



Estadísticas de Edificación Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Marzo de 2012

Informe de Resultados **497**

Estadísticas de Edificación Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Al implementar una operatoria de trabajo que hizo factible obtener los datos totales correspondientes al año 2010 se logró restablecer la serie estadística discontinuada en ese año por razones ajenas a la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC). Estos datos como así también los difundidos con anterioridad se encuentran a disposición en www.estadistica.buenosaires.gob.ar.

Este Informe de Resultados se elaboró considerando el desempeño de la construcción privada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el primer y segundo semestre del año 2011 y enriqueciendo su contenido con el análisis comparativo de los 2 semestres. No resulta factible realizar comparaciones interanuales por no contar con los datos del año 2010 desagregados por mes, trimestre o semestre.

Permisos solicitados y superficie cubierta

Años 2010-2011

Los permisos de edificación solicitados constituyen un importante indicador respecto a las intenciones de inversión por parte de los particulares, anticipando la oferta real de unidades inmobiliarias.

Del análisis interanual de la cantidad de permisos según tipo de obra resulta significativo que el 2011 evidenció una recuperación positiva. A pesar de la diferencia de registros de cada período hubo paridad respecto a los porcentajes que abarcaron cada tipo de obra respecto a su total.

Lo mismo ocurre en lo referido a las superficies solicitadas en los permisos reflejando una recuperación significativa (Cuadro Anual).

Año 2011

En la Ciudad de Buenos Aires, en el transcurso del año 2011 se presentaron un total de 2.057 permisos de obra privada de los cuales 1.176 (57,2%) correspondieron al primer semestre y 881 (42,8%) al segundo.

Los permisos solicitados en el segundo semestre decrecieron respecto a los del período anterior en ambos tipos de obra (construcción nueva y ampliación) evidenciando la mayor variación porcentual en las construcciones nuevas. La variaciones referidas a superficie cubierta fueron más significativas en las ampliaciones disminuyendo en 138.971m² respecto al primer semestre de 2011 (Cuadro 1).

Cuadro anual | Permisos solicitados y superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010/2011

Período	Tipo de obra					
	Permisos solicitados			Superficie cubierta (m ²)		
	Total	Construcción nueva	Ampliación	Total	Construcción nueva	Ampliación
2010	1.219	890	329	1.296.353	1.147.699	148.654
2011	2.057	1.567	490	2.562.811	2.259.266	303.545
Variación porcentual	68,7	76,1	48,9	97,7	96,9	104,2

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Cuadro 1 | Permisos solicitados de construcciones nuevas y ampliaciones y superficie cubierta. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Período	Tipo de obra					
	Permisos solicitados			Superficie cubierta (m ²)		
	Total	Construcción nueva	Ampliación	Total	Construcción nueva	Ampliación
2011	2.057	1.567	490	2.562.811	2.259.266	303.545
1º Semestre	1.176	910	266	1.462.997	1.241.739	221.258
2º Semestre	881	657	224	1.099.814	1.017.527	82.287
2º Semestre 11/ 1º semestre 11	-25,1	-27,8	-15,8	-24,8	-18,1	-62,8

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Gráfico 1 | Permisos solicitados de construcciones nuevas y ampliaciones Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

