

Panorama del Mercado Inmobiliario

MÁS Y MEJOR INFORMACIÓN PARA DECIDIR

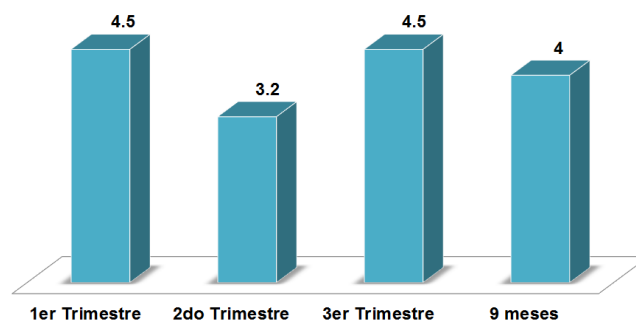
Tendencias de Largo Plazo

Contenido:

- *Tendencias de Largo Plazo*
- *Tendencias de Mediano Plazo*
- *Tendencias de Corto Plazo*
- *Sector Construcción*
- *Crédito Bancario*
- *Actividad Económica*
- *Edificación*
- *Percepción sobre la Seguridad Pública*

El INEGI informó que el Producto Interno Bruto (PIB) creció 1.34% durante el trimestre julio-septiembre de 2011 respecto al trimestre inmediato anterior, con cifras desestacionalizadas. Por componentes, las actividades primarias fueron mayores en 11.76%, las terciarias en 1.63% y las secundarias aumentaron 0.54% frente al trimestre previo. En su comparación anual y con datos originales, el PIB se incrementó 4.5% en el tercer trimestre de este año comparado con igual trimestre de 2010 (Gráfica 1). El PIB de las actividades primarias se elevó 8.3% a tasa anual en términos reales durante el tercer trimestre de 2011 como consecuencia del alza reportada en la agricultura. El PIB de las actividades secundarias se acrecentó 3.4% a tasa anual como resultado de las variaciones positivas en la construcción 5.3%; la

Producto Interno Bruto al Tercer Trimestre de 2011
(Variación porcentual real respecto al mismo periodo del año anterior)



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

electricidad, agua y suministro de gas 5.2%; y las industrias manufactureras 4.6%; mientras que la minería disminuyó (-)3.6%. El Producto de las actividades terciarias fue superior en 4.8% en el trimestre en cuestión respecto a igual lapso de un año antes. Destacan los incrementos del

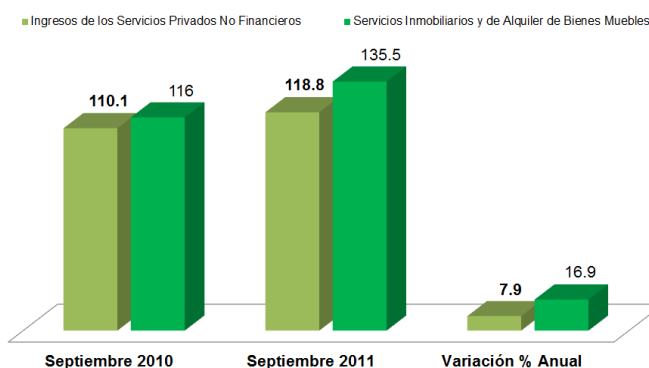
comercio; servicios financieros y de seguros; y servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles. Como conclusión, la economía creció en el tercer trimestre del año apoyada por el sector servicios y agrícola. No obstante, el sector industrial creció de forma más lenta.

Tendencias de Mediano Plazo

Con base en la Encuesta Mensual de Servicios del INEGI, los resultados de los indicadores económicos, con base en cifras desestacionalizadas, para nueve sectores de actividad relacionados con los Servicios Privados no Financieros, muestran que durante septiembre del presente año el Índice Agregado de los Ingresos (IAI), obtenido por servicios privados no financieros, creció 0.90% y el Índice de Personal Ocupado (IPO) 0.79%, frente al del mes inmediato anterior (Gráfica 2). En su comparación anual, el IAI se elevó 7.9% al pasar de 110.1 puntos en septiembre de 2010 a 118.8 puntos en

igual mes del año en curso, comportamiento asociado a los incrementos en ocho de los nueve sectores que lo integran. Sobresalen los incrementos observados en los servicios profesionales, científicos y técnicos; inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles; y de salud y de asistencia social. El sector inmobiliario pasó de 116 puntos en septiembre de 2010 a 135.5 puntos en el mismo mes de 2011, mostrando una variación porcentual positiva de 16.9%. Por su parte, el Índice de Personal Ocupado en los Servicios Privados no Financieros aumentó 4.4%, al

Índice de Ingresos de los Servicios Privados No Financieros por Sector
(Índice base 2005 = 100)



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

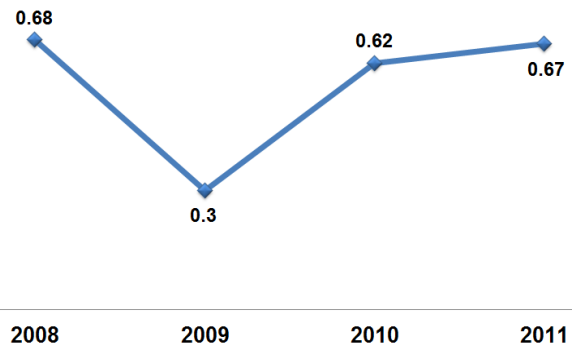
ubicarse en 111.7 puntos en septiembre de 2011, comparado con los 106.9 puntos alcanzados en el mismo mes de 2010. Destacan las variaciones positivas en los servicios de apoyo a los negocios de desechos y servicios de remediación; de salud y de asistencia social; y de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas.

Tendencias de Corto Plazo

En octubre de 2011 el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) aumentó 0.67% con relación al mes anterior, con lo cual la tasa anual de inflación se situó en 3.2% (Gráfica 3). En el mismo mes de 2010 la variación mensual fue 0.62% y la anual de 4.02%. La inflación en el mes que se informa fue resultado de un crecimiento en el índice de precios subyacente de 0.26% (en el mismo mes de 2010 fue de 0.19%) y de una alza de 2.12% en el índice de precios no subyacente. Al interior del índice de precios subyacente, el subíndice de precios de las mercancías creció 0.35%, en donde los precios de alimentos, bebidas

y tabaco subieron 0.58%, y el subíndice de precios de los servicios lo hizo en 0.18%. Por lo que respecta a los componentes del índice de precios no subyacente, el subíndice de precios de los productos agropecuarios aumentó 0.3%, destaca en este grupo la variación de 1.4% en los productos pecuarios, mientras que el subíndice de precios de los energéticos y tarifas autorizadas por distintos órdenes de gobierno se acrecentó 3.15%, con un incremento de 5.02% en los energéticos, básicamente por la terminación de la tarifa eléctrica de verano en varias ciudades.

