

# Impacto económico potencial de la paralización de desarrollos residenciales en La Plata

Documento de divulgación económica basado en un escenario ilustrativo. Busca mostrar el orden de magnitud de inversión, empleo y actividad que puede dejar de movilizarse cuando se frenan desarrollos privados de vivienda.

| Barrios / desarrollos                                           | Viviendas potenciales                           | Superficie no construida                                                       | Inversión potencial                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>400</b><br><small>Escenario tomado para el ejercicio</small> | <b>40.000</b><br><small>400 x 100 lotes</small> | <b>6,0 millones m<sup>2</sup></b><br><small>40.000 x 150 m<sup>2</sup></small> | <b>US\$ 6.000 millones</b><br><small>6,0 millones m<sup>2</sup> x US\$ 1.000/m<sup>2</sup></small> |

## Mensaje central

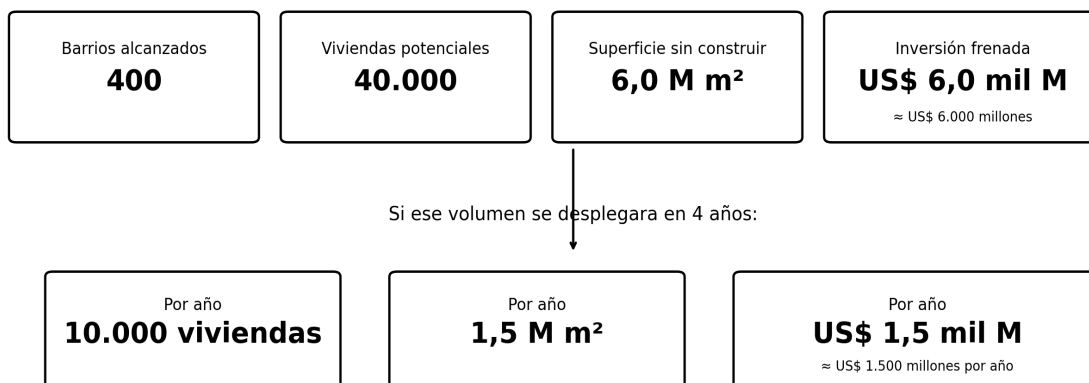
No se trata solo de lotes o de un trámite urbanístico. Si este volumen de obra no se ejecuta, la ciudad deja de movilizar viviendas, empleo, demanda de materiales, transporte, comercio local y recaudación vinculada a la actividad.

## Resumen ejecutivo

Bajo el escenario propuesto, la paralización equivale a 40.000 viviendas que no ingresan al circuito de producción de la ciudad. Eso representa 6,0 millones de metros cuadrados que no se construyen y unos US\$ 6.000 millones de inversión potencial que no se activan. Distribuido en 4 años, el costo económico sería del orden de 10.000 viviendas por año, 1,5 millones de m<sup>2</sup> por año y US\$ 1.500 millones por año. El contexto local existe: más de 400 loteos o barrios quedaron bajo revisión y el esquema aprobado en 2025 mencionó 435 desarrollos alcanzados por el programa de regularización [1][2][3].

## Impacto económico potencial frenado en La Plata

Escenario base: 400 barrios × 100 lotes × 150 m<sup>2</sup> × US\$ 1.000/m<sup>2</sup>



Lectura política: no es sólo suelo o urbanismo; es actividad económica, empleo, consumo local y recaudación que dejan de moverse.  
Lectura económica: la construcción transforma tierra en inversión, empleo e ingreso distribuido en muchos rubros al mismo tiempo.

### Cómo leer el gráfico

- El primer bloque muestra la magnitud física del problema: 400 desarrollos, 40.000 viviendas y 6,0 millones de m<sup>2</sup>.
- El segundo bloque traduce esa escala al lenguaje económico: US\$ 6.000 millones de inversión potencial y un flujo anual equivalente de US\$ 1.500 millones si la ejecución se extendiera por 4 años.
- La lectura política más directa es que la ciudad deja de absorber inversión privada, empleo, consumo barrial y negocios de proveedores.

