A CAUSA DEL COVID-19 SE PREVÉN AUMENTOS EN LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y EN LA MANO DE OBRA

La obligación de cumplir con protocolos sanitarios obliga a constructoras y desarrolladoras a efectuar nuevos desembolsos que terminaran trasladandose a los costos de materiales y mano de obra, por tanto aumentará el precio del metro cuadrado a presupuestar en la obra pública y privada

Los requerimientos que exige el complicado escenario sanitario que atraviesa la Argentina mantienen al rojo vivo las calculadoras de desarrolladores y actores de la construcción. Ocurre que las pautas y protocolos que exigen las autoridades sanitarias para neutralizar los contagios con Covid-19 obligan a los inversores a sumar números fuertes a costos de por sí disparados a partir del contexto inflacionario vigente.

Si bien resta definir el alcance total de los postulados que deberán respetarse en las obras en desarrollo, en el segmento ya reconocen que los cambios implicarán de por sí un desembolso adicional importante. Esto, con el objeto de readecuar la actividad en cuanto el gobierno porteño dé luz verde al desarrollo de emprendimientos.

Referentes consultados por iProfesional detallaron cuáles son las pautas a implementar de cara a un retorno a las obras. Reconocen que, a la par de una suba en la inversión en implementos para la prevención, los empresarios deberán afrontar también una merma en la productividad a partir de la misma distancia entre individuos que obliga a imponer el coronavirus.

Entre otros aspectos, deberán definirse áreas en los emprendimientos para que el personal pueda cambiar su ropa, desinfectarse por completo y controlar la temperatura. También, en cada proyecto tendrá que multiplicarse la instalación de baños químicos y se fijará, además, pausas entre actividades para la desinfección de las herramientas.

En el ámbito de la construcción señalan que, a par de estas medidas, también habrá un retorno a la actividad muy acotado en términos de horarios: en concreto, el régimen laboral será de un único turno durante una primera etapa.

A eso hay que sumarle otro costo importante, correspondiente al modo en que los obreros llegarán a los puestos de trabajo. En ese sentido, desarrolladores consultados por iProfesional indicaron que ya iniciaron tratativas con empresas de transporte privado para, de esa forma, evitar que los obreros utilicen las opciones públicas.

«La alternativa de usar transportes privados es un aspecto que presentamos al Gobierno de la Ciudad porque compartimos su preocupación con los contagios que se pueden generar en colectivos, trenes o subtes. Queda por definir si se realizará mediante combis o a través de, justamente, colectivos. La opción sería también de gran ayuda para los transportistas, que hoy están totalmente parados», dijo a iProfesional Flavio Galli, CEO de Grupo Tueroc.

El desarrollador y también agente de la construcción sostuvo que la Ciudad acaba de establecer criterios sanitarios para ese tipo de alternativas de traslado.

«Los operarios deberían viajar con una distancia de mínimo dos metros entre sí, con desinfección permanente y otros cuidados. El inconveniente pasa por establecer cómo será el encuentro con los trabajadores, que en la mayoría de los casos viven en el conurbano bonaerense», comentó.

«Pensar en pasarlos a buscar uno por uno es impracticable. Tal vez se los pueda organizar por zonas. Por supuesto que todo este cambio en la operatoria tendrá un efecto importante en los costos. Implicará un cambio y desembolsos que no todos los actores de la construcción están en condiciones de afrontar en términos financieros», aseguró.

Efecto en el precio del metro cuadrado

Precisamente Galli, junto a otros actores del rubro, expuso que el cambio que implica adaptar los proyectos en desarrollo redundará en un incremento general en los costos de mano de obra. Y que esa variable tendrá efecto directo en el valor final del metro cuadrado construido.

El experto colocó su pronóstico en porcentajes: «Antes de que irrumpiera el coronavirus, la mano de obra representaba el 45 por ciento del costo en un emprendimiento en desarrollo. Con las modificaciones que hay que llevar a cabo ese indicador se irá a, cuanto menos, un 60 por ciento».

«Cuando hablamos de mano de obra, además, no es referirse únicamente a los obreros que trabajan a diario en la construcción. También hay que pensar en pintores, plomeros, electricistas. A todos ellos también habrá que aplicarles un protocolo, garantizarles el traslado seguro en términos sanitarios», detalló.

Galli dio por descontado que ese incremento del 15 por ciento resultará trasladado de forma directa a la cotización final del metro cuadrado.

«La inversión en salud hay que hacerla, y también hay que sostenerla. Son pautas que requieren de una inversión y hay que ver quién puede afrontarla. Por eso no es ilógico decir que habrá proyectos que no arrancarán en esta etapa. Y por falta de fondos para estos cambios probablemente se mantengan paralizados por mucho tiempo», dijo.

«Hay que ser conscientes que no se trata de un aspecto sobre el que podamos discutir. Los protocolos hay que aplicarlos y ajustarse al escenario sanitario. Porque si no se respetan, las consecuencias pueden ser peores: si hay contagios, la construcción volverá a pararse por tiempo indefinido», razonó.

José Rozados, CEO de Reporte Inmobiliario, sostuvo ante iProfesional que la ecuación se hará muy cuesta arriba para constructoras y desarrolladores en tanto el contexto «se dividirá ahora entre mayores costos por salubridad y una caída en la productividad».

Respecto de esto último, el especialista sostuvo que el ritmo de avance de las obras será menor por el retorno acotado de los obreros. Y que también debe prestarse atención a la reacción de los proveedores de materiales para la construcción, que también enfrentan grandes dificultades desde lo logístico y financiero.

Invertir contra el contagio

«Separar a los empleados para anular la posibilidad de contagio, colocarlos en un único turno de trabajo, todo tendrá efecto en el costo. Quien levanta la obra deberá afrontar gastos seguridad e higiene, instalar más baños químicos, generar espacios desinfectados para el vestuario. Después habrá hasta que separar las herramientas. El ritmo se hará muy lento», dijo.

Rozados coincidió en que los desembolsos que deberán realizar los constructores y desarrolladores luego se verán reflejados en el metro cuadrado construido.

«Tranquilamente, puede estar en el orden del 15 por ciento la suba del costo de mano de obra. Pero tengamos en cuenta que es una variación que se da en pesos en un contexto de mucha volatilidad del dólar. Los números finales de ese costo recién se conocerán en cuanto la actividad retome cierto ritmo sostenido», aclaró.

Desde la Sociedad Central de Arquitectos (SCA), su presidente, Darío López, dijo a iProfesional que el incremento de los costos pegará más fuerte en la evolución de las obras de menor envergadura.

Expuso que garantizar el traslado de los operarios representará uno de los mayores desafíos para las constructoras y señaló, además, que aún resta definir la franja horaria en que se reactivarían las obras aunque el énfasis estará puesto en evitar las aglomeraciones fuera del trabajo.

«Se está discutiendo si fijar un turno por la mañana o, lo mismo, pero por la tarde. La intención es evitar los horarios ‘pico’ en la calle. Volver con menos gente es también necesario para generar un mejor control de salubridad. Caso contrario, deberíamos disponer de una dotación extra de gente observando que se respete el protocolo», comentó.

Para luego concluir: «Los costos fuera de la mano de obra todavía son un gran misterio. Hoy podemos decir que no hay precios de referencia. Es una situación inédita de la que tendremos confirmación de cuán grave es recién cuando tengamos permiso para retomar las obras».

Fuente: iprofesional