

Panorama del Mercado Inmobiliario

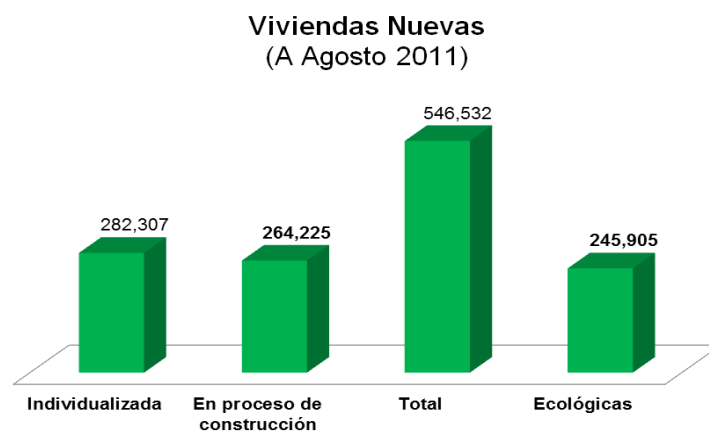
MÁS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

Tendencias de Largo Plazo

Contenido:

- *Tendencias de Largo Plazo*
- *Tendencias de Mediano Plazo*
- *Tendencias de Corto Plazo*
- *Sector Construcción*
- *Vivienda*
- *Ocupación y Empleo*
- *Remesas*
- *Afiliados al IMSS*

El panorama del sector inmobiliario para el 2012 es poco alentador ante el riesgo de una recesión económica internacional, la constante volatilidad del tipo de cambio, la inseguridad, entre otros factores que afectan de manera directa al rubro y que han impedido su franca recuperación. La Comisión Nacional de Vivienda presentó su estudio mensual "Avances del Sector Vivienda" basado en los datos proporcionados por el Fovissste, el Infonavit y la Sociedad Hipotecaria Federal. En lo que va del año (a agosto de 2011) se han



Fuente: Infonavit y Fovissste (Avances del Sector Vivienda Conavi)

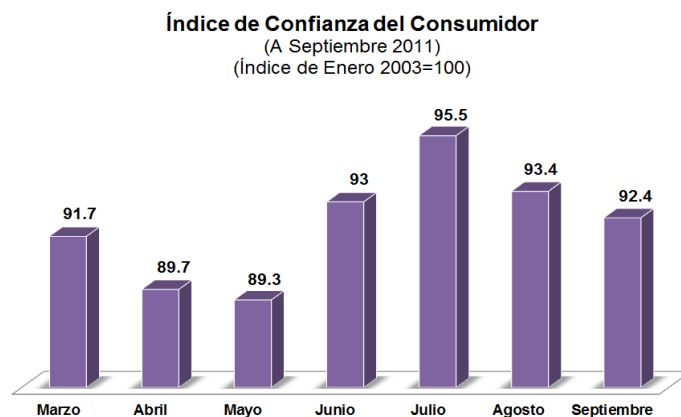
Gráfica 1 Fuente: CONAVI "Avances del Sector Vivienda"

concretado 546,532 viviendas nuevas a nivel nacional, 282,307 viviendas individualizadas y 264,225 en proceso de construcción (Gráfica 1). En materia ambiental, se han realizado un total de 245,905 viviendas Ecológicas, las cuales utilizan tecnología sustentable y son impulsadas a través de programas y proyectos especializados, entre los que destaca la Hipoteca Verde.

Tendencias de Mediano Plazo

El Índice de Confianza del Consumidor registró en septiembre del presente año una disminución mensual de (-)1.54% en términos desestacionalizados. A su interior, se observaron reducciones mensuales en cuatro de los cinco componentes parciales que lo integran. En su serie original, en el noveno mes de 2011 el ICC se ubicó en 92.4 puntos (Gráfica 2). Este nivel es superior en 0.8% al de igual mes de 2010, cuando había sido de 91.6 puntos. En cifras originales, el

incremento a tasa anual del ICC fue resultado de crecimientos en dos de los cinco indicadores parciales que lo constituyen. La evolución anual del indicador nos presenta que el mes de marzo registró 91.7 puntos, experimentando un descenso en los meses de abril y mayo, pero alcanzando una recuperación en junio y su valor máximo anual en el mes de julio con 95.5 puntos. Sin embargo, en agosto y septiembre se presentó una considerable disminución del indicador al



Gráfica 2 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

registrar 93.4 y 92.4 puntos, respectivamente. Es importante mencionar que esta tendencia descendente no es alentadora para el impulso económico del país y la recuperación del rubro inmobiliario.

