

# Flash Inmobiliario México

## Un nuevo descenso en la producción de la construcción

En enero se constata una menor producción en la construcción. La edificación vuelve a caer, junto con el número de personal ocupado por las empresas del sector. El contrapeso vuelve a ser la construcción en el sector energético con un avance significativo. El incremento en la producción privada no ha sido suficiente para contrarrestar la caída del sector público. Será necesaria la recuperación de la edificación y de la construcción del sector público para que observemos un repunte.

- **La construcción con un desempeño menor al de la economía**

El valor de la producción vuelve a disminuir en enero de 2013. En su comparación anual la producción en la construcción disminuyó 1.4% y 2.0 respecto al mes anterior con base en su serie desestacionalizada. Con este resultado, la economía en su conjunto vuelve a superar a la construcción al comparar el índice general de actividad económica (IGAE) contra el valor de la producción en el sector. Este desempeño menor también se observa contra la actividad económica del sector secundario al cual pertenece la construcción.

En este mes, la disminución se debe a una caída del 6% de la edificación; lo cual no ocurría desde enero 2011. Este resultado está basado en una menor producción de vivienda. Al ser la edificación el principal tipo de obra en la construcción, su disminución se refleja en el total del sector pese a que el resto de los tipos de obra presentaron un desempeño positivo. En contraste, la construcción en el sector energético mostró el mayor avance de todos los tipos de obra. En enero, la producción en el tipo de obra energética aumentó 7.2% en su comparación anual; donde la construcción de plantas de extracción fue el factor principal de impulso. Por otro lado, la construcción telecomunicaciones y transporte así como en otros tipos tuvo una dinámica modesta con un avance de 0.5% y 1.2% anual respectivamente.

- **Demanda por trabajo también disminuye**

La demanda por trabajo de las empresas constructoras siguió disminuyendo; aunque en menor medida que el mes anterior. En enero el personal ocupado en las empresas encuestadas se redujo 1.8%; donde los trabajadores no dependientes fueron los más afectados. El número de obreros volvió a disminuir, si bien en menor proporción que diciembre, por lo que la producción podría tener nuevamente un factor de presión al contar con menos trabajadores dedicados a la misma. Aunque es cierto que el total del personal ocupado por las empresas constructoras solo ha disminuido en los dos meses más recientes (enero y diciembre); el número de obreros se ha mantenido en terreno negativo desde octubre 2012 hasta enero 2013. Sin embargo, durante los dos primeros meses no se reflejó en el valor de la producción por una posible sustitución con personal no dependiente; pero la combinación de un menor número de obreros con menos personal no dependiente es lo que sí tiene efecto en la producción.

- **El crédito se estabiliza y el gasto público en capital físico sigue a la baja**

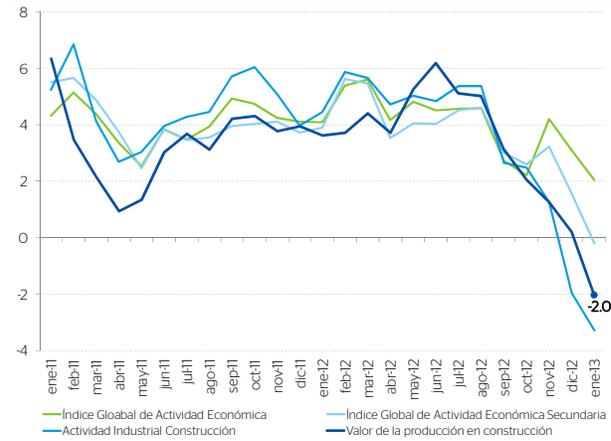
El saldo de crédito a la edificación se ha mantenido estable, de forma similar el crédito a las vías de comunicación. En enero, la cartera de crédito a la edificación disminuyó apenas mil millones, donde el mayor efecto se observa en su parte vigente. No obstante la calidad de la cartera se mantiene con alrededor de un 6 por ciento de morosidad. Por otro lado, la cartera total de crédito bancario a la construcción de vías de comunicación también se mantiene estable, sin cambio respecto a diciembre 2012. La morosidad de esta cartera se mantiene por debajo del 1%, gracias a una ligera disminución de la cartera vencida.

La disminución en la producción del sector se observa en su componente público. En su comparación anual, la producción pública cayó 5.3%; mientras que su contraparte privada avanzó 2.8%. Con estos resultados la participación en el sector es equitativa entre ambos sectores. Con lo que se constata una cada vez menor importancia del sector público en la construcción, posiblemente explicado por una caída de casi 16% en el gasto en capital físico que realizó durante enero 2013.

- **La expectativa de un inicio del año con menor producción se materializa**

Como sucedió en el mes anterior, la construcción en el sector energético vuelve a ser la punta de lanza del sector. La edificación, que es el principal tipo de obra, presentó un desempeño excepcionalmente negativo; no visto desde hace dos años. Lo anterior, junto con una menor demanda por obreros y personal no dependiente constata un inicio de año cuesta arriba para la construcción. La cada vez menor participación del sector público, que se ha mantenido como el principal constructor, mantendrá el efecto negativo. Será necesaria una recuperación de la edificación y de la construcción del sector público para que observemos crecimiento en el sector. Aunque la pronta aplicación de la Ley de Asociaciones Público Privadas podría llevar a que la producción privada compense la disminución del sector público. La falta de avance en la construcción podría mantener durante todo el primer trimestre de este año 2013; a la espera de la presentación del Plan Nacional de Desarrollo y del Plan Nacional de Infraestructura.

**Gráfica 1**  
**Indicadores globales y de la ENEC**  
**Variación % anual**



Fuente: BBVA Research con datos de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, Inegi.  
(promedio móvil 3 meses, cifras a enero 2013)

**Cuadro 1**  
**Indicadores globales y del sector construcción**  
**Variación % anual**

Indicador	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12	ene-13
IGAE Total	3.5	1.1	4.3	3.9	1.4	3.2
IGAE Sector secundario	3.4	2.2	3.4	2.9	-1.1	1.7
Actividad industrial construcción	2.6	2.7	2.1	-0.4	-5.0	0.1
Valor producción construcción	3.5	2.5	1.1	1.5	-2.3	-1.4

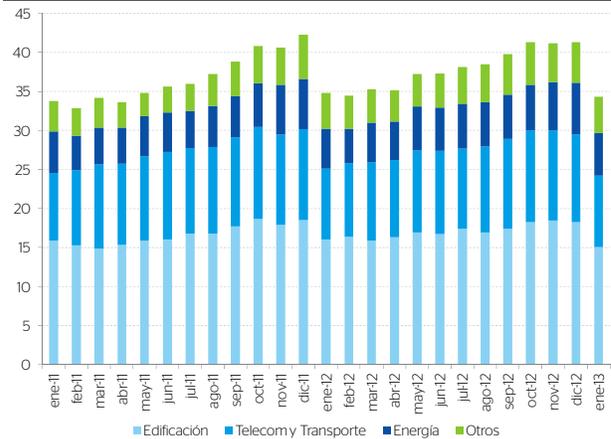
Variación % anual del valor de la producción							
Tipo de obra	Participación	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12	ene-13
Edificación	43.9	0.8	-1.6	-2.0	3.0	-1.7	-6.0
Telecom y Transporte	26.6	-0.6	0.2	-0.1	0.3	-3.1	0.5
Energía	16.0	8.4	9.1	3.5	-3.5	2.2	7.2
Otros	13.5	19.2	17.1	13.9	5.4	-8.1	1.2
<b>Construcción</b>	<b>100.0</b>	<b>3.5</b>	<b>2.5</b>	<b>1.1</b>	<b>1.5</b>	<b>-2.3</b>	<b>-1.4</b>

