

La Inversión en el Sector de la Construcción y la Actividad Económica en México

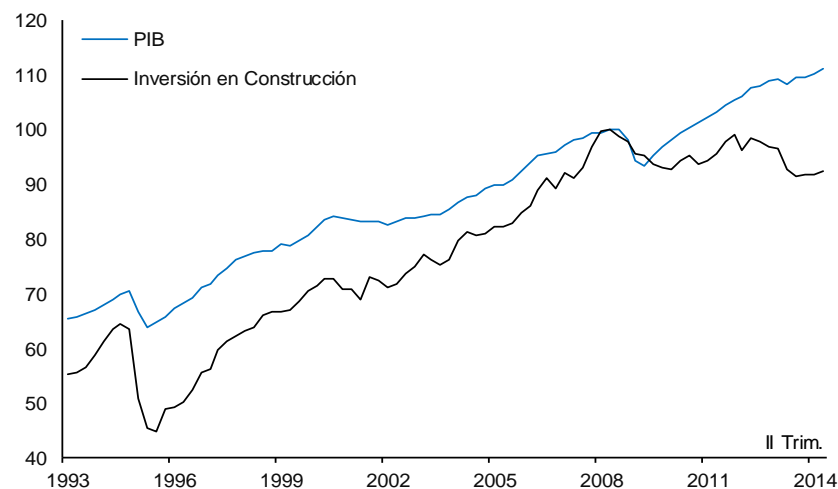
Extracto del Informe Trimestral Julio – Septiembre 2014, Recuadro 1, pp. 21-24, Noviembre 2014

Introducción

En los últimos años, el sector de la construcción en México ha mostrado un comportamiento débil. Incluso dentro del entorno de desaceleración que registró la economía en su conjunto desde mediados de 2012, la construcción presentó una evolución relativamente más desfavorable, por razones idiosincrásicas a dicho sector (Gráfica 1). No obstante, en lo que va de 2014 se ha observado cierta reactivación del sector, lo cual refleja el hecho de que algunos de los choques que lo habían afectado han comenzado a revertirse.

En particular, en este Recuadro se describe brevemente cómo la construcción privada, especialmente la de vivienda, presentó profundas adversidades, y cómo recientemente ha mostrado indicios de reactivación. Por otra parte, se expone que la construcción pública también mostró una desaceleración desde 2012. Adicionalmente, si bien la inversión impulsada del sector público reportada por la SHCP ha presentado una reactivación, esto no necesariamente significa que el gasto público ya haya tenido un impacto sobre la actividad productiva. Finalmente, los indicadores más oportunos apuntan a cierta recuperación de la inversión en construcción, además de que, dado el Plan Nacional de Infraestructura y la reciente aprobación de las reformas estructurales, se anticipa un fortalecimiento en los siguientes trimestres.

Gráfica 1
Inversión en Construcción y PIB
Índice II-2008=100; a. e.



a. e. / Cifras con ajuste estacional.

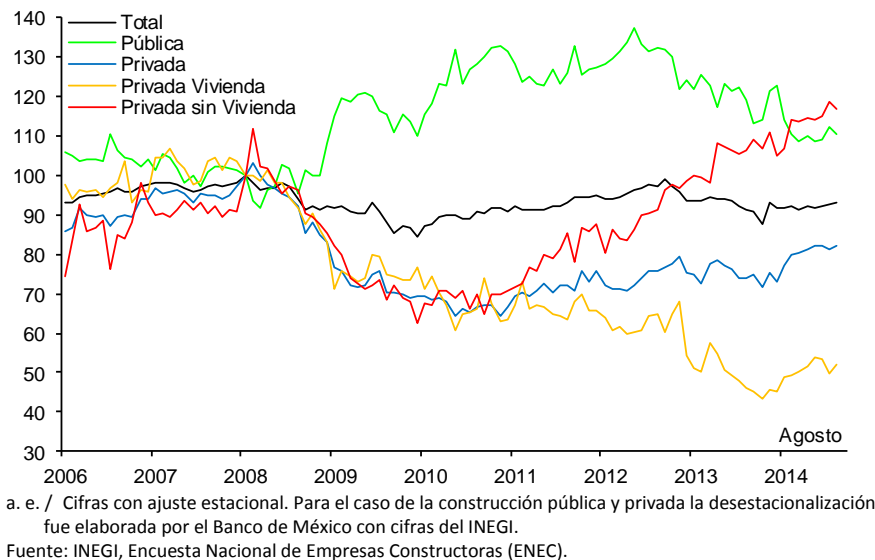
Fuente: INEGI. Para el caso de la inversión en construcción, la desestacionalización fue elaborada por el Banco de México.

Inversión en Construcción del Sector Privado

El sector de la construcción privada ha presentado un comportamiento diferenciado respecto de los dos subsectores que lo componen, el residencial y el no residencial (Gráfica 2). En cuanto a la inversión en la construcción residencial, después de la crisis financiera internacional, ésta no presentó una recuperación, incluso cuando el resto de la economía ya venía mostrando una reactivación. De hecho, sólo hasta principios de 2014 se

registró una incipiente mejoría y todavía se ubica lejos de los elevados niveles que mostró en 2008. Al respecto, cabe señalar que el sector de la vivienda privada ha enfrentado importantes adversidades, inclusive desde la crisis económica global. Si bien éstas son complejas, a manera de resumen cabe destacar que el hecho de que la producción residencial haya continuado estancada después de la crisis financiera mundial podría deberse a que las empresas desarrolladoras parecerían haber construido más viviendas de las que se requerían para enfrentar su demanda. En particular, es posible que antes de la crisis el sector hubiera operado bajo estándares financieros laxos, en un ambiente de abundante disponibilidad de recursos y elevada demanda, lo cual podría haber inducido un crecimiento excesivo e insostenible de la producción de vivienda. La crisis dificultó la obtención de recursos por parte de dicho sector e hizo evidentes sus problemas estructurales. Así, una vez que la economía mexicana entró en una fase de recuperación posterior a la crisis, la producción de vivienda no logró recuperarse e inclusive las principales desarrolladoras de vivienda quebraron.

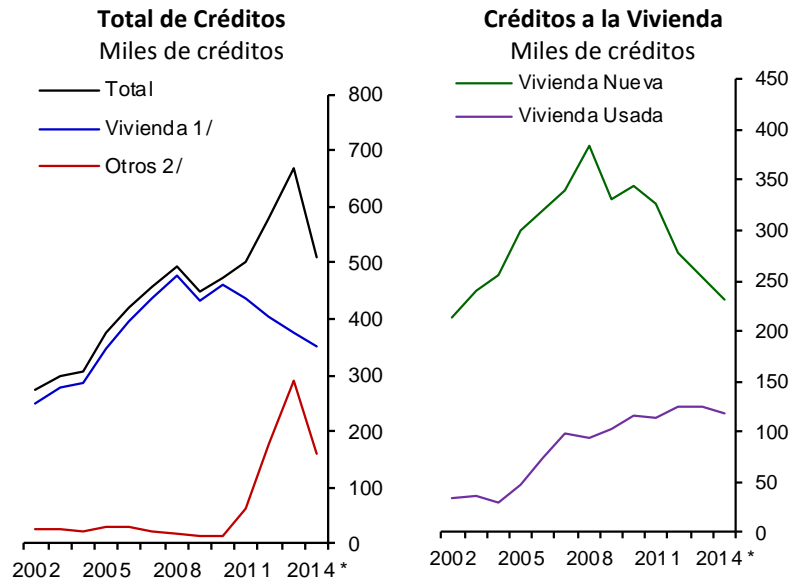
Gráfica 2
Valor Real de la Producción en la Construcción por Sector Institucional Contratante
 Índice enero 2008=100, a. e.



Lo anterior fue exacerbado por algunos eventos que influyeron en el comportamiento del mercado de vivienda. Entre ellos, pueden mencionarse un desplazamiento de la demanda por vivienda a favor de las casas usadas y en contra de las viviendas nuevas.

