

Panorama del Mercado Inmobiliario

MÁS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

JUNIO 2011

Contenido:

- *Tendencias de largo plazo*
- *Tendencias de mediano plazo*
- *Tendencias de corto plazo*
- *Actividad Industrial*
- *Industria de la Construcción*
- *Población Económicamente Activa*
- *Usuarios de Internet en México*

Tendencias de Largo Plazo

La evolución de los indicadores económicos permite plantear una serie de proyecciones futuras relacionadas con las tendencias de un sector o rubro. En el caso del sector inmobiliario, el índice agregado de ingresos nos refleja de manera importante la evolución del mismo.

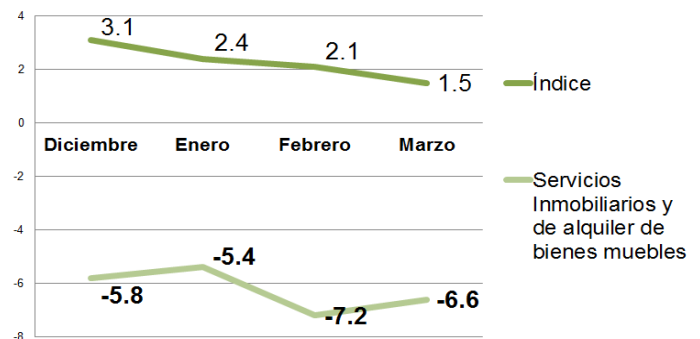
Los boletines de meses anteriores nos han permitido percatarnos del comportamiento y de la tendencia de este indicador.

El comparativo basado en una variación anual acumulada nos presenta un descenso paulatino del índice desde el mes de diciembre al registrar 3.1 puntos, continuando con su disminución durante enero y febrero, hasta registrar 1.5 en el mes de marzo (Gráfica 1). Por su parte, los servicios

inmobiliarios han registrado una tendencia negativa en los últimos meses, pero han mostrado una ligera mejoría durante el mes de enero y marzo. Las series basadas en una variación anual acumulada generalmente no presentan cambios ni recuperaciones repentinas y abruptas. Por lo

tanto, la recuperación de los servicios inmobiliarios ha sido muy irregular y no muy alentadora. El índice también ha sufrido una disminución paulatina que ha afectado al indicador de manera general repercutiendo en la evolución y consolidación del mercado inmobiliario.

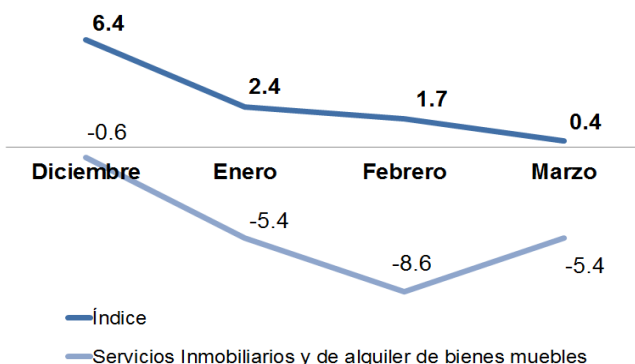
Comparativo Índice Agregado de los Ingresos
Variación Anual Acumulada
Porcentaje



Gráfica 1 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Tendencias de Mediano Plazo

Comparativo Índice Agregado de los Ingresos
Variación Anual
Porcentaje



Gráfica 2 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

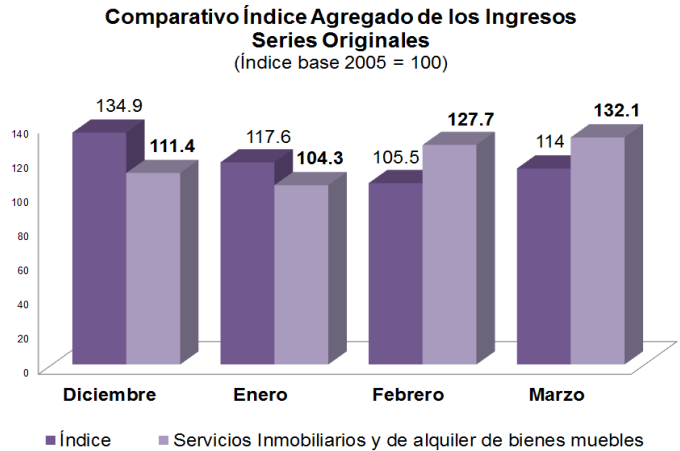
El mediano plazo es un periodo de tiempo que nos permite contemplar y analizar diversas circunstancias que determinan el rumbo de nuestros negocios. El índice agregado de ingresos es un comparativo que determina la tendencia de un sector o servicio en la búsqueda de respaldar decisiones cruciales. Los registros del índice en base a una variación anual nos presentan una disminución considerable durante el año, al descender de 6.4 puntos en el mes de diciembre hasta 0.4 puntos en el mes de marzo (Gráfica 2). El

índice de servicios inmobiliarios ha mostrado una tendencia negativa durante el año, alcanzando su punto más bajo en el mes de febrero al registrar (-)8.6. Sin embargo, sufrió una recuperación significativa en el mes de marzo al alcanzar (-)5.4 puntos, pero manteniéndose con una tendencia negativa en lo que va del 2011. Por lo tanto, la evolución de esta serie ha sido muy similar a la variación anual acumulada que se analizó en la sección anterior.

Tendencias de Corto Plazo

Las series originales de cualquier indicador nos presentan datos duros y concretos conforme a la realidad económica de un sector. La evolución del índice nos mostró un descenso considerable desde diciembre, alcanzando su menor registro en el mes de febrero al marcar 105.5 puntos, pero repuntando en el mes de marzo al registrar 114 puntos (Gráfica 3). Los servicios inmobiliarios sufrieron un importante descenso a inicios de año al

proyectar 104.3 puntos, pero han experimentado una franca recuperación en el mes de febrero y marzo, al alcanzar los 132.1 puntos. El impacto descendente sufrido por los dos índices a inicios de año ha ido disminuyendo, presentando una franca recuperación que se ve reflejada durante el mes de marzo y que augura un panorama positivo para el mercado inmobiliario.

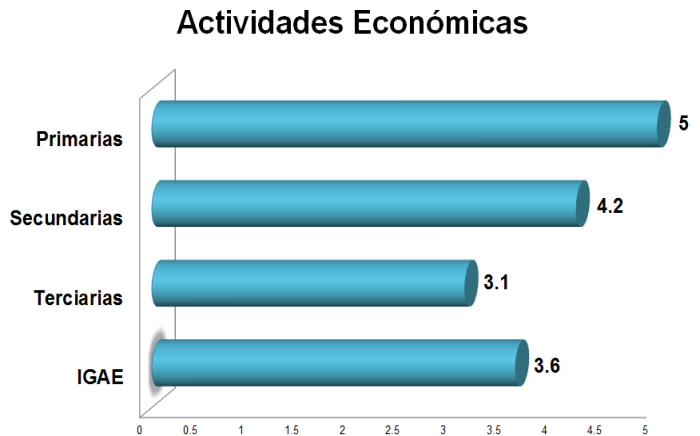


Gráfica 3 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Actividad Industrial

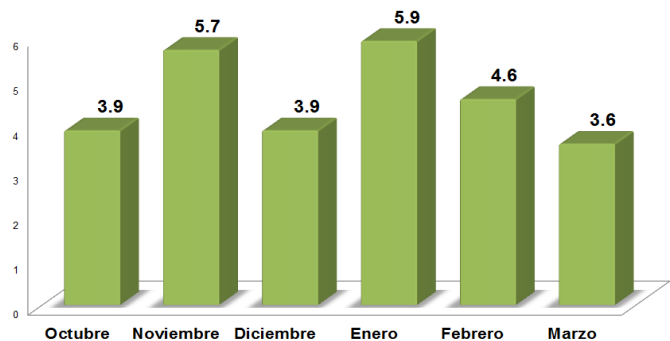
El INEGI informó que el Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) reportó una variación de (-) 0.23% con cifras desestacionalizadas durante marzo de 2011 con relación al mes inmediato anterior. Las series desestacionalizadas muestran que las actividades secundarias retrocedieron (-) 0.23% y las terciarias en (-) 0.19%, mientras que las primarias se elevaron 7.63%, en el tercer mes del año respecto a febrero pasado. En su comparación anual, el IGAE creció 3.6% en términos reales en el mes en cuestión (Gráfica 4). Las actividades primarias aumentaron 5% (que incluyen a la agricultura y ganadería) a tasa anual durante marzo del presente año, producto de una mayor producción de cultivos como sorgo en grano, aguacate, limón, maíz en grano, cebolla y chile verde. Las actividades secundarias (minería, electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final, construcción e industrias manufactureras) se incrementaron 4.2%. Las

actividades terciarias lo hicieron en 3.1% en marzo de este año frente a los niveles observados en igual mes de 2010, debido a los avances registrados en el comercio, servicios inmobiliarios, autotransporte de carga, servicios educativos y servicios de apoyo a los negocios. En su comparación anual, el IGAE aumentó 3.6% en términos reales durante marzo del presente año con relación al nivel reportado en el mismo mes de 2010. Este resultado se derivó de los incrementos observados en los tres grandes grupos de actividades que lo conforman. La evolución del IGAE ha sido irregular a través de los últimos meses. En el mes de noviembre alcanzó los 5.7 puntos, pero en el mes de diciembre descendió considerablemente al registrar 3.9 puntos. A inicios de 2011 sufrió un repunte al alcanzar los 5.9 puntos, pero ha presentado un descenso paulatino en los meses siguientes hasta registrar 3.6 en el mes de marzo.



