

ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE BUENOS AIRES – MAYO 2008

La Dirección General de Estadística y Censos presenta en este informe, como lo hace habitualmente, 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 Registro de Obras y Catastro.

Esta información permite tener un indicador anticipado de la evolución de la actividad de la construcción privada en la Ciudad de Buenos Aires.

Síntesis del mes

Durante el mes de mayo se solicitaron 189 permisos, de los cuales 123 (65,1%) correspondieron a construcciones nuevas y 66 (34,9%) a ampliaciones. El total de permisos registró una disminución del 23,5% respecto a igual mes del año anterior. En las construcciones nuevas esta retracción fue del 30,9%, mientras que en las ampliaciones fue del 4,3%.

La superficie cubierta autorizada fue de 376.617 m², de los cuales 211.092 m² (56,0%) corresponde a construcciones nuevas y 165.525 m² (44,0%) a ampliaciones. La superficie cubierta refleja un alza del 60,6% respecto a mayo de 2007. Las construcciones nuevas registraron una baja del 0,7% mientras que las ampliaciones mostraron un incremento del 652,4%.

La distribución de permisos por destino muestra que los correspondientes a univiviendas representan el 13,2%, a multiviviendas el 61,9% y a uso no residencial el 24,9%.

Al considerar la superficie cubierta por destino, puede verse que los permisos solicitados para univiviendas representan el 1,2%, los de multiviviendas el 48,9% y la superficie de uso no residencial el 49,9%.

La cantidad de viviendas nuevas correspondientes a los permisos solicitados en este mes (1.857) representa una retracción del 0,4% respecto a igual mes del período anterior.

En cuanto a la distribución de viviendas nuevas por categoría, se observa que las sencillas representan el 35,0%, las confortables el 20,2%, las lujosas el 16,7% y las suntuosas el 28,1%.

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 **10** (Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) con 20 permisos, a la Comuna **14** (Palermo) con 19 permisos, a la Comuna **12** (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con 18 permisos, a la Comuna **11** (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Sta. Rita) con 16 permisos y a las Comunas **13** (Belgrano, Colegiales, Núñez) y **15** (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 15 permisos cada una. Estas comunas, en conjunto concentran 103 permisos que representan el 54,5% del total.

En cuanto a la superficie cubierta de esos permisos, la mayor concentración se da en la Comuna **4** (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) con 146.494 m², en la Comuna **14** con 53.025 m², en la Comuna **13** con 34.061 m² y en la Comuna **5** (Almagro, Boedo) con 28.185 m². En estas comunas se ubican 261.765 m² que representan el 69,5% 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 5 permisos, a las Comunas **1** (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo), **4** y **3** (Balvanera, San Cristóbal) con 7 permisos cada una, y a la Comuna **2** (Recoleta) con 9 permisos. En conjunto estas comunas con 35 permisos representan el 18,5% del total.

La menor concentración de la superficie cubierta se da en la Comuna **8** con 1.380 m², en la Comuna **9** (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 4.349 m², en la Comuna **11** con 7.470 m², en la Comuna **10** con 9.524 m², y en la Comuna **1** con 10.068 m². Estas comunas concentran 32.791 m² que, en conjunto, representan el 8,7% del total.

La mayor cantidad de viviendas nuevas corresponde a las Comunas **14** (270), **13** (265), **7** (Flores, Parque Chacabuco) (175), **4** (172) y la **6** (Caballito) (160), las cuales concentran 1.042 unidades que representan el 56,1% del total.

La distribución de viviendas nuevas por barrios permite observar que Palermo (270), Flores (169), Caballito (160), Barracas (139) y Belgrano (131) concentran en conjunto 869 unidades que representan el 46,8% de las viviendas nuevas a construir.

Durante este mes no se ha presentado ningún permiso de obra perteneciente al Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Como puede apreciarse en el cuadro 1 (permisos solicitados para construcciones nuevas y ampliaciones según destino) en el mes de mayo la actividad de la construcción reflejó una disminución tanto en las construcciones nuevas como en las ampliaciones en función de la cantidad de permisos presentados en igual período del año 2007 ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROyC). Si bien hubo una baja en la cantidad de permisos presentados para univiviendas y multiviviendas, se aprecia que los presentados para destinos no residenciales reflejaron valores estables respecto a igual etapa del año anterior.

En el cuadro 2 (superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y de ampliaciones según destino) la superficie autorizada denotó un aumento respecto a mayo del 2007. Las superficies destinadas a uso no residencial en el mismo mes del periodo anterior abarcaban el 24,0% del total mientras que en el 2008 representaron el 49,9%. En función de las superficies aplicadas a otros destinos los rubros comercio y salud fueron los más destacados. Cabe señalar que en el primero, hubo un permiso de ampliación registrado en el Barrio de La Boca que elevó los indicadores en forma más que significativa.

Según surge del cuadro 6 (permisos, superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y ampliaciones y viviendas nuevas por comunas y barrios) la mayor cantidad de viviendas nuevas se evidenciaron en los barrios de la zona norte y central de Buenos Aires, aunque es de destacar el posicionamiento en el grupo de los líderes, de Barracas, antiguo barrio industrial del sur de La Ciudad. El crecimiento inmobiliario que se vive en este barrio, en pleno proceso de puesta en valor, amplía en forma paulatina la franja edilicia generalmente atomizada hacia el norte.

Del análisis del cuadro 7 (viviendas nuevas por categoría por comunas y barrios) surge que ambos extremos; sencillas - suntuosas fueron los más relevantes. Analizando lo ocurrido por barrios, vuelve a resaltar Barracas, con el registro más elevado dentro de la categoría lujosa. Le siguen los barrios de Belgrano y Palermo destacándose en la categoría suntuosa, a pesar de la creciente oposición de los vecinos de este último quienes pretenden mantener inalterable la identidad barrial evitando la construcción indiscriminada de torres.

Cuadro 1 Permisos solicitados para construcciones nuevas y ampliaciones según destino.
Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2007 / 2008

destino	may-07			may-08		
	total	c. nuevas	ampliaciones	total	c. nuevas	ampliaciones
total	247	178	69	189	123	66
univivienda	37	15	22	25	9	16
multivivienda	160	124	36	117	91	26
industria	2	1	1	1	0	1
adm. banca	9	6	3	10	4	6
comercio	24	22	2	23	14	9
educación	2	2	0	2	0	2
salud	1	0	1	2	1	1
transporte	2	0	2	2	0	2
hotelería y aloj.	5	3	2	5	3	2
otros	5	5	0	2	1	1

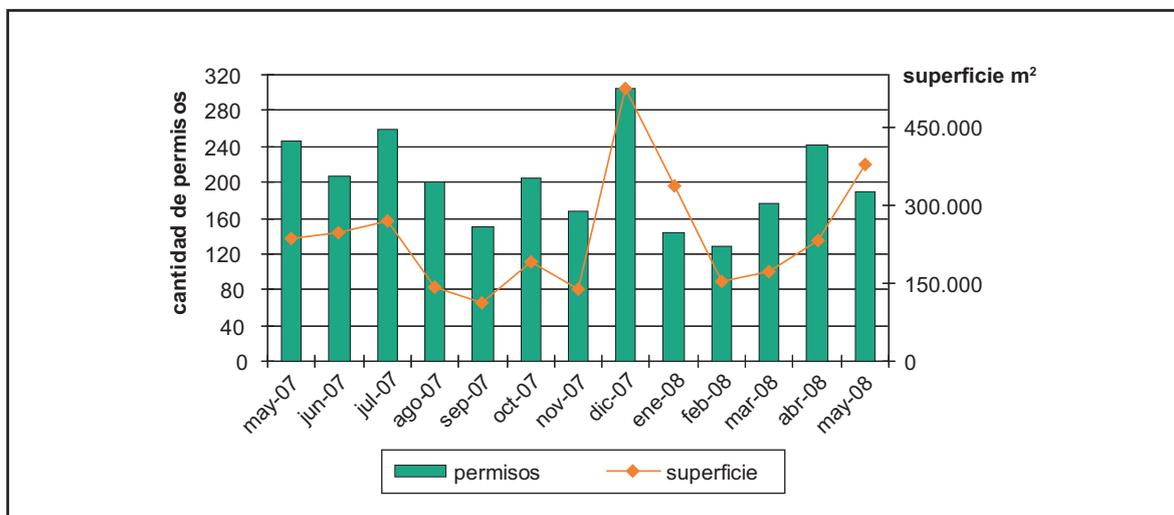
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA).

