

CONSTRUCCIÓN PRIVADA LOCAL (2023-2024)

El sector de la Construcción atravesó un estancamiento durante casi todo 2023 que finalizó con una importante caída hacia el último bimestre de dicho año. Esta dinámica se prolongó hasta marzo, con un retroceso en el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción de 8,5% promedio mensual en esos cinco meses. A partir del piso registrado en marzo, se produjo una incipiente recuperación que, al mes de julio (último dato disponible), no logra recomponer el nivel de actividad. 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. Durante el primer semestre de 2024 la dinámica fue similar al contabilizarse 188 permisos (-34,5% interanual) y 36,7 mil m² (-48,3% respecto de igual período de 2023).

Coyuntura del sector a nivel Nacional (2023-2024)

La actividad de la construcción sufrió, al igual que el resto de la economía, el salto cambiario de fines de 2023 y la posterior aceleración de la inflación. Si bien hasta ese momento el sector mostraba un estancamiento evidente, no se vislumbraba una coyuntura como la que se terminó observando a posteriori. En concreto, según los datos del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) hasta el mes de octubre de 2023 el indicador desestacionalizado exhibió un crecimiento promedio casi nulo en términos mensuales (0,4%). Sin embargo, a partir de diciembre la *performance* del sector inició un sendero de contracción acelerado hasta alcanzar su piso en marzo. Entre el lapso comprendido desde noviembre a marzo la actividad cayó a un ritmo de 8,5% promedio mensual, reflejando el impacto negativo del salto del tipo de cambio y la recesión económica. Como se puede observar en el Gráfico 1, a partir de ese momento se produjo una recuperación incipiente y parcial que aún no logra recomponer la situación. Cabe destacar que en términos interanuales se advierten caídas muy significativas en el ISAC, lo cual muestra, claramente, la dimensión de la contracción sufrida a partir de diciembre de 2023. En concreto, en el mes de julio de 2024 (último dato disponible) se registró un retroceso de 20,4% interanual, mientras que el descenso acumulado asciende al 30,9%.

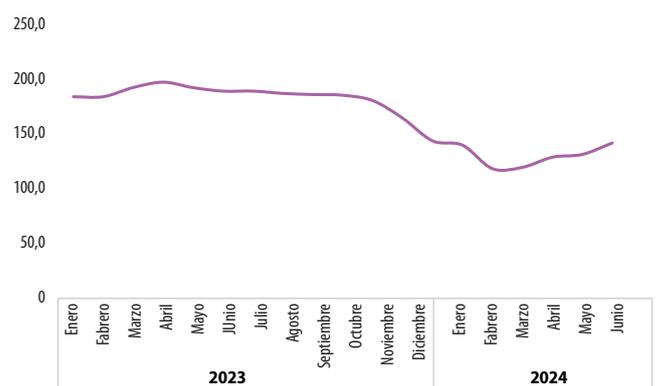
Por su parte, el Índice Construya¹ que mide la evolución de la *performance* de 11 empresas representativas del sector, muestra una dinámica similar, aunque con la particularidad de haber comenzado el sendero de retracción acelerada en noviembre y no en diciembre, para posteriormente encontrar el piso durante marzo.

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

En consonancia con este indicador, las estadísticas del Índice Construya reflejan un retroceso acumulado del 30,6% en julio y una caída interanual para igual mes del 16,5%.

En cuanto al Empleo, según datos del Centro de Estudios para la Producción (CEP) la situación no es para nada alentadora. Si bien existe un rezago más importante en la publicación de la información, los datos disponibles están en línea con los del ISAC. En concreto, el empleo total del sector (privado y público) ascendió a 391,8 mil trabajadores en marzo (último dato disponible), cifra que resultó un 18,8% menor a la registrada un año atrás. Adicionalmente, un dato a destacar es que durante el mes en cuestión se registró la séptima caída consecutiva en términos mensuales.

