

# **DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA PROVINCIA DE SANTA FE.**

LEANDRO A. VERÓN.\*

## **INTRODUCCIÓN.**

El sector de la construcción ha sido uno de los sectores claves de la recuperación de la posdevaluación en la Argentina. En nuestra región experimentó un crecimiento notable, con una expansión innegable en la ciudad de Rosario, generando un gran aumento del empleo y la inversión. En la provincia también hubo un crecimiento considerable por varios factores como ser la caída de los costos locales y el mantenimiento de los precios, la abundancia de capitales para invertir en el sector y la búsqueda de los bienes inmuebles como inversión ante la liquidez generada por las exportaciones de cereales. Todo lo cual coadyuvó a la expansión de la actividad de la construcción. Por todo ésto, consideramos indispensable un estudio del sector.

Aquí trataremos de analizar la distribución espacial del sector en la provincia de Santa Fe, para ver como se reparte la actividad en la provincia. Investigaremos si ésta se distribuye de forma homogénea o tiende a concentrarse en determinados lugares geográficos más que en otros y si su evolución reciente presenta similitudes o diferencias. Este estudio estará realizado en base a indicadores brindados por el IPEC, como son los permisos de construcción por departamento y las estimaciones de la población de cada uno de los departamentos. Estudiaremos los datos de forma per cápita para así poder comparar la actividad de los distintos departamentos entre sí de forma homogénea.

Este trabajo estará conformado primeramente por el marco teórico donde se encuadra la investigación. Seguido del análisis de la distribución de la actividad de la construcción en la provincia y sus resultados entre los distintos departamentos, así como las mayores semejanzas y diferencias entre estos. Para finalizar con algunos comentarios finales sobre el tema.

## **LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

El estudio de la localización espacial de las actividades económicas comenzó, en un principio, siendo el campo de acción de la geografía económica. Según Méndez (1997 255) a la geografía económica la caracteriza su persistencia en tratar de responder a las preguntas de “¿donde?” y “¿por qué?”, el buscar describir y entender la localización espacial de las actividades económicas. Este campo empezó siendo primordialmente de investigadores de habla germana ya que los estudiosos anglosajones de la economía se desinteresaron del análisis espacial. Con el correr del tiempo fue tomando impulso el estudio regional, en donde se comenzó a estudiar la localización de las actividades económicas, el crecimiento y desarrollo regional, la economía urbana, los problemas del medio ambiente y las políticas regionales.

La parte de dicha ciencia que nos compete a nosotros en este trabajo es la investigación de la localización de las actividades económicas. Si bien esta comprende un amplio abanico de cuestiones como son el análisis de la localización, de sus indicadores, de los factores que la determinan, de la localización óptima, de los costos de transporte, de las teorías del desequilibrio, de las economías de aglomeración y urbanización, la concentración económica, etc. Aquí nos concentraremos en el estudio de la descripción de la localización espacial de la actividad de la industria de la construcción y su posible concentración u homogeneidad en el territorio de la

---

\* Este artículo fue publicado en [www.CATALACTICA.com.ar](http://www.CATALACTICA.com.ar) el 22 de noviembre de 2009.

provincia, o como decíamos antes en el “¿donde?” de dicha actividad, dejando para otro trabajo las causas de esto o el “¿por qué?” de lo descubierto.

Los estudios sobre localización de las actividades económicas se caracterizan según Méndez (1997: 256) por, describir la localización de cada tipo de actividad o empresa, identificar los factores de localización, establecer asociaciones espaciales entre actividades que tiendan a aparecer conjuntamente en los mismos territorios así como sus interrelaciones, analizar la evolución o el dinamismo espacial de las actividades, elaborar tipologías de espacios y considerar el impacto territorial de la localización de las actividades económicas. Estas investigaciones pueden realizarse a diferentes escalas, ya sea en el aspecto productivo como espacial. Por lo que se puede analizar en una escala productiva individual, como puede ser una empresa, en una escala sectorial o de un sistema. En cuanto a la escala espacial puede ser local, regional, nacional o mundial. Por lo tanto a nuestro estudio lo realizaremos en un plano descriptivo de la localización, en una escala productiva sectorial y una escala espacial regional.

Cuando decimos que nuestra investigación es regional y la realizamos sobre la provincia de Santa Fe no estamos entrando en una contradicción. Esto es así porque como bien muestra Furió (1996: 77), en base al estudio de Richardson, existen tres tipos de regiones, la región nodal que se trata de un área donde existen unidades heterogéneas estrechamente interrelacionadas funcionalmente e interdependientes, la región homogénea que es un área con características uniformes, y la región administrativa o planificada que es un área en donde se toman decisiones económicas o instrumentos políticos. En esta última es en la que trabajaremos nosotros en esta oportunidad.

## **DISTRIBUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.**

Para realizar este análisis hemos decidido utilizar como indicadores de la actividad de la construcción y su distribución geográfica en la provincia de Santa Fe, los permisos de construcción otorgados por los municipios y las estimaciones de población de los diferentes departamentos en base a las tasas de crecimiento de la población departamental intercensal 1991-2001. Ambos estimadores son oficialmente brindados por el IPEC y tomaremos como intervalo de estudio los años incluidos entre el 2000 y 2008 inclusive.

**Tabla 01: metros cuadrados de construcción nueva permitida por cada mil habitantes en los departamentos de la provincia de Santa Fe.**

año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	∑ de	promedio anual de
departamento	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.	M2 / mil hab.
belgrano	67,57	165,52	255,69	95,78	65,5	314,82	304,65	372,79	565,26	2207,56	245,28
capital	151,58	211,98	184,22	95,9	178,7	296,81	327,34	306,93	365,94	2119,4	235,49
caseros	244,81	132,32	184,28	246,83	162,36	155,14	268,53	154,94	244,43	1793,64	199,29
castellano	255,76	277,58	186,74	182,46	169,05	380,5	442,2	631,78	540,79	3066,87	340,76
constitución	383,88	337,98	257,18	335,21	226,54	213,19	349,44	296,79	330,7	2730,92	303,44
gral. lópez	238,99	152,2	208,71	253,17	282,89	381,48	319,65	400,69	464,41	2702,19	300,24
gral. obligado	194,11	124,67	147,8	277,02	151,82	215,83	410,18	449,4	405,06	2375,89	263,99
ñiondo	80,13	78,53	78,53	111,88	134,22	282,51	648,62	405,5	174,9	1994,82	221,65
las colonias	275,43	273,78	227,59	226,22	238,08	481,19	478,16	590,04	357,46	3147,95	349,77
nueve de julio	41,79	50,47	7,9	59,31	2,4	27,59	39,56	50,56	66,99	346,58	38,51
rosario	427,48	212,88	81,83	264,16	231,22	351,3	582,15	782,79	616,33	3550,15	394,46
san cristóbal	3,98	4,99	2,99	41,38	0,83	4,88	20,29	38,56	427,87	545,78	60,64
san javier	10,06	37,94	12,3	89,63	46,71	69,8	27,56	18,4	30,27	342,67	38,07
san jerónimo	114,38	102,08	102,55	109,9	102,13	216,53	219,38	222,81	190,56	1380,33	153,37
san justo	89,19	96,11	102,03	78,79	196,15	342,15	284,61	259,52	248,9	1697,45	188,61
san lorenzo	111	129,55	162,25	213,54	215,82	188,71	254,85	70,28	115,64	1461,64	162,4
san marín	150,41	129,87	98,87	99,99	72,37	283,03	303,47	165,59	185,17	1488,77	165,42
vera	91,89	116,87	115,54	130,89	116,12	142,95	206,08	218,01	103,66	1242	138
total provincial	2932,44	2635,32	2417	2912,06	2592,9	4348,41	5486,72	5435,4	5434,34	34194,59	3799,4

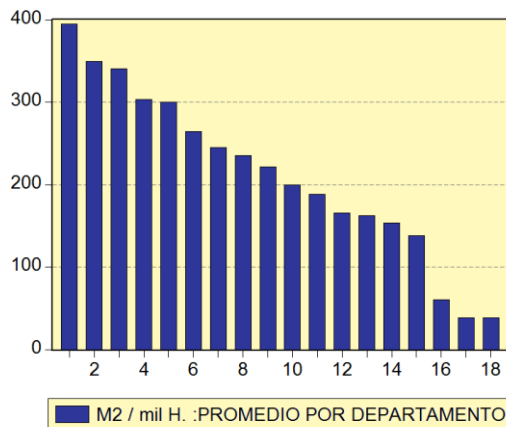
Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC.

Hemos decidido hacer los cálculos en base a los metros cuadrados permitidos para construcciones nuevas, porque creemos que es la variable más representativa del nivel de actividad del sector de la construcción. Para realizar las comparaciones entre diferentes departamentos de distintos tamaños relativos, tanto a nivel económico como poblacional, tomamos los datos de forma relativa en base a metros cuadrados nuevos permitidos por cada mil habitantes. Creemos que de esta forma podemos ver de manera confiable como se distribuye per cápita la construcción en la provincia, si es que tiende a concentrarse en algunos departamentos y cuales son estos. Sin embargo no nos olvidamos de los inconvenientes de este tipo de métodos como son los problemas de inexactitud de las estimaciones poblacionales, la subestimación de los permisos y la falta de datos completos. Es de destacar que de aquí en adelante cuando hablemos de los departamentos provinciales, solo nos estaremos refiriendo a dieciocho de los diecinueve de ellos, por no brindar el IPEC datos sobre el departamento Garay.

Examinaremos el comportamiento de la actividad del sector en los distintos departamentos para tratar de dilucidar como es su distribución entre ellos. Según los datos del IPEC la actuación del sector en los distintos departamentos no ha sido homogéneo, esto lo podemos ver en la tabla 01 (para ver gráficamente estos datos así como las tablas de las cuales se calculan los datos ir al anexo). La evolución de la actividad per cápita sigue una tendencia bastante uniforme en trece de los dieciocho departamentos analizados, dándose un crecimiento luego de la devaluación y salida de la convertibilidad y una leve caída en el 2008 en la mayoría de ellos. En el caso de Caseros, Constitución, San Cristóbal, San Lorenzo y San Javier presentan una evolución atípica con trayectorias erráticas o diferentes al resto.

**Tabla y gráfico 02: promedio de metros cuadrado de construcción nueva permitida por cada mil habitantes en los departamentos de la provincia de Santa Fe.**

departamento	M2 / mil hab.
rosario	394,46
las colonias	349,77
castellanos	340,76
constitución	303,44
gral. lópez	300,24
gral. obligado	263,99
belgrano	245,28
capital	235,49
iriondo	221,65
caseros	199,29
san justo	188,61
san martín	165,42
san lorenzo	162,4
san jerónimo	153,37
vera	138
san cristóbal	60,64
nueve de julio	38,51
san javier	38,07



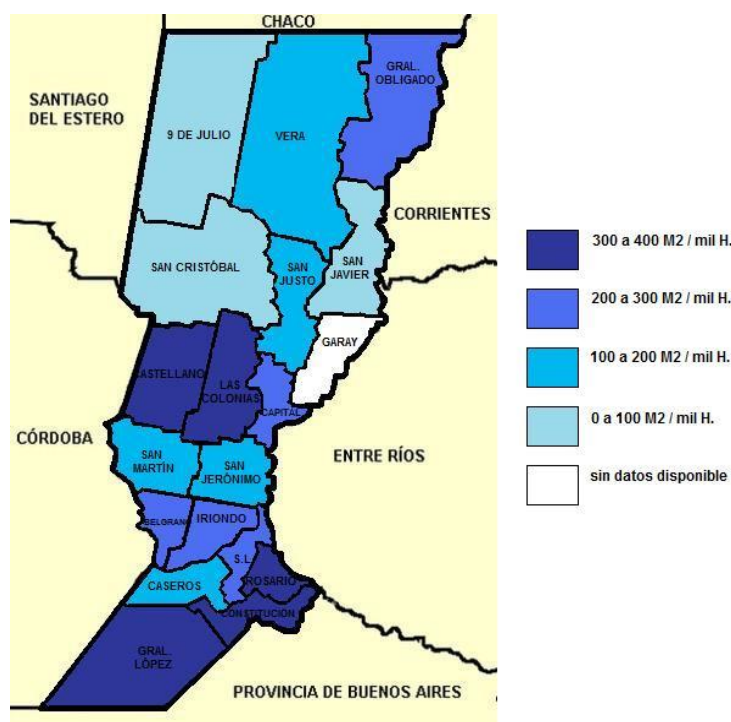
- 1- ROSARIO
- 2- LAS COLONIAS
- 3- CASTELLANOS
- 4- CONSTITUCIÓN
- 5- GRAL. LÓPEZ
- 6- GRAL. OBLIGADO
- 7- BELGRANO
- 8- CAPITAL
- 9- IRIONDO
- 10- CASEROS
- 11- SAN JUSTO
- 12- SAN MARTÍN
- 13- SAN LORENZO
- 14- SAN JERÓNIMO
- 15- VERA
- 16- SAN CRISTÓBAL
- 17- NUEVE DE JULIO
- 18- SAN JAVIER

Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC.

En base a los gráficos de la evolución per cápita de la actividad de la construcción que se hallan en el anexo podemos notar la diferente cuantía de metros cuadrados cada mil habitantes que hay entre los distintos departamentos. Cuando Rosario por ejemplo alcanza picos de casi 800 m2 / mil h. y muchos departamentos casi llegan a los 600-700 m2 / mil h. hay varios que no superan los 300 m2 / mil h. Esto muestra lo heterogéneo que es la actividad en los diferentes departamentos de la provincia tendiendo a acumularse en ciertas zonas de la provincia.

Si tomamos los datos de los metros cuadrados nuevos permitidos cada mil habitantes de cada departamento a lo largo del período de estudio los sumamos y dividimos por la cantidad de años obtenemos un promedio para cada uno. Con estos podemos realizar una comparación de la distribución espacial de la actividad del sector de la construcción. Viendo la tabla y el gráfico 02, podemos ver como se realiza una desigual actividad en los diferentes departamentos. Encontramos que el departamento Rosario encabeza la tabla con 394.46 m2 / mil h. promedio, mientras al final San Javier cierra la lista con 38,07 m2 / mil h. promedio. Es interesante observar como cae la cantidad de metros cuadrados promedio construido por persona según el departamento examinado. Esto nos muestra una distribución espacial de la actividad de la construcción en la provincia de Santa Fe muy desigual como puede verse en el gráfico 03 concentrándose en mayor proporción en la zona sur de la provincia.

**Gráfico 03: distribución por departamento de la actividad per cápita de la construcción en la provincia de Santa Fe.**



Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC.

Es interesante notar como la distribución desigual de la actividad tiene cierto orden, ya que los departamentos con mayor construcción per cápita tienden a hallarse del centro de la provincia hacia abajo y los departamentos con menor actividad están concentrados en el norte de la provincia. También es importante ver como los departamentos con mayor construcción per cápita son los predominantemente agrícolas con fuerte producción cerealera. Además de poseer las ciudades más pujantes de la provincia como son Rosario, Rafaela, Villa Constitución, Santa Fe, Reconquista, etc.

## CONCLUSIÓN.

En este trabajo hemos tratado de mostrar como se encuentra distribuida la actividad de la construcción en la provincia, y creemos que ha quedado claro la desigual y concentrada distribución de ésta. Como explicamos en la primera parte, este es solo un análisis descriptivo a escala sectorial y regional dentro del estudio de la localización de las actividades económicas. Aunque aquí no abordamos las causas de esta desigual distribución espacial consideramos de suma importancia su estudio para completar este examen del sector.

## ANEXO.

**Tabla a1: metros cuadrados de construcción nueva permitidos en los departamentos de la provincia de Santa Fe.**

año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Σ de m2	promedio anual de m2
departamento	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2		
belgrano	2787	6861	10765	4055	2787	13466	13100	16114	24562	94497	10499,67
capital	71102	103770	94107	49403	92845	155580	173119	163764	196971	1100661	122295,67
caseros	19283	10460	14964	20114	13278	12735	22126	12814	20291	146065	16229,44
castellano	42578	45014	31195	30768	28777	65411	76774	110763	95737	527017	58557,44
constitución	31598	27932	21678	28359	19236	36648	29903	25496	28519	249369	27707,67
gral. lópez	43457	27788	38744	47217	53007	71828	60484	76188	88736	507449	56383,22
gral. obligado	32179	20751	24937	19777	26108	37456	71848	79442	72260	384758	42750,89
iriondo	5227	5143	5209	7446	8963	18932	43621	27367	11846	133754	14861,56
las colonias	26117	26065	22183	22212	23552	47969	48041	59740	36471	312350	34705,56
nueve de julio	1177	1427	226	1701	69	796	1145	1468	1951	9960	1106,67
rosario	477531	238761	97206	315596	277841	424686	708080	957893	758774	4256368	472929,78
san cristóbal	258	324	198	2748	55	326	1359	2590	28823	36681	4075,67
san javier	300	1135	374	694	1444	2177	867	584	969	8544	949,33
san jerónimo	8799	7886	8047	8684	8900	17357	17716	18125	15615	111129	12347,67
san justo	3587	3881	4175	3244	8127	14268	11947	10965	10585	70779	7864,33
san lorenzo	15698	18394	23564	31222	31768	27972	38043	10565	17505	214731	23859
san martín	9092	7883	6138	6239	4563	17844	19236	10552	11863	93410	10378,89
vera	4698	5996	6007	6845	6109	7568	10979	11687	5592	65481	7275,67
total provincial	795468	559471	409717	606324	607429	973019	1348388	1596117	1427070	8323003	924778,11

