

Inversiones en proyectos de construcción: niveles y tendencias

■ *La actividad de la construcción evidencia un carácter eminentemente procíclico, con fuerte expansión en contextos de crecimiento económico y sensibles caídas en situaciones de recesión.*

■ *Se estima que durante los últimos veinte años, la inversión en proyectos edilicios en Bahía Blanca, promedió los 240 millones de pesos corrientes y los 130 millones en valores constante.*

■ *El destino de las inversiones en construcción se distribuye de forma bastante pareja entre casas, departamentos y locales comerciales, en tanto que el Noreste y el Centro son los sectores más elegidos.*

El sector de la construcción representa uno de los principales motores de crecimiento de la economía y, a la vez, constituye un reflejo del comportamiento de la marcha del producto agregado. Esta retroalimentación entre evolución de la economía real y planes de edificación hace que los nuevos proyectos edilicios adquieran protagonismo en tiempos de expansión, lo que a su vez contribuye a apuntalar el empleo y el crecimiento. Asimismo, los contextos recesivos resienten los planes de obra, generando repercusiones en la producción y comercialización de materiales y en la contratación de mano de obra y servicios indirectos, lo que concurre en la profundización de la caída de actividad.

Resulta interesante, teniendo en cuenta el dinamismo del sector de la construcción, una evaluación de su comportamiento en el ámbito local, sobre la base de las estadísticas de edificación de Bahía Blanca y otros datos complementarios. En particular, es posible corroborar el carácter procíclico de la actividad y, adicionalmente, estimar montos de inversión a través del tiempo, a partir de los costos estándar de obra y los proyectos autorizados en la ciudad.

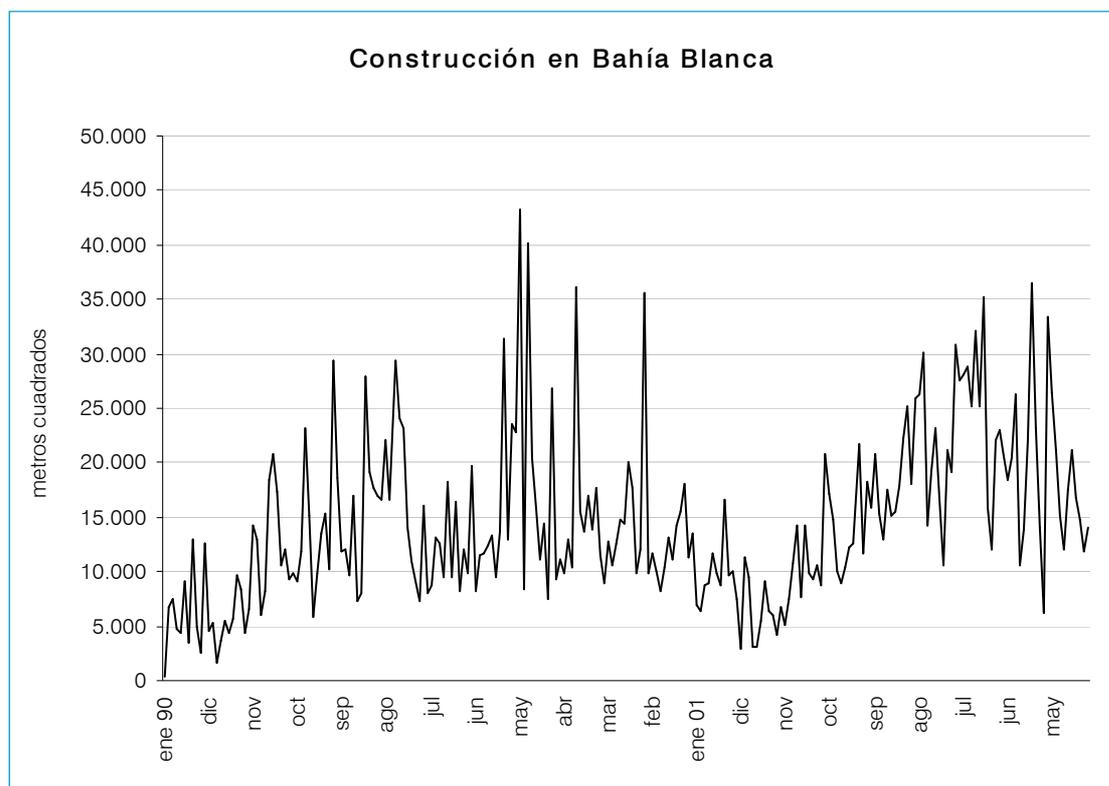
En la primera parte de la nota se comentan las cifras de construcción según superficie autorizada a lo largo de la última década en Bahía Blanca. Posteriormente, las mismas se confrontan con las series de producto bruto, con el propósito de comprobar el comportamiento procíclico del sector. Luego se describe la evolución del costo de la construcción a nivel local para finalmente realizar estimaciones aproximadas de inversión en proyectos edilicios, tanto a nivel general como por sector geográfico de la ciudad y según tipo de inmueble.

