

Panorama del mercado inmobiliario

MAS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

Después de la crisis: tendencias de largo plazo

VOLUMEN I, N° 1
AGOSTO 2010

Contenido:

- *Tendencias de largo plazo*
- *Tendencias de mediano plazo*
- *Tendencias de corto plazo*
- *Tendencias en la industria de la construcción.*
- *Inflación y vivienda*

El panorama del mercado inmobiliario presenta el análisis de una serie de datos primarios que nos presenta una instantánea de los componentes de oferta y demanda que impactan nuestro negocio.

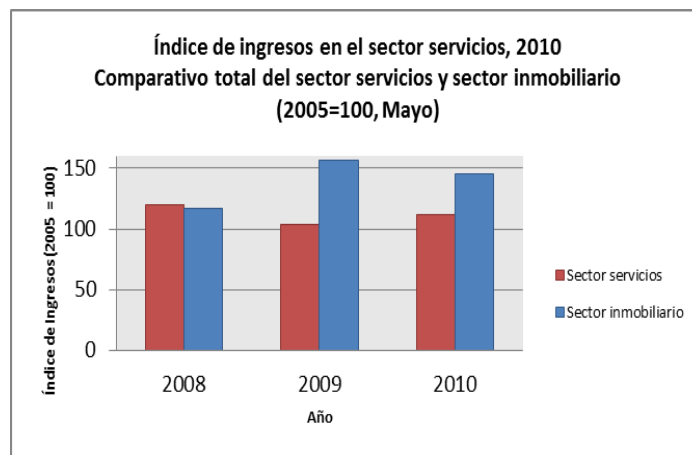
Según una importante consultora internacional el 2009 registro una caída de entre 3-7% en las ganancias del sector, para este año la misma fuente proyecta un modesto crecimiento de 5%.

Lo anterior se observa en las fluctuaciones del índice de ingresos del sector inmobiliario en el periodo 2008 al 2009 (Ver Gráfica 1). Los ingresos totales aumentaron 40 puntos del 2008 al 2009,

mientras que en 2009- 2010 se refleja el impacto de la crisis económica con una disminución de alrededor de 10 puntos.

Sin embargo, el largo plazo refleja un leve crecimiento. En este caso es importante mencionar que hablamos de datos relativos, lo que nos da la posibilidad de observar que en el año 2010 el índice del ingreso es de 145 puntos, este ha crecido 45 puntos desde el 2005. Por lo tanto en el largo plazo se observa que las ganancias han experimentado un paulatino aumento. Una comparación nos ayuda a dimensionar esta cifra. El ingreso de la totalidad del sector servicios ve un aumento, 111 puntos, aunque menor éste carece de los altibajos de los ingresos del sector inmobiliario.

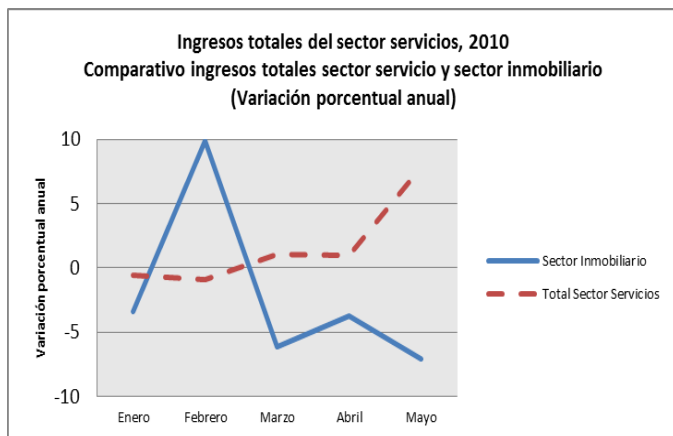
El ingreso de la totalidad del sector servicios ve un aumento, 111 puntos, aunque menor éste carece de los altibajos de los ingresos del sector inmobiliario.



