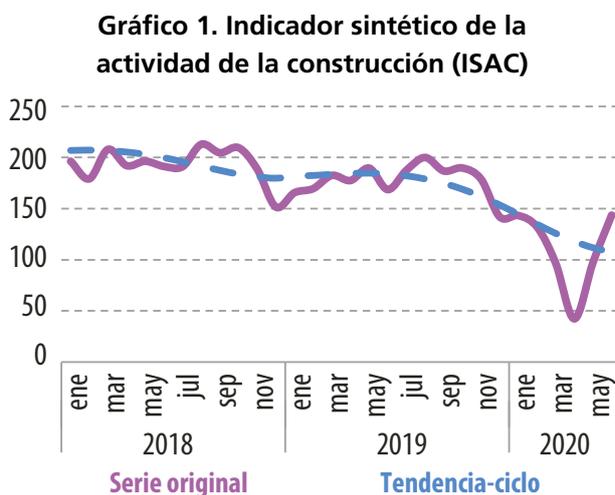


# CONSTRUCCIÓN PRIVADA LOCAL: RESULTADOS AL PRIMER SEMESTRE DE 2020

En este estudio especial se analizarán los datos disponibles para la localidad de Bahía Blanca del sector de la Construcción, motor relevante en la economía de un país y de una localidad, pero que sufrió una importante retracción durante el año 2019, la cual se vio afectada notablemente durante la situación del Covid-19 en lo que va de este 2020. Se analizan en este estudio la cantidad de permisos autorizados, metros cuadrados, tipos de edificación, mercado laboral local y costos de referencia. Como punto adicional se plasman los resultados estimados de la inversión total.

El panorama actual del sector a nivel nacional viene presentando caídas en la actividad de la construcción durante todo el año 2019, que se vieron altamente afectadas (como gran parte de los sectores económicos) a causa de la irrupción de la pandemia del Covid-19, que impactó plenamente en la actividad durante el mes de abril 2020 y sus efectos siguen hasta la actualidad. A junio de 2020 el ISAC<sup>1</sup> (Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción) difundido por el INDEC, muestra una caída interanual del 37,8%. El acumulado de los seis primeros meses de 2020 del índice serie original presenta una disminución también de 37,8% respecto a igual período de 2019.



**Fuente:** INDEC, Dirección Nacional de Estadísticas y Precios de la Producción y el Comercio.

Por su parte, los datos del consumo aparente de los insumos para la construcción durante los primeros seis meses del año muestran bajas de 71% en asfalto y 69% en hormigón elaborado, insumos más predominantes en construcciones de gran escala y en la obra pública.

<sup>1</sup> <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel3-Tema-3-3>

También se registraron caídas del 55% en mosaicos, 44% en yeso, entre otros.

Tendencias similares, aunque con una recuperación más rápida del Covid-19, arroja el Índice Construya<sup>2</sup> que mide la evolución de la actividad de 11 empresas representativas del sector de la Construcción. Este índice registra un primer semestre con una contracción acumulada de 26,9%, aunque presenta una recuperación, a niveles pre-pandemia, en el mes de mayo, situación que no se observa en el ISAC cuya recuperación es más gradual.

