

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA LOCAL EN EL AÑO 2017

El sector de la construcción presentó en el último año un incremento en la superficie cubierta autorizada superando la caída registrada en el año 2016. El repunte de la actividad estuvo canalizado en la mayor construcción de departamentos (multifamiliares) y viviendas unifamiliares. Dado que a lo largo del 2017 se recuperó el valor del m² construido en términos reales, se estima que las inversiones autorizadas en el sector de la construcción ascienden a los \$3.740 millones (equivalentes a u\$s 223 millones), lo que representa un incremento del 47% con respecto al monto invertido durante 2016.

La actividad de la construcción constituye un fiel termómetro de la situación de la economía en su conjunto. Se trata del sector con mayor efecto multiplicador en la economía y uno de los que más aporta a la generación de puestos de trabajo tanto de modo directo como indirecto. Genera múltiples encadenamientos con otras ramas de actividades vinculadas e importantes flujos monetarios en concepto de cadenas de pago por prestación de servicios y comercialización de materiales e insumos. Es por eso que integra un sector particularmente observado dado que su comportamiento y evolución impactan en la marcha de la economía real.

El presente estudio analiza las estadísticas de la construcción correspondientes al año 2017 en Bahía Blanca, con el enfoque orientado a analizar el desempeño del sector. Por tal motivo, su conducta y transición durante el año pasado permitirá arribar a diferentes conclusiones vinculadas a comparaciones interanuales, por tipo de inmuebles como también estimaciones sobre los costos e inversiones realizadas.

Estadísticas locales de construcción privada

De acuerdo a lo que se desprende de la base de datos de permisos de construcción informados por la Central Territorial de Datos del Departamento de Catastro de

la Municipalidad de Bahía Blanca, en el año 2017, se expidieron 844 permisos de construcción para diversos proyectos edilicios. En términos de superficie, significaron 217,5 mil metros cuadrados de nueva construcción proyectada¹. Efectuando una comparación interanual, la actividad retrocedió un 5% en términos de cantidad de permisos autorizados, pero representó un aumento del 13% medido en superficie cubierta (m²). Por lo tanto, la performance del principal motor de la economía real estaría indicando una leve mejora en el año 2017, que implica un aumento en la demanda de



¹ Los datos mencionados corresponden a construcciones autorizadas con permiso, sin embargo, el Departamento de Catastro informa también datos de construcciones no autorizadas o sin permisos. En el 2017 se registraron 722 construcciones sin permiso que representaron una superficie de 79,5 mil m². Estos registros se tendrán en cuenta únicamente en el último apartado "Estimación de inversión total (autorizada + no autorizada)".

materiales y servicios técnicos, y principalmente un impacto sobre el empleo directo, teniendo en cuenta que el sector construcción genera aproximadamente el 6% del producto² y el 10% del total de puestos laborales en Bahía Blanca³ (CREEBBA – IAE n° 145: Aporte de la construcción privada al producto bruto local).

A pesar de la mejora respecto al año 2016 los valores registrados en el corriente año no lograron superar (ni en cantidad de permisos ni en superficie autorizada) los registros del año 2015, que se presenta como uno de los mejores años para el sector de la construcción desde el 2010 a la actualidad.

El gráfico 1 muestra la trayectoria de la construcción local en cantidad de permisos y en superficie autorizada durante los últimos ocho años. Como puede observarse, entre 2010 y 2013 el sector se mantuvo estable tanto en términos de superficie como de permisos. A partir de 2014 la actividad de la construcción presenta, por un lado, una inestabilidad en la superficie construida (períodos recesivos en 2014 y 2016 y de auge en 2015 y 2017), y por otro una caída constante en la cantidad de permisos, lo que supone un aumento en la superficie unitaria promedio de construcción. De todo el período analizado el 2015 se presenta como el de mayor importancia para el sector de la construcción en la localidad de Bahía Blanca.

La superficie promedio por proyecto autorizado se ubicó, durante 2017, en 258 m². Esto representa un importante incremento, cercano a 19% con respecto a la superficie unitaria media alcanzada en el 2016. Si bien se proyectaron menos obras, en promedio resultaron de mayores dimensiones, lo que llevó al sector a un incremento de la actividad en términos interanuales.

