

Informe coyuntural del Sector Inmobiliario (ISI)

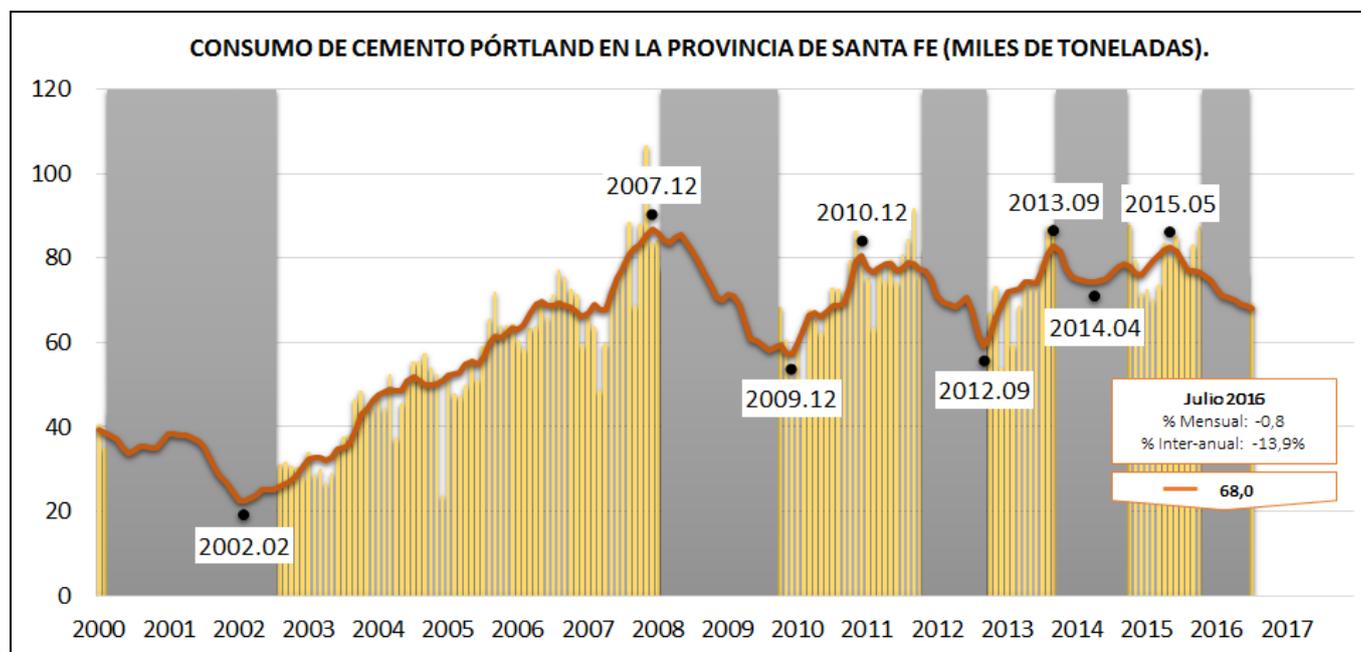
Fecha: septiembre de 2016

Pese a las mejores expectativas, en el primer semestre de 2016 la actividad de la construcción y el sector inmobiliario mantuvieron un desempeño desfavorable, no pudiendo revertir la situación de estancamiento que atraviesan desde 2008. El cambio de tendencia podría darse a partir del último trimestre del año.

Alcance de las estadísticas: el documento presenta la evolución de los siguientes indicadores estadísticos: (1) el consumo de cemento Portland (proxy del sector de la construcción); (2) el número de empresas y cantidad de empleos registrados en la Construcción (Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción); (3) la cantidad y montos medios de escrituras otorgadas en el centro-norte provincial (Colegio de Escribanos, primera circunscripción).

Entre enero y julio de 2016, los niveles de consumo de cemento en la provincia mostraron una caída del orden del **8,7%**, lo que implica una baja inter-anual de **13,9%**. Esta situación se reconoce como una continuación del movimiento negativo que venía registrándose desde el segundo semestre de 2015 cuando la actividad del sector se contrajo un **8,6%**, en línea con la recesión que experimenta Santa Fe desde octubre del pasado año (ver gráfico a continuación).

Por consiguiente, la construcción se reconoce como una de las actividades más perjudicadas por la situación económica, habiendo estado influenciada por cada una de las cuatro fases contractivas registradas en los últimos ocho años. A julio de 2016 no ha podido superar su record histórico de consumo alcanzado a fines del año 2007.



■ Recesiones en la provincia de Santa Fe. Fuente: ICASFe, BCSF.
■ Consumo mensual de Cemento Pórtland en la provincia de Santa Fe. Fuente: AFCP.
■ Serie filtrada: flujo cíclico del consumo de cemento. Serie filtrada por CES.

Fuente: CES- Bolsa de Comercio de Santa Fe en base a AFCP.

Respecto a la composición del consumo, las proporciones promedio de mediano plazo muestran que el 65% del cemento fue despachado en bolsas y sólo el 35% a granel. Estas relaciones ponen de manifiesto la importancia que aún mantienen en Santa Fe las obras de pequeña escala.

Otra cuestión a remarcar es que pese a las iniciativas y al interés expresado por las nuevas autoridades nacionales y provinciales desde su asunción a fines de 2015, la obra pública aún no se ha puesto en marcha de forma integral. En este sentido, se espera que la reactivación se produzca durante el segundo semestre, dando un nuevo impulso al sector. Más aún, si tenemos en cuenta que en el caso particular de la provincia, hay que contemplar que el fallo de la Corte Suprema de Justicia en noviembre de 2015 otorgó a Santa Fe mayores fondos de coparticipación que deben destinarse a obras. Un dato alentador que también se observó recientemente y validaría esta idea de recuperación es que el consumo de cemento a nivel nacional parece haber tocado piso en agosto, con cifras claramente positivas en términos inter-anales según las publicaciones de la AFCP.

