

# Dinámica de la construcción local en el primer semestre del año

Los planes de construcción en Bahía Blanca sufrieron una caída interanual del 18% durante el primer semestre de 2016, acentuada en el rubro viviendas.

Entre septiembre 2015 e igual mes de 2016, los costos básicos de construcción se incrementaron un 36,4%, por debajo de la inflación local, del orden del 42%.

Se estima que durante la primera mitad del año se proyectaron en la ciudad inversiones por más de 1.400 millones de pesos en emprendimientos edilicios.

La actividad de la construcción constituye un fiel termómetro de la situación de la economía en su conjunto. Se trata del sector con mayor efecto multiplicador en la economía y uno de los que más aporta a la generación de puestos de trabajo, tanto de modo directo como indirecto. Genera múltiples encadenamientos con otras ramas de actividad vinculadas e importantes flujos monetarios en concepto de cadenas de pago por prestación de servicios y comercialización de materiales e insumos. Es por eso que constituye un sector particularmente observado y que interesa principalmente en lo que se refiere a la marcha de la economía real.

En un año de transición política y económica como lo es 2016, con fuertes expectativas y proyecciones de estabilización y recuperación a partir del segundo semestre, interesa monitorear la evolución de diferentes indicadores de relevancia, particularmente del sector construcción.

La presente nota muestra y analiza las estadísticas de construcción correspondientes al primer semestre del año en Bahía Blanca, que son las más actualizadas a disposición. El objetivo es realizar una comparación interanual, global y por tipo de inmueble, y contar con un panorama de base con el que arrancaría la segunda parte de 2016 que tantas expectativas genera.

## Estadísticas locales

De acuerdo a lo que se desprende de la base de datos de permisos de construcción informados por el Departamento de Contralor de Obras Particulares de la Municipalidad de Bahía Blanca, entre enero y junio del corriente año, se expidieron 1.027 autorizaciones para diversos proyectos edilicios. En términos de superficie, esos expedientes significaron 107,2 mil metros cuadrados de nueva construcción proyectada.

Efectuando una comparación interanual, es decir, con respecto al primer semestre de 2015, se concluye que la actividad retrocedió un 18% en términos de cantidad de permisos y un 17% medido en superficie cubierta. De este modo, la performance

del principal motor de la economía real estaría indicando que, a la fecha analizada, no habría logrado superarse ni comenzar a revertirse el cuadro recesivo en la economía.

La reducción observada en los planes de obra no solamente implica una menor demanda de materiales y servicios técnicos sino, además, un importante impacto sobre el empleo directo, teniendo en cuenta que el sector construcción genera aproximadamente el 10% del total de puestos laborales en Bahía Blanca.

El Gráfico 1 muestra la trayectoria de la construcción local en cantidad de permisos y en superficie autorizada durante los últimos siete años. A fin de que el análisis resulte homogéneo, se considera únicamente el primer semestre de cada año. Como puede observarse, entre 2010 y 2011 hubo un crecimiento sectorial, que se desmoronó en 2012. Luego se produjo una recuperación de la actividad, que se mantuvo relativamente estable hasta este año, en donde se hubo una nueva caída. Esta última caída resulta significativa y deja al sector en niveles absolutos inferiores a los de 2012, que fue un año fuertemente deprimido en esta materia.

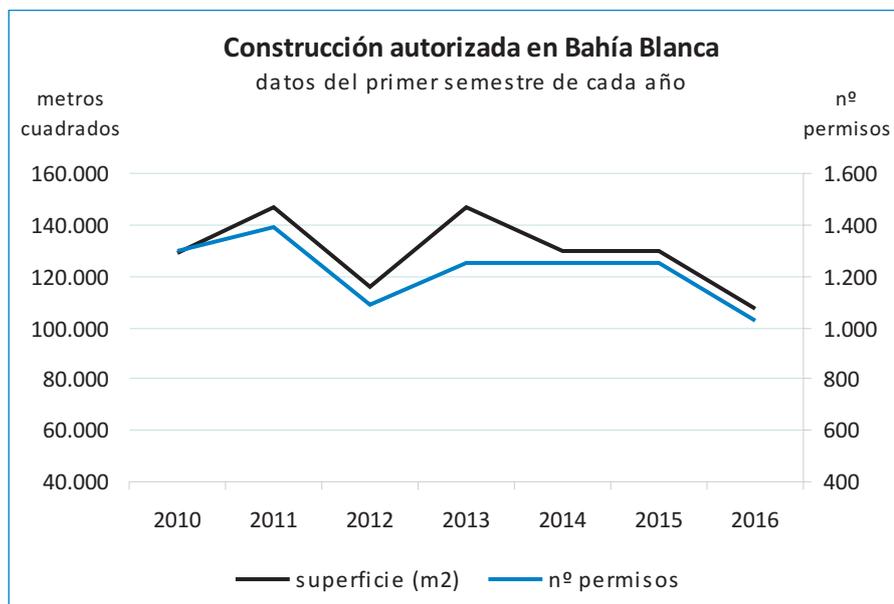
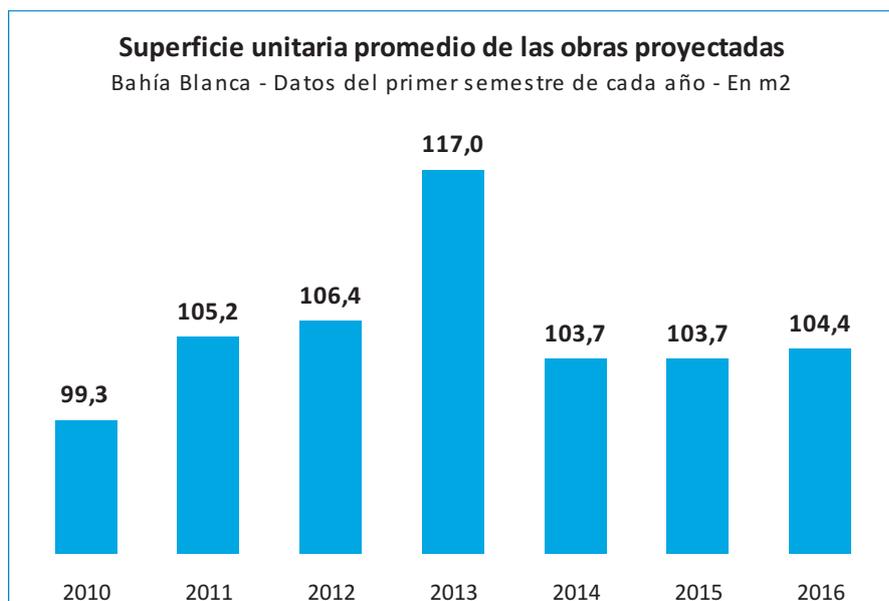


Gráfico 1

Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca

La superficie promedio por proyecto se ubicó, al concluir la primera mitad del año, en 104,4 metros cuadrados. Esto representa un pequeño incremento, estimado en 0,7%, con respecto a la superficie unitaria media alcanzada en igual período del año pasado. Significa que, aunque se proyectaron menos obras, en promedio resultaron de mayores dimensiones. A nivel rubros, la mayor superficie promedio por inmueble corresponde a locales comerciales (141,7 metros cuadrados), que avanzó un 21% en términos interanuales. Le sigue en importancia la categoría viviendas, con 101,2 metros cuadrados en promedio. En este caso, hubo un retroceso del 18,3% con respecto al año pasado. Finalmente se ubican los departamentos con una media de 70,4 metros cuadrados por unidad habitacional, que representaron un avance del 18% frente a los 60 metros promedio correspondientes al primer semestre de 2015. El Gráfico 2 muestra el área promedio por inmueble desde 2010, año en que se registró el piso (99,3 metros cuadrados), en tanto que en 2013 se produjo el máximo (117 metros cuadrados).

