



UN NUEVO ESCENARIO PARA LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

UN NUEVO ESCENARIO PARA EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN

En abril, el costo de construcción, medido al tipo de cambio de mercado, fue 74% mayor al de agosto de 2023, porque los materiales subieron 92% y la mano de obra 52%. En esta línea quedan implícitos una serie de cambios relevantes para el futuro de la construcción, pero que ya están empezando a tener impacto. La construcción se vuelve más cara y se ve un cambio de composición en la participación de cada insumo, aunque la alerta está en los determinantes de este proceso.

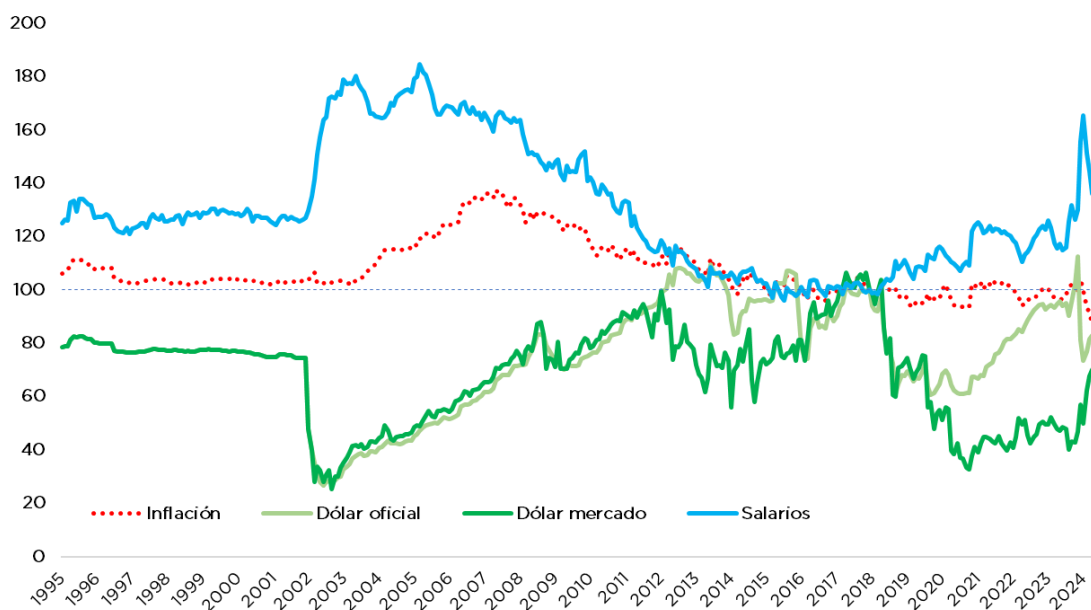
Medir el costo de construcción en dólares muestra una porción de la historia, ya que sirve para reflejar principalmente la inversión en nuevas obras grandes, aunque la inversión en vivienda es más

amplia que eso. Otro factor a tener en cuenta es el costo de construcción ajustado por salarios, y ahí la situación es otra.

Este nuevo (y mayor) nivel de costo de construcción, posiblemente, haya llegado para quedarse, al menos por un tiempo no despreciable. Algunos factores que lo mantenían bajo en dólares ya no están, lo cual es un problema para la generación de nueva oferta, mientras que otros factores que lo sostenían bajo en términos del poder de compra de los salarios tardarán en volver, lo cual afecta directamente a las pequeñas obras de refacción privada, que sostiene gran parte del componente informal del empleo en el sector.

Índice de costo de la construcción

Ajustado por variables seleccionadas, base 100 = diciembre 2017



Fuente: Federico González Rouco en base a INDEC y IERIC

Los determinantes

El costo de la construcción en abril fue el más alto en 5 años, medido en dólar de mercado. La suba de los últimos meses responde no solo a la apreciación del tipo de cambio, sino también a que el régimen cambiario ya no es el mismo. Los años de brecha cambiaria permitieron costos artificialmente bajos, a partir de que la inversión se calculaba al tipo de cambio de mercado, pero una porción mayoritaria de los costos se calculaba al tipo de cambio oficial, artificialmente bajo. Además, la pandemia impactó directamente en el componente salarial de la construcción, principalmente informal.

Fue en ese contexto que, por dar una referencia, el costo de construcción promedio del periodo 2020-2023 fue casi 50% menor al promedio de 2016-2019. La devaluación del tipo de cambio oficial en diciembre tuvo un traslado directo al precio de los materiales que, como se dio en paralelo a un tipo de cambio de mercado que quedó estable, significó un fuerte incremento, más allá de que luego comenzaron a registrarse caídas o desaceleraciones en los precios, en parte debido a la falta de demanda. Así, en abril los materiales cuestan, en promedio, 92% más que en agosto de 2023, medido en dólar de mercado.

