

INDICADOR TRIMESTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES CUARTO 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 en el cuarto trimestre de 2006:

El Indicador Trimestral de la Actividad de la Construcción correspondiente al cuarto trimestre de 2006 evidenció un crecimiento del 26% respecto al mismo trimestre del año anterior, mostrando una leve desaceleración en el crecimiento sostenido del sector iniciado en el año 2003. De todas formas en este trimestre se alcanzaron los valores máximos de toda la serie, siendo de casi dos veces y media los valores en el año base (1993).

Se presentan a continuación los resultados preliminares:

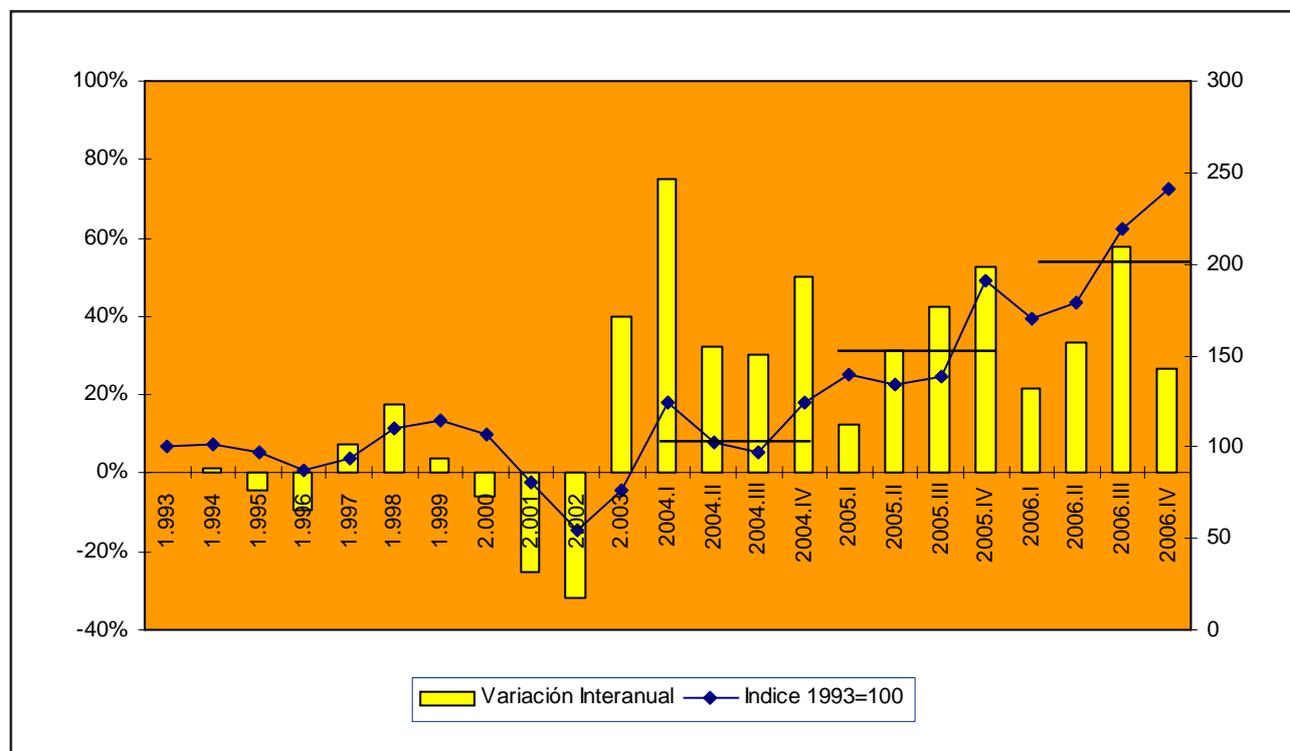
¹Para el período 1993-2002 la serie tiene carácter anual.

Cuadro 1. Índice del Indicador Trimestral de la Construcción. Ciudad de Buenos Aires. Primer trimestre 2003 / cuarto 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	178,9	33%
2006.III	219,0	58%
2006.IV	241,2	26%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (G.C.B.A) sobre la base de datos de INDEC-EPH.

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



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (G.C.B.A) sobre la base de datos de INDEC - EPH.

Observación: Las líneas amarillas representan el promedio anual de los años 2004, 2005 y 2006.

Este trimestre se observa un crecimiento interanual de la construcción privada menor al registrado en los dos trimestres anteriores, mostrando un desaceleramiento en el boom de la construcción; no sucede lo mismo en cuanto a la construcción pública, donde se continua con un crecimiento sostenido.

Luego de la crisis financiera del 2001, la demanda de viviendas se habría constituido en la opción más segura para la colocación de ahorros. Por lo tanto, los residentes con alto nivel de ingresos y capacidad de ahorro, y más tarde también los no residentes, habrían sido quienes aprovecharon el boom de la construcción, en tanto que los créditos hipotecarios, que normalmente se destinan a los sectores de menores ingresos, se mantuvieron estancados con tendencia a la baja. El desaceleramiento en el auge del sector se explicaría entonces por el hecho de que mucha gente ya ha colocado sus ahorros en ladrillos y que mucha otra gente prefiera alquilar en lugar de comprar debido a la disminución en la relación de precios entre los alquileres y el m² de la propiedad. Asimismo, se observó una baja en el número de escrituras (en el cuarto trimestre de 2006 se registraron un 6,3% menos de actos notariales traslativos de dominio respecto a igual trimestre del año pasado).

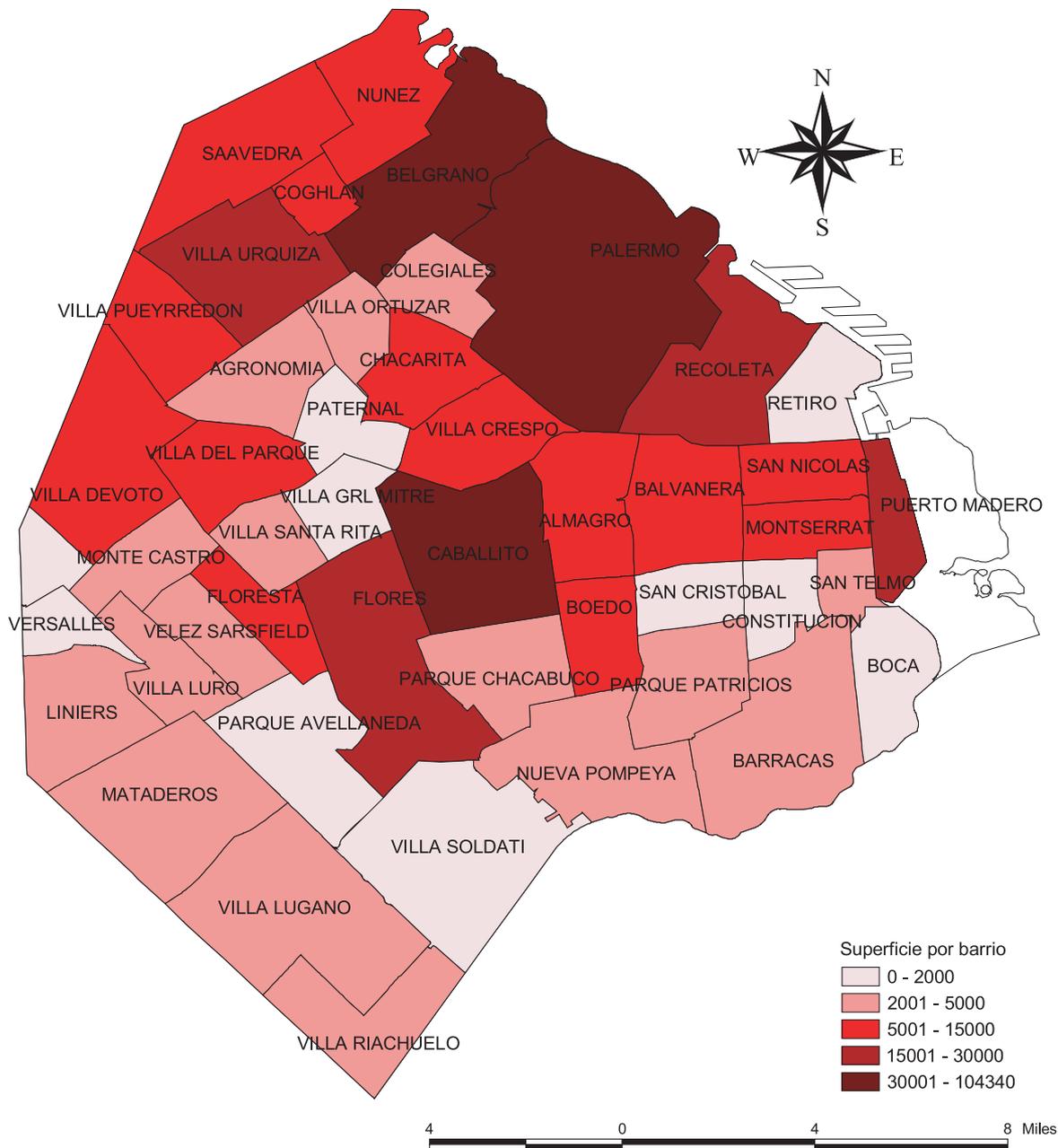
En la **esfera pública**, la ejecución del presupuesto del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en obra pública continuó con una evolución ascendente. La inversión pública de este trimestre fue un 71% mayor respecto al mismo trimestre del año anterior. La mayor parte de los fondos en este período se destinaron al Ministerio de Espacio Público (38% del total devengado en el trimestre) y en segundo lugar al Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas (21%), a la inversa de lo que venía sucediendo trimestres anteriores. Le siguen en orden de importancia el Ministerio de Salud (17%), el Ministerio de Educación (8%) y el Ministerio de Medio Ambiente (7%).

