

ESTADÍSTICAS DE EDIFICACIÓN Ciudad de Buenos Aires – Septiembre 2008

La Dirección General de Estadística y Censos, como lo hace habitualmente, presenta en este informe los datos correspondientes a los permisos y superficie cubierta de obras nuevas y ampliaciones solicitados por los profesionales ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Este trabajo permite evaluar la actividad de la construcción privada en la Ciudad de Buenos Aires y obtener un indicador certero que anticipa las tendencias de los inversores como así también la real oferta de unidades inmobiliarias.

Síntesis del mes

- Durante el mes de septiembre se solicitaron 142 **permisos** de los cuales 98 (69,0%) correspondieron a construcciones nuevas y 44 (31,0%) a ampliaciones registrando una disminución del 6,0% respecto a igual mes del año anterior. El incremento en las construcciones nuevas fue del 10,1% respecto a septiembre de 2007 mientras que las ampliaciones reflejaron una reducción del 29,0% comparado con igual período.
- Analizando la distribución **por destino** se observa que los correspondientes a univiviendas representan el 20,4%, a multiviviendas el 60,6% y a uso no residencial el 19,0%. Hubo una baja interanual del 6,5 y 12,9 respecto a los permisos presentados para multiviviendas y otros destinos pero los que afectan a univiviendas reflejaron un crecimiento del 3,6%.
- La mayor cantidad de permisos presentados para construcciones nuevas y ampliaciones **por comunas y barrios** corresponden a las Comunas **12** (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con 26 permisos, **10** (Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) y **15** (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 17 permisos cada una, **11** (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Sta. Rita) con 15, **9** (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 13 y **14** (Palermo) con 11. Estas comunas en conjunto concentran 99 permisos que representan el 69,7% del total.
- Como contrapartida, la menor cantidad de permisos presentados se evidenció en las Comunas **3** (Balvanera, San Cristóbal) y **5** (Almagro, Boedo) con 3 permisos cada una, **7** (Flores, Parque Chacabuco) y **8** (Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) con 5 permisos cada una, **1** (Constitución, Montserrat, Retiro, San Nicolás, San Telmo, Puerto Madero) y **6** (Caballito) con 6 permisos cada una, **4** (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) con 7 y **13** (Belgrano, Colegiales, Núñez) con 8 permisos. En conjunto estas comunas con 32 permisos representan el 30,3% del total. En la Comuna **2** (Recoleta) no registró ningún permiso.

La **superficie cubierta total** afectada a esos permisos fue de 103.879 m², reflejando una disminución del 8,5% respecto a septiembre de 2007 evidenciado por la baja del 14,5% en obras nuevas mientras que las ampliaciones reflejaron un incremento del 63,6%. De la totalidad, 89.493 m² (86,1%) correspondieron a construcciones nuevas y 14.386 m² (13,9%) a ampliaciones.

- Al considerar la superficie cubierta **por destino** surge que la correspondiente a multiviviendas representa el 74,3%, a univiviendas el 5,1% y la superficie de uso no residencial el 20,6%. La superficie cubierta residencial registró un aumento del 3,9% respecto a septiembre de 2007 mientras que la destinada a uso no residencial reflejó una disminución del 37,2% justificado por la disminución registrada en las superficies destinadas a educación junto con las de hotelería y alojamiento.

- La mayor concentración de superficie cubierta **por comunas y barrios** se manifestó en las Comunas **15** con 16.233 m², **12** con 14.494 m², **11** con 12.931 m² y **14** con 12.928. En estas comunas se ubican 56.586 m² que representan el 54,5% de la superficie cubierta total.

- En contraposición la menor superficie cubierta se registró en las Comunas **5** con 1.514 m², **8** con 1.625 m², **7** con 2.271 m², **3** con 3.816 m², y **6** con 5.111 m². Estas comunas concentran 14.337 m² que, en conjunto, representan el 13,8% del total.

El total de **viviendas nuevas** correspondientes a los permisos solicitados en este mes fue de 950 representando un aumento del 8,3% respecto a igual mes del año anterior mostrando también un incremento del 8,2% respecto a la superficie cubierta.

- Del análisis de la distribución de las unidades **por categoría** surge que las sencillas representaron el 21,3%, las confortables el 37,8%, las lujosas el 7,7% y las suntuosas el 33,2%. Las categorizaciones confortable, lujosa y suntuosa reflejaron un aumento de 24,2%, 37,7% y 32,2% respectivamente con relación a septiembre de 2007 mientras que las de categoría sencilla disminuyeron en un 31,8%.

- En cuanto a lo ocurrido **por comunas** la mayor cantidad de viviendas nuevas corresponde a las Comunas **15** (177), **12** (166), **14** (153) y **11** (120) las cuales concentran 616 unidades que representan el 64,8% del total.

- La distribución de viviendas nuevas **por barrios** permite observar que Palermo (153), Villa Crespo (132), y Villa Urquiza (119) concentran en conjunto 404 unidades que representan el 42,5% de las viviendas nuevas a construir.

Durante este mes se han presentado cuatro (4) permisos de obra pertenecientes al Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Del Cuadro 1 (Permisos y superficie cubierta desagregados en residencial – no residencial) y del Gráfico 1 (Superficie cubierta total desagregada en residencial – no residencial) surge que la comparativa interanual reflejó parámetros muy similares en ambos destinos. Por otra parte en el mes de septiembre 2008 las superficies afectadas a construcciones residenciales como no residenciales presentaron valores menores respecto al mes anterior, preanunciando un posible proceso de desaceleración que anticiparía un crecimiento más acotado en el último trimestre del año. Un escenario con inflación, al que se le suma el actual contexto económico internacional, provoca incertidumbre en los inversores, quienes

Cuadro 1 Permisos y superficie cubierta (m²) desagregados en residencial no residencial. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2007 / 2008

Mes	Total	Cantidad de permisos		Total m ²	Superficie autorizada	
		Residencial	No residencial*		Residencial	No residencial*
sep-07	151	120	31	113.508	79.388	34.120
sep-08	142	115	27	103.879	82.463	21.416

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

Gráfico 1 Superficie cubierta total desagregada en residencial y no residencial Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2007 / septiembre 2008



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

Cuadro 2 Permisos solicitados para construcciones nuevas y ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2007 / 2008

Destino	septiembre 07			septiembre 08		
	Total	C.nuevas	Ampliaciones	Total	C.nuevas	Ampliaciones
Total	151	89	62	142	98	44
Univivienda	28	12	16	29	15	14
Multivivienda	92	58	34	86	67	19
Industria	0	0	0	1	1	0
Adm. Banca	4	2	2	5	3	2
Comercio	20	15	5	14	9	5
Educación	2	1	1	2	1	1
Salud	0	0	0	1	0	1
Transporte	1	0	1	2	1	1
Hotelería y aloj	2	1	1	1	1	0
Otros	2	0	2	1	0	1

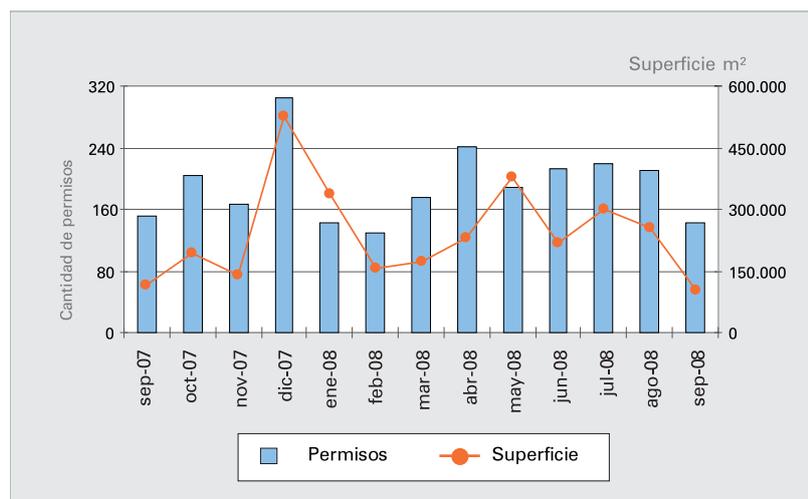
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA).

Cuadro 3 Superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2007 / 2008

Destino	septiembre 07			septiembre 08		
	Total	C.nuevas	Ampliaciones	Total	C.nuevas	Ampliaciones
Total	113.508	104.715	8.793	103.879	89.493	14.386
Univivienda	4.970	3.223	1.747	5.275	4.084	1.191
Multivivienda	74.418	68.704	5.714	77.188	69.217	7.971
Industria	0	0	0	448	448	0
Adm. Banca	2.876	2.664	212	6.498	6.109	389
Comercio	4.952	4.251	701	6.356	3.539	2.817
Educación	21.376	21.248	128	4.254	4.199	55
Salud	0	0	0	227	0	227
Transporte	24	0	24	1.220	188	1.032
Hotelería y aloj	4.818	4.625	193	1.709	1.709	0
Otros	74	0	74	704	0	704

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

Gráfico 2 Permisos y superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2007 / septiembre 2008



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

El cuadro 4 (Cantidad y superficie cubierta (m²) de viviendas y de locales por comunas) muestra que la mayor superficie de univiviendas se registró en la Comuna 11, zona atractiva para los inversores debido a los precios competitivos de los terrenos; para multiviviendas en la Comuna 15 evidenciando una disminución de la participación de los barrios más demandados, extendiéndose la construcción a localizaciones cercanas. Respecto a las superficies destinadas a uso no residencial, en la Comuna 13, se presentaron los mayores registros, justificada por la ejecución de locales de gran superficie.

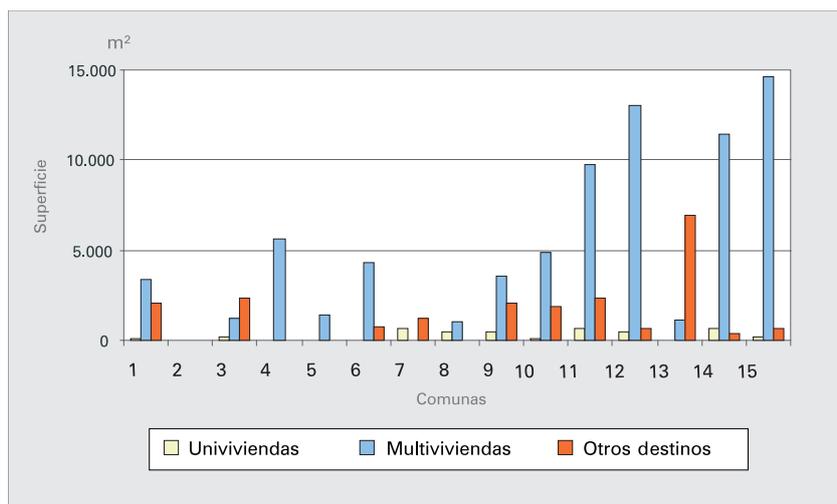
Cuadro 4 Cantidad y superficie cubierta (m²) de viviendas y de locales por comunas. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008

Comunas	Univiviendas		Multiviviendas		Otros destinos	
	Vivienda	Superficie (m ²)	Vivienda	Superficie (m ²)	Locales	Superficie (m ²)
Total	15	3.895	935	75.266	49	21.233
Comuna 1	1	56	56	3.350	20	2.050
Comuna 2	0	0	0	0	0	0
Comuna 3	1	217	21	1.223	1	2.301
Comuna 4	0	0	67	5.592	0	0
Comuna 5	0	0	18	1.407	0	0
Comuna 6	0	0	34	4.291	2	759
Comuna 7	2	663	0	0	4	1.252
Comuna 8	2	440	11	1.071	0	0
Comuna 9	2	450	44	3.523	4	2.055
Comuna 10	1	89	67	4.835	5	1.868
Comuna 11	2	701	118*	9.750*	4	2.317
Comuna 12	2	491	164	12.997	3	654
Comuna 13	0	0	7	1.154	3	6.940
Comuna 14	1	630	152	11.452	1	410
Comuna 15	1	158	176	14.621	2	627

*Se incluyen 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 3 Superficie cubierta (m²) de viviendas y locales por comunas. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008



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

Cuadro 5 Permisos, superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y ampliaciones, viviendas nuevas por comunas y barrios. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008

