

Panorama del Mercado Inmobiliario

MÁS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

MAYO 2011

Contenido:

- *Tendencias de largo plazo*
- *Tendencias de mediano plazo*
- *Tendencias de corto plazo*
- *Actividad Industrial*
- *Industria de la Construcción*
- *Carta de Créditos*
- *Índice de Confianza del Consumidor*
- *Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública*

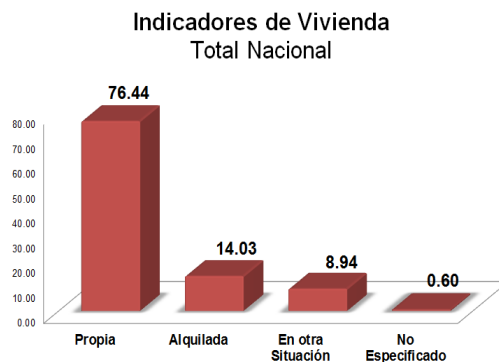
Tendencias de Largo Plazo

En los primeros cuatro años de la actual administración federal se han originado más de 3.3 millones de pesos de financiamiento para la adquisición de vivienda, lo que prácticamente duplica lo realizado en igual lapso del sexenio anterior, según un estudio presentado por Conavi. El 60% de estas acciones se han canalizado a la población que gana menos de cuatro salarios mínimos. Para este año, el programa de financiamientos a escala nacional oscilará entre los 254 mil y los 284 mil millones de

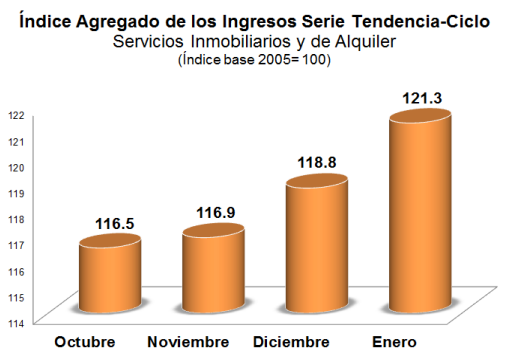
pesos, lo que permitirá un crecimiento anual de dos dígitos respecto a 2010, impulsando la estabilidad y recuperación económica que vive el país.

Por su parte, el Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, arrojó datos muy interesantes relacionados con especificaciones de la vivienda en el país. Como los datos más relevantes a nivel nacional, se registró que el 76.44% tiene casa propia, mientras que el 14.03% alquila su vivienda (Gráfica 1). En boletines anteriores, se ha resaltado la

importancia del índice agregado de los ingresos como un indicador fundamental para entender y comprender la evolución del rubro. La serie tendencia ciclo registra 116.5 puntos en octubre, sufriendo un ligero aumento en noviembre y diciembre, pero alcanzando los 121.3 puntos en enero (Gráfica 2). El inicio de año es alentador, ya que la evolución del indicador ha sufrido un interesante incremento conforme al año pasado al aumentar 5 puntos de octubre a enero.



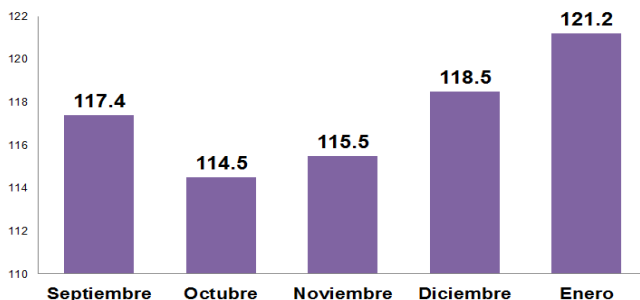
Gráfica 1 Fuente INEGI Censo de Población y Vivienda 2010



Gráfica 2 Fuente INEGI Banco de Información Económica

Tendencias de Mediano Plazo

Índice Agregado de los Ingresos Serie Desestacionalizada
Servicios Inmobiliarios y de Alquiler
(Índice base 2005=100)



Gráfica 3 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. Los registros del índice en base a nos muestran una evolución similar a la serie tendencia ciclo. En septiembre se registraron 117.4 puntos, disminuyendo en el siguiente