Evolución de la superficie edificada

Tomando los registros municipales de construcción autorizada en Bahía Blanca en los últimos veinte años, es posible derivar cifras de interés.

Durante el período bajo análisis, el promedio mensual de superficie cubierta autorizada se ubicó en torno a los 15 mil metros cuadrados. El pico de actividad se registró a mediados de 1997, con un total cercano a los 45 mil metros cuadrados. Tal como lo muestra el Gráfico 1, la

Gráfico 1



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Municipalidad de Bahía Blanca.

actividad edilicia local observó un paulatino crecimiento desde principios de los noventa y alcanzó un primer récord en 1993, con casi 30 mil metros cuadrados en el mes de julio. Luego de un período en baja, retomó impulso y alcanzó su máximo desempeño en los años 97/98. A partir de entonces, la profundización de la fase recesiva impactó de manera visible en el sector y se inició un derrumbe en la tendencia de nuevos proyectos. En diciembre de 2001, con un piso inferior a los 3 mil metros cuadrados, se verificó prácticamente el mínimo histórico, sólo equiparable a algunos los registros de comienzos de la década del noventa. A partir de allí, el proceso de reactivación económica que siguió, repercutió positivamente en la construcción y la actividad retomó su tenencia ascendente, alcanzando un máximo relativo en diciembre de 2007, con más de 36 mil metros cuadrados autorizados, performance equiparable a la registrada en 1998.

La observación de las estadísticas anuales de edificación y su confrontación con la serie de PBI permite apreciar el carácter procíclico de la actividad de la construcción. Tomando una serie de PBI a precios de mercado que se inicia en 1993 y la correspondiente de superficie anual autorizada en Bahía Blanca, se observa el paralelismo entre las dos tendencias. El Gráfico 2 ilustra ambas trayectorias y permite apreciar que, en el caso de la construcción, los picos y valles de actividad son más acentuados, en tanto que la actividad económica en su conjunto muestra tendencias más suaves, aunque manteniendo la concordancia con respecto a los máximos y mínimos de actividad. Es así como entre 1997 y 1998, la superficie anual autorizada en la ciudad superó los 250 mil metros cuadrados y el PBI rozó los 300 mil millones de pesos, constituyéndose en picos relativos de actividad. Asimismo, el piso de construcción anual se registró en 2002 con menos de 80 mil metros cuadrados, a la vez que el PBI tocó su mínimo del período con 235 mil millones de pesos. Luego de reanudarse la tendencia ascendente, en 2006, la construcción en Bahía Blanca alcanzó un nuevo récord, con más de 300 mil metros cuadrados cubiertos autorizados ese año. El PBI arribó al máximo en el período siguiente, con más de 330 mil millones de pesos. Luego de estas marcas, ambos indicadores

de actividad comenzaron a evidenciar una trayectoria descendente. Durante el período bajo análisis, la tasa anual promedio de crecimiento fue del 3% para el producto bruto y del 8% para la construcción. De igual modo, durante los años de caída en la actividad entre fines de 1998 y 2002, el producto descendió a una tasa promedio anual del 5% y la construcción cayó a un ritmo del 20%. De esta manera, nuevamente se evidencia que los altibajos en la construcción resultan más marcados que en la actividad de la economía en su conjunto, aunque manteniéndose el paralelismo de las tendencias.