Gráfico 2



Fuente: CREEBBA en base a datos de la Municipalidad de Bahía Blanca

El desempeño sectorial desagregado por tipo de inmueble y medido en nueva superficie cubierta autorizada revela que viviendas, el rubro que normalmente explica aproximadamente la mitad del total, fue el que más retrocedió desde el año pasado. En efecto, en el primer semestre de 2015 se habían expedido permisos por 65 mil metros cuadrados para esta categoría y, en igual período de este año, el total fue por 38,5 metros cuadrados, un 41% menos. Vale decir que la caída en este rubro superó a la merma general del sector del 17%. Contrariamente, departamentos y locales evidenciaron un repunte, del orden del 7% en ambos casos. Es evidente que la construcción particular de tipo familiar indica mayor cautela y también mayores dificultades de financiación de los proyectos, en tanto que los emprendimientos comerciales (locales, edificios) revelan expectativas optimistas de parte de los inversores, que se animan a apostar al sector, con miras a una reactivación de la demanda de las unidades construidas, es decir, a un despegue de la plaza inmobiliaria. El Gráfico 3 permite apreciar el comportamiento de la construcción planeada por rubro. La curva azul superior, correspondiente a viviendas, acusa un fuerte descenso tras un prolongado período de estancamiento. La línea intermedia, que ilustra a los locales, muestra una incipiente recuperación y la inferior, correspondiente a departamentos, permite vislumbrar un pequeño repunte luego de la importante caída y posterior estabilización a partir de 2014.

## Costos de referencia

En base a la información publicada por la revista Obras y Protagonistas, es posible tener una fiel referencia de 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

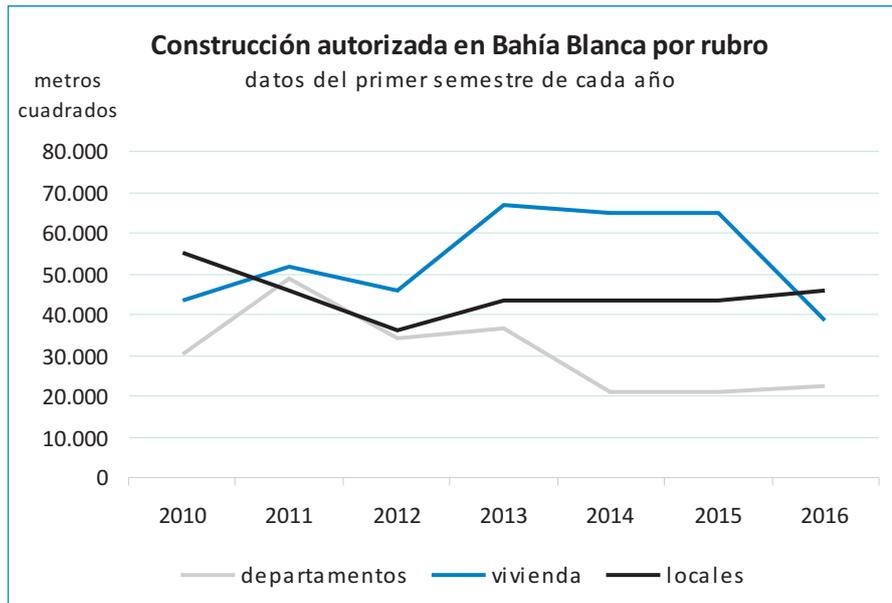


Gráfico 3

Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca

“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. 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.

El valor promedio por metro cuadrado, considerando los tres modelos descriptos, alcanzó en septiembre (último valor disponible) un total de 14.193 pesos, un 36,4% más que en igual mes del año pasado. Aunque el incremento es significativo, se ubicó por debajo de la inflación minorista local para el mismo período, estimada en el orden del 42%, según el IPC CREEEBBA. Entre los modelos considerados, C3 es el que más avanzó, con un aumento del 41%, más cercano a la inflación general comentada. En cambio, el modelo C1, con un avance interanual del 31% fue el de menor aumento, quedando C2 en una posición intermedia, con el 36%.

