

Informe Mensual de la Construcción

Marzo de 2009

01 /

El adelantamiento de las elecciones tiene un impacto concreto sobre la actividad de la construcción, especialmente sobre las Obras públicas. El reciente anuncio del gobierno, acelera los planes de desarrollo de obra pública pero aumenta las dudas sobre cómo será el flujo de pagos a partir de julio de este año.

02 /

En cuanto a las obras privadas, se ha estado observando un fuerte frenó en la demanda. Esto es así porque si bien los inmuebles continúan funcionando como reserva de valor, los precios no han mostrado variaciones significativas frente a 2008.

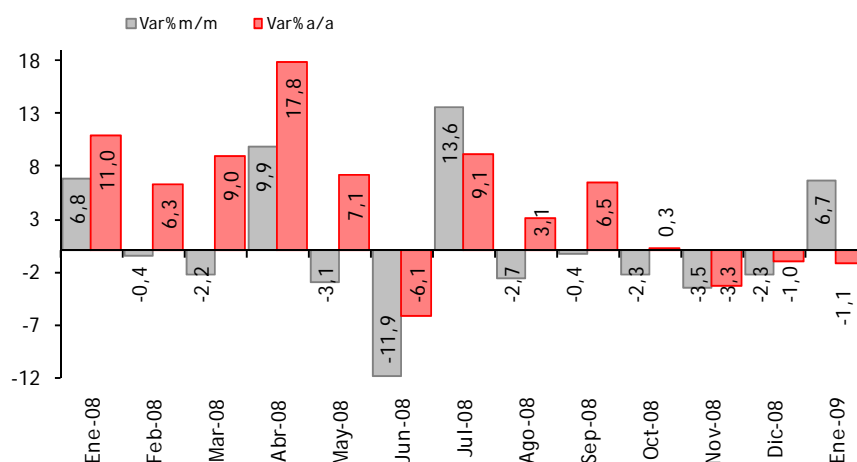
03 /

Por el lado de la oferta, los constructores, que aun cuentan con un importante stock de inmuebles, continúan manejándose con los costos del año pasado. De esta manera, una de las principales cuestiones a monitorear en lo que respecta la obra privada es la evolución de los costos en 2009 y ver si estos permitirán ajustar a la baja los precios de los inmuebles.

► *La coyuntura de la Actividad sectorial*

:: ISAC

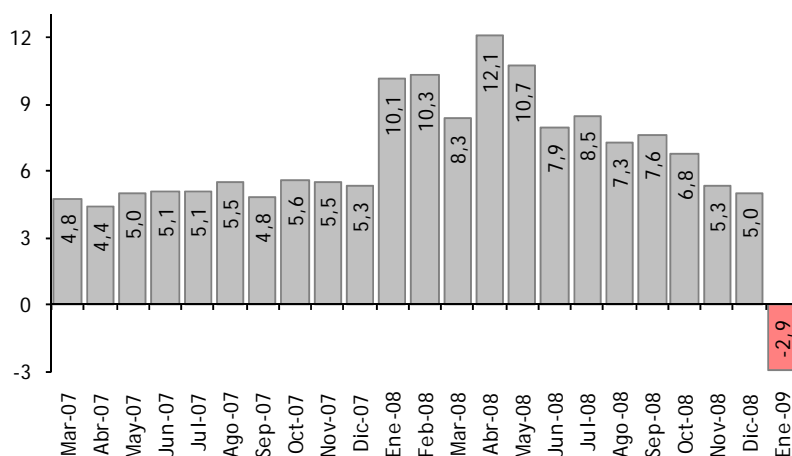
Gráfico: ISAC Desestacionalizado. Variación % mensual e interanual. Índice base 1997=100



Fuente: abeceb.com en base a INDEC.

- **Variación desestacionalizada:** Luego de cinco meses de caídas mensuales, durante el mes de enero, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) registró una variación positiva del 6,7% con respecto al mes anterior. Sin embargo, tomando de referencia el mismo mes del año anterior, el índice experimentó una contracción de 1,1 puntos porcentuales, constituyendo de esta manera la tercera caída interanual consecutiva.
- **Acumulado:** La actividad acumulada en durante el año 2008 registró un crecimiento del 5% con respecto a igual período de 2007. Esta cifra constituye la variación de menor importancia en lo que va del año 2008, y representa menos de la mitad del crecimiento computado al mes de Abril (12,1%). A partir de enero de 2009 la actividad de la construcción acumula una caída del 2,9% frente al primer mes de 2008.

Gráfico: ISAC Variación acumulada del año - Índice base 1997 = 100.



Fuente: abeceb.com en base a INDEC.

:: Evolución por tipo de obra

Cuadro: ISAC con estacionalidad y apertura por tipo de edificación. Enero 2009

Var% y Contribuciones	Nivel General	Edif p/ Vivienda	Edif p/ Otros Destinos	Const. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras de Infraestructura
Var.% m/m	1,6%	0,0%	3,9%	-8,9%	11,4%	5,3%
Var.% a/a	-2,9%	-0,2%	-6,9%	-16,5%	6,6%	-9,8%
Contrib. Var. m/m. En %.	-	0,0%	48,0%	-27,8%	45,3%	34,5%

Fuente: abeceb.com en base a INDEC.

Nota: a/a (del mes de referencia respecto de igual mes del año anterior), m/m (mensual)

- ▶ **Con estacionalidad:** En el mes de enero, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción con estacionalidad registró una variación positiva del 1,6% mensual, constituyendo ésta el primer aumento luego de tres caídas consecutivas en el último trimestre de 2008. Sin embargo, si se compara su evolución respecto de enero de 2008, se observa una variación negativa igual a 2,9%.
- ▶ **Tipos de edificación:** Si se analiza la evolución mensual de cada una de las aperturas que conforman el índice pueden observarse comportamientos dispares. En enero, las construcciones petroleras cayeron un 8,9% frente al mes anterior y los edificios para viviendas no mostraron variaciones. Sin embargo, en términos interanuales todos los bloques mostraron caídas, con excepción de Obras Viales que experimentó una variación positiva igual a 6,6%.

Cuadro: ISAC con estacionalidad y apertura por tipo de edificación. Enero 2009

Variable	Con Estacionalidad	Edificios para Vivienda	Edificios para Otros Destinos	Construcciones Petroleras	Obras Viales	Otras Obras de Infraestructura
Máximo	153,1	152,8	163,6	186,0	142,1	168,0
Fecha Máximo	Nov-07	Nov-07	Nov-07	Nov-07	Nov-07	Nov-07
Promedio (2005-2008)	127,0	125,9	131,6	127,5	115,5	132,6
Mínimo	46,8	44,5	48,7	51,0	41,6	50,2
Var% último dato respecto de:						
Máximo	-13,78	-11,85	-18,28	-40,92	-14,36	-22,02
Promedio (2005-2008)	3,9	7,0	1,6	-13,8	5,4	-1,2
Mínimo	182,1	202,7	174,5	115,3	192,3	161,0

Fuente: abeceb.com en base a INDEC.

- ▶ **Las edificaciones con mejor performance:** Para el periodo enero de 2009 dos de los cinco tipos de edificación registraron una actividad negativa respecto del promedio 2005-2008: Construcciones Petroleras (-13,8%) y Otras Obras de Infraestructura (-1,2%). Edificios para Vivienda (7%), Edificios para Otros Destinos (1,6%) y Obras Viales (5,4%) son los tipos de edificación que se incrementaron respecto al promedio 2005-2008. Todas las aperturas mostraron en enero un nivel de actividad por debajo de su máximo histórico. Construcciones Petroleras se destaca entre ellas al evidenciar un nivel muy por debajo del resto de las aperturas: 40,9%, le siguen Otras Obras de Infraestructura con un nivel por debajo del 22% y Edificios para otra destinación con 18,3%.

