

CONSTRUCCIÓN PRIVADA LOCAL (2021-2022)

El nivel de actividad que muestra el sector de la construcción pareciera mostrar que la crisis desatada por la pandemia quedó atrás, aunque en algunos casos, como el del empleo, aún no se puede superar los niveles de 2019. En julio de 2022, (último dato disponible), el Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) mostró un importante crecimiento respecto de febrero de 2020 (+32,8%), último mes sin el efecto pandemia. Por su parte, los datos de empleo del primer semestre de 2022 que pone a disposición el Centro de Estudios para la Producción (CEP), muestran que los puestos de trabajo del sector se encuentran por encima de igual período de 2020 y 2021 (superándolos en 17,1% y 20,1%, respectivamente) aunque por debajo de la marca de 2019 (-7,7%). Por otro lado, en el plano local se registró una *performance* similar en cuanto a que se superaron los registros de 2020 pero aún no se pudieron alcanzar las estadísticas de 2019.

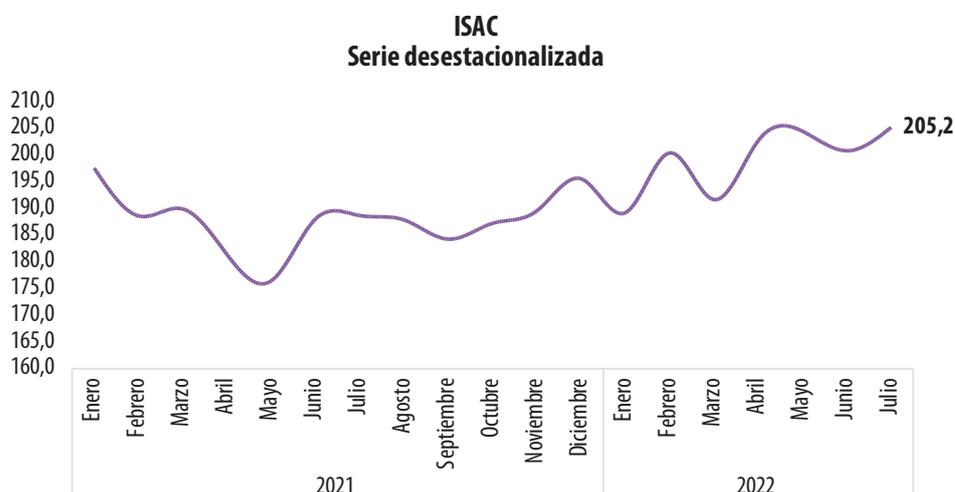
Coyuntura del sector a nivel Nacional (2021-2022)

La crisis desatada a raíz del Covid-19 pareciera haber quedado atrás para el sector de la construcción, tal como puede notarse al observar algunos datos del sector. Según el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) entre enero de 2021 y julio del corriente año (último dato disponible) se registran valores que superan ampliamente la cifra de febrero 2020 (último mes de dicho año sin efecto pandemia). En particular, la variación punta a punta entre julio de este año y el mes previo al inicio de la crisis sanitaria arroja un 32,8%. En efecto, no solo se recuperó el nivel de actividad sino que se logró un crecimiento importante en la actividad.

Como puede observarse en el Gráfico 1, más allá de las oscilaciones de corto plazo a partir de mayo de 2021, la tendencia del indicador muestra un claro signo positivo, con mínimos y máximos ascendentes. En particular, el mes de julio arrojó un crecimiento del 2,2% respecto del mes anterior.

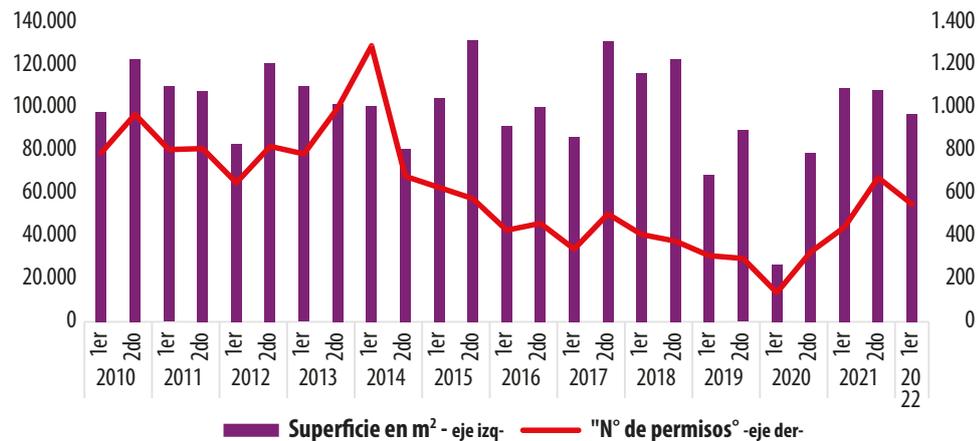
En la misma línea, según el Índice Construya¹ que mide la evolución de la actividad de 11 empresas representativas del sector, se produjo en julio una expansión de mayor envergadura (7,6% en relación a junio). Sin embargo, lo sucedido en agosto no fue tan promisorio, dado que la actividad exhibió un importante freno al caer, aproximadamente, un 10% mensual. Por último, más allá del retroceso mencionado, el informe marca que en agosto hubo una variación interanual en el despacho de insumos del 12,1%, lo cual está en línea con la buena performance registrada en el ISAC que elabora el INDEC.

