

# Flash Inmobiliario México

## Segundo mes del año, segundo descenso en la construcción

Enero y febrero presentan caídas en el valor de la producción de las empresas constructoras. Nuevamente la edificación que es el principal tipo de obra retrocede; pero la construcción en el sector energético se afianza con el mejor desempeño. Sin embargo, el avance en las construcciones energéticas no es suficiente para sacar a flote al sector.

- **La producción en edificación se rezaga, mientras la construcción en energía se consolida**

A pesar de que respecto a enero, la producción en febrero aumentó 0.9% en la serie ajustada estacionalmente; en su comparación anual la construcción cayó 0.5%. De esta forma, suman ya tres meses con una menor producción y el quinto mes con un desempeño por abajo del de la economía en su conjunto si observamos el índice general de actividad económica (IGAE). Dentro del sector secundario, la construcción estuvo ligeramente por arriba del promedio.

Como mencionamos anteriormente, será difícil observar una recuperación en tanto la edificación no salga adelante. Recordemos que este tipo de obra es la de mayor contribución al sector y en febrero disminuyó su producción 2.9% respecto al año anterior. No obstante, en esta ocasión la construcción en telecomunicaciones y transporte fue el tipo de obra que presentó un mayor descenso, 7.6% en términos anuales. En contraste, de nuevo la construcción en el sector energético aumentó su producción junto con otros tipos de obra. Aunque esta vez las obras asociadas al sector petrolero fueron las que avanzaron mientras el sector eléctrico se detuvo.

El saldo de cartera a la construcción también sigue a la baja durante febrero. Como guía de exploradores, el crédito a la construcción residencial muestra el camino de descenso al resto de los subsectores. En meses anteriores, el aumento del crédito a las vías de comunicación disimulaba el impacto de una menor cartera residencial, pero en febrero ya siguió sus pasos y presentó una ligera disminución. En ambos casos lo atribuimos a una menor originación del crédito a estos tipos de obra, asociada a una menor actividad productiva. No obstante, la cartera mantiene estable su calidad, donde resalta un índice de morosidad menor al 1% en la cartera a vías de comunicación.

- **El descenso en el número de trabajadores se mantiene**

El total del número de trabajadores en las empresas constructoras encuestadas volvió a disminuir durante febrero. Aunque el número de obreros tuvo una disminución mínima de 0.1%, los trabajadores no dependientes involucrados en la producción cayeron más de 5%. Como en los otros meses que hemos observado caídas en la producción, el factor común es un menor número de obreros en conjunto con menos personal no dependiente. A pesar de la caída en la producción total y del menor número de trabajadores, el producto medio por trabajador se ha incrementado durante los meses recientes. Lo anterior cobra cada vez mayor importancia, ya que podríamos estar observando un ajuste en la eficiencia de las empresas consultadas en esta encuesta. Lo que eventualmente debería reflejarse en un mayor valor agregado.

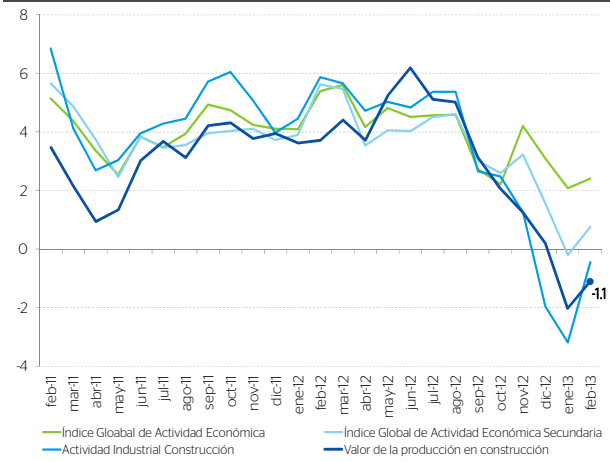
- **Menor gasto en inversión física podría explicar una menor participación del sector público**

El sector público cede cada vez más terreno a la construcción de su contraparte privada. En febrero, el 52% de la producción en construcción fue del sector privado, con lo que por primera vez en más de dos años el sector público no es el mayor constructor en nuestra economía. El cambio en el balance se debe tanto a una menor producción pública como a un incremento del sector privado; no obstante la suma se mantiene por debajo de los niveles observados al cierre del 2012. En parte, lo anterior se explica por una disminución constante en el gasto gubernamental que podría dirigirse a esta actividad. Por ejemplo, durante los tres meses que observamos caídas en la producción de la construcción, también se observan tasas anuales negativas en el gasto de inversión física del gobierno. Por lo que mantenemos que será necesaria una mayor inversión pública o el aprovechamiento del potencial que genera la Ley de Asociaciones Público Privadas para que la producción del sector vuelva a pisos más elevados.

