

Encuesta de Coyuntura de la Industria de la Construcción 2015

Retos y Oportunidades: Expectativas de corto y mediano plazo

Marzo 2015 Vol. 4



Bimsa Reports ^{sa}_{cv}
información que hace negocios



Introducción

La actividad económica está permanentemente expuesta a circunstancias cotidianas que, en la mayoría de los casos, modifican decisiones empresariales de corto plazo; es decir, decisiones sujetas a un escenario de coyuntura.

Con el fin de brindar más elementos de análisis para la toma de decisiones, Bimsa Reports elabora desde hace tres años y de manera trimestral la Encuesta de Coyuntura de la Industria de la Construcción. Encuesta que tiene como objetivo captar y dar a conocer la percepción que los empresarios de la construcción tienen sobre el ambiente actual y de corto plazo de su sector.

Debido al proceso de cambio de los últimos dos años, que modifica las actividades económicas e imponen nuevos retos en la forma de hacer negocios, como siempre la Encuesta de Coyuntura de la Industria de la Construcción se realiza con una visión de corto y mediano plazo.

Adicionalmente, este documento viene acompañado de un análisis que muestra, desde una perspectiva cuantitativa, la tendencia económica del sector junto con un pronóstico de lo que se anticipa ocurra a la industria así como a sus principales ramas.

Así pues, gracias a los 300 ejecutivos de las empresas constructoras que contribuyeron con su sentir, este número combina el análisis cuantitativo y cualitativo, lo que enriquece la opinión y muestra los retos y oportunidades de la industria en un horizonte que seguramente va más allá de un año.



Contenido

- 1. Industria de la construcciónpág. 4**
 - a. Escenario Económico
 - b. Pronóstico de crecimiento 2015
- 2. Industria de la vivienda....pág. 6**
 - a. Tendencia económica de la vivienda
 - b. Retos de la vivienda
- 3. Infraestructura....pág. 7**
 - a. Tendencia económica de la infraestructura
 - b. Infraestructura en año electoral
 - c. Retos de la infraestructura
- 4. Conclusiones....pág.10**
- 5. Metodología de Encuesta....pág. 11**



1. Industria de la construcción

a. Escenario Económico

Luego de un periodo de crisis que abarcó 18 meses, a partir de la segunda mitad de 2014 la industria de la construcción entró en recuperación, cerrando dicho año con un crecimiento de 1.9% anual lo que equivale a un valor de 1 billón 9 mil millones de pesos reales en su PIB.

Si bien se registraron números positivos en los últimos meses, este proceso de saneamiento económico se sustentó en la inversión y generación de obra del sector privado, quedando la construcción impulsada por el sector público -infraestructura- rezagada y aún en una etapa de crisis.

El sub-sector de edificación, que incluye la construcción de vivienda y obras para el sector comercial, industrial e institucional, creció en 2014 a un ritmo de 3% anual; siendo la construcción de vivienda la más importante y la que generó que la industria tuviera un panorama menos adverso.

Por su parte, el valor de producción de obras de infraestructura retrocedió 2.7% durante 2014 en relación al año inmediato anterior, acumulando 9 trimestres en recesión, el mayor periodo de debacle que enfrenta este subsector desde que se tiene registro estadístico. Asimismo, esta menor producción representó un retroceso de 7% en relación al valor de producción máximo registrado en 2012, cuando el PIB de construcción de obras de ingeniería civil sumó 246 mil millones de pesos reales.

Si bien el gasto programable del gobierno federal en obra pública alcanzó la cifra de 83.5 mil millones de pesos en diciembre de 2014, dicha inversión no mitigó la crisis en la construcción de infraestructura.

PIB Industria de la Construcción
(variación anual)



Fuente: INEGI

PIB Industria de la Construcción
(variación anual)

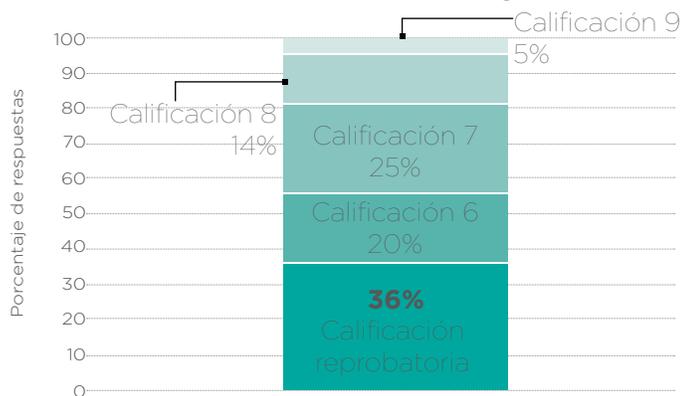


Fuente: INEGI

En un contexto general, el pobre desempeño de los últimos dos años generó un sentimiento negativo entre los empresarios del ramo, en lo que respecta a la política pública de promoción y crecimiento de la industria de la construcción; esto luego de las grandes expectativas que se registraron al principio del sexenio.

Así pues, de acuerdo a esta encuesta, los empresarios de la construcción calificaron con 6 en promedio – escala de 0 a 10- al impulso que la administración de Enrique Peña Nieto dio a la industria en sus primeros dos años de gobierno.

En una calificación de cero a 100, ¿Qué calificación daría a las acciones aplicadas por la administración de Enrique Peña Nieto para impulsar la industria de la construcción en estos dos años de gestión?



Fuente Bimsa Reports SA CV

b. Pronóstico de crecimiento 2015

El escenario dual de la industria de la construcción, donde por un lado la generación de obras de edificación camina a buen ritmo; mientras que por otra parte, el desarrollo de infraestructura se mantiene rezagado y en incertidumbre debido a la condición económica interna-cional, genera expectativas conservadoras en el crecimiento para este año.



En un escenario conservador, para 2015 estimamos que la industria tenga un crecimiento de entre 3 y 4 por ciento anual. En esta perspectiva, el subsector de edificación crecerá como mínimo 3.5% en relación al valor reportado en 2014, con un valor de producción en alrededor de 700 mil millones de pesos reales en su PIB, el mayor monto desde 2009.

Asimismo, en el contexto del pronóstico conservador, el PIB de la construcción de obras de ingeniería civil tendrá un rendimiento positivo de 6% en relación al año pasado, con monto que alcanzará alrededor de 240 mil millones de pesos reales; es decir, 12 mil millones de pesos mayor respecto de la producción registrada en 2014. La construcción y mantenimiento de infraestructura de transporte carretero jugará un rol importante en este rubro de la industria.

Año	Producto Interno Bruto (millones de pesos reales)		
	Construcción	Edificación	Obra Civil
2012	1,039,974	691,379	246,134
2013	990,336	655,724	234,675
2014	1,009,624	675,104	228,396
2015p	1,045,154	698,163	242,476

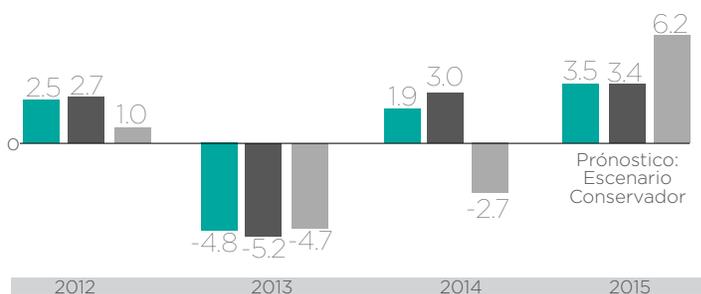
Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

p=pronóstico.

Crecimiento Industria de la Construcción

(variación anual)

■ PIB Construcción ■ PIB Edificación ■ PIB Obra civil



2. Industria de la vivienda

a. Tendencia económica de la vivienda

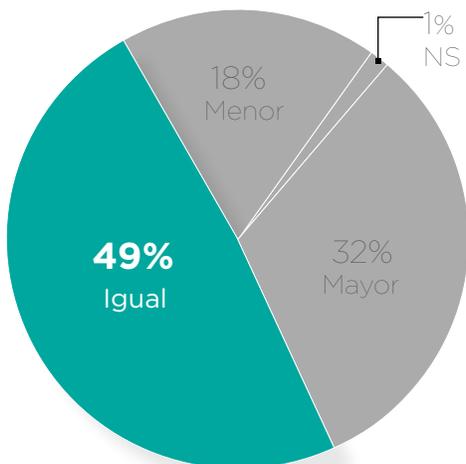
La estructura industrial de la vivienda cambió en 2013 y con ello una caída de 5% anual en la producción de dicho año. Las empresas más emblemáticas de esta rama tuvieron problemas financieros con un costo que hizo, en el mejor de los casos, que algunas perdieran una parte importante en su participación de mercado.

A partir de la segunda mitad de 2014 la vivienda entró en etapa de recuperación, para finalizar el año con un crecimiento de 4% anual, rescatando parte del valor perdido un año atrás. Se estima que la tendencia ascendente continúe en 2015 con un pronóstico, en el escenario conservador, 3% superior respecto del valor de producción de 2014.

Si bien el pronóstico para 2015 es positivo, la reconfiguración industrial de esta rama de la construcción genera aún expectativas inciertas. Esto derivado del proceso de reconstrucción financiera de las empresas que dominaron el mercado, aquellas enfocadas principalmente a la construcción de vivienda económica.

Así pues, solo uno de cada tres empresarios de la construcción considera que el crecimiento en el desarrollo de vivienda será mayor en 2015 en comparación con el desempeño observado previamente.

Luego de la caída en la construcción de vivienda de los últimos dos años. ¿Cómo considera que será la edificación de vivienda a partir de 2015?



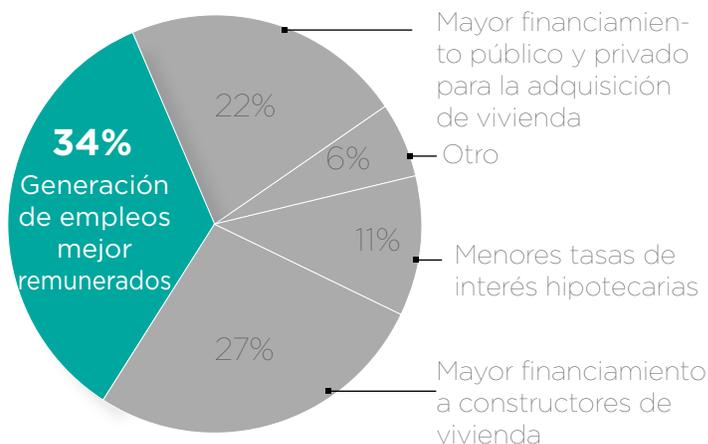
Fuente: Bimsa Reports SA CV

b. Retos de la vivienda

Luego de dos crisis recurrentes; una derivada por factores económicos, la de 2009; y otra por corrección de la política pública de crecimiento urbano, que descubrió las anomalías financieras en la tesorería de algunas empresas, la de 2013; el crecimiento de la industria de la vivienda depende principalmente de condiciones económicas que incentiven la compra de casas.

En este contexto, los empresarios de la construcción consideran como factores de expansión para la vivienda la generación de empleos mejor remunerados -34% de las respuestas-, mayor financiamiento público-privado para la adquisición y menores tasas de interés hipotecarias. En conjunto estas tres menciones acumularon el 72% de las respuestas, todos ellas factores por el lado del consumo.

Desde su punto de vista. ¿Cuál considera que es el principal factor para que la industria de la vivienda entre en una fase de expansión económica en los próximos tres años?



Fuente: Bimsa Reports SA CV

La necesidad de fortalecer un mercado interno, principalmente de mayor poder adquisitivo, es clave para el crecimiento ya que la generación de vivienda de mayor valor agregado cada vez conforma una parte importante del mercado.

En 2014 el 90% del financiamiento hipotecario otorgado por la banca se destinó a vivienda de tipo media, residencial y residencial plus. Incluso una tercera parte de la demanda potencial de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) reside en unidades de tipo tradicional, la de mayor valor de interés social, o residencias con más plusvalía.

Así pues, el mercado hipotecario se puede dividir en dos actores importantes; la banca comercial, que durante 2014 financió alrededor del 42% de la

adquisición de vivienda, y los ONAVIS –con el 58% restante- enfocados en unidades de menor valor. Estos últimos juegan un papel importante en el desarrollo de empresas especializadas en la construcción de casas de interés social, segmento de la industria que cayó en crisis en 2013, y con ella la quiebra de grandes jugadores: GEO, URBI y HOMEX.

La expectativa de estas empresas de convertirse nuevamente en los líderes que fueron antaño es incierta desde el punto de vista de los empresarios de la construcción. En la encuesta, la opinión se reparte a la mitad entre quienes piensan que retomaran o no el liderazgo observado previo a la debacle.

Consecuentemente, la tendencia en el mercado de vivienda impone retos tanto en la organización de la industria, es decir, como se repartirá el pastel entre las empresas; así como en la segmentación de la demanda y la importancia de las categorías de mayor valor agregado, donde las condiciones económicas se correlacionan estrechamente y dictan el rumbo de producción del sector.

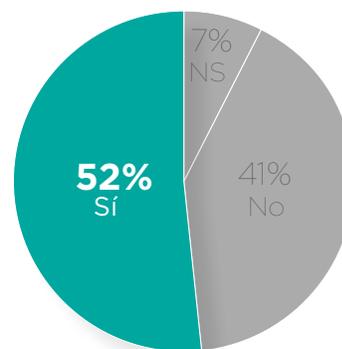
3. Infraestructura

a. Tendencia económica de la infraestructura

En términos generales, la estadística económica muestra que la generación de obras de infraestructura se debilita al principio de cada nueva administración; al menos así lo muestran las cifras desde la gestión de Ernesto Zedillo. No obstante, el debilitamiento –en este caso crisis- de producción de obras de ingeniería civil se extendió a los dos primeros años del actual gobierno, el mayor periodo de tiempo en estas condiciones.

El PIB de la obras de ingeniería civil cayó consecutivamente 4.7 y 2.8 por ciento anual en 2013 y 2014; terminando con un valor de 228.4 mil millones de pesos reales el año pasado, la menor cifra desde 2009.

¿Considera que las empresas GEO, URBI y HOMEX retomarán nuevamente el liderazgo en la construcción y venta de casas en los próximos dos años?



Fuente: Bimsa Reports SA CV

Si bien anticipamos una recuperación a partir 2015, con un PIB estimado de 240 mil millones de pesos –escenario conservador-, será hasta 2016 cuando este subsector de la construcción comience una fase de verdadera expansión.

Regresando al escenario actual, la inversión del sector público para el desarrollo de infraestructura económica, de acuerdo al Presupuesto de Egresos de la Federación 2015 (PEF), se concentra en los ramos de Energía y Comunicaciones-Transportes; ambas partidas acumulan el 95% de los recursos, los cuales ascienden a 407 mil millones de pesos (menos 90 mmdp de recortes al presupuesto).

En el rubro de comunicaciones y transportes, más de la mitad del presupuesto de los proyectos de infraestructura económica así como de mantenimiento se concentrarán en el ramo carretero.

Cuadro 1

Ramo Comunicaciones y Transportes	PEF 2015: Inversión en Infraestructura Económica	Recorte de Inversión*	
		Monto	Concepto
Administración Portuaria Integral	2,731,741,091		
Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	348,570,070		
Aeropuertos y Servicios Auxiliares	462,965,099		
Centro SCT Estados	39,095,976,740	4,000,000,000	Recorte estimado para carreteras
Dirección General de Puertos	1,478,834,928		
Dirección General de Transporte Ferroviario y Multimodal	18,338,320,730	1,998,407,200	Suspensión Tren MX-QRO
Ferrocarril del Istmo de Tehuantepec, S.A. de C.V.	221,171,408		
Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	6,871,530,962	4,371,530,962	AICM solo recibirá 2500 mdp
TOTAL	69,549,111,028	10,369,938,162	

Pesos corrientes. *Recortes estimados de acuerdo a distintas fuentes de información.

Fuente: SHCP.

Cuadro 2

Ramo Comunicaciones y Transportes	Inversión en Mantenimiento
Administración Portuaria Integral	129,000,000
Dirección General de Marina Mercante	100,000,001
Aeropuertos y Servicios Auxiliares	78,032,439
Centro SCT Estados (incluye CPF)	551,965,738
Dirección General de Carreteras	3,920,617,797
Dirección General de Puertos	122,500,000
Dirección General de Conservación de Carreteras	11,628,532,872
TOTAL	16,530,648,847

Pesos corrientes.

Fuente: SHCP.

En el caso de la infraestructura energética, de los 337.4 mil millones de pesos (antes de recorte) 97% de los recursos se destinan a PEMEX; en tanto que el resto es inversión de CFE.

Así, el recorte de 62 mil millones de pesos equivale al 18% del presupuesto para infraestructura económica; en tanto que los 10 mil millones de pesos que se sustraerán a CFE representan casi el 100% de su partida de inversión física.

Cuadro 3

Ramo Energía	PEF 2015: Inversión en Infraestructura Económica	Recorte de Inversión	
		Monto	Concepto
Comisión Federal de Electricidad	10,243,628,416	10,000,000,000	Información no especificada
Instituto Mexicano del Petróleo	103,970,000	62,000,000,000	
Pemex-Exploración y Producción	292,839,340,732		
Pemex-Gas y Petroquímica Básica	1,985,294,506		
Pemex-Petroquímica	2,983,237,888		
Pemex-Refinación	29,236,650,704		
TOTAL	337,392,122,246	72,000,000,000	

Pesos corrientes. El recorte incluye inversión en infraestructura y gasto corriente.

Fuente: SHCP.

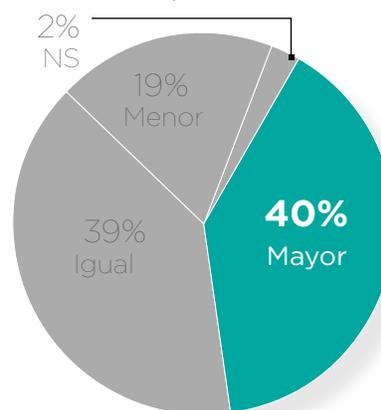
b. Infraestructura en año electoral

En la retórica del proceso electoral de 2015, medimos la opinión de los empresarios de la construcción en cuanto a su expectativa sobre la inversión en infraestructura por parte del gobierno. Los resultados de la encuesta muestran que 40% de los entrevistados considera que, por ser año elecciones, habrá mayor inversión pública en construcción; en tanto que, un porcentaje similar piensa que la contienda política no creará cambios en la forma en que el gobierno invierte en el desarrollo de obras.

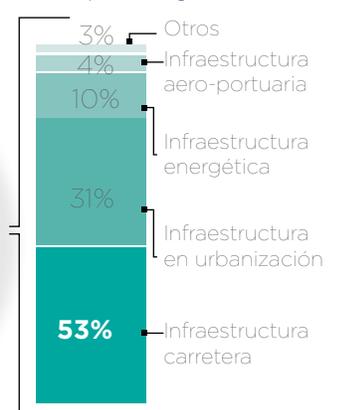
De las personas que afirmaron que habrá mayor inversión pública, la mitad cree que los recursos se destinarán al rubro de infraestructura carretera, mientras que casi una tercera parte considera que el dinero fluirá para obras de urbanización. Cabe mencionar que estos resultados no contemplan la

opinión que pudo haberse generado como consecuencia de los recortes al presupuesto anunciados por el gobierno federal.

¿Considera que las empresas GEO, URBI y HOMEX retomarán nuevamente el liderazgo en la construcción y venta de casas en los próximos dos años?



Desde su punto de vista, ¿Qué tipo de infraestructura tendrá mayor inversión por parte del gobierno?



Fuente: Bimsa Reports SA CV



Esto impone retos para la industria de la construcción por el tamaño de sus empresas y su competitividad en temas de mercados e instrumentos financieros. Las unidades económicas de menor tamaño, 90% del padrón emplea 100 trabajadores o menos, carecen de conocimientos de ingeniería financiera que les permita entrar de lleno a la competencia por proyectos bajo la vía de APP.

Según resultados de encuestas anteriores a esta edición, 80% de empresas constructoras no conoce la ley de Asociaciones Público-Privadas; en tanto que su difusión, declaran, también es mínima.

La falta de competitividad en temas de planeación financiera podría anticipar a un comportamiento de mercado que puede tener dos características. Por un lado, empresas constructoras grandes o extranjeras, con acceso a mercados bursátiles, con un rol activo en los proyectos de infraestructura; y en otro escenario, empresas constructoras pequeñas y/o medianas-como subcontratistas, sea de sus homologas de gran magnitud o de instituciones privadas especializadas en el desarrollo, mantenimiento y operación de infraestructura.

Este modelo de negocios impone otro de los grandes retos del sector: transparencia y eficiencia en la asignación de contratos; así como la rendición de cuentas. De existir condiciones turbias, el desarrollo físico será costoso no solo para las empresas constructoras sino también para el país. En todo caso la corrupción siempre ha impuesto un lastre para el desarrollo económico.

c. Retos de la infraestructura

“El Gobierno Federal, a partir de ahora, trabajará para desarrollar nuevos mecanismos e instrumentos financieros, que permitan e incentiven una mayor participación de la iniciativa privada y los mercados financieros nacionales e internacionales, para dar soporte al financiamiento del Programa Nacional de Infraestructura”; fueron las palabras pronunciadas por Luis Videgaray titular de la SHCP el día 30 de enero de 2015¹

La señal es clara, el sector privado junto con los mercados financieros serán los que construyan la infraestructura futura de México. Bajo tal contexto, el mecanismo de Asociaciones Público-Privado (APP) tendrá un papel fundamental en este rol de política de desarrollo del país.

1. Se puede consultar: http://www.shcp.gob.mx/SALAPRENSA/doc_discurso_funcionarios/secretarioSHCP/2015/lvc_fin_publicas_iv_trime_2014_30012015.pdf



Conclusiones

Anticipándose a un escenario económico internacional adverso, con precios del petróleo debajo de lo presupuestado, es como se justifican cambios estructurales más que coyunturales.

La coyuntura económica, que pone en aprietos al gasto público como consecuencia de una disminución en los ingresos petroleros, llevó al gobierno a disminuir montos de inversión de PEMEX y CFE. En otras circunstancias esto habría sido por completo una medida preventiva, obedeciendo a reglas de control de déficit fiscal; no obstante en el escenario reformador actual, esto obedece también al cambio de estafeta del agente económico público al privado.

Asimismo, en el mediano plazo, de las condiciones de mercado -fondos de inversión, consumo, costo-beneficio, tasas de interés, etcétera- dependerá el desarrollo de otro tipo de infraestructura. Que esto sea bueno o malo obedecerá principalmente de la expedita y correcta aplicación de la regulación; en caso contrario, el beneficio social que supone la competencia y el libre mercado no existirá.

Hoy en día, también de las condiciones de mercado estriba la construcción de vivienda, comercial e industrial. Así, adicional a la estabilidad macroeconómica, se requiere de una estabilidad y fortalecimiento de la microeconomía (mercado interno) para el desarrollo.



Metodología de la Encuesta

El marco muestral está conformado por las empresas pertenecientes al sector de la Industria de la Construcción localizadas en territorio nacional y registradas en el DENUE 2010 elaborado por el INEGI. El desglose geográfico considerado en las estimaciones es el total del territorio nacional.

El diseño de la muestra utilizado es probabilístico y estratificado, con selección aleatoria simple al interior de cada estrato. Los estratos son determinados respecto al personal ocupado de las empresas. La definición de los estratos se muestra a continuación:

Estrato	Número de empleados
Grandes - Gigantes	Más de 100 empleados
Medianas	31 a 100 empleados
Micro - Pequeñas	0 a 30 empleados

La asignación de la muestra a los estratos fue realizada bajo el método de asignación proporcional. El tamaño de la muestra a nivel nacional es de 300 entrevistas, con un error de muestreo absoluto no mayor a 5.7% para la estimación de proporciones.

La encuesta es realizada de manera telefónica con base en la información de números telefónicos de las empresas constructoras contenida en el DENUE 2010.

Por su parte, el informante de la encuesta es algún colaborador de la empresa que ocupe cualquiera de las siguientes posiciones dentro de la misma:

- Socio Director
- Dueño/Administrador Único
- Director General Adjunto
- Subdirector General/Administrado Único
- Director de Planeación y Desarrollo
- Gerente de Proyectos o Gerente Administrativo

Más información

Ricardo Trejo

Economista en Jefe

Mail: ricardo.trejo@bimsareports.com

Tel. 2581 2160 ext. 8603

Bimsa Reports, S.A. de C.V.

Melchor Ocampo 193 Torre Privanza, piso 15

Col. Verónica Anzures

Del. Miguel Hidalgo

11300, México, D.F.

www.bimsareports.com