Cuadro 2 Superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y ampliaciones según destino.
Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2007 / 2008

destino	may-07			may-08		
	total	c. nuevas	ampliaciones	total	c. nuevas	ampliaciones
total	234.548	212.547	22.001	376.617	211.092	165.525
univivienda	7.267	3.775	3.492	4.616	2.842	1.774
multivivienda	170.973	157.894	13.079	184.099	177.691	6.408
industria	1.228	834	394	65	0	65
adm. banca	26.413	25.974	439	13.173	7.351	5.822
comercio	12.516	12.293	223	137.031	5.985	131.046
educación	3.841	3.841	0	321	0	321
salud	694	0	694	30.197	13.070	17.127
transporte	3.288	0	3.288	2.435	0	2.435
hotelería y aloj.	3.236	2.844	392	4.152	3.778	374
otros	5.092	5.092	0	528	375	153

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA).

Gráfico 1 Permisos y superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones.
Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2007 / mayo 2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA)

Cuadro 3 Cantidad y superficie cubierta (m²) de viviendas nuevas.
Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2007 / 2008

mes	total	cantidad de viviendas		total m ²	superficie de viviendas	
		univivienda	multivivienda*		univivienda	multivivienda*
may-07	1.865	16	1.849	169.186	3.903	165.283
may-08	1.857	9	1.848	175.727	2.842	172.885

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA).

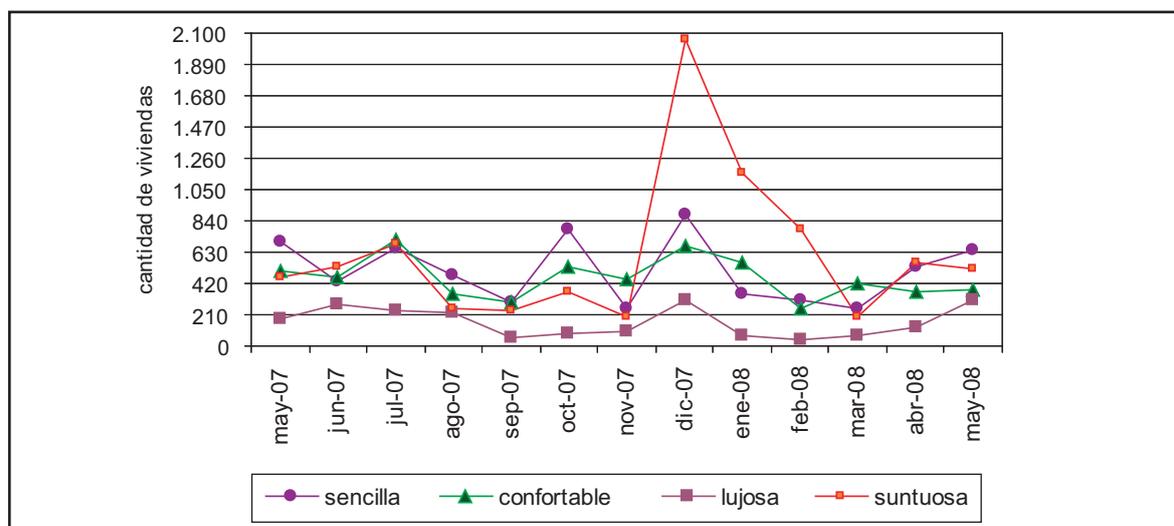
Cuadro 4 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2007 / 2008

mes	total	viviendas nuevas por categoría			
		sencilla*	confortable	lujosa	suntuosa
may-07	1.865	703	508	182	472
may-08	1.857	650	375	310	522

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA).

Gráfico 2 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2007 / mayo 2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA)

Cuadro 5 Viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría.
Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2008

destino y categoría	total	cantidad de ambientes						
		1	2	3	4	5	6	+ de 6
total	1.857	778	466	413	128	51	19	2
univivienda	9	0	0	1	1	1	4	2
sencilla	1	0	0	0	0	0	0	1
confortable	1	0	0	0	0	1	0	0
lujosa	6	0	0	1	1	0	3	1
suntuosa	1	0	0	0	0	0	1	0
multivivienda	1.848	778	466	412	127	50	15	0
sencilla *	649	354	189	70	26	10	0	0
confortable	374	183	108	63	20	0	0	0
lujosa	304	102	27	123	48	0	4	0
suntuosa	521	139	142	156	33	40	11	0

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA).

Cuadro 6 Permisos, superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas ampliaciones y viviendas nuevas por comunas y barrios. Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2008

comunas /barrios	construcciones nuevas		ampliaciones		viviendas nuevas	
	permisos	superficie	permisos	superficie	cantidad	superficie
total	123	211.092	66	165.525	1.857	175.727
Comuna 1	1	4.641	6	5.427	41	3.529
Constitución	1	4.641	0	0	40	3.377
Montserrat	0	0	2	4.166	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0	0
San Nicolás	0	0	1	912	0	0
San Telmo	0	0	3	349	1	152
Comuna 2	7	12.763	2	63	93	8.464
Recoleta	7	12.763	2	63	93	8.464
Comuna 3	6	12.087	1	65	118	11.282
Balvanera	4	8.934	1	65	63	8.129
San Cristóbal	2	3.153	0	0	55	3.153
Comuna 4	3	16.119	4	130.375	172	15.936
Barracas	1	13.938	0	0	139	13.938
Boca	0	0	1	129.760	0	0
Nueva Pompeya	1	275	1	247	5	522
Parque Patricios	1	1.906	2	368	28	1.476
Comuna 5	5	6.249	8	21.936	100	8.310
Almagro	4	5.659	7	21.776	89	7.560
Boedo	1	590	1	160	11	750
Comuna 6	10	15.452	2	84	160	13.401
Caballito	10	15.452	2	84	160	13.401
Comuna 7	6	16.582	6	1.319	175	14.298
Flores	6	16.582	5	773	169	13.752
Parque Chacabuco	0	0	1	546	6	546
Comuna 8	2	570	3	810	5	547
Villa Lugano	2	570	1	547	5	547
Villa Riachuelo	0	0	1	256	0	0
Villa Soldati	0	0	1	7	0	0
Comuna 9	9	3.842	5	507	35	3.078
Liniers	2	1.120	1	143	14	1.263
Mataderos	5	2.177	3	241	11	1.270
Parque Avellaneda	2	545	1	123	10	545

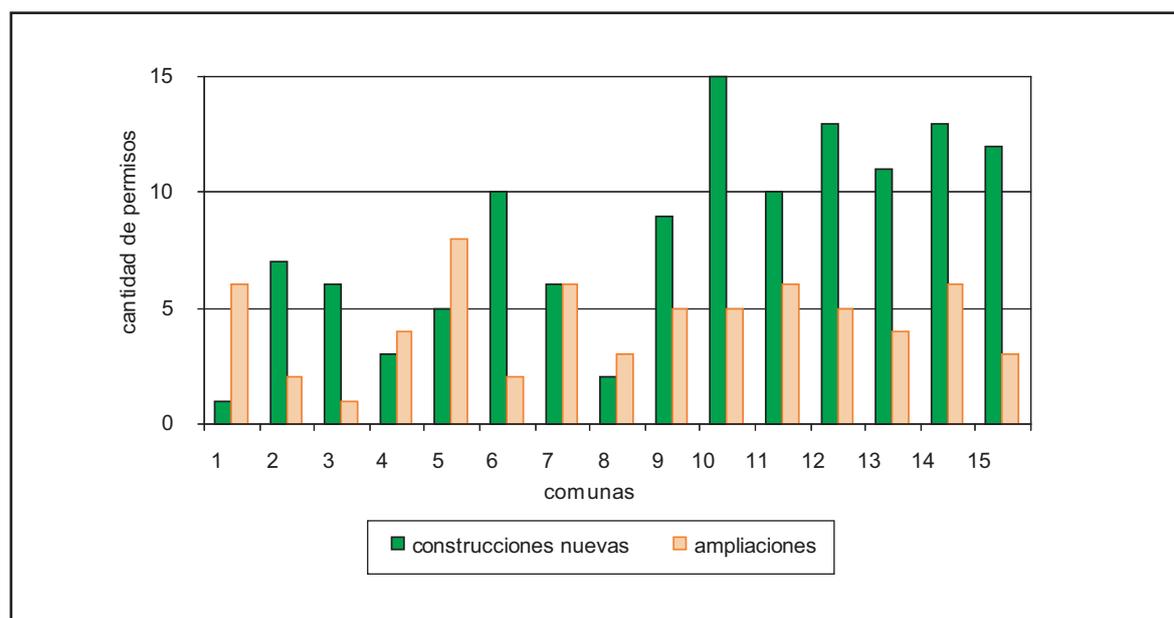
continúa

Cuadro 6 (continuación)

comunas / barrios	construcciones nuevas		ampliaciones		viviendas nuevas	
	permisos	superficie	permisos	superficie	cantidad	superficie
Comuna 10	15	8.942	5	582	86	7.613
Floresta	5	2.852	0	0	15	1.564
Monte Castro	1	1.242	0	0	15	1.242
Vélez Sársfield	4	2.354	0	0	33	2.313
Versalles	0	0	1	110	0	0
Villa Luro	4	2.303	3	420	19	2.303
Villa Real	1	191	1	52	4	191
Comuna 11	10	6.876	6	594	100	6.777
Villa del Parque	2	2.028	2	222	26	1.850
Villa Devoto	7	3.446	2	151	58	3.525
Villa Gral. Mitre	0	0	2	221	0	0
Villa Sta. Rita	1	1.402	0	0	16	1.402
San Cristóbal	2	3.153	0	0	55	3.153
Comuna 12	13	12.662	5	586	143	11.609
Coghlan	2	2.459	0	0	28	2.459
Saavedra	2	2.010	3	352	18	1.664
Villa Pueyrredón	5	6.626	0	0	80	5.919
Villa Urquiza	4	1.567	2	234	17	1.567
Comuna 13	11	33.543	4	518	265	30.453
Belgrano	5	24.423	0	0	131	21.491
Colegiales	2	2.307	3	359	25	2.307
Núñez	4	6.813	1	159	109	6.655
Comuna 14	13	50.977	6	2.048	270	32.145
Palermo	13	50.977	6	2.048	270	32.145
Comuna 15	12	9.787	3	611	94	8.285
Agronomía	5	3.989	0	0	39	3.930
Chacarita	1	212	0	0	1	212
Parque Chas	0	0	0	0	0	0
Paternal	0	0	0	0	0	0
Villa Crespo	6	5.586	0	0	52	3.995
Villa Ortúzar	0	0	3	611	2	148

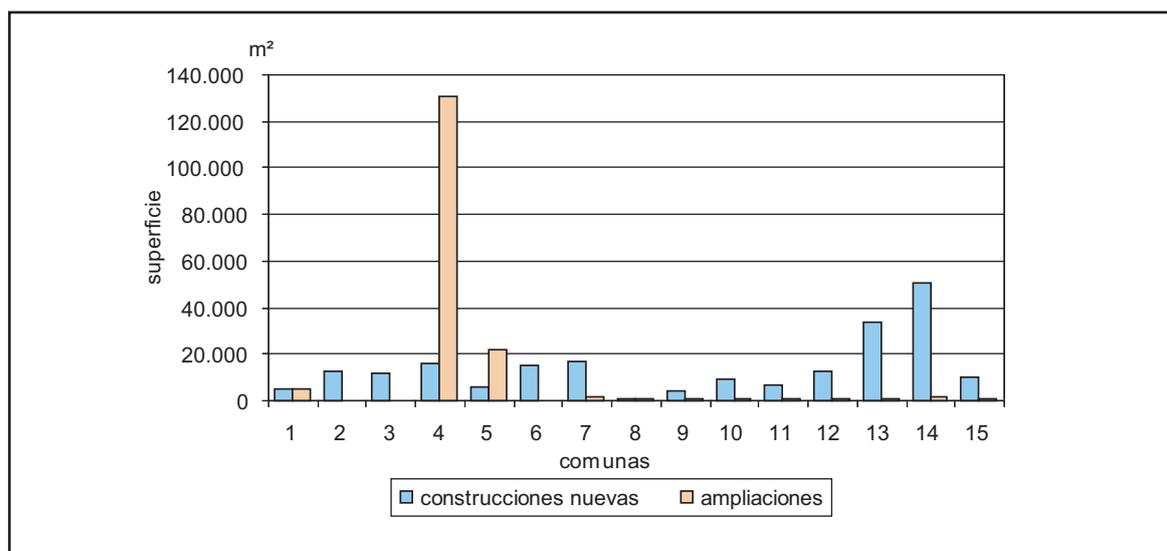
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA).

Gráfico 3 Permisos otorgados de construcciones nuevas y ampliaciones por comunas. Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA)

Gráfico 4 Superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones por comunas. Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA)

Cuadro 7 Viviendas nuevas por categoría por comunas y barrios. Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2008

comunas / barrios	sencilla	confortable	lujosa	suntuosa	total
total	650	375	310	522	1.857
Comuna 1	0	1	40	0	41
Constitución	0	0	40	0	40
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	1	0	0	1
Comuna 2	24	0	0	69	93
Recoleta	24	0	0	69	93
Comuna 3	55	0	26	37	118
Balvanera	0	0	26	37	63
San Cristóbal	55	0	0	0	55
Comuna 4	28	4	139	1	172
Barracas	0	0	139	0	139
Boca	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	0	4	0	1	5
Parque Patricios	28	0	0	0	28
Comuna 5	65	3	0	32	100
Almagro	57	0	0	32	89
Boedo	8	3	0	0	11
Comuna 6	45	73	0	42	160
Caballito	45	73	0	42	160
Comuna 7	56	6	56	57	175
Flores	56	0	56	57	169
Parque Chacabuco	0	6	0	0	6
Comuna 8	5	0	0	0	5
Villa Lugano	5	0	0	0	5
Villa Riachuelo	0	0	0	0	0
Villa Soldati	0	0	0	0	0
Comuna 9	14	14	1	6	35
Liniers	7	1	0	6	14
Mataderos	7	3	1	0	11
Parque Avellaneda	0	10	0	0	10

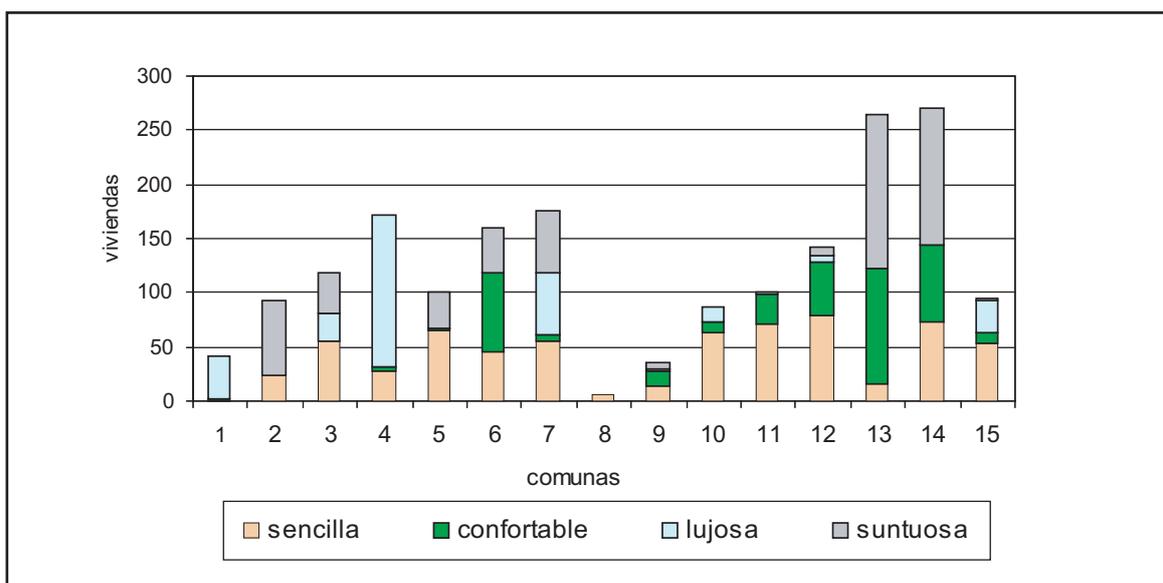
continúa

Cuadro 7 (continuación)

comunas / barrios	sencilla	confortable	lujosa	suntuosa	total
Comuna 10	64	10	12	0	86
Floresta	7	0	8	0	15
Monte Castro	15	0	0	0	15
Vélez Sársfield	26	6	1	0	33
Versalles	0	0	0	0	0
Villa Luro	16	0	3	0	19
Villa Real	0	4	0	0	4
Comuna 11	72	27	1	0	100
Villa del Parque	8	18	0	0	26
Villa Devoto	48	9	1	0	58
Villa Gral. Mitre	0	0	0	0	0
Villa Santa Rita	16	0	0	0	16
Comuna 12	79	50	6	8	143
Coghlan	0	28	0	0	28
Saavedra	0	10	0	8	18
Villa Pueyrredón	79	1	0	0	80
Villa Urquiza	0	11	6	0	17
Comuna 13	16	106	0	143	265
Belgrano	2	0	0	129	131
Colegiales	6	19	0	0	25
Núñez	8	87	0	14	109
Comuna 14	74	71	0	125	270
Palermo	74	71	0	125	270
Comuna 15	53	10	29	2	94
Agronomía	29	8	0	2	39
Chacarita	0	0	1	0	1
Parque Chas	0	0	0	0	0
Paternal	0	0	0	0	0
Villa Crespo	24	0	28	0	52
Villa Ortuzar	0	2	0	0	2

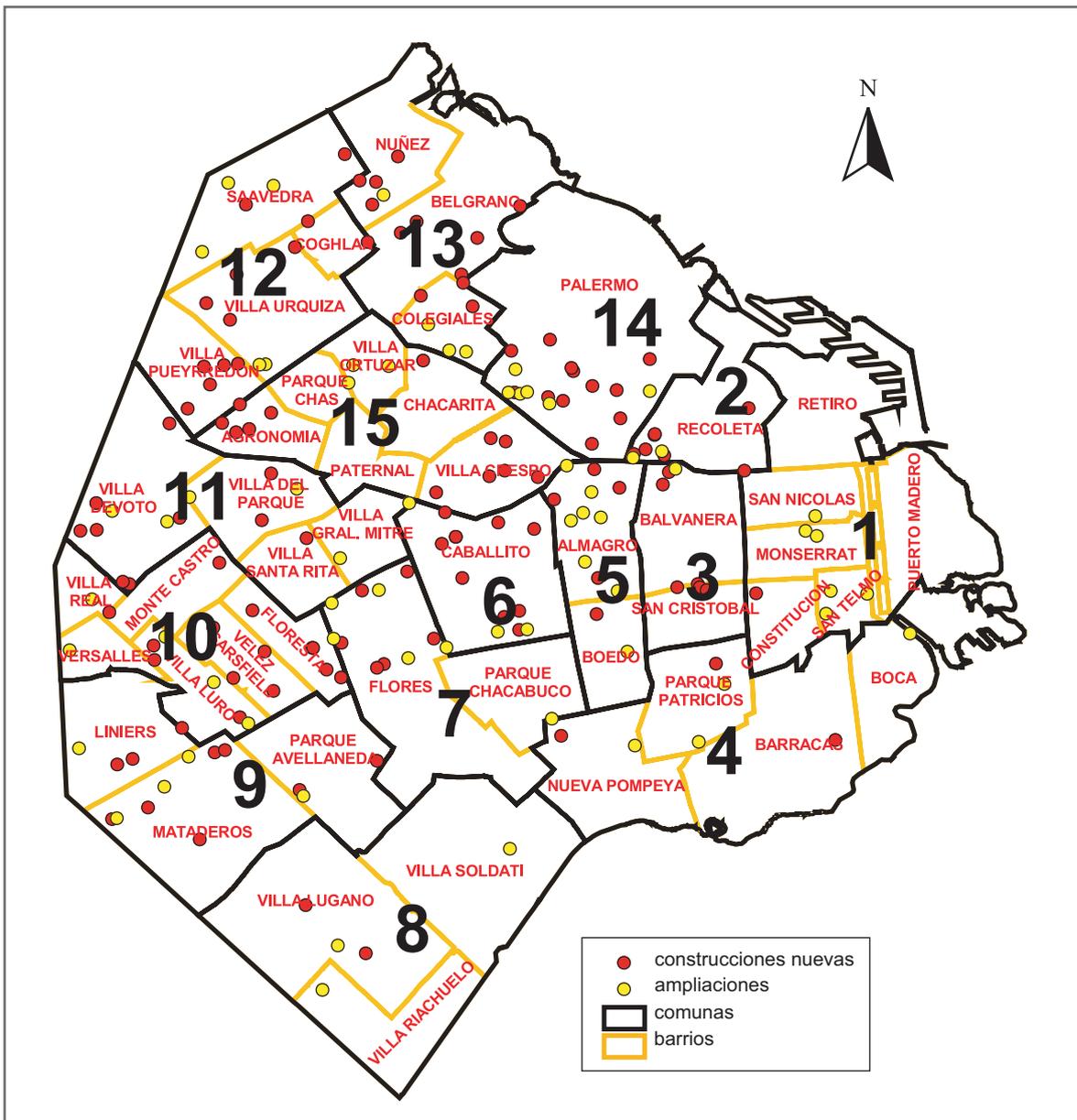
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA).

Gráfico 5 Viviendas nuevas por categoría por comunas. Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA).

Mapa 1 Permisos otorgados de construcciones nuevas y ampliaciones por comunas y barrios. Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA)