

Costo de construcción por metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires. Febrero de 2018

Informe de resultados | **1254**



Abril de 2018

Costo de construcción por metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires. Febrero de 2018

Objetivo y alcance

La Dirección General de Estadística y Censos sostiene una permanente comunicación con sus usuarios, permitiendo conocer sus necesidades y expectativas, resolver sus demandas y medir el nivel de satisfacción. Atendiendo a estos requerimientos y en el marco del proceso de mejora continua enfocada a la producción y difusión de las estadísticas públicas, se incorpora al Sistema de Índices de Precios de la Construcción de la Ciudad de Buenos Aires (SIPCBA), un indicador nuevo que complementa el conjunto de indicadores para el seguimiento de la actividad de la construcción.

En tal sentido, este informe presenta la evolución mensual, en valores monetarios, del costo de construcción de un metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires, desde 2015 hasta el presente.

Marco teórico

A los efectos de este informe, el costo de construcción se define como el monto en que incurre una empresa constructora para su actividad principal: la edificación de viviendas particulares. Este costo incluye la valorización de los materiales utilizados, de la mano de obra y de los gastos generales. Como es de esperar, este costo se ve influido por las dimensiones de la vivienda a construir, por lo que se normaliza para obtener el costo de construcción de un metro cuadrado.

Los **materiales** son los bienes que se utilizan como insumo directo para la construcción de viviendas. Se supone que estos bienes se compran en la Ciudad de Buenos Aires; es decir, que los precios y las valuaciones de los mismos se corresponden con los del ámbito geográfico de la Ciudad y en ningún caso se incluye el flete o acarreo de los mismos desde el lugar de la compra hasta el lugar de la obra. La **mano de obra**, por su parte, corresponde al conjunto de remuneraciones del personal propio de una empresa constructora. Los **gastos generales** incluyen todos aquellos bienes y servicios, que no son específicamente materiales ni mano de obra, directamente incorporados a la ejecución de la obra, como por ejemplo, el gasto en fletes, alquiler de maquinarias, etc.

En la determinación del costo de todos estos elementos, deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Los precios que se consideran son aquellos a los que podría acceder una empresa constructora que compra bienes y servicios en la Ciudad de Buenos Aires.
- No se incluye el impuesto al valor agregado.
- No se incluye el valor de compra del terreno, de los derechos de construcción y de los permisos/habilitaciones de la Ciudad.
- No se incluyen los gastos financieros ni la utilidad de la empresa constructora.

El resultado de la actividad de construcción está constituido por un conjunto de bienes únicos, con un extremo grado de diferenciación. La imposibilidad de disponer de referencias físicas para cada una de las viviendas que se construyen en la Ciudad hizo necesario trabajar con modelos de vivienda, de acuerdo con las características más generales del tipo de vivienda que se construye. Éstos difieren en cuanto al grado de confort y su determinación deriva del estudio de los permisos de construcción, presentados desde el año 2012 hasta el año 2015. Los cuatro modelos de vivienda “tipo” definidos son:

Unidad tipo I: multivivienda sencilla. Subsuelo, planta baja (con estacionamiento no cubierto), trece pisos (doce unidades funcionales de tres ambientes y trece unidades funcionales de dos ambientes), azotea (con sala de máquinas). Ascensor.

Unidad tipo II: multivivienda sencilla con local. Subsuelo, planta baja (con estacionamiento no cubierto y con local comercial), doce pisos (una unidad funcional de cinco ambientes, once unidades funcionales de tres ambientes y nueve unidades funcionales de dos ambientes), azotea (con sala de máquinas). Ascensor.

Unidad tipo III: multivivienda confortable. Planta baja (con estacionamiento no cubierto), nueve pisos (quince unidades funcionales de cuatro ambientes, dos unidades funcionales de tres ambientes), azotea (con sala de máquinas), salón de usos múltiples. Ascensor.

Unidad tipo IV: multivivienda suntuosa. Dos subsuelos (con estacionamiento cubierto), planta baja (con salón de usos múltiples y gimnasio), doce pisos (once unidades funcionales de ocho ambientes y una unidad funcional de tres ambientes), azotea (con sala de máquinas). Dos ascensores.

Metodología

La Dirección General de Estadística y Censos cuenta con dos operativos regulares que permiten obtener la información primaria a los efectos de este informe: el Índice de Insumos de la Construcción (IIC) y la Encuesta de Seguimiento de Obras. El primero, que se lleva a cabo desde enero de 2009, tiene como objetivo relevar precios de 117 productos o insumos para la construcción. La Encuesta de Seguimiento de Obras, por su parte, involucra a todos los permisos de obra aprobados, que fueron presentados por los profesionales ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Para cada uno de los cuatro modelos de vivienda, por separado, se estimaron las cantidades requeridas de cada elemento (material, mano de obra y gastos generales de construcción), considerando los distintos niveles de confort. Para el caso particular de la mano de obra, la ponderación está representada por la cantidad de horas requeridas, por cada puesto de la estructura orgánica, necesaria para la construcción de cada uno de los cuatro modelos de viviendas. Esta estructura de cantidades se considera fija y constante en el tiempo para cada modelo de vivienda.

Para el procedimiento de valorización de las cantidades, se realiza una estimación del precio medio de cada insumo requerido, a partir del operativo de Índice de Insumos de la Construcción, de los convenios salariales (Convenio Colectivo de Trabajo N° 76/75) y de la estructura de costos de los diversos gastos generales. Estas estructuras de precio, dada la coyuntura económica, varían de un mes a otro e imprimen el carácter dinámico propio del costo de construcción. En rigor, la evolución de la estructura de precios es la esencia fundamental del SIPCBA.

El carácter muestral de cualquier relevamiento, que no cubre exhaustivamente a toda la población, supone de técnicas de inferencia estadística para la provisión de información referida a ella. Por lo tanto, al conjunto seleccionado de cantidades y precios de elementos indispensables para la construcción de cada modelo de vivienda, se agrega también la estimación de aquellos que han sido excluidos del relevamiento. Esta estimación se realiza teniendo en cuenta un conteo y costeo exhaustivo, que un equipo multidisciplinario de profesionales realizó para cada modelo de vivienda y para el año 2015, al momento que se gestó el SIPCBA. De esta manera, al costo parcial

de construcción de cada modelo de vivienda se lo expande utilizando un multiplicador (coeficiente) que completa la inferencia, considerando tanto la estructura fija de cantidades de insumos como la estructura móvil de precios.

Así, se dispone, en pesos a valor corriente, de cuatro series de costos de construcción: una para cada modelo de vivienda, que finalmente se divide entre los metros cuadrados respectivos de superficie para obtener el costo del metro cuadrado de cada uno de los cuatro modelos.

A los efectos de contar -para cada mes- con un valor único del costo del metro cuadrado que refiera al total de la ciudad de Buenos Aires, se considera incorporar el promedio ponderado de los cuatro costos del metro cuadrado, donde las ponderaciones están dadas por la proporción de permisos de vivienda de cada modelo constructivo. Es importante aclarar que este conjunto de ponderadores es constante a través del tiempo, de manera tal de evitar que un cambio en el costo del metro cuadrado se deba a cambios en las preferencias de modelos constructivos. De esta manera, la evolución de la serie del costo del metro cuadrado de la Ciudad, responde exclusivamente a cambios en el nivel general de precios a los que accede la empresa constructora y no a cambios en la demanda de tipo o zona de vivienda.

Finalmente, y debido a las fluctuaciones en el valor del peso, se dolarizó la serie de costo del metro cuadrado para la Ciudad de Buenos Aires. Para este procedimiento, se consideró un tipo de cambio medio mensual, calculado como el promedio simple de la cotización del precio de cierre de venta del dólar estadounidense -nivel minorista- para los días hábiles de cada mes de referencia. Hasta el día 16 de diciembre de 2015 el precio de venta del dólar estadounidense considerado, fue el del mercado informal y a partir de esa fecha se considera el precio de venta de esta moneda calculado según Comunicación B 9791 del Banco Central de la República Argentina. Así, el tipo de cambio diario seleccionado resulta del promedio ponderado de las cotizaciones ofrecidas por las entidades informantes (bancos comerciales), utilizándose como ponderador la participación de la entidad en el segmento de operaciones minoristas del conjunto de las entidades que hayan informado cotizaciones para las 15:00 hs.

Presentación de resultados

En este informe se presentan datos mensuales, desde **enero de 2015 y hasta febrero de 2018**, en dos secciones:

a) Información en pesos, a valores corrientes:

En el Cuadro 1 se presentan los valores del costo del metro cuadrado de los meses de referencia para cada uno de los cuatro modelos de vivienda y para la Ciudad de Buenos Aires en su conjunto.

b) Información en dólares estadounidenses:

Difusión

En el Gráfico 1 se presenta, en forma mensual y en dólares estadounidenses, el costo de construcción del metro cuadrado para la Ciudad de Buenos Aires.

Los valores identificados como provisorios tienen la particularidad de que algunas de las variables incluidas en el cálculo tienen esa condición, por lo que el valor está sujeto a recálculo.

La Dirección General de Estadística y Censos incorporará al SIPCBA (Sistema de Índices de Precios de la Construcción de la Ciudad de Buenos Aires) y difundirá, con periodicidad mensual, el costo de construcción del metro cuadrado, para cada uno de los cuatro modelos de vivienda y para la ciudad en su conjunto.

Cuadro 1 Costo del m² (en pesos) según modelo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Enero de 2015/febrero de 2018

Mes	Total Ciudad	Modelo de vivienda ¹			
		Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV
2015					
Enero	8.954,70	8.638,76	8.376,91	10.284,12	9.654,54
Febrero	9.052,68	8.729,78	8.471,92	10.410,67	9.753,07
Marzo	9.124,31	8.798,03	8.542,39	10.490,15	9.828,57
Abril	9.845,77	9.518,31	9.203,32	11.253,24	10.619,60
Mayo	9.959,33	9.624,28	9.316,20	11.386,94	10.737,24
Junio	10.065,95	9.722,37	9.409,19	11.520,80	10.865,49
Julio	10.186,05	9.840,59	9.531,51	11.632,04	10.992,25
Agosto	10.647,33	10.281,09	9.956,92	12.132,33	11.528,94
Septiembre	10.715,51	10.342,82	10.024,98	12.217,45	11.599,97
Octubre	10.803,92	10.433,70	10.093,23	12.341,54	11.690,52
Noviembre	10.980,33	10.611,02	10.266,67	12.538,61	11.855,63
Diciembre	11.323,90	10.957,45	10.583,67	13.003,35	12.152,71
2016					
Enero	11.820,69	11.430,51	11.053,83	13.647,91	12.643,24
Febrero	12.114,35	11.698,03	11.325,01	14.016,99	12.978,38
Marzo	12.334,21	11.913,54	11.537,20	14.293,99	13.181,09
Abril	13.451,25	13.030,58	12.558,29	15.488,00	14.396,94
Mayo	13.587,99	13.164,02	12.696,59	15.649,36	14.521,82
Junio	13.681,34	13.258,46	12.799,52	15.746,96	14.594,84
Julio	13.812,96	13.388,74	12.931,04	15.861,72	14.740,93
Agosto	13.898,34	13.472,52	13.018,64	15.938,71	14.832,01
Septiembre	13.954,57	13.522,09	13.072,70	15.993,02	14.907,50
Octubre	14.573,56	14.139,62	13.638,59	16.668,41	15.575,05
Noviembre	14.692,54	14.245,10	13.742,04	16.857,09	15.700,81
Diciembre	14.825,14	14.367,96	13.855,15	16.995,20	15.881,63
2017					
Enero	15.204,00	14.747,09	14.216,31	17.388,77	16.277,77
Febrero	15.317,77	14.856,42	14.329,16	17.513,20	16.395,51
Marzo	15.451,50	14.993,49	14.463,76	17.645,02	16.521,83
Abril	16.250,19	15.797,98	15.201,92	18.481,61	17.377,39

Continúa

Cuadro 1 Conclusión

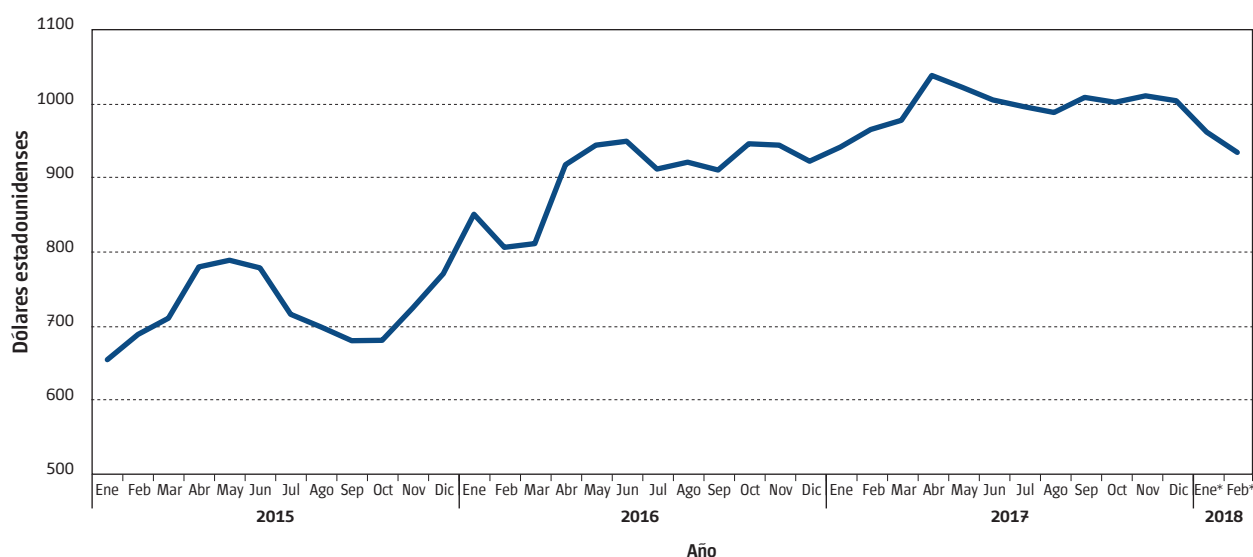
Mes	Total Ciudad	Modelo de vivienda ¹			
		Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV
Mayo	16.345,28	15.902,53	15.307,35	18.552,42	17.451,95
Junio	16.466,45	16.012,02	15.415,03	18.699,32	17.602,49
Julio	17.391,35	16.914,64	16.251,47	19.728,47	18.644,66
Agosto	17.491,04	17.006,60	16.344,93	19.841,19	18.762,23
Septiembre	17.671,14	17.198,56	16.518,94	20.036,12	18.915,96
Octubre	17.781,50	17.312,71	16.629,14	20.177,19	18.997,44
Noviembre	17.955,47	17.489,36	16.807,57	20.377,71	19.140,59
Diciembre	18.098,87	17.626,18	16.945,67	20.549,30	19.287,60
2018					
Enero*	18.560,65	18.064,93	17.381,71	21.105,44	19.776,39
Febrero*	18.813,81	18.313,14	17.630,17	21.411,76	20.011,78

* Datos provisorios.

¹ **Modelos de vivienda:** **Unidad tipo I:** multivivienda sencilla. Subsuelo, planta baja (con estacionamiento no cubierto), trece pisos, azotea (con sala de máquinas). Ascensor. **Unidad tipo II:** multivivienda sencilla con local. Subsuelo, planta baja (con estacionamiento no cubierto y con local comercial), doce pisos, azotea (con sala de máquinas). Ascensor. **Unidad tipo III:** multivivienda confortable. Planta baja (con estacionamiento no cubierto), nueve pisos, azotea (con sala de máquinas), salón de usos múltiples. Ascensor. **Unidad tipo IV:** multivivienda suntuosa. Dos subsuelos (con estacionamiento cubierto), planta baja (con salón de usos múltiples y gimnasio), doce pisos, azotea (con sala de máquinas). Dos ascensores.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

Gráfico 1 Costo del m² (en dólares estadounidenses). Ciudad de Buenos Aires. Enero de 2015/febrero de 2018



* Datos provisorios.

Nota: para el cálculo del tipo de cambio medio, se consideró el precio de venta del dólar estadounidense del mercado informal hasta el 16 de diciembre de 2015 y a partir de esa fecha el calculado según Comunicación B 9791 del Banco Central de la República Argentina.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires

en www.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario

a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar