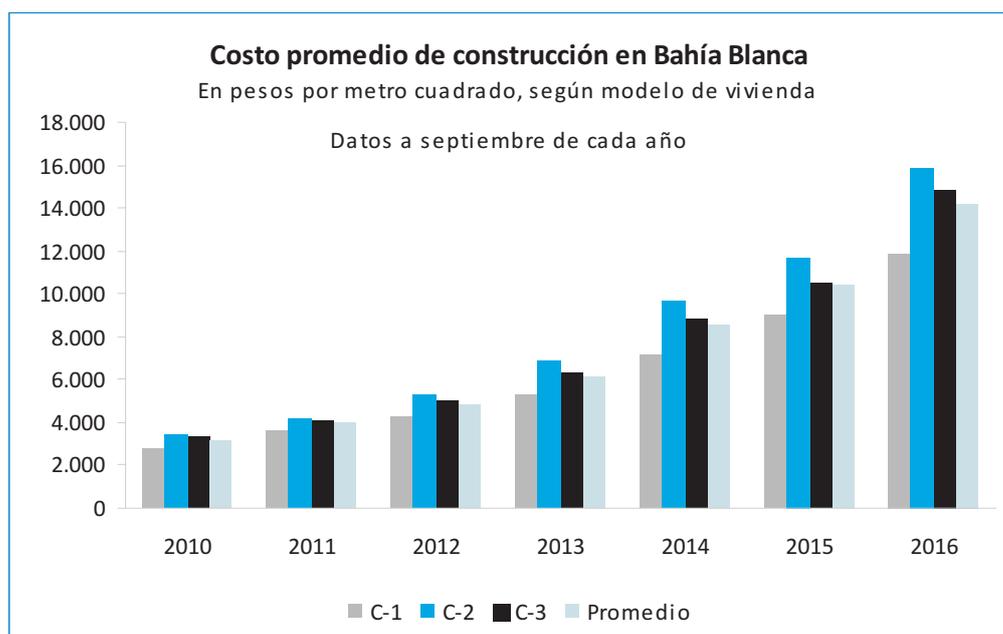
Si se toma el período 2010-2016, se estima que el alza acumulada en los costos de construcción, en base a los indicadores descriptos, asciende a 345% en promedio. Una vez más se concluye que el avance de los costos de edificación en Bahía Blanca fue más moderado que la inflación general, del 386% en igual período.

El Gráfico 4 resume el comportamiento de los costos básicos de construcción para los modelos estandarizados de referencia y en promedio desde 2010. Claramente se observa el aumento sostenido año a año en todos los casos considerados.

## Inversiones estimadas

Tomando como base de cálculo la cantidad de metros cuadrados autorizados mensualmente para cada categoría de inmuebles y los costos de construcción

Gráfico 4



Fuente: Revista Obras y Protagonistas

de referencia para Bahía Blanca, es posible contar con alguna aproximación de los montos invertidos en nuevos proyectos edilicios en la ciudad.

Como se mencionó en el apartado anterior, los costos básicos de referencia excluyen los gastos en honorarios por el proyecto y dirección técnica. Para el cálculo se asumen que los mismos incrementan en un 10% las erogaciones totales.

Teniendo en cuenta las consideraciones previas, se estima que, durante el primer semestre del año se proyectaron inversiones por 1.439,5 millones de pesos, lo que representa un incremento del 10% con respecto al monto invertido en igual período de 2015.

El mayor peso de las inversiones previstas corresponde a locales, que, con 625 millones estimados, explican el 13% del total. Las viviendas, por su parte, captaron el 35% (5055 millones de pesos) y los departamentos, el 22% remanente (310 millones). A pesar de su importante participación, las viviendas sufrieron una retracción interanual del 37% en las inversiones planeadas, acorde con la menor superficie autorizada para esta categoría. En cambio, la inversión planeada en departamentos se incrementó un 86% y la correspondiente a locales, un 83%.

El aumento comentado en la inversión global y aquella volcada a departamentos y locales está expresado en términos corrientes, es decir, con el componente precios incluido. Si se excluye la inflación registrada en el período, se obtienen las tasas de variación reales o constantes. Así es como resulta que la inversión global en el sector se contrajo un 31% en términos reales. Por su parte, la caída en viviendas en términos constantes fue del 60% y la correspondiente a locales y departamentos, 14% y 13%, respectivamente. ■