## Estadísticas locales de construcción privada

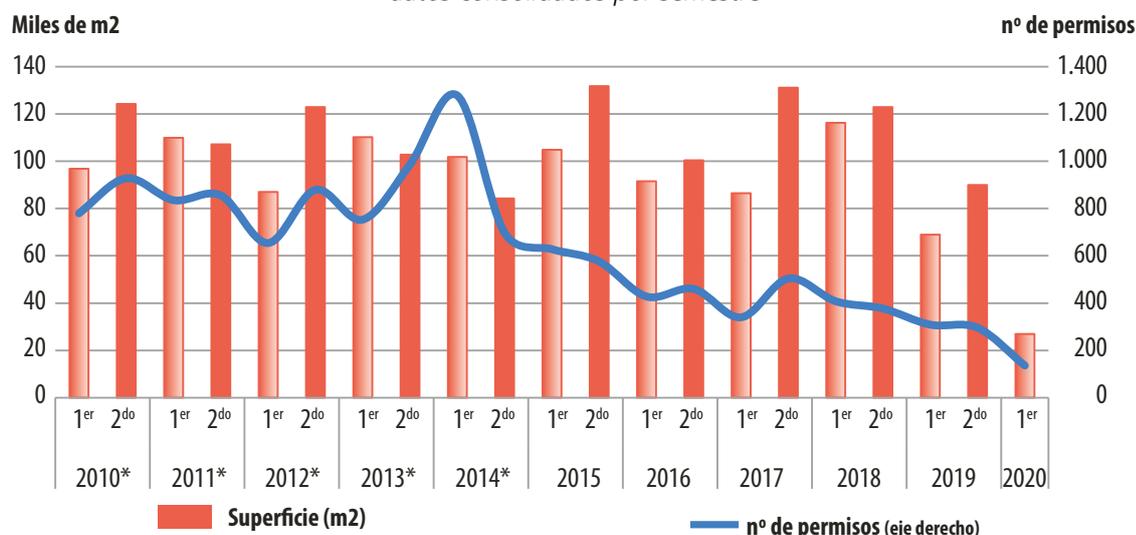
A lo largo del primer semestre de 2020, se otorgaron 136 permisos para edificar en la localidad de Bahía Blanca, disminuyendo respecto a igual período de 2019 un 56%, altamente afectado por la situación pandémica del Covid-19<sup>3</sup>. En términos de superficie, esta cantidad de permisos significaron 26,9 mil metros cuadrados de nueva construcción proyectada, simbolizando una caída del 61% en términos interanuales. Es decir, durante el período enero-junio 2020 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.

<sup>2</sup> [https://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice\\_construya](https://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya)

<sup>3</sup> En el mes de abril de 2020 se registraron 0 inscripciones nuevas de construcción.

## Gráfico 2. Construcción autorizada con permiso para la localidad de Bahía Blanca

datos consolidados por semestre



\* Dato autorizado estimado en base al consolidado total del año

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

Realizando un análisis de los últimos 10 años (Gráfico 2), 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 permisos de construcción, aunque, en metros cuadrados, el segundo semestre de 2015 es superior a cualquier otra etapa analizada. A partir de ese punto, se produjo una caída en ambos parámetros, 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, el año 2019 y los comienzos del 2020 presentan una situación más crítica, al registrar los menores niveles de toda la serie analizada<sup>4</sup>. Al comenzar el año 2019, se hizo evidente el derrumbe en el total de la superficie construida, con una caída del 41% menos en términos interanuales.

Algunos síntomas de la recesión sectorial, iniciada en el 2019 y profundizada en el 2020, se hacen evidentes por la casi eliminación de créditos hipotecarios a nivel nacional, de los cuales la localidad no es la excepción. Además, el sector inmobiliario también exhibe indicios del retroceso: en Bahía Blanca la baja en la cantidad de las compraventas alcanzó el 63% durante el primer semestre de 2020 en comparación a iguales meses de 2019<sup>5</sup>.

La superficie unitaria promedio por proyecto autorizado se ubicó, durante los primeros 6 meses de 2020, en 198 m<sup>2</sup>. Esto representa una reducción cercana al 11% con respecto a igual semestre de 2019. Es decir, no solo se proyectó una cantidad inferior de construcciones, sino que, en tamaño, también fueron menos los metros cuadrados planeados en promedio, construcciones más pequeñas.

**136** Permisos otorgados (1er semestre)

**26,9** miles m<sup>2</sup> Superficie autorizada (1er semestre)

De acuerdo al tipo de edificación, el primer semestre de 2020 exhibió un desplome en la cantidad de m<sup>2</sup> construidos en todas las categorías. La disminución más pronunciada, en términos i.a., la sufrieron las viviendas unifamiliares (-71%) seguidas por los locales (-60%).

<sup>4</sup> Analizado en términos históricos, los niveles de permisos otorgados en el 1er semestre 2020 solo son comparables con los datos del año 1990 y 1991.

