

# Flash Inmobiliario México

## La actividad en la construcción ahora da un paso hacia atrás

- En febrero la actividad en la construcción cae 2.3% anual y avanza 0.3 respecto a enero
- El desempeño de la construcción se mantiene por debajo del de la economía
- Se pavimenta el camino hacia una disminución del PIB del sector en el primer trimestre

### La actividad de la construcción disminuye debido a sus dos mayores componentes

A penas en enero veíamos que la construcción ya no caía, cuando ahora el resultado de febrero ubica a la construcción retrocediendo nuevamente, aunque en menor medida que al cierre del 2012. Durante febrero la actividad en la construcción frenó hasta 2.3% en su comparación anual, como resultado de disminuciones de 2.7% y 2.3 en la edificación y en la obra civil respectivamente. Sólo la actividad de los trabajos especializados subió, pero su poca participación anuló su contribución. La edificación suma ya su tercer mes consecutivo con un balance negativo, que con una participación mayoritaria presiona el resultado del sector. En ocasiones, como en enero, la obra civil genera un contrapeso con un efecto positivo, pero esta ocasión, el segundo componente más importante de la construcción también cayó.

Al comparar la serie de actividad industrial de la construcción ajustada estacionalmente contra el índice global de actividad económica (IGAE), observamos que el sector sigue con un desempeño por debajo de la economía en su conjunto. La brecha entre ambas series ha disminuido, en parte por una desaceleración del IGAE como por un mejor resultado mensual de la construcción.

### Indicadores oportunos constatan el paso hacia atrás.

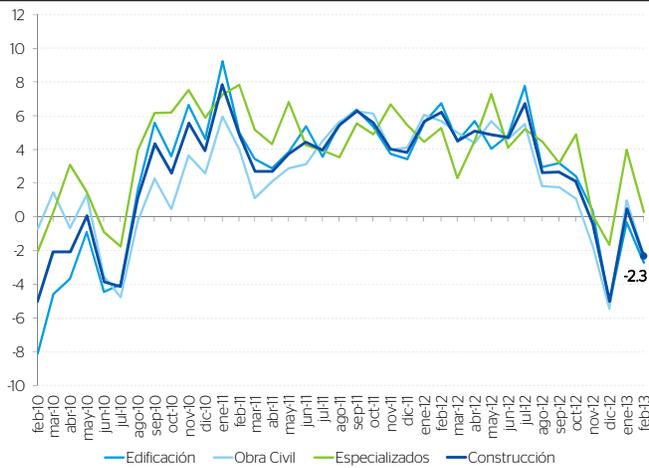
La inversión en construcción dejó el terreno negativo que comentamos en el mes anterior, y durante enero creció 1.2% en su base anual. Aunque un resultado positivo es una buena noticia, el avance es muy modesto para reflejarse positivamente en la actividad del sector. Por otro lado, las ventas de cemento y concreto sigan disminuyendo a un ritmo superior al 4% anual. Otros insumos como asfalto, estructuras metálicas, arena y grava observaron un descenso en su demanda.

En contraste, el número de trabajadores de la construcción registrados en el IMSS volvió a subir, ésta vez 4% en su comparación anual. En los meses más recientes este número permanece alrededor de los 1.3 millones de trabajadores. En febrero, el saldo de cartera de crédito a la construcción muestra un baja de 5% respecto al cierre del 2012. Lo anterior se explica por una estabilización del crédito a construcción no residencial, mientras que el crédito a los desarrolladores de vivienda baja. Del lado del financiamiento, destaca la calidad de la cartera al mantener su morosidad en 3.2%.

### El primer trimestre del año podría cerrar con una baja del PIB del sector.

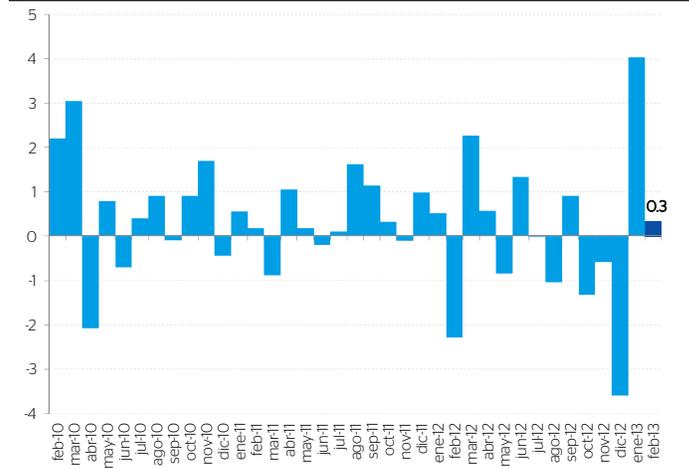
Los resultados de enero y febrero de 2013 en la actividad del sector construcción apuntan a una disminución del PIB al cierre del primer trimestre del año. A pesar de que la cifra de enero se corrigió al alza, el desempeño de febrero inclina la balanza hacia terreno negativo. Habría que esperar un crecimiento mayor al 1.8% en marzo para evitar este escenario. Un crecimiento de este orden es un escenario poco probable si consideramos que en marzo de 2012 el índice de actividad fue el más alto de ese trimestre. De esta forma, en conjunto con el resto de los indicadores, nuestra perspectiva en el corto plazo es de un ligero retroceso en el sector. Esperamos que la definición del Plan Nacional de Desarrollo junto con el Plan Nacional de Infraestructura, cambien la tendencia en los próximos trimestres.