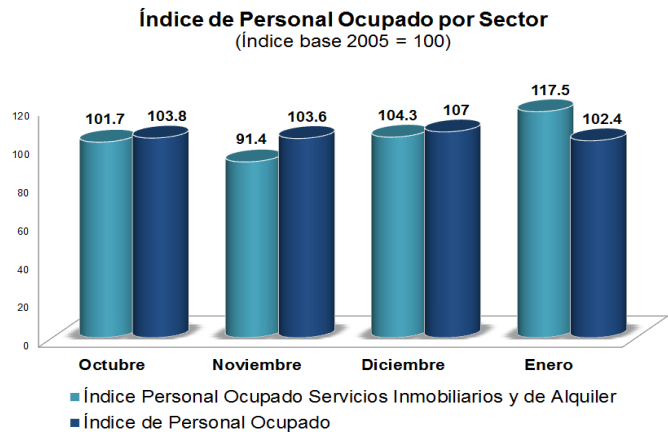
mes, pero experimentando un constante y paulatino incremento a partir de octubre (Gráfica 3). En el mes de noviembre se alcanzaron los 115.5 puntos, incrementándose en diciembre a 118.5. En enero se alcanzaron los 121.2 puntos, proyectando un panorama promisorio para el 2011 dentro del rubro inmobiliario.

Tendencias de Corto Plazo

El índice de personal ocupado nos muestra un panorama claro de diversos elementos de la realidad nacional. Las tendencias de un indicador posibilitan el establecimiento de proyecciones de suma importancia para determinar la evolución del rubro.

El comparativo nos permite establecer una relación entre el índice nacional y el del rubro inmobiliario. El índice de personal ocupado mantuvo una constante en octubre y noviembre,

alcanzando los 107 puntos en diciembre, pero disminuyendo en el mes de enero al registrar 102.4 (Gráfica 4). El índice de personal ocupado de servicios inmobiliarios y de alquiler sufrió un descenso en noviembre, pero sufrió un incremento en diciembre alcanzando 117.5 puntos en enero. Este indicador presenta una mejoría considerable, la cual se traduce en movimientos económicos y de personal que benefician al rubro inmobiliario.



Gráfica 4 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Actividad Industrial

La producción industrial del país, con base en cifras desestacionalizadas, disminuyó (-)0.36% en febrero de 2011 frente a la del mes inmediato.

Por sector de actividad económica, los datos ajustados estacionalmente muestran un retroceso en la construcción de (-)1.42% y en la minería de (-)0.41%, mientras que en la electricidad, agua y suministro de gas reportaron un avance de 2.26%. Las industrias manufactureras se mantuvieron sin cambio en el segundo mes de este año con relación a enero pasado.

En su comparación anual, la producción industrial se elevó 5.2% en términos reales durante febrero de 2011 respecto a igual mes de un año antes.

Por sector económico, la electricidad, agua y suministro de gas aumentó a tasa anual 9.9%, las industrias manufactureras 7.3% y la construcción 4.5%; mientras que la minería observó una caída de (-)2.4% (debido a las reducciones registradas en la producción no petrolera de (-) 5.2% y de (-)1.7% de la petrolera) en el mes de referencia

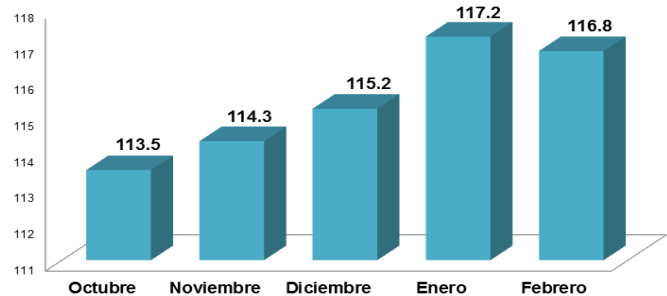
comparado con el segundo mes de 2010.

El índice de la actividad industrial nos presenta crecimientos constantes desde el mes de octubre de 2010, alcanzando los 117.2 puntos en enero, pero disminuyó ligeramente en el mes de febrero (Gráfica 5).