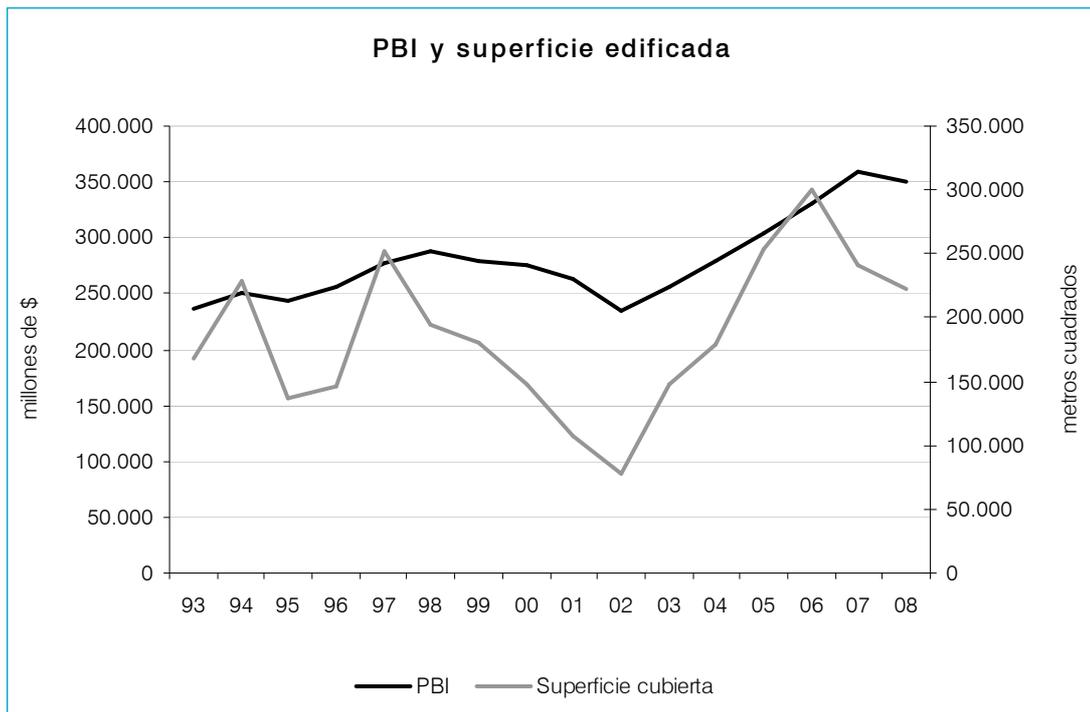


Gráfico 2

Fuente: elaboración propia en base a datos de Ministerio de Economía y Municipalidad de Bahía Blanca.

Tendencia del costo de construcción

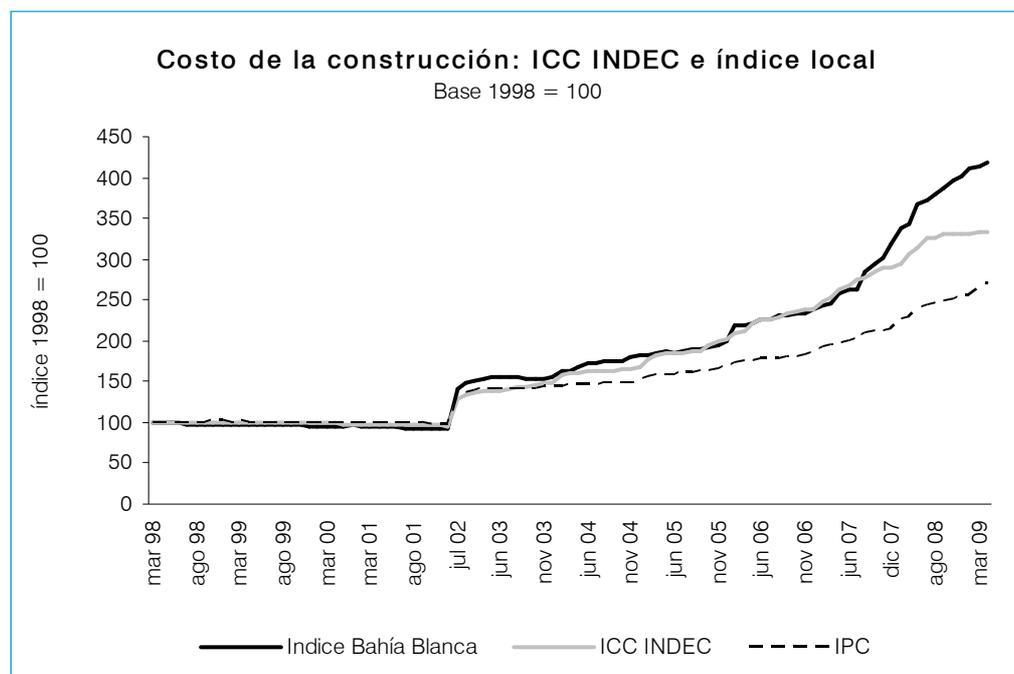
Si bien la actividad de la construcción presentó altibajos acordes a la coyuntura económica general, los costos asociados evidenciaron una tendencia siempre ascendente finalizados los años noventa, que se acentuó especialmente a partir de 2007, cuando la tasa de inflación comenzó a acelerarse. En el período bajo análisis que comienza en 1998, se observa un tramo de estabilidad, consistente con la convertibilidad aún en vigencia. Recién a partir de 2002 los costos de obra, al igual que la inflación general, inician su despegue.

El Gráfico 3 presenta tres series que pretenden ilustrar el comportamiento de los costos de la construcción a través del tiempo. La primera serie es el Índice de Costo de la Construcción (ICC) que estima el INDEC, que se desagrega en los capítulos materiales, mano de obra y gastos generales y que a su vez se subdividen en rubros y categorías menores¹. La segunda es un índice de costo de la construcción para Bahía Blanca, elaborado sobre la base de información local de precios de materiales y mano de obra para tres modelos estandarizados de inmueble². Por último, se incluye el Índice de Precios al Consumidor CREEBBA, como referencia de la inflación general. A fin de homogeneizar las series, las mismas fueron indexadas tomando como período base 1998 = 100. Como puede apreciarse, el nivel y la evolución de los tres indicadores resultan muy similares. En términos generales, se manifiesta una meseta

¹ Ítems del ICC: movimiento de tierra, estructura, albañilería, yesería, instalación sanitaria, de gas y eléctrica, carpintería metálica y herrería, carpintería de madera, ascensores, vidrios, pintura, trabajos y otros gastos.

² Fuente: Revista Obras y Protagonistas. Valores referenciales de costos de obra para los modelos estandarizados C1 (vivienda unifamiliar en planta baja modelo tipo barrio), C2 (vivienda unifamiliar en dos plantas) y C3 (edificio en altura con zócalo comercial en planta baja).

Gráfico 3



Fuente: CREBBA, INDEC y Revista Obras y Protagonistas.

hasta fines de 2001, en forma consistente con la estabilidad global de los precios. En 2002 se produjo un salto originado en la devaluación de la moneda, que impactó en más de 50% sobre los costos de construcción en Bahía Blanca y en poco más del 30% en el ICC y la inflación minorista en su conjunto. Posteriormente, se consolidó una suave tendencia ascendente, que se aceleró de manera más notoria pasada la primera mitad de 2007. Este comportamiento resultó más evidente en el caso de los costos en Bahía Blanca, cuya brecha con respecto al ICC y a la inflación general se amplió.

Del mismo modo que los ciclos de actividad en materia de construcción resultan más pronunciados que los que presenta la actividad económica en su conjunto, los precios de referencia del sector también se colocan por encima del nivel general de precios a lo largo de su trayectoria. En el Gráfico 3 se aprecia claramente cómo las series de ICC e Índice Bahía Blanca se ubican significativamente por encima de la correspondiente a IPC. El incremento total registrado durante el período de interés, esto es 1998 hasta la actualidad, fue de más del 230% para el ICC y superior al 300% para el indicador estimado para Bahía Blanca, mientras que la inflación minorista fue del 170%. Cabe aclarar, con respecto a la diferencia entre las subas de costos general y local, que la estimación del ICC incluye una variedad más amplia de ítems, en tanto que el índice de Bahía Blanca surge de los rubros incluidos en los modelos estandarizados de vivienda, más restringidos. De este modo, parte de la brecha en la suba acumulada durante el período puede atribuirse a las diferencias de muestra, más allá de los factores locales que explican otras discrepancias en materia de precios, como fletes, seguros, convenios salariales, costos de almacenamiento y otros gastos.

Inversiones estimadas

A partir de las estadísticas de construcción autorizada anualmente en Bahía Blanca y de los datos de costo de obra en la ciudad, es posible arribar a estimaciones aproximadas de las inversiones en proyectos edilicios a lo largo del tiempo en el ámbito local.

El Cuadro 1 contiene los datos empleados para llevar a cabo las comentadas estimaciones. En primer término, muestra la serie de superficie cubierta autorizada por tipo de inmueble y en total entre el año 1998 y la actualidad. Cabe aclarar que las estadísticas disponibles para 2009 arribaban sólo hasta primer bimestre, de manera que el dato que figura es una proyección anual sobre la base de los resultados informados para enero y febrero. En segundo lugar figuran las inversiones estimadas por categoría, tomando en cuenta conjuntamente los registros de superficie construida y los costos por metro cuadrado para los tres modelos estandarizados de construcción comentados en la sección anterior. Para calcular la inversión en vivienda, se considera el costo promedio de los modelos 1 y 2, referidos a un inmueble en planta baja y dos plantas respectivamente. Para realizar la estimación referida a departamentos y locales, se aplica el costo por metro cuadrado del modelo 3, que se imputa al caso de un edificio en altura con local comercial en planta baja.

Cuadro 1

Inversiones estimadas en proyectos de construcción en Bahía Blanca								
	SUPERFICIE AUTORIZADA (m²)				INVERSIONES ESTIMADAS (\$)			
	viviendas	locales	deptos.	TOTAL	viviendas	locales	deptos.	TOTAL
1998	69.957	81.281	42.989	194.227	40.943.384	43.972.208	23.256.619	108.172.211
1999	74.405	65.095	41.451	180.951	42.634.065	35.317.943	22.489.655	100.441.663
2000	62.406	44.204	40.813	147.423	36.329.029	23.473.208	21.672.519	81.474.756
2001	44.729	27.261	36.047	108.037	25.236.102	14.038.052	18.562.403	57.836.556
2002	57.808	11.615	8.237	77.660	51.097.358	10.760.484	7.631.004	69.488.847
2003	64.681	43.124	40.488	148.293	59.024.970	40.221.324	37.762.753	137.009.046
2004	65.654	40.691	71.906	178.251	70.534.390	43.387.999	76.671.930	190.594.319
2005	76.203	62.696	114.009	252.907	88.964.335	74.842.916	136.097.918	299.905.169
2006	105.582	108.574	86.137	300.293	147.699.188	154.580.061	122.635.831	424.915.080
2007	106.617	60.229	74.809	241.655	197.850.766	117.070.119	145.409.994	460.330.879
2008	71.937	72.959	76.886	221.782	170.342.140	186.529.168	196.569.054	553.440.362
2009*	53.901	60.596	38.190	154.632	130.108.072	157.064.599	98.987.570	386.160.241
					INVERSION ESTIMADA PERIODO: 2.869.769.130			
*Proyección anual en base a datos del primer bimestre.								
Notas: los costos de obra empleados para el cálculo corresponden al mes de diciembre de cada año.								
Para la estimación de la inversión en vivienda, se toma el costo promedio de los modelos 1 y 2 estandarizados por la revista Obras y Protagonistas.								
Para la estimación de la inversión en departamentos y locales se toma el costo del modelo 3 estandarizado por la revista Obras y Protagonistas.								

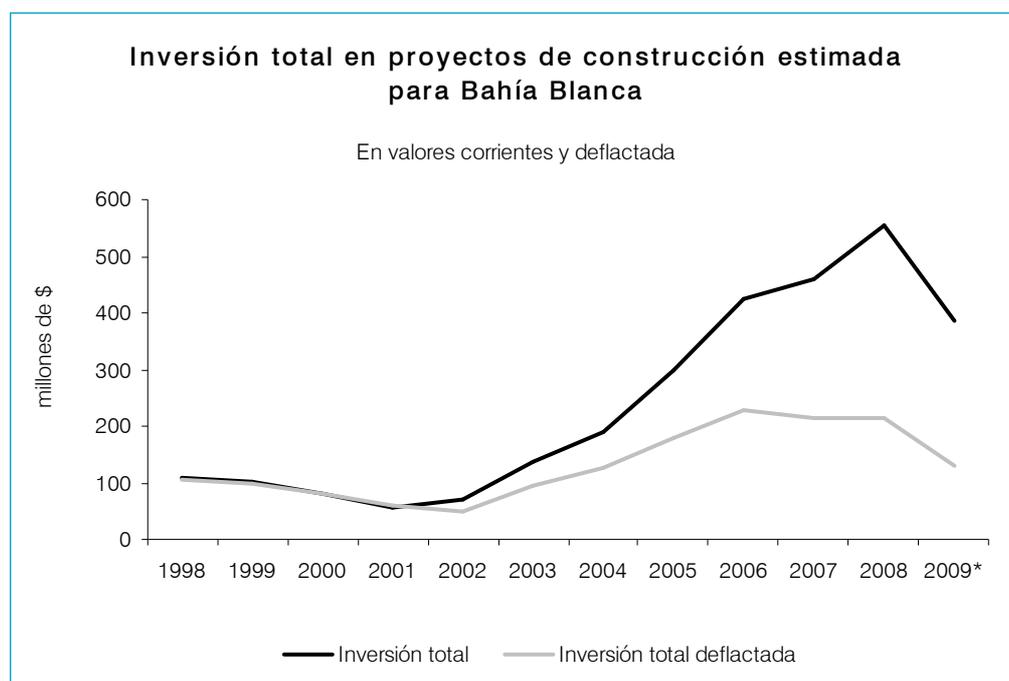
Fuente: elaboración propia en base a datos de CREEBBA, MBB y Revista Obras y Protagonistas.

Las estimaciones realizadas indican que el promedio anual de inversiones en proyectos de construcción en la ciudad durante los últimos veinte años se ubicó en torno a los 240 millones de pesos. Hay que tener en cuenta que el procedimiento de cálculo aplicado sobre los datos de costos estándar y de superficie proyectada arroja sólo una base aproximada de inversión y podría tomarse como un piso o valor referencial al que eventualmente podría incorporársele otros conceptos para precisar los resultados. No obstante, representa un indicador bastante

aproximado y elocuente de los recursos volcados a proyectos de edificación a través del tiempo.

El Gráfico 4 muestra la trayectoria de la inversión total estimada en proyectos de construcción durante el período de interés. La tendencia resulta ascendente hasta el año 2008, cuando la inversión estimada superó los 550 millones de pesos. Esta cifra resulta cuatro veces superior a la correspondiente al comienzo del período, en que se había calculado un total inferior a los 110 millones, y 8 veces mayor a la atribuible al momento más crítico de la recesión de fines de los noventa, con una inversión estimada por debajo de los 60 millones de pesos. En lo que se refiere al año en curso, la inversión proyectada se muestra en declive con respecto al pico alcanzado en el período anterior y se espera que no alcance los 400 millones de pesos. Dado que las observaciones anteriores se refieren a las series en pesos corrientes y que las mismas conllevan un importante componente inflacionario, el gráfico también incluye la serie deflactada de inversión estimada, a fin de eliminar la incidencia de la inflación. La trayectoria de esta última serie resulta muy similar a la de la serie en valores corrientes, aunque más suave. El comportamiento general se resume en un crecimiento a partir de 1998, un amesetamiento entre 2006 y 2008 y una caída estimada para 2009, en donde se supone una inflación anual del 15%. Considerando las cifras a valores constantes, la inversión anual promedio asciende a poco más de 130 millones de pesos, con un máximo en el año 2006 (no en 2008, como lo indican los valores corrientes) de casi 230 millones de pesos y una previsión de 130 millones para 2009, que se ubica al nivel del promedio histórico.

Gráfico 4



Fuente: elaboración propia en base a datos de CREEBBA, MBB y Revista Obras y Protagonistas.

