

Panorama del mercado inmobiliario

MAS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

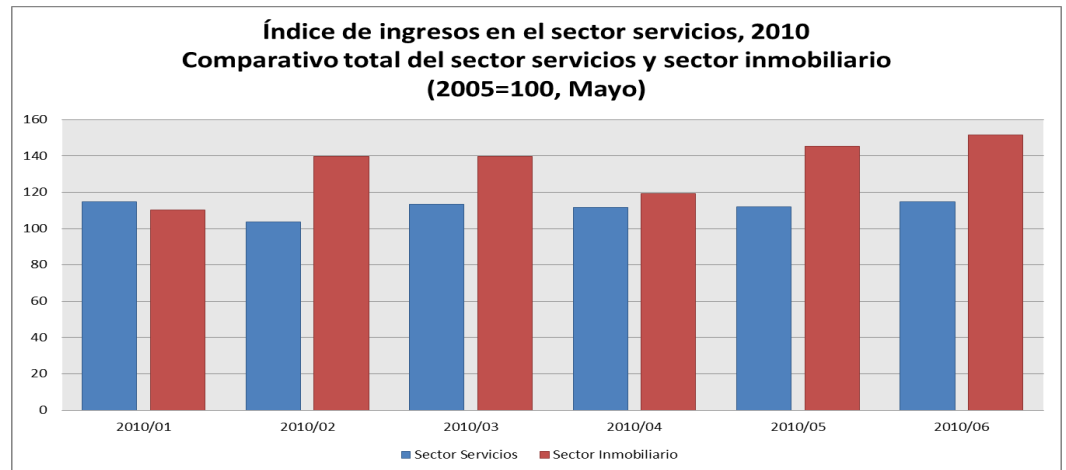
Los ingresos del sector inmobiliario: tendencias de largo plazo

VOLUMEN I, N°2
SEPTIEMBRE 2010

Contenido:

- *Tendencias de largo plazo*
- *Tendencias de mediano plazo*
- *Tendencias de corto plazo*
- *Tendencias en la industria de la construcción.*
- *La confianza del consumidor en México*

Durante el año 2010 los ingresos del sector inmobiliario han aumentado con respecto al 2005, continuando con la tendencia ya delineada en nuestro boletín anterior. En el mes de junio del presente año los ingresos del sector inmobiliario son un 52% mayores a comparación del 2005. Esta tendencia a *largo plazo* se refuerza al comparar el índice de los ingresos del sector inmobiliario con el de la totalidad del sector servicios, el cual muestra que en junio del 2010 los ingresos del sector servicios son un 15% mayores que en el 2005.



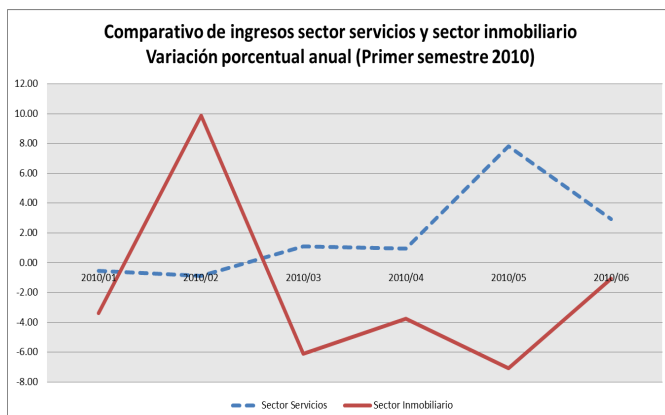
Gráfica 1 Fuente INEGI Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Tendencias de mediano plazo

Tomando como punto de comparación el 2009 el año

2010 muestra una tendencia negativa en los ingresos del sector inmobiliario. El mes de Mayo del 2010 refleja una caída del 7.07%, mientras que en el mes de Junio se observa una disminución de solo 1.08%. La tendencia negativa se reafirma al comparar los ingresos de los servicios inmobiliarios con la totalidad del sector

servicios, cuyo crecimiento en el mes de mayo del 2010, fue de 7.83 mientras que Junio registro una alza del 2.94%.



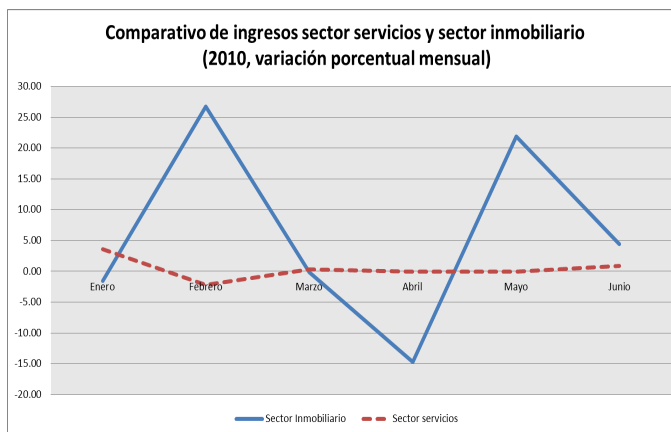
Gráfica 2 Fuente INEGI Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Tendencias de corto plazo

La tendencia a la baja de las ganancias de los servicios inmobiliarios en el periodo 2009-2010 toma consistencia al observar la variación porcentual mensual durante el primer semestre del año 2010. La variación porcentual mensual nos da un parámetro que muestra la ‘aceleración’ del cambio en el ingreso del sector inmobiliario en el corto plazo. La variación en los ingresos del sector

inmobiliario nos muestra que son propios de la altibajos que no inestabilidad. Esto último corresponden a un lo podemos reafirmar al crecimiento sostenido, sino comparar la misma

variación mensual en el ingreso de la totalidad del sector servicios, caracterizada por cambios paulatinos cercanos al cero durante el primer semestre del 2010.



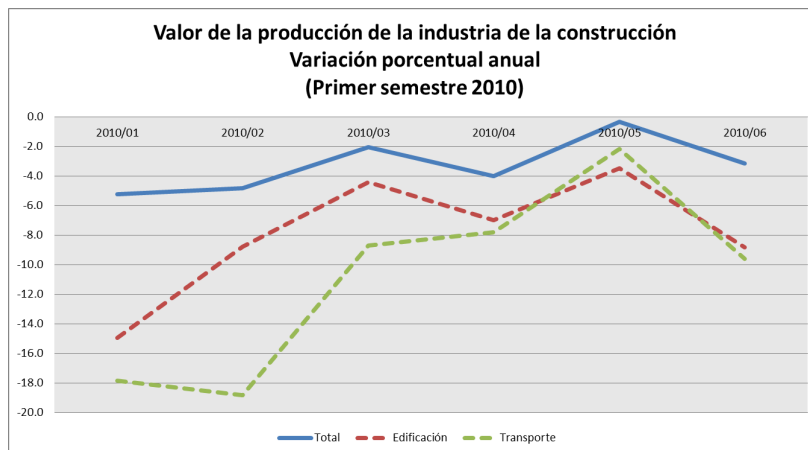
Gráfica 3 Fuente INEGI Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

“La variación en los ingresos del sector inmobiliario nos muestra altibajos que no corresponden a un crecimiento sostenido, sino que son propios de la inestabilidad.”

Industria de la construcción: variación anual 2010

Al analizar el valor de la producción de la construcción durante el transcurso del primer semestre del 2010 se observa una tendencia negativa en todos los meses. Aquí aplica el mismo principio de ‘aceleración’, esto confirma que la tendencia a la baja tiene un ritmo negativo constante. Los dos principales ramos de la construcción, la construcción de

infraestructura de transporte y la de edificaciones en general también muestran cifras negativas, en el 2010.

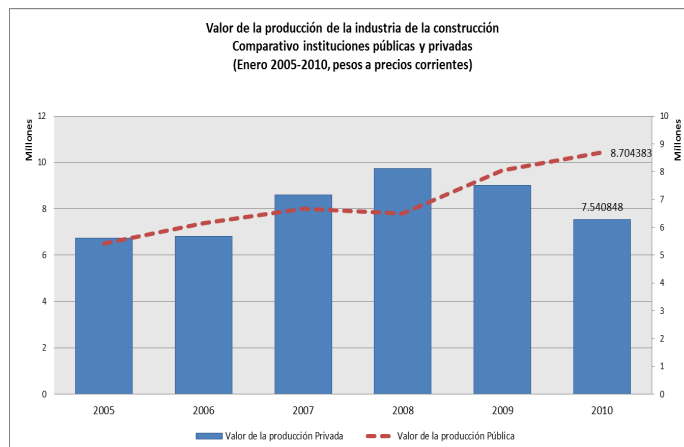


Gráfica 4 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

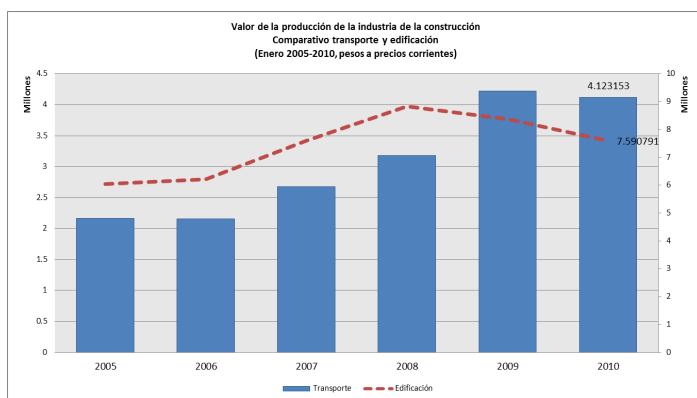
La industria de la construcción: El valor de la construcción por sector institucional y por tipo de construcción

Un aspecto importante en la industria de la construcción es la fuente institucional de su financiamiento. Esto se puede observar al evaluar los cambios en el valor de la producción clasificando la procedencia institucional de los recursos. El valor de la producción de las instituciones públicas muestra leves variaciones a la alza, mientras que el valor de la producción de las instituciones privadas muestra una caída que se sostiene en el 2010. Se han graficado (Ver Gráfica 5) ambos datos para comparar su variación, sin embargo, se han relativizado

las cifras ya que se encuentran graficadas en planos distintos (el valor de la producción de las instituciones públicas se muestra en el eje del lado derecho), por lo cual es necesario mencionar los datos absolutos: en Enero del 2010 la diferencia entre ambos valores es alrededor de 1 millón de pesos a precios corrientes. Como ya se ha señalado en análisis previos el mayor valor de la producción de las instituciones públicas corresponde a un mayor gasto en infraestructura de transporte. Aunque con mayor dinamismo en el periodo 2008-2010 el valor



Gráfica 5 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

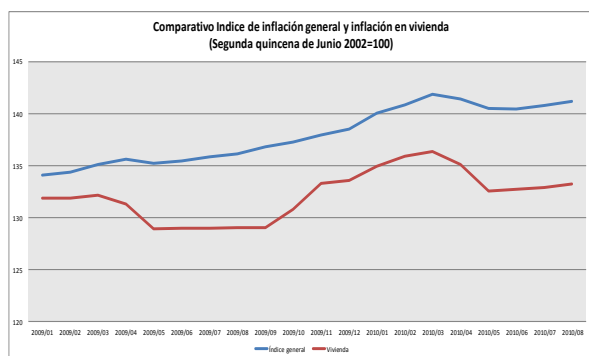


Gráfica 6 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

de la construcción en transporte sigue siendo menor que el valor de la producción de la edificación en general. Esto se puede observar en la Gráfica 6 en donde se da un aumento en el gasto en transporte desde el 2006, mientras que a partir del 2008 se observa una baja en el valor de la edificación. Aquí es necesario hacer la misma observación, para dimensionar

la variación relativa (es decir solo su aumento o descenso sin considerar la cifra) he graficado en dos planos distintos (la edificación se muestra en el eje de la derecha). Lo anterior nos lleva a concluir que, aunque ha aumentado considerablemente el valor de la infraestructura de transporte el valor absoluto de su producción es alrededor de 3 millones menos que el valor de la producción de la edificación.

Inflación



Gráfica 7 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

La gráfica 6 muestra un índice que señala la variación en la inflación general y en la vivienda. En agosto del 2010 la inflación general es 8% mayor que la experimentada en la vivienda. Ya que las cifras presentadas son un índice se pueden comparar con su valor inicial. Por lo tanto a comparación de la

segunda quincena de Junio del 2002 la inflación general es 41% mayor, mientras que en la vivienda es 33% mayor.



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:

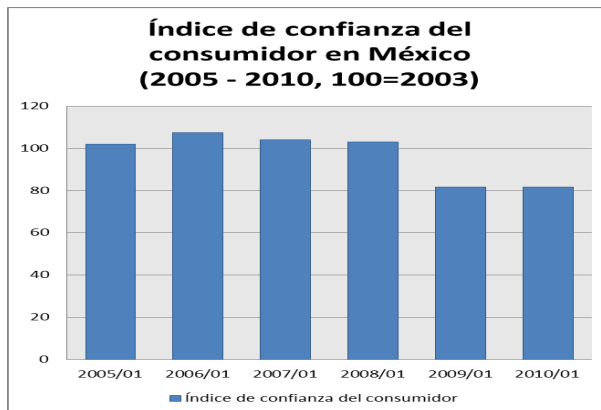
Lic. Pedro M. Carvallo P.

Coordinador del área de investigación y estadística del CCIE

CCIE | Centro de Capacitación
Investigación y Estadística

La confianza del consumidor

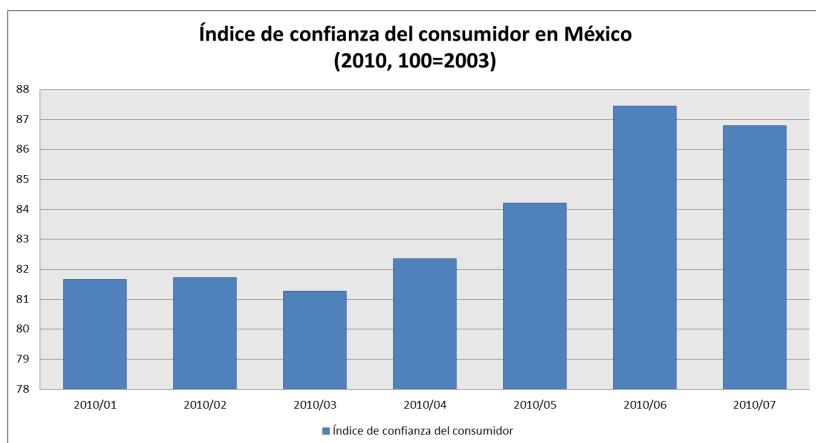
La confianza del consumidor nos da un acercamiento a la disposición de comprar, y en nuestro caso de usar los servicios inmobiliarios. Un país con una alta confianza del consumidor permite calificar la demanda de compra de bienes con *expectativas favorables*. Actualmente la confianza del consumidor en México es un 20% menos que en el 2005. Este descenso ha sido constante desde el 2009 (Ver Gráfica 8). Estos datos sumado a los precios finales de los bienes inmuebles, en



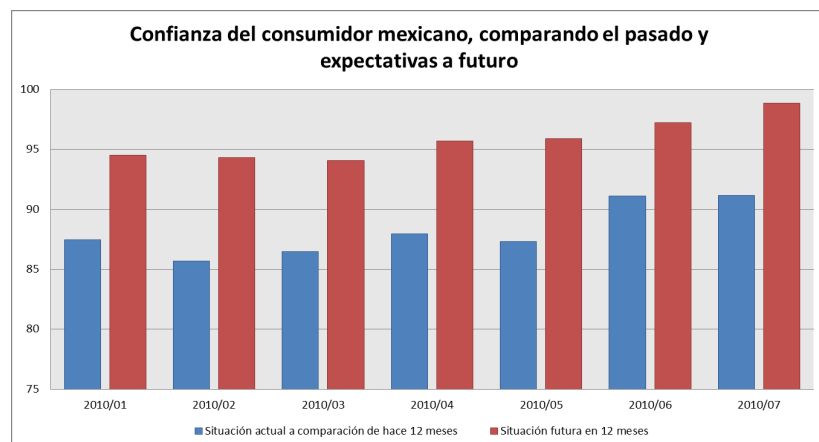
Gráfica 8 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

especial considerando los costos de transacción (escrituración, notarios, impuestos, comisiones de crédito), pueden intensificar la tendencia. Los inmuebles son más caros que su precio de mercado debido a los costos de transacción y esto puede ser un factor que incide en las decisiones del consumidor.

Algo interesante que nos ayuda a profundizar la comprensión de la confianza al consumidor son las



Gráfica 9 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)



Gráfica 10 Fuente INEGI Banco de información económica (BIE)

expectativas a *futuro*. Esto nos da una tendencia que refleja la evolución de la demanda de bienes. Cuando se le pregunta a los consumidores que califiquen el entorno actual a comparación de los últimos 12 meses, muestran mayor confianza a comparación de la cifra que se refleja solo al considerar las condiciones actuales (ver Gráfica 9). Al evaluar las expectativas que tienen en 12 meses en el futuro se muestra aún mayor confianza que al considerar la situación actual a comparación de los últimos 12 meses, pero desafortunadamente menor a la que se registró en el 2005. Esto nos ofrece un panorama poco favorable. Un mercado sano nos mostraría consumidores con niveles cada vez más altos de confianza en el futuro, y este no es el caso en México, aunque tienden a subir los niveles de confianza no recuperan los números del 2005.

