

Situación Inmobiliaria México

Primer semestre 2025

10 de abril de 2025

Mensajes principales

- El PIB de la construcción crece 2.7% a pesar de la esperada y fuerte contracción de la Obra Civil. Nuevamente la Edificación retoma su lugar con un crecimiento del 6.9%
- El mercado de vivienda se recupera con un crecimiento de 10.2% en número de créditos y de 2.7% en el monto real, impulsado por el Infonavit
- En las zonas metropolitanas de CDMX, Guadalajara y Monterrey se concentran los créditos y el monto colocado, avanzan los estados de la zona norte del país
- El 20.1% de los hogares que rentan o pagan hipoteca en México gastan más del 30% de su ingreso en vivienda, lo que se considera una carga excesiva.
- Los precios de los derivados de acero que enfrentan los constructores están más influenciados por temas domésticos que por aranceles en el comercio internacional

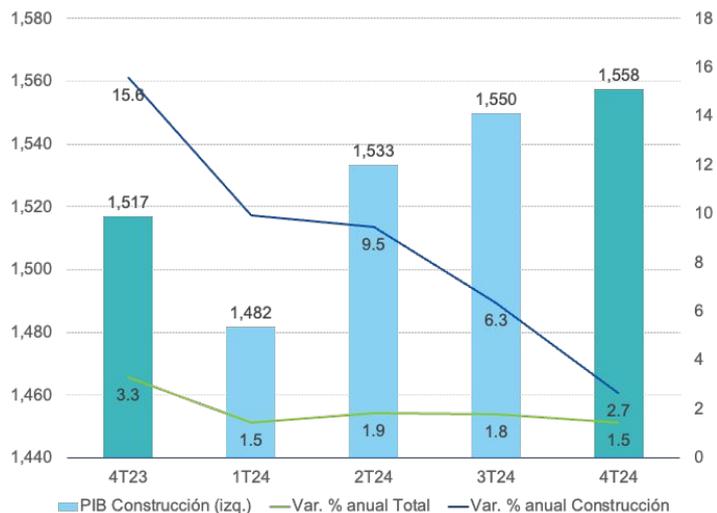
01

Coyuntura Construcción

El PIB crece 2.6%

El PIB de la Construcción crece por la Edificación

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



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi

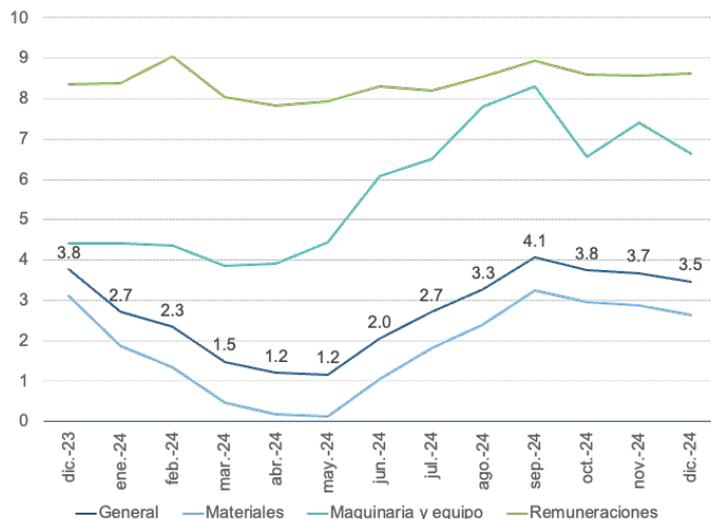
PIB ACUMULADO CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



La Obra Civil cae 8.7%, con cifras negativas hasta la segunda mitad del año.
La edificación aumenta 6.9% impulsado por la Edificación Productiva y la recuperación de vivienda

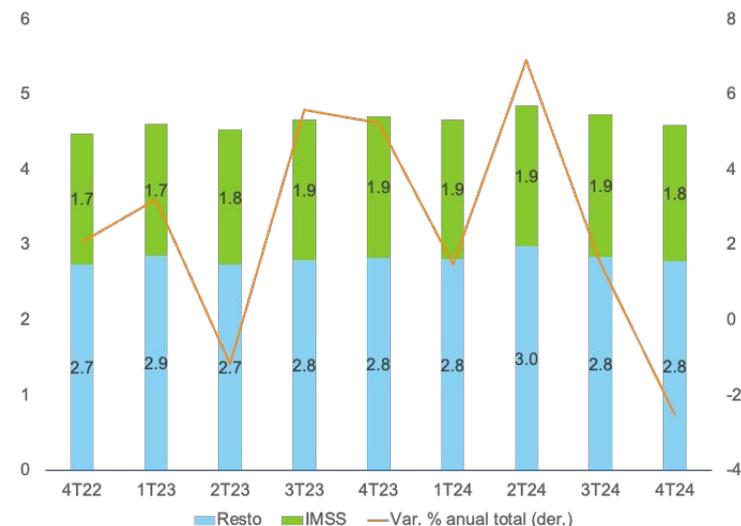
Aumentan las remuneraciones per se normalizan los costos de materiales

INPP INSUMOS CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS

EMPLEO CONSTRUCCIÓN (MILLONES DE EMPLEOS Y VAR. % ANUAL)

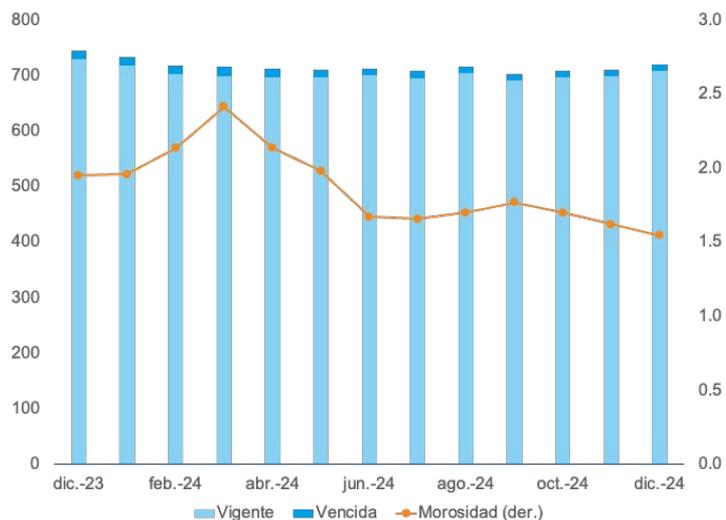


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Los precios de los materiales se normalizan y el empleo disminuye, principalmente en los estados donde se concluyeron las obras emblemáticas.

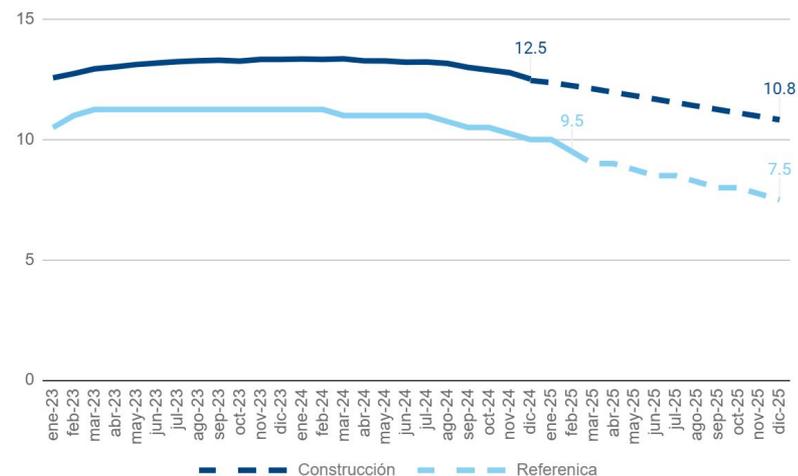
La disminución de tasas no es suficiente para impulsar el crédito

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)

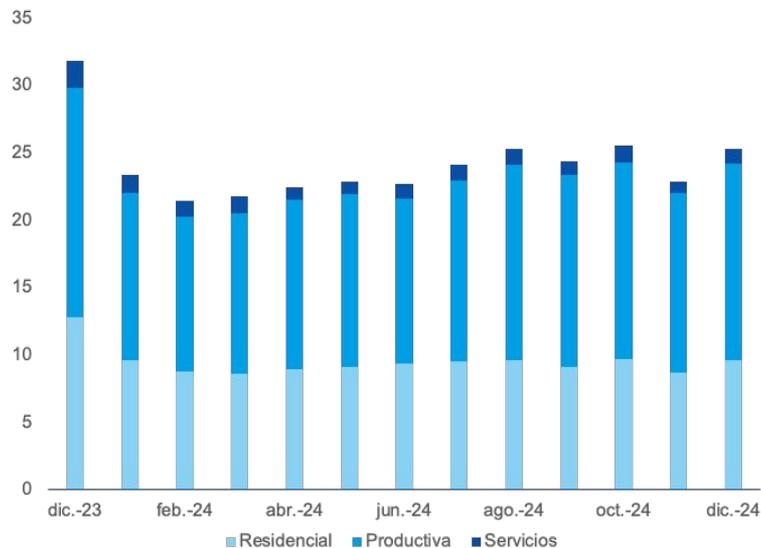


Fuente: BBVA Research con datos del SCNM, Inegi y Banco de México.

A pesar de que las tasas de interés han disminuido, el saldo de crédito crece de manera discreta

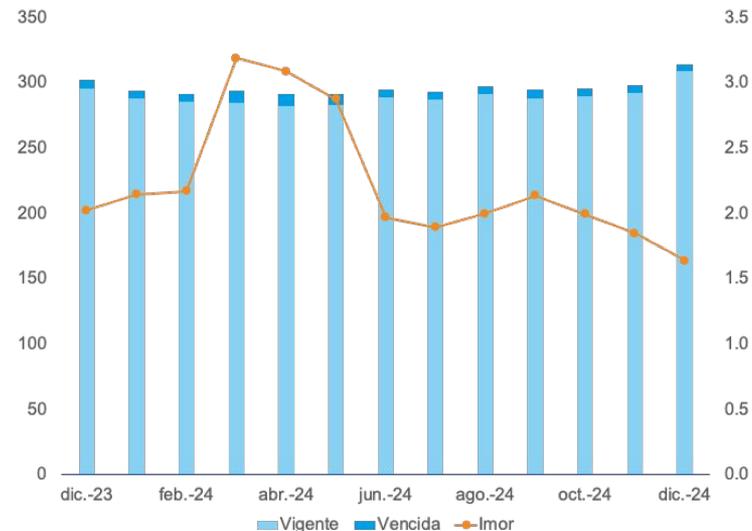
El valor de la Edificación cae 0.1% al contrario del PIB que creció 6.9%

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 DE PESOS CTES Y %)

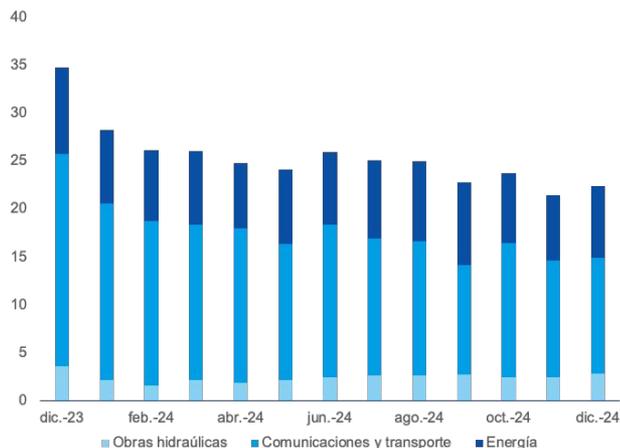


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México.

Tanto Edificación Productiva como Residencial no tuvieron tan buen desempeño como en 2023, sin embargo el saldo de crédito sí crece marginalmente

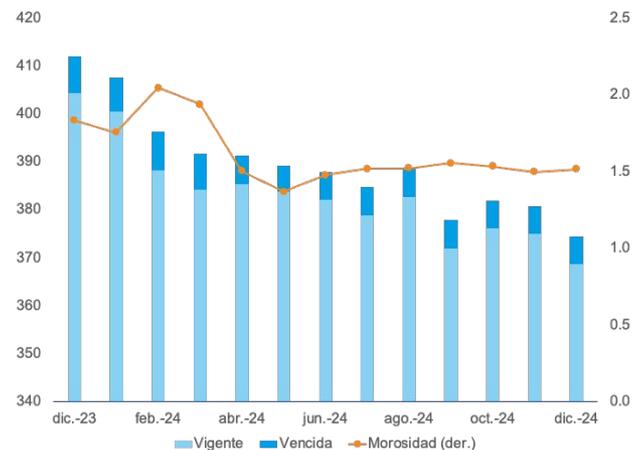
Infraestructura se detiene

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 20.7% mientras que el saldo se contrajo 9.1%

El sector podría no crecer en 2025

PRONÓSTICO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



- La obra civil no podrá recuperarse este año, principalmente por la presión a las finanzas públicas
- La edificación podría desacelerar por freno en la construcción de naves industriales
- La incipiente recuperación en la construcción de vivienda podría frenar si no se materializa la promesa de construcción por parte del Infonavit y la Conavi

02

Coyuntura Vivienda

El crédito hipotecario se recupera en
2025

El crédito hipotecario aumenta en 2024

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO TOTAL
(MILES DE MILLONES DE PESOS DE DICIEMBRE 2024 EN CIFRAS ACUMULADAS, A/A%)

Origenación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-23	dic-24	Var. % anual	dic-23	dic-24	Var. % anual real	dic-23	dic-24	Var. % anual real
Institutos Públicos	348.5	402.3	15.4	260.0	296.4	14.0	746	737	-1.2
Infonavit	311.9	366.2	17.4	226.6	262.6	15.9	727	717	-1.3
Fovissste	36.6	36.0	-1.7	33.4	33.8	1.4	911	940	3.1
Sector Privado*	125.5	120.1	-4.2	306.1	285.0	-6.9	2,440	2,372	-2.8
Bancos ^{1/}	125.5	120.1	-4.2	306.1	285.0	-6.9	2,440	2,372	-2.8
Otros									
Subtotal	473.9	522.4	10.2	566.1	581.5	2.7	1,195	1,113	-6.8
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	9.2	10.4	12.5						
Total	464.7	512.0	10.2	566.1	581.5	2.7	1,218	1,136	-6.8

*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 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, SHF.

La adquisición hipotecaria crece a un menor ritmo

NÚMERO DE CRÉDITOS Y MONTO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO PARA ADQUISICIÓN
(MILES DE MILLONES DE PESOS DE DICIEMBRE 2024 EN CIFRAS ACUMULADAS, A/A%)

Origenación hipotecaria (adquisición)	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-23	dic-24	Var. % anual	dic-23	dic-24	Var. % anual real	dic-23	dic-24	Var. % anual real
Institutos Públicos	334.1	378.5	13.3	250.8	280.5	11.8	751	741	-1.3
Infonavit	297.8	342.8	15.1	217.8	247.0	13.4	731	721	-1.5
Fovissste	36.3	35.7	-1.5	33.0	33.6	1.6	911	939	3.2
Sector Privado*	104.6	99.2	-5.1	260.6	239.5	-8.1	2,492	2,414	-3.1
Bancos ^{1/}	104.6	99.2	-5.1	260.6	239.5	-8.1	2,492	2,414	-3.1
Otros									
Subtotal	438.6	477.7	8.9	511.4	520.1	1.7	1,166	1,089	-6.6
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	9.2	10.3	12.2						
Total	429.5	467.4	8.8	511.4	520.1	1.7	1,191	1,113	-6.6

*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.

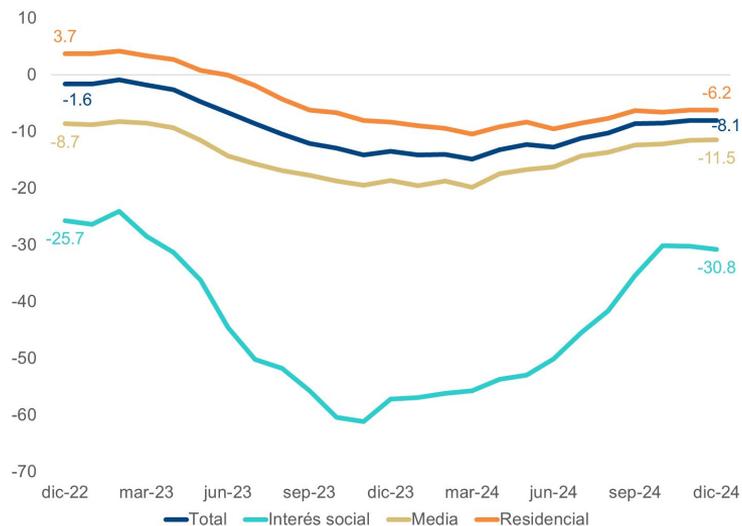
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

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

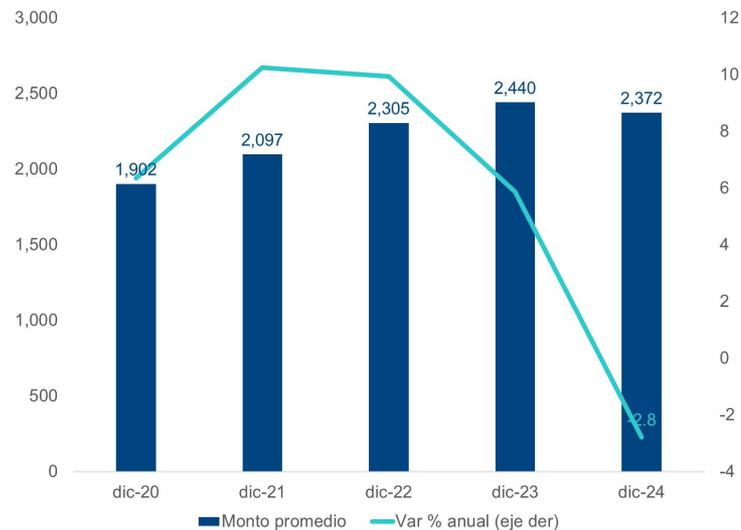
Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste, CNBV, SHF.

El monto de la hipoteca media disminuye marginalmente

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO (VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



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

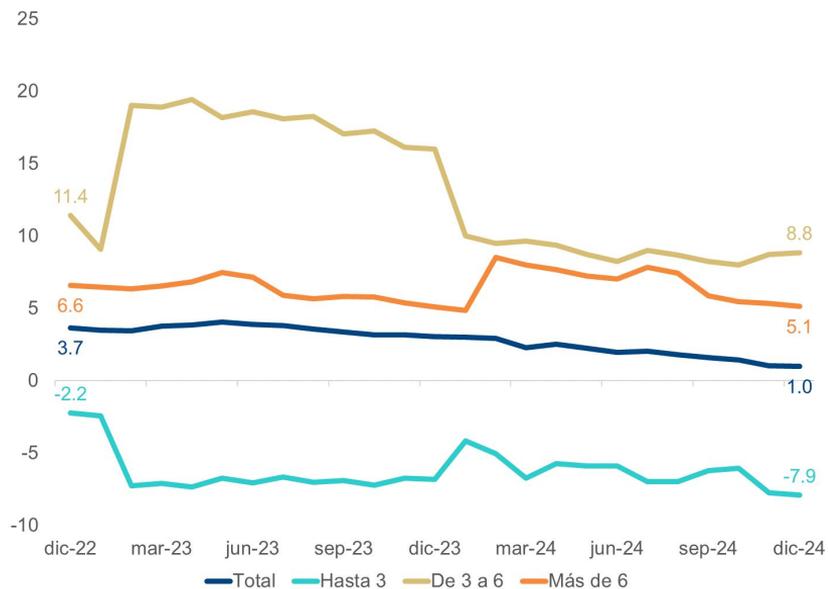


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

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

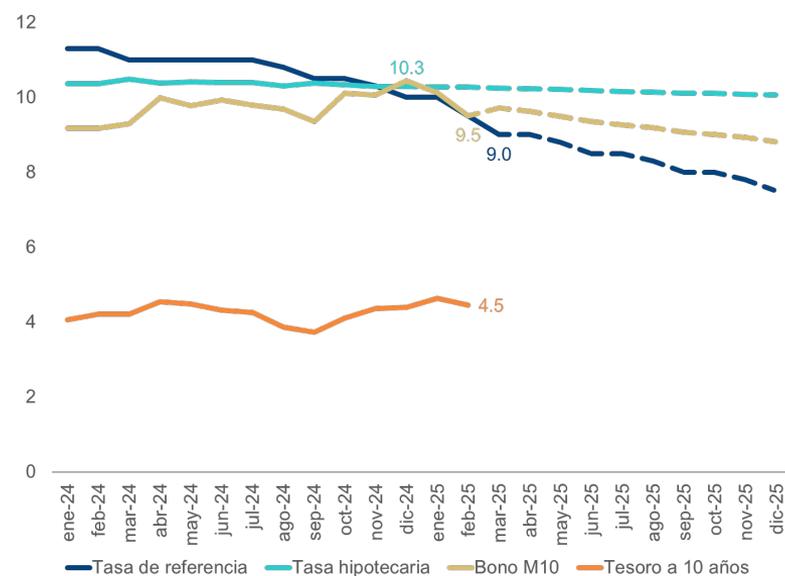
El empleo sigue creciendo pero a un ritmo mucho menor

ASEGURADOS IMSS (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

TASAS DE INTERÉS (TASA % ANUAL NOMINAL)

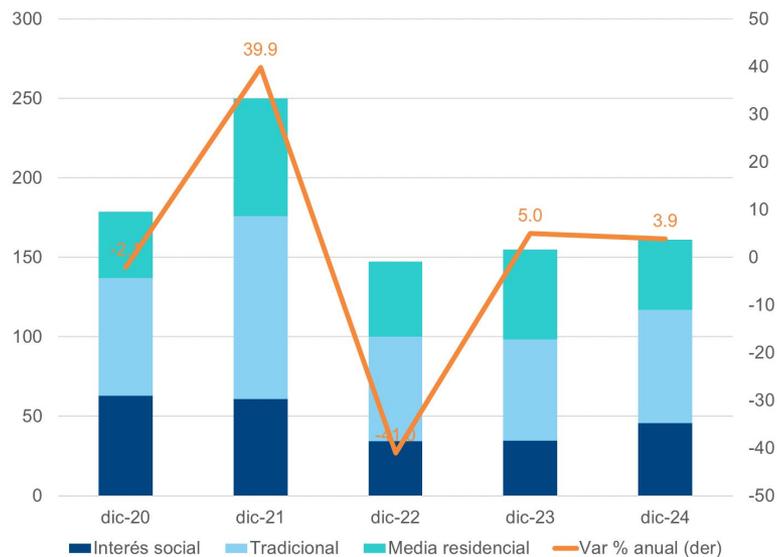


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV

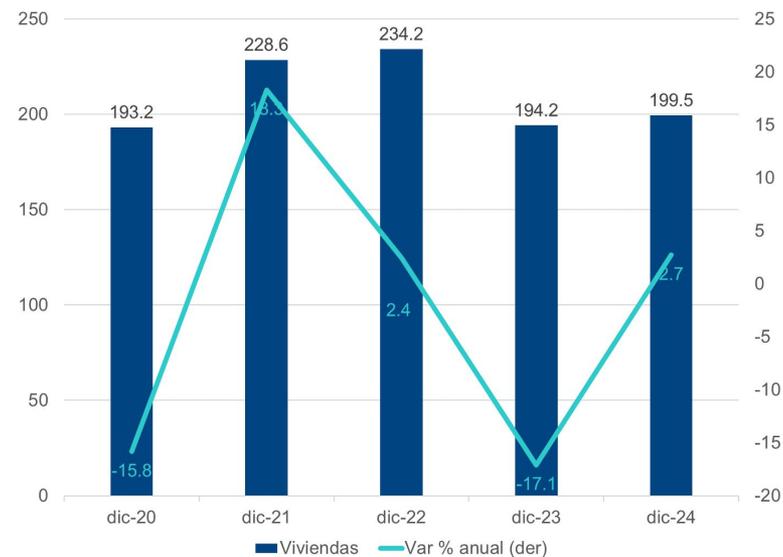
Y la tasa hipotecaria se mantiene casi constante

Aumentan los inicios de obra marginalmente

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



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

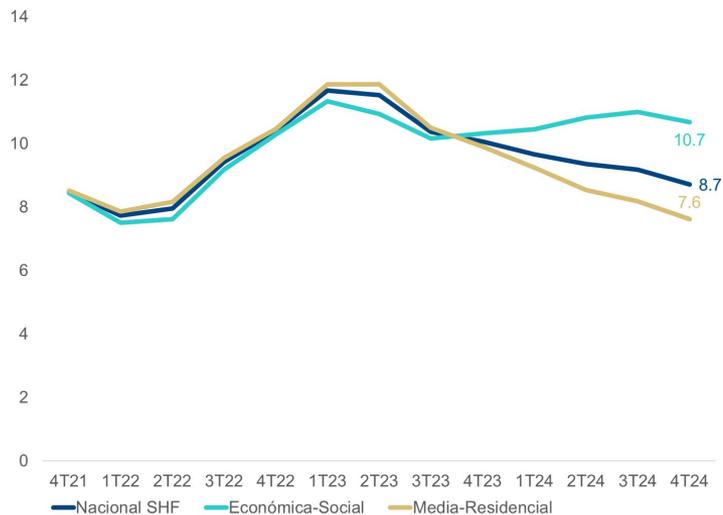


Fuente: BBVA Research con datos de RUV

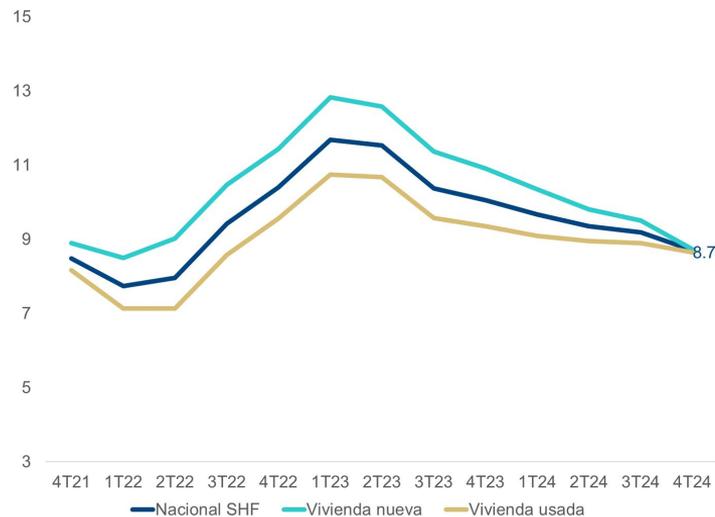
así como los tiempos de construcción

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: Elaborado por BBVA Research con datos de SHF

En 2024 aumenta 9.2% con un precio medio de 1.7 mdp

BBVA

Research

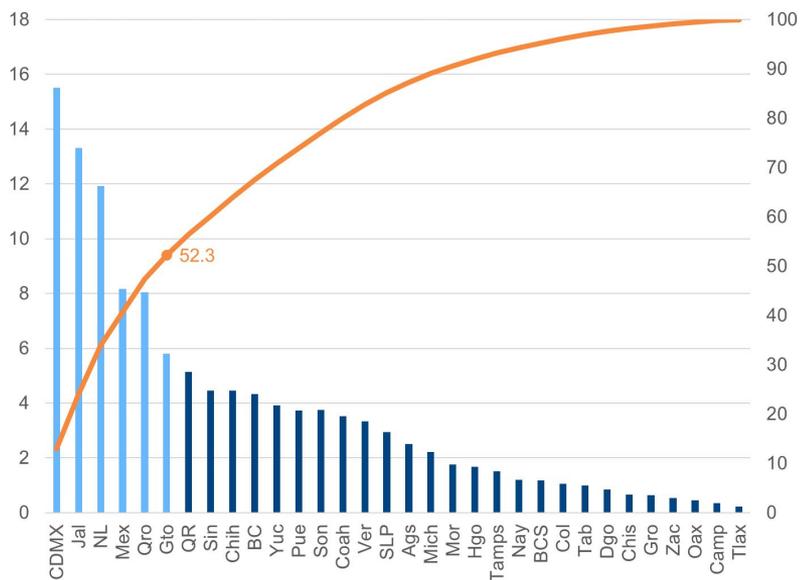
03

Coyuntura Vivienda Estatal

Continúa la concentración de la actividad hipotecaria, pero la frontera norte gana terreno

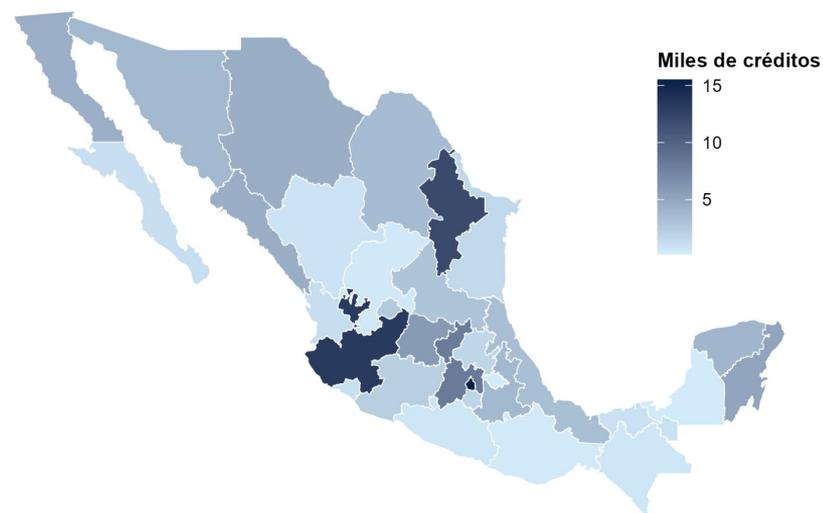
Alta concentración en colocación de créditos

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



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

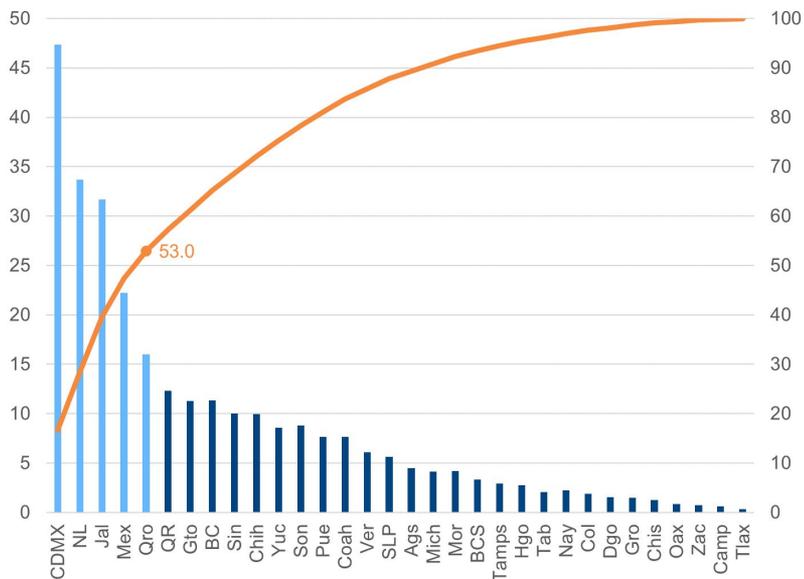
CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO DIC 2024
(MILES DE CRÉDITOS)



La frontera norte va aumentando su participación

Las zonas metropolitanas concentran el monto real

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



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

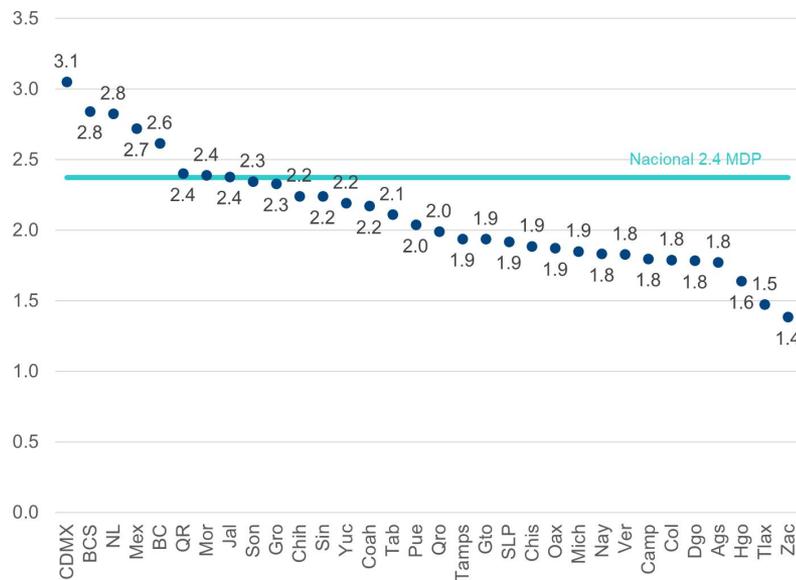
CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO DIC 2024
(MILES DE MDP REALES)



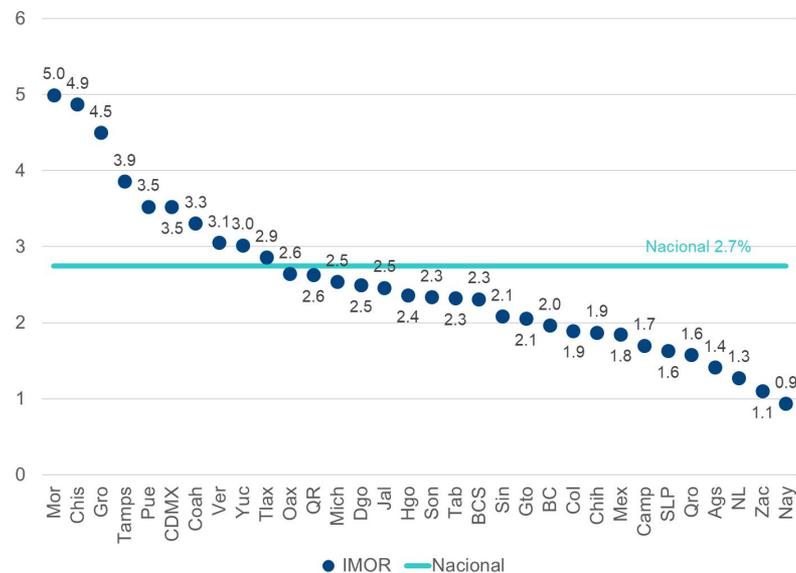
Tabasco creció al compararlo con 2023

Las zonas metropolitanas y de playa impulsan el precio medio

MONTO MEDIO HIPOTECA BANCARIA (MILLONES DE PESOS)



MOROSIDAD HIPOTECARIA BANCARIA (PORCENTAJE)

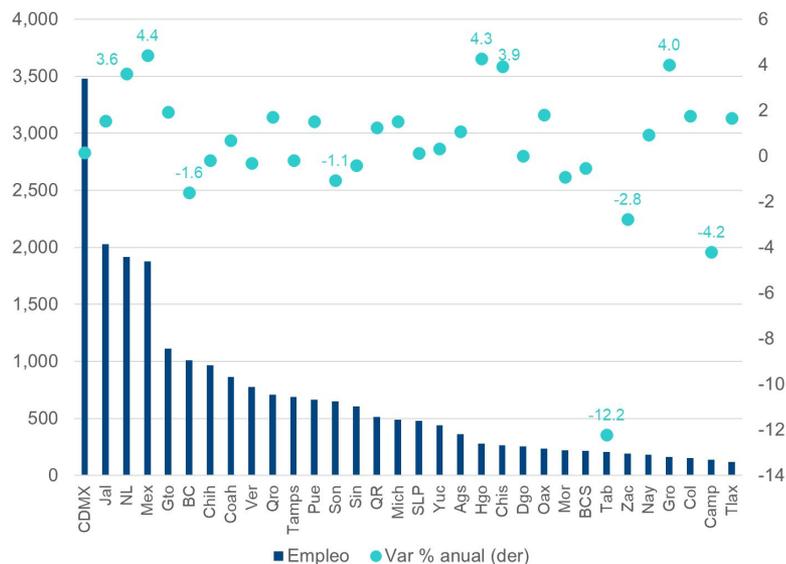


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Baja California Sur iguala a Nuevo León en precios medios

Mayor concentración de empleo en zonas metropolitanas

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



EMPLEO IMSS DICIEMBRE 2024
(MILLONES DE TRABAJADORES)

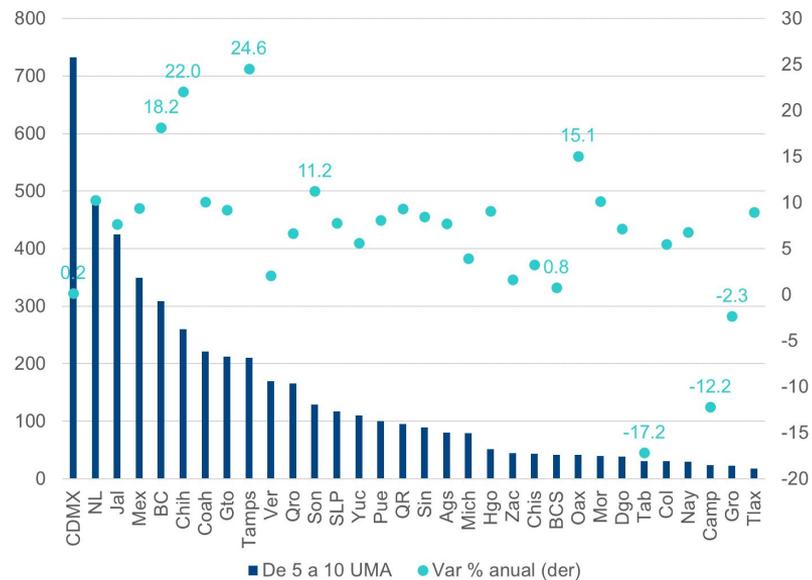


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

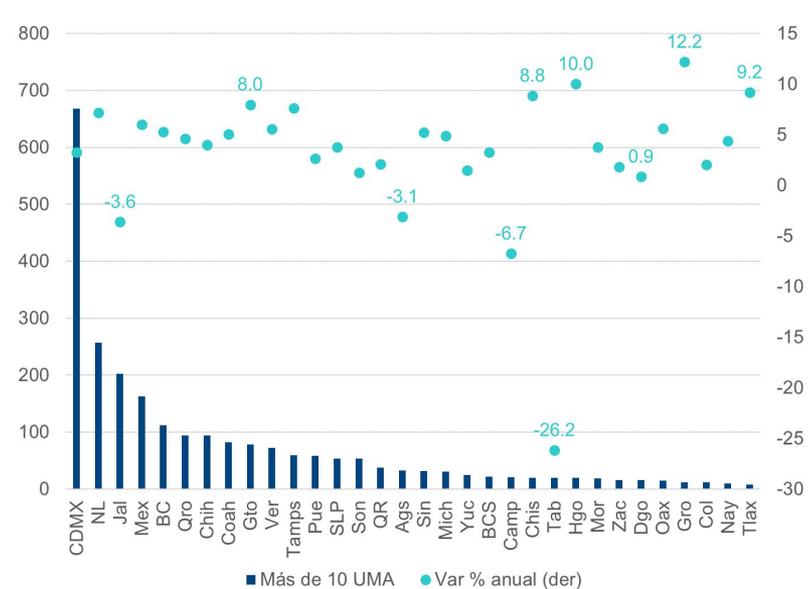
Hidalgo, Nuevo León, Estado de México y Nayarit lideran el crecimiento del empleo

Potencial de demanda en diferentes zonas

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



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

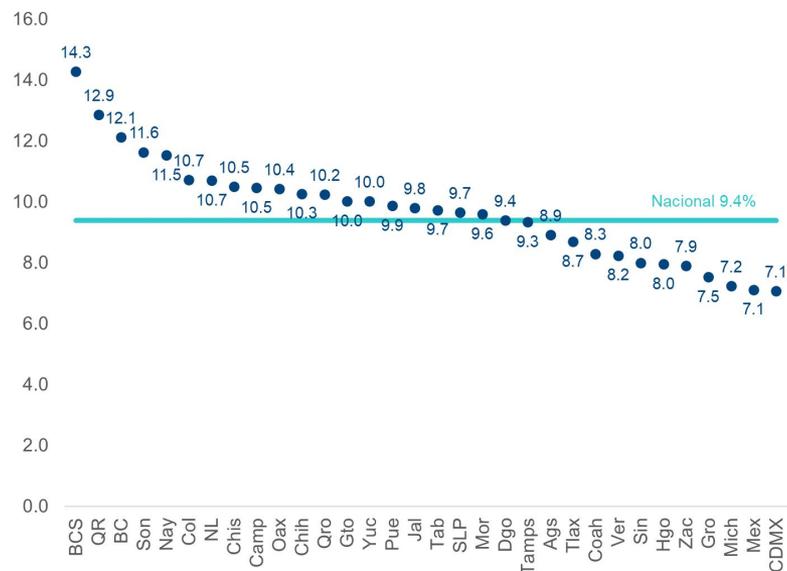


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

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

Apreciación generalizada, pero más en el norte y en zonas de playa

APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 4T22-4T24 (VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 4T22-4T24 (VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

