



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

Obra Blanca 2025

Expectativas de la
Industria de la Construcción en México 2025

Situación Actual y Perspectivas

15 de octubre de 2025

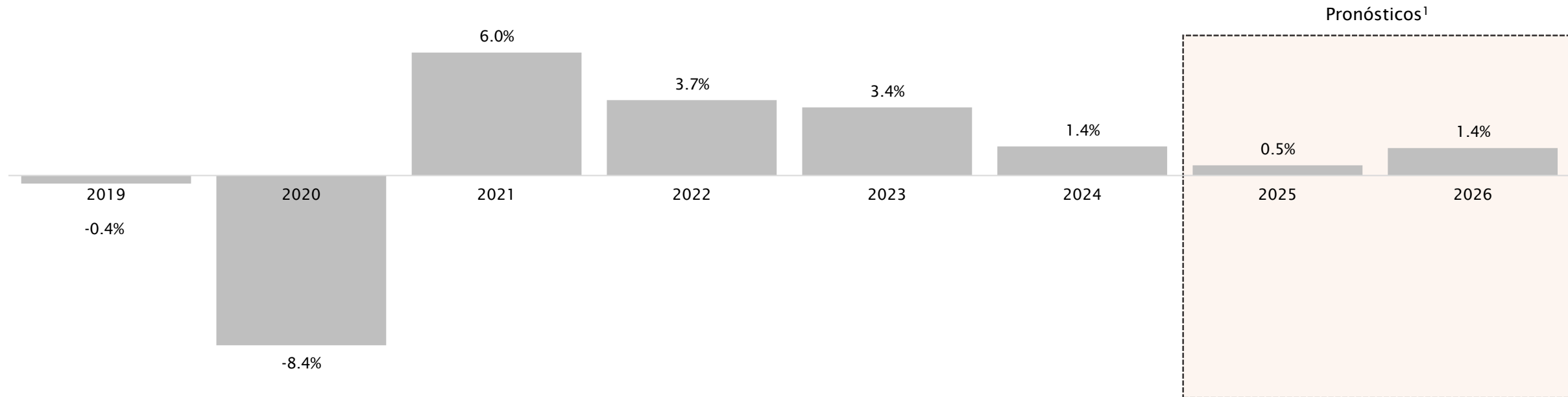
Índice

- 1 ¿Cómo va la economía mexicana?
- 2 La industria de la construcción
- 3 Encuesta de expectativas con empresas constructoras
- 4 Preguntas de coyuntura
- 5 Principales conclusiones
- 6 Anexo – Nota Técnica

¿Cómo va la economía mexicana?

PIB

Producto Interno Bruto – Variación anual



Highlights

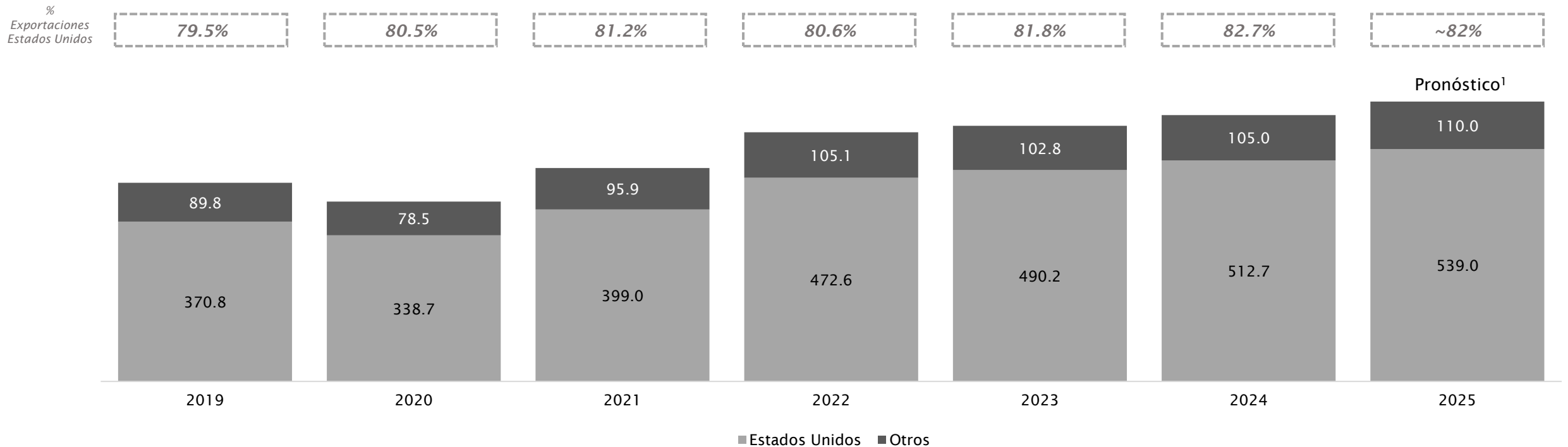
- Se espera que el PIB crezca a un ritmo de **0.5%** en 2025 y **1.4%** en 2026.
- Pese a las tensiones comerciales y los aranceles, las exportaciones mexicanas han mostrado un desempeño más sólido de lo anticipado, impulsadas por el fenómeno conocido como “front loading”, en el cual las empresas importadoras aumentan sus inventarios ante la expectativa de aranceles más altos en el futuro.
- No obstante, el consumo interno y la inversión continúan mostrando claros signos de desaceleración y estancamiento.

Fuente: INEGI. Producto interno bruto trimestral, base 2018. Variación anual acumulada de los valores a precios de 2018.

1) Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado de Banxico.

Exportaciones

Billones de dólares



Highlights

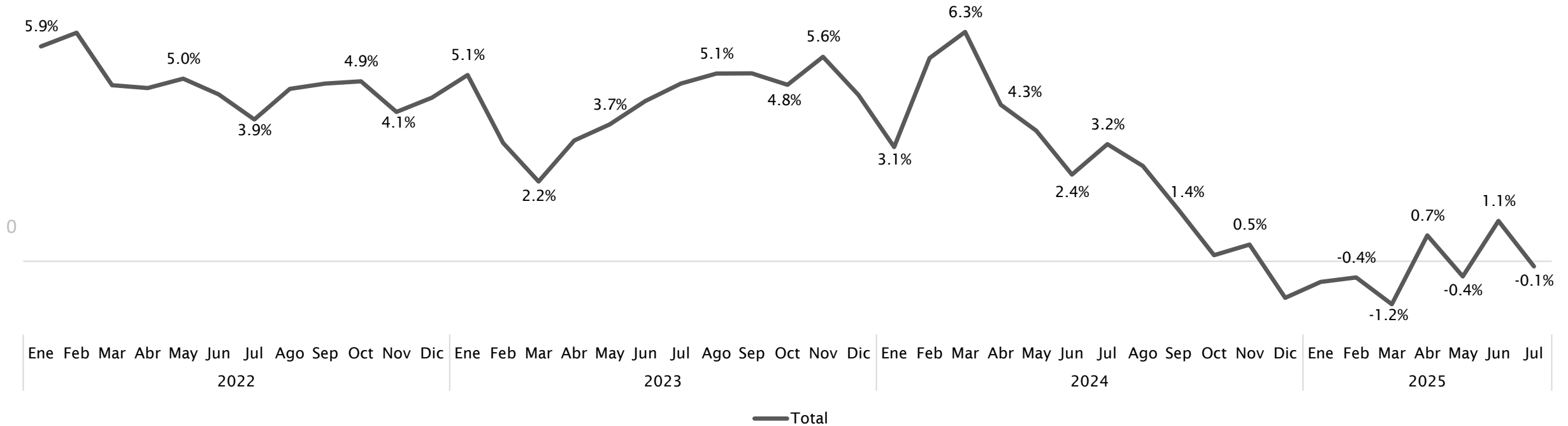
- En el corto plazo, las exportaciones mexicanas han mostrado resiliencia, apoyadas por compras adelantadas (“front loading”) de empresas estadounidenses que buscan protegerse ante posibles incrementos arancelarios. Sin embargo, el efecto pleno de las tarifas sobre el comercio bilateral aún está por materializarse.
- Entre enero y agosto de 2025, las exportaciones acumularon un crecimiento de **4.7%**, y en Bimsa Reports proyectamos un cierre de año con un avance de alrededor de **5.0%**
- A pesar de las medidas arancelarias, México conserva una ventaja relativa frente en sus competidores, en particular China.
 - El arancel promedio ponderado actual de México es del **~12.0%** vs. **~27.6%** de China.

Fuente: Bimsa Reports con información de Banxico y BBVA.

1) Bimsa Reports.

Estancamiento en el consumo privado

Variación anual

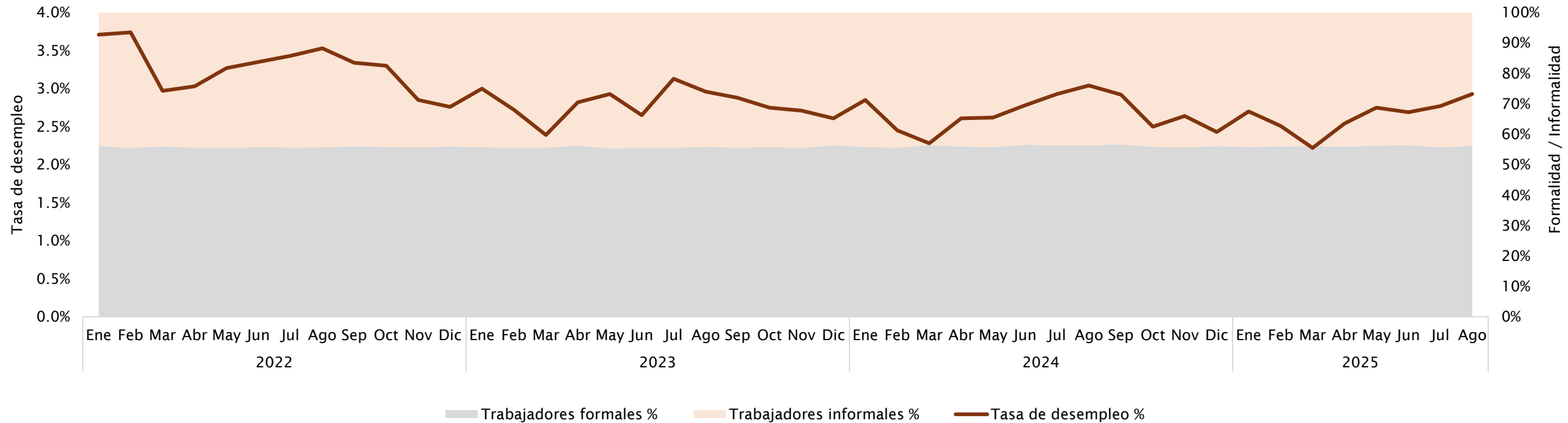


Highlights

- El consumo privado acumula señales de debilidad: en 5 de los 7 meses de 2025 ha caído frente a 2024. En julio, la disminución fue de **-0.1%**, reflejando un estancamiento del gasto de los hogares.
- La debilidad del empleo formal y la prevalencia del empleo informal limitan el ingreso estable de las familias.