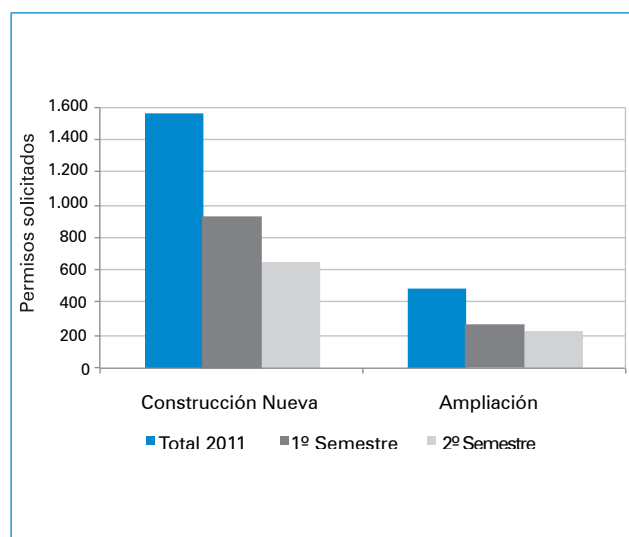
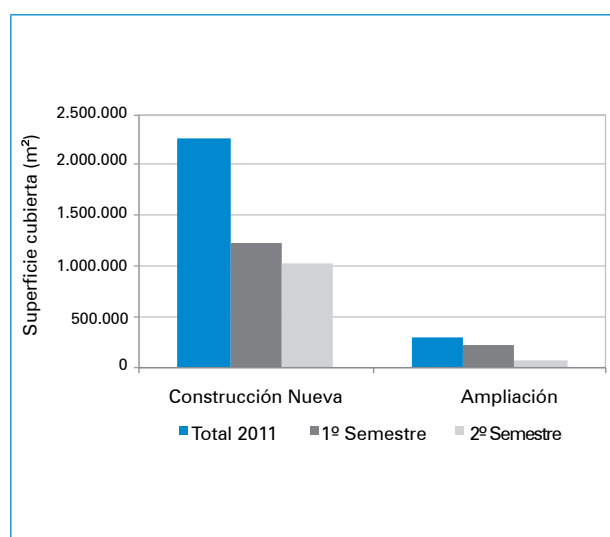


Gráfico 2 | Superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Analizando la información 2011 referida a permisos solicitados por semestre según destino de la obra, se observa que las únicas que reflejaron incremento respecto al

primer período, fueron las ampliaciones de otro destino presentando un incremento de 27 registros (Cuadro 2).

Cuadro 2 | Permisos solicitados de construcciones nuevas y ampliaciones por destino de la obra. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Período	Destino y tipo de obra								
	Univivienda			Multivivienda			Otro destino		
	Total	Construcción nueva	Ampliación	Total	Construcción nueva	Ampliación	Total	Construcción nueva	Ampliación
2011	229	85	144	1.334	1.153	181	494	329	165
1º Semestre	131	49	82	805	690	115	240	171	69
2º Semestre	98	36	62	529	463	66	254	158	96
2º Semestre 11/ 1º semestre 11	-25,2	-26,5	-24,4	-34,3	-32,9	-42,6	5,8	-7,6	39,1

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Del análisis del total de superficie desagregada según destino de la obra surge que sólo las aplicables a construcciones nuevas de otro destino registraron en el segundo semestre variación positiva en 8.686 m² respecto a su antecesor y que las ampliaciones de destino multivivienda fueron las que obtuvieron menores registros de superficie respecto

al semestre anterior con una diferencia en 109.808 m². Cabe destacar que las multiviviendas fueron las que concentraron la mayor cantidad de superficie nueva a construir con el 80% del total de los m² a edificar dentro de la Ciudad (Cuadro 3).

Cuadro 3 Superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y ampliaciones por destino de la obra. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Período	Destino y tipo de obra								
	Univivienda			Multivivienda			Otro destino		
	Total	Construcción nueva	Ampliación	Total	Construcción nueva	Ampliación	Total	Construcción nueva	Ampliación
2011	40.298	22.835	17.463	1.988.859	1.811.249	177.610	533.654	425.182	108.472
1º Semestre	23.923	12.983	10.940	1.164.217	1.020.508	143.709	274.857	208.248	66.609
2º Semestre	16.375	9.852	6.523	824.642	790.741	33.901	258.797	216.934	41.863
2º Semestre 11 / 1º semestre 11	-31,6	-24,1	-40,4	-29,2	-22,5	-76,4	-5,8	4,2	-37,2

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCSA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Gráfico 3 Permisos solicitados de construcciones nuevas y ampliaciones por destino de la obra. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

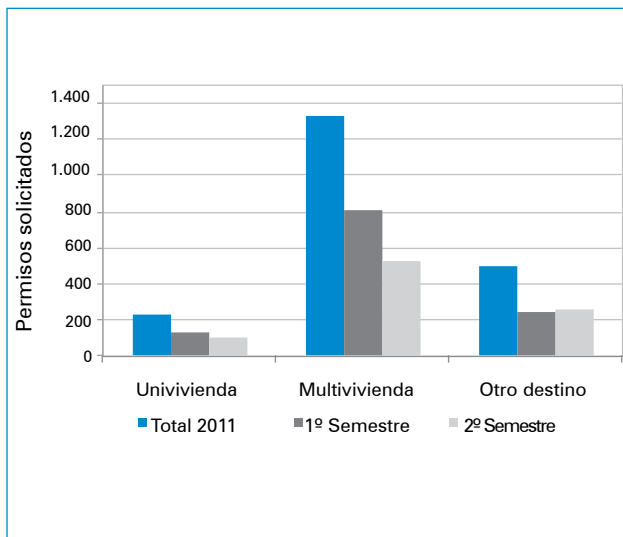
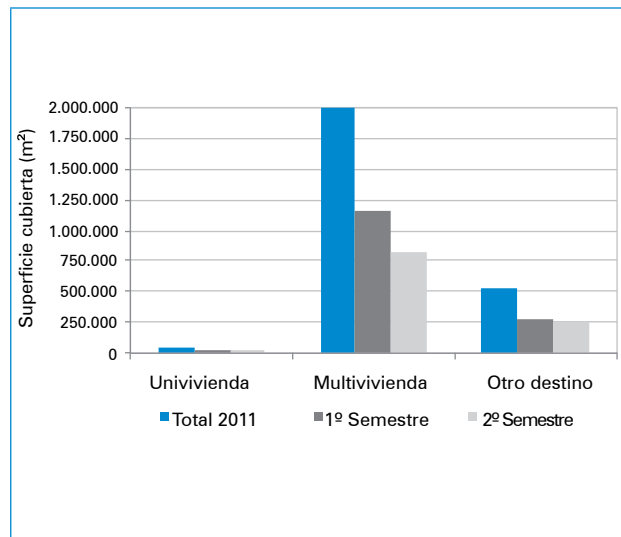


Gráfico 4 Superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y ampliaciones por destino de la obra. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCSA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

En 2011 se presentaron 329 solicitudes de permisos de construcciones nuevas de otro destino (no residencial). Los mayores registros se concentraron en las destinadas a Comercio (62.0%) seguido por Administración, banca y finanzas (23,4%) y transporte (7,0%).

Del total de la superficie cubierta de destino no residencial solicitada en los permisos (497.847 m²) el 83,7% (416.845 m²)

estuvo afectada exclusivamente a locales mientras que el 16,3% (81.002 m²) se refirió a los locales en vivienda. Los mayores registros correspondieron a locales destinados a Administración banca y finanzas, Comercio y Transporte con 372.673 m² representando el 74,8% del total, seguidos por Salud y Hotelería y alojamiento (Cuadro 4).

Cuadro 4 | Permisos solicitados de construcciones nuevas de destino no residencial y superficie cubierta. Año 2011

Destino	Permisos de destino no residencial	Superficie cubierta (m ²)
2011	329	497.847
Industria	4	6.541
Almacenes y Galpones	5	3.062
Adm. Banca y Finanzas	77	257.418
Comercio	204	70.721
Educación	3	7.641
Salud	7	13.482
Transporte	23	44.534
Hotelería y alojamiento	5	12.372
Cultura y espectáculos	1	1.074
Recreación	-	-
Arquitectura	-	-
Gastronomía	-	-
Otros	-	-
Locales en vivienda	-	81.002

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Gráfico 5 | Permisos solicitados de construcciones nuevas de destino no residencial. Año 2011

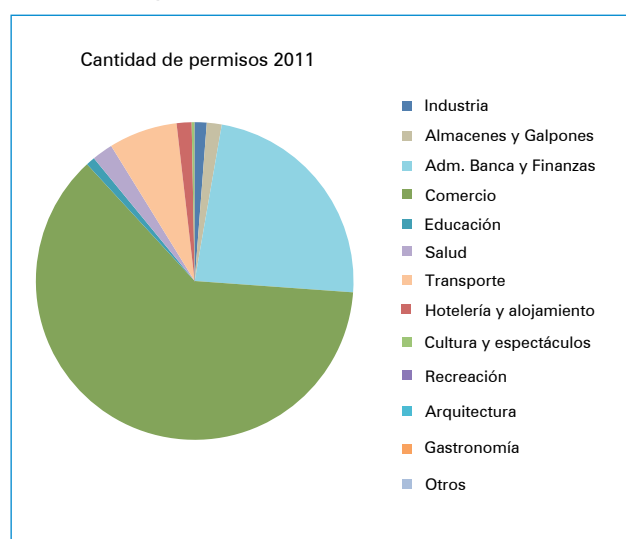
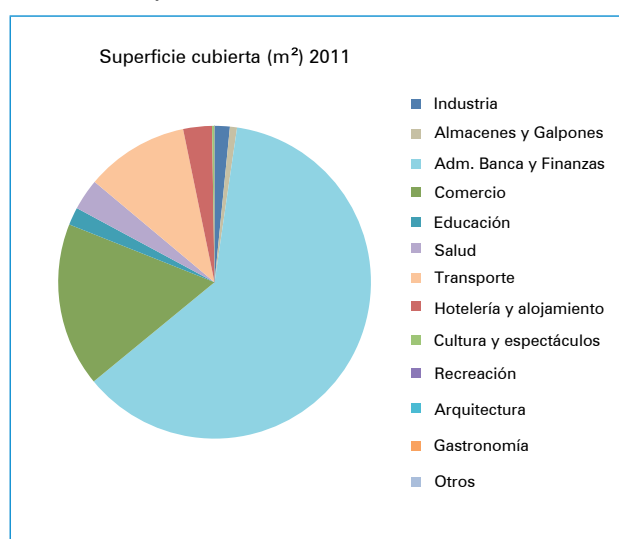


Gráfico 6 | Superficie cubierta de construcciones nuevas de destino no residencial. Año 2011



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Viviendas nuevas solicitadas en los permisos y superficie cubierta

Durante el año 2011, se solicitaron permisos para construir 21.610 unidades de viviendas representando el 43,7% las de categoría sencilla, 15,2% confortable, 12,5% lujosa y 28,6% suntuosa.

Se destaca que en el segundo semestre hubo una disminución en 3.622 viviendas respecto al anterior. Las referidas a las

categorías sencilla y suntuosa a pesar de haber registrado variaciones negativas, fueron las que tuvieron mayor participación, manteniendo la posición en ambos períodos. (Cuadro 5).

Cuadro 5 | Viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones por categoría de la vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Período	Total	Categoría de la vivienda			
		Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa
2011	21.610	9.435	3.286	2.698	6.191
1º Semestre	12.616	5.663	1.886	1.589	3.478
2º Semestre	8.994	3.772	1.400	1.109	2.713
2º Semestre 11/ 1º semestre 11	-28,7	-33,4	-25,8	-30,2	-22,0

En cuanto a la distribución de la superficie cubierta destinada a viviendas nuevas según categoría las dos predominantes que abarcaron el 68,0% del total fueron la sencilla (34,8%)

y suntuosa (33,2%), seguidas por la confortable (16,4%) y lujosa (15,6 %) (Cuadro 6).

Cuadro 6 | Superficie cubierta de las viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones por categoría de la vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Período	Total	Categoría de la vivienda			
		Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa
2011	1.904.017	662.811	311.688	297.056	632.462
1º Semestre	1.115.938	401.181	175.545	192.151	347.061
2º Semestre	788.079	261.630	136.143	104.905	285.401
2º Semestre 11/ 1º semestre 11	-29,4	-34,8	-22,4	-45,4	-17,8

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCSA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Distribución de viviendas nuevas y superficie cubierta por barrio

En el primer semestre de 2011, los barrios Palermo, Villa Urquiza, Caballito, Belgrano, Almagro y Flores concentraron el 43,1% del total de unidades de vivienda (5.442 unidades). Los 3 primeros sumaron 3.469 unidades (27.5%), seguidos en orden decreciente por Belgrano, Almagro y Flores.

En el segundo semestre, estos seis barrios concentraron el 40,1% del total (3.611 unidades). Villa Urquiza y Palermo sumaron 1.403 unidades (15.6%), seguidos por Almagro, Flores, Belgrano y Caballito.

En cuanto a las superficies, en el primer semestre ocupan los primeros lugares los Barrios de Palermo, Belgrano,

Caballito y Villa Urquiza con 389.282 m² (34,8%) mientras que en el segundo la distribución fue del 25,5% en los Barrios de Villa Urquiza, Belgrano y Palermo con 201.145 m².

Analizando el total de superficie cubierta de viviendas nuevas en el 2011 en función de las distintas localizaciones surge una clara concentración en los barrios de Palermo (175.082 m²), Belgrano (168.697 m²), Villa Urquiza (153.534 m²) y Caballito (136.684 m²) representando el 33,3% del total. (Cuadro 7).

Cuadro 7

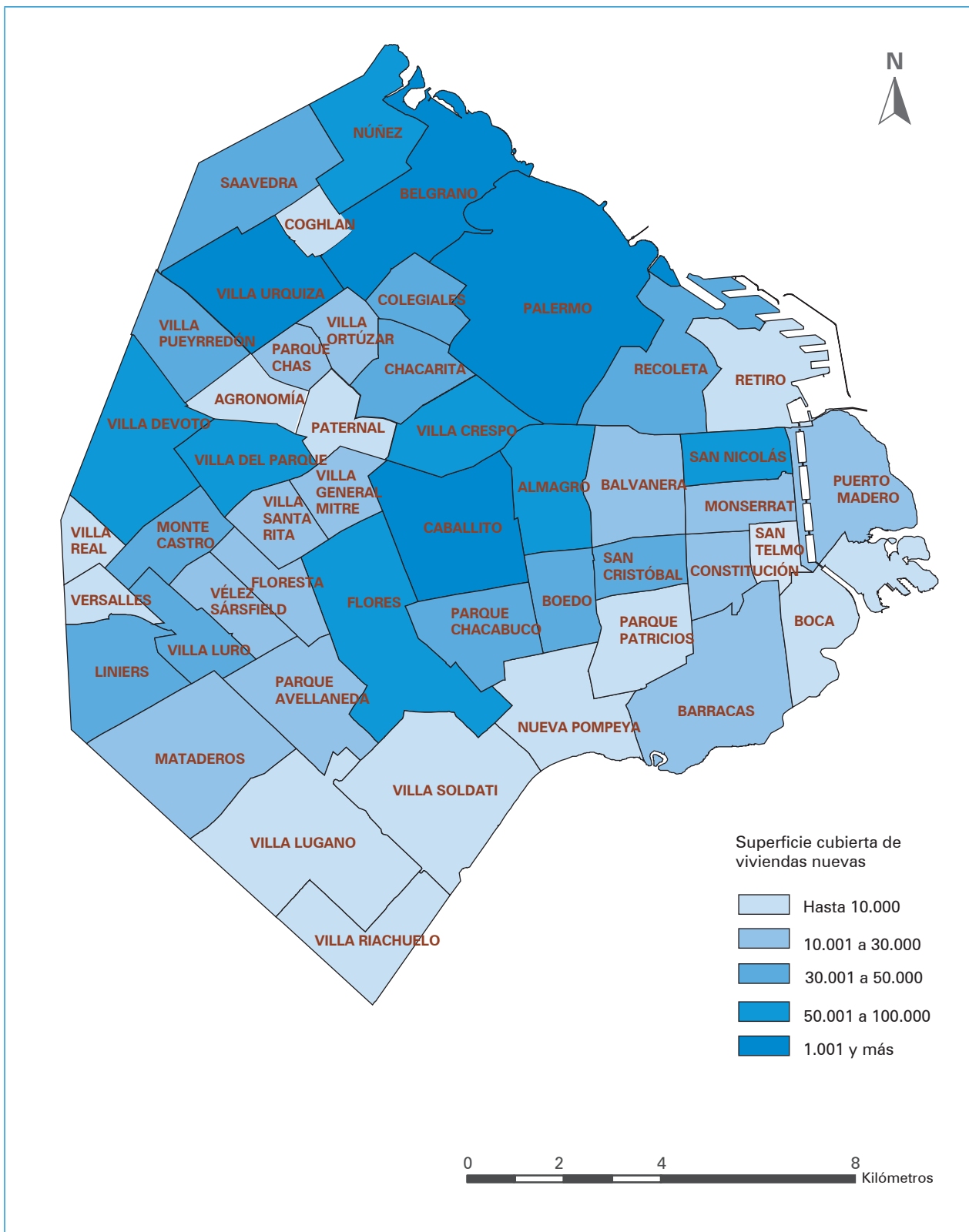
Viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones y superficie cubierta por barrio. Año 2011

