

INDICADOR TRIMESTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES TERCER TRIMESTRE DE 2006

La Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires publica desde fines de 2005 un indicador trimestral de la actividad de la construcción en el ámbito de la Ciudad, que ha sido estimado a partir del primer trimestre del año 2003¹.

La metodología utilizada reproduce la del cálculo del Producto Bruto Geográfico, tanto para la construcción privada como para la pública. Respecto a la construcción privada, la estimación se elabora en base a información de la Encuesta de Seguimiento de Obras (ESO), realizada por esta Dirección General, y de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), en tanto que para el cálculo de la construcción pública, se utiliza información presupuestaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, utilizándose como deflactor el Índice del Costo de la Construcción (ICC). Cabe aclarar que el cálculo que ahora se presenta podría sufrir algún pequeño ajuste debido a la actualización de la información disponible.

Evolución de la Construcción en la Ciudad de Buenos Aires (tercer trimestre de 2006)

El Indicador Trimestral de la Actividad de la Construcción correspondiente al tercer trimestre de 2006 evidenció un crecimiento del 58% respecto al mismo trimestre del año anterior, indicando la continuación del crecimiento sostenido del sector iniciado en el año 2003, y llegando a valores superiores al doble de lo registrado en el año base (1993).

Se presentan a continuación los resultados preliminares:

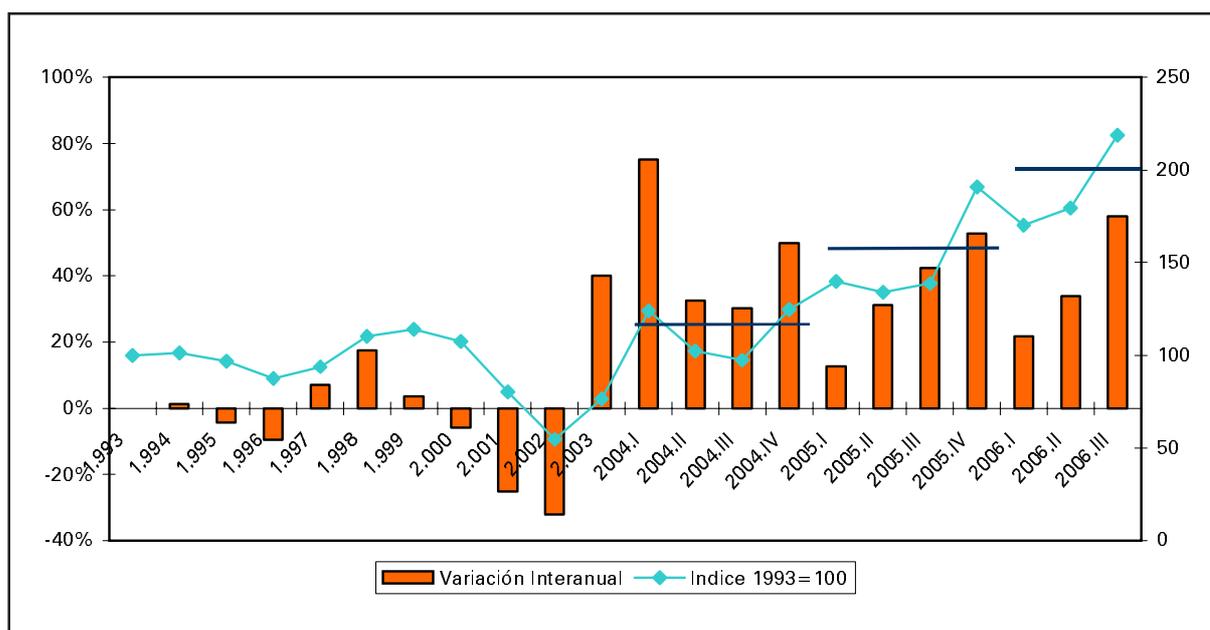
Cuadro 1 Índice del Indicador Trimestral de la Construcción. Ciudad de Buenos Aires. Primer trimestre 2003 / tercer trimestre 2006. Base 1993 = 100.

Trimestre	Índice 1993=100	Variación interanual
2003.I	70,8	
2003.II	77,1	
2003.III	74,8	
2003.IV	83,3	
2004.I	124,1	75%
2004.II	102,2	32%
2004.III	97,3	30%
2004.IV	124,8	50%
2005.I	139,8	13%
2005.II	134,1	31%
2005.III	138,6	42%
2005.IV	190,8	53%
2006.I	170,2	22%
2006.II	179,5	34%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (G.C.B.A.).

