

INFORME | OPINIÓN DE PROTAGONISTAS

La inversión privada y los anuncios del Gobierno proyectan un buen 2018

Comenzó un nuevo año y con él las esperanzas y expectativas se renuevan. Es momento de balance y proyecciones tanto en el ámbito personal como empresarial. Tras un ciclo que cierra con fuerte impulso a las obras públicas y a la reactivación -aunque a paso lento aún- de la construcción privada con expectativa puesta en los créditos hipotecarios indexados de vivienda para la clase media que movilizó el mercado inmobiliario durante 2017, así como la recuperación de fuentes laborales y un fuerte incremento en la demanda de insumos básicos de la construcción, la mirada de constructores, consultores, fabricantes y desarrolladores del sector es positiva en cuanto al nivel de actividad, si bien preocupa la caída de partida presupuestaria para obras públicas, los problemas en la provisión de insumos básicos para el sector así como la productividad laboral y la rentabilidad del negocio.

En esta edición, publicamos la primera parte de un informe que comprende las expectativas para este año y el balance de 2017. En el próximo número, será el turno de los desafíos que habrá que superar y las variables que marcarán el rumbo del sector.

OPINIONES

Consultado por EL CONSTRUCTOR, Gustavo Weiss, presidente de la Cámara Argentina de la Construcción (Camarco), sostuvo: "Las expectativas para 2018 son buenas. La aparición del crédito hipotecario en UVA ha generado un mercado inmobiliario que crece fuertemente, al posibilitarse el acceso a la vivienda de sectores medios. La gran actividad que ya existe para la compra de unidades usadas deberá extenderse a construcciones nuevas, antes de que se genere una burbuja de precios por falta de oferta".

Pero, agregó, "las expectativas para la inversión pública no son tan claras. El proyecto de ley del Presupuesto Nacional para 2018 muestra partidas decrecientes en valores reales. El Gobierno ha anunciado, sin embargo, que la inversión crecerá 60 por ciento respecto de 2017, por efecto de proyectos no financiados por el Tesoro, como los contratos de Participación Público-Privada (PPP), los acuerdos bilaterales, los fideicomisos y otros instrumentos extra presupuestarios".

A su vez, según Weiss, resulta "particularmente preocupante la caída de actividad que tendrá la construcción de viviendas sociales en el interior del país en 2018 por la escasa partida presupuestaria y por las dificultades de las pequeñas empresas constructoras de cada región para implementar esquemas alternativos de desarrollo privado. Son favorables, por su lado, las expectativas en cuanto a los anunciados cambios en la legislación impositiva y laboral".

Por su parte, Daniel Mafud, presidente de la Confederación de Pymes Constructoras, aclaró que las expectativas del sector para 2018 "son diferentes según la especialidad en la cual se desarrollen las pymes" y mencionó en particular:

- Control de la inflación. Es determinante lograr un notable descenso de los niveles



EL GOBIERNO DE LA CIUDAD PREVÉ INAUGURAR ESTE AÑO LA ESTACIÓN FACULTAD DE DERECHO

de inflación para el normal desarrollo de la actividad. Esta tendencia a la baja de las variaciones de precios de insumos deviene en certidumbre en el cumplimiento de contratos de tracto sucesivo. Si se suma a ello la incorporación de una nueva metodología de redeterminación de precios para ejecución de viviendas (como la aplicación de coeficientes UVI), la previsibilidad en las contrataciones es mayor