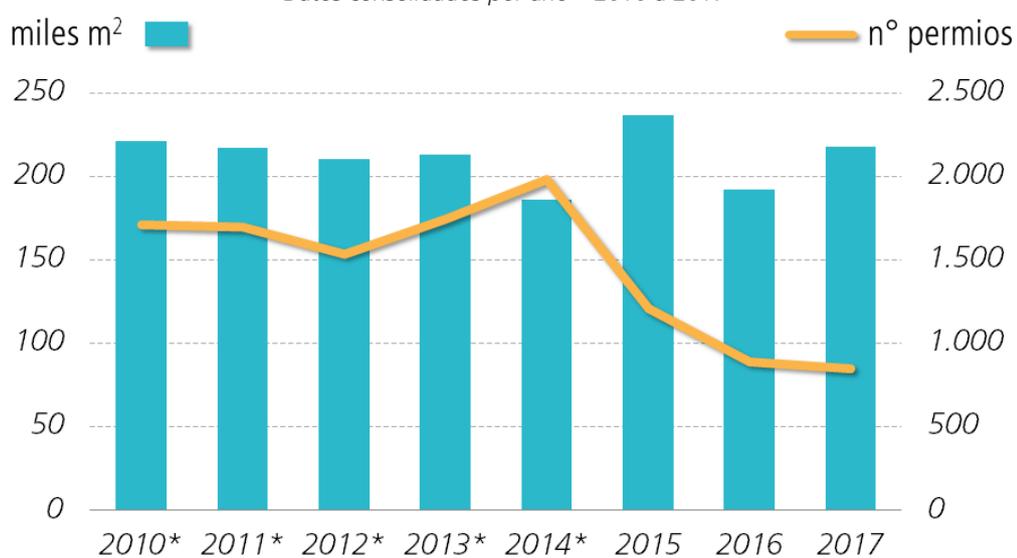
El desempeño sectorial desagregado por tipo de inmueble y medido en nueva superficie cubierta autorizada (gráfico 2) revela que viviendas unifamiliares explica la mayor parte de la construcción total (los 92 mil m² de vivienda construidos representan el 42% de la superficie total).

Durante todo 2017 se autorizó un 25% más de viviendas unifamiliares que en 2016, lo que lo ubica como el segundo rubro de mejora relativa con respecto al año anterior.

Por su parte, las viviendas multifamiliares o departamentos (representaron en 2017 el 21% de la superficie total) fueron el rubro con mayor crecimiento relativo respecto a 2016. Mientras que durante 2016 se autorizaron 18 mil m² para la construcción de departamentos, en 2017 ese valor alcanzó los 45 mil m², dos veces más que en año anterior. Estos resultados muestran que los emprendimientos inmobiliarios de gran ta-

Gráfico 1: Construcción autorizada con permiso en Bahía Blanca

Datos consolidados por año – 2010 a 2017



* Dato autorizado estimado en base al consolidado total del año

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca

² CREEBBA - Estimación del Producto Bruto año 2013. Para mayor detalle sobre estimación del Producto Bruto del partido de Bahía Blanca puede acceder al informe publicado en <http://creebba.org.ar/MIXf8>.

³ CREEBBA – IAE n° 145: Aporte de la construcción privada al producto bruto local, disponible en <http://creebba.org.ar/vp9H0>.

maño exhiben expectativas optimistas por parte de los inversores, los cuales apuestan al sector, acompañando la reactivación de la demanda de las unidades construidas. La mencionada reactivación se observa principalmente en las unidades funcionales y los departamentos de una habitación, que son la categoría que presenta un crecimiento interanual consolidado, básicamente impulsado por el repunte de los créditos hipotecarios para compra de viviendas⁴. Según informa el Banco Central de la República Argentina (BCRA) en noviembre de 2017 el saldo de crédito hipotecario creció un 133% con respecto al mismo período del año 2016.