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%. El personal ocupado en el sector de la construcción alcanzó las 409,705 personas en el mes de octubre, sufriendo un descenso en el mes de noviembre y diciembre (Gráfica 6). Esta disminución se interpreta como parte del ciclo de la construcción, ya que a finales de año la inversión en este sector sufre un impacto considerable. Sin embargo, en enero experimentó un importante repunte al registrar 401,834 personas. La evolución de estos indicadores 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,

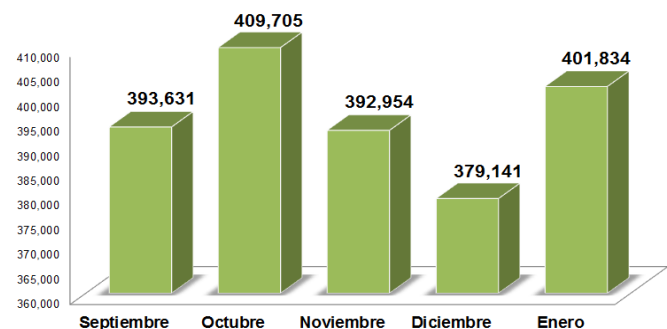
Actividad Industrial Serie Desestacionalizada Índice

(Índice base 2003 = 100)



Gráfica 5 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Personal Ocupado Sector Construcción



Gráfica 6 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

pero que han alcanzado una recuperación a inicios de año y que se espera que continúe durante el 2011.

Industria de la Construcción

La producción en la industria de la construcción aumentó 6.3% a tasa anual, y en términos reales durante enero de este año, el alza más elevada desde noviembre de 2006 y que muestra una recuperación en las obras realizadas. Esa reactivación, según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), fue impulsada por el segmento de edificación, que creció 1.9% a tasa anual, su primer resultado positivo, luego de una racha de 29 meses seguidos con caídas anuales.

El valor de las compras de materiales del sector construcción fue constante en el mes de octubre y noviembre, sufriendo un incremento considerable al alcanzar 10,620,311 miles de pesos, pero disminuyendo importantemente en enero al registrar 7,962,340 miles de pesos (Gráfica 8). Esta disminución se explica a causa del enorme gasto realizado en el mes de diciembre y las dificultades económicas que se presentan a inicios de año.

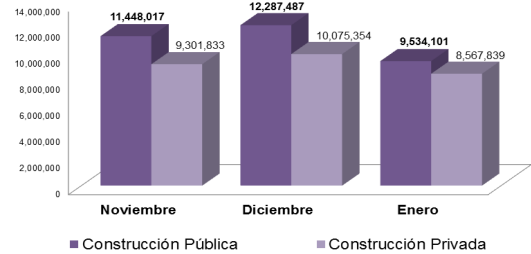
El comparativo entre el valor de la producción dentro del rubro público y privado nos clarifica el panorama del sector. En el mes de diciembre el sector público registró 12,287,487

miles de pesos, pero disminuyó a inicios de año de manera considerable al marcar 9,534,101 miles de pesos (Gráfica 7). La construcción privada experimentó el mismo fenómeno que la privada al registrar 10,075,354 miles de pesos en el mes de diciembre y una considerable disminución en enero. El comparativo nos permite observar claramente que el valor de la producción pública es considerablemente mayor a la privada.

El valor de la producción dentro del sector mantuvo una constante en octubre y noviembre, repuntando en el mes de diciembre al alcanzar 22,362,841 miles de pesos, pero disminuyendo considerablemente en enero al registrar 18,101,940 miles de pesos (Gráfica 9).

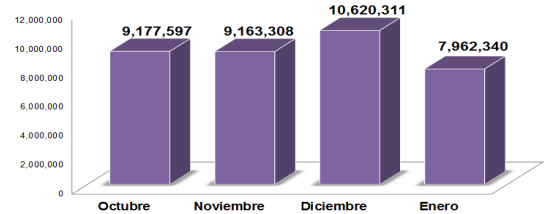
Un fenómeno que experimentan los tres indicadores son las dificultades económicas de inicios de año que influyen de manera importante en la evolución y valor de los indicadores.

Comparativo Valor Producción Sector Construcción
(Por Sector Institucional)
(Miles de Pesos a Precios Corrientes)



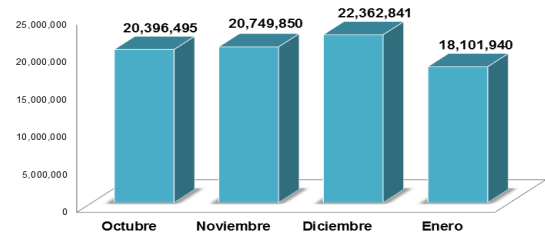
Gráfica 7 Fuente INEGI Banco de Información Económica

Valor de las Compras de Materiales Sector Construcción
(Miles de Pesos a Precios Corrientes)



Gráfica 8 Fuente INEGI Banco de Información Económica

Valor de Producción Sector Construcción
(Miles de Pesos a Precios Corrientes)



Gráfica 9 Fuente INEGI Banco de Información Económica

Cartera de Créditos

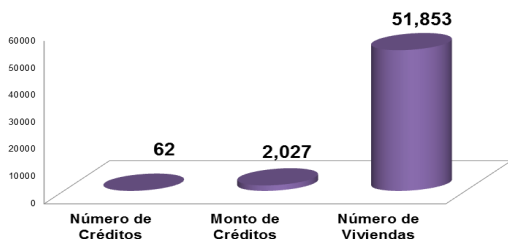
En 2010, la cartera irrecuperable de la banca de desarrollo registró un descenso de 28.8% respecto al mismo periodo previo, sin embargo, el saldo registrado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) se incrementó 62.9%. El saldo de la cartera irrecuperable de este sector en comparación con lo observado de enero a diciembre de 2009, pasó de 2 mil 286.6 millones de pesos a mil 628.09 millones

de pesos, de acuerdo con las estadísticas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Los créditos irrecuperables de SHF en el mismo lapso de comparación, pasaron de 330 millones 387 mil pesos a 538 millones 362 mil pesos. La Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM) registró, a enero de 2011, un total de 27,990 créditos y un monto de 9,930 millones de pesos en colocación de créditos individuales

(Gráfica 11). Las Sofoles y Sofomes registraron 247 créditos con un monto de 114 millones de pesos. Los bancos alcanzaron 5,834 créditos con un monto de 3,690 millones de pesos. El Infonavit alcanzó los 21,188 créditos y un monto de 5,777 millones de pesos. El Fovissste registró 721 créditos y un monto de 348 millones de pesos. Estas cifras nos demuestran la importancia de los créditos

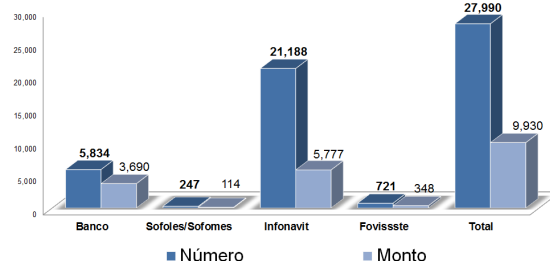
individuales otorgados por parte del Infonavit. La colocación de créditos puente registró 62 créditos, 2,027 millones de pesos de monto y 51,853 viviendas (Gráfica 10).

Colocación de Créditos Puente A Enero 2011
(Cifras en Millones de Pesos)



Gráfica 10 Fuente Asociación Hipotecaria Mexicana

Colocación de Créditos Individuales A Enero 2011
(Cifras en Millones de Pesos)



Gráfica 11 Fuente Asociación Hipotecaria Mexicana

Índice de Confianza del Consumidor

El Índice de Confianza del Consumidor (ICC) elaborado de manera conjunta por el INEGI y el Banco de México, presentó en marzo de 2011 una baja mensual de 0.37% en términos desestacionalizados.

