

ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE BUENOS AIRES DICIEMBRE 2007

La Dirección General de Estadística y Censos presenta en este informe como lo hace habitualmente en forma mensual, los datos correspondientes a los permisos de obras de construcción y superficie cubierta, de Construcciones nuevas y Ampliaciones, que fueron solicitados por los profesionales ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

Este trabajo contiene información que permite tener un indicador de la actividad de la construcción privada en la Ciudad de Buenos Aires.

Síntesis del mes

Durante el mes de Diciembre se solicitaron 305 permisos, de los cuales 218 (71,5%) corresponden a Construcciones nuevas y 87 (28,5%) a Ampliaciones. El total de permisos registró un aumento del 17,8% respecto a igual mes del año anterior. En las Construcciones nuevas el aumento fue del 9,5%, en las Ampliaciones en el aumento fue del 45%.

La superficie cubierta autorizada fue de 524.110 m², de los cuales 472.604 m² (90,2%) corresponden a Construcciones nuevas y 51.506 m² (9,8%) a Ampliaciones. La superficie cubierta, acorde con el incremento de los permisos, presenta un aumento del 31,5% respecto a Diciembre de 2006. En las Construcciones nuevas el mismo fue del 24,1% mientras que en las Ampliaciones del 189,1%.

La distribución de **permisos por destino** muestra que los correspondientes a univiviendas representan el 12,1%, a multiviviendas el 67,2% y a uso no residencial el 20,7%.

Al considerar la **superficie cubierta por destino**, puede verse que la correspondiente a univiviendas representa el 1,0%, a las multiviviendas el 74,0% y la superficie de uso no residencial el 25,0%.

La cantidad de **viviendas nuevas** correspondientes a los permisos solicitados en este mes de Diciembre (3923) representa un aumento del 17,0% respecto a Diciembre 2006 y del 293,0% respecto al mes de Noviembre 2007.

En cuanto a la distribución de viviendas nuevas por **categoría**, se observa que las sencillas representan el 22,5%, las confortables el 17,1%, las lujosas el 8,0% y las suntuosas el 52,4%.

Al analizar lo ocurrido por **Comunas** y barrios se observa que la mayor cantidad de permisos de Construcciones nuevas y Ampliaciones corresponden a la Comuna **12** (que comprende los barrios de Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con 50 permisos, a la Comuna **11** (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre y Villa Santa Rita) con 31 permisos, a la Comuna **13** (Belgrano, Colegiales, Nuñez) con 30 permisos y a las Comunas **10** (Floresta, Monte Castro, Velez Sarfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) y **14** (Palermo) con 27 permisos cada una. Estas Comunas, en conjunto concentran 165 permisos que representan el 54,1% del total.

En cuanto a la superficie cubierta de esos permisos, la mayor concentración se da en la Comuna **6** (Caballito) con 96.322 m², en la Comuna **12** con 86.487 m², en la Comuna **13** con 70.510 m², en la Comuna **14** con 56.241 m² y en la Comuna **1** (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo) con 34.222 m². En estas Comunas se ubican 343.782 m² que representan el 65,6 % de la superficie cubierta total.

Como contrapartida, la menor cantidad de permisos de Construcciones nuevas y Ampliaciones corresponde a la Comuna **8** (Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) con 4 permisos, la Comuna **2** (Recoleta) con 6 permisos, la Comuna **3** (Balvanera, San Cristóbal) con 7 permisos.

En conjunto estas Comunas, con 17 permisos representan el 5,6% del total.

La **menor concentración de la superficie cubierta** se da en la Comuna **8** con 749 m², en la Comuna **3** con 12.888 m², en la Comuna **9** (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 13.165 m², en la Comuna **10** con 14.873 m², en la Comuna **15** (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 16.886 m² y en la Comuna **11** con 19.118 m². Estas Comunas concentran 77.679 m² que, en conjunto, representan el 15,0% del total.

La **mayor cantidad de viviendas nuevas** corresponde a las Comunas **6** (901), **12** (649), **13** (513), y **14** (430), las cuales concentran 2.493 unidades que representan el 63,5% del total. La distribución de viviendas nuevas por barrios permite observar que Caballito (901), Palermo (430), Villa Urquiza (352), Almagro (246) y Villa Pueyrredón (188) concentran en conjunto 2.117 unidades que representan el 54,0% de las viviendas nuevas a construir.

Durante este mes se han presentado siete permisos de obra pertenecientes al Instituto de Vivienda de la Ciudad.

En el Cuadro 1 (*Permisos solicitados para construcciones de Obras Nuevas y Ampliaciones según destino*) se puede observar que la construcción siguió en alza reflejado en el incremento de permisos iniciados ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

Según surge del análisis del Cuadro 2 (*Superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y ampliaciones según destino*) en Buenos Aires las construcciones no residenciales fueron las más dinámicas respecto del año anterior incrementando su participación al 25,0% del total de la superficie mientras que en igual período del año anterior fue del 10,4%.

Si bien los emprendimientos destinados a univiviendas y multiviviendas se mantuvieron en alza en un 11,0% y 10,0% respectivamente, los mayores incrementos se volcaron a emprendimientos de Oficinas Comercio y Hotelería.

Aunque existe un cierto techo para determinadas inversiones se puede observar que el mercado hotelero y comercial pasó a ser un tema relevante. En algunos casos el hotel se convirtió en integrante de un proyecto a gran escala incluyendo centros comerciales y oficinas. Este fenómeno está vinculado al constante incremento de la actividad turística y a la exigencia por parte del área local de sumar más servicios destinados a la Administración y Banca para poder así captar la demanda creciente.

Como puede observarse en el Cuadro 6 (*Permisos, Superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y Ampliaciones y Viviendas nuevas por Comunas y Barrios*) y analizando los barrios que se destacaron en función de la mayor cantidad de permisos, superficie construida y viviendas nuevas se deduce que a la hora de invertir los desarrolladores buscan barrios con menor incidencia del costo de la tierra en procura de una mejor rentabilidad y un nivel de precios de venta algo más cercano a la clase media. Pese a ello, se aprecia en el Cuadro 4 (*Viviendas nuevas por categoría*) que a la hora de ejecución de viviendas nuevas lideraron las suntuosas seguidas por las sencillas.

Cuadro 1 Permisos solicitados para Construcciones nuevas y Ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2006 / 2007

Destino	Diciembre 2006			Diciembre 2007		
	Total	C. Nuevas	Ampliaciones	Total	C. Nuevas	Ampliaciones
Total	259	199	60	305	218	87
Univivienda	32	12	20	37	16	21
Multivivienda	190	160	30	205	162	43
Industria	1	1	0	4	1	3
Adm. Banca	10	8	2	14	7	7
Comercio	18	13	5	35	25	10
Educación	0	0	0	3	1	2
Salud	1	1	0	0	0	0
Transporte	1	0	1	2	2	0
Hotelería y aloj	1	1	0	4	3	1
Otros	5	3	2	1	1	0

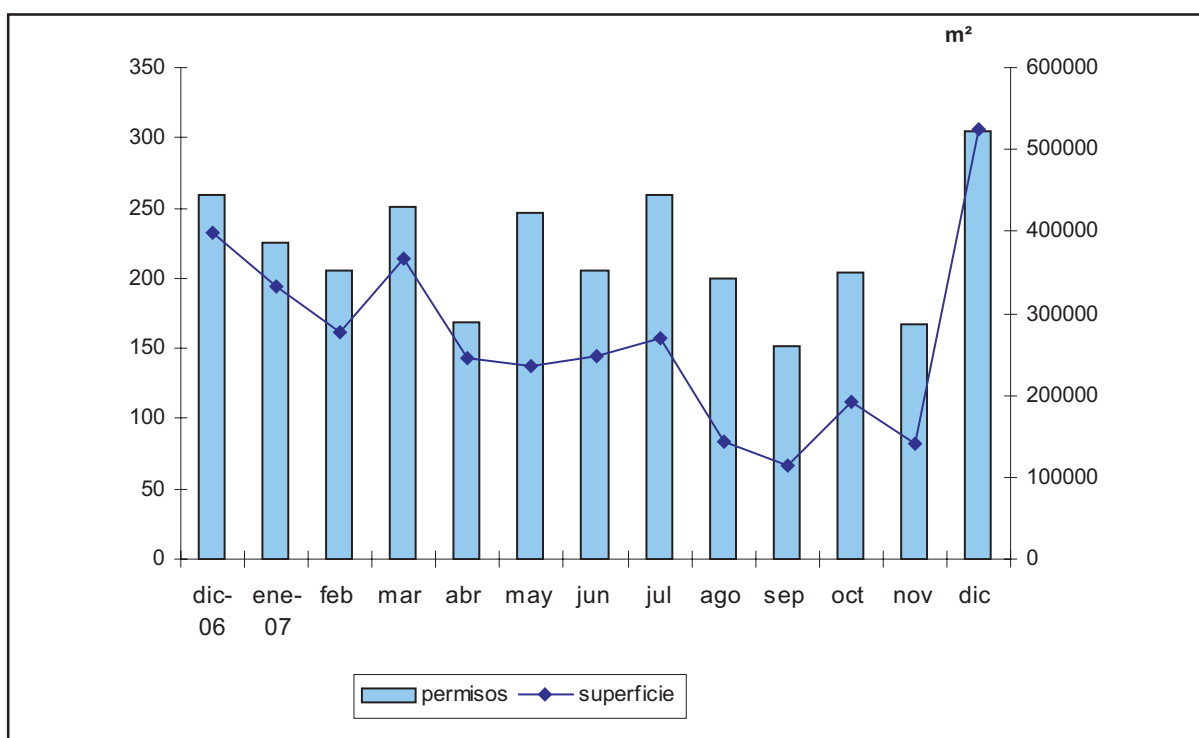
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 2 Superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y de Ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2006 / 2007

