

Flash Inmobiliario México

La actividad en la construcción avanza a paso lento en octubre

- En este mes la tasa anual de la construcción fue solo 2.2% y -1.2 mensual
- Se observa ya un desempeño de la construcción más alineado al resto de la economía
- En los últimos meses se observa ya una desaceleración que podría continuar

Discreto fue el avance de la actividad en la construcción durante octubre

La actividad industrial de la construcción sigue moderando su paso. En este mes la tasa anual de crecimiento fue de solo 2.2%, la tasa más baja observada durante los dos últimos años. La serie desestacionalizada nos indica un descenso de 1.2% en la actividad comparando octubre contra septiembre. Además, el desempeño de los componentes de la construcción comienza a diferir. La edificación, principal componente de la construcción, creció 2.6%, mientras que la obra civil solo 1.4%; ambas en términos anuales. La diferencia entre ambos componentes nos indica que en los últimos tres meses, la moderación en el crecimiento del sector se debe principalmente a la obra civil; aunque ambos han disminuido, la edificación no se ha desacelerado tanto. Como ya hemos planteado anteriormente, las expectativas apuntaban a un resultado de este tipo una vez que se concluyó la etapa electoral.

La construcción presenta ya un paso similar a la de la economía en su conjunto

Con base en la actividad industrial observamos que efectivamente el sector sigue con un desempeño positivo. La construcción crece y en su comparación con la economía, su desempeño es similar. Aunque es cierto que se observa una desaceleración, en octubre el índice de actividad industrial se sitúa al mismo nivel que el IGAE en septiembre con series ajustadas estacionalmente. Usando como comparación las mismas series desestacionalizadas, en septiembre, dato más reciente del IGAE, la actividad en la construcción creció 2.5%; mientras que el IGAE avanzó 2.8% ambos en tasas anuales.

Inversión y financiamiento en la construcción siguen aumentando

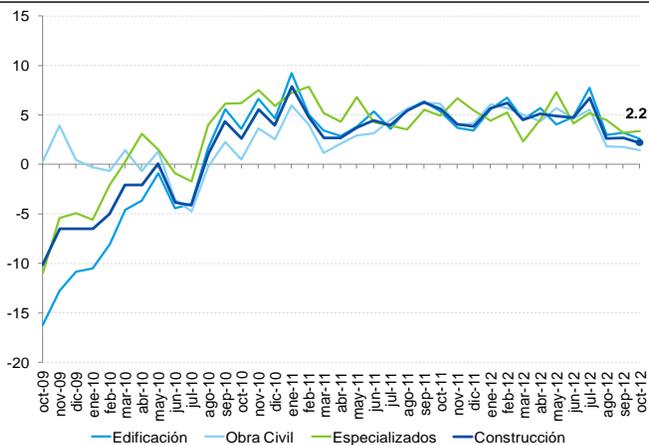
La desaceleración en la construcción también se observa en otras variables. La formación bruta de capital fijo de la construcción creció 3.4% anual durante septiembre. Empero la inversión aumenta a un paso superior que la de la economía, si la comparamos contra el 5.5% que promedia durante el año, el dato durante octubre fue modesto. Como contrapeso, el financiamiento en el sector sigue avanzando sustancialmente y además de forma sana. La morosidad bajó en el mes actual hasta 3% y la cartera vigente alcanza los 340 mil mdp. Durante los primeros seis meses del 2012, la cartera se incrementó en casi 30 mil mdp; y de junio a octubre al aumento ha sido de 21 mil mdp. Este último dato sugiere que la construcción contará con recursos financieros para emprender proyectos rentables.

Con base en información del IMSS, los trabajadores de la construcción suman más de 1,350 mil. En términos anuales la tasa de crecimiento fue 7.3%, superior al 6.5% que promedia de enero a octubre de 2012. Las ventas de concreto se volvieron a ubicar en terreno negativo con una tasa de -3.4%; pero las ventas de cemento siguen sumando y en septiembre aumentaron 4.3%, ambas tasas en términos anuales. El concreto suele ser más demandado en construcciones de mayor tamaño y por empresas con mayor inversión, mientras que el cemento es demandado por constructores de menor tamaño y para trabajos especializados. En particular, la autoconstrucción que es importante principalmente en la vivienda, demanda más cemento que concreto; lo que podría indicar que su importancia sigue prevaleciendo.

La perspectiva de crecimiento se mantiene en la construcción al ritmo de la economía

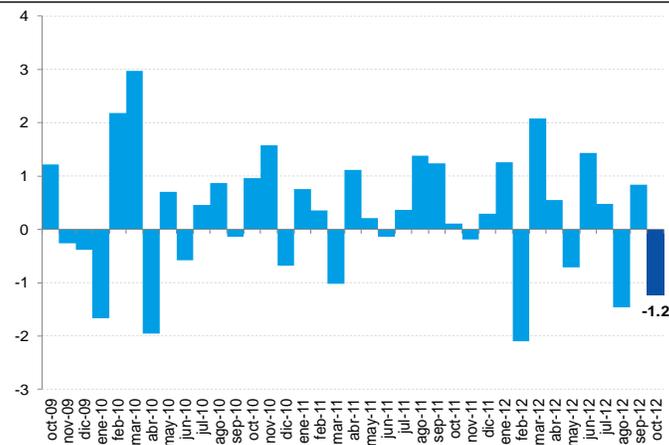
Con la información actual, mantenemos nuestra perspectiva de un crecimiento del sector construcción a un ritmo convergente con la economía total durante los trimestres venideros. Los datos de inversión, financiamiento y empleo siguen en ascenso y nos indican un desempeño favorable, por lo que esperamos se mantendrá al menos en los próximos meses. Las condiciones ya están dadas para lo que resta del año; no obstante, la posibilidad de mayores proyectos de infraestructura de la nueva administración, así como los planes que delinea el sector privado, teniendo como marco la nueva Ley de Asociaciones Público Privadas, podría dar un impulso renovador al sector.

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



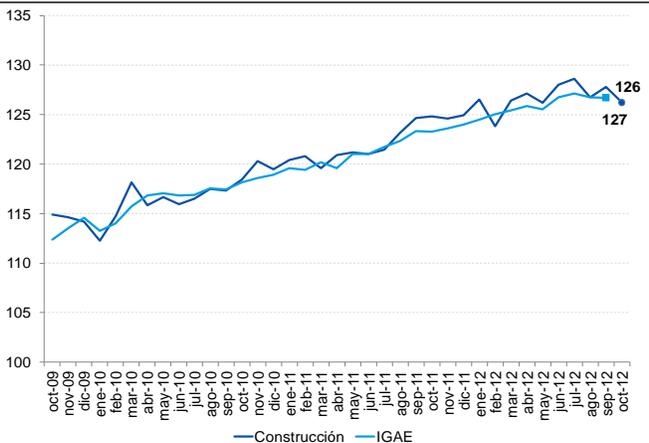
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, INEGI (serie original)

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



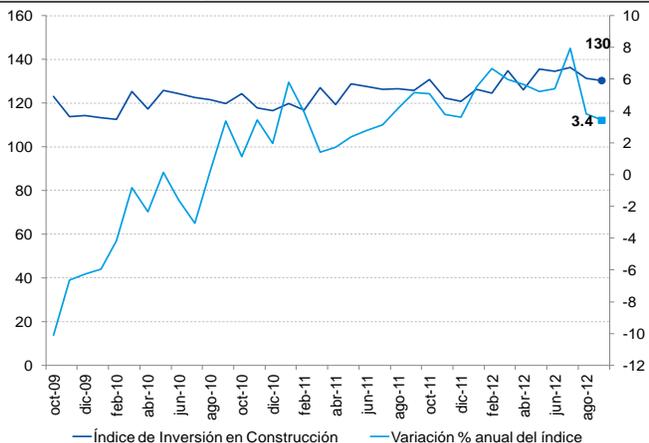
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, INEGI (series desestacionalizadas)

Gráfica 4
Construcción e IGAE
Variación % anual del índice



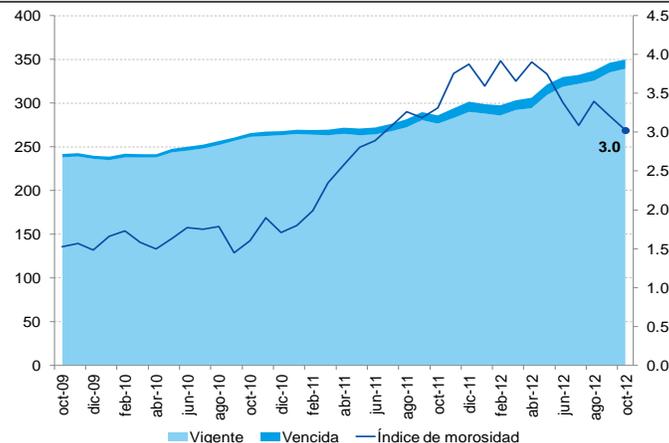
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, INEGI (series desestacionalizadas)

