

Reporte de la Actividad Económica de la Industria de la Construcción



Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción

Junio 2017

Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO)



junio 2017



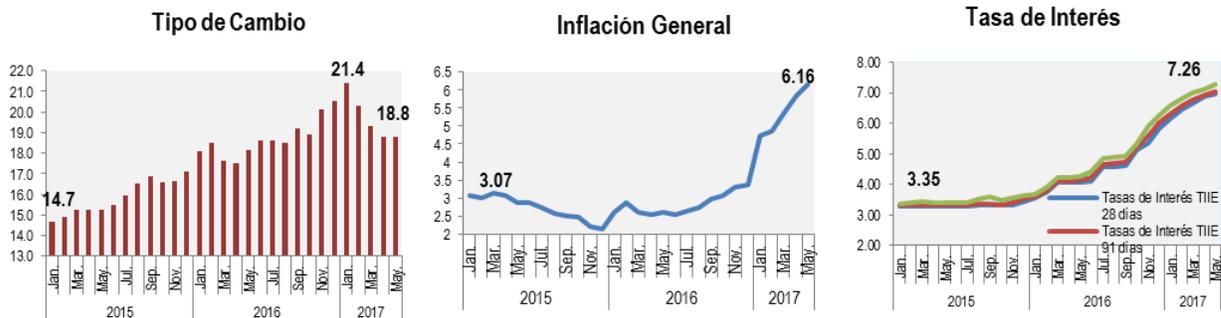
Panorama Económico de la Industria de la Construcción

Período de Incertidumbre Económica:

La victoria de Donald Trump en las elecciones presidenciales de los Estados Unidos en noviembre 2016 y su eventual arribo a la presidencia en enero 2017, han generado un período de incertidumbre en los mercados financieros de México, consecuencia de sus incesantes amenazas contra el libre comercio y contra el flujo de inversiones entre ambos países, lo que ha provocado:

1. Inestabilidad en los Mercados Financieros (Incrementos en las Tasa de interés, Tipo de cambio y Nivel de Precios de los Insumos)
2. Incertidumbre y poco Crecimiento

Variables Macroeconómicas a la Alza



Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO) con datos del Banco de México y el INEGI

Inversión Pública a la baja:

Otro de los elementos que ha obstruido el crecimiento de la industria de la construcción en el presente año es la reducción de los recursos públicos destinados al desarrollo de infraestructura, esta reducción se debió a dos factores fundamentales:

1. La caída en los precios internacionales del petróleo
2. Aumento en el costo de la deuda externa consecuencia de la depreciación del peso

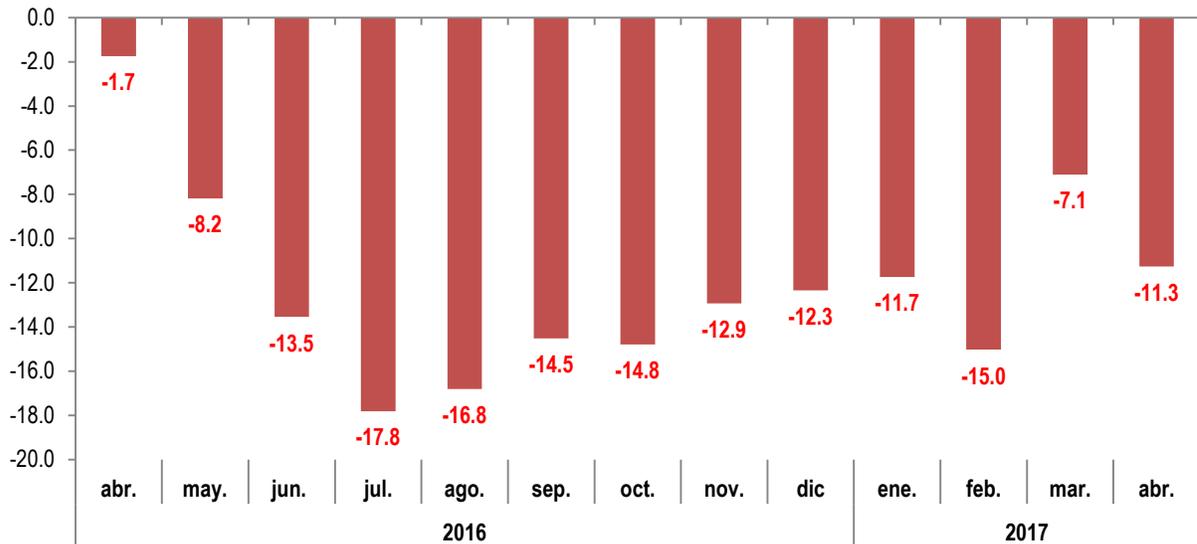
En este contexto, los ajustes a la baja en el gasto en inversión pública han afectado el desempeño de la industria de la construcción y redujeron las expectativas de crecimiento para éste año. El mal desempeño del subsector obras de ingeniería civil (obra pública) se ha convertido en un lastre para el despegue de la industria de la construcción, ya que desde abril de 2016 a abril de 2017 las Obras de Ingeniería Civil han registrado 13 meses de caídas consecutivas, promediando una descenso de **(-) 12.1%** en este período.

Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO)

junio 2017

PROMOTIFSE

Evolución de la Actividad Productiva del Subsector Obras de Ingeniería Civil (Variación % real con relación al mismo mes de año previo)



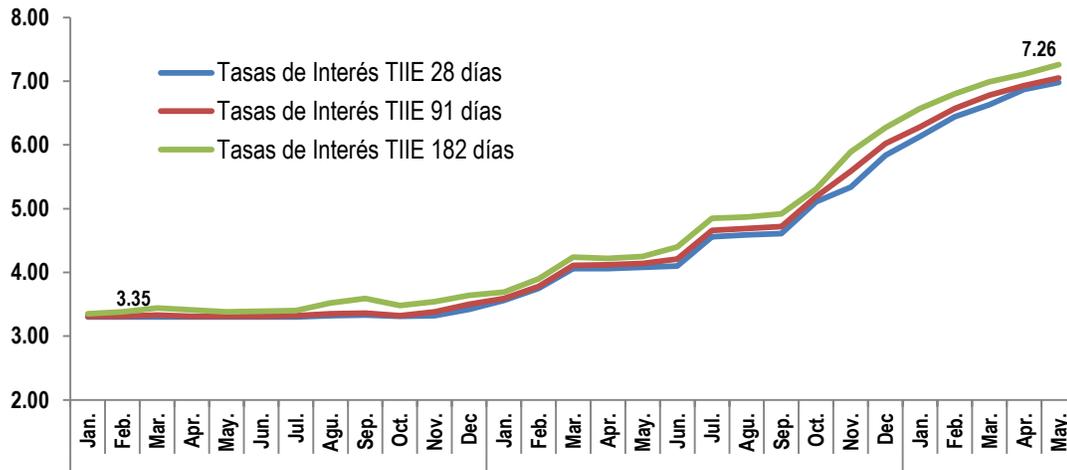
Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO) con datos del INEGI

Recordemos que la industria de la construcción es una de las actividades económicas más afectadas por la desaceleración económica del mercado interno, por lo tanto, la actividad productiva de las empresas insertas en esta industria, es discontinua. Además, la mayoría de las empresas presentan pérdidas contables en sus estados financieros, que es uno de los principales puntos a evaluar por las instituciones financieras. Situación que se debe a las características particulares de este sector, provocado principalmente por el desfase del pago al cierre del ejercicio (diciembre). Así como a la falta de oportunidades de trabajo regular en los últimos años. No cuentan con abundantes activos fijos ni una gran estructura de personal, dado que estos elementos regularmente son contratados por proyecto. Existe reducida capacidad de afianzamiento de contratos por su limitada estructura financiera, creando un círculo vicioso.

