

Panorama del Mercado Inmobiliario

MÁS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

ABRIL 2011

Contenido:

- *Tendencias de largo plazo*
- *Tendencias de mediano plazo*
- *Tendencias de corto plazo*
- *Actividad Industrial*
- *Industria de la Construcción*
- *Materiales del sector Construcción*
- *Indicadores de Vivienda y el Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI)*

Tendencias de largo plazo: Cuentas Trimestrales

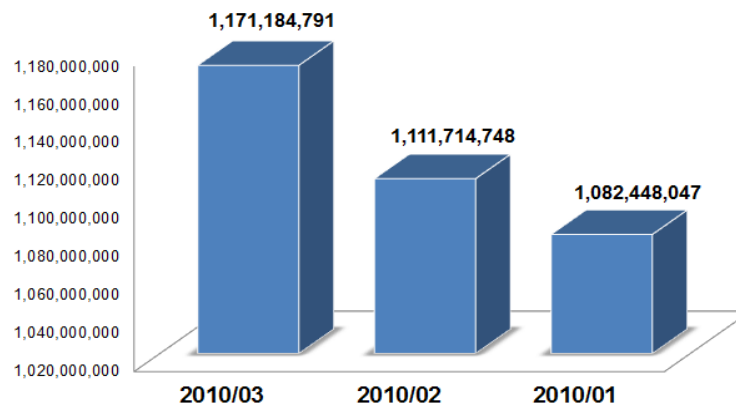
Las cuentas trimestrales de un sector o servicio nos permiten observar la evolución de un rubro específico. Estas cifras establecen el desempeño de un indicador a lo largo de periodos de tiempo prolongados y permiten proyectar un panorama claro y

preciso del mismo. Las cuentas trimestrales registraron en el primer trimestre 1,082,448,047 miles de pesos, alcanzando 1,111,714,748 miles de pesos durante el segundo trimestre (Ver Gráfica 1). La diferencia entre el primero y segundo trimestre no es muy significativa

como con el tercer trimestre, ya que este último alcanzó los 1,171,184,791 miles de pesos. El segundo semestre del 2010 nos plantea un repunte considerable para el rubro inmobiliario, donde la estabilización de los indicadores económicos

nacionales, así como la reactivación de la vivienda, el sector construcción y los créditos hipotecarios, auguran un panorama prometedor para el 2011. Sin embargo, no podemos dejar a un lado los innumerables factores coyunturales que pueden influir y afectar de manera determinante al entorno nacional, tales como la inseguridad, el desempleo, entre otros.

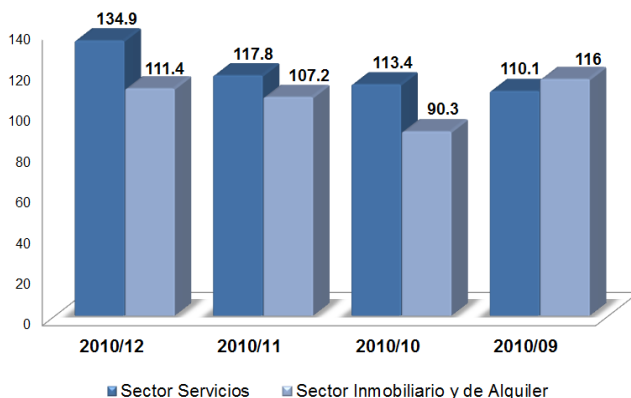
Cuentas Trimestrales de Servicios Inmobiliarios (Precios Corrientes) (Miles de pesos)



Gráfica 1 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Tendencias de mediano plazo

Comparativo Índice Agregado de Ingresos Sector Servicios-Servicios Inmobiliarios y alquiler de bienes (Índice base 2005 = 100)



Gráfica 2 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

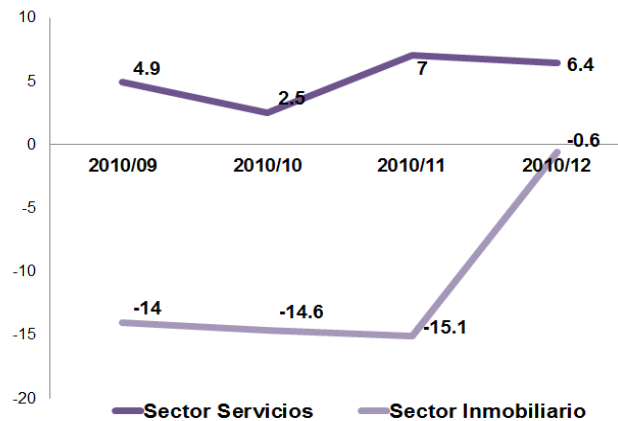
El índice agregado de ingresos nos permite establecer un comparativo a mediano plazo para determinar la tendencia de un sector o servicio en la búsqueda de respaldar decisiones cruciales en diversos rubros. Los registros del índice del sector servicios de los últimos dos meses del 2010 nos presentan un paulatino repunte (Ver Gráfica 2). En el mes de septiembre registró 110.1 puntos que fueron ascendiendo a finales de año, alcanzando los 134.9 puntos en diciembre. Esta tendencia se repite a finales de año al registrar incrementos conforme a la demanda del

