

Flash Inmobiliario México

La producción en construcción sigue desacelerándose.

Los resultados del mes de noviembre 2012 de la encuesta nacional a empresas constructoras (ENEC) se mantienen en línea con un escenario de desaceleración de la producción en la construcción. El valor de dicha producción solo creció 1.5% en términos anuales y 0.14% respecto al mes anterior en su serie desestacionalizada. De esta forma, el sector avanza a un paso menor que la economía en su conjunto por segundo mes consecutivo.

- **Segundo mes en que la construcción avanza a menor velocidad que la economía**

Durante los primeros nueve meses del año, el valor de la producción de las empresas constructoras creció a un ritmo similar e incluso por arriba de la economía medida a través del índice general de actividad económica (IGAE). Sin embargo, recientemente el avance está por debajo de dicho índice y también del índice para el sector secundario. En noviembre, el IGAE creció 4.1% anual, pero la producción en la construcción 1.5%. Una diferencia de este tamaño no se observaba desde el primer trimestre de 2011.

El desempeño de moderación es consistente a nivel de tipos de obra. La construcción de obras hidráulicas, saneamiento y otras que ha presentado tasas de crecimiento por arriba del 10%, en noviembre tiene un avance más discreto de 5.4%. Las obras en telecomunicaciones y transporte se mantienen casi sin evolución con una tasa del 0.3%. La construcción en energía cayó un 3.5% en este mes. El dato que resalta es el crecimiento de 3.0% anual de la edificación, con lo que regresa al terreno positivo; no obstante no fue suficiente para contrarrestar el efecto del resto de los tipos de obra.

- **Mayor demanda por trabajo, aunque a menor ritmo; pero el crédito sigue en ascenso.**

El número de personal ocupado del sector creció 1.3%; tasa menor a lo observado en meses anteriores. El aumento se debió en mayor proporción a la cantidad de propietarios y del personal no dependiente. La historia es distinta en lo que se refiere al número de obreros, ya que disminuyó 0.7%. Un menor personal dedicado propiamente a la producción podría explicar en parte la desaceleración en el sector, y que probablemente podría mantenerse esta tendencia. En contraste, el crédito fluye para la construcción de vías de comunicación y se mantiene estable para la edificación. En el primer caso, la cartera vigente llegó hasta los 115 mil mdp, cifra mayor en 24% al saldo con que cerró el 2011. En la edificación el saldo vigente a noviembre es de 155 mil mdp, cifra 4% menor respecto al cierre del año anterior; no obstante si lo comparamos con el nivel alcanzado en la segunda mitad del 2012, el saldo se mantiene estable. Lo que se debe al crecimiento del crédito a edificación no habitacional.

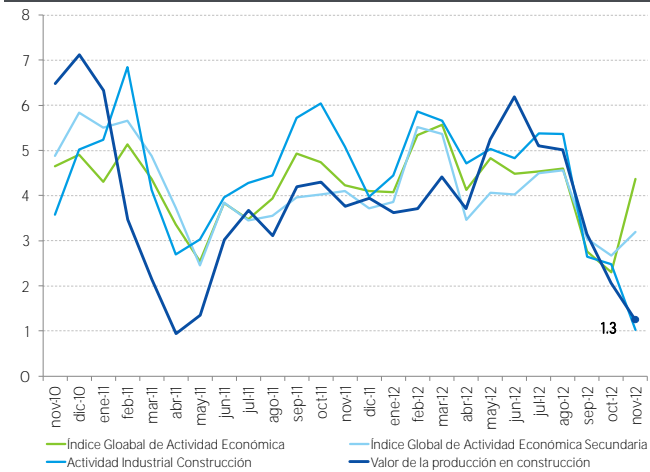
- **La construcción pública es menor, a pesar de mayor gasto en capital físico.**

El sector público ha perdido participación en el valor de la producción de la construcción, tanto por una menor producción propia como por un aumento de la construcción privada. En noviembre volvemos a observar este resultado, con una disminución del 3.0% anual del valor de su producción, la construcción pública representa ahora el 50% del total. En tanto, la construcción del sector privado creció 6.5% en el mismo periodo. Una menor producción del sector que suele aportar más al sector, coincide con el escenario de desaceleración. El resultado tampoco es sorprendente, pues como veníamos anticipando, la conclusión del periodo electoral y la transición a una nueva administración mermarían la actividad pública. La menor construcción por parte del sector público podría explicarse en parte por menores tasas de crecimiento del gasto en capital físico. En noviembre, la inversión en capital físico creció 4.4% en términos anuales; tasas menores a las mayores de 10% observadas en la primera mitad del año.