Barrios	Viviendas nuevas		Superficie cubierta (m ²)	
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre
Total	12.616	8.994	1.115.938	788.079
Agronomía	86	33	5.615	2.791
Almagro	617	590	46.857	48.493
Balvanera	268	91	19.453	8.467
Barracas	131	152	13.200	13.195
Belgrano	790	547	98.920	69.777
Boca	49	4	2.685	594
Boedo	197	290	16.010	24.319
Caballito	1.027	522	93.114	43.570
Chacarita	391	112	39.603	9.257
Coghlan	61	71	4.525	5.136
Colegiales	167	134	17.408	13.335
Constitución	24	231	1.547	16.405
Flores	566	549	47.151	44.177
Floresta	147	47	10.604	3.328
Liniers	240	220	20.663	17.854
Mataderos	182	59	19.593	4.066
Monte Castro	220	250	15.354	18.589
Montserrat	86	31	8.066	2.444
Nueva Pompeya	94	3	6.620	342
Núñez	341	309	26.866	26.835
Palermo	1.410	641	117.032	58.050
Parque Avellaneda	103	80	7.593	5.347
Parque Chacabuco	285	258	23.513	22.170
Parque Chas	139	42	11.337	3.295
Parque Patricios	25	60	2.202	5.138
Paternal	2	103	319	7.642
Puerto Madero	-	216	-	22.606
Recoleta	280	227	23.281	21.964
Retiro	-	-	-	-
Saavedra	296	162	22.155	14.482
San Cristóbal	245	175	16.343	14.433
San Nicolás	314	-	71.388	-
San Telmo	104	47	6.322	3.478
Vélez Sársfield	172	53	13.085	3.344
Versalles	18	34	1.269	2.777
Villa Crespo	477	388	36.696	30.187
Villa del Parque	443	184	42.361	14.701
Villa Devoto	489	446	42.816	45.444
Villa Gral. Mitre	128	152	10.615	11.919
Villa Lugano	40	17	3.147	2.478
Villa Luro	212	249	17.657	20.541
Villa Ortúzar	187	135	13.530	10.094
Villa Pueyrredón	327	152	24.102	10.260
Villa Real	31	44	2.342	2.763
Villa Riachuelo	38	29	3.368	1.738
Villa Santa Rita	132	89	9.067	6.567
Villa Soldati	3	4	328	369
Villa Urquiza	1.032	762	80.216	73.318

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Mapa 2

Superficie cubierta (m²) de las viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones por barrio. Año 2011



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda gcba) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.