¹ Para el período 1993-2002 la serie tiene carácter anual.

Gráfico 1 Variación Interanual (%) e Índice de la Construcción (1993=100)
1993 / 2003 (datos anuales) - I trim 2004 / III trim 2006 (datos trimestrales)



Nota: las líneas azules representan el promedio anual de los años 2004, 2005 y 2006.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (G.C.B.A.).

Puesto que la demanda de viviendas es una opción para la colocación de ahorros, tanto de residentes como no residentes en la Argentina, ha presentado oscilaciones pronunciadas, tal como se evidencia en el gráfico. En ese contexto, la tasa media anual acumulativa del período 1993/2006 fue del 2%. En la actualidad, la demanda se ha visto fortalecida por una corriente de compras de residentes extranjeros y de residentes locales que se vieron beneficiados con los cambios de precios relativos ocurridos luego de la crisis de 2001.

En la **esfera pública**, la ejecución del presupuesto del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en obra pública continuó con una evolución ascendente. La inversión pública de este trimestre fue un 79% mayor respecto al mismo trimestre del año anterior. La mayor parte de los fondos en este período se destinaron al Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas (41% del total devengado en el trimestre), como ha venido ocurriendo en los períodos anteriores, seguido en importancia por el Ministerio de Espacio Público (18%) y por el Ministerio de Medio Ambiente (14%). Este trimestre los fondos destinados al Ministerio de Salud tuvieron un peso menor al que venían teniendo (11%) y los del Ministerio de Educación se mantuvieron en un nivel similar al trimestre anterior (9%).

En lo relativo a Obra Pública se destacó el Instituto de la Vivienda, con el programa de Radicación, integración y transformación de Villas y Núcleos habitacionales, como así también la expansión y ampliación de la red de subterráneos (obras de construcción de la línea H de subterráneo y la prolongación de las líneas A y B). En lo que respecta al Ministerio de Espacio Público, se continuó con obras de mantenimiento, como el plan de gestión vial, destacándose este trimestre el mantenimiento de la Red Pluvial, y en cuanto al Ministerio de Medio Ambiente, se destacaron las obras de mantenimiento en cuanto a la disposición final de residuos, y a la construcción y mejoramiento de zonas verdes. En el área de Salud, se destacó la modernización de la infraestructura del sistema de salud público, con obras de refacción, ampliación y readecuación e instalación de equipamientos en hospitales, especialmente los psiquiátricos, y el Proyecto Nuevo Elizalde. Finalmente, en el área de Educación, se dio importancia al Plan de Mantenimiento Integral de Escuelas.

En lo referente al **sector privado**, la construcción continuó centralizándose en los barrios de mayor poder adquisitivo. Según la Encuesta de Seguimiento de Obras, un análisis de la distribución geográfica por barrios de la Ciudad de Buenos Aires relativo a la superficie construida indica que en este trimestre los barrios que concentraron la mayor cantidad de metros cuadrados construidos han sido Palermo, Puerto Madero, Villa Urquiza, Caballito y Belgrano, el primero con poco más de 80.000 m², superficie que supera cualquier nivel anterior, y el segundo con más de 50.000 m². Le siguen en importancia los barrios de Recoleta, Flores, Almagro y Nuñez, en donde se construyeron entre 15.000 y 30.000 m² en dicho período.

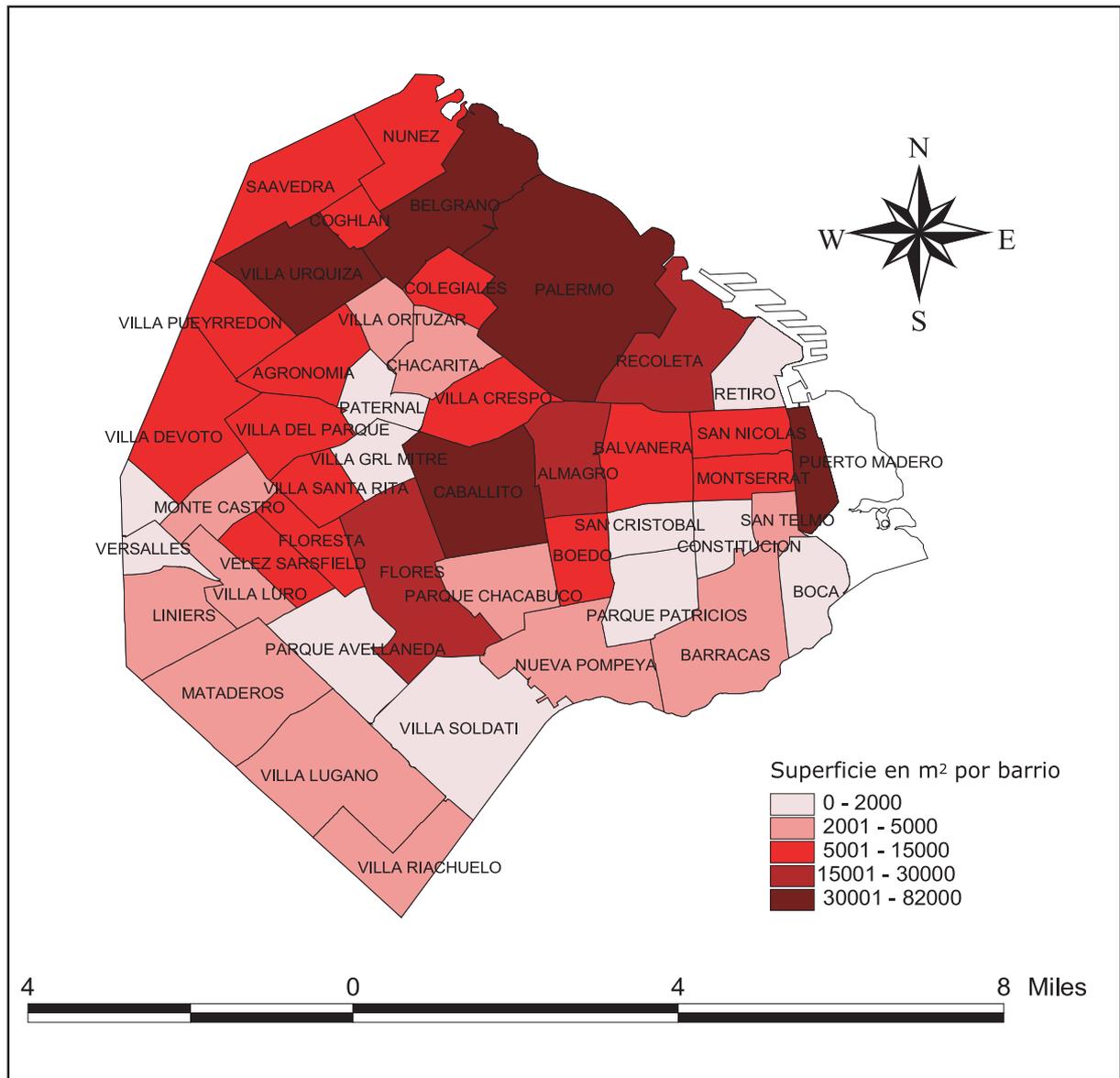
Caben destacarse los barrios de Puerto Madero en primer lugar, donde la superficie construida pasó de algo más de 10.000 m² el trimestre anterior a más de 50.000 m² este trimestre, y Villa Luro,

donde nunca se superaban los 1.000 m² construidos y este trimestre superó los 3.000 m², en ambos casos superando un 400% de aumento. En el primero se destacan dos obras importantes, un edificio de viviendas y locales, y una empresa. Otros dos barrios con una variación importante en cuanto a la superficie construida este trimestre han sido Agronomía, donde se destaca la obra de un edificio de viviendas y locales, y San Nicolás (barrio localizado entre Retiro y Puerto Madero), donde se destacan la construcción de dos hoteles y de una empresa.

Si consideramos los m² promedio por obra construidos en este trimestre, el barrio con un tamaño de obra significativamente mayor al resto de los barrios sigue siendo el de Puerto Madero, con un promedio mayor a los 5.000 m² por obra.

A continuación se presenta la distribución geográfica por Barrios de la Ciudad de Buenos Aires de la superficie construida medida en metros cuadrados para el tercer trimestre de 2006:

Mapa Superficie construída por Barrio. Tercer trimestre de 2006



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (G.C.B.A.).

Este dinamismo que muestra la actividad se refleja en la evolución positiva de los niveles de ocupación en el sector. Tanto la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), que releva a asalariados y no asalariados que trabajan en la Ciudad de Buenos Aires (residentes tanto en la Ciudad como en el Gran Buenos Aires), como la Encuesta de Indicadores Laborales (EIL), que tiene como propósito medir la evolución del empleo privado formal de las empresas de 10 y más ocupados localizadas en la Ciudad de Buenos Aires, confirman esta tendencia. La EPH arrojó un aumento del 13% en este período y la EIL arrojó una variación mayor, mostrando la tendencia a una mayor formalización de este sector, fenómeno que se viene manifestando hace ya unos años.