Respecto del empleo y cantidad de empresas en actividad, la evolución de las cifras publicadas por el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC), fueron disímiles. El número de empresas constructoras, contratistas y subcontratistas en actividad tuvo un promedio mensual de 1.979 compañías en el primer semestre de 2016, no habiendo sufrido cambios respecto del mismo semestre de 2015. Sin embargo, el resultado se encuentra por debajo del pico alcanzado en 2013, con 2.110 empresas. En cuanto a los puestos de trabajo registrados en el sector en 2016, promediaron los 32.752 empleos mensuales, lo que implica una caída del **3,3%** (1.107 trabajadores menos) respecto del promedio calculado para el mismo semestre del año precedente. Si se toma como referencia el pico de 2007 la disminución es aún más pronunciada; la provincia llegó a tener en ese momento cerca de 39.000 personas trabajando en el sector. De todas maneras, cabe aclarar que en Argentina como agregado nacional la contracción del mercado de trabajo durante el último semestre fue aún más intensa que en Santa Fe, marcando una variación negativa inter-semestral del orden del **10%**.

La situación en el mercado de inmuebles

Las operaciones inmobiliarias también tuvieron un semestre con magros resultados. Las estadísticas proporcionadas por el Colegio de Escribanos de la Primera Circunscripción muestran que en el centro-norte de la provincia de Santa Fe se otorgaron 5.172 escrituras en el primer semestre de 2016. Esta cifra significa un **21,0%** menos que lo registrado durante el mismo semestre de 2015 (6.546 escrituras), e implican una caída neta de **35,2%** si consideramos el dato histórico de 2011 (7.977 escrituras).

| ESTADÍSTICAS REFERIDAS AL COLEGIO DE ESCRIBANOS SEDE SANTA FE, PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Periodo | Cantidad de escrituras | Variación porcentual | Pesos corrientes | | | Dólares libres | | |
| | | | Monto total escriturado | Variación porcentual | Monto promedio (por escritura) | Monto total escriturado | Variación porcentual | Monto promedio (por escritura) |
| 2004 | 15,691 | | | | | | | |
| 2005 | 16,137 | 2.8% | | | | | | |
| 2006 | 16,578 | 2.7% | | | | | | |
| 2007 | 17,107 | 3.2% | | | | | | |
| 2008 | 17,162 | 0.3% | | | | | | |
| 2009 | 13,737 | -20.0% | | | | | | |
| 2010 | 15,464 | 12.6% | | | | | | |
| 2011 | 18,351 | 18.7% | \$ 1,850,951,051 | | \$ 100,864 | USD 414,915,672 | | USD 22,610 |
| 2012 | 16,619 | -9.4% | \$ 1,687,084,756 | -8.9% | \$ 101,515 | USD 279,694,925 | -32.6% | USD 16,830 |
| 2013 | 16,788 | 1.0% | \$ 2,005,199,830 | 18.9% | \$ 119,442 | USD 223,787,913 | -20.0% | USD 13,330 |
| 2014 | 15,766 | -6.1% | \$ 2,261,714,668 | 12.8% | \$ 143,455 | USD 171,602,023 | -23.3% | USD 10,884 |
| 2015 | 14,083 | -10.7% | \$ 2,692,574,363 | 19.1% | \$ 191,193 | USD 188,423,678 | 9.8% | USD 13,380 |
| 1er Sem2015 | 6,546 | | \$ 1,112,619,025 | | \$ 169,969 | USD 85,784,042 | | USD 13,105 |
| 1er Sem2016 | 5,172 | -21.0% | \$ 1,223,236,979 | 9.9% | \$ 236,511 | USD 82,819,024 | -3.5% | USD 16,013 |

Los montos escriturados en el semestre totalizaron los \$ 1.223 millones de pesos con una variación inter-anual de 9,9% en términos nominales, es decir, un incremento muy por debajo de la inflación del período (28,7%). Si expresamos los montos escriturados en dólares, teniendo en cuenta el valor promedio de la divisa en el período, se observa una caída del 3,5% respecto al mismo semestre de 2015. De esta manera, se hace evidente que el sector inmobiliario tampoco ha logrado por el momento romper con tendencia bajista de los últimos cuatro años. En este caso, a la inestabilidad económica se sumaron algunas políticas restrictivas relacionadas con el mercado de divisas y el establecimiento de normas administrativas e impositivas que no favorecieron al sector.

El monto promedio de las escrituras durante el último semestre fue de \$ 236.511, equivalentes a USD 16,013 tomando la cotización media del dólar que se ubicó en \$ 14,77.

Síntesis

En resumen, los resultados a nivel sectorial del primer semestre de 2016 internalizan los efectos de la recesión nacional y provincial, continuando con la inercia negativa del segundo semestre de 2015.

En este sentido, a pesar de regularizarse el mercado cambiario y de delinearse algunas políticas tales como la nueva línea de créditos hipotecarios indexados por UVIs¹, las expectativas que se proyectaron a comienzos del año no se materializaron aún en una mejora concreta.

Por consiguiente, las perspectivas sobre la segunda mitad del año ya se han trasladado al cuarto trimestre de 2016, donde comienzan a verse algunos brotes verdes de la mano una mayor estabilidad de precios, de la recuperación de la confianza, y de un mayor nivel de inversión tanto pública como privada.

¹ UVIs: Unidad de Vivienda que definió el Banco Central de la República Argentina como método de ahorro y de crédito. Los UVIs se actualizan diariamente según el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER).