

Desaceleración e incertidumbre

Lic. Guillermo Acosta

Director del Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Revista Consejo Año V – Nº 23 – Julio 2012 – ISSN 1851-6610



El mercado inmobiliario y de la construcción entró en un período de evidente desaceleración y alarmante incertidumbre. Dicho contexto está signado por la casi extinción de la obra pública tras las últimas elecciones presidenciales y por la intensificación de las restricciones cambiarias para la compra de divisas.

Dos de los principales indicadores del sector de la construcción muestran variaciones interanuales negativas para los primeros cinco meses de 2012. El Índice Construya mostró una disminución del 0,89%, mientras que los despachos de cemento al mercado interno cayeron 5,29%. Sumado a esto, se verifica una caída contundente en las escrituraciones para el primer cuatrimestre en las dos principales ciudades, Buenos Aires y Córdoba, las cuales arrojan una caída del 15% y 7,5%, respectivamente. De modo tal que el escenario actual no admite otra interpretación que un enfriamiento del sector marcado por el cepo cambiario.

Una de las causas que contribuyó a generar esta situación es la imposibilidad de realizar las operaciones en la unidad de valor con la que históricamente opera el mercado inmobiliario. Bajo este escenario de extrema escasez de dólares y por la apreciación del dólar respecto del peso, los inversores se muestran escépticos respecto a la concreción de operaciones.

En este sentido, al propietario de una vivienda se le presenta la dicotomía de elegir entre aceptar pesos o quedarse con la propiedad si sólo desea obtener dólares. Armando Pepe, fundador de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA), en declaraciones recientes, afirmó que “los propietarios retiran sus inmuebles de la venta, al no querer aceptar pesos, y los potenciales compradores prefieren sentarse sobre sus dólares”.

Por su parte, los desarrollistas flexibilizaron las condiciones de pago de sus productos (sea en pozo, productos a estrenar e incluso financiados) y proponen, en la mayoría de los casos, mecanismos de pagos en pesos tomando un tipo de cambio intermedio entre el oficial y el “blue” (paralelo). Esta situación permite continuar los pagos de los emprendimientos iniciados así como atraer a demandantes, sobre todo compradores finales que tienen la intención de invertir, pero no pueden adquirir un inmueble en las operaciones en las que el vendedor sólo desea dólares. Sin embargo, la dificultad para este segmento se presenta por el lado de los costos, que, impulsados por la inflación, aumentan a razón del 20% en términos interanuales. Al no crecer en igual relación los precios de los productos que ofrecen, ello puede dar lugar a una retracción aún mayor en el futuro.

A pesar de todas las consideraciones previas, el inmueble sigue siendo, dado el actual contexto económico-político del país, un refugio de valor para los inversores. Esto se aprecia en la expansión de la demanda para lotes y emprendimientos financiados, según da cuenta el último informe de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC). A su vez, el interior del país se convirtió en la principal plaza de inversión y de consulta del sector inmobiliario. Así lo demuestra el último informe del sitio elinmobiliario.com, que coloca a la ciudad de Córdoba y al interior de la provincia primeros en el ranking de consultas por primera vez en los últimos 22 meses.

En síntesis, luego de un vertiginoso crecimiento en los últimos años, el escenario del mundo inmobiliario cambió rotundamente. Un 2012 con desaceleración e incluso

caídas en varios indicadores, incertidumbre cambiaria y un futuro económico incierto auguran un contexto desalentador para el sector.

