



**Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Jefe de Gobierno

**Jorge Telerman**

Ministro de Producción

**Jorge Rodríguez**

Director del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico  
Metropolitano

**Pablo Perelman**

# COYUNTURA ECONÓMICA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

**Nro. 17**  
**Abril de 2006**



**Cedem**

Centro de Estudios para el Desarrollo  
Económico Metropolitano

**CEDEM**

**Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano**

**Ministerio de Producción**

**Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

La presente publicación fue realizada por el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM), del Ministerio de Producción, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Dirección del CEDEM**

Pablo Perelman

**Coordinación de esta publicación**

Paulina Seivach

**Consultores**

Sergio Braticevic, Santiago Juncal, Mariela Molina,  
María José Pérez e Arrilucea, Cecilia Vitto y  
Marcelo Yangosian

**Asistentes**

Tomás Barbadori, Anahi Costaguta,  
Enrique Pacheco, Soledad Rodriguez

Para la realización de esta publicación se contó con la colaboración de diferentes áreas del Ministerio de Producción, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como también de la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las distintas ediciones de *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires* y otras publicaciones se encuentran disponibles en Internet: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar)

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en ese mismo sitio.

Informes: [cedem@buenosaires.gov.ar](mailto:cedem@buenosaires.gov.ar)

Diseño gráfico: Carolina Testa

# INDICE

<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>6</b>
<b>EVOLUCIÓN DE LA ECONOMÍA NACIONAL EN EL AÑO 2005</b>	<b>8</b>
<b>EVOLUCIÓN DE LA ECONOMÍA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL AÑO 2005</b>	<b>46</b>
<b>A. ACTIVIDAD ECONÓMICA Y PRODUCTIVA</b>	
A- I    Industria Manufacturera	68
A- II   Construcción	80
A- III  Mercado Inmobiliario	100
A- IV   Comercio Minorista	122
A- V    Sector Financiero	146
A- VI   Transporte	160
A- VII  Servicios Públicos	174
A- VIII Turismo	188
A- IX   Industrias Culturales	208
<b>B. INVERSIONES</b>	
Inversiones en la Ciudad de Buenos Aires en el cuarto trimestre de 2005	232
<b>C. COMERCIO EXTERIOR</b>	
Exportaciones de bienes de la Ciudad de Buenos Aires en el primer semestre de 2005	252
<b>D. MERCADO DE TRABAJO Y SITUACIÓN SOCIAL</b>	
D-I    Situación ocupacional al cuarto trimestre de 2005	268
D-II   Evolución de la pobreza y la indigencia en el segundo semestre de 2005	298
<b>E. ESTUDIOS ESPECIALES</b>	
<i>Boom inmobiliario en la Ciudad y proceso de reconversión territorial. El caso de Caballito y Villa Urquiza, por Sergio Braticevic y Cecilia Vitto</i>	308

# PRESENTACIÓN

Se presenta la 17ª edición de *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires*, publicación cuatrimestral del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano.

Esta edición contiene una sección inicial referida a la evolución de la economía nacional en el año 2005, en la que se sintetiza la situación de las cuentas nacionales y la dinámica de los principales sectores productores de bienes y servicios con importancia en la Ciudad, del sector externo, de la situación ocupacional y social, de los precios y del sector público nacional no financiero.

Sigue a la sección anterior, una dedicada a la evolución de la economía local en el mismo período, que resume los cambios acontecidos en cada uno de los principales sectores productores de bienes y servicios y en el mercado de trabajo, así como también en la situación social y en las cuentas públicas de la Ciudad.

En la parte A, se expone en forma detallada, el comportamiento de los distintos segmentos productivos que se desarrollan en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires: Industria Manufacturera, Construcción, Mercado Inmobiliario, Comercio Minorista, Sector Financiero, Transporte, Servicios Públicos, Turismo e Industrias Culturales. Cabe aclarar que en la sección Industria Manufacturera, se repite el contenido de la edición anterior, por la inexistencia de datos actualizados con posterioridad.

En la parte B, se presenta un análisis sobre las inversiones en la Ciudad de Buenos Aires en el cuarto trimestre de 2005, que distingue entre aquellas realizadas y anunciadas y, dentro de cada grupo, entre las que tienen especificado el monto y las que no lo tienen. En todos los casos, se mencionan las empresas inversoras, clasificadas por sector de actividad a la que pertenecen y origen principal del capital.

La parte C repite el informe publicado en la edición anterior, dada la ausencia de información nueva. La misma, se refiere a las exportaciones de bienes de la Ciudad de Buenos Aires durante el año 2004 y primer semestre de 2005, haciendo foco en los productos más vendidos, así como también en los destinos más frecuentes de exportación.

En la parte D, se presenta un análisis detallado de la situación ocupacional al cuarto trimestre de 2005, con la evolución de los principales indicadores tanto a nivel de la Ciudad de Buenos Aires como de los aglomerados del interior del país. Asimismo, se analizan, por un lado, los indicadores socioeconómicos de la población residente en la Ciudad de Buenos Aires y, por otro, la demanda de trabajo en el distrito a través de los puestos generados

(independientemente de que éstos sean ocupados por residentes en la Ciudad o en el Conurbano).

Por último, en la parte E, se incluye un estudio especial: *Boom inmobiliario en la Ciudad y proceso de reconversión territorial. El caso de Caballito y Villa Urquiza*, elaborado por Sergio Braticevic y Cecilia Vitto, en el cual se analiza la evolución reciente del mercado inmobiliario en la Ciudad y su contexto de expansión nacional e internacional. Este trabajo incluye un análisis de precios de departamentos de 2 y 3 ambientes a estrenar en la Ciudad de Buenos Aires, así como también los primeros resultados de un relevamiento territorial en los barrios de Caballito y Villa Urquiza, áreas hacia donde se está expandiendo la construcción de edificios residenciales.

Esta edición, como todas las publicaciones del CEDEM está disponible en nuestro sitio de Internet.

# EVOLUCIÓN DE LA ECONOMÍA NACIONAL EN EL AÑO 2005

**CUADRO 1**

**PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS. ARGENTINA. AÑOS 2002-2005 Y ACUMULADO DE 2006**

INDICADOR	VARIACIÓN INTERANUAL											ACUMULADO 2006		
	2002	2003	TRIM. I 2004	TRIM. II 2004	TRIM. III 2004	TRIM. IV 2004	2004	TRIM. I 2005	TRIM. II 2005	TRIM. III 2005	TRIM. IV 2005	2005	PERÍODO	VAR. INTER-ANUAL
<b>PBI (a precios de mercado, 1993=100)</b>	-10,9%	8,8%	11,2%	7,1%	8,7%	9,3%	9,0%	8,0%	10,4%	9,2%	9,1%	9,2%		
<b>Valor agregado bruto de los sectores productores de bienes</b>	-11,7%	14,4%	16,3%	7,3%	9,6%	9,9%	10,6%	7,1%	12,7%	8,7%	9,6%	9,6%		
Actividades primarias y extractivas	-2,7%	6,0%	6,8%	-9,7%	0,7%	3,8%	-1,2%	5,7%	19,7%	2,5%				
Industria manufacturera	-11,0%	15,8%	15,8%	13,8%	10,0%	9,2%	12,2%	6,0%	7,8%	7,2%	9,4%	7,7%		
Electricidad, gas y agua	-3,0%	6,9%	9,3%	8,2%	2,8%	6,3%	6,5%	5,2%	5,1%	6,3%	3,4%	5,0%		
Construcción	-33,4%	34,3%	41,4%	32,6%	26,4%	21,8%	29,4%	14,0%	19,6%	20,5%	25,8%	20,4%		
<b>Valor agregado bruto de los sectores productores de servicios</b>	-9,2%	4,1%	6,6%	5,4%	7,0%	8,2%	7,0%	7,6%	8,3%	9,0%	8,4%	8,4%		
Comercio mayorista y minorista y reparaciones	-18,5%	12,9%	16,4%	11,8%	14,2%	12,4%	13,6%	10,1%	9,2%	10,2%	10,2%	9,9%		
Hoteles y restaurants	-8,3%	6,0%	6,4%	5,7%	8,0%	7,8%	7,0%	8,2%	8,9%	7,1%	7,6%	7,9%		
Transporte almacenamiento y comunicaciones	-7,9%	8,2%	14,1%	9,8%	13,4%	16,4%	13,4%	14,0%	17,3%	15,4%	12,8%	14,8%		
Intermediación financiera	-23,7%	-38,3%	-12,8%	-11,4%	-3,7%	7,9%	-5,2%	13,4%	16,0%	19,8%	20,0%	17,4%		
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	-5,6%	3,9%	4,7%	4,2%	3,9%	4,4%	4,3%	3,2%	3,3%	6,0%	5,1%	4,4%		
Administración pública y defensa	-0,9%	1,1%	1,8%	0,8%	2,2%	2,5%	1,8%	2,6%	3,3%	4,2%	3,2%	3,3%		
Enseñanza, servicios sociales y salud	-0,3%	2,7%	2,4%	2,5%	3,5%	3,3%	2,9%	4,0%	3,8%	4,8%	3,9%	4,2%		
Otras actividades de servicios	-9,8%	4,7%	8,0%	9,8%	8,6%	9,9%	9,1%	9,5%	10,4%	9,6%	9,6%	9,8%		

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGEyC, Ministerio de Hacienda, GCBA; Ministerio de Trabajo, Empleo y Formación de Recursos Humanos; INDEC y BCRA.

**CUADRO 1 (CONTINUACIÓN)**  
**PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS. ARGENTINA. AÑOS 2002-2005 Y ACUMULADO DE 2006**

INDICADOR	VARIACIÓN INTERANUAL											ACUMULADO 2006		
	2002	2003	TRIM. I 2004	TRIM. II 2004	TRIM. III 2004	TRIM. IV 2004	2004	TRIM. I 2005	TRIM. II 2005	TRIM. III 2005	TRIM. IV 2005	2005	PERÍODO	VAR. INTER-ANUAL
<b>Producto Interno bruto por</b>														
<b>Componentes de la Demanda</b>														
Consumo Privado	-14,4%	8,1%	11,7%	8,3%	8,9%	9,4%	9,4%	8,1%	10,9%	8,7%	8,0%	8,9%		
Consumo Público	-5,1%	1,5%	0,8%	-0,8%	4,1%	6,5%	2,7%	5,6%	5,4%	6,6%	7,1%	6,2%		
Inversión Bruta Interna Fija	-36,4%	38,1%	50,3%	36,8%	33,6%	23,6%	34,5%	13,4%	25,0%	23,5%	26,9%	22,7%		
Exportaciones	3,1%	6,4%	7,7%	-0,2%	9,2%	16,5%	7,7%	16,6%	16,5%	13,5%	9,0%	13,8%		
<b>Inversión Interna Bruta Fija - Variación interanual de la participación en el PBI (en puntos porcentuales)</b>														
Construcción	-4,5pp	3,0pp	4,2pp	3,7pp	3,4pp	2,2pp	3,4pp	0,8pp	2,2pp	2,4pp	3,1pp	2,2pp		
Equipo durable de producción														
<b>Estimador Mensual Industrial (EMI) sin desestacionalizar</b>														
	-10,5%	16,2%	14,0%	10,5%	10,2%	8,5%	10,7%	6,1%	8,3%	7,6%	8,8%	7,7%	Febrero	6,7%
<b>Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) con estacionalidad</b>														
	-28,3%	37,8%	33,3%	22,5%	15,8%	11,5%	19,9%	3,4%	13,2%	18,6%	22,2%	14,6%	Marzo	20,5%
<b>Préstamos</b>														
Adelantos	-12,6%	-3,3%	9,8%	18,2%	27,2%	27,2%	30,0%	29,3%	28,9%	33,6%	33,6%	33,6%	Marzo	37,0%
Documentos a sola firma	0,2%	27,0%	47,7%	48,0%	44,9%	44,9%	34,4%	27,3%	24,3%	33,6%	33,6%	33,6%	Marzo	32,7%
Hipotecarios	-12,3%	-2,6%	13,6%	22,3%	41,0%	41,0%	43,1%	42,8%	49,5%	54,8%	54,8%	54,8%	Marzo	61,7%
Prendarios	-17,6%	-15,5%	-12,2%	-9,2%	-6,7%	-6,7%	-4,0%	-2,2%	-2,6%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	Marzo	0,6%
Personales	-40,1%	-26,7%	-13,9%	6,5%	29,0%	29,0%	40,8%	47,3%	39,0%	39,7%	39,7%	39,7%	Marzo	48,2%
Tarjetas de crédito	-12,2%	11,7%	38,0%	63,7%	79,0%	79,0%	86,2%	89,1%	82,5%	70,9%	70,9%	70,9%	Marzo	71,0%
	8,6%	17,4%	39,3%	34,6%	38,6%	38,6%	51,9%	35,2%	48,5%	66,1%	66,1%	66,1%	Marzo	65,9%
<b>Sector Externo</b>														
Exportaciones de bienes FOB	-3,4%	16,7%	12,1%	10,9%	18,8%	19,8%	15,4%	14,3%	13,2%	21,3%	11,8%	15,8%	Marzo	15,5%
Importaciones de bienes FOB	-55,8%	54,1%	82,9%	62,9%	62,5%	47,1%	62,1%	32,1%	35,0%	24,0%	23,2%	28,1%	Marzo	23,6%

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGEyC, Ministerio de Hacienda, CGBA; Ministerio de Trabajo, Empleo y Formación de Recursos Humanos; INDEC y BCRA.

**CUADRO 1 (CONTINUACIÓN)**

**PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS. ARGENTINA. AÑOS 2002-2005 Y ACUMULADO DE 2006**

INDICADOR	VARIACIÓN INTERANUAL											ACUMULADO 2006		
	2002	2003	TRIM. I 2004	TRIM. II 2004	TRIM. III 2004	TRIM. IV 2004	2004	TRIM. I 2005	TRIM. II 2005	TRIM. III 2005	TRIM. IV 2005	2005	PERÍODO	VAR. INTER-ANUAL
<b>Precios</b>														
Índice de precios al consumidor (IPC)	40,9% <sup>1</sup>	3,7% <sup>1</sup>	2,4% <sup>2</sup>	4,1% <sup>2</sup>	5,4% <sup>2</sup>	5,7% <sup>2</sup>	6,1% <sup>1</sup>	8,2% <sup>2</sup>	8,8% <sup>2</sup>	9,8% <sup>2</sup>	11,9% <sup>2</sup>	12,3% <sup>1</sup>	Trimestre I	11,6% <sup>2</sup>
Índice de precios internos														
al por mayor (IPIM)	118,0% <sup>1</sup>	2,0% <sup>1</sup>	2,2% <sup>2</sup>	7,5% <sup>2</sup>	10,5% <sup>2</sup>	9,3% <sup>2</sup>	7,9% <sup>1</sup>	7,5% <sup>2</sup>	8,3% <sup>2</sup>	7,8% <sup>2</sup>	10,2% <sup>2</sup>	10,7% <sup>1</sup>	Trimestre I	12,7% <sup>2</sup>
Salarios Nivel General	7,6% <sup>1</sup>	12,1% <sup>1</sup>	12,7% <sup>2</sup>	11,8% <sup>2</sup>	10,5% <sup>2</sup>	9,4% <sup>2</sup>	9,3% <sup>1</sup>	10,6% <sup>2</sup>	12,7% <sup>2</sup>	15,9% <sup>2</sup>	19,5% <sup>2</sup>	20,3% <sup>1</sup>	Trimestre I	17,2% <sup>2</sup>
Sector privado no registrado	16,9% <sup>1</sup>	15,8% <sup>1</sup>	18,5% <sup>2</sup>	15,0% <sup>2</sup>	11,8% <sup>2</sup>	11,3% <sup>2</sup>	11,0% <sup>1</sup>	11,8% <sup>2</sup>	15,7% <sup>2</sup>	20,1% <sup>2</sup>	24,8% <sup>2</sup>	26,0% <sup>1</sup>	Trimestre I	21,0% <sup>2</sup>
Sector privado registrado	-5,5% <sup>1</sup>	10,7% <sup>1</sup>	13,4% <sup>2</sup>	16,0% <sup>2</sup>	15,8% <sup>2</sup>	11,3% <sup>2</sup>	11,5% <sup>1</sup>	9,4% <sup>2</sup>	11,4% <sup>2</sup>	10,2% <sup>2</sup>	11,9% <sup>2</sup>	12,6% <sup>1</sup>	Trimestre I	17,0% <sup>2</sup>
Sector Público	0,7% <sup>1</sup>	5,6% <sup>1</sup>	1,2% <sup>2</sup>	2,9% <sup>2</sup>	4,6% <sup>2</sup>	4,2% <sup>2</sup>	4,3% <sup>1</sup>	8,8% <sup>2</sup>	9,1% <sup>2</sup>	10,2% <sup>2</sup>	13,0% <sup>2</sup>	12,9% <sup>1</sup>	Trimestre I	8,6% <sup>2</sup>
<b>Mercado de trabajo y Situación Social</b>														
Tasa de desocupación	13,2%	-20,8%	-29,4%	-16,9%	-19,0%	-16,6%	-12,8%	-9,7%	-18,2%	-15,9%	-16,5%	-16,5% <sup>3</sup>		
Tasa de empleo	-3,1%	6,2%	7,2%	5,3%	5,0%	3,3%	9,7%	1,3%	1,8%	2,5%	2,2%	2,2% <sup>3</sup>		
Pobreza (personas)	60,9%	-2,3%	-	-	-	-	-25,6%	-	13,1% <sup>4</sup>	-	-15,9%	15,9% <sup>3</sup>		
Indigencia (personas)	111,2%	-4,8%	-	-	-	-	-36,3%	-	-20,0% <sup>4</sup>	-	-18,7%	-18,7% <sup>3</sup>		

<sup>1</sup> Variación interanual de diciembre.

<sup>2</sup> Variación interanual del promedio del trimestre.

<sup>3</sup> Variación interanual del cuarto trimestre de 2005.

<sup>4</sup> Variación interanual del primer semestre.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGEyC, Ministerio de Hacienda, CGBA; Ministerio de Trabajo, Empleo y Formación de Recursos Humanos; INDEC y BCRA.

**EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA GLOBAL<sup>1</sup>**

En 2005, el crecimiento del producto bruto interno (PBI) a precios constantes fue de 9,2%<sup>2</sup>, 2 décimas por encima del incremento de 2004 y 4 décimas mayor al de 2003, lo que habla de una suba levemente acelerada en los últimos años. El crecimiento en 2005 estuvo traccionado por la inversión (22,7%) y las exportaciones (13,8%) y

reforzado por el consumo privado (8,9%) y el público (6,2%). Por su peso en el total, la mayor contribución al incremento del producto correspondió al consumo privado, la inversión y las exportaciones, en ese orden (casi el 90% del total de la variación)<sup>3</sup>. Las tasas de aumento en cada trimestre superaron el 8% y la suba anual mejoró la pauta de incremento establecida en el Presupuesto.

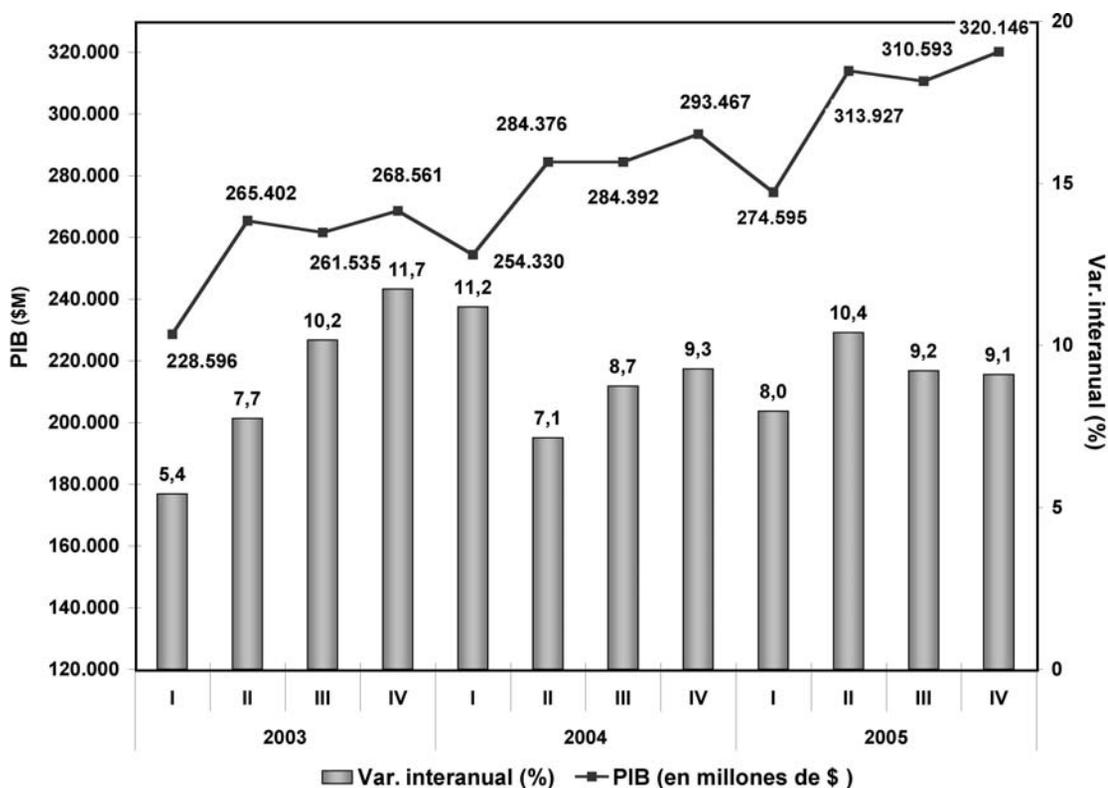
<sup>1</sup> Aquí se presenta información referida al año 2005, con énfasis en el último trimestre. Los datos posteriores, se encuentran en las secciones específicas de la presente edición, con excepción del sector financiero y, cuya información de 2006 está incluida en esta reseña.

<sup>2</sup> El PBI en 2005 fue de \$532.268M a valores corrientes.

<sup>3</sup> Si bien las mismas tres variables habían sido las que motorizaron el crecimiento de 2004, entonces, las exportaciones habían tenido una contribución al crecimiento superior a la de la inversión.

**GRÁFICO 1**

**PRODUCTO INTERNO BRUTO A PRECIOS DE MERCADO. EN MILLONES DE PESOS CONSTANTES DE 1993 Y VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. TRIMESTRE I 2003-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

En particular, en el cuarto trimestre de 2005, el incremento del nivel de actividad económica fue de 9,1%. Se trata del 15º período consecutivo de suba, con una tasa de incremento por demás significativa si se tiene en cuenta que la comparación se realiza contra un período en el cual ya se había registrado un ascenso de 9,3%.

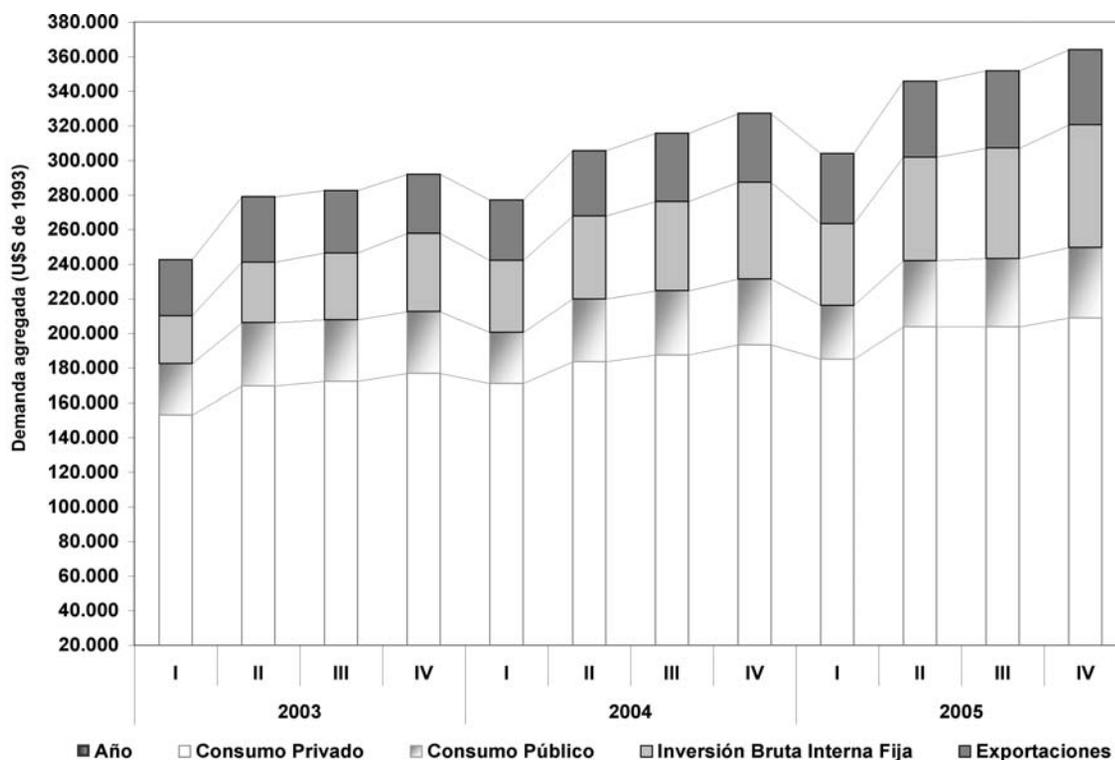
El crecimiento en el último cuarto del año también estuvo motorizado por la inversión (26,9%) y las exportaciones (9%), en tanto que el consumo creció por debajo del producto (8% el consumo privado y 7,1% el público). Mientras el consumo privado sufrió una desaceleración, el público

incrementó su ritmo de aumento hasta alcanzar el pico más alto desde 1998. En este sentido, las elecciones del 23 de octubre pueden haber agilizado la ejecución del gasto estatal.

El Programa monetario del BCRA proyecta un crecimiento del PBI de 6,2% en 2006, teniendo en cuenta una evolución trimestral similar a la prevista en el Proyecto de Presupuesto Nacional 2006. El arrastre estadístico provocado por el fuerte crecimiento del PBI en 2005 dejaría un piso superior al 3% sobre el que está calculado dicho incremento.

**GRÁFICO 2**

**PRODUCTO INTERNO BRUTO POR COMPONENTES DE LA DEMANDA. EN MILLONES DE PESOS DE 1993. ARGENTINA. TRIMESTRE I 2003-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

Las principales causas de la buena tónica evidenciada en el **consumo privado** durante 2005, radican en la mejora en los indicadores del mercado de trabajo, sumada a la suba de salarios y la lenta pero paulatina recomposición del sistema crediticio -especialmente de los prestamos personales y de tarjetas de crédito. La desaceleración en la segunda mitad del año (que determinó una desaceleración para el acumulado del año 2005) se relaciona con que no hubo aumentos de remuneraciones en el sector público ni en las jubilaciones. El **consumo público**, por su parte, tuvo una fuerte aceleración en 2005, desde un crecimiento de 2,7% en 2004.

Por su parte, el crecimiento de la **inversión** se asocia con el buen momento que atraviesa la

construcción y con la continuidad de la incorporación de maquinaria y equipos destinados a ampliar la capacidad instalada de los sectores productores de bienes más dinámicos (en los que hubo un aumento de la tasa de ganancia y mejora en las expectativas), aunque cabe advertir que una parte significativa de la misma incluye la adquisición de celulares y autos importados. En el año 2005, la inversión bruta interna fija (IBIF) fue de 19,8% del PBI y si bien no alcanzó el record de 1998 (21,1%), sí lo hizo en el último trimestre. En particular, la construcción creció 20,4% y el equipo durable de producción 26,5%, explicando 57% y 43% de la variación de la IBIF, respectivamente<sup>4</sup>. Cabe destacar que la baja participación relativa de maquinaria y equipos frente a construcción significa un multiplicador de

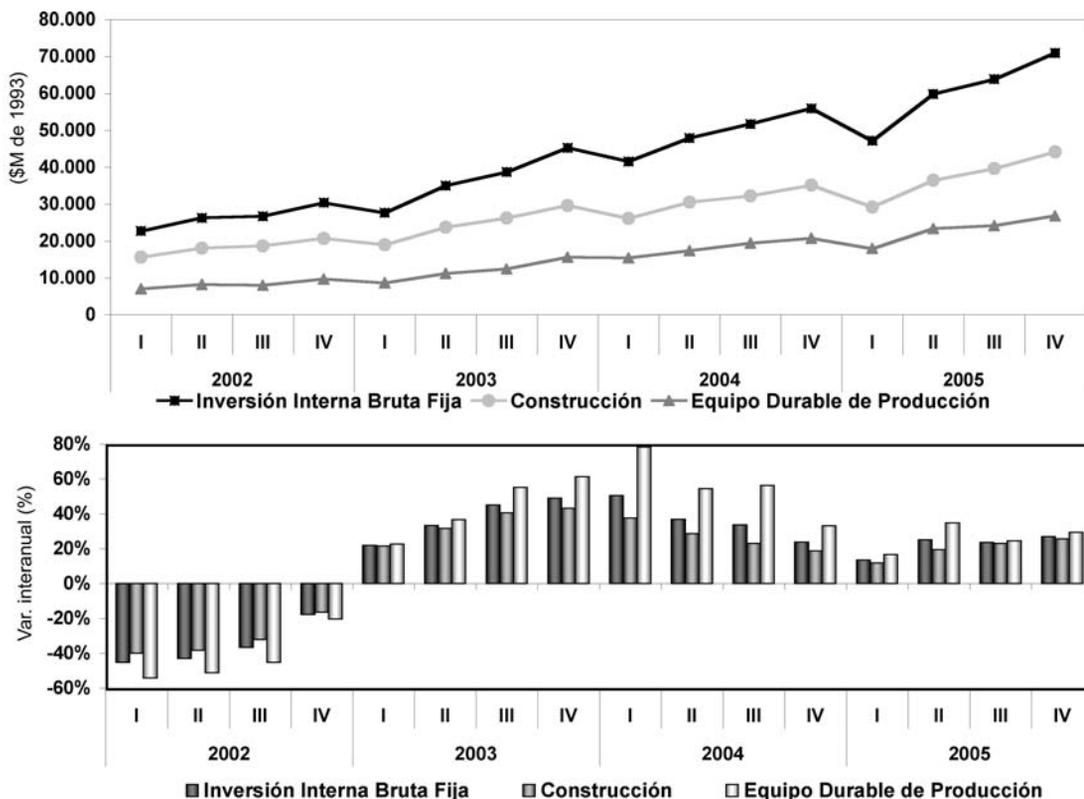
<sup>4</sup> El 45% del equipo durable de producción incorporado en 2005 es nacional y el 55% importado.

valor agregado más moderado en el mediano y largo plazo, pues la inversión se está realizando mayormente en inmuebles (Gráfico 3).

En el año 2005, la IBIF se desaceleró por una menor dinámica en sus dos componentes, lo cual era previsible, dado que el crecimiento reciente se produjo sobre aumentos muy importantes del año anterior.

**GRÁFICO 3**

**INVERSIÓN BRUTA INTERNA FIJA (IBIF) Y SUS COMPONENTES. EN MILLONES DE PESOS DE 1993 Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). ARGENTINA. TRIMESTRE I 2002-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos del INDEC.

En el cuarto trimestre, el consumo privado y la inversión bruta interna fija siguieron posicionados como los dos principales componentes de la demanda, con participaciones de 58,6% y 19,9% respectivamente, lo que explica su mayor contribución al incremento del período (51,6% y 38,5% respectivamente). Las **exportaciones**, entre tanto, participaron con 12,2% y aportaron 11,1% del aumento del trimestre, mientras que el consumo público significó el 11,4% de la demanda y contribuyó con 8,4% de la variación.

En el cuarto trimestre, la inversión bruta interna fija (IBIF) creció 26,9% y llegó a representar 22,1% del PBI, participación que superó al promedio de 1998 (21,1%)<sup>5</sup>. La construcción, que creció aceleradamente (25,6%), explicó 59,8% de la dinámica ascendente de la inversión. El resto del incremento en la IBIF se vio motorizado por la incorporación de bienes y equipo durable, que experimentó también un ascenso acelerado de 29,2%. El componente importado de los bienes y equipos incorporados contribuyó con 23% a la

<sup>5</sup> Cabe recordar que durante 2002, la IBIF llegó a un piso de 11,3%, en términos de PBI.

inversión bruta fija total, mientras que el componente local aportó 17,2% a la misma (Gráfico 3).

En relación a la inversión en **construcción**, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), que muestra la evolución del sector tomando como referencia la demanda de insumos requeridos en la construcción se incrementó 14,5% en 2005 (22,1% en el último trimestre), verificándose el pico más alto de la actividad de los últimos siete años<sup>6</sup>. Solamente se registró un nivel superior (2,3%) en 1998, año que se convirtió en el récord histórico de la serie. El análisis del ISAC por tipo de construcción (bloques), indica asimismo un marcado crecimiento durante el acumulado del año 2005 para obras viales (20%) y de infraestructura (18,6%), quedando algo más rezagado el incremento de la inversión en viviendas (13%). Estos guarismos, estarían indicando que, al fuerte empuje que viene teniendo la construcción residencial tanto en el AMBA como en la mayoría de las grandes ciudades del país, se estaría sumando el aporte de la construcción en infraestructura (Gráfico 4).

La información anterior se completa con el importante aumento en la cantidad de permisos de edificación para obras privadas, registrados por el INDEC en 42 municipios representativos del país (35,9%), que ya en 2004 habían aumentado 15,3%.

Durante 2005 nuevamente no hubo reacción de los préstamos hipotecarios -indicador que refleja el crédito recibido para la construcción y compra de inmuebles usados- (particularmente los efectuados en moneda nacional), resultando imprescindible que se extienda el crédito para sostener el aumento de la construcción en el tiempo.

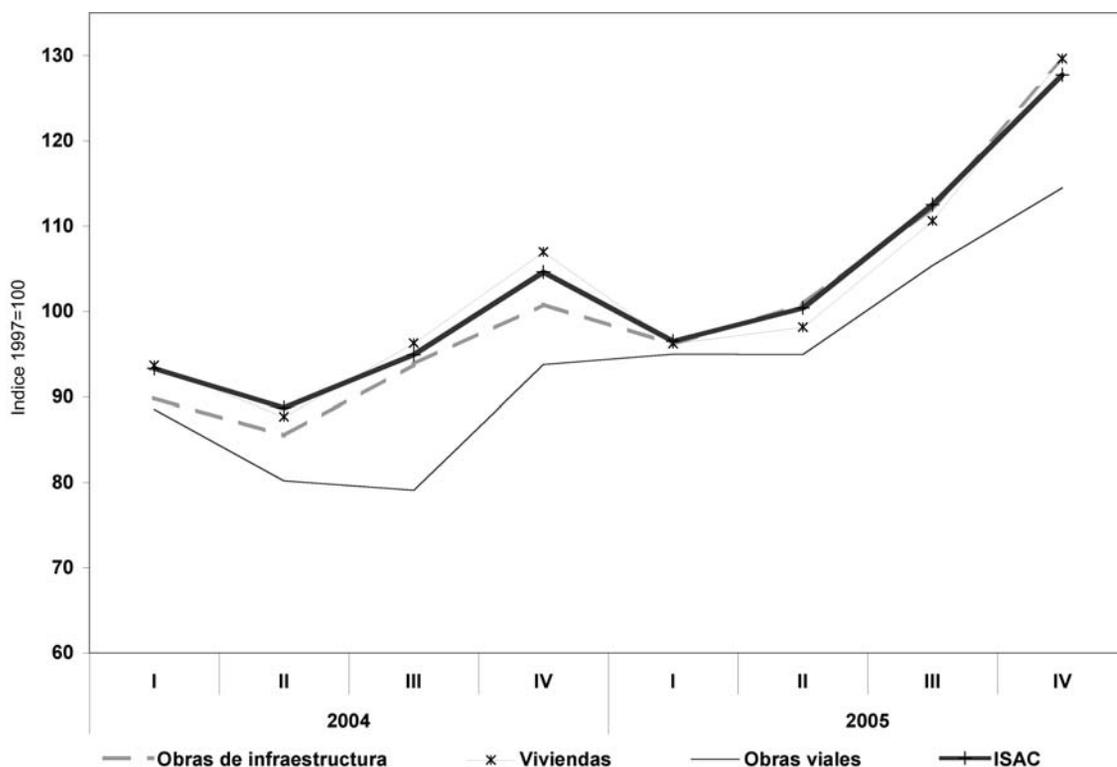
Las perspectivas para el sector de la construcción en los próximos meses son alentadoras, pronóstico fundado en el aumento de la superficie autorizada por los permisos de edificación, las buenas perspectivas manifestadas por los empresarios del sector y los anuncios de nuevas licitaciones de obras públicas. Sin embargo, cabe mencionar que en la actualidad, la escasez de acceso al crédito para los demandantes "usuarios", cuya compra depende de sus sueldos en pesos, estaría limitando la tasa de expansión del sector, y generando una presión de la demanda de inmuebles para alquilar.

---

<sup>6</sup> La medición corresponde a la serie estacionalizada, es decir, que considera los efectos de la estacionalidad y de la composición del calendario (días de actividad).

#### GRÁFICO 4

INDICADOR SINTÉTICO DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (ISAC) POR BLOQUES DE MAYOR CRECIMIENTO. EN BASE 1997=100. ARGENTINA. AÑOS 2004-2005



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos del INDEC.

A diferencia de lo ocurrido con el consumo privado y la inversión, en el año 2005 la evolución de las **exportaciones de bienes y servicios** se aceleró (13,8%). En particular, durante el cuarto trimestre, mostró un aumento interanual de 9%<sup>7</sup>.

### EVOLUCIÓN DE LA OFERTA GLOBAL

El crecimiento global del producto en 2005 no se manifestó por igual en todos los componentes de la oferta, sino que se registraron diferencias entre los sectores productores de bienes y de servicios, así como al interior de estos. Si bien los bienes aumentaron por encima de los servicios (9,6% y 8,4% respectivamente), por el mayor peso de los últimos, su contribución a la variación del

producto fue superior, como ya había ocurrido en 2004<sup>8</sup>. De esta manera, sin considerar la evolución del IVA ni de los impuestos a las importaciones, la contribución a la variación del PBI de los servicios fue de 55,9%, en tanto que la correspondiente a los bienes fue de 33,9%.

En el cuarto trimestre, la producción de bienes creció también por encima de la de servicios (9,6% y 8,4% respectivamente), cosa que no ocurría desde 2004. No obstante, la contribución a la variación, siguió siendo superior para los servicios (66%).

Al interior de los sectores productores de bienes, *Construcción* tuvo el mayor incremento interanual

<sup>7</sup> Las exportaciones de bienes se tratan más profundamente en el apartado Sector Externo.

<sup>8</sup> Desde que se inició la recuperación económica, el ritmo de expansión de los bienes venía siendo superior al de los servicios (aunque achicándose la brecha progresivamente), favorecida por la dinámica de los precios relativos, hasta que en el primer trimestre de 2005, el incremento interanual de los servicios se colocó por encima del de los bienes. En el segundo trimestre, los bienes volvieron a aumentar fuertemente y se retornó a la situación anterior, para en el tercer trimestre igualarse las tasas y en el cuarto nuevamente crecer los bienes con mayor rapidez.

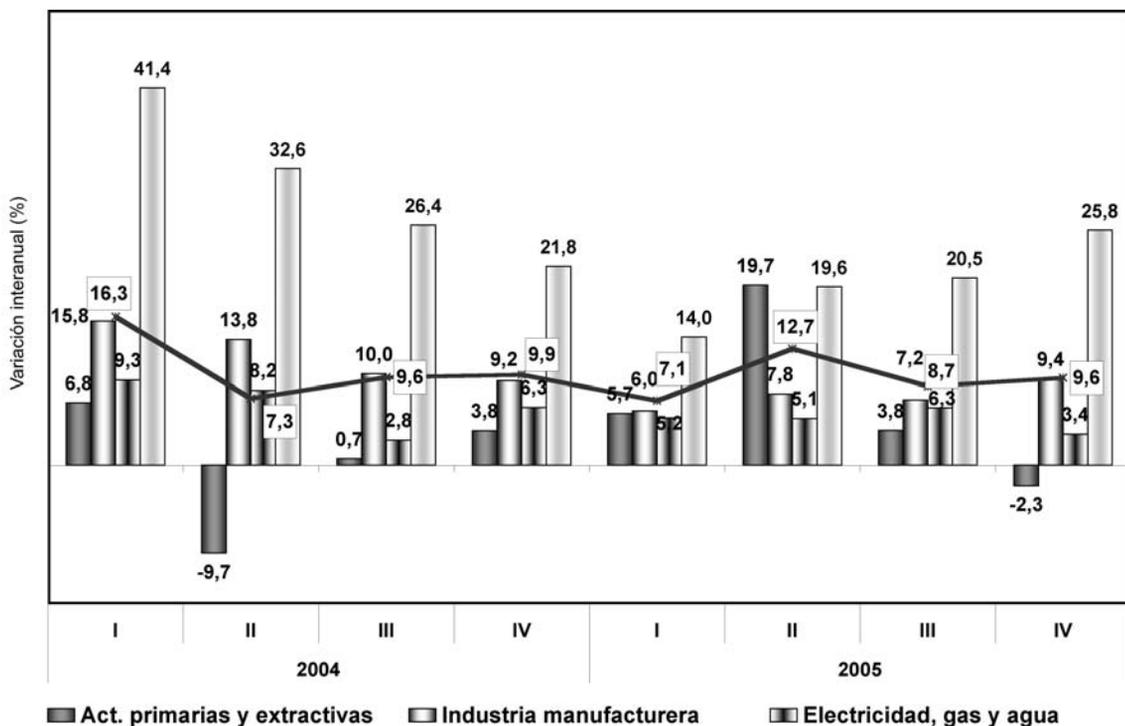
en 2005 (20,4%), seguido de *Actividades primarias y extractivas* (9,6%). Le siguieron en magnitud de incremento, *Industria manufacturera* (7,7%) y *Electricidad, gas y agua* (5%).

En el caso del último trimestre, los sectores productores de **bienes**, *Industria manufacturera*, *Suministro de Electricidad, gas y agua* y *Construcción* fueron los de contribución positiva al crecimiento de la oferta, en tanto que los primarios *Agricultura, ganadería, caza y silvicultura*, *Pesca* y *Explotación de minas* y

*canteras* tuvieron un aporte negativo. El sector que más creció fue el de *Construcción* (25,8%), seguido de *Industria manufacturera* (9,4%), ambos con una aceleración en el ritmo de incremento.

Por su parte, *Agricultura, ganadería, caza y silvicultura* cayó 2,6%, *Explotación de minas y canteras* 1,5% y *Pesca* 0,7%, contribuyendo negativamente a la dinámica del producto en el último cuarto del año 2005 (Gráfico 5).

**GRÁFICO 5**  
**VALOR AGREGADO BRUTO DE LOS SECTORES PRODUCTORES DE BIENES. VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

Al interior de los servicios, los que más crecieron en el año 2005 fueron *Intermediación financiera* (17,4%), *Transporte, almacenamiento y comunicaciones* (14,8%), *Comercio* (9,9%) y *Hoteles y restaurantes* (7,9%). En lo que respecta a la contribución al crecimiento (que combina el

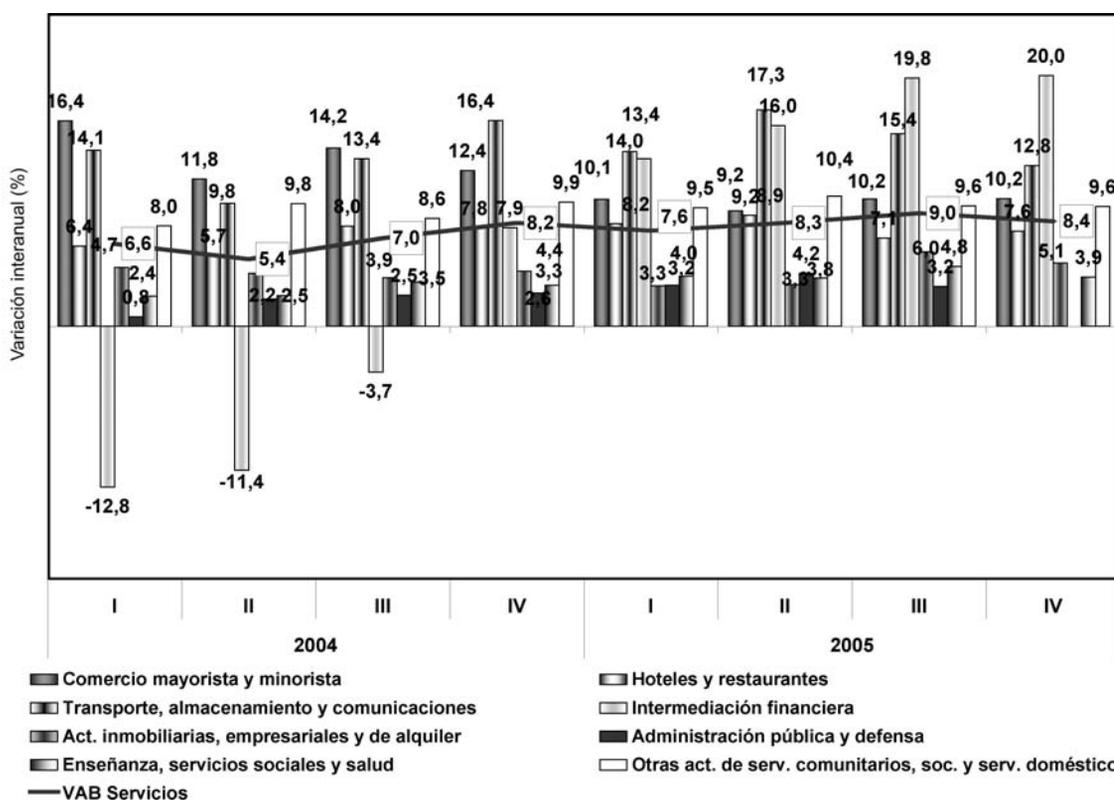
incremento con el peso de cada sector), fueron el *Comercio* y los servicios de *Transporte, almacenamiento y comunicaciones* los que mayor impacto tuvieron en la variación, seguidos por *Intermediación financiera* y *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*.

En el cuarto trimestre, hubo aumentos en todos los sectores productores de servicios, con máximos en *Intermediación financiera* (20%), *Transporte, almacenamiento y Comunicaciones* (12,8%) y *Comercio y Reparaciones* (10,2%). Si el ordenamiento de los sectores productores de servicios se realiza según contribución a la variación, el primer lugar lo ocupó *Comercio* (24,9%), seguido de *Transporte, almacenamiento*

y *comunicaciones* (23,5%), *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* (13,9%) e *Intermediación financiera* (13,7%). Con excepción de *Hoteles y restaurantes*, *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, *Administración pública* y *Servicios de enseñanza, sociales y de salud*, el resto de los sectores productores de servicios incrementó su oferta por encima del promedio para el grupo (Gráfico 6).

### GRÁFICO 6

**VALOR AGREGADO BRUTO DE LOS SECTORES PRODUCTORES DE SERVICIOS. VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

### EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES SECTORES PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS

En este apartado se presenta la evolución de los principales sectores productores de bienes y servicios a nivel nacional y local de los que se dispone de datos estadísticos: producción

primaria<sup>9</sup>, industria manufacturera, comercio, servicios públicos, turismo, industrias culturales y sector financiero<sup>10</sup>.

Tras la leve declinación interanual en la **producción primaria** nacional durante 2004, en los primeros tres trimestres de 2005 se

<sup>9</sup> Si bien la producción primaria no se efectúa en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, el interés de incorporarla en el análisis radica no sólo en su impacto a nivel nacional, sino también en su efecto multiplicador sobre otros sectores que sí se desarrollan localmente (industria, comercio, servicios) y por su relevancia para el sector público nacional (en particular, por su impacto en las retenciones y las reservas).

<sup>10</sup> El sector de la construcción fue analizado como componente de la inversión bruta interna fija, más arriba.

verificaron aumentos, pero en el cuarto hubo una nueva baja, motivada tanto por Pesca y Explotación de minas y canteras (con retracción en los anteriores trimestres), como por Agricultura, ganadería, caza y silvicultura.

Tras el récord de producción granaria argentina en la campaña 2004/2005 (casi 85 millones de toneladas), basado en las mayores producciones históricas de trigo, maíz y soja, hubo en la campaña 2005/2006 una reducción en la superficie implantada de trigo y maíz, así como también en la producción esperada respecto de la campaña agrícola anterior. Los cultivos de cosecha fina (trigo, cebada, avena, centeno, alpiste) ocuparon un área 19,1% inferior al de la campaña 2004/2005, debido fundamentalmente a la baja en las implantaciones de trigo.

Dentro de la cosecha gruesa, la soja sigue ganando superficie sembrada en detrimento del trigo y otros cultivos (en la campaña 2005/2006 ocupa alrededor de 15,2 millones de hectáreas, con una producción estimada de 40 millones de toneladas, que constituiría el récord nacional de producción de soja). La soja, en conjunto con el girasol (casi 2,3 millones de hectáreas y una producción de 3,8 millones de toneladas) y el maní (162 mil hectáreas y 280 mil toneladas) conforman el complejo oleaginoso, equivalente a una producción de 44,2 millones de toneladas. Dentro de este complejo, sólo la superficie destinada al cultivo de maní se redujo respecto a la campaña anterior, fundamentalmente por una baja en su precio internacional y el desplazamiento por la soja.

El trigo, segundo cultivo en importancia nacional, ocupó 5,1 millones de hectáreas sembradas, con una producción de 12,5 millones de toneladas. Por su parte, el maíz ocupó 3 millones de hectáreas, con 14 millones de toneladas de producción. En ambos casos, hubo una reducción del área

implantada, como así también de producción, fundamentalmente por cuestiones climáticas.

Los precios de los principales granos y oleaginosas que produce la Argentina aumentaron desde el inicio del año 2005 (no obstante, todavía están distantes de los niveles récord de 2003) y los términos de intercambio de estas exportaciones argentinas aún se mantienen por encima del promedio de los últimos años.

Por otra parte, en octubre de 2005, debido a la detección de un nuevo foco de fiebre aftosa en Brasil, hubo un aumento de la demanda de carne argentina desde el país vecino, cuyas compras representan alrededor del 30% de las ventas externas de este producto.

En lo que respecta a la **industria manufacturera**, Los datos del Estimador Mensual Industrial (EMI)<sup>11</sup> elaborado por el INDEC para el año 2005 dan cuenta de una prolongación de la tónica positiva que se había registrado en las cifras correspondientes a los dos años anteriores. Así, el acumulado del período arrojó una suba de 7,7% con relación a los doce meses de 2004. Esta tasa de crecimiento interanual fue menor a las observadas en 2003 y 2004, que habían sido de 16,2% y 10,7%, respectivamente<sup>12</sup>. De esta manera, los guarismos del sector industrial indican un acompañamiento de la tendencia positiva manifestada por la actividad económica general, aunque con una clara desaceleración en el ritmo de crecimiento.

Entre los rubros del EMI de mayor despegue durante 2005, se destacan *Fabricación de vehículos automotores* (26,7%), *Productos minerales no metálicos*<sup>13</sup> (14,4%) y *Caucho y plástico* (10,3%). De hecho, son los únicos tres segmentos que evidenciaron subas interanuales de dos dígitos, por lo que se ubicaron claramente por encima del aumento del estimador general.

<sup>11</sup> El Estimador Mensual Industrial (EMI) mide el desempeño del sector manufacturero sobre la base de datos proporcionados por 83 empresas líderes, cámaras empresarias y organismos públicos que informan sobre 100 productos e insumos representativos. Debido a la metodología aplicada en su cálculo, no resulta posible presentar valores absolutos de producción.

<sup>12</sup> Las variaciones aquí expuestas se realizan en base al Estimador con estacionalidad. Del mismo modo se procederá al analizar los distintos segmentos de actividades incluidos en el mismo.

<sup>13</sup> En este concepto se incluyen tres sub-segmentos que son vidrio, cemento y otros materiales para la construcción.

La *producción automotriz* continuó mostrando fuertes señales de crecimiento durante 2005, tras haber tenido la mejor dinámica de todos los rubros también en 2004 (había crecido 53,3%). Así, la rama pasó de utilizar el 33,7% de su capacidad instalada en dicho año a un nivel de 40,9% en 2005<sup>14</sup>, impulsada tanto por las mayores ventas en el mercado interno como por la demanda proveniente del exterior. Esta buena dinámica fue acompañada por incrementos en los turnos de trabajo y en los niveles de empleo en las terminales automotrices, al tiempo que se llevaron a cabo inversiones en equipamiento que se espera continúen durante el corriente año. En tanto, el sector autopartista acompañó esta dinámica positiva, alentada por la apreciación tanto del real como del euro y por el buen momento que atraviesa la demanda de vehículos utilitarios y de carga y la maquinaria agrícola.

Por su parte, el incremento manifestado en 2005 por la industria de *minerales no metálicos* fue bastante menor (14,4%) al de la industria automotriz, aunque casi duplicó a la del estimador general. Asimismo, se trató de una magnitud de crecimiento cercana a la que había percibido el sector en 2004 (17,2%). Los motores de despegue del segmento fueron los mayores niveles de producción de cemento y otros materiales para la construcción, que crecieron a tasas algo superiores al 20%. El fuerte incremento de la demanda interna (tanto en obras privadas como públicas) fue el promotor de esta tendencia positiva; la cuestión climática también influyó, ya que 2005 resultó un año de pocos días lluviosos, los cuales imposibilitan la actividad constructora. En contraste, la producción de vidrio mostró una reducción en el acumulado anual, que estuvo ligada a una reprogramación de ciertas líneas de producción por cuestiones técnicas y a la salida de operación de un horno debido a tareas de mantenimiento y ampliación de la capacidad productiva. Como resultado de esta combinación de tendencias, el aprovechamiento de la capacidad productiva del segmento *minerales no metálicos* se elevó de 52,4% a 57,8% entre 2004 y 2005. En consecuencia, este sector cuenta (al

igual que el rubro automotriz) con un margen relativamente amplio para seguir expandiendo sus niveles de producción en los meses venideros.

El tercer segmento que también creció a una tasa de dos dígitos fue la industria de *caucho y plástico*, que se elevó 10,3% entre 2004 y 2005. La magnitud de esta suba fue prácticamente similar a la que había mostrado la rama en 2004 (10,6%). En particular, el despegue de 2005 estuvo caracterizado por una marcada alza en la producción de neumáticos, que fue acompañada por una suba más moderada en manufacturas de plástico. La fabricación de neumáticos se vio alimentada por las mayores demandas registradas en el mercado externo (principal motor de expansión) y en el ámbito local (movilizado por el buen desempeño automotriz antes comentado), panorama que motivó la puesta en marcha de un conjunto de inversiones de variada índole. En cambio, la fabricación de manufacturas de plástico se vio principalmente impulsada por la mayor elaboración de envases y embalajes y, en menor medida, por autopartes plásticas y productos para la construcción; también en este sub-segmento se registra una serie de proyectos de inversión llevados a cabo en distintas actividades ("silobolsas" para el agro, envases plásticos, tubos para la construcción, etc.). En conjunto, el sector pasó de utilizar 66,3% de su capacidad productiva en 2004, a 67,6% de la misma en 2005.

Por otro lado, se ubican en un segundo grupo un número importante de ramas que muestran alzas interanuales ubicadas en torno a la verificada por el estimador general; estas fueron *Productos textiles* (9,4%), *Edición e impresión* (9,0%), *Industria metalmecánica excluida automotriz* (7,4%), *Sustancias y productos químicos* (7,3%) y *Productos alimenticios y bebidas* (6,2%).

La *industria textil* creció en 2005 a un ritmo levemente superior al que se había expandido en 2004 (7,9%). Al interior de la rama se observa una disimilitud en las evoluciones de los distintos segmentos: la producción de hilados de algodón y

<sup>14</sup> Se toma el Índice de Utilización de la Capacidad Instalada (IUCI) promedio para los doce meses.

tejidos tuvo crecimiento parejo y de magnitud semejante a la del sector, mientras que en fibras sintéticas y artificiales se registró una leve baja de 2,6%. El panorama predominantemente alcista permitió la realización de una serie de inversiones durante 2005, a las que se sumarán otros proyectos anunciados para el presente año. La principal novedad para esta industria fue el Mecanismo de Adaptación Competitiva (MAC) acordado entre Argentina y Brasil a principios de 2006, que rige a partir de febrero y tiene como objetivo evitar la avalancha de importaciones de un país a otro y reducir las asimetrías comerciales. Se espera que la industria textil argentina se vea favorecida por esta medida ante la perpetua amenaza que significa el potencial exportador brasileiro de estos productos. Por su parte, la utilización de la capacidad instalada del sector mostró una señal positiva, al pasar de 77,9% a 80,6%, lo que denota el escaso margen que posee el sector para seguir creciendo sin inversiones de por medio.

El crecimiento en *Edición e impresión* prolonga (aunque a un ritmo ostensiblemente menor) el buen comportamiento que mostró la rama en 2004, cuando creció 20,5% en términos interanuales. Se destaca que la mejora de 2005 tuvo su sustento en el dinamismo de la impresión en envases flexibles y etiquetas, impulsados a su vez por la industria alimenticia y de bebidas y las exportaciones. Así, el uso de la capacidad instalada del sector alcanzó en 2005 un nivel promedio de 74,5%, por lo que se incrementó 2,1 puntos porcentuales con relación a 2004. En 2006, influirá una serie de inversiones llevadas a cabo con el fin de abastecer el mercado interno.

En tanto, el aumento de la producción de la *industria metalmecánica* se verifica luego del 13,1% de crecimiento visualizado en 2004. En 2005, los principales subsectores mantuvieron tendencias positivas, como es el caso de los bienes de capital (destacándose el dinamismo observado en la fabricación de maquinaria agrícola), las máquinas-herramienta (donde se destaca la buena performance de las líneas

vinculadas a la industria automotriz) y los bienes de consumo durable (acicateado fundamentalmente por la expansión de la demanda doméstica). Al igual que en el caso de los textiles, las actividades de este segmento, altamente sensibles al ingreso de productos importados, se verían favorecidas en 2006 por la implementación del MAC con Brasil. Queda pendiente, no obstante, la verificación de si esta medida no tiene como correlato fuertes desvíos de comercio (por ejemplo, desde Asia) que la tornen ineficiente. Con todo, la utilización de la capacidad instalada se incrementó levemente, al pasar de 60,9% a 61,6% entre 2004 y 2005.

La fabricación de *sustancias y productos* químicos extendió en 2005 (aunque a un ritmo menor) la buena *performance* que había alcanzado en 2004 (11,1%). En ese sentido, se destacaron las alzas en la producción de agroquímicos (11,5%), productos farmacéuticos (9,8%), detergentes, jabones y productos personales (9,4%) y gases industriales (7,2%), que contrastan marcadamente con las ínfimas subas en productos químicos básicos (0,2%) y materias primas plásticas y caucho sintético (0,4%). Al margen de esta diferencia en los niveles de crecimiento, en todos los subsectores se visualizan proyectos de inversión, algunos de las cuales fueron finalizados en 2005 y otros se seguirán llevando a cabo en 2006. Con todo, el aprovechamiento de la capacidad instalada del sector se mantuvo prácticamente estable, al pasar de un nivel de 76,9% en 2004 a 76,8% en 2005.

La industria alimenticia volvió a crecer en 2005 a una tasa inferior a la del agregado industrial; en 2004, el segmento había manifestado una suba de 6,2%, algo menor al 10,7% acumulado por el conjunto. En tanto, la desagregación en subramas permite apreciar en 2005 subas en la totalidad de las mismas, con la única excepción de la producción de harina de trigo, donde se percibió una caída de 0,4%. Entre los aumentos, sobresalen los observados en azúcar (18,3%), aceites y subproductos (17,9%) y carnes blancas (16,6%), los cuales se encuentran muy por

encima de la suba del sector<sup>15</sup>. Exceptuando a la producción de yerba mate (que arrojó un ascenso de 7,6%), el resto de los subsectores muestra variaciones positivas de menor magnitud a la del bloque alimenticio: lácteos (5,6%), bebidas (4,9%) y carnes rojas (2,1%)<sup>16</sup>. Con todo, el uso de la capacidad instalada pasó de 73,1%, en 2004, a 74,2% en 2005.

Por último, resta analizar la realidad de tres segmentos de la industria que han tenido aumentos moderados o incluso bajas en sus niveles productivos: estos son *Papel y Cartón* e *Industrias metálicas básicas* (con sendas subas de 4,5%) y *Productos de tabaco*, que fue el único que percibió una caída en 2005 (-6,4%). A ellos habría que sumar la *Refinación de petróleo*, cuyo nivel de actividad se mantuvo constante con respecto a 2004.

La industria de *papel y cartón* cerró 2005 con un ritmo de suba inferior al que había manifestado en los doce meses de 2004; en aquel año, el sector había crecido a una tasa sensiblemente superior (11,3%), superando incluso el crecimiento industrial promedio. La buena dinámica de 2005 se generalizó a todos los subsectores, aunque los mayores crecimientos se percibieron en papeles para impresión y para envases y embalajes; más modestas fueron las subas en papeles para uso sanitario y papeles para diarios. Las inversiones del año último permitieron ampliar la capacidad productiva y se reflejaron en el indicador correspondiente, que pasó de un nivel de 83,7% en 2004 a 81% en el promedio de 2005.

Además de la actividad textil, las *industrias metálicas básicas* es el único sector que en 2005 tuvo un incremento interanual superior al que había mostrado en 2004 (1,1%). En la suba de 2005 influyó el repunte de la producción de acero crudo, que se visualizó principalmente en laminados planos en caliente, al tiempo que los laminados no planos presentaron un nivel semejante al de 2004. Por su parte, la producción

de aluminio primario tuvo una leve caída en el año último, aunque la demanda del producto se mantuvo sostenida y tanto sus ventas al mercado local como las exportaciones crecieron en términos interanuales. En tanto, el uso de la capacidad instalada del sector se fue acercando a su límite: subió de 93,4% a 94,4% entre 2004 y 2005. Mientras tanto, se siguen llevando a cabo inversiones que contribuyen a brindar más holgura al sector, tanto en la producción siderúrgica como en la fabricación de aluminio.

Por su parte, la estabilidad en el índice de refinación petrolera se percibe luego de las modestas subas que había mostrado la actividad tanto en 2004 (2,2%) como en 2003 (3,8%). No obstante, si se desagregan los distintos rubros del sector para 2005, se observa que hubo una evolución francamente disímil entre los mismos: los crecimientos en la fabricación de fuel oil (16%), combustibles para retropropulsión (5%), naftas de mayor octanaje (3%) y asfaltos (3%) contrastaron con las caídas en el resto de los productos: diesel oil (-31%), kerosén (-9%), lubricantes (-9%), gas licuado de petróleo (-8%), nafta común (-4%) y gasoil (-3%). Por su parte y al igual que el estimador sectorial, el aprovechamiento de la capacidad instalada del sector tampoco registró modificaciones, al mantener en 2005 el nivel promedio de 88,9% que había exhibido en 2004.

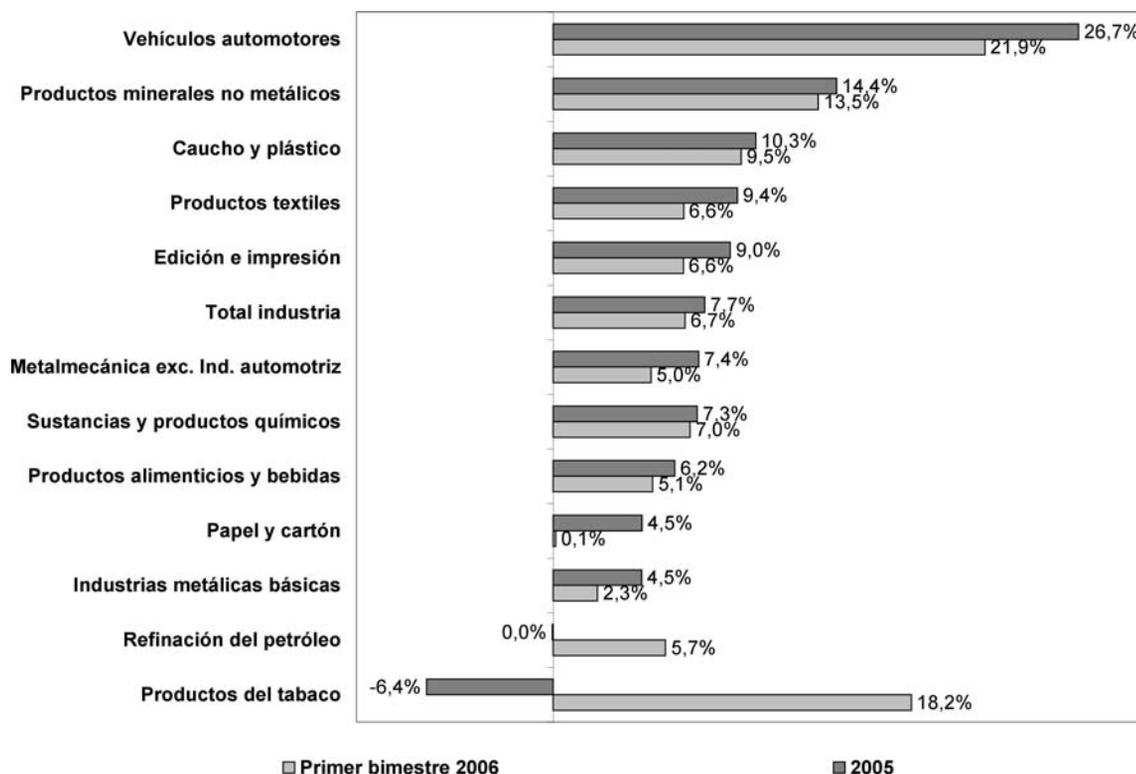
Por último, la actividad tabacalera continuó durante 2005 con la tendencia bajista que ya había evidenciado a lo largo de 2004, cuando cayó 7,9% con relación a 2003. En este descenso, influyeron los aumentos de precios de los cigarrillos, la campaña antitabaco llevada a cabo por el Gobierno Nacional y la cuota de mercado ganada por las tabacaleras chicas (no detectadas por el Estimador) en los últimos meses. Naturalmente, la retracción en la producción se reflejó también en la utilización de la capacidad instalada, que se redujo desde un nivel de 65,6% en 2004 a un promedio de 61% en los doce meses de 2005.

<sup>15</sup> Con relación a las carnes blancas, se destaca el fuerte incremento de exportaciones de carne aviar. Este fenómeno se vería acrecentado a futuro por la inexistencia de la "gripe aviar" en territorio argentino, lo que ubica a nuestro país como un origen confiable de estos productos a nivel internacional.

<sup>16</sup> La prohibición de exportar carnes rojas, instaurada en marzo por el Gobierno Nacional con el fin de contener su precio interno, podría desincentivar a futuro la actividad ganadera, lo que contribuiría a retraer al indicador sectorial durante el año en curso.

**GRÁFICO 7**

**ESTIMADOR MENSUAL INDUSTRIAL (EMI) POR RAMA DE ACTIVIDAD. VARIACIONES INTERANUALES. ARGENTINA. AÑO 2005 Y ACUMULADO AL BIMESTRE I 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de INDEC.

De acuerdo a los últimos datos disponibles de la Encuesta Industrial Mensual (EIM) para el ámbito nacional, el Índice de Volumen Físico de Producción (IVF) evidenció en el cuarto trimestre de 2005 un aumento de 9,3% con respecto al mismo período de 2004. De esta manera, el acumulado de todo 2005 arrojó un alza de 8,6% en comparación con 2004, que fue sensiblemente inferior a la suba de ese año con relación a 2003.

La tónica positiva en la comparación interanual del cuarto trimestre se generalizó a la mayoría de las ramas componentes<sup>17</sup> del entramado industrial. Los únicos segmentos que mostraron bajas fueron *Productos de madera y fabricación de productos de madera y corcho (exc. muebles)*, *artículos de paja y materiales trenzables (-2,9%)* y *Fabricación de*

*equipo de transporte n.c.p.* (-23,8%). En tanto, las variaciones positivas de mayor magnitud se visualizaron en *Fabricación de equipos de radio, televisión y comunicaciones (59%)*, *Fabricación de instrumentos médicos, ópticos y de precisión, relojes, etc. (51,4%)*, *Fabricación de prendas de vestir, terminación y teñido de pieles (20%)*, *Elaboración de productos del tabaco (18,7%)* y *Fabricación de productos textiles (18,3%)*. Los tres primeros sectores son también los que mostraron los mayores tasas de crecimiento en el acumulado anual: éstas fueron de 57,4% en equipos de radio y TV, 28,4% en el sector de fabricación de instrumentos médicos y 20% en la fabricación de indumentaria. No obstante ello, los tres segmentos con mayor incremento acumulado en 2005 se encuentran lejos de igualar los niveles

<sup>17</sup> Aquí, las ramas de actividad se consideran a dos dígitos de la ClaNAE (Clasificación Nacional de Actividades Económicas).

de producción alcanzados en 1998, momento en que se inició la recesión económica que desembocó en la crisis de fines de 2001 y la devaluación de principios de 2002.

Por su parte, el Índice de Obreros Ocupados (IOO) también reflejó un movimiento alcista en el cuarto trimestre de 2005. En este período, se evidenció una cantidad de asalariados 2,6% mayor a la verificada en el trimestre anterior y 6,8% superior a la observada en el mismo período de 2004. De esta manera, se cumplieron trece trimestres consecutivos de subas intertrimestrales en el empleo industrial, al tiempo que se acumuló en 2005 un incremento de 6,8% con relación al año anterior<sup>18</sup>.

Para esta última comparación, la desagregación por ramas del IOO muestra una evolución positiva en casi la totalidad de los segmentos considerados. La única excepción fue la baja verificada en *Curtido y terminación de cueros, fabricación de artículos de marroquinería, talabartería y calzado y sus partes* (-1,8%), aunque debe aclararse que esta rama fue una de las que tuvo un crecimiento más marcado en sus niveles de empleo desde 2002. Del resto de los segmentos, las mayores subas se visualizaron en ramas ligadas a la industria pesada: *Fabricación de vehículos, automotores, remolques y autopartes* (21,1%), *Fabricación de equipos de radio, televisión y comunicaciones* (15,7%) y *Fabricación de instrumentos médicos, ópticos y de precisión, relojes, etc.* (12,6%). Otra rama que tuvo un incremento importante fue *Elaboración de productos de tabaco* (15,1%).

En línea con estos guarismos, el Índice de Horas Trabajadas (IHT) de la industria nacional reflejó un panorama alcista en el cuarto trimestre de 2005, al incrementarse 6% con relación al mismo período de 2004, lo que se constituyó en la decimotercera suba interanual consecutiva. De esa forma, en los doce meses de 2005 se acumuló un incremento de 6,6% con respecto al mismo período de 2004. De esta manera, se está en

presencia de una desaceleración de la tendencia ascendente que comenzó a tomar forma a fines del año 2002. Asimismo, el hecho de que el aumento en las horas trabajadas haya sido levemente inferior al del personal asalariado en el acumulado de los cuatro trimestres de 2005<sup>19</sup>, indica que la jornada laboral promedio tuvo una ínfima reducción con respecto al año anterior. Este diferencial de tasas contrasta con las discrepancias verificadas en 2003 y 2004, años en que las horas trabajadas crecieron más velozmente que la cantidad de obreros industriales.

La desagregación por ramas del IHT muestra una tónica positiva generalizada en la comparación interanual de 2005, registrándose una única excepción en *Curtido y terminación de cueros, fabricación de artículos de marroquinería, talabartería y calzado y sus partes* (-5,1%). No obstante, así como tuvo una notable incorporación de obreros tras la salida de la devaluación, esta rama también incrementó notoriamente su nivel de horas trabajadas en el período.

Por su parte, las subas interanuales más destacadas del IHT en 2005 se apreciaron en rubros de la industria de maquinaria y metalmecánica, como *Fabricación de equipos de radio, televisión y comunicaciones* (26,2%), *Fabricación de vehículos automotores, remolques y autopartes* (16,2%), y *Fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.* (13,2%); el segmento *Prendas de vestir y terminación y teñido de pieles* también obtuvo un aumento considerable (11,9%), siendo estos cuatro los únicos que exhibieron tasas de crecimiento de dos dígitos. De todos modos, cabe destacar que los dos primeros rubros aún se encuentran ostensiblemente por debajo de los valores que mostraba el índice en 1997.

Finalmente, la última variable considerada por la EIM nacional es el Índice de Salario por Obrero (ISO). En sintonía con la evolución de los indicadores hasta aquí expuestos, en el cuarto trimestre de 2005 el ISO obtuvo una marcada recuperación, que se tradujo en ascensos de 13%

<sup>18</sup> Esta variación surge de comparar el IOO del cuarto trimestre de 2005 con el de los últimos tres meses de 2004.

<sup>19</sup> Si se compara el IOO promedio de 2004 y 2005, se percibe una suba de 6,8% entre ambos períodos.

con relación al trimestre anterior y de 30,2% con respecto al mismo período de 2004. Como resultado, en la comparación entre el fin de la convertibilidad y el cuarto trimestre de 2005, el ISO evidenció una suba de 117,2%. Si bien esta alza es superior a la del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en el mismo período (71,9%), debe considerarse que, con base en el último trimestre de 2001, el ISO recién alcanzó al IPC en el primer trimestre de 2004. Por lo tanto, la brecha entre ambos índices observada en los períodos previos indica el fuerte deterioro experimentado por el salario real entre la devaluación y entonces, apenas morigerado por la posterior evolución favorable a las remuneraciones.

Entre el último trimestre de 2004 y el mismo período de 2005, los segmentos de mayor alza salarial fueron Fabricación de metales comunes (38,3%), Fabricación de productos de metal, excepto maquinaria y equipo (37,9%) Fabricación de maquinaria y aparatos electrónicos, motores, equipos y suministros eléctricos (36,7%) y Fabricación de productos de caucho y plástico (33,8%). En tanto, la suba más moderada fue la registrada en Elaboración de productos de tabaco (1%).

En conclusión, se puede apreciar que, según las variables analizadas por la Encuesta Industrial Mensual, durante 2005 continuó observándose un panorama de crecimiento en la actividad manufacturera, como ya se había experimentado en los años 2003 y 2004. No obstante ello, debe destacarse que hubo una clara desaceleración de la tendencia ascendente de las principales variables, como así también un buen número de ramas que aún no ha alcanzado los valores detentados por las mismas variables con anterioridad a la última recesión económica.

El valor agregado de la **actividad comercial** en 2005 evidenció un crecimiento de 9,9%, levemente por encima de la expansión del producto. Dicha dinámica, no obstante, resultó inferior a la observada en los dos años anteriores, lo que muestra una desaceleración de esta serie

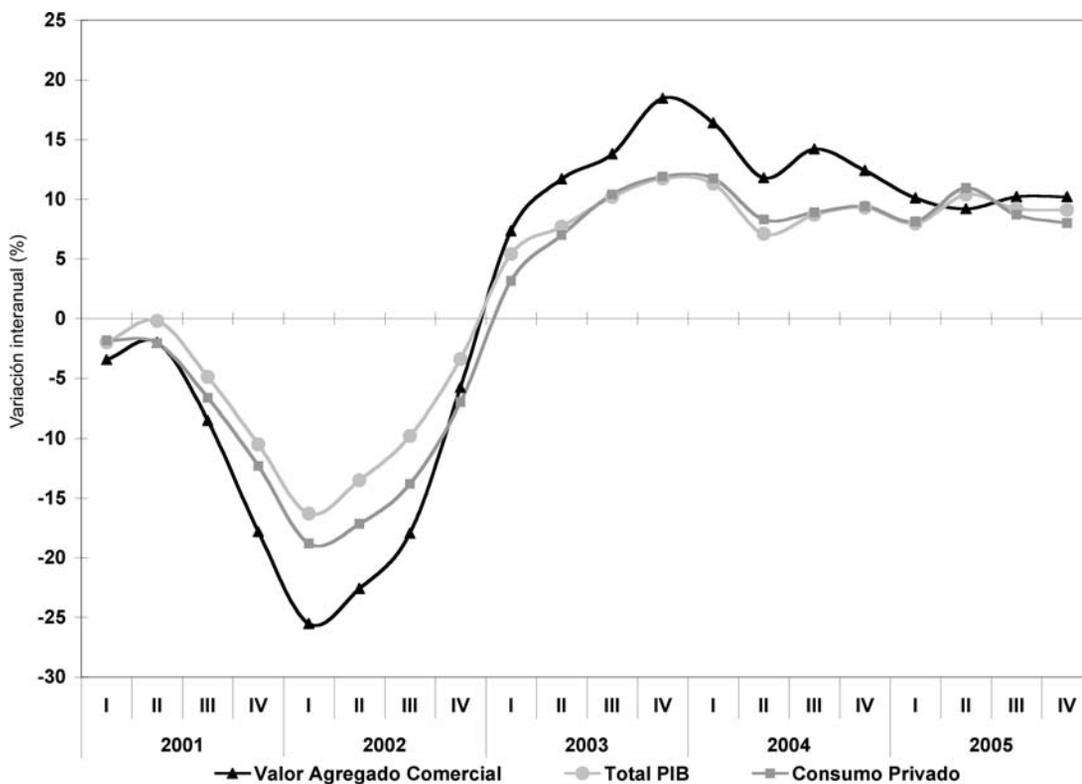
(Gráfico 8). Como se presentó antes, la dinámica del consumo privado también registró un crecimiento más moderado que la exhibida en años anteriores; en cambio, el consumo público tuvo una importante aceleración en el último período.

La evolución del último trimestre de 2005, en tanto, refleja un incremento de 10,2% en la actividad comercial, en simultáneo con las subas de 8% y 7%, en el consumo privado y público, respectivamente. Tal como sucedió en el trimestre anterior, el incremento del consumo ha observado una dinámica inferior a la del total del producto y del valor agregado de la actividad comercial, lo que marca un cambio frente a lo que sucedió hasta el primer trimestre de este año, cuando crecía a un ritmo superior traccionando al producto.

Así las cosas, pese a esta desaceleración del consumo, el valor agregado por la actividad comercial en su conjunto se ubicó, en el cuarto trimestre de 2005, en el máximo registro alcanzado desde el año 1998, aunque este nivel todavía resulta 6% inferior al récord alcanzado en el segundo trimestre de ese año. La comparación respecto de 2001, en tanto, denota un crecimiento del 14,9%.

**GRÁFICO 8**

**PRODUCTO INTERNO BRUTO, CONSUMO PRIVADO Y VALOR AGREGADO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL. VARIACIÓN INTERANUAL (%). ARGENTINA. TRIMESTRE I 2001-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: Dirección Nacional de Cuentas Nacionales, Ministerio de Economía de la Nación.

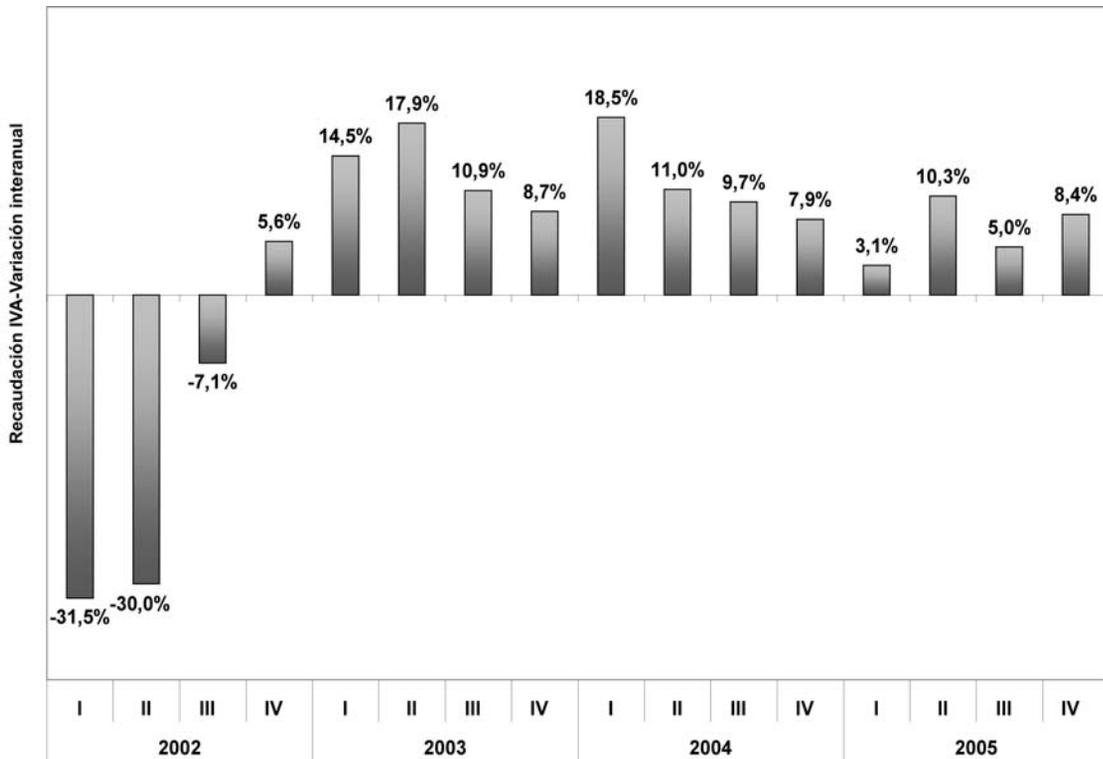
El incremento del consumo privado y la actividad comercial también puede corroborarse, aunque de manera indirecta, a través de lo sucedido con dos variables que se vinculan estrechamente con él: la recaudación impositiva y el nivel de importaciones<sup>20</sup>. En este sentido, el Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA) recaudado por la

Dirección General Impositiva (DGI) en 2005 acusó un incremento interanual superior al 6,6% en valores constantes. La apertura trimestral denota una nueva aceleración de la recaudación en el cuarto trimestre (8,4%) tras el menor ritmo de crecimiento evidenciado en el tercero (Gráfico 9).

<sup>20</sup> Las importaciones se analizarán más adelante.

**GRÁFICO 9**

**RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AGREGADO. VARIACIÓN INTERANUAL (%). ARGENTINA. TRIMESTRE I 2002-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la AFIP.

De esta manera, los distintos indicadores de ventas que dan cuenta de la actividad comercial permiten corroborar la continuidad del crecimiento iniciado en el primer trimestre de 2003, aunque el ritmo se haya desacelerado. Dicho crecimiento, no obstante, todavía refleja diferencias en términos de la intensidad de recuperación de acuerdo al tipo de bien y formato comercial del que se trate.

En este sentido, mientras las ventas en valores constantes de 2005 en los centros de compras ubicados en el Gran Buenos Aires, de electrodomésticos y artículos para el hogar y de automóviles 0 km. en todo el país, observaron incrementos del 15%, 46,8% y 33,7% respectivamente, las ventas de productos masivos

en supermercados (en particular las alimenticias) solo lograron un modesto incremento en relación a los volúmenes comercializados en igual período del año anterior (5,6%), pese a la suba continua del número de sucursales. Las variaciones del último trimestre de 2005 fueron de 16,2%, 46,5%, 25,4% y 5,6%, respectivamente y reflejan la misma tendencia (Cuadro 2).

Así, esta reacción tardía y moderada de las ventas en supermercados estaría indicando, por un lado, el menor crecimiento de las ventas de consumo masivo *vis à vis* la recuperación evidenciada en otros rubros ligados al consumo de los sectores de mayor poder adquisitivo, y, por el otro, la menor participación de estas cadenas en la distribución minorista.

**CUADRO 2****INDICADORES SELECCIONADOS DE LA EVOLUCIÓN DEL CONSUMO Y DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL. VARIACIÓN INTERANUAL (%). ARGENTINA. AÑO 2005 Y TRIMESTRE IV 2005**

INDICADOR	VARIACIÓN INTERANUAL AÑO 2005 (%)	VARIACIÓN INTERANUAL TRIMESTRE IV 2005 (%)
Producto Bruto Interno	9,2	9,1
Consumo privado domestico	8,9	8,0
Valor Agregado de la actividad comercial	9,9	10,2
Recaudación IVA - DGI	6,6	8,4
Importaciones	27,8	22,8
Importaciones Bienes consumo	26,6	24,0
Centros de Compras GBA	15,0	16,4
Electrodomésticos y Artículos del Hogar Total País	46,8	46,5
Automóviles 0 km.	33,7	25,4
Supermercados	5,6	5,6

Fuente: Dirección Nacional de Cuentas Nacionales; AFIP; Intercambio del Comercio Argentino, Encuestas de Centros de Compras, Electrodomésticos y Supermercados del INDEC y ACARA.

En otro orden de cosas, durante los últimos meses de 2005 se verificaron acuerdos importantes con países de la región para asegurar la satisfacción de la demanda **energética** nacional. Así, en el último trimestre, el Gobierno decidió reforzar la compra de fuel oil a Venezuela hasta 2006. Asimismo, se verificó un acuerdo con dicho país por medio del cual Argentina importará hasta 5 millones de barriles de gasoil, fundamentalmente para el sector agrícola. También sobre finales de año, se firmó un convenio con Bolivia para que el país limítrofe suministre a Argentina 7,7 millones de metros cúbicos de gas por día en 2006.

La necesidad de asegurar el aprovisionamiento mediante la importación de combustibles de otros países, está asociada a la magra perspectiva de duración de las reservas hidrocarburíferas argentinas, de poco más de 9 años para el petróleo y 10 años para el gas. La posibilidad de que haya faltantes también está vinculada en gran medida a la falta de inversión de las gasíferas, especialmente tras la devaluación.

En 2006, se verificaron nuevos acuerdos con países de la región para asegurar la cobertura de la demanda energética nacional. En este sentido, cabe mencionar la autorización a la

Comercializadora de Energía del MERCOSUR (CEMSA), a importar electricidad desde Bolivia por un plazo de 15 años, así como el comienzo de las negociaciones para la construcción del Gran Gasoducto Sur, el cual, con una extensión de entre 8.000 km. y 10.000 km. conectaría a Venezuela, Brasil y Argentina. Por su parte, para evitar cortes durante los picos de demanda, se realizará una ampliación de la red eléctrica así como de la red nacional de gasoductos.

Durante los primeros meses de 2006, también comenzaron a renegociarse contratos con las empresas privatizadas que brindan servicios públicos. En este sentido, se verificaron acuerdos sustantivos con las empresas de telefonía y una empresa de gas, así como la anulación del contrato de *Agua Argentinas*, y la consiguiente creación de la estatal *Agua y Saneamientos Argentinos*.

En primer lugar, el Gobierno ratificó, mediante el decreto 385/2006, el acta-acuerdo de renegociación contractual celebrado entre la *Unidad de Renegociación* y Análisis de Contratos de Servicios Públicos y la empresa *Gas Natural BAN*. El contrato prevé subas de hasta 15% para todos los usuarios, excepto los de menores

recursos, los cuales estarán beneficiados con una tarifa social. Se destaca, asimismo, el acuerdo efectuado entre el Gobierno y Telefónica, a través de una carta-entendimiento firmada en febrero de 2006. El mismo prevé la suspensión transitoria de la demanda en el CIADI, y un compromiso de inversión de \$1.000M para 2006. A cambio, el costo de las llamadas internacionales entrantes se multiplicará por tres, mientras que las llamadas urbanas que se hagan entre las 20 y las 21 hs. pasarán a pagar tarifa plena. La empresa de telecomunicaciones *Telecom*, firmó asimismo una carta de entendimiento con el Gobierno, de características similares a la de *Telefónica*.

Por otro lado, la Cámara de Diputados ratificó la anulación del contrato de *Aguas Argentinas*, decidida por el Gobierno a través de un decreto de necesidad y urgencia, así como la creación de la empresa estatal *Aguas y Saneamientos Argentinos (AySA)*. La nueva empresa no podrá privatizarse, ya que el 90% de las acciones, en poder del Estado, será intransferible.

Se destacan también diversas novedades tarifarias e impositivas: el congelamiento del precio del GNC hasta fin de 2006, el incremento de 18% en el precio del gas que los expendedores pagan a las petroleras, la creación de cargos extra en las facturas de gas y de luz para el financiamiento de obras de infraestructura energética, el aumento en las tarifas de gas para industrias y grandes comercios, y el mantenimiento de los precios del gas licuado de petróleo durante este invierno.

Sin embargo, más allá de estas decisiones gubernamentales, hasta el momento no se actuó sobre una reformulación coherente y a largo plazo de la normativa regulatoria del sector.

Por su parte, el **turismo** mantuvo en 2005 el crecimiento de los últimos años, constituyéndose como una sustancial fuente de entrada de divisas que fortalece a distintas economías regionales del país.

Según datos del INDEC, durante 2005 el turismo generó un ingreso de U\$S 3.254,5M, ubicándose en el tercer puesto dentro del ranking de exportaciones de bienes y servicios, confirmándose así como un conjunto de actividades claves para la economía argentina.

De acuerdo con los datos suministrados por la Encuesta de Turismo Internacional (ETI) realizada por la Secretaría de Turismo de la Nación y el INDEC en el Aeropuerto Internacional de Ezeiza, hubo un incremento interanual de turistas internacionales de 18,4%. El turismo receptivo representa el 61,3% del flujo total de turismo internacional, lo que demuestra un notable cambio respecto de 2001 -en época de convertibilidad- cuando un guarismo similar correspondía al turismo emisor.

Los datos suministrados por la ETI muestran para el cuarto trimestre que la cantidad de turistas internacionales ingresados tuvo un incremento de 21,9% con respecto al último trimestre del año anterior. Vale destacar que cerca de la mitad de los turistas no residentes eligieron alojarse en hoteles de 4 y 5 estrellas, con un gasto diario promedio de U\$S 95,9 y una estadía media de 12 días. Los chilenos, brasileños y los provenientes del Resto de América fueron los que gastaron más de U\$S 100 por pernoctación, alojándose mayoritariamente en hoteles de 4 y 5 estrellas.

Si bien al compás del aumento en el número de visitantes se observa una mayor incorporación de rutas aéreas y una mayor frecuencia en los vuelos, a finales de 2005 una huelga de trabajadores de *Aerolíneas Argentinas* ocasionó dificultades en el transporte para los visitantes. A partir de estos sucesos, los diferentes actores relacionados con la actividad turística intensificaron su reclamo por una mayor diversificación del mercado aéreo de cabotaje. En este sentido, es importante destacar la Audiencia Pública convocada por el Gobierno para empresas que quieren iniciar operaciones o ampliar la red de vuelos.

El tipo de cambio real alto y estable, facilita el acceso del turismo. La variación del índice de competitividad, que permite seguir la evolución global del poder adquisitivo de las divisas de los principales orígenes del turismo extranjero en la Ciudad de Buenos Aires<sup>21</sup>, creció cerca de 120% en términos reales desde el momento previo a la devaluación doméstica. Esto significa que las divisas adquieren actualmente en el país más del doble que en diciembre de 2001, con un pico de aumento para la Eurozona (156%). Haciendo foco en el último trimestre del año 2005, el índice de competitividad turístico, tuvo una caída acumulada desde diciembre de 2004 de 7,2%, lo que indica una pérdida de la capacidad de compra de las monedas extranjeras, con un comportamiento diferente por origen, con la mayor pérdida de competitividad respecto del euro y la mayor ganancia respecto del real brasileño.

En lo que respecta a las **industrias culturales**, éstas tuvieron un muy buen desempeño en términos de producción y de ventas. En particular, los subsectores de la música y del libro fueron los que mostraron mejor evolución interanual, continuando así con la tendencia ascendente de los años anteriores. Sólo el subsector del cine tuvo retracción en algunos de sus indicadores, fuertemente influenciada por fenómenos mundiales.

Los aumentos en los principales indicadores de los subsectores del libro, la música y la publicidad cinematográfica se siguen explicando por cierta recuperación en los ingresos (especialmente de los sectores medios y altos), expectativas de crecimiento más optimistas que facilitan el consumo, la sustitución de productos que durante la convertibilidad se importaban, mayores exportaciones de bienes y servicios con la conquista y consolidación de mercados, y el crecimiento sostenido del turismo receptivo internacional, que adquiere productos culturales argentinos. En el caso del libro, también influyeron las compras del Estado para la promoción del libro y la lectura.

En 2005, el subsector del libro produjo un nuevo récord de títulos (21.315 títulos) y la marca de ejemplares más alta de los últimos siete años (75 millones), con aumentos interanuales importantes (13,5% y 34,2% respectivamente). En particular, en el cuarto trimestre, la suba en la cantidad de títulos fue de 13,9% y en la de ejemplares de 43,7%.

Por su parte, el subsector de la música tuvo en 2005 un incremento de 20,1% en las unidades vendidas (15,7 millones) y de 28,2% en los importes (\$ 305,2M), con fuerte presencia de la producción local en el total comercializado y en los rankings de títulos más vendidos. Esta performance convirtió al subsector en el de mejor desempeño, aunque en términos reales, los importes comercializados cayeron levemente, porque las ventas en pesos crecieron menos que los precios generales de la economía. Es para destacar el crecimiento de las ventas de DVDs en el último año, con una perspectiva de expansión aún mayor en 2006. Focalizando en los últimos tres meses del año, las ventas en unidades crecieron 17% y algo más en importes (17,7%), por un leve incremento en los precios.

En contraste con los otros subsectores de las industrias culturales, de buen desempeño, hubo una baja de 9% en el número de espectadores a salas de cine (37,6 millones), la que debe ser relativizada al considerar que el año anterior -tomado como base para la comparación- había sido récord en cantidad de espectadores por la presencia de un número extraordinariamente alto de estrenos taquilleros a nivel mundial.

La concentración de público en pocos estrenos, en su gran mayoría estadounidenses, es un rasgo que se repitió en 2005. También hay un fuerte desequilibrio en la asistencia al cine por provincia. De esta manera, sólo 4 provincias y la Ciudad de Buenos Aires, convocaron 89,1% del total de espectadores. El contraste es también importante en términos de asistencia *per cápita*: mientras en la Ciudad es de 4,2 veces por habitante al año, en

<sup>21</sup> Los orígenes considerados son Brasil, Estados Unidos, Chile, Europa, Uruguay, México, Paraguay e Israel. El tipo de cambio multilateral se calcula ponderando el tipo de cambio real de los países por su participación en el gasto total desembolsado por los turistas en la Ciudad de Buenos Aires.

19 provincias es de apenas 0,3 veces (el promedio nacional es de 1 vez).

El subsector de la publicidad cinematográfica mostró crecimiento en el número de producciones (984 unidades) durante 2005 (14,8%), lo que derivó en un aumento de los puestos de trabajo ocupados por técnicos (24%) y en una extensión de la jornada de trabajo. El crecimiento en las producciones estuvo traccionado por la suba en la venta de estos servicios para otros países (30,1%), acompañada por el incremento de las realizaciones para el mercado interno (4,5%). Cabe destacar que el 44% de las producciones estuvieron dirigidas al extranjero, una proporción 4 puntos porcentuales superior a la de 2004. En particular, en el cuarto trimestre, el aumento en las producciones fue de 6,3%, por un crecimiento de 13,3% en los comerciales destinados al extranjero y de 0,8% en los dirigidos al mercado interno.

Se espera que la tendencia al crecimiento de las industrias culturales siga afirmándose en el año 2006. En el caso del libro, el desafío a mediano y largo plazo es difundir el hábito de la lectura - sobre todo en un amplio segmento de la población que no lee o sólo lo hace esporádicamente-, propósito que el Estado debe promover con campañas permanentes en el tiempo.

Por otra parte, la *piratería* en todos los subsectores donde las nuevas tecnologías hacen posible la reproducción ilegal a bajo costo - incluido el caso del libro que hasta hace poco estaba al margen del problema- sigue imponiendo un techo al crecimiento. En particular, en el sector de la música que es el más afectado, si bien se espera crecimiento en 2006, no se alcanzarán niveles de producción como los de la segunda mitad de la década del noventa. Lo que se proyecta para los próximos años es una explosión de las ventas de música sin soporte material, vía Internet. Por otra parte, la concurrencia al cine se espera que crezca con relación al año anterior, por los estrenos de alta convocatoria previstos para

2006. Sin embargo, en la medida que haya escasez de salas en varios distritos del interior del país, la asistencia seguirá siendo baja en la mayor parte del territorio. Por último, las producciones de publicidad cinematográfica continuarán su expansión, por la consolidación de la industria nacional en mercados extranjeros y el crecimiento económico interno.

En otro orden de cosas, el **sistema financiero nacional**, que tuvo un buen desempeño durante 2005, continuó mostrando signos de expansión durante el primer trimestre de 2006.

Así, en febrero último, el sistema financiero obtuvo ganancias por onceavo mes consecutivo (\$ 314M), lo que representó una rentabilidad de 1,8% anualizado del activo neteado. El conjunto de bancos públicos explicó casi la mitad del total de las ganancias del período (\$ 152M)<sup>22</sup>. En el acumulado del primer bimestre de 2006, la rentabilidad del sistema financiero en su conjunto fue de 2,2% anualizado del activo, 1,8 puntos porcentuales por encima de la correspondiente al mismo período del año anterior.

Durante el primer trimestre de 2006 también fue posible apreciar un crecimiento interanual en los créditos otorgados al sector privado. De esta manera, la masa crediticia acumuló un alza de 37% entre los meses de marzo de 2005 y 2006, ubicándose en un promedio de \$ 48.270M para este último período.

Al igual que como se venía verificando durante 2005, el mayor dinamismo se produjo en los créditos destinados al consumo (préstamos personales y tarjetas de crédito) y en las líneas comerciales (documentos y, en menor medida, adelantos). Así, las subas de mayor magnitud tuvieron lugar en las masas de préstamos personales (71%) y de tarjetas (65,9%). La primera de ellas fue la segunda en importancia en términos absolutos a nivel agregado, escoltando al alza registrada en los préstamos instrumentados vía documentos (61,7%), que

<sup>22</sup> El sector privado explicó 48,4% del total de las ganancias, en tanto que las entidades privadas participaron con otro 49%; el resto (\$ 8M) correspondió a las entidades financieras no bancarias.

implicaron una suma de \$ 4.206,8M de los \$ 13.036,5M correspondientes al incremento de la masa total.

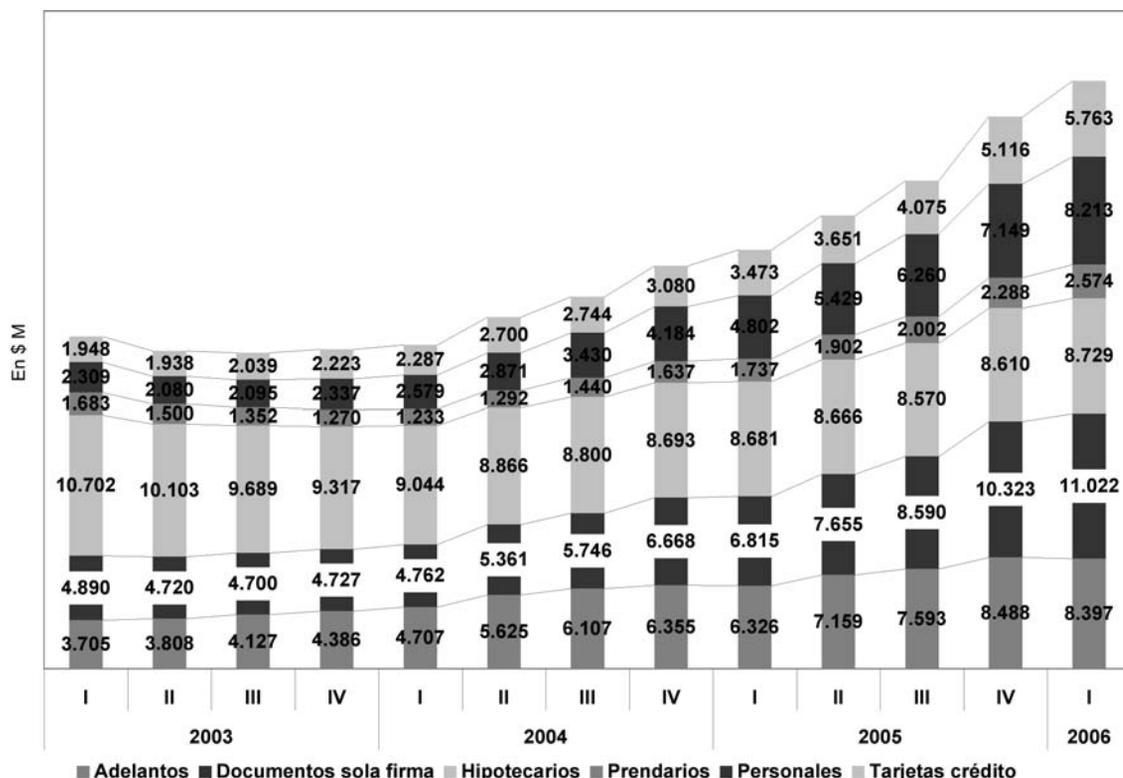
Por su parte, los créditos con garantía real y los llamados *Otros créditos* tuvieron desempeños menos favorables. En particular, los créditos hipotecarios arrojaron una primera señal positiva luego de 3 años de variaciones negativas, al incrementarse su masa 0,6% con respecto a marzo de 2005. No obstante, el desfase entre las remuneraciones actuales y los precios de las viviendas resulta un limitante fundamental para la expansión de esta modalidad crediticia. Así, debido a su exiguu crecimiento, la masa de créditos hipotecarios dejó de ser la de mayor incidencia sobre el total prestado, siendo superada por el acumulado de préstamos por

documentos; mientras estos últimos explicaron 22,8% de la masa crediticia de marzo de 2006, los hipotecarios abarcaron 18,1% de la misma<sup>23</sup>.

En contraste con los hipotecarios, la masa de créditos prendarios experimentó un sostenido despegue, que se materializó en un crecimiento interanual de 48,2%, claramente superior al de la masa crediticia total. A pesar de ello, estos préstamos continuaron siendo los de menor incidencia a nivel agregado, al abarcar apenas 5,3% del total. Por último, los denominados Otros créditos tuvieron un moderado aumento de 5% entre marzo de 2005 y el mismo mes de 2006, por lo que también continuaron detentando una porción relativamente pequeña de la masa de créditos (7,4%).

**GRÁFICO 10**

**PRÉSTAMOS AL SECTOR PRIVADO NO FINANCIERO, SEGÚN LÍNEA DE CRÉDITO. PROMEDIO TRIMESTRAL DE SALDOS DIARIOS (EN \$ M). TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE I 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del BCRA.

<sup>23</sup> En marzo de 2005, los créditos hipotecarios y los documentos detentaban porciones de 24,6% y 19,3% de la masa total, respectivamente.

Con relación al comportamiento de las tasas activas, la comparación entre enero de 2005 y 2006 arroja resultados mayoritariamente alcistas. Se detectaron subas interanuales en las tasas de los préstamos comerciales (1,28 puntos porcentuales en documentos a sola firma y 2,63 puntos porcentuales en adelantos), en los créditos al consumo (personales (1,98 puntos porcentuales) y tarjetas de crédito (0,74 puntos porcentuales) y en los préstamos hipotecarios (0,88 puntos porcentuales). La única excepción fueron los créditos prendarios, que evidenciaron una baja de 1,79 puntos porcentuales. De esta manera, los créditos prendarios fueron los que mostraron los niveles de interés más bajos entre las distintas modalidades (10,42%), seguidos por los documentos (11,11%) y los hipotecarios (11,44%).

La mayoría de tendencias alcistas en las tasas activas se corresponde con la suba que se verificó en las tasas ofrecidas por todos los tipos de depósitos (0,1 puntos porcentuales en las cajas de ahorro, 3,1 puntos porcentuales en los plazos fijos a menos de 60 días y 2,9 puntos porcentuales en los plazos fijos a 60 días o más). Estos ascensos se ligan, a su vez, con los crecimientos tanto de las tasas de las LEBACs y del mercado de pases, como en las de referencia a nivel internacional. Así, las cajas de ahorro ofrecieron en marzo una tasa media de 0,86%, al tiempo que los plazos fijos de menos de 60 días exhibían una tasa de 6,02% y los mayores a ese plazo devengaban un interés de 6,41%.

Durante los tres primeros meses de 2006, también se evidenció un marcado aumento en la masa de depósitos totales del sistema bancario (16,8%), que fue superior al verificado por la masa de colocaciones del sector privado (13,4%). Así, en marzo de 2005, los depósitos totales alcanzaron un monto promedio de \$ 124.215M, representando los privados el 72,8% de dicha suma (\$ 90.407M). Dentro de éstos, la suba más importante a nivel agregado fue la experimentada por los depósitos a plazo no ajustados por CER (16,2%), que se consolidó como la modalidad de mayor incidencia en términos absolutos. Las cuentas corrientes y las cajas de ahorro también tuvieron incrementos, de

22,1% y 12,9% respectivamente; de esta manera, terminaron abarcando en forma conjunta casi la mitad de la masa de depósitos totales.

Es dable sostener que las variaciones positivas en los agregados del sistema financiero se hallan en sintonía con el notable crecimiento de la economía y los buenos resultados obtenidos en las cuentas fiscal y externa. De todos modos, no debe perderse de vista que el dinamismo crediticio se efectivizó, en gran medida, como respuesta a las necesidades de financiamiento de corto plazo y fundamentalmente vinculadas al consumo. En ese sentido, la inversión viene siendo relativamente relegada como objetivo primordial en el otorgamiento de créditos, lo que podría convertirse en una dificultad incipiente dada la alta utilización de la capacidad productiva que evidencia un buen número de sectores de la actividad económica nacional.

En marzo de 2006, se instauró la medida de restringir la liquidez vía suba de encajes a las cuentas a la vista (de 15% a 17%) y de eliminar la remuneración a los mismos. De esta manera, el Banco Central contrarrestó las anteriores bajas en un punto porcentual para depósitos a la vista y dos puntos para plazos fijos que había decidido en diciembre de 2005 con el objeto de aumentar la cantidad de dinero por el mayor nivel de actividad económica típico de fin de año. Con las medidas de marzo, el BCRA apunta a lograr dos objetivos fundamentales: reducir la inflación y alentar la inversión productiva. Esto último se lograría a través del alargamiento de los plazos de los depósitos (ya que existe un incentivo a que los bancos suban las tasas de los plazos fijos en desmedro de las cuentas a la vista) y, por ende, de la mayor disponibilidad de las entidades bancarias para otorgar préstamos al sector productivo por lapsos más prolongados.

Paralelamente a esta medida, debe destacarse que el Banco Central ha continuado con sus intervenciones en el mercado de cambios, con el objeto de adquirir divisas y, de esa manera, recomponer su posición de reservas tras el abultado pago de U\$S 9.500M realizado al Fondo Monetario Internacional el 3 de enero de 2006.

Así, el BCRA pasó de tener U\$S 18.580M en reservas en aquella fecha, a contar con U\$S 21.549M al 31 de marzo, lo que supone un aumento de casi U\$S 3.000M en un solo trimestre.

Lo anterior se encuadra dentro del Programa Monetario del BCRA para el año 2006, que considera la necesidad de políticas anticíclicas, que se traducen en el propósito de acumulación de reservas internacionales para evitar el impacto de eventuales *shocks* externos. El mismo Programa propone un cambio de énfasis en el seguimiento de la política monetaria para 2006, pasando a considerar esencialmente la evolución del agregado M2 (circulante, cuentas corrientes y cajas de ahorro) como indicador fundamental para el diseño de política monetaria (por al aumento de los medios de pago en los últimos años). El Programa subraya también la importancia de combinar esta decisión con intervenciones diarias en el mercado de pases, con lo que se apunta a controlar la tasa de interés de corto plazo ("sintonía fina"), que eventualmente será el instrumento principal de un enfoque de metas de inflación<sup>24</sup>.

## SECTOR EXTERNO

Durante 2005, las **exportaciones** de productos argentinos alcanzaron un monto total de U\$S 40.013M<sup>25</sup>, manifestando así un crecimiento interanual de 15,8%, 14 puntos porcentuales explicados por la suba en las cantidades y casi 2 puntos porcentuales por el aumento de precios. En particular, en el cuarto trimestre, Argentina exportó por U\$S 10.149M, 14,8% más que en igual período de 2004, por un aumento de 8 puntos porcentuales en las cantidades y otros 6 puntos porcentuales en los precios (Gráfico 11).

Los rubros con mayores crecimientos en 2005 fueron las Manufacturas de origen Industrial (MOI), que alcanzaron un monto total de U\$S 11.935M y aumentaron 25% respecto de 2004, y los Productos primarios (U\$S 7.916M), cuyo volumen de venta manifestó un incremento

interanual de 15,6% por una suba fuerte en las cantidades. Si bien las Manufacturas de origen agropecuario (MOA) perdieron participación en 2005, siguieron teniendo la porción más importante, con 32,9% de las ventas totales a otros países; entre tanto, las MOI significan 29,8% de las exportaciones y los productos primarios 19,8%. Por su parte, Combustibles y energía participó con 17,5% de las ventas al extranjero y tuvo una suba interanual de 12,8% en el período.

En particular, en el cuarto trimestre de 2005, las ventas externas de MOI fueron por U\$S 13.173M, 12,1% más que en igual período del año anterior. Por su parte, las MOA -segundo rubro de exportación en importancia- significaron ingresos por U\$S 3.568M, 22% más que en el cuarto trimestre de 2004 y los Productos primarios U\$S 1.390M, 13% más que en igual trimestre del año anterior. Por último, se exportaron Combustibles y energía exportó por U\$S 1.878M, con un incremento interanual de 8,8%.

El rubro que registró la mayor suba en el valor exportado fue *Material de transporte* (se refiere mayormente a industria automotriz) (41,9%), explicado casi en su totalidad por el ascenso de las cantidades vendidas con destino a Brasil, Venezuela, Chile y México, especialmente. Le siguieron en importancia las exportaciones de *Metales comunes y sus manufacturas* (35,1%), que crecieron por un aumento mayormente de precios; de *Carnes* (33,9%), donde la mayor suba correspondió a las cantidades comercializadas; y de *Semillas y frutos oleaginosos* (33,1%), que fue impulsado por compras externas de soja, maíz y frutas frescas, en un contexto de reducción de precios internacionales.

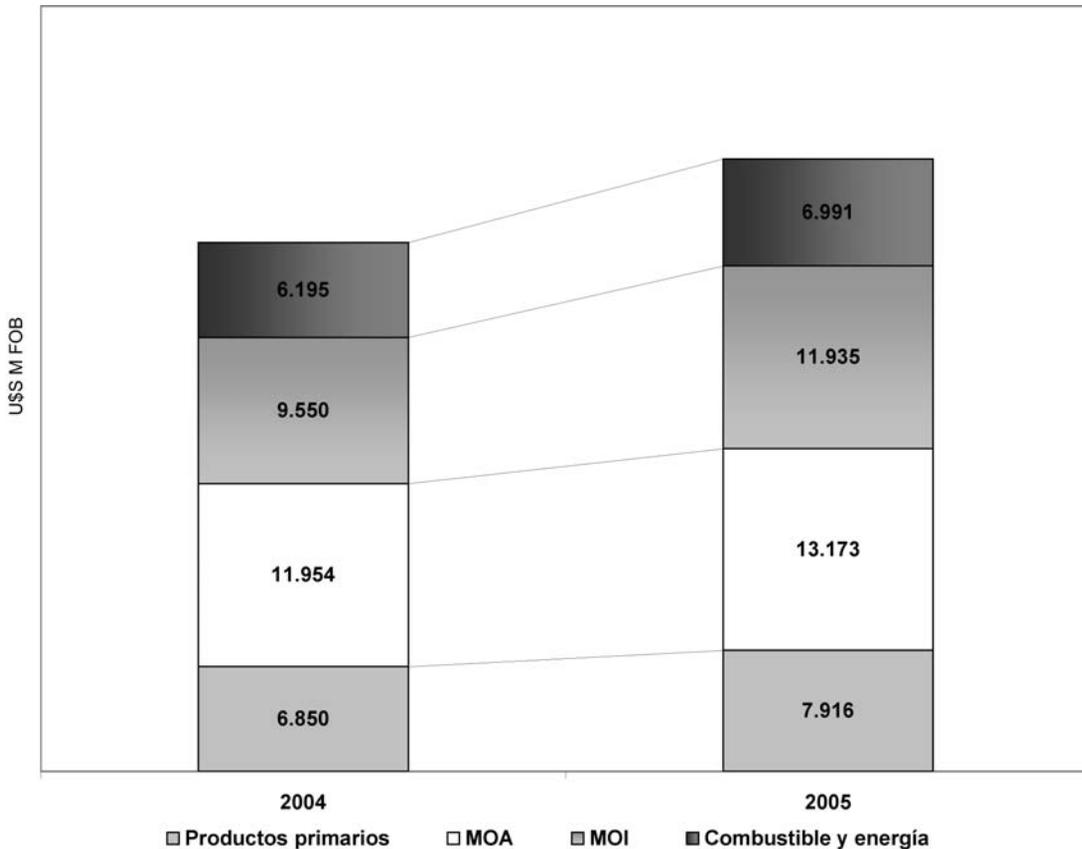
En el acumulado de 2005, el MERCOSUR volvió a ser la principal zona económica receptora de las exportaciones argentinas, con una participación de 19% del total. En segundo término, la Unión Europea adquirió 17% de las ventas externas argentinas, en tanto que el NAFTA captó una porción de 15%.

<sup>24</sup> El Programa Monetario del BCRA evalúa que existe una limitación en el mecanismo de transmisión entre la tasa de interés y la demanda agregada, lo que representa un impedimento fundamental para la aplicación inmediata del enfoque de metas de inflación.

<sup>25</sup> Datos estimados por el INDEC.

**GRÁFICO 11**

**EXPORTACIONES SEGÚN GRANDES RUBROS. MONTO (U\$S M FOB). ARGENTINA. AÑOS 2004-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

No obstante el importante crecimiento de las exportaciones, fueron las **importaciones** las que presentaron el mayor dinamismo a lo largo del año 2005, en concordancia con lo evidenciado durante todo el año 2004. Las importaciones alcanzaron un monto de U\$S 28.692M<sup>26</sup> y tuvieron un crecimiento interanual de 27,8%, por una fuerte suba en cantidades (23 puntos porcentuales) -vinculada directamente con el crecimiento del nivel de actividad- y precios (4 puntos porcentuales). En particular, en el cuarto trimestre, las importaciones (U\$S 7.705M) subieron 22,8%, impulsadas también por las mayores cantidades importadas (20 puntos porcentuales).

En 2005, la importación de Combustibles y lubricantes fue la de mayor incremento (53,8%), en un contexto en el que las firmas locales requieren cada vez más insumos para aumentar su producción y donde las disponibilidades del país no son suficientes. También la compra de Vehículos automotores de pasajeros, los Bienes de capital y las Piezas y accesorios para bienes de capital tuvieron incrementos notorios (33,9%, 33% y 32% respectivamente), muy por encima de los valores de un año atrás, acordes con el crecimiento de la Inversión Bruta Fija<sup>27</sup>.

La mayor contribución al incremento de las importaciones en el año 2005 correspondió a Bienes de capital (28,2%) y Bienes intermedios

<sup>26</sup> Valores corrientes.

<sup>27</sup> En este punto, cabe aclarar nuevamente, que la importación de teléfonos celulares se incluye en este rubro, por lo que una parte de la importación de bienes de capital no corresponde a inversión productiva en un sentido estricto.

(27,9%), seguidos de Piezas y accesorios para bienes de capital (18,6%) y Bienes de consumo (10,6%).

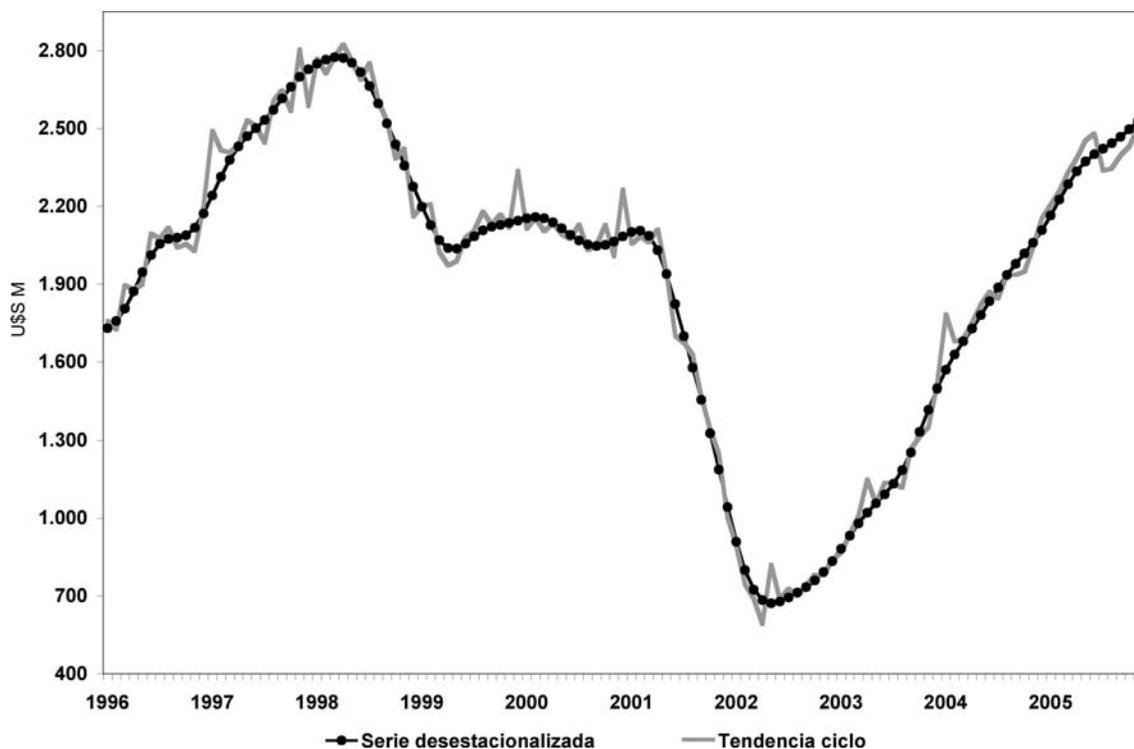
En particular, en el cuarto trimestre, el rubro de importación que más creció fue el de vehículos automotores de pasajeros (47,7%), escoltado por Combustibles (46,2%) y Bienes de capital (32,6%).

Es para destacar que el 38% de las importaciones totales de 2005 provinieron del MERCOSUR -con predominio de Brasil-, otro 17% de la Unión Europea y otro guarismo igual del NAFTA. El aumento de las compras al MERCOSUR (34%) se explica principalmente por los bienes intermedios y los de capital.

La apertura según rubros permite observar que entre los bienes de consumo importados, los que lideraron el crecimiento en 2005 fueron los duraderos (38,6%) y los semiduraderos (32,2%),

mientras que los materiales de transporte y accesorios no industriales (que representan un volumen importado relativamente menor) se destacaron por el espectacular salto en las importaciones (166%). En cambio, los bienes de consumo no duraderos, así como los alimentos y bebidas elaboradas para el hogar y básicas, observaron subas más moderadas (15,9%, 12,9% y 9,6% respectivamente). Esto refleja, por un lado, una recuperación segmentada del consumo (que se muestra con mayor fuerza en aquellos rubros más onerosos y que sufrieron las mayores caídas desde el 2002), y, por el otro, el impacto del proceso de sustitución de importaciones que se viene produciendo en determinados bienes. Cabe destacar que el volumen de bienes de consumo importados ya superó los niveles previos a los de la devaluación, ubicándose en montos cercanos a los del año 1997, el segundo registro histórico en términos de importaciones (el mayor fue 1998) (Gráfico 12).

**GRÁFICO 12**  
**IMPORTACIONES EN MILLONES DE DÓLARES. SERIE DESESTACIONALIZADA Y TENDENCIA-CICLO. ARGENTINA. ENERO**



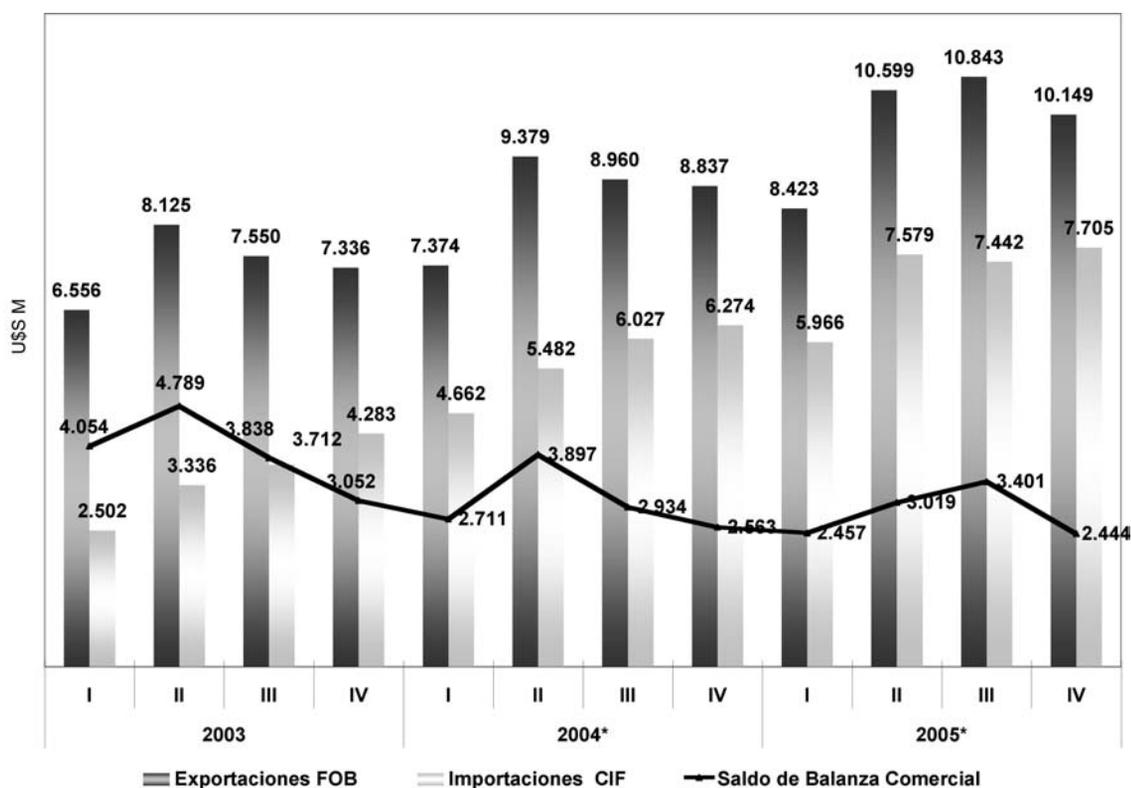
Fuente: Intercambio del Comercio Argentino, INDEC.

Si bien del acumulado de 2005 se desprende un **saldo comercial** superavitario en el comercio internacional argentino (U\$S 11.322M), dado el notable crecimiento interanual de las importaciones hubo una reducción de U\$S 525M con respecto a igual período del año anterior (Gráfico 13). De todas maneras, es positivo que el saldo para cada uno de los bloques compradores, con la sola excepción del MERCOSUR donde las importaciones crecieron casi el triple que las exportaciones, también haya sido superavitario<sup>28</sup>. En particular, en el cuarto trimestre, el saldo

comercial argentino fue de U\$S 2.813M, apenas inferior al de igual período del año anterior.

Dado el comportamiento de los precios de exportación e importación, se produjo una pérdida en los términos del intercambio en 2005, de 2,1%, que significó una merma de U\$S 437M<sup>29</sup>. Sin embargo, en el último trimestre, el índice de términos de intercambio tuvo una suba interanual de 4%, como consecuencia de un mayor aumento de los precios de exportación en el período.

**GRÁFICO 13**  
**BALANZA COMERCIAL. EN U\$S M. AÑOS 2002-2005**



\* Datos estimados.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

Los datos provisorios de la Dirección Nacional de Cuentas Internacionales del INDEC, correspondientes al **balance de pagos** de 2005<sup>30</sup>, informan de un superávit de U\$S 5.407M en la cuenta

corriente argentina, un ingreso neto en la cuenta capital y financiera de U\$S 2.765M y un aumento en las reservas internacionales de U\$S 8.857M.

<sup>28</sup> El déficit con el MERCOSUR fue de aproximadamente U\$S 3.300M en 2005 y se explica fundamentalmente por la relación comercial con Brasil.

<sup>29</sup> La pérdida en dólares está calculada como diferencia entre el superávit de balanza comercial que se hubiera tenido si las cantidades intercambiadas en 2005 se hubieran realizado a los precios de 2004 y el verdadero valor del saldo comercial.

<sup>30</sup> Último dato disponible.

El aumento de la cuenta corriente (respecto de los U\$S 3.278M de 2004)<sup>31</sup>, se explica fundamentalmente por la reducción del saldo negativo de los Intereses (por el canje de deuda pública cuyo efecto apareció en el segundo trimestre), no compensado por la caída en el superávit de la balanza comercial ni la profundización del saldo negativo de Utilidades y dividendos.

Asimismo, la cuenta capital y financiera mejoró su superávit (U\$S 2.765M), básicamente por los resultados del sector privado no financiero, dado que el sector público y el sector privado financiero (por cancelación de pasivos) profundizaron la salida de capitales.

En 2005, las reservas internacionales alcanzaron un *stock* de U\$S 28.077, 42,9% más que en el año anterior. El crecimiento se produjo por las compras netas al mercado del BCRA y colocaciones en dólares de Boden 2012 y 2015 por parte del Tesoro nacional, compensadas sólo parcialmente por los pagos a organismos internacionales.

A finales de diciembre, la deuda externa total ascendía a U\$S 117.209M, con una disminución de U\$S 53.906M respecto del año anterior por la cancelación neta y reestructuraciones de deuda del sector privado. La deuda externa del sector público era entonces de U\$S 65.355M, inferior a los U\$S 115.884M de 2004, producto de la reducción de deuda con organismos internacionales por los pagos netos de capital (parcialmente compensados por colocaciones de títulos a no residentes realizadas en el segundo semestre del año). La deuda externa estimada del sector privado también se redujo en alrededor de U\$S 3.400M.

En particular, en el cuarto trimestre de 2005, el superávit en cuenta corriente fue de U\$S 1.482M, y el de la cuenta capital y financiera, de U\$S 1.477M, con un incremento en las reservas internacionales de U\$S 2.512M.

El aumento interanual de la cuenta corriente en el cuarto trimestre, se explica también por la reducción del saldo negativo de los Intereses, no compensado por la caída en el superávit de la cuenta corriente. Asimismo, la cuenta capital y financiera mejoró su superávit (U\$S 1.477M), básicamente por los resultados del BCRA.

## SECTOR PÚBLICO

Según datos de la Asociación Argentina de Presupuesto y Administración Financiera Pública, durante 2005, los ingresos totales del Sector Público Nacional No Financiero (SPNF)<sup>32</sup> alcanzaron \$ 98.356M, es decir 20% más que en igual período del año anterior.

Prácticamente el total de ingresos fueron corrientes, y dentro de estos, 79% correspondió a Recursos Tributarios y 17% a Contribuciones a la Seguridad Social.

El aumento de la recaudación impositiva<sup>33</sup> se explica fundamentalmente por el crecimiento en la actividad económica, el comercio exterior, el empleo formal, la suba de precios y los incrementos de salarios en algunos sectores. Cabe desatacar que en conjunto, la recaudación significó 18,6% del PBI. Dentro de la recaudación impositiva, la incidencia de los tributos tradicionales (Ganancias, IVA y Seguridad Social) alcanzó 74%.

Dentro de los impuestos, Ganancias (\$ 18.686M) fue el que más creció (27%) y esto le permitió superar la participación del IVA (\$ 18.208M) en la recaudación impositiva. Este incremento se explica no sólo por los mejores resultados de las empresas y los mayores anticipos presentados, sino también por el diferimiento de pago en diciembre de 2004, que no se repitió en 2005. La suba en la recaudación del IVA (22%) se produjo básicamente por el mayor nivel de actividad, el aumento de precios y el crecimiento de las

<sup>31</sup> La cuenta corriente tiene entre sus principales componentes, Mercancías, Servicios, Rentas y Transferencias corrientes.

<sup>32</sup> El SPNNF está constituido por la Administración Pública Nacional y las Empresas Públicas y otros entes públicos no incluidos en el Presupuesto Nacional, como los Fondos Fiduciarios y la AFIP.

<sup>33</sup> Se refiere a los ingresos por Recaudación tributaria y Contribuciones a la Seguridad Social.

importaciones gravadas. Por su parte los Aportes y Contribuciones a la Seguridad Social (\$15.368M) subieron 26%, por el aumento del empleo registrado y de la remuneración imponible. Dentro de los tributos no tradicionales, los Derechos de Exportación aumentaron 20%, por aumentos en las cantidades vendidas a otros países y en el precio del petróleo y por una mayor participación de las MOI en la estructura de exportaciones gravadas.

Los Impuestos Internos Coparticipados también aumentaron significativamente durante 2005, en los que incidió fuertemente la suba de precios de los cigarrillos (que más que compensó la caída en las cantidades vendidas).

En particular, en el cuarto trimestre de 2005, la suba en los ingresos del SPNF fue de 29%, con una recaudación de \$25.898M. En la tasa de aumento, que fue la más alta del año, incidió especialmente el diferimiento del pago de Ganancias, antes mencionado.

Por otra parte, en 2005, el gasto total de la Administración Pública<sup>34</sup> (\$ 90.454M) creció a una tasa superior a la de los ingresos (38%), con un gasto primario equivalente a casi 15% del PBI<sup>35</sup>. Cabe destacar que 88% del gasto total correspondió a erogaciones corrientes, dentro de las cuales, los Intereses tuvieron el mayor incremento por la normalización de pagos a la salida de la reestructuración de la deuda que concluyó en junio, y los efectos de la inflación sobre los pagos de la deuda en pesos ajustada por CER.

El superávit primario base caja del SPNNF de 2005 fue de \$ 19.661M, muy similar al de igual período de 2004, y equivalente a 3,7% del PBI, 0,2 puntos porcentuales por debajo de 2004, por el sesgo expansivo de la política fiscal. El resultado

financiero (el primario menos el pago de intereses) fue de \$ 9.418M (1,8% del PBI) y se destinó mayormente a la amortización de deuda pública. A mediados de diciembre, el Gobierno argentino decidió cancelar anticipadamente su deuda total con el FMI, por más de U\$S 9.500M, en línea con lo que unos días antes había anunciado Brasil, por U\$S 15.500M<sup>36</sup>.

Para el año 2006, el Proyecto de Presupuesto enviado al Congreso prevé un superávit primario superior al de 2005, de 3% del PBI y un resultado financiero también superavitario, con una regularización de la atención de los servicios de la deuda. Los recursos totales proyectados para 2006 son de \$ 140.500M (23,7% del PBI) y los gastos totales, de \$ 132.300M (22,3% del PBI).

## PRECIOS

En el año 2005 se registró el mayor incremento de precios desde la salida de la convertibilidad. La suba del Índice de Precios al Consumidor (IPC) fue de 12,3%, mientras que el incremento en el Índice de Precios al por Mayor (IPIM) fue de 10,7%. De esta manera se observa que, los precios minoristas lideraron los incrementos durante 2005, a diferencia de lo ocurrido en 2004, cuando la suba en los precios mayoristas fue superior a la de los minoristas<sup>37</sup>.

En el caso del IPC, se observa que, los bienes -que representan aproximadamente el 53% de la canasta- aumentaron 11,4%; mientras que los servicios, que representan el restante 47% tuvieron un mayor incremento, de 13,8%. De lo anterior se desprende una contribución a la variación del IPC similar entre bienes y servicios.

Respecto de la desagregación por capítulos, *Alimentos y bebidas* y *Educación*, con el 15,7% de aumento cada uno, fueron los que lideraron las

<sup>34</sup> Base caja.

<sup>35</sup> No considera las transferencias por coparticipación, por su carácter automático.

<sup>36</sup> También en los últimos tiempos, Rusia optó por cancelar el total de su deuda con el FMI, en tanto que Turquía e Indonesia lo hicieron parcialmente. De esta manera, el FMI habría pasado de tener acreencias por U\$S 90.000M a mediados de 2002, a contabilizar U\$S 40.000M a finales de 2005.

<sup>37</sup> A partir de la devaluación de la moneda local en diciembre de 2001, ambas series de precios se dispararon, aunque el IPIM lo hizo con mayor intensidad. Así, las variaciones intermensuales de la serie IPIM alcanzaron su pico máximo de casi 20% en abril de 2002 (siete meses después registró su mínimo, de -1,7%). En lo que sigue, la serie de IPIM mostró una mayor volatilidad que la serie IPC. Por su parte, los precios minoristas también registraron su máximo en abril de 2002 (10,4%) y su mínimo en octubre de ese año (0,2%). Desde entonces el comportamiento de esta última serie ha sido menos volátil que la anterior. Respecto a las variaciones intertrimestrales, la serie IPIM lideró los aumentos desde el tercer trimestre de 2003 hasta el mismo período de 2004. En los dos trimestres siguientes el IPC mostró los mayores incrementos y a partir del segundo trimestre de 2005 los precios mayoristas volvieron a encabezar los aumentos, aunque la brecha entre ambas series disminuyó notablemente.

subas y explicaron, fundamentalmente, la variación del índice general. Detrás de estos aumentos se ubicaron los de *Vivienda y servicios básicos* (14,9%), *Indumentaria* (13,3%) y *Atención médica y gastos para la salud* (11,3%). Al final de esta lista se ubicaron *Esparcimiento* (9,4%), *Equipamiento y mantenimiento del hogar* (9,1%) y *Transporte y comunicaciones* (7,5%).

Los bienes y servicios cuyo comportamiento es estacional registraron un aumento de 14,2% en 2005, en tanto que los bienes y servicios cuyos precios están regulados o poseen un alto componente impositivo crecieron 3,7%; finalmente, el resto de los bienes y servicios del IPC, cuyo aumento de precios se denomina inflación núcleo y que posee la mayor incidencia (70,6%), aumentó 14,2%.

En cuanto al IPIM, las subas de 2005 fueron diferenciadas: 0,6% para los productos importados (un incremento muy bajo respecto de años anteriores) y 11,6% para los nacionales. Al interior de este último grupo, se destaca el comportamiento de *Productos primarios* (21,7%) y *Manufacturados y energía eléctrica* (8,4%)<sup>38</sup>.

En particular, durante el cuarto trimestre del año 2005 el IPC aumentó 3,1% intertrimestralmente, mientras que el IPIM creció 3,3%. Por su parte, durante el primer trimestre de 2006 los precios mayoristas y minoristas enfrentaron las mismas variaciones (2,9%), confirmándose la convergencia durante los últimos trimestres analizados. Al comparar la evolución interanual de los índices, se observa una aceleración en ambos en el año 2005.

En materia de política de precios hay una continuación en las medidas implementadas durante 2005, con la extensión de los acuerdos entre el Gobierno nacional y varios sectores formadores de precios, entre los que se encuentran supermercados, empresas fabricantes de alimentos y artículos de limpieza, proveedores de insumos especializados (aluminio y

petroquímica) y agencias turísticas (350 productos en total). Participan de estos acuerdos la Cámara Argentina de Supermercados, la Cámara de Autoservicios y Supermercados Propiedad de Residentes Chinos en la República Argentina, la Confederación Argentina de la Mediana Empresa y la Cámara Argentina de Distribuidores y Autoservicios Mayoristas, entre otros. Respecto de las cadenas que firmaron convenios, vale mencionar a *Auchan Argentina S.A.*, *Carrefour Argentina S.A.*, *Coto S.I.C.S.A.*, *Jumbo Retail S.A.*, *Libertad S.A.* (en la provincia de Córdoba), *S.A. Importadora y Exportadora de la Patagonia (La Anónima)* y *Wal Mart S.R.L.*

El sector de la carne fue el más reticente a acordar congelamiento de precios con el Gobierno. En este sentido, con la intención de frenar la suba en el precio de la carne, el 9 de marzo el Gobierno nacional tomó la decisión de suspender por 180 días las exportaciones de carne vacuna, con excepción de aquellos envíos comprendidos bajo la Cuota *Hilton*. Las medidas que anteriormente se habían establecido para contener el aumento del precio de la carne, con escasos resultados, habían sido la aplicación de derechos de exportación, la implementación de acuerdos de precios máximos, la determinación de un peso mínimo de faena y la creación de un registro de exportadores. La causa principal que desencadenó la implementación de la drástica medida de impedir las exportaciones de carne, fue la aceleración de los precios, principalmente en el segmento productor<sup>39</sup>. El interés del Gobierno en controlar la suba de los precios de la carne se explica por su peso en la canasta del IPC, de 4,5%. Esto significa que, por cada 10% de aumento de la carne, el IPC sube directamente casi medio punto porcentual.

Entre las razones que explican la suba del precio de la carne, se encuentran la fuerte concentración en pocos agentes dentro de varios eslabones de la cadena de valor (consignatarios, frigoríficos, entre otros), que son los que determinan los precios de referencia en sus mercados y establecen altos márgenes de ganancia.

<sup>38</sup> Dentro de este grupo, Energía eléctrica subió 13,2% y Productos manufacturados 8,3%.

<sup>39</sup> El kilo vivo de novillo aumentó 19% en el acumulado a marzo 2006, superando la suba de todo 2005 (18%). Cabe señalar que en una economía en crecimiento y con fuertes presiones de demanda, los aumentos de precios tienden a trasladarse hacia el consumidor final, en forma casi automática.

Las disposiciones de acuerdos de precio se encuadran dentro de los instrumentos heterodoxos, aunque los esfuerzos por controlar el aumento de los precios no se limita a éstos. Como se mencionó anteriormente, se está recurriendo en simultáneo a recursos de tipo ortodoxos, como los aumentos de los encajes para los depósitos a la vista. Este conjunto de medidas logró desacelerar la suba del IPC, sobre todo si se compara la evolución de enero a marzo de 2006 contra el mismo período del año anterior: mientras en los primeros meses de este año se registró un incremento de 2,9%, durante el mismo período del año anterior se verificó una suba de 4%. En particular, la inflación núcleo acumulada durante el primer trimestre de 2006 fue de 3,1%, frente a la variación de 4,6% que había sufrido durante el

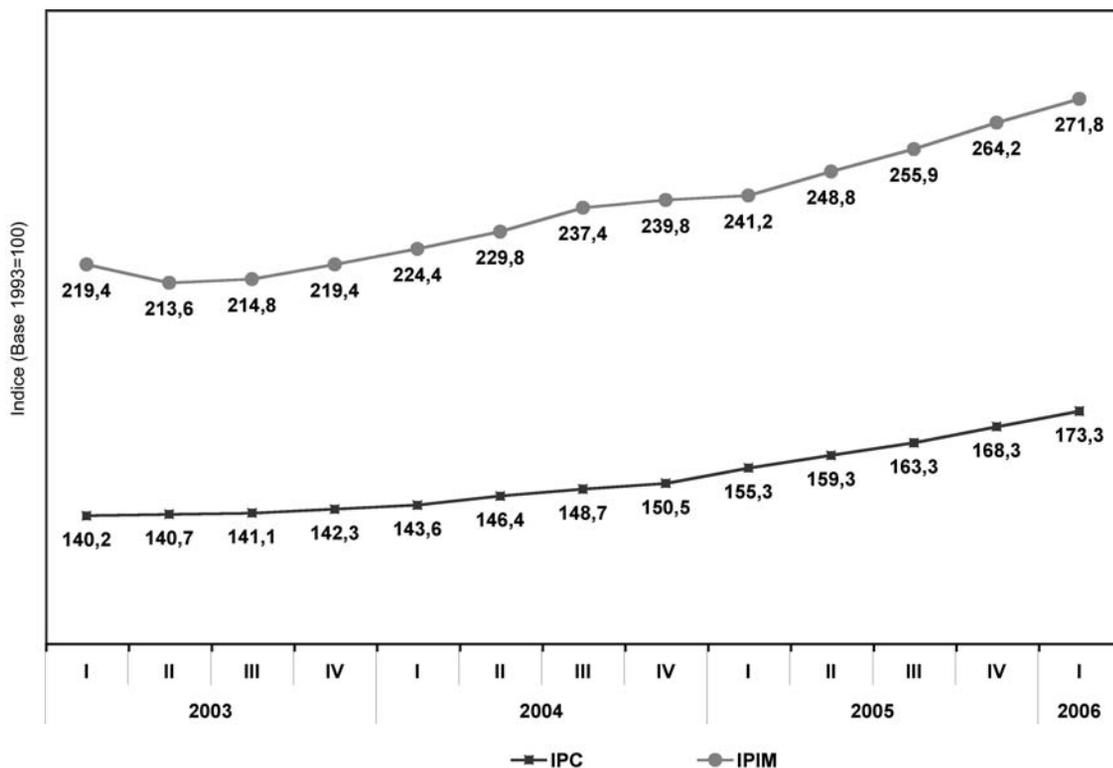
mismo período del año anterior, es decir que si se aíslan los efectos estacionales y de regulación sobre los bienes y servicios, se verifica que la inflación subyacente se está reduciendo.

El incremento del IPC afecta especialmente a los sectores de menores ingresos que gastan una proporción mayor de su ingreso en Alimentos y bebidas, que es uno de los capítulos de la canasta cuyos precios más crecieron.

La proyección de la inflación para 2006, de acuerdo con el Programa monetario del BCRA, se ubica en una banda de entre 8% y 11% (sin incluir ajustes de tarifas ni modificaciones importantes de precios de productos regulados).

**GRÁFICO 14**

**ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC-GBA (BASE 1999=100) E ÍNDICE DE PRECIOS INTERNOS AL POR MAYOR (IPIM) ARGENTINA (BASE 1993=100). PROMEDIO POR TRIMESTRE. AÑOS 2003-2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

## SALARIOS

En este apartado se efectúa un análisis de la evolución de los **salarios** pagados en la economía, en base al seguimiento del índice de salarios elaborado por el INDEC.

En términos interanuales, el índice general de los salarios<sup>40</sup> observó un incremento de 19,5% en el cuarto trimestre de 2005. Al interior de este grupo, los salarios en el sector privado registrado y no registrado, mostraron variaciones de 24,8% y 11,9%, respectivamente. Por su parte, los salarios del sector público tuvieron una suba interanual de 13%.

Considerando que la suba del IPC de 2005 fue superior a 12%, eso se tradujo en un incremento real de 6,8% para el conjunto de asalariados, atribuible al crecimiento en dos de los tres sectores: en el privado registrado (11,5%) y el público (1%). En cambio los salarios del sector privado no registrado se mantuvieron constantes en términos reales<sup>41</sup>.

Si se analiza lo sucedido con los salarios nominales desde la devaluación hasta el presente, se observa que el índice de salarios correspondiente al cuarto trimestre de 2005 tuvo un incremento de 56,7%. Esta alza se explica fundamentalmente por lo sucedido con el sector privado registrado, en el que los salarios crecieron 86,7%, pues el sector privado no registrado y el sector público observaron variaciones sensiblemente inferiores (28,5% y 25,1%, respectivamente).

Si en cambio se analiza la evolución del salario real a partir de la devaluación de la moneda local, se percibe que el nivel general exhibió una disminución de 9%. Esta reducción se explica por la variación negativa de 27,4% en los salarios del sector público y de 25,4% en los salarios del sector privado no registrado. Los salarios del sector privado registrado, fueron los únicos que

experimentaron un incremento real, de 8,4% desde entonces.

Respecto de las variaciones salariales correspondientes al primer trimestre de 2006, se registraron incrementos interanuales, tanto para el nivel general (17,2%) como para cada una de las categorías.

Las subas de salarios se fueron acelerando trimestre a trimestre de 2005, con la homologación de 568 acuerdos y convenios colectivos de trabajo, es decir 63% más que durante el año 2004, cuando se realizaron 348 convenios. En particular, durante el cuarto trimestre de 2005 se homologaron 209 acuerdos y convenios, lo que implica casi el doble que en el mismo período del año anterior.

Del total de negociaciones homologadas en 2005, 88% se tradujo en aumentos salariales. De acuerdo a datos del Ministerio de Trabajo, las negociaciones del último trimestre de 2005 alcanzaron a un total de 840.000 trabajadores, lo que representa 18% de los asalariados registrados del sector privado no agrícola<sup>42</sup>.

Cabe señalar que, según las estimaciones del INDEC, el sueldo promedio de los trabajadores asalariados "en blanco", que representan 54% del total de asalariados, rondaría los \$ 1.093, mientras que el sueldo promedio correspondiente a los asalariados "en negro", que representan 46% del total de asalariados, sería aproximadamente de \$ 548, media que no alcanza al salario mínimo (\$ 630)<sup>43</sup> y mucho menos al valor de la línea de pobreza, establecida en \$ 831.

En el Gráfico 15 se presentan los índices desagregados por sector. En él se aprecia cómo el sector privado registrado lidera el crecimiento de los salarios, sobre todo a partir de 2005. Hasta el primer trimestre de 2004, los salarios del sector público tuvieron variaciones por encima de las obtenidas por los salarios del sector privado no

<sup>40</sup> Dicho índice considera a los salarios como precios, por lo cual se procura aislar al indicador de variaciones tales como la cantidad de horas efectivamente trabajadas, el ausentismo o los pagos especiales por productividad, entre otros conceptos. La información sobre el índice general de salarios se desagrega en tres sectores: Privado registrado, Privado no registrado y Público.

<sup>41</sup> Para obtener las variaciones reales del índice se utilizó el Índice de Precios al Consumidor (IPC-GBA).

<sup>42</sup> Cabe aclarar que el total de trabajadores asalariados del sector privado no agrícola asciende, aproximadamente, a 4.700.000 personas, según las estimaciones del Ministerio de Trabajo.

<sup>43</sup> El mismo ha quedado rezagado debido a que el Consejo del Salario, que nuclea a trabajadores, empresarios y Estado, se ha reunido por última vez en septiembre de 2004.

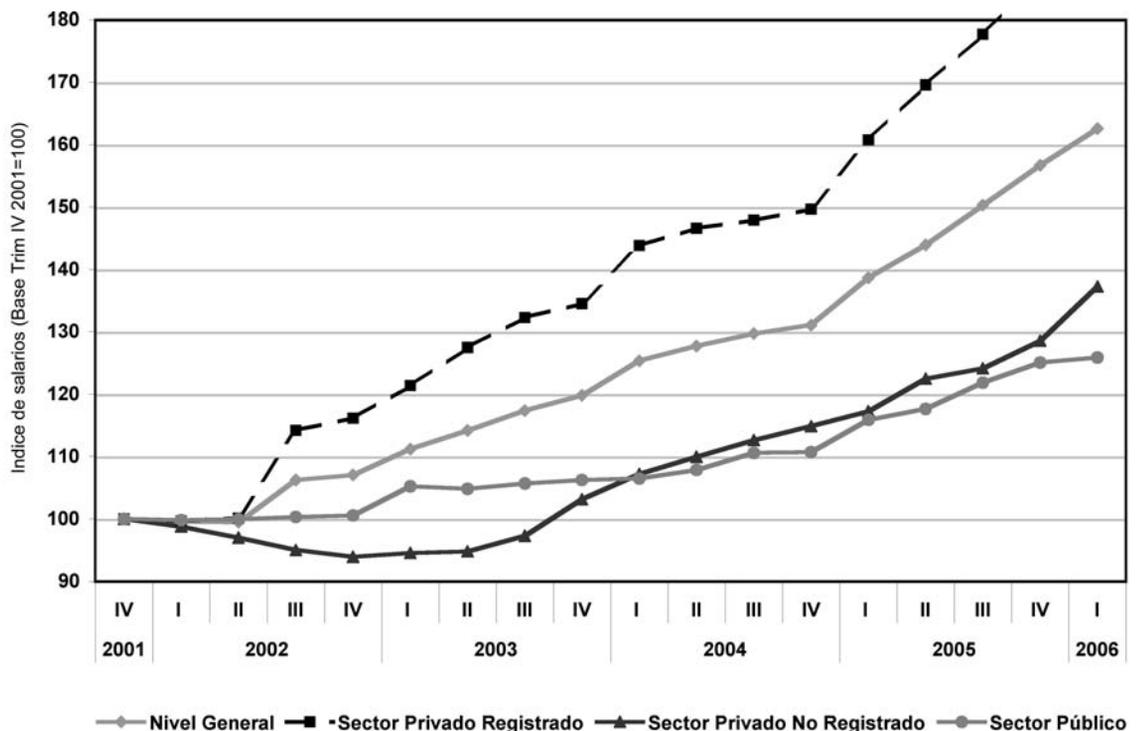
registrado, momento a partir del cual se revirtió este comportamiento, evidenciándose el estancamiento salarial en el sector público.

Por otra parte, a partir del tercer trimestre de 2003 los índices de salario, del sector privado registrado y del no registrado, se comportaron en el mismo sentido. El segmento registrado actúa como referencia para el resto del sector privado aunque la brecha entre ambos es muy significativa. Por su parte, los salarios del sector público tuvieron un comportamiento menos sensible a la evolución de los salarios privados registrados.

Del análisis anterior se desprende que no sólo sigue siendo alta la tasa de desempleo, sino que es

preocupante que el mercado informal posea una participación tan cercana a la del formal, con condiciones laborales y salarios significativamente inferiores. Incluso al interior del sector formal, se advierten divergencias a nivel de ramas de actividad y de empresa, puesto que la manera en que se han actualizado los convenios y acuerdos salariales ha dependido de la capacidad de organización de los trabajadores de cada rama. El objetivo del Gobierno es poner un tope a las expectativas de aumentos salariales en 20% para evitar aumentos de precios desmesurados, al tiempo que posterga los ajustes para las plantillas de empleados públicos, que en este contexto, son los que más vieron deteriorarse sus ingresos.

**GRÁFICO 15**  
**ÍNDICE DE SALARIOS POR SECTOR. PERÍODO TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE I 2006 (BASE TRIMESTRE IV 2001=100)**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

## MERCADO DE TRABAJO Y SITUACIÓN SOCIAL

Los principales **indicadores laborales** difundidos por el INDEC correspondientes al cuarto trimestre de 2005, confirman las tendencias observadas en los trimestres anteriores y dan cuenta de la paulatina mejora evidenciada en la situación ocupacional de los residentes en los aglomerados urbanos de mayor tamaño del país. Dicha situación se enmarca en el contexto de la fuerte expansión de la actividad económica.

En tal sentido, puede apreciarse que, con relación a la situación del cuarto trimestre de 2004, la tasa de desempleo se redujo 16,5%, al caer de 12,1% a 10,1%. En términos absolutos, ello da cuenta de la existencia de 1.087.000 desocupados en el total de aglomerados urbanos relevados, 199.000 menos que en igual período del año anterior. De este modo, la tasa de desocupación actual se ubica en el nivel más bajo desde octubre de 1993<sup>44</sup>.

Esta variación se produjo en un contexto de estabilidad de la tasa de actividad, y en virtud del importante crecimiento de la tasa de empleo, que avanzó cerca de 1 punto porcentual (2,2%). Dicha tasa se ubicó, en el cuarto trimestre de 2005, en 41,3%, lo que en términos absolutos significó que en el último año el número de personas con empleo creció en 308.000. La tasa resulta similar a la registrada en el tercer trimestre de 2005 y consolida el ritmo de crecimiento que exhibe el empleo, si bien dicho incremento es significativamente inferior al verificado entre 2003 y 2004.

Finalmente, los datos correspondientes al cuarto trimestre de 2005, también arrojaron una mayor intensidad de utilización de la mano de obra, tal como lo evidencia la caída en la tasa de subocupación. En tal sentido, la reducción

interanual de esta tasa (16,8%) fue levemente superior a la verificada por la tasa de desocupación. De este modo, mientras en el cuarto trimestre de 2004, la subocupación afectaba a 14,3% de la población económicamente activa (1.521.000 personas), en el cuarto trimestre de 2005, la tasa cayó a 11,9% (1.278.000 personas subocupadas), esto es, se contrajo en cerca de 243.000 personas.

En síntesis, la situación ocupacional al cuarto trimestre de 2005 denota la importante recuperación del empleo experimentado en el último año, lo que sumado a la estabilidad de la tasa de actividad arrojó, como consecuencia, una nueva reducción del desempleo. Consecuentemente, en términos comparativos, la situación ocupacional hacia fines de 2005 se exhibía como claramente más favorable que la evidenciada un año antes. Incluso si se comparan los actuales guarismos de desocupación y subocupación con los vigentes durante el Plan de convertibilidad<sup>45</sup>, se constata que éstos se ubican en los niveles más bajos desde octubre de 1993 y mayo de 1995, respectivamente. Si, en cambio, se observa una serie más larga se percibe que las tasas actuales continúan siendo elevadas.

Los actuales niveles de desocupación y subocupación continúan reflejando las enormes dificultades que enfrenta una proporción significativa de los ciudadanos para insertarse laboralmente de manera satisfactoria. La existencia de más de 1.087.000 desocupados (o 1.367.000 si se consideran como desocupados a los que se desempeñan en planes de empleo), y 1.278.000 subocupados de manera involuntaria, determina que aproximadamente 2.365.000 personas encuentran dificultades para conseguir un empleo de tiempo completo. Este número involucra al 22% de la población económicamente activa, es decir 1 de cada 5 personas dispuestas a trabajar.

<sup>44</sup> De no considerarse el impacto del Plan Jefes y Jefas de Hogar Desocupados, la tasa de desocupación sería del 12,7%, levemente superior a la registrada en octubre de 1998.

<sup>45</sup> Esta comparación se coloca sólo a título ilustrativo ya que la misma adolece de ciertas limitaciones. En primer lugar, las mediciones no son estrictamente comparables, dados los cambios metodológicos introducidos en la nueva encuesta. No obstante, las nuevas estimaciones arrojaron tasas de desocupación y subocupación más altas que las de la EPH puntual, con lo cual, a los efectos de esta comparación, ésta no resulta una objeción fuerte. En segundo término, la presencia de los planes laborales contribuye a explicar la baja de la tasa actual, cuestión que no estaba presente en la medición de la EPH puntual.

La situación ocupacional de las distintas regiones del país da cuenta de la reducción generalizada del desempleo en cada una de las regiones del país. En tal sentido se destaca el Noreste que exhibió, por tercer período consecutivo, la mayor caída de la desocupación. La tasa actual se ubica en 5,6% y la variación entre el cuarto trimestre de 2005 e igual período del año anterior alcanzó 30%. Paradójicamente, la zona con menor desempleo del país es la zona más pobre, lo que se explica por la bajísima tasa de actividad de esta región: 36,7%.

Le siguieron, por magnitud de reducción de la tasa de desocupación, las regiones Noroeste, Cuyo y Pampeana (19%, 17,4% y 16,5%, respectivamente). Finalmente, con una evolución inferior a la promedio se ubicaron Gran Buenos Aires (la zona con mayor desempleo del país) y Patagonia (una de las menos afectadas por la desocupación), que registraron las menores caídas interanuales de 15,4% y 4,8%, respectivamente).

Las caídas se explican por el incremento del empleo en todas las regiones del país, lo que da cuenta de la creación de puestos de trabajo en todas ellas. La intensidad de esta variación, no obstante, fue dispar, con fuerte incremento del empleo en Cuyo y la región Pampeana (2,8%, en ambos casos), y una evolución más moderada en el Gran Buenos Aires (2,1%), el Noreste (1,5%) y el Noroeste (1,3%). Patagonia, en cambio registró una evolución notablemente inferior en el nivel de ocupación de sus residentes (0,5%). Vale destacar, el desempeño mostrado por Cuyo, donde en el cuarto trimestre de 2005 se produjo el primer crecimiento interanual del empleo registrado, tras tres caídas consecutivas en los trimestres anteriores.

Tal evolución del empleo fue acompañada por un comportamiento dispar de la tasa de actividad según región. Mientras la voluntad de participar en la actividad económica se incrementó en Cuyo,

la región Patagónica (0,7%) y la Pampeana (0,4%), en el Gran Buenos Aires, en cambio, se mantuvo sin variaciones. Finalmente, en el norte argentino la tasa de actividad cayó, tanto en el Noreste (1,1%) como en el Noroeste (1,4%). Estas últimas ayudan a explicar la baja del desempleo en estas zonas, cuya evolución de la ocupación no fue tan marcada.

El impacto de esta mejora de la situación ocupacional se reflejó en los índices de **pobreza e indigencia** del segundo semestre de 2005, difundidos por el INDEC. En tal sentido, la incidencia de la pobreza e indigencia en hogares, en el total de aglomerados relevados por la Encuesta Permanente de Hogares, se ubicó en 24,7% y 8,4% respectivamente, lo que significó un total de 1.746.000 hogares pobres y 594.000 hogares indigentes. La mejora en la situación ocupacional y de ingresos repercutió nuevamente más en la indigencia que en la pobreza.

Las regiones con mayor contracción de la incidencia de la pobreza en hogares fueron la Pampeana (19,6%) y el Gran Buenos Aires (18,8%). En el extremo opuesto, la región Patagónica (10,1%) y la Noroeste (11,4%) observaron las menores disminuciones de la pobreza.

En el segundo semestre de 2005, el 33,8% de las personas del total de los aglomerados relevados se encontraba por debajo de la línea de la pobreza, mientras que el 12,2% era indigente. Dichas incidencias, que involucran a 7.921.000 y 2.848.000 personas<sup>46</sup> respectivamente, resultan notablemente superiores a las observadas en hogares, en virtud del mayor tamaño relativo de los hogares pobres. La evolución de estas incidencias, en relación con las del segundo semestre del año pasado, en tanto, da cuenta de una caída de 15,9% de la pobreza y de 18,7% de la indigencia en personas.

<sup>46</sup> Considerando a la población residente en el total de aglomerados relevados por la EPH.

Cabe señalar que estos indicadores resultan afectados por las transferencias monetarias que reciben los hogares de distintas fuentes. Una de las principales proviene del Plan Jefes y Jefas de

Hogar Desocupados. Si no se considerase el ingreso proveniente de dicho Plan, la indigencia y la pobreza serían 0,6 y 1,5 puntos porcentuales mayores, respectivamente.

# EVOLUCIÓN DE LA ECONOMÍA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL AÑO 2005

En el año 2005, los indicadores disponibles correspondientes a los diferentes sectores económicos de la Ciudad de Buenos Aires, mostraron crecimiento generalizado, lo que se tradujo en mejoras en el mercado de trabajo, en la situación social y en la recaudación impositiva.

Entre las variables sobre las que se dispone de información, las que se destacan por su dinámica en 2005, su impacto en la economía local y/o su potencialidad de crecimiento pertenecen a los sectores industrial, comercial (especialmente,

venta de electrodomésticos y artículos para el hogar, venta de automóviles y venta en centros de compra), turístico (ingreso de turistas, conectividad nacional e internacional y ocupación hotelera), de construcción (permisos y superficie permisada), mercado inmobiliario y de industrias culturales (producción de libros y de publicidad cinematográfica y ventas de música). Es significativo que estos fuertes aumentos se produjeron sobre la base de un año 2004 que ya había mostrado incrementos importantes<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Para homogeneizar el período de análisis entre los distintos sectores de actividad, en esta sección se eligió presentar la información hasta el cuarto trimestre. Para no perder la actualización posterior, se incluye hasta el último dato disponible en el Cuadro 1 y en la sección correspondiente de esta misma edición.

**CUADRO 1**  
**INDICADORES DE ACTIVIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. VARIACIONES INTERANUALES DE 2003-2005 Y ACUMULADO DE 2006**

INDICADOR	VARIACIÓN INTERANUAL												ULTIMO DATO DISPONIBLE		
	2004				2005				2005	2005	PERÍODO	VARIACIÓN ACUMULADA			
	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV							
PBG (a precios constantes de productor)	7,2%				8,5%	9,5%	sd	sd							
Ventas por producción propia de la industria manufacturera a valores constantes (EIM)	17,9%	22,6%	15,4%	13,8%	11,6%	15,4%	8,6%	sd	sd	sd	sd	sd	sd		
Cantidad de personal asalariado	5,1% <sup>1</sup>	3,3% <sup>2</sup>	1,8% <sup>2</sup>	1,1% <sup>2</sup>	1,6% <sup>2</sup>	8,0% <sup>1</sup>	-0,1% <sup>2</sup>	sd	sd	sd	sd	sd	sd		
Salario bruto promedio a valores corrientes	15,2% <sup>1</sup>	9,4% <sup>2</sup>	-1,5% <sup>2</sup>	-0,7% <sup>2</sup>	3,8% <sup>2</sup>	11,0% <sup>1</sup>	0% <sup>2</sup>	sd	sd	sd	sd	sd	sd		
Construcción (superficie permitida)	331,4%	111,4%	-58,2%	206,4%	64,6%	7,6%	36,3%	83,7%	49,7%	53,7%	56,3%	Febrero	79,4%		
Superficie permitida para actividades económicas	101,3%	110,3%	-46,5%	19,7%	138,6%	28,3%	42,2%	66,3%	133,5%	51,3%	68,6%	Febrero	18,7%		
Superficie permitida para actividades residenciales	421,5%	111,6%	-59,5%	287,0%	52,4%	4,5%	35,0%	86,1%	38,5%	54,3%	54,0%	Febrero	91,6%		
Cantidad de escrituras traslativas de dominio	1,5%	-4,2%	-1,7%	-1,0%	1,4%	-1,3%	5,0%	7,5%	17,8%	20,9%	13,2%	Febrero	16,3%		
Cantidad de escrituras hipotecarias	-15,0%	81,2%	44,0%	52,5%	126,8%	71,6%	34,8%	26,3%	31,7%	47,0%	35,4%	Febrero	36,1%		
Ventas en supermercados (a precios constantes)	-9,8%	-0,1%	1,0%	1,9%	4,7%	2,0%	2,7%	2,9%	2,1%	-0,5%	1,7%	Febrero	-1,1%		
Ventas en centros de compras (a precios constantes)	16,2%	21,4%	28,2%	19,7%	16,3%	21,0%	12,0%	11,2%	16,3%	16,2%	14,7%	Febrero	18,6%		
Ocupación de locales comerciales (31 ejes)	4,9% <sup>3</sup>	4,3%	3,4%	2,4%	1,4%	2,7%	1,0%	0,7%	0,4%	0,4%	0,6%	Marzo	0,0%		
Ventas de automóviles	16,5%	37,1%	27,9%	26,8%	18,2%	26,9%	14,9%	27,5%	15,1%	12,9%	17,3%	Marzo	21,8%		
Ventas de automóviles nuevos	39,8%	136,5%	119,2%	98,9%	50,6%	94,7%	51,9%	45,5%	17,6%	25,3%	33,9%	Marzo	23,2%		
Ventas de automóviles usados	11,4%	14,8%	5,9%	5,7%	7,5%	8,4%	-2,2%	18,5%	13,7%	7,2%	9,2%	Marzo	20,8%		
Venta de electrodomésticos y artículos para el hogar (a precios constantes)	42,7%	74,1%	72,2%	42,4%	39,0%	52,8%	36,4%	23,4%	22,9%	35,2%	29,7%				

\* Corresponde a entidades de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>1</sup> Variación interanual del Trimestre IV.

<sup>2</sup> Variación intertrimestral.

<sup>3</sup> Variación acumulada desde febrero de 2003, que es el primer dato disponible.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGEYC, Secretaría de Hacienda y Finanzas, CGBA; Ministerio de Trabajo, Empleo y Formación de Recursos Humanos; INDEC; relevamientos propios; SICA; ACARA; Enargas y una de las compañías distribuidoras de energía eléctrica de la Ciudad.

**CUADRO 1 (CONTINUACIÓN)**  
**INDICADORES DE ACTIVIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. VARIACIONES INTRANUALES DE 2003-2005 Y ACUMULADO DE 2006**

INDICADOR	VARIACIÓN INTRANUAL												ULTIMO DATO DISPONIBLE		
	2004				2005				2005		PERÍODO	VARIACIÓN ACUMULADA			
	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	2005	2005					
Préstamos bancarios (saldos promedios) al Sector privado no financiero residente en Argentina*	-10,2%	5,3%	18,2%	22,7%	24,9%	23,0%	26,9%	25,5%	37,8%	37,8%	37,8%				
Depósitos bancarios (saldos promedios) del Sector privado no financiero residente en Argentina*	5,5%	7,2%	-1,1%	1,3%	6,6%	15,1%	19,5%	19,2%	15,1%	15,1%	15,1%				
Pasajeros transportados en subterráneos	2,9%	11,0%	1,8%	6,8%	3,7%	5,6%	12,2%	6,1%	5,4%	5,0%	5,0%			Febrero	22,7%
Pasajeros transportados en transporte público automotor	14,9%	16,4%	8,8%	9,1%	9,6%	10,7%	11,9%	8,7%	8,9%	9,3%	9,3%			Febrero	6,8%
Pasajeros transportados en servicio ferroviario urbano	6,5%	13,2%	1,3%	3,1%	4,3%	5,2%	10,0%	3,0%	2,6%	4,1%	4,1%			Febrero	4,8%
Circulación vehicular en autopistas de la Ciudad	12,5%	32,7%	14,6%	16,4%	14,6%	18,2%	12,4%	11,4%	7,1%	9,5%	9,5%			Febrero	7,6%
Circulación vehicular en vías de acceso a la Ciudad	10,4%	13,2%	10,5%	10,6%	11,2%	11,1%	7,6%	10,3%	10,8%	10,0%	10,0%			Febrero	9,4%
Consumo de energía eléctrica (Kw)	2,4%	3,8%	8,5%	1,3%	1,2%	3,6%	4,0%	7,1%	6,9%	4,4%	4,4%			Marzo	4,5%
Consumo de gas natural (m <sup>3</sup> )	13,8%	67,2%	31,6%	-5,3%	40,0%	25,9%	-9,1%	-1,4%	20,0%	-2,5%	-2,5%				
Ingreso de turistas por puntos de entrada a la Ciudad	55,0%	91,7%	37,2%	27,2%	10,2%	36,2%	7,4%	11,7%	5,9%	7,6%	7,6%			Trimestre I	8,2%
Extranjeros	77,9%	68,4%	14,9%	9,5%	4,9%	20,8%	11,1%	7,9%	16,6%	12,0%	12,0%			Trimestre I	9,9%
Argentinos	39,3%	112,9%	58,4%	43,7%	14,2%	49,7%	4,7%	8,2%	1,3%	4,5%	4,5%			Trimestre I	6,9%
Tasa de ocupación promedio hoteles 1 a 5 estrellas y <i>aparts</i>	sd	24,9%	15,0%	16,9%	10,6%	21,9%	7,7%	5,4%	6,1%	5,0%	5,0%				
Tarifa promedio hoteles 1 a 5 estrellas y <i>aparts</i>	sd	17,1%	20,4%	24,7%	28,9%	22,9%	18,9%	17,2%	19,4%	19,4%	19,4%				
Índice de competitividad del peso argentino multilateral	-2,9%	9,3%	0,0%	3,5%	4,7%	4,7%	1,3%	-1,7%	-4,0%	-7,2%	-7,2%			Marzo	3,5%
Espectadores en salas de cine de centros comerciales	27,2%	23,4%	34,3%	9,2%	17,0%	-2,2%	-13,6%	-2,4%	-12,3%	-7,4%	-7,4%			Enero	-0,5%

\* Corresponde a entidades de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>4</sup> Variación intranual del primer semestre.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGEyC, Secretaría de Hacienda y Finanzas, CGBA; Ministerio de Trabajo, Empleo y Formación de Recursos Humanos; INDEC; relevamientos propios; SICA; ACARA; Enargas y una de las compañías distribuidoras de energía eléctrica de la Ciudad.

**CUADRO 1 (CONTINUACIÓN)**  
**INDICADORES DE ACTIVIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. VARIACIONES INTERANUALES DE 2003-2005 Y ACUMULADO DE 2006**

INDICADOR	VARIACIÓN INTERANUAL												ULTIMO DATO DISPONIBLE			
	2004				2005				2005	PERIODO	VARIACIÓN ACUMULADA					
	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV								
Exportaciones (U\$S M FOB)	7,1%	22,8% <sup>4</sup>	25,8%	6,8% <sup>4</sup>												
Manufacturas de Origen Industrial (MOI)	-0,5%	12,3% <sup>4</sup>	16,7%	7,7% <sup>4</sup>												
Manufacturas de Origen Agropecuario (MOA)	52,0%	79% <sup>4</sup>	52,2%	4,9% <sup>4</sup>												4,9% <sup>7</sup>
Tasa de actividad	3,4% <sup>5</sup>	2,9%	0,6%	-1,9%	0,8%	-1,1%	3,2%	3,6%	3,4% <sup>6</sup>							
Tasa de empleo	10,2% <sup>5</sup>	9,7%	4,6%	2,3%	1,3%	1,6%	5,4%	3,3%	4,4% <sup>6</sup>							
Tasa de desocupación	-30,1% <sup>5</sup>	-9,2%	-25,4%	-32,7% <sup>6</sup>	-4,1%	-19,3%	-20,6%	5,3%	-10,3% <sup>6</sup>							
Tasa de subocupación	-14,8% <sup>5</sup>	13,9%	-4,6%	-5,4%	-21,1%	-22,2%	-29,0%	-23,0%	-26,0% <sup>6</sup>							
Incidencia de la pobreza - hogares		-36,3% <sup>8</sup>	-32,6% <sup>6</sup>	-10,1% <sup>8</sup>					-24,7% <sup>6</sup>							
Incidencia de la pobreza - personas		-32,1% <sup>8</sup>	-31,6% <sup>6</sup>	-7,3% <sup>8</sup>					-21,8% <sup>6</sup>							
Incidencia de la indigencia - hogares		-49,3% <sup>8</sup>	-30,4% <sup>6</sup>	-28,9% <sup>8</sup>					-25,0% <sup>6</sup>							
Incidencia de la indigencia - personas		-44,3% <sup>8</sup>	-31,0% <sup>6</sup>	-20,4% <sup>8</sup>					-20,0% <sup>6</sup>							
Recaudación total (valores corrientes)	33,3%	29,3%	29,0%	28,3%	14,1%	20,3%	21,2%	22,5%	19,6%							22,9%
Impuesto sobre Ingresos Brutos	32,9%	24,5%	32,3%	28,7%	19,3%	28,1%	26,6%	27,2%	25,4%							25,8%
Alumbrado, Barrido y Limpieza	22,1%	26,0%	4,0%	13,7%	4,1%	-3,1%	4,7%	1,4%	2,4%							3,1%
Moratoria, facilidades y gravámenes varios	42,9%	111,8%	96,4%	88,7%	13,5%	6,0%	3,9%	15,0%	9,4%							25,2%

<sup>5</sup> Variación interanual de mayo de la encuesta puntual.

<sup>6</sup> Variación interanual del segundo semestre.

<sup>7</sup> Variación interanual del tercer trimestre.

<sup>8</sup> Variación interanual del primer semestre.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGEyC, Secretaría de Hacienda y Finanzas, CGBA; Ministerio de Trabajo, Empleo y Formación de Recursos Humanos; INDEC; relevamientos propios; STCA; ACARA; Enargas y una de las compañías distribuidoras de energía eléctrica de la Ciudad.

En el primer trimestre de 2005<sup>2</sup>, la **actividad industrial** de la Ciudad de Buenos Aires<sup>3</sup> siguió mostrando un buen desempeño, como parte del proceso de recuperación iniciado a principios del año 2003. Así, se consolidó la tendencia alcista en los principales indicadores del sector, producto de un aumento en el consumo interno y en forma de sustitución de importaciones, así como también por un mejor aprovechamiento de las oportunidades abiertas tras la devaluación, especialmente de algunos productos como los de las ramas de metal, maquinarias y equipos, y de papel e imprenta. No obstante ello, resulta también evidente que existen claros signos de desaceleración en el ritmo de crecimiento de las distintas variables analizadas, lo que indica que la reactivación industrial podría alcanzar a mediano plazo una etapa de estancamiento o de bajas tasas de crecimiento. Para evitar ese escenario, resulta esencial implementar cambios en los rígidos límites que existen a la expansión industrial porteña, lo que permitirá que se pongan en marcha inversiones en ampliación de capacidad instalada e innovaciones productivas que den más margen al actual crecimiento. Asimismo, resulta importante una mayor cantidad de fondos canalizados a dar crédito a las empresas, en pos de sostener la inversión y lograr mejoras de productividad.

La Encuesta Industrial Mensual para el ámbito de la Ciudad muestra que, en el primer trimestre de 2005, el volumen físico de producción se elevó 8,6% con relación al mismo período de 2004. Esta suba es inferior a la que tuvo lugar en 2004, cuando se acumuló un crecimiento interanual de 15,4%. Asimismo, en relación a la situación previa a la devaluación, el desempeño acumulado de este indicador resultó ser comparativamente mejor en la industria nacional que en la de la Ciudad. Esto se debió al hecho de que la crisis de 2002 tuvo un impacto negativo mayor en la industria porteña que en el sector manufacturero nacional, que no pudo ser compensado por la posterior recuperación, relativamente más

vigorosa de la actividad industrial porteña durante el bienio 2003-2004 y el primer trimestre del presente año (la suba interanual del volumen producido en el país fue de 6,1%).

Al igual que en el ámbito nacional, la suba en la producción de la industria porteña no se percibió en todas las ramas con la misma intensidad. Entre los segmentos de mayor crecimiento del volumen físico, se ubicaron *Productos metálicos, maquinarias y equipos* (29,8%), *Alimentos, bebidas y tabaco* (16,8%) y *Textiles y confecciones* (14,4%); el primero de ellos también había sido el de mejor desempeño en 2003 y 2004, con crecimientos de 27% y 32,1%, respectivamente. El resto de los segmentos también mostró señales alcistas, con la única salvedad de *Productos químicos excepto medicamentos de uso humano*, que sufrió una baja de 7,6%.

Con relación a las plantillas de personal asalariado, se verifica que, en términos interanuales, las empresas de la Ciudad incrementaron 5,7% sus dotaciones durante los tres primeros meses de 2005. En contraste, si se compara con el trimestre anterior, el nivel de empleo del primer trimestre de 2005 se mantuvo prácticamente estable.

En la comparación entre el primer trimestre de 2004 y de 2005 por rama, los segmentos donde se verificó mayor generación relativa de puestos de trabajo fueron *Productos metálicos, maquinaria y equipos* (9,4%), *Alimentos, bebidas y tabaco* (7,7%) y *Papel e imprenta* (6,1%). El resto de los rubros arrojó alzas siempre inferiores a las del conjunto del sector manufacturero, siendo las del bloque textil confeccionista (1,5%) y la de la industria química (2,6%) las de menor magnitud. Por el contrario, la comparación con relación al último trimestre de 2004 arroja sólo dos segmentos con resultados positivos: *Papel e imprenta* (3,7%) y *Alimentos, bebidas y tabaco* (3,6%). Las caídas en el resto de los segmentos

<sup>2</sup> Aquí se repite la información publicada en la edición anterior, dado que aún no se dispone de datos actualizados para el segundo, tercer y cuarto trimestre de 2005.

<sup>3</sup> De acuerdo con el último dato disponible correspondiente al año 2004, la industria manufacturera en la Ciudad representa 15,5% del PBG.

fueron moderadas, con la única excepción del fuerte derrape que se observó en *Textiles y confecciones* (-8,1%).

En tanto, la cantidad de horas trabajadas por el personal asalariado también mostró una *performance* positiva en el primer trimestre de 2005, que se materializó en un alza interanual de 5,9%. Esta variación fue de menor magnitud a la verificada en 2004 con relación a 2003 (9,3%), lo que muestra a las claras la desaceleración del ritmo de crecimiento en esta variable.

Los segmentos más dinámicos del primer trimestre de 2005 resultaron ser *Productos metálicos, maquinaria y equipos* (11,1%), *Papel e imprenta* (8,1%) y *Alimentos, bebidas y tabaco* (6,8%). El resto de los rubros exhibió alzas menores a la del conjunto de la industria, con la única excepción de *Otras industrias manufactureras*, que arrojó una caída de 2,4%.

Por su parte, el salario bruto promedio a valores corrientes de la industria porteña verificó, en el primer trimestre de 2005, una variación nula con relación al trimestre anterior y una suba de 2,4% con respecto al primer trimestre de 2004. Estas variaciones fueron inferiores a las verificadas por el Índice de Precios al Consumidor (IPC)<sup>4</sup> en el mismo período, por lo que el salario real disminuyó en esos lapsos.

Los segmentos donde se verificaron las mayores alzas nominales con relación al primer trimestre de 2004 fueron *Textiles y confecciones* (15,8%), *Medicamentos de uso humano* (8,5%) y *Alimentos, bebidas y tabaco* (6,7%). El resto de los segmentos también verificó alzas, con la única excepción de la industria metalmeccánica, donde se percibió una baja de 2,8%. En tanto, las industrias que crecieron con relación al trimestre anterior fueron la alimenticia (6,9%), la farmacéutica (2,9%), la textil-confeccionista (1,3%) y las incluidas en *Otras industrias manufactureras* (1,3%). Las industrias de edición

y gráfica (-3,6%) y metalmeccánica (-0,7%) mostraron caídas, mientras que el sector químico fue el único que, al igual que el conjunto de la industria, se mantuvo estable.

La **construcción** en la Ciudad de Buenos Aires<sup>5</sup> fue nuevamente el sector que más dinamismo manifestó en el ámbito local durante 2005, en consonancia con su buen desempeño a nivel nacional. Durante dicho período, se permitieron 2.142 obras, con un área total de 2.160.872 m<sup>2</sup>, lo que significó un crecimiento interanual de 17,6% y 56,3% respectivamente. Cabe destacar que la superficie permitida durante el año 2005 fue solamente superada por la verificada en 1998, año récord de la serie.

En particular, durante el cuarto trimestre de 2005 se registraron 618 permisos y 626.865 m<sup>2</sup> de superficie permitida, lo que implicó tasas de variación interanual de 25,1% y 53,7%. La cantidad de permisos del cuarto trimestre de 2005 fue la mayor de los últimos siete años. Se destaca que, incluso tomando en consideración el segundo trimestre de 2003 (el cual mostró valores excepcionalmente altos debido a cambios efectuados en el Código de Edificación), el cuarto trimestre de 2005 ostentó por lejos los niveles más altos desde la caída de la Convertibilidad. Hay que remontarse al cuarto trimestre de 1998, año récord de la serie, para encontrar un valor superior (12,6%). Esto muestra el gran dinamismo que está teniendo la construcción en la actualidad, aproximándose en cada vez mayor medida al mejor año de la serie.

La superficie permitida para uso residencial (que creció 54% en 2005 y 54,3% en el cuarto trimestre) correspondió principalmente a multiviviendas (es decir, a edificios de propiedad horizontal), las cuales representaron en 2005 el 96,1% de la superficie residencial permitida. Continúa así la recuperación de este tipo de construcción iniciada en 2003, alcanzado las proporciones que se apreciaban en el pico

<sup>4</sup> La variación de precios entre el cuarto trimestre de 2004 y el trimestre inicial de 2005 fue de 3,2% en el Gran Buenos Aires y de 3,9% en la Ciudad. Por su parte, entre el primer trimestre de 2004 y el mismo período de 2005, el IPC se elevó 8,2% en el Gran Buenos Aires y 9% en la Ciudad.

<sup>5</sup> De acuerdo con el último dato disponible correspondiente al año 2004, la construcción en la Ciudad representa 3,3% del PBG.

productivo de la década del '90. Mientras en el cuarto trimestre de 2005 la superficie destinada a multiviviendas creció 59,3%, en el conjunto del año tuvo un aumento de 58,5%.

Por último, la superficie permitida para uso no residencial (que creció 68,6% en 2005 y 51,3% en el último trimestre) representó en 2005, 16,9% del total, mientras que en el cuarto trimestre tuvo una participación de 19,8%. Dichos porcentajes resultan similares a los alcanzados durante 2003 y 2004, pero mucho menores a los de 2001 y 2002, cuando la superficie no residencial representaba 28,1% y 40,8% respectivamente. Esta mayor participación de la superficie permitida para uso no residencial en los años más crudos de la crisis responde especialmente al poco dinamismo en la construcción de viviendas, que dejaba una porción más importante a la construcción no residencial en el total.

La cantidad de escrituras traslativas de dominio, que permite ver la evolución de las transacciones efectuadas en el **mercado inmobiliario** de la Ciudad de Buenos Aires<sup>6</sup>, verificó en 2005 un aumento interanual de 13,2%, con un total de 93.823 operaciones. En particular, en el cuarto trimestre se verificó una aceleración del crecimiento, con un incremento de 20,9%, comportamiento que contrasta con lo sucedido durante 2004, cuando se registró una merma interanual de 1,3%. La misma se explicó en su momento como consecuencia del agotamiento de la alternativa que se abrió paso desde el fin de la Convertibilidad, a partir de la cual gran parte de la población de ingresos altos y medios, tras el cambio de valoración de sus ahorros en dólares, se volcó a adquirir propiedades a precios más bajos en dicha divisa. Sin embargo, durante 2005, pese a que el crédito hipotecario continuó estancado y a que el valor de las propiedades siguió en aumento (acercándose cada vez más a los valores previos a la devaluación), se inició una nueva fase expansiva del sector, explicada en

gran medida por la adquisición de propiedades por parte de los sectores de mayores ingresos.

En lo que respecta a la evolución de las escrituras hipotecarias, durante 2005 se advirtió una clara recuperación de las mismas, verificando un incremento interanual de 35,4%. De esta manera, se logró superar la contracción de las escrituras hipotecarias de 2002 y 2003. Sin embargo, el número de hipotecas se encuentra todavía muy por debajo de los valores registrados antes de la crisis de 2001. Cabe acotar asimismo que en el cuarto trimestre se verificó una aceleración del crecimiento de las hipotecas, con un aumento de 47%.

Por su parte, la evolución de los préstamos hipotecarios en moneda nacional mostró una tendencia negativa: durante 2005, los mismos verificaron una merma interanual de 2,8%, detentando de esta manera el nivel más bajo de los últimos años. De todas maneras, en el cuarto trimestre se verificó una desaceleración de la tendencia negativa, con una merma de 1,6%.

En cambio, los préstamos en moneda extranjera mostraron en 2005 una evolución positiva, con un incremento interanual de 76,7%, mientras que en el cuarto trimestre la suba fue de 73,7%. Sin embargo, los valores absolutos de dichos préstamos se encuentran todavía muy por debajo de los que se manejaban antes de la devaluación.

Por otra parte, de acuerdo a un relevamiento propio sobre precios de venta de departamentos durante la segunda quincena de enero de 2006, los barrios que presentan los precios más altos en la oferta de dos ambientes a estrenar fueron Puerto Madero, Recoleta, Palermo, Belgrano, Núñez, Almagro, Villa Urquiza y Caballito, que registran asimismo los mayores valores en los departamentos usados, con excepción de Almagro (ocupando su lugar San Nicolás). En el caso de los de tres ambientes a estrenar, se repiten los mismos patrones territoriales, incluyendo a Boedo

<sup>6</sup> De acuerdo con el último dato disponible correspondiente al año 2004, los Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler en la Ciudad (que es una categoría más amplia que las actividades inmobiliarias sobre las que aquí se trata) representan 17,9% del PBG. Cabe aclarar que dentro de las actividades inmobiliarias, la metodología utilizada en el cálculo de las cuentas de la Ciudad incluye no sólo al servicio a inquilinos por cuenta propia o de terceros, sino también el que los propietarios se proporcionan a sí mismos por las viviendas que ocupan. De ahí que la participación del sector sea tan elevada.

y Villa Crespo. En cuanto a los usos, el esquema se reitera expandiéndose la oferta en cantidad de superficie y en materia de barrios en el oeste y sur de la Ciudad.

La concentración espacial de los inmuebles más costosos en la zona norte de la Ciudad responde a factores históricos previos a los que determinan el crecimiento actual de la inversión inmobiliaria en el sector central y oeste de la Ciudad. Al no encontrarse la demanda limitada por el crédito hipotecario, más bien impulsada por las compras en efectivo por parte de segmentos de mayores ingresos, la orientación de las inversiones se localiza en barrios históricamente más valorizados (como los de la zona norte, incluyendo recientemente a Villa Urquiza), en lugares cercanos al eje céntrico (como en el caso de Puerto Madero) y en áreas con buena accesibilidad y gran disponibilidad de servicios (como Caballito, Boedo, Almagro y Villa Crespo).

En cuanto al alquiler de viviendas, cabe destacar una saturación del mercado, vinculado a la insuficiencia del crédito para la adquisición de inmuebles para los sectores medios. Estos segmentos, al no poder acceder a la compra de viviendas, se han volcado cada vez más al mercado de alquileres, lo cual derivó en un exceso de demanda de departamentos, así como en un aumento del precio de los alquileres. La distribución territorial de los departamentos de mayor valor se corresponde con los barrios de mayor poder adquisitivo de la Ciudad, destacándose Puerto Madero, Retiro, Palermo, Recoleta y Belgrano.

En lo que respecta a la **actividad comercial** en la Ciudad de Buenos Aires<sup>7</sup>, los diferentes indicadores analizados también dan cuenta de una recuperación sostenida, producto de la mejora en los ingresos -asimismo de la percepción del ingreso futuro- y la evolución favorable de la situación ocupacional de los residentes, lo que se reflejó en un aumento del consumo en general. Tuvo un rol importante sobre los segmentos de

ingresos medios y altos el impacto de la expansión del crédito, especialmente a través de tarjetas de crédito y préstamos personales, lo que favoreció el consumo de bienes durables. Se agregó a estos fenómenos el impacto del turismo, cuya participación en las ventas -en particular en los *shopping centers* de la Ciudad- siguió creciendo. Todo ello se reflejó en los incrementos, en 2005, de las ventas de las casas de electrodomésticos, los centros de compras y concesionarias de automóviles localizados en la Ciudad, así como también en las estadísticas referidas a la ocupación de locales comerciales. Las ventas de los supermercados, en cambio, evidenciaron un comportamiento menos dinámico, si bien positivo en el mismo período.

De acuerdo con un relevamiento propio en 31 de los principales ejes comerciales de la Ciudad, la tasa de ocupación, en 2005, alcanzó un promedio de 94,3%, en tanto que la tasa del último trimestre tuvo su máximo registro histórico (94,6%). Cabe recordar que en el peor momento de la crisis *posdevaluación*, esta tasa rondaba el 86%, lo que dicho de otro modo, significaba una tasa de vacancia de 14%. La evolución interanual de esta serie, no obstante, denota cierto amesetamiento, producto del alto nivel de ocupación que perciben la mayoría de los ejes.

En el último año se evidenció una importante evolución en las zonas Centro (0,9%) y Sur (0,8%), que eran las áreas más rezagadas. El Oeste, en cambio, prácticamente no mostró variación (-0,2%), mientras que el Norte, registró una retracción (2,1%). Se destaca como hecho positivo, que continúa la reducción de la brecha Norte-Sur de la Ciudad.

Por su parte, los indicadores correspondientes a la actividad comercial en centros de compras de la Ciudad de Buenos Aires, siguen la buena trayectoria iniciada a finales de 2002, cuando el turismo motorizaba su recuperación. En la actualidad, el consumo interno también juega un papel importante como consecuencia de una

<sup>7</sup> De acuerdo con el último dato disponible correspondiente al año 2004, el comercio en la Ciudad representa 11,5% del PBG.

mejora en las expectativas y en las posibilidades de financiar las compras en cuotas mediante el uso de tarjeta de crédito o préstamos personales.

Según datos del INDEC, los centros de compras ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, mantuvieron su tendencia creciente en 2005, al expandirse sus ventas 14,1% en valores constantes (27,3% en facturación). La evolución del último trimestre, resulta incluso superior a la registrada en los anteriores, lo que revierte la desaceleración que venía observando esta serie, tras los fuertes crecimientos trimestrales observados durante 2003 y 2004. Por su parte, la cantidad de locales activos y la superficie promedio por local también se elevaron en 2005 (2,1% y 3,1% respectivamente) y se ubican en sus máximos registros históricos.

La Encuesta de Electrodomésticos y Artículos para el hogar, también del INDEC en base a información de comercios especializados, refleja que en 2005 las ventas de este rubro en la Ciudad de Buenos Aires fueron 29,7% superiores a las de 2004 (a valores constantes). Al igual que en los centros de compras estas ventas recuperaron su dinamismo a fines de 2005, tanto en la Ciudad (35,2%) como en el total del país (46,5%). Dado la menor evolución de las ventas de la Ciudad, la participación de ésta en el total de ventas se contrajo al 27,9% (en 2004 representaba el 31,6%). Cabe destacar, no obstante, que el número de locales en la Ciudad pertenecientes a las principales cadenas siguió creciendo y alcanzó las 162 sucursales, 8 más que en diciembre de 2004.

Por su parte, el mercado automotor en la Ciudad de Buenos Aires continuó con su tendencia positiva y registró un incremento de las ventas de automóviles 0 km. y usados, del 34% y 9,2%, respectivamente. El total de vehículos comercializados en 2005 ascendió a 232.462 unidades, por las ventas de 87.599 autos nuevos y 144.863 transferencias de usados. De este modo, la cantidad de operaciones de vehículos

usados superó el récord histórico, en tanto la venta de unidades nuevas se ubicó cerca del máximo registrado en 1998 (-14,1%). En particular, la evolución de las ventas del último trimestre de 2005, reflejó un crecimiento de 25,3% y 7,2%, en vehículos nuevos y usados respectivamente, lo que muestra una desaceleración del crecimiento, que en el caso de los usados parece revertirse a partir de los datos recolectados para el primer trimestre de 2006 (20,5%).

La menor evolución interanual dentro de los indicadores de comercio en la Ciudad, continúa siendo la exhibida por los supermercados radicados en el distrito, cuyas ventas en 2005 se incrementaron 12,5%, que traducidas a términos constantes significan un incremento de sólo 1,7%. La dinámica del último trimestre de 2005, en tanto, fue levemente negativa (-0,5%), hecho que se reforzó con la evolución de las ventas del primer bimestre de 2006 (-1,1%). Así las cosas, dicha *performance* todavía refleja la pérdida de mercado protagonizada por las principales cadenas de supermercados a manos de sus competidores (autoservicios, comercio tradicional, cadenas de comercialización especializadas en determinados productos -farmacias, artículos de limpieza, electrodomésticos, etc.-). A diferencia de lo sucedido en los últimos años, el número de bocas de expendio en la Ciudad se mantuvo relativamente estable en 2005, al compás de un mayor interés de las principales cadenas por orientar sus inversiones hacia el interior del país.

La **actividad financiera** en la Ciudad de Buenos Aires<sup>8</sup> presentó una importante mejora durante 2005 con relación al año anterior. Así, tanto la captación de depósitos como el otorgamiento de préstamos reprodujeron la dinámica creciente que también se pudo constatar a nivel nacional en el mismo período.

Es dable destacar que la Ciudad de Buenos Aires es el distrito financiero más importante del país, generando cerca de las tres cuartas partes del

<sup>8</sup> De acuerdo con el último dato disponible correspondiente al año 2004, la intermediación financiera y los servicios financieros representan 11,3% del PBG de la Ciudad.

valor agregado de la actividad a nivel nacional<sup>9</sup> y albergando, al mes de diciembre de 2005, un total de 59 casas matrices y 773 filiales habilitadas.

Del mismo modo, en el promedio de los cuatro trimestres de 2005 la Ciudad concentró el 51,9% (\$ 43.770M) de los depósitos totales del sector privado nacional, al tiempo que explicó el 52% (\$ 21.061M) de la masa de préstamos. El crecimiento de la masa de depósitos porteños entre el cuarto trimestre de 2004 y el mismo período de 2005 fue de 15,1%, 3,8 puntos porcentuales por debajo del alza verificada a nivel nacional (18,9%). En tanto, en el caso de los préstamos, la evolución diferencial fue favorable a los otorgados en el ámbito de la Ciudad, que se elevaron 37,8%, es decir, 1,6 puntos por encima del ascenso del agregado nacional (36,2%).

Cabe mencionar que la mayor parte de los créditos otorgados por las entidades radicadas en la Ciudad fue dirigida al sector *Servicios*, que explicó el 67,6% del total en 2005. Le siguieron en importancia los préstamos a la *Industria manufacturera*, que implicaron un 16,4% de los préstamos totales. El resto de los sectores recibió, en todos los casos, porciones menores al 7% de la masa total otorgada.

En la comparación entre el último trimestre de 2004 y el mismo lapso de 2005, se observan fuertes disimilitudes entre los distintas actividades de destino de los préstamos. Por un lado, se aprecia un marcado dinamismo en los préstamos otorgados a la *Producción primaria*, la *Industria manufacturera* y el *Comercio*, que mostraron tasas de crecimiento de 96,6%, 42,2% y 38,6%, respectivamente. Por otro, se verificaron caídas en la evolución de las masas crediticias destinadas a empresas de *Servicios* (-16,1%), *Electricidad, gas y agua* (-9,6%) y *Construcción* (-0,9%). El peso de la caída de los créditos destinados a las empresas de *Servicios* determinó el signo negativo de la variación de la masa total (-1,9%).

De acuerdo con información de INDEC y de la DGEyC, durante el año 2005 se registraron aumentos de pasajeros en todos los medios de **transporte público** en la Ciudad de Buenos Aires<sup>10</sup>, que en promedio resultaron de 7,8%. El incremento más significativo se verificó en colectivos (9,3%), que casi duplicó la variación en subtes (5%) y superó ampliamente a la de trenes (4,1%). En particular, en el cuarto trimestre, se registró un crecimiento generalizado en todos los medios de transporte, a una tasa promedio de 7,3% (8,4% en transporte público automotor, 5,4% en subterráneos y 2,6% en ferrocarriles). Se subraya que la evolución del transporte de pasajeros tiene fuerte correlación con la situación económica general, lo que se verifica tanto en las bajas de 2002 y parte de 2003, como en las mejoras posteriores.

Cabe recordar que en 2004, el transporte automotor había sido el que mejor desempeño había tenido, con una tasa de crecimiento interanual de 10,7% y el crecimiento posterior de 2005, adquiere mayor dimensión al considerar que ya en el segundo trimestre de 2003 el total de pasajeros superaba los valores de 2001. En los doce meses de 2005, las líneas de colectivos de media distancia con una cabecera en la Ciudad y otra en alguna localidad del Conurbano (grupo 2), fueron las que mejor desempeño mostraron, con un aumento de 10,7%. Le siguieron en magnitud de variación, las líneas que tienen parte de su recorrido en Capital y parte en el Conurbano (grupo 1), que crecieron 9,3%, con una incidencia bastante superior en la suba general, ya que representan el 75% de la totalidad de los viajes en colectivo.

La cantidad de pasajeros transportados en subte tuvo una suba moderada en 2005 (5%), producto de pequeñas alzas en el tercer y cuarto trimestre (6,1% y 5,4% respectivamente), tras un fuerte ascenso en el segundo (12,2%) y una reducción en el caudal durante el primer trimestre, debido a los conflictos salariales que dieron lugar a sucesivos paros en enero y febrero (-4,9%). La

<sup>9</sup> Se refiere al año 2004, último dato disponible.

<sup>10</sup> De acuerdo con el último dato disponible correspondiente al año 2004, los servicios de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones en la Ciudad (una categoría más amplia que la de servicios de transporte público de pasajeros sobre los que aquí se trata) representan 11,5% del PBG.

línea con mayor contribución al crecimiento fue la B. La recuperación del número de pasajeros de subte había sido la más lenta y recién en el tercer trimestre de 2004 la cantidad de personas transportadas superó a las de 2001.

Los ferrocarriles también tuvieron una dinámica inferior al promedio, con un incremento de 4,1% y todavía no recuperaron el nivel global de 2001. Sólo los ramales Sarmiento, Urquiza y Belgrano Norte lograron superar durante 2005 el caudal de pasajeros de 2001. Durante 2005 el ramal Roca obtuvo la segunda mayor tasa de crecimiento (7,4%) y, por su peso relativo (28,3% del total de pasajeros transportados), fue el más importante de la red.

La circulación de vehículos, tanto en las autopistas de la Ciudad como en los accesos a la misma, registró aumentos significativos en 2005, mayores incluso a los del transporte público y acelerados en el segundo y tercer trimestre. En 2005, el incremento de la circulación en autopistas fue de 9,9%, con una suba en accesos de 10,1% para autos y de 9% para colectivos y camiones livianos, en tanto que en las autopistas internas, el incremento fue de 9,5%. En particular, en el cuarto trimestre, la tasa de variación general fue de 9,8%, por una suba en accesos de 10,8% para autos y de 10,3% para colectivos y camiones livianos, mientras que en autopistas internas el ascenso fue de 7,1%. Cabe recordar que el crecimiento había sido especialmente significativo en 2004 (13,1%).

Por otra parte, el desempeño de los servicios públicos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires durante 2005 mostró suba en el consumo de **energía eléctrica** pero reducción en el volumen entregado de **gas**<sup>11</sup>. El consumo de electricidad creció 4,4% en términos interanuales, continuando la tendencia a la recuperación iniciada en 2003 y 2004. El sector que presentó el mayor dinamismo fue el industrial, que en el transcurso del año creció por encima de la media,

entre 7,9% y 10,6%. En particular, en el último trimestre del año, el aumento en el consumo total de energía eléctrica fue de 6,9%, explicado por subas en todas las demandas, que -en promedio- estuvieron levemente por debajo del incremento acelerado del trimestre anterior.

En lo referente al consumo de gas natural, durante 2005, se registró una merma interanual generalizada en el volumen del fluido entregado en la Ciudad (2,5%), salvo de los usuarios residenciales, cuyo consumo de gas se mantuvo prácticamente sin variaciones. En particular, en el cuarto trimestre se experimentó una baja en el consumo total (20%), siguiendo el sentido de la variación del tercer trimestre (1,6%). Esta importante caída se encuentra asociada al extraordinario comportamiento del período de comparación -el último trimestre de 2004- que se vio reforzada por la reducción del consumo de los usuarios comerciales a menos de la mitad. Sin embargo, a pesar de esta merma, el total de gas natural entregado al conjunto de usuarios durante 2005 fue superior al de 2001, antes que estallara la crisis de Convertibilidad.

En lo que respecta al **turismo** en la Ciudad de Buenos Aires<sup>12</sup>, se ha consolidado el crecimiento iniciado en 2002, con fuertes efectos multiplicadores sobre otras actividades económicas, tales como el comercio, las industrias culturales y el mercado inmobiliario. Los turistas en la Ciudad de Buenos Aires cuentan cada vez con más actividades y servicios especializados, desarrollándose segmentos tales como el turismo de reuniones, el turismo de estudios, el turismo de salud, los cruceros y el turismo *gay*.

En 2005, arribaron a la Ciudad casi 7,3 millones de turistas, es decir, 7,6% más que en el año anterior. Específicamente, el número de turistas extranjeros aumentó 12%, al tiempo que el arribo de turistas nacionales creció 4,5%. El mayor impulso del turismo local había ocurrido en el período de receso estival del primer trimestre,

<sup>11</sup> De acuerdo con el último dato disponible correspondiente al año 2004, los servicios de electricidad, gas y agua en la Ciudad representan 1,6% del PBG.

<sup>12</sup> El turismo está conformado por un conjunto de actividades entre las que se destacan el transporte, los servicios de alojamiento y el comercio minorista, pero no representa una categoría del PBG en sí misma. En este sentido, la cuantificación de su participación dentro de la economía local es difícil de establecer. En forma parcial, puede mencionarse que la participación de los servicios de hoteles y restaurantes representan el 4,9% del PBG (año 2004).

cuando llegaron a la Ciudad casi 1.100.000 turistas nacionales y alrededor de 840.000 turistas residentes en el extranjero.

En particular, en el cuarto trimestre de 2005 llegaron a la Ciudad 1,9 millones de turistas. Así, se registraron crecimientos interanuales tanto en el turismo extranjero como en el turismo nacional (12,4% y 1,3% respectivamente), alcanzándose el incremento total de 5,9% en el período.

El incremento en la cantidad de arribos se vio reflejado en la evolución de la tasa de ocupación hotelera, que en 2005 se ubicó en 67% en promedio para las categorías 1 a 5 estrellas y *aparts* (los valores por categoría oscilaron entre 46% y 75%). Cabe señalar que las tasas de ocupación más altas correspondieron a los hoteles de 4 estrellas (75%). Por su parte, las tarifas acompañaron la mayor demanda, con algunas alzas que superaron los ajustes por la evolución del tipo de cambio y oscilaron entre 7% en el caso de *aparts* hasta 35% en el de alojamientos de 4 estrellas.

En 2005 se inauguraron varios hoteles, lo que significa un aumento de la capacidad instalada en términos de habitaciones y plazas. De las inauguraciones hoteleras del año 2005 se destacan el *Nuevo Hotel Reconquista Garden*, el *Dazzler Tower*, el *Hotel Esplendor*, el *Regal Pacific* y el *Meliá Recoleta Plaza Boutique Hotel*. En la actualidad, hay proyectos de construcción de hoteles y se están remodelando establecimientos hoteleros de alta categoría, como el *Alvear Palace Hotel* y el *Intercontinental*.

Cabe destacar también el buen desempeño del turismo de convenciones en la Ciudad en 2005, con la realización de 155 muestras, 54% del total del país. Respecto al año anterior, el número de ferias creció 16,5% al tiempo que el número de expositores lo hizo en 27,2%. También se llevaron a cabo en la Ciudad 411 congresos, 2% más que en 2004.

Las **industrias culturales**<sup>13</sup> siguieron mostrando crecimiento en el año 2005, que se sumó al ascenso interanual iniciado en 2002. Esta dinámica se explica por la mejora en los ingresos y expectativas de los segmentos que mayor propensión al consumo de estos bienes muestran, así como también por un aumento en las exportaciones de bienes y servicios (libros, derechos musicales, traducciones, diseño de portada, servicios editoriales en general, etc.). Podría decirse que progresivamente se están recuperando algunos hábitos de consumo cultural que se habían perdido durante la crisis y que existe un manifiesto interés del público por la oferta cultural, la que se multiplica permanentemente. A lo anterior se suma la compra de turistas internacionales en la Ciudad, que muestran preferencia por estos productos. En el caso del libro, se agregan también las compras del Estado para sus campañas de promoción del libro y la lectura y la provisión para bibliotecas populares y escolares.

Si bien no se dispone de información cuantitativa desagregada a nivel de la Ciudad para los subsectores del libro y de la música, se sabe que el distrito motorizó el aumento de los principales indicadores, dada la fuerte concentración local de la oferta y de la demanda<sup>14</sup>.

La asistencia de público a cines de *shopping centers*, que concentran alrededor de 34% de las entradas vendidas en el distrito, fue uno de los pocos indicadores entre los correspondientes a las industrias culturales que en el año 2005 mostró bajas. Cabe advertir que la reducción en la asistencia se preveía porque 2004 -período utilizado para la comparación- había sido récord en cantidad de espectadores por la presencia de un extraordinario número de estrenos taquilleros a nivel mundial.

En 2005, asistieron a salas de *shoppings* 3,9 millones de personas, 7,4% menos que en el año anterior. En comparación con la evolución del público en salas de *shoppings* del Conurbano, la

<sup>13</sup> Como en el caso del turismo, las industrias culturales no representan una categoría dentro del PBG y su cuantificación no surge directamente de las cuentas de la Ciudad. De acuerdo con estimaciones propias, en el año 2000, las industrias culturales tenían una participación cercana de 4% del PBG.

<sup>14</sup> Al respecto, véase *Evolución de la economía nacional en el año 2005*, en esta misma edición.

caída en la Ciudad fue más moderada (allí alcanzó 15,5%), donde recién en el cuarto trimestre de 2003 se revirtió la tendencia negativa de público. En particular, en el cuarto trimestre, asistieron 807.400 personas a salas de centros comerciales en la Ciudad, con una caída de público de 12,3%, que en este caso contrastó con la evolución en el Conurbano, donde se registró una importante suba. De acuerdo con estimaciones propias, la recaudación por venta de entradas en *shoppings* de la Ciudad fue de \$ 31,1M en 2005 y, en particular, \$ 6,5M en el cuarto trimestre.

De acuerdo con datos de SICA para todos los cines del distrito, las ventas de entradas habrían sido equivalentes a \$ 72M durante todo el año y a \$ 18M en el último trimestre.

Por otra parte, en 2005 se estrenaron comercialmente 199 filmes en la Ciudad de Buenos Aires, 32 menos (16%) que en el año anterior. Entre estos, 101 fueron de origen norteamericano, 42 argentinos y 35 europeos. En particular, en el cuarto trimestre, hubo 39 estrenos, 20 menos que en los mismos tres meses de 2004.

En materia de **inversiones**, en 2005 se registró un número importante de decisiones privadas en la Ciudad, orientadas a diferentes actividades económicas y barrios, con capitales de distinta procedencia. No obstante esta diversidad, las inversiones privadas concretadas estuvieron dirigidas más frecuentemente a telecomunicaciones, construcción de multiviviendas y apertura de hoteles en el centro, por parte de inversores argentinos, españoles y norteamericanos.

En 2005, se hicieron públicas 64 inversiones privadas, de las cuales 46 especificaron el monto (en conjunto U\$S 619,6M). Por otra parte, se registraron 78 anuncios de inversiones futuras, de los cuales 43 especificaron la magnitud de los desembolsos (en conjunto U\$S 2.386M). Asimismo, en otro relevamiento propio se

registraron 465 aperturas de locales en las principales arterias comerciales de la Ciudad.

En particular, en el cuarto trimestre de 2005, se conocieron 18 inversiones concretadas, 14 de las cuales significaron en conjunto una inversión por U\$S 98,9M (21,2% más que en el mismo período del año anterior). Dentro de las inversiones realizadas que especificaron el monto, el sector Infraestructura continuó evidenciando el mayor porcentaje (80,4% del monto total). Respecto de los anuncios de inversión, durante el cuarto trimestre de 2005, hubo 14, de los cuales 5 especificaron la cifra del desembolso (U\$S 622M), lo que implica más que una cuadruplicación interanual. Al interior de los anuncios de inversión con monto especificado, también primó el sector Infraestructura (78,5%). Se destacaron en este segmento proyectos muy ambiciosos, como la construcción de un nuevo mega puerto marítimo y fluvial y el del *Auditórium Buenos Aires Plaza Hotel*.

Desde la perspectiva territorial, se aprecia que el barrio de Puerto Madero fue claramente el principal receptor de las inversiones en la Ciudad de Buenos Aires, mientras el segundo en importancia fue Retiro. Aquí también la mayor parte de los proyectos estuvieron ligados a infraestructura.

Según el origen del capital, los inversores extranjeros más importantes fueron España (52% de las inversiones concretadas con monto especificado) y Estados Unidos (7%). Focalizando en el cuarto trimestre de 2005, la inversión alemana fue -entre la extranjera- la más significativa (56% del monto especificado). Respecto de los anuncios de inversión según el principal origen de capital, los de origen mixto constituyen en conjunto 74% del monto anunciado en el cuarto trimestre de 2005. En forma rezagada se ubicaron España y Argentina con el 21,5% y 4,5%, respectivamente.

En otro orden de cosas, durante el primer semestre de 2005<sup>15</sup>, las **exportaciones** de bienes producidos en la Ciudad de Buenos Aires<sup>16</sup> se situaron en U\$S 120,3M<sup>17</sup>, 6,8% más que en igual período de 2004. Esta suba se debió, básicamente al aumento de seis capítulos de importante aporte en el total exportado por la Ciudad<sup>18</sup> -*Carnes y despojos comestibles* (26,7%), *Productos editoriales de industrias gráficas* (47%), *Residuos de la industria alimenticia y preparados para animales* (91,8%), *Reactores nucleares, calderas, maquinarias, aparatos y artefactos mecánicos* (25,8%), *Filamentos sintéticos o artificiales* (145,3%) y *Papel y cartón* (43,3%).

Dentro de la dinámica general, las exportaciones de Manufacturas de Origen Industrial (MOI) - bienes de alto valor agregado- manifestaron un ascenso de 7,7% en el primer semestre de 2005, situándose en U\$S 83,9M. De esta manera, llegaron a representar 69,7% del total exportado por la Ciudad en el período. Por su parte, el rubro Manufacturas de origen agropecuario (MOA) también manifestó un ascenso interanual de 4,9%, ubicándose en U\$S 36,4M, continuando así en la senda de crecimiento de los períodos anteriores. Por su parte, las exportaciones de Productos primarios y Combustible y energía aportaron sólo U\$S 22.700 a la economía local en el primer semestre de 2005, dejando en evidencia su marginal contribución para la Ciudad de Buenos Aires.

Los quince primeros capítulos exportados por la Ciudad concentraron 88,4% del monto total comercializado durante los primeros seis meses de 2005. Los tres más vendidos fueron *Productos químicos orgánicos* (U\$S 20,7M), *Productos farmacéuticos* (U\$S 20,2M) y *Carnes y despojos comestibles* (U\$S 19M).

También fue elevado el nivel de concentración en términos de mercados, con el 86,9% de las ventas dirigidas a 20 países, 11 de los cuales son americanos. Los tres principales fueron Brasil

(U\$S 22M), Alemania (U\$S 18M) y Estados Unidos (U\$S 7,8M).

La mejora en la **situación ocupacional** de los residentes en la Ciudad de Buenos Aires refleja el continuo crecimiento del empleo generado en el distrito durante 2005, lo que se evidenció, de manera particular, en la mejora de la tasa de empleo y la predisposición de los residentes a participar de la actividad económica. Esto se enmarca en el contexto favorable evidenciado por el conjunto de los indicadores económico-productivos en el período.

En este sentido, se destaca el aumento de la tasa de actividad, que pasó de 52,5% a 54,4% (3,6%). Dicho aumento, significó la incorporación al mercado de trabajo de 60.000 personas. En consecuencia, el número de activos en la Ciudad ascendió, a fines de 2005, a 1.613.000 personas, cerca de los máximos registros históricos.

Esta variación estuvo acompañada por un incremento importante, aunque algo menor, de la tasa de empleo (3,3%), que alcanzó 50,1%. Puesto en términos absolutos, en el cuarto trimestre de 2005, la cantidad de residentes ocupados, ascendió a 1.484.000, mientras que en idéntico período del año anterior era de 1.435.000, lo que da cuenta de un incremento cercano a los 50.000 residentes ocupados.

El efecto conjunto de estas variaciones determinó que, por primera vez desde que se realiza la nueva medición, se produjera un leve incremento interanual en la tasa de desocupación en la Ciudad (5,3%). Dicha tasa pasó de 7,6% a 8%, entre el cuarto trimestre de 2005 e igual período del año anterior, pese a lo cual, el número de desocupados residentes en la Ciudad se ubicó en uno de los niveles más bajos de los últimos 10 años (129.000 personas).

En sintonía con lo observado en ondas anteriores, continuó la fuerte reducción en el nivel de

<sup>15</sup> Último dato disponible.

<sup>16</sup> Las exportaciones de bienes de la Ciudad de Buenos Aires representan menos de 1% del PBG. Más allá de su baja participación histórica, presentan alta potencialidad. Además, se suman a las exportaciones de servicios locales que, aunque no están cuantificadas, se sabe que son cada vez más importantes, con alto valor agregado.

<sup>17</sup> Datos provisionarios.

<sup>18</sup> Los seis capítulos mencionados figuran entre los 15 principales exportados por la Ciudad.

subocupación, que se contrajo interanualmente 23%. De este modo, la proporción de subocupados se ubicó en 9,4%, lo que da cuenta de la existencia de 151.000 subocupados en la Ciudad de Buenos Aires, 38.000 menos que un año atrás.

En función de lo señalado, puede concluirse que, pese al leve aumento de la tasa de desocupación en el distrito, la fuerte creación de empleo, junto al aumento de la predisposición a trabajar de la población residente y la baja en el nivel de subocupación dan cuenta de la continuidad de la mejora en el mercado laboral observada en el último año. Por tercer trimestre consecutivo, la desocupación y la subocupación se mantuvieron por debajo de los dos dígitos, hecho que no sucedía desde el año 1994. No obstante, el porcentaje de desocupados y subocupados que exhibe la Ciudad todavía resulta alto, si se lo compara en una perspectiva histórica de más largo plazo. En efecto, el 17,4% de las personas dispuestas a participar de la actividad económica en esta Ciudad aún encuentra dificultades para insertarse laboralmente de manera satisfactoria.

Cabe destacar que fueron las mujeres mayores (de 30 a 64 años) las más favorecidas por la creación de empleo en el último año. En el extremo contrario, los menos beneficiados, entre el último trimestre de 2005 e igual período del año anterior, fueron los jóvenes de hasta 29 años, tanto varones como mujeres. Esto último se explica por la caída en las tasas de empleo de los jóvenes, situación novedosa entre los varones ya que en las últimas dos mediciones el empleo en este universo venía acrecentándose fuertemente.

Una mención particular merece la situación de los jefes de hogar, que siguió exhibiendo una tendencia positiva, con importante crecimiento del nivel de empleo (próximo al pleno empleo) y actividad.

Si se analiza la evolución de la demanda de trabajo de la Ciudad de Buenos Aires<sup>19</sup>, se observa que, según la información al cuarto trimestre de 2005, el total de ocupados en la Ciudad de Buenos Aires ascendía a cerca de 2.323.328 personas<sup>20</sup>. Este nivel representa un incremento de 3,7% con respecto a la cantidad existente en el cuarto trimestre de 2004, lo que en términos absolutos significa la creación de 83.400 puestos de trabajo en el último año<sup>21</sup>. Las ramas con mayor crecimiento en 2005 fueron *Construcción* (27,3%), *Servicios personales, sociales, comunales y de reparación* (25%) y *Enseñanza, servicios sociales y de salud privados* (23,6%). En sentido contrario, las demás ramas sufrieron una retracción interanual de la ocupación, siempre en la comparación del último trimestre de 2005 e igual período del año anterior. Entre las caídas más significativas se ubicó la de la actividad industrial, que retrocedió 12,8% y perdió más de 30.000 ocupados en el último año. Dicho retroceso puede explicarse en función de la deslocalización de empresas industriales, que en etapa de plena recuperación de su actividad no encuentran lugar físico ni marco legal propicio (dado la vigencia del actual código de planeamiento urbano)<sup>22</sup> para seguir expandiéndose en la Ciudad y se trasladan hacia el Conurbano bonaerense.

Así las cosas, tal como se señaló en el informe anterior la recuperación del empleo en la Ciudad vuelve a exhibir el fuerte crecimiento de los servicios. En el cuarto trimestre de 2005, prácticamente, tres de cada cuatro puestos creados en el último año en la Ciudad correspondieron a ramas vinculadas con la generación de servicios, en tanto que el cuarto se creó en la construcción. Por su parte, la actividad industrial y el comercio se retrajeron levemente.

La evolución de los ingresos de la ocupación principal de los residentes en la Ciudad en el

<sup>19</sup> Considerando la cantidad total de puestos generados en la Ciudad, independientemente de que éstos sean ocupados por residentes en la Ciudad o en el Conurbano.

<sup>20</sup> Este total incluye a los trabajadores que se desempeñan exclusivamente en la Ciudad de Buenos Aires y los que lo hacen en ésta Ciudad y en el Conurbano bonaerense en forma simultánea. No incluye, en cambio, a los ocupados exclusivamente en el Conurbano.

<sup>21</sup> En realidad, dicho número representa la cantidad de personas que tienen su actividad principal en la Ciudad de Buenos Aires y no está considerando la creación de puestos que constituyan actividades secundarias. Con lo cual si bien aquí se utilizan como sinónimos las expresiones "cantidad de puestos en la Ciudad" y "cantidad de personas cuya actividad principal se ubica en la Ciudad", esta última subestima la primera.

<sup>22</sup> Actualmente se encuentra en tratamiento legislativo la reforma del Código de Planeamiento Urbano, que busca modificar las condiciones exigidas para la instalación de industrias en la Ciudad lo que permitirá la regularización y ampliación de actividades industriales existentes en la Ciudad limitadas por el actual código.

último año da cuenta de un incremento nominal de 20,1%, lo que representa un alza de 5,6% en términos reales. Dicha alza se explica por la recuperación de los ingresos tanto de los no asalariados (23,3%) como de los asalariados (19,1%). En términos reales, no obstante, la recuperación del poder adquisitivo de los trabajadores en relación de dependencia en el último año fue de apenas 1,4%, mientras que la de los no asalariados alcanzó 8% (lo que se explica por la evolución del ingreso de los patrones). En función de ello, la brecha entre los ingresos nominales de estas categorías se amplió en el último año (de 23,1% a 24,4%).

La previsión para los próximos meses permite augurar la continuidad de las tendencias señaladas hasta el presente. La expansión de las actividades de construcción y de servicios continuará traccionando el empleo generado en este distrito al compás de la recuperación de la inversión y el dinamismo del consumo. El alza de los ingresos favorecerá un nuevo incremento del consumo, aunque el nivel de inflación determinará hasta que punto tales incrementos nominales puedan traducirse en un aumento del poder adquisitivo de la población. En igual sentido, el alza de los costos empresariales, la falta de mano de obra capacitada en algunos oficios y la alta utilización de la capacidad instalada en determinadas ramas pueden limitar la expansión del empleo.

La mejora en la situación ocupacional de los residentes tuvo su correlato en términos de la disminución de la **pobreza e indigencia** en el distrito, si bien la baja ha sido inferior a la registrada en períodos anteriores.

En tal sentido, los guarismos del segundo semestre de 2005 para la Ciudad de Buenos Aires, dan cuenta de una incidencia de la pobreza e indigencia en hogares de 7,3% y 2,4% respectivamente. Estos niveles representan una caída de 24,7% en la pobreza y de 25%, en la indigencia.

Si se consideran dichos índices en términos de la población, se observa una tendencia similar, que da cuenta de una caída de 21,8% de la pobreza y de 20% de la indigencia. De este modo, la proporción de residentes por debajo de la línea de pobreza e indigencia en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó, en el segundo semestre de 2005, 11,5% y 3,2% respectivamente.

Si se compara esta evolución con la del total de los aglomerados urbanos puede observarse una caída mayor de los índices de pobreza e indigencia en la Ciudad que en el resto del país, que, junto a río Gallegos y Ushuaia, ostentó las tasas más bajas de todo el país. No obstante, la situación sigue siendo apremiante, con 341.500 personas pobres y 95.000 personas indigentes en la Ciudad, niveles todavía por encima de los vigentes a finales de 2001.

Resulta positivo que en el último año se haya reducido la brecha de ingresos de los hogares pobres -que mide la distancia de ingresos medios de estos hogares con la línea de pobreza-, que junto a la baja en la incidencia determinaron una reducción de la intensidad y la deuda de pobreza (recursos monetarios que habría que transferir a los hogares pobres para que emergieran de esa condición). Asimismo, se verifica una menor inequidad entre los ingresos de los hogares pobres, a través del indicador de severidad de la pobreza.

En la dinámica de los indicadores sociales antes expuestos, influyó el aumento de los **precios minoristas**, que en 2005 fue de 12,3% en el GBA. El impacto por capítulo de la canasta básica de bienes y servicios repercutió de manera también distinta en los diferentes sectores de ingreso.

Dentro del IPC del GBA en 2005, los rubros que más crecieron fueron *Alimentos y Bebidas* y *Educación* (15,7% en cada caso)<sup>23</sup>. Le siguieron en importancia de crecimiento, *Vivienda y servicios básicos* (14,9%) e *Indumentaria* (13,3%). El mayor incremento de los dos

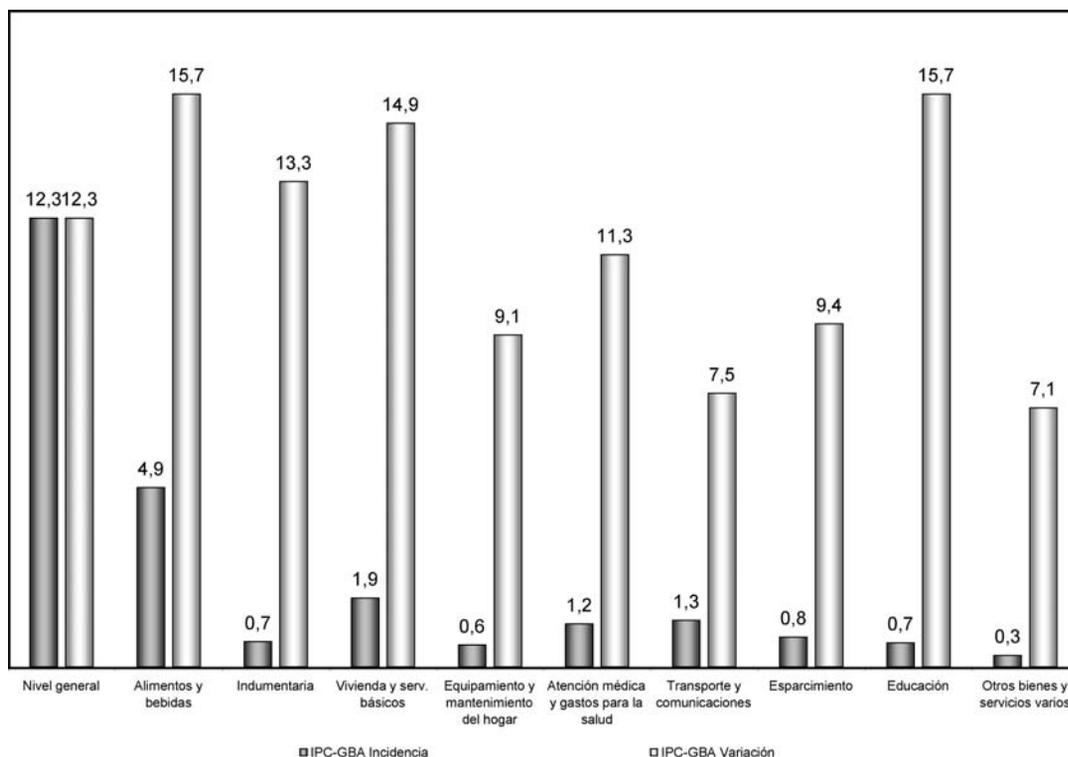
<sup>23</sup> La variación del índice general se construye en base a la suma de los productos de las ponderaciones de cada capítulo por su variación porcentual.

primeros rubros se replicó para todos los quintiles de ingreso<sup>24</sup>. En cambio, el capítulo *Vivienda y servicios básicos* se ubicó diferente según el segmento de ingreso; la variación interanual para el quintil 1 fue de 6,8%, mientras que para el quintil 5 fue de 18,8%. Cabe aclarar que *Alimentos y Bebidas* posee mayor peso en los quintiles más bajos que en los más altos.

La variación interanual del valor de la Canasta Básica Alimentaria (\$ 124,6) fue de 15% en 2005<sup>25</sup>, lo que representa un aumento interanual sensiblemente superior al del año 2004. Se

destaca que los aumentos de precio más importantes se habían producido en el año 2002 y primeros meses de 2003, cuando las variaciones mensuales interanuales llegaron a ser de más de 70% en la canasta, impactadas por la devaluación de la moneda local. Para apreciar el aumento posdevaluatorio de la Canasta Básica Alimentaria, basta observar que en el mes de diciembre de 2001 su valor era de \$ 60,5, lo que indica que a 2005 prácticamente se duplicó. Como los salarios aumentaron a un ritmo muy inferior, hubo un fuerte deterioro del salario real durante el período posconvertibilidad.

**GRÁFICO 1**  
**IPC GBA. VARIACIÓN INTERANUAL E INCIDENCIA POR CAPÍTULO (%). GRAN BUENOS AIRES. AÑO 2005\***



\*La incidencia de cada capítulo en la variación del índice general se construye en base al producto de la variación porcentual de precios de cada capítulo por su ponderación.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

<sup>24</sup> Para la construcción de los quintiles se ordenan los hogares preceptores de ingresos de menor a mayor en base al ingreso *per cápita* del hogar y se lo divide en cinco grupos de igual tamaño. El que contiene a los hogares de menores ingresos se lo denomina quintil 1 y el último grupo, de mayores ingresos, es el quintil 5.

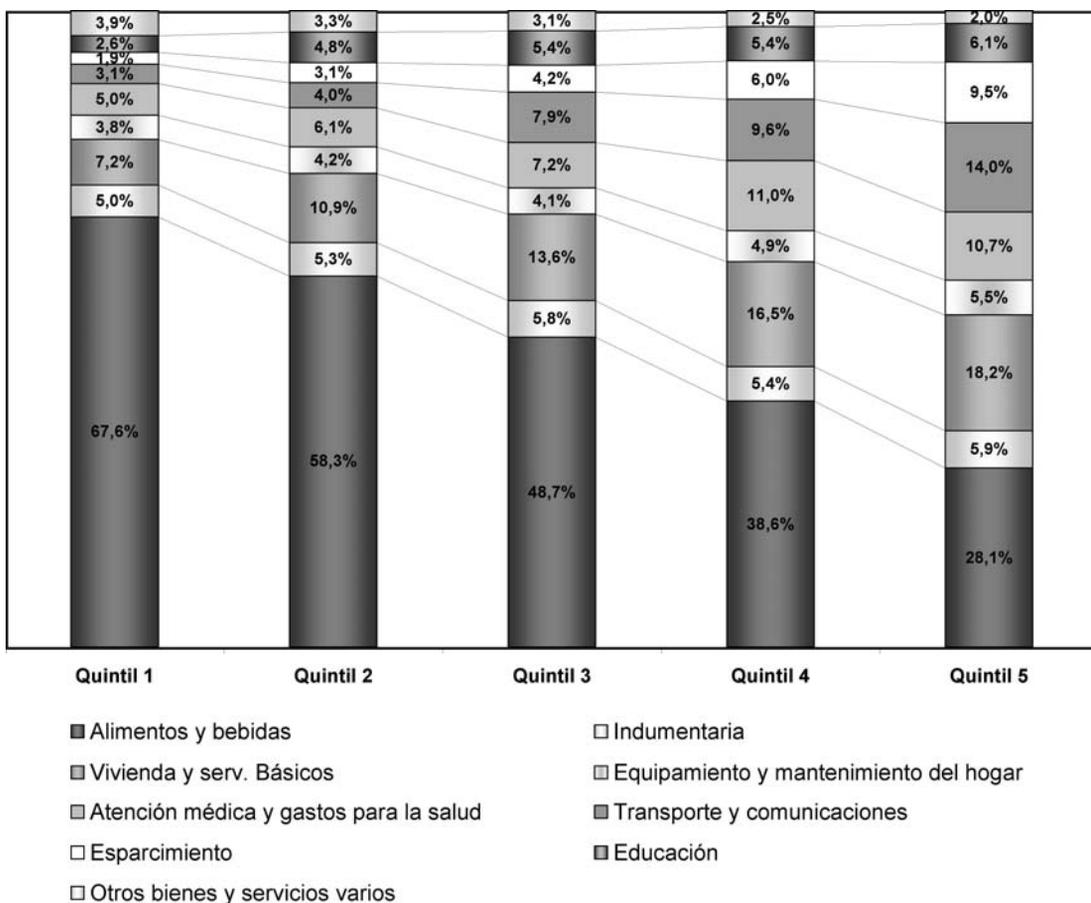
<sup>25</sup> La Canasta Básica Alimentaria, asigna un valor monetario al conjunto de bienes alimentarios necesarios para que un "adulto equivalente" -unidad de referencia de la medición- satisfaga sus necesidades básicas.

En 2005, los bienes sufrieron un aumento de precios de 11,4%, mientras que los servicios experimentaron un crecimiento de 13,8%. Estos últimos explicaron 51,6% del aumento general del IPC-GBA por su superior variación interanual. La mayor contribución del rubro servicios a la variación general durante el año 2005 contrasta con lo observado en el período inmediatamente posterior a la devaluación, en el que habían sido

los bienes los que lideraron el incremento de precios. En el caso del segmento de ingresos más bajos, la situación fue muy diferente ya que tanto la variación interanual del rubro bienes (11,9%) como su ponderación, fueron superiores a las de servicios (8,8%). Así, el cambio de precios de los bienes explicó aproximadamente 60,6% de la variación del índice correspondiente al quintil 1.

**GRÁFICO 2**

**IPC GBA. CONTRIBUCIÓN A LA VARIACIÓN, POR CAPÍTULO DE LA CANASTA DE BIENES Y SERVICIOS. GRAN BUENOS AIRES. AÑO 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC.

El Gráfico 2 recoge la variación del IPC-GBA por quintiles de ingreso y la contribución de cada capítulo de la canasta de bienes y servicios a la variación general de precios de cada uno.

El crecimiento del IPC-GBA fue progresivo desde el primer quintil hasta el último. Así, mientras el quintil 1 fue afectado por una variación interanual de precios de 11,1%, el quintil 5 tuvo una suba de 13,4% (el quintil 2 tuvo una suba de 11,3%, el 3 de 11,5% y el 4 de 12,3%). Este fenómeno se explica por el mayor peso de los gastos en determinados bienes y servicios a medida que aumenta el ingreso, como son los de *Vivienda y servicios básicos*, *Educación e Indumentaria*.

De este modo, es posible observar que, aunque para todos los quintiles de ingreso el capítulo *Alimentos y bebidas* es el que más aportó a la variación de precios en 2005, para el quintil 1 contribuyó con 67,6%, mientras que para el quintil 5 aportó sólo 28,1%.

Al interior del quintil 1, los cuatro capítulos que explicaron principalmente la suba de los precios fueron *Alimentos y bebidas* (67,6%), *Vivienda y servicios básicos* (7,2%) e *Indumentaria y Atención médica y gastos para la salud* (5%). En cambio, el incremento en los precios correspondiente al quintil 5, vino explicado fundamentalmente por *Alimentos y bebidas* (28,1%), *Vivienda y servicios básicos* (18,2%) y *Transporte y Comunicaciones* (14%).

En lo que respecta al **panorama fiscal**, en 2005, la recaudación tributaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ascendió a \$ 5.000M, 19,6% más que en 2004. Este incremento se sumó al 28,3% del año 2004, producto de la recuperación verificada en todos los sectores de la economía local, del mayor cumplimiento de los contribuyentes y de la puesta al día de pagos atrasados. Tomando en cuenta que el crecimiento de los precios fue de superior a 9%, se desprende que aún en términos reales hubo un significativo incremento.

La recaudación ascendió en forma acelerada en 2005: se incrementó 14,1% en el primer trimestre, 20,3% en el segundo, 21,2% en el tercero y 22,5% en el último. En 2005, el concepto que más explicó el incremento general en la recaudación fue el *Impuesto a los Ingresos Brutos* (88% de la variación) que también tuvo el ascenso interanual más alto del conjunto (25,4%). Cabe destacar que en este período todos los conceptos tuvieron una contribución positiva a la variación: después del *Impuesto a los Ingresos Brutos*, *Radicación vehicular* contribuyó con 5,6% del incremento en la recaudación, *Moratoria y gravámenes varios*<sup>26</sup> con 4,4% y *Alumbrado, Barrido y Limpieza* con 1,8%.

En particular, en el cuarto trimestre de 2005, la suba en la recaudación local fue de 22,5%. El concepto con mayor contribución al incremento también fue el *Impuesto a los Ingresos Brutos* (85,9%), que aumentó 27,2%. Le siguió en importancia *Radicación vehicular* (6,7%), que subió 17,7%, y *Moratoria y gravámenes varios* (6,1%), que creció 15%.

La estructura por impuesto en 2005 resultó muy similar a la de 2004: 71% para el *Impuesto a los Ingresos Brutos*, 12,8% para *Alumbrado, barrido y limpieza*, 7,6% para *Radicación vehicular*, 8,4% para *Moratoria, facilidades y gravámenes varios*, y el resto para *Contribución por publicidad*.

Dentro del *Impuesto a los Ingresos brutos*, los *establecimientos financieros*, de seguros, inmuebles, servicio técnico y profesional fueron los que más participación tuvieron entre los contribuyentes locales en 2005 (cercana a 34%), seguidos por el comercio y por *Transporte, almacenamiento y comunicaciones*. En particular, lo mismo ocurrió para el cuarto trimestre del año.

Cabe destacar que el plan de regularización de deudas anteriores a junio de 2003 para contribuyentes morosos presentado por el Gobierno de la Ciudad en octubre de 2003, derivó desde entonces en un aumento importante de la

<sup>26</sup> Si bien *Moratoria, facilidades y gravámenes varios* incluye el *Impuesto a los sellos* y otros impuestos, la mayor parte corresponde a *Moratoria*.

recaudación por concepto *Moratoria, facilidades y gravámenes varios*. La moratoria involucra planes de facilidades en cuotas y/o condonaciones de intereses y punitivos parciales, de acuerdo con el momento de la adhesión.

A partir del mes de febrero de este año, la Dirección de Rentas de la Ciudad abrió la inscripción en el Plan de facilidades de pago de

deudas acumuladas en los tributos de *Alumbrado, barrido y limpieza, Radicación vehicular* y otros impuestos (sin incluir Ingresos brutos). Quienes se pongan al día al contado no abonarán intereses, mientras que quienes lo hagan hasta en seis cuotas pagarán la mitad de los recargos por mora. Según la Dirección de Rentas, la medida alcanzará a más de 400.000 contribuyentes.



## **A. ACTIVIDAD ECONÓMICA Y PRODUCTIVA**

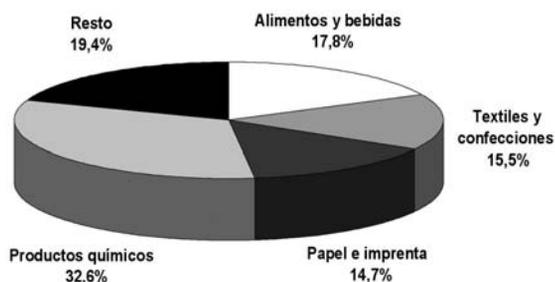
## A.I. INDUSTRIA MANUFACTURERA \*

En la presente sección se analizan los datos de la Encuesta Industrial Mensual (EIM) para el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Esta encuesta es llevada a cabo en forma conjunta por la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC) del Gobierno de la Ciudad y el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Los últimos datos disponibles se refieren al mes de abril de 2005. Por consiguiente, el análisis se efectuará sobre los datos del primer trimestre del presente año, a lo que se agregará un breve comentario sobre lo acaecido en el cuarto mes de 2005.

Conviene antes hacer una breve mención sobre la importancia de las diversas ramas en la estructura industrial de la Ciudad. La última desagregación disponible, correspondiente al año 2002, muestra que la industria química<sup>1</sup> comprende la porción más importante del producto manufacturero generado en el ámbito porteño (32,6%). Con menor incidencia, se ubican los segmentos *Otras industrias*<sup>2</sup> (19,4%) y *Alimentos y bebidas* (17,8%). El panorama se completa con la industria textil-confeccionista (que hasta 2001 era la de menor incidencia entre los rubros considerados), con 15,5%, y con *Papel e imprenta*, que abarcó 14,7% (Gráfico A-I-1).

**GRÁFICO A-I-1**

**INDUSTRIA MANUFACTURERA. PARTICIPACIÓN DE LAS PRINCIPALES RAMAS EN EL PRODUCTO BRUTO INDUSTRIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2002**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

Hecha esta introducción, se analizan ahora los resultados de la EIM. En ese sentido, se destaca que los guarismos del primer trimestre de 2005 continúan dando cuenta de la prolongación de la tendencia ascendente que había sido observada en la actividad industrial durante el transcurso de 2003 y 2004. No obstante ello, continuó evidenciándose también una desaceleración en el ritmo de crecimiento de la producción local, dado que las tasas de suba interanual se redujeron sensiblemente con relación a las verificadas a lo largo de 2004.

\* Esta sección repite el contenido de la publicada bajo el nombre *Industria manufacturera*, en *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires 15*, Octubre de 2005. Esto se debe a que la publicación de la Encuesta Industrial Mensual ha sido temporalmente suspendida por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad, porque se encuentra en etapa de revisión y de nueva desagregación de la información básica disponible.

<sup>1</sup> A diferencia de la desagregación a 2 dígitos de la Encuesta Industrial Mensual para la Ciudad de Buenos Aires, la industria química incluye aquí al segmento *Medicamentos de uso humano*.

<sup>2</sup> En la desagregación efectuada a 2 dígitos por la Encuesta Industrial Mensual de la Ciudad, el segmento *Otras industrias manufactureras* incluye actividades de escasa incidencia global (conjuntamente comprenden alrededor de un 5% del producto industrial), como fabricación de minerales no metálicos, metales comunes y muebles. Sin embargo, aquí este segmento aparece incluyendo a todas las actividades relacionadas a la industria metalmeccánica, lo que naturalmente incrementa en forma considerable su importancia a nivel agregado.

En primer término, cabe resaltar que el volumen físico de producción mostró en el primer trimestre de 2005 una suba de 8,6% con relación al mismo período de 2004. En tanto, las ventas por producción propia<sup>3</sup> se elevaron 6,7% en el mismo lapso. Estos crecimientos de sólo un dígito contrastan con los aumentos interanuales de 15,5% en el caso del volumen físico y de 15,4% en términos de ventas con los que cerró el año 2004. Asimismo, cabe mencionar que todos los segmentos de la industria tuvieron en el primer trimestre comportamientos positivos, con la única salvedad de *Productos químicos excepto medicamentos de uso humano*.

Entre los segmentos involucrados, se destaca el marcado ascenso verificado en *Productos metálicos, maquinaria y equipos*, que registró en el primer trimestre de 2005 aumentos interanuales de 29,8% en su volumen físico y de 30,3% en sus ventas. De esta manera, el segmento volvió a ser el que tuvo un repunte sensiblemente mayor al del resto de los rubros para ambas variables, como ya había ocurrido en los años 2003 y 2004. Como resultado, la rama mostró una triplicación de sus ventas (suba de 200,4%) y una casi duplicación de su volumen físico (90,9%) entre el primer trimestre de 2002 y el mismo período de 2005, convirtiéndose claramente en el segmento de mayor despegue acumulado desde la salida de la Convertibilidad.

Otros segmentos de desempeño relativamente exitoso en el primer trimestre de 2005 fueron *Alimentos, bebidas y tabaco* y *Textiles y confecciones*; en ambos casos, tanto el volumen físico como las ventas tuvieron un crecimiento de magnitud superior al del conjunto de la industria. El primero de ellos registró alzas de 16,8% en el volumen físico y de 13,5% en las ventas con relación al mismo trimestre de 2004. En tanto, el bloque textil-confeccionista evidenció incrementos algo más moderados: 14,4% en el volumen y 11,9% en las ventas en el mismo período. No obstante, si se compara con el nivel de tres años atrás, el repunte de la industria textil y de

confección resultó mucho más vigoroso que el observado en la industria alimenticia; mientras en ésta las subas de volumen y ventas alcanzaron niveles de 36,1% y 30,8%, la primera de ellas arrojó alzas de 58,8% y 94,9% para las mismas variables, respectivamente.

En tercer término, aparecen dos ramas que en las comparaciones interanuales de los primeros tres meses de 2005 arrojan crecimientos superiores al promedio en el caso de las ventas, e inferiores al mismo en el caso del volumen producido. Una de ellas es *Papel e imprenta*, que acumuló alzas de 15,6% en ventas y de sólo 3,4% en el volumen físico producido en el primer trimestre de 2005. La otra fue la rama residual *Otras industrias manufactureras*<sup>4</sup>, donde se apreciaron alzas de 13,9% en ventas y de 6,9% en volumen para el mismo período. En tanto, la comparación con el primer trimestre de 2002 muestra que en la rama *Otras industrias* se manifestó un despegue *post-devaluatorio* más marcado, al arrojar tasas de crecimiento de 57,7% en volumen y de 70,8% en ventas. En cambio, la industria gráfica, de impresión y edición tuvo un comportamiento alcista pero más moderado, arrojando subas de 43,7% en volumen y 47,9% con relación a aquel período de plena crisis.

Finalmente, aparecen dos ramas que (al igual que en 2004) en el primer trimestre de 2005 tuvieron un desempeño menos dinámico que el del agregado industrial: se trata de la industria farmacéutica (*Medicamentos de uso humano*) y de *Productos químicos excepto medicamentos de uso humano*.

En la industria farmacéutica, se observan aumentos de 6,4% en volumen físico y de 3,7% en ventas. En contraste, la industria química fue la única que evidenció caídas, de 7,6% y 7,5% en volumen y ventas, respectivamente. De esta manera, ambas ramas son también las que muestran un menor despegue acumulado si se consideran los tres años sucedidos desde el fin de la Convertibilidad. Así, la industria elaboradora de

<sup>3</sup> Siempre que se hable de Ventas por producción propia, se tratará esta variable a valores constantes.

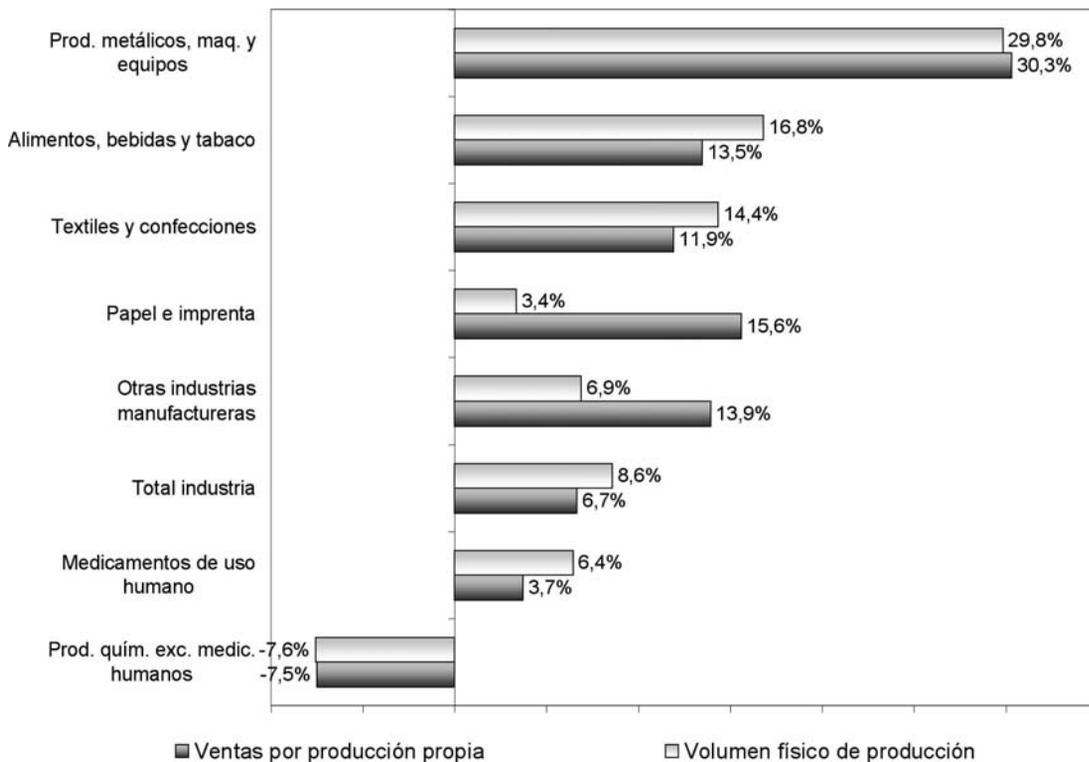
<sup>4</sup> Este segmento incluye las siguientes subramas: *Producción de madera y fabricación de productos de madera y corcho, artículos de paja y materiales trenzables, Fabricación de productos minerales no metálicos, Fabricación de metales comunes y Fabricación de muebles y colchones e industrias manufactureras no clasificadas en otra parte.*

medicamentos de uso humano verificó alzas de 11% y 14% en volumen y ventas, respectivamente, mientras que el sector químico

tuvo aumentos de 13,6% y 14,9% en las mismas variables en dicho lapso.

**GRÁFICO A-I-2**

**INDUSTRIA MANUFACTURERA. VOLUMEN FÍSICO DE PRODUCCIÓN Y VENTAS POR PRODUCCIÓN PROPIA, DEL TOTAL DE LA INDUSTRIA Y SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL. BASE TRIMESTRE IV 2001=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE I 2005**



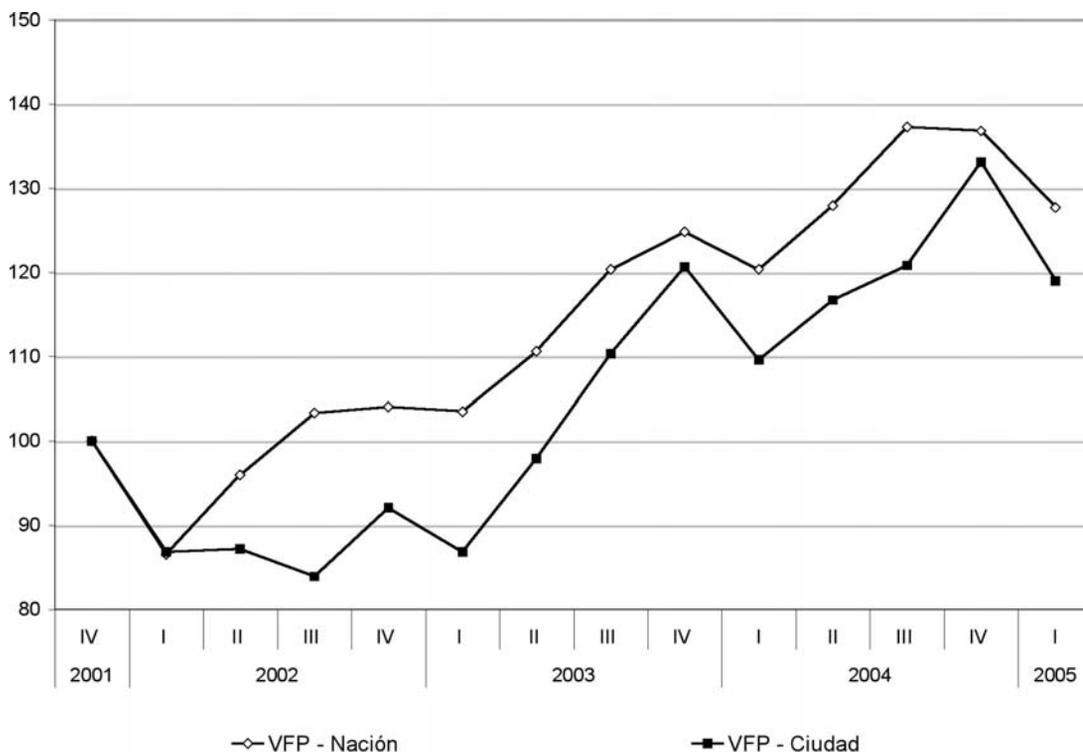
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

Según la Encuesta Industrial Mensual a nivel nacional, el volumen físico de producción muestra también un comportamiento positivo en el primer trimestre de 2005. La suba fue de 6,1% en ese período con relación al mismo trimestre del año anterior. Al igual que en la industria porteña, esta cifra es inferior al aumento que se había producido en 2004 con relación a 2003 (13,8%). De cualquier modo, la trayectoria post-devaluación del volumen producido en el país

resultó mejor en comparación al índice correspondiente a la Ciudad. Esto se debe a que la crisis de 2002 provocó una caída más abrupta en los niveles de producción porteños que en los verificados en el conjunto del país, lo que provocó que, a pesar de la posterior recuperación más vigorosa en la Ciudad, su industria nunca haya mostrado índices superiores a los de la industria nacional.

### GRÁFICO A-I-3

INDUSTRIA MANUFACTURERA. VOLUMEN FÍSICO DE PRODUCCIÓN. BASE TRIMESTRE IV 2001=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES Y ARGENTINA. TRIMESTRE IV 2001-TRIMESTRE I 2005



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

Otra de las variables analizadas por la Encuesta Industrial Mensual es la cantidad de personal asalariado. Datos para la industria porteña muestran, en el primer trimestre de 2005, una ínfima baja de 0,1% con relación al trimestre anterior<sup>5</sup> y un alza de 5,7% con respecto al mismo período de 2004. Cabe destacar que la baja intertrimestral fue la primera luego de 9 trimestres de alzas consecutivas.

En la comparación con el trimestre inmediato anterior, hubo sólo dos segmentos que acumularon aumentos en sus plantillas de personal: estos fueron *Papel e imprenta* (3,7%) y *Alimentos, bebidas y tabaco* (3,6%). El resto de las ramas mostró caídas que fueron relativamente leves en la mayoría de los casos: *Medicamentos de uso humano* (-0,1%), *Otras industrias manufactureras* (-1,7%), *Productos metálicos,*

*maquinarias y equipos* (-1,9%), y *Productos químicos excepto medicamentos de uso humano* (-2,2%). La única excepción fue *Textiles y confecciones*, que verificó una fuerte caída de 8,1% en los primeros tres meses de 2005, a pesar de lo cual continúa siendo el segmento de mayor crecimiento en el nivel de empleo desde el inicio de la Encuesta.

Estos resultados provocaron que, en la comparación interanual, todas las ramas hayan mostrado un comportamiento positivo. Así, las más dinámicas en términos de generación de empleo fueron *Productos metálicos, maquinarias y equipos* (9,4%), *Alimentos, bebidas y tabaco* (7,7%) y *Papel e imprenta* (6,1%). El resto de los segmentos tuvo incrementos inferiores al del conjunto de la industria: estos fueron los verificados en *Otras industrias manufactureras*

<sup>5</sup> Al igual que como se procederá en el caso del *salario bruto promedio a valores corrientes*, la exposición de las variaciones con respecto al trimestre inmediatamente anterior posee aquí una utilidad específica, justificada en la relativamente baja estacionalidad que poseen estas variables con respecto al resto.

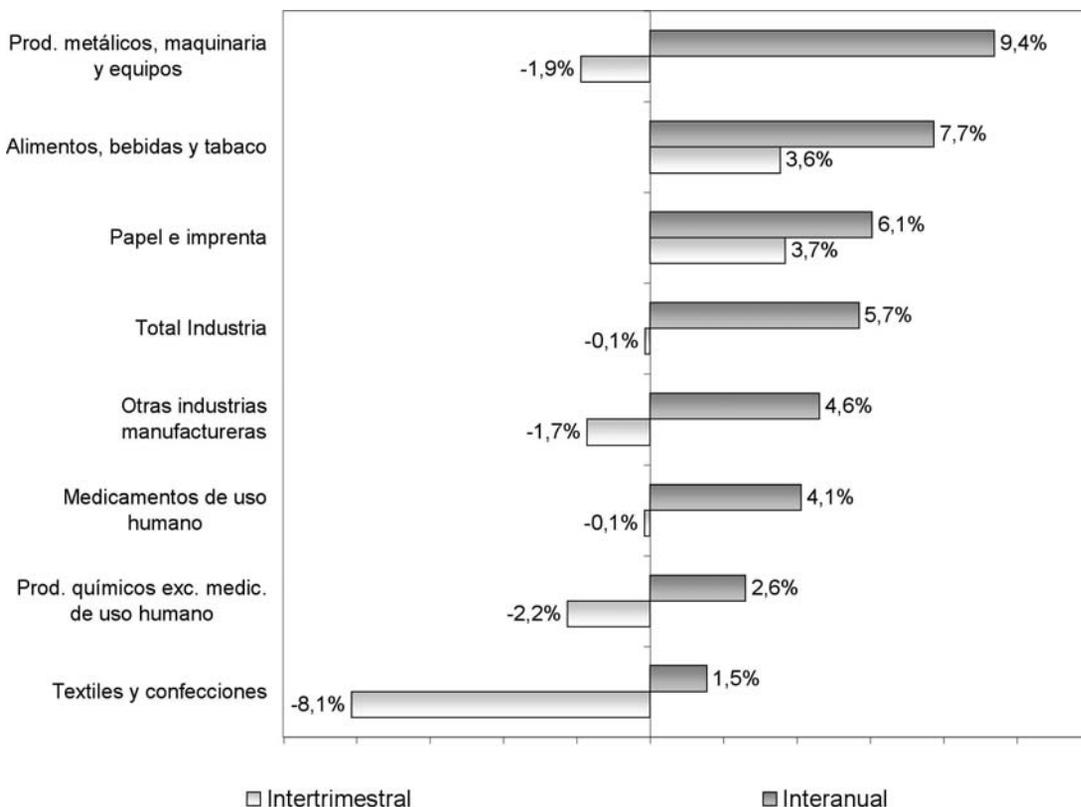
(4,6%), *Medicamentos de uso humano* (4,1%), *Productos químicos excepto medicamentos de uso humano* (2,6%) y *Textiles y confecciones* (1,5%).

Comparando con el último trimestre de 2001, el bloque textil-confeccionista es (como ya se comentó) el segmento de mayor crecimiento en su cantidad de personal, con un alza de 13,6% entre períodos. Subas semejantes se verificaron en la industria química (12%) y en la industria

metalmecánica (10%). En contraste, los únicas ramas que aún se encuentran por debajo del nivel de empleo manifestado en aquel entonces son *Alimentos, bebidas y tabaco* (-5,7%) y *Otras industrias manufactureras* (-1,9%). Por último, en las industrias gráfica y de edición y farmacéutica se verificaron aumentos de 8,3% y 7,2%, que fueron apenas superiores al registrado en la cantidad de personal del conjunto de la industria (6,4%) para esa comparación *punta a punta*.

**GRÁFICO A-I-4**

**INDUSTRIA MANUFACTURERA. CANTIDAD DE PERSONAL ASALARIADO DEL TOTAL DE LA INDUSTRIA Y SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL E INTERTRIMESTRAL. BASE TRIMESTRE IV 2001=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE I 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

En este punto, conviene remitirse a los datos de empleo industrial a nivel nacional, para redimensionar la evolución del personal asalariado de la industria porteña. El Índice de Obreros Ocupados (IOO) de la EIM nacional refleja un mejor desempeño que el nivel de empleo de la

industria manufacturera de la Ciudad. Así, en el primer trimestre de 2005 se evidenció una cantidad de asalariados 2,2% superior a la del trimestre anterior y 7,9% mayor a la observada en los primeros tres meses de 2004. En tanto, datos del segundo trimestre de 2005 muestran

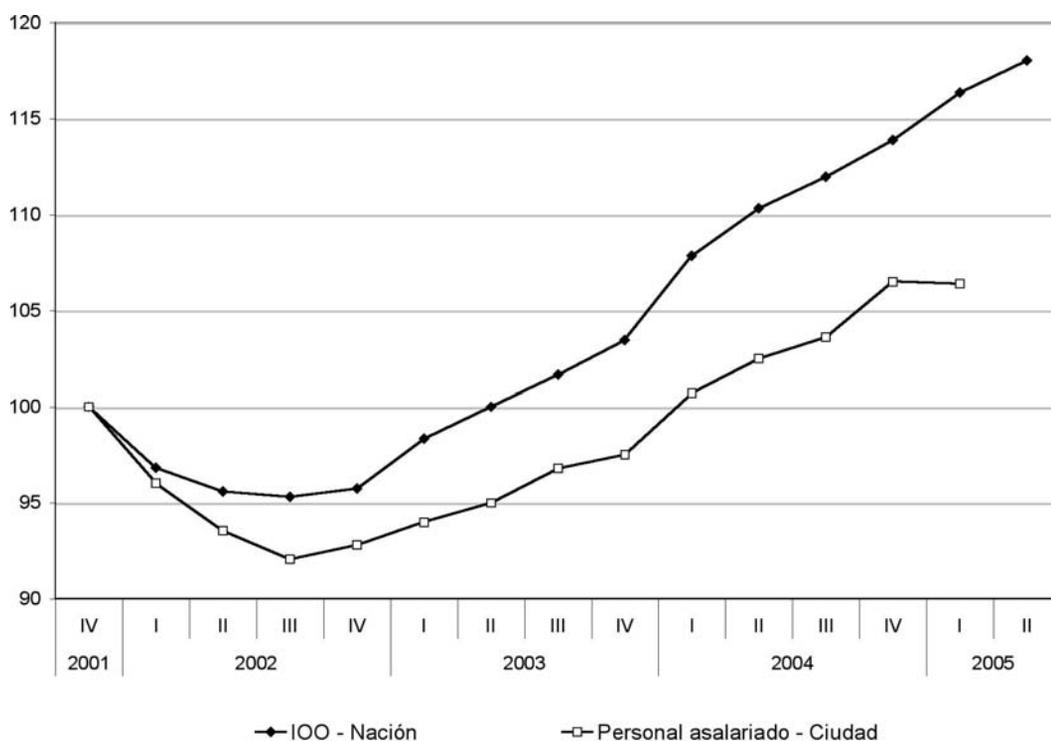
que la prolongación de esta tendencia positiva (iniciada a fines de 2002) se vio reforzada con incrementos de 1,4% y 7% en términos intertrimestrales e interanuales, respectivamente.

Con todo, estos resultados implican que en el primer trimestre de 2005 se verificó un ensanchamiento de la brecha entre el índice de obreros ocupados del conjunto del país y el de la Ciudad. Ya en 2002, la caída de empleo provocada

por la crisis había sido más abrupta en el entramado industrial porteño que en la industria nacional. A ello se sumó el impacto de la mejora en la actividad experimentada en 2003, que provocó que el empleo industrial nacional pudiera iniciar una senda expansiva más pronunciada que la constatada para la Ciudad. Así, los guarismos de 2004 y principios de 2005 no hicieron más que agudizar este crecimiento diferencial en favor del total del país (Gráfico A-I-5).

**GRÁFICO A-I-5**

**INDUSTRIA MANUFACTURERA. PERSONAL ASALARIADO E ÍNDICE DE OBREROS OCUPADOS (IOO). BASE TRIMESTRE IV 2001=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES Y ARGENTINA. TRIMESTRE IV 2001-TRIMESTRE II 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

Con relación a las horas trabajadas por el personal asalariado en la Ciudad, se destaca que, en el primer trimestre del presente año, el índice fue 5,9% superior al registrado en el mismo período del año anterior. Esta tasa de crecimiento es inferior al 9,3% de suba que se había verificado en 2004 con relación a 2003.

En la comparación interanual para el primer trimestre de 2005, se observa que la totalidad de

las ramas percibió aumentos en la cantidad de horas, con la única excepción del segmento residual *Otras industrias manufactureras*, en el que se verificó una baja de 2,4%. Los incrementos más vigorosos y superiores al del conjunto de la industria fueron los experimentados por *Productos metálicos, maquinaria y equipos* (11,1%), *Papel e imprenta* (8,1%) y *Alimentos, bebidas y tabaco* (6,8%). A diferencia de las industrias metalmeccánica y de edición y gráfica (que ya

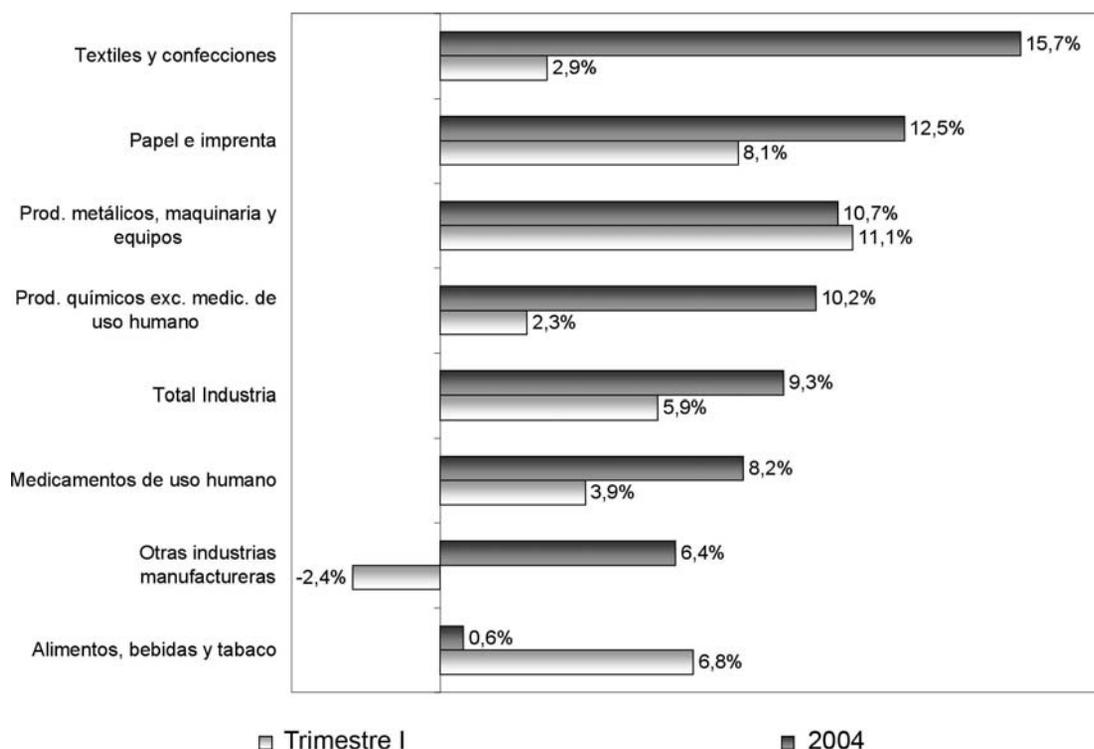
habían registrado fuertes aumentos -mayores al 10%- en 2004), el considerable incremento de horas en la industria alimenticia contrasta con la insignificante suba que había mostrado el mismo sector el año pasado (0,6%), con lo que se había alejado del comportamiento marcadamente alcista en el resto de las ramas.

Por su parte, las ramas de crecimiento inferior al del conjunto de la industria en los primeros tres meses de 2005 fueron *Medicamentos de uso humano* (3,9%), *Textiles y confecciones* (2,9%) y *Productos químicos excepto medicamentos de uso humano* (2,3%). Los desempeños de la industria

química y farmacéutica están ligados a la baja *performance* relativa que también manifestaron estas ramas, como antes se comentó, en volumen físico producido y ventas. En cambio, el débil crecimiento del bloque textil-confeccionista se relaciona con la fuerte recuperación que ya había mostrado este sector en los primeros meses de 2004 con respecto al mismo período de 2002, con lo cual la comparación interanual de 2005 se realiza con respecto a un período de alto nivel de horas trabajadas (de hecho, la industria textil-confeccionista también fue la que mayor crecimiento de horas trabajadas registró en todo el año 2004).

### GRÁFICO A-I-6

**INDUSTRIA MANUFACTURERA. CANTIDAD DE HORAS TRABAJADAS POR EL PERSONAL ASALARIADO DEL TOTAL DE LA INDUSTRIA Y SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL. BASE TRIMESTRE IV 2001=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2004 Y TRIMESTRE I 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

Expuestas ya las evoluciones del personal y las horas trabajadas en forma separada, conviene realizar ahora un análisis conjunto entre las trayectorias de ambas variables, con el objeto de

detectar que ocurrió con la duración de la jornada media de trabajo en el sector manufacturero<sup>6</sup>. Tomando como referencia la comparación interanual del primer trimestre de 2005 para

<sup>6</sup> La variable *Horas trabajadas por el personal asalariado* se define como la cantidad total de horas trabajadas por el personal y no como la jornada laboral promedio por obrero, por lo que se requiere llevar a cabo la presente comparación para poder visualizar si las variaciones en la cantidad de horas se traducen en variaciones en la jornada promedio, o bien se basan en meros cambios en las plantillas de trabajadores.

ambas variables, se observa que en el conjunto de la industria la tasa de variación positiva de las horas trabajadas (5,9%) fue de mayor magnitud a la registrada en la cantidad de personal (5,7%) en 0,2 puntos porcentuales.

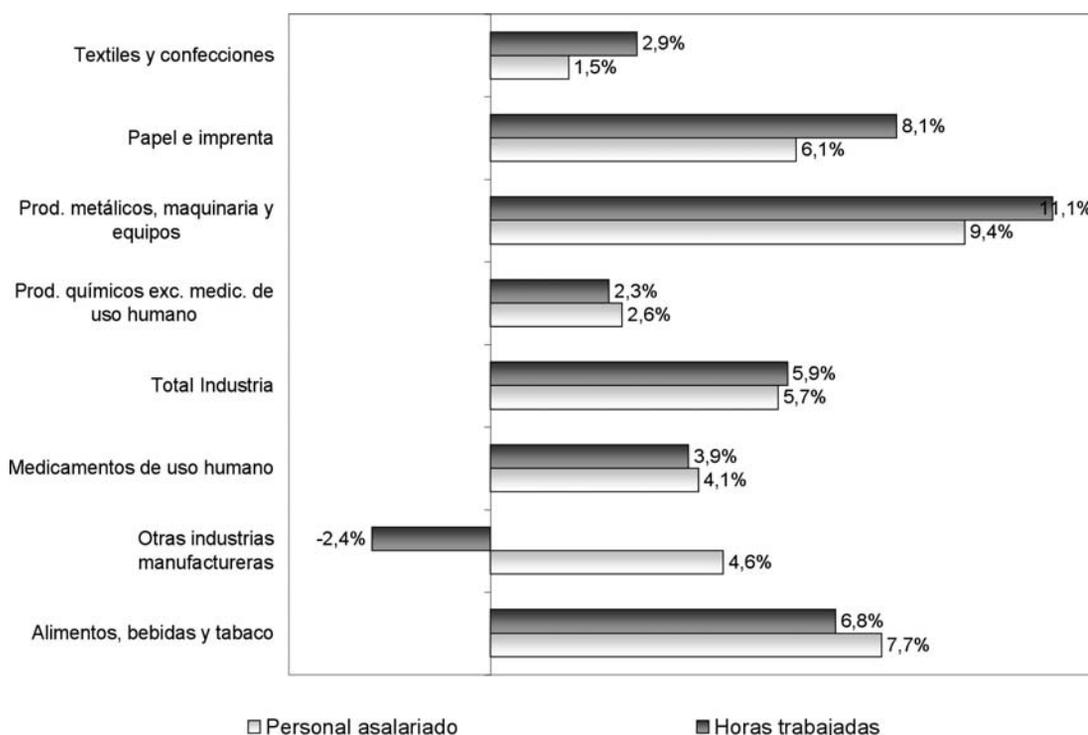
No obstante, hubo una gran disimilitud en el comportamiento de las distintas ramas. En efecto, hubo tres segmentos en el que el personal creció más que las horas: éstas fueron las industrias alimenticia, química y farmacéutica, donde la diferencia de variaciones fue de menos de 1 punto porcentual en todos los casos (0,9, 0,3 y 0,2 puntos, respectivamente). Asimismo, el segmento *Otras industrias manufactureras* representó un caso extremo, en el que la suba de 4,6% en la

cantidad de personal se combinó con una baja de 2,4% en la cantidad de horas trabajadas.

En contraste, los segmentos donde hubo mayor crecimiento en la cantidad de horas que en el nivel de personal fueron *Papel e imprenta* (2 puntos porcentuales), *Productos metálicos, maquinaria y equipos* (1,7 p.p.) y *Textiles y confecciones* (1,4 p.p.). En estas tres ramas (a diferencia de las mencionadas anteriormente), el aumento en el nivel de empleo continúa siendo acompañado por una extensión de la jornada laboral promedio, como había ocurrido en el año 2004 en todos los segmentos (con la única excepción de *Otras industrias manufactureras*).

**GRÁFICO A-I-7**

**INDUSTRIA MANUFACTURERA. CANTIDAD DE PERSONAL ASALARIADO Y DE HORAS TRABAJADAS POR EL PERSONAL ASALARIADO, DEL TOTAL DE LA INDUSTRIA Y SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL. BASE TRIMESTRE IV 2001=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE I 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

inferior magnitud a las alzas acumuladas en 2003 y 2004, que fueron de 12% y 12,3% con relación a los niveles de horas trabajadas que había tenido

lugar en 2002 y 2003, respectivamente. Esto implica que esta variable industrial nacional se encuentra atravesando una desaceleración en su

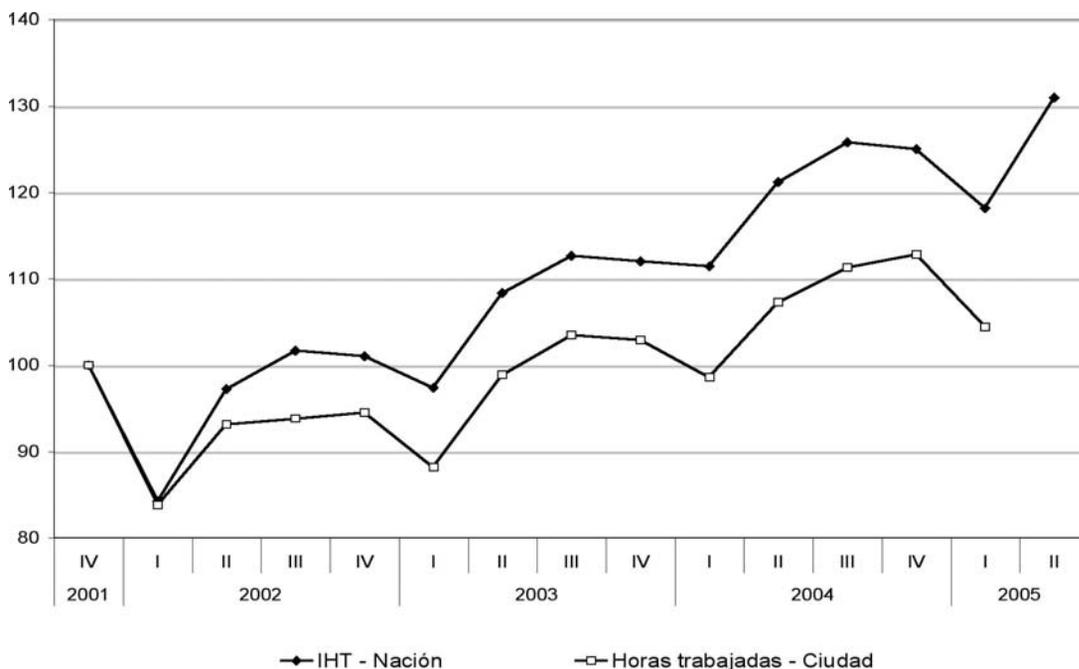
crecimiento, al igual que como se destacó para la industria porteña.

No obstante, la evolución pos-devaluación de las horas trabajadas en la industria nacional fue comparativamente más dinámica a la arrojada por

la misma variable en la Ciudad. Este crecimiento diferenciado se da en el mismo sentido que el presentado más arriba para la cantidad de personal y se manifiesta en el ensanchamiento de la brecha entre el indicador nacional y el índice porteño (Gráfico A-I-8).

**GRÁFICO A-I-8**

**INDUSTRIA MANUFACTURERA. HORAS TRABAJADAS POR EL PERSONAL ASALARIADO E ÍNDICE DE HORAS TRABAJADAS (IHT). BASE TRIMESTRE IV 2001=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES Y ARGENTINA. TRIMESTRE IV 2001-TRIMESTRE II 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

En el caso del salario bruto promedio a valores corrientes de la industria porteña<sup>7</sup>, se observa, en el primer trimestre de 2005, que el mismo se mantuvo estable con relación al nivel verificado en los últimos tres meses de 2004, al tiempo que registró un alza de 2,4% con respecto al mismo período del año anterior. Esta modesta suba contrasta con las marcadas alzas interanuales observadas en 2003 y 2004 (que habían sido en todos los casos de dos dígitos), aunque se verifica como resultado de una continua desaceleración en las tasas de crecimiento que se viene extendiendo desde el segundo trimestre de 2004.

La comparación con respecto al trimestre anterior muestra variaciones positivas en cuatro de los siete rubros considerados: estos son *Alimentos, bebidas y tabaco* (6,9%), *Medicamentos de uso humano* (2,9%), *Textiles y confecciones* (1,3%) y *Otras industrias manufactureras* (1,3%). En cambio, las remuneraciones promedio de la industria gráfica y de edición y metalmecánica sufrieron bajas de 3,6% y 0,7%, respectivamente. En tanto, la industria química fue la única que no arrojó variaciones en su nivel salarial.

<sup>7</sup> El salario bruto promedio a valores corrientes es el cociente entre la masa salarial bruta a valores corrientes y el personal asalariado.

En tanto, la comparación interanual del primer trimestre del año ofrece un desempeño positivo generalizado a todas las ramas, con la única excepción de la industria metalmeccánica, segmento cuyo salario medio sufrió una baja de 2,8%. No obstante esto, este sector continúa detentando una alta tasa de crecimiento en sus remuneraciones con relación al último trimestre de la Convertibilidad, siendo sólo menor a las subas registradas en las industrias textil-confeccionista y farmacéutica.

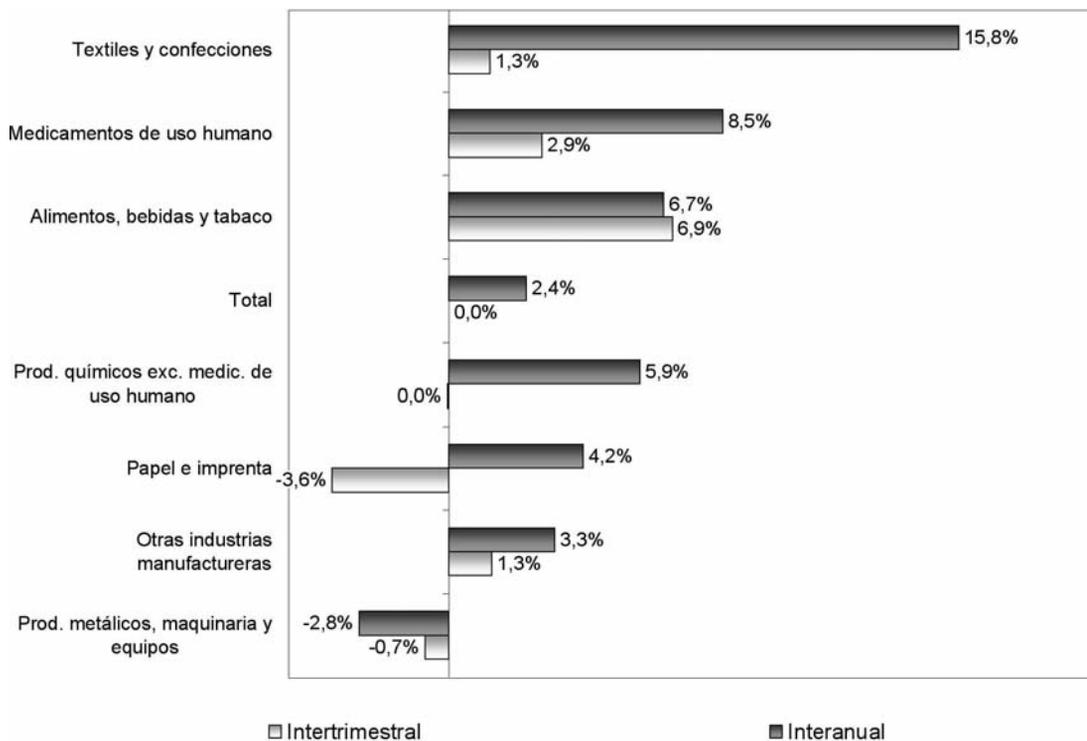
Entre los segmentos donde hubo crecimiento, los que mostraron alzas de mayor magnitud a la del conjunto de la industria fueron *Textiles y confecciones* (15,8%), *Medicamentos de uso humano* (8,5%) y *Alimentos, bebidas y tabaco* (6,7%). Por otro lado, el salario de la industria química tuvo un despegue similar al de la industria en general (5,9%), al tiempo que en *Papel e*

*impresión y Otras industrias manufactureras* las alzas salariales no fueron tan marcadas como las del promedio (4,2% y 3,3%, respectivamente).

Resta analizar la evolución salarial acumulada desde el fin de la Convertibilidad. El salario medio nominal de la industria porteña tuvo un crecimiento de 44,1% entre el cuarto trimestre de 2001 y los primeros tres meses de 2005. Como se comentó, los sectores textil-confeccionista, farmacéutico y metalmeccánico fueron los que evidenciaron los despegues más vigorosos, con variaciones de 65,4%, 54,6% y 45,2%, respectivamente. El resto de las ramas mostró aumentos siempre inferiores al del conjunto de la industria. En orden decreciente, estos fueron de 42,9% en la industria alimenticia, 40,4% en la rama química, 32,2% en las actividades gráfica y de edición y 16,4% en el resto de la industria manufacturera.

#### GRÁFICO A-I-9

**INDUSTRIA MANUFACTURERA. SALARIO BRUTO PROMEDIO A VALORES CORRIENTES DEL TOTAL DE LA INDUSTRIA Y SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL E INTERTRIMESTRAL. BASE TRIMESTRE IV 2001=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE I 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

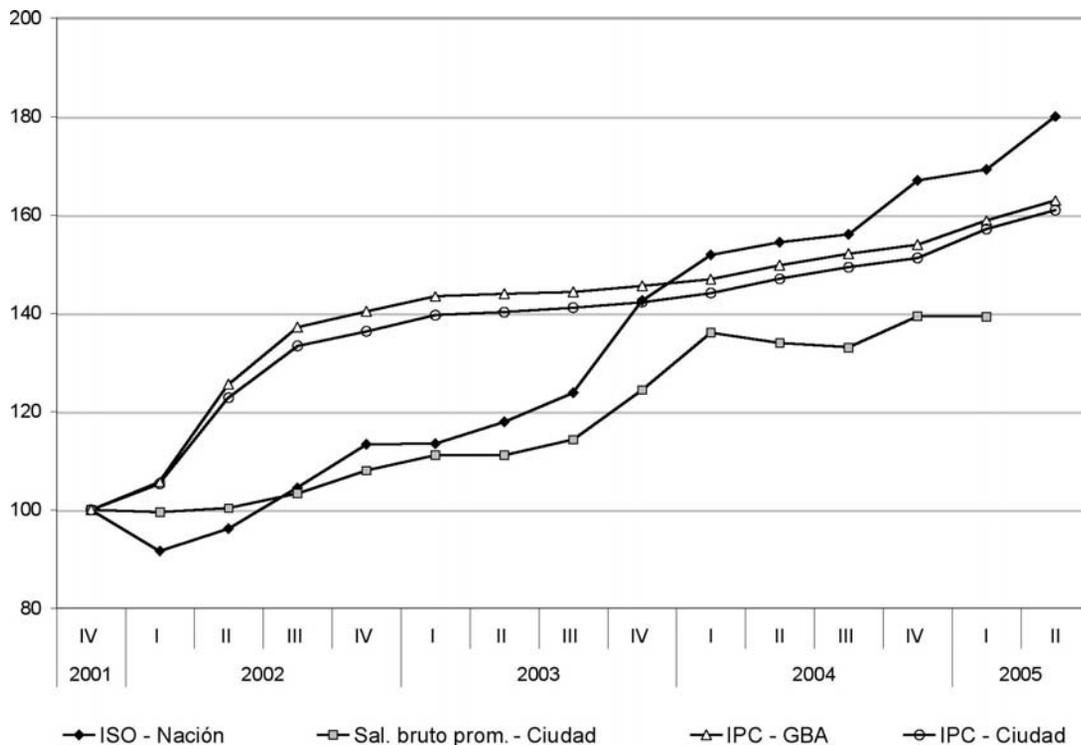
En tanto, el Índice de Salario por Obrero (ISO) industrial a nivel nacional muestra en el primer trimestre de 2005 aumentos de 1,3% con relación al trimestre anterior y de 11,4% en términos interanuales. Este comportamiento positivo también se prolongó al segundo trimestre del presente año, cuando las subas fueron de 6,4%, con respecto al primer trimestre, y de 16,6%, con relación al segundo trimestre de 2004. En línea con las variables antes analizadas, se observa que la evolución de las remuneraciones también comenzó el año 2005 creciendo a un ritmo menor al que se había observado en 2004.

Llegado este punto, resta efectuar un análisis conjunto de la evolución de las remuneraciones industriales (en Ciudad y el país) y de los precios minoristas. Como se aprecia en el Gráfico A-I-10,

durante los años 2002 y 2003 la evolución del Índice de Precios al Consumidor (tanto en su versión porteña como en la del Gran Buenos Aires) tuvo un crecimiento más vigoroso que el salario bruto promedio en la Ciudad y el Índice de Salario por Obrero (ISO) nacional. No obstante, desde el primer trimestre de 2004 este último indicador viene superando a ambos índices de precios en la comparación *punta a punta*<sup>8</sup>, en contraste con la remuneración media en las fábricas porteñas, que aún no ha podido alcanzar dicha *performance*. En otras palabras, si bien el salario real de la industria de la Ciudad aumentó en términos interanuales en algunos trimestres de 2004, esto no se visualiza en la comparación *punta a punta* entre el último trimestre de 2001 y los primeros tres meses de 2005.

#### GRÁFICO A-I-10

**INDUSTRIA MANUFACTURERA. SALARIO BRUTO PROMEDIO (CIUDAD DE BUENOS AIRES), ÍNDICE DE SALARIO POR OBRERO (NACIÓN) E ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (GRAN BUENOS AIRES Y CIUDAD DE BUENOS AIRES). BASE TRIMESTRE IV 2001=100. TRIMESTRE IV 2001-TRIMESTRE II 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Encuesta Industrial Mensual (INDEC-DGEyC).

<sup>8</sup> La comparación *punta a punta* se realiza entre el primer y el último período de una serie; en este caso, el primer período a que se hace referencia es el cuarto trimestre de 2001, cuando se inició la Encuesta Industrial Mensual. Es importante destacar que el análisis *punta a punta* resulta incompleto si no se especifica lo que ocurrió en el lapso intermedio. En este caso, debe decirse que si bien el ISO nacional creció más que los precios entre 2001 y 2004/5, en 2002-2003 ocurrió exactamente lo contrario, lo que refleja la pérdida del poder adquisitivo del salario medio nacional durante ese bienio con relación a 2001.

Los datos de los primeros tres meses de 2005 dan cuenta de una prolongación de la tendencia positiva visualizada en los distintos indicadores de la actividad industrial porteña durante el año 2004. En particular, la industria metálica, de maquinaria y equipos continúa siendo la de mejor dinámica relativa. Por su parte, los guarismos del mes de abril prolongaron el buen comportamiento del primer trimestre: las ventas por producción propia crecieron 14,6% en términos interanuales, al tiempo que el empleo, las horas trabajadas y el salario promedio se elevaron 3,8%, 6,2% y 7,5%, respectivamente, en el mismo período.

No obstante, estos guarismos indican que la desaceleración en los niveles de crecimiento de las distintas variables industriales ya es un hecho. Asimismo, la comparación entre las evoluciones pos-devaluación de la industria porteña y del país muestra en todas las variables que la brecha a favor del sector manufacturero nacional continúa expendiéndose. Una posible explicación de este fenómeno se encuentra en el fuerte crecimiento relativo de actividades que no se desarrollan en el ámbito de la Ciudad, como la industria automotriz y la fabricación de equipos de radio y T.V (entre otras), que en este último bienio despegaron fuertemente de los deprimidos niveles de producción observados en 2002. Si a esto se suman, en el actual contexto de crecimiento económico, los límites más rígidos que existen a la expansión productiva en el territorio porteño con relación al resto del país, se obtiene un panorama con menos incentivos y más obstáculos para el desarrollo industrial local que seguramente ya está operando sobre el mismo.

## SÍNTESIS

- En el primer trimestre de 2005, la industria manufacturera porteña evidenció nuevas señales de crecimiento: el volumen físico de producción se elevó 8,6% y las ventas por producción propia se incrementaron 6,7% con respecto al mismo período de 2004. Las industrias metalmeccánica y alimenticia fueron las que mostraron las mayores subas, mientras que los sectores químico y farmacéutico fueron los que exhibieron menor dinamismo.
- En términos de generación de empleo, el primer trimestre de 2005 arrojó una leve baja de 0,1%, que significó un freno a la acumulación de variaciones intertrimestrales positivas que se venían verificando desde el último trimestre de 2002. En tanto, la comparación interanual mostró una suba de 5,7%, impulsada por los mismos segmentos (metalmeccánica y alimentos) que evidenciaron las más fuertes alzas en producción y ventas.
- Las horas trabajadas por el personal asalariado durante el primer trimestre de 2005 fueron 5,9% superiores a las del mismo período de 2004. A nivel agregado, esto implicó una leve extensión en la jornada laboral promedio, aunque hubo ramas en las que se dio el fenómeno inverso. En esta oportunidad, los mayores crecimientos (tanto de la cantidad de horas como de la jornada laboral media) se verificaron en las industrias metalmeccánica y gráfica y de edición.
- Por su parte, el salario bruto promedio de la industria porteña se incrementó 2,4% entre el primer trimestre de 2004 y 2005, aunque no tuvo modificaciones entre los últimos tres meses de 2004 y los primeros tres del presente año. Estas variaciones generales estuvieron por debajo de los incrementos de precios minoristas para los mismos períodos, lo que extendió la trayectoria desfavorable del salario real del obrero industrial porteño. Los sectores textil-confeccionista y farmacéutico fueron los que contrarrestaron en mayor medida esta tendencia general, al exhibir las mayores alzas de salarios nominales, tanto en términos interanuales como en comparación al año 2001.
- En resumen, el panorama de las distintas variables de la industria porteña muestra en los primeros meses de 2005 una continuidad del despegue que caracterizó a los dos años previos, aunque con una ostensible desaceleración en su ritmo de crecimiento. Asimismo, la detección de un freno en la generación de empleo y el estancamiento del salario promedio *vis á vis* su evolución a nivel nacional resultan señales especialmente preocupantes, dada la necesidad de sostener el crecimiento actual en los meses venideros.

## A.II. CONSTRUCCIÓN

En la presente sección se analiza el desempeño de la actividad de la construcción local, en base a la evolución de la cantidad de permisos y de la superficie permitida para construir en la Ciudad de Buenos Aires<sup>1</sup>. Los últimos datos disponibles se refieren al mes de febrero de 2006, por lo que se realizará el estudio del año 2005, con énfasis en el cuarto trimestre, haciéndose también una mención de la dinámica de los primeros dos meses de 2006.

La importancia de considerar los permisos de edificación privada radica en que los mismos revelan las expectativas futuras de inversión en el sector, ya que tanto la obligatoriedad del trámite como el carácter oneroso del mismo lo convierte en la expresión de una intención firme. De esta manera, la cantidad de permisos de construcción y la superficie correspondiente constituyen importantes indicadores de la futura actividad de la construcción y de la oferta de nuevas unidades inmobiliarias en la Ciudad de Buenos Aires. La desagregación de la información según el destino y la ubicación de las construcciones, aporta elementos para evaluar tanto el desempeño de los sectores productivos que realizan inversiones en infraestructura edilicia, como el dinamismo y las características específicas de la construcción residencial. Asimismo, se realiza un análisis sobre la categoría de las viviendas a estrenar.

Por último, se hace una breve referencia a la situación nacional de la actividad de la construcción para contextualizar la dinámica local. A tal fin, se

utiliza la superficie permitida para obras privadas a nivel nacional, así como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) elaborado por el INDEC, que constituye una guía de la evolución de la actividad efectiva del sector.

### EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES NACIONALES

El Indicador Sintético de la Construcción (ISAC)<sup>2</sup>, que indaga sobre el nivel de la actividad del sector a nivel nacional, se incrementó 14,6% en 2005. De esta manera, superó por primera vez los valores récords de la serie, registrados durante 1998, registrándose un valor 2,3% mayor. Asimismo, se destaca que, durante el cuarto trimestre de 2005, el indicador superó también los picos trimestrales alcanzados durante 1997 y 1998, lo que da cuenta del gran dinamismo que está teniendo en la actualidad la construcción (Gráfico A-II-1).

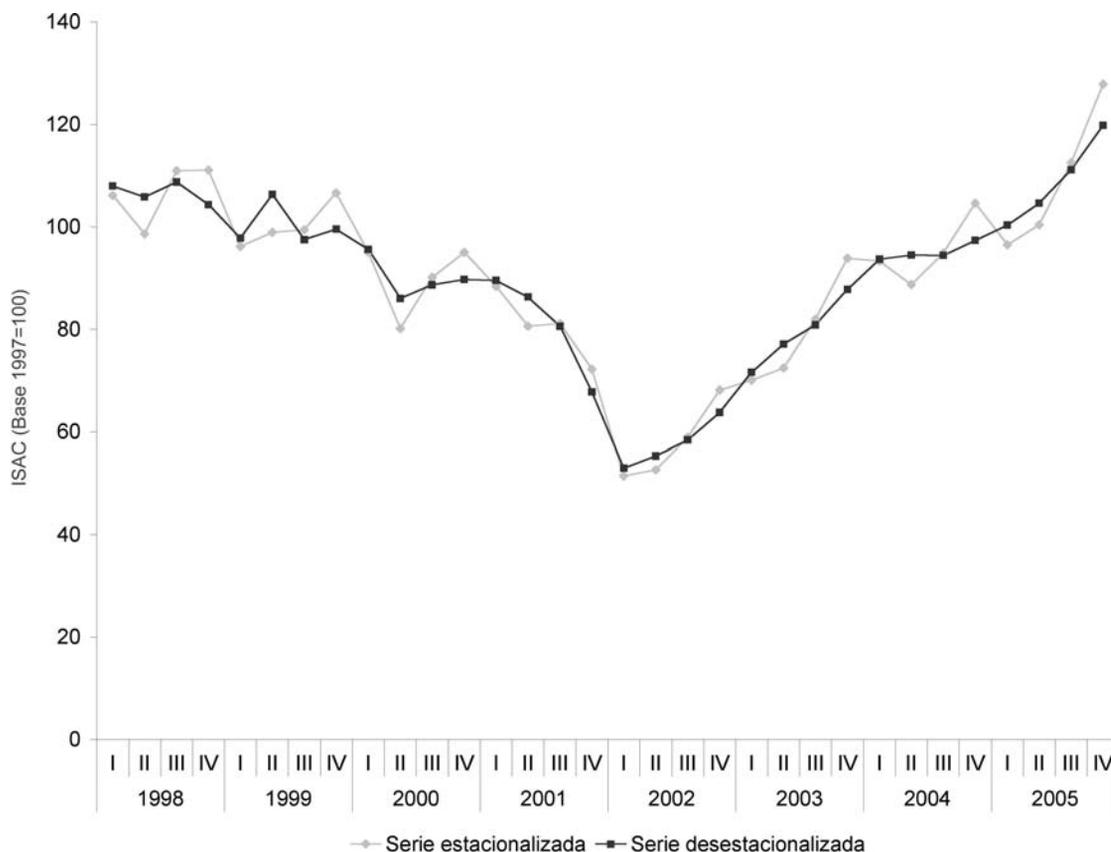
La demanda de insumos de la construcción por parte del mercado interno mostró, para el conjunto del año 2005, variaciones interanuales positivas en prácticamente todos los materiales, registrándose los mayores incrementos en Ladrillos huecos (39,6%), Cemento pórtland (22,9%), Asfalto (21,3%), Hierro redondo para hormigón (14,5%), y Pisos y revestimientos cerámicos (9,8%). Por su parte, Pinturas para construcción fue el único rubro que sufrió una baja (1,3%).

<sup>1</sup> El indicador de la superficie a construir autorizada se elabora a partir de los permisos de edificación que otorga la Dirección General de Fiscalización y Catastro y procesa la Dirección General de Estadística y Censos, ambas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>2</sup> El ISAC refleja la evolución del sector de la Construcción a nivel nacional, considerando la demanda de insumos por cuatro tipos de obras según los requerimientos técnicos: edificios (vivienda y otros destinos), construcción vial, construcciones petroleras y otras obras de infraestructura. A cada bloque puede atribuirse una función de producción que relaciona los requerimientos de insumos con el producto de la obra. Los insumos considerados son asfalto, caños de acero sin costura, cemento Pórtland, hierro redondo para hormigón, ladrillos huecos, pisos y revestimientos cerámicos, pinturas para la construcción y vidrio plano.

**GRÁFICO A-II-1**

**CONSTRUCCIÓN. INDICADOR SINTÉTICO DE CONSTRUCCIÓN (ISAC). ARGENTINA. AÑOS 1998-2005. BASE 1997=100**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de INDEC.

Por otro lado, la superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas, medida por el INDEC sobre una nómina representativa de 42 municipios, entre los que se encuentra la Ciudad de Buenos Aires, obtuvo en el año 2005 un aumento interanual de 35,9%, registrando así uno de los valores más elevados de toda la serie histórica iniciada en 1991<sup>3</sup>. De manera similar a lo acontecido con el indicador sintético de la construcción, se destaca que durante el último trimestre de 2005 se registró el valor más alto desde el año 1997.

## ACTIVIDAD EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

La construcción, que explica gran parte de la inversión bruta interna fija, se caracteriza por ser procíclica y más volátil que otros componentes de la demanda agregada. Por este motivo, esta actividad fue una de las más castigadas durante la recesión económica nacional: recién en 2003 se advirtieron claros signos de reactivación, con un aumento interanual de 331,4% en la superficie permitida, tras un año 2002 en el que se habían registrado los valores más bajos de la serie. De

<sup>3</sup> INDEC, Indicadores de Coyuntura de la Actividad de la Construcción, Diciembre de 2005.

los datos que se presentan más adelante se desprende que en 2005, al igual que lo acontecido durante 2004, continuó este crecimiento. En consecuencia, la construcción se encuentra en este momento en su máximo nivel de actividad de los últimos años.

Actualmente, la actividad se encuentra motorizada por la construcción de viviendas de primera categoría, dirigidas a sectores de altos ingresos. Por otro lado, a diferencia de los años '90, en los que la construcción se encontraba diversificada a lo largo y a lo ancho de la Ciudad, los edificios tienden cada vez más a concentrarse en pocos barrios, caracterizados fundamentalmente por ser los de mayor poder adquisitivo.

Durante el cuarto trimestre de 2005 se registraron 618 permisos de construcción y 626.865 m<sup>2</sup> de superficie permisada, lo que implicó tasas de variación interanual de 25,1% y 53,7%, respectivamente. Cabe resaltar, de esta manera, el aumento de la superficie promedio por permiso, que da cuenta de la construcción de viviendas de mayor tamaño medio, destinadas a sectores de altos ingresos, acorde a los nuevos conceptos de ambientes más espaciosos.

La cantidad de permisos del cuarto trimestre de 2005 fue la mayor de los últimos siete años. Se destaca que, incluso tomando en consideración el segundo trimestre de 2003 (el cual mostró valores excepcionalmente altos debido a cambios efectuados en el Código de Edificación), el cuarto trimestre de 2005 mostró los valores por lejos más altos desde la caída de la Convertibilidad. Hay que remontarse al cuarto trimestre de 1998, año récord de la serie, para encontrar un valor superior (12,6%). Esto muestra el gran dinamismo que está teniendo la construcción en la actualidad, aproximándose en cada vez mayor medida al mejor año de la serie.

Durante el conjunto de 2005 se registraron 2.160.872 m<sup>2</sup> de superficie permisada, correspondientes a 2.142 permisos de edificación.

Cabe destacar que la superficie permisada durante el año 2005 fue solamente superada por la verificada en 1998, año récord de la serie (3,5% superior). El crecimiento interanual en 2005 fue de 17,6% en términos de permisos y de 56,3% en superficie.

Asimismo, es sumamente significativo que los crecimientos durante el último año se hayan producido sobre valores de comparación de 2004 que ya mostraban variaciones interanuales positivas. Puede apreciarse así que el sector de la construcción está atravesando un período de auge, con un aumento sostenido, tanto en la cantidad de permisos, como en la superficie permisada (Cuadro A-II-1).

**CUADRO A-II-1**

**CONSTRUCCIÓN. CONSTRUCCIONES NUEVAS, AMPLIACIONES Y TOTAL. PERMISOS, SUPERFICIE CUBIERTA Y VARIACIÓN INTERANUAL. EN VALORES ABSOLUTOS Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	TOTAL				CONSTRUCCIONES NUEVAS				AMPLIACIONES			
	PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA		PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA		PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA	
	CANTIDAD	VARIACIÓN	M <sup>2</sup>	VARIACIÓN	CANTIDAD	VARIACIÓN	M <sup>2</sup>	VARIACIÓN	CANTIDAD	VARIACIÓN	M <sup>2</sup>	VARIACIÓN
		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)
<b>1998</b>	<b>2.727</b>	<b>2,8</b>	<b>2.236.126</b>	<b>3,8</b>	<b>1.534</b>	<b>6,8</b>	<b>1.992.179</b>	<b>17,0</b>	<b>1.193</b>	<b>-1,8</b>	<b>243.947</b>	<b>-45,9</b>
<b>1999</b>	<b>2.290</b>	<b>-16,0</b>	<b>1.736.821</b>	<b>-22,3</b>	<b>1.270</b>	<b>-17,2</b>	<b>1.525.659</b>	<b>-23,4</b>	<b>1.020</b>	<b>-14,5</b>	<b>211.162</b>	<b>-13,4</b>
<b>2000</b>	<b>2.106</b>	<b>-8,0</b>	<b>1.636.295</b>	<b>-5,8</b>	<b>1.128</b>	<b>-11,2</b>	<b>1.381.962</b>	<b>-9,4</b>	<b>978</b>	<b>-4,1</b>	<b>254.333</b>	<b>20,4</b>
<b>2001</b>	<b>1.307</b>	<b>-37,9</b>	<b>1.027.069</b>	<b>-37,2</b>	<b>666</b>	<b>-41,0</b>	<b>776.276</b>	<b>-43,8</b>	<b>641</b>	<b>-34,5</b>	<b>250.793</b>	<b>-1,4</b>
Trimestre I	441	-15,4	337.901	-21,3	222	-22,4	250.762	-28,1	219	-6,8	87.139	8,0
Trimestre II	359	-28,9	365.559	2,9	183	-35,6	267.077	-17,7	176	-20,4	98.482	220,3
Trimestre III	288	-45,6	195.778	-59,7	149	-49,5	156.786	-62,3	139	-40,6	38.992	-44,4
Trimestre IV	219	-60,3	127.831	-65,0	112	-57,4	101.651	-65,3	107	-62,8	26.180	-64,0
<b>2002</b>	<b>690</b>	<b>-47,2</b>	<b>297.867</b>	<b>-71,0</b>	<b>354</b>	<b>-46,8</b>	<b>237.365</b>	<b>-69,4</b>	<b>336</b>	<b>-47,6</b>	<b>60.502</b>	<b>-75,9</b>
Trimestre I	113	-74,4	41.750	-87,6	55	-75,2	32.796	-86,9	58	-73,5	8.954	-89,7
Trimestre II	139	-61,3	59.411	-83,7	63	-65,6	43.453	-83,7	76	-56,8	15.958	-83,8
Trimestre III	198	-31,3	69.583	-64,5	103	-30,9	52.967	-66,2	95	-31,7	16.616	-57,4
Trimestre IV	240	9,6	127.123	-0,6	133	18,8	108.149	6,4	107	0	18.974	-27,5
<b>2003</b>	<b>1.509</b>	<b>118,7</b>	<b>1.284.977</b>	<b>331,4</b>	<b>982</b>	<b>177,4</b>	<b>1.185.240</b>	<b>371,6</b>	<b>527</b>	<b>56,8</b>	<b>165.545</b>	<b>173,6</b>
Trimestre I	284	151,3	129.857	211,0	168	205,5	108.281	230,2	116	100	21.576	141,0
Trimestre II	617	343,9	785.967	1.222,9	463	634,9	711.264	1.536,9	154	102,6	74.703	368,1
Trimestre III	274	38,4	121.381	74,4	149	44,7	91.246	72,3	125	31,6	30.135	81,4
Trimestre IV	334	39,2	247.772	93,8	202	51,9	208.641	92,9	132	23,4	39.131	106,2
<b>2004</b>	<b>1.822</b>	<b>20,7</b>	<b>1.382.557</b>	<b>7,6</b>	<b>1.175</b>	<b>19,7</b>	<b>1.185.240</b>	<b>5,9</b>	<b>647</b>	<b>22,8</b>	<b>197.317</b>	<b>19,2</b>
Trimestre I	417	46,8	274.515	111,4	278	65,5	246.155	127,3	139	19,8	28.360	31,4
Trimestre II	420	-31,9	328.336	-58,2	274	-40,8	278.755	-60,8	146	-5,2	49.581	-33,6
Trimestre III	491	79,2	371.964	206,4	319	114,1	313.421	243,5	172	37,6	58.543	94,3
Trimestre IV	494	47,9	407.742	64,6	304	50,5	346.909	66,3	190	43,9	60.833	55,5
<b>2005</b>	<b>2.142</b>	<b>17,6</b>	<b>2.160.872</b>	<b>56,3</b>	<b>1452</b>	<b>23,6</b>	<b>1.954.598</b>	<b>64,9</b>	<b>690</b>	<b>6,6</b>	<b>206.274</b>	<b>4,5</b>
Trimestre I	423	1,4	374.276	36,3	279	0,4	338.600	37,6	144	3,6	35.676	25,8
Trimestre II	534	27,1	603.035	83,7	363	32,5	534.609	91,8	171	17,1	68.426	38,0
Trimestre III	567	15,5	556.696	49,7	385	20,7	499.616	59,4	182	5,8	57.080	-2,5
Trimestre IV	618	25,1	626.865	53,7	425	39,8	581.773	67,7	193	1,6	45.092	-25,9
<b>2006</b>												
Enero	218	15,3	245.763	28,8	160	23,1	213.452	19,3	58	-1,7	32.311	171,8
Febrero	217	128,4	241.533	198,8	162	189,3	201.757	180,6	55	41,0	39.776	345,3
<b>Acumulado</b>	<b>435</b>	<b>53,2</b>	<b>487.296</b>	<b>79,4</b>	<b>322</b>	<b>73,1</b>	<b>415.209</b>	<b>65,5</b>	<b>113</b>	<b>15,3</b>	<b>72.087</b>	<b>246,3</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

En el cuarto trimestre de 2005, 92,8% de los metros permitidos correspondieron a obras nuevas, mientras que el 7,2% restante se debió a ampliaciones de edificaciones existentes, proporciones similares a las acontecidas durante 2004. En cambio, estas participaciones relativas, también ubicadas dentro de los parámetros de la década del noventa, difieren mucho de lo ocurrido en los años 2001 y 2002, cuando la crisis hizo aumentar extraordinariamente la proporción de ampliaciones respecto a obras nuevas, e inhibió el desarrollo de nuevos proyectos<sup>4</sup>. Incluso, en el último trimestre se verificó el mayor porcentaje de obras nuevas de los últimos años, lo que muestra que el actual dinamismo del sector se encuentra asentado en la construcción de viviendas a estrenar de categoría, dirigidas a sectores de altos ingresos, como se dijo.

La reactivación de la construcción se fundamenta en los bajos costos relativos de los materiales y de la mano de obra en comparación con los precios de las propiedades, ya que, después de la devaluación, el incremento nominal en pesos de los costos fue sustancialmente inferior al del precio de las propiedades (valuadas en dólares estadounidenses). Los datos proporcionados por el INDEC sobre evolución de los costos de la construcción muestran prácticamente una duplicación desde diciembre de 2001. En tanto, en lo que respecta al precio de oferta de las unidades, si bien no existen estadísticas oficiales, los operadores del mercado hablan de una cotización de los inmuebles en un precio promedio (en dólares) similar a la que existía antes de la devaluación, lo cual implica un incremento de aproximadamente 200% en moneda local.

En algunas zonas de la Ciudad los precios que se manejan actualmente superan a los vigentes durante la década pasada<sup>5</sup>. Esto se nota especialmente en los barrios de mayor valor del suelo en los que, como se verá más adelante, se están concentrando los permisos de construcción y la superficie permitida, ya que en los mismos se registró una mayor recuperación del precio de

las propiedades en dólares, generando expectativas de superior rentabilidad para los inversores.

Sin embargo, existen factores que podrían limitar el crecimiento de la construcción. En este sentido, se destaca la escasa reacción de los préstamos hipotecarios en moneda local. Pese a que actualmente la construcción está dinamizada por sectores que prescinden del crédito bancario, el estancamiento del mismo puede influir en el desarrollo futuro del sector, debido a que la mayor parte de los sectores medios, se ven imposibilitados, por este motivo, de acceder a la compra de una vivienda propia. De esta forma, el dinamismo de la construcción termina dependiendo, en gran medida, de las decisiones de inversión de sectores de altos ingresos que no necesitan financiamiento bancario.

Con relación al destino de las construcciones, en la comparación interanual del cuarto trimestre de 2005, se observó un incremento de la superficie permitida para uso residencial de 54,3%, mientras que la superficie permitida para actividades económicas registró un aumento de 51,3%. Cabe destacar asimismo que, durante el período analizado, la superficie permitida para uso no residencial representó 19,8% del total, porcentaje algo mayor al de los años 2004 y 2003, pero muy inferior a los de 2001 y 2002 (40,8% y 28,1% respectivamente), así como a los valores de la década de 1990 (Cuadro A-II-2).

<sup>4</sup> En el año 2001 el porcentaje de ampliaciones se ubicaba en 24%, mientras que en 2002 se situaba en 20%.  
<sup>5</sup> Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

**CUADRO A-II-2**

**CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE PERMISADA RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL (NUEVAS Y AMPLIACIONES), ESTRUCTURA Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL POR USO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

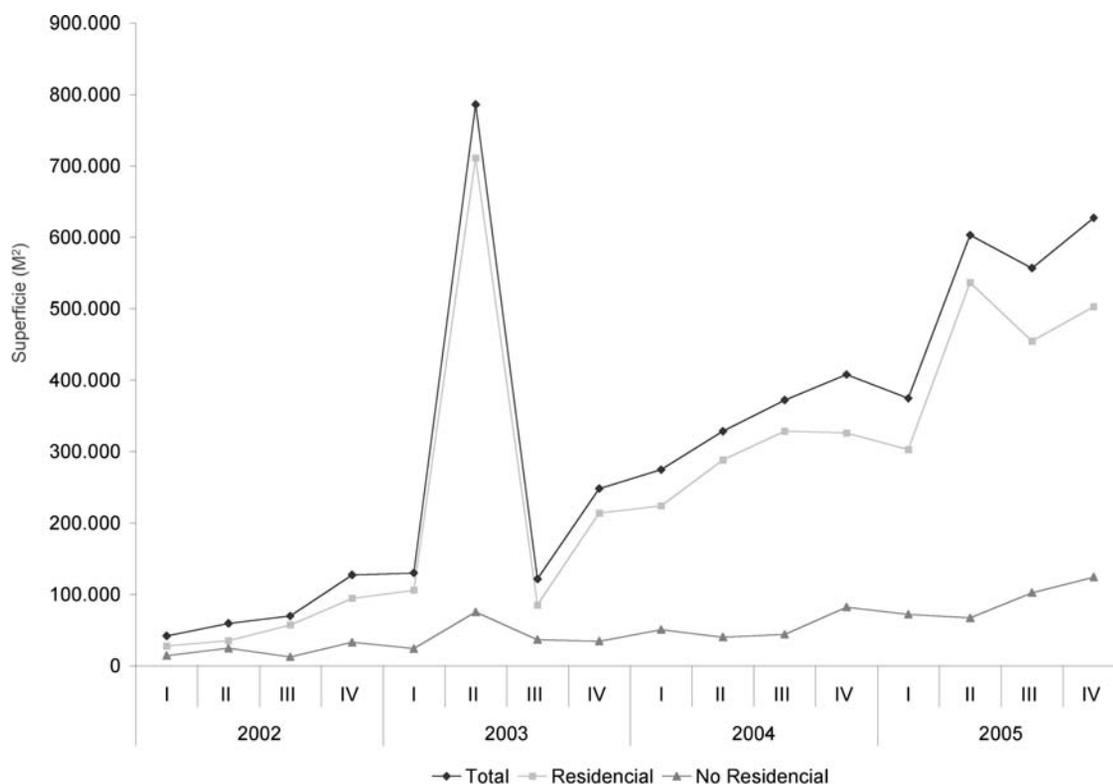
PERÍODO	RESIDENCIAL			NO RESIDENCIAL		
	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)
<b>1998</b>	<b>1.490.546</b>	<b>6,4</b>	<b>66,7</b>	<b>745.580</b>	<b>-1,1</b>	<b>33,3</b>
<b>1999</b>	<b>1.197.500</b>	<b>-19,7</b>	<b>68,9</b>	<b>539.321</b>	<b>-27,7</b>	<b>31,1</b>
<b>2000</b>	<b>1.181.118</b>	<b>-1,4</b>	<b>72,2</b>	<b>455.177</b>	<b>-16,5</b>	<b>27,8</b>
<b>2001</b>	<b>608.392</b>	<b>-48,7</b>	<b>59,2</b>	<b>418.677</b>	<b>-7,0</b>	<b>40,8</b>
<b>2002</b>	<b>214.041</b>	<b>-64,8</b>	<b>71,9</b>	<b>83.826</b>	<b>-80,0</b>	<b>28,1</b>
Trimestre I	27.513	-89,2	65,9	14.237	-83,0	34,1
Trimestre II	34.869	-79,2	58,7	24.542	-87,6	41,3
Trimestre III	57.189	-50,0	82,2	12.394	-84,8	17,8
Trimestre IV	94.470	31,4	74,3	32.653	-41,6	25,7
<b>2003</b>	<b>1.116.248</b>	<b>421,5</b>	<b>86,9</b>	<b>168.730</b>	<b>101,3</b>	<b>13,1</b>
Trimestre I	105.858	284,8	81,5	24.000	68,6	18,5
Trimestre II	710.877	1938,7	90,4	75.090	206,0	9,6
Trimestre III	84.806	48,3	69,9	36.575	195,1	30,1
Trimestre IV	213.757	126,3	86,2	34.362	5,2	13,8
<b>2004</b>	<b>1.166.136</b>	<b>4,5</b>	<b>84,3</b>	<b>216.421</b>	<b>28,3</b>	<b>15,7</b>
Trimestre I	224.041	111,6	81,6	50.474	110,3	18,4
Trimestre II	288.163	-59,5	87,8	40.173	-46,5	12,2
Trimestre III	328.192	287,0	88,2	43.772	19,7	11,8
Trimestre IV	325.740	52,4	79,9	82.002	138,6	20,1
<b>2005</b>	<b>1.796.012</b>	<b>54,0</b>	<b>83,1</b>	<b>364.860</b>	<b>68,6</b>	<b>16,9</b>
Trimestre I	302.516	35,0	80,8	71.760	42,2	19,2
Trimestre II	536.232	86,1	88,9	66.803	66,3	11,1
Trimestre III	454.507	38,5	81,6	102.189	133,5	18,4
Trimestre IV	502.757	54,3	80,2	124.108	51,3	19,8
<b>2006</b>						
Enero	220.573	33,7	89,8	25.190	-2,7	10,2
Febrero	212.579	247,8	88,0	28.954	46,8	12,0
<b>Acumulado</b>	<b>433.152</b>	<b>91,6</b>	<b>88,9</b>	<b>54.144</b>	<b>18,7</b>	<b>11,1</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

En el conjunto de 2005 se verificó un incremento de 54% en la superficie residencial, y de 68,6% en la destinada a actividades no residenciales. De la información precedente se desprende que el mayor aumento durante 2005 se verificó en la superficie permitida para uso no residencial. Esto contrasta con la evolución del cuarto trimestre del año, cuando el crecimiento de las obras

residenciales superó al de las no residenciales, como se expresó antes (Gráfico A-II-2). De manera similar al cuarto trimestre de 2005, durante los dos primeros meses de 2006, se registró una suba mayor en el segmento residencial, acusando un incremento acumulado de 91,6%.

**GRÁFICO A-II-2**  
**CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE PERMISADA POR USO. EN M<sup>2</sup>. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

## USO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD

Los permisos para construcciones residenciales se desagregan en multiviviendas y univiviendas. Mientras que las primeras se refieren a la construcción de edificios residenciales que comprenden dos o más viviendas, las univiviendas son construcciones sobre parcelas propias que poseen una sola vivienda, pudiendo incluir uno o más espacios destinados a fines no residenciales en el mismo<sup>6</sup>.

Cabe recordar que en la década de los noventa, las construcciones de multivivienda habían sido el motor principal de esta actividad en la Ciudad de Buenos Aires; sin embargo, su participación en la superficie permitida residencial disminuyó en el año 2002, pasando a representar 80,6%. Tras la

recuperación en los años 2003 y 2004, el guarismo en el cuarto trimestre de 2005 se ubicó en un nivel cercano al de la década pasada y tres puntos porcentuales por encima de igual trimestre del año anterior. Así, entre octubre y diciembre de 2005 las multiviviendas explicaron 96,7% de la superficie permitida en el segmento residencial. Por su parte, en la comparación interanual de todo el año 2005, la superficie registró un incremento de 58,5%, crecimiento similar al del último trimestre del año (59,3%).

De manera contrapuesta, las univiviendas tuvieron un comportamiento negativo, verificándose una merma de 9,8% durante 2005, debido fundamentalmente a la baja del tercer y del cuarto trimestre, de 20,3% y 19,8% respectivamente (Cuadro A-II-3).

<sup>6</sup> Anuario Estadístico 2003 Ciudad de Buenos Aires, Dirección General de Estadística y Censos, Pág. 288.

**CUADRO A-II-3**

**CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL POR TIPO DE OBRA. SUPERFICIE PERMISADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES). EN VALOR ABSOLUTO Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	UNIVIVIENDA			MULTIVIVIENDA		
	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)
<b>1998</b>	<b>104.362</b>	<b>5,0</b>	<b>7,0</b>	<b>1.386.184</b>	<b>6,5</b>	<b>93,0</b>
<b>1999</b>	<b>80.528</b>	<b>-22,8</b>	<b>6,7</b>	<b>1.116.972</b>	<b>-19,4</b>	<b>93,3</b>
<b>2000</b>	<b>78.473</b>	<b>-2,6</b>	<b>6,6</b>	<b>1.107.645</b>	<b>-0,8</b>	<b>93,4</b>
<b>2001</b>	<b>56.814</b>	<b>-27,6</b>	<b>9,3</b>	<b>551.578</b>	<b>-50,2</b>	<b>90,7</b>
<b>2002</b>	<b>41.430</b>	<b>-27,1</b>	<b>19,4</b>	<b>172.614</b>	<b>-55,5</b>	<b>80,6</b>
Trimestre I	6.134	-70,8	22,3	21.379	-90,8	77,7
Trimestre II	5.945	-54,8	17,0	28.924	-81,3	83,0
Trimestre III	12.705	-1,1	22,2	44.484	-56,2	77,8
Trimestre IV	16.646	70,2	17,6	77.827	25,3	82,4
<b>2003</b>	<b>50.829</b>	<b>22,7</b>	<b>5,7</b>	<b>847.216</b>	<b>390,8</b>	<b>94,3</b>
Trimestre I	16.460	168,3	15,5	89.398	318,2	84,5
Trimestre II	18.749	215,4	2,6	692.128	2292,9	97,4
Trimestre III	15.620	22,9	19,2	65.690	47,7	80,8
Trimestre IV	19.233	15,5	9,0	195.474	151,2	91,0
<b>2004</b>	<b>76.760</b>	<b>51,0</b>	<b>6,6</b>	<b>1.089.376</b>	<b>28,6</b>	<b>93,4</b>
Trimestre I	15.852	-3,7	7,1	208.189	132,9	92,9
Trimestre II	19.891	6,1	6,9	268.272	-61,2	93,1
Trimestre III	20.487	31,2	6,2	307.705	368,4	93,8
Trimestre IV	20.530	6,7	6,3	305.210	56,1	93,7
<b>2005</b>	<b>69.218</b>	<b>-9,8</b>	<b>3,9</b>	<b>1.726.794</b>	<b>58,5</b>	<b>96,1</b>
Trimestre I	15.201	-4,1	5,0	287.315	38,0	95,0
Trimestre II	21.218	6,7	4,0	515.014	92,0	96,0
Trimestre III	16.333	-20,3	3,6	438.174	42,4	96,4
Trimestre IV	16.466	-19,8	3,3	486.291	59,3	96,7
<b>2006</b>						
Enero	5.899	-6,8	2,7	214.674	35,3	97,3
Febrero	4.676	66,8	2,2	207.903	256,5	97,8
<b>Acumulado</b>	<b>10.575</b>	<b>15,8</b>	<b>2,4</b>	<b>422.577</b>	<b>94,8</b>	<b>97,6</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

En los meses de enero y febrero de 2006, la superficie destinada a multivivienda acusó una suba de 94,8%, mientras que las univiviendas lo hicieron en 15,8%.

En cuanto a la categoría de las viviendas a construir, se destaca que durante el cuarto trimestre de 2005, 37,1% de las mismas fueron consideradas suntuosas, el máximo nivel de

calificación posible. Las viviendas sencillas fueron 27,2%, las confortables 24,5% y 11,1% resultaron lujosas<sup>7</sup>.

Al considerar el año 2005 en su conjunto, las viviendas suntuosas ascienden hasta alcanzar 41,1% del total, debido fundamentalmente al excepcional comportamiento del segundo trimestre, en el cual significaron el 55%. De esta manera, dicha categoría incrementó su superficie permitada 9 puntos porcentuales con respecto a 2004 (Cuadro A-II-4). Esta mayor participación implica en los hechos la construcción de viviendas destinadas principalmente al segmento ABC1 de la población, que es el que en la actualidad está demandando más.

Resulta interesante ver la distribución de las categorías de las viviendas en los distintos barrios

de la Ciudad. En este sentido, se destaca que todos los proyectos de viviendas nuevas realizados durante 2005 en Puerto Madero fueron calificados como suntuosos. Otro barrio en el que se destaca la gran cantidad de viviendas suntuosas es Palermo (72,5%), seguido de Belgrano (67,7%), Retiro (59,2%) y Colegiales (52%).

A la inversa, los barrios que tuvieron mayor predominio de la categoría más baja (vivienda sencilla) fueron San Nicolás (100%), la Boca (97,9%), Paternal (97,5%), Floresta (84,8%), Villa Lugano (78,9%) y San Telmo (75,9%). Cabe acotar sin embargo que en dichos barrios la cantidad de viviendas permitadas fue mucho menor, debido a que el dinamismo del sector se sustenta en la construcción de viviendas de primera categoría, como se expresó antes.

#### CUADRO A-II-4

#### CONSTRUCCIÓN. VIVIENDAS NUEVAS POR CATEGORÍA Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	SENCILLA		CONFORTABLE		LUJOSA		SUNTUOSA	
	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)
<b>1998</b>	<b>3.677</b>	<b>28,8</b>	<b>4.623</b>	<b>36,2</b>	<b>967</b>	<b>7,6</b>	<b>3.493</b>	<b>27,4</b>
<b>1999</b>	<b>2.484</b>	<b>25,8</b>	<b>4.008</b>	<b>41,6</b>	<b>1.123</b>	<b>11,7</b>	<b>2.011</b>	<b>20,9</b>
<b>2000</b>	<b>3.024</b>	<b>30,2</b>	<b>4.240</b>	<b>42,3</b>	<b>740</b>	<b>7,4</b>	<b>2.023</b>	<b>20,2</b>
<b>2001</b>	<b>1.210</b>	<b>24,4</b>	<b>1.978</b>	<b>39,9</b>	<b>417</b>	<b>8,4</b>	<b>1.352</b>	<b>27,3</b>
<b>2002</b>	<b>726</b>	<b>41,2</b>	<b>706</b>	<b>40,0</b>	<b>131</b>	<b>7,4</b>	<b>201</b>	<b>11,4</b>
<b>2003</b>	<b>2.557</b>	<b>26,3</b>	<b>4.289</b>	<b>44,0</b>	<b>617</b>	<b>6,3</b>	<b>2.277</b>	<b>23,4</b>
<b>2004</b>	<b>2.297</b>	<b>24,0</b>	<b>3.406</b>	<b>35,6</b>	<b>800</b>	<b>8,4</b>	<b>3.070</b>	<b>32,1</b>
Trimestre I	380	18,8	1.015	50,1	202	10,0	428	21,1
Trimestre II	591	24,6	712	29,6	234	9,7	867	36,1
Trimestre III	647	24,9	747	28,7	146	5,6	1.060	40,8
Trimestre IV	679	26,7	932	36,6	218	8,6	715	28,1
<b>2005</b>	<b>4.088</b>	<b>26,9</b>	<b>3.559</b>	<b>23,4</b>	<b>1.294</b>	<b>8,5</b>	<b>6.248</b>	<b>41,1</b>
Trimestre I	733	26,4	787	28,3	213	7,7	1.046	37,6
Trimestre II	808	18,5	819	18,8	335	7,7	2.396	55,0
Trimestre III	1.358	36,8	884	24,0	261	7,1	1.185	32,1
Trimestre IV	1.189	27,2	1.069	24,5	485	11,1	1.621	37,1

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

<sup>7</sup> Según las definiciones contenidas en el Anuario Estadístico 2003, se establecen las siguientes definiciones de categorías de viviendas. *Sencilla*: es aquella en la que no figuran más ambientes que: vestíbulo, sala de estar o comedor, dormitorios, baño y *toilette* para cada cuatro locales de primera; cocina, lavadero, garage, depósito, servicios centrales de calefacción, agua caliente y/o aire acondicionado. *Confortable*: no pueden figurar más ambientes que escritorio, antecocina, antecomedor o comedor diario; una habitación de servicio y un baño de servicio; un cuarto de planchar. El living y el comedor no deben exceder en conjunto 42 m<sup>2</sup> de superficie. *Lujosa*: no podrán figurar más que ascensor en las unifamiliares, ascensor con acceso privado o un solo departamento por piso, ascensor de servicio, hasta tres habitaciones y tres baños de servicio; living-comedor que exceda los 42 m<sup>2</sup> de superficie. *Suntuosa*: es aquella que, reuniendo las características de las viviendas de categoría lujosa, tienen su construcción complementada con detalles suntuosos o importantes ambientes de recepción, más de tres habitaciones y tres baños de servicio; pileta de natación, cuerpo independiente para vivienda de servicio, etc.

**CUADRO A-II-4 (CONTINUACIÓN)**

**CONSTRUCCIÓN. VIVIENDAS NUEVAS POR CATEGORÍA Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	SENCILLA		CONFORTABLE		LUJOSA		Suntuosa	
	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)
<b>2006</b>								
Enero	320	18,1	444	25,2	178	10,1	823	46,6
Febrero	429	24,3	413	23,4	192	10,9	729	41,3
<b>Acumulado</b>	<b>749</b>	<b>21,2</b>	<b>857</b>	<b>24,3</b>	<b>370</b>	<b>10,5</b>	<b>1.552</b>	<b>44,0</b>
			<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>					
<b>2004</b>	<b>-10,2</b>		<b>-20,6</b>		<b>29,7</b>		<b>34,8</b>	
<b>2005</b>	<b>78,0</b>		<b>4,5</b>		<b>61,8</b>		<b>103,5</b>	
<b>2006</b>								
Enero	-13,7		7,5		72,8		42,4	
Febrero	304,7		192,9		236,8		165,1	
<b>Acumulado</b>	<b>57,0</b>		<b>54,7</b>		<b>131,3</b>		<b>81,9</b>	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

El crecimiento de las viviendas suntuosas durante 2005 (103,5%) fue más veloz que el de las demás categorías, por lo que su participación aumentó en detrimento de ellas, especialmente de las viviendas confortables, que fueron las que menos crecieron (4,5%).

**DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA SUPERFICIE RESIDENCIAL**

En cuanto a la distribución de la superficie residencial<sup>8</sup> por zonas, durante el cuarto trimestre de 2005, la zona Oeste concentró 47,8% del total, seguida de cerca por la zona Norte, con 34,5%. Por su parte, el área central agrupó 14,1% de las obras residenciales, mientras que la participación del Sur alcanzó 3,6%<sup>9</sup>. De esta manera, más de 80% de la superficie residencial se concentró en el Oeste y en el Norte de la Ciudad (Cuadro A-II-5).

La zona que más creció durante el cuarto trimestre de 2005 fue la Norte (108,4%), seguida

del Centro (69,2%) y del Oeste (50,5%). En contraposición, la zona Sur fue la única que reconoció una merma, de 49,5%. Este mayor crecimiento relativo de la zona Norte en comparación con las zonas Oeste y Sur, estaría asociado a la magra *performance* de la primera en igual trimestre del año 2004. Los barrios que más contribuyeron a su crecimiento fueron Núñez (395,9%) y Palermo (226,9%).

Cabe destacar que más de 50% de la superficie permisada residencial durante el cuarto trimestre de 2005, la explicaron cuatro barrios: Palermo (18,1%), Puerto Madero (12,8%), Villa Urquiza (10,7%) y Caballito (9,4%), en los que tienden a concentrarse las nuevas viviendas de categoría destinadas a sectores de altos ingresos, que son los que sostienen, desde la demanda, el dinamismo del sector. Se trata de edificaciones que poseen elevados estándares de confort y servicios, entre los que se destacan, por lo general, seguridad, piscina, *solarium*, gimnasio, cocheras, áreas de entretenimiento y espacios verdes.

<sup>8</sup> La superficie residencial incluye las viviendas nuevas que surgen de los permisos de ampliación, y la no residencial abarca la superficie de otros destinos, así como la de locales de univiviendas y multiviviendas.

<sup>9</sup> En la zona Oeste se incluyen: Agronomía, Almagro, Balvanera, Boedo, Caballito, Chacarita, Constitución, Flores, Floresta, Liniers, Monte Castro, Parque Chacabuco, Paternal, San Cristóbal, Vélez Sarfield, Versalles, Villa Crespo, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre, Villa Luro, Villa Ortúzar, Villa Pueyrredón, Villa Real, Villa Santa Rita y Villa Urquiza; en la zona Norte: Belgrano, Coghlan, Colegiales, Núñez, Palermo, Recoleta y Saavedra; en la zona Sur: Barracas, Boca, Mataderos, Nueva Pompeya, Parque Avellaneda, Parque Patricios, San Telmo, Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati; mientras que la zona Centro incluye los barrios de Monserrat, Puerto Madero, Retiro y San Nicolás.

**CUADRO A-II-5**

**CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR ZONA. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN EN LA CIUDAD (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN EN LA CIUDAD (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN EN LA CIUDAD (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN EN LA CIUDAD (%)
<b>1998</b>	<b>12.345</b>	<b>0,9</b>	<b>454.564</b>	<b>32,4</b>	<b>812.642</b>	<b>57,7</b>	<b>126.385</b>	<b>9,0</b>
<b>1999</b>	<b>125.300</b>	<b>11,4</b>	<b>397.064</b>	<b>36,1</b>	<b>462.836</b>	<b>42,2</b>	<b>117.845</b>	<b>10,6</b>
<b>2000</b>	<b>142.095</b>	<b>12,8</b>	<b>387.890</b>	<b>34,7</b>	<b>438.236</b>	<b>39,2</b>	<b>147.989</b>	<b>13,3</b>
<b>2001</b>	<b>7.149</b>	<b>1,4</b>	<b>229.500</b>	<b>45,3</b>	<b>192.828</b>	<b>37,9</b>	<b>76.588</b>	<b>15,3</b>
<b>2002</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.592</b>	<b>34,3</b>	<b>80.939</b>	<b>45,3</b>	<b>36.689</b>	<b>20,5</b>
<b>2003</b>	<b>94.444</b>	<b>9,3</b>	<b>371.068</b>	<b>36,9</b>	<b>433.050</b>	<b>43,1</b>	<b>108.283</b>	<b>10,5</b>
<b>2004</b>	<b>46.752</b>	<b>4,2</b>	<b>463.906</b>	<b>41,5</b>	<b>539.681</b>	<b>48,3</b>	<b>66.347</b>	<b>5,9</b>
Trimestre I	4.002	1,9	100.776	46,9	98.762	46,0	11.316	5,3
Trimestre II	0	0,0	129.715	46,7	137.482	49,5	10.359	3,7
Trimestre III	2.418	0,8	153.633	48,5	150.338	47,5	10.173	3,2
Trimestre IV	40.332	13,1	79.782	25,9	153.099	49,8	34.499	11,2
<b>2005</b>	<b>249.239</b>	<b>14,5</b>	<b>615.012</b>	<b>35,8</b>	<b>790.116</b>	<b>46,0</b>	<b>62.331</b>	<b>3,6</b>
Trimestre I	30.763	10,7	96.959	33,7	150.358	52,2	9.738	3,4
Trimestre II	147.946	28,9	163.252	31,9	179.642	35,1	21.456	4,2
Trimestre III	2.292	0,5	188.504	43,4	229.652	52,9	13.722	3,2
Trimestre IV	68.238	14,1	166.297	34,5	230.464	47,8	17.415	3,6
<b>2006</b>								
Enero	41.912	19,8	51.976	24,5	113.777	53,7	4.289	2,0
Febrero	3.449	1,7	113.787	56,2	79.176	39,1	5.893	2,9
<b>Acumulado</b>	<b>45.361</b>	<b>10,9</b>	<b>165.763</b>	<b>40,0</b>	<b>192.953</b>	<b>46,6</b>	<b>10.182</b>	<b>2,5</b>
			<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>					
<b>2002</b>	<b>-100,0</b>		<b>-73,2</b>		<b>-58,0</b>		<b>-52,1</b>	
<b>2003</b>	<b>--</b>		<b>502,5</b>		<b>435,0</b>		<b>195,1</b>	
<b>2004</b>	<b>-50,5</b>		<b>25,0</b>		<b>24,6</b>		<b>-38,7</b>	
<b>2005</b>	<b>433,1</b>		<b>32,6</b>		<b>46,4</b>		<b>-6,1</b>	
Trimestre I	668,7		-3,8		52,2		-13,9	
Trimestre II	--		25,9		30,7		107,1	
Trimestre III	-5,2		22,7		52,8		34,9	
Trimestre IV	69,2		108,4		50,5		-49,5	
<b>2006</b>								
Enero	54,2		-4,0		50,0		50,6	
Febrero	-3,8		401,3		183,0		78,3	
<b>Acumulado</b>	<b>47,5</b>		<b>115,8</b>		<b>85,8</b>		<b>65,5</b>	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por su parte, en 2005, el Centro fue la zona que más creció (433,1%), debido en buena medida a la gran cantidad de superficie permisada en Puerto Madero durante el segundo y el cuarto trimestre, para construcciones residenciales de primera categoría. Le siguió en importancia de

crecimiento el Oeste (46,4%) y el Norte (32,6%). Por último, el Sur fue la única zona que reconoció una merma (6,1%), asociada a los comportamientos negativos del primer y cuarto trimestre del año.

En toda la Ciudad, los barrios que más crecieron fueron Puerto Madero (zona Centro), Balvanera, Villa Crespo y Villa Urquiza (zona Oeste), Parque Patricios y Barracas (zona Sur), y Palermo (zona Norte), en ese orden.

Por su parte, se destaca que los barrios correspondientes al Sur de la Ciudad (entre los

que se encuentran Barracas, San Telmo, Villa Lugano y Villa Soldati), obtuvieron un nivel muy bajo de superficie permitida dentro del total (Cuadro A-II-6). Sin embargo, algunos de los mismos verificaron importantes crecimientos, lo que estaría dando cuenta del desarrollo de nuevas áreas, si bien por el momento el fenómeno tiene un alcance muy limitado.

#### CUADRO A-II-6

#### CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2004-2005

BARRIOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )						VARIACIÓN INTERANUAL (%)		PARTICIPACIÓN (%)	
	2004	2005	TRIMESTRE I 2005	TRIMESTRE II 2005	TRIMESTRE III 2005	TRIMESTRE VI 2005	TRIMESTRE VI 2005	2005	TRIMESTRE VI	2005
<b>Centro</b>										
Puerto Madero	30.857	235.512	27.179	146.348	0	61.985	100,9	663,2	12,8	13,7
Retiro	4.718	5.182	3.584	1.598	0	0	--	9,8	0,0	0,3
<b>Norte</b>										
Belgrano	74.284	98.350	17.298	24.385	26.406	30.261	83,7	32,4	6,3	5,7
Coghlan	33.881	20.627	7.423	4.099	4.173	4.932	-20,8	-39,1	1,0	1,2
Colegiales	24.279	23.683	7.937	7.129	4.226	4.391	38,3	-2,5	0,9	1,4
Núñez	41.213	54.107	15.171	19.433	5.831	13.672	395,9	31,3	2,8	3,2
Palermo	203.497	334.081	38.785	77.429	130.463	87.404	226,9	64,2	18,1	19,5
Recoleta	47.987	57.966	6.033	27.142	10.624	14.167	0,3	20,8	2,9	3,4
Saavedra	38.765	26.198	4.312	3.635	6.781	11.470	11,5	-32,4	2,4	1,5
<b>Oeste</b>										
Almagro	47.305	65.751	17.463	12.078	23.654	12.556	16,5	39,0	2,6	3,8
Balvanera	6.932	55.735	9.492	22.067	13.227	10.949	137,0	704,0	2,3	3,2
Boedo	19.971	16.684	2.840	2.934	9.221	1.689	-78,2	-16,5	0,4	1,0
Caballito	107.574	133.836	29.002	38.286	21.032	45.516	1,1	24,4	9,4	7,8
Flores	37.674	51.628	7.375	15.078	14.393	14.782	200,7	37,0	3,1	3,0
Parque Chacabuco	29.907	21.784	4.023	1.518	6.053	10.190	171,2	-27,2	2,1	1,3
Villa Crespo	23.722	41.796	6.456	10.355	7.822	17.163	177,0	76,2	3,6	2,4
Villa del Parque	21.482	17.996	1.633	6.788	7.892	1.683	-47,9	-16,2	0,3	1,0
Villa Devoto	21.519	28.957	3.196	4.838	10.841	10.082	81,1	34,6	2,1	1,7
Villa Pueyrredón	20.158	27.940	2.177	5.080	12.094	8.589	101,1	38,6	1,8	1,6
Villa Urquiza	100.196	164.225	34.266	25.631	52.878	51.450	61,9	63,9	10,7	9,6
<b>Sur</b>										
Barracas	9.879	15.255	3.361	8.624	977	2.293	-70,5	54,4	0,5	0,9
Mataderos	10.296	12.462	2.690	4.464	3.353	1.955	-6,4	21,0	0,4	0,7
Parque Patricios	6.084	10.471	0	3.445	5.648	1.378	-21,0	72,1	0,3	0,6
San Telmo	15.946	2.592	1.796	0	0	796	-95,0	-83,7	0,2	0,2
Villa Lugano	4.230	5.761	538	1.353	1.797	2.073	294,9	36,2	0,4	0,3
Villa Soldati	1.435	0	0	0	0	0	-100,0	-100,0	0,0	0,0
Otros Destinos	132.895	188.119	33.788	38.559	54.784	60.988	49,2	41,6	11,0	11,9
<b>Total</b>	<b>1.116.686</b>	<b>1.716.698</b>	<b>287.818</b>	<b>512.296</b>	<b>434.170</b>	<b>482.414</b>	<b>56,8</b>	<b>53,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

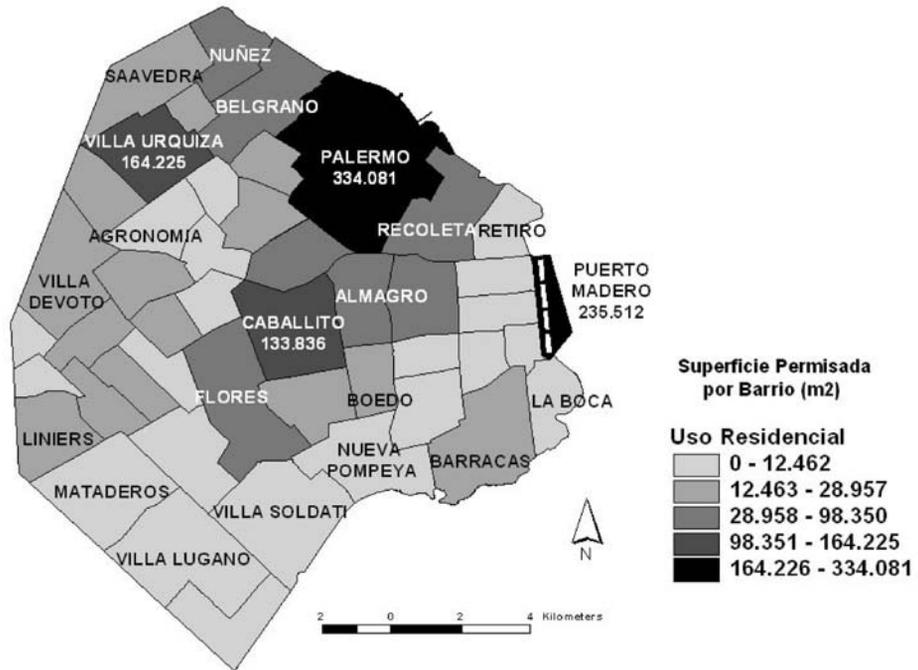
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por último, los barrios con mayor superficie permitida durante 2005 fueron Palermo (19,5%), Puerto Madero (13,7%), Villa Urquiza (9,6%) y Caballito (7,8%) (Mapa A-II-1), en los que se

están concentrando las nuevas construcciones de categoría. De esta manera, se verifica una segmentación de la construcción similar a la del cuarto trimestre del año.

**MAPA A-II-1**

**CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

La concentración de la construcción de las propiedades residenciales en muy pocos barrios durante el cuarto trimestre de 2005, así como en el acumulado del año, resultó mayor a la registrada durante los años anteriores. De esta manera, puede observarse una mayor segmentación del espacio para obras

residenciales, con una tendencia creciente a la concentración de la construcción de viviendas en las zonas más exclusivas de la Ciudad. Asimismo, dichas obras, son cada vez en mayor medida, de categoría suntuosa, el máximo nivel de calificación de los proyectos.

## USO NO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD

En el cuarto trimestre de 2005 se verificó un importante incremento interanual de la construcción no residencial (51,3%). La superficie destinada a *Almacenaje y Galpones* fue la que más creció, con un aumento de 5.292,7%, asociado a un permiso para construir en el barrio de Flores, de más de 45.000 m<sup>2</sup> en octubre. Le siguieron en importancia los incrementos de *Hotelería y Alojamiento* (121,2%), *Comercio* (97,3%), *Transporte* (51,9%) y *Administración, Banca y Finanzas* (31,1%). Por último, *Educación y Salud* e *Industria* fueron los únicos sectores que

tuvieron una caída interanual (90,1% y 5,2%, respectivamente).

En cuanto al conjunto de 2005, se mantuvo en términos generales la *performance* de la construcción no residencial del cuarto trimestre, con la excepción de *Industria*, que verificó una suba de 54,1%. La mayor contribución al incremento de la construcción no residencial correspondió a *Almacenaje y Galpones, Hotelería y Alojamiento y Administración, Banca y Finanzas*, que crecieron por encima de la media (Cuadro A-II-7).

### CUADRO A-II-7

**CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL POR SECTOR. SUPERFICIE PERMISADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES). VALOR ABSOLUTO Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2004-2006**

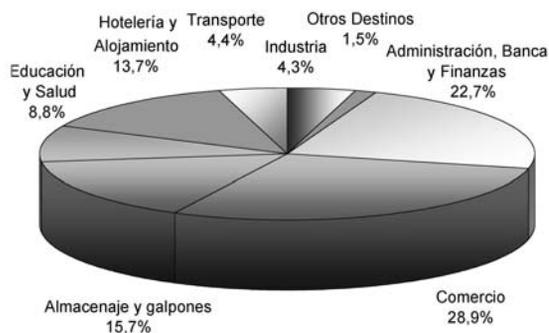
PERÍODO	INDUSTRIA	ADMINISTR., BANCA Y FINANZAS	COMERCIO	EDUCACIÓN Y SALUD	HOTEL Y ALOJAMIENTO	TRANSPORTE	ALMACENAMIENTO Y GALPONES	OTROS DESTINOS	TOTAL
<b>SUPERFICIE PERMISADA (M<sup>2</sup>)</b>									
<b>2004</b>	<b>10.202</b>	<b>22.933</b>	<b>97.247</b>	<b>33.486</b>	<b>11.957</b>	<b>11.891</b>	<b>3.787</b>	<b>24.918</b>	<b>216.421</b>
Trimestre I	3.375	4.302	28.732	6.900	3.796	1.700	0	1.669	50.474
Trimestre II	1.760	3.357	23.858	4.333	433	1.214	2.022	3.196	40.173
Trimestre III	1.925	6.203	23.567	1.839	4.264	3.649	876	1.449	43.772
Trimestre IV	3.142	9.071	21.090	20.414	3.464	5.328	889	18.604	82.002
<b>2005</b>	<b>15.721</b>	<b>82.873</b>	<b>105.411</b>	<b>32.206</b>	<b>50.064</b>	<b>16.110</b>	<b>57.110</b>	<b>5.365</b>	<b>364.860</b>
Trimestre I	1.308	21.024	15.952	16.337	7.860	367	8.535	377	71.760
Trimestre II	8.742	12.979	17.036	4.666	19.272	1.270	482	2.356	66.803
Trimestre III	2.693	36.977	30.810	9.173	15.269	6.378	152	737	102.189
Trimestre IV	2.978	11.893	41.613	2.030	7.663	8.095	47.941	1.895	124.108
<b>2006</b>									
Enero	3.707	2.510	11.995	839	5.088	906	0	145	25.190
Febrero	1.725	2.168	11.186	1.698	12.007	0	0	170	28.954
<b>Acumulado</b>	<b>5.432,0</b>	<b>4.678,0</b>	<b>23.181,0</b>	<b>2.537</b>	<b>17.095</b>	<b>906</b>	<b>0</b>	<b>315</b>	<b>54.144</b>
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>									
<b>2005</b>	<b>54,1</b>	<b>261,4</b>	<b>8,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>318,7</b>	<b>35,5</b>	<b>1.408,1</b>	<b>-78,5</b>	<b>68,6</b>
Trimestre I	-61,2	388,7	-44,5	136,8	107,1	-78,4	--	-77,4	42,2
Trimestre II	396,7	286,6	-28,6	7,7	4.350,8	4,6	-76,2	-26,3	66,3
Trimestre III	39,9	496,1	30,7	398,8	258,1	74,8	-82,6	-49,1	133,5
Trimestre IV	-5,2	31,1	97,3	-90,1	121,2	51,9	5.292,7	-89,8	51,3
<b>2006</b>									
Enero	1.123,4	-54,7	47,6	-80,5	23,2	--	-100,0	-40,8	-2,7
Febrero	--	-75,9	377,0	-20,2	383,6	-100,0	-100,0	295,3	46,8
<b>Acumulado</b>	<b>1.692,7</b>	<b>-67,8</b>	<b>121,3</b>	<b>-60,6</b>	<b>158,5</b>	<b>146,9</b>	<b>-100,0</b>	<b>9,4</b>	<b>18,7</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por su parte, el sector que tuvo mayor participación dentro del total durante el año 2005 fue *Comercio*, con prácticamente 29% del total de superficie permitada, seguido de cerca por *Administración, Banca y Finanzas* (22,7%), *Almacenaje y Galpones* (15,7%) y *Hotelería y Alojamiento* (13,7%) (Gráfico A-II-3)<sup>10</sup>.

En dicho período, la zona Centro fue la que tuvo el mayor incremento interanual de su superficie permitada (186,6%), asociada fundamentalmente a la excelente *performance* verificada durante el segundo trimestre en el barrio de San Nicolás. Le siguió en importancia de crecimiento el Norte (121%), el Oeste (99,8%) y por último el Sur (98,6%) (Cuadro A-II-8).

**GRÁFICO A-II-3**  
**CONSTRUCCIÓN. COMPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE PERMISADA NO RESIDENCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

### **DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOS PERMISOS NO RESIDENCIALES**

Al analizar la evolución de la superficie no residencial por zonas durante el cuarto trimestre de 2005, se observa que la mayor proporción de la superficie permitada correspondió a la zona Oeste (72,3% del total de la Ciudad). Dicho porcentaje se encuentra íntimamente asociado al excelente desempeño del barrio de Flores, que acumuló más del 44% de la superficie permitada nueva no residencial del conjunto de la Ciudad. La participación del Oeste fue seguida de lejos por el Norte (18,6%), el Sur (6,4%) y, por último, el Centro (2,7%).

Durante el conjunto del año 2005, el Oeste acumuló la mayor proporción de superficie permitada no residencial (50,4%), seguida por el Norte, el Centro y finalmente el Sur de la Ciudad.

<sup>10</sup> Para información adicional sobre la construcción de *Hotelería y alojamiento* en la Ciudad de Buenos Aires, véase la sección *Inversiones en la Ciudad de Buenos Aires* al cuarto trimestre de 2005, en esta misma edición.

**CUADRO A-II-8**

**CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE PERMISADA NUEVA NO RESIDENCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN EN LA CIUDAD (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN EN LA CIUDAD (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN EN LA CIUDAD (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN EN LA CIUDAD (%)
<b>1998</b>	<b>299.636</b>	<b>46,6</b>	<b>88.130</b>	<b>13,7</b>	<b>172.234</b>	<b>26,8</b>	<b>83.368</b>	<b>13</b>
<b>1999</b>	<b>35.515</b>	<b>7,4</b>	<b>125.401</b>	<b>26,4</b>	<b>224.856</b>	<b>47,2</b>	<b>89.979</b>	<b>19</b>
<b>2000</b>	<b>121.049</b>	<b>36,4</b>	<b>82.428</b>	<b>24,8</b>	<b>75.093</b>	<b>22,6</b>	<b>54.180</b>	<b>16,2</b>
<b>2001</b>	<b>26.860</b>	<b>14,1</b>	<b>28.818</b>	<b>14,9</b>	<b>108.224</b>	<b>56,4</b>	<b>27.294</b>	<b>14,4</b>
<b>2002</b>	<b>30.241</b>	<b>41,2</b>	<b>12.898</b>	<b>17,5</b>	<b>23.249</b>	<b>31,7</b>	<b>6.928</b>	<b>9,6</b>
<b>2003</b>	<b>11.522</b>	<b>11,1</b>	<b>25.142</b>	<b>24,2</b>	<b>49.046</b>	<b>47,2</b>	<b>18.200</b>	<b>17,4</b>
<b>2004</b>	<b>15.165</b>	<b>10,0</b>	<b>38.321</b>	<b>25,2</b>	<b>81.864</b>	<b>53,9</b>	<b>16.460</b>	<b>10,8</b>
Trimestre I	4.020	10,0	2.308	5,7	30.808	76,7	3.022	7,5
Trimestre II	1.955	7,1	7.107	25,9	12.226	44,5	6.165	22,5
Trimestre III	2.678	7,7	6.194	17,7	22.762	65,1	3.326	9,5
Trimestre IV	6.512	13,2	22.712	46,1	16.068	32,6	3.947	8,0
<b>2005</b>	<b>43.463</b>	<b>13,4</b>	<b>84.696</b>	<b>26,1</b>	<b>163.553</b>	<b>50,4</b>	<b>32.689</b>	<b>10,1</b>
Trimestre I	9.117	14,6	14.573	23,3	30.602	48,9	8.301	13,3
Trimestre II	22.837	37,9	7.075	11,7	18.757	31,1	11.640	19,3
Trimestre III	8.314	9,9	41.240	49,1	29.227	34,8	5.173	6,2
Trimestre IV	3.195	2,7	21.808	18,6	84.967	72,3	7.575	6,4
<b>2006</b>								
Enero	7.119	29,9	3.109	13,1	12.209	51,3	1.366	5,7
Febrero	11.914	41,3	2.516	8,7	12.630	43,8	1.770	6,1
<b>Acumulado</b>	<b>19.033</b>	<b>36,2</b>	<b>5.625</b>	<b>10,7</b>	<b>24.839</b>	<b>47,2</b>	<b>3.136</b>	<b>6,0</b>
			<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>					
<b>2002</b>	<b>12,6</b>		<b>-55,2</b>		<b>-78,5</b>		<b>-74,6</b>	
<b>2003</b>	<b>-61,9</b>		<b>94,9</b>		<b>111,0</b>		<b>162,7</b>	
<b>2004</b>	<b>31,6</b>		<b>52,4</b>		<b>66,9</b>		<b>-9,6</b>	
<b>2005</b>	<b>186,6</b>		<b>121,0</b>		<b>99,8</b>		<b>98,6</b>	
Trimestre I	126,8		531,4		-0,7		174,7	
Trimestre II	1.068,1		-0,5		53,4		88,8	
Trimestre III	210,5		565,8		28,4		55,5	
Trimestre IV	-50,9		-4,0		428,8		91,9	
<b>2006</b>								
Enero	--		-44,3		-14,4		-72,0	
Febrero	30,7		-6,8		86,3		286,5	
<b>Acumulado</b>	<b>108,8</b>		<b>-32,1</b>		<b>18,0</b>		<b>-41,3</b>	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Los barrios que recibieron mayor superficie permitada no residencial durante el cuarto trimestre de 2005 fueron, como se anticipó, Flores (44,1%), seguido por Palermo (9,1%), Floresta (5,9), y San Nicolás (5,4%), los cuales acumularon en conjunto 64,5% de este tipo de superficie. En particular, se destaca la

concentración de la construcción no residencial en la zona Oeste de la Ciudad, que reunió prácticamente las tres cuartas partes del total permitado no residencial, vinculada a la excepcional *performance* del barrio de Flores (Cuadro A-II-9).

**CUADRO A-II-9****CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2004-2005**

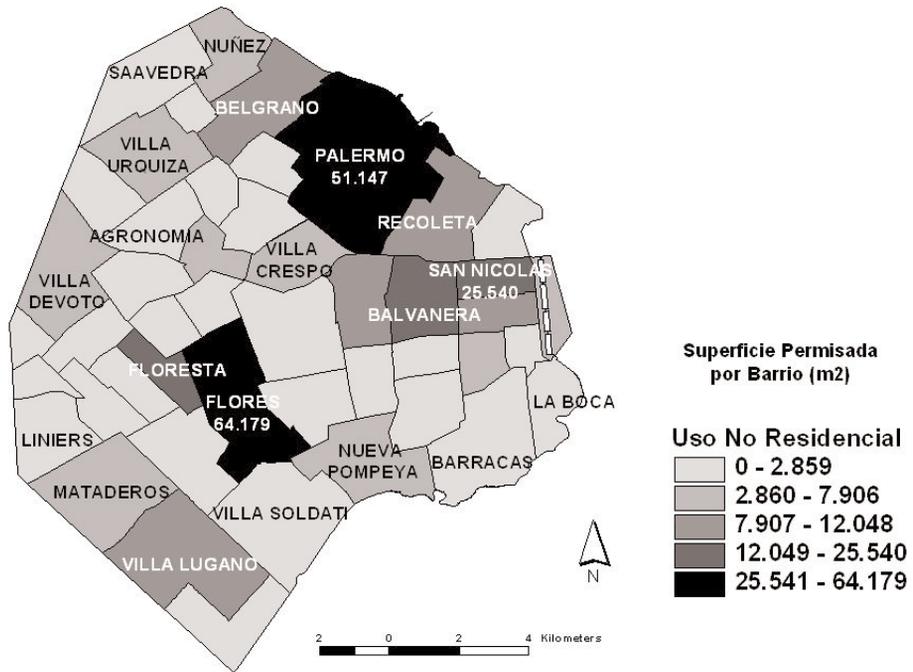
BARRIOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )						VARIACIÓN INTERANUAL (%)		PARTICIPACIÓN (%)		
	2004	2005	TRIMESTRE I 2005	TRIMESTRE II 2005	TRIMESTRE III 2005	TRIMESTRE VI 2005	TRIMESTRE VI 2005	2005	TRIMESTRE VI	2005	
<b>Centro</b>	Monserrat	3.259	11.020	8.986	21	35	1.978	9790,0	238,1	1,7	3,4
	Puerto Madero	1.188	6.266	0	5.666	0	600	--	427,4	0,5	1,9
	San Nicolás	9.344	25.540	0	17.150	8.244	146	-97,8	173,3	0,1	7,9
<b>Norte</b>	Belgrano	2.430	12.048	4.270	486	4.388	2.904	1559,4	395,8	2,5	3,7
	Coghlan	835	1.237	0	596	95	546	304,4	48,1	0,5	0,4
	Núñez	3.731	6.179	956	1.114	1.284	2.825	7535,1	65,6	2,4	1,9
	Palermo	23.513	51.147	4.943	3.632	31.928	10.644	-42,4	117,5	9,1	15,8
	Recoleta	5.872	11.320	4.311	960	1.482	4.567	38,4	92,8	3,9	3,5
	Saavedra	1.376	1.481	93	93	1.295	0	-100,0	7,6	0,0	0,5
	Almagro	4.928	9.572	7.672	112	481	1.307	692,1	94,2	1,1	3,0
<b>Oeste</b>	Balvanera	10.008	18.640	10.652	1.000	681	6.307	208,4	86,3	5,4	5,7
	Caballito	7.991	2.499	1.231	138	756	374	165,2	-68,7	0,3	0,8
	Constitución	1.699	5.407	0	0	4.360	1.047	--	218,2	0,9	1,7
	Chacarita	2.467	1.950	368	1.164	418	0	-100,0	-21,0	0,0	0,6
	Flores	11.387	64.179	1.822	7.672	2.896	51.789	1064,1	463,6	44,1	19,8
	Floresta	21.160	24.239	3.677	3.176	10.468	6.918	145,1	14,6	5,9	7,5
	Parque Chacabuco	1.452	1.023	0	753	0	270	65,6	-29,5	0,2	0,3
	Villa Crespo	2.357	4.363	1.274	1.187	83	1.819	81,2	85,1	1,5	1,3
	Villa Devoto	1.223	3.627	252	800	1.165	1.410	1181,8	196,6	1,2	1,1
	Villa Pueyrredón	853	1.376	212	588	0	576	-27,5	61,3	0,5	0,4
	Villa Urquiza	2.646	5.504	86	162	3.350	1.906	290,6	108,0	1,6	1,7
	Barracas	929	1.765	0	0	469	1.296	186,7	90,0	1,1	0,5
	<b>Sur</b>	Mataderos	5.000	7.906	3.112	2.427	2.035	332	-70,9	58,1	0,3
Parque Patricios		3.489	846	0	227	353	266	-29,1	-75,8	0,2	0,3
San Telmo		1.358	2.364	458	22	1.884	0	-100,0	74,1	0,0	0,7
Villa Lugano		680	11.329	562	7.917	39	2.811	1305,5	1566,0	2,4	3,5
Villa Soldati		1.604	2.550	2.410	0	140	0	-100,0	59,0	0,0	0,8
Otros Barrios	19.031	29.024	5.246	3.246	5.625	14.907	390,7	52,5	12,7	8,9	
<b>Total</b>	<b>151.810</b>	<b>324.401</b>	<b>62.593</b>	<b>60.309</b>	<b>83.954</b>	<b>117.545</b>	<b>138,7</b>	<b>113,7</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por su parte, los barrios que recibieron mayor superficie permisada no residencial durante el conjunto de 2005 fueron Flores (19,8%), Palermo (15,8%), San Nicolás (7,9%), Floresta (7,5%), y Balvanera (5,7%), los que acumularon 56,6% de esta superficie (Mapa A-II-2).

**MAPA A-II-2**

**CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

## SÍNTESIS

- El ISAC, indicador que indaga sobre el nivel de la actividad del sector de la construcción a nivel nacional, se incrementó 14,6% en 2005. De esta manera, superó por primera vez los valores récords de la serie, registrados durante 1998, con un valor 2,3% superior. En particular, durante el cuarto trimestre de 2005, el indicador superó asimismo los picos alcanzados durante iguales períodos de 1997 y 1998, lo que da cuenta del gran dinamismo que está teniendo la construcción en todo el país.
- Durante el cuarto trimestre de 2005 se registraron 618 permisos de construcción en la Ciudad de Buenos Aires y 626.865 m<sup>2</sup> de superficie permitada, lo que implicó tasas de variación interanual de 25,1% y 53,7%, respectivamente.
- La cantidad de permisos del cuarto trimestre de 2005 en la Ciudad fue la mayor de los últimos siete años. Hay que remontarse al cuarto trimestre de 1998 para encontrar un valor superior (12,6%).
- En el cuarto trimestre de 2005, la superficie destinada para uso residencial registró un incremento de 54,3%, mientras que el área permitada para actividades económicas subió 51,3%.
- Durante todo el año 2005, se registraron 2.160.872 m<sup>2</sup> de superficie permitada, y 2.142 permisos de edificación, lo que significó un crecimiento interanual de 56,3% y 17,6%, respectivamente.
- Dentro del uso residencial, la superficie permitada correspondió principalmente a multiviviendas (es decir, a edificios de propiedad horizontal), las cuales representaron, durante 2005, 96,1% de la superficie residencial permitada.
- En 2005, más de la mitad de la superficie residencial permitada fue explicada por 4 barrios (Palermo, Puerto Madero, Villa Urquiza y Caballito). Por su parte, los barrios que recibieron mayor superficie permitada no residencial fueron Flores (19,8%), Palermo (15,8%), San Nicolás (7,9%) y Floresta (7,5%).
- Las perspectivas para el sector de la construcción son alentadoras. Este pronóstico se basa en el aumento de la superficie permitada para edificar, las buenas expectativas manifestadas por los empresarios del sector, los anuncios de nuevas licitaciones de obras públicas, el importante crecimiento de la superficie no residencial como correlato del crecimiento económico, así como en las constantes novedades de edificación de obras privadas de gran categoría. Sin embargo, resulta imprescindible un mayor desarrollo del sistema crediticio, más acorde con los ingresos y las necesidades de financiamiento de los sectores medios de la población.

## A.III. MERCADO INMOBILIARIO

En la primera parte de esta sección se presenta la evolución reciente de las escrituras efectuadas en la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo con información provista por el Registro de la Propiedad Inmueble. La cantidad de escrituras traslativas de dominio y de escrituras hipotecarias constituyen los principales indicadores de la actividad inmobiliaria en el distrito, al registrar la cantidad de operaciones de compra-venta de inmuebles. Luego se analiza la evolución del *stock* de préstamos hipotecarios en el último año y de diferentes productos de este tipo ofrecidos en el mercado. Finalmente, se presenta un estudio sobre valores de departamentos en la Ciudad, en base a un relevamiento propio realizado en la segunda quincena del mes de enero de 2006. El mismo se circunscribe a la oferta de venta de departamentos nuevos y usados de dos y tres ambientes, y a la de alquiler de departamentos de 1 a 6 ambientes en toda la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo a datos provistos por el sistema *Buscainmueble*.

### **ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

Durante el cuarto trimestre de 2005 se registraron 26.495 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que significó un incremento interanual de 20,9%, así como una aceleración de la tendencia positiva que se había iniciado en el cuarto trimestre de 2004. De esta manera se destaca que, sin considerar el segundo

trimestre de 2002, en el cual hubo una inusitada cantidad de escrituras producto del vencimiento de la opción de utilizar los plazos fijos atrapados en el 'corralito' para la compra de bienes inmuebles, la cantidad de escrituras del período mencionado es la más alta desde el último trimestre de 1998.

En el conjunto de 2005, por su parte, se registraron 93.823 escrituras, y una suba de 13,2% con respecto al año anterior. Este comportamiento contrasta con lo sucedido durante 2004, cuando se había registrado una merma interanual de 1,3%. Así, durante 2005, pese a que el crédito hipotecario continuó estancado y el valor de las propiedades en aumento (acercándose cada vez más a los valores previos a la devaluación), se inició una nueva fase expansiva.

En cuanto a las hipotecas, en el cuarto trimestre de 2005 hubo 1.991, con una variación interanual de 47%, mientras que, durante el conjunto de 2005, se registraron 6.451 operaciones, verificando un incremento de 35,4% con relación al año anterior. Así, continuando la tendencia iniciada en 2004 (cuando se verificó un aumento de 71,6%), se logró superar la contracción de las escrituras hipotecarias de 2002 y 2003, producto de la interrupción del financiamiento bancario para este tipo de operatoria, que había quedado reducida a su mínima expresión. Sin embargo, cabe destacar que el número de hipotecas se encuentra todavía muy por debajo de los valores registrados antes de la crisis de 2001 (Cuadro A-III-1).

La actual suba en la compra-venta de inmuebles tiene estrecha vinculación con la demanda de los sectores de altos recursos, prescindentes de financiación bancaria, que compran inmuebles de alta categoría en los barrios más destacados de la Ciudad, principalmente como una forma de inversión y de reserva de valor. Los dinamizadores del sector en este momento son fundamentalmente productores agropecuarios, empresarios, inversores extranjeros, y residentes argentinos en el exterior. Sin embargo, cabe destacar que el número de compra-ventas de inmuebles registrado durante 2005 se encontró por debajo del pico histórico de 1998 (año en el que hubo 107.184 escrituras traslativas de dominio), verificándose un valor 12,5% inferior.

Una comparación entre la evolución de las escrituras y las hipotecas permite ver que la

recuperación del mercado inmobiliario posterior a la devaluación estuvo impulsada por ahorros privados, movilizados por fuera del sistema bancario y financiero. Durante 2001, cuando todavía regía la Convertibilidad, el promedio mensual de escrituras fue de 6.646, bastante inferior al de 2005 (7.819). En cambio, el promedio mensual de hipotecas (estrechamente vinculado a la evolución de los préstamos), si bien aumentó significativamente en los últimos dos años, descendió abruptamente respecto de 2001: entonces fue de 1.696 hipotecas por mes, en tanto que durante 2005 se redujo a sólo 538. Así, mientras que la cantidad de escrituras traslativas de dominio ya superó con creces los valores previos a la devaluación, la de escrituras hipotecarias, vinculadas a los préstamos brindados por el sistema financiero para la compra de viviendas, todavía se encuentra muy por debajo de éstos.

#### CUADRO A-III-1

#### MERCADO INMOBILIARIO. ESCRITURAS ANOTADAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO		ESCRITURAS HIPOTECARIAS	
	CANTIDAD	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	CANTIDAD	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
<b>1998</b>	<b>107.184</b>		<b>27.202</b>	
<b>1999</b>	<b>93.821</b>	<b>-12,5</b>	<b>24.176</b>	<b>-11,1</b>
<b>2000</b>	<b>90.535</b>	<b>-3,5</b>	<b>23.628</b>	<b>-2,3</b>
<b>2001</b>	<b>79.760</b>	<b>-11,9</b>	<b>20.352</b>	<b>-13,9</b>
<b>2002</b>	<b>82.662</b>	<b>3,6</b>	<b>3.265</b>	<b>-84,0</b>
<b>2003</b>	<b>83.915</b>	<b>1,5</b>	<b>2.776</b>	<b>-15,0</b>
<b>2004</b>	<b>82.847</b>	<b>-1,3</b>	<b>4.764</b>	<b>71,6</b>
Trimestre I	17.899	-4,2	964	81,2
Trimestre II	20.862	-1,7	1.112	44,0
Trimestre III	22.172	-1,0	1.334	52,5
Trimestre IV	21.914	1,4	1.354	126,8
<b>2005</b>	<b>93.823</b>	<b>13,2</b>	<b>6.451</b>	<b>35,4</b>
Trimestre I	18.787	5,0	1.299	34,8
Trimestre II	22.431	7,5	1.404	26,3
Trimestre III	26.110	17,8	1.757	31,7
Trimestre IV	26.495	20,9	1.991	47,0
<b>2006</b>				
Enero	9.280	18,0	739	40,2
Febrero	5.518	13,5	452	29,9
<b>Acumulado</b>	<b>14.798</b>	<b>16,3</b>	<b>1.191</b>	<b>36,1</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGEyC.

Por último, cabe acotar que, durante el acumulado de los primeros dos meses de 2006, se registraron 14.798 escrituras traslativas de dominio, y 1.191 hipotecas, lo que implicó un crecimiento interanual de 16,3%, y 36,1%, respectivamente.

## PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La evolución de los préstamos hipotecarios otorgados al sector privado en todo el país<sup>1</sup> - indicador que refleja el crédito recibido para la construcción y compra de inmuebles usados- muestra una continuación de la tendencia negativa, particularmente en los efectuados en moneda nacional, los cuales durante 2005 registraron una merma interanual de 2,8%. Cabe recordar que estos empréstitos reflejan caídas consecutivas desde el segundo trimestre de 2003, detentando en el último período el nivel más bajo de los últimos años. Así, a diferencia de lo que viene sucediendo con el resto del crédito bancario, los préstamos hipotecarios fueron los únicos que manifestaron un comportamiento negativo, debido a que es mayor la cancelación de cuotas de créditos ya existentes que el surgimiento de nuevas operaciones<sup>2</sup>.

Una posible explicación a dicho comportamiento es que, si bien los bancos están ofreciendo líneas de crédito cada vez más flexibles, los salarios están muy retrasados con relación a la revalorización en dólares que sufrieron las propiedades luego de la devaluación, por lo que los individuos no logran calificar para obtener los préstamos.

Sin embargo, puede apreciarse una desaceleración de la tendencia negativa, que comenzó durante 2004 y continúa durante 2005. Mientras en el primer trimestre de 2004 la merma había sido de 16,3%, la misma continuó descendiendo en prácticamente todos los trimestres de 2005, hasta alcanzar, en el primer

trimestre de 2006 una caída de apenas 0,4%. Sin embargo, pese a esta desaceleración, es prematuro hablar de una posible reversión de la tendencia negativa.

Por otro lado, los préstamos en moneda extranjera mostraron durante el conjunto de 2005 un incremento de 76,7% con respecto al año anterior, continuando de esta manera la tendencia iniciada en 2004, cuando habían registrado un aumento de 67,8%, después de dos años consecutivos de baja.

Sin embargo, los valores absolutos de los préstamos hipotecarios en moneda extranjera están todavía muy por debajo de los que se manejaban antes de la devaluación. En este sentido, cabe aclarar que el significativo aumento de los créditos en dólares a partir del tercer trimestre de 2004 se encuentra asociado al hecho de que los períodos contra los cuales se efectúa la comparación habían registrado los niveles más bajos de los últimos años (Cuadro A-III-2).

<sup>1</sup> El stock promedio de préstamos del sistema financiero en cada período incorpora los otorgados en períodos anteriores, las cancelaciones y los nuevos préstamos. Este indicador sirve sólo como aproximación de la evolución de los préstamos hipotecarios, porque puede suceder que el stock permanezca constante por una cancelación de préstamos anteriores de igual magnitud al nuevo flujo, aún cuando esta última sea importante. Además, puede ocurrir que el stock se incremente porque aumente la morosidad. Asimismo, se advierte que la información sobre préstamos hipotecarios presentada corresponde al total de la economía, mientras que la superficie permitida se refiere a la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>2</sup> Al respecto, véase la sección *Sector Financiero*, en esta misma edición.

**CUADRO A-III-2**

**PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS AL SECTOR PRIVADO EN MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA. PROMEDIO DEL STOCK TRIMESTRAL. EN VALORES ABSOLUTOS (\$M Y U\$M) Y VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. AÑOS 2002-2006\***

PERÍODO	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA LOCAL		PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA EXTRANJERA	
	PROMEDIO TRIMESTRAL (\$M)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PROMEDIO TRIMESTRAL (U\$M)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
<b>2002</b>	<b>11.324</b>		<b>2.090</b>	
Trimestre I	8.901	149,3	6.810	-49,5
Trimestre II	12.775	275,1	1.157	-91,4
Trimestre III	12.135	261,5	320	-97,6
Trimestre IV	11.485	255,4	71	-99,5
<b>2003</b>	<b>10.102</b>	<b>-10,8</b>	<b>20</b>	<b>-99,0</b>
Trimestre I	10.911	22,6	27	-99,6
Trimestre II	10.255	-19,7	24	-97,9
Trimestre III	9.837	-18,9	12	-98,3
Trimestre IV	9.406	-18,1	17	-75,9
<b>2004</b>	<b>8.896</b>	<b>-11,9</b>	<b>34</b>	<b>67,8</b>
Trimestre I	9.132	-16,3	29	5,1
Trimestre II	8.916	-13,1	30	25,6
Trimestre III	8.826	-10,3	34	188,9
Trimestre IV	8.708	-7,4	42	143,8
<b>2005</b>	<b>8.648</b>	<b>-2,8</b>	<b>60</b>	<b>76,7</b>
Trimestre I	8.735	-4,3	52	82,6
Trimestre II	8.692	-2,5	55	81,7
Trimestre III	8.599	-2,6	58	70,9
Trimestre IV	8.565	-1,6	73	73,7
<b>2006</b>				
Trimestre I	8.703	-0,4	85	63,6

\*Los promedios trimestrales se construyen en base al promedio mensual de créditos.  
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de BCRA.

La crisis del sector financiero y el descalce entre los plazos de los depósitos y de los préstamos hipotecarios fueron los dos factores fundamentales por los que los bancos dejaron de ofrecer estos productos durante 2002. Recién en el último trimestre de 2003 los bancos públicos lideraron la reapertura de líneas de créditos hipotecarios en pesos y hacia finales de 2004, los bancos privados sumaron productos, algunos de ellos a tono con las condiciones y tasas preexistentes.

En la actualidad, varios son los bancos que ofrecen créditos hipotecarios (todos en pesos) para la compra de viviendas, refacciones o

ampliaciones. En general, en el primer caso financian, como máximo, entre el 70% y el 85% del valor de la propiedad y ofrecen tasas variables de entre 8% y 10,75% con el sistema de amortización francés<sup>3</sup>. Los plazos se han extendido hasta alcanzar como tope los 20 años. También hay oferta de créditos hipotecarios a tasa fija, pero en estos casos, el plazo máximo es de 5 años, por lo que se requiere un ingreso muy alto y/o una alta proporción de ahorros para poder afrontar la cuota mensual<sup>4</sup>.

La alta participación del trabajo en negro, la brecha entre el valor de la cuota y los salarios medios y el mencionado descalce entre los

<sup>3</sup> Las tasas reales son menores que durante la Convertibilidad y para 2005, incluso fueron negativas. No obstante, los niveles de crédito hipotecario siguen siendo bajos.

<sup>4</sup> Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires 14*, CEDEM, GCBA, abril de 2005.

depósitos y los préstamos dificultan el crédito bancario para la adquisición de inmuebles. Si bien las tasas son inferiores a las vigentes durante los años '90, el descenso de los créditos hipotecarios verificado en el último año se explica por la gran suba que tuvieron los inmuebles en pesos como consecuencia de la devaluación, en contraposición a la pérdida de poder adquisitivo de los salarios en el mismo período.

Por último, se destaca que, como una vía para facilitar el acceso a la compra de inmuebles para los sectores medios, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), lanzó una convocatoria del Programa Vivienda Porteña. Dicho programa cuenta con la financiación de los bancos Ciudad e Hipotecario, y se encuentra orientado a la construcción de departamentos para los sectores medios con cierta capacidad de ahorro, pero con dificultades para acceder al crédito del sistema financiero institucional. El programa se desarrolla en dos etapas: primero, el banco financia la construcción de las viviendas y en segundo término, la entidad financiera y el IVC otorgan los créditos hipotecarios a los compradores. Se destaca que la totalidad de las viviendas ofrecidas durante la primera etapa del programa<sup>5</sup> fue reservada en sólo una semana.

## **MERCADO INMOBILIARIO Y CONTEXTO MACROECONÓMICO**

El mercado inmobiliario contiene dos caras constitutivas que lo determinan: por un lado, la inversión en la construcción de bienes durables que se distribuyen territorialmente de acuerdo a la accesibilidad, la infraestructura y los servicios de cada barrio. Por el otro, la posibilidad de realización de esos bienes con arreglo al poder de compra, la distribución del ingreso de la población y la oferta crediticia.

Tras la devaluación, el mercado inmobiliario se ha constituido como una de las principales opciones de inversión ante un escenario de caída del precio

del dólar y bajas tasas de interés. Estrechamente vinculada con un contexto económico de transición y un sistema financiero desacreditado, la orientación hacia los "ladrillos" como inversión de mayor rentabilidad se cristalizó en la liberación de grandes sumas de dinero hacia el sector inmobiliario. De todas maneras, a medida de que la economía se fue estabilizando, hecho que se manifestó en una mejoría generalizada de los indicadores del sector financiero desde finales de 2003, la liquidez fue retornando al sistema bancario. A su vez, la inversión inmobiliaria continuó creciendo, impulsada esta vez por el sector agrícola exportador, empresarios textiles, profesionales independientes, ejecutivos e inversores extranjeros, escindiéndose de los determinantes históricos: la oferta disponible de crédito hipotecario y la obra pública. De esta manera, los recursos líquidos que se encontraban fuera del sistema se orientaron, y lo siguen haciendo, hacia la adquisición de bienes durables que mantuvieran los valores en dólares, o inclusive los incrementasen.

Los operadores del sector coinciden en señalar que esta ola de inversión se financió con recursos argentinos repatriados, con disponibilidades retenidas en los bancos y con inversiones extranjeras (principalmente en la zona de Puerto Madero) que no se pudieron insertar en sus mercados de origen. Es por esta razón que gran parte de las inversiones se hayan orientado hacia los sectores de la Ciudad con mayores precios de venta. No obstante, cierta cantidad de inmuebles que no pueden realizarse en el mercado de venta se reorientan hacia el de alquiler.

Debido a la relativa mayor seguridad y alta rentabilidad que esta inversión proporciona en contraste con otros sectores de la economía, muchos nuevos capitales se insertan en este sector, lo que eventualmente podría ocasionar una saturación que redujera el margen de ganancia. De todas maneras, esto aún no se verifica, por lo que los precios se mantienen en alza y los

<sup>5</sup> Las viviendas corresponden a los siguientes proyectos: Saavedra 1247, Torres del Sur (Av. Sáenz 1165), Terrazas de la Boca (Aristóbulo del Valle 289), Las Fresias II (Remedios de Escalada y Condarco) y Condominios del Parque (Sanabria 2460).

negocios en el sector siguen siendo rentables. Incluso los valores ya han alcanzado en dólares los niveles previos a la devaluación debido a dos fenómenos: por un lado, porque la oferta se dirige principalmente hacia los sectores de mayores ingresos que tienen la posibilidad de realizar compras sin acudir al crédito hipotecario, y por el otro, porque muchos oferentes no encuentran en el mercado el precio necesario para conseguir la tasa de retorno que buscaban al iniciar la inversión, por lo que optarían por no vender los inmuebles, contrayendo la oferta y elevando los valores de las propiedades.

Siguiendo este esquema, la oferta crediticia se encontraría un tanto contraída debido a que los bancos no estarían dispuestos a financiar una actividad en la que de un momento a otro podría darse una corrección a la baja de los precios exponiéndolos a posibles pérdidas. Por su parte, el número reducido de tomadores de créditos, a causa del retraso salarial con respecto a las cuotas, sumado a la dificultad para calificar, intensifica el circuito en el cual la mayoría de las compras se realiza mediante pagos al contado, dejando de lado este instrumento financiero para comprar una vivienda. De esta manera, el auge de la construcción sólo involucra a la franja con alto nivel de ingresos y de ahorros, una minoría que puede pagar al contado.

## **OFERTA DE INMUEBLES EN LA CIUDAD**

La distribución territorial de la superficie permitida residencial durante el año 2005 se corresponde con los barrios de mayor poder adquisitivo de la Ciudad, que son Palermo, Puerto Madero, Villa Urquiza, Caballito, Belgrano y Recoleta<sup>6</sup>, al igual que para el primer semestre, con la excepción de Almagro y Balvanera que se insertan en este grupo a partir de los datos completos del año pasado, seguramente debido a dos causas: la falta de espacio en otros barrios y la posible orientación por parte de algunos desarrolladores hacia los sectores de ingresos medios y medios altos.

Al crecer la demanda para los emprendimientos en localizaciones más costosas, se consolida la suba en los precios de las nuevas viviendas en toda la Ciudad. Esta oferta "segmentada" hacia los sectores de mayor nivel de ingresos puede ser absorbida, aunque no en su totalidad, por lo que los precios logran mantenerse en niveles elevados y crecientes a la vez. Mientras que el acceso a las nuevas viviendas se encuentra restringido a los sectores más pudientes, el crédito hipotecario se mantiene relativamente estancado. Este proceso impacta también en los precios de los alquileres, ya que los sectores que no pueden acceder a adquirir sus viviendas concentran su demanda en las que se alquilan.

A principios del año 2002 luego de la devaluación, los costos inmobiliarios registraron fuertes bajas de sus precios en dólares. De esta manera se potenciaron las posibilidades de construir con menores costos gracias también al bajo precio en el sector de la construcción. Según el INDEC los costos de la construcción eran dos veces superiores para fines de 2005 en relación a diciembre de 2001<sup>7</sup>. A la salida de la crisis, un gran número de inversionistas y ahorristas que no encontraban en otros sectores buenas chances de rentabilidad, en gran medida por la creciente desconfianza hacia el sistema bancario inducida por el quiebre de la convertibilidad, se volcaron hacia el sector inmobiliario produciéndose así un aumento en los precios. Mientras tanto, el nivel de los salarios no creció en relación a los precios de la propiedad, por lo que muchos sectores se vieron fuera de la posibilidad de adquirir una vivienda a estrenar. Pese a la oferta crediticia actual, que lentamente se va expandiendo, la demanda para los sectores que no poseen ahorros para comprar permanece estancada. Esto refuerza la tesis de que el atraso en los salarios es lo suficientemente fuerte y prolongado como para no generar las condiciones necesarias para el acceso a la vivienda de los sectores de menores ingresos.

<sup>6</sup> Véase la sección *Construcción*, en esta misma edición.

<sup>7</sup> INDEC, Información de Prensa, Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, Diciembre de 2005.

## DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES EN VENTA

Los datos propios disponibles se refieren a la oferta de departamentos nuevos y usados de dos y tres ambientes en toda la Ciudad de Buenos Aires para la segunda quincena del mes de enero de 2006<sup>8</sup>. Siguiendo los datos presentados en la sección *Construcción*, los barrios con mayor superficie cubierta permitida son Palermo, Puerto Madero, Villa Urquiza, Caballito, Belgrano, Almagro, Recoleta, Balvanera y Núñez, en este orden. Todos los barrios citados, con excepción de

Balvanera, son los lugares en los cuales la oferta de departamentos a estrenar de dos ambientes presenta los precios más altos de la Ciudad (Cuadro A-III-3), al igual que en el relevamiento anterior de octubre del año pasado. Las propiedades de mayor valor se ubican en Puerto Madero (zona centro de la Ciudad), Caballito y Almagro (zona oeste) y el resto, en el sector norte que tradicionalmente ha sido el espacio de los segmentos de altos ingresos y en donde actualmente existe la mayor oferta de departamentos a estrenar en la Ciudad.

### CUADRO A-III-3

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE DOS AMBIENTES POR M<sup>2</sup> (EN U\$S), POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006**

BARRIO	TOTAL SUPERFICIE A ESTRENAR (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (U\$S/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (U\$S)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (U\$S)	NO VALIDACIÓN (%)
Puerto Madero	1.126	2.586	2.911.400	80	207.957	90,0
Recoleta	1.296	1.587	2.056.450	48	76.165	71,4
Palermo	4.701	1.417	6.663.238	52	73.222	78,6
Belgrano	3.818	1.369	5.227.560	48	66.172	31,9
Núñez	1.419	1.204	1.709.114	49	58.935	33,3
Almagro	2.258	1.144	2.582.820	47	53.809	58,8
Villa Urquiza	5.148	1.135	5.840.700	46	52.149	83,7
Caballito	3.343	1.120	3.743.600	47	52.727	42,9
<b>Total</b>	<b>34.645</b>	<b>1.187</b>	<b>41.127.322</b>	<b>50</b>	<b>59.433</b>	<b>58,0</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

En los últimos tiempos Puerto Madero se consolidó como un espacio de compra de segundas viviendas para una *elite globalizada* que ya no vive en un solo lugar. Si bien el fenómeno inmobiliario generalmente se encuentra más bien ligado a un territorio determinado, de manera más reciente se está desarrollando un proceso de desterritorialización, entendido éste como la construcción de nuevos inmuebles en sectores que ofrecen gran amplitud de servicios para las clases más adineradas que no residen en estos lugares y que optan por tener una vivienda para hacer turismo, o bien como reserva de valor. En este sentido, tras la devaluación, los precios inmobiliarios locales se ubicaron en valores bastantes bajos en relación a la Eurozona y

Estados Unidos. Por ende, muchos inversores internacionales de bienes raíces vieron como buenas las posibilidades de insertarse en el mercado de la Ciudad de Buenos Aires, principalmente en la zona de Puerto Madero. Actualmente en esta área, el m<sup>2</sup> cuesta U\$S 2.586 para departamentos de dos ambientes a estrenar y es, dentro de los barrios seleccionados, el que mayor tamaño por unidad promedio tiene (80 m<sup>2</sup>), con el precio promedio por unidad también más elevado (U\$S 207.957). Un nuevo concepto de ambientes más amplios se relaciona de manera directa con el tamaño de estas unidades, significativamente mayores que los departamentos tradicionales del resto de la Ciudad. Por otra parte, los elevados valores de estas

<sup>8</sup> Los datos originales son provistos por *González Propiedades* sobre la base del sistema *Buscainmueble.com*

propiedades incidirían en el porcentaje de no validación de las mismas, que en la zona de Puerto Madero alcanza el 90%, superando ampliamente a la anterior medición que había sido del 44,4%. Cabe destacar que el promedio general también es elevado, situándose en un 58%<sup>9</sup>.

Los barrios de Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez (ubicados en el norte de la Ciudad) se han constituido -después de Puerto Madero- como los lugares más valorizados. Los precios para inmuebles de dos ambientes a estrenar por m<sup>2</sup> son de U\$S 1.587 para Recoleta, U\$S 1.417 para Palermo, U\$S 1.369 para Belgrano y U\$S 1.204 para Núñez. Estos datos, junto a los de superficie permitida para construcción durante 2005, refuerzan la tesis ya planteada de que la orientación de la oferta (por parte de los sectores relacionados con el *boom* inmobiliario) es hacia los segmentos de mayor poder adquisitivo que demandan propiedades en los espacios más caros de la Ciudad. A su vez, como se mencionó más arriba, nos colocamos ante la posibilidad de que algunos agentes que invierten en inmuebles en estas áreas de la Ciudad y que no encuentran los precios requeridos para obtener los beneficios esperados, prefieran no vender las propiedades y reorientarlas hacia el mercado de alquiler. Por su parte, los porcentajes de no validación se observan disímiles y en algunos casos elevados. Mientras que Palermo y Recoleta se ubican por encima de la media con 78,6% y 71,4% respectivamente, Núñez registra sólo 33,3% y Belgrano 31,9%, siendo este último el área de la Ciudad con la menor permanencia de departamentos en venta al interior de los barrios seleccionados.

Los nuevos espacios de valorización inmobiliaria de la Ciudad se localizan en Caballito, Villa Urquiza y Almagro (sumándose éste a partir del relevamiento de enero de 2006), lugares en los cuales se está verificando un desarrollo de la inversión y la construcción en los últimos tiempos con números que se acercan cada vez más a los de

los barrios tradicionales de la zona norte. Los precios por m<sup>2</sup>, en promedio, son de U\$S 1.144 para Almagro, U\$S 1.135 en Villa Urquiza y de U\$S 1.120 para Caballito. A su vez, estos últimos dos barrios son los que cuentan con mayor superficie permitida durante el año 2005 (164.275 m<sup>2</sup> y 133.836m<sup>2</sup>, respectivamente) detrás de Palermo (334.081 m<sup>2</sup>) y Puerto Madero (235.512 m<sup>2</sup>). Por su parte, Almagro aparece sexto por superficie permitida en 2005, con 65.751 m<sup>2</sup>.

Se podría afirmar para el caso de Villa Urquiza que la localización en el eje norte junto con el desarrollo de infraestructura y servicios<sup>10</sup> en las inmediaciones del barrio hacen que los inmuebles a estrenar se valoricen de manera creciente.

Por su parte, Caballito y Almagro, localizados en el centro de la Ciudad, poseen buenas condiciones de accesibilidad hacia el área central por autotransporte público (red de subterráneos y colectivos) y privado (red de autopistas) y una extensa malla de servicios alrededor de las principales arterias del barrio. Pese a no encontrarse en el norte de la Ciudad, en los últimos años se está verificando una importante expansión del sector inmobiliario orientada hacia la demanda de segmentos de medios-altos y altos recursos. Durante el año 2005, Caballito también ocupó el cuarto lugar de la superficie a estrenar para dos ambientes (3.343 m<sup>2</sup>); mientras que Almagro se situó quinto (2.258).

La conformación de estas nuevas áreas de valorización -Villa Urquiza, Almagro y Caballito- se debe en gran medida a cierta saturación de los espacios tradicionales del eje norte. De todas maneras, los desarrolladores estarían encontrándose cada vez con menos espacios para construir en estas zonas debido al *boom* inmobiliario que se está produciendo allí, por lo que se visualizan cada vez más casas en demolición y menos lotes libres.

De acuerdo a las últimas cifras, el porcentaje de no validación en Villa Urquiza se encuentra muy

<sup>9</sup> El porcentaje de no validación se calcula sobre la base de los inmuebles que de un relevamiento a otro (cada tres meses) se mantienen a la venta, teniendo como referencia al total de propiedades de la base de datos precedente. Si por ejemplo, la muestra de julio tiene 50 departamentos y en octubre 20 de ellos se mantuviesen aún a la venta, el porcentaje de no validación sería del 40%.

<sup>10</sup> La expansión de la línea de subterráneo B en 1,6 Km desde Avenida de Los Incas y Triunvirato hasta la Avenida Monroe y las vías del Ferrocarril Mitre siguiendo por Triunvirato estaría en operación para diciembre de 2008. A su vez, la construcción de dos nuevas estaciones contiene de manera directa un mayor desarrollo de las condiciones de accesibilidad de la zona, junto con el crecimiento de actividades no relacionadas directamente con el transporte, tales como las comerciales y los otros servicios.

por encima del promedio (83,7%), mientras que en Almagro se acerca a la media (58,8%) y para Caballito se ubica un poco por debajo (42,9%). Con respecto al registro anterior, los porcentajes son elevados, ya que en el relevamiento anterior estaban apenas por encima del 20%.

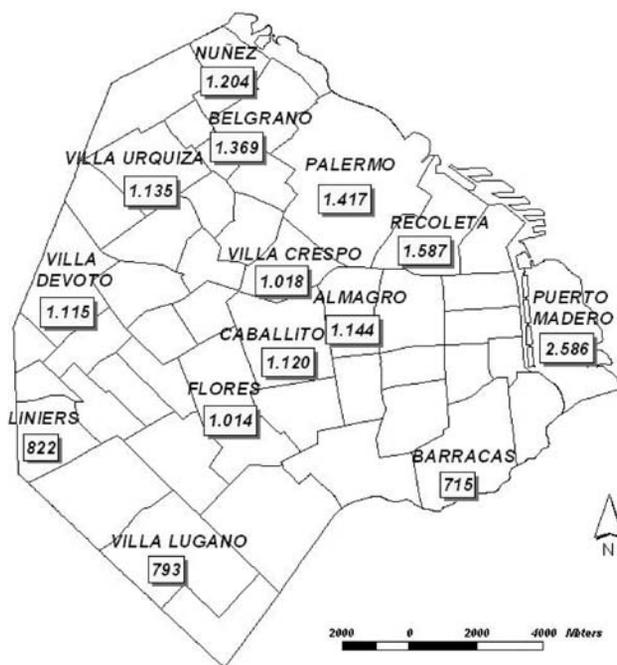
A partir de los datos relevados se realiza a continuación una comparación de los precios por barrio, tomando en cuenta a las áreas más valorizadas con relación a otros sectores de la Ciudad. En el sector oeste (excluyendo a Caballito y Almagro) los precios van desde los U\$S 822 para el barrio de Liniers hasta los U\$S 1.018 por m<sup>2</sup> para el caso de Villa Crespo. Los que más superficie ofrecen son Flores y Villa Crespo, con 1.600 m<sup>2</sup> y 1.087 m<sup>2</sup> respectivamente, cantidades ofertadas visiblemente mayores a las detectadas para el relevamiento de octubre de 2005, cuando habían sido de 797 m<sup>2</sup> y 613 m<sup>2</sup> en cada caso. En este sentido, el desarrollo de los barrios del oeste de la Ciudad se está produciendo en sintonía con

la mayor densidad de servicios y la mejor accesibilidad que aquellos espacios comportan, sin dejar de lado la expansión de la línea de subterráneos A hasta Nazca y Rivadavia para el caso de Flores. Típicamente los barrios del eje oeste se caracterizan como lugares de alta concentración de edificios de departamentos, debido en gran parte a las ventajas que se originan por los medios de transporte, en contraste con la zona sur.

Mientras tanto, en el sur, el barrio de Barracas registra un precio de U\$S 715 por m<sup>2</sup> en promedio y apenas se ofertan 316 m<sup>2</sup> a estrenar, si a esto se le suma Villa Lugano (425 m<sup>2</sup>) totalizan para el sur de la Ciudad un 2,1% del total de la superficie. De esta forma, se evidencia que la menor cantidad de metros a la venta en este barrio se relaciona con la orientación de la inversión inmobiliaria hacia las localizaciones de mayor poder adquisitivo (Mapa A-III-1).

**MAPA A-III-1**

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE DOS AMBIENTES, POR M<sup>2</sup> (EN U\$S), POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

Los valores para departamentos de dos ambientes usados se corresponden con los datos de inmuebles a estrenar mencionados más arriba. Puerto Madero se comporta como el sector más caro de la Ciudad alcanzando los U\$S 2.146 por m<sup>2</sup> ofertado. No obstante, la superficie en venta es mucho menor en relación al resto de los barrios (746 m<sup>2</sup>), al igual que para los relevamientos anteriores. Según datos propios, la antigüedad promedio de los departamentos usados de Puerto Madero es de sólo tres años y medio. A diferencia de las propiedades

del resto de los barrios, el tamaño promedio por unidad es de 68 m<sup>2</sup> (contra los 44 m<sup>2</sup> del promedio general). Esto se explica debido al nuevo concepto de construcción de ambientes más espaciosos que se está dando en Puerto Madero, ya mencionado antes. Por último, el elevado porcentaje de no validación (70%) contrasta con el promedio general de los barrios seleccionados (26,2%), por lo que este dato refuerza la hipótesis de que los valores se encuentren algo por encima del precio para realizar la venta (Cuadro A-III-4).

#### CUADRO A-III-4

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS USADOS DE DOS AMBIENTES POR M<sup>2</sup> (EN U\$S), POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006**

BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (U\$S/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL OFERTADO (U\$S)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (U\$S)	No VALIDACIÓN (%)
Puerto Madero	746	2.146	1.601.000	68	145.545	70,0
Recoleta	5.367	1.473	7.903.900	47	69.332	29,3
Palermo	5.346	1.410	7.537.200	47	66.116	23,4
Belgrano	5.201	1.256	6.531.600	48	60.478	18,6
Núñez	2.814	1.123	3.161.000	51	57.473	32,0
San Nicolás	1.639	1.052	1.723.600	42	44.195	30,4
Villa Urquiza	2.309	1.015	2.342.500	42	42.591	14,3
Caballito	4.948	991	4.905.750	42	41.225	24,7
<b>Total</b>	<b>55.428</b>	<b>1.072</b>	<b>59.416.750</b>	<b>44</b>	<b>47.686</b>	<b>26,2</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

El corredor de la zona norte se constituye como el sector de mayores valores del m<sup>2</sup> en la Ciudad, detrás de Puerto Madero, ya que del segundo al quinto puesto los precios por m<sup>2</sup> son ocupados por Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez en este orden, mientras que Villa Urquiza se ubica séptimo. Dentro de este grupo la mayor cantidad de superficie ofertada se localiza en Recoleta (5.367 m<sup>2</sup>) y los precios por m<sup>2</sup> van desde los U\$S 1.015 hasta los U\$S 1.473. En cuanto a los porcentajes de no validación, Núñez y Recoleta se ubican por encima del promedio general (32% y 29,3%), mientras que Belgrano y Villa Urquiza se encuentran por debajo (18,6% y 14,3%, respectivamente). Por otra parte, San Nicolás se coloca en el sexto lugar con U\$S 1.052 y una cifra de no validación de 30,4%; el barrio de Caballito se ubica en el último escalón de precios por m<sup>2</sup> con

U\$S 991 y con un porcentaje de no validación de 24,7%.

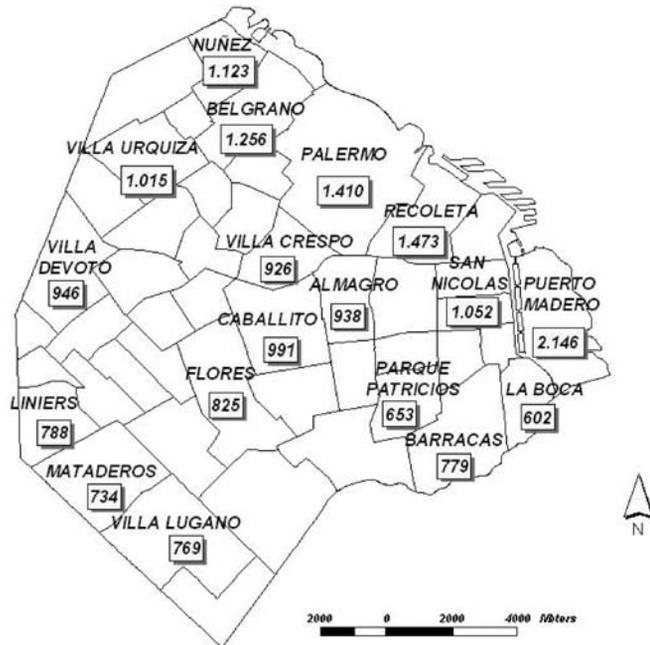
A continuación se muestran los valores promedio del resto de los barrios de la Ciudad con el propósito de realizar una comparación con las áreas más caras. Al igual que para el caso de los departamentos nuevos, la zona oeste es la que ofrece la mayor cantidad de superficie a la venta en los barrios de Almagro, Villa Crespo y Balvanera, con 3.722, 2.433 y 1.972 m<sup>2</sup> respectivamente. Los precios van desde los U\$S 788 (Liniers) hasta los U\$S 946 por m<sup>2</sup> (Villa Devoto), excluyendo a Caballito. Más cercanos al centro se localizan Almagro (U\$S 938 por m<sup>2</sup>), Villa Crespo (U\$S 926 por m<sup>2</sup>) y Flores (U\$S 825 por m<sup>2</sup>), lugares con buena accesibilidad al área central y gran densidad de servicios.

En la zona sur de la Ciudad, en los barrios de Barracas, Villa Lugano, Mataderos, Parque Patricios y La Boca, las propiedades usadas a la venta cuestan por m<sup>2</sup> U\$S 779, U\$S 769, U\$S 734, U\$S 653 y U\$S 602 respectivamente, encontrándose allí una oferta disponible de 5.962 m<sup>2</sup> (que representa un 10,8% del total de la Ciudad). Históricamente

estos lugares del sur, junto con los mencionados del eje oeste, han reproducido los patrones de densidad existentes a partir de las principales arterias en torno a la centralidad que poseían debido a las actividades comerciales y los ventajosos medios de transporte (Mapa A-III-2).

**MAPA A-III-2**

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS USADOS DE DOS AMBIENTES, POR M<sup>2</sup> (EN U\$S), POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

En líneas generales se mantienen los mismos patrones territoriales y económicos para los departamentos de dos ambientes tanto usados como a estrenar. Los más valorizados se encuentran en Puerto Madero, mientras que detrás se posiciona el tradicional eje norte y Caballito. Por su parte, la mayor oferta por superficie se da en los barrios de Almagro, Villa Crespo, Floresta y Flores, en la zona oeste, mientras que en el sur se localiza en Barracas, La Boca, Parque Patricios, Mataderos y Villa Lugano.

**DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES EN VENTA**

Los inmuebles de tres ambientes a estrenar ostentan patrones de distribución territorial similares a los de dos ambientes, aunque con determinadas especificidades. En líneas generales, los valores por m<sup>2</sup> se presentan muy similares a los de dos ambientes, con la excepción de Puerto Madero, cuyo precio a estrenar para tres ambientes es 23,9% superior (3.203 por m<sup>2</sup>). Por su parte, la superficie total en los ocho barrios más caros es muy parecida para la oferta de tres

ambientes con respecto a la de dos (25.632 m<sup>2</sup> y 23.109 m<sup>2</sup> respectivamente), a diferencia de lo ocurrido en los relevamientos anteriores.

Los barrios del eje norte, tales como Belgrano, Recoleta, Palermo y Núñez se colocan entre los ocho más caros de la Ciudad y los precios oscilan entre los U\$S 1.188 y los U\$S 1.453 por m<sup>2</sup>. A su vez, la mayor cantidad de superficie ofertada se verifica nuevamente en Belgrano con 5.188 m<sup>2</sup>, mientras que los niveles que se registran en Núñez siguen una tendencia ascendente desde el primer dato del relevamiento de julio (1.651 m<sup>2</sup>) y el segundo de octubre (3.281 m<sup>2</sup>), con 4.169 m<sup>2</sup> ofertados. El porcentaje de no validación de los barrios mencionados se encuentra por encima del promedio general del cuadro (42%) para el caso de Núñez y Palermo, mientras que los de Belgrano y Recoleta se ubican por debajo.

Por su parte, el sector oeste de la Ciudad presenta una extensa oferta de superficie a estrenar ya que entre, Caballito, Almagro, Villa Crespo, Flores y Boedo alcanzan unos 19.704 m<sup>2</sup>. El barrio que mayor cantidad ofrece es Caballito, con 7.441 m<sup>2</sup>, como aconteció en julio y octubre, lo que indica que en la actualidad es el barrio que dispone de mayor oferta en tres ambientes a estrenar, en gran medida gracias a las causas mencionadas de buena accesibilidad y diversidad de servicios, así como también a la falta de espacio para construir en otras áreas de la Ciudad. Si se tiene en cuenta las cifras de los cuatro barrios mencionados con

mayor superficie de la zona oeste y se realiza una comparación con la suma de los cuatro distritos del norte de la Ciudad que se encuentran en el cuadro (13.683 m<sup>2</sup>), se infiere que la cantidad de superficie ofertada en el oeste es ostensiblemente mayor debido principalmente a dos razones: por un lado la mencionada escasez de lugares para construir edificios de departamentos de tres ambientes en otros sectores de la Ciudad (donde es necesario poseer mayor espacio), así como también el intento de expandir la oferta de inmuebles para segmentos de ingresos medios y medio-altos por parte de los desarrolladores. Vale la pena destacar que en el eje norte, el barrio de Villa Urquiza registra una cantidad de superficie ofertada de departamentos de 3 ambientes a estrenar bastante elevada: 6.253 m<sup>2</sup>.

Los precios por m<sup>2</sup> en el sector oeste son U\$S 1.178 para Villa Crespo, U\$S 1.131 para Boedo y U\$S 1.113 para Almagro, mientras que el porcentaje de no validación se encuentra por encima del promedio general en el primer barrio mencionado; para el segundo y tercero se ubica más abajo (Cuadro A-III-5).

**CUADRO A-III-5**

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS A ESTRENAR TRES AMBIENTES POR M<sup>2</sup> POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006**

<b>BARRIO</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE A ESTRENAR (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PRECIO PROMEDIO (U\$S/M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR TOTAL A ESTRENAR (U\$S)</b>	<b>TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (U\$S)</b>	<b>No VALIDACIÓN (%)</b>
Puerto Madero	3.763	3.203	12.053.597	151	482.144	100,0
Belgrano	5.188	1.453	7.537.154	85	123.560	34,0
Recoleta	2.026	1.367	2.770.200	70	95.524	29,4
Palermo	2.300	1.299	2.988.250	74	96.395	51,7
Núñez	4.169	1.188	4.952.650	72	85.391	59,6
Villa Crespo	3.851	1.178	4.537.620	74	92.978	48,8
Boedo	719	1.131	812.900	65	73.900	38,5
Almagro	3.616	1.113	4.023.125	68	75.908	33,3
<b>Total</b>	<b>58.507</b>	<b>1.263</b>	<b>73.917.243</b>	<b>74</b>	<b>92.978</b>	<b>42,0</b>

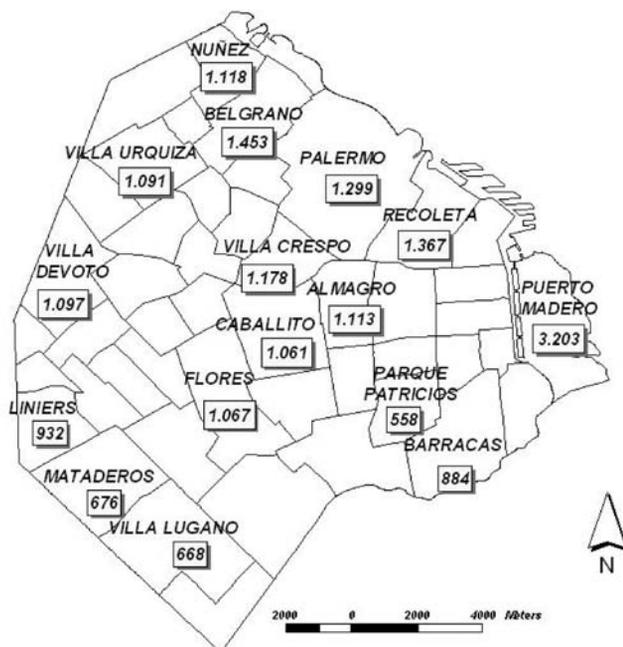
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

Con respecto al resto de los barrios de la Ciudad, los distritos que siguen detrás de los siete primeros en cuanto a precios por m<sup>2</sup>, son Villa Devoto, Villa Urquiza, Flores y Caballito, en ese orden, con U\$S 1.097, U\$S 1.091, U\$S 1.067 y U\$S 1.061 respectivamente. En el eje oeste se verifica un área de expansión hacia la periferia más cercana a la Avenida General Paz, con menor valor que los barrios del oeste arriba mencionados, con los siguientes precios: U\$S 964 por m<sup>2</sup> para Villa del Parque, U\$S 932 para Liniers y U\$S 716 para Villa Luro. En estas áreas se encuentra mayor disponibilidad de terrenos para construcción a menor valor, por lo que muchos inversores medianos se inclinan por estos barrios, donde se alternan casas con departamentos, conformando un paisaje más heterogéneo que el observado en el sector oeste -más cercano al centro- en lugares tales como Villa Crespo, Almagro o Caballito. Por otra parte, en el sur, el barrio de Barracas posee un precio promedio de U\$S 884 por m<sup>2</sup>. En forma similar a lo que ocurre con los inmuebles de dos ambientes a estrenar, en el sector sur de la Ciudad se oferta apenas el

2,5% de la superficie total (1.414 m<sup>2</sup>), agrupando a los cuatro barrios que poseen departamentos nuevos (Mapa A-III-3).

### MAPA A-III-3

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE TRES AMBIENTES POR M<sup>2</sup> (EN U\$S), POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

En cuanto a las propiedades usadas de tres ambientes, el eje norte presenta los mayores valores, junto con Puerto Madero y Caballito. El primero de estos barrios alcanza un precio de U\$S 2.357 por m<sup>2</sup>, mientras que Recoleta, Palermo, Belgrano, Núñez, Villa Urquiza y Colegiales se ubican detrás de aquel con los precios más caros, que van desde los U\$S 966 hasta los U\$S 1.401 m<sup>2</sup>. A su vez, la superficie ofertada en total en estos seis sectores de la zona norte alcanza los 65.358 m<sup>2</sup> (contra los 51.311 m<sup>2</sup> del relevamiento anterior, que no incluía Colegiales). Por su parte, en Caballito se observa un precio promedio de U\$S 946 por m<sup>2</sup> y una superficie total a la venta

de 18.385 m<sup>2</sup> (convirtiéndose en el segundo barrio con mayor oferta detrás de Belgrano, al igual que lo observado en el anterior dato de la serie). El porcentaje general de no validación del cuadro se ubica en 28,3% (con un desvío máximo de 6%). De esta manera, la totalidad de los barrios se colocan alrededor de la media, con excepción de Puerto Madero, localización en la cual todos los inmuebles de la base permanecieron sin venderse entre un relevamiento y otro, o sea, entre la segunda quincena de octubre de 2005 y la segunda quincena de enero de este año (Cuadro A-III-6).

**CUADRO A-III-6**

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS USADOS DE TRES AMBIENTES POR M<sup>2</sup> (EN U\$S), POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006**

<b>BARRIO</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PRECIO PROMEDIO (U\$S/M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR TOTAL OFERTADO (U\$S)</b>	<b>TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (U\$S)</b>	<b>No VALIDACIÓN (%)</b>
Puerto Madero	1.565	2.357	3.688.000	98	230.500	100,0
Recoleta	15.988	1.401	22.394.400	86	120.400	27,7
Palermo	12.693	1.256	16.062.500	70	88.743	22,6
Belgrano	20.768	1.174	24.371.400	73	85.514	29,9
Núñez	6.008	1.064	6.393.300	66	70.256	31,1
Villa Urquiza	8.233	969	7.975.800	66	63.806	34,4
Colegiales	1.668	966	1.611.700	62	59.693	24,0
Caballito	18.385	946	17.395.933	69	65.398	26,4
<b>Total</b>	<b>191.040</b>	<b>971</b>	<b>185.516.257</b>	<b>69</b>	<b>66.732</b>	<b>28,3</b>

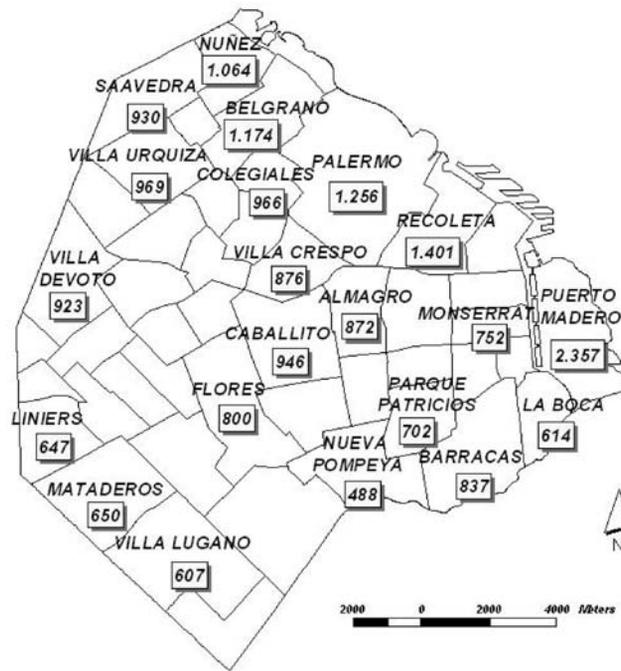
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

En el resto de los barrios, el sector oeste ofrece una gran cantidad de superficie a la venta con Almagro, Villa Crespo y Flores a la cabeza, con 13.107 m<sup>2</sup>, 10.550 m<sup>2</sup> y 8.855 m<sup>2</sup> respectivamente. Los precios observados en esta zona van desde los U\$S 647 (Liniers) hasta los U\$S 923 (Villa Devoto) por m<sup>2</sup>. La concentración espacial de los inmuebles se produce en los barrios con mayor densidad de población y edificios de la Ciudad, que son Balvanera, Boedo, Paternal, Flores, Floresta, Almagro, Villa Crespo y Caballito, que totalizan 66.931 m<sup>2</sup> de superficie a la venta. Por su parte, en la periferia oeste, se observa mayor oferta en Villa Devoto y Liniers con 6.347 m<sup>2</sup> y 2.155 m<sup>2</sup> respectivamente. En el eje norte, además de los barrios ya mencionados, Saavedra se integra a la oferta, aunque con precios más

bajos (U\$S 930 por m<sup>2</sup>). Por último, en la zona sur hay mayor variedad respecto a los departamentos nuevos y usados de dos ambientes y de tres ambientes a estrenar, ya que además de La Boca, Barracas, Mataderos, Parque Patricios y Villa Lugano, se agregan Constitución, Nueva Pompeya, San Cristóbal y San Telmo. La superficie total ofertada entre los nueve barrios alcanza los 21.782 m<sup>2</sup>. Si bien se visualiza que la oferta de tres ambientes es mucho menor que en el resto de las zonas, la participación relativa del sur es bastante más elevada con respecto a las propiedades a estrenar, pasando del 2,5% al 11,4%. A su vez, históricamente estos barrios de la Ciudad han sido menos densos y contienen un paisaje más heterogéneo en cuanto a casas y edificios de vivienda (Mapa A-III-4).

#### MAPA A-III-4

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS USADOS DE TRES AMBIENTES POR M<sup>2</sup> (EN U\$S), POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

### ALQUILER DE VIVIENDAS

En la actualidad, uno de los rasgos característicos del mercado inmobiliario es la escasez relativa de oferta de departamentos en alquiler. Dicha saturación del mercado se encuentra estrechamente vinculada con la insuficiencia de crédito para adquisición de inmuebles para los segmentos de ingresos medios. Estos sectores, al no tener acceso a la compra de viviendas debido al atraso de los ingresos frente al valor actual de las propiedades, se vuelcan cada vez más al mercado de alquileres.

La saturación de la demanda en la Ciudad de Buenos Aires derivó en un creciente aumento en los precios de alquiler de vivienda en el último año. Un factor que agrava esta situación, sobre todo en algunos barrios, es la posibilidad creciente para los propietarios de alquilar temporalmente su inmueble a turistas, por valores mayores,

particularmente en la zona Norte de la Ciudad. Según datos del INDEC, a lo largo de 2005, los alquileres se encarecieron 17,9%, 5,6 puntos porcentuales por arriba del Índice general de Precios al Consumidor.

A raíz de que la demanda todavía supera a la oferta de unidades, un creciente número de propiedades se ha volcado al mercado de alquiler en los últimos meses, atraídas por la suba de los precios a medida que fueron venciendo los contratos firmados a partir de 2003. Este fenómeno se encuentra vinculado con la irrupción de inversores que buscan en la plaza inmobiliaria una rentabilidad que no encuentran en otras áreas (y con la garantía que supone la adquisición de "ladrillos"), mediante la modalidad de compra para renta. A diferencia de los momentos posteriores a la pesificación, cuando alquilar tenía una rentabilidad de 4%, hoy la misma tiene un promedio general de 8%<sup>11</sup>. Asimismo, hay algunos

<sup>11</sup> Dicha rentabilidad está calculada en base a un departamento usado de dos ambientes.

barrios cuyos precios de alquiler se encuentran actualmente muy por encima de estos valores. En Puerto Madero, por ejemplo, el alquiler de un departamento de dos ambientes obtiene una rentabilidad anual de 8,9%, mientras que en la Boca asciende a 9,9%, y en San Telmo a 9,4%, lo cual se encuentra asociado al *boom* turístico de la zona, que eleva los precios de los alquileres por sobre los de venta.

La distribución territorial de los departamentos de mayor valor ofrecidos en alquiler se corresponde con los barrios de más elevado poder adquisitivo de la Ciudad. Se destacan especialmente Puerto

Madero, Retiro, Palermo, Recoleta y Belgrano. En estas áreas, alquilar un departamento de 50 m<sup>2</sup> cuesta más de \$ 1.190 mensuales (y en el caso de Puerto Madero, más de \$ 2.200). Mientras Puerto Madero y Retiro se localizan próximos al centro económico y financiero, consolidándose en los últimos años como lugares muy exclusivos de la Ciudad, los mencionados barrios de la zona norte, se han constituido históricamente como las áreas más valorizadas (Cuadro A-III-7). Cabe destacar asimismo que estos cinco barrios acumularon más de la mitad de los departamentos ofrecidos en alquiler en la Ciudad, y 62% de la superficie total.

#### CUADRO A-III-7

##### MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS (EN \$) POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006

BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 50 M <sup>2</sup> (\$)
Puerto Madero	4.369	194.310	78,0	3.469,8	44,5	2.224
Retiro	6.590	208.550	77,5	2.453,5	31,6	1.582
Palermo	27.066	760.190	82,0	2.303,6	28,1	1.404
Recoleta	19.289	528.985	79,1	2.168,0	27,4	1.371
Belgrano	16.285	388.260	95,2	2.270,5	23,8	1.192
San Nicolás	2.479	54.790	40,6	898,2	22,1	1.105
San Telmo	674	14.150	44,9	943,3	21,0	1.050
Núñez	3.342	60.815	61,9	1.126,2	18,2	910
Colegiales	1.285	22.160	61,2	1.055,2	17,2	862
Monserrat	1.277	20.920	41,2	674,8	16,4	819
Balvanera	2.164	35.430	48,1	787,3	16,4	819
Parque Chacabuco	988	15.560	58,1	915,3	15,7	787
Villa Urquiza	3.035	46.920	53,2	823,2	15,5	773
Villa del Parque	1.602	24.280	51,7	783,2	15,2	758
Almagro	5.210	78.085	52,6	788,7	15,0	749
Caballito	6.249	90.250	55,3	798,7	14,4	722
Villa Crespo	2.542	35.890	55,3	780,2	14,1	706
San Cristóbal	683	9.490	52,5	730,0	13,9	695
Boedo	473	6.320	43,0	574,5	13,4	668
Flores	3.702	48.755	57,0	750,1	13,2	658
Barracas	786	9.980	52,4	665,3	12,7	635
Liniers	652	7.520	46,6	537,1	11,5	577
Boca	529	6.100	48,1	554,5	11,5	577
Floresta	1.125	12.780	56,3	639,0	11,4	568
Villa Luro	424	4.370	53,0	546,3	10,3	515
Constitución	780	7.750	78,0	775,0	9,9	497
Subtotal barrios seleccionados	113.600	2.692.610	69,1	1.638,8	23,7	1.185
Otros barrios	5.127	65.430	57,6	735,2	12,8	638
<b>Total</b>	<b>118.727</b>	<b>2.758.040</b>	<b>68,5</b>	<b>1.592,4</b>	<b>23,2</b>	<b>1.162</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos del Sistema *Buscainmuelle*.

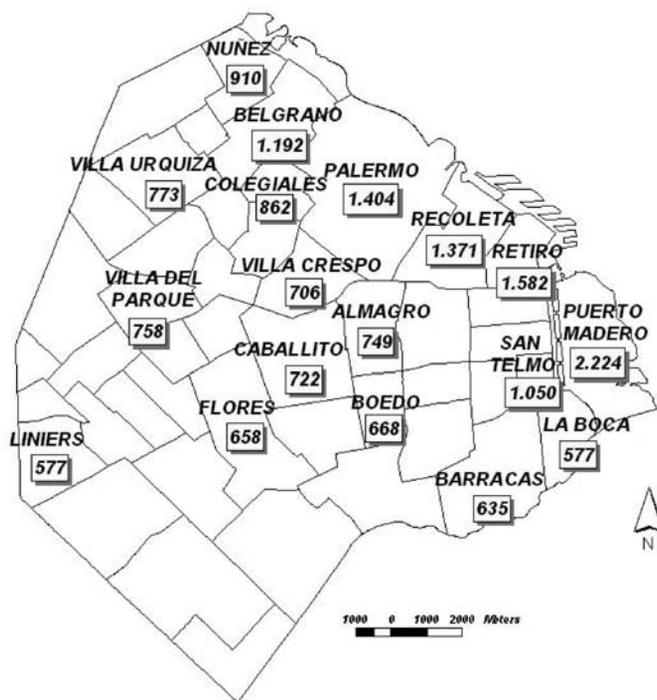
A la franja de áreas con los mayores valores de alquileres, le siguen barrios cercanos al centro financiero de la Ciudad (San Nicolás y San Telmo), con precios de entre \$ 1.000 y \$ 1.100 mensuales, y barrios de la zona norte (Núñez y Colegiales), con precios de alrededor de \$ 900.

cual, si bien es característico de estratos de población de ingresos medios, no llega a los valores de Recoleta y Palermo. Un escalón más abajo, se encuentran San Cristóbal, Boedo, Flores y Barracas, en donde alquilar un departamento de 50 m<sup>2</sup> cuesta entre \$ 600 y \$ 700.

A continuación se encuentran barrios de la zona oeste próximos al área central, entre los que se destacan Monserrat, Balvanera, Parque Chacabuco, Almagro, Caballito y Villa Crespo, con valores de entre \$ 700 y \$ 820. También dentro de este rango se encuentra Villa Urquiza, correspondiente al corredor norte de la Ciudad, el

Por último, alejándose del centro hacia el oeste y el sur de la Ciudad, los precios van descendiendo todavía más: en Liniers, la Boca, Floresta y Villa Luro, el alquiler de un departamento promedio de 50 m<sup>2</sup> tiene un valor que oscila entre \$ 500 y \$ 580, mientras que en Constitución se encuentra por debajo de \$ 500.

**MAPA A-III-5**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILER POR BARRIO, EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 50 m<sup>2</sup> (EN \$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

Así, puede visualizarse que la distribución territorial del precio de las viviendas en alquiler está asociada a parámetros similares a los de las propiedades en venta. En primer lugar, se encuentran los barrios que se caracterizan por estar dirigidos al segmento ABC1, ubicados preferentemente en Puerto Madero, Retiro y en la zona norte de la Ciudad, que son los que, por lejos, tienen los mayores precios de alquiler. Asimismo, estos son los lugares en dónde actualmente está concentrada la oferta de alquileres, acumulando más de la mitad del total. Luego, se encuentran los distritos cercanos al centro geográfico y al eje financiero, los cuales poseen valores mucho más bajos que las zonas más exclusivas del corredor norte. Por último, hacia el oeste y hacia el sur los valores de los alquileres van descendiendo, hasta llegar a su mínimo en el límite sur y oeste de la Ciudad.

En cuanto a los alquileres de 1 y 2 ambientes, cabe destacar que los mismos presentan una distribución territorial similar a la del total, si bien, de manera llamativa, poseen en términos generales un menor precio por m<sup>2</sup> (11,4%) que los de 3 y más ambientes. Así, mientras en los primeros el m<sup>2</sup> promedio cuesta \$ 21,3, en los segundos el valor del mismo es de \$ 24,1. Este mayor valor del precio por m<sup>2</sup> de los departamentos de 3 y más ambientes puede asociarse a que los mismos cuentan, en términos generales, con mayor cantidad de servicios que los departamentos más chicos (por ejemplo vigilancia, mayores espacios comunes, etc.).

Sin embargo, en el caso del barrio más exclusivo y con mayores valores de la Ciudad, Puerto Madero, se da el caso contrapuesto, ya que el valor del m<sup>2</sup> de alquiler de un departamento de 1 y 2 ambientes es más de 10% superior al de uno de 3 ambientes y más (Cuadro A-III-8).

**CUADRO A-III-8**

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS DE 1 Y 2 AMBIENTES (EN \$) POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006**

BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 40 M <sup>2</sup> (\$)	RENTABILIDAD (%)
Puerto Madero	1.250	59.560	59,5	2.836,2	47,6	1.906	8,9
Retiro	1.767	48.950	39,3	1.087,8	27,7	1.385	--
Palermo	6.794	173.770	42,2	1.079,3	25,6	1.023	7,3
Recoleta	4.942	129.105	40,2	1.049,6	26,1	1.045	7,1
Belgrano	2.302	46.410	45,1	910,0	20,2	806	6,4
San Nicolás	1.940	44.940	35,9	832,2	23,2	927	8,8
San Telmo	414	9.100	37,6	827,3	22,0	879	9,4
Núñez	1.032	21.300	43,0	887,5	20,6	826	7,4
Colegiales	540	10.310	45,0	859,2	19,1	764	7,9
Montserrat	1.060	17.910	39,3	663,3	16,9	676	7,5
Balvanera	1.187	22.300	37,1	696,9	18,8	751	8,2
Parque Chacabuco	139	2.190	34,8	547,5	15,8	630	8,1
Villa Urquiza	1.400	22.610	38,9	628,1	16,2	808	8,0
Villa del Parque	630	8.910	37,1	524,1	14,1	566	6,2
Almagro	2.217	35.135	38,9	616,4	15,8	634	6,8
Caballito	2.149	34.100	37,7	598,2	15,9	635	6,4
Villa Crespo	834	13.490	34,8	562,1	16,2	647	7,0
San Cristóbal	267	4.010	38,1	572,9	15,0	601	7,5
Boedo	196	2.730	32,7	455,0	13,9	557	6,5
Flores	1.261	16.725	39,4	522,7	13,3	531	6,4
Barracas	358	4.850	44,8	606,3	13,5	542	7,0
Liniers	295	4.270	32,8	474,4	14,5	579	7,3
Boca	265	3.950	33,1	493,8	14,9	596	9,9
Floresta	305	3.870	38,1	483,8	12,7	508	5,9
Villa Luro	114	1.220	38,0	406,7	10,7	428	5,4
Subtotal barrios seleccionados	33.658	741.715	40,2	886,2	22,0	881	--
Otros barrios	2.368	26.480	51,5	575,7	11,2	447	--
<b>Total</b>	<b>36.026</b>	<b>768.195</b>	<b>40,8</b>	<b>870,0</b>	<b>21,3</b>	<b>853</b>	<b>8,0</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

Se destaca que, en los barrios más exclusivos de la Ciudad, en donde se registran los mayores valores de alquiler, el tamaño medio de las unidades ofrecidas es por lo general mucho mayor, en concordancia con la nueva tendencia de construcción de unidades más espaciales. Por ejemplo, los barrios en donde el alquiler de un departamento promedio de 3 y más ambientes

está por encima de \$ 2.400 (Retiro, Palermo, Recoleta y Belgrano), son los únicos en los que el tamaño medio de las unidades ofrecidas está por encima de los 100 m<sup>2</sup>. Una excepción es Puerto Madero, barrio en el que, debido a la predominancia de los departamentos de 3 ambientes dentro del grupo de 3 ambientes y más, el promedio fue de 89 m<sup>2</sup>.

En contraste, en los demás barrios, los departamentos de 3 o más ambientes ofrecidos en departamentos poseen superficies de entre 50 y alquiler poseen la menor superficie promedio 90 m<sup>2</sup>. En particular, Monserrat es el barrio cuyos (54,3 m<sup>2</sup>) (Cuadro A-III-9).

#### CUADRO A-III-9

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS DE 3 Y MÁS AMBIENTES (EN \$) POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2006**

BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 100 M <sup>2</sup> (\$)
Puerto Madero	3.119	134.750	89,1	3.850,0	43,2	4.320
Retiro	4.823	159.600	120,6	3.990,0	33,1	3.309
Palermo	20.272	586.420	120,0	3.469,9	28,9	2.893
Recoleta	14.347	399.880	118,6	3.304,8	27,9	2.787
Belgrano	13.983	341.850	116,5	2.848,8	24,4	2.445
San Nicolás	539	9.850	77,0	1.407,1	18,3	1.827
San Telmo	260	5.050	65,0	1.262,5	19,4	1.942
Núñez	2.310	39.515	77,0	1.317,2	17,1	1.711
Colegiales	745	11.850	82,8	1.316,7	15,9	1.591
Monserrat	217	3.010	54,3	752,5	13,9	1.387
Balvanera	977	13.130	75,2	1.010,0	13,4	1.344
Parque Chacabuco	849	13.370	65,3	1.028,5	15,7	1.575
Villa Urquiza	1.635	24.310	77,9	1.157,6	14,9	1.487
Villa del Parque	972	15.370	69,4	1.097,9	15,8	1.581
Almagro	2.993	42.950	71,3	1.022,6	14,4	1.435
Caballito	4.100	56.150	73,2	1.002,7	13,7	1.370
Villa Crespo	1.708	22.400	77,6	1.018,2	13,1	1.311
San Cristóbal	416	5.480	69,3	913,3	13,2	1.317
Boedo	277	3.590	55,4	718,0	13,0	1.296
Flores	2.441	32.030	74,0	970,6	13,1	1.312
Barracas	428	5.130	61,1	732,9	12,0	1.199
Liniers	357	3.250	71,4	650,0	9,1	910
Boca	264	2.150	88,0	716,7	8,1	814
Floresta	820	8.910	68,3	742,5	10,9	1.087
Villa Luro	310	3.150	62,0	630,0	10,2	1.016
Constitución	333	3.530	66,6	706,0	10,6	1.060
Subtotal barrios seleccionados	79.495	1.946.675	99,2	2.430,3	24,5	2.449
Otros barrios	3.206	43.170	66,8	899,4	13,5	1.347
<b>Total</b>	<b>82.701</b>	<b>1.989.845</b>	<b>97,4</b>	<b>2.343,8</b>	<b>24,1</b>	<b>2.406</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

## SÍNTESIS

- Durante 2005, se registraron 93.823 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que significó un aumento de 13,2% con respecto a igual período de 2004. Este comportamiento contrasta con lo sucedido durante 2004, cuando se registró una merma interanual de 1,3%. En particular, en el cuarto trimestre se verificó una aceleración del crecimiento, con un incremento de 20,9%.
- Por su parte, durante 2005 se registraron 6.451 escrituras hipotecarias, lo que implicó un incremento interanual de 35,4%. En particular, en el cuarto trimestre 2005 hubo 1.991 escrituras hipotecarias, y una suba de 47% con respecto a igual trimestre de 2004. De esta manera, se logró superar la contracción de las escrituras hipotecarias de 2002 y 2003. Sin embargo, el número de hipotecas se encuentra todavía muy por debajo de los valores registrados antes de la crisis de 2001.
- La evolución de los préstamos hipotecarios en moneda nacional siguió mostrando una tendencia negativa: los mismos tuvieron en el conjunto de 2005 una merma interanual de 2,8%, detentando de esta manera el nivel más bajo de los últimos años. Cabe destacar que en el cuarto trimestre se verificó una desaceleración de la tendencia negativa, con una merma de 1,6%.
- Los préstamos en moneda extranjera mostraron durante 2005 una evolución positiva, con un incremento interanual de 76,7%, mientras que en el cuarto trimestre la suba fue de 73,7%. Sin embargo, los valores absolutos de dichos préstamos se encuentran todavía muy por debajo de los que se manejaban antes de la devaluación.
- De acuerdo con el relevamiento efectuado por el CEDEM en la segunda quincena de enero de 2006, se destacan las siguientes conclusiones:
  - Los barrios que presentan los precios más altos en la oferta de departamentos de dos ambientes a estrenar son Puerto Madero, Palermo, Belgrano, Recoleta y Núñez (entre U\$S 2.586 y U\$S 1.204 por m<sup>2</sup>). Estos barrios son asimismo los que presentan los mayores valores en los departamentos usados entre U\$S 2.146 y U\$S 1.123 por m<sup>2</sup>).
  - En el caso de los tres ambientes a estrenar, se repiten los mismos patrones territoriales (con precios que van los U\$S 3.203 y los U\$S 1.113 por m<sup>2</sup>). En cuanto a los usados, el esquema se reitera expandiéndose la oferta en cantidad de superficie y en materia de barrios en el oeste y sur de la Ciudad ( con valores entre U\$S 2.357 y U\$S 946 por m<sup>2</sup>).
  - En cuanto al alquiler de viviendas, cabe destacar una saturación de la demanda, vinculada a la insuficiencia del crédito para la adquisición de inmuebles por los estratos de población de ingresos medios. Estos sectores, al no tener acceso a la compra de viviendas, se vuelcan cada vez más al mercado de alquileres, lo cual deriva en una escasez relativa en la oferta de departamentos ofrecidos, así como en un aumento en el precio de los alquileres.
  - La distribución territorial de los departamentos en alquiler de mayor valor se corresponde con los barrios de más alto poder adquisitivo de la Ciudad, destacándose Puerto Madero, Retiro, Palermo, Recoleta y Belgrano, barrios en los que el alquiler de un departamento de 50 m<sup>2</sup> está por encima de los \$ 1.190. A esta franja le siguen barrios cercanos al centro financiero de la Ciudad (San Nicolás y San Telmo), con valores entre \$ 1.000 y \$ 1.100, y barrios de la zona norte (Núñez y Colegiales), con \$ 900.
  - Por último, los precios van descendiendo hacia el oeste y hacia el sur, llegando a su mínimo en Constitución, donde el alquiler de un departamento de 50 m<sup>2</sup> cuesta menos de \$ 500.

## A.IV. COMERCIO MINORISTA

En la presente sección se analiza la evolución del comercio minorista en la Ciudad de Buenos Aires. Dicho análisis se elabora en base a la información proveniente de cuatro fuentes diferentes. En primer lugar, se observa el nivel de ocupación de los locales ubicados en los principales ejes comerciales de la Ciudad. Dicho relevamiento permite determinar, adicionalmente, la dinámica territorial que adquiere el desarrollo del comercio en la Ciudad. Este análisis se complementa con la evolución de los permisos y superficie de edificación con destino comercial -ampliaciones y construcciones nuevas- autorizados por el gobierno local, los que resultan indicativos de la inversión y actividad futura del sector. Seguidamente, se considera la evolución de las ventas de los supermercados, centros de compras (*shopping centers*) y de electrodomésticos y artículos del hogar realizadas por locales ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo a relevamientos del INDEC. Con relación a los supermercados, es importante remarcar que el estudio se centra en la información proporcionada por las cadenas con al menos una boca de expendio<sup>1</sup> con superficie mayor a 300 m<sup>2</sup>, que es la única disponible, por lo que no se incorpora al análisis otros tipos de establecimientos comerciales (en general, el formato tradicional y numerosos autoservicios) que tienen una participación significativa en el sector. Finalmente,

se analiza la evolución de las ventas de vehículos nuevos y usados en el ámbito de la Ciudad a partir de la información suministrada por la Asociación de Concesionarias de la República Argentina (ACARA) y el Registro de la Propiedad Automotor<sup>2</sup>.

### TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL

La tasa de ocupación comercial<sup>3</sup> de los principales ejes de la Ciudad de Buenos Aires, en el primer trimestre de 2006, se ubicó en 94% lo que implica un retroceso respecto a la marca máxima registrada en el último trimestre de 2005 (-0,6%). Dicha caída, refleja cierto comportamiento estacional pero también da cuenta de la menor dinámica que exhibe la ocupación comercial en los principales ejes de la Ciudad, hecho que se observa en la estabilidad que exhibió la serie en la variación interanual (0%).

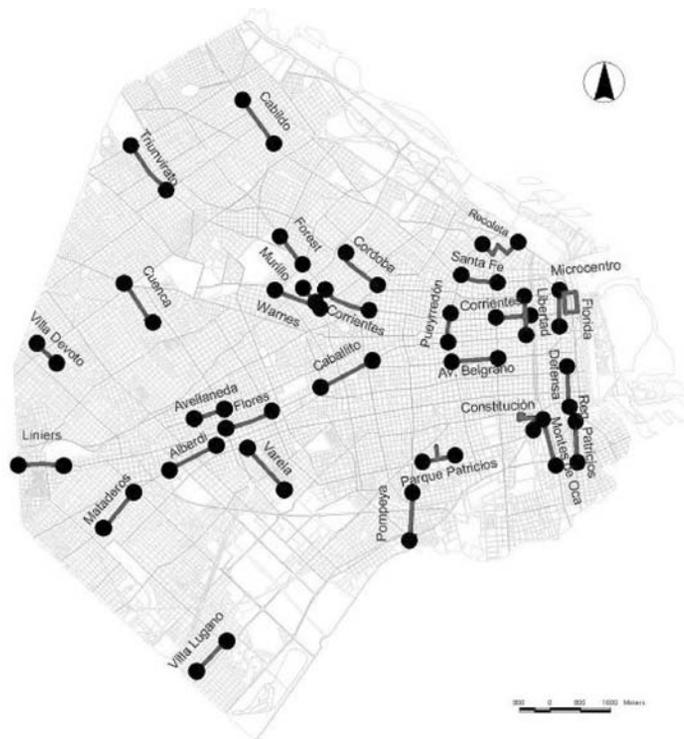
Tal como se aprecia en el Cuadro A-IV-1, pese a que la tasa de ocupación comercial alcanzó un récord de 94,6% en el último trimestre de 2005, el ritmo de expansión interanual exhibió una desaceleración a lo largo del pasado año. En efecto, mientras que a comienzos de 2005 la tasa de ocupación comercial crecía al 1% interanual a fines de ese año se expandió 0,4% y en el primer trimestre de 2006, no exhibió crecimiento alguno.

<sup>1</sup> Según metodología del INDEC de la encuesta de supermercados.

<sup>2</sup> Se omite aquí el detalle de algunas series de ventas que son utilizadas para el análisis de otros sectores, tales como las ventas de unidades de música, descriptas en la sección *Industrias Culturales*, en esta misma edición.

<sup>3</sup> La tasa de ocupación de los locales emplazados en las principales arterias comerciales de esta Ciudad es un indicador que da cuenta de las aperturas, cierres y cambios de actividad de los locales por eje, rubro y zona. Este relevamiento mensual, realizado por el CEDEM, permite captar la dinámica territorial de la actividad comercial que se desarrolla en la misma, lo que lo convierte en un complemento importante de la información brindada por el INDEC referida al comercio minorista en el distrito (que releva grandes cadenas y no dispone de aperturas de ventas por zonas). En este sentido, este relevamiento detalla lo sucedido en el último año en 31 de las principales áreas comerciales de esta Ciudad, las que concentran cerca de 6.250 locales. Para un análisis detallado de cada eje, puede consultarse el informe completo de diciembre en [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar) "Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires".

**MAPA A-IV-1.**  
**EJES COMERCIALES RELEVADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento propio.

**CUADRO A-IV-1**

**TASA Y VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL E INTERANUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES. 31 EJES COMERCIALES RELEVADOS (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE II 2003-TRIMESTRE I 2006**

PERÍODO	TASA DE OCUPACIÓN	VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
		%	
<b>2003</b>			
Trimestre II	90,5		
Trimestre III	91,8	1,3	
Trimestre IV	92,9	1,3	
<b>2004</b>			
Trimestre I	93,1	0,2	
Trimestre II	93,6	0,6	3,4
Trimestre III	94,0	0,4	2,4
Trimestre IV	94,2	0,3	1,4
<b>2005</b>			
Trimestre I	94,0	-0,2	1,0
Trimestre II	94,3	0,3	0,7
Trimestre III	94,4	0,0	0,4
Trimestre IV	94,6	0,2	0,4
<b>2006</b>			
Trimestre I	94,0	-0,6	0,0

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento propio.

Por otro lado, en virtud del carácter temático de algunos ejes (que presentan una importante concentración de locales dedicados a la comercialización de un determinado rubro), el relevamiento efectuado permite considerar su evolución particular, al calcular una tasa de ocupación específica para cada uno de éstos. En este sentido, se observa que la tasa de ocupación

de los ejes temáticos se diferenció del comportamiento general al exhibir un crecimiento interanual de 1,4% en el primer trimestre de 2006, lo que contrasta con la baja de 0,7% observada en los restantes ejes. De este modo, por primera vez a partir de febrero de 2006, la tasa de ocupación de los ejes temáticos, superó a la de los no temáticos.

**CUADRO A-IV-2**

**CANTIDAD DE LOCALES VACÍOS Y TASA DE OCUPACIÓN EN LOS 31 EJES COMERCIALES RELEVADOS, SEGÚN ÁREA COMERCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. MARZO 2006**

EJES	LOCALES RELEVADOS	LOCALES VACÍOS (DICIEMBRE)	TASA DE OCUPACIÓN (%)	TASA DE VACANCIA (%)	VARIACIÓN INTERMENSUAL DE OCUPACIÓN (%)
Áreas comerciales temáticas	1.850	113	93,9	6,1	1,1
Resto de las áreas	4.410	278	93,7	6,3	-0,8
<b>Total</b>	<b>6.260</b>	<b>391</b>	<b>93,8</b>	<b>6,2</b>	<b>-0,2</b>

Nota: Los ejes temáticos son: Avellaneda (indumentaria), Córdoba (indumentaria), Murillo (artículos de cuero), Belgrano (muebles), Libertad (oro y audio), Alberdi (materiales de la construcción), Defensa (antigüedades), Microcentro (actividad bancaria), Warnes (repuestos del automotor) y Forest (camperas).

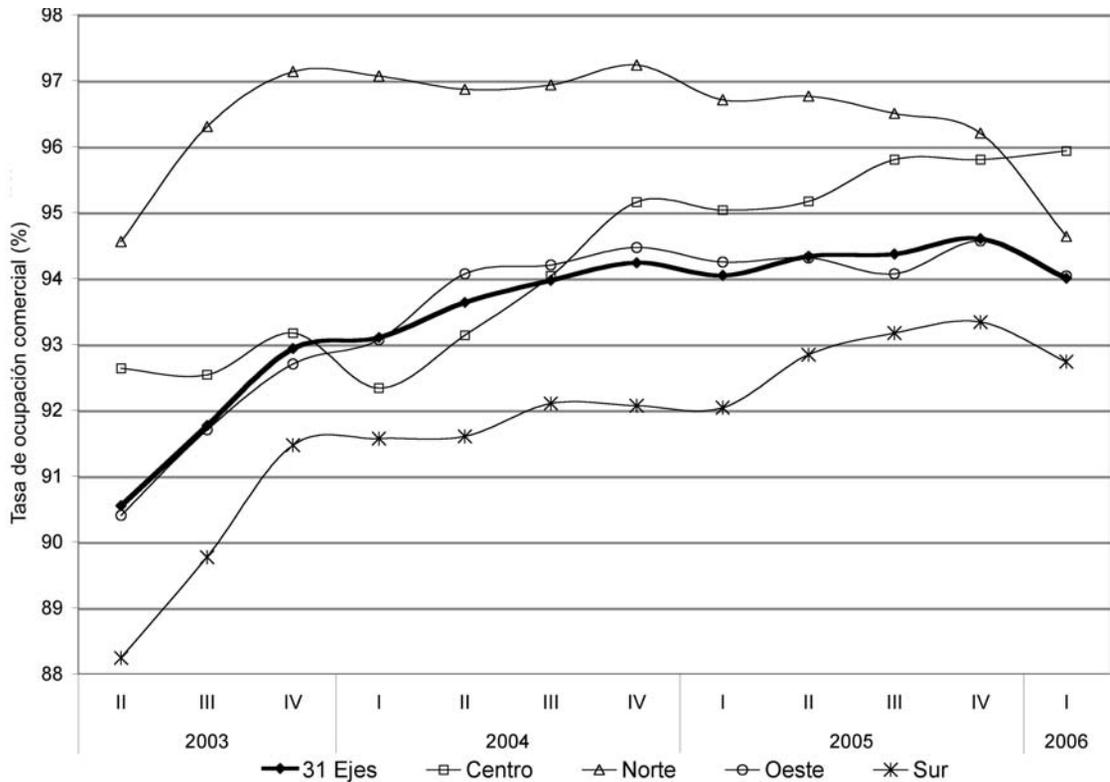
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento propio.

Un análisis territorial de la ocupación comercial arrojó que sólo dos de las cuatro zonas en las que se particionó la Ciudad, siguen exhibiendo crecimientos interanuales en su nivel de ocupación. Estas son, la zona Centro, que alcanzó en el primer trimestre de 2006 un nivel récord de 95,9% de ocupación con un crecimiento interanual de 0,9%, y la zona Sur, que creció 0,8% y alcanzó una ocupación de 92,7%. La zona Norte, en cambio,

que históricamente mantuvo el mayor nivel de ocupación, perdió en este período esa primacía y se ubicó en segundo lugar, con una ocupación comercial de 94,6%. La retracción interanual de esta zona fue de 2,1%, siendo el nivel actual el más bajo desde el segundo trimestre de 2003. En tanto que la zona Oeste, también se retrajo interanualmente, aunque menos (0,2%) y alcanzó una ocupación de 94%.

**GRÁFICO A-IV-1**

**TASA DE OCUPACIÓN DE LOCALES EN 31 EJES COMERCIALES RELEVADOS, POR ZONAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2003-2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento propio.

Finalmente, la composición porcentual por rubro de los locales ubicados en las principales arterias comerciales de la Ciudad da cuenta del claro predominio del rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, que concentra cerca del 25,6% de estas bocas. Le siguen en importancia *Venta de Muebles y artículos para el hogar* (8,1%), *Venta*

*de Calzado, cuero y marroquinería* (7,3%), *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (6,7%) y *Venta de alimentos y bebidas* (6,3%).

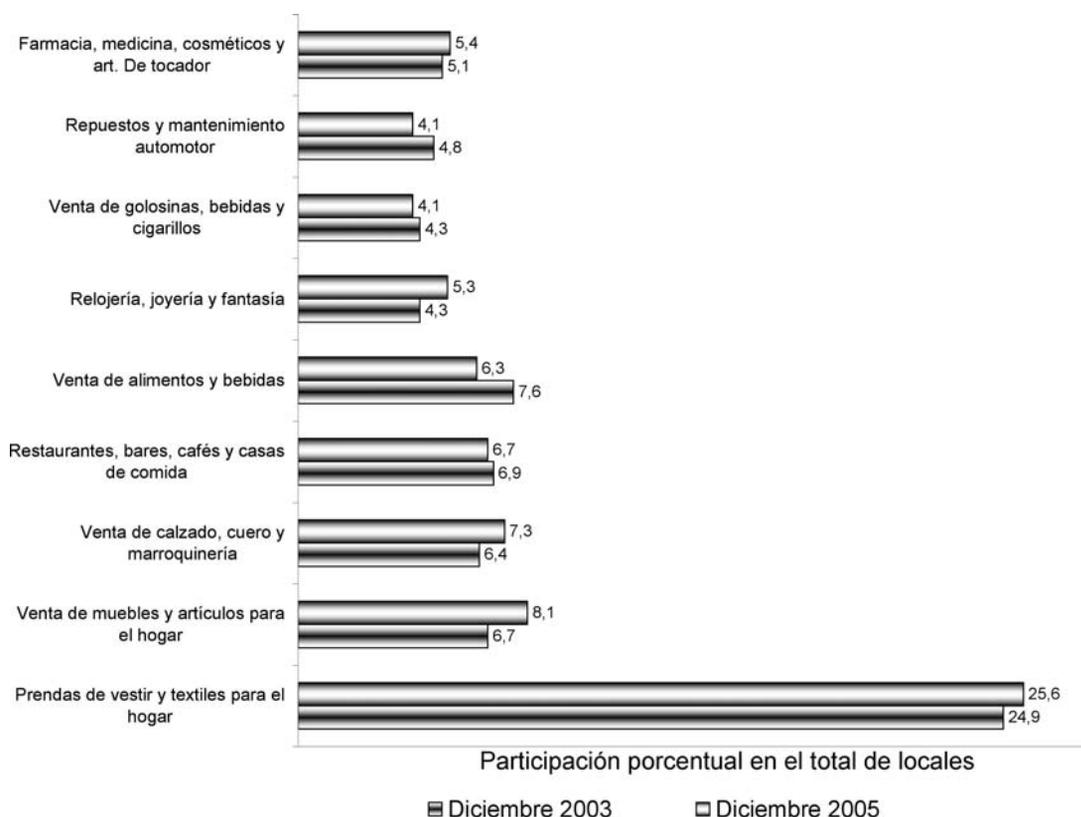
La evolución de los últimos años permite observar el incremento de la participación de las primeras tres ramas (*Prendas de vestir y textiles para el*

hogar, Muebles y artículos para el hogar y Calzado, cuero y marroquinería) por un lado, y de Joyería, relojería y fantasías (pasó de 4,3% en julio de 2003 a 5,3% en julio de 2005) y Farmacia, medicina, cosméticos y artículos de tocador (de 5,1% a 5,4%), por el otro. Al respecto debe recordarse el fenómeno reciente de llegada y fuerte expansión de importantes cadenas de farmacias en la Ciudad y el renovado boom de las casas de electrodomésticos, cuya ubicación

privilegia los principales ejes comerciales. Como contrapartida, se observó una caída importante de la participación de rubros tales como Repuestos y accesorios para el automotor (se contrajo de 4,8% a 4,1%) y Venta de Alimentos y Bebidas (de 7,6% a 6,3%). Finalmente, una evolución menor, aunque también contractiva, evidenciaron Kioscos (de 4,3% a 4,1%), y Restaurantes, bares, cafés y casas de comida (de 6,9% a 6,7%).

### GRÁFICO A-IV-2

**LOCALES OCUPADOS EN LOS 31 EJES COMERCIALES RELEVADOS SEGÚN RUBRO. PARTICIPACIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. DICIEMBRE 2003 Y 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento propio.

### SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN PERMISADA PARA FINES COMERCIALES

La superficie permitida para construcciones destinadas a la actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires registró, en el cuarto trimestre de

2005, un nuevo aumento interanual al prácticamente duplicar, en este período, el nivel permisado en igual trimestre de 2005. En este sentido, la cantidad de metros autorizados superó los 41.600 m<sup>2</sup>, lo que implicó un alza de 97,3%. Vale señalar que esta cantidad representa el nivel

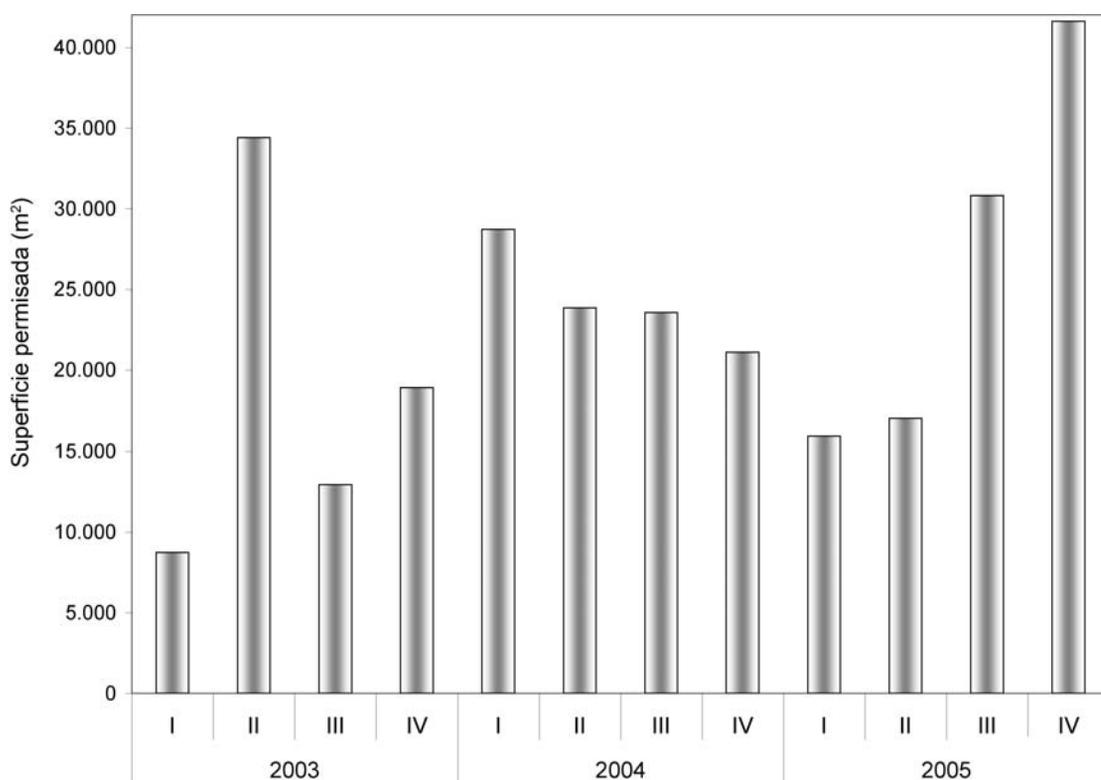
más alto desde el tercer trimestre del año 2001 lo que se condice que el alto nivel de ocupación comercial evidenciado hacia fines del año pasado, señalado previamente.

En consecuencia, la superficie total permitida en 2005 superó los 105.400 m<sup>2</sup>, y representa interanual un aumento de 8,4%. Dicho volumen es el más alto de los últimos 5 años y da cuenta

del buen momento por el que atraviesa la actividad comercial al tiempo que permite augurar la continuidad de la tendencia positiva observada en la misma, en tanto el volumen de construcciones de obras nuevas y ampliaciones permitidas darían lugar a una aceleración de la cantidad de aperturas de locales<sup>4</sup> y de remodelaciones.

**GRÁFICO A-IV-3**

**SUPERFICIE PERMISADA PARA USO COMERCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2003-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de la DGEyC, GCBA.

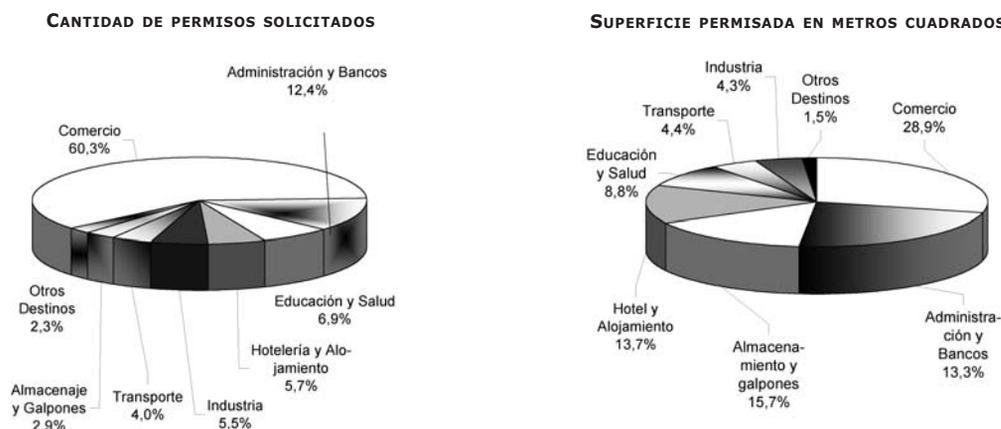
Finalmente, esta serie permite observar la importancia de la actividad comercial *vis à vis* otros destinos, al reflejar el significativo peso que tiene el sector en el total de permisos y metros cuadrados gestionados para usos no residenciales

en la Ciudad. En tal sentido, 60,3% de los permisos y 28,9% de la superficie autorizada de los no residenciales solicitados durante de 2005 correspondieron a este sector (Gráfico A-IV-4).

<sup>4</sup> Dado que la solicitud de estos permisos ante el Gobierno de la Ciudad es un trámite obligatorio y de carácter oneroso la mayoría de los permisos solicitados efectivamente se transforman luego en obras en construcción.

#### GRÁFICO A-IV-4

**PARTICIPACIÓN PORCENTUAL DE LA SUPERFICIE PERMISADA Y PERMISOS PARA USO NO RESIDENCIAL, SEGÚN DESTINO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la DGEyC.

Este comportamiento positivo se extiende hasta el presente, en tanto los últimos datos disponibles, del primer bimestre de 2006, dan cuenta de un incremento de 121,3% de la superficie permitida para uso comercial.

### SUPERMERCADOS

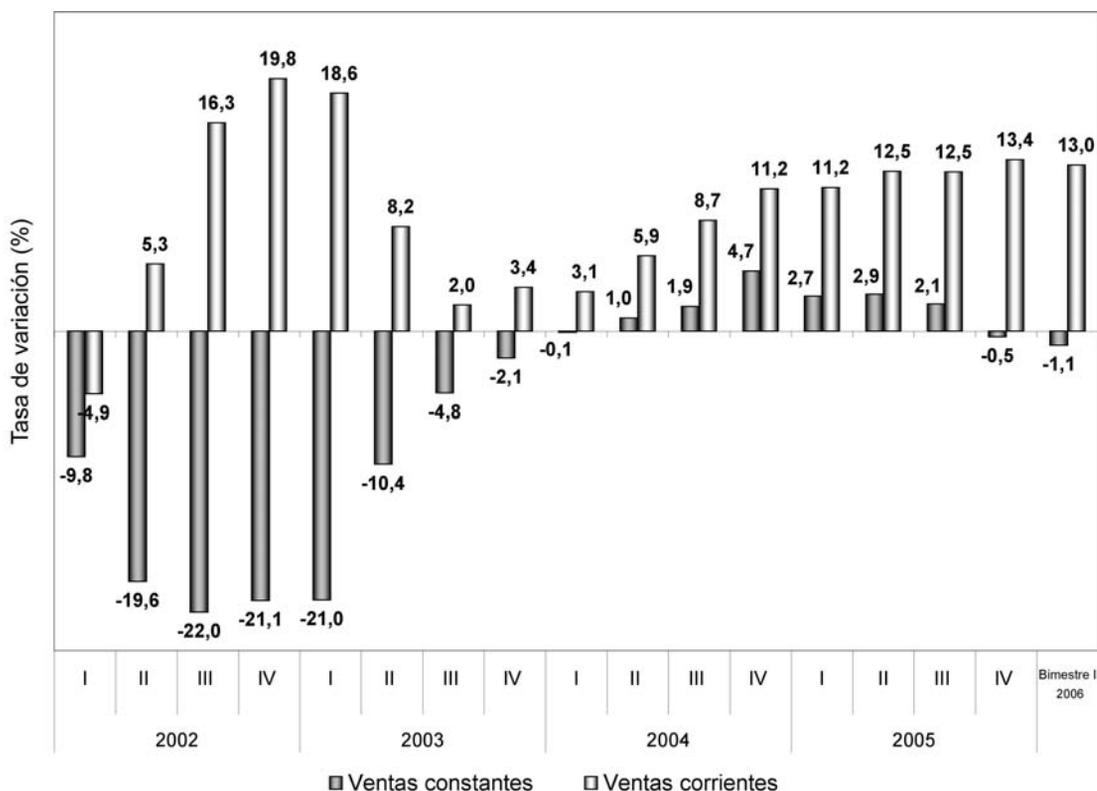
Las ventas de los Supermercados de la Ciudad de Buenos Aires<sup>5</sup> en el cuarto trimestre de 2005, alcanzaron un total de \$ 1.213,3M. Dicho volumen representó una tenue contracción interanual de las ventas en valores constantes (0,5%), lo que interrumpe la racha positiva que exhibía la serie desde el segundo trimestre de 2004. La facturación en valores corrientes, en cambio, continuó creciendo y registró un aumento de 13,4%, en virtud del alza en los precios minoristas que se acentuó hacia fines del pasado año (Cuadro A-IV-3).

De este modo, las ventas de estos centros durante 2005 totalizaron \$ 4.288,5 M, ubicándose 12,5% por encima de las efectuadas en 2004, aunque el volumen despachado en 2005 apenas superó en 1,7% el registro de ese año. Dicho crecimiento fue incluso inferior al registrado en 2004 (2%) y denota la tenue reacción de las ventas canalizadas a través de los supermercados frente al crecimiento general del consumo, que según las Cuentas Nacionales alcanzó 8,9% en 2005. En consecuencia, parecerían mantenerse vigentes las afirmaciones realizadas en publicaciones anteriores, y convalidadas por distintos estudios privados, referidas a la pérdida de mercado de los supermercados en este distrito. Por su parte, las ventas del primer bimestre de 2006 profundizaron estas tendencias al registrar variaciones de -1,1% y 13%, en valores constantes y corrientes respectivamente.

<sup>5</sup> Se trata de las cadenas relevadas por el INDEC cuyo criterio de selección incluye solamente a aquellas con al menos una boca de expendio de superficie mayor a 300 m<sup>2</sup>.

**GRÁFICO A-IV-5**

**SUPERMERCADOS. VENTAS EN VALORES CORRIENTES Y CONSTANTES. TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Supermercados del INDEC.

Por otro lado, la evolución de las ventas de los supermercados de la Ciudad *vis à vis* la del resto del país también arroja una pérdida de participación relativa de este distrito en el total de ventas. Ello es así en virtud del mayor crecimiento de las ventas nacionales (14,5% en valores corrientes versus 12,5%), lo que puede deberse, en parte, al constante proceso de expansión de las principales cadenas hacia el interior del país y a la mayor recuperación de las ventas de los supermercados del interior, donde la presión de otros formatos comerciales (tales como los autoservicios no pertenecientes a las principales cadenas) fue menor que en la Ciudad<sup>6</sup>

En consecuencia, la participación de la Ciudad en el total de las ventas nacionales en 2005 se retrajo 0,4 pp, en comparación con la registrada en igual período del año anterior. Dicha participación se ubicó en 2005, en 20,5%, el menor nivel de la serie histórica, mientras que en el primer bimestre de 2006, la participación de la Ciudad alcanzó el 18,5%. Esta caída es coincidente con las declaraciones efectuadas por referentes del sector que dan cuenta de la intensificación de las inversiones de las principales cadenas en el interior del país.

<sup>6</sup> Según la consultora ACNielsen, la Ciudad concentraba las partes de los 1.121 autoservicios de origen asiático que operaban, a comienzos de 2003 en el Gran Buenos Aires, lo que da cuenta de la fuerte presencia de estos comercios en el distrito. Hoy se estima que este número rondaría las 2.000 unidades en toda el área metropolitana.

**CUADRO A-IV-3**

**SUPERMERCADOS. CANTIDAD DE BOCAS, SUPERFICIE DEL ÁREA DE VENTAS, VENTAS TOTALES, VENTAS POR METRO CUADRADO Y PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL NACIONAL. EN CANTIDAD Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2006**

PERÍODO	CANTIDAD DE BOCAS	SUPERFICIE TOTAL (M <sup>2</sup> )	VALORES CORRIENTES (\$)			VALORES CONSTANTES (\$)	
			VENTAS TOTALES CIUDAD	VENTAS MENSUALES POR M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DE VENTAS NACIONALES (%)	VENTAS TOTALES CIUDAD	VENTAS MENSUALES POR M <sup>2</sup>
2001	275	329.516	3.003.651	759,6	22,3		
2002	286	335.975	3.306.137	819,6	21,9		
2003	316	333.059	3.550.489	888,9	21,5		
2004	334	345.056	3.812.458	919,7	20,9		
2005	346	351.800	4.288.487	1.015,6	20,5		
Trimestre I	345	351.390	932.243	884,3	19,5		
Trimestre II	345	351.390	1.053.619	999,5	21,3		
Trimestre III	345	351.390	1.089.619	1.033,4	20,9		
Trimestre IV	348	353.030	1.213.251	1.145,4	20,4		
<b>2006</b>							
Enero	349	354.033	325.836	920	17,9		
Febrero	349	354.033	331.923	938	19,0		
<b>Acumulado</b>	<b>349</b>	<b>354.033</b>	<b>657.759</b>	<b>929,0</b>	<b>18,5</b>		
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>							
<b>2001</b>	<b>6,6</b>	<b>2,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-7,8</b>	<b>0,3</b>		
<b>2002</b>	<b>4,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-8,7</b>	<b>7,9</b>	<b>-1,7</b>	<b>-18,2</b>	<b>-19,8</b>
<b>2003</b>	<b>10,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>7,4</b>	<b>8,4</b>	<b>-1,8</b>	<b>-9,8</b>	<b>-9,0</b>
<b>2004</b>	<b>5,6</b>	<b>3,5</b>	<b>7,4</b>	<b>3,5</b>	<b>-2,7</b>	<b>2,0</b>	<b>-1,6</b>
<b>2005</b>	<b>3,6</b>	<b>2,0</b>	<b>12,5</b>	<b>10,4</b>	<b>-1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>-0,2</b>
Trimestre I	5,1	4,2	11,3	6,8	-1,1	2,7	-1,4
Trimestre II	4,5	2,2	12,5	10,1	-1,1	2,9	0,6
Trimestre III	3,0	0,9	12,5	11,5	-2,7	2,8	1,9
Trimestre IV	1,8	0,7	13,4	12,7	-2,3	-0,5	-1,1
<b>2006</b>							
Enero	1,2	0,8	11,6	10,7	-2,4	-2,6%	-3,4%
Febrero	1,2	0,8	14,5	13,6	-2,1	0,4%	-0,3%
<b>Acumulado</b>	<b>1,2</b>	<b>0,8</b>	<b>13,0</b>	<b>12,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,9</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Supermercados del INDEC.

En efecto, a diferencia de lo sucedido en 2004, la incipiente reacción de las ventas en la Ciudad y su consecuente pérdida de participación en el total nacional, se produjo en un contexto de escaso dinamismo también de la cantidad de bocas de expendio en la Ciudad. Con excepción de lo sucedido en el último trimestre de 2005, en el que se produjeron 4 aperturas, la cantidad de locales se mantuvo prácticamente estables a lo largo de 2005 (en todo el año se abrieron 6 locales). Dicha

dinámica contrasta con lo sucedido en 2004, cuando se registraron 18 aperturas. Considerando la evolución del primer bimestre de 2006, el número de bocas y la superficie total dedicada a ventas de los supermercados de esta Ciudad asciende actualmente a 349 sucursales y 354.033 m<sup>2</sup> respectivamente. Dichas series alcanzaron su máximo nivel histórico en 2005, aunque su variaciones interanuales de las más bajas de la serie (2,1% y 0,8%).

En síntesis, las ventas de los supermercados de la Ciudad reflejan un lento y oscilante proceso de recuperación, en el marco de la importante recomposición del consumo acaecida en este período y el recrudescimiento de las presiones inflacionarias. Dicha recuperación estuvo acompañada, no obstante, por un proceso continuo de pérdida de participación de estas cadenas en el comercio minorista. En este contexto, la estrategia comercial de apertura de nuevos locales desplegada por las principales cadenas de supermercados hasta diciembre de 2004 parece haberse detenido, existiendo actualmente un mayor interés de estas cadenas por fortalecer su presencia en el interior del país. En consecuencia, pese a que actualmente el número de bocas de expendio y la superficie de ventas de las principales cadenas radicadas en la Ciudad de Buenos es récord, su participación en el total de las ventas nacionales disminuyó a su mínimo histórico.

#### VENTAS POR GRUPOS DE ARTÍCULOS

Las ventas en valores constantes por grupos de artículos, en el cuarto trimestre de 2005,

reflejaron un desempeño positivo de los rubros *Artículos de limpieza y perfumería* (3,9%), *Electrónicos y artículos para el hogar* (7,6%) y la categoría residual *Otros* que mostró, por segundo período consecutivo, un crecimiento superior al 30% (36,8%). En sentido contrario, un comportamiento negativo exhibieron *Alimentos y bebidas* e *Indumentaria, calzado y textiles para el hogar*, con caídas interanuales de 4,7% y 5,3%, respectivamente. En particular, la caída de *Alimentos y Bebidas* explica la desaceleración de las ventas totales en este trimestre, en virtud de la significativa participación de este rubro que aglutina más del 70% de las ventas.

De este modo, el acumulado de las ventas de 2005, recogió estas tendencias observando una evolución positiva de las ventas en sólo tres rubros: *Otros* (23,6%), *Electrónicos y artículos para el hogar* (11,9%) y *Artículos de limpieza y Perfumería* (5,1%). En tanto, *Alimentos y Bebidas* (-1,1%) e *Indumentaria, calzado y textiles para el hogar* (-1,8%) sufrieron sendas retracciones.

#### CUADRO A-IV-4

**SUPERMERCADOS. VENTAS POR TIPO DE ARTÍCULOS A VALORES CONSTANTES. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2006**

PERÍODO	TOTAL	ALIMENTOS Y BEBIDAS	ARTÍCULOS DE LIMPIEZA Y PERFUMERÍA	INDUMENTARIA, CALZADO Y TEXTILES PARA EL HOGAR	ELECTRÓNICOS Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR	OTROS
<b>2002</b>	<b>-18,2</b>	<b>-12,8</b>	<b>-18,4</b>	<b>-50,5</b>	<b>-26,9</b>	<b>-40,4</b>
<b>2003</b>	<b>-9,8</b>	<b>-6,4</b>	<b>-8,8</b>	<b>5,0</b>	<b>11,2</b>	<b>-48,7</b>
<b>2004</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>1,6</b>	<b>43,1</b>	<b>26,2</b>	<b>14,3</b>
<b>2005</b>	<b>1,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>5,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>11,9</b>	<b>23,6</b>
Trimestre I	2,7	1,0	3,8	5,8	22,4	7,1
Trimestre II	2,9	1,1	6,8	-3,9	17,4	9,3
Trimestre III	2,1	-1,4	6,1	-2,4	5,1	35,9
Trimestre IV	-0,5	-4,7	3,9	-5,3	7,6	36,8
<b>2006</b>						
Enero	-2,6	-8,6	2,5	1,6	-4,7	54,8
Febrero	0,4	-5,7	2,7	5,3	25,7	48,0
<b>Acumulado</b>	<b>-1,1</b>	<b>-7,1</b>	<b>2,6</b>	<b>3,3</b>	<b>7,5</b>	<b>51,4</b>

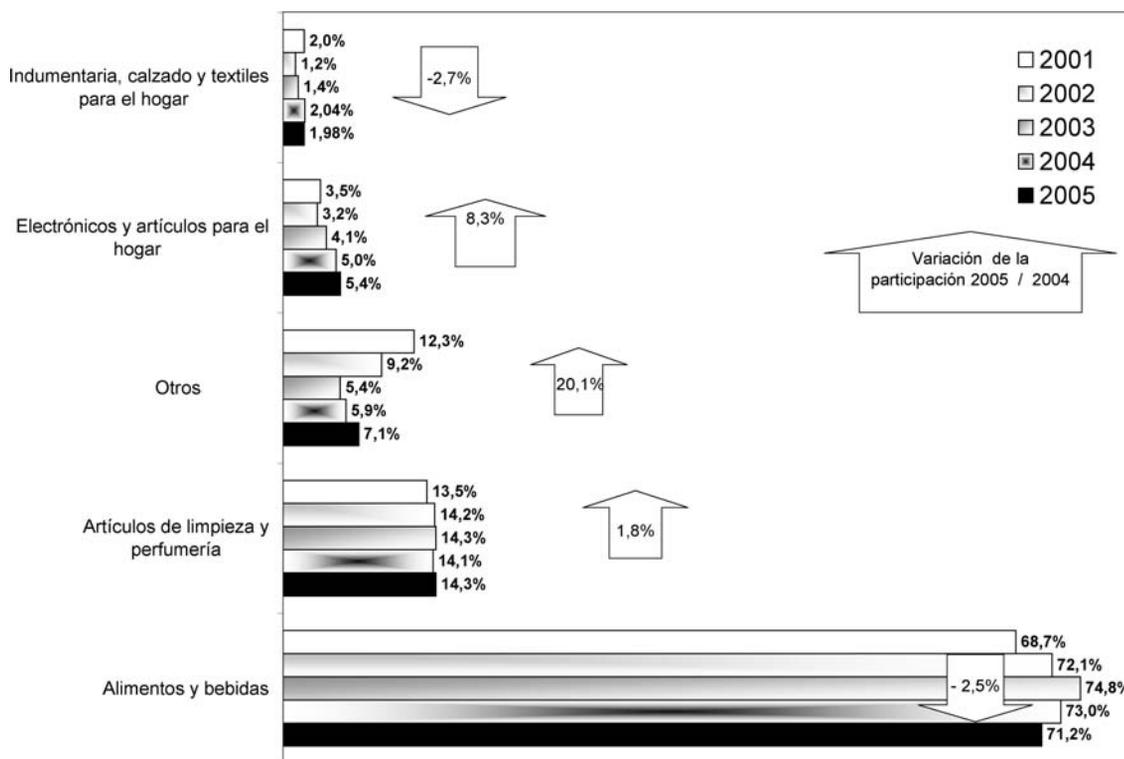
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Supermercados del INDEC.

Así, tras estas variaciones se observa que la participación porcentual de las ventas por rubros en 2005 denota una reducción del peso del principal, *Alimentos y Bebidas*, lo que trajo aparejado un incremento del resto de las categorías, excepto *Indumentaria, calzado y textiles para el hogar* que redujo levemente su

participación. En tal sentido, las mayores subas las evidenciaron el rubro *Otros* (20,1%) y *Electrónicos y artículos para el hogar* (8,3%), mientras que *Artículos de limpieza y perfumería* incrementó 1,8% su participación porcentual (Gráfico A-IV-6).

**GRÁFICO A-IV-6**

**SUPERMERCADOS. COMPOSICIÓN DE LAS VENTAS A VALORES CORRIENTES (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Supermercados del INDEC.

Las ventas por rubro del primer bimestre de 2006 reflejan una tendencia similar a la descrita hacia fines del pasado año, intensificándose aún más la caída de *Alimentos y Bebidas* (-7,1%) y el incremento del rubro *Otros* (51,4%). La única

diferencia, se observa en *Indumentaria, calzado y textiles para el hogar*, que revirtió la tendencia contractiva que exhibió en los últimos tres trimestres, al registrar un aumento de 3,3%.

## CENTROS DE COMPRAS

Las ventas de los Centros de Compras de la Ciudad de Buenos Aires, en el cuarto trimestre de 2005, alcanzaron un total de \$ 609,6 M, lo que representa un incremento de 29,5% y 16,2%, en valores corrientes y constantes, respectivamente. La evolución trimestral de estas ventas revierte la desaceleración del ritmo de expansión que venía registrándose hasta el segundo trimestre, registrándose las variaciones de mayor intensidad del año en el tercer y cuarto trimestre. En consecuencia, las ventas de estos Centros prolongan la tendencia positiva que caracterizó a la serie desde fines de 2002, cuando el nuevo escenario generado a partir de la devaluación llevó a un incremento considerable de las ventas a turistas<sup>7</sup> (Gráfico A-IV-7).

Más allá de la continuidad del impulso de las ventas a extranjeros, la coyuntura actual reconoce otros factores que mantienen alto el nivel de facturación de estos Centros. En este sentido, la normalización de la situación bancaria

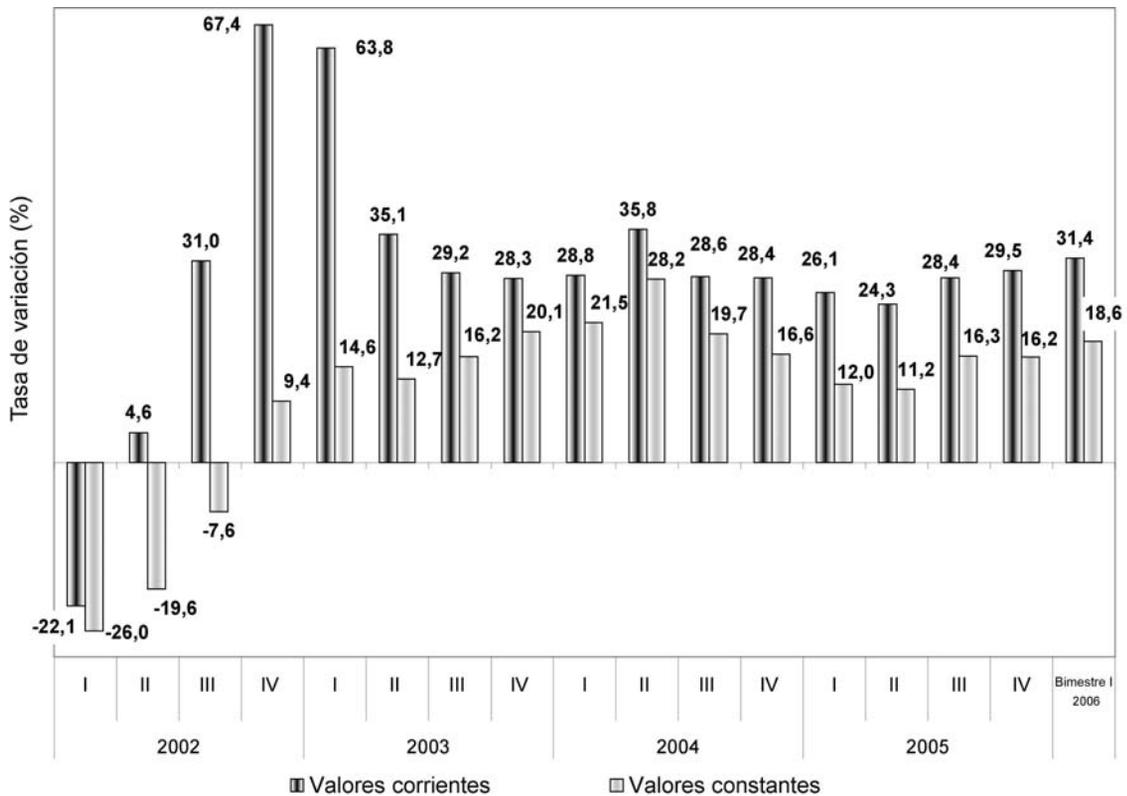
y las subas del nivel de actividad económica y del empleo permitieron la recuperación de la confianza de los consumidores locales y su gasto efectivo (en particular el de los sectores de mayor poder adquisitivo). Un efecto igualmente favorable ejerció la vuelta de ciertas formas de financiamiento de corto plazo como la de las tarjetas de crédito, la ofrecida por algunos locales comerciales (en particular, los especializados en artículos para el hogar) y los préstamos personales.

Así, el acumulado de 2005 arrojó un incremento de 14,1% de las ventas en valores constantes, mientras que la facturación superó en 27,3%, el registro del año anterior. El total de las ventas canalizadas a través de los *shoppings* de esta Ciudad, alcanzó en 2005 \$ 1.891,8 M, marcando un nivel récord. Las ventas del primer bimestre de 2006, en tanto, reforzaron esta tendencia creciente con incrementos del 31,4% y 18,6% de las ventas constantes y corrientes, respectivamente.

<sup>7</sup> En este sentido, los más beneficiados fueron *Galerías Pacífico* y los *Shoppings* pertenecientes a *IRSA (Patio Bullrich, Alto Palermo, Abasto de Buenos Aires)* los que incluso brindan movilidad desde y hacia sus centros a los turistas extranjeros

**GRÁFICO A-IV-7**

**CENTROS DE COMPRAS. VENTAS A VALORES CORRIENTES Y CONSTANTES. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Centros de Compras del INDEC.

En sintonía con el crecimiento de la facturación se observa un incremento de la demanda de locales, lo que se tradujo en un importante repunte de la cantidad de unidades activas y del área bruta locativa.

En este sentido, el promedio de locales activos en 2005 (1.137) resultó ser el más alto de la serie histórica anual, superando en 2,1% el nivel de 2004. Así, la evolución del último año, confirma la tendencia creciente de apertura de locales iniciada hacia fines de 2002, si bien la dinámica de los últimos meses refleja una desaceleración de dicha expansión. La apertura por rubros da cuenta del fuerte aumento producido en los comercios de venta de Indumentaria, calzado y marroquinería, que abrieron 24 locales en el último año, seguido por Electrónicos, electrodomésticos y computa-

ción y Perfumería y Farmacia, que se ubicaron en segundo y tercer lugar con 5 y 3 aperturas, respectivamente. En el extremo opuesto los rubros que disminuyeron su cantidad de locales activos fueron Patio de comidas, alimentos y kioscos (-11), Diversión y esparcimiento (-6), Amoblamientos, decoración y textiles para el hogar (-4), Otros (-2) y Librería y Papelería (-1).

Por su parte, el área bruta locativa (ABL) de los locales activos evidenció un crecimiento levemente mayor al de los locales, al registrar en 2005, una superficie promedio 3,1% superior a la alcanzada en idéntico período de 2004. La superficie media del cuarto trimestre de 2005 (157.083 m<sup>2</sup>), representó el máximo nivel histórico.

En sintonía con lo anterior, tal como se señaló en ediciones anteriores, comienzan a advertirse nuevos proyectos de inversión en el segmento de *Shoppings* o Galerías comerciales en la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido se destaca la reciente

inauguración del nuevo Centro Comercial y de Entretenimientos del barrio porteño de Caballito y el anuncio de construcción de un nuevo *shopping* en Puerto Madero<sup>8</sup>.

#### CUADRO A-IV-5

**CENTROS DE COMPRAS. LOCALES ACTIVOS, ÁREA BRUTA LOCATIVA DE LOS LOCALES ACTIVOS, VENTAS TOTALES, VENTAS POR LOCAL Y VENTAS POR M<sup>2</sup>. EN VALORES CORRIENTES Y CONSTANTES. CANTIDAD Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2006**

PERÍODO	LOCALES ACTIVOS	ABL DE LOS LOCALES ACTIVOS (M <sup>2</sup> )	VALORES CORRIENTES (\$)			VALORES CONSTANTES (\$)		
			VENTAS TOTALES	VENTAS MENSUALES POR LOCAL	VENTAS MENSUALES POR M <sup>2</sup>	VENTAS TOTALES	VENTAS MENSUALES POR LOCAL	VENTAS MENSUALES POR M <sup>2*</sup>
<b>2001</b>	<b>1.052</b>	<b>141.696</b>	<b>702.841</b>	<b>55.585</b>	<b>412,5</b>			
<b>2002</b>	<b>1.056</b>	<b>142.852</b>	<b>840.748</b>	<b>66.331</b>	<b>492,5</b>			
<b>2003</b>	<b>1.081</b>	<b>143.391</b>	<b>1.140.902</b>	<b>87.757</b>	<b>661,0</b>			
<b>2004</b>	<b>1.113</b>	<b>148.014</b>	<b>1.484.966</b>	<b>110.941</b>	<b>834,5</b>			
<b>2005</b>	<b>1.137</b>	<b>152.610</b>	<b>1.891.785</b>	<b>138.544</b>	<b>1.029,4</b>			
Trimestre I	1.128	148.815	350.984	103.716	786,3			
Trimestre II	1.132	148.916	452.897	133.400	1.013,8			
Trimestre III	1.144	155.625	478.325	139.307	1.024,7			
Trimestre IV	1.142	157.083	609.579	177.752	1.292,9			
<b>2006</b>								
Enero	1.140	157.058	146.329	128.359	931,7			
Febrero	1.137	156.410	134.643	118.420	860,8			
<b>Acumulado</b>	<b>1.139</b>	<b>156.734</b>	<b>280.972</b>	<b>123.389</b>	<b>896,3</b>			
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>								
<b>2001</b>	<b>-2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>-17,6</b>	<b>-15,5</b>	<b>-19,4</b>	<b>-16,1</b>	<b>-13,9</b>	<b>-17,9</b>
<b>2002</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>19,9</b>	<b>19,3</b>	<b>19,4</b>	<b>-11,0</b>	<b>-11,4</b>	<b>-11,7</b>
<b>2003</b>	<b>2,3</b>	<b>0,4</b>	<b>35,7</b>	<b>32,3</b>	<b>34,2</b>	<b>16,2</b>	<b>13,4</b>	<b>15,5</b>
<b>2004</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>30,2</b>	<b>26,4</b>	<b>26,3</b>	<b>21,0</b>	<b>17,5</b>	<b>17,4</b>
<b>2005</b>	<b>2,1</b>	<b>3,1</b>	<b>27,3</b>	<b>24,8</b>	<b>23,3</b>	<b>14,1</b>	<b>11,8</b>	<b>10,5</b>
Trimestre I	3,6	2,1	26,1	21,8	23,5	12,0	8,1	9,7
Trimestre II	2,0	1,0	24,3	21,9	23,0	11,2	9,0	10,0
Trimestre III	1,7	4,1	28,4	26,2	23,4	16,3	14,3	11,8
Trimestre IV	1,4	5,1	29,5	27,8	23,2	16,2	14,7	10,5
<b>2006</b>								
Enero	0,6	2,0	33,4	28,9	23,5	17,3	16,6	11,7
Febrero	0,8	5,3	29,7	32,3	26,7	20,0	19	13,9
<b>Acumulado</b>	<b>0,7</b>	<b>5,2</b>	<b>31,4</b>	<b>30,5</b>	<b>25,0</b>	<b>18,6</b>	<b>17,7</b>	<b>12,8</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Centros de Compra del INDEC.

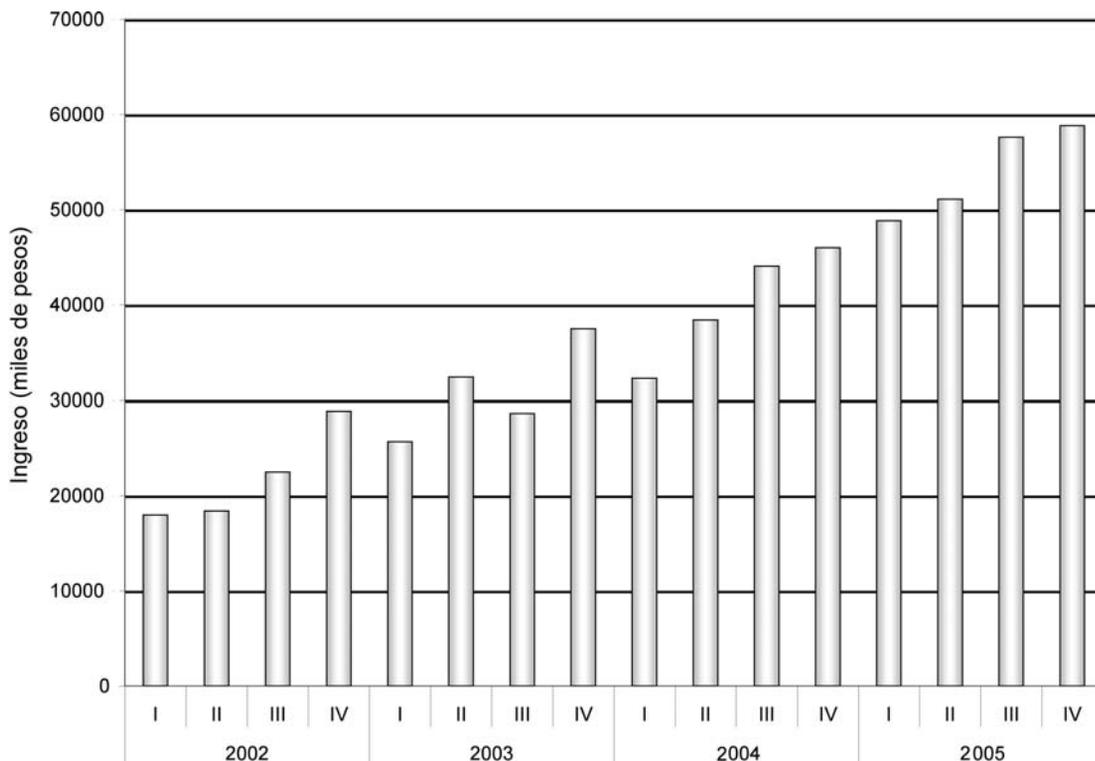
<sup>8</sup> Se trata del proyecto anunciado por el fondo de inversión ANSA y el grupo González a erigirse en el lado Este del Dique 3, detrás del Hotel Hilton. (*El Cronista Comercial*, 16/1/2005).

Esta *performance* de los Centros de Compra de la Ciudad se refleja en los ingresos de sus administradores que reportan un nivel de recaudación también récord. En tal sentido, se observa que los ingresos del último trimestre de 2005 totalizaron \$ 58,8 M, lo que representa un

incremento interanual de 27,9%. De este modo, el total de lo recaudado por estas administradoras ascendió, en 2005, a \$ 215,2 M, 33,9% más que en 2004 y más del doble de lo percibido en 2002 (145%).

#### GRÁFICO A-IV-8

#### INGRESO DE LAS ADMINISTRACIONES DE CENTROS DE COMPRAS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2005



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Centros de Compra del INDEC

#### VENTAS POR GRUPOS DE ARTÍCULOS

La evolución de las ventas por grupos de artículos<sup>9</sup> en valores corrientes refleja el incremento alcanzado, en el cuarto trimestre de 2005, por la totalidad de los rubros, merced a la reactivación de las ventas en general y, en menor medida, al incremento de los precios minoristas. En este sentido, la intensidad de las variaciones

interanuales alcanzó un mínimo de 11,8%, registrado por el rubro Librería y Papelería y un máximo de 58,2% en Electrónicos, electrodomésticos, y computación. Este último, junto a Ropa y accesorios deportivos (39,8%) y Amoblamientos, decoración y textiles para el hogar (33,5%), lideraron el ritmo de expansión de las ventas en este período, creciendo a un ritmo mayor que el promedio. Le siguieron, *Otros*

<sup>9</sup> El análisis de esta sección se realiza en valores corrientes dado que el INDEC ha suspendido la publicación de los índices de precios por rubro. Cabe señalar que esta comparación se enfrenta con la distorsión provocada por el cambio de los precios relativos, en virtud de que los precios no se incrementaron en igual magnitud.

(30,6%) Indumentaria, calzado y marroquinería (28,6%), Juguetería (20,9%) y Perfumería y Farmacia (20,5%). Finalmente, una *performance* menor tuvieron Diversión y esparcimiento (14,7%), Patio de comidas, alimentos y kioscos (14,7%) y el ya mencionado Librería y papelería (11,8%) (Cuadro A-IV-6).

Las ventas de 2005 recogieron estas tendencias y mostraron, al igual que en 2004, la fuerte expansión de las ventas en valores corrientes en Electrónicos, electrodomésticos, y computación (48,6%) por un lado, y Ropa y accesorios deportivos (52%) por el otro. Otros sectores con

fuerte dinamismo que mantuvieron su tasa de crecimiento fueron: Indumentaria, calzado y marroquinería (26,8%), Amoblamientos, decoración y textiles para el hogar (27,9%) y Juguetería (28%). Los restantes sectores, en cambio, evidenciaron una importante desaceleración en relación a 2004, pese a exhibir tasas positivas de variación de su facturación.

Por su parte, las ventas de primer bimestre de 2006, persiste con la misma tónica que la descripta en 2005, con incrementos que superan el 20% en todos los rubros, con excepción de Perfumería y Farmacia (11%).

#### CUADRO A-IV-6

**CENTROS DE COMPRAS. VENTAS POR RUBRO. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. Años 2001-2006**

PERÍODO	TOTAL	INDUMENTARIA, CALZADO Y MARROQUINERÍA	ROPA Y ACCESORIOS DEPORTIVOS	AMOBLIAMIENTOS, DECORACIÓN Y TEXTILES PARA EL HOGAR	PATIO DE COMIDAS, ALIMENTOS Y KIOSCOS	ELECTRÓNICOS, ELECTRODOMÉSTICOS Y COMPUTACIÓN	JUGUETERÍA	LIBRERÍA Y PAPELERÍA	DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	PERFUMERÍA Y FARMACIA	OTROS
		%									
<b>2001</b>	<b>-17,8</b>	<b>-15,8</b>	<b>-15,0</b>	<b>-23,3</b>	<b>-16,5</b>	<b>-31,1</b>	<b>-26,9</b>	<b>-20,2</b>	<b>-14,7</b>	<b>3,2</b>	<b>-15,4</b>
<b>2002</b>	<b>19,9</b>	<b>43,0</b>	<b>44,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-9,0</b>	<b>-27,4</b>	<b>10,5</b>	<b>38,5</b>	<b>-10,7</b>	<b>32,0</b>	<b>-2,6</b>
<b>2003</b>	<b>35,7</b>	<b>38,1</b>	<b>27,8</b>	<b>42,2</b>	<b>24,4</b>	<b>52,0</b>	<b>26,7</b>	<b>48,2</b>	<b>21,4</b>	<b>31,4</b>	<b>24,3</b>
<b>2004</b>	<b>30,2</b>	<b>27,0</b>	<b>49,9</b>	<b>27,0</b>	<b>25,7</b>	<b>59,4</b>	<b>31,2</b>	<b>30,0</b>	<b>20,9</b>	<b>32,3</b>	<b>28,0</b>
<b>2005</b>	<b>27,3</b>	<b>26,8</b>	<b>52,0</b>	<b>27,9</b>	<b>17,4</b>	<b>48,6</b>	<b>28,0</b>	<b>14,2</b>	<b>16,2</b>	<b>16,1</b>	<b>18,5</b>
Trimestre I	26,1	25,5	74,9	9,8	29,1	48,4	36,4	13,8	20,2	7,5	-0,1
Trimestre II	24,3	25,2	57,6	30,8	10,5	31,1	37,7	13,6	4,6	13,3	14,4
Trimestre III	28,4	27,1	50,6	33,5	17,2	53,3	26,2	18,7	24,3	19,8	25,2
Trimestre IV	29,5	28,6	39,8	33,5	14,7	58,2	20,9	11,8	14,7	20,5	30,6
<b>2006</b>											
Enero	29,7	32,6	30,0	27,3	30,4	24,0	40,0	22,8	33,0	9,3	25,2
Febrero	33,4	37,1	43,5	17,3	26,1	50,6	35,0	31,6	13,9	12,7	23,0
<b>Acumulado</b>	<b>31,4</b>	<b>34,7</b>	<b>36,5</b>	<b>20,1</b>	<b>28,5</b>	<b>34,9</b>	<b>38,4</b>	<b>26,9</b>	<b>23,5</b>	<b>11,0</b>	<b>24,1</b>

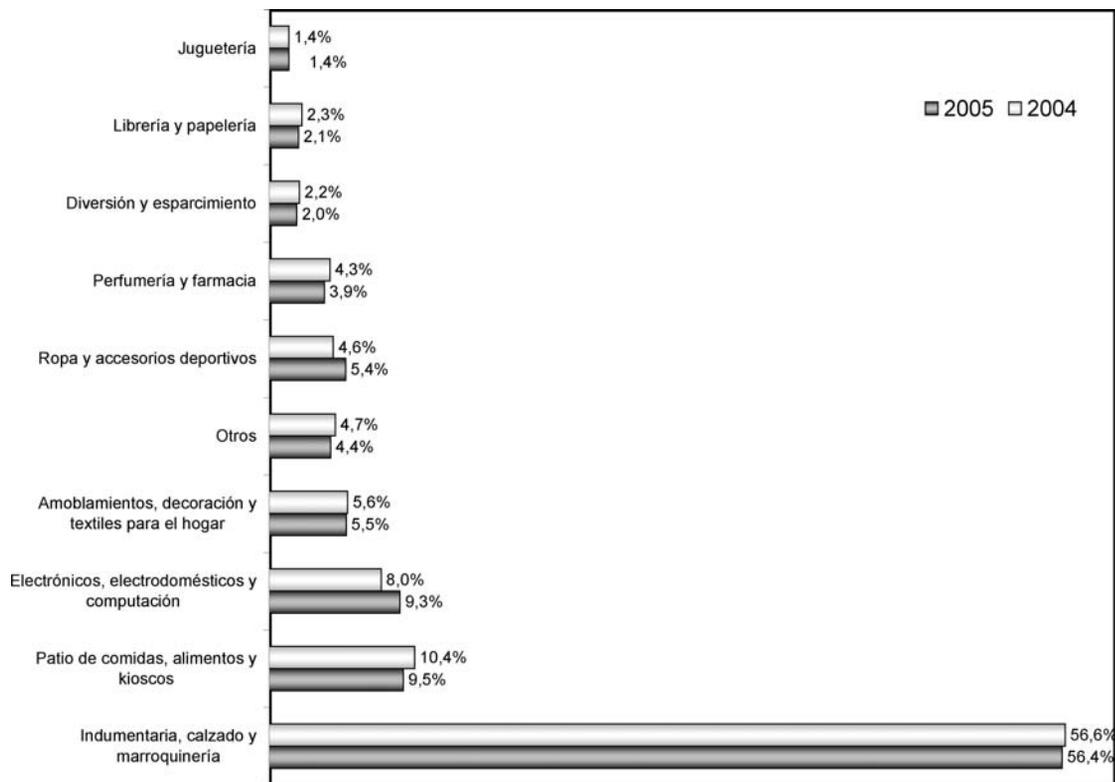
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Centros de Compras del INDEC.

Finalmente, se expone la estructura porcentual de las ventas por rubros en 2005, que observó alteraciones dignas de destacar. En particular, los rubros Electrónicos, electrodomésticos y computación y Ropa y accesorios deportivos ganaron participación (1,3 y 0,9 puntos porcentuales respectivamente), a expensas de los principales rubros en facturación -Patio de

comidas, alimentos y kioscos (que perdió 0,8 pp) e Indumentaria, calzado y marroquinería (-0,2 pp)- y Otros (0,3 pp), Perfumería y farmacia (-0,4 pp), Diversión y esparcimiento y Librería y papelería (que se retrajeron -0,2 pp, cada uno) y Amoblamientos, decoración y textiles (-0,1 pp) (Gráfico A-IV-9).

### GRÁFICO A-IV-9

#### CENTROS DE COMPRAS. COMPOSICIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS EN VALORES CORRIENTES, SEGÚN RUBRO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2004 Y 2005



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Centros de Compra del INDEC.

### VENTA DE ELECTRODOMÉSTICOS Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR

Las ventas de Electrodomésticos y artículos para el hogar<sup>10</sup> realizadas en la Ciudad de Buenos Aires, en el cuarto trimestre de 2005, se ubicaron cerca de \$ 384,8M. Dicho volumen representa un incremento de las ventas corrientes de 34%, en tanto que, si se busca eliminar el efecto de la variación de los precios de estos productos en el período considerado, el alza de las ventas alcanza

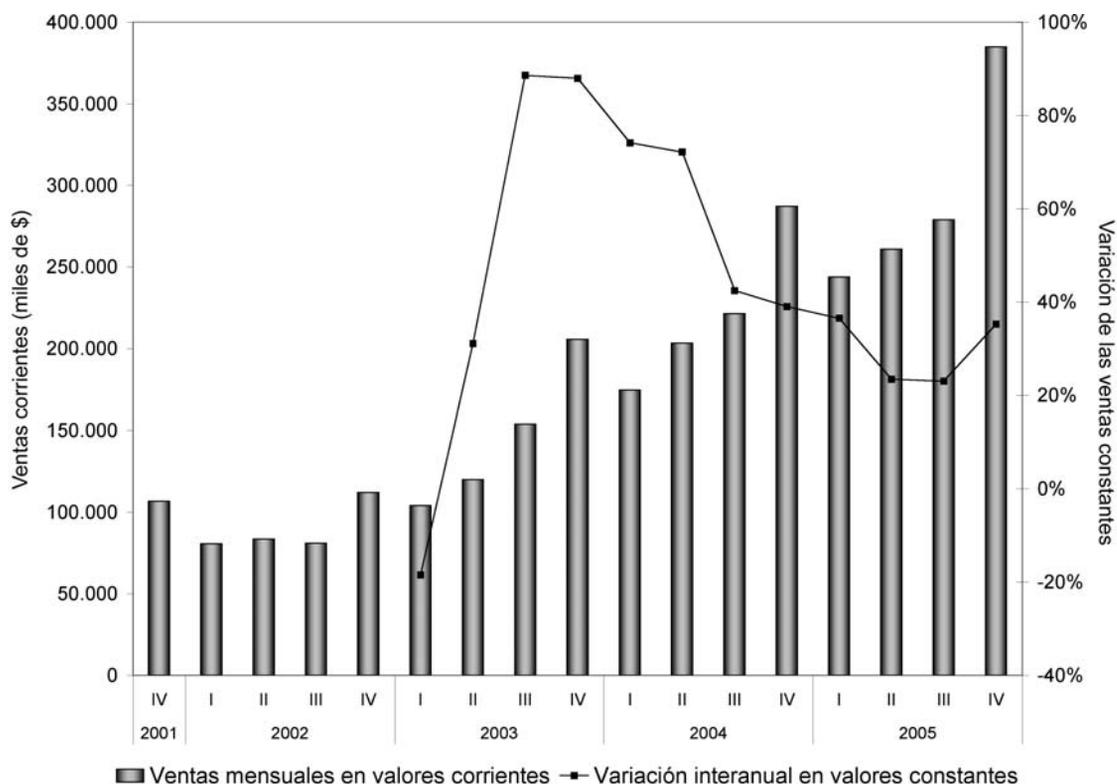
35,2%, en virtud de la tenue deflación de precios producida hacia fines de 2005 en estos bienes.

De este modo, el comportamiento en el período da cuenta de la continuidad del buen ritmo de recuperación que viene experimentando este rubro de bienes durables desde el segundo trimestre de 2003, revirtiéndose incluso la desaceleración que observó la serie hasta el trimestre anterior.

<sup>10</sup> La Encuesta de Electrodomésticos y Artículos para el hogar que elabora el INDEC permite conocer la evolución del consumo de este tipo de bienes, cuyo comportamiento de la demanda difiere de la de los bienes no durables, en tanto proporcionan un flujo de servicios durante su vida útil y, en general, son de un precio elevado en relación a los ingresos. Así, estos bienes resultan más sensibles a las fluctuaciones del ciclo económico, en virtud de que su compra es más cuidadosamente analizada y, en muchos casos, dependiente del financiamiento. Específicamente se consigna aquí la información referida a las ventas de electrodomésticos y la cantidad de locales relevados en la Ciudad de Buenos Aires, puesto que el resto de la información de esta encuesta (ventas por tipo de productos, cantidad de ocupados en las firmas relevadas y cantidad de establecimientos por tamaño) no cuenta con aperturas por jurisdicción.

**GRÁFICO A-IV-10**

**VENTAS DE ELECTRODOMÉSTICOS Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR. EN VALORES CORRIENTES Y VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS VENTAS CONSTANTES (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2001-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de la Encuesta de Electrodomésticos y artículos para el Hogar del INDEC.

El acumulado de las ventas de 2005 arrojó incrementos de 29,7% y 31,8% en valores corrientes y constantes, respectivamente. Por su parte, el total de ventas de estos productos a escala nacional denota un crecimiento levemente mayor, en tanto los volúmenes comercializados en los Partidos del Conurbano y el Resto del país durante 2005 superaron en 47,4% y 62,9%, los niveles alcanzados en igual período del año anterior, respectivamente. Este menor dinamismo de la Ciudad, que repite el comportamiento que viene observándose desde abril de 2003, explica la caída de su participación en el total de las ventas relevadas por el INDEC, las que se ubicaron en el acumulado a septiembre de 2005 en 27,9%, frente al 31,6%, 36,3% y 37,9%

alcanzados en 2004, 2003 y 2002, respectivamente.

Finalmente, el número de sucursales de casas de venta de electrodomésticos y artículos para el hogar radicadas en la Ciudad de Buenos Aires totalizaban, en septiembre de 2005, 162 locales, abarcando una superficie de 81.253 m<sup>2</sup>. Estos guarismos se ubican por arriba de los verificados en igual período del año anterior, por la incorporación de 8 locales y 5.704 m<sup>2</sup> de superficie en el último año, lo que condice con una importante cantidad de anuncios y aperturas de nuevas bocas realizadas por las principales casas de electrodomésticos en los ejes comerciales de mayor densidad de esta Ciudad<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> En los últimos meses *Hiper Rodo* y *Falabella* abrieron locales sobre la peatonal Florida, *Sony* inauguró un local en Cabildo, *Frávega* abrió una sucursal dedicada a la venta de productos de alta tecnología en Santa Fe y Callao, Garbarino inauguró otro local en Florida y Lavalle, y *Ribeiro* hizo lo propio en Flores, sobre la avenida Rivadavia.

## VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES

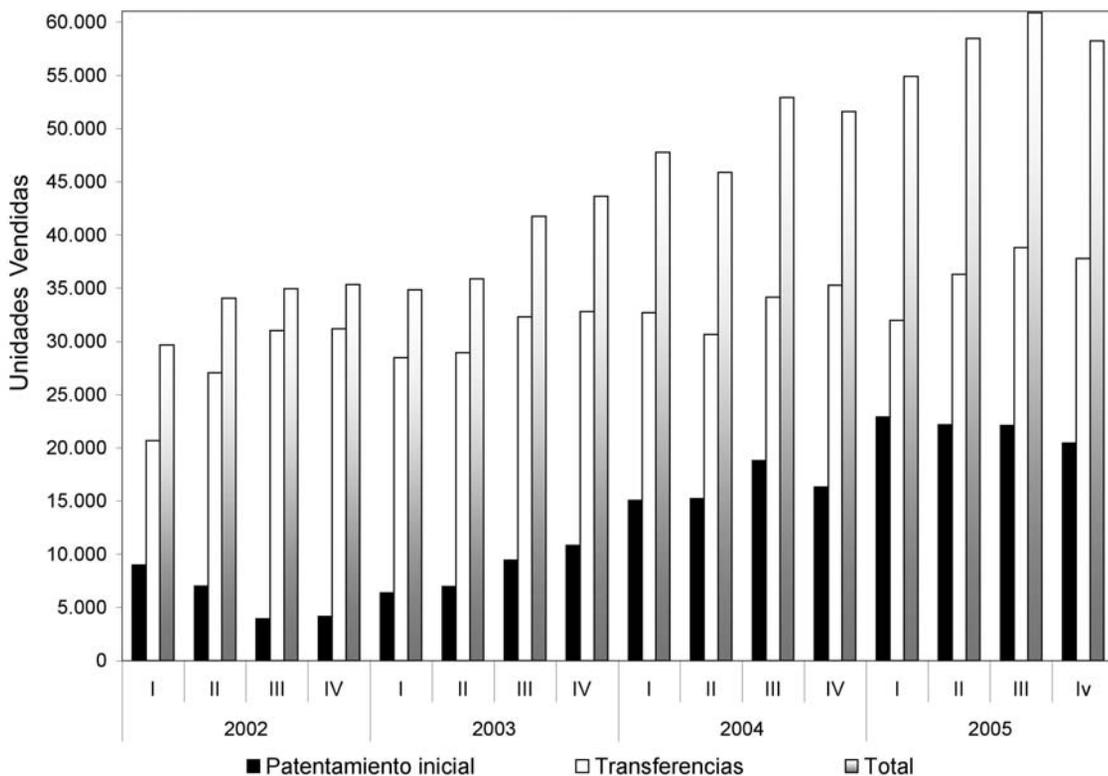
La venta de vehículos 0 km. en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó en el cuarto trimestre de 2005 un total de 20.450 unidades, lo que representa un incremento de 25,3% respecto del total comercializado en igual período del año 2004. Esta dinámica revierte la desaceleración del crecimiento que se observó hasta el tercer trimestre de este año, cuando las ventas crecieron 17,6%, el nivel más bajo desde que se registró la actual tendencia alcista en la serie. Por su parte, la evolución de las ventas en todo 2005, dio cuenta de un alza cercana al 34%, lo que refleja la concreción de 87.599 operaciones de venta de unidades nuevas en esta Ciudad. De este modo, el

número de vehículos nuevos comercializados en el pasado año representó el nivel más alto de los últimos cinco años. Para alcanzar el récord de ventas en la Ciudad del año 1998, no obstante, todavía se debería crecer 16,4% más (Gráfico A-IV-11 y Cuadro A-IV-8).

Facilitaron este repunte, la paulatina recuperación de los ingresos y la confianza de los segmentos poblacionales de mayor poder adquisitivo, la oferta de vehículos de baja gama provenientes de Brasil<sup>12</sup> y el paulatino retorno de ciertas formas de financiamiento (planes de ahorro previo, préstamos personales y prendarios, etc.).

### GRÁFICO A-IV-11

**PATENTAMIENTO INICIAL DE VEHÍCULOS 0 KM, TRANSFERENCIAS DE DOMINIO Y TOTAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. Años 2002-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de ACARA.

<sup>12</sup> El 64% de los vehículos nuevos vendidos en 2005 en el país fueron importados, la mayoría de ellos de Brasil (9 de los 10 modelos más vendidos se fabrican total o parcialmente en Brasil).

A partir de un informe elaborado por ACARA es posible observar la composición de la demanda de unidades nuevas en la Ciudad de Buenos Aires por marca y modelo. En tal sentido, se destaca que en

2005, el vehículo más vendido en la Ciudad fue el Gol de *Volkswagen*, que colocó 8.875 unidades 0 km. (Cuadro A-IV-7).

#### CUADRO A-IV-7

#### CANTIDAD DE VEHÍCULOS NUEVOS VENDIDOS SEGÚN MARCA Y MODELO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005

MARCA	TOTAL	MODELO	TOTAL
Volkswagen	18.158	Gol	8.875
Chevrolet	10.966	Corsa	5.360
Ford	10.475	206	4.628
Fiat	9.761	Clio	3.719
Renault	9.077	Palio	3.140
Peugeot	8.997	Siena	3.027
Citroen	3.224	Ecosport	2.701
Toyota	3.153	307	2.568
Mercedes Benz	3.028	Meriva	2.261
Honda	2.161	Polo	2.181

Fuente: Asociación de Concesionarias de la República Argentina.

Así, dicha información permite constatar la alta concentración que presenta el mercado local. En tal sentido, se observa que las primeras 10 marcas concentran el 90,2% de las ventas en 2005, mientras que los 10 modelos más vendidos aglutinan el 43,9% del total.

Finalmente, la distribución de las ventas por tipo de vehículos refleja la primacía de los automóviles (78%), seguida por los vehículos comerciales livianos (15%) y los pesados (7%).

En tanto, la venta de vehículos usados en la Ciudad de Buenos Aires, registró en el último trimestre de 2005, una evolución más moderada al crecer 7,2% y totalizar 37.783 operaciones de compra-venta registradas. Cabe señalar, no obstante, que la venta de vehículos usados en la Ciudad, a diferencia de la de nuevos, no sufrió una caída tan drástica durante la última fase recesiva (1998-2002)<sup>13</sup>. En tal sentido, se observa que el volumen comercializado en el cuarto trimestre de 2005 se ubica apenas levemente por debajo del máximo histórico cuatrimestral

registrado en 1999 (39.167 vehículos), razón por la cual el alza actual, aunque moderado, resulta importante (Cuadro A-IV-8).

De este modo, y tal como lo preanunciaban los operadores del sector, el acumulado del año 2005, dio cuenta de un récord absoluto de unidades usadas vendidas. A escala local, en la Ciudad de Buenos Aires se concretaron un total de 144.863 operaciones de compra venta de vehículos usados, lo que supera en 9.273, el anterior máximo, alcanzado en 1999. La evolución interanual registró un alza de 9,2%, producto de los fuertes incrementos verificados sobre todo en el segundo y tercer trimestre del pasado año.

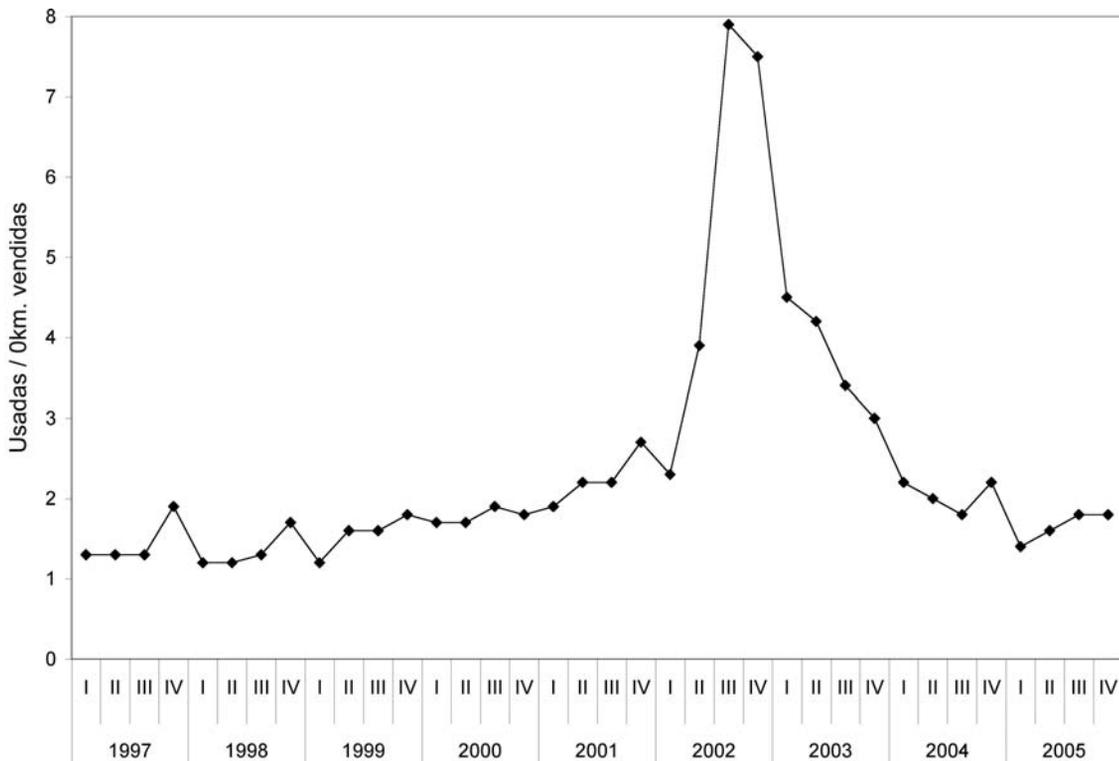
En consecuencia, la venta total de vehículos registrada en la Ciudad en el año 2005 superó las 232.460 operaciones, lo que significó un incremento de 17,3% respecto de 2004. Por su parte, la relación entre unidades nuevas y usadas vendidas en la Ciudad, indica que por cada unidad 0 km. se comercializaron, en este período, en promedio, 1,7 usadas. Dicha proporción se ubica

<sup>13</sup> Esta diferencia entre uno y otro mercado, que llegó a elevar la relación entre usados y nuevos de 1,4 usados por nuevo, registrada en 1998, a 4,6 usados por nuevo en 2002, puede explicarse a partir de varios factores, entre los que se destacan: el alto valor de los autos nuevos, la escasa y cara financiación existente durante esos años, los menores costos de mantenimiento del usado, y la inseguridad, que desalentaba la compra de vehículos nuevos.

por debajo de la verificada en 2004 ó 2003 cuando se vendieron 2 y 3,6 usadas por cada unidad nueva, respectivamente, aunque todavía resulta superior a la mínima relación histórica registrada en 1998 (1,3) (Gráfico A-IV-12).

**GRÁFICO A-IV-12**

**CANTIDAD DE VEHÍCULOS USADOS POR UNIDADES NUEVAS VENDIDAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1997-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de ACARA.

**CUADRO A-IV-8****PATENTAMIENTOS INICIALES DE VEHÍCULOS 0 KM. Y TRANSFERENCIAS DE DOMINIO DE USADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES Y ARGENTINA. AÑOS 1997-2006**

PERÍODO	CIUDAD DE BUENOS AIRES			TOTAL DEL PAÍS		
	PATENTAMIENTO INICIAL	TRANSFERENCIAS	TOTAL	PATENTAMIENTO INICIAL	TRANSFERENCIAS	TOTAL
<b>1997</b>	<b>91.373</b>	<b>133.184</b>	<b>224.557</b>	<b>413.631</b>	<b>779.242</b>	<b>1.192.873</b>
<b>1998</b>	<b>101.961</b>	<b>134.548</b>	<b>236.509</b>	<b>473.754</b>	<b>822.209</b>	<b>1.295.963</b>
<b>1999</b>	<b>88.199</b>	<b>135.590</b>	<b>223.789</b>	<b>395.808</b>	<b>903.753</b>	<b>1.299.561</b>
<b>2000</b>	<b>74.016</b>	<b>131.997</b>	<b>206.013</b>	<b>340.718</b>	<b>787.896</b>	<b>1.128.614</b>
<b>2001</b>	<b>50.380</b>	<b>109.329</b>	<b>159.709</b>	<b>199.819</b>	<b>622.440</b>	<b>822.259</b>
<b>2002</b>	<b>24.038</b>	<b>109.953</b>	<b>133.991</b>	<b>96.951</b>	<b>609.365</b>	<b>706.316</b>
<b>2003</b>	<b>33.604</b>	<b>122.480</b>	<b>156.084</b>	<b>143.273</b>	<b>806.965</b>	<b>950.238</b>
<b>2004</b>	<b>65.412</b>	<b>132.717</b>	<b>198.129</b>	<b>288.527</b>	<b>927.166</b>	<b>1.215.693</b>
<b>2005</b>	<b>87.599</b>	<b>144.863</b>	<b>232.462</b>	<b>385.804</b>	<b>1.034.312</b>	<b>1.420.116</b>
Trimestre I	22.906	31.974	54.880	111.851	234.160	346.011
Trimestre II	22.154	36.308	58.462	98.970	257.874	356.844
Trimestre III	22.089	38.798	60.887	99.282	279.908	379.190
Trimestre IV	20.450	37.783	58.233	75.701	262.370	338.071
<b>2006</b>						
Trimestre I	28.230	38.622	66.852	139.255	291.832	431.087

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de ACARA.

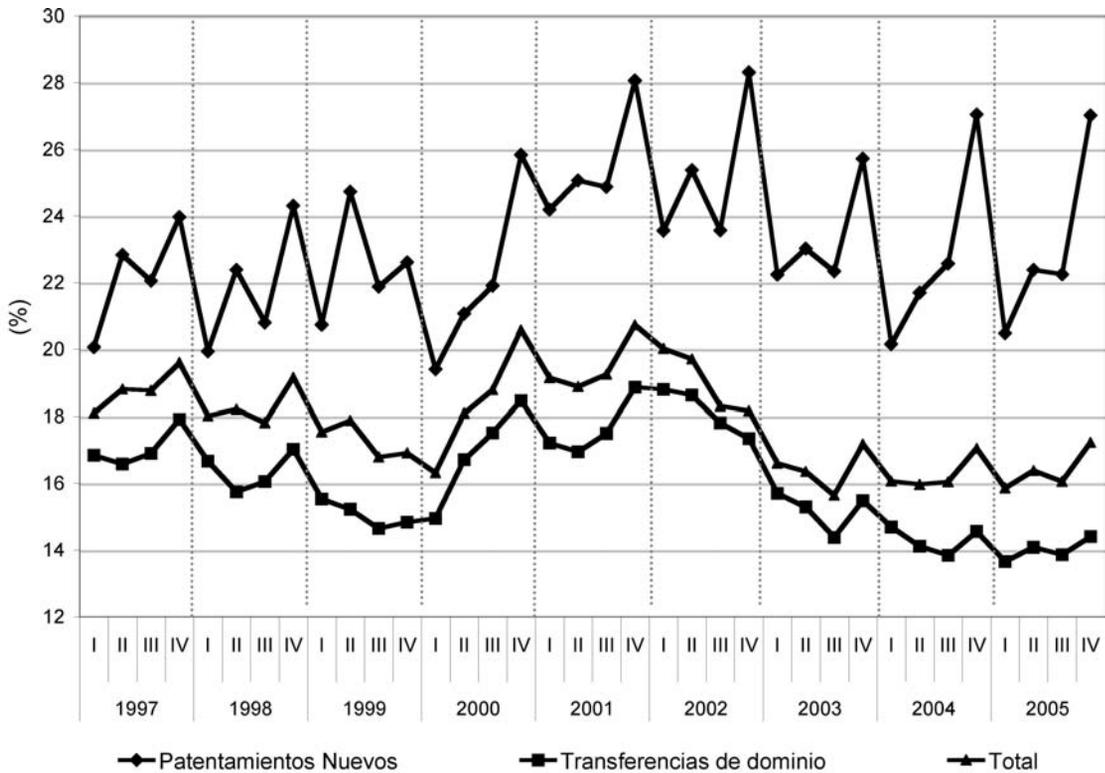
Con relación a lo ocurrido a nivel nacional, se observa una recuperación similar a la registrada en el ámbito local. En este sentido, las cifras nacionales de 2005 dan cuenta de un volumen de ventas de unidades 0 km y usadas que asciende a 385.804 y 1.034.312, respectivamente, lo que denota incrementos del 33,7% y 11,4%. De este modo, la recuperación de las ventas nacionales se muestra inferior a la registrada en el ámbito capitalino, en el caso de las unidades nuevas, pero mayor, en el caso de los vehículos usados. De este modo, la relación entre las ventas de la Ciudad y las nacionales determinó que la participación de esta última se haya mantenido relativamente estable en el último año. Pese a que esta participación ha dejado de caer, vale señalar que la misma se ubica entre las más bajas de la

serie histórica, producto de la significativa caída del peso relativo de la Ciudad en el mercado de los usados.

La participación de la Ciudad en el total de las transacciones nacionales se ubicó, en 2005, en 16,4% frente al 16,3% y 16,4% en 2004 y 2003 respectivamente, aunque lejos del 18,8% o 18,3% alcanzados al comienzo de la serie. En el mercado de las unidades nuevas, la presencia de la Ciudad es mayor (actualmente es del 23%), y la participación, levemente creciente (tanto en términos interanuales como en relación a los años 1997 y 1998. En las ventas de usados, en cambio, el peso relativo de la Ciudad se retrajo del 17,1% registrado en 1997 al 14% actual. La caída del último año fue de 0,3 pp.

**GRÁFICO A-IV-13**

**VENTAS DE AUTOMÓVILES NUEVOS Y USADOS. PARTICIPACIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL TOTAL NACIONAL. AÑOS 1997-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de ACARA.

Por último, las ventas registradas en la Ciudad de Buenos Aires, en el primer trimestre de 2006, arrojaron incrementos del 23,2% y 20,8 en el mercado de vehículos nuevos y usados, respectivamente. Dichas alzas permiten augurar la continuidad de la buena *performance* observada durante 2005, con niveles de variación incluso crecientes en el caso de los vehículos usados.

## SÍNTESIS

- Durante 2005, y en los primeros meses de 2006, continuó creciendo el consumo privado en la Ciudad de Buenos Aires según lo atestiguan los distintos indicadores de actividad comercial disponibles a escala local. Tanto las ventas realizadas por los centros de compras, como las canalizadas a través de casas de electrodomésticos y concesionarias de esta Ciudad dan cuenta de este fenómeno. El alto nivel de ocupación registrado en los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires y el alza en el valor de los alquileres también reflejan el buen momento por el que atraviesa la actividad. La dinámica de las ventas de las principales cadenas de supermercados de la Ciudad da cuenta de una evolución menor, si bien positiva.

- La proyección para los próximos meses es optimista, en tanto se espera que esta suba continúe en el marco de la recuperación del empleo y los salarios, aunque la aceleración del ritmo inflacionario condiciona esta mejora. Acompañando este pronóstico, el alza de los permisos para ampliaciones y construcciones nuevas en el rubro comercial, registrado en el cuarto trimestre de 2005 (97,3%), permite augurar la apertura de nuevos locales, lo que denota las expectativas favorables que mantienen los empresarios.
- La actual coyuntura reconoce un importante nivel de ocupación comercial (94%), si bien la evolución de la misma da cuenta de un cierto amesetamiento de la serie, lo que se explica por el alto nivel de ocupación y el alza en el valor de los alquileres. La dinámica del último año evidenció una importante evolución en las zonas Centro (0,9%) y Sur (0,8%), que eran las áreas más rezagadas. El Oeste, en cambio, prácticamente no mostró variaciones (-0,2%), mientras que el Norte, registró una retracción, que en términos interanuales fue de 2,1%. En consecuencia, se observa como hecho positivo que continúa la reducción de la brecha Norte-Sur.
- La expansión de las ventas en valores constantes de los supermercados en 2005 fue tenue (1,7%) aunque positiva, continuando con la tendencia iniciada en 2004 (2%). La dinámica del primer bimestre de 2006, en tanto, fue negativa (-1,1%). Dicha *performance*, todavía reflejaría una pérdida de mercado protagonizada por las principales cadenas de supermercados a manos de sus competidores (autoservicios, comercio tradicional, cadenas de comercialización especializadas en determinados productos - farmacias, artículos de limpieza, electrodomésticos, etc.-). A diferencia de lo sucedido en los últimos años, el número de bocas de expendio en la Ciudad se mantuvo relativamente estable en 2005, al compás de un mayor interés de la principales cadenas por orientar sus inversiones hacia el interior del país.
- Las ventas en *shoppings*, en cambio, fueron más dinámicas (14,1% en 2005) y recuperaron su ritmo de crecimiento al registrar, en el tercer y cuarto trimestre de 2005 y el primer bimestre de 2006, niveles de variación interanual mayores (entre 16,1% y 18,6%). El número de bocas y la superficie bruta locativa también crecieron, aunque a un ritmo menor, y se mantienen en niveles récord. La facturación de las administradoras de los centros de compra radicados en esta Ciudad también refleja el buen momento por el que atraviesa la actividad, en tanto su nivel más que duplica el volumen de ingresos generados en 2002, y ya alcanza un récord histórico (\$ 215,2M anuales). La dinámica de las ventas por rubro da cuenta de un alza en la totalidad de ellos, siendo la mejor *performance* la exhibida por los rubros Electrónicos, electrodomésticos y computación, Ropa y accesorios deportivos, y Amoblamientos, decoración y textiles para el hogar.
- En línea con lo anterior, las ventas registradas en 2005 de electrodomésticos y artículos del hogar (31,8%) por un lado, y la de autos nuevos (34%) y usados (9,2%), por el otro, exhibieron importantes niveles de crecimiento. Ambas series reflejan la continuidad de la tendencia positiva que se remonta a los últimos años, verificándose incluso en los últimos trimestres una reversión de la desaceleración que exhibían. La expansión del crédito y la evolución futura de los precios resultarán claves para determinar las ventas futuras de estos productos de bienes durables de alto valor, cuya *performance* reflejó hasta el presente la demanda postergada en el período recesivo y el aumento en la confianza de los consumidores respecto a su situación personal y la economía del país en general.

## A.V. SECTOR FINANCIERO

En esta sección se analiza la evolución de las principales variables financieras durante 2005. En particular, se focaliza en el desempeño del mercado crediticio debido a su incidencia en el apuntalamiento y sostén del crecimiento económico y dado el rol primario de las entidades financieras en la captación de fondos y redirección de los mismos en créditos que respalden la inversión y el consumo.

A grandes rasgos, la primera parte de esta sección consta de un análisis sobre la evolución de los principales agregados monetarios a escala nacional, a fin de caracterizar la estructura del sistema financiero argentino y evaluar su actual desempeño. Del mismo modo, se estudian brevemente las principales medidas de política económica y monetaria encaradas por el Ministerio de Economía y el Banco Central en los últimos meses, a fin de comprender los objetivos del Gobierno y las perspectivas macroeconómicas para el año en curso.

En la segunda parte, se presentan las particularidades del sector financiero en el ámbito local, con el fin de establecer la evolución, magnitud y participación de la Ciudad de Buenos Aires en el total de préstamos y depósitos otorgados en el país. Asimismo, se brinda una desagregación de la masa crediticia otorgada en el distrito porteño según la actividad económica principal del demandante, de manera tal de identificar el perfil de los receptores locales.

### DESEMPEÑO DEL SECTOR FINANCIERO A ESCALA NACIONAL

Durante los primeros tres meses de 2006, se verificó una progresiva mejora en los principales indicadores del sector financiero a escala nacional, en sintonía con lo evidenciado a lo largo de 2004 y 2005. El crecimiento del nivel de actividad económica, sumado a la recomposición de la confianza en el sistema financiero y la salida del *default* en marzo de 2005, propiciaron un escenario más favorable para el normal desarrollo de las principales variables del sector. No obstante, los reiterados ascensos intermensuales en el nivel de precios -en 2005, el IPC creció 12,3%, a la vez que se proyecta nuevamente una inflación de dos dígitos para 2006- marcan interrogantes sobre la marcha futura de la economía. En este contexto, se encuentra plenamente vigente el debate acerca de cómo combatir la inflación, en el que suelen confrontar opiniones de economistas ortodoxos (que procuran llevar a cabo políticas monetarias contractivas que tiendan a elevar la tasa de interés) con visiones de corte más heterodoxo (usualmente proclives a elogiar la estrategia antiinflacionaria desplegada actualmente por el Gobierno).

Más allá de esta diferenciación esquemática de las ideas en pugna, es dable sostener que las principales decisiones tomadas por el Gobierno en los primeros meses de 2006 combinan elementos

de ambas posturas. Por un lado, la prolongación y profundización de los acuerdos de precios se encuadraría, junto con medidas más drásticas como la prohibición a las exportaciones de productos cárnicos, entre las medidas heterodoxas. Pero por otro lado, el aumento de los efectivos mínimos<sup>1</sup> de 15% a 17% para los depósitos a la vista, implementada por el Banco Central en marzo último, implicaría un alineamiento de la autoridad monetaria con un enfoque más ortodoxo, al pretender restar liquidez al sistema y, de esa manera, combatir las presiones inflacionarias. Conviene analizar por separado este conjunto de políticas.

En primer lugar, la extensión y profundización de los acuerdos de precios fueron tomados, desde el inicio mismo de su gestión en diciembre último, como objetivos prioritarios por parte de la Ministra de Economía Felisa Miceli. Así, el Gobierno logró sellar diversos congelamientos temporales de precios con distintos sectores de la economía, entre los que se encuentran los supermercados, las empresas fabricantes de alimentos y artículos de limpieza, los proveedores de insumos especializados (aluminio y petroquímica) y las agencias turísticas. En este proceso, las fricciones más ostensibles se visualizaron en el enfrentamiento con la industria de la carne. Luego de infructuosas negociaciones en las que los productores ganaderos pedían la baja en las retenciones a las exportaciones como moneda de cambio del congelamiento de precios, el Gobierno tomó la drástica decisión de prohibir por 180 días las ventas al exterior de este alimento y procuró intervenir el Mercado de Liniers. En los próximos meses, se podrá dilucidar el grado de efectividad de esta medida, ya que aún resulta prematuro realizar un análisis acabado sobre el tema.

La medida de restringir la liquidez vía suba de encajes a las cuentas a la vista y la eliminación de la remuneración a los mismos fueron implementadas a mediados de marzo último. De esta manera, el Banco Central contrarrestó las

anteriores bajas en un punto porcentual para depósitos a la vista y dos puntos para plazos fijos que había decidido en diciembre último con el objeto de aumentar la cantidad de dinero por el mayor nivel de actividad económica típico de fin de año. Con las medidas de marzo, el BCRA apunta a lograr dos objetivos fundamentales: reducir la inflación y alentar la inversión productiva. Esto último se lograría a través del alargamiento de los plazos de los depósitos (ya que existe un incentivo a que los bancos suban las tasas de los plazos fijos en desmedro de las cuentas a la vista) y, por ende, de la mayor disponibilidad de las entidades bancarias para otorgar préstamos al sector productivo por lapsos más prolongados.

Paralelamente a esta medida, debe destacarse que el Banco Central ha continuado con sus intervenciones en el mercado de cambios, con el objeto de comprar divisas y, de esa manera, recomponer su posición de reservas tras el abultado pago de U\$S 9.500M realizado al Fondo Monetario Internacional el 3 de enero último. Así, el BCRA pasó de tener U\$S 18.580M en reservas en aquella fecha, a contar con U\$S 21.549M al 31 de marzo, lo que supone un aumento de casi U\$S 3.000M en un solo trimestre.

Por otro lado, cabe destacar que, en febrero de 2006<sup>2</sup>, el sistema financiero nacional presentó ganancias por onceavo mes consecutivo (\$ 314M), lo que representó una rentabilidad de 1,8% anualizado del activo neteado. El conjunto de bancos públicos explicó el 48,4% del total de las ganancias del período (\$ 152M), contra 49% de las entidades privadas (\$ 154M); el resto (\$ 8M) correspondió a las entidades financieras no bancarias. En el acumulado del primer bimestre de 2006, la rentabilidad del sistema financiero en su conjunto fue de 2,2% anualizado del activo, 1,8pp por encima de la correspondiente al mismo período del año anterior.

<sup>1</sup> Los efectivos mínimos (también denominados encajes) son las proporciones de cada tipo de depósito que los bancos comerciales deben inmovilizar en el Banco Central. Habitualmente, estas colocaciones rinden una tasa de interés determinada, pero dejará de ser devengada a favor de los bancos comerciales a partir de abril, por expresa decisión del Banco Central.

<sup>2</sup> Último dato disponible.

**CUADRO A-V-1**  
**VARIABLES FINANCIERAS. RESERVAS INTERNACIONALES, PROMEDIO MENSUAL DE TASAS PASIVAS Y ACTIVAS Y STOCK DE DEPÓSITOS Y PRÉSTAMOS (EN \$ M). VARIACIONES INTERMENSUALES E INTERANUALES (%). ARGENTINA. AÑOS 2005-2006**

PERÍODO	STOCK DE RESERVAS INTERNAC. (EN U\$ \$ M)		TASAS PASIVAS PARA DEPÓSITOS EN PESOS (%) <sup>(2)</sup>			TASAS PASIVAS PARA DEPÓSITOS EN PESOS (%) <sup>(2)</sup>		TASAS ACTIVAS PARA PRÉSTAMOS EN PESOS (%) <sup>(2)</sup>				
	TOTAL DE SECTORES	SECTOR PRIVADO	CAJA DE AHORRO	PLAZO FIJO DE 7-59 DÍAS	PLAZO FIJO DE 60 DÍAS O MÁS	PRÉSTAMOS EN \$ AL S. PRIVADO (EN \$ M) <sup>(1)</sup>	ADELANTOS	DOC. A SOLA FIRMA	HIPOTE-CARLOS	PREN-DARIOS	PERSO-NALES	TARJETA DE CRÉDITO
<b>2005</b>	<b>28.077</b>	<b>120.977</b>	<b>0,91</b>	<b>5,30</b>	<b>5,87</b>	<b>45.577</b>	<b>14,23</b>	<b>11,57</b>	<b>11,45</b>	<b>11,45</b>	<b>25,74</b>	<b>27,99</b>
Trimestre I	20.339	106.357	0,72	2,95	3,55	35.234	12,37	10,03	11,20	12,19	24,02	27,00
Trimestre II	23.052	111.947	0,78	4,02	4,59	38.118	12,91	10,12	11,16	11,70	24,08	25,85
Trimestre III	25.614	115.371	0,73	4,44	5,17	40.589	13,27	10,89	11,45	11,40	22,98	25,65
Trimestre IV <sup>(3)</sup>	28.077	120.977	0,91	5,30	5,87	45.577	14,23	11,57	11,45	11,45	25,74	27,99
<b>2006</b>												
Trimestre I	21.549	124.215	0,86	6,02	6,41	48.270	14,83	11,11	11,44	10,42	26,58	28,11
<b>2005</b>	<b>42,9%</b>	<b>18,3%</b>	<b>0,15pp</b>	<b>2,00pp</b>	<b>2,07pp</b>	<b>33,6%</b>	<b>2,0pp</b>	<b>0,94pp</b>	<b>0,24pp</b>	<b>-1,16pp</b>	<b>1,66pp</b>	<b>-1,90pp</b>
Trimestre I	35,6%	21,8%	0,11pp	0,60pp	0,92pp	30,0%	-2,51pp	-0,25pp	-1,12pp	-1,82pp	-7,59pp	-5,93pp
Trimestre II	32,2%	18,3%	0,03pp	1,45pp	1,72pp	29,3%	-1,50pp	-0,45pp	0,33pp	-1,79pp	-2,48pp	-5,73pp
Trimestre III	40,6%	17,4%	-0,07pp	1,38pp	1,69pp	28,9%	0,29pp	-0,74pp	-0,09pp	-2,13pp	-0,35pp	-4,99pp
Trimestre IV	42,9%	18,3%	0,15pp	2,07pp	2,07pp	33,6%	1,99pp	0,94pp	0,24pp	-1,16pp	1,66pp	-1,90pp
<b>2006</b>												
Trimestre I	5,9%	16,8%	0,15pp	3,07pp	2,86pp	37,0%	2,47pp	1,08pp	0,24pp	-1,78pp	2,57pp	1,11pp

(1) Corresponden al promedio mensual. Los saldos anuales y trimestrales consideran el promedio de los stocks diarios del último mes del período.

(2) Corresponden a la tasa mensual promedio. Los saldos anuales y trimestrales consideran el promedio mensual del último mes del período.

(3) En el caso de las tasas activas, los datos se refieren a enero de 2006 (último dato disponible).

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GGBA, en base a datos del BCRA.

Al mes de marzo de 2006, los depósitos<sup>3</sup> del sistema financiero nacional alcanzaron los \$ 124.215M, manifestando, por tanto, un ascenso interanual de 16,8%. Este incremento es de una magnitud algo inferior a la que se había percibido en los sucesivos trimestres del año 2005. En dicho año, los aumentos más marcados ocurrieron durante la primera mitad por un destacado impulso proveniente del sector público, producto del elevado superávit fiscal<sup>4</sup> y de su fuerte intervención en el mercado de cambios. En el segundo semestre, se registró una desaceleración de las colocaciones públicas por destinar parte de estos fondos a cumplir con el cronograma de pagos con los organismos internacionales. Así, si durante todo el año 2005 la revitalización de los fondos totales del sistema financiero provino del sector público, actualmente las tasas de crecimiento de las colocaciones de los sectores público y privado resultan más equilibradas.

En cuanto a su incidencia en el agregado, los aumentos interanuales más importantes de marzo se verificaron en las cuentas corrientes y en las cajas de ahorro (23,8% y 25,4%, respectivamente), por lo que ambas variables terminaron registrando *stocks* promedio de \$ 36.268M y \$ 27.666M en cada caso. Aunque en menor medida, también contribuyeron al crecimiento de la masa de depósitos las subas en los plazos fijos no ajustables por CER (12%), en los denominados otros depósitos (13,2%) y en los plazos fijos ajustables por CER (13,5%); el primero de estos agregados constituyó la forma de depósito más importante, con un *stock* promedio de \$ 43.776M.

Asimismo, durante los primeros meses de 2006, continuó el crecimiento de los depósitos en pesos del sector privado que se había apreciado a lo largo de 2005. Al mes de marzo de 2006, el monto total de colocaciones se ubicó en \$ 90.407M, como consecuencia de un incremento interanual de 13,4%. Los depósitos a plazos no ajustados por CER (\$ 33.423M) fueron los que tuvieron el aumento interanual de mayor incidencia a nivel global (16,2%), por lo que también se consolidaron como el depósito de mayor *stock*

promedio. Por otro lado, se desaceleró notoriamente el crecimiento de los plazos no ajustables, que subieron apenas 4,2% y reunieron un monto promedio de \$ 6.525M; estas colocaciones se habían más que sextuplicado en el mes de marzo del año anterior, ya que los ahorristas las vieron como una alternativa rentable ante la persistencia de la suba de precios y las expectativas inflacionarias. Por ser una forma de depósito relativamente nueva -su lanzamiento fue a inicios del 2003-, los plazos fijos ajustables aún presentan una baja participación entre las distintas modalidades (7,2%) (Gráfico A-V-1).

Por su parte, las cuentas corrientes y las cajas de ahorro del sector privado también experimentaron en marzo variaciones positivas, de 22,1% y 12,9% respectivamente. De esta manera, las primeras alcanzaron un nivel de \$ 23.220M, mientras que las cajas de ahorro se establecieron en \$ 21.261M; en conjunto, ambas modalidades abarcaron prácticamente la mitad del *stock* de depósitos del sector privado.

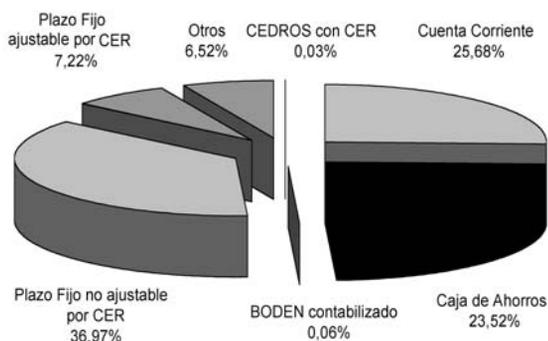
Finalmente, completan el panorama la suba interanual en otros préstamos (8,4%) y las caídas en los niveles de CEDROS con CER (-97,6%) y BODEN contabilizados (-63,5%). Con las progresivas reducciones que han venido mostrando en 2005, estas dos últimas modalidades se han reducido a una ínfima parte dentro del agregado de pasivos del sector financiero.

<sup>3</sup> De ahora en más, cuando se hable de depósitos se hará referencia al monto promedio.

<sup>4</sup> Según lo establece el decreto 2663 sancionado en el año 1992, el superávit fiscal del sector público nacional está obligado a colocarse en el Banco de la Nación Argentina.

### GRÁFICO A-V-1

#### DEPÓSITOS TOTALES EN PESOS DEL SECTOR PRIVADO POR MODALIDAD DE COLOCACIÓN. PARTICIPACIÓN (%). ARGENTINA. ACUMULADO A MARZO DE 2006



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del BCRA.

En tanto, durante el primer trimestre de 2006 se advierten incrementos interanuales en las tasas devengadas por las diferentes modalidades de depósitos en pesos. Esto se vinculó con las mayores tasas ofrecidas en el mercado de pases (por el BCRA a las entidades bancarias locales) y en las LEBACs, acompañando también la tendencia creciente en los tipos de interés a nivel internacional. Dentro del segmento minorista, las subas más pronunciadas fueron las de las tasas a plazos fijos: las de depósitos de más de 60 días se elevaron 2,9 puntos porcentuales (ubicándose en un nivel de 6,41%), mientras que las de entre 7 y 59 días se elevaron 3,1 puntos (alcanzando un nivel de 6,02%). En cambio, las tasas de las cajas de ahorro apenas se elevaron 0,2 puntos, estableciéndose en un nivel de 0,86%.

Por su parte, la gran mayoría de las tasas activas también siguieron una tendencia positiva<sup>5</sup>. Con respecto a los créditos comerciales, se desprende que la tasa cobrada a los documentos a sola firma presentó una suba interanual de 1,28 puntos porcentuales (se ubicó en 11,11% en promedio), mientras que la de los adelantos (en cuenta corriente y otros) evidenció un alza de 2,63 puntos porcentuales (14,83%). Por su parte,

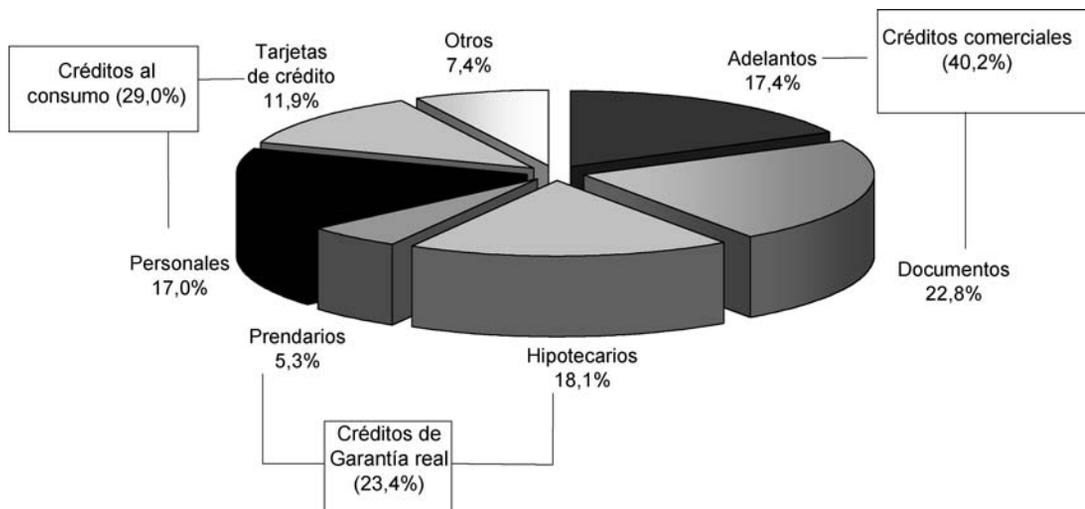
entre los créditos al consumo, la tasa de los personales se incrementó 1,98 pp (el nivel de la tasa quedó en 26,58%), y fue acompañada por un incremento de 0,74 pp para las tarjetas de crédito (28,11%). Finalmente y con respecto a los créditos de garantía real, mientras que los hipotecarios experimentaron un aumento en su tasa (0,88 pp) que la situó en 11,44%, los prendarios reflejaron un descenso de 1,79 pp hacia un nivel de 10,42%. Con todo, y pese a que las tasas de los créditos comerciales y de garantía real se sitúan en niveles bajos e incluso próximos a cero en términos reales, todavía no se verifica una tendencia uniforme a la baja de los costos para obtener financiamiento bancario.

Los préstamos totales en pesos otorgados al sector privado alcanzaron en el mes de marzo un monto promedio de \$ 48.270M, evidenciando un alza interanual de 37%, tasa que supera la observada en los sucesivos trimestres del año último. Las líneas de financiamiento al consumo continúan siendo las que presentan el mayor dinamismo. Por su parte, en términos de composición, los créditos comerciales fueron los de mayor aporte (40,2%), seguidos de las líneas de consumo (29,0%). En tercer lugar, aparecen los créditos con garantía real, que abarcaron 23,4%. Esta situación es inversa a la que se verificaba un año atrás: en marzo de 2005, los préstamos con garantía real representaban una porción claramente superior (29,6%) a la detenida por los créditos al consumo (23,5%). La reversión de esta composición de la masa crediticia se debió, como se verá, al efecto combinado del estancamiento de los hipotecarios y de los fuertes incrementos en créditos vía tarjetas y préstamos personales.

<sup>5</sup> Los datos son al mes de enero de 2006.

### GRÁFICO A-V-2

PRÉSTAMOS TOTALES EN PESOS AL SECTOR PRIVADO POR MODALIDAD. PARTICIPACIÓN (%). ARGENTINA. ACUMULADO A MARZO 2006



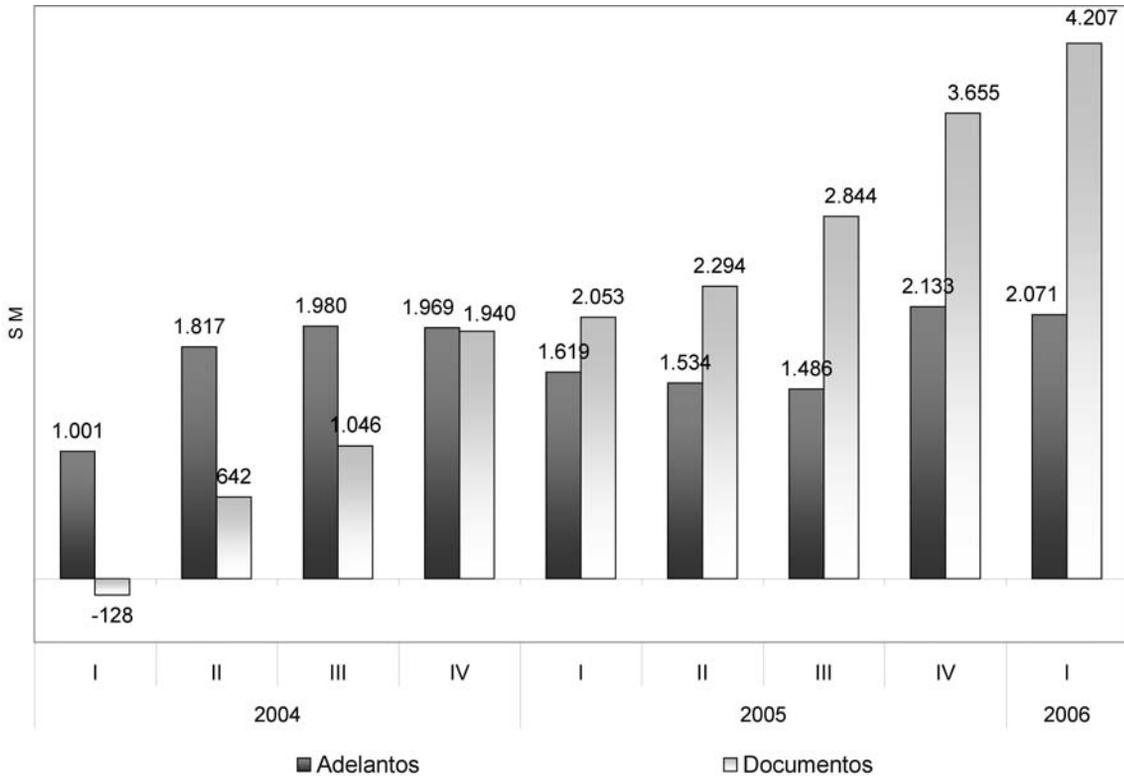
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del BCRA.

Entre las líneas comerciales, los préstamos por documentos fueron los más dinámicos. Este tipo de créditos manifiesta un crecimiento intertrimestral ininterrumpido desde el tercer trimestre de 2003, y en marzo de 2006 aumentó 61,7% en términos interanuales. De esta manera, la masa promedio fue de \$ 11.022M en dicho mes, constituyéndose en el principal tipo de crédito entre todos los considerados.

Por su parte, los adelantos lograron crecer intertrimestralmente desde el segundo trimestre de 2005, por lo que, en marzo último, acumularon una suma promedio de \$ 8.397M, lo que representó un alza interanual de 32,7%, algo inferior al de la masa crediticia total (Gráfico A-V-3).

**GRÁFICO A-V-3**

**ADELANTOS EN CUENTA CORRIENTE Y DOCUMENTOS EN PESOS AL SECTOR PRIVADO. VARIACIONES INTERANUALES (EN \$ M). ARGENTINA. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE I 2006**



Nota: En el caso de los depósitos y préstamos, los datos hacen referencia al stock promedio del último mes del período analizado.  
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del BCRA.

Por su parte, la expansión del financiamiento bancario al consumo fue una constante a partir del tercer trimestre de 2003, a la par de una recomposición de los salarios del sector privado y una mayor estabilidad económica, aun cuando el costo de financiación resulta más elevado que antes de la crisis. El dinamismo del consumo interno (fundamentalmente de los estratos medio-alto y alto) llevó a que tanto los préstamos personales como el financiamiento a través de tarjeta de crédito manifestaran niveles de ascenso sin precedentes (Gráfico A-V-4).

Los préstamos personales se perfilaron como los más dinámicos del 2005, luego de un crecimiento sostenido que se extendió durante los últimos once trimestres. Así las cosas, la masa de estos

créditos alcanzó los \$ 8.213M en marzo último, lo que implicó un nivel 71% mayor al del mismo período de 2005. A grandes rasgos, los principales atractivos de esta modalidad de financiación son el pago diferido de la primera cuota, los menores requisitos demandados a los clientes (muchos bancos consideran como sujetos de crédito precalificado a quienes cobran sus haberes en la misma entidad), la mayor facilidad en la concreción de créditos personales de bajo valor y los plazos prolongados para el reembolso del préstamo.

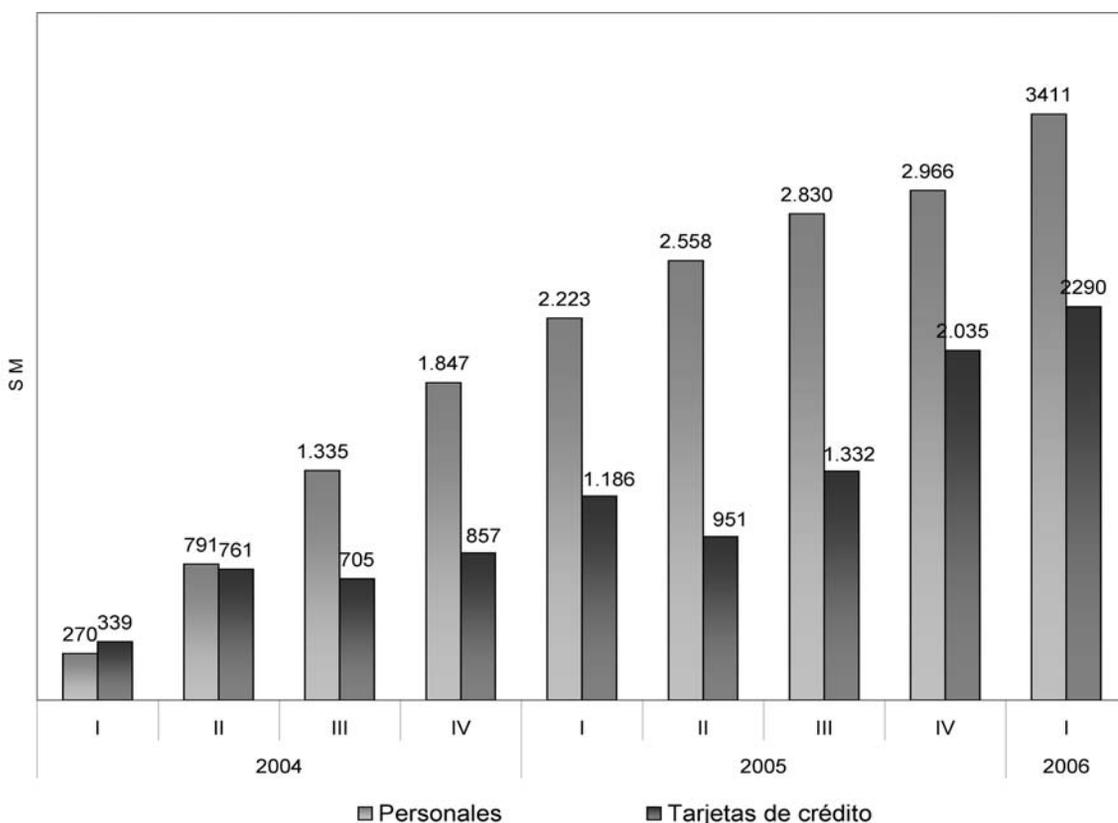
En el caso particular de la financiación mediante tarjeta de crédito, la mejora también se vino extendiendo a lo largo del año pasado, aunque a un ritmo menor que el de los préstamos

personales. Durante el mes de marzo, el ascenso interanual en la masa de créditos con tarjetas fue de 65,9%, logrando un nivel de \$ 5.763M para ese período. El repunte del consumo y el mantenimiento de planes de hasta 3 cuotas sin intereses (hasta diciembre de 2005, incluso, estuvieron vigentes las 6 cuotas sin costo para el consumidor) fueron los principales pilares sobre los que se asentó el repunte de los créditos vía tarjetas. No obstante, es menester destacar que,

en su mayoría, las tarjetas tradicionales (emitidas por bancos) son utilizadas en forma casi exclusiva por los segmentos de clase alta y media-alta, debido a que, para su emisión, se solicitan requisitos de solvencia relativamente estrictos. Por el contrario, los consumidores de menores ingresos (o sin un ingreso formal) tienden a aprovechar las tarjetas emitidas directamente por tiendas o cadenas comerciales, más flexibles a la hora de captar clientes.

**GRÁFICO A-V-4**

**PRÉSTAMOS PERSONALES Y TARJETAS DE CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO EN PESOS. VARIACIONES INTERANUALES (EN \$ M). ARGENTINA. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE I 2006**



Nota: En el caso de los depósitos y préstamos, los datos hacen referencia al stock promedio del último mes del período analizado.  
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del BCRA.

Por su parte, la masa de créditos hipotecarios revirtió en el primer trimestre de 2006 la tendencia negativa que la venía caracterizado desde la salida de la Convertibilidad. De esta manera, en marzo se registró un *stock* promedio de \$ 8.729M, que resultó 0,6% superior al observado en el mismo mes de 2005. No obstante, esta ínfima suba hizo que los préstamos hipotecarios hayan dejado de ser la modalidad crediticia de mayor gravitación, cediendo su lugar a los préstamos instrumentados vía documentos. Así, el panorama de este tipo de financiamiento contrasta con el auge de la construcción y el mercado inmobiliario, y demuestra, paralelamente, que la mayor parte de los proyectos son costeados a través de fondos propios y reinversión de utilidades, u otros mecanismos de captación de fondos distintos del apoyo bancario<sup>6</sup>.

Pese a la mayor oferta bancaria de líneas hipotecarias, esta modalidad crediticia sigue sin mostrar un despegue considerable. Incluso, varias entidades financieras llegaron a ampliar a 20 años el plazo para la devolución del crédito y a ofrecer financiamiento por hasta el 85% del valor de la

propiedad, cuando meses atrás sólo prestaban, como máximo, el 70% del precio del inmueble. Es de suponer que mientras persista el gran defasaje entre los salarios y los valores de las propiedades y una alta cantidad de trabajadores continúe dentro del mercado informal, no se logrará una recuperación sostenida de los créditos hipotecarios, dada la imposibilidad de acceso de un número importante de potenciales interesados. En tal caso, la actividad quedará reducida a proyectos impulsados por demandantes de alto poder adquisitivo.

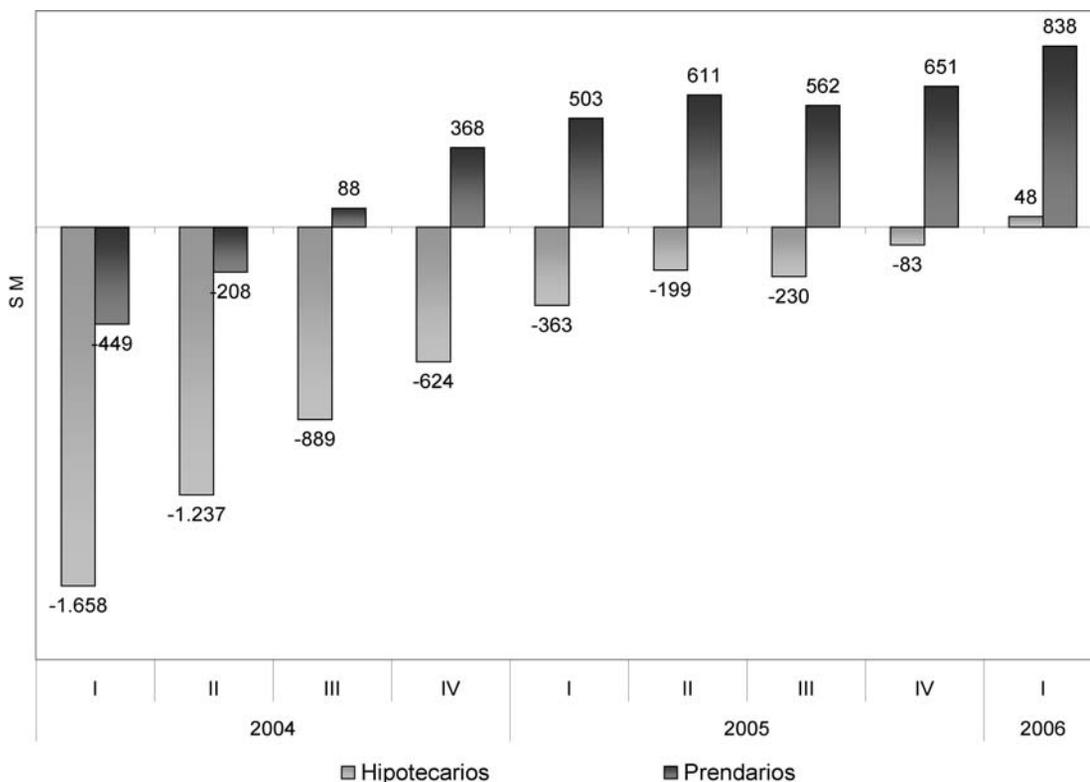
En tanto, los créditos prendarios evidencian variaciones interanuales positivas desde el tercer trimestre de 2004, en sintonía con el fuerte repunte que se observa en la venta de automóviles, que constituye el principal objeto de financiación de este tipo de créditos. Al mes de marzo de 2006, el saldo total de prendarios se situó próximo a los \$ 2.574M, el nivel más elevado desde la devaluación, con un ascenso interanual de 48,2%, que superó en más de 10 puntos porcentuales al de la masa crediticia agregada.

---

<sup>6</sup> Al respecto, véase la sección *Construcción*, en esta misma edición.

**GRÁFICO A-V-5**

**PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y PRENDARIOS EN PESOS AL SECTOR PRIVADO. VARIACIONES INTERANUALES (EN \$ M). ARGENTINA. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE I 2006**



Nota: En el caso de los depósitos y préstamos, los datos hacen referencia al *stock* promedio del último mes del período analizado.  
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del BCRA.

En síntesis, las líneas asociadas al consumo, que habían mostrado una *performance* destacada durante 2005, continuaron siendo las más dinámicas en los primeros meses del presente año. Paralelamente, las líneas de financiamiento utilizadas por las empresas (adelantos y documentos) también acrecentaron su participación en la masa total de créditos durante el último año. No obstante, el grueso de los préstamos en esta modalidad no estuvo destinado a financiar el desarrollo de actividades productivas; más bien fueron créditos de corto plazo, asociados esencialmente a cubrir el "día a día" de las firmas.

Es necesario que las entidades bancarias utilicen su liquidez actual para ofrecer mejores plazos y tasas al sector productivo, a la par de un mayor

acercamiento de los empresarios con el sector bancario. En ese sentido, la suba de encajes establecida por el BCRA para las cuentas a la vista (ya comentada al principio de la presente sección) parece encaminarse en la búsqueda de una mayor disponibilidad de fondos de largo plazo en manos de los bancos. El *quid* de esta cuestión radica en ver si esta mayor disponibilidad se traduce, a su vez, en un mayor otorgamiento efectivo de créditos al sector productivo, particularmente a las industrias que más cerca se encuentran de alcanzar el aprovechamiento absoluto de su capacidad instalada.

Con todo, se asiste actualmente a una etapa de mejoramiento del sector financiero en términos de su incidencia en el valor agregado del conjunto de

la economía. Así, en el acumulado anual de 2005, la intermediación financiera presentó un producto interno bruto de \$ 21.497M a precios corrientes, suma que fue 26,1% mayor a la de 2004. De esta forma, las actividades financieras incrementaron su participación dentro del producto del sector *Servicios*, al pasar de explicar 7,6% a 7,9% del mismo entre ambos períodos.

## LA ACTIVIDAD FINANCIERA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El sector financiero muestra una elevada concentración en la Ciudad de Buenos Aires, tanto en términos de producto como de localización geográfica de las entidades financieras. De acuerdo a la última información de la Dirección de Estadística y Censos del GCBA para el año 2004 (datos provisorios), se desprende que la Ciudad de Buenos Aires generó 74,3% del valor agregado del sector financiero nacional. A su vez, la intermediación financiera representó 13,4% del producto bruto geográfico local en el mismo año, siempre considerando las variables a precios corrientes.

Luego de la provincia de Buenos Aires, la Ciudad alberga la mayor cantidad de entidades bancarias, compañías financieras y cajeros automáticos de la red bancaria nacional. Al mes de enero de 2006, la Ciudad de Buenos Aires contaba con 59 casas matrices y centrales del sistema financiero nacional, el 20,1% de las filiales bancarias habilitadas (773) y el 24% de los cajeros automáticos totales del país (1.709).

También fue elevada la participación de la Ciudad de Buenos Aires en el *stock* total de depósitos y préstamos al sector privado. En el promedio de los cuatro trimestres de 2005, la constitución de depósitos del sector privado no financiero en entidades bancarias radicadas en la Ciudad de Buenos Aires representó el 51,9% (\$ 43.770M) de las colocaciones del mismo sector en el total del país, mientras que los préstamos otorgados en el distrito porteño representaron 52% (\$ 21.061M) de su respectivo agregado. Es importante reconocer

que si bien la mayor proporción del crédito nacional total al sector privado se concretó en la Ciudad de Buenos Aires, una parte del mismo puede haber sido empleado en distintas localidades del interior del país, al no existir necesariamente una coincidencia entre la ubicación de la entidad bancaria y el lugar de uso de los préstamos. Además, como puede haber tasas activas diferenciales según distrito, es factible pensar que varias empresas del interior del país prefieren tomar créditos en entidades de la Ciudad, con tasas relativamente menores.

El volumen de créditos y depósitos captados en la Ciudad de Buenos Aires siguió una tendencia semejante a la del total del país<sup>7</sup>. Así, durante el cuarto trimestre de 2005, la Ciudad de Buenos Aires evidenció un aumento interanual en su masa crediticia de 37,8%, magnitud superior al ascenso del total del país (36,2%). Esto llevó a que aumente la participación del distrito porteño en el volumen total de créditos nacionales en 0,6 puntos porcentuales en ese período. Asimismo, en lo referente a depósitos, la Ciudad también acompañó la aceleración interanual del total del país (18,9%), aunque a un ritmo más lento (15,1%), por lo que la participación porteña en el total de colocaciones nacionales cayó 1,6 puntos porcentuales (Cuadro A-V-2).

<sup>7</sup> Es importante aclarar que, dada la elevada participación de la Ciudad de Buenos Aires en el conjunto del sistema financiero nacional, la tendencia observada en el país está fuertemente influenciada por el desempeño del distrito porteño.

**CUADRO A-V-2**

**DEPÓSITOS Y PRÉSTAMOS TOTALES. SECTOR PRIVADO NO FINANCIERO RESIDENTE EN ARGENTINA. SALDOS (EN MILES DE \$), PARTICIPACIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE IV 2005**

		2004				2005				VAR. INTERANUAL TRIM IV 2004-2005	
		I	II	III	IV	I	II	III	IV		
<b>Depósitos del Sector Privado (en miles de pesos)</b>	Total del país	70.285.708	70.470.903	70.110.560	74.582.698	80.167.573	83.364.308	84.807.996	88.692.933	18,9%	
	Ciudad de Buenos Aires	37.337.897	36.220.354	36.399.634	39.480.984	42.961.414	43.285.670	43.377.866	45.458.552	15,1%	
	Participación Ciudad/ Total país (%)	53,1	51,4	51,9	52,9	53,6	51,9	51,1	51,3	-3,2%	
<b>Préstamos al Sector Privado (saldos en miles de pesos)</b>		Total del país	27.765.447	30.093.831	32.353.044	34.012.895	35.737.519	38.674.235	41.361.618	46.337.544	36,2%
	Ciudad de Buenos Aires	14.984.076	16.182.787	16.987.798	17.390.125	18.428.220	20.529.064	21.327.862	23.960.954	37,8%	
	Participación Ciudad/ Total país (%)	54,0	53,8	52,5	51,1	51,6	53,1	51,6	51,7	1,1%	

Nota: En el caso de los depósitos y préstamos, los datos hacen referencia al stock promedio del último mes del período analizado.  
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del BCRA.

La elevada participación de la Ciudad en el total de préstamos bancarios se explica no sólo por su importante concentración de casas matrices y centrales (que genera una oferta crediticia más amplia en comparación con otras localidades del país), sino también por el *spread* bancario que agregan aquellas entidades financieras ubicadas en el interior del país sobre las tasas activas, asociado a un mayor riesgo crediticio por localización geográfica.

Del análisis crediticio según la actividad principal del demandante se desprende un predominio del sector *Servicios*, tanto a nivel nacional como local. No obstante, su concentración alcanza mayor dimensión en la Ciudad: la producción de servicios acumuló 59,4% del total de préstamos por actividad económica del país en el promedio de los cuatro trimestres de 2005, contra 67,6% en el ámbito porteño. Así, el sector servicios, que concentró 40,7% del PIB nacional durante 2005,

tuvo una participación muy superior en los créditos otorgados en el ámbito local<sup>8</sup> (Gráfico A-V-6).

En segundo lugar se ubicó *Industria Manufacturera*, con una concentración de 16,4% de los préstamos totales de la Ciudad y una contribución en el PIB de 23,2%, seguido por *Producción primaria* y *Comercio*, con participaciones de 6,2% y 5,2% sobre la masa de créditos y aportes de 15,2% y 14,3% en la producción nacional.

Más abajo aparece *Construcción*, sector que, con una participación de 3,2% en los créditos, desde hace un par de meses se muestra como uno de los más dinámicos de la economía nacional, llegando a aportar el 4,9% del PIB en 2005. Esta diferencia de puntos porcentuales confirma que (más allá de la incipiente mejora en el volumen del crédito hipotecario) el financiamiento de la construcción proviene en su mayoría de fondos propios y

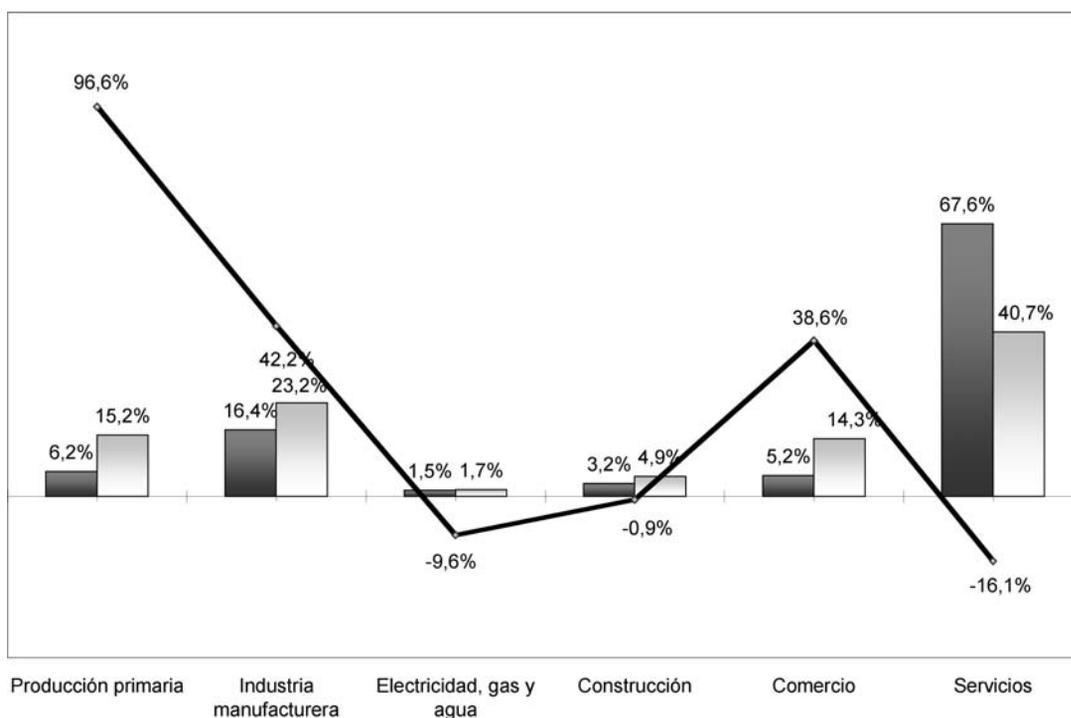
<sup>8</sup> Como es posible que una parte sustancial de los créditos otorgados en la Ciudad sean destinados a actividades económicas desarrolladas en otros puntos del país, se considera más apropiada la comparación de la evolución de préstamos con la estructura económica nacional que con la estructura local. Tal situación se hace evidente al considerar, por ejemplo, el elevado volumen de préstamos destinados a actividades primarias que son otorgados por entidades situadas en la Ciudad, cuando las mismas tienen una participación marginal en el PBG local.

reversión de utilidades, u otros mecanismos de fondeo distintos del apoyo bancario, como son los fideicomisos. En tanto, el financiamiento bancario

al sector *Electricidad, gas y agua* fue mucho menor (1,5%), acorde con su baja participación en el producto nacional (1,7%).

**GRÁFICO A-V-6**

**PRÉSTAMOS (EN \$) POR SECTOR ECONÓMICO. PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DE PRÉSTAMOS Y PESO DE CADA SECTOR EN EL PBI NACIONAL (AÑO 2005), Y VARIACIÓN INTERANUAL DE PRÉSTAMOS (TRIMESTRE IV 2005). CIUDAD DE BUENOS AIRES**



\* Promedio de saldos de los cuatro trimestres de 2005.

\*\* Datos correspondientes al PIB estimado de 2005.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del BCRA e INDEC.

El volumen de préstamos otorgados en el cuarto trimestre de 2005 mostró variaciones interanuales sumamente dispares según las actividades económicas a que fueron destinados. Por un lado, se destacan los aumentos interanuales de la masa de créditos a la *Producción primaria*, la *Industria Manufacturera* y el *Comercio*, que fueron de 96,6%, 42,2% y 38,6%, respectivamente. En abierto contraste, los préstamos destinados a los

sectores *Servicios*, *Electricidad, gas y agua* y *Construcción* manifestaron variaciones negativas en el período considerado, que fueron de 16,1%, 9,6% y 0,9%, en cada caso. No obstante y como se aprecia en el Gráfico A-V-6, el segmento *Servicios* conservó con creces su notoria primacía al interior de la masa crediticia agregada, abarcando más de las dos terceras partes del conjunto.

## SÍNTESIS

- Durante el mes de febrero de 2006, el sistema financiero nacional presentó ganancias por onceavo mes consecutivo (\$ 314M), lo que representó una rentabilidad de 1,8% anualizado del activo neteado. El conjunto de bancos públicos explicó el 48,4% del total de las ganancias del período (\$ 152M). En el acumulado del primer bimestre de 2006, la rentabilidad del sistema financiero en su conjunto fue de 2,2% anualizado del activo, 1,8pp por encima de la correspondiente al mismo período del año anterior.
- Al mes de marzo de 2006, los depósitos del sistema financiero nacional alcanzaron los \$ 124.215M, manifestando, por tanto, un ascenso interanual de 16,8%.
- A partir de 2005, se hizo notoria la desaceleración de la tendencia ascendente de las colocaciones públicas por destinar parte de estos fondos a cumplir con el cronograma de pagos con los organismos internacionales. Así, mientras durante todo 2004 la revitalización de los fondos totales del sistema financiero provino de los depósitos estatales, desde 2005 las colocaciones del sector privado y el sector público crecen a tasas más equilibradas.
- En marzo de 2006, el monto total de colocaciones del sector privado se ubicó en \$ 90.351M, lo que implicó un incremento de 13,6% con relación al mismo mes de 2005. Los depósitos a plazos no ajustables por CER (\$ 33.423M) fueron los que tuvieron el aumento interanual de mayor incidencia en el agregado (16,2%). El resto de las modalidades también mostró señales positivas, con las excepciones de CEDROS con CER y BODEN contabilizados, que poseen una ínfima participación en el total.
- Los préstamos totales en pesos otorgados al sector privado alcanzaron en marzo un monto promedio de \$ 48.270M, por lo que evidenciaron un incremento interanual de 37%. Las líneas de financiamiento al consumo fueron las que presentaron el mayor dinamismo, seguidas por las comerciales, ambas con montos que superaron ampliamente los valores presentados un año atrás. En tanto, la masa de créditos hipotecarios registró una tibia recuperación por primera vez desde la salida de la Convertibilidad, aunque aún resta conocer si esta reversión se hará sostenible en los próximos meses.
- El sector financiero nacional muestra una elevada concentración en la Ciudad de Buenos Aires, tanto en términos de producto como de localización geográfica de las entidades financieras. Resultó elevada la participación de la Ciudad de Buenos Aires en el *stock* total de depósitos y préstamos al sector privado. Durante el cuarto trimestre de 2005, la constitución de depósitos del sector privado en entidades bancarias radicadas en la Ciudad de Buenos Aires representó 51,9% de las colocaciones totales del país (\$ 43.770M), mientras que los préstamos otorgados en el distrito porteño representaron 52% del total nacional (\$ 21.061M).
- Los *Servicios* fueron el sector económico con mayor peso en el total de créditos otorgados, tanto a nivel local (donde abarcaron el 67,6% de la masa otorgada) como nacional (59,4%). En segundo lugar se ubicó la *Industria Manufacturera*, con una concentración de 16,4% de los préstamos totales de la Ciudad, seguida por la *Producción primaria* y el *Comercio*, con participaciones de 6,2% y 5,2%, respectivamente.

## A.VI. TRANSPORTE

### TRANSPORTE PÚBLICO

En el cuarto trimestre, el número de pasajeros que utilizó los distintos medios de transporte público se mostró prácticamente en los mismos niveles que para el tercer trimestre (588,5 millones), arrojando una variación interanual positiva de 7,3%<sup>1</sup>. Este desempeño se debe a que colectivos, subtes y trenes presentaron tasas de crecimiento similares a las del trimestre anterior (8,9%, 5,4% y 2,6% respectivamente), mientras que las tasas acumuladas se ubicaron apenas por encima de las mencionadas cifras, mostrando el transporte público automotor la variación más elevada (9,3%), seguida del subterráneo (5%) y del ferrocarril (4,1%).

En cuanto a la distribución de los pasajeros entre los distintos medios de transporte, cabe señalar que los colectivos retuvieron su participación con respecto al trimestre anterior, transportando 414,5 millones de pasajeros durante el cuarto trimestre de 2005, lo que constituye el 70,4% de los usuarios del transporte público. Por su parte, el subte y el ferrocarril transportaron 65,6 y 108,4 millones de pasajeros respectivamente (11,2% y 18,4% del total), por lo que en estos medios de transporte también se verificó la misma contribución relativa con relación al tercer trimestre (Cuadro A-VI-1).

El transporte público durante 2005 acumuló un caudal de 2.226 millones de pasajeros y una tasa de crecimiento interanual de 7,8%. La cantidad total de personas transportadas durante el año pasado superó los registros más elevados de la serie, que se habían observado en 2000 y 2004, superando también entonces los 2 millones de pasajeros transportados. Los buenos resultados de 2005 están fuertemente correlacionados con la situación económica general. En este sentido, los aumentos en el transporte se encuentran vinculados al mayor dinamismo que se observa en el mercado de trabajo, donde se registran aumentos en el empleo y la tasa de actividad<sup>2</sup>. De la misma manera, el mayor nivel de actividad comercial y de consumo generan más desplazamientos a través de los puntos multimodales -donde se combinan los diferentes medios de transporte- hacia los ejes comerciales metropolitanos, tanto desde el Conurbano como en el interior de la Ciudad<sup>3</sup>. Con respecto a la participación en 2005, los colectivos representaron casi un 70% del total de pasajeros que emplearon los autotransportes públicos, mientras que los trenes constituyeron un 19,2% y los subtes un 11,7%.

En enero de 2006, el transporte público registró un caudal de 156 millones, alcanzando una variación interanual de 8,5%, ubicándose la suba por encima de la tasa promedio de 2005.

<sup>1</sup> Este número corresponde a la cantidad de boletos vendidos en subtes, colectivos y trenes (no a la cantidad de personas que se desplazan).

<sup>2</sup> Al respecto, véase la sección *Mercado de Trabajo* en esta misma edición.

<sup>3</sup> Al respecto, véase la sección *Comercio Minorista* en esta misma edición.

La información disponible no permite conocer la participación de los distintos medios de transporte en la circulación al interior de la Ciudad de Buenos Aires. Esto se debe a que, en el caso de colectivos y trenes, la red excede los límites de la Ciudad y no hay registros en forma de matriz origen-destino, con lo cual no es posible saber si la utilización del medio de transporte fue para movilización al interior de la Ciudad, de ésta al Conurbano o dentro del Conurbano (la única

excepción es el grupo de colectivos Distrito Federal). Por su parte, vale la pena mencionar que la alta participación del transporte automotor frente a los otros medios disponibles, históricamente se debe a los recorridos más cortos realizados en colectivo y a la mayor conectividad que ofrecen aquellos (debido a que alcanzan lugares a los que los otros medios no acceden).

#### CUADRO A-VI-1

**TRANSPORTE. CANTIDAD DE PASAJEROS QUE UTILIZARON LOS DISTINTOS MEDIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO (EN MILES) Y TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2006**

PERÍODO	SUBTES	LÍNEAS DE TRANSPORTE DE COLECTIVOS				FERROCARRILES ****	TOTAL
		D.F.*	GRUPO 1**	GRUPO 2 ***	SUBTOTAL		
MILES DE PASAJEROS							
<b>2001</b>	<b>241.744</b>	<b>262.931</b>	<b>908.462</b>	<b>26.106</b>	<b>1.197.499</b>	<b>432.024</b>	<b>1.861.267</b>
<b>2002</b>	<b>222.066</b>	<b>248.258</b>	<b>851.313</b>	<b>22.091</b>	<b>1.121.662</b>	<b>355.887</b>	<b>1.699.616</b>
Trimestre I	47.676	52.276	178.317	4.545	235.138	82.913	365.727
Trimestre II	57.695	62.605	214.257	5.520	282.382	89.640	429.717
Trimestre III	60.059	65.822	226.344	6.141	298.307	91.905	450.272
Trimestre IV	56.636	67.556	232.395	5.884	305.835	91.428	453.899
<b>2003</b>	<b>228.505</b>	<b>289.622</b>	<b>967.695</b>	<b>31.365</b>	<b>1.288.682</b>	<b>377.819</b>	<b>1.895.004</b>
Trimestre I	47.080	60.005	200.304	6.075	266.383	82.079	395.542
Trimestre II	59.454	74.338	247.793	7.515	329.646	95.407	484.507
Trimestre III	61.896	77.212	257.752	8.772	343.737	99.040	504.673
Trimestre IV	60.074	78.068	261.845	9.003	348.916	101.293	510.283
<b>2004</b>	<b>241.189</b>	<b>312.783</b>	<b>1.074.275</b>	<b>39.094</b>	<b>1.426.151</b>	<b>397.403</b>	<b>2.064.743</b>
Trimestre I	52.257	66.256	235.599	8.218	310.072	92.952	455.222
Trimestre II	60.523	78.930	269.809	9.910	358.649	96.649	515.821
Trimestre III	66.127	83.035	281.672	10.260	374.967	102.125	543.219
Trimestre IV	62.282	84.562	287.195	10.707	382.464	105.676	550.422
<b>2005</b>	<b>253.351</b>	<b>342.210</b>	<b>1.173.237</b>	<b>43.447</b>	<b>1.559.164</b>	<b>413.753</b>	<b>2.226.268</b>
Trimestre I	49.703	74.298	248.943	10.123	333.364	93.798	476.865
Trimestre II	67.880	89.381	302.753	11.244	403.378	106.354	577.612
Trimestre III	70.151	88.671	307.906	11.105	407.682	105.198	583.031
Trimestre IV	65.617	89.860	313.635	10.975	414.740	108.403	588.760
<b>2006</b>							
Enero	17.464	23.334	81.838	3.125	108.297	30.711	156.472

\* Líneas de colectivos que cumplen la totalidad de su recorrido en la Ciudad de Buenos Aires.

\*\* Líneas de colectivos que tienen una de las cabeceras en la Ciudad de Buenos Aires y las restantes en alguna localidad del Conurbano bonaerense.

\*\*\* Líneas de colectivos que realizan recorridos de media distancia partiendo de la Ciudad de Buenos Aires.

\*\*\*\* Comprende el servicio ferroviario prestado en la Ciudad de Buenos Aires y alrededores a través de las líneas Mitre, Sarmiento, Roca, Urquiza, San Martín, Belgrano Norte y Sur.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC y DGEyC, GCBA.

**CUADRO A-VI-1 (CONTINUACIÓN)**

**TRANSPORTE. CANTIDAD DE PASAJEROS QUE UTILIZARON LOS DISTINTOS MEDIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO Y TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2006**

PERÍODO	SUBTES	LÍNEAS DE TRANSPORTE DE COLECTIVOS				FERROCARRILES ****	TOTAL
		D.F.*	GRUPO 1**	GRUPO 2 ***	SUBTOTAL		
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>							
<b>2001</b>	<b>-6,6</b>	<b>-8,1</b>	<b>-9,6</b>	<b>-11,9</b>	<b>-9,3</b>	<b>-9,6</b>	<b>10,0</b>
<b>2002</b>	<b>-8,1</b>	<b>-5,6</b>	<b>-6,3</b>	<b>-15,4</b>	<b>-6,5</b>	<b>-17,6</b>	<b>-9,8</b>
Trimestre I	-12,0	-16,0	-16,4	-35,1	-17,0	-22,6	-17,6
Trimestre II	-8,3	-10,5	-10,9	-20,1	-11,1	-20,7	-12,9
Trimestre III	-6,7	-1,4	-1,9	-9,2	-2,1	-16,5	-5,9
Trimestre IV	-6,1	5,5	3,7	8,4	3,8	-10,1	-0,4
<b>2003</b>	<b>2,9</b>	<b>15,7</b>	<b>13,7</b>	<b>42,0</b>	<b>14,9</b>	<b>6,5</b>	<b>11,5</b>
Trimestre I	-1,3	14,8	12,3	33,7	13,3	-1,0	8,2
Trimestre II	3,0	18,7	15,7	36,1	16,7	6,4	12,8
Trimestre III	3,1	17,3	13,9	42,8	15,2	7,8	12,1
Trimestre IV	6,1	15,6	12,7	53,0	14,1	10,8	12,4
<b>2004</b>	<b>5,6</b>	<b>8,0</b>	<b>11,0</b>	<b>24,6</b>	<b>10,7</b>	<b>5,2</b>	<b>9,0</b>
Trimestre I	11,0	10,4	17,6	35,3	16,4	13,2	15,2
Trimestre II	1,8	6,2	8,9	31,9	8,8	1,3	6,9
Trimestre III	6,8	7,5	9,3	17,0	9,1	3,1	7,7
Trimestre IV	3,7	8,3	9,7	18,9	9,6	4,3	8,0
<b>2005</b>	<b>5,0</b>	<b>9,0</b>	<b>9,3</b>	<b>10,7</b>	<b>9,3</b>	<b>4,1</b>	<b>7,8</b>
Trimestre I	-4,9	10,7	5,9	21,5	7,3	0,9	4,6
Trimestre II	12,2	12,3	11,7	15,7	11,9	10,0	11,6
Trimestre III	6,1	7,2	9,3	5,4	8,7	3,0	7,3
Trimestre IV	5,4	5,4	10,2	1,3	8,4	2,6	7,3
<b>2006</b>							
Enero	13,6	7,9	8,9	3,3	8,5	5,9	8,5

\* Líneas de colectivos que cumplen la totalidad de su recorrido en la Ciudad de Buenos Aires.

\*\* Líneas de colectivos que tienen una de las cabeceras en la Ciudad de Buenos Aires y las restantes en alguna localidad del Conurbano bonaerense.

\*\*\* Líneas de colectivos que realizan recorridos de media distancia partiendo de la Ciudad de Buenos Aires.

\*\*\*\* Comprende el servicio ferroviario prestado en la Ciudad de Buenos Aires y alrededores a través de las líneas Mitre, Sarmiento, Roca, Urquiza, San Martín, Belgrano Norte y Sur.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC y DGEYC, GCBA.

Siguiendo la tendencia de los tres primeros trimestres (con subas de 7,3%, 11,9% y 8,7% en el primer, segundo y tercero respectivamente), el transporte automotor presentó en el cuarto una tasa de crecimiento interanual mayor a la del transporte público general (8,4% contra 7,3%). El subte, por su parte, continuó su recuperación con un alza del 5,4%, tras la baja en el primer trimestre (-4,9%) y las subas en el segundo (12,2%) y tercer trimestre (6,1%). Finalmente,

los guarismos correspondientes a los trenes se mantuvieron siempre por debajo del promedio (0,9% en el primer trimestre, 10% en el segundo, 3% en el tercero y 2,6% en el cuarto). En el último trimestre, los sucesivos paros, como las continuas deficiencias del servicio (tanto en los subterráneos como en los ferrocarriles), influyeron en la baja *performance* de estos modos de transporte.

En el cuarto trimestre, dentro del *transporte automotor*, el crecimiento más importante lo registró el grupo de colectivos que tienen parte de su recorrido en la Ciudad y parte en el Conurbano (grupo 1) con una variación interanual positiva de 10,2% (siendo también la categoría más significativa ya que contiene al 53,3% de los pasajeros de la totalidad del autotransporte público). Por su parte, el grupo de colectivos con recorrido íntegramente dentro de la Ciudad (D.F.) también mostró importantes incrementos (aunque desacelerados), que alcanzaron 5,4%, siguiendo la tendencia positiva de 2005. Por último, las líneas de media distancia con cabecera en la Ciudad (grupo 2) son las que arrojaron los menores aumentos con una tasa de 1,3%, pasando de ser la serie con mayor crecimiento durante el primer semestre (19,5%) a ser la de menor suba durante el segundo semestre del año (3,3%).

Para el acumulado de todo 2005, se registró una tasa de 9,3% para el total del autotransporte público, mientras que las líneas del distrito federal acumularon un crecimiento de 9%, el grupo 1 un alza de 9,3% y el grupo 2 un crecimiento de 10,7%.

Durante 2005 los pasajeros transportados en *subterráneos* fueron los que mostraron la menor tasa de crecimiento interanual dentro del transporte público de la Ciudad, con una variación interanual acumulada de 5%.

Las cinco líneas que integran la red de subterráneos presentaron el mismo patrón de crecimiento del agregado: tasas negativas en el primer trimestre e incremento cercano al promedio para el grupo en los tres trimestres subsiguientes. A su vez, las tasas acumuladas durante el año 2005 se ubicaron alrededor de la tasa general del subterráneo (5%), con excepción de la línea E que ostentó un crecimiento de 8,1%, probablemente debido al trasvase de pasajeros desde la línea A. Esta última se encuentra en obras de expansión y con un servicio con continuas demoras desde mediados del año

pasado, por lo que muchos usuarios optaron por realizar sus viajes a través de la red que recorre el eje de la Avenida San Juan.

Cabe recordar que en comparación con el transporte automotor, la recuperación del número de pasajeros de la red de subterráneos fue más lenta. En 2003, había presentado un crecimiento interanual acumulado de 2,9% frente a un aumento de 14,9% de los colectivos. Asimismo, la tasa de variación interanual en 2004 muestra que el crecimiento en el uso de subtes nuevamente había sido inferior al del transporte automotor, aunque la diferencia fue menor a la registrada en el año anterior (5,6% y 10,7% respectivamente). Recién en el tercer trimestre de 2004, el número de pasajeros transportados en subterráneos había logrado superar los valores de 2001, cinco períodos después que lo ocurrido para los movilizadores en colectivos, pese a la extensión de la red de subterráneos con la inauguración de dos estaciones en la línea B en agosto de 2003<sup>4</sup>.

Durante el primer trimestre todas las líneas (excepto el premetro) habían registrado caídas, lo que se explica por la suspensión reiterada del servicio debido al conflicto gremial que se había intensificado en el mes de febrero. Por su parte, las líneas B, C y E habían sido las que motorizaron el incremento en el segundo trimestre. En el tercer trimestre las líneas B y E volvieron a ostentar las mayores alzas, mientras que en el cuarto las líneas que movilizaron el crecimiento fueron las mismas que durante el segundo trimestre.

Por su parte, el premetro presentó una tasa interanual negativa en el cuarto trimestre del año (5,4%) tras registrar tasas de crecimiento en los períodos anteriores de 2005, (incluso por encima del promedio para los subterráneos en el primero). De todas maneras, su baja participación en el total de pasajeros transportados por la red de subterráneos (1,1%) determina que su comportamiento sea poco significativo para la evolución general (Cuadro A-VI-2 y Gráfico A-VI-1).

<sup>4</sup> No obstante, fueron sólo las líneas B, D y E las que registraron valores superiores a los de 2001.

Por su parte, el premetro presentó tasas de crecimiento interanuales positivas en los tres trimestres de 2005, por encima del promedio para los subterráneos en el primero y por debajo en los dos siguientes. En este sentido, el acumulado para los primeros nueve meses trepó al 3,7%. Su

baja participación en el total de pasajeros transportados por la red de subterráneos (1,1%) determina que su comportamiento sea poco significativo en la evolución general (Cuadro A-VI-2 y Gráfico A-VI-1).

#### CUADRO A-VI-2

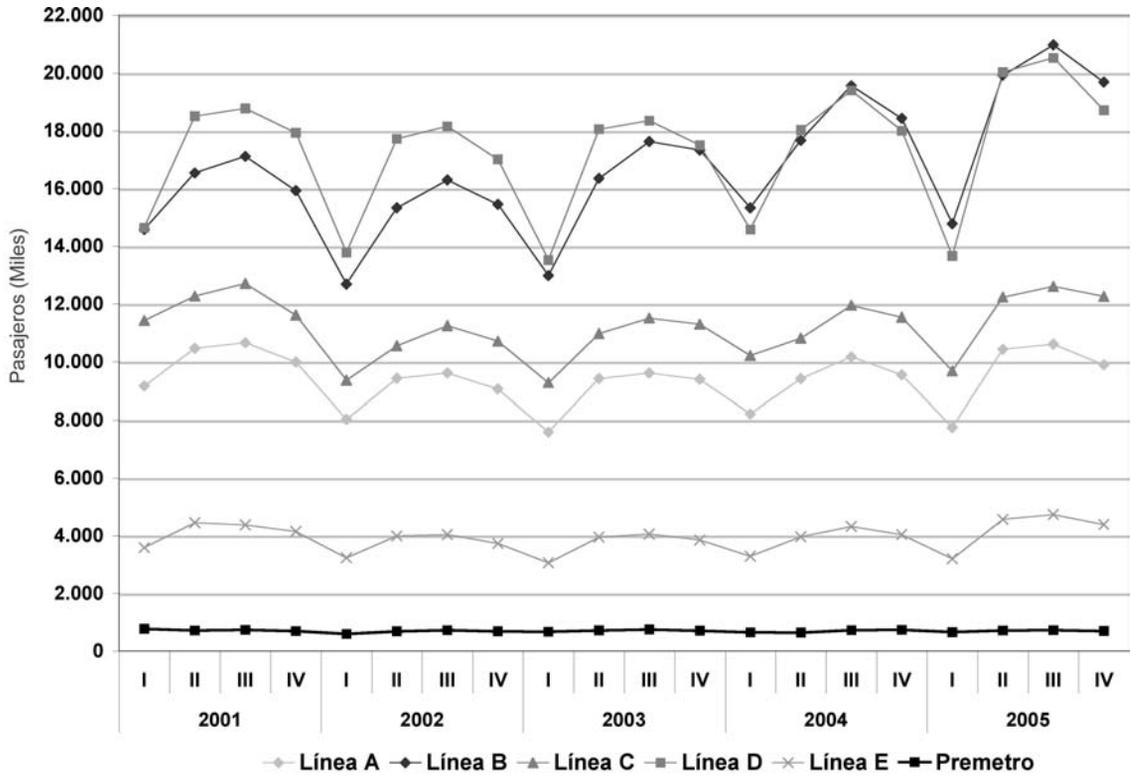
**TRANSPORTE. PASAJEROS QUE UTILIZARON LAS LÍNEAS DE SUBTERRÁNEOS. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2006**

PERÍODO	LÍNEA A	LÍNEA B	LÍNEA C	LÍNEA D	LÍNEA E	PREMETRO	TOTAL SUBTE
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>							
<b>2002</b>	<b>-10,3</b>	<b>-6,9</b>	<b>-12,8</b>	<b>-4,6</b>	<b>-9,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>-8,1</b>
Trimestre I	-12,5	-13,0	-18,1	-5,9	-9,8	-23,4	-12,0
Trimestre II	-9,9	-7,3	-14,0	-4,2	-10,3	-3,6	-8,3
Trimestre III	-9,8	-4,8	-11,5	-3,3	-7,5	-1,3	-6,7
Trimestre IV	-9,4	-3,0	-7,8	-5,1	-10,0	-0,2	-6,1
<b>2003</b>	<b>-0,3</b>	<b>7,6</b>	<b>2,8</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>5,6</b>	<b>2,9</b>
Trimestre I	-5,5	2,3	-0,9	-1,9	-5,5	12,2	-1,3
Trimestre II	-0,1	6,7	4,0	1,9	-1,0	4,5	3,0
Trimestre III	0,0	8,2	2,3	1,1	0,4	3,6	3,1
Trimestre IV	3,8	12,2	5,5	2,9	3,1	3,2	6,1
<b>2004</b>	<b>3,7</b>	<b>10,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>	<b>4,7</b>	<b>-3,1</b>	<b>5,6</b>
Trimestre I	8,3	18,1	10,0	7,8	7,5	-2,7	11,0
Trimestre II	0,0	8,0	-1,5	-0,1	0,4	-10,2	1,8
Trimestre III	5,8	10,9	3,9	5,7	6,5	-3,2	6,8
Trimestre IV	1,6	6,4	2,1	2,8	5,0	3,8	3,7
<b>2005</b>	<b>3,5</b>	<b>6,2</b>	<b>5,1</b>	<b>4,2</b>	<b>8,1</b>	<b>1,2</b>	<b>5,0</b>
Trimestre I	-5,8	-3,6	-5,2	-6,3	-2,6	1,1	-4,9
Trimestre II	10,7	12,8	13,2	11,1	15,0	10,2	12,2
Trimestre III	4,2	7,2	5,5	5,8	9,4	0,1	6,1
Trimestre IV	3,6	6,8	6,2	4,0	8,6	-5,4	5,4
<b>2006</b>							
Enero	10,8	14,1	12,4	15,6	17,0	2,8	13,6

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC y DGEyC, GCBA.

**GRÁFICO A-VI-1**

**TRANSPORTE. CANTIDAD DE PASAJEROS QUE UTILIZARON LAS LÍNEAS DE SUBTERRÁNEOS (EN MILES). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2005**

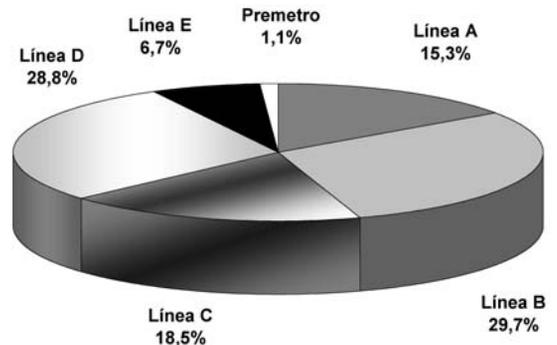


Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC y DGEyC, GCBA.

Con relación al caudal de pasajeros transportados en cada línea, hasta fines de 2003, la línea D concentraba el mayor número de pasajeros. Sin embargo, ya desde el tercer trimestre de 2003, ese volumen es alcanzado también por la línea B, ya que en agosto de 2003 se inauguraron las nuevas estaciones Tronador (Villa Ortúzar) y Los Incas (Parque Chas). De esta manera, gracias a los crecimientos registrados la línea B ganó participación en el total de personas transportadas por la red de subterráneos durante el año 2005, en detrimento del resto de las líneas y el premetro, con excepción de la línea E, que mantuvo su porcentaje constante. Es así como las líneas D y B, contribuyeron en 2005 con el 58,5% de los pasajeros transportados en esta modalidad, las líneas A y C alcanzaron un 33,8%, y la línea E y el premetro representaron menos de 8% (Gráfico A-VI-2).

**GRÁFICO A-VI-2**

**TRANSPORTE. PARTICIPACIÓN DE LAS LÍNEAS DE SUBTERRÁNEOS EN EL TOTAL DE PASAJEROS TRANSPORTADOS POR LA RED (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC y DGEyC, GCBA.

En cuanto al *transporte ferroviario*, durante el cuarto trimestre el crecimiento interanual se ubicó en 2,6%, mostrando una tendencia similar a la del trimestre anterior y desacelerándose con respecto al segundo (10%). El incremento se debió en gran parte a las alzas observadas en los ramales San Martín y Belgrano Norte (12,8% y 6,3% respectivamente), en el ferrocarril Roca (que pese a un crecimiento de 3,9% posee un peso relativo substancial ya que transporta a casi un 27% del total de pasajeros que viajan en trenes metropolitanos) y en el Sarmiento (2,7%), mientras que el resto de los ramales tuvieron descensos en sus tasas interanuales<sup>5</sup>.

Durante 2005, el transporte por ferrocarriles presentó una dinámica sensiblemente inferior a la media del transporte público (y en cada uno de los trimestres correspondientes), acumulando un crecimiento de 4,1%. Mientras en el primer trimestre, la tasa de variación interanual había sido levemente positiva (0,9%); en el segundo, el aumento se había acercado más al promedio general del transporte público (10%) con incrementos en todos los ramales; a su vez, en el tercer y cuarto trimestres las tasas se ubicaron por debajo de la media con aumentos de 3% y 2,6% respectivamente (Cuadro A-VI-3). Cabe destacar que el volumen total de pasajeros transportados no alcanza aún los valores de 2001;

sólo los ramales Sarmiento, Urquiza y Belgrano Norte superaron en el año 2005 el caudal de pasajeros de 2001, mientras que el ferrocarril San Martín tiene 22,7% menos usuarios que entonces, el Belgrano Sur 17,1% menos, el Roca 15,8% menos, y el Mitre 4,2% menos. También debe tenerse en cuenta que hay marcadas diferencias en el caudal de usuarios de cada línea, ya que mientras que el ramal Roca alcanzó el año pasado 117,1 millones de pasajeros y el Sarmiento 109,3 millones, el ramal Mitre transportó 71,4 millones, el Belgrano Norte 40,6 millones, el San Martín 34,9 millones, el Urquiza 27,7 millones y el Belgrano Sur sólo 11,9 millones. De esta manera, las tasas de crecimiento por ferrocarril no tienen el mismo impacto en el total transportado.

Analizando la dinámica por trimestre, durante el primero de 2005 los ramales que más crecieron fueron el San Martín y el Belgrano Sur, mientras que el Urquiza y el Roca fueron los que más descendieron. En el segundo trimestre, todos los ramales mostraron importantes incrementos (con excepción del Urquiza que mantuvo su tasa estancada), al tiempo que se repitió el mismo patrón en el tercer trimestre, aunque de forma menos acentuada (descendiendo su tasa el Urquiza y el Belgrano Sur). Por último, en el tercer trimestre el ramal Roca había comportado el mayor crecimiento de la red.

<sup>5</sup> Las terminales ferroviarias en la Ciudad de Buenos Aires son Constitución (Roca), Chacarita (Urquiza), Retiro (Belgrano Norte, Mitre y San Martín), Plaza Once (Sarmiento) y Estación Buenos Aires (Belgrano Sur).

**CUADRO A-VI-3**

**TRANSPORTE. CANTIDAD DE PASAJEROS QUE UTILIZARON LAS LÍNEAS DE FERROCARRILES DE ACCESO A LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). AÑOS 2002-2006**

PERÍODO	ROCA	SARMIENTO	MITRE	BELGRANO NORTE	SAN MARTÍN	URQUIZA	BELGRANO SUR	TOTAL
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>								
<b>2002</b>	<b>-24,0</b>	<b>-12,1</b>	<b>-11,9</b>	<b>-14,0</b>	<b>-24,9</b>	<b>-3,1</b>	<b>-35,6</b>	<b>-17,6</b>
Trimestre I	-24,2	-23,0	-19,3	-23,4	-22,3	-17,0	-35,5	-22,6
Trimestre II	-25,0	-18,1	-15,5	-21,0	-22,4	-11,9	-36,9	-20,7
Trimestre III	-24,0	-8,7	-10,5	-10,2	-27,8	2,4	-40,9	-16,5
Trimestre IV	-22,7	2,2	-2,0	-0,6	-27,2	14,9	-28,3	-10,1
<b>2003</b>	<b>2,8</b>	<b>10,2</b>	<b>4,7</b>	<b>18,7</b>	<b>-12,0</b>	<b>22,0</b>	<b>12,3</b>	<b>6,5</b>
Trimestre I	-13,8	9,6	3,2	16,1	-14,7	19,9	2,3	-1,0
Trimestre II	-1,3	16,5	8,4	23,3	-22,0	32,6	9,8	6,4
Trimestre III	8,9	7,0	4,2	19,7	-10,1	21,8	16,2	7,8
Trimestre IV	17,9	8,3	3,0	15,8	1,1	14,6	21,9	10,8
<b>2004</b>	<b>0,3</b>	<b>8,2</b>	<b>1,8</b>	<b>11,1</b>	<b>3,9</b>	<b>6,2</b>	<b>11,4</b>	<b>5,2</b>
Trimestre I	18,9	15,5	7,5	18,5	-8,5	21,2	9,6	13,2
Trimestre II	-4,3	4,9	-4,1	10,1	-3,6	2,7	6,9	1,3
Trimestre III	-8,8	7,9	-0,7	9,1	16,3	1,5	19,2	3,1
Trimestre IV	-0,6	5,9	5,2	8,1	10,7	2,7	9,8	4,3
<b>2005</b>	<b>7,4</b>	<b>3,9</b>	<b>2,1</b>	<b>4,9</b>	<b>12,5</b>	<b>-2,1</b>	<b>2,9</b>	<b>4,1</b>
Trimestre I	-1,6	2,1	0,6	3,6	7,7	-5,4	4,5	0,9
Trimestre II	16,3	7,2	8,6	6,2	28,2	0,5	11,0	10,0
Trimestre III	11,6	3,4	1,5	3,3	3,6	-2,1	-2,6	3,0
Trimestre IV	3,9	2,7	-1,9	6,3	12,8	-1,7	-0,2	2,6
<b>2006</b>								
Enero	9,2	0,9	5,3	9,1	29,3	0,2	1,9	5,9
<b>PARTICIPACIÓN POR RAMAL (%)</b>								
<b>Año 2005</b>	<b>28,3</b>	<b>26,4</b>	<b>17,3</b>	<b>9,8</b>	<b>8,4</b>	<b>6,7</b>	<b>2,9</b>	<b>100,0</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC y DGEyC, GCBA.

Durante el cuarto trimestre, el ramal Sarmiento creció 2,7%, mientras que en todo 2005 un 3,9%, detentando un incremento menor al que había tenido durante el año 2004 (8,2%). En el año 2005 fue el ramal con más elevada participación de la red de ferrocarriles detrás del Roca (26,4%).

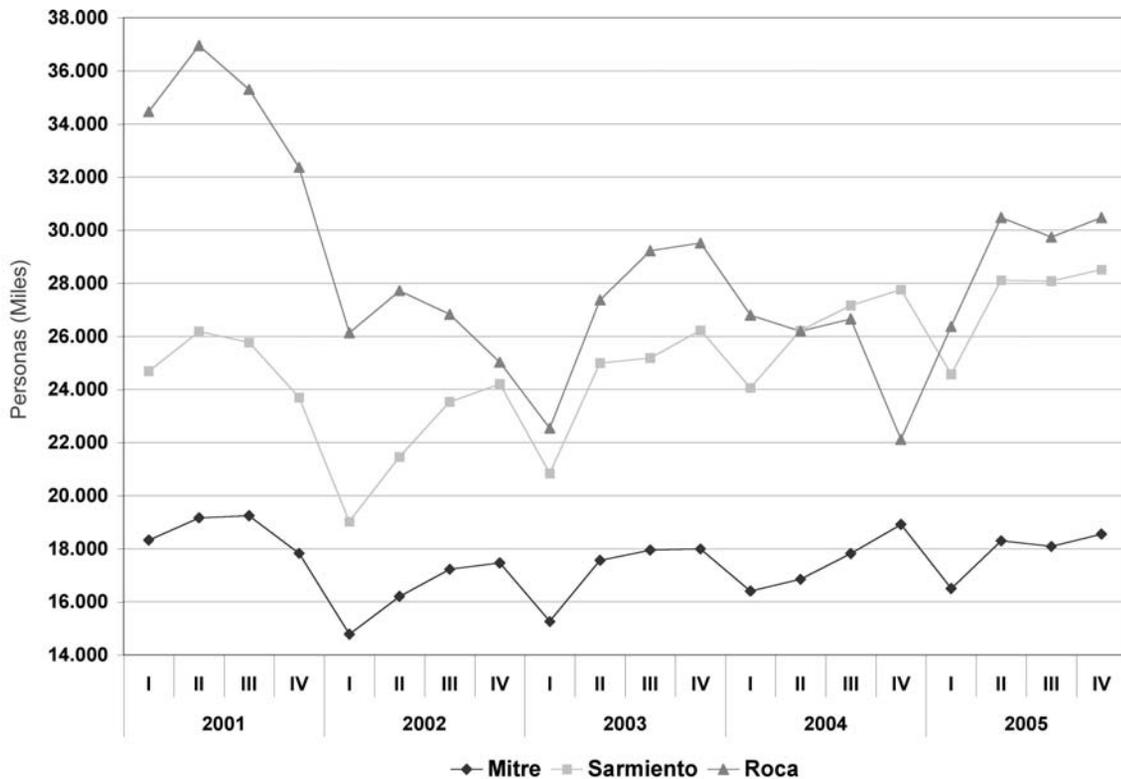
Por su parte, el ferrocarril Roca registró el segundo crecimiento más elevado entre los siete ramales que componen el sistema ferroviario (3,9%), mientras que durante el año 2005 obtuvo la segunda mayor tasa de crecimiento (7,4%). No obstante, su peso relativo es determinante ya que el 28,3% del total de pasajeros transportados el año pasado lo hizo por este ramal.

El tercer ramal en importancia es el Mitre (17,3% del total de personas movilizadas), que mostró un descenso interanual del orden del 1,9% en el

cuarto trimestre y un alza del 2,1% durante el año 2005, contra el 1,8% registrado en todo 2004 (Gráfico A-VI-3).

**GRÁFICO A-VI-3**

**TRANSPORTE. CANTIDAD DE PASAJEROS QUE UTILIZARON LAS LÍNEAS DE FERROCARRILES MITRE, SARMIENTO Y ROCA (EN MILES). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC y DGEyC, GCBA.

El ramal Belgrano Norte (cuarto en participación, transportando en 2005 el 9,8% del total de pasajeros) obtuvo una tasa de crecimiento interanual en el cuarto trimestre del orden del 6,3%. El incremento acumulado durante el año pasado se mantuvo alrededor de la media (4,9%), a diferencia de lo que venía ocurriendo desde 2003, cuando las tasas de aumento interanual

eran permanentemente mayores a las del resto de los ferrocarriles (Gráfico A-VI-4).

El ramal San Martín (8,4% del total de pasajeros transportados entre enero y diciembre de 2005), en cambio, fue el que mostró mayor aumento interanual en 2005 (12,5%), con los incrementos más elevados en tres de los cuatro trimestres de

2005 (7,7% en el primero, 28,2% en el segundo y 12,8% en el cuarto). Cabe mencionar que el ferrocarril San Martín, había tenido la peor *performance* entre todos los ramales hasta el segundo trimestre de 2004, pero en los últimos dos períodos de 2004 registró un alto crecimiento.

El ramal Urquiza, que en 2004 había tenido el mejor desempeño acumulado desde 2002 por el desplazamiento de pasajeros desde el ramal San Martín<sup>6</sup>, tuvo una caída en el primer trimestre de 2005 que interrumpió el crecimiento iniciado en 2003, luego de una suba insignificante en el segundo trimestre y dos descensos consecutivos en el tercer trimestre y cuarto trimestres (2,1% y 1,7% respectivamente). De esta forma, cerró el año 2005 con un caudal de pasajeros 2,1% inferior, convirtiéndose en el único servicio de la red en ostentar una caída interanual durante 2005. La participación de este ramal durante el año pasado fue del 6,7%.

El ramal Belgrano Sur, que posee la menor importancia relativa (2,9% del total de pasajeros transportados), exhibió un incremento interanual en 2005 inferior al promedio (2,9%). Si bien en los dos primeros trimestres había mostrado una de las mayores subas interanuales, el notable descenso sufrido durante el segundo semestre del año (con tasas negativas de 2,6% y 0,2% en el tercer y cuarto trimestres respectivamente) morigeró su crecimiento. A su vez, el número de pasajeros transportados en este ramal durante el año 2005 sigue estando muy por debajo del correspondiente a 2001 (un 17,1% menos).

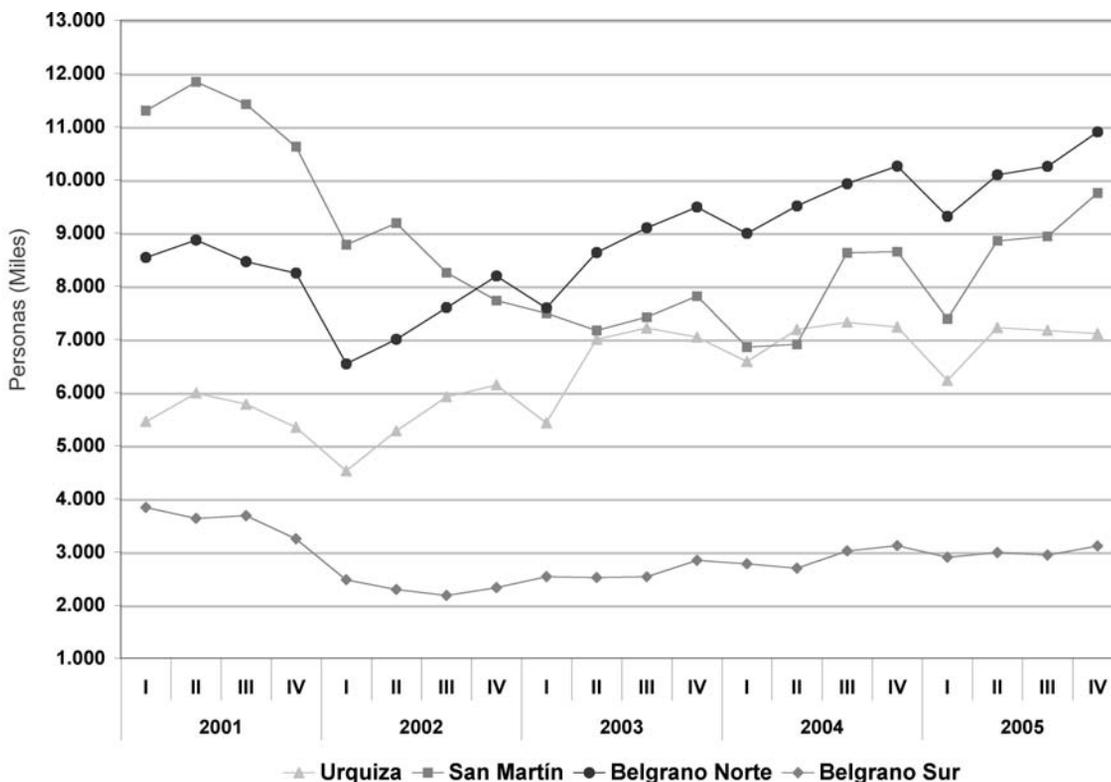
Se destaca que las tasas de crecimiento de los pasajeros que utilizaron los ferrocarriles Belgrano Norte y Sarmiento, vienen aumentando interrumpidamente desde 2003 y habían mostrado los mayores incrementos interanuales en 2004 (junto con el ramal Belgrano Sur).

---

<sup>6</sup> El desplazamiento se produjo por el mal funcionamiento del ramal San Martín, cuyos usuarios provenientes del Conurbano lo sustituyeron por el Urquiza, para luego combinar con la línea B de subterráneo.

**GRÁFICO A-VI-4**

**TRANSPORTE. CANTIDAD DE PASAJEROS QUE UTILIZARON LAS LÍNEAS DE FERROCARRILES URQUIZA, SAN MARTÍN, BELGRANO NORTE Y BELGRANO SUR (EN MILES). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del INDEC y DGEyC, GCBA.

En enero de 2006, los ramales San Martín, Sarmiento y Belgrano Norte fueron los que registraron las tasas más elevadas (29,3%, 9,2% y 9,1% respectivamente), el Mitre obtuvo una tasa de 5,3%, mientras que el ferrocarril Belgrano Sur creció sólo 1,9%, el Roca 0,9% y el Urquiza 0,2%.

Según los últimos datos disponibles, correspondientes a enero de 2006, los subterráneos obtuvieron una variación interanual de 13,6%, mientras que el transporte público automotor registró una tasa positiva de 8,5%. A su vez, los ferrocarriles presentaron una suba de 5,9%.

## CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

Durante el cuarto trimestre de 2005 la circulación vehicular registró una variación interanual de 9,8%, debido al crecimiento del movimiento de automóviles particulares (10,8%) y de colectivos y camiones livianos (10,3%) en los accesos a la Ciudad, mientras que en las autopistas al interior del distrito el incremento fue del orden del 7,1%.

La evolución de la cantidad de vehículos que circulan por las distintas redes de acceso y autopistas de la Ciudad de Buenos Aires mostró, en todos los casos, crecimiento durante el año pasado (9,9%) y en cada uno de los trimestres

componentes, con una leve desaceleración en el primer trimestre (7,5% de variación interanual), una aceleración en los dos siguientes trimestres con aumentos por encima de los dos dígitos (11,6% en el segundo y 10,6% en el tercero) y un incremento menos pronunciado en el cuarto trimestre (9,8%), tal como se mencionó. El crecimiento durante el año 2005 fue superior al promedio del transporte público de pasajeros (9,9% contra 7,8%), igual que lo acontecido en 2004.

Este mayor crecimiento de la circulación de vehículos frente al resto de los autotransportes podría sugerir que los aumentos en el precio del combustible no habrían condicionado significativamente al empleo del automóvil particular. En este sentido, la baja elasticidad en la demanda de combustibles se refleja en la mayor circulación de automóviles particulares, tendencia que se profundiza en los años `90 en la región metropolitana de Buenos Aires<sup>7</sup>.

Durante el año 2005, las autopistas del interior de la Ciudad presentaron tasas similares de crecimiento que los accesos a la Ciudad (9,5% y 9,3%), a diferencia de 2004, cuando las variaciones habían sido de 18,8% y 11,2% respectivamente. En particular, en las vías de acceso al distrito los autos acumularon un incremento positivo de 10,1%, mientras que los colectivos y camiones livianos un 9% (Cuadro A-VI-4).

En enero de 2006, la cantidad de vehículos registró una variación de 9,2%, algo por debajo al acumulado para el año 2005. Por su parte, los automóviles particulares registraron un crecimiento levemente inferior al de 2005 (9%), mientras que los colectivos y camiones livianos presentaron un alza mayor a la del año pasado (11,6%). A su vez, en el interior de la Ciudad el incremento fue de 9%.

---

<sup>7</sup> Según datos de Silvia Pupareli y Jorge Blanco, el empleo del automóvil particular registró un incremento considerable entre 1991 y 1994 en el AMBA, pasando a representar el 32% de los viajes diarios, cuando en 1992 era sólo el 25% (1996:3). Citado del estudio "Reflexiones en torno a las posibilidades y condiciones para la implementación de un sistema de transporte integrado para el área metropolitana de Buenos Aires".

**CUADRO A-VI-4****TRANSPORTE. CANTIDAD DE VEHÍCULOS QUE TRANSITARON LAS AUTOPISTAS DE ACCESO Y DEL INTERIOR DE LA CIUDAD Y TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). AÑOS 2002-2006**

PERÍODO	AUTOPISTAS DE ACCESO A LA CIUDAD*		AUTOPISTAS DEL INTERIOR DE LA CIUDAD**	TOTAL
	AUTOS	COLECTIVOS Y CAMIONES LIVIANOS		
<b>MILES DE VEHÍCULOS</b>				
<b>2002</b>	<b>183.900</b>	<b>16.011</b>	<b>65.942</b>	<b>265.853</b>
<b>2003</b>	<b>202.302</b>	<b>18.363</b>	<b>74.185</b>	<b>294.850</b>
<b>2004</b>	<b>224.742</b>	<b>20.504</b>	<b>88.120</b>	<b>333.366</b>
<b>2005</b>	<b>247.523</b>	<b>22.370</b>	<b>96.453</b>	<b>366.346</b>
Trimestre I	57.019	5.175	21.673	83.867
Trimestre II	59.755	5.401	23.845	89.001
Trimestre III	62.373	5.676	24.971	93.020
Trimestre IV	68.376	6.117	25.964	100.457
<b>2006</b>				
Enero	20.320	1.918	7.433	29.671
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>				
<b>2002</b>	<b>-11,0</b>	<b>-13,5</b>	<b>-11,7</b>	<b>-11,3</b>
Trimestre I	-15,6	-19,6	-21,0	-17,2
Trimestre II	-14,8	-17,4	-15,5	-15,1
Trimestre III	-10,5	-11,9	-9,2	-10,3
Trimestre IV	-2,9	-4,8	-0,6	-2,4
<b>2003</b>	<b>10,0</b>	<b>14,7</b>	<b>12,5</b>	<b>10,9</b>
Trimestre I	6,2	10,8	4,2	6,0
Trimestre II	8,8	14,0	14,5	10,6
Trimestre III	11,7	15,4	13,5	12,4
Trimestre IV	12,9	18,1	16,5	14,1
<b>2004</b>	<b>11,1</b>	<b>11,7</b>	<b>18,2</b>	<b>13,1</b>
Trimestre I	12,9	16,4	32,7	17,7
Trimestre II	10,5	11,1	14,6	11,6
Trimestre III	10,6	10,7	16,4	12,1
Trimestre IV	10,6	9,2	14,6	11,5
<b>2005</b>	<b>10,1</b>	<b>9,0</b>	<b>9,5</b>	<b>9,9</b>
Trimestre I	7,8	6,0	7,0	7,5
Trimestre II	11,4	9,9	12,4	11,6
Trimestre III	10,3	9,7	11,4	10,6
Trimestre IV	10,8	10,3	7,1	9,8
<b>2006</b>				
Enero	9,0	11,6	9,0	9,2

\* Se incluyen la autopista Buenos Aires-La Plata y los accesos Norte, Oeste y Ricchieri, quedando excluida la autopista Ezeiza-Cañuelas.

\*\* Se trata del flujo vehicular pasante por los puestos de peaje ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, de las autopistas *Ausa* y *Covimet*.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a datos de INDEC y DGEyC, GCBA.

## SÍNTESIS

- Durante el cuarto trimestre, la variación interanual para el transporte público de pasajeros fue de 7,3%, en tanto que el transporte automotor tuvo un crecimiento del orden del 8,4%, los subtes de 5,4% y los ferrocarriles del 2,6%. Al igual que en el tercer trimestre, el crecimiento del transporte público estuvo motorizado por el transporte automotor (con el grupo 1 a la cabeza que representa el 75% de los viajes en colectivo) y los subtes (principalmente gracias a la línea B, que ostentó el segundo mayor crecimiento del grupo y posee un peso relativo substancial, ya que transporta al 30% de los pasajeros que viajan en subte).
- En el año 2005 siguió creciendo tanto el caudal de pasajeros transportados en medios públicos (7,8% de incremento, traccionado principalmente por el autotransporte automotor), como el de vehículos que transitaron las autopistas de acceso y del interior de la Ciudad (9,9% con crecimientos similares en accesos a la Ciudad y en autopistas de interior). En todos los casos, las tasas trimestrales fueron positivas, con una desaceleración en el primer trimestre, una aceleración en el segundo y variaciones inferiores en los últimos dos trimestres del año.
- El transporte en ferrocarriles tuvo en 2005 un dinamismo inferior al del transporte público en general (4,1%) y sigue sin recuperar el nivel global de 2001. Sólo los ramales Sarmiento, Urquiza y Belgrano Norte lograron superar en 2005 el caudal de pasajeros de 2001.
- El ramal que registró el mayor incremento interanual durante el cuarto trimestre fue el San Martín (12,8%) que transportó casi al 10% de los pasajeros que viajaron en ferrocarriles. En segundo lugar se ubicó el Belgrano Norte con un crecimiento del 6,3% y una participación del 10,1%.
- A su vez, si bien durante el año 2005 fue el San Martín el que obtuvo el mayor crecimiento (12,5%), el Roca al colocarse segundo con 7,4% fue el que tuvo el mayor aporte relativo de pasajeros. En contraste, el de menor crecimiento fue el Mitre (2,1% siendo el tercer ramal en importancia). El único con variación negativa fue el Urquiza que ocupa el sexto lugar en participación por ramal (-2,1%).
- En el cuarto trimestre la circulación vehicular total arrojó una variación interanual de 9,8%, siendo el automóvil particular en los accesos a la Ciudad el de mayor aporte, ya que experimentó un incremento de 10,8% y representó un 68,5% de la totalidad de vehículos que transitaron en autopistas de y hacia el distrito. Por su parte, los camiones y colectivos livianos registraron un ascenso de 10,3% en los accesos, mientras que en el interior de la Ciudad el crecimiento fue de 7,1%.
- A diferencia de lo acontecido durante 2004, el crecimiento de la circulación de vehículos en autopistas de acceso y del interior de la Ciudad durante 2005 fue similar al promedio del transporte público. En particular, las autopistas del interior de la Ciudad presentaron mayores tasas de crecimiento que los accesos a la Ciudad, acumulando un aumento de 9,5% durante 2005, frente a un 9,3% (con incrementos de 10,1% para autos y 9% para colectivos y camiones livianos).

## A.VII. SERVICIOS PÚBLICOS

### SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR

Durante los primeros meses de 2006, la renegociación de contratos con las empresas privatizadas que brindan servicios públicos fue uno de los principales temas de la agenda nacional. En este sentido, se verificaron acuerdos sustantivos con algunas de las principales empresas, así como la anulación del contrato de *Aguas Argentinas*, y la consiguiente creación de la estatal *Aguas y Saneamiento Argentinos*.

En primer lugar, el Gobierno ratificó, mediante el decreto 385/2006, el acta-acuerdo de renegociación contractual celebrado entre la Unidad de Renegociación y Análisis de Contratos de Servicios Públicos y la empresa *Gas Natural BAN*. El contrato prevé subas de hasta 15% para todos los usuarios, excepto los de menores recursos, los cuales estarán beneficiados con una tarifa social. De esta manera, las subas incluyen a los usuarios residenciales, originalmente eximidos de las mismas. Sin embargo, por el momento no está claro ni cuándo ni de qué manera se hará efectivo el acuerdo, buscándose evitar un incremento en los índices de precios. El mismo sería retroactivo al 1º de noviembre de 2005 para los consumos industriales, y al 1º de enero de 2006 para los residenciales. El acta-acuerdo establece asimismo que *Gas Natural BAN* deberá realizar inversiones por \$ 43,6M hasta fin de 2006. Cabe destacar que se trata del primer acuerdo que se cierra con una firma gasífera, por lo que probablemente se

tomará como guía para avanzar en la reestructuración de los restantes contratos del sector. Asimismo, resulta relevante ya que es la primera renegociación que incluye subas de tarifas para las casas de familia, aunque todavía no está definido si las mismas se aplicarán durante este año.

Se destaca asimismo el acuerdo efectuado entre el Gobierno y *Telefónica*, a través de una carta-entendimiento firmada en febrero de 2006. El mismo prevé la suspensión transitoria de la demanda en el CIADI, el tribunal internacional arbitral del Banco Mundial<sup>1</sup> por U\$S 2.834M, y un compromiso de inversión de \$ 1.000M para 2006. A cambio, las llamadas internacionales entrantes (para quienes llamen desde el exterior al país) tendrán un ajuste equivalente a su dolarización, ya que su valor actual se multiplicará por tres, mientras que las llamadas urbanas que se hagan entre las 20 y las 21 hs. pasarán a pagar tarifa plena, y ya no tendrán un descuento del 50% como se venía haciendo hasta el momento. A diferencia de algunos acuerdos ya efectuados (como por ejemplo el mencionado anteriormente de *Gas Natural BAN*), se destaca que todas las demás tarifas permanecerán congeladas. Dicha renegociación, será discutida en primer lugar por una audiencia pública y posteriormente debatida en el Congreso.

La empresa de telecomunicaciones *Telecom*, firmó asimismo una carta de entendimiento con el

<sup>1</sup> La sigla CIADI significa "Centro Internacional de Arreglo de Diferencias relativas a Inversiones".

Gobierno. Al igual que *Telefónica*, la empresa francesa suspendió su demanda contra la Argentina en el CIADI, y a cambio obtuvo la duplicación de sus tarifas en la franja horaria de 20 a 21 hs. (ya que no se cobrará más como horario de descuento), y la dolarización de las llamadas internacionales entrantes (no tendrá impacto en los usuarios del país, pero sí incrementará los ingresos de las operadoras).

Por otro lado, la Cámara de Diputados ratificó la anulación del contrato de *Aguas Argentinas*, decidida por el Gobierno a través de un decreto de necesidad y urgencia, así como la creación de la empresa estatal *Aguas y Saneamientos Argentinos* (AySA). Asimismo, se anunciaron obras por \$ 205M para la expansión de redes, y para la creación de plantas potabilizadoras y de un acueducto en municipios del Gran Buenos Aires, construcciones que estarían financiadas por la Nación, a través del Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento. El objetivo de las mismas es eliminar la elevada presencia de nitratos en el agua, y ampliar la infraestructura de los servicios en los sectores más vulnerables del Gran Buenos Aires. La nueva empresa no podrá privatizarse, ya que el 90% de las acciones, en poder del Estado, serán intransferibles.

Asimismo, se verificaron importantes acuerdos con países de la región para asegurar la satisfacción de la demanda energética nacional. En este sentido, en el mes de febrero, comenzaron las negociaciones para la construcción del ambicioso *Gran Gasoducto Sur*, que uniría a Sudamérica, con una extensión de entre 8.000 Km. y 10.000 Km. El mismo comunicaría a Venezuela, Brasil y Argentina, y demandaría una inversión de alrededor de U\$S 20.000M. El emprendimiento uniría Puerto Ordaz (Venezuela) con Brasilia y el Río de la Plata, pasando por el Amazonas brasileño, y tendría capacidad para transportar 150 millones de m<sup>3</sup> de gas por día.

En el mes de marzo, la Secretaría de Energía autorizó a *CEMSA* (Comercializadora de Energía del Mercosur S.A.), controlada por la española *Endesa*, a importar electricidad de Bolivia por un plazo de 15 años. La medida se fundamenta en una probable escasez de energía en el país, que ya obligó en años anteriores a recurrir a otros atenuantes, como la importación de fuel-oil de Venezuela y gas de la propia Bolivia.

Esta necesidad de asegurar el aprovisionamiento mediante la importación de combustibles de otros países, se encuentra asociado a la magra perspectiva de duración de las reservas hidrocarburíferas argentinas, de poco más de 9 años para el petróleo y de 10 años para el gas. La posibilidad de que haya faltantes también está vinculada en gran medida a la falta de inversión de las gasíferas, especialmente tras la devaluación, que tornó menos atractivas las tarifas recibidas.

Por su parte, para aumentar la oferta del fluido y así evitar una eventual crisis energética, se están realizando diversos emprendimientos, los cuales tienden a lograr inversiones a medio plazo en el sector para un aumento sostenido de la oferta energética.

En este sentido, se destaca que el ministro de Planificación Federal, Julio De Vido, anunció la extensión de la red nacional de gasoductos, a partir de un plan de obras que se llevará a cabo durante los próximos dos años, el cual ampliará la capacidad de transporte del combustible en 20 millones de m<sup>3</sup> diarios. La inversión será de \$ 4.500M, mientras que los fondos provendrán de un fideicomiso del Banco Nación, cuyos recursos se conformarán con los aportes de grandes industrias y centrales térmicas, las que se verán beneficiadas por la mayor disponibilidad de gas. El plan tendrá una importante participación estatal a través de Cammesa, la administradora del mercado eléctrico (más del 60%), así como un aporte de los grandes clientes privados, a través

<sup>2</sup> El "Cargo Transitorio para la conformación del FONINVEEM", será un fondo específico que estará integrado, además de con el dinero de los usuarios, con recursos de las empresas generadoras de electricidad y del Estado nacional. El ajuste dejará afuera a los consumos domiciliarios cuya demanda no supere los 10 kilovatios.

de compromisos de financiación irrevocables para una tercera parte de la capacidad a ampliar. Dichas obras tienen como objetivo que tanto la industria como el sector residencial puedan tener los volúmenes de gas necesarios para su normal funcionamiento.

Por su parte, el Gobierno Nacional dispuso conformar un fideicomiso que se encargará del manejo de los fondos necesarios para concluir la central Atucha II, en sociedad con el Banco de Inversión y Comercio Exterior (BICE). De esta manera, la misma estaría funcionando a pleno a mediados de 2010.

Por último, para evitar cortes durante los picos de demanda, se realizará una ampliación de la red eléctrica. La misma implicará una compleja instalación de cables subterráneos de 220 kilovoltios, que atravesarán distintas áreas de la Ciudad de Buenos Aires y unirán las estaciones transformadoras Costanera y Puerto Nuevo con la estación Malaver. La inversión será de U\$S 42M, y se hará a través de aportes de las distribuidoras *Edenor* y *Edesur*, y de los consumidores. La obra estaría terminada en dos años.

En otro orden de cosas, la propuesta de reestructuración de la deuda financiera de la distribuidora *Metrogas*, dirigida a todos sus acreedores, alcanzó un 92,1% de adhesión, cifra que equivale a U\$S 402,3M, sobre un total de aproximadamente U\$S 436,9M.

Asimismo, caben destacarse diversas novedades tarifarias e impositivas para el sector:

Como una medida para evitar que la inflación siga en aumento, se realizó un acuerdo entre el Gobierno y los expendedores de gas natural comprimido (GNC), a partir del cual se congelará el precio del mismo hasta el 31 de diciembre. El GNC es el combustible más económico empleado por los automóviles, utilizado actualmente en Argentina por aproximadamente un millón y medio de vehículos. Sin embargo, su costo se

duplicó desde la devaluación. El convenio que congelará el precio de este combustible, requerirá asimismo de una modificación del marco regulatorio del mercado electrónico del gas. Originalmente, estaba previsto el ingreso de las estaciones de GNC en ese mercado para principios de marzo, lo que hacía temer un alza en el precio del gas natural, ya que dejarían de adquirir el insumo de las distribuidoras para comprárselo directamente a las petroleras, a valores de mercado más altos. Pero el Gobierno definió una alternativa intermedia, por medio de la cual las estaciones le seguirán comprando el gas a las petroleras, pero a través de operaciones administradas por las distribuidoras, creándose de esta manera un régimen de transición en el ingreso del GNC al mercado eléctrico mayorista.

Asimismo, el convenio establece un incremento de 18% en el precio del gas que los expendedores pagan a las petroleras. El mismo será retroactivo a julio del año pasado. Se trata de la cuarta suba del precio de gas en boca de pozo que se preveía en los decretos 180/2004 y 181/2004, que debieron haber entrado en vigencia a mediados de 2005 y que nunca se concretaron.

Por su parte, la Cámara de Diputados aprobó el proyecto enviado por el Poder Ejecutivo que crea cargos extra en las facturas de gas y de luz, para financiar obras de infraestructura energética. El mismo fue girado al Senado para su sanción definitiva. Dichos cargos específicos, sólo se aplicarán transitoriamente, mientras se realicen las obras previstas. Se destaca que el proyecto faculta al Poder Ejecutivo a crear cargos específicos que se aplicarán tanto a las facturas de luz como de gas, por el tiempo que se considere necesario, y a modificarlos según su criterio. Asimismo, el Ejecutivo tendrá la potestad de exceptuar a los consumidores domiciliarios.

El Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS), autorizó a las distribuidoras de gas, a fines de marzo pasado, a aumentar sus tarifas. El ajuste será de un 15%, tanto en la Ciudad de Buenos

Aires como en el Conurbano, y se aplicará con retroactividad a julio de 2005. El mismo afectará tanto a industrias como a grandes comercios, quedando exceptuados los clientes residenciales y los pequeños comercios. Los incrementos serán consecuencia de un traslado a las tarifas del ajuste del precio de gas en boca de pozo acordado con las empresas productoras.

Por su parte, las estaciones de servicio se comprometieron a no llevar el aumento a los surtidores: el mismo se mantendrá estable hasta finales del año, por el acuerdo con el Gobierno mencionado anteriormente.

Por último, a partir de la resolución 344/2006, el Gobierno mantendrá los precios del gas licuado de petróleo (GLP) para este invierno, medida que se extenderá desde el 1º de abril hasta el 30 de septiembre.

Más allá de estas decisiones gubernamentales, hasta el momento no se actuó sobre una reformulación coherente y a largo plazo de la normativa regulatoria del sector.

A continuación se presenta la evolución del consumo de energía eléctrica durante el cuarto trimestre y el conjunto del año 2005, en base a datos suministrados por una de las dos compañías distribuidoras de energía eléctrica de la Ciudad de Buenos Aires. Luego se analiza la evolución del consumo reciente de gas natural en la Ciudad de Buenos Aires. El seguimiento del sector se realiza a partir del consumo de gas entregado según tipo de usuario, en base a información suministrada por ENARGAS. Los últimos datos disponibles se refieren al mes de diciembre de 2005 por lo que se realiza el análisis del acumulado del conjunto del año, con particular referencia al cuarto trimestre del mismo.

## **ENERGÍA ELÉCTRICA**

En el cuarto trimestre de 2005 se registró, en términos interanuales, un aumento de 6,9% en la electricidad total facturada por una de las dos distribuidoras que prestan el servicio en la Ciudad de Buenos Aires, que sirve como referente del consumo de energía en el distrito. Dicha suba fue producto de incrementos en todos los tipos de demanda. El mayor dinamismo lo tuvieron las pequeñas demandas residenciales (9,7%), seguidas de las medianas demandas (6,2%).

Esta importante suba se asemeja a la acontecida durante el trimestre anterior (7,1%), y contrasta con la baja de 0,4% que se había registrado en el segundo trimestre del año, la primera después de 9 períodos de aumentos interanuales consecutivos. De esta manera, en el conjunto de 2005 se registró un incremento de 4,4% en la energía eléctrica facturada, lo que marca la continuidad en la tendencia al crecimiento iniciada en el año 2003, tras la crisis económica y financiera interna que afectó con gran intensidad a la actividad de la Ciudad de Buenos Aires (Cuadro A-VII-1).

**CUADRO A-VII-1**

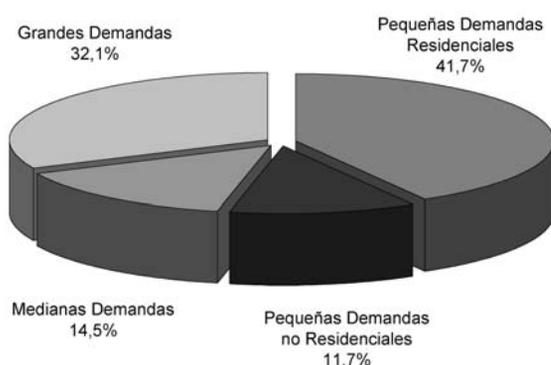
**ENERGÍA ELÉCTRICA FACTURADA SEGÚN TIPO DE CONSUMO. EN KWH Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2005**

PERÍODO	PEQUEÑAS DEMANDAS (KWH)			MEDIANAS DEMANDAS (KWH)	GRANDES DEMANDAS (KWH)	TOTAL (KWH)
	SERVICIO RESIDENCIAL	SERVICIO NO RESIDENCIAL	SUBTOTAL			
<b>2001</b>	<b>1.081.350.396</b>	<b>295.711.204</b>	<b>1.377.061.600</b>	<b>381.088.641</b>	<b>798.588.237</b>	<b>2.556.738.478</b>
Trimestre I	269.674.300	75.691.583	345.365.883	96.644.263	208.754.191	650.764.337
Trimestre II	267.321.580	73.898.187	341.219.767	97.455.217	199.392.076	638.067.060
Trimestre III	291.254.042	73.920.181	365.174.223	94.451.203	193.295.288	652.920.714
Trimestre IV	253.100.474	72.201.253	325.301.727	92.537.958	197.146.682	614.986.367
<b>2002</b>	<b>1.049.966.979</b>	<b>277.560.146</b>	<b>1.327.527.125</b>	<b>357.227.568</b>	<b>775.706.712</b>	<b>2.460.461.405</b>
Trimestre I	251.789.668	68.351.897	320.141.565	92.405.664	209.121.411	621.668.640
Trimestre II	257.639.969	68.554.559	326.194.528	87.390.304	184.432.066	598.016.898
Trimestre III	291.939.120	70.728.017	362.667.137	89.006.465	186.536.983	638.210.585
Trimestre IV	248.598.222	69.925.673	318.523.895	88.425.135	195.616.252	602.565.282
<b>2003</b>	<b>1.071.755.959</b>	<b>296.099.623</b>	<b>1.367.855.582</b>	<b>359.877.980</b>	<b>790.834.470</b>	<b>2.518.568.032</b>
Trimestre I	260.603.307	71.427.712	332.031.019	91.908.068	210.028.939	633.968.026
Trimestre II	258.657.625	72.450.631	331.108.256	86.093.410	188.804.555	606.006.221
Trimestre III	294.988.874	75.477.408	370.466.282	90.543.776	191.002.278	652.012.336
Trimestre IV	257.506.153	76.743.872	334.250.025	91.332.726	200.998.698	626.581.449
<b>2004</b>	<b>1.081.418.327</b>	<b>310.552.338</b>	<b>1.391.970.665</b>	<b>380.312.121</b>	<b>837.701.138</b>	<b>2.609.983.924</b>
Trimestre I	262.760.179	76.888.504	339.648.683	98.718.228	219.552.882	657.919.793
Trimestre II	276.549.946	80.157.542	356.707.488	95.067.093	206.004.827	657.779.408
Trimestre III	291.561.404	76.761.787	368.323.191	92.631.677	199.433.471	660.388.339
Trimestre IV	250.546.798	76.744.505	327.291.303	93.895.123	212.709.958	633.896.384
<b>2005</b>	<b>1.135.560.834</b>	<b>319.901.444</b>	<b>1.455.462.278</b>	<b>395.604.164</b>	<b>873.606.264</b>	<b>2.724.672.706</b>
Trimestre I	275.647.471	79.037.998	354.685.469	100.272.033	229.063.714	684.021.216
Trimestre II	271.971.635	80.037.616	352.009.251	95.501.400	207.950.663	655.461.314
Trimestre III	313.081.120	81.562.178	394.643.298	100.101.879	212.656.317	707.401.494
Trimestre IV	274.860.608	79.263.652	354.124.260	99.728.852	223.935.570	677.788.682
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>						
<b>2002</b>	<b>-2,9</b>	<b>-6,1</b>	<b>-3,6</b>	<b>-6,3</b>	<b>-2,9</b>	<b>-3,8</b>
<b>2003</b>	<b>2,1</b>	<b>6,7</b>	<b>3,0</b>	<b>0,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>
<b>2004</b>	<b>0,9</b>	<b>4,9</b>	<b>1,8</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>3,6</b>
<b>2005</b>	<b>5,0</b>	<b>3,0</b>	<b>4,6</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>
Trimestre I	4,9	2,8	4,4	1,6	4,3	4,0
Trimestre II	-1,7	-0,1	-1,3	0,5	0,9	-0,4
Trimestre III	7,4	6,3	7,1	8,1	6,6	7,1
Trimestre IV	9,7	3,3	8,2	6,2	5,3	6,9

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a información de una de las dos compañías distribuidoras de energía eléctrica de la Ciudad de Buenos Aires.

En cuanto al acumulado del año 2005, se experimentó un comportamiento similar al del cuarto trimestre del año, si bien con índices de crecimiento menores debido al magro comportamiento del segundo trimestre. El mayor dinamismo se verificó en el consumo de pequeñas demandas (que representan más del 53% del total), las cuales registraron un aumento de 4,6% con respecto a 2004. Por su parte, las grandes demandas, con una participación de 32,1%, tuvieron un crecimiento apenas más moderado (4,3%), mientras que las medianas, que representan 14,5% del total, subieron 4% (Gráfico A-VII-1).

**GRÁFICO A-VII-1**  
**ENERGÍA ELÉCTRICA. CONSUMO POR TIPO DE DEMANDA (%)**. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a información de una de las dos compañías distribuidoras de energía eléctrica de la Ciudad de Buenos Aires.

Por otro lado, cabe destacar que durante 2005 se superaron los niveles de consumo de energía eléctrica de igual período de 2001, antes que se desatara la crisis de Convertibilidad, en todos los tipos de usuarios. Mientras las medianas demandas y las pequeñas demandas residenciales aumentaron entre 3,8% y 5%, las pequeñas demandas no residenciales y las grandes crecieron 8,2% y 9,4% respecto de entonces.

Como una forma de complementar el análisis precedente, se presenta una lectura de la

información desagregada según tipo de consumo y usuario de acuerdo a su sector de actividad.

En el caso de los usuarios comerciales, durante el cuarto trimestre de 2005 se registró una suba de 5,3%. Se observaron tasas de variación positivas para todos los tipos de demanda, las cuales fueron de entre 4,5% y 7,5%. De esta manera, se continuó con la tendencia alcista verificada durante todo 2005, si bien con índices de crecimiento menores a los del tercer trimestre, salvo en el caso de las pequeñas demandas residenciales, las que tuvieron una suba 2,3 puntos porcentuales por encima de la verificada durante el trimestre anterior.

Los usuarios industriales tuvieron, durante el cuarto trimestre del año, un comportamiento similar, con alzas de todas las demandas y una suba promedio de 8,7%. De esta manera, contraponiéndose a las tasas negativas de la segunda mitad de 2004, se verificó una aceleración en el ritmo de crecimiento con respecto a los primeros dos trimestres de 2005, si bien se registraron índices de crecimiento menores a los del tercer trimestre del año. Dicho incremento se explica por aumentos en todos los tipos de demandas, liderados por las medianas, que crecieron prácticamente 10%.

Por otro lado, cabe destacar que en el cuarto trimestre de 2005, al igual que lo sucedido en el trimestre anterior, subieron todas las demandas correspondientes al consumo residencial: mientras las pequeñas demandas tuvieron un incremento de 9,7%, las medianas crecieron 2,4%, y las grandes 1,9% (Cuadro A-VII-2).

**CUADRO A-VII-2**  
**ENERGÍA ELÉCTRICA FACTURADA SEGÚN TIPO DE USUARIO Y CONSUMO. VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2001-2005**

PERÍODO	TOTAL USUARIOS	USUARIO RESIDENCIAL					USUARIO COMERCIAL					USUARIO INDUSTRIAL					OTROS USUARIOS	
		SUBTOTAL	PEQUEÑAS DEMANDAS	MEDIANAS DEMANDAS	GRANDES DEMANDAS	SUBTOTAL	PEQUEÑAS DEMANDAS	MEDIANAS DEMANDAS	GRANDES DEMANDAS	SUBTOTAL	PEQUEÑAS DEMANDAS	MEDIANAS DEMANDAS	GRANDES DEMANDAS	SUBTOTAL	PEQUEÑAS DEMANDAS	MEDIANAS DEMANDAS		GRANDES DEMANDAS
<b>2002</b>	<b>-3,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>3,1</b>	<b>-5,1</b>	<b>-8,6</b>	<b>-7,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>-8,2</b>	<b>-11,5</b>	<b>-15,9</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,5</b>				
Trimestre I	-4,5	-6,2	-6,6	-4,4	3,5	-2,0	-10,3	-2,4	0,7	-11,2	-16,1	-16,4	-7,0	-1,6				
Trimestre II	-6,3	-3,2	-3,6	0,0	0,9	-10,0	-13,2	-13,6	-7,5	-14,2	-12,6	-20,8	-11,5	2,6				
Trimestre III	-2,3	0,2	0,2	-0,3	2,4	-5,8	-5,8	-7,3	-5,3	-4,5	-12,1	-14,7	4,3	1,5				
Trimestre IV	-2,0	-1,6	-1,8	-1,7	5,9	-2,7	-4,5	-4,7	-1,4	-2,2	-5,0	-11,3	3,1	-0,8				
<b>2003</b>	<b>2,4</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>1,1</b>	<b>6,6</b>	<b>0,9</b>	<b>7,8</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>13,4</b>	<b>9,1</b>	<b>1,2</b>	<b>20,1</b>	<b>4,7</b>				
Trimestre I	2,0	3,4	3,5	1,3	6,4	0,2	5,6	-1,7	-0,6	6,4	5,4	1,8	8,7	-0,1				
Trimestre II	1,3	0,5	0,4	-0,2	5,5	0,8	6,2	-2,1	0,2	12,8	7,3	-2,2	21,6	2,1				
Trimestre III	2,2	1,2	1,0	1,6	6,1	1,5	8,4	2,0	-0,7	17,0	11,3	0,8	26,3	1,5				
Trimestre IV	4,0	3,5	3,6	1,7	8,6	1,1	11,2	4,0	-2,9	17,2	11,9	4,4	24,3	15,2				
<b>2004</b>	<b>3,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>-13,2</b>	<b>6,9</b>	<b>5,1</b>	<b>8,1</b>	<b>7,0</b>	<b>1,5</b>	<b>7,7</b>	<b>10,1</b>	<b>-3,6</b>	<b>9,9</b>				
Trimestre I	3,8	0,6	0,8	2,1	-12,4	5,6	9,1	9,8	3,1	5,6	8,2	7,6	4,0	14,9				
Trimestre II	8,5	6,2	6,9	3,6	-8,4	10,5	12,3	13,5	8,9	7,3	15,4	15,5	1,7	15,9				
Trimestre III	1,3	-1,8	-1,2	-3,9	-15,0	5,3	2,0	5,1	6,4	-3,5	4,4	8,4	-10,3	7,8				
Trimestre IV	1,2	-3,0	-2,7	-1,9	-16,6	6,4	-2,6	4,2	10,2	-2,5	3,5	9,4	-8,3	2,3				
<b>2005</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>4,1</b>	<b>3,7</b>	<b>4,6</b>	<b>4,1</b>	<b>8,6</b>	<b>8,3</b>	<b>10,6</b>	<b>7,9</b>	<b>1,6</b>				
Trimestre I	4,0	4,0	4,9	-2,7	-3,9	4,0	3,5	2,4	4,8	6,6	8,5	8,4	5,1	1,1				
Trimestre II	-0,4	-1,7	-1,7	-2,1	-3,5	0,6	-0,9	0,8	1,0	5,9	4,3	6,8	6,1	-1,7				
Trimestre III	7,1	7,1	7,4	5,2	3,4	6,8	7,4	8,1	6,0	13,3	11,1	17,4	12,3	4,1				
Trimestre IV	6,9	8,8	9,7	2,4	1,9	5,3	5,3	7,5	4,5	8,7	9,2	9,9	8,0	2,9				
<b>2005</b>	<b>100,0</b>	<b>46,9</b>	<b>41,7</b>	<b>4,2</b>	<b>1,0</b>	<b>40,7</b>	<b>7,6</b>	<b>8,9</b>	<b>24,3</b>	<b>6,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>3,4</b>	<b>6,3</b>				
<b>PARTICIPACIÓN POR TIPO DE USUARIO (%)</b>																		
<b>2005</b>	<b>100,0</b>	<b>46,9</b>	<b>41,7</b>	<b>4,2</b>	<b>1,0</b>	<b>40,7</b>	<b>7,6</b>	<b>8,9</b>	<b>24,3</b>	<b>6,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>3,4</b>	<b>6,3</b>				

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a información de una de las dos compañías distribuidoras de energía eléctrica de la Ciudad de Buenos Aires.

Considerando el año 2005 en su conjunto, puede apreciarse que, en un contexto en el que la energía eléctrica total facturada a los distintos consumidores de la Ciudad de Buenos Aires aumentó 4,4%, la electricidad vendida a los usuarios industriales creció por encima de la media, entre 7,9% y 10,6% (según el tamaño) con relación a igual período del año anterior. Las grandes demandas residenciales también tuvieron un buen desempeño, con un incremento interanual de 4,5%, mientras que las comerciales crecieron 4,1%.

En particular, las demandas residenciales tuvieron un comportamiento similar a las comerciales, con un aumento de 4,5%, asociado fundamentalmente al crecimiento de las pequeñas demandas, de 5%. En contraste, las grandes demandas correspondientes al uso residencial fueron las que tuvieron el peor desempeño, con un descenso interanual de 0,5%, a pesar del repunte del tercer y del cuarto trimestre (3,4% y 1,9%, respectivamente). De esta manera, continuaron la tendencia a la baja que habían tenido durante 2004, cuando se registró una merma interanual de 13,2%. Cabe acotar que dichas demandas habían sido las de mayor crecimiento interanual en 2002 y 2003, con aumentos de 3,1% y 6,6% respectivamente.

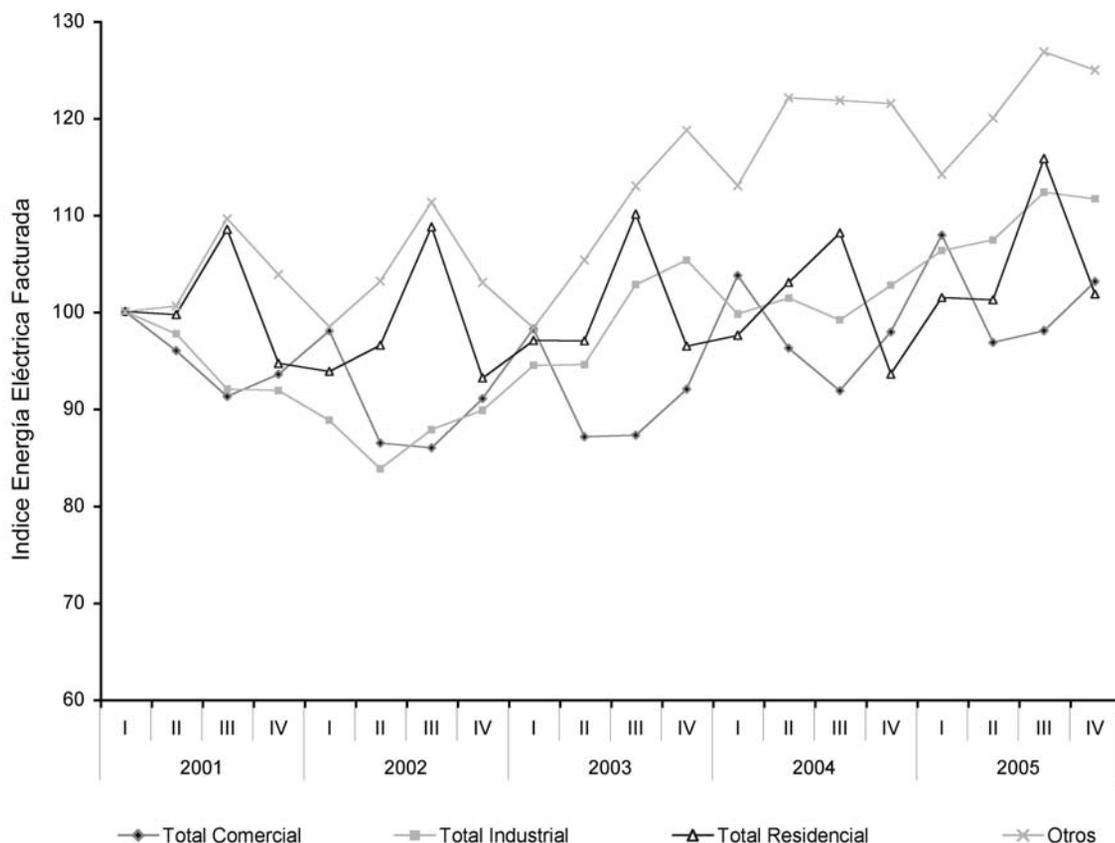
Finalmente, los consumos agrupados en Otros usuarios, que engloba las demandas generales, oficiales y de tracción, registraron durante 2005 una suba interanual de 1,6%, asociada a los incrementos del primer, tercer y cuarto trimestre, de 1,1%, 4,1% y 2,9% respectivamente.

Cabe destacar que todos los usuarios aumentaron la cantidad de Kwh usados en 2005 en relación al año 2001, antes que estallara la crisis de Convertibilidad. Así, mientras que los usuarios industriales tuvieron un aumento de 14,7% desde entonces, los comerciales crecieron 6,6%, los residenciales 4,3%, y los otros usuarios 17,4% (Gráfico A-VII-2).

Durante 2005, el segmento industrial fue el que presentó el mayor dinamismo (8,6%). Sin embargo, en cuanto a la composición por sector hubo un fuerte predominio de las demandas residencial (46,9%) y comercial (40,7%), relegando a un segundo plano a la industrial (6,1%), y a los otros usuarios (6,3%).

## GRÁFICO A-VII-2

ENERGÍA ELÉCTRICA FACTURADA SEGÚN TIPO DE USUARIO. ÍNDICE BASE TRIMESTRE I DE 2001=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2005



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, CGBA, en base a información de una de las dos compañías distribidoras de energía eléctrica de la Ciudad de Buenos Aires.

## GAS NATURAL

El volumen de gas distribuido en la Ciudad de Buenos Aires durante el cuarto trimestre de 2005 disminuyó 20,2% para los usuarios seleccionados<sup>2</sup> y 20% para el total, con respecto a igual período de 2004. Esta importante caída se encuentra asociada al extraordinario comportamiento del período de comparación, el último trimestre de 2004, lo cual se vio reforzado por el bajo rendimiento de los usuarios comerciales, los que verificaron una baja de más del 50%.

El único grupo de consumo que verificó un incremento durante el cuarto trimestre fue el de los usuarios industriales, que creció 4% con respecto a igual período de 2004. El resto de las demandas tuvo mermas, contribuyendo así a la caída del total. Mientras que los usuarios comerciales verificaron una baja de 55,9% en su consumo de gas, los residenciales lo redujeron en 13,7% y las centrales eléctricas en 22,3%.

**CUADRO A-VII-3**
**GAS ENTREGADO SEGÚN TIPO DE USUARIO. EN MILES DE M<sup>3</sup> Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2005**

PERÍODO	TIPO DE USUARIO						TOTAL
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	GNC	CENTRALES ELÉCTRICAS	SUBTOTAL PRINCIPALES USUARIOS	
<b>2001</b>	<b>1.217.828</b>	<b>222.430</b>	<b>121.627</b>	<b>280.253</b>	<b>2.161.679</b>	<b>4.003.817</b>	<b>4.039.162</b>
Trimestre I	121.720	38.270	20.538	65.919	826.400	1.072.847	1.080.375
Trimestre II	409.429	65.181	32.885	71.685	569.434	1.148.614	1.161.436
Trimestre III	486.386	71.549	35.742	72.273	404.439	1.070.389	1.084.465
Trimestre IV	200.293	47.430	24.051	70.376	361.406	703.556	712.886
<b>2002</b>	<b>1.194.478</b>	<b>212.961</b>	<b>106.241</b>	<b>282.152</b>	<b>1.277.206</b>	<b>3.073.038</b>	<b>3.114.940</b>
Trimestre I	130.448	36.539	18.990	59.379	420.147	665.503	672.691
Trimestre II	386.187	59.470	29.465	68.280	360.304	903.706	915.404
Trimestre III	508.611	73.162	35.642	74.854	348.272	1.040.541	1.054.933
Trimestre IV	169.232	43.790	22.144	79.639	148.483	463.288	471.912
<b>2003</b>	<b>1.233.336</b>	<b>234.577</b>	<b>116.010</b>	<b>340.402</b>	<b>1.573.187</b>	<b>3.497.512</b>	<b>3.543.658</b>
Trimestre I	125.219	40.250	20.797	74.535	331.867	592.668	600.586
Trimestre II	372.803	62.314	30.480	84.336	341.796	891.729	903.987
Trimestre III	553.845	82.865	39.621	89.913	423.552	1.189.796	1.206.098
Trimestre IV	181.469	49.148	25.112	91.618	475.972	823.319	832.987
<b>2004</b>	<b>1.201.756</b>	<b>243.024</b>	<b>120.119</b>	<b>371.575</b>	<b>2.484.045</b>	<b>4.420.519</b>	<b>4.468.328</b>
Trimestre I	132.416	43.926	22.566	84.207	675.020	958.135	966.777
Trimestre II	385.319	67.235	32.835	92.953	595.576	1.173.918	1.187.145
Trimestre III	472.944	75.462	36.515	96.337	454.233	1.135.491	1.150.336
Trimestre IV	211.077	56.401	28.203	98.078	759.216	1.152.975	1.164.070
<b>2005</b>	<b>1.203.914</b>	<b>206.381</b>	<b>113.812</b>	<b>366.174</b>	<b>2.413.354</b>	<b>4.303.635</b>	<b>4.358.780</b>
Trimestre I	131.196	45.018	23.234	84.100	922.177	1.205.725	1.214.582
Trimestre II	375.291	64.585	28.668	93.690	506.553	1.068.787	1.079.473
Trimestre III	515.264	71.902	32.580	94.977	394.522	1.109.245	1.133.744
Trimestre IV	182.163	24.876	29.330	93.407	590.102	919.878	930.981
	<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>						
<b>2002</b>	<b>-1,9</b>	<b>-4,3</b>	<b>-12,7</b>	<b>0,7</b>	<b>-40,9</b>	<b>-23,2</b>	<b>-22,9</b>
<b>2003</b>	<b>3,3</b>	<b>10,2</b>	<b>9,2</b>	<b>20,6</b>	<b>23,2</b>	<b>13,8</b>	<b>13,8</b>
<b>2004</b>	<b>-2,1</b>	<b>4,0</b>	<b>32,0</b>	<b>9,2</b>	<b>56,9</b>	<b>27,1</b>	<b>25,9</b>
<b>2005</b>	<b>0,2</b>	<b>-15,1</b>	<b>-5,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>-2,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,5</b>
Trimestre I	-0,9	2,5	-57,8	-0,1	36,6	21,7	25,6
Trimestre II	-2,6	-3,9	-12,7	0,8	-14,9	-9,0	-9,1
Trimestre III	8,9	-4,7	-10,8	-1,4	-13,1	-2,3	-1,4
Trimestre IV	-13,7	-55,9	4,0	-4,8	-22,3	-20,2	-20,0
	<b>PARTICIPACIÓN POR TIPO DE USUARIO (%)</b>						
<b>2005</b>	<b>27,6</b>	<b>4,7</b>	<b>2,6</b>	<b>8,4</b>	<b>55,4</b>	<b>98,7</b>	<b>100,0</b>

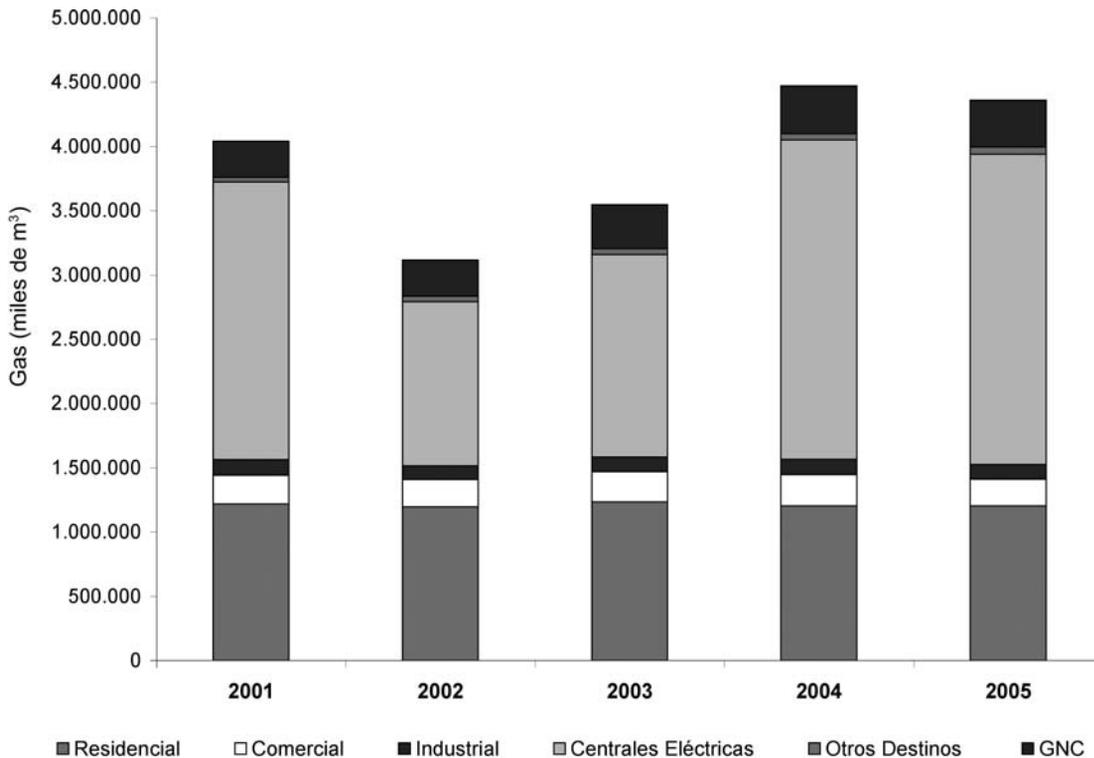
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de Enargas.

Por su parte, al tomar los datos del año 2005 en su conjunto, el volumen de gas bajó interanualmente 2,6% para los usuarios seleccionados y 2,5% para el total, merma relacionada a los comportamientos negativos del segundo, tercer y cuarto trimestre del año.

Sin embargo, cabe destacar que el total de gas natural entregado al conjunto de los usuarios durante 2005 (al igual a lo acontecido durante el año anterior) fue superior al de 2001 (7,9%) (Gráfico A-VII-3).

**GRÁFICO A-VII-3**

**GAS NATURAL ENTREGADO POR TIPO DE USUARIO. EN MILES DE M<sup>3</sup>. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de Enargas.

Durante el conjunto del año 2005, se verificaron rendimientos negativos en todas las demandas, salvo los usuarios residenciales, cuyo consumo de gas se mantuvo prácticamente sin variaciones. *Comercio*, que había tenido una buena *performance* durante los últimos dos años, fue el que registró la caída más brusca (15,1%), asociada al comportamiento de cuarto trimestre, en el que la reducción fue de 56%.

En cuanto a los usuarios industriales, en el conjunto del año 2005 los mismos experimentaron una merma de 5,3%, a diferencia de lo acontecido durante 2003 y 2004 (cuando crecieron 9,2% y 32% respectivamente). Puede apreciarse un freno a la recuperación en el consumo industrial de gas en lo que va del año, pero verificándose al mismo tiempo una desaceleración en la caída del consumo del mismo. En este sentido, resulta significativo que durante el cuarto trimestre del año se observó, por primera vez durante 2005, valores positivos (4%).

En el caso de la demanda de gas para distribución de GNC, cabe recordar que la misma había tenido una tendencia creciente, incluso durante la crisis económica. Sin embargo, durante 2005 se frenó esta evolución positiva, registrándose una merma de 1,5%, asociada fundamentalmente a la caída del tercer y cuarto trimestre (1,4% y 4,8%, respectivamente). Sin embargo, a pesar de esta baja, la demanda de GNC acumuló un crecimiento de 30,7% en relación a 2001. El motivo del mayor consumo radica en que, a pesar de que el costo de este combustible ascendió en pesos tras la devaluación, el parque automotor sustituyó la nafta por éste, de menor precio interno.

Por último, *Centrales Eléctricas* también verificó un comportamiento negativo (2,8%), asociada a las caídas desde el segundo trimestre del año.

De esta manera, sólo se verificó una suba en el consumo de gas de los usuarios residenciales (0,2%), los que habían registrado el peor desempeño durante los últimos dos años (con crecimiento muy limitado en 2003 y caída en 2004).

Por otro lado, la cantidad de usuarios de gas se mantuvo prácticamente estable: sólo hubo un leve incremento, de 1,1%. La mayor suba la tuvieron los usuarios residenciales (1,1%), que por su participación en el total determinaron el incremento general (Cuadro A-VII-4).

**CUADRO A-VII-4**
**GAS NATURAL. EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE USUARIOS DE GAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2001-2005**

PERÍODO	TIPO DE USUARIO					SUBTOTAL PRINCIPALES USUARIOS	TOTAL
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	GNC	CENTRALES ELÉCTRICAS		
<b>2001</b>	<b>14.723.955</b>	<b>633.819</b>	<b>38.732</b>	<b>1.796</b>	<b>37</b>	<b>15.398.302</b>	<b>15.432.624</b>
Trimestre I	3.668.770	157.715	9.813	448	10	3.836.746	3.845.307
Trimestre II	3.675.909	157.832	9.716	448	10	3.843.905	3.852.541
Trimestre III	3.681.394	158.118	9.646	450	9	3.849.608	3.858.257
Trimestre IV	3.697.882	160.154	9.557	450	8	3.868.043	3.876.519
<b>2002</b>	<b>14.774.405</b>	<b>631.670</b>	<b>37.630</b>	<b>1.807</b>	<b>39</b>	<b>15.445.512</b>	<b>15.479.840</b>
Trimestre I	3.693.425	159.020	9.466	450	9	3.862.361	3.871.007
Trimestre II	3.691.905	157.161	9.344	453	10	3.858.863	3.867.453
Trimestre III	3.681.394	158.118	9.646	450	9	3.849.608	3.858.257
Trimestre IV	3.707.681	157.371	9.174	454	11	3.874.680	3.883.123
<b>2003</b>	<b>14.864.241</b>	<b>622.794</b>	<b>35.552</b>	<b>1.830</b>	<b>36</b>	<b>15.524.417</b>	<b>15.558.011</b>
Trimestre I	3.713.049	157.352	9.092	455	9	3.879.948	3.888.373
Trimestre II	3.720.279	157.206	9.000	456	9	3.886.941	3.895.355
Trimestre III	3.714.930	156.336	8.872	455	9	3.880.593	3.888.978
Trimestre IV	3.715.983	151.900	8.588	464	9	3.876.935	3.885.305
<b>2004</b>	<b>14.919.429</b>	<b>608.414</b>	<b>33.406</b>	<b>1.911</b>	<b>39</b>	<b>15.563.160</b>	<b>15.596.618</b>
Trimestre I	3.718.478	151.759	8.493	466	9	3.879.196	3.887.565
Trimestre II	3.725.047	152.040	8.408	476	10	3.885.971	3.894.335
Trimestre III	3.733.899	153.069	8.339	486	11	3.895.793	3.904.151
Trimestre IV	3.742.005	151.546	8.166	483	9	3.902.200	3.910.567
<b>2005</b>	<b>15.088.454</b>	<b>605.361</b>	<b>33.592</b>	<b>1.850</b>	<b>36</b>	<b>15.729.293</b>	<b>15.765.029</b>
Trimestre I	3.749.281	151.347	8.098	471	9	3.909.206	3.917.562
Trimestre II	3.784.216	150.793	8.524	465	9	3.944.007	3.953.148
Trimestre III	3.776.851	151.407	8.493	457	9	3.937.217	3.946.355
Trimestre IV	3.778.106	151.814	8.477	457	9	3.938.863	3.947.964
	<b>VARIACIONES INTERANUALES (%)</b>						
<b>2002</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,6</b>	<b>5,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
<b>2003</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-5,5</b>	<b>1,3</b>	<b>-7,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
<b>2004</b>	<b>0,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-6,0</b>	<b>4,4</b>	<b>8,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>2005</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>-7,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
Trimestre I	0,8	-0,3	-4,7	1,1	0,0	0,8	0,8
Trimestre II	1,6	-0,8	1,4	-2,3	-10,0	1,5	1,5
Trimestre III	1,2	-1,1	1,8	-6,0	-18,2	1,1	1,1
Trimestre IV	1,0	0,2	3,8	-5,4	0,0	0,9	1,0

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de Enargas.

## SÍNTESIS

- Durante los primeros meses de 2006, la renegociación de contratos con las empresas privatizadas que brindan servicios públicos fue uno de los principales temas de la agenda nacional. En este sentido, se verificaron acuerdos con *Gas Natural BAN*, *Telefónica* y *Telecom*. Asimismo, se decidió la anulación del contrato de *Aguas Argentinas*, y la creación de la estatal *Aguas y Saneamientos Argentinos* (AySA).
- Por otra parte, se verificaron importantes acuerdos con países de la región para asegurar la cobertura de la demanda energética nacional. En este sentido, cabe mencionar la autorización a la Comercializadora de Energía del Mercosur (*CEMSA*), a importar electricidad desde Bolivia por un plazo de 15 años, así como el comienzo de las negociaciones para la construcción del *Gran Gasoducto Sur*, el cual, con una extensión de entre 8.000 km. y 10.000 km. comunicaría a Venezuela, Brasil y Argentina. Por último, para evitar cortes durante los picos de demanda, se realizará una ampliación de la red eléctrica y de la red nacional de gasoductos.
- Se destacan diversas novedades tarifarias e impositivas: el congelamiento del precio del GNC hasta fin de 2006; el incremento de 18% en el precio del gas que los expendedores pagan a las petroleras; la creación de cargos extra en las facturas de gas y de luz para el financiamiento de obras de infraestructura energética; el aumento en las tarifas de gas para industrias y grandes comercios; y el mantenimiento de los precios del gas licuado de petróleo durante este invierno.
- En el cuarto trimestre de 2005 se verificó una suba interanual de 6,9% en la electricidad total facturada por una de las dos distribuidoras que prestan el servicio en la Ciudad de Buenos Aires, explicada por incrementos en todos los tipos de demanda. Por su parte, en el acumulado del año 2005 se experimentó un comportamiento similar al del cuarto trimestre del año, si bien con un índice de crecimiento menor (4,4%), debido al magro comportamiento del segundo trimestre. De esta manera, continuó la tendencia creciente en la electricidad total facturada, siendo el sector industrial el que verificó mayores aumentos.
- Por su parte, el volumen de gas distribuido en el cuarto trimestre de 2005 para el total de usuarios registró una disminución interanual de 20%, que se explica fundamentalmente por los niveles extraordinariamente altos del cuarto trimestre de 2004. En el conjunto del año, se verificó una merma de 2,5%.

## A.VIII. TURISMO

El turismo es en la actualidad un sector de actividad importante para el desarrollo socioeconómico y cultural del país. Su evolución se pone de manifiesto en el incesante crecimiento en el número de viajeros, en sintonía con lo que ocurre a nivel mundial, lo que produce a su vez corolarios de tipo económico, cultural y social, entre otros. En 2005, de acuerdo a datos de la Organización Mundial de Turismo, se han registrado aproximadamente 808 millones de llegadas internacionales, lo que representa un crecimiento de 5,5% en comparación con 2004. Esto es significativo porque el turismo mundial ha crecido a pesar de las diversas catástrofes naturales como el Tsunami en el Océano Índico y los huracanes en el Caribe. Asimismo, según el Consejo Mundial de Turismo y Viajes, la industria turística representa el 10% del PBI global. Así, el turismo creó el año pasado en todo el mundo 200 millones de puestos de trabajo.

### EVOLUCIÓN DEL TURISMO NACIONAL

En el plano nacional, la industria del turismo manifestó un incremento de 11,7% en 2005 y generó ingresos de divisas para el país de U\$S 3.000M, según datos de la Secretaría de Turismo de la Nación. Acompañando el buen momento del sector turístico, se desarrollan otros sectores tales como la gastronomía, el comercio, la hotelería, el mercado inmobiliario, el transporte y la construcción, entre otros. En estos sectores, se observan importantes inversiones nacionales y trasnacionales como así también un incremento

en la cantidad de empleos directa o indirectamente relacionados con el turismo.

De acuerdo con los datos suministrados por la Encuesta de Turismo Internacional (ETI) realizada por la Secretaría de Turismo de la Nación (SECTUR) y el INDEC<sup>1</sup>, la cantidad de turistas internacionales tuvo un incremento de 21,9% en el cuarto trimestre de 2005, respecto al mismo período del año anterior. Vale destacar, que cerca de la mitad de los turistas no residentes eligieron alojarse en hoteles de 4 y 5 estrellas. Su gasto promedio diario fue de U\$S 95,9 y su estadía media de 12,1 días. Asimismo, de acuerdo con los datos de la ETI, los chilenos, brasileños y los provenientes del Resto de América fueron los que gastaron más de U\$S 100 por pernoctación y se alojaron mayoritariamente en hoteles de 4 y 5 estrellas.

Es importante subrayar que de acuerdo con esta encuesta, la Ciudad de Buenos Aires reúne el 54% de la estadía de los turistas extranjeros en el país que regresaron a su lugar de origen a través del Aeropuerto Internacional de Ezeiza.

<sup>1</sup> La Encuesta de Turismo Internacional se realiza a los no residentes cuando abandonan el territorio argentino. Los datos corresponden al movimiento turístico registrado por el Aeropuerto Internacional de Ezeiza en el cuarto trimestre de 2005.

**CUADRO A-VIII-1****TURISMO RECEPTIVO. PRINCIPALES VARIABLES RELEVADAS EN LA ETI. AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EZEIZA. TRIMESTRE IV 2005**

PRINCIPALES VARIABLES	TRIMESTRE IV 2005	
	TURISTAS	VARIACIÓN INTERANUAL
<b>Total</b>	<b>492.495</b>	<b>21,9</b>
	(%)	
<b>Motivo de viaje</b>		
Vacaciones/ocio	63,6	46,2
Visita a familiares o amigos	13,6	12,3
Negocios	20	-13,7
Otro (1)	3,2	-9,8
<b>Tipo de alojamiento</b>		
Casa de familiares o amigos	17,7	12
Hotel 1,2 y 3 estrellas	22,6	21,5
Hotel 4 y 5 estrellas	50,7	21,4
Otro (2)	9	53,1
<b>Organización del viaje</b>		
Con paquete turístico	37,5	71,5
Por cuenta propia	23,2	-12,4
Por agencia de turismo	16,7	-19,8
Por cuenta de terceros	22,5	76
	<b>PERMANENCIA PROMEDIO</b>	<b>GASTO POR PERNOCACIÓN</b>
<b>Tipo de alojamiento</b>	<b>Días</b>	<b>U\$S</b>
<b>Total</b>	<b>12,1</b>	<b>95,9</b>
Casa de familiares o amigos	22	36,8
Hotel 1,2 y 3 estrellas	9,3	110,8
Hotel 4 y 5 estrellas	7	184,3
Otro (2)	28	51,6

1. Incluye contratos de trabajo, viajes de estudios, tratamientos de salud, etc.

2. Incluye casa propia, alquiler de cabañas, departamentos, cruceros, *bed&breakfast*, entre otros.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de la Encuesta Internacional de Turismo, INDEC.

Respecto a la evolución del turismo receptivo en todo el año 2005, se observa que la cantidad de turistas que abandonaron el país desde el Aeropuerto de Ezeiza ha crecido con relación al año anterior 18,4%. (1.786.712 turistas).

parte, el volumen total del turismo internacional, en 2001, estaba compuesto en un 61,6% de turistas que viajaban al exterior, tendencia que se revirtió marcadamente en 2005, en que el turismo receptivo fue el protagonista principal (61,3%).

Asimismo, respecto al año 2001, último año de Convertibilidad, se advierten importantes cambios en la composición del movimiento turístico (Cuadro A-VIII-2). En primer lugar, el volumen total del turismo internacional -receptivo y emisor- con 2.911.072 turistas superó en 486.135 el nivel registrado en 2001. Por otra

Evidentemente, un tipo de cambio favorable para el turismo internacional en Argentina<sup>2</sup>, junto con la consolidación de muchas ciudades argentinas como destinos internacionales de preeminencia han influido en el boom del turismo receptivo del país.

<sup>1</sup> En la comparación de marzo de 2006 contra diciembre de 2001, período inmediatamente anterior a la devaluación doméstica, las monedas que mayor apreciación real tuvieron frente al peso -es decir, que mayor poder de compra ganaron- son el euro y el real brasileño: hoy adquieren 2 veces y media lo que entonces. Le siguen en magnitud de apreciación el peso chileno, que adquieren más de 2 veces lo que en aquel momento y el dólar, que compra casi el doble. En cambio, la moneda uruguaya es la que menor diferencia muestra respecto a su poder de compra previo a la devaluación (adquiere 70% más que en diciembre de 2001).

**CUADRO A-VIII-2****TURISTAS INTERNACIONALES POR CONDICIÓN DE RECEPTIVO O EMISIVO. AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EZEIZA. AÑOS 2001-2005**

<b>PERÍODO</b>	<b>TURISMO RECEPTIVO</b>	<b>TURISMO EMISIVO</b>	<b>SALDO</b>
<b>2001</b>	<b>931.026</b>	<b>1.493.911</b>	<b>-562.885</b>
Trimestre I	265.031	532.910	-267.879
Trimestre II	234.028	344.923	-110.895
Trimestre III	208.204	350.218	-142.014
Trimestre IV	223.763	265.860	-42.097
<b>Año 2004</b>	<b>1.508.868</b>	<b>1.005.232</b>	<b>503.636</b>
Trimestre I	417.152	241.180	175.975
Trimestre II	331.982	230.153	101.829
Trimestre III	355.660	272.697	82.963
Trimestre IV	404.074	261.202	142.872
<b>Año 2005</b>	<b>1.786.712</b>	<b>1.124.360</b>	<b>662.352</b>
Trimestre I	459.765	296.619	163.146
Trimestre II	372.457	241.347	131.110
Trimestre III	461.995	295.577	166.418
Trimestre IV	492.495	290.817	201.678

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de INDEC.

### **EVOLUCIÓN DEL TURISMO RECEPTIVO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

Con la llegada de 2.093.693 turistas, de los cuales 921.937 son residentes en el extranjero y 1.171.756 son nacionales, la Ciudad de Buenos Aires registró en el primer trimestre del año 2006 un nuevo récord para el turismo receptivo. De hecho, la llegada de turistas en el primer trimestre de 2006 representa 8,2% más que en el mismo período de 2005, crecimiento motorizado por el turismo extranjero que aumentó 9,9%

respecto del año pasado y acompañado por un mayor número de turistas nacionales que tuvieron un incremento de 6,9%. (Cuadro A-VIII-3).

En 2005 se había producido un importante crecimiento interanual en la llegada de turistas (7,6%), en donde el turismo internacional aumento 12%, mientras que el nacional lo hizo en 4,5%. De este modo, se observa una desaceleración en el crecimiento de las visitas debido a la comparación contra mejores períodos base.

**CUADRO A-VIII-3**

**TURISTAS. CANTIDAD Y VARIACIÓN INTERANUAL POR TRIMESTRE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2006**

PERÍODO	TURISTAS		
	LUGAR DE RESIDENCIA		TOTAL
	EXTRANJERO	ARGENTINA	
<b>2002</b>	<b>1.374.789</b>	<b>2.013.955</b>	<b>3.388.744</b>
<b>2003</b>	<b>2.315.826</b>	<b>2.632.068</b>	<b>4.947.892</b>
<b>2004</b>	<b>2.798.089</b>	<b>3.941.470</b>	<b>6.739.559</b>
<b>2005</b>	<b>3.135.254</b>	<b>4.118.655</b>	<b>7.253.909</b>
Trimestre I	839.251	1.096.272	1.935.523
Trimestre II	681.330	950.318	1.631.648
Trimestre III	787.406	1.028.211	1.815.617
Trimestre IV	827.267	1.043.853	1.871.120
<b>2006</b>			
Trimestre I	921.937	1.171.756	2.093.693
	<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>		
<b>2003</b>	<b>68,4</b>	<b>30,7</b>	<b>46</b>
<b>2004</b>	<b>20,8</b>	<b>49,7</b>	<b>36,2</b>
<b>2005</b>	<b>12</b>	<b>4,5</b>	<b>7,6</b>
Trimestre I	11,1	4,7	7,4
Trimestre II	7,9	4,1	5,6
Trimestre III	16,6	8,2	11,7
Trimestre IV	12,4	1,3	5,9
<b>2006</b>			
Trimestre I	9,9	6,9	8,2

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de *Aeropuertos Argentina 2000*, *Terminal de Puerto de Buenos Aires* y *TEBA*.

Cabe mencionar que a partir del día 17 de octubre de 2005 y hasta el 12 de abril de 2006 se produjo el arribo de un gran número de cruceristas que se suman a las estimaciones anteriores de turismo receptivo. Estos visitantes son de gran importancia para la Ciudad, dado su alto poder adquisitivo y su creciente número. A pedido de los cruceristas, las empresas que ofrecen el servicio están ampliando en dos o tres noches la permanencia en la urbe, lo que repercute positivamente en el comercio de algunas zonas, en la hotelería y en la gastronomía, especialmente<sup>3</sup>.

Se presentó un proyecto para la construcción de una nueva terminal de cruceros -*Megaport*- que unificaría la zona de las dársenas D y C con el área que al día de hoy se encuentra ocupada por

los *ferries* cuyo destino es Uruguay<sup>4</sup>. La nueva terminal debería estar lista en tres años, con un monto total de inversión de \$ 1.200M. Mas allá de la viabilidad de este proyecto y de ser considerado de interés público, el procedimiento requiere un llamado a licitación pública o un concurso de proyectos para la realización de obras.

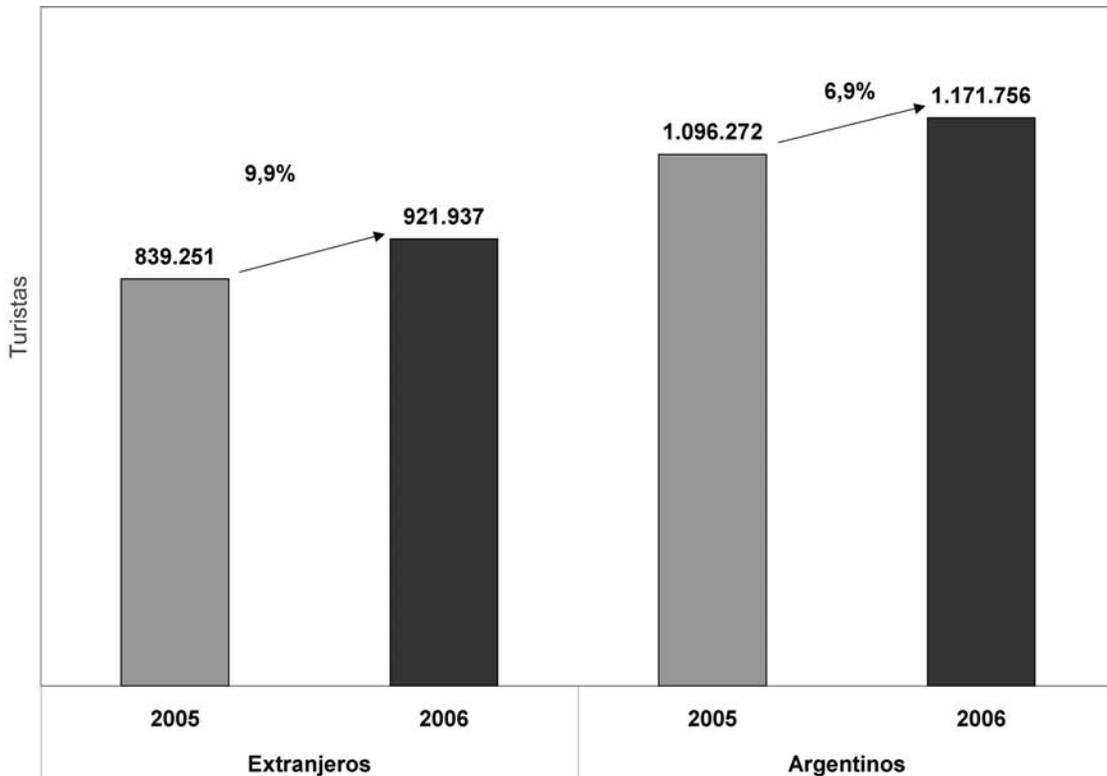
Por otro lado, el gobierno uruguayo se dispondría a autorizar la operación de una empresa de transporte fluvial de pasajeros y carga desde y hacia la Argentina de capitales brasileños y uruguayos. Se prevé una inversión de U\$S 12M para comprar los barcos y la infraestructura necesaria. Las rutas a cubrir serían Buenos Aires-Colonia y Buenos Aires-Juan Lacaze y, en una segunda fase, se pretende unir Buenos Aires con Montevideo.

<sup>3</sup> Cabe destacar que cada buque paga entre U\$S 65.000 y U\$S 80.000 por la escala en Buenos Aires en concepto de peaje, remolcadores, pilotaje y estadía en el puerto. (Fuente: La Nación 31 de enero de 2006).

<sup>4</sup> Forman parte de este proyecto la empresa constructora *Decavial*, la administradora de aeropuertos *London Supply* y las firmas de logística *Rowing e International Trade Logistic*. Cabe destacar que el proyecto *Megaport* contempla la edificación de un centro de convenciones y dos torres que se levantarían en el área vecina de Catalinas Norte (Fuente: *Globalports*).

### GRÁFICO A-VIII-1

TURISMO. CANTIDAD DE TURISTAS RESIDENTES EN EL EXTRANJERO Y EN ARGENTINA POR TRIMESTRE Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE I 2005 Y 2006



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de *Aeropuertos Argentina 2000*, *Terminal de Puerto de Buenos Aires* y *TEBA*.

### TRANSPORTE AÉREO PARA EL TURISMO<sup>5</sup>

La favorable evolución del turismo en la Ciudad de Buenos Aires, a partir de la mayor competitividad por precio que brinda el tipo de cambio, es posible por una extensa red aérea que vincula a la Ciudad con importantes localidades del mundo.

En términos operacionales, cada compañía aérea cuenta con su propia flota de aviones, regulando la frecuencia de vuelos en función de la demanda. En períodos de incrementos extraordinarios del mercado o en picos estacionales, es normal que subcontraten naves o servicios de otras

compañías, para ampliar su oferta. Ante previsiones de aumento permanente en el número de pasajeros, es probable la compra de nuevos aviones para aumentar la frecuencia de viajes y atender varios destinos<sup>6</sup>.

El auge de la Argentina a nivel mundial como destino turístico, promueve la entrada de nuevas compañías aerocomerciales, como por ejemplo *Air Madrid*, que tendría la intención de abrir una filial argentina -*Air Buenos Aires*- debido a los resultados muy favorables en la ocupación de los aviones en el primer año de existencia de la compañía en el mercado argentino<sup>7</sup>. También, las empresas que se encuentran operando en el país están aumentando la frecuencia de sus vuelos y la

<sup>5</sup> Este apartado se basa en información extraída de los principales medios de comunicación masiva del país como también de revistas especializadas del sector turístico. Asimismo, se exponen los resultados del relevamiento realizado por el CEDEM durante los meses de enero y febrero de 2006 en base a datos de *Aeropuertos Argentina 2000*.

<sup>6</sup> Al respecto véase Fernández, Patricia "La importancia del tráfico aerocomercial para el dinamismo turístico de la Ciudad de Buenos Aires y su salida exportadora" en *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires* 16.

<sup>7</sup> Del 75% previsto, los aviones de *Air Madrid* fueron ocupados en un 83%. La compañía *Air Madrid* también evalúa inaugurar un hotel en la zona de Ezeiza.

cantidad de destinos e incrementan o renuevan la flota de aviones que poseen, como en el caso de *Aerolíneas Argentinas/Austral*.

Las compañías de transporte aerocomercial presentan una estructura de costos sumamente particular. Por un lado casi la totalidad de los costos asociados a cada vuelo son fijos (combustible, salarios de la tripulación, derechos de aterrizaje en aeropuertos, entre otros); por otro lado, el costo marginal por la incorporación de un nuevo pasajero en el avión, es prácticamente cero<sup>8</sup>.

El desarrollo del transporte aéreo tiene un papel vital como multiplicador del turismo en la Ciudad. Por este motivo, el transporte aéreo debe actuar como facilitador del turismo. Durante los días 24 de noviembre y 2 de diciembre de 2005 se efectuó un paro por parte de técnicos y pilotos de *Aerolíneas Argentinas* que afectó sensiblemente a quienes habían elegido este medio para transitar por el país, como así también a los hoteleros, las agencias de viajes y a los sectores vinculados directa o indirectamente al turismo.

El conflicto por reclamos salariales hacia la compañía *Aerolíneas Argentinas* necesitó de la intervención del Gobierno Nacional quien, en este momento, se encontraría estudiando un proyecto de ley para reducir los costos en la aviación comercial y de esta forma hacer posible los incrementos salariales demandados. Un proyecto del Ministerio de Planificación que sería enviado al Congreso Nacional próximamente prevé eliminar el IVA para la compra de combustible y bajar el costo de los seguros del transporte aerocomercial. Asimismo, el gobierno Nacional analiza aplicar el alza tarifaria en las bandas que regulan los precios del cabotaje y que están demandando las compañías aéreas<sup>9</sup>.

Otro hecho relevante para la aviación comercial fue la Audiencia Pública convocada por el Gobierno para empresas de aerotransporte interesadas en iniciar operaciones o ampliar la red

de vuelos. Las empresas que estarían mejor calificadas según la Junta Asesora de Transporte Aéreo para iniciar la actividad son: *Sol, Andes, Safe Flight, Cata, American Jet, Servicios de Enlaces Fueguinos, Transportes Aéreos Petroleros y Sudamerican Air*<sup>10</sup>. Así las cosas, *Andes Líneas Aéreas* iniciará sus vuelos entre Salta y Buenos Aires el 15 de mayo del corriente año y se espera que *Sol* despegue en el mes de junio.

Por otro lado, el Gobierno Nacional autorizó la obtención, mediante un sistema de *leasing*, de seis aviones de transporte para relanzar *Líneas Aéreas del Estado* (LADE). A estas seis unidades con capacidad para 32 pasajeros cada una, se sumarán otras dos que serán conseguidas con fondos de los gobiernos de Santa Cruz y Chubut para incorporarlos al programa de *LADE*. La intención gubernamental es posicionar a esa compañía estatal para tener mayor influencia en el mercado aerocomercial y forzar así una competencia que disminuya el costo de los pasajes y aumente la frecuencia general de vuelos<sup>11</sup>.

En síntesis, diferentes medidas se están adoptando con el fin de conciliar los distintos intereses de los actores que están ligados al sector turístico; entre otras cosas, la *Asociación Argentina de Viajes y Turismo* reclama una mayor diversificación de la oferta aérea para que en situaciones de conflicto gremial se pueda elegir entre una mayor cantidad de empresas aéreas y que en consecuencia no se altere la buena imagen turística de la Argentina<sup>12</sup>.

A partir de un relevamiento realizado por el CEDEM, durante los meses de enero y febrero de 2006 se pueden caracterizar los vuelos partidos en el Aeropuerto Internacional de Ezeiza y en el Aeroparque Metropolitano Jorge Newbery. El objetivo de este estudio es describir la situación actual del transporte aéreo para el turismo analizando las frecuencias por destino y por compañía de los principales mercados.

<sup>8</sup> Fernández, Patricia *Ibidem*.

<sup>9</sup> *La Nación* 14/03/2006.

<sup>10</sup> *Clarín* 06/02/2006.

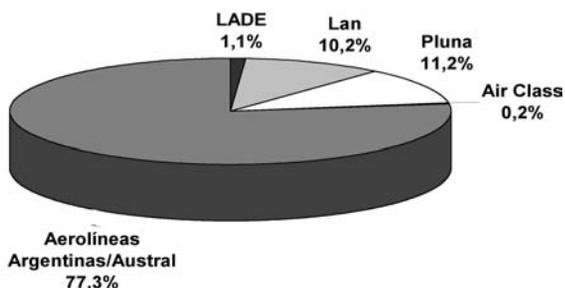
<sup>11</sup> *La Nación* 18/12/2005.

<sup>12</sup> *La Nación* 11/03/2006.

Tras el procesamiento de la base de datos mencionada se observa que en el Aeroparque Metropolitano Jorge Newbery hay una escasa diversificación de la oferta aérea en cuanto a la cantidad de vuelos realizados según la compañía. El Grafico A-VIII-2 arroja como resultado que en el primer bimestre de 2006 el 77,3% de los vuelos partidos del Aeropuerto Jorge Newbery fueron llevados a cabo por Aerolíneas Argentinas/Austral (1.674 vuelos). Le siguen en importancia *Pluna* y *Lan* (11,2% y 10,2% respectivamente).

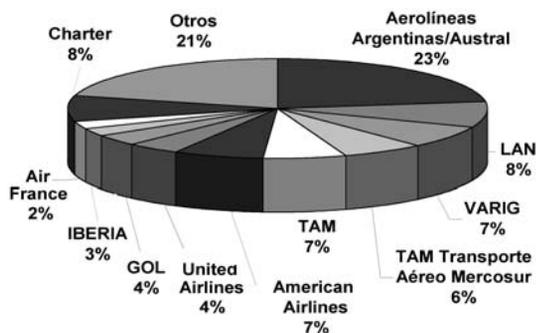
En el Aeropuerto Internacional de Ezeiza el tráfico aéreo se encuentra mayormente diversificado con la presencia de importantes compañías internacionales. Al igual que en el Aeroparque Jorge Newbery, la mayoría de los vuelos son realizados por *Aerolíneas Argentinas/Austral* (23%). Por su parte, *Lan* llevó a cabo el 8% de los vuelos partidos. Le siguen en importancia las empresas *TAM*, *American Airlines* y *Varig* (7% cada una).

**GRÁFICO A-VIII-2**  
**TRÁFICO AÉREO. AEROPARQUE METROPOLITANO JORGE NEWBERY. ACUMULADO BIMESTRE I 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de *Aeropuertos Argentina 2000*.

**GRÁFICO A-VIII-3**  
**TRÁFICO AÉREO. LÍNEAS AÉREAS. AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EZEIZA. ACUMULADO BIMESTRE I 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de *Aeropuertos Argentina 2000*.

### **CARACTERIZACIÓN DE LA CONEXIÓN AÉREA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

El análisis de la distribución de vuelos salidos del Aeroparque Internacional de Ezeiza y del Aeroparque Metropolitano Jorge Newbery por destino, también nos proporciona una aproximación de los principales mercados turísticos actuales y potenciales para la Ciudad, a través del destino final del vuelo. No obstante, se pueden subestimar destinos que sean conexiones hacia otros países.

En el primer bimestre de 2006 se realizaron 5230 vuelos y fueron cancelados 142. En el caso de los vuelos internacionales, partieron 3.387 aviones, es decir, el 64,7% de los vuelos partidos.

Brasil fue el principal destino, con 22% de los vuelos partidos entre enero y febrero del corriente año. Las ciudades de Brasil conectadas fueron: Brasilia, Curitiba, Florianópolis, Maceió, Porto Alegre, Río de Janeiro, San Pablo, Recife y San Salvador de Bahía. Las compañías que operan estos destinos son *Aerolíneas Argentinas*, *Tam*, *Varig*, *Gol* y *Pluna*.

Uruguay, fue el segundo destino en el período analizado, con 18% de los vuelos internacionales partidos. Es importante destacar en este caso

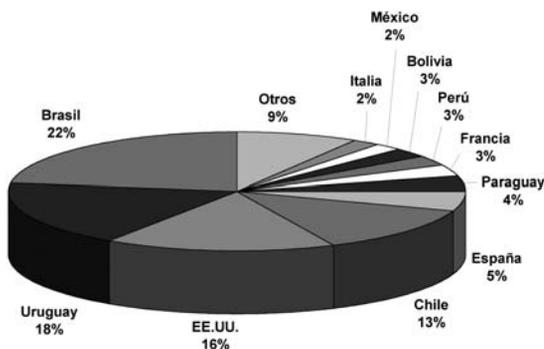
que, a pesar de ser un destino internacional, hay una gran disponibilidad de vuelos hacia este país desde el Aeroparque Metropolitano Jorge Newbery, especializado en vuelos de cabotaje. Cabe destacar que este destino se redimensiona ya que debe considerarse que la mayoría de los visitantes sale del país por medio de transporte fluvial.

En tercer lugar, se posiciona como destino Estados Unidos con 16% de los vuelos partidos desde Ezeiza. Una mayor frecuencia de vuelos hacia este país ocurrió a partir de 2004 y hoy, 7 ciudades estadounidenses son unidas con Buenos Aires: Atlanta, Dallas, Los Ángeles, Miami, New York, New Jersey y Washington<sup>13</sup>. Las empresas que operan este destino son: *American Airlines, Aerolíneas Argentinas, United Airlines, Delta Airlines* y *Continental Airlines*.

Chile, ocupó el cuarto lugar como destino internacional con 13% de los vuelos internacionales. Los lugares conectados en este caso son: Iquique y Santiago de Chile y las empresas que operan son *Aerolíneas Argentinas* y *Lan*.

Cabe destacar que el 60% de los vuelos internacionales partidos son hacia países limítrofes.

**GRÁFICO A-VIII-4**  
**VUELOS INTERNACIONALES POR PAÍS DE DESTINO (EN %). AEROPARQUE JORGE NEWBERY AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EZEIZA. BIMESTRE I 2006**

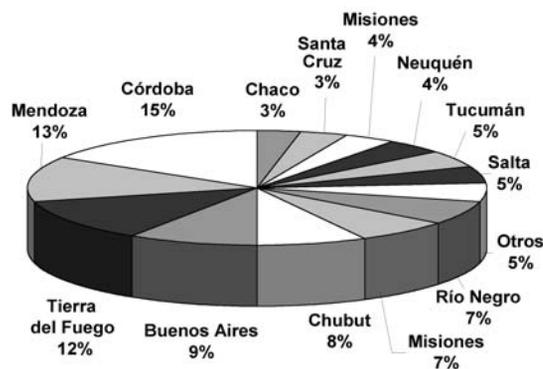


Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de *Aeropuertos Argentina 2000*.

Por su parte, en el período analizado se realizaron desde la Ciudad de Buenos Aires 1843 vuelos de cabotaje. Las provincias con mayor conexión aérea con la Ciudad de Buenos Aires en el primer bimestre del año fueron Córdoba (15%), Mendoza (13%), Tierra del Fuego (12%), Chubut (8%), Misiones y Río Negro (7% cada una).

Cabe destacar que el análisis del destino final de los vuelos hacia el interior del país, más que un indicador de los principales mercados nacionales para la Ciudad es una aproximación a los lugares hacia los que se dirigen los extranjeros después de su estadía en la Ciudad (la mayoría de los turistas provenientes del interior ingresa a la Ciudad por la Terminal de Ómnibus de Retiro). Las salidas aéreas hacia las diferentes provincias son realizadas en muchos casos por extranjeros que gustan recorrer el país. En este sentido, se observa que un alto porcentaje de vuelos se realiza hacia provincias que son conocidas en el exterior por poseer lugares atractivos para el turismo, como es el caso de Mendoza, Tierra del Fuego, Misiones, Chubut y Río Negro.

**GRÁFICO A-VIII-5**  
**VUELOS DE CABOTAJE POR PROVINCIA DE DESTINO (EN %). BIMESTRE I 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de *Aeropuertos Argentina 2000*.

Otras de las características de la actividad aerocomercial, es la gran estacionalidad de la demanda a lo largo del año y de la semana. Los vuelos aéreos son demandados especialmente en

<sup>13</sup> La ruta Buenos Aires-Washington registra niveles de ocupación de 89% (Fuente: *Réport*).

los días cercanos a las celebraciones de fin de año, en los períodos vacacionales y cerca de los fines de semana. Del análisis realizado por el CEDEM, se desprende que en el primer bimestre del año, el 21,3% de los vuelos partidos se realizaron los días viernes.

Como en la comparación interanual, también desde diciembre el peso argentino ganó competitividad, por una suba en el índice de 3,2%. La mayor depreciación del peso se verificó contra el real brasileño (7,9%)<sup>15</sup> (Gráfico A-VIII-6).

## **LA COMPETITIVIDAD DEL DESTINO ARGENTINA**

En este apartado se presenta información sobre la competitividad del turismo receptivo en la Ciudad de Buenos Aires en términos de precios, debido a que éste es uno de los elementos que influye en la afluencia turística desde el exterior y en el gasto que realizan los visitantes. De todas maneras es importante destacar que si bien la competitividad vía precio es un aspecto relevante, es sólo uno entre varios otros que determinan la competitividad global de una Ciudad, y se suma a su infraestructura, oferta de alojamiento, atractivos culturales, artísticos, históricos, tradicionales, paseos de compras, etc.

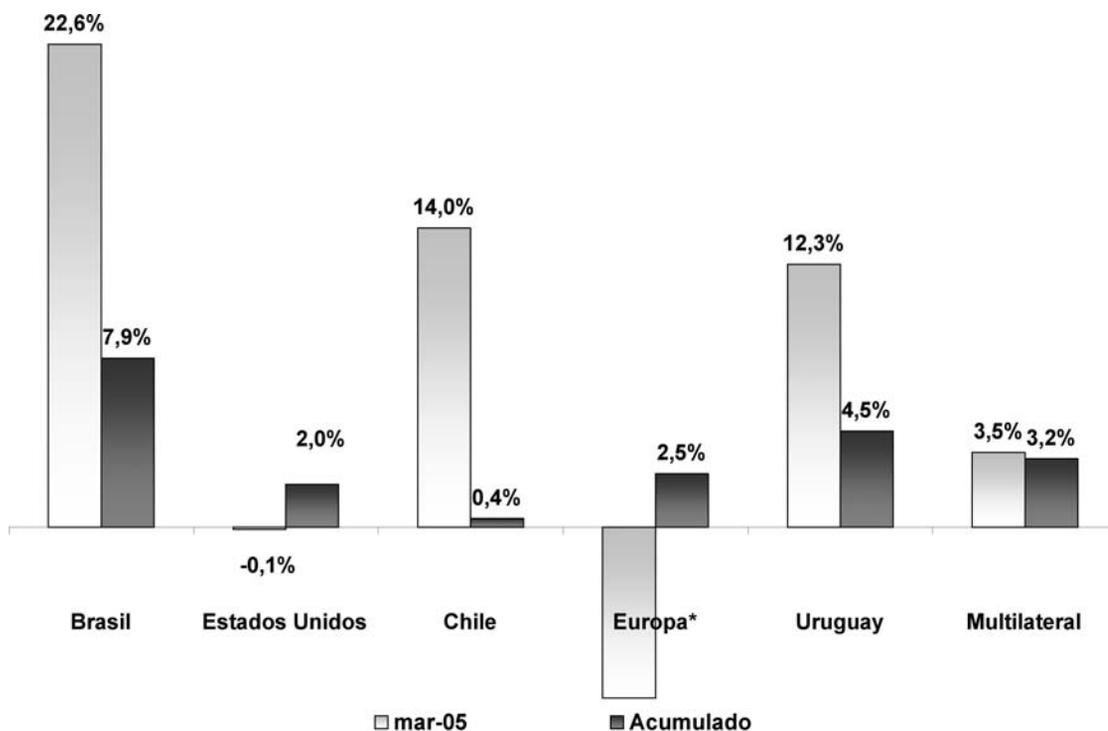
En marzo de 2006, el índice del tipo de cambio real multilateral turístico, que permite seguir la evolución global del poder adquisitivo de las divisas de los principales orígenes del turismo extranjero en la Ciudad de Buenos Aires<sup>14</sup>, tuvo una suba interanual de 3,5%, lo que significa un aumento en la capacidad de compra de las monedas extranjeras en la Ciudad en el último año. La depreciación del peso argentino se verificó contra todas las monedas de los principales orígenes del turismo receptivo en la Ciudad, con excepción del euro (que perdió poder adquisitivo pues el índice cayó 8%) y del dólar (que prácticamente no mostró variación). Brasil tuvo la mayor ventaja para las compras (el índice aumentó 22,6%), seguido de Chile (14%) y Uruguay (12,3%) (Cuadro A-VIII-4).

<sup>14</sup> Los orígenes considerados son Brasil, Estados Unidos, Chile, Europa, Uruguay, México, Paraguay e Israel. El tipo de cambio multilateral se calcula ponderando el tipo de cambio real de los países por su participación en el gasto total desembolsado por los turistas en la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>15</sup> Cabe destacar que el índice de competitividad está construido tomando en consideración el nivel general del IPC, que a marzo había crecido 11,1% en términos interanuales (2,9% desde diciembre de 2005). No obstante, la evolución de precios del rubro Turismo mostró una suba mayor, de 14,7% (4,1% desde diciembre de 2005). Esto indica que la depreciación del peso calculada estaría subestimando el verdadero efecto de la variación de precios de la canasta turística. Dicho de otra manera, la ganancia de competitividad sería algo menor a la presentada.

### GRÁFICO A-VIII-6

TURISMO. VARIACIÓN DEL ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD REAL DEL PESO ARGENTINO FRENTE A LAS MONEDAS DE LOS PRINCIPALES PAÍSES EMISORES DE TURISMO RECEPTIVO A LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. MARZO DE 2006 Y ACUMULADO



\* Eurozona

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA.

Por otra parte, en relación con la situación inmediatamente anterior a la devaluación, la moneda que mayor apreciación real tuvo frente al peso -es decir, que mayor poder de compra ganó- es el euro: en marzo adquiriría 2,6 veces lo que entonces; le sigue en magnitud de apreciación el real brasileño, que adquiere más de 2,5 veces lo

que en aquel momento. En cambio, la moneda uruguaya es la que menor diferencia mostró en marzo respecto a su poder de compra previo a la devaluación (adquiría casi 70 % más que en diciembre de 2001), aunque en los últimos meses mejoró su ventaja.

#### CUADRO A-VIII-4

#### TURISMO RECEPTIVO. COMPETITIVIDAD DEL PESO ARGENTINO FRENTE A LAS MONEDAS DE LOS PRINCIPALES ORÍGENES DEL TURISMO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. MARZO DE 2006

ORIGEN DE LA MONEDA	AUMENTO DE LA COMPETITIVIDAD REAL DEL PESO ARGENTINO EN MAR.05 RESPECTO A		
	MAR-06	DIC-06	DIC-01
Brasil	22,6%	7,9%	154,3%
Estados Unidos	-0,1%	2,0%	99,3%
Chile	14,0%	0,4%	138,0%
Europa*	-8,0%	2,5%	162,1%
Uruguay	12,3%	4,5%	69,8%
México	2,5%	-0,5%	77,4%
<b>Multilateral</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,2%</b>	<b>126,4%</b>

\* Eurozona

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA.

#### OFERTA TURÍSTICA: LA EXPANSIÓN HOTELERA DE LOS ÚLTIMOS AÑOS

En los últimos años, la oferta de alojamiento de la Ciudad de Buenos Aires se fue incrementando al compás del *boom* del turismo. Acompañando el crecimiento de la demanda, la industria hotelera en la Ciudad de Buenos Aires proporciona diferentes tipos de comodidades de acuerdo con el objetivo del viaje, el gusto y las posibilidades económicas del visitante.

La expansión de hoteles pertenecientes a las grandes cadenas internacionales es un aspecto a destacar del crecimiento de la oferta de alojamiento en la Ciudad. De acuerdo con el último dato disponible, la Ciudad de Buenos Aires contaba, al mes de diciembre, con 234 hoteles de 1 a 5 estrellas y *aparts*.

El Cuadro A-VIII-5 brinda una visión global de la evolución de los alojamientos turísticos. Se observa que desde el año 1997, el número de hoteles en la Ciudad creció 37%, motorizado por el crecimiento de los de 5 estrellas<sup>16</sup> y 3 estrellas (100% y 81%, respectivamente)<sup>17</sup>.

Cabe acotar que, muchos nuevos hoteles no están categorizados y aún no se dispone de datos sobre la capacidad y nivel de ocupación de los *hostels* y otras modalidades alternativas de alojamiento que crecieron notablemente en los últimos años. La normativa de categorización vigente fija las estrellas en función de la cantidad de habitaciones y no del servicio, clasificación adversa para los hoteles que ofrecen servicios 5 estrellas pero con pocas habitaciones.

Al aumento de la infraestructura hotelera, producto del desarrollo de la evolución de los establecimientos de 1 a 5 estrellas y *aparts*, se agrega la notable expansión en los últimos años de *hostels* y hoteles *boutique*, *design* o *temáticos*<sup>18</sup>. Los primeros son escogidos por aquellos turistas que realizan largos recorridos por distintos países, pueblos y ciudades del mundo con bajo presupuesto e interés de socializar en el lugar de alojamiento; los segundos, llaman la atención de quienes gustan del lujo, el diseño, la tecnología y un servicio personalizado de excelencia. El primer hotel de diseño fue el *Design Suites*, inaugurado en 1999 en el barrio de Recoleta. En este sentido, vale destacar que la gran producción de diseño que

<sup>16</sup> Los hoteles cinco estrellas cuentan con programas especiales para los huéspedes más frecuentes, como por ejemplo entradas de cortesía para clásicos de fútbol, polo, tenis, vinos especiales, etc. Asimismo, algunos hoteles cuentan con convenios con líneas aéreas.

<sup>17</sup> Al respecto, véase la sección *Turismo*, en *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires* 16. Enero 2006.

<sup>18</sup> Los temas más recurrentes de estos hoteles son: el Tango, (como *Caserón Porteño*, *Complejo Tango*, *Telmotango*, *Mansión Dandí Royal* y *Hostel Clan*), la cultura (*Art Hotel*, *Youkali Kutur Hotel*) o *gay* (*Bayres Gay*). Mayormente se encuentran ubicados en San Telmo, Recoleta y Palermo.

hay en Buenos Aires hizo que la UNESCO declarara a Buenos Aires "Ciudad del Diseño", en noviembre de 2005.

El avance del turismo está produciendo una nueva forma de gestionar la hotelería que se adapta a los requerimientos de los turistas, cuidando los detalles más sutiles.

De acuerdo a lo informado por la Secretaría de Turismo de la Nación, se espera que la inversión en el sector hotelero en la Argentina en el año 2006 sea de \$ 1.400 M, impulsada especialmente por capitales internacionales.

**CUADRO A-VIII-5**

**CANTIDAD DE HOTELES, HABITACIONES Y PLAZAS DISPONIBLES DE 1 A 5 ESTRELLAS, APARTS Y SIN CATEGORIZAR. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1997-2005**

PERÍODO	CATEGORÍA						SIN CATEGORIZAR	TOTAL
	5 ESTRELLAS	4 ESTRELLAS	3 ESTRELLAS	2 ESTRELLAS	1 ESTRELLA	APART		
1997	10	40	31	36	29	18	7	171
1998	10	44	36	39	28	17	9	183
1999	10	44	38	39	27	19	13	190
2000	10	48	38	40	27	24	23	210
2001	13	52	44	41	29	23	13	215
2002	15	51	41	41	27	24	11	210
2003	16	52	42	40	26	27	10	213
2004	16	52	42	41	26	27	14	218
2005	20	56	56	43	30	29	s/d	234
HABITACIONES DISPONIBLES								
1997	2.691	4.446	2.370	1.737	1.103	1.417	406	14.170
1998	2.581	5.109	2.653	1.897	1.038	1.091	639	15.008
1999	2.581	4.926	2.746	1.930	1.005	1.138	943	15.269
2000	2.581	5.352	2.737	1.973	1.005	1.414	2.361	17.423
2001	3.285	5.952	3.206	2.030	1.051	1.297	1.192	18.013
2002	3.818	5.562	2.986	2.026	1.026	1.317	918	17.653
2003	3.962	5.695	2.994	1.945	996	1.521	774	17.887
2004	3.962	5.695	2.994	1.963	996	1.521	1.176	18.307
2005	4.712	5.658	3.847	2.018	1.107	1.502	s/d	s/d
PLAZAS DISPONIBLES								
1997	5.436	9.064	4.796	3.465	2.281	s/d	816	25.858
1998	5.196	10.386	5.369	3.799	2.150	s/d	1306	28.206
1999	5.196	10.064	5.555	3.860	2.089	s/d	1912	28.676
2000	5.196	10.926	5.537	3.946	2.089	s/d	4.609	32.303
2001	6.514	12.082	6.489	4.060	2.178	s/d	2.281	33.604
2002	7.617	11.468	6.291	4.031	2.144	2.642	1.794	35.987
2003	7.905	11.734	6.391	3.880	2.076	3.286	1.628	36.900
2004	7.905	11.734	6.296	3.880	2.076	3.286	1.628	36.805
2005	9.060	11.766	8.358	4.648	2.403	4.107	s/d	s/d

Fuente: Elaboración propia en base a datos de DGEyC, GCBA.

## OCUPACIÓN HOTELERA

De acuerdo con información provisoria de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA, en el cuarto trimestre del año 2005, la tasa promedio mensual de ocupación de habitaciones en hoteles de 1 a 5 estrellas y *aparts* fue de 72,1%. Las tasas de ocupación promedio más altas correspondieron a los hoteles de 5, 4 y 3 estrellas (81,1%, 78,4% y 72,4%, respectivamente). En cambio, por debajo del promedio se ubicaron los establecimientos de *aparts*, 2 y 1 estrellas (66%, 51,5% y 46,4% respectivamente).

De la comparación interanual entre el promedio de ocupación hotelera del año 2004 y el de 2005, se observa un crecimiento de 5%, con un máximo incremento en la ocupación media de los hoteles de 3 estrellas (9%), seguido por los de 5 estrellas (7%) y 4 estrellas (6%). Por su parte, los hoteles de 2 estrellas tuvieron un crecimiento de sólo 2%, mientras que los hoteles de 1 estrella han mantenido su ocupación sin cambios. Los *aparts*, son los únicos que tuvieron un comportamiento levemente negativo (-1%).

En lo que respecta a las tarifas en pesos de hoteles de 1 a 5 estrellas y *aparts* en el cuarto trimestre de 2005, los niveles promedio variaron entre \$ 57 y \$ 418, para una habitación doble estándar con baño privado. Todas las tarifas hoteleras manifestaron importantes incrementos interanuales en el cuarto trimestre del año, que oscilan entre 7% en el caso de los *aparts*, hasta 35% en el caso de los 4 estrellas.

En el 2005, las tarifas medias cobradas por los alojamientos de mayor categoría fueron las más altas, al menos desde la devaluación doméstica: \$ 360 para los de 5 estrellas, \$ 132 para los de 4 estrellas, \$ 127 para los *aparts* y \$ 89 para los establecimientos de 3 estrellas. Los incrementos interanuales más elevados se produjeron también en este segmento: 27,2% en el caso de los 4 estrellas, 23,4% en el caso de los 3 estrellas y 18,7% en el caso de los 5 estrellas.

**CUADRO A-VIII-6**

**TASA DE OCUPACIÓN DE LAS HABITACIONES DISPONIBLES Y TARIFAS PROMEDIO POR CATEGORÍA. HOTELES DE 1 A 5 ESTRELLAS Y APARTS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2003-2005**

PERÍODO	CATEGORÍA						TOTAL
	5 ESTRELLAS	4 ESTRELLAS	3 ESTRELLAS	2 ESTRELLAS	1 ESTRELLA	APART	
<b>TASA DE OCUPACIÓN MEDIA</b>							
<b>2003</b>	<b>54,3</b>	<b>65,0</b>	<b>54,5</b>	<b>43,4</b>	<b>38,7</b>	<b>55,7</b>	<b>51,9</b>
<b>2004</b>	<b>66,4</b>	<b>70,7</b>	<b>60,6</b>	<b>51,2</b>	<b>46,0</b>	<b>67,9</b>	<b>64,0</b>
Trimestre I	66,9	63,9	54,1	45,6	42,4	59,2	59,1
Trimestre II	59,8	66,5	57,3	50,3	43,2	61,1	59,6
Trimestre III	59,6	75,2	63,8	54,2	54,2	73,9	65,8
Trimestre IV	79,4	77,1	67,4	54,8	44,3	77,5	71,5
<b>2005</b>	<b>70,5</b>	<b>74,9</b>	<b>65,9</b>	<b>52,1</b>	<b>45,8</b>	<b>66,7</b>	<b>67,1</b>
Trimestre I	70,9	70,1	58,8	48,5	42,6	65,5	63,7
Trimestre II	61,7	72,2	61,8	51,5	44,7	62,5	62,8
Trimestre III	68,2	78,7	70,6	56,8	49,5	72,6	69,8
Trimestre IV	81,1	78,4	72,4	51,5	46,4	66,0	72,1
<b>TARIFA PROMEDIO (\$)</b>							
<b>2003</b>	<b>248,7</b>	<b>84,3</b>	<b>60,2</b>	<b>39,2</b>	<b>35,7</b>	<b>98,8</b>	<b>110,5</b>
<b>2004</b>	<b>303,0</b>	<b>104,0</b>	<b>73,0</b>	<b>49,0</b>	<b>45,0</b>	<b>116,0</b>	<b>136,0</b>
Trimestre I	291,9	99,3	63,8	45,2	42,6	110,1	129,2
Trimestre II	284,5	102,8	70,6	47,7	44,3	108,6	130,1
Trimestre III	289,6	103,2	75,7	49,9	46,0	120,4	133,6
Trimestre IV	345,1	110,3	78,6	52,0	47,9	124,9	150,1
<b>2005</b>	<b>359,7</b>	<b>132,3</b>	<b>88,9</b>	<b>58,1</b>	<b>53,5</b>	<b>127,4</b>	<b>171,5</b>
Trimestre I	346,2	122,9	81,3	51,6	49,8	124,0	166,3
Trimestre II	337,5	124,9	84,8	53,9	51,9	122,5	165,2
Trimestre III	337,2	132,6	91,8	61,4	55,0	129,7	164,6
Trimestre IV	418,1	148,8	97,8	65,7	57,2	133,3	189,9

Fuente: Elaboración propia en base a datos de DGEyC, GCBA.

## REDIMENSIONANDO LA DINÁMICA DE LA TASA DE OCUPACIÓN HOTELERA EN 2005

La tasa de ocupación hotelera, que mide el porcentaje de habitaciones ocupadas respecto del total disponible, volvió a tener un fuerte crecimiento en la Ciudad de Buenos Aires durante el último año, sobre todo en los segmentos de mayor categoría.

La tasa de ocupación promedio superó el 67% para los hoteles de 1 a 5 estrellas y *aparts*, con un máximo de 75% en el segmento de 4 estrellas. Si se considera, por un lado, que una parte de las habitaciones desocupadas se explica por la rotación entre una estadía y la siguiente y que, por otro, habría una tendencia a subdeclarar la cantidad de habitaciones ocupadas (al menos en algunos establecimientos), puede afirmarse, sin exagerar, que la tasa de ocupación que ostentan los hoteles de la Ciudad es muy alta. Además, la misma está en franco crecimiento: sólo en el último año, aumentó 5% (se ocuparon 1.680 habitaciones más al día que en el año anterior), sobre un incremento interanual en 2004 de 15%. La dinámica expuesta para el último año adquiere mayor significación al tener en cuenta que la tasa de ocupación tiende a crecer cuando aumenta el número de turistas que se alojan en hoteles y/o cuando prolongan su estadía y que ocurre lo contrario cuando sube la cantidad de habitaciones disponibles. En 2005 se incorporaron a la oferta de hoteles categorizados 30 establecimientos (1.713 habitaciones), lo que equivale a una ampliación de 14,7% en el número de hoteles y de 10% en la cantidad de habitaciones disponibles. La ampliación de la oferta ocurrió en todos los segmentos, con especial intensidad entre los de 5 estrellas (1 de cada 4 habitaciones incorporadas). El aumento de la oferta se explica principalmente por la construcción de nuevos establecimientos, a la que se suman ampliaciones en los edificios existentes y la categorización de hoteles dentro de esos segmentos que anteriormente no lo estaban.

En el caso de que no se hubieran incorporado a la oferta estos 30 establecimientos hoteleros, la tasa de ocupación habría sido sensiblemente más alta, de 73,9% (casi 7 puntos porcentuales por encima de la efectiva).

El ejercicio de recalcular la tasa de ocupación sobre la oferta de habitaciones que había en 2004, es decir sin considerar la ampliación en la oferta del último año -resulta aún más interesante para el segmento de 3 estrellas- en el que la tasa hubiera sido de 84,7%, 18,8 puntos porcentuales más alta que la efectiva. También en el caso de los hoteles de 5 estrellas, la tasa hubiera sido muy superior, de 83,9%, más de 13 puntos porcentuales por encima de la efectiva. En contraste, la tasa de ocupación habría sido levemente más baja (menos de 1 pp) para los segmentos de *aparts* y los de 4 estrellas, porque allí, si bien creció el número de establecimientos, se redujo interanualmente la cantidad de habitaciones.

De lo anterior se desprende que la ampliación de la oferta tiene un peso importante en el incremento del número de habitaciones ocupadas en el último año. Así surge de recalcular el aumento en la cantidad de habitaciones ocupadas dejando fijas las tasas de ocupación de 2004. El 65,2% del incremento en la cantidad de habitaciones ocupadas en los hoteles de 1 a 5 estrellas y *aparts* se explica exclusivamente por el aumento de la disponibilidad, en tanto que el 34,8% restante se debe a la suba en la tasa de ocupación. En particular, en los segmentos de 3 y 5 estrellas, el aumento de la ocupación de habitaciones se explica en un 72% por la ampliación de la oferta. Entre tanto, en el de 1 estrella, la baja interanual de la tasa significó una contribución negativa de ésta a la variación, explicada entonces en su totalidad por la ampliación de la oferta.

Cabe destacar que en 2004, el crecimiento de la oferta había sido moderado y estuvo explicado casi íntegramente por la suba en la tasa de ocupación hotelera.

#### **HOTELES DE 1 A 5 ESTRELLAS Y APARTS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**

<b>PERÍODO</b>	<b>1 ESTRELLA</b>	<b>2 ESTRELLAS</b>	<b>3 ESTRELLAS</b>	<b>4 ESTRELLAS</b>	<b>5 ESTRELLAS</b>	<b>APARTS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TASA DE OCUPACIÓN HOTELERA</b>							
Efectiva	45,8	52,1	65,9	74,9	70,5	66,7	<b>67,1</b>
Si no hubiera habido ampliación en la oferta	50,9	54,1	84,7	74,4	83,9	65,9	<b>73,9</b>
<b>CRECIMIENTO EN LA OFERTA DE HABITACIONES</b>							
Cantidad	111	55	853	-37	750	-19	<b>1.713</b>
%	10,0%	2,8%	28,5%	-0,6%	18,9%	-1,2%	<b>10,0%</b>
<b>CONTRIBUCIÓN AL INCREMENTO DE LAS HABITACIONES OCUPADAS DE LA</b>							
Ampliación de la oferta	104,5%	60,8%	71,7%	-12,4%	72,0%	41,7%	<b>65,2%</b>
Tasa de ocupación hotelera	-4,5%	39,2%	28,3%	112,4%	28,0%	58,3%	<b>34,8%</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos de DGEyC.

## EVOLUCIÓN DE FERIAS Y CONGRESOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

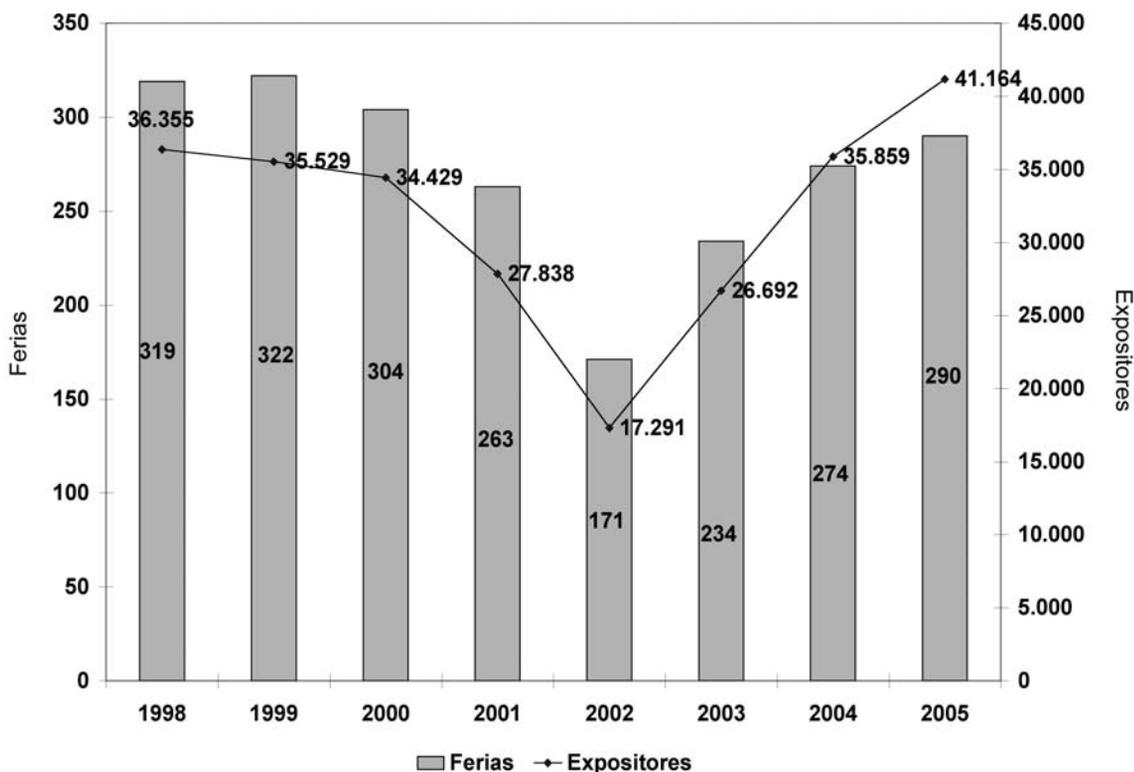
El llamado turismo de negocios, ferial o de reuniones ha tenido durante el año 2005 una excelente *performance*. Como "termómetro" de la situación económica del país a partir del año 2003, se ha producido un notable y sostenido crecimiento de este segmento, alcanzando en el último año guarismos muy favorables.

Los especialistas, afirman que el 2005 ha sido un año de consolidación de esta industria, al tiempo que se profundizó la profesionalización. Asimismo, destacan la infraestructura turística en general,

que continua evolucionando y que favorece al turismo de convenciones. Este segmento del turismo, es importante por la cantidad de noches de estadía, que supera a las del turismo convencional, y también por los gastos que realizan los congresistas. Además, la actividad congresística-ferial atenúa la estacionalidad del turismo receptivo, y genera puestos de trabajos directos e indirectos. De acuerdo al Foro Argentino de Consultores de Viajes Corporativos, en el año 2005, el 58% de la venta total de *tickets* aéreos (domésticos e internacionales) a través de agencias de viajes, correspondió al sector corporativo

GRÁFICO A-VIII-7

CANTIDAD DE FERIAS Y EXPOSITORES. ARGENTINA. AÑOS 1998-2005

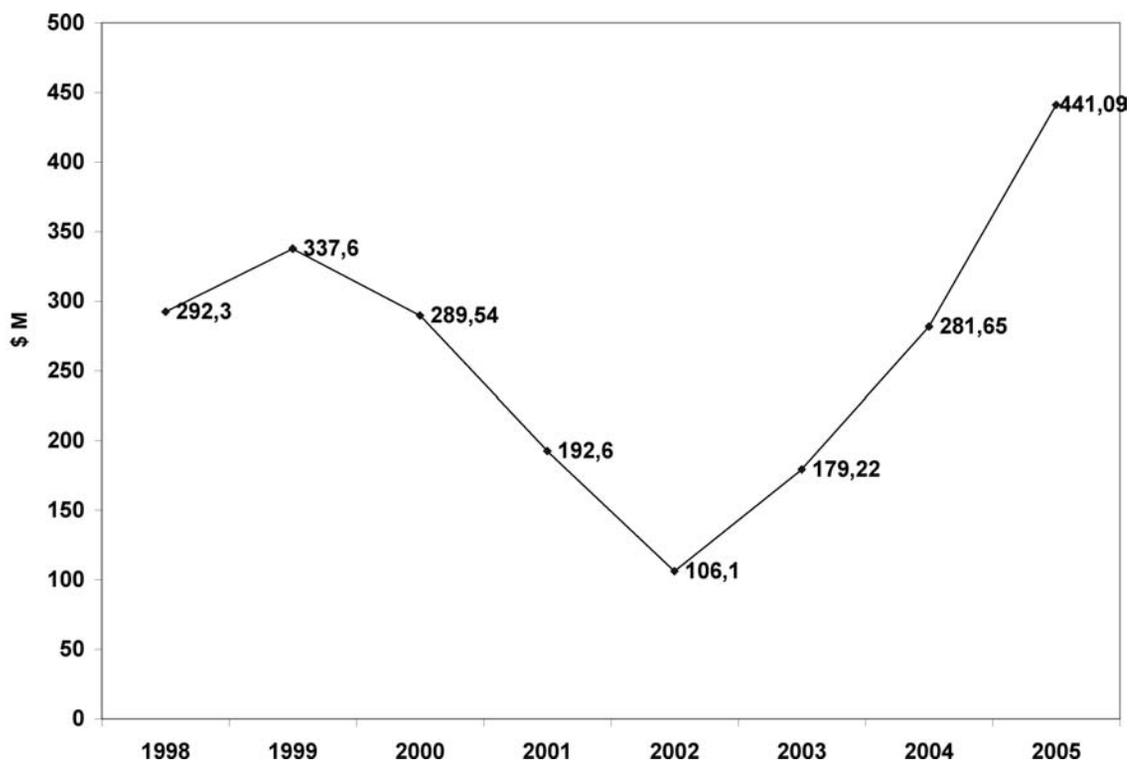


Fuente: Elaboración propia en base a datos de *Ferias y Congresos*.

Durante 2005 se realizaron en el país 290 ferias de las que participaron 41.164 empresas (Gráfico A-VIII-7) y 904 congresos que recibieron a 526.114 delegados. Esto representa un crecimiento interanual de 5,8% en el número de ferias y de 16,2% en el de congresos.

La inversión total en ferias y congresos ascendió a \$ 1.300M, 42% más que en el año anterior. Específicamente, la inversión en ferias aumentó 35,6% respecto al año anterior, mientras que en congresos lo hizo en 56,6%.

**GRÁFICO A-VIII-8**  
**CONGRESOS. INVERSIÓN POR AÑO (EN \$ M). AÑOS 1998-2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de *Ferias y Congresos*.

En el 2005, la Ciudad de Buenos Aires fue sede de 155 muestras es decir, el 54% del total del país. Respecto al año pasado el número de ferias creció 16,5% al tiempo que el número de expositores se incrementó 27,2% (21.368 expositores).

También, el año pasado se llevaron a cabo en la Ciudad 411 congresos, con un crecimiento interanual mucho más moderado que en el caso de las exposiciones (2%)<sup>19</sup>. La elección de la Ciudad de Buenos Aires como sede es de mucha importancia, ya que para ser designada como un

lugar conveniente para estos eventos, debió previamente ser elegida por un comité de selección de congresos que evalúa las ventajas de las ciudades competidoras basándose en la infraestructura hotelera, la gastronomía y la seguridad, entre otros aspectos.

Los complejos en la Ciudad que albergaron mayor cantidad de congresos son: *Crowne Plaza Panamericano*, *Sheraton Buenos Aires*, *La Rural* y *Hilton Buenos Aires*, entre otros.

<sup>19</sup> Fuente: Diarios *Clarín* e *Infobae*, en base a datos de la *Revista Ferias y Congresos*.

Los especialistas en el turismo de reuniones aseguran que las ferias y congresos están reduciendo la estacionalidad, ya que si bien septiembre, octubre y noviembre siguen siendo los meses preferidos para la realización de este tipo de eventos, los centros de convenciones están trabajando ininterrumpidamente desde mediados de marzo a mediados de diciembre.

Dos factores pueden provocar un mayor crecimiento en este sector en el próximo año: por un lado, la promulgación de la ley 26.079, sancionada por el Congreso de la Nación, referente a la exención del IVA a los congresos, ferias y exposiciones. La eximición del gravamen abarca a "la explotación de congresos, ferias y exposiciones y a la locación de espacios en los mismos, cuando dichas prestaciones sean contratadas por sujetos residentes en el exterior y los ingresos constituyan la contraprestación exigida para el acceso a los eventos señalados"<sup>20</sup>. Asimismo, "las exenciones previstas solo serán procedentes cuando los referidos eventos hayan sido declarados de interés nacional, y exista reciprocidad adecuada en el tratamiento impositivo que dispensen los países de origen de los expositores a sus similares radicados en la Argentina". Los fundamentos para esta ley se basan, en el bajo costo fiscal que se vería neutralizado por la mayor cantidad de ingresos que generaría la explotación y las operaciones.

Por otro lado, se ha producido el lanzamiento del Concurso Nacional de Anteproyectos para la construcción de un Centro de Eventos en el Predio Ferial de *La Rural*. El objetivo impulsado por *La Rural*, el *Predio Ferial de Buenos Aires* y la *Sociedad Central de Arquitectos*, es posicionar a la Argentina como sede de encuentros de negocios en el mismo nivel que Barcelona, Milán, París y Munich. La remodelación ocupará un área aproximada de 11.000m<sup>2</sup> y demandará una inversión de alrededor de U\$S 20M. El nuevo Centro tendrá capacidad para albergar a más de 8.000 visitantes y su diseño versátil proporcionará diversas variantes de uso y armado.

## OTROS FENÓMENOS VINCULADOS AL TURISMO

A lo largo del año 2005 se ha producido una entrada masiva de estudiantes extranjeros al país y especialmente a la Ciudad de Buenos Aires. En este sentido, se ha multiplicado el número de matriculados de origen extranjero en varias universidades, institutos educativos y centros de estudios. Sólo en las universidades públicas se inscribieron 657 estudiantes, el doble de alumnos extranjeros que en el año 2004. La elección de la Argentina para cursar carreras de grado, posgrado o cursos de idiomas, entre otros, se vincula con el buen nivel educativo y los bajos costos relativos de las cuotas y gastos de estadía. Cabe destacar que para estimular la llegada de los extranjeros se creó el "Certificado de Español: Lengua y Uso (CELU)" con aval del Ministerio de Educación. Además la Secretaría de Turismo de la Nación y la Subsecretaría de Turismo del Gobierno de la Ciudad promocionan en las ferias internacionales a los establecimientos que enseñan español<sup>21</sup>.

Es interesante destacar también el *boom* de las carreras de turismo, hotelería y gastronomía cuyo crecimiento responde al buen momento del sector y a una mayor demanda de profesionales.

Otro aspecto que se vincula al crecimiento del turismo es el incremento de ventas de inmuebles a extranjeros. Los desarrolladores inmobiliarios afirman que en el caso de las torres de vivienda a estrenar en los barrios porteños más caros, el porcentaje de compradores extranjeros está cercano al 10%. Si bien el principal atractivo es el bajo precio en divisas extranjeras de los inmuebles (aún en zonas de alto poder adquisitivo como Recoleta y Puerto Madero), también los factores como la seguridad y la calidad de vida inclinan la balanza a favor de Buenos Aires a la hora de elegir el lugar de inversión.

Al compás del boom turístico se ha desarrollado el circuito *gay*. Actualmente hay más de 200 restaurantes, bares y locales de indumentaria orientados a este segmento que es caracterizado

<sup>20</sup> Apartado 28 del inciso h del primer párrafo del artículo 7º de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Fuente: *Hostnews*.

<sup>21</sup> Fuente: *Clarín*, *La Nación* e *Infobae*.

por los operadores turísticos con las siglas DINK (*double income no kids*), que se caracteriza por una alta disposición al gasto en los destinos turísticos. El portal turístico de la Ciudad de Buenos Aires [www.bue.gov.ar](http://www.bue.gov.ar) incluye un *link* sobre la oferta del circuito *gay*.

Finalmente, cabe destacar la repercusión que están teniendo la Argentina y la Ciudad de Buenos Aires en particular, en los medios de comunicación internacionales entre los que se encuentran: *The New York Times*, *The Independent*, la editorial de guías turísticas *Lonely Planet*, *Condé Nast Traveller*, entre otras. En ellas se destaca la cultura, el deporte, la noche porteña y la economía accesible entre otros aspectos.

## SÍNTESIS

- La Ciudad de Buenos Aires registró un nuevo récord en el primer trimestre de 2006 con la llegada de 2.093.693 turistas de los cuales 921.937 son residentes en el extranjero y 1.171.756 son turistas nacionales. Este incremento representó 8,2% con relación al mismo período de 2005. En particular, la tasa de crecimiento del turismo internacional fue de 9,9% y la de turismo nacional de 6,9%. Se reconoce una desaceleración en el nivel de visitas que es previsible tomando en cuenta la sucesión de muy buenos períodos base. A los niveles anteriores se suman los ingresos de cruceristas que se caracterizan por su alto poder adquisitivo y disposición al gasto.
- De acuerdo con información provisoria de la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA, la Ciudad de Buenos Aires cuenta al mes de diciembre de 2005 con 234 hoteles de 1 a 5 estrellas y *aparts*. Asimismo, en el cuarto trimestre de 2005, la tasa promedio mensual de ocupación de habitaciones en hoteles de 1 a 5 estrellas y *aparts* fue de 72,1%. Las tasas de ocupación promedio más altas correspondieron a los hoteles de 5, 4 y 3 estrellas (81,1%, 78,4% y 72,4% respectivamente). En lo que concierne a las tarifas de hoteles de 1 a 5 estrellas y *aparts* en el cuarto trimestre de 2005, los niveles promedio variaron entre \$ 57

y \$ 418 para una habitación doble estándar con baño privado. Todas las tarifas hoteleras manifestaron importantes incrementos interanuales en el cuarto trimestre del año, que oscilan entre 7% en el caso de los *aparts* hasta 35% en el caso de los 4 estrellas.

- En marzo de 2006, el índice del tipo de cambio real multilateral turístico tuvo una suba interanual de 3,5%, lo que significa un aumento en la capacidad de compra de las monedas extranjeras en la Ciudad en el último año con excepción del euro (que cayó 8%) y del dólar, que prácticamente no mostró variación. Brasil tuvo la mayor ventaja para las compras (el índice aumentó 22,6%), seguido de Chile (14%) y Uruguay (12,3%).
- Durante 2005 se realizaron en el país 290 ferias de las que participaron 41.164 empresas, y 904 congresos que recibieron a 526.114 delegados. Esto representa un crecimiento interanual de 5,8% en el número de ferias y de 16,2% en el caso de los congresos. Asimismo, la inversión total en ferias y congresos ascendió a \$ 1.300M, 42% más que en el año anterior. En el 2005, la Ciudad de Buenos Aires fue sede de 155 muestras es decir, el 54% del total del país. También se llevaron a cabo en la Ciudad 411 congresos con un crecimiento interanual mucho mas moderado que en el caso de las exposiciones (2%).
- El análisis de los vuelos partidos desde el Aeropuerto Internacional de Ezeiza y el Aeroparque Metropolitano Jorge Newbery identifica a Brasil como el principal destino internacional con 22% de los vuelos partidos. Lo siguen Uruguay (18%), Estados Unidos (16%) y Chile (13%). Se destaca que el 60% de los vuelos partidos son hacia países limítrofes. Asimismo, las provincias con mayor conexión aérea con la Ciudad de Buenos Aires en el período analizado fueron Córdoba (15%), Mendoza (13%), Tierra del Fuego (12%), Chubut (8%), Misiones y Río Negro (7% cada una).

## A.IX. INDUSTRIAS CULTURALES

En el cuarto trimestre de 2005 siguió consolidándose el crecimiento en los subsectores del libro, la música y la publicidad. Cabe recordar que estos subsectores -en los que la contribución de la Ciudad de Buenos Aires al producto y el empleo nacional es alta y, a su vez, participan con un porcentaje significativo de su producto bruto geográfico- habían sentido la prolongada crisis económica y sólo comenzaron a recuperarse hacia finales de 2002-principios de 2003.

En todos los casos, la demanda desde el extranjero se suma al dinamismo de un mercado interno revitalizado, tanto de bienes como de servicios<sup>1</sup>. En primer lugar, la mejora de la economía doméstica implicó mayor disponibilidad de ingresos y disposición al gasto en bienes y servicios culturales, especialmente en los estratos socioeconómicos medios y altos. También se están sustituyendo importaciones producto de un tipo de cambio alto que hace más conveniente la compra de bienes y servicios de producción nacional (aunque con las restricciones propias de estos subsectores, donde la posibilidad de reemplazar unos consumos por otros es limitada). En el caso de los libros, se suma a los factores anteriores, una importante compra del Estado para distribuir entre alumnos y bibliotecas escolares como parte de la campaña oficial de promoción del libro y la lectura que realiza el Ministerio de Educación. Por otro lado, la expansión de las exportaciones fue posible por las ventajas de competitividad ganadas tras la devaluación, que hicieron exportables bienes y

servicios de calidad internacionalmente reconocida por los profesionales, los técnicos, el diseño y las materias primas involucradas. El turismo extranjero, también en permanente crecimiento, siguió contribuyendo en 2005 a los incrementos en las ventas del sector de las industrias culturales, que son, en este caso, una forma de exportación en la que el traslado físico al exterior lo efectúa directamente el comprador<sup>2</sup>.

En la primera parte de esta sección, se analiza la evolución de la producción de libros en el cuarto trimestre de 2005 y en todo el año 2005. Las estadísticas muestran fuerte crecimiento en todas las variables y un nuevo récord anual de títulos. En la segunda parte, se presentan las ventas en el subsector de la música en los mismos períodos, las que también manifiestan incremento, tanto en unidades comercializadas como en importes. Luego se dedica atención al cine, a través del seguimiento de la cantidad de estrenos en la Ciudad de Buenos Aires y de espectadores en salas de *shopping centers* locales en el cuarto trimestre y acumulado anual, que tras el récord de público del año anterior, es el único de los indicadores analizados que tuvo bajas, en un contexto de retracción mundial, con películas de menor convocatoria. Por último, se analizan los datos correspondientes a la producción de publicidades cinematográficas en el país en los últimos tres meses de 2005 y en el total anual, que muestran crecimiento en el número de comerciales, tanto de los destinados al mercado interno como al externo, al tiempo que sigue

<sup>1</sup> De acuerdo con la Encuesta sobre Consumos Culturales, de la Secretaría de Medios de Comunicación de la Nación (agosto del 2005), 3,1% del presupuesto familiar de los argentinos se destina al rubro Esparcimiento y Cultura.

<sup>2</sup> De acuerdo con la Encuesta en Puntos de Entrada a la Ciudad de Buenos Aires efectuada por el CEDEM, en 2003, la mitad de los turistas extranjeros compró por lo menos un libro, un disco o un artículo de tango durante su estadía.

umentando la cantidad de puestos de trabajo de técnicos y personas ocupadas. En los casos en los que se dispone de información de los meses posteriores a 2005, también se incluye la actualización.

Cabe aclarar que las estadísticas presentadas corresponden a la comercialización de bienes de las industrias culturales analizadas, pero también, existen importantes servicios orientados al mercado extranjero, como los de diseño, diagramación, filmación, grabación y producción, entre otros, sobre los que no se dispone de estadísticas, pero que indudablemente están en expansión, generando alto valor agregado y empleo calificado.

## LIBRO

De acuerdo con el registro ISBN<sup>3</sup>, en el cuarto trimestre de 2005 se editaron más de 6.000 títulos en todo el país y se produjeron 19,7 millones de ejemplares, lo que significa una tirada media por título cercana a 3.270 unidades.

El subsector del libro es, después del de la música, el que mejor desempeño mostró entre las industrias culturales en el cuarto trimestre y en el total anual. De esta manera, en el período octubre-diciembre se observó un importante incremento interanual en el número de títulos producidos (13,9%) y aún mayor de ejemplares (43,7%), por un significativo aumento de la tirada promedio (26,2%) (Cuadro A-IX-1).

El incremento en títulos, ejemplares y tirada media durante el cuarto trimestre de 2005 fue producto de aumentos simultáneos en novedades y reimpressiones (en el caso de títulos, las novedades aumentaron 8,1% y las reimpressiones 71,3%), en tanto que en el caso de ejemplares las subas fueron de 9,5% y 348,9% y en el de tirada promedio de 1,3% y de 162%, respectivamente<sup>4</sup>.

Cabe recordar que en los tres primeros trimestres de 2005 ya se habían verificado importantes incrementos interanuales tanto en la cantidad de títulos como de ejemplares, que se sumaron a los ascensos de 2004, en que los títulos producidos habían tenido el nivel más alto de los últimos años.

<sup>3</sup> *International Standard Book Number*. Por ley 22.399/81 todo libro editado en la República Argentina deberá llevar impreso este número del Sistema Internacional Normalizado para Libros. Su administración está a cargo de la Cámara Argentina del Libro.

<sup>4</sup> Dado que no todas las reimpressiones son declaradas por las editoriales en el ISBN y otras sólo lo hacen por una fracción de la verdadera producción, habría una subestimación de las mismas en las estadísticas citadas, por lo que la participación de las novedades sería algo inferior a la presentada. De todas maneras, la evolución no diferiría mucho de lo aquí expuesto.

**CUADRO A-IX-1**

**INDUSTRIA DEL LIBRO. FICHAS REGISTRADAS EN EL ISBN Y VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. AÑOS 1999-2006**

PERÍODO	CANTIDAD			VARIACIÓN INTERANUAL (%)		
	TÍTULOS	EJEMPLARES	TIRADA MEDIA	TÍTULOS	EJEMPLARES	TIRADA MEDIA
<b>1999</b>	<b>14.351</b>	<b>71.546.755</b>	<b>4.985</b>			
Trimestre I	3.087	13.129.903	4.253			
Trimestre II	3.761	16.890.781	4.491			
Trimestre III	4.056	23.452.640	5.782			
Trimestre IV	3.447	18.073.431	5.243			
<b>2000</b>	<b>13.172</b>	<b>73.153.203</b>	<b>5.554</b>	<b>-8,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>11,4%</b>
Trimestre I	2.896	25.398.178	8.770	-6,2%	93,4%	106,2%
Trimestre II	3.350	17.433.353	5.204	-10,9%	3,2%	15,9%
Trimestre III	3.310	12.850.408	3.882	-18,4%	-45,2%	-32,9%
Trimestre IV	3.616	17.471.264	4.832	4,9%	-3,3%	-7,8%
<b>2001</b>	<b>13.428</b>	<b>59.008.384</b>	<b>4.394</b>	<b>1,9%</b>	<b>-19,3%</b>	<b>-20,9%</b>
Trimestre I	3.151	13.279.356	4.214	8,8%	-47,7%	-51,9%
Trimestre II	3.460	14.938.622	4.318	3,3%	-14,3%	-17,0%
Trimestre III	3.866	19.911.387	5.150	16,8%	54,9%	32,7%
Trimestre IV	2.951	10.879.019	3.687	-18,4%	-37,7%	-23,7%
<b>2002</b>	<b>10.275</b>	<b>33.715.218</b>	<b>3.281</b>	<b>-23,5%</b>	<b>-42,9%</b>	<b>-25,3%</b>
Trimestre I	1.833	8.876.853	4.843	-41,8%	-33,2%	14,9%
Trimestre II	2.530	8.553.871	3.381	-26,9%	-42,7%	-21,7%
Trimestre III	2.896	8.307.606	2.869	-25,1%	-58,3%	-44,3%
Trimestre IV	3.016	7.976.888	2.645	2,2%	-26,7%	-28,3%
<b>2003</b>	<b>14.356</b>	<b>38.096.586</b>	<b>2.654</b>	<b>39,7%</b>	<b>13,0%</b>	<b>-19,1%</b>
Trimestre I	2.803	7.726.509	2.757	52,9%	-13,0%	-43,1%
Trimestre II	3.499	9.661.156	2.761	38,3%	12,9%	-18,3%
Trimestre III	4.111	10.304.659	2.507	42,0%	24,0%	-12,6%
Trimestre IV	3.943	10.404.262	2.639	30,7%	30,4%	-0,2%
<b>2004</b>	<b>18.779</b>	<b>55.911.733</b>	<b>2.977</b>	<b>30,8%</b>	<b>46,8%</b>	<b>12,2%</b>
Trimestre I	4.163	14.028.783	3.370	48,5%	81,6%	22,3%
Trimestre II	4.128	12.437.165	3.013	18,0%	28,7%	9,1%
Trimestre III	5.200	15.737.287	3.026	26,5%	52,7%	20,7%
Trimestre IV	5.288	13.708.498	2.592	34,1%	31,8%	-1,8%
<b>2005</b>	<b>21.315</b>	<b>75.048.601</b>	<b>3.521</b>	<b>13,5%</b>	<b>34,2%</b>	<b>18,3%</b>
Trimestre I	4.316	20.599.815	4.773	3,7%	46,8%	41,6%
Trimestre II	5.127	13.349.102	2.604	24,2%	7,3%	-13,6%
Trimestre III	5.849	21.394.456	3.658	12,5%	35,9%	20,9%
Trimestre IV	6.023	19.705.228	3.272	13,9%	43,7%	26,2%
<b>2006</b>						
Trimestre I	5.254	20.391.735	3.881	21,7%	-1,0%	-18,7%

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Cámara Argentina del Libro.

En el acumulado de todo el año 2005 se editaron más de 21.300 títulos en todo el país y se produjeron 75 millones de ejemplares. Estos niveles significan 13,5% más de títulos y 34,2% más de ejemplares que en 2004, por un incremento en la tirada media de 18,3%. El nivel de títulos de 2005<sup>5</sup> se convirtió en un nuevo récord, desplazando de este puesto al año 2004 (18.800 títulos en todo el país). Incluso focalizando en las novedades, también se trató de la mayor cantidad anual de la que se tenga registro. Asimismo, la cantidad de ejemplares resultó la más alta de los últimos 7 años y la tirada promedio fue la mayor desde 2002<sup>6</sup>.

A pesar de lo alentador de las estadísticas anteriores, el consumo de libros en el país es bajo, con hábitos de lectura poco desarrollados en una parte importante de la población. Esto lo demuestran los resultados de la Encuesta sobre consumos culturales, de la Secretaría de Medios de Comunicación, que arrojan que 52% de los encuestados no leyó libro alguno durante el transcurso del último año (entre los que sí lo hicieron, leyeron un libro cada tres meses). De allí también surge que el gasto promedio en la compra de libros fue de \$ 55 por lector y por trimestre.

Como ocurriera en el año 2004, el crecimiento en la producción de libros durante 2005 es reflejo de mejoras importantes en las ventas al mercado interno y exterior. En el primer caso, motorizaron el incremento el mayor consumo doméstico - favorecido por la mejora en los ingresos de los estratos socioeconómicos medios y altos y la sustitución de importaciones en bienes y servicios

que antes de la devaluación se adquirirían en el exterior- y las compras del Estado para campañas de promoción del libro y la lectura<sup>7</sup>. También la impresión de algunas obras en papeles y formatos más económicos, que hicieron que los libros fueran más accesibles para ciertos segmentos del público lector, contribuyó a dinamizar las ventas. Por otra parte, la competitividad por precio dada por el tipo de cambio, hizo conveniente la realización de ediciones de libros para su venta en el exterior, donde el libro argentino es reconocido por la calidad de sus contenidos y su trayectoria<sup>8</sup>.

En 2005, 84% de los títulos (y 83% de los ejemplares) correspondió a novedades. Se trata de una alta proporción que se suma a los fuertes incrementos de producción, lo que da cuenta de una política empresarial más arriesgada que la de los últimos años, en los que se apostaba más a los éxitos comprobados (esto afectó la rentabilidad global pero mantuvo el riesgo en niveles más acotados, en un contexto de gran incertidumbre). Vale la pena recordar que el lanzamiento de una novedad involucra un alto riesgo para la editorial, que nunca puede prever la respuesta real del público. Las reimpresiones representan una inversión que ofrece menos riesgo pero a la vez menor rentabilidad y es la combinación justa con las novedades la que sostiene el negocio (Gráfico A-IX-1).

Cabe destacar que aproximadamente 70% del total de novedades (medidas en títulos) corresponde a autores argentinos. En lo que respecta a los géneros, la narrativa representó más del 10% del total de los títulos publicados y la literatura infantil y juvenil -en constante

<sup>5</sup> Se trató de la cantidad máxima de títulos desde que comenzó a utilizarse el registro ISBN en el país, en 1982.

<sup>6</sup> Cabe recordar que la industria del libro tuvo un crecimiento muy importante en la segunda mitad de la década de los noventa, en un contexto de mayor concentración del mercado de la edición y aumento de la participación de firmas extranjeras. Los picos de producción anteriores ocurrieron en el año 1999 para los títulos (14.350) y en el año 2000 para los ejemplares (73 millones), con un crecimiento cercano al 50% respecto de cinco años antes, en cada caso. En el año 2001 comenzó la retracción, que se profundizó seriamente en 2002, producto de la agudización de la crisis económica general. Recién en el cuarto trimestre de 2002 comenzó la recuperación en el nivel de títulos producidos y dos trimestres después en la de ejemplares, traccionada en ambos casos por el repunte en las novedades. No fue antes del primer trimestre de 2004 que empezó a observarse un aumento interanual en la tirada media, que aún está muy lejos de los 5.500 ejemplares por título en promedio del año 2000, en parte por la mayor segmentación de la demanda.

<sup>7</sup> Para 2005, la compra estimada de textos para alumnos, bibliotecas escolares y para el desarrollo profesional docente en el marco del Programa Global de Selección y Compra de libros 2004-2006 financiado por el Ministerio de Educación y el BID fue de \$ 111,5M.

<sup>8</sup> Para las pequeñas empresas exportar resulta más difícil debido a la falta de experiencia en este sentido, como así también vincularse con un distribuidor en el exterior que tome sus libros en consignación. Además, el ciclo del libro es largo y ante la falta de crédito para este tipo de empresas, donde el riesgo es alto y los activos son mayoritariamente intangibles, se requiere que ellas mismas financien la producción. Al respecto, véase "Las exportaciones de productos editoriales en la Ciudad de Buenos Aires-Análisis de la base exportadora entre los años 1998-2004" de Paulina Seivach, en *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires* 15, Octubre de 2005.

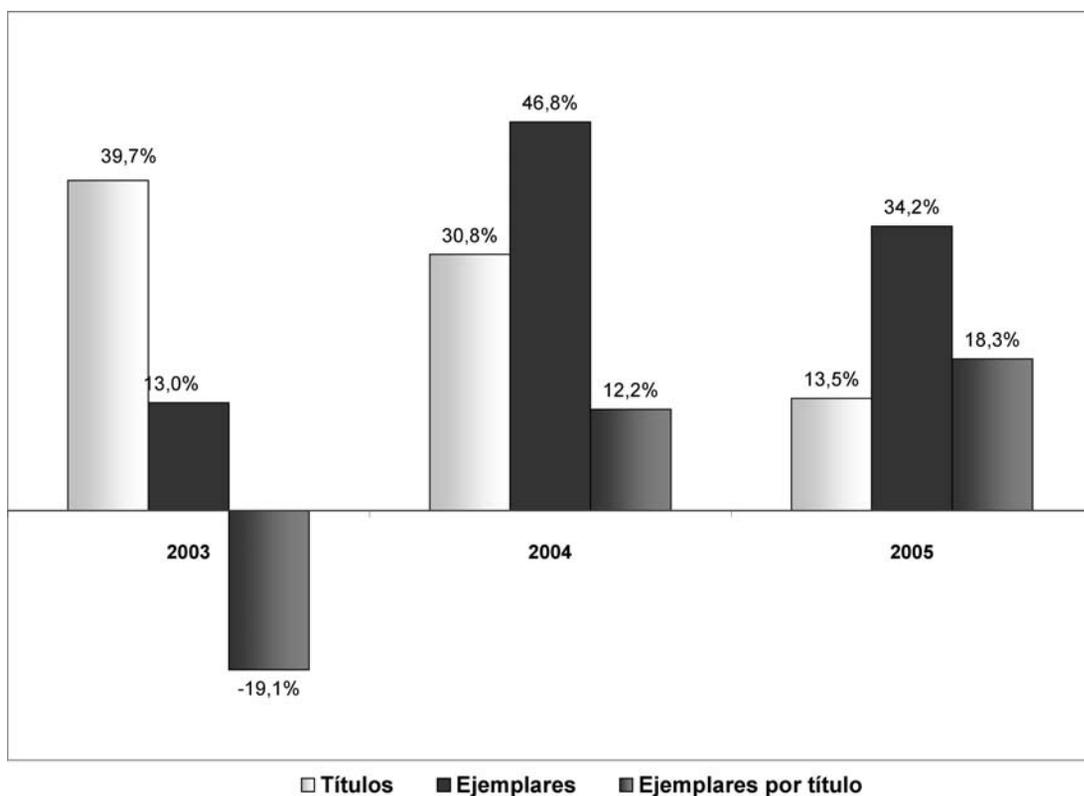
crecimiento- alcanzó casi el 6%. En ambos casos, más del 60% de las obras pertenece a autores argentinos. En cuanto a la cantidad de editoriales que registraron obras en 2005, hubo un aumento de 30%.

El soporte más frecuente de los libros editados en el país sigue siendo el papel (96% de los títulos). Si bien la publicación en CD-Rom sigue siendo marginal (2%), está creciendo porque cada vez se producen más obras de referencia en ese formato.

En lo que respecta al lugar de impresión, el 98% de los títulos fue realizado en Argentina, como ocurre desde la devaluación doméstica, cuando se redujeron significativamente las impresiones en Brasil, Colombia y Chile especialmente. Por otra parte, los títulos publicados en castellano significaron el 96% del total. Del 4% restante, la mitad fueron en inglés, 14% en francés y otro 14% en japonés.

**GRÁFICO A-IX-1**

**INDUSTRIA DEL LIBRO. REGISTRO DE TÍTULOS, EJEMPLARES Y TIRADA MEDIA EN EL ISBN. VARIACIÓN INTERANUAL (%). ARGENTINA. AÑOS 2003-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Cámara Argentina del Libro.

La información anterior se completa con los últimos datos disponibles, correspondientes al primer trimestre de 2006. En este período, volvió a verificarse crecimiento en la cantidad de títulos (21,7%) pero una leve baja en la de ejemplares (-1%), por una disminución de la tirada media (18,7%). La disminución en los ejemplares, responde básicamente al comportamiento retractivo de las novedades (11,6%), en tanto que la tirada media se redujo por el doble efecto de las novedades y las reimpressiones (19,2% y 2,8% respectivamente).

Las perspectivas para el sector en 2006 son positivas. No obstante, el crecimiento de la *piratería* y la pérdida del hábito de la lectura en un alto porcentaje de la población, actúan como limitantes para la expansión.

Una de las principales preocupaciones del sector es el fuerte avance de la *piratería* en el último año, es decir de la producción y venta de libros sin autorización de la editorial. Generalmente se trata de copias de *best sellers*, porque la práctica resulta rentable a gran escala. Hasta hace poco, el problema de la *piratería* -central en los subsectores de la música y del video- no era prioritario de resolver para las editoriales, frente a un mayor perjuicio a la violación de los derechos de propiedad intelectual mediante la reprografía (fotocopiado ilegal), hacia donde se orientaban casi exclusivamente las acciones<sup>9</sup>.

Otra de las dificultades que enfrentan las PyMES editoriales es la escasez de recursos para llevar adelante campañas de publicidad y lograr espacios visibles en librerías para la exhibición de su producción. En atención a esto, a mediados de año, la Subsecretaría de Gestión e Industrias Culturales del GCBA puso en marcha el Programa *Opción Libros*. Su objetivo es el de fomentar y promover las ediciones de calidad de las pequeñas y medianas editoriales de la Ciudad de Buenos Aires (18), mediante la creación de espacios diferenciados de venta al interior de las librerías y

una apoyatura de prensa, con fuerte difusión para las 44 librerías adheridas<sup>10</sup>.

El acceso al crédito también es una restricción para las pequeñas y medianas empresas, que no cuentan con activos físicos para ofrecer en garantía, dado que su capital está concentrado en activos intangibles (derechos de autor). Por tal motivo, a fines de 2005, la SePyME adjudicó la suma de \$ 15M a los Bancos *Ciudad, Nación, Credicoop* y *Galicia*, para ofrecer financiación de capital de trabajo con tasa bonificada a empresas dedicadas a la edición de libros, folletos, partituras y otras publicaciones. Las firmas interesadas podrán obtener créditos a una tasa nominal anual fija cercana al 6% neta de subsidio. Lo significativo es que se trata no sólo de un instrumento específico para el sector editorial, sino también es una posibilidad para las empresas de endeudarse otorgando como garantía los ejemplares colocados en las librerías, con el aval de *Garantizar*, sociedad de garantías recíprocas.

Por último, cabe destacar que por segundo año, las cámaras del libro acordaron con el gobierno no aumentar los precios de los textos. El documento fue firmado por la Subsecretaría de Defensa del Consumidor y los representantes de la Cámara Argentina del Libro y de la Cámara Argentina de Publicaciones.

## MÚSICA

El subsector de la música tuvo un muy buen desempeño en el cuarto trimestre, como lo muestran los datos de ventas a distribuidoras de la Cámara Argentina de Productores de Fonogramas y Videogramas (CAPIF)<sup>11</sup>. En el período, se vendieron casi 5 millones de unidades de audio (en formatos CD, casete, DVD y VHS), lo que representa más de \$ 98M. El aumento interanual para este período ascendió a 17% en unidades y 17,7% en pesos, por un leve aumento de 0,6% en el precio promedio (\$ 19,8). Cabe destacar que en el cuarto trimestre de 2005 se verificó una

<sup>9</sup> Al debate en torno al respeto de los derechos de autor que plantea la *piratería*, se suma el que trae *Google*, impulsando su ambicioso proyecto de crear una librería digital en Internet para ofrecer la primera gran colección de obras de dominio público (10.000 títulos). Por su parte una alianza que incluye a *Microsoft* y *Yahoo* pretende competir con la digitalización de los mejores libros del mundo, en honor a la Biblioteca de Alejandría.

<sup>10</sup> A finales de 2005, se lanzó un nuevo catálogo de *Opción libros*, con una selección de autores y títulos de diversos géneros como ensayo, poesía, arte y novelas, incluyendo algunos libros de literatura infanto-juvenil.

<sup>11</sup> Datos provisorios sin IVA, equivalentes al 95% del mercado de venta mayorista de música aproximadamente.

desaceleración del crecimiento de las ventas y del precio medio.

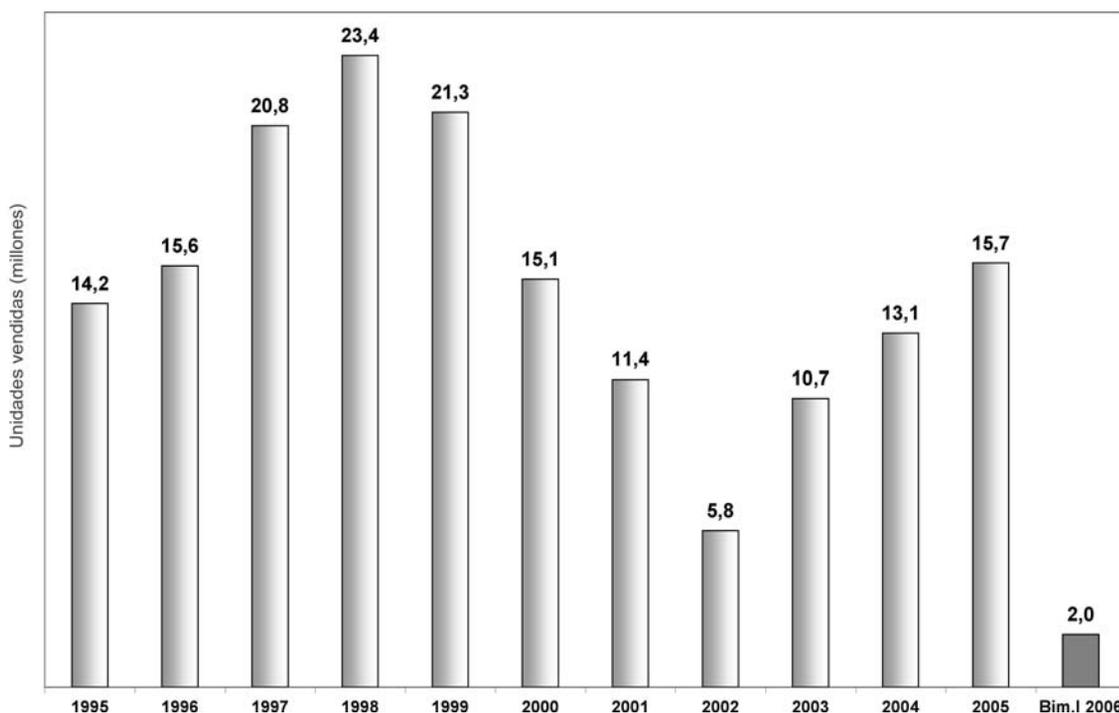
En todo el año 2005 se comercializaron 15,7 millones de unidades, 20,1% más que en 2004. Estas ventas equivalen a \$ 305,2M, es decir 28,2% más que en 2004, dado el aumento de 6,8% del precio medio. Estos crecimientos en las ventas, se agregan a los incrementos de 2004, de 20% en las unidades vendidas y de 27% en los importes<sup>12</sup>. Esto significa un sostenimiento de la tendencia creciente de 2004, que había reubicado la cantidad vendida en el nivel de 2001, anterior a la devaluación (aunque con precios en dólares menores). Dado que la inflación fue algo superior

al incremento de precio de estos productos (10,3%), puede afirmarse que, en términos reales, el valor de los soportes fonográficos se redujo levemente (Gráfico A-IX-2).

El aumento en las ventas de música durante 2005 -como el resto de los incrementos en los otros subsectores de las industrias culturales-, se explica en buena medida por una recomposición parcial en los ingresos de la población. También se suma la estrategia de incremento de títulos en los catálogos de las editoras con menores unidades por título que en los años anteriores, en atención a una demanda más segmentada, a la manera que ocurre con los libros.

### GRÁFICO A-IX-2

#### INDUSTRIA DISCOGRÁFICA. VENTAS EN UNIDADES. ARGENTINA. AÑOS 1995-2006



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Cámara Argentina de Productores de Fonogramas y Videogramas.

<sup>12</sup> Cabe recordar que en 1998, el mejor año en términos de ventas del sector, se habían comercializado 23,4 millones de unidades. Después de ese pico, la industria de la música fue muy golpeada, no sólo por el deterioro económico del país y la caída de ingresos, sino también por el crecimiento estrepitoso de la piratería y el copiado hogareño, que se estima representa el 55% de las ventas.

El crecimiento interanual observado en la venta de copias del cuarto trimestre se debió al incremento en la comercialización de unidades de todos los repertorios. El mayor incremento correspondió a música *Local* (25,9%). Por debajo de la media crecieron los repertorios en *Inglés y otros idiomas* (16,3%) y el *Clásico* (9,3%)<sup>13</sup>, en tanto que la venta de unidades musicales en *Español*, prácticamente no se modificó. En términos de la evolución de los importes, el orden por magnitud de crecimiento fue sensiblemente diferente: la dinámica más importante fue para la música en *Inglés y otros idiomas* (44,1%), seguida por la *Clásica* (39,1%), la *Local* y en *Español* (18,9% en ambos casos) por una fuerte suba de precios en la música en idioma extranjero (23,9%), en la *Clásica* (27,2%) y en *Español* (18,6%), con una simultánea baja de los valores para la música local (5,5%)<sup>14</sup>.

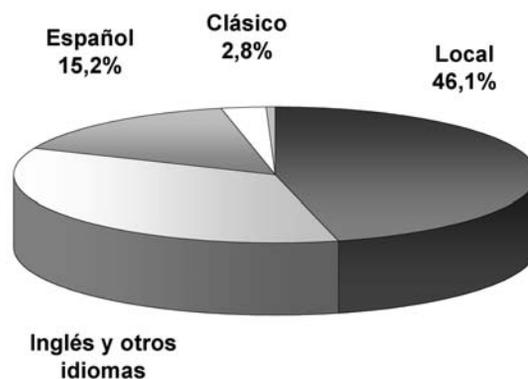
En el acumulado de todo el año 2005, también se atribuye el crecimiento interanual en la venta de copias a todos los repertorios. El mayor ascenso fue para la música en *Inglés y otros idiomas* (29,4%) y la *Local* (22,1%); entre tanto, por debajo del promedio aumentaron la música *Clásica* (9,5%) y el repertorio en *Español* (1,1%). Si el reordenamiento se hace por aumento de los importes vendidos, el repertorio en *Español* se adelanta a la tercera posición, después de la música en idioma extranjero y la local.

Las participaciones de cada grupo durante 2005 fueron: 46,1% del mercado para la música *Local* (7,2 millones de unidades vendidas), 35,4% para la música en *Inglés y otros idiomas* (5,6 millones), 15,2% para el repertorio en *Español* (2,3 millones) y 2,8% para la música *Clásica* (0,4 millones) (el resto corresponde a *Compilados*). En comparación con 2004, la participación del repertorio en *Inglés y otros idiomas* se incrementó 2,4 pp, en tanto que la música en *Español* redujo su porción 2,9pp (Gráfico A-IX-3).

Cabe destacar que la alta participación de la música local en el total de unidades comercializadas y la frecuencia con que aparecen álbumes de artistas nacionales en los ranking de más vendidos, son fenómenos que no sólo ocurren en Argentina, sino que se repiten en la mayor parte del mundo, mostrando la preferencia del público por las producciones autóctonas.

En el año 2005, 8 de los 20 discos más vendidos en los comercios minoristas correspondieron a repertorio nacional. Otros 7 títulos fueron de repertorio en *Español* y 5 en *Inglés y otros idiomas*. Por otra parte, 2 de los 20 discos más vendidos pertenecen a un programa infantil de televisión vendido a Europa del Este y Medio Oriente y otro a un *reality show*, lo que confirma la sinergia entre los subsectores de industrias culturales (en este caso música y TV). Por último, 12 de los 20 DVDs musicales más vendidos correspondieron a artistas en idioma extranjero, 5 a artistas nacionales y el resto a artistas en español. En el mismo ranking, las compañías que más frecuentemente aparecieron fueron *EMI* (7 veces) y *Sony-BMG* (5 veces).

**GRÁFICO A-IX-3**  
**INDUSTRIA DISCOGRÁFICA. DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS EN UNIDADES POR REPERTORIO. ARGENTINA. AÑO 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Cámara Argentina de Productores de Fonogramas y Videogramas.

<sup>13</sup> Se excluyen de la enumeración los *Compilados*, por su baja participación en el total (0,4%).

<sup>14</sup> Los precios más altos corresponden al repertorio *Clásico* y en *Inglés y otros idiomas*, en tanto que los de música *Local* y en *Español* son menores. Esto responde a estrategias diferenciadas por segmento de demanda, que toman en consideración -entre otros factores- los niveles de ingreso de los compradores y su propensión a la compra de estos bienes.

En cuanto a los soportes, el CD mantuvo su participación en las ventas de audio en 2005, con 92% del total. La comercialización de DVDs creció 54% y si bien todavía es bajo el nivel de ventas (666.000 unidades), su permanente aumento con la simultánea reducción en los precios en los últimos meses resulta importante<sup>15</sup>. El cambio de sistema de reproducción es un dinamizador del mercado de la música porque genera la necesidad de los consumidores de renovar sus colecciones de películas y música al reemplazar los soportes por otros más modernos que se adapten a los nuevos aparatos. Cabe recordar que a comienzos de la década del noventa, el formato más utilizado en el mundo era todavía el de los casetes, con más de la mitad de las unidades vendidas; ya en 2001, los CDs representaban tres cuartas partes de las ventas mundiales y, en particular en Latinoamérica, en 2000 significaban el 90% de las unidades.

En el primer bimestre de 2006, continuó la tendencia alcista en las ventas de música en el país. Entre enero y febrero, se vendieron casi 2 millones de unidades de audio, equivalentes a \$ 32,1M, a un valor medio de \$ 16,5. En la comparación interanual, se registraron subas en las unidades (3,7%), pero una disminución en los importes (7,5%), por una caída en los precios (10,8%). Esta reducción en los importes se explica, al menos en parte, por la diferente composición de las ventas respecto de un año atrás: en 2006, la participación de la música Local en el total de unidades comercializadas es mayor, en detrimento de la música en *Español*, que generalmente se vende a precios superiores. En el período, 92,7% de las unidades vendidas fue en CD, en tanto que los DVDs representaron 4,6% del total, es decir 0,7 puntos porcentuales más que en el primer bimestre de 2005.

Si bien la perspectiva de ventas para el año 2006 es alentadora, no se espera retornar a los niveles de unidades comercializadas de finales de la

década del noventa, dado que el avance de la *piratería* es muy importante y a nivel local significa más de la mitad del mercado. A nivel mundial, la *piratería* constituye la dificultad más grande del subsector de la música para crecer, porque el consumo de música existió y existirá siempre. Según la IFPI (*International Federation of the Phonographic Industry*), la *piratería* musical es el factor que más ha contribuido a la caída de ventas de música en todo el mundo, por unos U\$S 6MM en los cinco últimos años. Esa caída ha sido de 50% en Alemania, 43% en Dinamarca, 35% en Holanda, 25% en Hong Kong y 24% en Italia, países todos ellos en los que la penetración y capacidad de la banda ancha se ha incrementado rápidamente.

Recientemente, Argentina se convirtió en el primer país latinoamericano en el que la industria fonográfica decidió ampliar sus acciones legales contra la *piratería* por Internet. En el país, se bajan ilegalmente unas 286 millones de canciones al año<sup>16</sup>. Se trata de una campaña emprendida por la industria contra quienes intercambian masivamente por Internet archivos con música descargada en violación de los derechos de autor (usuarios de las más importantes redes conocidas por las siglas inglesas "P2P", *peer-to-peer* o redes entre iguales).

Miles de usuarios argentinos de *Kazaa* comenzaron a recibir mensajes instantáneos a través de los cuales la industria de la música busca concientizarlos acerca del uso no autorizado de música y prevenir las acciones legales que estas actividades pudieran generar. Esta iniciativa forma parte de una campaña que la industria discográfica inició en octubre con comunicaciones referidas al despegue inminente de un mercado legal de música digital masivo, informando que el intercambio de archivos de música no autorizado es ilegal, como así también formas de prevenir las acciones legales que estas actividades pudieran generar<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> También se incrementaron notablemente las ventas de aparatos reproductores de DVD, lo que genera buenas perspectivas para el mercado en el futuro.

<sup>16</sup> De acuerdo con la Encuestas sobre consumos culturales de la Secretaría de Medios de Comunicación de la Nación, entre quienes compraron música en el último año (40% aproximadamente), 40% lo hizo de copias *piratas*.

<sup>17</sup> La primera de estas acciones legales fue contra Speedy a raíz de su última campaña publicitaria en la que, con el mensaje "Baja toda tu música", se promovía la venta de servicios de conexión de banda ancha a Internet. Junto a la solicitud del cese inmediato de la difusión de los avisos, CAPIF solicitó una indemnización por daños y perjuicios estimada en una cantidad igual a la que invirtió Speedy en la creación y difusión de esta campaña publicitaria.

Para este año se espera el lanzamiento de una serie de páginas web desde las que se podrá descargar música en formato de archivo a cambio de un pago realizado con tarjeta de crédito, de débito o de un prepago. Esta modalidad abarata los costos de producción, comercialización y distribución y reduce el precio final, por lo que se reducirían los incentivos para consumir música *pirata*. También brinda la posibilidad de bajar canciones en lugar de álbumes completos, pero tiende a hacer perder la concepción del disco como objeto, con la información completa de quienes lo realizaron, un arte de tapa y otros contenidos impresos<sup>18</sup>. Este nuevo desarrollo parece el rumbo definitivo del negocio. En los primeros seis meses del año, las ventas mundiales de música bajaron 1,9%. Sin embargo, las ventas de música digital en todos sus formatos (PC o celulares, por ejemplo) se triplicaron en comparación con 2004 y, con un movimiento de U\$S 790M, ya representan 6% del mercado.

## CINE Y PUBLICIDAD CINEMATOGRÁFICA

Después de un año 2004 que había resultado récord en cantidad de espectadores de cine en Argentina (y también había sido extraordinariamente dinámico en los principales mercados del mundo), el año 2005 mostró caída (9%). Cabe recordar que en 2004 se había registrado un récord de asistencia respecto de los últimos veinte años, cuando se vendieron 41,3 millones de entradas (34% más que en 2003), de las cuales el 13,3% correspondió a asistencia a cine nacional en las 1.000 pantallas comerciales de todo el país (5% más que en 2003). La reducción en la asistencia a cine argentino durante 2005 fue más profunda que para el total general (19%), con 16 estrenos menos. Se aclara, que la disminución en la cantidad de asistentes en 2005 ya se anticipaba, porque iban a ser menos las películas con atractivo masivo programadas (en 2004

habían coincidido varias superproducciones con un nivel de público extraordinario).

La información de asistencia de público a cines en *shopping centers* generada por el INDEC para el cuarto trimestre de 2005, indica que se vendieron 807.400 entradas en las 34 salas de cine ubicadas en centros de compra de la Ciudad de Buenos Aires, lo que implica una caída interanual de 12,3%<sup>19</sup>. En lo que respecta a la cantidad de espectadores por sala, el promedio mensual en el cuarto trimestre fue de 7.900. En el primer trimestre, se habían vendido otros 986.700 *tickets*, en el segundo 926.620 entradas y en el tercero 1.170.000 entradas por lo que en el total, la cantidad de asistentes alcanzó 3,9 millones en el año (7,4% menos en la comparación interanual). La baja de la cantidad de espectadores en los *shoppings centers* fue en sentido contrario al aumento en las ventas registradas por estos centros de compra y se explica fundamentalmente por la ausencia de propuestas de convocatoria masiva, como se mencionó antes<sup>20</sup> (Gráfico A-IX-4).

De acuerdo con estimaciones propias, la recaudación por venta de entradas en *shoppings* de la Ciudad fue de \$ 6,5M en el cuarto trimestre de 2005 y de \$ 31,1M en todo el año 2005. De acuerdo con información de SICA, para todas las salas de la Ciudad de Buenos Aires, la venta de entradas fue de 11.600.000, equivalentes a \$ 72M (2.400.000 entradas en el cuarto trimestre y \$ 18M).

La disminución en la cantidad de espectadores a salas de *shopping centers* de la Ciudad de Buenos Aires contrastó con la suba de los centros del Conurbano bonaerense, dado que allí el guarismo fue de 27,2% para el cuarto trimestre. Sin embargo, para el acumulado del año, la reducción en este último distrito fue mucho más pronunciada (15,5%).

<sup>18</sup> Otra forma novedosa de luchar contra la *piratería* está ocurriendo en España. Allí, un nuevo sello discográfico distribuye sus ediciones en forma gratuita para evitar la *piratería* y a la vez apoyar nuevos talentos. Así surgió la idea de editar discos sin costo para el consumidor y distribuirlos gratis en restaurantes, tiendas, gimnasios o peluquerías. Para que esto sea posible se creó un sistema para cubrir gastos y conseguir ganancias: los libros con información incluidos en los CDs contienen publicidad.

<sup>19</sup> Durante 2005, en estos establecimientos se concentró el 34% del público de cine en la Ciudad y 10,3% del total de espectadores del país.

<sup>20</sup> Al respecto, véase la sección *Comercio Minorista*, en esta misma edición.

En términos agregados, en todo el año 2005, concurren a las 147 salas ubicadas en *shopping centers* de Área Metropolitana de Buenos Aires (Ciudad y Conurbano), 12,3 millones de personas, 13% menos que en 2004.

Se completa la información anterior con la actualización del mes de enero de 2006, en el que prácticamente no hubo variación en la cantidad de espectadores en salas de cine en *shopping centers* de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que en el Conurbano se registró una suba de 5,8%.

Las salas de cine ubicadas en *shopping centers* se distinguen por su avanzada tecnología y diseño (sonido *Dolby digital surround*, pantallas de pared a pared, salas tipo *stadium* y butacas ergonómicas), seguridad que ofrecen, la facilidad para el estacionamiento de vehículos, la posibilidad de compra telefónica de las entradas y la oferta gastronómica. Si bien hacen permanentes promociones, el valor de la entrada es más alta que el resto de las salas, que en la Ciudad de Buenos Aires es cercana a \$ 8.

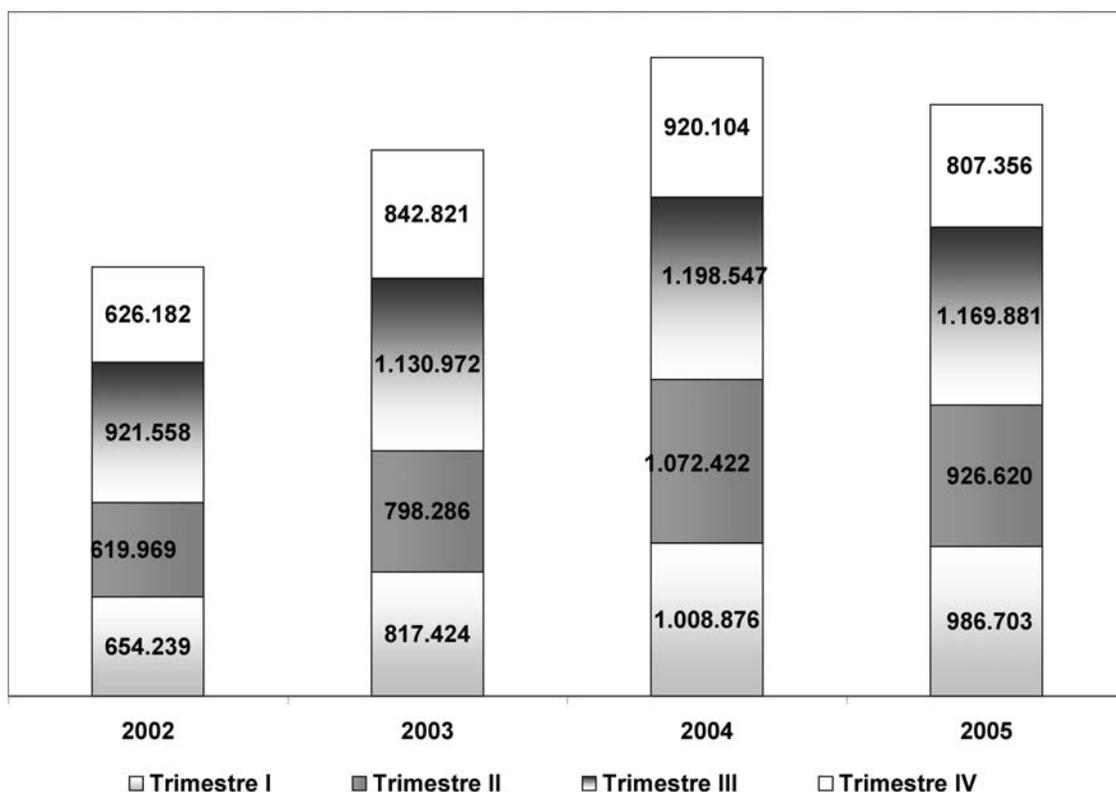
En el último trimestre de 2005 se inauguró un nuevo complejo de cine en la Ciudad, en el barrio porteño de Caballito, con 9 salas con capacidad para 1.800 espectadores. El emprendimiento corresponde a la cadena australiana *Village* en asociación con la empresa local *Sutton*, y significa una inversión de U\$S10M. Cabe destacar que hacía cuatro años que no se inauguraban complejos de este tipo. El último, en enero de 2001, había sido el *Cinemark Palermo* (en Beruti y Bulnes) que, al mismo tiempo, fue el primero desde la salida de la Convertibilidad. En cambio, sí se había registrado un aumento en el número de pantallas en la primera parte de 2005, como con la reapertura del que fuera el cine *Savoy*, en Belgrano (ahora llamado *Arteplex*) con 4 salas con capacidad para 1.400 personas. En la actualidad, a la intención de los vecinos por recuperar salas de barrio (*El Plata* de Mataderos y *El Progreso* de Lugano, entre otros) se suma el proyecto de *Palermo Centro* (J.B. Justo y Paraguay) en las ex

*Bodegas Santa Ana-Resero* y los 32 arcos situados debajo de las vías del ferrocarril San Martín. A través de una licitación, este terreno de 30.000 m<sup>2</sup>, que pertenece al ONABE, fue concesionado por 20 años a la empresa *Arcos del Gourmet*. Allí se emplazarán 8 salas de cine, 2 de teatro, un salón de eventos, un centro cultural, espacios verdes y cocheras subterráneas, con una inversión global de U\$S 10M.

Por otra parte, de acuerdo con la ley 1870, en un año y medio los cines y teatros de la Ciudad deberán instalar un sistema especial que les permita a los hipoacúsicos la audición sin interferencias. El dispositivo se trata de un aro magnético, un equipo que recibe los sonidos del escenario o la pantalla, luego los amplifica y los envía a un cable que circula por el perímetro del teatro. De esta manera las personas que utilicen audífonos comunes con bobina telefónica pueden captar este campo magnético. El sistema ya funciona en el Teatro Colón, el Astral, el San Martín, la sala Pablo Picasso del Teatro *La Plaza* y la cadena de cines *Village* y en adelante se espera que abarque al menos un 10% de la cantidad de butacas de todas las salas.

**GRÁFICO A-IX-4**

**SALAS DE CINE UBICADAS EN SHOPPING CENTERS. ESPECTADORES POR TRIMESTRE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de la Encuesta de Centros de Compras del INDEC.

*Hoyts General Cinema* es la empresa con mayor participación en la venta de entradas y recaudación del país (cercana al 23% en 2005), con un único complejo en la Ciudad de Buenos Aires (en *Abasto de Buenos Aires*). Le siguen en importancia a nivel nacional las firmas internacionales *Village* y *Cinemark*.

En lo que respecta a las distribuidoras de cine y de acuerdo con información de SICA, el negocio en 2005 estuvo controlado por las 5 empresas de capitales extranjeros (77% de los espectadores y de la recaudación); la principal, fue *United International Pictures*, que lanzó 3 de los 4 filmes más vistos del año. Se destaca que hubo una recuperación importante de las compañías nacionales (21 empresas más las distribuidoras

independientes), encabezadas por *Distribution Company* y *Argentina Sono Film*.

De acuerdo con un relevamiento propio sobre información publicada en diarios, en el cuarto trimestre se estrenaron 39 filmes (20 menos que en igual período de 2004), 22 de ellos de origen norteamericano, 8 europeos, 5 argentinos y 4 de otras regiones. Esto significa una participación de 56,4% para las películas estadounidenses, 20,5% para las argentinas y 12,8% para las europeas.

En todo 2005, se estrenaron comercialmente 199 películas, 101 de ellas norteamericanas, 42 argentinas (14 de ellas coproducidas con otros países), 35 europeas, 5 latinoamericanas y 16 del resto del mundo. De lo anterior se desprende que

50,8% de los filmes fueron de origen norteamericano, otro 21,1% argentinos y 17,6% correspondió a títulos europeos. En términos de estrenos mensuales promedio, hubo un poco más de 16, con un mínimo de 10 en diciembre y un máximo de 23 en septiembre. En particular, hubo 3,5 estrenos argentinos al mes, con ausencia total en diciembre y un máximo de 7 en agosto<sup>21</sup>.

En 2005 se registró una baja interanual de 32 películas, dado que el incremento en el primer trimestre no llegó a compensar las disminuciones de los períodos posteriores. La composición de los estrenos por origen se modificó sensiblemente, con reducciones interanuales de 16 filmes argentinos, 11 europeos, 5 latinoamericanos y 5 norteamericanos, en tanto que hubo 5 estrenos más desde el resto del mundo. De ahí resultó que

los títulos argentinos y los europeos redujeran su participación (4pp y 2,3pp), en contraste con lo que ocurrió con los norteamericanos (aumentaron 5pp). Vale la pena destacar que en los años posteriores a la devaluación, hubo un fuerte retroceso de la participación de filmes europeos y asiáticos, impactando negativamente sobre la diversidad cultural, en un contexto mundial de mayor segmentación de la demanda. Las películas de estos orígenes habían quedado en franca desventaja frente a la competencia de Hollywood (con el lanzamiento simultáneo en todo el mundo, cada vez con mayor número de copias para evitar la *piratería*) y el establecimiento a mediados de 2004 de la cuota de pantalla y la media de continuidad para los filmes nacionales<sup>22</sup> (Cuadro A-IX-2).

#### CUADRO A-IX-2

##### PELÍCULAS ESTRENADAS COMERCIALMENTE. CANTIDAD Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2003-2006

PERÍODO	ARGENTINA	ESTADOS UNIDOS	EUROPA	LATINOAMÉRICA	OTRO	TOTAL
<b>2003</b>	<b>52</b>	<b>99</b>	<b>57</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>226</b>
Trimestre I	2	26	12	3	0	43
Trimestre II	12	24	15	1	5	57
Trimestre III	14	21	18	3	1	57
Trimestre IV	24	28	12	0	5	69
<b>2004</b>	<b>58</b>	<b>106</b>	<b>46</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>231</b>
Trimestre I	10	28	9	1	2	50
Trimestre II	15	27	7	3	2	54
Trimestre III	20	26	14	3	5	68
Trimestre IV	13	25	16	3	2	59
<b>2005</b>	<b>42</b>	<b>101</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	<b>199</b>
Trimestre I	8	33	8	2	2	53
Trimestre II	12	24	9	0	4	49
Trimestre III	17	22	10	2	7	58
Trimestre IV	5	22	8	1	3	39
<b>2006</b>						
Trimestre I	10	32	16	1	4	63

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

<sup>21</sup> Se incluyen las películas argentinas en coproducción con otros países.

<sup>22</sup> A fines de junio de 2004, el INCAA reglamentó la exhibición de películas argentinas en las salas de todo el país, con la media de sala (cantidad de espectadores que un filme debe lograr de jueves a domingo para seguir en cartel) y cuota de pantalla (que obliga a exhibir al menos un filme argentino por trimestre en cada sala). El objetivo de estas medidas -previstas en la Ley de Fomento y regulación de la actividad cinematográfica de 1994 pero que no estaban reglamentadas- es proteger a los filmes locales que a pesar de una buena respuesta de público dejaban de ser exhibidos en salas. Estos instrumentos complementan a los subsidios y créditos para la fase de producción de un filme, sin los cuales el cine nacional sería inviable.

**CUADRO A-IX-2 (CONTINUACIÓN)****PELÍCULAS ESTRENADAS COMERCIALMENTE. CANTIDAD Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. Años 2003-2006**

PERÍODO	ARGENTINA	ESTADOS UNIDOS	EUROPA	LATINOAMÉRICA	OTRO	TOTAL
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>						
<b>2004</b>	<b>11,5</b>	<b>7,1</b>	<b>-19,3</b>	<b>42,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>
Trimestre I	400,0	7,7	-25,0	-66,7		16,3
Trimestre II	25,0	12,5	-53,3	200,0	-60,0	-5,3
Trimestre III	42,9	23,8	-22,2	0,0	400,0	19,3
Trimestre IV	-45,8	-10,7	33,3		-60,0	-14,5
<b>2005</b>	<b>-27,6</b>	<b>-4,7</b>	<b>-23,9</b>	<b>-50,0</b>	<b>45,5</b>	<b>-13,9</b>
Trimestre I	-20,0	17,9	-11,1	100,0	0,0	6,0
Trimestre II	-20,0	-11,1	28,6	-100,0	100,0	-9,3
Trimestre III	-15,0	-15,4	-28,6	-33,3	40,0	-14,7
Trimestre IV	-61,5	-12,0	-50,0	-66,7	50,0	-33,9
<b>2006</b>						
Trimestre I	25,0	-3,0	100,0	-50,0	100,0	18,9

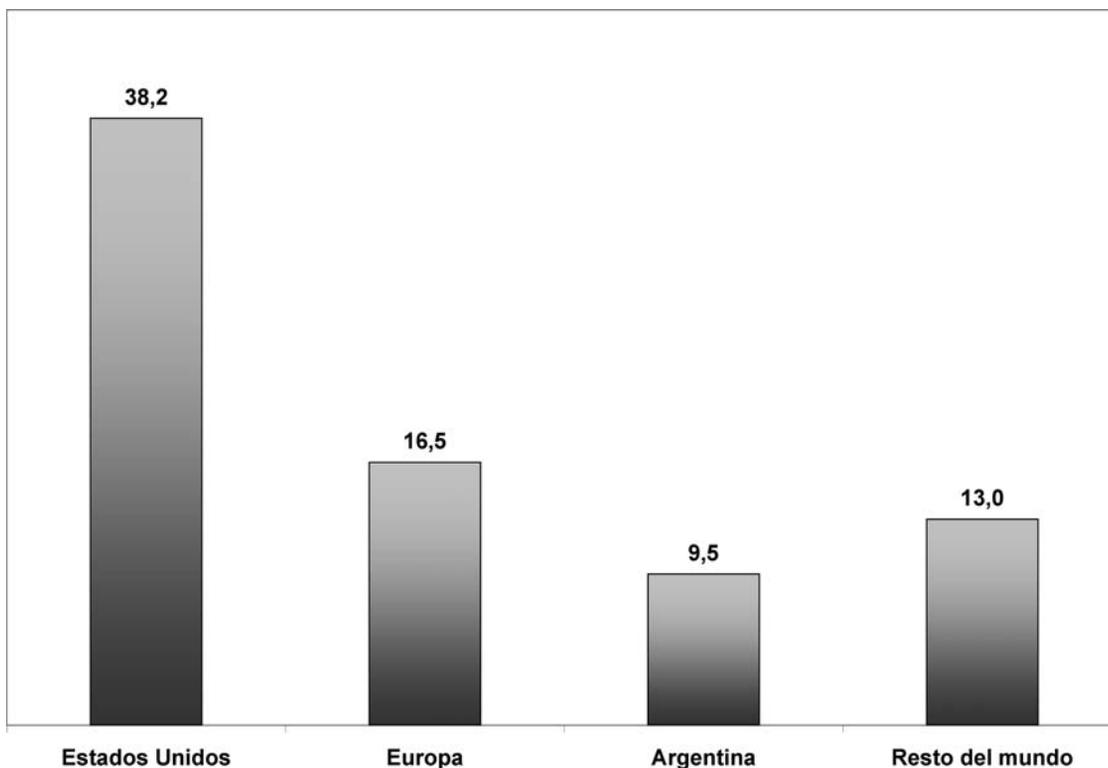
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Más allá de la reglamentación de la cuota de pantalla, sólo unos pocos títulos nacionales de los 58 estrenados en 2004 (récord anual) y de los 42 de 2005 convocaron a un número importante de espectadores; la gran mayoría sólo atrajo a pocos asistentes, permaneciendo sólo una o dos semanas en cartel. En el año 2005, mientras la participación de la oferta de películas argentinas representó 21% del total, la porción de entradas

vendidas fue de 12%. En contraste, Estados Unidos participó con 51% de la oferta, pero alcanzó 76% de las entradas vendidas<sup>23</sup>. En términos de copias la disparidad también fue grande: Argentina contó con 9,5 copias por filme en 2005, en tanto que Estados Unidos cuadruplicó esa marca, con 38,2 copias por película (Gráfico A-IX-5).

<sup>23</sup> Este fenómeno de concentración por origen ya se había verificado en los años anteriores. En 2004, 87% de los espectadores a cine argentino se había concentrado en apenas una decena de filmes, en tanto que el 13% restante de la asistencia a cine nacional lo había hecho en las otras 48 películas. En términos de copias promedio, Argentina contó en 2004 con 10 copias por filme, en tanto que Estados Unidos más que triplicó esa marca, con 35,4 copias por película en el primer semestre.

**GRAFICO A-IX-5**  
**PELÍCULAS ESTRENADAS. COPIAS PROMEDIO SEGÚN ORIGEN. AÑO 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de SICA.

En 2005, sólo un título de Hollywood superó los dos millones de espectadores (*Madagascar*), con 2,2 millones de entradas vendidas (en 2004 habían sido 3 los títulos que pasaron esa marca). El segundo filme por nivel de asistentes fue de origen argentino (*Papá se volvió loco*, distribuida por *Argentina Sono Film*), con 1,6 millones de espectadores. Le siguieron en orden de importancia *Guerra de los mundos* (1,5 millones), *Los Fockers*, la familia de mi esposo, (1,4 millones de asistentes) y *Harry Potter* (1 millón de espectadores), todas ellas de origen norteamericano<sup>24</sup>. Estos filmes contaron con una fuerte inversión en publicidad y copias para exhibición. Así, *Madagascar* se estrenó en el mercado con 160 copias, *Papá se volvió loco* con

72 copias, *Los Fockers* con 80 y *Guerra de los mundos* con 110 copias.

Después de *Papá es un ídolo*, las películas argentinas más vistas fueron *El aura* (610.000 espectadores y 51 copias), *Elsa y Fred* (561.000 espectadores y 37 copias), *Tiempo de valientes* (460.000 y 49 copias), *Iluminados por el fuego* (330.000 y 51 copias), *Whisky Romeo Zulú* (185.000 espectadores y 42 copias) y *Cama Adentro* (102.500 espectadores y 10 copias). Los otros 35 filmes argentinos convocaron menos de 100.000 asistentes cada uno.

La menor convocatoria de público de los estrenos de 2005 se manifiesta en los niveles de asistencia

<sup>24</sup> En conjunto, las 6 películas norteamericanas más vistas sumaron 8,1 millones de espectadores en tanto que los 6 filmes argentinos más concurridos significaron 3,1 millones de personas en las salas.

de las más vistas. En conjunto, las primeras 10 películas de 2005 sumaron 11,9 millones de espectadores, lo que significa 60% menos que la atracción de la decena de filmes más taquilleros de 2004 (19 millones de asistentes). Otro dato para destacar es la presencia de dos filmes argentinos en el ranking de 2004, con 4,4 millones de asistentes, frente a la única película nacional en el 2005, con 1,6 millones de personas en las salas.

La concentración es un fenómeno que se repite dentro del conjunto de películas argentinas. En ese grupo, los 10 filmes más vistos significaron 90,5% del total de espectadores de cine nacional (las primeras 3 concentraron 69%). La película que ocupó el puesto 10 del ranking nacional tuvo una asistencia inferior a las 50.000 personas.

La concentración no sólo ocurre de acuerdo al origen de los filmes y dentro de ellos en pocas propuestas. También se verifica en términos de espectadores por provincia e incluso dentro de ellas en unas pocas ciudades. Así lo ilustran los datos correspondientes al año 2005. Sólo 4 provincias y la Ciudad de Buenos Aires tienen el 75,6% de las salas y convocan un porcentaje de público aún mayor: 89,1%. Las otras 19 provincias, donde vive 1 de cada 3 argentinos, sólo cuenta con 24,4% de las pantallas y constituye el 10,9% del público. En particular, el Área Metropolitana de Buenos Aires (Ciudad de Buenos Aires y 24 partidos que la rodean), donde reside el 32% de la población nacional, tiene 37% de las salas y concentra el 57,6% de los espectadores. Otros distritos con alto porcentaje de salas y público son las provincias de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe y Mendoza.

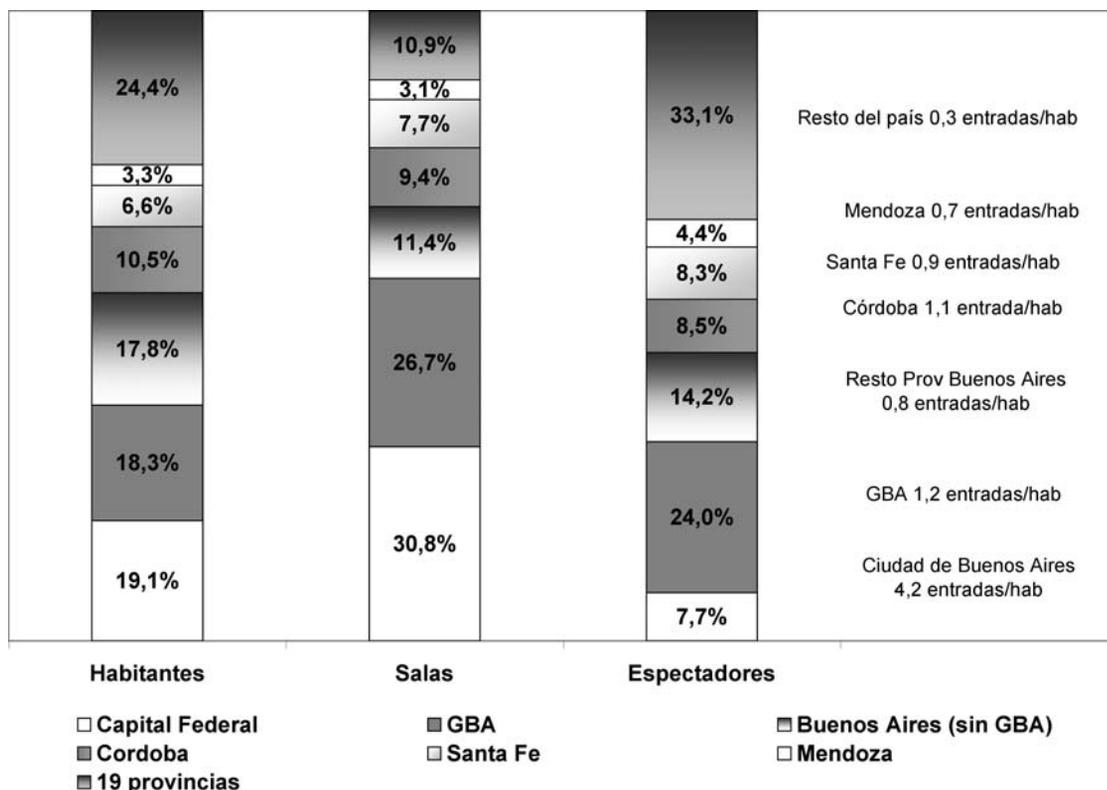
En cuanto a la cantidad de entradas vendidas por habitante, el promedio nacional para 2005 fue de 1 entrada, dato que combinado con una participación de entradas vendidas para cine argentino cercana a 11,8% (4.500.000 asistentes en 2005), significa que un argentino ve una película nacional en cine cada 8 años, en

promedio. Como es lógico, en este caso también se verifican grandes disparidades entre provincias: mientras el Área Metropolitana de Buenos Aires tiene una media de 1,9 entradas por habitante al año, en 11 provincias es inferior a 0,5 entradas por habitante. Los distritos que superan el promedio nacional de entradas *per cápita* son Ciudad de Buenos Aires, Gran Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe, Neuquén y Tierra del Fuego, que son los de mayor ingreso por habitante. Cabe aclarar que la distribución y cantidad de entradas *per cápita* de 2005 es similar a la de los años anteriores (Gráfico A-IX-6).

A nivel local, completa este panorama sobre la disparidad de acceso al cine por lugar de residencia, la información surgida de una encuesta de la Secretaría de Cultura porteña realizada en La Boca, Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati y Lugano. Allí 40% de los niños y más del 60% de los adultos nunca fue al cine.

**GRÁFICO A-IX-6**

**DISTRIBUCIÓN DE ESPECTADORES Y DE SALAS Y PROMEDIO ANUALIZADO DE ESPECTADORES POR PROVINCIA. AÑO 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de SICA, INDEC y propios.

En los primeros tres meses de 2006, aumentó significativamente la cantidad de estrenos en la Ciudad. Entre enero y marzo, comenzaron a exhibirse comercialmente 63 películas, 10 más (18,9%) que en igual período del año anterior. Este crecimiento se explica, fundamentalmente, por el aumento en la cantidad de títulos europeos y del resto del mundo (se duplicaron a 16 filmes y 4 filmes, respectivamente); la diferencia interanual en términos absolutos no fue significativa en ningún otro caso. En una desagregación por origen, 51% de los estrenos fueron norteamericanos (32 películas), 25% europeos (16 películas), 16% argentinos (10 películas, incluyendo a las realizadas en coproducción con otros países) y el resto de otros países.

También en el caso del cine, la *piratería* está generando nuevos y difíciles desafíos a las empresas para acrecentar su tasa de ganancia. Según la *Motion Picture Association of America* (MPAA), la industria del cine estadounidense pierde anualmente más de U\$S 3MM a causa de las copias *piratas*. Por eso, 6 grandes estudios de Hollywood se unieron recientemente para luchar contra la *piratería* de películas, y financiarán el proyecto de investigación *Motion Picture Laboratories* (*MovieLabs*) para establecer tecnologías que impidan la copia no autorizada de películas (por ejemplo, para evitar grabaciones de video ilegales de los nuevos filmes en el cine o bloquear su intercambio en Internet).

En materia de novedades nacionales vinculadas al subsector del cine, en el último trimestre e inicios de 2006 se destaca que La Cancillería argentina - junto a un centenar de empresas locales vinculadas con la industria del cine- decidió promover la realización de rondas de negocios en seis de los principales festivales cinematográficos del mundo (Cannes, Toronto, Málaga, México, Los Ángeles y Nueva York). Las rondas serán organizadas por la fundación ExportAr y el INCAA, con la intención de vender la producción nacional en todos sus rubros, desde películas hasta publicidad y locaciones. También como parte de la promoción de la marca país en Alemania previo al inicio del Mundial de Fútbol, la Argentina realizará una ronda de negocios en el American Film Institute de Berlín, una de las escuelas más renombradas de Europa.

También en relación al comercio exterior de películas, durante los primeros días de marzo y en el marco del 20 Festival de Cine de Mar del Plata se llevó a cabo la segunda edición del Mercado del Film del MERCOSUR (MFM2006), una ronda internacional de compradores de cinematografía y video. A la misma asistieron varias compañías latinoamericanas, europeas y estadounidenses, que mantuvieron reuniones previamente agendadas con empresas nacionales.

Por otra parte, un reciente convenio entre el INCAA y la UIA reconoce al cine "como nave insignia de las industrias culturales argentinas", alienta nuevos planes de financiación a través de fondos de ambas entidades y estimula la incorporación de productores en actividades comerciales. Asimismo, determina la inclusión de un representante del sector de la cinematografía en el Consejo de la UIA.

Hacia un mayor profesionalización del sector, la escuela Nacional de Experimentación y realización Cinematográfica comenzará a dictar en 2006 la Licenciatura en Enseñanza de las Artes Audiovisuales, que tiene por finalidad instruir a creativos del cine para que puedan ejercer como

docentes o realizadores de proyectos de investigación en esta área. La carrera, proyecto conjunto de la Universidad de San Martín y el INCAA, es gratuita y tiene dos años de duración.

Actualmente, no sólo las instituciones públicas están involucradas en la formación de recursos humanos, sino también las empresas. Tal es el caso de *Patagonik*, que pondrá en marcha el primer programa de formación de jóvenes animadores y artistas digitales, para capacitar a cincuenta dibujantes argentinos, veinte de los cuales serán elegidos para participar de la producción de la película *El arca*.

## CINE PUBLICITARIO

En el cuarto trimestre de 2005, el cine publicitario volvió a mostrarse en expansión<sup>25</sup>. En el período se filmaron producciones de cine publicitario (111 destinadas al exterior, es decir 47% del total), lo que indica un incremento interanual de 6,3%, por un crecimiento de 13,3% en los comerciales destinados al extranjero y de 0,8% en los dirigidos al mercado externo<sup>26</sup>. En el cuarto trimestre, los puestos de trabajo ocupados aumentaron muy por encima del ritmo de las producciones (20,3%), indicando una ocupación más intensiva. También varió en forma positiva su duración, que alcanzó en promedio los 2,3 días.

A la dinámica del cuarto trimestre se agregaron a los incrementos de los períodos anteriores, determinando un crecimiento de casi 14,8% en el total de producciones para publicidad cinematográfica en el país en 2005. Este aumento estuvo traccionado por la suba en la venta de estos servicios para otros países (30,1%), que fue acompañada por el incremento de ventas para el mercado interno (4,5%). Cabe recordar que desde el cuarto trimestre de 2004, el ascenso global está siendo motorizado por los comerciales destinados al extranjero, ganando éste participación en el total período a período.

<sup>25</sup> Se estima que hay más de 120 empresas dedicadas al cine publicitario en el país, la mayoría ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires. De ellas, aproximadamente la mitad trabajaría en forma estable en la producción de publicidades. Muchas de ellas combinan esta actividad con la de producción de cine y TV.

<sup>26</sup> Existe una marcada estacionalidad en la demanda para el mercado interno y para países de la región que determina una mayor participación de estos en invierno.

El número de producciones de todo el año 2005 ascendió a 984 unidades (19 por semana), 44% de ellas tuvo países extranjeros como destino, 4pp más que en 2004. También siguió creciendo el número de puestos de trabajo de técnicos (24%), la cantidad de técnicos ocupados (24%) y la duración promedio de rodaje (9%), que se ubicó en 2,3 días<sup>27</sup>. Cabe recordar que en el año 2004, todos los indicadores habían mostrado incrementos interanuales y la suba global había sido de 12%, pero a diferencia de lo acontecido en 2005, había estado dinamizada por las producciones para el mercado interno. También se había registrado una suba de 36% en el número de puestos de trabajo, aunque con una retracción en la duración promedio de los mismos (Gráfico A-IX-7).

En el primer trimestre de 2006, continuó creciendo el número de publicidades (10%). Mientras los comerciales para el mercado interno aumentaron 9%, los orientados a otros países (60% del total) se incrementaron 12%. De lo anterior se desprende que en 2006 la publicidad cinematográfica destinada al extranjero siguió traccionando la suba general. El número de puestos de trabajo ocupados aumentó nuevamente por encima del crecimiento de las publicidades (24%) pero hubo cierta retracción en la duración de la jornada de trabajo.

El crecimiento en el cine publicitario antes expuesto, se produjo en el contexto de una expansión generalizada de la publicidad en el país durante 2005. Así se desprende del informe anual de la Asociación Argentina de Agencias de Publicidad (AAAP), que sostiene que la inversión publicitaria superó en 2005 la cifra récord de 1998, con un incremento interanual de 25% (\$ 4.148M)<sup>28</sup>. La facturación a nivel nacional ocupa el tercer puesto en la región, detrás de Brasil y México. Detrás de Argentina, se ubicaron Colombia, Chile, Venezuela, Ecuador, Perú y Uruguay.

En 2005, la facturación por publicidad en televisión absorbió 42% del total, en tanto que los medios impresos 38,7%, la radio en la Ciudad 2,5%, vía pública 5,5%, cine 1,3% e Internet 0,7%. En comparación con otros países latinoamericanos, se observa que la proporción absorbida por la televisión en nuestro país es la más baja de la región (en Brasil alcanza 52%), en tanto que la proporción de la facturación por publicidad en medios gráficos es bastante más alta que la media Latinoamericana (25%), por el mayor hábito de lectura entre la población argentina.

El alto porcentaje de publicidades para el exterior se explica no sólo por la conveniencia del tipo de cambio, sino por la posibilidad de filmar en atractivos escenarios urbanos y naturales, empleando a técnicos y actores de talento reconocido y porque la fisonomía de la población es parecida a la de muchos países de la región y del norte (Latinoamérica, EEUU, Europa). Para las publicidades del hemisferio norte, la estación contraria en nuestro país permite anticipar el rodaje a la temporada de proyección<sup>29</sup>. Los principales países competidores en materia de producción de cine publicitario -por precio, calidad, escenarios y la posibilidad de filmar en "contraestación"- son Chile y Nueva Zelanda. Es para destacar que hubo aumentos en la cantidad de producciones dirigidas a destinos no tradicionales, como Croacia, Trinidad y Tobago y Eslovenia.

Un comercial promedio para el mercado nacional tiene un costo de \$ 150.000. En general, las producciones para el extranjero insumen mayor presupuesto y generan más puestos de trabajo, al tiempo que presentan fuertes encadenamientos con otros sectores de actividad. También significan una mayor rentabilidad para las empresas, aunque con mayor riesgo porque un cálculo equivocado en los tiempos de trabajo implica un costo adicional para la productora que

<sup>27</sup> Una característica de la actividad de los técnicos cinematográficos dedicados a la publicidad (técnicos de producción, fotografía y montaje, electricidad, dirección, arte, vestuario, sonido, maquillaje, utilería, montaje, peinado, etc.) es la corta duración de sus puestos de trabajo, por lo que una misma persona puede ocupar varios puestos a lo largo de un mes.

<sup>28</sup> Según el mismo informe, la inversión mundial en publicidad totalizó U\$S 407.000M, equivalente a un tercio del comercio mundial de petróleo, la mitad de la facturación mundial de la industria automotriz y el doble de la correspondiente a la industria del acero.

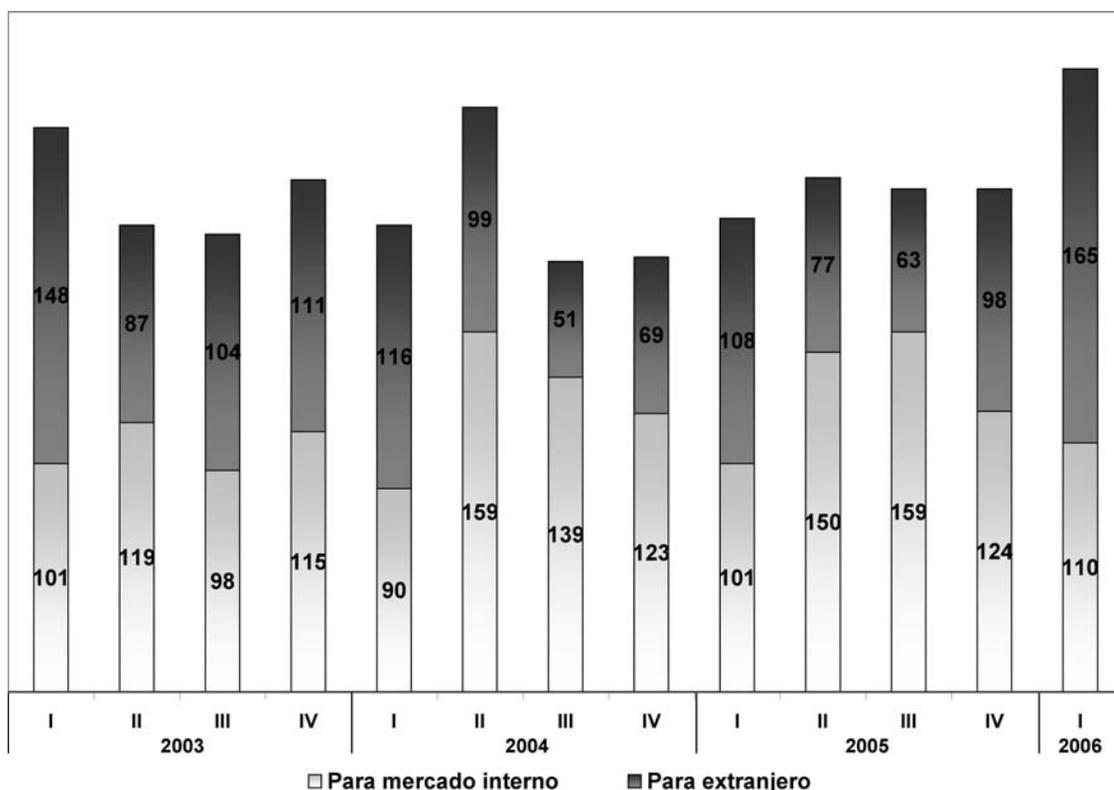
<sup>29</sup> La estacionalidad de la producción para el extranjero implica picos entre septiembre y abril. En invierno, en cambio, es más fuerte el trabajo para el mercado interno.

no puede transferir. Además, se requiere afrontar grandes costos en pocos días de filmación y el cobro a veces se efectúa recién tres meses después. Más allá de lo atractivo que resulta para las productoras trabajar para el extranjero, muchas destacan la importancia de consolidarse en el mercado local, porque la presencia interna es necesaria para posicionarse y venderse en otros países.

Respecto a la tecnología, algunas empresas cuentan con sus propios equipos: cámaras de cine, luces, equipos de edición de sonido, galería de filmación propia, cabinas, etc. , lo que les permite mayor flexibilidad en los valores de venta y en los tiempos. En cambio otras, prefieren tercerizar estos servicios, considerando que la inversión mayor debe hacerse en los recursos humanos.

**GRÁFICO A-IX-7**

**CANTIDAD DE CORTOS PUBLICITARIOS FILMADOS DESTINADOS A LOS MERCADOS LOCAL Y EXTRANJERO. ARGENTINA. AÑOS 2003-2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sindicato de la Industria Cinematográfica Argentina (SICA).

## SÍNTESIS

- En el cuarto trimestre de 2005 y en el total anual, continuó la tendencia creciente en la producción y venta de libros, discos y publicidad del año anterior. Sólo el subsector de cine mostró retracción en algunos indicadores. Las mejores *performances* correspondieron a los mercados del libro y de la música.
- Entre octubre y diciembre se editaron 13,9% más títulos y 43,7% más ejemplares que en igual período del año anterior. En tanto, en el total anual se registró un nuevo récord de títulos (21.315 títulos) y la marca de ejemplares más alta de los últimos siete años (75 millones), con aumentos interanuales de 13,5% y 34,2% respectivamente. Si bien la tirada promedio fue la mayor desde 2002, es sólo el 64% de la correspondiente al año 2000, lo que se explica -al menos parcialmente- por una mayor segmentación de la demanda.
- Las ventas de audio del cuarto trimestre aumentaron 17% en unidades y 17,7% en importes (por una leve suba de precios, de 0,6%). Dado que la evolución de los primeros nueve meses fue también favorable, el acumulado anual cerró con aumentos de 20,1% en las unidades vendidas (15,7 millones de formatos vendidos) y de 28,2% en los importes (\$ 305,2M), convirtiéndose el subsector, en el de mejor comportamiento en el período. No obstante, como su suba de precios fue algo inferior a la evolución general, hubo una leve retracción en los valores reales vendidos.
- La participación de la música *Local* en las ventas totales sigue siendo muy importante (46,1% en 2005) y se refuerza con la inclusión de varios discos de música nacional en el ranking de los 20 más vendidos.
- Si bien la comercialización de DVDs sigue siendo todavía baja (666.000 unidades en 2005), está en franco crecimiento, con una perspectiva de expansión muy importante en 2006.
- En 2005 se estrenaron comercialmente 199 películas en la Ciudad de Buenos Aires, de las cuales 42 fueron de origen nacional. De lo anterior se desprende una reducción de 32 filmes estrenados respecto de 2004 y, en particular, una baja de 16 en la cantidad de películas argentinas lanzadas al mercado. En 2005 no sólo se achicó la oferta, sino que se concentró más en películas estadounidenses, en detrimento de la diversidad.
- La merma no sólo se verificó en el número de películas, sino también en los espectadores de cine en la Ciudad, aproximada a través de las estadísticas disponibles de salas de *shopping centers*. En el cuarto trimestre, el indicador mostró una baja de 12,3% y en el acumulado de 2005 fue 7,4% menor. La recaudación por venta de entradas en toda la Ciudad durante 2005 se estima en \$ 72M, con 11.600.000 *tickets* comercializados.
- En 2005 sólo un título (norteamericano) superó los 2 millones de espectadores y el segundo puesto entre los filmes más vistos estuvo ocupado por una película nacional, que convocó 1,7 millones de espectadores. La concentración de público en pocos estrenos, en su gran mayoría estadounidenses, es un rasgo que se repite período a período; en 2005 las primeras 6 películas norteamericanas convocaron en conjunto 8,1 millones de espectadores, en tanto que las 6 argentinas más vistas sólo alcanzaron 3,1 millones de asistentes, con menor inversión en publicidad y en copias.

- La concentración también fue fuerte en la asistencia de público por distrito. En 2005, sólo 4 provincias y la Ciudad de Buenos Aires, convocaron 89,1% del total de espectadores. Las otras 19 provincias, donde vive 1 de cada 3 argentinos, sólo constituyó el 10,9% del público.
- El contraste es también importante en términos de asistencia *per cápita*: mientras en la Ciudad de Buenos Aires es de 4,2 entradas por habitante al año, en 19 provincias es de apenas 0,3 *tickets* por residente. Dado el bajo promedio nacional (1 entrada por habitante) y la también reducida participación del cine nacional en la demanda total, se desprende una frecuencia media de concurrencia al cine para ver filmes nacionales de 1 vez cada 8 años.
- El cine publicitario tuvo una muy buena *performance* en el cuarto trimestre, con un aumento interanual de 6,3% en el número de producciones. Este aumento estuvo traccionado por el crecimiento de los dirigidos al mercado externo (13,3%), como viene ocurriendo desde finales de 2004. En todo 2005, la expansión fue también importante (14,8%) y acompañó el auge, la suba en el número de puestos de trabajo ocupados por técnicos (24%) y la extensión de la jornada media de trabajo a 2,3 días.
- Se espera que la tendencia al crecimiento de los subsectores analizados siga afirmándose en el año 2006. En el caso del libro, el desafío a mediano y largo plazo es difundir el hábito de la lectura en la población, propósito que el Estado debe promover con campañas permanentes en el tiempo. Por otra parte, la *piratería* en todos los subsectores donde las nuevas tecnologías hacen posible la reproducción ilegal a bajo costo -incluido el caso del libro que hasta hace poco estaba al margen del problema- sigue imponiendo un techo al crecimiento. En particular, en el sector de la música que es el más afectado, si bien se espera crecimiento en 2006, no se alcanzarán niveles de producción como los de la segunda mitad de la década del noventa. Lo que se proyecta para los próximos años es una explosión de las ventas de música sin soporte material, vía Internet. Por otra parte, la concurrencia al cine se espera que muestre aumento interanual, por los estrenos de alta convocatoria previstos para 2006. Sin embargo, en la medida que haya escasez de salas en varios distritos del interior del país, la asistencia seguirá siendo baja en la mayor parte del territorio. Por último, las producciones de publicidad cinematográfica continuarán su expansión, por la consolidación de la industria nacional en el extranjero y el crecimiento económico interno.



## **B. INVERSIONES**

## B. INVERSIONES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2005

En esta sección se presenta información referente a los anuncios de inversión y a las inversiones realizadas en la Ciudad de Buenos Aires durante el cuarto trimestre del año 2005. El objetivo es realizar un análisis de las inversiones que tenga en cuenta su composición según los sectores de actividad a los que fueron destinadas y el país de origen del capital<sup>1</sup>, entre otros factores<sup>2</sup>. Los datos analizados corresponden a las inversiones que se hicieron públicas durante el período, que en general incluyen las más importantes. Una parte de la información proviene de un relevamiento propio, basado en el seguimiento de publicaciones periodísticas y particularmente especializadas en novedades empresariales y de la construcción, tanto en formato impreso como digital, lo que permitió obtener datos sobre inversiones de menor monto (realizadas generalmente en los sectores Comercio y Servicios). En tanto que la otra parte de la información fue tomada de la base de novedades empresariales del Centro de Estudios para la Producción (CEP) del Ministerio de Economía y Producción.

Cabe aclarar que esta metodología, que considera fundamentalmente los proyectos de inversión anunciados en los diarios y publicaciones económicas, implica un sesgo hacia los de mayor importancia, de lo que se desprende un

subregistro considerable de aquellos de menor monto<sup>3</sup>.

Asimismo, y con el objetivo de ampliar la cobertura de este informe, se realiza una apertura de las inversiones según localización geográfica, detallando el barrio en el que se efectúa o anuncia la misma. También se agrega un apartado con la cantidad de aperturas de locales comerciales en los diferentes ejes de la Ciudad, dato que surge a partir de relevamientos propios<sup>4</sup> y que pretende reflejar las inversiones de menor monto efectuadas en el segmento comercial. Del mismo modo, se incluye un resumen sobre las inversiones en el sector publicitario durante el año 2005. Por último, se incorpora la información correspondiente a las inversiones del sector público durante 2005 y las previstas sobre el presupuesto para 2006 por el Gobierno de la Ciudad.

Los datos recolectados se presentan divididos en cuatro categorías: Inversiones realizadas con monto, Inversiones realizadas sin monto, Anuncios de inversión con monto y Anuncios de inversión sin monto<sup>5</sup>. Dicha agrupación permite detectar dos situaciones diferentes en lo que se refiere al ritmo de la actividad productiva. Por un lado, las inversiones realizadas sirven de indicador del crecimiento concreto de la actividad

<sup>1</sup> El origen del capital de las empresas surge de la información que las mismas dan a conocer. En el caso de las inversiones concretadas o anunciadas por varias empresas de diferente origen se optó por tipificarlas como de origen mixto. En el caso de franquicias, se optó por el criterio de origen del capital de la empresa franquiciada.

<sup>2</sup> Vale aclarar que esta información no se extrae del sistema de estadísticas económicas que elabora la Ciudad, sino que es de elaboración propia.

<sup>3</sup> Los emprendimientos de tipo *greenfield*, es decir, a realizarse "desde cero" tienen más posibilidades de ser relevados que las ampliaciones de capacidad productiva.

<sup>4</sup> Ver informes mensuales sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires efectuados por el CEDEM.

<sup>5</sup> Las Inversiones realizadas sin monto y los Anuncios de inversión sin monto se refieren a noticias aparecidas en las que no se especifica la magnitud monetaria de la inversión. En las inversiones realizadas con monto se considera como fecha de concreción de la inversión a la inauguración de la obra y las inversiones concretadas o anunciadas sin monto especificado se refieren a noticias aparecidas en las que no se especifica la magnitud de la inversión.

económica; por otro lado, los anuncios de inversión actúan como indicador de la perspectiva empresarial sobre la actividad futura.

También se agrupan los rubros de actividad en cinco grandes sectores: Infraestructura, Industria manufacturera, Comercio, Servicios y Combustibles y energía. Esta clasificación corresponde a alguna de las actividades a las que se dedica la empresa que anuncia o realiza la inversión. Cabe aclarar que los desembolsos analizados están destinados a la formación de capital fijo, así como a todas aquellas operaciones que impliquen la ampliación de capital intangible, es decir incorporaciones tecnológicas, mejoras en procesos técnicos, administrativos o de calidad. Se incluyen además las inversiones que se llevan a cabo con el fin de desarrollar el *marketing* de los productos. Finalmente, se incorporaron al análisis las inversiones de la empresa destinadas a la publicidad de sus bienes o servicios. Son excluidas las operaciones de compra, venta y fusión de empresas.

## INVERSIÓN PRIVADA

### INVERSIÓN PRIVADA EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2005

Durante el cuarto trimestre de 2005 se registró un total de 18 inversiones en la Ciudad de Buenos Aires, 14 de las cuales dan cuenta del monto invertido (U\$S 98,9M). Al mismo tiempo, se registraron 14 anuncios de inversión, de los cuales 5 especifican la cifra del desembolso (U\$S 622M). La serie evidencia una elevada variabilidad entre los trimestres analizados. Razón por la cual se privilegia la comparación interanual de los montos invertidos y anunciados por el sector privado para estimar la evolución de la inversión, obviándose entonces la comparación respecto del trimestre anterior (Cuadro B-1).

En tal sentido se aprecia que la serie de inversiones ha registrado una evolución positiva respecto del mismo trimestre del año anterior: el monto de las inversiones concretadas aumentó 21,2%, en tanto que el de los anuncios de inversión mostró una variación más elevada aún, del orden del 327,8%.

#### CUADRO B-1

#### CANTIDAD DE INVERSIONES PRIVADAS Y ANUNCIOS DE INVERSIÓN PRIVADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005

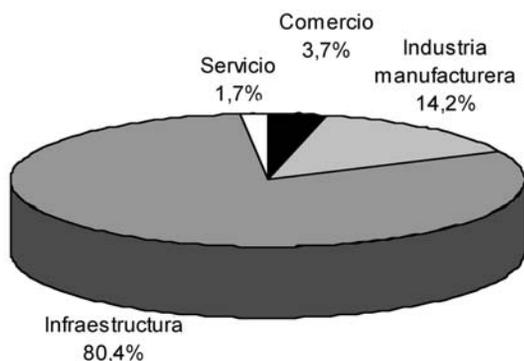
INVERSIONES	CON MONTO ESPECIFICADO		SIN MONTO ESPECIFICADO	TOTAL CANTIDAD
	CANTIDAD	MONTO (U\$S M)	CANTIDAD	
Concretadas	14	98,9	4	18
Anunciadas	5	622	9	14
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>720,9</b>	<b>13</b>	<b>32</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

Con respecto a las inversiones realizadas con monto especificado, se destaca que el 28,6% corresponde al sector Infraestructura, es decir 4 proyectos. Asimismo, este segmento representa el 80,4% del monto invertido, alcanzando un total de U\$S 79,5M. Al interior de este grupo, las inversiones de mayor monto se dieron en el rubro Construcción, con los desembolsos de U\$S 30M cada uno realizados por *Faena Hotel + Universe* y

*Emepa* y el de U\$S 7,5M efectuado por *Four Seasons*. La obra que completa este conjunto es la que corresponde al grupo *IRSA*, que desembolsó U\$S 12M por un terreno en la Avenida General Paz y Panamericana, junto al edificio de *Philips*, en el barrio de Saavedra en el que tiene planeada la construcción de un centro comercial y una torre de viviendas (Gráfico B-1 y Cuadro B-2).

**GRÁFICO B-1**  
**INVERSIONES PRIVADAS REALIZADAS CON MONTO**  
**ESPECIFICADO. PARTICIPACIÓN EN EL MONTO TOTAL,**  
**SEGÚN SECTOR DE ACTIVIDAD. CIUDAD DE BUENOS**  
**AIRES. TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

El segundo sector en importancia según el monto invertido es Industria manufacturera, donde se identificó una sola inversión que representa el 14,2% del monto efectivamente invertido, ascendiendo éste a U\$S 14M. Se trata de la inversión realizada por el grupo farmacéutico alemán *Boehringer Ingelheim* para investigación clínica y desarrollos de productos en la Argentina. El sector Comercio, fue destinatario de 7 inversiones que representan la mitad de los proyectos, aunque su participación en el monto es significativamente menor, pues sólo alcanza 3,7% (U\$S 3,7M). Entre los proyectos más importantes se destacan los impulsados por las empresas *Sony* y *Garbarino* por U\$S 1,5M y U\$S 1,3M respectivamente. En ambos casos se trata de la inauguración de locales comerciales bajo un nuevo concepto de comercialización que busca afianzar su oferta hacia el segmento ABC1, con puntos de venta específicos para productos electrónicos de alta calidad y precio. En lo referido al rubro Indumentaria y textil, se registró la vuelta al país de la firma *Patagonia* (con la apertura de un local en Recoleta) en tanto que la marca *Key Biscayne* amplió sus puntos de venta

con la inauguración de locales comerciales en el barrio de Palermo. Las inversiones del sector se completan con la apertura de un local de *Burger King* y la inversión en mejoras del proceso de facturación por parte de la firma *Macor*, especializada en la distribución de insumos hospitalarios.

Por su parte, el sector Servicios fue destinatario de dos inversiones concretadas con monto especificado, por un total de U\$S 1,7M. En primer lugar se menciona la llegada de la empresa *Viajes El Corte Inglés*, que desembolsó U\$S 1M en la agencia de viajes que inauguró recientemente en el centro de la Ciudad. En segundo lugar, doce empresarios nacionales compraron un terreno lindero a la cancha del *Club Boca Juniors*, en el que construyeron *Boca Tango* que incluye paseos turísticos, espectáculos y paseo de compras de productos artesanales.

## CUADRO B-2

**INVERSIONES PRIVADAS REALIZADAS CON Y SIN MONTO ESPECIFICADO, SEGÚN ORIGEN DEL CAPITAL, SECTOR DE ACTIVIDAD DE LA EMPRESA Y RUBRO DE LA INVERSIÓN. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**

EMPRESA	ORIGEN	SECTOR <sup>1</sup>	RUBRO <sup>2</sup>	U\$S M
<b>Faena Hotel + Universe</b>	Mixta (EEUU+Rusia+Arg.)	Infraestructura	Construcción/Inmobiliario	30,0
<b>Emepa</b>	Argentina	Infraestructura	Construcción/Inmobiliario	30,0
<b>Boheringer Ingelheim</b>	Alemania	Industria manufacturera	Farmacéutica y laboratorios	14,0
<b>IRSA</b>	Argentina	Infraestructura	Construcción/Inmobiliario	12,0
<b>Four Seasons</b>	Canadá	Infraestructura	Hotelería y turismo	7,5
<b>Sony</b>	Japón	Comercio	Electrodomésticos	1,5
<b>Garbarino</b>	Argentina	Comercio	Electrodomésticos	1,0
<b>Viajes el Corte Inglés</b>	España	Servicio	Servicios turísticos	1,0
<b>Boca Tango</b>	Argentina	Servicio	Servicios turísticos	0,7
<b>Burger King</b>	Estados Unidos	Comercio	Alimentos y bebidas	0,4
<b>Garbarino</b>	Argentina	Comercio	Electrodomésticos	0,3
<b>Patagonia</b>	Estados Unidos	Comercio	Indumentaria y textil	0,3
<b>Key Biscayne</b>	Estados Unidos	Comercio	Indumentaria y textil	0,2
<b>Macor Insumos Hospitalarios</b>	Argentina	Comercio	Insumos hospitalarios	0,03
<b>Coto</b>	Argentina	Comercio	Supermercados	S/M*
<b>Cómo quieres que te quiera</b>	Argentina	Comercio	Indumentaria y textil	S/M*
<b>Rever Pass</b>	Argentina	Comercio	Indumentaria y textil	S/M*
<b>King's Game</b>	Argentina	Industria manufacturera	Indumentaria y textil	S/M*

\* Sin monto especificado.

<sup>1</sup> Esta clasificación responde a alguna de las actividades a las que se dedica la empresa, con la excepción de las inversiones hoteleras que figuran en el sector Infraestructura.

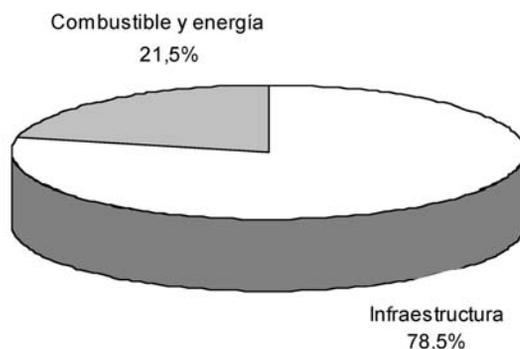
<sup>2</sup> Esta clasificación responde, en general, al destino del proyecto en sí mismo.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

También se detectaron 4 inversiones realizadas que no especificaron el monto de las mismas, 3 de ellas pertenecientes al sector Comercio y una al sector Industria manufacturera. La más importante es la apertura de un nuevo supermercado de la empresa *Coto*. El resto pertenece al rubro textil: 2 son inauguraciones de locales comerciales y 1 es la inversión de una PyME textil, *King's Game*, que firmó un contrato para proveer a la marca *Raza Polo Argentina*.

### GRÁFICO B-2

**ANUNCIOS DE INVERSIONES PRIVADAS CON MONTO ESPECIFICADO. PARTICIPACIÓN EN EL MONTO TOTAL, SEGÚN SECTOR DE ACTIVIDAD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

Los anuncios de inversión, durante el cuarto trimestre de 2005 totalizaron 14, de los cuales 5 especificaron el monto, ascendiendo a U\$S 622M. Del monto total que se planea invertir, el 78,5% pertenece al sector Infraestructura y el restante 21,5% al sector Combustible y energía (Gráfico B-2).

Al interior de Infraestructura se observan proyectos muy ambiciosos, como la construcción de un nuevo mega puerto marítimo y fluvial por parte de un grupo de cuatro empresas extranjeras y el proyecto del *Auditórium Buenos Aires Plaza Hotel*. Por su parte, en el barrio de Barracas se planea construir un complejo residencial en el

edificio donde funcionó la fábrica de *Bagley*. Con un concepto parecido a este último, se anunció para el barrio de San Telmo, un proyecto de reforma y reciclaje de un edificio antiguo.

De los 9 anuncios que no especificaron monto se destacan la construcción de torres residenciales en el barrio de Caballito, la apertura de un nuevo local comercial por parte de la empresa *Topper* en el barrio de Palermo, la apertura de una nueva sucursal del *Banco Credicoop* en el barrio de Caballito, la apertura de un call center de *Microsoft*, que servirá de soporte técnico para toda la región y la radicación en la Ciudad de la empresa fabricante de chips *AMD* (Cuadro B-3).

### CUADRO B-3

ANUNCIOS DE INVERSIONES PRIVADAS CON Y SIN MONTO ESPECIFICADO, SEGÚN ORIGEN DEL CAPITAL, SECTOR DE ACTIVIDAD DE LA EMPRESA Y RUBRO DE LA INVERSIÓN. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005

EMPRESA	ORIGEN PRINCIPAL	SECTOR <sup>1</sup>	RUBRO <sup>2</sup>	U\$S M
<b>Grupo PAC Corp.</b>	Mixta (EEUU + Canadá)	Infraestructura	Hotelería y turismo	360,0
<b>Repsol-YPF</b>	España	Combustible y energía	Petrolera	134,0
<b>Decavial+London Supply+</b>				
<b>Rowing+ Trade logistics</b>	Mixta (Arg.+Gran Bretaña)	Infraestructura	Construcción/Inmobiliario	100,0
<b>Copelle Constructora</b>	Argentina	Infraestructura	Construcción/Inmobiliario	20,0
<b>Dypsa</b>	Argentina	Infraestructura	Construcción/Inmobiliario	8,0
<b>Prüne</b>	Argentina	Comercio	Indumentaria y textil	S/M*
<b>New Side</b>	Argentina	Infraestructura	Construcción/Inmobiliario	S/M*
<b>Grupo Inmobiliario</b>				
<b>Inversalta</b>	España	Infraestructura	Construcción/Inmobiliario	S/M*
<b>Topper (Alpargatas)</b>	Argentina	Industria manufacturera	Indumentaria y textil	S/M*
<b>Grupo SPM</b>	Argentina	Servicios	Servicios de la salud	S/M*
<b>Banco Credicoop</b>	Argentina	Servicios	Servicios financieros	S/M*
<b>Microsoft</b>	Estados Unidos	Infraestructura	Software y servicios informáticos	S/M*
<b>InterContinental Group</b>	Gran Bretaña	Infraestructura	Hotelería y turismo	S/M*
<b>AMD</b>	Estados Unidos	Industria manufacturera	Electrónica	S/M*

\* Sin monto especificado.

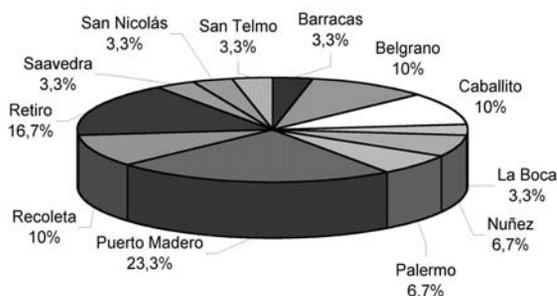
<sup>1</sup> Esta clasificación responde a alguna de las actividades a las que se dedica la empresa, con la excepción de las inversiones hoteleras que figuran en el sector Infraestructura.

<sup>2</sup> Esta clasificación responde, en general, al destino del proyecto en sí mismo.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

A continuación se presenta la apertura de las inversiones concretadas y anunciadas según su localización geográfica<sup>6</sup>. Dicha apertura presenta dos tipos de análisis: el primero, referido a la cantidad de proyectos de inversión concretados y anunciados distribuidos por barrio y, el segundo, con eje en la participación de cada barrio en el monto total de dichas inversiones (Gráfico B-3 y B-4 y Mapa B-1).

**GRÁFICO B-3**  
**DISTRIBUCIÓN DE LA CANTIDAD DE INVERSIONES PRIVADAS ANUNCIADAS O CONCRETADAS, SEGÚN EL DESTINO GEOGRÁFICO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las cámaras empresariales y del CEP.

Respecto de la cantidad de inversiones, ya sean concretadas o anunciadas, el barrio de Puerto Madero concentra la mayor cantidad de proyectos, en total 7 (4 de ellos presentan el monto desembolsado y 3 no). El mencionado barrio reúne el 77% del monto y el 23,4% de las inversiones de este período<sup>7</sup>. La apertura por sector de actividad dentro de Puerto Madero da cuenta de la importancia de Infraestructura, que concentra 5 inversiones, en tanto que Industria manufacturera y Servicios tienen una inversión cada una. Sin embargo, estas últimas también son actividades de construcción, reforma o inmobiliarias.

El desglose de los anuncios en Puerto Madero permite destacar el proyecto de U\$S 360M motorizado por el *Grupo PAC Corp.* que consiste en la construcción del *Auditórium Buenos Aires*, un hotel cinco estrellas con centro de convenciones y *bunker*. En segundo lugar, se ubica el proyecto de la empresa *Repsol-YPF* (U\$S 134M), que planea construir la torre corporativa más alta de la Ciudad de Buenos Aires. En tercer lugar, se registraron 2 inversiones realizadas por U\$S 30M cada una; la primera pertenece a *Faena Hotel+Universe* que está reciclando dos silos harineros de 1910, para convertirlos en residencias<sup>8</sup>. Por su parte, la empresa *Emepa* está construyendo dos torres de lujo con alta tecnología, denominada comúnmente "edificios inteligentes".

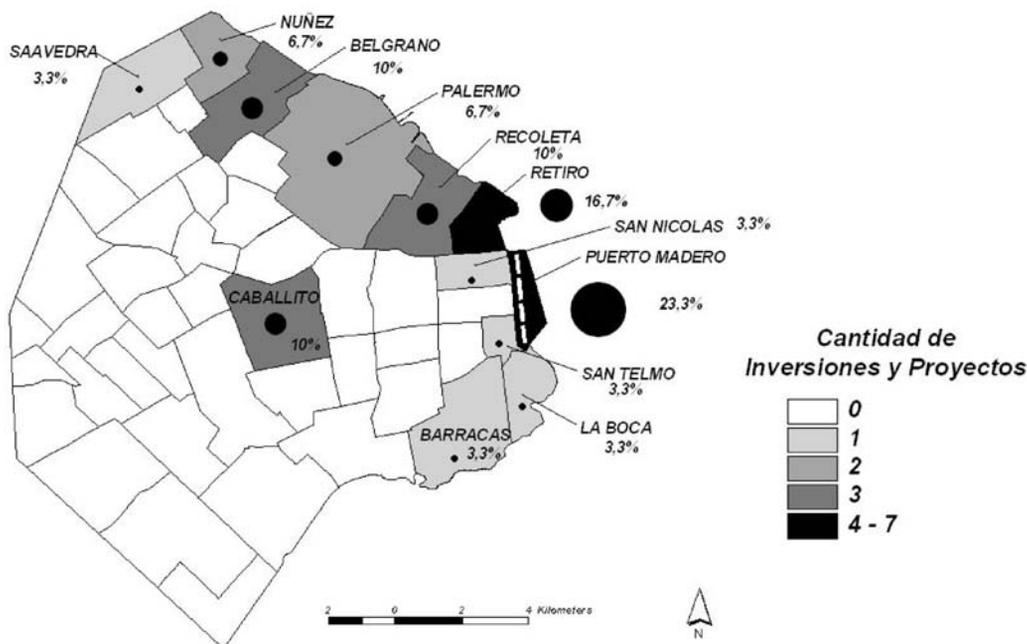
<sup>6</sup> El criterio utilizado fue la ubicación según barrios de acuerdo con la delimitación oficial aprobada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

<sup>7</sup> Cabe mencionar que en este informe la clasificación del sector al que pertenecen las inversiones se basa en alguna de las actividades a la que se dedica la empresa que realiza la inversión y no al carácter del proyecto en sí mismo. Con la excepción de las inversiones hoteleras que figuran en el sector Infraestructura. Dicha descripción se justifica en virtud de la envergadura de los proyectos en cuestión, los que han vigorizado al rubro *Construcción* en el último año.

<sup>8</sup> Según versiones periodísticas el *Grupo Faena Hotel+Universe* estaría buscando expandir sus inversiones más allá de esta Ciudad. En tal sentido, recientemente se hizo pública su intención de construir un hotel *Faena* en Londres (Gran Bretaña). El proyecto demandará unos U\$S 100M.

**MAPA B-1**

**CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CANTIDAD DE INVERSIONES PRIVADAS ANUNCIADAS O CONCRETADAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**



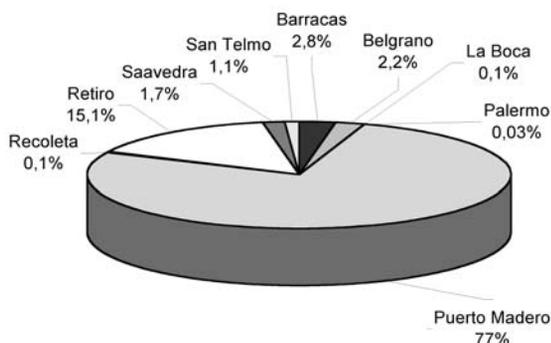
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

Los 3 anuncios restantes sobre inversiones en Puerto Madero conciernen a: la construcción de un *shopping center* y edificios de oficinas en el Dique 1 por parte de la firma *New Side*; el proyecto de *InterContinental Group* para reintroducir la marca *Crowne Plaza* en el país, y el anuncio efectuado por el grupo de medicina prepaga *SPM* que pretende ampliar su espacio en el edificio que ocupa en el Dique 1.

El segundo barrio en importancia por la cantidad de inversiones en el cuarto trimestre de 2005 fue Retiro, con 5 inversiones, de las cuales 3 especifican monto. Dichas inversiones se dividen en 3 concretadas y 2 anuncios de obras a realizar. Retiro concentra el 15,1% del monto invertido y el 16,7% de la cantidad de proyectos del cuarto trimestre de 2005 en la Ciudad de Buenos Aires

**GRÁFICO B-4**

**DISTRIBUCIÓN DEL MONTO DE INVERSIONES PRIVADAS ANUNCIADAS O CONCRETADAS, SEGÚN EL DESTINO GEOGRÁFICO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

El proyecto más ambicioso del barrio involucra una inversión de U\$S 100M y consiste en la construcción de un mega puerto de cruceros marítimo y fluvial en la Dársena Norte por parte de la alianza integrada por *Decavial*, *London Suply*, *Rowing* y *Trade Logistic*. Con un desembolso mucho más modesto le sigue la inversión del hotel *Four Seasons* destinada a su remodelación (U\$S 7,5M) y la inversión de *Viajes El Corte Inglés* por U\$S 1M para instalarse en Buenos Aires.

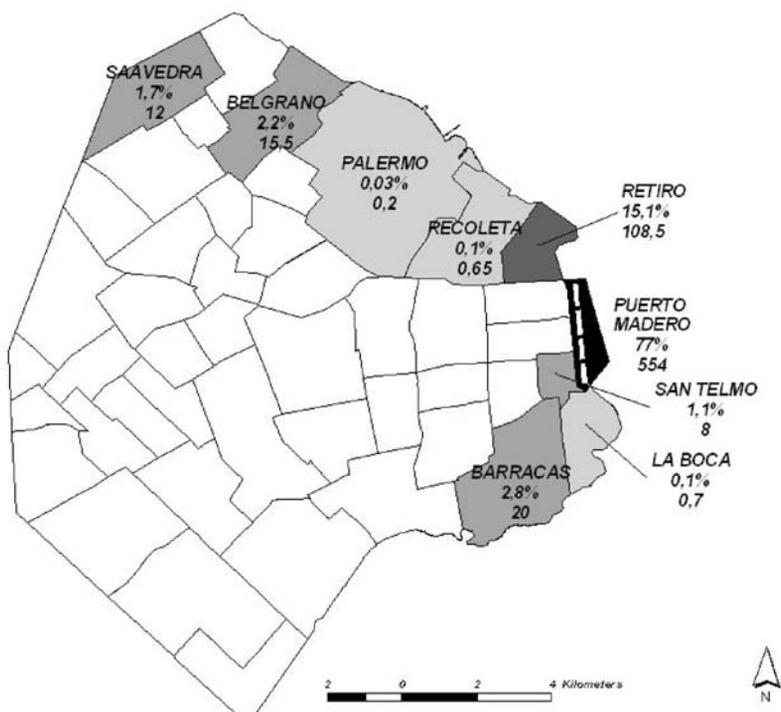
Las empresas que no especificaron monto son dos textiles, *Prüne* y *King's Game*. La primera anunció la apertura de un nuevo local y la segunda se

convertirá en representante y proveedora de la marca *Raza Polo Argentina* y acaba de inaugurar su primer local de venta al público.

Los siete barrios restantes representan tan sólo el 8% del monto total en inversiones concretadas y anunciadas, aunque su participación mejora si se toma en cuenta el número de proyectos. De este modo, Belgrano, Caballito y Recoleta concentran cada uno el 10% de los proyectos de la Ciudad; luego Núñez y Palermo cada uno el 6,7%. Las restantes jurisdicciones con registro de inversión presentan sólo un proyecto cada una, lo que representa el 3,3% del total (Mapa B-2).

**MAPA B-2**

**CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA DEL MONTO (U\$S M) Y PORCENTAJE DEL MONTO TOTAL DE INVERSIONES PRIVADAS ANUNCIADAS O CONCRETADAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

Seguidamente se analizan las inversiones realizadas según el principal origen del capital. Los desembolsos por parte de empresas de origen argentino ocuparon el primer lugar en importancia, tanto respecto del monto (44,5%) como de la cantidad de inversiones concretadas (42,9%). Las inversiones concretadas de origen mixto ocupan el segundo lugar en importancia respecto del monto (30,3%); sin embargo, se trata de un solo proyecto. En tanto que, las

inversiones alemanas representaron el 14,2% de los fondos invertidos. De esta forma se observa que aunque la participación del capital argentino en las inversiones del cuarto trimestre de 2005 es muy alta, la inversión extranjera directa alcanza proporciones también elevadas. Las otras empresas foráneas con desembolsos realizados en la Ciudad en el periodo analizado provienen de Canadá, Japón, España y Estados Unidos (Cuadro B-4).

#### CUADRO B-4

##### INVERSIONES PRIVADAS REALIZADAS CON Y SIN MONTO ESPECIFICADO, SEGÚN EL ORIGEN DEL CAPITAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005

ORIGEN*	CON MONTO ESPECIFICADO				SIN MONTO ESPECIFICADO	
	CANTIDAD	%	U\$S M	%	CANTIDAD	%
Argentina	6	42,9%	44	44,5%	4	100%
Mixta (EEUU+Rusia+Arg.)	1	7,1%	30	30,3%	0	0%
Alemania	1	7,1%	14	14,2%	0	0%
Canadá	1	7,1%	7,5	7,6%	0	0%
Japón	1	7,1%	1,5	1,5%	0	0%
España	1	7,1%	1	1,0%	0	0%
Estados Unidos	3	21,4%	0,9	0,9%	0	0%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>	<b>98,9</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

\* El origen del capital de las empresas es un dato confeccionado a partir de la información que las mismas dan a conocer. En el caso de Inversiones, concretadas o anunciadas, por más de una empresa con diferentes orígenes de capital se las clasifica de origen mixto. Por último, en el caso de las franquicias, se elige el origen de capital de las empresas franquiciadas.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

En cuanto al análisis de los anuncios de inversiones según origen del capital, se destaca que en primer lugar se ubican los proyectos mixtos (de capitales estadounidenses y canadienses). Estos aglutinan el 57,9% del monto total a invertir anunciado durante el cuarto trimestre de 2005. Le siguen los de origen español que participan con el 21,5% del monto total, luego las mixtas (con aportes de fondos ingleses y argentinos) con el 16,1% y finalmente las de Argentina con el 4,5%. Tal distribución evidencia por un lado, la alta concentración de las inversiones por parte de un reducido número de países inversores y la pérdida del peso relativo de los proyectos de capitales nacionales respecto de trimestres anteriores. En

este sentido, cabe agregar que es posible que exista un subregistro de los anuncios de inversión de origen nacional, debido a que estos no captan la atención de los medios de comunicación en la misma medida que lo hacen los anuncios de inversión extranjera directa, por el hecho de que estos últimos representan las expectativas de los empresarios extranjeros respecto del rumbo de la actividad económica local (Cuadro B-5).

**CUADRO B-5****ANUNCIOS DE INVERSIÓN PRIVADA CON Y SIN MONTO ESPECIFICADO, SEGÚN ORIGEN DEL CAPITAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**

ORIGEN*	CON MONTO ESPECIFICADO				SIN MONTO ESPECIFICADO	
	CANTIDAD		MONTO		CANTIDAD	
	VALOR ABSOLUTO	%	U\$S M	%	VALOR ABSOLUTO	%
Mixta (EEUU+Canadá)	1	20,0%	360	57,9%	0	0%
España	1	20,0%	134	21,5%	1	1,1%
Mixta (Argentina+Gran Bretaña)	1	20,0%	100	16,1%	0	0%
Argentina	2	40,0%	28	4,5%	5	55,6%
Estados Unidos	0	0	0	0	2	22,2%
Gran Bretaña	0	0	0	0	1	11,1%
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>	<b>622</b>	<b>100%</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

\* El origen del capital de las empresas es un dato confeccionado a partir de la información que las mismas dan a conocer. En el caso de Inversiones, concretadas o anunciadas, por más de una empresa con diferentes orígenes de capital se las clasifica de origen mixto. Por último en el caso de las franquicias, se elige el origen de capital de las empresas franquiciadas.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

**INVERSIÓN ACUMULADA EN EL AÑO 2005**

especificaron el monto (U\$S 619,6) y 18 no presentaron esta información. Por su parte, sobre un total de 78 anuncios de inversión, 43 especificaron la cifra del desembolso (U\$S 2.386,3M).

En el acumulado del año 2005 se observa que se concretaron 64 inversiones, de las cuales 46

**CUADRO B-6****CANTIDAD DE INVERSIONES PRIVADAS Y ANUNCIOS DE INVERSIÓN PRIVADOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. Año 2005**

INVERSIÓN	CON MONTO ESPECIFICADO		SIN MONTO ESPECIFICADO	TOTAL	
	CANTIDAD	MONTO (U\$S M)	CANTIDAD		
Trim. I 2005	Concretadas	8	13,8	6	14
	Anunciadas	10	518,3	15	25
Trim II 2005	Concretadas	13	283,1	6	19
	Anunciadas	5	380,5	7	12
Trim III 2005	Concretadas	11	223,8	2	13
	Anunciadas	23	866,5	4	27
Trim IV 2005	Concretadas	14	98,9	4	18
	Anunciadas	5	622,0	9	14
Año 2005	Concretadas	46	619,6	18	64
	Anunciadas	43	2.386,3	35	78

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

En cuanto a las aperturas de locales comerciales, según un relevamiento realizado por el CEDEM, En el acumulado de todo el año 2005, se registraron 465°.

Puede observarse que tanto en lo referido al sector privado como público, las inversiones de la Ciudad de Buenos Aires se concentran en el sector de Infraestructura, destacándose en el sector privado, las construcciones de lujo, en barrios de alta valoración inmobiliaria. Asimismo, se observa que de los nuevos emprendimientos en el rubro Comercio, el concepto reinante es el de especialización en la venta de equipos electrónicos de alta calidad y tecnología, dirigidos hacia sectores de gran poder adquisitivo.

Por otro lado, en esta oportunidad y dado que en la presente publicación se procede a realizar el cierre para el año 2005, se presentan los datos de la inversión publicitaria correspondientes al total nacional. Dicha información no se presenta en forma discriminada para la Ciudad de Buenos Aires debido a la inexistencia de cifras discriminadas por distrito<sup>9</sup>. De todas formas, esta actividad cobra gran relevancia para la Ciudad, debido a que en la misma se encuentran asentadas las principales agencias de publicidad del país.

Durante el año 2005 la actividad publicitaria facturó \$ 4.148M, magnitud que superó las estimaciones de *Mediamap* realizada a finales del tercer trimestre de 2005 (\$ 3.725M). Este nivel representa un incremento del orden de 25% respecto de 2004 y supera el máximo alcanzado en 1998, de \$ 3.620M<sup>11</sup>.

Respecto del desglose por medios de comunicación, la televisión absorbió el 42%, los medios impresos 38,7%, la radio de la Ciudad se llevó el 2,5%, la vía pública el 5,5%, el cine 1,3% y la Internet 0,7%.

La facturación a nivel local ocupa el tercer puesto de la región, al medirse en dólares. Así, Argentina facturó U\$S 1.410M, detrás de Brasil con U\$S 6.410M y México con U\$S 3.484M, superando por una escasa diferencia a Colombia, que facturó U\$S 1.326M.

En lo que se refiere a la inversión extranjera directa (IED), es posible advertir que tanto a nivel nacional como en la Ciudad de Buenos Aires, los mayores inversores son España, Estados Unidos, Chile y Canadá. Aunque están lejos de los niveles de la década anterior, las empresas multinacionales gradualmente vuelven a invertir en la Argentina. Según la Conferencia de Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo, durante el año 2004 ingresaron U\$S 4.200M en concepto de IED, 123% más que en 2003, aunque bastante menor al máximo registrado en 1999, de U\$S 24.000M (Cuadro B-7).

<sup>9</sup> Durante el mes de octubre se hubo 54 aperturas, mientras que en los meses de noviembre y diciembre este número fue de 42, para cada mes, lo que hace un total de 138 aperturas de locales comerciales en el cuarto trimestre de 2005.

<sup>10</sup> Debido al tipo de actividad del que se trata, es muy difícil diferenciar que proporción de lo producido en materia de publicidad corresponde a determinado distrito al interior de las fronteras nacionales. Podría, en todo caso, realizarse una estimación. Sin embargo, la misma debería realizarse siguiendo determinado criterio de delimitación, por origen geográfico de la producción publicitaria o por origen geográfico del consumo publicitario. Cualquiera de los métodos deja de lado aspectos importantes.

<sup>11</sup> Al respecto, véase la sección *Industrias culturales*, en esta misma edición.

**CUADRO B-7**

**INVERSIONES REALIZADAS CON Y SIN MONTO ESPECIFICADO, SEGÚN EL ORIGEN DEL CAPITAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**

PAÍSES	INVERSIONES REALIZADAS				ANUNCIOS DE INVERSIÓN			
	SIN MONTO ESPECIFICADO	CON MONTO ESPECIFICADO			SIN MONTO ESPECIFICADO	CON MONTO ESPECIFICADO		
		CANTIDAD	U\$S M	%		CANTIDAD	U\$S M	%
Alemania	0	1	14,0	2,3%	0	0	0	0%
Argentina	15	22	306,8	49,5%	15	24	741,8	31,2%
Canadá	0	1	7,5	1,2%	1	0	0	0%
Chile	1	1	13,0	2,1%	3	1	8	0,3%
España	0	5	88,1	14,2%	5	6	562,9	23,6%
Estados Unidos	1	9	11,7	1,9%	4	6	402,7	16,9%
Francia	0	0	0	0%	2	0	0	0%
Gran Bretaña	0	0	0	0%	1	0	0	0%
Italia	0	0	0	0%	1	0	0	0%
Japón	0	3	7,8	1,3%	0	0	0	0%
México	0	0	0	0%	0	1	10	0,4%
Mixta*	0	3	142,0	22,9%	0	4	655,0	27,5%
Suiza	0	1	28,7	4,6%	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>46</b>	<b>619,6</b>	<b>100%</b>	<b>32</b>	<b>42</b>	<b>2.380,4</b>	<b>100%</b>

\*Se agruparon todas las inversiones que corresponden a emprendimientos que se realizan entre dos o más socios que pertenecen a distintos orígenes de capital. Cabe señalar que durante el año 2005 los países que conformaron este conjunto en forma combinada alternadamente fueron: Argentina, Brasil, Canadá, Estados Unidos, Gran Bretaña y Rusia.

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

En la Ciudad de Buenos Aires, España es el país que mayor monto desembolsó durante el año 2005 (excluyendo los de empresas mixtas que suman U\$S 142M y las empresas argentinas U\$S 306,8M) por un total especificado de U\$S 88,1M. Dicho monto se distribuyó entre los rubros Telecomunicaciones, que representó el 83,9% (U\$S 73,9M), Construcción e inmobiliaria con el 13,6% y, de manera rezagada, se ubicaron Hotelería y turismo y Servicios turísticos, con el 1,4% y 1,1%, respectivamente.

Asimismo, dicho país se constituyó como uno de los que concentró sus inversiones en pocos rubros. En España, el rubro Construcción registró una inversión realizada por U\$S 12M y 5 anuncios

de inversión, de los cuales sólo uno dio a conocer la cifra del desembolso, que fue de U\$S 2,9M. Las empresas pertenecientes a este conjunto son *Dycasa*, *Twins*, *Onix* e *Inversalta*. El rubro Hotelería y turismo registró una inversión concretada cuyo monto ascendió a U\$S 1,2M y 3 anuncios, de los cuales 2 especificaron el desembolso, ascendiendo éste a U\$S 13M. Entre las cadenas hoteleras inversoras se advirtió la presencia de *Husa*, *NH hoteles* y *Sol Meliá*. El rubro petrolero registró dos anuncios por U\$S 214M, por parte de la empresa *Repsol-YPF*. El rubro Servicios turísticos fue receptor de una inversión realizada cuyo monto fue de U\$S 1M, por parte de la empresa *Viajes el Corte inglés* (Cuadro B-8).

**CUADRO B-8****INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA (ANUNCIOS Y PROYECTOS CONCRETOS, CON Y SIN MONTO ESPECIFICADO) CORRESPONDIENTE A ESPAÑA, SEGÚN RUBROS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**

RUBRO	CONCRETADA				ANUNCIADA		
	CON MONTO ESPECIFICADO			SIN MONTO ESPECIFICADO	CON MONTO ESPECIFICADO		
	CANTIDAD	U\$S M	%		CANTIDAD	U\$S M	%
Construcción/Inmobiliaria (Infraestructura)	1	12,0	13,6%	4	1	2,9	0,5%
Hotelería y turismo (Infraestructura)	1	1,2	1,4%	1	2	13,0	2,3%
Petrolera (Combustible y energía)	0	0	0,0%	0	2	214,0	38%
Servicios turísticos (Servicios)	1	1,0	1,1%	0	0	0	0%
Telecomunicaciones (Infraestructura)	2	73,9	83,9%	0	1	333,0	59,2%
<b>Total España</b>	<b>5</b>	<b>88,1</b>	<b>100%</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>562,9</b>	<b>100%</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

El segundo lugar en importancia según el monto desembolsado lo ocupó Suiza, a través de la empresa *Nestlé*, representando el 4,6% del total invertido. Le sigue en importancia la inversión de Alemania, por parte del laboratorio *Boehringer Ingelheim*, que representó 2,3%; luego Chile (2,1%), Estados Unidos (1,9%), Japón (1,3%) y Canadá (1,2%). Cabe señalar que el monto promedio por proyecto fue de U\$S 13,5M, siendo los promedios correspondientes a España y Estados Unidos de U\$S 17,6M y U\$S 1,3M, respectivamente. Esta diferencia se debe a que Estados Unidos distribuyó su monto entre casi el doble de proyectos que España, que concentra sus inversiones en actividades económicas de Infraestructura; en contraste, Estados Unidos ha diversificado sus inversiones hacia segmentos que registran tradicionalmente menores montos<sup>12</sup>.

Resulta interesante destacar que Chile viene posicionándose como inversor foráneo en Argentina, uno de los principales destinos de inversión para ese país. De esta manera, si se observa la composición de las inversiones, realizadas y anunciadas durante el año 2005, es posible advertir que Chile concentra su inversión en los rubros de Hotelería y turismo (U\$S 13M en inversiones concretadas y un anuncio que no especificó el monto desembolsado). El rubro Bazar

registró una inversión concretada que no especificó el monto y dos anuncios de inversión, uno que especificó la cifra del desembolso (U\$S 8M) y el otro no. Por último, en el rubro Supermercado obtuvo un anuncio de inversión de Chile, cuyo desembolso no se dio a conocer. Como característica distintiva de este país, se destaca que concentra sus inversiones en pocos rubros y pocas empresas. Así las cosas, se aprecia la presencia en la Ciudad de empresas de la talla de *Cencosud*, *Falabella*, *Deco Express*, *Grupo Regal Pacific* y *Grupo Ritz* (Cuadro B-9).

<sup>12</sup> Si bien el análisis focaliza en las inversiones registradas con monto especificado, al considerar los anuncios de inversión con monto especificado se obtienen conclusiones similares.

**CUADRO B-9**

**INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA (ANUNCIOS Y PROYECTOS CONCRETOS, CON Y SIN MONTO ESPECIFICADO) CORRESPONDIENTE A CHILE, SEGÚN RUBROS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**

PAÍSES	INVERSIONES REALIZADAS				ANUNCIOS			
	SIN MONTO ESPECIFICADO	CON MONTO ESPECIFICADO			SIN MONTO ESPECIFICADO	CON MONTO ESPECIFICADO		
		CANTIDAD	U\$S M	%		CANTIDAD	U\$S M	%
Hotelería y turismo								
(Infraestructura)	0	1	13	100%	1	0	0	0%
Bazar (Comercio)	1	0	0	0	1	1	8	100%
Supermercado								
(Comercio)	0	0	0	0	1	0	0	0%
<b>Total Chile</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

Por otro lado, la participación de Estados Unidos en el monto invertido en la Ciudad de Buenos Aires durante 2005 fue de 1,9%, al tiempo que la misma respecto a los montos anunciados fue de 16,9%. Este país es el cuarto inversor extranjero a nivel local. En cuanto a las inversiones realizadas por Estados Unidos, cabe señalar que el 76,6% del monto correspondió al rubro Telecomunicaciones. En dicho rubro se aprecia la presencia de empresas líderes a nivel internacional, como *Nortel*, *Avaya* y *Nextel*, que en conjunto invirtieron durante todo el año U\$S 8,5M en la Ciudad. Por su parte, 19,8% correspondió a Indumentaria y textil, donde participaron *Patagonia*, *Key Biscayne* y el Grupo *VF* (dueño de las marcas *UFO*, *Wrangler*, *Vanity Fair* y *Lee*). Finalmente, el 3,6% restante le correspondió a Alimentos y bebidas, con la inauguración de un local de comidas en la Ciudad de Buenos Aires. En lo concerniente a las inversiones realizadas cuyo monto no se especificó, se observó una inversión por parte de la automotriz *Daimler Chrysler*. La composición de los anuncios de inversión fue diferenciada de la de las inversiones realizadas, ya que la mayor participación la tuvo el rubro Construcción (92,4% del monto), mientras que en el grupo anterior no registró inversiones. Le siguen en importancia Alimentos y bebidas (20,7% del monto) y

Telecomunicaciones (2,5% del monto). Entre los anuncios que no especificaron el desembolso se destacaron Alimentos y bebidas, Electrodomésticos, Indumentaria y textil y Software y servicios informáticos, con un anuncio en cada rubro. Entre las empresas más conocidas que anunciaron inversiones durante este período se destacan *Burger King*, *Kraft Food*, *Mc Donald's* y *Microsoft*, entre otras<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Cabe recordar que durante los años noventa, la inversión extranjera directa por parte de Estados Unidos en el país se concentró en los rubros de telecomunicaciones, petróleo y gas, energía eléctrica, servicios financieros, química, alimentos y fabricación de vehículos. Por su parte, las compañías españolas que se posicionaron al tope de la lista de inversores en Argentina, lo hicieron a través de los rubros petróleo y gas, telecomunicaciones, bancos y comercios de venta minorista.

**CUADRO B-10****INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA (ANUNCIOS Y PROYECTOS CONCRETOS, CON Y SIN MONTO ESPECIFICADO)  
CORRESPONDIENTE A ESTADOS UNIDOS, SEGÚN RUBROS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005**

RUBROS	INVERSIONES REALIZADAS				ANUNCIOS			
	SIN MONTO ESPECIFICADO	CON MONTO ESPECIFICADO			SIN MONTO ESPECIFICADO	CON MONTO ESPECIFICADO		
		CANTIDAD	U\$S M	%		CANTIDAD	U\$S M	%
Alimentos y bebidas*	0	1	0,4	3,6%	1	3	20,7	5,1%
Automotriz								
(Industria manufacturera)	1	0	0	0	0	0	0	0%
Construcción								
(Infraestructura)	0	0	0	0%	0	2	372,0	92,4%
Telecomunicaciones								
(infraestructura)	0	3	8,5	76,6%	0	1	10,0	2,5%
Electrodomésticos								
(Comercio)	0	0	0	0%	1	0	0	0%
Indumentaria y textil								
(Comercio)	0	3	2,2	19,8%	1	0	0	0%
Software y								
servicios informáticos	0	0	0	0%	1	0	0	0%
<b>Total Estados Unidos</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>11,1</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>402,7</b>	<b>100%</b>

\* Dentro de este conjunto se agrupan inversiones correspondientes a Comercio, Industria manufacturera y Servicios.

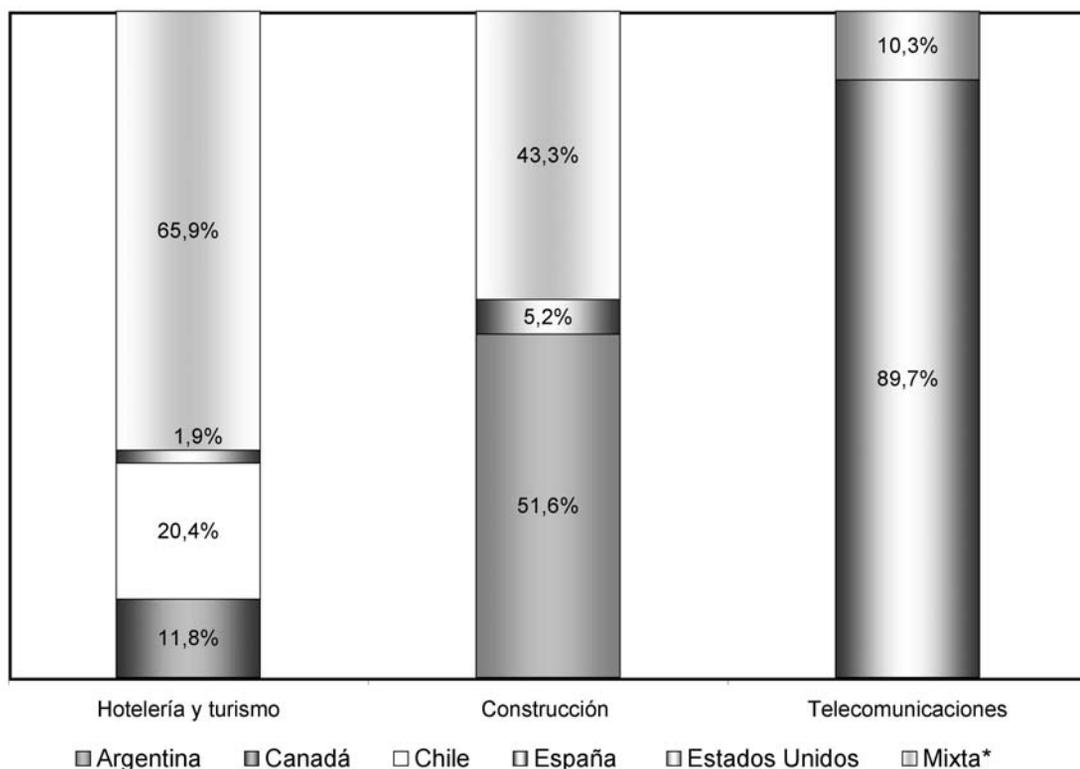
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

Finalmente, cabe un comentario sobre los rubros que presentaron mayor concentración en una cantidad reducida de países inversores. Así, surge de la base de información de las inversiones privadas que en Hotelería y turismo participaron principalmente Canadá, Chile, España y Gran Bretaña (exceptuando las de origen argentino y mixto). En el rubro Construcción la inversión se

distribuyó entre España y Estados Unidos (exceptuando Argentina y de origen mixto que tuvo alta relevancia principalmente por las inversiones y anuncios de *Faena+Universe*). En tanto que en el rubro Telecomunicaciones la participación fundamental fue la de España, seguida de Estados Unidos y México (Gráfico B-5).

### GRÁFICO B-5

INVERSIONES REALIZADAS CON MONTO ESPECIFICADO, SEGÚN ORIGEN DEL CAPITAL EN RUBROS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2005



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento de diarios, revistas, información proveniente de las Cámaras empresariales y del CEP.

## INVERSIÓN PÚBLICA Y POLÍTICAS DE FOMENTO PARA EL DESARROLLO PRODUCTIVO

### INVERSIÓN PÚBLICA

Según información suministrada por la Secretaría de Hacienda y Finanzas sobre el presupuesto de la Ciudad, el total de inversiones públicas durante el año 2005 fue de \$ 1.233M (U\$S 411M). De dicho monto, aproximadamente \$ 915M se destinaron a la ampliación de infraestructura pública.

Durante el año 2005 \$ 662M se destinaron a garantizar el mantenimiento y la reposición de los

bienes de capital, los que se distribuyeron en \$ 318M para mantenimiento y \$ 344M para obras de readecuación.

Por su parte, en el marco del Plan Plurianual de Inversiones 2006/2008, la premisa básica del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para el año 2006 es la de sostener la tasa de inversión en infraestructura pública local para el mantenimiento y reposición del *stock* de activos físicos públicos. De esta manera, el crecimiento del gasto público en obras durante 2006 sería similar a la expansión estimada del Producto Bruto Geográfico.

En este sentido, se prevén para el 2006 inversiones en infraestructura por \$ 1.483M, por lo que se proyecta un incremento respecto del año anterior de 20,3%. Ese nivel situaría a la tasa de inversión pública de la Ciudad en su máximo histórico de 1,3% del PBG, mientras que el promedio de la última década fue de 0,4% del PBG.

De los \$ 1.483M de inversión real directa, más de \$ 1.070M serán destinados a ampliar la infraestructura, y por ende, la capacidad de brindar servicios públicos; el resto se dirigirá a mantenimiento. Cabe destacar que se prevé una fuerte concentración de la inversión pública en la zona sur de la Ciudad.

Respecto del *stock* de capital de la Ciudad de Buenos Aires, se estima que el mismo alcanzó \$ 28.000M en el año 2005, de los cuales 43% corresponde a infraestructura urbana, 26% a edificios administrados por el Gobierno de la Ciudad y 31% a las grandes infraestructuras del transporte (\$ 5.800M corresponde a subterráneos).

## **POLÍTICAS DE FOMENTO PARA EL DESARROLLO PRODUCTIVO**

Respecto del fomento a la inversión privada por parte de La Subsecretaría de Producción del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se puede advertir que la misma implementó a lo largo de 2005 distintos programas para el desarrollo competitivo de las pequeñas y medianas empresas porteñas.

Un total de 259 empresas fueron beneficiarias directas en 2005, que en todos los casos participaron de concursos para recibir subsidios y créditos blandos para el desarrollo de proyectos productivos específicos.

Los programas de subsidios implementados durante 2005 fueron: *Buenos Aires PyME Invierte*, *Producción Segura*, *Buenos Aires Exporta I y II*, *PROAMPRO 7 y 8*, *Programa Universitario de*

*Estímulo a la Vocación Empresaria y Programa de apoyo a cooperativas y empresas autogestionadas*. A través de estos programas se adjudicaron aportes no reintegrables por un total de \$ 8,3M entre 195 empresas de la Ciudad.

Respecto de la asistencia financiera (préstamos), resultaron beneficiadas 64 empresas, y los programas implementados fueron *Fomento al desarrollo del comercio barrial*, *Buenos Aires emprende I*, *Apoyo a la informatización en PyMEs* y *la Ley Nacional 23.877 de fomento a la Innovación tecnológica*. A través de estas líneas fueron entregados \$ 4,1M en créditos blandos, que incluyeron condiciones preferenciales para aquellos proyectos que se radicaran en el sur de la Ciudad.

## **SÍNTESIS**

- En el cuarto trimestre de 2005, se registró un total de 18 inversiones concretadas, 14 de las cuales dan cuenta del monto invertido, que fue de U\$S 98,9M. Respecto del mismo trimestre que el año anterior, el monto de las inversiones concretadas aumentó 21,2%.
- Dentro de las inversiones realizadas que especificaron el monto, el sector Infraestructura continúa evidenciando el mayor porcentaje según monto, que fue de 80,4%; en segundo lugar se ubicó Industria manufacturera (14,2%); seguido de Comercio (3,7%) y Servicios (1,7%).
- En tanto, las inversiones realizadas que no especificaron el monto desembolsado durante el cuarto trimestre de 2005 fueron 4, una perteneciente al rubro Supermercado y las restantes a Indumentaria y textil.
- Respecto de los anuncios de inversión, durante el cuarto trimestre de 2005, hubo 14, de los cuales 5 especificaron la cifra del desembolso (U\$S 622M), lo que implica un aumento interanual de 327,8%.

- Al interior de los anuncios de inversión con monto especificado, el 78,5% corresponde al sector Infraestructura y el restante 21,5% al sector Combustible y energía. Se destacan en este segmento proyectos muy ambiciosos, como la construcción de un nuevo mega puerto marítimo y fluvial y el proyecto del Auditorium Buenos Aires Plaza Hotel.
- Desde la perspectiva territorial, se aprecia que el barrio de Puerto Madero ha sido claramente el principal receptor de las inversiones en la Ciudad de Buenos Aires, mientras el segundo en importancia fue Retiro. La mayor parte de los proyectos estuvieron ligados a Infraestructura.
- Según el origen del capital, durante el cuarto trimestre de 2005, los desembolsos por parte de las empresas argentinas ocuparon el primer lugar en importancia dentro de las inversiones realizadas, tanto en monto como en cantidad, registrando el 44,5% y 42,9%, respectivamente. Le siguieron en importancia los de origen mixto (30,3%) y los alemanes (14,2%).
- Respecto de los anuncios de inversión según el principal origen de capital, los anuncios de desembolsos de origen mixto constituyen en conjunto 74% del monto anunciado en el cuarto trimestre de 2005. En forma rezagada se ubicaron España y Argentina con el 21,5% y 4,5%, respectivamente.
- En el acumulado del año 2005 se observa que en total se concretaron 64 inversiones privadas, de las cuales 46 especificaron el monto (por U\$S 619,6M). Por otra parte, se registraron 78 anuncios de inversión, de los cuales 43 especificaron la cifra del desembolso (por U\$S 2.386M).
- Durante todo el año 2005 se registraron 465 aperturas de locales comerciales en la Ciudad.
- En el análisis de la inversión extranjera directa, durante el año 2005, los mayores países inversores en la Ciudad de Buenos Aires fueron España (U\$S 88,1M), Suiza (U\$S 28,7M), Alemania (U\$S 14M), Chile (U\$S 13M), Estados Unidos (1,9% y U\$S 11,7M), Japón (1,3% y U\$S 7,8M) y Canadá (1,2% y U\$S 7,5M).
- Países como Chile, España y Estados Unidos fueron los que mayor concentración en pocos rubros verificaron durante el año 2005. Recíprocamente, Hotelería y turismo, construcción y Telecomunicaciones fueron los principales rubros que atrajeron a los países inversores.
- En materia de inversiones en infraestructura por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, durante todo el año 2005 se desembolsaron \$ 1.233M, (U\$S 411M). Para el año 2006 se prevén desembolsos por \$ 1.483M (U\$S 494,3M).
- Respecto del fomento a la inversión privada por parte del Gobierno de la Ciudad, a lo largo del año 2005 fueron beneficiadas un total de 259 empresas. A través de los programas de subsidios se adjudicaron \$ 8,3M y con líneas de asistencia financiera se otorgaron \$ 4,1M en concepto de créditos blandos.



## **C. COMERCIO EXTERIOR**

## C. EXPORTACIONES DE BIENES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2005\*

El primer semestre de 2005 prolongó la tendencia alcista de las exportaciones de bienes de la Ciudad de Buenos Aires<sup>1</sup>, con un crecimiento interanual de las ventas externas de 6,8% y un nivel cercano a U\$S 120,3M<sup>2</sup>. Cabe recordar que el año 2004 había mostrado un excelente desempeño, con niveles de exportación próximos a U\$S 240M y un incremento interanual de 25,8% que casi cuadruplicó el de 2003.

Las manufacturas de origen industrial (MOI) son las que más contribuyeron a la variación de las exportaciones locales (78%). El resto del aporte correspondió a las manufacturas de origen agropecuario (MOA), dado que prácticamente no hubo venta de Productos primarios ni de Combustible y energía a otros países.

Se observa, como en los períodos anteriores una alta concentración de las exportaciones locales en pocos capítulos y en relativamente pocas empresas con gran volumen exportado (muchas de ellas extranjeras)<sup>3</sup>. Sólo 5 capítulos concentraron más del 62% de las ventas externas locales y 8 capítulos las tres cuartas partes del total.

También se verifica una fuerte concentración en pocos destinos: sólo 5 países significaron el 51,5%

del total de las exportaciones del semestre (Brasil, Alemania, Estados Unidos, Hong Kong y Chile).

La baja diversificación por producto, firmas exportadoras y destino lleva a que, la disminución en la demanda externa del algún mercado o el cambio en la estrategia comercial de alguna de estas firmas, afecte considerablemente la *performance* exportadora de la Ciudad<sup>4</sup>.

En términos agregados, la Ciudad de Buenos Aires no presenta un fuerte rasgo exportador dentro de su estructura productiva. De hecho, el coeficiente de exportaciones<sup>5</sup> de la Ciudad de Buenos Aires entre los años 1993 y 2003 no superó, en promedio, el 0,5%, y en 2004 fue de 0,3%. En particular, la participación promedio de las exportaciones en el valor agregado manufacturero fue cercana a 3% para el período 1999-2003<sup>6</sup>.

Vale la pena aclarar que no sólo la participación de la Ciudad en las exportaciones nacionales es magra para el agregado, sino también para cada uno de los rubros principales. La mayor participación la alcanzan las manufacturas de origen industrial, pero sólo fue de 1,5% en la primera mitad del año (0,4pp menos que en igual período de 2004).

\* Esta sección repite el contenido de la publicada bajo el mismo nombre en *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires* 16, Enero de 2006. Esto se debe a que no ha habido una actualización posterior de los datos.

<sup>1</sup> En este apartado se analizan las exportaciones de bienes producidos en la Ciudad de Buenos Aires. Cabe destacar que no se dispone aún de mediciones o estimaciones de las ventas de los servicios y bienes intangibles al extranjero que permitan cuantificar su evolución en el plano local. No obstante lo cual, se conoce que son muy significativas para la Ciudad de Buenos Aires y que la nueva coyuntura económica abrió un escenario favorable para la expansión y vinculación con el exterior de servicios de alto contenido de valor, vinculados al desarrollo del *software*, diseño gráfico, multimedia y de indumentaria, publicidad, servicios editoriales, servicios profesionales, franquicias de productos y servicios, entre los más destacados.

<sup>2</sup> Datos provisionarios.

<sup>3</sup> Al respecto, véase "Base exportadora de la Ciudad de Buenos Aires. Años 1998-2004", *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires* 14, CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, Abril de 2005.

<sup>4</sup> La firma *Magalguer*, una de las principales empresas exportadoras de Marroquinería de Cuero de la Ciudad, inauguró en 2004 un complejo para la fabricación de cinturones, hebillas y terminación de cuero en el Parque industrial de Pilar. A partir de entonces, disminuyeron mes a mes las partidas enviadas desde su planta local, para dejar de exportar completamente desde aquí en el año 2005.

<sup>5</sup> El coeficiente de exportaciones es el cociente entre el nivel de exportaciones y el producto bruto geográfico de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>6</sup> Esta escasa actividad exportadora resulta aun más notoria teniendo presente que el sector manufacturero de la Ciudad de Buenos Aires representó en promedio, entre los años 1993 y 2001, 18% del producto total generado por la industria manufacturera argentina. Asimismo es importante destacar que, a partir de la metodología de estimación de las exportaciones por origen provincial del INDEC, puede subestimarse el nivel de exportaciones de la Ciudad de Buenos Aires en relación a otros distritos, dado el supuesto que se utiliza para la discriminación de la exportación de algunos bienes industriales -con una alta gravitación local en términos de producción-. Ante la dificultad de determinar el porcentaje de la producción provincial destinada a ventas al mercado interno y al exterior, el método de asignación utilizado se basa en el supuesto de que la totalidad de las provincias productoras de determinado bien contribuyen al total del saldo exportable de ese producto, independientemente de que ellas lo exporten o no. Al respecto, véase INDEC: *Origen provincial de las exportaciones 1998-2001, Volumen 1*, Ministerio de Economía, Argentina, abril de 2003.

## COMPOSICIÓN POR GRANDES RUBROS

Durante el primer semestre de 2005 las exportaciones de Manufacturas de Origen Industrial (MOI) manifestaron un ascenso de 7,8%, situándose en U\$S 83,9M. De esta forma, consolidaron el incremento de 2004 (16,7%) y llegaron a representar 70% del total exportado por la Ciudad (Cuadro C-1). Es para destacar, que predominan en este rubro las firmas de pequeña y mediana escala exportadora, con ascendente volumen de ventas desde el año 2003.

El rubro Manufacturas de origen agropecuario (MOA) continuó mostrando crecimiento (4,9%), como ya había ocurrido en 2003 y 2004 y alcanzó un nivel cercano a U\$S 36,4M. De todas maneras, el incremento fue menos vigoroso que en las MOI (7,7%).

Las exportaciones de Productos primarios y de Combustible y energía, por su parte aportaron poco más de U\$S 22.500 en el primer semestre de 2005, dejando en evidencia su marginal contribución a la economía local.

### CUADRO C-1

**EXPORTACIONES. COMPOSICIÓN POR GRANDES RUBROS. MONTOS Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2004 Y SEMESTRE I 2005**

GRANDES RUBROS	2004		VAR. INTERANUAL	SEMESTRE I 2005		VAR. INTERANUAL	PARTICIPACIÓN EXPORTACIONES
	MONTO (U\$S FOB)	PARTICIPACIÓN (%)	2003-2004 (%)	MONTO (U\$S FOB)	PARTICIPACIÓN (%)	SEM I 2004-2005 (%)	ARGENTINA SEM I 2005 (%)
Productos primarios	161.358	0,1	299,4	21.454	0,0	-53,5	0
MOA	74.139.652	30,9	52,2	36.419.235	30,3	4,9	0,6
MOI	165.522.179	69,0	16,7	83.870.600	69,7	7,7	1,5
Combustible y energía	1.122	0,0	-69,2	1.231	0,0	0,8	0
<b>Monto Total</b>	<b>239.824.311</b>	<b>100,0</b>	<b>25,8</b>	<b>120.312.520</b>	<b>100,0</b>	<b>6,8</b>	<b>0,6</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de exportaciones del INDEC.

Es evidente la diferencia entre la estructura exportadora de la Ciudad de Buenos Aires y la de Argentina, dada a su vez por las distintas estructuras productivas.

Las ventas externas de MOA fueron las más dinámicas en el ámbito nacional tras la salida de la Convertibilidad, con un aumento interanual de 9,5% en 2002 que más que se duplicó en 2003 (22,4%). Si bien, las exportaciones agropecuarias continúan teniendo el mayor peso relativo en el total exportado por el país (31,6% en la primera mitad de 2005), su crecimiento se desaceleró levemente en 2004 (19,4%), presentando un módico aumento durante el primer semestre de 2005 (0,6%), con un monto total de venta de U\$S 6.015M.

Paralelamente, también las exportaciones de MOA de la Ciudad de Buenos Aires lideraron el crecimiento exportador local post-devaluación<sup>7</sup>, con un ascenso interanual de 52% en 2003, que se mantuvo en 2004 (52,2%). Durante el primer semestre de 2005, las exportaciones de MOA mostraron un incremento más moderado (4,9%), en concordancia con la desaceleración verificada a escala nacional. Ese crecimiento contenido se explica por la elevada merma del capítulo Pieles (excepto peletería) y cueros (35,7%) -con alta participación en el total de exportaciones de la Ciudad (6,4%)-, que redujo para el conjunto de MOA el aumento de otros capítulos (como Carnes y despojos comestibles y Residuos de la industria alimenticia y preparados para animales). Vale señalar, que las exportaciones del capítulo Pieles

<sup>7</sup> Las exportaciones locales comenzaron a incrementarse en el año 2003.

y cueros se concentra casi en su totalidad en pocas y grandes empresas exportadoras, muchas de las cuales son de capital extranjero. Debido al gran peso individual de cada firma, puede que el cambio en la política comercial de una de ellas haya afectado al dinamismo general del rubro.

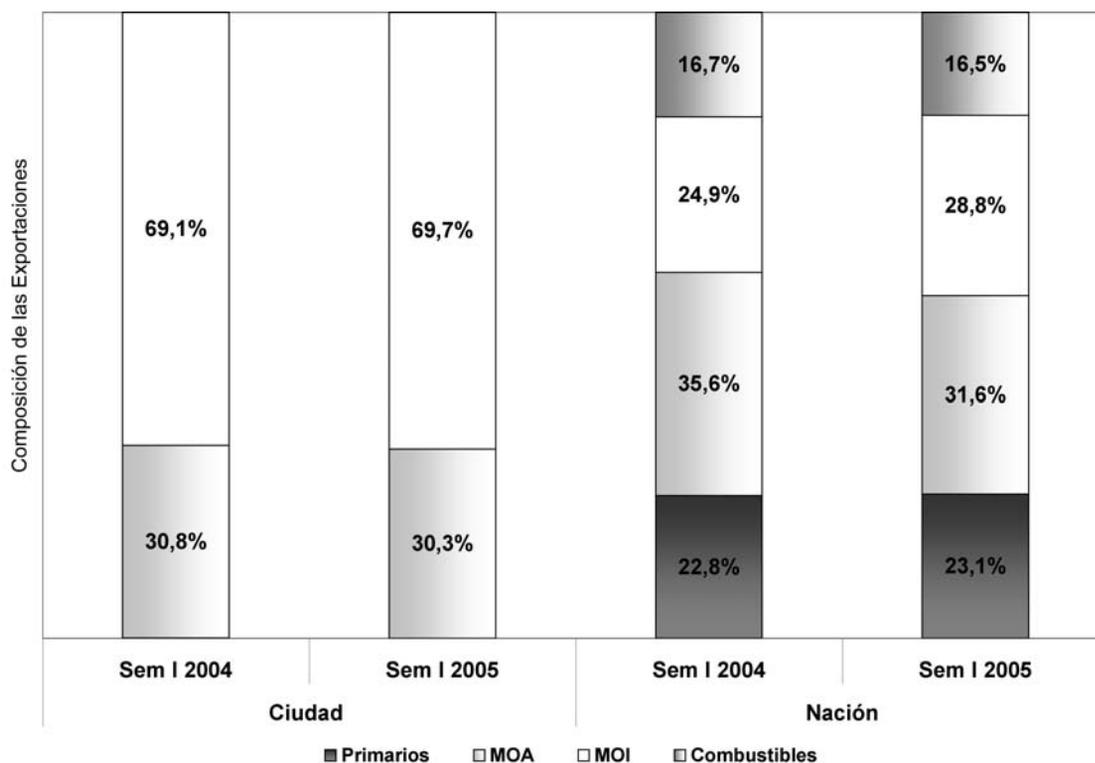
A partir de 2004, las exportaciones argentinas de MOI (segundo rubro de exportación nacional) adquirieron mayor impulso, superando ampliamente el crecimiento de las manufacturas agropecuarias. De hecho, durante el primer semestre de 2005, fueron las de mayor aceleración, con un aumento interanual de 31,7%

que se suma al observado en 2004 (24%), situándose en U\$S 5.486,8M (Gráfico C-1).

Asimismo, durante los primeros seis meses de 2005, las exportaciones de MOI de la Ciudad se incrementaron 7,7% con respecto al valor presentado en igual período de 2004, continuando la tendencia alcista del año 2004 (16,7%). De esta manera, se advierte un comportamiento similar entre la Ciudad y el total país, con mayor dinamismo exportador de las empresas productoras de manufacturas industriales, entre las que se destacan, en ambos casos, las de menor tamaño.

### GRÁFICO C-1

#### EXPORTACIONES. COMPOSICIÓN SEGÚN GRANDES RUBROS. CIUDAD DE BUENOS AIRES Y ARGENTINA. SEMESTRE I DE 2004 Y 2005



\* Datos provisorios

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de exportaciones del INDEC.

## **DINÁMICA DE LOS PRINCIPALES CAPÍTULOS Y PRODUCTOS**

Los Cuadros C-2 y C-3 presentan la evolución de los 15 principales capítulos arancelarios y de las 25 partidas líderes exportados por la Ciudad de Buenos Aires, en el primer semestre de 2005.

Los 15 primeros capítulos exportados por la Ciudad concentraron 88,4% del monto total comercializado durante los primeros seis meses de 2005, una participación conjunta prácticamente igual a la presentada en todo 2004.

En términos de composición, se advierte un marcado predominio de las exportaciones de Manufacturas de origen industrial, con 11 capítulos entre los 15 principales exportados por

la Ciudad (los restantes cuatro capítulos fueron Manufacturas de origen agropecuario). De esta manera, se mantuvo prácticamente la misma participación observada un año atrás en términos de productos y valores vendidos.

Cabe destacar que dentro de la composición de los 15 capítulos más exportados por la Ciudad de Buenos Aires, hubo dos cambios respecto del primer semestre de 2004. Por un lado, en 2004 estaba incluido el capítulo correspondiente a Aceites esenciales y resinoides, preparaciones de perfumería, de tocador y cosmética, ausente que en el mismo período de 2005. Por otro, Filamentos sintéticos o artificiales es un capítulo recientemente incorporado a los 15 exportados más importantes.

**CUADRO C-2**  
**EXPORTACIONES. PRINCIPALES CAPÍTULO EXPORTADOS. DESCRIPCIÓN, RUBRO, MONTO EN U\$S FOB, PARTICIPACIÓN, VARIACIÓN INTERANUAL Y PRINCIPALES PRODUCTOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2004 Y 2005**

CAPÍTULO	RUBRO	2004		VAR.		SEM I 2005		VAR. INTERANUAL		PRINCIPALES PRODUCTOS EXPORTADOS, PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DEL CAPÍTULO Y PRINCIPAL DESTINO (SEM I 2005)
		U\$S M (FOB)	PARTICIPACIÓN	INTERANUAL 2003-2004	PARTICIPACIÓN	U\$S M (FOB)	PARTICIPACIÓN	SEM I 2004-2005		
29	Productos químicos orgánicos	MOI	44,8	18,7%	49,0%	20,7	17,2%	2,8%	2,8%	Homomas naturales o reproducidas por síntesis (84,4%)-Reino Unido
30	Productos farmacéuticos	MOI	45,8	19,1%	3,8%	20,2	16,8%	-6,1%	-6,1%	Medicamentos para usos terapéuticos o profilácticos (84,2%)-Brasil
2	Carnes y despojos comestibles	MOA	33,2	13,9%	74,4%	19,0	15,8%	26,7%	26,7%	Carne bovina congelada (41,8%)-Rusia; Carne bovina fresca o refrigerada (26,6%)-Alemania
41	Piel (excepto peletería) y cueros	MOA	24,9	10,4%	21,2%	7,7	6,4%	-35,7%	-35,7%	Cueros y pieles curtidos o crust sin otra preparación (87%)-Brasil
84	Reactores nucleares, calderas, máquinas, aparatos y artefactos mecánicos	MOI	12,4	5,2%	16,7%	7,4	6,1%	25,8%	25,8%	Máquinas y aparatos para la preparación de alimentos o bebidas (20,6%); Artículos de grifería (19,9%); Bombas para líquidos y elevadores de líquidos (18,3%)-Brasil
49	Productos editoriales de industrias gráficas	MOI	8,7	3,6%	13,5%	6,8	5,6%	47,0%	47,0%	Libros, folletos e impresos similares (41,5%); Diarios y publicaciones periódicas (33,5%)-Brasil
85	Máquinas, aparatos y material eléctrico y sus partes; aparatos de reproducción y grabación de imagen y sonido para TV, y sus partes	MOI	9,8	4,1%	55,7%	4,8	4,0%	-9,7%	-9,7%	Discos, cintas y demás soportes para grabar sonido o análogos (62,9%)-Estados Unidos
23	Residuos de la industria alimenticia y preparados para animales	MOA	3,9	1,6%	3,9**	3,7	3,0%	91,8%	91,8%	Salvados, moyuelos y demás residuos del cerudo, de molienta o de otros cereales o leguminosas (100%)-España
16	Preparaciones de carne, de pescado o de crustáceos, moluscos, etc.	MOA	5,6	2,4%	36,5%	3,2	2,7%	-1,4%	-1,4%	Las demás preparaciones y conservas de carne (100%)-Hong Kong
42	Manufacturas de cuero y talabartería	MOI	6,5	2,7%	-56,5%	2,8	2,4%	-23,1%	-23,1%	Art. de talabartería para animales, de cualquier materia (72,2%)-Alemania
39	Plástico y sus manufacturas	MOI	5,3	2,2%	58,4%	2,6	2,2%	9,0%	9,0%	Las demás placas, láminas, hojas y tiras, de plástico (45,8%)-Chile
48	Papel y cartón; manufacturas de pasta de celulosa, de papel o cartón	MOI	3,1	1,3%	28,4%	2,5	2,1%	43,3%	43,3%	Etiquetas de todas clases, de papel o cartón (51,9%)-Brasil; Envases (41,6%)-México
54	Filamentos sintéticos o artificiales	MOI	2,5	1,0%	192,3%	1,7	1,5%	145,3%	145,3%	Hilados de filamentos sintéticos (excepto el hilo de coser) sin acondicionar (99,3%)-Brasil
61	Prendas y accesorios de vestir, de punto	MOI	3,8	1,6%	18,5%	1,7	1,4%	28,3%	28,3%	Prendas y complementos (accesorios) de vestir, de punto, para bebés (24,3%)-Chile; T-shirts y camisetas interiores(17,1%)-Chile; Sweaters (16,5%)-Uruguay; Conjuntos de abrigo, ski y bañadores (15,5%)-Brasil
62	Prendas y accesorios de vestir, excepto de punto	MOI	3,5	1,5%	29,8%	1,7	1,4%	15,7%	15,7%	Los demás complementos (accesorios) de vestir confeccionados (38%)-Brasil; Trajes, conjuntos, chaquetas, etc. (25,8%)-Uruguay
<b>Total 15 principales capítulos de Sem.I de 2005*</b>			<b>213,6</b>	<b>89,0%</b>	<b>24,9%</b>	<b>106,4</b>	<b>88,4%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>	
<b>Total</b>			<b>239,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>25,8%</b>	<b>120,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	

\* El ordenamiento de los 15 capítulos de exportación más importantes de la Ciudad está dado por la situación en el Semestre I de 2005. Esto implica que no coinciden exactamente con los 15 más significativos de 2004. La suma de exportaciones de los 15 principales capítulos de 2004, así como la participación conjunta, corresponde a los que eran los más importantes en ese momento.

\*\* En valores absolutos (U\$S FOB)

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de exportaciones del INDEC.

De la *performance* de los quince primeros capítulos exportados por la Ciudad durante el primer semestre de 2005, se desprende que 10 de ellos exhibieron aumentos con relación a un año atrás, mientras que los restantes 5 capítulos, presentaron caídas de distinto tenor.

Los capítulos que más contribuyeron a la suba de las exportaciones de la Ciudad de Buenos Aires fueron, en orden descendente, Carnes y despojos comestibles; Productos editoriales de industrias gráficas; Residuos de la industria alimenticia y preparados para animales; Reactores nucleares, calderas, máquinas, aparatos y artefactos mecánicos; Filamentos sintéticos o artificiales; y Papel y cartón.

Productos químicos orgánicos resultó el principal capítulo exportado por la Ciudad de Buenos Aires, con un monto de venta de U\$S 20,7M y un crecimiento interanual de 2,8% en la primera mitad de 2005. Debido al crecimiento sostenido desde 1998, en el año 2004 el capítulo había logrado liderar las exportaciones de la Ciudad por segunda vez<sup>8</sup>, superando el nivel de comercialización de Productos farmacéuticos, históricamente el de mayor demanda externa. En el período, se advirtió un fuerte aumento en la demanda de Alemania (48,1%), que se posicionó como el principal destino para la producción local de químicos, seguido de Estados Unidos y España. Hormonas naturales o reproducidas por síntesis resultó nuevamente la partida (a cuatro dígitos)<sup>9</sup> de mayor demanda en los primeros seis meses de 2005, con un incremento interanual de 7,1% y una participación de 84,4% sobre el total del capítulo. El otro producto del mismo capítulo que figura entre los más vendidos al exterior por la Ciudad es Compuestos heterocíclicos con heteroátomos de nitrógeno, que tuvo una caída interanual en el monto exportado en el primer semestre de 2005 de 8,9% por la fuerte reducción de los envíos a España y a Australia. En contraste, aumentó significativamente la exportación del producto a Alemania en el mismo período.

El capítulo Productos farmacéuticos (U\$S 20,2M) experimentó una merma interanual de 6,1%, perdiendo así, su histórica primera posición, como se explicó. En tal sentido, Medicamentos para uso terapéutico o profiláctico y Preparaciones y artículos farmacéuticos -principales partidas del capítulo- presentaron contracciones (-7,7% y 3%), en sintonía con una pérdida en el volumen exportado a varios países, como Brasil (15,1%) y Panamá (17,8%) que son los dos clientes externos más importantes.

Siguieron en importancia por su magnitud en el primer semestre de 2005, las ventas externas de la MOA Carnes y despojos comestibles (U\$S 19M), que mostró un aumento de 26,7% con respecto al volumen exportado durante el mismo período de un año atrás, en sintonía con un aumento en la demanda de la totalidad de productos incluidos en el capítulo (con excepción de Despojos comestibles frescos, refrigerados o congelados, que cayó 6,5%). Tres productos de este capítulo se ubicaron en el ranking de los 25 más vendidos por la Ciudad de Buenos Aires. En este caso, Rusia fue el principal comprador, con un monto casi 10 veces superior al de un año atrás (U\$S 5,7M). Entre los compradores que más crecieron también se encuentra Alemania, que más que duplicó sus compras (U\$S 3,3M). Por su parte, Hong Kong redujo sus compras (11%), con un nivel de U\$S 2,1M. Cabe destacar que Bulgaria que había sido el principal comprador de carne bovina congelada en el primer semestre de 2004, no figuró como destino de exportación en el mismo período de 2005.

La exportación de pieles y cueros mostró el decremento más fuerte entre los capítulos de mayor peso en la estructura exportadora de la Ciudad en el primer semestre de 2005, pese a ubicarse en el cuarto lugar en importancia (35,7%). Asimismo, se advirtió una fuerte contracción de la demanda de sus mercados más tradicionales, como Brasil (29%) y Hong Kong (55%), que tuvieron una participación de 61% y 23% entre los destinos de exportación del

<sup>8</sup> En 1996, las exportaciones de Productos químicos también encabezaron las exportaciones locales, al alcanzar U\$S 17,1M y superar la venta externa de Productos farmacéuticos -segundo capítulo exportado- con casi U\$S 6,5M.

<sup>9</sup> De ahora en más, cuando se haga referencia a partida o producto exportado, se estará hablando de la partida a cuatro dígitos según el Nomenclador Común del MERCOSUR.

capítulo. Por su parte, Cueros preparados después del curtido o del secado y cueros y pieles apergaminados de bovinos o equinos, se destacó por su dinámica: hubo una casi sextuplicación de los envíos, lo cual no debe sobredimensionarse dado los valores extremadamente bajos del primer semestre de 2004.

Por otra parte, el capítulo correspondiente a Manufacturas de cuero y talabartería (en el décimo lugar por monto exportado), también estuvo al tope de los más importantes que se redujeron en términos interanuales (23,1%), explicado por la disminución de su principal partida: Cueros y pieles curtidos o crust de bovino (39,5%) y más allá de que el principal producto del capítulo, Artículos de talabartería, creciera 43,6%. Mientras los despachos a Estados Unidos y Francia se incrementaron en los primeros seis meses de 2005, los dirigidos a Alemania se contrajeron.

Reactores nucleares, calderas, máquinas, aparatos y artefactos mecánicos resultó el quinto capítulo exportado por la Ciudad, con un monto de venta de U\$S 7,4M y un aumento interanual de 25,8%. En el término de un año, este capítulo experimentó una importante diversificación de sus partidas exportadas como de los países demandantes, incorporando nuevos productos a su salida externa. El principal producto de este capítulo -Bombas para líquidos, incluso con dispositivo medidor incorporado y elevadores de líquidos- creció 7,9%, traccionado por el aumento de los envíos al principal comprador externo, Brasil. El segundo producto -Otras Máquinas y aparatos para la preparación o fabricación industrial de alimentos o bebidas (excepto las máquinas y aparatos para la extracción o preparación de aceites o grasas, animales o vegetales-también se incrementó fuertemente (40,9%), con un crecimiento de las exportaciones a México (133,5%), el principal comprador con un tercio de la participación entre los destinos del producto. Finalmente, Artículos de grifería y órganos similares para tuberías, calderas,

depósitos, cubas o continentes similares, incluidas las válvulas reductoras de presión y las válvulas termostáticas, mostró una reducción de sus exportaciones (17,6%), más allá de que el principal comprador, Estados Unidos, haya aumentado sus pedidos en 8% y constituya casi el 45% de las compras externas del producto.

Otro de los sectores productivos del ámbito local de mayor dinámica exportadora fue el de las Industrias Culturales y conexas. En tal sentido, exceptuando el capítulo Máquinas y aparatos eléctricos o de reproducción y grabación de imagen y sonido para TV (U\$S 4,8M, séptimo capítulo en importancia), que disminuyó 9,7%, el resto de los capítulos vinculados a este sector presentó importantes alzas. En particular, la partida Discos, cintas y soportes para grabación de sonidos o análogas creció 5,5%, con una cuádruplicación de los envíos a Estados Unidos, que participan con el 38,6% del total. Por su parte, Productos editoriales de industrias gráficas (U\$S 6,8M), se ubicó en el sexto lugar entre las exportaciones de la Ciudad, creciendo 47% con respecto al primer semestre de 2004, debido a un fuerte incremento de las ventas externas de Diarios y publicaciones periódicas (314,7%) y uno más moderado de Libros, folletos e impresos similares (11,1%). En ambos casos, Brasil fue el principal destino de las exportaciones, con un salto estrepitoso en el caso de los diarios (de U\$S 7.397 a U\$S 1.569.780) que dejó a Uruguay desplazado del primer puesto. Paralelamente, también ascendió el volumen de venta externa del capítulo Papel y cartón; manufacturas de pasta de celulosa, de papel o cartón (43,3%), que ocupó el doceavo lugar, con un notable incremento en las ventas de sus dos principales productos: Cajas, bolsas y demás envases de papel, cartón o similares y Etiquetas de todas clases (54,7% y 48,3%, respectivamente). En el primer caso, México resultó el principal comprador externo, con un incremento de los envíos de 6,4% y una participación de 78,7%, mientras que en el segundo, Brasil lideró las adquisiciones, aún cuando en el primer semestre de 2004 ni siquiera

había figurado en la lista de los compradores del producto. Entre tanto, Bolivia y México que hasta entonces habían encabezado el ranking, redujeron sus compras.

Las exportaciones de Plástico y sus manufacturas y Prendas y accesorios de vestir, de punto, y excepto de punto -que ocuparon el onceavo, decimocuarto y decimoquinto lugar dentro de la canasta de los Principales 15 capítulos exportados por la Ciudad- evidenciaron aumentos de 9%, 28,3% y 15,7%, respectivamente, con crecimientos en la colocación de sus primeros productos exportados.

Filamentos sintéticos o artificiales es un capítulo constituido casi completamente por Hilados de filamentos sintéticos (excepto el hilo de coser) sin acondicionar para la venta al por menor que se ubicó en el lugar número 13. La partida aumentó sus exportaciones en 145,3%, por el incremento de los envíos a Brasil (144,4%), adonde se dirige prácticamente la totalidad de las exportaciones del capítulo.

Los otros capítulos que se ubicaron entre los primeros quince productos exportados por la Ciudad de Buenos Aires en el primer semestre de 2005 correspondieron a preparaciones en base a carne y pescado, residuos de la industria alimenticia y preparados de animales y manufacturas de piedra y cemento, amianto, mica. La mayor parte de este último capítulo corresponde a la partida Abrasivos, cuyas exportaciones aumentaron 41,9%, con un incremento de 48% en las ventas a Brasil, adonde se dirige prácticamente la totalidad de las exportaciones.

Si bien el aporte de las ventas externas de la Ciudad al total nacional es magro (1,5%), si se focaliza en el grupo de los 20 capítulos más vendidos, se observa para el año 2004 que excepto en el caso de Plástico y sus manufacturas y de Residuos de la industria alimenticia y preparados para animales, los restantes capítulos

del grupo habían alcanzado una participación superior a la media general, aunque en su mayoría, con bajísima representatividad en el total del país. No obstante, en determinados productos, la participación de la Ciudad había sido considerablemente más elevada. Tal es el caso de los capítulos Prendas y accesorios de vestir, de punto y excepto de punto (10,2% y 14,3%, respectivamente), Productos editoriales de industrias gráficas (14%), Productos farmacéuticos (13,4%), Calzados, polainas y sus partes (10,1%) y Productos químicos orgánicos (8,9%), sectores donde se destaca la elevada presencia de empresas de pequeña y mediana escala productiva.

También es para subrayar que las exportaciones locales tienen una mayor presencia entre los mercados menos tradicionales para la producción nacional. En efecto, durante 2004 las ventas externas de la Ciudad habían alcanzado una participación elevada sobre el total nacional en el caso de Hong Kong (15,2%), Congo (10%) y Panamá (7,1%).

En el Cuadro C-3 se observa que las 25 primeras partidas exportadas por la Ciudad de Buenos Aires significaron en conjunto el 81,3% de las ventas externas totales y las primeras 5, el 45,8%. Estas son: Hormonas naturales o reproducidas por síntesis, Medicamentos para usos terapéuticos o profilácticos, Carne de animales de la especie bovina congelada, Cueros y pieles curtidos sin otra preparación, y Carne de animales de la especie bovina fresca o refrigerada.

## CUADRO C-3

## EXPORTACIONES. PRINCIPALES PRODUCTOS Y SUS DESTINOS. MONTOS EN U\$S FOB Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2004 Y SEMESTRE I 2005

Nº Y DESCRIPCIÓN DE LA PARTIDA (A 4 DÍGITOS)	2004				SEM I 2005				
	En U\$S (FOB)	PARTICIPACIÓN	VAR. INTERANUAL	En U\$S (FOB)	PARTICIPACIÓN	VAR. INTERANUAL	En U\$S (FOB)	PARTICIPACIÓN	VAR. INTERANUAL
2937	37.542.448	15,7%	51,0%	17.445.191	14,5%	14,5%	17.445.191	14,5%	7,1%
3004	39.883.573	16,6%	5,4%	17.044.845	14,2%	-7,7%	17.044.845	14,2%	-7,7%
202	15.981.671	6,7%	122,8%	7.936.533	6,6%	18,8%	7.936.533	6,6%	18,8%
4104	20.916.336	8,7%	7,8%	6.724.423	5,6%	-39,5%	6.724.423	5,6%	-39,5%
201	6.651.419	2,8%	5,8%	6.012.185	5,0%	106,8%	6.012.185	5,0%	106,8%
206	10.607.743	4,4%	89,5%	5.050.729	4,2%	-6,5%	5.050.729	4,2%	-6,5%
2302	3.906.055	1,6%	3.906,055**	3.650.210	3,0%	91,9%	3.650.210	3,0%	91,9%
1602	5.640.454	2,4%	36,3%	3.194.233	2,7%	-1,3%	3.194.233	2,7%	-1,3%
2933	6.583.227	2,7%	76,2%	3.099.831	2,6%	-8,9%	3.099.831	2,6%	-8,9%
8524	4.304.647	1,8%	61,4%	2.995.361	2,5%	5,5%	2.995.361	2,5%	5,5%
4901	4.515.059	1,9%	9,7%	2.807.384	2,3%	11,1%	2.807.384	2,3%	11,1%
3006	5.402.440	2,3%	-10,6%	2.799.763	2,3%	-3,0%	2.799.763	2,3%	-3,0%
4902	1.273.485	0,5%	33,6%	2.267.825	1,9%	314,7%	2.267.825	1,9%	314,7%
4201	3.551.958	1,5%	97,8%	2.040.850	1,7%	43,6%	2.040.850	1,7%	43,6%
5402	2.366.237	1,0%	184,1%	1.735.615	1,4%	145,2%	1.735.615	1,4%	145,2%
4911	2.794.670	1,2%	11,7%	1.635.736	1,4%	8,9%	1.635.736	1,4%	8,9%
8438	2.048.691	0,9%	194,3%	1.513.175	1,3%	40,9%	1.513.175	1,3%	40,9%
8481	3.407.850	1,4%	10,8%	1.468.276	1,2%	-17,6%	1.468.276	1,2%	-17,6%
8413	2.624.467	1,1%	18,0%	1.345.515	1,1%	7,9%	1.345.515	1,1%	7,9%
6805	1.936.769	0,8%	29,1%	1.332.580	1,1%	41,9%	1.332.580	1,1%	41,9%
4821	1.209.833	0,5%	24,5%	1.316.673	1,1%	48,3%	1.316.673	1,1%	48,3%
3920	2.077.339	0,9%	263,2%	1.190.382	1,0%	33,8%	1.190.382	1,0%	33,8%
504	2.366.731	1,0%	95,4%	1.123.114	0,9%	8,5%	1.123.114	0,9%	8,5%
trozos, frescos, refrigerados, congelados, salados o en salmuera, secos o ahumados									
4819	1.524.263	0,6%	26,2%	1.053.630	0,9%	54,7%	1.053.630	0,9%	54,7%
Cajas, sacos (bolsas), bolsitas, cucuruchos y demás envases de papel, cartón, guata de celulosa o napas de fibras de celulosa; cartonajes de oficina, tienda o similares									
4107	3.207.557	1,3%	765,9%	990.513	0,8%	475,2%	990.513	0,8%	475,2%
<b>Total 25 principales productos*</b>	<b>191.794.139</b>	<b>80,0%</b>	<b>36,9%</b>	<b>97.774.572</b>	<b>81,3%</b>	<b>8,0%</b>	<b>97.774.572</b>	<b>81,3%</b>	<b>8,0%</b>
<b>Total Exportaciones Ciudad de Buenos Aires</b>	<b>239.824.311</b>	<b>100%</b>	<b>25,8%</b>	<b>120.312.520</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,8%</b>	<b>120.312.520</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,8%</b>

\* El ordenamiento de los 25 productos de exportación más importantes de la Ciudad está dado por la situación en el Semestre I de 2005. Esto implica que no coinciden exactamente con los 25 más significativos de 2004. La suma de exportaciones de los 25 principales productos de 2004, así como su participación conjunta, corresponde a los que eran los más importantes en ese momento.

\*\* En valores absolutos (U\$S FOB)

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de exportaciones del INDEC.

## LA ORIENTACIÓN DE LAS VENTAS AL EXTERIOR

En este apartado se analizará el comportamiento de las exportaciones de la Ciudad de Buenos Aires según su destino geográfico (Cuadro C-4).

En términos generales, la demanda externa de la Ciudad de Buenos Aires está conformada por 99 países (9 más que en el primer semestre), 34 de los cuales son americanos, seguidos por los destinos europeos (31).

América continúa siendo el principal demandante de la producción local con una concentración de 55,6% de las ventas externas totales (U\$S 66,9M) y 3 pp menos que en igual período del año anterior. El comportamiento dentro de la región americana fue dispar, con un aumento de 10,8% de los envíos al MERCOSUR, por un total de U\$S 31,8M, que contrastó con un importante descenso de los envíos al NAFTA (16%) y a los países del Resto de América (1,6%), Si bien poco significativo para las exportaciones de la Ciudad (1,2% del total), el Mercado Común Centroamericano (MCCA) creció fuertemente entre los destinos del continente (89,3%).

Las ventas a Europa totalizaron U\$S 38,7M en el primer semestre de 2005, 41,6% mas que en igual período del año anterior, crecimiento explicado en su mayor parte por el desempeño del bloque Unión Europea.

Asia siguió siendo el tercer continente en importancia, con poco más de U\$S 10M exportados, 14,7% menos que en la primera mitad de 2004, por la caída de Hong Kong, equivalente al 71,5% de las ventas totales a esa región. Finalmente, África y Oceanía tuvieron una contribución marginal a las exportaciones de la Ciudad (menos de 4% en conjunto), mostrando fuertes bajas e inestabilidad en ambos casos.

De la información desagregada por zona económica se desprende que el MERCOSUR fue el bloque más importante para la Ciudad, tras absorber poco más de la cuarta parte del total exportado y presentar una mejoría en la demanda de todos sus países integrantes. En tal sentido, Bolivia fue el de mayor ascenso (41,1%), seguido por Uruguay (20%) y Paraguay (14,5%).

La Unión Europea volvió a ser la segunda zona económica de importancia para las exportaciones de bienes de la Ciudad, situación que prevalece desde la devaluación, que mejoró la competitividad-precio de las manufacturas locales y potenció su demanda de la mano de su alta calidad y variedad. Las exportaciones a la Unión Europea totalizaron U\$S 31,9M, manifestando un crecimiento de 31,4%, que estuvo motorizado por algunos de los principales países compradores: Alemania (56,2%), Rusia (884,5%) y Países Bajos (96,9%).

Por su parte, el NAFTA se ubicó en la tercera posición entre los bloques económicos más significativos para las exportaciones locales (U\$S 13,9M), con una fuerte contracción de la demanda de todos lo países miembro: las ventas externas a Estados Unidos cayeron 16,2%, en tanto que las dirigidas a México 7,6% y a Canadá 38,7%.

Luego de un fuerte crecimiento interanual desde 2003, durante el primer semestre de 2005, las exportaciones a Asia (U\$S 10M) cayeron 14,7%, lo que se asocia prácticamente en su totalidad al menor dinamismo de la demanda desde Hong Kong (13,6%).

**CUADRO C-4**

**EXPORTACIONES. DESAGREGACIÓN POR CONTINENTES Y ZONAS ECONÓMICAS. MONTOS EN U\$S FOB, PARTICIPACIÓN Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. SEMESTRE I DE 2004 Y 2005**

CONTINENTES Y ZONAS ECONÓMICAS	SEM I 2004		SEM I 2005		VAR. INTERANUAL
	U\$S (FOB)	PARTICIPACIÓN (%)	U\$S (FOB)	PARTICIPACIÓN (%)	
<b>América</b>	<b>66.026.463</b>	<b>58,6</b>	<b>66.863.601</b>	<b>55,6</b>	<b>1,3%</b>
Mercosur	28.676.115	25,5	31.773.331	26,4	10,8%
NAFTA	16.609.047	14,7	13.948.690	11,6	-16,0%
MCCA	807.262	0,7	1.527.903	1,3	89,3%
Resto de América	19.934.039	17,7	19.613.677	16,3	-1,6%
<b>Europa</b>	<b>27.331.282</b>	<b>24,3</b>	<b>38.712.776</b>	<b>32,2</b>	<b>41,6%</b>
Unión Europea	24.302.906	21,6	31.942.322	26,5	31,4%
Resto de Europa	3.028.376	2,7	6.770.454	5,6	123,6%
<b>Asia</b>	<b>11.789.019</b>	<b>10,5</b>	<b>10.050.849</b>	<b>8,4</b>	<b>-14,7%</b>
ASEAN	635.885	0,6	254.116	0,2	-60,0%
Resto de Asia	11.153.134	9,9	9.796.733	8,1	-12,2%
<b>Africa</b>	<b>6.453.564</b>	<b>5,7</b>	<b>4.590.394</b>	<b>3,8</b>	<b>-28,9%</b>
SACU	503.213	0,4	365.411	0,3	-27,4%
Resto de Africa	5.950.351	5,3	4.224.983	3,5	-29,0%
<b>Oceanía</b>	<b>1.036.631</b>	<b>0,9</b>	<b>94.900</b>	<b>0,1</b>	<b>-90,8%</b>
<b>Monto total exportado</b>	<b>112.636.959</b>	<b>100,0</b>	<b>120.312.520</b>	<b>100,0</b>	<b>6,8%</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de exportaciones del INDEC.

De lo anterior se desprende que la demanda externa de la Ciudad no sólo se encuentra altamente concentrada en términos de productos, sino también en un número reducido de mercados. Se agrega que durante 2002, aumentó la concentración por partida pero cayó por destino. Sin duda, la fuerte devaluación del tipo de cambio disparó la demanda de nuevos mercados para los cuales la producción local resultaba, hasta el momento, poco competitiva en términos de precio; así perdieron peso relativo los mercados más tradicionales de la demanda local, como Brasil, Estados Unidos y Alemania y se originó una merma en la concentración por país demandante. No obstante, como la reacción inmediata fue el incremento de los envíos de manufacturas de mayor tradición dentro de la Ciudad como medicamentos, químicos, pieles y cuero, al ser productos de empresas ya posicionadas en el exterior, estas partidas

ganaron mayor participación en el total, afectando la diversificación exportadora por partida.

En el primer semestre de 2005, el 87% de las ventas totales al exterior de la Ciudad de Buenos Aires se distribuyó entre 20 países, 11 de los cuales, fueron americanos. No obstante, durante la primera mitad de 2005 se identificó una mayor diversificación de la salida exportadora de la Ciudad en términos de países atendidos, con la captación de 7 nuevos mercados, principalmente africanos. De hecho, no sólo se observó una ampliación en la cantidad de destinos, sino también un gran crecimiento de algunos mercados cuya demanda hasta el momento, había sido sumamente marginal (Cuadro C-5).

Entre enero y junio de 2005, Brasil resultó nuevamente el principal destino de las ventas externas de la Ciudad (18,2% del total de

exportaciones del distrito), demandando bienes por U\$S 22M, 7,6% más que en el primer semestre de 2004. En tal sentido, pese a que se advirtió un aumento en el número de partidas demandadas (fueron 139, 14 más que un año atrás), la fuerte contracción de los envíos de Medicamentos para uso terapéutico y profiláctico (15,1%) y Cueros y pieles curtidos de bovinos, sin otra *preparación* (29%) -principales productos para este mercado-, llevaron a la caída general en la demanda de esos bienes. No obstante, es para destacar el significativo ascenso que evidenciaron, paralelamente, otros productos. Tal es el caso de Diarios y publicaciones periódicas, impresos, incluso ilustrados o con publicidad, Hilados de filamentos sintéticos y Libros, folletos e impresos, entre otros, que contrarrestaron el peso de las mermas mencionadas anteriormente.

Alemania se ubicó en la segunda posición, con un monto de U\$S 18M y una participación de 15% en el total exportado por la Ciudad. Su nivel de compra creció 56,2% con respecto al primer semestre de 2004, debido a un fuerte incremento en la demanda de los dos principales productos, Hormonas, naturales o reproducidas por síntesis y Carne bovina fresca o refrigerada (43% y 172,8%, respectivamente) y un aumento general del número total de partidas (durante el primer semestre de 2004 fueron 21, contra 40 en el período analizado).

En tanto que Estados Unidos (U\$S 7,8M) fue el tercer destino para los productos locales, con una absorción de 6,4% del total exportado por la Ciudad, aunque con una caída interanual de 16,2%. La merma en la demanda norteamericana se explicó por la disminución de Hormonas naturales y reproducidas por síntesis (55,8%), que no pudo ser compensada por los notorios ascensos en las ventas de Discos, cintas y demás soportes para grabar (305,7%), Artículos de grifería y similares (8%) y de talabartería y guarnicionería (77,1%).

Uruguay se posicionó como el cuarto país receptor de las exportaciones de la Ciudad de Buenos Aires (U\$S 7,2M), seguido por Hong Kong (U\$S 7,2M) y Chile (U\$S 7M). Mientras que Hong Kong y Chile

evidenciaron una retracción en sus respectivos niveles de demanda (13,6% y 4,3%), las colocaciones de bienes a Uruguay se incrementaron 20%, con un mayor número de partidas demandadas (pasó de 210 durante el primer semestre de 2004 a 226 durante el mismo período de 2005), como así también del monto de otras de habitual adquisición. Cabe destacar que entre el primer semestre de 2004 e igual período de 2005, la Ciudad de Buenos Aires aumentó las ventas externas a Uruguay de las principales partidas enviadas al país limítrofe. En el caso de Hong Kong, la reducción en las exportaciones se debió principalmente a la caída en las ventas externas de despojos comestibles de animales y de cueros y pieles curtidos o crust. Por último, las exportaciones a Chile se redujeron principalmente por la baja en las ventas de cierto tipo de medicamentos (54,8%) que resultó más fuerte que el crecimiento de la posición más vendida a ese país (tubos de cobre) y de la mayoría de las principales.

Como fuera mencionado antes, se evidencia la consolidación de las compras de ciertos mercados que no constituyen la demanda tradicional de la Ciudad de Buenos Aires. Tal es el caso de Rusia, Israel y Croacia, que ocuparon los puestos 7, 27 y 37, entre el total de países receptores de las exportaciones de la Ciudad, con un amplio dinamismo en sus compras. En los tres casos, las ventas más importantes son de carne bovina congelada (en Israel también tiene peso el envío de ciertos medicamentos). La lejanía con la Ciudad y la dificultad para establecer y fortalecer los lazos comerciales mutuos, dificultan la permanencia y pueden hacer que sus elevados niveles de compra actuales sean volátiles. Es importante que se tomen medidas público-privadas para apoyar a aquellas empresas locales que lograron abrirse a estos mercados, de manera que permanezcan en ellos y se conviertan en fuentes más estables de divisas.

En términos de contribución a la variación de las exportaciones locales en el primer semestre de 2005, el primer país fue Alemania. Le siguieron en importancia Rusia y Brasil.

**CUADRO C-5****EXPORTACIONES. PRINCIPALES DESTINOS. MONTOS EN U\$S FOB, PARTICIPACIÓN Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2004 Y SEMESTRE I 2005**

MERCADOS	2004			SEM I 2005		
	U\$S (FOB)	PARTICIPACIÓN (%)	VAR. INTERANUAL (%)	U\$S (FOB)	PARTICIPACIÓN (%)	VAR. INTERANUAL (%)
1 Brasil	43.285.306	18,0	23,8	21.954.022	18,2	7,6%
2 Alemania	30.194.660	12,6	14,2	18.034.148	15,0	56,2%
3 Estados Unidos	18.473.228	7,7	-12,3	7.754.956	6,4	-16,2%
4 Uruguay	14.748.908	6,1	20,9	7.420.723	6,2	20,0%
5 Hong Kong	16.200.021	6,8	37,6	7.188.253	6,0	-13,6%
6 Chile	16.195.801	6,8	13,4	6.983.216	5,8	-4,3%
7 Rusia	2.190.045	0,9	1.526**	5.837.280	4,9	884,5%
8 España	9.444.576	3,9	53,6	5.046.067	4,2	-2,3%
9 México	10.315.871	4,3	19,4	4.895.880	4,1	-7,6%
10 Países Bajos	2.685.476	1,1	133,6	2.444.184	2,0	96,9%
11 Paraguay	4.450.769	1,9	59,1	2.398.586	2,0	14,5%
12 Panamá	5.376.707	2,2	-10,8	2.163.206	1,8	-17,7%
13 Perú	5.572.836	2,3	9,7	2.104.784	1,7	-31,9%
14 Reino Unido	3.610.018	1,5	70,4	2.026.820	1,7	-4,7%
15 Italia	3.564.690	1,5	74,6	1.937.746	1,6	-17,3%
16 Venezuela	3.062.709	1,3	94,6	1.413.974	1,2	-10,4%
17 Colombia	3.320.818	1,4	-27,5	1.342.901	1,1	-12,7%
18 Congo	3.537.425	1,5	108,3	1.261.968	1,0	-11,3%
19 Francia	1.598.539	0,7	26,0	1.156.581	1,0	51,0%
20 Canadá	2.182.497	1,1	180,2	1.129.270	0,9	-38,7%
<b>Otros destinos*</b>	<b>39.451.694</b>	<b>16,5</b>	<b>62,5</b>	<b>15.817.955</b>	<b>13,1</b>	<b>-11,7%</b>
<b>Monto total exportado</b>	<b>239.826.315</b>	<b>100</b>	<b>25,8</b>	<b>120.312.520</b>	<b>100</b>	<b>6,8%</b>

\* El ordenamiento de los países corresponde a la situación del Semestre I de 2005. Esto implica que no coinciden exactamente con los 20 más significativos de 2004. Las suma de exportaciones de los 20 principales países de 2004, así como la participación de los Otros destinos, corresponde a la que era en ese momento.

\*\* En valores absolutos (U\$S FOB).

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de exportaciones del INDEC.

Es preciso fomentar la diversificación exportadora de las empresas que ya están exportando, mediante un incentivo en la colocación de otros productos. El primer paso para las firmas es lograr colocar sus manufacturas en un número creciente de países, y una vez que estos se conviertan en compradores asiduos de su producción, generar nuevas oportunidades de negocios. No sólo se debe apuntar a fomentar la "primera exportación", esto es, convertir a empresas no exportadoras en exportadoras, sino también lograr que aquellas

firmas que ya estén colocando su producción en el exterior puedan consolidarse y diversificar su salida externa, en términos de destinos y de productos. En tal sentido, es importante facilitar y garantizar el acceso al crédito a aquellas empresas con potencial demanda externa, con el fin de permitirles aumentar su nivel de producción y su volumen exportable, así como también brindar asistencia técnica e información sobre aquellos mercados eventuales para la producción local. Estas acciones llevarán, indirectamente, a

incrementar el volumen total de ventas externas de la Ciudad y servirán para atenuar las caídas abruptas en las exportaciones totales.

Actualmente se ve un mejoramiento en el perfil exportador de las pequeñas y medianas firmas locales, las que constituyen el sector más dinámico y pujante dentro de la Ciudad. De hecho, en 2004, fueron 818 las micro y pequeñas empresas exportadoras<sup>10</sup> que lograron colocar su producción en el exterior, implicando un ingreso de divisas para la Ciudad de U\$S 44M, un 6,6% por encima del monto de un año atrás y un 18% mayor que el promedio del período 1998-2001.

## SÍNTESIS

- Durante el primer semestre de 2005, la *performance* exportadora de la Ciudad mostró un alza de 6,8% alcanzando los U\$S 120,3M vendidos. De acuerdo con la dinámica general, durante el primer semestre de 2005, las exportaciones de Manufacturas de Origen Industrial (MOI) manifestaron un ascenso de 7,7%, situándose en U\$S 83,9M. Así, llegaron a representar 69,7% del total exportado por la Ciudad en el período.
- Por su parte, las Manufacturas de origen agropecuario (MOA) también manifestaron un ascenso interanual, cercano a 4,9%, ubicándose en U\$S 36,4M, continuando así en la senda de crecimiento de los períodos anteriores.
- Los quince primeros capítulos exportados por la Ciudad concentraron 88,4% del monto total comercializado durante los primeros seis meses de 2005. Los tres más vendidos fueron Productos químicos orgánicos (U\$S 20,7M), Productos farmacéuticos (U\$S 20,2M) y Carnes y despojos comestibles (U\$S 19M).
- Los capítulos que más contribuyeron a la variación de las exportaciones fueron: Carnes y despojos comestibles; Productos editoriales de industrias gráficas; Residuos de la industria alimenticia y preparados para animales; Reactores nucleares, calderas, máquinas, aparatos y artefactos mecánicos; Filamentos sintéticos o artificiales; y Papel y cartón.
- Las 25 partidas más vendidas en el primer semestre, significaron el 81,3% de las exportaciones y entre las 5 primeras posiciones estuvieron ocupadas por: Hormonas naturales o reproducidas por síntesis, Medicamentos para uso terapéutico o profiláctico, Carne bovina congelada, Cueros y pieles curtidos sin otra preparación y Carne bovina fresca o refrigerada.
- También fue elevado el nivel de concentración en términos de mercados con el 86,9% de las ventas totales al exterior de la Ciudad de Buenos Aires concentrado en 20 países, 11 de los cuales, americanos. Los tres principales fueron Brasil (U\$S 22M), Alemania (U\$S 18M) y Estados Unidos (U\$S 7,8M).
- No obstante, a partir de la devaluación se verificó un mejoramiento gradual en la salida exportadora de la Ciudad en lo referente a su diversificación, sobre todo en lo relativo al país de destino. Sin embargo, las exportaciones de la Ciudad aún resultan muy concentradas en términos de partidas.
- Es preciso entonces, fomentar la diversificación exportadora de las empresas que ya están exportando, así como también se debe incentivar el ingreso de nuevas empresas a la base exportadora de la Ciudad, de manera tal que sus envíos externos aseguren una mayor diversificación. Estas acciones llevarán, indirectamente, a incrementar el volumen total de ventas externas de la Ciudad y servirán para atenuar las caídas abruptas en las exportaciones totales.

<sup>10</sup> Se considera micro exportadores a aquellas firmas cuyas ventas externas no superaron los U\$S 100.000 anuales y pequeños a los que exportaron entre U\$S 100.000 y U\$S 1M.



## **D. MERCADO DE TRABAJO**

## D.I SITUACIÓN OCUPACIONAL AL CUARTO TRIMESTRE DE 2005

El presente informe ofrece un análisis de los principales indicadores laborales del total de aglomerados urbanos como marco general de referencia para interpretar la evolución de la situación ocupacional de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho análisis surge de las variables ocupacionales difundidas recientemente por el INDEC<sup>1</sup> (EPH, Encuesta Permanente de Hogares), por regiones y principales ciudades, que corresponden a la situación descrita para el cuarto trimestre de 2005, y procesamientos realizados, para esta Ciudad, en función de dicha base.

Cabe señalar que, si bien la información suministrada presenta como limitación la imposibilidad de su comparación con la serie histórica utilizada hasta mayo de 2003, en virtud de las importantes modificaciones introducidas por la nueva metodología de relevamiento del INDEC, la misma permite su comparación interanual, lo que favorece un análisis aislado de factores estacionales. De allí que el presente informe privilegie esta comparación por sobre la realizada respecto al trimestre anterior, la que ineludiblemente está afectada por la estacionalidad de la serie, que es ajena al ciclo económico y puede inducir a descripciones inexactas de la tendencia exhibida por la misma.

Por último, debe recordarse que las estimaciones de la EPH, como todas las emanadas de relevamientos muestrales, tienen asociadas

márgenes de error, razón por la cual los valores absolutos deben considerarse como una aproximación a las tendencias más significativas.

### TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS

Los principales indicadores laborales difundidos por el INDEC en el mes de marzo confirman para el cuarto trimestre de 2005 las tendencias observadas en los trimestres anteriores y dan cuenta de la paulatina mejoría evidenciada en la situación ocupacional de los residentes en los aglomerados urbanos de mayor tamaño del país. Dicha situación se enmarca en el contexto de la fuerte expansión de la actividad económica experimentada a lo largo del pasado año<sup>2</sup> y que se traduce en la creación de empleo y en el incremento de los ingresos.

En tal sentido, puede apreciarse que, con relación a la situación descrita en el cuarto trimestre de 2004, la tasa de desempleo se redujo 16,5%, al caer de 12,1% a 10,1%. En términos absolutos, ello da cuenta de la existencia de 1.087.000 desocupados en el total de aglomerados urbanos relevados, 199.000 menos que en igual período del año anterior. (Cuadro D-I-1). De este modo, la tasa de desocupación actual se ubica en el nivel más bajo desde octubre de 1993<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> El nuevo relevamiento transformó la encuesta puntual en una continua, incorporó una serie de preguntas adicionales, modificó criterios de medición y aumentó la frecuencia de presentación de los datos.

<sup>2</sup> El PBI creció 9,2% en 2005, siendo la expansión del último trimestre de 9,1%.

<sup>3</sup> Como se indica más adelante, de no considerarse el impacto del Plan Jefes y Jefas la tasa de desocupación actual sería del 12,7%, levemente superior a la registrada en octubre de 1998.

**CUADRO D-I-1**

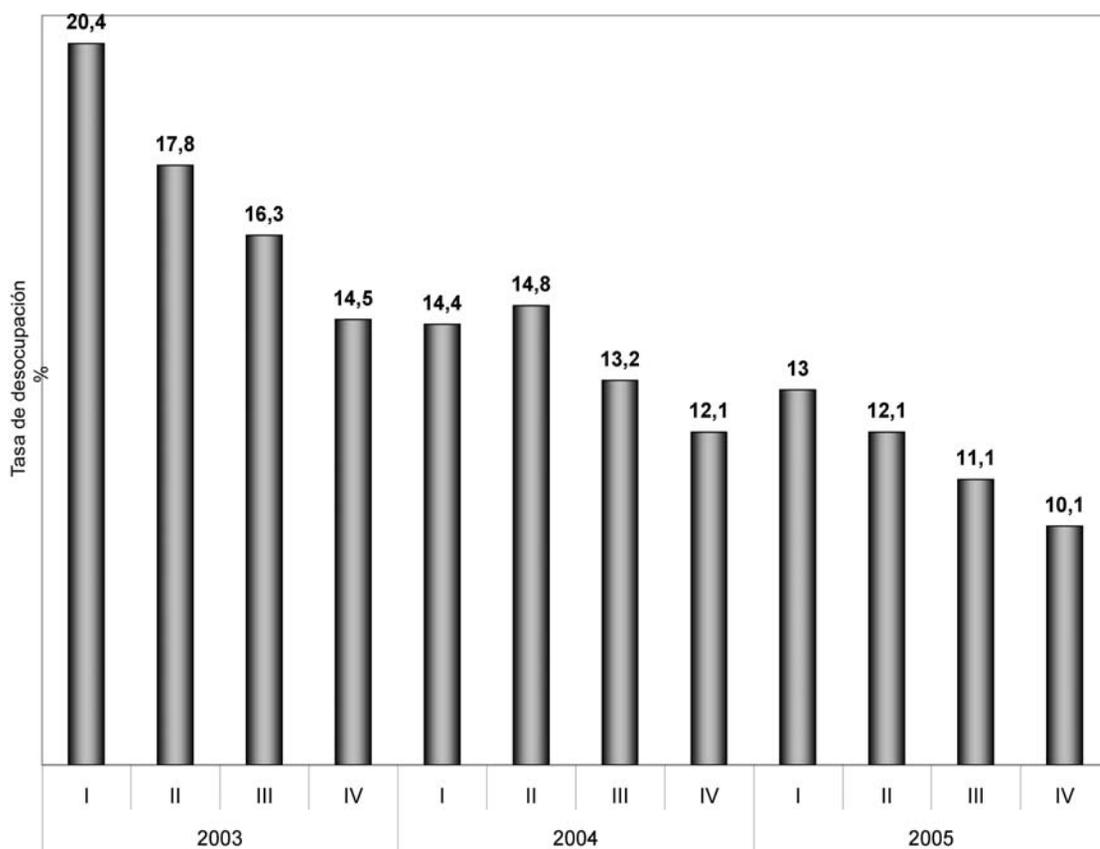
**PRINCIPALES INDICADORES LABORALES POR TRIMESTRE (%). TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE IV 2005**

PRINCIPALES TASAS	2004				2005				VARIACIÓN TRIM. IV 2005/ TRIM. IV 2004
	TRIM. I	TRIM. II	TRIM. III	TRIM. IV	TRIM. I	TRIM. II	TRIM. III	TRIM. IV	
Tasa de Actividad	45,4	46,2	46,2	45,9	45,2	45,6	46,2	45,9	0,0%
Tasa de Empleo	38,9	39,4	40,1	40,4	39,4	40,1	41,1	41,3	2,2%
Tasa de Desocupación	14,4	14,8	13,2	12,1	13,0	12,1	11,1	10,1	-16,5%
Tasa de Subocupación	15,7	15,2	15,2	14,3	12,7	12,8	13,0	11,9	-16,8%
Subocupación demandante	10,5	10,7	10,5	9,7	9	8,9	8,9	8,4	-13,4%
Subocupación no demandante	5,2	4,5	4,7	4,5	3,7	3,8	4,2	3,5	-22,2%

Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

**GRÁFICO D-I-1**

**TASA DE DESOCUPACIÓN (%). TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. TRIMESTRE I 2003-TRIMESTRE IV 2005**



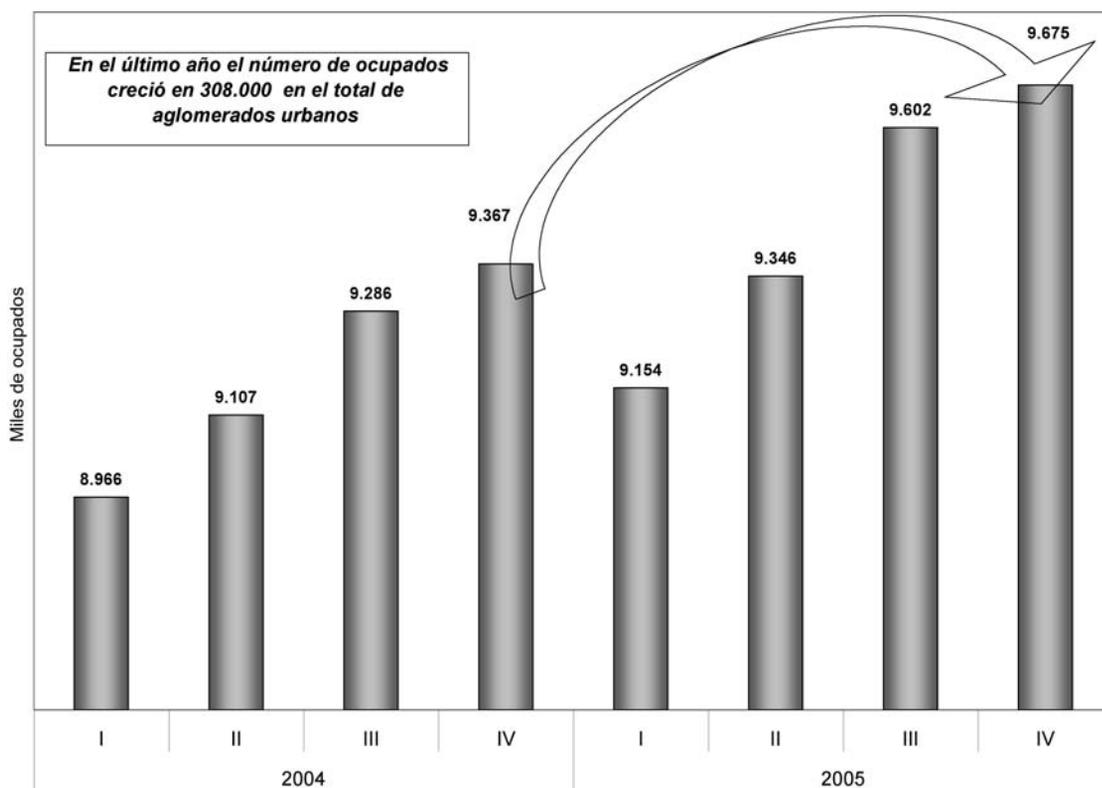
Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

La reducción de la desocupación se produjo en un contexto de estabilidad de la tasa de actividad, y en virtud del importante crecimiento de la tasa de empleo, que avanzó cerca de 1 punto porcentual (2,2%). Dicha tasa se ubicó, en el cuarto trimestre de 2005, en 41,3%, lo que en términos absolutos significó que en el último año el número

de personas con empleo creció en 308.000. Este guarismo resulta similar al registrado en el tercer trimestre de 2005 y consolida el ritmo de crecimiento que exhibe el empleo, si bien dicho incremento es significativamente inferior al verificado entre 2003 y 2004.

### GRÁFICO D-I-2

#### TOTAL DE PUESTOS DE TRABAJO. TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE IV 2005

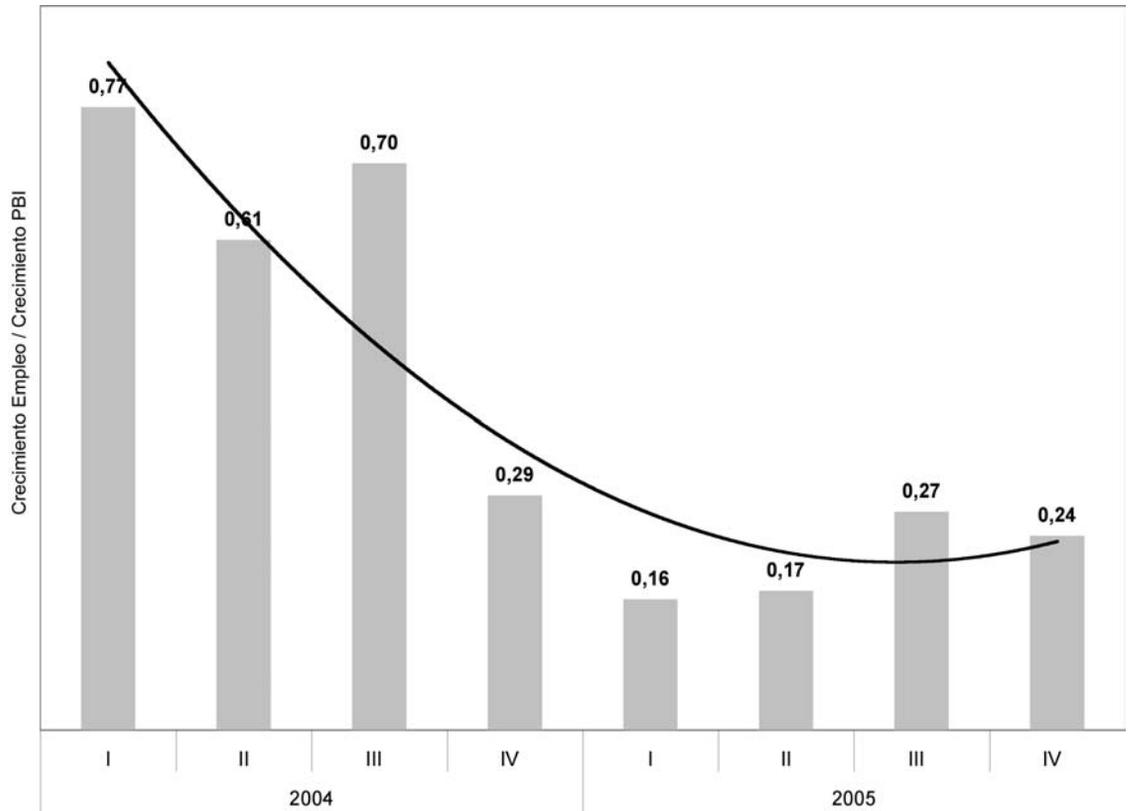


Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

En efecto, lo mismo se observa al analizar la relación entre el crecimiento del empleo y el PBI en estos últimos períodos. Ésta se ubica actualmente en 0.24, por encima de la exhibida en el primer semestre de 2005, lo que revierte la caída que se observó en la misma hasta el primer trimestre de ese año. Dicha relación, no obstante, resulta inferior a la excepcionalmente alta registrada hasta

el tercer trimestre de 2004, cuando la baja utilización de la capacidad instalada permitió una rápida reacción del empleo sin necesidad de grandes inversiones. En este sentido, la expansión de la inversión en los últimos trimestres<sup>4</sup> podría estar explicando esta aceleración del empleo al tiempo que contribuye a su expansión futura, ya que amplía la capacidad instalada.

<sup>4</sup> La inversión bruta interna fija volvió a superar en los últimos dos trimestres de 2005, el 20% del PIB a precios de mercado, hecho que no sucedía desde 1998.

**GRÁFICO D-I-3****RELACIÓN PBI - EMPLEO. TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE IV 2005**

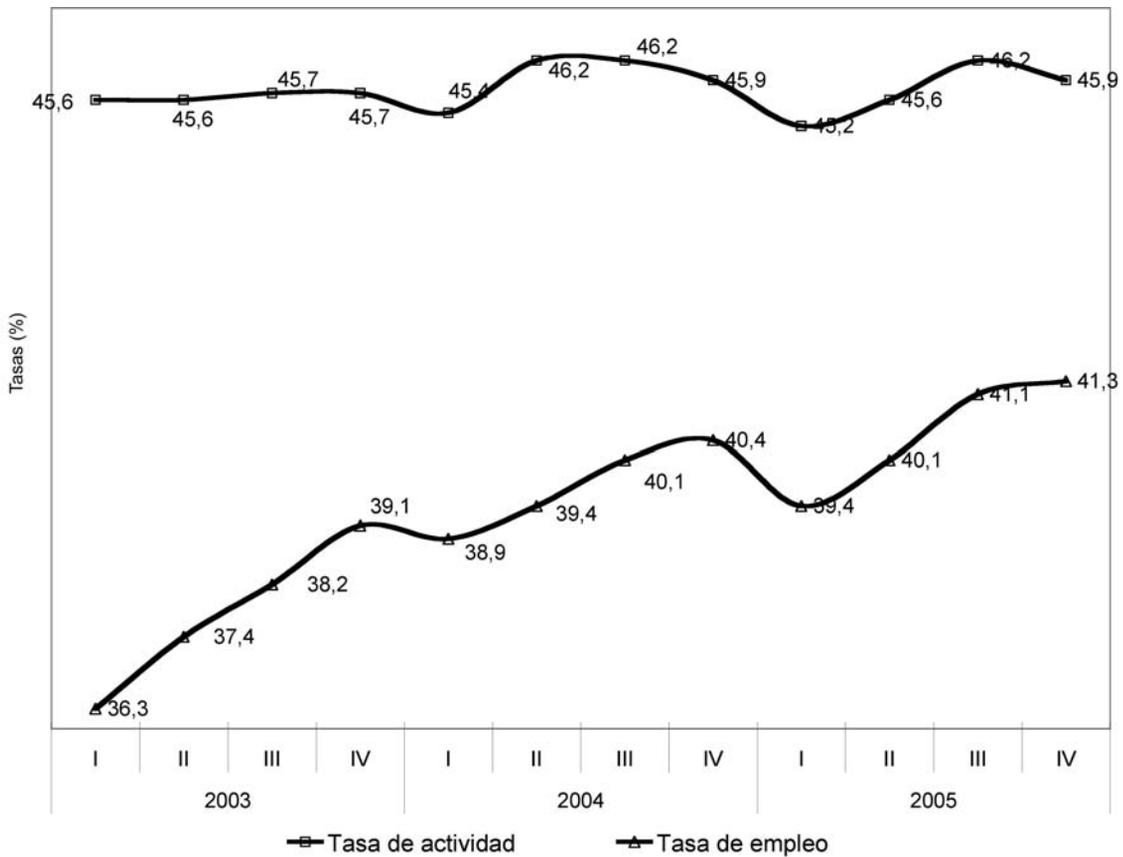
Fuente: Elaboración propia, en base a datos de EPH, INDEC y la Dirección Nacional de Cuentas Nacionales, Ministerio de Economía y Producción.

Actualmente, la tasa de empleo se ubica en el nivel más alto de la serie histórica (41,3%), en tanto que la tasa de actividad (45,9%) igualó el registrado de igual período del año anterior, situándose cerca también de su máximo nivel (46,2%, registrado en

el tercer trimestre de 2005). Así, el número de personas ocupadas y activas en el total de aglomerados urbanos relevados por el INDEC alcanzó 9.675.000 y 10.762.000, respectivamente (Gráfico D-I-4).

**GRÁFICO D-I-4**

**TASAS DE ACTIVIDAD Y EMPLEO (%). TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. TRIMESTRE I 2003-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Resulta importante señalar, no obstante, que estos niveles de desocupación, empleo y actividad, surgen de considerar como ocupados a todos los beneficiarios de los planes de empleo (en particular, del Plan de Jefas y Jefes de Hogar Desocupados -PJJHD-) que realizan una contraprestación laboral. En función de la incidencia de este Plan sobre los indicadores laborales es que el INDEC publica el recálculo de las tasas básicas a partir de dos hipótesis: una que considera como desocupados a los ocupados

cuya ocupación principal proviene de un PJJHD y que además buscan activamente trabajo (recálculo A); y otra que considera como desocupados a todos los ocupados cuya ocupación principal proviene de un PJJHD (recálculo B). Esta última implica asumir que, en caso de no tener un plan Jefas/Jefes de Hogar, la totalidad de esas personas serían desocupadas y estarían, por lo tanto, incluidas en la población económicamente activa (Cuadro D-I-2).

**CUADRO D-I-2****IMPACTO DEL PLAN JEFAS Y JEFES DE HOGAR DESOCUPADOS SOBRE LAS TASAS BÁSICAS (%). TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. TRIMESTRE IV 2004-TRIMESTRE IV 2005**

TASA	TRIMESTRE IV 2004			TRIMESTRE IV 2005			VARIACIÓN INTERANUAL		
	TASAS GENERALES*	RECÁLCULO A SIN PJJHD	RECÁLCULO B SIN PJJHD	TASAS GENERALES*	RECÁLCULO A SIN PJJHD	RECÁLCULO B SIN PJJHD	TASAS GENERALES*	RECÁLCULO A SIN PJJHD	RECÁLCULO B SIN PJJHD
Actividad	45,9	45	45,9	45,9	45,2	45,9	0,0	0,4	0,0
Empleo	40,4	38,5	38,5	41,3	40,1	40,1	2,2	4,2	4,2
Desocupación	12,1	14,5	16,2	10,1	11,4	12,7	-16,5	-21,4	-21,6

\* Incluye como ocupados a las personas del PJJHD que, como ocupación principal, realizan una contraprestación laboral.

Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Así, bajo la primera hipótesis, la tasa de desocupación treparía al 11,4% (en lugar de 10,1%) en el cuarto trimestre de 2005, en tanto que bajo la segunda se ubicaría en 12,7%, lo que implica que en el total de los 28 aglomerados urbanos relevados por el INDEC, el número de desocupados ascendería a más de 1.226.000 ó 1.367.000 personas, respectivamente (y no a 1.087.000 como arroja la tasa general). Las tasas de actividad y empleo por su parte, se ubicarían entre 0,7 y 1,2 puntos porcentuales por debajo de las generales según la hipótesis alternativa que se asuma (a excepción de la tasa de actividad en la Hipótesis B, que se mantiene sin cambios).

Si bien los planes de empleo público inciden sobre los niveles de desocupación, actividad y empleo y, en menor medida, sobre su dinámica (en tanto la cantidad de personas ocupadas en planes varía en el tiempo), resulta interesante observar que, en la actual comparación, a diferencia del período 2002-2003 cuando el PJJHD estaba en plena expansión, la evolución de la cantidad de beneficiarios se encuentra en retroceso. En efecto, entre el cuarto trimestre de 2005 e igual período del año anterior, no sólo no se han otorgado nuevos planes de empleo (en particular del Plan Jefes y Jefas de Hogar Desocupados), sino que el promedio del total de las prestaciones ejecutadas en el país ha caído, en 8,1%<sup>5</sup>, en tanto que la estimación de los ocupados cuya actividad principal es el trabajo en planes de empleo que arroja la EPH refleja una

disminución aún mayor: -35,9%. De allí que la actual caída interanual de la tasa de desempleo en este período no se atribuya al impacto de los planes laborales, tal como sucedió parcialmente entre 2002 y 2003, sino que, por el contrario, la reducción de la tasa de desempleo sin considerar el efecto de los planes de empleo sería mayor (-21,4% con la hipótesis A o -21,6% con la B).

Finalmente, los datos correspondientes al cuarto trimestre de 2005, también arrojaron una mayor intensidad de utilización de la mano de obra, tal como lo evidencia la caída producida en la tasa de subocupación. En tal sentido, la reducción interanual de esta tasa fue levemente superior a la verificada por la tasa de desocupación (16,8% vs 16,5%), tal como se observa en el Gráfico D-I-5. De este modo, mientras en el cuarto trimestre de 2004, la subocupación afectaba a 14,3% de la población económicamente activa (1.521.000 personas), en el cuarto trimestre del pasado 2005 cayó a 11,9%, (1.278.000 personas), esto es, se contrajo en cerca de 243.000 personas. Así las cosas, el saldo neto entre los puestos de trabajo creados y destruidos en el período arrojó una caída de la cantidad y proporción de personas subocupadas, lo que da cuenta de un incremento de la cantidad de horas trabajadas por ocupado, además del aumento de la cantidad de trabajadores indicado previamente a través del alza de la tasa de empleo.

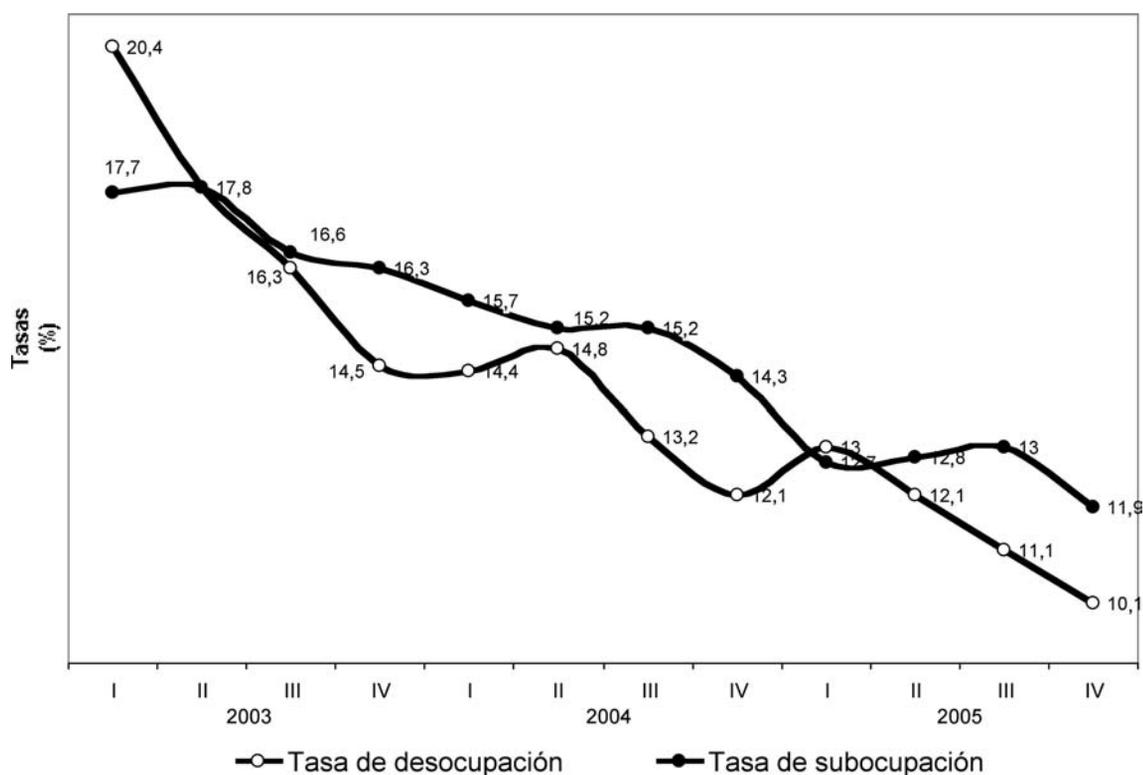
<sup>5</sup> Según las cifras del Ministerio de Trabajo de la Nación el promedio de las prestaciones ejecutadas en planes de empleo en todo el país, entre el cuarto trimestre de 2005 e igual período del año anterior, pasó de 1.884.422 a 1.783.287.

De este modo, la evolución de la subocupación vuelve a tomar el sendero seguido por la desocupación, tras dos trimestres en los que se mantuvo relativamente estable, frente a la continua caída de la tasa de desocupación. En consecuencia, 2005 concluye con una brecha entre

ambas tasas que se ubica en torno de dos puntos porcentuales a favor de la tasa de desocupación, cuando a comienzo de año la distancia era ínfima (0,3 pp), siendo levemente más baja la subocupación.

**GRÁFICO D-I-5**

**TASAS DE SUBOCUPACIÓN Y DESOCUPACIÓN (%). TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. TRIMESTRE I 2003-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

En síntesis, la situación ocupacional al cuarto trimestre de 2005 denota la importante recuperación del empleo experimentado en el último año, lo que sumado a la estabilidad de la tasa de actividad arrojó como consecuencia una nueva reducción del desempleo. Consecuentemente, en términos comparativos, la situación

ocupacional hacia fines de 2005 se exhibe como claramente más favorable que la evidenciada hace un año. Incluso si se comparan los actuales guarismos de desocupación y subocupación con los vigentes durante el Plan de Convertibilidad<sup>6</sup>, se constata que éstos se ubican en los niveles más bajos desde octubre de 1993 y mayo de 1995,

<sup>6</sup> Esta comparación se coloca sólo a título ilustrativo ya que la misma adolece de ciertas limitaciones. En primer lugar, las mediciones no son estrictamente comparables, dados los cambios metodológicos introducidos en la nueva encuesta. No obstante, las nuevas estimaciones arrojaron tasas de desocupación y subocupación más altas que las de la EPH puntual, con lo cual, a los efectos de esta comparación, ésta no resulta una objeción fuerte. En segundo término, la presencia de los planes laborales contribuye a explicar la baja de la tasa actual, cuestión que no estaba presente en la medición de la EPH puntual.

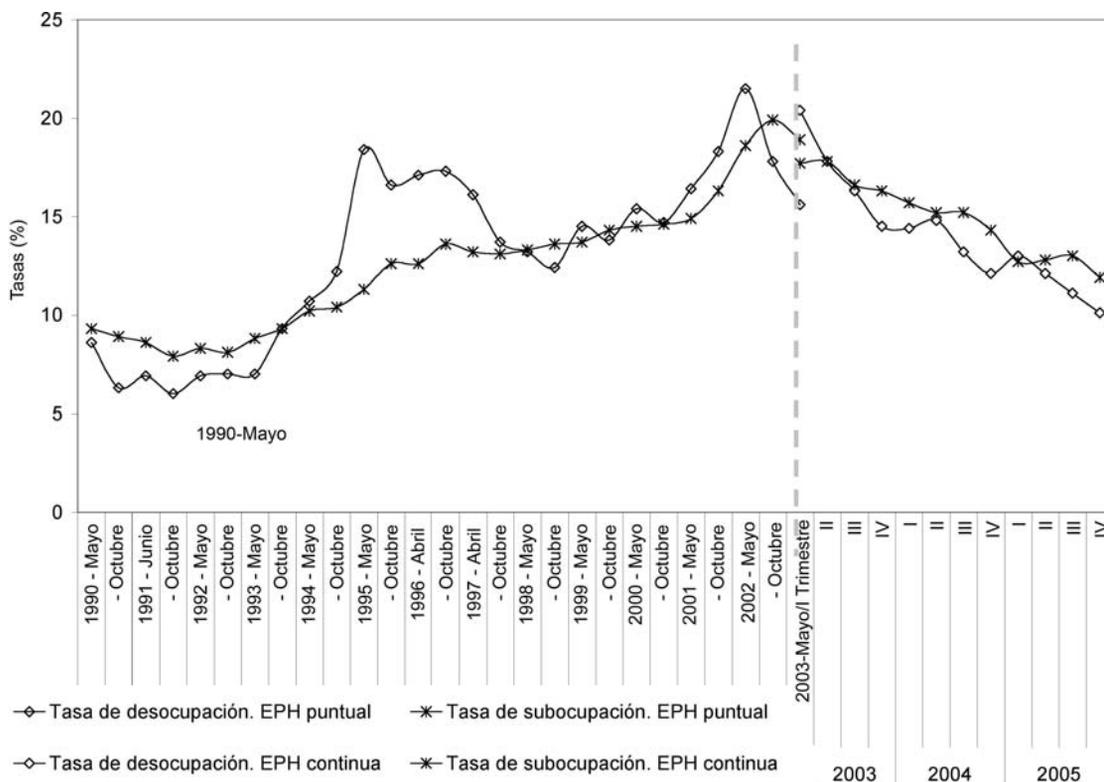
respectivamente. Si, en cambio, se observa una serie más larga se percibe que las tasas actuales continúan siendo elevadas (Gráfico D-I-6).

Por ello, si bien lo anterior es cierto, no puede dejar de señalarse un segundo aspecto no menos real, aunque sí menos auspicioso: los actuales niveles de desocupación y subocupación continúan reflejando las enormes dificultades que enfrenta una proporción significativa de los ciudadanos para insertarse laboralmente de

manera satisfactoria. La existencia de más de 1.087.000 desocupados (o 1.367.000 si se consideran como desocupados a los que se desempeñan en planes de empleo), y 1.278.000 subocupados de manera involuntaria, determina que al menos 2.365.000 personas encuentran dificultades para conseguir un empleo de tiempo completo. Este número involucra al 22% de la población económicamente activa, es decir 1 de cada 5 personas dispuestas a trabajar.

**GRÁFICO D-I-6**

**TASAS DE SUBOCUPACIÓN Y DESOCUPACIÓN (%). TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. MAYO 1990-TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Este hecho, sumado a los importantes niveles de informalidad y precariedad laboral y los elevados índices de pobreza e indigencia (que alcanzan 24,7% y 8,4% de los hogares de los aglomerados relevados por la EPH en el segundo semestre de 2005, respectivamente), obliga a relativizar los

alcances de la actual recuperación coyuntural, poniendo el énfasis en la necesidad de incrementar la calidad de los puestos de trabajo, así como las remuneraciones, y no tan sólo su cantidad.

## TASAS BÁSICAS POR REGIÓN

La situación ocupacional de las distintas regiones del país puede observarse a partir de los indicadores laborales presentados por el INDEC para cada uno de ellos. En el Gráfico D-I-7 se ordenan en forma decreciente las tasas de desocupación de cada región pudiéndose observar la reducción generalizada del desempleo en cada una de las regiones del país.

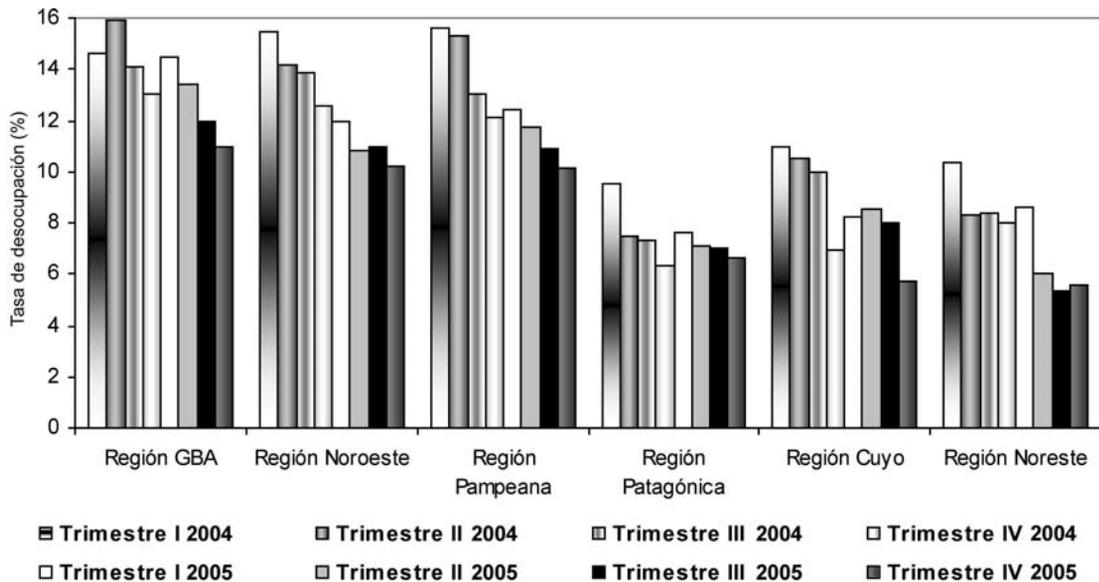
En primer lugar, se destaca la región Noreste que exhibió, por tercer período consecutivo, la mayor caída de la desocupación. La tasa actual se ubica en 5,6% y la variación entre el cuarto trimestre de este año e igual período del año anterior alcanzó

30%. Paradójicamente, la zona con menor desempleo del país es, al mismo tiempo, la más pobre, lo que se explica por la bajísima tasa de actividad de esta región: 36,7%.

Le siguieron, las regiones Noroeste, Cuyo y Pampeana con reducciones de su tasa de desocupación de 19%, 17,4% y 16,5%, respectivamente. Finalmente, con una evolución inferior a la promedio se ubicaron Gran Buenos Aires (la zona con mayor desempleo del país) y Patagonia (una de las menos afectadas por la desocupación), que registraron las menores caídas interanuales, 15,4% y 4,8%, respectivamente.

### GRÁFICO D-I-7

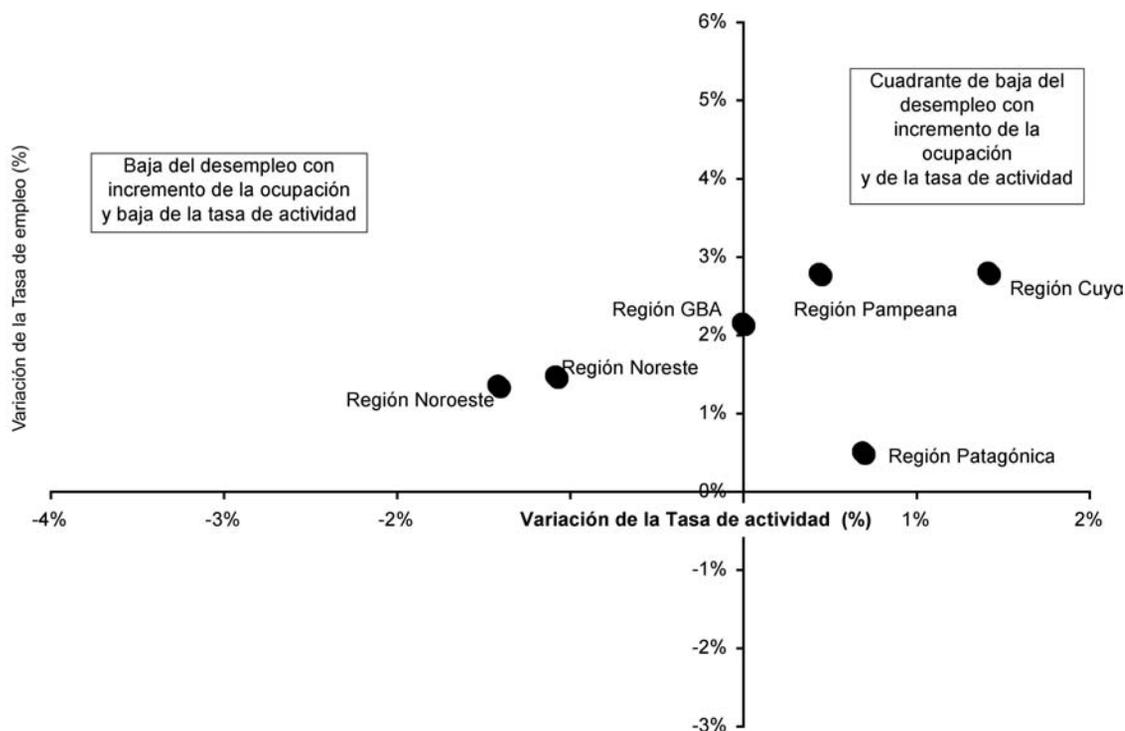
TASA DE DESOCUPACIÓN SEGÚN REGIONES (%). ARGENTINA. TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE IV 2005



Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

### GRÁFICO D-I-8

#### VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE ACTIVIDAD Y EMPLEO POR REGIÓN (%). ARGENTINA. TRIMESTRE IV 2005 / TRIMESTRE IV 2004



Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

En el gráfico anterior se observa el incremento del empleo producido en todas las regiones del país, lo que da cuenta de la creación de puestos de trabajo en todas ellas. La intensidad de esta variación, no obstante, fue dispar, con fuerte incremento del empleo en el Cuyo y la región Pampeana (2,8%, en ambos casos), una evolución más moderada en el Gran Buenos Aires (2,1%), el Noreste (1,5%) y el Noroeste (1,3%). Patagonia, en cambio registró una evolución notablemente inferior en el nivel de ocupación de sus residentes (0,5%). Vale destacar, el desempeño mostrado por el Cuyo, cuyo crecimiento interanual del empleo registrado en el cuarto trimestre de 2005, fue el primero de 2005, tras tres caídas consecutivas producidas en los trimestres anteriores.

Tal evolución del empleo fue acompañada por un comportamiento dispar de la tasa de actividad en las respectivas regiones. Mientras la voluntad de participar en la actividad económica se incrementó en el Cuyo (1,4%), en la región Patagónica (0,7%) y en la Pampeana (0,4%), en el Gran Buenos Aires, en cambio, se mantuvo sin variaciones. Finalmente, en el norte argentino la tasa de actividad cayó, tanto en el Noreste (1,1%) como en el Noroeste (1,4%). Estas últimas ayudan a explicar la baja del desempleo en estas zonas cuyo evolución de la ocupación no fue tan marcada.

## **LA SITUACIÓN OCUPACIONAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

Habiendo descrito la dinámica de la situación ocupacional en el total de aglomerados relevados por el INDEC y sus regiones, corresponde ahora analizar la situación particular de la Ciudad de Buenos Aires. Este análisis se compone de cuatro apartados. En el primero se presenta la evolución de los principales indicadores de la Ciudad en el marco de lo sucedido en el Gran Buenos Aires. En el segundo, en cambio, se profundiza el análisis de la situación particular de los residentes de esta Ciudad, en base a una serie de indicadores adicionales presentados por el INDEC, referidos al cuarto trimestre de 2005. Luego, se analiza la demanda de empleo generada en la Ciudad de Buenos Aires, para lo cual se focaliza sobre el total de las personas ocupadas en la misma, independientemente del lugar donde viven (sea en la Ciudad o en el Conurbano). Finalmente, se presenta información referida al nivel de ingresos promedio de los residentes de la Ciudad, su distribución quintílica y la evolución en el último año.

### **LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL CONTEXTO DEL GRAN BUENOS AIRES**

Los principales indicadores laborales difundidos por el INDEC referidos a la situación ocupacional de los residentes en la Ciudad de Buenos Aires reflejan el continuo crecimiento del empleo generado en la Ciudad lo que se evidenció, de manera particular, en la mejora de la tasa de empleo y la predisposición de los residentes a participar de la actividad económica. Dicha mejoría se enmarca en el contexto favorable evidenciado por el conjunto de los indicadores laborales de la región Gran Buenos Aires a lo largo del pasado año.

En este sentido, la disminución de la desocupación del Gran Buenos Aires (-15,4%) entre el cuarto trimestre de 2005 e igual período del año anterior, le permitió a la región contraer el número de sus desocupados en cerca de 115.000 personas,

ubicándose dicha tasa en 11%. De este modo, la tasa actual exhibe su nivel más bajo desde que se realiza la nueva medición de esta encuesta. La comparación respecto de la anterior medición (de la EPH puntual) arroja guarismos similares o inferiores a la actual sólo antes de 1994.

La disminución del desempleo en esta región se explica por el nivel de crecimiento que exhibe la tasa de empleo, que se expandió 2,1% o 0,9 puntos porcentuales en el último año. Puesto en números absolutos, esta variación da cuenta de la incorporación de 163.000 trabajadores con lo cual el número de ocupados en el Gran Buenos Aires alcanzó 5.407.000 personas.

Por su parte, la tasa de actividad no exhibió variaciones y se mantuvo en 48,3%, en virtud de lo cual el total de la población económicamente activa en la región alcanzó 6.077.000 personas.

Por último, la proporción de los subocupados en el Gran Buenos Aires observó una caída levemente superior a la alcanzada por la tasa de desempleo, al contraerse interanualmente 17,7%. No obstante, la subocupación alcanza actualmente el 13%, 2 puntos porcentuales por arriba de la tasa de desocupación. Aún así, la última medición del año interrumpe el amesetamiento que observó este indicador en los relevamientos anteriores. En efecto, actualmente el número de subocupados en la región asciende a 792.000, 161.000 menos que en igual período del año anterior y 83.000 menos que en la medición del tercer trimestre de 2005.

En síntesis, la Región Gran Buenos Aires observó, en el cuarto trimestre de 2005, una mejor dinámica de creación de puestos de trabajo y una relativa estabilidad de la participación de la población en la actividad económica. La repercusión de estas variaciones sobre las tasas de desocupación y subocupación fueron notorias, con disminuciones significativas de ambas incidencias. Pese a ello, la región continúa siendo la que exhibe las mayores tasas de desocupación y subocupación del país, evidenciando las enormes dificultades que enfrentan sus residentes

para insertarse laboralmente de manera satisfactoria.

Si se consideran los resultados del Gran Buenos Aires con relación a los alcanzados por el Total de Aglomerados del Interior, no se observan diferencias significativas en este período. En ambas regiones la tasa de actividad se mostró relativamente estable (creció levemente en el Interior -0,2%- y se mantuvo sin modificaciones en el GBA) y creció 2,1% la tasa de empleo. Dichas variaciones explican la similar reducción de la desocupación producida en estas regiones (-17,6% en el Total de Aglomerados del Interior frente al 15,4% alcanzado en el Gran Buenos

Aires). En tanto que la caída de la subocupación también fue parecida, aunque favoreció levemente al Gran Buenos Aires (-17,7% *versus* -15,4% en el Interior).

La situación al interior del Gran Buenos Aires, en tanto, puede descomponerse en términos de los dos aglomerados que conforman esta área: la Ciudad de Buenos Aires por un lado, y los Partidos del Gran Buenos Aires que la circundan, por el otro. Dichas áreas, si bien forman parte de un territorio geográfico contiguo e integrado desde el punto de vista económico denotan a través de algunos de sus principales indicadores laborales, realidades diferentes.

### CUADRO D-I-3

#### PRINCIPALES INDICADORES LABORALES DEL GRAN BUENOS AIRES. TASAS Y VARIACIÓN (%). TRIMESTRE IV DE 2004 Y 2005

VARIABLES POR AGLOMERADO	TRIMESTRE IV 2004	TRIMESTRE IV 2005	VARIACIÓN INTERANUAL
	%		
<b>Tasa de actividad</b>			
Región GBA	48,3	48,3	0,0
Ciudad de Buenos Aires	52,5	54,4	3,6
Partidos del Gran Buenos Aires	47,0	46,4	-1,3
<b>Tasa de empleo</b>			
Región GBA	42	42,9	2,1
Ciudad de Buenos Aires	48,5	50,1	3,3
Partidos del Gran Buenos Aires	40,1	40,8	1,7
<b>Tasa de desocupación</b>			
Región GBA	13	11,0	-15,4
Ciudad de Buenos Aires	7,6	8,0	5,3
Partidos del Gran Buenos Aires	14,8	12,1	-18,2
<b>Tasa de subocupación</b>			
Región GBA	15,8	13,0	-17,7
Ciudad de Buenos Aires	12,2	9,4	-23,0
Partidos del Gran Buenos Aires	17,0	14,4	-15,3

Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

En este sentido, el primer hecho a destacar es el comportamiento dispar de la tasa de desocupación en el último trimestre de 2005, en uno y otro aglomerado. Mientras que la tasa volvió a caer en el Conurbano bonaerense (18,2%), en la Ciudad de Buenos Aires subió

(5,3%) por primera vez desde que se realiza la nueva medición de la EPH continua. La tasa de subocupación, en cambio, cayó en ambos aglomerados, siendo esta caída mayor en la Ciudad (23% *versus* 15,3% del Conurbano).

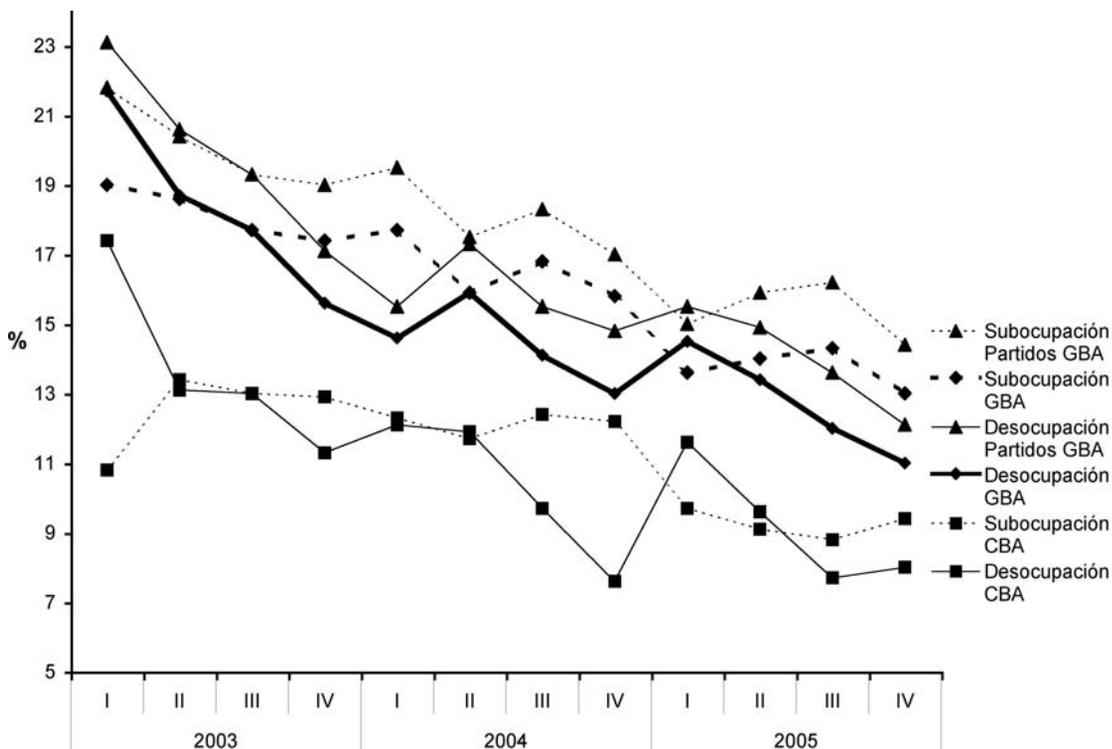
Puesto en números absolutos, esto significa que en el cuarto trimestre de 2005, en la Ciudad de Buenos Aires existían aproximadamente 129.000 personas desocupadas en tanto que los desocupados ascendían a 541.000 en los Partidos del Conurbano bonaerense. La tasa de desocupación alcanzaba el 8% en la Ciudad, mientras que en el Conurbano superaba levemente el 12%. La diferencia resulta más notoria aun en términos de la cantidad de personas subocupadas: mientras que en la Ciudad la proporción de estos trabajadores alcanza al 9,4% de la población económicamente activa

(151.000 personas) en el Conurbano se ubica en 14,4% (642.000 personas).

Estas variaciones se explican por las diferencias producidas en el nivel de actividad y empleo en estos aglomerados. En este sentido, se destaca el mayor crecimiento de la tasa de empleo de la Ciudad de Buenos Aires (3,3% versus 1,7% del Conurbano) y el comportamiento divergente del nivel de actividad: mientras que en la Ciudad la tasa de actividad se expandió 3,6%, en el Conurbano ésta cayó (1,3%) (Gráfico D-I-9).

### GRÁFICO D-I-9

**TASA DE DESOCUPACIÓN Y SUBOCUPACIÓN (%). REGIÓN GRAN BUENOS AIRES, CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES. TRIMESTRE I 2003-TRIMESTRE IV 2005**



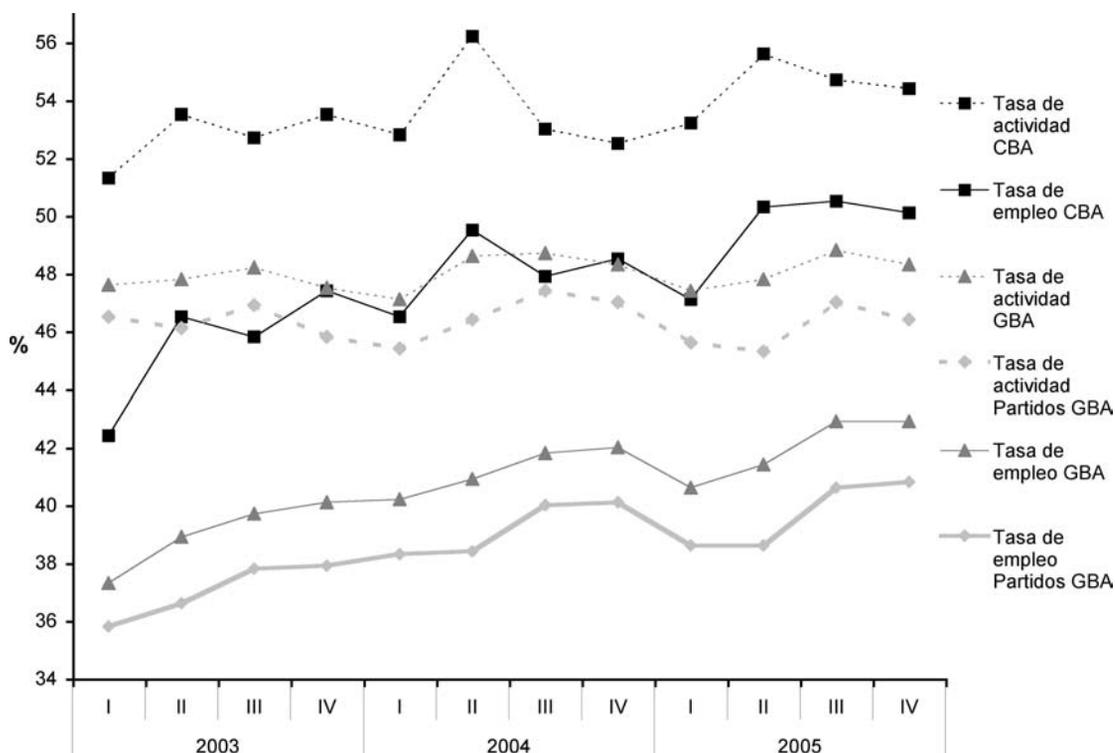
Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

En términos absolutos, la cantidad de porteños que consiguieron trabajo en el último año ascendió a 49.000 personas aproximadamente, mientras que en el Conurbano el número se ubicó

en torno de 102.000. En tanto que, la población económicamente activa en la Ciudad creció en 60.000 personas, mientras que en el Conurbano se retrajo levemente (-19.000).

### GRÁFICO D-I-10

TASAS DE ACTIVIDAD Y EMPLEO (%). REGIÓN GRAN BUENOS AIRES, CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES (%). TRIMESTRE I 2003-TRIMESTRE IV 2005



Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

En síntesis, los indicadores disponibles a la fecha permiten confirmar la continuidad de la recuperación del empleo y la paulatina mejoría de la situación ocupacional de los residentes en el Gran Buenos Aires. En particular, la Ciudad de Buenos Aires exhibió un incremento de sus tasas de empleo y actividad, lo que da cuenta del incremento de los ocupados y de la voluntad de participar en la actividad económica de la población residente. El leve alza de la desocupación en el distrito no obstante, refleja que la expansión del empleo no alcanzó a compensar el crecimiento de la cantidad de personas que se incorporaron al mercado laboral. En el Conurbano, en cambio, la retracción de la desocupación en el cuarto trimestre de 2005 con relación a igual período del año anterior, se explica por el efecto conjunto de la caída de la tasa de actividad y el incremento del empleo.

Finalmente, la evolución de la proporción de personas subocupadas, fue favorable en ambos aglomerados, aunque en la Ciudad se observó una caída mayor (-23% versus -15,3%).

No obstante, más allá de la mejoría evidenciada por estos guarismos, éstos continúan reflejando las dificultades que enfrenta una proporción significativa de los ciudadanos de Buenos Aires (17,4% de la PEA) y del Conurbano (26,5%) para insertarse laboralmente de manera satisfactoria.

### INDICADORES SOCIOECONÓMICOS DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Siguiendo la presentación efectuada en sendos comunicados de la Encuesta Permanente de Hogares<sup>7</sup>, se analiza a continuación la evolución

<sup>7</sup> Elaborados por el INDEC y la DGEyC (GCBA).

de los principales indicadores laborales confeccionados para algunos universos específicos de población de esta Ciudad, los que permiten una mejor caracterización de la situación socioeconómica de sus residentes.

En tal sentido, entre el cuarto trimestre de 2005 e igual período del año anterior la tasa de desocupación específica de la población de 14 años y aumentó levemente (0,4 pp), en función del importante crecimiento de la tasa de actividad (1,7 pp) y pese a la expansión de la tasa de empleo (1,4 pp). A diferencia de lo que observó hasta el tercer trimestre del pasado año, dicho comportamiento se explica, básicamente, por lo acontecido con las mujeres, cuyas tasas de actividad y empleo se expandieron 2,6 pp y 2,2 pp, respectivamente, frente a la relativa estabilidad exhibida por estas tasas entre los varones (crecieron sólo 0,5 y 0,2 puntos porcentuales respectivamente).

Así, estas variaciones explican la suba observada en el desempleo tanto masculino (6,3% ó 0,4 pp) como femenino (3,4% ó 0,3 pp), de modo tal que se mantiene la relación que venía registrándose en los últimos trimestres, siendo el desempleo masculino (6,8%) inferior al femenino (9,2%).

La apertura de estas tasas según tramo etario y sexo, en tanto, refleja que:

- El segmento de las mujeres mayores (de 30 a 64 años) fue el más favorecido por la creación de empleo en el último año, mientras que los varones de igual tramo etario tuvieron un comportamiento estable. Mientras la inserción laboral de los mujeres de más de 30 años creció 7,3%, la de los varones sólo avanzó 0,2 %. Esta dinámica fue acompañada por la evolución positiva de la tasa de actividad de las mujeres, que morigeró la baja del desempleo femenino. Entre los varones, en cambio, el nivel de actividad cayó y ayudó a contraer el desempleo masculino (tanto el de los mayores como el de los jóvenes) pese a la escasa variación del empleo.
- En el extremo contrario, los que tuvieron la peor *performance*, entre el último trimestre de 2005 e igual período del año anterior, fueron los jóvenes de hasta 29 años, tanto varones como mujeres. Entre los primeros la tasa de desocupación creció 67,5% y alcanzó 13,7%, mientras que entre las mujeres jóvenes dicha variación fue menor (34,5%) aunque la tasa se ubicó en un nivel relativamente más alto (15,6%). Dichas variaciones se explican por las caídas producidas en las tasas de empleo de los jóvenes (-7,7% en varones y -3,9% en mujeres), situación novedosa entre los varones ya que en las últimas dos mediciones el empleo en este universo venía acrecentándose fuertemente.
- Por último, una mención particular merece la situación de los jefes de hogar, que siguió exhibiendo una tendencia positiva, con importante crecimiento del nivel de empleo y actividad. Por su parte, la tasa de desocupación de este segmento se ubicó, en el cuarto trimestre de 2005, nuevamente en 4,4%, idéntico registro que en 2004, lo que denota un nivel cercano al pleno empleo. Cabe señalar que esta estabilidad de la tasa de desocupación se produjo pese al incremento de la tasa de actividad de este universo (2,6%), y en virtud de la expansión en igual magnitud del nivel de ocupación de los jefes de hogar, de modo tal que su tasa de empleo se ubicó en 71,5%.

**CUADRO D-I-4****INDICADORES SOCIOECONÓMICOS DE LA POBLACIÓN DE 14 AÑOS Y MÁS (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV DE 2004 Y 2005**

CATEGORÍA	TASAS ESPECÍFICAS DE								
	ACTIVIDAD			EMPLEO			DESOCUPACIÓN		
	TRIM.IV 2004	TRIM.IV 2005	VAR. INTER.	TRIM.IV 2004	TRIM.IV 2005	VAR. INTER.	TRIM.IV 2004	TRIM.IV 2005	VAR. INTER.
Total	62,6	64,3	2,7	57,8	59,2	1,5	7,6	8,0	5,3
Jefes de hogar	72,9	74,8	2,6	69,1	71,5	2,6	4,4	4,4	0,0
Varones	73,9	74,4	0,7	69,1	69,3	0,3	6,4	6,8	6,3
Varones hasta 29 años	62,7	61,5	-1,9	57,5	53,1	-7,7	8,2	13,7	67,1
Varones de 30 a 64 años	95,5	94,1	-1,5	89,9	90,1	0,2	5,8	4,2	-27,6
Mujeres	53,6	56,2	4,9	48,8	51,0	4,5	8,9	9,2	3,4
Mujeres hasta 29 años	57,5	57,8	0,5	50,8	48,8	-3,9	11,6	15,6	34,5
Mujeres de 30 a 64 años	69,8	74,2	6,3	64,4	69,1	7,3	7,8	6,8	-12,8

Fuente: Elaboración propia, en base a datos de la EPH, INDEC.

A continuación se analiza la composición de la población económicamente activa (según nivel educativo) y la distribución de la población ocupada residente de la Ciudad de Buenos Aires (según distintos atributos), tal como se presentan en el último comunicado de prensa del INDEC.

Dichos indicadores reflejan que:

- La proporción de ocupados que desempeñan una jornada laboral inferior a las 35 hs semanales se retrajo 21,2%, ubicándose la subocupación de la población de 14 años y más en 9,3%, en tanto que la sobreocupación observó la tendencia contraria y creció levemente 2,9%, alcanzando el 32,1% de la población económicamente activa. La magnitud de este fenómeno denota que la precarización del empleo en la Ciudad se vincula más con la sobreocupación que con la subocupación.
- La presión sobre el mercado de trabajo, expresada a través de la proporción de activos que demanda activamente empleo (ya sea porque se encuentran desocupados o porque quieren cambiar de trabajo), también se redujo (5,6%) y se ubicó en 23,7%. Esto significa que

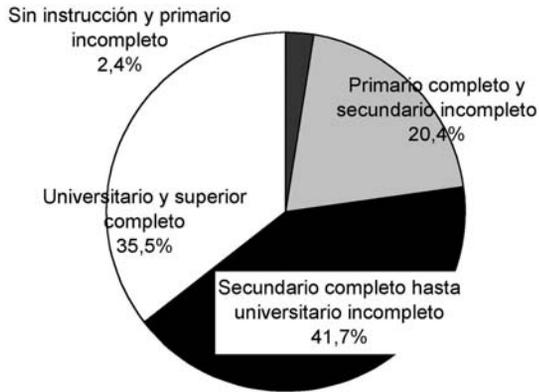
el número de residentes activos que se encuentran buscando trabajo se aproxima a las 382.300 personas.

- El nivel educativo de la población económicamente activa denota el alto nivel de instrucción de la población residente. El 35,5% de la PEA ha concluido estudios universitarios o superiores, en tanto que supera el 57,9% la proporción de activos de 14 años y más que al menos iniciaron el nivel terciario o universitario. En el extremo opuesto, sólo un 20,4% de los activos residentes en esta Ciudad no alcanzó a culminar la secundaria.
- La tasa de asalarización de la Ciudad se ubica en 76,1%, levemente por encima de la registrada en igual período del año anterior (1,7%), mientras que el porcentaje de asalariados no registrados (sin descuento jubilatorio) cayó interanualmente (17,6%) y se ubicó en 32,2%. Dicha variación revirtió la tendencia exhibida en las anteriores mediciones de 2005, en la que en nivel de informalidad en las relaciones laborales creció y llegó a alcanzar cerca del 40%.

**GRÁFICO D-I-11**

**POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN Y POBLACIÓN OCUPADA RESIDENTE EN LA CIUDAD SEGÚN CALIFICACIÓN DE LA TAREA, PORCENTAJE DE ASALARIADOS Y APORTES JUBILATORIOS DE LOS ASALARIADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**

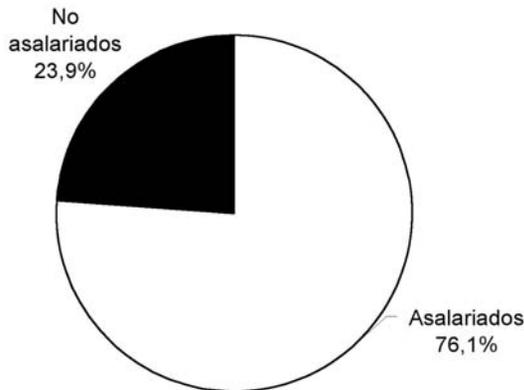
**POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN**



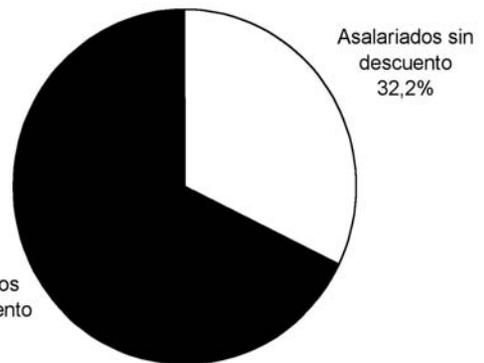
**POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN CALIFICACIÓN DE LA TAREA**



**POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN PROPORCIÓN DE ASALARIADOS**



**POBLACIÓN ASALARIADA SEGÚN APORTES JUBILATORIOS**



Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Finalmente, la información proporcionada por el INDEC detalla la inserción laboral de los ocupados residentes en la Ciudad según la rama de actividad de su ocupación principal. En ella se percibe la centralidad de los servicios en la estructura ocupacional de los residentes, entre los cuales se destacan los servicios de Enseñanza, Sociales y de salud, Comunitarios y Personales, Planes de seguridad social de afiliación obligatoria

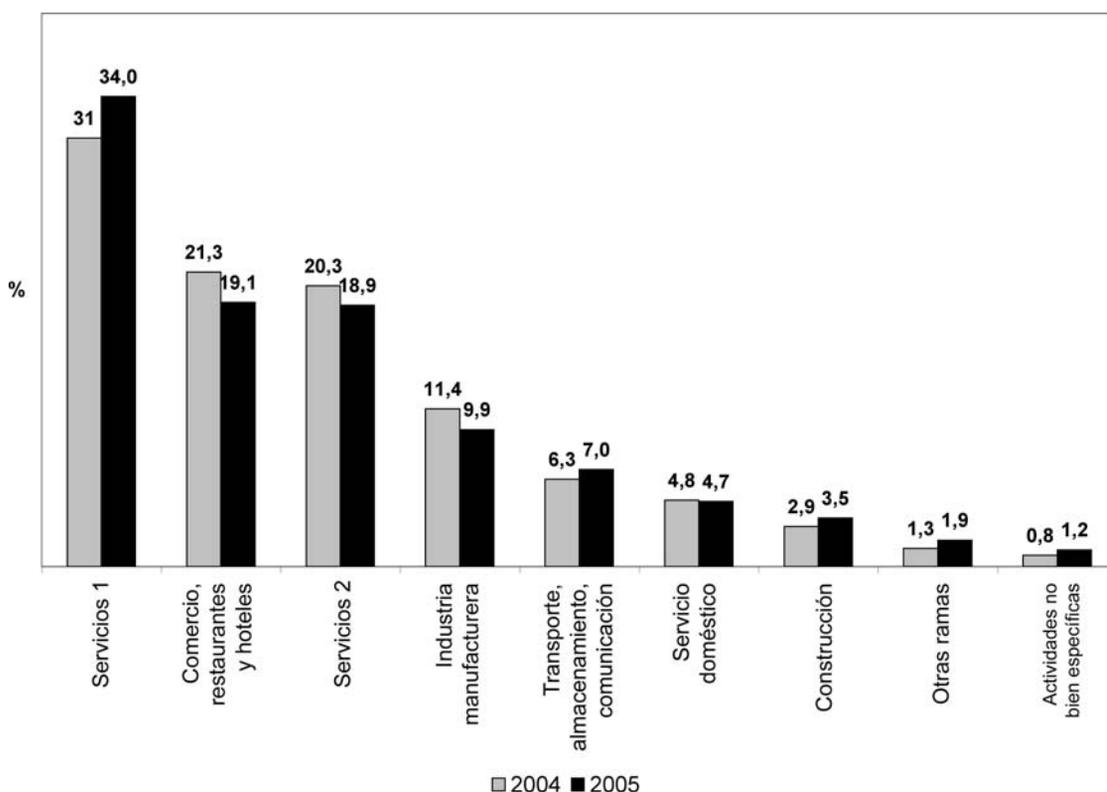
y Administración pública y Defensa. Dicha rama concentra al 34% de los ocupados que residen en esta Ciudad y observó un significativo incremento en el último año. Le sigue en importancia la Actividad Comercial, de restaurantes y hoteles y las Finanzas, seguros, bienes inmuebles y servicios empresariales, que representan al 19,1% y 18,9% de los ocupados, respectivamente. En cuarto lugar se ubica la

Industria manufacturera que da ocupación a cerca del 10% de los residentes porteños, hecho que refleja su importancia pese a no ser percibida. El resto de los sectores posee una participación

menor, aunque la evolución del último año refleja el crecimiento experimentado en la mayoría de ellos, con excepción de Servicio doméstico, que mantuvo su peso relativo.

**GRÁFICO D-I-12**

**POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**



Servicios 1: Enseñanza, Servicios sociales y de salud, Servicios Comunitarios, Sociales y Personales, Planes de seguridad social de afiliación obligatoria, Administración pública y defensa.

Servicios2: Finanzas, Seguros, bienes inmuebles, servicios empresariales.

Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

### LA DEMANDA DE TRABAJO GENERADA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En el siguiente apartado se analiza la evolución de la demanda de trabajo de la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido, se considera la cantidad total de puestos generados en la Ciudad, independientemente de que éstos sean ocupados por residentes en la Ciudad o en el Conurbano.

Este análisis se fundamenta en el hecho de que la Ciudad se encuentra inmersa en un área metropolitana mayor a su jurisdicción política por lo que su mercado laboral resulta, en realidad, un sub-mercado perteneciente a la región Gran Buenos Aires. Esta realidad determina que la situación ocupacional de los residentes de esta Ciudad se vea influenciada más allá de lo que sucede con la oferta y demanda de trabajo local.

En tal sentido, su estructura productiva genera una cantidad mayor de puestos de trabajo que los ocupados por sus residentes, lo que determina que la demanda de trabajo local se nutra de trabajadores que residen en el conurbano bonaerense, en un porcentaje que osciló históricamente en torno del 40%. Cabe señalar que esta situación, que podría denominarse técnicamente exceso de demanda (si se considera los puestos generados y ofertados por las empresas radicadas y los trabajadores residentes en la Ciudad de Buenos Aires), se da en paralelo con un importante nivel de desocupación y subocupación de los residentes. Por su parte, entre el 10% y 12% de los ocupados porteños se desempeñó históricamente en puestos de trabajo fuera de la Ciudad. De allí que la situación ocupacional de los residentes en la Ciudad no quede determinada exclusivamente por lo que sucede en ella, sino que también se vea afectada por la participación de los residentes en el Conurbano, sus niveles de ocupación y la demanda de trabajo generada en este territorio.

Así, este énfasis, puesto sobre la demanda, busca dar cuenta de la capacidad de generación de empleo de la Ciudad, al tiempo que permite determinar las características que asume el mismo, a partir del perfil de las personas ocupadas. En consecuencia, la cantidad de puestos de trabajo, su distribución por ramas de actividad, y un conjunto de características que presentan los ocupados constituyen las dimensiones de análisis que se detallan a continuación y que pretenden reflejar la cantidad y tipo de empleo que esta Ciudad genera.

Los datos aquí presentados corresponden al cuarto trimestre de 2005, que es la última base de datos disponible. La comparación interanual de estos datos, permite analizar la evolución de cada rama en el último año.

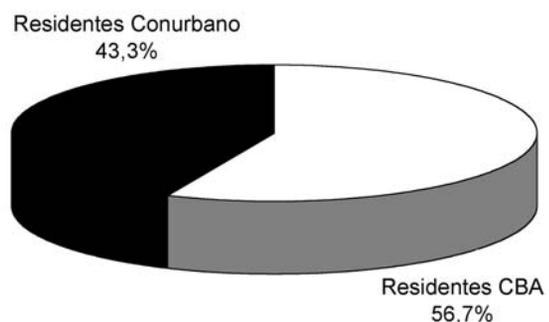
En este sentido, lo primero que se observa es que, según la información al cuarto trimestre de 2005,

el total de ocupados en la Ciudad de Buenos Aires ascendía a 2.323.000 personas<sup>8</sup>. Este nivel representa un incremento de 3,7% con respecto a la cantidad existente en el cuarto trimestre de 2004, lo que en términos absolutos significa la creación de 83.400 puestos de trabajo en el último año<sup>9</sup>.

El 88,4% de este total se desempeña en forma exclusiva en la Ciudad (2.053.308), mientras que el 11,6% restante lo hace en la Ciudad y el Conurbano, en forma simultánea. Estos porcentajes reflejan un leve retroceso del primer grupo, que en igual período de 2004 representaba el 90,2% de los ocupados en la Ciudad.

Por otro lado, la composición de los ocupados según lugar de residencia indica que el 56,7% de los ocupados en esta Ciudad reside en la misma, mientras que el 43,3% restante es residente del Conurbano. Estos porcentajes evidencian una participación levemente menor de los no residentes en el total de ocupados en la Ciudad con relación a la exhibida en 2004 (44,2%), aunque la misma sigue siendo elevada si se la compara con la registrada en la década pasada (40%).

**GRÁFICO D-I-13**  
**COMPOSICIÓN DE LOS OCUPADOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIMESTRE IV 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH, INDEC.

La dinámica del empleo generado en las distintas ramas de actividad puede observarse en el Cuadro D-I-5.

<sup>8</sup> Este total incluye a los trabajadores que se desempeñan exclusivamente en la Ciudad de Buenos Aires y los que lo hacen en ésta Ciudad y en el Conurbano bonaerense en forma simultánea. No incluye, en cambio, a los ocupados exclusivamente en el Conurbano.

<sup>9</sup> En realidad, dicho número representa la cantidad de personas que tienen su actividad principal en la Ciudad de Buenos Aires y no está considerando la creación de puestos que constituyan actividades secundarias. Con lo cual si bien aquí se utilizan como sinónimos a las expresiones "cantidad de puestos en la Ciudad" y "cantidad de personas cuya actividad principal se ubica en la Ciudad", esta última subestima la primera.

**CUADRO D-I-5****OCUPADOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. TRIMESTRE II 2005**

<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>IV 2003</b>	<b>IV 2004</b>	<b>IV 2005</b>	<b>VARIACIÓN IV 2005/IV 2004</b>		<b>VARIACIÓN IV 2005/IV 2003</b>	
Industria	246.110	257.583	224.646	-32.937	-12,8%	-21.464	-8,7%
Construcción	143.533*	126.042*	160.401	34.359	27,3%	16.868	11,8%
Actividad Comercial	338.269	358.531	340.491	-18.040	-5,0%	2.222	0,7%
Hoteles y Restaurantes	84.848*	96.907*	103.959*	7.052	7,3%	19.111	22,5%
Transporte, Comunicaciones, Electricidad .gas y agua	211.761	207.304	196.403	-10.901	-5,3%	-15.358	-7,3%
Financieras y seguros	104.768*	76.342*	89.252*	12.910	16,9%	-15.516	-14,8%
Servicios a las empresas	283.231	327.684	312.546	-15.138	-4,6%	29.315	10,4%
Administración, salud, educación y servicios sociales públicos	263.737	252.476	282.887	30.411	12,0%	19.150	7,3%
Enseñanza y servicios. sociales y de salud privada	153.442*	159.815	197.522	37.707	23,6%	44.080	28,7%
Servicios .Personales, sociales. comunales y de Reparación	149.567*	170.642	213.361	42.719	25,0%	63.794	42,7%
Servicio doméstico	172.603	182.798	166.143	-16.655	-9,1%	-6.460	-3,7%
Otros	...	...	...	...	50,1%	...	12,2%
<b>Total</b>	<b>2.183.713</b>	<b>2.239.914</b>	<b>2.323.328</b>	<b>83.414</b>	<b>3,7%</b>	<b>139.615</b>	<b>6,4%</b>

\* Valores con coeficientes de variación entre 10% y 15%.

...Valor poco preciso.

Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Tal como se aprecia, las ramas con mayor crecimiento en el último año fueron Construcción (27,3%), Servicios personales, sociales, comunales y de reparación (25%) y Enseñanzas, servicios sociales y de salud privados (23,6%). Con una expansión menor, aunque importante, se ubican los Servicios financieros y seguros (16,9%) y la Administración, salud, educación y servicios sociales públicos (12%). En términos numéricos, el aporte de cada una de estas ramas al incremento del empleo en la Ciudad superó los 30.000 ocupados, con excepción de Finanzas y Seguros en el que el incremento fue menor (12.910).

En sentido contrario, las demás ramas sufrieron una retracción interanual de la ocupación, siempre en la comparación del último trimestre de 2005 e igual período del año anterior. Entre las caídas

más significativas se ubicó la de la actividad industrial, que retrocedió 12,8% y perdió más de 30.000 ocupados en el último año. Dicho retroceso puede explicarse en función de la deslocalización de empresas industriales, que en etapa de plena recuperación de su actividad no encuentran lugar físico ni marco legal propicio (dado la vigencia del actual Código de Planeamiento Urbano)<sup>10</sup> para seguir expandiéndose en la Ciudad y se trasladan hacia el Conurbano bonaerense.

Así las cosas, tal como se señaló en el informe anterior la recuperación del empleo en la Ciudad vuelve a exhibir el fuerte crecimiento de los servicios, más allá del dinamismo que mostró, por segundo año consecutivo, la ocupación en la actividad de la Construcción. Prácticamente, tres de cada cuatro puestos creados en el último año

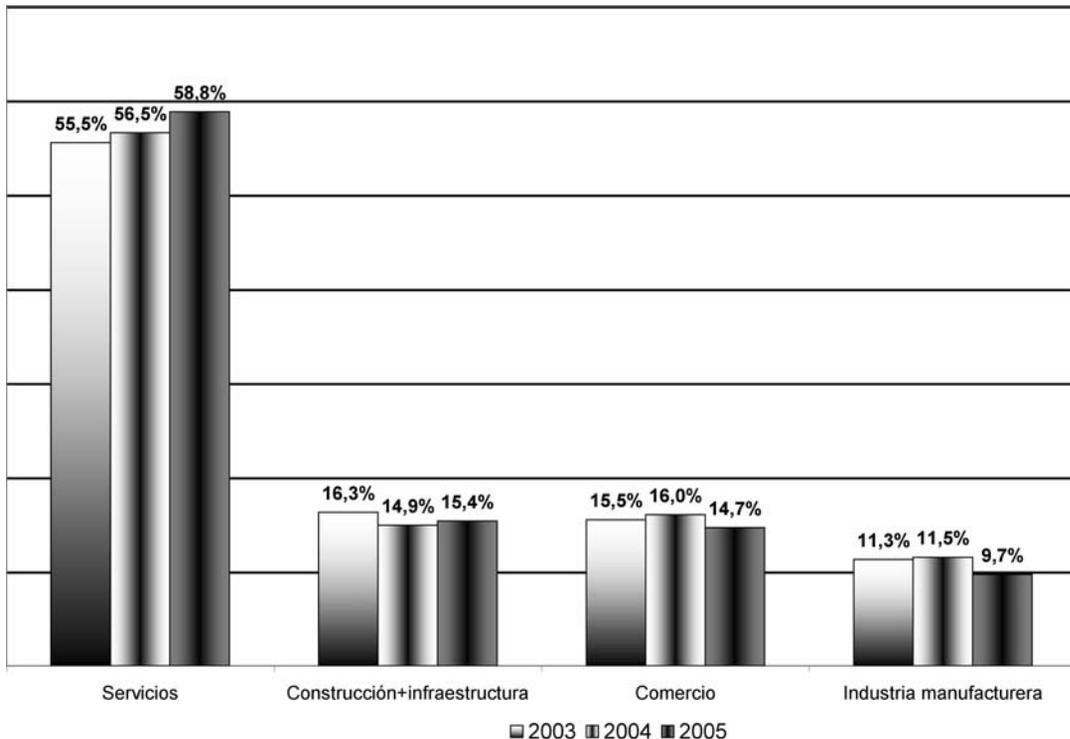
<sup>10</sup> Actualmente se encuentra en tratamiento legislativo la reforma del Código de Planeamiento Urbano, que busca modificar las condiciones exigidas para la instalación de industrias en la Ciudad lo que permitiría la regularización y ampliación de actividades industriales existentes en la Ciudad limitadas por el actual código.

en la Ciudad (73,9%) correspondieron a ramas vinculadas con la generación de servicios. El cuarto se creó en la Construcción, mientras que la actividad industrial y el comercio se retrajeron levemente en el cuarto trimestre de 2005.

De este modo, tras los cambios del último año la participación porcentual que evidencia la demanda de trabajo generada por la Ciudad refuerza la centralidad de los servicios en la generación de empleo. En efecto, su participación se incrementó 2,2 pp y alcanzó 58,8% de los ocupados en esta Ciudad en el cuarto trimestre de 2005. Dentro de este grupo se destacan los servicios prestados a las empresas (que representa el 13,5%) y los empleados públicos (servicios educativos, de salud, administración y defensa, que perdieron participación y actualmente representan el 12,2%).

Le sigue en importancia el agrupamiento Infraestructura (15,4%) que incluye los servicios de transporte, comunicaciones, electricidad, gas y agua (8,5%) y la construcción (6,9%). La recuperación atestiguada por este último le permitió al sector ganar 0,5 pp de participación en el pasado año. En tercer lugar se ubica la actividad comercial, que en sus diversas facetas (desde el comercio mayorista, hasta el minorista y la venta ambulante) emplea actualmente a más de 340.000 personas en la Ciudad, lo que representa el 14,7% del total de ocupados en la misma. Esta actividad y la industrial (que nuclea al 9,7% de los ocupados en la Ciudad), perdieron participación en el último año, 1,4 pp y 1,8 pp, respectivamente.

**GRÁFICO D-I-14**  
**OCUPADOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SEGÚN SECTOR DE ACTIVIDAD. TRIMESTRE IV DE 2003, 2004 Y 2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

En el Cuadro D-I-6 se presenta un resumen de variables seleccionadas que permiten apreciar otras características del empleo generado en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido, en el cuarto trimestre de 2005 se observa que:

- El 56,7% de los ocupados en la Ciudad eran varones. La evolución del último año, no obstante, refleja un avance del empleo femenino, cuya participación creció 1,5 puntos porcentuales. Dicho comportamiento implica una inflexión de la tendencia observada en los últimos trimestres en los que la generación de empleo había favorecido a los varones.
- La apertura por tramo etario exhibe que la mayoría de los ocupados en la Ciudad tiene entre 26 y 49 años (58,6%), mientras que los de 50 y más años y los jóvenes (de 14 a 25 años) representan 25,7% y 15,8%, respectivamente. Esta tendencia se acentuó en el último año ya que el segmento de los de edad central ganó participación (1,2 pp) a expensas de los restantes.
- La composición de la ocupación según calificación de los puestos de trabajo refleja la importancia de los puestos de menor calificación (operativos y no calificados), que representan el 65,6%. Por su parte, los puestos de calificación profesional y técnica aglutinan el 34,4% restante. La dinámica del último año denota, como hecho alentador, el incremento de la participación de los puestos de mayor calificación que avanzaron 0,7 puntos porcentuales, básicamente por la expansión de los ocupados que desempeñan tareas de calificación técnica.
- El nivel de instrucción formal alcanzado por los ocupados en la Ciudad sigue evidenciando la mayor participación de los ocupados con niveles iguales o superiores al secundario completo. Éstos representan el 65,6% del total de ocupados en la Ciudad, aunque si se considera solamente a los residentes en este distrito este nivel asciende al 77,5%.
- Ocho de cada diez ocupados en la Ciudad son asalariados (79,2%), en tanto que los restantes son básicamente cuentapropistas (17,3% cuentapropistas o trabajadores sin remuneración y 3,5% patrones, respectivamente). La participación de estas últimas categorías ha disminuido en el pasado año 1,2 puntos porcentuales, con lo cual se refuerza la relación asalariada en la estructura productiva de la Ciudad.
- En tanto que, la proporción de los asalariados que se desempeña laboralmente en la Ciudad de Buenos Aires y que no cuenta con aportes jubilatorios asciende a 29,1%, afectando este problema, en mayor medida a los trabajadores provenientes del Conurbano (33,5% vis à vis 25,3% de no registro en trabajadores residentes en esta Ciudad). Con relación al cuarto trimestre de 2004, la situación ha mejorado considerablemente, incrementándose en 5,8 pp la proporción de asalariados con aportes jubilatorios.
- El 38,8% de los ocupados en la Ciudad trabaja más de 46 horas semanales, mientras que el 25,1% trabaja menos de 35 horas. En consecuencia, sólo 36,1% de la fuerza laboral que desempeña su actividad en este distrito trabaja entre 35 y 45 horas semanales. La evolución del último año refleja que la fracción de ocupados que se encuentran sobreocupados incrementó en 2,9 pp su participación a expensas de las demás categorías. Este hecho denota la intensificación de la jornada laboral de los ocupados en esta Ciudad, producto del dinamismo de la actividad económica local, al tiempo que refleja que la precariedad laboral en este distrito medida en cantidad de horas trabajadas, se relaciona más con la sobreocupación que con la subocupación.
- El 45,8% de los ocupados en la Ciudad se desempeña en establecimientos de hasta 5 ocupados o microempresas. Si se considera los ocupados en empresas o instituciones de hasta 40 ocupados este porcentaje se eleva al 70,7%. Esta composición refleja la estructura MiPyME

que tiene la Ciudad y la importancia del empleo en este tipo de establecimientos<sup>11</sup>. Si se considera a los ocupados sólo en establecimientos privados, este porcentaje se acerca al 74%.

- Finalmente, el ingreso promedio de los ocupados en la Ciudad se ubicó, en el cuarto trimestre de 2005 en \$ 1.175, siendo de \$ 1.362 para los no asalariados y de \$ 1.126 en el caso de los asalariados. La evolución del último año da cuenta de una importante recuperación del

ingreso promedio que fue de 25,1% en valores nominales, lo que se traduce en un alza del poder adquisitivo del 11% si se deduce el efecto inflacionario. El ingreso de los asalariados se recuperó más que el de los no asalariados (14,4% y 2,9% en valores constantes) lo que puede estar reflejando el impacto de las negociaciones colectivas que elevaron la remuneración de asalariados y que no incluyeron a los cuentapropistas (categoría más representativa de los no asalariados).

**CUADRO D-I-6**  
**OCUPADOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SEGÚN ATRIBUTOS. TRIMESTRE IV 2004-TRIMESTRE IV 2005**

<b>ATRIBUTO</b>	<b>TRIMESTRE IV 2004</b>	<b>TRIMESTRE IV 2005</b>	<b>VARIACIÓN EN PP.</b>
<b>Sexo</b>			
Varón	58,3	56,7	-1,5
Mujer	41,7	43,3	1,5
<b>Tramo etario</b>			
14 a 25	16,7	15,8	-0,9
26 a 49	57,3	58,6	1,2
50 y más	26,0	25,7	-0,3
<b>Calificación del puesto</b>			
Calificados (Profesional y técnico)	33,8	34,4	0,7
No calificados (Operativo y no calificado)	66,2	65,6	-0,7
<b>Nivel de instrucción alcanzado</b>			
Menor al Secundario completo	36,6	34,4	-2,2
Secundario completo y más	63,4	65,6	2,2
<b>Horas semanales trabajadas</b>			
1 a 34	27,7	25,1	-2,6
35 a 45	36,4	36,1	-0,2
46 y más	35,9	38,8	2,9
<b>Categoría ocupacional</b>			
No Asalariados	22,0	20,8	-1,2
Asalariados	78,0	79,2	1,2
<b>Asalariados según nivel de registro</b>			
Sin descuento jubilatorio	34,9	29,1	-5,8
Con descuento jubilatorio	65,1	70,9	5,8
<b>Tamaño establecimiento</b>			
1 a 5 ocupados	44,4	45,8	1,4
6 a 10 ocupados	11,8	9,8	-2,0
11 a 40 ocupados	14,5	15,1	0,5
41 a 100 ocupados	9,2	7,0	-2,2
101 y más ocupados	20,1	22,4	2,3
<b>Total</b>	<b>939</b>	<b>1.175</b>	<b>25,1</b>
<b>Asalariados</b>	<b>873</b>	<b>1.126</b>	<b>29,0</b>
<b>No asalariados</b>	<b>1.174</b>	<b>1.362</b>	<b>16,0</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH, INDEC.

<sup>11</sup> Cabe señalar que el grado de no respuesta de esta pregunta supera el 20%.

## INGRESOS DE LOS RESIDENTES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En esta sección se incorpora información procesada por la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad, en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC, referida a los ingresos percibidos por los residentes en la Ciudad<sup>12</sup>. La misma refleja el nivel de ingresos de la ocupación principal según categoría ocupacional del trabajador y sexo, por un lado, y los ingresos medios de individuos y *per cápita* familiar de la población total residente por quintiles, por el otro. Dicha información permite

una aproximación a la evolución de los ingresos y su divergencia por atributos y quintiles.

Tal como se observa en el Cuadro D-I-7, el ingreso medio de la ocupación principal de los ocupados en la Ciudad ascendía, en el cuarto trimestre de 2005, a \$ 1.341<sup>13</sup>; reflejando una importante disparidad (56,4%) entre el ingreso percibido por hombres y mujeres (\$ 1.612 y \$ 1.031, respectivamente)<sup>14</sup>. La evolución del último año da cuenta de un incremento nominal de 20,1%, lo que representa un alza de 5,6% en términos reales o de poder adquisitivo<sup>15</sup>.

### CUADRO D-I-7

**INGRESO MEDIO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL DE LA POBLACIÓN OCUPADA RESIDENTE EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SEGÚN CATEGORÍA OCUPACIONAL Y SEXO (EN VALORES CORRIENTES). TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE IV 2005**

ATRIBUTO	2004				2005				VAR. INTERANUAL TRIMESTRE IV 2005
	I	II	III	IV	I	II	III*	IV	
<b>Ocupados</b>	<b>1.034</b>	<b>1.048</b>	<b>1.127</b>	<b>1.127</b>	<b>1.160</b>	<b>1.183</b>	<b>1.354</b>	<b>1.341</b>	<b>20,1%</b>
Varones	1.220	1.258	1.410	1.324	1.353	1.409	1.666	1.612	
Mujeres	829	826	847	902	910	918	1.006	1.031	
<b>Asalariados</b>	<b>996</b>	<b>954</b>	<b>1.044</b>	<b>1.065</b>	<b>1.081</b>	<b>1.098</b>	<b>1.243</b>	<b>1.270</b>	<b>19,1%</b>
Varones	1.174	1.138	1.298	1.225	1.263	1.280	1.507	1.529	
Mujeres	822	782	811	901	875	907	978	1.004	
<b>No Asalariados</b>	<b>1.155</b>	<b>1.323</b>	<b>1.380</b>	<b>1.311</b>	<b>1.395</b>	<b>1.424</b>	<b>1.702</b>	<b>1.580</b>	<b>23,3%</b>
Varones	1.337	1.539	1.700	1.573	1.619	1.714	2.086	1.833	
Mujeres	856	994	978	1.033	1.033	960	1.119	1.148	

\*Los datos del tercer trimestre de 2005 no incluyen un caso extremo de ingreso total individual de \$ 100.000.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) en base a EPH, INDEC.

Por otro lado, el mismo cuadro describe la brecha existente entre los ingresos de los no asalariados (cuentapropistas y patrones) y el de los que se encuentran en relación de dependencia. Mientras los primeros perciben, por el ejercicio de su ocupación principal, en promedio, un ingreso mensual de \$ 1.580, para los segundos dicho monto se ubica en \$ 1.270. La evolución del último año, en tanto, favoreció la recuperación de los ingresos de los no asalariados en la Ciudad,

con lo cual la brecha entre estas categorías se amplió (de 23,1% a 24,4%). En términos reales la recuperación del poder adquisitivo de los trabajadores en relación de dependencia en el último año fue de apenas 1,4%, mientras que la de los no asalariados alcanzó 8% (lo que se explica por la evolución del ingreso de los patrones). Esta dinámica revierte lo observado hasta el segundo trimestre de 2005, cuando el impacto de la política salarial del gobierno (que

<sup>12</sup> Informe de Resultados Nro. 246 y 238.

<sup>13</sup> Si se compara este ingreso con el de los ingresos de los ocupados en la Ciudad de Buenos Aires, se observará que el ingreso promedio de los residentes en general (independientemente de donde trabajan) es mayor que el de los residentes que trabajan en este distrito. Esto se explica, por el alto nivel de los haberes de los residentes de la Ciudad que trabajan en el Conurbano (que son cerca de 167.000 y se desempeñan mayormente en puestos de alta calificación).

<sup>14</sup> Esta dispersión se explica por una serie de factores que tienen que ver con la inserción laboral de cada uno (rama de actividad, carga horaria, nivel de instrucción, calificación de la tarea, entre otras) además de la histórica diferencia de los sueldos abonados a hombres y mujeres por la misma tarea y cargo.

<sup>15</sup> Considerando el IPC de la Ciudad de Buenos Aires como deflactor.

incrementó el salario mínimo vital y móvil y decretó incrementos obligatorios para los trabajadores del sector privado y regidos por convenios colectivos) por un lado, y los propios acuerdos alcanzados en el sector privado por otro, habrían incidido en mejorar la posición relativa de los asalariados<sup>16</sup>, ya que estas medidas no incluyeron a los cuentapropistas. La situación en el tercer y cuarto trimestre de 2005, no obstante, refleja un impacto mayor de la recuperación de los no asalariados.

Los cuadros que siguen exhiben el nivel de ingresos totales<sup>17</sup> de los individuos residentes en la Ciudad de Buenos Aires organizados según escala quintílica del ingreso total individual promedio por un lado, y la distribución del ingreso

total por quintil de ingreso *per cápita* familiar, por el otro.

En el primer caso, se observa que el ingreso medio total individual de la población residente en la Ciudad se ubicó, en el cuarto trimestre de 2005, en \$ 1.359. La variación del último año da cuenta de un crecimiento de 14,3% (1,4% en valores constantes) del ingreso medio, siendo el segundo y cuarto quintil los más favorecidos por la evolución del último año. El quintil más alto, en cambio, evidenció la menor variación (9,8%), razón por la cual la relación entre el ingreso promedio del 20% de la población más rica y el del 20% de menores recursos se redujo de 13,3 a 12,3. entre el cuarto trimestre de 2005 e igual período del año anterior.

#### CUADRO D-I-8

**INGRESO MEDIO TOTAL INDIVIDUAL DE LA POBLACIÓN TOTAL RESIDENTE EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES POR QUINTIL DE POBLACIÓN (EN VALORES CORRIENTES). TRIMESTRE I 2004-TRIMESTRE IV 2005**

ATRIBUTO	2004				2005				VARIACIÓN INTERANUAL IV TRIMESTRE
	I	II	III	IV	I	II	III*	IV	
<b>Total</b>	<b>1.017</b>	<b>1.020</b>	<b>1.232</b>	<b>1.189</b>	<b>1.207</b>	<b>1.157</b>	<b>1.442</b>	<b>1.359</b>	<b>14,3%</b>
1º quintil	216	209	233	244	246	249	292	289	18,5%
2º quintil	433	435	502	479	536	502	631	595	24,3%
3º quintil	685	680	832	765	836	805	1.002	903	18,1%
4º quintil	1.100	1.050	1.255	1.213	1.363	1.219	1.548	1.451	19,7%
5º quintil	2.653	2.726	3.342	3.243	3.057	2.998	3.745	3.560	9,8%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) en base a EPH, INDEC.

Finalmente, se presenta en el Cuadro D-I-9 la porción del ingreso total percibido por cada quintil en el segundo semestre de 2005 y su evolución en el último año, junto al tradicional Coeficiente de Gini que mide la distribución del ingreso de los hogares.

Tal como se observa, la evolución del último año ha permitido el incremento de la participación de los quintiles 1 al 4, a expensas del quintil más

alto, que retrocedió cerca de 3 puntos porcentuales. Si bien la mayor expansión se observó el cuarto quintil (que ganó 1,3 pp de participación) seguido el segundo (ganó 0,7 pp), vale señalar que, a diferencia de lo ocurrido en el primer semestre de 2005, los cambios en esta oportunidad tuvieron un impacto en los sectores más postergados, tal como lo evidencia el crecimiento de la participación de los quintiles más bajos.

<sup>16</sup> Véase *Estado de la Negociación Colectiva. Enero-Septiembre 2005, y Trabajo, Ocupación y empleo. Trayectorias, negociación colectiva e ingresos*, ambos de la Subsecretaría de Programación Técnica y Estudios Laborales, Ministerios de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación.

<sup>17</sup> Incluyen ingresos de distintas fuentes, tanto laborales, como jubilatorios, de rentas y otras.

**CUADRO D-I-9****DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO POR QUINTILES DE INGRESO PER CÁPITA FAMILIAR. CIUDAD DE BUENOS AIRES.  
SEMESTRE II DE 2003, 2004 Y 2005**

<b>QUINTILES</b>	<b>SEMESTRE II 2003</b>	<b>SEMESTRE II 2004</b>	<b>SEMESTRE II 2005</b>
1º quintil	3,9%	4,3%	4,6%
2º quintil	8,5%	8,4%	9,1%
3º quintil	13,3%	13,7%	14,4%
4º quintil	21,0%	21,1%	22,4%
5º quintil	53,4%	52,4%	49,5%
Coefficiente de Gini	0,50	0,467	0,451

Fuente: Elaboración propia, en base a datos de la EPH, INDEC.

En efecto, estas variaciones son captadas por el Coeficiente de Gini que disminuyó de 0,467 a 0,451, lo que evidencia la mejor distribución del ingreso generada en la Ciudad. Dicha mejora, no

obstante, resulta inferior a la lograda entre el segundo semestre de 2004 e igual período de 2003.

## TRABAJO INMIGRANTE EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El lamentable incendio ocurrido el 30 de marzo pasado en el que murieron 6 obreros de un taller textil clandestino en el barrio de Caballito puso nuevamente en el escenario la discusión sobre la inmigración y la precariedad laboral en la Argentina, en general, y en esta Ciudad capital en particular.

A los efectos de contextualizar dicha discusión, a continuación se ofrece una breve descripción de la magnitud y características de la inserción laboral de los inmigrantes que trabajan en la Ciudad, según los últimos datos proporcionados por la Encuesta Permanente de Hogares.

La Ciudad de Buenos Aires da trabajo a 2.360.000 personas. El 9,8% de estos ocupados son inmigrantes, esto es 232.000 personas. 8 de cada 10 inmigrantes provienen de países limítrofes (básicamente Paraguay, Bolivia y Uruguay) y de Perú y más del 90% supera los 5 años de residencia en el área metropolitana de la Ciudad. En cuanto a su lugar de residencia, 6 de cada 10 inmigrantes vive en la Ciudad de Buenos Aires, mientras que el resto trabaja en la Ciudad pero vive en el Conurbano Bonaerense.

Las ramas de actividad en las que se desempeñan los inmigrantes son básicamente las de construcción, servicio doméstico, comercio (con significativo peso de la venta ambulante) y actividades industriales (básicamente industria textil y de confección). La participación de los inmigrantes en estas ramas se ubica entre el 25% y el 28% del total de ocupados en las mismas, con excepción de la actividad comercial donde dicha participación cae al 8,8% (12,6% si se considera sólo la venta ambulante).

En lo referido a la categoría laboral, la inserción de los inmigrantes es mayoritariamente asalariada (76%), aunque un 21% trabaja por su cuenta (básicamente en la actividad de la construcción y la venta ambulante).

En cuanto a las condiciones precarias de trabajo, se observa que el porcentaje de trabajo no registrado entre los inmigrantes es de 58,4% y 45,7% no goza de vacaciones, aguinaldo, días por enfermedad, ni obra social. A fines comparativos, se destaca que los promedios de la Ciudad en estas incidencias son de 35,6% y 29,1%, respectivamente. La cantidad de horas de trabajo promedio de los inmigrantes que desempeñan una jornada completa supera también la evidenciada por el total de ocupados plenos, aunque aquí la diferencia es menor (51,4 horas semanales versus 50 hs). El 33% de los inmigrantes ocupados desempeña sus tareas laborales en la vía pública, obras en construcción o en domicilios particulares, de sus patrones o clientes.

Finalmente, el nivel de instrucción de los ocupados inmigrantes en la Ciudad y la calificación de los puestos en los que se desempeñan, también da cuenta de la precariedad de su inserción laboral. Casi el 50% de los ocupados inmigrantes tiene como máximo grado de estudio formal el nivel primario completo, hecho que se correlaciona con el alto porcentaje de inmigrantes desempeñando tareas no calificadas (33,9%) o de calificación operativa (48,1%).

En función de lo descrito no sorprende que el ingreso promedio de los inmigrantes sea 32,9% inferior al del total de ocupados en la Ciudad y 43% menor al de los residentes ocupados. En promedio el ingreso de la ocupación principal de los inmigrantes ocupados se ubica en \$818, aunque el 50% gana hasta \$600 y el valor más frecuente es de \$300. De allí que las incidencias de la indigencia y la pobreza entre los hogares con presencia de inmigrantes sea sensiblemente superior a la del total de hogares residentes en la Ciudad. Dichos guarismos se ubican actualmente en 4% y 14,1%, frente al 2,4% y 7,3% que arrojan las incidencias generales.

En síntesis, el panorama descrito permite realizar algunas observaciones:

- La inserción laboral de los inmigrantes en la Ciudad de Buenos Aires es importante, aunque no llega a ser mayoritaria en ningún sector. Su concentración en algunas ramas en particular, vuelve significativa su contribución a la generación de valor a escala local, sobre todo en la construcción y la industria textil de confección.
- En la mayoría de los casos, la inserción laboral de los inmigrantes resulta complementaria a la de los residentes, dado que en general desempeñan tareas que no hacen o no estarían dispuestos a hacer los residentes en función de las diferencias existentes en términos de capital (material y social), nivel de formación y trayectorias laborales de unos y otros. Dicha conclusión le resta solidez a los argumentos xenófobos que sostienen que la desocupación descendería significativamente si se cerraran las fronteras, al tiempo que alerta sobre las posibilidades de inserción de los inmigrantes (que desempeñan esas tareas no porque quieran sino porque es lo que consiguen).
- Cualquiera sea el indicador que se elija, se observa una acentuada precariedad de la inserción laboral de los inmigrantes, que se sustenta en muchos casos en su irregular situación de radicación. Dicha realidad obliga al Estado a mejorar sus intervenciones públicas dirigidas al sector, al tiempo que refuerza sus instrumentos de control y monitoreo de las relaciones laborales a los efectos de hacer cumplir las leyes vigentes. La complejidad de la problemática requiere de una intervención estatal articulada y polifacética, que incluye distintas áreas del gobierno local y nacional. La presencia de tales condiciones de trabajo no sólo implica la existencia de situaciones ilegales y de explotación de los que menos tienen, sino también una nivelación hacia abajo de la situación del resto de los trabajadores, en tanto se produce una competencia desleal entre empresas que termina afectando la sustentabilidad de aquellas que cumplen con la normativa vigente y generando incentivos a la evasión.
- A la acción de contralor del Estado se suma su tarea de promover la actividad productiva generadora de alto valor agregado y la calificación de los trabajadores, ya que la sola acción coercitiva del Estado no alcanza para mejorar la calidad de la inserción laboral de los residentes, cualquiera sea su nacionalidad. Si no se generan alternativas para la inserción laboral de los trabajadores y no se les brinda elementos para mejorar su empleabilidad siempre habrá oportunidad de tomar ventaja de la necesidad de los que menos tienen.

## SÍNTESIS

- La situación ocupacional al cuarto trimestre de 2005 en los principales aglomerados del país denota un alza en el empleo, lo que sumado a la estabilidad de la tasa de actividad evidenciada en el último año arrojó una nueva reducción de la tasa de desocupación. Consecuentemente, en términos comparativos, la situación ocupacional hacia fines de 2005 se exhibe como claramente más favorable que la evidenciada hace un año. Incluso si se comparan los actuales guarismos de desocupación y subocupación con los vigentes durante el Plan de Convertibilidad, se constata que éstos se ubican en los niveles más bajos desde octubre de 1993 y mayo de 1995, respectivamente. Si, en cambio, se observa una serie más larga, se aprecia que las tasas actuales continúan siendo elevadas.
- En tal sentido, se observó una caída de las tasas de desocupación a nivel nacional (de 12,1% a 10,1%) y de subocupación (de 14,3% a 11,9%), que se explica por el efecto conjunto del incremento en el empleo (la tasa pasó de 40,4% a 41,3%) y la estabilidad de la tasa de actividad (que se mantuvo en 46,2%). Estas mejoras se enmarcan en el contexto de recuperación de la actividad económica experimentada en los últimos tres años.
- El año pasado 308.000 personas consiguieron ocupación en el total de aglomerados urbanos relevados por el INDEC. Este guarismo resulta similar al registrado en el tercer trimestre de 2005 y superior al de los dos trimestres anteriores, con lo cual se consolida el ritmo de crecimiento que exhibe el empleo, si bien dicho incremento es significativamente inferior al verificado entre 2003 y 2004.
- Estos indicadores incluyen a los beneficiarios de planes laborales, algunos de los cuales figuran como ocupados. No obstante, la dinámica del último año da cuenta de una contracción del número de beneficiarios de planes de empleo ejecutados desde la órbita del ejecutivo nacional, lo que indicaría que la baja en el desempleo no se explica por la presencia de dichos planes.
- Se observa también que las regiones con mayor caída de desempleo entre el cuarto trimestre de este año e igual período del año anterior fueron Noreste (30%), Noroeste (19%) y Cuyo (17,4%). En el extremo opuesto, las que evidenciaron las caídas menos pronunciadas fueron la región Pampeana (16,5%), Gran Buenos Aires (15,4%) y Patagonia (4,8%). Paradójicamente, el Noreste, que es la zona más pobre del país, ostenta el menor nivel de desempleo, lo que se explica por la baja tasa de actividad de esta región.
- En este contexto de mejoría de la situación ocupacional en el total de aglomerados en general, y en el Gran Buenos Aires en particular, la Ciudad de Buenos Aires exhibió por primera vez desde que se realiza la nueva medición de la EPH, un aumento interanual de su tasa de desocupación (5,3%). Dicho aumento se explica por el crecimiento de la voluntad de la población de participar en la actividad económica (3,6%), que superó el aumento de la tasa de empleo (3,3%) producido en el período. Por su parte, la retracción de la desocupación en el Conurbano (-18,2%), en el cuarto trimestre de 2005 con relación a igual período del año anterior, se debe a la retracción evidenciada por la tasa de actividad (-1,3%), sumada a la tendencia positiva del empleo (1,7%).
- El número de personas activas y de ocupados en la Ciudad de Buenos Aires actualmente asciende a 1.613.000 (52,5%) y 1.484.000 (50,1%), respectivamente. Los desocupados (8%) y subocupados (9,4%), por su parte, alcanzaron, en el cuarto trimestre de 2005, 129.000 y 151.000 personas, respectivamente.

- Las mujeres, en particular las mayores, muestran un mejor desempeño relativo en la última medición, en virtud del crecimiento de su tasa de actividad y empleo, lo que contrasta con la relativa estabilidad exhibida por estas tasas entre los varones. Dichos resultados, difieren de los observados hasta el tercer trimestre del año pasado, cuando el crecimiento del empleo estuvo liderado por los hombres. En el extremo contrario, los que tuvieron la peor performance, entre el último trimestre de 2005 e igual período del año anterior, fueron los jóvenes de hasta 29 años, tanto varones como mujeres. Por último, una mención particular merece la situación de los jefes de hogar, que siguió exhibiendo una tendencia positiva, con importante crecimiento del nivel de empleo y actividad, con lo cual la tasa de desocupación de este segmento se ubicó, en el cuarto trimestre de 2005, nuevamente en 4,4%.
- Por el lado de la demanda de trabajo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires se observa que los ocupados en el distrito, en el cuarto trimestre de 2005, superaron las 2.323.000 personas. Este nivel representa un incremento de 3,7% con respecto a la cantidad existente en el cuarto trimestre de 2004, y significa la creación de 83.400 puestos de trabajo en el último año.
- La evolución del último año de la demanda de trabajo generada en la Ciudad según distintos atributos permite observar: el crecimiento de la participación del empleo femenino, de las personas en edad central, de los puestos de mayor calificación y del nivel de instrucción de los trabajadores. También aumentó la asalarización y se redujo el trabajo no registrado y la subocupación, aunque el problema de la sobreocupación resulta más grave en la Ciudad y ésta volvió a aumentar en el último año.
- Por último, el análisis de los ingresos percibidos tanto por los que trabajan en la Ciudad como por los que residen en ella da cuenta de una mejora en términos nominales y de poder adquisitivo en el último año. Continúa observándose, no obstante, una importante brecha entre los ingresos de los residentes y no residentes que trabajan en la Ciudad, los hombres y las mujeres, los asalariados y los no asalariados, y los que más ganan respecto de los que obtienen los menores ingresos. La distribución del ingreso medida en términos de quintiles y por hogares, no obstante, denota una mejora en el último año, que se explica por el incremento de los ingresos de los quintiles primero al cuarto, a expensas del quinto.

## D-II EVOLUCIÓN DE LA POBREZA Y LA INDIGENCIA EN EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2005

La mejora en la situación ocupacional, tuvo su correlato en términos de la disminución de la pobreza e indigencia en el total de aglomerados en general, y en la Ciudad de Buenos Aires, en particular, tal como lo evidencian los datos difundidos en el pasado mes de marzo por el INDEC.

### TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS

Los guarismos del segundo semestre de 2005 para el total de aglomerados relevados por la EPH dan cuenta de una incidencia de la pobreza e indigencia en hogares del orden de 24,7% y 8,4%, lo que

representa un total de 1.746.000 y 594.000 hogares pobres e indigentes, respectivamente (Cuadro D-II-1).

La comparación de estos datos respecto de los de igual período del año 2004 arrojó caídas de 17,1% y 21,5% de la pobreza y la indigencia, respectivamente. De este modo, lo que se observa es que la mejora en la situación ocupacional y de ingresos repercutió más en la indigencia que en la pobreza, en virtud de que la misma le permitió a más hogares obtener ingresos superiores al valor de una canasta básica alimentaria. Esto fue posible a pesar que la canasta básica alimentaria tuvo un aumento de 15% en el pasado año.

#### CUADRO D-II-1

**POBREZA E INDIGENCIA (%). TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. SEMESTRE II 2004-SEMESTRE II 2005**

INCIDENCIA	2004 SEMESTRE II	2005 SEMESTRE II	TASA DE VARIACIÓN
Pobreza			
Hogares	29,8	24,7	-17,1
Personas	40,2	33,8	-15,9
Indigencia			
Hogares	10,7	8,4	-21,5
Personas	15,0	12,2	-18,7

Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

La dinámica de la pobreza y la indigencia medida en términos de la cantidad de personas en dichas condiciones, por su parte, refleja que, en el segundo semestre de 2005, el 40,2% de las personas del total de los aglomerados relevados

se encontraba por debajo de la línea de la pobreza, mientras que el 15% era indigente. Dichas incidencias, que involucran a 7.921.000 y 2.848.000<sup>1</sup> personas respectivamente, resultan notablemente superiores a las observadas en

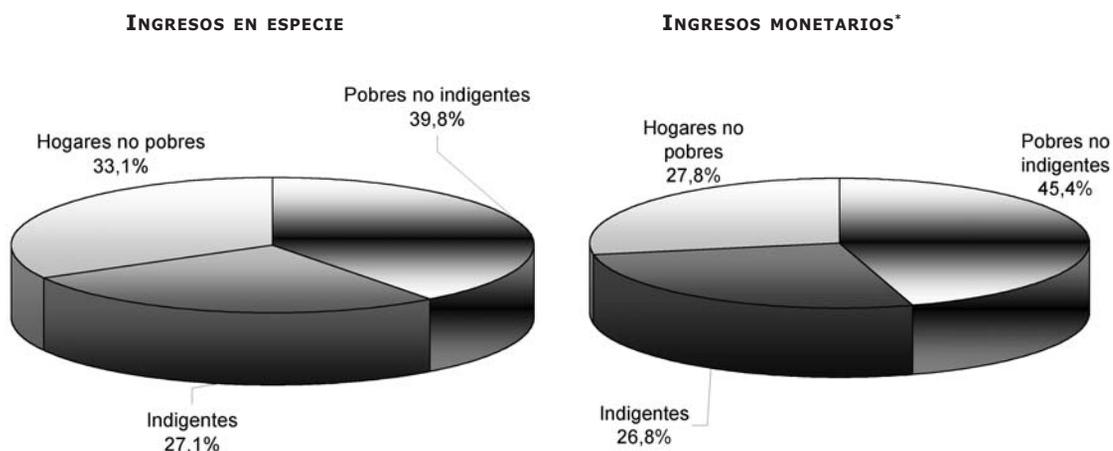
<sup>1</sup> Considerando a la población residente en el total de aglomerados relevados por la EPH.

hogares, en virtud del mayor tamaño de los hogares pobres. La evolución de estas incidencias en personas, en relación con las del segundo semestre del año pasado, en tanto, da cuenta de una caída de 15,9% de la pobreza, mientras que la indigencia se contrajo un 18,7%.

Datos adicionales proporcionados por esta misma encuesta indican que el 66,9% de los hogares que reciben ingresos monetarios (y el 72,2% de los que reciben ingresos en especie) provenientes de fuentes institucionales (gobierno, iglesias, escuelas u otras organizaciones) son pobres (Gráfico D-II-I).

### GRÁFICO D-II-1

**DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS EN ESPECIE Y MONETARIOS\* PROVENIENTES DE FUENTES INSTITUCIONALES, SEGÚN CONDICIÓN DE POBREZA DE LOS HOGARES. TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. SEMESTRE II 2005**



\* No incluye el Plan Jefas y Jefes cuando el mismo está otorgado a cambio de una contraprestación laboral.

Nota: Las fuentes institucionales se refieren al gobierno, iglesias, escuelas y otras organizaciones.

Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Dado que estas transferencias monetarias inciden sobre la determinación de las incidencias de pobreza e indigencia, el INDEC calcula cuál sería la situación de los hogares según condición de pobreza si no se considerase el ingreso proveniente del principal programa nacional de subsidios a desocupados, el Plan Jefas y Jefes de Hogar Desocupados -PJJHD- (Cuadro D-II-2).

En tal sentido, se observa que si bien las variaciones interanuales serían similares a las verificadas considerando el ingreso proveniente de este Plan, los niveles de pobreza e indigencia en hogares ascenderían en cerca de 0,6 y 1,5 puntos porcentuales respectivamente<sup>2</sup>, si no mediara dicho ingreso. Puesto en términos

absolutos podría afirmarse que el PJJHD permite a 43.000 hogares salir de la pobreza, mientras que 106.000 hogares abandonan su condición de indigente en el total de aglomerados urbanos. Esto significa una reducción de la pobreza y la indigencia en 178.500 y 475.700 personas, respectivamente.

Por el monto de la asignación que otorga el Plan (\$ 150), no sorprende que el impacto de dicha transferencia sea mayor en términos de indigencia que de pobreza, ya que dicho monto sólo alcanza para cubrir el valor de la canasta básica alimentaria de un adulto, ubicándose muy por debajo del valor de la canasta básica total<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> O bien, 0,8 y 2 puntos porcentuales en personas.

<sup>3</sup> Estas canastas se construyen por mes y para cada región del país a los efectos de calcular los ingresos monetarios mínimos que requiere un adulto para alimentarse (en el caso de la canasta básica alimentaria) y subsistir (en el caso de la canasta básica total). Los valores de estas canastas eran, por mencionar un ejemplo, de \$ 124,59 y \$ 169,11 para el mes de diciembre y el Área Metropolitana de la Ciudad de Buenos Aires. Las diferencias regionales dan cuenta de valores levemente mayores en la Patagonia e inferiores en las provincias del norte del país.

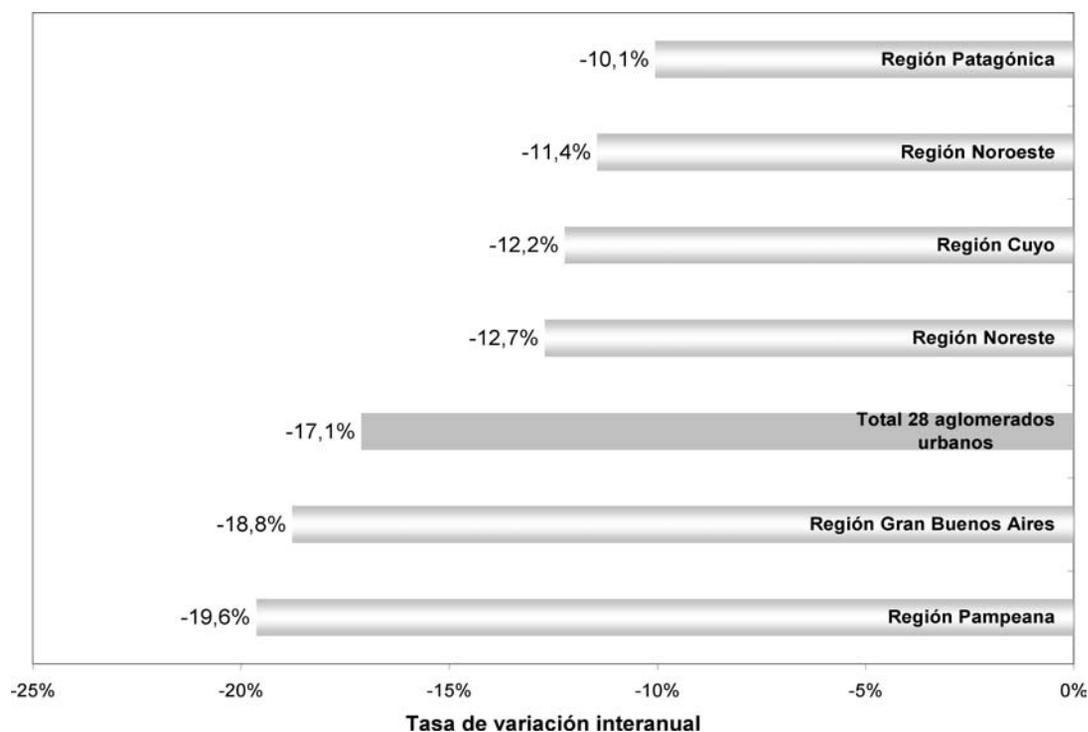
**CUADRO D-II-2****INCIDENCIA DEL PLAN JEFAS Y JEFES EN LA POBREZA E INDIGENCIA (%). TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. SEMESTRE II 2004-SEMESTRE II 2005**

<b>INCIDENCIA</b>	<b>SEMESTRE II 2004</b>	<b>SEMESTRE II 2005</b>	<b>TASA DE VARIACIÓN</b>
Pobreza			
Hogares	30,6	25,3	-17,3
Personas	40,9	34,6	-15,4
Indigencia			
Hogares	13	9,9	-23,8
Personas	18,2	14,2	-22,0

Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Más allá de esta evolución general de los indicadores sociales, el Gráfico D-II-2 y el Mapa D-II-1, permiten apreciar la situación particular de cada una de las regiones del país, distinguiendo realidades diferentes, si bien la pobreza y la indigencia disminuyeron en todas

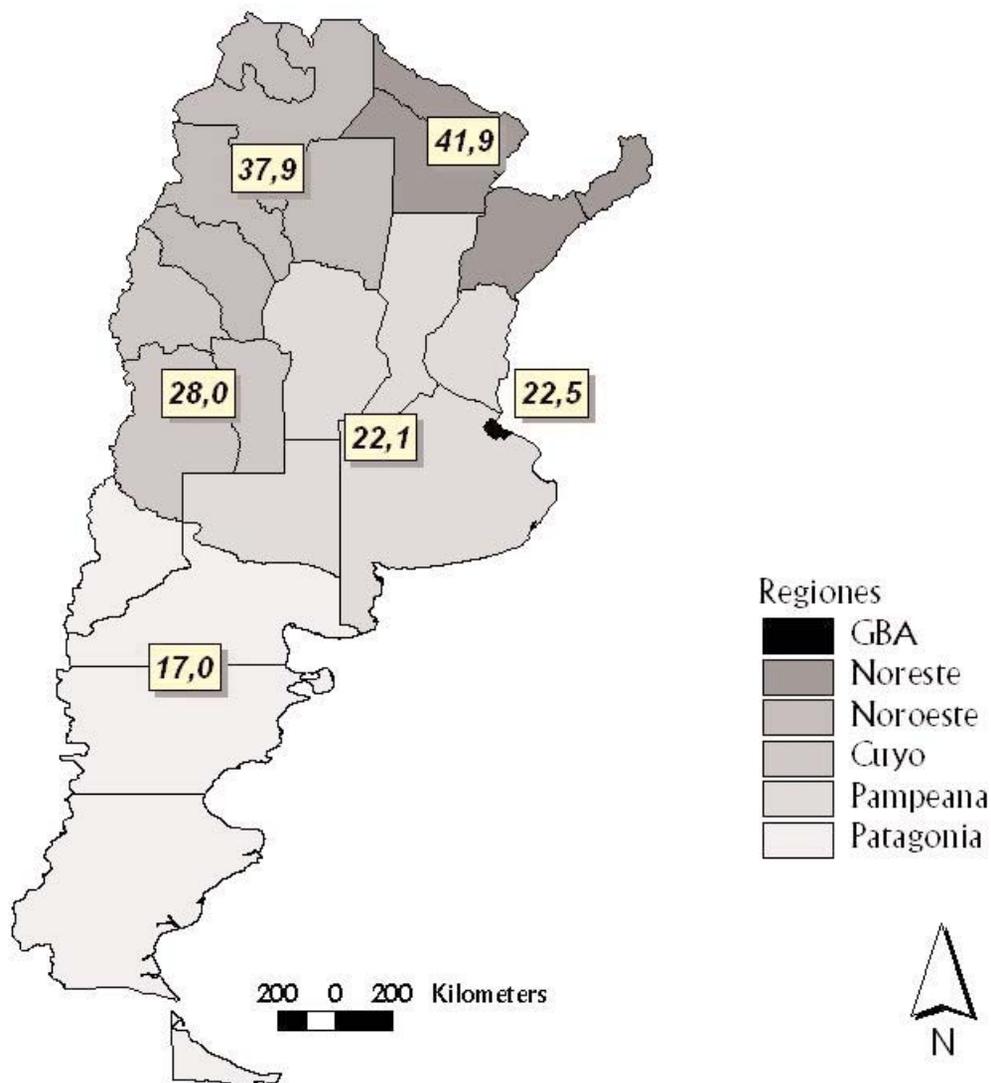
ellas en el último año. En este sentido, las regiones con mayor contracción de la incidencia de la pobreza en hogares fueron el Gran Buenos Aires y la región Pampeana, mientras que la reducción fue significativamente menor en el resto del país.

**GRÁFICO D-II-2****INCIDENCIA DE LA POBREZA EN HOGARES SEGÚN REGIÓN. VARIACIÓN INTERANUAL. TOTAL DE AGLOMERADOS URBANOS. SEMESTRE II 2004-SEMESTRE II 2005**

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

**MAPA D-II-1**

**INCIDENCIA DE LA POBREZA EN HOGARES SEGÚN REGIÓN. SEMESTRE II 2005**



Nota:

Región Gran Buenos Aires: Incluye Ciudad de Buenos Aires y Partidos del Conurbano.

Región Cuyo: Incluye Gran Mendoza, Gran San Juan y San Luis-El Chorrillo.

Región Noreste: Incluye Corrientes, Gran Resistencia, Formosa y Posadas.

Región Noroeste: Incluye Gran Catamarca, Gran Tucumán-Tafí Viejo, Jujuy-Palpalá, La Rioja, Salta, Santiago del Estero-La Banda.

Región Pampeana: Incluye Bahía Blanca-Cerri, Concordia, Gran Córdoba, Gran La Plata, Gran Paraná, Gran Rosario, Gran Santa Fe, Mar del Plata-Batán, Río Cuarto, Santa Rosa-Toay.

Región Patagónica: Incluye Comodoro Rivadavia-Rada Tilly, Neuquén-Plottier, Río Gallegos, Ushuaia-Río Grande.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Tal como se observa en el mapa, las regiones Noreste y Noroeste siguen ostentando los niveles más altos de pobreza. Entre los aglomerados que componen estas regiones se destacan Corrientes y Formosa por su mayor incidencia de la pobreza en hogares (44% y 43,1%, respectivamente). En el extremo opuesto se ubica la región Patagónica por su baja incidencia de la pobreza (17%).

## GRAN BUENOS AIRES

En el caso particular de la Región Gran Buenos Aires, la situación de la pobreza e indigencia evidenció una tendencia también favorable, al contraerse la incidencia de ambos indicadores en hogares un 18,8% y 29,7% respectivamente. De

este modo, el total de los hogares por debajo de la línea de la pobreza en esta región alcanzó, en el segundo semestre de 2005, más de 884.000, mientras que el número de indigentes se ubicó en torno de los 280.000 hogares.

La situación en términos de personas dio cuenta de una reducción de la indigencia de 26,4%, al caer ésta de 14% a 10,3%, en tanto que la baja de la pobreza en personas resultó menor (18%), alcanzando, en el segundo semestre de 2005, 30,9%. En consecuencia, el número de pobres e indigentes de esta región ascendió a aproximadamente 3.888.000 y 1.299.000 personas respectivamente.

### CUADRO D-II-3

#### POBREZA E INDIGENCIA. INCIDENCIAS Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). GRAN BUENOS AIRES. SEMESTRE II 2004 / SEMESTRE II 2005

INCIDENCIAS Y AGLOMERADOS	SEMESTRE II 2004	SEMESTRE II 2005	TASA DE VARIACIÓN
<b>Gran Buenos Aires</b>			
<b>Pobreza</b>			
Hogares	27,7	22,5	-18,8
Personas	37,7	30,9	-18,0
<b>Indigencia</b>			
Hogares	10,1	7,1	-29,7
Personas	14,0	10,3	-26,4
<b>Ciudad de Buenos Aires</b>			
<b>Pobreza</b>			
Hogares	9,7	7,3	-24,7
Personas	14,7	11,5	-21,8
<b>Indigencia</b>			
Hogares	3,2	2,4	-25,0
Personas	4	3,2	-20,0
<b>Partidos del Gran Buenos Aires</b>			
<b>Pobreza</b>			
Hogares	34,7	28,7	-17,3
Personas	44,4	36,9	-16,9
<b>Indigencia</b>			
Hogares	12,9	9,1	-29,5
Personas	16,9	12,5	-26,0

Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Los datos correspondientes a la Ciudad de Buenos Aires dan cuenta de una contracción de similar magnitud de la pobreza y la indigencia (ambas cayeron cerca de 25% en hogares y 20% en personas). Dichas variaciones resultaron mayores a las alcanzadas en el Total de Aglomerados Urbanos. En consecuencia, en el segundo semestre de 2005, la Ciudad exhibía un nivel de indigencia de 2,4% y 3,2%<sup>4</sup> en hogares y personas, mientras la pobreza se ubicaba en 7,3% y 11,5%, respectivamente.

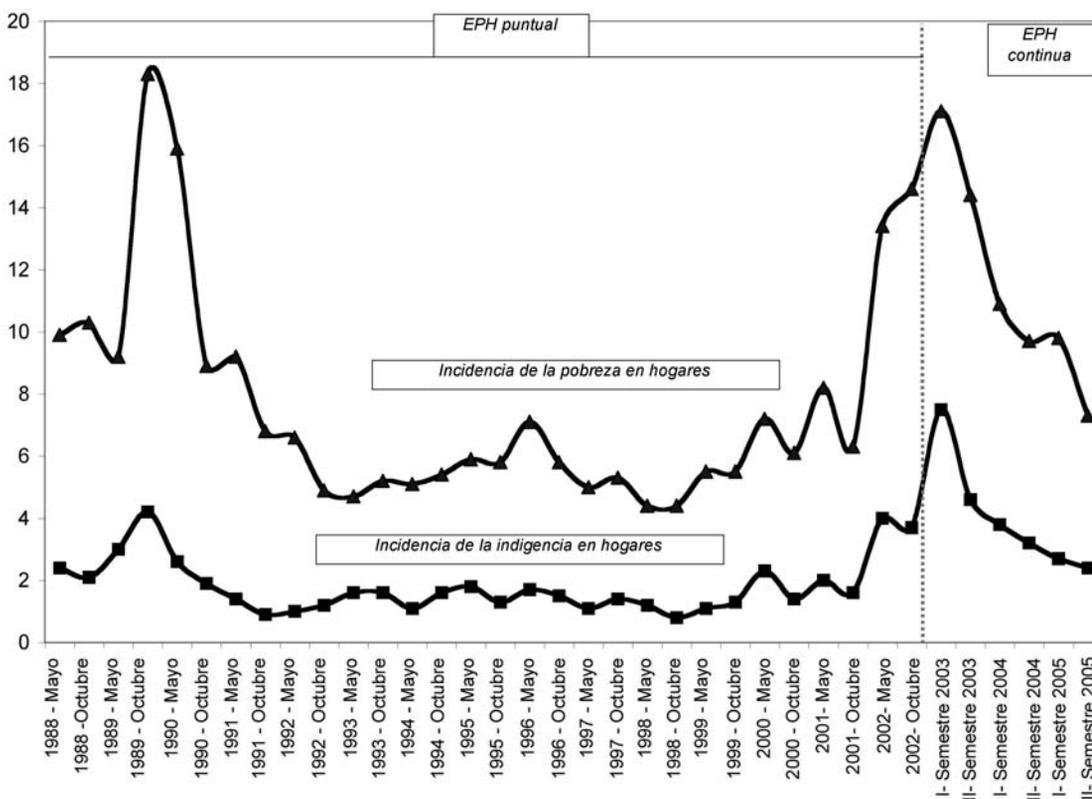
La evolución de estos indicadores en los Partidos del Conurbano bonaerense, en cambio, arrojó una caída más marcada de la indigencia, que se contrajo cerca de 30% (29,5% en hogares y 26% en personas), en tanto que la pobreza cayó menos

(en torno del 17%). Las incidencias en este aglomerado, no obstante, triplican o cuadruplican a las de la Ciudad (Cuadro D-II-3).

Finalmente, vale señalar que la indigencia y pobreza registradas en la Ciudad de Buenos Aires resultan ser, junto a Río Gallegos y Ushuaia, las más bajas del país. Si la comparación se realiza, en cambio, respecto a los niveles históricos de la pobreza y la indigencia en la Ciudad de Buenos Aires (desde 1988 y hasta la recesión iniciada a fines de 1998), el panorama actual resulta mucho menos alentador. En este sentido, se destaca que si bien la recuperación de los últimos años ha sido importante, todavía los niveles actuales se ubican por encima de los vigentes a fines de 2001.

### GRÁFICO D-II-3

EVOLUCIÓN DE LAS INCIDENCIAS DE POBREZA E INDIGENCIA EN HOGARES. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1988-2005



Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

<sup>4</sup> Estimaciones sujetas a coeficientes de variación superiores al 10%.

## CIUDAD DE BUENOS AIRES: BRECHA, DEUDA, INTENSIDAD Y SEVERIDAD DE LA POBREZA

A continuación se consignan otros indicadores comúnmente utilizados para analizar la situación de los hogares por debajo de la línea de la pobreza. En esta oportunidad, se presenta la brecha de ingresos de hogares pobres, la deuda de pobreza, la intensidad y la severidad de la pobreza<sup>5</sup>, así como su evolución interanual en el segundo semestre de 2005.

Tal como se aprecia en el Cuadro D-II-4 la mayoría de estos indicadores arrojan una mejoría en el último año, con excepción de la brecha de la pobreza medida en pesos. En efecto, actualmente los hogares pobres de la Ciudad de Buenos Aires requieren en promedio \$ 335,9 para salir de dicha condición, cuando un año atrás necesitaban \$ 301,6. Este incremento (11,3%) se explica, por

el alza de los precios que componen la canasta básica (10,2%) y los cambios producidos en la composición de los hogares pobres, que no pudieron ser compensados por el incremento de los ingresos promedio de los hogares pobres (17,7%).

La brecha expresada en porcentaje, no obstante, denota que en promedio los hogares pobres se encuentran más cerca de alcanzar la línea de la pobreza (y por ende de salir de esa condición), hecho que se observa por la caída de 4,2% producida en la brecha de la pobreza en porcentajes. En consecuencia, esta reducción y la caída de la incidencia de la pobreza señalada anteriormente explican la caída de la deuda de la pobreza en pesos, que se redujo 13,6% en el último año. Esto significa que la magnitud estimada de las transferencias monetarias que tendría que hacer la Ciudad para sacar de la pobreza a sus residentes se redujo en más de \$ 4,4M mensuales.

### CUADRO D-II-4

#### BRECHA, DEUDA, INTENSIDAD Y SEVERIDAD DE LA POBREZA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. SEMESTRE II 2004- SEMESTRE II 2005

INDICADOR	2004 SEMESTRE II	2005 SEMESTRE II	VARIACIÓN (%)
Brecha de la pobreza en pesos	301,6	335,9	11,3
Brecha pobreza en %	45,29	43,38	-4,2
Deuda de la pobreza en pesos	32.258.152	27.887.023	-13,6
Intensidad de la pobreza (por 100)	4,39	3,17	-27,9
Severidad de la pobreza (por 100)	3,04	2,03	-33,1

Fuente: Elaboración propia CEDEM, en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Finalmente, la intensidad y la severidad de la pobreza también se contrajeron en el último año, 27,9% y 33,1%, respectivamente. En particular, la reducción de la severidad refleja que la

situación relativa de los hogares que se encuentran más lejos de la línea de la pobreza ha mejorado, esto es, que la distribución del ingreso entre los hogares pobres es más equitativa.

<sup>5</sup> Definiciones extraídas del SIEMPRO, Sistema de Información, monitoreo y evaluación de programas sociales, dependiente del Ministerio de Desarrollo Social y Medio Ambiente de la Nación:

**Brecha de ingresos de los hogares pobres:** Es el monto promedio de ingresos que necesitan los hogares pobres para abandonar la pobreza. Se estima como el promedio de la distancia entre el ingreso total de los hogares pobres y el valor de la respectiva línea de pobreza. Se calcula en valores absolutos y como proporción de la línea de pobreza.

**Deuda de pobreza:** Es la suma de recursos monetarios que habría que transferir a los hogares pobres para que emergieran de esa situación. Se estima como la suma del valor monetario de la brecha de ingresos de los hogares pobres.

**Intensidad de la pobreza:** Combina la incidencia de la pobreza y la brecha de ingresos de los hogares pobres. Se operacionaliza como el producto del promedio de la brecha de ingresos de los hogares pobres y la proporción de hogares pobres. Este índice será más elevado cuanto mayor sea el promedio de la brecha de ingresos de los pobres y la incidencia de la pobreza.

**Severidad de la pobreza:** Expresa la diferenciación de ingresos entre los pobres y se calcula como el producto del promedio del cuadrado de la brecha de ingresos de los pobres y la proporción de pobres. Este procedimiento otorga una mayor ponderación al déficit de ingresos de los hogares más pobres.

## SÍNTESIS

- Los guarismos del segundo semestre de 2005 para el total de aglomerados relevados por la EPH dan cuenta de una incidencia de la pobreza e indigencia en hogares del orden de 24,7% y 8,4%, lo que representa un total de 1.970.000 y 660.000 hogares pobres e indigentes, respectivamente.
- Dichas cifras dan cuenta de una mejoría de la situación social en el último año, si bien la intensidad de la caída ha menguado. Por otro lado, se observa que el avance en la situación ocupacional y de ingresos repercutió más en la indigencia (-21,5%) que en la pobreza (-17,1%), en virtud de que la misma le permitió a más hogares obtener ingresos superiores al valor de una canasta básica alimentaria.
- Si no se considerase el ingreso proveniente del Plan Jefas y Jefes de Hogar Desocupados la indigencia y la pobreza serían 0,6 y 1,5 puntos porcentuales mayores, respectivamente.
- Las regiones con mayor contracción de la incidencia de la pobreza en hogares fueron la Pampeana y Gran Buenos Aires. En el extremo opuesto, la menor disminución de la pobreza se observó en la Patagonia, que por otro lado es la región menos pobre del país.
- Los datos correspondientes a la Ciudad de Buenos Aires dan cuenta de una contracción de similar magnitud de la pobreza y la indigencia (ambas cayeron cerca de 25% en hogares y 20% en personas). Dichas variaciones resultaron mayores a las alcanzadas en el Total de Aglomerados Urbanos. La reducción de la indigencia en los Partidos del Conurbano Bonaerense, no obstante, rozó el 30% y superó a la verificada en la Ciudad.
- Vale señalar que la indigencia y pobreza registradas en la Ciudad de Buenos Aires resultan ser, junto a Río Gallegos y Ushuaia, las más bajas del país. Si la comparación se realiza, en cambio, respecto a los niveles históricos de la pobreza y la indigencia en la Ciudad de Buenos Aires (desde 1988 y hasta la recesión iniciada a fines de 1998), el panorama actual resulta mucho menos alentador. En este sentido, se destaca que si bien la recuperación de los últimos años ha sido importante, todavía los niveles actuales se ubican por encima de los vigentes a fines de 2001.
- Otros indicadores comúnmente utilizados para analizar la situación de los hogares por debajo de la línea de la pobreza, como la deuda, brecha, intensidad y severidad de la misma, también dan cuenta de una mejor situación relativa de los hogares pobres. En la evolución del último año cayó la deuda de la pobreza, la brecha expresada en términos porcentuales y la intensidad y la severidad de la pobreza. La única variable que empeoró fue la brecha de la pobreza expresada en pesos, en virtud del alza de los precios de la canasta básica, lo que significa que hoy los hogares pobres requieren más ingresos para salir de tal condición. Ello se da pese a que el ingreso promedio de los hogares pobres ha mejorado, lo mismo que la distribución del ingreso entre estos hogares. Finalmente, la distancia entre el ingreso percibido por los hogares pobres y la línea de la pobreza también se ha reducido en el último año.



## **ESTUDIOS ESPECIALES**

# **BOOM INMOBILIARIO EN LA CIUDAD Y PROCESO DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL. EL CASO DE CABALLITO Y VILLA URQUIZA**

**POR SERGIO BRATICEVIC Y CECILIA VITTO**

El presente trabajo tiene por objetivo analizar ciertos aspectos de la situación del Mercado Inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires, en particular, la construcción y la venta de viviendas de propiedad horizontal en los barrios de Caballito y Villa Urquiza.

En la primera parte, se presenta una breve síntesis de la situación internacional, dado que una comprensión de la misma resulta importante para contextualizar la dinámica local. Posteriormente, se analiza el escenario nacional y, en particular, el de la Ciudad de Buenos Aires.

Luego, se realiza un análisis de la superficie ofertada y de los precios de venta de viviendas a estrenar de dos y tres ambientes<sup>1</sup>, de acuerdo a datos provistos por el sistema *Buscainmueble*.

Finalmente, se presentan los resultados del relevamiento efectuado por el CEDEM en la segunda quincena de marzo de 2006, sobre construcción y venta de unidades de propiedad horizontal en los barrios de Caballito y Villa Urquiza.

## **ESCENARIO GLOBAL DEL MERCADO INMOBILIARIO Y SOBREFERTA DE AHORRO**

Desde hace algún tiempo se considera la posibilidad de que la economía mundial esté entrando en una zona de inestabilidad a partir de tres determinantes: la sobreoferta mundial de

ahorro, materias primas a precios récord y "burbuja" inmobiliaria. De lo anterior, se desprendería que los precios elevados en los diferentes mercados podrían descender de manera abrupta. Si bien se reconoce que en el corto o mediano plazo es probable que estos precios desciendan, es esencial establecer de que forma podría desenvolverse este fenómeno.

En los países del centro (EE.UU-Eurozona-Japón), durante el último decenio, la tasa de ganancia de las empresas más grandes ha crecido de manera considerable, pero la tasa de inversión no lo hizo al mismo ritmo, por lo que el ahorro ha pasado a transformarse en la principal variable, visualizándose como una de las causas la regresión distributiva del ingreso. En particular, Japón y Alemania han conseguido incrementar su ahorro en sintonía con una pirámide poblacional que se ensancha en los grupos etarios de mayor edad, aumentando su población pasiva y debiendo afrontar el pago de futuras jubilaciones. El FMI a mediados del año pasado calculó que los ahorros globales se ubicaban en un 24,9% del PBI mundial, situándose muy por encima de su promedio de largo plazo.

En línea con esta sobreabundancia de dinero y la consiguiente declinación de las tasas de interés, el crédito hipotecario se expandió enormemente, acicateando la expansión inmobiliaria, verificándose este fenómeno en países tales como EE.UU. y España, por citar algunos ejemplos.

<sup>1</sup> La comparación se efectuará, en el caso de los departamentos de dos ambientes, entre julio de 2005 y enero de 2006, mientras que para los de tres ambientes la misma se realizará entre octubre de 2005 y enero de 2006.

La mencionada sobreoferta de ahorro se genera en gran parte debido a los crecientes saldos de cuenta corriente registrados durante los últimos años. De acuerdo con los datos de la *Federal Reserve Board*, en 2003 Japón tuvo un superávit de cuenta corriente de U\$S 138.200 M, mientras que en Alemania se registró una diferencia positiva de U\$S 55.100 M. Por su parte, EE.UU. observó un déficit de U\$S 530.700 M, lo que redundó para la tríada central (incluyendo a toda la Eurozona) en un déficit de U\$S 342.300 M. Mientras tanto, los países denominados "tigres" y "dragones" asiáticos y China (la *vedette* con un superávit de U\$S 45.900 M en 2003), explicaron la mayor parte del superávit del continente asiático (U\$S 148.300 M) y significaron un 75% del superávit del resto del mundo. Por su parte, América Latina obtuvo sólo U\$S 4.000 M de superávit, ubicándose Argentina primera en la lista con U\$S 7.400 M, lo que da cuenta de que muchas otras naciones obtuvieron saldos negativos de cuenta corriente.

A partir de la generación de estos excedentes se edifica en parte el *boom* inmobiliario, ya que los flujos de cuenta corriente se dirigen casi exclusivamente hacia la mayor economía del mundo y sostienen su moneda, declinando el costo del dinero y abaratando el crédito hipotecario. En este sentido, se crean condiciones favorables para la toma de créditos de vivienda a tasas bajas, creciendo la demanda de inmuebles y elevando los precios de éstos. Habitualmente, se desarrolla una etapa de dinero barato y fácil antes de una "burbuja", situación que se condice con el mercado inmobiliario de EE.UU. Allí, desde 1997 el precio de las viviendas residenciales ha crecido de manera exorbitante: en el estado de California, por ejemplo, el incremento ha sido de un 130% hasta 2005. En países de la Eurozona, como España, el precio de los inmuebles también se ha venido incrementando ostensiblemente; por ejemplo, entre septiembre de 2004 y 2005 la suba fue de 16,6% para las viviendas usadas<sup>2</sup>. De esta forma, en un contexto de bajas tasas de interés, si no se coloca un freno a la expansión crediticia los peligros de ruptura de la "burbuja"

inmobiliaria son elevados, a menos que los precios de las viviendas se estacionen definitivamente.

Si bien el incremento de los precios de los inmuebles tiene en cada país particularidades determinadas, nos encontramos ante un auge a escala global que adopta diferentes manifestaciones. La condición casi esencial para el crecimiento de la demanda de viviendas es el crédito hipotecario y la obra pública, siendo esta última opción no tan relevante en los últimos años. Sin embargo, si se menciona el caso argentino, las condiciones son bien distintas: el crédito hipotecario sólo alcanza al 6% de las compras, y el acceso queda restringido a los sectores de mayores ingresos. Durante el año pasado, solamente el 6,5% de las operaciones de compra-venta en la Ciudad de Buenos Aires se realizaron mediante crédito hipotecario, contra un 25% de 1998, por lo que el ansiado *boom* crediticio no se está produciendo, más bien lo contrario, ya que el auge de la construcción sólo es aprovechado por la franja con alto nivel de ingresos y capacidad de ahorro, una minoría que puede pagar al contado. Pese a las versiones que circulan desde diversos medios de prensa, el préstamo hipotecario se mantiene estancado, con tendencia a la baja desde 2002 a la fecha<sup>3</sup>.

En este sentido, las mencionadas condiciones tanto a escala local como global pueden generar un marco en el cual gran parte de las viviendas podrían eventualmente no encontrar compradores, situación visualizada como cíclica y previa a una crisis que puede afectar al resto de la economía. Ahora bien, es importante remarcar las diferentes características de los mercados inmobiliarios a nivel nacional y mundial.

Se sostiene que en los países en los cuales se está desarrollando el *boom* constructivo residencial, se registra un elevado porcentaje de adquisiciones realizadas mediante el crédito hipotecario, escenario en el cual las posibilidades de "burbuja" son mayores. No obstante, si bien no se descarta un fenómeno similar en Argentina, las condiciones

<sup>2</sup> Informe de prensa de TINSA España del tercer trimestre de 2005, en [www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)

<sup>3</sup> Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

actuales no permiten hablar aún de un contexto de "burbuja" inmobiliaria, debido principalmente a que las compras se efectúan prescindiendo del crédito, es decir, la realización en el mercado de las viviendas está sustentado por "efectivo de una sola vez", condición creada por una distribución del ingreso regresiva que se verifica en atraso salarial, acceso restringido al crédito y recalentamiento del mercado de alquileres. De todas maneras, los precios de las propiedades en los barrios más caros podrían estar escindiéndose de las posibilidades de los compradores, por lo que en un lapso breve de tiempo es probable que haya una corrección de precios sin que haya una crisis sectorial.

A nivel global, se pueden citar diferentes ejemplos. En Japón, hacia finales de la década de 1980, los precios de todos los bienes de capital (incluyendo los inmuebles) se observaban en niveles excesivos en función de los indicadores utilizados en la mayoría de los mercados de capitales. Esta situación se originaba en el auge económico y el exceso de ahorro que se registraba en Japón. Cuando en 1989 se elevó la tasa de interés se "pinchó" la "burbuja" inmobiliaria y bursátil, quebraron bancos y la economía se estancó. También hubo casos de crisis del sistema de ahorro y préstamo en los EE.UU., como las crisis de Texas y California<sup>4</sup>.

En el mercado de los inmuebles, tradicionalmente se verifica un alto grado de correlación entre las tasas de interés y el precio de las viviendas, asociándose las tasas bajas a políticas monetarias expansivas y tasas altas a políticas restrictivas. Pese al reciente incremento que se propició desde la Fed, el aumento de precios supera al esperado de acuerdo al nivel de las tasas actuales, y esto se podría estar desarrollando gracias al incremento del ahorro financiero a causa de las transformaciones del sistema de retiro. El sistema de reparto estatal no incrementaba el nivel de ahorro financiero, ya que los aportes para las personas que se retiraban se condicionaba a la

disminución del gasto de los que los financiaban. Al quebrarse estos sistemas y ser reemplazados por sistemas de ahorro individual, los niveles de ahorro financiero se elevaron de manera substancial a escala global, creando la necesidad de canalizarlos hacia inversiones rentables. De esta forma, el mercado inmobiliario se constituyó como una de las vías de destino principales de estos flujos de dinero.

## **MERCADO DE INMUEBLES A NIVEL NACIONAL Y LOCAL**

En la actualidad, la construcción y venta de inmuebles está atravesando en Argentina por uno de sus mejores momentos. Desde la devaluación, se ha constituido como una de las principales opciones de inversión, ante un contexto de caída del precio real del dólar y bajas tasas de interés, impulsada en gran parte por el *boom* agrícola. Debido a la alta rentabilidad que ofrece el sector, o sencillamente como reserva de valor ante la falta de otras posibilidades de inversión, "los ladrillos" se han convertido en la atracción del momento.

La superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas, medida por el INDEC sobre una nómina representativa de 42 municipios del país entre los que se encuentra la Ciudad de Buenos Aires, obtuvo en el año 2005 un aumento interanual de 35,9%, registrando así uno de los valores más elevados de toda la serie histórica iniciada en 1991<sup>5</sup>. Se destaca que durante el último trimestre de 2005 se registró el valor más alto desde el año 1997.

Por su parte, el Indicador Sintético de la Construcción (ISAC)<sup>6</sup>, que indaga sobre el nivel de la actividad del sector a escala nacional, se incrementó 14,6% en 2005. De esta manera, superó por primera vez los valores récords de la serie, registrados durante 1998, con un registro 2,3% mayor.

<sup>4</sup> "¿Cuánto más puede subir el precio de las viviendas?", de Arriazu, *Clarín*, 30/04/2006.

<sup>5</sup> INDEC, Indicadores de Coyuntura de la Actividad de la Construcción, Diciembre de 2005.

<sup>6</sup> El ISAC refleja la evolución del sector de la Construcción a nivel nacional, considerando la demanda de insumos por cuatro tipos de obras según los requerimientos técnicos: edificios (vivienda y otros destinos), construcción vial, construcciones petroleras y otras obras de infraestructura. A cada bloque puede atribuirse una función de producción que relaciona los requerimientos de insumos con el producto de la obra. Los insumos considerados son asfalto, caños de acero sin costura, cemento Portland, hierro redondo para hormigón, ladrillos huecos, pisos y revestimientos cerámicos, pinturas para la construcción y vidrio plano.

Muchas localidades del interior dedicadas fundamentalmente al agro lograron una reactivación de sus economías, generando un flujo de ahorro que en gran parte fue destinado al sector de la construcción. De esta manera, muchas ciudades recibieron importantes flujos inversores desde otras localidades, constituyéndose en una de las vías elegidas para canalizar la inversión.

Según datos del INDEC, la superficie permitida para construir en la nómina representativa de 42 municipios, creció en 2005 56,8% con respecto a 2001, antes que estallara la crisis de la Convertibilidad. Las ciudades que más crecieron fueron Río Cuarto (331,7%), San Miguel de Tucumán (297,3%), La Rioja (181,3%) y Salta (132,7%). También se destacan San Salvador de Jujuy (89,6%), Bahía Blanca (79,7%), Paraná (70,7%), Santa Fe (70,2%), Resistencia (48,5%) y Santiago del Estero (45,7%).

En este contexto nacional de auge inmobiliario, la Ciudad de Buenos Aires no se queda atrás. Durante 2005, prácticamente se llegó a la cantidad de superficie permitida del año 1998, año récord de la serie, registrándose 2.160.872 m<sup>2</sup> y un crecimiento interanual de 56,3%. Asimismo, mientras la superficie autorizada para los 42 municipios del país creció 56,8% con respecto a 2001, en la Ciudad de Buenos Aires creció 110,4%. De esta forma, se comprueba que la construcción en la Ciudad tiene un comportamiento más dinámico que en el conjunto del país.

La construcción de edificios de departamentos en la Ciudad se lleva a cabo, en la actualidad, principalmente, a partir de la demolición de edificaciones antiguas. Sin embargo, una buena porción de éstas podría ser considerada como parte del patrimonio histórico y cultural de la Ciudad, y, hasta el momento, no se contaba con un instrumento legal acabado para su preservación. En este sentido, se destaca que, finalmente, el Ejecutivo Porteño reglamentó la ley

1227 de Patrimonio Cultural, sancionada por la Legislatura porteña en diciembre de 2003, que puede ayudar a frenar la demolición de edificios antiguos de la Ciudad<sup>7</sup>. A diferencia de lo sucedido hasta el momento, cuando el concepto de patrimonio se iba definiendo caso por caso, la ley puntualiza, por primera vez, qué significa el mismo como figura legal. Por tanto, a partir de esta legislación se podrá definir qué bienes son patrimonio y crear un régimen que los preserve. Esto permitiría que el auge de la construcción no devenga en la destrucción de edificaciones histórica y culturalmente importantes.

Por otra parte, los precios de la vivienda se encuentran en alza alcanzando -e incluso superando en algunas zonas- los niveles previos a la devaluación. La oferta se dirige -como se dijo- principalmente hacia los sectores de mayores ingresos que tienen la posibilidad de realizar compras sin acudir al crédito hipotecario. De esta manera, la segmentación de la oferta inmobiliaria se encuentra motorizada por el creciente poder de compra de los sectores de altos ingresos.

Este patrón de oferta inmobiliaria concentrada geográficamente se condice con los datos de los barrios con mayor superficie permitida para la construcción de viviendas. En este sentido, se destaca que, durante 2005, 4 barrios acumularon más de la mitad de las construcciones de toda la Ciudad. Estos fueron Palermo (19,5%), Puerto Madero (13,7%), Villa Urquiza (9,6%) y Caballito (7,8%).

Por último, la estructura actual para la adquisición de viviendas condiciona a los sectores medios, debido a que el crédito, si bien a tasas convenientes, se encuentra acotado a trabajadores estables en relación de dependencia y el nivel salarial en general se muestra retrasado con respecto a las relaciones cuota/ingreso exigidas por los bancos. En este sentido, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), lanzó una convocatoria del Programa Vivienda Porteña, que cuenta con la financiación de los bancos

<sup>7</sup> El órgano de aplicación de la ley será el Ministerio de Cultura de la Ciudad.

Ciudad e Hipotecario. Dicho programa está orientado a la construcción de departamentos para los sectores medios con cierta capacidad de ahorro, pero con dificultades para acceder al crédito del sistema financiero institucional. Hasta el momento la demanda ha sido muy amplia, por lo que sería conveniente que este tipo de desarrollo se extienda lo suficiente para incluir a los sectores que no pueden acceder a la primera vivienda.

## **EVOLUCIÓN DE PRECIOS Y METROS OFERTADOS A ESTRENAR EN LA CIUDAD**

A partir de julio de 2005, el CEDEM releva trimestralmente los datos del sector inmobiliario por barrio en la Ciudad. La evolución de los precios ha sido moderada para los departamentos de dos ambientes a estrenar, mientras que para los de tres, la suba ha sido más pronunciada. Con respecto a la superficie ofertada, ésta ha variado según sectores de la Ciudad, con algunas áreas que han ostentado mayor crecimiento que otras, de acuerdo a la cantidad de ambientes. A continuación, se muestran las variaciones semestrales de precio para las propiedades nuevas de la Ciudad de dos ambientes, y trimestrales de tres ambientes, en barrios seleccionados, de acuerdo a los valores más elevados y a la dispersión territorial de la oferta. En cuanto a la superficie en venta, los barrios con precios más elevados en algunos casos se sitúan como los de mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofertados, y si bien no existe una relación directa entre uno y otro fenómeno, por lo general en los lugares en los cuales los valores son más altos, hay una tendencia mayor a construir.

Para los departamentos de *dos ambientes a estrenar la variación* (entre la segunda quincena de julio de 2005 y el último relevamiento de enero de 2006) ha sido positiva en un 5%, pasando de U\$S 1.131 a U\$S 1.187 por m<sup>2</sup>. Al interior de los barrios de la Ciudad se puede efectuar una

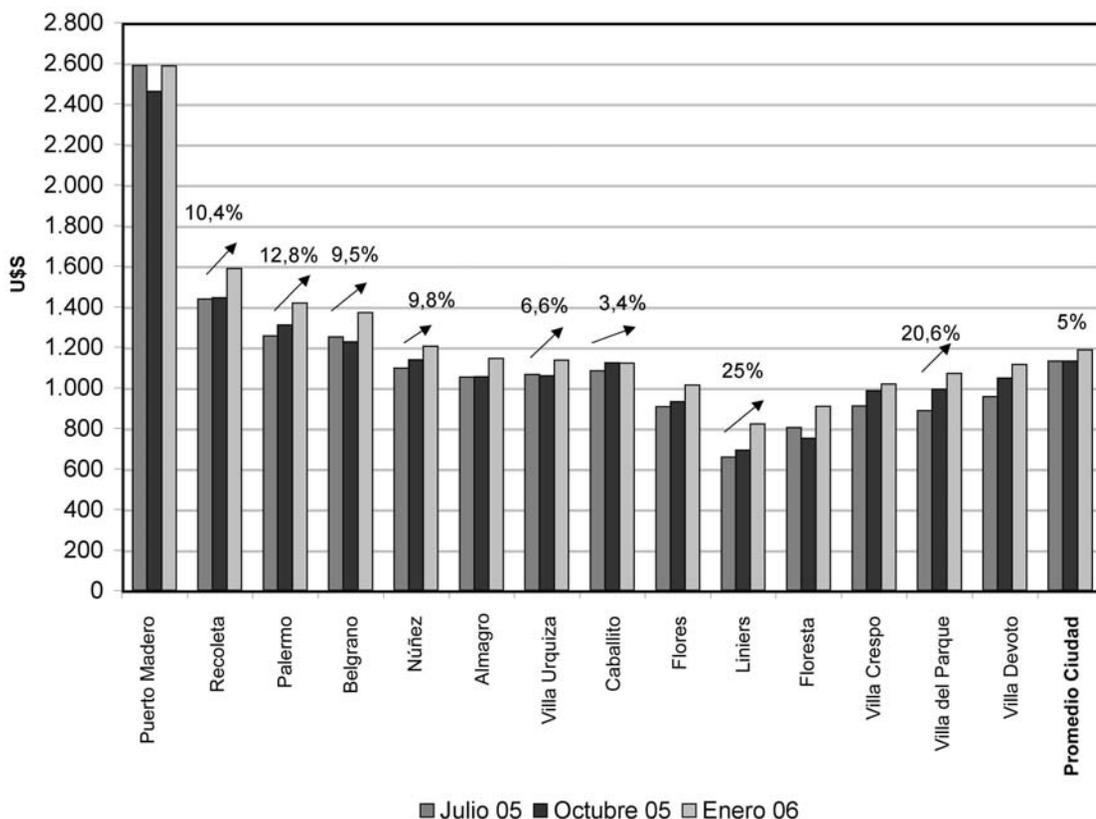
categorización de acuerdo a los precios de venta: las zonas que registran los precios más elevados son los 4 barrios más tradicionales del eje norte (Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez) y Puerto Madero. Para todos los casos -departamentos a estrenar de dos y tres ambientes- estas cinco localizaciones se observan como las más valorizadas.

Al interior de estos barrios se registraron crecimientos de precios por m<sup>2</sup> similares (con excepción de Puerto Madero que se mantuvo prácticamente estable), alrededor del 10%, siendo Palermo el más elevado con 12,8%. Como se mencionó en la sección *Mercado Inmobiliario*, detrás de los sectores citados más arriba, se colocan algunos barrios del sector oeste y del eje norte de la Ciudad. En este sentido, gracias a los precios y a la superficie ofertada y permitida, Caballito y Villa Urquiza se constituyeron como los denominados "espacios de reciente valorización", debido a que las construcciones en estos lugares datan de hace poco tiempo y se intensificaron en los años previos a la salida de la convertibilidad. Estos dos barrios registraron alzas de 3,4% y 6,6% respectivamente en sus precios durante un período de seis meses, colocándose alrededor del promedio de la Ciudad.

Por su parte, los barrios que mayores alzas observaron, fueron Liniers y Villa del Parque, con 25% y 20,6% respectivamente. Estas localizaciones del sector oeste se conformaron como lugares de paisaje heterogéneo, con casas bajas y edificios de departamentos, creándose también sus propias centralidades a partir de los medios de transporte públicos: el ferrocarril y el automotor (Gráfico 1).

**GRÁFICO 1**

**DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR. EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN U\$S POR M2. JULIO 2005, OCTUBRE 2005 Y ENERO 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

En cuanto a la oferta de m<sup>2</sup>, los 5 barrios que registran precios más elevados reúnen el 35,7% de la superficie total en enero de 2006, porcentaje que se incrementó con respecto a los relevamientos anteriores. Si a este grupo se le agrega Villa Urquiza y Caballito, la participación relativa asciende al 60,2%, magnitud particularmente elevada si se tiene en cuenta que son sólo 7 barrios de la Ciudad. Detrás de éstos, se ubican sectores de la zona oeste (Almagro, Flores, Floresta y Villa Crespo) con buena accesibilidad hacia el área central y una amplia gama de servicios. En este sentido, estos lugares

se están convirtiendo en una alternativa un poco menos costosa para los segmentos de ingresos medios-altos que no quieren alejarse a zonas con inferiores comodidades. De todas maneras, la tendencia por el momento no es muy pronunciada, ya que la mayoría de la oferta se sigue colocando en los primeros 7 barrios del Cuadro 1, aunque por una saturación de estos espacios podría darse que los desarrolladores se desplazasen a corto plazo hacia los barrios del oeste. Por último, las localizaciones del sur de la Ciudad en ningún relevamiento superan el 3,3% del total (Cuadro 1).

**CUADRO 1**

**SUPERFICIE EN VENTA A ESTRENAR DE DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES. EN M<sup>2</sup> Y PORCENTAJE DEL TOTAL DE LA CIUDAD, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. JULIO 2005, OCTUBRE 2005 Y ENERO 2006**

BARRIO	ENERO 06		OCTUBRE 05		JULIO 05	
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN
Palermo	4.701	13,6%	702	4,0%	1.318	4,7%
Belgrano	3.818	11,0%	2.303	13,1%	2.952	10,5%
Núñez	1.419	4,1%	1.085	6,2%	2.172	7,7%
Recoleta	1.296	3,7%	668	3,8%	1.789	6,4%
Puerto Madero	1.126	3,3%	711	4,1%	1.348	4,8%
<b>Subtotal 5 barrios más dinámicos</b>	<b>12.360</b>	<b>35,7%</b>	<b>5.469</b>	<b>31,2%</b>	<b>9.579</b>	<b>34,1%</b>
Villa Urquiza	5.148	14,9%	2.024	11,5%	2.726	9,7%
Caballito	3.343	9,6%	2,749	15,7%	2.826	10,1%
Almagro	2.258	6,5%	814	4,6%	1.184	4,2%
Flores	1.600	4,6%	797	4,5%	2.524	9,0%
Colegiales	1.364	3,9%	0	0,0%	0	0,0%
Floresta	1.205	3,5%	0	0,0%	576	2,1%
Villa Crespo	1.087	3,1%	613	3,5%	739	2,6%
Villa Pueyrredón	880	2,5%	1.017	5,8%	1.845	6,6%
Liniers	524	1,5%	411	2,3%	458	1,6%
Villa del Parque	432	1,2%	241	1,4%	195	0,7%
Villa Lugano	425	1,2%	286	1,6%	0	0,0%
Villa Devoto	412	1,2%	313	1,8%	269	1,0%
Barracas	316	0,9%	297	1,7%	675	2,4%
Resto	3.291	9,5%	2.505	14,3%	4.461	15,9%
<b>Total</b>	<b>34.645</b>	<b>100,0%</b>	<b>17.536</b>	<b>100,0%</b>	<b>28.057</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del sistema *Buscainmueble*.

Con respecto a los inmuebles de *tres ambientes a estrenar*, en los tres meses transcurridos entre octubre de 2005 y enero de este año, el precio promedio por m<sup>2</sup> en la Ciudad se incrementó 15,3% (de U\$S 1.095 a U\$S 1.263 por m<sup>2</sup>), mostrando una dinámica casi 3 veces superior a la de los departamentos de dos ambientes.

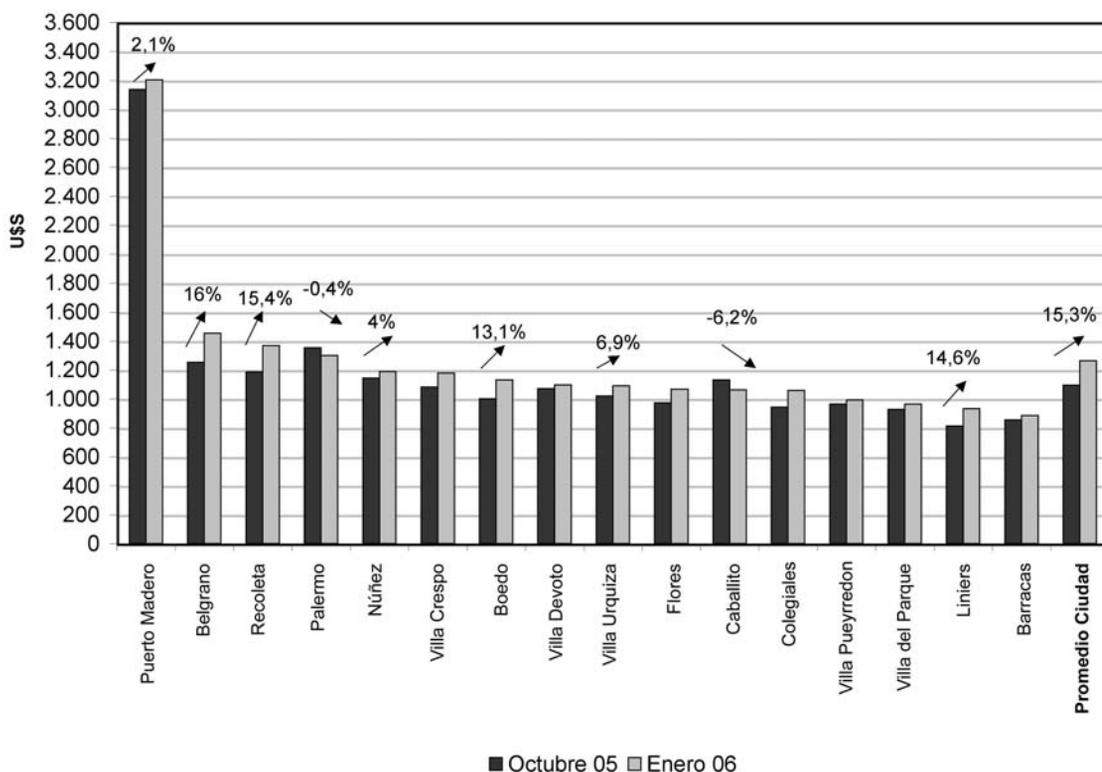
Dentro del grupo de los barrios más valorizados, Belgrano se coloca en primer lugar con un incremento de 16% en el precio por m<sup>2</sup> (pasando de U\$S 1.253 a U\$S 1.453 por m<sup>2</sup> entre octubre de 2005 y enero de 2006), apenas por encima del promedio general. Detrás de éste, se ubica

Recoleta con un alza de 15,4% (con precios que fueron de U\$S 1.185 a U\$S 1.367 por m<sup>2</sup>. Por su parte, Núñez y Puerto Madero crecieron 4% y 2,1% respectivamente, y por último, Palermo descendió 0,4%.

El barrio de Villa Urquiza ostentó un crecimiento de 6,9%, mientras que Caballito obtuvo una merma de 6,2%. Liniers obtuvo el mayor incremento (excluyendo al grupo de los más caros) con 14,6%, lo que muestra que la zona oeste se presenta como una opción en constante crecimiento (Gráfico 2).

**GRÁFICO 2**

**DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR. EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN U\$S POR M2. OCTUBRE 2005 Y ENERO 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

La superficie ofertada de departamentos de tres ambientes en los 5 barrios más costosos de la Ciudad en el trimestre, ascendió de manera considerable, pasando de representar un 22,4% a un 29,8%, lo que expresa que en las condiciones actuales del mercado inmobiliario estos lugares se mantienen en el circuito de valorización pese a la saturación y a la consiguiente falta de espacio. De todas maneras, en ninguno de los relevamientos, los citados barrios se situaron por su área ofertada por encima de los dos sectores con mayor superficie a la venta: Caballito y Villa Urquiza, que se erigen como las dos estrellas del boom inmobiliario. Juntos alcanzaron a superar al grupo de los 5 barrios de mayor valor durante octubre del año pasado, mientras que se observaron cifras menores en el último relevamiento.

Al igual que para los departamentos de dos ambientes, la zona oeste con Flores, Villa Crespo, Almagro, y Floresta (sumándoseles Villa Devoto y Liniers) se colocaron como las opciones más fuertes detrás de Caballito, Villa Urquiza, Belgrano y Núñez, lo que da cuenta de que, ya sea en áreas más densas (como Almagro y Villa Urquiza), o en zonas heterogéneas de casas y edificios (Flores, Floresta) o con buena conectividad y más alejadas del centro (Liniers, Villa Devoto), el auge de las propiedades a estrenar se podría estar expandiendo a otros espacios de la Ciudad, aunque de forma muy incipiente. Por último, los 5 barrios del sur que figuran en el cuadro, totalizan apenas 4,2% del total en enero de 2006, mientras que en octubre de 2005 había alcanzado 5%, mostrando que esta zona actualmente se encuentra bastante rezagada con respecto al resto de la Ciudad (Cuadro 2).

## CUADRO 2

**SUPERFICIE EN VENTA A ESTRENAR DE DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES. EN M<sup>2</sup> Y PORCENTAJE DEL TOTAL DE LA CIUDAD, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE 2005 Y ENERO 2006**

RAMA INDUSTRIAL	ENERO 06		OCTUBRE 05	
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN
Belgrano	5.188	8,9%	3.590	7,3%
Núñez	4.169	7,1%	3.281	6,6%
Puerto Madero	3.763	6,4%	908	1,8%
Recoleta	2.026	3,5%	1.189	2,4%
Palermo	2.300	3,9%	2.137	4,3%
<b>Subtotal 5 barrios más dinámicos</b>	<b>17.446</b>	<b>29,8%</b>	<b>11.105</b>	<b>22,4%</b>
Caballito	7.441	12,7%	7.855	15,9%
Villa Urquiza	6.253	10,7%	5.840	11,8%
Flores	4.077	7,0%	2.353	4,8%
Villa Crespo	3.851	6,6%	2.799	5,7%
Almagro	3.616	6,2%	3.160	6,4%
Villa Devoto	2.110	3,6%	1.763	3,6%
Liniers	1.863	3,2%	1.570	3,2%
Floresta	1.612	2,8%	984	2,0%
San Cristóbal	1.014	1,7%	668	1,3%
Balvanera	741	1,3%	474	1,0%
Boedo	719	1,2%	856	1,7%
Paternal	702	1,2%	900	1,8%
Villa Pueyrredón	656	1,1%	756	1,5%
Villa Luro	603	1,0%	810	1,6%
Parque Patricios	439	0,8%	559	1,1%
Villa Lugano	407	0,7%	110	0,2%
Colegiales	373	0,6%	212	0,4%
Mataderos	329	0,6%	255	0,5%
Monserrat	290	0,5%	690	1,4%
Barracas	239	0,4%	942	1,9%
Resto	3.726	6,4%	4.830	9,8%
<b>Total</b>	<b>58.507</b>	<b>100,0%</b>	<b>49.491</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del sistema *Buscainmueble*.

### **CABALLITO Y VILLA URQUIZA COMO PARTE DEL PROCESO DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL**

En los últimos tiempos, algunos sectores de la Ciudad, que anteriormente se encontraban más rezagados, han comenzado a verificar un proceso de auge constructivo residencial.

De forma reciente, nuevas zonas de la Ciudad se han ido integrando en el auge residencial con disponibilidad de espacio y precios más accesibles; barrios tales como Villa Urquiza y Caballito han protagonizado importantes cambios en su fisonomía territorial debido a la explosión inmobiliaria. Gran cantidad de casas en demolición y lotes vacíos próximos a arterias de

suma importancia, sumado a altos niveles de accesibilidad a través de medios de transporte público y privado, hicieron que estos barrios fueran los más buscados para las nuevas construcciones que no se realizan en los lugares más tradicionales. Las mismas, están dirigidas a sectores de ingresos medios-altos que adquieren unidades para habitarlas, pero también a quienes quieren canalizar su ahorro e invertir para venderlas revaluadas en el futuro o alquilarlas. Esta dinámica conduce a que, el proceso de demanda de este tipo de bienes durables, en lugar de estancarse se vea motorizado de forma continua.

En este circuito entran los desarrolladores inmobiliarios que ven como inmejorables las posibilidades actuales para realizar inversiones. Sin embargo, en algunos barrios no encuentran espacio debido tanto a la escasez de terrenos como al elevado costo de los terrenos para construir allí. El ejemplo típico del primer caso es Recoleta, mientras que el segundo es Puerto Madero. De esta manera, muchos inversores se concentran en los tradicionales barrios de Belgrano y Palermo, y de manera más reciente en Caballito y Villa Urquiza.

En este sentido, se hace necesario indagar sobre las características de la construcción de edificios para viviendas en los últimos dos barrios, que son los que lideran el crecimiento del sector.

En esta sección del informe, se realizarán las conclusiones del relevamiento efectuado en la segunda quincena de marzo de 2006 en Caballito y Villa Urquiza, en los que, como se señaló anteriormente, se están concentrando la construcción de edificios de categoría destinados a sectores de ingresos medios-altos. El presente relevamiento se focalizó en estos dos barrios debido a que la cantidad de superficie permitida para construcción durante 2005 se ubicó sólo detrás de Palermo y Puerto Madero, con 164.275 m<sup>2</sup> para Villa Urquiza y 133.836 m<sup>2</sup> para Caballito. A su vez, de acuerdo a los relevamientos propios,

ambos lugares se colocaron en todos los casos entre los cuatro barrios con más superficie ofertada a estrenar en la Ciudad, como se verá más adelante, lo que tiene un correlato positivo con la cantidad de superficie permitida. Por último, el nivel de precios existentes en la actualidad sitúa a estas dos localizaciones como las de valores más elevados, detrás del tradicional eje norte (Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez) y Puerto Madero.

Para el relevamiento, se definieron seis categorías: construcciones desde pozo, casas en demolición, lotes baldíos, edificios en construcción, edificios en construcción con unidades a la venta, y, finalmente, construcciones recientemente finalizadas con unidades a la venta. Se relevaron, además, las comodidades de las que disponen los edificios (piscina, *solarium*, salón de usos múltiples, cocheras, etc).

El relevamiento se ocupa de áreas específicas de cada barrio, debido a que el seguimiento realizado por el CEDEM (de acuerdo a la base del Sistema *Buscainmueble*) mostró que dichas zonas se manifestaban como las más densas en oferta de departamentos.

Según el relevamiento, en el sector sur del barrio de *Caballito*, delimitado por las vías de ferrocarril, la Avenida Directorio, Curapaligüe (que hace de límite con Flores) y la Avenida La Plata; y el triángulo del Parque Chacabuco (Directorio, Curapaligüe, Av. Eva Perón) que abarca 136 manzanas, se registraron 203 terrenos en diferentes momentos del proceso de construcción edilicia (lo que da un promedio de 1 emprendimiento y medio por manzana). Del total, 82 se encontraban en construcción, 31 -ya finalizados- con unidades en venta, 23 todavía en construcción con unidades en venta, 28 eran casas en demolición con proyectos de construcción, 24 eran lo que se denomina "pozo" y 15 eran lotes preparados para el comienzo de la obra. La mayor concentración espacial se verificó en la porción que está limitada por la Avenida

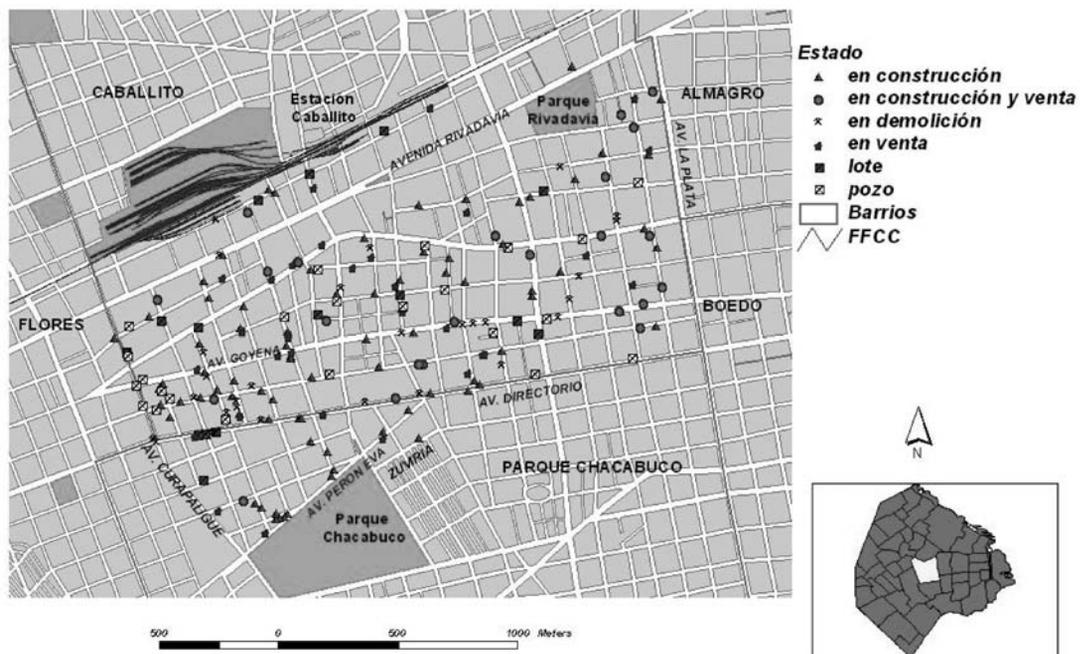
Goyena, Hortiguera, Curapaligüe y la Avenida Directorio, en el sector suroeste del barrio. Esta zona, tradicionalmente de casas, se ha ido convirtiendo en un área para la construcción de nuevos edificios. Los sectores más cercanos a la Avenida Goyena, en general, cuentan con gran cantidad de emprendimientos, así como los lugares más cercanos al Parque Chacabuco. Cabe destacar que Caballito cuenta con gran densidad de líneas de colectivos, dos líneas de subterráneos (una en expansión proyectada para 2007) y buena accesibilidad a través del autotransporte privado (Autopista 25 de Mayo), por lo que su elevado

nivel de conectividad lo convierte en un barrio con buenas condiciones para la construcción de viviendas a estrenar (Mapa 1).

No se relevó ninguna torre o *country* en altura dentro del área relevada en Caballito; más bien se observaron en la mayoría de los emprendimientos comodidades como *solarium* y cochera, lo que indicaría que si bien se apunta a un *target* de ingresos elevados, no sería el mismo que el de los barrios tradicionalmente más caros.

**MAPA 1**

**DESARROLLO INMOBILIARIO. CABALLITO SUR Y PARQUE CHACABUCO. SEGUNDA QUINCENA DE MARZO 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

El relevamiento de *Villa Urquiza* se delimitó por las calles Mariano Acha, La Pampa, Av. De los Constituyentes y Av. Congreso, un área de 167 manzanas. Allí se relevaron 131 terrenos en diferentes momentos de su proceso de construcción edilicia (lo que da una elevada densidad de emprendimientos por manzana, equivalente a 0,8, aunque no tanto como la que

mostró Caballito). Del total, 10 son lotes próximos a edificar, 4 son viviendas en demolición, 17 son edificaciones desde pozo, 59 son edificios en construcción sin unidades a la venta, 31 en construcción ofrecidos en venta, mientras que 7 están recientemente terminados con departamentos en oferta. Por último, se relevaron 3 torres<sup>8</sup>, de las cuales 2 se encuentran en etapa de

<sup>8</sup> Se denomina Torre a una construcción en altura rodeada por espacios verdes y sin medianeras, que en general cuenta con una diversa cantidad de servicios.

construcción y 1 en construcción y venta. Llama la atención la diferencia con Caballito, en donde no se relevó ninguna torre en construcción. Esto puede explicarse debido a que la construcción de este tipo de edificaciones, tiende a efectuarse en barrios un poco más alejados, en donde se encuentra mayor cantidad de terrenos disponibles.

El actual *boom* de Villa Urquiza, que actualmente es uno de los cuatro barrios de la Ciudad dónde se registra la mayor superficie permitida para construir, se encuentra asociado, en parte, con la ampliación de la red de subterráneos (línea B), que comunica el barrio con el centro de la Ciudad. De esta manera, la localización en el eje norte junto con el desarrollo de infraestructura y servicios, así como las buenas condiciones de accesibilidad hacia el área central por autotransporte público (red de subterráneos, ferrocarril y colectivos), hacen que la zona sea vista por los inversores inmobiliarios como una de las preferidas para la construcción y venta de viviendas a estrenar.

De hecho, según el relevamiento efectuado por el CEDEM en base a datos del sistema *Buscainmueble*, Villa Urquiza es el barrio de la Ciudad que tiene mayor cantidad de m<sup>2</sup> en venta para departamentos de dos ambientes a estrenar (5.148 m<sup>2</sup>). Por su parte, en cuanto a departamentos de tres ambientes a estrenar, se encuentra en segundo lugar, después de Caballito, con 6.253 m<sup>2</sup> ofertados en venta.

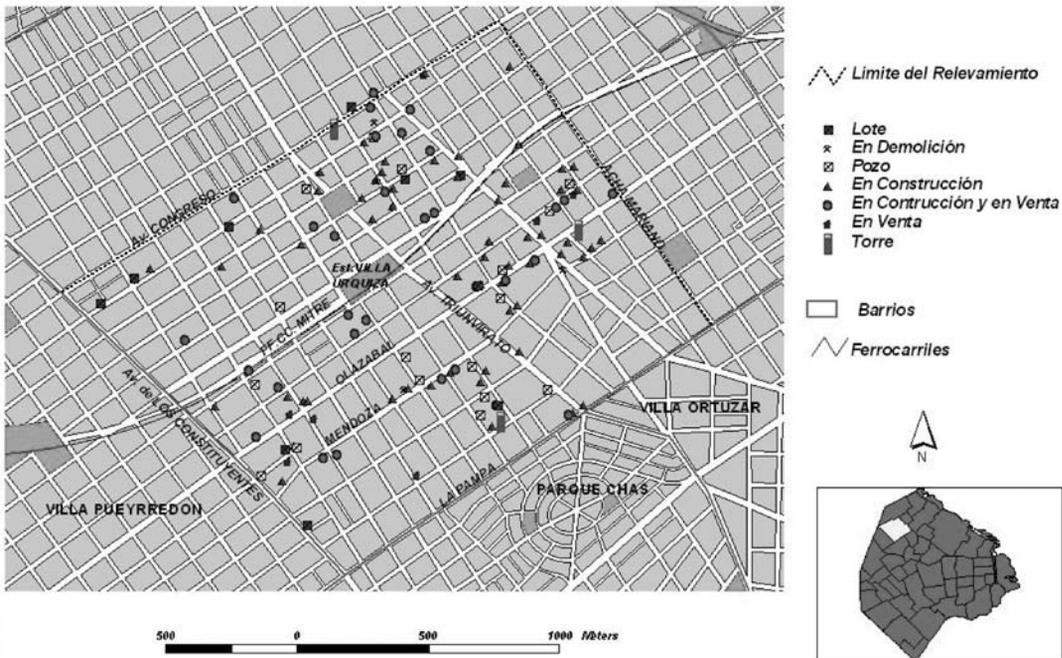
La mayor concentración espacial de edificaciones en construcción y de departamentos a la venta se registró entre Av. Triunvirato, Lugones, Mendoza y Blanco Encalada, así como entre Triunvirato y Álvarez Thomas, Rivera y Av. Congreso.

De los edificios que actualmente se encuentran en construcción y/o con departamentos a la venta, muchos de ellos poseen *solarium* (13), cochera (13) y pileta (9). Algunos cuentan asimismo con salón de usos múltiples (5), parrilla (5), *jacuzzi*

(3), *laundry* (3) y gimnasio (2). De esta manera, se observaron en varios emprendimientos comodidades estándar como *solarium* y cochera, lo que indicaría que si bien se apunta a un sector de ingresos elevados, no sería el mismo que el de los barrios más exclusivos. Esto se condice con los precios de los departamentos a estrenar del barrio, los que, si bien se encuentran entre los más elevados de la Ciudad, no llegan a los niveles de las zonas tradicionalmente más valorizadas (Mapa 2).

## MAPA 2

### DESARROLLO INMOBILIARIO. VILLA URQUIZA SUR. SEGUNDA QUINCENA DE MARZO 2006



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento propio.

## SÍNTESIS

A escala global, una sobreoferta de ahorro junto con bajas tasas de interés generaron las condiciones para una expansión tal del crédito hipotecario, que en la actualidad se baraja la posibilidad de que se haya creado una "burbuja" en el mercado inmobiliario que estaría próxima a "romperse", por lo que los precios descenderían de forma abrupta.

En el plano local, el *boom* inmobiliario se manifiesta en un contexto de auge global del sector, aunque con ciertas especificidades. En este sentido, la escasa participación del crédito hipotecario en las adquisiciones resulta en un auge constructivo orientado casi exclusivamente a los sectores de altos ingresos que pueden adquirir las nuevas viviendas *cash*. Asimismo, este fenómeno se fue desarrollando, en primer lugar, en los característicos barrios del norte de la Ciudad y en Puerto Madero, pero de manera más

reciente, Caballito y Villa Urquiza se sumaron a las localizaciones más clásicas, apuntando los desarrolladores a un *target* de ingresos no tan elevado como el de los lugares antes mencionados.

De esta manera, a lo largo del estudio se mostraron las condiciones actuales del mercado inmobiliario en la Ciudad, haciéndose hincapié en las recientes transformaciones territoriales en dos barrios, que en los últimos tiempos, se constituyeron como alternativas de inversión ante la falta de espacio en el característico eje norte.

Si bien la opción de la demolición para construir en los barrios de precios más elevados se está acentuando, los costos son muy altos, por lo que la posibilidad de migrar hacia zonas con buenos servicios e infraestructura resulta atractiva para inversores de menor porte, o bien, desarrolladores que pretenden diversificar su cartera.

Por su parte, como se sostuvo a lo largo del trabajo, los precios por m<sup>2</sup> en estos lugares se registran en alza y elevados (con excepción de los departamentos de tres ambientes en Caballito). Si bien no alcanzan los niveles de los barrios tradicionalmente de mayor valor, estas construcciones apuntan a segmentos medios-altos que no pueden adquirir propiedades en las localizaciones más caras, pero que de todas formas (como los compradores de las zonas más caras), prescindan del crédito hipotecario, por lo que la posibilidad de adquisición queda bastante reducida a sectores que cuentan con efectivo para hacerse de una vivienda.

Con las condiciones actuales del mercado inmobiliario se genera una fuerte disociación entre los precios de las viviendas a estrenar y el poder adquisitivo de gran parte de la población. La evidente falta de políticas específicas para los sectores bajos y medios, junto con la poca oferta que existe en el mercado hacia esos segmentos, traen aparejadas como consecuencia la imposibilidad de adquirir la primera vivienda, incrementándose el precio de los alquileres. Una distribución más equitativa de la renta a través de una modificación impositiva, una mayor participación de la banca pública en el crédito y un creciente desarrollo de la vivienda pública, se constituyen como los pilares substanciales de un proyecto integrador en materia de edificación residencial en la Ciudad.