Empleo

Tasa de desempleo e informalidad

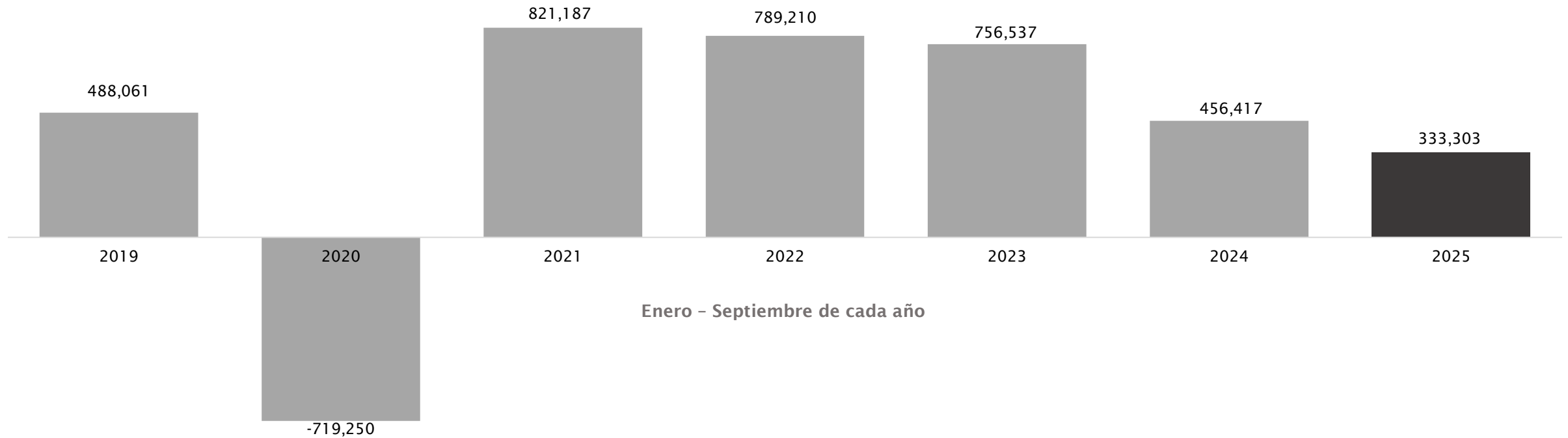


Highlights

- En agosto 2025, la tasa de desempleo se ubicó en 2.9%.
- En los últimos 3 años, la tasa de desempleo ha oscilado entre 2.5% - 3.0%, mostrando cierta estabilidad laboral en el país.
- Sin embargo, el porcentaje de trabajadores informales en el país permanece elevado, alcanzando actualmente el 54.8% del total de empleos, lo que refleja una participación similar a su nivel histórico.

Empleo formal

Generación de puestos de trabajo registrados ante el IMSS

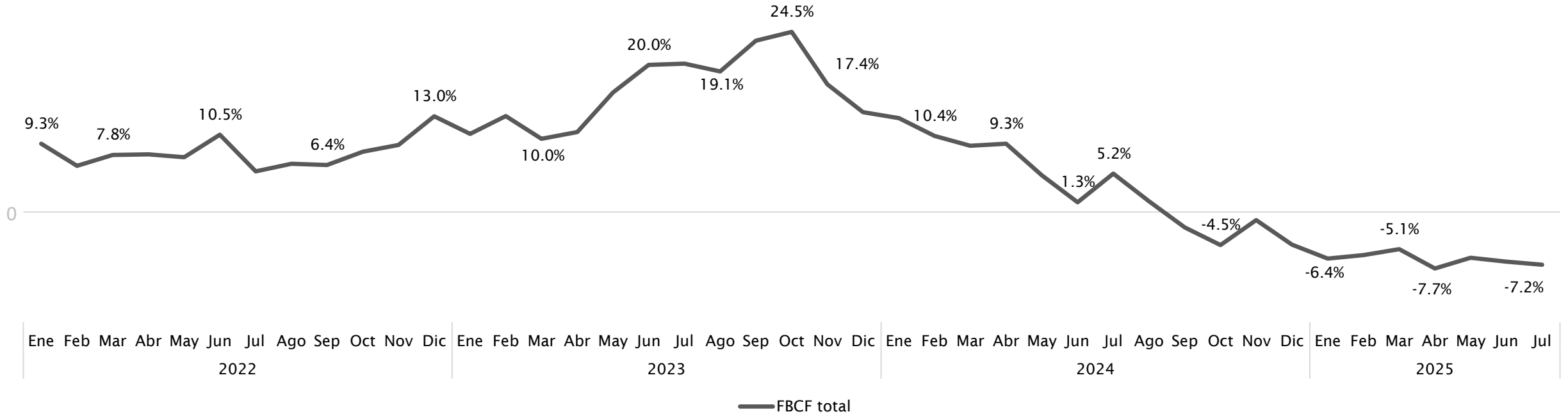


Highlights

- En los primeros 9 meses de 2025, el empleo formal en México no ha logrado superar las cifras del año pasado, reportando 27% menos afiliados al IMSS respecto al mismo periodo del año pasado.
- Las expectativas de generación de empleo formal en México para el último trimestre no son favorables; especialmente si se considera que, históricamente, este periodo del año presenta una baja creación de empleo.

Desaceleración en los niveles de inversión

Formación Bruta de Capital Fijo - Variación anual



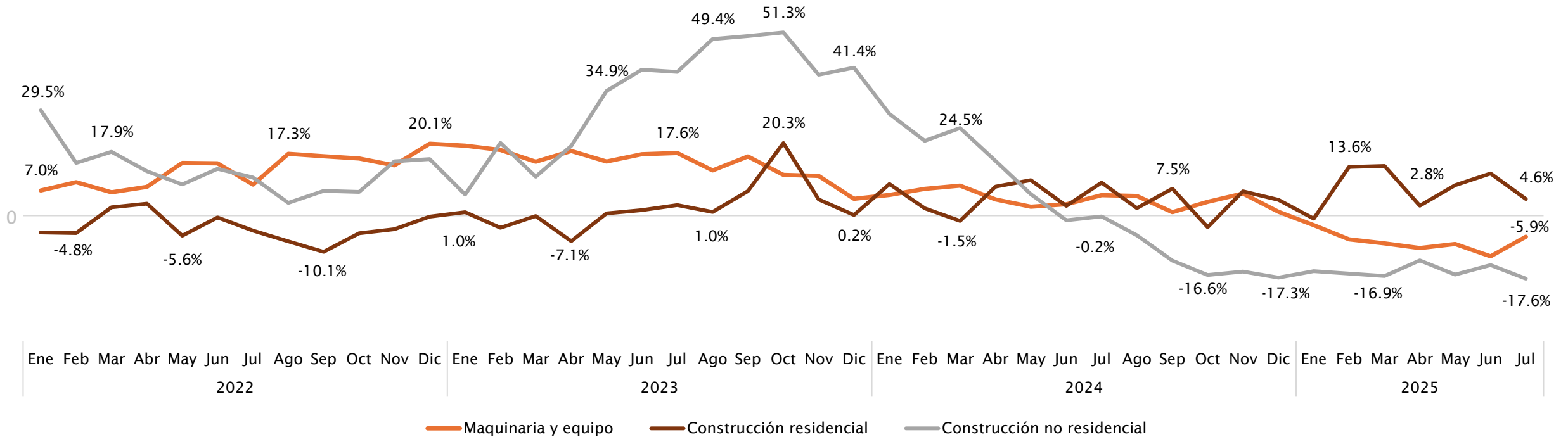
Highlights

- La notable reducción de la inversión, ocasionada principalmente por la caída de la inversión pública en infraestructura, acumula una disminución anual de **-6.8%** durante los primeros siete meses del año.
- Para el año 2026, si bien el paquete económico 2026 estima un incremento de **21.3%** en inversión pública en infraestructura, **46.6%** de esta se invertirá en Pemex y **19.7%** en trenes, dejando poco espacio para inversiones más productivas que detonen mayor crecimiento.

Fuente: INEGI. Formación bruta de capital fijo, base 2018. Series originales, variación anual acumulada.

Desaceleración en los niveles de inversión

Formación Bruta de Capital Fijo - Variación anual

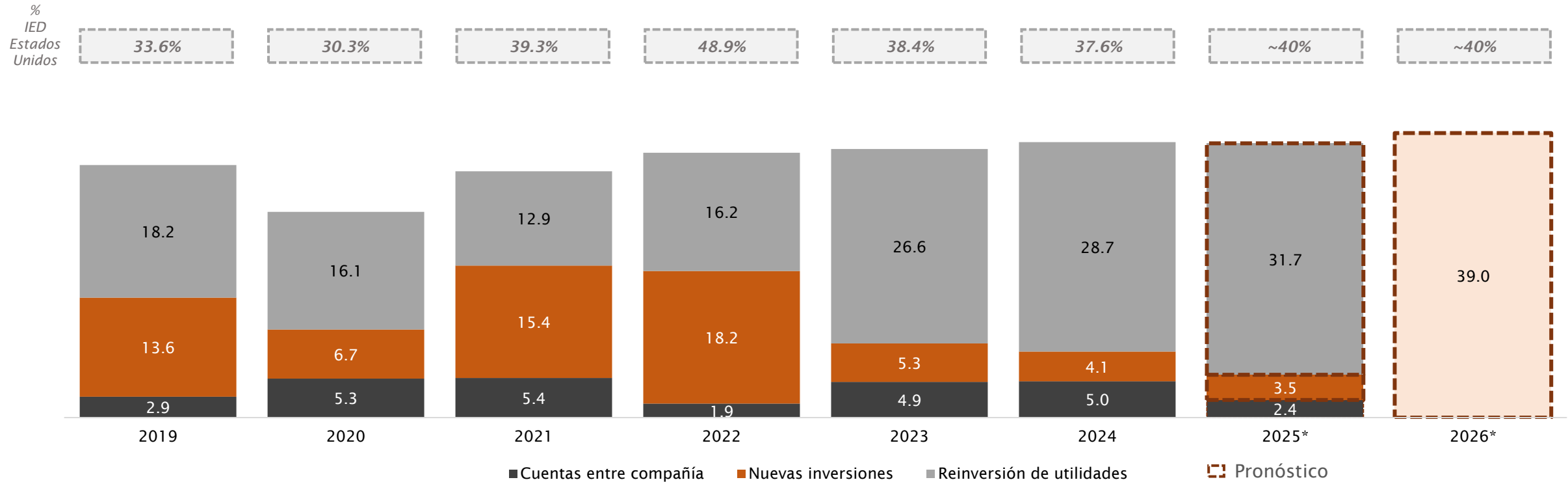


Highlights

- La inversión en construcción residencial registra un incremento interanual de **4.6%** en julio; este el único sector con tendencia positiva.
- La inversión en construcción no residencial registra una disminución interanual de **-17.6%** en julio; esto debido a la disminución en inversión pública en infraestructura.
- La inversión en maquinaria y equipo registra una disminución interanual de **-5.9%** en julio.

Inversión extranjera directa

Billones de USD



Highlights

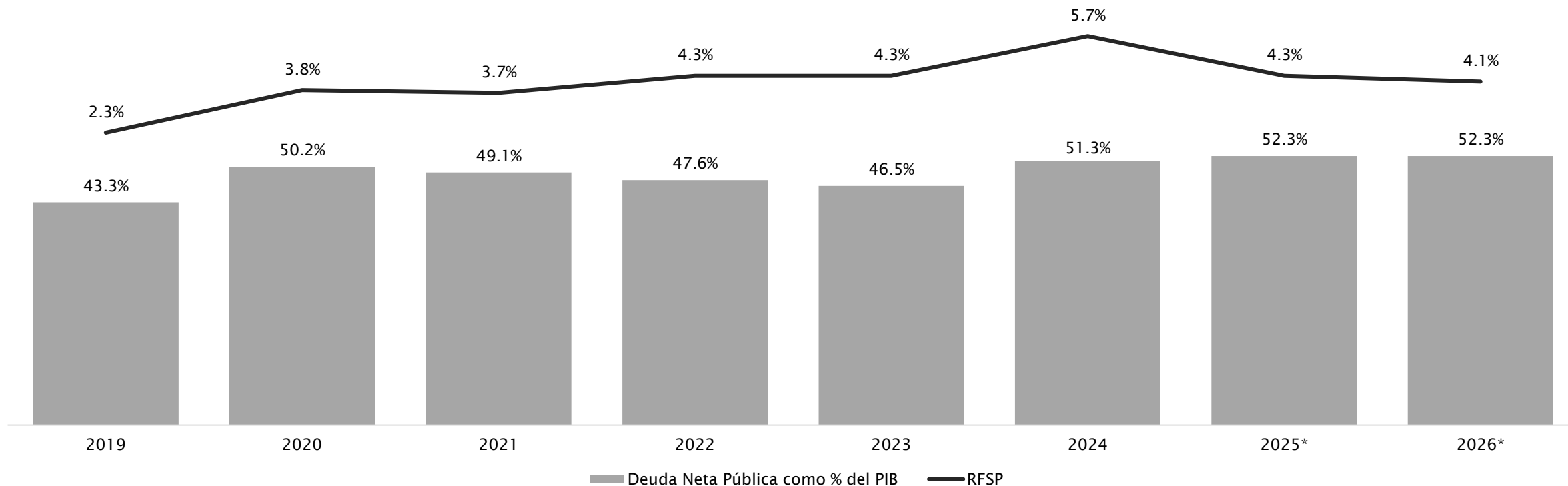
- La inversión extranjera directa se estancó en los últimos 4 años, destaca notablemente el desplome en nuevas inversiones.
- Con datos al primer semestre de 2025, no se espera un incremento notable en nuevas inversiones para el resto del año.
- Si bien la inversión extranjera directa participa apenas con el ~10% de la inversión en el país, sin duda es un buen indicador de la confianza que se tiene en el futuro de México.

Fuente: Secretaría de Hacienda

1) Bimsa Reports con base en la Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado de Banxico.

Déficit fiscal y deuda pública

Como % del PIB



Highlights

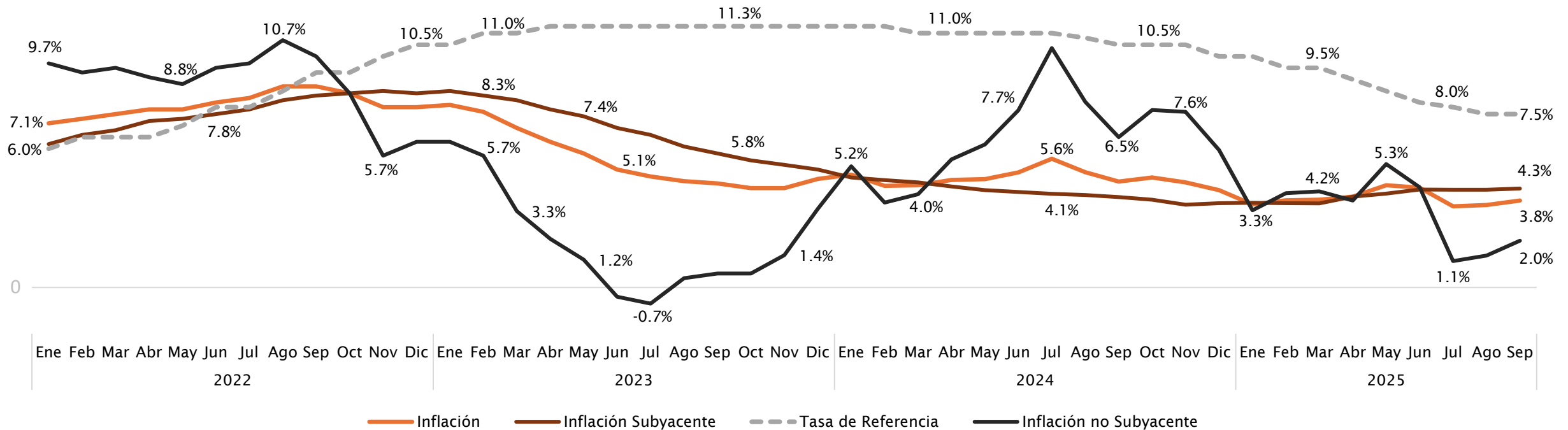
- Si bien se estima que el déficit fiscal disminuya de 5.7% a 4.4% durante el primer año de gobierno de Claudia Sheinbaum, no se logró la meta de reducirlo a 3.9%.
- La deuda como proporción del PIB se estima en 52.3% para este año. Si bien no es muy elevada en comparación con otras economías, se tiene que evaluar que tan productivo ha resultado este incremento en los pasivos de nuestro país.
- El nuevo gobierno espera reducir a 3.0% el déficit fiscal (RFSP) a partir del año 2028.

Fuente: Secretaría de Hacienda.

* Años 2025 y 2026 son estimaciones.

Alto costo del crédito

Inflación y tasa de referencia – Variación anual



Highlights

- Aunque la política monetaria de Banxico ha contribuido a estabilizar los precios, la inflación general alcanzó **3.8%** en septiembre, manteniéndose por encima del objetivo de **3.0%**.
- La inflación subyacente —que excluye los bienes y servicios con alta volatilidad en sus precios— mantiene una trayectoria ascendente desde marzo, alcanzando **4.3%** en septiembre. Esta tendencia contrasta con la reciente decisión de Banxico de recortar su tasa de interés, percibida por algunos analistas como prematura.
- La proyección de la inflación general para finales de 2025 se estima en un rango de entre **3.7%** y **4.0%**.

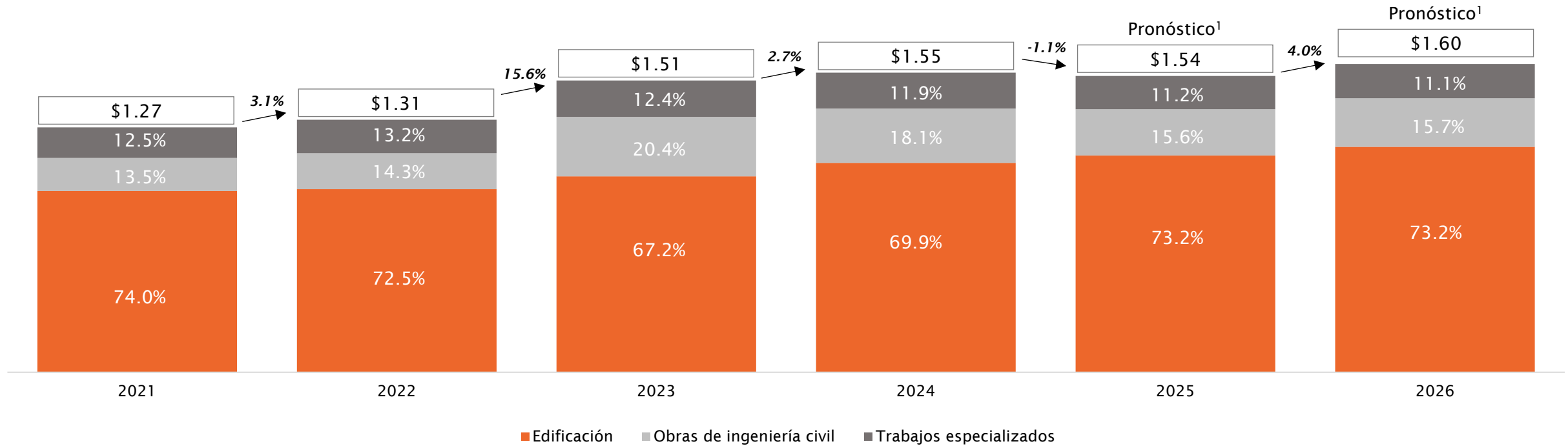
Fuente: Banxico.

INEGI. Índice Nacional de Precios al Consumidor. Base segunda quincena Julio 2018. Inflación mensual interanual.

