

Flash Inmobiliario México

Un poco de oxígeno para el sector de la construcción.

- En parte por un efecto estacional, en abril regresa al crecimiento la construcción.
- El paso favorable del sector se basa en el avance de la edificación y la obra civil.
- Este resultado será temporal sin la consolidación de los dos pilares del sector.

Un mayor número de días laborables en abril ayuda a la actividad en la construcción.

Después de una estrepitosa caída en el mes anterior, en abril la actividad de la construcción regresa a la senda de ascenso. Si bien en marzo la actividad se vio perjudicada por un menor número de días laborables, ahora en abril se beneficia de la ausencia de la semana santa. El índice de actividad industrial en la construcción creció 1.2% en este mes, la mayor tasa anual en lo que va del año. No obstante, en su serie ajustada estacionalmente el índice disminuyó 3.1% respecto al mes anterior. El incremento está basado en una mayor demanda por insumos como productos de hierro y acero, concreto, arena y grava; así como productos para terminados.

Respecto a la economía en su conjunto, el índice de actividad en la construcción se vuelve a alejar del índice general de actividad económica (IGAE). Al comparar las series desestacionalizadas de ambos índices, el IGAE creció 2.2%; mientras que la construcción cayó 4.3% en tasa anuales. Durante los primeros cuatro meses de este 2013, el índice de la construcción se ha ubicado por debajo del IGAE y amplía su distancia; lo que nos indica un desempeño menor al promedio.

Por primera vez en el año, los dos componentes más importantes crecen al mismo tiempo.

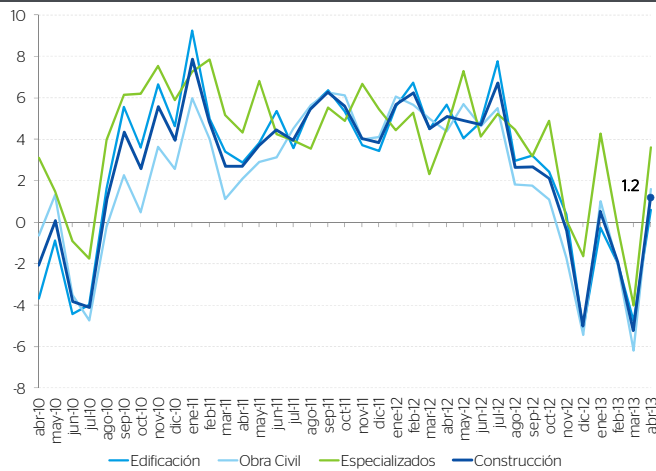
El progreso que mostró la construcción en este mes se debe al efecto positivo de todos sus componentes. A diferencia de lo observado en el primer trimestre, en esta ocasión tanto la edificación como la obra civil cerraron el mes con mayor actividad. La edificación creció 0.6% y la obra civil 1.6% ambas en términos anuales; cifras contrastantes contra las disminuciones de más de 4% del mes anterior. El ascenso de estos subsectores, como ya hemos mencionado, se debe principalmente a un efecto estacional; que sin embargo, no alcanza a compensar la variación negativa del mes anterior.

Por otro lado, el índice de inversión en construcción sigue descendiendo. En marzo, dato más reciente publicado, dicho índice disminuyó 5% en términos anuales. Con lo que se mantiene lejos de los niveles superiores al 3% con que cerró el 2012. En lo referente al financiamiento se mantiene la desaceleración al mantenerse sin cambio el saldo de cartera total de diciembre de 2012 a abril 2013. A pesar de un ligero incremento en la cartera vencida, el índice de morosidad se mantiene por debajo del 5%. Otros indicadores como el empleo mantienen su tendencia moderada, ya que aun cuando el número de trabajadores del sector en el IMSS se ha incrementado, el total en la construcción muestra una ligera disminución, claramente asociada al freno en la actividad. De forma similar, las ventas de cemento y concreto disminuyen en su serie ajustada estacionalmente, pero en su serie original la demanda por concreto tuvo un discreto repunte.

El efecto estacional ofreció aire, pero un efecto duradero requiere más edificación y obra civil.

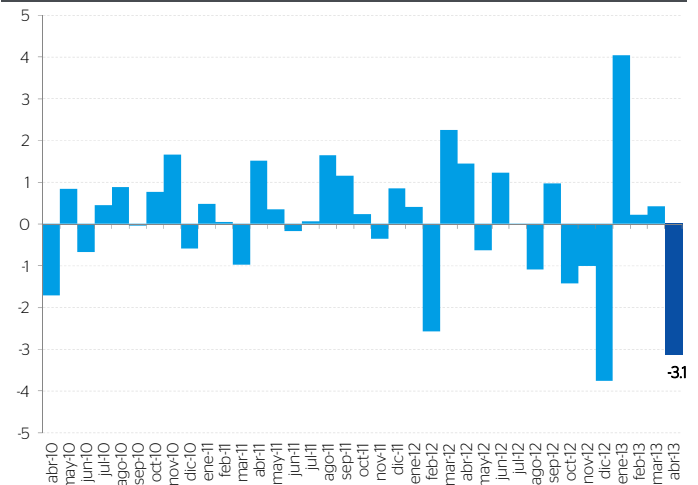
En el mes anterior la disminución de la actividad estuvo influenciada por un efecto estacional, mismo que ahora ayuda al crecimiento en la construcción. Sin embargo, la mejora observada no es suficiente para compensar y los indicadores oportunos nos llevan a mantener una perspectiva con pocas probabilidades de crecimiento para el segundo trimestre del año. En las próximas semanas se dará a conocer el Plan Nacional de Infraestructura, lo que podría dar un impulso a la obra civil. La edificación tendrá más oportunidades en su componente productivo que de la parte residencial, donde la inversión jugará un papel clave. La recuperación de ambos subsectores es necesaria para un efecto positivo y duradero.

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



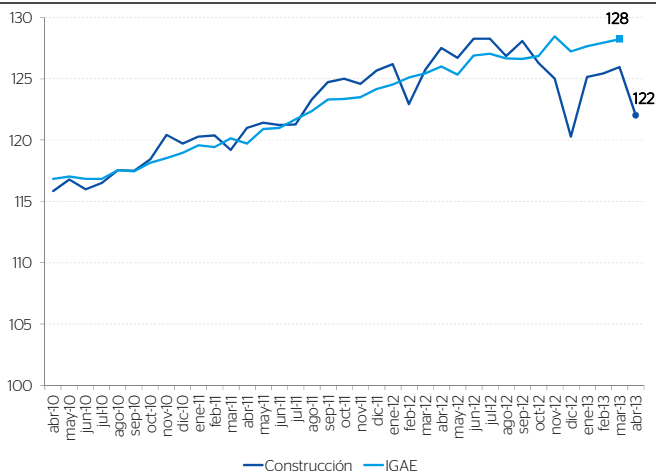
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie original)

Gráfica 2
Actividad Industrial: Construcción
Variación % mensual



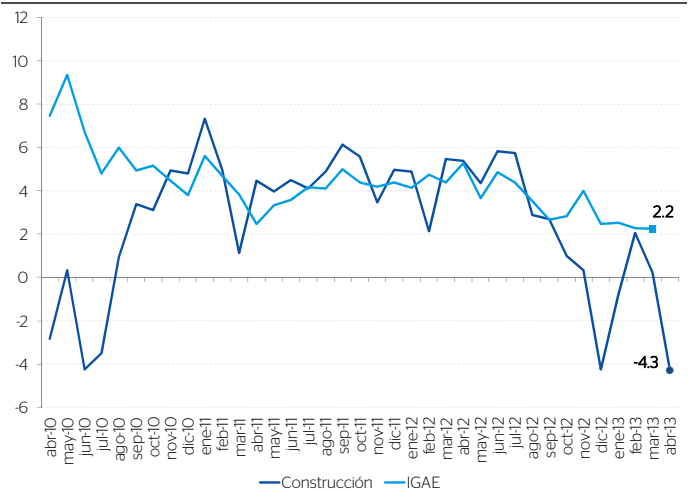
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie desestacionalizada)

Gráfica 3
Construcción e IGAE
Índice 2003=100



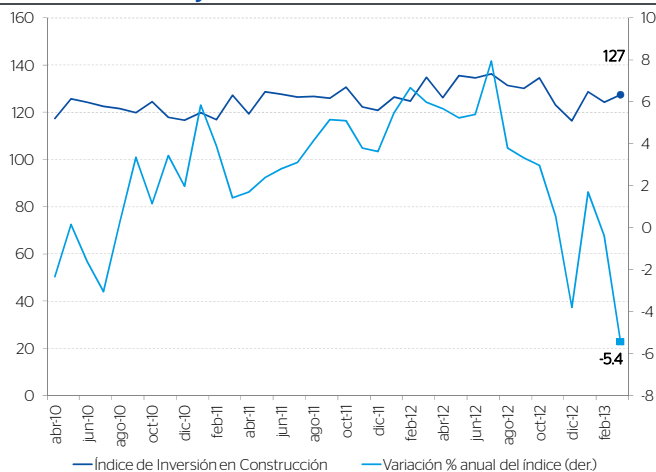
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

Gráfica 4
Construcción e IGAE
Variación % anual del índice



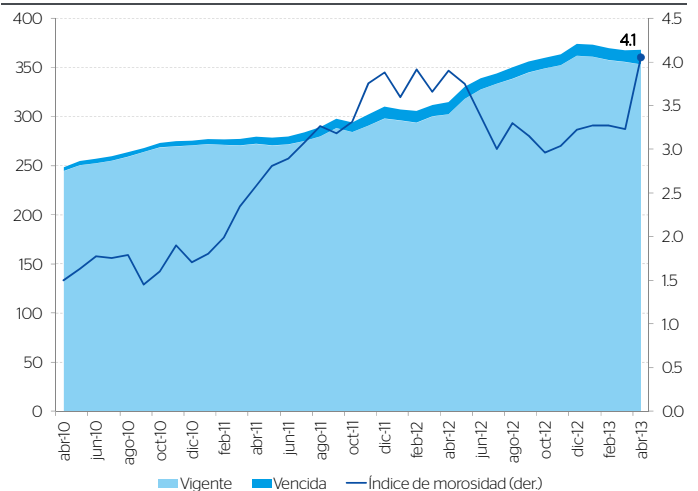
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

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



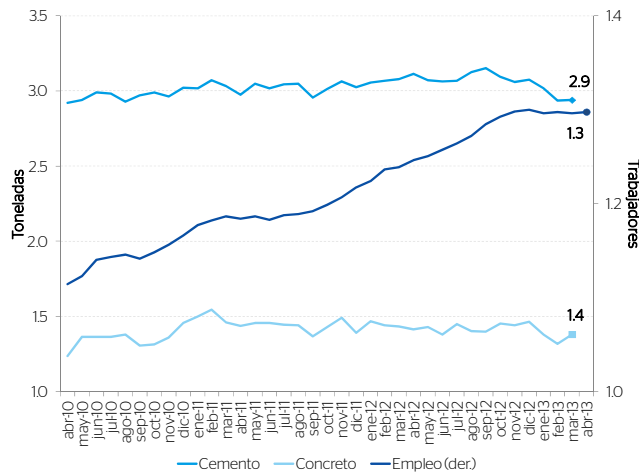
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi (serie original)

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



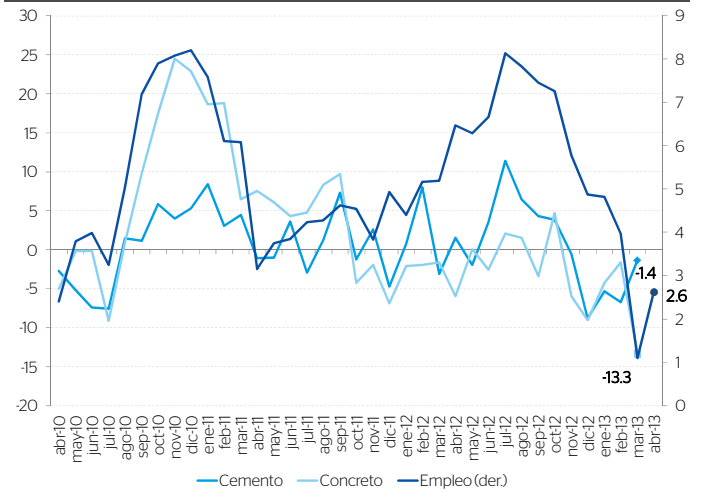
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México (cifras a marzo 2013)

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



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

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
2012	3.3	3.6	2.9	3.7
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	-1.1	-0.8	-2.0	1.1
1T13	-2.2	-2.3	-2.4	0.0
2T13*	1.2	0.6	1.6	3.6

Nota: Considera actualización de cifras anteriores por parte del Inegi.

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

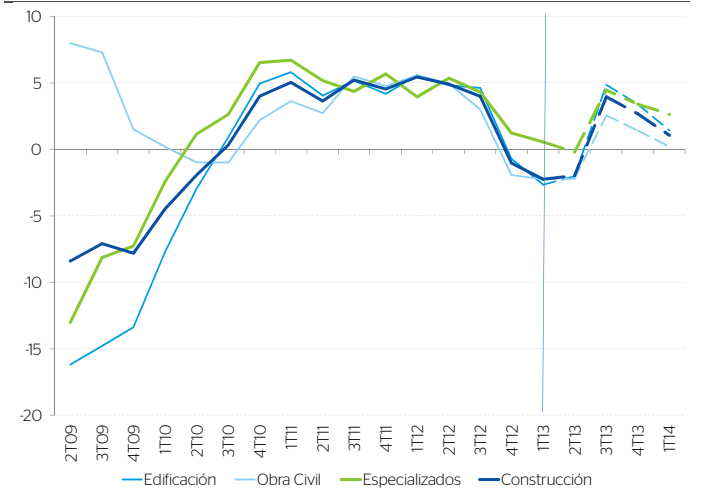
Samuel Vázquez
samuel.vazquez@bbva.com

Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | researchmexico@bbva.bancomer.com | www.bbva.com | [Síguenos 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 (serie original)