

# Construcción: ¿hacia un nuevo récord?

■ Durante el primer trimestre del año los permisos de construcción se incrementaron un 35% y la superficie autorizada avanzó un 54% con respecto a igual período de 2004.

■ Los departamentos constituyen la categoría de mayor dinamismo: entre enero de 2004 y marzo de 2005 se autorizó un récord de 227 mil metros cuadrados para este segmento.

■ En base a los costos promedios estimados de construcción y el área total autorizada entre 2004 y lo que va de 2005, se estima una inversión mínima de \$ 250 millones en nuevas obras.

**D**entro del proceso de recuperación económica que sucedió a la crisis posdevaluación, interesa de manera particular conocer el desempeño del sector de la construcción por la importancia que reviste como elemento dinamizador dentro de la economía. La actividad de la industria de la construcción contribuye al crecimiento económico con su efecto multiplicador desde varios frentes: empleo directo e indirecto, producción y venta de materiales, herramientas, equipos y demás insumos e impulso de la actividad inmobiliaria, entre otros.

Una primera percepción que proviene de la observación de nuevas obras edilicias en la ciudad y de indicadores tales como ventas de empresas de materiales, nivel de transacciones inmobiliarias indica que Bahía Blanca y estadísticas ocupacionales, indican que Bahía Blanca tuvo un desempeño similar al observado a nivel país, en el que la construcción registró una firme recuperación luego de la devaluación de 2002 y un afianzamiento de la tendencia alcista en los períodos siguientes.

Para corroborar la información parcial provista por los mencionados indicadores, en el presente informe se analizan las estadísticas municipales de construcción autorizada en la ciudad durante todo el año pasado y primer trimestre de 2005<sup>1</sup>. El objetivo es verificar la hipótesis de crecimiento y comparar el actual desempeño del sector de la construcción con años de referencia de la década pasada. Asimismo se pretende detectar tipos de inmuebles y zonas geográficas de mayor interés, en base a las tendencias arrojadas por las estadísticas. Finalmente se estiman cifras aproximadas de montos invertidos en las nuevas construcciones, agregándose algunas referencias sobre rendimientos de la inversión en nuevos inmuebles en relación a otras opciones de canalización de los ahorros.

Entre los principales resultados se destaca el fuerte crecimiento en la construcción de departamentos, que constituye un récord histórico. En efecto, actualmente se está edificando un 70% más de departamentos que en los momentos de mayor auge de la década del noventa. Otro dato de interés se refiere a los montos movilizados por la construcción local en el último tiempo. Estimaciones preliminares estarían indicando inversiones del orden de los 250 millones de pesos durante 2004 y el primer trimestre de 2005.

## Nivel de actividad

Durante 2004 se expidieron en Bahía Blanca 2.246 permisos para nuevas construcciones y se autorizaron más de 178,2 mil metros cuadrados cubiertos. Esto representa un incremento del

<sup>1</sup> Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca - Departamento de Contralor de Obras Particulares.

36% en materia de nuevos emprendimientos y del 20% en términos de superficie con respecto al año precedente. Por otra parte, se dieron a conocer las cifras parciales de este año, totalizándose 540 permisos y 48,6 mil metros cuadrados en el primer trimestre, lo que significa un avance del 35% y 54% respectivamente en términos interanuales.

El avance de la construcción en los dos últimos años ha generado un volumen de nuevas obras que excede significativamente al total correspondiente a 1997, un año que habitualmente se toma como referente por la importante actividad registrada. Asimismo, las actuales tendencias se encaminan a equiparar el récord histórico de construcción de 1994, cuando se concedieron unos 2.700 permisos para nuevos proyectos.

En términos de superficie las tendencias son similares, aunque el crecimiento de los metros cuadrados proyectados ha sido menor que el de obras, en el contexto de un fenómeno caracterizado por la disminución en el tamaño promedio de las nuevas construcciones. Aunque el avance de la superficie autorizada es considerable, todavía no se han equiparado los picos de actividad de la década pasada registrados en 1994 y 1997. En el Box 1 se comentan las cifras de construcción con un grado mayor de detalle.

#### BOX 1

##### LA NUEVA CONSTRUCCIÓN: ANÁLISIS DETALLADO DE LAS ESTADÍSTICAS LOCALES

Si se observa la evolución de la cantidad de obras en la ciudad (Gráfico 1), se advierte que, tras la caída de la actividad en los años de recesión iniciada a fines de 1998, comenzó un período de recuperación tras la devaluación de 2002, que se afianzó durante 2003 y 2004. Si se tiene en cuenta que en el último año se otorgaron más de 2.200 permisos y que en 1997, en pleno auge de la construcción, se habían expedido unas 2.000 autorizaciones, podría pensarse en que la fase de recuperación estaría dando paso a un tramo de crecimiento, de mantenerse las actuales tendencias. El incremento en cantidad de obras entre 1997 y 2004 supera el 7%, dato que es sumamente significativo teniendo en cuenta que en el '97 se produjo uno de los picos de actividad de la década pasada. Sin embargo, la construcción del último año no ha conseguido equipararse a la verificada en el año récord de los '90 que fue 1994, período en que se concedieron más de 2.700 permisos para nuevas obras. Aunque las cifras actuales no distan en demasía de aquel récord, es claro la performance del sector no ha equiparado aún el mejor momento de la década pasada y que entonces, hablar de un "boom" de la actividad se remitiría a un período que va desde 1995 a esta parte. Del mismo modo, considerar que tras la recuperación se está ingresando en una fase de crecimiento supondría remitirse a tal período, puesto que si se considerara el desempeño de la construcción correspondiente a toda la década de los noventa el proceso de recuperación no habría culminado hasta igualar el récord de nuevas obras registrado en 1994. Como sea que se analice, lo cierto es que el sector está registrando una importante dinámica y que las actuales tendencias podrían proyectarse en un nuevo récord de edificación. De hecho, los 540 permisos otorgados entre enero y marzo de 2005 constituyen el mayor registro de los últimos quince años (Gráfico 2), superando claramente a los 441 expedidos en igual período de 1994 (representan un 22% más).

En términos de superficie el análisis es similar aunque en este caso el total autorizado en el último año no equipara ninguno de los récords de la década pasada e inclusive se encuentra por debajo de la cantidad de metros cuadrados proyectados en 1998 y 1999, cuando ya se había iniciado la fase de recesión. No obstante, vale recordar que durante esos dos períodos se llevó a cabo la construcción de los grandes centros de compra de la ciudad, lo que el impactó fuertemente sobre la superficie anual autorizada. Algunas referencias de área proyectada en años claves señalan 229 mil metros cuadrados en 1994, 252 mil en 1997, 194 mil en 1998, 181 mil en 1999 y 178 mil en 2004. En definitiva, el total de metros cuadrados planeados se ha recuperado en los últimos tres años, aunque a un ritmo menor que la cantidad de obras, producto de un fenómeno que se ha acentuado paulatinamente y que es la construcción de inmuebles de menor superficie unitaria. Durante la década del '90, las construcciones tuvieron una superficie unitaria promedio de 91,5 metros cuadrados y entre 2000 y 2005, la media cayó a 79,4 metros cuadrados, es decir un 13,3%.

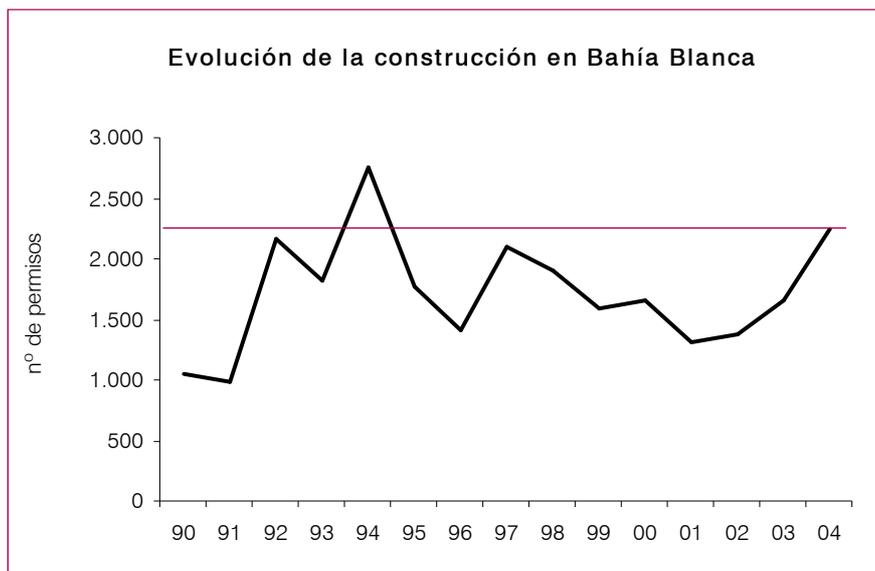


Gráfico 1

## Tendencias por tipo de inmueble

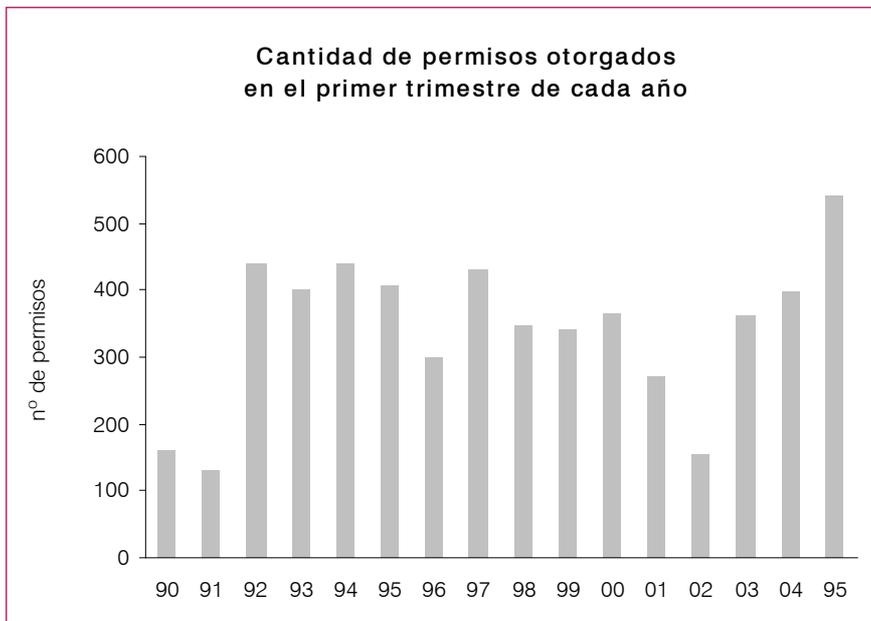
Del total de permisos expedidos durante el año pasado, un 54% se concentró en departamentos, en tanto que 25% correspondió a viviendas y 21% a locales comerciales. La construcción de departamentos se ha convertido en una de las principales formas de inversión en el último tiempo. Esta tendencia está avalada por el sostenido avance de las operaciones inmobiliarias, tanto de compraventa como de locación. Los departamentos de hasta tres ambientes lideran la plaza inmobiliaria y son los que evidencian un mayor ajuste en su cotización desde la salida de la convertibilidad. Durante 2004, la construcción de departamentos verificó un incremento del 83% con respecto al año anterior, lo que significó un importante impulso para este segmento que ya durante 2002 y 2003 se había recuperado en un 13% y 11% respectivamente tras la caída de los años de recesión. En el caso de los departamentos sí es posible hablar de un “boom”, ya que las últimas cifras constituyen un récord histórico. En los períodos de mayor actividad durante la década pasada apenas se superaron los 700 expedientes anuales, vale decir que actualmente se está construyendo un 70% más de departamentos que en las etapas de mayor auge de la década del noventa (Gráfico 3). Las cifras parciales de este año convalidan la tendencia: solamente en el primer trimestre se autorizó la construcción de 242 nuevas unidades de departamentos, que representa un repunte del 42% en relación al primer trimestre del año pasado y que proyectado hacia fin de año permite anticipar un nuevo récord de construcción en esta categoría inmobiliaria.

*En el caso de los departamentos es posible hablar de un “boom”, ya que las últimas cifras constituyen un récord histórico.*

En el caso de las viviendas y de los locales el repunte durante 2004 fue menor: 4% y 5% respectivamente. Este comportamiento marcó una continuidad en el avance ya registrado durante 2003, que fue del 13% en el caso de las viviendas y del 46% en el segmento locales. El desempeño de estas categorías durante el primer trimestre de 2005 ha sido dispar: la cantidad de permisos para locales se incrementó un 87% con respecto a igual período del año pasado. En tanto, las autorizaciones para viviendas han mermado un 10% respecto del primer trimestre de 2004. Habrá que aguardar las cifras definitivas anuales para derivar conclusiones más firmes.

