



Informe de
Resultados N° 350

Dirección General
de Estadística y Censos

Gobierno de
la Ciudad de
Buenos Aires

Buenos Aires,
4 de marzo de 2008

ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE BUENOS AIRES - AÑO 2007

La Dirección General de Estadística y Censos presenta en este informe en forma anual, 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 año

Durante el año 2007 se solicitaron 2.589 permisos, de los cuales 1800 (69,5%) corresponden a Construcciones nuevas y 789 (30,5%) a Ampliaciones. El total de permisos registró una disminución del 7,0% respecto al año anterior. En las Construcciones nuevas esta fue del 10,6%, en cambio las Ampliaciones registraron un aumento del 3,1%.

La superficie cubierta autorizada fue de 3.088.901 m², de los cuales 2.809.535 m² (91,0%) corresponden a Construcciones nuevas y 279.366 m² (9,0%) a Ampliaciones. La superficie cubierta, acorde con la disminución de los permisos, presentó una baja del 0,5% respecto al 2006. Las Construcciones nuevas marcaron un alza del 0,1% mientras que las Ampliaciones tuvieron una merma del 13,2%.

La distribución de **permisos por destino** muestra que los correspondientes a univiviendas representan el 16,9%, a multiviviendas el 62,6% y a uso no residencial el 20,5%.

Al considerar la **superficie cubierta por destino**, puede verse que la correspondiente a univiviendas representa el 2,6%, a las multiviviendas el 77,6% y la superficie de uso no residencial el 19,8%.

La cantidad de **viviendas nuevas** correspondientes a los permisos solicitados en el año 2007 (24.565) representa una leve baja del 0,9% respecto al 2006; en cuanto a la superficie de las mismas la baja fue del 8,6%.

En cuanto a la distribución de viviendas nuevas por **categoría**, se observa que las sencillas representan el 28,7%, las confortables el 25,9%, las lujosas el 11,0% y las suntuosas el 34,4%.

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 386 permisos, a la Comuna **11** (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre y Villa Santa Rita) con 304 permisos, a la Comuna **13** (Belgrano, Colegiales, Nuñez) con 245 permisos, a la Comuna **15** (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 235 permisos, a la Comuna **9** (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 214 permisos y a la Comuna **10** (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) con 202 permisos. Estas Comunas, en conjunto concentran 1.586 permisos que representan el 61,0% del total.

En cuanto a la superficie cubierta de esos permisos, la mayor concentración se da en la Comuna **12** con 406.483 m², en la Comuna **13** con 357.282 m², en la Comuna **1** (Constitución, Montserrat, Retiro, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo) con 349.563 m², en la Comuna **6** (Caballito) con 311.295 m² y en la Comuna **14** (Palermo) con 301.196 m². En estas Comunas se ubican 1.725.819 m² que representan el 55,9 % de la superficie cubierta total.

Como contrapartida, la menor cantidad de permisos de Construcciones nuevas y Ampliaciones corresponde a la Comuna **2** (Recoleta) con 48 permisos, la Comuna **3** (Balvanera, San Cristóbal) con 61 permisos, la Comuna **8** (Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) con 70 permisos, la Comuna **1** con 92 permisos y la Comuna **4** (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) con 105 permisos. En conjunto estas Comunas, con 376 permisos representan el 14,5% del total.

La **menor concentración de la superficie cubierta** se da en la Comuna **8** con 78.783 m², en la Comuna **3** con 79.589 m², en la Comuna **2** con 86.864 m², en la Comuna **4** con 91.844 m², en la Comuna **10** con 99.831 m² y en la Comuna **9** con 105.660 m². Estas Comunas concentran 542.571 m² que, en conjunto, representan el 17,6% del total.

La **mayor cantidad de viviendas nuevas** corresponde a las Comunas **12** (3.680), **6** (2.956), **13** (2.716), **14** (2.423) y la **15** (2.227). Estas concentran 14.002 unidades que representan el 57,0% del total. La distribución de viviendas nuevas por barrios permite observar que Caballito (2.956), Palermo (2.423), Villa Urquiza (2.139), Belgrano (1.408) y Almagro (1.399) concentran en conjunto 10.325 unidades que representan el 42,0% de las viviendas nuevas a construir.

Según surge del cuadro 1 (*Permisos solicitados para Construcciones Nuevas y Ampliaciones según destino*) la construcción tuvo un leve descenso evidenciado en la baja de permisos iniciados ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro en el año 2007 comparado con el mismo período del 2006.

Este año la actividad de la construcción tuvo que lidiar con la inflación en los costos de construcción, con el alza en los costos de los terrenos y con las reiteradas movilizaciones vecinales contra la ejecución de torres. Algunas protestas se contemplaron y derivó en el cambio de algunas normativas. Esto instaló una cierta incertidumbre en los inversores en detrimento de nuevos emprendimientos.

La mayor cantidad de superficie permitida; como muestra el cuadro 2 (*Superficie cubierta m² de Construcciones nuevas y Ampliaciones*), fue para uso residencial abarcando un 80,1% del total y disminuyendo en relación al 2006 (86,0%). Asimismo, las construcciones no residenciales reflejaron un aumento respecto de la incidencia total, pasando de un 14,0% en el período 2006 a un 19,9% en el 2007.

Cabe destacar que analizando la superficie según destino del mismo cuadro, surge que mostraron un notable avance los usos no residenciales como: Administración y banca, Comercios, Hotelería y alojamiento, Educación, Transporte, etc. Aunque estos emprendimientos fueron inferiores a los de viviendas podría vislumbrarse un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario.

El desglose por categoría permite apreciar un incremento de la proporción de viviendas sencillas y confortables, en perjuicio de las lujosas y suntuosas, según cuadro 4 (*Viviendas nuevas por categoría*). De esta manera se repite la tendencia reflejada en el año 2006 a favor de las primeras, apuntando a viviendas de menor categoría.

En el cuadro 6 (*Permisos, superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y Ampliaciones y Viviendas nuevas por Comuna y Barrios*) se puede observar que, en función de la saturación que evidenciaron los barrios más buscados y teniendo en cuenta las pocas localizaciones disponibles; otros comenzaron a ser vistos como más benéficos perfilándose así nuevos límites inmobiliarios.

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

Destino	Año 2006			Año 2007		
	Total	C. Nuevas	Ampliaciones	Total	C. Nuevas	Ampliaciones
Total	2.779	2.014	765	2.589	1.800	789
Univivienda	394	165	229	437	176	261
Multivivienda	1.841	1.490	351	1.621	1.276	345
Industria	25	14	11	26	13	13
Adm. Banca	75	38	37	101	58	43
Comercio	341	255	86	285	210	75
Educación	16	9	7	22	12	10
Salud	17	10	7	8	1	7
Transporte	19	9	10	24	15	9
Hotelería y aloj	33	16	17	29	16	13
Otros	18	8	10	36	23	13

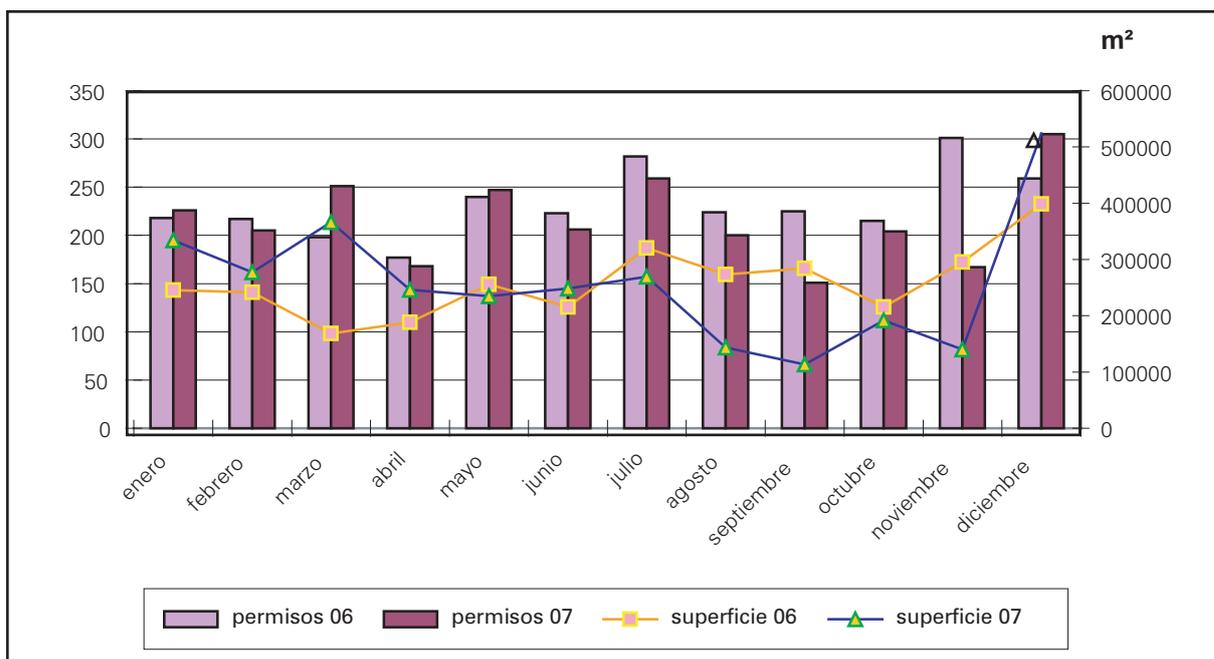
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

