

Síntesis de Prensa

La obra pública tracciona con fuerza, mientras la obra privada se recupera con lentitud

Construcción, un sector en franca recuperación

- La actividad de la construcción acumula en el primer trimestre del año un crecimiento del 2,2% interanual que se ve reflejado en el incremento de la producción y demanda de insumos.
- Este impulso está principalmente encabezado por la obra pública. Pese a un contexto de reducción del déficit primario, el gasto de capital del sector público nacional trepó 7,6% i.a. en términos reales.
- La inversión privada continúa más rezagada debido principalmente al persistente atraso cambiario que encarece el costo de construcción en moneda extranjera en relación al precio de venta del metro cuadrado en dólares.
- Si analizamos la evolución de los costos de la construcción y el valor de los inmuebles en dólares, se observa que mientras que los primeros aumentaron 10% en los primeros cinco meses, el segundo "sólo" creció 3,4%. La inflación en dólares está afectando la rentabilidad de los desarrolladores aunque esta todavía es superior a la observada en 2015. A esto se suma una elevada tasa de interés interna que hace que menos proyectos sean provechosos.
- Los particulares que se ven favorecidos por la nueva política en torno a los préstamos hipotecarios que fomentan la compra de vivienda propia pero no todavía la construcción. Por caso, los créditos hipotecarios otorgados en el primer cuatrimestre para la adquisición de viviendas crecieron 28% i.a. en dólares, mientras que aquellos destinados a la construcción no treparon significativamente (+0,8% i.a.).
- La perspectiva para la construcción en el corto plazo es que las mejoras observadas en los últimos meses se consoliden en lo que resta de 2017, siendo la obra pública el principal motor del sector. Ante este panorama la pregunta a dilucidar es qué pasará el año que viene cuando el gasto electoral pierda dinamismo y, sobre todo, el cumplimiento de una ambiciosa meta de reducción del déficit imponga restricciones sobre dichas erogaciones.
- Para apuntalar la construcción será fundamental la ley de Asociación Público-Privada, que se aprobó a fin del año pasado pero aún no parece estar operativa. De concretarse este tipo de proyectos, será posible suplir el gasto directo de capital del Estado y, más aún, encarar inversiones de infraestructura de mayor envergadura, que tendría un impacto significativo sobre la construcción (además de la mejora sobre la productividad de la economía).
- Por el lado del sector privado, la clave para determinar su futuro será la evolución de precios y costos en moneda extranjera: en la medida que la rentabilidad no mejore será difícil esperar un crecimiento significativo de la construcción civil, sea por el lado de los desarrolladores o la construcción

realizada por particulares. El mayor acceso al crédito hipotecario podría elevar el precio del M2 en dólares, mejorando la performance del sector.