

Panorama del Mercado Inmobiliario

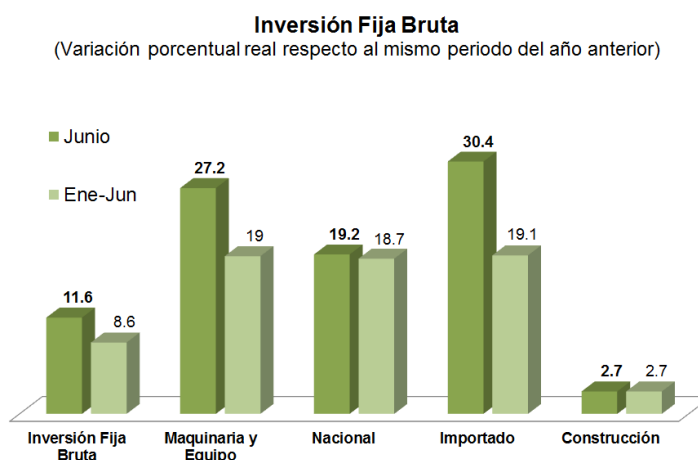
MÁS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

Tendencias de Largo Plazo

Contenido:

- *Tendencias de Largo Plazo*
- *Tendencias de Mediano Plazo*
- *Tendencias de Corto Plazo*
- *Producción Industrial*
- *Construcción y Vivienda*
- *Desocupación*
- *Casinos en México*
- *Índice de Percepción sobre Seguridad Pública*

La inversión fija bruta nos permite observar la evolución de diversos sectores que afectan de manera importante al rubro inmobiliario. Este indicador plantea la tendencia a largo plazo de la industria de la construcción y proyecta cifras confiables para la toma asertiva de decisiones. En el comparativo anual y de cifras originales, la inversión fija bruta reportó un avance de 11.6% en junio del presente año, con relación a la de igual mes de 2010 (Gráfica 1). La inversión fija bruta en maquinaria y equipo total aumentó 27.2% a tasa anual durante junio de 2011. Mientras que los gastos realizados en la industria de la construcción en junio de este año obtuvieron una variación de 2.7% respecto a los del mismo mes de 2010. En base a cifras desestacionalizadas, la

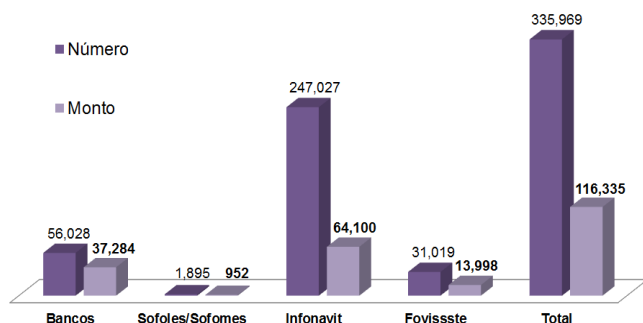


Gráfica 1 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

inversión fija bruta, que representa los gastos realizados en maquinaria y equipo de origen nacional e importado, así como los de construcción, creció 0.65% en junio de 2011, con respecto a mayo. Por componentes, los gastos realizados en maquinaria y equipo total, aumentaron 2.68%, mientras que los de construcción disminuyeron (-)0.61% durante junio de 2011, respecto a los de mayo, con datos ajustados por estacionalidad. La inversión fija bruta tuvo un aumento de 8.6% en el primer semestre de 2011 con relación al mismo lapso de 2010; en tanto que por componentes, los gastos en maquinaria y equipo total avanzaron 19% (los de origen nacional 18.7% y los importados 19.1%), y en la construcción se incrementaron 2.7% en igual periodo.

Tendencias de Mediano Plazo

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



Gráfica 2 Fuente: Asociación Hipotecaria Mexicana

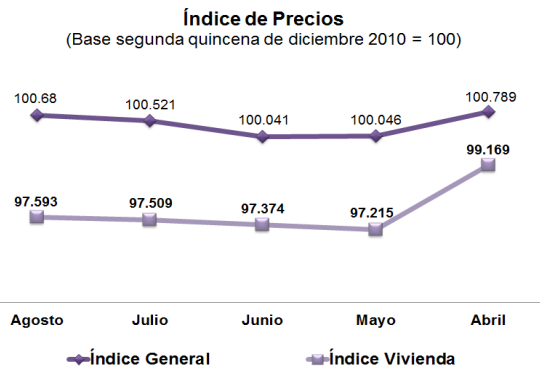
La colocación de créditos individuales a nivel nacional durante el 2011 (hasta el mes de julio) registrados por la Asociación Hipotecaria Mexicana, presentó datos importantes para el rubro. Los bancos registraron 56,028 créditos otorgados que se traducen en 37,284 millones de pesos (Gráfica 2). Las Sofomes / Sofoles proporcionaron 1,895 créditos, registrando un monto de 952 millones de pesos. El Infonavit, como la entidad más importante dentro de esta

actividad, otorgó 247,027 créditos y un monto de 64,100 millones de pesos. Por último, el Fovissste colocó 31,019 créditos con un monto de 13,998 millones de pesos. El total de créditos hipotecarios a nivel nacional se redujo 5.2% en un año, al pasar de 354 mil 326 préstamos a julio de 2010, a 335 mil 969 en igual mes de este año. Las peores bajas las registran las Sofoles y Sofomes con una caída de 44.3% y el Fovissste, con una disminución de 24.3%.

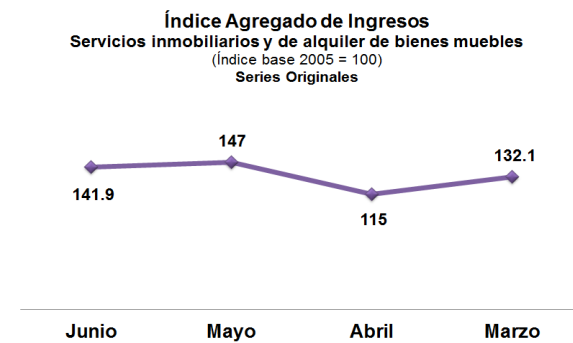
Tendencias de Corto Plazo

El INEGI informó que en agosto de 2011 el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) aumentó 0.16% a tasa mensual, que se compara con un incremento de 0.28% en el mismo mes de 2010. Lo anterior fue resultado de un crecimiento mensual en el índice de precios subyacente de 0.12% y de una alza de 0.29% en el índice de precios no subyacente. Para entender lo anterior, la inflación básica, núcleo o subyacente se define como el incremento continuo de los precios de un subconjunto de bienes y servicios que conforman el índice nacional de precios al consumidor. La intención de determinar la inflación a través de este subconjunto es tener una medida de corto y mediano plazo de la tendencia general de la inflación. El subconjunto incluye sólo a los bienes y servicios cuyos precios son

menos volátiles y que difieren de la tendencia general del resto que forman el sistema general de precios de una economía. Dentro del índice de precios subyacente, el subíndice de precios de las mercancías subió 0.09% y el subíndice de precios de los servicios se acrecentó 0.15%. Por lo que respecta a los componentes del índice de precios no subyacente, el subíndice de precios de los productos agropecuarios aumentó 0.15%, destacando en este grupo la baja de (-) 1.13% de frutas y verduras. Por su parte, el subíndice de precios de los energéticos y tarifas autorizadas por distintos órdenes de gobierno presentó una variación mensual de 0.37%.



Gráfica 3 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

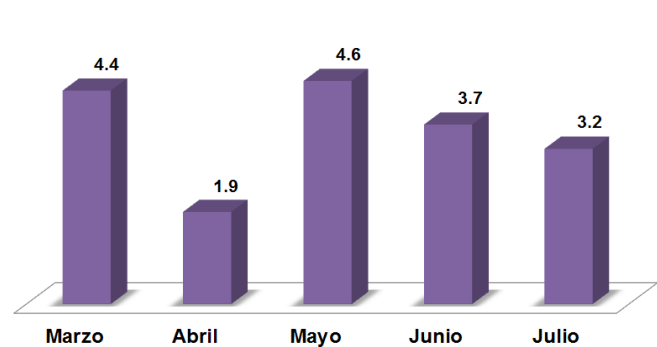


Gráfica 4 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Producción Industrial

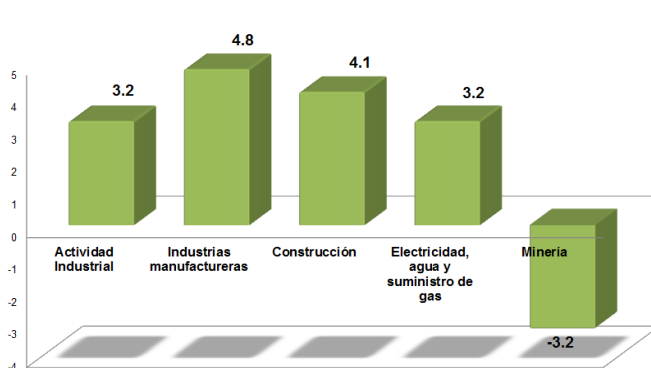
El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó que en los primeros siete meses del año, la actividad industrial se incrementó 4.1% en términos reales con relación al mismo lapso de 2010, como consecuencia del desempeño favorable en tres de los cuatro sectores que la integran. En su comparación anual, la producción industrial aumentó 3.2% en términos reales en julio de 2011 con relación al mismo mes de

Producción Industrial a Julio de 2011 (Variación porcentual real respecto al mismo mes del año anterior)



Gráfica 5 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Producción Industrial a Julio de 2011 (Variación porcentual real respecto al mismo mes del año anterior)



Gráfica 6 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

2010 (Gráfica 5). Por sector económico, la producción a tasa anual en julio de 2010 creció en las industrias manufactureras 4.8%; en la construcción 4.1%, y en la electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final 3.2%; en cambio, la minería observó un retroceso de (-)3.2% (Gráfica 6). En base a cifras desestacionalizadas, la producción industrial del país creció 0.51% en julio de este año respecto a junio pasado, mientras que por sector de actividad económica, las industrias manufactureras avanzaron 1.21% y la construcción 0.71%; en tanto que la minería disminuyó (-)1.32% y la electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final (-)0.36% durante julio con respecto a junio de 2011.

Construcción y Vivienda

A través del 2011, la industria de la construcción se ha ido recuperando de manera consistente, pero la posibilidad de una recesión económica mundial y la volatilidad de la moneda, la afectarán de manera importante en lo que resta del año. Asimismo, no se han logrado recuperar los ritmos previos a la crisis de 2008, pero es notoria su mejoría.

En el caso de la creación de infraestructura y obra pública, la proximidad de los procesos electorales en el año 2012 ha beneficiado a la industria, ya que existe un fuerte interés por desarrollar y terminar estas obras. La participación del Estado en este tipo de proyectos es muy importante para la economía del país, pues el 4% de la Población Económicamente Activa obtiene sus ingresos a través de esta industria.

Por su parte, el índice de precios de materiales de construcción nos permite determinar algunos de los cambios que ha experimentado este sector. En el mes de agosto, el índice del cemento registró 136.372, continuando con la disminución que ha experimentado desde junio (Gráfica 7). En lo relacionado al concreto premezclado, este indicador registró 133.004 en agosto, continuando con el incremento paulatino que ha sufrido desde el mes de mayo. Es importante recalcar que la volatilidad del peso ante la fluctuación del tipo de cambio en el mes de septiembre, afectarán de manera importante los precios de los materiales de construcción y la evolución del rubro.

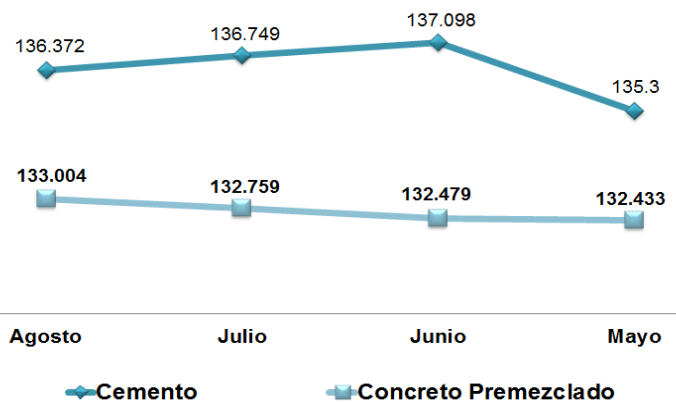
En el caso de la vivienda, la demanda continua creciendo acompañada del apoyo por parte del Infonavit, Fovissste y de la banca comercial. Sin embargo, existe una importante preocupación ante el clima de inseguridad que impera a nivel nacional, ya que la demanda de vivienda no se ha mantenido en algunas ciudades del país. A casi cinco años de transcurrida la presente administración federal, el

balance en materia de vivienda es satisfactorio. Entre 2007 y junio de 2011, se otorgaron 5.4 millones de financiamientos, cumpliendo 90% de la meta fijada por Programa Nacional de Vivienda 2007-2012. De éstos, 3.8 millones (69.7%) corresponden a créditos y 1.6 millones (30.3%) a subsidios.

Entre 2007 y 2010, la inversión canalizada al sector de la vivienda como proporción del Producto Interno Bruto se mantuvo alrededor del 2%. En 2011, la misma se estima en 1.8%, y cabe esperar su

incremento como consecuencia del actual repunte del sector habitacional. En el primer semestre de 2011, se otorgaron 424,691 financiamientos, de los cuales 163,787 fueron subsidios, lo que representa un avance de 38.3% de la meta anual. Por su parte, la inversión en el mismo periodo ascendió a 98.8 miles de millones de pesos, esto es, 38.1% de la programada para todo el año y 0.01% mayor en términos reales a lo ejercido durante el mismo lapso de 2010.

Índice de Precios de Materiales de Construcción
Índice base diciembre 2003 = 100



Gráfica 7 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

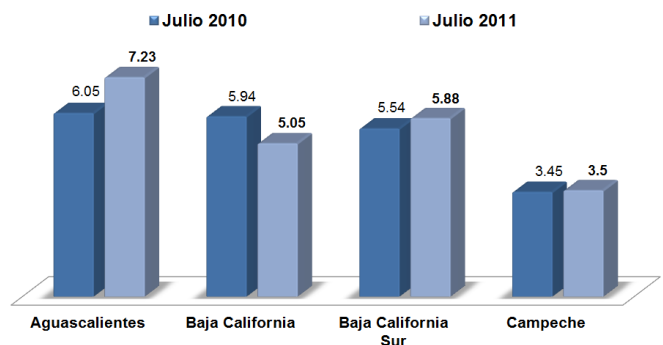
Desocupación

La tasa de desocupación de julio, con datos desestacionalizados, a nivel nacional fue de 5.27% respecto a la Población Económicamente Activa (PEA), tasa inferior en (-)0.50 puntos porcentuales a la de junio pasado. Sin embargo, en agosto la tasa fue de 5.79%, porcentaje superior al del mismo mes de 2010, cuando se situó en 5.44%, por lo que alrededor de 2 millones 885 mil personas estuvieron desempleadas en agosto, unas 225 mil personas más que en julio, informó el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). A nivel nacional, la tasa de desocupación fue de 5.62% de la PEA en julio de 2011, porcentaje inferior al que se

presentó en julio de 2010, cuando se situó en 5.70%. La tasa de desocupación en los hombres disminuyó de 5.66% en julio de 2010 a 5.50% en igual mes de 2011, y la de las mujeres se incrementó de 5.78 a 5.83%.

En julio el 26.5% de los desocupados no completó los estudios de secundaria, en tanto que los de mayor nivel de instrucción representaron al 73.5%. Las entidades con más desocupación durante julio fueron Tamaulipas con 8.81%, Aguascalientes con 7.23% y el Estado de México con 7.20%, mientras que los estados con menor desocupación fueron Michoacán con 2.48%, Chiapas con 2.65% y Yucatán con 2.69% (Gráfica 8).

Tasa de Desocupación por Entidad Federativa
(Porcentaje de la PEA)



Gráfica 8 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

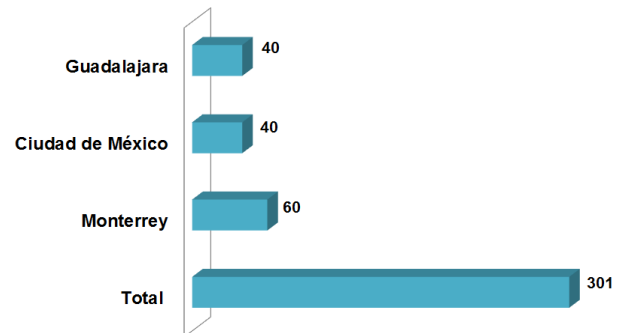
Casinos en México

De acuerdo con cifras de la Asociación de Permisarios, Operadores y Proveedores de la Industria del Entretenimiento y Juego de Apuesta (AIEJA), en el 2010 Monterrey contaba con 20 salas de juego; sin embargo, en lo que va del 2011 registra 60 salas, lo que la coloca por encima de la Ciudad de México y Guadalajara, donde hay 40 en cada una (Gráfica 9). Monterrey triplicó en sólo un año su número de casinos y hoy concentra la mayoría de los que operan en el país.

A nivel nacional están registrados 301 casinos, donde sólo 116 (38%) opera de manera regular, mientras el resto recurre a los amparos para funcionar al margen de normas y sin pagar

impuestos. El Servicio de Administración Tributaria (SAT) mantiene cierto control sobre los ingresos de esta industria que en 2011 podría significarle ingresos por unos 2,490 millones de pesos, 17% más que en 2010, de acuerdo con cálculos de la Comisión de Turismo de la Cámara de Diputados. Aunque no hay información pública sobre el valor total del negocio de casinos en México, la Asociación de Permisarios de Juegos y Sorteos (APJSAC) calcula que esta rama recibe cada año inversiones por 1,500 millones de dólares al año. A su vez, la AIEJA destaca que las casas de juego generan 35,000 empleos directos y 105,000 indirectos.

Casinos en México 2011



Gráfica 9 Fuente: CNN México

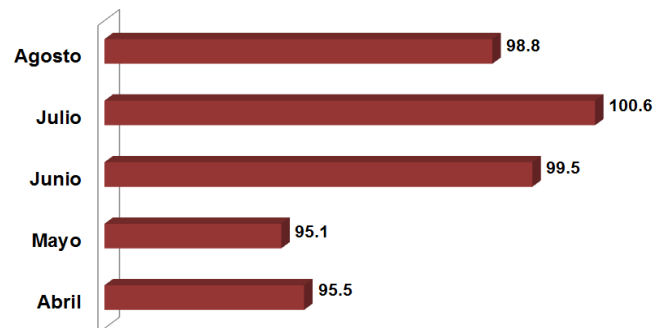
Índice de Percepción sobre Seguridad Pública

El INEGI informó que el Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública (IPSP) aumentó 2.9% al situarse en 98.8 puntos (abril de 2009=100) frente al reportado en agosto de 2010 que fue de 96.1 puntos (Gráfica 10).

Todos los componentes parciales que integran el IPSP se incrementaron a tasa anual en el octavo mes de este año. Sin embargo, la percepción sobre la seguridad pública personal y del país durante agosto de 2011 respecto a 12

meses atrás siguió ubicándose principalmente en la parte negativa, aunque la percepción sobre la seguridad pública en el país es menos negativa que en igual mes de un año antes. Es importante el analizar las percepciones de la población hacia diversos fenómenos (en este caso la inseguridad), ya que nos permite entender y comprender comportamientos que afectan de manera importante al sector inmobiliario.

Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública
(Índice: abril de 2009=100)



Gráfica 10 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Fuentes de Información:

INEGI Banco de Información Económica (BIE), Estudios INEGI: "Inversión Fija Bruta", "Producción Industrial", "Encuesta Nacional de Empresas Constructoras", "Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)", "Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública (IPSP)".
Asociación Hipotecaria Mexicana, CNN México, El Universal.

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