La industria de la construcción

PIB Construcción – Análisis por sector

Billones de pesos – Variación anual

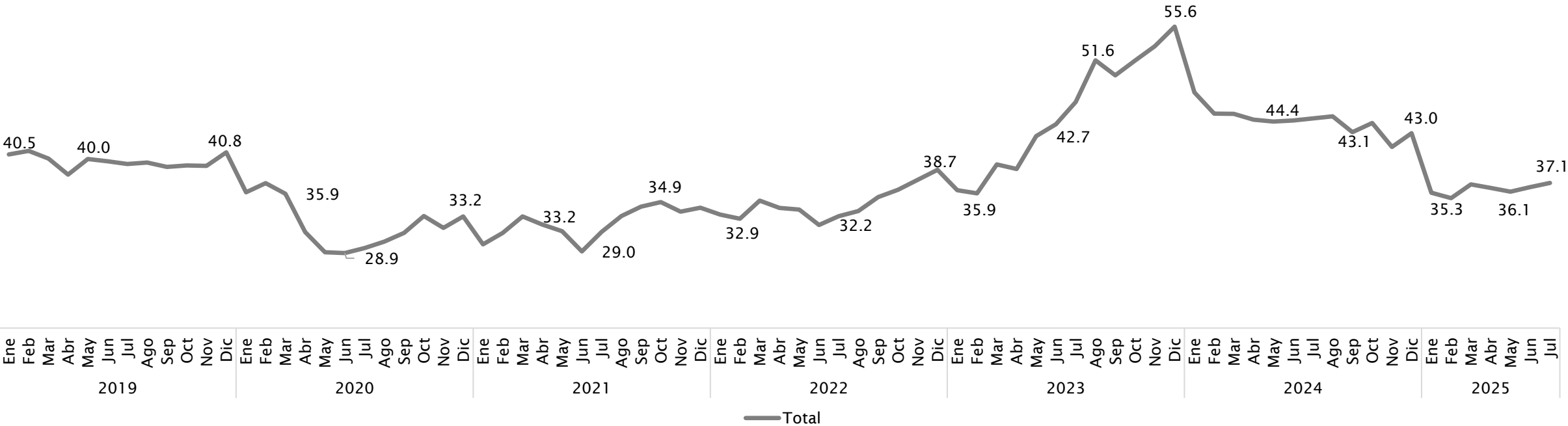


Highlights

- Durante el año 2024, la construcción creció 2.7% (vs. 1.4% del PIB).
- Para el año 2025 en Bimsa Reports esperamos una contracción del PIB Construcción de -1.1%, debido a la reducción en la inversión pública observada durante lo que va del año.
- Para el año 2026, esperamos una recuperación parcial de la inversión pública y un crecimiento moderado en la construcción residencial, generando un crecimiento de 4.0%.

Valor de la producción – Total

Total– Miles de millones de pesos

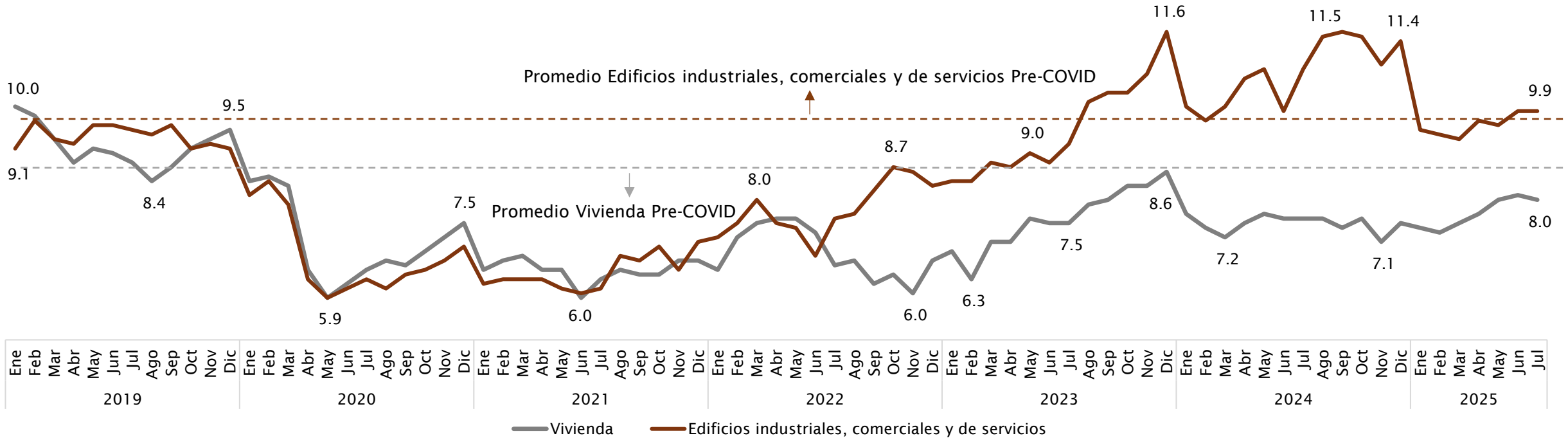


Highlights

- El promedio mensual de este indicador en 2025 es de \$36.4 vs \$44.4 de 2024, es decir, un decremento de -21.9%.
- Si bien es cierto que se esperaba una desaceleración a raíz del gasto público histórico ejercido en 2023 en las obras emblemáticas (Tren Maya y Dos Bocas), llama la atención que, en términos reales, este año vamos a producir menos que en el año 2019.

Valor de la producción – Sector edificación

Tipos de obra en sector edificación – Miles de millones de pesos

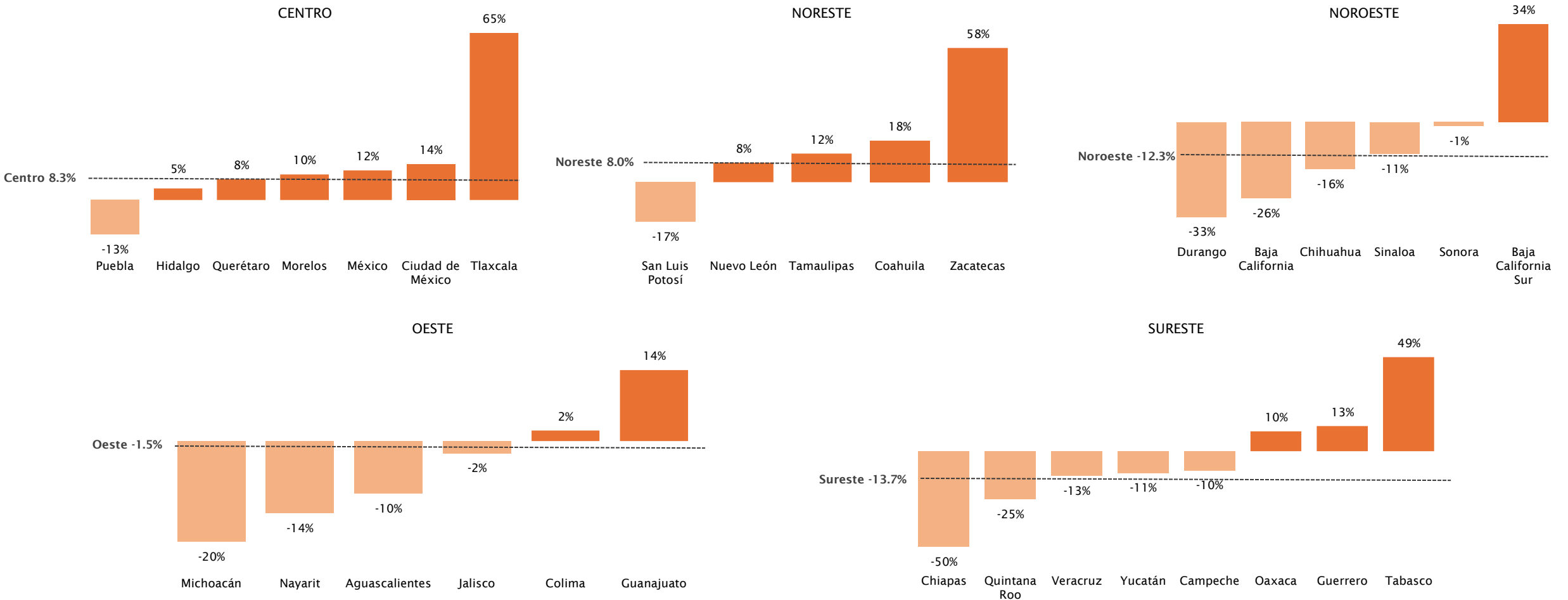


Highlights

- Durante los primeros siete meses de 2025, la producción de vivienda mantiene una tendencia de crecimiento moderado. No obstante, los niveles continúan por debajo de los observados antes de la pandemia (2019), y aún no se percibe un efecto significativo derivado del Programa de Vivienda para el Bienestar.
- El sector de edificación industrial, comercial y de servicios ha desacelerado la dinámica observada en 2024, regresando a niveles de producción Pre-Covid.