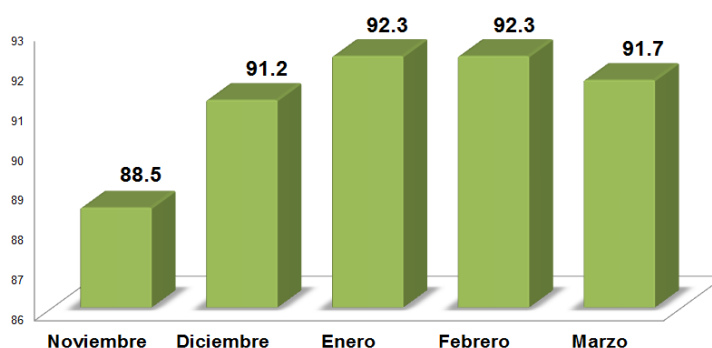
Las familias del país se mostraron pesimistas sobre la situación actual de la economía y respecto a las posibilidades de adquirir bienes durables.

El componente que reportó una alza mensual desestacionalizada fue el que hace referencia a la

situación económica futura del país y el componente que capta la situación económica actual de los miembros del hogar, el cual no muestra un patrón estacional, registró un incremento mensual en marzo de este año.

El índice de confianza del consumidor se ubicó en el mes de marzo del presente año en 91.7 puntos (enero de 2003=100). Esta cifra fue 12.1% superior a la de igual mes de 2010, cuando había sido de 81.8 puntos.

Índice de Confianza del Consumidor
(Base Enero 2003 = 100)



Gráfica 12 Fuente INEGI Índice de Confianza del Consumidor (ICC)

Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública

En el marco de la creación del Subsistema Nacional de Información de Gobierno, Seguridad Pública e Impartición de Justicia, el INEGI presenta los resultados del Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública (IPSP), que se obtiene mediante la Encuesta Continua sobre la Percepción de la Seguridad Pública (ECOSEP). El objetivo de esta encuesta es el medir la percepción de los entrevistados sobre su seguridad y la seguridad pública en el país, así como sus perspectivas en este aspecto para el futuro. Esta encuesta se levanta en 32 ciudades del país que comprenden a todas las entidades federativas.

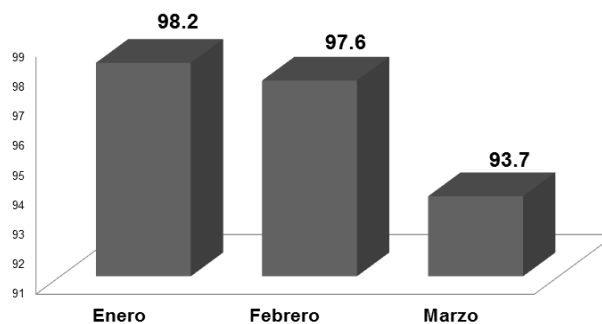
El IPSP se construye a partir de cinco indicadores parciales: dos de ellos se basan en la percepción sobre la seguridad personal actual y la esperada dentro de un año; otros dos consideran la opinión sobre la situación actual de la seguridad pública en el país y la

esperada dentro de un año, y el quinto refleja el grado de confianza que tiene el entrevistado al caminar solo entre las 4 y las 7 de la tarde por el rumbo donde vive.

En este sentido, durante marzo de 2011, el Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública se ubicó en 93.7 puntos (abril de 2009=100). Este nivel fue menor en (-)2.5% que el registrado en igual mes de 2010, cuando había sido de 96.1 puntos. El retroceso medido a tasa anual que presentó el IPSP en el mes de referencia, se debió a los descensos en cuatro de los cinco componentes parciales

que lo integran. Este descenso se ha visto constante durante el año, ya que en enero registró 98.2 puntos, disminuyendo ligeramente en febrero y experimentando un decremento significativo en el mes de marzo.

Evolución del Índice de Percepción Sobre la Seguridad Pública
A Marzo de 2011
(Índice: Abril de 2009=100)



Gráfica 13 Fuente INEGI Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública

Fuentes de Información:

INEGI Banco de Información Económica (BIE), Periódico *La Razón*, Asociación Hipotecaria Mexicana, Sociedad Hipotecaria Federal, Estudios INEGI "Censo de Población y Vivienda 2010", "Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública (IPSP)" "Índice de Confianza del Consumidor (ICC)".

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