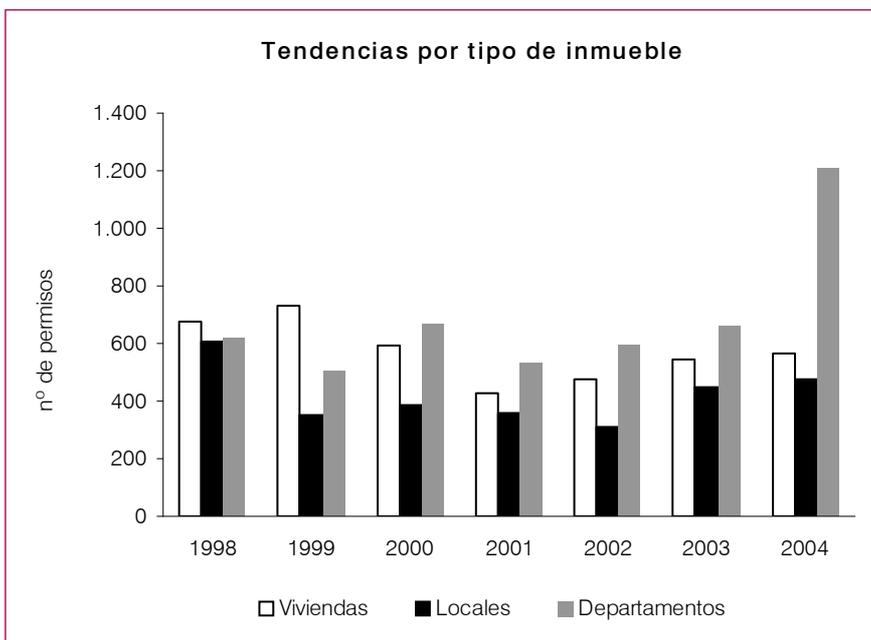
Efectuando el análisis desde el punto de vista de la superficie proyectada también se concluye que los departamentos representan el tipo de construcción de mayor interés: durante 2004, el 40% de los metros cuadrados autorizados correspondió a departamentos. A su vez, las viviendas captaron el 37% y los locales el 23% de la superficie total planeada. Con respecto

Gráfico 2



al año previo, los departamentos avanzaron un 78% y las viviendas un 2%, mientras que los locales retrocedieron un 6%. Si se tiene en cuenta que la cantidad de permisos para locales se incrementó, significa que hay mayor cantidad de establecimientos aunque de menor tamaño. Cabe resaltar que ya durante 2003, la cantidad de metros cuadrados autorizados había evidenciado un importante impulso, tras el pobre resultado de 2002. En el mencionado año, el área total planificada creció un 91% y, en particular, los metros cuadrados destinados a departamentos prácticamente se quintuplicaron, los correspondientes a locales casi se cuadruplicaron, mientras que los asignados a viviendas aumentaron un 12%. Durante el primer trimestre de 2005, se habilitó la edificación de 20,6 mil nuevos metros cuadrados cubiertos para locales, más del triple de la cifra correspondiente a igual período de 2004. En tanto, 14,4 mil metros cuadrados se concedieron para departamentos y 13,7 mil para viviendas, que arrojan variaciones interanuales del 38% y -8% respectivamente.

Gráfico 3



## Localización de las nuevas construcciones

De los más de 2.200 permisos concedidos durante el último año, más de la mitad se concentró únicamente en los sectores Norte y Centro, que captaron respectivamente 36% y 19% del total de expedientes. El mismo comportamiento se observó en el primer trimestre de este año, ya que los mencionados sectores absorbieron casi la mitad de los nuevos proyectos, aunque en esta oportunidad el Centro lideró la actividad, con 27% de los permisos, seguido por el Norte con 22% del total de obras. De esta manera, se confirma la tendencia de planificar las nuevas construcciones en estas zonas de la ciudad, ya evidenciada desde hace varios años.

En cuanto a la superficie proyectada, el análisis es similar, aunque en este caso también aparece como sector destacado el Noreste, que se perfila como un sector con alta participación de viviendas de gran superficie. Concretamente durante 2004, la zona Norte captó el 28% del total de metros cuadrados autorizados, el Noreste el 21% y el Centro el 17%. Vale decir que solamente estos tres sectores reunieron el 66% de la superficie total planeada en el año. En tanto, durante los tres primeros meses de 2005, el Centro encabezó el ranking sectorial, con más del 20% del total de metros cuadrados. El Norte y Noreste le siguieron en importancia con participaciones 18% y 14%. Nuevamente estas tres zonas captaron más de la mitad de la superficie autorizada para el período de referencia.

Según la concentración relativa de cada tipo de inmueble, cada zona de la ciudad adquiere una configuración especial que la caracteriza. Así es como los departamentos tienen mayor presencia en los sectores Centro y Norte. Tomando como referencia las estadísticas del último año, se observa que la nueva construcción ha prevalecido en el Norte, que ha captado aproximadamente la mitad de los permisos y metros cuadrados correspondientes a este tipo de inmueble. En particular, dentro del Norte, el barrio Universitario continúa siendo una zona de gran interés para los inversionistas, aunque la saturación espacial y la escasez de terrenos que se evidencian ha conducido últimamente a la recuperación de espacios en la zona céntrica y macrocéntrica, en parte mediante la demolición de propiedades de cierta antigüedad. En 2004, entre el 25% y el 30% de la nueva construcción de departamentos correspondió al Centro.

Las viviendas tienden a localizarse en mayor proporción en las zonas Noreste, Norte y Noroeste. En el último año, el primer sector captó el 35% de los permisos expedidos y más de la mitad de la superficie autorizada. Durante el primer trimestre de 2005 tuvo una participación destacada el Centro, con el 28% sobre el total viviendas planeadas.

Los locales son característicos del Centro, que históricamente participa en un tercio de la construcción de este segmento, mientras que el resto se distribuye más o menos homogéneamente entre las demás zonas de la ciudad. En 2004 y los tres primeros meses de 2005, el Centro concentró aproximadamente el 20% de los permisos y superficie gestionados para locales comerciales.

## Inversiones estimadas

En vista del importante avance de la construcción en el último año, cabe preguntarse cuál ha sido el monto de dinero movilizado por el sector en la ciudad. Aunque la construcción se caracteriza por relacionar varias actividades conexas y generar demandas indirectas, más allá de todos los recursos que involucra de manera directa, una primera aproximación de los montos invertidos en la nueva construcción podría obtenerse a partir de los costos estimados de obra para ciertos estándares de vivienda.

*Los sectores Centro y Norte son los que concentran la mayor proporción de las nuevas obras edilicias.*

*A partir de los costos estimados de construcción para estándares de inmuebles puede obtenerse una noción preliminar de las inversiones volcadas en nuevas obras.*

<sup>2</sup> Fuente: Revista Obras y Protagonistas - N° 134 - Año XIV, diciembre 2001-enero 2005. Datos estimados para dos modelos de vivienda unifamiliar (en planta baja y en dos plantas) y para un edificio en altura con zócalo comercial en planta baja.

<sup>3</sup> Para el cálculo se computaron los 65,4 mil metros cuadrados autorizados para viviendas en 2004 y los 41 mil correspondientes a locales, al costo promedio estimado para viviendas (promedio entre 923 y 1.225 pesos, igual a 1.074 pesos). Al total se sumó el monto de inversiones estimado para departamentos, proveniente de valorizar los 72 mil metros cuadrados autorizados para esa categoría según el costo de 1.066 pesos por metro cuadrado calculado para el caso de edificio en altura).

<sup>4</sup> Fuente: INDEC – Índice de Costo de la Construcción.

<sup>5</sup> Fuente: Federación Inmobiliaria de la República Argentina.

<sup>6</sup> Fuente: Ministerio de Economía en base a datos del BCRA.

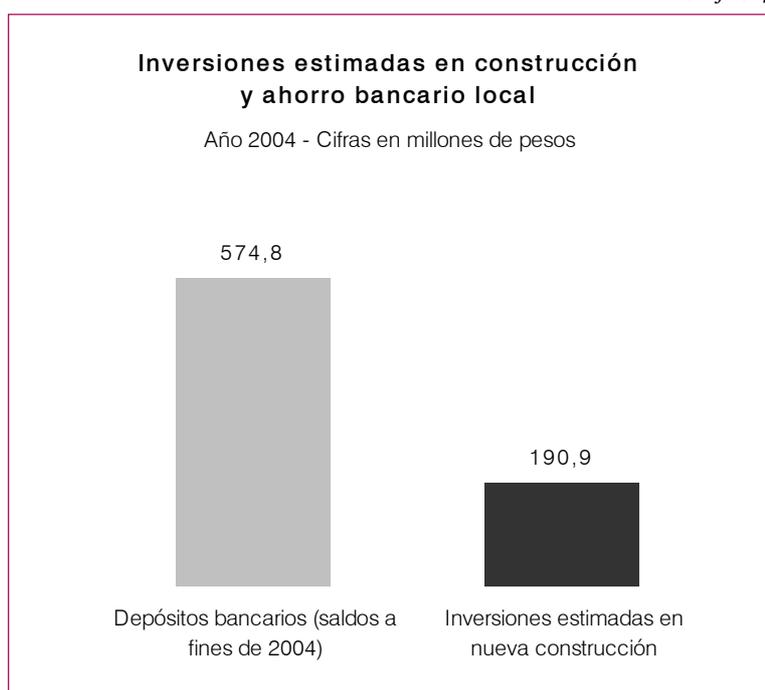
Tomando como referencia que a fines de 2004 el metro cuadrado de construcción de una vivienda variaba entre los 923 pesos y los 1.225 pesos, mientras que el metro cuadrado para un edificio costaba unos 1.066 pesos<sup>2</sup> y que durante dicho año se autorizaron 106,3 mil metros cuadrados para viviendas y locales y casi 72 mil metros cuadrados para departamentos, se estima de manera preliminar una inversión del orden de los 190 millones de pesos<sup>3</sup>.

Con respecto a las inversiones estimadas para el primer trimestre de 2005, teniendo en cuenta que el costo de la construcción se incrementó un 4,5% entre diciembre de 2004 y marzo de 2005<sup>4</sup> y que el total de metros cuadrados autorizados para viviendas y locales ascendió a 34,2 mil y el total para departamentos fue de 14,4 mil en el período, se estima un monto del orden de los 60 millones invertido en construcción entre enero y marzo de 2005. Quiere decir que entre el inicio de 2004 y marzo de este año, la construcción local habría movilizó cerca de 250 millones de pesos.

Según datos del Banco Central, los saldos a fines de 2004 indicaban un total de depósitos de 574,8 millones de pesos en el sistema bancario local. Esto significa que el monto estimado en inversiones en nueva construcción durante el año pasado en la ciudad de Bahía Blanca, podría representar más de un tercio del ahorro bancario total (Gráfico 4).

Analizando la nueva construcción como alternativa de inversión, resulta oportuno comparar el rendimiento de los alquileres con alguna otra forma de colocación de los ahorros, más aun teniendo en cuenta que la mayor proporción de las nuevas obras se concentra en departamentos y locales comerciales, rubros con fuerte orientación locativa. Actualmente la rentabilidad de los alquileres se mueve en una franja que va del 0,6% al 1% mensual<sup>5</sup>, lo que significa un rendimiento anual de entre el 7,2% y el 12%. Claro que estas diferencias de rendimientos también se encuentran asociadas a distintos grados de riesgo pero, aun en el caso más conservador, la rentabilidad de las locaciones excede a la que puede obtenerse con plazos fijos, que no alcanzan al 4% anual<sup>6</sup>. Inclusive hay análisis que señalan que los alquileres

Gráfico 4



Fuente gráficos 1, 2 y 3: elaboración propia en base a datos de la Municipalidad de Bahía Blanca. - Gráfico 4: Elaboración propia en base a datos de la revista Obras y Protagonistas.

contarían con margen para elevarse aún más de lo que ya se han incrementado tras la devaluación. Entre los factores que se mencionan como elementos que contribuirían a elevar los alquileres figuran: el estancamiento del crédito hipotecario, que incrementa la demanda relativa de alquileres respecto de la compra de propiedades, el aumento de la tasa de empleo y la recuperación de los ingresos reales de los empleados formales y el proceso de renovación contractual en un contexto de inflación del orden del 10%. En el caso particular de Bahía Blanca, debería evaluarse si el importante volumen de inmuebles nuevos generaría o no un exceso de oferta que, de constatare, podría frenar o relativizar nuevos aumentos en materia de locaciones.

## Conclusiones

La actividad de la construcción en Bahía Blanca ha crecido fuertemente durante 2004 y lo que va de 2005. Aunque las cifras ya superan a las registradas en 1997, año en que se produjo uno de los picos de actividad de la década del noventa, todavía no equiparan el récord de construcciones de 1994. No obstante, de continuar las actuales tendencias, podría haber una convergencia hacia los niveles de aquel momento.

Analizando la actividad por rubros, sí se detecta un récord histórico de obras en el caso de los departamentos, que avanzaron fuertemente en los últimos años. Actualmente se está construyendo un 70% más de departamentos que en los momentos de mayor actividad de la década pasada.

Estimaciones muy preliminares estarían indicando que los montos invertidos en nueva construcción durante 2004 y primer trimestre de 2005 serían como mínimo de 250 millones de pesos, que equivalen a más de un tercio de los depósitos en el sistema bancario local. Las expectativas de rendimiento de estas inversiones son optimistas, aunque las condiciones específicas del mercado local definirán los márgenes de manera más precisa. ■

*Solamente en el primer trimestre de 2005 se habrían invertido unos 60 millones de pesos en nueva construcción.*