- **El sector disminuye el paso; habrá que esperar la definición de nuevos proyectos.**

La producción en la construcción suma más de dos años creciendo; pero noviembre es el segundo mes en el que presenta una tasa menor al 2%. Además, este paso parsimonioso se observa también en sus principales tipos de obra. Otros indicadores coinciden con esta perspectiva, ya que el personal ocupado también crece a menores tasas y en particular el número de obreros disminuyó. Un comportamiento similar observamos en el gasto público en capital físico, que ha llevado a una menor producción del sector que suele ser el mayor constructor. Únicamente el crédito mantiene el paso, aunque no en todos los tipos de obra. Por lo que nuestra expectativa de un desempeño más discreto se mantiene. Un repunte se podría observar con nuevos proyectos de infraestructura, independientemente de si su construcción la realiza el sector público o el privado haciendo uso de la nueva legislación.

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 noviembre 2012)

Cuadro 1
Indicadores globales y del sector construcción
Variación % anual

Variación % anual de los indicadores asociados a construcción						
Indicador	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12
IGAE Total	4.2	5.1	3.5	1.2	4.5	4.1
IGAE Sector secundario	4.2	5.1	3.4	2.3	3.4	2.8
Actividad industrial construcción	4.7	6.7	2.6	2.7	2.1	-1.1
Valor producción construcción	4.8	5.8	3.5	2.5	1.1	1.5

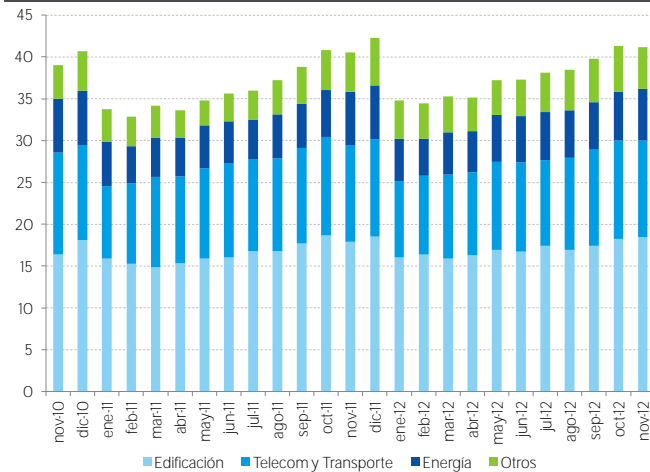
Variación % anual del valor de la producción							
Tipo de obra	Participación	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12
Edificación	44.9	4.2	3.8	0.8	-1.6	-2.0	3.0
Telecom y Transporte	28.0	-4.7	-6.6	-0.6	0.2	-0.1	0.3
Energía	14.9	9.8	21.1	8.4	9.1	3.5	-3.5
Otros	12.2	31.8	33.6	19.2	17.1	13.9	5.4
Construcción	100.0	4.8	5.8	3.5	2.5	1.1	1.5

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

Variación % anual del personal ocupado							
Personal ocupado	Participación	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12
Obreros	66.3	3.2	0.6	1.1	1.7	-1.2	-0.7
Empleados	17.1	2.5	2.1	1.3	1.5	-0.8	4.3
Propietarios	1.3	-7.5	3.1	-3.6	2.9	9.5	7.0
No dependiente	15.3	15.0	18.4	14.3	8.0	9.3	6.3
Total	100.0	4.7	3.3	2.9	2.6	0.5	1.3

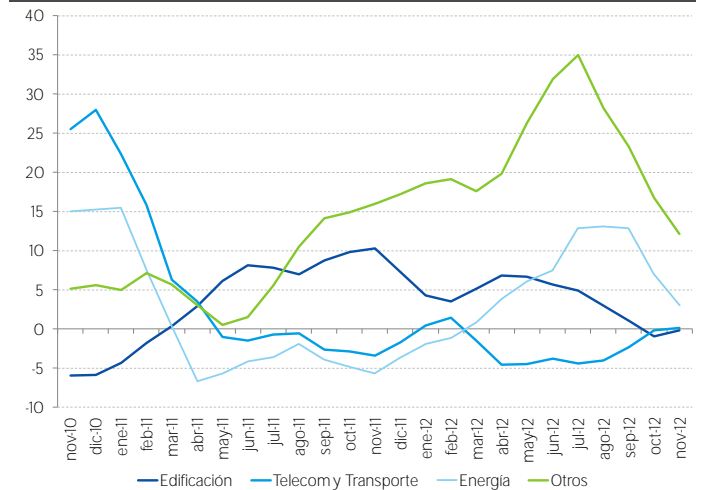
Fuente: BBVA Research con datos de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, Inegi.

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



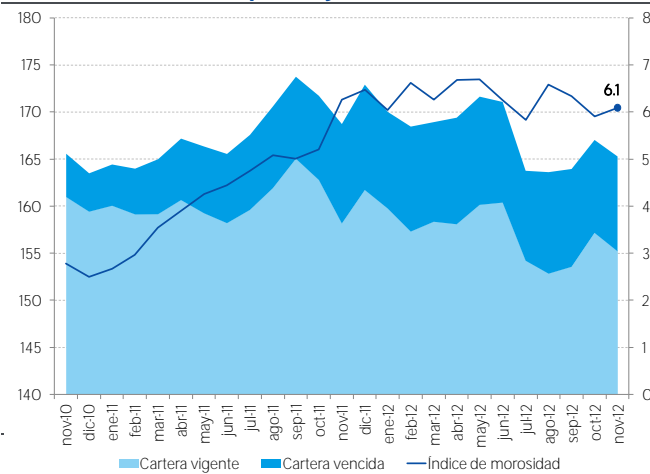
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

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



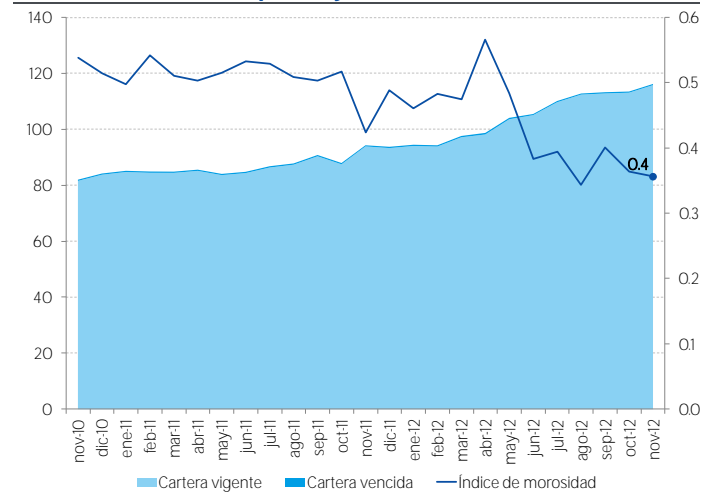
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi
(promedio móvil 3 meses, cifras a noviembre 2012)

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



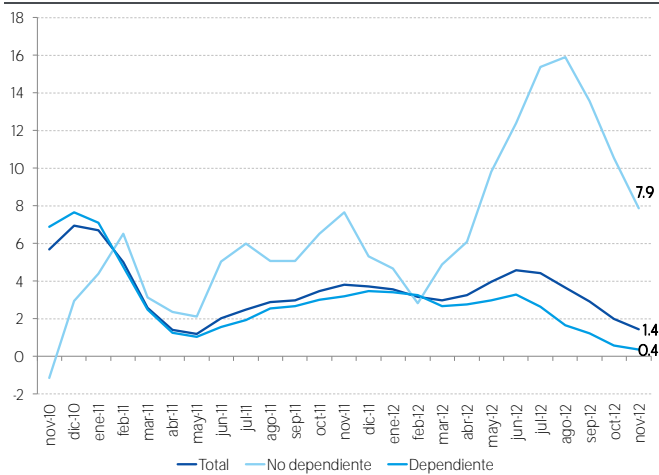
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México
(cifras a noviembre 2012)

