

CONSTRUCCIÓN PRIVADA LOCAL (2020-2021)

En el presente estudio se analizan indicadores relacionados con la construcción privada de Bahía Blanca. Como la gran mayoría de los sectores durante 2020, la pandemia implicó un fuerte deterioro en la actividad económica, sobre todo durante el segundo trimestre del año. A pesar del impacto negativo, la construcción logró recuperarse y retomar la senda de crecimiento a partir del tercer trimestre. En cuanto a lo sucedido durante 2021, en el primer semestre se registraron, aproximadamente, la misma cantidad de permisos de construcción que en todo 2020 (442 y 462, respectivamente) y 43% más que en igual período de 2019. En cuanto a superficie autorizada, se contabilizaron 109 mil metros cuadrados durante los primeros seis meses del año, es decir, un 58,5% por encima del mismo período de 2019. Por último, la inversión estimada para la primera mitad de 2021 asciende a aproximadamente u\$s 129,8 millones (161,2% por encima de igual período de 2020 y 24,8% si se lo compara con el primer semestre de 2019).

Coyuntura del sector a nivel Nacional (2020-2021)

La crisis por Covid-19 que sacudió al mundo durante 2020 significó un nuevo cimbronazo para la golpeada economía argentina, provocando un desplome de doble dígito del Producto Bruto Interno. En este contexto, el sector de la construcción acusó el efecto de la pandemia (aunque ya venía atravesando meses recesivos) mostrando un fuerte deterioro en sus indicadores durante los primeros dos trimestres.

Según el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), la peor parte de la crisis se sintió en los meses de marzo (-39% respecto de febrero) y abril (-48,7% en relación a marzo) debido al aislamiento estricto decretado por el PEN y virtual parálisis de la actividad. A partir de allí, comenzó la rápida recuperación del sector que, para el mes de julio, ya había alcanzado el nivel pre pandemia y en los meses subsiguientes se mantuvo en una senda de crecimiento.

En lo que va de 2021 la actividad del sector registra signos de agotamiento en cuanto al proceso de expansión del segundo semestre de 2020. Como se puede observar, a partir de febrero se advierten caídas sucesivas del nivel de actividad que recién se interrumpieron en el mes de junio (6,8% respecto del mes anterior).

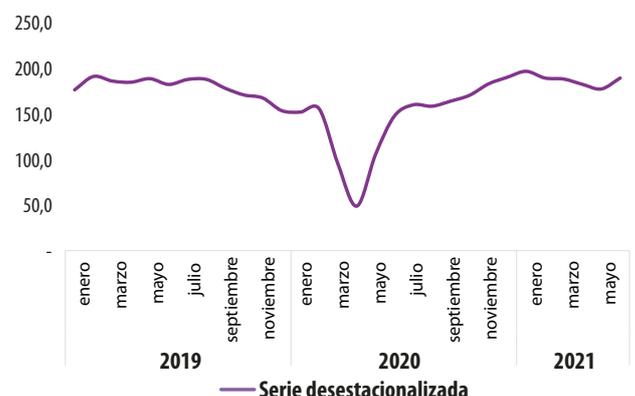
En la misma línea, según el Índice Construya¹ que mide la evolución de la actividad de 11 empresas representativas del sector, se produjo, en junio, un cre-

cimiento del 6,5% en relación al mes previo. Por otro lado, el informe marca que en el mismo mes hubo una variación interanual en el despacho de insumos del 29,3%, lo cual es un buen indicio de cara a la segunda mitad del año.

Construcción privada (2020-2021)

A nivel local se otorgaron 462 permisos de construcción a lo largo de 2020, es decir, un 23,6% menos que el año previo. Por otro lado, en el primer semestre del corriente año se registraron 442 permisos. Si se lo compara con el primer semestre de 2019 (para aislar el efecto pandemia) se advierte un importante crecimiento del 43%, lo cual refleja el proceso de expansión que atraviesa el sector.

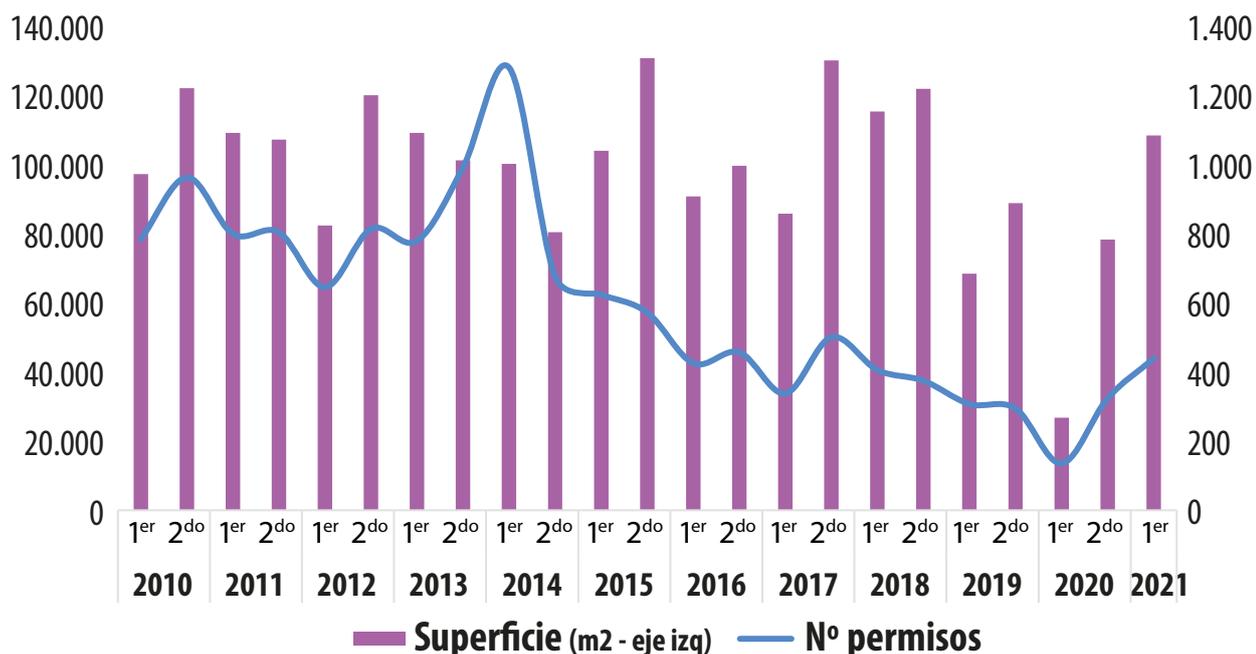
Gráfico 1. Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (base 2004=100).



Fuente: INDEC.

¹ https://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya

Gráfico 2. Construcción autorizada con permiso para Bahía Blanca (2010-2021)



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Central Territorial de Datos del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca.

En cuanto a la superficie autorizada, durante 2020 se registraron 105,8 mil m² (-33,4% i.a.) mientras que en el primer semestre de 2021 dicho guarismo ascendió a 109,2 mil m² (58,5% respecto de igual período de 2019²). La superficie promedio de las obras autorizadas a lo largo de 2020 fue de 229 m², mientras que el mismo indicador se ubicó alrededor de los 247 m² al cabo de los primeros 6 meses de 2021.

En cuanto a la superficie autorizada, durante 2020 se registraron 105,8 mil m² (-33,4% i.a.) mientras que en el primer semestre de 2021 dicho guarismo ascendió a 109,2 mil m² (58,5% respecto de igual período de 2019²). La superficie promedio de las obras autorizadas a lo largo de 2020 fue de 229 m² mientras que el mismo indicador se ubicó alrededor de los 247 m² al cabo de los primeros 6 meses de 2021.

En cuanto al análisis por categoría de construcción autorizada durante 2020 se puede advertir un fuerte retroceso en relación al año previo en los 4 grupos de edificaciones:

- Unifamiliares: 40,1 mil m² (-16,8%)
- Multifamiliares: 13,6 mil m² (-31,8%)
- Locales: 14,2 mil m² (-7,5%)
- Ampliaciones y otros: 32,8 mil m² (-51,3%)

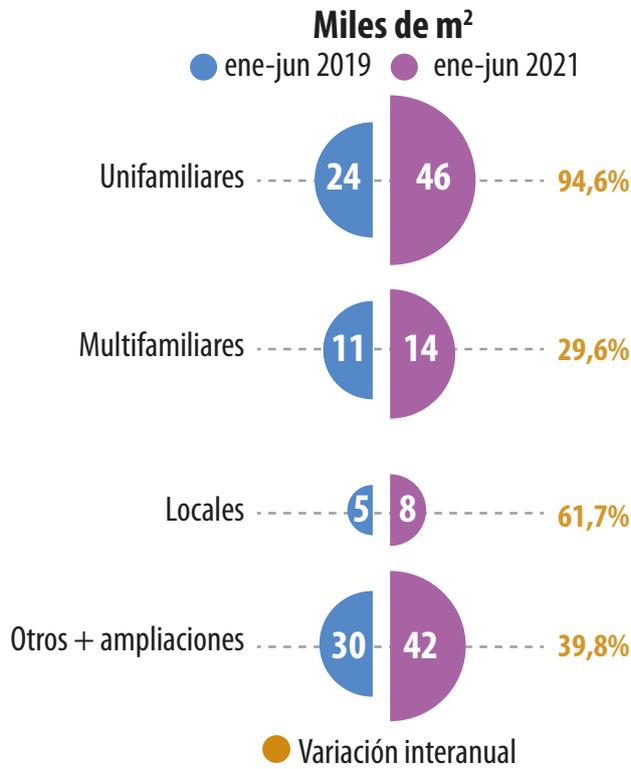
En el primer semestre de 2021, se observan tasas de crecimiento significativas en los 4 grupos, destacándose las viviendas unifamiliares con 45,9 mil m².

Esto implica una variación de 94,6% en relación a igual período de 2019. En segundo lugar, se ubicaron los locales, que exhibieron un total de 7,7 mil m², significando un 61,7% por encima del nivel registrado en el mismo período de 2019.



² La comparación interanual con el primer semestre de 2020 aporta escaso valor dada la parálisis del sector durante el segundo trimestre del año.

Gráfico 3. Construcción autorizada en Bahía Blanca por rubro (1° semestre 2019 y 1° semestre 2021)



Fuente: elaboración propia en base a datos de Central Territorial de Datos del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca.

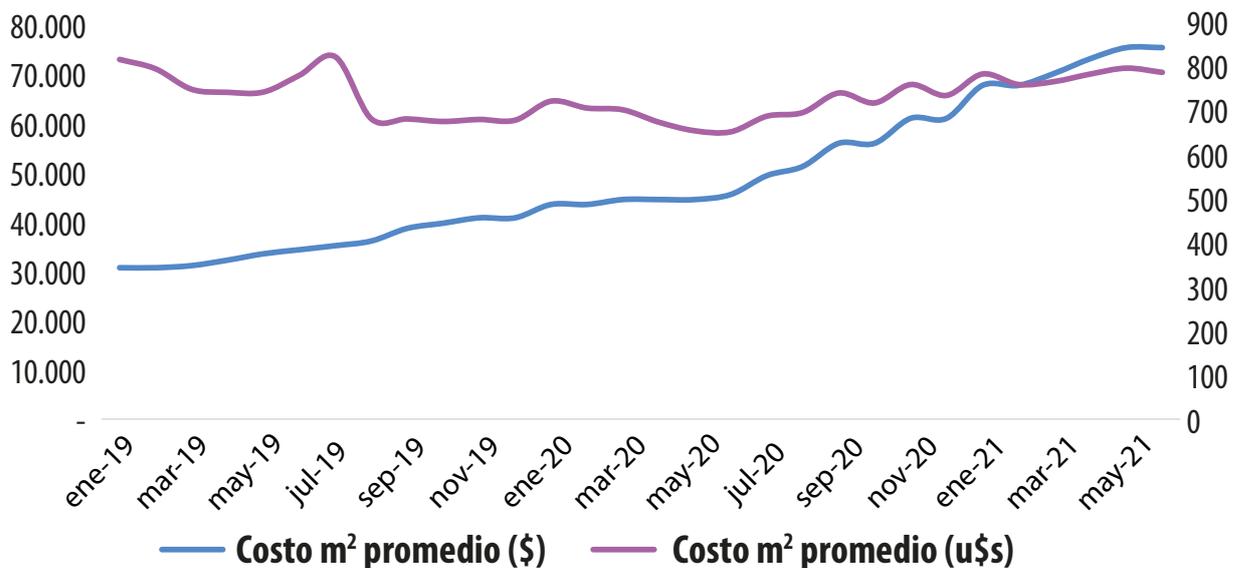
Costos de referencia

En base a la información publicada por la revista Obras y Protagonistas, se utiliza como referencia 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.

El valor promedio del metro cuadrado correspondiente a los tres tipos de construcción descritos alcanzó, en junio de 2021, los \$ 75.700, arrojando una tasa de variación del 65,4% interanual.

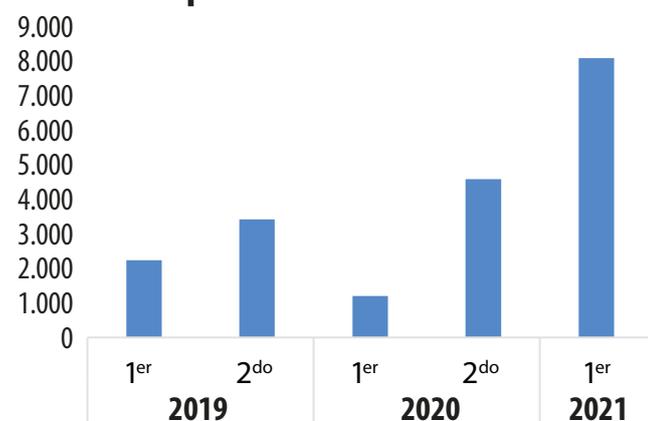
Gráfico 4. Costo promedio de la construcción para Bahía Blanca (2019-2021)



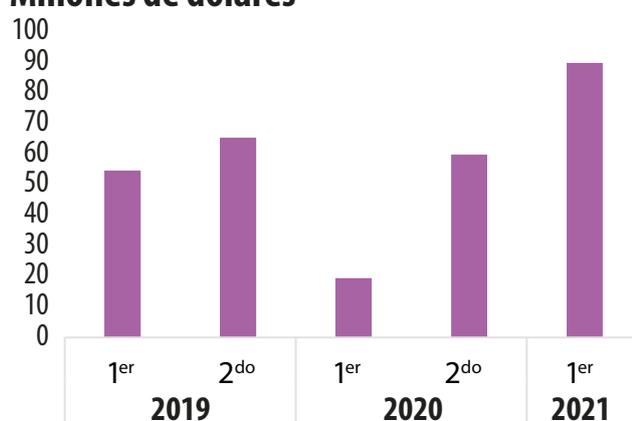
Fuente: elaboración propia en base a datos de la Central Territorial de Datos del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca.

Gráfico 5. Evolución de la inversión autorizada estimada por semestre (2019-2021)

Millones de pesos



Millones de dólares



Nota: valorizado al tipo de cambio oficial A 3500 publicado por el BCRA.

Fuente: elaboración propia en base a datos de la Central Territorial de Datos del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca y la revista Obras y Protagonistas.

Por otra parte, el costo del metro cuadrado en dólares, valuado al tipo de cambio oficial, asciende a u\$s 795 en junio de 2021, mostrando así un incremento del 20,7% interanual.

Como se puede observar en el gráfico 4 el metro cuadrado en dólares mostró una tendencia a la baja hasta junio de 2020, mes que podría identificarse como punto de inflexión de la serie. Principalmente, la escasa actividad debido a los meses de aislamiento y la consecuente estabilidad de precios en moneda local, junto con un ritmo de variación del tipo de cambio que siguió su curso, se conjugaron para configurar esta dinámica. Una vez que las restricciones a la movilidad y la producción y distribución de bienes y servicios fueron flexibilizándose, los precios comenzaron a escalar rápidamente provocando la aceleración en el costo promedio del metro cuadrado, a partir de la segunda mitad de 2020. Por su parte, en la primera mitad de 2021 se puede advertir un amesetamiento de la curva del costo del metro cuadrado en dólares con algunas oscilaciones puntuales.

Por último, si se efectúa un análisis por modelo se puede observar que la categoría C2 fue la que más se encareció con un 70,5% interanual en junio, seguida de la C1 con un 65% y C3 con un 60,4%.

Inversiones autorizadas estimadas

Considerando la cantidad de metros cuadrados autorizados para construir y los costos de construcción en Bahía Blanca, se realizó un cálculo aproximado de la inversión en nuevos proyectos de edificación en la ciudad.

Como ya ha sido mencionado, los costos básicos de referencia, y por consiguiente la inversión estimada, no incluyen los gastos en honorarios por el proyecto y dirección técnica, los cuales incrementarían (en promedio) un 10% las erogaciones totales.

Tal como se muestra en el Gráfico 5, las estimaciones en relación al monto invertido en nuevos proyectos de construcción, durante 2020, arrojan un total de \$ 5,7 mil millones o u\$s 77,5 millones. Al comparar estas cifras con las de 2019 se advierte un crecimiento del 2,4% y un retroceso del 34%, respectivamente.

En contraste a lo sucedido durante 2020, en el primer semestre de 2021, se estimaron inversiones por \$ 8 mil millones, es decir un 571% por encima del mismo período de 2020 y 261,7% respecto de igual período de 2019. Si se valoriza en moneda extranjera, el total invertido ascendería a u\$s 87,8 millones, lo cual resulta un 363% y 64,3% superior a 2020 y 2019, respectivamente.

En cuanto a la participación de los distintos tipos de viviendas sobre el total, sobresale la siguiente estructura:

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

Año	Semestre	Inversión en millones de pesos (\$)					Inversión en millones de dólares (u\$s)				
		Uni-familiares	Multi-familiares	Locales	Otros	Total	Uni-familiares	Multi-familiares	Locales	Otros	Total
2015	1er	699,8	114,6	21,4	150,2	986,0	79,1	13,0	2,5	17,0	111,5
	2do	1.041,4	166,3	53,1	124,8	1.385,6	109,3	17,6	5,5	12,7	145,1
2016	1er	797,9	128,7	53,4	123,0	1.102,9	55,3	9,0	3,8	8,4	76,4
	2do	964,8	111,7	143,9	228,2	1.448,7	63,0	7,3	9,2	15,0	94,6
2017	1er	817,3	267,2	36,1	239,6	1.360,1	52,3	17,1	2,3	15,3	87,0
	2do	1.607,4	513,9	105,3	153,1	2.379,7	92,0	29,6	6,1	8,8	136,5
2018	1er	1.330,5	826,7	91,5	192,4	2.441,1	61,8	37,9	4,6	9,1	113,4
	2do	2.221,3	843,4	77,5	208,6	3.350,7	66,6	23,0	2,3	6,2	98,1
2019	1er	1.344,6	366,8	375,1	138,1	2.224,7	32,5	8,5	9,2	3,3	53,5
	2do	1.616,6	659,4	761,8	361,3	3.399,1	30,7	12,6	14,1	6,6	64,0
2020	1er	568,8	240,5	312,6	77,0	1.199,0	9,1	3,8	4,9	1,2	19,0
	2do	2.805,81	780,65	644,28	326,29	4.557,03	36,05	10,03	8,28	4,19	58,54
2021	1er	5.784,54	962,94	505,55	792,88	8.045,91	63,14	10,51	5,52	8,65	87,82

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

Fuente: elaboración propia en base a datos de la Central Territorial de Datos del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca y la revista Obras y Protagonistas.

- Durante 2020, la mayor parte de los recursos se destinaron a construir viviendas unifamiliares con aproximadamente el 60% del total, seguido de las multifamiliares con un 13%.

- En el primer semestre de 2021 este escenario se repitió, en tanto que las inversiones se concentraron en viviendas unifamiliares con un 72% y las multifamiliares se ubicaron en segundo lugar con un 12% del total.

Estimación de inversión total

Hasta este momento, los registros no autorizados no fueron considerados dentro del análisis, teniendo en cuenta que puede tratarse de construcciones de años anteriores que se regularizaron con posterioridad a la presentación de la documentación correspondiente.

No obstante, se realiza también una valorización de los mencionados conceptos de manera de arribar a un valor más cercano al real de la inversión total local.

Teniendo en cuenta tanto las construcciones autorizadas como las que no contaron con el permiso correspondiente, se estima una inversión total de \$ 9,4 mil millones a lo largo de 2020, de los cuales el 66,4% se efectuaron en la segunda mitad del año. Si se valoriza la cifra anterior en dólares, la misma equivale a u\$s 130,1 millones (-34,8% respecto de 2019).

Por su parte, el primer semestre de 2021 arroja un total de \$ 11,8 mil millones o u\$s 129,8 millones, aproximadamente. Si se compara el monto en dólares con la primera mitad de 2020 la variación resultante asciende a 161,2%, mientras que si se emplea el primer semestre de 2019 como base de comparación, dicho guarismo se ubica en 24,8%, lo cual muestra el importante crecimiento del sector en lo que va del año.