El Gráfico 5 ofrece el detalle de las tendencias de inversión por tipo de inmueble. A grandes rasgos, las mismas repiten el comportamiento de la serie global, con una tendencia ascendente a partir de 1998 en torno a altibajos coyunturales, un máximo de actividad entre 2007 y 2008 y una caída estimada para el año en curso. Sobresale la baja prevista para los departamentos, que fueron la estrella de la nueva construcción en los últimos años y que son los que más sensiblemente acusan ahora el impacto de la recesión. Tomando los promedios para todo el

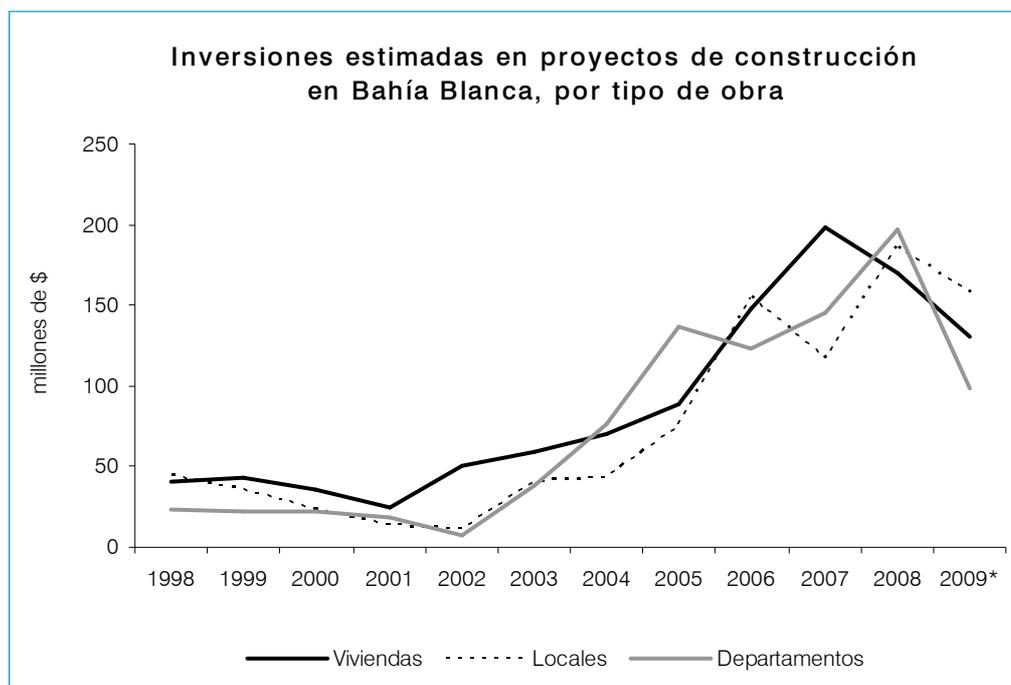


Gráfico 5

Fuente: elaboración propia en base a datos de CREEBBA, MBB y Revista Obras y Protagonistas.

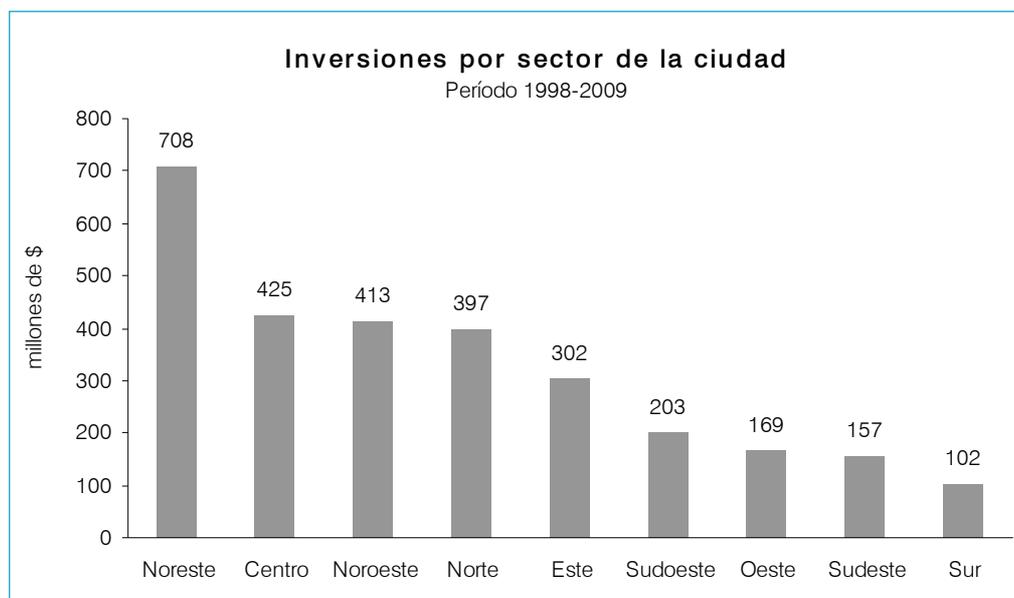
período, se concluye que la mayor participación en las inversiones corresponde a las viviendas, con un peso del 40% en el total. El resto se reparte en partes iguales entre departamentos y locales comerciales. En determinados momentos puntuales, estas proporciones se vieron alteradas por circunstancias especiales. Por ejemplo, en 1998, más del 40% de las inversiones, esto es, unos 50 millones de pesos, se concentraron en locales comerciales pese a la recesión vigente, coincidentemente con la apertura de paseos de compras e hipermercados en la ciudad. En cambio, entre 2004 y 2005, casi la mitad de los recursos se destinaron a departamentos, que en ese último año recibieron inversiones por alrededor de 140 millones de pesos, constituyéndose en la elección por excelencia de los inversionistas en proyectos edilicios. Actualmente las inversiones se asignan de manera aproximadamente uniformes entre los distintos tipos de construcción.

Distribución geográfica de las inversiones en el período 1998-2009			
SECTOR	Sup. autorizada (m ²)	Participación	Inversiones estimadas (\$)
Noreste	226.204	24,6%	708.487.939
Centro	135.595	14,8%	424.695.449
Noroeste	131.814	14,4%	412.851.244
Norte	126.859	13,8%	397.331.369
Este	96.531	10,5%	302.341.801
Sudoeste	64.709	7,0%	202.674.729
Oeste	53.817	5,9%	168.557.674
Sudeste	50.209	5,5%	157.257.126
Sur	32.625	3,6%	102.183.623
TOTAL:			2.876.380.955

Cuadro 2

Fuente: elaboración propia en base a datos de CREEBBA, MBB y Revista Obras y Protagonistas.

Gráfico 6



Fuente: elaboración propia en base a datos de CREEBBA, MBB y Revista Obras y Protagonistas.

Finalmente, es posible hacer una estimación de inversiones por sector de la ciudad para el período de interés. Tomando en consideración el peso relativo de las distintas zonas geográficas en el total de metros cuadrados autorizados y la inversión total en construcción estimada entre 1998 y 2009, se obtiene la distribución espacial de los recursos invertidos en proyectos edilicios en Bahía Blanca. El Cuadro 2 y el Gráfico 6 muestran los datos comentados. Como puede apreciarse, los sectores Noreste y Centro concentran casi el 40% de la superficie construida y de las inversiones totales. En particular, se estima que durante el período analizado, el Noreste captó más de 700 millones de pesos en nueva construcción, un promedio anual de alrededor de 60 millones de pesos. En tanto, el Centro recibió inversiones superiores a los 400 millones de pesos, lo que implica más 35 millones en promedio por año. Siguen en importancia los sectores Noroeste, Norte y Este, con participaciones de entre el 11% y el 14% e inversiones anuales promedio para el período que van de los 25 a los 30 millones de pesos. En el otro extremo se posiciona el sector Sur de la ciudad, que desde 1998 cosechó inversiones por poco más de 100 millones de pesos, con un promedio anual de 8,5 millones.

Comentarios finales

La construcción es considerada uno de los principales motores de la economía y se caracteriza por su comportamiento procíclico con respecto al producto agregado. Observando las estadísticas de edificación locales y confrontándolas con las series de PBI, es posible corroborar tal condición. Es así como la construcción en Bahía Blanca muestra un fuerte impulso en tiempos de prosperidad y sensibles caídas en períodos de recesión. Estos altibajos presentan una trayectoria y amplitud más marcadas que la tendencia de la actividad económica en general.

Más allá de los ciclos de la construcción, condicionados por la coyuntura general, el costo de obra ha evidenciado una tendencia siempre creciente luego de la salida de la convertibilidad, ubicándose por encima de la inflación general. Esto ha provocado que los fondos destinados a financiar proyectos edilicios hayan manifestado un crecimiento prácticamente constante, independientemente de la actividad real. Las excepciones han tenido lugar en momentos