Valor de la producción – Sector edificación

Edificación por zonas y estado – % Variación anual, ene-jul 2025 vs 2024

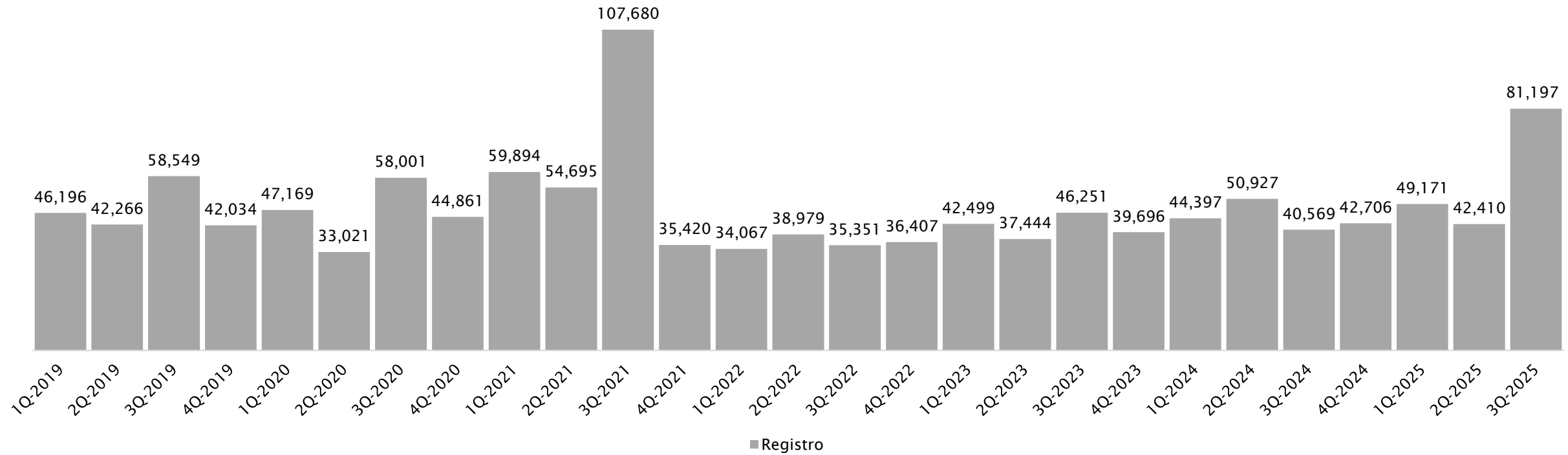


Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC). Serie 2018. Estos valores se deflactan con el Índice Nacional de Precios Productor (INPP) para obtener valores en términos reales

Nacional: -1.6%

Vivienda – Registro Único de Vivienda

Número de viviendas registradas

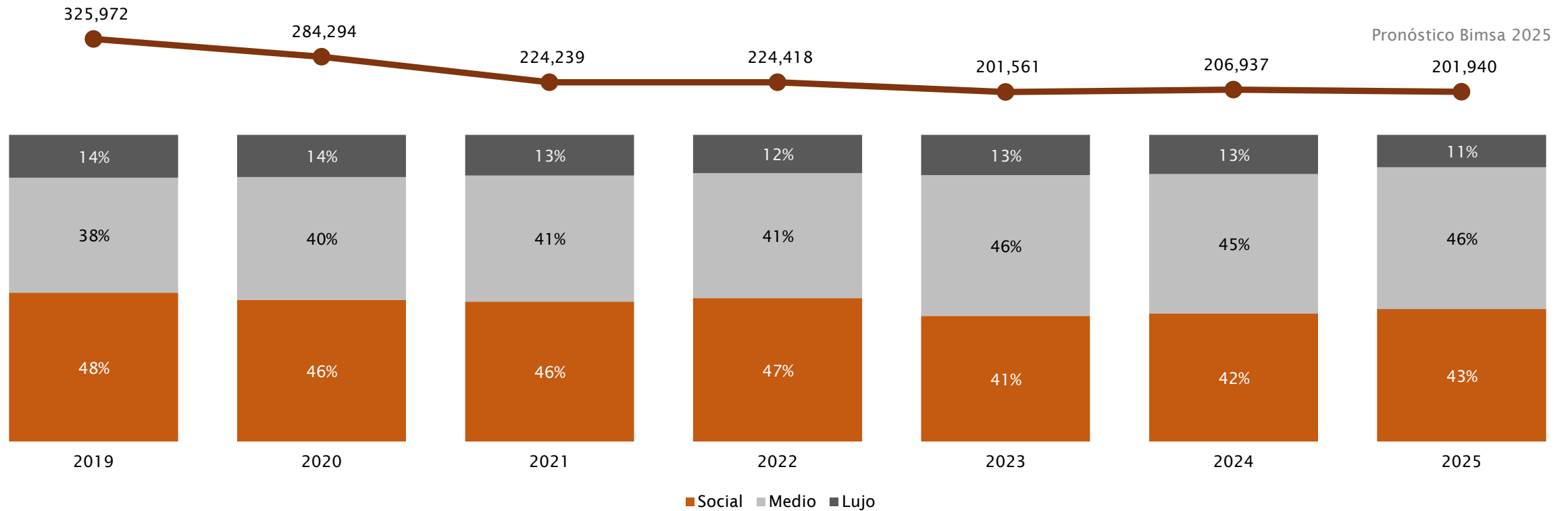


Highlights

- Tras varios años de estancamiento, el registro de vivienda en México (RUV) mostró un repunte durante el tercer trimestre del año, lo que sugiere una posible reactivación de la producción de vivienda para el próximo (2026).
- En el tercer trimestre de 2025, el número de viviendas registradas mostró un repunte significativo, alcanzando niveles cercanos al doble del promedio de los últimos diez trimestres.

Vivienda – Bimsa Reports

Número de viviendas reportadas

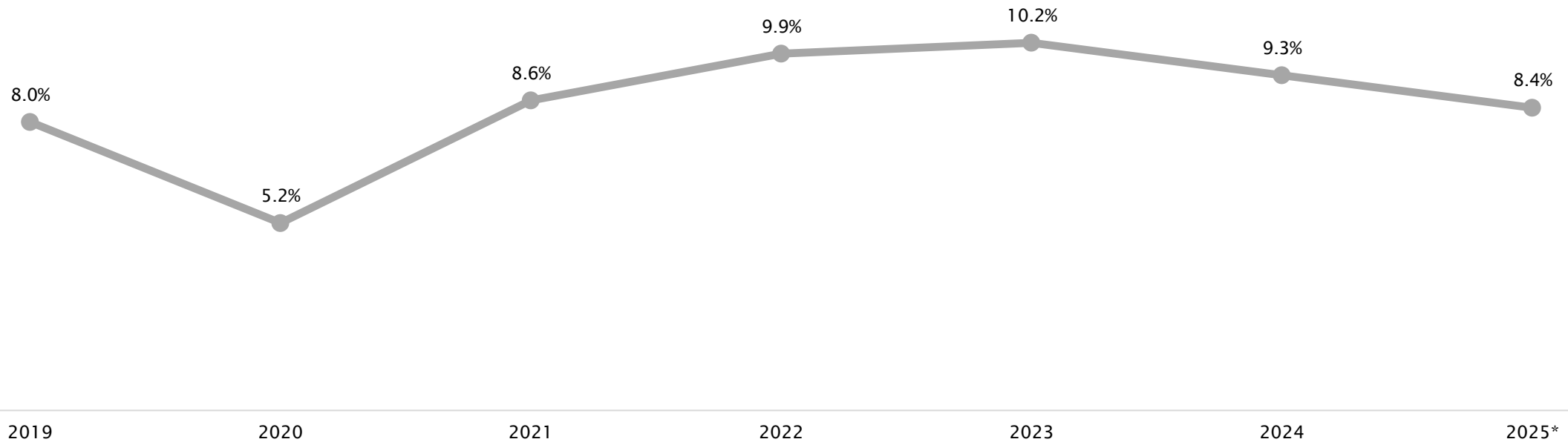


Highlights

- Aunque los registros de vivienda en el RUV muestran un repunte, no se refleja un aumento en el inicio de nuevos proyectos, de acuerdo con los datos de Bimsa Reports.
- En Bimsa Reports se espera mantener la misma tendencia de obras reportadas en los últimos 2 años, con un promedio de ~200,000 viviendas reportadas para el 2025.

Precios de la vivienda

Variación Anual



Highlights

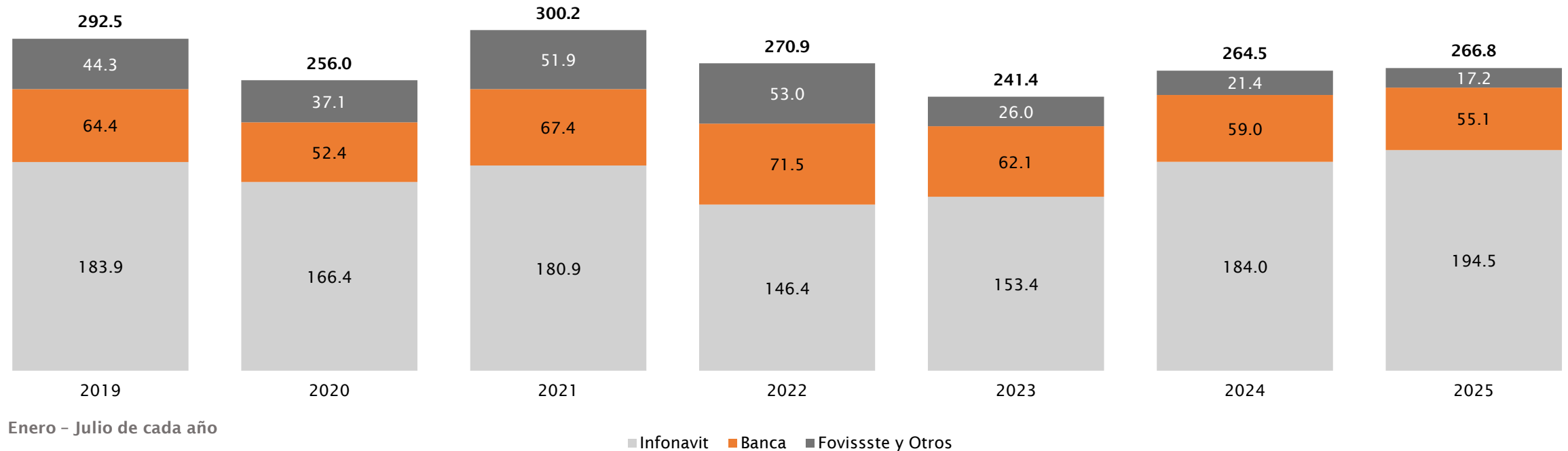
- A pesar del poco dinamismo del sector, seguimos observando crecimiento en los precios de la vivienda explicados por la inflación de costos y no por el impulso en la demanda por vivienda.
- El crecimiento de la vivienda sigue superando el crecimiento de los ingresos, agravando la falta de asequibilidad.

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal

*Crecimiento anual acumulado al segundo trimestre de 2025

Demanda – Créditos para adquisición de vivienda

Número de Créditos - Miles



Highlights

- La demanda de créditos para la adquisición de vivienda ha tenido poco dinamismo en los primeros 7 meses del año, con un ligero incremento respecto a 2024 de **0.9%**
- Destaca el Infonavit, con un incremento el número de créditos otorgados de **5.7%**
- Por otro lado, el número de créditos otorgados por la Banca y Fovissste y Otros han disminuido **-6.7%** y **-19.6%** respectivamente.

