

ANÁLISIS GEOGRÁFICO DE LA CONSTRUCCIÓN BAHIENSE

Es evidente que la expansión de las nuevas construcciones a lo largo de los años no ha sido homogénea, en la medida que ciertos sectores geográficos de la ciudad han presentado un particular dinamismo. En consecuencia, desde el año 2000, Bahía Blanca ha renovado significativamente su fisonomía. Durante los últimos 18 años se expidieron un total de 40.500 permisos, representando más de 4 millones de metros cuadrados. Respecto a los tipos edilicios, vivienda es el gran protagonista, liderando ampliamente su participación sobre el total, seguido por locales comerciales y depósitos, quedando en tercer lugar las viviendas multifamiliares

La construcción local es un sector de interés para el CREEBBA dado el impacto que genera en la economía real. Por tal motivo ha estado presente en los estudios del Centro en forma continua. En el relanzamiento del IAE se presentó un análisis de la construcción privada en Bahía Blanca durante el 2017¹. Allí se estudió, a través de un enfoque estadístico, la situación del sector de la construcción local tanto en base a su situación estructural como económica. Se repasó la dinámica en términos de cantidad de nuevos proyectos edilicios autorizados, la superficie asociada a ellos, el comportamiento de los diferentes tipos de construcción (viviendas, departamentos y locales y depósitos) y los montos de inversión planeados estimados.

No obstante, es evidente que la expansión de las nuevas construcciones a lo largo de los años no ha sido homogénea, en la medida que ciertos sectores geográficos de la ciudad han presentado un particular dinamismo, mientras que otras zonas con alta concentración original de inmuebles crecieron de manera más moderada.

Además del crecimiento urbano por zona, el tipo edilicio que ha proliferado en cada región fue definiendo un determinado perfil característico de las mismas, como por ejemplo, de tipo residencial, comercial, de edificios, gastronómico, etc.

En consecuencia, desde el año 2000, Bahía Blanca ha renovado significativamente su fisonomía y su dinámica urbanística, a medida que dichos perfiles se consolidaron y que los nuevos sectores se han ido conectando con el núcleo central.

En este estudio se presenta un panorama del crecimiento de la construcción en Bahía Blanca por sectores, a fin de identificar las áreas de mayor crecimiento en la ciudad. El análisis también se lleva a cabo atendiendo a los diferentes tipos de proyectos edilicios, con el objetivo de caracterizar el perfil urbanístico adquirido por cada zona.

La particularidad de este análisis es una interpretación gráfica de la fluctuación a través de la georeferenciación de los permisos de construcción habilitados en el período comprendido entre los años 2000 y 2017. Toma como base la información estadística provista por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca, se avanza en una nueva mirada gráfica del dinamismo urbanístico de la ciudad, sumando herramientas innovadoras. Para moderar la utilización de mapas en el presente estudio y no hacer extensa la lectura, es grato comunicar que la página web del Centro² contará en breve con una sección interactiva que permita un análisis más detallado y minucioso de la dinámica constructiva de la ciudad.

¹ CREEBBA – IAE n° 149: *Dinámica de la construcción privada local en el año 2017*, disponible en <http://creebba.org.ar/GXwMR>

² Sitio web del CREEBBA: www.creebba.org.ar

Evolución de la construcción en Bahía Blanca: 2000 a 2017

Previo al análisis espacial de la construcción local, es deseable realizar un resumen de su desempeño para el período de estudio. De acuerdo a los datos de la Municipalidad de Bahía Blanca, durante los últimos 18 años (desde el 2000 hasta el año 2017) se expidieron un total de 40.500 permisos, representando más de 4 millones de metros cuadrados.

A lo largo de los años transcurridos desde el 2000, la actividad sufrió altibajos pero, en general, siguió una tendencia media ascendente, que se estabilizó en los últimos 7 años. Como muestra el gráfico 1, entre el 2000 y 2002 la superficie autorizada cayó, en coincidencia con la crisis económica general del momento. Luego comenzó una lenta pero sostenida reactivación de la economía donde la construcción tuvo un papel destacado, tal como lo ilustra la trayectoria ascendente hasta el 2006, año que cambió la tendencia, y llevó a la actividad a un período de recesión de 3 años. El año 2010 presenta otro repunte del sector, a partir del cual, salvo caídas poco pronunciadas, la construcción se mantuvo en órdenes de 270.000 metros cuadrados promedio autorizados para nuevas obras por año.

De los más de 4 millones de m² autorizado en los últimos 18 años el 22% se concentró en los primeros 6 años (2000 a 2005), el 38% en el segundo período (2006 a 2011) y el 40% restante durante los últimos años (2012 a 2017).

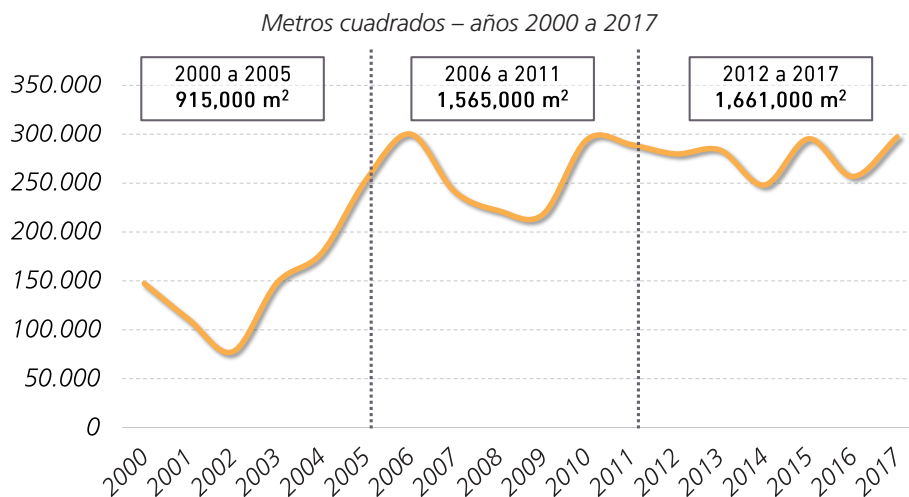
Discriminando por tipo edilicio, durante los últimos 18 años el 44% de la superficie autorizada corresponde a viviendas uni-familiares y bi-familiares, el 26% a viviendas multifamiliares (o departamentos), y el 30% destinado a locales comerciales y depósitos.

4 millones m² autorizados en 18 años

Estructuralmente no se observa un patrón homogéneo de comportamiento por tipo edilicio. Sin embargo se puede marcar la caída en la participación relativa que tuvieron las viviendas durante el período 2003 a 2012. Específicamente, el comportamiento de las viviendas muestra un comportamiento tipo "U" (gráfico 2). El repunte de su participación posiblemente tenga su explicación por el lanzamiento del programa PRO-CREAR para la construcción de nuevas viviendas (Vivienda única familiar), el cual se inició en el año 2012.

Los departamentos muestran una tendencia declinante en la participación de la construcción local, la cual comienza en el año 2005 donde se presenta el pico de participación de este tipo edilicio (45% de la participación anual). Recién en 2017 parece darse un cambio en la tendencia (producto del mayor movimiento inmobiliario local traccionado por el lanzamiento de los créditos UVA para compra de vivienda), pero es necesario esperar a conocer el desempeño de los próximos años para confirmar el repunte de la construcción de departamentos.

Gráfico 1: Evolución de la superficie habilitada para construcción en Bahía Blanca

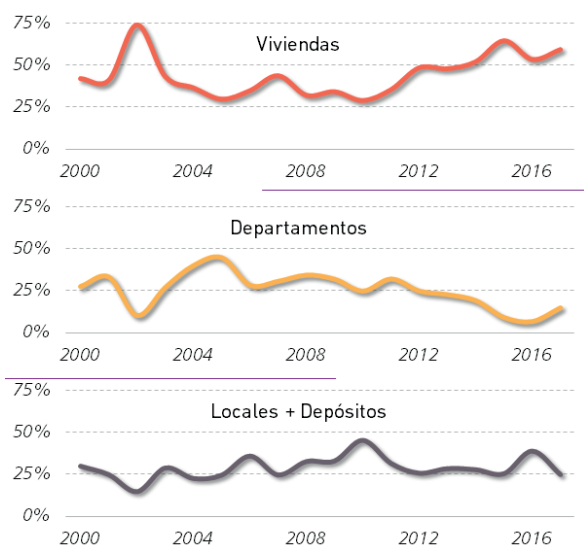


Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB.

Por su parte (continuando con el gráfico 2) la superficie de locales y depósitos muestra un desempeño más estable durante los últimos años, dado que este tipo de construcción ronda en promedio el 30% de las habilitaciones totales.

Gráfico 2: Participación en la en la construcción según tipo edilicio

Porcentaje – años 2000 a 2017



Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

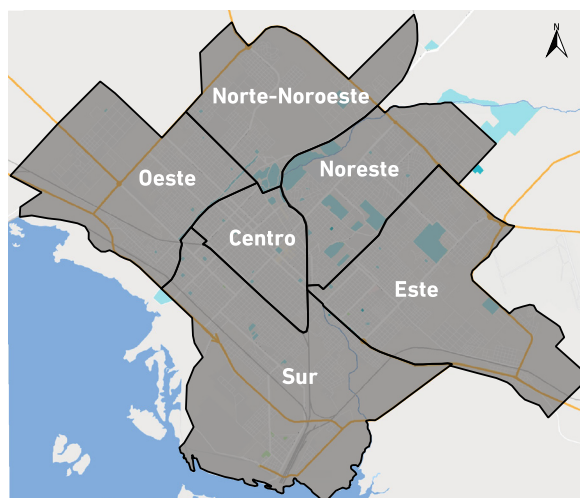
Zonificación de Bahía Blanca

A partir del proceso de concreción de obras edilicias que fue acompañando el desenvolvimiento socio-demográfico de Bahía Blanca, la ciudad ha manifestado una expansión urbanística que modificó el aspecto general que exhibía años atrás. La comparación entre un mapa actualizado de la ciudad con un plano de hace más de una década, rápidamente pone en evidencia la consolidación de nuevos barrios, el trazado de calles antes inexistentes y una ampliación de los límites de ocupación efectiva del territorio. Por este motivo, es necesario redefinir las zonas de referencia con las que antes se trabajaba, a fin de incorporar calles nuevas, barrios y sectores urbanos emergentes para posteriormente poder analizar de manera adecuada la dinámica por sector geográfico.

Al igual que el planteo realizado en el IAE 141³, la zonificación propuesta comprende seis sectores asociados a los puntos cardinales naturales y al agrupamiento de barrios y áreas con una localización y estructura similar. Dichos sectores son: Centro, Este, Norte-Noroeste, Noreste, Oeste y Sur.

La distribución espacial de los sectores se resume en el mapa 1, que divide la localidad en las 6 zonas de interés, sobre lo cual se lleva a cabo el análisis posterior.

Mapa 1: Distribución de Bahía Blanca por zonas



Fuente: Elaboración propia

La construcción en Bahía Blanca según sectores

Un primer análisis a realizar se basa en la distribución de la construcción según los sectores o zonas delimitadas en el mapa 1. Para un mayor detalle y una mejor evaluación del desenvolvimiento de las distintas zonas, es que se dividen los 18 años (2000 al 2017) en tres períodos iguales de 6 años cada uno: 2000 a 2005; 2006 a 2011 y 2012 a 2017. Bajo esta división se realizarán comparaciones sobre la construcción acumulada en cada subperíodo.

Para el total del período (tabla 1), y tal como es de esperar, la zona Centro posee la mayor participación, acaparando el 39% de la superficie autorizada (más de 1 millón de m²). Le siguen en importancia la zona Sur, Este, Norte-Noroeste, Oeste y en último lugar la región Noreste, que en los último 18 años solo participó del 8% del total construido.

³ "Dinámica de la construcción por sector geográfico de la ciudad".

Tabla 1: Datos acumulados 2000 a 2017 sobre construcción por zonas de Bahía Blanca*Total del período 2000 a 2017*

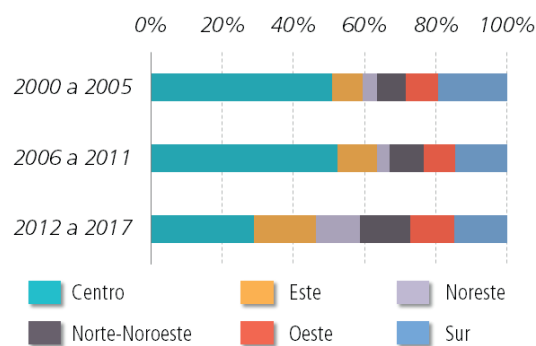
CONCEPTO	Centro	Este	Noreste	Norte-Noroeste	Oeste	Sur
Superficie autorizada (miles de m ²)	1.028	365	220	310	279	405
Participación s/total m ² período (%) *	39%	14%	8%	12%	11%	16%
Promedio anual de superficie (miles de m ²)	57,1	20,1	12,2	17,2	15,5	22,5
Tasa crecimiento anual promedio de superficie	11%	15%	39%	21%	14%	24%

Porcentaje fila. La suma de todas las zonas para un mismo tipo edilicio es igual al 100%

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

Sin embargo, las regiones de mayor construcción en los últimos años, no coinciden necesariamente con la de mayor crecimiento. Es más, se observa una relación inversa entre la participación acumulada y el crecimiento promedio anual. Es decir, y como es ciertamente lógico de una ciudad en expansión, las zonas menos desarrolladas son las que presentan una mayor tasa de crecimiento. Como se observa en la tabla 1, la región Noreste es la de menor superficie autorizada (8%), pero la que presenta un mayor dinamismo representado por una elevada tasa de crecimiento promedio de construcción (en promedio, la construcción crece a un ritmo del 39% anual).

