

Flash Inmobiliario México

La construcción regresa a la senda negativa

- En mayo la construcción cae debido a menor actividad en edificación y obra civil
- El sector se mantiene rezagado respecto al total de la economía
- El segundo trimestre podría cerrar sin crecimiento para el PIB de la construcción

Menor edificación y menor obra civil llevan a una baja en la actividad de la construcción

Durante mayo la actividad industrial de la construcción creció 2.5% respecto a abril en su serie ajustada estacionalmente. Sin embargo, en su comparación anual, la construcción cayó 2.2%. Este resultado se basa en una disminución de la edificación y de la obra civil en 2.2% y 2.8% en tasas anuales respectivamente. Durante esta mitad del año, ambos componentes han tenido un comportamiento de discreto a negativo. Del lado de la edificación, la construcción residencial explica la menor producción; mientras que en la obra civil prácticamente sólo han crecido las obras asociadas al sector energético.

La construcción muestra un desempeño por debajo del promedio del resto de los sectores

El índice de actividad en la construcción se mantiene por debajo del Índice General de Actividad Económica (IGAE) como ha sido desde finales del 2012. En abril el índice de la construcción se ubicó 6 puntos por debajo de los 127 del IGAE, y en mayo apenas alcanzó los 124 puntos. Aunque hubo una recuperación del sector en su serie ajustada estacionalmente, su desempeño sigue siendo más discreto que el de la economía en su conjunto. Este resultado se mantiene durante varios meses pese a una desaceleración del IGAE, el cual sigue en terreno positivo pero cada vez menor.

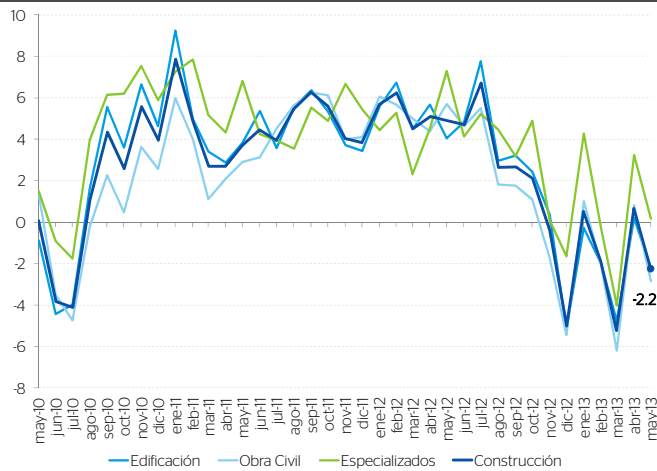
Los indicadores oportunos son consistentes con estos resultados. La inversión en construcción sigue oscilando alrededor del crecimiento nulo. En abril avanzó sólo medio punto porcentual en su tasa anual. Desde la perspectiva del financiamiento, el saldo de crédito bancario a la construcción disminuye ligeramente en mayo de 2013 respecto al cierre del 2012. Esto se debe primordialmente a una menor actividad en la edificación residencial, con lo que el crédito a este sector también ha bajado conforme hay menores proyectos. Recientemente se observa un incremento en la proporción de cartera vencida, aunque el índice de morosidad se mantiene en un nivel aceptable de 6%. El deterioro se presenta en la cartera de los constructores de vivienda. Aunque, en el resto de los tipos de obra la cartera conserva su calidad crediticia.

En mayo el empleo formal privado crece tanto en tasa anual, como en su serie ajustada estacionalmente. No obstante el avance es cada vez más discreto, consistente con una menor actividad. Por otra parte, las ventas de cemento y concreto aumentaron durante abril, lo que se reflejó ya en el crecimiento de la actividad del mes anterior; sin embargo, el INEGI reporta que la caída en la demanda de insumos como productos de asfalto, estructuras metálicas, productos de hierro y acero, así como concreto, entre otros, explican la caída.

El segundo trimestre podría cerrar negativo en la construcción, a reserva de un impulso en junio

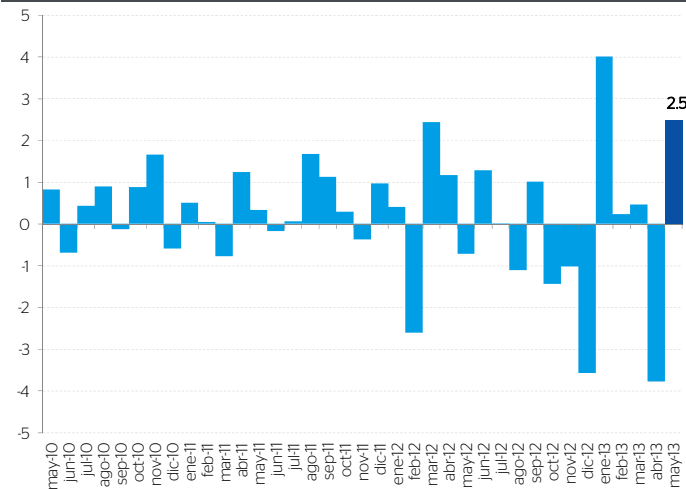
Como hemos comentado, sin un desempeño positivo de la edificación y la obra civil, el sector de la construcción no podrá mantener el paso hacia adelante. En este mes ambos componentes cayeron, explicado por la construcción residencial en el primer caso y por menor obra pública en el segundo. Abril y mayo promedian una caída de 0.8% en tasa anual, por lo que será necesario un crecimiento de alrededor del 1.8% en junio para que el PIB de la construcción no caiga en el segundo trimestre del año. Los indicadores oportunos no dan señal de que lo anterior pueda suceder. La ventana de oportunidad se dará con la publicación de las nuevas reglas para el subsidio de vivienda y con el Plan Nacional de Infraestructura; cuyos efectos se verán al final de este 2013 y en el próximo año.

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



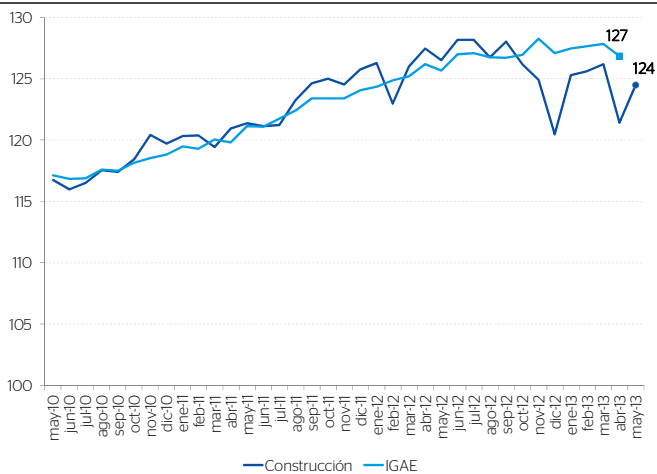
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie original)

Gráfica 2
Actividad Industrial: Construcción
Variación % mensual



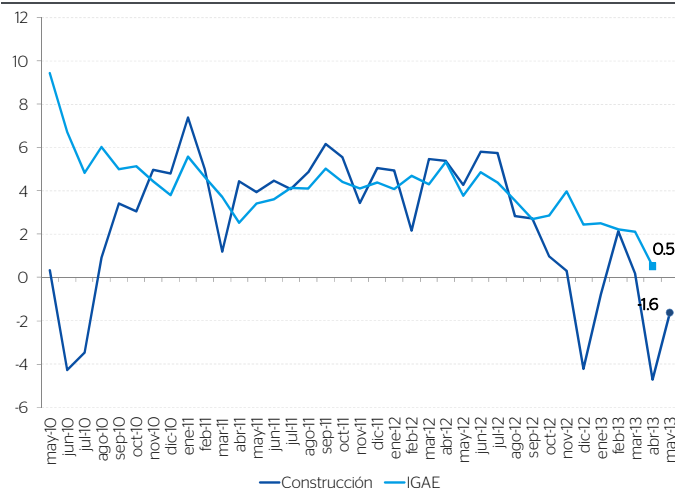
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie desestacionalizada)

Gráfica 3
Construcción e IGAE
Índice 2003=100



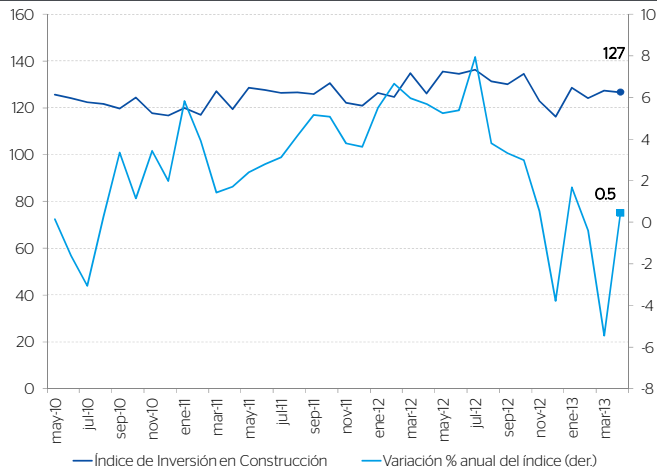
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

Gráfica 4
Construcción e IGAE
Variación % anual del índice



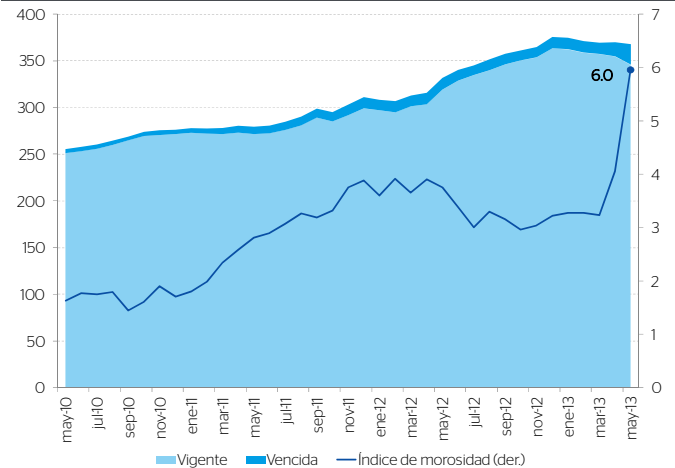
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

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



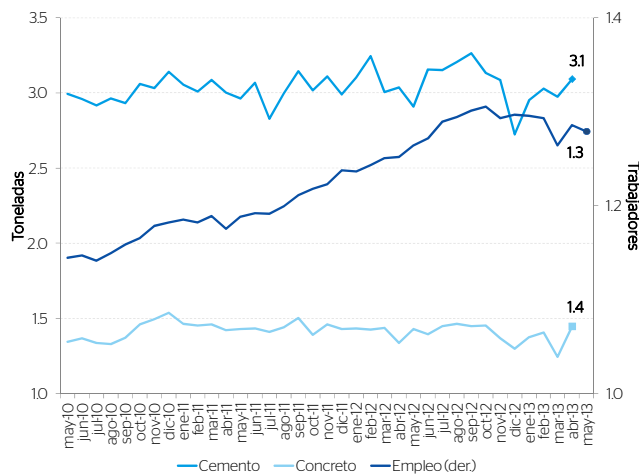
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi (serie original)

Gráfica 6
Financiamiento bancario a la construcción
Saldos de cartera (mmp de 2013) e índice de morosidad (%)



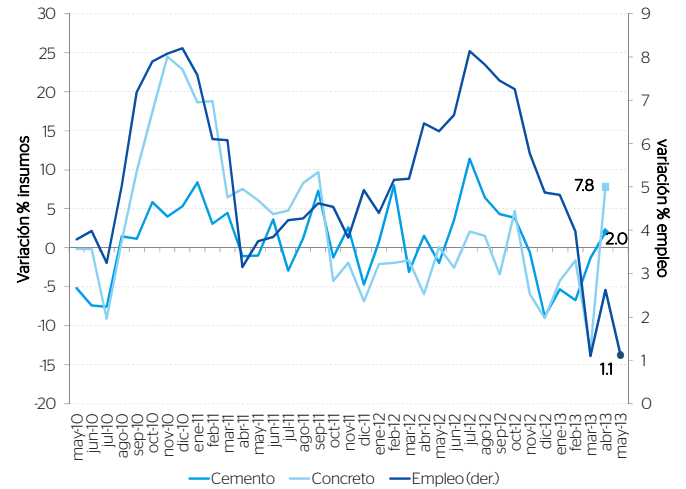
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México (cifras a marzo 2013)

Gráfica 7
Indicadores oportunos de la construcción
Millones de toneladas y millones de 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	-0.8	-1.0	-1.0	1.7

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

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

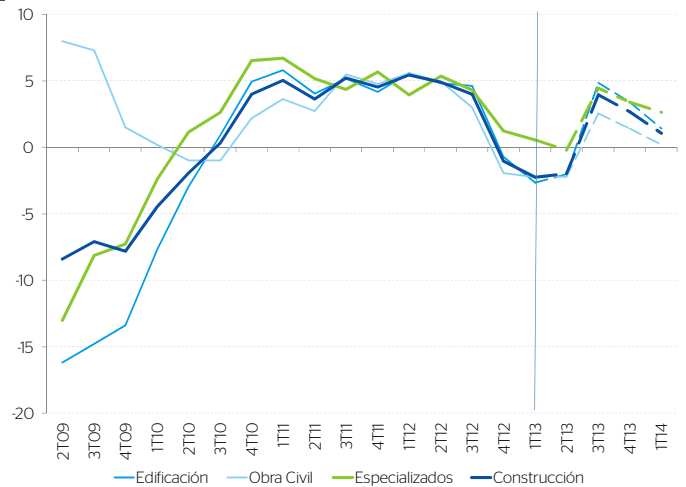
Samuel Vázquez
samuel.vazquez@bbva.com

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 (series original)