

ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE BUENOS AIRES – ABRIL 2008

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

Esta variable permite tener un indicador de la actividad de la construcción privada en la Ciudad de Buenos Aires.

Síntesis del mes

Durante el mes de abril se solicitaron 241 permisos, de los cuales 128 (53,1%) correspondieron a construcciones nuevas y 113 (46,9%) a ampliaciones. El total de permisos registró un aumento del 43,5% respecto a igual mes del año anterior. En las construcciones nuevas esta alza fue del 3,2%, mientras que en las ampliaciones del 156,8%.

La superficie cubierta autorizada fue de 230.354 m², de los cuales 164.862 m² (71,6%) correspondieron a construcciones nuevas y 65.492 m² (28,4%) a ampliaciones. La superficie cubierta refleja una baja del 6,5% respecto al mes de abril de 2007. En las construcciones nuevas la baja fue del 27,7% mientras que las ampliaciones reflejaron un alza del 255,6%.

La distribución de permisos por destino muestra que los correspondientes a univiviendas representan el 14,1%, a multiviviendas el 68,5% y a uso no residencial el 17,4%.

Al considerar la superficie cubierta por destino, puede verse que la correspondiente a univiviendas representa el 2,5%, a las multiviviendas el 65,7% y la superficie de uso no residencial el 31,8%.

La cantidad de viviendas nuevas correspondientes a los permisos solicitados en este mes de abril (1.579) representa una retracción del 25,5% respecto al mes de abril 2007.

En cuanto a la distribución de viviendas nuevas por categoría, se observa que las sencillas representan el 33,7%, las confortables el 23,3%, las lujosas el 7,7% y las suntuosas el 35,3%.

Al analizar lo ocurrido por comunas y barrios se observa que la mayor cantidad de permisos de construcciones nuevas y ampliaciones corresponden a las comunas **12** (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con 34 permisos, a la comuna **10** (Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) con 31 permisos, a la comuna **9** (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 24 permisos, a la comuna **11** (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Sta. Rita) con 22 permisos y a la comuna **7** (Flores, Parque Chacabuco) con 20 permisos. Estas comunas, en conjunto concentran 131 permisos que representan el 54,4% 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 44.270 m², en la comuna **5** (Almagro, Boedo) con 32.172 m², en la comuna **12** con 23.581 m², en la comuna **6** (Caballito)

con 22.784 m², y en la comuna **7** con 17.388 m². En estas comunas se ubican 140.195 m² que representan el 60,9% de la superficie cubierta total.

Como contrapartida, la menor cantidad de permisos de construcciones nuevas y ampliaciones corresponde a las comunas **2** (Recoleta) y **3** (Balvanera, San Cristóbal) con 6 permisos cada una, a las comunas **1** (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo) y **8** (Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) con 7 permisos cada una, y a la comuna **4** con 10 permisos.

En conjunto estas comunas con 36 permisos representan el 14,9 % del total.

La menor concentración de la superficie cubierta se da en la comuna **8** con 2.509 m², en la comuna **1** con 5.278 m², en la comuna **2** con 5.841 m², en la comuna **13** (Belgrano, Colegiales, Núñez) con 7.077 m², en la comuna **9** con 7.267 m². Estas comunas concentran 27.972 m² que, en conjunto, representan el 12,1% del total.

La mayor cantidad de viviendas nuevas corresponde a las comunas **5** (328), **6** (211), **7** (161), **12** (157) y la **10** (120), las cuales concentran 977 unidades que representan el 61,9 % del total.

La distribución de viviendas nuevas por barrios permite observar que Almagro (324), Caballito (211), Palermo (105), Flores (84) y Barracas (79) concentran en conjunto 803 unidades que representan el 50,9% de las viviendas nuevas a construir.

Durante este mes se ha presentado 1 permiso de obra perteneciente al Instituto de Vivienda de la Ciudad por 158 m² para la construcción de 2 viviendas.

En el mes de abril, como puede apreciarse en el cuadro 1 (permisos solicitados para construcciones nuevas y ampliaciones según destino) la actividad de la construcción creció en función de la cantidad de permisos presentados en igual periodo del año 2007 ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROyC). Los permisos solicitados para construcciones nuevas estuvieron en valores parecidos a los reflejados en igual mes del período anterior, pero las ampliaciones denotaron un marcado aumento. Si bien el verdadero motor económico se manifiesta en obras nuevas, el aumento en las ampliaciones indicaría; mas allá de los vaivenes de la economía; la necesidad de palear problemas de espacio que no pueden ser subsanados mediante obras nuevas.

En el cuadro 2 (superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y de ampliaciones según destino) la superficie autorizada refleja una baja del 6,5% respecto al mes de abril de 2007. Es significativo destacar que las superficies destinadas a uso no residencial en el mismo mes del periodo anterior representaban el 11,7% del total mientras que en el 2008 representaron el 31,8% teniendo una incidencia más relevante. Dentro de la infraestructura de soporte lideraron las destinadas a administración y banca seguidas por las de comercio.

Según surge del cuadro 5 (viviendas nuevas por cantidad de ambientes, según destino y categoría) la mayor cantidad de viviendas nuevas fueron destinadas a multiviviendas de categoría suntuosa seguida por las sencillas, ambas de un ambiente. Se distingue la tendencia hacia la ejecución de unidades de menor superficie tanto en uno como en otro extremo de la categorización dejando al descubierto que, a la hora de definir inversiones, éstas apuntan hacia unidades mas acotadas las que, en ciertos casos, están apuntaladas con servicios de apoyo.

En el cuadro 6 (permisos, superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y ampliaciones y viviendas nuevas por comunas y barrios) se observa que la mayor concentración de superficie edificada se reflejó en el barrio de Barracas. El colapso evidenciado en ciertos barrios, el aumento en el costo de los terrenos sumado a futuros proyectos de descentralización, hizo que localizaciones en barrios periféricos con buena conectividad sean vistos interesantes con la consecuente revalorización de la zona.

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

destino	abril 2007			abril 2008		
	total	c. nuevas	ampliaciones	total	c. nuevas	ampliaciones
total	168	124	44	241	128	113
univivienda	29	12	17	34	17	17
multivivienda	107	88	19	165	93	72
industria	4	2	2	0	0	0
adm. Banca	4	4	0	13	3	10
comercio	14	11	3	18	12	6
educación	1	1	0	3	1	2
salud	1	0	1	2	0	2
transporte	3	3	0	2	0	2
hotelería y aloj	0	0	0	2	0	2
otros	5	3	2	2	2	0

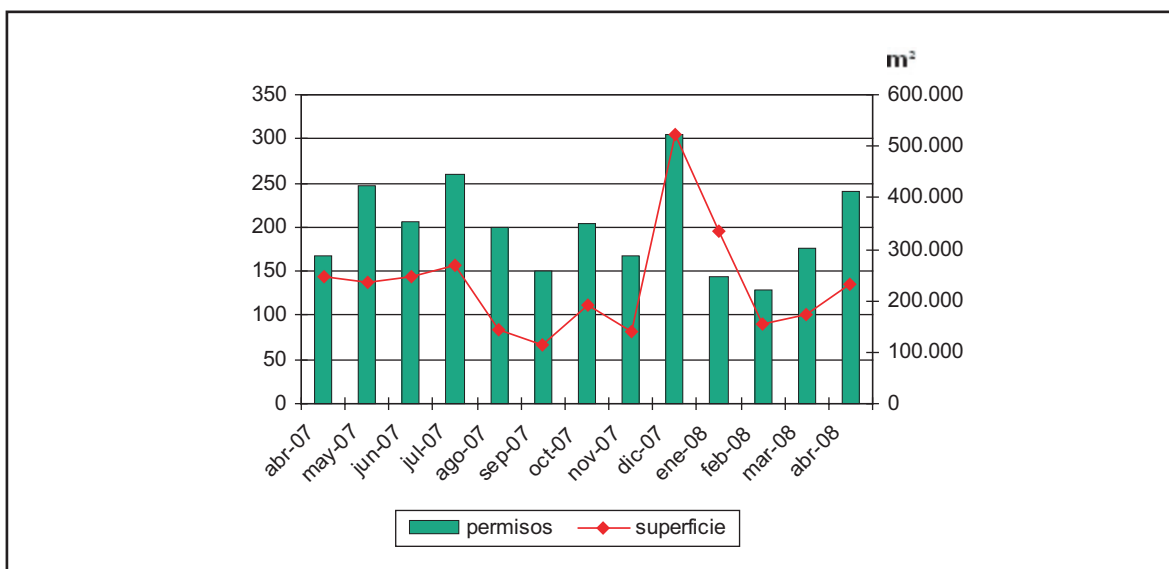
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROyC. (GCBA)

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

destino	abril 2007			abril 2008		
	total	c. nuevas	ampliaciones	total	c. nuevas	ampliaciones
total	246.359	227.944	18.415	230.354	164.862	65.492
univivienda	5.060	3.510	1.550	5.668	3.750	1.918
multivivienda	212.483	209.154	3.329	151.407	133.450	17.957
industria	1.390	699	691	0	0	0
adm. banca	2.043	2.043	0	46.671	5.408	41.263
comercio	6.578	6.068	510	10.820	9.952	868
educación	2.834	2.834	0	12.663	10.759	1.904
salud	10.630	0	10.630	724	0	724
transporte	2.186	2.186	0	580	0	580
hotelería y aloj	0	0	0	278	0	278
otros	3.155	1.450	1.705	1.543	1.543	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. Abril 2007 / abril 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. Abril 2007 / 2008

mes	total	cantidad de viviendas		total m ²	superficie de viviendas	
		univivienda	multivivienda*		univivienda	multivivienda*
abril 2007	2.121	13	2.108	230.298	3.593	226.705
abril 2008	1.579	17	1.562	146.553	3.733	142.820

* 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)

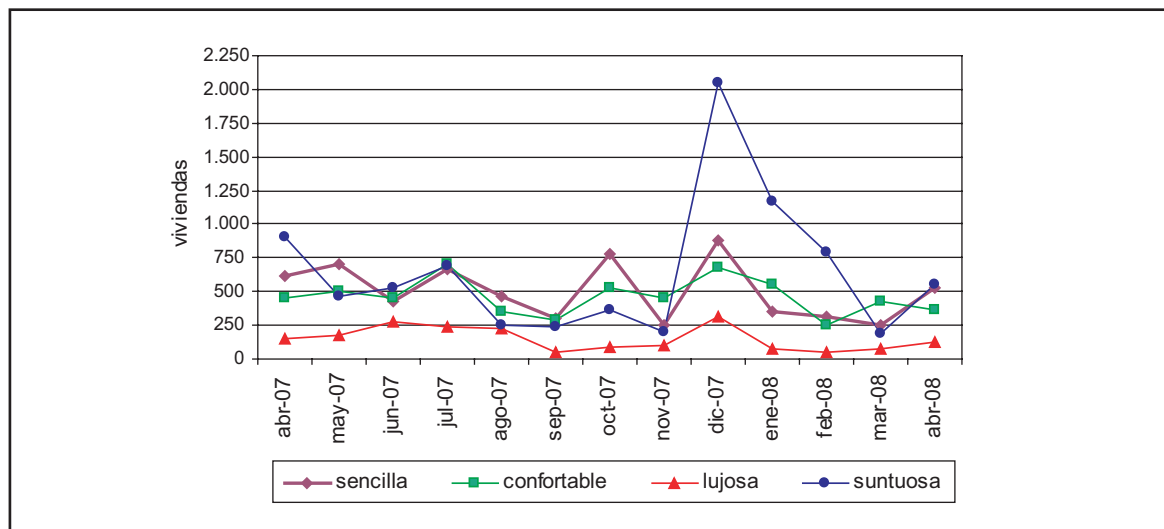
Cuadro 4 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Abril 2007 / 2008

mes	total	viviendas nuevas por categoría			
		sencilla*	confortable	lujosa	suntuosa
abril 2007	2.121	616	454	148	903
abril 2008	1.579	533	368	121	557

* 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. Abril 2007 / abril 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. Abril 2008

destino y categoría	total	cantidad de ambientes						
		1	2	3	4	5	6	+ de 6
total	1.579	672	426	355	76	45	3	2
univivienda	17	1	1	2	3	7	1	2
sencilla	3	1	0	0	0	0	1	1
confortable	12	0	1	1	3	6	0	1
lujosa	2	0	0	1	0	1	0	0
suntuosa	0	0	0	0	0	0	0	0
multivivienda	1.562	671	425	353	73	38	2	0
sencilla *	530	244	177	98	7	4	0	0
confortable	356	64	104	133	35	20	0	0
lujosa	119	19	52	15	20	13	0	0
suntuosa	557	344	92	107	11	1	2	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 y ampliaciones y viviendas nuevas por comunas y barrios. Ciudad de Buenos Aires. Abril 2008.

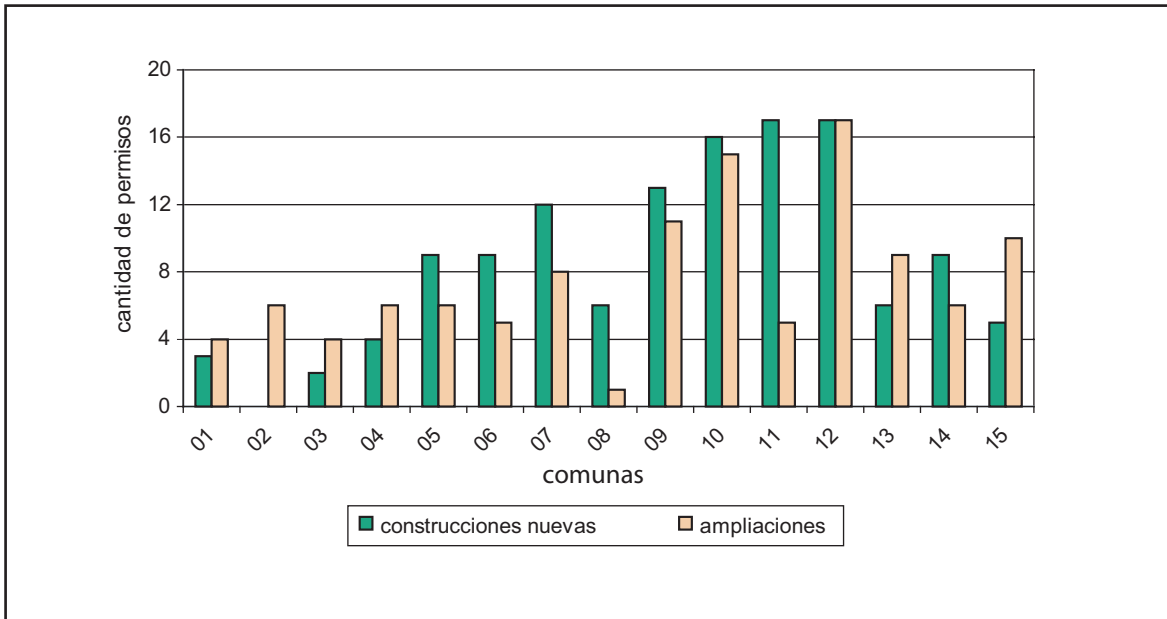
comunas / barrios	construcciones nuevas		ampliaciones		viviendas nuevas	
	permisos	superficie	permisos	superficie	cantidad	superficie
total	128	164.862	113	65.492	1.579	146.553
comuna 01	3	4.866	4	412	33	1.853
Constitución	1	857	0	0	0	0
Montserrat	0	0	0	0	0	0
Puerto Madero	1	508	0	0	0	0
Retiro	0	0	2	249	0	0
San Nicolás	1	3.501	1	124	33	1.853
San Telmo	0	0	1	39	0	0
comuna 02	0	0	6	5.841	0	0
Recoleta	0	0	6	5.841	0	0
comuna 03	2	13.519	4	735	35	2.542
Balvanera	2	13.519	3	350	35	2.542
San Cristóbal	0	0	1	385	0	0
comuna 04	4	8.845	6	35.425	81	8.733
Barracas	4	8.845	3	35.160	79	8.633
Boca	0	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	0	0	2	245	2	100
Parque Patricios	0	0	1	20	0	0
comuna 05	9	30.846	6	1.326	328	29.769
Almagro	8	30.160	2	685	324	29.489
Boedo	1	686	4	641	4	280
comuna 06	9	18.041	5	4.743	211	22.302
Caballito	9	18.041	5	4.743	211	22.302
comuna 07	12	16.698	8	690	161	14.351
Flores	7	10.421	3	386	84	7.984
Parque Chacabuco	5	6.277	5	304	77	6.367
comuna 08	6	2.202	1	307	21	2.220
Villa Lugano	3	731	1	307	6	749
Villa Riachuelo	3	1.471	0	0	15	1.471
Villa Soldati	0	0	0	0	0	0
comuna 09	13	5.651	11	1.616	68	5.771
Liniers	9	4.897	5	447	62	5.190
Mataderos	2	434	4	1.072	4	261
Parque Avellaneda	2	320	2	97	2	320

continúa

comunas / barrios	construcciones nuevas		ampliaciones		viviendas nuevas	
	permisos	superficie	permisos	superficie	cantidad	superficie
comuna 10	16	10.994	15	2.980	120	10.232
Floresta	3	2.761	5	1.384	29	2.509
Monte Castro	3	1.875	2	761	24	1.905
Vélez Sársfield	3	1.975	4	356	22	1.615
Versalles	3	1.611	0	0	18	1.611
Villa Luro	4	2.772	2	285	27	2.592
Villa Real	0	0	2	194	0	0
comuna 11	17	9.292	5	1.813	103	9.554
Villa del Parque	4	2.925	0	0	33	2.858
Villa Devoto	8	3.300	4	1.623	42	4.373
Villa Gral. Mitre	0	0	0	0	0	0
Villa Sta. Rita	5	3.067	1	190	28	2.323
comuna 12	17	21.259	17	2.322	157	13.713
Coghlan	0	0	3	485	2	479
Saavedra	7	14.170	1	130	39	5.679
Villa Pueyrredón	4	2.270	5	376	38	2.270
Villa Urquiza	6	4.819	8	1.331	78	5.285
comuna 13	6	5.603	9	1.474	62	5.603
Belgrano	0	0	4	992	0	0
Colegiales	2	2.608	1	180	29	2.608
Núñez	4	2.995	4	302	33	2.995
comuna 14	9	10.084	6	577	105	9.448
Palermo	9	10.084	6	577	105	9.448
comuna 15	5	6.962	10	5.231	94	10.462
Agronomía	0	0	0	0	0	0
Chacarita	2	1.782	2	2.405	30	4.056
Parque Chas	0	0	3	288	0	0
Paternal	0	0	0	0	0	0
Villa Crespo	3	5.180	3	383	48	4.528
Villa Ortúzar	0	0	2	2.155	16	1.878

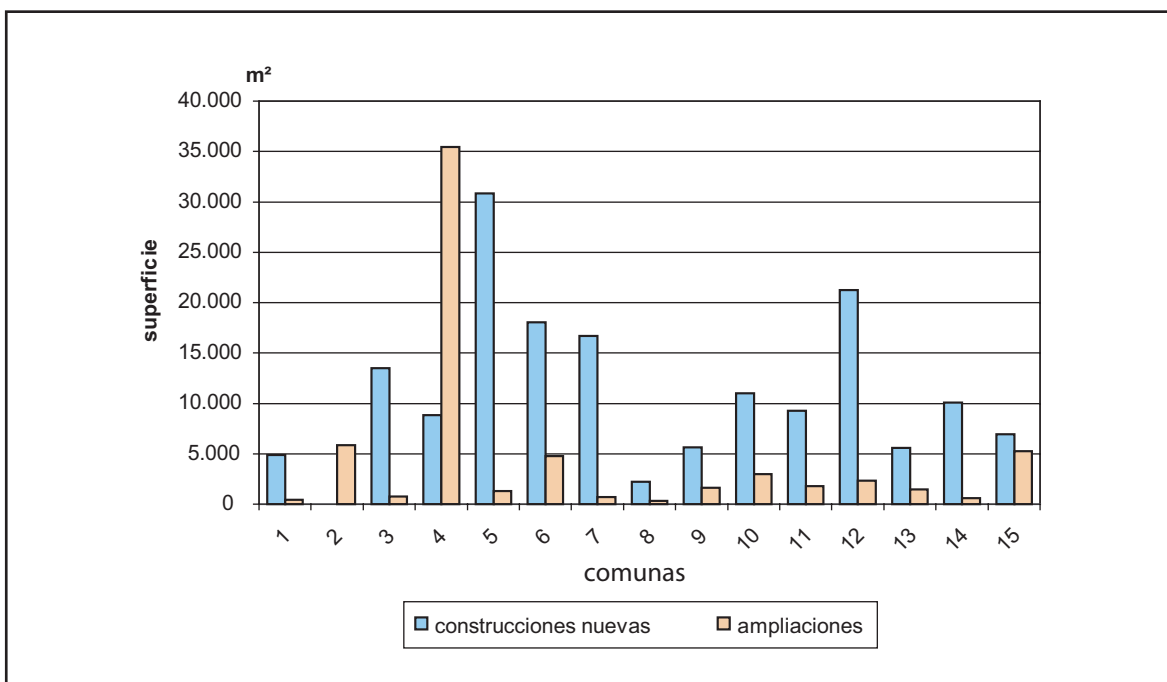
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA)

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



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

Cuadro7 Viviendas nuevas por categoría por comunas y barrios. Ciudad de Buenos Aires. Abril 2008.

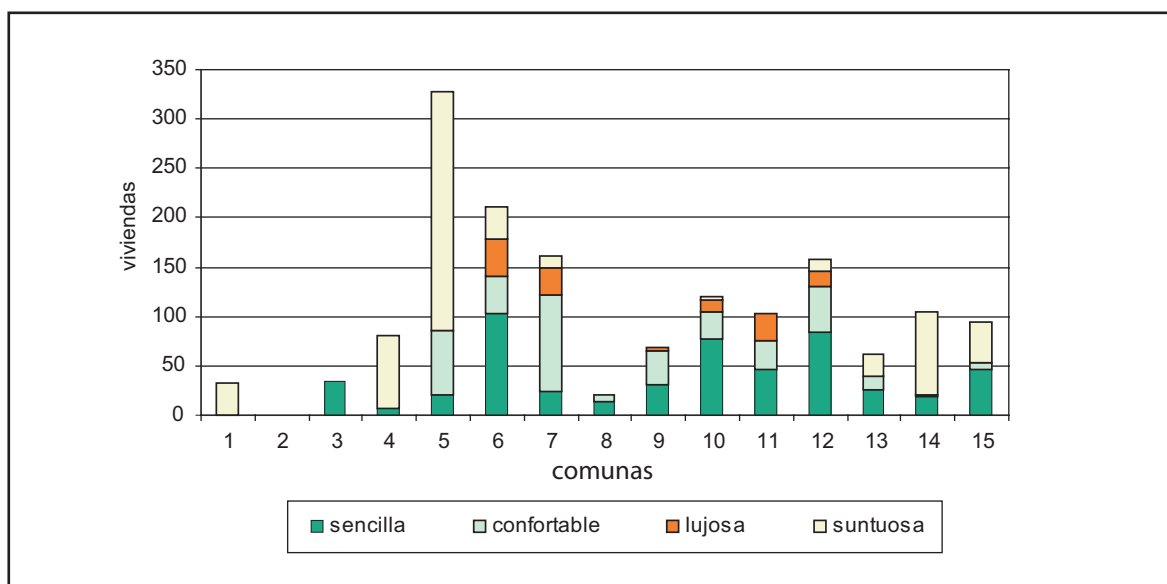
comunas / barrios	sencilla	confortable	lujosa	suntuosa	total
total	533	368	121	557	1.579
comuna 01	0	0	0	33	33
Constitución	0	0	0	0	0
Montserrat	0	0	0	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0
San Nicolás	0	0	0	33	33
San Telmo	0	0	0	0	0
comuna 02	0	0	0	0	0
Recoleta	0	0	0	0	0
comuna 03	35	0	0	0	35
Balvanera	35	0	0	0	35
San Cristóbal	0	0	0	0	0
comuna 04	7	0	0	74	81
Barracas	5	0	0	74	79
Boca	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	2	0	0	0	2
Parque Patricios	0	0	0	0	0
comuna 05	21	65	0	242	328
Almagro	21	61	0	242	324
Boedo	0	4	0	0	4
comuna 06	103	37	38	33	211
Caballito	103	37	38	33	211
comuna 07	24	98	28	11	161
Flores	16	29	28	11	84
Parque Chacabuco	8	69	0	0	77
comuna 08	14	6	0	1	21
Villa Lugano	4	1	0	1	6
Villa Riachuelo	10	5	0	0	15
Villa Soldati	0	0	0	0	0
comuna 09	31	35	2	0	68
Liniers	31	30	1	0	62
Mataderos	0	4	0	0	4
Parque Avellaneda	0	1	1	0	2
comuna 10	78	27	11	4	120
Floresta	25	0	0	4	29
Monte Castro	24	0	0	0	24
Vélez Sársfield	4	18	0	0	22
Versalles	11	7	0	0	18
Villa Luro	14	2	11	0	27
Villa Real	0	0	0	0	0
comuna 11	46	30	27	0	103
Villa del Parque	15	18	0	0	33
Villa Devoto	7	11	24	0	42
Villa Gral. Mitre	0	0	0	0	0
Villa Santa Rita	24	1	3	0	28
comuna 12	84	47	15	11	157
Coghlan	0	0	2	0	2
Saavedra	13	15	0	11	39
Villa Pueyrredón	36	2	0	0	38
Villa Urquiza	35	30	13	0	78
comuna 13	25	14	0	23	62
Belgrano	0	0	0	0	0
Colegiales	0	6	0	23	29
Núñez	25	8	0	0	33

continúa

comunas / barrios	sencilla	confortable	lujosa	suntuosa	total
comuna 14	19	1	0	85	105
Palermo	19	1	0	85	105
comuna 15	46	8	0	40	94
Agronomía	0	0	0	0	0
Chacarita	7	0	0	23	30
Parque Chas	0	0	0	0	0
Paternal	0	0	0	0	0
Villa Crespo	31	0	0	17	48
Villa Ortuzar	8	8	0	0	16

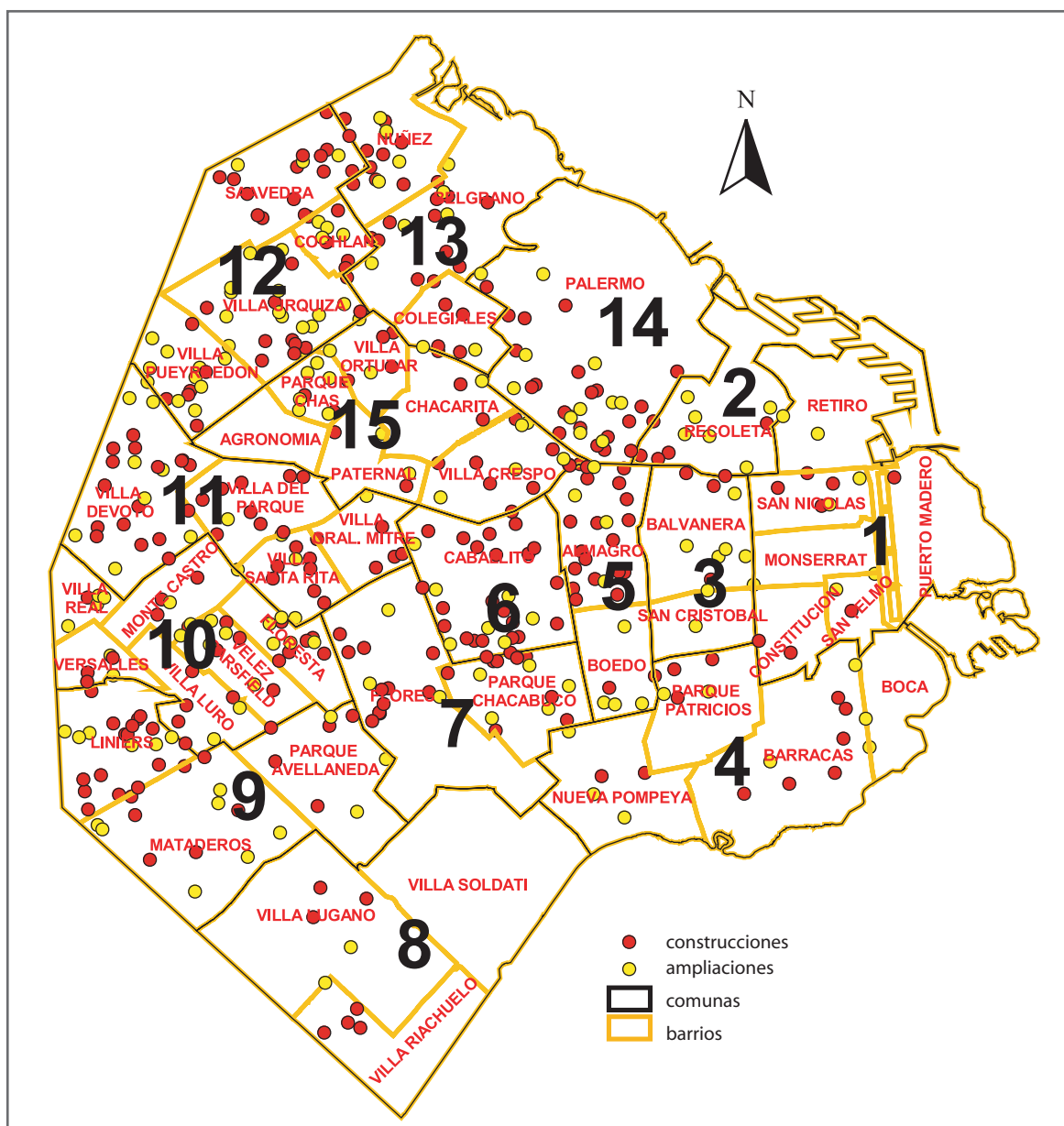
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA)

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



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