

Panorama del sector inmobiliario y de la construcción bahiense

La cantidad de permisos de construcción expedida en Bahía Blanca entre enero y agosto de 2011 superó en un 11% a la registrada en igual período del año pasado.

La superficie proyectada para viviendas y departamentos está equiparada, cuando tradicionalmente las mismas explicaban la mayor parte del total autorizado.

En el primer semestre de 2011 se inscribieron 1.545 compraventas por un total de 178 millones de pesos, superando en 18% y 42% los respectivos registros de 2010.

El análisis de la coyuntura económica involucra múltiples sectores, actividades y variables pero, sin dudas, uno de los que marca con exactitud las tendencias de crecimiento, los vaivenes en el mercado laboral y las perspectivas del desempeño económico general es el sector de la construcción y, asociado a él, el mercado inmobiliario. Esto se debe al hecho de tratarse del sector con mayor efecto multiplicador y el de más elevado impacto directo e indirecto en materia de demanda de recursos productivos, por lo que su dinámica está estrechamente vinculada a la performance de la economía en su conjunto.

Dada la importancia sectorial de la actividad de la construcción e inmobiliaria y estando próximo a concluirse el año, resulta de interés y a modo de ir cerrando balances, analizar las principales variables de este sector de la economía en el ámbito de Bahía Blanca. El estudio de dichas variables contribuye a contar con un panorama más completo de la marcha de la economía general de la ciudad y de las expectativas que se abren de cara al nuevo año próximo a iniciarse.

En virtud de lo anterior, el presente informe incluye análisis de diversos indicadores sectoriales tales como estadísticas de la construcción, superficie planeada, costos, tendencias inmobiliarias, escrituraciones y precios de referencia, entre otros.

Como anticipo de algunos resultados que luego se desarrollarán en detalle, se menciona que durante el año hubo más obras de construcción en la ciudad, si bien la superficie unitaria promedio de los proyectos descendió. Las inversiones sectoriales dieron impulso al mercado de bienes raíces, cuyo valor en dólares se apreció en todos los rubros. La cantidad de escrituraciones y los montos operados avanzaron en términos interanuales, aunque el volumen de hipotecas se redujo, lo que indica el estancamiento del nivel de créditos. Si bien el desempeño del sector puede calificarse como bueno en términos históricos, hay señales de desaceleración y factores que introducen cautela en lo sucesivo, como las restricciones en el mercado cambiario impuestas por el gobierno, el encarecimiento del crédito, la inflación y la escalada de los costos de construcción que prácticamente han duplicado la inflación minorista general acumulada desde la devaluación.

Construcción privada

Tendencias de actividad

Entre enero y agosto de 2011 se expidieron en la ciudad 1.934 permisos¹ para nuevas construcciones, lo que representa un incremento interanual del 11%. En efecto, en igual período de 2010 fueron otorgadas 1.747 autorizaciones. La mayor parte de los proyectos está explicada por los departamentos, con un peso del 46% sobre el total de permisos. Le siguen en importancia las viviendas, con una participación del 28% y los locales con el 26%. En comparación con el año pasado, aumentaron un 10% su participación los departamentos y la redujeron en igual magnitud los locales comerciales. Este comportamiento puede apreciarse con una simple inspección visual en la ciudad, en donde queda de manifiesto la proliferación de obras de edificios de departamentos en una amplia zona que incluso excede el centro y macrocentro de la ciudad.

Cuando se observa la tendencia general de los permisos a lo largo del tiempo, a fin de tener una perspectiva de más largo plazo (Gráfico 1) puede apreciarse que desde fines de la década del noventa hasta la actualidad, la trayectoria media se presenta moderadamente ascendente, con altibajos anuales puntuales, un período de estabilidad general promediando la década del 2000, un descenso considerable entre 2007 y 2009 y una recuperación y crecimiento posteriores hasta la actualidad.

¹Cabe aclarar que, en el caso de los edificios, se supone para el cómputo un permiso por departamento para contar con una idea precisa de la nueva capacidad habitacional incorporada. Se hace esta aclaración porque, en rigor, cuando se trata de este tipo de proyecto, el municipio otorga un único permiso para todo el edificio en cuestión.

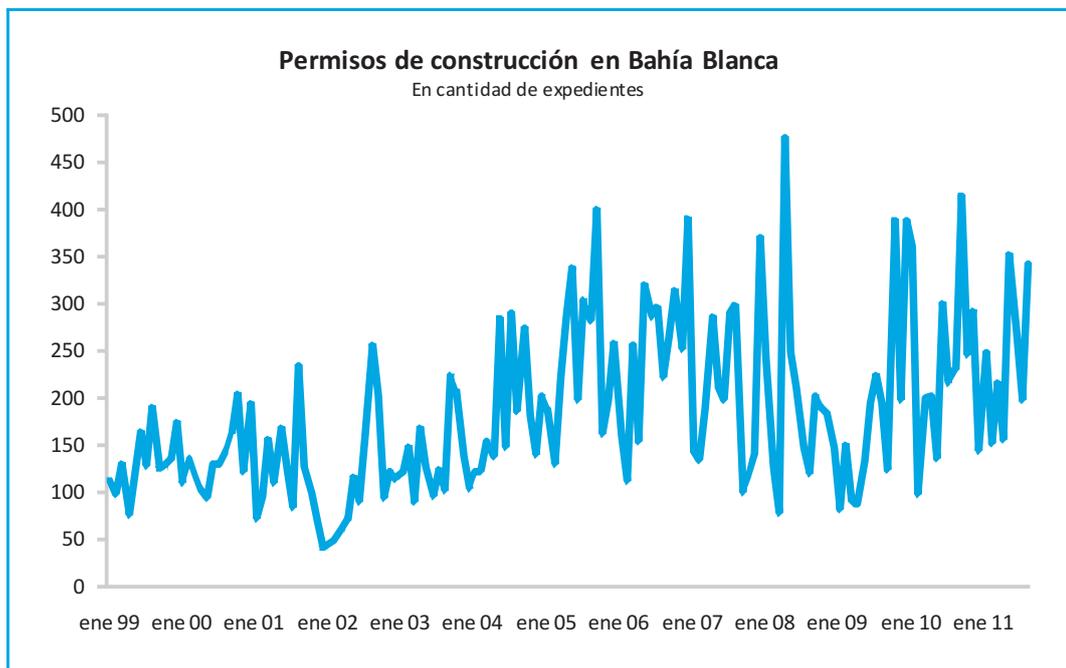


Gráfico 1

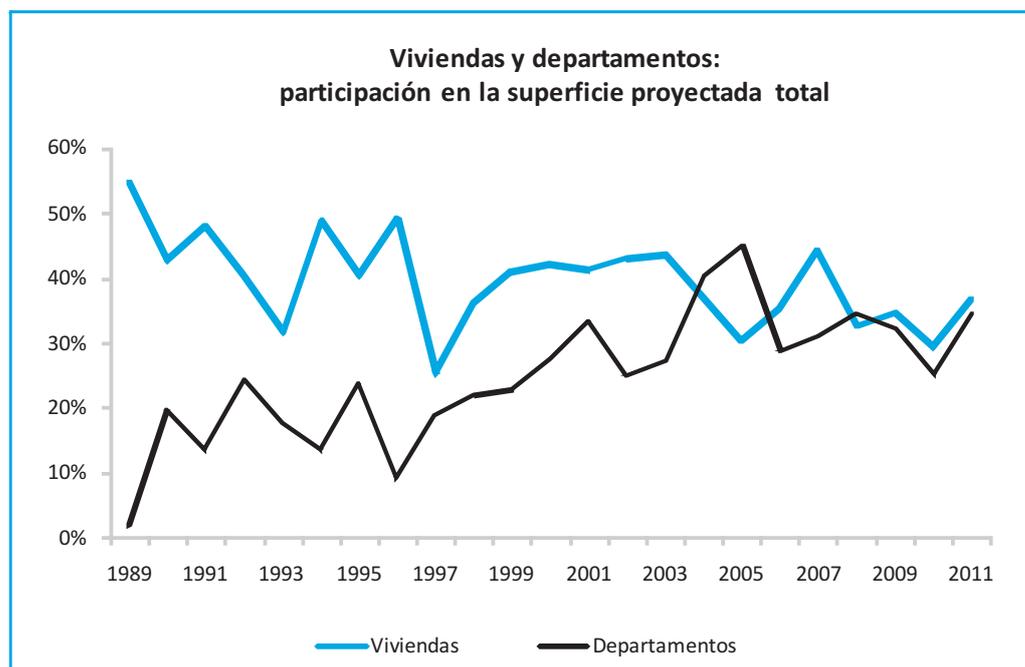
Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca - Departamento de Contralor de Obras Particulares

El análisis en términos de superficie destaca que, en los ocho primeros meses de 2011, se expidieron permisos por casi 195 mil metros cuadrados. En igual período de 2010 se habían autorizado poco más de 198 mil metros cuadrados, de modo que se advierte una leve baja de la superficie cubierta proyectada, inferior al 2%. Estas observaciones resultan interesantes porque, en términos interanuales, se registra un considerable incremento en la cantidad de obras y una pequeña disminución en

metros cuadrados, lo que sugiere una ligera caída en la superficie unitaria promedio de las construcciones. En efecto, la superficie unitaria promedio entre enero y agosto de 2010 fue de 114 metros cuadrados y, en igual período de 2011, de 101 metros cuadrados, lo que supone un retroceso del orden del 11% en el tamaño promedio de los proyectos. Si bien habría que ver si esta tendencia se consolida, o bien, si se trató de un fenómeno puntual, lo cierto es que hay varios factores que están tendiendo a favorecer la reducción de la superficie de las nuevas construcciones, en especial en los rubros locales y departamentos: el aumento constante de los costos de construcción, el mayor rendimiento de las operaciones inmobiliarias que involucran a unidades habitacionales de pocos ambientes y menor superficie, la escasez de terrenos disponibles y la proliferación de proyectos que incorporan en una primera fase una estructura básica con vistas a ampliaciones posteriores, entre otros.

La participación de los diferentes tipos de obras en la superficie total, siempre haciéndose referencia al período enero-agosto 2011, se distribuye del siguiente modo: 36% corresponde a viviendas, 35% a departamentos y 29% a locales. Es interesante observar que, durante las últimas dos décadas, las viviendas explicaban en promedio más del 40% de la nueva superficie proyectada y los departamentos, algo más del 20%. Esta estructura se ha ido modificando a lo largo del tiempo (Gráfico 2), adquiriendo mayor protagonismo los departamentos. Este comportamiento se ha acentuado en los últimos años, cuando esta categoría de obra pesó a representar alrededor de un tercio de la nueva construcción en términos de superficie.

Gráfico 2



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

La trayectoria de la superficie proyectada en la ciudad desde fines de los noventa hasta la actualidad (Gráfico 3) replica a grandes rasgos la tendencia general de la cantidad total de obras. A diferencia del caso anterior se distingue un pico de actividad en 1999, impulsado por la construcción de grandes superficies comerciales en la ciudad. Le sucedió un período de baja actividad, acorde a la recesión imperante y una posterior recuperación, alternada por altibajos. En los dos últimos años, se advierte una consolidación del crecimiento sectorial.

Sin dudas, el sector de la construcción se ha posicionado notablemente entre las alternativas de inversión y resguardo de ahorros, debido a los riesgos o baja rentabilidad de otras opciones. Las bajas tasas de interés bancarias, el escaso nivel de confianza en la seguridad del sector financiero, en el avance sostenido de la inflación, el estancamiento del dólar durante un largo período y las actuales restricciones para la operatoria con la divisa, ante el repunte en la cotización y la necesidad del gobierno de frenar el ritmo de ventas para sostener la paridad, son algunos elementos que aumentan el atractivo de la construcción como alternativa de ahorro o de inversión, hecho que se corrobora en las estadísticas del municipio.

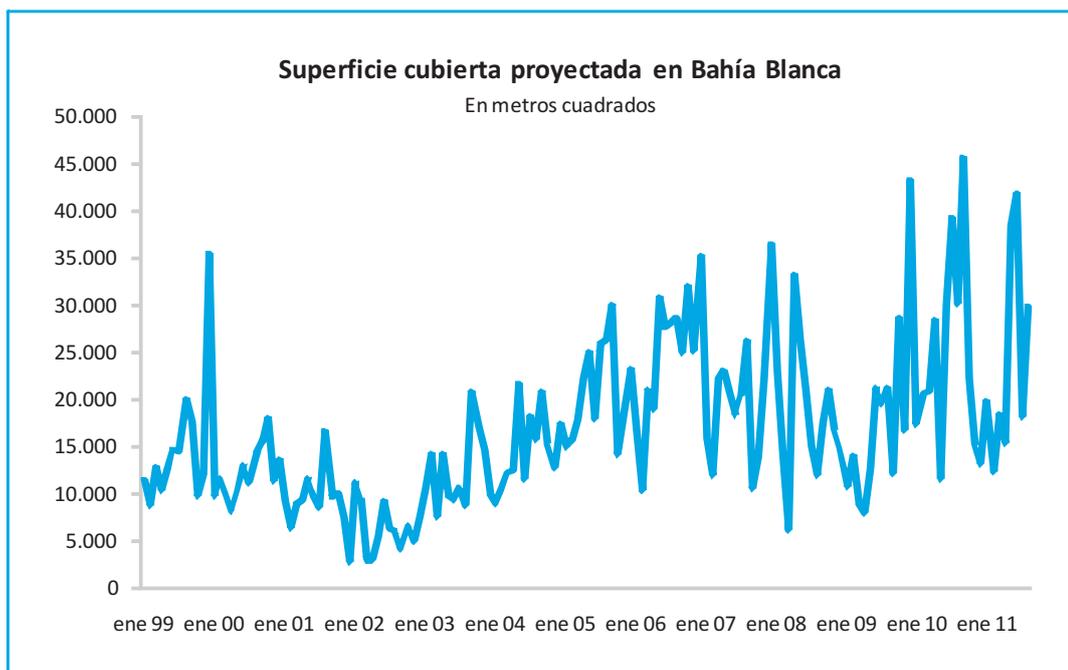


Gráfico 3

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

Tendencias de precios

En consonancia con la marcha general de la inflación, los precios de los insumos, materiales y servicios para la construcción evidencian, desde la salida de la convertibilidad, una sostenida tendencia ascendente en Bahía Blanca, replicando el comportamiento observado en todo el ámbito del país.

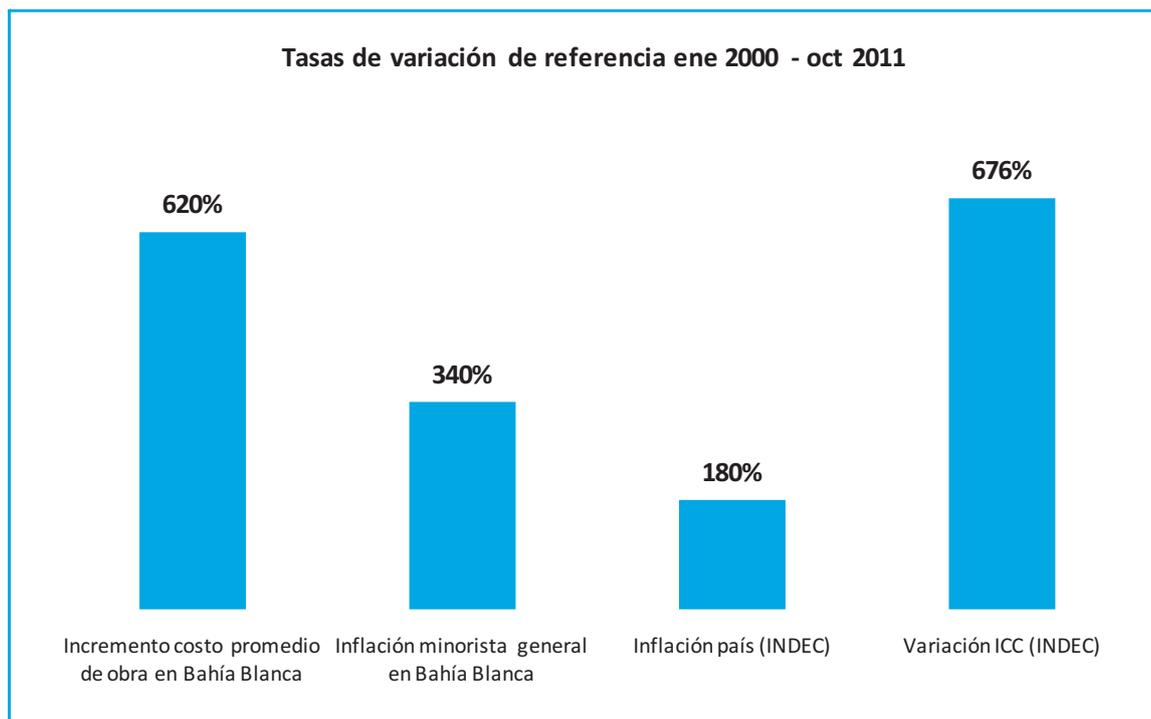
Las referencias locales de precios de la construcción están dadas por el componente homónimo que forma parte de la estructura del índice de precios CREEBBA y por el cálculo mensual de costos estimativos para construcciones estándar realizado por especialistas privados². Estos últimos son los que se toman como referencia en el presente informe por referirse con mayor grado de detalle a las particularidades del sector. Los datos, que luego son promediados en un único costo medio de referencia, corresponden a tres tipos de obra estándar: 1) vivienda unifamiliar en planta baja modelo tipo barrio; 2) vivienda unifamiliar en dos plantas; 3) edificio en altura con zócalo comercial en planta baja.

El costo promedio del metro cuadrado de nueva construcción en Bahía Blanca, tomando como referencia los tres modelos arriba mencionados, asciende a 4.050,28 pesos (datos a octubre 2011). En enero de 2000, antes de que sobreviniera la devaluación

²Publicados en la revista Obras y Protagonistas, Editorial Construyendo. Se refieren al precio promedio por metro cuadrado de tres modelos de construcción estándar.

del peso, el costo era de 562,85 pesos. Vale decir que en dicho lapso, se produjo un incremento del 620% en el costo promedio de obra, prácticamente duplicando la inflación general de igual período medida en la ciudad, estimada en 340%. La brecha es mucho más impactante si se compara el aumento de los costos de obra con la inflación oficial (INDEC) del período bajo análisis, calculada en 180%. En cambio, la escalada en los costos de construcción locales se encuentra en línea con el Índice del Costo de la Construcción, también oficial, que entre enero 2000 y septiembre 2011 verificó un alza del 676%. El Gráfico 4 resume los conceptos comentados.

Gráfico 4



Fuentes: INDEC, Obras y Protagonistas y CREEBBA

Contexto nacional

Las comentadas tendencias de la construcción local, en base a las estadísticas municipales de permisos, pueden contextualizadas dentro del desempeño sectorial a nivel país, de modo de evaluar si subsisten particularidades locales o si se trata más bien de una pauta de crecimiento generalizada. Para tal propósito se toma el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) elaborado por el INDEC, que monitorea la coyuntura sectorial en base a la síntesis de diversos indicadores de interés como despachos de cemento, hierro, ladrillos, asfalto y otros insumos; superficie autorizada para construcción en 42 municipios; obra pública en construcciones viales y demás obras de infraestructura y datos cualitativos de encuestas de coyuntura sectoriales.

Tomando el índice general del ISAC se tiene que, durante los primeros nueve meses de 2011, se acumula un aumento del 10,5% respecto a igual período del año anterior. En lo que respecta al mercado de insumos, el tercer trimestre del año registra variaciones interanuales del 14,1% en cemento y ladrillos huecos, 12,3% en hierro redondo para hormigón y 4,5% en asfalto. Por su parte, la superficie cubierta autorizada en 42 municipios acumulada durante los primeros nueve meses de 2011 registra un

aumento del 5,7% con respecto al mismo período del año anterior. El análisis por tipo de obra revela subas interanuales del 18,5% en obras de infraestructura no viales, 18% en obras viales, 11,8% en edificios no destinados a viviendas, 8,9% en edificios para viviendas y 6,5% en construcciones petroleras.