sector en esta época, la cual es afectada por los diversos efectos estacionales y coyunturales del periodo. El índice agregado de ingresos del sector inmobiliario registró en el mes de septiembre 116 puntos. En octubre descendió a 90.3 puntos, y aunque repuntó en los meses de noviembre y diciembre, no alcanzó lo registrado en septiembre. Al igual que el índice de servicios, este indicador evoluciona en base a los efectos coyunturales de la estación, afectando de manera importante el desempeño y evolución del mismo.

Tendencias de corto plazo

Las tendencias de un en el mes de noviembre indicador posibilitan el alcanzó 7 puntos, máximo establecimiento de registro a finales de año, proyecciones de suma sufriendo una ligera importancia para determinar la evolución del rubro. La variación anual del índice agregado de ingresos presenta una serie de indicadores que nos permiten observar la evolución tanto del sector servicios como del rubro inmobiliario. La variación anual del índice agregado del sector servicios registró en septiembre 4.9 puntos, disminuyendo a 2.5 puntos en el siguiente mes (Ver Gráfica 3). Sin embargo,

Variación Anual Índice Agregado de Ingresos Sector Servicios y Servicios Inmobiliarios



Gráfica 3 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Actividad Industrial

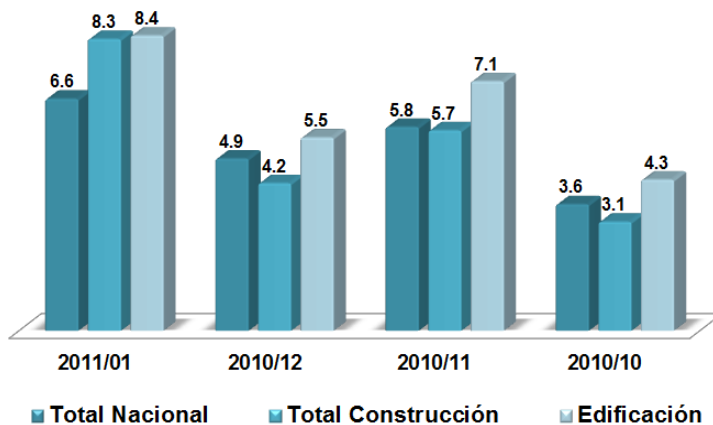
El 2010 fue un año de estabilización y se proyecta que el 2011 será de recuperación. La mayoría de los ajustes del mercado ocurrieron en el 2009, aunque todavía en el 2010 se sintieron algunos de sus efectos. La industria de la construcción llegó a acumular 24 meses consecutivos de caída y empezó su recuperación hasta agosto de 2010, con un

crecimiento de 1.4 por ciento. A pesar de ser el sexenio de la infraestructura, el sector sigue sin tener gran impulso. De acuerdo a los proyectos registrados en el Registro Único de Vivienda, en el 2008 se construyeron o al menos iniciaron 630 mil viviendas, pero en el 2009 la cantidad fue de 450 mil, una contracción de casi 30%. En el 2010, se produjo una ligera recuperación

por parte de los desarrolladores. En noviembre, disminuyendo en diciembre y alcanzando un claro y esperanzador repunte en el mes de enero al registrar 8.3 puntos. El sector de la edificación alcanzó 7.1 puntos en noviembre, disminuyendo en el siguiente mes, pero repuntando en enero, junto con el índice de la construcción, al registrar 8.4 puntos. Claramente, los tres indicadores nos demuestran una disminución en los meses de octubre y diciembre, pero experimentaron una franca recuperación en enero. Esto es debido a los factores coyunturales, en especial a los efectos económicos de fin de año que influyen claramente en la actividad industrial y en el sector de la construcción, pero que han alcanzado una recuperación a inicios de año y que se espera que continúen durante el 2011. Sin embargo, a dos meses y medio de transcurrido el año, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) aún no libera los recursos destinados para las obras de infraestructura.



Variación Porcentual Anual Actividad Industrial (Base 2003)



Gráfica 4 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Industria de la Construcción

El indicador económico del sector de la construcción comprende las actividades de edificación residencial (vivienda unifamiliar o multifamiliar); la edificación no residencial (naves y plantas industriales, inmuebles comerciales, institucionales y de servicios); la construcción de obras de ingeniería civil (puentes, carreteras, presas, vías férreas, centrales eléctricas y puertos); la realización de trabajos especializados (cimentaciones, montaje de estructuras, instalación en construcciones de equipos). Aborda la construcción nueva, ampliación, remodelación, mantenimiento o reparación integral de las construcciones, así como la supervisión y administración de construcción de obras. Esto nos permite analizar de manera clara y concisa la evolución del sector y conocer los elementos que lo componen.