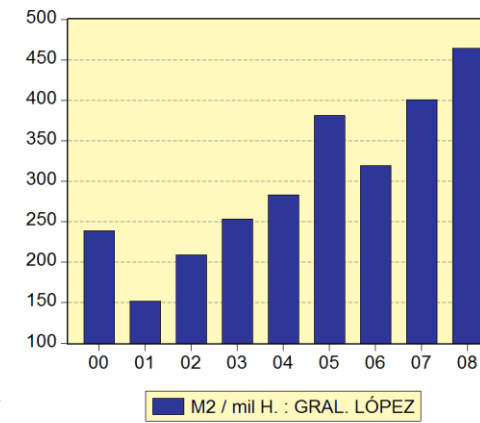
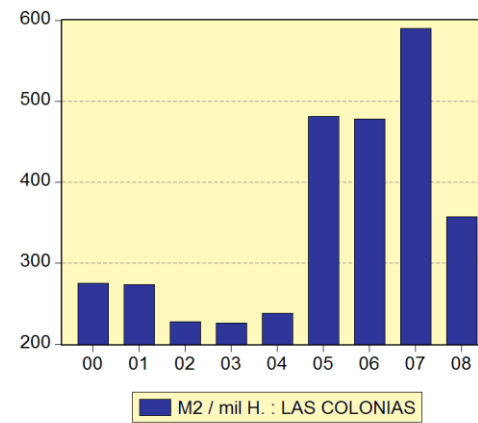
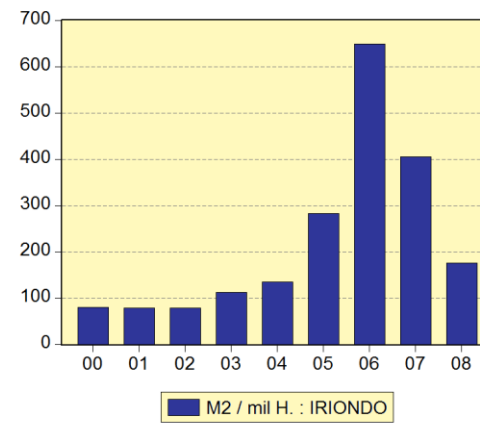
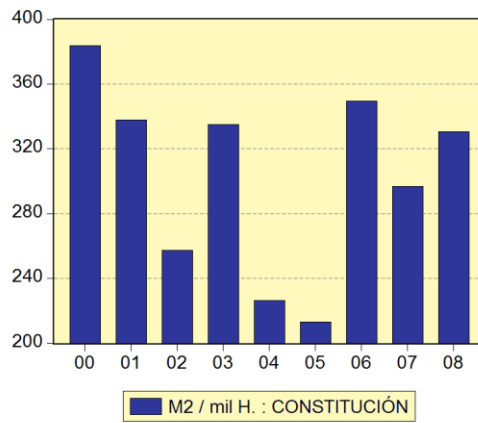
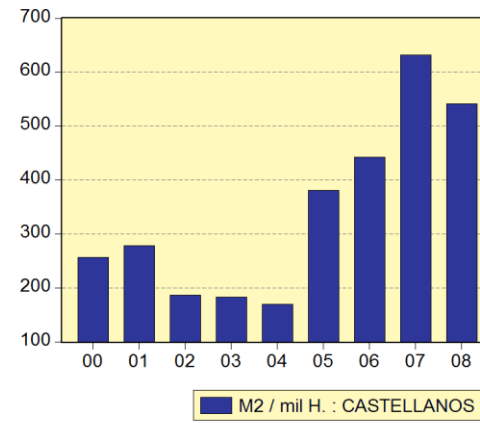
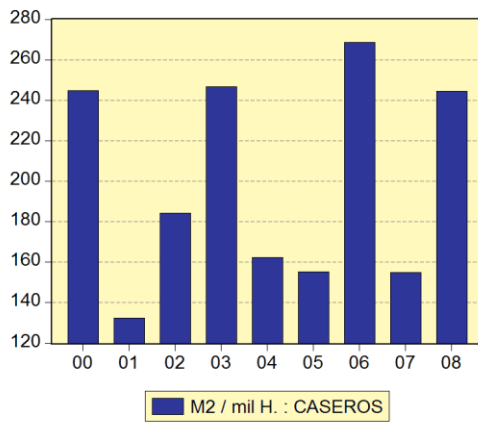
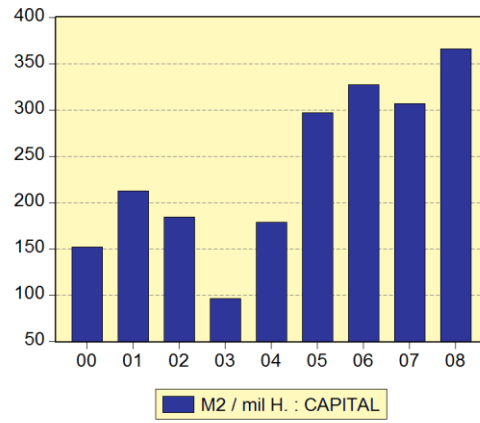
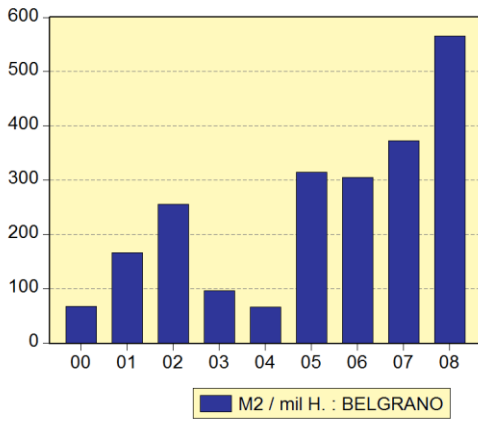
Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC.

