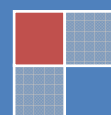


2008

# Análisis sectorial de la construcción

Información General y de Tandil en  
particular

Lic. en Ec. Mario Seffino  
Garrido & Asociados – Paz 1052 (7000) TANDIL  
info@garridoyasociados.com.ar  
18/06/2008



## ANÁLISIS COYUNTURAL DE LA CONSTRUCCIÓN

Durante 2007 el sector de la construcción marcó un nuevo máximo de actividad, pero la tasa de crecimiento exhibió una significativa desaceleración con respecto a los años anteriores. Las obras públicas y las privadas no residenciales se mostraron más dinámicas, tanto en la medición del nivel de actividad del sector como en las estadísticas sobre permisos de construcción pero no alcanzaron a compensar la desaceleración de la construcción de viviendas, que constituye la principal tipología de obra. Un ejemplo de esto es que las obras de infraestructura crecieron 10,6% en un año, mientras las viales lo hicieron 6,8%. En cambio, la construcción de viviendas aumentó solo 4,3% en los últimos doce meses.<sup>1</sup>

La desaceleración del nivel de actividad es explicada principalmente por dos motivos. Por un lado, el sector de la construcción está operando al límite de su capacidad. Por el otro, la reducción de la rentabilidad de la inversión en el sector debido a un incremento en los costos en un contexto de estabilización de los precios de venta, mayores costos de materiales y mano de obra, encarecimiento de los terrenos, restricciones de créditos hipotecarios y la brecha insalvable entre salarios y valores de inmuebles.

El crecimiento experimentado en los últimos años tuvo rasgos muy particulares y atípicos. En su mayoría fueron desarrollos armados a fuerza del dinero proveniente del ahorro, con poca o nula participación del financiamiento bancario y un mercado totalmente volcado al segmento de mayores recursos que formó un escenario muy dinámico, pero que, como se preveía, con límites.

En líneas generales, la desaceleración de la construcción se acentuó significativamente a lo largo del año pasado y su contribución a la economía fue inferior a lo que se venía dando en años anteriores. Con la mirada puesta en el 2008, el principal desafío estará dado por sostener el nivel de actividad alcanzado en el 2007.

---

<sup>1</sup> Fuente: Cityeconomika.com

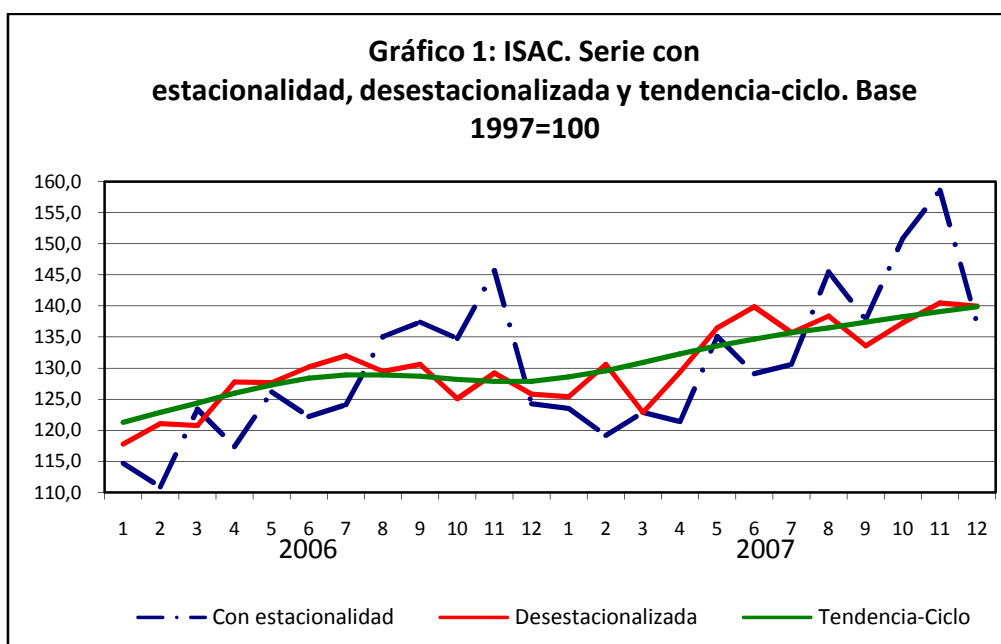
## DINÁMICA SECTORIAL

Son cuatro los indicadores de coyuntura que indican el nivel de actividad del sector Construcción.<sup>2</sup>

### 1-Indicador sintético de la actividad de la construcción.

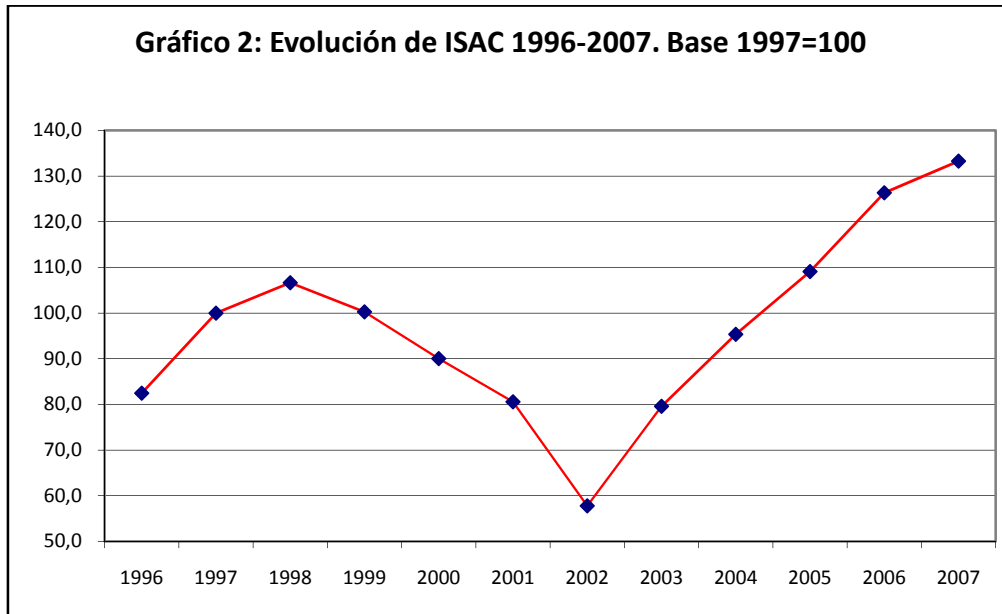
El indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) muestra la evolución del sector según el comportamiento de la demanda de un conjunto de insumos representativos y cubre la construcción pública y privada a nivel nacional. En la actualidad se cuenta con ocho insumos básicos: cemento, hierro redondo para hormigón, revestimientos cerámicos, pinturas para construcción y uso doméstico, vidrio plano, ladrillos huecos, asfalto y tubos de acero sin costura.

Entre enero y diciembre de 2007, el nivel de actividad del sector medido a través del ISAC muestra un aumento del 6,4% con respecto a igual período del año 2006.



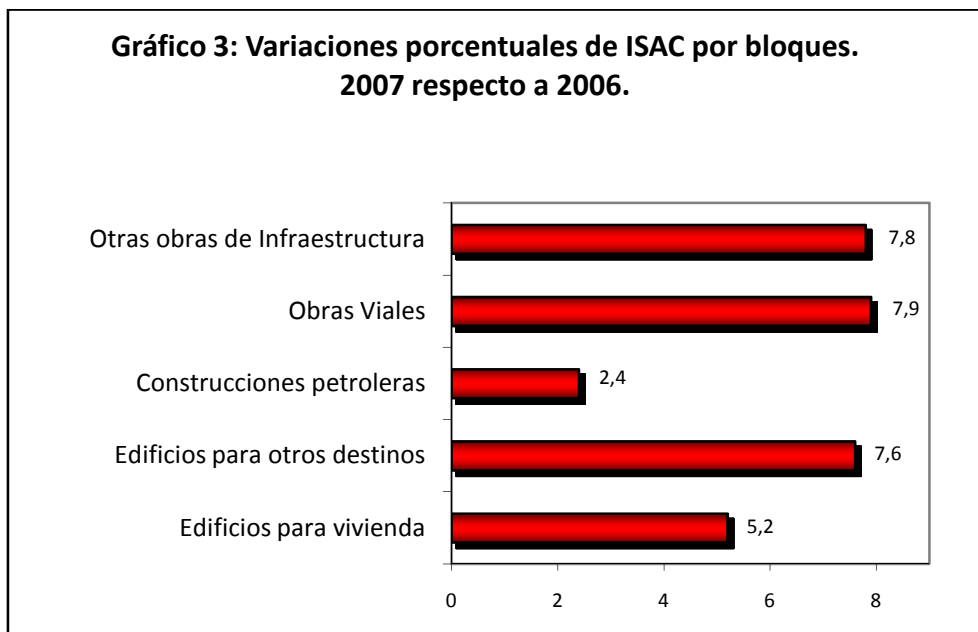
Cabe mencionar que entre 1998 y 2002 el ISAC sufrió una fuerte caída del 45,8% y entre 2002 y 2007 el crecimiento fue de 130%. Sin embargo, hay que distinguir la etapa de recuperación que llegó hasta mediados de 2005 y la posterior etapa de crecimiento. Dado que durante la primera etapa el sector empezó a operar con niveles muy altos de capacidad ociosa, era de esperar que se produzca una convergencia gradual a tasas de crecimiento más moderadas. (Ver gráfico 2)

<sup>2</sup> Fuente: Indec.



Fuente: Elaboración propia con datos del Indec.

Si se analiza la evolución que han tenido cada uno de los bloques en que se desagregó al sector por tipología de obra, es decir, construcción para viviendas y otros destinos, construcciones petroleras, obras viales y obras de infraestructura, se observa que todos ellos han mostrado importantes variaciones positivas respecto al mismo período de 2006, destacándose las construcciones de obras viales e infraestructura, con aumentos del 7,9% y 7.8% respectivamente. Por otra parte, la mayor rentabilidad de la construcción de espacios comerciales y logísticos hace que la variación en edificios para otros destinos también sea elevada, con un 7,6%.



Fuente: Elaboración propia con datos del Indec.

## 2-Insumos de la Construcción

Este indicador ofrece datos de la evolución mensual de 6 productos: asfalto, cemento, hierro redondo para hormigón, ladrillos huecos, pisos y revestimientos cerámicos y pinturas para la construcción.

Los datos de despachos al mercado interno de estos insumos a finales del año pasado muestran todas variaciones negativas en comparación con el mes anterior, con excepción del despacho de pinturas para la construcción. Esto es, en parte, debido al componente estacional de la serie, ya que en diciembre existen más días feriados que en el mes anterior. Si se analiza la evolución de los mismos insumos a lo largo de 2007 con respecto al año anterior, se observa un claro incremento en los insumos relacionados a la obra pública. En efecto, el asfalto y el cemento Portland aumentaron un 4,9% y 8,4% respectivamente. A su vez, el hierro redondo para hormigón aumentó un 7,3% y los ladrillos huecos lo hicieron en un 9,6%. Mientras tanto, y a raíz de la contracción del nivel de actividad en refacciones y ampliaciones, se observan menores valores en pinturas y pisos y revestimientos cerámicos.

**Insumos representativos de la construcción. Variaciones porcentuales de los despachos al mercado interno y producción.**

Insumos	Variación porcentual		
	respecto al mes anterior	respecto a igual mes del año anterior	del acumulado enero-diciembre de 2007 respecto a igual período del año anterior
Asfalto	-33,0	-27,4	4,9
Cemento Portland	-17,6	9,7	8,4
Hierro redondo p/hormigón	-18,9	7,7	7,3
Ladrillos huecos	-15,7	16,8	9,6
Pisos y revest. Cerámicos	-8,9	6,6	0,8
Pinturas para construcción	1,6	17,7	0,3

Fuente: Indec

## 3- Encuesta Cualitativa de la Construcción

Esta encuesta captura información de unas 100 empresas constructoras - grandes y medianas- de todo el país. Su objetivo es evaluar la situación del sector y las expectativas empresariales de corto plazo. En dicha encuesta se han captado opiniones favorables, tanto entre los que se dedican a las obras públicas como a las privadas. El

61,2% de los empresarios que hacen obras públicas manifestó que la actividad no cambiará y un 28,6% espera un aumento en el nivel de actividad mientras que un 10,2% dijo que disminuirá con respecto al año anterior. En cambio, entre las empresas dedicadas fundamentalmente a la obra privada un 64,9% opinó que el nivel de actividad no sufrirá cambios mientras que el 24,3% estimó un aumento y un 10,8% dijo que disminuirá. Estos resultados reflejan un panorama alentador respecto del nivel de actividad de la construcción para el 2008, en un contexto donde el 95,9% y el 97,3%, respectivamente, de las empresas que se dedican a obras públicas y privadas están en actividad.

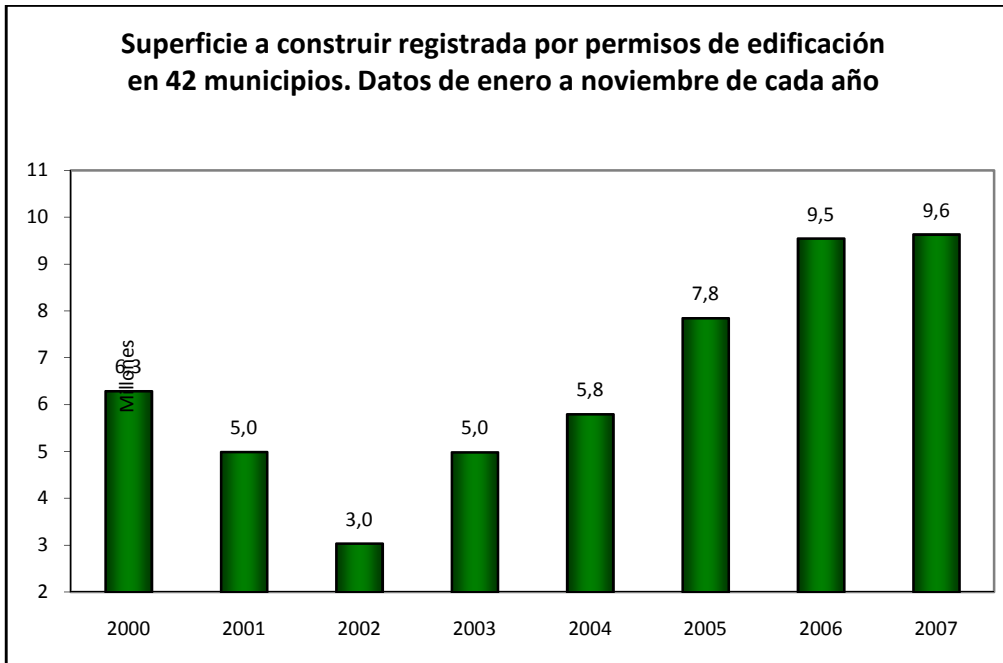
Con respecto a la variación del personal ocupado en el próximo año con relación al año 2007, los empresarios que se dedican a la obra privada repartieron sus respuestas de la siguiente manera: el 59,3% estimó que no variará, el 34,4% que se incrementará mientras que el 6,3% dijo que se reducirá. Los empresarios dedicados fundamentalmente a las obras públicas estimaron que la dotación de personal, no variará (53,5%), se incrementará (34,9%) y se reducirá (11,6%).

Con relación a la evolución de las necesidades de crédito durante el próximo año en relación al 2007, los empresarios que se dedican a la obra privada dijeron que no cambiarán (39,3%), no toma créditos (28,6%) y aumentarán (25%). En el caso de las empresas que se dedican a obra pública estimaron, un aumento (43,7%), no cambiará (43,4%) y no toma créditos (10,3%).

#### **4- Avance de Permisos de Edificación**

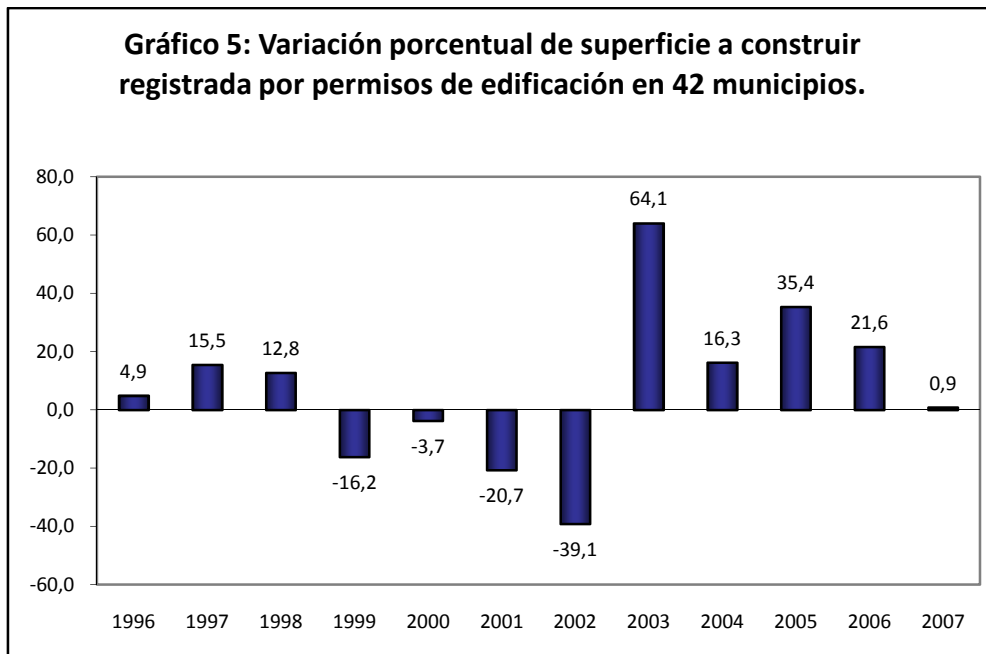
Este indicador ofrece cifras mensuales de superficie cubierta autorizada para construcciones privadas nuevas y ampliaciones en 42 municipios representativos de distintas regiones del país. Los permisos indican intenciones de construcción por parte de los particulares, a la vez que anticipan la futura oferta real de unidades inmobiliarias y dan una idea aproximada del nivel de actividad que se espera para los próximos meses.

La superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas observó durante el mes de diciembre último una suba del 44,3% con relación a noviembre del mismo año. En la comparación interanual, el dato del mes de diciembre último registró un aumento del 19,5%. El 2007 marcó un récord con 9.632.885 metros cuadrados autorizados. Estos datos permiten vislumbrar un buen desempeño en el nivel de actividad de las obras privadas para el año 2008.



Fuente: Elaboración propia con datos del Indec.

Por otra parte, vale destacar que el dato acumulado de los permisos de edificación de todo 2007 con respecto a 2006 registra una leve suba del 0,9%. Si se toma a estos permisos como un indicador de las perspectivas del sector, se observa una desaceleración del nivel de actividad. (Ver gráfico 5)



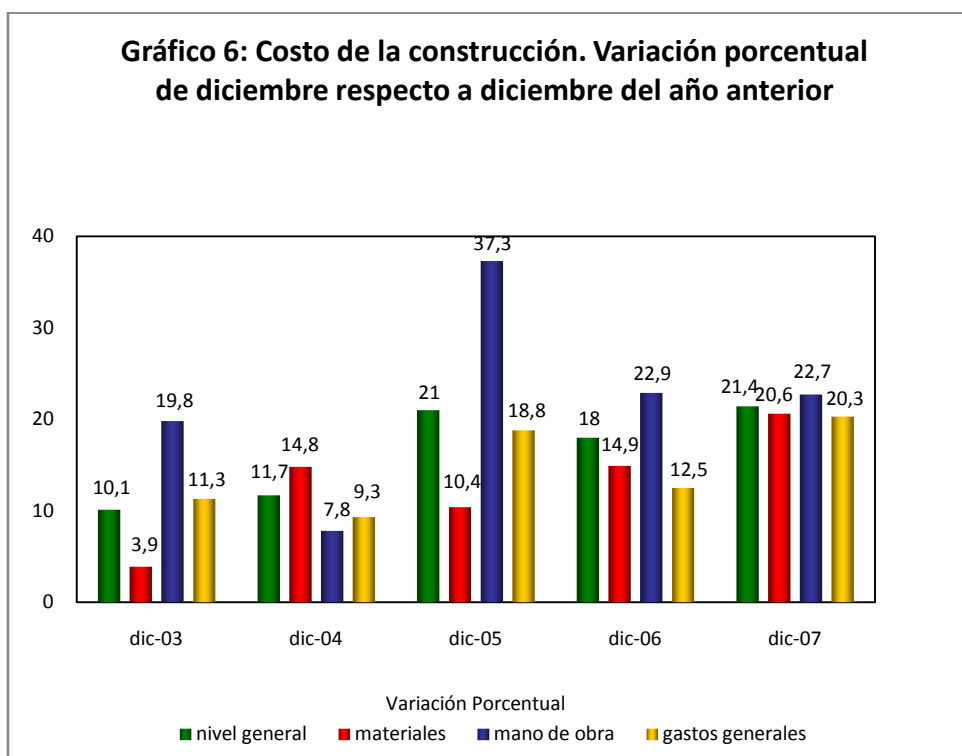
Fuente: Elaboración propia con datos del Indec.

Como se puede observar en la evolución de los cuatro indicadores coyunturales de la actividad de la construcción, el año pasado ya no muestra las tasas de fuerte crecimiento interanual que la actividad de la construcción venía evidenciando durante

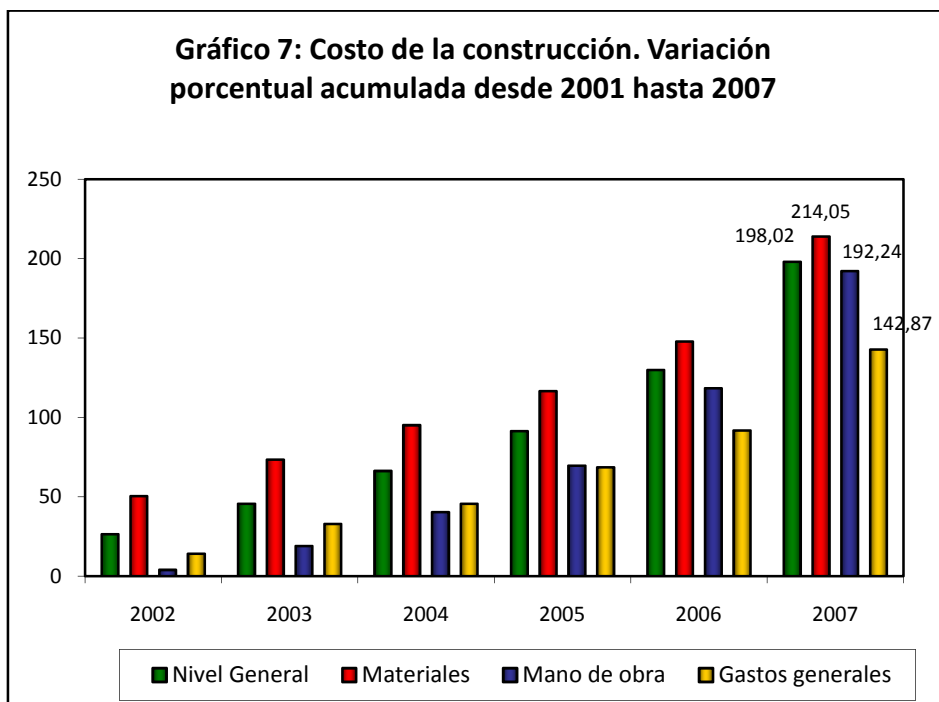
los últimos tres años. En este contexto se puede mencionar que el 2007 marcó por tercer año consecutivo el récord histórico de la actividad pero es la primera vez desde la crisis 2001-2002 que el sector muestra una tasa de crecimiento de sólo un dígito. El crecimiento de la actividad de la construcción en obras privadas, que apuntaló en gran medida la baja del desempleo y el alto crecimiento del PBI durante el período 2003-2007, evidencia claros síntomas de desaceleración.

## COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Los costos de la construcción vienen jugando un papel fundamental en el desarrollo de nuevos proyectos en el sector. Analizando los mismos, en diciembre de 2007 se observa un incremento del 21,4% en el índice general con respecto a diciembre de 2006. A su vez, se observan aumentos del 22.7% en mano de obra, un 20.6% en materiales y un 20.3 en gastos generales. (Ver gráfico 6)



Para poder ver claramente cómo se comportaron los costos en la construcción en los últimos años el siguiente gráfico muestra la evolución del índice general, de materiales, mano de obra y gastos generales desde finales de la convertibilidad hasta diciembre de 2007. Para el caso del índice general, el aumento fue del 198,02%. Los materiales aumentaron un 214,05% y la mano de obra y los gastos generales aumentaron un 192,24% y 142,87% respectivamente.



Fuente: Elaboración propia con datos del Indec.

Siguiendo con el costo de los materiales, la siguiente tabla fue elaborada con datos del Indec y muestra aquellos productos que sufrieron mayores aumentos. Los vidrios y pisos de alfombra aumentaron un 5,1% y un 4,0% respectivamente en diciembre respecto a noviembre de 2007, mientras que los ladrillos y otros productos cerámicos y los productos de cobre, plomo y estaño fueron los que más aumentaron en todo el año pasado, con un 35,3% y un 31,9% respectivamente.

### Mayores aumentos

Diciembre 2007/Noviembre 2007	%
Vidrios	5,1
Pisos de Alfombra	4,0
Hierro para la construcción	2,6
Caños y accesorios de hierro	2,5
Productos de hormigón y cemento	2,1
aberturas metálicas y rejas	1,9
Áridos (arena, piedras y tosca)	1,8
Piezas de carpintería	1,7

Diciembre 2007/Diciembre 2006	%
Ladrillos y otros productos cerámicos	35,3
Productos de cobre, plomo y estaño	31,9
Vidrios	26,1
Áridos (arena, piedras y tosca)	25,9
Cemento, cal y yeso	22,5
Hierro para la construcción	22,2
Productos de hormigón y cemento	21,6
Aberturas metálicas y rejas	21,6

Fuente: Indec

Así mismo y si se observa la tabla donde se muestran los productos de menores aumentos, se observa que justamente los ladrillos fueron los que menos aumentaron en diciembre último respecto al mes anterior, con un 0,4% mientras que los productos de incendio y artefactos de iluminación fueron los que menos aumentaron en todo 2007, con una alza del 1,4% en el precio de los primeros y sólo una suba del 7,8% en los artefactos de iluminación.

### Menores aumentos

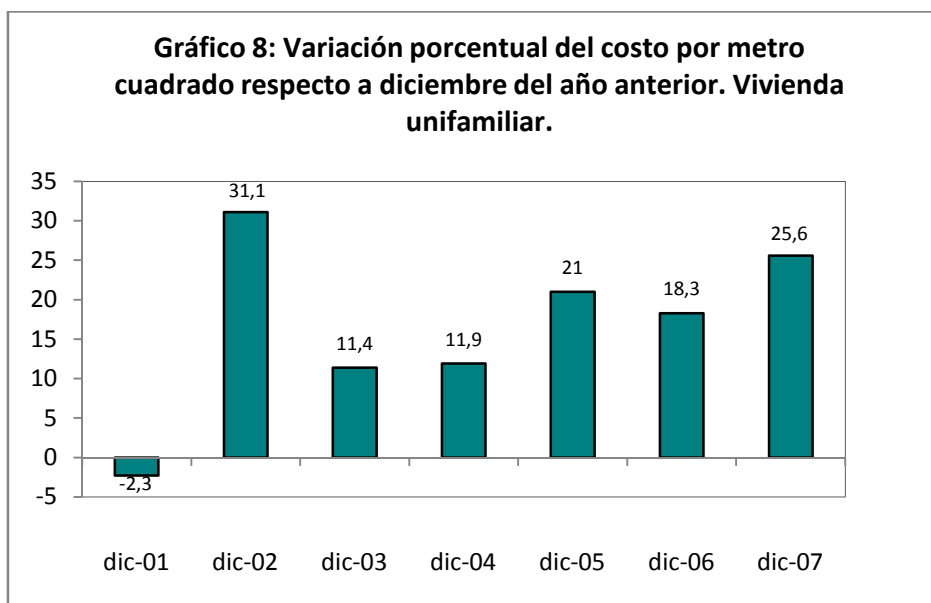
Diciembre 2007/Noviembre 2007	%
Ladrillos y otros productos cerámicos	0,4
Artefactos de iluminación y portero eléctrico	0,4
Productos metálicos para instalación sanitaria y eléctrica	0,5
Productos de cobre, plomo y estaño	0,5
Ascensores	0,6
Muebles de madera para cocina	0,6
Artículos sanitarios de loza	0,6
Artefactos a gas	0,7

Diciembre 2007/Diciembre 2006	%
Equipos para incendio	1,4
Artefactos de iluminación y portero eléctrico	7,8
Productos metálicos para instalación sanitaria y eléctrica	10,4
Ascensores	11,7
Aparatos de control eléctrico	11,7
Griferías y llaves de paso	11,8
Maderas en bruto y madera para techos y pisos	12,2
Pinturas y afines	12,7

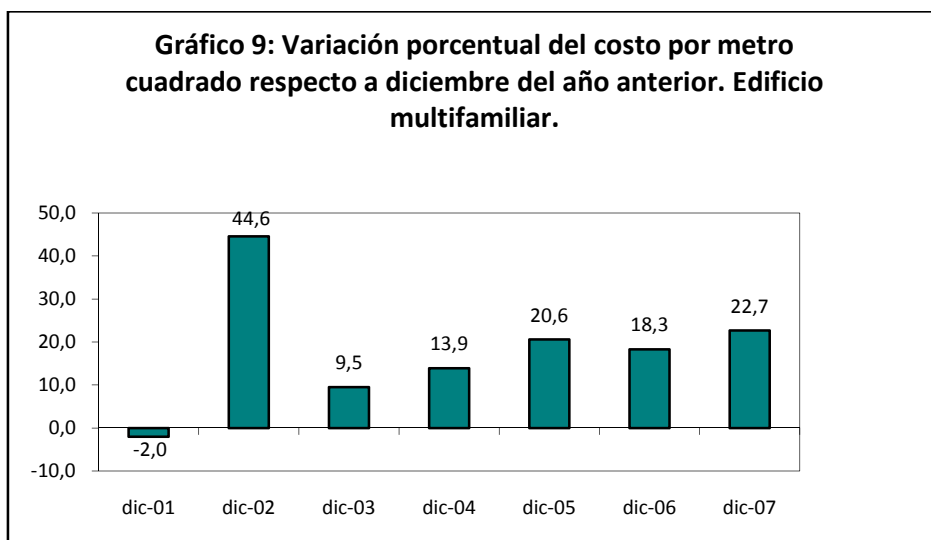
Fuente: Indec.

Al analizar el costo por metro cuadrado, el gráfico 8 muestra la variación porcentual del mismo en diciembre de 2007 respecto a diciembre del año anterior en el caso de una vivienda unifamiliar y según la metodología utilizada por el Indec. En el caso de diciembre último, se observa un aumento del 25,6% con respecto a diciembre de 2006.



Fuente: Elaboración propia con datos del Indec.

Al realizar el mismo análisis para el caso de un edificio multifamiliar se obtuvo un porcentaje similar, de un 22,7% en diciembre de 2007 respecto a diciembre del 2006.



Fuente: Elaboración propia con datos del Indec.

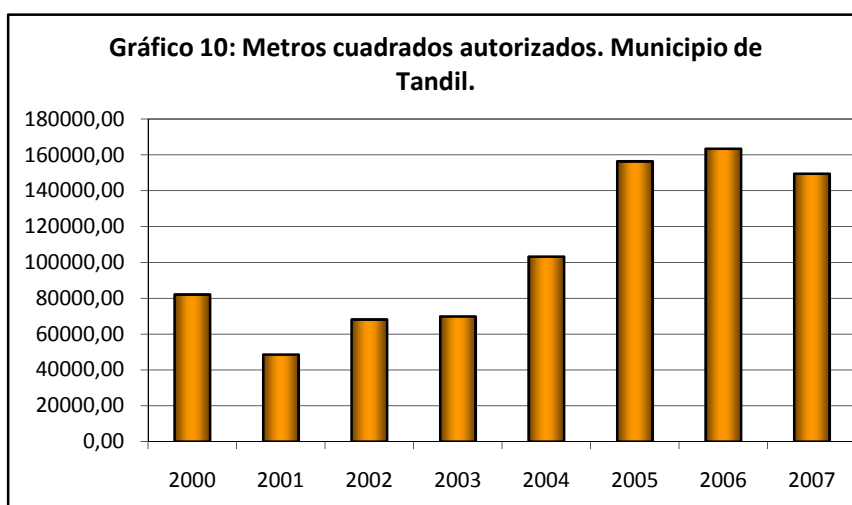
Si bien los efectos de la crisis que sufrió el país a finales de 2001 han quedado atrás, el sector de la construcción atraviesa una etapa de desaceleración del nivel de actividad que responde a la caída de la rentabilidad de la inversión en ladrillos, producto del aumento de los costos y de la estabilización de los ingresos como consecuencia de la desaceleración del ritmo de aumento del precio de venta del m<sup>2</sup> en el mercado inmobiliario.

## LA CONSTRUCCIÓN EN TANDIL

Para poder analizar la evolución del nivel de la construcción en la ciudad de Tandil se utilizó como variable a los permisos de construcción autorizados por el Municipio. Éstos indican las intenciones de construcción y dan una idea aproximada del nivel de actividad que se espera para los próximos meses. La tabla y el gráfico siguientes muestran la evolución de dicha variable entre los años 2000 y 2007.

Año	Permisos de construcción	M2	Variación porcentual con respecto al año anterior
2000	671	82120.16	-
2001	393	48681.50	-40.72
2002	430	68190.84	40.08
2003	490	69850.65	2.43
2004	630	103291.95	47.88
2005	868	156423.14	51.44
2006	842	163430.44	4.48
2007	842	149555.09	-8.49

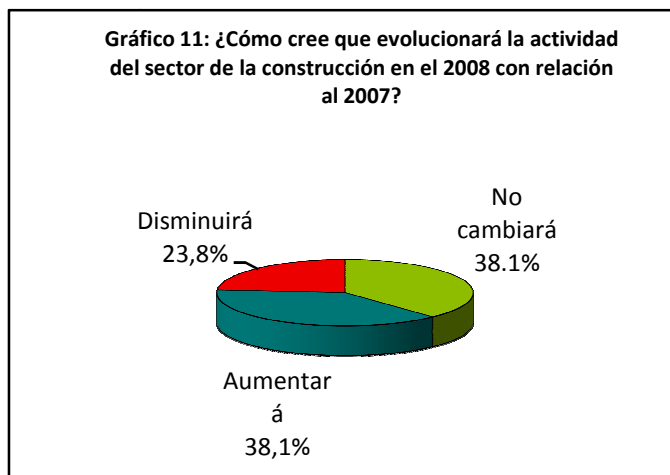
Fuente: Municipalidad de Tandil



Fuente: Municipalidad de Tandil

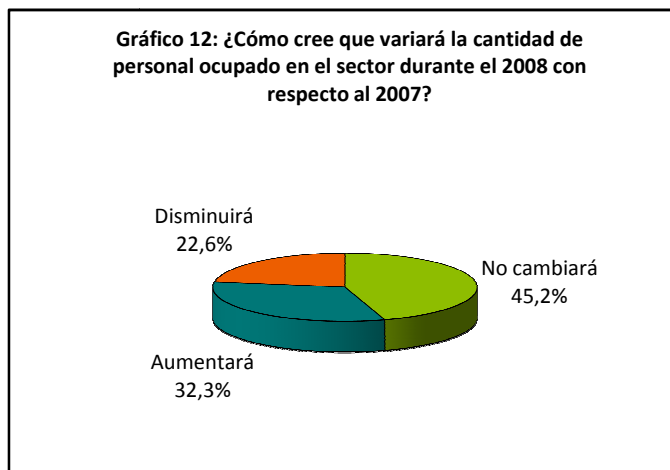
Se observa un fuerte aumento en la cantidad de permisos y metros cuadrados autorizados en el período 2001-2007 que coincide con lo ocurrido a nivel nacional y muestra que el sector de la construcción tuvo un elevado crecimiento en los últimos años. A su vez, y contrariamente a lo que venía sucediendo, se advierte una disminución del 8,49% en la cantidad de metros cuadrados autorizados por el Municipio en 2007 respecto a 2006 por lo que si se toma a esta variable como un indicador de las perspectivas, se espera una desaceleración en el nivel de actividad en el Municipio para el 2008 coincidiendo con lo sucedido a nivel nacional. Sin embargo, el sector seguirá mostrando fuertes signos de actividad ya que no se debe olvidar que se encuentra en niveles de actividad históricamente elevados.

