

El segmento de la actividad más interesante continúa siendo la inversión en pozo, que mantiene un ritmo aceptable dentro de este contexto complicado. Por **Alejandro Banzas**

La construcción, aún lejos de la recuperación

La actividad de la construcción continúa marcando una tendencia a la baja. En efecto, la información provista por el Indec señala claramente que en mayo —última información disponible— el índice del sector exhibe una baja del 2,9% en la serie desestacionalizada con respecto a abril (y una suba del 1,4% en la serie con estacionalidad). Si la comparación la efectuamos en relación al mismo mes del año anterior, el índice presentó variaciones negativas del 4,4% en términos desestacionalizados y del 4,6% en la serie con la estacionalidad. Finalmente, si observamos el comportamiento acumulado de los primeros cinco meses del año la baja es del 3% respecto a igual período del año anterior.

Al analizar los niveles alcanzados en mayo último en cada uno de los bloques en que se desagrega el sector, se observa que han tenido comportamientos dispares. En efecto, en la información del acumulado del año en curso se registran caídas del 8,3% en construcciones petroleras, 3,4% en viviendas, 2,3% en otros edificios y 2,2% en otras obras de infraestructura, sólo registrando subas del 1,2% en obras viales.

Dicho esto, conviene señalar que existe una importante correlación entre el comportamiento del nivel de actividad de la construcción y el PIB. En efecto, la baja que registra la actividad económica en general coincide una vez más con la retracción del sector. La opinión de los empresarios del sector vertidas en la última encuesta publicada por el Indec señala, tanto para los que se dedican mayoritariamente a obras públicas como privadas, un amesetamiento de la actividad en tanto que algunos señalan una baja respecto al ritmo que venían sosteniendo. A pesar de que la situación no es la ideal un dato alentador es el incremento (7,3%),

aunque moderado, de la cantidad de metros cuadrados autorizados a construir durante los primeros cinco meses del año respecto a igual período del año anterior.

Con este escenario, los costos de la construcción siguen en ascenso. Con información en los últimos doce meses (junio 2014 vs junio 2013) el índice de la construcción creció 26,2% como resultado de la suba del 37,6% en materiales, 19,4% en mano de obra y del 25,9% en gastos generales. Según informa el Indec, el costo por metro cuadrado en la construcción de la vivienda unifamiliar al mes de junio alcanzó a \$ 4.324, equivalente a unos U\$S 530. Esto es el resultado de la disparidad de precios de los insumos que han sufrido alzas en el último año desde un piso del 22,6% al 59,2%.

El financiamiento

Por el lado de la demanda de crédito con destino a la compra de vivienda, éste continúa a un ritmo deprimido. El stock de crédito hipotecario a junio totalizó \$46.376 millones, acumulando una expansión de apenas 18,2% respecto al mismo

mes del año anterior. Son muy pocos los bancos que disponen de crédito para compra de vivienda y en su mayoría está acaparada la oferta por parte de los bancos públicos. Los préstamos con destino a la construcción representan el 2,2% de la totalidad del crédito otorgado por el sistema financiero y tienen una irregularidad del 4,2%, la más baja de los últimos diez años.

Por el lado del mercado inmobiliario, el mismo continúa sin repuntar. En mayo, con datos del Colegio de Escribanos de Buenos Aires, la caída alcanzó el 15%, en tanto que las escrituras disminuyeron 7% en lo que va del año 2014. Efectivamente, la cantidad de operaciones (2.900) fue la más baja desde el 2009. En este contexto el precio de las propiedades en dólares descendió y las restricciones al acceso de la compra de moneda extranjera continuó siendo un limitante sustantivo para el desenvolvimiento de este mercado. Quizás podríamos decir que hoy el segmento de la actividad más interesante continúa siendo la inversión en pozo, que mantiene un ritmo aceptable

dentro de este contexto complicado. Si bien la rentabilidad en dólares de este tipo de inversiones se redujo, aún deja resultados convincentes. Los lugares más demandados de la ciudad Buenos Aires como Caballito, El Grano y Palermo, y Vicente López en la zona norte de la provincia Buenos Aires, aunque en el caso la CABA con los limitantes de tierras disponibles para construir, por ello que han aparecido barridos alternativos como son los casos Almagro y Balvanera, que registran el mayor crecimiento.

Las perspectivas

En lo que respecta a la actividad de construcción no se espera cambios relevantes hacia el segundo semestre del año en curso. Resulta una novedad que la resolución del conflicto con los holdouts resulta concyente para disipar incertidumbre el grueso de la economía que sería algo así como el marco base para el relanzamiento del nivel de actividad para el año próximo. Una solución finalmente favorable a la ventana de oportunidad para que los hacendados de política económica encaren los cambios que hacen falta. Mejorar el resultado fiscal, disminuir las presiones inflacionarias y acumular reservas es el primer desafío que deberá enfrentar la agenda más urgente para luego ir en busca de las inversiones que permitiran incrementar dólares a una economía cuya escasez determina entre otras barreras la implementación del cepo cambiario. Tal como observa hasta aquí, el panorama político y económico surgen dudas de quien se hará cargo de tan titánica tarea, pero en el mientras tanto economía en general no repuntará en consecuencia, no se puede esperar cambios milagrosos en el sector de actividad que hemos descripto

Pesificación fracasada



“En la actualidad, sólo 9% de las propiedades que se ofrecen a la venta en la ciudad de Buenos Aires se publican con los precios en pesos. Dentro de ese 9%, además, las propiedades a estrenar representan la gran mayoría, y si se toman únicamente los avisos de departamentos y casas usadas, las publicaciones en pesos representan menos del 3% del total”, sostiene un informe del portal especializado Zonaprop.com “En diciembre de 2012 se alcanzó un récord, con una de cada cinco propiedades a la venta en moneda local”, agrega el trabajo. Luego, la cruzada pesificadora perdió fuerza. “Si hay algo positivo que tuvo el cepo fue que por lo menos logró una pesificación de los avisos de venta de propiedades a estrenar, lo cual tiene cierta lógica si se toma en cuenta que la mayoría de los insumos que tiene un desarrollador inmobiliario están en pesos”, señaló Mariano Nejamkis, CEO de Zonaprop.com