

La Industria de la Construcción impulsada por un solo motor: **LA EDIFICACIÓN**



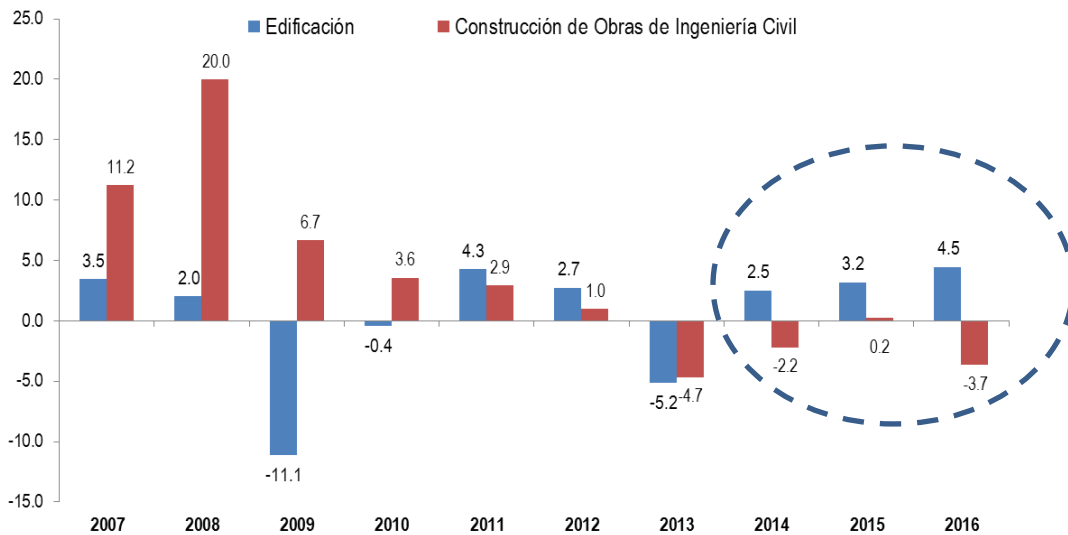
Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción

Septiembre 2016



Desde mediados de 2014 el crecimiento de la industria de la construcción está siendo impulsado por el subsector Edificación cuyo crecimiento ha promediado 3.4% a tasa anual durante los últimos dos años y medio (ver gráfico 1).

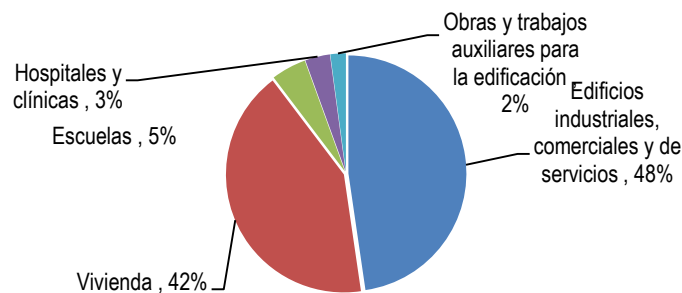
**Evolución de la Actividad Productiva de los Subsectores Edificación y Obras de Ingeniería Civil
(Variación % Reales Anuales) (Gráfico1)**



Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción con datos del INEGI

En el primer semestre de 2016 el subsector edificación contribuyó con el 70% al Producto Interno Bruto de la construcción (926 mil millones de pesos) su mayor participación en los últimos siete años.

