

CONSTRUCCIÓN PRIVADA LOCAL (2022-2023)

Los datos del sector de la construcción indican que la recuperación post pandemia se sostuvo hasta la primera mitad de 2022, cuando la situación comenzó a revertirse. 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 2023 la dinámica fue similar al contabilizarse 71 mil m² (-26,9% respecto de igual período de 2022). En resumen, se puede afirmar que la coyuntura del sector de la construcción muestra signos de agotamiento respecto de la recuperación puesta en marcha luego de la pandemia.

Coyuntura del sector a nivel Nacional (2022-2023)

La actividad de la construcción, que se había recuperado con vigor desde mediados de 2021, muestra signos de debilitamiento en la actualidad. Según los datos del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), el sector atraviesa, desde hace ya cuatro meses, un panorama poco alentador con descenso de la actividad. Por su parte, el Índice Construya¹ que mide la evolución de la *performance* de 11 empresas representativas del sector muestra una dinámica similar.

En concreto, tras alcanzar su pico anual en julio de 2022, el ISAC empezó a reflejar un retroceso que se extendió por toda la segunda mitad de aquel año. En 2023, la actividad parecía mostrar ciertos signos de recuperación, pero esto solo se prolongó durante el primer cuatrimestre del año y nuevamente se produjo un descenso en el sector (ver Gráfico 1).

Las cifras reflejan un retroceso de 4,5% interanual en septiembre (último dato disponible al momento de escribir este estudio) y una variación acumulada respecto de igual período de 2022 de -2,9%. Probablemente, dada la delicada coyuntura que se está atravesando en los meses finales del año, estos guarismos terminen siendo aún mayores para finales de 2023.

En la misma línea se ubicaron los datos del Índice Construya, según el cual, durante los primeros diez meses del año, la caída en la actividad del sector acumula un 7,4%. Más allá de este dato, tanto la comparación con respecto al mes anterior como interanual arrojó resultados positivos (14,9% y 1,9%, respectivamente), remarcándose en el informe que “una vez más, los materiales de la construcción fueron un refugio ante la incertidumbre económica y de los resultados electorales de octubre”.

En cuanto al empleo, según datos del Centro de Estudios para la Producción (CEP) la situación luce más favorable. En el primer semestre del año el empleo total del sector (privado y público) ascendió a 476,1 mil trabajadores, cifra que resultó un 12,1% más elevada que en igual período de 2022.