▶ :: Principales despachos de insumos

Cuadro: Despachos de Insumos ISAC. Enero 2009

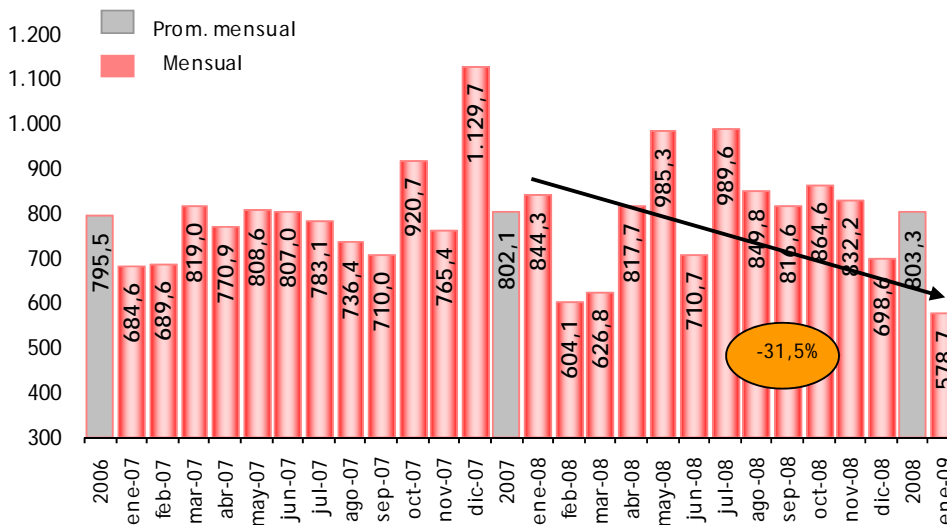
Insumos	Var% mensual	Var% interanual
Asfalto	21,6	54,7
Ladrillos Huecos	-2,5	13,6
Pinturas para la Construcción	-2,5	7,3
Pisos y Revestimientos Cerámicos	-11,6	5,7
Cemento Portland	5,3	-10,4
Hierro redondo p/hormigón	5,9	-13,8

Fuente: abeceb.com en base a INDEC

- ▶ **Variaciones mensuales:** Durante el mes de enero se observaron comportamientos dispares en los insumos de la construcción. Las variaciones positivas se registraron en Asfalto (21,6%), Cemento (5,3%) y Hierro para hormigón (5,9%). Por su parte, Ladrillos Huecos (-2,5%), Pinturas (-2,5%) y Cerámicos (-11,6%) mostraron caídas frente a diciembre de 2008.
- ▶ **Crecimiento interanual:** Las ventas de Cemento Portland y Hierro redondo para hormigón fueron las que presentaron un crecimiento interanual negativo (-10,4% y -13,8% respectivamente) en enero. Las restantes verifican aumentos en términos interanuales. Las ventas de Asfalto fueron las que más se incrementaron: 54,7%, variación que no se registraba desde agosto de 2005. Le siguen las correspondientes a Ladrillos Huecos (13,6%) y por debajo las ventas a Pinturas (7,3%) y Pisos y Revestimientos Cerámicos (5,7%).

:: Indicadores adelantados

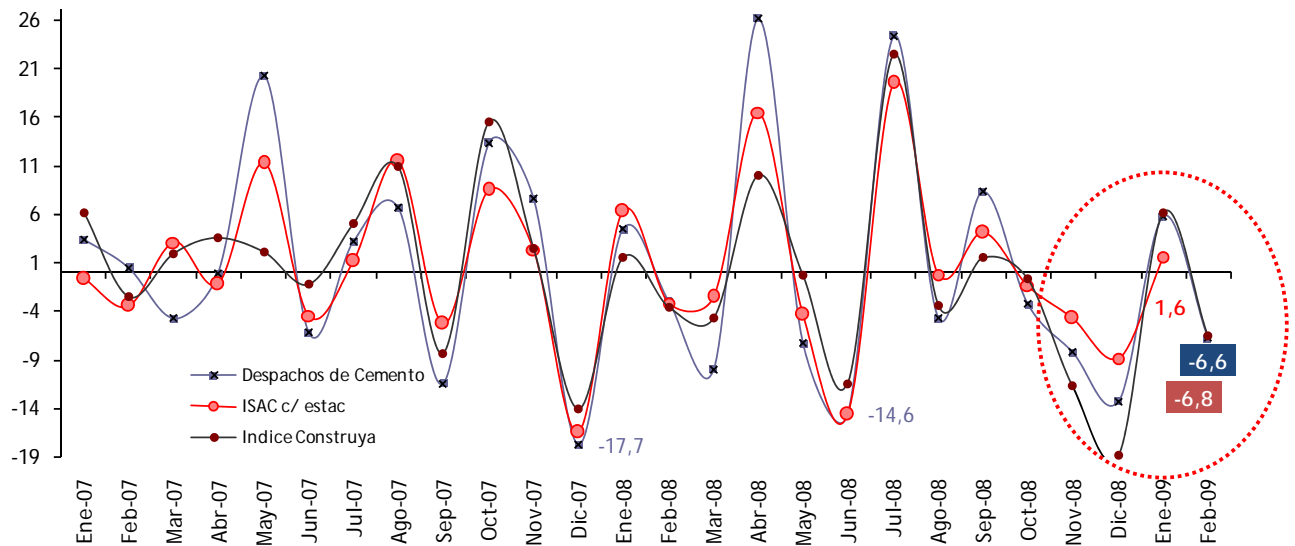
Gráfico: Superficie Cubierta a Construir por los Permisos de Edificación. (42 municipios). En miles de metros cuadrados.



Fuente: abeceb.com en base a INDEC

- Permisos de Edificación:** Los permisos de edificación privada constituyen un importante indicador de las intenciones de construcción por parte de los particulares, anticipando la futura actividad de la construcción y la oferta real de unidades inmobiliarias. La superficie a construir registrada por los permisos que otorgan los municipios, da una idea aproximada del nivel de actividad que se espera para los próximos meses. En el mes de enero, los permisos de edificación totalizaron una superficie cubierta de aproximadamente 578,7 mil m². Esto representa una caída del 31,5% con respecto a los valores registrados en enero de 2008, y una caída del 17,2% con respecto a diciembre del año pasado. Esta contracción mensual de los permisos se ubica en un nivel un tanto inferior a los registrados en el período agosto-diciembre del año 2008 en el que se evidenció un amesetamiento del sector. Este valor no se observaba desde marzo de 2005.
- Despachos de cemento:** Los despachos de cemento se encuentran estrechamente relacionados con la evolución del ISAC (con estacionalidad) y son un buen indicador del nivel de actividad de la construcción. Durante el mes de febrero, las Fábricas de Cemento Portland entregaron 696,82 mil toneladas, incluyendo exportaciones, lo cual indica una variación negativa del 6,8% en comparación a enero, mientras que respecto a igual mes del año anterior, los despachos muestran una merma del 12,5%. La cantidad de despachos registrados en febrero constituyen el menor número desde febrero de 2006.
- Índice Construya:** Este índice, de características semejantes a las del ISAC, presenta oscilaciones similares a las de este indicador. Para el mes de febrero, y en concordancia con los despachos de cementos presenta una caída del suba del 6,6% respecto al mes anterior.

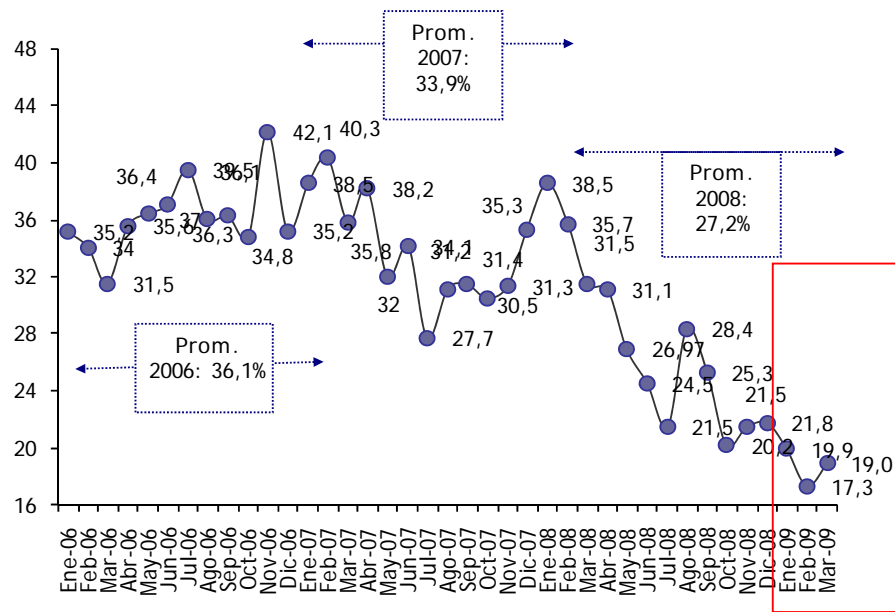
Gráfico: Despachos de cemento en miles de toneladas. Índice Construya e ISAC. Variaciones mensuales en %.



Fuente: abeceb.com en base a INDEC

► **Expectativas del consumidor:** El índice de confianza de los consumidores respecto de las compras de vehículos o casas volvió a caer en marzo de 2009, y registró su valor más bajo desde enero de 2003. Si se analiza por regiones, se puede ver que en Capital Federal el índice mostró una recuperación mensual, sin embargo, en la variación interanual mostró una caída del 39,8%.

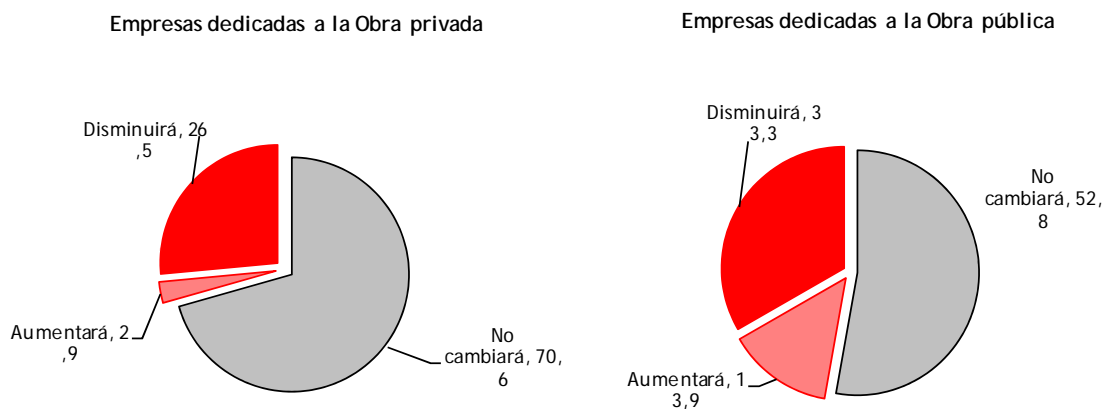
Gráfico: Índice de confianza del consumidor para la compra de autos y casas.



Fuente: abeceb.com en base a UTDT

► **Expectativas de los empresarios:** Las expectativas de los empresarios dedicados tanto a la construcción de obras públicas como a las privadas reflejan un panorama de estabilidad. El 70,6% de los empresarios de la construcción dedicados a obra privada considera que el nivel de actividad se mantendrá sin cambios durante el mes de febrero; en tanto que el 26,5% estima que disminuirá y el 2,9% restante, que aumentará. Entre los empresarios que se dedican principalmente a realizar obras públicas, el 52,8% consideran que el nivel de actividad se mantendrá inalterado, mientras que el 33% sostiene que la evolución de la actividad se reducirá y el 14% restante, que aumentará.

Gráfico: ¿Cómo piensa que evolucionará la actividad de su empresa en el próximo mes?:

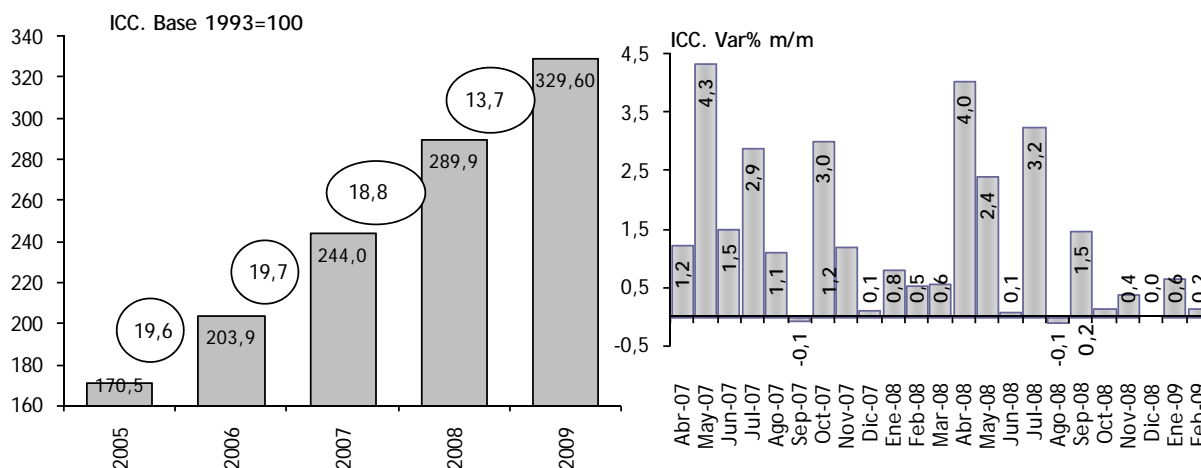


Fuente: abeceb.com en base a INDEC

Los costos que enfrenta el sector

:: Nivel general y apertura

Gráfico: Índice de costos de la construcción (ICC). Índice base 1993=100



Fuente: abeceb.com en base a INDEC

- **Crecimiento acumulado:** el índice de costos de la construcción registró en febrero un crecimiento del 0,2% frente a enero de 2009 y del 0,8% frente a diciembre de 2008.

Cuadro: Índice de costos de la construcción (ICC). Índice base 1993=100. Capítulos. Febrero 2008

	Var% m/m	Contrib. Incr. mensual.	Var% a/a	Contrib. incremento interanual.
Nivel general	0,2%	-	13,7%	-
Materiales	0,0%	9,1%	9,7%	35,1%
Mano de Obra	0,2%	62,8%	17,6%	55,8%
Gastos generales	0,6%	28,1%	17,5%	9,1%

Fuente: abeceb.com en base a INDEC

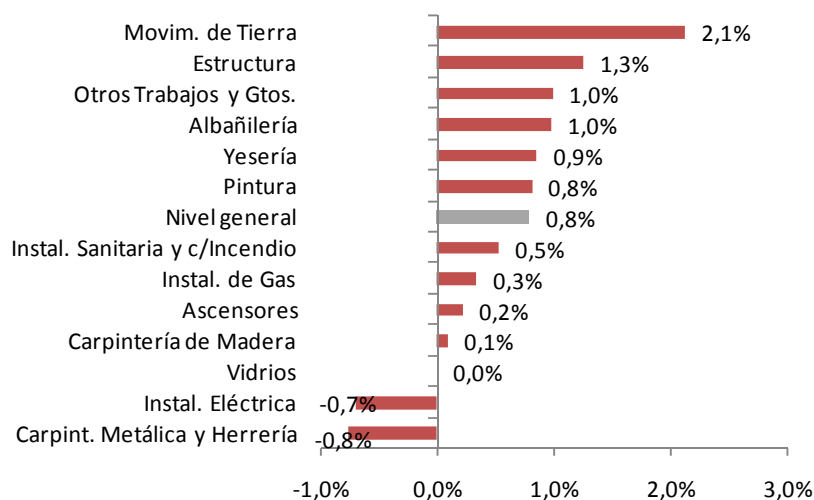
- **El impulso del ICC:** para el mes de febrero en relación con las cifras de enero último, el Índice de Costos de la construcción experimentó un crecimiento del 0,2%, fenómeno que puede explicarse principalmente por el moderado crecimiento que presentan los capítulos que componen al índice: Mano de Obra y Gastos Generales sólo aumentaron un 0,2% y 0,6% respectivamente, en tanto el capítulo Materiales no mostró variaciones respecto a enero.

- **Crecimiento interanual:** el crecimiento del ICC, si se lo compara con el mismo mes del año anterior, alcanza el 13,7%. El capítulo de Materiales tuvo el menor crecimiento interanual, siendo este del 9,7%, mientras que los dos

restantes - Mano de Obra y Gastos Generales - mostraron una variación positiva alrededor del 17,6% y 17,5%, superando en gran medida al nivel general.

:: Costos por Item de obra

Gráfico: Índice de costos de la construcción (ICC). Incrementos acumulados a febrero de 2009 por Item de obra. Var%



Fuente: abeceb.com en base a INDEC

- ▶ La totalidad de los ítems de obra incluidos en el índice, muestran una variación positiva en el incremento de sus costos para el primer bimestre de 2009, con excepción de Instalación Eléctrica que cayó un 0,7% y Carpintería, Metálica y Herrería que cayó un 0,8%. Por su parte, Movimiento de tierra (2,1%) encabeza las alzas. Las restantes tuvieron un crecimiento aún más moderado. Del otro lado, Vidrios constituye el único ítem que no tuvo crecimiento alguno.
- ▶ Solo un ítem de obras no sufrió variaciones mensuales, mientras que el resto fueron todas variaciones positivas, con la excepción de Instalaciones eléctricas, Carpintería e Instalaciones Sanitarias. El mayor incremento mensual corresponde a Yesería (0,6%). El resto de las alzas mensuales observadas en febrero se caracterizan por ser menores a 0,5%.

Cuadro: Índice de costos de la construcción (ICC) por ítem de obra. Variación mensual en el mes de febrero de 2009.

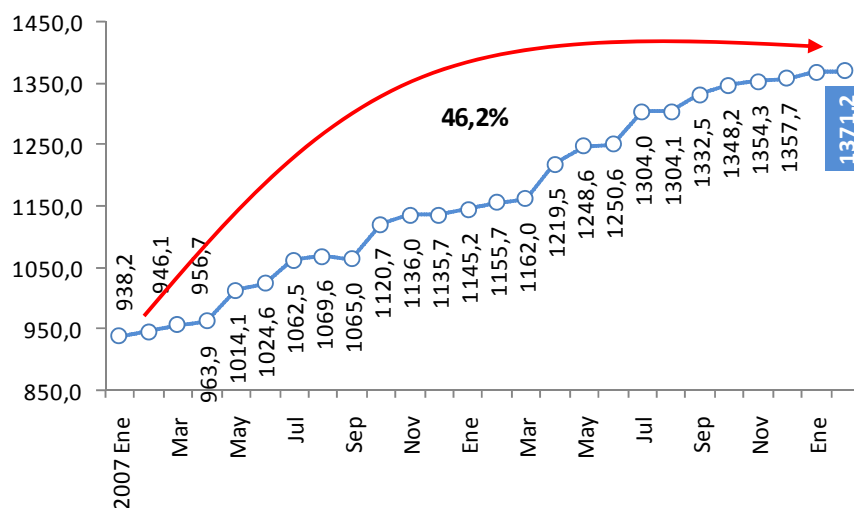
Item de obra	Var% m/m
Yesería	0,6%
Otros Trabajos y Gtos.	0,4%
Pintura	0,3%
Albañilería	0,2%
Estructura	0,2%
Nivel general	0,2%
Ascensores	0,1%
Instal. de Gas	0,1%
Carpintería de Madera	0,1%
Movim. de Tierra	0,1%
Vidrios	0,0%
Instal. Sanitaria y c/Incendio	-0,1%
Instal. Eléctrica	-0,3%
Carpint. Metálica y Herrería	-0,8%

Fuente: abeceb.com en base a INDEC

:: Costos de la vivienda¹

- ▶ **Evolución:** el costo de la construcción del metro cuadrado de una vivienda unifamiliar tipo se incrementó en febrero un 0,1% respecto de enero, alcanzando \$ 1.371,2. De esta manera, en lo que va del 2009, la variación del costo es del 1%.
- ▶ La variación del costo en los últimos doce meses arroja un crecimiento del 18,6%.

Gráfico: Costo por metro cuadrado de una vivienda unifamiliar. En pesos.



Fuente: abeceb.com en base a INDEC

¹ Modelo de vivienda: El cálculo del costo no incluye el valor del terreno, los derechos de construcción, los honorarios profesionales, los gastos de administración, el impuesto al valor agregado (IVA), los gastos financieros ni el beneficio de la empresa constructora. Se trata de una vivienda unifamiliar, desarrollada en una planta entre medianeras. Estructura de viguetas y ladrillones, mampostería de ladrillos revocados en exterior e interior, aberturas exteriores de chapa, cortinas de PVC, puertas placa para pintar, pisos cerámicos y alfombra en dormitorios. Agua, cloaca y gas de red, distribución de agua fría y caliente con caños de polietileno, desagües en caños de PVC; calefacción por estufa a gas natural, agua caliente por calefón. Artefactos sanitarios de loza y grifería estándar.

:: Perspectivas de la construcción para 2009

Los indicadores de enero confirman la caída interanual en la actividad de la construcción, tanto en lo que se refiere a la tendencia-ciclo del ISAC como la superficie cubierta y los despachos de cemento.

En enero el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) mostró una caída interanual del 2,9%, la tercera retracción en los últimos ocho meses.

Vista desde la serie de tendencia-ciclo, la construcción tuvo una disminución del 3,9% en relación con el mismo mes del año anterior. De esta manera, se consolida la caída interanual de la serie iniciada en diciembre, aunque la desaceleración ya podía verse desde junio de 2008.

En la serie desestacionalizada, en cambio, la variación con respecto a diciembre fue positiva en un 7%. Este dato es positivo ya que revierte la tendencia decreciente que presentó la serie entre octubre y diciembre de 2008.

Sin embargo, la superficie cubierta por construir según los permisos de edificación alcanzó en enero 578,6 m², la menor cantidad desde marzo de 2005. Los despachos de cemento, por otra parte, mostraron una retracción interanual del 7,4%, en lo que fue el cuarto mes consecutivo de caída.

En síntesis, los indicadores de enero confirman, en general, la caída interanual en la actividad de la construcción. El crecimiento de la serie desestacionalizada de ISAC con respecto a diciembre es un dato positivo, pero aislado y no permite aún avizorar el rebote de la actividad.

Es interesante analizar la evolución de los diferentes bloques a partir del estallido de la crisis internacional. Cuando se observan las variaciones interanuales a partir de octubre, se destaca que el mejor desempeño de los bloques de edificios para vivienda y obras viales. El último caso llama la atención porque en los primeros diez meses del año era el sector de menor crecimiento mensual interanual. Sin embargo, frente a las elecciones legislativas de 2009, en los últimos meses de 2008, comenzaron a abrirse nuevas licitaciones y a acelerarse los pagos de la obra pública.

En 2009, se espera que estos dos sectores sean los que presenten un mayor dinamismo relativo, dado el contexto de desaceleración local y crisis internacional.

En el caso de edificios para vivienda, se prevé que la demanda de los sectores medios-altos sea la que impulse el crecimiento del bloque. Esto se debe a que el segmento en general cuenta con ahorros que se han desvalorizado a causa de los efectos financieros de la crisis internacional y muchos de ellos han optado por desarmar posiciones.

Este incremento en la liquidez puede jugar a favor de la actividad de la construcción, dado que "los ladrillos" se consideran una buena estrategia de reserva de valor. Por el momento, sin embargo, muchos de los que tienen tomada la decisión de comprar aguardan una caída en los precios de los inmuebles. De hecho, las contraofertas muestran ya hoy una baja superior al 10% en relación al precio inicial.

Los incentivos brindados por el Régimen de Exteriorización y Blanqueo de Capitales también podrían ser un factor positivo en 2009 pero la magnitud del impacto estará condicionada, en parte, por el acatamiento de las provincias.

En lo que se refiere a la obra pública, en un principio había una gran expectativa para 2009 por tratarse de un año electoral.

La incertidumbre, sin embargo, venía por el hecho de que, frente a un menor dinamismo en los ingresos, tanto el Gobierno Nacional como los provinciales se verán obligados a reducir el crecimiento del gasto en 2009

Con el adelanto de las legislativas a junio, es aún mayor la incertidumbre entre los empresarios de obra pública, en cuanto al porcentaje que efectivamente se ejecutará de la obra pública presupuestada.

Noticias destacadas

:: Preven despidos en la construcción

Fecha: 16/03/2009

Fuente: La Nación

Las pymes se quejan por la falta de pago de obras públicas en la provincia de Buenos Aires.

Link: <http://www.abeceb.com/noticia.php?idNoticia=115656>

:: Créditos hipotecarios siguen en caída y a la espera de un "salvataje oficial"

Fecha: 17/03/2009

Fuente: Infobae Profesional

El stock de préstamos cae al ritmo de una demanda que se enfría entre las exigencias de los bancos y el temor a endeudarse. Pocas familias pueden cumplir con los requisitos mientras crece la necesidad de acceder a la casa propia.

Link: <http://www.abeceb.com/noticia.php?idNoticia=115690>

:: Desde diciembre se destruyeron más de 30.000 empleos en la construcción

Fecha: 19/03/2009

Fuente: Cronista Comercial

Por el parate de la obra pública y la suspensión de emprendimientos privados

Link: <http://www.abeceb.com/noticia.php?idNoticia=115908>

:: Bariloche elude la crisis y se consolida como nuevo paraíso inmobiliario

Fecha: 16/03/2009

Fuente: Cronista Comercial

Entre iniciativas en marchas y proyectos la ciudad concentra inversiones por más de u\$s300 millones. Hilton, Hyatt y Faena son algunos de los nombres que hoy impulsan la escena hotelera local.

Link: <http://www.abeceb.com/noticia.php?idNoticia=115638>

:: Congreso y Agronomía, barrios top para invertir en inmuebles

Fecha: 17/03/2009

Fuente: Cronista Comercial

A diferencia de lo que se cree, Recoleta y Retiro aparecen como las zonas menos atractivas para los propietarios de departamentos de dos y tres ambientes.

Link: <http://www.abeceb.com/noticia.php?idNoticia=115688>