Gráfica 4 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Indicador Global de la Actividad Económica a Marzo de 2011
(Variación % real respecto al mismo mes del año anterior)



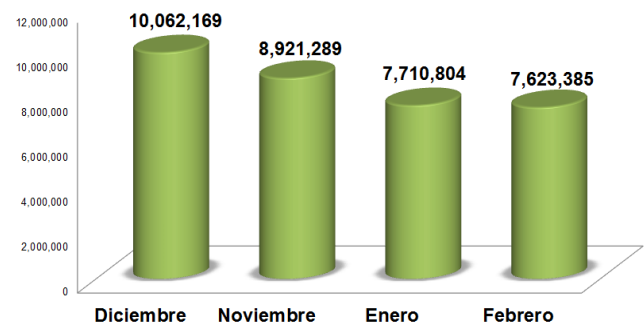
Gráfica 5 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Industria de la Construcción

En el mes de mayo los precios del cemento por saco mostraron un aumento anual de 1.9% en el país, aunque no fue igual para todas las compañías ni las ciudades, ya que mientras la Ciudad de México y Guadalajara muestran alzas, en Monterrey y Aguascalientes se observa una disminución. Asimismo, en cuanto a empresas, Cemex revela un crecimiento de 1% mensual, mientras Apasco y Cruz Azul reportan descensos hasta de 2%. La realidad es que los productores han advertido sobre

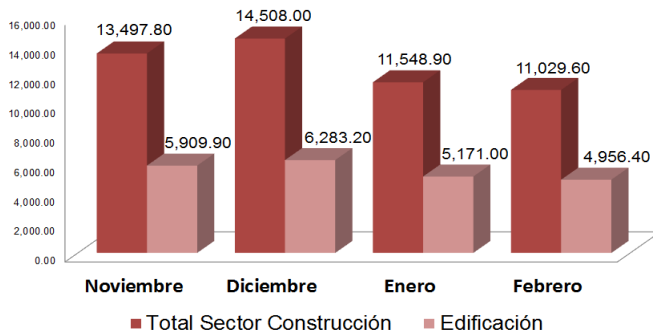
el alza en los insumos, principalmente la energía, pero también aceptan que el consumo no se está recuperando tan rápidamente. En boletines anteriores mencionamos que la producción en la industria de la construcción aumentó 6.3% a tasa anual, y en términos reales durante enero de este año, se presentó el alza más elevada desde noviembre de 2006. Esta reactivación fue impulsada por el segmento de edificación, que creció 1.9% a tasa anual.

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



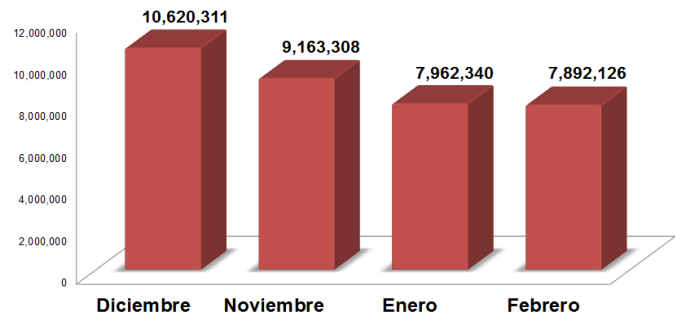
Gráfica 6 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

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



Gráfica 7 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Valor de las Compras de Materiales
(Miles de pesos a precios corrientes)



Gráfica 8 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Población Económicamente Activa

La Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) del INEGI para abril de 2011, indican que 57.9% de la población de 14 años y más en el país se encontraba disponible para producir bienes o servicios (económicamente activa); el restante 42.1% se ubicó en la población no económicamente activa (Gráfica 9). De la Población

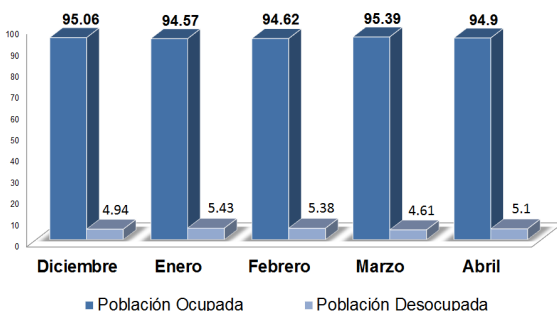
Económicamente Activa (PEA), 94.90% estuvo ocupada en el mes de referencia, sin embargo existen una serie de subcategorías que proyectan la necesidad y disponibilidad para trabajar más horas, razón por la cual a este subconjunto se le denomina subocupados. En abril de este año, éstos representaron el 8.6% de la población ocupada, lo que significó un

incremento mensual de 0.47 puntos porcentuales con relación al mes inmediato anterior.

Con datos desestacionalizados, en el mes en cuestión, la tasa de desocupación (TD) a nivel nacional fue de 5.17% respecto a la PEA, tasa superior en 0.26 puntos porcentuales a la de marzo pasado. La comparación anual

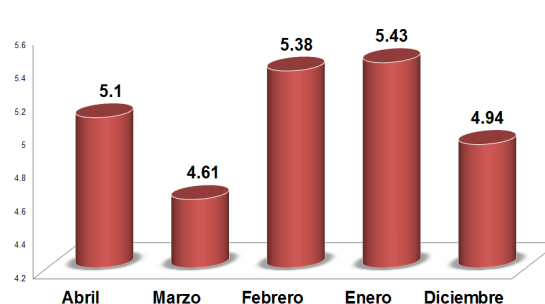
muestra una reducción tanto en la tasa de desocupación como en la de subocupación (5.10% vs 5.42% y 8.6% vs 9.4%, respectivamente), en abril de 2011 con relación al mismo mes de un año antes.

Población Económicamente Activa
Porcentaje



Gráfica 9 INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Tasa de Desocupación
Serie Unificada



Gráfica 10 INEGI Banco de Información Económica

Usuarios de Internet en México

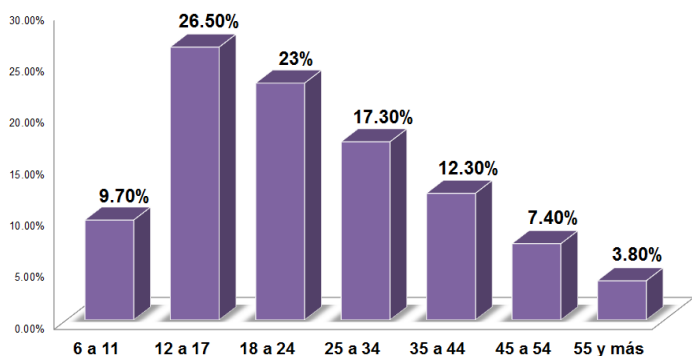
A mayo de 2010, poco más de una tercera parte de la población de seis años o más en México se declaró usuaria de Internet. El 76.5% de los cibernautas mexicanos tiene menos de 35 años, lo que significa que los jóvenes son quienes más uso hacen de la tecnología (Gráfica 11). Por su parte, la proporción de niños (6-11 años) que navegan en la red es de 9.7%. La tasa media de crecimiento anual (TMCA) de usuarios de Internet es de 18.5 puntos porcentuales para el periodo 2001-2010. La TMCA de los

hogares con Internet es de 17.7% y la de los hogares con computadora del 13.2%. El correspondiente crecimiento de la telefonía celular en el hogar, en el periodo 2004-2010, es del 14.1%.

A mediados del 2010, en el país existían poco más de seis millones de viviendas que manifestaron disponer de Internet, de acuerdo con resultados del Censo General de Población y Vivienda 2010 (CGPV 2010); monto, que a nivel nacional, muestra que dos de cada 10 viviendas tienen acceso a ese tipo de

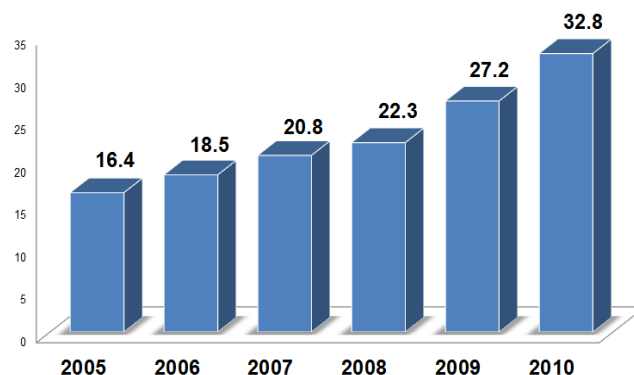
servicio que se destaca en la actualidad. Para el 2010, se registraron 32.8 millones de personas de seis años o más en el país usuarias de los servicios que ofrece la Internet, representando poco más de una tercera parte de esta población (33.8%), con base en la encuesta en hogares que el INEGI realiza de manera anual para la medición de la disponibilidad de las tecnologías de la información en los hogares y de su uso por los individuos de esa población de interés.

Distribución de los usuarios de Internet por grupos de edad 2010



Gráfica 11 Fuente INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

Usuarios de Internet en México (Millones)



Gráfica 12 Fuente INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

Fuentes de Información:

INEGI Banco de Información Económica (BIE), Estudios INEGI "Censo de Población y Vivienda 2010", "Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)" "Indicador Global de la Actividad Económica (IGEA)".

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

CCIE | Centro de Capacitación
Investigación y Estadística

