

Flash Inmobiliario México

La producción de la construcción avanzó 2.5% en septiembre

Aunque aún es temprano para sostener una desaceleración del sector, observamos que septiembre es el segundo mes que el valor de la producción en la construcción crece por debajo del promedio de los últimos 6 meses. Con este 2.5%, la producción del sector promedia un crecimiento del 4.4%; aun superior al 2.9% que promedió en el mismo periodo del año anterior. Por lo que a pesar de este menor progreso positivo, seguimos en presencia de un desempeño favorable y mejor al del año anterior. Indicadores de mayor empleo y mayor producto por trabajador; así como aumento del financiamiento a la construcción permiten pensar que la construcción seguirá avanzando, aunque no en todos los tipos de obra.

- **La construcción avanza en energía y otras obras, y ya converge con la economía**

En meses anteriores observamos que el sector de la construcción tenía un desempeño superior al de la economía en su conjunto. Al comparar el IGAE y el valor de la producción de la construcción podemos ver que el crecimiento de ambas series comienza a converger. El IGAE para actividades secundarias y la actividad industrial en construcción presentaron tasas de 2.4% y 2.7%, con lo que el avance del 2.5% de la producción de la construcción se ubica entre ambas en un margen estrecho. Aunque es temprano para confirmar una desaceleración, la caída de la edificación, principal componente de la construcción, podría adelantar un poco esta tendencia. La producción de la edificación disminuyó 1.6% en términos anuales. En contraste, la construcción no residencial sigue creciendo y es el pilar del sector. Por ejemplo, los tipos de obras del sector energético crecieron 9.1%, tasa superior a la del mes anterior y cercana a su promedio semestral de 10.2%. La producción de otras obras, como son las hidráulicas y complementarias, también avanza a un ritmo por arriba del total de la construcción, al presentar una tasa de poco más del 17%. Con lo anterior, los tipos de obra de energía y obras hidráulicas, que suman poco más del 27% del total de la construcción, obtuvieron el mejor desempeño del mes. Por otro lado, la construcción en telecomunicaciones y transporte revierte el descenso mostrado: al crecer 0.2% en tasa anual. A pesar de esta mejoría, difícilmente se revertirá en el corto plazo el desempeño medio de -3.1% de los últimos 6 meses.

La producción del sector privado en la construcción sigue en ascenso y en septiembre superó el 5% en tasa anualizada. En un sentido opuesto, la producción en construcción del sector público ya piso terreno negativo, en este mes cayó 0.4% en términos anuales. Este dato es consistente con las tasas decrecientes del gasto público en inversión física. Al calcular las tasas de crecimiento de este gasto en promedio móvil de 3 meses, se observa que a partir de julio cada mes el avance es menor, bajando de la línea del 5% anual. No obstante esperamos que se mantenga en terreno positivo en el corto plazo.

- **El producto medio por trabajador y el financiamiento a la edificación se moderan**

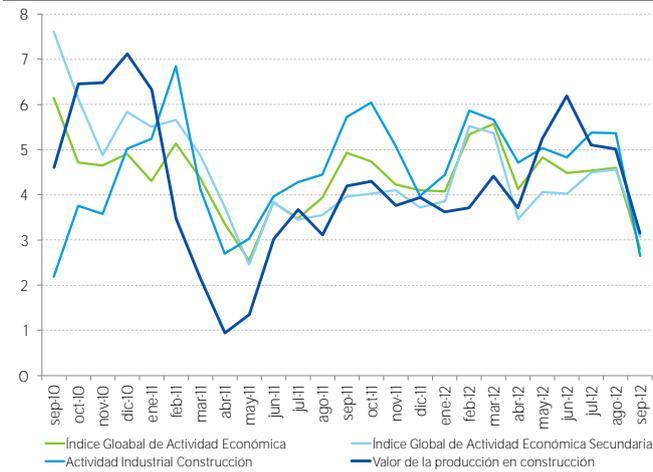
El personal ocupado por las empresas constructoras también crece en este mes, y como en el anterior el personal no dependiente lleva la delantera con una tasa anual del 8.0%. Con lo anterior, el empleo externo mantiene su tendencia de crecer más rápido que los trabajadores propios. El número de obreros y empleados se mantiene en su tendencia reciente creciendo 1.7% y 1.5% anual respectivamente. El dato que resalta es el crecimiento del número de trabajadores propietarios que avanzó un 2.9%, contrario al paso prácticamente nulo que promedia en el periodo de abril a septiembre. En este mes el producto medio sufrió una moderación al presentar un crecimiento del 1.0%, sin embargo se mantiene en terreno positivo como ha sido desde el 2011. Lo que permite pensar en que las empresas constructoras podrían seguir demandando fuerza de trabajo y así incrementar su producción en el corto plazo. Además, se observa que en septiembre las percepciones de los trabajadores crecieron en términos reales 1 punto porcentual respecto al mismo mes del año anterior. Existe una mayor sincronía entre el aumento del producto medio y el incremento de las percepciones por parte de los trabajadores.

El crédito a la edificación aumentó ligeramente de agosto a septiembre, junto con una disminución de su morosidad. El saldo total pasó de 165 a 167 mmdp. El aumento de la cartera vigente y una mínima disminución de su cartera vencida provocaron que en septiembre bajara la morosidad de 6.6% a 6.3%. Prácticamente todo el incremento de la cartera vigente sucedió en la cartera para la edificación no residencial; confirmando la inclinación por una mayor prudencia en el otorgamiento de crédito a las constructoras de vivienda y mayores expectativas a la edificación productiva (oficinas, centros comerciales e industrial). Por otro lado, el financiamiento a la construcción de vías de comunicación mantiene el paso ascendente y supera ya los 110 mmdp, sin incremento de su morosidad.

- **Los resultados de septiembre configuran la desaceleración en la construcción**

Los resultados de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras en septiembre son consistentes con nuestra expectativa de moderación en el avance de la producción del sector de la construcción. El crecimiento cada vez menor de la edificación, principal componente de la construcción, permite mantener esta tendencia. El valor de la producción de la construcción en el sector energético seguirá con el mejor paso. Aunque esperamos que el empleo en el sector siga en ascenso, el producto promedio por empleado se mantendrá en los niveles actuales o ligeramente menores. No obstante en el mediano plazo, los planes de inversión en infraestructura de la nueva administración, así como la disposición del sector privado a una mayor inversión en la construcción podrían configurar un nuevo escenario favorable al sector.

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 septiembre 2012)

Cuadro 1
Indicadores globales y del sector construcción
Variación % anual

Variación % anual de los indicadores asociados a construcción						
Indicador	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12
IGAE Total	4.9	4.6	4.2	5.1	3.5	1.3
IGAE Sector secundario	4.1	3.9	4.2	5.1	3.4	2.4
Actividad industrial construcción	5.1	4.9	4.7	6.7	2.6	2.7
Valor producción construcción	4.4	6.9	4.8	5.8	3.5	2.5

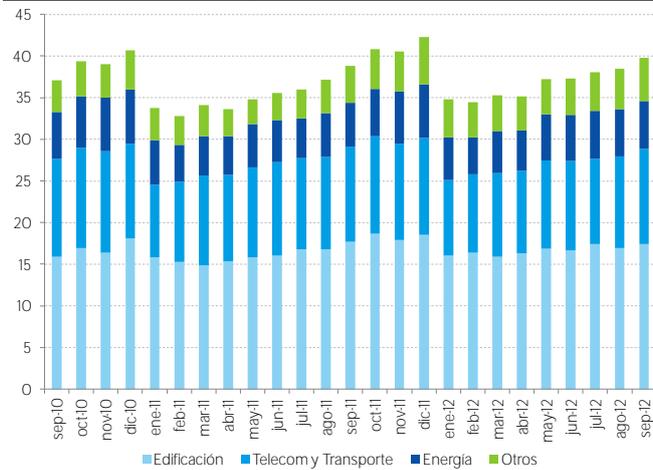
Variación % anual del valor de la producción							
Tipo de obra	Participación	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12
Edificación	43.8	6.3	6.6	4.2	3.8	0.8	-1.6
Telecom y Transporte	28.8	-4.8	-2.0	-4.7	-6.6	-0.6	0.2
Energía	14.3	4.9	7.6	9.8	21.1	8.4	9.1
Otros	13.1	24.5	39.4	31.8	33.6	19.2	17.1
Construcción	100.0	4.4	6.9	4.8	5.8	3.5	2.5

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

Variación % anual del personal ocupado							
Personal ocupado	Participación	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12
Obreros	67.3	2.4	4.5	3.2	0.6	1.1	1.7
Empleados	16.3	4.3	2.5	2.5	2.1	1.3	1.5
Proprietarios	1.2	6.9	-1.9	-7.5	3.1	-3.6	2.9
No dependiente	15.1	9.5	12.7	15.0	18.4	14.3	8.0
Total	100.0	3.8	5.2	4.7	3.3	2.9	2.6

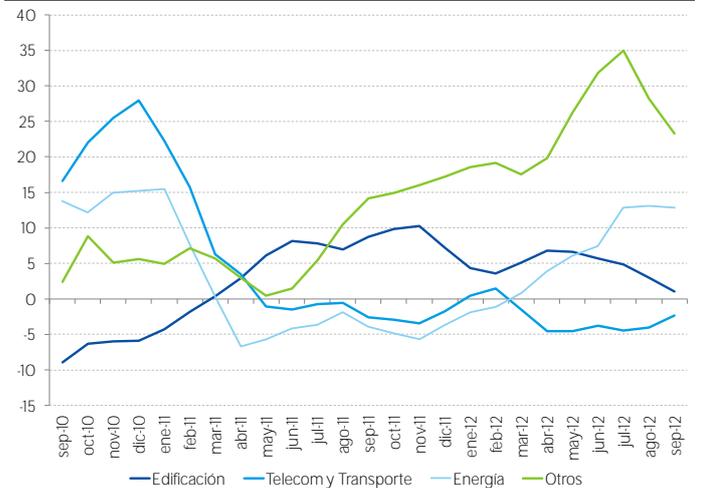
Fuente: BBVA Research con datos de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, Inegi.

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



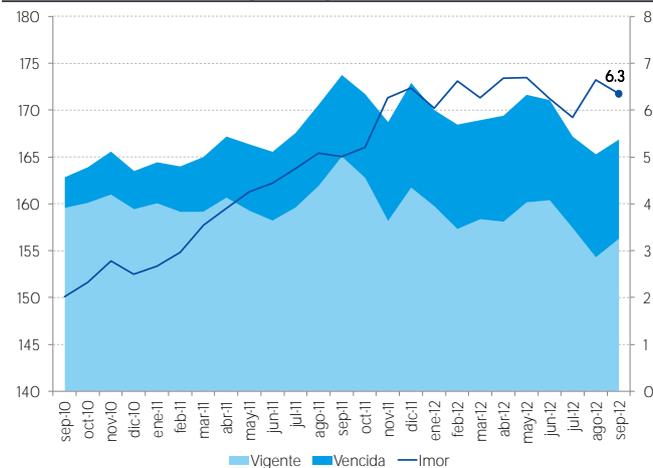
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

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



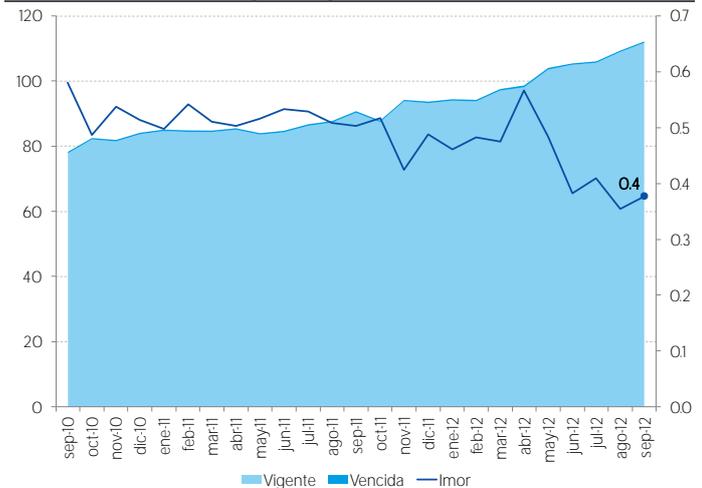
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi
(promedio móvil 3 meses, cifras a septiembre 2012)

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



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

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 septiembre 2012)

Gráfica 6
Personal ocupado
Variación % anual



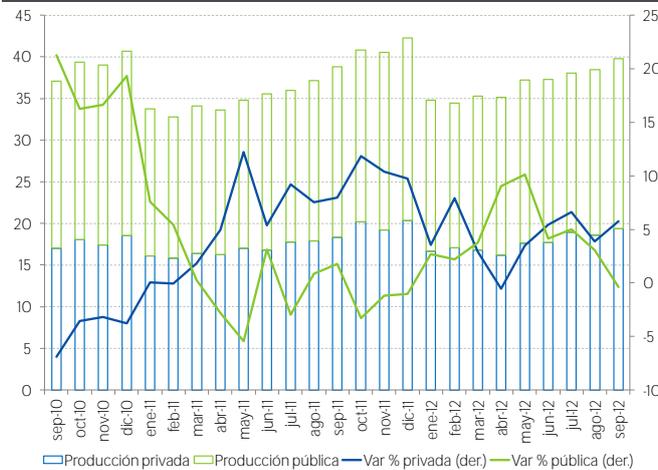
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Gráfica 7
Productividad y percepciones del personal
Variación % anual real



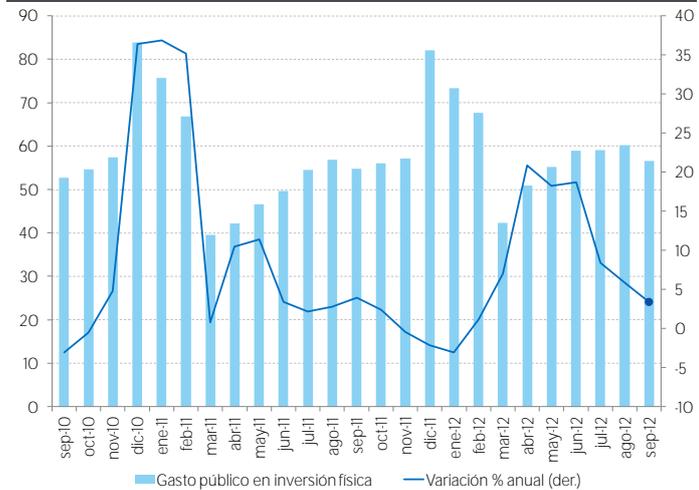
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi (cifras a septiembre 2012)

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 septiembre 2012)

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 septiembre 2012)

Samuel Vázquez
samuel.vazquez@bbva.com

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