Destino	Diciembre 2006			Diciembre 2007		
	Total	C. Nuevas	Ampliaciones	Total	C. Nuevas	Ampliaciones
Total	398.663	380.847	17.816	524.110	472.604	51.506
Univivienda	6.015	3.106	2.909	6.680	4.402	2.278
Multivivienda	351.034	337.704	13.330	387.512	378.197	9.315
Industria	1.368	1.368	0	2.009	425	1.584
Adm. Banca	31.625	31.434	191	58.673	48.261	10.412
Comercio	4.988	4.162	826	45.413	18.026	27.387
Educación	0	0	0	2.418	2.265	153
Salud	667	667	0	0	0	0
Transporte	132	0	132	990	990	0
Hotelería y aloj	1.025	1.025	0	19.886	19.509	377
Otros	1.809	1.381	428	529	529	0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 1 Permisos y superficie cubierta de Construcciones nuevas y Ampliaciones. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2006 / 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con de datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 3 Cantidad y superficie cubierta (m²) de viviendas nuevas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2006 / 2007

Mes	Total	Cantidad de viviendas		Total m²	Superficie de viviendas	
		Univivienda	Multivivienda*		Univivienda	Multivivienda*
Diciembre 2006	3.360	12	3.348	349.950	2.947	344.003
Diciembre 2007	3.923	16	3.907	372.842	4.402	368.440

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

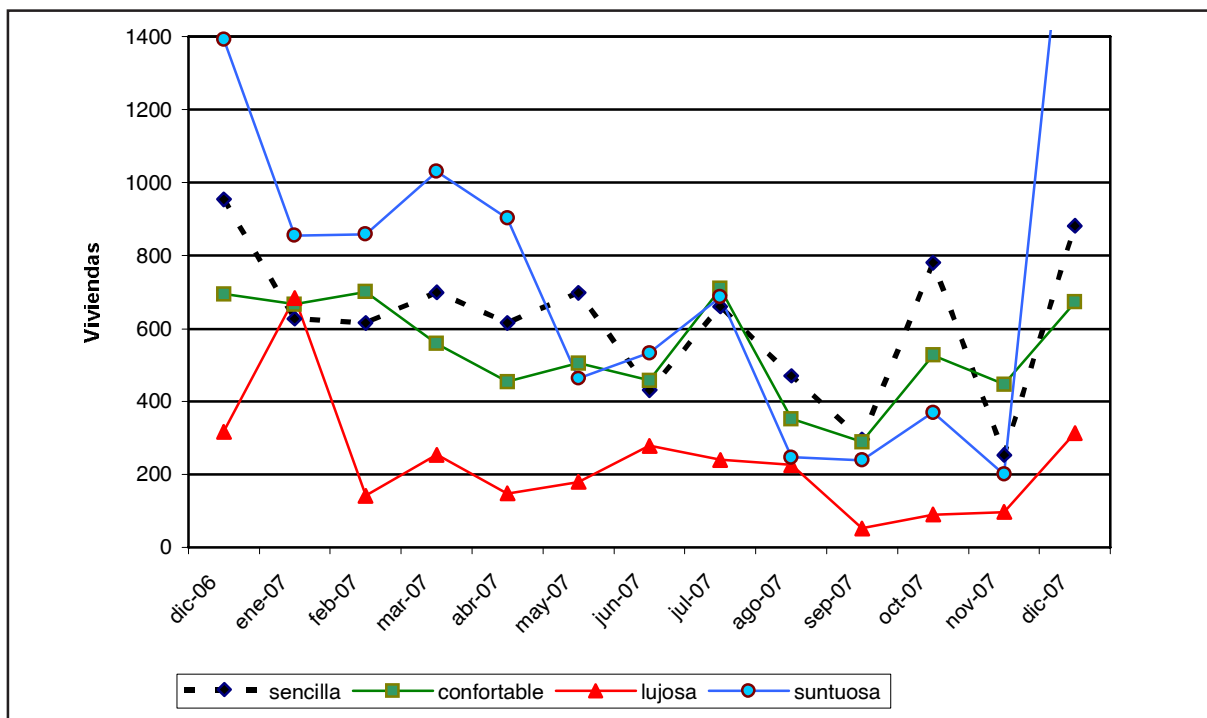
Cuadro 4 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2006 / 2007