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



Fuente: INDEC. Índice_construya

¹ <https://grupoconstruya.com.ar/servicios/>

Gráfico 2. Construcción autorizada con permiso para Bahía Blanca (2010-2022)

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 empleo, según datos del Centro de Estudios para la Producción (CEP), la situación muestra que aún queda camino por recorrer para alcanzar los registros de 2019. En concreto, en 2021 se advierte un crecimiento del 10,8% respecto de 2020 (378 mil y 341,2 mil de empleos, respectivamente) aunque no se alcanzó a recuperar los niveles de 2019 (444,2 mil, es decir, -14,9%). De igual manera sucedió con el primer semestre del corriente año, cuando se contabilizaron 422,9 mil trabajadores. Si bien existió un rebote respecto de 2020 (352,1 mil o +17,1%) y 2021 (361 mil o +20,1%) dicha cifra se encuentra por debajo de igual período de 2019 (458 mil, lo cual significa un -7,7%). A nivel local la recuperación del empleo fue menos acentuada, dado que al primer semestre de 2022 se contabilizaron 5 mil empleos, es decir, 9,3% por encima de 2021 y 8,6% en relación a 2020, pero 11,3% por debajo del 2019.

Construcción privada local (2021-2022)

A nivel local se otorgaron 1.116 permisos de construcción a lo largo de 2021, es decir, un 142% por encima de 2020, año afectado sensiblemente por la pandemia. Por otro lado, en el primer semestre del corriente año se registraron 530 permisos. Si se los compara con igual período de 2021 se advierte una expansión del 20%, lo cual refleja la buena performance que atraviesa el sector.

En cuanto a la superficie autorizada, durante 2021 se registraron 217,6 mil m² (105,7% i.a) mientras que en el primer semestre de 2022 dicho guarismo ascen-

dió a 97,2 mil m² (-11% respecto de igual período de 2021). La superficie promedio de las obras autorizadas a lo largo de 2021 fue de 195 m², mientras que el mismo indicador se ubicó alrededor de los 183 m² al cabo de los primeros 6 meses de 2022.

En cuanto al análisis por **categoría de construcción** autorizada durante 2021 se registraron variaciones de gran magnitud en relación al año previo en los 4 grupos de edificaciones, lo cual se explica por el freno de la actividad durante la pandemia:

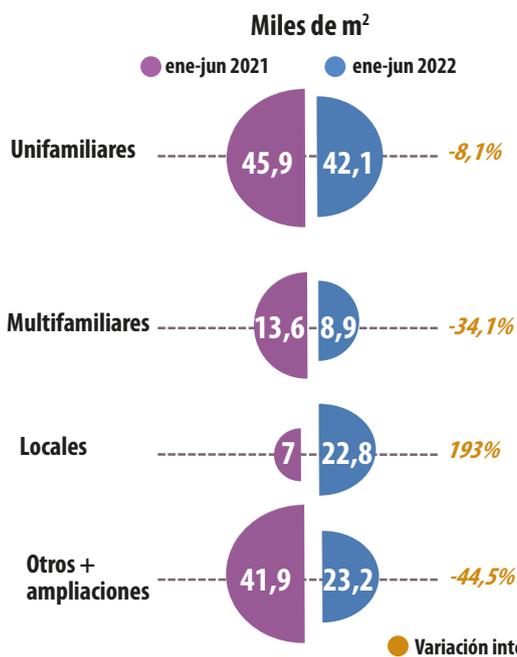
- Unifamiliares: 100,2 mil m² (150% i.a)
- Multifamiliares: 21,8 mil m² (18% i.a)
- Locales: 20,9 mil m² (47% i.a)
- Ampliaciones y otros: 22,1 mil m² (70% i.a)

Durante el primer semestre del corriente año casi todas las categorías exhibieron variaciones negativas en relación a igual período de 2021. En concreto, tanto la superficie habilitada para viviendas unifamiliares, multifamiliares, como ampliaciones y otros cayeron respecto de igual período de 2021 (-8,1%, -34,1% y -44,5%, respectivamente). Únicamente se registró mayor superficie en la construcción destinada a locales, que registró un fuerte incremento del 193% interanual.

550

Permisos otorgados (1er semestre 2022)

Gráfico 3. Construcción autorizada en Bahía Blanca por rubro (1^{er} semestre 2021 y 1^{er} semestre 2022)



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.

97 Mil metros cuadrados (1^o semestre 2022)

El valor promedio del metro cuadrado, correspondiente a los tres tipos de construcción descriptos, alcanzó en junio de 2022 los \$114.600, arrojando una tasa de variación del 51,4% interanual.

Por otra parte, como se puede observar en el Gráfico 4, el costo del metro cuadrado en dólares valuado al tipo de cambio oficial asciende a u\$s 934 en junio de 2022, mostrando así un incremento del 17,5% interanual.

Tras un período de estabilidad en el primer semestre de 2021, cuando el costo en dólares variaba al 1,2% promedio mensual y se mantenía en el rango de u\$s 760 y u\$s 800, el metro cuadrado en dólares se situó alrededor de los u\$s 900 en el primer semestre de 2022. De este modo, en la primera mitad del corriente año el indicador volvió a mostrar un estancamiento.

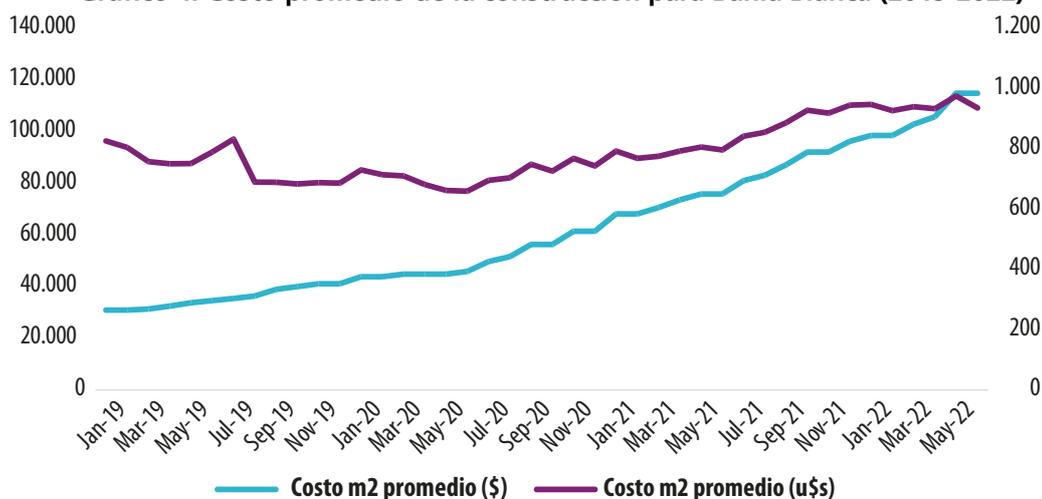
Por último, si se efectúa un análisis por modelo se puede observar que la categoría C2 volvió a ser la que más se encareció con un 54,6% interanual en junio, seguida de la C3 con un 51,1% y C1 con un 48%.

Inversiones autorizadas estimadas

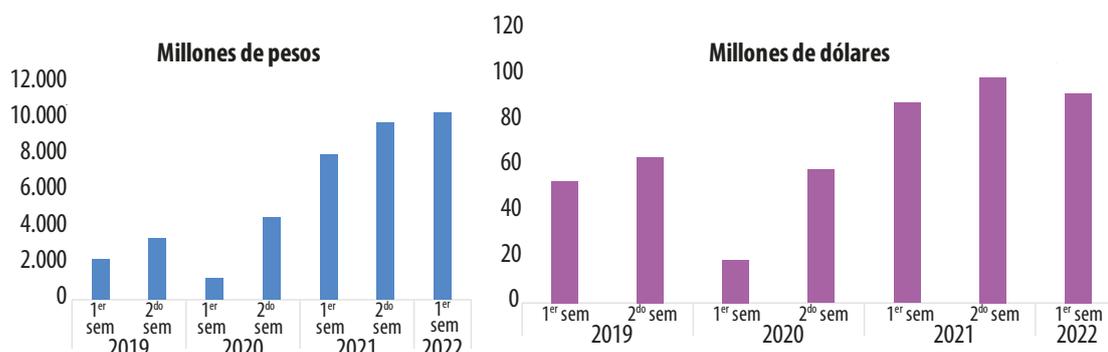
Considerando la cantidad de metros cuadrados autorizados para construir y los costos de construcción en Bahía Blanca, se realizó un cálculo aproximado de la inversión en nuevos proyectos de edificación en la ciudad.

