

La construcción en Bahía Blanca y otras ciudades del país

Sobre un total de 42 municipios seleccionados del país, Bahía Blanca se destaca por su aporte total y en términos per cápita a la superficie cubierta de nueva construcción autorizada.

Se estima que entre 2000 y lo que va de 2009, en el conjunto de municipios de interés se invirtió un total de 92 mil millones de pesos en obras edilicias, de los cuales Bahía Blanca aportó unos 2,5 millones.

El monto invertido en construcción en el total de municipios de interés representa entre un 1% y 2,5% del PBI y entre un 25% y 40% del PBI sectorial, según el año considerado desde 2000.

El sector de la construcción reviste gran importancia en la economía y es considerado uno de los que mayores efectos multiplicadores produce sobre la inversión, el nivel de actividad y el crecimiento. Contribuye de manera significativa al índice de ocupación a partir de los empleos que genera tanto directa como indirectamente, además de aportar un sustancial nivel de operaciones en lo que se refiere a comercialización de materiales e insumos. En Bahía Blanca, la construcción concentra cerca del 10% de la población ocupada, consolidándose como una de las ramas económicas más destacadas, después del comercio y la industria manufacturera. Es por el mismo motivo que la actividad resulta altamente sensible a la marcha de la economía general, sumando cuantiosos puestos de trabajo en épocas de prosperidad y provocando numerosas cesantías en períodos de recesión.

Además de analizar la trayectoria de la construcción en la ciudad, tal como se ha hecho en ediciones anteriores¹, también es interesante realizar algún ejercicio de comparación, observando la dinámica sectorial en otros centros urbanos. De esta manera, es posible concluir si la actividad sigue un patrón similar en diferentes puntos del país o si presenta características diferenciales a nivel local. En forma complementaria, puede compararse la trayectoria del componente construcción del PBI con la evolución de la superficie planeada en Bahía Blanca y otras ciudades, a fin de comprobar el paralelismo de las mismas. Incluso es preciso arribar a alguna medida aproximada de la proporción en que cada ciudad contribuye al producto sectorial a nivel del país.

El presente estudio propone, en primer lugar, un análisis comparativo del nivel de actividad en materia de construcción que incluye a Bahía Blanca y otras 41 localidades del país. En segundo término, muestra la evolución del sector a nivel global, según lo que ponen de manifiesto las cuentas nacionales, con el propósito de hallar relaciones con la performance local y de las demás ciudades seleccionadas. Finalmente, se realiza una estimación aproximada de la participación de inversiones en nueva construcción por ciudad con respecto al PBI sectorial y global del país. El objetivo es arribar a una idea preliminar de la importancia relativa de la actividad en cada jurisdicción y, en particular, saber cómo se posiciona Bahía Blanca en dicho contexto.

¹ El estudio más reciente puede encontrarse en IAE 104, "Inversiones en proyectos de construcción: niveles y tendencias", mayo 2009.

Construcción planeada por ciudades

A partir de información estadística publicada por el INDEC sobre la construcción autorizada 42 municipios del país entre los que figura Bahía Blanca, es posible hacer comparaciones referidas a nivel y evolución de la actividad. Los datos aquí presentados corresponden al período 2000-mayo 2009. Luego, en función de las cifras al mes de mayo último, se estima el total proyectado para el año en curso. El Cuadro 1 ofrece el detalle de construcción autorizada por municipio en metros cuadrados.

Construcción autorizada en municipios seleccionados del país												Cuadro 1	
en miles de metros cuadrados													
Ciudad	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	Pob	m ² p/capita**	
Total	6.290,6	4.990,1	3.037,6	4.985,9	5.796,2	7.847,8	9.546,3	9.625,0	9.635,1	6.648,1	13.737.965	5,0	
Bahía Blanca	186,7	109,2	111,6	165,9	163,3	214,4	311,5	241,0	253,4	130,6	284.776	6,6	
Berazategui	183,2	118,3	54,3	84,4	119,5	119,2	182,0	202,2	161,1	104,7	287.913	4,6	
Casilda	23,1	13,4	15,2	24,2	20,7	25,2	39,2	30,9	27,0	22,1	79.096	3,0	
Catamarca	76,9	67,1	51,9	42,6	36,9	63,7	75,0	89,7	92,0	81,8	141.260	4,8	
Ciudad de Buenos Aires	1.636,3	1.027,1	1.297,9	1.285,0	1.382,6	2.160,9	3.103,5	3.088,9	2.735,1	1.520,1	2.776.138	6,9	
Comodoro Rivadavia	101,3	62,5	38,4	71,4	146,3	123,3	132,5	146,6	152,9	136,0	143.689	7,7	
Concordia	48,3	30,3	35,3	52,5	66,2	61,7	72,0	75,1	86,3	58,0	157.291	3,7	
Córdoba	991,6	942,6	558,4	707,9	747,3	947,2	1.126,1	868,6	1.268,8	1.004,8	1.284.582	7,1	
Corrientes	19,5	40,1	15,5	30,1	32,8	47,7	70,2	83,3	73,6	40,5	328.868	1,4	
Esperanza	41,9	36,5	29,3	36,6	36,3	65,7	58,1	68,6	70,3	57,5	95.202	5,3	
Formosa	25,9	26,8	18,7	16,3	30,9	29,8	51,4	47,2	102,1	53,3	210.071	1,9	
General Pueyrredón	132,1	131,9	61,6	144,7	196,6	269,9	285,7	413,0	273,8	339,4	564.056	4,0	
Granadero Baigorria	21,0	16,9	9,2	9,2	16,7	14,5	27,3	18,0	24,8	19,3	32.427	5,5	
Jujuy	97,4	56,6	72,7	91,4	78,2	110,0	107,9	106,8	105,5	102,9	238.012	3,9	
La Matanza	269,2	181,5	130,6	253,7	225,9	345,6	272,2	250,0	297,3	231,8	1.255.288	2,0	
La Rioja	30,3	24,5	31,7	39,9	43,8	68,9	61,1	57,3	49,4	44,8	146.411	3,1	
Neuquén	183,7	155,3	111,0	127,1	114,4	180,7	346,4	290,1	296,7	272,8	314.793	6,6	
Paraná	145,2	81,8	55,3	67,2	123,0	140,6	150,4	143,5	148,0	92,6	319.614	3,6	
Posadas	172,9	200,6	86,3	109,1	140,6	204,0	305,7	267,5	219,0	244,2	284.279	6,9	
Quilmes	278,3	180,2	162,1	95,1	141,9	186,4	122,5	265,1	236,2	94,9	518.788	3,4	
Rafaela	58,2	58,1	47,8	46,3	58,7	80,3	97,2	136,7	171,9	103,1	162.165	5,3	
Rawson (S. Juan)	15,4	12,1	6,3	5,6	7,7	14,2	11,5	18,2	24,5	16,0	107.740	1,2	
Reconquista	56,6	30,9	41,6	25,7	32,6	45,5	89,2	97,8	73,5	47,6	166.436	3,3	
Resistencia	98,8	116,3	80,6	134,4	92,0	172,7	159,8	173,8	110,1	107,3	365.637	3,4	
Río Cuarto	70,2	53,4	46,5	100,5	217,4	230,5	177,7	231,4	305,3	135,1	229.728	6,8	
Río Gallegos	50,7	48,8	29,9	26,2	25,9	34,4	55,8	79,7	69,0	86,0	92.878	5,5	
Salta	177,1	179,7	138,6	291,3	222,2	418,1	379,8	472,8	308,7	223,3	472.971	5,9	
San Isidro	255,9	145,2	96,0	119,5	157,4	214,6	268,0	211,5	212,1	138,5	291.505	6,2	
San Juan	30,0	31,3	13,6	39,1	38,8	35,6	39,2	61,9	52,1	64,5	112.778	3,6	
Santa Fe	74,2	94,0	85,8	69,4	130,7	160,0	205,4	168,8	262,3	265,1	489.505	3,1	
Santa Rosa	68,4	78,9	90,3	50,2	54,6	84,6	91,0	111,7	170,8	143,9	96.920	9,7	
Santiago del Estero	56,0	55,1	39,9	53,4	52,3	71,0	92,3	69,1	124,0	85,8	244.567	2,9	
Santo Tomé	37,0	71,4	36,6	36,1	47,9	57,0	51,7	68,1	59,1	38,1	70.500	7,1	
Sunchales	17,0	15,3	9,5	10,9	16,8	29,4	43,8	41,7	50,6	32,4	162.165	1,6	
Trelew	70,5	95,2	46,4	55,0	57,0	58,8	77,7	101,7	127,9	47,2	88.305	8,4	
Tucumán	133,9	61,1	43,3	94,9	223,7	242,8	234,5	262,9	199,4	124,2	527.607	3,1	
Ushuaia	36,5	73,3	32,4	31,6	55,3	79,3	62,4	60,8	114,0	64,8	45.785	13,3	
Venado Tuerto	65,4	42,4	60,5	98,5	81,0	87,1	78,5	91,9	95,3	54,5	182.113	4,1	
Viedma	39,1	35,2	27,6	32,7	45,8	51,4	60,0	54,3	56,4	52,2	50.701	9,0	
Villa Carlos Paz	79,3	93,7	54,7	100,8	158,6	123,2	173,3	156,0	127,7	149,5	155.124	7,8	
Villa Constitución	34,3	32,3	27,6	34,7	27,2	44,0	36,1	31,9	33,7	22,0	44.174	7,3	
Villa María	101,1	63,2	35,1	74,7	128,7	134,1	161,0	169,0	213,5	109,2	116.107	10,2	

*Proyectado en base a los datos disponibles al mes de mayo

**Superficie per capita correspondiente al período 2000-2009

Fuente: INDEC

Tomando en cuenta el total de metros cuadrados autorizados en el conjunto de localidades seleccionadas, es decir, cerca de 70 millones en el período 2000-2009, resulta que Bahía Blanca figura entre las diez principales ciudades en importancia relativa, más precisamente, en octava posición. El Gráfico 1 muestra el ranking de los 15 centros urbanos más salientes en materia de planes de construcción. En primer término se ubica Ciudad de Buenos Aires, con casi 20 millones de metros cuadrados, que representan alrededor del 30% de la superficie autorizada total. Le siguen Córdoba, Salta, La Matanza, General Pueyrredón, Neuquén y Posadas, con participaciones relativas de entre el 3% y el 13%. Luego se posiciona Bahía Blanca, con un total de cercano a los 2 millones de metros cuadrados en el período y un peso relativo de casi 3% sobre el total. Por debajo de Bahía Blanca figuran localidades como San Isidro, Quilmes, Tucumán y Río Cuarto, que aportaron individualmente entre 1,6% y 1,8% a la superficie cubierta planificada durante el período bajo análisis.

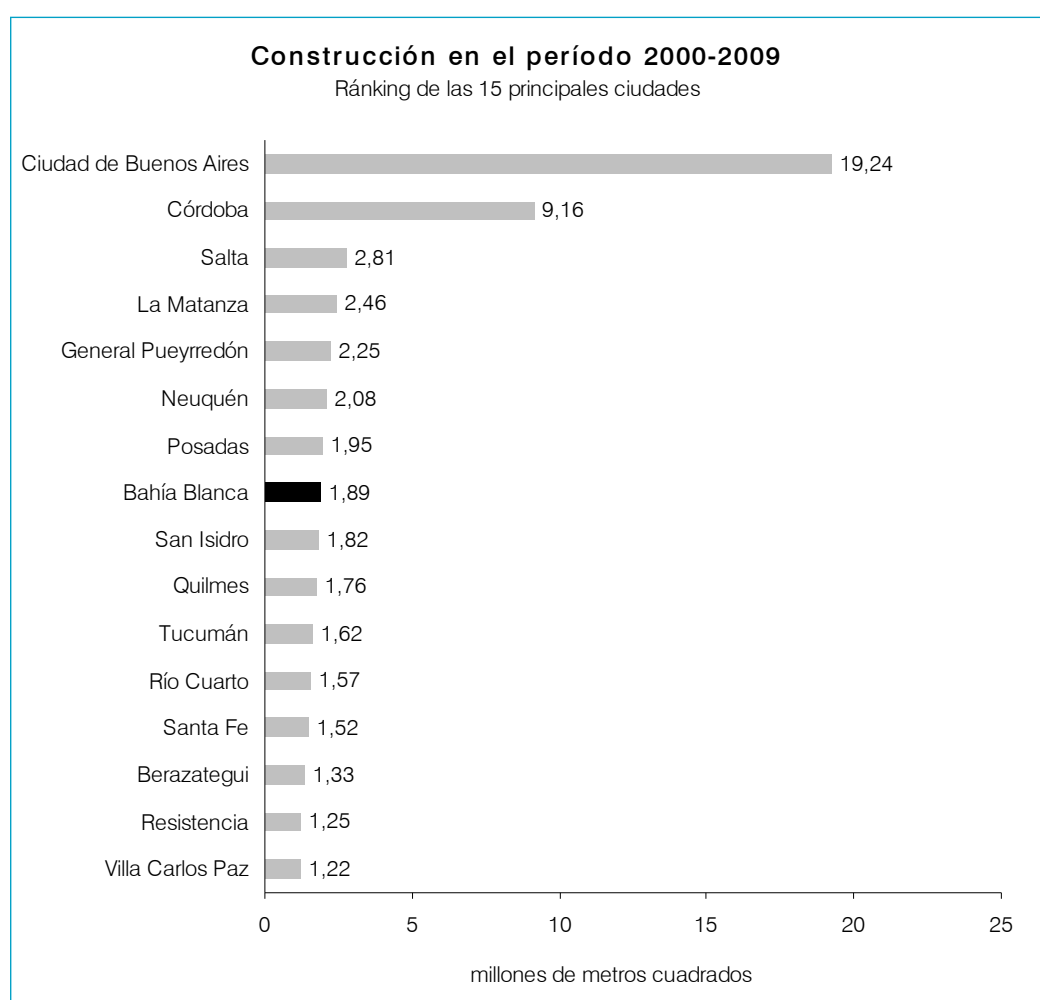


Gráfico 1

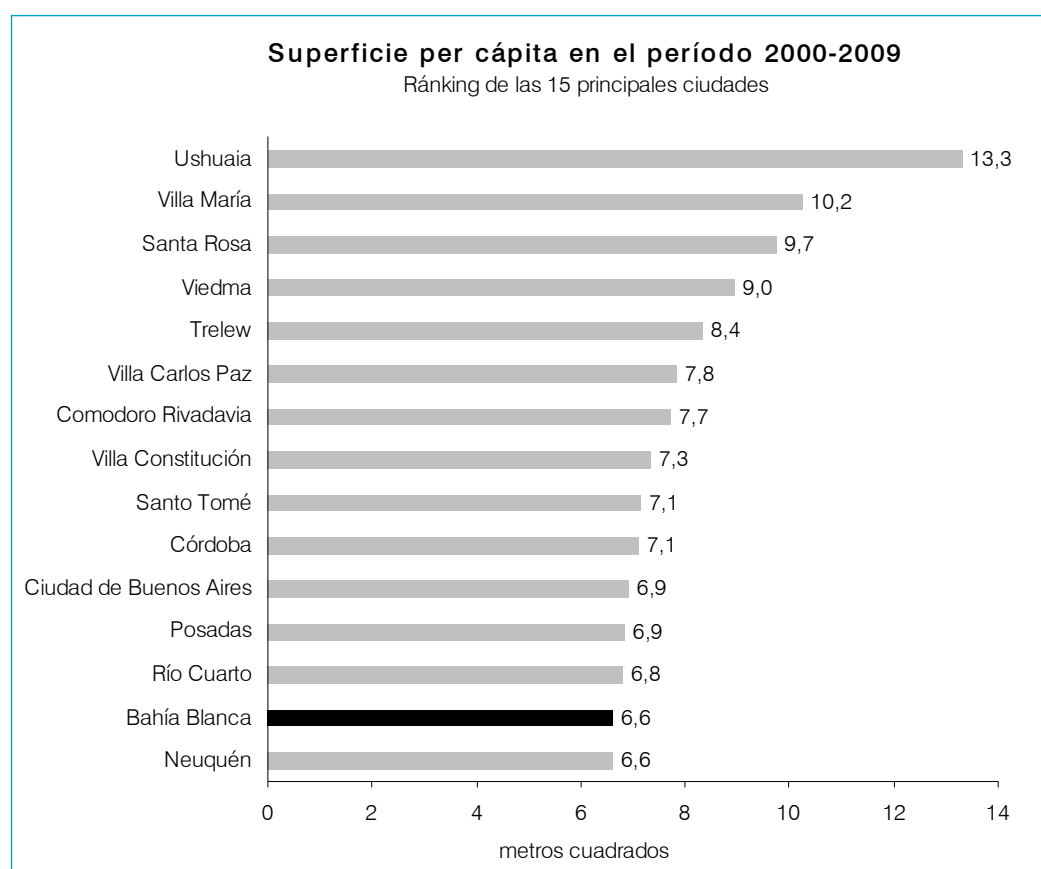
Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC

El aporte de superficie de cada ciudad al total tiene que ver principalmente con su importancia poblacional y con la extensión física de su territorio. Para hacer un ordenamiento según performance, parece entonces más adecuado trabajar con valores per cápita, en lugar de evaluar el desempeño según total de metros cuadrados autorizados en el período. Según este criterio, Bahía Blanca continúa teniendo una participación importante pero de todos modos cae del puesto octavo al catorce, con 6,6 metros cuadrados por habitante entre 2000 y 2009. Teniendo en cuenta que la media para el total de municipios es de 5 metros cuadrados, resulta

² Censo Nacional de Población y Vivienda 2001 - INDEC.

que el desempeño local es mejor que el del promedio de ciudades. El Gráfico 2 muestra el ránking de las 15 principales localidades en términos de superficie per cápita. Se observa que el mismo es encabezado por Ushuaia, con 13,3 metros cuadrados, casi tres veces la media general. Le siguen Villa María, Santa Rosa, Viedma y Trelew, con entre 8,5 y 10 metros cuadrados por habitante, es decir, alrededor de dos veces el promedio de superficie per cápita. En último lugar pero con una performance muy similar a la de Bahía Blanca figura Neuquén. El detalle correspondiente a los municipios restantes puede apreciarse en el Cuadro 2, en donde se puntualiza la superficie total autorizada en cada caso desde el año 2000, la población según el último censo² y la superficie per cápita para el período relevante por jurisdicción. Así queda de manifiesto que Rawson (provincia de San Juan), Corrientes, Sunchales y Formosa, con menos de dos metros cuadrados per cápita en el período, son los centros urbanos con peor desempeño dentro del grupo seleccionado. Inclusive La Matanza, que se ubica en cuarto lugar según superficie total, figura cerca de las últimas posiciones con 2 metros cuadrados por individuo cuando se hace el ordenamiento con referencia a la población, lo cual es lógico teniendo en cuenta que dicha localidad congrega a casi 1,3 millones de habitantes.

Gráfico 2



Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC

Dinámica de la construcción y nivel de actividad económica

¿Cómo se ha comportado la actividad de la construcción en la última década en los municipios de interés? Más allá de conocer la magnitud de la superficie autorizada y el posicionamiento relativo de las ciudades relevadas, cuestión tratada en la sección anterior, también es ilustrativo observar la tendencia general de las nuevas obras en el contexto de la economía en su

Construcción: indicadores de actividad por localidad

Cuadro 2

Ciudad	Sup. total período (miles m ²)	Población	m ² p/capita*	Inversión estimada 2000-2009 (mill \$)	Peso relativo	Aporte al PBI construc (2008)
<i>Total</i>	68.402,6	13.737.965	5,0	91.731	100%	41,0%
Bahía Blanca	1.887,6	284.776	6,6	2.505	2,7%	1,1%
Berazategui	1.328,8	287.913	4,6	1.715	1,9%	0,7%
Casilda	241,0	79.096	3,0	311	0,3%	0,1%
Catamarca	677,6	141.260	4,8	877	1,0%	0,4%
Ciudad de Buenos Aires	19.237,2	2.776.138	6,9	26.458	28,8%	11,8%
Comodoro Rivadavia	1.111,1	143.689	7,7	1.476	1,6%	0,7%
Concordia	585,7	157.291	3,7	788	0,9%	0,4%
Córdoba	9.163,3	1.284.582	7,1	11.609	12,7%	5,5%
Corrientes	453,3	328.868	1,4	649	0,7%	0,3%
Esperanza	500,8	95.202	5,3	665	0,7%	0,3%
Formosa	402,6	210.071	1,9	601	0,7%	0,4%
General Pueyrredón	2.248,6	564.056	4,0	3.100	3,4%	1,2%
Granadero Baigorria	176,9	32.427	5,5	228	0,2%	0,1%
Jujuy	929,4	238.012	3,9	1.180	1,3%	0,5%
La Matanza	2.457,8	1.255.288	2,0	3.089	3,4%	1,3%
La Rioja	451,8	146.411	3,1	588	0,6%	0,2%
Neuquén	2.078,2	314.793	6,6	2.849	3,1%	1,3%
Paraná	1.147,7	319.614	3,6	1.487	1,6%	0,6%
Posadas	1.949,8	284.279	6,9	2.516	2,7%	0,9%
Quilmes	1.762,8	518.788	3,4	2.225	2,4%	1,0%
Rafaela	858,5	162.165	5,3	1.242	1,4%	0,7%
Rawson (S. Juan)	131,5	107.740	1,2	178	0,2%	0,1%
Reconquista	541,0	166.436	3,3	740	0,8%	0,3%
Resistencia	1.245,7	365.637	3,4	1.562	1,7%	0,5%
Río Cuarto	1.568,0	229.728	6,8	2.287	2,5%	1,3%
Río Gallegos	506,3	92.878	5,5	667	0,7%	0,3%
Salta	2.811,5	472.971	5,9	3.753	4,1%	1,3%
San Isidro	1.818,8	291.505	6,2	2.287	2,5%	0,9%
San Juan	406,2	112.778	3,6	564	0,6%	0,2%
Santa Fe	1.515,6	489.505	3,1	2.107	2,3%	1,1%
Santa Rosa	944,4	96.920	9,7	1.277	1,4%	0,7%
Santiago del Estero	698,9	244.567	2,9	944	1,0%	0,5%
Santo Tomé	503,1	70.500	7,1	630	0,7%	0,3%
Sunchales	267,3	162.165	1,6	387	0,4%	0,2%
Trelew	737,4	88.305	8,4	981	1,1%	0,5%
Tucumán	1.620,6	527.607	3,1	2.214	2,4%	0,9%
Ushuaia	610,3	45.785	13,3	841	0,9%	0,5%
Venado Tuerto	755,0	182.113	4,1	970	1,1%	0,4%
Viedma	454,8	50.701	9,0	590	0,6%	0,2%
Villa Carlos Paz	1.216,7	155.124	7,8	1.574	1,7%	0,5%
Villa Constitución	323,9	44.174	7,3	392	0,4%	0,1%
Villa María	1.189,7	116.107	10,2	1.681	1,8%	0,9%

*Superficie per cápita correspondiente al período 2000-2009(p)

conjunto. Ya que el sector construcción aporta significativamente al PBI y que, a su vez, la marcha del producto nacional afecta la realización de nuevas obras, se consolida una retroalimentación entre ambos elementos que configura un carácter esencialmente procíclico de la inversión en proyectos edilicios.

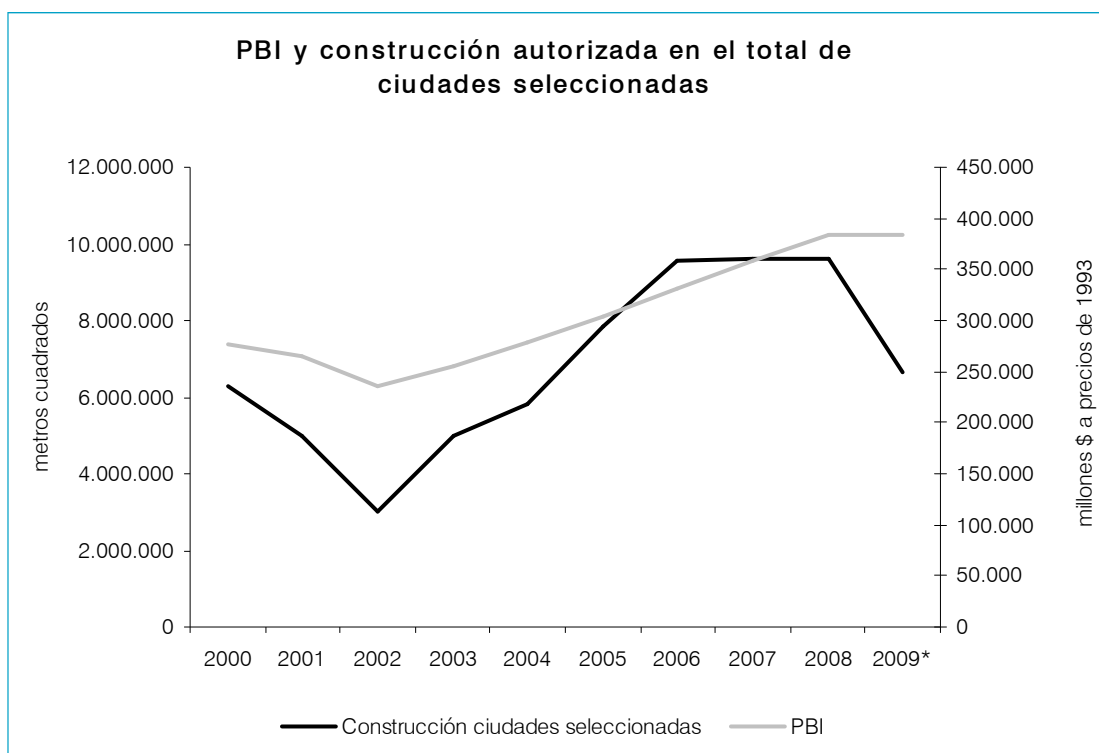
El Gráfico 3 muestra la evolución de la superficie autorizada en el total de municipios seleccionados y la trayectoria del PBI entre los años 2000 y 2009. Esta última variable se toma deflactada³, es decir, eliminando el componente inflacionario, a fin de comprobar el crecimiento real de la producción. Como puede verse, ambas tendencias evidencian un declive a partir del año 2000, en el contexto de la crisis recesiva iniciada a finales de los noventa, tras lo cual comienzan a repuntar luego de 2003. En el caso de la construcción, tanto la caída como la recuperación resultan más bruscas y marcadas que en la producción en general. En los años siguientes se sostiene el crecimiento, llegándose a un máximo de actividad en 2008, tras lo cual se prevé una evolución negativa en el caso de la construcción. Las previsiones para 2009 incorporadas al gráfico señalan un retroceso del orden del 30% en lo que respecta a proyectos edilicios, que surge de aplicar a la proyección anual la caída interanual en la superficie cubierta observada en los cinco primeros meses del año. En el caso del PBI, a lo largo del año fueron modificándose las previsiones de crecimiento, en atención a la dinámica experimentada por las variables macroeconómicas claves. De acuerdo a los últimos pronósticos dados a conocer por las consultoras privadas, la tasa de crecimiento de la economía argentina se ubicaría entre el -1% y el 1%⁴. En el gráfico se asume un crecimiento nulo, que constituye el escenario intermedio entre las estimaciones disponibles⁵. De esta manera, se repite el fenómeno que indica que la construcción tiene un carácter procíclico, con altibajos más fuertes que el producto nacional, como ocurre con otras ramas de la economía cuando son analizadas desagregadamente. De este modo se observa que una caída del 1% en 2009 en el PBI podría significar un descenso del 30% en nueva construcción, así como en 2002 la baja del 10% verificada en el producto redundó en un desplome del 40% en la superficie planeada para edificación (ver Gráfico 3).

³ A precios del año 1993.

⁴ Fuente: *El Cronista* - 17/09/2009.

⁵ El supuesto coincide con la estimación de FIEL que sostiene que "El crecimiento rondará el 0% y -1%, con un escenario peor si caen más los precios de los commodities" (Fernando Navajas, Director de FIEL en la citada nota de *El Cronista*).

Gráfico 3



Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC

En el Gráfico 4 puede apreciarse la evolución de la superficie autorizada en los municipios relevados y el PBI del sector construcción a nivel país en valores constantes. En este caso la correlación es perfecta, observándose una coincidencia en los valles y picos de actividad correspondientes a ambas trayectorias, tanto en lo que respecta a momentos en el tiempo como a magnitud de las oscilaciones producidas. Nuevamente se destaca la caída de actividad durante 2002, la posterior recuperación y la estabilización en los últimos años en torno al máximo relativo del período.

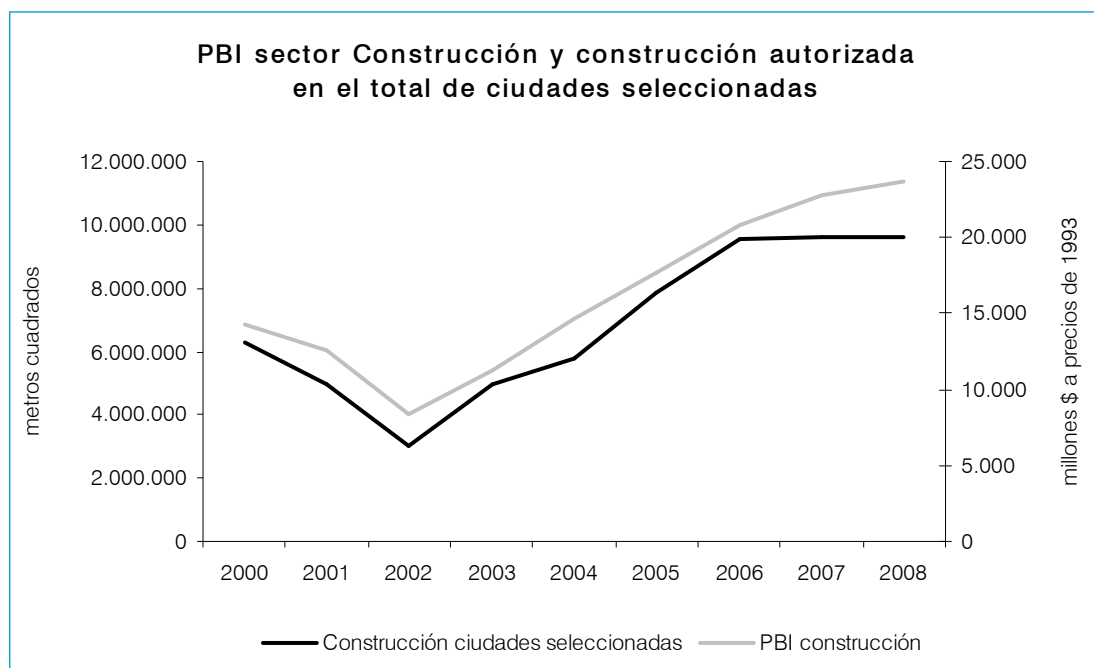
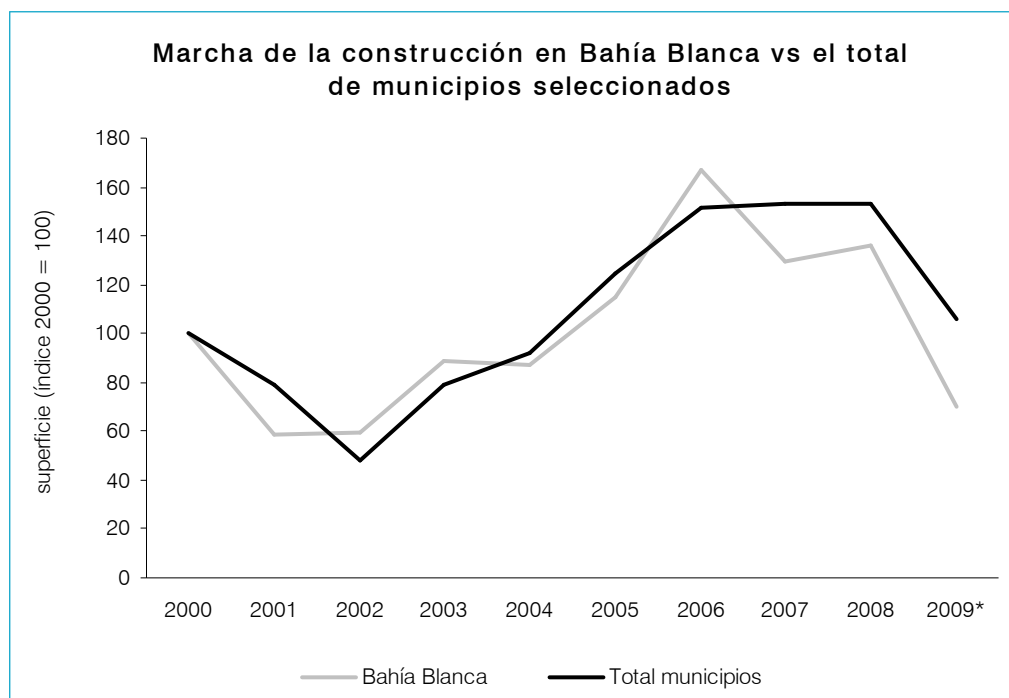


Gráfico 4

Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC

Entre todas las localidades incorporadas interesa particularmente la performance de Bahía Blanca. En la sección anterior se describió la posición relativa de la ciudad en cuanto a superficie total autorizada en el período, tanto globalmente como en términos per cápita. Aquí se evalúa la tendencia del sector en el ámbito local versus la evolución de la actividad en el total de municipios. Para ello se construye un número índice de la superficie cubierta, al que se le asigna valor 100 en el año 2000 para Bahía Blanca y para el total de centros urbanos relevados, a fin de que ambas series resulten comparables. El Gráfico 5 ilustra dichas tendencias y permite corroborar que la performance de la ciudad es similar a la del conjunto de localidades. Es decir, Bahía Blanca no se destaca por superar al desempeño promedio ni se encuentra por debajo del mismo, más allá de que en determinados períodos puntuales, la performance local es superior a la global y viceversa. En conclusión, Bahía Blanca es importante en términos relativos por su aporte total de superficie, aunque su dinámica está en línea con el desenvolvimiento del resto de los municipios analizados. El Gráfico 5 muestra el descenso inicial de actividad hacia 2002 y la reversión de la tendencia en los años siguientes, con un máximo en el período 2006-2008, tras lo que se constata una estabilización y nueva caída, con posibilidad de acentuarse durante 2009, según la proyección trazada en base a los datos al mes de mayo. Sobresale el nivel de actividad alcanzado por Bahía Blanca en 2006, con un crecimiento significativamente por encima del conjunto de ciudades, del orden del 45% con respecto al año previo, en tanto que el total de localidades de interés avanzó algo más del 20% en igual período. Del mismo modo, la ciudad registró un brusco descenso, de alrededor del 20% tras dicho pico de actividad, mientras que en el total de ciudades la caída se demoró un poco más, luego de un par de años de amesetamiento.

Gráfico 5



Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC

Inversiones estimadas y aporte al PBI

Además de analizar la tendencia de la actividad de la construcción en términos de metros cuadrados, también es posible estimar de manera aproximada los montos involucrados en inversiones en nuevos proyectos edilicios. Sobre la base de superficie autorizada por municipio y datos del costo por metro cuadrado de edificación, se obtiene una medida de los fondos asignados a construcción en los municipios seleccionados durante el período bajo análisis. Luego, comparando estos montos estimados con el PBI y con el PBI del sector construcción, puede tenerse una noción del aporte o la importancia del conjunto de municipios y de cada localidad individualmente a la actividad general.

Teniendo en cuenta que la serie de superficie autorizada se refiere a un total de 42 ciudades y que no se dispone de datos de costos de obra para cada una de ellas, se supondrá que rige el mismo costo de construcción para todas las localidades, bajo la hipótesis asumida que no existen diferencias sustanciales respecto del promedio y que las posibles discrepancias entre los distintos puntos del país tienen a compensarse. La serie disponible para los años comprendidos en el período 2000-2009 corresponde a Bahía Blanca y es la que se emplea para los cálculos referidos al conjunto de ciudades⁶. La misma se presenta en el Cuadro 3, en donde figura el detalle del costo en pesos por metro cuadrado de tres modelos diferentes de edificación y el costo promedio unitario de las tres alternativas que es el que finalmente se aplica al cálculo. Los datos de cada año corresponden al mes de diciembre y en el caso de 2009, se toman valores de julio.

⁶ Fuente: Revista Obras y Protagonistas.

Otros datos que serán de utilidad en esta sección son el PBI global y el PBI atribuible al sector construcción. Anteriormente se trabajó con el PBI a precios constantes, es decir, deflactado por precios, para eliminar el componente inflacionario, pues era necesario comparar la dinámica de la construcción con la de la marcha de la economía real. Ahora bien, para medir la importancia de la inversión anual en nueva construcción sobre el PBI de cada período, es adecuado considerar al PBI a valores corrientes, ya que la inversión estimada está expresada

en valores corrientes también. El Cuadro 4 resume la evolución del PBI general y del sector construcción entre 2000 y 2008 en millones de pesos corrientes.

Costos de obra				
en pesos				
Año	Modelo			Costo promedio
	C1	C2	C3	
2000	508	656	531	565
2001	488	640	515	548
2002	744	1.024	926	898
2003	770	1.055	933	919
2004	923	1.226	1.066	1.072
2005	1.046	1.289	1.194	1.176
2006	1.228	1.570	1.424	1.407
2007	1.627	2.085	1.944	1.885
2008	2.123	2.613	2.557	2.431
2009*	2.212	2.764	2.638	2.538

*Datos al mes de julio

Referencias:
 C1: vivienda unifamiliar en planta baja modelo tipo barrio
 C2: vivienda unifamiliar en dos plantas
 C3: edificio en altura con zócalo comercial en planta baja

Cuadro 3

Fuente: Revista Obras y Protagonistas

PBI y PBI sector construcción		
En millones de pesos corrientes		
Año	PBI	PBI Construcción
2000	284.204	13.308
2001	268.697	11.597
2002	312.580	7.888
2003	375.909	11.531
2004	447.643	17.264
2005	531.939	24.059
2006	654.439	34.897
2007	812.456	46.359
2008	1.032.758	56.554

Cuadro 4

Fuente: Ministerio de Economía en base a datos de la Dirección Nacional de Cuentas Nacionales - INDEC

El cálculo de inversiones estimadas en proyectos de construcción se presenta en el Cuadro 5. Allí figuran la serie de superficie autorizada para el total de municipios seleccionados entre 2000 y mayo de 2009 y la serie de costo de obra por metro cuadrado para igual período. La tercera columna muestra la inversión estimada para cada año, que totaliza más de 90 mil millones de pesos al cabo de los diez años considerados. El peso relativo de los montos estimados de inversión en el PBI sectorial varía entre el 25% y el 40%, según el año tomado como referencia. Teniendo presente que el ejercicio incluye sólo 42 municipios del país, se entiende que están consideradas las ciudades más significativas y que las mismas realizan un aporte sustancial al valor agregado de la construcción a nivel nacional. Si en lugar de relacionar las inversiones estimadas con el PBI sectorial, se las compara con el PBI global, entonces la importancia relativa de las mismas varía entre el 1% y el 2,3%. Por otra parte, se advierte un incremento a lo largo del tiempo del aporte del sector construcción al nivel de actividad económico, a juzgar por el avance del comentado indicador, que prácticamente su duplicó al cabo de la última década.

Cuadro 5

Construcción: inversiones estimadas en los municipios de interés						
Año	Sup (m²)	Costo m² (\$)	Inversión estimada (\$)	Part PBI	Part PBI sector	
2000	6.290.588	565	3.554.811.279	1,3%	27%	
2001	4.990.101	548	2.733.494.159	1,0%	24%	
2002	3.037.571	898	2.728.002.014	0,9%	35%	
2003	4.985.864	919	4.583.338.580	1,2%	40%	
2004	5.796.241	1.072	6.211.541.668	1,4%	36%	
2005	7.847.812	1.176	9.230.805.749	1,7%	38%	
2006	9.546.279	1.407	13.433.332.883	2,1%	38%	
2007	9.624.960	1.885	18.143.627.098	2,2%	39%	
2008	9.635.081	2.431	23.421.276.064	2,3%	41%	
2009*	3.030.089	2.538	7.690.810.295	-	-	
Inversión total estimada en el período			91.731.039.789			

*Hasta el mes de mayo inclusive

Fuente: elaboración propia en base a datos del Ministerio de Economía, INDEC y Revista Obras y Protagonistas

La referencia de la inversión total estimada por municipio para nueva construcción en el período 2000-mayo 2009 se incluye en el Cuadro 2, en donde se replica el ejercicio teniendo en cuenta la superficie total autorizada por año en cada jurisdicción y el costo de obra en cada período. Así puede observarse que Ciudad de Buenos Aires, con 26,5 mil millones de pesos invertidos en el período, contribuyó en cerca del 30% al total, consolidándose como líder del grupo de municipios relevados. Le sigue Córdoba, con 11,6 mil millones de pesos, que representan un 13% del total. Bahía Blanca, con un aporte de 2,5 mil millones figura entre las diez principales ciudades, estimándose una contribución del orden del 3%.

Tomando los datos de 2008, que es el último año del que se dispone serie completa, se calcula el peso relativo de la inversión estimada por municipio sobre el PBI sectorial, previamente detallado en el Cuadro 4. Esta cálculo se incluye en la última columna del Cuadro 2. Ciudad

de Buenos Aires, con una participación del 12%, encabeza nuevamente el grupo, seguida de Córdoba, con el 5,5%. Bahía Blanca, con una contribución del 1,1% se posiciona entre las diez principales ciudades de la muestra, como puede observarse en el Gráfico 6.



Gráfico 6

Fuente: elaboración propia en base a datos del Ministerio de Economía, INDEC y Revista Obras y Protagonistas

Conclusiones

En Bahía Blanca el sector construcción es uno de los más importantes de la economía en términos de nivel de actividad y dinamismo. Como dato ilustrativo, se tiene que la construcción capta el 10% de la población ocupada en la ciudad de manera directa, generando además miles de puestos de trabajo de manera indirecta.

La construcción está profundamente ligada al desenvolvimiento del producto general, en un proceso de retroalimentación que introduce importantes efectos multiplicadores en la economía. Al comparar la trayectoria del PBI en términos constantes con la evolución de la superficie planeada, es posible corroborar el paralelismo entre el sector y la actividad económica en su conjunto. En efecto, las series presentadas en esta nota han permitido observar la caída seguida por el PBI y por los planes de construcción hacia 2002, la posterior recuperación de ambos y el reciente estancamiento y desplome en el contexto de retracción económica.

Si bien la caída sectorial ha resultado más sensible en algunas ciudades que en otras, la tendencia de la actividad ha sido similar a grandes rasgos en todas ellas. El ejercicio de comparación de los 42 municipios relevados por el INDEC da cuenta de ello. En particular, el

comportamiento seguido por los nuevos planes edilicios en Bahía Blanca ha prácticamente replicado al de las demás localidades de interés. Claro está que, más allá de la dinámica seguida por la construcción en las diferentes ciudades, interesa el impacto de los altibajos de actividad en términos absolutos (cantidad de empleos, volúmenes de venta, niveles de inversión), dada la importancia del sector en la economía de cada ciudad.

Los distintos tipos de ordenamiento realizados dan cuenta de que Bahía Blanca figura siempre entre las diez o quince principales ciudades en materia de construcción: tanto en términos de superficie anual autorizada, metros cuadrados per cápita, inversiones y aporte al PBI, la performance local se destaca.

Sobre un total estimado de 92 mil millones de pesos invertidos en nueva construcción entre 2000 y mayo 2009 por el conjunto de ciudades analizadas, Bahía Blanca contribuyó con un aporte de 2,5 mil millones aproximadamente, que representan un 3% del total y más del 1% en términos del PBI del sector construcción a nivel nacional.

Comprobada la magnitud del sector en términos comparativos con otras ciudades importantes del país, se interpreta mejor la gran sensibilidad de la actividad con respecto a los vaivenes de la economía general, por las importantes implicancias sobre el empleo, las ventas y el nivel de actividad de diversas ramas vinculadas a la industria de la construcción. En ese mismo sentido, las caídas interanuales que se observan en el tramo transcurrido de 2009, justifican una importante preocupación con respecto a la situación sectorial en el mediano plazo. ■