Nota: Otros incluye Agua, riego y saneamiento; así como obras complementarias

Variación % anual del personal ocupado							
Personal ocupado	Participación	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12	ene-13
Obreros	68.6	1.1	1.7	-1.2	-0.7	-5.2	-1.0
Empleados	17.1	1.3	1.5	-0.8	4.3	3.2	-0.1
Propietarios	1.3	-3.6	2.9	9.5	7.0	13.3	3.5
No dependiente	13.0	14.3	8.0	9.3	6.3	-1.5	-8.3
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>2.9</b>	<b>2.6</b>	<b>0.5</b>	<b>1.3</b>	<b>-3.0</b>	<b>-1.8</b>

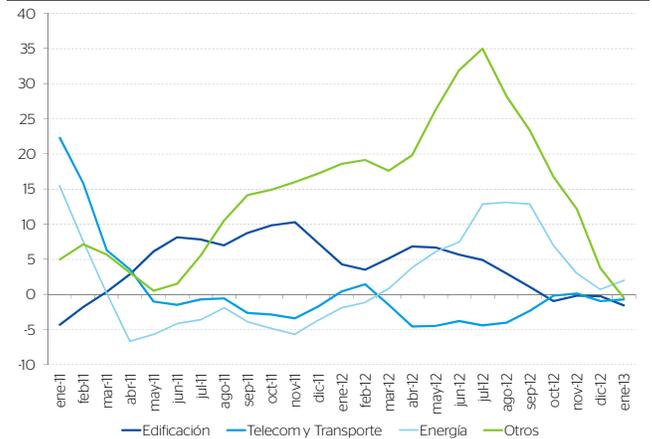
Fuente: BBVA Research con datos de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, Inegi.

**Gráfica 2**  
**Valor de la producción por tipo de obra**  
**Miles de millones de pesos reales**



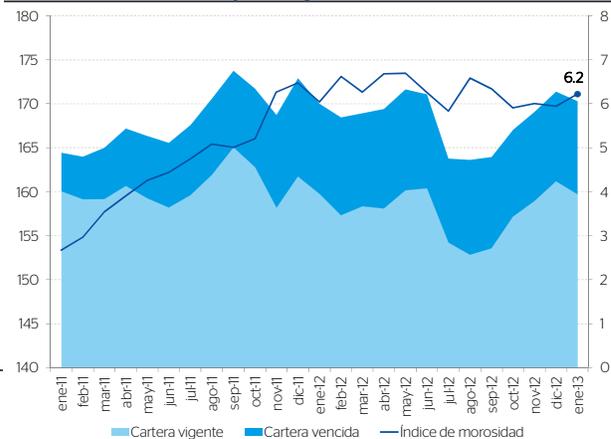
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

**Gráfica 3**  
**Valor de la producción por tipo de obra**  
**Variación % anual**



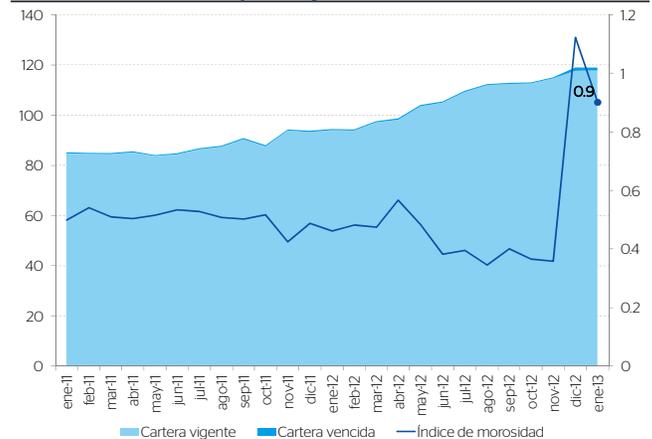
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi  
(promedio móvil 3 meses, cifras a enero 2013)

**Gráfica 4**  
**Financiamiento bancario a la edificación**  
**Miles de millones de pesos y %**



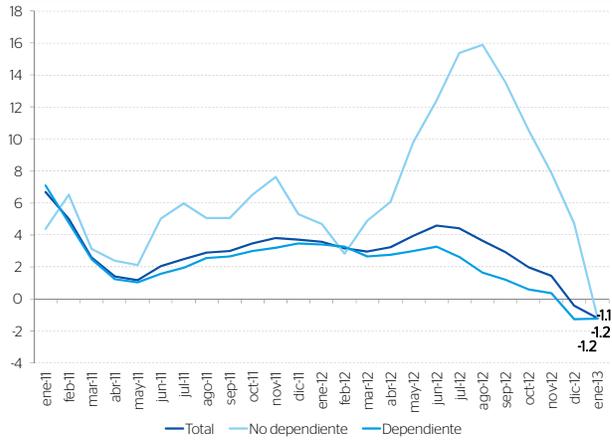
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México  
(cifras a enero 2013)

**Gráfica 5**  
**Financiamiento bancario a vías de comunicación**  
**Miles de millones de pesos y %**



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México  
(cifras a enero 2013)

**Gráfica 6**  
**Personal ocupado**  
**Variación % anual**



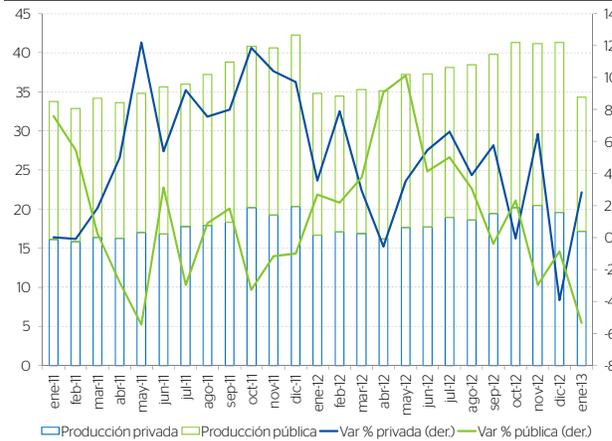
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

**Gráfica 7**  
**Productividad y percepciones del personal**  
**Variación % anual real**



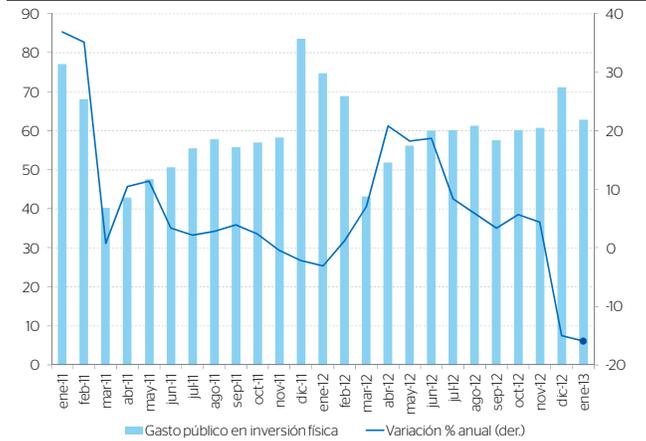
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi (cifras a enero 2013)

**Gráfica 8**  
**Valor de producción por sector**  
**Miles de millones de pesos y variación % anual**



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi (serie original, cifras a enero 2013)

**Gráfica 9**  
**Gasto público neto en capital físico**  
**Miles de millones de pesos y variación % anual real**



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi (promedio móvil 3 meses, cifras a enero 2013)

Samuel Vázquez  
[samuel.vazquez@bbva.com](mailto:samuel.vazquez@bbva.com)

Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | [researchmexico@bbva.bancomer.com](mailto:researchmexico@bbva.bancomer.com) | [www.bbva.com](http://www.bbva.com) | [Síguenos en Twitter](#)

**Aviso Legal**

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer. S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.