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 2021 arrojan un total de \$17,8 mil millones o u\$s 186,8 millones. Al comparar estas cifras con las de 2020 se advierte un crecimiento del 209,8% y 141,1%, respectivamente.

Gráfico 4. Costo promedio de la construcción para Bahía Blanca (2019-2022)

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

Gráfico 5. Evolución de la inversión autorizada estimada por semestre (2019-2022)

Nota: valorizado al tipo de cambio oficial A 3500 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.

En el primer semestre de 2022, se estimaron inversiones por \$10,3 mil millones, es decir un 28,9% por encima del mismo período de 2021. Si se valoriza en moneda extranjera, el total invertido ascendería a u\$s 92 millones, lo cual resulta un 4,9% superior a 2021.

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
2019	1er	1.344,6	366,8	138,1	375,1	2.224,6	32,5	8,5	3,3	9,2	53,5
	2do	1.616,6	659,4	361,3	761,8	3399,1	30,7	12,6	6,6	14,1	64,0
2020	1er	568,8	240,5	77,0	312,6	1199,0	9,0	3,8	1,2	4,9	19,0
	2do	2.805,8	780,6	644,3	326,3	4.557,0	36,0	10,0	8,3	4,2	58,5
2021	1er	5.784,5	962,9	505,5	792,9	8.045,9	63,1	10,5	5,5	8,7	87,8
	2do	7.042,7	747,7	1.040,0	957,8	9.788,3	71,3	7,5	10,5	9,8	99,0
2022	1er	6.784,9	911,0	2.171,3	501,8	10.369,2	60,2	8,2	4,5	19,0	92,0

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.

- Durante 2021, el 71,9% de los recursos se destinaron a construir viviendas unifamiliares mientras que la categoría “otros” se ubicó en segundo lugar con el 9,8% del total.

- En el primer semestre de 2022 este escenario se repitió parcialmente, en tanto que las inversiones se concentraron en viviendas unifamiliares con un 65,4%, seguida de construcciones dedicadas a locales comerciales con un 20,9% 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 \$23,2 mil millones a lo largo de 2021. Si se valoriza la cifra anterior en dólares, la misma equivale a u\$s 245,5 millones (+88,7% respecto de 2020).

Por su parte, el primer semestre de 2022 arroja un total de \$ 13,3 mil millones o u\$s 118,4 millones, aproximadamente. Si se compara el monto en dólares con la primera mitad de 2021 la variación resultante asciende a -8,7%.

Reflexiones finales

Las principales conclusiones del estudio se detallan a continuación:

- El sector de la construcción mostró signos de recuperación tras la pandemia que afectó fuertemente la actividad. En 2021 se registraron 1.116 permisos de construcción (+142% i.a), en tanto que en el primer semestre de 2022 dicha cifra ascendió a 550 (+20% i.a).

- En cuanto a la superficie autorizada cabe mencionar que tras la fuerte y esperable recuperación (dada la magnitud de la crisis) de 2021 se registró una retracción durante el primer semestre del corriente año, cuando se contabilizaron 97,2 mil m² (-11% i.a).

- Durante el primer semestre del corriente año la superficie promedio cayó respecto del mismo período del año previo (183 m² y 195 m², respectivamente, es decir un retroceso de 6,1%). Dicho de otro modo, si bien hubo más cantidad de permisos en la primera mitad del año (+20%), cada obra tuvo menos metros cuadrados que un año atrás.

- Por otro lado, en relación al empleo se registraron, aproximadamente, 5 mil puestos de trabajo en el primer semestre del año. De esta forma, hubo un crecimiento del 9,3% interanual y del 8,6% con respecto a 2020. Sin embargo, todavía no se pudo alcanzar la marca de 2019, ubicándose un 11,3% por debajo de dicho año.

- En el primer semestre del año, las construcciones destinadas a viviendas unifamiliares fueron las más representativas dentro de los permisos otorgados con 42,1 mil m², en tanto que la categoría que presentó mayor crecimiento interanual fue la de locales con 23,8 mil m² (+193%).

- La inversión en construcción con permiso del primer semestre del año ascendió a u\$s 92 millones, lo cual resulta un 4,9% superior a 2021. El 65,4% de los recursos se destinaron a viviendas unifamiliares, mientras que los locales comerciales explicaron un 20,9% del total. En cuanto a la inversión total (con y sin permiso), la misma se estimó en u\$s 118,4, un -8,7% respecto de igual período de 2021.