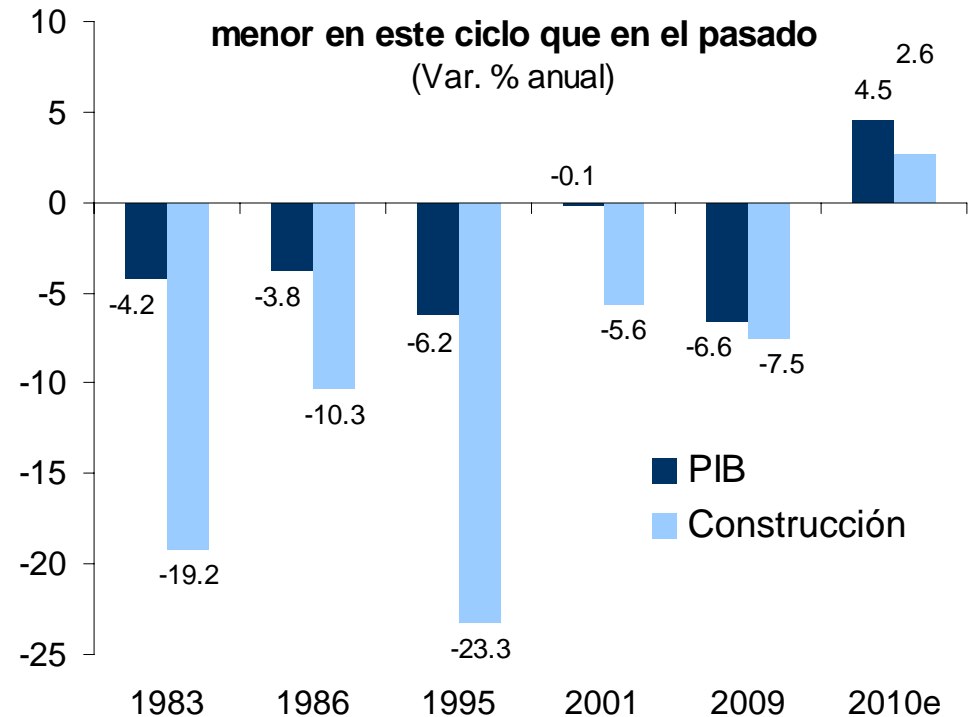
A diferencia del pasado, **la industria contó con soportes macro** (estabilidad, bajas tasas, menor impacto en el empleo), y del sector (obra pública, programas de vivienda, financiamiento a tasa fija de largo plazo, seguros de desempleo, etc)

PIB Construcción: Evolución en Diferentes Recesiones
(Máx antes de recesión = 100, trimestres)



Fuente: BBVA Research con datos de INEGI

La contracción de la construcción fue menor en este ciclo que en el pasado
(Var. % anual)

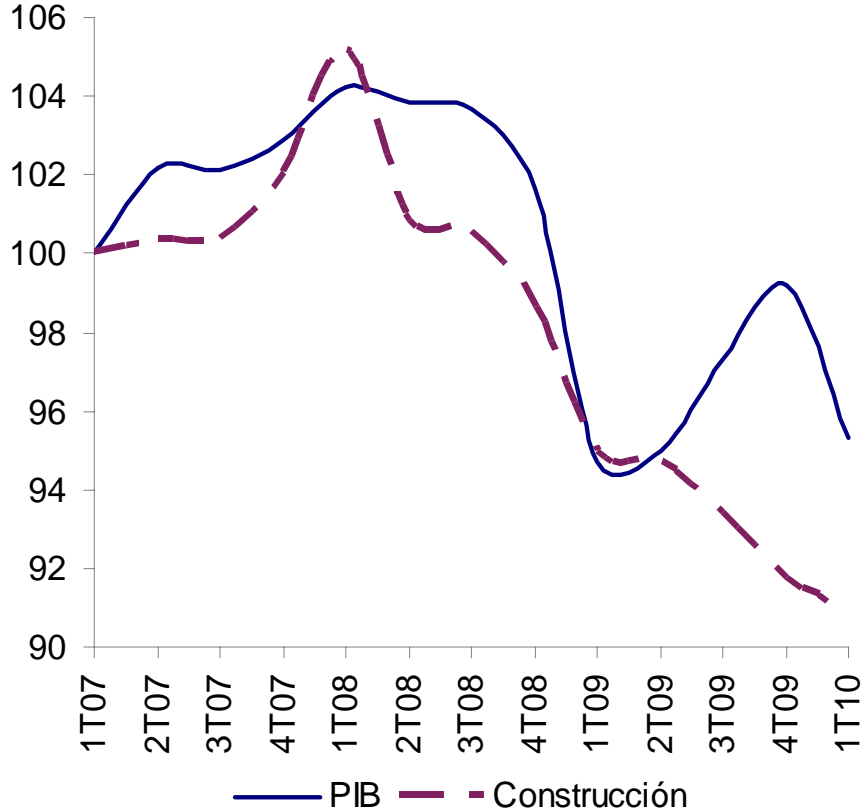


Fuente: BBVA Research con datos de INEGI

La construcción va rezagada respecto a la economía

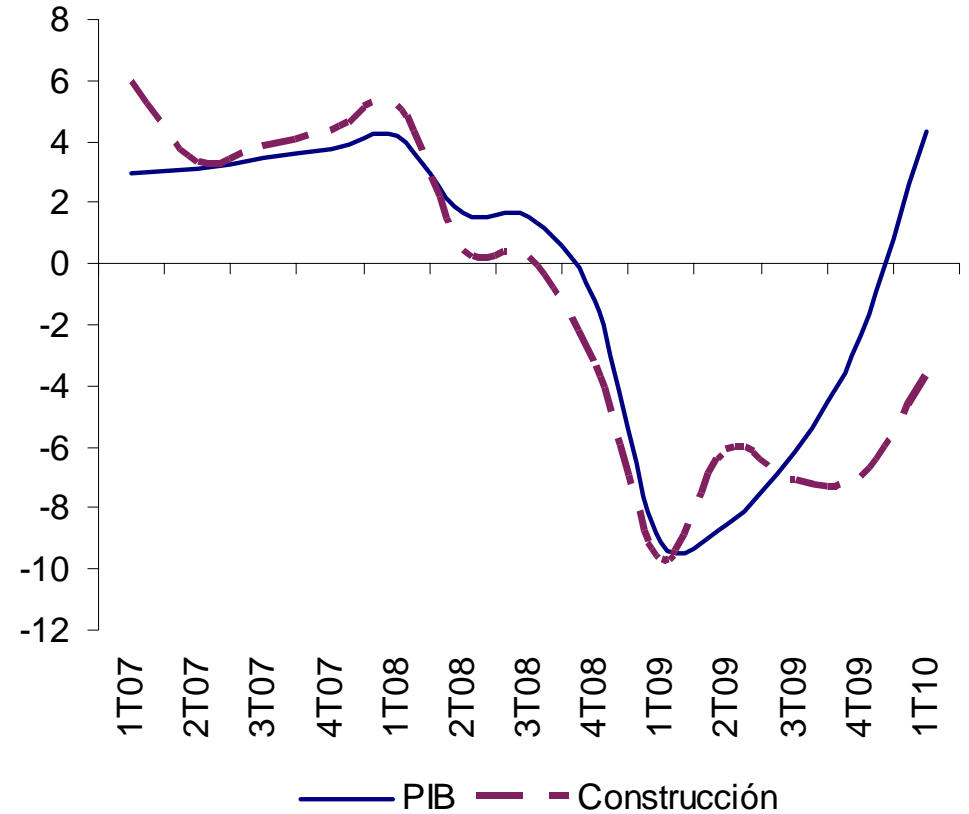
El sector, con una caída más significativa que la del resto de la economía, y con una **recuperación más gradual**

La construcción muestra fragilidad,
Índice 1T07=100



Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

La construcción se recupera con rezago,
(Var % anual)

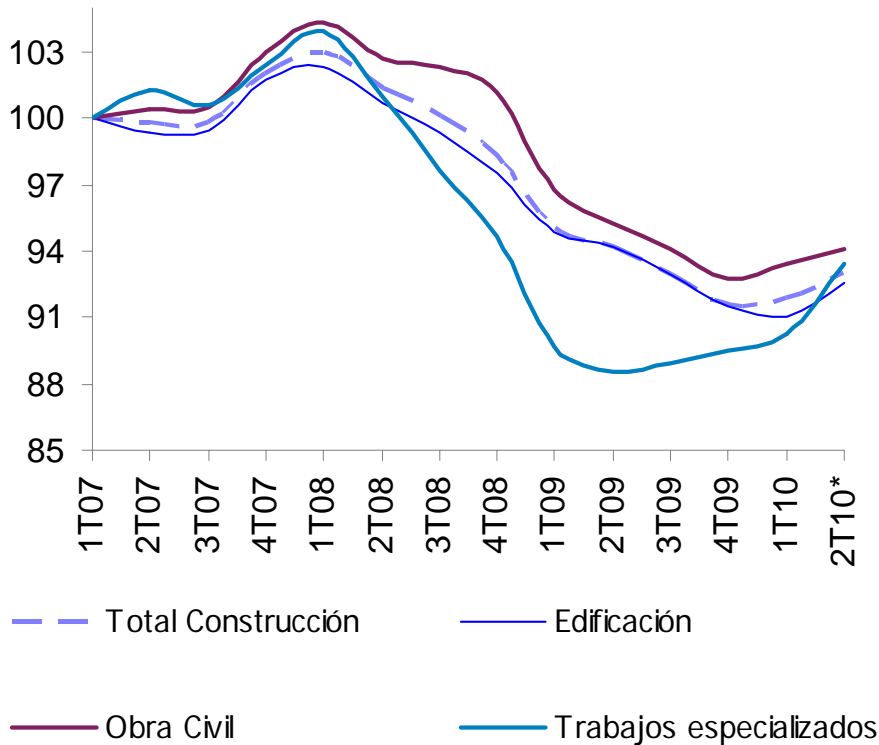


Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

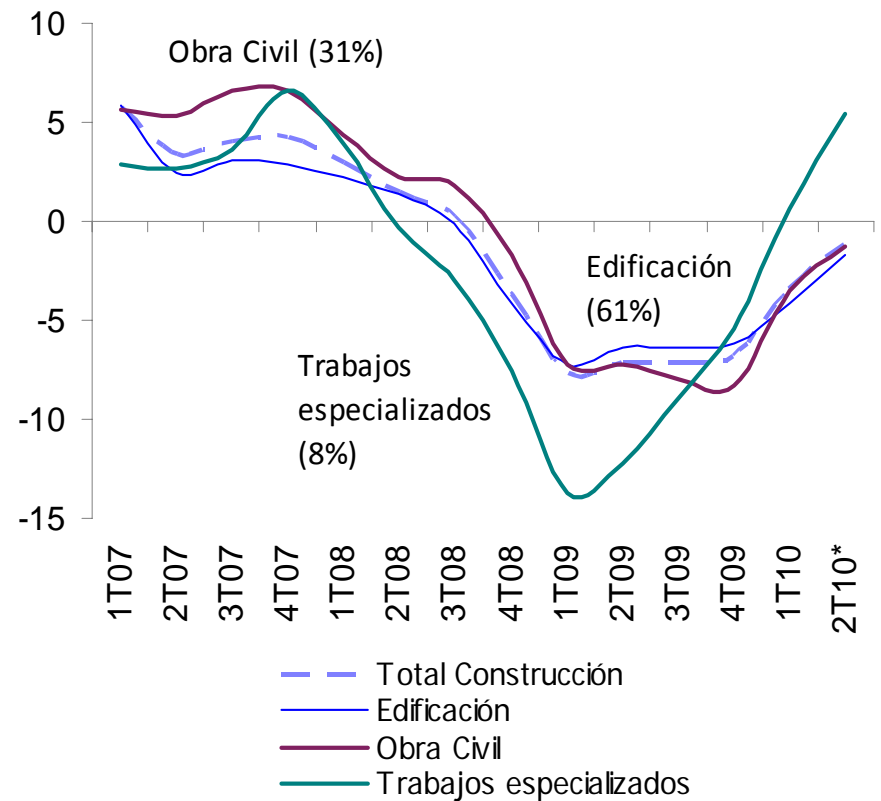
Aunque en términos de variación anual, la caída se ha moderado, el volumen de producción está aún muy por debajo del máximo nivel de 2008

La edificación y la obra civil todavía no regresan a los niveles previos a la recesión

Índice 1T07=100



Los trabajos especializados se recuperan con mayor velocidad, Var % anual



*Datos a Mayo

Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

*Datos a Mayo

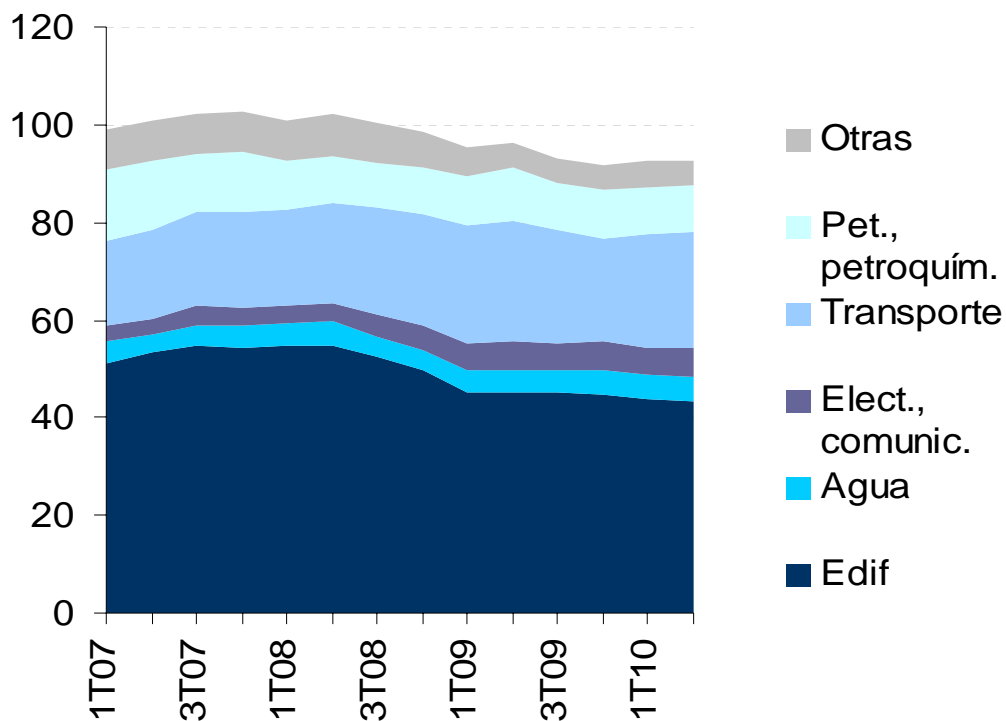
Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

Menor edificación, con fuerte impacto en el sector

La producción de la industria de la construcción se detuvo al tiempo que el PIB; las **obras de infraestructura impulsaron al sector en 2009**, pero no compensaron del todo la caída en edificación

Valor producción construcción: Índice

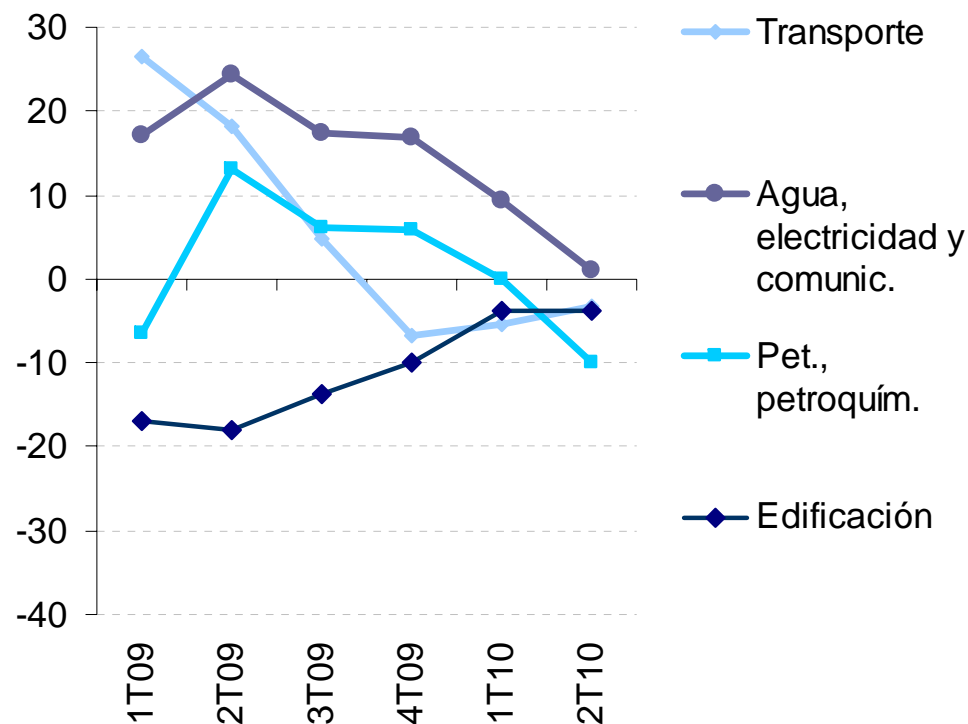
(Series desestacionalizadas, precios ctes.)



