Fundación Milenio

INFORME NACIONAL DE COYUNTURA

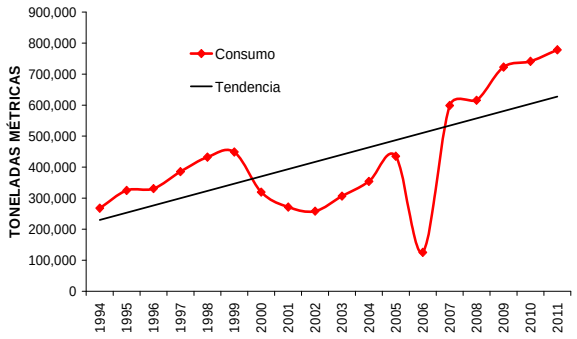
28 de junio de 2013 Nº 200

La construcción en Santa Cruz

Aspectos generales

El departamento de Santa Cruz consume alrededor del 30 por ciento del cemento que se utiliza en el país con un crecimiento anual promedio del 11 por ciento en los últimos 15 años (INE) (ver gráfico 1).

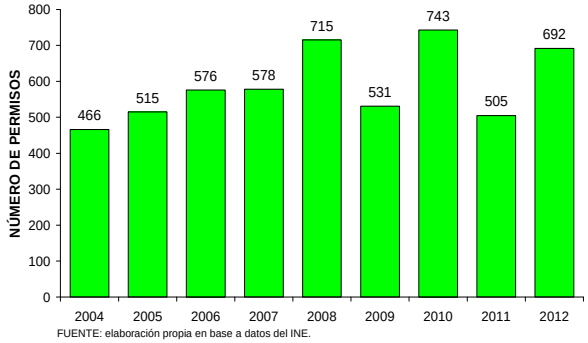
GRÁFICO 1
CONSUMO DE CEMENTO EN SANTA CRUZ
AÑOS 1994 - 2011



FUENTE: elaboración propia en base a datos del IBCH.

Si bien es cierto que el consumo de cemento también incluye el pavimento rígido que se aprecia en las cada vez más asfaltadas calles de la capital cruceña, ciudades intermedias y carreteras del departamento, los permisos de la construcción de viviendas, oficinas, comercios, etc. han crecido a una tasa del 6 por ciento anual en los últimos 8 años y entre 2011 y 2012, el aumento fue de 37 por ciento (ver gráfico 2).

GRÁFICO 2
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN SANTA CRUZ
AÑOS 2004 - 2012



FUENTE: elaboración propia en base a datos del INE.

Sin embargo, los permisos de construcción no reflejan la cantidad de metros cuadrados (m2) construidos en cada uno de ellos, observándose en los últimos años edificios residenciales y corporativos; condominios; centros comerciales; etc.; con muchos más m2 por permiso de construcción que hace tiempo atrás. Es decir, la construcción en Santa Cruz está en franca expansión en los últimos años.

Esto se ve reflejado en el PIB de la construcción de Santa Cruz que tiene un crecimiento anual entre 9 y 10 por ciento entre los años 2010 y 2012.

Los costos de construcción subieron levemente en 3 por ciento e incluyen el cemento, el servicio de albañilería, la pintura y la cerámica, principalmente. Por otra parte el costo de las viviendas ha tenido un incremento del 10 por ciento, entre los años 2011 y 2012.

Para una mejor comprensión de la situación del sector en la ciudad de Santa Cruz analizaremos los segmentos: residencial/habitacional y el corporativo/comercial y se empleará un informe de la Cámara de la Construcción de Santa Cruz (CADECOCRUZ).

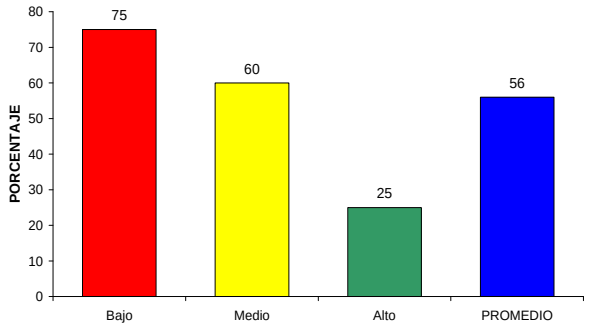
Sector residencial/habitacional

La ciudad tiene aproximadamente una población de 2 millones de habitantes y es la conglomeración urbana con mayor crecimiento demográfico de Latinoamérica. Además, el 61 por ciento de la población tiene malas condiciones de vivienda o vive en la marginalidad. Esto significa que existe una demanda importante por mejores condiciones de vivienda.

Entre 2011 y 2012, la intencionalidad de compra de vivienda alcanzó en promedio el 56 por ciento, y la mayor intencionalidad se encontraba en el segmento de bajos ingresos, con el 75 por ciento, mientras que el segmento de ingresos altos tenía una intencionalidad de compra de solamente 25 por ciento. El segmento de

ingresos medios tendría una intencionalidad de compra de 60 por ciento (ver gráfico 3).

