Flash Inmobiliario México

En agosto la producción de la construcción creció 3.5%

Con el avance de 3.5% que se observa en agosto, la producción de la construcción mantiene un promedio de crecimiento por arriba del 4% los primeros ocho meses del año. Comparado contra el promedio de 2.7% que presentó en el mismo periodo del año anterior, el salto es de casi 2 puntos porcentuales. Al considerar los 3 tipos de obra más importantes, se observa que la construcción dirigida al sector de comunicaciones y transportes es la más rezagada. Por el contrario, la construcción en energía presenta un avance relevante en los meses más recientes con tasas cada vez mayores. En agosto, registró un aumento de 8.4% en términos anuales.

La edificación, que es el tipo con mayor participación en la construcción, también se mantiene con un desempeño positivo, aunque en desaceleración. Durante agosto, el valor de la construcción en edificación avanzó 0.8% real en términos anuales, un nivel bajo si lo comparamos contra el 4.8% que promedia en los 6 meses más recientes.

- ### El crecimiento del valor de la producción de la construcción ya converge con la economía

En agosto, el crecimiento de la producción de las empresas constructoras fue igual al resto de la economía medido a través del IGAE. La producción avanzó 3.5% real en tasa anualizada, misma tasa a la que creció el IGAE. Al observar la serie en promedio móvil de 3 meses, se observa que durante el año la producción del sector ha tenido un mejor desempeño que el de la economía y similar al de la actividad industrial de la misma construcción.

De los 3 tipos de obra más relevantes, la edificación se mantiene como el principal componente al tener una participación de 44.0%; seguido de la construcción en telecomunicaciones y transporte con un 28.7% en este mes de agosto; y de la construcción en energía con casi 15%. No obstante, la construcción en el sector energético muestra el mejor desempeño, con un avance de 9.6% en promedio durante los 6 meses más recientes.

- ### El empleo en la construcción sigue creciendo, así como el producto medio

Por otro lado, el personal ocupado por las empresas constructoras sigue creciendo. En particular, los obreros que representan poco más de dos tercios de los trabajadores en el sector, promedian un crecimiento de 2.3% en términos anuales en los seis meses más recientes. En agosto, el personal dependiente creció 1.1% en tasa anual, mientas que el personal no dependiente aumentó 14.3% en los mismos términos. Éste último, ha registrado crecimientos más elevados desde inicios de 2011.

Por otro lado, el producto promedio por trabajador se ha mantenido con una variación positiva casi todo el año. En agosto el producto por empleado se incrementó 1.0% respecto al mismo mes del año anterior. Dicho aumento en la productividad y el buen desempeño de la construcción se refleja en el aumento de las percepciones en términos reales por parte de los trabajadores, las cuáles crecieron 2.8% en promedio.

- ### El financiamiento a la construcción se mantiene y esperamos que continúe así

El crédito bancario a la construcción sigue aumentando. En agosto acumula un crecimiento superior al 10% respecto al final del 2011. En particular, el financiamiento a las vías de comunicación supera ya los 100 mil millones de pesos, debido en parte a su bajo índice de morosidad, el cual es menor al 1% del total de la cartera. En contraste, el saldo de cartera a la edificación ha disminuido y aun cuando su morosidad se mantiene en un nivel aceptable, esto podría incrementar la prudencia en la originación del crédito. De forma similar a lo que sucede en la parte real de la economía, el financiamiento para la edificación no residencial sí ha aumentado. La disminución del financiamiento se debe más por las menores necesidades de financiamiento de la edificación residencial que por una menor actividad. Por ejemplo, según cifras del Registro Único de Vivienda, los inicios de obra pasaron de un nivel superior a las 400 mil viviendas a final de 2011, a 368 mil a agosto de 2012.

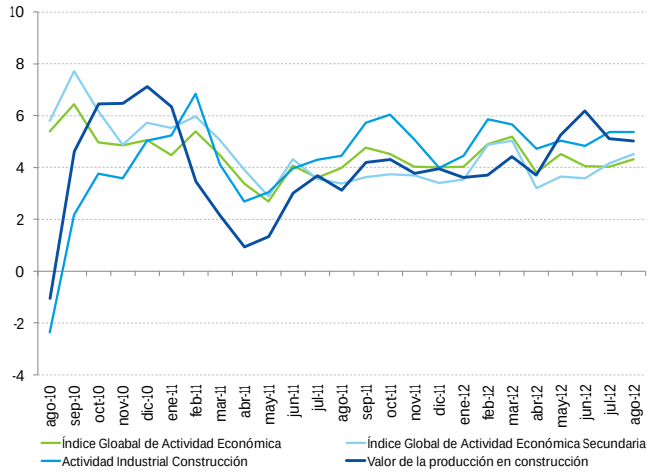
- ### La construcción en el sector energético y en la edificación se mantendrá con paso positivo

Al separar entre la producción entre el sector público y el sector privado. En ambos casos se observan tasas anuales positivas de crecimiento durante casi todos los meses del año hasta agosto. El papel de la inversión física por parte del sector público, que representa cerca del 60% del valor de la producción, tiene un impacto directo en la construcción, pero en los años recientes el gasto neto gubernamental se ha mantenido estable, incluso con ligeros incrementos en términos anuales. No obstante, se podría esperar una ajuste al terminar la actual administración y durante el comienzo de la siguiente.

A partir de la información observada, nuestra expectativa de la producción en la construcción por tipo de obra se enfoca a un avance positivo en el sector energético y en edificación en lo que resta del año. Por otro lado, la edificación seguirá hacia adelante basándose en el desempeño de la edificación no residencial como son los centros comerciales, industrial y oficinas. Distinto es el panorama para la edificación residencial, pues esperamos una estabilización con un ligero sesgo a la baja. En el tema de la construcción del sector de telecomunicaciones y transporte, algunos proyectos importantes se han detenido. Por lo que también será relevante la apertura a la competencia internacional e inversión.

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)

Cuadro 1

Indicadores globales y del sector construcción
Variación % anual

Variación % anual de los indicadores asociados a construcción						
Indicador	mar-12	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12
IGAE Total	3.4	4.7	4.2	3.7	4.7	3.5
IGAE Sector secundario	2.9	3.7	3.5	3.8	5.0	3.6
Actividad industrial construcción	5.2	5.3	4.8	4.9	7.1	2.7
Valor producción construcción	3.4	4.4	6.9	4.8	5.8	3.5

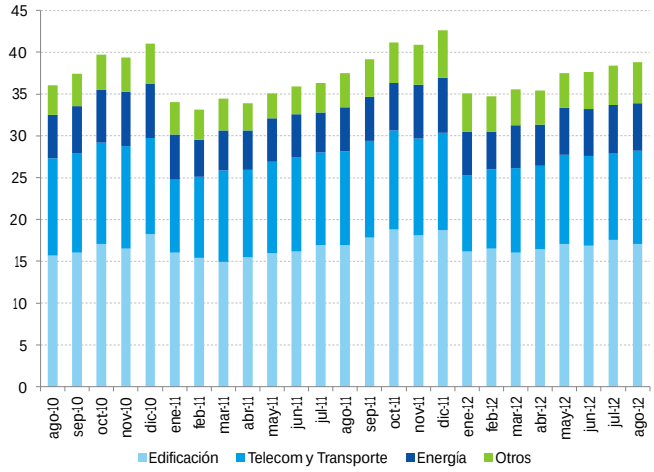
Variación % anual del valor de la producción							
Tipo de obra	Participación	mar-12	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12
Edificación	44.0	7.0	6.3	6.6	4.2	3.8	0.8
Telecom y Transporte	28.7	-6.7	-4.8	-2.0	-4.7	-6.6	-0.6
Energía	14.7	5.6	4.9	7.6	9.8	21.1	8.4
Otros	12.6	14.9	24.5	39.4	31.8	33.6	19.2
Construcción	100.0	3.4	4.4	6.9	4.8	5.8	3.5

Variación % anual del personal ocupado							
Personal ocupado	Participación	mar-12	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12
Obreros	67.2	2.1	2.4	4.5	3.2	0.6	1.1
Empleados	16.0	3.3	4.3	2.5	2.5	2.1	1.3
Propietarios	1.2	-12.0	6.9	-1.9	-7.5	3.1	-3.6
No dependiente	15.6	7.1	9.5	12.7	15.0	18.4	14.3
Total	100.0	2.8	3.8	5.2	4.7	3.3	2.9

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

Gráfica 2

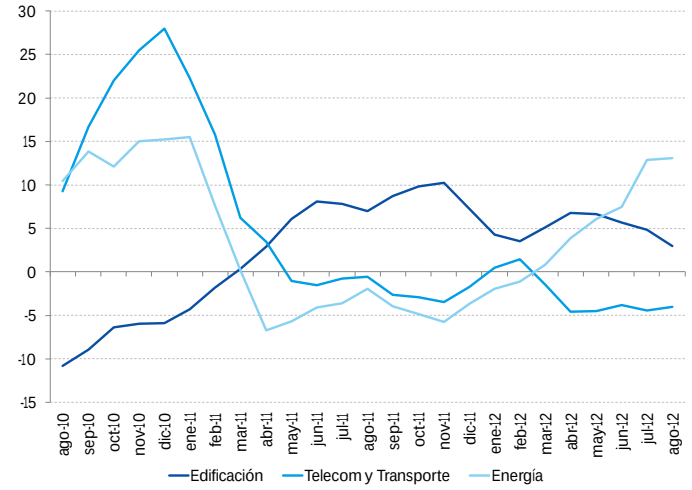
Valor de la producción por tipo de obra
Miles de millones de pesos reales



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Gráfica 3

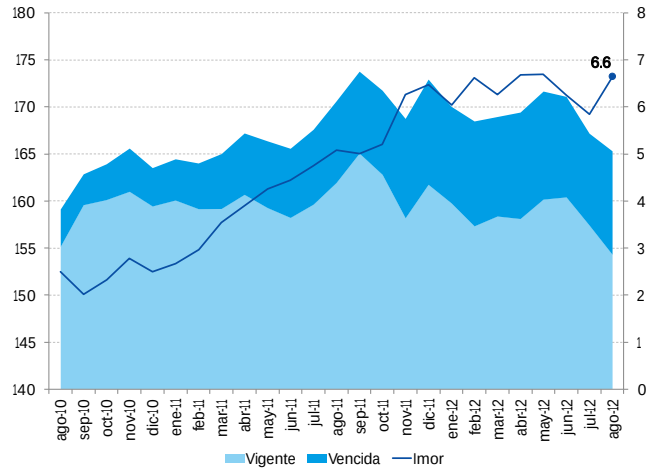
Valor de la producción por tipo de obra
Variación % anual



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

Gráfica 4

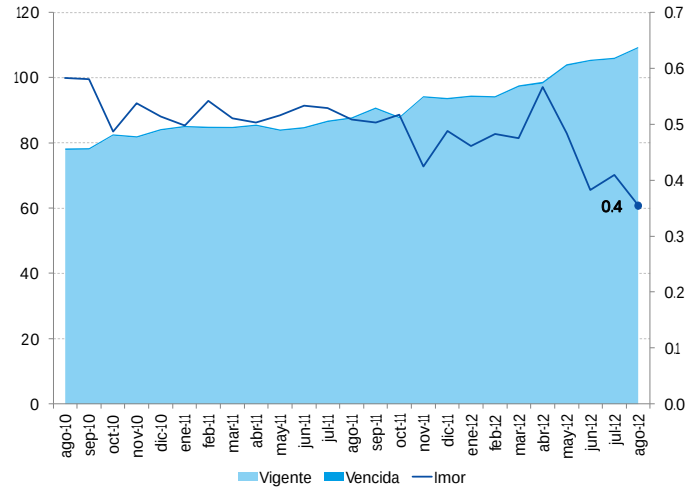
Financiamiento bancario a la edificación
Miles de millones de pesos y %



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México
(cifras al mes actual)

Gráfica 5

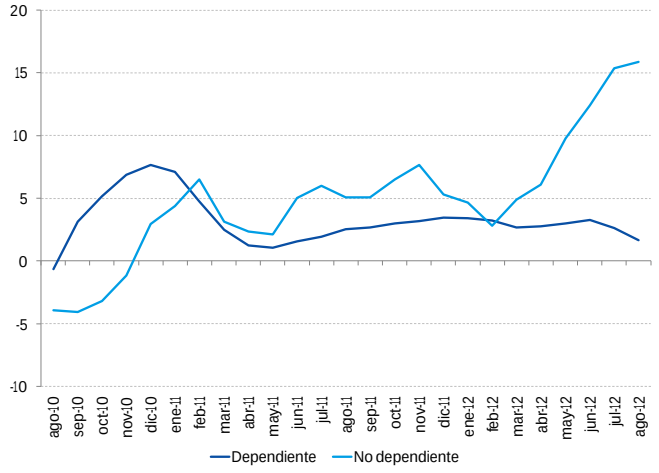
Financiamiento bancario a vías de comunicación
Miles de millones de pesos y %



Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México
(cifras al mes actual)

Gráfica 6

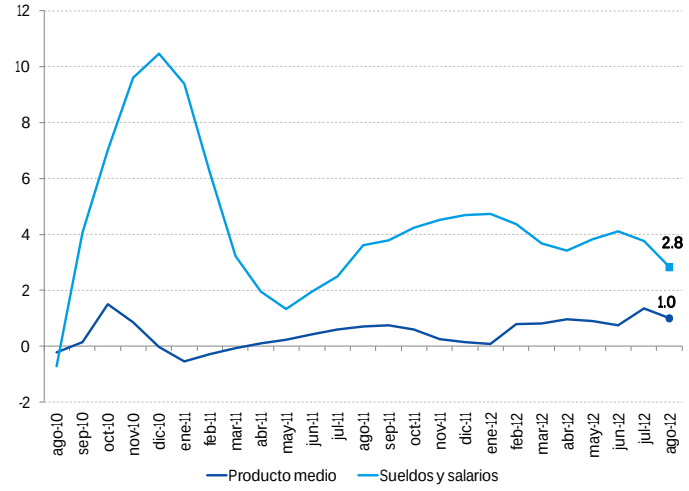
Personal ocupado
Variación % anual



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Gráfica 7

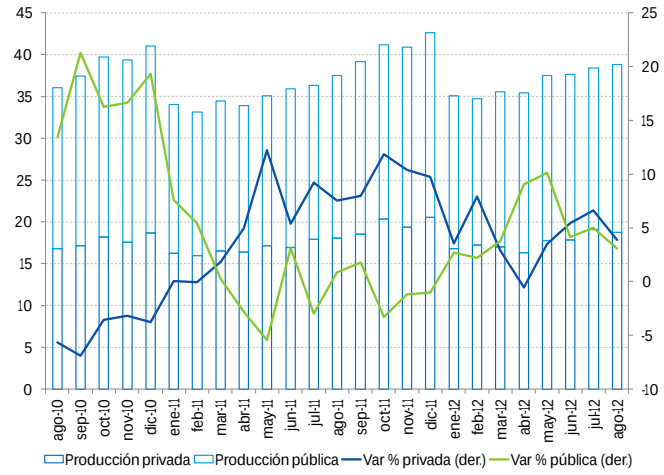
Productividad y percepciones del personal
Variación % anual real



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi
(cifras al mes actual)

Gráfica 8

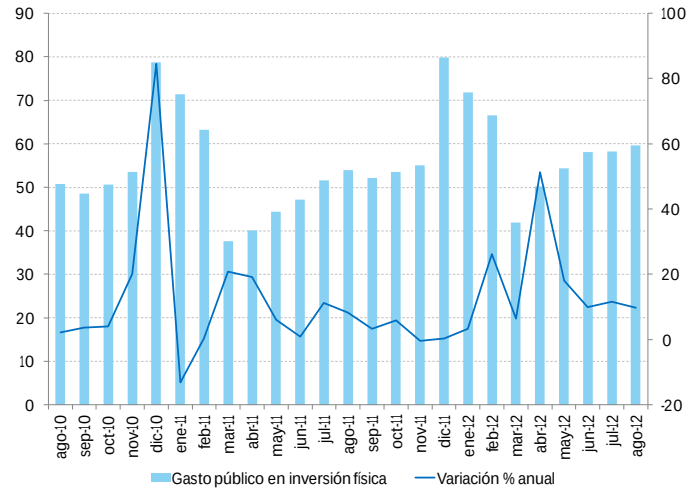
Valor de producción por sector
Miles de millones de pesos y variación % anual



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

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
(series original)

Samuel Vázquez
samuel.vazquez@bbva.com

Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | researchmexico@bbva.bancomer.com | www.bbvaresearch.com | Síguenos en Twitter

Antes de imprimir este mensaje, por favor, compruebe que es necesario hacerlo.
La presente comunicación y sus anexos quedan sujetos a confidencialidad en los términos establecidos en la normativa aplicable, dirigiéndose exclusivamente al destinatario mencionado en el encabezamiento. Son de exclusivo uso interno y queda prohibida su divulgación, copia, cesión, entrega, remisión o envío a terceros ajenos al Grupo BBVA sin consentimiento previo y escrito del remitente. Si ha recibido este mensaje por error, debe saber que su lectura, uso o copia están prohibidos y le rogamos que lo comunique inmediatamente mediante reenvío a la dirección electrónica del remitente, eliminándolo a continuación.