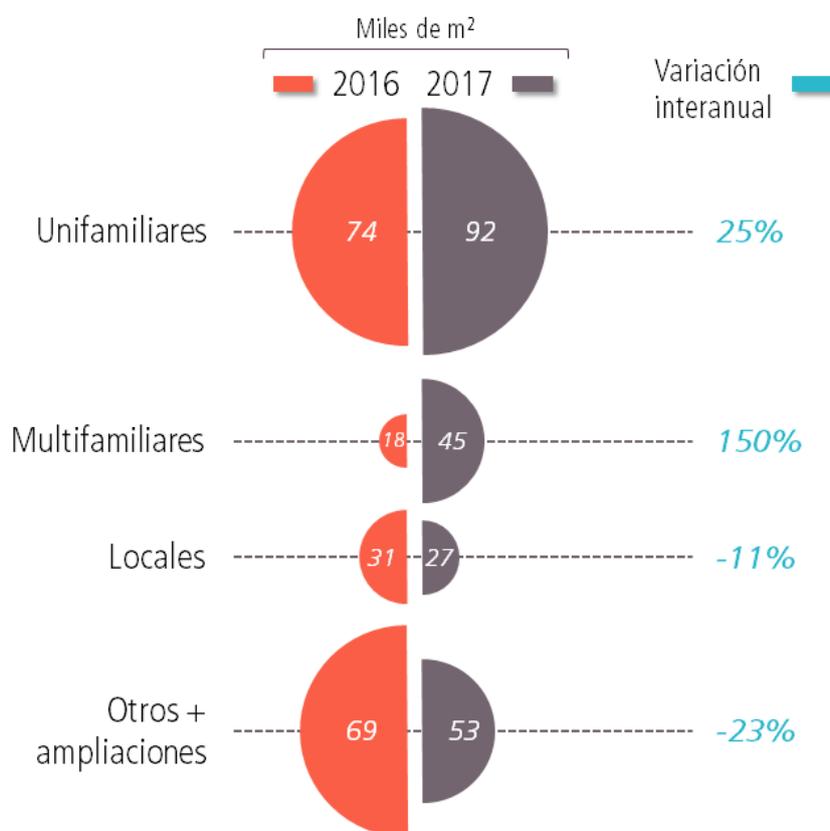
Por su parte, tanto la construcción en locales comerciales e industriales, como las ampliaciones registraron

bajas con respecto a lo autorizado en 2016. Más específicamente, las ampliaciones que en 2017 representaron el 21% de la construcción total (45 mil m²) sufrieron una caída interanual (i.a.) del 18%. Los locales para cualquier destino, esto incluye tanto locales comerciales como industriales, tuvieron una disminución de 11% i.a. (este rubro alcanzó los 27 mil m² autorizados). Por último, el resto de los permisos, denominado otros destinos, fue el rubro más afectado con una caída i.a. del 44% (sin embargo, es el rubro con menos participación, dado que en 2017 representó el 4% de la construcción autorizada total).

Las estadísticas que evalúan el desempeño de la construcción a nivel nacional muestran que el año 2017

Gráfico 2: Construcción autorizada en Bahía Blanca por rubro

Miles de m² años 2016 y 2017 y variación interanual



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento Catastro de la Municipalidad

⁴ CREEBBA – IER n° 86 nov-dic 2017, disponible en <http://creebba.org.ar/cG3C7>.

finalizó con incrementos similares a los registrados para la localidad de Bahía Blanca. En este sentido el Índice Sintético de la Actividad de Construcción (ISAC) del INDEC⁵ relevó un incremento acumulado del 12,7% para 2017, mostrando en julio, octubre y noviembre los meses de mejores desempeños. Por su parte, el Índice Construya⁶ registró un incremento acumulado del 13,7% en 2017 destacándose los meses de agosto y noviembre. Tal como se mencionó, la actividad del sector en la localidad registró un incremento del 13% en los metros construidos, en sintonía con el crecimiento nacional.

Costos de referencia

En base a la información publicada por la revista Obras y Protagonistas, es posible tener una fiel referencia de los costos estándar promedio por metro cuadrado de edificación en la ciudad. Cabe aclarar que dichos costos excluyen el valor del terreno, los honorarios del proyecto y dirección técnica, impuestos, sellados, derechos municipales de construcción y demás gastos no detallados en la memoria descriptiva. Las estimaciones se realizan para tres modelos estandarizados de construcción: C1, C2 y C3:

- El modelo C1 corresponde a una vivienda unifamiliar en planta baja "tipo barrio" de 57 metros cuadrados.
- C2 se refiere a una vivienda unifamiliar de dos plantas y 465 metros cuadrados.
- C3 designa a un edificio en altura con zócalo comercial en planta baja y un total de 3.672 metros cuadrados.

Según menciona la publicación, los modelos analizados responden a construcciones a realizar con materiales tradicionales y en base a las normas del buen arte, mediante subcontratos separados. El valor promedio por metro cuadrado, considerando los tres modelos descriptos, alcanzó en diciembre (último valor del año) un total de \$18.931 un 27% más que en igual mes del año 2016. Este incremento se ubicó por encima de la inflación minorista local para el mismo período, estimada en 23%, según el IPC CREEEBBA.

Entre los modelos considerados, C1 es el que más avanzó, con un aumento del 32%, (casi 10% por encima de la inflación acumulada del IPC CREEEBBA). Por el contrario, los modelos C2 y C3 tuvieron aumentos similares al IPC alcanzando valores de variación i.a. de 24% y 25% respectivamente.



Como se observa en el gráfico 3 durante el período 2010-2017 el costo de la construcción tuvo un crecimiento ininterrumpido pero estable en términos corrientes (línea naranja). Por su parte, en términos constantes o reales (deflactados a precio de diciembre del 2017 en base a IPC CREEEBBA) el costo de la construcción tiene un comportamiento más oscilante, registrando su mínimo en mayo de 2016.



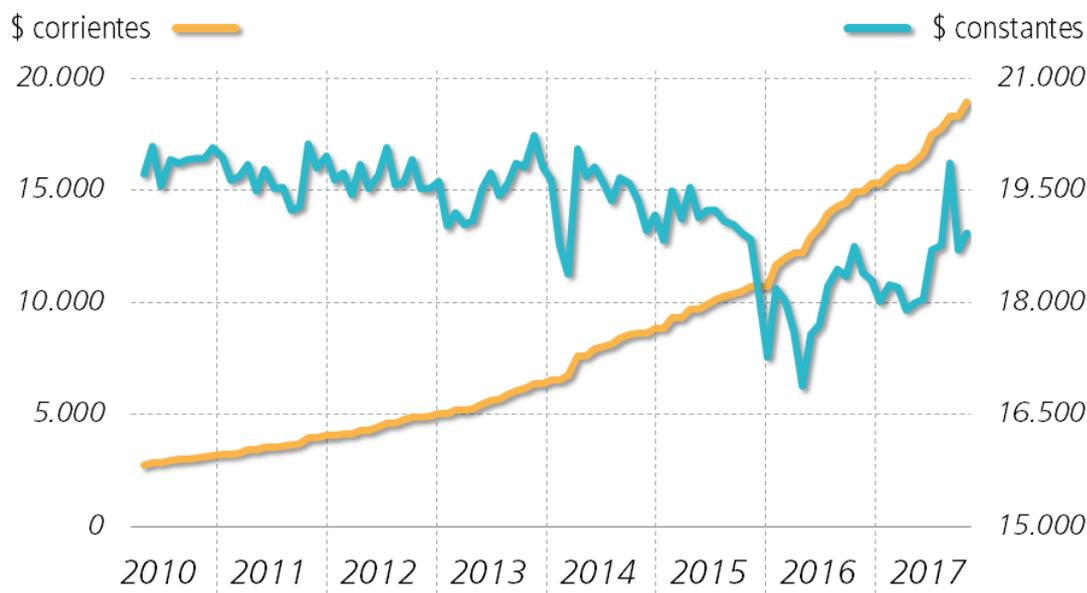
Durante el período 2010 a 2013 el costo real de la construcción se mantuvo fluctuando entre los \$14.000 y los \$17.000. A partir de enero de 2014 comienzan a existir mayores perturbaciones en el costo de construcción, más asociadas a la dinámica inflacionarios que al valor nominal del metro cuadrado. Salvo algunas recuperaciones, el costo real decayó hasta tocar el piso en mayo de 2016 (recordemos que el año 2016 registró una inflación minorista del 37,4% según el IPC CREEEBBA). Recién a mediados de 2016 se tiende a revertir la tendencia decreciente (la tasa de variación mensual del valor de la construcción en términos nominales comienza a crecer más que la inflación), lo que permitió finalizar el año en valores reales cercano a los de 2015.

⁵ El ISAC muestra la evolución del sector de la construcción según el comportamiento de la demanda de un conjunto de insumos representativos y cubre la construcción pública y privada a nivel nacional.

⁶ El índice Construya evalúa la evolución del sector de la construcción a través del nivel de actividad (ventas) de once empresas representativas del mercado.

Gráfico 3: Costo promedio de la construcción en Bahía Blanca

En \$ corrientes y \$ constantes (a precios de diciembre 2017) - enero 2010 a diciembre 2017



Nota: Los precios se actualizan a diciembre del 2017 tomando como referencia IPC-CREEBBA

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la revista Obras y Protagonistas.

Calculado en dólares, el costo por m² alcanzó en diciembre de 2017 un valor de u\$s1.070, 13% superior al mismo mes del año anterior. Valorado en la moneda extranjera, el costo de la construcción se encuentra muy cercano a los valores máximos registrados en el período 2010 a 2017. Ese valor (u\$s 1.070) solo es superado por el último cuatrimestre de los años 2013 y 2015, previo a las devaluaciones registradas a finales de los mencionados años.

Inversiones autorizadas estimadas

Tomando como base de cálculo la cantidad de metros cuadrados autorizados mensualmente para cada categoría de inmuebles y los costos de construcción de referencia para Bahía Blanca, es posible contar con alguna aproximación de los montos invertidos en nuevos proyectos edilicios en la ciudad.

Como se mencionó en el apartado anterior, los costos básicos de referencia, y por consiguiente la inversión estimada, excluyen los gastos en honorarios por el proyecto y dirección técnica, los cuales incrementan (en promedio) en un 10% las erogaciones totales.

Teniendo en cuenta las consideraciones previas, se estima que durante 2017 se proyectaron (y autorizaron) permisos de construcción cuyas inversiones ascienden a los \$3.740 millones (equivalente a u\$s223 millones), lo que representa un incremento del 47% con respecto al monto invertido durante 2016 (un 31% superior en dólares).

Como se expresa en la tabla 1, el mayor peso de las inversiones previstas corresponde a viviendas, que, con \$2.425 millones estimados, explican el 65% del total. Los departamentos, por su parte, captaron el 21%

\$3.740 millones inversión autorizada estimada

u\$s 223 millones inversión autorizada estimada

(\$781 millones), los locales el 10% (\$393 millones) y otro tipo de construcciones el 4% remanente (\$141 millones).

Conforme a las expectativas optimistas de los inversores la inversión estimada en departamentos se incrementó un 225% con respecto al año anterior. La inversión planeada en viviendas se incrementó un 38% y la correspondiente a locales un 12%. La única categoría que disminuyó en términos interanuales fue la de otras construcciones que cayó un 28%.

El aumento comentado en la inversión global, y aquella volcada a departamentos y locales está expresado en términos corrientes, es decir, con el componente precios incluido. Si se excluye la inflación registrada en el período, se obtienen las tasas de variación reales o constantes. Así es como resulta que la inversión global

en el sector se expandió un 17% en términos reales. Por su parte, el aumento en departamentos en términos constantes fue del 156%, la correspondiente a viviendas de 9% y la de locales de -7%.

De los \$3.740 millones de inversión en construcción autorizada, el 17% se concentró en el mes de diciembre, seguido en importancia por el mes de julio y abril, ambos con el 12%. Siguiendo con la tendencia de los últimos años, la inversión en construcción autorizada es mayor en el segundo semestre. Más específicamente, en la localidad de Bahía Blanca el primer semestre acumula el 36% de la inversión (\$ 1.360 millones) y el segundo semestre el 64% restante (\$ 2.380 millones). La dinámica de la inversión a lo largo de los meses se observa más detalladamente en el gráfico 4.

Tabla 1: Inversión estimada en construcción autorizada para la localidad de Bahía Blanca

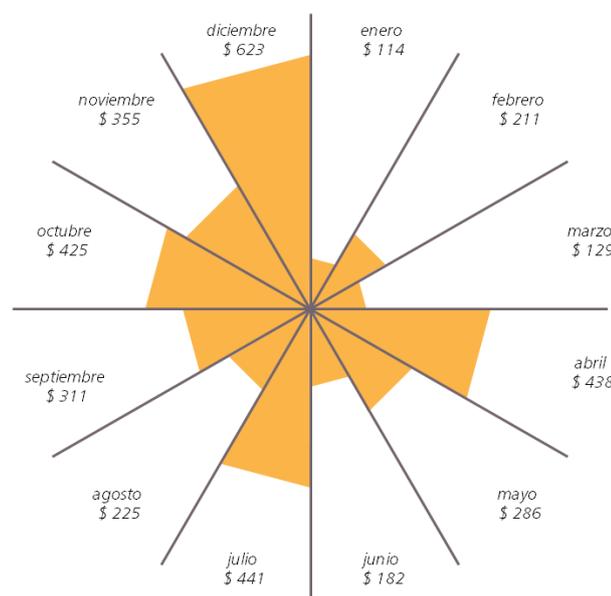
En millones de pesos años 2015 a 2017 y variación interanual

	Inversión estimada (millones de \$)			Variación interanual (%)	
	2015	2016	2017	2015-2016	2016-2017
Viviendas	1.741	1.763	2.425	1%	38%
Departamentos	281	240	781	-14%	225%
Locales	275	351	393	28%	12%
Otros	75	197	141	165%	-28%
Total	2.372	2.552	3.740	8%	47%

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca y revista Obras y Protagonistas

Gráfico 4: Inversión estimada en construcción autorizada por mes para Bahía Blanca

En millones de pesos. Año 2017



Fuente: Elaboración propia en base a datos del revista Obras y Protagonistas.

Estimación de inversión total

El Departamento de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca registra en forma separada las construcciones (permisos y superficie) autorizadas según la normativa vigente y las construcciones no autorizadas que mediante programas de regularización y de inspecciones logran regularizarse.

En principio, los registros no autorizados no fueron considerados dentro del análisis actual, en función de que no es posible comprobar que temporalmente correspondan al período 2017. Es decir, pueden tratarse de construcciones de años anteriores que se regularizan durante 2017. Sin embargo, se realiza también una valorización de los mencionados conceptos para poder generar un valor más acabado de la inversión total.

Tomando en cuenta tanto la inversión autorizada (con permiso) como la no autorizada (sin permiso) en 2017 el sector de la construcción generó un movimiento monetario de \$5.027 millones (o u\$s300 millones), dentro de los cuales \$1.287 millones (25%) corresponden a inversión no autorizada (tabla 2).

La inversión total en dólares (se toma la comparación en moneda extranjera para aislar el componente inflacionario) creció un 35% con respecto a 2016 (u\$s221 millones), pero no logró superar la inversión estimada en el 2015 (u\$s 314 millones). Por su parte en los últimos 3 años la proporción de inversión no autorizada (sin permisos) se encuentra en crecimiento, dado que en 2015 representaba el 18% y en 2016 un 22% de la inversión total.

Tabla 2: Datos sobre construcción autorizada (con permiso) y no autorizada (sin permiso)

Consolidado año 2017

	Con permiso	Sin permiso	Total
N° de permisos	844	722	1.616
Superficie (miles de m ²)	218	79	297
Inversión estimada (millones de \$)	3.740	1.287	5.027
Inversión estimada (millones de u\$s)	223	77	300

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca y revista Obras y Protagonistas