

Flash Inmobiliario México

La producción en la construcción un escalón hacia abajo.

Durante diciembre la producción de las empresas constructoras disminuyó por primera vez desde julio de 2010, cuando el sector comenzaba a salir del deprimido causado por la crisis de 2009. El declive se observa en casi todos los tipos de obra, a excepción de la construcción en energía. Por otro lado, las empresas están contratando menos mano de obra, por lo que se aprecia un ajuste en la producción. Sin embargo, también es cierto que al cierre del 2011 los niveles de producción fueron muy altos, en parte explicado por el proceso electoral, por lo que podríamos estar observando un efecto estadístico. En cualquier caso, habrá que esperar el primer trimestre de este 2013 para confirmar la tendencia.

- **Primer mes con tasa negativa en la producción de la construcción**

El valor de la producción pisa terreno negativo por primera vez en poco más de dos años. En términos anuales, la construcción bajó 2.3% y en su comparación mensual la variación fue de -1.1% en su serie ajustada estacionalmente. Con este dato se rompe una racha de 28 meses de crecimiento. Comparando este resultado respecto al desempeño de la economía en su conjunto, aunque es cierto que esta última también presenta una desaceleración; el sector de la construcción ya está por debajo durante todo el cuarto trimestre de 2012. En este periodo, el índice general de actividad económica (IGAE) promedió 3.2% de tasa anualizada, mientras que el valor de la producción presenta una media de 0.1%.

Las empresas constructoras reportaron un menor valor de su producción en la mayoría de los tipos de obra, solo la construcción en energía tuvo un avance. La edificación, principal tipo de obra, parecía recuperarse durante el mes anterior, sin embargo en esta ocasión vuelve a caer, debido a una menor producción de vivienda unifamiliar. La construcción en telecomunicaciones y transporte bajó más de 3%, debido primordialmente a menores obras asociadas a transporte metropolitano y tren ligero. Las obras hidráulicas, saneamiento y auxiliares habían presentado un alto rendimiento, pero aun cuando era de esperarse que tasas mayores al 10% no eran sostenibles, pasar a una tasa negativa de 8% sí es sorpresivo. En esta ocasión, la construcción energética es la única que creció (2.2% anual); basado en una mayor producción de plantas de extracción petroleras, sin embargo, en electricidad no se observa avance.

- **Las empresas constructoras demandan menos trabajadores.**

Los resultados que observamos en diciembre, puede estar explicada en parte por un menor número de trabajadores de las empresas constructoras encuestadas. El total del personal ocupado disminuyó 3%; pero el número de obreros cayó más de 5%. Como hemos comentado anteriormente, una menor demanda por trabajo por parte de estas empresas se refleja en el nivel de la producción; pero también puede ser indicativo de sus expectativas de corto plazo y por lo tanto estén ajustando sus planes.

En línea con el desempeño de su parte real, el financiamiento a la edificación cierra el año con una caída del 3% del saldo de la cartera vigente. La buena noticia es que ha podido estabilizar el deterioro de su cartera, manteniendo la proporción de cartera vencida respecto al total alrededor del 6%. Por otro lado, la cartera del crédito a vías de comunicación termina el año con un avance de 27%, donde el valor de la cartera alcanzó los 120 mil mdp. Aunque su índice de morosidad creció de 0.5% a 1.1%; con lo que la excelente calidad de esta cartera se mantiene.

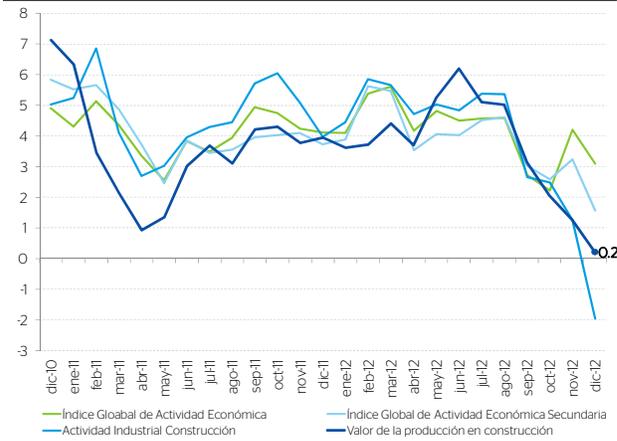
- **Menor gasto público en capital físico, junto con una menor producción privada.**

Si revisamos la producción de la construcción desde la perspectiva de las aportaciones públicas y privadas, la historia es similar. En diciembre, la producción privada disminuyó 3.9%, una caída que no se observaba desde el final de 2010. Por el lado público también se observa una disminución aunque de menor proporción. Lo anterior podría estar explicado por un menor gasto público en capital físico. El monto de este gasto por parte del gobierno presentó una caída abrupta en diciembre de 2012; aunque también es cierto que se debe que en diciembre de 2011 el monto ejercido fue extraordinariamente alto, probablemente vinculado al inicio del periodo electoral.

- **El valor de la producción baja en distintos frentes, ¿podría haber una reacción?**

A excepción de la construcción en el sector energético, la producción del sector disminuyó en todos sus tipos de obra. Más aún, la menor demanda por trabajo de parte de las empresas constructoras es un indicativo de un probable ajuste en las expectativas de corto plazo. Sin embargo, también es cierto que la base de comparación, es decir la producción de diciembre 2011, fue excepcionalmente alta; por lo que podríamos estar observando un efecto estadístico. A pesar de que este resultado negativo es consistente con la disminución del PIB de la construcción; sugerimos esperar al primer trimestre del año, para que podamos confirmar una tendencia. Una posible reacción favorable del sector dependerá en gran medida de prontas definiciones en los planes de acción gubernamentales.

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 diciembre 2012)

Cuadro 1
Indicadores globales y del sector construcción
Variación % anual

Variación % anual de los Indicadores asociados a construcción						
Indicador	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12
IGAE Total	5.1	3.5	1.1	4.3	3.9	1.4
IGAE Sector secundario	5.2	3.4	2.2	3.4	2.9	-1.1
Actividad industrial construcción	6.7	2.6	2.7	2.1	-0.4	-5.0
Valor producción construcción	5.8	3.5	2.5	1.1	1.5	-2.3

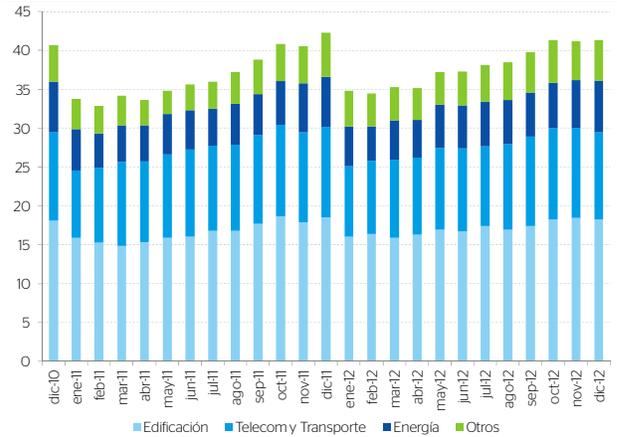
Variación % anual del valor de la producción							
Tipo de obra	Participación	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12
Edificación	44.2	3.8	0.8	-1.6	-2.0	3.0	-1.7
Telecom y Transporte	27.2	-6.6	-0.6	0.2	-0.1	0.3	-3.1
Energía	16.0	21.1	8.4	9.1	3.5	-3.5	2.2
Otros	12.6	33.6	19.2	17.1	13.9	5.4	-8.1
Construcción	100.0	5.8	3.5	2.5	1.1	1.5	-2.3

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

Variación % anual del personal ocupado							
Personal ocupado	Participación	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12
Obreros	66.0	0.6	1.1	1.7	-1.2	-0.7	-5.2
Empleados	17.3	2.1	1.3	1.5	-0.8	4.3	3.2
Propietarios	1.4	3.1	-3.6	2.9	9.5	7.0	13.3
No dependiente	15.4	18.4	14.3	8.0	9.3	6.3	-1.5
Total	100.0	3.3	2.9	2.6	0.5	1.3	-3.0

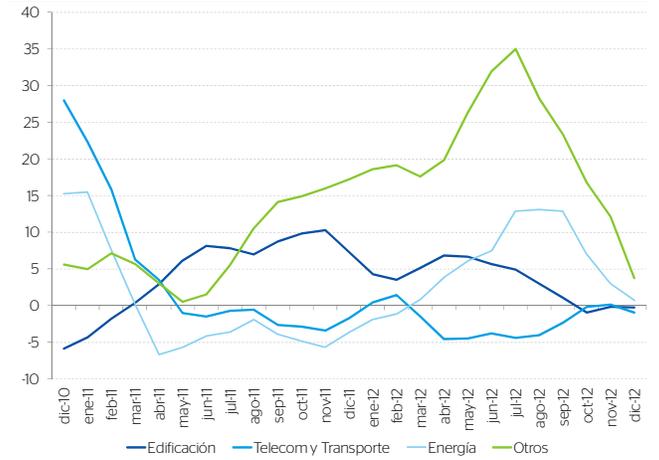
Fuente: BBVA Research con datos de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, Inegi.

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



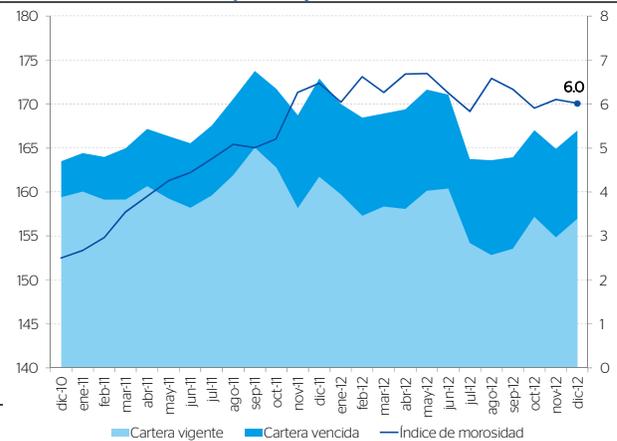
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

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



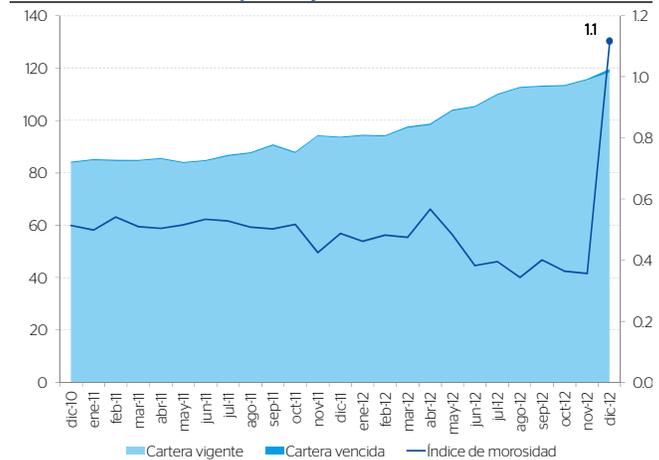
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi
(promedio móvil 3 meses, cifras a diciembre 2012)

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



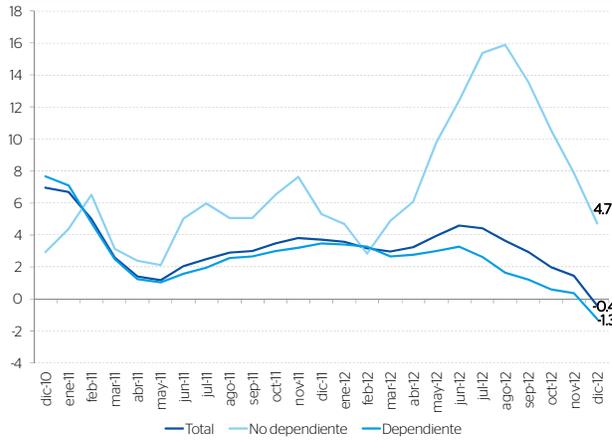
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México
(cifras a diciembre 2012)

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 diciembre 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



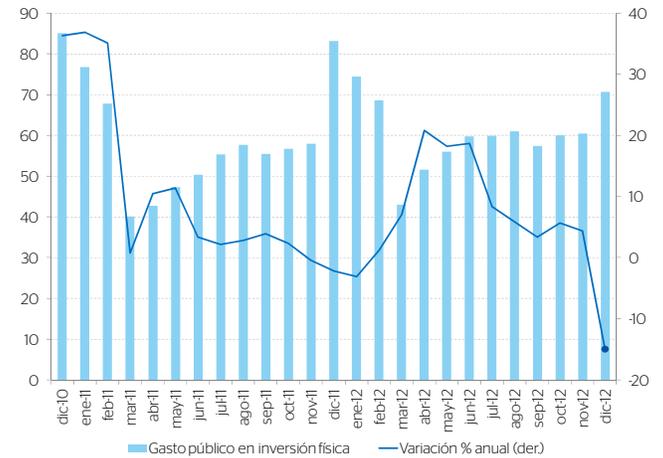
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi (cifras a diciembre 2012)

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 diciembre 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 diciembre 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.