

Estudio de mercado de propiedades horizontales

Aunque la actividad general de la construcción se desaceleró, mantuvo su dinámica en la zona centro-macrocentro de la ciudad.

Cedió la importancia relativa del sector norte, particularmente del barrio universitario, y adquirió mayor protagonismo el centro.

Se advierte una mayor cantidad de proyectos de alta gama. Se estima que las obras actualmente en marcha involucran no menor de u\$s 80 millones.

Sin dudas, la construcción de edificios de departamentos en Bahía Blanca continúa siendo uno de los aspectos más destacados de la actividad. El notorio avance de este tipo de emprendimiento ha modificado sustancialmente la configuración edilicia de la ciudad, con especial énfasis en determinados barrios y sectores. En lo que respecta a la zona más céntrica, los proyectos se han combinado además con la incorporación de nuevos locales comerciales, que también han evidenciado un importante crecimiento en los últimos años.

La dinámica observada en materia de departamentos motivó en varias oportunidades la realización de relevamientos en la zona más activa de la ciudad, con el fin de contabilizar nuevas obras, describir los proyectos en marcha, estimar la nueva capacidad habitacional volcada al mercado, consultar formas de financiación e identificar subsectores con mayor concentración de nuevas obras, como así también detectar trabajos interrumpidos de diferente data o reactivación de proyectos iniciados y suspendidos.

El último relevamiento llevado a cabo por el CREEBBA corresponde a julio de 2005¹, oportunidad en la que se contabilizaron 94 emprendimientos en el área de interés, en pleno auge de la actividad, que registró récords históricos, superando incluso las mejores marcas de la década del noventa. Luego del boom protagonizado por los departamentos, sería atendible suponer que en la actualidad se asiste a un menor ritmo de desarrollo de nuevos proyectos, aun cuando se observa un elevado nivel de construcciones en este rubro. El objetivo de este informe, basado en la realización de un nuevo relevamiento en la misma área de referencia, es corroborar o desechar la hipótesis de una posible desaceleración en la tasa de actividad, más allá de la importante cantidad de obras en marcha.

En la primera parte de la nota se analizan las estadísticas oficiales de construcción, que surgen de las bases de permisos municipales otorgados para la realización de nuevas obras. En particular, se evalúa cómo ha evolucionado la cantidad de proyectos edilicios y la superficie cubierta autorizada a partir de 2005, fecha del último relevamiento de edificios. Esto es a los fines de contar con un panorama general de las tendencias de la construcción registradas en la ciudad, más allá del área de estudio y del caso puntual de los departamentos. En la segunda sección se presentan los resultados del trabajo de campo, detallándose la cantidad total de emprendimientos identificados en el rubro edificios de departamentos, sus principales características edilicias y su distribución espacial, como así también una estimación de la superficie total involucrada y de los montos de inversión desembolsados. En tanto, la comparación de estos resultados con los obtenidos en el estudio llevado a cabo dos años atrás, suma una interesante información cuantitativa y cualitativa con respecto a la tendencia de la actividad, particularmente en la zona de mayor interés en materia inmobiliaria.

¹ Ver IAE N° 81, julio 2005, "Departamentos: estudio de mercado de las nuevas obras".

Nivel de actividad según datos oficiales

La información más actualizada en materia de construcción, de acuerdo los datos oficiales de permisos, arriba a mayo de este año. Según revelan estas estadísticas, entre enero y mayo se concedieron casi 970 permisos para nuevas obras. De dicho total, prácticamente la mitad (49%) correspondió a departamentos, mientras que las viviendas concentraron un 32% y los locales, un 19% de las nuevas autorizaciones. Con respecto a igual período del año pasado, se estima una caída de casi 4% en el total de obras proyectadas. En tanto, en relación a enero-mayo de 2005, la merma supera el 16%.

En términos de superficie, durante los cinco primeros meses del año, se autorizó la construcción de 93,6 mil nuevos metros cuadrados cubiertos. Un 43% de los mismos correspondió a viviendas, 38% a departamentos y el 19% restante a locales. Con respecto a igual período del año pasado, se estima un descenso de casi 5% en la superficie proyectada y en relación a enero-mayo de 2005, la baja es apenas superior al 2%. Vale decir que, en los últimos dos años, cayó más la cantidad de obras que la superficie edificada. En efecto, la superficie unitaria promedio pasó de los 82 a los 97 metros cuadrados durante el período de referencia, lo que significa un incremento del 17% en el tamaño promedio de las nuevas construcciones.

En la distribución geográfica de los nuevos proyectos edilicios, continúan liderando los sectores Norte y Centro. Si se toman en cuenta las estadísticas correspondientes al último año, se verifica que, en términos de permisos, estas zonas concentraron casi la mitad de la actividad. Concretamente, el Norte captó el 25% de los permisos concedidos en los últimos doce meses y el Centro, el 18%. En menor medida participaron el Noroeste (16%), Noreste (12%) y Este (8%), por citar los principales sectores. En contraposición, el Sur registró la menor actividad: menos del 4% del total de permisos. En términos de superficie, la distribución siguió un patrón similar: el Norte concentró el 22% de la superficie autorizada, el Centro el 18%, el Noreste el 17% y el Noroeste el 15%. El Sudeste, con menos del 5% del total de metros cuadrados, fue la zona con menor participación. En virtud de estas estadísticas, se confirma el crecimiento de la ciudad desde el centro hacia la zona norte, consolidándose la tendencia iniciada ya hace varios años.

Resultados del relevamiento

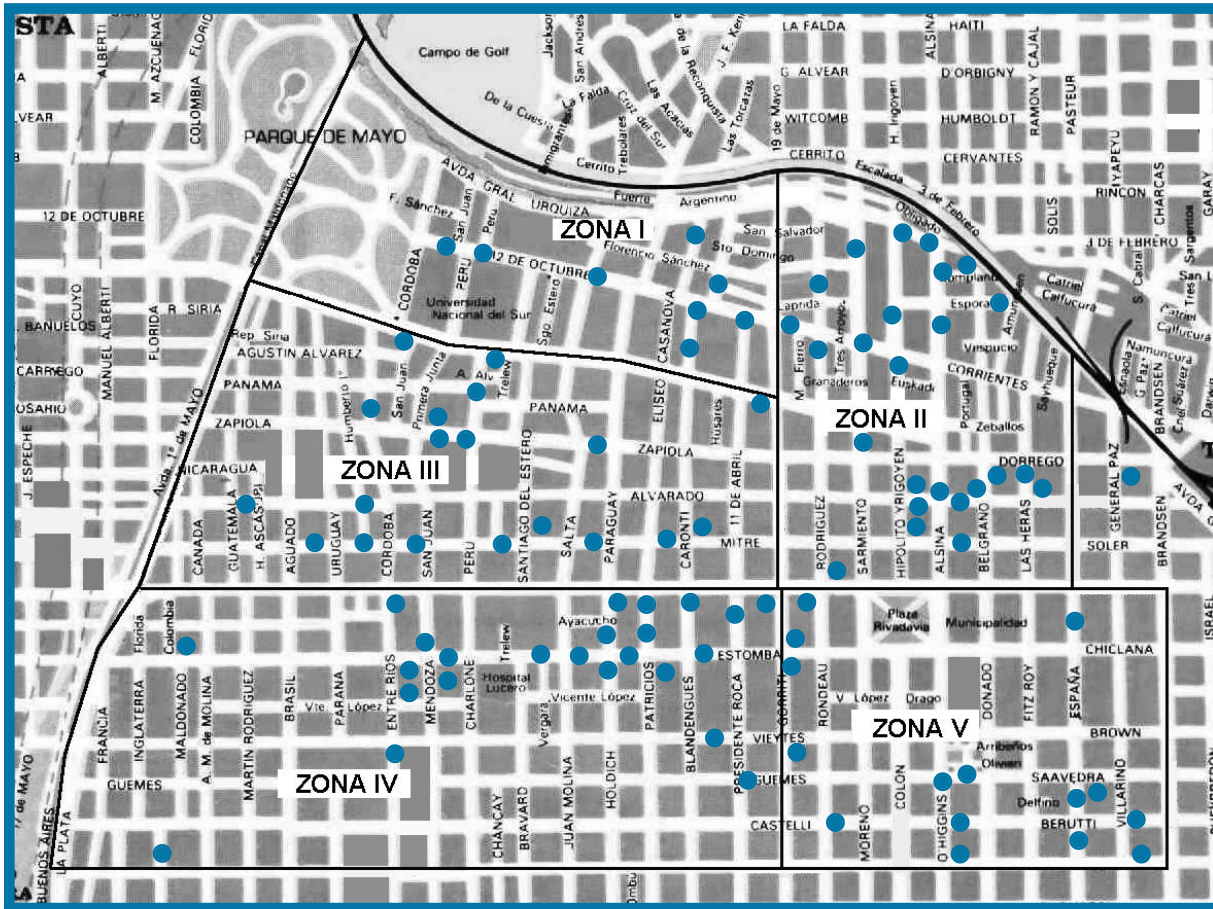
Continuando con la serie de relevamientos periódicos de edificios de departamentos en obra en la zona céntrica y macrocéntrica de la ciudad, se llevó a cabo el recuento de nuevos emprendimientos, a fin de establecer comparaciones con el estudio anterior -efectuado a mediados de 2005-, identificar subzonas de mayor dinamismo y concentración edilicia, dar cuenta del estado y grado de avance de las obras, describir las características generales de los proyectos, estimar la nueva capacidad habitacional volcada al mercado y arribar a una idea preliminar de los montos invertidos en los emprendimientos.