Complementando los datos del ISAC, se publica información sobre los puestos de trabajo en el sector construcción. Los datos provienen del Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones (SIJP) y surgen de las declaraciones juradas presentadas por las empresas contribuyentes. La información no se refiere a personal sino a puestos de trabajo en relación de dependencia, sobre los que se efectúan aportes y contribuciones al sistema previsional. Este indicador registró en promedio durante el segundo trimestre de 2011 una suba del 3,2% con respecto al primer trimestre y un aumento interanual del 11,3%.

En conclusión, la tendencia de los diversos indicadores sectoriales a nivel país permite inferir que la evolución alcista verificada por la construcción en Bahía Blanca se inscribe en un proceso general de expansión de la actividad.

Mercado inmobiliario

Tendencias de actividad

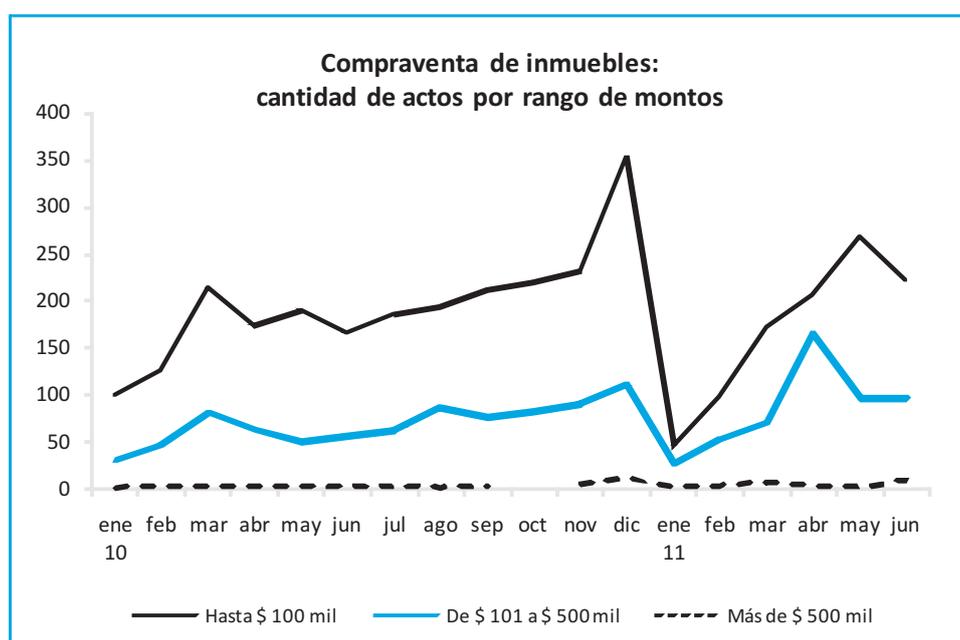
Entre los diversos indicadores que dan cuenta de la coyuntura de la plaza inmobiliaria, el que refleja con mayor exactitud la marcha sectorial en lo que respecta a la operatoria de compraventa de bienes raíces es el referido a cantidad de escrituras inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, información sistematizada e informada por el Colegio de Escribanos de la Provincia. La misma se halla desagregada por partido y agrupada según monto de las operaciones, discriminándose también las hipotecas efectuadas. En particular, la información local es proporcionada por la Delegación Bahía Blanca del Colegio de Escribanos y, a partir de ésta, pueden reconstruirse tendencias de actividad, efectuarse proyecciones y derivar útiles datos de contexto.

En base a las estadísticas mensuales para Bahía Blanca entre enero 2010 y junio 2011, se estima un promedio cercano a los 270 actos de compraventa por mes en la ciudad. De dicho total, alrededor del 70% corresponde a operaciones cuyos montos no exceden los 100 mil pesos, un 28% se explica por transacciones inmobiliarias cuyos valores se encuentran entre los 100 mil y los 500 mil pesos y el 2% se refiere a operatorias por más de 500 mil pesos.

El Gráfico 5 muestra la evolución mensual de los actos de compraventa por rangos de montos. Como puede observarse, el nivel de actividad se presenta estable hasta diciembre 2010, cuando se produce un pico de actividad para luego caer bruscamente en enero 2011 y finalmente estabilizarse en niveles similares a los predominantes durante el año pasado e incluso experimentar un leve crecimiento. Este comportamiento atípico encuentra su explicación en el fuerte revalúo fiscal aplicado en la provincia de Buenos Aires, que entró en vigencia el 1º de enero último y en virtud del cual se aceleraron muchas operaciones previstas, a fin de que las mismas se inscribieran con fecha 2010, de manera de evitar los mayores costos, impuestos y honorarios basados en una mayor valuación fiscal. En efecto, la Ley Impositiva de la Provincia de Buenos Aires Nº 14.200 para el ejercicio 2011, en su artículo 47, establece en 2,56 el coeficiente corrector para los inmuebles pertenecientes a la

planta urbana, rural y subrural de la provincia. Sin dudas, se trata de un ajuste muy significativo que incidió sobre las decisiones de los particulares, quienes procuraron concentrar la mayor parte de las transacciones antes de enero último, en un intento por minimizar las cargas aplicables. Esto se suma a la normal suba de actividad de fin de año y a la habitual desaceleración durante el primer bimestre, asociados al comportamiento estacional por el cierre de operaciones antes del comienzo de la período de feria, en el primer caso, y por la inactividad propia del receso de verano en el segundo. En otras palabras, las previsiones que a fines de 2010 se relacionaron con la inminente aplicación del coeficiente corrector de valuaciones inmobiliarias reforzaron las tendencias estacionales propias del sector, motivo por el cual, hubo un fuerte pico y valle que interrumpieron la suave trayectoria del nivel de actividad sectorial.

Gráfico 5



Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

Tomando los datos del primer semestre de cada año, a fin de que pueda calcularse la variación interanual de los indicadores, se tiene que entre enero y junio de 2010 se inscribieron 1.314 compraventas por un monto total de 125,3 millones de pesos, lo que arroja un promedio de 95,3 mil pesos por operación. En igual período de 2011 el total de compraventas pasó a 1.545 y el monto global involucrado, a 178 millones de pesos, lo que supone variaciones del 18% y 42%, respectivamente. En tanto, el monto promedio por operación ascendió a 115,3 mil pesos, casi un 21% por encima de la media del primer semestre de 2010.

El Gráfico 6 muestra la evolución de la actividad de compraventa de inmuebles en términos de montos totales operados mensualmente para el período bajo análisis, diferenciando según rangos de valores, como en el caso anterior. Se puede apreciar la misma tendencia que la verificada por la cantidad de actos, con una marcada estabilidad durante 2010, un fuerte incremento en diciembre de ese año, una profunda caída en enero y una posterior recuperación y crecimiento durante el primer semestre de 2011. Esta tendencia alcista observada en los últimos meses responde,

no solamente a la normalización en la cantidad de actos luego de entrada en vigencia la nueva Ley Impositiva y a una cierta reactivación sectorial, sino también al efecto inflacionario sobre los bienes raíces que, en términos interanuales, evidenciaron un ajuste alcista no sólo en pesos sino también en dólares. Con respecto al peso relativo de cada segmento de operaciones, se observa una participación más pareja que cuando el análisis se efectúa según cantidad de actos. En efecto, el grupo que comprende a las transacciones entre 100 y 400 mil pesos concentra el 54% del monto total operado, el correspondiente a operaciones hasta 100 mil pesos, el 30% y el 15% restante corresponde a las compraventas por más de 400 mil pesos.

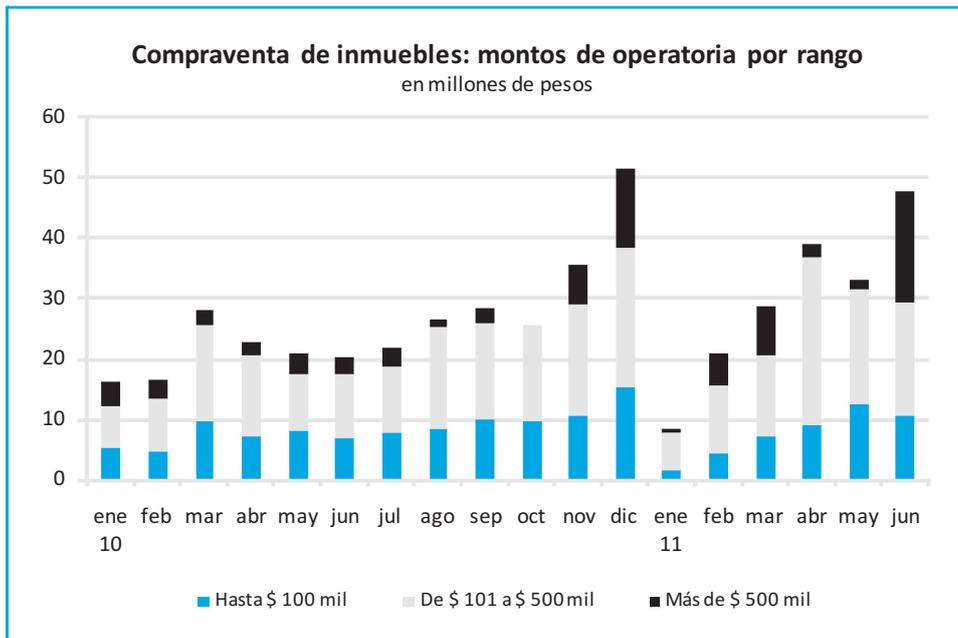


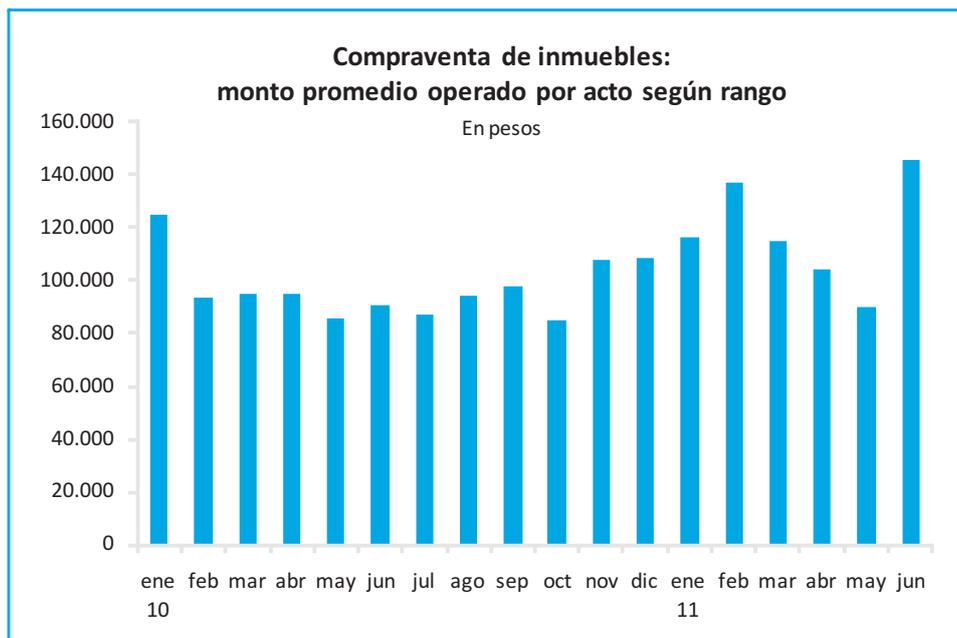
Gráfico 6

Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

El Gráfico 7 sintetiza el efecto inflacionario sobre los montos de las transacciones, ya que ilustra la evolución del monto operado promedio por acto realizado, que pasó de los 97 mil pesos en promedio para el primer semestre de 2010 a los 118 mil en igual período de 2011, comportando así un aumento del 21%, hasta llegar a los 145 mil pesos en junio pasado, monto que supera en 60% al estimado para igual mes del año previo.

El volumen de hipotecas revela, por un lado, la dinámica de las operaciones inmobiliarias y, por el otro, aspectos concomitantes como, por ejemplo, la incidencia del crédito hipotecario, en donde la propiedad inmueble actúa como garantía. El promedio mensual de hipotecas en Bahía Blanca, asentadas en el Registro de la Propiedad, fue de 38 en 2010. Durante el primer semestre de 2011, dicho promedio cayó a 31, es decir, casi un 20% menos. Esto pone de manifiesto, en alguna medida, las dificultades para financiar operaciones inmobiliarias mediante préstamos con garantía hipotecaria. Los requisitos de calificación, la escalada del dólar con los consecuentes mayores requerimientos de fondos para concretar compras, las restricciones para cumplir con la relación cuota-ingresos mensuales, las elevadas tasas de interés y la incertidumbre ocasionada por la inflación, el tipo de cambio y el rumbo de la política económica en general sin dudas afectan la demanda crediticia, lo que se traduce en una menor cantidad de actos de hipotecas. Por su parte, los

