

Universidad Autónoma Metropolitana

Unidad Azcapotzalco

División de Ciencias Sociales y Humanidades

Departamento de Economía

Reporte de investigación elaborado por

Mtro. Gerardo García Muñoz

Análisis del financiamiento a la industria de la construcción y el sector de la vivienda en México, en el periodo 2012-2019.

Proyecto de investigación

Economía y empresa

(No. 1042)

10 de diciembre de 2020

Presentación

El presente reporte de investigación del Mtro. Gerardo García Muñoz, que lleva por título “Análisis del financiamiento a la industria de la construcción y el sector de la vivienda en México, en el periodo 2012-2019”, está vinculado al proyecto de investigación vigente “Economía y empresa”, aprobado por el Consejo Divisional el 21 de enero de 2014 y con número de registro 1042 ante la Coordinación Divisional de Investigación.

Se trata de un avance de investigación en el cual se analiza el comportamiento de la industria de la construcción y el sector de la vivienda en México para el periodo 2012-2019, así como la evolución que ha seguido el financiamiento vinculado a estas dos actividades. Para el análisis de las variables de producción, el autor utiliza estadísticas proporcionadas por el INEGI, mientras que para estudiar la evaluación del financiamiento utiliza información de BANXICO.

De acuerdo con el trabajo, la reforma financiera de 2014 tuvo un impacto limitado y de poca duración en el comportamiento del financiamiento al sector privado, afectando con ello poco la estructura porcentual de la canalización de recursos a la actividad productiva del país, en donde, además, se observa un porcentaje sumamente bajo el destinado a las actividades de la industria de la construcción y del sector de la vivienda. Puntualmente, el autor concluye que el financiamiento canalizado por la banca comercial y la banca desarrollo a la construcción y la vivienda es marginal y muestra una tendencia decreciente en su evolución.

Dr. Sergio Cámara Izquierdo
Jefe del Departamento de Economía

Introducción

Sin lugar a dudas, la industria de la construcción y el sector de la vivienda son dos actividades de gran relevancia en cualquier economía, ya que, además de ser considerados responsables de generar diversas sinergias con otros sectores, son también importantes generadores de ocupación y de contribuir al valor de la producción nacional.

A pesar de que en las últimas décadas la economía mexicana ha mostrado una tendencia a ser dominada por las actividades del sector terciario, es un hecho que el sector secundario es pilar fundamental de la economía del país, no solo por aportar cerca del 30% del producto interno bruto, sino que además representa las principales actividades que transforman la estructura productiva del país, a través de todos los subsectores y ramas industriales que lo integran.

La construcción, forma parte de las actividades que conforman al sector secundario, de ahí que se denomine industrial de la construcción. Junto con las manufacturas y la minería, se considera son las actividades más dinamizadoras de la economía nacional, ya que constituyen una gran variedad de eslabonamientos productivos. Dichos encadenamientos productivos, significan una multiplicidad de relaciones que involucran no solo ramas dentro del sector secundario, sino también con ramas productivas de los otros dos sectores económicos (primario y terciario).

Por su parte, el producto interno bruto del sector de la vivienda, alcanzó un nivel de 1,327,020 millones de pesos durante 2018, lo que representó el 6% del PIB nacional (a precios básicos). Valor que no ha tenido cambios significativos en el tiempo. De esta forma se erige como un sector relevante para la economía nacional, sobre todo por su efecto tractor hacia otras actividades.

En este contexto, resulta importante analizar la trayectoria de estas dos actividades económicas durante el periodo 2012-2019, así como estudiar la evolución que ha tenido en ese periodo el financiamiento proporcionado por parte de los principales intermediarios financieros del país.

1. Marco referencial

Prácticamente en todo el mundo, la industria de la construcción es una de las actividades económicas más importantes de cualquier país. En algunas ocasiones, incluso puede ser utilizado como sinónimo de bienestar económico de los países. De forma preponderante, el desempeño de este sector está en función de la política pública de vivienda, así como del financiamiento para la industria de la construcción. Pero, aunque la inversión pública en infraestructura favorece la economía del sector, la inversión privada es también determinante para el desarrollo de la economía del país.

Como es evidente, el sector está estrechamente ligado al desempeño de otras industrias. Gran parte de su evolución y crecimiento depende del dinamismo de la inversión privada que se encuentra vinculada a las actividades de los sectores de minería, industria, turismo y comercio, así como las concesiones de infraestructuras como carreteras, puertos, aeropuertos, etc. Asimismo, es también relevante el gasto público realizado y destinado a la infraestructura, tanto a su renovación como a la construcción de otras nuevas incide de forma importante en su trayectoria positiva.

Algunos de los indicadores que suelen utilizarse para medir el desempeño del sector se basan en ciertos factores, entre ellos se pueden mencionar los siguientes:

- Contribución a la producción nacional.
- Proporción del presupuesto nacional.
- La inversión privada en infraestructura.
- La inversión pública en infraestructura.
- Consumo interno de materiales o insumos generales de la construcción: cemento, barras de acero corrugado, ladrillo, yeso, asfalto; maquinaria de construcción, etc.
- Unidades de transporte y maquinaria (camiones, autos, remolcador, etc.).
- Personal ocupado en la Industria de la Construcción.
- Valor de la producción de la Industria de la Construcción.
- N° de viviendas construidas.
- Capacidad de planta utilizada por las empresas constructoras

- La formación bruta de capital.
- Promoción de la construcción a través programas gubernamentales.

Un elemento característico del sector se refiere al hecho que el sector no suele ser afectado por la estacionalidad, en este sentido su trayectoria depende de otros factores, como lo son el incremento de la inversión pública y privada (nacional y extranjera), las tasas de interés, las políticas gubernamentales, entre otros. De esta forma, los factores macroeconómicos son de suma relevancia para el sector, dado que inciden directamente en la determinación de las tendencias del sector en la economía.

La industria de la construcción ostenta la categoría 23 a la que le corresponden categorías del mismo nivel del NAICS (National International Classification System) Canadá y NAICS USA.

En su forma de operar, se aprecia que al interior de la industria pueden operar empresas por su cuenta o bajo contrato para otras unidades económicas. Incluso pueden elaborar proyectos completos o partes de proyectos, y a menudo subcontratan parte o todo el trabajo encomendado. Asimismo, algunas unidades pueden producir construcciones nuevas o reconstrucciones, o hacer reparaciones y renovación de estructuras ya existentes.

En el tema de su estructura, algunas empresas de construcción pueden formar parte de una empresa inmobiliaria integrada dedicada a la compra de tierras, desarrollo, financiamiento, y a la construcción y venta de grandes proyectos. Hay dos tipos principales de construcción producida por empresas del sector: construcción de edificios y trabajos de ingeniería civil. Con frecuencia las construcciones de edificios se distinguen por su función principal, por ejemplo, residencial, comercial e industrial (Poo, 2003). Los trabajos de ingeniería incluyen la construcción de diques o presas; trabajos industriales sin edificios como refinerías, autopistas, carreteras y calles; puentes; drenaje; y líneas de transmisión de energía y de comunicación. Se excluyen de este sector los establecimientos dedicados principalmente a proporcionar servicios de bufetes de ingenieros y de arquitectos”

En términos de sus características en torno al mercado y sector, se aprecia que el dicho sector se vincula fuertemente con otras industrias que le proveen insumos, como son: industrias de cemento, ladrillo, asfalto, fierro, etc. Normalmente, para su estudio se toman cifras acerca de la evolución para estimar el comportamiento de la producción de cemento y asfalto; por lo tanto, el crecimiento del sector no necesariamente se ve reflejado en mayores ingresos para las empresas que lo conforman, debido a que el crecimiento estadístico del sector se refleja por los mayores consumos de los insumos antes indicados y no por la mayor utilidad o pérdida de las empresas que forman parte del sector.

Por otra parte, una de las principales discrepancias con respecto a otros sectores económicos es la clara individualidad del producto que vende, ya que en la mayoría de las veces éste es único cada vez. Es decir, el producto que se requiere en un contrato de construcción es también un producto que se fabrica en respuesta a las necesidades de unos clientes, de acuerdo a unos planos y especificaciones que se ajustan a unas expectativas determinadas.¹

Otra característica importante del sector, se refiere al empleo, el cual en su gran mayoría es de tipo temporal, esto, debido a que la mayor parte del personal es contratado por obra. El número de personal involucrado en una obra depende de la magnitud del proyecto, el tipo de obra, la tecnología empleada y la etapa en el proceso de ejecución.

Los requisitos educacionales de los trabajadores son mínimos, siendo la necesidad de personal preparado, especializado o con estudios superiores muy específica, con una baja tasa de participación en los proyectos.

Por otro lado, tradicionalmente, las obras de construcción suelen ser generadas por dos fuentes: públicas y privadas. La obra pública fue el sostén de la industria de la construcción durante muchos sexenios; el desarrollo económico y social del país implicó la generación de obras de infraestructura para el transporte carretero, aéreo, marítimo y fluvial, cuya calidad había sido un indicador crítico del nivel de progreso

¹ Esta característica puede parecer contrastante con los sistemas actuales de construcción masa, sobre todo a partir de desarrollos habitacionales de tipo fraccionamiento, en donde las casas son idénticas.

del país y de su viabilidad económica; de construcciones de plantas hidroeléctricas para la generación de energía y de instalaciones para su transmisión; así como de presas, obras de riego y de tratamiento de aguas; la industria petrolera demandó la construcción de obras industriales para la explotación, refinación, almacenamiento y distribución de productos petroleros y de gas; también las telecomunicaciones requirieron las obras respectivas; las ciudades precisaron de obras de urbanización y la construcción de redes de infraestructura para dotarlas de agua, servicios sanitarios, electricidad, telefonía, telecomunicaciones; la creciente urbanización y el aumento poblacional trajeron aparejado un importante crecimiento en el mercado de vivienda en todos sus niveles y los correspondientes servicios educativos, de salud, de infraestructura urbana y otros.

En cuanto a la obra privada, la dinámica del sector en las últimas décadas se ha sustentado en la construcción habitacional, tanto residencial como de otros niveles, especialmente de interés social; también de plantas industriales, proyectos inmobiliarios, desarrollos turísticos y recreativos, edificación de tiendas departamentales y centros comerciales, además de edificios de otros tipos para servicios educativos, para la salud, etc.

Las entidades privadas también han participado intensamente en las actividades profesionales, científicas y técnicas que necesitaba el sector. De esta forma, el sector suele proveer de servicios de consultoría y diseño en arquitectura, arquitectura del paisaje y diseño urbano, ingeniería y diseño especializado, así como de elaboración de mapas e información geográfica y territorial y de laboratorios de pruebas.

El comportamiento de la industria de la construcción siempre ha mostrado una relación directa con el desempeño de la economía, es decir, cuando la economía crece, la construcción aumenta más que proporcionalmente y viceversa, cuando la economía disminuye, la construcción lo hace en mayor medida.

Si bien la industria puede ser clasificada de diversas formas, el siguiente Cuadro 1, muestra los principales criterios.

Cuadro 1

Clasificación de la industria de la construcción

Tipo de construcción	Tipo de cliente	Forma de construcción
<ul style="list-style-type: none"> - Edificaciones residenciales, como edificios de viviendas, multifamiliares, etc. - Edificios comerciales como centros comerciales, edificios de oficinas, escuelas, edificios públicos, bibliotecas, etc. - Construcciones industriales como plantas industriales, refinerías, gasoductos, oleoductos, instalaciones de generación de energía, hospitales, etc. - Carreteras y obras de ingeniería como carreteras y todas las obras relacionadas con las vías como puentes, ferrocarriles, túneles, canales, presas, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Obras públicas, donde el propietario es el gobierno y, por tanto, usa los fondos públicos para financiar la obra - Obras privadas, donde el propietario es un ente privado y por tanto, usa su propio dinero para financiar la obra, aunque tenga como apoyo una entidad financiera. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tipo vertical, como los edificios y grandes rascacielos - Tipo horizontal, como carreteras, puentes, presas, etc,

Fuente: Inegi

2. Importancia económica de la industria de la construcción en México (2012-2019)

En términos generales, la actividad productiva de México puede ser analizada a través de los sectores primario, secundario y terciario. Las actividades agropecuarias y ganaderas conforman al sector primario, mientras que las industriales constituyen al sector secundario. Por su parte, las actividades vinculadas a los servicios componen al sector terciario. El Cuadro 3.1, presenta la participación porcentual de cada uno de los sectores dentro del producto interno bruto (PIB) para el periodo 2012-2019. Se puede apreciar un claro predominio del sector servicios en la economía mexicana al representar casi dos terceras parte del PIB total, y una casi nula participación de las actividades primarias (cerca del 3%). Sin embargo, es de llamar la atención la forma en que se acentúa la tercerización de la economía en detrimento del sector secundario en los últimos años. Aun así, el sector secundario sigue siendo importante al contribuir con más del 28% del PIB total. El claro fenómeno de la desindustrialización de la economía del país, implica realizar un análisis más detallado del sector secundario.

Cuadro 2
Producto interno bruto, por sector
(porcentaje del total)

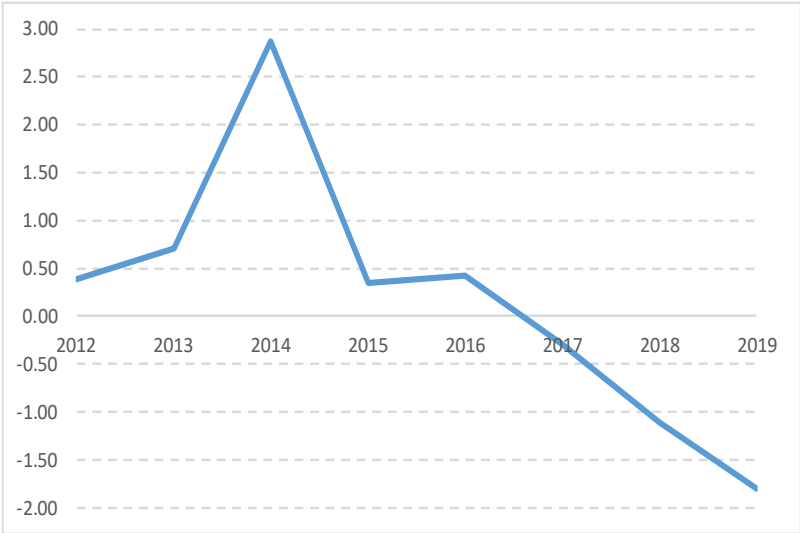
Año	PIB Total	Actividades primarias	Actividades secundarias	Actividades terciarias
2012	100	3.1	32.0	61.0
2013	100	3.2	31.9	61.1
2014	100	3.1	31.7	61.2
2015	100	3.1	31.0	61.7
2016	100	3.2	30.2	62.3
2017	100	3.2	29.6	62.8
2018	100	3.2	28.9	63.4
2019	100	3.2	28.6	63.7

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI.

Como ya se indicó, las actividades del sector secundario representan en su conjunto al sector industrial del país, el cual aglutina una gran variedad de actividades, que van desde las manufacturas, hasta la generación de energía y suministro de agua.

Sin embargo, antes de profundizar en el análisis por subsector, la Gráfica 1, muestra la trayectoria del sector secundario en su conjunto, permitiendo observar una franca declinación a lo largo del tiempo. La gráfica da cuenta de la tasa de crecimiento del PIB secundario para el periodo de análisis. Es claro que después de haber tenido un repunte en el año de 2014, el decrecimiento ha sido constante, al grado de presentar tasas de crecimiento negativas a partir del año de 2017. Lo más relevante es que el promedio de crecimiento ronda el cero por ciento (0.19%) a lo largo de los último ocho años, confirmando el fenómeno de la desindustrialización que ya se mencionó.

Gráfica 1
Producto interno bruto, sector secundario
(Tasa de crecimiento %)



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI.

El Cuadro 3, exhibe que, a lo largo del tiempo, el subsector con mayor aportación al sector industrial son las manufacturas, con más del 55% en el último año de periodo de análisis. Por su parte, la industria de la construcción ha consolidado su segunda posición, superando a la industria de la minería. Finalmente, la industria energética, que alguna vez fue de gran trascendencia para el país, tiene una muy marginal

participación en el sector secundario, que, aunque ha ganado algo de peso, sigue siendo muy baja.

Cuadro 3

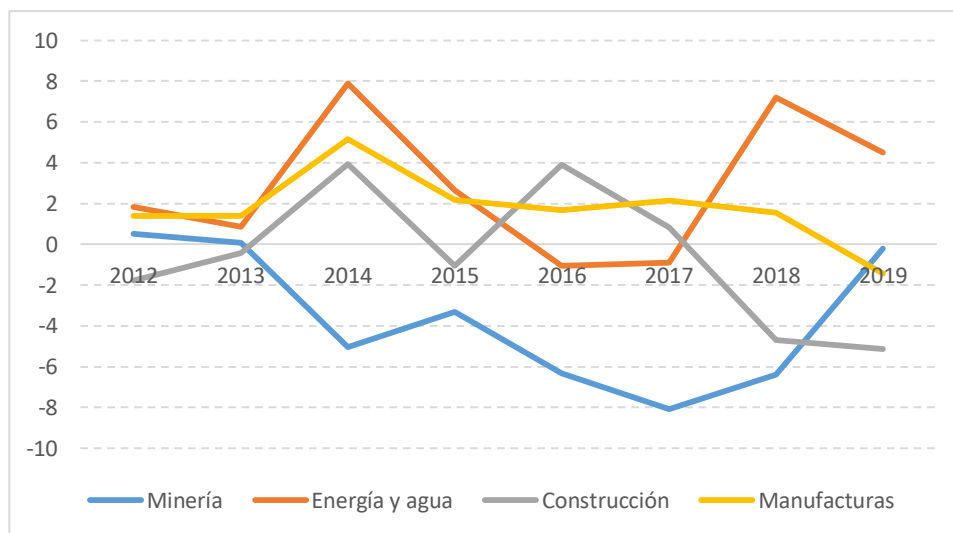
Producto interno bruto del sector secundario, por subsectores
(porcentaje del total)

Año	Total	Minería	Generación, transmisión y distribución de energía y suministro de agua	Construcción	Industrias Manufactureras
2012	100	22.5	4.7	23.5	49.2
2013	100	22.3	4.7	23.2	49.6
2014	100	20.6	4.9	23.4	50.7
2015	100	19.8	5.0	23.1	51.6
2016	100	18.5	5.0	23.9	52.3
2017	100	17.1	4.9	24.2	53.5
2018	100	16.2	5.3	23.3	55.0
2019	100	16.4	5.7	22.5	55.2

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI.

Ahora bien, analizando la tasa de crecimiento para los cuatro subsectores, se observa que la industria de la construcción presenta la mayor contracción, tal como lo muestra la Gráfica 2.

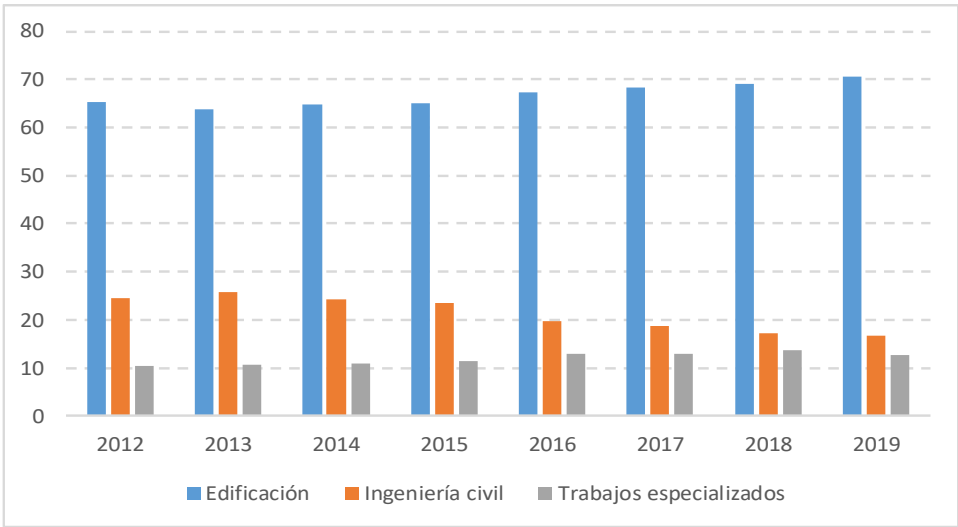
Gráfica 2



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI.

La Gráfica 2, exhibe que las actividades de energía y suministro de agua han tenido un deplorable desempeño en los últimos años, pero pareciera que mejora su perspectiva hacia 2019. Por el contrario, las actividades vinculadas a la construcción muestran una profunda caída a partir del año de 2016, con pocos visos de recuperación hacia finales del periodo. De hecho, las actividades de la construcción se conforman por tres: Edificación, Construcción de obras de ingeniería civil y Trabajos especializados para la construcción. La Gráfica 3, muestra que la edificación contribuye con más del 60% del PIB del sector de la construcción,² con lo cual se erige como el más relevante, seguido de Ingeniería civil. Entre los dos explican cerca del 90% del total.

Gráfica 3
Industria de la construcción, por subsector
(Porcentaje del total)

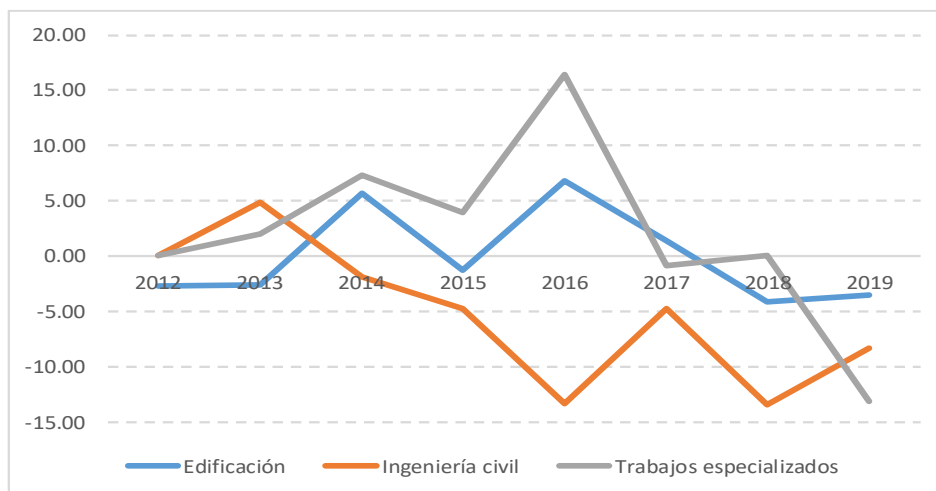


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI.

Con base en lo anterior, la Grafica 4, permite apreciar que la Construcción de obras de ingeniería civil es la actividad que ha tenido el peor comportamiento de todos, aunque Trabajos especializados para la construcción a partir del año de 2016 tiene una fuerte caída en su crecimiento. Con esto, Edificación ha consolidado su preminencia dentro de las tres actividades de esta industria.

² Su preminencia se ha visto consolidada a partir de 2014.

Gráfica 4
Industria de la construcción, por subsector
(Tasas de crecimiento %)



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI.

3. El sector vivienda

En el periodo de 2008 a 2018 el Producto Interno Bruto del sector de la vivienda contribuyó en promedio con 6% del producto del país y ha registrado una variación promedio anual de 1.5% en términos reales durante el mismo lapso.³ Por sector económico, el PIB del sector de la vivienda se forma primordialmente por la contribución de la construcción, los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles y de los servicios financieros y de seguros.

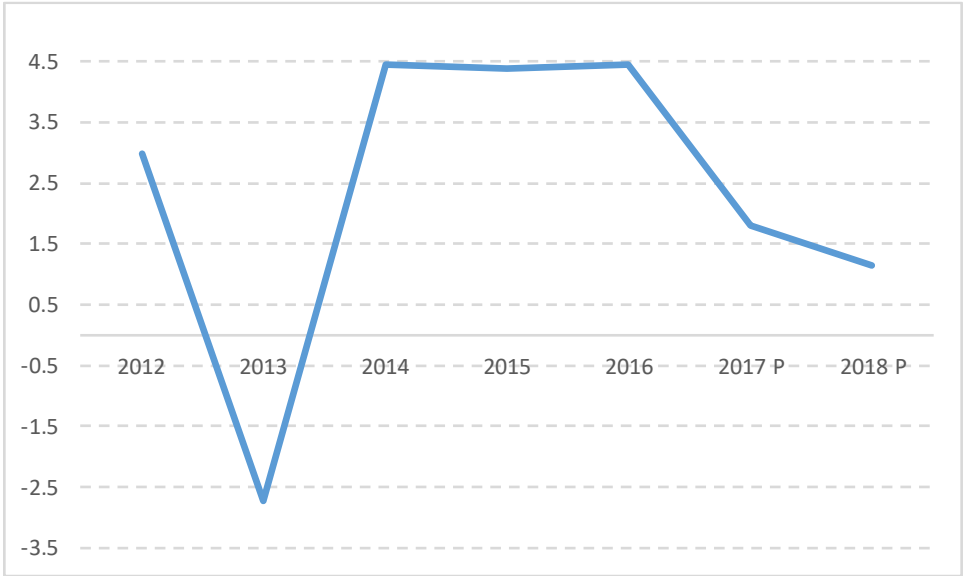
La Gráfica 5, muestra la trayectoria del PIB del sector vivienda para el periodo de análisis. Se puede apreciar que después de una fuerte caída en 2013, el PIB del sector tuvo un vigoroso repunte en 2014,⁴ manteniéndose por dos años más, sin

³ El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) presenta la “Cuenta Satélite de Vivienda de México, 2018”, con año base 2013. Estos resultados forman parte de los productos del Sistema de Cuentas Nacionales de México y muestran los indicadores económicos de producción y empleo en las actividades relacionadas con la vivienda.

⁴ El repunte que el sector tuvo durante el periodo 2014-2016, se vincula directamente a la reforma financiera que se implementó durante el sexenio de Enrique Peña Nieto, y que originó que se diera un fuerte impulso al financiamiento al sector de la vivienda.

embargo, para los años de 2017 y 2018 se presenta una clara tendencia decreciente, llegando casi al nulo crecimiento en el último año.

Gráfica 5
Producto interno bruto del sector vivienda, base 2013
(Tasas de crecimiento%)

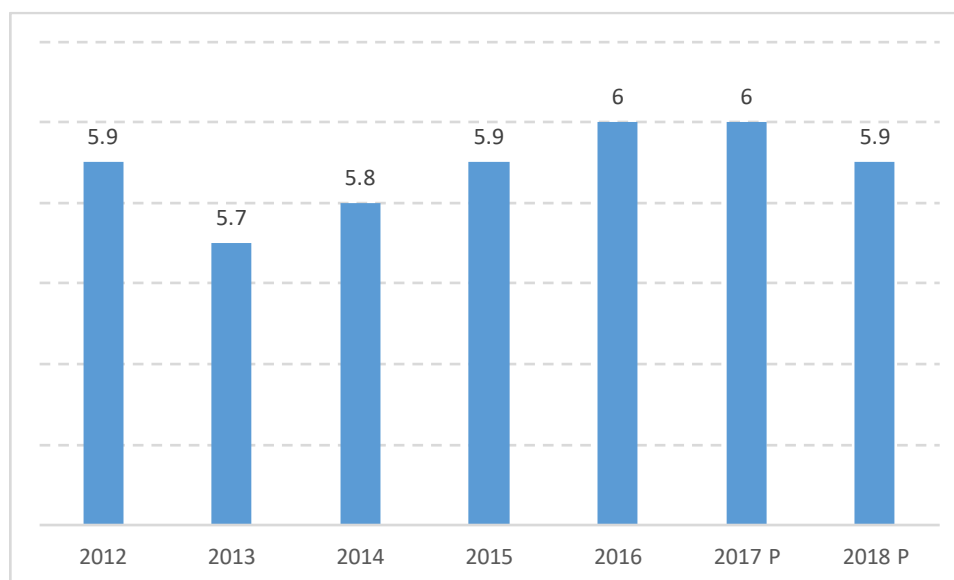


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda de México, 2018 preliminar. Año Base 2013.

El comportamiento estructural del sector vivienda se corresponde con la trayectoria que ha seguido la proporción que dicho sector tiene en el total de la economía. De esta manera, con la base en la información proporcionada por la Gráfica 6, se aprecia que, a pesar de no presentar niveles de volatilidad importantes, después de su caída en 2013, a partir de 2014 el sector aumenta su participación en el total de la economía nacional. Dicho incremento en su contribución se estanca para el periodo 2016-2017, para volver a niveles de 2012, con lo cual el promedio de participación del sector en el periodo de análisis es de 5.89%.

Gráfica 6

Producto interno bruto del sector vivienda, respecto al total nacional
(Porcentaje)



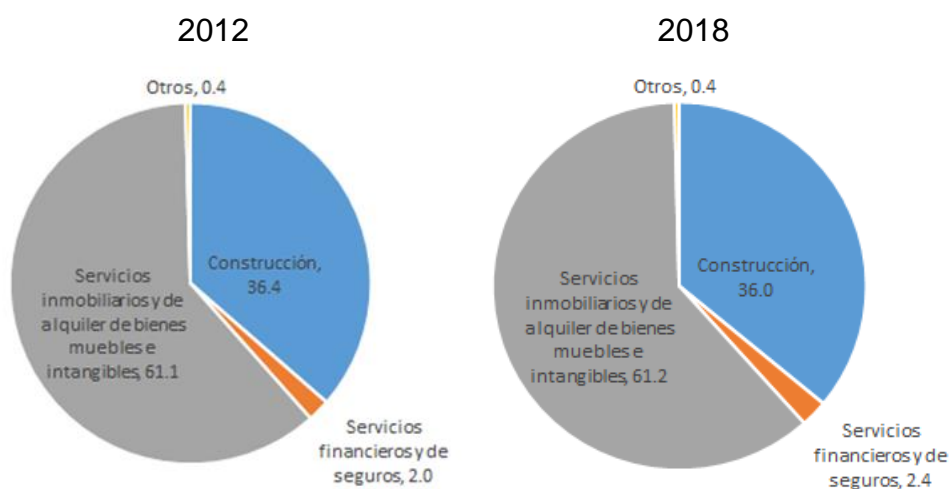
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda de México, 2018 preliminar. Año Base 2013.

La poca variabilidad en la participación del sector, se traslada al interior de los subsectores que lo conforman. La Gráfica 7 muestra la estructura porcentual del valor bruto de la producción del sector vivienda. De acuerdo a la gráfica, los subsectores de la construcción y de servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles contribuyen prácticamente con el total del sector, siendo éste último el que mayormente concentra dicha proporción. Asimismo, es de llamar la atención que a lo largo del periodo de análisis dicha estructura no muestra cambios sustanciales, aunque el subsector de servicios financieros y de seguros mostró una pequeña mejoría en su participación, al pasar de 2% en 2012 a 2.4% al finalizar el periodo.

En este tenor, el análisis de las Gráficas 6 y 7, permite apreciar de forma nítida la relación simbiótica que existe entre la construcción y los servicios inmobiliarios, así como su relevancia dentro del sector de la vivienda.

Gráfica 7

Sector vivienda, valor bruto de la producción
(porcentaje del total)

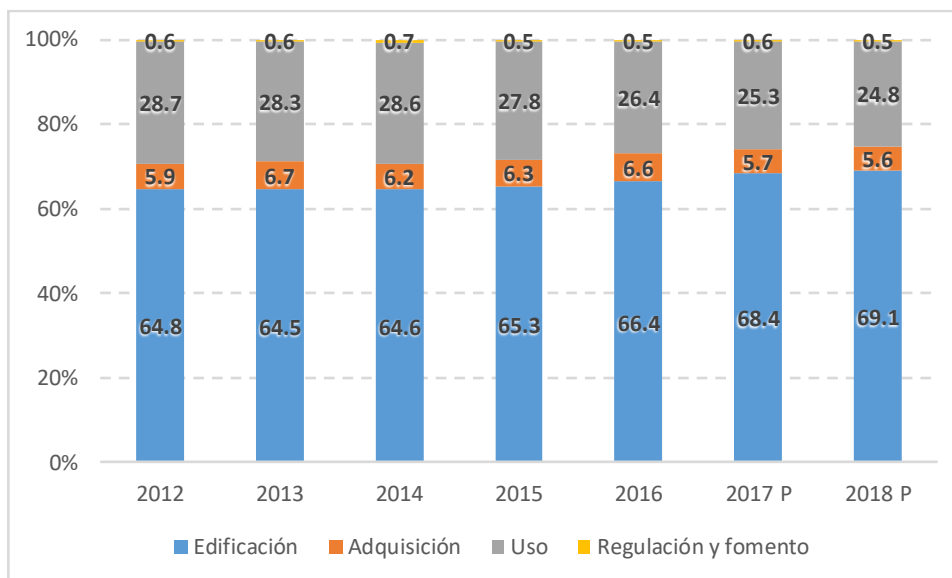


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda de México, 2018 preliminar. Año Base 2013.

Ahora bien, el sector de la vivienda, también puede ser analizado de acuerdo al ámbito económico en el que se desarrolla, por lo que el INEGI lo clasifica en: Edificación, Adquisición, Uso y Regulación y fomento. La Gráfica 8, presenta la estructura porcentual del PIB del sector de acuerdo a la clasificación mencionada. De esta manera, se observa que la Edificación es el ámbito económico de mayor preminencia, seguido del Uso y la Adquisición. De esta forma, el promedio de participación durante el periodo de análisis es de 66.1, 6.2 y 27.1 por ciento, respectivamente. Por su parte, Regulación y fomento ha participado con un 0.6% en promedio.

De nueva cuenta, dicha estructura muestra poco cambio a lo largo del periodo, por el contrario, se exhibe una mayor concentración de la Edificación en detrimento de los otros ámbitos. Esta situación es mayormente marcada a partir del año de 2014, y acentuándose al final del periodo.

Gráfica 8
PIB del sector vivienda por ámbito económico
(porcentaje del total)



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda de México, 2018 preliminar. Año Base 2013.

4. Financiamiento bancario a la industria de la construcción y el sector de la vivienda

Como es sabido, el financiamiento es canalizado primordialmente a través de los distintos intermediarios que integran el sistema financiero formal. Aquí, es importante resaltar que en 2014 se implementó la última reforma al sistema financiero mexicano. En la versión oficial, uno de principales objetivos que se buscó con dicha reforma fue el de impulsar los niveles de financiamiento en el país.⁵

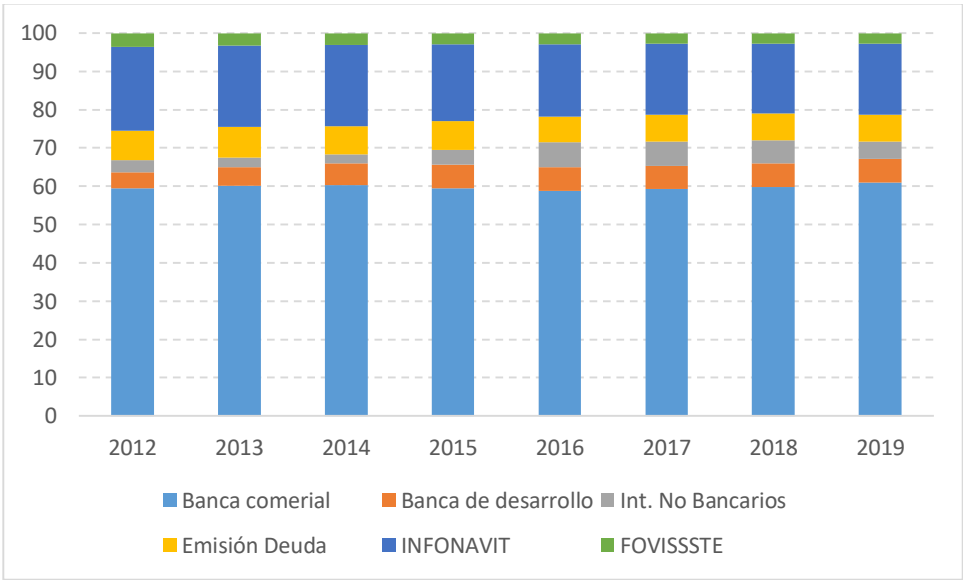
El financiamiento se canaliza primordialmente por medio del sector privado, y el cual se relaciona directamente con la actividad productiva del país, la Gráfica 9 muestra que la banca comercial es responsable de canalizar el 60% de financiamiento al

⁵ En el marco de la reformista por parte del gobierno de Enrique Peña Nieto, la iniciativa de reforma financiera manifestó el papel estratégico del sector financiero para potencializar el crecimiento y desarrollo económico del país. Tal iniciativa, se centró en cuatro ejes: I. Fomentar el crédito a través de la Banca de Desarrollo; II. Incrementar la competencia en el sector financiero; III. Ampliar el crédito de las instituciones financieras privadas; y IV. Asegurar la solidez y prudencia del sector financiero en su conjunto

país. Con lo cual se confirma el papel relevante que juega dicho intermediario no solo dentro del sistema financiero mexicano, sino también en el impulso de la economía del país. Se observa también que, en segundo lugar, se encuentra el financiamiento que otorga el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT) que en promedio es responsable del 20%. Las instituciones que conforman la Banca de Desarrollo, participan en conjunto en promedio con el 5.5% del financiamiento al sector privado no financiero. En tercer lugar, se encuentra el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores (FOVISSSTE) el cual contribuye con el 5% del total del financiamiento al sector privado.

La Gráfica 9

Financiamiento total al sector privado no financiero, por tipo de intermediario (Porcentaje del total)

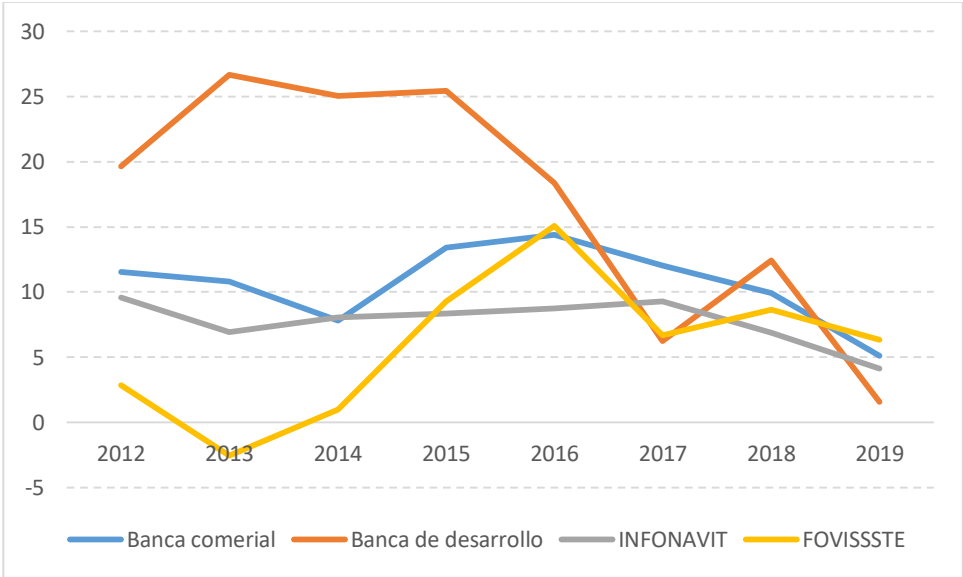


Fuente: Elaboración propia con base en Banco de México.

Con base en lo anterior, a continuación, se analiza la trayectoria que ha seguido el financiamiento que ha otorgado cada uno de los intermediarios financieros que son responsables de canalizar financiamiento al sector de la construcción y la vivienda. La Gráfica10, muestra que a partir de 2015 dichos intermediarios ven reducido su

crecimiento, destacando la trayectoria de la banca de desarrollo. Sin embargo, es de resaltar los casos de El INFONAVIT y el ISSSTE ya que son los institutos que de manera natural lideran el financiamiento a la vivienda. En el primer caso, se observa un cierto comportamiento estable, pero que al final decae. En el segundo caso, se aprecia un importante despunte provocado por la reforma financiera de 2014, pero con caída al final del periodo.

La Gráfica 10
Financiamiento total al sector privado no financiero
(tasa de crecimiento %)



Fuente: Elaboración propia con base en Banco de México.

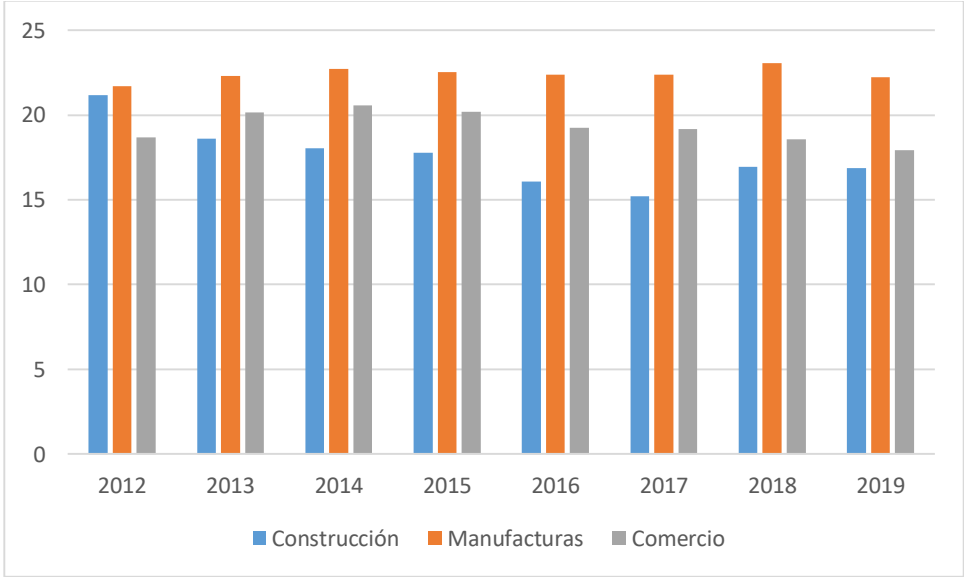
Por otra parte, como ya se indicó, la banca comercial es de gran relevancia en el financiamiento al país y, al parecer, muestra también un impulso por parte de la reforma financiera, impulso que solo duró un par de años, ya que a partir de 2017 la tendencia que muestra en su crecimiento se hace francamente negativa.

Finalmente, el otro intermediario que resulta relevante en el financiamiento a la vivienda es la banca de desarrollo. Dicho intermediario representa un actor importante en la economía por su papel activo en la política pública y su efecto dispersor de los recursos en el país. Dicho lo anterior, el comportamiento que

muestra la banca de desarrollo es sumamente sorprendente, ya que después de venir creciendo a tasas superiores al 25%, a partir de 2016 se desploma de forma contundente hasta alcanzar en 2019 un crecimiento casi nulo.

Si bien, la relevancia de la banca comercial es innegable en el financiamiento del país, es necesario conocer la forma en que se distribuye entre las distintas actividades económicas. El financiamiento bancario se concentra primordialmente entre las actividades de manufacturas, comercio y construcción (Ver Gráfica 11). En promedio, estas tres actividades aglutinan en conjunto cerca del 60% del dicho financiamiento.⁶

La Gráfica 11
Financiamiento de la banca comercial, principales actividades
(porcentaje del total)



Fuente: Elaboración propia con base en Banco de México.

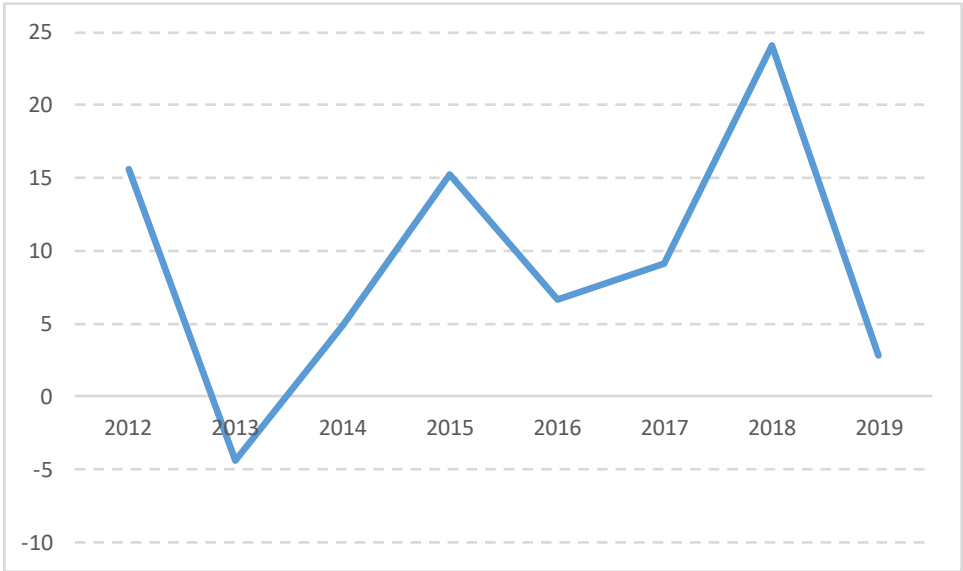
La gráfica previa, da cuenta precisamente de las tres principales actividades que son financiadas por el sector bancario, resaltando las manufacturas y el comercio,

⁶ El 40 por ciento restante se distribuye en las otras actividades: Agropecuario, silvícola y pesquero, Minería, Electricidad, agua y gas, Transportes, correos y almacenamiento, Información en medios masivos, Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles, Servicios profesionales, científicos y técnicos, Servicios de alojamiento temporal y alimentos y bebidas y, Otros servicios

con 22.2% y 17.9%, respectivamente en 2019. En ella, se puede observar que el financiamiento bancario canalizado al sector de la construcción ha promediado durante el periodo de análisis el 17.6% del total, ubicándose en tercer lugar, pero con tendencia a la baja, ya que inició el periodo con 20% y termina por debajo del 17%.

Asimismo, en la Gráfica 12 se aprecia que el financiamiento bancario dirigido al sector de la construcción presenta un comportamiento sumamente volátil. En efecto, al inicio del periodo crecía por encima del 15%. Después de caer fuertemente en 2013 recupera su crecimiento en 2014-2015, para volver a caer para 2016 y posteriormente lograr un vigoroso impulso en 2018. Finalmente, hacia el final de periodo cae estrepitosamente al crecer a una tasa cercana al 2%.

La Gráfica 12
Financiamiento de la banca comercial al sector de la construcción
(Tasa de crecimiento %)



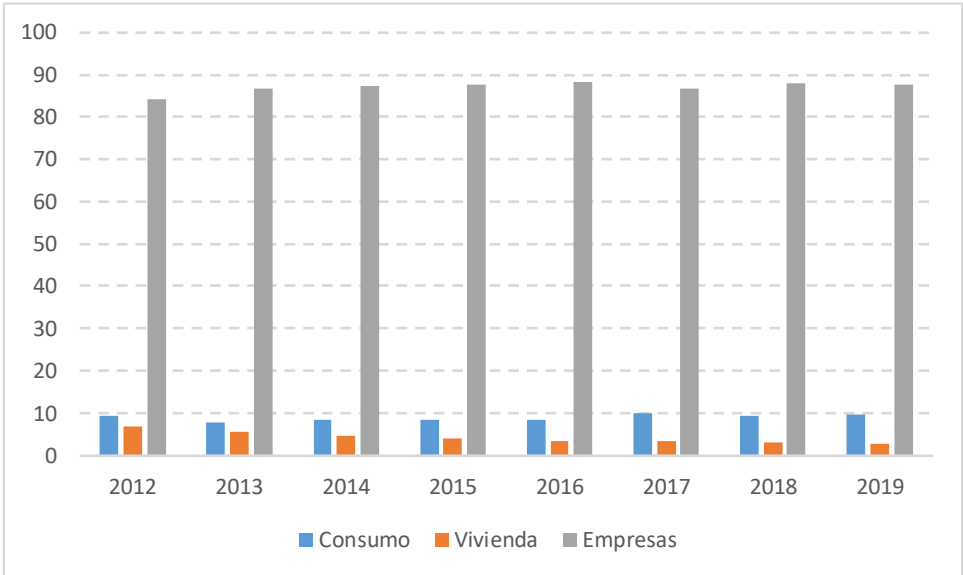
Fuente: Elaboración propia con base en Banco de México.

Otro elemento de análisis lo constituye el financiamiento que es canalizado por parte de la banca de desarrollo a la vivienda. La relevancia de este componente radica en el hecho que refleja el matiz que el gobierno da a la política pública de apoyo a un

cierto sector o segmento prioritario para el país, como sería el de vivienda, ya que se encuentra conformado por instituciones que brindan financiamiento exclusivamente al objeto para el cual fue creada cada institución.⁷

Con base en lo anterior, la Gráfica 13 muestra que la banca de desarrollo dirige primordialmente su financiamiento al sector de empresas, ya que en promedio concentra el 85% del total del financiamiento en los últimos ocho años. De esta forma, es más que evidente que el sector de vivienda se ha quedado muy marginado del financiamiento que otorgan las instituciones de la banca de desarrollo. El financiamiento canalizado a la vivienda promedia 4% durante todo el periodo, con una tendencia a la baja, al pasar de 6.7% al inicio del periodo a 2.7% del total del financiamiento de la banca de desarrollo.

La Gráfica 13
Financiamiento de banca de desarrollo, según actividad
(porcentaje del total)

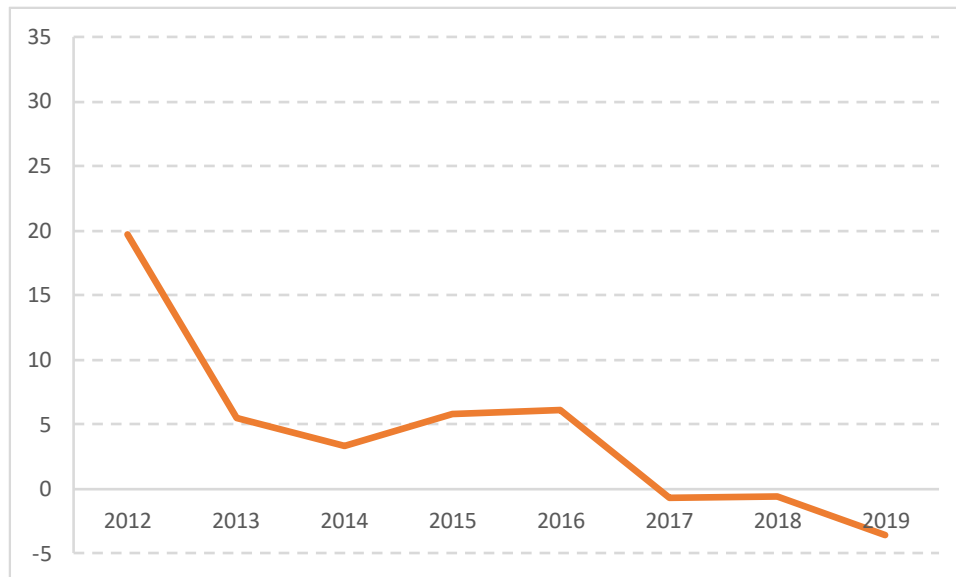


Fuente: Elaboración propia con base en Banco de México.

⁷ La banca de desarrollo en México, se encuentra integrada por seis instituciones: Nacional Financiera, S.N.C. (NAFIN), Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), Banco Nacional del Comercio Exterior, S.N.C. (BANCOMEXT), Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C. (BANSEFI) y Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (BANJERCITO).

Adicionalmente a la marginal participación del sector vivienda en el financiamiento por parte de la banca de desarrollo, la Gráfica 14 exhibe un claro declive en la trayectoria que ha seguido en los últimos años, al pasar de un crecimiento cercano al 20% en 2012, a tasas negativas de crecimiento en últimos tres años del periodo de análisis.

La Gráfica 14
Financiamiento de la banca de desarrollo al sector de la vivienda
(Tasa de crecimiento %)



Fuente: Elaboración propia con base en Banco de México.

Reflexiones finales

Resulta preocupante que el sector secundario siga perdiendo relevancia en términos de su aportación a la producción nacional. Se evidencia que las actividades industriales pierden peso de forma incesante. Después de un repunte en su crecimiento en 2014, ha perdido dinamismo, hasta presentar tasas negativas de crecimiento desde 2017 y pronunciándose cada vez más.

Por otra parte, la industria de la construcción es el segundo sector más importante del sector secundario, después de las manufacturas. Sin embargo, también pierde importancia en el total del sector secundario. Desde comienzo del periodo analizado, ha perdido un punto porcentual al pasar de 23.5% a 22.5% durante el periodo. Después de 2016 comienza a perder dinamismo hasta presentar tasas negativas de crecimiento y en 2019 es la industria que cae más.

Dentro de la industria de la construcción, la edificación es la que representa la mayor proporción (65%, en promedio). Pero, además, la rama de ingeniería civil es la que presenta el comportamiento más recesivo.

Por otro lado, el PIB del sector de la vivienda crece en 2014, pero se estanca y posteriormente comienza a decrecer de forma sistemática. Muestra un comportamiento plano durante todo el periodo. Siendo la edificación la actividad que tiene un mayor peso porcentual.

Con respecto al financiamiento, se confirma que la mayor proporción del financiamiento interno lo canaliza la banca comercial y el INFONAVIT. Del total del financiamiento de la banca comercial se canaliza mayoritariamente a la manufacturas, comercio y construcción, siendo este último el que ha disminuido visiblemente su participación.

Para el caso del financiamiento de la banca de desarrollo, se aprecia el dirigido a la vivienda es casi nulo. El financiamiento otorgado por parte de la banca de desarrollo a la vivienda ha caído de forma sistemática, alcanzando tasas negativas hacia finales del periodo.

Bibliografía

Poo Aurora "EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN MÉXICO" recuperado en https://administracionytecnologiaparaeldisenio.azc.uam.mx/publicaciones/2003/6_2003.pdf

Ingeniería de construcción "EL ENTORNO DE LA CONSTRUCCIÓN" recuperado en

file:///F:/Pegar%20Archivos_Aqui/Investigaciones/EL_ENTORNO_DE_LA_CONSTRUCION_1_IMPORTA.pdf

Páginas consultadas

<https://www.inegi.org.mx/>

<https://www.banxico.org.mx/>