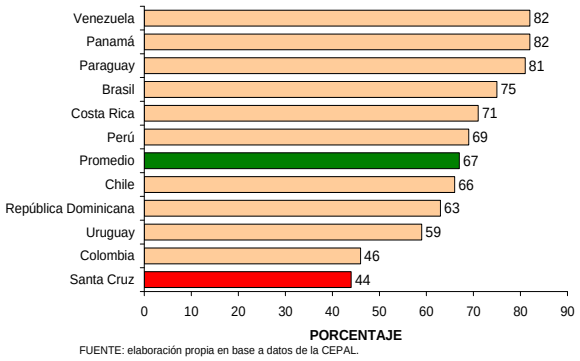
GRÁFICO 3
INTENCIÓN DE COMPRA EN SANTA CRUZ
AÑO 2012



FUENTE: CADECOCRUZ.

Siguiendo con el estudio mencionado, existe solo un 44 por ciento de la población cruceña que tiene casa propia. Si observamos que el promedio de Latinoamérica, según la CEPAL, es de 67 por ciento, Santa Cruz se encuentra todavía muy por debajo de ese promedio (ver gráfico 4).

GRÁFICO 4
PROPIETARIOS EN LATINOAMÉRICA
AÑO 2012



FUENTE: elaboración propia en base a datos de la CEPAL.

Por otra parte, se debe tomar en cuenta que la mejora en los ingresos per cápita de la población y el crecimiento poblacional en los últimos años ha acelerado la adquisición de viviendas propias y la construcción de las unidades de vivienda requeridas. Actualmente se calcula el déficit habitacional en la ciudad en 50.000 unidades.

Sector comercial/corporativo

En el segmento comercial-corporativo se registra un gran crecimiento con la construcción de torres de oficinas, centros comerciales, shoppings, mercados, etc. En este sector, en el segmento de ingresos altos (oficinas corporativas), el m2 construido tenía un costo en 2011 de US$ 500 en la zona de Equipetrol Norte y el 2012, este valor subió a US$ 618 es decir aumentó en 24 por ciento. Esto muestra la alta demanda del segmento comercial-corporativo.

A manera de conclusiones

El sector de la construcción en la ciudad de Santa Cruz, hasta el 2012 experimentó un crecimiento importante, debido a la fuerte demanda de viviendas en los segmentos de medios y bajos ingresos, principalmente y de ambientes comerciales y de oficinas en todos los segmentos, aún tomando en cuenta el aumento de los costos de construcción. Esta actividad, sin duda ha generado empleos e ingresos, debido al efecto multiplicador que tiene la construcción.

INDICADORES ECONÓMICOS

	2012 Al 20 de Junio	2013 Al 20 de Mayo	2013 Al 20 de Junio	Var. Anual (%)	Var. Mensual (%)
TIPOS DE CAMBIO					
BS / US$	6.96	6.96	6.96	0.00	0.00
Bs / Euro	8.70	8.80	9.11	4.68	3.51
Peso /US$ (CHILE)	495.48	480.81	500.68	1.05	4.13
Nuevo Sol /US$ (PERÚ)	2.65	2.63	2.77	4.65	5.10
Peso /US$(ARGENTINA)	4.50*	5.24	5.35*	18.74	1.99
Real /US$(BRASIL)	2.03	2.03	2.25	10.99	10.77
COTIZACIONES INTERNACIONALES					
Dow Jones (INDU)	12,824.39	15,335.28	14,758.32	15.08	(3.76)
Euro / US$	0.79	0.78	0.75	(4.47)	(3.39)
PRECIOS DE MATERIAS PRIMAS					
Petróleo (WTI,US$/bl)	81.06	96.29	94.89	17.06	(1.45)
Soya (US$ /TM)	422.00	345.40	379.70	(10.02)	9.93
Oro (US$ /O.T.)	1,618.75	1,353.75	1,303.25	(19.49)	(3.73)
Plata (US$ /O.T.)	28.31	21.66	20.24	(28.51)	(6.56)
Estaño (US$ /L.F.)	8.85	9.52	8.82	(0.31)	(7.41)
Zinc (US$ /L.F.)	0.86	0.82	0.81	(4.82)	(0.66)

* Dato correspondiente al 19 de junio del año indicado.

INDICADORES MONETARIOS (MM US$)

	2012 Al 20 de Junio	2013 Al 20 de Mayo	2013 Al 20 de Junio	Var. Anual (%)	Var. Mensual (%)
Reservas Internacionales Netas	12,605.3	14,032.9	14,237.1	12.9	1.5
Transferencias del exterior al Sistema Financiero[1]	0.0	0.0	0.0	n.a.	n.a.
Transferencias del Sistema Financiero al exterior[1]	0.0	0.0	0.0	n.a.	n.a.
Emisión Monetaria (MM Bs.)	28,287.4	31,585.1	31,932.3	12.9	1.1
Omas (Netas)	2,843.5	2,752.3	2,863.3	0.7	4.0
Depósitos bancarios	9,422.2	10,915.4	11,307.1	20.0	3.6
Cartera bancaria	7,381.4	8,769.8	8,978.7	21.6	2.4
Deuda interna consolidada (SPNF y BCB)	5,153.9	4,949.8	5,057.0	(1.9)	2.2

Fuente: Banco Central de Bolivia,Ministerio de Mineria y Metalurgia, Bancos Centrales de Latinoamérica.
1: A través del Banco Central de Bolivia.
n.a. = no se aplica; n.d. = no disponible.