**Gráfica 1**  
**Actividad Industrial: Construcción y sus componentes**  
**Variación % anual**



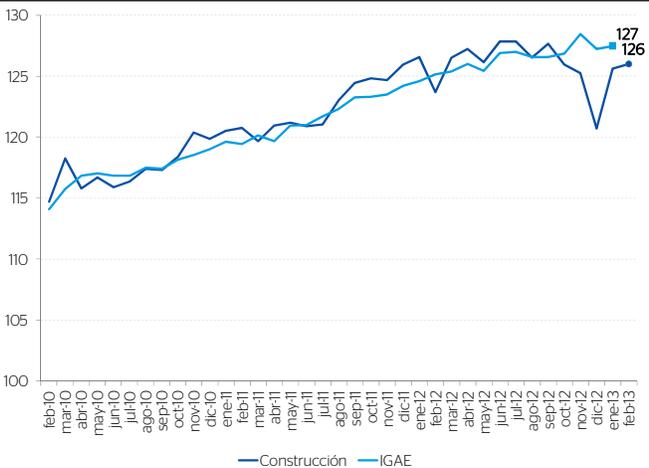
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie original)

**Gráfica 2**  
**Actividad Industrial: Construcción**  
**Variación % mensual**



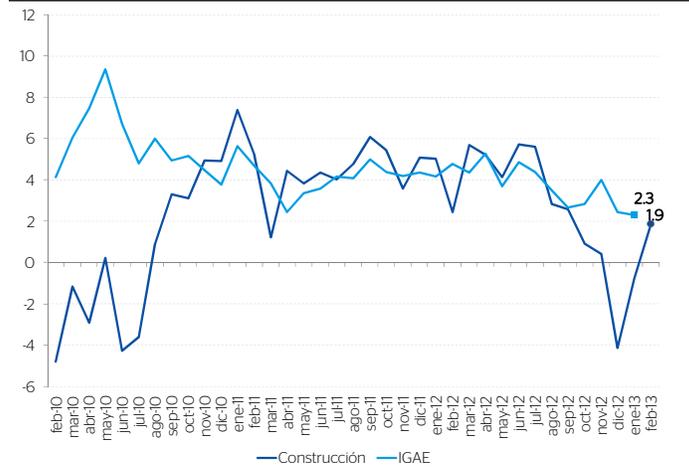
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie desestacionalizada)

**Gráfica 3**  
**Construcción e IGAE**  
**Índice 2003=100**



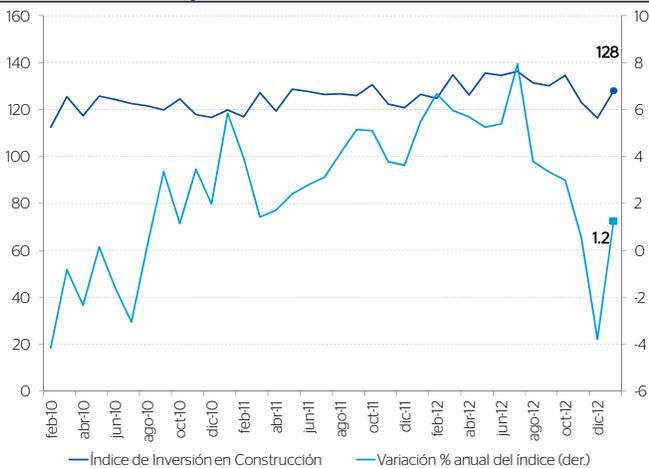
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

**Gráfica 4**  
**Construcción e IGAE**  
**Variación % anual del índice**



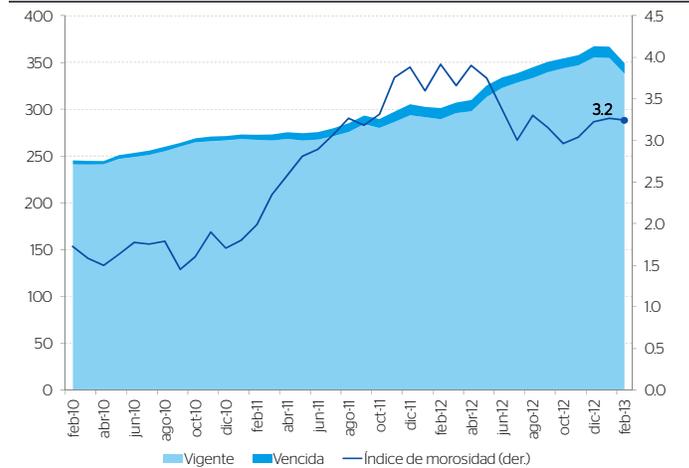
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

**Gráfica 5**  
**Formación bruta de capital fijo en construcción**  
**Índice 2003=100 y variación % anual**



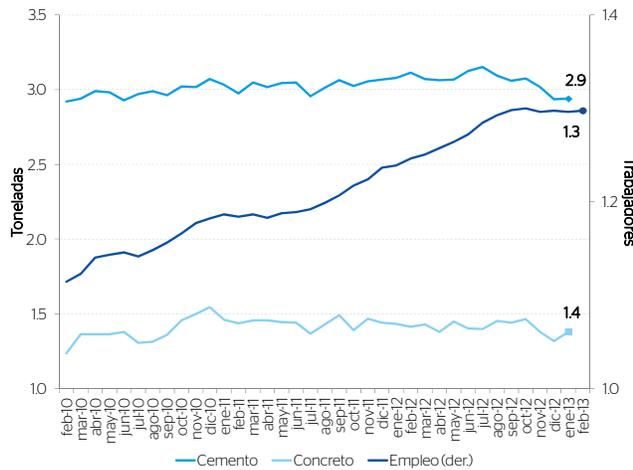
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi (serie original)

**Gráfica 6**  
**Financiamiento bancario a la construcción**  
**Saldos de cartera e índice de morosidad**



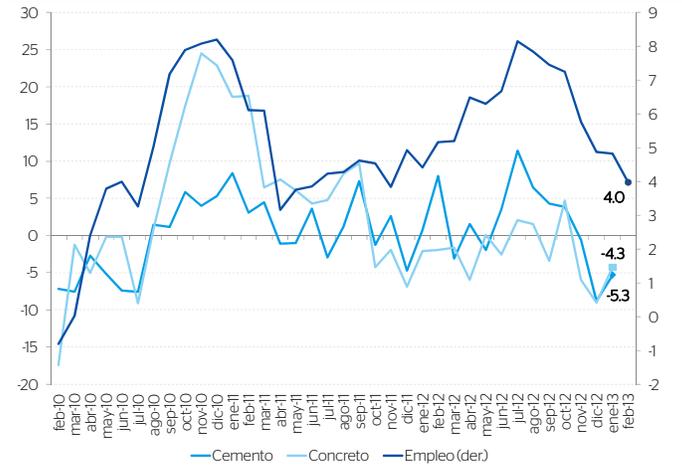
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México (cifras a octubre 2012)

**Gráfica 7**  
**Indicadores oportunos de la construcción**  
**Millones de toneladas y trabajadores**



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS (series desestacionalizadas)

**Gráfica 8**  
**Indicadores oportunos de la construcción**  
**Variación % anual real**



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS (series originales)

**Cuadro 1**  
**Actividad Industrial: Construcción y sus componentes**  
**Variación % anual**

Periodo	Construcción	Edificación	Obra Civil	Trabajos especializados
2010	-0.5	-12	0.1	2.0
2011	4.6	4.8	4.2	5.5
2012	3.3	3.6	2.9	3.7
1T12	5.5	5.6	5.6	4.0
2T12	4.9	4.8	4.9	5.3
3T12	4.0	4.6	3.0	4.3
4T12	-1.1	-0.8	-2.0	1.1
1T13*	-0.9	-1.5	-0.7	2.1

Nota: Considera actualización de cifras anteriores por parte del Inegi.

Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie original)

Samuel Vázquez  
 samuel.vazquez@bbva.com

**Gráfica 9**  
**Pronósticos PIB: Construcción y sus componentes**  
**Variación % anual real**



Fuente: BBVA Research con datos del PIB, Inegi (series original)

**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.