

Flash Inmobiliario México

Primer mes con retroceso en la construcción.

- La construcción cae en noviembre con una tasa anual de -1.1% y mensual de -1.0%.
- Los tres componentes de la construcción pasaron a terreno negativo.
- Estos datos están en línea con la esperada desaceleración del sector.

Noviembre es el primer mes con una tasa negativa desde julio del 2010.

Hasta octubre 2012, la actividad industrial acumuló 27 meses con tasas anuales positivas. En el mes de noviembre del 2012, la actividad del sector cayó 1.1%, principalmente por una disminución de la obra civil. En su serie ajustada estacionalmente, la construcción también disminuyó respecto al mes anterior poco menos de 1.0%. Aun cuando la obra civil es el componente con mayor disminución (-2.2% anual), el resto de los componentes tampoco crecieron. La edificación retrocedió 0.5% en su comparación anual y los trabajos especializados 0.1% en los mismos términos. Como hemos mencionado, la finalización de la etapa electoral apresuró la caída en la obra civil, misma que ya se comenzaba a despegar del resto de los componentes de la construcción.

Estos resultados son consistentes con el escenario de desaceleración que hemos planteado en ediciones anteriores. En octubre se suma el segundo mes en que el desempeño de la construcción es inferior al resto de la economía. Si bien en el mes anterior, la diferencia de la tasa anualizada fue mínima (2.6% contra 2.4% a favor del IGAE); durante octubre la diferencia se amplía en casi dos puntos (2.8 contra 1.0).

El sector seguirá creciendo pese a la contención de algunos indicadores.

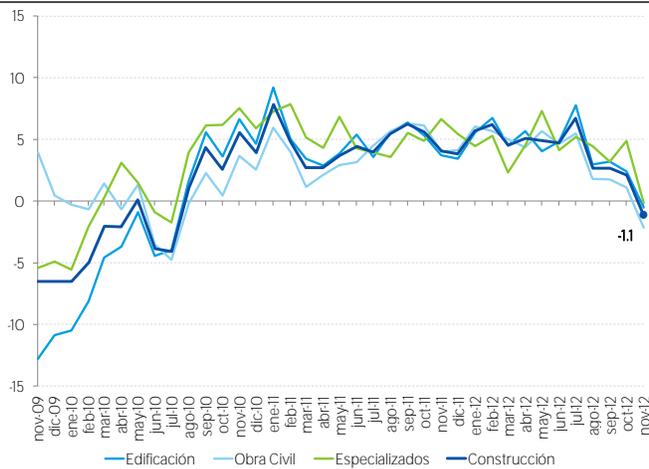
La disminución en la velocidad del sector también se observa en la formación bruta de capital. En el mes de octubre el avance anual fue de 3.2%, con lo que en los últimos tres meses se promedia una tasa anual de 3.4%; cuando la media del primer semestre fue 5.7%. Por otro lado, en noviembre el saldo de la cartera vigente ha crecido 16% desde el cierre del 2011, pero su tasa anualizada pasó de 22% en octubre a 19% en este mes de noviembre. No obstante, el índice de morosidad se mantiene bastante estable en 3.1%, con lo que la calidad de la cartera se mantiene.

La afiliación a la seguridad social de los trabajadores del sector también se modera. En noviembre, la tasa de crecimiento del número de trabajadores de la construcción registrados en el IMSS fue de 5.8%, la menor tasa de los últimos 8 meses. En contraste, las ventas de cementos y concreto aumentaron en su serie ajustada estacionalmente. El cemento creció 4.7% y el concreto 3.8% ambos en términos anuales.

Se confirma la desaceleración del sector de la construcción.

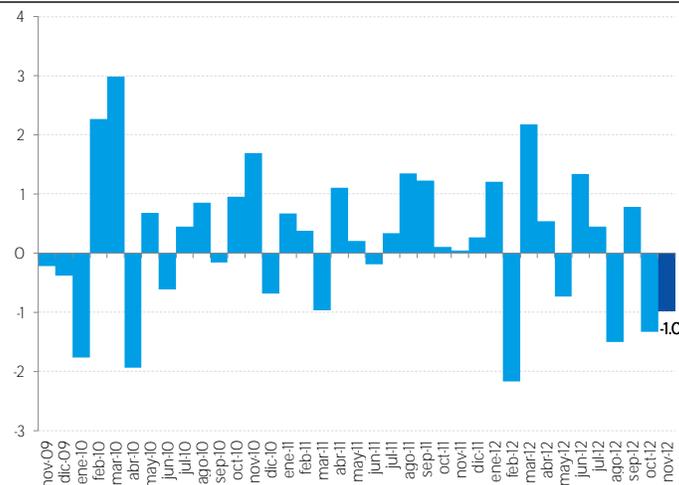
Los resultados recientes de la actividad industrial constatan que el sector disminuye su velocidad y en un escenario extremo podría crecer por debajo de la economía. La caída en la obra civil ha sido superior a lo esperado; aunque podría deberse a un ajuste por el término de una administración y el inicio de una nueva; con lo que la aplicación del nuevo presupuesto para 2013 podría aminorar el impacto. No obstante, algunos indicadores del sector siguen con un paso firme hacia adelante, como lo son la formación bruta de capital, el financiamiento y las ventas de cemento y concreto.

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



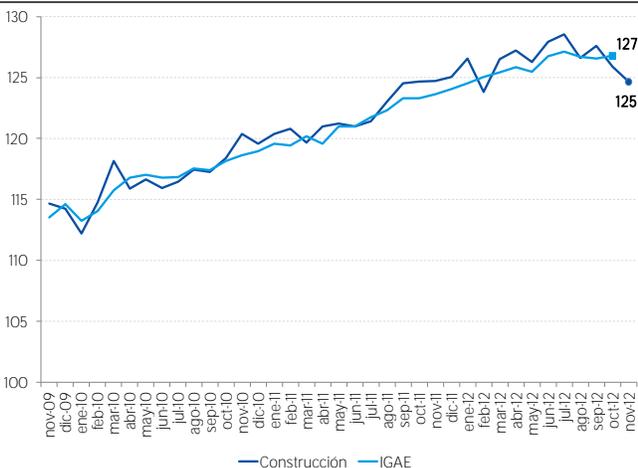
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, INEGI (serie original)

Gráfica 2
Actividad Industrial: Construcción
Variación % mensual



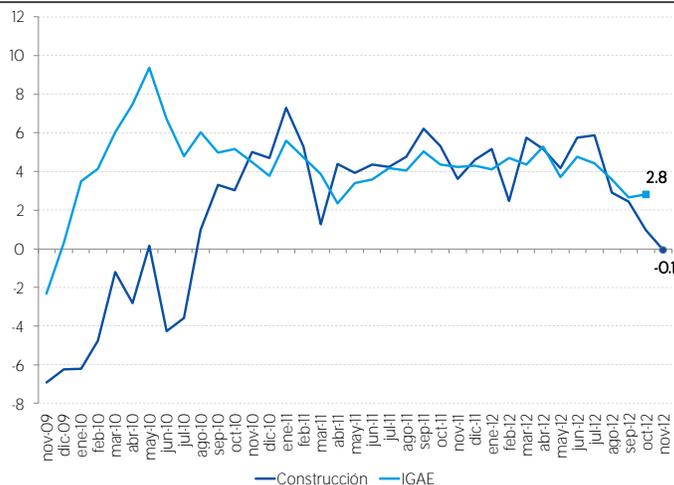
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, INEGI (serie desestacionalizada)

Gráfica 3
Construcción e IGAE
Índice 2003=100



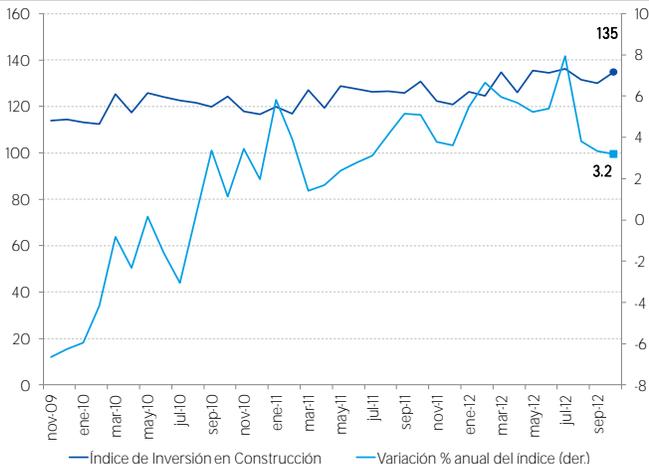
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, INEGI (series desestacionalizadas)

Gráfica 4
Construcción e IGAE
Variación % anual del índice



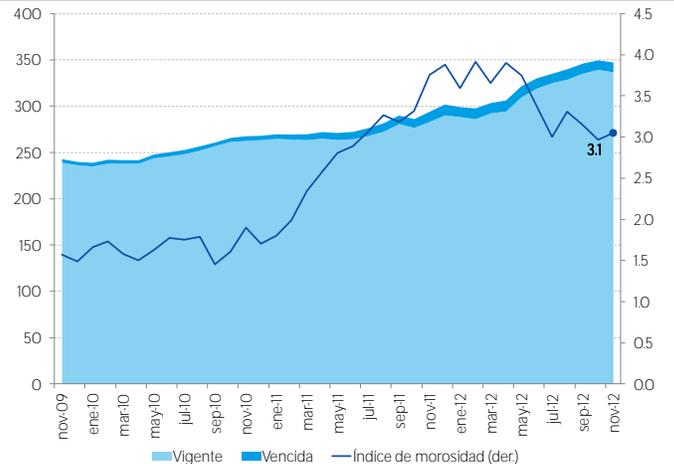
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

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



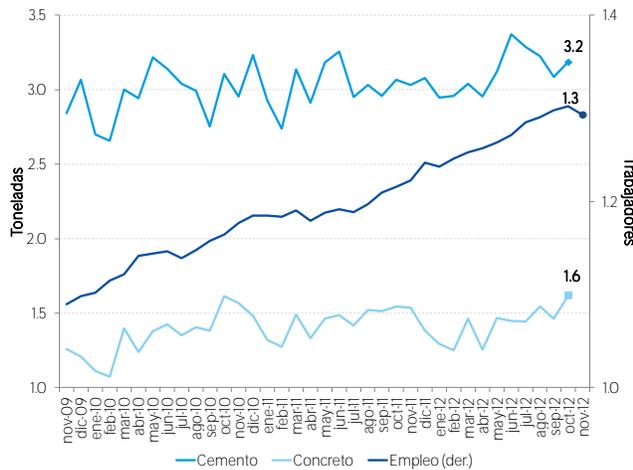
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi (serie original)

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



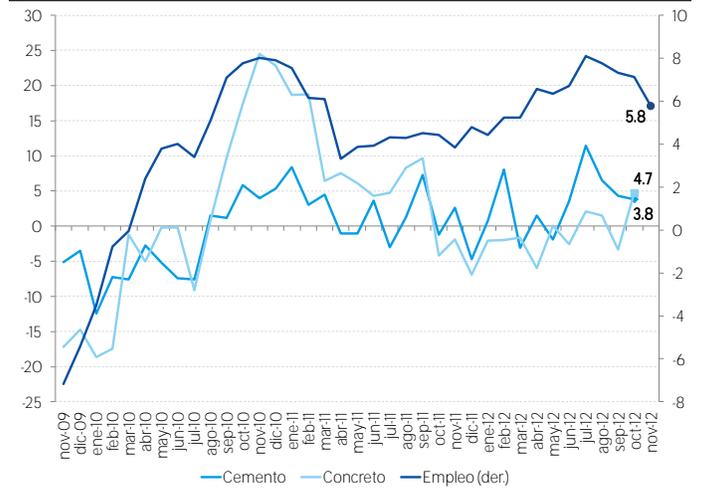
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México (cifras a octubre 2012)

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

| Periodo | 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* | 0.5 | 1.0 | -0.5 | 2.4 |

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)