En lo relativo al Ministerio de Espacio Público, se destacaron las obras de mantenimiento en la vía pública, obras de refacción y ampliación de los espacios verdes y del alumbrado público, como así también el mantenimiento de la red pluvial. Dentro de Planeamiento y Obra Pública, continuó teniendo importancia el Instituto de la Vivienda, con el programa de Radicación, integración y transformación de Villas y Núcleos habitacionales y obras nuevas, 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 el área de Salud, se destacó la modernización de la infraestructura del sistema de salud público y el Proyecto Nuevo Elizalde. Finalmente, en el área de Educación, se dio importancia al Plan de Mantenimiento Integral de Escuelas, y en el 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 lo referente al **sector privado**, la construcción continúa 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, Caballito y Belgrano, con más de 30.000 m². Le siguen en importancia los barrios de Villa Urquiza, Flores, Puerto Madero y Recoleta, en donde se construyeron entre 15.000 y 30.000 m² en dicho período. Palermo sigue siendo el barrio donde se concentra la mayor superficie construida, habiendo superado este trimestre los 100.000 m², es decir, un 30% más que lo construido el trimestre anterior (3° Trim. 2006) y un 100% más de lo que se construyó durante el mismo trimestre del año pasado (4° Trim. 2005). Caballito, Belgrano y Villa Urquiza tuvieron una concentración importante de superficie construida, de alrededor de 30.000 m² cada uno, aunque respecto al trimestre anterior prácticamente no hubo variación en los dos primeros y disminuyó en el tercero. Cabe destacar el barrio de Puerto Madero, en donde hubo una disminución significativa (60%) de la superficie construida respecto al trimestre anterior.

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

Mapa 1. Superficie Construida por Barrio. Cuarto trimestre 2006.



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 6% en este período respecto a igual trimestre del año anterior y la EIL arrojó una variación bastante mayor, mostrando la tendencia a una mayor formalización de este sector, fenómeno que se viene manifestando hace ya unos años.