

Indicadores 2015 de la construcción local

Durante el primer trimestre de 2015 hubo una caída interanual de la construcción de departamentos y locales pero un avance de la edificación de viviendas, del orden del 12%.

La evolución de los costos de construcción ha, prácticamente, replicado la marcha de la inflación general, desacelerándose en parte respecto a ella en forma reciente.

Se estima que, en el primer trimestre del año, se proyectaron inversiones en la ciudad por más de 520 millones de pesos, 22% más que en 2014 y 4% menos, descontando inflación.

La marcha de la construcción constituye un termómetro fundamental de la situación y tendencia de la economía en su conjunto. Se trata del sector con mayor cantidad de encadenamientos y el más determinante en términos de generación de empleo directo e indirecto. En Bahía Blanca, la actividad de la construcción explica alrededor del 10% del total de puestos de trabajo, considerando sólo la incidencia directa. Por tal motivo, del mismo modo en que se activa el efecto multiplicador cuando los planes de edificación se expanden, provocando un efecto derrame positivo, ocurre la situación opuesta cuando las inversiones en el sector se resienten, generando caídas en el empleo, mermas en los niveles de ventas de muy diversos rubros y baja en la contratación de servicios conexos, lo cual impacta negativamente en el nivel de actividad económica general.

La información estadística sobre permisos de edificación expedidos y la superficie cubierta involucrada en los mismos constituye uno de los principales indicadores de performance sectorial. Estas autorizaciones cuantifican el volumen de nuevos planes de obra, que en su gran mayoría se concretan, ya que la formalización del trámite de permiso, que involucra molestias y costos, suele realizarse cuando la decisión es firme y, más aún, cuando ya ha comenzado a llevarse a cabo. Por eso es un parámetro esencial a la hora de monitorear las tendencias de la actividad, además de posibilitar la estimación de otros indicadores secundarios. En Bahía Blanca, tal información es provista por el Departamento de Contralor de Obras Particulares de la Municipalidad y se encuentra actualizada hasta el mes de marzo inclusive, por lo que esta nota presentará un análisis sectorial para el primer trimestre 2015, en relación a los resultados correspondientes a igual período de años anteriores. El objetivo es ofrecer indicadores varios que permitan evaluar la situación y dinámica sectorial.

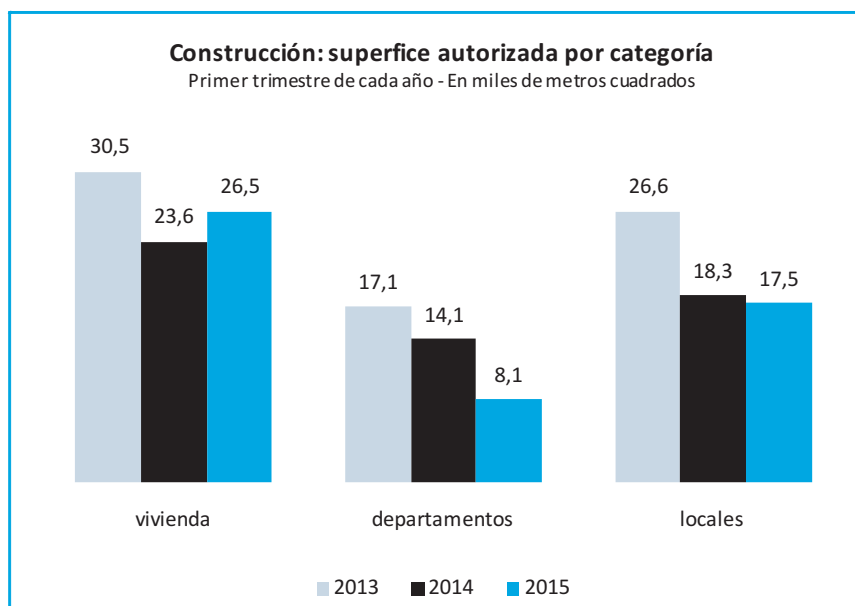
Tendencias generales

Entre enero y marzo 2015, el municipio de Bahía Blanca expidió 536 permisos para nuevas obras de construcción, un 12% menos que en igual período del año pasado, cuando se habían autorizado 610 proyectos. En términos de superficie, se gestionaron 52,1 mil metros cuadrados cubiertos, en tanto que en el primer trimestre

2014, el total había sido de unos 56 mil metros cuadrados, vale decir que la superficie proyectada descendió un 7%. Esta observación es interesante porque significa que, aun cuando en términos generales se planificaron menos obras, las mismas fueron de dimensiones mayores en promedio. En efecto, la superficie unitaria promedio pasó de 92 metros cuadrados en enero-marzo 2014 a 97 en igual período del presente año.

Otra cuestión que resulta interesante es la dinámica diferencial que exhibieron las distintas categorías de construcción (viviendas, departamentos y locales). A grandes líneas, lo que puede decirse es que la construcción particular de viviendas avanzó, en tanto que los planes relacionados con inversiones en edificios de departamentos y locales comerciales se resintieron. Probablemente, este comportamiento heterogéneo tiene que ver con los incentivos que la actual situación económica genera en los distintos actores económicos. Por el lado de los particulares, la necesidad de resguardar ahorros del avance inflacionario, la escasa disponibilidad de alternativas de inversión y la insuficiente rentabilidad de las más habituales, como las colocaciones financieras, inducen en muchos casos a un vuelco de reservas hacia proyectos de construcción de viviendas para uso propio o para obtención de rentas, o bien, hacia ampliaciones o remodelaciones de propiedades con el propósito de incrementar su cotización de mercado, capitalizando des este modo los fondos invertidos. Este tipo de comportamiento se ha visto favorecido desde la implementación del cepo cambiario y exacerbado a partir de la agudización de controles sobre la compra y venta de divisas, luego del cambio de titularidad en el Banco Central.

Gráfico 1



Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca - Departamento de Contralor de Obras Particulares

Desde el punto de vista de los inversores, que se vuelcan en mayor proporción hacia proyectos de complejos comerciales o de departamentos, la situación es diferente. En lo que tiene que ver con la construcción de locales, el efecto de la caída en las ventas en general ha provocado complicaciones para los propietarios de establecimientos de mantenerlos ocupados, motivo por el cual se observa un aumento de locales ociosos en zonas claves de la ciudad. Asimismo, este cuadro ha frenado la actualización de alquileres, de manera que la rentabilidad de este tipo de negocio inmobiliario,

se ha reducido, provocando además un menor interés en construcción de nuevas unidades.

Algo similar ocurre en el caso de edificios de departamentos. El mercado inmobiliario se desenvuelve, desde hace ya muchos meses, en niveles de actividad muy bajos, tanto en compraventa como en alquileres, aunque en peor situación en el primer caso. Nuevamente, las distorsiones de precios y falta de flexibilidad en las operaciones alentadas por el cepo cambiario, además de la espectacular escalada del valor de las propiedades en pesos y las exigencias de dólares de los oferentes, han paralizado las operaciones inmobiliarias, extendiendo notablemente los plazos promedio en que las unidades permanecen en venta. Las menores posibilidades de acceso a la compra de propiedades por parte de los particulares, la falta de crédito y las complicaciones adicionales por el lado del mercado de trabajo y de los ingresos reales, ha provocado una caída en la demanda que, lógicamente, cuestionan el interés de volcar al mercado una mayor oferta de unidades nuevas. Si bien existen proyectos importantes en esta categoría, que están dirigidos a determinados nichos del mercado, con mayores chances de concreción de operaciones, los mismos son encarados por empresas que trabajan a mayor escala y que tienen otras posibilidades de financiación y comercialización de las unidades y, por lo tanto, de obtener una rentabilidad atractiva. No obstante, esta situación no es generalizada y por ello se observa una caída en los planes de construcción de departamentos.

Yendo a las cifras concretas, que surgen de las estadísticas municipales, se destaca la performance en viviendas, como ya se mencionó. La cantidad de permisos por este concepto pasó de 197 a 257, es decir que se incrementó un 30%. En tanto, la superficie asociada pasó de 23,6 a 26,5 metros cuadrados, lo que significa que el avance en estos términos fue menor, e indica viviendas menos amplias en promedio: la superficie unitaria media cayó de 120 a 103 metros cuadrados (-14%).

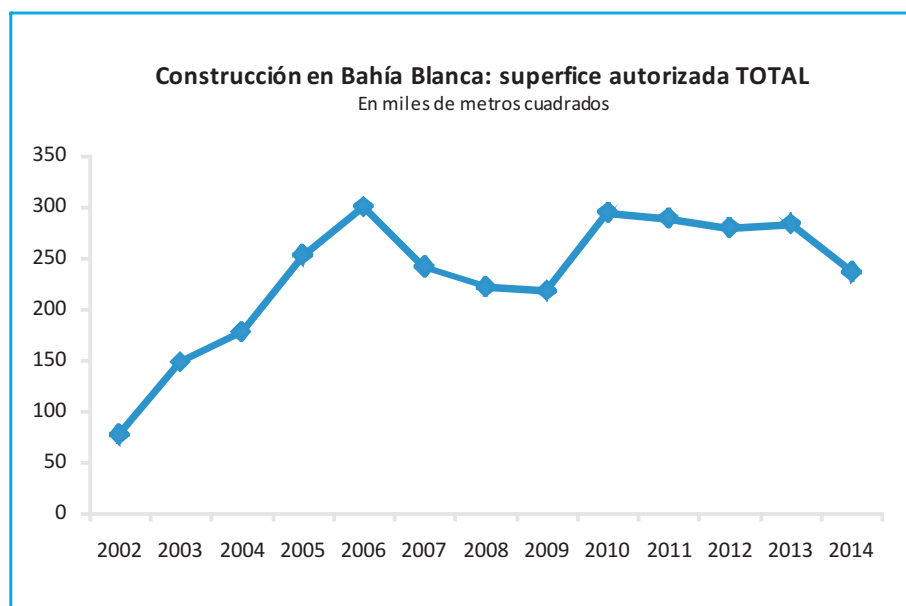
Los departamentos sufrieron una retracción en los planes de obra, de más del 40% tanto en cantidad de unidades como de superficie. En el primer trimestre de 2014 se planificaron 235 nuevos departamentos por unos 14 mil metros cuadrados por este concepto y en 2015, las cifras cayeron a 132 y 8,1mil, respectivamente. La superficie unitaria promedio de los departamentos aumentó levemente: de 60 a 63 metros cuadrados.

En el caso de los locales comerciales, la cantidad de proyectos descendió de 178 a 147, o sea un 17% y la superficie cubierta proyectada pasó de 18,3 a 17, 5 mil metros cuadrados, es decir que cayó un 4%. Como puede observarse, la cantidad de unidades retrocedió más que la superficie, de modo que, pese a que se planificó una menor cantidad de establecimientos, los mismos fueron, en promedio, más amplios. Específicamente, la superficie promedio de los locales aumentó en términos interanuales de 103 a 119 metros cuadrados, lo que equivale a un 16%.

En el Gráfico 1 se ilustra la evolución de superficie autorizada por categoría ya comentada. Se agrega también el año 2013, para ampliar la perspectiva de la comparación interanual. Lo que se observa es la caída ininterrumpida desde ese año en los tres agrupamientos, excepto en vivienda, que registró un descenso en 2014 y una recuperación en el primer trimestre de este año.

Si se toma una serie más extensa con datos anuales (Gráfico 2), se observa que la superficie total autorizada en Bahía Blanca fue en aumento desde la eclosión de la crisis económica y devaluación en 2002. En ese año, el total de metros cuadrados autorizados fue de apenas 78 mil. La posterior expansión de la actividad fue

Gráfico 2



Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca - Departamento de Contralor de Obras Particulares

ininterrumpida hasta 2006, año en que la superficie planeada alcanzó un pico de 300 mil metros cuadrados. Siguió un período de caída y posterior recuperación, hasta que en 2010 se logró una performance similar a la de 2006. De allí en más el desempeño del sector fue más o menos estable pero en 2014 hubo una caída del 17% y se autorizaron 236 metros cuadrados. En virtud de lo que anticipan las estadísticas del primer tramo de 2015, esta tendencia negativa podría consolidarse.

Costos de construcción

¹ Realizada por la revista *Obras y Protagonistas*.

A partir de una estandarización de costos de obra básicos para tres modelos estándar de edificación¹, es posible evaluar la tendencia de los valores de la construcción en Bahía Blanca y compararla con la trayectoria de la inflación minorista general. Este último concepto es atendido en base al índice de Precios al Consumidor CREEBBA, de manera que ambos indicadores reflejan la situación local.

Como muestra el Gráfico 3, que representa la evolución del costo promedio de construcción en la ciudad y la trayectoria inflacionaria a partir de un índice enero 2010 = 100, ambos componentes han seguido una trayectoria prácticamente coincidente. Recién en el último año, el costo de la construcción evidenció una tasa de aumento más desacelerada con respecto a la inflación global.

En resumen, entre 2010 y marzo 2015, el costo promedio de la construcción registró un incremento del 239%, mientras que la inflación acumulada en igual período se estimó en 261%.

Actualmente en Bahía Blanca, el metro cuadrado de una vivienda familiar en planta baja tiene un costo de obra, considerando materiales y mano de obra, de 7.770,8 pesos. Este costo excluye honorarios por elaboración del proyecto de obra y dirección técnica, impuestos, sellados y derechos municipales de construcción. En enero 2010,

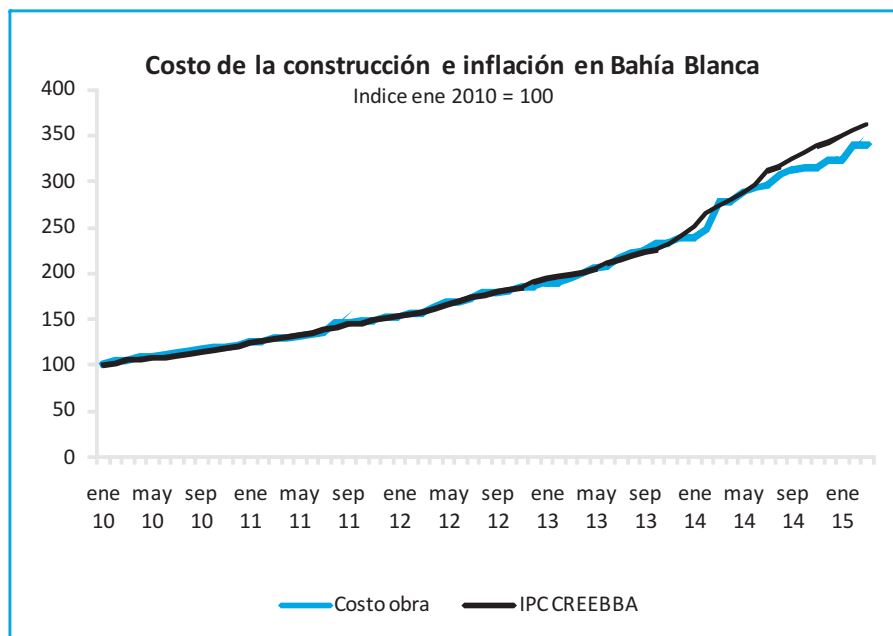


Gráfico 3

Fuente: CREEBBA y Revista Obras y Protagonistas

el metro cuadrado de este modelo de vivienda estandarizado costaba 2.437 pesos. En tanto, el costo unitario para una vivienda unifamiliar en dos plantas, alcanza los 10.620,8 pesos (2.936 en 2010) y el costo por metro cuadrado de un edificio en altura con zócalo comercial en planta baja asciende a 9.516,3 pesos (2.847 en 2010).

Inversiones

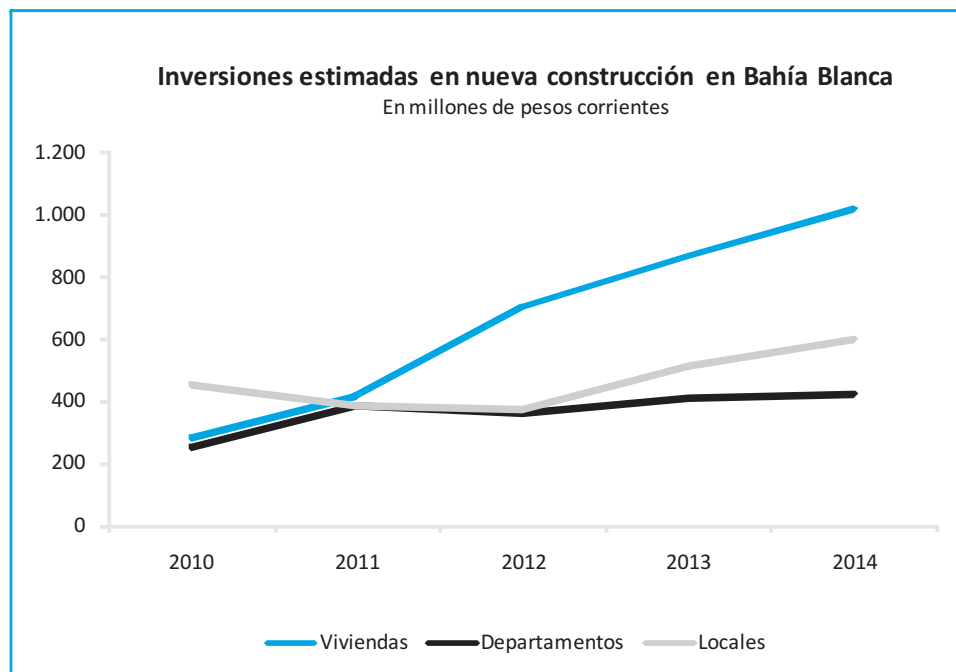
Considerando la cantidad de metros cuadrados autorizados por el municipio de Bahía Blanca y los valores de referencia estándar para distintos tipos de construcción en la ciudad, es posible obtener una estimación preliminar de los fondos invertidos en nuevos proyectos edilicios a nivel local.