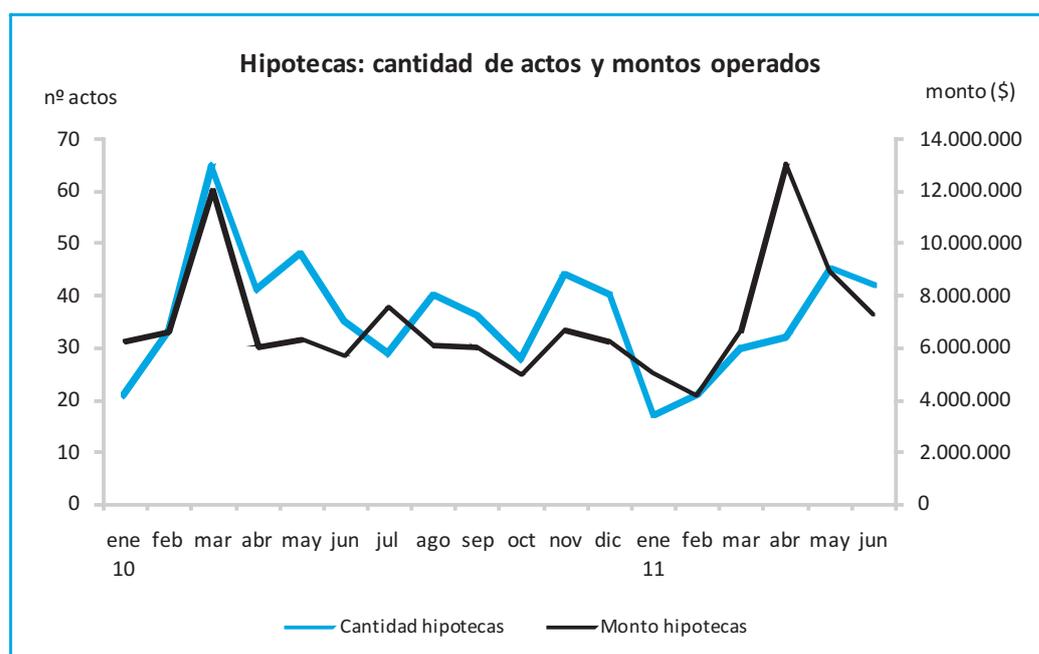
Gráfico 7



Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

montos operados en las hipotecas registradas pasaron de un promedio mensual de 6,7 millones de pesos en 2011 a una media de 7,5 millones en 2011, lo que significa un incremento de casi 12%. El monto total de operaciones de hipotecas en Bahía Blanca en el primer semestre del año pasado fue de 42,8 millones de pesos y en igual período de 2011 alcanzó los 44,8 millones, un 5% más. Vale decir que, aun cuando la cantidad de hipotecas se contrajo, los montos involucrados crecieron por efectos de la inflación, la suba del dólar y el incremento en las cotizaciones inmobiliarias. El Gráfico 8 sinteriza la información comentada.

Gráfico 7



Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

Tendencias de precios

La información acerca de cotizaciones inmobiliarias también indica aspectos relevantes de la coyuntura sectorial. La evolución positiva de los precios de los bienes raíces no solamente acompaña el crecimiento de la demanda, sino que además pone de manifiesto procesos inflacionarios, tendencias del tipo de cambio, condiciones en la oferta y aspectos puntuales vinculados a cada rubro en particular.

Los datos que aquí se analizan surgen del procesamiento de cotizaciones publicadas en la ciudad³. Los mismos se clasifican de acuerdo a los principales rubros inmobiliarios y, en todos los casos, se homogenizan en casos estandarizados, de modo que las comparaciones interanuales resulten válidas y las variaciones observadas atiendan únicamente a variaciones de precios y no a la modificación en otras condiciones (superficie, cantidad de ambientes, etc.).

El Cuadro 1 sintetiza los resultados obtenidos del procesamiento de ofertas publicadas en los períodos 2010 y 2011. Para cada categoría inmobiliaria estandarizada se promedia la cotización en dólares y se calcula la variación interanual. De allí surge que el rubro con mayor incremento de precio en dólares es el correspondiente a cocheras, cuyo valor promedio pasó de 10 mil a 14 mil dólares, es decir que aumentó un 40%. Tal comportamiento tiene que ver sin dudas con la creciente demanda en función de la expansión del parque automotor, la proliferación de edificios de departamentos en zonas céntricas con limitada disponibilidad de cocheras y la escasez de oferta, pese al avance de proyectos en el rubro. Seguramente este cuadro se verá agravado cuando se implementen las nuevas medidas de reordenamiento del tránsito que incluyen mayores restricciones para estacionar en la zona céntrica.

Otro rubro con un avance considerable de precios, estimado en más de 15%, es el conformado por terrenos. Concretamente, el valor del metro cuadrado pasó de 65 a 75 dólares en promedio. La mayor demanda por el crecimiento de los planes de construcción y el posicionamiento de los lotes como buena alternativa de inversión y resguardo de ahorros sin dudas fueron factores que operaron en la revalorización de estas propiedades.

Las categorías oficinas, dúplex y departamentos también evidenciaron una revalorización de importancia entre 2010 y 2011, con alzas que se ubicaron entre el 5% y el 10%, según el caso. Finalmente, las casas y los galpones fueron los rubros más estables, con subas promedio en dólares del 1,6% y 1,2%, respectivamente.

Cotizaciones promedio

En dólares

Rubro	2010	2011	var
Casas	129.000	131.000	1,6%
Cocheras	10.000	14.000	40,0%
Departamentos 1 dorm	62.000	66.000	6,5%
Departamentos 2 dorm	85.500	89.500	4,7%
Dúplex	80.000	85.000	6,3%
Galpones	250.000	253.000	1,2%
Locales	120.000	125.000	4,2%
Oficinas	62.000	68.000	9,7%
Terrenos (m ²)	65	75	15,4%

Cuadro 1

Fuente: CREEBBA en base a datos de IBB Grupo Inmobiliario y Bahía Blanca Propiedades

Conclusiones

El recorrido por los diferentes indicadores de actividad y precios del sector inmobiliario y de la construcción bahiense dan cuenta del buen desempeño que el mismo ha evidenciado en el último año, pese a las dificultades e incertidumbre que plantea el actual escenario económico, tanto en el ámbito nacional como en el plano internacional.

Aunque hay muchos elementos preocupantes y factores que podrían limitar el crecimiento sectorial, como la escasez de crédito y su elevado costo, la inflación, las restricciones en el mercado cambiario y la cautela ante un escenario incierto, entre otros, también es innegable que en contextos como el actual, surgen reposicionamientos, oportunidades de negocios y nichos de operaciones que resultan favorables para el desempeño del sector.

A grandes rasgos, se observa en la ciudad un significativo aumento de los planes de construcción, un crecimiento en las escrituraciones por operaciones de compraventa, mayores montos involucrados en las transacciones inmobiliarias, alzas en dólares de las cotizaciones de los bienes raíces y, tal cual lo confirma la encuesta de coyuntura del CREEBBA, expectativas más alentadoras que hace unos meses por parte de los operadores locales, lo que abre un panorama interesante para uno de los sectores fundamentales en el desenvolvimiento de la economía en su conjunto. ■