Comunas / Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Total	98	89.493	44	14.386	950	79.161
Comuna 1	6	5.456	0	0	57	3.406
Constitución	2	1.973	0	0	0	0
Montserrat	1	1.422	0	0	20	1.422
Puerto Madero	0	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0	0
San Nicolás	1	1.928	0	0	36	1.928
San Telmo	2	133	0	0	1	56
Comuna 2	0	0	0	0	0	0
Recoleta	0	0	0	0	0	0
Comuna 3	2	2.593	1	1.223	22	1.440
Balvanera	2	2.593	1	1.223	22	1.440
San Cristóbal	0	0	0	0	0	0
Comuna 4	5	5.629	2	338	67	5.592
Barracas	1	727	0	0	8	727
Boca	0	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	1	514	1	262	7	498
Parque Patricios	3	4.388	1	76	52	4.367
Comuna 5	2	1.498	1	16	18	1.407
Almagro	0	0	1	16	0	0
Boedo	2	1.498	0	0	18	1.407
Comuna 6	2	4.259	4	852	34	4.291
Caballito	2	4.259	4	852	34	4.291
Comuna 7	4	1.915	1	356	2	663
Flores	3	1.677	1	356	1	425
Parque Chacabuco	1	238	0	0	1	238
Comuna 8	4	1.238	1	387	13	1.511
Villa Lugano	2	554	1	387	7	827
Villa Riachuelo	0	0	0	0	0	0
Villa Soldati	2	684	0	0	6	684

continúa ➔

Cuadro 5 Continuación

Comunas / Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Comuna 9	9	3.991	4	2.181	46	3.973
Liniers	6	3.159	0	0	39	3.060
Mataderos	3	832	3	2.136	7	913
Parque Avellaneda	0	0	1	45	0	0
Comuna 10	11	5.963	6	1.062	68	4.924
Floresta	2	1.326	1	227	0	0
Monte Castro	3	2.523	2	512	39	3.035
Vélez Sársfield	2	736	0	0	6	421
Versalles	0	0	1	150	1	150
Villa Luro	3	988	2	173	16	928
Villa Real	1	390	0	0	6	390
Comuna 11	12	12.608	3	323	120	10.451
Villa del Parque	3	4.382	1	179	49	4.382
Villa Devoto	5	3.434	2	144	32	3.415
Villa Gral. Mitre	2	2.321	0	0	5	183
Villa Sta. Rita	2	2.471	0	0	34	2.471
Comuna 12	19	13.349	7	1.145	166	13.488
Coghlan	2	1.608	1	144	17	1.752
Saavedra	4	1.341	2	617	17	1.380
Villa Pueyrredón	2	1.198	2	221	13	1.273
Villa Urquiza	11	9.202	2	163	119	9.083
Comuna 13	3	6.818	5	1.518	7	1.154
Belgrano	2	5.908	2	100	0	0
Colegiales	0	0	1	244	1	244
Núñez	1	910	2	1.174	6	910
Comuna 14	8	8.473	3	4.455	153	12.082
Palermo	8	8.473	3	4.455	153	12.082
Comuna 15	11	15.703	6	530	177	14.779
Agronomía	1	188	1	86	0	0
Chacarita	1	1.162	1	55	14	1.136
Parque Chas	1	158	1	68	1	158
Paternal	0	0	1	173	0	0
Villa Crespo	6	11.357	1	69	132	10.682
Villa Ortúzar	2	2.838	1	79	30	2.803

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

Cuadro 6 Cantidad y superficie cubierta (m²) de viviendas nuevas. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2007 / 2008

Mes	Total	Cantidad de viviendas		Total m ²	Superficie de viviendas	
		Univivienda	Multivivienda*		Univivienda	Multivivienda*
sep-07	877	13	864	73.183	3.162	70.021
sep-08	950	15	935	79.161	3.895	75.266

* 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).

El cuadro 7 (Viviendas nuevas por categoría) y 8 (Viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría) muestra que se incrementó la participación de construcciones de pocos ambientes; tendencia que se venía dando con anterioridad, variando de esta forma la tipología de unidades ofrecidas en el mercado. En septiembre de 2008 la construcción de viviendas se orienta a unidades de dos ambientes seguidos por los monoambientes. La edificación de inmuebles de tres ambientes quedó un tanto relegada, mientras que las de cinco ambientes ó más prácticamente desaparecieron del mercado.

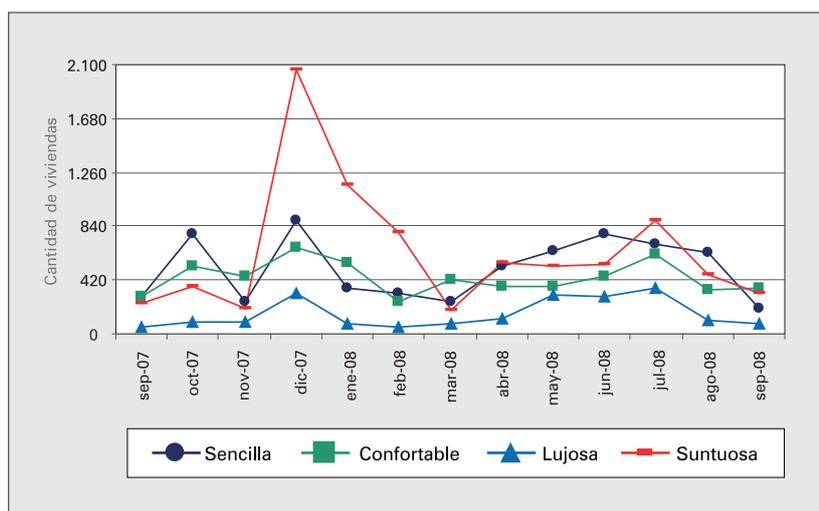
Cuadro 7 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2007 / 2008

Mes	Total	Viviendas nuevas por categoría			
		Sencilla*	Confortable	Lujosa	Suntuosa
sep-07	877	296	289	53	239
sep-08	950	202	359	73	316

* 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 4 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2007 / septiembre 2008



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

Cuadro 8 Viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008

Destino y categoría	Total	Cantidad de ambientes						
		1	2	3	4	5	6	+ de 6
Total	950	410	368	131	29	6	3	3
Univivienda sencilla	15	2	0	3	3	2	3	2
confortable	4	0	0	1	2	1	0	0
lujosa	4	0	0	1	1	0	2	0
suntuosa	4	0	0	0	0	1	1	2
Multivivienda sencilla *	935	408	368	128	26	4	0	1
confortable	199	70	98	30	1	0	0	0
lujosa	355	123	131	72	24	4	0	1
suntuosa	69	25	36	7	1	0	0	0
suntuosa	312	190	103	19	0	0	0	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).

El Cuadro 9 (Viviendas nuevas por categoría por comunas y barrios) refleja que la mayor cantidad de viviendas nuevas se construyeron en el Barrio de Palermo liderando las de categoría suntuosa. Aunque los vecinos siguieron manifestando la preocupación por el crecimiento urbano en gran altura sin la debida planificación, estos reclamos no opacaron la ejecución de unidades nuevas en dicha localización.

Cuadro 9 Viviendas nuevas por categoría por comunas y barrios. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008

Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Total	202	359	73	316	950
Comuna 1	1	36	0	20	57
Constitución	0	0	0	0	0
Montserrat	0	0	0	20	20
Puerto Madero	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0
San Nicolás	0	36	0	0	36
San Telmo	1	0	0	0	1
Comuna 2	0	0	0	0	0
Recoleta	0	0	0	0	0
Comuna 3	21	1	0	0	22
Balvanera	21	1	0	0	22
San Cristóbal	0	0	0	0	0
Comuna 4	22	12	0	33	67
Barracas	8	0	0	0	8
Boca	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	7	0	0	0	7
Parque Patricios	7	12	0	33	52
Comuna 5	0	18	0	0	18
Almagro	0	0	0	0	0
Boedo	0	18	0	0	18
Comuna 6	1	33	0	0	34
Caballito	1	33	0	0	34
Comuna 7	0	0	2	0	2
Flores	0	0	1	0	1
Parque Chacabuco	0	0	1	0	1
Comuna 8	8	5	0	0	13
Villa Lugano	6	1	0	0	7
Villa Riachuelo	0	0	0	0	0
Villa Soldati	2	4	0	0	6
Comuna 9	33	12	1	0	46
Liniers	33	6	0	0	39
Mataderos	0	6	1	0	7
Parque Avellaneda	0	0	0	0	0
Comuna 10	18	47	3	0	68
Floresta	0	0	0	0	0
Monte Castro	0	36	3	0	39
Vélez Sársfield	0	6	0	0	6
Versalles	0	1	0	0	1
Villa Luro	12	4	0	0	16
Villa Real	6	0	0	0	6
Comuna 11	7	89	0	24	120
Villa del Parque	0	26	0	23	49
Villa Devoto	2	29	0	1	32
Villa Gral. Mitre	5	0	0	0	5
Villa Santa Rita	0	34	0	0	34

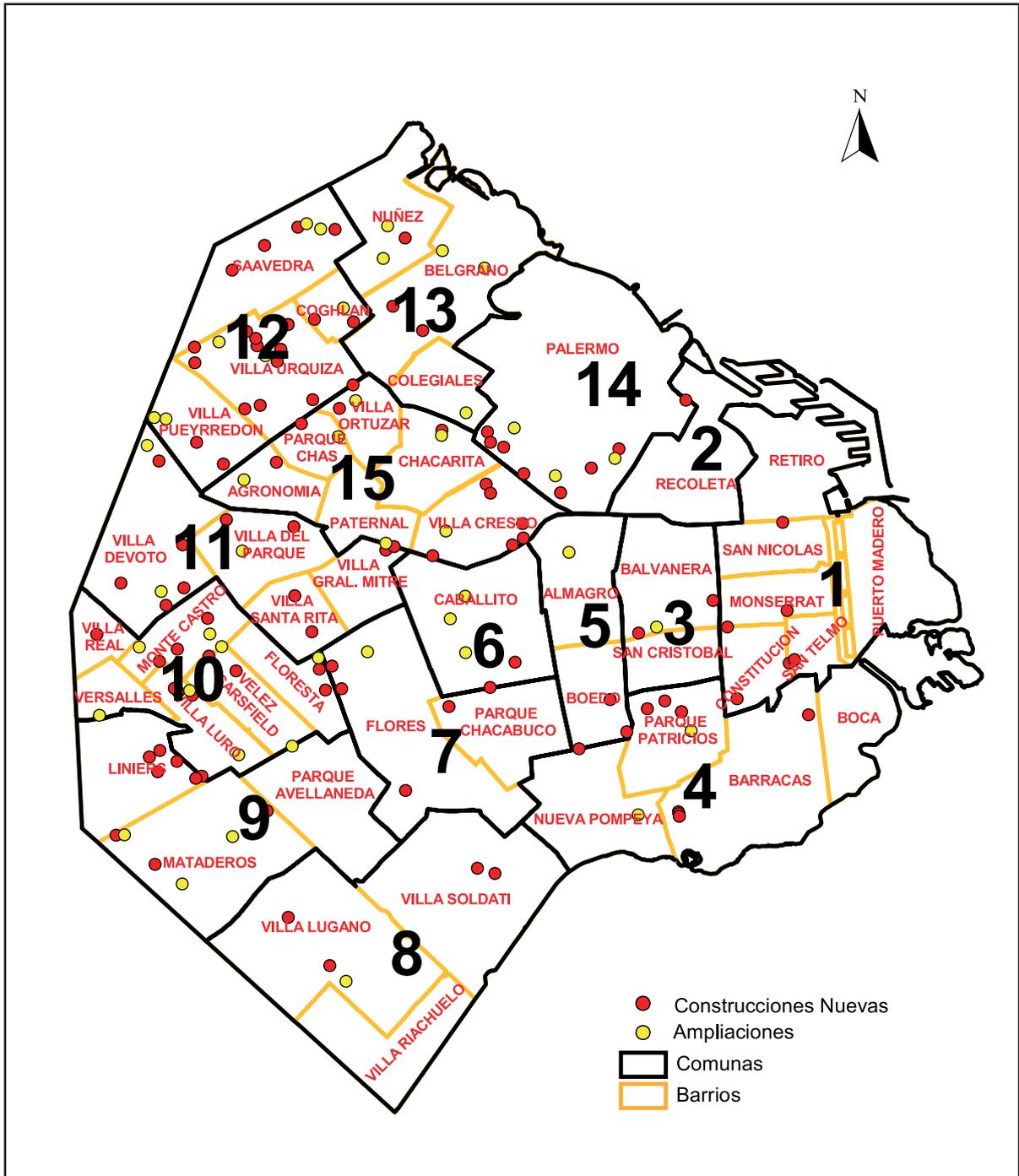
continúa ➔

Cuadro 9 Continuación

Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Comuna 12	20	94	45	7	166
Coghlan	0	11	0	6	17
Saavedra	0	16	0	1	17
Villa Pueyrredón	8	0	5	0	13
Villa Urquiza	12	67	40	0	119
Comuna 13	0	1	6	0	7
Belgrano	0	0	0	0	0
Colegiales	0	1	0	0	1
Núñez	0	0	6	0	6
Comuna 14	48	11	4	90	153
Palermo	48	11	4	90	153
Comuna 15	23	0	12	142	177
Agronomía	0	0	0	0	0
Chacarita	0	0	0	14	14
Parque Chas	0	0	0	1	1
Paternal	0	0	0	0	0
Villa Crespo	11	0	12	109	132
Villa Ortúzar	12	0	0	18	30

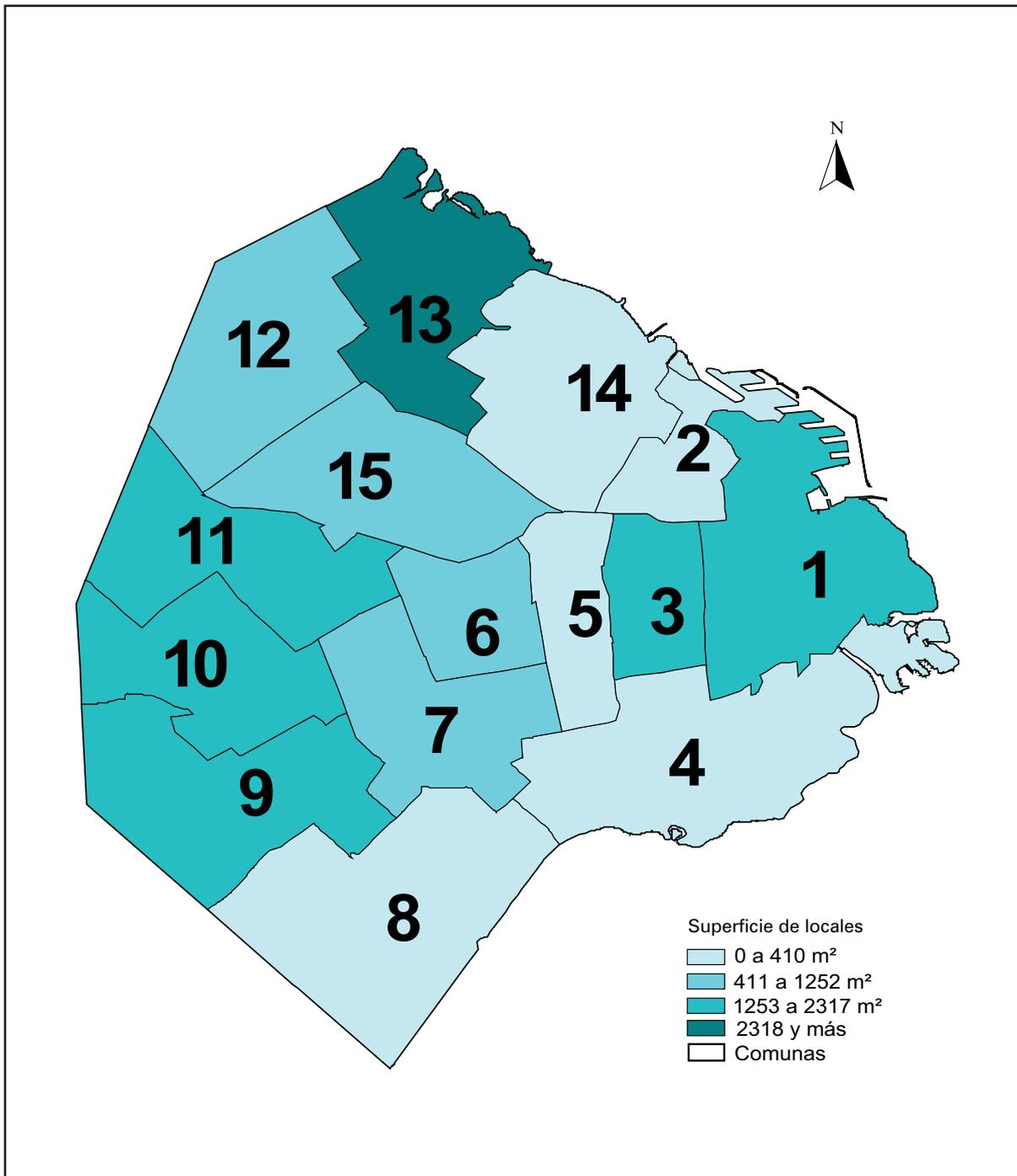
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA).

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



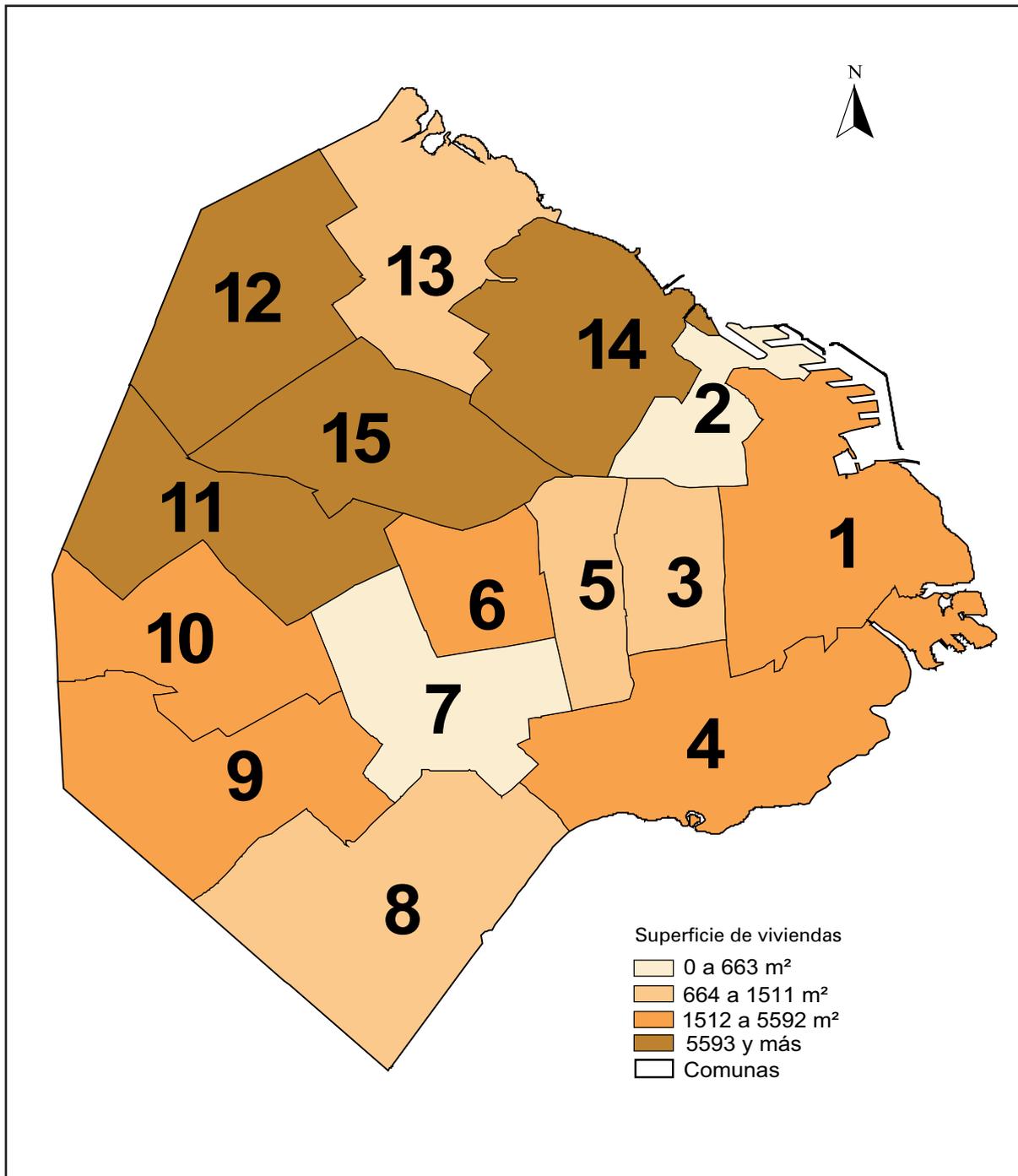
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA).

Mapa 2 Superficie cubierta (m²) de locales por comunas. Ciudad de Buenos Aires.
Septiembre 2008



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

Mapa 3 Superficie cubierta (m²) de viviendas por comunas. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008



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