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



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

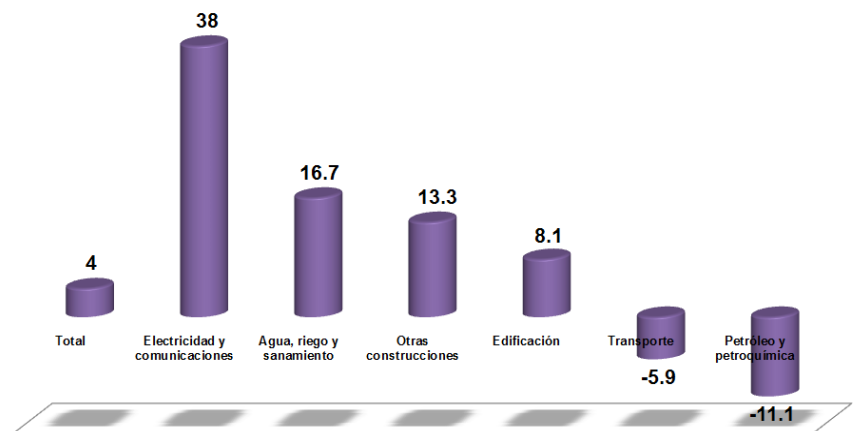
Sector Construcción

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) presentó los principales resultados de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC), con base en cifras desestacionalizadas, el valor de producción generado por las empresas constructoras se incrementó 1.88% en el octavo mes de 2011 respecto al mes inmediato anterior, el personal ocupado aumentó 1.09% y las horas trabajadas fueron mayores en 0.16%. En su comparación anual, el valor de producción de las empresas constructoras creció 4% en términos reales en agosto del presente año (Gráfica 4), 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 representó 51.8% del valor total en agosto de 2011 y la correspondiente al sector privado 48.2%. El personal ocupado en las empresas constructoras registró una alza de 3.3% y las horas trabajadas de 3.6% en el octavo mes de este año con relación al mismo mes de 2010. La construcción mantiene paso ascendente, ya que el crecimiento observado recientemente supera al pronosticado en el trimestre anterior. Esta tendencia es consistente con la expectativa de crecimiento para la

Comportamiento del Valor de Producción por Tipo de Obra durante Agosto 2011

(Variación porcentual real respecto al mismo mes del año anterior)



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

segunda mitad del año y una posible recuperación del sector. La construcción sigue creciendo, principalmente en su componente de edificación. En agosto, la construcción mantuvo su paso positivo al crecer al 4.0% anualizado y 0.1% respecto al mes anterior en series desestacionalizadas. La edificación y la obra civil fueron los componentes con mayor dinamismo con tasas de 4.2% y 3.7% anualizadas, respectivamente. Por el contrario, las ventas de cemento cayeron un 0.4% anual, en series desestacionalizadas, aunque la caída es cada vez menor. En conclusión, pese a que el sector de la construcción no ha regresado a los niveles de 2008, presenta un crecimiento sostenido en los últimos meses junto con algunos indicadores oportunos, por lo que se puede esperar una recuperación del sector en el mediano plazo de mantenerse esta tendencia.

Crédito Bancario

En agosto de 2011 el crédito bancario al sector privado registró 17 meses consecutivos de crecimiento. La tasa de crecimiento nominal anual del crédito total concedido por la banca comercial al sector privado fue de 14.5%. Esta tasa fue igual a la del mes anterior y mayor a la del mismo mes de 2010 (6.1%). Las tasas de crecimiento de las principales categorías fueron: consumo 19.4%; empresas 13.8%; y vivienda 7.9%.

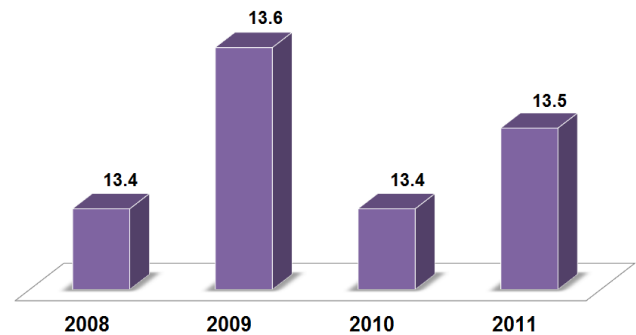
En el acumulado del año, de enero a septiembre de 2011, la tasa de crecimiento anual promedio del crédito bancario total es de 12.7% nominal (9.1% real). Todos los componentes del crédito bancario total al sector privado registran una aportación real positiva al crecimiento. El crédito a empresas, ha tenido la mayor aportación al crecimiento del crédito total al sector privado, donde el 81.3% de las empresas que obtuvieron crédito bancario en 2008 son microempresas (con 10 personas ocupadas o menos). Su ritmo de expansión ha sido similar a la del crédito total, pues en septiembre pasado su tasa de crecimiento anual

promedió 15.2% nominal (11.7% real).

Por su parte, el crédito al consumo, que tuvo una expansión limitada en el cuarto trimestre del 2010, para el segundo trimestre de 2011 mostró un crecimiento más acelerado y en septiembre pasado llegó a ser de 21.0% nominal anual (17.4% real). Finalmente, aunque el crédito bancario a la vivienda aún registra un menor dinamismo que a inicios de 2008, éste se recuperará conforme el empleo permanente formal crezca de manera sostenida y dinámica.