En primer término, se presenta un panorama general de las inversiones sectoriales estimadas en los últimos cinco años en términos corrientes. Luego, se comentan específicamente los resultados atribuibles al primer trimestre de 2015, que anticipan de algún modo el panorama esperado para el resto del año.

En 2014, se invirtieron en nuevas obras edilicias unos 2.048 millones de pesos en Bahía Blanca. Casi la mitad correspondió a la categoría viviendas, un 29% a locales comerciales y un 21%, a departamentos. En 2010, el monto global estimado en inversión sectorial había sido de 984,3 millones de pesos, de manera que el incremento en términos corrientes fue del 108%. No obstante, si se tiene en cuenta que la inflación del período fue del 242%, se concluye una caída en términos reales.

El Gráfico 4 muestra la evolución anual, desde 2010, de las inversiones estimadas en nueva construcción en Bahía Blanca por categoría de inmueble. Como puede apreciarse, las viviendas lideraron la dinámica, seguidas por los locales y, por último, por los departamentos.

Gráfico 4



Fuente: CREEBBA, Municipalidad de Bahía Blanca y Revista Obras y Protagonistas

Los montos invertidos en construcción de viviendas tuvieron un incremento del 261% entre 2010 y 2014, al pasar de 283 a 1.022 millones de pesos. Teniendo en cuenta la inflación del 242% en ese lapso, se concluye que, en este caso, hubo un aumento real de la inversión. En el caso de los locales y departamentos, la situación fue diferente. Con respecto a los departamentos, la inversión corriente aumentó de 251 a 426 millones de pesos, es decir, un 70%, por debajo de la pauta inflacionaria. En el caso de los locales, los fondos anuales volcados en nuevos proyectos pasaron de 450 a 600,5 millones de pesos, es decir que tuvieron un avance de apenas 33% en términos corrientes.

En lo que respecta a las inversiones estimadas para el primer trimestre 2015, se calcula que, en términos generales, se proyectaron obras por 521 millones de pesos. En igual período de 2014 se habían volcado al sector unos 426 millones de pesos, de modo que el crecimiento de los montos asignados a nuevos proyectos tuvieron una expansión del 22% en términos corrientes. En tanto, la inflación interanual fue del 28%, lo que permite concluir que, a valores constantes, la inversión sectorial en realidad se contrajo un 4%.

Las viviendas concentraron unos 263 millones de pesos entre enero y marzo 2015, es decir, más del 50% del monto total volcado al sector. En el primer trimestre 2014, las mismas habían generado inversiones por 178 millones de pesos, de modo que registraron una expansión del 48% y del 15% en términos reales.

Los locales comerciales absorbieron el 34% del monto estimado en nuevas inversiones entre enero y marzo, unos 176,5 millones de pesos. Esta cifra representa un avance del 26% nominal en términos interanuales y una caída del 2% cuando se descuenta el componente inflacionario.

Finalmente, los departamentos, que reunieron el 16% de las inversiones estimadas para el primer trimestre 2015, esto es, alrededor de 82 millones de pesos, verificaron

una retracción, no solamente en términos reales sino también a valores corrientes. En efecto, la inversión nominal por este concepto había sido de casi 108 millones de pesos entre enero y marzo del año pasado. Esto se traduce en una caída del 24% en valores corrientes y del 41% en valores constantes.

Conclusiones

En consonancia con la actual situación macroeconómica, el sector construcción manifiesta desaceleración y caída en términos generales, atenuadas por algún comportamiento positivo a nivel desagregado. Específicamente, la proyección de nuevas viviendas ha tenido una evolución positiva, contradiciendo la performance presentada por otras categorías, como departamentos y locales.

Atendiendo a los registros de permisos de edificación en Bahía Blanca para el primer trimestre del año, se advierte un retroceso general del 7%, mientras que las viviendas avanzaron un 12%.

Los costos de construcción han seguido la pauta inflacionaria, con cierta desaceleración respecto de ésta en el último año.

Las inversiones estimadas en nueva obra han seguido una trayectoria ascendente en términos corrientes pero, cuando se descuenta la inflación, en general se concluye una caída real, nuevamente con la excepción de las viviendas. Entre enero y marzo últimos, se estima que, en Bahía Blanca, se autorizaron obras por un monto total de más de 520 millones de pesos un 22% más que en igual período de 2014 y un 4% menos si se descuenta la inflación.

El desenvolvimiento del sector en los próximos meses, en un año especial por el contexto político, definirá un panorama más claro del mismo para este 2015, aunque por el momento priman las señales propias de una recesión económica, especialmente visibles en un sector como el de la construcción, que da cuenta clara de la marcha de la economía real. ■