

# Aporte de la construcción privada al producto bruto local en 2013

Se estima que el valor agregado por la construcción privada a la economía de Bahía Blanca durante 2013 asciende a 1.443 millones de pesos, un 0,4% por debajo de la cifra de 2012.

El estancamiento en la cantidad de proyectos de obra planificados y de la superficie autorizada, sumado al fuerte avance de los costos de construcción incidieron en la baja performance sectorial.

Si se tiene en cuenta la inflación registrada durante 2013 para ajustar la variación del aporte sectorial en términos corrientes, el resultado es una caída del 20% en términos reales.

Continuando con la serie de estudios dedicados a la estimación del producto bruto de la ciudad de Bahía Blanca y su tendencia, se incluye en la presente nota la actualización de uno de los sectores más relevantes para la economía local, que es el de la construcción privada.

El desenvolvimiento de la actividad de la construcción representa un indicador fundamental de la marcha de la economía en su conjunto por constituir el principal dinamizador de la actividad, presentar numerosos encadenamientos y aportar el efecto multiplicador más importante, siendo la principal fuente de empleo directo e indirecto.

La participación de la construcción privada local en el PBI del sector construcción a nivel país es del orden del 1% y se constituye como una de las actividades de mayor peso en relación al valor de la producción nacional. Asimismo y en el marco de la desaceleración e ingreso a la fase recesiva del ciclo económico en el país, la construcción ha evidenciado un estancamiento y posterior caída durante el año pasado y el presente, tal cual lo revelan las estadísticas de permisos en total del país y en las distintas localidades relevadas, entre las que figura Bahía Blanca, como se verá luego. En tal contexto cabe preguntarse en qué medida dichas condiciones, sumadas a la inflación y la devaluación cambiaria, han incidido en el aporte del sector a la economía bahiense durante 2013, aspecto que es abordado en el presente informe.

En la primera parte de la nota, se resumen los principales pasos metodológicos para estimar el aporte sectorial. En la segunda parte, se ofrecen los resultados obtenidos y la comparación con las cifras de 2013, a fin de obtener conclusiones.

## Metodología de cálculo en resumen

El sector construcción se encuentra integrado por los establecimientos o unidades económicas dedicados principalmente a la realización, total o parcial, de edificios y

obras de ingeniería civil tales como las de urbanización, saneamiento, electrificación, comunicaciones y transporte, hidráulicas y marítimas. La actividad asignada al sector incluye las nuevas construcciones, así como las reformas, reparaciones y adiciones, tanto de carácter artesanal como técnico.

La industria de la construcción abarca una amplia gama de actividades llevadas a cabo por unidades de compleja organización que se interrelacionan integrando varios procesos productivos. Quedan encuadradas dentro de esta categoría las etapas que van desde la preparación de los terrenos para el levantamiento de edificaciones hasta las relacionadas con la terminación y el acondicionamiento de las obras para su utilización. También se consideran actividades propias del sector la instalación de ascensores, escaleras mecánicas, calderas, carpintería metálica y equipos de acondicionamiento climático, entre otros, realizados por cuenta de terceros. En el mismo sentido, queda comprendido el montaje in situ de construcciones prefabricadas por terceros.

A los fines de la medición del valor agregado sectorial, no se incluye la construcción por cuenta propia de edificios e instalaciones no residenciales efectuadas por las unidades agropecuarias, mineras y manufactureras, puesto que estas actividades se incluyen en los cálculos de los sectores pertinentes.

Las actividades de la construcción se dividen en dos grupos que permiten desagregarla según origen, de acuerdo a si ha sido realizada por el sector privado o por el público. La primera rama incluye la construcción de viviendas, locales comerciales, oficinas, depósitos y recintos para fábricas y demás actividades productivas. La segunda cubre todas las actividades financiadas por los distintos organismos gubernamentales, incluyendo las reparaciones mayores, ya sea que la obra se ejecute directamente o por contrato con terceros, excepto las construcciones destinadas a usos militares.

Existen tres formas alternativas básicas para estimar el valor agregado de un sector de la economía y, en particular, del sector construcción:

1. *Método de la producción.* Consiste en restar al valor bruto de producción de cada agente productor o subsector, el valor de los insumos intermedios utilizados en el proceso productivo. En consecuencia, se requieren fundamentalmente datos de precios de mercado, impuestos, subsidios y costos de materias primas y demás recursos productivos.
2. *Método del gasto.* Permite determinar, a nivel agregado, los componentes de la demanda de bienes y servicios de utilización final, independientemente de la actividad económica de los productores. En este caso, se trabaja con variables independientes tales como compras, inversiones y variación de existencias, entre otras.
3. *Método del ingreso.* Se trata de sumar las retribuciones a los factores productivos intervinientes en la generación de producto en cada sector. Los dos principales factores productivos en cualquier actividad son el trabajo y el capital, de manera que los salarios y beneficios son las variables claves en esta modalidad.

