

Tendencias de la construcción y el mercado inmobiliario

Los planes de construcción en la ciudad de Bahía Blanca cayeron durante enero-octubre 2012 un 11% en términos de cantidad de obras y un 4% en superficie proyectada, tomando como base igual período del año pasado.

El volumen de operaciones inmobiliarias, reflejado en la cantidad de actos de compraventa escriturados, experimentó un retroceso del 6% en enero-septiembre 2012 en términos interanuales.

La encuesta de coyuntura a los operadores inmobiliarios locales señala una tendencia declinante en forma ininterrumpida a lo largo de todo el año y un deterioro de la situación de normal a regular en el último bimestre.

El seguimiento de los indicadores de la economía real proporciona elementos claros y objetivos para realizar, junto con la observación de otras variables, una evaluación del cuadro actual, las tendencias y las perspectivas de la economía en su conjunto.

En el actual contexto, caracterizado por una desaceleración y caída de distintos indicadores de actividad, inflación sostenida, restricciones en el mercado cambiario, retracción en el crédito al sector privado y expectativas crecientemente desalentadoras, interesa particularmente analizar el impacto sobre el sector de la construcción y el mercado inmobiliario, por su efecto multiplicador y su papel dinamizador en la economía real.

A nivel local se dispone de diversos indicadores cuya lectura permite obtener un diagnóstico preciso de la situación y perspectivas de la construcción y la actividad inmobiliaria: cantidad de emprendimientos autorizados por el municipio, superficie cubierta proyectada, costos de obra, cotizaciones inmobiliarias, actos de compraventa escriturados, montos operados e hipotecas inscriptas, entre otros.

La presente nota abordará el análisis de los mencionados indicadores, a fin de obtener conclusiones sobre el desenvolvimiento reciente del sector y las perspectivas que a partir del mismo pueden plantearse.

Dinámica de la construcción

A un par de meses de concluirse 2012, los indicadores disponibles en materia de construcción permiten anticipar el balance de lo que sin dudas ha sido un año complejo para el sector. Factores tales como el cepo cambiario, que paralizó la actividad inmobiliaria y consecuentemente frenó muchos planes de edificación, la escalada de los costos de obra en un contexto de inflación sostenida, el retiro de líneas de crédito para la construcción y la incertidumbre general, sin dudas, resintieron la puesta en marcha nuevos emprendimientos y la asunción de compromisos de mediano y largo

plazo, aun cuando el sector de la construcción y el mercado de bienes raíces ofrecen alternativas interesantes y relativamente seguras para la colocación de fondos y oportunidades de negocios todavía atractivas. En este marco, los planes particulares de vivienda fueron la salvedad, con mejor desempeño que en 2011, en tanto que la construcción de departamentos y locales comerciales, se vio claramente resentida.

En Bahía Blanca, entre enero y octubre se autorizaron en la ciudad 2.132 proyectos edilicios, lo que representa una baja del orden del 11% con respecto a igual período de 2011, cuando el municipio aprobó 2.400 nuevas obras. La caída fue menor en términos de superficie cubierta, ya que, en los diez primeros meses del corriente año se proyectaron construcciones por 224,5 mil metros cuadrados contra los 235 mil registrados en 2011, lo que implica un descenso del 4,4% en términos interanuales.

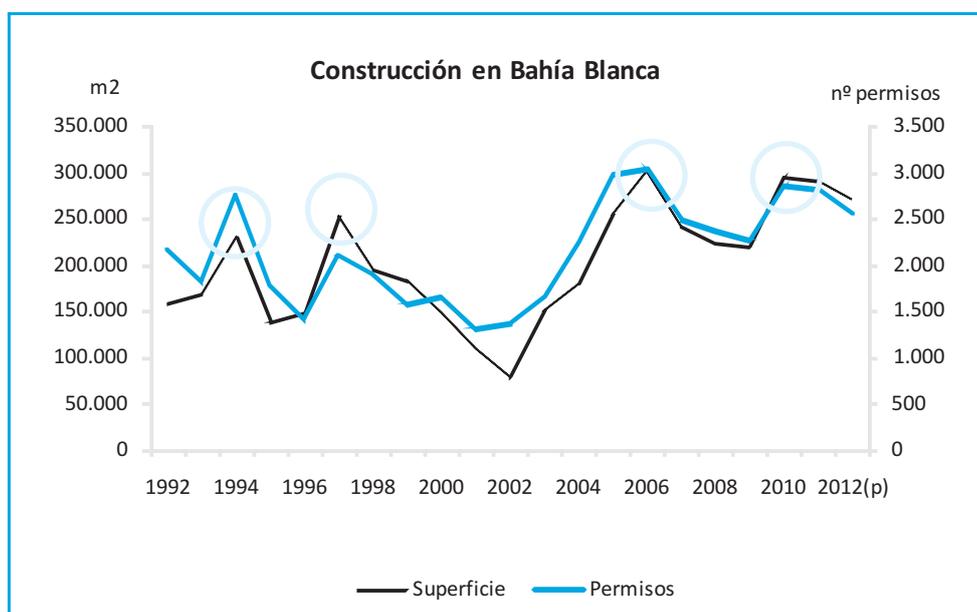
Haciendo una proyección al mes de diciembre, se estima que el año concluiría con unos 2.560 permisos otorgados por una superficie total del orden de los 270 mil metros cuadrados. Este desempeño significaría bajas de alrededor del 9% en cantidad de obras y del 7% en superficie cubierta.

La situación actual en perspectiva

A pesar de la desaceleración y caída observadas en los planes privados de construcción en la ciudad, los niveles absolutos de actividad son aún muy significativos si se los compara con las cifras récord del sector alcanzadas a lo largo de las últimas dos décadas (ver Gráfico 1).

El máximo histórico de la construcción bahiense, medido en términos de superficie, se alcanzó en 2006, cuando se autorizaron 300,2 mil metros cuadrados. Los siguientes máximos relativos tuvieron lugar en 2010 y 2011 con 294,7 y 289,3 mil metros cuadrados proyectados, respectivamente. De este modo, el nivel que se alcanzaría este año se ubicaría en la cuarta posición en los últimos veinte años, lo que representa una muy buena performance, pese a las dificultades del actual contexto.

Gráfico 1



Fuente: CREEBBA en base a datos de la Municipalidad de Bahía Blanca - Obras Particulares

Otros picos de actividad se constataron en 2005, 1997, 2007 y 1994, cuando se expidieron permisos por una superficie de entre 230 mil y 253 mil metros cuadrados en cada período. En contraposición, el nivel más bajo de edificación proyectada tuvo lugar en 2002, cuando se autorizaron menos de 80 mil metros cuadrados, tras lo cual la actividad gradualmente se recuperó y logró importantes tasas de crecimiento.

Construcción por rubro

Las viviendas constituyen la categoría con mayor participación sectorial a lo largo de 2012 y la única que mostró crecimiento en términos interanuales. Entre enero y octubre la municipalidad expidió 845 permisos para viviendas, que representan el 40% del total de proyectos aprobados en el período y que significan un incremento del 27% con respecto a enero-octubre de 2011, cuando se autorizaron 667 proyectos para viviendas. En términos de superficie, la participación de las viviendas es aún mayor: 46%. Durante el período bajo análisis se autorizaron 102,2 mil metros cuadrados para nuevas viviendas que, en comparación a los 87,2 mil correspondientes a 2011, suponen un avance del 17%. Evidentemente, una importante proporción de particulares con disponibilidad de fondos, ante las restricciones para operar con ellos y con el objetivo de preservar su valor, decidieron volcarlos en proyectos edilicios. También puede mencionarse alguna incidencia de los créditos preferenciales otorgados por el gobierno nacional para individuos que cumplieran determinados requisitos en cuanto a ocupación e ingresos pero que fundamentalmente dispusieran de un terreno y un plan de obra aprobado.

