

Panorama del Mercado Inmobiliario

MÁS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

JULIO 2011

Contenido:

- *Tendencias de largo plazo*
- *Tendencias de mediano plazo*
- *Tendencias de corto plazo*
- *Créditos Individuales*
- *Industria de la Construcción*
- *Afiliados al IMSS*
- *Deuda de Estados y Municipios*
- *Costo de la Inseguridad en el País*

Tendencias de Largo Plazo

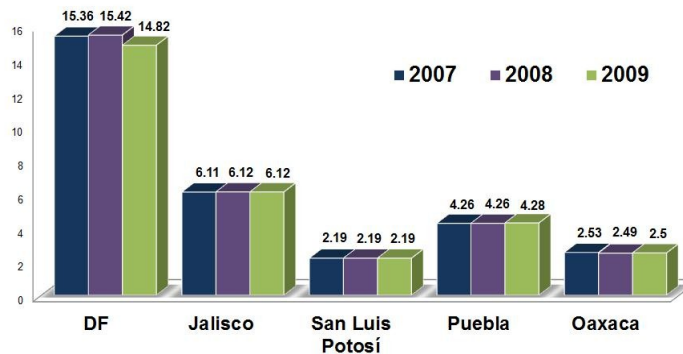
El sector inmobiliario ha sido uno de los rubros que más ha sido afectado en los últimos años a causa de innumerables problemas económicos y de inseguridad. Sin embargo, la participación porcentual de los estados en el sector inmobiliario no ha variado significativamente desde el 2007. El Distrito Federal es la entidad que presenta un mayor

porcentaje de participación en comparación con los demás estados, aunque en el 2009 experimentó un descenso al registrar 14.82 puntos (Gráfica 1). Los estados de Jalisco, San Luis Potosí, Puebla y Oaxaca, registraron valores porcentuales muy similares desde el 2007 hasta el 2009. No registraron importantes variaciones por lo que su participación sigue

siendo muy similar desde hace algunos años.

Pese a los buenos augurios de inicio de año, el sector vivienda atraviesa por un momento de altibajos al registrar en el primer trimestre del año una contracción de 6 a 7% en la liberación de créditos y una desaceleración en la reactivación de la edificación de 7 puntos porcentuales. De acuerdo con la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), la reactivación del sector edificación ha perdido parte de la fuerza que mostró en enero. Asimismo, en los primeros tres meses del año, la venta de casas nuevas en México cayó 8.2% respecto a igual periodo de 2010, según datos de la consultora inmobiliaria Softec. Mientras que en el primer trimestre de 2010 se vendieron 23 mil 186 viviendas, en los primeros tres meses de este año se alcanzaron sólo 21 mil 287.

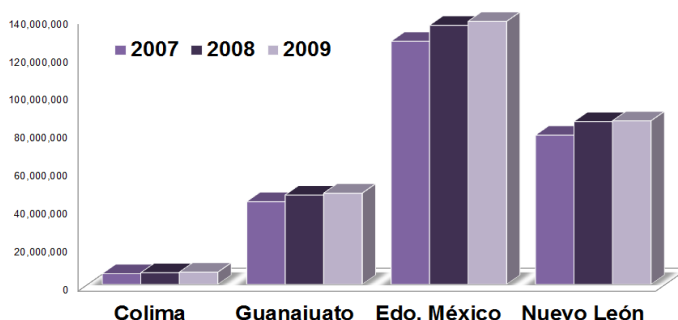
Participación Porcentual de los Estados en los Servicios Inmobiliarios
(A Precios Corrientes)



Gráfica 1 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Tendencias de Mediano Plazo

Valores Absolutos de los Estados en los Servicios Inmobiliarios
(Miles de Pesos Corrientes a Precios Básicos)



Gráfica 2 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Los valores absolutos de un indicador a precios corrientes nos permiten conocer las tendencias reales de un rubro o sector.

Para la realización de proyecciones de mediano plazo es necesario analizar el panorama general de los valores que se han venido presentando dentro del sector inmobiliario. En el 2009, el estado de Colima alcanzó los 6,375,621 miles de pesos, experimentando ligeros incrementos desde el 2007

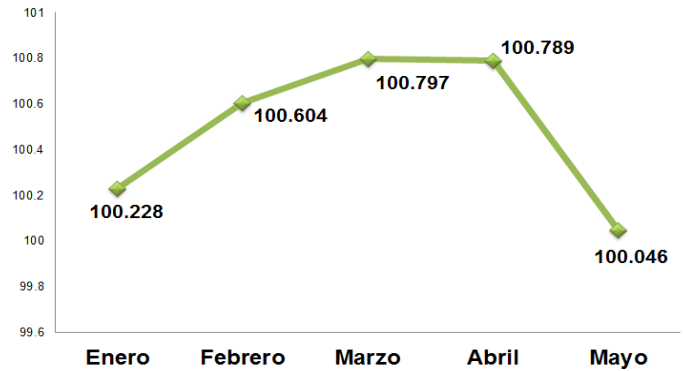
(Gráfica 2). En el 2007, el Estado de México registró 127,465,843 miles de pesos, sufriendo un considerable aumento en el 2009 al alcanzar los 137,960,824 miles de pesos. El estado de Nuevo León sufrió un considerable incremento del 2007 al 2008 al registrar 85,381,411 miles de pesos, situación que no se repitió para el 2009 al marcar una cantidad muy similar a la del 2008.

Tendencias de Corto Plazo

La inflación es el incremento sostenido y generalizado en los precios de los bienes y servicios. Las causas que la provocan son variadas, aunque destacan el crecimiento del dinero en circulación o el costo de los factores de la producción (materias primas, energía, salarios, etc.). Si se produce una baja continua de los precios se denomina deflación.

El Índice Nacional de Precios al Consumidor es un indicador fundamental para entender la evolución de los precios de los bienes y servicios en el país. Este nos presenta un crecimiento sostenido desde el mes de enero donde registró 100.228 puntos hasta alcanzar en abril los 100.789 puntos (Gráfica 3). Sin embargo, en el mes de mayo el índice descendió considerablemente al registrar 100.046 puntos.

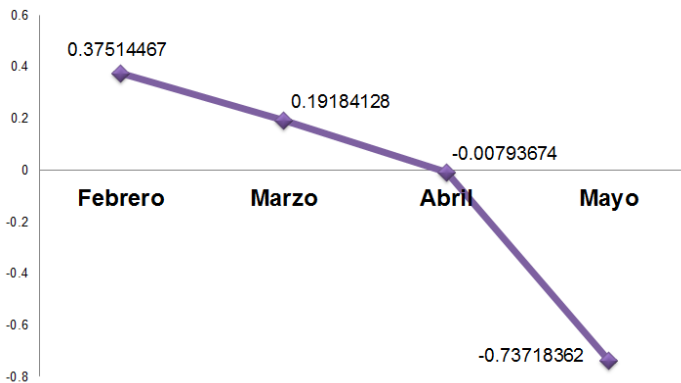
Índice Nacional de Precios al Consumidor
(Base segunda quincena de diciembre 2010 = 100)



Gráfica 3 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

La inflación mensual, la cual está relacionada de forma directa con el Índice Nacional de Precios al Consumidor, registró en el mes de febrero 0.3751 puntos, experimentando un descenso paulatino que se prolongó hasta el mes de mayo (Gráfica 4). A partir de abril, el indicador registró una tendencia negativa al presentar (-)0.0079 puntos, descendiendo considerablemente hasta (-)0.7371 puntos en el mes de mayo. Por lo tanto, en los últimos meses la variación porcentual de la inflación ha sufrido un descenso generalizado en los precios de los bienes y servicios del país, que para ciertos sectores de la economía es un fenómeno favorable y alentador.

Inflación Mensual
(Variación Porcentual)



Gráfica 4 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Colocación de Créditos Individuales

La colocación de créditos individuales a nivel nacional durante el 2011 (hasta el mes de marzo) registrados por la Asociación Hipotecaria Mexicana, nos arrojan una serie de números muy interesantes. Los bancos registraron 22,344 créditos otorgados que se traducen en 14,389 millones de pesos, alcanzando su mayor valor en el mes de marzo. Las Sofomes/Sofoles proporcionaron 807 créditos, registrando un monto de 397 millones de pesos.

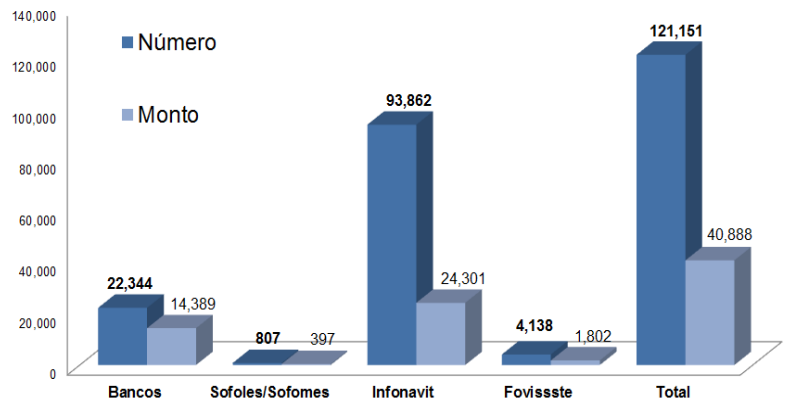
El Infonavit, como la entidad más importante dentro de esta actividad,

otorgó 93,862 créditos y un monto de 24,301 millones de pesos. Por último, el Fovissste colocó 4,138 créditos con un monto de 1,802 millones de pesos.

El total a nivel nacional es de 121,151 créditos y un monto de 40,888 millones de pesos en lo que va del año (hasta marzo 2011).

Es importante especificar que el mes de marzo es el que registró una mayor colocación de créditos individuales, y que la tendencia de esta actividad ha presentado una recuperación paulatina en lo que va del 2011.

Créditos Individuales a Nivel Nacional (A Marzo 2011)
(Cifras en Millones de Pesos)



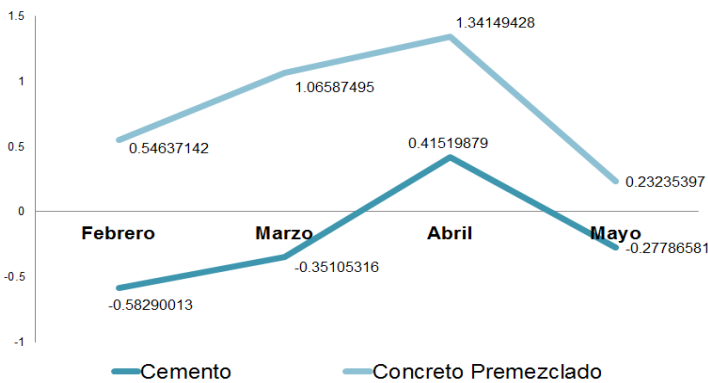
Gráfica 5 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Industria de la Construcción

La Encuesta Nacional de Empresas Constructoras elaborada por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), prevé que el mercado del cemento en México tendrá un crecimiento de alrededor de 3 y 4% para este año, motivado principalmente por el repunte de obras en el segmento de la vivienda e infraestructura.

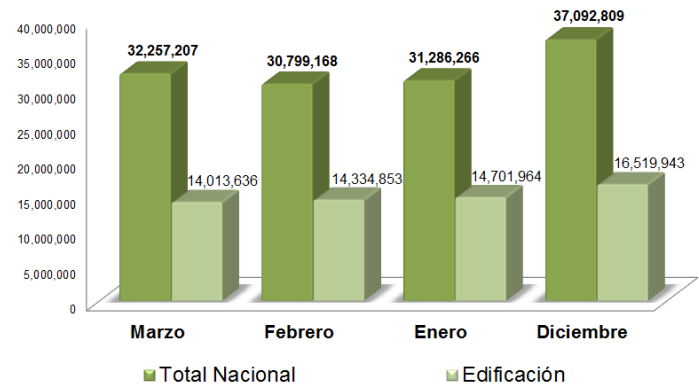
La información revela que la industria de la construcción ha presentado en los últimos meses un crecimiento sostenido de enero a marzo de 2011, ya que el valor de la producción creció 2.5% comparado con el mismo periodo de 2010. El valor de la obra construida en el sector público fue de 52.1%, un punto porcentual superior a lo registrado el año anterior. El crecimiento estimado para la industria se debe principalmente a la alza de la demanda en el sector de la

Inflación Mensual de Materiales de Construcción
(Variación Porcentual)



Gráfica 7 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Valor de Producción generado en el Sector Construcción
(Miles de pesos a precios corrientes)



Gráfica 6 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

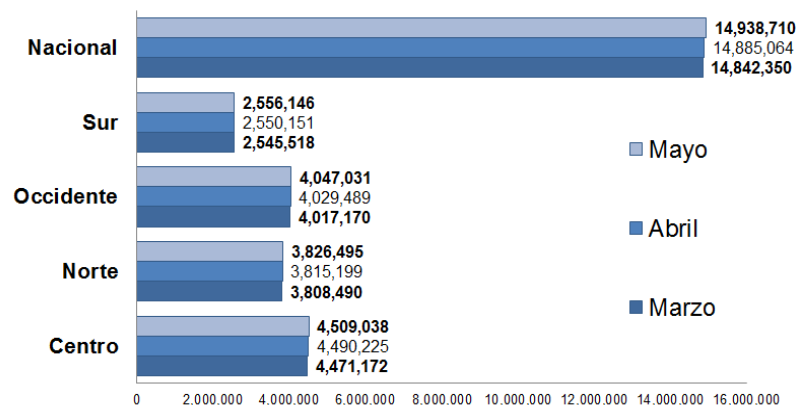
autoconstrucción, así como en el repunte del sector de vivienda industrializada y de los proyectos de infraestructura. Esta mejoría se ha visto impulsada por la realización de proyectos de vivienda, escuelas, hospitales, carreteras, comunicaciones, energía, transporte y agua, que representan casi tres cuartas partes, el 73.7% del valor total de las obras construidas.

La recuperación en el segmento de la autoconstrucción de vivienda favorecerá al repunte en las ventas del cemento, ya que este rubro representa aproximadamente 40% del total del mercado de este material.

Afiliados al IMSS

El Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) es una institución gubernamental, autónoma y tripartita (estado, patrones y trabajadores), dedicada a brindar servicios de salud y seguridad social a la población que cuente con afiliación al instituto. Se considera a esta institución de seguridad social la más grande de América Latina. La ley señala que la seguridad social tiene como finalidades: La asistencia médica; la protección de los medios de subsistencia; los servicios sociales necesarios para el bienestar individual y colectivo; y el otorgamiento de una pensión que será garantizada por el Estado. Este indicador permite establecer tendencias y proyecciones sobre la evolución del empleo y de la economía del país. La evolución ha sido muy positiva en las diferentes zonas del país, al casi alcanzar los 15 millones de afiliados en lo que va del 2011. En el mes de marzo se registraron 14,842,350 de afiliados a nivel nacional, alcanzando en mayo los 14,938,710 afiliados (Gráfica 8). Es importante recalcar que la zona centro y occidente del país son las que tienen un mayor número de afiliados de una

Afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)