Esta dinámica de crecimiento (relación inversa entre la participación acumulada y la tasa de crecimiento promedio anual) permite que, a través de los años, la ciudad se encuentre más balanceada en su crecimiento. La participación de las zonas periféricas aumenta, al ritmo que la construcción en el centro se estabiliza, pasando a depender (como veremos más adelante) de la construcción en altura o construcción de departamentos. El gráfico 3 muestra cómo la distribución de la construcción local presenta un mayor balance, logrando en el período 2012 a 2017 una distribución casi equitativa de la superficie autorizada entre las 6 regiones.

Gráfico 3: Participación de la construcción según zonas*Porcentaje – cohortes temporales*

Resumiendo, entre los períodos 2000/05 y 2012/17, la región Noreste tuvo un crecimiento en la superficie habilitada para construcción del 890%, La segunda región de mayor crecimiento es la región Este (530%) seguido por Norte-Noroeste (464%), Oeste, Sur y en último lugar la región Centro (84%). El mayor dinamismo de la región Noreste se presentó principalmente durante los últimos 6 años (período 2012/17), etapa donde también se observa el mayor estancamiento en la región Centro.

Tabla 2: Superficie autorizada y variación porcentual por zonas y según cohortes temporales*Superficie (miles de m²) y variación porcentual*

Años		Centro	Este	Noreste	Norte-Noroeste	Oeste	Sur
Superficie acumulada (miles m ²)	Años 2000/05	226	39	18	36	40	86
	Años 2006/11	388	82	25	72	64	108
	Años 2012/17	415	245	177	202	176	212
Variación Porcentual (%)	2000/05 a 2012/17	84%	531%	891%	464%	340%	148%
	2000/05 a 2006/11	72%	112%	41%	103%	60%	26%
	2006/11 a 2012/17	7%	198%	602%	178%	175%	96%

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

Visualmente, el mapa 2 muestra la evolución de los permisos de construcción en los tres períodos analizados. Allí se observa cómo, a medida que pasa el tiempo, los sectores extra céntricos poseen una mayor presión constructiva.

Si bien a lo largo de las distintas cohortes temporales la región Centro presenta siempre una cantidad importante de permisos de construcción (la nube de puntos se mantiene prácticamente constante en los tres períodos), las diferencias se observan en las regiones extra céntricas:

Noreste: Como se mencionó, fue la región de mayor crecimiento, la cual se confirma visualmente en la explosión de los barrios Aldea Romana, Los Horneros y Altos del Palihue.

Este: Segunda región de mayor crecimiento, que concentró su mayor dinamismo en el año 2012 (variación de +180% respecto al año anterior). Los barrios más dinámicos fueron Millamapu, El Nacional y Villa Hipódromo.

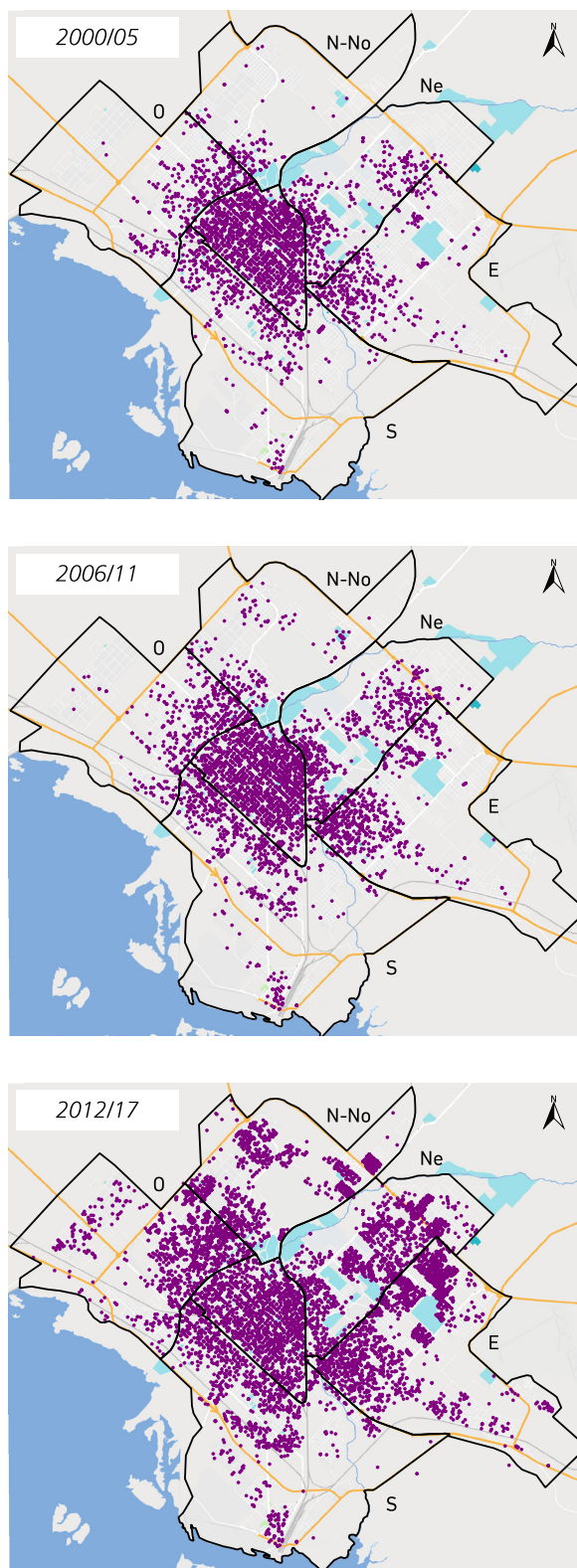
Norte-Noroeste: Con un incremento de su superficie autorizada que supera el 400%, se convierte en la tercera región de mayor crecimiento, siendo los barrios La Reserva, Los Muñecos, Villa Belgrano y Nueva Belgrano los más destacados.

Oeste: Con un crecimiento más moderado y más disperso territorialmente, sobresalen en esta región los barrios Cooperación y Villa Duprat.

Sur: Representa la región extra céntrica con menor crecimiento, pero no por ello con una baja participación relativa. Al igual que la anterior, su crecimiento se dio en forma más armónica, sin que sobresalga algún barrio en cuanto a su ritmo de expansión.

Centro: Se posiciona como la región de menor crecimiento del período analizado, a pesar de presentarse como la que mayor construcción en m² aporta. Sobresalen los años 2004, 2005 y 2010 como los de mayor crecimiento y, en contrapartida, los años 2000, 2006 y 2014 presentan una variación negativa en la superficie autorizada.

Mapa 2: Evolución de la construcción total por cohorte temporal



Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

Perfiles constructivos según zona

Si bien, como se observó en la sección anterior, las distintas regiones tuvieron un crecimiento dispar, el perfil constructivo, según tipo edilicio predominante, también tuvo sus particulares. Cada una de las regiones presenta una estructura distintiva, las cuales serán descriptas en detalle.

Viviendas uni-familiares y bi-familiares

El mapa 3 expone el desenvolvimiento en los distintos períodos de tiempo de las construcciones de viviendas. Allí se observa como fue este tipo constructivo el que permitió un mejor balance constructivo en la localidad, permitiendo el crecimiento de las regiones extra céntricas.

Mientras que en el período 2000/05 la región céntrica explicaba el 32% de la superficie en viviendas, en el período 2012/17 solo representa el 8% de la superficie en viviendas de toda Bahía Blanca. Por el contrario, las regiones Este, Noreste y Norte-Noroeste pasaron de representar el 40% de las viviendas al 67% en el último período.

Estas últimas tres regiones (Este, Noreste y Norte-Noroeste) centran su expansión en las viviendas uni-familiares y bi-familiares en los últimos años. En estas tres zonas 8 de cada 10 m² autorizados se destinan a la construcción de viviendas.

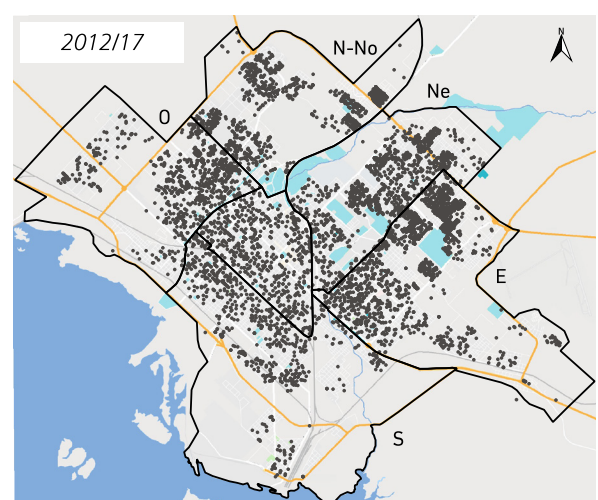
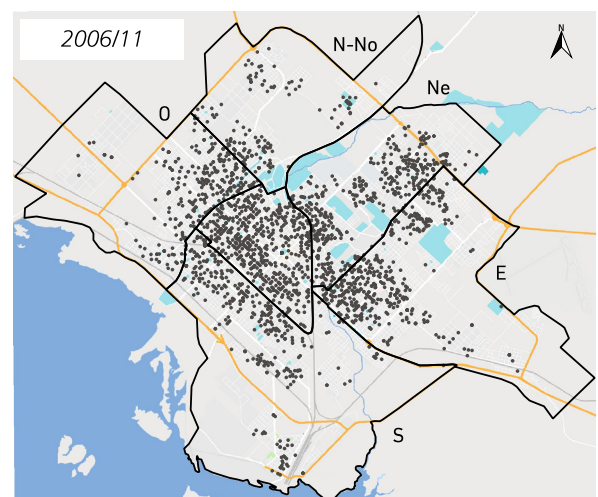
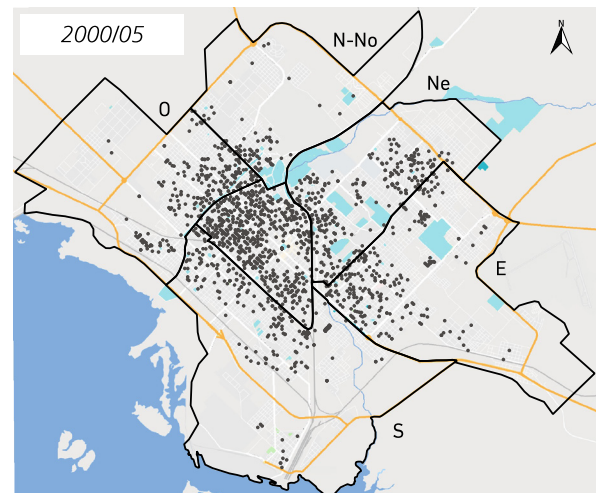
Tabla 3: Participación de las regiones en la construcción total de viviendas por cohorte temporal

Porcentaje del total de Bahía Blanca

Años	2000/05	2006/11	2012/17
Centro	32%	25%	8%
Este	16%	20%	26%
Noreste	6%	7%	20%
Norte-Noroeste	19%	22%	21%
Oeste	13%	12%	13%
Sur	14%	15%	11%
Total	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

Mapa 3: Evolución de las viviendas por cohorte temporal



Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

Departamentos o viviendas multifamiliares

La evolución de la construcción de departamentos se observa en el mapa 4. Allí se presenta la región Centro como la que nuclea la mayor parte de la construcción de viviendas multifamiliares, principalmente por la mejor relación con el valor de los terrenos. Si bien, en el último período (2012/17) la participación del Centro en la superficie total cae por debajo del 70%, es la principal región donde predomina este tipo edilicio. Solo la región Oeste es la que presenta una participación creciente en los departamentos, impulsada por el barrio Santa Margarita.

Intraregión, la construcción de departamentos explica 6 de cada 10 m² habilitados en la región Centro, 2 de cada 10 m² en la región Oeste y un promedio de 1 de cada 10 m² en el resto de las regiones.

Tabla 4: Participación de las regiones en la construcción total de departamentos por cohorte temporal

Porcentaje del total de Bahía Blanca

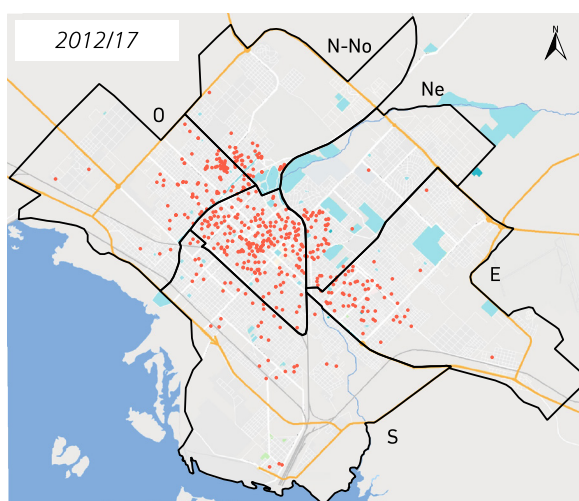
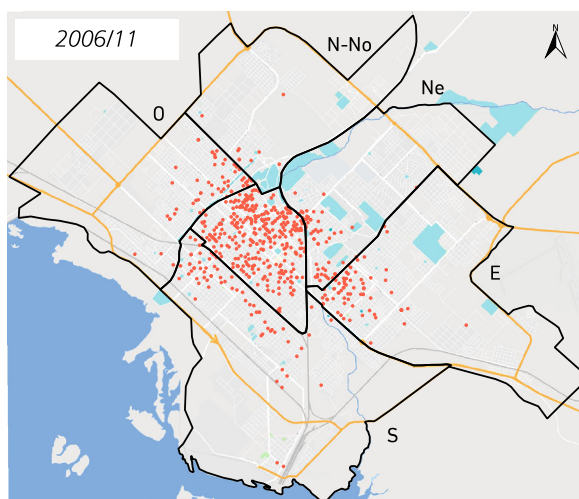
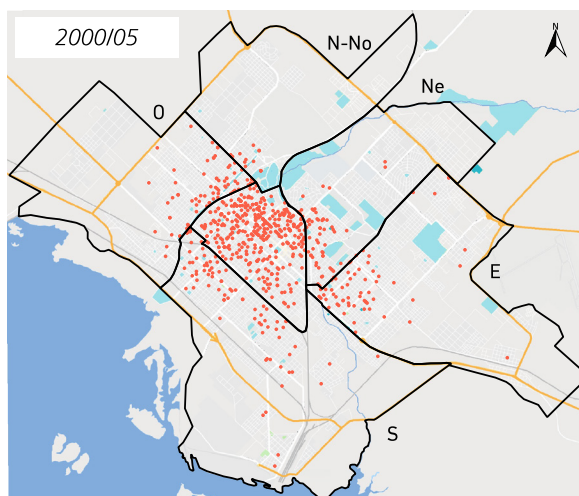
Años	2000/05	2006/11	2012/17
Centro	76%	80%	69%
Este	4%	5%	5%
Noreste	5%	1%	6%
Norte-Noroeste	3%	3%	6%
Oeste	6%	5%	11%
Sur	6%	6%	3%
Total	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

Locales comerciales y depósitos

El mapa 5 expone la evolución de los locales y depósitos en las tres cohortes planteadas. Las regiones Centro y Sur concentran el 70% de la superficie autorizada para locales comerciales y depósitos (37% la región Centro y 33% la Sur). No obstante, la importancia de estas regiones ha ido disminuyendo. Cuando en el período 2000/05 concentraban el 80% de los locales y depósitos, en el período 2012/17 su participación cayó al 64%. Principalmente, los comercios van acompañando (con cierto nivel de rezago) el crecimiento de la ciudad, aumentado su participación en los barrios periféricos.

Mapa 4: Evolución de los departamentos por cohorte temporal



Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

La zona Sur sobresale por su importancia en la distribución de locales y depósitos. En promedio, 6 de cada 10 m² autorizados se destinan a este tipo edilicio. Si bien esta tendencia no se observa en el mapa 5 (la nube de puntos de la región Sur parece pequeña y difusa), este resultado se explica en el tamaño promedio de los locales y depósitos. Más específicamente, en la región del puerto y del parque industrial las construcciones que se habilitan poseen una superficie promedio mayor (los locales y depósitos en la región sur son, en promedio, un 20% más grandes que en el total de la ciudad).

Tabla 5: Participación de las regiones en la construcción total de locales y depósitos por cohorte temporal

Porcentaje del total de Bahía Blanca

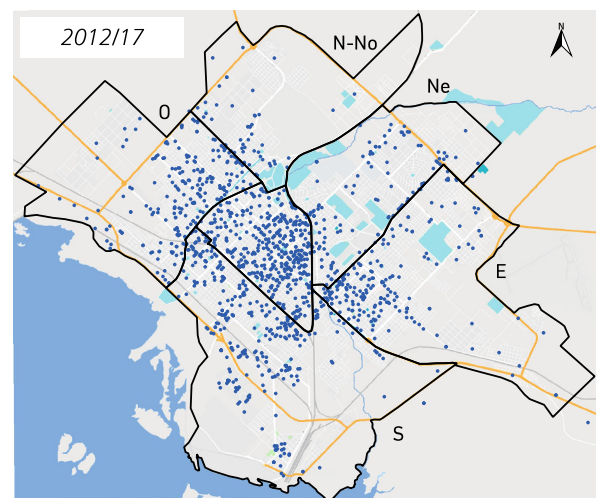
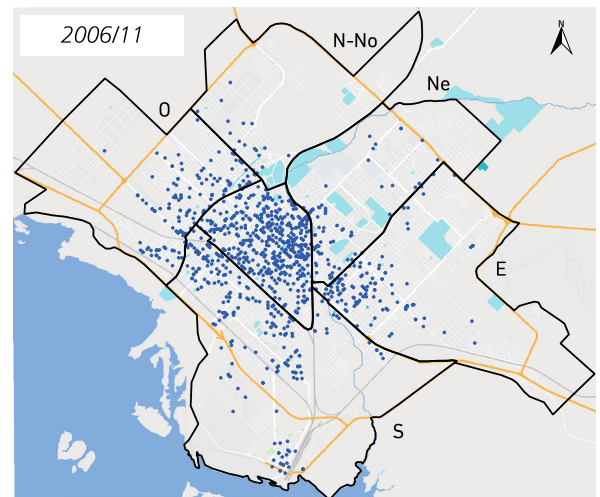
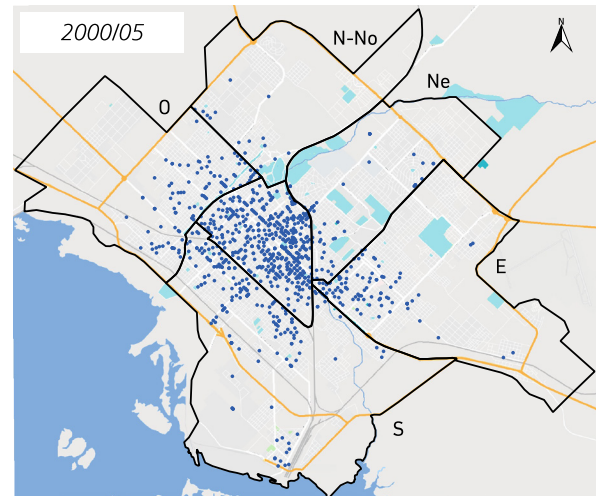
Años	2000/05	2006/11	2012/17
Centro	40%	47%	30%
Este	7%	10%	12%
Noreste	2%	2%	4%
Norte-Noroeste	4%	6%	8%
Oeste	8%	10%	12%
Sur	40%	25%	34%
Total	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

Resumen

A modo de síntesis, se concluye que la dinámica de la construcción local en el período 2000-2017 ha presentado un crecimiento significativo, equivalente a más de 4 millones de m². La estructura del crecimiento no se comportó de manera lineal, tuvo un auge sostenido a partir del 2002, alcanzando su nivel máximo en el 2006, donde a partir de allí hasta fines del año pasado se mantuvo parcialmente constante en niveles elevados.

Mapa 5: Evolución de las locales y depósitos por cohorte temporal



Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB

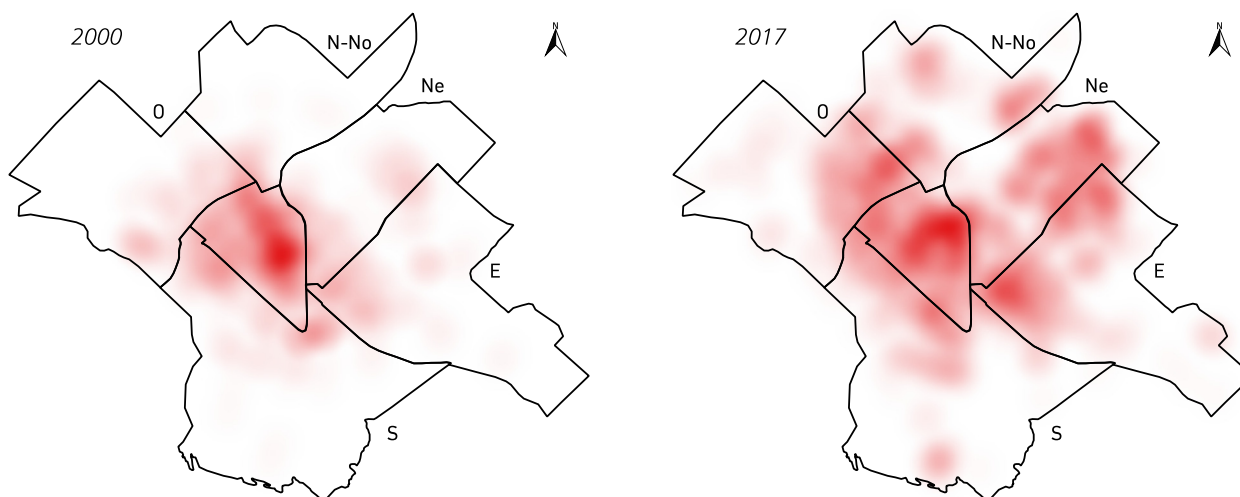
Respecto a los tipos edilicios, vivienda es el gran protagonista, liderando ampliamente su participación sobre el total, seguido por locales comerciales y depósitos, quedando en tercer lugar las viviendas multifamiliares (departamentos).

En cuanto a la zonificación, la que más se destaca, en cuanto a su crecimiento, es la región Noreste seguida por la región Este y la zona Norte-Noroeste, es quien acompaña a las dos anteriores. Por otro lado, la región Centro es la que presenta menor crecimiento durante los últimos 18 años, sin embargo, continúa siendo la de mayor superficie total.

Las viviendas estructuran el crecimiento de las regiones Noreste, Norte-Noroeste y Este, los departamentos explican gran parte de la dinámica céntrica y los locales comerciales y depósitos tienen mayor incidencia en la región Sur. Por su parte, la región Oeste tiene una distribución más equilibrada de la construcción por tipo edilicio.

El mapa 6 tiene como propósito mostrar las dos puntas del período analizado (2000 vs. 2017), observándose una expansión de la construcción desde el Centro de la ciudad hacia "afuera", sin que la misma pierda protagonismo, "construyéndose a sí misma".

Mapa 6: Comparación del mapa de distribución de la superficie en los años 2000 y 2017



Fuente: Elaboración propia en base a Catastro MBB