Gráfica 1 Fuente INEGI Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Tendencias de mediano plazo

La Gráfica 1 nos permite ver una tendencia a largo plazo en



Gráfica 2 Fuente INEGI Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

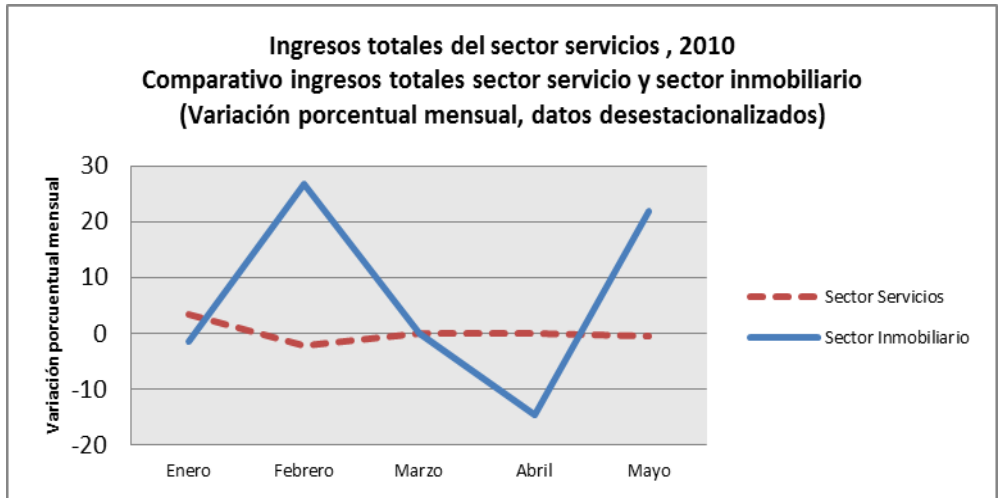
la cual podemos dimensionar el crecimiento del ingreso total en los últimos 5 años, determinamos que el ingreso había crecido moderadamente. Sin embargo, al evaluar la tendencia en un mediano plazo encaramos un escenario de ingresos decrecientes (Ver Gráfica 2). Al comparar los ingresos del 2009 a los del 2010 se encuentra una notoria reducción. Los meses de Marzo, Abril y Mayo del 2010 ven una disminución de los ingresos a comparación del

2009. El mes de mayo registró una reducción en el orden de 7%. Esto lo podemos complementar al comparar la variación positiva que se ha dado en el total de los ingresos del sector servicios. A partir de marzo el sector servicios ha registrado un crecimiento modesto en su ingreso, el mes de mayo registro un 7% de crecimiento a comparación del año 2010.

Tendencias de corto plazo

El mediano plazo nos muestra una tendencia decreciente del ingreso del sector inmobiliario, por ello es importante dimensionar la caída de los ingresos en el corto plazo. Al comparar la variación mensual el ingreso del sector inmobiliario en el 2010 refleja altibajos. Esto último confirma la tendencia a la baja que marco el mediano plazo. A comparación del sector inmobiliario, la totalidad de los ingresos del sector servicios han mostrado variaciones mensuales

cercanas al 0, pero con tendencias a la alza que confirma lo expresado en el mediano plazo.



Gráfica 3 Fuente INEGI Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

“El mediano plazo nos muestra una tendencia decreciente en los ingresos del sector inmobiliario, por ello es importante dimensionar la caída en los ingresos en el corto plazo”

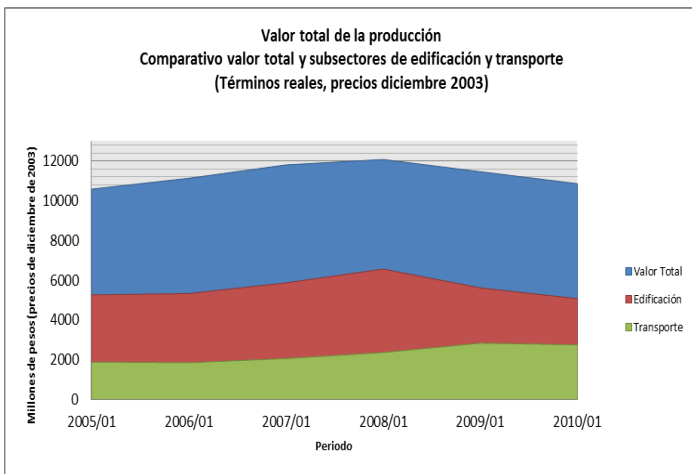
La industria de la construcción

La industria de la construcción es uno de los polos del desarrollo económico en México en años recientes, y para el contexto de la crisis mundial del 2009 llevo al gobierno mexicano a proponer como

medida contracíclica un ambicioso plan de infraestructura que incluye carreteras y otras obras de transporte. Tal programa ha enfrentado problemas debido al entorno adverso en los mercados financieros, hecho que pone restricciones a la capacidad de las empresas para afrontar los términos de las licitaciones y obliga a las instancias gubernamentales a modificar los términos de los proyectos. Esto ha afectado su desempeño.

to del valor de la construcción por infraestructura de transporte a partir del año 2009, esto va en consonancia con lo establecido en el plan de infraestructura del gobierno federal. En contraste el subsector de edificaciones comienza un descenso en su participación dentro del valor total de la construcción a partir del 2008, esto va a la par del descenso en el dinamismo de la inversión extranjera procedente de nuestro vecino del norte. Lo anterior impone restricciones a la oferta de bienes inmuebles y frena el dinamismo en la compra-venta de inmuebles que se suma a factores como los altos costos de transacción en México.

Al analizar el valor de la producción de la industria de la construcción se observa un descenso significativo a partir del año 2008. Es importante considerar que al desagregar la cifra del valor de la producción de los subsectores de edificación y transporte se observa un aumen-

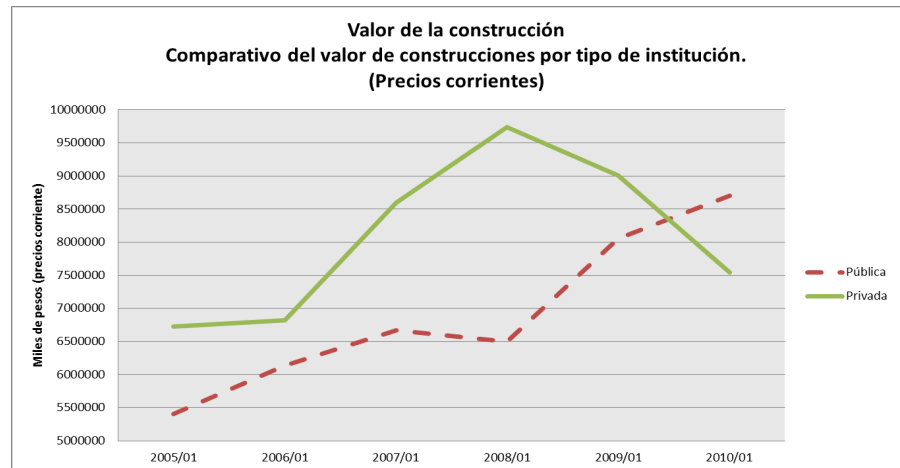


Gráfica 4 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

Comparación entre el valor de la construcción por tipo de institución

La tendencia del valor de la construcción por tipo de institución también delinea una disminución del valor de la construcción privada a comparación de la pública.

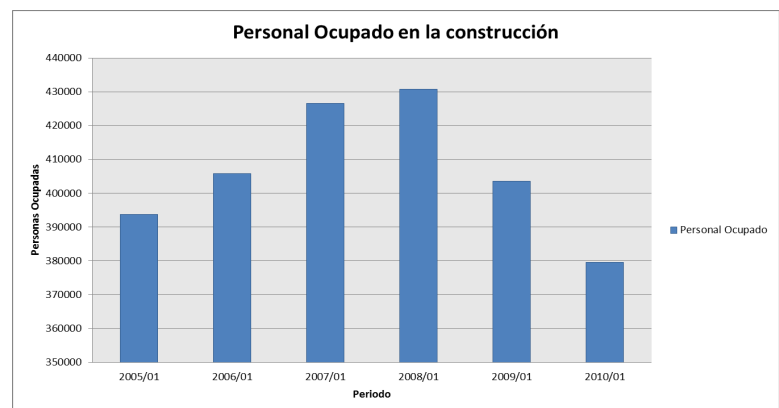
El año 2008 marca un punto de inflexión en el patrón debido al declive del valor de la construcción privada, observándose una tendencia contraria en el valor de la construcción pública. Esta tendencia afecta la oferta de bienes inmuebles nuevos.



Gráfica 5 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

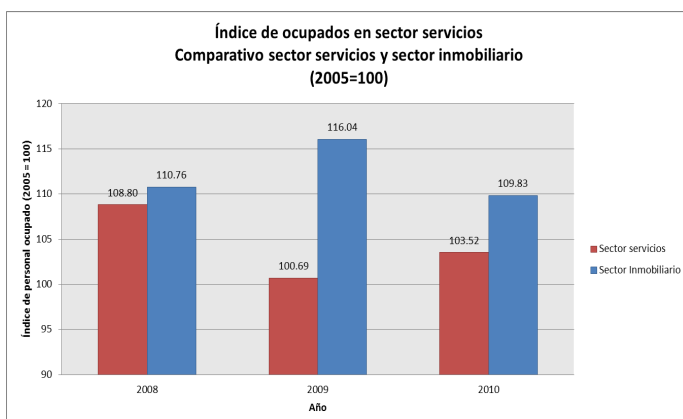
Ocupación en la construcción

El descenso en el valor de la producción en la industria de la construcción va a la par con una reducción del personal ocupado. Del año 2009 al 2010 se observa una reducción de alrededor de 24 000 trabajadores. Mas sorprendente es el descenso observado en el periodo 2008 - 2009 que suma a 51 187 ocupados.



Gráfica 6 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

Repercusiones de la oferta en el sector inmobiliario: índice de ocupados



Gráfica 7 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

Al comparar el sector inmobiliario con el sector servicios en general se observa que la cantidad de trabajadores en el sector inmobiliario es mayor a comparación de los ocupados con los que ambos contaban en el 2005. Lo anterior delinea una tendencia de largo plazo favorable a la industria inmobiliaria.

MAS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

Contacto
Teléfono: 55 55 66 42 60
Lada sin costo: 01 800 715 55 20
Fax: 55 55 66 43 23

AMPI NACIONAL
Centro de Capacitación, Investigación y Estadística
CCIE
Rio Rhin 52
Col. Cuauhtémoc
México, DF
06500 MEX

Fuentes de Información:

INEGI
Buisness Monitor International

GEA

Autor:

Lic. Pedro M. Carvallo P.

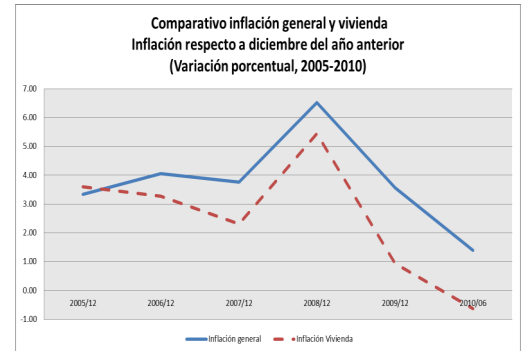
Coordinador del área de investigación y estadística del CCIE

CCIE | Centro de Capacitación
Investigación y Estadística

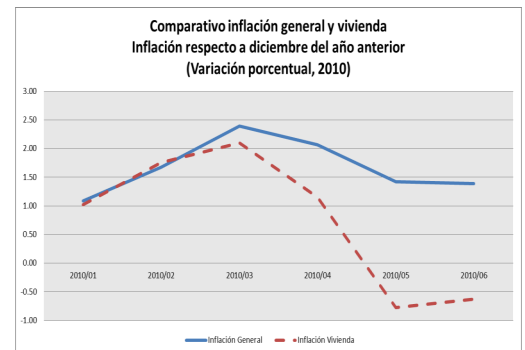
Inflación general y en la vivienda

La inflación en la vivienda nos da detalles de la oferta de inmuebles. Para poder tener una referencia clara de la evolución es necesario comparar la inflación que se observa en la vivienda contra la inflación en general. Los últimos 5 años han experimentado un descenso en la inflación específica a la vivienda, encontrándose ésta por debajo de la inflación general, y a partir del 2008 se ve un aumento en la brecha entre las dos.

Esta tendencia se acentuó en el año en curso, el mes de mayo del 2010 marca una inflación general de 1.39%, mientras que la vivienda registra -0.63%.

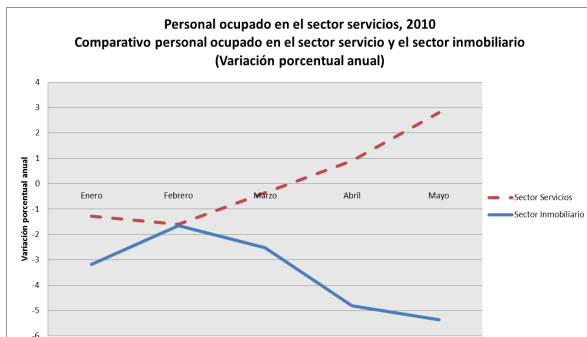


Gráfica 8 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

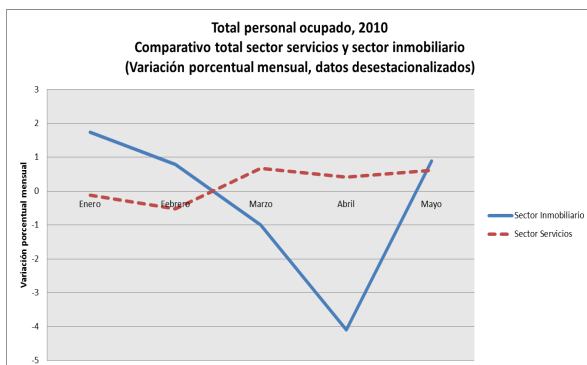


Gráfica 9 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

Tendencias en la ocupación en los servicios inmobiliarios



Gráfica 10 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)



Gráfica 11 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

Como vimos la ocupación en el largo plazo muestra una leve variación positiva. Sin embargo, el corto y mediano plazo dan un panorama negativo. En su variación porcentual anual el 2009 muestra una disminución en la ocupación en los primeros 5 meses del año.

La variación porcentual mensual para el año 2010 nos muestra la misma tendencia de descenso paulatino (ver Gráfica 11). Solo el mes de Mayo ve una tendencia a la alza, mostrando un aumento de 0.89% a comparación de Abril del mismo año.

Es necesario dimensionar las cifras que presentamos, es por ello que comparamos la ocupa-

ción en el sector inmobiliario con la totalidad de la ocupación del sector servicios. La totalidad del sector servicios presenta tendencias a la alza a comparación del 2009 a partir del mes de marzo (Ver Gráfica 10). El mes de mayo registro un aumento 2.81%. En el corto plazo se observa la misma tendencia de pequeños pero constantes aumentos en su variación porcentual anual. Lo anterior nos reafirma una tendencia negativa para el sector inmobiliario, comparativamente hablando los servicios como totalidad han mostrado un crecimiento que el sector inmobiliario.