## ¿Por qué el impacto excede a la obra misma?

Desde la teoría económica, la construcción tiene un fuerte efecto multiplicador porque conecta de manera simultánea inversión, empleo, demanda de insumos y consumo de los hogares. Cuando arranca una obra, no solo se contrata mano de obra: también se activa una cadena de compras de cemento, hierro, ladrillos, carpintería, sanitarios, griferías, vidrio, pintura, transporte, estudios técnicos, logística y servicios auxiliares. Luego, quienes cobran por esa actividad vuelven a gastar en comercios, combustible, transporte y servicios cotidianos, generando rondas sucesivas de ingresos en la economía local.

La Cámara Argentina de la Construcción destacó históricamente este efecto de arrastre. En documentos de la entidad se menciona un efecto multiplicador de 2,16 veces para la construcción y se la presenta como una actividad con capacidad de expandirse sobre más de un centenar de rubros vinculados [4][5]. El valor exacto puede variar, pero el principio económico es claro: cuando la construcción se detiene, se resiente mucho más que la empresa constructora.

En términos sencillos, la secuencia es la siguiente:

- La inversión inicial en una vivienda se transforma en salarios, honorarios y compras de materiales.
- Los proveedores reponen stock, pagan sueldos, contratan fletes y vuelven a comprar insumos.
- Los trabajadores y las empresas gastan parte de esos ingresos en almacenes, transporte, combustible, gastronomía y otros consumos.
- Ese movimiento adicional amplifica el efecto original de la inversión sobre la economía local.

| Supuesto base del ejercicio                          | Resultado                                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 400 barrios x 100 lotes                              | 40.000 viviendas potenciales                                                      |
| 40.000 viviendas x 150 m <sup>2</sup>                | 6.000.000 m <sup>2</sup> sin construir                                            |
| 6.000.000 m <sup>2</sup> x US\$ 1.000/m <sup>2</sup> | US\$ 6.000 millones de inversión potencial                                        |
| Distribución lineal a 4 años                         | 10.000 viviendas/año - 1,5 millones m <sup>2</sup> /año - US\$ 1.500 millones/año |

### Cómo decirlo en una reunión

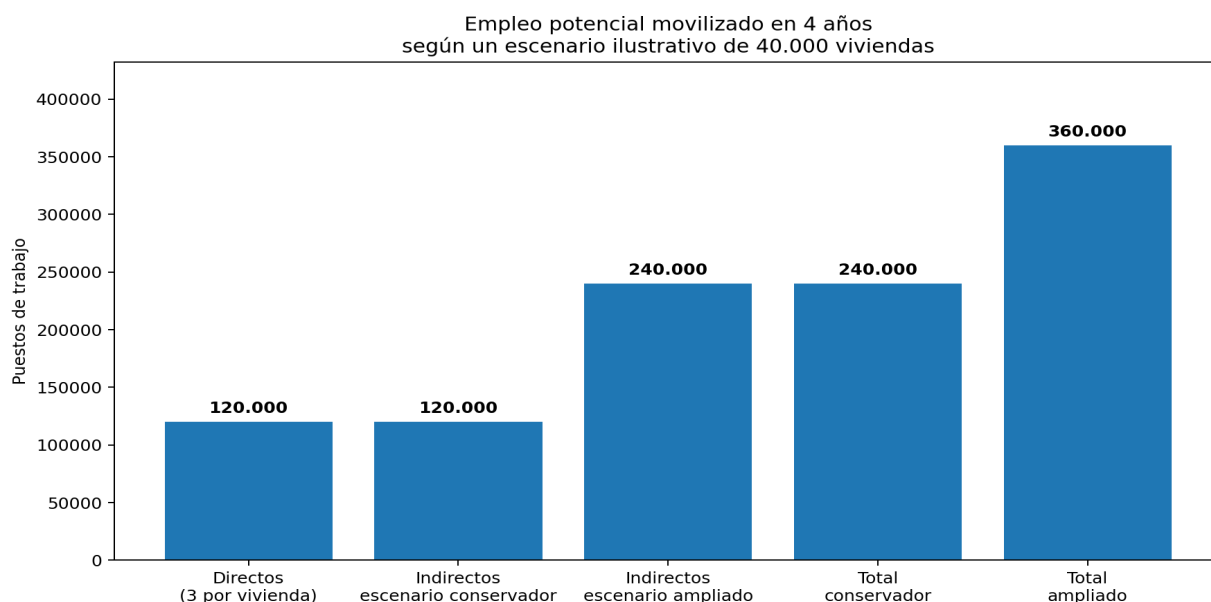
“Cuando una casa no se construye, no pierde solo el desarrollador. También pierden el albañil, el plomero, el electricista, el corralón, el fletero, la fábrica de aberturas, el comercio barrial y el Estado que deja de recaudar sobre una actividad que no sucedió”.

## Impacto sobre empleo y cadena de valor

Para aproximar el efecto laboral, este informe toma como referencia una regla de uso frecuente en programas oficiales de vivienda en Argentina: aproximadamente 3 puestos de trabajo por cada casa en ejecución [6]. Aplicado al escenario de 40.000 viviendas, eso equivale a unos 120.000 puestos de trabajo directos acumulados a lo largo de 4 años, o unos 30.000 por año como orden de magnitud.

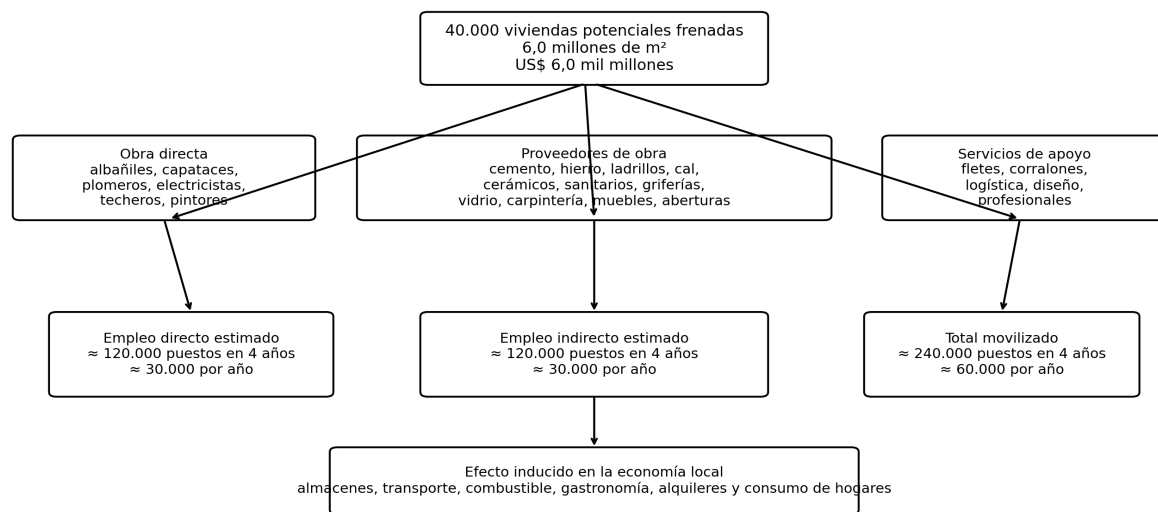
El empleo indirecto es más difícil de fijar con precisión, porque depende del tipo de obra, la industrialización, el nivel de tercerización y la estructura de proveedores. Por eso conviene presentarlo como rango. En declaraciones públicas, Gustavo Weiss, presidente de CAMARCO, habló de una relación de 1 empleo indirecto por cada directo, y en otra entrevista citada por un medio platense se mencionó un escenario de hasta 2 indirectos por cada directo [7][8]. Por prudencia, este documento usa como piso el criterio 1:1.

- Empleo directo estimado en 4 años: 120.000 puestos.
- Empleo indirecto conservador (1:1): 120.000 puestos adicionales.
- Total movilizado conservador: 240.000 puestos a lo largo del período.
- Escenario ampliado (2 indirectos por cada directo): hasta 360.000 puestos totales movilizados.



Directos: 3 puestos por vivienda (referencia de programas oficiales de vivienda).  
Indirectos: rango ilustrativo de 1 a 2 puestos indirectos por cada puesto directo, según declaraciones públicas del sector.

