

CONSTRUCCIÓN PRIVADA LOCAL (2024-2025)

El sector de la construcción se recuperó de la importante caída sufrida a inicios de 2024. Sin embargo, el nivel de actividad del primer semestre de 2025 (último dato disponible) todavía queda lejos del promedio de 2023 para igual periodo (-22,6%). En el plano local se advierte una caída tanto en la cantidad de permisos de construcción otorgados por el Municipio como en la superficie total de los mismos en 2024. Sin embargo, durante el primer semestre de 2025 la dinámica tendió a revertirse en cuanto a la superficie (45,5 mil m², es decir +23,9% interanual) más no así respecto del número de permisos (103 y -45,2% interanual).

Coyuntura del sector a nivel nacional (2024-2025)

El sector de la Construcción atraviesa una coyuntura poco alentadora, presentando signos de estancamiento. Si bien se produjo una recuperación a partir del segundo trimestre de 2024, cabe aclarar que la misma se explica por una baja base de comparación, es decir, el piso de abril de 2024, cuando el sector sufrió un fuerte retroceso en su nivel de actividad (ver Gráfico 1). En concreto, según los últimos datos disponibles (junio de 2025) del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), el indicador desestacionalizado exhibió un crecimiento acumulado del 23,3% respecto de abril del año pasado (punto mínimo de la serie). A partir de ese mes, la actividad de la construcción fue mejorando, paulatinamente, con algunas oscilaciones, las cuales se mantienen hasta la actualidad. Por otra parte, cabe destacar que, si bien se logró recomponer el nivel de actividad con el que se inició el año 2024 (es decir, se dejó atrás el peor momento de la recesión que vivió el sector), el mismo aún se sitúa lejos del desempeño de 2023. Concretamente, si se compara el promedio del primer semestre de 2025 respecto igual período de 2023 la variación resultante asciende a -22,6%, lo que indica que aún resta mucho terreno por recorrer en la recuperación de la construcción.

Por su parte, el Índice Construya¹, que mide la evolución de la *performance* de 11 empresas representativas del sector, muestra una dinámica parecida, es decir, una recuperación parcial del nivel de actividad que aún no logra recomponer el terreno perdido respecto de 2023, aunque sí el de 2024. En efecto, si bien las estadísticas del Índice Construya reflejan un crecimiento acumulado a julio del 9,2%, todavía se encuentra lejos de los niveles de actividad de 2023. En este sentido, la variación entre los 7 primeros meses de 2023 e igual período del presente año arroja un resultado poco alentador (-22,8%).

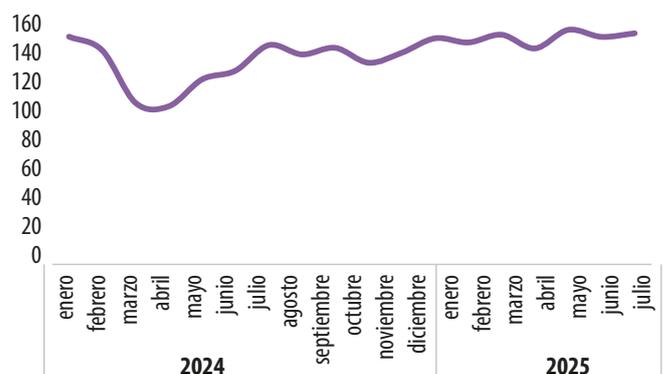
¹ https://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya

Construcción privada local (2024-2025)

Pasando al plano local, en Bahía Blanca se otorgaron 462 permisos de construcción a lo largo de 2024, es decir, un 18,9% por debajo del registro de 2023. Por otro lado, en el primer semestre de 2025 se registraron 103 permisos, implicando una caída del orden del 45,2% en relación a igual período de 2024. Es importante enfatizar que la dinámica mencionada ha sido una constante desde 2015 hasta la fecha con excepción del año 2021².

Por su parte, en cuanto a la superficie autorizada durante 2024 se contabilizaron 86,6 mil m² (-39,2% interanual), mientras que en el primer semestre de 2025 dicho guarismo ascendió a 45,5 mil m² (+23,9% respecto de igual período de 2024). La superficie promedio de las obras autorizadas a lo largo de 2024 fue de 170 m² mientras que el mismo indicador se ubicó alrededor de los 442 m² al cabo de los primeros seis meses de 2025.

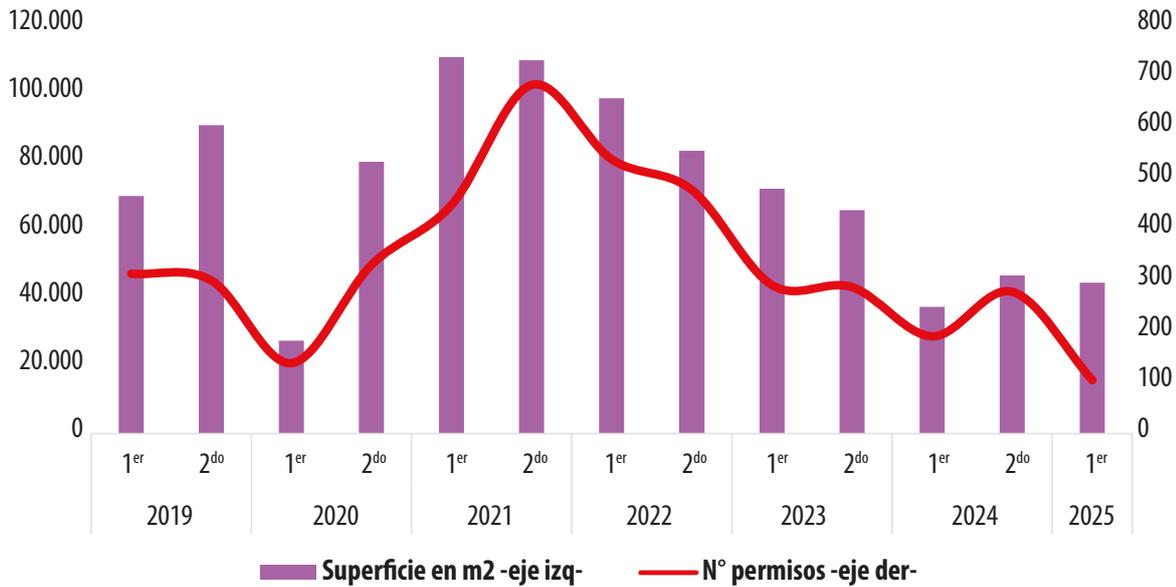
Gráfico 1. Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción sin estacionalidad (base 2004=100).



Fuente: INDEC

² Hecho vinculado a que la base de comparación fue sensiblemente afectada por el freno que significó el COVID 19 para la economía.

Gráfico 2. Construcción autorizada con permiso para Bahía Blanca (2019-2025)



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

En cuanto al análisis por categoría de construcción autorizada durante 2024 se advierten descensos en relación al año previo para los 4 grupos de edificaciones:

- **Unifamiliares:** 45,8 mil m² (-16,9% i.a.)
- **Multifamiliares:** 14,0 mil m² (-54,4% i.a.)
- **Locales:** 10,9 mil m² (-14,0% i.a.)
- **Ampliaciones y otros:** 11,8 mil m² (-68,2% i.a.)

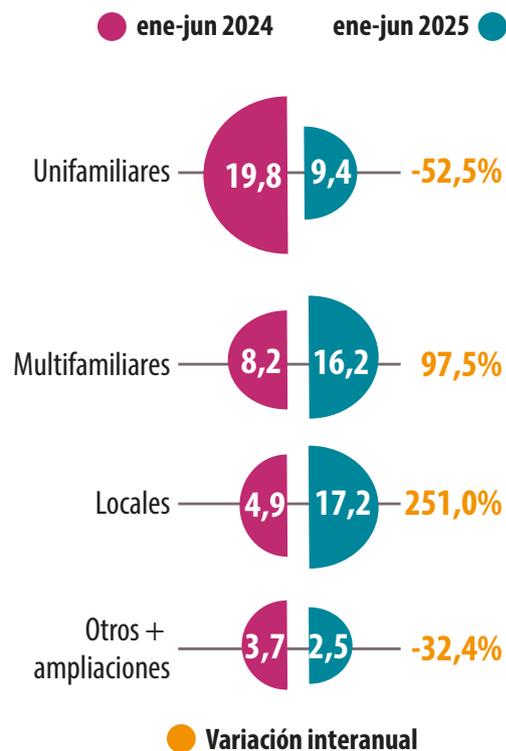
Por otro lado, durante el primer semestre de 2025, 2 de las 4 categorías exhibieron crecimiento en relación a igual período de 2024. En concreto, la superficie habilitada para viviendas multifamiliares y para locales mostraron variaciones positivas en términos interanuales (97,5% y 251,0%, respectivamente). Por el contrario, las categorías multifamiliares y otros y ampliaciones reflejaron retracciones del orden del 52,5% y 32,4%, respectivamente.

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 ciudad³. Las estimaciones se realizan para tres modelos estandarizados de construcción: **C1**, **C2** y **C3**:

³ Cabe destacar 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.

Gráfico 3. Construcción autorizada en Bahía Blanca por rubro (1^{er} semestre 2024 y 1^{er} semestre 2025)
Miles de m²



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

- 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 costo promedio del metro cuadrado correspondiente a los tres tipos de construcción descriptos alcanzó, en junio de 2025, los \$1.186,1 mil arrojando una tasa de variación del 46,1% interanual. Durante el primer semestre del año, el costo promedio en pesos se encareció a una tasa del 3,9% promedio mensual.

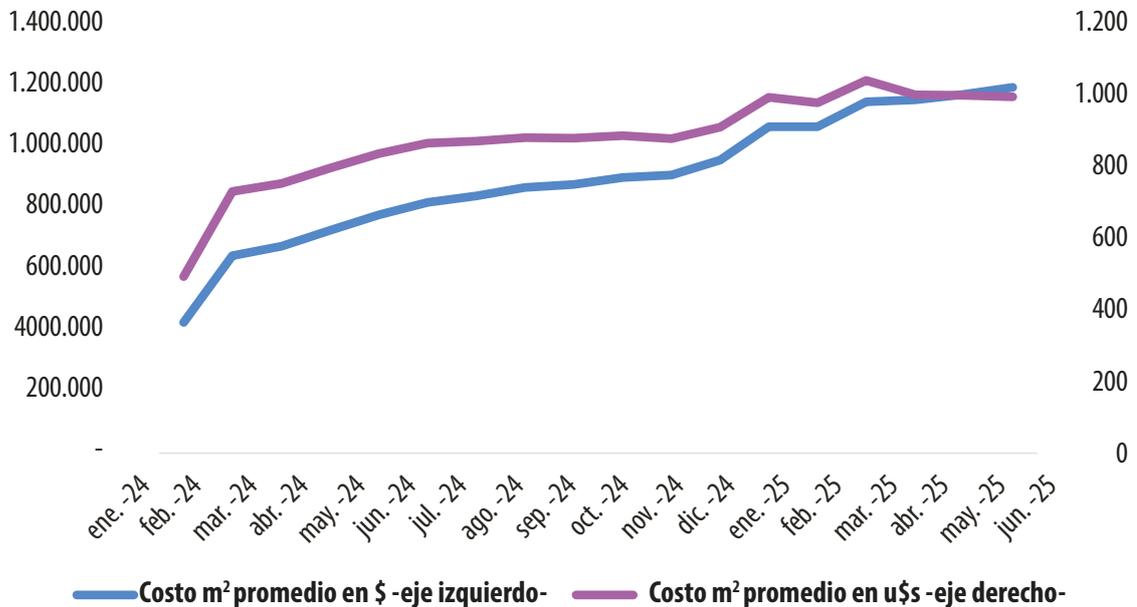
103

Permisos otorgados
(1^{er} semestre 2025)

45,5

Mil metros cuadrados
(1^{er} semestre 2025)

Gráfico 4. Costo promedio de la construcción para Bahía Blanca (2024-2025)



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

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

Por otra parte, como se puede observar en el Gráfico 4, el costo del metro cuadrado en dólares, valuado al tipo de cambio oficial minorista, se ubicó en u\$s 990 en junio de 2025, lo que implica un alza del 14,8% interanual.

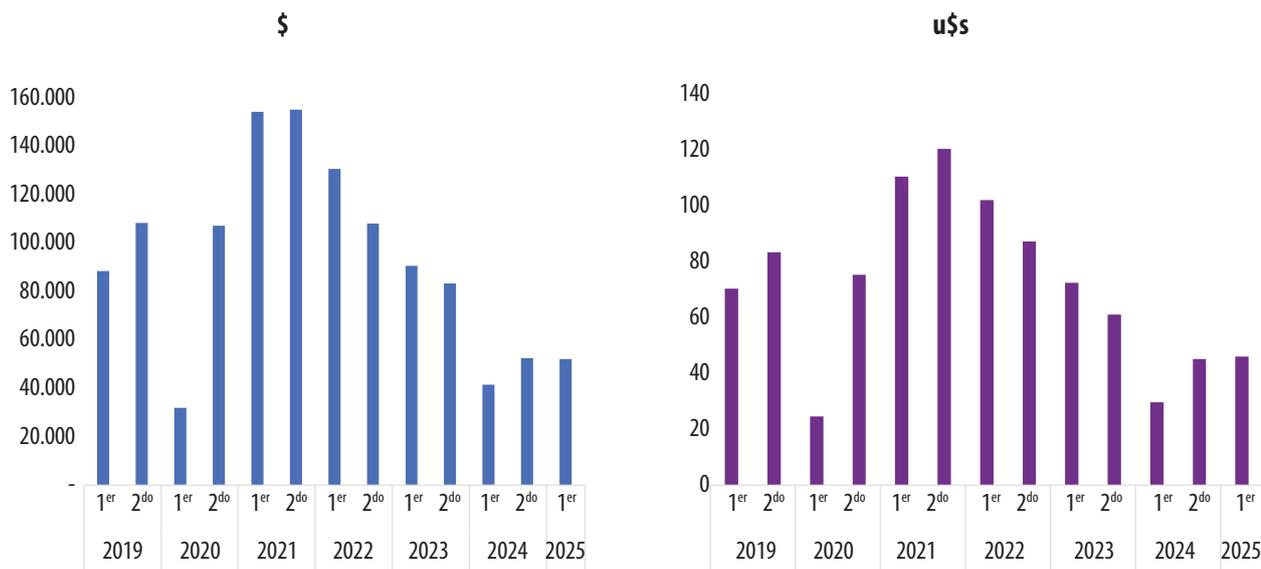
Como puede advertirse en el gráfico, la curva que refleja el costo del m² en dólares ha mostrado una tendencia de crecimiento a tasas estables, con excepción del inicio de 2024 y fines del segundo semestre de 2025, donde pareciera mostrar cierta estabilidad o amesetamiento.

Por último, si se efectúa un análisis por modelo se puede observar que la categoría **C2** fue la que mayor crecimiento presentó, con un 50,9% interanual en junio, seguida de la **C1** con un 49,0% y la **C3** con un 38,2%.

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.

Gráfico 5. Evolución de la inversión autorizada estimada por semestre, en millones de pesos y dólares constantes de 2025 (2019-2025).



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

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

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 2024 arrojan un total de \$ 89,1 mil millones⁴ o u\$s 71,7 millones.

Al comparar estas cifras con las de 2023 se advierte un retroceso del 45,9% y 42,2%, respectivamente.

En el primer semestre de 2025, se estimaron inversiones por \$ 49,4 mil millones, es decir un 25,7% por encima del mismo período de 2024. Si se valoriza en moneda extranjera, el total invertido ascendería a u\$s 44,0 millones, lo cual resulta un 54,7% superior que en igual período de 2024.

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

En millones de \$ y u\$s constantes de 2025.

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
2019	1er	50.626	281	5.199	14.124	83.762	40,9	10,7	4,1	11,5	67,3
	2do	48.771	19.893	10.900	22.982	102.546	38,2	15,8	4,1	17,6	79,8
2020	1er	14.371	6.078	1.946	7.899	30.294	10,9	4,6	1,4	5,9	22,7
	2do	62.512	17.392	14.354	7.270	101.528	41,6	11,8	9,6	5,0	67,9
2021	1er	104.961	17.473	9.173	14.387	145.994	71,6	12,0	6,3	9,9	99,8
	2do	105.687	11.222	15.607	14.375	146.890	78,5	8,3	11,6	10,7	109,1
2022	1er	80.916	10.865	25.895	5.985	123.662	63,9	8,7	20,2	4,8	97,6
	2do	77.024	7.246	9.650	8.449	102.369	63,2	5,3	7,8	7,1	83,5
2023	1er	45.182	23.339	5.712	11.583	85.816	36,5	19,2	4,5	9,2	69,3
	2do	47.824	12.855	8.824	9.390	78.892	35,9	9,0	6,6	6,8	58,4
2024	1er	22.687	9.375	4.832	2.422	39.317	16,8	6,8	3,5	1,8	28,5
	2do	32.145	5.946	6.849	4.846	49.786	27,9	5,2	5,8	4,3	43,2
2025	1er	11.801	17.092	20.288	255	49.437	11,0	16,0	18,0	0,2	44,0

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

⁴ Para eliminar el efecto de la inflación (tanto en pesos como en dólares) se convirtieron los valores monetarios a precios del primer semestre de 2025.

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

- Durante 2024, el 61,8% de los recursos se destinaron a construir viviendas unifamiliares, mientras que la inversión en viviendas multifamiliares ocupó la segunda posición con el 16,7% del total. En un segundo orden se ubicaron las inversiones destinadas a locales y otros usos con el 13,0% y 8,5% del total, respectivamente.
- En el primer semestre de 2025 el destino de las inversiones mostró un cambio a destacar: la proporción de recursos destinados a locales escaló de forma significativa explicando el 39,8% del total, mientras que las viviendas multifamiliares también ganaron terreno y se ubicaron en segundo lugar con 35,4%, dejando así en tercer lugar a las viviendas unifamiliares (24,2%).

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 \$178,5 mil millones a lo largo de 2024 (-23,8% interanual). Si se valoriza la cifra anterior en dólares, la misma equivale a u\$s 146,1 millones (-18,8% respecto de 2023).

Por su parte, el primer semestre de 2025 arrojó un total de \$ 91,8 mil millones, es decir, una expansión del 41,2% en términos reales, en tanto que si se convierte a moneda estadounidense dicho guarismo alcanzó, aproximadamente, los u\$s 81,9 millones. Si se compara dicho monto con el de la primera mitad de 2024 la variación resultante asciende a 73,3%.

Reflexiones finales

Las principales conclusiones del estudio se detallan a continuación:

- A partir de marzo de 2024 (punto más álgido de la crisis del sector), la construcción comenzó a recuperarse de forma paulatina. Si bien en el primer semestre de 2025 se logró recomponer el nivel de actividad con el que se inició el año 2024, el mismo aún se sitúa lejos del desempeño para igual período de 2023 (-22,6%).
- En este contexto, los datos en el plano local dan cuenta de un panorama similar: el Municipio otorgó 462 permisos de construcción a lo largo de 2024, es decir, un 18,9% por debajo del año previo. Por otro lado, en el primer semestre de 2025 se registraron 103 permisos, advirtiéndose una reducción del orden del 45,2% interanual.
- En cuanto a la superficie autorizada cabe mencionar que durante 2024 se contabilizaron 86,6 mil m² (-39,2% interanual), mientras que en el primer semestre de 2025 dicho guarismo ascendió a 45,5 mil m² (23,9% respecto de igual período de 2024).
- En el primer semestre del año, las construcciones destinadas a locales fueron las más representativas dentro de los permisos otorgados, con 17,2 mil m², seguidas de las viviendas multifamiliares con 16,2 mil m². Por otro lado, en igual período se estimaron inversiones por \$ 91,8 mil millones, lo que implica un crecimiento interanual del 41,2% en términos reales, en tanto que si se convierte a moneda estadounidense dicho guarismo alcanzó, aproximadamente los u\$s 81,9 millones, es decir un 73,3% más que en igual período del año previo.