

Informe coyuntural del Sector Inmobiliario (ISI)

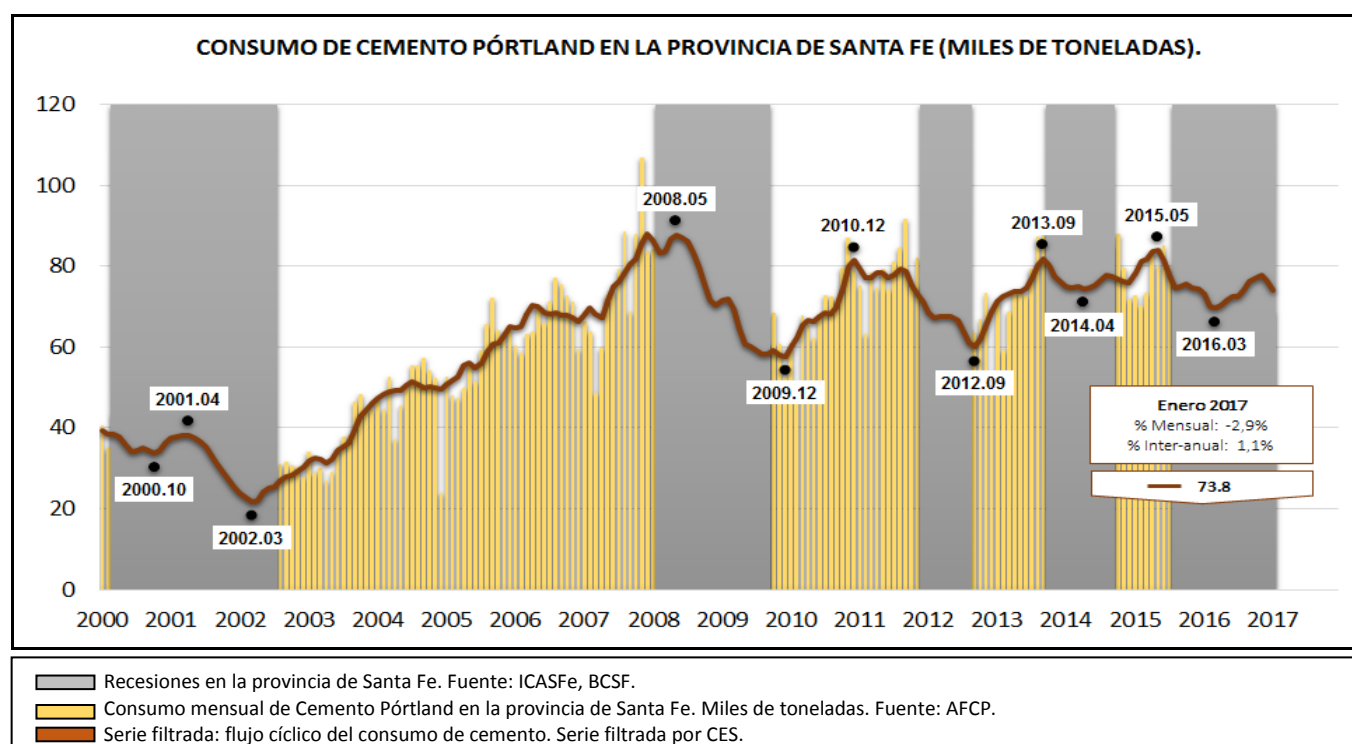
Fecha: marzo de 2017

En el marco de la recesión que atraviesa la economía provincial, la actividad de la construcción mostró una tímida recuperación durante 2016 mientras que el sector inmobiliario mantuvo la tendencia negativa. Sin embargo los agentes mantienen el optimismo y trasladan las expectativas a la segunda mitad de 2017.

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).

Durante 2016 el consumo de cemento Portland en la provincia de Santa Fe se incrementó un 2,3%. Sin embargo esta mejora no alcanzó para lograr el despegue que se esperaba en relación a las expectativas de los agentes: el período finalizó por debajo del nivel alcanzando en mayo de 2015. Más aún, se puede observar que la actividad de la construcción tocó su pico en mayo de 2008 y luego se mantuvo estancada durante los años consecutivos en torno a un nivel cercano a las 80 mil toneladas mensuales; cifra que en 2016 apenas alcanzó las 73.668 toneladas (ver gráfico a continuación).

En enero de 2017, producto fundamentalmente de la situación climática, vuelve a registrarse una caída mensual en la serie desestacionalizada del orden del **2,9%**.



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

Respecto a la composición del consumo, las proporciones de cemento despachadas en 2016 concuerdan con el promedio de mediano plazo. Alrededor del 65% del cemento consumido fueron bolsas y sólo el 35% a granel.

En relación a las empresas listadas por el sector en la provincia, las cifras publicadas por el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC) indican que el número de constructoras, contratistas y subcontratistas en actividad promedió las 1.973 compañías en 2016; una cifra muy similar a la de 2015.

En cuanto a los puestos de trabajo, la cantidad de personas registradas entre enero y noviembre de 2016 promediaron 33.267. Esto implica una caída del **2,4%** (1.659 trabajadores menos) respecto del promedio calculado para el mismo período del año precedente. Esta circunstancia también da cuenta del estancamiento que enfrenta la actividad; habida cuenta de que en 2007 las empresas registradas llegaron a generar alrededor de 39.000 empleos.

La situación en el mercado de inmuebles

El sector inmobiliario tampoco pudo recomponerse. 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 un total de 11.095 escrituras en 2016. Comparado con el nivel de 2015, dicho resultado señala una caída inter-anual del **21,2%**.

ESTADÍSTICAS REFERIDAS AL COLEGIO DE ESCRIBANOS SEDE SANTA FE, PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN								
Número de escrituras			Montos en pesos corrientes			Montos en dólares		
Período	Cantidad de escrituras	Variación porcentual	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
2016	11,095	-21.2%	\$ 3,261,107,161	21.1%	\$ 293,926	USD 206,791,830	9.7%	USD 18,638

Los montos escriturados en el año alcanzaron los \$ 3.261 millones, 21,1% más que en 2015 en términos nominales. Sin embargo, considerando la inflación del período (39,7% en base al IPC Congreso), los montos facturados cayeron respecto al año precedente. De todas formas, la readecuación de precios que viene mostrando el sector luego de la liberalización del mercado cambiario hizo que, en dólares, los montos facturados en 2016 se incrementaran otro 9,7%.

El monto promedio de las escrituras durante el año fue de \$ 293.926, equivalentes a USD 18.638 tomando la cotización media de la divisa que se ubicó en \$ 15,77.

Síntesis

En el marco de una recesión económica que implicó una caída de **1,8%** en la actividad de la provincia durante 2016, la construcción – medida por el consumo de cemento Portland - logró una leve recuperación. Por el contrario el sector inmobiliario mantuvo la tendencia negativa. Las escrituras

efectuadas en el centro norte de la provincia disminuyeron en cantidad de unidades (-21,2%) y en montos facturados si tenemos en cuenta la inflación.

Por tal motivo, las expectativas favorables que se proyectaron para fines de 2016 se han desplazado para 2017.