

CONSTRUCCIÓN PRIVADA LOCAL: RESULTADOS AL PRIMER SEMESTRE DE 2019

La actividad de la construcción es un motor relevante en la economía de un país y de una localidad. Su dinamismo permite la generación de empleo, venta de materiales para la construcción e inversiones en nuevos desarrollos familiares, empresariales, públicos, etc. En este estudio especial se analizarán los datos disponibles para la localidad de Bahía Blanca: cantidad de permisos autorizados, metros cuadrados, tipos de edificación, mercado laboral local y costos de referencia. Como punto adicional se realizará una estimación de la inversión total. La realidad económica que actualmente envuelve a nuestro país muestra en forma generalizada indicadores negativos durante el primer semestre de 2019 en comparación del mismo período de año 2018.

El dinamismo que genera el sector de la construcción en la economía en su conjunto es de vital importancia dado que permite la movilización de factores productivos tales como mano de obra, materiales y capital orientado a inversiones, entre otras.

El panorama actual del sector a nivel nacional viene presentando caídas en la actividad de la construcción. A junio de 2019 el ISAC (Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción) difundido por el INDEC, muestra una caída de 11,8% interanual.

El impacto negativo, tras dos meses de leve recuperación, no logra revertir definitivamente la tendencia bajista luego de los picos alcanzados en marzo y agosto del año pasado.

Indicadores similares arroja el Índice Construya que mide la evolución de la actividad de 11 empresas representativas del sector de la construcción.

De acuerdo a la situación nacional, resulta interesante analizar en el presente estudio los datos disponibles para la ciudad de Bahía Blanca correspondientes al primer semestre del año en curso.

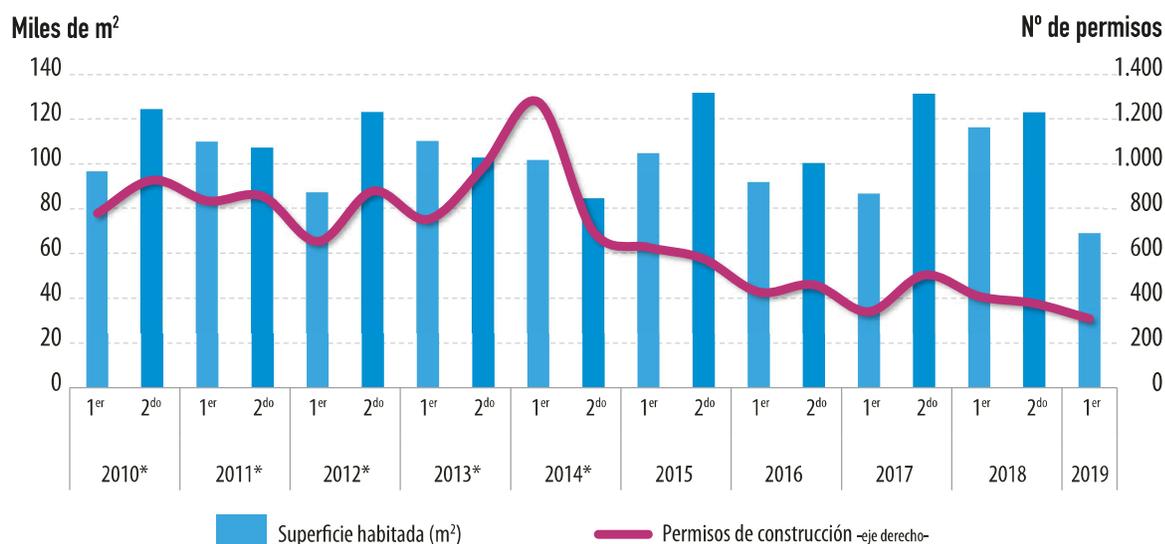
Estadísticas locales de construcción privada

A lo largo del primer semestre de 2019, se otorgaron 309 permisos para edificar en la localidad de Bahía Blanca, disminuyendo respecto a igual período de 2018 un 24%. En términos de superficie, esta cantidad de permisos significaron 68,9 mil metros cuadrados de nueva construcción proyectada, simbolizando una caída del 41% en términos interanuales. Es decir, durante el período enero-junio '19 se realizaron una menor cantidad de edificaciones generando una menor superficie construida. Estos resultados muestran el desplome de la actividad del sector de la construcción, hecho que repercute negativamente sobre el empleo directo y la demanda de materiales de construcción.

Realizando un análisis de los últimos 10 años (gráfico 1), se observó que entre 2010 y 2013 el sector se mantuvo estable tanto en términos de superficie como de permisos. Durante el primer semestre de 2014 se observa la autorización de una mayor cantidad de construcción, aunque, en metros cuadrados, el segundo semestre de 2015 es superior a cualquier otra etapa analizada.

Gráfico 1: Construcción autorizada con permiso para la localidad de Bahía Blanca

datos consolidados por semestre – 2010 a 2019



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

A partir de ese punto se produjo una caída en ambos parámetros analizados, hasta lograr una recuperación a lo largo del segundo semestre de 2017. El auge en este sector continuó hasta 2018, momento donde se registró un crecimiento del 9% en la cantidad de metros cuadrados aprobados respecto al año previo. Sin embargo, al comenzar el año 2019, se hizo evidente el derrumbe en el total de la superficie construida, con el 41% menos en términos interanuales.

Algunos síntomas de la recesión sectorial se hacen evidentes observando la caída del 24% (en valores constantes al comprar mayo 2018 y mayo 2019) en el otorgamiento de préstamos hipotecarios¹ a nivel nacional. Además, el sector inmobiliario también exhibe indicios del retroceso: en la provincia de Buenos Aires, la baja en la cantidad de las compraventas alcanzó el 42% durante el primer semestre de 2019 en comparación a iguales meses de 2018, mientras que en Bahía Blanca ocurrió un descenso superior (-49%)².

La superficie unitaria promedio por proyecto autorizado se ubicó, durante los primeros 6 meses de 2019, en 223 m². Esto representa una reducción cercana al 22% con respecto a igual semestre de 2018. Es decir,

no solo se proyectó una cantidad inferior de construcciones, sino que en tamaño también fueron menos los metros cuadrados planeados en promedio.

De acuerdo al tipo de edificación, el primer semestre de 2019 exhibió un desplome en la cantidad de metros cuadrados construidos en la mayoría de las categorías, excepto en ampliaciones y otros (que registró un leve aumento del 1%). La disminución más pronunciada en términos interanuales la sufrieron las viviendas multifamiliares (-73%), seguidas por los locales (-55%) y las viviendas unifamiliares (-35%).



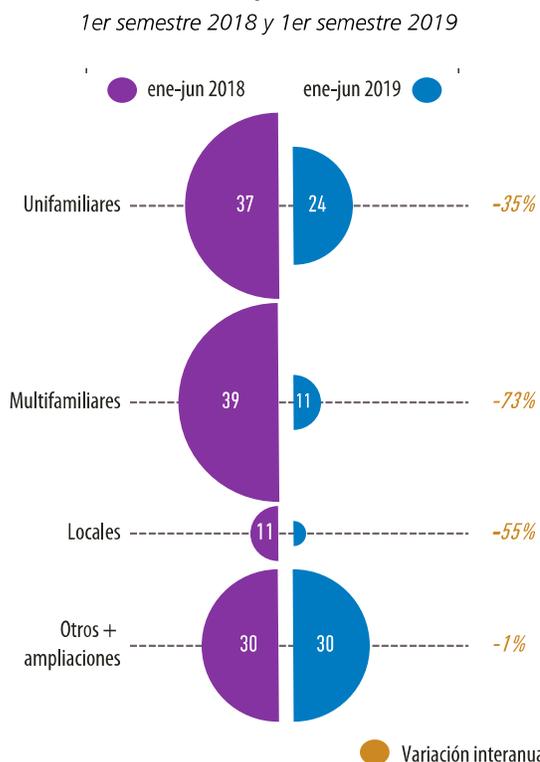
¹ Boletín Estadístico julio 2019. Banco Central de la República Argentina (BCRA).

² Los datos sobre la compraventa de inmuebles fueron brindados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

A nivel nacional, por otra parte, el Índice Sintético de la Actividad de Construcción (ISAC)³ del INDEC presentó una disminución interanual acumulada de 9,4% los seis primeros meses de 2019 para el índice serie original. Por lo que el resultado de la localidad de Bahía Blanca marca la misma tendencia decreciente que se registra a nivel nacional. Sin embargo, parecería que la situación local es más crítica, aunque al no comparar el mismo indicador no es posible asegurar esta conclusión.

El ISAC también muestra las variaciones en el consumo de los principales insumos de la construcción. Para los meses analizados, los principales descensos i.a. fueron en: pisos y revestimientos cerámicos (-27,2%); asfalto (-23,8%); artículos sanitarios de cerámica (-23,7%), entre otros. Por otra parte, se presentaron aumentos en yeso (9,0%) y hormigón elaborado (6,4%).

Gráfico 2: Construcción autorizada en Bahía Blanca por rubro



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

Otro dato que puede ser tomado en cuenta es el que brinda el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC) acerca del empleo registrado en la construcción. El mismo presentó una caída del 1,7% comparando el periodo enero - mayo del 2019 en relación a iguales meses de 2018.

En Bahía Blanca, según la Encuesta de Indicadores Laborales (EIL) que elabora el Ministerio de Trabajo de la Nación, la disminución interanual en la cantidad de asalariados en el sector de la construcción durante los meses transcurridos de 2019 fue del 1,1%. Este porcentaje resultó levemente superior a lo ocurrido a nivel general para el empleo en todos los sectores de la economía estudiados en la localidad (-0,3%).

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**⁴:

- 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 por metro cuadrado, considerando los tres modelos descriptos, alcanzó en junio un total de \$34.513, aumentando un 56% respecto a igual mes del año 2018. Este incremento se situó cinco puntos porcentuales por encima de la inflación minorista local para el mismo período, estimada en 51%, según el IPC-CREEEBBA.

³ 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.

⁴ 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

En dólares, el valor del metro cuadrado en promedio alcanzó los u\$s 788, cayendo aproximadamente un 6% en referencia a junio de 2018.

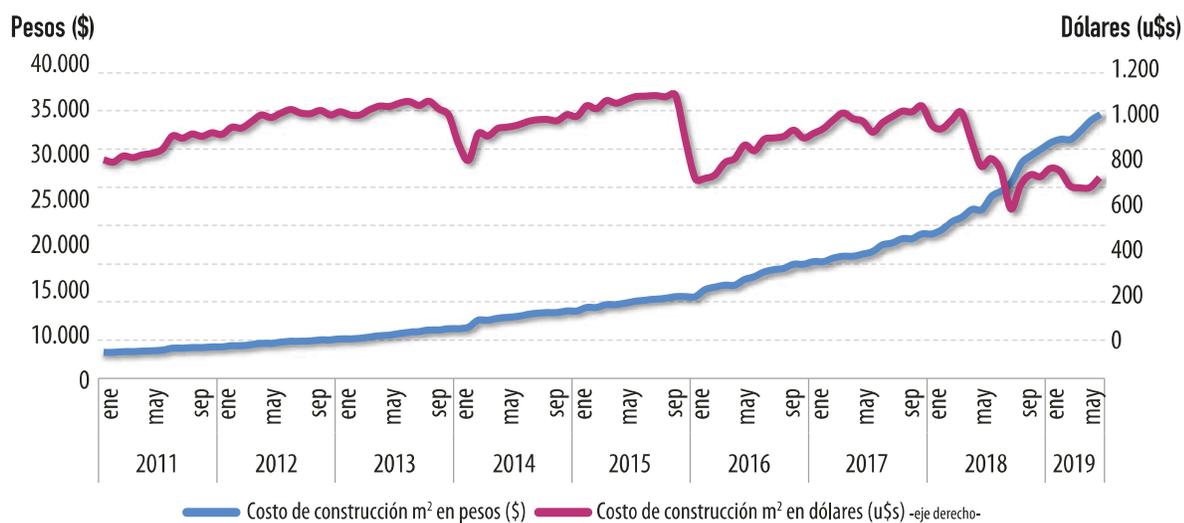
Como se puede observar en el gráfico 3, a lo largo de los años el valor promedio del metro cuadrado en pesos corrientes ha tenido una tendencia estable creciente hasta alcanzar el valor máximo en junio del corriente año. En dólares se observa una tendencia con mayores oscilaciones en los precios, con valores mínimos principalmente a comienzos de 2014, 2016 y septiembre de 2018. Luego recompuso su precio hasta junio del corriente año aunque en montos menores a los alcanzados en años previos.

En dólares la tendencia no ha sido tan clara puesto que se exhiben diferentes altibajos a lo largo de los años. El valor mínimo denominado en esta moneda se puede observar en septiembre de 2018.

Al realizar una comparación entre los modelos, en pesos corrientes, el modelo C3 fue el de mayor incremento (+62%). Los modelos C1 y C2 mostraron aumentos levemente superiores al 50% (54% y 52% respectivamente).

Gráfico 3: Costo promedio de la construcción en Bahía Blanca

en pesos (\$) y en dólares (u\$s) - enero 2011 a junio 2019



Fuente: elaboración propia en base a datos de la revista Obras y Protagonista y BCRA.

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.

Bajo las mencionadas condiciones, se estimó que a lo largo del primer semestre de 2019 se invirtieron \$ 2.231 millones (u\$s 54 millones) en nuevas construcciones. En términos interanuales, esto demuestra una caída del 9% en pesos corrientes y del 53% en dólares. Si se excluye la inflación medida en el momento estudiado, la caída de la inversión registrada se acentúa hasta alcanzar el 39% en términos interanuales.

Resulta de interés mencionar que el año 2018 presentó un importante nivel de inversiones en pesos en la ciudad (\$5.792 millones) creciendo un 55% i.a. hecho relevante teniendo en cuenta la situación recesiva de la economía en general.

No obstante, en pesos constantes a precios de 2019 (considerando que la inflación acumulada para el 2018 fue del 45,1%), el crecimiento de las inversiones para igual período resulta inferior puesto que el porcentaje del mismo fue del 19%.

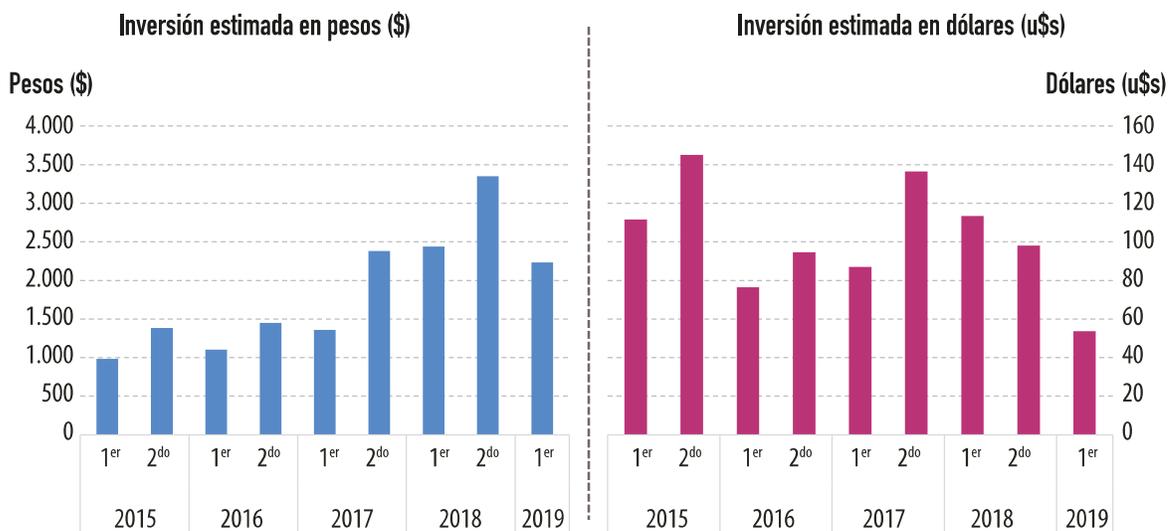
Tal como se observa en la tabla 1, la mayor participación en las inversiones pertenece a las viviendas unifamiliares (\$1.348 millones), que explican el 60% del total, disminuyendo un 1% i.a. Continúa la categoría otros (17%), viviendas multifamiliares (16%) y el 7% restante corresponde a locales. Cabe aclarar que, en términos interanuales, la mayor caída en pesos invertidos ocurrió en viviendas multifamiliares (-56%).

Tabla 1: Inversión estimada en construcción autorizada para la localidad de Bahía Blanca
primer semestre de 2019 y variación interanual

Categorías	1er semestre 2019 (millones de \$)	Variación interanual	1er semestre 2019 (millones de u\$s)	Variación interanual
Unifamiliares	1.348	1%	33	-47%
Multifamiliares	367	-56%	9	-77%
Locales	138	-28%	3	-64%
Otros	378	313%	9	101%
Total	2.231	-9%	54	-53%

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

Gráfico 4: Evolución de la inversión autorizada estimada por semestres
en pesos (\$) y en dólares (u\$s)



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

\$ 2.231 millones
Inversión estimada
(1er semestre)

u\$s 54 millones
Inversión estimada
(1er semestre)

Analizando el Gráfico 4 se puede afirmar que, en moneda local, el segundo semestre de 2018 fue el de mayores montos de inversiones. En cambio, en dólares se observa que fue el segundo semestre de 2015 aquel donde se realizaron la mayoría de las inversiones.

La evolución de la inversión autorizada estimada mensual en dólares, durante el segundo semestre de 2019 (gráfico 5), evidencia la importancia del mes de mayo con el 26% del total (u\$s 14 millones), creciendo un 12% i.a.

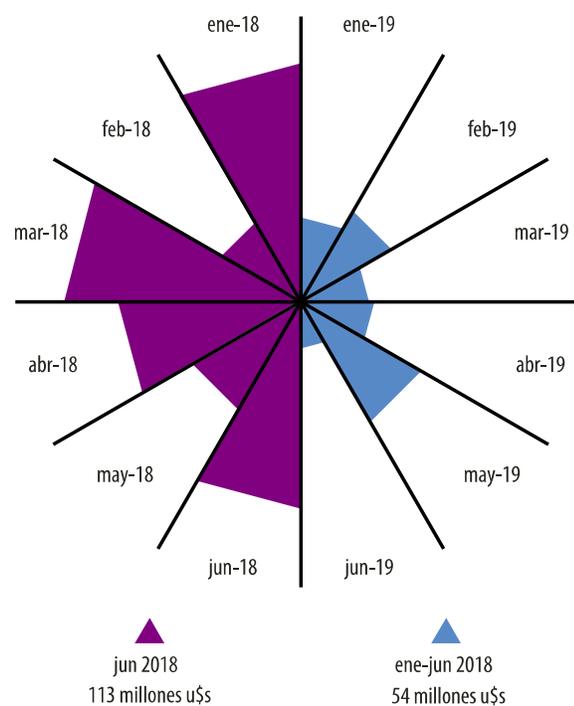
Estimación de inversión total

Al inicio, los registros no autorizados no fueron considerados dentro del análisis actual, teniendo en cuenta que puede tratarse de construcciones de años anteriores que se regularizaron durante el primer semestre de 2019. No obstante, se realiza también una valorización de los mencionados conceptos de manera de generar un valor más cercano al real de la inversión total local.

Considerando todas las construcciones realizadas, tanto con permiso como sin permiso, en los primeros seis meses de 2019 se invirtieron \$4.319 millones (u\$s104,3 millones) de los cuales el 48% corresponde a construcción no autorizada, porcentaje que se ha duplicado en referencia a igual momento del año pasado.

Gráfico 5: Evolución de la inversión autorizada estimada en dólares (u\$s) por mes

1er semestre 2018 y 1er semestre 2019



Fuente: elaboración propia en base MBB y Obras y Protagonistas.

En comparación al primer semestre de 2018, en términos corrientes, la inversión total creció un 34%. Sin embargo, en pesos constantes (es decir aislando el efecto inflacionario), implicó una caída del 10% en el nivel de inversiones. Asimismo, en dólares se observó una caída del 30% i.a. en el monto de la inversión total realizada.

Analizando mes a mes, se puede afirmar que la mayor cantidad de inversiones se realizaron durante el mes de mayo con el 24% del total, seguido en importancia por febrero (21%) y marzo (17%).

Tabla 2: Datos de inversión estimada autorizada (con permiso) y sin autorizar (sin permiso) para la localidad de Bahía Blanca

Consolidado para el primer semestre de 2019

	Con permiso	Sin permiso	Total
N° permisos	309	478	787
Superficie (miles de m ²)	68.912	68.268	137.180
Inversión estimada (millones de \$).	2.231	2.089	4.320
Inversión estimada (millones de u\$s)	54	50	104

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