Del otro lado, como en todo proceso recesivo, los salarios funcionan de ancla. El tema es que, por la eliminación de la brecha antes mencionada, eso ni siquiera alcanzó para que esa

ancla se viera en el costo medido al dólar de mercado. Es decir, mientras que el componente salarial creció 52% en dólares con respecto a agosto de 2023, en términos reales (ajustado por inflación) cayó 24%. O sea, al que quiere invertir le cuesta 52% más pagar un salario que compra 24% menos.

Esta distorsión, producto del reacomodamiento de precios relativos, es parte de los factores que explican este nuevo escenario. Sin brecha, con un tipo de cambio real más apreciado que el de diciembre que parecería que llegó para quedarse, y salarios deprimidos, el nuevo costo de construcción es mayor, a pesar de que pueda bajar levemente ante los reacomodamientos del tipo de cambio de mercado. Para la inversión en nuevas viviendas, esto es una mala noticia, pero también lo es para quienes, con su salario, buscan hacer mejoras, refacciones o ampliaciones. Y, en última instancia, es una mala noticia para el empleo en el sector.

Lo que viene

A futuro, el costo de construcción puede caer, pero tiene un componente que le pondrá un piso a ese “abaratamiento”: los salarios. Actualmente, el componente salarial está en el menor nivel, en relación a los materiales, en casi 20 años, pero especialmente importa lo ocurrido en los últimos seis, debido a cómo se puede descomponer este periodo. Entre 2017 y la pandemia, las devaluaciones de 2018 y la recesión que allí comenzó habían generado una brecha de 20%, aproximadamente, entre el costo salarial y el costo de materiales. Luego, con la pandemia, esta relación se amplió en otros 20

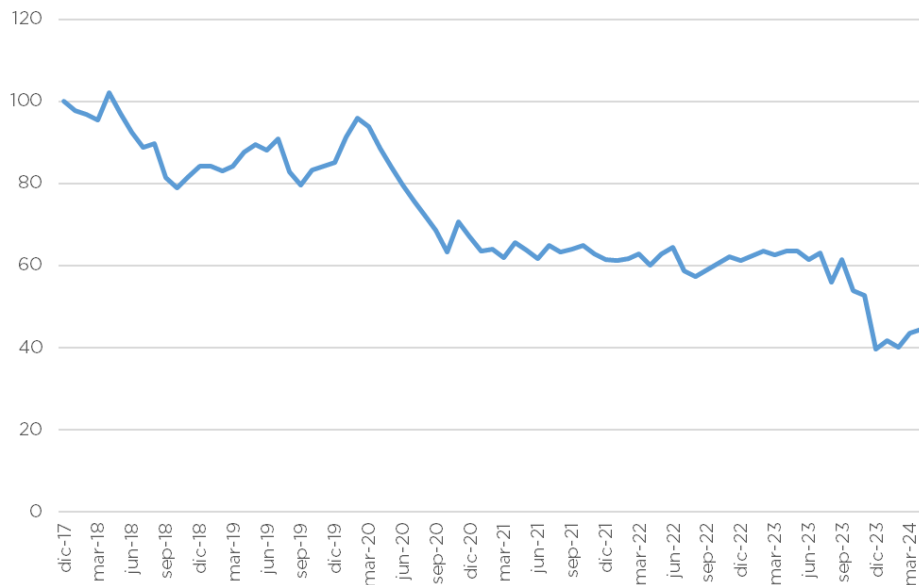
puntos porcentuales. Es decir, el costo salarial acumulaba una caída, que se sostuvo casi 4 años, de 40% acumulada. A fines de 2023, este proceso volvió a darse y se cristalizó en diciembre.

Actualmente, la brecha es del 60%, lo que significa que el componente salarial creció solo el 40% de lo que creció el costo promedio de los materiales.

Para adelante, es posible esperar que, a medida que la actividad en la construcción comience a recuperarse, el componente salarial ganará terreno, la pregunta es si eso será compensado por una baja aún mayor del costo de los materiales. Si eso sucede, el costo general caerá pero, si no, estos altos costos de la construcción llegaron para quedarse.

Costo de la construcción

Ratio entre mano de obra y materiales, base 100=dic17



Fuente: Federico González Rouco en base a INDEC y IERIC