Gráfica 5
Financiamiento bancario a vías de comunicación
Miles de millones de pesos y %



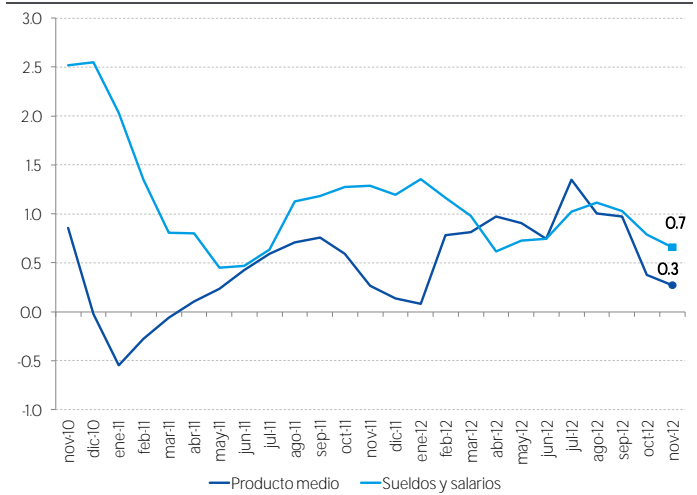
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México
(cifras a noviembre 2012)

Gráfica 6
Personal ocupado
Variación % anual



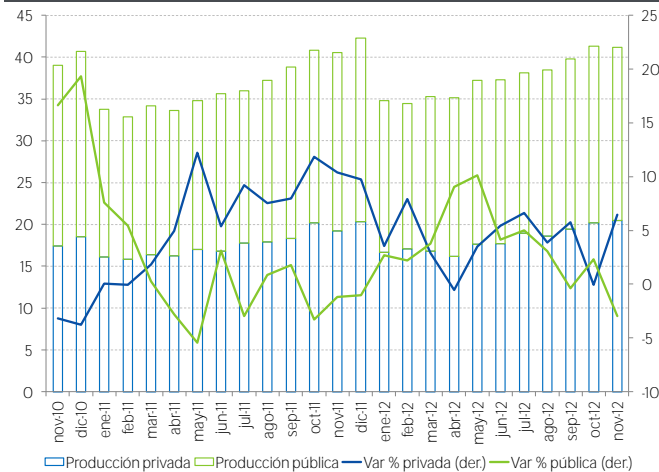
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

Gráfica 7
Productividad y percepciones del personal
Variación % anual real



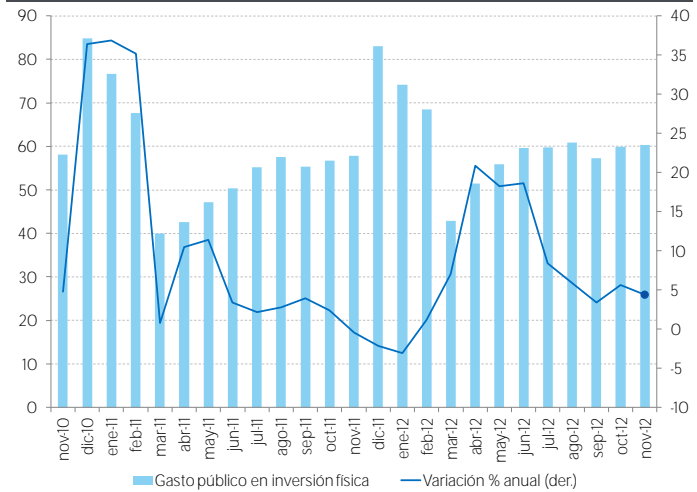
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi (cifras a noviembre 2012)

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 noviembre 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 noviembre 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.