Los departamentos han tenido un peso relativo de más del 36% en cantidad de obras, al concentrar cerca de 780 permisos en los diez primeros meses del año (considerando un permiso por departamento y no uno por edificio, como formalmente ocurre). En el mismo período del año pasado los departamentos habían registrado más de mil expedientes, lo que arroja una caída superior al 27%. La superficie aprobada para estos emprendimientos fue de 61,1 mil metros cuadrados en enero-octubre último, cifra que tiene una importancia relativa del 27% en el área cubierta total autorizada en el período. En términos interanuales, los departamentos retrocedieron un 22%, ya que en 2011 habían sumado más de 78 mil metros cuadrados. Como puede apreciarse, la caída en unidades fue mayor que en superficie, lo que significa que se han proyectado menos departamentos pero más amplios. En efecto, la superficie unitaria promedio de los mismos pasó de 72 metros cuadrados en 2011 a 78 en el corriente año (8,3% de aumento).

Los locales representaron una fracción del 24% en el número total de permisos expedidos por el municipio que, entre enero y octubre 2012 superaron las 508 unidades. En el mismo lapso del año previo se habían autorizado 656 proyectos para nuevos locales, de modo que éstos constataron una caída del 23%. En términos de superficie el desplome fue más leve, ya que se ubicó en el 12%. Concretamente, en 2012 se aprobaron 62,2 mil metros cuadrados para locales, en tanto que en 2011 la superficie proyectada para esta categoría había superado los 69,6 mil metros cuadrados. Las cifras revelan que en los locales se produjo un fenómeno similar al de los departamentos con respecto la superficie unitaria promedio. En efecto, el promedio de metros cuadrados por local pasó de 106 a 121 metros cuadrados entre 2011 y 2012, algo más del 14%. Indudablemente, los locales comerciales se ven especialmente afectados por la coyuntura negativa, la caída de las ventas y los mayores costos asociados al desenvolvimiento de la actividad (alquileres, impuestos, insumos), lo que termina repercutiendo también en la construcción de nuevos

emprendimientos comerciales. Pese a ello, los nuevos proyectos se han caracterizado por ser en promedio más amplios, lo que tiene que ver con áreas geográficas y tipos de emprendimiento específicos, que requieren de determinadas características.

Costos de obra

En lo que va del año, se estima que el costo de construcción en Bahía Blanca acumula un incremento de casi 19%. Este dato se halla en línea con el aumento de los precios minoristas que, de acuerdo a diversos estudios privados, se ubica en el orden del 20% al mes de octubre.

Promediando los costos por metro cuadrado de tres propiedades estándar de referencia, publicados por la revista Obras y Protagonistas, se tiene que el costo de obra, excluyendo el valor del terreno, los honorarios por proyecto y dirección técnica de la obra, impuestos y sellados, asciende a 4.920 pesos al mes de octubre. En igual mes del año pasado, la estimación arrojaba un total 4.050,3 pesos, de modo que se calcula una suba del orden del 22% en el costo promedio de construcción, apenas por debajo de la inflación estimada, de aproximadamente 24%. Estas cifras indican una alineación en las tendencias de la inflación y de los costos de obra.

Inversiones estimadas

A partir de los datos mensuales de superficie autorizada y de los costos orientativos de obra, es posible obtener una aproximación de los montos invertidos en el sector durante el año. Para el cálculo se toman los ya mencionados costos de referencia publicados por Obras y Protagonistas, a los que se le agrega un proporcional del 10% para considerar la incidencia de los gastos en honorarios por diseño del proyecto y dirección técnica de obra.

Ponderando la superficie cubierta total autorizada para cada categoría por el costo correspondiente, se llega a la conclusión que, entre enero y octubre 2012, la inversión bruta en el sector de la construcción bahiense habría superado los mil millones de pesos. La cifra representa un incremento del 14% con respecto a la inversión total estimada para igual período de 2011, que se habría ubicado cerca de los 960 millones de pesos. Quiere decir que, pese al descenso observado en la superficie proyectada, la inversión total aumentó en términos monetarios por efecto de la inflación. No obstante, el incremento final fue unos diez puntos porcentuales menor a la inflación del período (24%), justamente por efecto de la baja en la actividad.

Las viviendas habrían concentrado la mayor parte de los fondos invertidos. Serían unos 470 millones pesos que representan el 43% de la inversión total y que superan en más de 35% a la inversión estimada para enero-octubre de 2011, de unos 347 millones de pesos.

Los departamentos registrarían una inversión de algo superior a los 317 millones de pesos en el año, un 29% del total y casi un 4% menor que el monto verificado en 2011, de alrededor de los 329,6 millones de pesos. Finalmente, la inversión en locales comerciales prácticamente alcanzarían los 310 millones de pesos, que definen una proporción del 28% en la inversión sectorial global y un alza del 9,4% respecto de los 283,2 millones que, se estima, el rubro captó en los diez primeros meses de 2011.

Desempeño el mercado inmobiliario

Escrituras

La performance del mercado inmobiliario puede monitorearse a través de las estadísticas de compraventas escrituradas, unificadas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Los datos disponibles para 2012 arriban hasta el mes de septiembre, de modo que, a fin de eliminar variaciones de índole estacional, se efectúa la comparación interanual tomando para cada caso el período enero-septiembre. El Cuadro 1 resume la información procesada.

Analizando la información por partido, se observa que en Bahía Blanca, se escrituraron entre enero y septiembre últimos 2.423 operaciones de compraventa. Esto representa una caída de casi 6% con respecto al volumen operado en igual período de 2011. De este modo, se advierte un retroceso en la dinámica sectorial, tras haberse logrado el año pasado un avance respecto del desempeño de 2010. Indudablemente, el importante freno introducido por el cepo cambiario y las consecuentes dificultades para las operaciones en dólares, han incidido negativamente sobre el mercado de bienes raíces y esto se plasma en los datos registrales. No obstante, según expresan las autoridades del Colegio de Escribanos Bonaerense¹, los volúmenes operados son asimismo importantes y reflejan que los inmuebles siguen siendo preferidos como una de las alternativas más sólidas para el ahorro y la inversión. En ese sentido, el mercado está consolidando instrumentos jurídicos que facilitan la operatoria, como es el caso de los fideicomisos, y que van asimilando las nuevas condiciones y ofreciendo alternativas ante las restricciones. Coincidentemente, los operadores inmobiliarios expresan que, muy gradualmente, el mercado comienza a concertar transacciones en pesos, a un tipo de cambio intermedio entre el oficial y el paralelo, práctica que de a poco va destrabando las negociaciones sectoriales.

Los montos operados en el mercado inmobiliario, según revelan las escrituras registradas, totalizaron los 319,3 millones de pesos en Bahía Blanca al cabo de los tres primeros trimestres del año. La cifra supone un incremento del 6,7% con respecto a enero-septiembre 2011. En este caso, la variación positiva responde a la inflación verificada y al aumento en dólares de los precios promedio de las propiedades. De hecho, de no haberse producido mermas en los actos de compraventa, la suba nominal debería haber sido considerablemente mayor.

El enfriamiento de la actividad también se advierte a través de las estadísticas de hipotecas inscriptas. Comparando la cantidad de hipotecas registradas en enero-septiembre 2012 contra igual período de 2011, se observa un volumen muy similar (359 y 361, respectivamente, que significa un descenso inferior al 1%). En términos nominales, el monto operado mediante hipotecas fue de 102,2 millones de pesos, casi un 26% más que la suma alcanzada el año pasado, de alrededor de 81,3 millones. La estabilidad en número de actos y el aumento en montos indica la subyacencia del contexto inflacionario y el incremento de los valores inmobiliarios de referencia. En efecto, el incremento nominal calculado prácticamente coincide con la inflación interanual estimada por las mediciones privadas.

Tal vez, el comportamiento declinante de las hipotecas comienza a hacerse más evidente en los últimos meses y no tanto en todo el período considerado, lo cual puede indicar una profundización de la incidencia en baja del crédito hipotecario y,

¹ Comunicado de prensa del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, mayo 2012 y agosto 2012.

Operaciones inmobiliarias en Bahía Blanca: compraventas e hipotecas registradas

Datos correspondientes al período enero-septiembre de cada año

Cuadro 1

Año	COMPRAVENTAS		HIPOTECAS	
	Cantidad	Monto*	Cantidad	Monto*
2010	2.139	100	348	100
2011	2.573	148	361	130
2012	2.423	158	359	164
Var 2012/11	-5,8%	6,7%	-0,6%	25,6%

*Índice base Año 2010 = 100

Fuente: CREEBBA en base a datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

con ello, un descenso de la registración de inmuebles en calidad de garantías para dichas hipotecas. Concretamente, En septiembre se sustanciaron 36 hipotecas, que representan una caída del 20% respecto de las 45 registradas en agosto y del 37% en relación a las 57 inscriptas en septiembre 2011. Habrá que ver cómo se desenvuelven estos indicadores en los próximos meses, a fin de concluir si se trata de otro síntoma de enfriamiento del sector o un aspecto puntual de carácter más coyuntural.

Encuesta de coyuntura

El desempeño de la plaza inmobiliaria también puede monitorearse a través de otros indicadores. La cantidad de escrituraciones constituye un indicador cuantitativo. El mismo puede complementarse, por ejemplo, con los resultados de la encuesta de coyuntura inmobiliaria, que conforman un indicador cualitativo.

Según la encuesta de coyuntura inmobiliaria bimestral del CREEBBA, el mercado de compraventa local exhibió una tendencia negativa a lo largo de todo 2012. Desde que comenzó el año hasta octubre, cuando se hizo el último relevamiento, no hubo ningún período con algún tipo de recuperación. Por el contrario, la caída de actividad fue profundizándose, al punto que en el último bimestre, el indicador de situación general del sector pasó los límites de la franja normal y se ubicó en niveles regulares.

El análisis interanual indica que todos los rubros excepto las cocheras, que permanecieron estables, sufrieron caídas en el nivel de operaciones de compraventa, a la vez que las cotizaciones en dólares se incrementaron sin excepción en todos los tipos de propiedad.

Las expectativas de los agentes del sector son predominantemente conservadoras a pesimistas y sólo una fracción menor espera algún tipo de mejora de corto plazo. Concretamente, el 50% de los operadores encuestados supone que no habrá cambios en el segmento de compraventa en los próximos meses. En tanto, un 39% supone que la coyuntura será peor y el 11% restante anticipa mejores condiciones de manera inminente.

Conclusiones

El sector de la construcción y el mercado inmobiliario locales están acusando el impacto negativo de diferentes factores claves que caracterizan y condicionan al actual contexto económico: inflación, restricciones cambiarias, alza en las tasas de interés, escasez de crédito, caída de ingresos e incertidumbre.

La caída interanual en indicadores tales como cantidad de emprendimientos edilicios proyectados, superficie autorizada para nuevas construcciones, compraventas inscriptas e hipotecas registradas son algunas de las variables que, con elocuencia, ilustran el presente de un sector especialmente afectado por el escenario económico general. En este marco, hay una clara excepción que es el caso de la construcción de viviendas particulares que, a diferencia del resto de los rubros, ha seguido una evolución positiva, cuestión que puede interpretarse como la necesidad de los agentes privados de canalizar sus ahorros y preservar el valor de los mismos ante la falta de alternativas de colocación de fondos disponibles.

El seguimiento de las tendencias de los diferentes indicadores de actividad sectoriales será clave para determinar si los primeros signos de estancamiento y caída observados en la plaza inmobiliaria y el sector de la construcción se profundizarán, o bien, si lentamente tenderán a revertirse en el mediano plazo. ■