

BBVA Research Flash

México

Edificación crece por segundo trimestre consecutivo Reporte Trimestral de Coyuntura

- La edificación creció 8% en el segundo trimestre del 2011, con lo que suma dos trimestres consecutivos de crecimiento.
- Como se esperaba un repunte en vivienda y principalmente en la edificación productiva impulsaron su desempeño.
- Las cifras son consistentes con la expectativa de un mejor desempeño de la edificación en el resto de 2011 e inicios del 2012 y su efecto en la construcción

Comercio, industria y escuelas son clave en el repunte de la edificación

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC), en el segundo trimestre de 2011 el valor de la producción de la edificación creció 8.1% en términos reales respecto al mismo trimestre del año anterior (la construcción en su conjunto creció 2.5%). Aunque no corresponde a la misma fuente, la cifra es consistente con el resultado que ya se había dado a conocer en el indicador de producción industrial (un indicador de volumen de actividad) y que arrojó para la edificación un crecimiento anual de 3.7% en el mismo periodo.

Al interior de la edificación, las escuelas y las obras auxiliares son los subtipos de obra que mostraron las mayores tasas de crecimiento, aunque la edificación comercial, industrial y de oficinas (con tasas de entre 11 y 18%) contribuyeron en buena medida al crecimiento dada su fuerte participación relativa en el total de la producción (29%).

Respecto a la vivienda, su crecimiento en el segundo trimestre de fue de 3.6% anual real, que se explica por el componente de vivienda unifamiliar -en donde predomina la de interés social-, con un aumento de 10% real. La vivienda multifamiliar -edificios y condominios horizontales orientados a la vivienda media y residencial-, tuvo una caída de 25% anual en el trimestre. La tendencia en este tipo de vivienda (que registra cuatro trimestres consecutivos de baja) podría explicarse por diversos factores, como el alto grado de sustitución entre vivienda nueva y usada, condiciones de financiamiento más restrictivas, y exceso de inventario en algunas plazas.

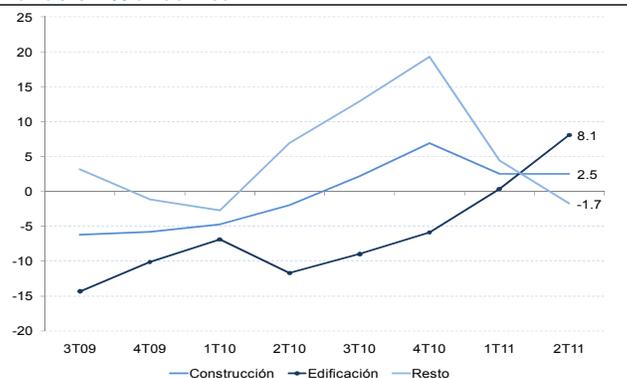
En síntesis, el crecimiento en los distintos subtipos de obra de la edificación (en el que influyen también una base de comparación relativamente baja) nos permite mantener la expectativa de que la edificación mantendrá un paso positivo en lo que resta de 2011 y a principios de 2012 contribuyendo a la recuperación del ciclo de la construcción.

Cuadro 1
Construcción por tipo de obra
Participación % trimestral real

Tipo de obra	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11
Edificación	43.0	43.7	43.2	45.6	45.4
Transporte	31.8	31.5	29.3	27.7	29.9
Petróleo	9.1	10.2	11.0	8.3	8.0
Electricidad y Comunicaciones	5.6	5.1	5.1	6.5	5.7
Agua y Saneamiento	3.7	4.7	5.8	4.6	3.5
Otras	6.8	4.8	5.6	7.3	7.5
Total Construcción	100	100	100	100	100

Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI.

Gráfica 1
Crecimiento por tipo de obra
Variación % anual real



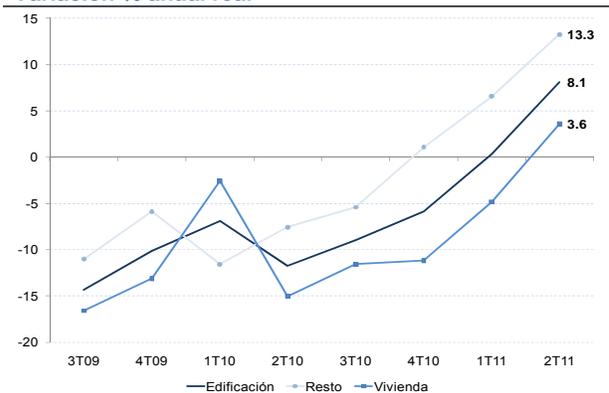
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI.
*Resto: Transporte, Petróleo, Electricidad y Comunicaciones, Agua y Saneamiento y Otras

Cuadro 2
Edificación: crecimiento por subtipo
Variación % anual real

	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11
EDIFICACION	-11.7	-9.0	-5.9	0.3	8.1
Comercio y servicios	-9.0	-1.7	8.4	9.4	19.0
Industriales	-8.5	-3.4	8.3	3.5	12.4
Oficinas	6.3	-7.1	-11.8	10.6	11.6
Recreación	-28.7	-21.7	-13.7	-21.3	-15.4
Escuelas	-20.2	-1.5	6.6	22.4	27.0
Hospitales	-16.1	-11.7	-20.0	1.4	0.6
Obras auxiliares	41.0	5.3	36.2	23.7	27.2
Vivienda multifamiliar	-21.2	-46.2	-24.5	-7.0	-25.4
Vivienda unifamiliar	-13.5	-2.2	-7.9	-4.3	10.2

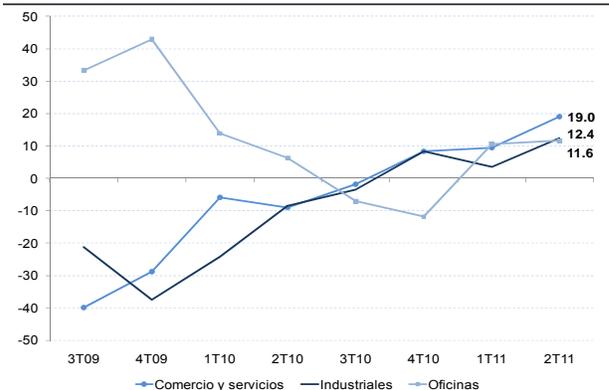
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI.

Gráfica 3
Producción edificación: vivienda vs resto
Variación % anual real



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI.
 *Resto: Transporte, Petróleo, Electricidad y Comunicaciones, Agua y Saneamiento y Otras

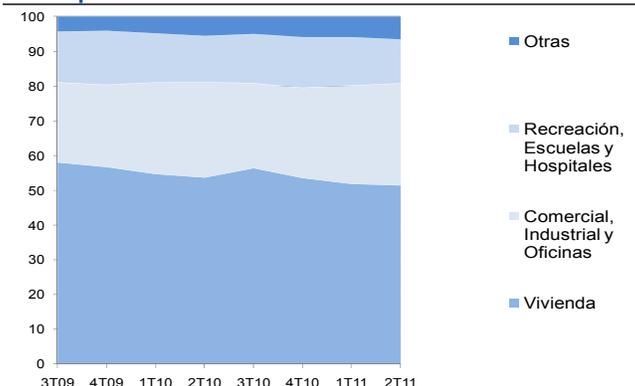
Gráfica 5
Producción edificación: comercial e industrial
Variación % anual real



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI.

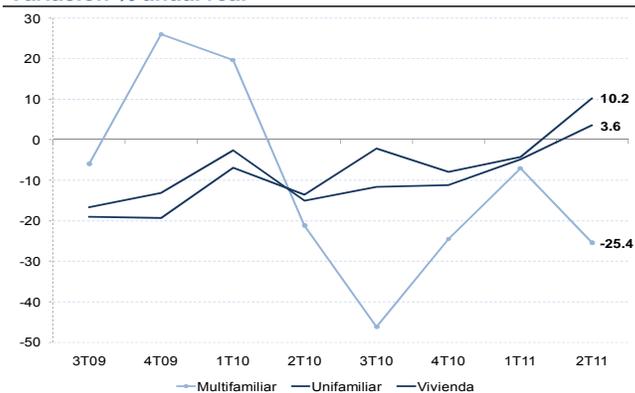
Samuel Vázquez
 samuel.vazquez@bbva.com

Gráfica 2
Edificación: participación por subtipo
Participación % trimestral real



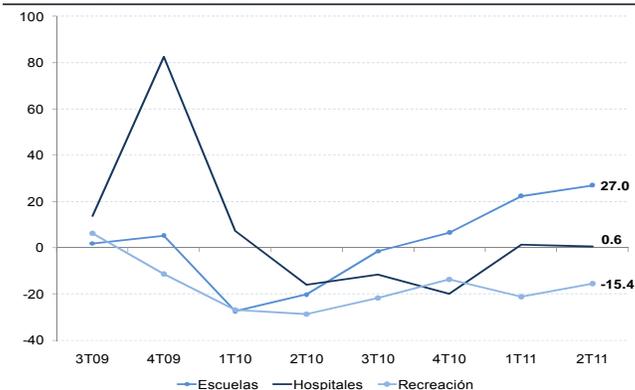
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI.
 * Vivienda incluye vivienda unifamiliar y multifamiliar

Gráfica 4
Producción edificación: vivienda
Variación % anual real



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI.
 * Vivienda incluye vivienda unifamiliar y multifamiliar

Gráfica 6
Producción edificación: servicios
Variación % anual real



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI.