

Panorama del Mercado Inmobiliario

MAS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

Tendencias de largo plazo: Índice Agregado de Ingresos

MARZO 2011

Contenido:

- *Tendencias de largo plazo*
- *Tendencias de mediano plazo*
- *Tendencias de corto plazo*
- *Industria de la Construcción*
- *Valor Producción Construcción (Comparativo DF, Jalisco y Nuevo León)*
- *Inflación Quincenal.*
- *Proyecciones Vivienda 2011.*

El segundo semestre del 2010 nos plantea un escenario interesante para el sector inmobiliario. La estabilización de los indicadores económicos nacionales, así como la reactivación de la vivienda, auguran un panorama prometedor para 2011.

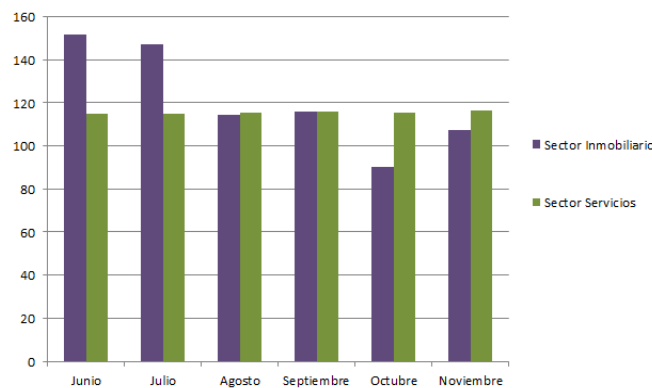
El índice agregado de ingresos basado en series desestacionalizadas, nos presenta datos estadísticos que surgen a través de la extracción de un componente matemático basado en la serie estacional, el cual regula y suaviza las variaciones de los periodos para poder comparar un mes con otro.

El índice del sector inmobiliario

nos presenta un repunte en los meses de junio y julio (Ver Gráfica 1). En el mes de agosto, sufrió un descenso importante al registrar 114.6 puntos, pero experimentó un pequeño incremento en el mes de septiembre al alcanzar los 116 puntos. El descenso se acrecentó en octubre, pero se recuperó en el mes de noviembre al repuntar hasta 107.2. Esta serie desestacionalizada nos proyecta la fluctuación del rubro y la influencia directa del sector de la construcción y el crédito hipotecario.

El sector de servicios mantuvo una constante anual equilibrada entre el rango 114-116. El comparativo nos permite visualizar un escenario equilibrado del sector servicios, donde el rubro inmobiliario experimenta cambios significativos en base a los indicadores económicos coyunturales.

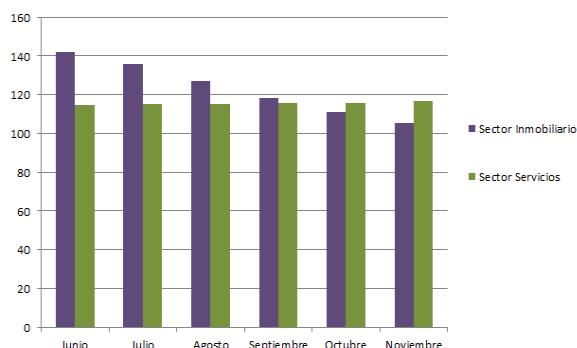
Índice Agregado de Ingresos. Comparativo Sector Servicios y Sector Inmobiliario (2do Semestre 2010)
(Series desestacionalizadas) (Índice base 2005=100)



Gráfica 1 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Tendencias de mediano plazo

Índice Agregado de Ingresos. Comparativo Sector Servicios y Sector Inmobiliario (2do Semestre 2010)
(Series Tendencia-ciclo) (Índice base 2005=100)



Gráfica 2 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

El mediano plazo es un periodo de tiempo que determina la tendencia de un ciclo y que nos permite tomar una serie de decisiones cruciales. Las series económicas de tendencia-ciclo, eliminan aquellas fluctuaciones irregulares o hechos fortuitos de las series desestacionalizadas. Este indicador refleja la tendencia histórica y presente del sector. En base a esto, el rubro inmobiliario ha experimentado un decremento, paulatino y constante, desde el mes de junio, al descender de 142 a 105.4 puntos (Ver Gráfica 2).

El sector servicios sufrió pequeñas variaciones y se mantuvo en un equilibrio constante durante todo el segundo semestre de 2010. La tendencia-ciclo del sector inmobiliario no es muy alentadora a finales del año 2010, pero no podemos olvidar que los indicadores coyunturales del 2011 son promisorios ante la recuperación del sector de la construcción y la vivienda.

Tendencias de corto plazo

Los indicadores económicos nos proporcionan herramientas para la toma de decisiones.

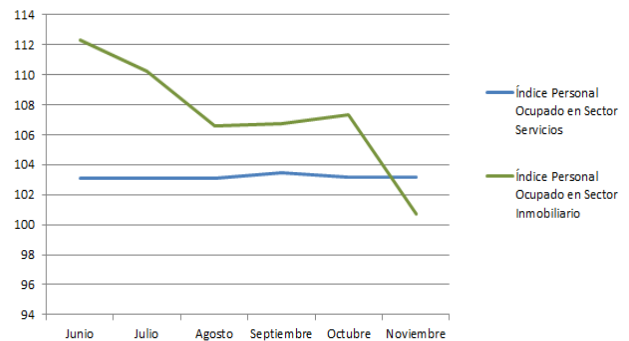
El índice del personal ocupado es un indicador que nos proporciona información que permite analizar el panorama inmediato del sector inmobiliario. El personal ocupado comprende a los asalariados, ya sean empleados u obreros, que perciben un ingreso por prestar sus servicios en los distintos procesos productivos.

El comparativo nos permite percatarnos que el índice de personal ocupado del sector servicios ha mantenido una tendencia constante al

registrar 103 puntos, alcanzando su cúspide en el mes de septiembre al lograr 103.5 (Ver Gráfica 3).

El sector inmobiliario ha experimentado un decremento paulatino a partir del mes de junio, al registrar 112.3 puntos y descender hasta 100.7 en el mes de noviembre. La tendencia nos muestra un descenso contante, teniendo un ligero repunte de .1 en octubre, pero cayendo en el mes de noviembre. Este es un síntoma que normalmente se experimenta dentro del índice de ocupación ante el poco incremento del empleo a finales de año.

Comparativo Índice de Personal Ocupado en Sector Servicios y Sector Inmobiliario
(Serie desestacionalizada) Índice 2005=100



Gráfica 3 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)



La Industria de la construcción

El índice es el coeficiente que expresa la relación entre la cantidad y la frecuencia de un fenómeno o un grupo de fenómenos. Se utiliza para indicar la presencia de una situación que no puede ser medida en forma directa y para

medir los cambios relativos entre dos periodos. Es un indicador de tendencia central de un conjunto de elementos que generalmente se expresa como porcentaje.

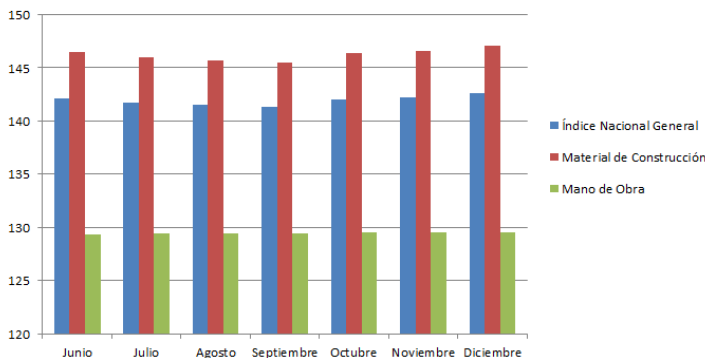
El índice nacional de la construcción ha mantenido un equilibrio constante durante el 2010.

El indicador de la mano de obra no ha experimentado un cambio significativo al mantenerse en los 129 puntos durante el 2010. Este indicador proyecta un panorama similar para el sector durante el 2011.

Los tres índices nos muestran un equilibrio y pequeñas variaciones en el desenvolvimiento de los indicadores del sector. No podemos olvidar que las proyecciones económicas para 2011 dentro de esta industria son alentadoras y de franca recuperación, afectando directa y positivamente al rubro inmobiliario.

El índice de precios de la Industria de la construcción nos permite hacer una relación comparativa entre el índice nacional general, el material de construcción y la mano de obra dentro de este rubro. En el mes de junio, el índice nacional fue de 142.07 disminuyendo entre los meses de julio, agosto y septiembre, pero ascendiendo en el mes de octubre, noviembre y diciembre al registrar 142.58 (Ver Gráfica 4). El repunte en el mes de diciembre también fue experimentado por el índice de material de Construcción.

Índice de precios de la Industria de la Construcción
(2do Semestre 2010) (Construcción residencial)
(Índice base 2003=100)



Gráfica 4 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Valor de la Producción del Sector Construcción y de la Edificación

En el boletín del mes de Febrero 2011 se mencionó que el sector de la edificación registró, durante la crisis del 2008-2010, el mayor impacto en los rubros de vivienda y la actividad comercial y de servicios.

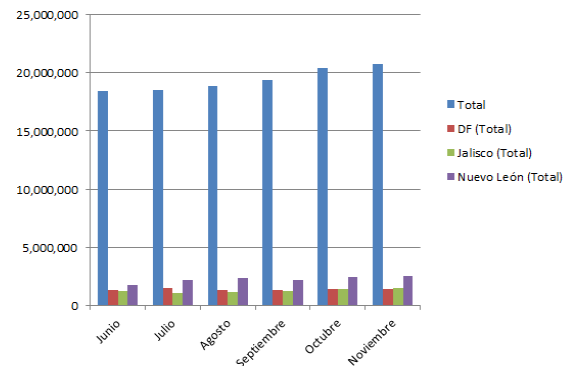
La perspectiva para la industria de la construcción es de un crecimiento de 4.6% en 2011, donde la obra civil será el principal rubro de impulso con un crecimiento de 5.2%. La edificación podría registrar un aumento de 4.2%.

El valor de la producción total en el sector de la construcción alcanzó en el mes de noviembre 20,749,850 miles de pesos (Ver Gráfica 5). Se realizó un comparativo entre la producción del sector construcción y la edificación a nivel nacional y por entidades (Distrito Federal, Nuevo León y Jalisco). El Distrito Federal alcanzó su máximo en el mes de julio al registrar 1,544,764 miles de pesos, cerrando el mes de noviembre con un valor de 1,458,656 miles de pesos. El estado de Jalisco presentó en el mes de julio su menor valor de producción, repuntando en los meses de octubre y noviembre al llegar a 1,485,282 miles de pesos. Nuevo León presentó el mayor valor de producción en el sector de la construcción en comparación con las otras 2 entidades, alcanzando su menor valor en el mes de junio, pero

registrando su máximo en noviembre (2,496,777 miles de pesos). La evolución del valor de producción del sector construcción determina que el estado de Nuevo León alcanzó los máximos valores como entidad, demostrando su importancia en el desarrollo industrial y su liderazgo en el rubro. Mientras tanto, el estado de Jalisco y el DF presentaron valores muy similares.

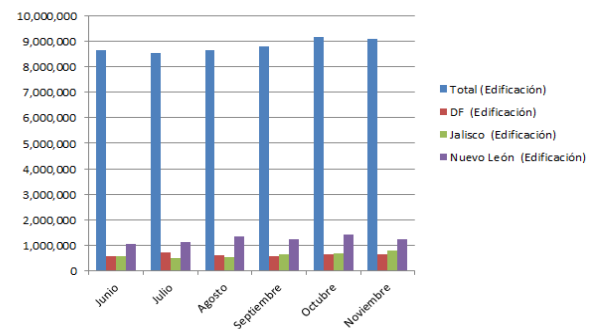
En el sector de la Edificación, el valor total alcanzó su máximo en el mes de octubre, al marcar 9,173,052 miles de pesos (Ver Gráfica 6), sufriendo un pequeño descenso en el mes de noviembre. El Distrito Federal sufrió un importante repunte en el mes de junio a julio, alcanzando un máximo de 720,458 miles de pesos, pero manteniendo valores constantes en octubre y noviembre. El estado de Jalisco presentó indicadores similares al DF, a diferencia que su máximo lo alcanzó en noviembre al registrar 786,289 miles de pesos. El panorama para el estado de Jalisco es alentador ante las reformas y apoyos del gobierno de la entidad en materia de vivienda. Nuevo León presenta una gran diferencia en comparación con las otras dos entidades, registrando su menor valor en el mes de junio pero alcanzando los 1,411,556 miles de pesos en octubre. Al igual que en el indicador pasado, la diferencia entre las tres entidades es notoria, donde el DF y Jalisco presentan un desarrollo muy similar, mientras que Nuevo León registra indicadores esenciales y determinantes en el valor total de la industria de la construcción.

Valor de Producción Total
Sector Construcción (2do Semestre 2010)
(Precios Corrientes) Miles de pesos



Gráfica 5 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

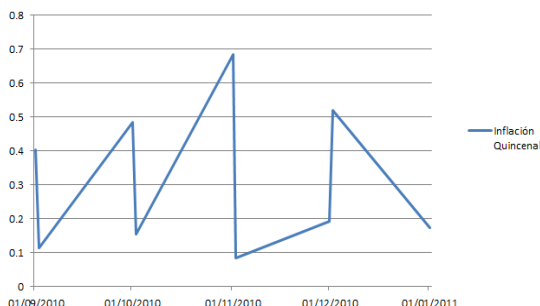
Valor Producción en Edificación
Sector Construcción (2do Semestre 2010)
(Precios Corrientes) Miles de pesos



Gráfica 6 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Inflación Mensual

Inflación Quincenal
(Variación Porcentual)



Gráfica 7 Fuente BBVA Research

La evolución de los indicadores económicos determinan directamente los cambios del mercado nacional. El Índice de Inflación permite establecer una serie de proyecciones que afectan directamente al rubro inmobiliario. Este indicador quincenal nos permite observar de manera detallada la evolución de la inflación. La tendencia presenta una serie de intervalos inconsistentes durante el mes de octubre. En noviembre se presentó

un incremento considerable durante la primera quincena, pero descendió en la segunda al registrar .084 en la variación porcentual (Ver Gráfica 7). El mes de diciembre sufrió una variación ascendente del índice, la cual se mantuvo hasta finales de año al alcanzar .518 durante la segunda quincena del mes. La primera quincena de enero de 2011 presentó una variación de .174. en la inflación de inicios de año.

Vivienda: Proyecciones 2011

Después de un periodo de crecimiento durante la mayor parte de la década pasada, la industria de la vivienda enfrentó en 2009 y 2010 un necesario ajuste. Para garantizar un nuevo periodo de crecimiento sostenido, la industria de la vivienda deberá ajustarse oportunamente a los cambios del mercado en la búsqueda de un desarrollo integral que cubra la necesidad de vivienda.

Entre 2000 y 2008 el número de créditos hipotecarios anuales para vivienda completa (nueva y usada) pasó de aproximadamente 250 mil en 2000 a 640 mil en 2008. En el 2008 aparecieron señales de exceso de oferta en algunas plazas y segmentos de vivienda. En 2009 la recesión provocó una fuerte contracción de la demanda a causa de la pérdida de empleo, ingreso real y deterioro de la confianza de los consumidores. Se restringió la liquidez y la capacidad de otorgar créditos, que financiaban tanto a constructores como compradores de vivienda. De acuerdo con el Infonavit, cerca del 26% de la vivienda financiada entre 2006 y 2009, con créditos de dicha institución, se encuentra deshabitada.

