

BBVA

Creando Oportunidades

Situación Inmobiliaria México

Segundo semestre 2024

17 de octubre de 2024

Mensajes principales

- El PIB Construcción acumulado al 2T24 creció 10.1%, como resultado de un mayor PIB tanto de Obra Civil como de la Edificación en 22.9% y 7.6%, respectivamente.
- El mercado de vivienda se está recuperando, creció 11.4% en el número de créditos y 2.2% en el monto colocado en el primer semestre del 2024.
- En 7 de 32 entidades vuelve a crecer el crédito hipotecario, además el empleo con ingresos superiores a las 5 UMA avanza en el norte del país.
- La apreciación de la vivienda aumentó 56.9% del 2016 al 2022, pero el ingreso por trabajo de las familias sólo lo hizo en 2.5% en promedio nacional en ese mismo periodo.
- Las viviendas para rentas de estancias cortas en Ciudad de México aumentan 50% en cuatro años; incidiendo en la demanda por vivienda y en el precio de la misma.

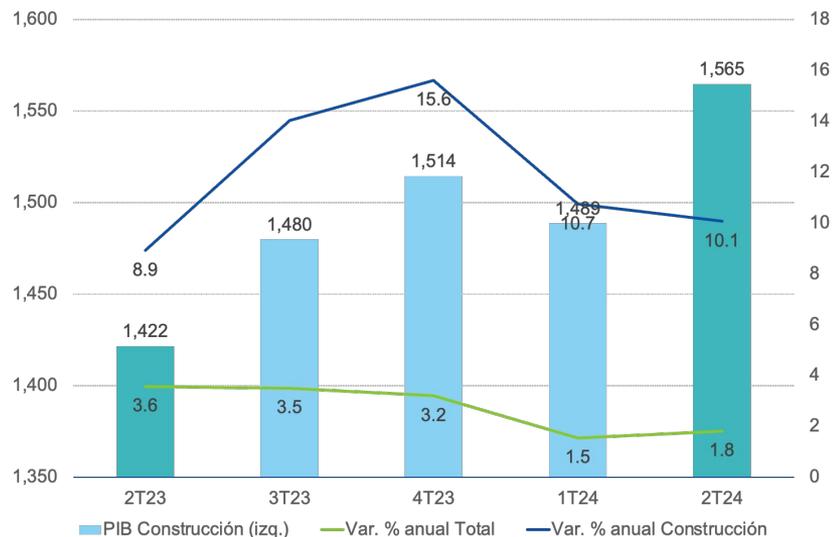
01

Coyuntura Construcción

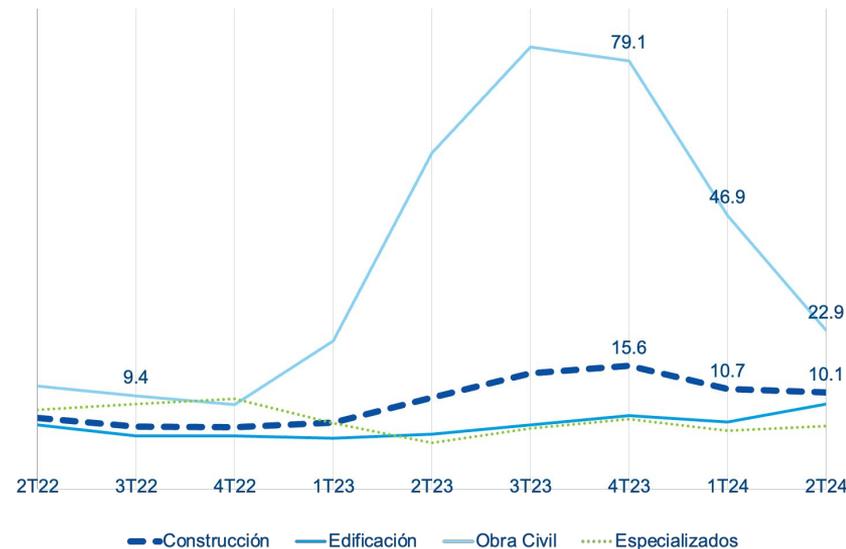
PIB Construcción crece 10.1%

El sector Construcción crece tanto por Obra Civil como por Edificación

PIB ACUMULADO TOTAL Y CONSTRUCCIÓN (MILES DE MILLONES DE PESOS Y VARIACIÓN % ANUAL)



PIB ACUMULADO CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi

La Obra Civil desacelera, pero pese a esto crece 22.9%.
La Edificación aumenta su ritmo de expansión a 7.6%.

Aumentan remuneraciones por aumento en demanda de trabajadores

INPP INSUMOS CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

EMPLEO CONSTRUCCIÓN (MILLONES Y VARIACIÓN % ANUAL)

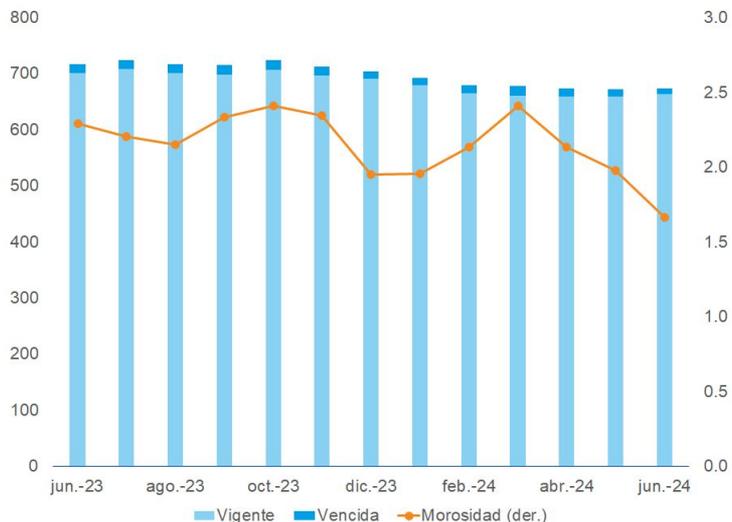


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS

Mayor demanda de trabajo por parte de los constructores apunta a mayor actividad; además, los costos de los insumos se estabilizan.

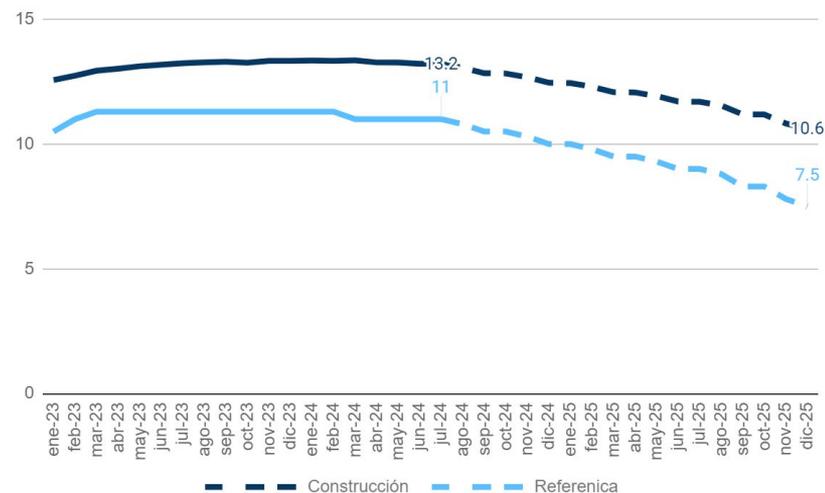
El saldo de crédito bancario a la Construcción en senda descendente

SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA CONSTRUCCIÓN (MILES DE MILLONES DE PESOS Y %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

TASAS DE INTERÉS (TASA NOMINAL ANUAL)

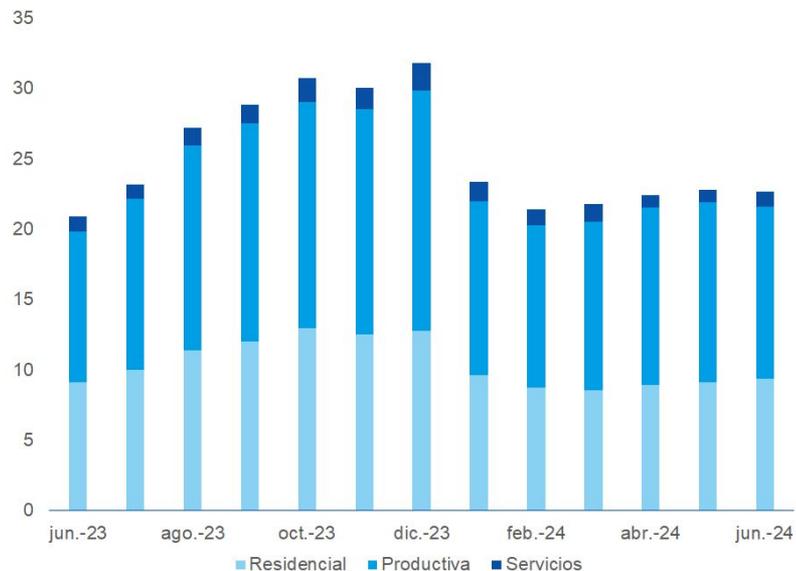


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV y Banco de México

Esto podría cambiar conforme la política monetaria reduzca la tasa de referencia; así como por el aumento de la actividad.