Mes	Total	Viviendas nuevas por categoría			
		Sencilla*	Confortable	Lujosa	Suntuosa
Diciembre 2006	3.360	955	695	317	1.393
Diciembre 2007	3.923	882	673	314	2.054

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 2 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2006 / 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, sobre la base de datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 5 Viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2007

Destino y categoría	Total	Cantidad de ambientes						
		Con 1	Con 2	Con 3	Con 4	Con 5	Con 6	Con + de 6
Total	3.923	1102	1.552	972	239	40	15	3
UNIVIVIENDA	16	0	1	4	5	3	1	2
Sencilla	1	0	1	0	0	0	0	0
Comfortable	9	0	0	3	5	1	0	0
Lujosa	5	0	0	1	0	1	1	2
Suntuosa	1	0	0	0	0	1	0	0
MULTIVIVIENDA	3.907	1.102	1.551	968	234	37	14	1
Sencilla *	881	358	353	155	14	1	0	0
Comfortable	664	190	258	161	44	3	7	1
Lujosa	309	138	121	29	15	0	6	0
Suntuosa	2.053	416	819	623	161	33	1	0

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con de datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

(continúa)

Cuadro 6 Permisos, superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y Ampliaciones y Viviendas nuevas por Comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2007

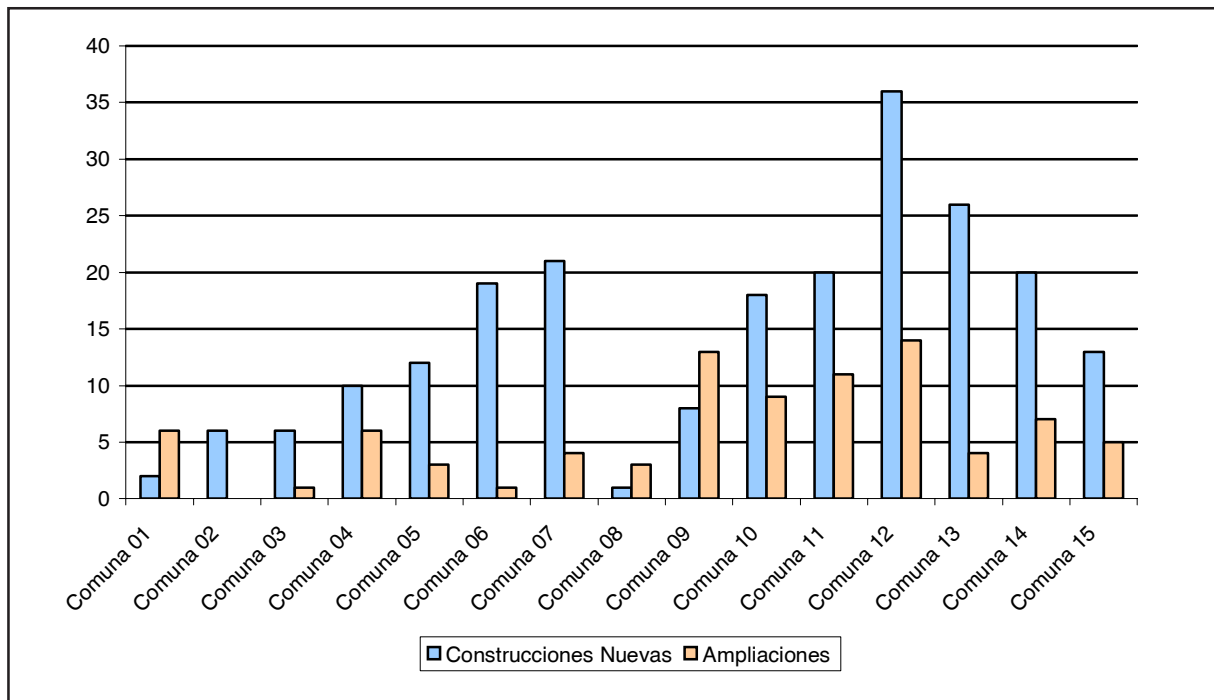
Comunas/ Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Total	218	472.604	87	51.506	3.923	372.842
Comuna 01	2	19.790	6	14.432	20	2.415
Constitución	0	0	1	628	0	0
Montserrat	0	0	1	1.100	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0	0
Retiro	1	17.342	0	0	0	0
San Nicolás	0	0	4	12.704	0	0
San Telmo	1	2.448	0	0	20	2.415
Comuna 02	6	23.271	0	0	144	11.332
Recoleta	6	23.271	0	0	144	11.332
Comuna 03	6	12.561	1	327	153	9.021
Balvanera	5	10.833	0	0	128	7.378
San Cristóbal	1	1.728	1	327	25	1.643
Comuna 04	10	6.149	6	18.498	102	7.884
Barracas	4	3.922	3	2.584	78	6.133
Boca	0	0	1	14.192	0	0
Nueva Pompeya	2	465	1	22	2	465
Parque Patricios	4	1.762	1	1.700	22	1.286
Comuna 05	12	27.233	3	444	270	26.543
Almagro	10	24.764	2	411	246	24.074
Boedo	2	2.469	1	33	24	2.469
Comuna 06	19	96.248	1	74	901	94.097
Caballito	19	96.248	1	74	901	94.097
Comuna 07	21	26.110	4	944	205	20.873
Flores	13	17.265	2	593	122	13.665
Parque Chacabuco	8	8.845	2	351	83	7.208
Comuna 08	1	241	3	508	5	612
Villa Lugano	0	0	2	371	4	371
Villa Riachuelo	1	241	1	137	1	241
Villa Soldati	0	0	0	0	0	0
Comuna 09	8	6.855	13	6.310	70	5.770
Liniers	3	4.711	2	191	53	4.283
Mataderos	5	2.144	8	5.848	16	1.348
Parque Avellaneda	0	0	3	271	1	139
Comuna 10	18	13.033	9	1.840	159	11.908
Floresta	5	1.801	1	596	4	299
Monte Castro	5	4.167	3	276	65	4.278
Vélez Sársfield	1	2.108	0	0	18	1.980
Versalles	0	0	1	79	0	0
Villa Luro	6	4.929	4	889	72	5.351
Villa Real	1	28	0	0	0	0
Comuna 11	20	16.720	11	2.398	179	17.427
Villa del Parque	8	8.641	1	1.511	114	10.023
Villa Devoto	7	5.221	7	677	45	5.506
Villa Gral. Mitre	1	22	1	56	0	0
Villa Sta. Rita	4	2.836	2	154	20	1.898
Comuna 12	36	84.976	14	1.511	649	50.926
Coghlan	3	3.377	0	0	40	3.308
Saavedra	9	36.299	5	365	69	5.545
Villa Pueyrredón	10	12.201	2	209	188	12.043
Villa Urquiza	14	33.099	7	937	352	30.030
Comuna 13	26	70.144	4	366	513	63.246
Belgrano	8	14.356	2	212	131	14.307
Colegiales	8	7.914	0	0	97	7.357
Núñez	10	47.874	2	154	285	41.582
Comuna 14	20	53.046	7	3.195	430	38.866
Palermo	20	53.046	7	3.195	430	38.866

continúa

Comunas/ Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Comuna 15	13	16.227	5	659	123	11.922
Agronomía	2	469	0	0	2	441
Chacarita	3	5.192	0	0	21	2.223
Parque Chas	3	2.221	1	36	29	1.850
Paternal	0	0	0	0	0	0
Villa Crespo	4	7.972	2	163	71	7.408
Villa Ortúzar	1	373	2	460	0	0

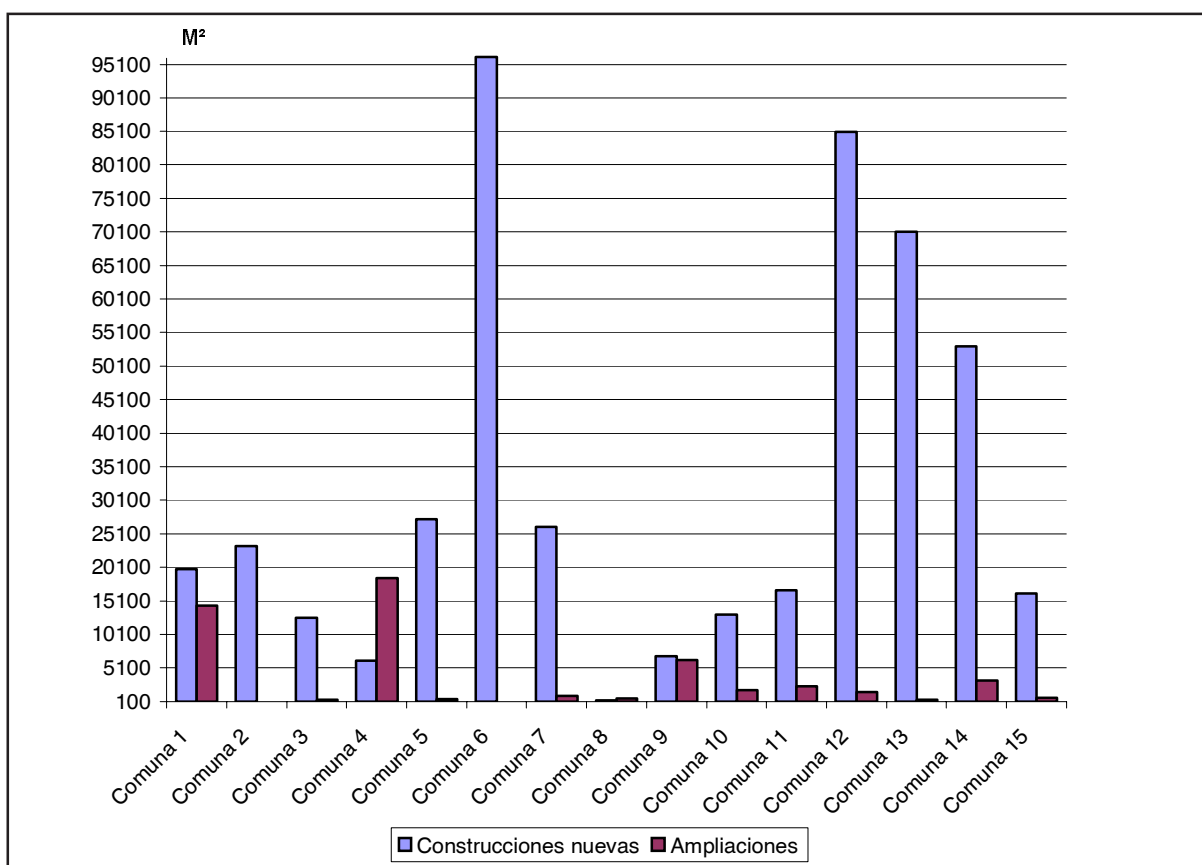
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 3 Permisos otorgados de construcciones nuevas y ampliaciones por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 4 Superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2007.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 7 Viviendas nuevas por Categoría por Comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2007