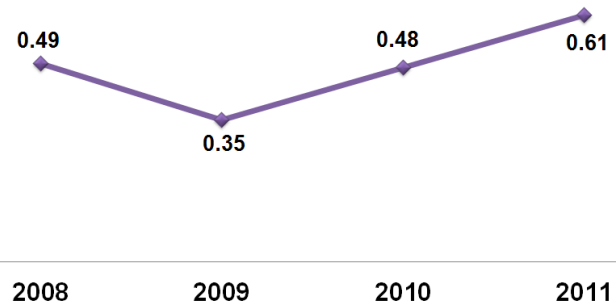
Tendencias de Corto Plazo

El Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) se incrementó 0.61% en la primera quincena de octubre de 2011 con relación a la inmediata anterior, informó el INEGI (Gráfica 3). Los principales incrementos de precios ocurrieron en los rubros de alimentos, bebida y tabaco, en los productos pecuarios y los precios de los energéticos como la electricidad, las gasolinas y el gas LP. El de los primeros quince días de octubre es superior a la tasa estimada, en 0.45%, y al aumento de 0.48% reportado en la misma quincena de 2010. Por su parte, la inflación

subyacente, la cual definimos en el Boletín del mes de Octubre 2011, creció 0.20%, variación mayor al 0.12% de igual periodo de 2010 y al 0.13% previsto por analistas. En tanto, el índice de precios no subyacente se elevó en 2.03%, cifra que se compara con la de 1.67% de la primera quincena de octubre de 2010.

En la quincena de referencia, el subíndice de precios de los energéticos y tarifas autorizadas por distintos órdenes de gobierno subió 3.02%, debido a que concluyó el subsidio de la tarifa de electricidad en quince ciudades.

Índice Nacional de Precios al Consumidor
(Variaciones porcentuales en las primeras quincenas de octubre de los años que se indican)



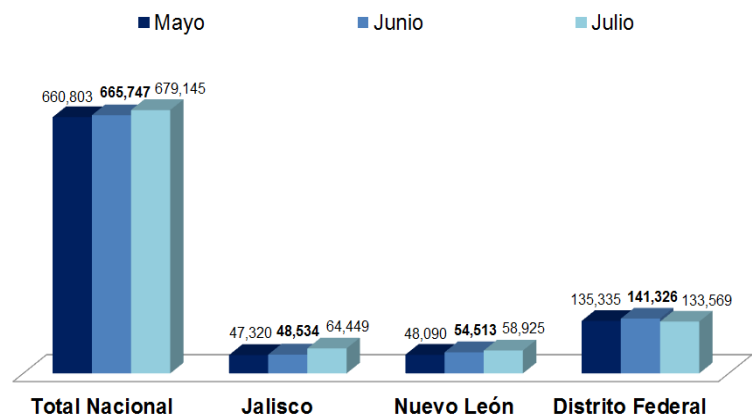
Gráfica 3 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Sector Construcción

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó sobre los principales resultados de la Encuesta Nacional de Empresas constructoras (ENEC). En base a cifras desestacionalizadas, el valor de producción generado por las empresas constructoras aumentó 0.35% en el séptimo mes de 2011 respecto al mes precedente, el personal ocupado creció 0.61% y las horas trabajadas en 2.05%, en igual lapso. En su comparación anual, el valor de producción de las empresas constructoras se incrementó 2.7% en términos reales en julio pasado, producto de los avances en las obras de edificación; electricidad y comunicaciones; agua, riego y saneamiento; y de otras construcciones. La participación de la obra contratada por el sector público se ubicó en 50.7% en julio de 2011 y la correspondiente al sector privado en 49.3%. El número de personas ocupadas en las empresas constructoras fue mayor en 1.9% y las horas trabajadas en 3.4% en el séptimo mes de este año con relación al mismo mes de 2010 (Gráfica 4).

Por su parte, los expertos previeron un crecimiento de la industria de la construcción para el

Personal Ocupado Sector Construcción



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

próximo año de entre 4.2% y 4.5%, pero las señales apuntan a que ésta proyección se reducirá entre 3.5% y 3.8%. La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción considera que al final del sexenio sólo se habrá cumplido entre el 65% y 70% del Programa Nacional de Infraestructura, por lo que el crecimiento de la industria de la construcción no será el que inicialmente se había proyectado, afectando de manera importante la recuperación del sector inmobiliario.

Vivienda

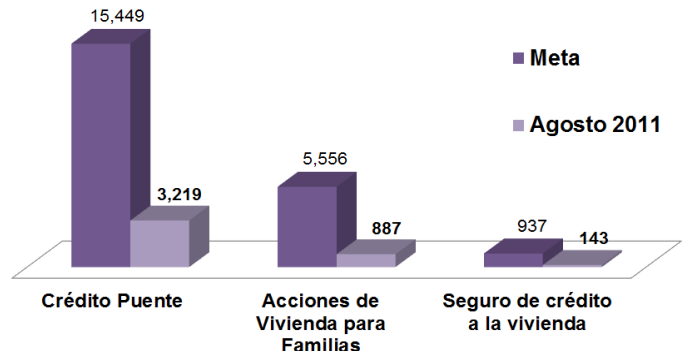
La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) publicó su estudio mensual "Avances del Sector Vivienda" de Agosto 2011. El estudio presenta los financiamientos otorgados (hasta agosto de 2011) y las metas proyectadas del sector vivienda para el 2011.

Las inversiones en crédito puente registraron 3,219 millones de pesos, cifra muy alejada de la meta pronosticada de 15,449 millones de pesos (Gráfica 5). Las inversiones en acciones de vivienda para familias registraron 887 millones de pesos a agosto de este año, ante una proyección anual de 5,556 millones de pesos. En lo relacionado a las inversiones en el seguro de crédito a la vivienda, se registraron 143 millones de pesos, ante una meta de 937 millones de pesos. En materia de Acciones, el crédito puente registró

18,475 acciones ante una meta anual de 62,796 (Gráfica 6). Las acciones de vivienda para familias alcanzaron las 8,373, cifra muy lejana de la meta planteada de 81,575. El seguro de crédito a la vivienda proyectó como meta 10,665 acciones, sin embargo, hasta agosto de 2011 solo se han concretado 2,084.

Esta serie de indicadores nos presentan, de manera clara y concreta, que las proyecciones y metas planteadas por el sector inmobiliario para el 2011 están muy alejadas de la realidad, demostrando que la recuperación que se esperaba para este año no se ha producido y que muy difícilmente se concretará durante el 2012 ante los innumerables factores económicos y sociales que afectan de manera importante a nuestro rubro.

Financiamientos Otorgados 2011
Inversiones

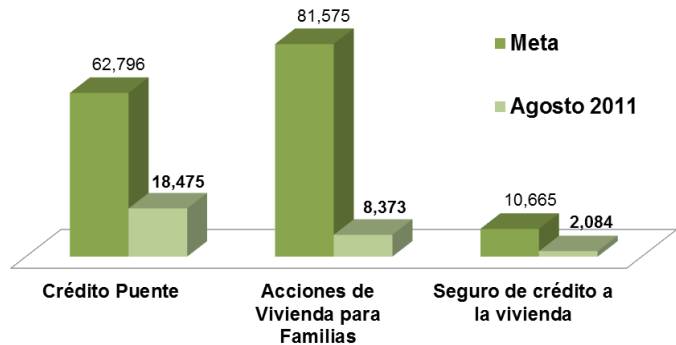


Fuente: Conavi con datos de la SHF

Notas: Cifras en millones de pesos

Gráfica 5 Fuente: CONAVI "Avances del Sector Vivienda"

Financiamientos Otorgados 2011
Acciones



Fuente: Conavi con datos de la SHF

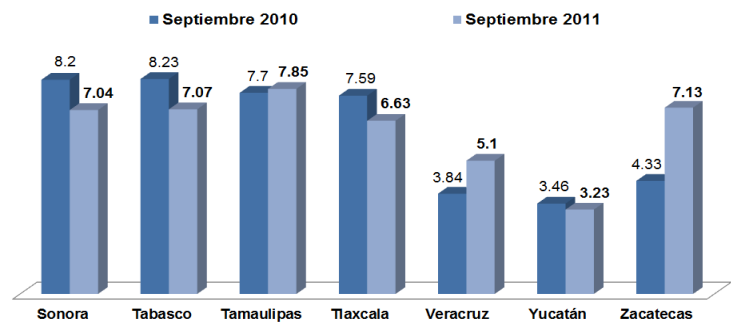
Gráfica 6 Fuente: CONAVI "Avances del Sector Vivienda"

Ocupación y Empleo

El INEGI presentó los principales resultados de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) para septiembre de 2011, los cuales indican que 59.1% de la población de 14 años y más en el país se encontraba disponible para producir bienes o servicios (económicamente activa); el restante 40.9% se ubicó en la población no económicamente activa. De la Población Económicamente Activa (PEA), 94.32% estuvo ocupada en el mes de referencia, donde los

subocupados representaron 8.9% de la población ocupada, lo que significó una disminución mensual de (-) 0.12 puntos porcentuales con relación al mes inmediato anterior. En la Gráfica 7 podemos observar un comparativo de la tasa de desocupación, en el mes de septiembre de 2010 y 2011, de diversas entidades federativas que nos plantea un panorama más amplio de la realidad en materia de empleo de diversos estados de la república.

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



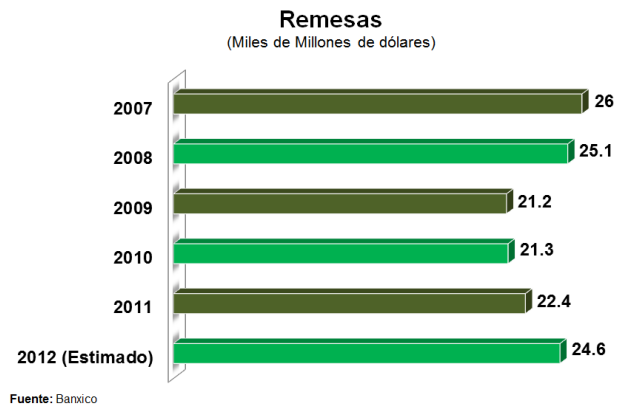
Gráfica 7 Fuente: INEGI Banco de Información Económica (BIE)

Remesas

Las remesas del país alcanzaron en agosto su mayor alza en lo que va del año al registrar un crecimiento anual de 9% en dólares. Con ello se tiene un crecimiento acumulado de 4.9% anual en los primeros ocho meses del año. La ganancia de empleos en EUA para los hispanos y el inicio de clases en México, es lo que principalmente explica este crecimiento. Los pronósticos de crecimiento acumulado en dólares de las remesas para fines de este año es de 4.7%. En el mes de agosto ingresaron a México 2,134.67 millones de

dólares por concepto de remesas, de acuerdo con las cifras del Banco de México, con lo que se registró una tasa de crecimiento anual de 9.2% en dólares, la mayor desde hace 12 meses. Además, el flujo recibido en ese mes ha sido el más elevado desde mayo de 2010.

La remesa promedio y el número de operaciones para el envío de remesas presentaron crecimientos de 4.4% y 4.6%, respectivamente, con lo que la remesa promedio superó ligeramente los 340 dólares, cifra que en los últimos 2



Fuente: Banxico

Gráfica 8 Fuente: BBVA Research: *Migración y Remesas*

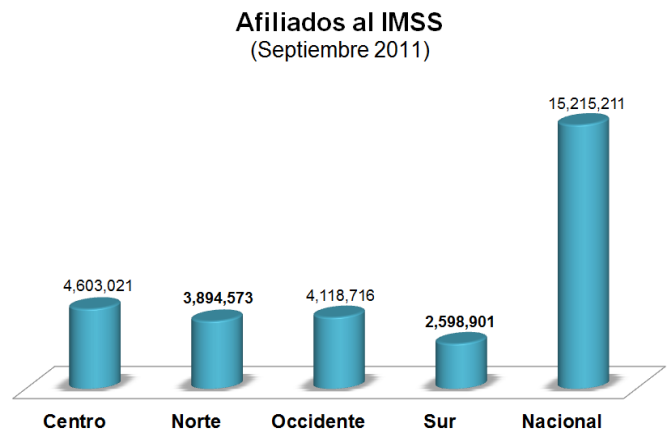
años sólo fue rebasada en febrero y marzo de 2009 y en marzo de este año. Tradicionalmente, el mes de agosto es uno en los que más remesas se reciben en el año. En los 8 años comprendidos entre 2003 y 2010 en 4 ocasiones ha sido en dicho mes donde más remesas se recibieron en cada año y en 2 ocasiones fue el tercer mes con mayor recepción.

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 mismo.

El Instituto registró 15,215,211 millones de afiliados a nivel nacional en el mes de septiembre de 2011 (Gráfica 9). La zona occidente y la zona centro

siguen siendo las regiones que más afiliados aportan al total nacional, al registrar 4,118,716 y 4,603,021 millones de afiliados, respectivamente. Por su parte, la zona sur, es la que presenta un menor número de registros al acumular 2,598,901 millones de afiliados. Este indicador permite establecer tendencias y proyecciones sobre la evolución del empleo y de la economía del país.



Gráfica 9 Fuente: Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)

Fuentes de Información:

INEGI Banco de Información Económica (BIE), Estudios INEGI: *Índice de Confianza del Consumidor*, *Encuesta Nacional de Empresas Constructoras*, *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)*.

BBVA Research: Observatorio Económico *Migración y Remesas* (Octubre 2011), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), CONAVI: *Avances del Sector Vivienda* (Agosto 2011), Periódico 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