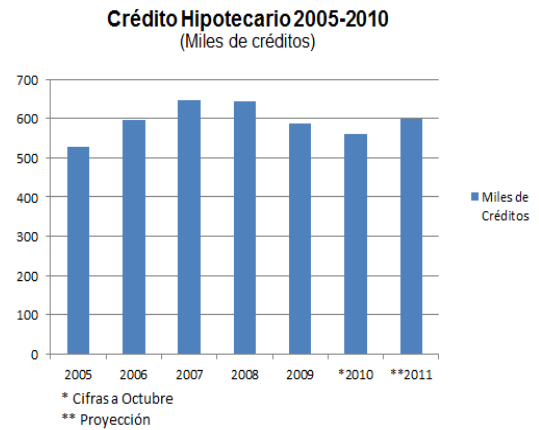
En 2009, el gobierno federal buscó seguir impulsando la industria a través de la vivienda para los segmentos de población de bajos ingresos. El monto de financiamiento provisto para los institutos públicos de vivienda se

mantuvo prácticamente al mismo nivel entre 2008 y 2010, en torno a los 150 mil millones de pesos; en cambio, para los intermediarios privados, para 2010 se había reducido a cerca de 60 mil millones, es decir, una caída de más de 50% en términos reales desde el 2007.

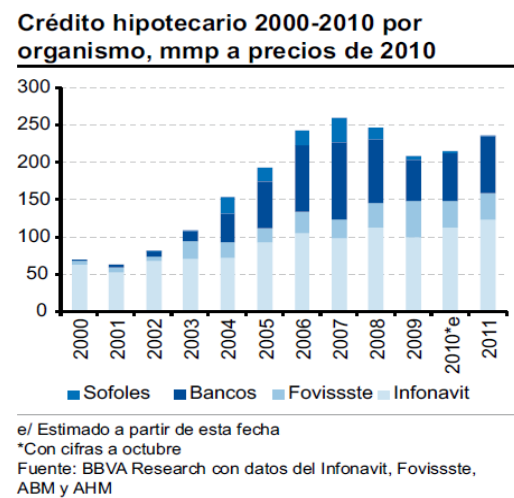
La reducción en el financiamiento privado refleja una menor participación de los sofoles que para 2010 apenas superaron los dos mil millones. Esta situación también refleja que los más afectados por la contracción del mercado fueron los segmentos de ingreso medio y alto, a quienes generalmente atiende la banca comercial.

El crédito hipotecario llegó a su cúspide en el 2007, rebasando los 250 mil millones de pesos (Ver Gráfica 9). Tanto en el 2008 como en el 2009 se presentó un descenso paulatino, repuntando en el 2010. Los créditos en el Infonavit aumentaron en el 2010 conforme al 2009, mientras que los créditos Fovissste se redujeron. El crédito bancario presentó un ligero repunte en el 2010 y los Sofoles registraron un crédito de 2 mil millones. El Infonavit augura un aumento de los créditos durante el 2011.

Los indicadores del Fovissste proyectan una tendencia similar y equilibrada al 2010. Se especula que los créditos bancarios sufrirán un ascenso,



Gráfica 8 Fuente BBVA Research



Gráfica 9 Fuente BBVA Research

mientras que el indicador de los Sofoles presentará una evolución similar.

El crédito hipotecario, de la última década, ha sufrido un incremento paulatino desde el 2002, llegando a su cúspide en 2007, al registrar 647 mil créditos (Ver Gráfica 8). Sin embargo, en el 2008 se presentó un ligero descenso que continuó hasta 2010. En el 2011 se prevé un ascenso considerable al proyectarse 600 mil créditos.

Fuentes de Información:

INEGI, CNN Expansión, Infonavit, Conavi,

BBVA Research "Situación Inmobiliaria México-Enero 2011".

Autor:

Lic. José Antonio Valdivia Peña

Coordinador del Área de Investigación y Análisis Estadístico del CCIE

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