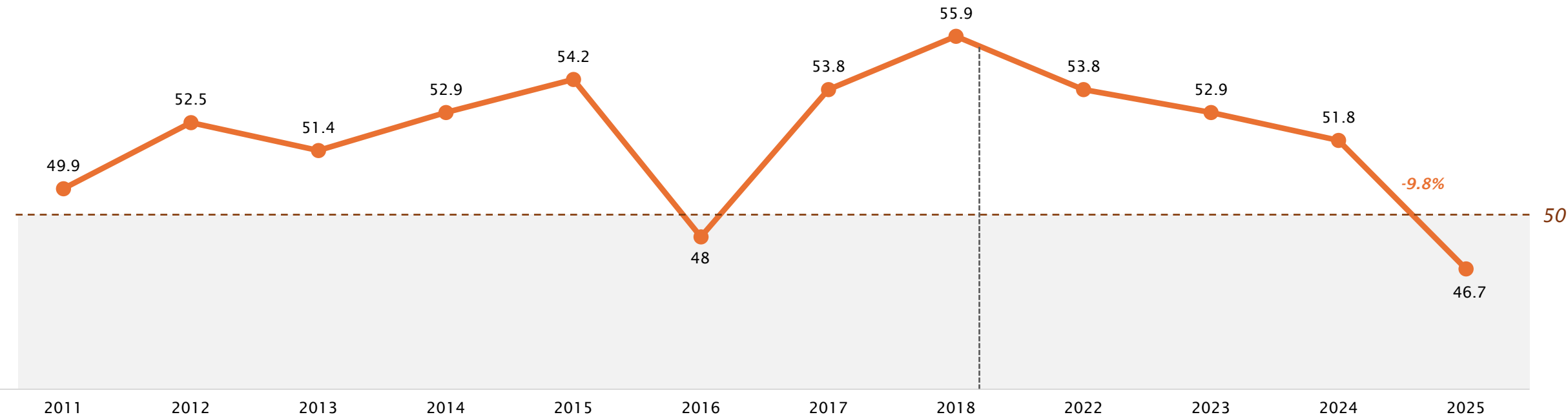
Fuente: Infonavit y SNIIV

Incluye créditos solamente para adquisición de vivienda nueva o existente

Encuesta de expectativas con empresas constructoras

Índice de Confianza del Constructor | Bimsa

Encuesta de expectativas – Índice - ICOCO

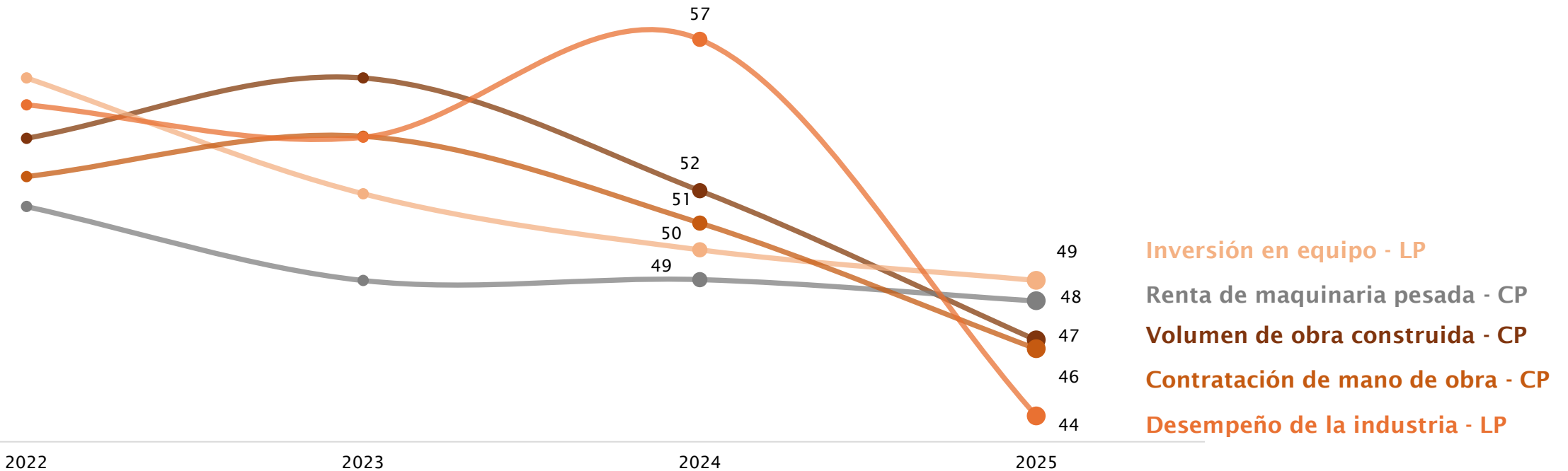


Highlights

- El ICOCO cayó a **46.7** puntos, **su nivel más bajo en la historia de este índice**, ubicándose por debajo del umbral de 50 puntos que marca el límite entre optimismo y pesimismo.
- Es apenas la segunda vez en 12 años de medición de este índice que los encuestados muestran una percepción negativa generalizada.
- El índice presentó una contracción anual de **-9.8%**, evidenciando un deterioro sostenido en la confianza de los constructores. Este resultado marca el cuarto descenso consecutivo del indicador.

Índice de Confianza del Constructor | Bimsa

Componentes – Índice - ICOCO

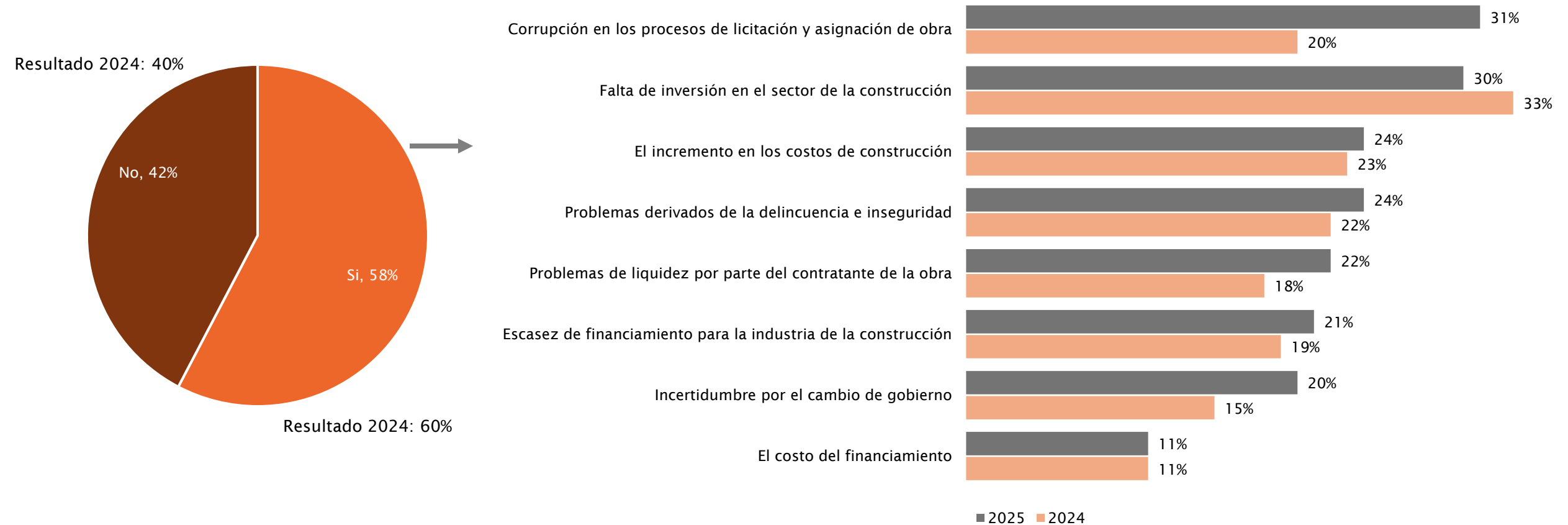


Highlights

- Los cinco componentes del ICOCO se ubicaron por debajo del umbral de los 50 puntos, lo que confirma un sentimiento de pesimismo generalizado en el sector.
- El componente “Desempeño de la industria” se ubicó en 44 puntos, reflejando que los constructores prevén un deterioro en la actividad respecto a los niveles observados antes del inicio de la actual administración.

Obstáculos en el sector

Impedimentos para una mayor ejecución de obra



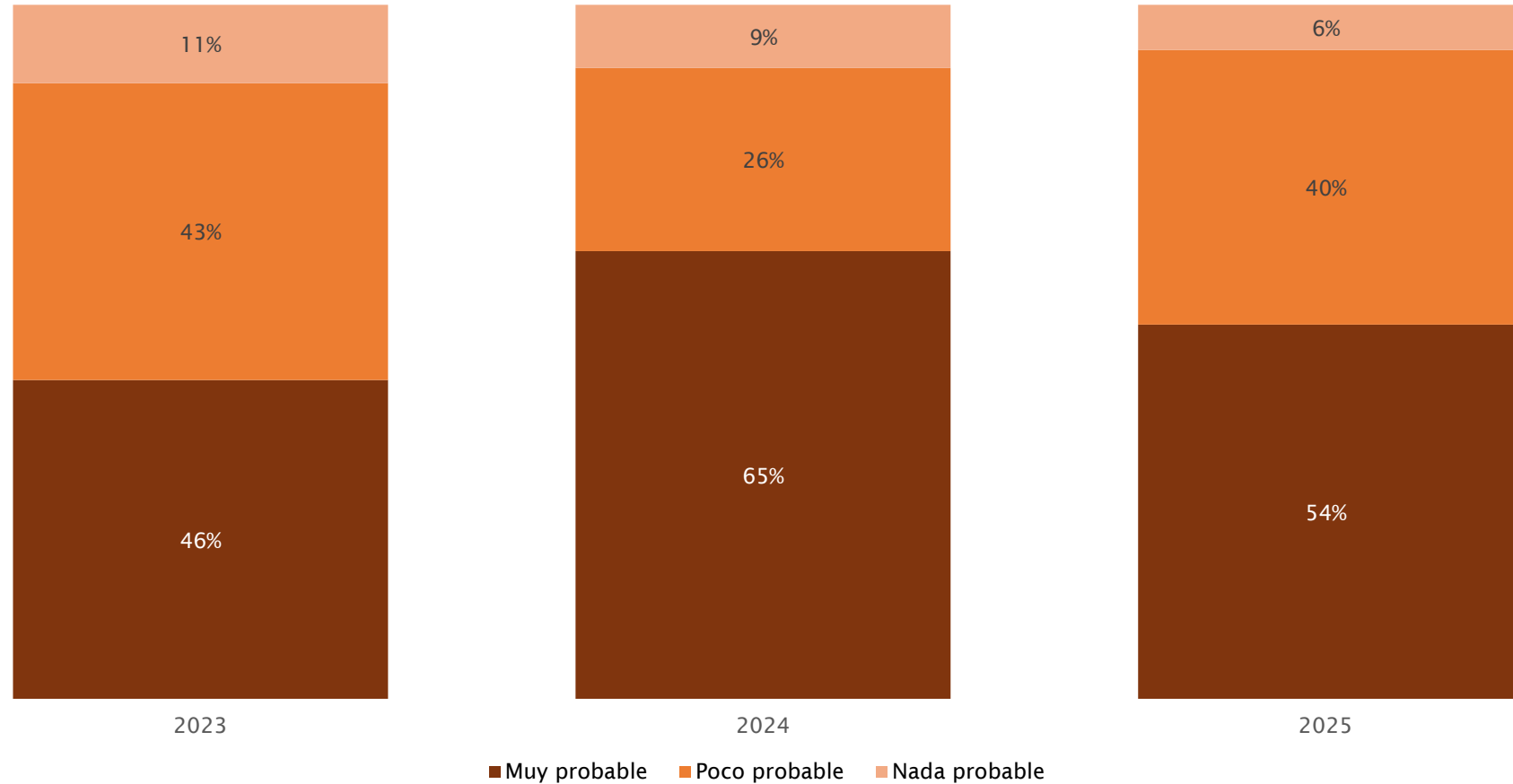
- La percepción de corrupción como barrera para la ejecución de obra **aumentó significativamente**, alcanzando el **31%** en 2025, frente al **20%** registrado el año anterior, lo que refleja un deterioro en las condiciones de transparencia del sector.

Preguntas de coyuntura

Expectativas de recesión

Probabilidad de recesión durante los próximos 12 meses

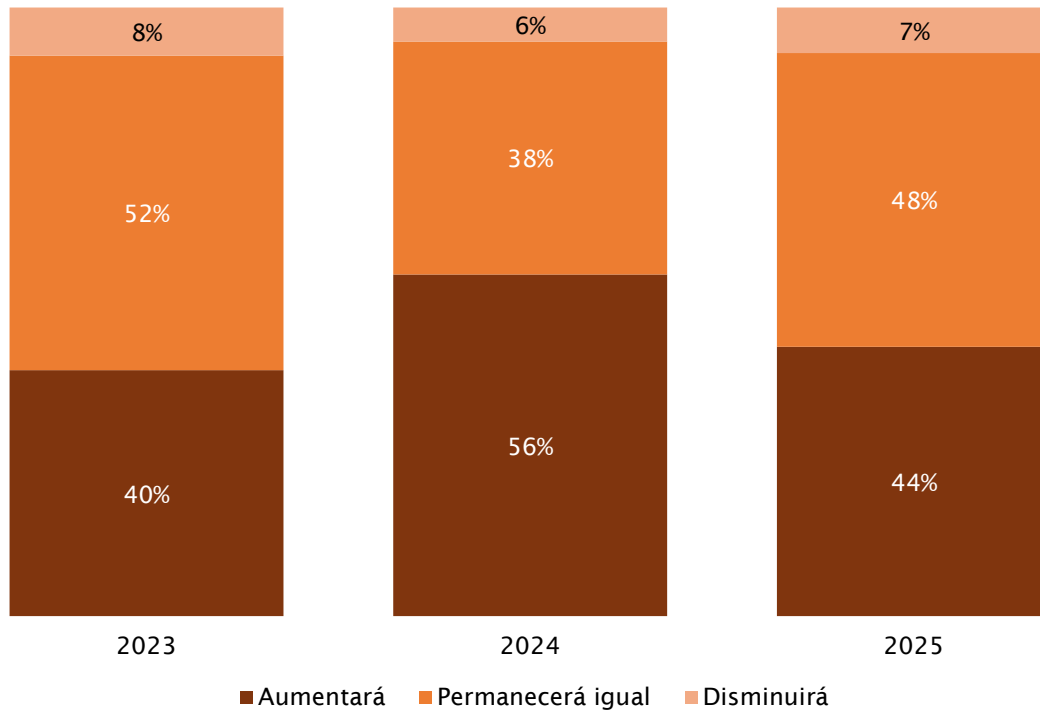
¿Qué tan probable es que en México enfrentemos una recesión durante los próximos 12 meses?



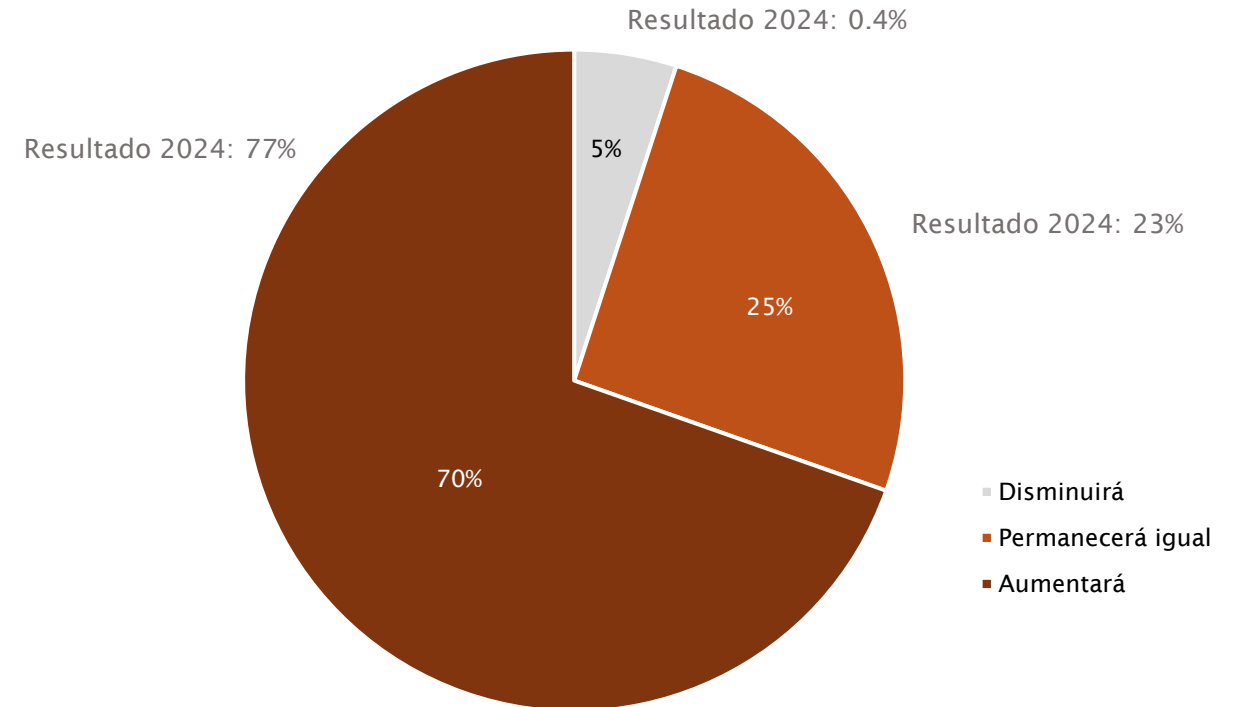
Expectativas de inflación

Trayectoria de precios durante los próximos 12 meses

¿Cuál será la **trayectoria que seguirá la inflación** que padece la **economía mexicana** durante los próximos **12 meses**?

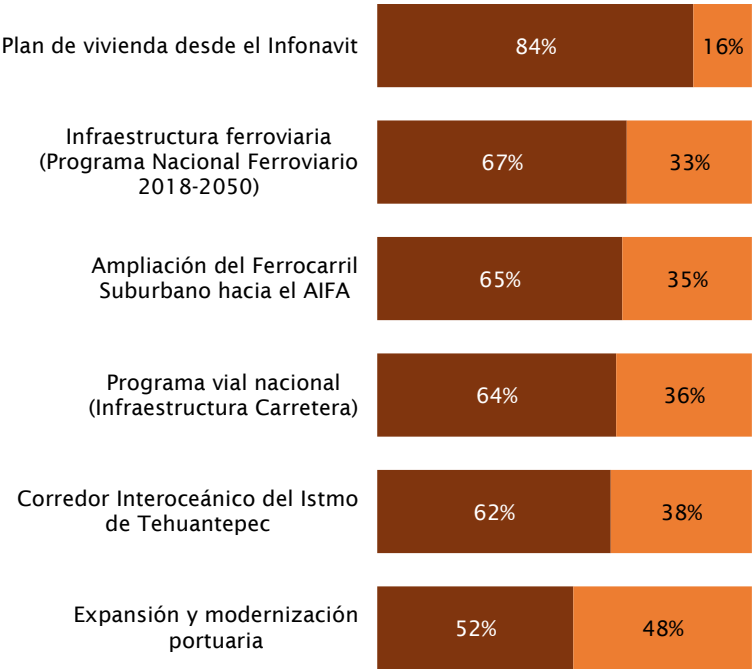


¿Cuál será la **trayectoria** que seguirán los **precios de los insumos** que emplea la industria de construcción durante los próximos **12 meses** (**materiales, mano de obra y maquinaria**)?



Los proyectos de la actual administración

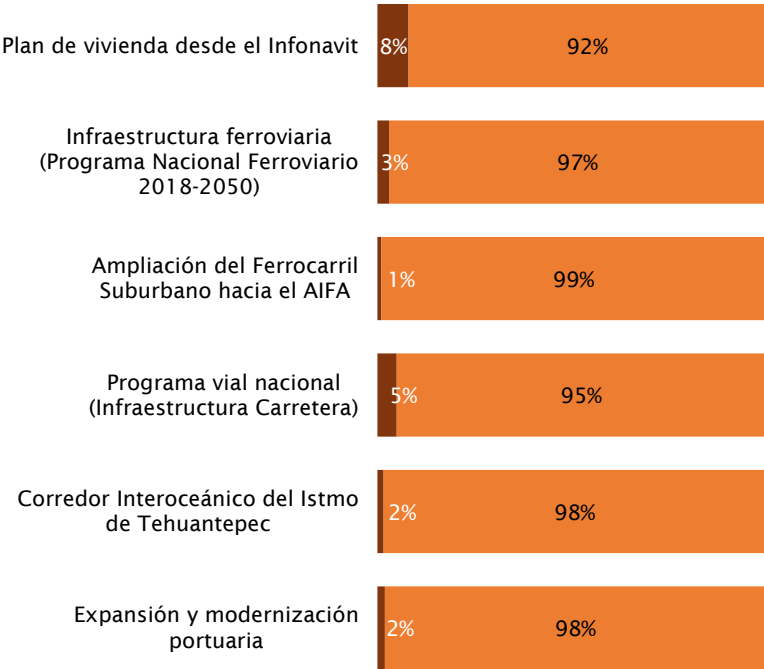
¿Conoce los megaproyectos de construcción de la actual administración?