Asimismo, el aumento gradual de las tasas de interés comienza a encarecer el crédito e incidir en la reducción de los montos de financiamiento a la industria de la construcción. El 22 de junio de 2017 la Junta de Gobierno de gobierno del Banco de México decidió incrementar por tercera ocasión en este año la tasa de interés interbancaria a un día en 25 puntos base, para llevarla a 7.0% anual. Con este incremento, la tasa de interés de referencia duplicó su nivel prevaleciente en 2015. El aumento de las tasas de interés, incrementa el costo de financiamiento, inhibe la inversión y aumenta el costo de la deuda.

Evolución Mensual de la TIIE 28 días y el Fondo Promedio Ponderado: Dic. 2014-May. 2017

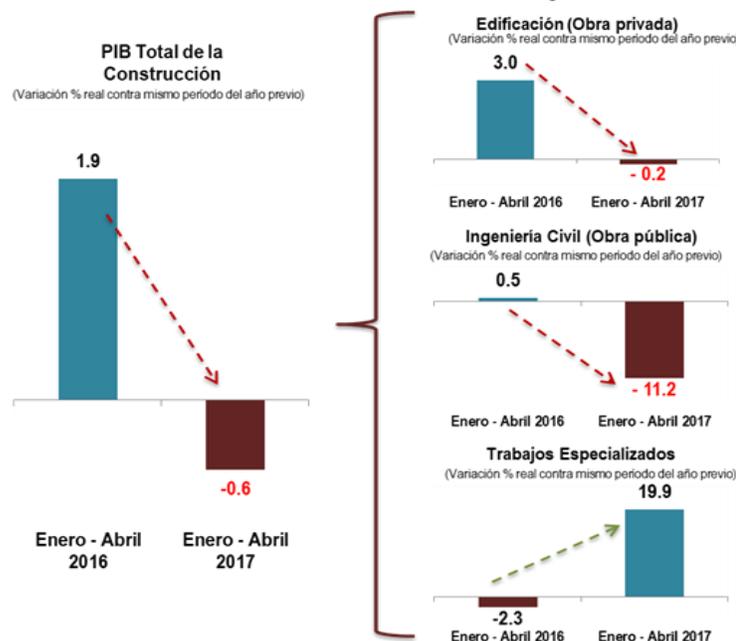
(Porcentajes Anuales)



Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO) con datos del Banco de México

Bajo este contexto, la industria de la construcción en México registró cifras negativas durante el primer cuatrimestre de 2017: La reducción de la Obra Pública y el incremento de las Tasas de Interés fueron las principales causas.

Actividad de la Construcción a la baja



Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO)

junio 2017

PROMOTORSE

Para lo que resta de 2017, la economía mexicana continuará sujeta a una serie de presiones provenientes del sector externo, recordemos que la economía mexicana es una de las más integradas con la economía global y, en particular, con la estadounidense. Esta integración comercial y financiera ha redundado en importantes oportunidades de comercio y producción compartida, una mayor diversidad de fuentes de financiamiento para su crecimiento, así como un mayor desarrollo de su sistema financiero. En consecuencia, la economía y los mercados financieros nacionales se han tornado más sensibles a los acontecimientos externos.

Debido a que aún no se define claramente la postura de política económica que tendrá Estados Unidos en su relación bilateral con México para los próximos años, los riesgos que ello implica son altos y se han reflejado en una alta volatilidad. En particular, la cotización de la moneda nacional mostró una significativa depreciación, presionando las tasas de interés a la alza en todos sus plazos, conduciendo en la industria de la construcción a un encarecimiento del crédito.

Perspectivas:

- Con la llegada de Donald Trump a la presidencia de Estados Unidos y la posible implementación por parte del país del norte de medidas que obstaculicen el comercio exterior y la inversión extranjera, México se encuentra vulnerable y en riesgo de que su actividad económica se vea afectada de manera negativa.
- Es necesario tomar en cuenta, que la región de América del Norte es la zona con mayor competitividad en todos los bloques comerciales hoy en día, el intercambio comercial, de mano de obra e incluso cultural, hacen que esta región se encuentre generando beneficios trilaterales.
- La relación comercial entre México y Estados Unidos es de total integración e interdependencia en la cadena de suministro, con un 60% de las exportaciones de manufacturas se encuentran clasificadas como bienes intermedios lo que refleja un ecosistema industrial muy unido a través de fronteras. Un gravamen al libre flujo de mercancías o inversiones entre México y los Estados Unidos traería consecuencias negativas para el crecimiento económico de México y afectaría de manera indirecta la actividad económica de la Industria de la Construcción.
- Una disminución en los flujos de Inversión extranjera hacia el sector industrial mexicano, principalmente al sector manufacturero, lo que se traduce en una reducción significativa en la construcción de fábricas, almacenes, parques industriales, infraestructura industrial.

- Al reducirse la construcción de infraestructura industrial, se traduce en menores fuentes de empleo y menores ingresos. Al reducirse el ingreso disponible se tiende a un menor consumo y para la industria de la construcción significaría una menor demanda de vivienda y de construcción de centros comerciales. Un círculo perverso al cual no queremos llegar.
- Se generaría un aumento en los precios de los insumos utilizados en la Industria de la Construcción, consecuencia de una reducción de la oferta en el mercado interno y un encarecimiento de los productos en el mercado externo (hoy en día esta situación se acentúa con la pérdida del valor del peso mexicano frente al dólar y el encarecimiento de productos como el Acero)
- Salida de inversiones ya establecidas al ver que los costos de producción ya no son competitivos, principalmente en el rubro automotriz y manufacturas.

Retos:

En ese sentido, es necesario que ante un panorama externo lleno de complejidades, consecuencia de la retórica proteccionista de Trump, de la inestabilidad en el tipo de cambio y de la implementación de políticas monetarias restrictivas, se busque en el ámbito interno adoptar una política de reindustrialización globalmente competitiva y productiva a través del desarrollo de infraestructura, innovación y progreso tecnológico en la construcción, elementos necesarios, que permitirán a la industria del país competir ventajosamente en los mercados internacionales

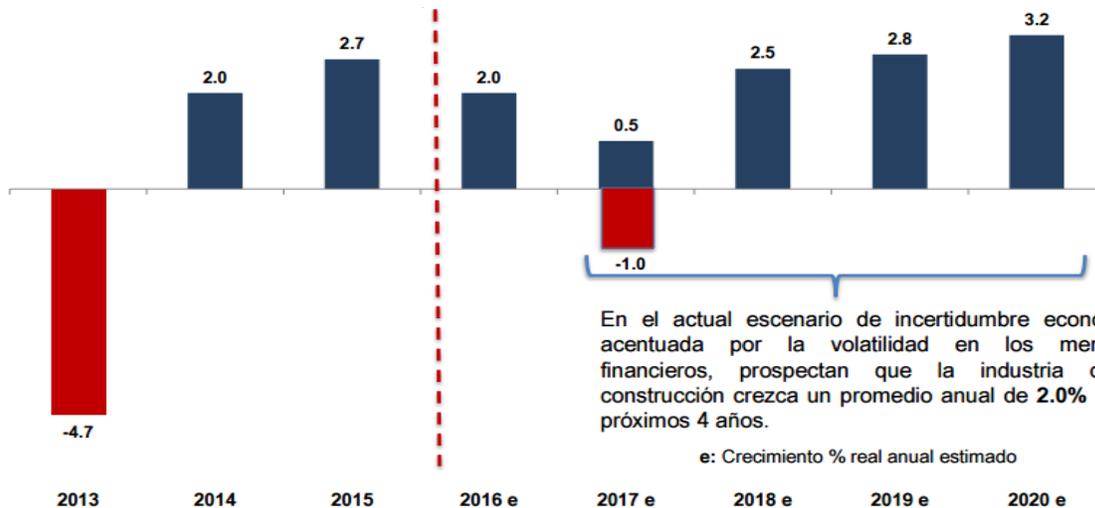
Es necesario eliminar los elementos y vicios que se encuentran debilitando los motores de la Industria de la Construcción, atacando:

- Las fallas u obstáculos institucionales y regulatorios
- La debilidad y ausencia de criterios de sostenibilidad en la concepción de políticas de los servicios de infraestructura.
- El problemas para la facilitación en el acceso al financiamiento
- La calidad y las condiciones de funcionamiento de las asociaciones público privadas.
- Las condiciones de funcionamiento y maduración de los mercados de infraestructura

Hoy en día la Industria de la Construcción en México tiene el reto de volver a ser uno de los principales motores que impulsan a la economía del país, aunque las condiciones actuales de gran incertidumbre y el panorama económico lucen complicados, tanto para la economía nacional como para el sector de la construcción, los actores que participan en el desarrollo del país tienen el reto de desarrollar los mecanismos que hoy en día se encuentran frenando al Sector de la Construcción.

Bajo estas circunstancias, esperamos que en 2017 la industria de la construcción crezca en un rango de entre (-) 1.0 a (+) 0.5%, creando alrededor de 40 mil puestos de trabajo en caso de presentarse un crecimiento y reduciéndose en 80 mil en caso de una caída, muy por debajo su potencial.

Perspectivas para la Industria de la Construcción (% de crecimiento anual)



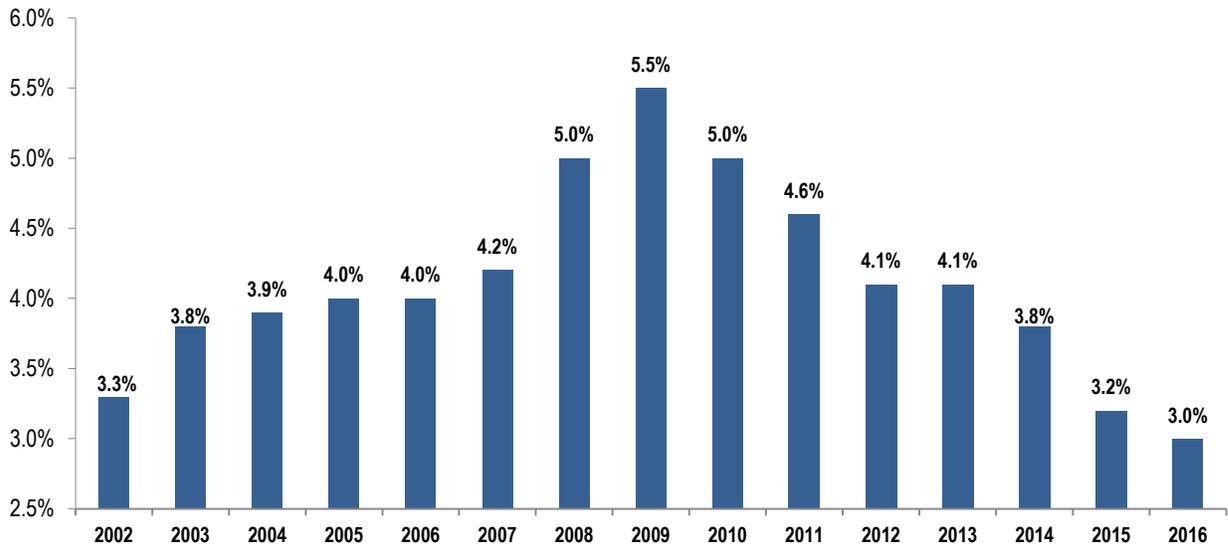
Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO)

Áreas de Oportunidad:

México es un país que requiere mayores niveles de inversión en construcción de infraestructura, pues la que hoy se realiza representa entre 12 y 13% (privada + pública) del PIB anual, mientras que en países como India y Corea supera tasas de 30%, y en China está por encima de 40% al año. México tiene el gran reto de elevar la calidad de las inversiones públicas y privadas en infraestructura, ya que la productividad de éstas ha sido inferior a otras naciones de similares características como Perú, China, Chile, Brasil y Colombia.

En los últimos tres años, el porcentaje de inversión en infraestructura como proporción del PIB total nacional ha disminuido, como consecuencia de la caída en la inversión pública. De los recursos destinados a ese rubro (12% del PIB), 9% correspondió a inversión privada **y 3% a inversión pública.**

Inversión Pública como porcentaje del PIB: 2002 -2016



Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción de la CMIC con información del Inegi.

La infraestructura es sinónimo de bienestar, de calidad de vida, de equidad, de paz y progreso, de empleo, de oportunidades para todos; pocas actividades o sectores generan tantos beneficios, de manera sostenible y a un menor costo. México ocupa los lugares intermedios en la competitividad de su infraestructura en escala mundial (57) en la clasificación 2016-2017 del Foro Económico Mundial, de un total de 138 países.

Ranking Mundial de Infraestructura 2016-2017

Pais	Posición a nivel mundial por la calidad de la Infraestructura*	Calidad de la Infraestructura Carretera	Calidad de la Infraestructura Ferroviaria	Calidad de la Infraestructura Portuaria	Calidad de su Infraestructura Aeroportuaria	Calidad de su Infraestructura Eléctrica	Calidad de su Infraestructura en Telecomunicaciones
Hong Kong	1	3	3	4	3	3	3
Singapur	2	2	5	2	1	2	29
Países Bajos	3	4	7	1	4	5	18
Emiratos Árabes	4	1	N/A	3	2	10	45
Japón	5	5	1	22	24	15	11
Suiza	6	7	2	55	8	1	10
Francia	7	6	4	23	13	7	1
Alemania	8	16	11	11	12	19	5
Reino Unido	9	27	19	12	18	11	8
Corea del Sur	10	14	9	27	21	29	4
Estados Unidos	11	13	13	10	9	17	25
Canadá	15	22	18	19	16	16	14
Rusia	35	123	25	72	65	62	39
China	42	39	14	43	49	56	64
MÉXICO	57	58	59	57	61	68	65
Indonesia	60	75	39	75	62	89	86
Sudáfrica	64	29	40	37	10	112	93
India	68	51	23	48	63	88	114
Brasil	72	111	93	114	95	91	48
Argentina	85	103	87	79	87	119	43
Bolivia	102	105	92	126	96	64	90
Nicaragua	104	84	N/A	116	109	95	101
Burundi	134	117	N/A	123	134	129	132
Malawi	135	112	94	130	136	125	131
Yemen	136	129	N/A	120	137	138	105
República de Chad	137	127	N/A	131	125	131	136
República del Congo	138	137	101	124	127	136	138

Área de Oportunidad para los próximos años

Es de vital importancia impulsar y desarrollar infraestructura de competitividad mundial que permita fundamentar el desarrollo económico y social de México en la próxima década

Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción

* De un total de 138 países

Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción de la CMIC con información del Índice Mundial de Competitividad Elaborado por el World Economic Forum.

Para la industria de la construcción las reformas estructurales recientemente implementadas, impulsarán el crecimiento económico de México sustentado en fundamentos sólidos que flexibilizan y dan certeza jurídica a los agentes económicos que participan en el proceso productivo nacional. Todas las reformas son importantes e integrales, pero sin duda, las de mayor impacto en el crecimiento económico de la industria de la construcción, por orden de importancia, serán: la energética, la de telecomunicaciones y la financiera.

Con la reforma energética se abren esquemas de participación privada principalmente en la exploración, producción y conducción, distribución de petróleo y gas, así como en la generación de electricidad en todas sus modalidades.

Sin duda, las reformas y adecuaciones al marco jurídico, permitirán fortalecer el mercado interno en un corto plazo, haciéndolo más atractivo para la inversión privada nacional y extranjera generadora de fuentes de trabajo en diversas regiones del país.

Las reformas aprobadas marcan una buena ruta, pues fomentarán la competencia, lo cual reportará beneficios a los usuarios, además de promover la inversión privada en múltiples sectores de la industria, generando una mayor oferta y competencia así como pluralidad, con mejores productos, servicios y precios para los usuarios finales.

Por otra parte, la construcción del nuevo aeropuerto internacional de la Ciudad de México es otro ejemplo de la modernización de la infraestructura que se está realizando en México, dando oportunidad a la participación de empresas constructoras mexicanas en el desarrollo de proyectos de gran envergadura.

Co generación de Energía:

El Plan Nacional de Desarrollo del gobierno mexicano 2013-2018 establece como meta prioritaria, adoptar un crecimiento económico con desarrollo sustentable, que reduzca gradualmente la emisión de gases de efecto invernadero, la generación de residuos, las aguas residuales no tratadas y la pérdida de ecosistemas y recursos naturales.

Teniendo como ejes principales:

- La eficiencia en el uso de los energéticos.
- El manejo racional de los materiales.
- El adecuado uso del agua.

- La reducción en la generación de residuos.
- La reducción de la dependencia de combustible fósiles.
- El aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

En México el crecimiento económico sustentable con respeto al medio ambiente representa un desafío y una oportunidad para el desarrollo de proyectos de infraestructura:

La ampliación, modernización y conservación de las infraestructuras en México, planeadas integralmente, con un claro enfoque de sustentabilidad y respeto al medio ambiente, permitirá: mejorar las condiciones de vida, oportunidades de desarrollo para las nuevas generaciones, crecimiento económico y empleo, detonando el desarrollo regional y atrayendo inversión productiva.

- La inversión privada y el financiamiento, serán clave para impulsar la transición hacia proyectos de infraestructura verdes:
- La aplicación de planes de crecimiento verde requiere recursos financieros sustanciales para implementar medidas de mitigación en el desarrollo de los proyectos.
- Los recursos públicos no son suficientes, por sí mismos, para que se de esta transición.
- Deben generarse nuevos esquemas que impulsen el desarrollo de los proyectos de infraestructura-verdes, con los que se estimule la participación privada en los mismos.

Actualmente existen en el mercado esquemas que apoyan directa o indirectamente el desarrollo de proyectos verdes:

Nacional Financiera cuenta con un Programa de Apoyo a Proyectos Sustentables, el cual es un producto que brinda apoyo financiero a largo plazo a empresas que promuevan proyectos orientados al uso y conservación sustentable de los recursos naturales, a fin de disminuir la contaminación de la atmósfera, aire, agua y fomento del ahorro y uso eficiente de energía.

Ante la impostergable necesidad de desarrollar proyectos sustentables que impulsen el desarrollo económico y a la vez respeten el medio ambiente. La CMIC propone utilizar el esquema de APP's, como una plataforma para impulsar este tipo de proyectos.

Donde el sector público y privado participen en el desarrollo de proyectos como:

- Saneamiento y reciclaje de aguas residuales.
- Manejo y reciclaje de residuos sólidos industriales y domésticos.

Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO)



junio 2017



- Co-generación de energía (eólica, geotérmica, mareomotriz, etc.)
- Energía solar térmica
- Desarrollo de Centros Turísticos Integrales que aprovechen el entorno natural

En materia de Salud;

Se abren importantes áreas de oportunidad para la inversión privada en hospitales y clínicas a través de los esquemas de APP's.

Con este tipo de asociación, se garantiza la disposición de nueva infraestructura de salud e instalaciones en los tiempos establecidos y para el Sector Público de acuerdo a los costos señalados.

- Implica la celebración de un Contrato de Servicios de largo plazo entre una dependencia o entidad y un inversionista proveedor.
- Los servicios provistos en el Contrato, deben permitir a las dependencias el mejor cumplimiento de sus funciones y servicios encomendados.
- Los pagos se realizan en función de la disponibilidad y calidad de los servicios.
- Los riesgos asociados al proyecto se distribuyen entre los dos sectores.
- Alinea los incentivos del Sector Público y el desarrollador, en donde el desarrollador tiene el incentivo de terminar la obra e iniciar la operación lo más pronto posible.

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

Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO)

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.