La delimitación del área de trabajo quedó definida por las calles Viamonte-Darregueira, Undiano-Brandsen, vías del ferrocarril y el Canal Maldonado (ver Mapa 1). A su vez, dentro de este perímetro, se identifican las siguientes cinco subzonas de interés:

- Zona I: 19 de Mayo, Urquiza, Canal Maldonado, Avenida Alem
- Zona II: Zelarrayán, San Martín, Lavalle, Vías del Ferrocarril
- Zona III: 19 de Mayo, Avenida Alem, Canal Maldonado, Zelarrayán
- Zona IV: Gorriti, 19 de Mayo, Zelarrayán, Canal Maldonado, Viamonte
- Zona V: Gorriti, 19 de Mayo, Zelarrayán, San Martín, Brandsen, Undiano, Darregueira, Viamonte

AREA DE RELEVAMIENTO

Mapa 1



Referencia: ● edificio de departamento en obra

En el Mapa 1 puede apreciarse la delimitación de las cinco subzonas de interés mencionadas, como así también la identificación de los emprendimientos relevados, cuyos detalles se comentan en las siguientes secciones.

Cantidad de emprendimientos y estado de las obras

Como resultado de la tarea de relevamiento llevada a cabo, se identificaron 91 proyectos de edificios de departamentos en la zona de interés, de los cuales, el 89% se encuentra en plena obra, el 5,5% está por iniciarse y el 5,5% restante corresponde a obras recién concluidas, con algunos detalles de terminación aún pendientes o recién en condiciones de comercializarse o ser entregados. Además, se registraron varios importantes edificios de oficinas en ejecución, aunque éstos no fueron contabilizados dentro del total de proyectos, por corresponderse con otro rubro inmobiliario. No obstante, cabe mencionar este aspecto, dado el impulso que han adquirido las categorías locales y oficinas en el último tiempo, particularmente en la zona céntrica y del macrocentro de la ciudad.

Es interesante notar que la cantidad de proyectos en marcha, prácticamente replica la marca alcanzada hace dos años, en oportunidad de realizarse el relevamiento anterior. En aquel momento se contabilizaron 94 edificios en construcción versus 91 registrados en la actualidad. Estrictamente hablando, la diferencia entre ambos resultados representa una caída del 3% en

la cantidad de obras. No obstante, teniendo en cuenta que en 2005 la construcción se encontraba en pleno auge, superando los picos de actividad de lo noventa, la merma se relativiza y resulta prácticamente despreciable.