Fuente: BBVA Research con datos de INEGI

Valor producción construcción: Var. anual

(%, real)



Fuente: BBVA Research con datos de INEGI

Los resultados de mayo muestran un crecimiento en el gasto programable, y especialmente en inversión física, que pudiera acelerarse en los siguientes meses

	Mayo			Enero-Mayo		
	2009	2010	Var. % anual real	2009	2010	Var. % anual real
Total	159.2	170.0	2.8	858.8	891.4	-0.7
Programable	124.0	136.4	5.9	635.4	632.8	-4.7
Corriente	102.9	112.4	5.1	537.7	551.6	-1.8
Capital	21.0	24.0	9.6	97.7	81.2	-20.5
Inversión física	20.1	22.8	9.3	92.0	78.8	-18.1
Directa*	4.8	6.5	31.5	22.6	22.6	-4.4
Indirecta**	15.3	16.3	2.4	69.4	56.2	-22.5
Inversión financiera y otros	1.0	1.1	15.8	5.7	2.4	-60.1
Directa	0.8	0.9	-2.2	4.4	1.1	-76.6
Indirecta	0.1	0.3	150.7	1.3	1.3	-1.9
No programable	35.2	33.6	-8.2	223.3	258.6	10.8

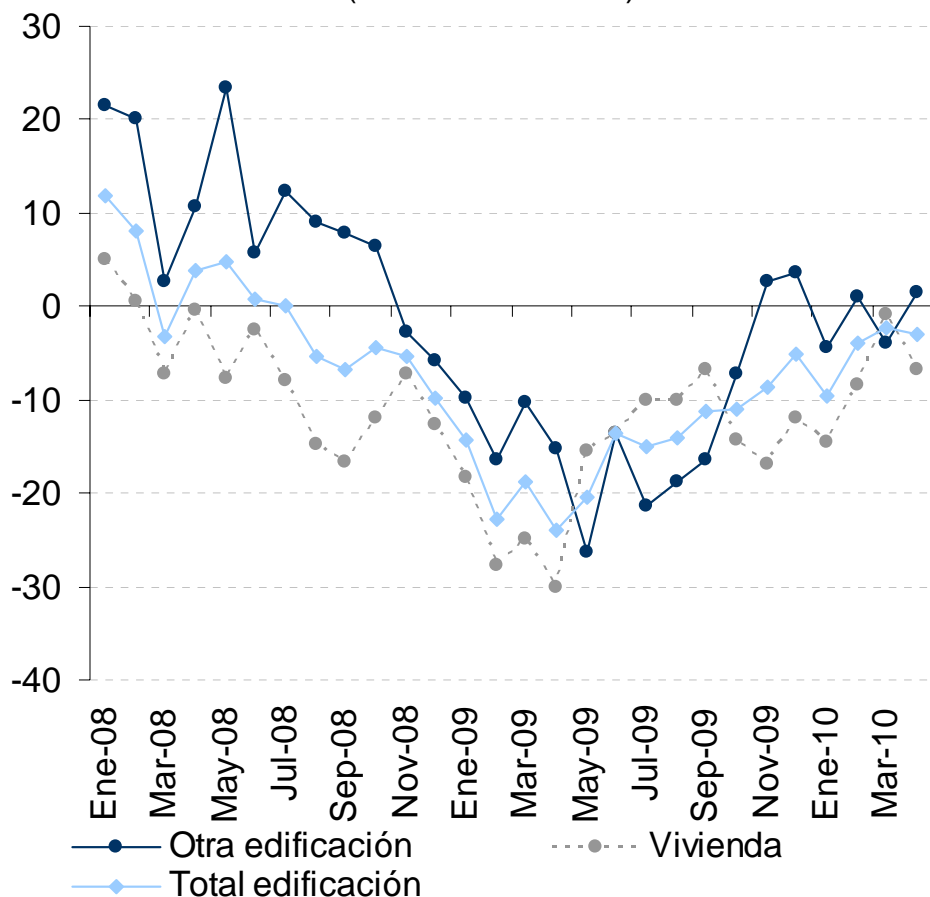
* Registra lo relacionado a dependencias y organismos del control presupuestario directo (Pemex, IMSS, CFE, ISSSTE, etc.)

** Subsidios y transferencias de entidades de control presupuestario indirecto

Fuente: BBVA Research con datos de SHCP

La edificación definirá la recuperación de la construcción; en ese proceso, la vivienda será el componente clave

Valor producción edificación: vivienda vs. otra
(Var. % anual real)



Fuente: BBVA Research con datos de INEGI

Edificación: valor de la producción
(promedio 2009)

	Part. %
Total edificación	100
Vivienda unifamiliar	39.0
Vivienda multifamiliar	16.3
Ed. comerciales y de servicios	11.6
Ed. industriales en general	9.7
Hospitales y clínicas	6.5
Ed. para oficinas y similares	5.5
Escuelas	4.5
Ed. para recreación y esparcimiento	4.3
Obras auxiliares	2.6

Fuente: BBVA Research con datos de INEGI

Las **ventas de vivienda con crecimientos en los segmentos bajos**, que han sido financiados principalmente por el Infonavit; los intermediarios privados van un tanto rezagados

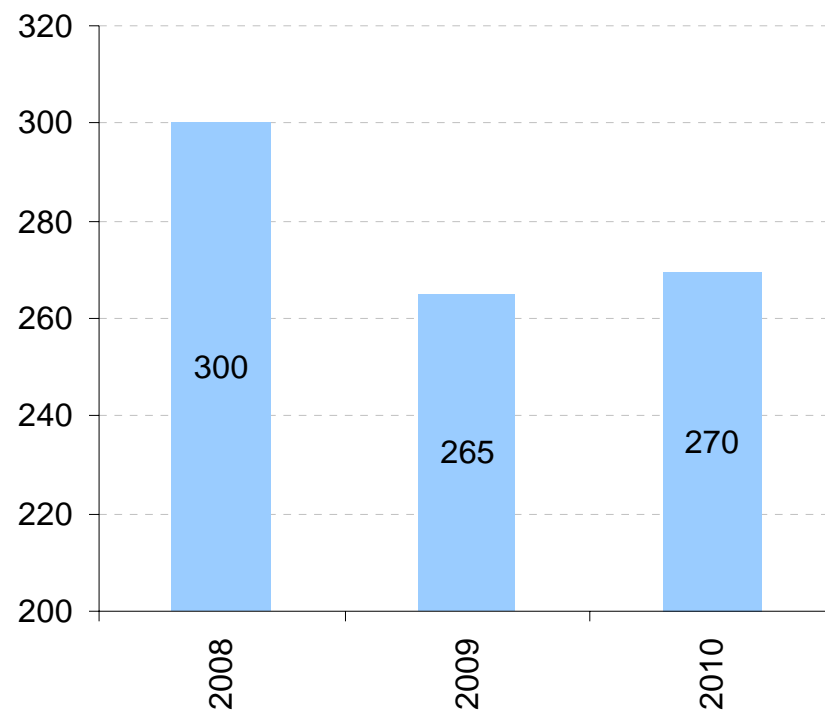
Avance del programa hipotecario (A junio, Miles de créditos y MMP)

	2009		2010		Var. % anual*	
	Créd.	Inv.	Créd.	Inv.	Créd.	Inv.
Institutos públicos	242	61	249	67	2.7	8.8
Infonavit	204	44	217	51	6.0	16.5
Fovissste	38	17	32	15	-15.6	-10.9
Intermediarios privados	46	28	36	26	-21.0	-7.9
Banca	37	25	33	25	-11.2	-0.3
Sofoles/sofomes	8	3	3	1	-64.9	-64.7
Subtotal	288	90	285	93	-1.1	3.5
Reducción	23		15			
Total	265	90	270	93	1.8	3.5

* Nominal

Fuente: BBVA Research con datos de AHM, Fovissste e Infonavit

Créditos hipotecarios* (Enero-junio, miles)



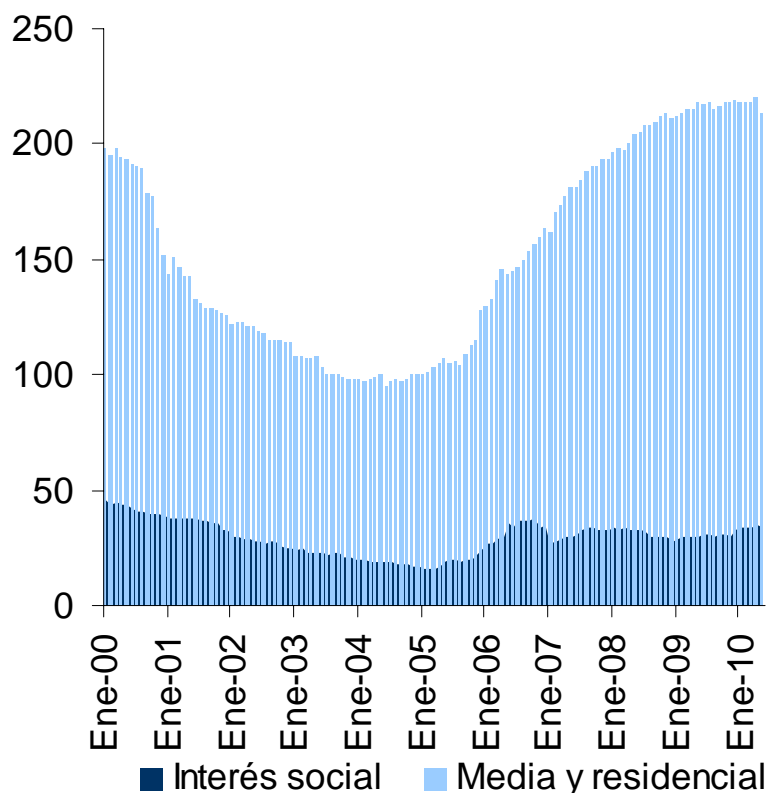
* Incluye: Infonavit, Fovissste, banca y sofoles

Fuente: BBVA Research con datos de Conavi

El crédito a la vivienda de interés social se mantuvo estable durante la crisis y ha cobrado mayor impulso a inicios de 2010

Banca Comercial: Crédito a la vivienda

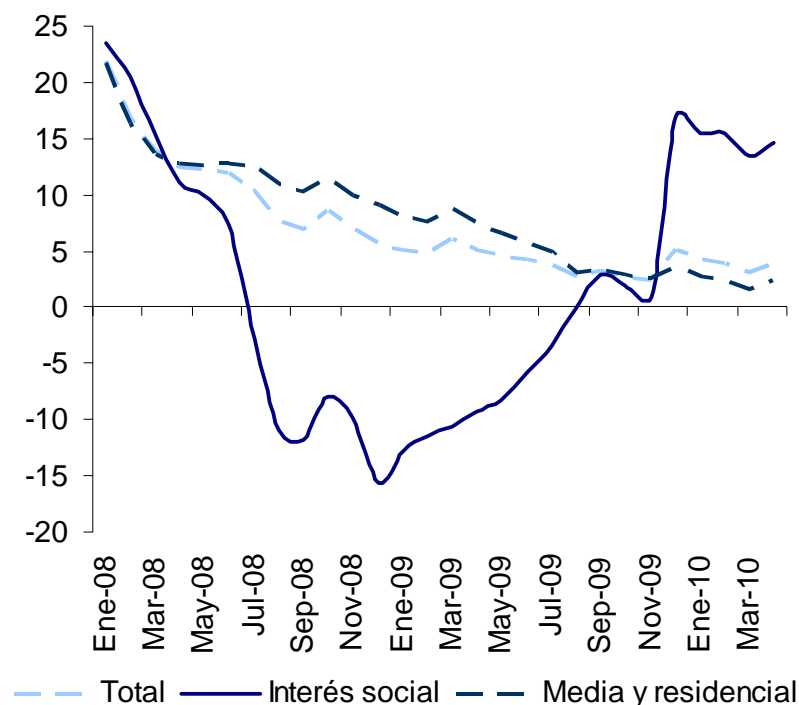
(Saldos, MMP, precios de mayo 2010)



Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

Banca Comercial: Crédito a la vivienda

(Var % anual real)

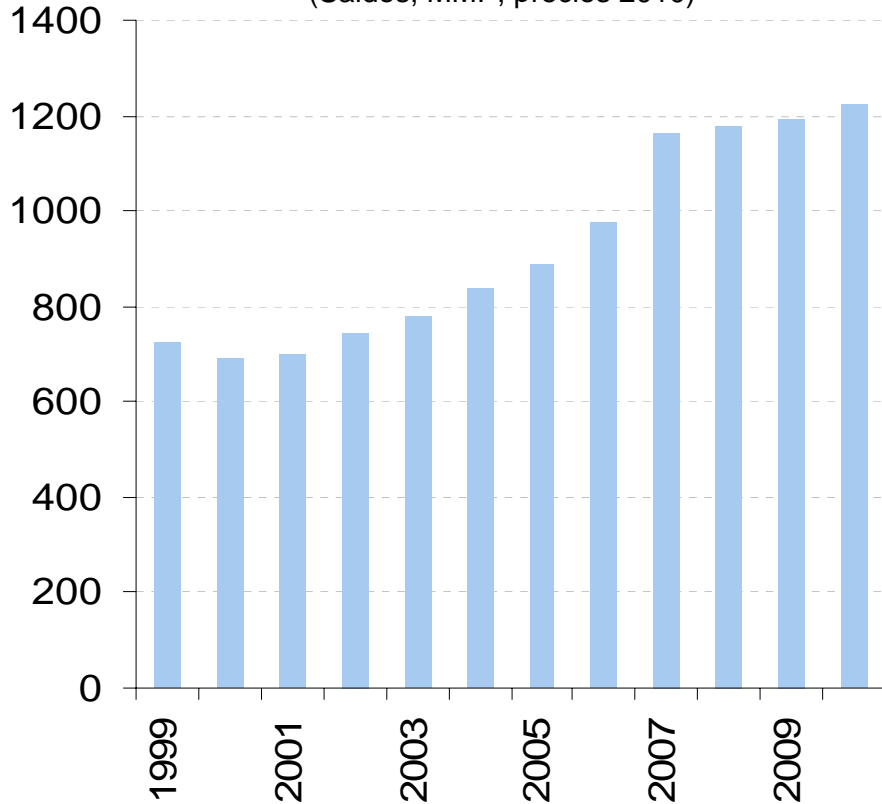


* Incluye: Infonavit, Fovissste, banca y sofoles

Fuente: BBVA Research con datos de Banxico

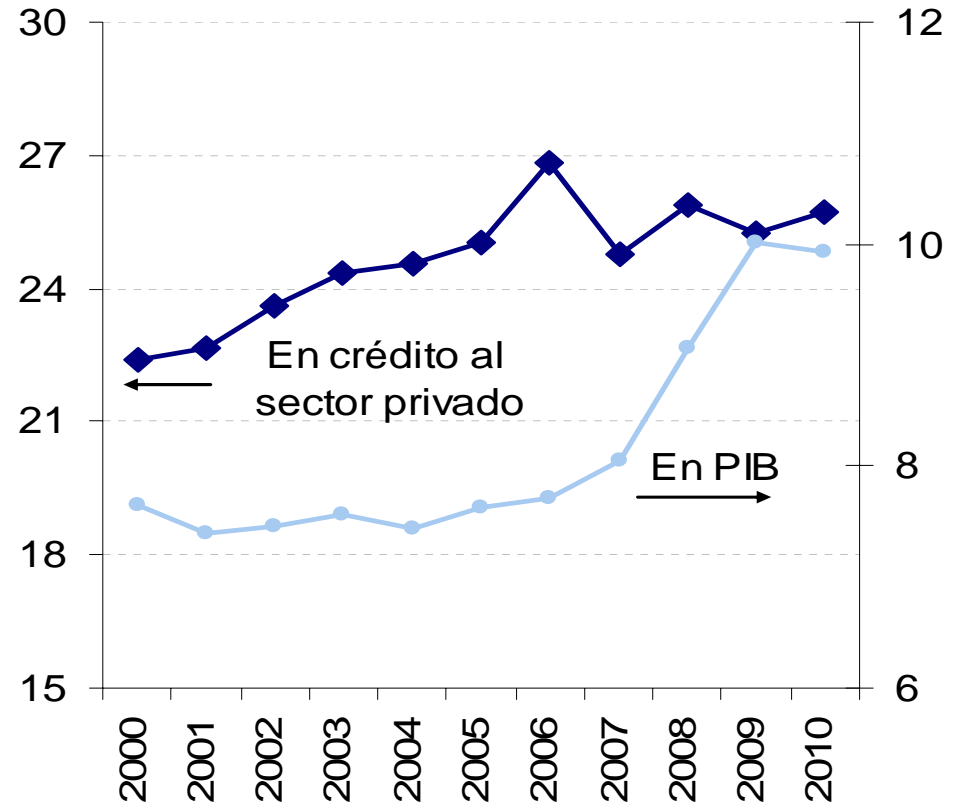
El crecimiento en el financiamiento se frenó desde 2008, pero **no redujo sus saldos**

Crédito a la vivienda: Total
(Saldos, MMP, precios 2010)



En términos relativos incluso **aumentó** respecto a 2007

Crédito a la vivienda: Participación
(%)



Factores de **oferta y demanda ayudan a explicar la evolución reciente de la industria de la vivienda**

Demanda

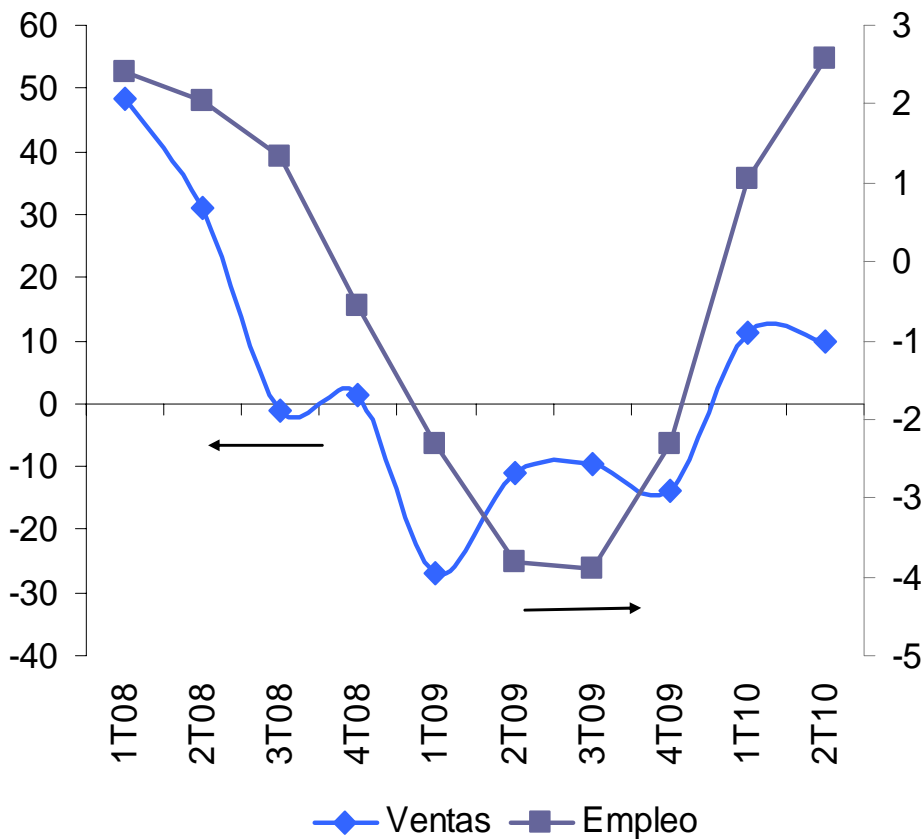
- Ciclo económico
- Volatilidad financiera
- Empleo e ingreso
- Confianza
- Programas de apoyo

Oferta

- Inventarios
- Financiamiento a constructores (crédito puente)
- Financiamiento hipotecario

La reactivación del **empleo**, condición necesaria en demanda de vivienda

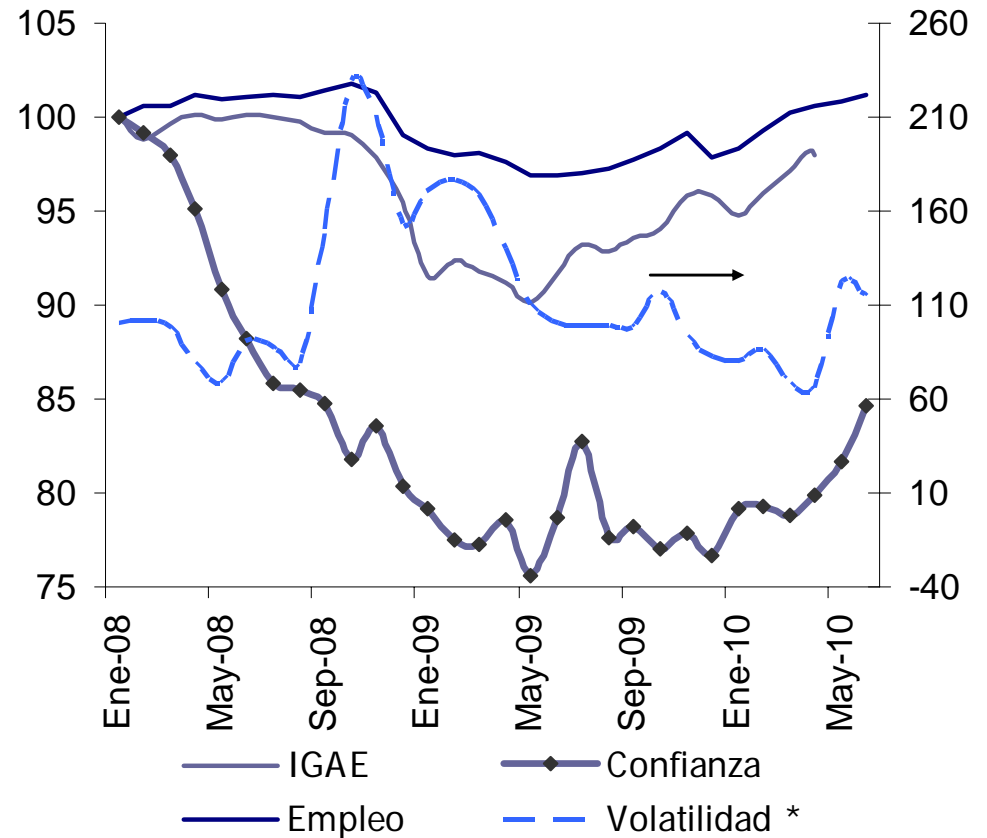
Ventas de vivienda y empleo
(Var. % anual)



Fuente: BBVA Research con datos de Conavi e IMSS

La **confianza del consumidor** se recupera gradualmente

Actividad económica y confianza del consumidor
(Indices, Ene-08=100)

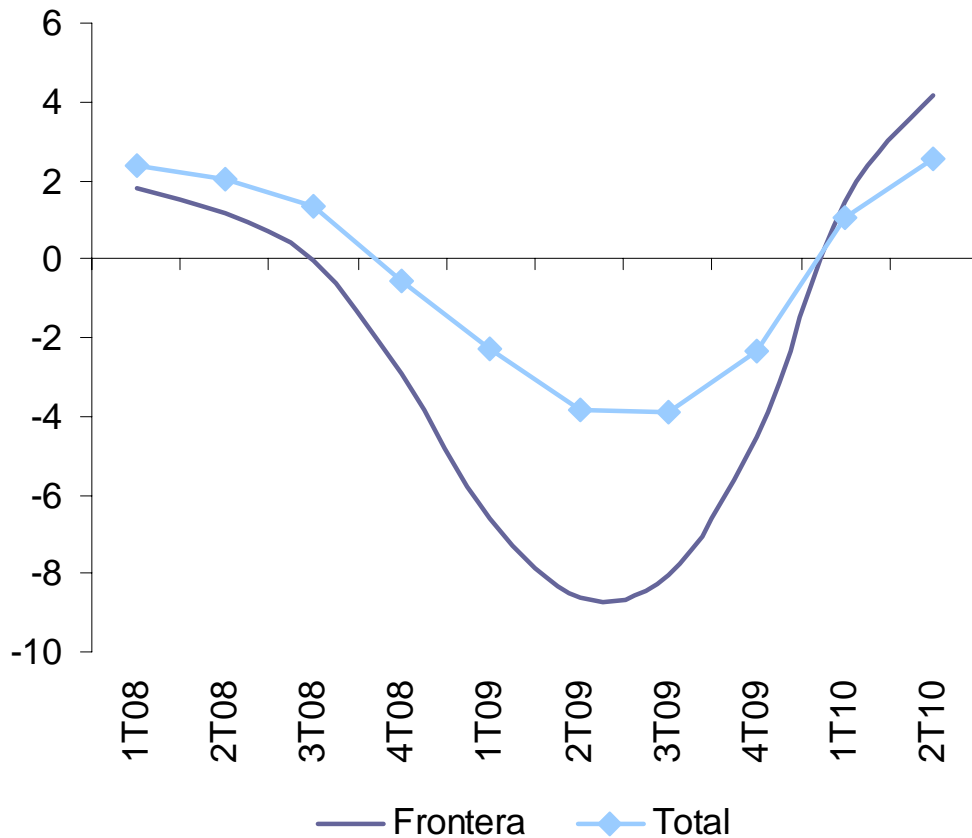


*Indice VIX

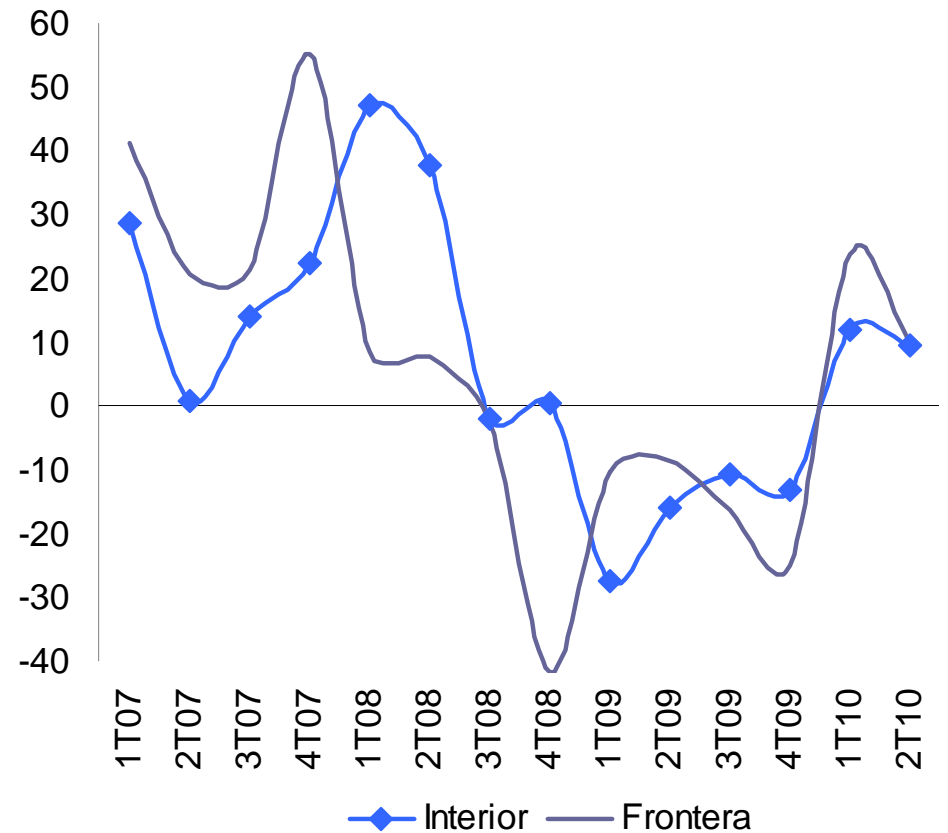
Fuente: BBVA Research con datos de Bloomberg e INEGI

El empleo se recupera con más fuerza en la frontera, y así también se observa un mejor desempeño en esta región en las ventas de vivienda

Empleo
(Var. % anual)

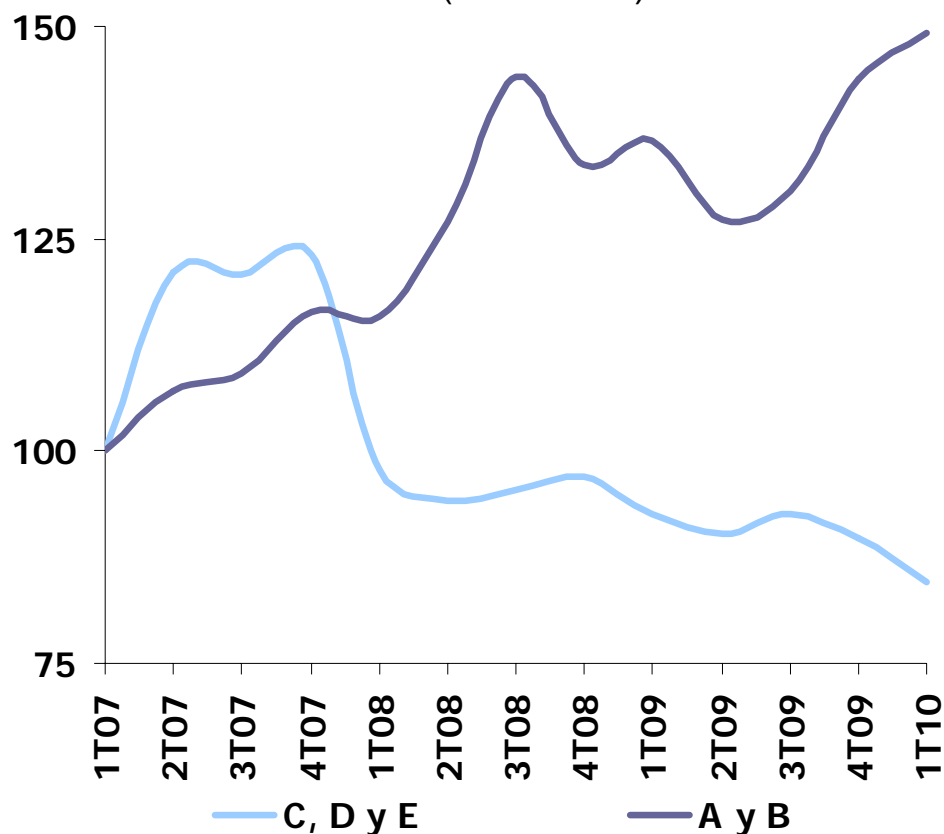


Ventas de vivienda: frontera vs. total
(Var. % anual)



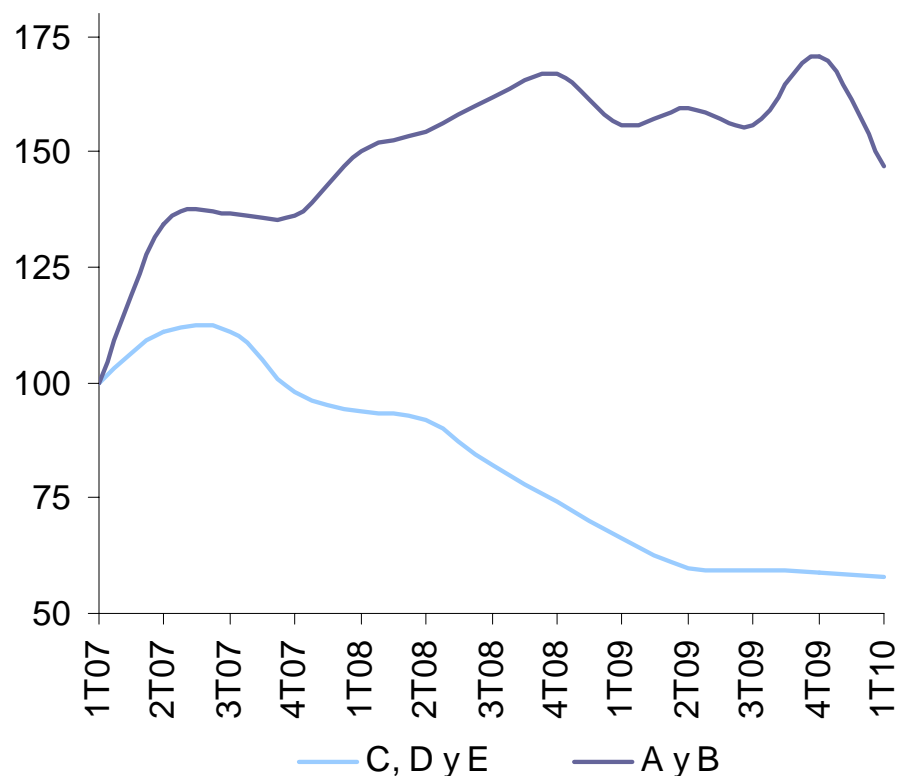
Los segmentos de alto ingreso en la frontera, muy afectados aún, por condiciones no totalmente atribuibles al ciclo económico

Ventas de vivienda: frontera
(1T07=100)



Fuente: BBVA Research con datos de Softec

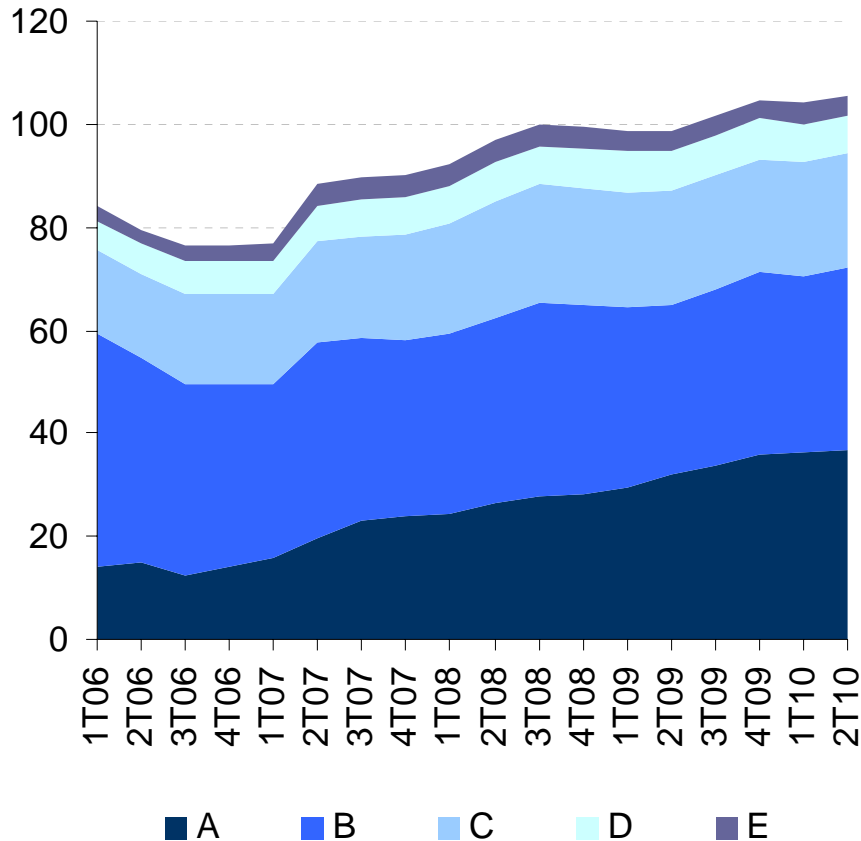
Ventas de vivienda: interior y playa
(1T07=100)



Fuente: BBVA Research con datos de Softec

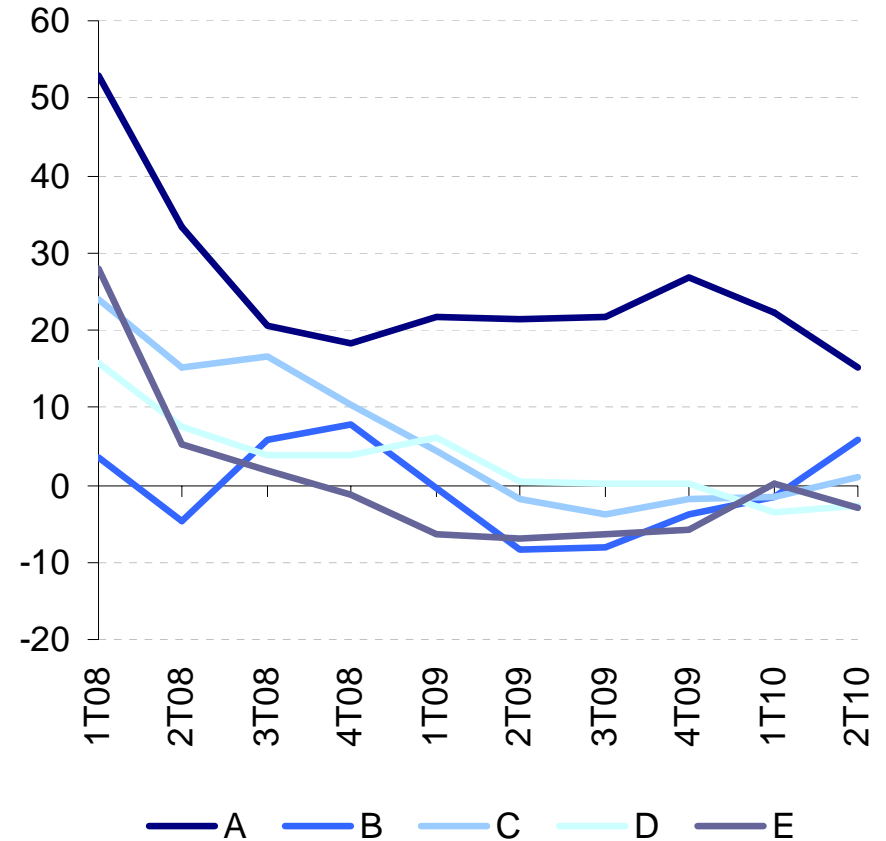
La **construcción de vivienda se frenó en 2008** y se redujo para la mayoría de los segmentos; la recuperación en 2010 ha sido gradual

Oferta de vivienda: índice de volumen
(Indice 3T08 = 100)



Fuente: BBVA Research con datos de Softec

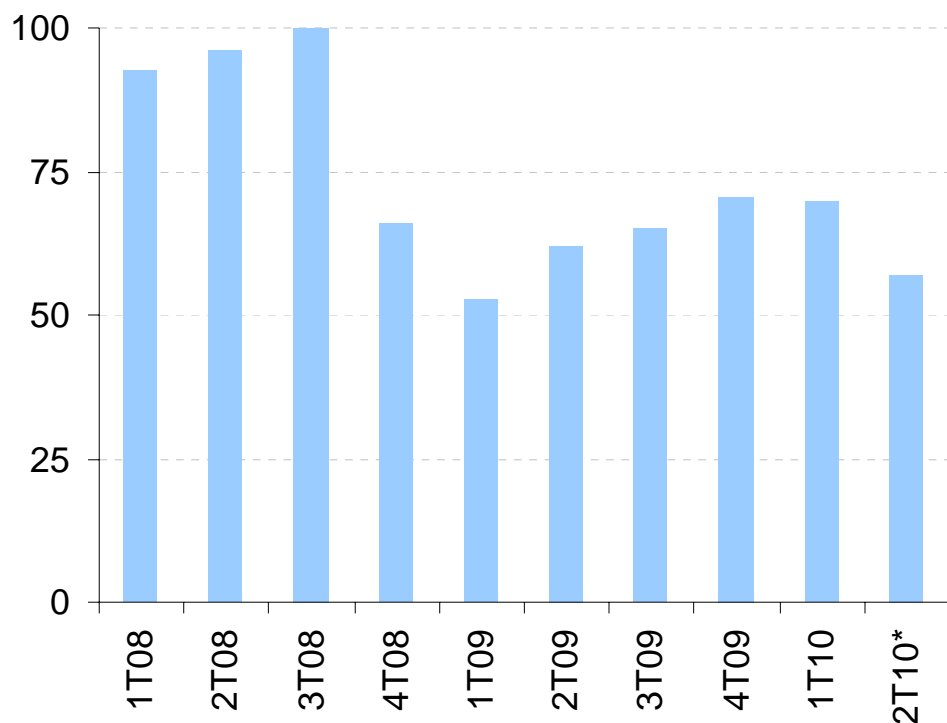
Oferta de vivienda: var. anual
(%)



Fuente: BBVA Research con datos de Softec

En 2009 la construcción de vivienda se redujo en cerca de 35%; la reactivación, con fuerte impulso al inicio de 2010, se ha moderado

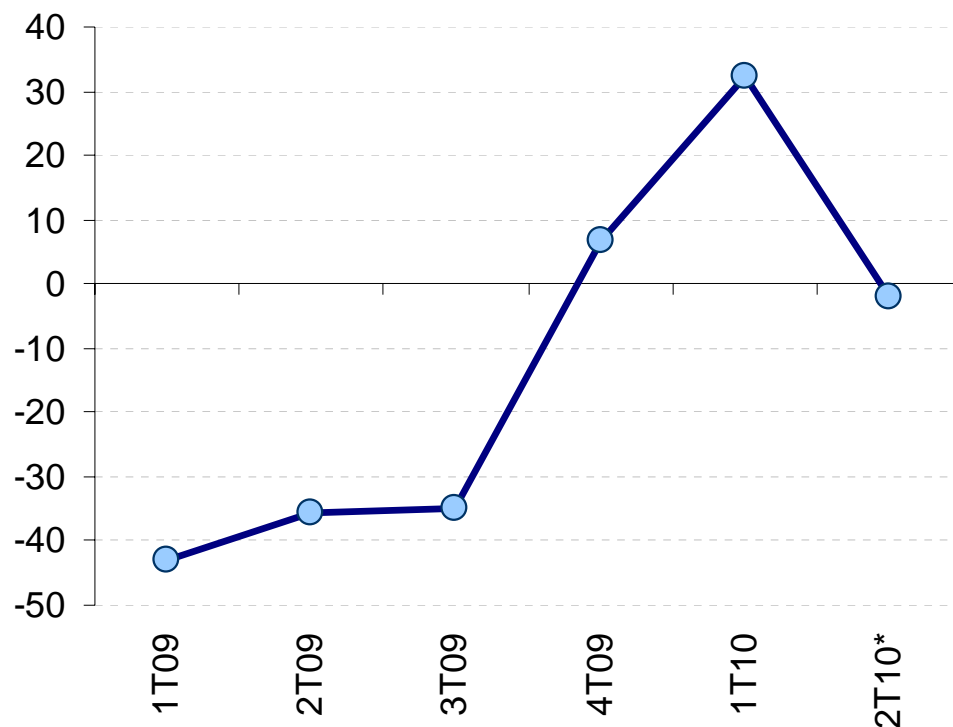
Inicios de obra: volumen de edificación
(Indice 3T=100)



* Cifras a mayo

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

Inicios de obra: var. anual
(%)

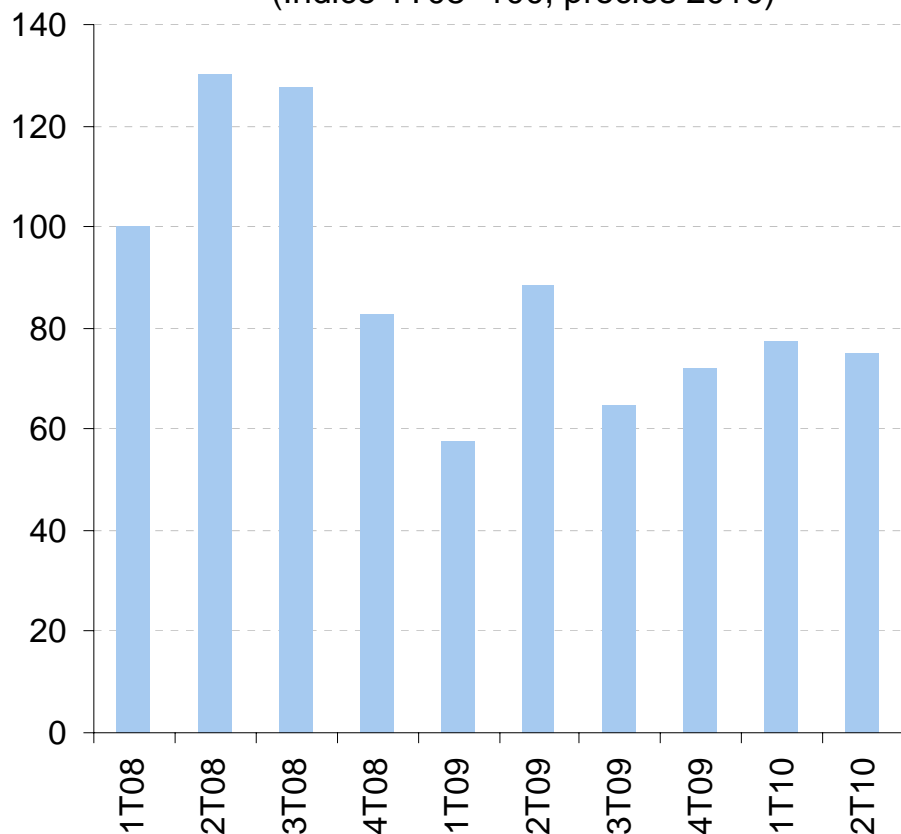


* Cifras a mayo

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit

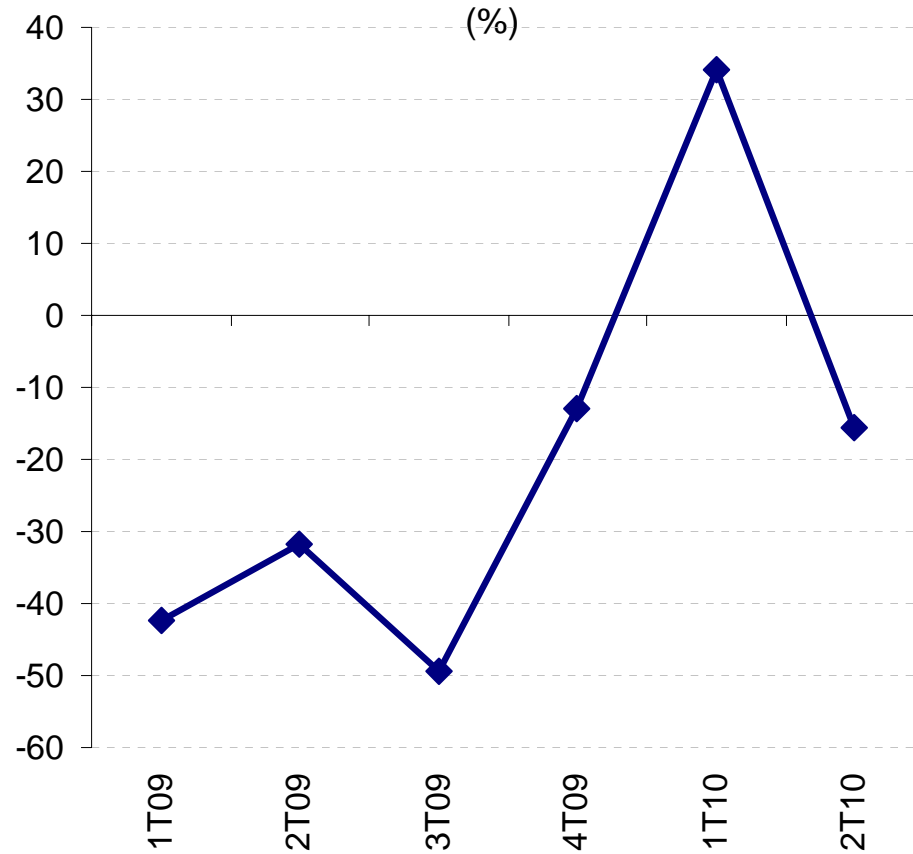
La recuperación requiere también el restablecimiento del financiamiento a constructores y las colocaciones de cartera

Crédito puente: flujos trimestrales
(Indice 1T08=100, precios 2010)



Fuente: BBVA Research con información de AHM

Crédito puente: var. anual real
(%)

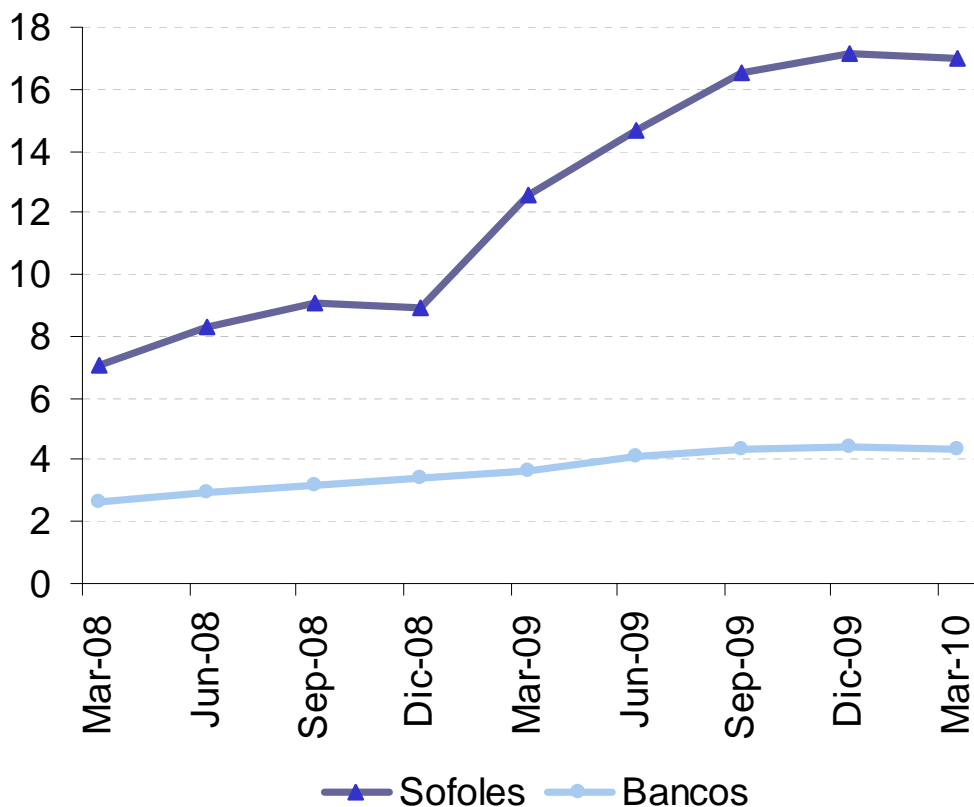


Fuente: BBVA Research con información de AHM

La cartera de las sofoles y sofomes se ha deteriorado significativamente

Se requiere definir un nuevo modelo para estos intermediarios:

Cartera vencida hipotecaria (%)



Fuente: BBVA Research con datos de AHM y AMFE

Las entidades con mayor peso en la cartera, en concurso mercantil

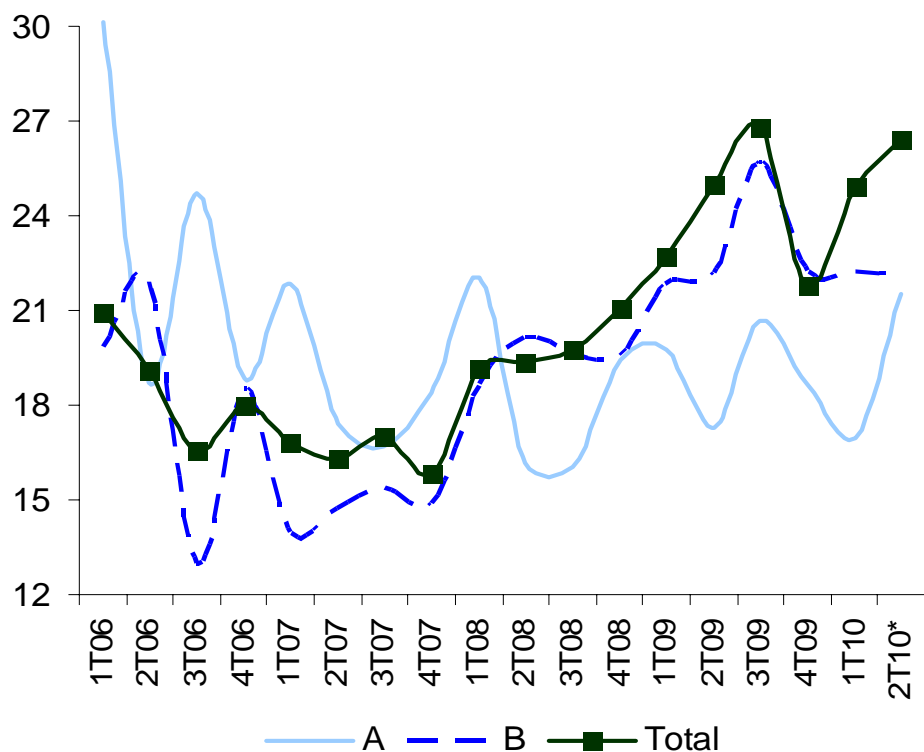
Salvo por programas de apoyo del gobierno (SHF), éstas instituciones no cuentan con acceso al financiamiento

De corto plazo puede anticiparse consolidación de la industria

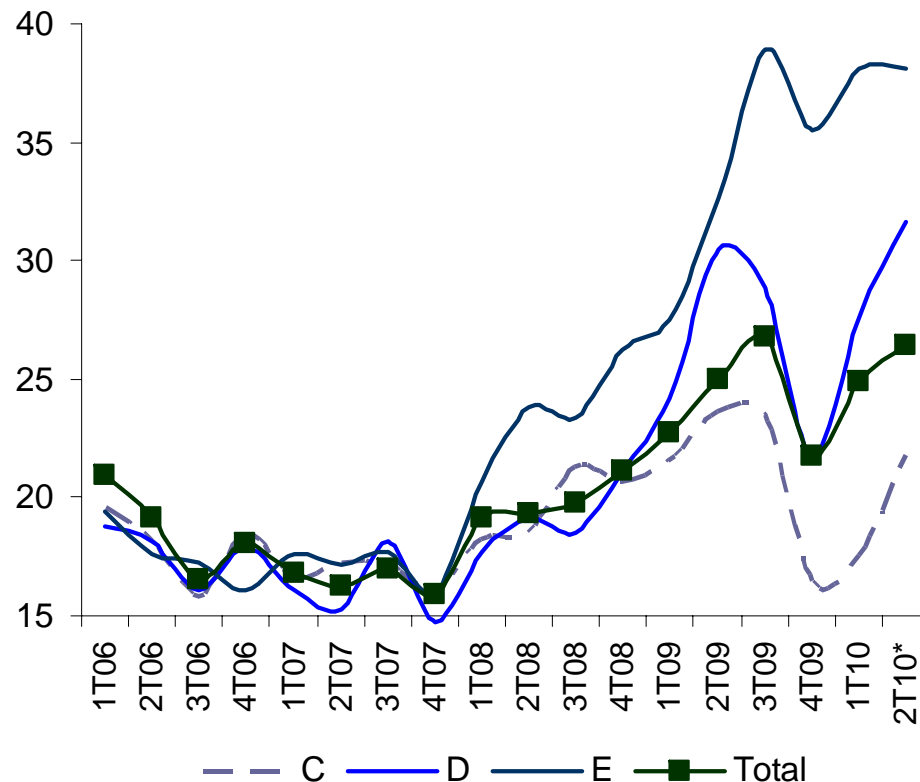
La nueva regulación deberá suprimir prácticas que puedan conducir a riesgos sistémicos, reglas uniformes, y mecanismos de financiamiento adecuados para segmentos de bajos ingresos

Los tiempos de desplazamiento se reducen gradualmente, aunque con distinta velocidad entre los distintos segmentos

Meses inventario: segmentos bajo ingreso
(Meses de venta requeridos para agotar el stock)



Meses inventario: segmentos medio y alto
(Meses de venta requeridos para agotar el stock)

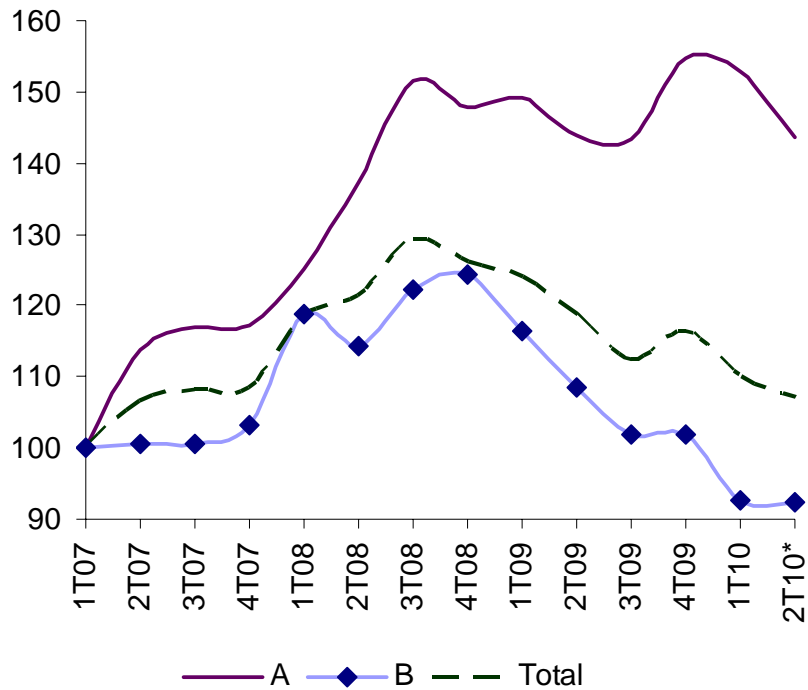


* Promedio abril-mayo

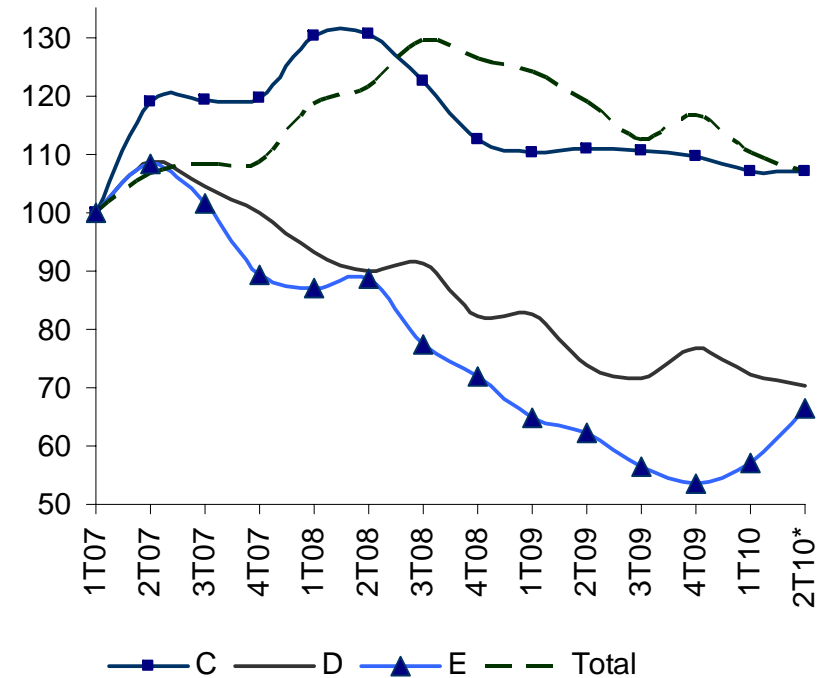
Fuente: BBVA Research con datos de Softec

Las ventas se han estabilizado en todos los segmentos, con cierto repunte en los más afectados por la recesión; no obstante, el impulso al sector proviene de la vivienda de interés social

Ventas de vivienda: segmentos bajos
1T07=100



Ventas de vivienda: segmentos medio y altos
Índice 1T07=100



* Promedio abril-mayo

Fuente: BBVA Research con datos de Softec

Proyecciones Económicas. Escenario base

	2009	2010(p)	2011(p)
PIB México*	-6.6	4.5	3.7
PIB Construcción México*	-7.5	2.6	4.5
<i>Edificación*</i>	-6.8	2.2	4.3
<i>Obra Civil*</i>	-8.0	2.9	4.4
<i>Const. Especializada*</i>	-10.3	4.2	6.9
Vivienda (miles de créditos individuales)	567	579	604
Inflación (fdp)	3.6	5.2	3.7
Inflación promedio	5.3	4.5	3.9
Fondeo Bancario(a)	4.5	4.5	6.0
M10 (promedio)	8.0	7.1	7.8
Tipo de cambio (b)	13.5	12.5	12.0
VARIABLES DE APOYO			
PIB EEUU*	-2.4	3.2	2.5
Inflación (promedio)	-0.3	1.6	1.8
FED (fdp)	0.2	0.2	0.9

*Variaciones anuales

(p) Preliminar

a) Fin de período

b) Fix, pesos por dólar promedio

Fuente: BBVA Research

Sección I: Coyuntura

Coyuntura:

- Entorno macroeconómico y de la construcción
- Actividad
- Financiamiento

Sección II

Temas especiales:

- Diez años de política de vivienda
- Rezago habitacional
- Impacto de la política en las ciudades

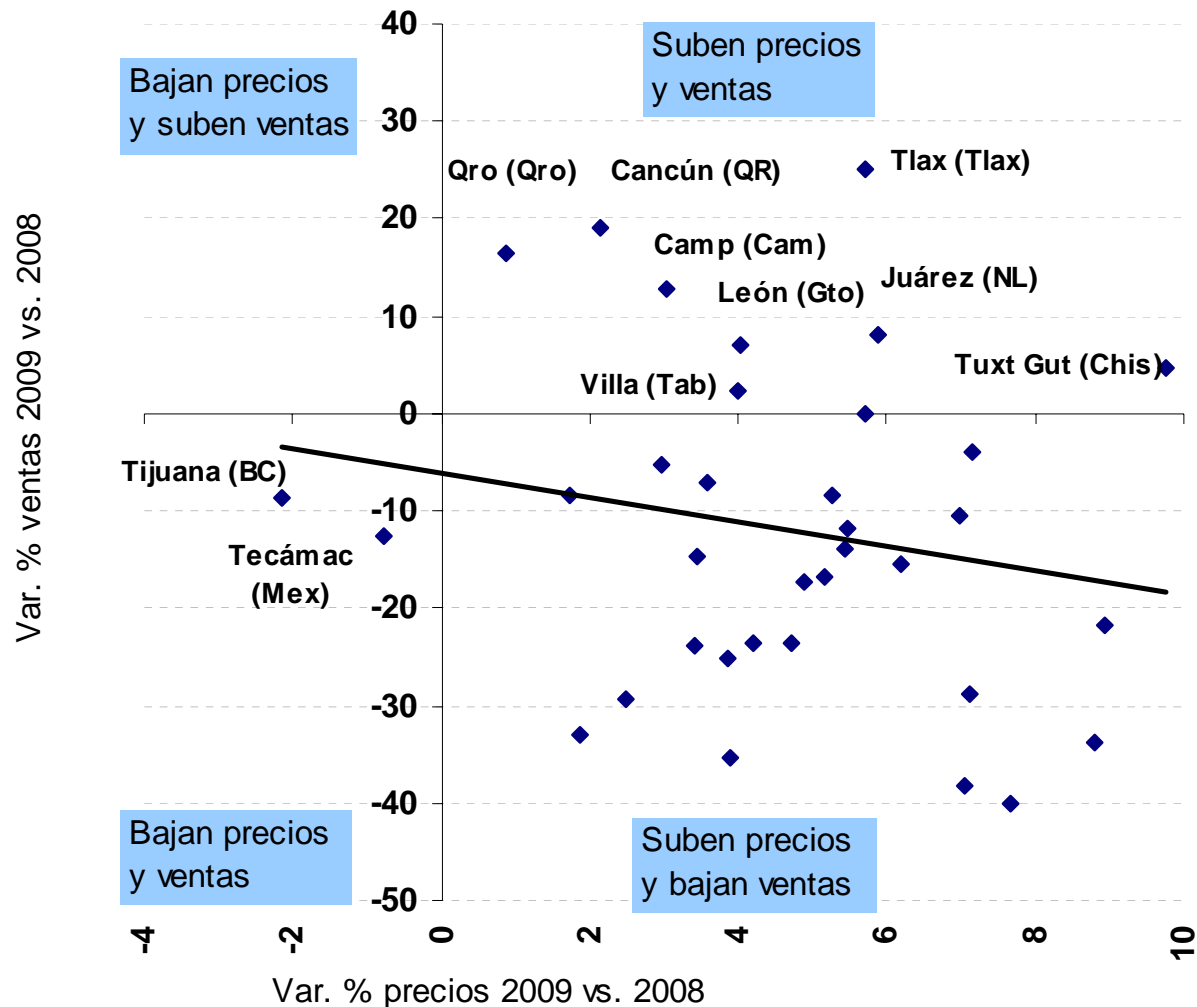
Sección III

Conclusiones

Ventas y precios de vivienda: 2009 vs. 2008

(Var. % anual)

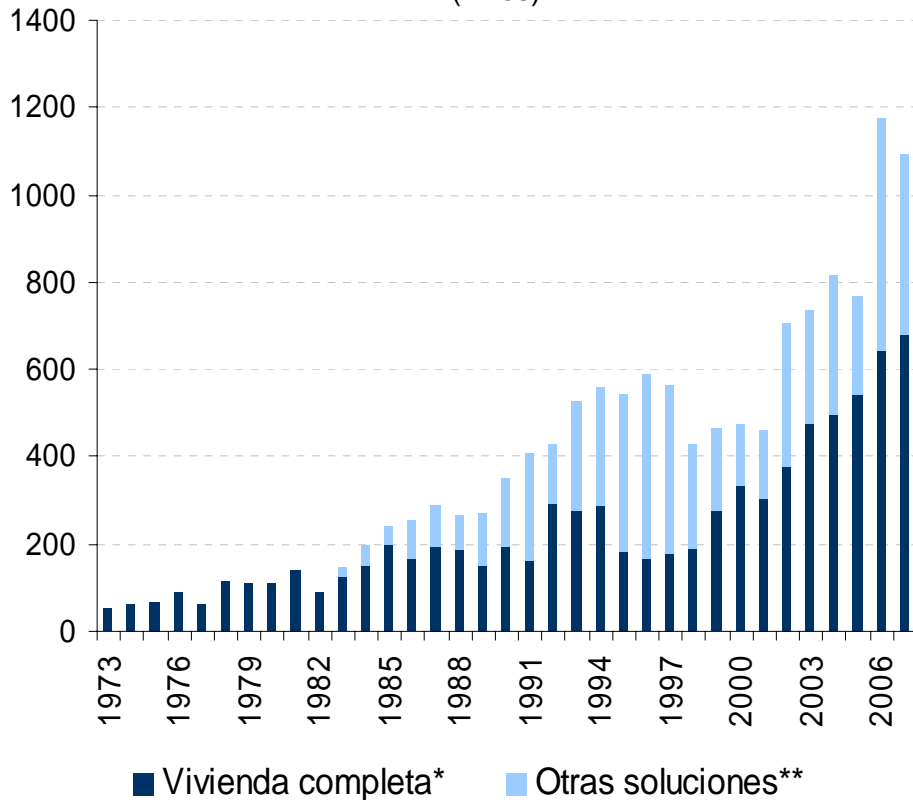
La evolución de los precios en 2009 contrasta con la caída en las ventas, y refleja algunas rigideces en el mercado



Las acciones de vivienda han crecido aceleradamente, aunque **se ha concentrado sobre todo la adquisición de vivienda completa y nueva**

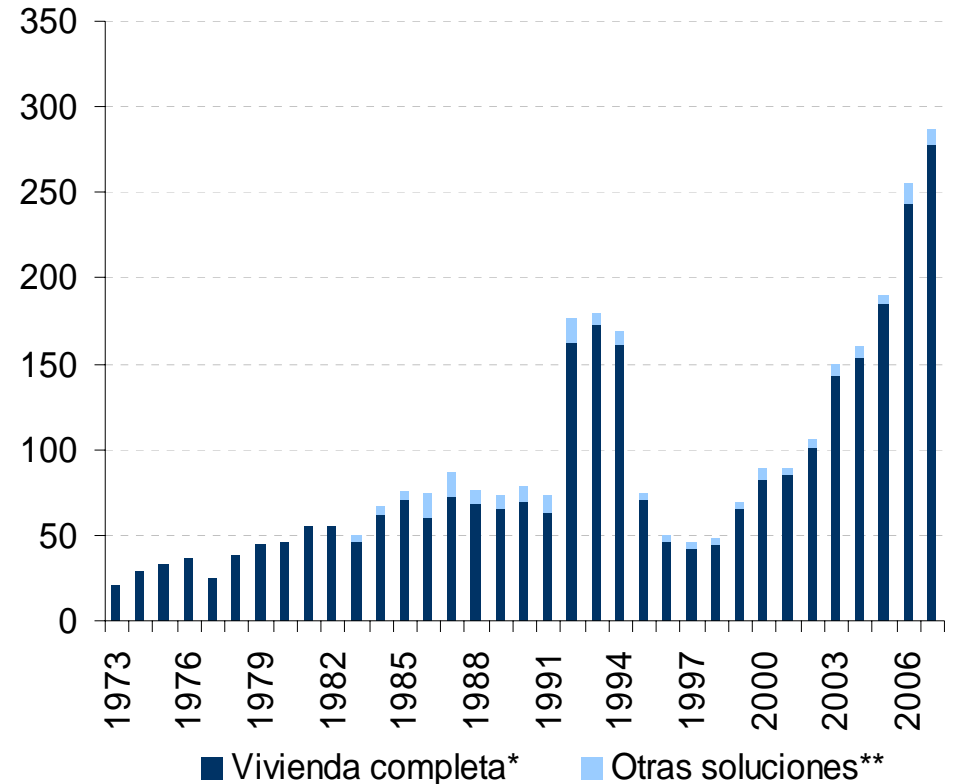
Créditos y subsidios a la vivienda

(Miles)



Inversión en vivienda

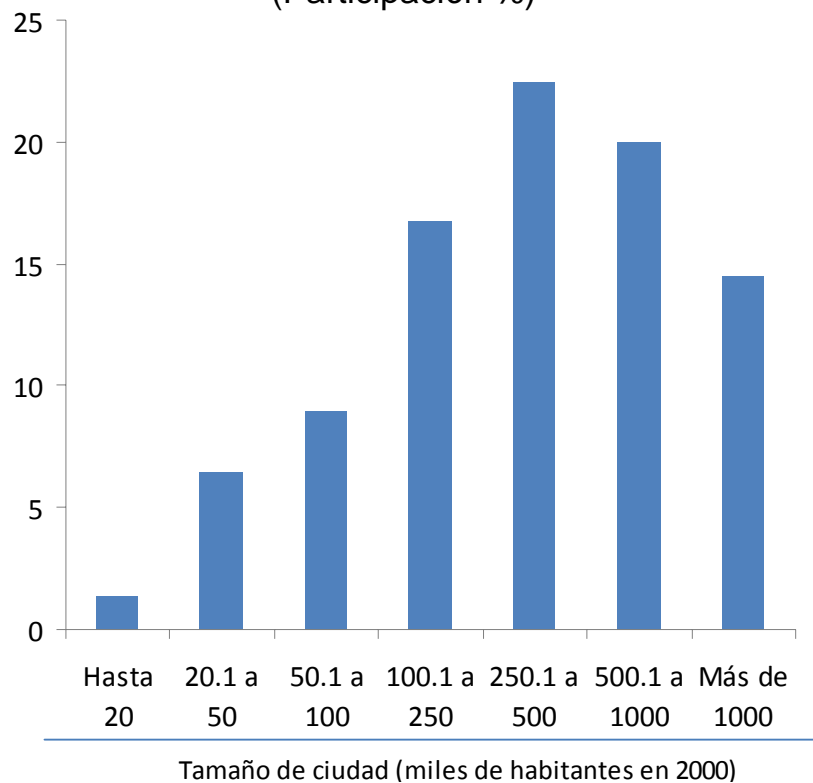
(Valor del total de créditos y subsidios, precios 2010)



Fuente: BBVA Research con datos de Conavi

La mayor parte de la **construcción**,
en ciudades de hasta 500 mil
habitantes

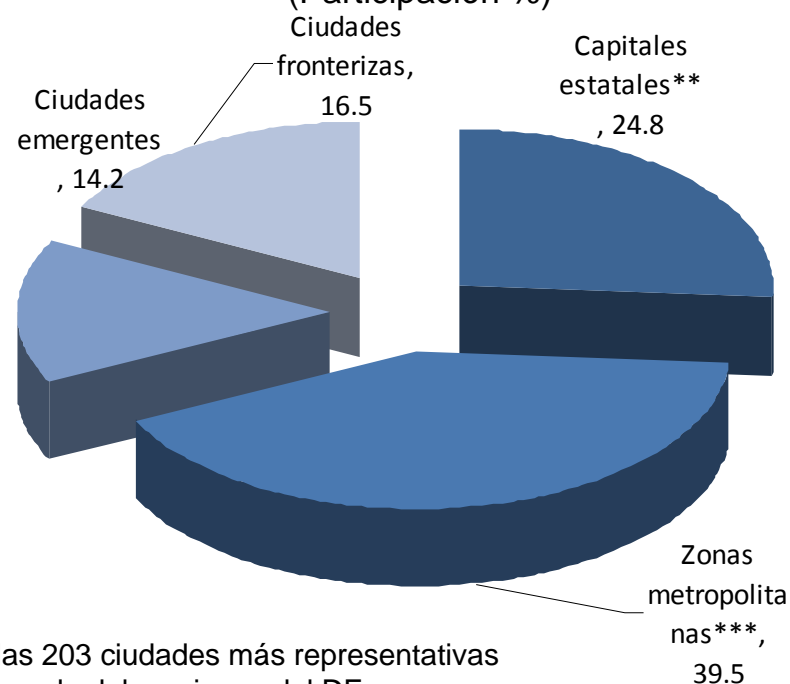
**Construcción de vivienda 2000-2009:
tamaño de ciudad**
(Participación %)



Fuente: BBVA Research con datos de Conavi

Cerca del 40% de la construcción de
vivienda, en **ciudades periféricas o
zonas metropolitanas**

**Construcción de vivienda 2000-2009:
ubicación de la ciudad**
(Participación %)



* Para las 203 ciudades más representativas

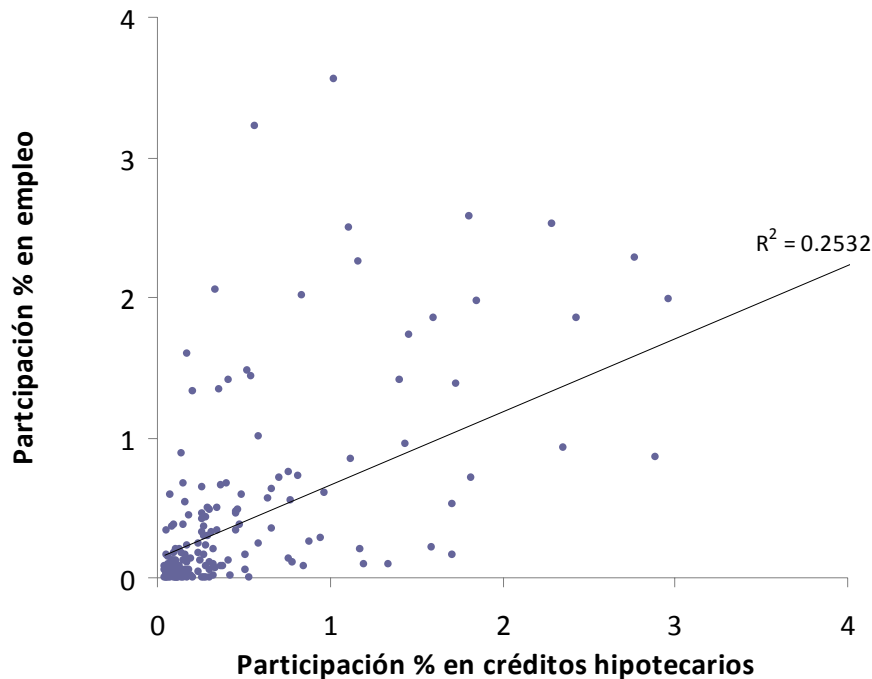
** Incluyendo delegaciones del DF

*** Municipios conurbados del Estado de México, así como ciudades en la periferia de capitales estatales y centros industriales (Guadalajara, Puebla, Monterrey, León, Cuernavaca, San Luis Potosí y Querétaro, entre otros)

Fuente: BBVA Research con datos de Conavi

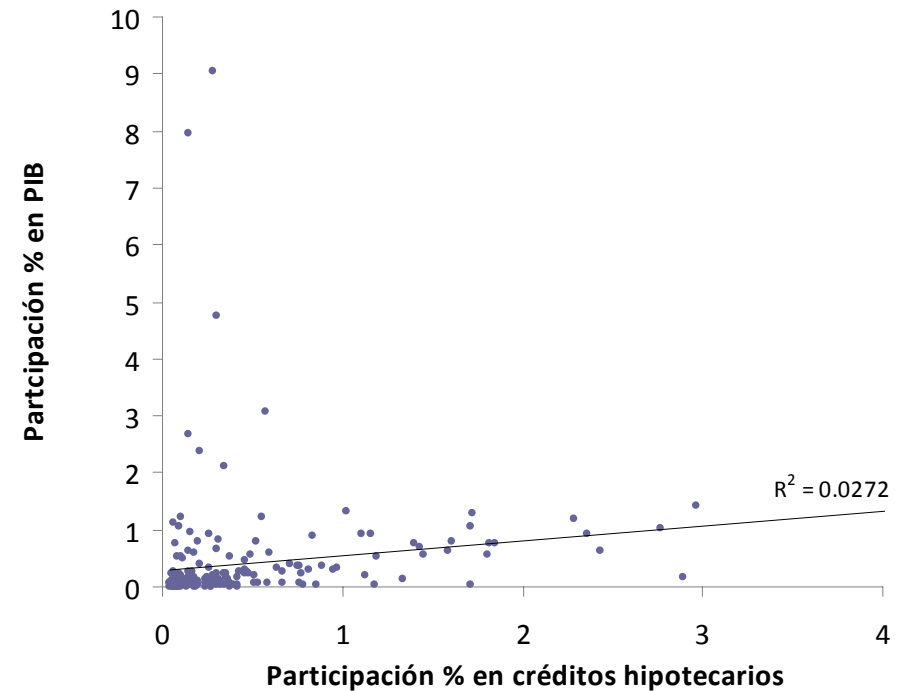
Las condiciones de demanda, (empleo y actividad económica) han tenido un impacto relativamente bajo en las **decisiones de dónde construir vivienda**; la disponibilidad de suelo parece ser más importante

Empleo vs. construcción de vivienda
(Participación %)



Nota: la gráfica compara el empleo generado en el periodo 2000-2008 y la construcción de vivienda en el periodo 2001-2009, para las 200 ciudades donde se otorgó el 95% de los créditos de Infonavit

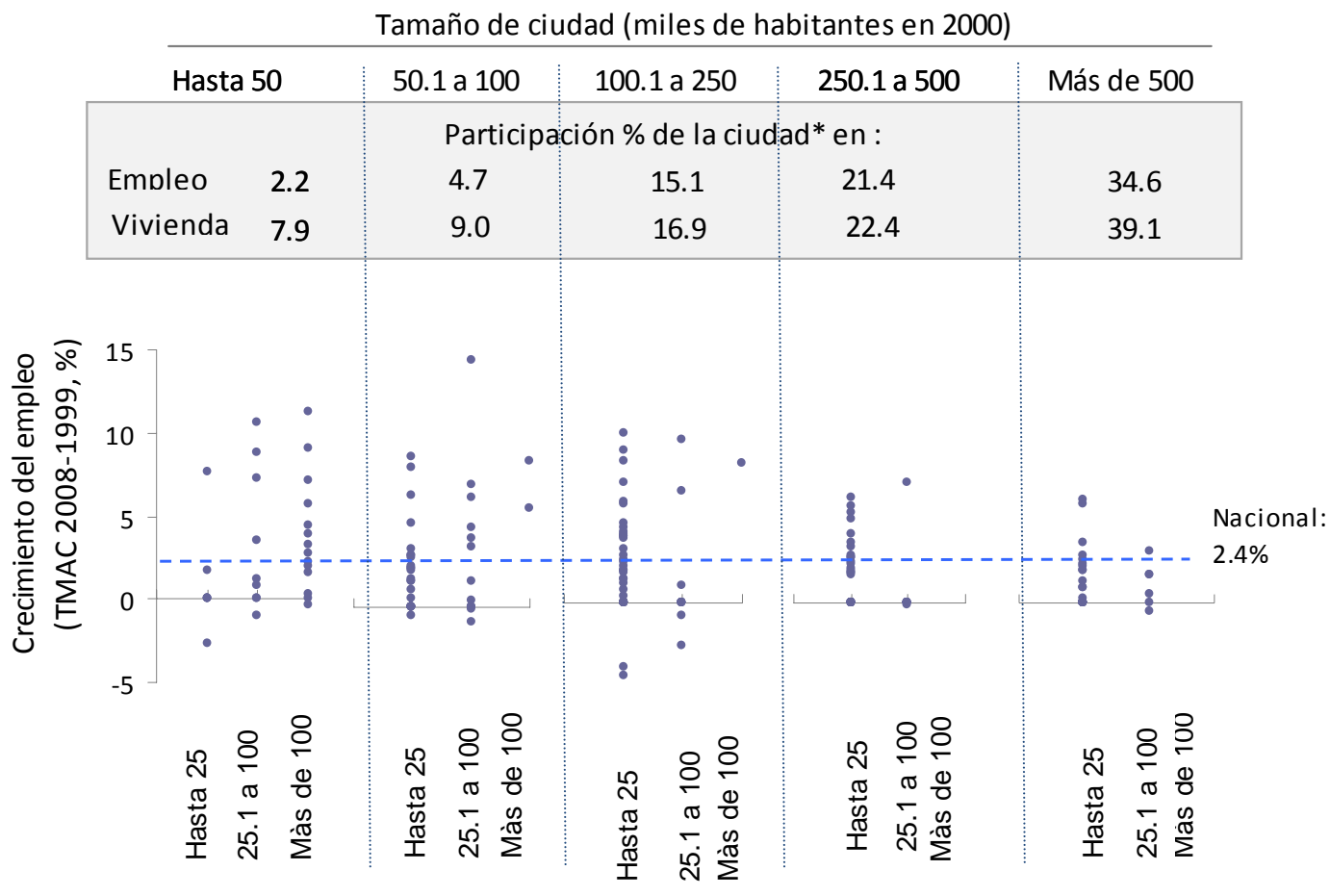
PIB vs. construcción de vivienda
(Participación %)



Nota: la gráfica compara el valor agregado a nivel municipal (según el Censo Económico 2004) y la construcción de vivienda en el periodo 2001-2009, para las 200 ciudades donde se otorgó el 95% de los créditos de Infonavit

Dinámica del empleo y crecimiento de las ciudades según su tamaño

Una alta proporción de la construcción de vivienda, en ciudades que no generan empleo; asimismo, el crecimiento en las ciudades pequeñas ha sido exponencial



Crecimiento de las viviendas en la ciudad vs. 2000 (%)

* Se refiere a la participación de la ciudad en el empleo y el número de créditos de Infonavit otorgados en la década

Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, INEGI e IMSS

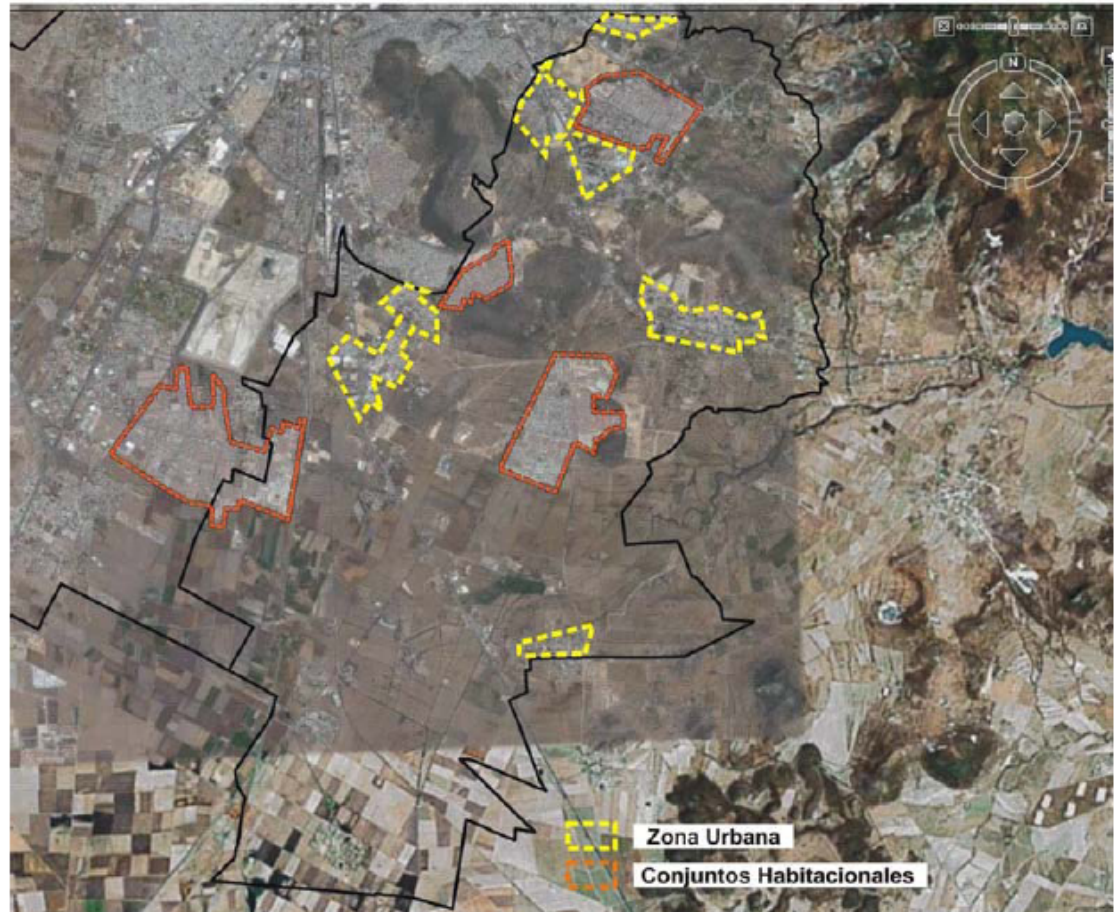
En algunos casos, el crecimiento de la vivienda ha estado totalmente aislado del área urbana

Crecimiento en vivienda, municipios seleccionados

(Var. %, 2009 vs 2000)

Tlajomulco, Jal	280
Juárez, NL	270
Huehuetoca, Méx	240
Tizayuca, Hgo	150
Mineral de la Reforma, Hgo	120
Apodaca, NL	92
Tecámac, Méx	75
Playa del Carmen, QR	61
E. Zapata, Mor	61
Escobedo, NL	52

Superficie de conjuntos habitacionales con relación al área urbana
Municipio Mineral de la Reforma, Estado de Hidalgo



Fuente: SEDESOL, 2009.

¿A cuánto asciende el rezago habitacional?

La **cuantificación del rezago depende** de cómo se defina; censos, no encuestas, deben ser la referencia para medirlo

Estimaciones del rezago habitacional (2008, Millones)

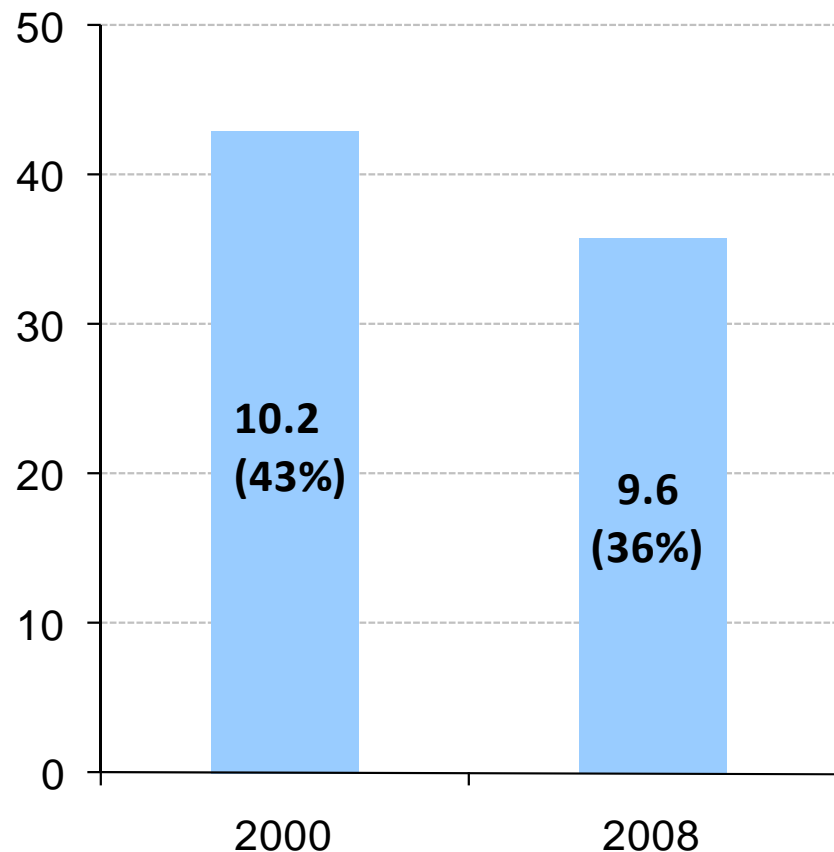
Necesidad	Institución		Institución		Institución	
	BBVA	Hog.	Conavi - SHF	Hog.	Infonavit	Hog.
Vivienda nueva	- Hogares sin vivienda	0.5	- Hogares sin vivienda	0.5	- Viviendas con más de 30 años	4.0
	- Viviendas con materiales precarios	1.1	- Viviendas con materiales precarios	1.1	- Viviendas con paredes distintas a ladrillo, tabique, bloc, piedra o concreto, o techos de palma, paja o material de desecho	2.3
Remodelación y ampliación	- Viviendas con materiales regulares	7.3	- Viviendas con materiales regulares	7.3	- Hogares en hacinamiento (4 o más residentes por dormitorio)	3.5
	- Hogares en hacinamiento (más de 2.5 resid. por cuarto)	0.6				
Total		9.6		8.9		9.8

Fuente: BBVA Research con datos de cada institución

BBVA La política de vivienda ha reducido el rezago habitacional

La política de vivienda ha contribuido a reducir el rezago habitacional

Rezago habitacional: 2008 vs. 2000
(Millones y % del total de hogares)



... y el remanente debe atenderse con soluciones alternativas, diferentes a las actuales

Rezago habitacional según tipo de necesidad
(% del total de hogares)

	2000	2008
Total	100.0	100.0
Nuevas	25.5	17.5
Remodelación y ampliación	74.5	82.5
Remodelaciones	60.7	75.8
Ampliaciones	13.9	6.7

40% del rezago se localiza en poblados de menos de 2,500 hab.

Rezago habitacional: 2008 vs. 2000

(Millones y % del total de hogares)

	2000	2008
Total	100.0	100.0
100 mil hab	30.4	31.8
Nuevas	10.7	5.2
Remodel. y ampl.	19.7	26.6
15 a 99.9 mil hab	13.1	12.3
Nuevas	1.9	1.8
Remodel. y ampl.	11.2	10.5
2.5 a 14.9 mil hab	15.8	16.4
Nuevas	2.6	3.1
Remodel. y ampl.	13.2	13.4
Hasta 2.5 mil hab	40.7	39.4
Nuevas	10.3	7.4
Remodel. y ampl.	30.4	32.0

... y el 63% no cuenta con servicios de seguridad social

Rezago habitacional según cobertura de seguridad

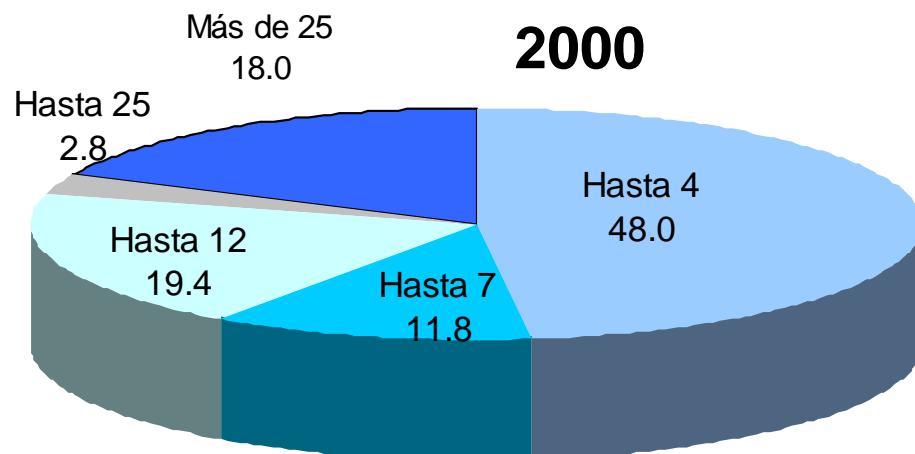
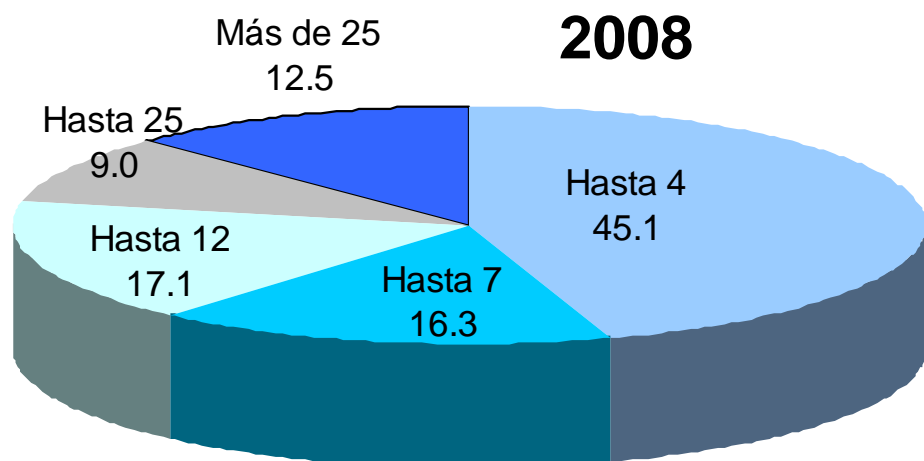
(% del total de hogares)

	2000	2008
Total	100.0	100.0
Con cobertura	16.1	37.5
Sin cobertura	83.9	62.5

Fuente: BBVA Research con datos de INEGI

Aunque con una participación menor que al inicio de la década, los **hogares con hasta 4 salarios representan la mayoría del rezago**; requieren soluciones de no más de 200 mil pesos

Rezago habitacional según nivel salarial
(Millones y % del total de hogares)



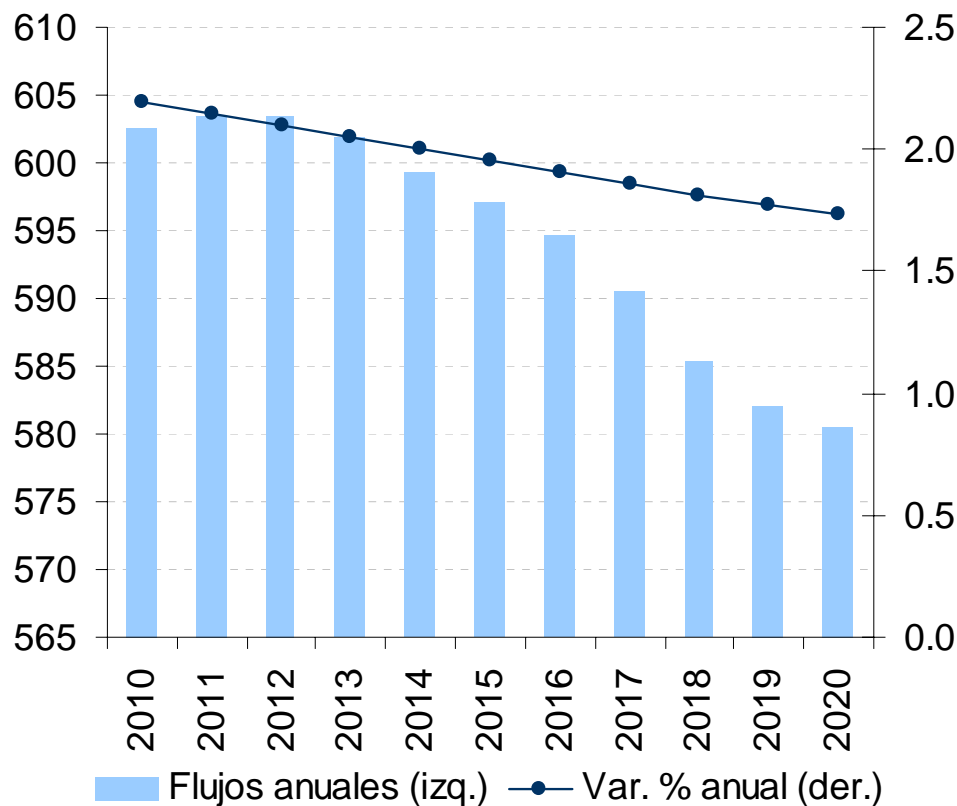
¿A qué segmento de vivienda equivale?
(miles de pesos)

- Económica: hasta 200
- Popular: hasta 320
- Tradicional: hasta 550
- Media: hasta 1,200
- Residencial: más de 1,200

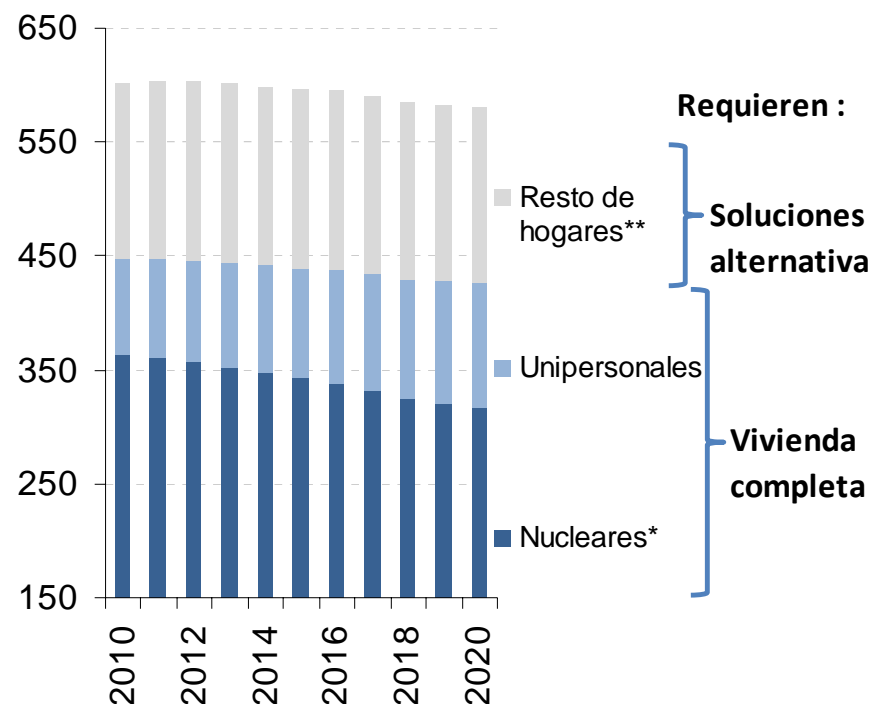
Menor rezago no implica menor demanda de vivienda

Entre hogares que requieren nueva vivienda (por rezago) y nuevos hogares, entre 2010 y 2020 la **construcción de vivienda será de 600-650 mil unidades anuales**

Formación de hogares vs. Población
(Miles)



Formación de hogares
(Miles)



*Padres e hijos

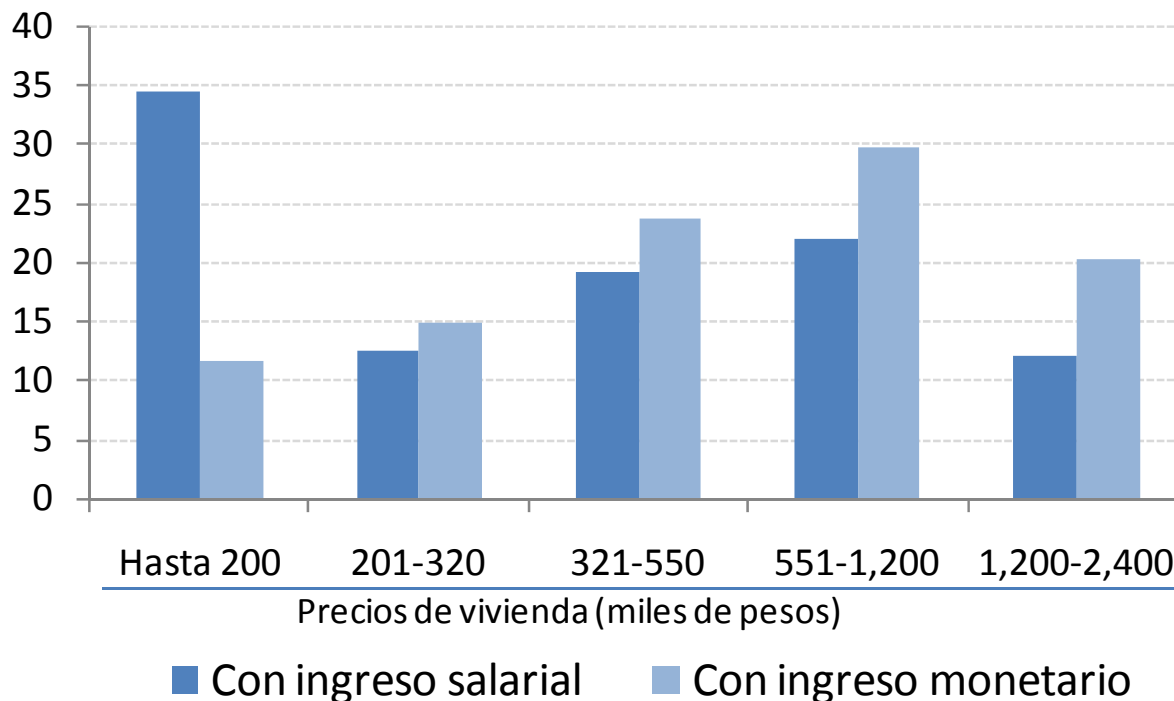
** Corresidentes, hogares extendidos, etc

Fuente: BBVA Research con datos de Conapo

Permitir ingresos adicionales al salario incrementaría el mercado sustancialmente: integrando las distintas fuentes de ingreso familiar, cerca del 25% de los hogares podrían ingresar al mercado atendido por los intermediarios privados

Vivienda potencialmente adquirible según ingreso: salarial vs. monetario

(Distribución %, total de hogares 2008)



Ejes de la iniciativa:

Fragmentar subcuenta de vivienda: 1% vivienda, 4% retiro

Facultad a Infonavit para realizar financiamiento, coberturas y garantías, con cargo al Fondo Nacional de Vivienda

Permitir afiliación a ex-trabajadores y empleados de dependencias estatales y municipales

Fortalecer facultades de fiscalización y permitir cobranza automática en cofinanciamientos

Motivación e impacto:

Anticiparse a menor demanda de vivienda de afiliados, por menor rezago habitacional

Atender nuevos mercados: trabajadores no asalariados, remodelaciones, construcción de vivienda

Reducir costo de fondeo y ampliar fuentes de financiamiento: emisión de bonos cubiertos y colocación de deuda y cartera en la Siefore

Reducir tiempos de recuperación de cartera y créditos vencidos

Nuevas oportunidades de ingresos, mediante convenios con instituciones bancarias para cobranza de créditos cofinanciados

Sección I: Coyuntura

Coyuntura:

- Entorno macroeconómico y de la construcción
- Actividad
- Financiamiento

Sección II

Temas especiales:

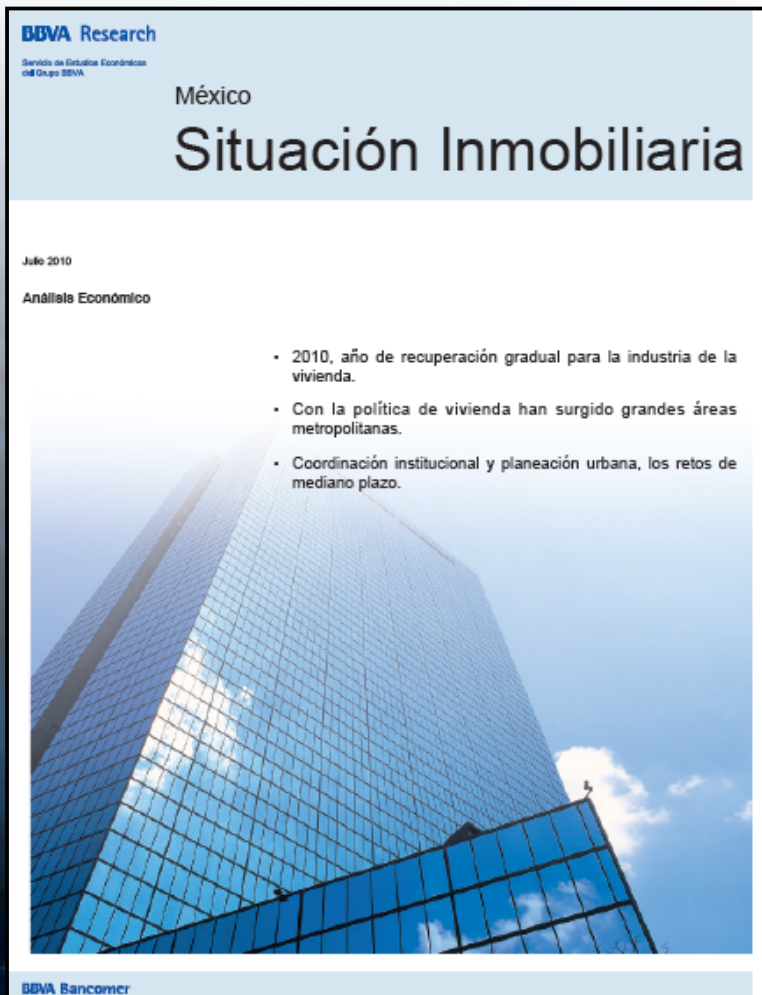
- Diez años de política de vivienda
- Rezago habitacional
- Impacto de la política en las ciudades

Sección III

Conclusiones

- 1. El impacto de la recesión económica sobre la industria de la construcción fue menos severo en este ciclo que en el pasado; estabilidad macroeconómica y políticas de sector, elementos clave**
- 2. La industria de la construcción avanzó lentamente al inicio de 2010, en su mayor parte asociado al componente de edificación**
- 3. En la coyuntura actual de la industria de la vivienda influyen factores de oferta y de demanda, que avanzan a distinto ritmo; gradualmente se restablecen las condiciones que permitirán un crecimiento más sólido a la industria. Empleo y confianza del consumidor, claves en la recuperación de la demanda**
- 4. Por el lado de la oferta, los elementos importantes serán el restablecimiento del financiamiento a la construcción y la disminución de los inventarios**
- 5. El financiamiento a la industria se ha frenado, aunque en línea con la menor demanda asociada a la recesión económica; la crisis financiera internacional afectó en mayor medida a las sofoles y sofomes**

- 7. La vivienda ha tenido un fuerte impulso a lo largo de la última década; aunque el número de programas y organismos de vivienda ha crecido, el grueso de los recursos se ha enfocado a la adquisición de vivienda completa**
- 8. A nivel de ciudades, la política de vivienda ha generado un fuerte impacto; el mayor crecimiento en la construcción se ha registrado en ciudades pequeñas y medias, y se han formado también grandes áreas metropolitanas, que implican nuevos retos**
- 9. El rezago habitacional es amplio, y posee características bien definidas; para atenderlo se requerirá contar con programas específicos y soluciones innovadoras**
- 10. Pese a tener menor rezago, la demanda de vivienda continuará creciendo en forma sostenida al menos durante la siguiente década, a razón de 600 -650 mil viviendas nuevas por año por dinámicas poblacionales**



Situación Inmobiliaria México 2º Semestre 2010

Presentación a prensa

Julio 15, 2010