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

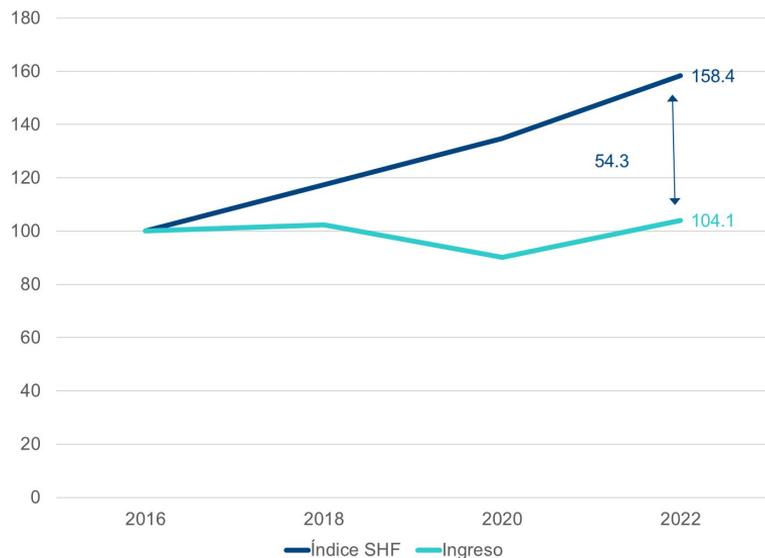
04

Acceso a vivienda

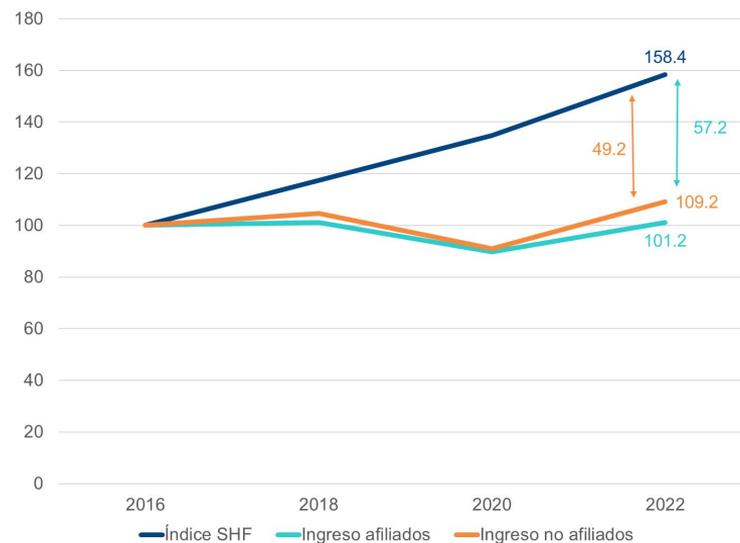
El 20% de los hogares que pagan renta o hipoteca gastan más de lo que deberían

Los precios de compra crecen más que el ingreso

PRECIOS DE VIVIENDA E INGRESO (2016=100 E INGRESOS REALES)



PRECIOS DE VIVIENDA E INGRESO POR AFILIACIÓN (VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)

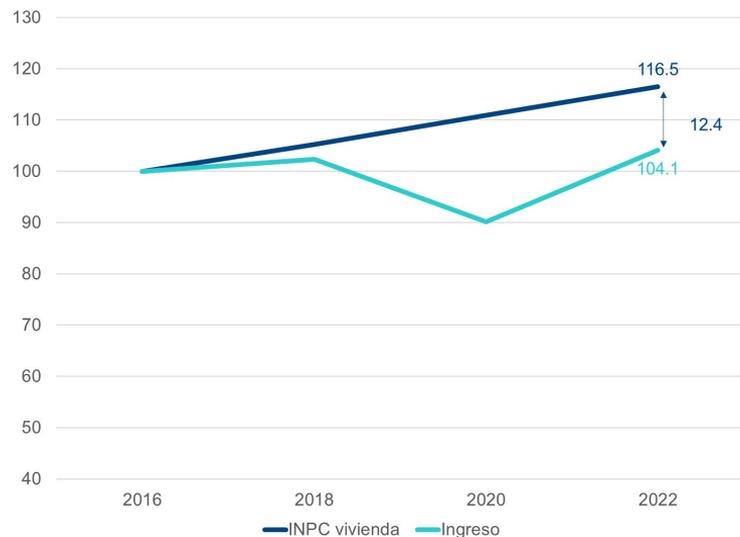


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y del Inegi

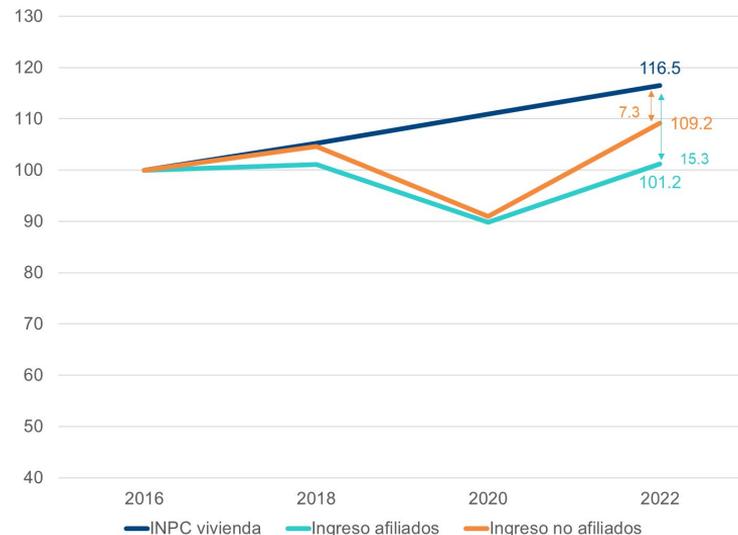
La diferencia es mayor entre los afiliados que entre los no afiliados pero con el doble de ingreso

...Y los de renta también

INPC DE VIVIENDA E INGRESO
(2016=100 E INGRESOS REALES)



INPC DE VIVIENDA E INGRESO POR AFILIACIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL PROMEDIO)

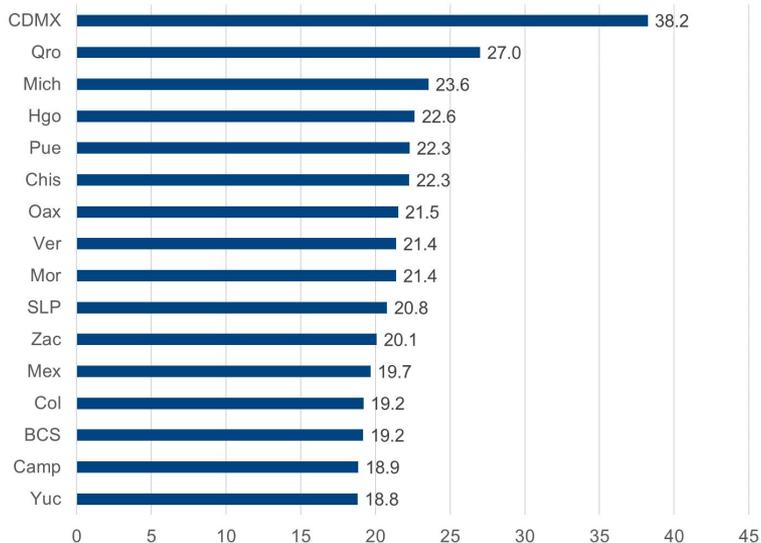


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF y del Inegi

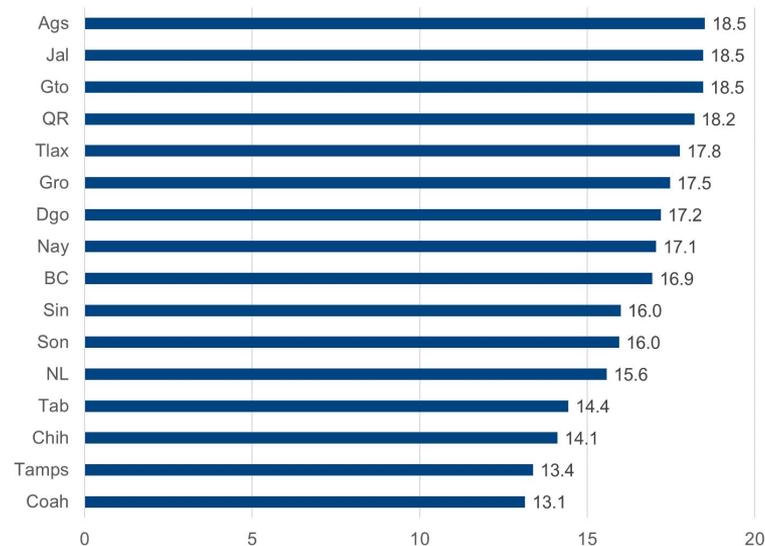
La renta ha crecido a un mayor ritmo que el ingreso, agravado por la pandemia.

El 20.1% de los hogares que pagan por su vivienda tienen sobre gasto

PORCENTAJE DE HOGARES CON SOBRECARGA POR VIVIENDA (PORCENTAJE)



PORCENTAJE DE HOGARES CON SOBRECARGA POR VIVIENDA (PORCENTAJE)

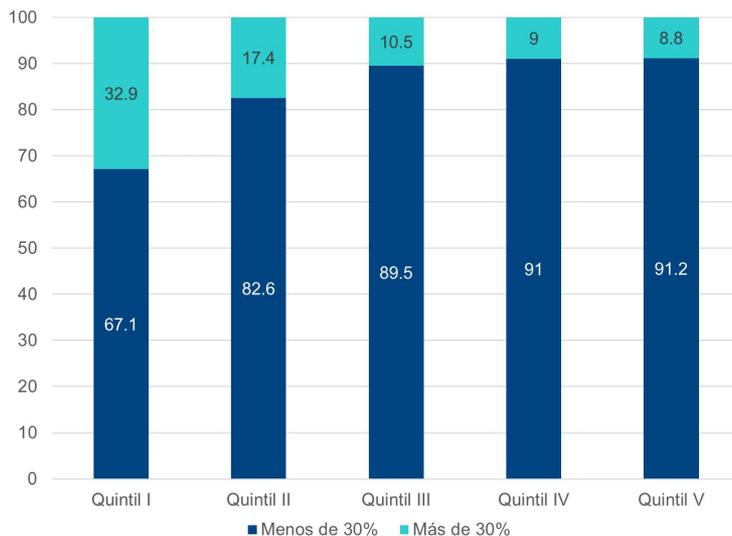


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

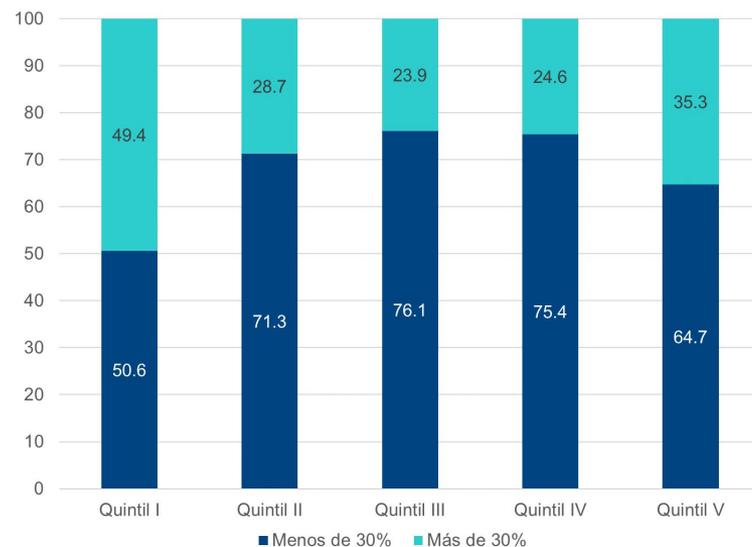
En CDMX casi 4 de cada 10 hogares incurre en sobrecosto

Los hogares con menos ingreso es más probable que gasten de más

HOGARES POR QUINTILES Y PAGO DE VIVIENDA, AFILIADOS (PORCENTAJE)



HOGARES POR QUINTILES Y PAGO DE VIVIENDA, NO AFILIADOS (PORCENTAJE)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Para los hogares afiliados, a mayor ingreso menor probabilidad de sobrecosto, pero no sucede así para los no afiliados.

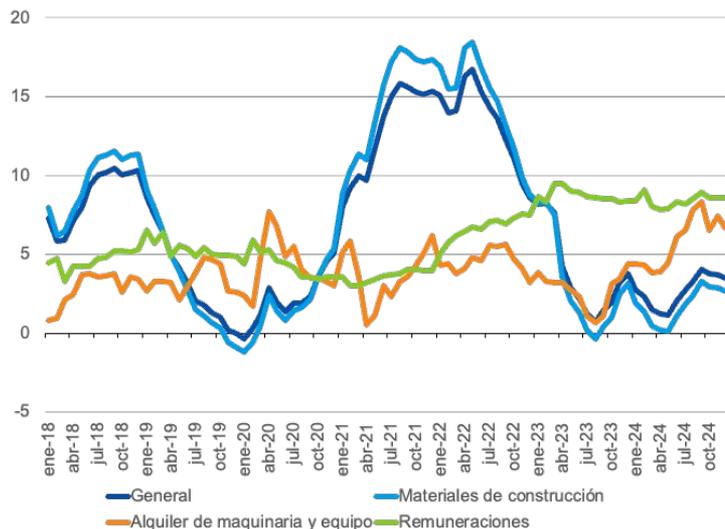
05

¿Aranceles afectan el costo del acero?

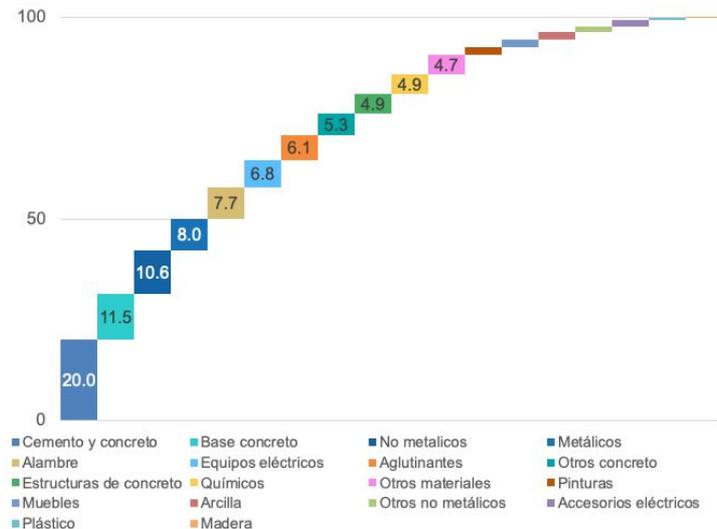
Después del cemento y del concreto, los productos de acero tienen el mayor impacto en el costo de la Construcción

Costos de los materiales de Construcción se mantienen sin presiones

INPP CONSTRUCCIÓN (VARIACIÓN % ANUAL)



INPP MATERIALES CONSTRUCCIÓN (PORCENTAJE)

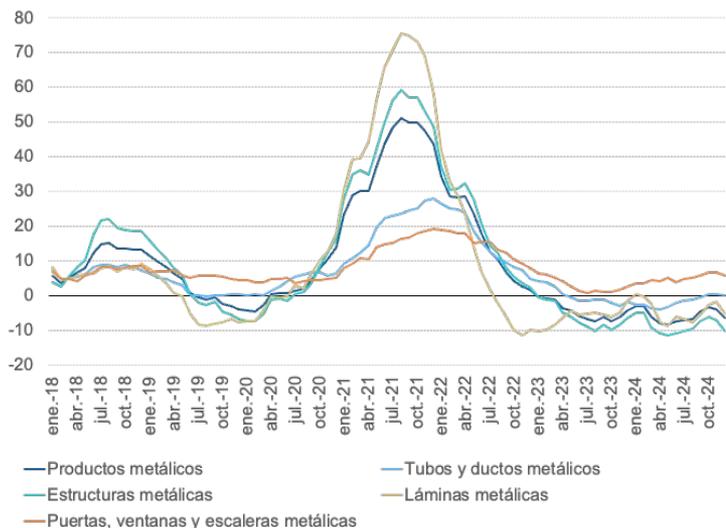


Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Ante un escenario global con mayores aranceles, ¿podría haber una nueva inflación en los materiales de construcción?

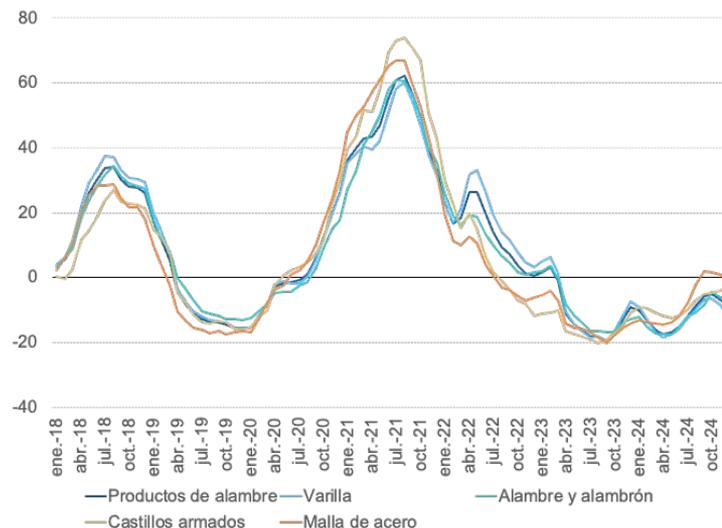
¿Los aranceles a la industria siderúrgica afectan los costos de Construcción?

INPP PRODUCTOS METÁLICOS (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

INPP PRODUCTOS DE ALAMBRE (VARIACIÓN % ANUAL)

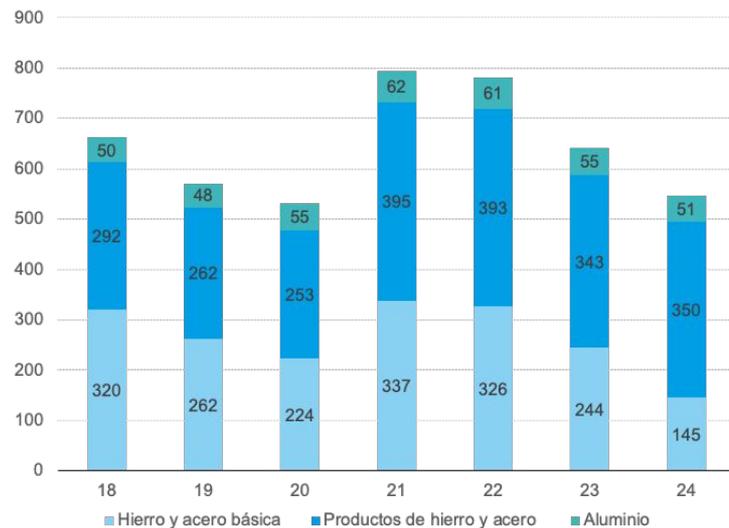


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México y CNBV

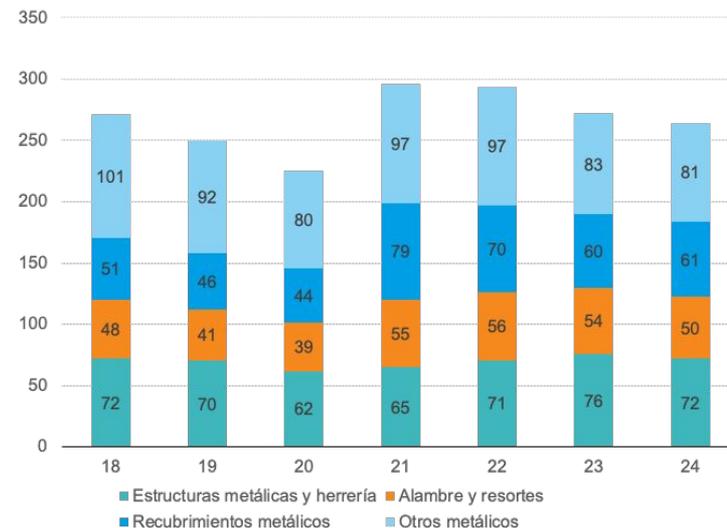
Los precios de productos de acero crecieron mucho durante la pandemia, ahora la mayoría incluso decrece

Los precios de derivados del acero subieron, pese a mayor producción

PRODUCCIÓN METÁLICOS (MILES DE MDP CONSTANTES)



PRODUCCIÓN ALAMBRE (MILES DE MDP CONSTANTES)

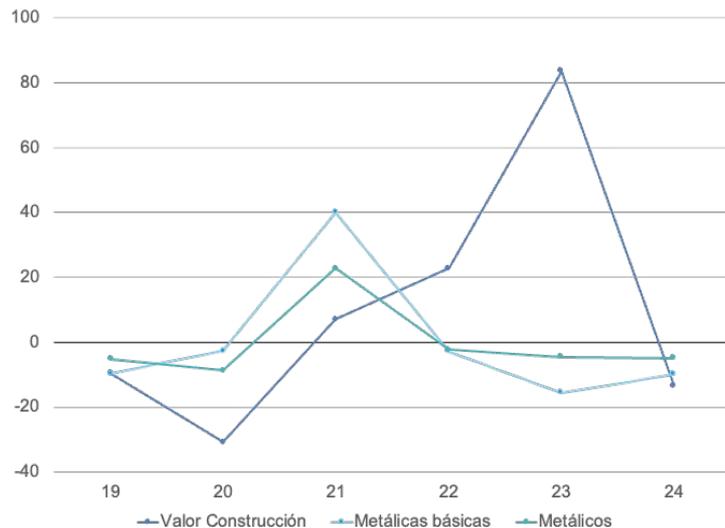


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

En ambos casos la producción subió durante el 2021 y después desacelera

El precio de estos insumos parece ir en sentido opuesto a la demanda

VALOR DE LA PRODUCCIÓN E INPP (VARIACIÓN % ANUAL)



INPP MANUFACTURA METÁLICA (TASA % ANUAL NOMINAL)



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi

Hasta 2023, los precios de los insumos de acero se relacionan más con sus costos de producción.

Los aranceles sí han tenido efecto en la balanza comercial siderúrgica

BALANZA COMERCIAL SIDERÚRGICA (MILES DE MILLONES DE DÓLARES, CIFRAS ANUALIZADAS)

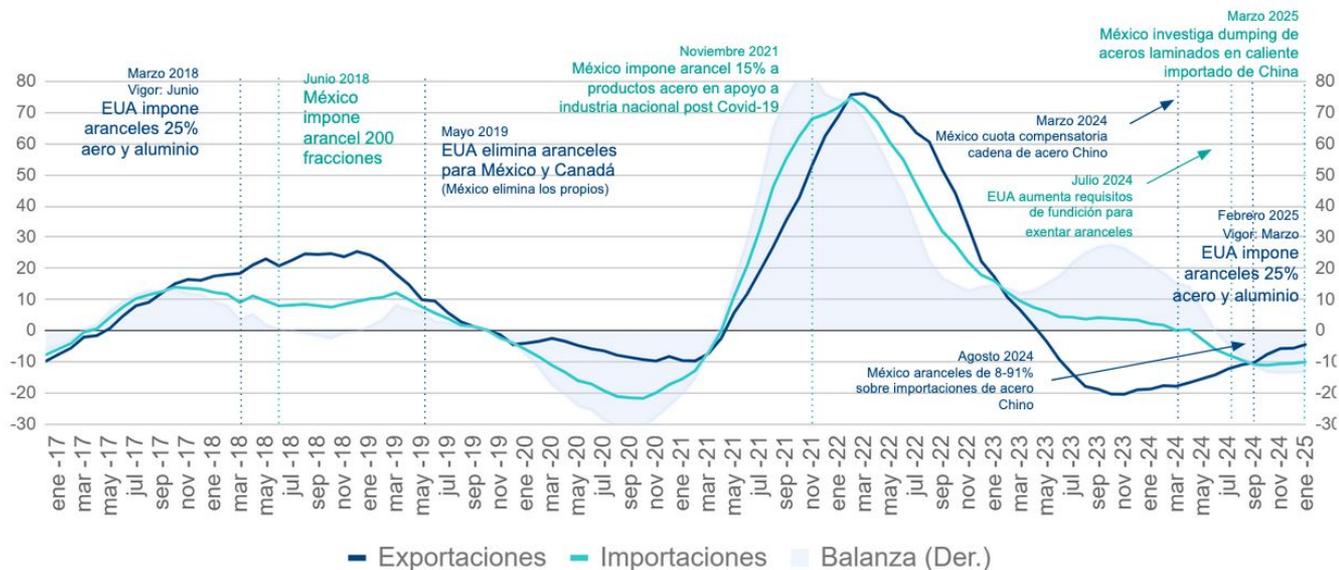


Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Los aranceles que pone México a otros países reducen las importaciones; mientras que los aranceles que le imponen a México disminuyen las exportaciones

Sin embargo, el mercado exterior no tiene mayor impacto en los precios

BALANZA COMERCIAL SIDERÚRGICA (VARIACIÓN % ANUAL, CIFRAS ANUALIZADAS)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

con excepción del 2024, cuando la caída de las importaciones aumentó los precios de insumos de acero.

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.