- Licitaciones públicas vs. adjudicaciones directas. La promoción de licitaciones públicas en desmedro de las adjudicaciones directas como nueva política de obras públicas resultó en un escenario de notable competencia entre empresas en aspectos como precio, calidades, rendimientos, localizaciones de emprendimientos, etc. Esta modalidad otorgó al sistema la transparencia necesaria en procesos vinculados a la aplicación de recursos del Estado; no obstante, el desfase imperante entre oferta y demanda de trabajo en vastas regiones del país expuso a las pymes constructoras a realizar ofertas condicionadas por futuras posibilidades de subsistencia
- Vivienda social (cambio de paradigma). La CPC planteó en numerosas oportunidades la necesidad de virar del sistema de subsidio a la oferta de viviendas sociales a un sistema sustentable: el subsidio a la demanda por lo que se valora los cambios impulsados, en particular los referidos a la ley de Asociación Público Privada (APP) para la construcción de viviendas. Sin embargo, el cambio de modelo en la construcción de viviendas sociales no avanza con la velocidad prevista por lo que quizás sea necesario en determinadas regiones incrementar la proporción de aporte estatal para viabilizar nuevos emprendimientos. Esto surge de reuniones mantenidas con empresarios que estiman que será muy di-

ficil en este contexto obtener créditos para cada uno de los emprendimientos, siendo las pymes constructoras quienes asuman con su patrimonio, la totalidad del riesgo del financiamiento. Otro aspecto a tener en cuenta son los sujetos de crédito, dado que una arista insoslayable del plan está relacionada con el salario de los trabajadores en las regiones más postergadas y, si bien la demanda de viviendas es elevada, existen dificultades de los trabajadores en la justificación genuina de ingresos

- Obras privadas. Es en este plano donde se generan las mayores expectativas, a partir del impulso a los créditos individuales a tasas subsidiadas y en particular con el auge de las líneas del Banco de la Nación Argentina (créditos UVA, reglamentación 538 y créditos Procrear, reglamentación 545). Se observa un incremento en la demanda de viviendas de sectores sociales medios que en poco tiempo superará a la oferta. A estas líneas del Banco Nación se sumaron más de diez entidades financieras que ofrecen también planes de créditos similares. Es necesario considerar en este tipo de programas la implementación de niveles adecuados de control de formalidad laboral para evitar desviaciones
- Obras viales. En general son ejecutadas por empresas de envergadura, por lo tanto actualmente la participación de pymes constructoras en obras de este tipo está acotada. Uno de los mayores anhelos del sector es lograr una participación establecida formalmente de pymes en este tipo de obras

Desde los fabricantes de insumos, opinó María Belén Daghero, gerente de Asuntos Corporativos y Desarrollo Sostenible de Holcim Argentina, firma que recientemente anunció que invertirá 120 millones de dólares (ver página 2) para expandir la capacidad de producción de cemento de la planta

Malagueño en Córdoba, "en un contexto de gran crecimiento de la industria". La obra implicará una línea de producción de clinker con capacidad de 512 mil toneladas anuales y se creará una línea de molienda de cemento que generará una capacidad adicional de 730 mil toneladas anuales. Esta ampliación conllevará un incremento de 16% respecto de la capacidad actual de la compañía y aumentará 50% la capacidad de la provincia de Córdoba. Por último, se incluirá la ampliación de capacidad de expedición y despacho, alineada con la producción adicional.

Daghero remarcó: "Las proyecciones para 2018 son muy auspiciosas. Con un año de marcada actividad del sector, con proyecciones económicas en alza, reforzamos nuestro compromiso de seguir trabajando con dedicación y compromiso para posicionarnos competitivamente en el mercado y fortalecer el desarrollo de la industria a largo plazo. La ampliación de la capacidad de la planta permitirá garantizar la provisión de cemento para la construcción residencial, inversión privada y obras de infraestructuras necesarias para sustentar el potencial de crecimiento del país". Estas inversiones se suman a las que la empresa ya concretó: hasta octubre de 2017 realizó iniciativas por 81 millones de pesos y finalizaron 2016 con 166 millones de pesos invertidos, a lo que se sumará este último anuncio de expansión.

En tanto, los fabricantes de ladrillos auguraron "una economía consolidada. Creemos que va ser un año de crecimiento y positivo para el sector de la construcción, ya que se consolidarán los instrumentos crediticios hipotecarios, se fomentará el trabajo que traerá una reducción del índice actual de pobreza y se generará mayor confianza, plasmada en nuevas obras tanto públicas como

CONTINÚA EN PAG. 6

INFORME | OPINIÓN DE PROTAGONISTAS

privadas”, comentó Ángel Di Benedetto, director General del grupo Unicer.

Para Alberto Fioravanti, director Ejecutivo de la Cámara Argentina de Empresas Proveedoras de Equipamiento y Motores (Caepem) de la Construcción, Minería, Industria y Agro “las perspectivas del mercado son favorables en tanto y en cuanto el gobierno nacional mantenga la tendencia de inversiones tal como lo viene haciendo desde mediados de 2016. La actividad de la construcción, en función de los planes del Gobierno, tiende a crecer. El presupuesto de infraestructura de Transporte será superior en un 80 por ciento al del año que finalizó”. Si bien, según sus palabras, la construcción privada “no ha despegado en la misma manera que la pública y es de esperar que ello ocurra en 2018”, las perspectivas del mercado de las maquinarias en particular pronostica “un comportamiento similar al de 2017, año récord en cantidad de unidades ingresadas al mercado (más de 9000)”.

Por su parte, Alberto Santoro, director de Arenera Pueyrredón, consideró que “2018 será muy importante, con una línea de trabajo creciente para el sector de la construcción de la obra pública, dado que las obras que se iniciaron son las que no pueden interrumpirse porque ya tienen presupuestos asignados. Además, son proyectos enormes, como el Paseo del Bajo de la Ciudad de Buenos Aires o los 9000 kilómetros de caminos que tienen que ver con el cordón de ingreso a la Ciudad de doble mano (como son la ruta 2 y la ruta 8, por ejemplo), el soterramiento del Sarmiento, la obra del Riachuelo, la planta de pretratamiento en Dock Sud de AySA, hay muchas obras hidráulicas importantes por hacer en Buenos Aires dado que la gobernadora (María Eugenia Vidal) anunció que se va a ocupar de todos los problemas de las inundaciones en la Cuenca del Salado, que ya se están iniciando fuertemente. Por ello vislumbro dos años -2018 y 2019- muy fuerte en obras y construcción”.

El empresario arenero se mostró entusiasmado porque “todo esto derrama directamente sobre la mano de obra y en el consumo en general”, pero advirtió que “si se motoriza como hasta ahora la construcción, habrá falta de insumos”. De hecho mencionó que “ya hay algunas señales de que tanto la piedra partida, el hierro como el cemento están teniendo dificultades de provisión por exceso de demanda”.

En lo que se refiere a obras privadas, “los créditos para compra de vivienda no dan abasto. Todos los que están en proyectos inmobiliarios seguramente se incrementarán de manera importante. No se consiguen terrenos en la Ciudad de Buenos Aires, aunque esto es bueno para que se desparrame un poquito más la construcción hacia afuera de la ciudad, para que Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora, Olivos o San Isidro empiecen a crecer”.

Santiago Tarasido, de la constructora Criba, sumó su mirada sobre lo que espera para 2018: “Son muy buenas las expectativas. La obra pública sigue con impulso grande porque en el largo plazo el país necesita mucha infraestructura, incluso para el desarrollo de otras industrias y para lograr productividad, que es algo clave. Esto no se debe solamente al tipo de cambio, sino es porque estamos con un país poco eficiente y poco productivo. En cuanto al sector privado también lo veo bien aunque hay ejes diferentes. Este año (2017) hubo un impulso fuerte que se enfocó en las operaciones inmobiliarias de departamentos usados por la apari-

LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD

“Ha sido un año muy bueno, de mucho trabajo y compromiso de todos los sectores para entender que la Ciudad la construimos entre todos”, afirmó contundente el ministro de Desarrollo Urbano y Transporte porteño, Franco Moccia, mientras prometió que para 2018 continuarán alentando “obras públicas de calidad, con dos ejes rectores: transparencia y respeto por los costos y plazos establecidos”.

Consultado por EL CONSTRUCTOR, el funcionario planteó los desafíos que planean encarar: “Apostamos a seguir creciendo colaborativamente con el gobierno nacional para tener una red de transporte público de calidad que nos permita hacer de la Ciudad, una capital más sustentable. Respecto de la normativa, el gran desafío es llevar adelante la discusión por los nuevos códigos de Planeamiento y Edificación que permitirán actualizarla para lograr una ciudad más sustentable, inclusiva y con criterios que cubran las necesidades y expectativas de los vecinos. Tenemos que seguir trabajando como hasta ahora: en equipo, con convicción por la función pública y sin bajar el rendimiento. Estamos muy enfocados para que así sea. El sector de la construcción tiene que seguir apostando a construir, sobretodo viviendas orientadas a la clase media, para que podamos dar respuesta al pedido y evitemos el alza de precios”, señaló Moccia.

Según sostiene desde el Ministerio, en 2018 se continuarán obras de gran envergadura que ya se iniciaron y se finalizarán otras. Durante este año prometen inaugurar:

- Estación de subte Facultad de Derecho, cabecera norte de la línea H
- Parque Olímpico: tres pabellones más

piscinas olímpicas que luego de los Juegos Olímpicos de la Juventud Buenos Aires 2018 se transformarán en un centro de alto rendimiento para atletas de todo el país

- Villa Olímpica: las viviendas para los equipos olímpicos que luego se transformarán en un nuevo barrio de la ciudad

En tanto, continuarán con las siguientes obras:

- Manzana 66 y Parque de la Estación, nuevos espacios verdes para los barrios de Balvanera y Almagro
- Nuevo Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, ex edificio conocido como “elefante blanco”
- Paseo del Bajo: la vía rápida para transporte de carga y ómnibus de larga distancia que unirá la autopista 25 de Mayo y la autovía Buenos Aires-La Plata con el Puerto y la Terminal de Retiro
- Parque del Bajo: 10 hectáreas en plena zona del bajo porteño, el nuevo pulmón verde de la Ciudad
- Segundo emisario del arroyo Vega: parte del plan hidráulico iniciado con el arroyo Maldonado que duplicará la capacidad de escurrimiento de la cuenca
- Tres estaciones de la línea E: Correo Central, Catalinas y Retiro
- Nueva Illia, nuevo tramo de esta vía rápida que permitirá duplicar el tránsito
- Puente Lacarra: un nuevo paso de conexión entre la provincia de Buenos Aires y la Ciudad
- Ciclovías: seguirán sumándose kilómetros y estaciones
- Dique Cero: reconversión del espacio urbano bajo autopista en la zona sur de la Ciudad

ción del crédito indexado con cuota similar a pagar un alquiler, que fue un éxito y creo que se seguirá en esa dirección. Es un momento muy apropiado para que realmente se empiece a construir para la clase media, tiene que ser un buen año en ese sentido”.

Aunque Tarasido reconoció también que hay “ciertas dudas sobre algunos insumos básicos, como el cemento y el hormigón, porque el temor es que su alta demanda presione -como siempre- e impacte en los precios, lo cual no sería bueno. Habrá que tener un equilibrio e ir viendo si hay posibilidad de reemplazo o importaciones. Es un tema más macro que hay que ver cómo se maneja, porque podría ser un problema y las inversiones llevan su tiempo para comenzar a producir. Son decisiones que no se toman hasta no estar convencidos de que hay un escenario -al menos a mediano plazo, son decisiones que no son fáciles. A 2018 lo veo positivo para nuestro sector, tiene que ser un buen año”.

Según Guillermo Cabana, presidente de la Asociación Argentina de Carreteras (AAC), está claro que el desenvolvimiento del sector de la construcción, tanto pública como privada, se verá afectado por el desarrollo de la actividad económica en general. Sin embargo, durante 2017 el sector de la industria de la construcción tuvo una importante participación en la actividad económica y nada hace suponer que esto sea diferente en 2018, por

lo que se espera un buen año. En particular en el rubro vial, las empresas constructoras han invertido bastante en 2017 y se han estado equipando con nuevas maquinarias, por lo que ellas también confían en que este año será de pleno trabajo”.

LO QUE SE LLEVÓ 2017

Al mirar hacia atrás, Weiss consideró que “el balance de 2017 es muy positivo porque el sector de la construcción demostró, una vez más, su capacidad para reaccionar rápidamente, generando empleo y actividad en todos los sectores vinculados”.

Los datos avalan su percepción: la última medición del Indec del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) registró un alza de 12,6% en el valor acumulado entre enero y noviembre de este año en contraste con igual período de 2016, mostrando tendencia positiva permanentemente desde marzo de este año. Lo mismo sucedió con la cantidad de empleos registrados que fue 12,8% más en octubre de 2017 respecto de igual mes del año anterior y también fue ascendente desde febrero.

Si bien para Fioravanti “el balance es muy positivo y la construcción terminó un año de crecimiento sostenido, aún así no alcanza para llegar a los niveles de años anteriores a 2016” por lo que desea que 2018 sea un año con “más de crecimiento y que puedan su-

perarse los indicadores del pasado”. Respecto del mercado de maquinarias en particular, espera que este año que se inicia presente “un volumen igual o superior”.

Para Mafud, el “cambio” fue protagonista durante el año que terminó: “Aconteció un nuevo escenario”, pero advirtió que “si bien existe entre los empresarios la suficiente motivación para insertarse en este nuevo contexto, muchas veces las dificultades propias de desequilibrios de mercado, déficit de infraestructura, nuevas normativas e inestabilidades financieras entre otros aspectos de menor relevancia, impiden su pronta incorporación”.

La ejecutiva de Holcim también hizo su propio análisis: “Éste ha sido un año de significativo desarrollo para la compañía, producto de una marcada dinamización y evolución del sector. Finalizamos el año con el anuncio público por la inversión de 120 millones de dólares para expandir la capacidad de producción de cemento de la planta Malagueño que refleja nuestro compromiso con el crecimiento de la industria y el desarrollo del país”.

Por su parte, Di Benedetto comentó: “El mercado estuvo deprimido hasta las PASO, donde hubo una apertura de confianza que motorizó el mercado de la construcción. Fue un año duro y complejo por diversas variables que generaron una pasividad de obras, pero después de los tres primeros trimestres, notamos una mayor confianza en nuestro sector a través de las diferentes medidas tomadas por el Gobierno, como por ejemplo los instrumentos crediticios hipotecarios que dieron un resultado positivo en el mercado y en este último trimestre avizoramos una recuperación con un buen dinamismo y pronóstico para el año entrante. Con respecto a nuestra industria en particular, tras la caída surgida en 2016 y 2017 del 40% en la producción de ladrillos, tuvimos dos desafíos importantes: el primero fue sostener las fuentes de trabajo del personal y el segundo el no aumento de precios en los productos, soportando el aumento de los costos operativos y una caída en la rentabilidad. La meta fue ser cada día más eficientes en todas las áreas: producción, ventas, desarrollos de nuevos productos, fidelización de la red de distribución y de esta manera conseguimos ser competitivos en un contexto recesivo”.

Según la mirada de Santoro, “lo que pasó este año fue el quiebre de la línea descendente y se fortaleció la línea del ascenso. Creo que esto sirvió para purificar un montón de cosas, inclusive todo el tema de la reforma de la ley previsional, la ley laboral, la reforma impositiva, que es fundamental... Son acomodamientos que se tienen que dar en estos tiempos, para que cuando venga el trabajo más fuerte tengamos -por lo menos- garantías jurídicas, que es lo que necesitamos y también que no existan impuestos tan distorsivos (como los actuales) que complican cualquier tipo de actividad. Todas estas reformas apuntan a generar previsibilidad, porque cuando esto se logra es más fácil la decisión de invertir para crecer”.

Sobre el panorama vial, el titular de la AAC destacó que “el nivel de ejecución ha sido satisfactorio y la implementación de nuevos y modernos pliegos de especificaciones técnicas por parte de la Dirección Nacional de Vialidad constituyó una mejora muy significativa para que la calidad de las obras en el futuro sea superior”.

En el próximo número, los referentes del sector comentan los desafíos que habrá que superar, los objetivos planteados y las variables que marcarán el rumbo en 2018.