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



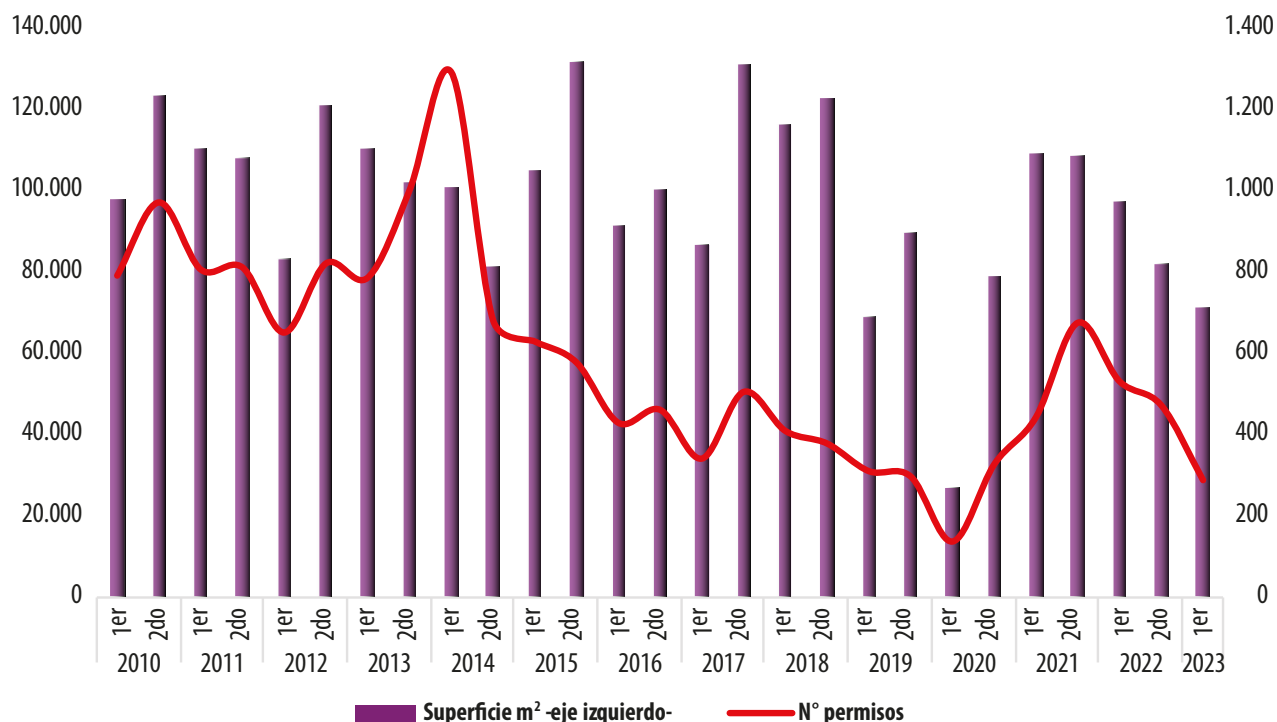
Fuente: INDEC

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

Además, un dato a destacar es que el nivel de empleo actual superó al que se tenía en el primer semestre del año 2019, es decir, pre pandemia por covid 19 (+4,1%).

Por su parte, a nivel local el desempeño del empleo fue aún mejor que a nivel nacional. Durante la primera mitad del año se contabilizaron unos 5,9 mil empleos, es decir, 16% por encima de 2022 y 2,9% respecto de la coyuntura pre pandemia (1^{er} semestre de 2019).

Gráfico 2. Construcción autorizada con permiso para Bahía Blanca (2010-2023)



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 (2022-2023)

A nivel local se otorgaron 1.001 permisos de construcción a lo largo de 2022, es decir, un 10,3% por debajo de lo sucedido en 2021. Por otro lado, en el primer semestre de 2023 se registraron 287 permisos, implicando una caída del orden del 45,8%² en relación a igual período de 2022.

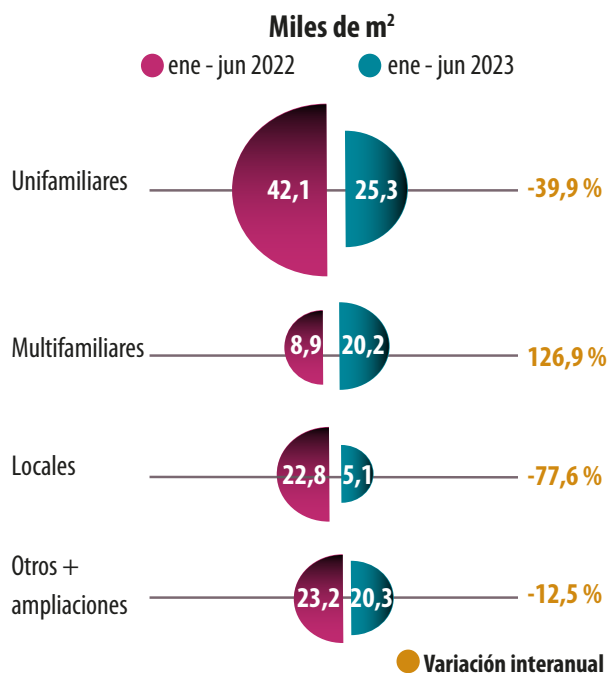
En cuanto a la superficie autorizada, durante 2022 se contabilizaron 179,3 mil m² (-17,6% interanual) mientras que en el primer semestre de 2023 dicho guarismo ascendió a 71 mil m² (-26,9% respecto de igual período de 2022). La superficie promedio de las obras autorizadas a lo largo de 2022 fue de 179 m², mientras que el mismo indicador se ubicó alrededor de los 248 m² al cabo de los primeros 6 meses de 2023.

² Si se incorporan al análisis las edificaciones sin permisos de construcción, este guarismo se ubica en -22,8%. Esto se explica porque este tipo de construcciones se expandió un 54,7% respecto del primer semestre de 2022.

En cuanto al análisis por categoría de construcción autorizada durante 2022 se observaron descensos en relación al año previo en 3 de los 4 grupos de edificaciones, con excepción de los locales comerciales:

- **Unifamiliares:** 77,7 mil m² (-22,5% i.a)
- **Multifamiliares:** 14,5 mil m² (-33,5% i.a)
- **Locales:** 31,8 mil m² (+52% i.a)
- **Ampliaciones y otros:** 55,2 mil m² (-25,9% i.a)

En consonancia con lo sucedido en 2022, durante el primer semestre de 2023, todas las categorías con excepción de una, exhibieron variaciones negativas en relación a igual período de 2022. En concreto, tanto la superficie habilitada para viviendas unifamiliares, locales como ampliaciones y otras cayeron, en términos interanuales, (-39,9%, -77,6% y -12,5%, respectivamente). Únicamente se registró mayor superficie en la construcción destinada a viviendas multifamiliares, categoría que registró un incremento del 126,9% interanual.

Gráfico 3. Construcción autorizada en Bahía Blanca por rubro (1^{er} semestre 2022 y 1^{er} semestre 2023)

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

28 Permisos otorgados
(1^{er} semestre 2023)

Mil metros cuadrados
(1^{er} semestre 2023)

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**:

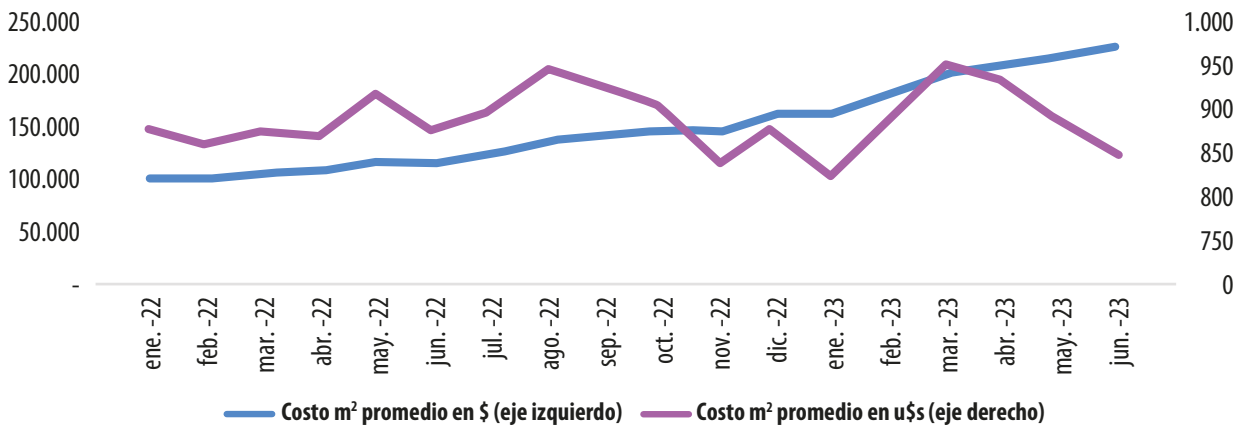
- El modelo **C1** corresponde a una vivienda unifamiliar en planta baja "tipo barrio" de 57 metros cuadrados.
- **C2** se refiere a una vivienda unifamiliar de dos plantas y 465 metros cuadrados.
- **C3** designa a un edificio en altura con zócalo comercial en planta baja y un total de 3.672 metros cuadrados.

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.

El costo promedio del metro cuadrado correspondiente a los tres tipos de construcción descriptos alcanzó en junio de 2023 los \$ 228 mil, arrojando una tasa de variación del 98,9% interanual. Durante el primer semestre del año, el costo promedio en pesos se encareció a una tasa del 6% promedio mensual.

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 874 en junio de 2023, mostrando así un retroceso del 6,5% interanual. Tras el abaratamiento que tuvo lugar en el segundo semestre de 2022 y se prolongó hasta enero del presente año (alcanzando el mínimo de u\$s 851) el costo del metro cuadrado, en moneda dura, comenzó a escalar, llegando al máximo del primer semestre en marzo de 2023. Esto se dio en un contexto de fuerte suba en el costo en pesos que no fue acompañado por la cotización del tipo de cambio. En contraposición, en los meses subsiguientes se produjo una dinámica inversa (variación del 4,1% promedio mensual del costo en pesos del m² y del 7,5% promedio en el tipo de cambio), provocando, de esta forma, un descenso del indicador medido en dólares.

Gráfico 4. Costo promedio de la construcción para Bahía Blanca (2022-2023)



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

Por último, si se efectúa un análisis por modelo se puede observar que la categoría **C1** fue la que mayor crecimiento presentó, con un 101,7% interanual en junio, seguida de la **C3** con un 101,6% y la **C2** con un 94,3%.

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.

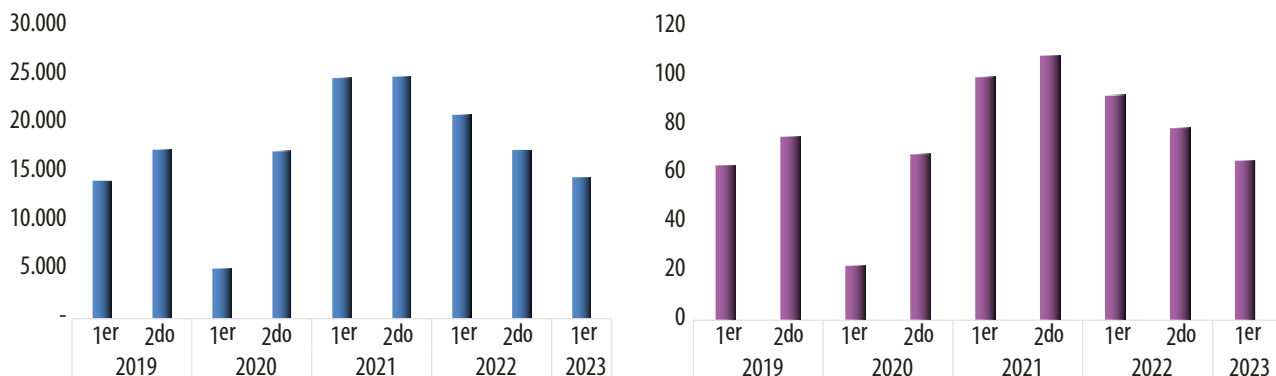
Como ya ha sido mencionado, los costos básicos de referencia, y por consiguiente la inversión estimada,

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 2022, arrojan un total de \$ 38,2 mil millones⁴ o u\$s 170,9 millones. Al comparar estas cifras con las de 2021 se advierte un retroceso del 22,8% y 15% respectivamente.

En el primer semestre de 2023, se estimaron inversiones por \$ 14,5 mil millones, es decir un 30,6% por debajo del mismo período de 2022. Si se valoriza en moneda extranjera, el total invertido ascendería a u\$s 65,4 millones, lo cual resulta un 32,2% inferior que en igual período de 2022.

Gráfico 5. Evolución de la inversión autorizada estimada por semestre, en pesos y dólares constantes de 2023 (2019-2023).



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.

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 2023).

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.
En millones de \$ y u\$s constantes de 2023.

		\$					u\$s				
		Unifamiliares	Multifamiliares	Locales	Otros	Total	Unifamiliares	Multifamiliares	Locales	Otros	Total
2019	1 ^{er} semestre	8.566	2.337	880	2.390	14.172	38,6	10,1	3,9	10,9	63,6
	2 ^{do} semestre	8.252	3.366	1.844	3.889	17.351	36,1	14,8	7,8	16,6	75,3
2020	1 ^{er} semestre	2.432	1.028	329	1.337	5.126	10,6	4,5	1,4	5,8	22,3
	2 ^{do} semestre	10.577	2.943	2.429	1.230	17.179	41,9	11,7	9,6	4,9	68,1
2021	1 ^{er} semestre	17.760	2.956	1.552	2.434	24.702	71,7	11,9	6,3	9,8	99,7
	2 ^{do} semestre	17.882	1.899	2.641	2.432	24.854	78,2	8,2	11,5	10,7	108,6
2022	1 ^{er} semestre	13.691	1.838	4.381	1.013	20.924	60,3	8,2	4,5	19,0	92,1
	2 ^{do} semestre	13.033	1.226	1.430	1.633	17.321	59,7	5,0	6,7	7,4	78,8
2023	1 ^{er} semestre	7.645	3.949	1.960	966	14.520	34,4	18,1	8,7	4,2	65,4