- **Los resultados en línea con un primer trimestre de probable descenso**

En febrero el escenario es bastante similar al mes anterior. Con dos meses de tendencia negativa será difícil que observemos que el primer trimestre de 2013 arroje una mayor producción en general para la construcción. No obstante, el sector energético mantiene el buen paso, por lo que podría cerrar el trimestre con un crecimiento excepcional. Además, de concretarse una reforma energética, el crecimiento podría ser sostenido para la construcción de este tipo de obra. A pesar de que se avizora un trimestre de menor producción, el contrapeso está en un mayor producto promedio por trabajador; por lo que podríamos estar observando un incremento en la eficiencia de las empresas del sector.

**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 febrero 2013)

**Cuadro 1**  
Indicadores globales y del sector construcción  
Variación % anual

| Variación % anual de los indicadores asociados a construcción |        |        |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Indicador   | sep-12 | oct-12 | nov-12 | dic-12 | ene-13 | feb-13 |
| IGAE Total  | 1.1    | 4.3    | 3.9    | 1.4    | 3.4    | 0.4    |
| IGAE Sector secundario  | 2.2    | 3.4    | 2.9    | -1.1   | 1.7    | -1.2   |
| Actividad industrial construcción                             | 2.7    | 2.1    | -0.4   | -5.0   | 0.5    | -2.3   |
| Valor producción construcción                                 | 2.5    | 1.1    | 1.5    | -2.3   | -1.4   | -0.5   |

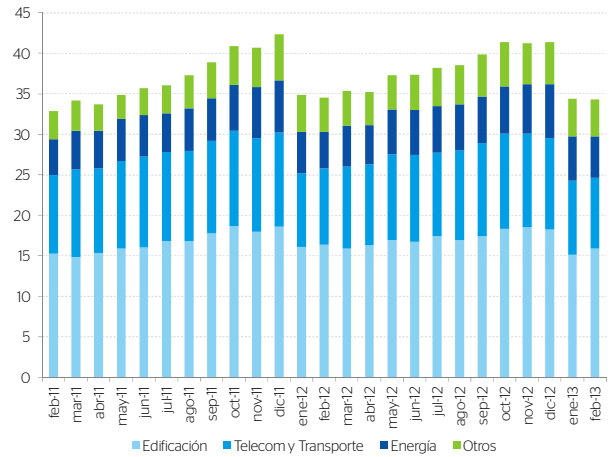
| Variación % anual del valor de la producción |               |            |            |            |           |             |             |
|--|---------------|------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|
| Tipo de obra                                 | Participación | sep-12     | oct-12     | nov-12     | dic-12    | ene-13      | feb-13      |
| Edificación                                  | 46.3          | -1.6       | -2.0       | 3.0        | -1.7      | -6.0        | -2.9        |
| Telecom y Transporte                         | 25.4          | 0.2        | -0.1       | 0.3        | -3.1      | 0.5         | -7.6        |
| Energía                                      | 14.9          | 9.1        | 3.5        | -3.5       | 2.2       | 7.2         | 14.5        |
| Otros  | 13.4          | 17.1       | 13.9       | 5.4        | -8.1      | 1.2         | 8.9         |
| <b>Construcción</b>                          | <b>100.0</b>  | <b>2.5</b> | <b>1.1</b> | <b>1.5</b> | <b>La</b> | <b>-1.4</b> | <b>-0.5</b> |

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

| Variación % anual del personal ocupado |               |            |            |            |             |             |             |
|--|---------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Personal ocupado                       | Participación | sep-12     | oct-12     | nov-12     | dic-12      | ene-13      | feb-13      |
| Obreros                                | 67.7          | 1.7        | -1.2       | -0.7       | -5.2        | -1.0        | -0.1        |
| Empleados                              | 17.0          | 1.5        | -0.8       | 4.3        | 3.2         | -0.1        | -0.2        |
| Propietarios                           | 1.3           | 2.9        | 9.5        | 7.0        | 13.3        | 3.5         | 1.2         |
| No dependiente                         | 13.9          | 8.0        | 9.3        | 6.3        | -1.5        | -8.3        | -5.1        |
| <b>Total</b>                           | <b>100.0</b>  | <b>2.6</b> | <b>0.5</b> | <b>1.3</b> | <b>-3.0</b> | <b>-1.8</b> | <b>-0.8</b> |

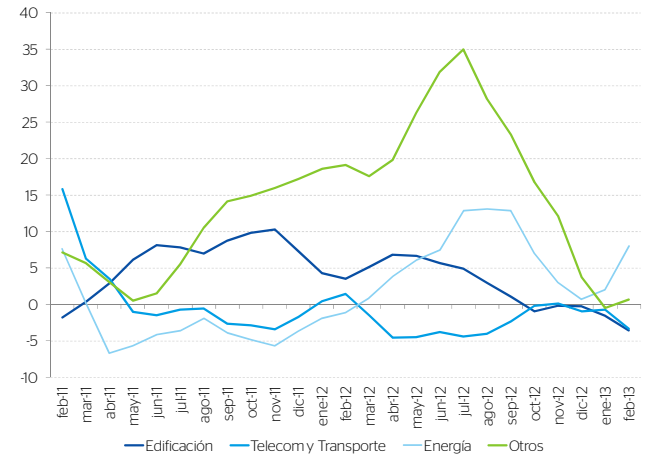
Fuente: BBVA Research con datos de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, Inegi.

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



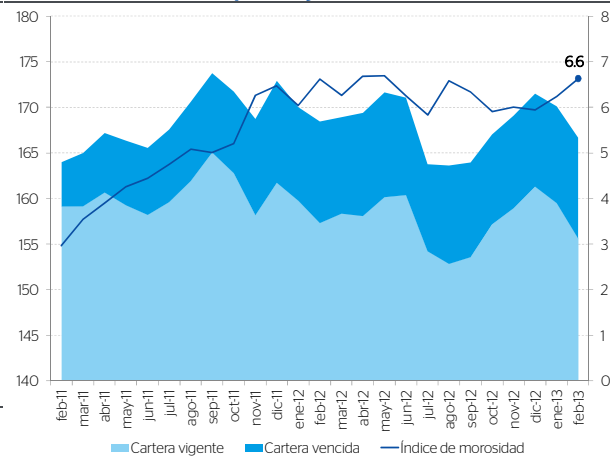
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

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



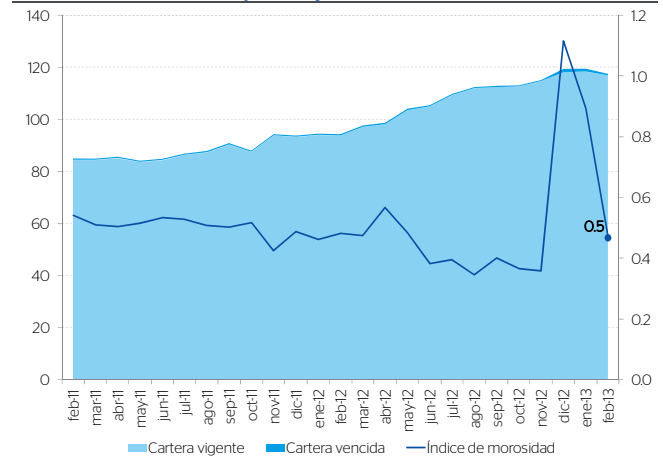
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi  
(promedio móvil 3 meses, cifras a febrero 2013)

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



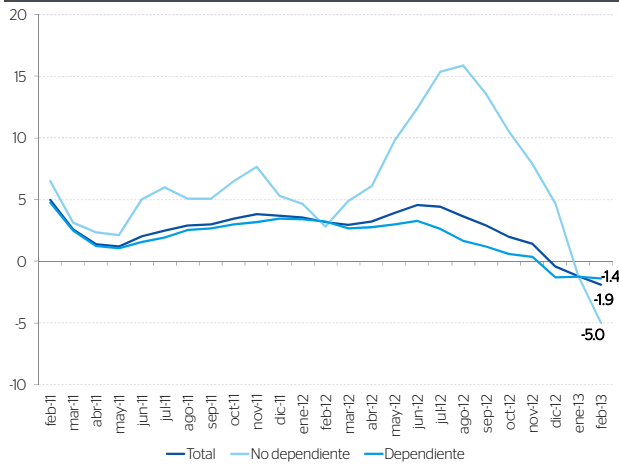
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México  
(cifras a febrero 2013)

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



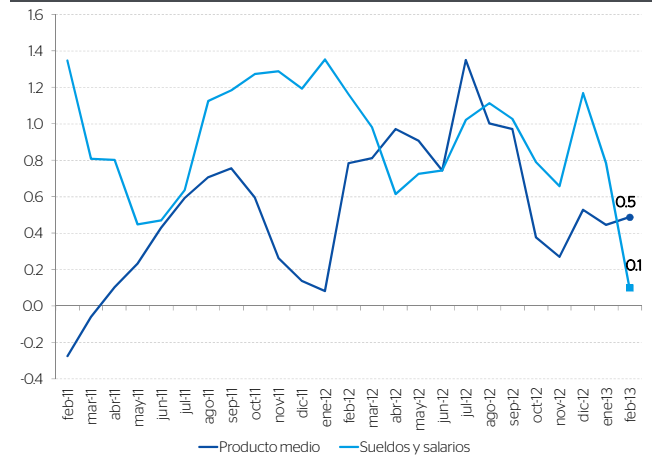
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México  
(cifras a febrero 2013)

**Gráfica 6**  
**Personal ocupado**  
**Variación % anual**



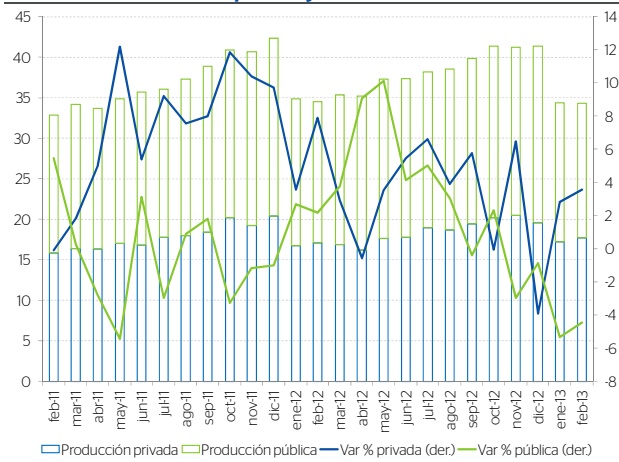
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi

**Gráfica 7**  
**Productividad y percepciones del personal**  
**Variación % anual real**



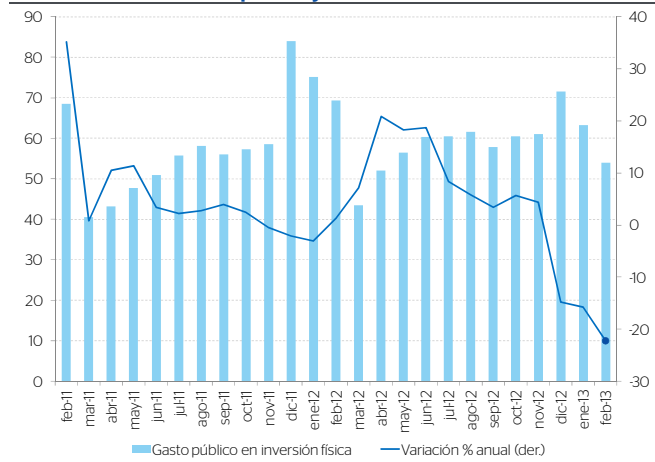
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, Inegi (cifras a febrero 2013)

**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 febrero 2013)

**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 febrero 2013)

Samuel Vázquez  
[samuel.vazquez@bbva.com](mailto:samuel.vazquez@bbva.com)

Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | [researchmexico@bbva.bancomer.com](mailto:researchmexico@bbva.bancomer.com) | [www.bbva.com](http://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.