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

Destino	Año 2006			Año 2007		
	Total	C. Nuevas	Ampliaciones	Total	C. Nuevas	Ampliaciones
Total	3.103.450	2.782.329	321.121	3.088.901	2.809.535	279.366
Univivienda	70.156	43.204	26.952	79.068	48.361	30.707
Multivivienda	2.599.641	2.425.663	173.978	2.396.678	2.277.276	119.402
Industria	26.295	18.204	8.091	10.888	5.668	5.220
Adm. Banca	105.098	92.554	12.544	267.853	233.309	34.544
Comercio	147.476	119.109	28.367	163.021	121.631	41.390
Educación	25.645	8.168	17.477	43.761	38.386	5.375
Salud	46.797	11.337	35.460	23.924	4.841	19.083
Transporte	22.071	14.733	7.338	23.551	9.449	14.102
Hotelería y aloj	50.735	42.306	8.429	54.633	52.263	2.370
Otros	9.536	7.051	2.485	25.524	18.351	7.173

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. Año 2006 / 2007



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

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

Mes	Total	Cantidad de viviendas		Total m²	Superficie de viviendas	
		Univivienda	Multivivienda*		Univivienda	Multivivienda*
2006	24.796	167	24.629	2.572.295	42.648	2.529.647
2007	24.565	190	24.375	2.350.684	50.174	2.300.510

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales.

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

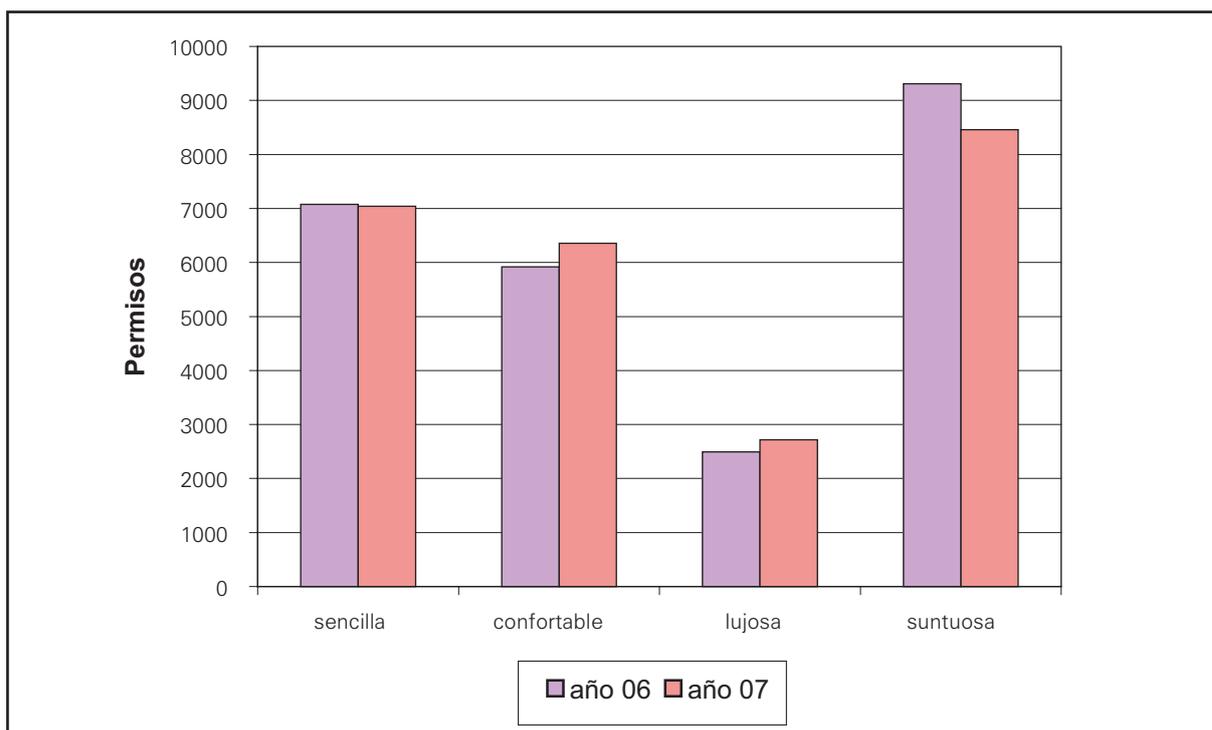
Cuadro 4 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Años 2006 / 2007

Mes	Total	Viviendas nuevas por categoría			
		Sencilla*	Confortable	Lujosa	Suntuosa
2006	24.796	7.075	5.920	2.495	9.306
2007	24.565	7.039	6.355	2.715	8.456

* 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. Años 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. Año 2007

Destino y categoría	Total	Cantidad de ambientes						
		Con 1	Con 2	Con 3	Con 4	Con 5	Con 6	Con + de 6
Total	24.565	7.370	8.749	6.547	1.564	240	73	22
UNIVIVIENDA	190	2	15	23	57	54	25	14
Sencilla	20	1	8	3	3	5	0	0
Confortable	75	1	4	11	26	19	11	3
Lujosa	51	0	1	6	17	15	9	3
Suntuosa	44	0	2	3	11	15	5	8
MULTIVIVIENDA	24.375	7.368	8.734	6.524	1.507	186	48	8
Sencilla *	7.019	2.413	2.724	1.667	183	13	17	2
Confortable	6.280	1.711	2.192	1.860	474	30	10	3
Lujosa	2.664	815	880	682	243	29	12	3
Suntuosa	8.412	2.429	2.938	2.315	607	114	9	0

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

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

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

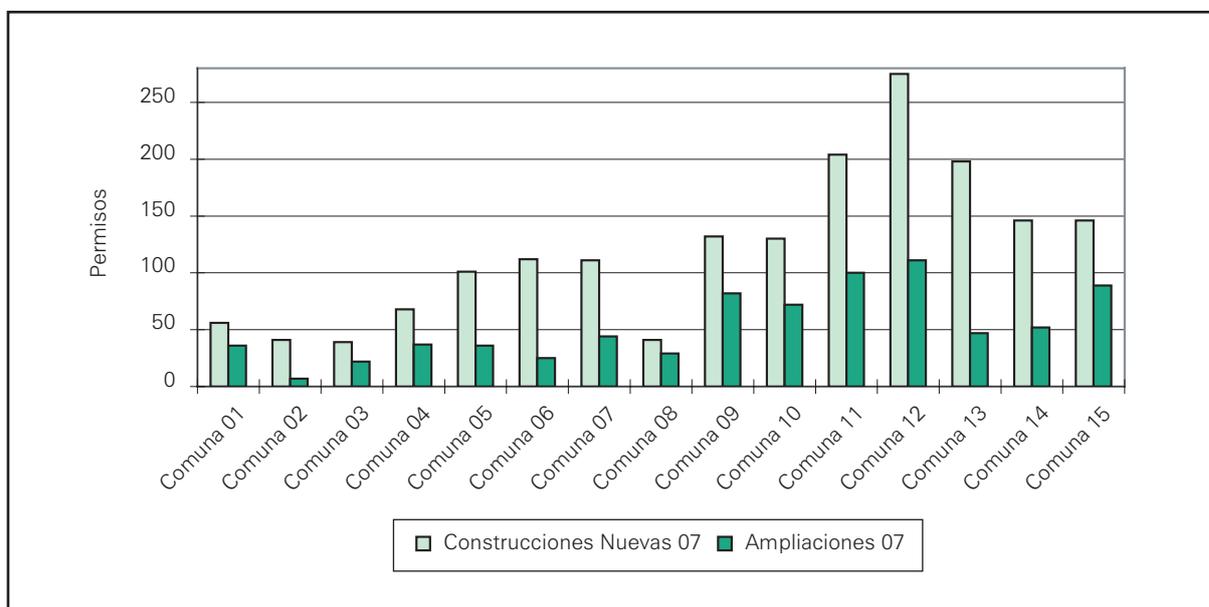
Comunas/ Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Total	1.800	2.809.535	789	279.366	24.565	2.350.684
Comuna 01	56	305.293	36	44.270	1.139	136.152
Constitución	11	31.617	5	1.451	319	25.899
Montserrat	15	62.234	6	2.619	440	31.486
Puerto Madero	2	118.621	0	0	240	45.518
Retiro	3	28.116	3	2.407	19	4.665
San Nicolás	15	43.978	13	16.285	0	0
San Telmo	10	20.727	9	21.508	121	28.584
Comuna 02	41	83.641	7	3.223	747	65.168
Recoleta	41	83.641	7	3.223	747	65.168
Comuna 03	39	70.806	22	8.783	632	53.134
Balvanera	31	57.730	15	5.783	464	39.040
San Cristóbal	8	13.076	7	3.000	168	14.094
Comuna 04	68	61.013	37	30.831	542	53.476
Barracas	25	26.389	15	12.564	263	26.608
Boca	6	5.594	4	14.641	25	2.330
Nueva Pompeya	16	6.087	12	1.257	31	3.888
Parque Patricios	21	22.943	6	2.369	223	20.650
Comuna 05	101	174.759	36	10.888	1.844	163.958
Almagro	73	136.781	20	5.370	1.399	126.924
Boedo	28	37.978	16	5.518	445	37.034
Comuna 06	112	293.342	25	17.953	2.956	295.134
Caballito	112	293.342	25	17.953	2.956	295.134
Comuna 07	111	158.389	44	11.426	1.367	131.564
Flores	73	111.708	24	4.043	807	86.588
Parque Chacabuco	38	46.681	20	7.383	560	44.976
Comuna 08	41	71.200	29	7.583	667	61.232
Villa Lugano	13	29.042	21	3.938	264	26.747
Villa Riachuelo	19	35.681	3	2.161	406	33.801
Villa Soldati	9	6.477	5	1.484	7	684
Comuna 09	132	83.210	82	22.450	877	76.468
Liniers	47	37.225	22	5.973	408	34.848
Mataderos	71	39.666	38	12.550	377	33.545
Parque Avellaneda	14	6.319	22	3.927	92	8.075
Comuna 10	130	85.644	72	14.187	943	70.177
Floresta	32	24.272	6	1.514	72	5.803
Monte Castro	36	27.179	18	2.919	345	27.167
Vélez Sársfield	18	13.830	9	962	158	12.867
Versalles	4	1.050	15	5.230	106	4.711
Villa Luro	29	16.401	14	2.287	224	16.466
Villa Real	11	2.912	10	1.275	38	3.163
Comuna 11	204	179.409	100	24.335	1.795	170.096
Villa del Parque	58	68.014	27	8.634	715	69.626
Villa Devoto	96	66.781	48	9.802	666	67.307
Villa Gral. Mitre	22	14.282	12	3.554	100	7.884
Villa Sta. Rita	28	30.332	13	2.345	314	25.279
Comuna 12	275	384.428	111	22.055	3.680	328.116
Coghlan	24	29.516	7	2.115	333	30.679
Saavedra	67	107.252	24	4.567	636	55.868
Villa Pueyrredón	56	44.951	36	6.810	572	43.427
Villa Urquiza	128	202.709	44	8.563	2.139	198.142
Comuna 13	198	347.201	47	10.081	2.716	301.480
Belgrano	95	184.958	26	7.641	1.408	156.112
Colegiales	39	43.383	10	1.208	431	41.399
Núñez	64	118.860	11	1.232	877	103.969
Comuna 14	146	270.618	52	30.578	2.423	218.375
Palermo	146	270.618	52	30.578	2.423	218.375

continúa

Comunas/ Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Comuna 15	146	240.582	89	20.723	2.227	226.154
Agronomía	11	7.901	6	1.065	69	6.821
Chacarita	22	54.193	15	2.440	479	47.674
Parque Chas	17	17.900	12	1.925	208	16.976
Paternal	11	60.719	9	2.399	442	60.123
Villa Crespo	61	81.350	26	9.118	849	77.943
Villa Ortúzar	24	18.519	21	3.776	180	16.617

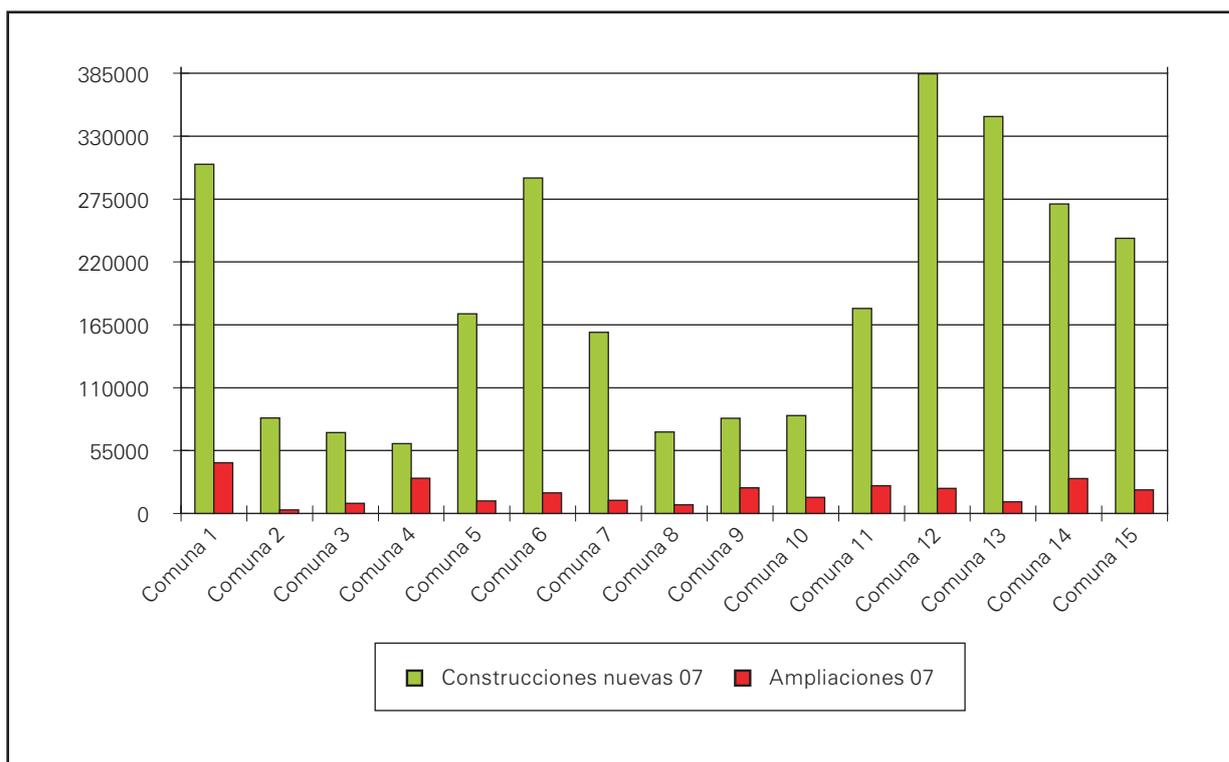
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