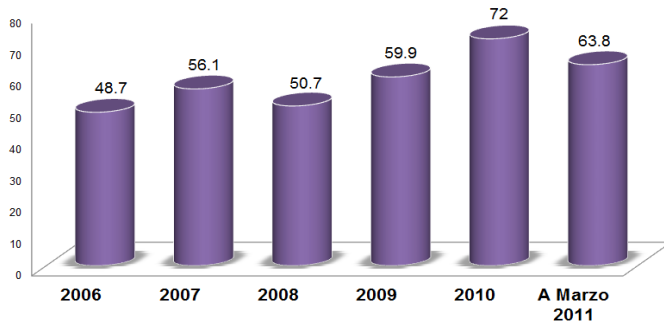
Gráfica 8 INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Deuda de Estados y Municipios

Un estudio realizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) presentó resultados muy interesantes, donde la falta de transparencia de los estados y municipios del país es un tema preocupante.

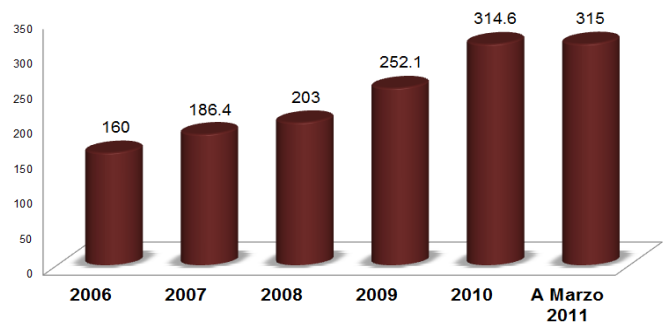
Existen estados que contrataron una cantidad importante de deuda a corto plazo y que no hicieron una buena planeación de los pasivos. Existen entidades que enfrentan problemas de liquidez por una mala planeación de su deuda, ya que esta pasó

Deuda de Estados y Municipios como porcentaje de sus ingresos por Participaciones
(Porcentajes)



Gráfica 10 Fuente Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

Obligaciones Financieras de Estados y Municipios 2006-2011
(Saldos en miles de millones de pesos)



Gráfica 9 Fuente Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

en pocos meses de 9.8% a 15%, cifra que todavía se ubica en niveles manejables. Del 2006 a marzo de 2011 las obligaciones financieras de los estados y municipios han crecido paulatinamente de 160 a 315 miles de millones de pesos (Gráfica 9). La deuda de los estados y municipios de México ha sufrido diversos altibajos desde el 2006, pero hasta marzo de 2011 ha disminuido conforme al 2010, aunque la tendencia indica que la deuda aumentará paulatinamente durante el 2011 (Gráfica 10).

Costo de la Inseguridad en el País

La inseguridad les costó a los mexicanos 1,01 billones de pesos (casi 85,380 millones de dólares) en 2009, cifra que representa un 8.9% del PIB del país, reveló un estudio difundido por el Instituto Ciudadano de Estudios sobre la Inseguridad (ICESI).

El organismo no gubernamental señala que el gasto en seguridad creció un 11.5% en 2008 y 2009, y le cuesta ya 10,363 pesos al año (870 dólares) a cada mexicano.

La investigación del ICESI, señala que el coste va creciendo en relación con el PIB, ya que en 2007 era del 7.4% del

PIB, del 8% en 2008 y un año más tarde del 8.9%.

El coste promedio por delito denunciado está creciendo en el país al ser de 9,447 pesos mexicanos (793 dólares) en 2009, un 6% más que el que había un año antes.

Del total del gasto registrado, el privado de particulares y empresas, representó el 79.7% del total, seguido por el público en los niveles federal, estatal y municipal (19.2%), mientras que el 1.2% fue de gastos indirectos.

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 Banco de Información Económica (BIE), Periódico El Universal, Estudios INEGI "Censo de Población y Vivienda 2010", "Encuesta Nacional de Empresas Constructoras", Instituto Ciudadano de Estudios sobre la Inseguridad (ICESI), Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), Softec Consultora Inmobiliaria.

Autor:

Lic. José Antonio Valdivia Peña

Coordinador del Área de Investigación y Análisis Estadístico del CCIE