

# Panorama del Mercado Inmobiliario

MÁS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

## Tendencias de Largo Plazo

**AGOSTO 2011**

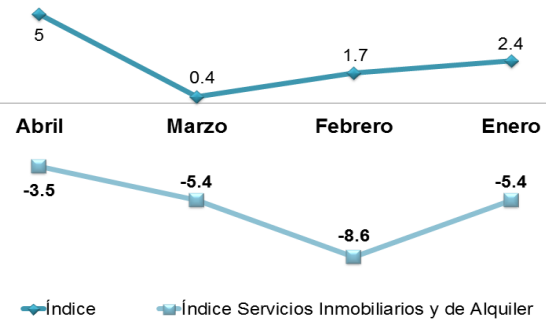
Contenido:

- *Tendencias de largo plazo*
- *Tendencias de mediano plazo*
- *Tendencias de corto plazo*
- *Índice de Confianza del Consumidor*
- *Producción Industrial*
- *Población Ocupada y Desocupada*
- *Vivienda en el País*
- *Índice de Vivienda*

El índice agregado de los ingresos nos permite observar el comportamiento de un sector y analizar el panorama general del mismo. El índice en base a series originales ha presentado una mejoría a partir del mes de febrero, registrando en abril 117.2 puntos (Gráfica 2). El índice de los servicios inmobiliarios repuntó desde el mes de enero hasta alcanzar 132.1 puntos en marzo, pero descendiendo considerablemente en el mes de abril al registrar 115 puntos.

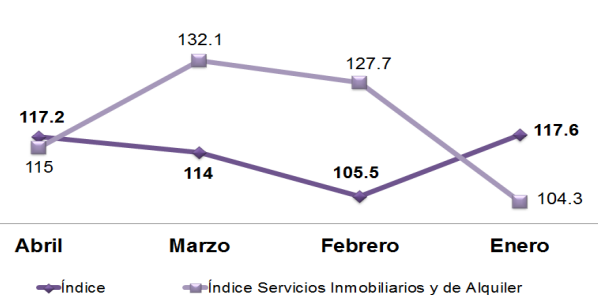
La variación porcentual anual del índice agregado de los ingresos, proyecta una evolución decreciente del índice general hasta registrar 0.4 puntos porcentuales en el mes de marzo, pero experimentando un interesante y alentador repunte en abril al alcanzar los 5 puntos porcentuales (Gráfica 1). El índice de servicios inmobiliarios ha presentado una tendencia negativa constante, registrando su menor valor en el mes de febrero con (-)8.6 puntos porcentuales. En el mes de marzo y abril sufrió una recuperación que alcanzó los (-)3.5 puntos, sin embargo, no se han registrado valores positivos del índice durante el 2011.

**Índice Agregado de los Ingresos**  
(Porcentaje)  
Variación Anual



Gráfica 1 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

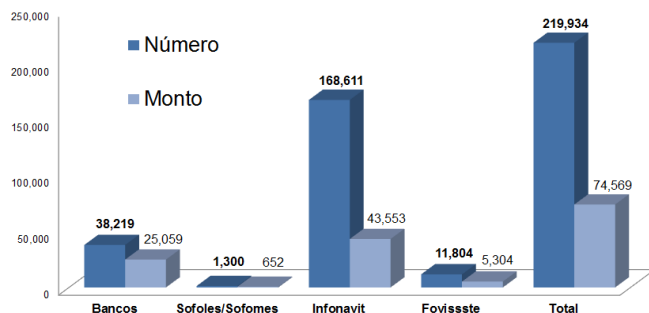
**Índice Agregado de los Ingresos**  
(Índice base 2005 = 100)  
Series Originales



Gráfica 2 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

## Tendencias de Mediano Plazo

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



Gráfica 3 Fuente Asociación Hipotecaria Mexicana

La colocación de créditos individuales a nivel nacional durante el 2011 (hasta el mes de mayo) registrados por la Asociación Hipotecaria Mexicana, nos arrojan una serie de cifras importantes. Los bancos registraron 38,219 créditos otorgados que se traducen en 25,059 millones de pesos (Gráfica 3). Las Sofomes/Sofoles proporcionaron 1,300 créditos, registrando un monto de 652 millones de pesos. El Infonavit, como la entidad más

importante dentro de esta actividad, otorgó 168,611 créditos y un monto de 43,553 millones de pesos. Por último, el Fovissste colocó 11,804 créditos con un monto de 5,304 millones de pesos. El total de créditos individuales a nivel nacional es de 219,934 créditos y un monto de 74,569 millones de pesos en lo que va del año (hasta mayo 2011).

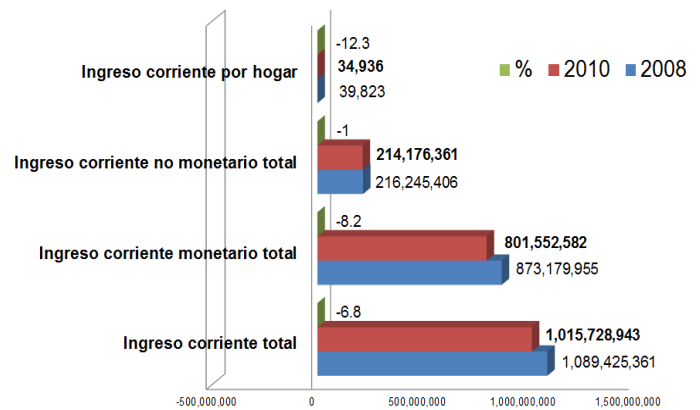
## Tendencias de Corto Plazo

La Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2010 realizada por el INEGI, nos proyecta que el ingreso corriente total disminuyó (-) 6.8% en términos reales, con respecto a 2008 (Gráfica 4). El ingreso monetario decreció (-) 8.2% y el no monetario en (-) 1.0%, en el periodo 2008-2010. El ingreso corriente promedio por hogar se ubicó en 34 mil 936 pesos trimestrales, que representa una disminución de (-)12.3%, a precios constantes, respecto a 2008. El gasto corriente total promedio por hogar se situó en 30 mil 596 pesos trimestrales, mientras que en 2008 fue de 31 mil 809 pesos; lo que representa una caída de (-) 3.8% (Gráfica 5). Los rubros a los que los hogares destinan un mayor porcentaje de gasto son: alimentos, bebidas y tabaco 33.4%; transporte y comunicación 17.2%; educación y esparcimiento 13.6%. El 10% de los hogares con menores

ingresos dedican el 49.9 % de su gasto a alimentos, bebidas y tabaco, mientras que el de más altos ingresos dedica solo el 22.9%. El de más altos ingresos dedica 19.5% a educación y esparcimiento y el de menores ingresos dedica a este concepto el 5.4 %.

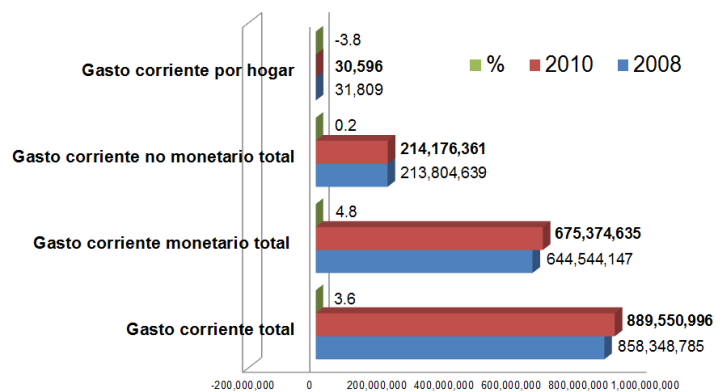
Los indicadores y montos que nos presenta la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares permiten darnos cuenta de la realidad económica promedio de las familias del país. Esta situación posibilita el análisis de los diversos escenarios que afectan de manera directa el desarrollo y desempeño del mercado mexicano. El comparativo entre 2008 y 2010 permite tener un punto de partida para observar la evolución de este indicador en los últimos años y realizar conclusiones asertivas sobre la tendencia del mismo.

**Ingresos Trimestrales de los Hogares**  
(Montos en Miles de Pesos 2010)



Gráfica 4 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

**Gastos Trimestrales de los Hogares**  
(Montos en Miles de Pesos 2010)



Gráfica 5 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

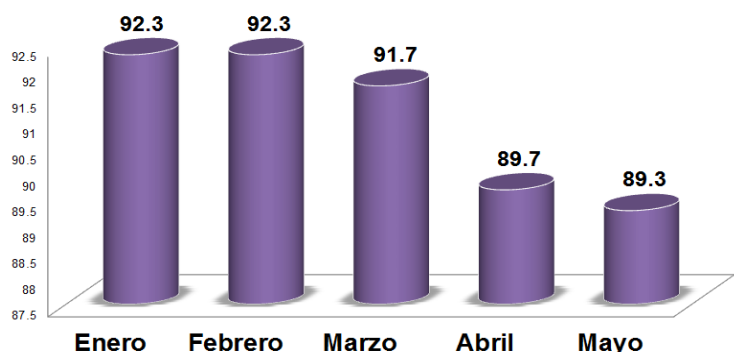
## Índice de Confianza del Consumidor

El Índice de Confianza del Consumidor (ICC) durante el mes de mayo 2011, elaborado de manera conjunta por el INEGI y el Banco de México, registró un incremento mensual de 0.75% en términos desestacionalizados (Gráfica 6). En mayo del presente año, el ICC se ubicó en su serie original en 89.3 puntos (enero de 2003=100). Este nivel fue 5.5% superior al de igual mes de 2010, cuando había sido de 84.6 puntos. El

aumento a tasa anual que en cifras originales mostró el ICC durante mayo de este año se derivó de crecimientos en los cinco componentes que lo integran.

El índice ha presentado una disminución paulatina desde el mes de enero, registrando en mayo 89.3 puntos, su menor valor en lo que va del año. La evolución del indicador no ha sido muy favorable, pero se espera su franca recuperación durante el 2011.

**Índice de Confianza del Consumidor a Mayo 2011**



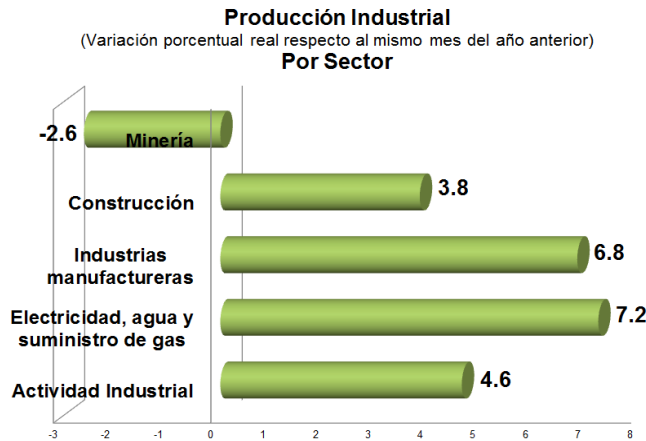
Gráfica 6 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

## Producción Industrial

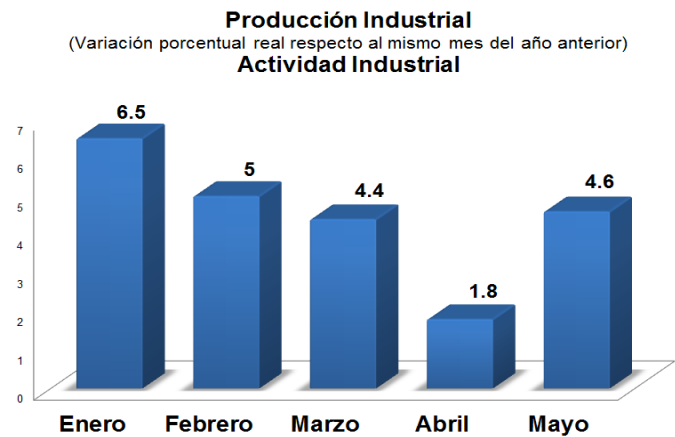
El INEGI informó que la Producción Industrial del país, en base a cifras desestacionalizadas, se incrementó 1.12% en mayo de este año respecto a la del mes inmediato anterior. Por sector de actividad económica, los datos desestacionalizados indican un avance mensual en las Industrias Manufactureras de 1.01%, la Construcción 0.23%, la Minería 0.15% y la Electricidad, Agua y

suministro de Gas por ductos al consumidor final de 0.02% en el quinto mes del año en curso. En su comparación anual, la Producción Industrial creció 4.6% en términos reales durante mayo de 2011 respecto a igual mes de 2010. Por sector económico, la Electricidad, Agua y suministro de Gas por ductos al consumidor final aumentó a tasa anual 7.2%, las Industrias

Manufactureras 6.8% y la Construcción 3.8%; en contraste, la Minería observó una caída de (-)2.6% en el mes en consideración. Durante el 2011, la variación porcentual de la actividad industrial registró su menor valor en el mes de abril con 1.8 puntos, sufriendo un importante repunte en mayo al marcar 4.6 puntos.



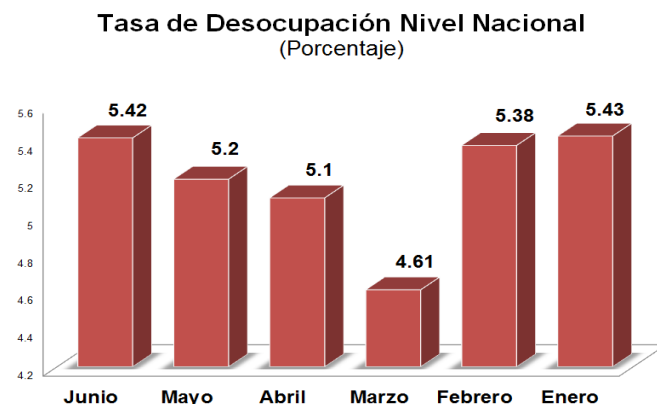
Gráfica 7 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)



Gráfica 8 Fuente INEGI Banco de Información Económica (BIE)

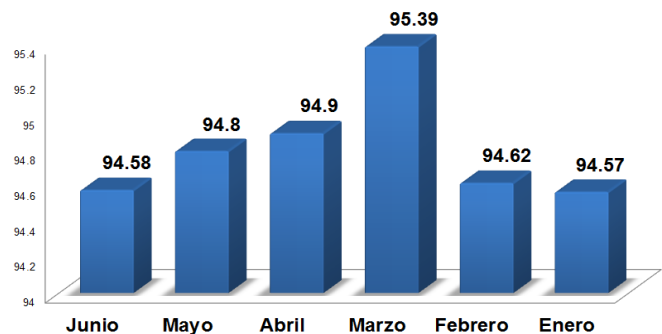
## Población Ocupada y Desocupada

La Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) de junio de 2011, indican que el 58.8% de la población de 14 años y más en el país se encontraba disponible para producir bienes o servicios (económicamente activa); donde el restante 41.2% se ubicó en la población no económicamente activa. De la Población Económicamente Activa (PEA), 94.58% estuvo ocupada en el mes de referencia, sin embargo, el número de subocupados en junio representó el 7.8% de la población ocupada, lo que significó una disminución mensual de (-)0.49 puntos porcentuales con relación al mes inmediato anterior. En



Gráfica 10 INEGI Banco de Información Económica (BIE)

**Población Ocupada Nivel Nacional**  
(Porcentaje)

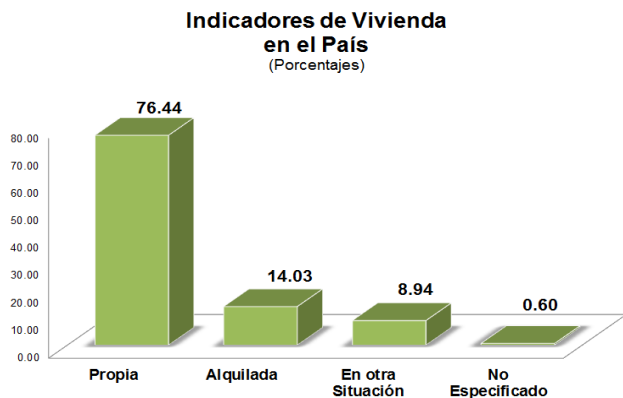


Gráfica 9 INEGI Banco de Información Económica (BIE)

base a datos desestacionalizados, en el mes en cuestión la tasa de desocupación (TD) a nivel nacional fue de 5.74% respecto a la PEA, tasa superior en 0.16 puntos porcentuales a la de mayo pasado, su más alto nivel desde septiembre del 2009. La comparación anual muestra que la tasa de desocupación aumentó (5.42% vs 5.05%) y que la de subocupación se redujo (7.8% vs 8.1%) en junio de 2011 con relación al mismo mes de un año antes.

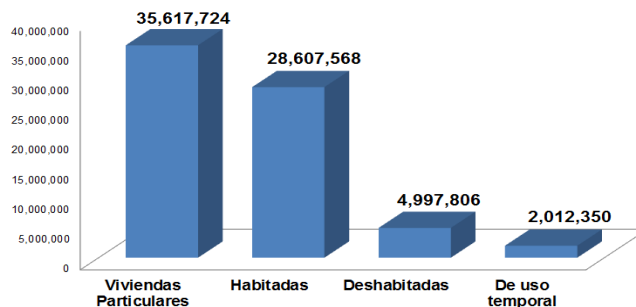
## Vivienda en el País

El Censo de Población y Vivienda del INEGI 2010, arrojó diversos datos de suma importancia que han permitido realizar una serie de análisis en materia de vivienda. El estudio del Sector Inmobiliario en México realizado por BBVA Research, presentó un informe comparativo de la vivienda en el país durante los últimos años. En 2005 había en el país 4.3 millones de viviendas deshabitadas, que para 2010 aumentaron a casi 5



Gráfica 12 Fuente INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

## Vivienda en el País

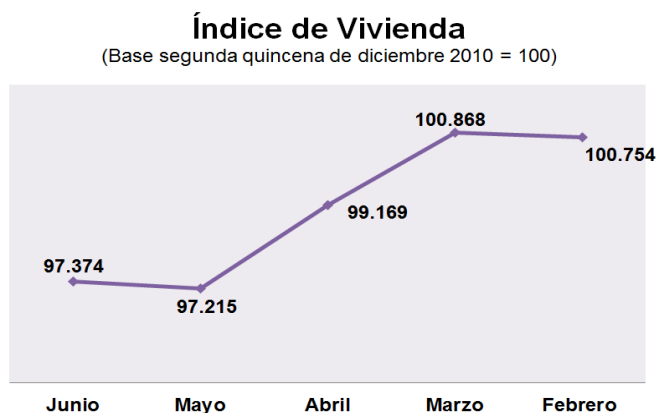


Gráfica 11 Fuente INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

millones. Es importante mencionar que el 92% de la vivienda deshabitada del país se ubica en municipios urbanos. Como proporción del total de viviendas, las viviendas deshabitadas representan el 14%; donde en municipios rurales (menos de 15 mil habitantes) la proporción de viviendas deshabitadas llega al 19%, y a 13.5% en los municipios urbanos (más de 15 mil habitantes).

## Índice de Vivienda

El índice de vivienda es un indicador que nos permite observar las tendencias más importantes de este rubro a nivel nacional. A partir del mes de abril, el índice ha presentado un descenso paulatino, registrando en el mes de mayo 97.215 puntos, su menor valor en lo que va del 2011. Sin embargo, en el mes de junio tuvo un ligero repunte al alcanzar los 97.374 puntos, por lo que se espera que el sector vivienda sufra un importante repunte para lo que resta del año.



Gráfica 13 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 Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH)", "Índice de Confianza del Consumidor (ICC)", "Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)", Softec Consultora Inmobiliaria, Estudio BBVA Research: "Situación Inmobiliaria México (Julio 2011)", Asociación Hipotecaria Mexicana.

### 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