Según las particularidades de cada sector, resultará en cada caso más conveniente la adopción de uno u otro método, o bien, la aplicación combinada de los mismos para estimaciones parciales. En ocasión de este informe, se procede a calcular el valor agregado del sector construcción privada mediante el método de la producción,

es decir, descontando del valor de mercado de las propiedades el monto atribuible al empleo de insumos intermedios. Si se tiene en cuenta que los diversos insumos que se emplean en la construcción se consideran como productos finales en los respectivos sectores que los generan, entonces se requiere descontar su valor de los correspondientes precios de mercado para poder cuantificar el valor agregado de la actividad y como forma de no incurrir en una contabilización múltiple que sobreestime el producto bruto total de la ciudad. En otras palabras, una forma de contar con una medida preliminar del aporte sectorial o valor agregado por la construcción a la economía en su conjunto es procediendo a descontar del valor de mercado del producto final -en este caso, las edificaciones- el costo de producción del mismo en insumos intermedios, excluido el costo salarial de la mano de obra empleada.

Dado que los precios de los inmuebles difieren de acuerdo al tipo de estructura edilicia, es decir, según se trate de viviendas familiares, departamentos en propiedad horizontal o locales comerciales -más allá de antigüedad de los mismos y de su calidad de la construcción-, y según localización geográfica en la ciudad, se procede a tomar una muestra amplia de las cotizaciones publicadas para las tres categorías inmobiliarias en los diferentes sectores de Bahía Blanca. A partir de esta muestra, se arriba a valores promedio representativos para cada categoría para ser aplicados luego a la estimación del valor bruto sectorial, de acuerdo a la metodología arriba comentada. Los datos de cotización surgen de las publicaciones de las redes de inmobiliarias locales, información provista en los sitios web de los diferentes operadores del medio y consultas a agentes de la ciudad que también forman parte de la encuesta de coyuntura del CREEBBA.

Es conveniente aclarar que, si bien la valorización de la superficie a precios del mercado inmobiliario y del consumo intermedio de la construcción se efectúa de manera simultánea, esto constituye una simplificación a los fines de facilitar el cálculo y con el objetivo de no introducir en esta instancia supuestos adicionales que contienen una cierta cuota de arbitrariedad. La aclaración responde al hecho que los proyectos edilicios tienen un período de gestación que normalmente excede el año. Desde el momento que se solicita el permiso de construcción hasta la puesta en marcha y finalización de la obra en cuestión transcurre un período de varios meses, de manera que el momento de valorar la obra concluida difiere del correspondiente al trámite administrativo y al comienzo del proyecto. Incluso puede darse el caso de obras autorizadas que, por diferentes motivos, nunca lleguen a iniciarse. El supuesto que se toma para el cálculo es que las obras autorizadas se realizan dentro del año de referencia, teniendo en cuenta que la solicitud del permiso correspondiente demanda tiempo, molestias y dinero, de modo que lo más frecuente es que su gestión se lleve a cabo una vez decidido firmemente el emprendimiento. Con respecto a todos estos aspectos metodológicos, el cálculo puede replicarse suponiendo diferentes ritmos de ejecución de obra y escenarios de plazos, si bien el hecho de considerar al sector a lo largo de varios años permite una suerte de compensación, ya que en cada período se estarán concluyendo proyectos iniciados en el anterior, de manera que se estarán reflejando adecuadamente las tendencias de largo plazo.

Otro aspecto a tener en cuenta al momento de realizar las estimaciones es el tratamiento del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Existen dos sistemas para su registro en el marco del cálculo del producto bruto. El sistema bruto consiste en valorizar todas las corrientes de obtención o utilización de bienes y servicios con inclusión del tributo, considerando como impuesto directo a cargo del sector analizado la diferencia entre sus débitos y créditos fiscales. El sistema neto, por su parte, incluye sólo el IVA pagado en última instancia al gobierno, que se relaciona principalmente con el consumo final de bienes, las compras de los sectores no gravados y las importaciones.

Vale decir que excluye los denominados créditos por IVA. El criterio aquí adoptado es el primero, es decir, con inclusión del IVA.

## Resultados

### Cotizaciones inmobiliarias

En primer término, se hace referencia al resultado del relevamiento de cotizaciones inmobiliarias para las categorías relevantes. Al respecto, la característica destacada en la comercialización de bienes raíces durante el año pasado ha sido la concreción de operaciones en dólares en su mayoría, de acuerdo a las exigencias de los oferentes, por una cuestión de preservación o resguardo de los valores obtenidos. En el caso de las transacciones efectivizadas en pesos, ha regido una suerte de tipo de cambio promedio entre el oficial y el paralelo, comúnmente denominado “dólar inmobiliario”. La cotización promedio del dólar oficial durante 2013 fue de 5,48 pesos y la del dólar paralelo, de 8,80 pesos.

Haciendo un balance entre los precios informados en pesos y aquellos nominados en dólares para las propiedades ofrecidas en la plaza inmobiliaria bahiense durante el año pasado y teniendo en cuenta la superficie cubierta de las mismas, se llegó a un precio promedio de referencia para cada categoría por metro cuadrado. Concretamente, el metro cuadrado de viviendas se ubicó en los 6.480 pesos y, en el caso de departamentos y locales comerciales, las cotizaciones promediaron los 8.640 y 9.795 pesos, respectivamente.

### Costos de obra

La información referida a los costos estándar de obra es fundamental para la estimación del consumo intermedio en la actividad de la construcción.

La referencia de los costos de obra por tipo de inmueble en Bahía Blanca surge del cálculo para tres modelos estándar de construcción, que toman en cuenta el precio de materiales tradicionales y la aplicación de normas del buen arte, mediante sub contratos separados<sup>1</sup>. Se incluyen los costos de mano de obra para las distintas labores y se excluyen los honorarios de proyecto y dirección técnica de la obra, que son incorporados luego. Tampoco se consideran impuestos, sellados y derechos municipales de construcción.

Teniendo en cuenta las comentadas consideraciones, puede decirse que, en promedio, el costo de construcción promedio de viviendas durante 2013 fue de 4.597 pesos por metro cuadrado, en tanto que los costos unitarios correspondientes a departamentos y locales fueron de 4.773 y 4.656 pesos respectivamente. Incorporando a estos costos básicos el proporcional por proyecto y dirección técnica de obra, se llega a que los valores promedio durante el año fueron de 5.057, 5.250 y 5.121 pesos por metro cuadrado para viviendas unifamiliares, departamentos y locales, en forma respectiva.

En el Gráfico 1 se observa la evolución mensual del costo de obra promedio por tipo de edificación, incluyendo honorarios de proyecto y dirección técnica, por metro cuadrado a lo largo de 2013, el período de referencia para la estimación del aporte del sector.

<sup>1</sup>Fuente: revista Obras y Protagonistas, sección Análisis Costos de Obra, modelos estandarizados C1, C2 y C3.

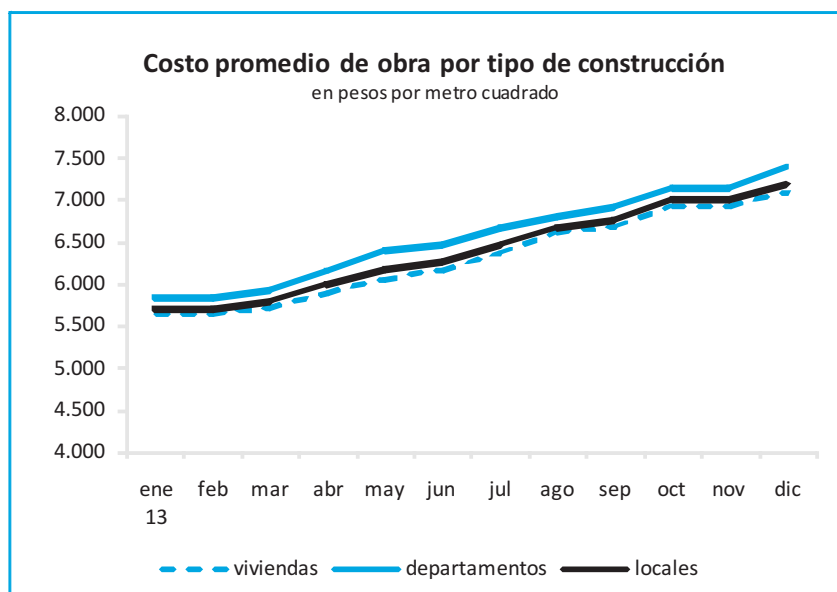


Gráfico 1

Fuente: elaboración propia en base a datos de revista *Obra y Protagonistas*

## Valor agregado sectorial

Entre los métodos disponibles para estimar el valor agregado sectorial, el seleccionado para llevar a cabo el ejercicio de cálculo en el presente informe es el de la producción.