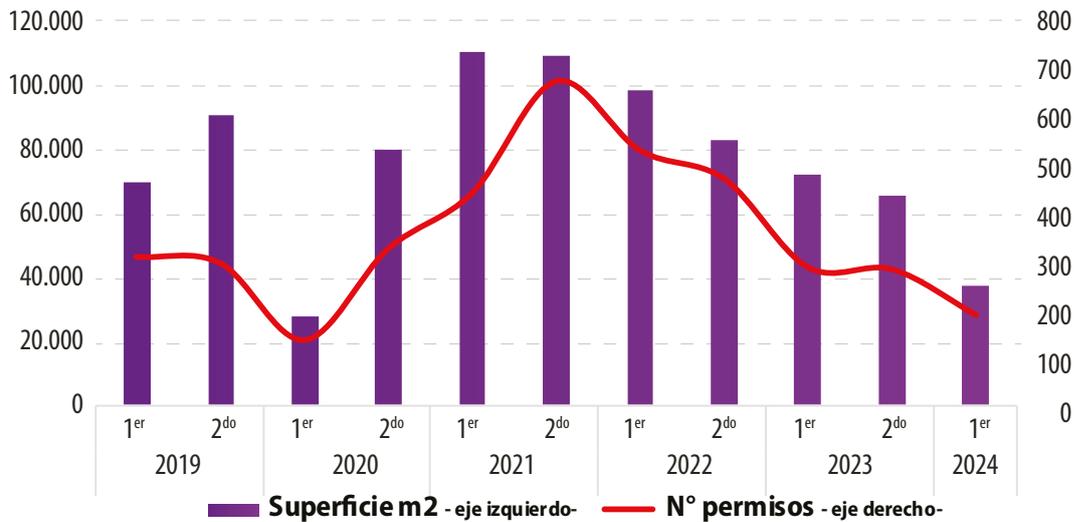
Gráfico 1. Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción sin estacionalidad (base 2004=100).



Fuente: INDEC

Por otra parte, a nivel local los guarismos de empleo resultaron un tanto mejor dado que no se registraron caídas tan significativas. En efecto, durante marzo se contabilizaron unos 5,7 mil empleos, es decir, 2,4% por debajo del mismo mes de 2023.

Gráfico 2. Construcción autorizada con permiso para Bahía Blanca (2019-2024)



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

Construcción privada local (2023-2024)

Continuando con el plano local, se otorgaron 570 permisos de construcción a lo largo de 2023, es decir, un 43,1% por debajo del registro de 2022. Por otro lado, en el primer semestre de 2024 se registraron 188 permisos, implicando una caída del orden del 34,5% en relación a igual período de 2023. 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 2023 se contabilizaron 135,9 mil m² (-24,2% interanual), mientras que en el primer semestre de 2024 dicho guarismo ascendió a 36,7 mil m² (-48,3% respecto de igual período de 2023). La superficie promedio de las obras autorizadas a lo largo de 2023 fue de 204 m² mientras que el mismo indicador se ubicó alrededor de los 179 m² al cabo de los primeros seis meses de 2024.

En cuanto al análisis por **categoría de construcción** autorizada durante 2023 se observaron descensos en relación al año previo para 3 de los 4 grupos de edificaciones:

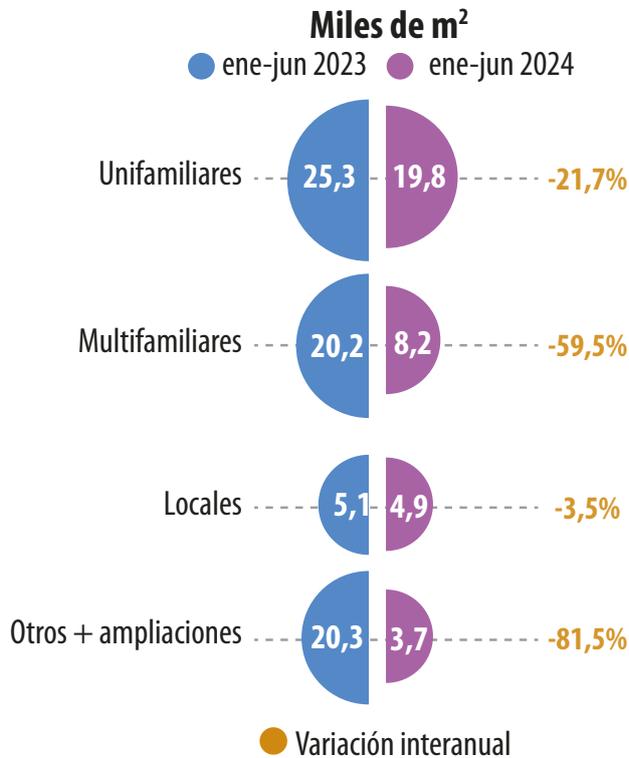
- Unifamiliares: 55,1 mil m² (-29,1% i.a.)
- Multifamiliares: 30,8 mil m² (112,1% i.a.)
- Locales: 12,7 mil m² (-60% i.a.)
- Ampliaciones y otros: 37,2 mil m² (-32,6% i.a.)

En línea con lo sucedido en 2023, durante el primer semestre de 2024 todas las categorías exhibieron variaciones negativas en relación a igual periodo de 2023. En concreto, tanto la superficie habilitada para viviendas unifamiliares, locales como ampliaciones y otras cayeron en términos interanuales (-21,7%, -59,5%, -3,5% y -81,5%, respectivamente).

188 Permisos otorgados
(1^{er} semestre 2024)

36,7 Mil metros cuadrados
(1^{er} semestre 2024)

² Posiblemente vinculado al hecho de que la base de comparación fue sensiblemente afectada por el freno que significó el COVID 19 para la economía.

Gráfico 3. Construcción autorizada en Bahía Blanca por rubro (1er semestre 2023 y 1er semestre 2024)

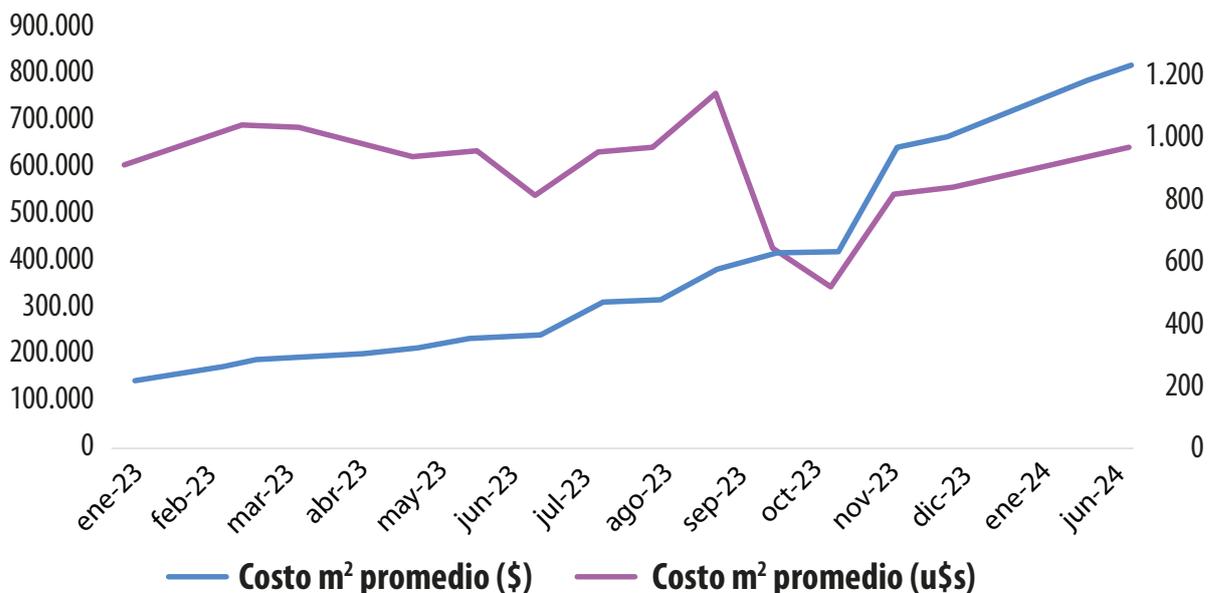
Fuente: elaboración propia en base a datos de Central Territorial de Datos del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca.

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 ciudad³. 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.

El costo promedio del metro cuadrado correspondiente a los tres tipos de construcción descriptos alcanzó, en junio de 2024, los \$ 812 mil, arrojando una tasa de variación del 256,1% interanual. Durante el primer semestre del año, el costo promedio en pesos se encareció a una tasa del 6% promedio mensual.

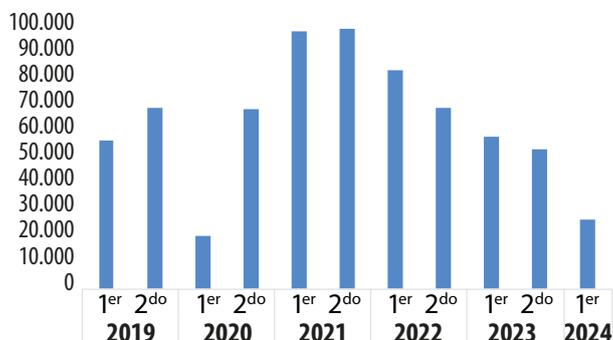
Gráfico 4. Costo promedio de la construcción para Bahía Blanca (2023-2024)

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

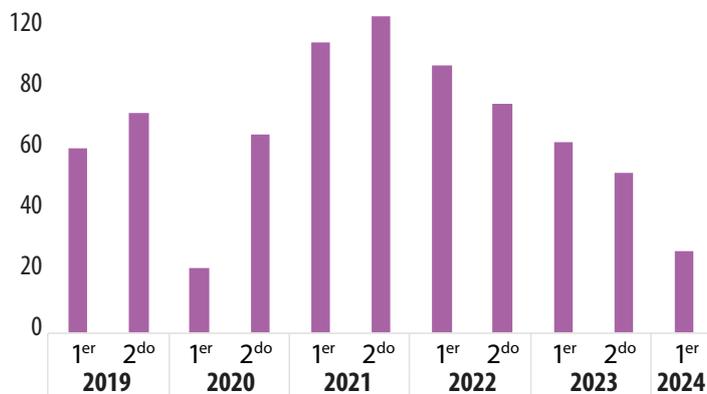
³ Cabe aclarar que dichos costos excluyen el valor del terreno, los honorarios del proyecto y dirección técnica, impuestos, sellados, derechos municipales de construcción y demás gastos no detallados en la memoria descriptiva.

Gráfico 5. Evolución de la inversión autorizada estimada por semestre, en millones de pesos y dólares constantes de 2024 (2019-2024).

Millones de pesos



Millones de dólares



Nota: valorizado al tipo de cambio oficial A 3500 publicado por el BCRA.

Fuente: elaboración propia en base a datos de la 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 898 en junio de 2024, lo que implica un alza del 2,8% interanual. Tras el importante salto cambiario de fines de 2023 (momento en el que el costo en dólares cayó de manera pronunciada hasta enero) se produjo un repunte en dicho indicador, el cual continúa hasta la actualidad conforme se mantiene la política cambiaria del BCRA en la cual el tipo de cambio se deprecia a un ritmo menor que el promedio de los precios de la economía.

Por último, si se efectúa un análisis por modelo se puede observar que la categoría C1 fue la que mayor crecimiento presentó, con un 277,2% interanual en junio, seguida de la C3 con un 252,1% y la C2 con un 242,7%.

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 2023 arrojan un total de \$105,5 mil millones⁴ o u\$s 124,5 millones. Al comparar estas cifras con las de 2022 se advierte un retroceso del 27,1% y 29,6%, respectivamente.

En el primer semestre de 2024, se estimaron inversiones por \$ 25,1 mil millones, es decir un 54,2% por debajo del mismo período de 2023. Si se valoriza en moneda extranjera, el total invertido ascendería a u\$s 29,1 millones, lo cual resulta un 56,9% inferior que en igual período de 2023.

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

- Durante 2023, el 56,7% de los recursos se destinaron a construir viviendas unifamiliares, mientras que la inversión en viviendas multifamiliares ocupó la segunda posición con el 22,1% del total. En un segundo orden se ubicaron las inversiones destinadas a locales y otros usos con el 8,7% y 12,6% del total, respectivamente.
- En el primer semestre de 2024 este escenario exhibió un cambio a destacar: la proporción de recursos destinados a locales ganó terreno en la participación en el total (pasó a explicar el 12,3%) otros usos (cayó al 6,2% del total). Las dos restantes se mantuvieron sin cambios significativos en el semestre bajo análisis.

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 2024.

**Tabla 1. Inversión estimada en construcción autorizada para la localidad de Bahía Blanca.
En millones de \$ y u\$s constantes de 2024.**

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	1 ^{er}	32.440	8.851	3.331	9.050	53.672	39,9	10,5	4,0	11,2	65,6
	2 ^{do}	31.251	12.747	6.984	14.726	65.708	37,2	15,4	8,0	17,2	77,7
2020	1 ^{er}	9.209	3.894	1.247	5.061	19.412	10,6	4,4	1,4	5,7	22,2
	2 ^{do}	40.056	11.145	9.198	4.658	65.056	40,5	11,5	9,3	4,9	66,1
2021	1 ^{er}	67.256	11.196	5.878	9.219	93.548	69,8	11,7	6,1	9,6	97,2
	2 ^{do}	67.721	7.190	10.001	9.211	94.123	76,5	8,1	11,3	10,5	106,3
2022	1 ^{er}	51.849	6.962	16.593	3.835	79.239	62,2	8,5	19,7	4,7	95,1
	2 ^{do}	49.355	4.643	6.183	5.414	65.595	61,6	5,2	7,6	6,9	81,4
2023	1 ^{er}	28.951	14.955	3.660	7.422	54.988	35,5	18,7	4,4	9,0	67,5
	2 ^{do}	30.644	8.237	5.654	6.017	50.551	35,0	8,8	6,5	6,7	56,9
2024	1 ^{er}	14.537	6.007	3.096	1.552	25.193	16,8	6,9	3,6	1,8	29,1

Fuente: elaboración propia en base a datos de 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

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 \$165,4 mil millones a lo largo de 2023 (-17,8% interanual). Si se valoriza la cifra anterior en dólares, la misma equivale a u\$s 194 millones (-20,9% respecto de 2022).

Por su parte, el primer semestre de 2024 arrojó un total de \$ 41,6 mil millones, es decir, una caída del 50,5% en términos reales, en tanto que si se convierte a moneda estadounidense dicho guarismo alcanzó, aproximadamente, los u\$s 48,3 millones. Si se compara dicho monto con el de la primera mitad de 2022 la variación resultante asciende a -53,2%.

Reflexiones finales

Las principales conclusiones del estudio se detallan a continuación:

- Tras el estancamiento ocurrido a lo largo de casi todo 2023, el sector de la Construcción sufrió un importante deterioro tal como lo reflejan las estadísticas disponibles a partir de diciembre de dicho año. Esta dinámica se prolongó hasta marzo de 2024, momento en que se marcó el nivel más bajo de actividad y a partir del cual comenzó una tenue recuperación. En concreto, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción marcó una caída acumulada del 30,9% en julio de 2024 y de 20,4% en relación a igual mes de 2023, reflejando la delicada coyuntura.
- En consonancia con el punto anterior, el Empleo total (privado y público) también exhibió una contracción significativa: durante marzo de 2024, se cumplieron siete meses de caída consecutiva del empleo, en el cual se contabilizaron 391,8 mil puestos de trabajo (-18,8% interanual).
- En este contexto, los datos en el plano local dan cuenta de un panorama similar: el Municipio otorgó 570 permisos de construcción a lo largo de 2023, es decir, un 43,1% por debajo del año previo. Por otro lado, en el primer semestre de 2024 se registraron 188 permisos, advirtiéndose una reducción del orden del 34,5% interanual.

- En cuanto a la superficie autorizada cabe mencionar que durante 2023 se contabilizaron 135,9 mil m² (-24,2% interanual), mientras que en el primer semestre de 2024 dicho guarismo ascendió a 36,7 mil m² (-48,3% respecto de igual período de 2023).
- En el primer semestre del año, las construcciones destinadas a viviendas unifamiliares fueron las más representativas dentro de los permisos otorgados con 19,8 mil m². A su vez, en igual periodo se estimaron inversiones por \$ 25,1 mil millones, lo que implica un descenso de 54,2% respecto de igual período de 2023. Si se valoriza en moneda extranjera, el total invertido ascendería a u\$s 29,1 millones, lo cual resulta un 56,9% inferior en términos interanuales.
- Por último, en cuanto a la inversión total (con y sin permiso), se estima una inversión total de \$ 41,6 mil millones al cierre del primer semestre de 2024. Esto implica un retroceso del 50,5% en términos reales, en tanto que si se convierte a moneda estadounidense dicho guarismo alcanzó los u\$s 48,3 millones. Al comparar dicho monto con el de la primera mitad de 2022 la variación resultante asciende a -53,2%.