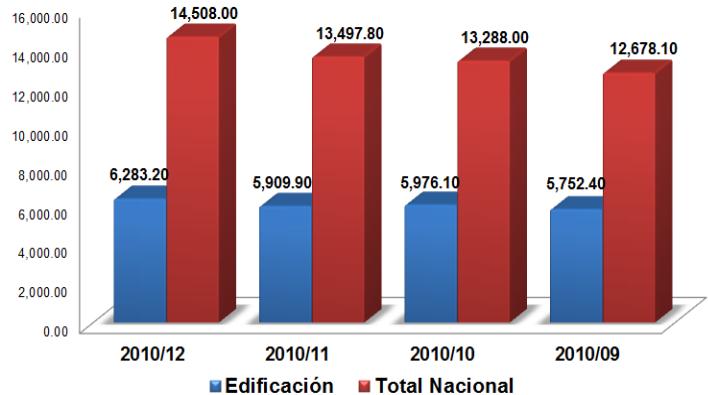
El valor de la producción total en

términos reales del sector de la construcción fue experimentando un crecimiento paulatino, alcanzando 14,508.00 millones de pesos en el mes de diciembre (Ver Gráfica 5). El incremento mensual es considerable, sin embargo, en los meses de octubre y noviembre el aumento fue mínimo.

Los términos reales nos permiten representar y entender el desarrollo del indicador de manera clara, dejando a un lado los factores que suavizan o neutralizan la realidad y los valores del indicativo.

El valor de la edificación sufrió un pequeño incremento en los últimos meses del año, registrando en diciembre 6,283.20 millones de pesos, presentando un ligero incremento conforme a lo alcanzado en octubre. Esto es debido a que a finales de año, los efectos coyunturales y estacionales del periodo disminuyen los valores de la edificación.

Valor Producción Sector Construcción Términos Reales
(Millones de pesos a precios de 2003)



Gráfica 5 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Materiales del Sector de la Construcción

Para 2011, los precios del cemento se han incrementado en diversos porcentajes que van de 4 a 5.4%, mientras que en algunos países se ha anunciado que estos ajustes se llevarán a cabo, tal es el caso de España, Italia, Estados Unidos y México, según un estudio del Deutsche Bank.

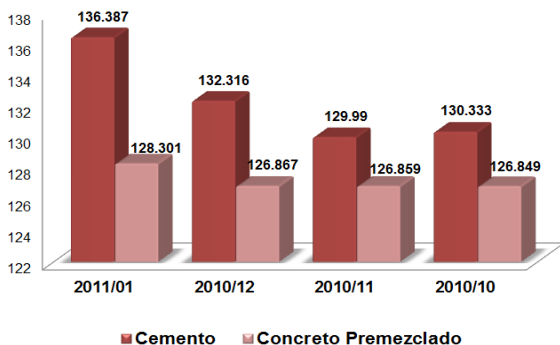
A nivel mundial, el cemento aumentará su costo en aproximadamente 2%. Los aumentos de precios del cemento continuarán siendo una herramienta clave para compensar la débil demanda que prevalece en la mayoría de las

regiones. El valor del consumo de materiales del sector construcción en el país registró en octubre 8,965,838 miles de pesos, disminuyendo ligeramente en noviembre y alcanzando un repunte muy considerable en el mes de diciembre (Ver Gráfica 7). El consumo de materiales que se realizó en diciembre se concretizó en los índices de construcción y edificación a principios de año (Ver Gráfica 4).

Los índices de precios de la industria de la construcción son un indicador clave para la evolución del sector, así como el mejoramiento del rubro inmobiliario. El

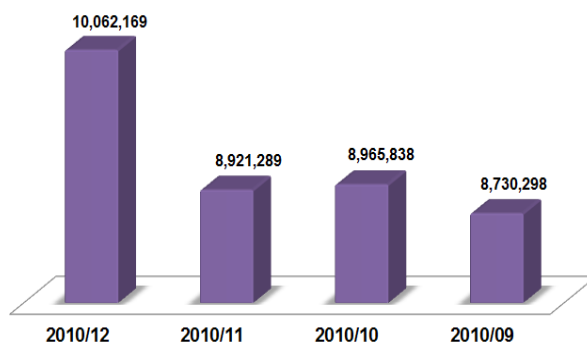
índice de precios del cemento registró 6 puntos de diferencia entre el mes de octubre a enero, alcanzando los 136.387 puntos (Ver Gráfica 6). Este indicador nos presenta un aumento paulatino del precio de este material que durante el 2011 sufrirá importantes modificaciones. El concreto premezclado ha sufrido ligeros ajustes al registrar 126.84 puntos en octubre y alcanzando 128.301 puntos en enero. Esto nos muestra un incremento constante del indicador pero apenas significativo de este material.

Índice de Precios de la Industria de la Construcción
(Cemento y Concreto)
(Índice base diciembre 2003=100)



Gráfica 6 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Valor del Consumo de Materiales
Sector Construcción
(Miles de pesos a precios corrientes)



Gráfica 7 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Indicadores de Vivienda y el Censo de Población y Vivienda 2010

La industria de la vivienda enfrentó en 2009 y 2010 un necesario ajuste. Para lograr un crecimiento sostenido durante el 2011, la industria de la vivienda deberá ajustarse a los cambios del mercado para lograr cubrir las necesidades pertinentes.

En el 2010, el impacto en la colocación de créditos por segmento fue más modesto en las viviendas para la población de bajos ingresos. Según la Asociación Hipotecaria Mexicana, las casas de "interés social" y segmentos "Económico, Popular y Tradicional", registraron una caída cercana al 11%, en tanto que las viviendas del segmento "Residencial", lo hicieron en 22%.

A partir del segundo semestre de 2010, la colocación de créditos en los segmentos de ingreso medio y alto comenzaron a repuntar. Los créditos otorgados por los institutos públicos tuvieron un desempeño significativamente más favorable al de los otorgados por los intermediarios privados.

El pasado 4 de Marzo, el INEGI publicó el Censo de Población y Vivienda 2010, proyectando diversos resultados de suma importancia para el sector inmobiliario. El parque habitacional en su conjunto es

de 35 millones 617 mil 724 viviendas (Ver Gráfica 8). La mayor parte se encuentra habitada, es decir, 28 millones 607 mil 568 viviendas, lo que representa 80.4 por ciento del conjunto. 4 millones 997 mil 806 viviendas particulares se encuentran deshabitadas, es decir, el 14 por ciento y el resto 2 millones 12 mil 350, que representan el 5.6 por ciento, se utilizan de manera temporal.

Durante los últimos 20 años, el promedio de ocupantes por vivienda muestra un descenso gradual que implica que de 5 ocupantes en 1990 pasó a 3.9 en 2010.

El 6.2 por ciento de viviendas del país tienen piso de tierra. El servicio de energía eléctrica en las viviendas particulares habitadas tiene una cobertura del 97.8 por ciento. El porcentaje de viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada es del 91.5 por ciento. El 90.3 por ciento de las viviendas particulares disponen de drenaje.

En materia vivienda, la entidad que registró mayor número de viviendas particulares habitadas es el Estado de México con 3,749,106, seguido por el Distrito Federal que alcanzó 2,453,031 (Ver Gráfica 10).

Fuentes de Información:

INEGI, CNN Expansión, Infonavit,

BBVA Research "Situación Inmobiliaria México-Enero 2011".

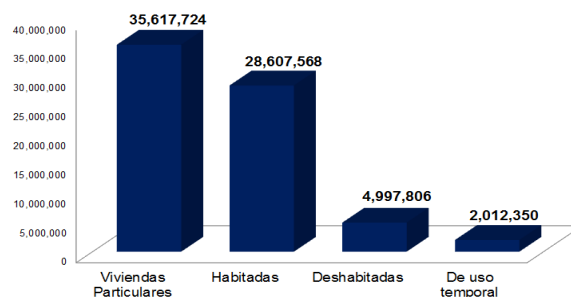
INEGI "Censo de Población y Vivienda 2010"

Autor:

Lic. José Antonio Valdivia Peña

Coordinador del Área de Investigación y Análisis Estadístico del CCIE

Vivienda Total Nacional



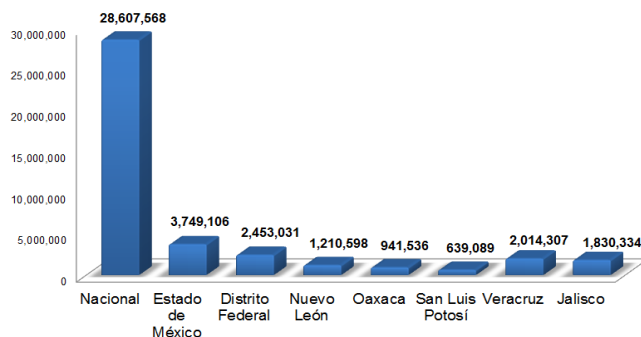
Gráfica 8 Fuente INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

Viviendas Particulares Habitadas Total Nacional



Gráfica 9 Fuente INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

Viviendas Particulares Habitadas (Censo de Población y Vivienda 2010 INEGI)



Gráfica 10 Fuente INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

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