El primer paso del procedimiento de cálculo es la estimación del valor bruto de producción del sector que, en esencia, es la valoración a precios de mercado de la nueva superficie construida en el año para cada una de las categorías edilicias. Los datos de superficie surgen de las estadísticas municipales de proyectos de construcción autorizados<sup>2</sup>, asumiéndose que el tiempo transcurrido entre la salida del expediente y la concreción de la obra es despreciable, ya que no hay modo de conocer los ritmos de avance de los trabajos en forma individualizada. En las tres primeras columnas del Cuadro 1 se detallan los valores estimados de valor bruto de producción por categoría para cada uno de los meses de 2013, a partir de la superficie autorizada y las cotizaciones inmobiliarias vigentes. Computando todas las categorías y todos los meses, se llega a que el valor bruto de producción del sector en Bahía Blanca durante el año pasado fue de 2.251 millones de pesos.

<sup>2</sup>Departamento de Contralor de Obras Particulares, Municipalidad de Bahía Blanca.

El siguiente paso es la cuantificación del consumo intermedio, que surge a partir de los costos de obra comentados en el apartado anterior, con algunos ajustes. Los costos totales se calculan ponderando los metros cuadrados autorizados de obra por mes por los valores de referencia mensuales de los costos unitarios estimados por categoría. De dichos montos se deriva el consumo intermedio. Hay que tener presente que el consumo intermedio es el gasto total en materias primas, materiales, insumos intermedios y demás bienes y servicios utilizados en el proceso productivo del sector, exceptuando las erogaciones en concepto de mano de obra. Según surge de estructuras estandarizadas de costos, se estima que el consumo intermedio representa aproximadamente el 45% del costo total<sup>3</sup>. El detalle del consumo intermedio mensual estimado por tipo de obra figura en el segundo bloque de columnas del Cuadro 1, totalizando los 813 millones de pesos en el año.

<sup>3</sup>El supuesto se basa en las estructuras de costos tipo publicadas por la revista *Obras y Protagonistas*, las cuales se consideran en promedio para establecer como parámetro para el cálculo un 55% de erogaciones destinado a mano de obra.

Finalmente se procede a la deducción del consumo intermedio del valor bruto de

producción, lo cual constituye una medida aproximada del valor agregado por la actividad del sector al producto bruto de la ciudad. El tercer bloque de columnas del Cuadro 1 detalla tal diferencia por mes y por categoría edilicia, totalizando los 1.437 millones en 2013, que es la medida del aporte sectorial a la economía de Bahía Blanca en el período analizado.

Gráfico 1

### Aporte de la construcción privada al producto bruto de Bahía Blanca

Año 2013 - En millones de pesos corrientes discriminados por viviendas, locales y departamentos

Mes	Valor Bruto Producción (\$)			Consumo intermedio (\$)			Valor Agregado (\$)			VBP (\$)	CI (\$)	VA (\$)
	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc			
ene	95,0	40,8	54,3	37,2	12,4	14,2	57,8	28,4	40,1	190,2	63,8	126,3
feb	46,3	24,8	63,1	18,1	7,5	16,5	28,2	17,2	46,5	134,2	42,2	92,0
mar	56,0	82,5	142,8	22,2	25,5	38,0	33,8	57,0	104,9	281,3	85,6	195,7
abr	47,2	35,7	60,1	19,4	11,4	16,5	27,9	24,2	43,6	143,0	47,3	95,7
may	93,6	90,1	66,9	39,3	30,0	18,9	54,3	60,1	48,0	250,6	88,3	162,4
jun	96,1	41,7	36,9	41,1	14,1	10,6	55,0	27,6	26,3	174,7	65,7	109,0
jul	88,7	28,2	102,9	39,3	9,8	30,6	49,4	18,4	72,3	219,8	79,6	140,2
ago	78,9	92,6	41,6	36,2	32,8	12,8	42,6	59,8	28,8	213,0	81,8	131,2
sep	76,2	37,6	43,5	35,4	13,6	13,5	40,8	24,1	30,0	157,3	62,5	94,9
oct	87,1	15,9	70,2	41,9	5,9	22,6	45,2	10,0	47,6	173,2	70,4	102,8
nov	58,3	13,7	55,5	28,0	5,1	17,9	30,2	8,6	37,7	127,5	51,0	76,5
dic	64,7	61,4	59,6	31,8	23,6	19,7	32,9	37,8	39,9	185,7	75,1	110,6
<b>TOTALES</b>							<b>498</b>	<b>373</b>	<b>566</b>	<b>2.251</b>	<b>813</b>	<b>1.437</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos de Municipalidad de Bahía Blanca y revista Obras y Protagonistas

## Consideraciones

Teniendo en cuenta el aporte estimado por la construcción privada a la economía bahiense en 2013 se aprecia, en primer término, una leve caída en términos corrientes con respecto al valor agregado calculado para el año 2012, que fue de 1.443 millones de pesos. Tal caída es del -0,4%, es decir que, a valores corrientes, prácticamente se trata de estancamiento de la contribución sectorial.