**Contribución % al Valor de las Ramas que conforman el Subsector Edificación (enero a mayo de 2016)
(gráfico 2)**



Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción con datos del INEGI

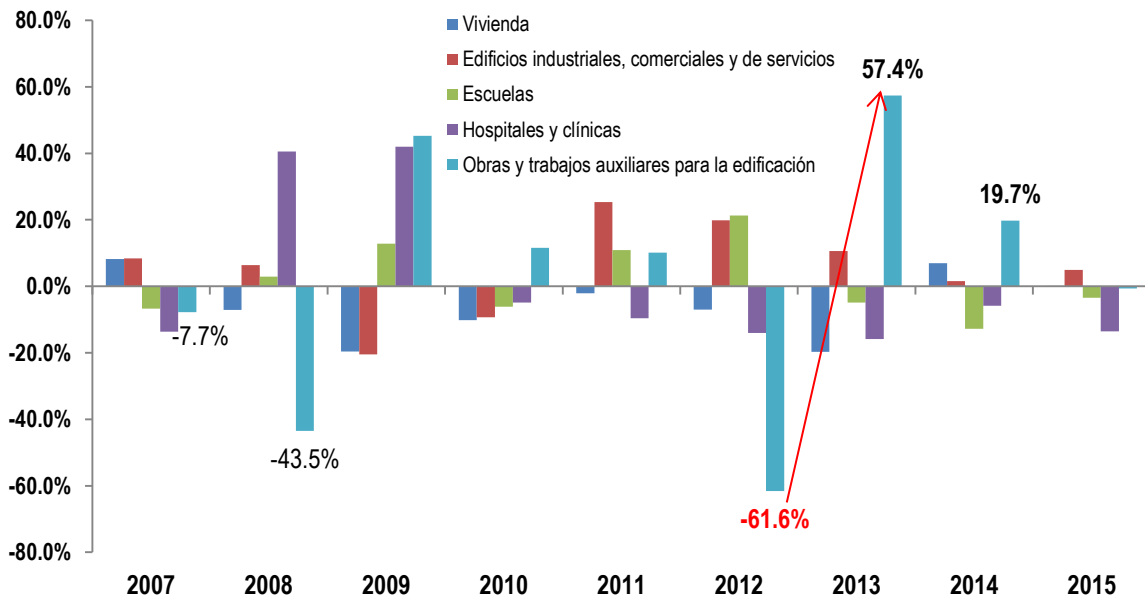
De acuerdo con información derivada de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC), al mes de mayo de 2016 la rama que mayor valor aportó al subsector edificación fue la construcción de edificios industriales, comerciales y de servicios, generando el 48% del valor de la obra producida en el periodo enero a mayo de 2016, seguido por la construcción de vivienda con el 42% (ver gráfico 2).

Ante la caída del otro subsector importante motor de la actividad constructora: Obras de Ingeniería Civil (-) 2.6% en promedio anual en los últimos cuatro años, la Edificación se ha convertido en el motor del crecimiento del Sector de la Construcción.

El replanteamiento en la asignación de subsidios, junto con recortes de impuestos y otros incentivos, ayudaron a revivir la actividad de vivienda, y en 2014 este subsector retomó el rumbo del crecimiento. Sin embargo, a pesar de esta recuperación, **en términos reales el valor de obra en construcción de vivienda** se encuentra (-) 43.3% por debajo de los registrados en 2007, antes de la crisis hipotecaria en Estados Unidos, mientras que la construcción de edificios industriales, comerciales y de servicios se encuentra 47% (en términos reales) por arriba del valor de obra producida en 2007 (véase gráfica 4).

Comportamiento de las Ramas que Conforman al Subsector Edificación

(Variaciones % reales anuales) (gráfico 3)



Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción con datos del INEGI

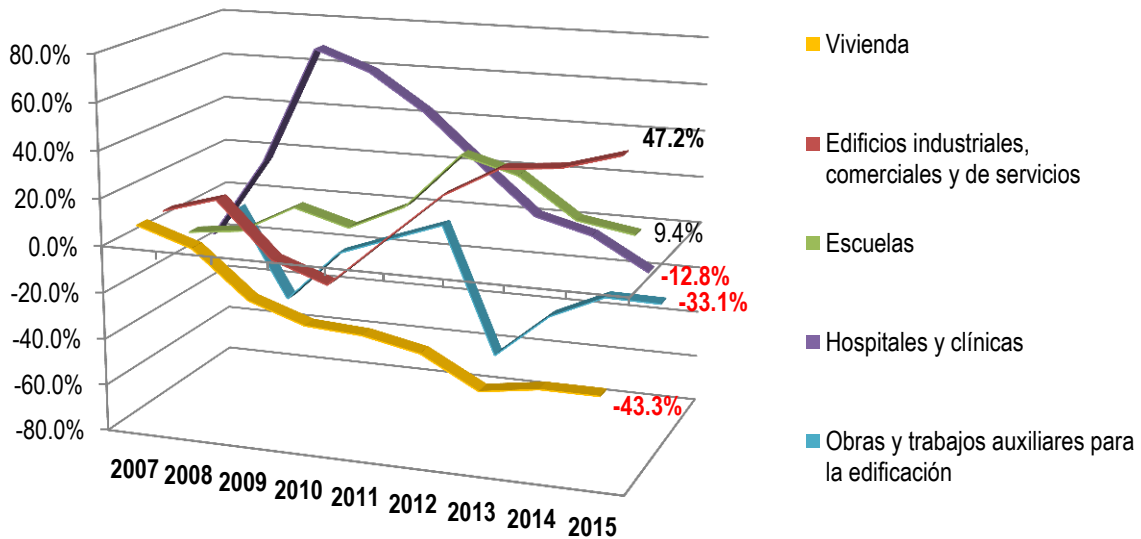
Sin embargo, a pesar de esta recuperación los niveles en el valor de obra en la construcción de vivienda, se encuentran por debajo en un (-) 47% en términos reales a los registrados en 2007 (previos a la crisis hipotecaria en los Estados Unidos (ver gráfico), mientras que el de la construcción de edificios industriales, comerciales y de servicios se encuentra 47% (en términos reales) por arriba del valor de obra producida en 2007.

Edificación de Viviendas

La actividad de construcción de viviendas es de vital importancia para reducir el déficit habitacional del país, que de acuerdo con cifras de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, (SEDATU), en la actualidad se estima en 15.3 millones de hogares, y en 3 millones las viviendas que requieren ser reconstruidas o necesitan trabajos de mantenimiento o ampliación.

Tendencia en el Crecimiento del Valor Acumulado del Subsector Edificación 2007 a mayo de 2016

(Variaciones % Acumuladas Reales con respecto a Valor en 2007) (gráfico 4)



Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción con datos del INEGI

Previo a 2014, la política de vivienda en todo el país se había centrado tradicionalmente en la construcción de viviendas unifamiliares horizontales. Pero el gobierno y algunas de las mayores constructoras de viviendas del país han encontrado que este modelo era insostenible.

Durante años, el gobierno mexicano se concentró en subvencionar la construcción de vivienda de interés social, tanto con apoyo por el lado de los compradores, como a los desarrolladores de vivienda. Sin embargo, los proyectos de vivienda a gran escala fueron tomando forma en las zonas periféricas alrededor de la Ciudad de México y en diversas zonas metropolitanas importantes (Guadalajara y Monterrey), donde la tierra era más fácil y más barata de adquirir. Muchos compradores se mostraron reacios a moverse hacia las áreas conurbadas, los nuevos propietarios también se quejaron por la baja calidad en la prestación de servicios públicos, incluyendo elementos esenciales como abastecimiento de agua y electricidad en algunos de los nuevos desarrollos de vivienda. Muchas casas nuevas terminaron siendo abandonadas, y el apoyo gubernamental para la construcción vertical en contraposición a la casa familiar, redujo aún más el valor de los nuevos desarrollos en las afueras de la ciudad.

Después de que los adquirentes de vivienda comenzaron a abandonar sus casas, construidas en lugares demasiado alejados de sus centros de trabajo, en las afueras de la Ciudad de México, el gobierno cambió el sentido de entrega de subsidios para la construcción de viviendas hacia la construcción vertical en zonas más cercas de los cascos urbanos centrales. El resultado fue que tres de las desarrolladoras de viviendas de bajos ingresos del país -Urbi, Homex y GEO - se declararon en quiebra.

Desde que la construcción de viviendas con el modelo anterior comenzó a mostrar signos de insuficiencia, las autoridades han tratado de reactivar el sector. A finales de 2014, se estableció una nueva política de vivienda. El gobierno apoyó con subsidios frescos para desarrollar nuevos vivienda de bajos ingresos, pero en las partes centrales de Ciudad de México y de otras ciudades en el país.

El cambio principal en la estrategia se ha basado en redireccionar la política de vivienda para centrarse más en la calidad que en la cantidad. Para lograr esto, se han implementado una serie de medidas que están siendo aplicadas por distintos gobiernos estatales, municipales e instituciones y dependencias que participan en el desarrollo de sector.

Una importante acción fue aumentar el monto del crédito que puede solicitar el trabajador al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT), con un límite superior de hasta 850 mil pesos. Asimismo, el crédito ahora se expresa en pesos, en comparación con múltiplos al salario mínimo, que era la medida que se utilizaba previamente. Este cambio permite que tanto adquirente de vivienda y el INFONAVIT obtengan mejores condiciones de crédito en los mercados financieros.

Además de estas medidas, el sector será impulsado por un importante incremento de inversión privada. La relevancia de la inversión privada en la construcción ha pasado de 49% en 1993, al 75% en 2015. Se trata de un cambio considerable en el mercado atribuido a los efectos positivos que la liberalización progresiva de la economía mexicana y el aumento que la participación internacional ha tenido en el sector. Además, muestra un mayor nivel en la capacidad de recuperación, que se espera para proteger al sector de los impactos negativos que puedan surgir por la disminución de los recursos para la inversión física presupuestaria.

Edificación Comercial e Industrial

Las FIBRAS (Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces), ya están teniendo un impacto significativo en la construcción de edificios de usos mixtos (Uso residencial, comercial y de oficinas), proporcionando una inyección de la inversión y la competencia por la adquisición y gestión de los mejores productos inmobiliarios del país. Un claro ejemplo es el éxito que ha tenido Fibra Uno, el mayor REIT (Real Estate Investment Trust) en el mercado mexicano que asciende a una de las mayores ofertas de bienes raíces en México. Los REIT's están invirtiendo en varios segmentos del sector inmobiliario, la adquisición de centros comerciales, oficinas desarrollos espaciales, zonas industriales e incluso universidades. Un cambio en las leyes financieras permitieron a los REIT's que los recursos de las AFORE de los mexicanos pudieran ser invertidos en una serie de instrumentos financieros de impulso a la construcción residencial.

Mediante la emisión de certificados de bienes raíces ha sido posible atraer grandes sumas de dinero de los inversores locales y extranjeros, y canalizarlas hacia una serie de adquisiciones de desarrollos inmobiliarios.

El desarrollo comercial también ha experimentado una considerable expansión en el mercado mexicano. Esto ha sido impulsado por dos factores principales. Por el lado de la demanda, el aumento de la renta disponible ha hecho que los consumidores mexicanos sean más receptivos a las opciones de una distribución más moderna y sofisticada. Por el lado de la inversión, la continua aparición de más REIT's en los últimos años, ha dado el soporte financiero necesario para la construcción de nuevos desarrollos comerciales.

Por el lado de la industria, el desarrollo económico de México ha estado vinculado en gran medida de la relación comercial con los Estados Unidos. Esto ha llevado a la creación de una infraestructura fabril considerable, que va en aumento ante la necesidad de que nuevas áreas industriales se vayan integrando, por ejemplo, las Zonas Económicas Especiales. Además de la Ciudad de México, esta tendencia también se hace visible en otras ciudades grandes en el centro y al norte del país, en lugares como Querétaro, Puebla, Guadalajara, Monterrey, Tijuana y Ciudad Juárez todos mostrando un aumento en la oferta y la demanda. Con nueva capacidad de producción que se desarrolla anualmente en México, y un entorno renovado para la inversión en las áreas de logística y zonas por donde transita el mayor volumen de comercio en el país, el segmento de bienes raíces industriales pueden esperar un escenario de crecimiento continuo durante los próximos años.

El Subsector Edificación ha experimentado un período de transición sustancial, que con el apoyo gubernamental incentivando la construcción de unidades residenciales en las áreas centrales de las ciudades, sin duda se mantendrá a los compradores de vivienda de bajos ingresos más cerca de los centros de trabajo con posibilidades de empleo, aumentando la demanda por esta clase de habitaciones. Mientras tanto, en el comercio, oficinas y los sectores industriales, la disponibilidad de financiación canalizada a través de un creciente y más dinámico mercado REIT's se traducirá en una serie de nuevos desarrollos esperando que esta tendencia continúe alentando el crecimiento del Subsector Edificación y de la industria de la construcción en su conjunto en un mediano plazo.

Perspectivas de la Construcción a Mediano Plazo (gráfico 5)

Escenario A

Factores que frenarían el crecimiento de la Industria de la Construcción:

- Continúa la inestabilidad y volatilidad externa.
- Falta de maduración de las reformas estructurales.
- Un recorte mayor al Programa Nacional de Infraestructura (PNI), sin duda alguna limitaría las opciones de desarrollo en infraestructura.
- Menor participación en los niveles de inversión pública.

Escenario B

Factores que impulsarían a la Industria de la Construcción a lograr su potencial de crecimiento (4 a 5% anual):

- Maduración exitosa de las Reformas Estructurales
- Mayor participación privada en el financiamiento de infraestructura (APP's, CKD'S CERPIS, FIBRAS, CIEN, Etc.)
- Un entorno económico con mayor certidumbre
- Una mejoría de las finanzas públicas.