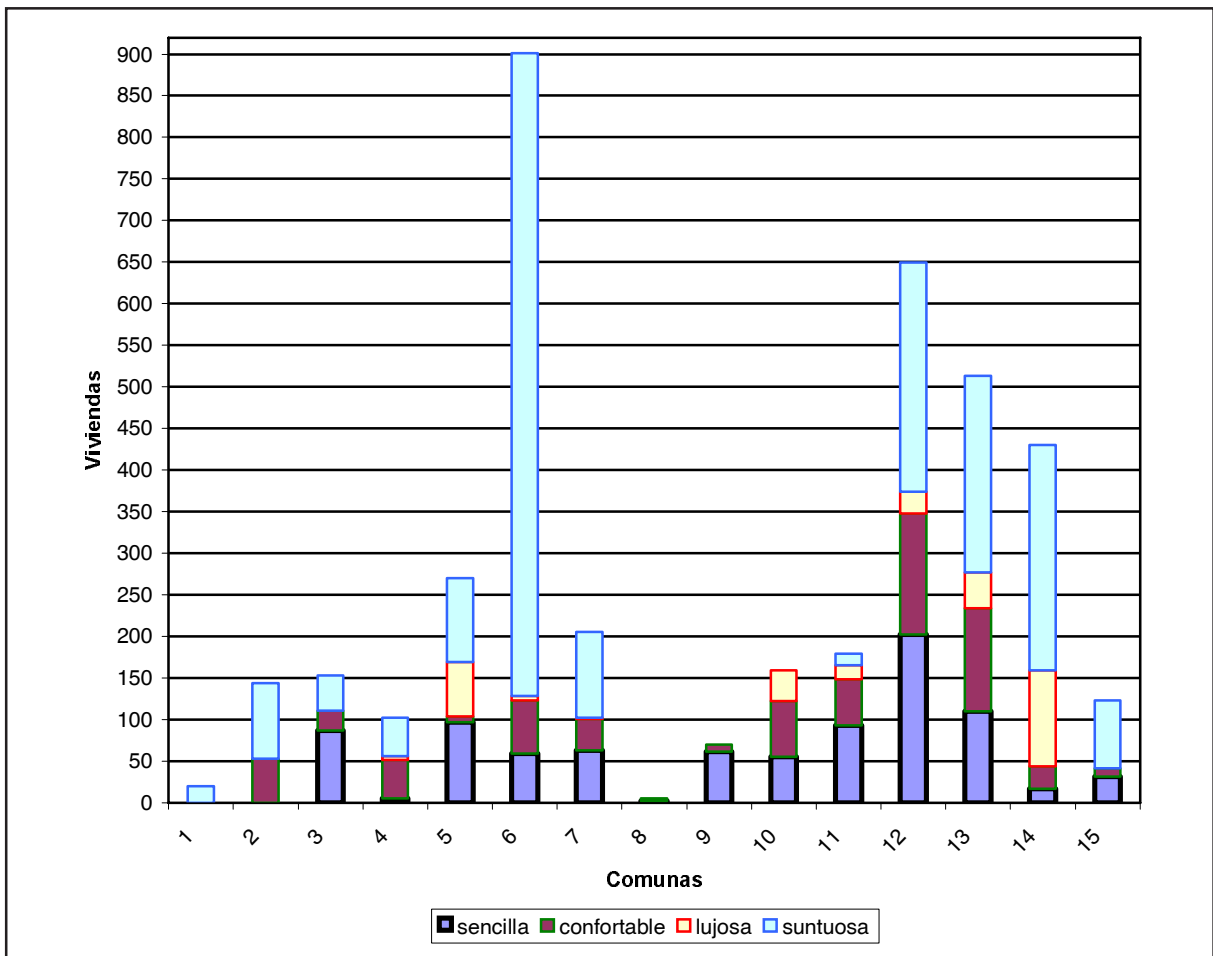
Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Total	882	673	314	2.054	3.923
Comuna 01	0	0	0	20	20
Constitución	0	0	0	0	0
Montserrat	0	0	0	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0
San Nicolás	0	0	0	0	0
San Telmo	0	0	0	20	20
Comuna 02	0	53	0	91	144
Recoleta	0	53	0	91	144
Comuna 03	87	24	0	42	153
Balvanera	62	24	0	42	128
San Cristóbal	25	0	0	0	25
Comuna 04	5	46	5	46	102
Barracas	5	26	1	46	78
Boca	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	0	2	0	0	2
Parque Patricios	0	18	4	0	22
Comuna 05	97	7	65	101	270
Almagro	73	7	65	101	246
Boedo	24	0	0	0	24
Comuna 06	59	64	5	773	901
Caballito	59	64	5	773	901

continúa

Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Comuna 07	63	38	1	103	205
Flores	31	25	0	66	122
Parque Chacabuco	32	13	1	37	83
Comuna 08	2	3	0	0	5
Villa Lugano	2	2	0	0	4
Villa Riachuelo	0	1	0	0	1
Villa Soldati	0	0	0	0	0
Comuna 09	61	9	0	0	70
Liniers	52	1	0	0	53
Mataderos	9	7	0	0	16
Parque Avellaneda	0	1	0	0	1
Comuna 10	55	67	37	0	159
Floresta	4	0	0	0	4
Monte Castro	13	33	19	0	65
Vélez Sársfield	0	0	18	0	18
Versalles	0	0	0	0	0
Villa Luro	38	34	0	0	72
Villa Real	0	0	0	0	0
Comuna 11	93	55	17	14	179
Villa del Parque	40	52	16	6	114
Villa Devoto	34	2	1	8	45
Villa Gral. Mitre	0	0	0	0	0
Villa Santa Rita	19	1	0	0	20
Comuna 12	202	146	26	275	649
Coghlan	6	34	0	0	40
Saavedra	38	12	1	18	69
Villa Pueyrredón	122	66	0	0	188
Villa Urquiza	36	34	25	257	352
Comuna 13	110	124	43	236	513
Belgrano	1	29	29	72	131
Colegiales	36	61	0	0	97
Núñez	73	34	14	164	285
Comuna 14	17	27	115	271	430
Palermo	17	27	115	271	430
Comuna 15	31	10	0	82	123
Agronomía	2	0	0	0	2
Chacarita	0	6	0	15	21
Parque Chas	29	0	0	0	29
Paternal	0	0	0	0	0
Villa Crespo	0	4	0	67	71
Villa Ortuzar	0	0	0	0	0