En efecto, como puede observarse en la Gráfica 3, la reactivación de los créditos a la vivienda del Infonavit en 2012, que es un indicador de la demanda total por vivienda, se debió al crecimiento de aquéllos otorgados para la vivienda usada. Esto podría haber inhibido la recuperación del sector de la construcción residencial, a pesar de que la demanda total por vivienda parecería haber mostrado cierta recuperación congruente con el ciclo económico. Esto puede haber sido reflejo de que las viviendas usadas tienen mejores características que las nuevas en términos de ubicación y tamaño. Además, es posible que se haya facilitado el acceso a créditos para comprar vivienda usada. Por otra parte, al parecer una serie de choques de oferta asociados con incrementos en los precios de los insumos, particularmente en 2011 y 2012 (Gráfica 4), para la construcción haya obstaculizado un mayor ajuste a la baja en los precios de las viviendas nuevas que las hiciera más atractivas.

Gráfica 3
Créditos Otorgados por Infonavit



1/ Incluye vivienda nueva y usada.

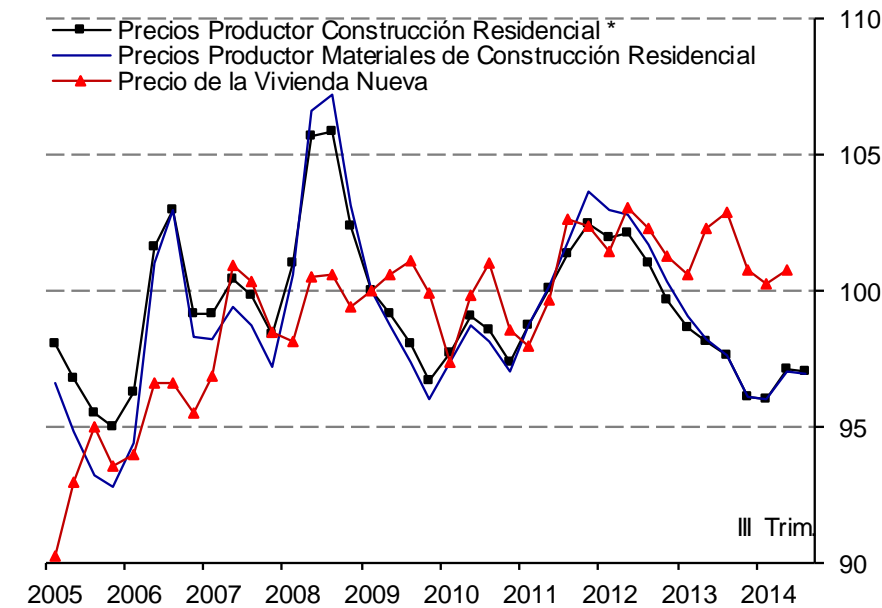
2/ Desde 2011 se incluyen los créditos del programa Renueva tu Hogar. Este programa otorga créditos destinados a mejorar la vivienda que se habita (pintar, impermeabilizar, cambiar los muebles de la cocina o baño, etc.).

*/ Cifras a septiembre de 2014 anualizadas.

Fuente: Dirección de Política de Vivienda e Información, Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

Más recientemente, con el cambio de administración se anunció que se publicarían las reglas respecto a las características que las viviendas debían presentar a fin de que sus posibles compradores fueran elegibles para recibir los subsidios otorgados por el gobierno. No obstante, la publicación de dichas reglas no fue inmediata, lo que pudo haber ocasionado que las empresas constructoras prefirieran detener sus actividades. Es posible que la publicación del Plan Nacional de Vivienda en febrero de 2013 y de las reglas para el otorgamiento de subsidios en julio del mismo año, al resolver la incertidumbre en relación a las reglas que regirían el sector haya contribuido a la reactivación que se ha observado más recientemente.

Gráfica 4
Precios Vivienda y Costos de Producción
 Índice I-2009=100

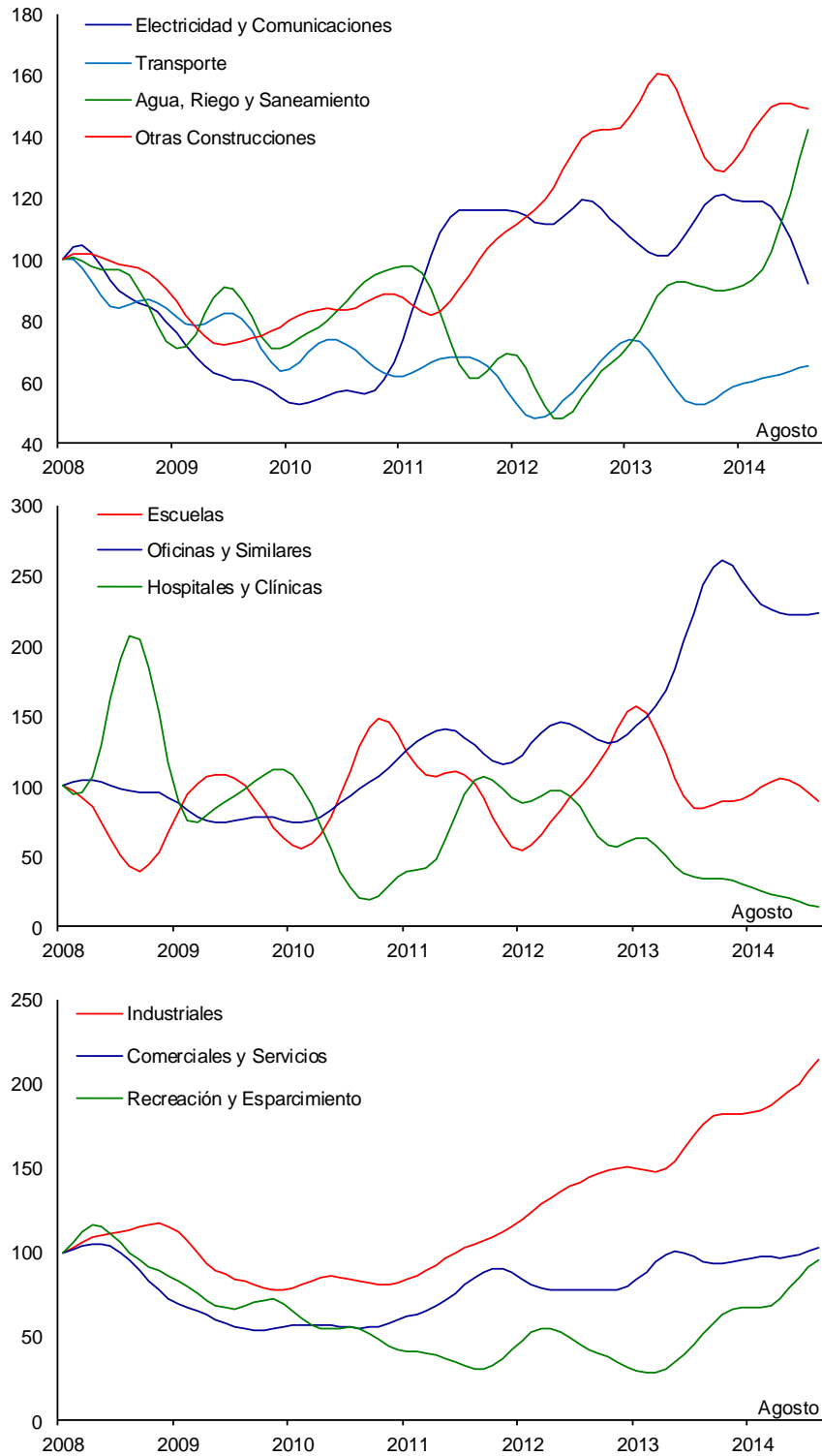


Fuente: SHF e INEGI.

*/ El Índice de Precios Productor de la Construcción Residencial, además del subíndice de precios de materiales para la construcción también incluye a los subíndices correspondientes a los precios de alquiler de maquinaria y equipo, y de precios de la mano de obra, los cuales no han presentado incrementos significativos en sus niveles. Se reportan índices en términos relativos respecto a los precios al consumidor.

En contraste con lo anterior, la construcción privada no residencial presentó un comportamiento más congruente con el ciclo económico. En particular, si bien mostró un fuerte deterioro desde principios de 2008 hasta mediados de 2010, para finales de ese año exhibió una reactivación importante que, de hecho, condujo a que hacia mediados de 2013 y lo que va de 2014 ya lograra superar los niveles observados antes del estallido de la crisis global. La reactivación de la construcción privada no residencial observada en los últimos cuatro años fue relativamente generalizada hacia dentro de sus diferentes segmentos, lo cual parecería ser consecuencia del mayor dinamismo de la demanda agregada registrado en esos años (Gráfica 5). En efecto, con base en información de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras del INEGI, durante ese periodo se observó una fuerte reactivación en las obras privadas de construcción en plantas industriales, edificios comerciales y de servicios y edificios de oficinas, así como en obras de los sectores de electricidad y comunicaciones y de riego y saneamiento. Incluso en los últimos dos años también se presentó cierta recuperación en la construcción de edificios asociados con los servicios de recreación y esparcimiento. Las únicas excepciones a este renovado dinamismo parecerían ser las obras de transporte y la construcción de escuelas y hospitales, en las que aún no se observa una reactivación notoria. Cabe destacar, no obstante, que estos renglones representan una proporción más reducida de la construcción privada que la mayoría de los tipos de obra anteriormente citados.

Gráfica 5
Construcción Privada No Residencial
 Índices enero 2008 =100*



* Series de tendencia.

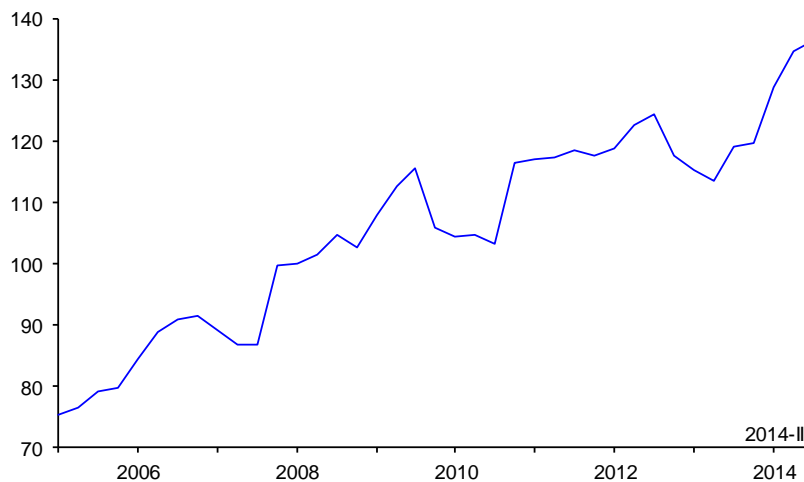
Fuente: Elaboración de Banco de México con información del INEGI, ENEC.

Inversión en Construcción del Sector Público

Por su parte, como se puede observar en la Gráfica 2, según información proveniente de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, la construcción pública registró un estancamiento a partir de 2010, si bien se ubicó en niveles elevados. Adicionalmente, desde 2012 mostró una tendencia negativa, aunque en meses más recientes parecería haber dejado de caer.

Cabe señalar que la información reportada por la SHCP respecto a la inversión impulsada por parte del sector público indica que dicho rubro ha presentado una recuperación en meses recientes (Gráfica 6). No obstante, esta reactivación aún no se ha reflejado en la información de Cuentas Nacionales sobre la inversión en construcción. En efecto, dada la metodología para su cálculo, la información de la SHCP no necesariamente refleja la actividad real ya generada por el sector público.

Gráfica 6
Inversión Impulsada del Sector Público SHCP
 Índice I-2008 = 100 en pesos constantes*



Fuente: Elaboración por Banco de México con cifras de la SHCP y del INEGI.

*/Los flujos trimestrales de inversión impulsada reportados por la SHCP en pesos corrientes se deflataron con el Índice Nacional de Precios al Consumidor del INEGI. Se reportan las cifras considerando promedios móviles de cuatro trimestres.

Al respecto, cabe detallar las principales diferencias entre el cálculo de la inversión impulsada reportada por la SHCP y el de la inversión en construcción de Cuentas Nacionales publicada por el INEGI.

- De acuerdo a la Ley de Ingresos de la Federación del año 2010 al 2015, el gasto de operación en proyectos de infraestructura de Pemex se considera como inversión en construcción, el cual no estaría siendo incorporado por el INEGI como tal, sino como consumo intermedio de la producción.^{1, 2}
- La fuente de la SHCP incluye las erogaciones en estudios de preinversión en construcción, mientras que en el Sistema de Cuentas Nacionales del INEGI ésta excluye actividades dedicadas exclusivamente a la prestación de servicios profesionales como asistencia técnica y elaboración de proyectos los cuales están relacionados con estudios de preinversión.
- Si bien ambas fuentes de información incluyen al sector público federal (gobierno federal, Pemex, CFE, IMSS e ISSSTE) el INEGI incluye además la inversión de gobiernos estatales y municipales.³

¹ , La LIF 2015 aprobada el 30 de octubre pasado establece que: “los gastos de mantenimiento y operación de los proyectos integrales de infraestructura de Petróleos Mexicanos [...] serán registrados como inversión”.

² Por el lado de la demanda agregada, el Sistema de Cuentas Nacionales lo clasificaría indirectamente ya sea como consumo privado, de gobierno o exportaciones en función del consumidor final del bien producido por Pemex (petróleo crudo, gasolinas, etc.).

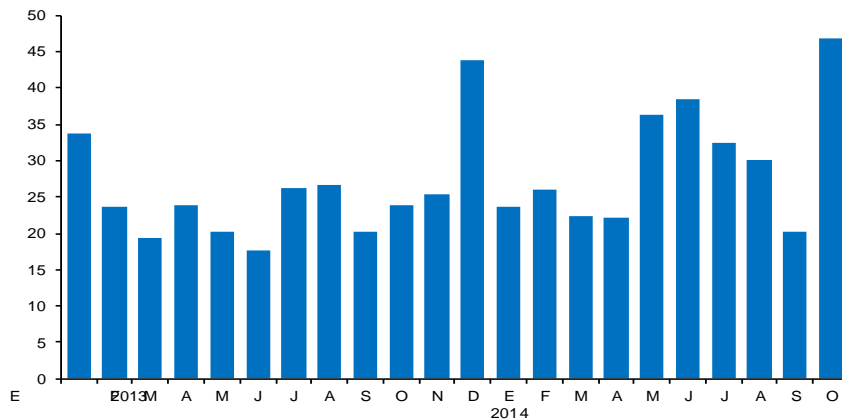
³ Dentro de las estadísticas de finanzas públicas del sector público federal publicadas por la SHCP se considera la inversión realizada por estados y municipios financiada principalmente a través de aportaciones y convenios de descentralización. Asimismo, no incluye la inversión realizada por estos niveles de gobierno financiada con recursos propios (participaciones, impuestos locales y endeudamiento), la cual sí estaría reflejada en Cuentas Nacionales.

- d) Las estadísticas de finanzas públicas de la SHCP están reportadas en flujo de efectivo, mientras que la construcción pública del INEGI está registrada en términos devengados.
- e) Como fuente de información, la SHCP utiliza los registros de las erogaciones del sector público, mientras que las Cuentas Nacionales utilizan encuestas, donde las empresas encuestadas reportan el valor de su producción, así como el sector, ya sea privado o público, que los contrató para la elaboración de la obra.

Reciente Reactivación del Sector de la Construcción

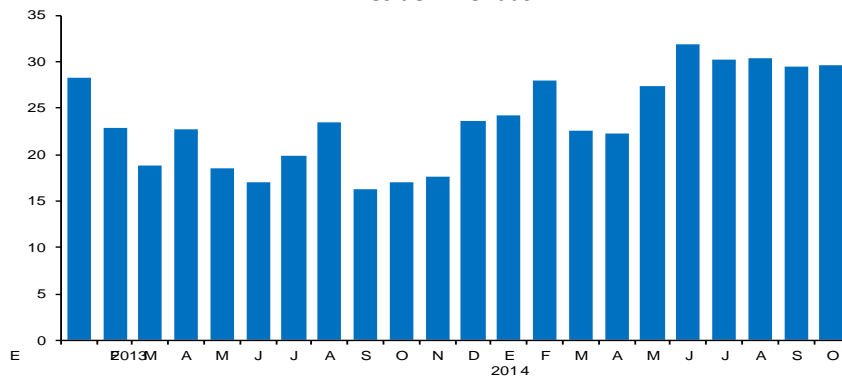
Como se mencionó, y se puede observar en la Gráfica 2, en meses recientes el sector de la construcción ha presentado cierta reactivación. En efecto, a la tendencia positiva de la construcción privada no residencial, se añadió el repunte de la residencial, a pesar de que la pública sigue mostrando una tendencia negativa. Adicionalmente, la información más oportuna apunta a que esta recuperación podría continuar en los siguientes meses. En efecto, desde mayo de 2014 los indicadores de registro e inicios de construcción de vivienda nueva han mostrado un incremento en relación a los observados el año previo (Gráficas 7 y 8). Asimismo, además de que se ha reactivado el otorgamiento de subsidios, los asociados a vivienda nueva han crecido en mayor proporción que los de vivienda usada, lo que también apunta a una mayor actividad en el sector de la construcción.

Gráfica 7
Registros de Vivienda
Miles de viviendas



Fuente: Registro Único de Vivienda.

Gráfica 8
Inicios de Vivienda
Miles de viviendas

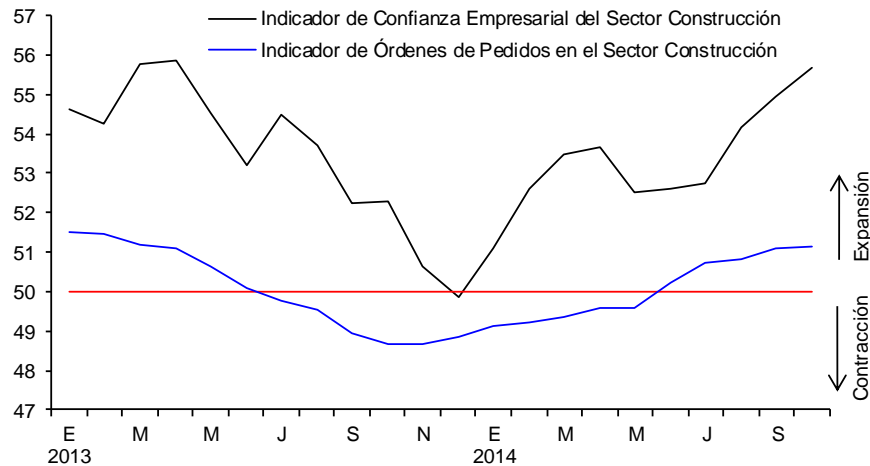


Fuente: Registro Único de Vivienda.

También cabe apuntar que el indicador de confianza de los empresarios de la construcción se ubicó por encima del umbral de expansión desde enero de 2014. Asimismo, las órdenes de pedidos en el sector de la construcción, después de situarse por varios meses en la zona de contracción, en los últimos meses presentaron una ligera

señal de recuperación (Gráfica 9). En adición a lo anterior, en un sondeo entre directivos empresariales del sector de la construcción realizado por el Banco de México para este Recuadro, se encontró que la mayoría de éstos (59 por ciento) anticipa un mayor dinamismo en la actividad del sector durante la segunda mitad de 2014.

Gráfica 9
Indicadores de Opinión Empresarial en el Sector Construcción: Indicador de Confianza Empresarial e Indicador de Órdenes de Pedidos
 Puntos e índice de difusión (media móvil 12 meses)



Fuente: Estimaciones del Banco de México con información de la Encuesta Mensual de Opinión Empresarial (EMOE) levantada por el INEGI y la Encuesta Mensual Regional de Actividad Económica en los Sectores no Manufactureros levantada por el Banco de México.

Perspectivas y Conclusión

El hecho de que el Plan Nacional de Infraestructura 2014-2018 contemple diversas obras de gran envergadura, también sugiere un panorama alentador para el sector de la inversión en construcción. En particular, destaca la previsión de la construcción del nuevo aeropuerto de la Ciudad de México. Adicionalmente, la aprobación de la reforma energética también apunta a una mayor inversión por parte del sector privado en el sector petrolero, de gas natural y de electricidad. No obstante, cabe señalar que para alcanzar la inversión prevista en los nuevos proyectos, es necesario mantener un ambiente macroeconómico que favorezca el crecimiento económico de México, así como fortalecer el marco institucional.