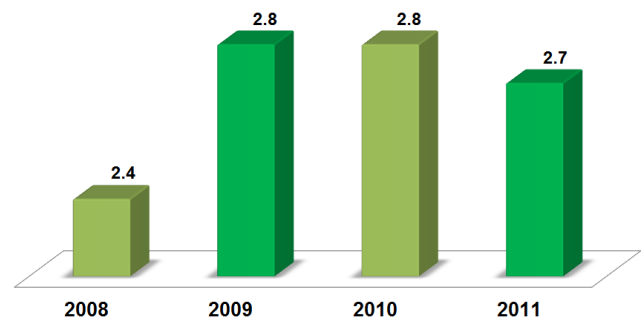
Según estimaciones de *BBVA Research*, el crédito total de la banca podrá registrar una tasa de crecimiento anual real promedio en 2011 de 12.7% nominal (9.1% real) y en 2012 de 13.5% nominal (9.6% real). En la medida en que el entorno macroeconómico sea favorable, el crédito bancario seguirá creciendo para satisfacer la demanda de recursos de familias y empresas. Los pronósticos actuales se fundamentan en un escenario base que plantea para México un crecimiento real anual del PIB en 2011 y 2012 de 3.8% y 3.3%, respectivamente.

Crédito Bancario Vigente Total al Sector Privado
(Proporción del PIB %)



Gráfica 5 Fuente: *BBVA Research "Crédito Bancario"* (Octubre 2011)

Crédito a la Vivienda
(Proporción del PIB %)

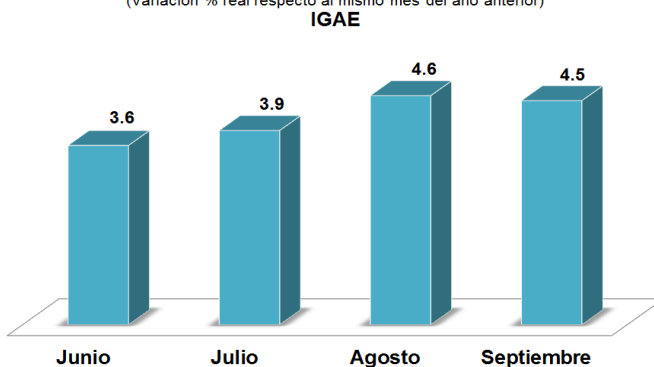


Gráfica 6 Fuente: *BBVA Research "Crédito Bancario"* (Octubre 2011)

Actividad Económica

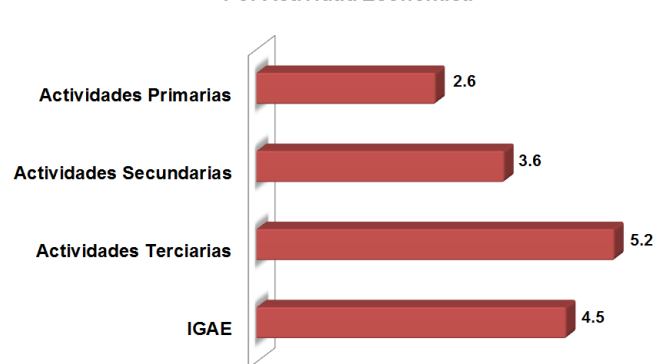
El INEGI informó que el Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) aumentó 0.95%, con cifras desestacionalizadas, durante el noveno mes de 2011 respecto al mes inmediato anterior. Por grupo de actividades, las series desestacionalizadas muestran que las actividades secundarias avanzaron 1.75% y las terciarias 1.03%, en tanto que las

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



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

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



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

primarias retrocedieron (-)6.53% en septiembre del año en curso con relación al mes precedente. En su comparación anual, el IGAE se elevó 4.5% en términos reales en el mes de referencia (Gráfica 8). A su interior, las actividades terciarias crecieron 5.2%, las secundarias 3.6% y las primarias se incrementaron 2.6% respecto a septiembre de un año antes (Gráfica 7).

Edificación

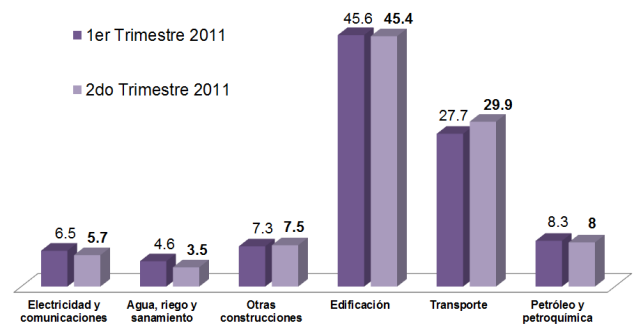
La edificación creció en el segundo trimestre del 2011, sumando dos trimestres consecutivos de crecimiento. Como se esperaba, un repunte en vivienda y principalmente en la edificación productiva, impulsaron su desempeño.

Las cifras son consistentes con la expectativa de un mejor desempeño de la edificación en el resto de 2011 e inicios del 2012. El comercio, la industria y las escuelas son claves en el repunte de la edificación. En el segundo trimestre de 2011 el valor de la producción de la edificación creció 8.1% en términos reales respecto al mismo trimestre del año anterior (la construcción en su conjunto creció 2.5%). Las escuelas y las obras auxiliares son los subtipos

de obra que mostraron las mayores tasas de crecimiento, aunque la edificación comercial, industrial y de oficinas (con tasas de entre 11 y 18%) contribuyeron en buena medida a este crecimiento dada su fuerte participación relativa en el total de la producción (29%).

Respecto a la vivienda, su crecimiento en el segundo trimestre fue de 3.6% anual real, que se explica por el componente de vivienda unifamiliar (en donde predomina la de interés social), con un aumento de 10% real. La vivienda multifamiliar (edificios y condominios horizontales orientados a la vivienda media) tuvo una caída de 25% anual en el trimestre. La tendencia en este tipo de vivienda (que registra cuatro trimestres consecutivos de

Construcción por Tipo de Obra
(Participación % trimestral real)



Gráfica 9 Fuente: BBVA Research "Edificación" (Octubre 2011)

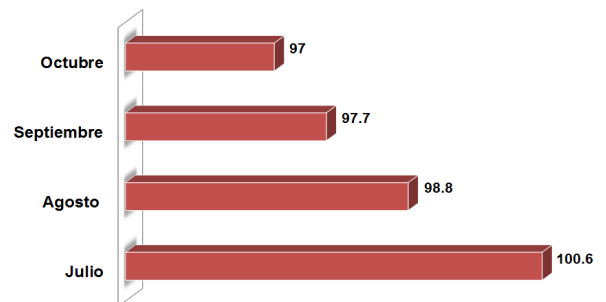
baja) podría explicarse por el alto grado de sustitución entre vivienda nueva y usada, condiciones de financiamiento más restrictivas y exceso de inventario en algunas plazas. El crecimiento en los distintos subtipos de obra de la edificación nos permite mantener la expectativa de que la edificación mantendrá un paso positivo en lo que resta de 2011 y a principios de 2012 contribuyendo a la recuperación del ciclo de la construcción.

Percepción sobre la Seguridad Pública

El Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública (IPSP) aumentó 1.5% al situarse en 97 puntos (abril de 2009=100) frente al reportado en el décimo mes de 2010 que fue de 95.6 puntos. El avance medido a tasa anual en el mes de referencia, se debió a los incrementos observados en los componentes que dan cuenta de la seguridad personal en la actualidad respecto a la de hace 12 meses; a la seguridad personal esperada; la seguridad pública en el país hoy en día; y a la seguridad pública en el país dentro de 12 meses con relación a la situación actual. En cambio, disminuyó el

grado de confianza del entrevistado al caminar sólo por el rumbo donde vive. Podemos percatarnos como en los últimos meses la percepción ha disminuido de manera considerable y mantiene una tendencia descendente. El índice registró su máxima cifra del año en el mes de julio al alcanzar 100.6 puntos, pero ha disminuido en los meses consecuentes hasta registrar 97 puntos en el mes de octubre. Sin embargo, la cifra registrada en el mes de octubre no ha sido la más baja en lo que va del año, ya que en el mes de marzo de 2011 descendió hasta 93.7 puntos.

Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública a Octubre de 2011
(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: "Encuesta Nacional de Empresas Constructoras", "Índice de Percepción sobre la Seguridad Pública". BBVA Research: Observatorio Económico "Sector Inmobiliario" (Noviembre 2011), "Crédito Bancario" (Octubre 2011), "Sector Construcción" (Octubre 2011), "Edificación" (Octubre 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