

# Construcción y actividad inmobiliaria en el primer tramo de 2014

Entre enero y mayo de 2014 se autorizaron 106,7 mil metros cuadrados para nueva construcción, casi un 13% menos que la superficie aprobada en igual período del año pasado.

La cantidad total de actos de compraventa escriturados en los cinco primeros meses de 2014 en la ciudad de Bahía Blanca fue de 805, lo que representa una caída del 34% en términos interanuales.

Los montos asociados a las escrituras registradas para Bahía Blanca cayeron un 10% con respecto a 2013, menos que la actividad real por efectos de la devaluación y la inflación.

En un contexto en el que diversos indicadores de actividad dan indicios de un cuadro de recesión económica y de perspectivas complicadas, exacerbadas por elementos claves como la inflación y las exigencias en torno a la deuda pública, resulta de interés analizar algunas variables específicas de la economía real, a fin de completar un panorama más claro de la situación.

El propósito de esta nota es repasar la performance en materia de construcción y transacciones inmobiliarias en Bahía Blanca en los cinco primeros meses de 2014, verificando las correspondientes variaciones interanuales, a fin de corroborar el desenvolvimiento de estos sectores claves en la dinámica económica.

## Construcción

El análisis de la actividad de la construcción en Bahía Blanca se lleva a cabo en base a las estadísticas de permisos expedidos por el Departamento de Contralor de Obras Particulares de la Municipalidad de Bahía Blanca. De acuerdo a estos registros, entre enero y mayo de este año se autorizaron en la ciudad obras por un total de 107,6 mil metros cuadrados, en tanto que en igual período de 2013, la superficie aprobada había sido de 123,4 mil metros cuadrados. Vale decir que, en términos interanuales, se produjo una caída de casi 13% en la actividad planeada. A fin de conferirle un poco más de perspectiva a estos datos, el Gráfico 1 muestra la superficie autorizada por el municipio para nueva construcción entre enero y mayo de cada año desde 2010. Así puede observarse un moderado aumento anual de la actividad en todos los años, algo más acentuado durante 2013, interrumpido por la caída comentada en el corriente año. Una vez que se conozcan las cifras definitivas de 2014, podrá concluirse si el descenso se consolida o si se ve compensado por algún tipo de recuperación en el segundo semestre.

En el análisis por tipo de inmueble surge que el mayor retroceso correspondió a departamentos, al descender la superficie autorizada de 31,7 a 16,9 mil metros cuadrados, es decir, casi un 47%. Si bien el segmento de los departamentos ha tenido un desempeño muy destacado en el sector, con numerosos proyectos de edificios

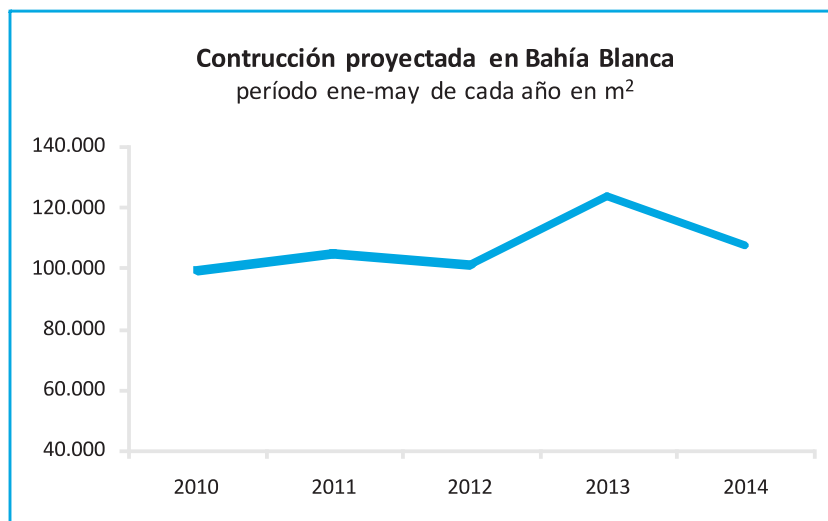


Gráfico 1

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

proyectados y en obra en los últimos años, lo cierto es que desde 2012 el ritmo de actividad en este rubro comenzó a estancarse y luego a descender de manera paulatina, haciéndose más pronunciado el declive en el presente año. Los factores a los cuales puede atribuirse de modo principal esta tendencia son, en primer término, la caída en la venta de departamentos. Aunque éstos siguen ubicándose entre las categorías mejor posicionadas en la plaza inmobiliaria, el enfriamiento general del mercado de bienes raíces no los excluyó. Esta menor actividad, sumada a las expectativas negativas de los operadores, al aumento sostenido de los costos de construcción y a la mayor dificultad de obtención de fondos, han tornado más riesgoso el emprendimiento de nuevas obras que involucran un plazo de concreción relativamente extenso y que requieren de la venta más o menos rápida de las unidades una vez concluidos para que la inversión resulte rentable.

En el caso de las viviendas, la baja fue de menor magnitud (-2,3%), al autorizarse casi 51 mil metros cuadrados en enero-mayo versus los 52,2 mil expedidos en igual período del año pasado. El menor ritmo de caída en este segmento puede tener como posible explicación la incidencia de los créditos oficiales para la construcción PRO. CRE.AR, que tuvieron una significativa cantidad de beneficiarios en Bahía Blanca<sup>1</sup>. Independientemente de esto, las viviendas se presentan históricamente como la categoría con menor variabilidad, es decir, con registros más estables en el tiempo, lo que se debe a que, los planes particulares de construcción de casas para vivienda personal son relativamente menos vulnerables a la coyuntura económica que aquellos con visión de negocios o inversión, como es el caso de los locales comerciales o los edificios de departamentos.

Los locales se mantuvieron prácticamente en los mismos registros que el año pasado, e inclusive exhibieron una muy leve alza, estimada en 0,4%. Concretamente, fueron autorizados en enero-mayo 39,7 mil metros cuadrados para proyectos comerciales. Pese a que la actividad comercial acusa los efectos de la recesión económica general, hay ciertos factores puntuales que favorecen el desarrollo de determinados emprendimientos y que se traducen luego en los indicadores sectoriales. En este caso, el repunte tiene que ver con bloques de locales comerciales que se están proyectando en puntos estratégicos de la ciudad en los que se está produciendo una expansión residencial significativa y que alienta la generación de nuevos espacios de

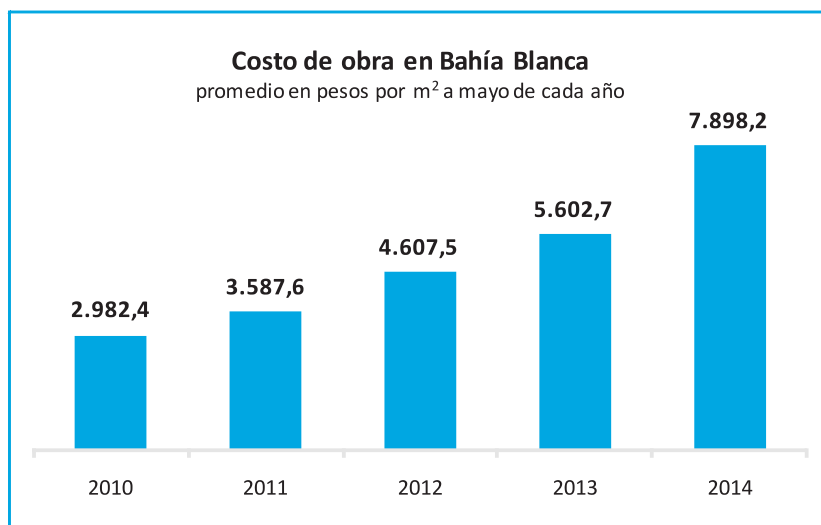
<sup>1</sup> Además de quienes ya habían obtenido préstamos para construcción en sorteos anteriores, se sumaron más de 1.500 familias que resultaron beneficiarias de los créditos oficiales para la compra de terrenos.

servicios, como forma de acompañar dicho crecimiento. Tal es el caso de complejos comerciales que se están generando en estos puntos de la ciudad. En otro orden de cosas, se observa un proceso de reconversión comercial, especialmente en el centro-microcentro de la ciudad, en el cual, en pos de lograr una mayor tasa de retorno y de ofrecer a la vez alquileres más accesibles a los comerciantes, varios propietarios de comercios optan por subdividirlos, reformarlos y ofrecer unidades más pequeñas a valores más bajos, inclusive en zonas eminentemente comerciales. Esto también se manifiesta en mayor cantidad de metros cuadrados autorizados para refacción en este rubro.

Otro aspecto a destacar es la tendencia, en el último año, a proyectar obras, en promedio, más chicas. En efecto, la superficie unitaria media de las construcciones autorizadas entre enero y mayo del año pasado había sido de 127 metros cuadrados y, en igual período de 2014, la misma pasó a 102 metros cuadrados, lo que supone una caída del orden del 20%. Uno de los elementos que sin dudas condiciona la amplitud de las nuevas construcciones es el costo de obra cuyo ritmo de aumento ha superado al de la inflación general. Concretamente, el costo de un metro cuadrado de construcción estándar se incrementó un 41% entre mayo 2014 y mayo 2013, al pasar de 5.602,7 pesos a 7.898,2 pesos<sup>2</sup>. El Gráfico 2 muestra el avance del costo promedio de obra desde el año 2010, a valores de mayo de cada año.

<sup>2</sup>Fuente: Revista Obras y Protagonistas. Costo del metro cuadrado que surge de promediar el correspondiente a los tres modelos estándar (C1, C2 y C3).

Gráfico 2



Fuente: Revista Obras y Protagonistas

Tomando como referencia la superficie autorizada y los costos estandarizados del metro cuadrado cubierto, es posible contar con alguna estimación de los montos invertidos en nueva construcción en la ciudad. Concretamente, se calcula que entre enero y mayo de este año, la inversión planeada ha sido de unos 870 millones de pesos, lo que supone un incremento del orden del 20% con respecto a igual período del años pasado, para el cual se estima una inversión de 726 millones. Teniendo en cuenta que la superficie autorizada en igual período cayó cerca de un 13%, se concluye que el avance en la inversión ha respondido fundamentalmente al fenómeno inflacionario, particularmente manifiesto en los costos de obra. El Gráfico 3 ilustra la evolución en la inversión planeada para nueva construcción desde el año 2010. Se observa una tendencia claramente ascendente en el período y, si bien buena parte de la misma pudo responder al incremento de costos propio del contexto inflacionario, también

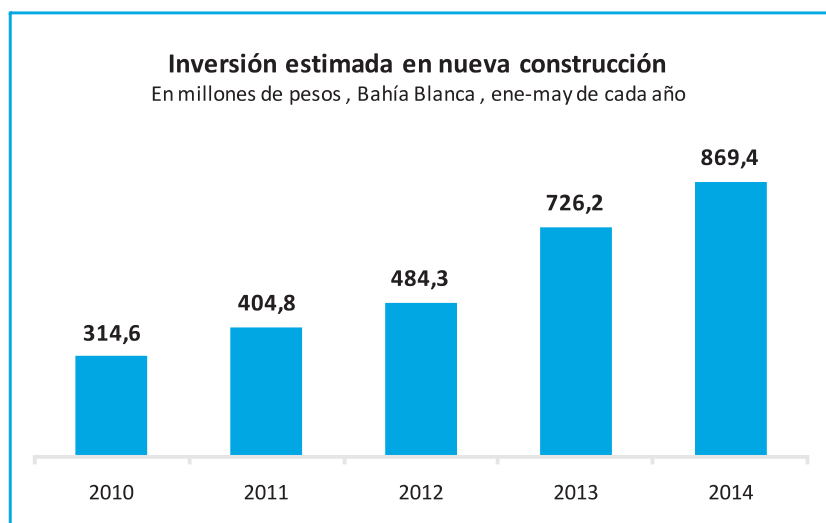


Gráfico 3

Fuente: estimación CREEBBA en base a datos de Municipalidad de Bahía Blanca y Revista Obras y Protagonistas

es cierto que la actividad en términos reales ha mostrado una buena performance, pese a la situación económica general complicada. De hecho, se estima que entre mayo 2010 y mayo 2014, la inversión sectorial aumentó en más de 176%, mientras que la inflación general y el incremento del costo de la construcción fueron ambos del 165% en igual período, de lo cual se desprende que la actividad real creció a mayor ritmo que los precios.

## Mercado inmobiliario

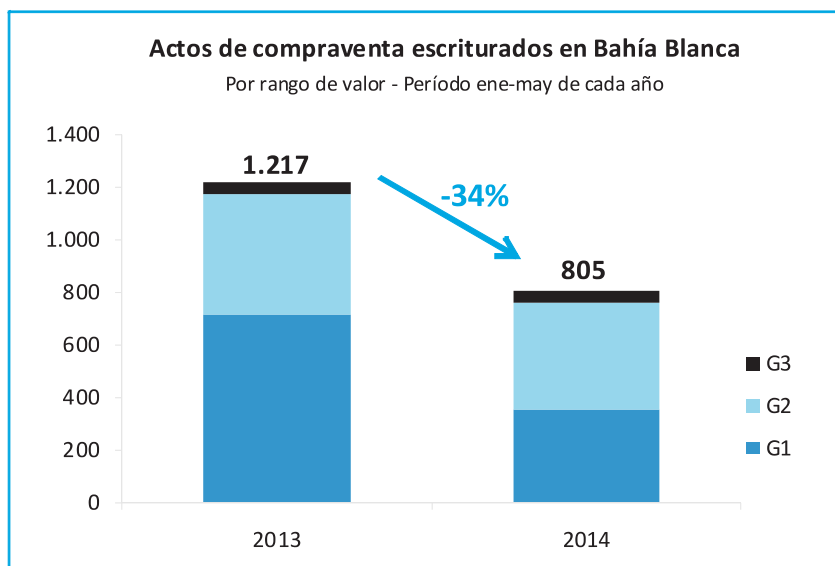
El análisis de situación del mercado inmobiliario local se realiza sobre las estadísticas de actos de compraventa registrados e informados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires Delegación Bahía Blanca. Los datos más actuales, al igual que en el caso del sector construcción, arriban al mes de mayo, por lo que las comparaciones interanuales se hacen tomando, para cada año, el período enero-mayo.

La cantidad total de escrituras inscriptas en el mencionado período 2014 fue de 805 versus las 1.217 contabilizadas en 2013, lo que arroja una caída del 34%. Con respecto a los montos involucrados en las mencionadas operaciones, se verifica un total de 151,3 millones de pesos, que representan una baja interanual cercana al 10%, dado que en igual período del año pasado, se escrituró por un valor de 167,5 millones. La razón de que la baja nominal haya sido menor que la correspondiente al volumen real de transacciones reside en la inflación y la suba del dólar, puesto que las propiedades se encuentran cotizadas en la mayoría de los casos en términos de la moneda extranjera. En otras palabras, hubo menos operaciones pero, como en muchos casos se verificaron incrementos en los valores de las propiedades involucradas, el descenso medido en términos monetarios resultó menor.

Las operaciones inmobiliarias reflejadas en la cantidad de escrituras inscriptas pueden agruparse en tres rangos, tal como procede el Registro de la Propiedad Inmueble.

Tales rangos son: G1 (operaciones por hasta 100 mil pesos), G2 (operaciones por 100 a 500 mil pesos) y G3 (actos de compraventa por montos superiores a los 500 mil pesos). Tal como muestra el Gráfico 4, la mayor caída se concentró en el agrupamiento G1, en donde la cantidad de transacciones registradas pasó de 717 a 356, siempre considerando enero-mayo, lo que supone un retroceso superior al 50%. El segmento intermedio, G2, acusó una baja más moderada, estimada en 12%, al pasar la cantidad de escrituras de 459 a 405. Finalmente, G3, el rango que menor proporción de operaciones representa en el total, contabilizó 41 actos en enero-mayo 2013 y 44 en igual período de este año, lo que significó un avance del 7%. No obstante, ese incremento correspondió a unas pocas operaciones, que resultaron significativas justamente por pesar sobre un volumen bajo de transacciones de base. Esto último resulta coincidente con lo expresado por las inmobiliarias locales relevadas en la encuesta de coyuntura CREEBBA, que ponen de manifiesto altibajos de actividad que, al producirse en un contexto de muy bajo nivel de operaciones definido como regular bastan para generar movimientos en el saldo final de demanda.

Gráfico 4



Otro indicador sectorial de interés, que no solamente da evidencia de la situación del mercado inmobiliario sino además, de un modo indirecto, de la incidencia del crédito hipotecario y su evolución, es la cantidad de escrituras de hipoteca inscriptas y los montos nominales asociados a las mismas. En los cinco primeros meses de 2014 se inscribieron 185 escrituras de hipotecas por un monto total de 80,3 millones de pesos. Estas cifras involucran una drástica caída en términos interanuales, del 66% y 50%, respectivamente. En efecto, en enero-mayo 2013 se habían registrado 538 escrituras de hipotecas por 160,8 millones de pesos. La explicación fundamental de esta brusca caída reside en la incidencia que durante 2013 tuvieron en la ciudad las líneas de crédito del gobierno PRO.CRE.AR. No solamente los préstamos para la compra de terrenos e inmuebles, sino aquellos destinados a construcción, ampliación y refacción de vivienda, tienen garantía hipotecaria y su otorgamiento efectivo se traduce en las correspondientes escrituras. Es por ello que durante 2013 los mencionados indicadores alcanzaron niveles muy por encima de la media de los últimos tiempos. Vale decir que, si bien es cierto que todos los indicadores sectoriales, en consonancia

con la coyuntura de la economía general ilustran un panorama recesivo, en este caso habría que descontar de algún modo el efecto puntual del programa oficial de créditos. Si se compara la performance de enero-mayo 2014 con la verificada en igual período de 2012, a fin de buscar una referencia más afín y homogénea, se concluye que la cantidad de escrituras de hipotecas asentadas cayó un 14% (en 2012 fueron 217), en tanto que los montos involucrados se elevaron un 53% (en aquel momento ascendieron a 52,3 millones). Cabe tener presente que las comentadas cifras de 2012 son anteriores a la devaluación oficial del tipo de cambio, por lo que ese elemento, sumado a la inflación que tuvo lugar en el período (74% entre mayo 2012 y mayo 2014) fueron los que explicaron el fuerte avance nominal pese a la retracción real observada.

## Conclusión

La breve recorrida por los diversos indicadores de desempeño de la actividad de la construcción y del mercado inmobiliario en Bahía Blanca, sectores que habitualmente se identifican como los motores de la economía -principalmente el primero de ellos-, confirman el cuadro de enfriamiento por el cual está atravesando la actividad económica la ciudad, en consonancia con las tendencias observadas a nivel nacional. Tales tendencias se vienen corroborando en la encuesta de coyuntura llevada a cabo por el CREEBBA, en donde se detecta, a un ritmo creciente, menores niveles de ventas, menos planes de inversión, mayor cantidad de empresas con necesidad de reducir planteles de personal, expectativas desalentadoras y complicaciones en las cadenas de pagos, entre otros elementos.

En lo que respecta a los indicadores analizados en el informe, se destaca una caída del 13% en la superficie cubierta autorizada para nueva construcción, siendo los departamentos la categoría de mayor retroceso (-47%). Por otra parte, la cantidad de escrituras por actos de compraventa escriturados presentaron un derrumbe interanual del 34% y los montos asociados, un recorte del 10%.

Habrá que aguardar el desenvolvimiento del año y la obtención de cifras definitivas para contextualizar mejor la situación de estos sectores, especialmente teniendo en cuenta los repuntes estacionales que suelen registrar en la segunda mitad del año. No obstante, las comparaciones efectuadas hasta el momento, que por otra parte son desestacionalizadas como corresponde, permiten delinear algunas proyecciones preliminares que no resultan alentadoras y que, a juzgar por los pronósticos de los agentes y operadores sectoriales, no presentan señales de reversión en el mediano plazo, sino al contrario, altas probabilidades de profundización. ■