

## **INDICADOR TRIMESTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SEGUNDO SEMESTRE DE 2007**

La Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires publica desde fines de 2005 un indicador trimestral de la actividad de la construcción en el ámbito de la Ciudad, que ha sido estimado a partir del primer trimestre del año 2003<sup>1</sup>.

La metodología utilizada reproduce la del cálculo del producto bruto geográfico, tanto para la construcción privada como para la pública a valores constantes. Respecto a la construcción privada, la estimación se elabora sobre la base de información de la encuesta de seguimiento de obras (ESO), realizada por esta Dirección General, y de la encuesta permanente de hogares (EPH), en tanto que para el cálculo de la construcción pública, se utiliza información presupuestaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, utilizándose como deflactor el índice del costo de la construcción (ICC). Cabe aclarar que el cálculo que ahora se presenta podría sufrir algún pequeño ajuste debido a la actualización de la información disponible.

Se presentan el tercer y el cuarto trimestres en forma conjunta, resultando entonces en una estimación simultánea de ambos trimestres.

### **Evolución de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires durante el segundo semestre de 2007:**

El indicador trimestral de la actividad de la construcción de 2007 evidenció un crecimiento del 14% y 15%, correspondiente al tercer y cuarto trimestre respectivamente, respecto al mismo trimestre del año anterior. De este modo, aunque la tasa de variación anual es importante (25%).

#### **■ El sector desaceleró durante 2007 el ritmo del crecimiento iniciado en el año 2003.**

Durante el cuarto trimestre volvieron a registrarse valores récord para la serie, que equivalen a casi tres veces los correspondientes al año base (1993).

<sup>1</sup> Para el período 1993 - 2002 la serie tiene carácter anual

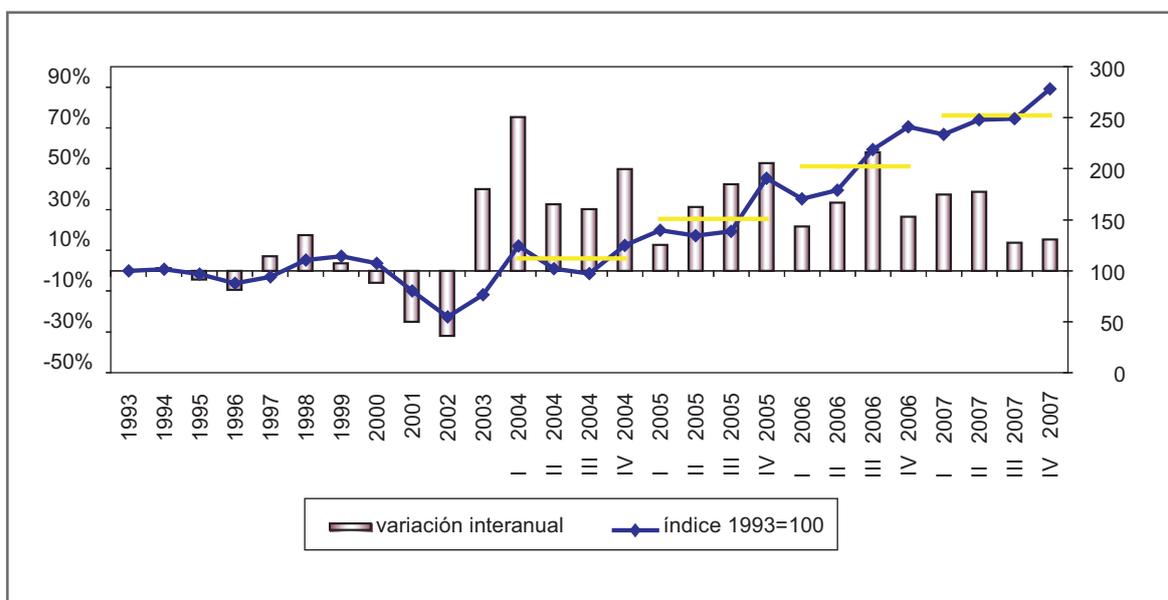
## Resultados preliminares:

**Cuadro 1** Índice del indicador trimestral de la construcción. Ciudad de Buenos Aires. Primer trimestre 2003 / cuarto trimestre 2007. Base 1993 = 100.

trimestre	índice 1993=100	variación interanual
2003.I	70,8	
2003.II	77,1	
2003.III	74,8	
2003.IV	83,3	
2004.I	124,1	75%
2004.II	102,2	32%
2004.III	97,3	30%
2004.IV	124,8	50%
2005.I	139,8	13%
2005.II	134,1	31%
2005.III	138,6	42%
2005.IV	190,8	53%
2006.I	170,2	22%
2006.II	178,9	33%
2006.III	219,0	58%
2006.IV	241,2	26%
2007.I	233,8	37%
2007.II	248,0	39%
2007.III	248,8	14%
2007.IV	278,1	15%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA)

**Gráfico 1** Variación interanual (%) e índice de la construcción (1993= 100) 1993 / 2003 (datos anuales) - I trim 2004 / IV trim 2007 (datos trimestrales)



**Observación:** las líneas amarillas representan el promedio anual de los años 2004, 2005, 2006 y 2007.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA)

El crecimiento interanual del valor agregado a valores constantes de la **construcción privada** estuvo por debajo del promedio del año previo en ambos trimestres. La moderación del crecimiento se observó especialmente durante el tercer trimestre, mientras que el cuarto trimestre mostró un crecimiento interanual similar al de igual período de 2006.

**En definitiva, la tasa de crecimiento promedio anual para todo 2007 a pesar de ser muy significativa (28%), fue la más baja desde 2003.**

En lo que se refiere a **construcción pública**, el tercer trimestre registró una disminución interanual de 18%, mientras que el cuarto trimestre la caída alcanzó el 45%. Así se quiebra una tendencia de variaciones interanuales positivas que se mantenía desde el tercer trimestre de 2004. Este comportamiento, en combinación con el crecimiento observado durante el primer semestre de 2007 arroja provisoriamente una variación de -13% para la comparación entre el promedio de 2007 y similar medida para el año anterior. La participación de la construcción pública en el valor agregado estimado del sector promedió 6%.

En la **esfera pública**, la ejecución del presupuesto del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en obra pública sufrió un importante recorte. La inversión pública de este semestre fue un 23% más baja que la correspondiente al mismo semestre del año anterior. La mayor parte de los fondos en este período se destinaron al Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas (35% del total devengado en el semestre) y en segundo lugar al Ministerio de Espacio Público (34%). Le siguen en orden de importancia el Ministerio de Educación (10%), el Ministerio de Cultura (8%) y el Ministerio de Medio Ambiente (6%).

En lo relativo al Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas, se destacan las obras del Instituto de la Vivienda - con el programa de radicación, integración y transformación de villas y núcleos habitacionales y el correspondiente a viviendas colectivas con ahorro previo- y Subterráneos de Buenos Aires, con la construcción de la Línea H. En cuanto al Ministerio de Espacio Público, se destacaron las obras de reparación en la vía pública, de puesta en valor de espacios verdes y de mantenimiento de la red pluvial. En Educación, se priorizaron programas de infraestructura y mantenimiento, mientras que en el Ministerio de Cultura se destacan la remodelación del Teatro Colón y otros centros culturales.

Cabe mencionar que la evolución del **índice del costo de la construcción (ICC)**, utilizado como deflactor en el cálculo del valor agregado en términos constantes de la construcción pública, mostró un crecimiento muy importante en los últimos años. Durante el cuarto trimestre de 2007 llegó a un valor equivalente a casi tres veces el correspondiente al año base (1993).

En la **esfera privada**, el importante aumento en los metros cuadrados construidos -que según información obtenida de la encuesta de seguimiento de obra alcanzó una variación interanual de 31% durante el cuarto trimestre de 2007- es consistente con el notable incremento que experimentaron los permisos de construcción durante 2005 y 2006.

**Como se mencionó en informes anteriores, para 2007 se registró un leve descenso en la cantidad de permisos otorgados, por lo que podría suponerse que durante los próximos años la evolución de la construcción privada no mantendrá el actual ritmo de crecimiento.**

Siempre según la encuesta de seguimiento de obras, los datos relativos a la superficie construida en la Ciudad de Buenos Aires por barrio indican que durante el segundo semestre del año, Palermo, Puerto Madero, Caballito y Villa Urquiza concentraron la mayor cantidad de metros cuadrados construidos. En Palermo se construyeron más de 130 mil m<sup>2</sup>; Puerto Madero superó los 120 mil m<sup>2</sup>; Caballito alcanzó casi 100 mil m<sup>2</sup> y Villa Urquiza algo menos de 80 mil m<sup>2</sup>.

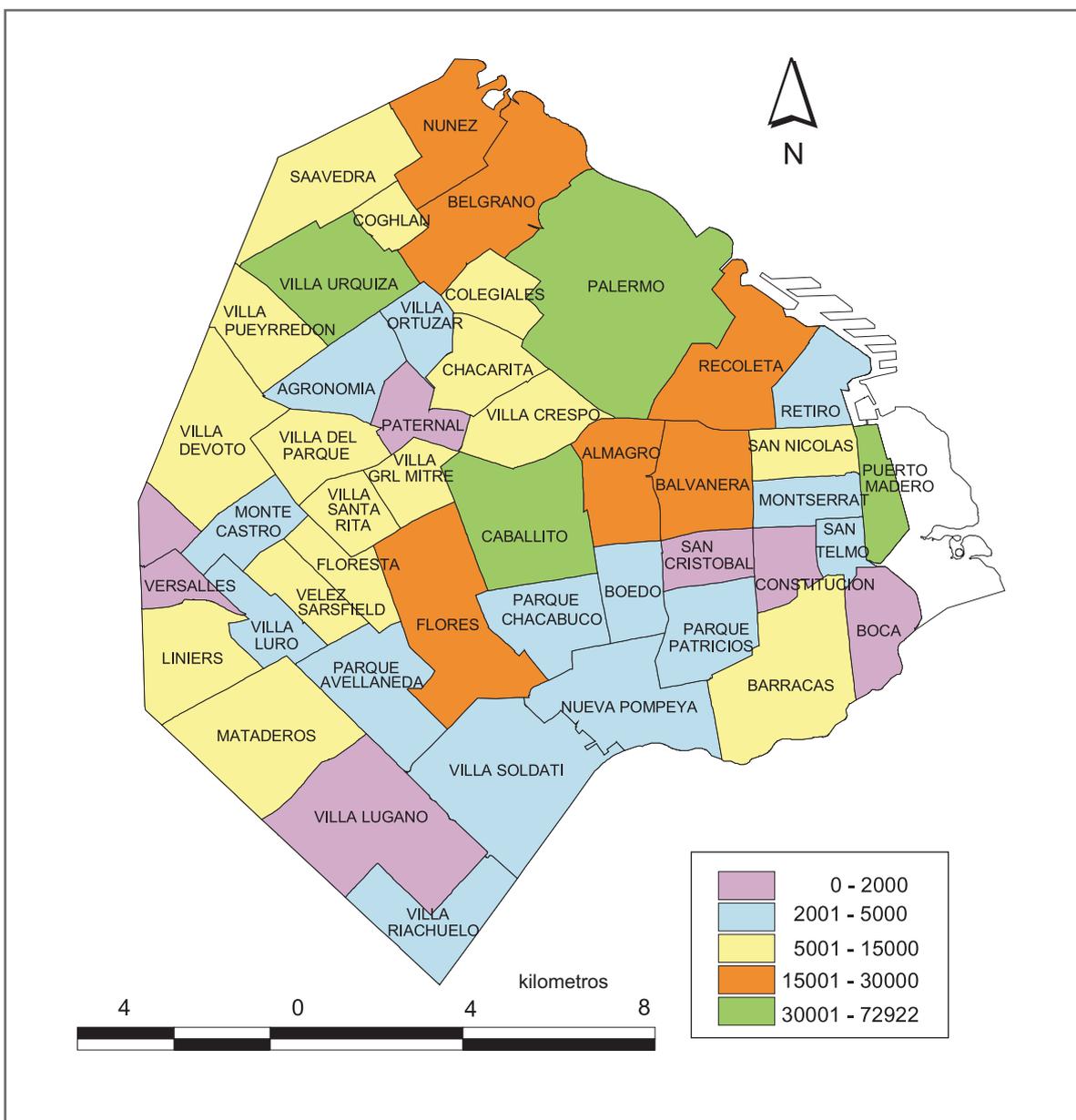
Los barrios donde menos se construye son Versalles, Boca, Villa Real y Paternal que no alcanzan a 2000 m<sup>2</sup> en el semestre.

La estructura de concentración de m<sup>2</sup> construidos por trimestre, muestra una recuperación de Puerto Madero, que luego de disminuir durante la primera parte del año, recuperó dinamismo y terminó el cuarto trimestre liderando el ranking de superficie construida con casi 88.400 m<sup>2</sup>. Palermo, que había ocupado el primer puesto durante el tercer trimestre con alrededor de 73 mil m<sup>2</sup>,

quedó en segundo lugar luego de que la superficie construida cayera en unos 8 mil m<sup>2</sup>. Caballito incrementó casi un 33% los metros construidos entre el tercer y el cuarto trimestre, alcanzando 58.400 m<sup>2</sup>, mientras que Villa Urquiza muestra un comportamiento estable, manteniéndose entre 35 y 40 mil m<sup>2</sup> construidos por trimestre. También se destacan durante el cuarto trimestre Belgrano y Flores, que superaron los 30 mil m<sup>2</sup> construidos.

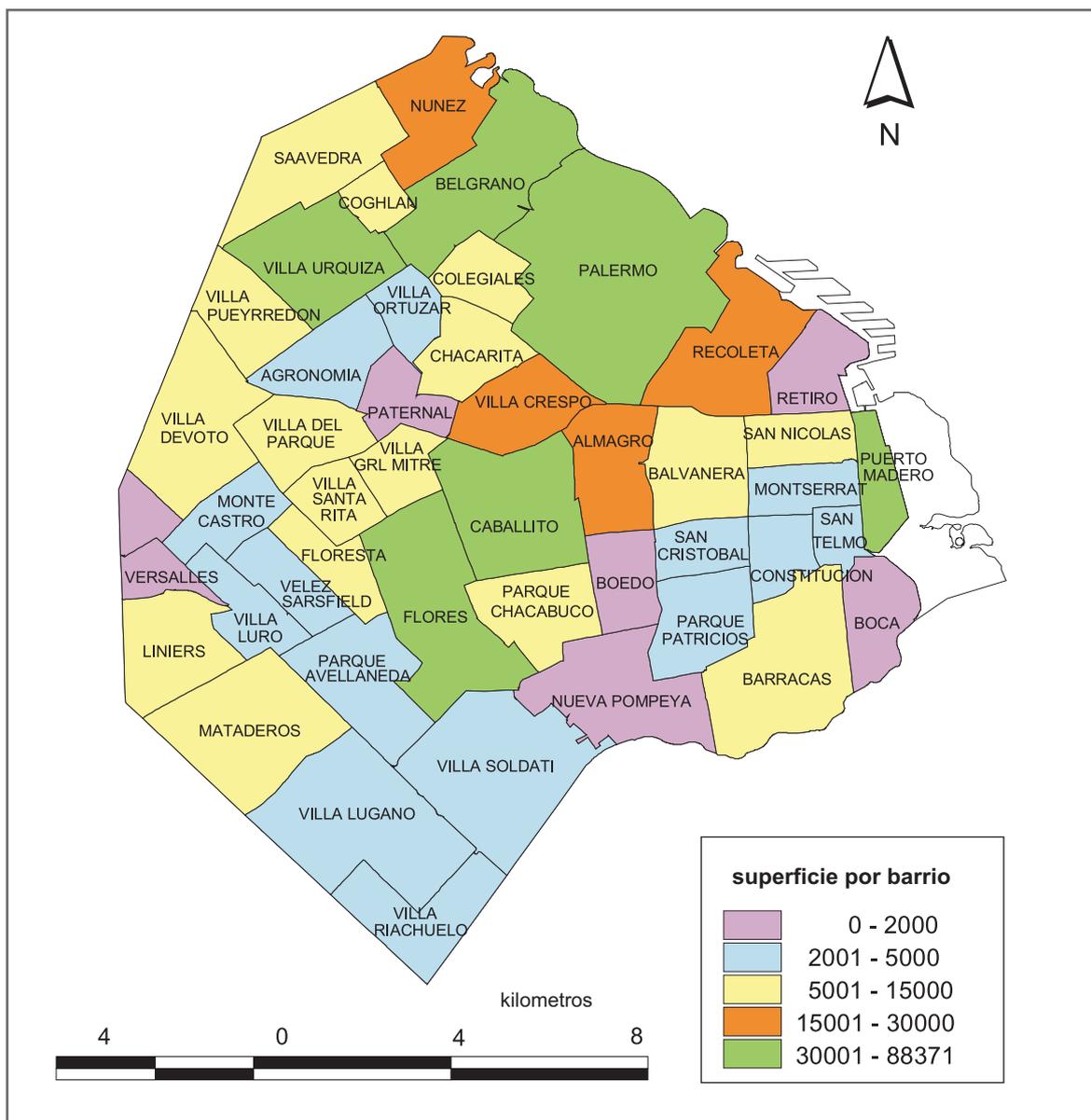
**A continuación se presenta la distribución geográfica por barrios de la superficie construida en la Ciudad de Buenos Aires medida en metros cuadrados, durante el tercer y cuarto trimestres de 2007:**

**Mapa 1** Superficie construida por barrio. Tercer trimestre de 2007



**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), con datos de datos de la DGROYC (GCBA)

**Mapa 2** Superficie construida por barrio. Cuarto trimestre de 2007



**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), con datos de datos de la DGROYC (GCBA)

El comportamiento de la encuesta de indicadores laborales (EIL), que tiene como propósito medir la evolución del empleo privado formal de las empresas de 10 y más ocupados localizadas en la Ciudad de Buenos Aires, muestra para el sector variaciones interanuales de 16% y 0,4% para tercer y cuarto trimestre respectivamente, lo que coincide con la relativa moderación que presentó la tasa de crecimiento del sector durante la segunda parte de 2007. Al respecto, cabe recordar que el período bajo análisis estuvo marcado por acontecimientos políticos significativos tanto a nivel local como nacional. Particularmente el último trimestre refleja una importante caída de la obra pública del distrito, consistente con el cambio de autoridades, mientras que en el plano nacional las elecciones generales de octubre probablemente hayan también contribuido a moderar el inicio de nuevos emprendimientos.