

Estudio de la morosidad en la Construcción

- Según el BCU, al término del 2017, es decir, en el mes de diciembre, el total de créditos otorgados a empresas pertenecientes al sector de la construcción (identificado por el Grupo 45 del código CIU) ascendió a 387 millones de dólares casi 7,5 millones de dólares más que en noviembre y cerca de 53 millones de dólares menos que hace un año atrás. En términos relativos, se destaca que el total de créditos (vigentes + vencidos) otorgados a empresas asociadas a la actividad de la construcción, al cierre del 2017, representó el 2,4% del total de créditos concedidos en la economía al sector no financiero.
- En tanto, a setiembre de 2018 el saldo de créditos otorgados por el total del sistema bancario a empresas del sector de la construcción ascendió a 329,5 millones de dólares, cerca de 60 millones de dólares menos que al cierre del año anterior, y sólo 35 millones de dólares menos que en setiembre de 2017. Esto indica que, a setiembre del año corriente, el total de créditos otorgados al sector de la construcción representa el 2,1% del total de créditos otorgados en la economía.
- Al analizar el índice de morosidad, se tiene que, a diciembre de 2017, el 11,5% del total de créditos otorgados a las empresas pertenecientes al sector correspondió a “créditos vencidos”, esto es, que en el 11,5% del total de créditos otorgados a empresas de este sector, hubo incumplimiento en el pago de las obligaciones (plazo). En otras palabras, de acuerdo al último dato publicado por el BCU, la construcción tendría un nivel de morosidad de 11,5%, mientras que el total de la economía tiene un grado de morosidad de 3,5%, un nivel superior al promedio alcanzado en el período 2015-2017. En montos, a diciembre del 2017, 44 de 387 millones de dólares otorgados en créditos se clasificaron como vencidos en el sector de la construcción. En términos relativos, los 44 millones de dólares de créditos vencidos en la construcción representan el 8% del total de créditos otorgados al sector no financiero vencidos.
- Al actualizar la información con datos a setiembre del corriente, los créditos vencidos en la construcción alcanzaron a 46 millones de dólares, lo que hace que el índice de morosidad en el noveno mes de 2018, haya alcanzado el 14%. Esto responde a que cayó la cantidad de créditos otorgados el sector construcción (entre dic-17 y set-18), pero aumentó la cantidad de créditos vencidos, por lo que se observa una merma importante en los créditos vigentes. En relación a esto, resulta importante destacar que el total de créditos vencidos en el sector construcción ocupa el 8% del total de créditos otorgados al sector no financiero vencidos.
- Al considerar la evolución del índice de morosidad del sector, se tiene que, en promedio, en 2015 el mismo fue de 2,7% por mes, sin embargo, en el mes de mayo de 2016, el nivel de morosidad del sector registró un salto muy significativo pasando de un grado de morosidad del 3% a casi 14% y se mantuvo en niveles entre 12% y 15% hasta mediados del 2017. Esto implicó que los niveles promedio de morosidad en 2016 y 2017 fueran 9,5% y 15,2% respectivamente. Es relevante señalar que tras alcanzar un récord de 18% en noviembre, en el último mes del año, el índice de morosidad se redujo fuertemente en el

sector, casi 7 puntos porcentuales. El 2018 inició con un nivel de morosidad de 14% (igual al de setiembre), y aunque el grado de morosidad se redujo levemente en febrero, luego, el mismo osciló entre 14% y 17,5%. Con seguridad, esos “picos” de morosidad observados en marzo y abril correspondan a alguna situación puntual con alguna obra/proyecto de gran dimensión.

- Al comparar con otros sectores de actividad de la economía uruguaya, se observa que, más allá de las fluctuaciones mostradas por el índice de morosidad, el sector de la construcción sería el de mayor nivel de morosidad. Igualmente, hay que tener en cuenta que el peso del total de créditos concedidos al sector de la construcción representa sólo el 2,1% del total de créditos concedidos en la economía.
- En términos de morosidad, con datos a set-18, al sector construcción le siguen el sector “Agricultura, ganadería, caza y silvicultura” (8,16%), las “industrias vinculadas al sector de la construcción” (7,51%) y la actividad de “Elaboración de alimentos y bebidas” (4,7%). Sin embargo, aunque los niveles de morosidad del sector “Agricultura, ganadería, caza y silvicultura” son inferiores a los de la “Construcción”, los créditos vencidos en el sector “Construcción” representan el 8% del total de créditos otorgados al sector no financiero vencidos (46 millones de dólares en 569 millones de dólares) y los créditos vencidos en el “Agro” (179 millones de dólares) representan el 31% del total de créditos vencidos en la economía. Entonces, en términos relativos, el índice de morosidad del sector de la construcción no parecería ser alarmante. De todas maneras, no hay que descuidar el hecho de que, en términos de promedio, el grado de morosidad ha pasado de ser 2,7% en 2015 a 14,9% en 2018. En otras palabras, en poco menos de 3 años, el índice de morosidad en la construcción se habría multiplicado por 5,5.
- Otra de las razones por las cuales el dato de morosidad de las empresas que pertenecen al sector Construcción no debería resultar del todo alarmante, refiere al motivo por el cual se generó el “salto” que llevó a que el índice de morosidad pasara a ser de 2 dígitos en 2016. Esto no fue un fenómeno generalizado ni respondió al menor dinamismo consolidado en la actividad de la construcción en 2015 y 2016, sino que habría respondido a la situación crediticia asociada a una obra puntual, por lo que este proyecto que involucra de importante dimensión estaría distorsionando este índice de morosidad y el dato no estaría reflejando por completo la situación sectorial.
- Por lo anterior puede resultar de utilidad analizar la evolución de la morosidad por sub-categorías dentro de la clasificación del sector Construcción. En este sentido, el principal rubro dentro del sector construcción es el de “construcción de edificios” (45200), y lo que se destaca es que la proporción de créditos vencidos corresponde principalmente a deuda que 2 empresas tienen contraída con bancos privados. La mayoría de los subgrupos identificados han mantenido relativamente sus niveles de morosidad, siendo los rubros de “Acondicionamiento de Edificios” (45300) y de “Terminación de Edificios” (45400) los que muestran a set-18, los mayores índices de morosidad: 61,2% y 40,6% respectivamente. En el caso del rubro de “Acondicionamiento de Edificios”, el índice de morosidad pasó de 16% en dic-17 a 67% en ene-18, quedando luego en 61,2% en set-18. Esto se debió a que, en el primer mes de este año, gran parte de los créditos que estaban vigentes a dic-17 se

vencieron y esto se asocia a los créditos que tenía particularmente 1 empresa con varios bancos privados.

Se podría pensar que estos ratios podrían generar una alerta, sin embargo, cuando se tiene en cuenta el peso relativo de los créditos vencidos de cada subgrupo sobre el total de créditos vencidos del Grupo Construcción y a su vez, el peso de los créditos vencidos del Grupo Construcción sobre el total de créditos vencidos de la economía, la importancia de los 2 ratios anteriores se relativiza.



Fuente: Elaboración CCU en base a BCU