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

Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Total	7.039	6.355	2.715	8.456	24.565
Comuna 01	121	288	92	638	1.139
Constitución	35	122	26	136	319
Montserrat	33	142	51	214	440
Puerto Madero	0	0	0	240	240
Retiro	0	0	15	4	19
San Nicolás	0	0	0	0	0
San Telmo	53	24	0	44	121
Comuna 02	135	277	46	289	747
Recoleta	135	277	46	289	747
Comuna 03	305	118	118	91	632
Balvanera	245	63	65	91	464
San Cristóbal	60	55	53	0	168
Comuna 04	165	104	112	161	542
Barracas	59	43	3	158	263
Boca	24	0	1	0	25
Nueva Pompeya	18	11	2	0	31
Parque Patricios	64	50	106	3	223
Comuna 05	446	462	287	649	1.844
Almagro	283	385	283	448	1.399
Boedo	163	77	4	201	445
Comuna 06	564	573	121	1.698	2.956
Caballito	564	573	121	1.698	2.956

continúa

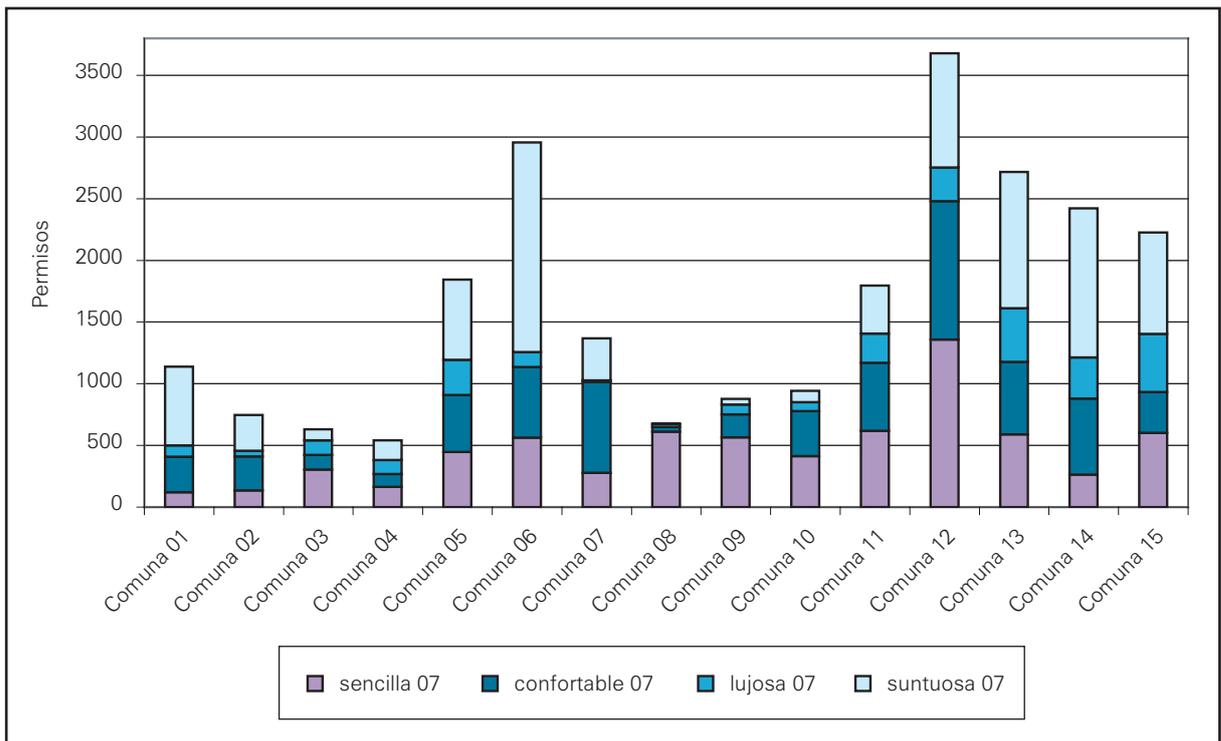
Cuadro 7

Conclusión

Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Comuna 07	279	737	11	340	1.367
Flores	175	376	7	249	807
Parque Chacabuco	104	361	4	91	560
Comuna 08	611	39	24	3	677
Villa Lugano	217	22	24	1	264
Villa Riachuelo	389	17	0	0	406
Villa Soldati	5	0	0	2	7
Comuna 09	566	186	79	46	877
Liniers	306	50	43	9	408
Mataderos	178	129	36	34	377
Parque Avellaneda	82	7	0	3	92
Comuna 10	413	365	74	91	943
Floresta	64	8	0	0	72
Monte Castro	75	222	48	0	345
Vélez Sársfield	89	49	20	0	158
Versalles	9	3	3	91	106
Villa Luro	152	71	1	0	224
Villa Real	24	12	2	0	38
Comuna 11	620	549	237	389	1.795
Villa del Parque	210	298	84	123	715
Villa Devoto	247	152	134	133	666
Villa Gral. Mitre	28	30	1	41	100
Villa Santa Rita	135	69	18	92	314
Comuna 12	1.358	1.122	274	926	3.680
Coghlan	124	135	29	45	333
Saavedra	222	172	64	178	636
Villa Pueyrredón	365	168	38	1	572
Villa Urquiza	647	647	143	702	2.139
Comuna 13	589	588	436	1.103	2.716
Belgrano	332	233	334	509	1.408
Colegiales	68	138	63	162	431
Núñez	189	217	39	432	877
Comuna 14	264	616	334	1.209	2.423
Palermo	264	616	334	1.209	2.423
Comuna 15	603	331	470	823	2.227
Agronomía	40	29	0	0	69
Chacarita	102	33	30	314	479
Parque Chas	103	67	0	38	208
Paternal	15	22	404	1	442
Villa Crespo	302	111	15	421	849
Villa Ortuzar	41	69	21	49	180

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

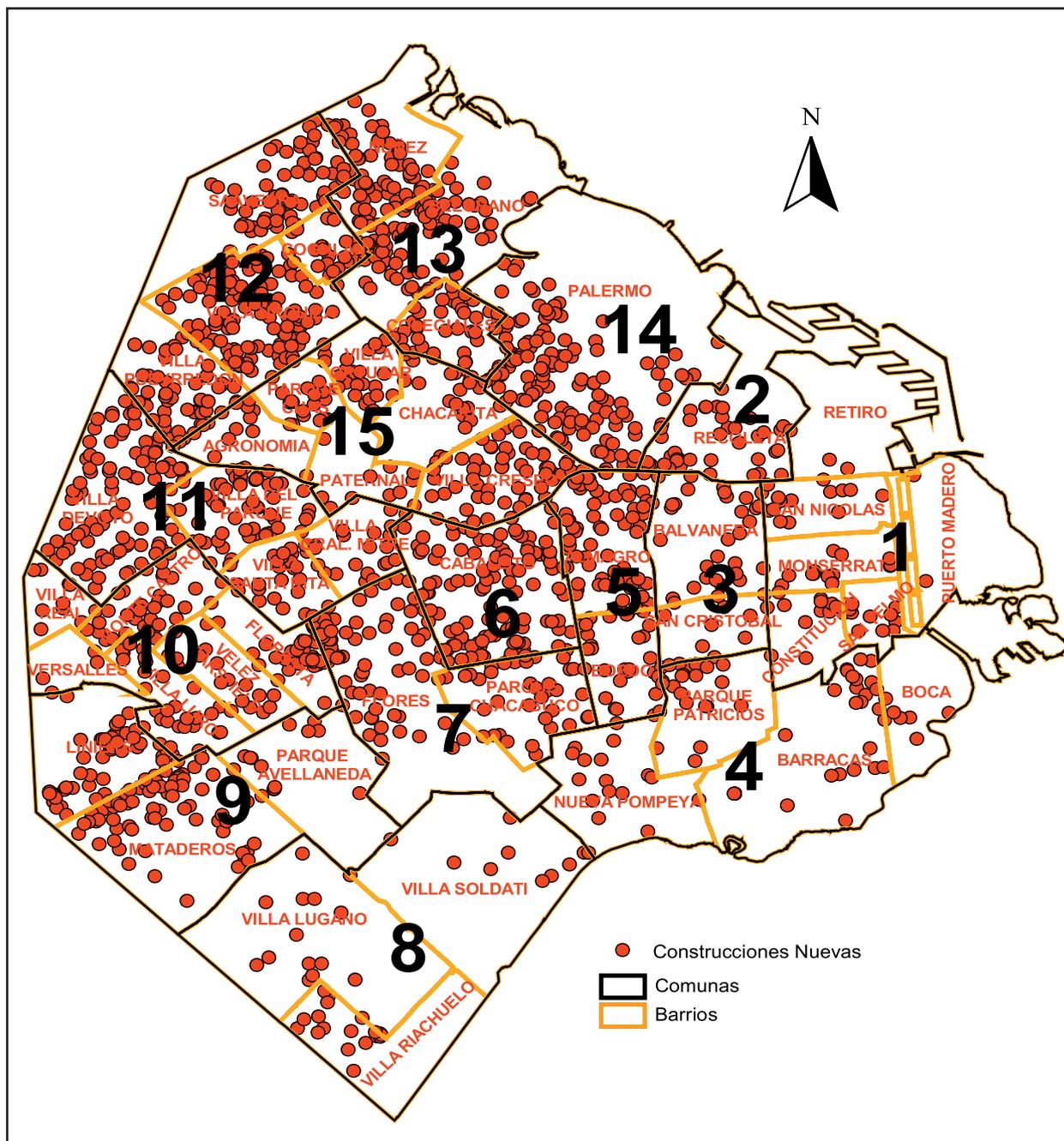
Gráfico 5 Viviendas nuevas por Categoría por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Año 2007.



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

Mapa 1

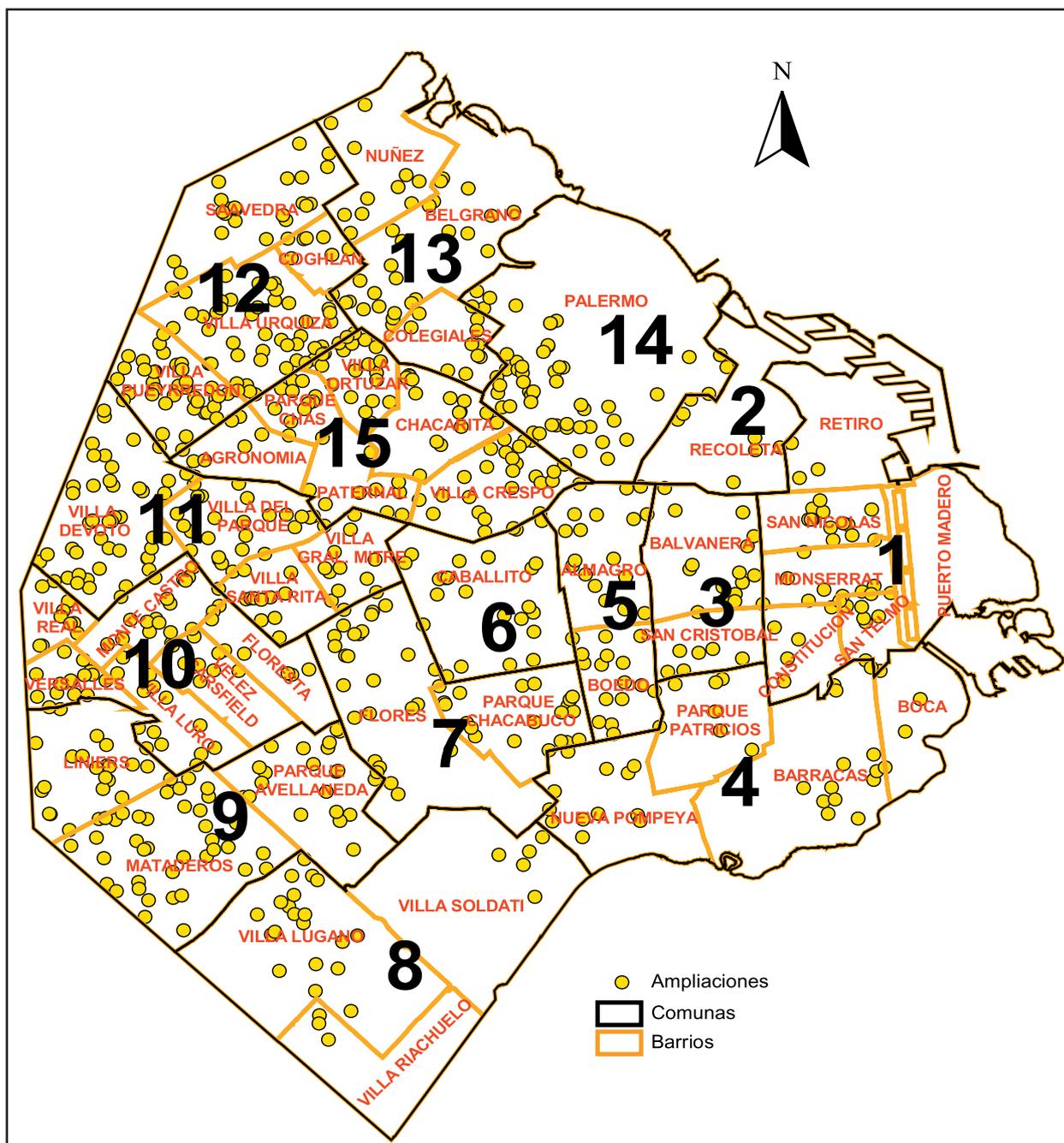
Permisos otorgados de Construcciones nuevas por comunas y barrios.
Ciudad de Buenos Aires. Enero a Diciembre 2007



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

Mapa 2

Permisos otorgados de de Ampliaciones por comunas y barrios. Ciudad de Buenos Aires. Enero a Diciembre 2007



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