

## 11o. CONSEJO DIRECTIVO NACIONAL

---

COMISIÓN DE TRABAJO:

### FINANCIAMIENTO EMPRESARIAL

TITULAR:

ARQ. ALEJANDRO VARGAS BARROSO



# Perspectivas 2026

De acuerdo al análisis macroeconómico BBVA México al 9 de diciembre.

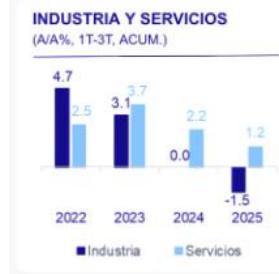
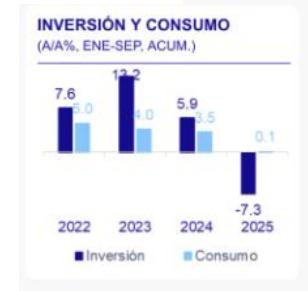
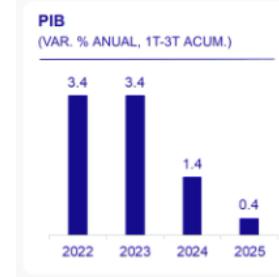
Se mantiene el pronóstico de crecimiento para 2025 en 0.7% y anticipa una recuperación gradual en 2026 a 1.2%, en un contexto donde 2025 está marcado por debilidad de la demanda interna (consumo e inversión), y 2026 dependería de menor incertidumbre, mejora del empleo y una consolidación fiscal moderada.

## Actividad / demanda interna

- PIB: **caída de -0.3% trimestral en 3T 2025**, atribuida al debilitamiento prolongado de la demanda interna.
- Consumo: el gasto privado creció 0.1% anual acumulado a septiembre (3.3 pp menos que en el mismo periodo de 2024).
- Masa salarial real: **4.2% anual en octubre**, muy por debajo del máximo de 9.8% en junio 2023
- **Elementos a considerar para en nuestra industria:**
  - Mejoría en la intención de compra pero no con un rebote fuerte
  - Con un consumo que pierde impulso podría hacer del 2026 una colocación baja en algunos mercados

## Inversión (principal foco de riesgo)

- Inversión fija bruta: **-7.3% anual acumulada a septiembre**.
  - BBVA atribuye el entorno a incertidumbre interna (reforma judicial y cambios legales) y a la incertidumbre sobre política comercial de EE. UU., además del efecto de consolidación del gasto público y rezagos de una política monetaria restrictiva.
- Inversión pública: **-21.9% anual acumulada a agosto; inversión privada: -8.7% en el mismo periodo.**



## Mercado laboral (estabilidad “con costo”)

- Desempleo en **2.6%** en octubre, pero con **mayor informalidad: 55.4%**.
- Empleo formal IMSS: crecimiento **0.9% anual** en noviembre; la creación de empleo formal luce débil en términos históricos.

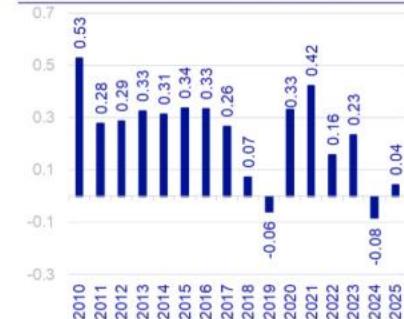
## Elementos a considerar para en nuestra industria:

- Se observó un aumento importante en la informalidad laboral, que alcanzó 55.4% en octubre, 1.5% por encima del dato del año anterior. Esto implica que la relativa estabilidad de la tasa de desempleo está directamente vinculada al bajo crecimiento de la fuerza laboral y al incremento de la informalidad.