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



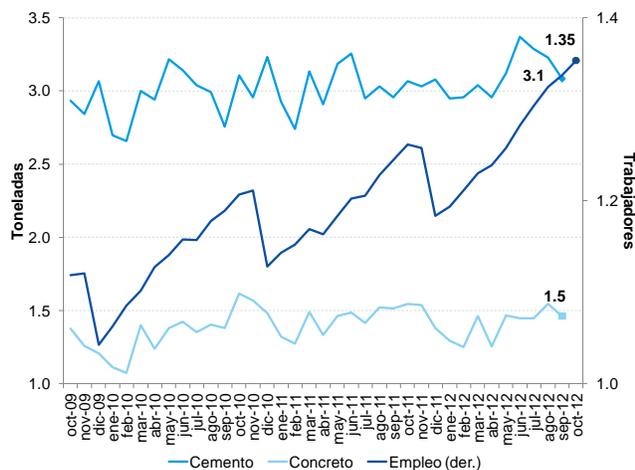
Fuente: BBVA Research con datos del INEGI (serie original)

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



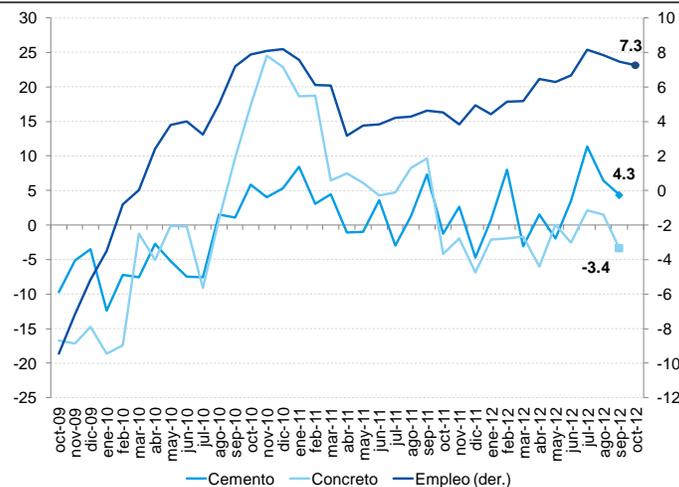
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México (cifras a octubre 2012)

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



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

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

Período	Construcción	Edificación	Obra Civil	Trabajos especializados
2010	-0.5	-1.2	0.1	2.0
2011	4.6	4.8	4.2	5.5
1T11	5.1	5.9	3.7	6.8
2T11	3.6	4.0	2.7	5.1
3T11	5.2	5.2	5.5	4.3
4T11	4.5	4.2	4.7	5.7
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*	2.2	2.6	1.4	3.3

Nota: Considera actualización de cifras anteriores por parte del INEGI.
*Cifras a octubre

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

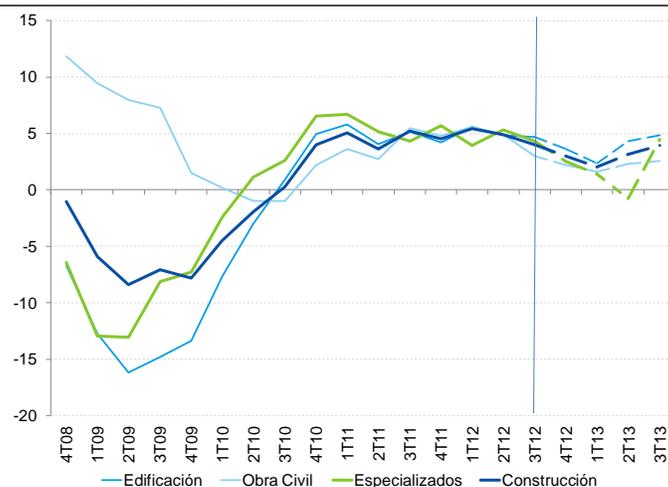
Samuel Vázquez
samuel.vazquez@bbva.com

Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | researchmexico@bbva.bancomer.com | www.bbva.com | Siguenos 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.

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



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