

ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE BUENOS AIRES – JULIO 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. Este trabajo contiene información que permite tener un indicador de la actividad de la construcción privada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Síntesis del mes

Durante el mes de julio se solicitaron 219 permisos, de los cuales 160 (73,0%) corresponden a construcciones nuevas y 59 (27,0%) a ampliaciones. El total de permisos registró una baja del 15,4% respecto a igual mes del año anterior. En las construcciones nuevas esta disminución fue del 9,1%, y en las ampliaciones del 28,9%.

La superficie cubierta autorizada fue de 298.603 m², de los cuales 283.952 m² (95,1%) corresponden a construcciones nuevas y 14.651 m² (4,9%) a ampliaciones. La superficie cubierta refleja un incremento del 10,8% respecto a julio de 2007. En las construcciones nuevas esta fue del 20,9% mientras que las ampliaciones reflejaron una baja del 57,6%.

La distribución de permisos por destino muestra que los correspondientes a univiviendas representan el 11,4%, a multiviviendas el 69,4% y a uso no residencial el 19,2%.

Al considerar la superficie cubierta por destino, puede verse que la correspondiente a univiviendas representa el 1,4%, a las multiviviendas el 82,5% y la superficie de uso no residencial el 16,1%.

La cantidad de viviendas nuevas correspondientes a los permisos solicitados en este mes (2.569) representa un aumento del 10,9% respecto a igual mes del período anterior.

En cuanto a la distribución de viviendas nuevas por categoría, se observa que las sencillas representan el 27,0%, las confortables el 24,3%, las lujosas el 14,1% y las suntuosas el 34,6%.

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** (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con 33 permisos, a la Comuna **13** (Belgrano, Colegiales, Núñez) con 32 permisos, a la Comuna **6** (Caballito) con 21 permisos, y a las Comunas **10** (Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real), **11** (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Sta. Rita), **14** (Palermo) y **15** (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 18 permisos cada una. Estas comunas, en conjunto concentran 158 permisos que representan el 72,1% del total.

En cuanto a la superficie cubierta de esos permisos, la mayor concentración se da en las Comunas **13** con 45.469 m², **12** con 39.346 m², **14** (Palermo) con 35.986 m², **6** con 33.794 m², y **15** con 26.085 m². En estas comunas se ubican 180.680 m² que representan el 60,5% de la superficie cubierta total. Como contrapartida, la menor cantidad de permisos de construcciones nuevas y ampliaciones corresponde a la Comuna **2** (Recoleta) con 2 permisos, a la Comuna **8** (Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) con 4 permisos, a la Comuna **5** (Almagro, Boedo) con 6 permisos, a las Comunas **1** (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo) y **4** (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) con 7 permisos cada una y a la Comuna **7** (Flores, Parque Chacabuco) con 10 permisos. En conjunto estas comunas con 36 permisos representan el 16,4% del total.

La menor concentración de la superficie cubierta se da en las Comunas **8** con 902 m², **9** (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 4.634 m², **4** con 8.562 m², **2** con 10.976 m², **3** (Balvanera, San Cristóbal) con 13.143 m² y **5** con 13.500 m². Estas comunas concentran 51.717 m² que, en conjunto, representan el 17,3% del total.

La mayor cantidad de viviendas nuevas corresponde a las Comunas **12** (505), **13** (395), **14** (346) y **6** (318) las cuales concentran 1.564 unidades que representan el 60,9% del total.

La distribución de viviendas nuevas por barrios permite observar que Palermo (346), Caballito (318), Villa Urquiza (288), Villa Pueyrredón (172) y Belgrano (159) concentran en conjunto 1.283 unidades que representan el 49,9% de las viviendas nuevas a construir.

Durante este mes no se han presentado permisos de obra perteneciente al Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Según el **cuadro 1** (permisos solicitados para construcciones nuevas y ampliaciones según destino) el mes de julio evidenció una disminución en los niveles de actividad del sector reflejada en la cantidad permisos de construcción que se solicitaron en el corriente mes respecto a igual período del año anterior. La suba en los costos de construcción y el encarecimiento de los terrenos generalmente origina una disminución de rentabilidad debido a que dichos incrementos no pueden ser trasladados a los precios de comercialización afectando a la concreción de nuevos emprendimientos.

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

destino	jul-07			jul-08		
	total	c. nuevas	ampliaciones	total	c. nuevas	ampliaciones
total	259	176	83	219	160	59
univivienda	42	17	25	25	6	19
multivivienda	161	125	36	152	128	24
industria	0	0	0	2	1	1
adm. banca	13	9	4	13	10	3
comercio	25	19	6	22	12	10
educación	3	1	2	0	0	0
salud	3	0	3	2	1	1
transporte	4	1	3	0	0	0
hotelería y aloj	4	2	2	3	2	1
otros	4	2	2	0	0	0

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

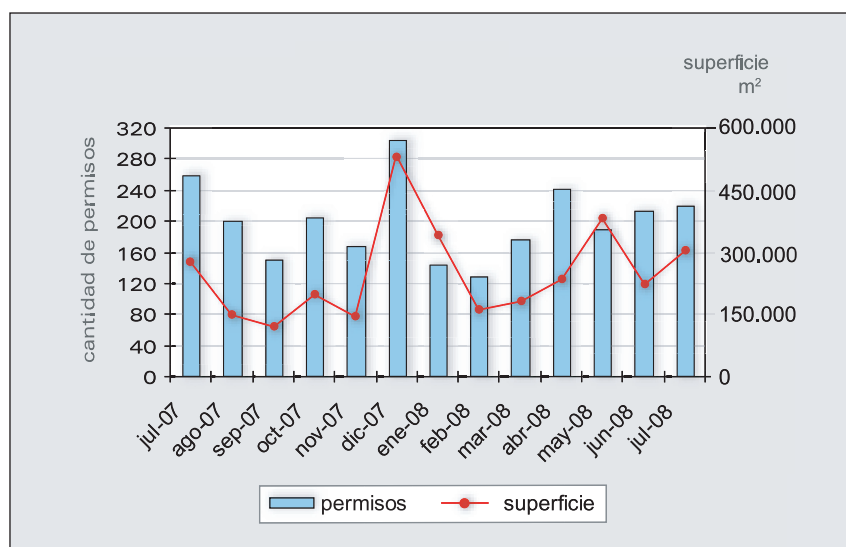
Del análisis del **cuadro 2** (superficie cubierta m²) de construcciones nuevas y ampliaciones según destino.) el mes reveló que la superficie construida durante este período fue mayor a la registrada un año atrás. Nuevamente las multiviviendas han sido el factor determinante en el incremento señalado. Además, cabe destacar que dentro de la clasificación “otros destinos”, los rubros comercio, administración y banca e industria, fueron los que presentaron subas en las superficies autorizadas.

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

destino	jul-07			jul-08		
	total	c. nuevas	ampliaciones	total	c. nuevas	ampliaciones
total	269.440	234.861	34.579	298.603	283.952	14.651
univivienda	6.830	3.963	2.867	4.170	1.848	2.322
multivivienda	207.322	194.245	13.077	246.327	241.977	4.350
industria	0	0	0	1.802	407	1.395
adm. banca	18.859	16.353	2.506	20.241	18.340	1.901
comercio	10.082	9.010	1.072	17.893	15.186	2.707
educación	4.346	897	3.449	0	0	0
salud	2.993	0	2.993	2.234	635	1.599
transporte	8.384	401	7.983	0	0	0
hotelería y aloj	7.717	7.524	193	5.936	5.559	377
otros	2.907	2.468	439	0	0	0

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. Julio 2007 / julio 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. Julio 2007 / 2008

mes	total	cantidad de viviendas		total m ²	superficie de viviendas	
		univivienda	multivivienda*		univivienda	multivivienda*
jul-07	2.316	18	2.298	203.671	3.959	199.712
jul-08	2.569	6	2.563	240.958	1.826	239.132

* 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).

Según surge del **cuadro 4** (viviendas nuevas por categoría) y **5** (viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría), la mayor cantidad de viviendas nuevas fueron de categoría suntuosas seguidas por las sencillas, de uno y dos ambientes respectivamente. Esto refleja la mayor demanda de propiedades pequeñas. Los inversores buscan departamentos chicos para poder venderlos o alquilarlos más rápidamente. Por otra parte las pequeñas unidades aún permiten trasladar los mayores costos a los valores de venta.

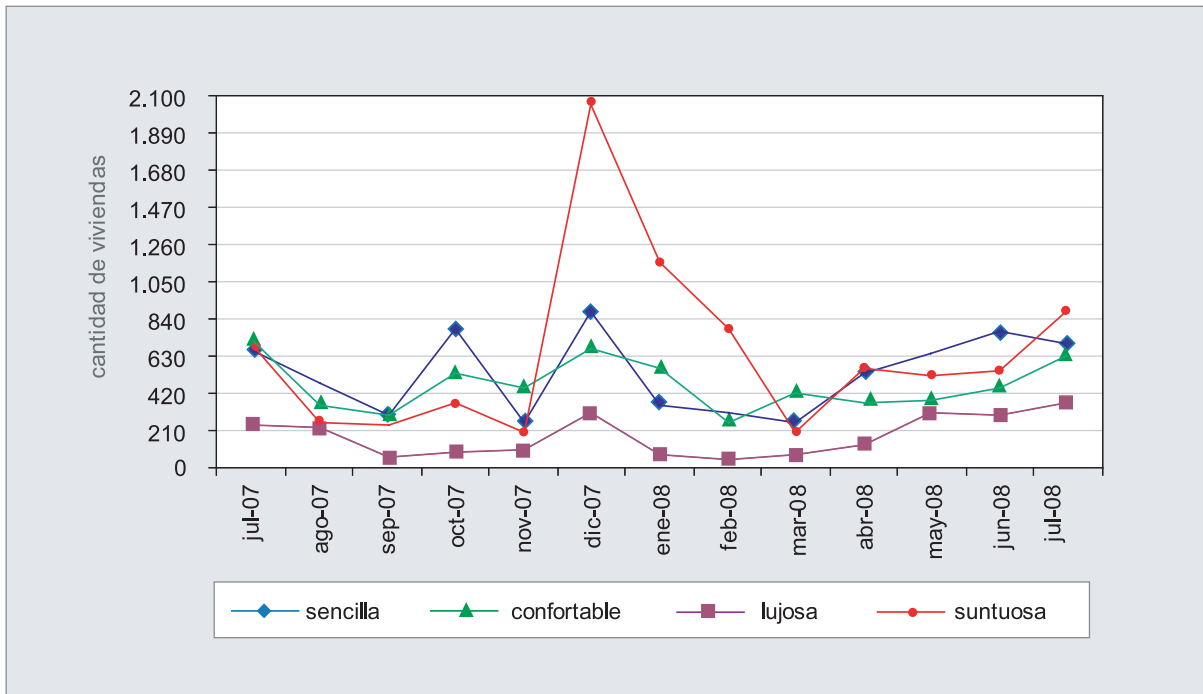
Cuadro 4 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Julio 2007 / 2008

mes	total	viviendas nuevas por categoría			
		sencilla*	confortable	lujosa	suntuosa
jul-07	2.316	662	719	245	690
jul-08	2.569	695	625	362	887

* 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. Julio 2007 / julio 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. Julio 2008

destino y categoría	total	cantidad de ambientes						
		con 1	con 2	con 3	con 4	con 5	con 6	con + de 6
total	2.569	1.068	754	525	192	24	4	2
univivienda	6	0	0	2	0	0	2	2
sencilla	0	0	0	0	0	0	0	0
confortable	0	0	0	0	0	0	0	0
lujosa	4	0	0	1	0	0	2	1
suntuosa	2	0	0	1	0	0	0	1
multivivienda	2.563	1.068	754	523	192	24	2	0
sencilla *	695	318	275	89	13	0	0	0
confortable	625	188	159	186	92	0	0	0
lujosa	358	162	102	57	24	12	1	0
suntuosa	885	400	218	191	63	12	1	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. Julio 2008

comunas / barrios	construcciones nuevas		ampliaciones		viviendas nuevas	
	permisos	superficie	permisos	superficie	cantidad	superficie
total	160	283.952	59	14.651	2.569	240.958
Comuna 1	7	15.083	0	0	19	1.342
Constitución	2	1.526	0	0	19	1.342
Montserrat	2	5.640	0	0	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0	0
Retiro	1	2.266	0	0	0	0
San Nicolás	2	5.651	0	0	0	0
San Telmo	0	0	0	0	0	0
Comuna 2	1	10.416	1	560	0	0
Recoleta	1	10.416	1	560	0	0
Comuna 3	7	10.870	5	2.273	148	10.670
Balvanera	2	1.934	2	1.662	30	1.576
San Cristóbal	5	8.936	3	611	118	9.094
Comuna 4	5	6.734	2	1.828	59	4.721
Barracas	3	3.567	0	0	13	1.425
Boca	1	1.053	1	1.699	13	1.053
Nueva Pompeya	0	0	1	129	1	129
Parque Patricios	1	2.114	0	0	32	2.114
Comuna 5	5	13.123	1	377	118	12.023
Almagro	1	891	1	377	12	891
Boedo	4	12.232	0	0	106	11.132
Comuna 6	17	32.933	4	861	318	33.134
Caballito	17	32.933	4	861	318	33.134
Comuna 7	9	18.380	1	33	160	17.916
Flores	6	7.343	1	33	71	7.069
Parque Chacabuco	3	11.037	0	0	89	10.847
Comuna 8	2	583	2	319	5	583
Villa Lugano	1	302	2	319	4	302
Villa Riachuelo	1	281	0	0	1	281
Villa Soldati	0	0	0	0	0	0
Comuna 9	9	3.616	4	1.018	38	3.875
Liniers	2	906	1	37	11	827
Mataderos	5	1.455	1	110	12	1.038
Parque Avellaneda	2	1.255	2	871	15	2.010

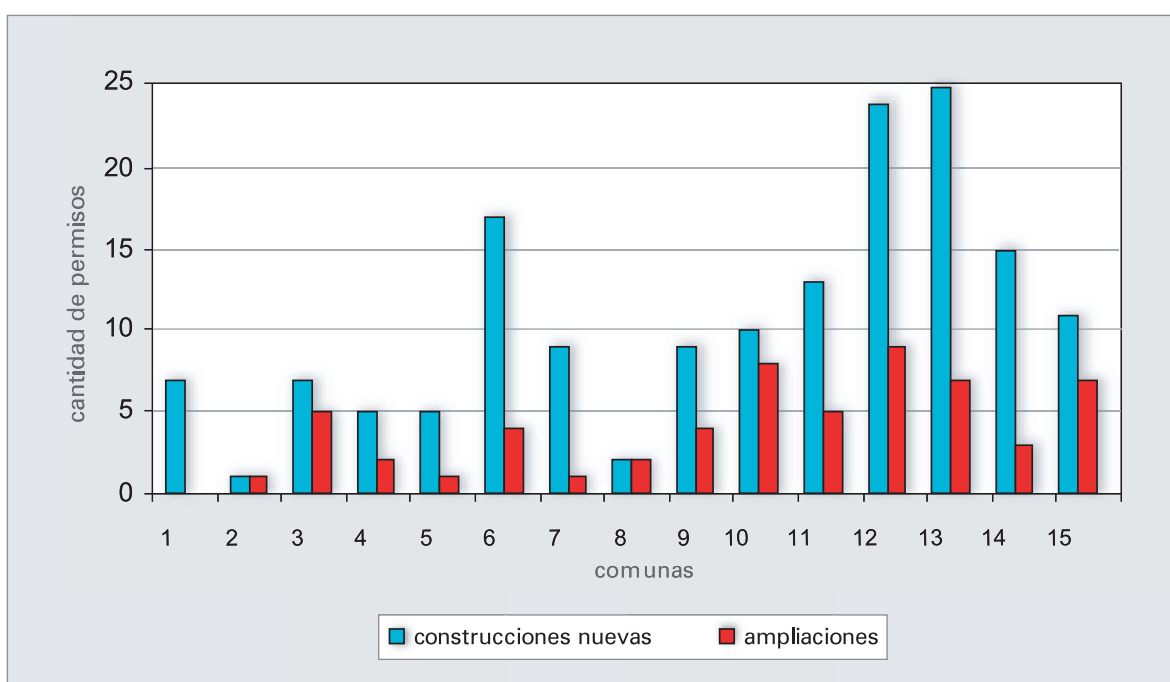
continúa ►

Cuadro 6 continuación

comunas / barrios	construcciones nuevas		ampliaciones		viviendas nuevas	
	permisos	superficie	permisos	superficie	cantidad	superficie
Comuna 10	10	12.293	8	2.285	139	10.374
Floresta	3	5.185	2	393	63	3.593
Monte Castro	3	4.658	3	265	50	4.438
Vélez Sársfield	1	405	1	144	5	405
Versalles	0	0	0	0	0	0
Villa Luro	2	1.789	1	1.395	20	1.704
Villa Real	1	256	1	88	1	234
Comuna 11	13	17.585	5	547	131	14.454
Villa del Parque	2	3.405	0	0	36	3.405
Villa Devoto	7	7.798	2	152	46	6.100
Villa Gral. Mitre	2	1.583	1	164	11	1.110
Villa Sta. Rita	2	4.799	2	231	38	3.839
Comuna 12	24	37.894	9	1.452	505	37.998
Coghlan	1	432	0	0	5	432
Saavedra	6	3.252	4	379	40	2.693
Villa Pueyrredón	6	10.961	1	303	172	11.227
Villa Urquiza	11	23.249	4	770	288	23.646
Comuna 13	25	44.739	7	730	395	36.530
Belgrano	8	22.243	2	220	159	15.057
Colegiales	7	7.902	2	353	95	7.112
Núñez	10	14.594	3	157	141	14.361
Comuna 14	15	34.473	3	1.513	346	32.494
Palermo	15	34.473	3	1.513	346	32.494
Comuna 15	11	25.230	7	855	188	24.844
Agronomía	4	5.420	0	0	47	5.010
Chacarita	2	12.491	2	319	70	12.403
Parque Chas	3	2.372	1	70	36	2.372
Paternal	0	0	0	0	0	0
Villa Crespo	1	1.376	2	278	19	1.376
Villa Ortúzar	1	3.571	2	188	16	3.683

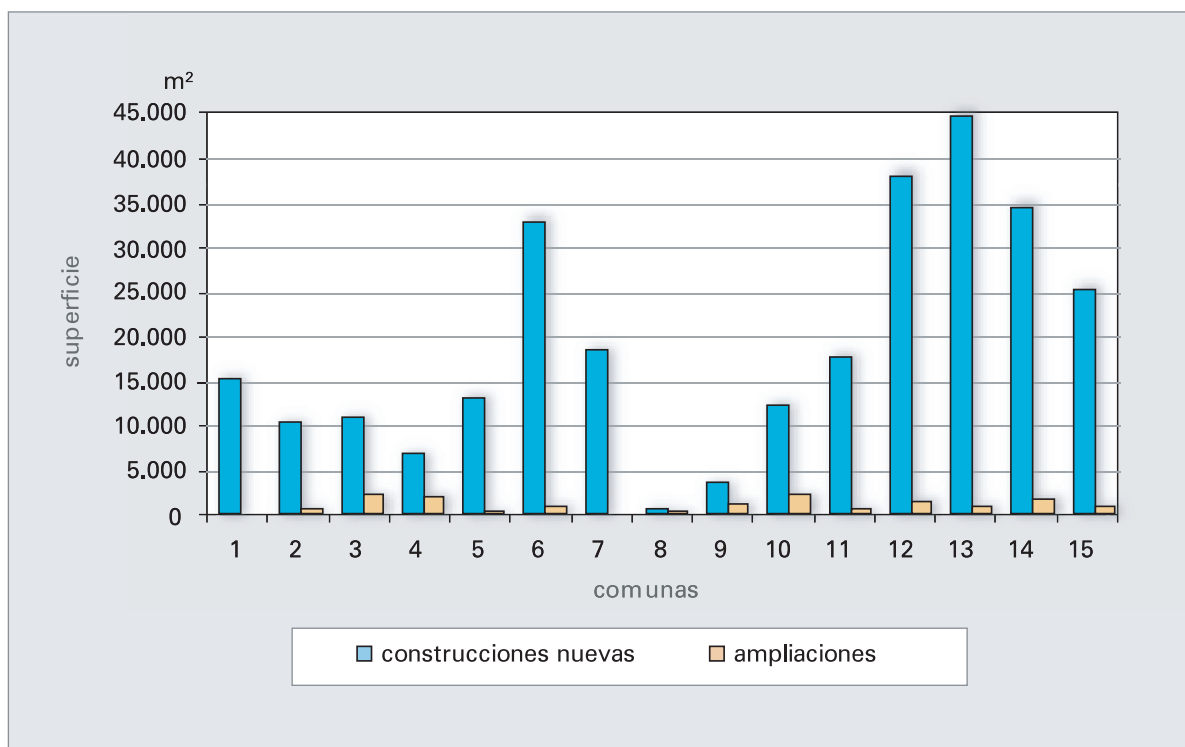
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC (GCBA).

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



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

Del **cuadro 7** (viviendas nuevas por categoría por comunas y barrios) surge que las mayores viviendas de categoría suntuosa, se reflejaron en los barrios de Palermo, Caballito y Villa Urquiza. reiterando la tendencia de los inversionistas hacia la búsqueda de estas localizaciones a la hora de ejecutar emprendimientos rentables. Dentro de la categoría sencilla se destacaron los barrios de Caballito, Villa Pueyrredón y Floresta. Estos últimos protagonistas muy buscados por su buena ubicación, por tener tierra más rentable para el inversor y metros cuadrados más accesibles para el comprador.

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

comunas / barrios	sencilla	Confortable	lujosa	suntuosa	total
total	695	625	362	887	2.569
Comuna 1	19	0	0	0	19
Constitución	19	0	0	0	19
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	0	0
Comuna 2	0	0	0	0	0
Recoleta	0	0	0	0	0
Comuna 3	44	19	85	0	148
Balvanera	13	17	0	0	30
San Cristóbal	31	2	85	0	118
Comuna 4	13	14	0	32	59
Barracas	13	0	0	0	13
Boca	0	13	0	0	13
Nueva Pompeya	0	1	0	0	1
Parque Patricios	0	0	0	32	32

continúa ►

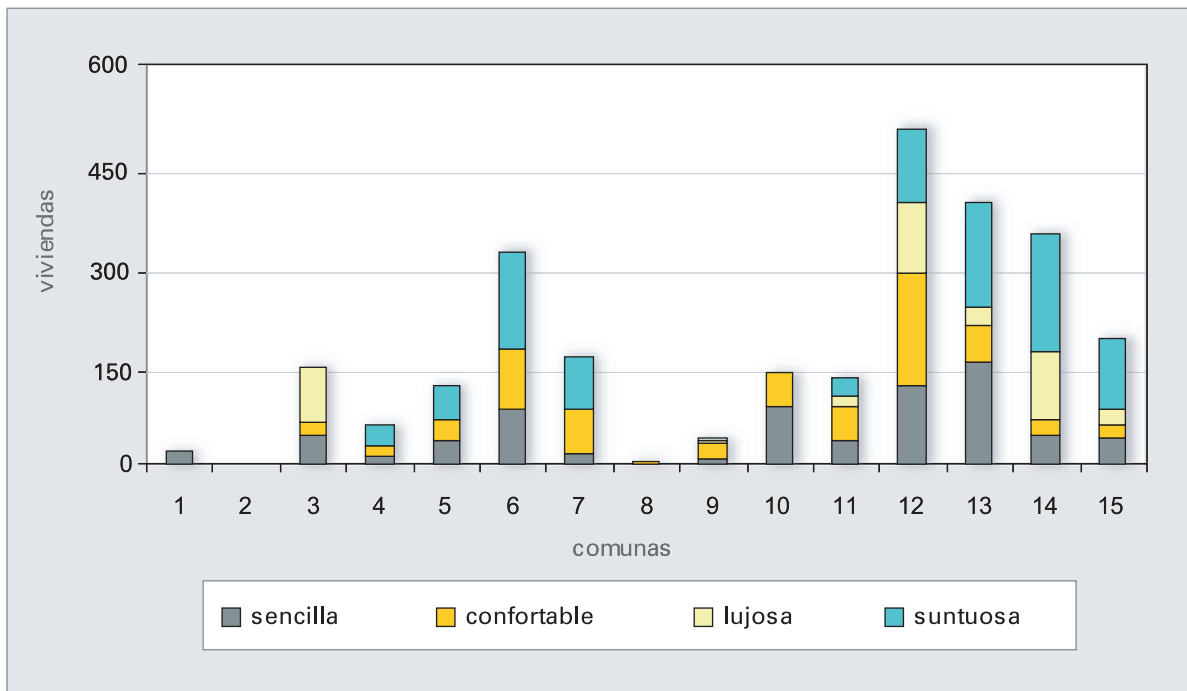
Cuadro 7 continuación

comunas / barrios	sencilla	confortable	lujosa	suntuosa	total
Comuna 5	34	33	0	51	118
Almagro	12	0	0	0	12
Boedo	22	33	0	51	106
Comuna 6	82	91	0	145	318
Caballito	82	91	0	145	318
Comuna 7	17	66	0	77	160
Flores	5	66	0	0	71
Parque Chacabuco	12	0	0	77	89
Comuna 8	0	4	1	0	5
Villa Lugano	0	4	0	0	4
Villa Riachuelo	0	0	1	0	1
Villa Soldati	0	0	0	0	0
Comuna 9	8	24	5	1	38
Liniers	0	11	0	0	11
Mataderos	1	6	5	0	12
Parque Avellaneda	7	7	0	1	15
Comuna 10	88	50	0	1	139
Floresta	63	0	0	0	63
Monte Castro	0	50	0	0	50
Vélez Sársfield	5	0	0	0	5
Versalles	0	0	0	0	0
Villa Luro	20	0	0	0	20
Villa Real	0	0	0	1	1
Comuna 11	35	53	15	28	131
Villa del Parque	0	0	8	28	36
Villa Devoto	24	16	6	0	46
Villa Gral. Mitre	11	0	0	0	11
Villa Santa Rita	0	37	1	0	38
Comuna 12	118	169	107	111	505
Coghlan	5	0	0	0	5
Saavedra	16	24	0	0	40
Villa Pueyrredón	76	84	12	0	172
Villa Urquiza	21	61	95	111	288
Comuna 13	153	56	28	158	395
Belgrano	51	30	0	78	159
Colegiales	47	16	0	32	95
Núñez	55	10	28	48	141
Comuna 14	45	24	100	177	346
Palermo	45	24	100	177	346
Comuna 15	39	22	21	106	188
Agronomía	0	6	20	21	47
Chacarita	0	0	0	70	70
Parque Chas	20	15	1	0	36
Paternal	0	0	0	0	0
Villa Crespo	19	0	0	0	19
Villa Ortuzar	0	1	0	15	16

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

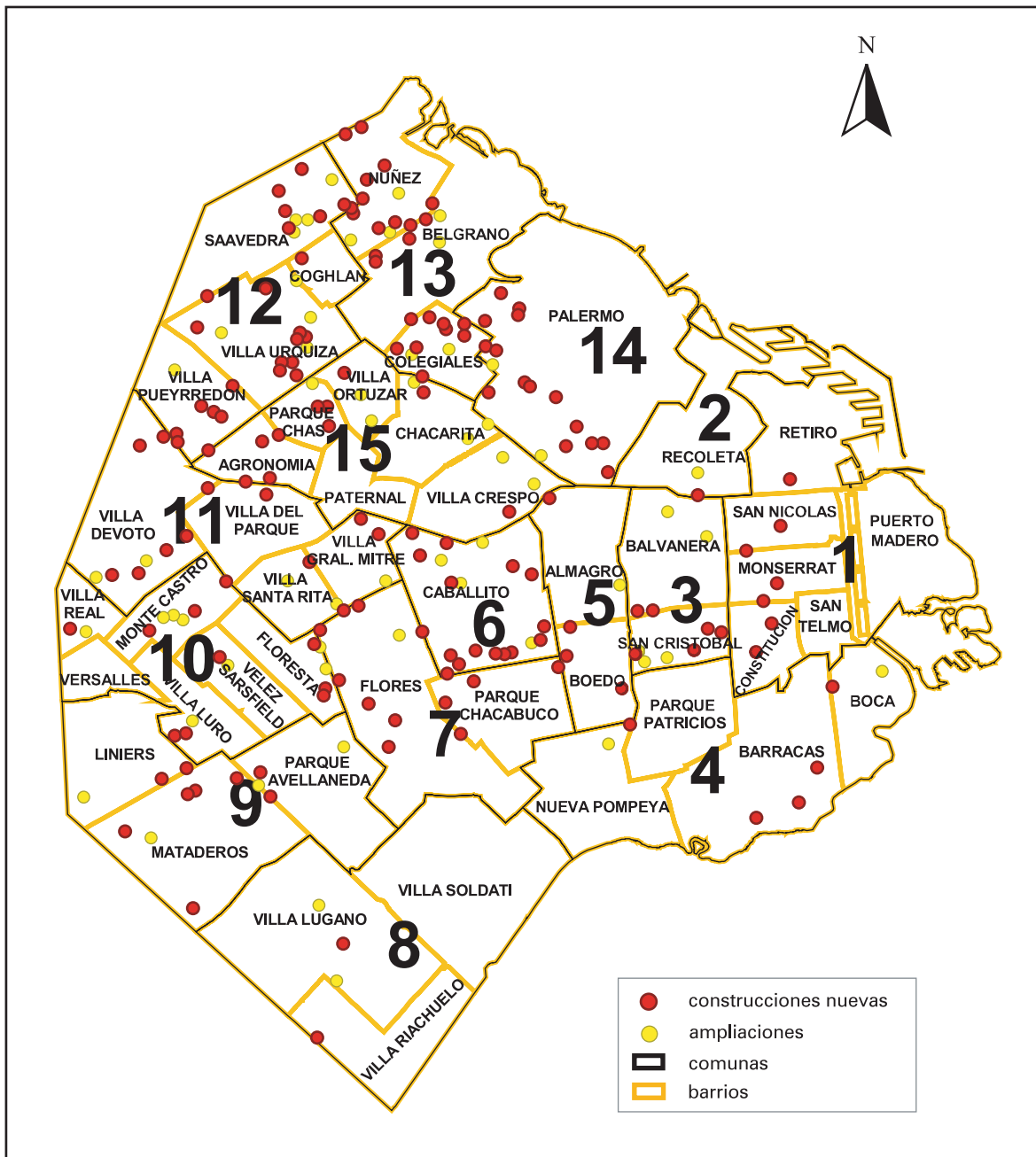
Gráfico 5

Viviendas nuevas por categoría por comunas. Ciudad de Buenos Aires. Julio 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. Julio 2008



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