Cadena de valor y empleo que deja de mobilizarse  
si ese volumen de obra no se ejecuta



Supuesto laboral ilustrativo: 3 puestos por vivienda en construcción y relación 1:1 entre empleo directo e indirecto.  
Los valores deben leerse como orden de magnitud para comunicar impacto económico.

La cadena de valor de una vivienda no termina en el acto constructivo. Se expande hacia materiales, transporte, oficios, servicios profesionales, equipamiento del hogar, paisajismo y comercio de proximidad. Por eso la pérdida económica no es lineal: se propaga.

## Contexto sectorial y cautelas de lectura

El argumento de impacto se vuelve más relevante porque llega en un momento en que la construcción todavía muestra fragilidad. El IERIC informó 359.869 puestos registrados en noviembre de 2025 y señaló que el mercado laboral sectorial seguía por debajo de niveles históricos para ese mes [9]. En su Informe de Coyuntura N° 243 indicó además que en diciembre de 2025 había 19.099 empleadores en actividad, todavía por debajo del nivel de la pandemia, y que la provincia de Buenos Aires exhibía una caída interanual de 3,4% en el número de empleadores [10].

Eso no prueba por sí solo el impacto exacto de los barrios frenados en La Plata, pero sí muestra que el sector no se encuentra en una fase de abundancia capaz de absorber fácilmente nuevos bloqueos a gran escala. En ese contexto, paralizar desarrollos privados relevantes puede agravar una actividad ya debilitada.

## Qué conviene aclarar para que el documento sea intelectualmente sólido

- Este informe no afirma que los 400 barrios tengan exactamente la misma cantidad de lotes ni que todas las casas medirían 150 m<sup>2</sup>. Usa ese escenario para mostrar orden de magnitud.
- Los US\$ 1.000 por m<sup>2</sup> son un supuesto de trabajo del ejercicio, no una cotización oficial única y universal.
- Las cifras de empleo no representan personas trabajando todas al mismo tiempo; expresan la magnitud de actividad laboral movilizada a lo largo del ciclo de obra.
- El efecto multiplicador existe, pero su intensidad real depende del ritmo de ejecución, origen de materiales, financiamiento, plazos y participación de proveedores locales.

### Conclusión

Aun leyendo el escenario con prudencia, el costo económico potencial es enorme: menos viviendas, menos empleo, menos ventas para proveedores, menos movimiento en comercios y menos capacidad de expansión para la economía regional. El problema no es solo inmobiliario: es productivo, laboral y urbano.

## Fuentes y referencias

- [1] El Día, 10/10/2024. "Suspenden obras en unos 400 nuevos barrios de La Plata sin habilitación".
- [2] Municipalidad de La Plata - portal de trámites. "Tratamiento del Programa de Loteos Ilegales e Irregulares" (Ordenanza 12638/25, Título II).
- [3] 0221, 29/04/2025. "Las claves del nuevo Código de Ordenamiento Urbano y del plan para regularizar lotes ilegales en La Plata".
- [4] Biblioteca CAMARCO. "Presentación e inventario de obras" - menciona un efecto multiplicador estimado de 2,16 veces para la construcción.
- [5] Biblioteca CAMARCO. "Simulador de impacto de la construcción en la economía argentina" y documentos relacionados sobre encadenamientos productivos.
- [6] Argentina.gob.ar, 07/07/2022. "Más viviendas y créditos para la provincia de Buenos Aires" - por cada casa en ejecución se generan aproximadamente tres puestos de trabajo en la construcción.
- [7] Ámbito, 07/06/2024. Declaraciones de Gustavo Weiss: "cada puesto de trabajo directo genera uno indirecto".
- [8] 0221, 26/02/2025. "La paralización en la construcción empuja el desempleo en la provincia de Buenos Aires" - cita un escenario de hasta dos indirectos por cada directo.
- [9] IERIC - Gacetilla del Informe de Coyuntura N° 243, 28/01/2026. Noviembre de 2025: 359.869 puestos registrados en construcción.
- [10] IERIC - Informe de Coyuntura N° 243, enero de 2026. Diciembre de 2025: 19.099 empleadores en actividad; provincia de Buenos Aires con caída interanual de 3,4%.