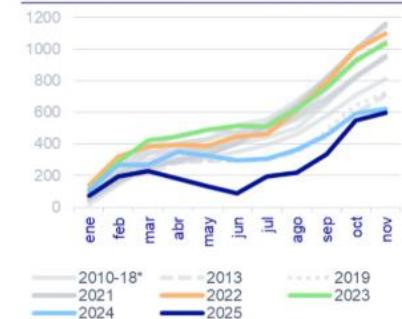
## Inflación: dentro del rango, con “bache” transitorio en 1T 2026

- Inflación general: cerraría 2025 en **3.69%** (dentro del intervalo de Banxico).
- Inflación subyacente: se estabiliza en torno a **4.33%** hacia 4T 2025; BBVA anticipa **4.5% en enero 2026** y luego moderación hacia **3.8%** en 2T 2026.
- Señalan un efecto transitorio por **IEPS** y ciertos **aranceles** (a bienes de países sin TLC), y ajustan su pronóstico de inflación al cierre de 2026 a **3.8%** (desde 3.5% en el escenario previo).

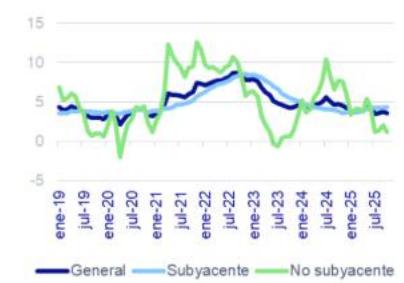
**PUESTOS DE TRABAJO AFILIADOS AL IMSS**  
(VAR. MENSUAL NOV. DE CADA AÑO, % AE)



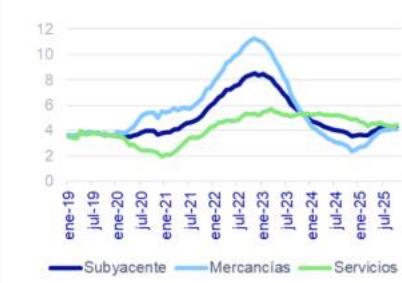
**PUESTOS DE TRABAJO AFILIADOS AL IMSS**  
(VAR. MENSUAL ACUM. ENE-NOV. MILES)



**INFLACIÓN GENERAL**  
(VAR. % ANUAL)



**INFLACIÓN SUBYACENTE**  
(VAR. % ANUAL)



## Tasas: Banxico con menos margen para recortar

- Banxico entra a rango “neutral” con tasa alrededor de **7.25%**; BBVA mantiene expectativa de **un recorte de 25 pb en diciembre**, pero prevé **pausa en 1T 2026** y dos recortes posteriores para llevar la tasa a **6.50%**.
- Bonos M 10 años: proyección **~8.8%** al cierre de 2025 y **~8.2%** a finales de 2026.
- **Elementos a considerar para en nuestra industria:**
  - La hipoteca podría abaratarse **gradualmente**, no de golpe
  - Esto apunta a alivio parcial en el costo de fondeo de largo plazo, pero con **espacio limitado** para que las tasas sigan bajando

# Crédito hipotecario

De acuerdo a la publicación de Situación Inmobiliaria al 2º semestre 2025.

- El mercado de vivienda atraviesa una contracción significativa, marcada por la caída del crédito hipotecario y el debilitamiento del poder adquisitivo de los hogares.
- En el primer semestre del año, el número total de hipotecas otorgadas disminuyó 9%, y el monto total 4.5%, esto en comparación anual con el mismo periodo de 2024.
- La banca comercial registró una reducción del 6.8 % en número de hipotecas para adquisición y 10.3% en monto
- La tasa de morosidad alcanzó 3%, que aunque no es un signo de alarma, si evidencian mayores dificultades de pago por parte de los acreditados.
- La apreciación de la vivienda, que se mantiene por encima del 8 % anual, ha superado ampliamente el crecimiento de los ingresos, agravando la falta de asequibilidad.
- El mercado hipotecario mantiene una marcada concentración regional, con una fuerte dependencia de los grandes centros metropolitanos que en conjunto absorben más de la mitad del financiamiento total.

**ACTIVIDAD HIPOTECARIA POR ORGANISMO**  
(MILES DE CRÉDITOS Y MILES DE MDP A PRECIOS DE JUNIO DE 2025, CIFRAS ACUMULADAS)

Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	jun-24	jun-25	Var. % anual	jun-24	jun-25	Var. % anual real	jun-24	jun-25	Var. % anual real
<b>Institutos Públicos</b>	193.8	176.1	-9.1	118.7	120.0	1.1	612	682	11.3
Infonavit	182.8	167.3	-8.5	107.9	111.0	2.9	590	664	12.4
Fovissste <sup>1</sup>	11.0	8.7	-20.4	10.8	9.0	-16.7	984	1,030	4.6
<b>Sector Privado*</b>	<b>57.4</b>	<b>54.0</b>	<b>-5.9</b>	<b>144.2</b>	<b>131.0</b>	<b>-9.2</b>	<b>2,514</b>	<b>2,427</b>	<b>-3.5</b>
Bancos <sup>2</sup>	57.4	54.0	-5.9	144.2	131.0	-9.2	2,514	2,427	-3.5
Otros									
<b>Subtotal</b>	<b>251.1</b>	<b>230.0</b>	<b>-8.4</b>	<b>262.9</b>	<b>251.0</b>	<b>-4.5</b>	<b>1,047</b>	<b>1,091</b>	<b>4.2</b>
Cofinanciamiento <sup>3</sup> (-)	4.5	5.7	26.7						
<b>Total</b>	<b>246.6</b>	<b>224.3</b>	<b>-9.0</b>	<b>262.9</b>	<b>251.0</b>	<b>-4.5</b>	<b>1,066</b>	<b>1,119</b>	<b>5.0</b>

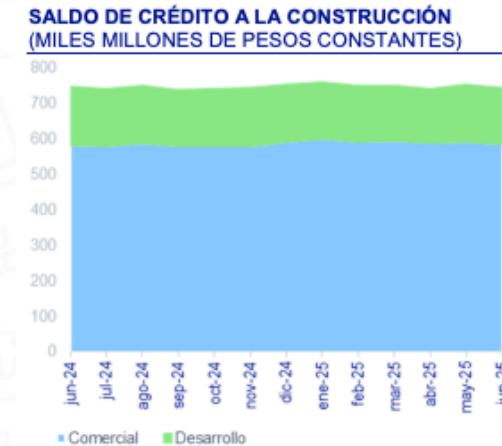
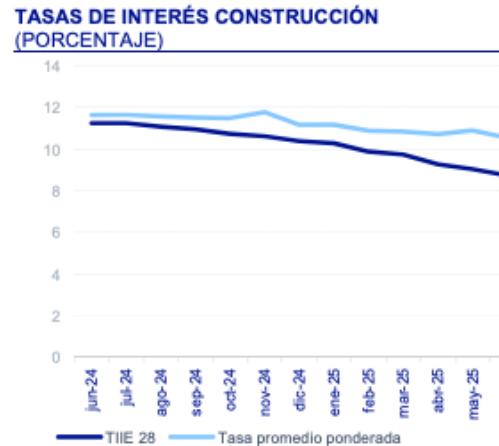
Tabla 3. Estimación del financiamiento por tipo de vivienda al cierre  
2025 y colocación 2026, Banca comercial

Año	Viviendas nuevas
2021	92,223
2022	92,672
2023	73,457
2024	62,650
2025	55,705
2026	56,200

Fuente: Elaboración de CANADEVI con base en información del SNIIV.

# Crédito a la construcción

- En relación al crédito a la construcción, éste ha mantenido una contracción de demanda y se mantiene prácticamente sin cambios.
- En su comparación anual, la variación es del -0.1%, el saldo es de 732 mil mdp, mientras que en junio del 2024 cerró en 733 mil mdp.
- Si bien el recorte de la tasa de referencia por parte del banco central ha llevado a que el costo del financiamiento disminuya para las empresas constructoras (en 2023 era del 13% y a junio 2025 del 10.6%). Esto debería estimular la demanda, hoy por hoy no se percibe una mayor intención de solicitarlo.



Fuente: Situación Inmobiliaria al 2º semestre 2025.