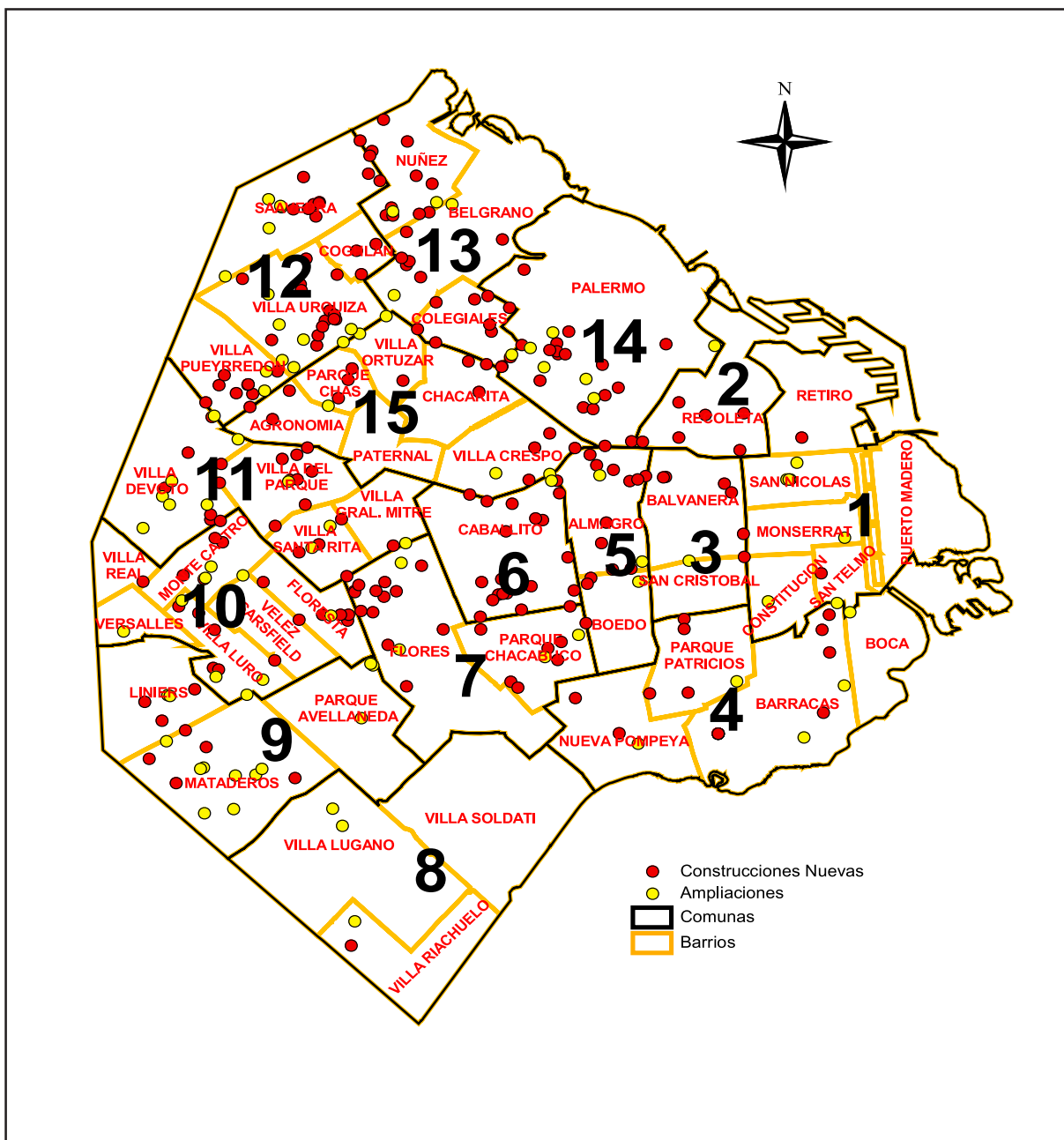
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, sobre la base de datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 5 Viviendas nuevas por Categoría por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2007.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, sobre la base de datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Mapa 1 Permisos otorgados de Construcciones nuevas y Ampliaciones por comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)