Otro aspecto a destacar es la diferente performance asumida por la actividad de la construcción en la ciudad en general y en la zona céntrica en particular. En efecto, las estadísticas municipales indican, tal como se comentó en el apartado anterior, que entre 2005 y 2007, la cantidad de permisos para departamentos cayó en más de 20% y la superficie autorizada para este rubro, un 7%. Paralelamente, el trabajo de campo realizado muestra que en el sector céntrico de la ciudad, la actividad prácticamente se mantuvo estable. En consecuencia, podría interpretarse que la actividad, en general, presenta signos de desaceleración, tras haber alcanzado niveles récord y que determinados sectores de la ciudad, de mayor interés y con renovadas posibilidades en materia de nuevas inversiones, especialmente en proyectos puntuales -locales, oficinas, departamentos-, aún logran mantener una buena performance.

Localización

La mayor cantidad de nuevos emprendimientos edilicios se localiza en la Zona II, correspondiente al sector céntrico por excelencia. En rigor, esta zona comprende parte del sector Centro y parte del Norte de la ciudad. Concretamente, se contabilizaron 25 obras en este perímetro, que representan un 28% del total relevado. Prácticamente con igual performance se ubicó la Zona IV, asociada de modo principal al sector Noroeste de la ciudad, en donde se identificaron 24 proyectos, un 26% del total. La Zona III, que también comprende parte de los sectores Centro y Norte, ocupó la tercera posición con 18 obras en marcha, un 20% del total de edificios de departamentos en ejecución. En la Zona V, asociada al sector Centro Sur de la ciudad, se constataron 15 emprendimientos, con un peso relativo del 16%. Finalmente, la Zona I, emplazada en pleno sector Norte, se constituyó en el área de menor concentración edilicia, con 9 proyectos que representan el 10% de la actividad.

Casi un tercio de los nuevos proyectos edilicios en marcha se localiza en la zona principalmente comprendida por el sector centro norte.

Con respecto al relevamiento de 2005 se advierte un reposicionamiento de subzonas, a partir del crecimiento de determinados sectores y del retroceso de otros. Esto tiene que ver con varios factores: disponibilidad de terrenos, perfil de los nuevos proyectos, saturación de ciertas zonas, posibilidad de recuperar espacios para construcción en otras, etc. Específicamente, se ha advertido un importante avance de la Zona I (Centro norte), que pasó del tercer lugar al primero en el tiempo transcurrido desde el estudio anterior. En tanto, las Zonas I y III, correspondientes al Norte de la ciudad, experimentaron un retroceso, especialmente en el caso de la Zona I, que en esta oportunidad ocupó el último lugar en nivel de actividad. Es relevante observar que estas dos zonas, mayormente dominadas por el Barrio Universitario, han tenido un fuerte crecimiento en la última década, al punto de generarse una controversia en torno a la necesidad de limitar el avance de nuevas construcciones, sobre todo en virtud del eventual colapso de servicios, proyectados para otro perfil residencial -dominado por casas- y una población demandante menor. Esta situación, sumada a las mayores restricciones impuestas por ordenanza municipal para nuevas obras y a la casi inexistencia de terrenos disponibles, ha sido la que en parte abrió el juego hacia otros sectores, con mayores perspectivas de expansión. Por ejemplo la Zona V, si bien posee concentración relativamente baja de nuevos edificios de departamentos, ha evidenciado un considerable avance desde el último relevamiento: en esa oportunidad registró dos emprendimientos y actualmente presenta 15 obras en marcha. En este tipo de sector, se ha extendido la modalidad de generar nuevos lotes para construcción, a partir de la demolición de inmuebles de cierta antigüedad, característicos de la zona. En el sector céntrico, en tanto, también se ha intensificado la recuperación de espacios para nuevos proyectos y el reciclaje de propiedades para ganar superficie cubierta en altura. Aquí, donde la concentración edilicia es elevada, la disponibilidad de terrenos acotada

y el valor del metro cuadrado más alto que en otras localizaciones, se intenta desarrollar emprendimientos integrales que aprovechen todas las posibilidades; de allí que se multipliquen obras que combinan altura y prestaciones complementarias como locales comerciales y oficinas. La explotación de este segmento ha sido fundamental en el crecimiento de esta zona en el último tiempo.

Características edilicias

Un aspecto saliente de las características edilicias de los proyectos en marcha es el incremento en la altura promedio de los mismos, particularmente con respecto a la observada en el relevamiento de 2005. En aquel momento, los edificios de departamentos presentaban un promedio de tres pisos, en tanto que, en la actualidad, la media ascendió a 7 niveles por edificio. Este rasgo tiene que ver en parte con el cambio en el perfil general de las obras. Las construcciones bajas, de hasta 3 pisos, se encuadran en un tipo de esquema en el que, por ejemplo, no es obligatoria la instalación de ascensores. Éstas fueron las que se extendieron con el auge del sector universitario, principalmente, y la multiplicación de departamentos chicos, pensados especialmente para el segmento de estudiantes. Los edificios de mayor altura que hoy caracterizan la actividad, se asocian en general a otro nivel de prestación: mayor superficie, mayor cantidad de ambientes, detalles de confort, áreas de uso común con servicios anexos, etc.

La cantidad de niveles de los edificios en obra relevados varía de ente dos y catorce. En el relevamiento de 2005, la altura máxima detectada había sido 10 pisos. La altura más frecuente de los emprendimientos en ejecución es 10 pisos, con una incidencia aproximada del 20%. Le siguen en importancia las construcciones de 4, 3 y 9 niveles, con participaciones del 16%, 14% y 12%. El resto, se reparte del siguiente modo: 9% de participación de los edificios de 8 y 2 pisos, 7% de los de 6, 5% de los de 13 y 5 y 2% de los de 14 y 11 pisos respectivamente.

Otro aspecto que varió radicalmente con respecto al estudio de 2005 es la incidencia de los departamentos de uno y dos dormitorios. En aquel momento, el 75% de la nueva construcción se concentraba en unidades de un dormitorio, según la tendencia comentada al inicio de esta sección. Los departamentos de dos dormitorios, en tanto, tenían una participación de sólo 15%. Actualmente, las proporciones se han invertido, de modo que los departamentos de dos dormitorios tiene un peso relativo superior al 50%, mientras que las unidades de un dormitorio lo redujeron a 30%. También los departamentos de 3 dormitorios han aumentado su importancia relativa, pasando del 3% al 14% entre 2005 y la actualidad. En cambio, los funcionales experimentaron un retroceso, que se tradujo en una caída de participación, que pasó del 8% al 4%.

La superficie promedio de las unidades de departamentos varía según la cantidad de ambientes. En concreto, se asume que los funcionales abarcan unos 35 metros cuadrados, los departamentos de un dormitorio, 45 y los de dos, 65 metros cuadrados. En el caso de los departamentos de tres dormitorios, las superficies tienen una mayor variabilidad porque se corresponden con un tipo de inmueble menos estandarizado, que apunta a un nivel superior de confort y que suele verse complementado por dependencias, en especial cuando se trata de pisos. De acuerdo a esto, puede asumirse una media de 100 metros cuadrados por unidad, aunque en muchos casos este promedio resulta ampliamente superado.

Si se tiene en cuenta que existen actualmente 91 nuevos proyectos de edificios de departamentos, con una altura media de 7 pisos, y se asume que la cantidad promedio de departamentos por nivel es 4, entonces, resulta que, en el corto y mediano plazo, se estarían volcando al mercado inmobiliario local unos 2.500 nuevos departamentos. Por otra parte,

Se destaca el incremento del promedio de pisos por edificio, que, desde el relevamiento de 2005, avanzó en más del doble.

teniendo en cuenta el comentado peso relativo de cada tipo de unidad según cantidad de ambientes y la superficie promedio de cada una de ellas, se estima que el área involucrada en los proyectos rondaría los 145 mil metros cuadrados. Resulta interesante observar que, si bien la cantidad total de emprendimientos prácticamente se mantuvo -o incluso se contrajo levemente- con respecto a 2005, la superficie total proyectada se incrementó en alrededor de 80%, en virtud de la mayor altura de las nuevas obras (en promedio, más del doble de pisos) y de la más elevada participación de unidades de dos y tres dormitorios, en detrimento de los funcionales y departamentos de un dormitorio.

La mayoría de los nuevos edificios cuenta con cocheras, aunque en casi todos los casos la disponibilidad es menor que la cantidad de departamentos. En los emprendimientos que poseen departamentos de uno y dos dormitorios, las cocheras están reservadas generalmente a los últimos. La mayor proporción de las cocheras es de tipo descubierto. Por otra parte, varios de los proyectos identificados disponen de uno o más locales en planta baja reservados para uso comercial, especialmente por el hecho de haber crecido particularmente la actividad en la zona eminentemente céntrica de la ciudad.

Un dato destacado en materia de calidad y prestaciones de los nuevos edificios es la consolidación de la tendencia a incorporar detalles de confort y áreas anexas de servicios, más allá del diseño general de los proyectos y de la calidad de la construcción. Con respecto al tipo de materiales y complementos, en interiores, adquieren mayor protagonismo elementos como pisos de madera, carpintería de aluminio, cañerías de alta densidad, sistemas de calefacción individual regulables por ambiente, amoblamientos de cocina, sanitarios, revestimientos y griferías de calidad y diseño moderno. En lo que respecta a los exteriores de las obras, se observa un mayor trabajo de diseño en estructura general, fachada, accesos, hall de entrada y entorno, más allá de cuestiones básicas como pintura, revestimientos, impermeabilización e iluminación. Los proyectos dirigidos a un segmento más selecto del mercado incluyen *amenities* tales como piscina, solarium, gimnasio, deck y quincho, entre otras, además de otras prestaciones más comunes como bauleras individuales, circuitos cerrados de televisión, sensores y cámaras de seguridad y salones de usos múltiples.

Inversiones estimadas

Los montos invertidos tienen que ver con el tipo de proyecto encarado y, como se ha comentado a lo largo de las secciones anteriores, se ha constatado variedad de emprendimientos en marcha que van desde edificios bajos de departamentos de un ambiente hasta aquellos de varios niveles, diseño de avanzada y detalles de calidad. Por tal motivo, es difícil contar con una medida precisa de las inversiones efectuadas. Sin embargo, sí es posible arribar a una cifra aproximada de los montos invertidos en los nuevos proyectos, a partir de la superficie cubierta estimada y de los costos de construcción actuales.

Según los precios de materiales de construcción y mano de obra vigentes, se estima que el metro cuadrado de construcción correspondiente a un edificio en altura con zócalo comercial en planta baja y considerando materiales y accesorios estándar asciende a los 1.633 pesos². Si se asume un costo promedio de 1.700 el metro cuadrado, para admitir la inclusión de algún elemento de mayor calidad, se estima que los 145 mil metros cuadrados de nueva obra en ejecución involucran una inversión cercana a los 250 millones de pesos, es decir, más de 80 millones de dólares. Este monto podría tomarse como una hipótesis de mínima, si se considera la elevada participación de proyectos de envergadura, que incorporan componentes de alta calidad y detalles edilicios por encima del concepto estándar.

Con respecto a la financiación de los proyectos, avanzó notoriamente la figura del fideicomiso en perjuicio de la construcción por consorcio, que actualmente reviste participación minoritaria

² Fuente: revista "Obras y Protagonistas", Año XVII, julio 2007, edición N° 159.

en la actividad. Aproximadamente la mitad de las obras está financiada con fondos propios de inversores privados, en tanto que el fideicomiso participa en un 30% de los casos, aproximadamente, correspondiendo la proporción restante a formas tradicionales de financiación, como la de consorcio.

Conclusiones

Entre los aspectos más salientes del análisis de estadísticas municipales de permisos de construcción y el relevamiento de edificios de departamentos en obra cabe mencionar los siguientes:

- Se desacelera la actividad de la construcción en general pero se mantiene la dinámica en la zona de interés, conformada por el centro y macrocentro de la ciudad.
- Cae la importancia relativa de la zona norte y avanza el protagonismo del centro, en donde los proyectos de edificios de departamentos se combinan además con nuevos locales comerciales y oficinas.
- Adquieren protagonismo los proyectos de alta gama, orientados a un público de mayores ingresos, en detrimento de las unidades funcionales pensadas primordialmente para el segmento estudiantil.
- Aumenta el promedio de niveles por edificio, decayendo el peso relativo de las construcciones bajas y extendiéndose la construcción de edificios en altura, siendo diez pisos la medida más frecuente.
- Se extiende la figura del fideicomiso y retrocede la financiación de obras por consorcios.
- Se estima que los emprendimientos en marcha involucran una inversión no menor a los u\$s 80 millones. ■