



# Dinámica de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires. Año 2014

Informe de resultados | 897 



Agosto de 2015

*“2015: Año del bicentenario del congreso de los pueblos libres”*



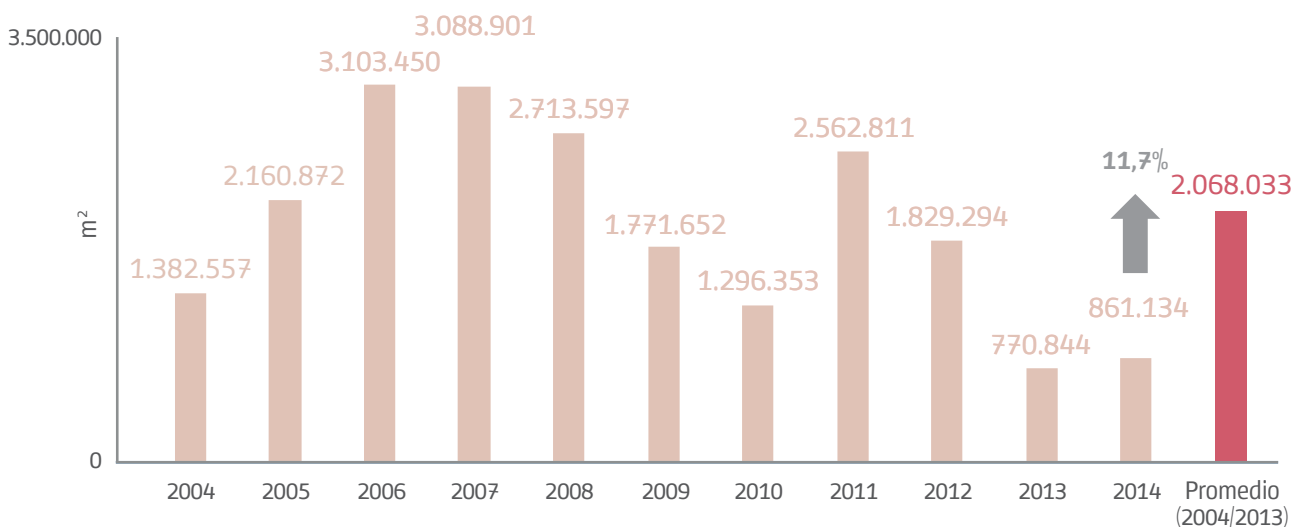
# Dinámica de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires. Año 2014

## Resumen

- ▶ La industria de la construcción exhibe un crecimiento en su nivel de actividad por primera vez en 2014, después de dos años en franca caída.
- ▶ La expansión en 2014 abarca las solicitudes de construcción tanto en el segmento no residencial como en el residencial, a ritmos dispares (36,9% y 3,9%, respectivamente).
- ▶ Los permisos solicitados del segmento residencial corresponden fundamentalmente a multiviviendas, con un fuerte componente de unidades de 1 y 2 ambientes en viviendas nuevas.
- ▶ En el segmento no residencial se destaca la participación de Administración, Banca y Finanzas y, en menor medida la de Transporte, rubro que tuvo un importante dinamismo en el año.
- ▶ No obstante la expansión de la actividad, los despachos de cemento mostraron un muy leve crecimiento respecto del año anterior.
- ▶ Entre 2003 y 2014, se solicitaron permisos para construir casi 177.300 viviendas, que se concentraron en relativamente pocos barrios.

## Construcción. Superficie total solicitada en la Ciudad de Buenos Aires

- ▶ En 2014 la superficie para construir registró un moderado aumento de casi el 12% respecto del año 2013.
- ▶ De todas formas, si bien la cantidad de metros permisados aumentó, los valores se encuentran todavía muy por debajo del promedio de los diez años anteriores.



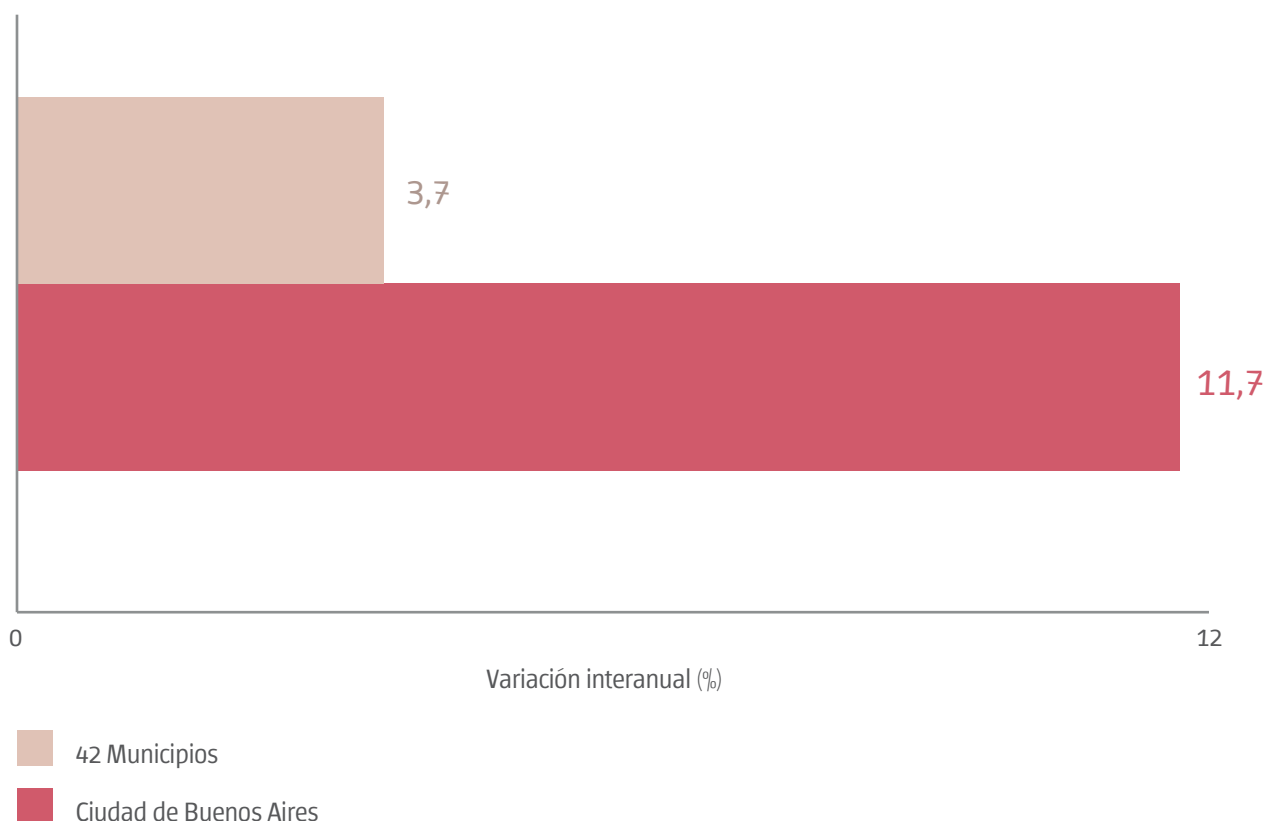
**Nota:** la superficie incluye tanto los registros de construcciones nuevas como de ampliaciones.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Superficie total solicitada en 42 municipios de relevancia nacional

- ▶ La superficie solicitada para construir durante el año 2014 a nivel nacional creció apenas el 3,7%.
- ▶ De esta forma, el incremento en la Ciudad de Buenos Aires más que triplicó la dinámica de los 42 municipios, explicando la mayor incidencia del distrito porteño en la superficie total solicitada en 2014, respecto de un año atrás.

Superficie permitida	
Participación de la Ciudad en el total nacional (%)	
2013	2014
9,8	10,6



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

## Construcción. Superficie total solicitada por uso

- ▶ En el año 2014, la superficie solicitada en los permisos para construir en la Ciudad se expandió tanto en el segmento no residencial (36,9%) como en el residencial (3,9%).
- ▶ El segmento residencial mostró un muy buen comportamiento en el primera parte del año, que compensó la mala *performance* de los últimos meses.
- ▶ La solicitud de permisos para obras no residenciales concentró su mejor desempeño entre enero y junio.

Período	Variación interanual (%)	
	Superficie. Uso no residencial	Superficie. Uso residencial
1er. trimestre	62,5	106,7
2do. trimestre	49,8	-1,1
3er. trimestre	33,5	34,3
4to. trimestre	3,7	-37,1
2014	36,9	3,9

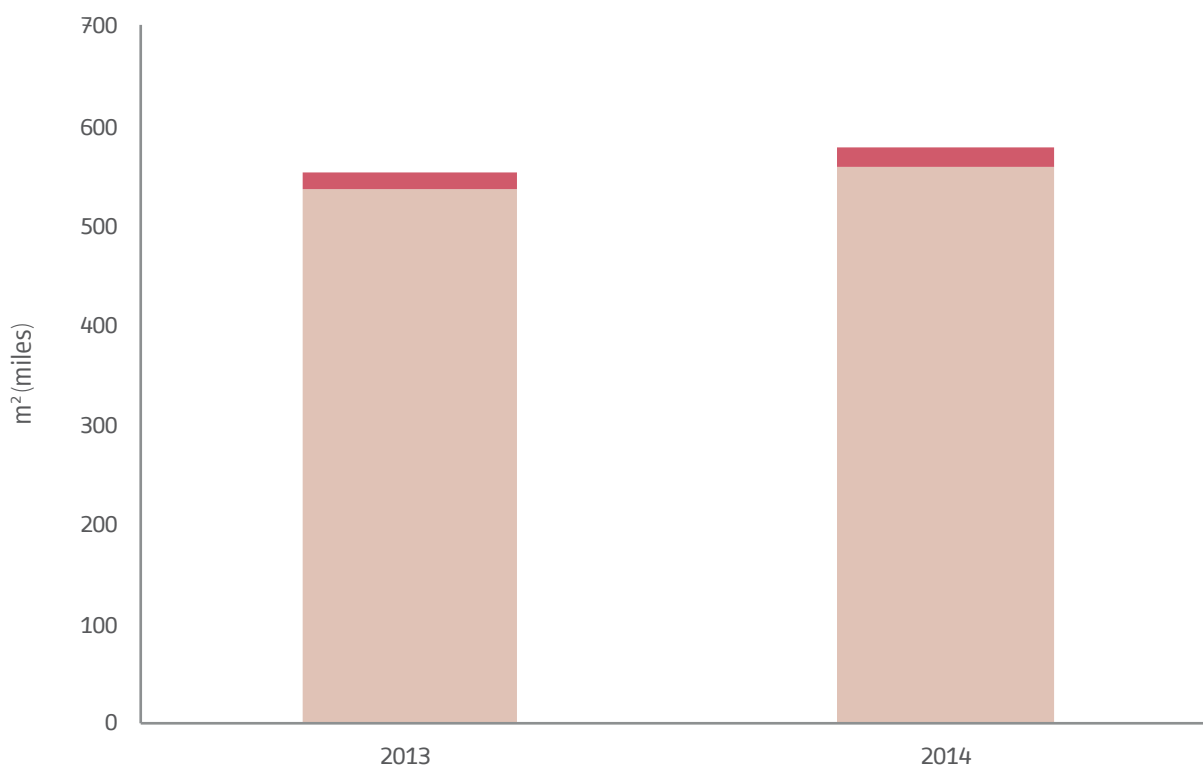


**Nota:** la superficie incluye tanto los registros de construcciones nuevas como de ampliaciones.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Superficie solicitada para uso residencial

- ▶ Las multiviviendas explican casi la totalidad de la superficie residencial solicitada para construir.
- ▶ En 2014 se mantuvo la misma proporción que un año atrás, alrededor del 97%.