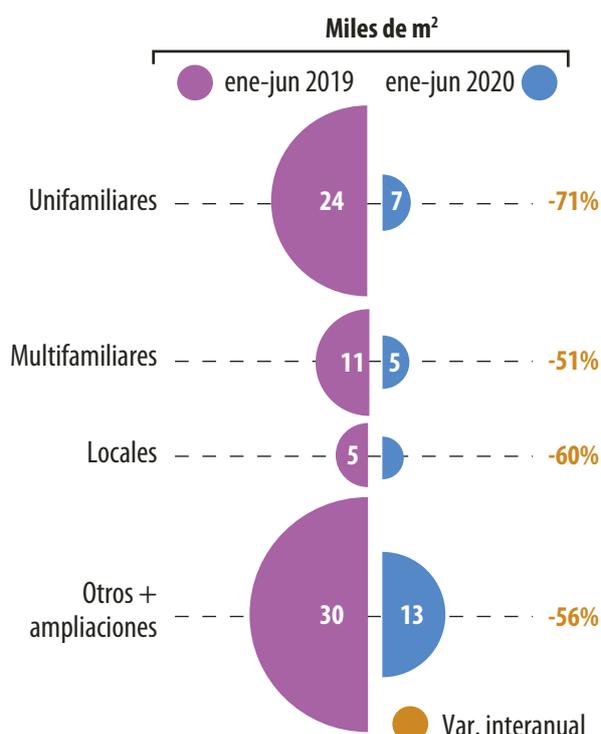
<sup>5</sup> Los datos sobre la compraventa de inmuebles fueron brindados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

La situación local no escapó a la coyuntura nacional del sector de la Construcción, ni durante el año 2019 y tampoco durante el primer semestre de 2020. Comparando los resultados de los indicadores locales, con respecto al ISAC del INDEC, se observa que durante 2019 la actividad de la construcción a nivel nacional se contrajo un 8%, y que en la ciudad de Bahía Blanca la situación es más crítica, con contracciones de la actividad que rondan el 15%, aunque al no comparar el mismo indicador, no es posible asegurar esta conclusión.

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 el sector. El empleo directo en actividades de la construcción presentó una caída del 10,4% durante todo el año 2019, medido a nivel nacional. 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 el 2019, fue del 1,2%, en un contexto donde el empleo formal no perdió puestos de trabajo (la variación i.a. del empleo en Bahía Blanca fue de 0%).

**Gráfico 3. Construcción autorizada en Bahía Blanca por rubro**

1er semestre 2019 y 1er semestre 2020



**Fuente:** elaboración propia en base a datos brindados por la 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<sup>6</sup>:

- 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 \$ 45.781, aumentando un 33% respecto a igual mes del año 2019. Este incremento se situó 10 puntos porcentuales por debajo de la inflación minorista local. Es decir, el sector no solamente sufrió un deterioro en la cantidad de obras sino también además, en el valor relativo de su producto, lo cual veremos afectará notablemente el producto bruto de la actividad.

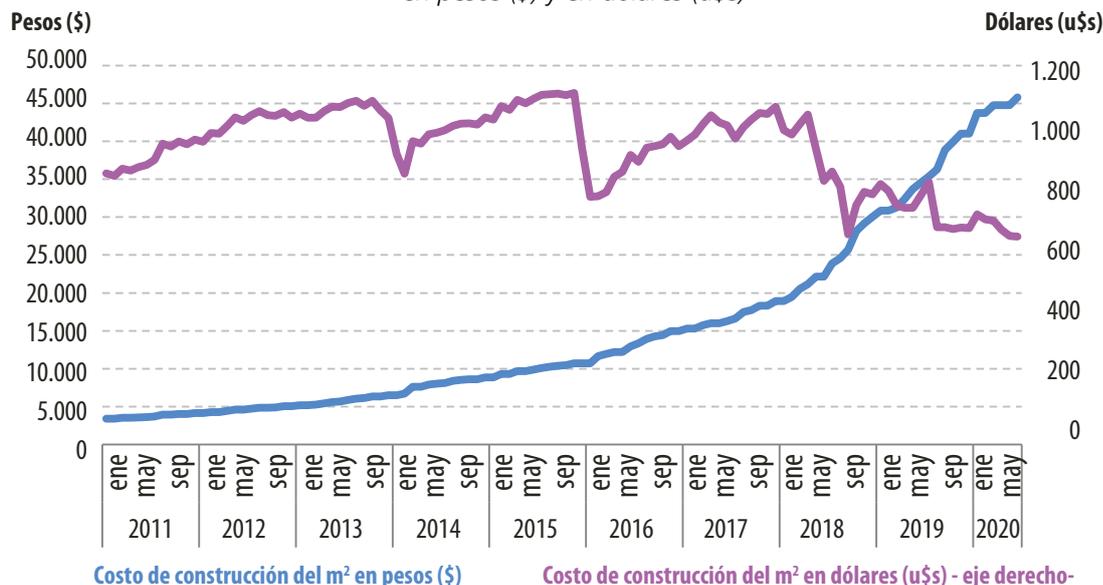
En dólares, el valor del metro cuadrado en promedio alcanzó los u\$s 658 (valorizados al tipo de cambio oficial), cayendo aproximadamente un 16% en referencia a junio de 2019.