Fuente: Bimsa Reports
Base (500)

■ Si ■ No

¿En cuál o en cuáles megaproyectos tiene ya alguna participación?



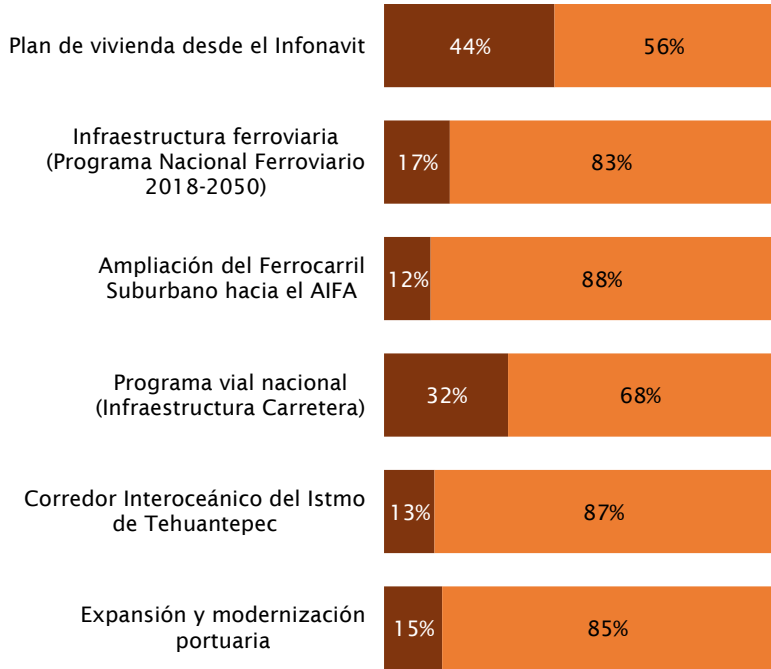
Fuente: Bimsa Reports

Base:

- Plan de vivienda desde el Infonavit (422)
- Infraestructura ferroviaria (333)
- Ampliación del Ferrocarril Suburbano hacia el AIFA (327)
- Programa vial nacional (319)
- Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec (312)
- Expansión y modernización portuaria (262)

■ Si ■ No

¿En cuál o en cuáles de estos megaproyectos tiene interés en participar?



Fuente: Bimsa Reports
Base (500)

■ Si ■ No

Conclusiones

Conclusiones (1/3)

Indicadores Macroeconómicos

1. La producción en México en 2025 no muestra señales de mejora. Si bien las exportaciones mexicanas se mantienen resilientes gracias al “front loading”, el crecimiento interno continúa limitado por la debilidad del consumo y la inversión.
2. Las proyecciones de crecimiento del PIB para el cierre de 2025 y 2026 oscilan entre el 0.5% y el 1.4% anual. Las restricciones del gasto público, los riesgos comerciales derivados de los aranceles y la persistencia de la debilidad en la inversión privada generan poco optimismo en el mediano plazo para el crecimiento del país.
3. En el corto plazo, las exportaciones mexicanas han mostrado resiliencia, apoyadas por compras adelantadas (“front loading”) de empresas estadounidenses que buscan protegerse ante posibles incrementos arancelarios. Sin embargo, el efecto pleno de las tarifas sobre el comercio bilateral aún está por materializarse.
4. El consumo privado acumula señales de debilidad: en 5 de los 7 meses de 2025 ha caído frente a 2024. En julio, la disminución fue de -0.1%, reflejando un estancamiento del gasto de los hogares.
5. En los primeros 9 meses de 2025, el empleo formal en México no ha logrado superar las cifras del año pasado, reportando 27% menos de afiliados al IMSS respecto al mismo periodo del año pasado.
6. La notable reducción de la inversión, ocasionada principalmente por la caída de la inversión pública en infraestructura, acumula una disminución anual de -6.8% durante los primeros siete meses del año.
7. Si bien se estima que el déficit fiscal disminuya de 5.7% a 4.4% durante el primer año de gobierno de Claudia Sheinbaum, no se logró la meta de reducirlo a 3.9%

Conclusiones (2/3)

Sector Construcción

1. Durante el año 2024, la construcción creció 2.7% (vs. 1.4% del PIB), para el año 2025 se espera una contracción del PIB Construcción del -1.1%, debido a la reducción en la inversión pública observada durante lo que va del año 2025.
2. Se observa un decremento de **-21.9%** en el valor de producción total en el 2025 vs 2024
3. Si observamos solamente el valor de producción del sector edificación (edificación residencial y no residencial), vemos que el decremento es solo de **-1.6%** a nivel nacional, destacando las regiones noroeste y sureste con variaciones de **-12.3%** y **-13.7%**
4. El sector de edificación industrial, comercial y de servicios ha desacelerado la dinámica observada en 2024, regresando a niveles de producción Pre-Covid.
5. Tras varios años de estancamiento, el registro de vivienda en México (RUV) mostró un repunte durante el tercer trimestre del año, lo que sugiere una posible reactivación de la producción de vivienda para el próximo (2026).
 - En Bimsa Reports se espera que para el año 2025 se mantenga la misma tendencia de obras reportadas en los últimos 2 años, con un promedio de ~200,000 viviendas reportadas a finales de este año.
6. A pesar del poco dinamismo del sector, seguimos observando crecimiento en los precios de la vivienda explicados por la inflación de costos y no por el impulso en la demanda por vivienda.
7. La demanda de créditos para la adquisición de vivienda ha tenido poco dinamismo en los primeros 7 meses del año, con un ligero incremento respecto a 2024 de 0.9%.

Conclusiones (3/3)

Encuesta de Expectativas y Preguntas de Coyuntura

1. Nuestro Índice de Confianza del Constructor (ICOCO) registró 46.7 puntos, por debajo del umbral de los 50 puntos que separa el optimismo del pesimismo. Es el registro más bajo desde que comenzamos a realizar estas mediciones y es apenas la segunda vez que el indicador se ubica por debajo de los 50 puntos.
2. El índice presentó una contracción anual de 9.8%, evidenciando un deterioro sostenido en la confianza de los constructores. Este resultado marca el cuarto descenso consecutivo del indicador.
3. Los cinco componentes del ICOCO se ubicaron por debajo del nivel de equilibrio (50 puntos), lo que confirma un sentimiento de pesimismo en el sector.
4. Los entrevistados destacan la falta de inversión, el incremento en costos y la corrupción (con incremento de 20% a 31% en 2025) como los principales obstáculos para una mayor ejecución de obras.
5. Respecto a las expectativas de recesión, el **54%** de los encuestados ven muy probable una recesión en los próximos 12 meses.
6. Respecto a los precios de los insumos que emplea la industria de construcción (materiales, mano de obra y maquinaria), el **70%** de los encuestados esperan aumentos en los próximos 12 meses.

Anexo - Nota Técnica

Nota técnica de la encuesta (1/4)

Este estudio se realizó con información captada a través de una encuesta telefónica nacional realizada por Bimsa Reports con empresas constructoras registradas en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE).

Diseño de la Muestra

Muestreo probabilístico estratificado, con afijación uniforme y selección aleatoria simple al interior de cada estrato. El tamaño de la muestra a nivel nacional es de **500 entrevistas**, con un error de muestreo absoluto no mayor a **4.7%**, a un nivel de confianza del **95%**.

Los estratos se definen como regiones del país:

- **Centro:** Ciudad de México, Hidalgo, México, Morelos, Puebla, Querétaro, Tlaxcala
- **Noreste:** Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí, Tamaulipas, Zacatecas
- **Noroeste:** Baja California, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa, Sonora
- **Oeste:** Aguascalientes, Colima, Guanajuato, Jalisco, Michoacán, Nayarit
- **Sureste:** Campeche, Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Quintana Roo, Tabasco, Veracruz, Yucatán

Nota técnica de la encuesta (2/4)

Para analizar los resultados se ponderó la muestra de manera que las proporciones por tamaño de empresa dentro de cada región/estrato coincidieran con el universo.

Estrato/Tamaño	Grandes-Gigantes	Medianas	Micro-Pequeñas
Centro	24	21	55
Noreste	27	22	51
Noroeste	25	24	51
Oeste	22	19	59
Sureste	20	20	60

*60 empresas entrevistadas no revelaron el tamaño de su empresa

- Donde los tamaños se definen como:
- **Grandes - Gigantes:** Más de 100 empleados
 - **Medianas:** 31 a 100 empleados
 - **Micro - Pequeñas:** 0 a 30 empleados

El levantamiento se realizó entre el 5 de septiembre y el 3 de octubre de 2025.

Nota técnica de la encuesta (3/4)

Cálculo del índice

El índice se calcula como el promedio de sus componentes. Los componentes del índice son subíndices correspondientes a:

- Producción (Volumen de obra)
- Inversión en equipo menor
- Renta de maquinaria pesada
- Contratación de mano de obra
- Desempeño de la Industria (Expectativa de producción de la Industria)

Cada subíndice se calcula como el promedio ponderado de los elementos que lo conforman. Los elementos de cada componente son:

- Actividad respecto al período anterior
- Expectativa de actividad

Nota técnica de la encuesta (4/4)

Y los pesos que se asignan a cada respuesta son:

Actividad respecto al período anterior		Expectativa de actividad	
Aumentó mucho	1.00	Aumentará mucho	1.00
Aumentó	0.75	Aumentará	0.75
Permaneció Igual	0.50	Permanecerá Igual	0.50
Disminuyó	0.25	Disminuirá	0.25
Disminuyó mucho	0.00	Disminuirá mucho	0.00