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 2022 el 70,7% de los recursos se destinaron a construir viviendas unifamiliares mientras que la inversión en locales se ubicó en segundo lugar, con el 14,1% del total. En un segundo orden se encuentran las viviendas multifamiliares y otros con el 7,9% y 7,3% del total, respectivamente.
- En el primer semestre de 2023 este escenario exhibió un cambio a destacar: la proporción de recursos destinados a viviendas multifamiliares se elevó considerablemente, pasando a explicar el 27,2% del total en detrimento de las unifamiliares que representaron un 52,6% de las inversiones. Las dos restantes se mantuvieron sin cambios significativos en el semestre bajo análisis.

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 \$ 32,1 mil millones a lo largo de 2022 (-19,4% interanual). Si se valoriza la cifra anterior en dólares, la misma equivale a u\$s 235,2 millones (-9,4% respecto de 2021).

Por su parte, el primer semestre de 2023 arrojó un total de \$ 22,2 mil millones, es decir, una caída del 176,6% en términos reales, en tanto que si se convierte a moneda estadounidense dicho guarismo alcanzó aproximadamente, los u\$s 100,1 millones. Si se compara dicho monto con el de la primera mitad de 2022 la variación resultante asciende a -15,5%.

Reflexiones finales

Las principales conclusiones del estudio se detallan a continuación:

- El sector de la construcción había logrado una recuperación importante en 2021, la cual no pudo sostenerse durante 2022 y los meses que llevan transcurridos del año 2023. En concreto, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción marcó que en los primeros 9 meses del año la actividad se contrajo un 2,9% en relación a igual período de 2022.

- En contraste con el punto previo, el empleo total (privado y público) sí reflejó una mejoría en sus cifras a lo largo del primer semestre del año: tanto a nivel nacional como local, las cifras dan cuenta de una expansión interanual del 12,1% y 16%, respectivamente. Otro dato a destacar es que el sector superó el nivel de empleo pre pandemia (4,1% y 2,9%, respectivamente en relación con el primer semestre de 2019).

- Continuando con el análisis en la esfera local, el Municipio otorgó 1.001 permisos de construcción a lo largo de 2022, es decir, un 10,3% por debajo de lo sucedido en 2021. Por otro lado, en el primer semestre de 2023 se registraron 287 permisos, advirtiéndose una significativa reducción del orden del 45,8% interanual, lo cual es un claro indicio de la coyuntura que atraviesa el sector en el corriente año.

- En cuanto a la superficie autorizada, cabe mencionar que durante 2022 se contabilizaron 179,3 mil m² (-17,6% interanual), mientras que en el primer semestre de 2023 dicho guarismo ascendió a 71 mil m² (-26,9% respecto de igual período de 2022).

- En el primer semestre del año, las construcciones destinadas a viviendas unifamiliares fueron las más representativas dentro de los permisos otorgados, con 25,3 mil m²; en tanto que la categoría que presentó mayor crecimiento interanual fue la de viviendas multifamiliares, con 126,9% interanual.

- En el primer semestre de 2023, se estimaron inversiones por \$ 14,5 mil millones en moneda constante, es decir un 30,6% por debajo del mismo período de 2022. Si se valoriza en moneda extranjera, el total invertido ascendería a u\$s 65,4 millones, lo cual resulta un 32,2% inferior que en igual período de 2022.

- En cuanto a la inversión total (con y sin permiso), se estima una inversión total de \$ 22,2 mil millones, es decir, una caída del 176,6% en términos reales, en tanto que si se valoriza en dólares dicho guarismo alcanzó, aproximadamente, los u\$s 100,1 millones. Si se compara dicho monto con el de la primera mitad de 2022, la variación resultante asciende a -15,5%.