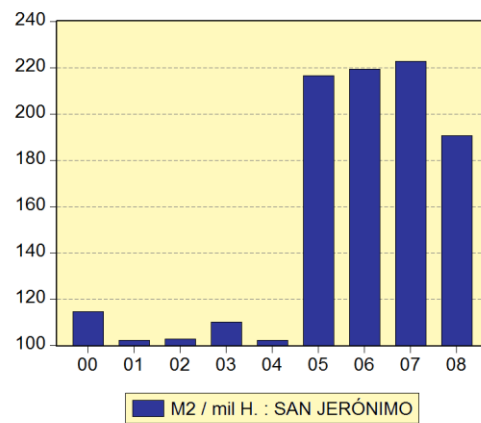
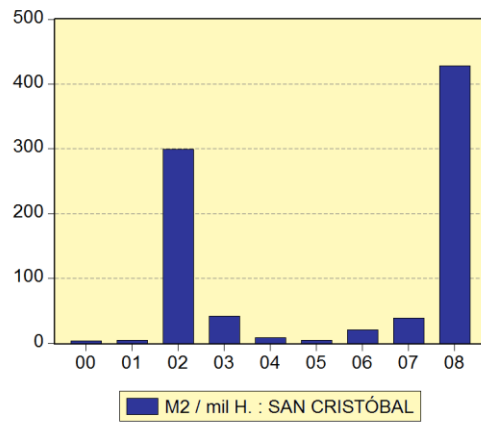
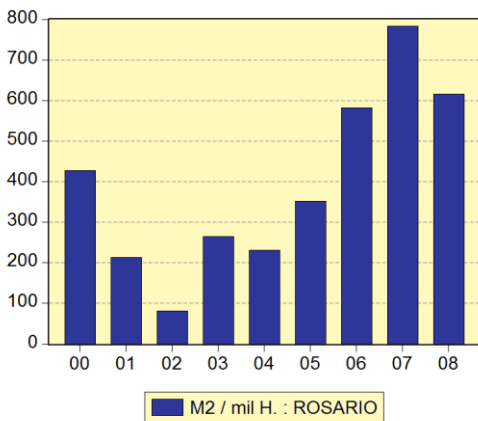
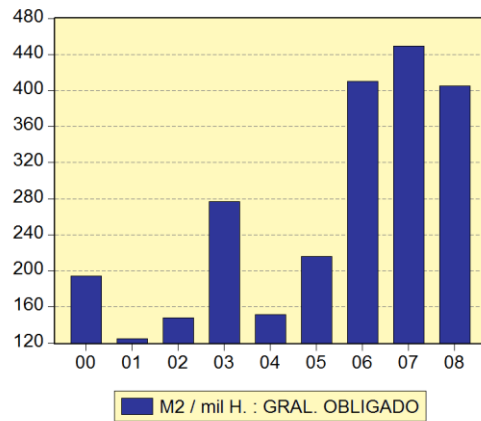
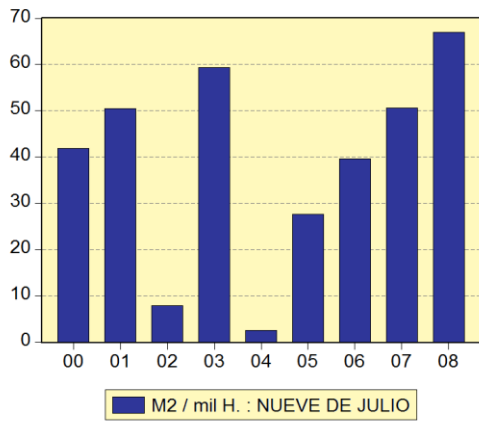
**Tabla a2: Población estimada al 30 de junio de cada año según tasa de crecimiento intercensal 1991/2001 por localidad.**

año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
departamento	habitantes	habitantes	habitantes	habitantes	habitantes	habitantes	habitantes	habitantes	habitantes
belgrano	41.242	41.449	42.128	42.339	42.552	42.774	43.001	43.226	43.453
capital	469.070	489.505	510.830	515.169	519.571	524.174	528.873	533.546	538.257
caseros	78.767	79.047	81.202	81.490	81.782	82.086	82.396	82.704	83.014
castellano	166.496	162.165	167.047	168.627	170.230	171.906	173.616	175.318	177.032
constitución	82.311	82.642	84.291	84.600	84.913	85.240	85.573	85.905	86.238
gral. lópez	181.834	182.565	185.639	186.502	187.376	188.288	189.219	190.143	191.074
gral. obligado	165.770	166.436	168.956	170.449	171.963	173.547	175.163	176.772	178.392
iriondo	65.224	65.486	66.330	66.552	66.778	67.013	67.252	67.490	67.730
las colonias	94.821	95.202	97.466	98.189	98.923	99.688	100.470	101.247	102.029
nueve de julio	28.159	28.273	28.595	28.679	28.764	28.853	28.943	29.033	29.123
rosario	1.117.071	1.121.558	1.187.859	1.194.704	1.201.649	1.208.906	1.216.316	1.223.684	1.231.109
san cristóbal	64.675	64.935	66.221	66.402	66.585	66.777	66.973	67.167	67.364
san javier	29.792	29.912	30.404	30.659	30.917	31.187	31.463	31.737	32.013
san jerónimo	76.926	77.253	78.469	79.018	79.575	80.158	80.753	81.346	81.943
san justo	40.217	40.379	40.919	41.174	41.432	41.702	41.977	42.251	42.527
san lorenzo	141.412	141.980	145.234	146.208	147.196	148.227	149.279	150.324	151.377
san martín	60.455	60.698	62.080	62.395	62.714	63.047	63.387	63.725	64.065
vera	51.124	51.303	51.987	52.297	52.611	52.940	53.275	53.609	53.945
total provincial	2955366	2980788	3095655,85	3115452,56	3135531,64	3156512,14	3177929,05	3199226,46	3220684,8

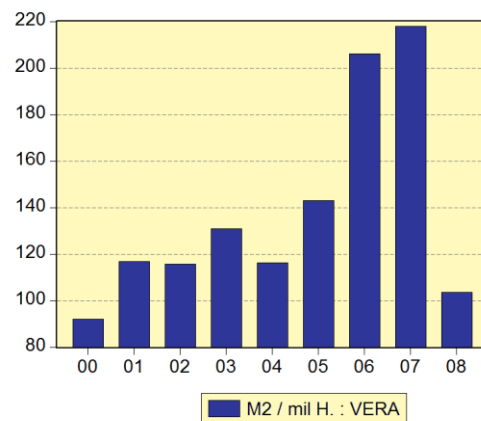
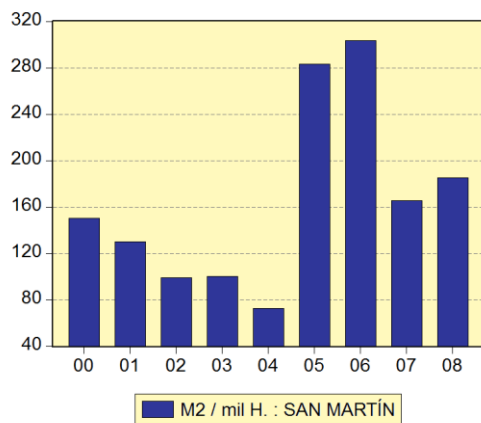
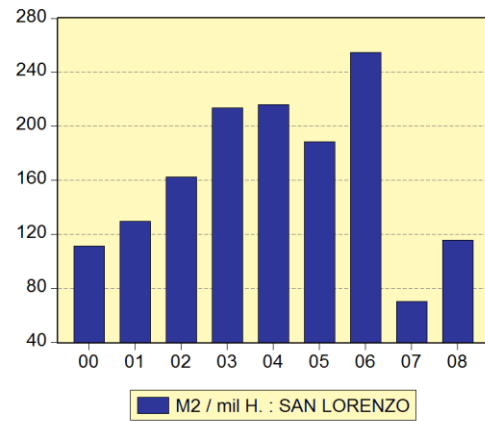
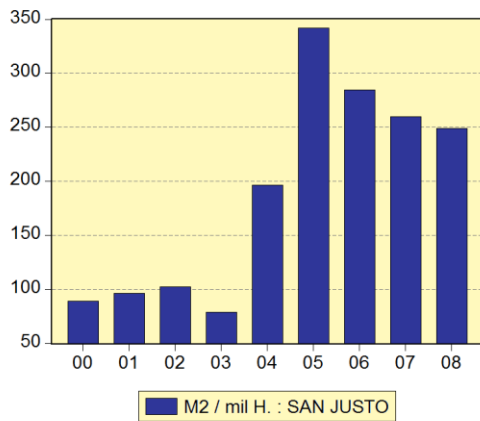
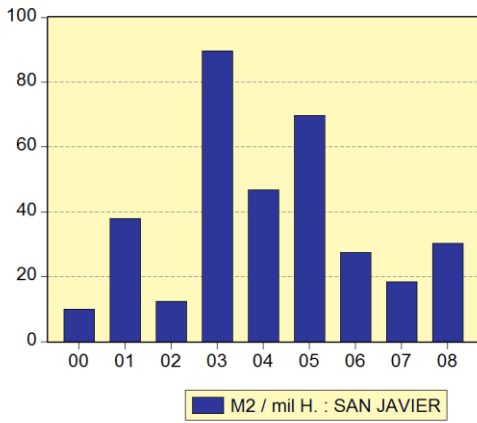
Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC.

**Gráfica a3: metros cuadrados permitidos de construcción nueva por cada mil habitantes en los departamentos de la provincia de Santa Fe.**









Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC.

## BIBLIOGRAFIA.

BENKO, G. (1999). *La Ciencia Regional*, Ed. Universidad Nacional del Sur, Colección Sociedad y territorio, Bahía Blanca, pp. 39-119.

COSTA CAMPI, M. T. (1997). *Factores de la localización empresarial*. Fundación Argentaria. pp 5-30.

FURIÓ, E. (1996). *Evolución y Cambio en la Economía Regional*, Ariel Economía, Barcelona. pp. 53-80.

IPEC. (09/10/2009). "Población estimada al 30 de junio de cada año según tasa de crecimiento intercensal 1991/2001 por localidad". Disponible en <http://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/view/full/14274>

IPEC. (09/10/2009). "Permisos de construcción por localidad". Disponible en <http://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/view/full/48825>

MÉNDEZ, R. (1997). *Geografía Económica. La Lógica espacial del Capitalismo global*. Ariel Geografía. pp. 255-319.