

Flash Inmobiliario México

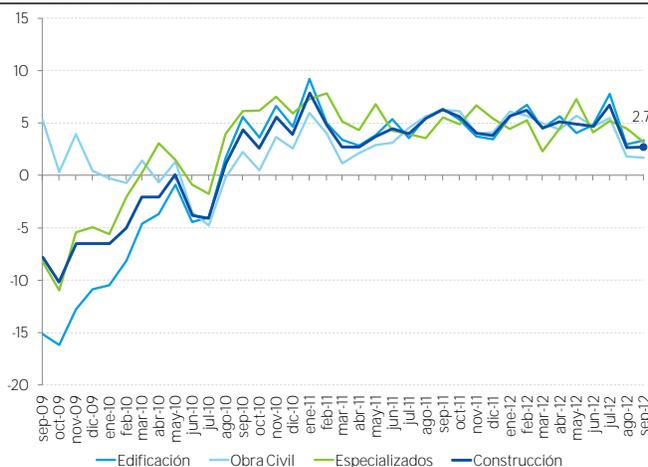
La desaceleración de la construcción continúa en septiembre

- En septiembre la construcción avanzó 2.7% anual y 1.1% mensual.
- La inversión y el financiamiento bancario en el sector por arriba del 3.0%.
- Las cifras actuales coinciden con nuestro escenario de moderación para el fin de año.

La construcción sigue con pasos hacia adelante, pero menores.

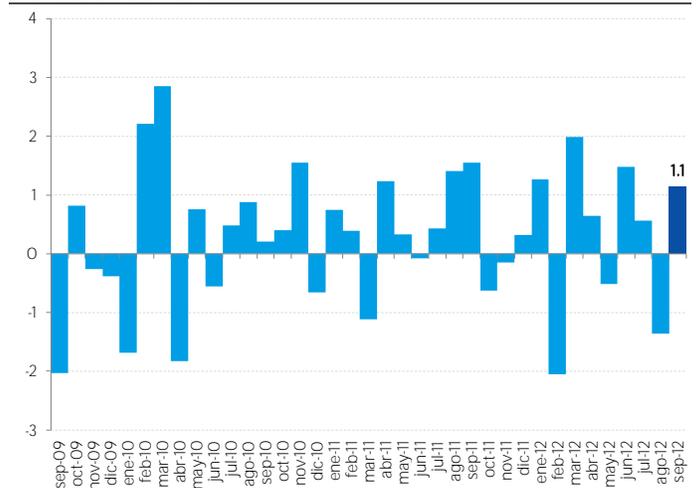
En septiembre, la actividad industrial en la construcción avanzó 2.7% en términos anuales y 1.1% mensual en su serie desestacionalizada. Similar al mes anterior, la edificación y la obra civil explican este avance más lento. La edificación creció 3.3%, casi 2 puntos por debajo del 5.2% que promedió durante la primera mitad del año. El caso de la obra civil no es distinto, en este mes avanzó 1.7%, en contraste con su promedio del primer semestre que fue también de 5.2%. Como lo anticipábamos, la obra civil disminuiría su ritmo a partir de la segunda mitad del 2012. Lo anterior es consistente con su comparación mensual de la serie ajustada estacionalmente; ya que la construcción promedió 0.1% de crecimiento mensual en el último trimestre, mientras que en el segundo la media fue de 0.5% mensual.

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

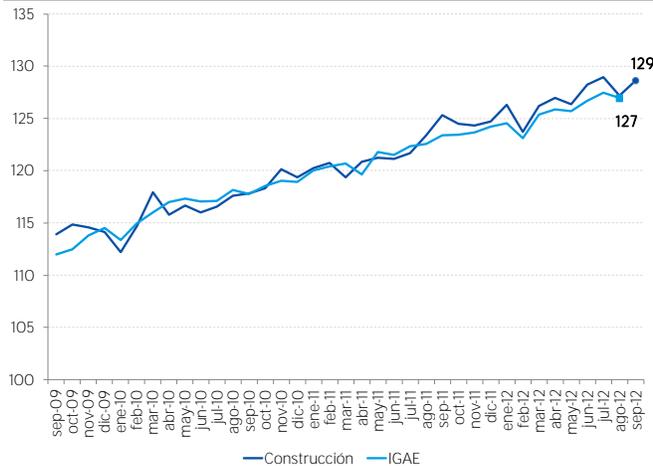


Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, INEGI (serie desestacionalizada)

El desempeño de la construcción cada vez está más en sintonía con el resto de la economía.

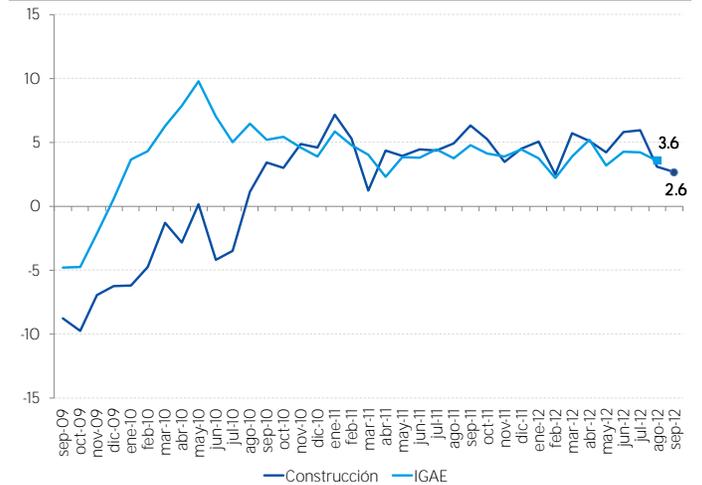
Comparando la serie ajustada estacionalmente de la actividad industrial de la construcción con el índice general de actividad económica, se confirma que en agosto, la construcción creció menos que la economía por primera vez en lo que va del año. En este mes de septiembre, el discreto avance del sector permite asomar que este resultado se repetirá una vez que se conozca el dato actualizado del IGAE para el mismo mes. Lo anterior se constata también si se comparan las cifras del PIB Nacional y el PIB de la construcción, cuyos desempeños son más similares entre sí. La diferencia entre ambas tasas ya es menor a un punto porcentual, el PIB Nacional presentó una tasa de 4.1% mientras que la del PIB de la construcción fue de 4.9%. Lo anterior es consistente con el ciclo de la construcción, el cual está en su nivel máximo en estos trimestres.

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



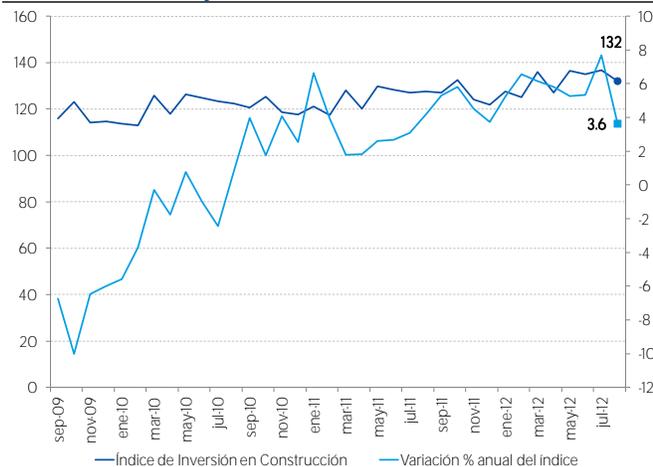
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, INEGI (series desestacionalizadas)

Resultados favorables de los indicadores oportunos, aunque con avances discretos.

La formación bruta de capital fijo de la construcción sigue avanzando, pero en agosto su avance fue menor a lo observado durante lo que va del año. Durante el primer semestre del año la formación de capital promedió una tasa de crecimiento anual de 5.7%, pero en agosto sólo avanzó 3.6%. Del lado del financiamiento al sector, las noticias también son favorables, además de un avance de 15% durante lo que va del año, el índice de morosidad ha disminuido hasta 3.0%. De esta forma se observa que el sector se mantiene sano financieramente, por lo que es de esperarse que los recursos al sector se mantengan para los proyectos sustentables.

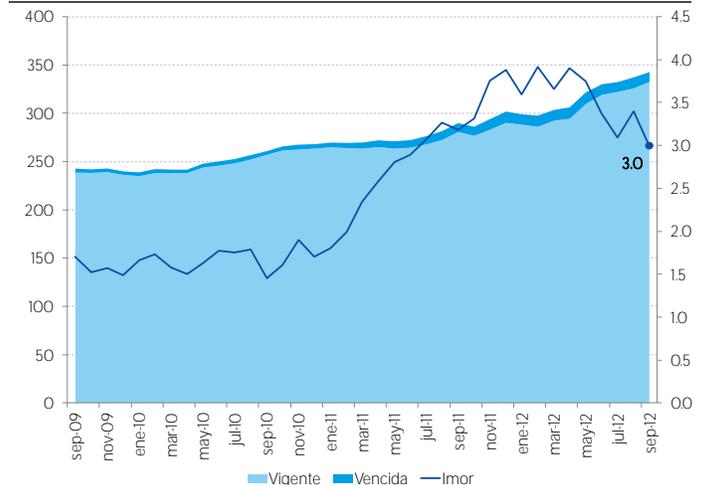
Los trabajadores de la construcción afiliados al IMSS se consolidan por arriba de los 1.3 millones. En términos anuales, el empleo avanzó 7.5% durante septiembre, cifra superior al 5.7% que promedio durante los primeros 6 meses del año, aunque un poco menor a la de los 3 meses más recientes. Las ventas de cemento ligan su tercer mes en terreno positivo, mientras que las ventas de concreto suman ya dos meses creciendo. Durante agosto, las toneladas de cemento vendidas crecieron 6.5% y las de concreto 1.5% ambas en comparación contra el mismo mes del año anterior.

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



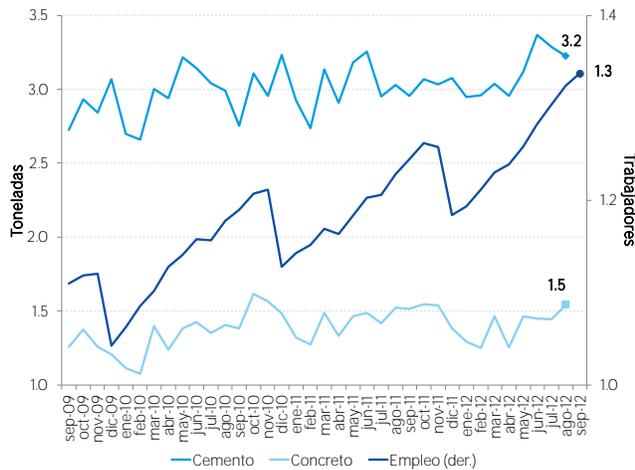
Fuente: BBVA Research con datos del INEGI (serie original)

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



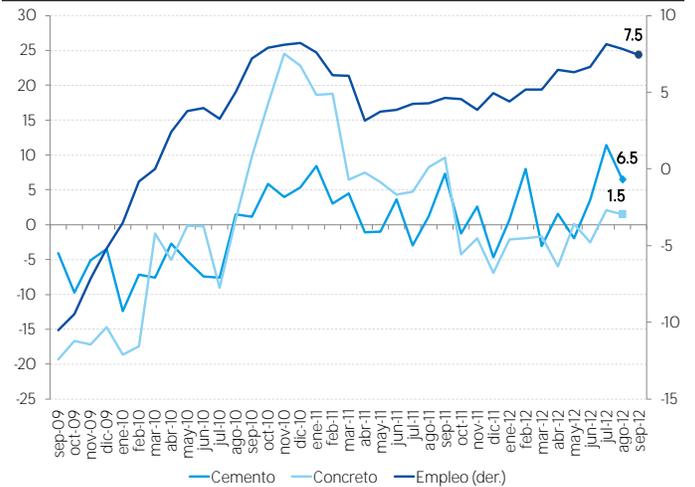
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México (cifras a septiembre 2012)

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



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

Gráfica 8
Indicadores oportunos de la construcción
Variación % anual real



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

La construcción seguirá creciendo, pero a un ritmo similar al de la economía.

Nuestra perspectiva para el sector de la construcción es de un claro crecimiento durante los próximos trimestres, pero a un paso convergente con el resto de la economía. Las cifras de la actividad industrial siguen mostrando avance en este sector. La inversión física y el financiamiento son favorables, y la perspectiva es que seguirá así al menos en el corto plazo, pues la morosidad de esta cartera se mantiene baja. De forma similar, las ventas de insumos como el cemento y el concreto se mantienen ya creciendo, aunque con pasos cortos, es claro el incremento en la demanda por estos productos propios del sector en análisis. Por otro lado, el empleo formal del sector sigue creciendo a tasas altas, ofreciendo una lectura de que las empresas constructoras siguen demandando trabajo para poder concretar sus proyectos. Por todo lo anterior, esperamos que el PIB de la construcción que se dará a conocer el próximo 16 de noviembre esté rondando el 3.8%.

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
1T11	5.1	5.9	3.7	6.8
2T11	3.6	4.0	2.7	5.1
3T11	5.2	5.2	5.5	4.3
4T11	4.5	4.2	4.7	5.7
1T12	5.5	5.6	5.6	4.0
2T12	4.9	4.8	4.9	5.3
3T12	4.0	4.7	3.0	4.3

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)