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 y creciente a causa de la constante inflación local. Sin embargo, durante el primer semestre del 2020, tanto la situación de vulnerabilidad por la que atravesaba el sector, como por la crisis generalizada del Covid-19, se amesetó el ritmo de crecimiento de los precios de construcción (tanto insumos como servicios).

<sup>6</sup> 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.

**Gráfico 4. Costo promedio de la construcción en Bahía Blanca**

en pesos (\$) y en dólares (u\$s)



**Nota:** valorizado al tipo de cambio oficial BCRA (A 3500)

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

Gran parte del estancamiento en el ritmo de aumento de precios se debe a la situación de aislamiento que atraviesa el país. La imposibilidad de las fábricas de continuar con sus turnos de producción y de la mano de obra (tanto personal efectivo como autónomos) de retornar a sus puestos de trabajo, generó falta de precios de referencia (o precios de reposición) en la mayoría de los rubros. Con lo cual, durante el transcurso de algunos meses no existieron precios válidos para la construcción, situación que entendemos se revertirá en el corto plazo, y volverán a tomar una senda de crecimiento, al menos similar a los niveles pre-pandemia.

Por su parte, medido en dólares se observa una tendencia con mayores oscilaciones en los precios, pero con una disposición marcada a la baja en los últimos años. Específicamente, durante el transcurso del 2020 se conjuga un estancamiento en los precios en pesos, con un crecimiento lento pero constante del tipo de cambio. Esta situación deprecia mes a mes el valor en dólares del metro cuadrado, registrando en junio de 2020 el valor más bajo de toda la serie analizada<sup>7</sup>.

Al realizar una comparación entre los modelos, en pesos corrientes, el C1 (vivienda de menor tamaño) fue el de mayor incremento interanual (+35%), seguida por el modelo C2 (34%) y el C3 (edificios) con una variación del 29% i.a..

## 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 2020 se invirtieron \$ 1.199 millones (u\$s 19 millones) en nuevas construcciones. En términos interanuales, esto demuestra una caída del 54% en pesos corrientes y del 35% en dólares.

<sup>7</sup> La serie se valoriza al Tipo de Cambio Oficial del BCRA.

**Gráfico 5. Evolución de la inversión autorizada estimada por semestres**  
en pesos (\$) y en dólares (u\$s)



**Nota:** valorizado al tipo de cambio oficial BCRA (A 3500)

**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.

Tal como se observa en la Tabla 1, la mayor participación en las inversiones pertenece a las viviendas unifamiliares (\$ 569 millones), que explican el 47% del total, disminuyendo un 20% i.a. Continúa la categoría locales (26%), viviendas multifamiliares (20%) y el 7% restante corresponde a otros.

Analizando el Gráfico 4 se puede afirmar que, en moneda local, el segundo semestre de 2019 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.



**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  |

**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.

## Estimación de inversión total

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 2020. 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 2020 se invirtieron \$ 3.166 millones (u\$s 50 millones) de los cuales el 62% corresponde a construcción no autorizada, porcentaje que se ha duplicado en referencia a igual momento del año pasado.

**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 2020**

|                                       | Con permiso | Sin permiso | Total  |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------|
| N° permisos                           | 136         | 341         | 477    |
| Superficie (miles de m <sup>2</sup> ) | 26.930      | 45.796      | 72.726 |
| Inversión estimada (millones de \$).  | 1.199       | 1.967       | 3.166  |
| Inversión estimada (millones de u\$s) | 19          | 31          | 50     |

**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.