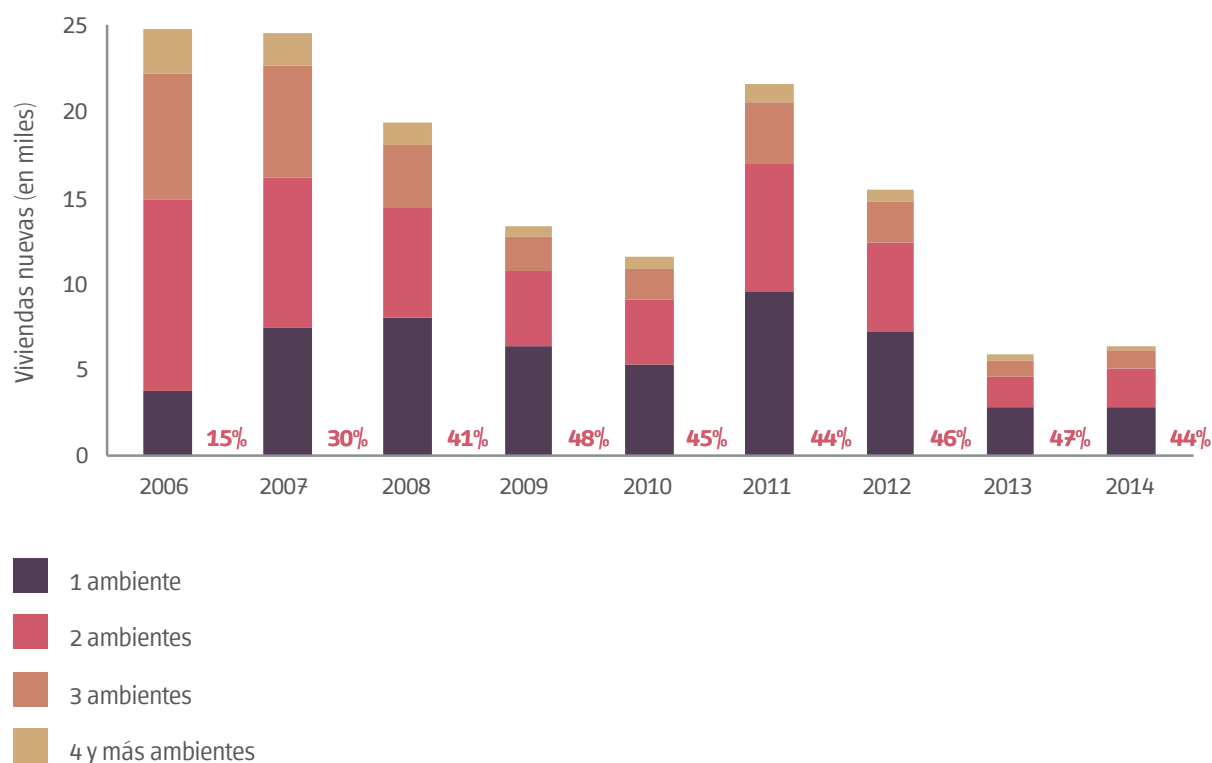


**Nota:** la superficie incluye tanto los registros de construcciones nuevas como de ampliaciones.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Viviendas nuevas (unidades) por cantidad de ambientes

- ▶ La proporción de viviendas de un ambiente registradas en solicitudes de permisos de construcción aumentó considerablemente.
- ▶ En el año 2006 este tipo de viviendas participaba con el 15% del total de permisos de multiviviendas y tres años más tarde, en 2009, llegó a representar el 48%.

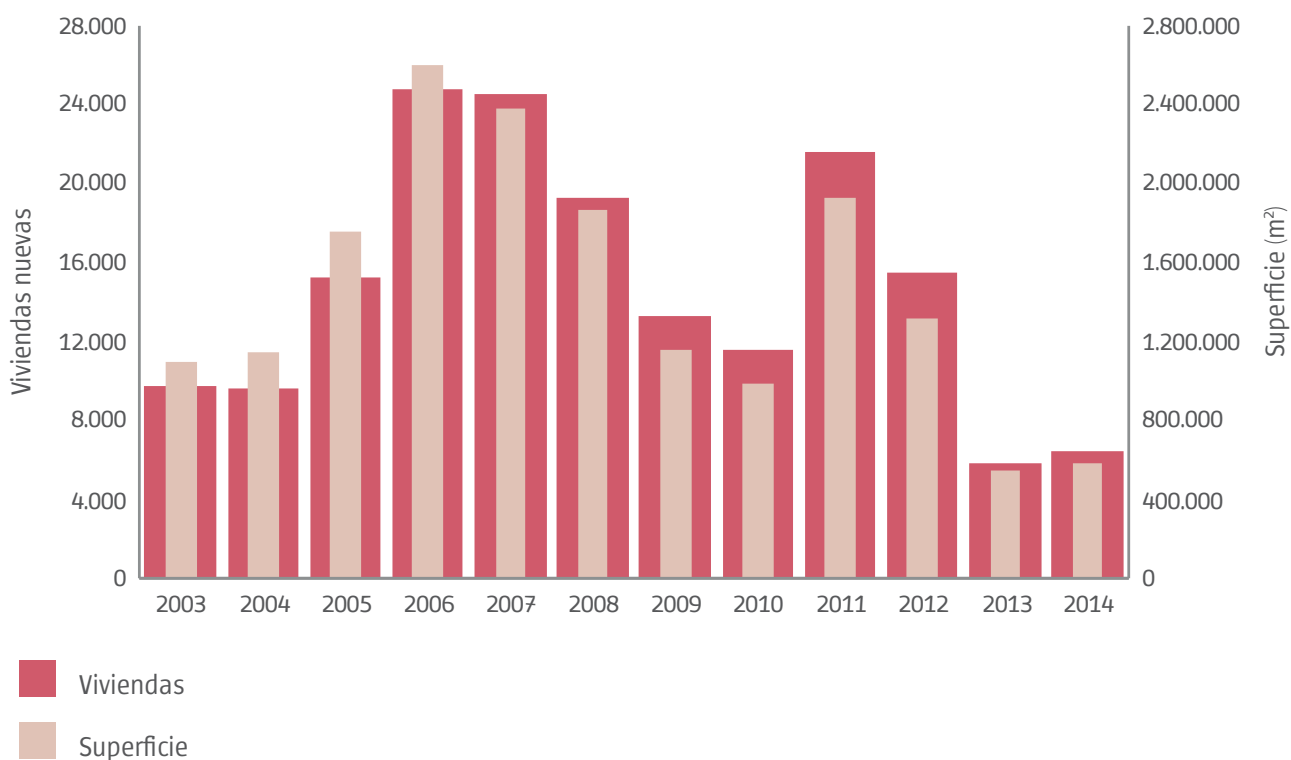


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).



## Construcción. Superficie promedio de viviendas nuevas

- ▶ Se verificó una progresiva reducción de la superficie promedio solicitada para la construcción de viviendas nuevas.
- ▶ Mientras que, entre 2003 y 2006, las unidades nuevas superaban los 100 m<sup>2</sup>, con un promedio de 111 m<sup>2</sup>, el registro medio de 2014 se situó en 90 m<sup>2</sup> por vivienda nueva.

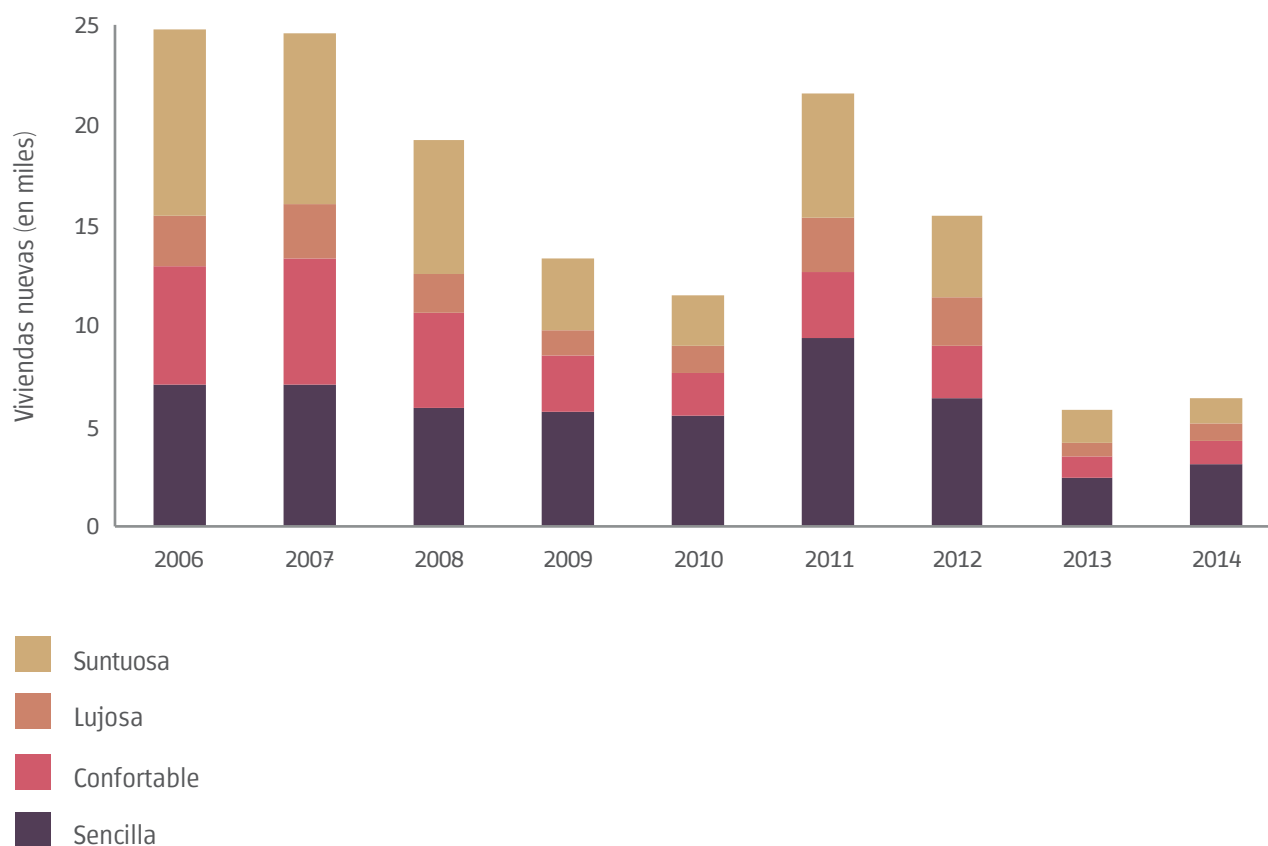


**Nota:** la superficie incluye las viviendas nuevas que surgen tanto de los permisos de construcciones nuevas como de ampliaciones.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Viviendas nuevas (unidades) por categoría de vivienda

- ▶ Al analizar la composición de los permisos para construir multiviviendas por categoría se observa una clara orientación hacia los tipos más económicos de la construcción.
- ▶ Esta dinámica se verificó en detrimento de las unidades del tipo Suntuosa, que redujeron marcadamente su participación (de 37,5% en 2006 a 20,4% en 2014).

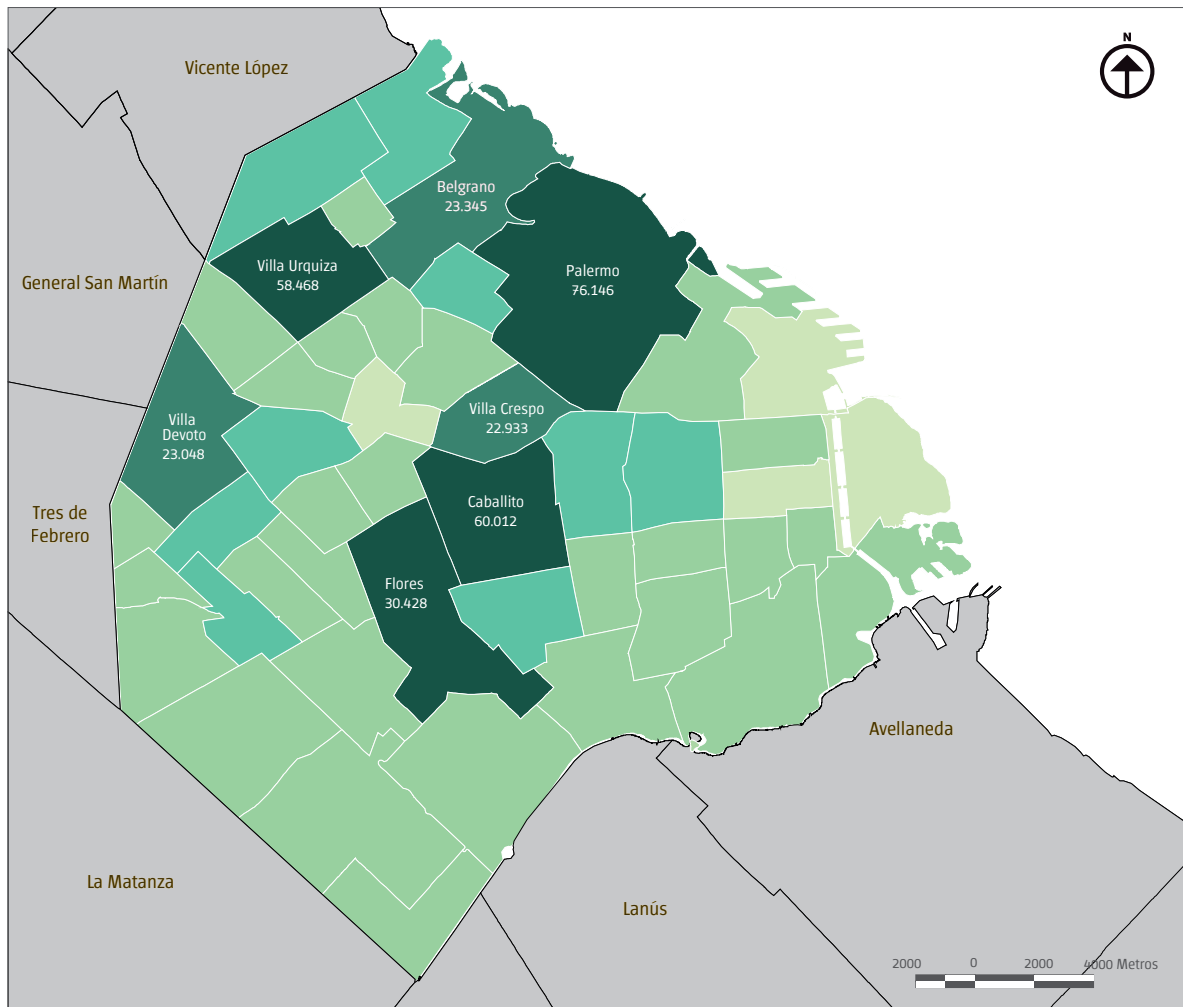


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

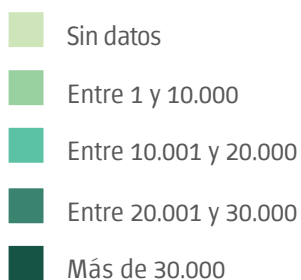
# Construcción. Superficie solicitada para viviendas por barrio

▶ Cuatro barrios explicaron casi el 40% de la superficie solicitada para viviendas nuevas de la Ciudad en 2014.

▶ Ellos son Palermo (13%), Caballito (11%), Villa Urquiza (10%) y Flores (5%).



Uso residencial, superficie permitida por barrio (m<sup>2</sup>)

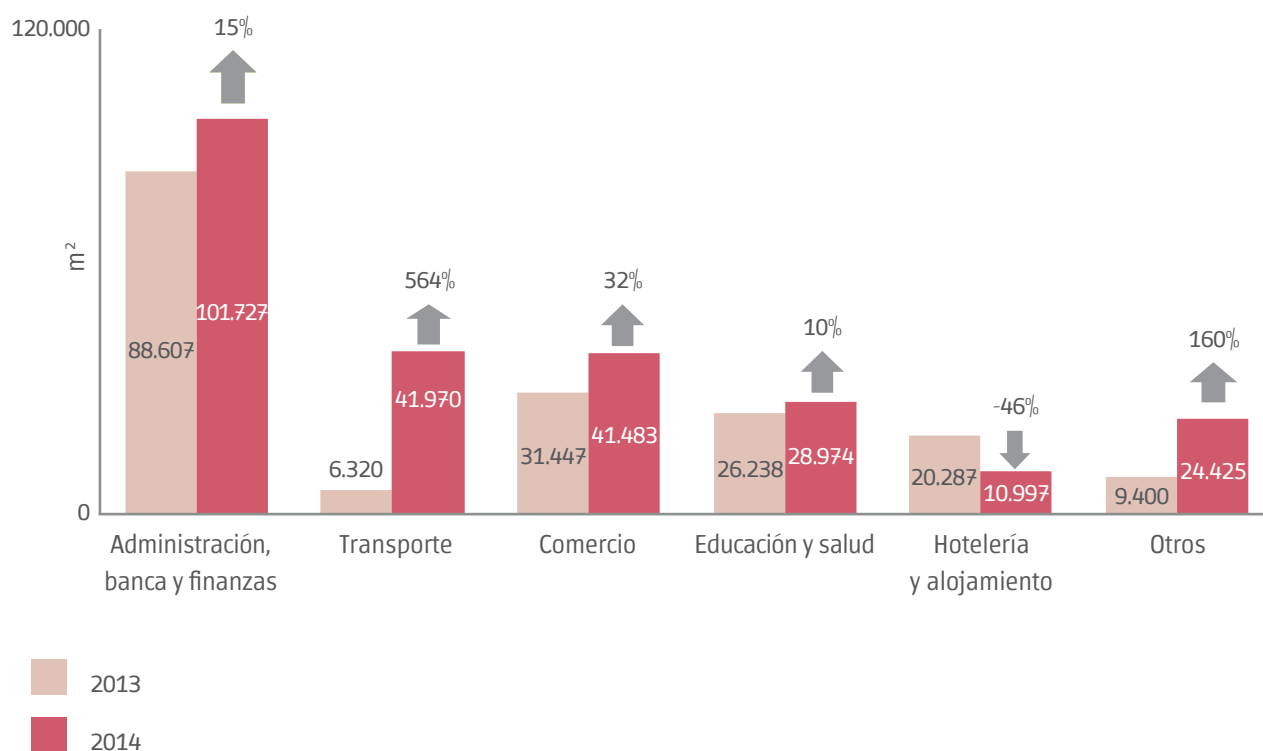


**Nota:** la superficie incluye las viviendas nuevas que surgen tanto de los permisos de construcciones nuevas como de ampliaciones.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Superficie solicitada para uso no residencial

- ▶ La dinámica del segmento no residencial estuvo impulsada por Transporte, con un notable crecimiento respecto del año anterior.
- ▶ El segundo rubro más importante por su contribución a la suba de los metros permitidos fue Administración, banca y finanzas, por su elevado peso en el total.

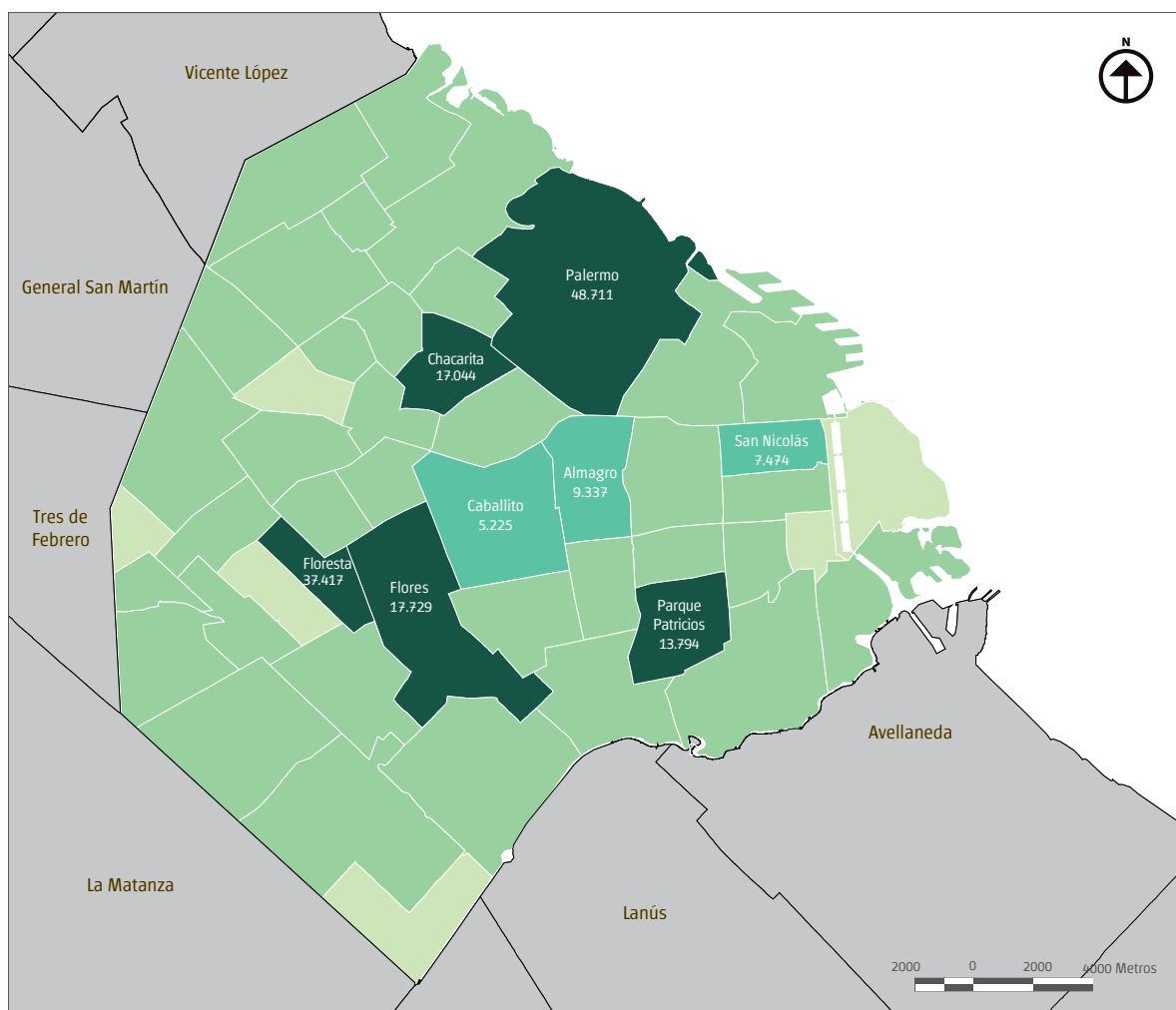


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Superficie solicitada para obras no residenciales por barrio

▶ La distribución de la superficie no residencial por barrios también se muestra muy concentrada.

▶ En el año 2014 sólo cinco explicaron más del 60%: Palermo (23%), Floresta (18%), Flores (8%), Chacarita (8%) y Parque Patricios (6%).



Uso No residencial, superficie permitida por barrio (m<sup>2</sup>)

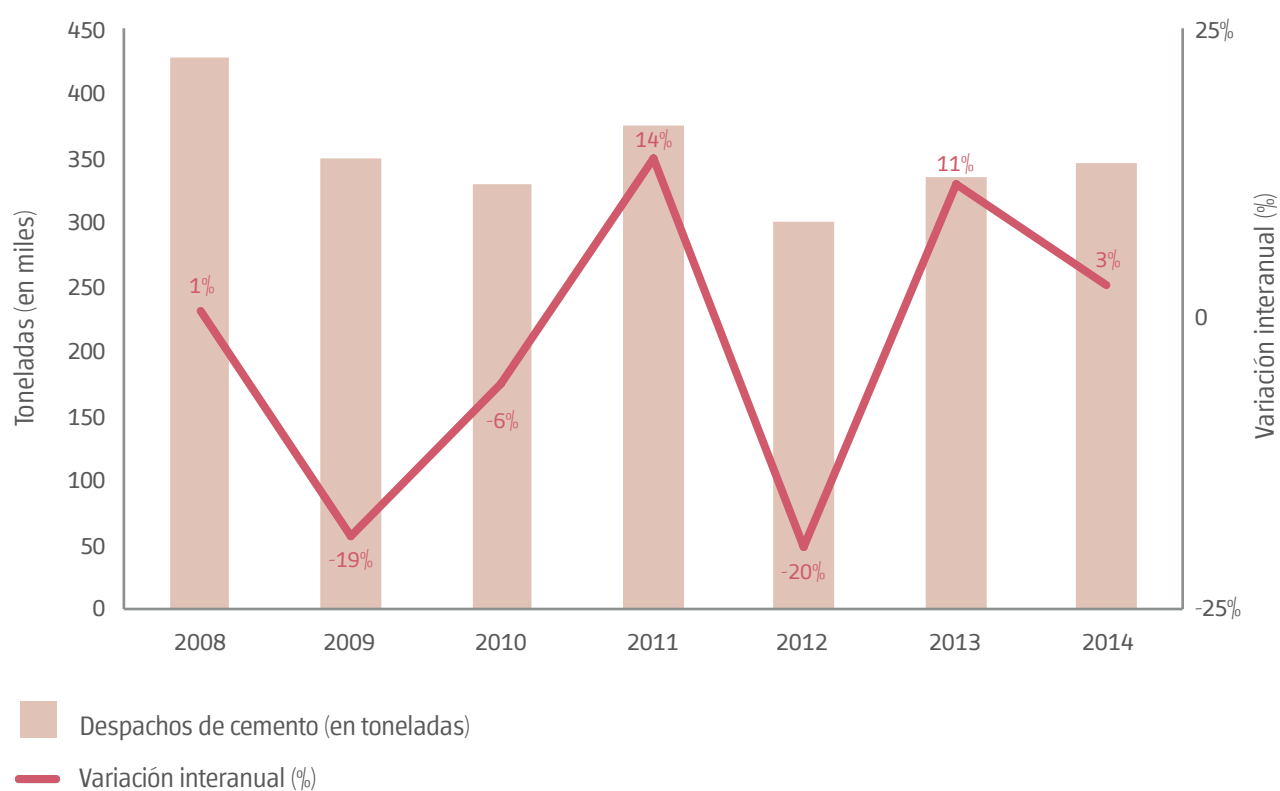


**Nota:** abarca la superficie solicitada para otros destinos, así como la de locales de univiviendas y multiviviendas.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Despachos de cemento

- ▶ Los despachos de cemento en la Ciudad de Buenos Aires aumentaron el 3% interanualmente.

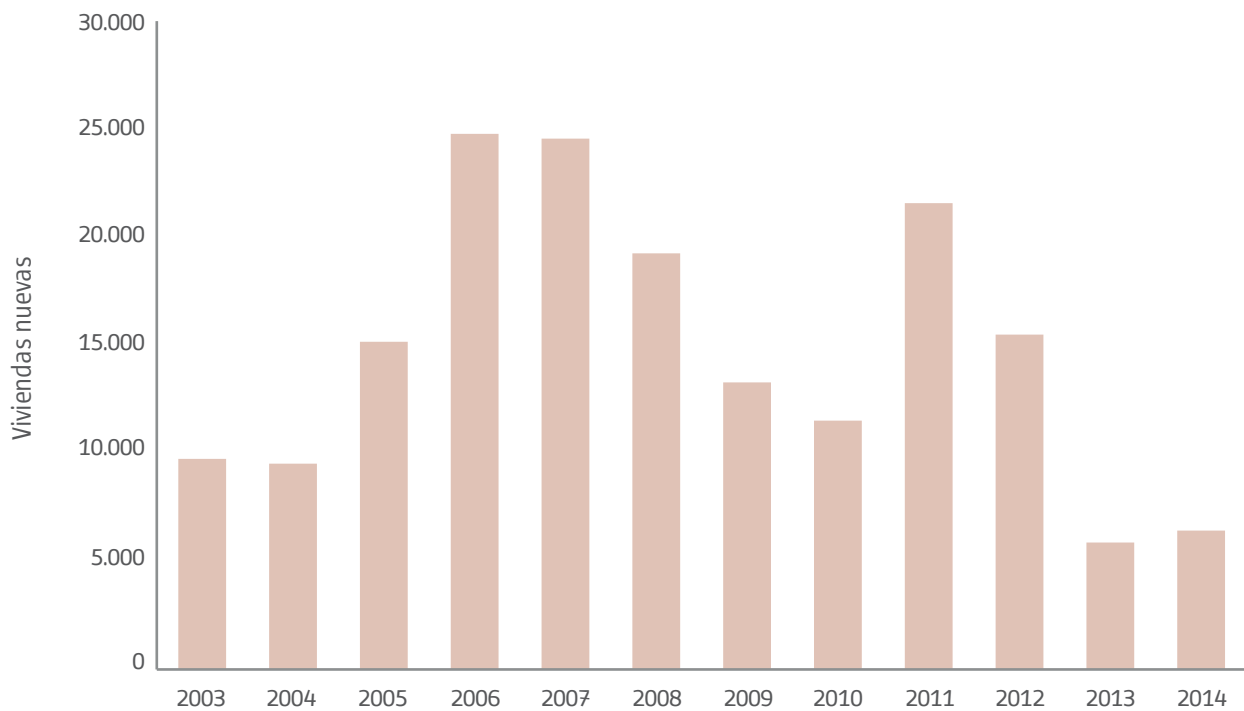


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland.

## Construcción. Viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcción

▶ En 12 años se registraron 177.296 solicitudes de construcción de viviendas.

▶ La cantidad de solicitudes de permisos para construir durante el 2014 apenas alcanza el 26% de los valores máximos registrados en los años 2006 y 2007.



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

## Construcción. Viviendas nuevas solicitadas para construir por barrio

- Entre 2003 y 2014 el 42% de los registros de solicitud para construir viviendas nuevas se concentraron en cinco barrios de la Ciudad.

Barrio	Cantidad de viviendas	Participación en el total (%)
Palermo	21.419	12,1
Caballito	17.775	10,0
Villa Urquiza	16.305	9,2
Belgrano	9.894	5,6
Almagro	8.858	5,0
Flores	7.252	4,1
Villa Crespo	6.072	3,4
Núñez	5.816	3,3
Recoleta	5.444	3,1
Villa Pueyrredón	5.105	2,9
Resto	73.366	41,3
<b>Total</b>	<b>177.296</b>	<b>100,0</b>

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



# Ficha técnica

Universo: Cantidad de permisos y superficie solicitada para construir en la Ciudad de Buenos Aires. Cantidad de viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones.

Período: Enero-diciembre de 2014

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

## Principales definiciones:

- ▶ Permiso: expediente o trámite administrativo a través del cual se solicita la autorización para el levantamiento de la edificación.
- ▶ Superficie cubierta: incluye los metros cuadrados declarados en el plano de obra presentado; no incluye la superficie semicubierta.
- ▶ Construcción nueva: levantamiento independiente de una estructura completamente nueva, ya sea que el sitio sobre el cual se construye haya estado o no previamente ocupado. Comprende, además, la regularización de una construcción ya realizada.
- ▶ Ampliación: agregado de superficie cubierta a una estructura existente; incluye lo referido al trámite de regularización de una ampliación ya realizada.
- ▶ Vivienda: Habitación o conjunto de habitaciones y sus accesorios, en un edificio permanente, que se destina a morada de uno o más individuos.
- ▶ Multivivienda: edificio residencial que comprende dos o más viviendas y puede incluir uno o más locales en el mismo.
- ▶ Univivienda: edificio residencial que comprende una sola vivienda y puede incluir uno o más locales.

## Otros indicadores de la Ciudad

- ▶ Despachos de Cemento Portland, en toneladas (Asociación de Fabricantes de Cemento Portland)

## Construcción en el país

- ▶ Superficie a construir registrada por los permisos de edificación otorgados para la ejecución de obras privadas, en una nómina representativa de 42 municipios del país (INDEC)

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en [www.estadisticaciudad.gob.ar](http://www.estadisticaciudad.gob.ar)

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar](mailto:cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar)



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)