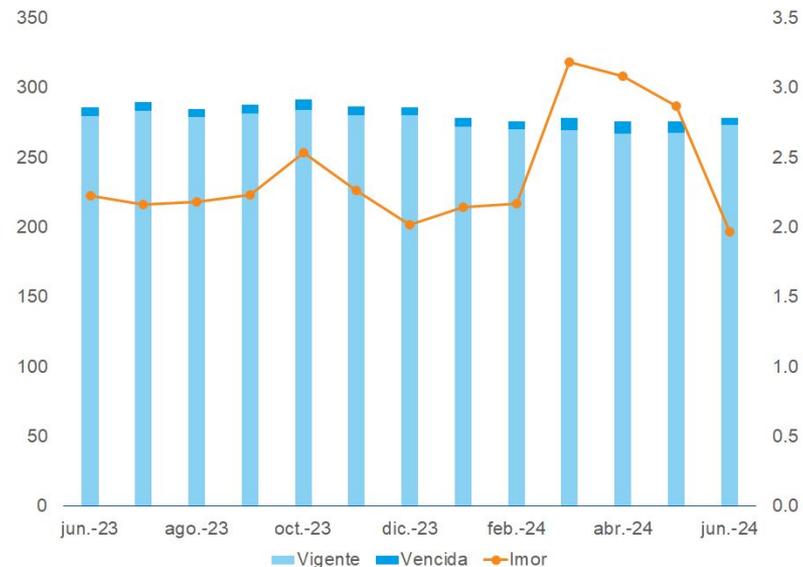
El valor de la Edificación creció 8.5% con un cambio en la composición

VALOR PRODUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA EDIFICACIÓN (MILES DE MILLONES CTES Y %)

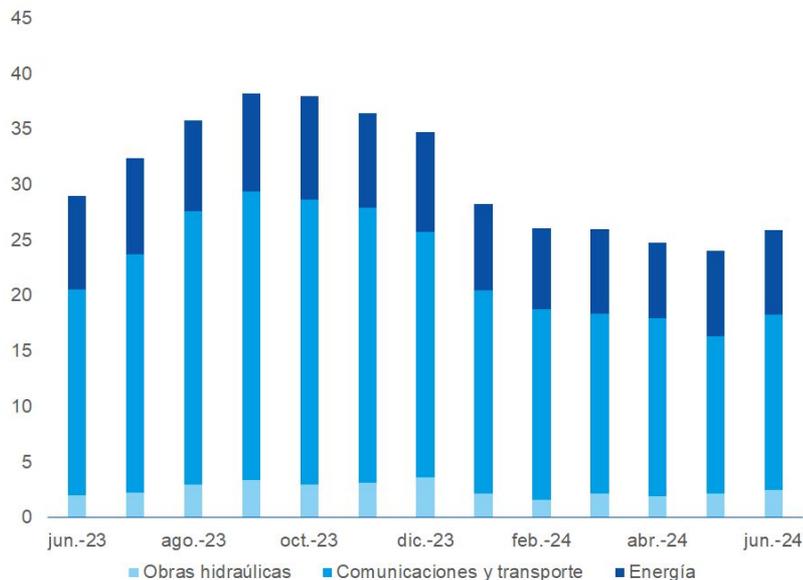


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

Tanto Edificación Productiva como Residencial siguen creciendo; la primera por más naves industriales y la segunda por obras residenciales del segmento popular.

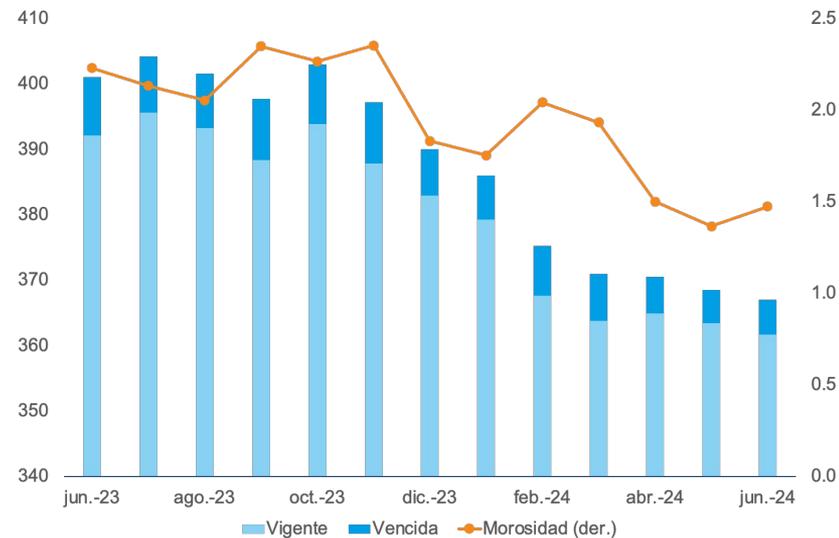
Ya se observa claramente el freno en infraestructura

VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN INFRAESTRUCTURA (MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

SALDO DE CRÉDITO BANCARIO A LA OBRA CIVIL (MILES DE MILLONES DE PESOS CTES Y %)

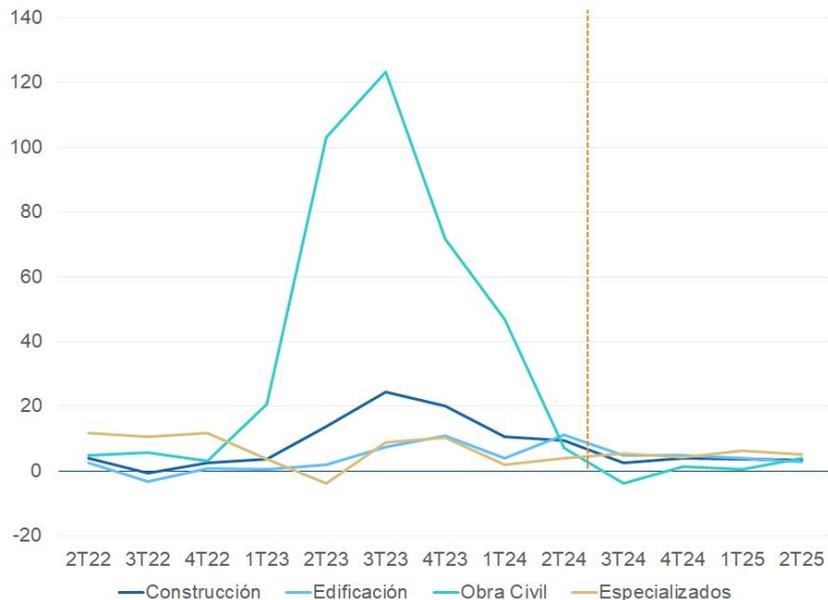


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

Las obras en Comunicaciones y Transportes disminuyeron en 14.3% y Energía lo hizo en 9.9%, mientras que el saldo se contrajo 8.5%.

El sector podría crecer pese a los ajustes de Obra Civil

PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



- El sector de la Construcción tendrá un discreto crecimiento este año.
- Avanza la Obra Civil a pesar de la reducción del gasto en obra pública y a la culminación de las obras emblemáticas.
- La Edificación mantiene el paso, gracias a una mayor construcción de naves industriales y a la incipiente recuperación de la vivienda.

02

Coyuntura Vivienda

El crédito hipotecario se recupera al primer semestre del año

El crédito hipotecario aumenta en 2024

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO TOTAL

(MILES DE MILLONES DE PESOS DE JUNIO 2024 EN CIFRAS ACUMULADAS Y VARIACIÓN % ANUAL)

Origenación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-23	jun-24	Var. % anual	jun-23	jun-24	Var. % anual real	jun-23	jun-24	Var. % anual real
Institutos Públicos	152.2	180.1	18.3	109.2	128.5	17.6	718	713	-0.6
Infonavit	136.2	161.9	18.9	95.4	112.1	17.4	701	692	-1.2
Fovissste	16.0	18.2	13.9	13.8	16.4	18.8	862	899	4.3
Sector Privado*	61.6	57.4	-6.8	146.1	132.7	-9.2	2,374	2,312	-2.6
Bancos ^{1/}	61.6	57.4	-6.8	146.1	132.7	-9.2	2,374	2,312	-2.6
Otros									
Subtotal	213.8	237.5	11.1	255.4	261.1	2.2	1,195	1,099	-8.0
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	4.7	4.5	-4.5						
Total	209.0	232.9	11.4	255.4	261.1	2.2	1,222	1,121	-8.3

*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, Base 2017=100

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

La adquisición hipotecaria también comienza a crecer

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO PARA ADQUISICIÓN (MILES DE MILLONES DE PESOS DE JUNIO 2024 EN CIFRAS ACUMULADAS Y VARIACIÓN % ANUAL)

Origenación hipotecaria (adquisición)	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-23	jun-24	Var. % anual	jun-23	jun-24	Var. % anual real	jun-23	jun-24	Var. % anual real
Institutos Públicos	146.1	170.4	16.6	105.5	122.1	15.7	722	717	-0.7
Infonavit	130.3	152.3	16.8	91.9	105.9	15.2	705	695	-1.4
Fovissste	15.8	18.1	14.4	13.6	16.3	19.4	861	899	4.4
Sector Privado*	51.1	47.8	-6.4	123.6	112.4	-9.1	2,421	2,352	-2.9
Bancos ^{1/}	51.1	47.8	-6.4	123.6	112.4	-9.1	2,421	2,352	-2.9
Otros									
Subtotal	197.2	218.1	10.6	229.2	234.5	2.3	1,162	1,075	-7.5
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	4.7	4.5	-4.8						
Total	192.5	213.7	11.0	229.2	234.5	2.3	1,191	1,098	-7.8

*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 adquisición de vivienda nueva y usada.

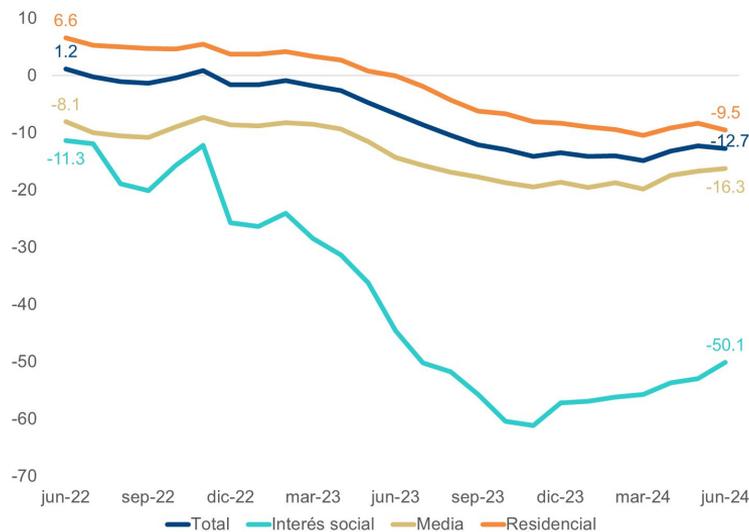
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

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

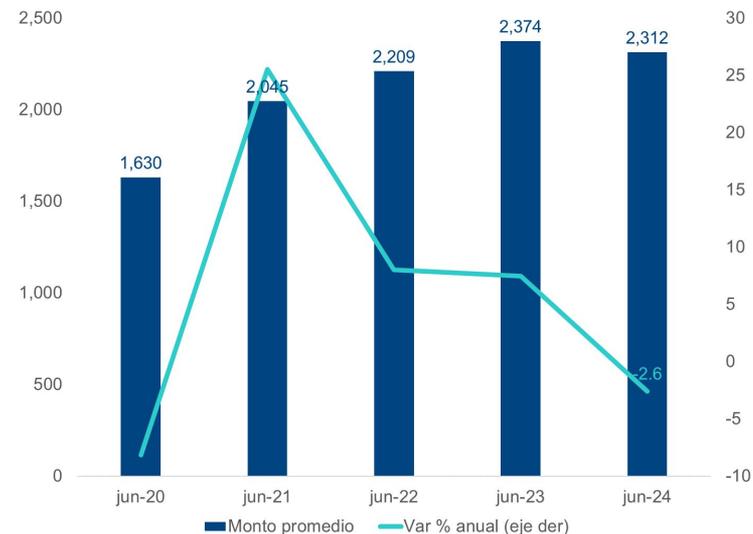
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste, CNBV, SHF.

La hipoteca media disminuye marginalmente

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO (VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



HIPOTECA MEDIA BANCA COMERCIAL (MILES DE PESOS Y VARIACIÓN % ANUAL)

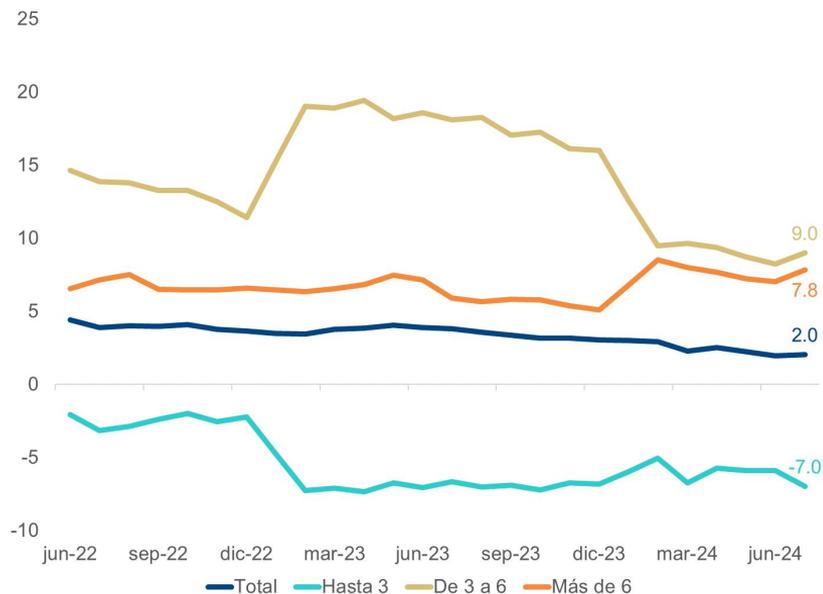


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

La vivienda residencial amortigua la caída, pero la hipoteca disminuye por primera vez en 4 años.

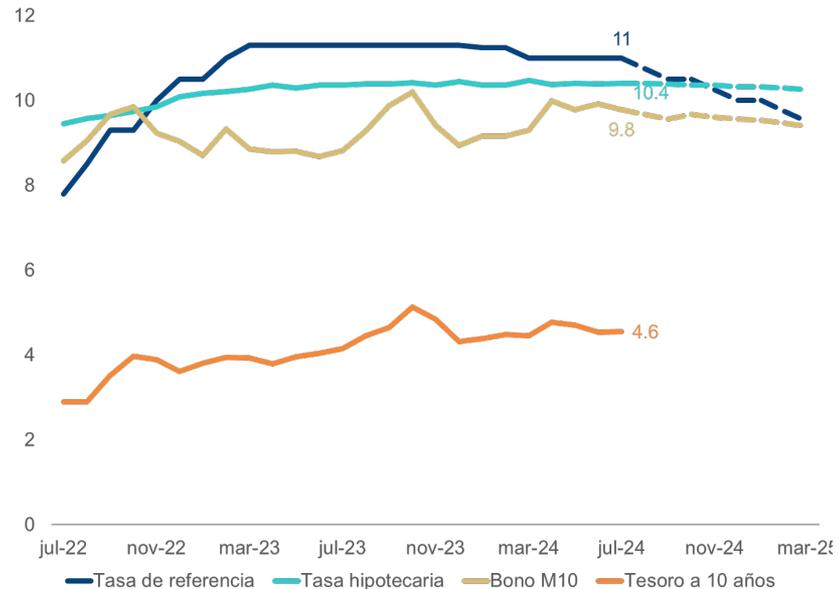
El empleo sigue creciendo, aunque a menor ritmo

ASEGURADOS IMSS (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

TASAS DE INTERÉS (TASA % ANUAL NOMINAL)

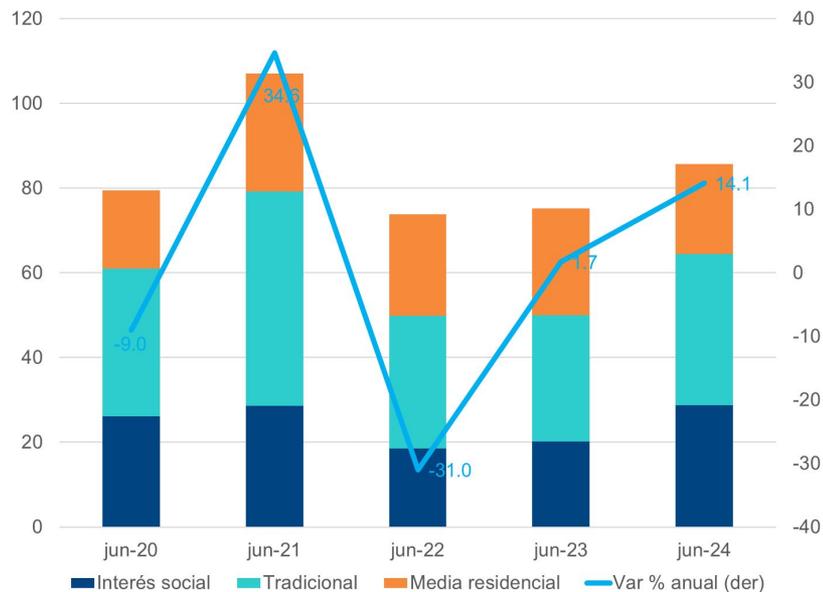


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV

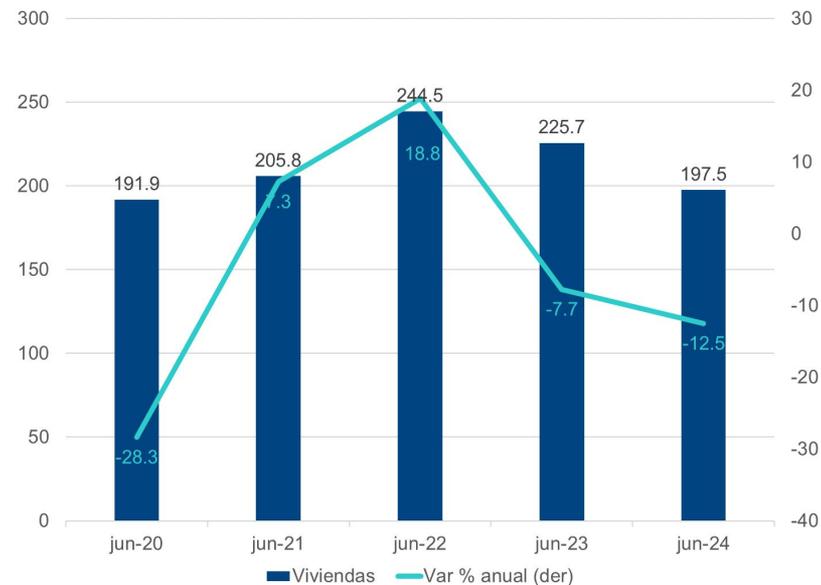
Y la tasa hipotecaria permanece casi constante...

Aumentan los inicios de obra

PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL RUV JUN 2024 (MILES DE REGISTROS Y VAR % ANUAL)



INVENTARIO DE VIVIENDA EN EL RUV JUN 2024 (MILES DE VIVIENDAS Y VAR % ANUAL)

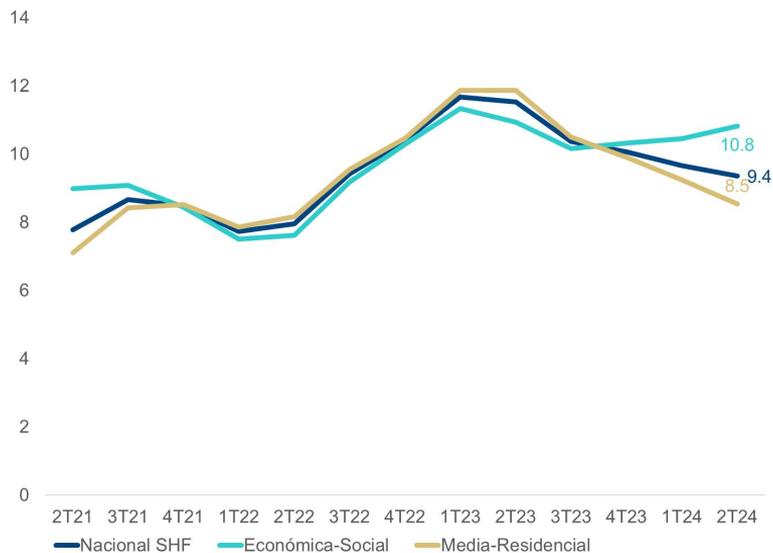


Fuente: BBVA Research con datos del RUV

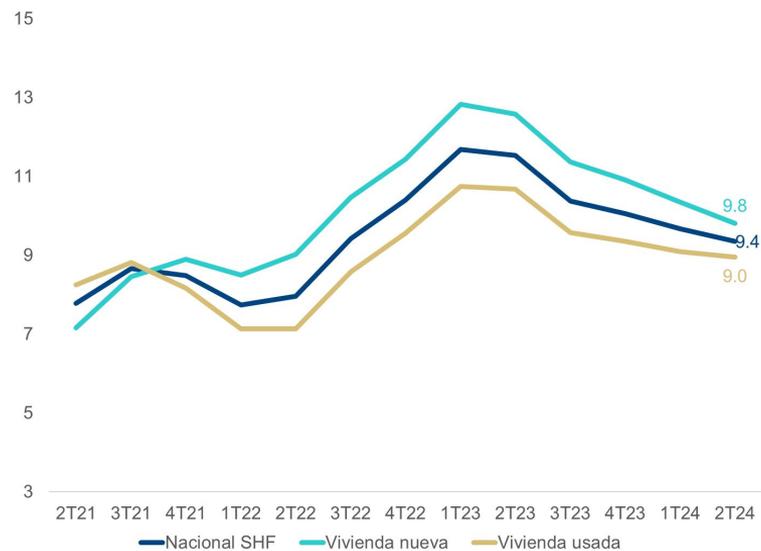
y se reducen los inventarios, así como los tiempos de construcción.

El precio de la vivienda modera su crecimiento

ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA - SEGMENTO (VARIACIÓN % ANUAL)



ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA - USO (VARIACIÓN % ANUAL)

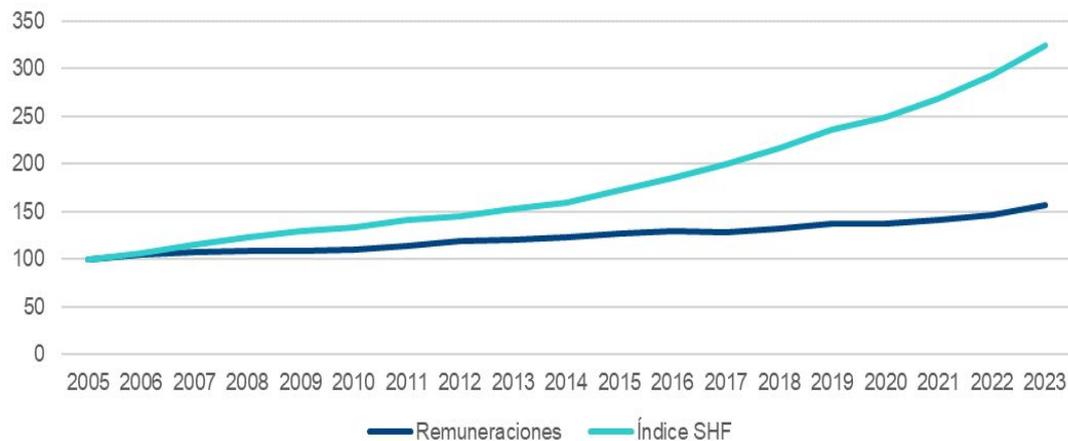


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

En el primer semestre aumenta 9.5% con un precio medio de 1.7 millones de pesos.

El aceleramiento de precios no corresponde con los ingresos

REMUNERACIONES A ASALARIADOS E ÍNDICE SHF (ÍNDICE 2005=100)



- Las remuneraciones a asalariados han aumentado a un ritmo de 2.4%.
- Los precios de la vivienda a una tasa de 6.4%.

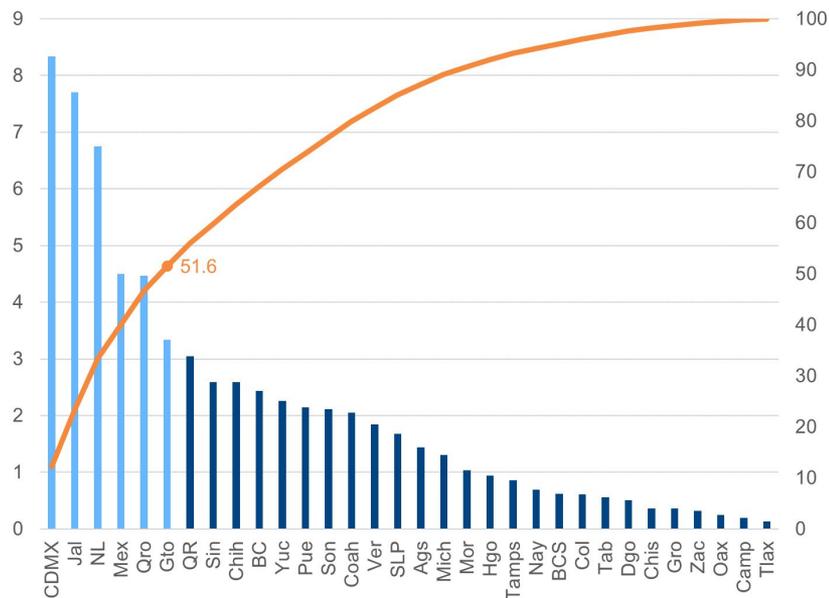
03

Coyuntura Vivienda Estatal

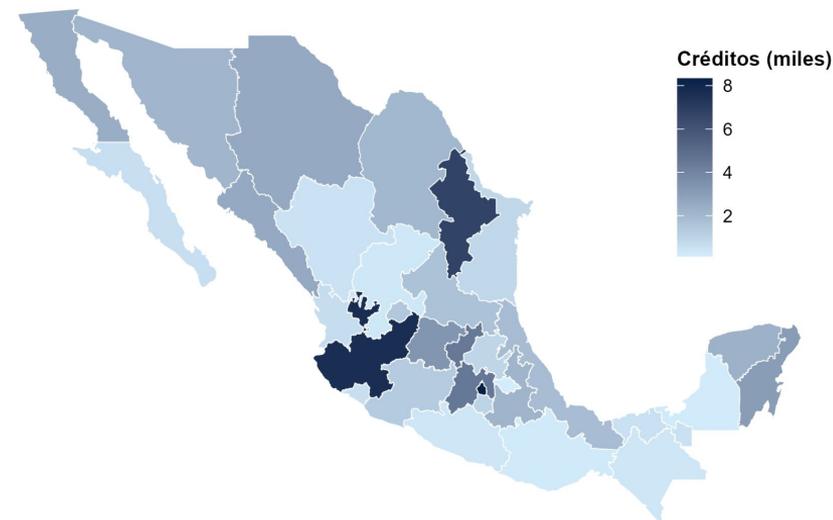
Continúa la concentración de la
actividad hipotecaria

Alta concentración en colocación de créditos

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUN 2024
(MILES DE CRÉDITOS Y PARTICIPACIÓN % ACUMULADA)



CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUN 2024
(MILES DE CRÉDITOS)

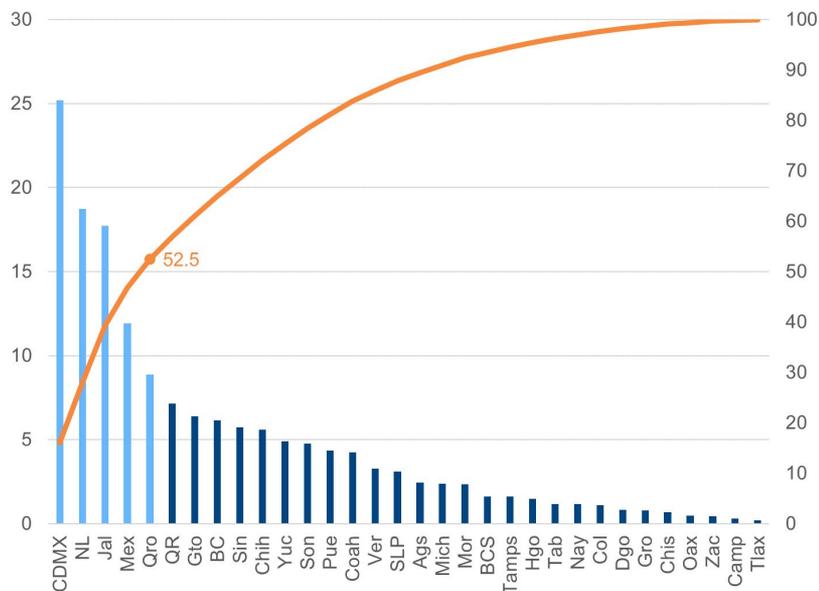


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

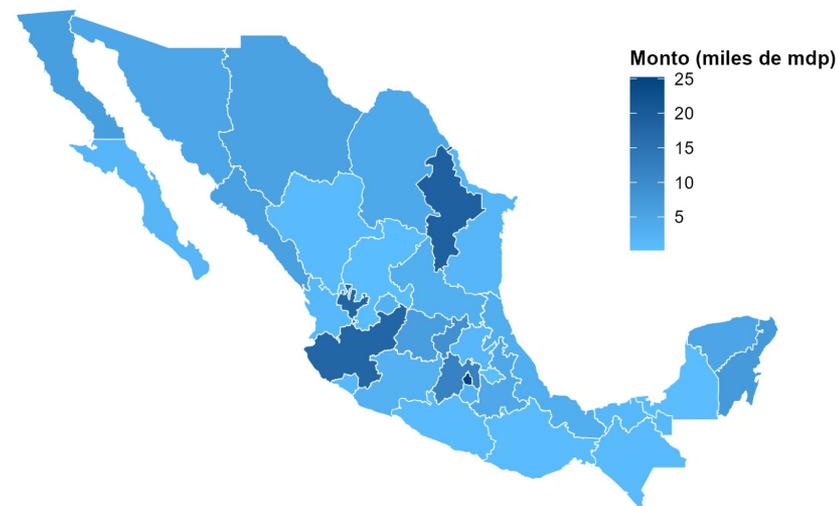
Avanzan estados como Sinaloa y Chihuahua.

Mayor concentración en el monto

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUN 2024 (MILES DE MDP CTES Y PARTICIPACIÓN % ACUMULADA)



CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO JUN 2024 (MILES DE CRÉDITOS)

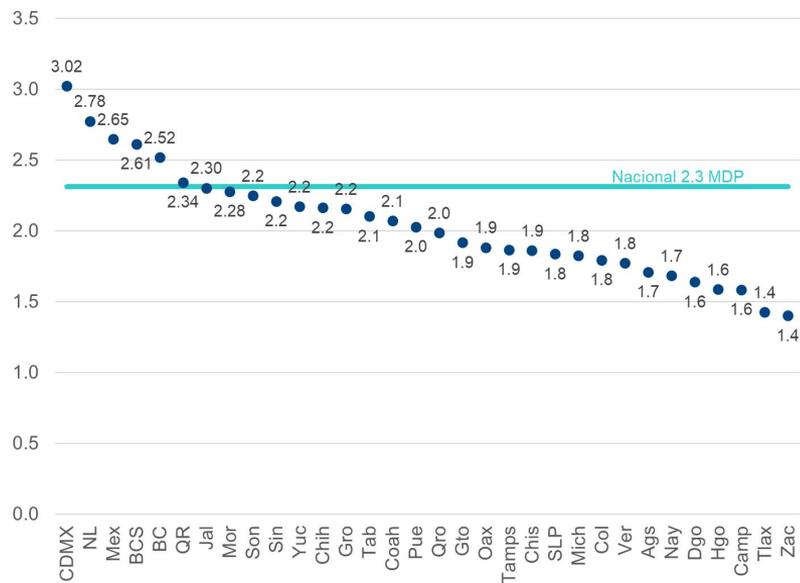


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

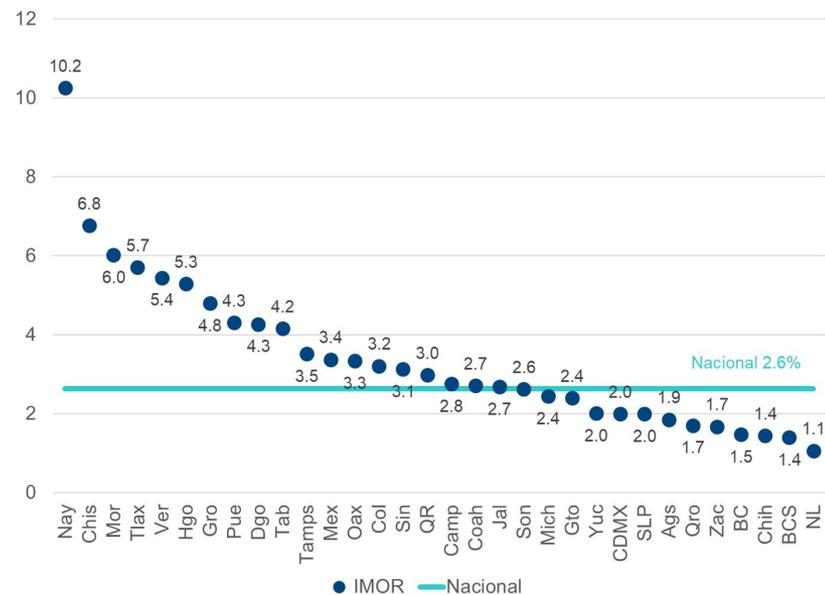
Baja California y Quintana Roo siguen creciendo.

La morosidad se mantiene baja

MONTO MEDIO HIPOTECA BANCARIA (MILLONES DE PESOS)



MOROSIDAD HIPOTECARIA BANCARIA (PORCENTAJE)

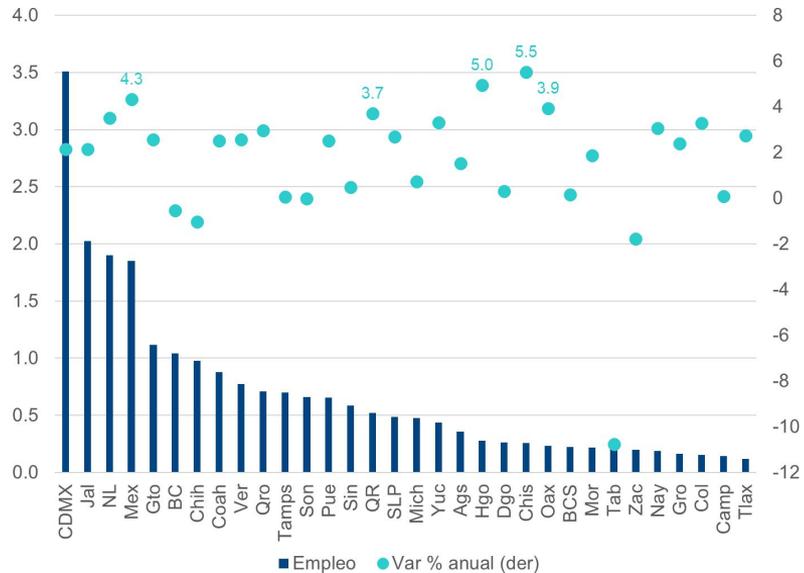


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Valle de México y Nuevo León las zonas metropolitanas más caras

Mayor concentración de empleo en la zona norte

EMPLEO IMSS JUNIO 2024
(MILLONES DE TRABAJADORES Y VAR % ANUAL)



EMPLEO IMSS JUNIO 2024
(MILLONES DE TRABAJADORES)

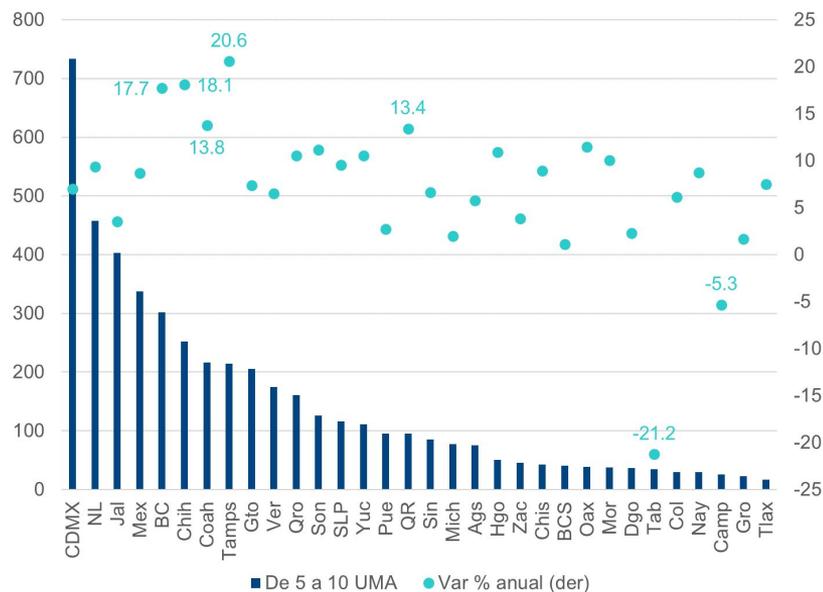


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

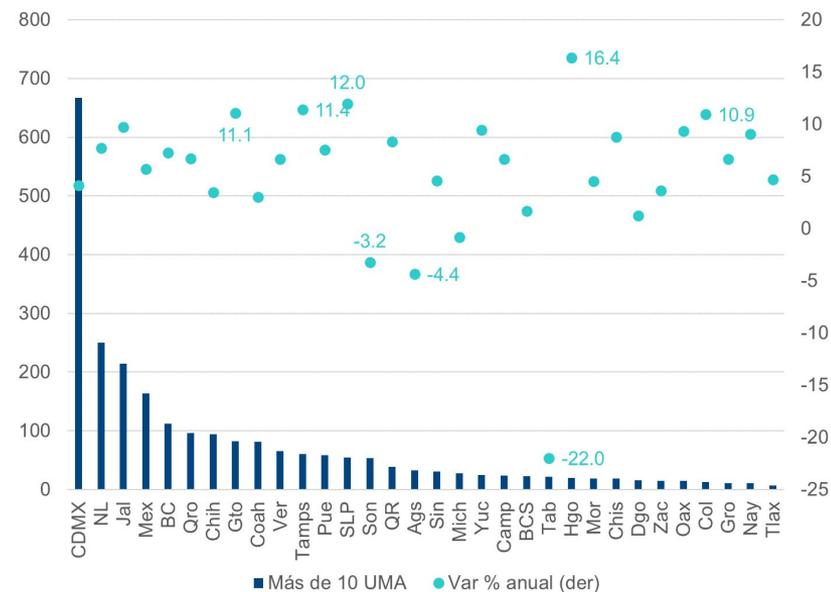
Quintana Roo, Yucatán y Nayarit con crecimientos interesantes en el empleo

Potencial de demanda en diferentes zonas

EMPLEO IMSS DE 5 A 10 UMA JUNIO 2024 (MILLONES DE EMPLEADOS Y VAR % ANUAL)



EMPLEO IMSS MÁS DE 10 UMA JUNIO 2024 (MILLONES DE EMPLEADOS Y VAR % ANUAL)

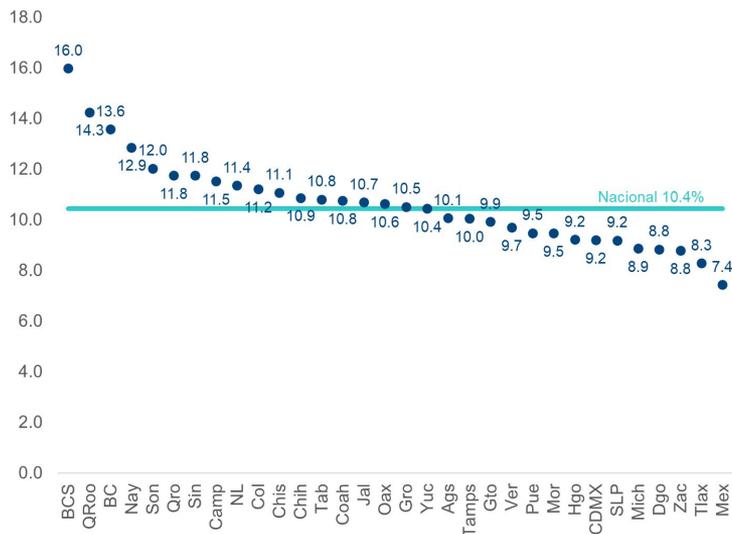


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

Baja California, Chihuahua y Coahuila con mayor potencial que el año pasado

Continúa mayor apreciación en zonas turísticas

APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 2T22-2T24 (VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 2T22-2T24 (VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

17 entidades con apreciaciones promedio por arriba de la nacional, las primeras 2 son turísticas.

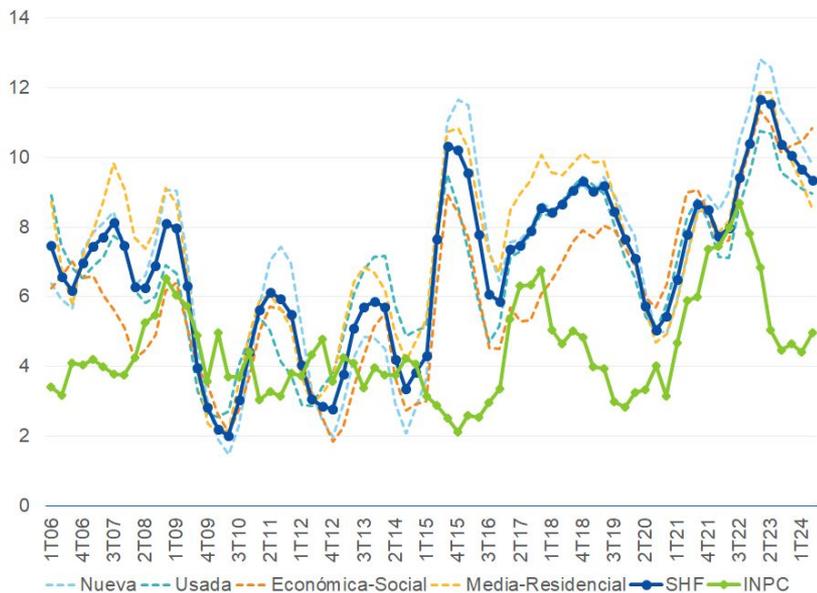
04

Divergencia entre precios de la vivienda e ingreso

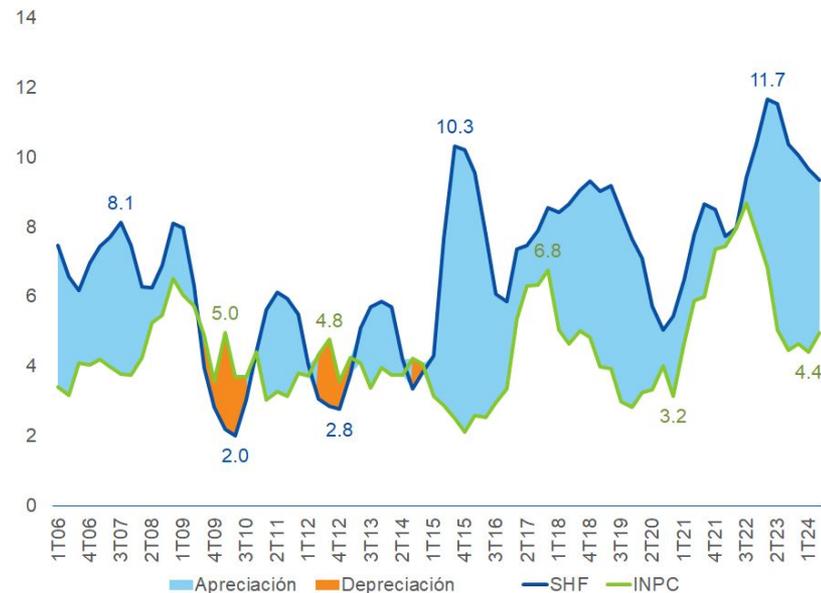
Los precios de la vivienda crecen 56.9% entre 2016 y 2022, los ingresos por trabajo en 2.5%

Apreciación de vivienda constante

ÍNDICES DE PRECIOS (VARIACIÓN % ANUAL)



ÍNDICES DE PRECIOS (VARIACIÓN % ANUAL)



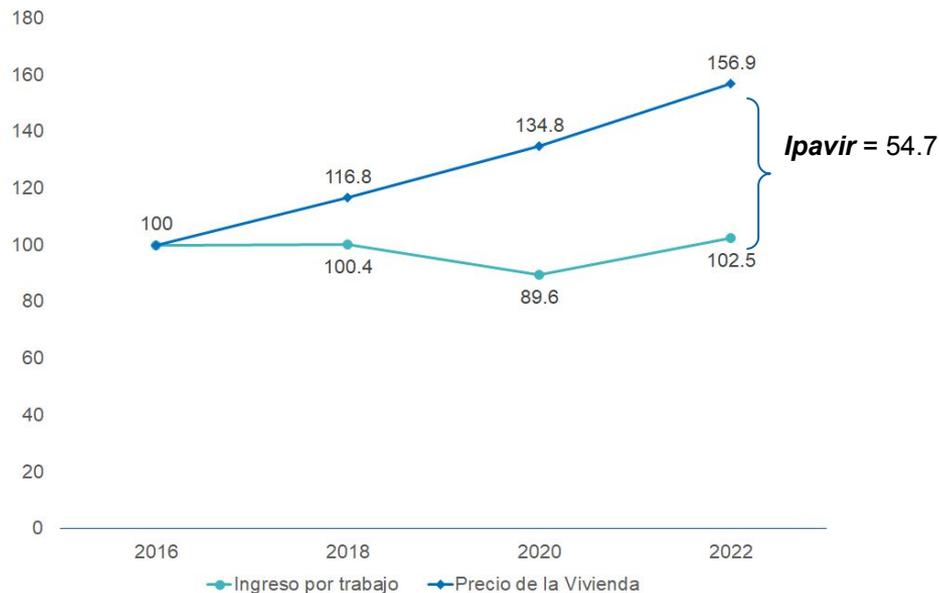
Fuente: BBVA Research con datos de Inegi y la SHF

Solo 3 periodos con crecimiento inferior a la inflación

Ingresos de los hogares sin crecimiento del 2016 al 2022

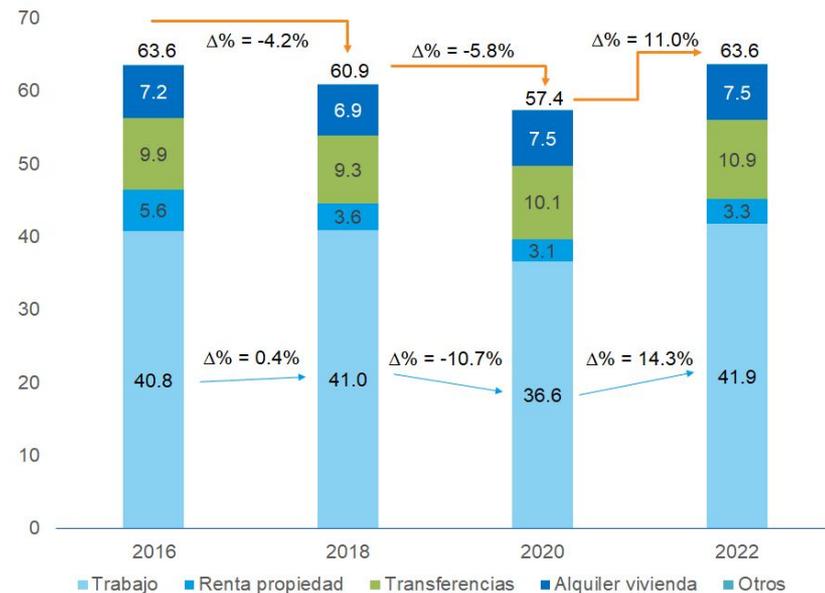
PRECIOS DE VIVIENDA E INGRESO TRABAJO

(ÍNDICE 2016 = 100)



INGRESOS DE LOS HOGARES

(MILES DE PESOS CONSTANTES Y VARIACIÓN % ANUAL)

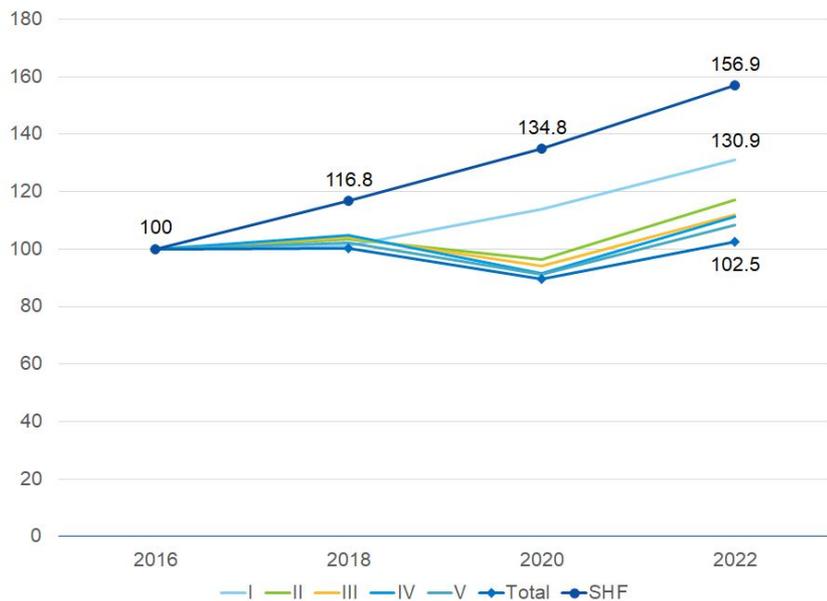


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y la Enigh, Inegi

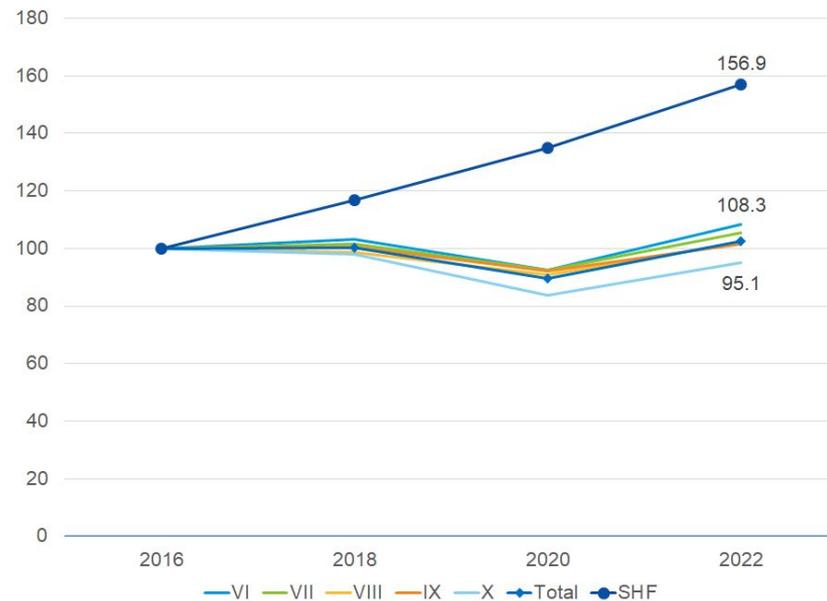
Precio de la vivienda creció 56.9% del 2016 al 2022, pero el ingreso por trabajo sólo 2.5%.
Otros ingresos que crecen son las transferencias.

El precio de la vivienda crece más que el ingreso en todos los casos

INGRESO POR TRABAJO Y PRECIO DE VIVIENDA (ÍNDICE 2016=100)



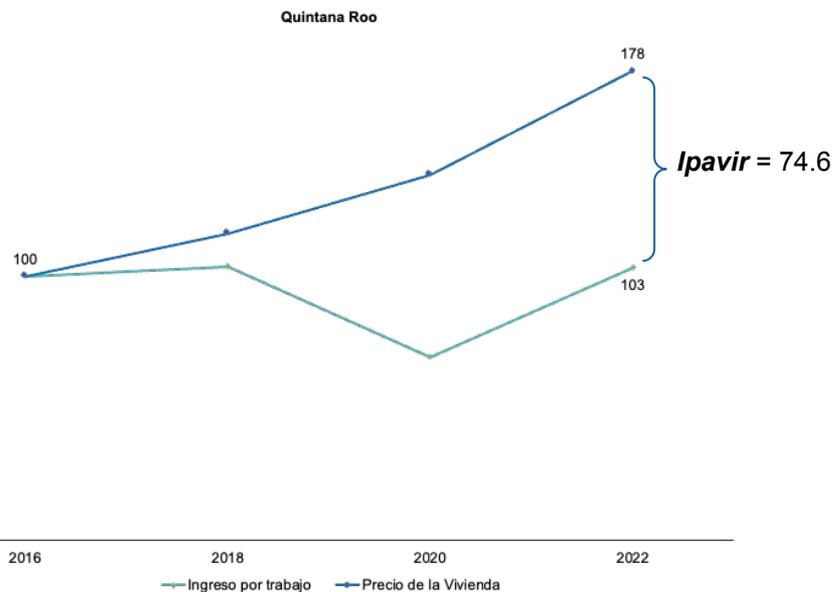
INGRESO POR TRABAJO Y PRECIO DE VIVIENDA (ÍNDICE 2016=100)



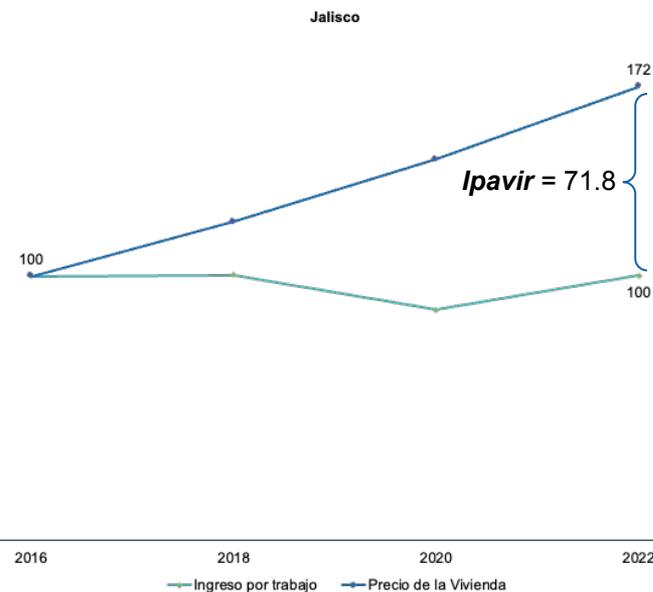
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y Enigh, Inegi

Quintana Roo y Jalisco como el mayor *Ipavir*

PRECIO DE VIVIENDA E INGRESO QUINTANA ROO (ÍNDICE 2016=100 Y PUNTOS)



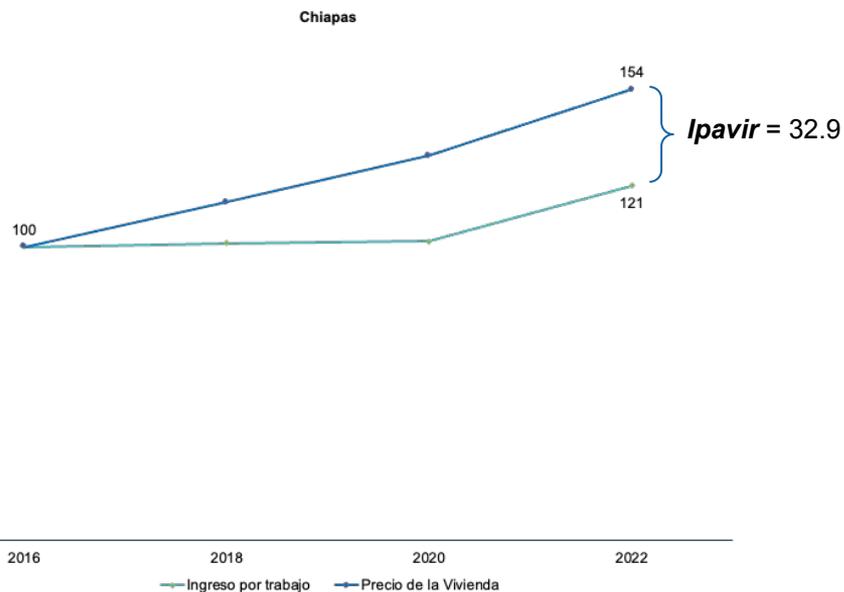
PRECIO DE VIVIENDA E INGRESO JALISCO (ÍNDICE 2016=100 Y PUNTOS)



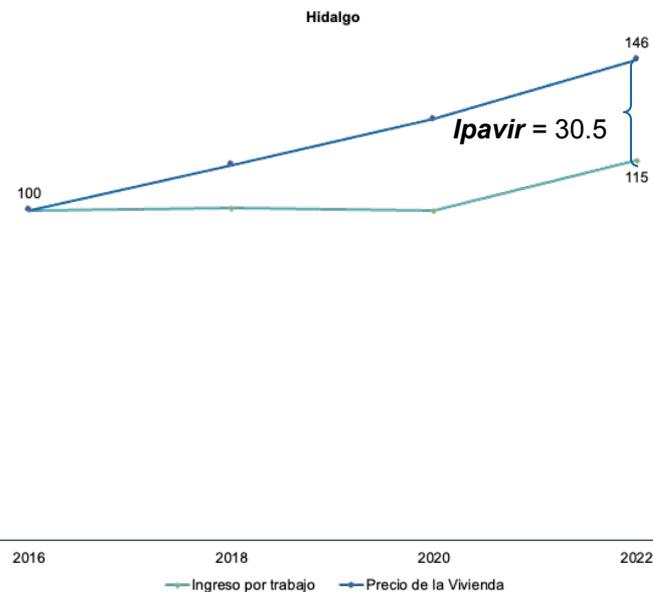
Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y Enigh, Inegi

Hidalgo y Chiapas como el menor *Ipavir*

PRECIO DE VIVIENDA E INGRESO CHIAPAS (ÍNDICE 2016=100 Y PUNTOS)



PRECIO DE VIVIENDA E INGRESO HIDALGO (ÍNDICE 2016=100 Y PUNTOS)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y Enigh, Inegi

El esfuerzo debe dirigirse a incrementar la oferta

La mejor forma de estabilizar los precios es aumentar la oferta de calidad

- Construcción **EFICIENTE** de vivienda: constructores residencial con experiencia
- Facilitar **PERMISOS** para construcción de vivienda: coordinación entre autoridades locales y federales
- **INVERSIÓN** en infraestructura urbana
- Aumentar **ACCESIBILIDAD** a la TIERRA: Bancos de Tierra
- **EVITAR CONTROL DE PRECIOS**: inhibe la oferta y deteriora la calidad

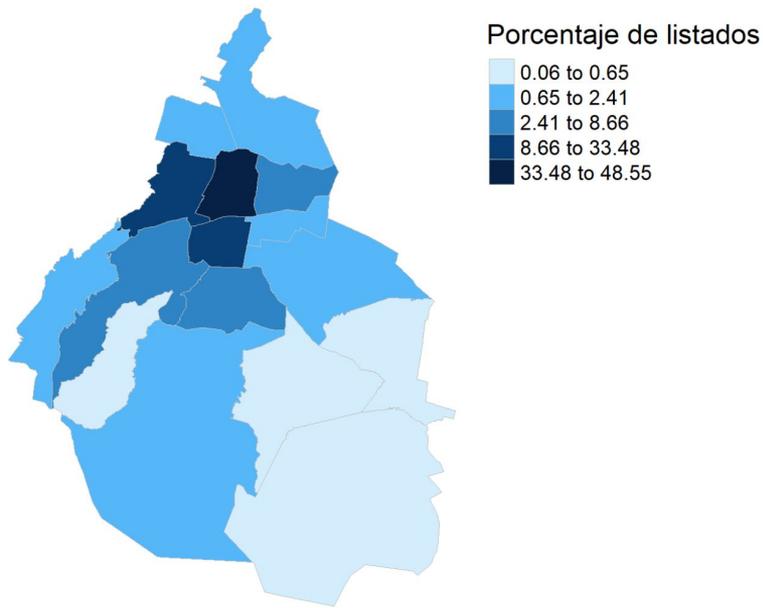
05

Rentas cortas en CDMX

El número de viviendas listadas para estancias cortas en CDMX aumentó 50% en 4 años

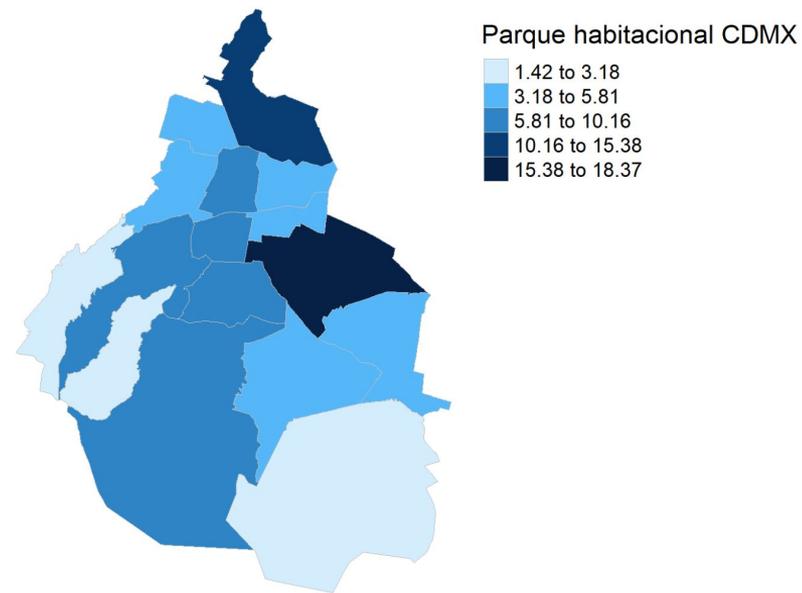
Las viviendas se concentran en 3 alcaldías

VIVIENDAS LISTADAS (PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos de Allthe Rooms

PARQUE HABITACIONAL 2020 (PORCENTAJE)

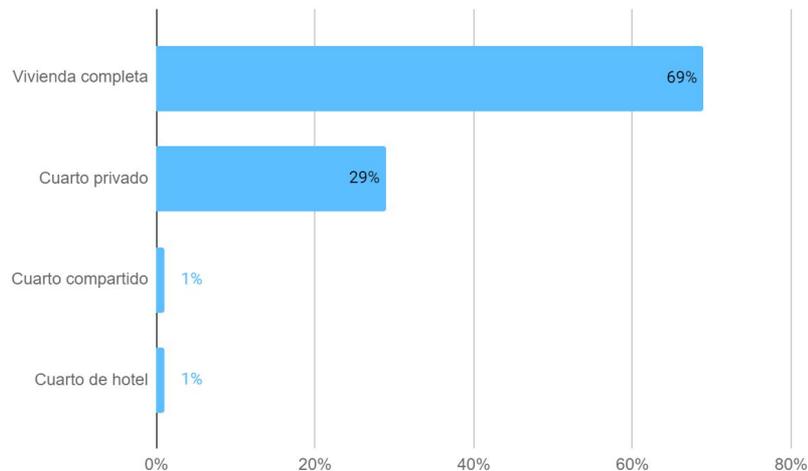


Fuente: BBVA Research con datos de Censo 2020, INEGI

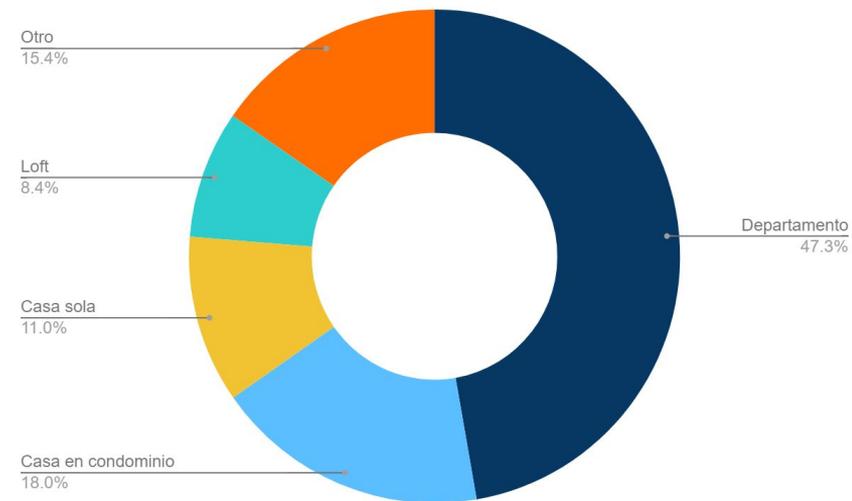
El 78% de los listados se ubican en 3 alcaldías: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.

Los listados están concentrados en uso exclusivo de la vivienda

TIPO DE HOSPEDAJE (PORCENTAJE)



TIPO DE PROPIEDAD (PORCENTAJE)

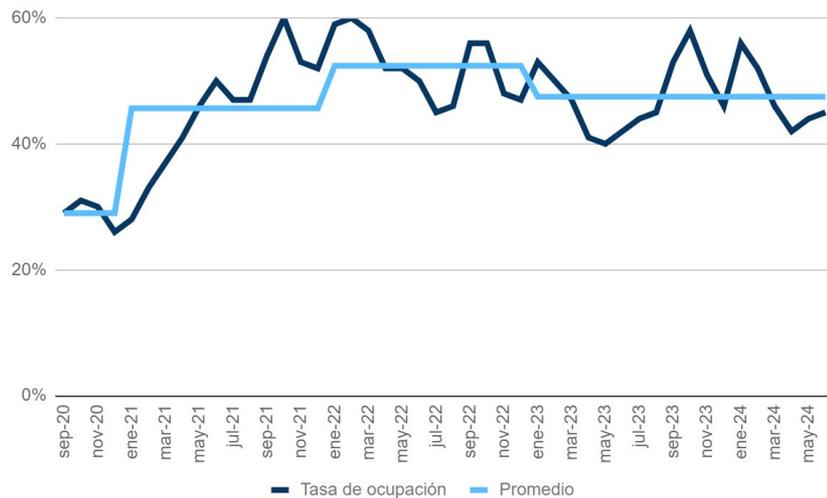


Fuente: BBVA Research con datos de Allthe Rooms

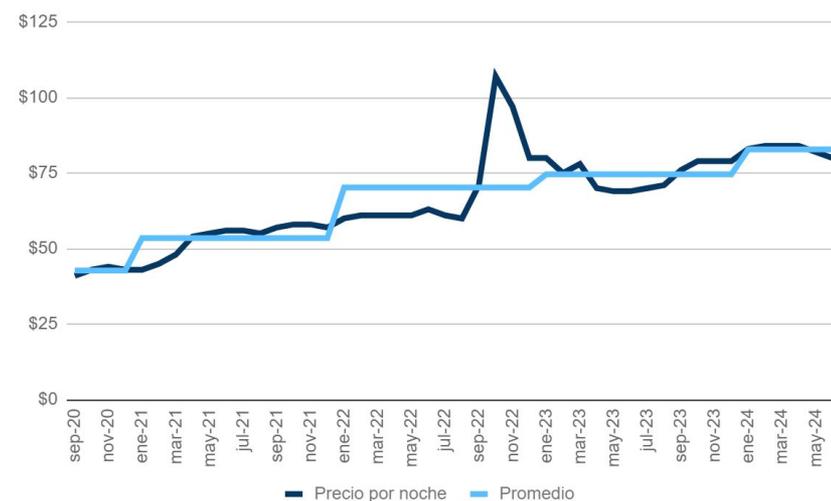
En general se rentan departamentos completos, con todos los servicios.

Avanza el precio por noche con una tasa de ocupación constante

TASA DE OCUPACIÓN (PORCENTAJE)



PRECIO POR NOCHE (DÓLARES)

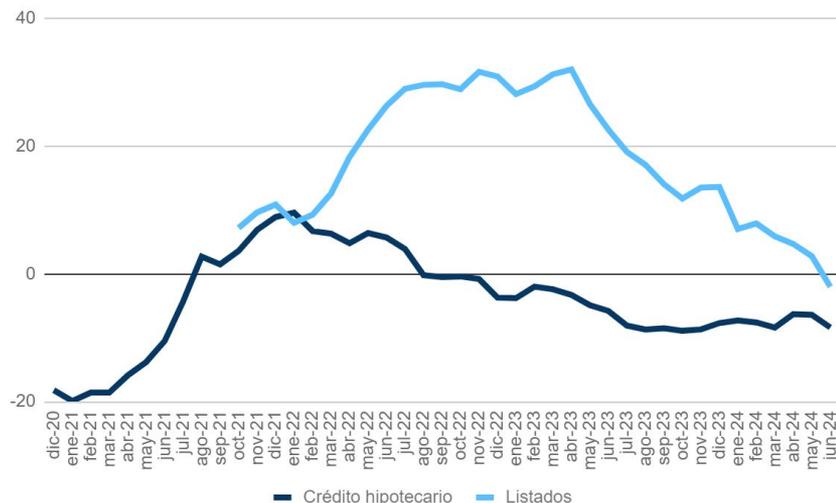


Fuente: BBVA Research con datos de Allthe Rooms

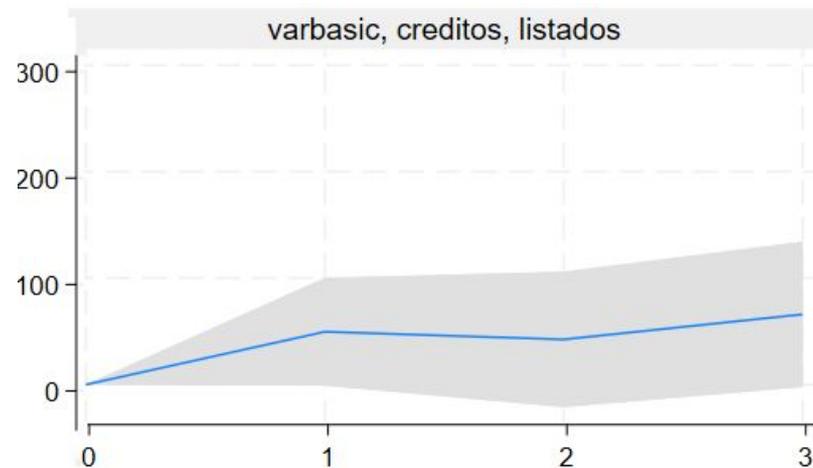
En 2024 la tasa de ocupación es de 48% con un precio por noche de 83 dólares.

El aumento del crédito hipotecario impulsa el número de listados

CRÉDITO HIPOTECARIO Y LISTADOS (VARIACIÓN % ANUAL)



IMPULSO RESPUESTA HIPOTECAS A LISTADOS (LISTADOS)

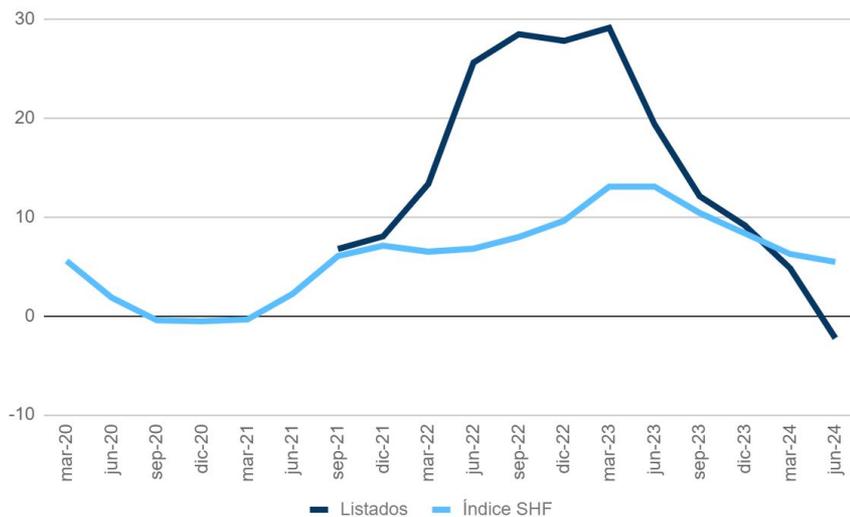


Fuente: BBVA Research con datos de Allthe Rooms y CNBV

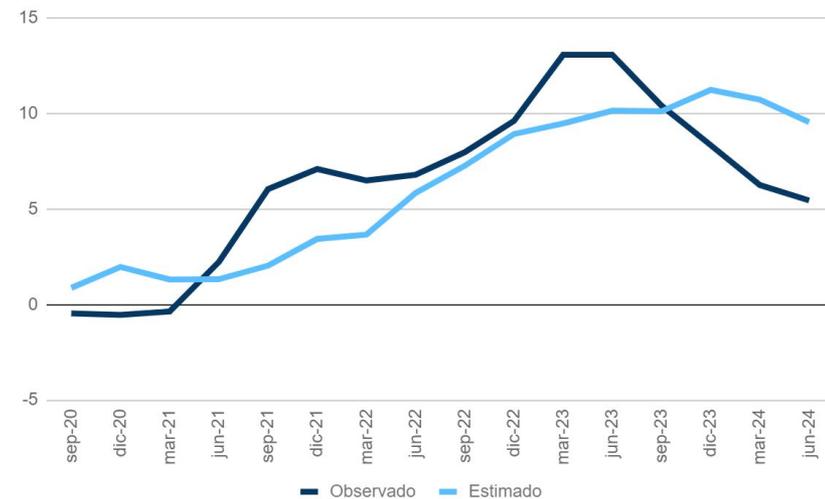
Además de una alta correlación, encontramos que el aumento en el crédito hipotecario lleva a un incremento en el número de listados.

Aumenta la demanda de vivienda en CDMX

LISTADOS Y PRECIOS DE VIVIENDA (VARIACIÓN % ANUAL)



PRECIOS OBSERVADOS Y ESTIMADOS (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de AlltheRooms y SHF

El aumento de la demanda impulsa los precios de la vivienda.

Las estancias cortas aumentan la demanda por vivienda

- El aumento de los listados de viviendas disponibles para estancias cortas están altamente relacionadas con el aumento en la demanda, sin embargo no hay evidencia de una relación causal directa.
- El aumento de la demanda de vivienda no solo está relacionada con las estancias cortas, si no con otros fenómenos demográficos y económicos.
- Las viviendas listadas representan el 0.56% del parque habitacional de CDMX por lo que regularlas para aumentar la asequibilidad no tendrá impacto.
- Para aumentar la asequibilidad se requiere aumentar la oferta de vivienda, tanto nueva como usada por lo que lo ideal son más permisos de construcción y un programa de titulación local.

BBVA

Creando Oportunidades

Situación Inmobiliaria México

Segundo semestre 2024

17 de octubre de 2024

Aviso Legal

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvarsearch.com.