Juntamente con la evolución de los permisos, se analizaron datos de una encuesta realizada por la Consultora Garrido y Asociados a arquitectos y maestros mayores de obras del Municipio de Tandil. Un 38,1% de los profesionales del sector respondieron que la actividad de la construcción en 2008 respecto a 2007 aumentará. Un mismo porcentaje de profesionales respondió que el nivel de actividad no cambiará, mientras que un 23,8% dijo que disminuirá. Del resultado de la encuesta, se desprende una tendencia positiva que coincide con lo que sucede a nivel nacional y contraria a la tendencia que sugieren los permisos de construcción autorizados del sector para el corriente año.



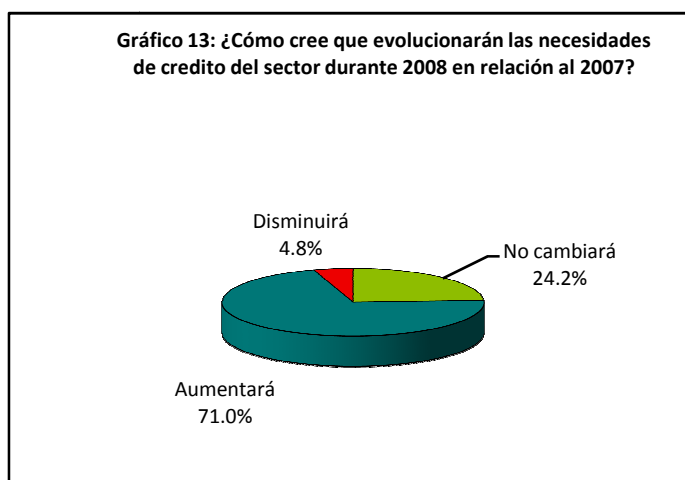
Fuente: Consultora Garrido y Asociados.

En cuanto a la cantidad de personal ocupado en el sector durante este año respecto al año pasado, un 32,3% de los encuestados respondió que la cantidad de personal aumentará, por otro lado, un 45,2% dijo que disminuirá mientras que el 22,6% restante concluyó que la cantidad de personal ocupado disminuirá.



Fuente: Consultora Garrido y Asociados.

Por último, se les preguntó a los profesionales cómo ellos creen que evolucionarán las necesidades de crédito en el sector durante el corriente año respecto al año pasado. En este caso, un 71,0% de los encuestados dijo que las necesidades aumentarán mientras que sólo un 24,2% respondieron que las necesidades de crédito no cambiarán. A su vez, un 4,8% respondió que dichas necesidades disminuirán. Con estos datos se observa claramente que las necesidades de crédito están insatisfechas y que el financiamiento con fondos propios llegó a su techo .



Fuente: Consultora Garrido y Asociados.

## CONCLUSIONES

La evolución de la construcción tanto a nivel nacional como en el Municipio de Tandil está arrojando algunas dudas sobre su crecimiento en el futuro. La elevación de los costos y un panorama con algunas restricciones en el mercado inmobiliario colocan cierta incertidumbre sobre la marcha del sector en los próximos meses. Sumado a éstos, no hay que olvidar la incertidumbre generada en el país a raíz del conflicto que mantiene el Gobierno con el sector agropecuario que lleva meses sin poder solucionarse.

Sin lugar a dudas que la inflación y la ausencia de créditos inmobiliarios destinados a la clase media también comienzan a ponerle un techo al nivel de actividad de la construcción residencial. Con lo que respecta a los precios de los terrenos, también están elevados pero conservan la relación tanto con el costo de construcción como con el precio de venta de los productos terminados. Por otra parte, el crecimiento sectorial financiado con fondos propios muestra signos de agotamiento y el sucesor natural en el impulso de la actividad debería ser el crédito hipotecario en opinión del autor.

La leve baja producida el año pasado en su conjunto en las intenciones de llevar adelante obras, medida a través de los permisos de construcción estaría evidenciando la tendencia de autorregulación de la oferta frente a una demanda que aparece estable en cantidad, generando dudas en cuanto al grado de absorción de unidades y su velocidad de venta.

La desaceleración del crecimiento de la construcción también puede explicarse teniendo en cuenta el alto nivel de actividad ya alcanzado, la caída de la rentabilidad de los proyectos debido al aumento de costos a una velocidad muy superior al precio de venta del metro cuadrado, y a que los municipios establecen crecientes restricciones para aprobar desarrollos de multiviviendas. Cabe mencionar que la insuficiente mano de obra calificada y también la falta de disponibilidad de espacios urbanos para construir constituyen limitantes importantes.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos: [www.indec.mecon.ar](http://www.indec.mecon.ar)
- Encuesta sobre la construcción en Tandil. Consultora Garrido y Asociados, Tandil.
- Secretaría de Planeamiento. Municipio de Tandil.
- Indicadores de Coyuntura Económica de Tandil. Año VIII. Nº 29. Universidad Nacional del Centro. Facultad de Ciencias Económicas. Tandil.  
[www.usinatandil.com.ar/InformesUNC/29/informe\\_29.htm](http://www.usinatandil.com.ar/InformesUNC/29/informe_29.htm)
- Entrevista en profundidad con Carlos Alejandro Zaski, martillero público e inversionista inmobiliario.