Al analizar cada uno de los componentes del valor agregado, se comprueba que el estancamiento o incipiente caída del aporte del sector se atribuye la desaceleración de la superficie proyectada para nueva obra en la ciudad en relación al ritmo anual experimentado en años previos, en combinación con una fuerte suba en los costos frente a un avance de menor grado en los precios finales de venta. Cabe recordar

que, ante los bajos niveles de actividad en la plaza inmobiliaria en 2013, los precios en dólares de las propiedades se mantuvieron bastante estables y que la devaluación oficial del tipo de cambio, con la posterior ampliación de la brecha cambiaria entre dólar oficial y paralelo, se produjo recién en 2014, por lo que los precios en pesos de los inmuebles tampoco avanzaron al ritmo de la inflación en el período. En cambio, los costos de construcción, tanto de materiales como de mano de obra, tuvieron un ajuste del orden del 29%, superior a la inflación acumulada en el año, estimada en 25,2% en Bahía Blanca. Este comportamiento dispar entre los precios de mercado y los costos de construcción, sumado al moderado nivel de actividad en el sector, se combinaron para determinar la caída en el aporte de la actividad al producto bruto local.

Volviendo a la cuestión de la actividad en términos reales, es decir, independientemente de la evolución de precios y costos, es preciso enfatizar que la construcción proyectada durante 2013 creció apenas 1,4% con respecto a 2012. Más específicamente, los proyectos para viviendas particulares quedaron estancados en los niveles del año anterior, en tanto que las obras autorizadas para departamentos cayeron más de 7% en términos de superficie. Este pobre desempeño sectorial se vio subsanado durante 2013 únicamente por la performance de los locales comerciales, cuya superficie autorizada para nueva construcción avanzó un 12%, aunque concentrada en unos pocos emprendimientos importantes, ligados a proyectos de inversión puntuales que fueron más allá de la coyuntura sectorial. Si bien 2013 resultó finalmente en una leve mejora con respecto a los dos períodos anteriores, que habían cerrado en baja, distó sustancialmente del avance de la construcción planificada en la ciudad por ejemplo en 2010, que superó el 35% interanual.

Si se tiene en cuenta la variación real del aporte sectorial a la economía de Bahía Blanca, es decir, descontando de la variación a precios corrientes la inflación del período, entonces, la caída es más contundente. En efecto, la inflación anual de 2013, como ya se dijo, fue de 25,2% en la ciudad. Tomando este porcentaje para deflactar los resultados obtenidos en valores corrientes, resulta que el aporte de la actividad de la construcción a la economía de Bahía Blanca el año pasado tuvo una caída superior al 20% en términos reales, con respecto al período previo.

Con respecto a la participación del valor agregado por el sector en Bahía Blanca en el valor agregado sectorial a nivel país, se estima que en 2013 la misma fue del 1%, en tanto que el año previo se había calculado en 1,3%. Vale decir que hubo un pequeño retroceso de la importancia de la actividad de la construcción local en el PBI nacional.

## Conclusión

El análisis presentado corresponde al año pasado, en función del progreso en la actualización de la serie de estudios sectoriales en el marco de la estimación del producto bruto bahiense. Las cifras obtenidas indican un panorama delicado en el sector de la construcción para el período analizado, por lo que interesa conocer de qué modo se consolida la tendencia de esta actividad, vital en la dinámica de la economía en su conjunto, por el efecto multiplicador que genera.

Aunque aún no se dispone de la información completa para replicar la estimación correspondiente al año en curso, el ritmo de autorización de obras en la ciudad

medido en superficie proyectada, ya permite anticipar una profundización de la caída sectorial, acorde con el contexto recesivo general. Al mes de septiembre de 2014, la variación en la superficie autorizada en Bahía Blanca presenta un derrumbe del orden del 22% en términos interanuales. Para un sector que genera aproximadamente el 10% del empleo total en la ciudad, además de transacciones y prestación de servicios en múltiples ramas de actividad vinculadas, tal situación es preocupante. ■