

2001-2011 CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

ÍNDICE

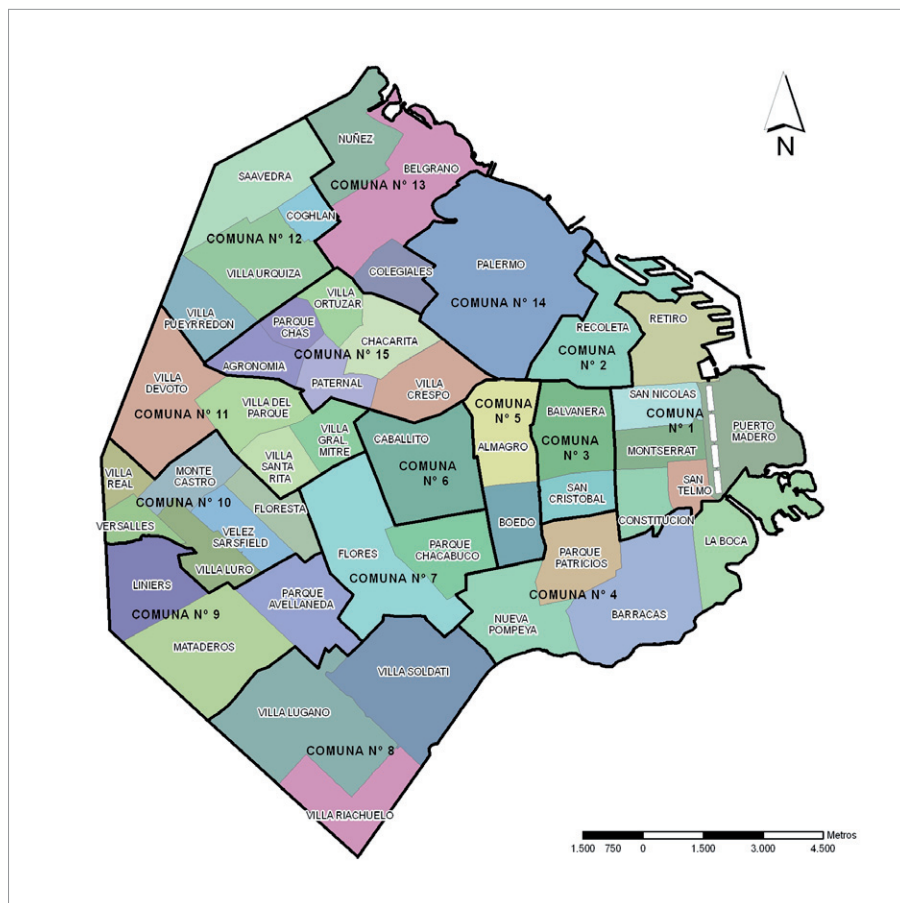
7	INTRODUCCIÓN
9	PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EVOLUCIÓN DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN 1990-2011 CONSTRUCCIÓN TOTAL, NUEVAS Y AMPLIACIONES SUPERFICIE TOTAL PERMISADA POR BARRIO EN M ²
21	CONSTRUCCIÓN DE USO RESIDENCIAL EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE USO RESIDENCIAL 1990-2011 CONSTRUCCIÓN TOTAL, NUEVAS Y AMPLIACIONES SUPERFICIE TOTAL PERMISADA POR BARRIO EN M ² CONSTRUCCIÓN SEGÚN TIPO DE VIVIENDA, CATEGORÍA Y AMBIENTES
33	CONSTRUCCIÓN DE USO NO RESIDENCIAL EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE USO NO RESIDENCIAL 1990-2011 CONSTRUCCIÓN TOTAL, NUEVAS Y AMPLIACIONES EVOLUCIÓN DE LOS DISTINTOS RUBRO DE USO NO RESIDENCIAL SUPERFICIE TOTAL PERMISADA POR BARRIO EN M ²
43	SÍNTESIS
45	ANEXO

INTRODUCCIÓN

Se presenta el siguiente informe de Construcción en la Ciudad de Buenos Aires, el cual tiene como intención generar un análisis de los últimos 10 años de las variables respectivas. En ocasiones dado la riqueza y existencia de la información, los análisis irán más atrás del período 2001-2011. De esta manera se encontraran con los siguientes contenidos:

El Capítulo 2, pretende realizar una síntesis de cómo se desarrolló la construcción en el país y en la provincia de Buenos Aires. De esta manera, se contextualiza la situación entorno a nuestra área de estudio, lo que nos permitirá comprender de mejor manera las implicancias de las dinámicas propias de la Ciudad de Buenos Aires.

El Capítulo 3, está constituido por el análisis del estudio de la Construcción Total de la Ciudad de Buenos Aires. Las variables analizadas refieren a los permisos solicitados para la construcción total, como así también las diferencias hacia su interior, en construcciones nuevas y ampliaciones. Por otro lado, se analiza la distribución geográfica por barrios de las superficies en m² a lo largo del período 2001-2011.



Barrios y comunas de la Ciudad de Buenos Aires

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
MDU. En base a DGEyC. GCBA.

El Capítulo 4 se especializa en el análisis de las construcciones de Uso Residencial. En una primera instancia, se muestran los datos obtenidos a lo largo de los años, tanto para el total de la Ciudad como para la subdivisión interna residencial (Univivienda y Multivivienda). Luego, se hace un estudio por categorías propias de las construcciones residenciales, y una división barrial de los m² permitidos plasmados en una serie de diez mapas. Por último, se han generado con los datos obtenidos, una cantidad de gráficos que describen el movimiento y las evoluciones e involuciones que han tenido tanto los m², como los permisos a lo largo de la última década y años anteriores.

Dentro del Capítulo 5 se hace hincapié en analizar la construcción que se entiende como Uso No Residencial. En este capítulo se intenta profundizar en las distintas evoluciones y fluctuaciones que han tenido tanto los permisos como los m², de construcciones nuevas y ampliaciones para el total de la Ciudad. Por otra parte se hace un análisis individual de todos los elementos que componen al uso no residencial, ya que al estar dividido en rubros, se lograron generar una serie de gráficos explicativos sobre sus distintas variabilidades. En este caso, al igual que en los capítulos anteriores, se agrega una serie de diez mapas, según los años, para demostrar la variación según los barrios de la Ciudad. Finalmente el informe de Construcción en la Ciudad de Buenos Aires, 2001-2011, se entiende como una herramienta, tanto para la gestión como para su aprovechamiento por parte de los ciudadanos, para conocer los procesos que se generan en este espacio que es la Ciudad; deben ellos tener por tanto, acceso a la información con la que contamos sobre la Ciudad, que es, en definitiva, información sobre ellos mismos en su dinámica y contextos urbanos.



PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



Evolución de los permisos de construcción

Para analizar la evolución de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires, se estudiaron los datos sobre cantidad de permisos y de superficie permitida para construcción¹. Los permisos de edificación privada revelan las expectativas futuras de inversión en el sector y permite advertir aquellas zonas más dinámicas y aquellas donde la construcción no se desarrolla, constituyendo un importante indicador de la localización de la nueva oferta inmobiliaria. Asimismo, la desagregación del Índice según el destino de las construcciones aporta elementos para evaluar el desempeño productivo a partir de la edificación o ampliación de las unidades productivas.

El gráfico siguiente muestra la evolución de los permisos para la construcción desde 1935 hasta 2011. En él se puede apreciar que la cantidad de metros permitidos fue aumentando década tras década desde 1940 hasta fines de 1970, período en que el Código de edificación es modificado, y se lo cambia por el de Planeamiento Urbano. Así, en el decenio 1971-1980 se permitieron en la Ciudad² unos 35 millones de m², cuando en la década del sesenta se había llegado a 30 millones y en los años cincuenta apenas había superado los 25 millones de m².

La década del ochenta del siglo pasado, marcaría la menor cantidad de superficie permitida desde que hay registros. Con un poco más de 10 millones de metros cuadrados permitidos, aunque con un aumento de los permisos, queda demostrado que en este período predominaron las ampliaciones y en menor medida las obras más pequeña.

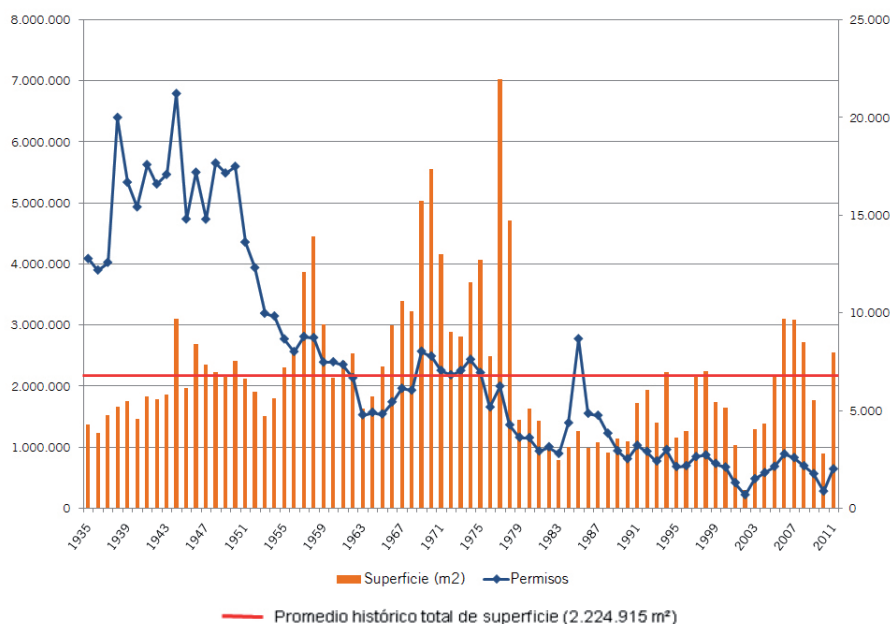
La década de 1990-2000 mostraría una recuperación de la actividad de la construcción que se refleja en la cantidad de metros permitidos. Con un poco más de 17 millones de metros cuadrados llegaría al 50% de lo permitido entre 1970-1980.

El inicio del nuevo siglo encontraría una de las mayores crisis económicas del país, permitiendo en 2002, sólo unos 200 mil m², cifra mínima en lo que respecta a la cantidad de permisos. Sin embargo, desde el 2003 en adelante la construcción volvió a tener un alza llegando en el 2006 a más de 3 millones de m², los siguientes años se irá desacelerando el crecimiento observado llegando al nivel más bajo de la serie en el año 2010³ con un total de 877 permisos dados que suman un total de 898.201 m². Finalmente coronando esta serie en el 2011 se otorgan 1.249 permisos que alcanzan los 2,5 millones de m².

1 El indicador de la superficie autorizada a construir se elabora a partir de los permisos de edificación que otorga la Dirección General de Fiscalización y Catastro del Gobierno de la Ciudad y que son recopilados por la Dirección General de Estadística y Censos del gobierno porteño.

2 Algunos profesionales del sector afirman que el record de 1977 (unos 7 millones de m² permitidos) fue el resultado de ingresar los planos de obras con los parámetros de la vieja normativa antes que se cambie el Código de edificación por el Código de Planeamiento Urbano.

3 Es importante aclarar que la serie histórica de "Permisos solicitados" se interrumpe en el año 2009. A partir del 2010 en adelante sólo se brindará información de los permisos "otorgados o registrados", por lo que no es válida ninguna comparación con información de años anteriores.



Evolución de los m² permitidos en la Ciudad de Buenos Aires. 1935-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

Cabe destacar que el 2011 es un año en el que se vivió una significativa recuperación respecto del año 2010. Este año cumplía con el cuarto año consecutivo de reducción de los totales, valor levemente superior a los valores del 2002 y 2003; ocurridos a causa de un periodo de profunda crisis económica. Hacia el 2007 se produce otra gran caída de los valores del 6,8% de los permisos y de 0,5% en la superficie solicitada. Sin embargo en el año 2008 se incrementan estos valores negativos, disminuyendo a 16,1% y 12,2% respecto de la superficie a construir en el total de la Ciudad, los cuales en 2009 bajan a 18,6% y 34,7% respectivamente. Es posible concluir que si bien la recuperación de 2011 resulta significativa, la misma se realiza en comparación con unos de los niveles más bajos de la serie.



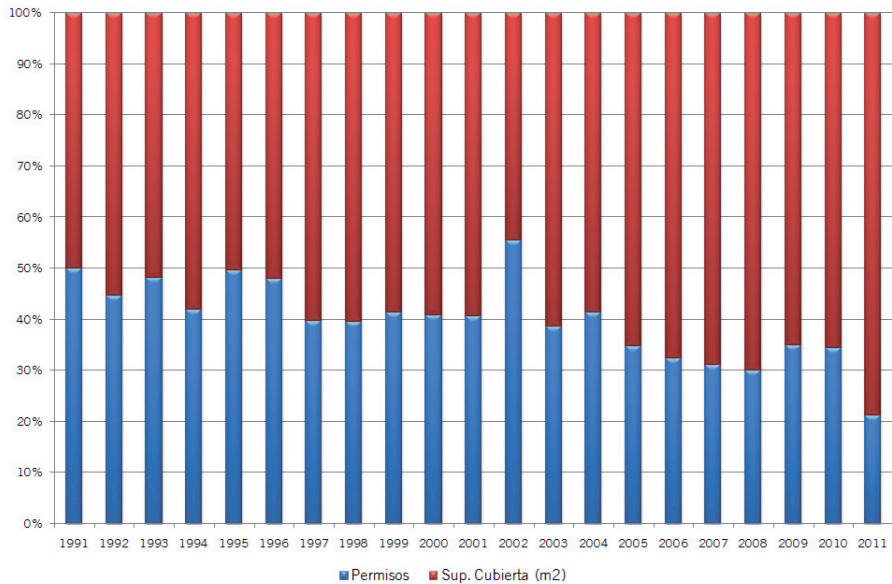
Construcciones totales. Permisos y superficie cubierta. 1991-2011

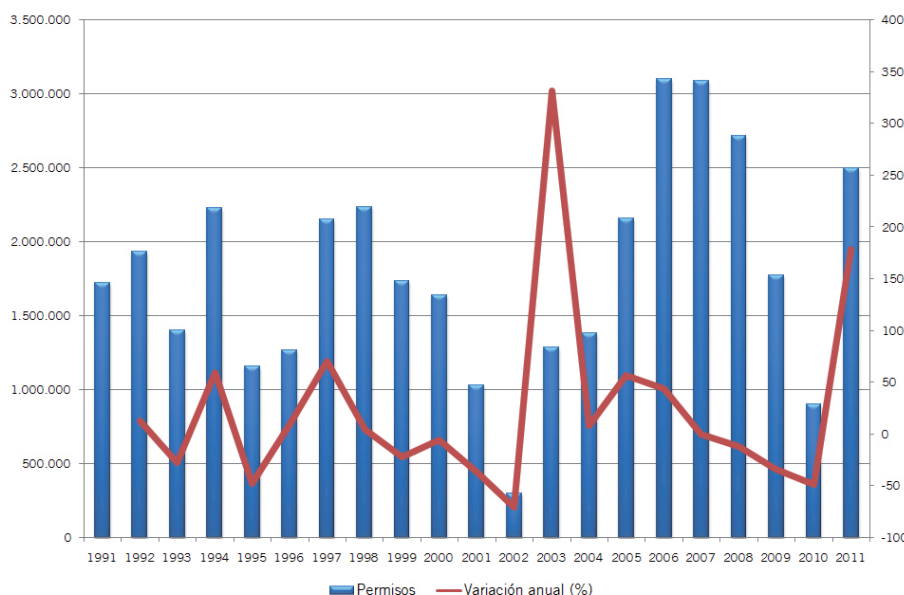
Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA

Año	Construcción total					
	Permisos			Sup. Cubierta (m²)		
	Cantidad	Variación anual (%)	Base 100	M²	Variación anual (%)	Base 100
1991	3.220		100	1.723.815		100
1992	2.911	-10	90	1.930.304	12	112
1993	2.414	-17	75	1.399.616	-27	81
1994	3.003	24	93	2.228.085	59	129
1995	2.131	-29	66	1.157.746	-48	67
1996	2.177	2	68	1.266.305	9	73
1997	2.652	22	82	2.154.130	70	125
1998	2.727	3	85	2.236.126	4	130
1999	2.290	-16	71	1.736.821	-22	101
2000	2.106	-8	65	1.636.295	-6	95
2001	1.307	-38	41	1.027.069	-37	60
2002	690	-47	21	297.867	-71	17
2003	1.509	119	47	1.284.977	331	75
2004	1.822	21	57	1.382.557	8	80
2005	2.142	18	67	2.160.872	56	125
2006	2.779	30	86	3.103.450	44	180
2007	2.589	-7	80	3.088.901	0	179
2008	2.172	-16	67	2.713.597	-12	157
2009	1.768	-19	55	1.771.652	-35	103
2010	877	-50	27	898.201	-49	52
2011	1.249	42	39	2.500.661	178	145
Totales	44.535			3.7699.047		

Evolución de permisos y superficie cubierta en m² (base 100). 1991-2001

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.





Evolución de la superficie cubierta en m² y su respectiva variación anual (%). 1991-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

Construcciones nuevas y ampliaciones

Otros indicadores significativos respecto de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires son aquellos que indican si los permisos solicitados corresponden a permisos de obra para construcciones nuevas o para ampliaciones. Estas variables dejarán entrever las dinámicas del territorio más en detalle. El siguiente cuadro muestra la evolución de los totales de solicitudes de permisos de construcciones nuevas y ampliaciones, a lo largo del período 1991-2011 para la Ciudad.

A lo largo de toda la serie, se observa que los permisos solicitados para construcciones nuevas son las que han presentado mayor número de solicitudes: 26.204, las cuales corresponden a 32.415.816 m²; respecto de las solicitudes para ampliaciones las cuales son de un total de 18.331 y 5.273.431 m². En tanto, que las primeras representan el 86,0% de la superficie construida en todo el período, las ampliaciones representan el 14%.

Al analizar la cantidad de permisos solicitados al interior de la variables, se observa, que para las construcciones nuevas la serie inicia con uno de los mayores valores (1.813), valor que recién se superará por poco en el año 2006 (2.014) y al año siguiente si bien presenta una baja del 10,6% tiene un valor similar al del primer año (1.800). En cuanto a los permisos solicitados para ampliaciones éstos presentan sus mayores valores los primeros años de la serie hasta el año 1999. Luego, a partir de 2003 comienzan a crecer notablemente los destinados a construcciones nuevas. Dentro de la cantidad de permisos para ampliaciones se destacan los años 1991 y 1994 (1407 y 1420 solicitudes presentadas). Los años 1993, 1995 y 1996 son los únicos años en que los permisos otorgados a las ampliaciones fueron superiores a los permisos destinados a construcciones nuevas.

En cuanto al análisis de la variación de la cantidad de m² solicitados para construcciones nuevas, se registra a lo largo de toda la serie tres años sobresalientes: 1997, 2003 y 2011 con una variación positiva de 76,4%; 371,6% y 184,8% respectivamente. Cabe destacar que a los períodos mencionados, los anteceden períodos de tendencias negativas, los cuales dan como resultado los crecimientos observados. Asimismo, estos años coinciden con posteriores períodos de tendencias positivas. En cuanto a los períodos con variaciones negativas más fuertes son: 1995, 2002 y 2010; con valores de 52,1%; 69,4% y 48,4% respectivamente. Por otro lado, la misma variable, destinada a ampliaciones, continúa las tendencias presentadas para las construcciones nuevas, en tanto que para el año 2002, se registra la baja más profunda de toda la serie, 75,9% y al período siguiente la máxima variación positiva de 173,6. Luego hacia el año 2006 se registra una variación positiva de 55,7% precedida por una variación de 4,5 que si bien fue positiva, es baja. Finalmente para el final de la serie en el período 2011, vemos un crecimiento del 134,1%, siendo precedido en el año 2010 con una baja del 54,9%.

**Construcciones nuevas. Permisos
y superficie cubierta. 1991-2011**

*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
MDU. En base a DGEyC. GCBA*

Año	Construcciones nuevas					
	Permisos			Sup. Cubierta (m²)		
	Cantidad	Variación anual (%)	Base 100	M²	Variación anual (%)	Base 100
1991	1.813		100	1.449.297		100
1992	1.699	-6,3	93,7	1.678.078	15,8	116
1993	1.200	-29,4	66,2	1.112.976	-33,7	77
1994	1.583	31,9	87,3	1.943.844	74,7	134
1995	958	-39,5	52,8	930.306	-52,1	64
1996	1.037	8,2	57,2	965.591	3,8	67
1997	1.437	38,6	79,3	1.702.877	76,4	117
1998	1.534	6,8	84,6	1.992.179	17,0	137
1999	1.270	-17,2	70,0	1.525.659	-23,4	105
2000	1.128	-11,2	62,2	1.381.962	-9,4	95
2001	666	-41,0	36,7	776.276	-43,8	54
2002	354	-46,8	19,5	237.365	-69,4	16
2003	982	177,4	54,2	1.119.432	371,6	77
2004	1.175	19,7	64,8	1.185.240	5,9	82
2005	1.452	23,6	80,1	1.954.598	64,9	135
2006	2.014	38,7	111,1	2.782.329	42,3	192
2007	1.800	-10,6	99,3	2.819.535	1,3	195
2008	1.458	-19,0	80,4	2.319.549	-17,7	160
2009	1.149	-21,2	63,4	1.519.447	-34,5	105
2010	643	-44,0	35,5	784.573	-48,4	54
2011	852	32,5	47,0	2.234.703	184,8	154
Totales	26.204			32.415.816		

Año	Ampliaciones					
	Permisos			Sup. Cubierta (m²)		
	Cantidad	Variación anual (%)	Base 100	M²	Variación anual (%)	Base 100
1991	1.407		100,0	274.518		100
1992	1.212	-13,9	86,1	252.226	-8,1	92
1993	1.214	0,2	86,3	286.640	13,6	104
1994	1.420	17,0	100,9	284.241	-0,8	104
1995	1.173	-17,4	83,4	227.440	-20,0	83
1996	1.140	-2,8	81,0	300.714	32,2	110
1997	1.215	6,6	86,4	451.253	50,1	164
1998	1.193	-1,8	84,8	243.947	-45,9	89
1999	1.020	-14,5	72,5	211.162	-13,4	77
2000	978	-4,1	69,5	254.333	20,4	93
2001	641	-34,5	45,6	250.793	-1,4	91
2002	336	-47,6	23,9	60.502	-75,9	22
2003	527	56,8	37,5	165.545	173,6	60
2004	647	22,8	46,0	197.317	19,2	72
2005	690	6,6	49,0	206.274	4,5	75
2006	765	10,9	54,4	321.121	55,7	117
2007	789	3,1	56,1	259.566	-19,2	95
2008	714	-9,5	50,7	394.048	51,8	144
2009	619	-13,3	44,0	252.205	-36,0	92
2010	234	-62,2	16,6	113.628	-54,9	41
2011	397	69,7	28,2	265.958	134,1	97
Totales	18.331			5.273.431		

Ampliaciones. Permisos y superficie cubierta. 1991-2011

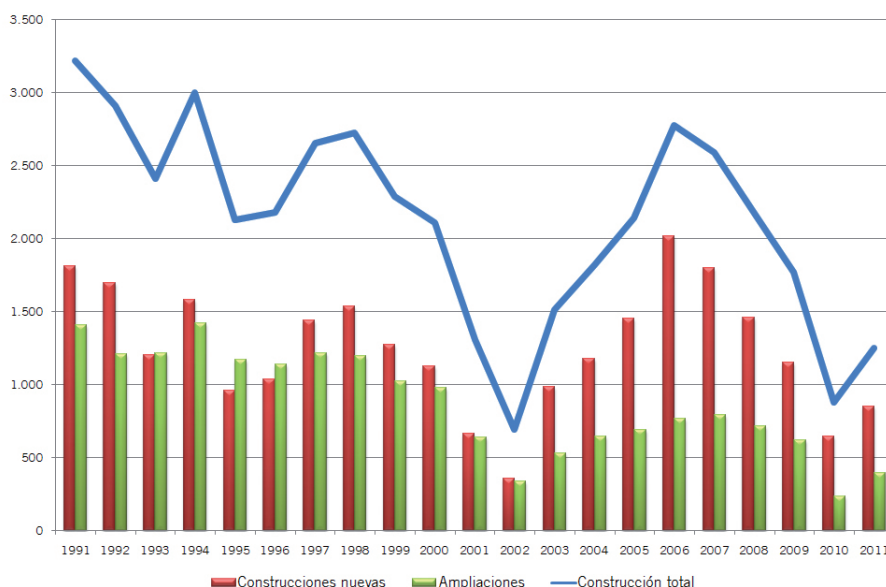
Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA

En el siguiente gráfico se observa las tendencias de la evolución de las solicitudes de permisos, respecto a la construcción total, y a su vez mediante el gráfico de barras el análisis de las construcciones destinadas a nuevas edificaciones o ampliaciones. Se distingue una tendencia negativa hasta el año 2002, cuando se alcanza el menor registro de toda la serie (354). Luego comenzará una tendencia positiva que en cuatro años llegará al nivel máximo de solicitudes de permisos de toda la serie, en el 2006 (2014); para luego comenzar a descender continuamente hasta el año 2010, y volviendo a recuperar la tendencia en alza en el 2011.

Asimismo se observa claramente como las construcciones destinadas a ampliaciones al principio de la serie tienen un mayor protagonismo, el cual va descendiendo hasta llegar al año 2002 con 336 permisos solicitados el cuál representa la mitad o menos, de las solicitudes de construcción total. A partir de 2003 comienzan a ascender la cantidad de permisos, pero con valores menores a los del primer período donde no había tanta diferencia con respecto a las construcciones nuevas.

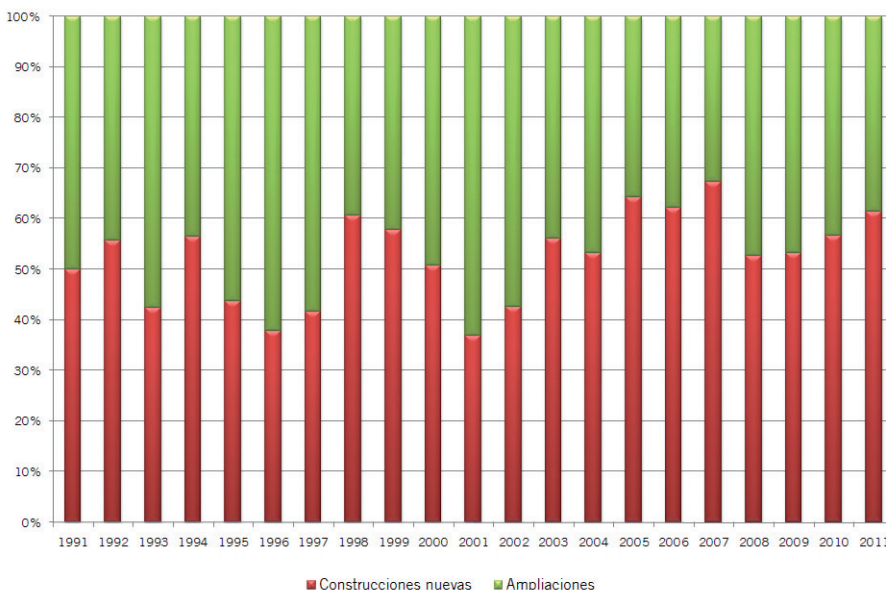
Permisos otorgados para construcciones totales, nuevas y ampliaciones. 1991-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.



Permisos otorgados para nuevas y ampliaciones (base 100). 1991-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.



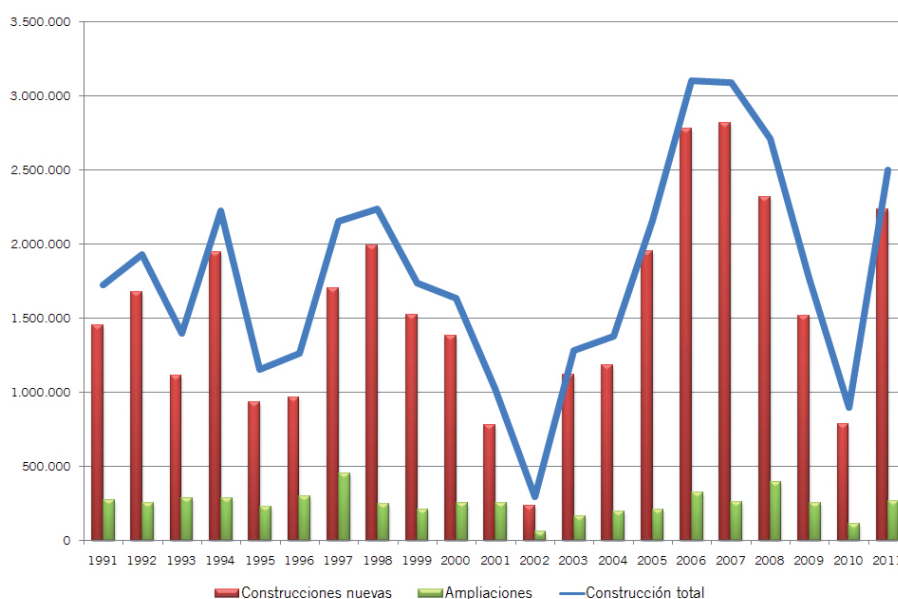
En el siguiente gráfico se analiza la evolución de las superficies de solicitudes de permisos, respecto de la construcción total, y a su vez mediante el gráfico de barras el análisis de las construcciones destinadas a nuevas edificaciones o ampliaciones.

Se observa a lo largo de toda la serie una mayor cantidad de superficie destinada a construcciones, en ningún momento, las ampliaciones representan más del 25% de las construcciones nuevas. La serie se presenta dividida en dos partes siendo el año 2002 un año de quiebre de la serie. A partir del año 1991 si bien se presenta una tendencia en baja hasta

el 2002, los valores son parejos presentándose en el período 2005 un máximo de superficies solicitadas de 1.702.877 m² y en los períodos 1993, 1995 y 1996 valores más bajos de esta mitad de la serie: 1,112,976 m²; 930.306 m² y 965.591 m².

En la segunda parte de la serie, a partir del año 2002, se observa una tendencia en alza de las construcciones en general, sin embargo en su mayoría son en mayoría representadas por construcciones nuevas, las cuales en los períodos 2006 y 2007 tendrás sus máximos de 2.782.329 m² y 2.819.535 m²; a partir de esos períodos comenzara una nueva tendencia en baja cantidad de superficies solicitadas llegando al segundo período más bajo, en 2010. Para luego al próximo año como ya hemos mencionado, volverá a recuperarse el ritmo de crecimiento.

Cabe destacar que a lo largo de la serie, la variable con mayores fluctuaciones y la que marca la tendencia en las superficies solicitadas son las construcciones destinadas a edificaciones nuevas dado que las superficies solicitadas para ampliaciones fueron estables a lo largo de los veinte años.



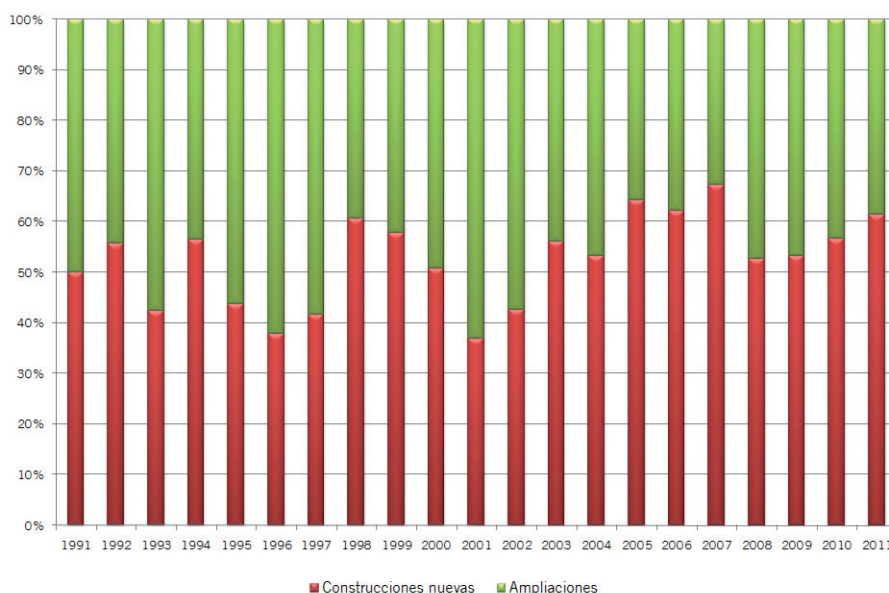
Superficie de construcciones totales, nuevas y ampliaciones en m². 1991-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.



**Superficie de construcciones
nuevas y ampliaciones en m²
(base 100). 1991-2011**

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
MDU. En base a DGEyC. GCBA.

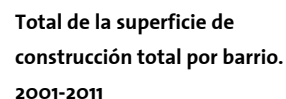


A continuación se analiza la evolución de la distribución geográfica de la superficie en m² de las construcciones totales a lo largo de los últimos diez años (2001-2011). Los mapas son de una gran ayuda para poder visualizar las áreas de mayor dinamismo respecto de la construcción es en la Ciudad de Buenos Aires (*ver anexo*). En los resultados obtenidos se observa un marcado peso de la zona Norte a lo largo de los 10 años de análisis. Se destaca el barrio de Palermo, por ser al cual se destina la mayor superficie de construcción en la Ciudad para los períodos representados. Hacia el 2001 el eje Centro y Norte es donde se destinan las mayores superficies para la construcción, el barrio con mayor importancia era el de Puerto Madero (136.375 m²) conjuntamente con Palermo y Belgrano. Por el contrario los barrios con menor peso al inicio de la serie eran Paternal, La Boca, Villa Soldati y Parque Avellaneda, los cuales perduraron a lo largo de la serie como los de valores más bajos. Hacia el año 2002, se registra notablemente la crisis en la distribución territorial siendo que en la totalidad de la ciudad a excepción de dos barrios (Palermo y San Nicolás) la superficie solicitada no supera los 20.000 m².

A partir del año 2003, un barrio que comienza a tener especial importancia es Caballito, el cual a lo largo de la serie se mantuvo dentro de los 5 barrios con mayores superficies solicitadas. En el 2004 se verá la presencia de barrios dónde más superficie se destina como son Villa Soldati, a la par de Palermo y Caballito. En 2005 se destaca la presencia del barrio de Flores y Villa Urquiza. De 2006 al 2008 se observa varios barrios con los mayores rangos presentes.

A partir del 2009 disminuyen las superficies solicitadas por barrio para la construcción en el total de la ciudad, observando en el 2010 un corte bien marcado en la zona sur de barrios con rangos de construcción de menos de 20.000 m². Por otro lado la zona Norte y Oeste son los que mayores rangos presentan.

La distribución geográfica del m² construido plasmada en este mapa, demuestra una concentración en las zonas Norte y Oeste de la Ciudad. Por otro lado la distribución de barrios con menores cantidades de m² se observa con una distribución más homogénea, habiendo barrios que pertenecen al rango más bajo tanto en zona Sur, como Oeste y Norte. Vale aclarar igualmente que la concentración es mayor en el Sur, donde se cuentan once barrios que pertenecen al rango más bajo de valores. En contraparte el único barrio que presenta valores bajos en el Norte es Coghlan con 171.210,0 m².



Fuente: Secretaría de Planeamiento,
MDU. En base a DGEyC. GCBA.

CONSTRUCCIÓN DE USO RESIDENCIAL



Uso Residencial

Los permisos para construcciones residenciales se desagregan en *Multiviviendas* y *Univiviendas*. Mientras que las primeras se refieren a edificios residenciales que comprenden dos o más viviendas, las univiviendas son construcciones sobre parcelas propias que poseen una sola vivienda, pudiendo incluir uno o más espacios destinados a fines no residenciales en las mismas.

Cabe recordar que en la década de 1990, las construcciones de multiviviendas habían sido el motor principal de esta actividad en la Ciudad de Buenos Aires; sin embargo, su participación en la superficie residencial disminuyó en el año 2002, pasando a representar 80,6%.

Para el año 2011 se observa una recuperación similar a la verificada entre los años 2003 y 2006. Así, en el año 2011, las multiviviendas explicaron el 98% de la superficie solicitada en el segmento residencial, participación que es la más elevada desde al menos 1998. Resulta significativa, en este contexto, la recuperación que éstas tuvieron en el primer cuatrimestre de 2011, con un incremento de 17% con respecto a los niveles del conjunto del año 2010.

En el cuadro siguiente se observa la evolución de los m² a lo largo de la serie histórica que se remonta al año 1990. Por efecto del dinamismo que presenta el rubro de la construcción, se observan valores y variables poco estables, donde se encuentra el mayor de los valores en el año 2006 (2.669.797 m²) y el menor en 2002 (214.041 m²).

Asimismo, se observa para el período 1990-2001 una mayor participación en relación al segundo período (2002-2011) de la cantidad de m² para los tipos residenciales de univivienda. Sin embargo, para los tipos de construcciones de multiviviendas, la participación es menor en el período 1990-2001, contrario a lo que sucede en el período 2002-2011, donde las multiviviendas presentan una mayor participación en la cantidad de m² construidos.

A partir de la información se elaboraron los siguientes cuadros; para de esta manera poder observar de forma más clara la cantidad de permisos otorgados, tanto para univiviendas y multiviviendas por ambiente, así como por categoría del inmueble. Para el caso de las viviendas según la cantidad de ambientes, se denota, como hay un peso en lo que respecta a los permisos otorgados a multiviviendas con 4 o menos ambientes, así como también, en lo que respecta a las univiviendas con más de 5 ambientes.

Por otro lado, se elaboró un gráfico donde se muestra el total de los permisos otorgados, divididos según la categoría en la cual se encuadra el tipo de construcción. Para esto, se toman históricamente cuatro tipos de construcciones residenciales (*sencilla, confortable, lujosa y suntuosa*) las cuales hacen referencia a las comodidades que va a tener el inmueble. Lo destacable en este caso, es que tanto las obras residenciales sencilla como suntuosas, ven un gran crecimiento en la cantidad de permisos que obtienen desde el año 1991, cosa que no es observable para los otros dos tipos de residencias, las cuales mantienen una cantidad permisada similar (con algunos altos y bajos) a lo largo de los veinte años.

Construcciones nuevas y ampliaciones en m². 1990-2011

Período	Total residencial				Univivienda				Multivivienda			
	Total	Construcciones Residenciales Nuevas	Ampliaciones Residenciales	Base 100	Total	Construcciones Residenciales Nuevas	Ampliaciones Residenciales	Base 100	Total	Construcciones Residenciales Nuevas	Ampliaciones Residenciales	Base 100
1990	645.065	557.024	88.041	100	155.474	102.487	52.987	100	489.591	454.537	35.054	100
1991	1.123.709	968.077	155.632	174	144.848	91.958	52.890	93	978.861	876.119	102.742	200
1992	1.386.306	1.278.748	107.558	215	131.508	76.312	55.196	85	1.254.799	1.202.437	52.362	256
1993	836.775	728.932	107.843	130	97.365	56.871	40.494	63	739.410	672.061	67.349	151
1994	1.566.646	1.442.639	124.007	243	110.095	61.605	48.490	71	1.456.552	1.381.035	75.517	298
1995	700.826	591.931	108.895	109	77.046	42.952	34.094	50	623.780	548.979	74.801	127
1996	888.489	755.774	132.715	138	89.925	50.030	39.895	58	798.565	705.745	92.820	163
1997	1.402.324	1.285.697	116.627	217	84.236	49.708	34.528	54	1.318.089	1.235.990	82.099	269
1998	1.490.546	1.376.396	114.150	231	104.362	59.936	44.426	67	1.386.184	1.316.460	69.724	283
1999	1.197.500	1.102.718	94.782	186	80.528	48.136	32.392	52	1.116.972	1.054.582	62.390	228
2000	1.186.118	1.071.716	114.402	184	78.473	46.932	31.541	50	1.107.645	1.024.784	82.861	226
2001	608.392	519.091	89.301	94	56.814	34.344	22.470	37	551.578	484.747	66.831	113
2002	214.041	177.477	36.564	33	41.427	27.058	14.369	27	172.614	150.419	22.195	35
2003	1.066.697	972.384	94.313	165	72.319	48.618	23.701	47	994.378	923.766	70.612	203
2004	1.175.136	1.055.470	119.666	182	76.760	48.638	28.122	49	1.098.376	1.006.832	91.544	224
2005	1.796.012	1.668.527	127.485	278	69.218	40.943	28.275	45	1.726.794	1.627.584	99.210	353
2006	2.669.794	2.468.867	200.927	414	70.156	43.204	26.952	45	2.599.638	2.425.663	173.975	531
2007	2.475.746	2.325.637	150.109	384	79.068	48.361	30.707	51	2.396.678	2.277.276	119.402	490
2008	1.938.732	1.837.273	101.459	301	53.669	33.808	19.861	35	1.885.063	1.803.465	81.598	385
2009	1.214.769	1.113.580	101.189	188	48.427	29.133	19.294	31	1.166.342	1.084.447	81.895	238
2010	672.489	620.353	52.136	104	22.601	14.583	8.018	15	703.414	659.296	44.118	144
2011	2.029.087	1.834.014	195.073	315	40.298	22.835	17.463	26	1.988.789	1.811.179	177.610	406

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEYC. GCBA.



Permisos otorgados según tipo de categoría. 2001-2011

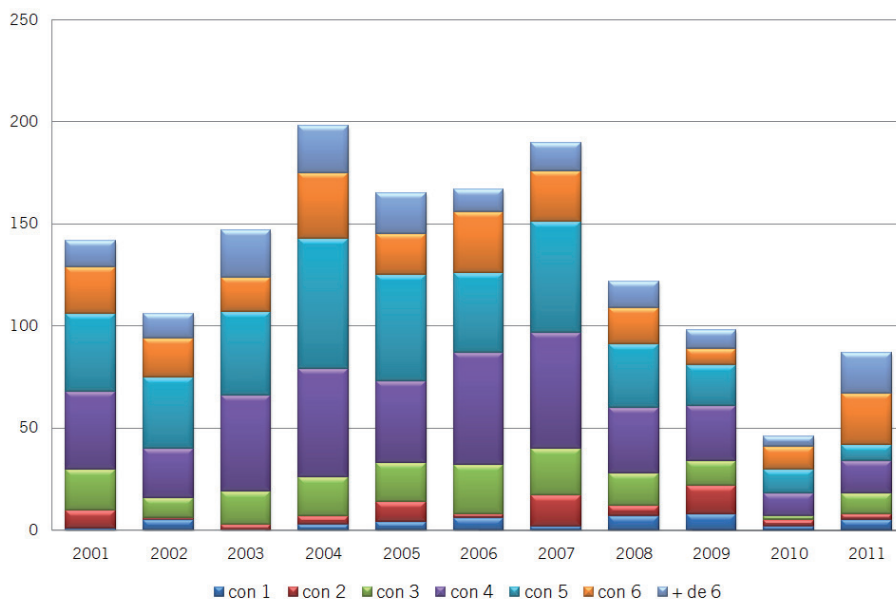
Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA

Univivienda								
	con 1	con 2	con 3	con 4	con 5	con 6	+ de 6	Total
2001	1	9	20	38	38	23	13	142
2002	5	1	10	24	35	19	12	106
2003	0	3	16	47	41	17	23	147
2004	3	4	19	53	64	32	23	198
2005	4	10	19	40	52	20	20	165
2006	6	2	24	55	39	30	11	167
2007	2	15	23	57	54	25	14	190
2008	7	5	16	32	31	18	13	122
2009	8	14	12	27	20	8	9	98
2010	2	3	2	11	12	11	5	46
2011	5	3	10	16	8	25	20	87

Multivivienda								
	con 1	con 2	con 3	con 4	con 5	con 6	+ de 6	Total
2001	505	1.389	1.748	1.038	96	31	5	4.812
2002	153	576	572	326	22	4	0	1.653
2003	1.109	2.572	3.308	1.284	250	16	32	8.571
2004	1.218	2.894	3.330	1.609	246	72	6	9.375
2005	1.794	6.469	4.742	1.545	355	113	6	15.024
2006	3.770	11.109	7.264	2.080	316	81	9	24.616
2007	7.365	8.731	6.524	1.507	186	48	8	24.369
2008	7.361	5.877	3.543	924	190	41	2	17.938
2009	6.381	4.257	2.038	426	55	14	1	13.172
2010	4.808	2.683	1.765	522	177	102	0	10.057
2011	9.465	7.359	3.518	735	278	27	9	2.1391

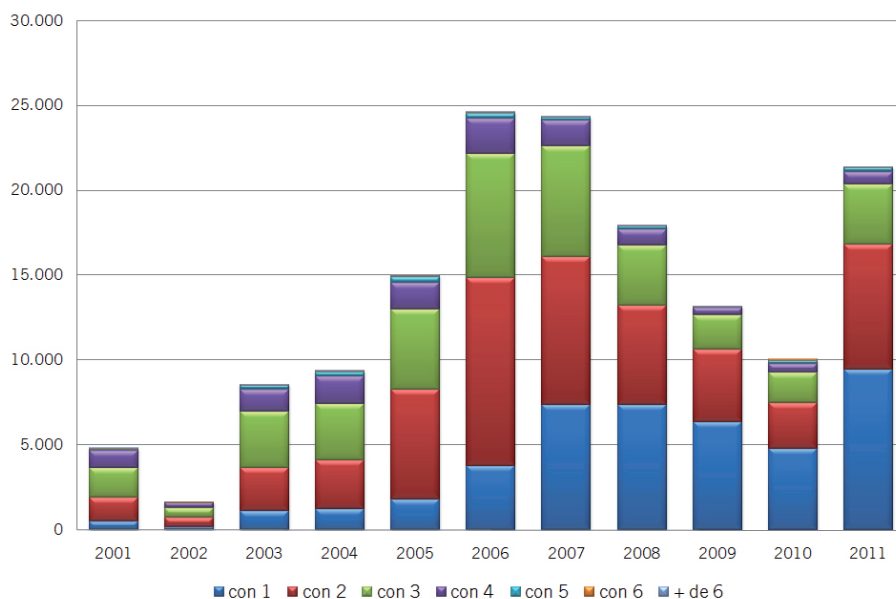
Al igual que el gráfico anterior, en los dos siguientes quedan plasmadas las cantidades de permisos totales según los ambientes que tendrían las construcciones nuevas. Para este caso se dividió en dos gráficos donde se presentan en el primero los permisos para univiviendas y en el otro para multiviviendas. El dato a reconocer en este caso es como las construcciones de univiviendas presentan una gran participación en las construcciones con cuatro o mas ambientes. La participación, como se observa, de las construcciones con uno, dos y tres ambientes es mucho menor al resto. En contraparte a las univiviendas, el gráfico de multiviviendas presenta una gran participación en las construcciones con tres o menos ambientes y una mucho menor en las que presentan una cantidad mayor. Otro dato a destacar también es la cantidad de permisos que se otorgaron tanto para univiviendas como multivivienda, siendo la de las ultimas un numero bastante mayor que para el primer tipo.

Por último se agrega también un gráfico donde quedan implícitos los permisos otorgados con el uso de la metodología de base cien para el período 2001-2011. En este gráfico se observa la participación de las nuevas construcciones según la cantidad de ambientes que presentan. Aquí se hace fácil observar la evolución por ejemplo, de las construcciones de un ambiente, y la involución de las de tres ambientes.



Permisos otorgados por ambiente para univiviendas. 2001-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

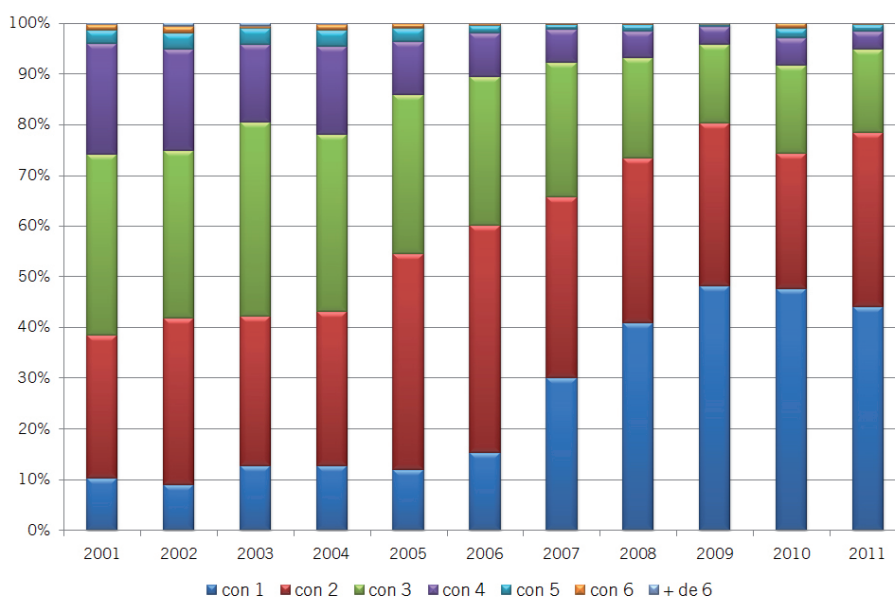


Permisos otorgados por ambiente para multiviviendas. 2001-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

Permisos otorgados por ambiente. (Base 100) 2001-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
MDU. En base a DGEyC. GCBA.



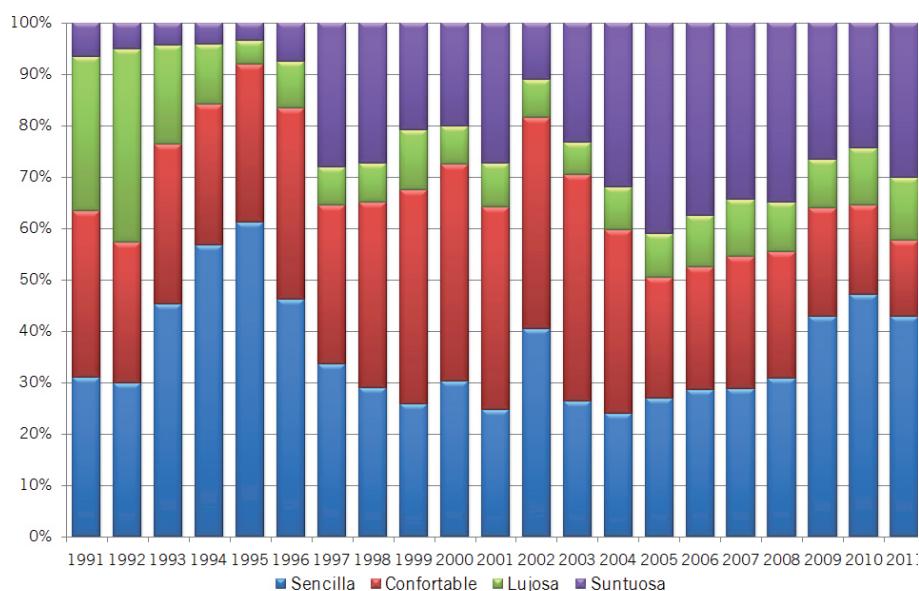
Permisos otorgados según tipo de categoría. 1991-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
MDU. En base a DGEyC. GCBA.

Total de viviendas					
	Total	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa
1991	7.079	2.185	2.296	2.125	473
1992	9.229	2.752	2.522	3.485	470
1993	6.025	2.721	1.881	1.161	262
1994	14.999	8.494	4.121	1.756	628
1995	6.353	3.880	1.955	291	227
1996	7.914	3.653	2.946	711	604
1997	13.029	4.371	4.018	980	3.660
1998	12.760	3.677	4.623	967	3.493
1999	9.626	2.484	4.008	1.123	2011
2000	10.027	3.024	4.247	740	2.023
2001	4.957	1.210	1.947	417	1.352
2002	1.764	726	741	131	201
2003	9.734	2.551	4.289	614	2.277
2004	9.569	2.293	3.406	800	3.070
2005	15.189	4.088	3.559	1.294	6.248
2006	24.783	7.075	5.920	2.495	9.306
2007	24.538	7.034	6.355	2.715	8.456
2008	19.284	5.921	4.751	1.870	6.742
2009	13.163	5.628	2.782	1.235	3.518
2010	8.102	3.816	1.402	906	1.978
2011	21.525	9.383	3.275	2.679	6.631

En este apartado se agrega un gráfico donde la información que se desagrega es la cantidad de permisos que se generaron a lo largo de los años tanto para las multiviviendas y univiviendas según una categorización que ya está pautada de antes. Para este gráfico, se utilizan los datos de las categorías sumadas en un total y presentadas en porcentajes. Dentro de esta categorización se diferencian cuatro clases, las cuales hacen referencia al tipo de construcción y miden las comodidades que presentara el inmueble, yendo de sencilla, confortable, lujosa hasta suntuosas.

El gráfico permite observar por ejemplo una participación importante de las construcciones lujosas entre 1991 y 1993, que luego se reduce al mínimo para el resto de la serie. De modo contrario, sucede con las construcciones suntuosas, las cuales comienzan con una baja participación entre los primeros años, pero que luego se mantienen con una participación importante (sobre todo a partir del año 2004). La participación de las categorías sencillas y confortables es constante a lo largo de toda la serie, con altos y bajos.



Permisos otorgados por ambiente. (Base 100) 2001-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEYC. GCBA.

Al ser el uso residencial un componente dinámico de la construcción, se elaboró una serie de mapas correspondientes a los últimos diez años, donde quedan plasmados los m² que corresponden a cada barrio según el total anual construido (*ver anexo*).

Con un simple análisis de la serie, se observa un marcado peso del barrio de Palermo, siendo el que mantiene el valor más alto en casi todos los años. En contraparte, se encuentra el barrio Villa Riachuelo, el cual mantiene en casi todos los años el valor más bajo de la serie. Un caso particular para citar es el de Retiro, el cual en 2001 presenta una participación importante en los m² construidos, pero que sin embargo a lo largo de la serie muestra valores cada vez más bajos, teniendo en varios de los años una cantidad de cero m² construidos (*ver anexo*).

Al estudiar la serie completa de la distribución territorial de la superficie residencial se observa que al inicio de la serie hay un importante predominancia del eje norte con barrios que tienen más de 70.001 m² destinados a construcciones residenciales. Por otro lado la zona Oeste predomina el rango de superficies de 50.0001 a 70.000 m² solicitados. Para los años 2001, 2002 y 2003 la serie muestra los valores mas altos para barrios como Palermo, Belgrano, Recoleta, Caballito y Puerto Madero. Para esta triada de años el valor mas alto es de 154.814 m² presentado por Palermo en el año 2003, y esta seguido por los 130.289 m² que presentó Caballito el mismo año y los 126.825 m² también de Palermo pero en 2001. Por otro lado los valores más bajos para estos tres años se presentan en barrios como Boca, Barracas, Paternal o Villa Soldati. En este caso no se toman los barrios donde se presentan casos de construcción nula, y los valores presentan un gran descenso para el 2002, generado principalmente por la actualidad económica que se vivía. Los valores más bajos van desde los 159 m² en 2002 hasta 9.898 m² en 2003 para el barrio de Villa Pueyrredon.

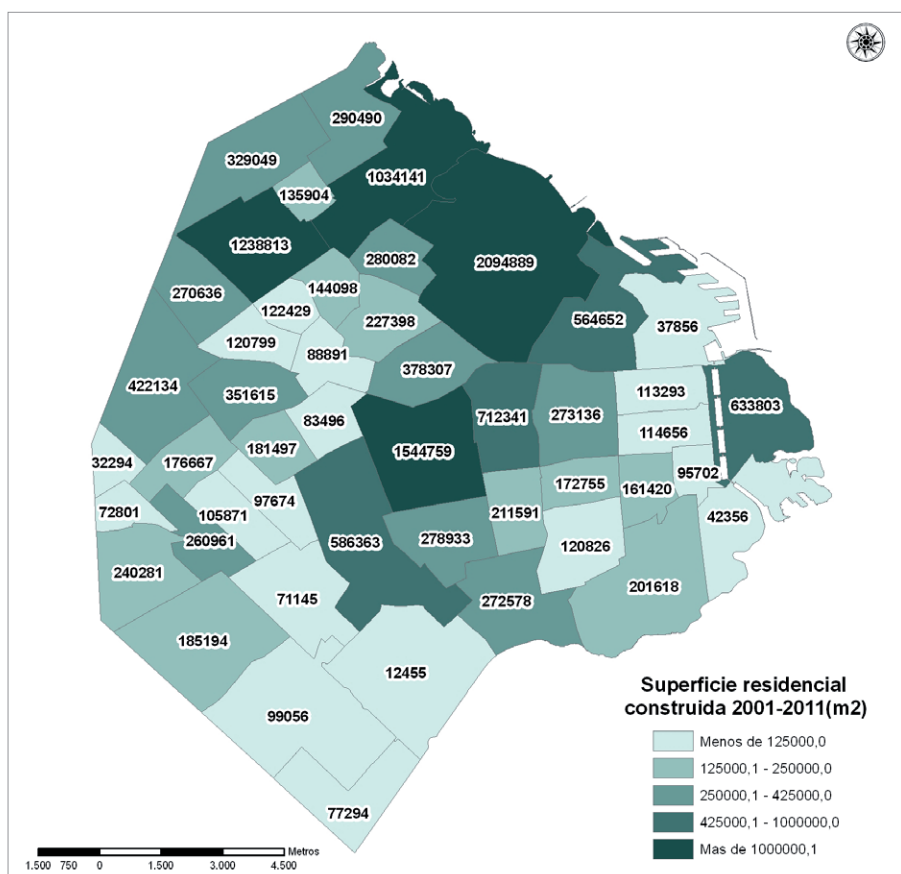
Para los años 2004, 2005 y 2006 se observa una evolución positiva casi el total de los barrios, lo cual es producto de la gran baja de superficie construida sufrida en 2002. Al producirse esta baja, lo lógico era pensar que luego se produciría un crecimiento de la construcción, y que fue lo que realmente paso, con lo cual en estos tres años los valores más altos se representan en 2006. Para este año el barrio con mas superficie construida fue nuevamente Palermo, el cual presento unos 411.040 m². Esta seguido por Caballito con unos 361.128 m², y vale remarcar el hecho de que para el año 2006 se observa una incorporación de varios barrios a la categoría más alta en relación a su superficie, como por ejemplo Villa Urquiza, Villa Luro, Almagro, etc. En este caso el menor valor lo presenta el barrio Retiro con 532 m².

Durante los años 2007, 2008 y 2009, a diferencia del periodo antes nombrado, se observa una caída de los m² construidos. Si bien en el 2007 se mantiene la tendencia en alza que se observa en 2006, para el año 2009 el mapa elaborado arroja barrios que vuelven a pertenecer al rango de valores más bajos, como Barracas, Nueva Pompeya o Villa Riachuelo. En este caso es Villa Soldati la que presenta la menor cantidad de superficie construida con 701 m² y Palermo (nuevamente) la de mayor con 143.003 m².

Para los años 2010 y 2011 se observa en los mapas una recuperación en lo que concierne a la caída de los metros construidos en el año 2009. En 2011 el barrio con mayor superficie fue nuevamente Palermo (manteniéndose siempre en el puesto más alto de construcción residencial) con 174.576 m², y el de menor fue, nuevamente también, Villa Soldati con 328 m².

Al igual que se hizo para la construcción total, se presenta a continuación un mapa que muestra la suma de los m² por barrio durante la década 2001-2011. Al igual que para la construcción total, los barrios Palermo, Caballito, Villa Urquiza y Belgrano son los que mayores superficies presentan. El caso particular que se observa aquí es que hay barrios en la zona Sur de la Ciudad que en el capítulo de Construcción Total pertenecen al rango de valor más bajo, y que en este caso pertenecen a los más altos (Nueva Pompeya, Parque Chacabuco, Barracas, Boedo, etc.). Otra diferencia con la construcción total se presenta en la zona Norte, donde Coghlan muestra valores de m² mayores, a diferencia de

Retiro que en este caso pertenece al rango más bajo de valores. Esto es producto de los usos del suelo que hay en cada barrio, donde se entiende a Coghlan como un barrio con mayor densidad residencial que Retiro. Pese a las diferencias con los datos de Construcción Total, los barrios con baja superficie residencial construida son en su mayor parte los mismo, por ejemplo Villa Riachuelo, Villa Soldati, Agronomía, Paternal, Parque Avellaneda, Vélez Sarsfield, etc.



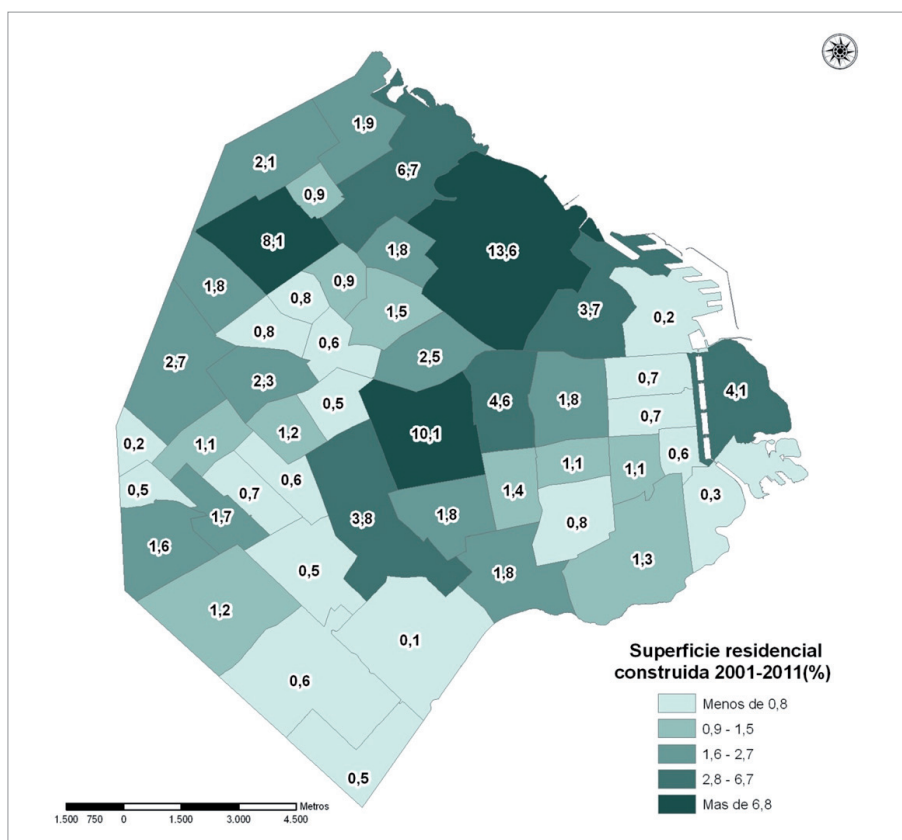
Total de la superficie residencial construida por barrio de la Ciudad. 2001-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

En el siguiente mapa está representado el porcentaje barrial de la superficie residencial construida a lo largo de los 10 años de estudio. Tres son los barrios de mayor importancia posicionándose en el rango de más de 6,8% respecto del total de la Ciudad: Palermo, Caballito y Villa Urquiza. Le siguen en importancia barrios que han tenido gran significancia en algunos años de la serie, pero de gran significancia en el total del período estudiado, como Flores y Puerto Madero. Por otro lado los barrios con menos del 0,8% de superficie destinada a uso residencial coincide en gran parte con los barrios de la zona Centro (Monserrat, San Nicolás, y Retiro), donde la actividad comercial y administrativa es la que ocupa el mayor porcentaje de suelo en el área, asimismo otros barrios de la zona Sur y Oeste de la Ciudad, aquellos lejanos al centro administrativo y algunos lindantes a los municipios provinciales, son también los barrios en donde se solicitó menos superficie de uso residencial.

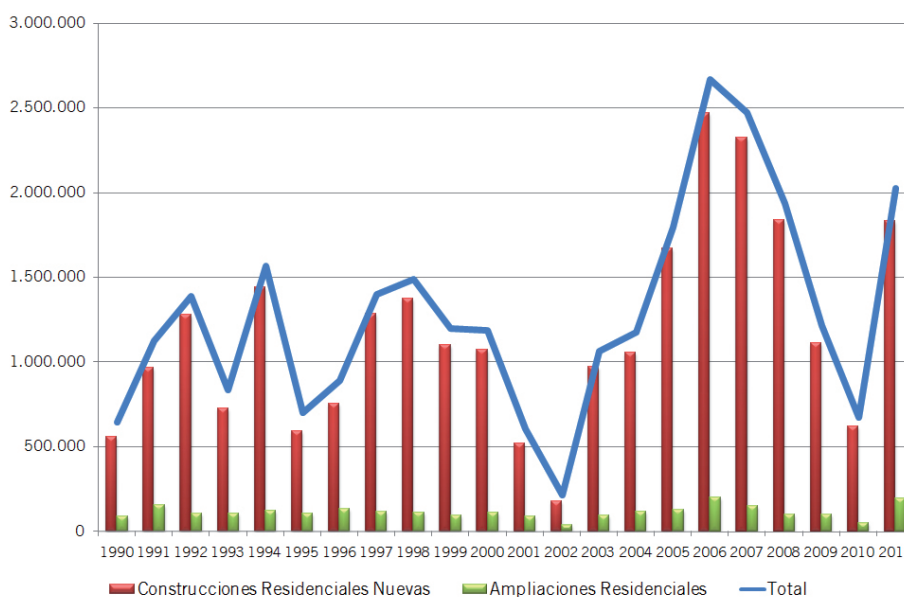
**Total de la superficie residencial
construida por barrio de la Ciudad
en porcentaje. 2001-2011**

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
MDU. En base a DGEyC. GCBA.



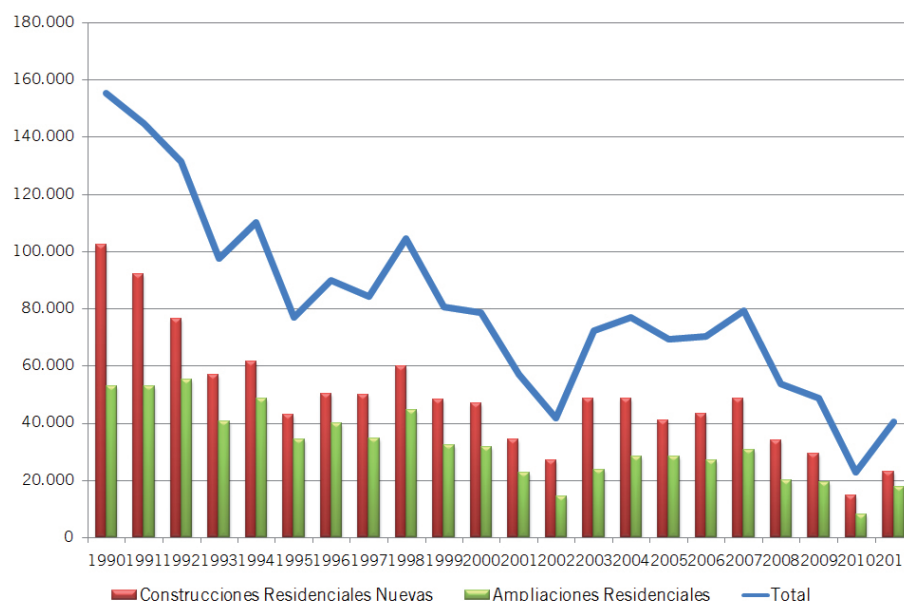
Se refleja de una manera más gráfica los valores de los m² permitidos. Se presenta a continuación un gráfico donde lo que se representa son las superficies de construcciones residenciales nuevas, así como las ampliaciones. Es clara la diferencia entre las sumas de superficies de ampliaciones y construcciones nuevas, lo cual se debe a que las ampliaciones usualmente, se dan por un porcentaje pequeño del total de los m² que presenta una residencia. Se agregó también, una línea que muestra la suma de ambas superficies permitidas, demostrando el total de m² que se construyeron para cada año. Si bien la variación de año a año tiene una cierta variabilidad entre 1990 y 2000, se observan picos muy bajos para los años 2001 y 2002, pero que luego se revierte con un crecimiento de los m² llegando al pico máximo alcanzado en 2006 con 24.783 m².

En este apartado se analiza mediante el siguiente gráfico, los m² permitidos para las construcciones residenciales destinadas a univivienda. Al igual que en el gráfico anterior, quedan plasmados los valores en m² de los permisos, tanto para las construcciones nuevas, como para las ampliaciones. A diferencia del total para el tipo de construcción residencial, las ampliaciones tienen un peso más importante en el caso de las univiviendas sobre el total. Si bien en todos los años los m² de construcciones nuevas superan a las ampliaciones, hay varios años donde las ampliaciones están por encima de la mitad de las construcciones nuevas. También se agrega una línea que representa en este caso el total de m² permitidos para las construcciones de tipo univivienda.



Total de m² permitidos para el total de las construcciones residenciales. 1990-2011.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.



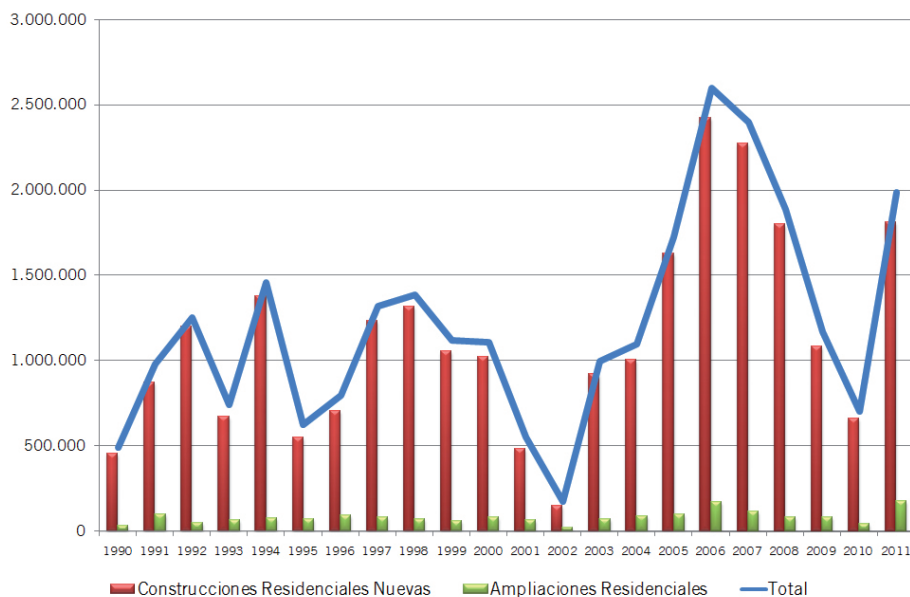
Total de m² permitidos para el total de las construcciones destinadas a univiviendas. 1990-2011.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

Siguiendo el formato de los gráficos anteriores, en este caso se generó uno con la información correspondiente a las construcciones residenciales destinadas a multiviviendas. Se observa a lo largo de toda la serie, como las construcciones nuevas tienen casi el total del peso sobre los m² construidos. A diferencia del comportamiento observado en las univiviendas, el peso de las construcciones nuevas en este caso es casi total, esto se debe principalmente a la dificultad de generar una ampliación en construcciones de tipo multivivienda, en una ciudad que presenta zonas de verticalización es más usual la construcción de residencias nuevas.

Total de m² permitidos para el total de las construcciones destinadas a multivivienda. 1990-2011.

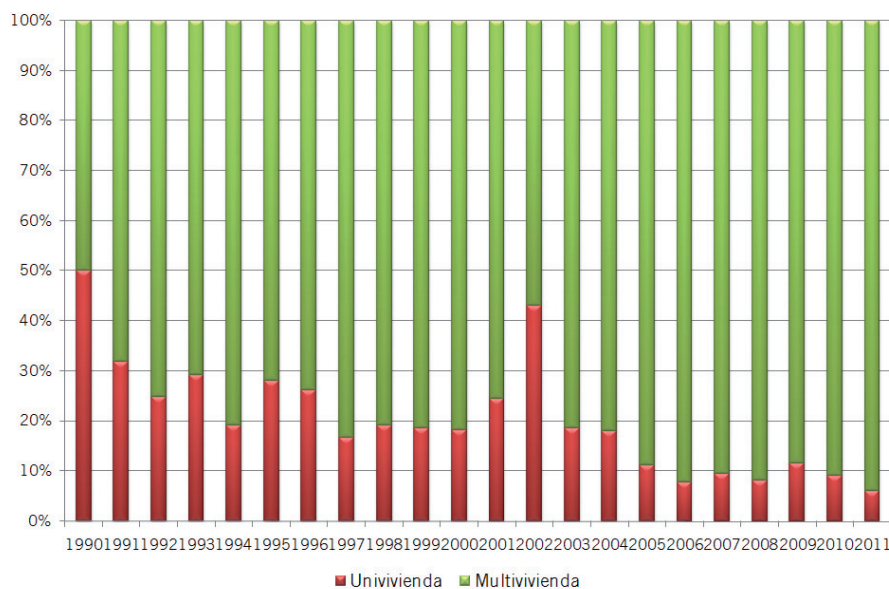
Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.



El siguiente gráfico, muestra la información de los m² permitidos tanto para los tipos residenciales de univivienda y multivivienda utilizando la metodología de base cien. Esta metodología permite hacer una comparación de ambos componentes utilizando como base el primero de los valores en m² obtenidos (en este caso el del año 1990) y compara al resto de los años con éste. Lo que demuestra este gráfico es una vez la participación más fuerte que presentan las residencias construidas con el tipo de multivivienda sobre las otras. Esta superioridad es nula en 1990 por ser ambos años el número que se utiliza como base, pero ya a partir de 1992 se comienza a ver dicho predominio. La participación de las multiviviendas presenta un peso cada vez mayor a lo largo de la serie, llegando al año 2011 con un peso del 94% y 6% las univiviendas.

M² permitidos total y por tipo de vivienda. (Base 100) 1990-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.



CONSTRUCCIÓN USO NO RESIDENCIAL



Uso no Residencial

Como ya se mostró anteriormente, las construcciones y sus respectivos permisos pueden ser divididos tanto en residenciales como no residenciales. Estos últimos se caracterizan por abarcar una gran cantidad de rubros distintos relacionados principalmente con el comercio y la industria, así como servicios en general.

De la construcción no residencial se puede calcular los m² construidos, así como los permisos otorgados, tanto en lo que concierne al total de los rubros o bien observándolos individualmente. Los componentes de la construcción no residencial son: industria, administración, bancos y finanzas, comercio, transporte y otros. Al igual que la construcción residencial, los permisos otorgados pueden dividirse también en construcciones nuevas y ampliaciones, por lo que cada rubro antes mencionado tendrá una cantidad de permisos y m² tanto para construcciones nuevas como para ampliaciones.

En el siguiente cuadro se puede observar una serie histórica bastante extendida en lo que concierne al propósito de este trabajo. Como se puede ver la serie llega a 1990 (si bien hay datos anteriores) y lo remarcable de esto, es que no siempre se utilizaron la división por rubros, sino que a partir del año 1997 se comienza a discriminar en los que hoy conocemos. Otro dato importante, es que desde el año 1997 hasta el 2002 la categoría de transporte se incluía dentro del rubro otros. En lo que respecta al total no residencial el máximo de m² construidos se ubica en el año 1997 con 783.219 m², y el mínimo, unos años mas tarde, en el 2002 con 83.826 m². La caída en m² que sufre la construcción, para el año 2002 es producto de la crisis económica vivida a nivel nacional, que queda reflejada en el cuadro siguiente por una variación negativa del 80%, respecto al año anterior. En cambio, la variación positiva más importante se sitúa en el último de los años, siendo del 190%, y es producto de una variación negativa importante (70%) del año 2009 al 2010.



Construcciones nuevas y ampliaciones en m². 1990-2011

Periodo	Total no residencial				Industria			Administración, Bancos y Finanzas			Comercio			Transporte			Otros		
	Total	Construcciones Nuevas	Ampliaciones	Var. (%)	Total	Construcciones Nuevas	Ampliaciones	Total	Construcciones Nuevas	Ampliaciones	Total	Construcciones Nuevas	Ampliaciones	Total	Construcciones Nuevas	Ampliaciones	Total	Construcciones Nuevas	Ampliaciones
1990	439.212	334.069	105.143					489.591	454.537	35.054									
1991	613.677	498.782	114.895	40				978.861	876.119	102.742									
1992	511.958	367.290	144.668	-17				1.254.799	1.202.437	52.362									
1993	578.402	399.645	178.757	13				739.410	672.061	67.349									
1994	651.155	490.921	160.234	13				1.456.552	1.381.035	75.517									
1995	493.970	375.425	118.545	-24				623.780	548.979	74.801									
1996	423.357	255.358	167.999	-14				798.565	705.745	92.820									
1997	783.219	419.047	334.626	85	37.357			1.318.089	1.235.990	82.099	339.136						15.9215		
1998	745.580	615.783	129.797	-5	55.197	43.381	11.816	1.386.184	1.316.460	69.724	200.197	153.604	46.593				244.812		
1999	539.321	422.941	116.380	-28	17.586	6.967	10.619	1.116.972	1.054.582	62.390	147.559	110.172	37.387				110.345		
2000	450.177	310.246	139.931	-17	9.771	7.073	2.698	1.107.645	1.024.784	82.861	186.485	119.421	67.064				123.018		
2001	418.677	256.021	162.656	-7	54.994	23.154	31.840	551.578	484.747	66.831	394.089	263.958	130.131				174.027		
2002	83.826	59.888	23.938	-80	2.780		2.780	172.614	150.419	22.195	23.098	14.505	8.593				50.998		
2003	168.730	97.498	71.232	101	13.487	6.562	6.925	994.378	923.766	70.612	75.001	44.179	30.822	18.876	13.930	4.946	41.865	18.008	23.857
2004	215.145	139.169	77.651	28	10.202	3.569	6.633	1.098.376	1.006.832	91.544	97.247	75.566	21.681	11.891	7.862	4.029	74.148	36.926	37.222
2005	364.187	283.424	78.789	69	15.721	11.914	3.807	1.726.794	1.627.584	99.210	105.411	88.659	16.752	16.110	10.036	6.074	144.745	103.676	41.069
2006	443.080	313.462	120.191	22	26.295	18.204	8.091	2.599.638	2.425.663	173.975	157.503	119.109	28.367	22.071	14.733	7.338	132.713	68.862	63.851
2007	613.155	483.898	129.257	38	10.888	5.668	5.220	2.396.678	2.277.276	119.402	163.021	121.631	41.390	23.551	9.449	14.102	147.842	113.841	34.001
2008	760.507	469.173	291.540	24	5.828	3.230	2.804	1.885.063	1.803.465	81.598	278.383	126.471	151.912	22.239	8.982	13.257	225.711	189.500	36.211
2009	513.875	385.772	146.773	-32	62.249	54.239	8.010	1.166.342	1.084.447	81.895	89.028	65.231	23.797	30.888	22.022	8.866	172.223	127.862	44.361
2010	155.447	110.165	63.208	-70	6.508	4.870	1.638	703.414	659.296	44.118	37.102	32.771	4.331	17.856	13.000	4.856	4.859	2.056	2.803
2011	451.186	388.763	62.423	190	14.822	6.541	8.281	1.988.789	1.811.179	177.610	87.636	71.020	16.616	45.547	44.264	1.283	440	0	440

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

Para comprender mejor la dinámica de las construcciones no residenciales, se elaboró una serie de mapas que van del año 2001 al 2011. En estos mapas, lo que se puede observar es la distribución de los m² por los barrios que componen la Ciudad. Gracias a ellos se puede observar por ejemplo ciertas tendencias que se mantuvieron a lo largo de los años, al igual que en los mapas de construcción residencial, hay un peso importante en la participación por parte del barrio de Palermo, el cual por su tamaño influye mucho con respecto a los otros. Sin embargo, a diferencia de lo que concierne a la construcción residencial este último barrio nombrado no presenta los valores más altos en la mayoría de los años (ver anexo).

La cantidad de m² más grande agrupada por barrio se divide según los años, ya que hay períodos donde San Nicolás, Puerto Madero, Flores, La Boca y Recoleta representan el puesto más alto y otros donde pertenecen a los valores intermedios. Por otro lado, no sucede lo mismo con los barrios que contienen baja cantidad de m², ya que si bien hay una distribución variada de barrios con bajos valores a lo largo de la serie, se observa como claramente barrios como Versalles o Villa Real se encuentran siempre entre los barrios

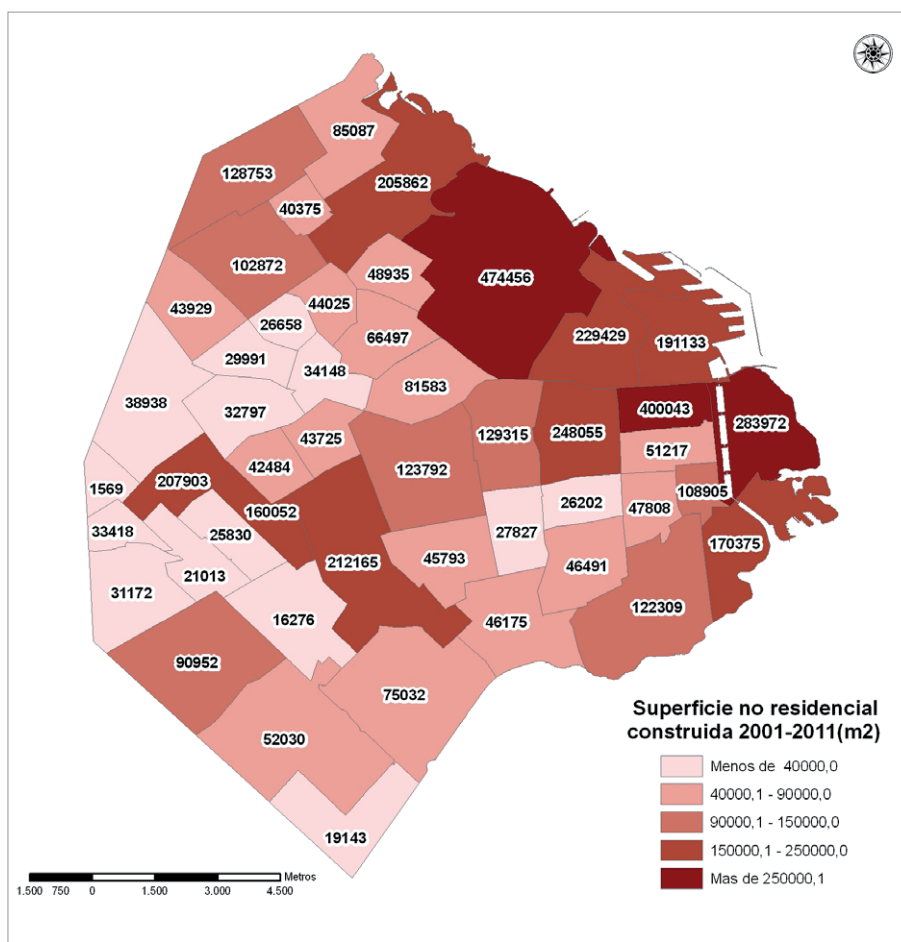
de menor superficie construida. Esto se debe, puramente, a que dichos barrios son casi exclusivos de construcciones residenciales, por lo cual los permisos para construcciones, o bien nuevas o ampliaciones, para tipos de construcción no residencial se mantuvieron siempre bajos.

Para los años 2001, 2002 y 2003 se observa un hecho interesante para la construcción no residencial, y es que hay un solo barrio durante estos tres años que pertenece a rango de valores más altos (Puerto Madero, 2001, 72.436,0 m²). Durante los tres años ningún barrio excepto el nombrado antes logra llegar a los m² que incluyen el rango más alto y esto puede estar relacionado a la crisis económica sufrida a fines de 2001, la cual golpeo fuertemente la construcción en la Ciudad. Los valores más bajos los representan barrios como Paternal, Núñez o Villa Soldati con 22 m², 33 m² y 50 m² respectivamente para el año 2002. Ya para los años 2004, 2005 y 2006 se comienzan a observar barrios con un peso más importante en la construcción no residencial, presentando por ejemplo un total de 68.032 m² construidos para el año 2005 en el barrio de Flores. Un caso particular en este punto es el hecho que sucede en el Norte de la Ciudad, ya que barrios como Saavedra, Núñez o Coghlan comienzan a tener una menor participación, caso contrario a lo que sucede en el Sur, donde toda la Comuna 8 crece en participación.

Para los años 2007, 2008 y 2009 se observa una distribución diversa en lo que respecta a los mayores valores. En 2007 los barrios de Palermo y Puerto Madero son los que más m² presentan (81.136,0 m² y 73.103,0 m² respectivamente), sin embargo en 2009 Villa Soldati obtiene una gran participación con un total de 55.617 m². La misma distribución homogénea sucede con los valores más bajos, donde se puede citar el caso de San Nicolás, el cual presenta un total de 60.761,0 m² en 2007 y 1.929,0 m² en 2009. Para los últimos dos años de la serie se observa una gran caída de los m² en 2010 con una recuperación para el año siguiente, donde se observa al barrio de San Nicolás con el máximo total de 144.178,0 m² de superficie construida y Versalles con el mínimo de 46,0 m².

A continuación queda plasmada la suma de los m² construidos para la construcción no residencial, por barrio durante la década 2001-2011. En un primer momento se observan diferencias y similitudes fácilmente reconocibles con la Construcción Total y la Residencial. En este caso Palermo sigue siendo el barrio con más m², pero ya no acompañado de barrios como Caballito o Villa Urquiza, sino por San Nicolás y Puerto Madero. Esto podría deberse a que los barrios nombrados primero se caracterizan por ser barrios principalmente de residencia para la población. Un ejemplo a destacar en este momento es la incorporación de barrios como Villa Lugano, Villa Soldati, Villa Gral. Mitre, etc. a rangos de datos más elevados a diferencia que en las superficies residenciales.

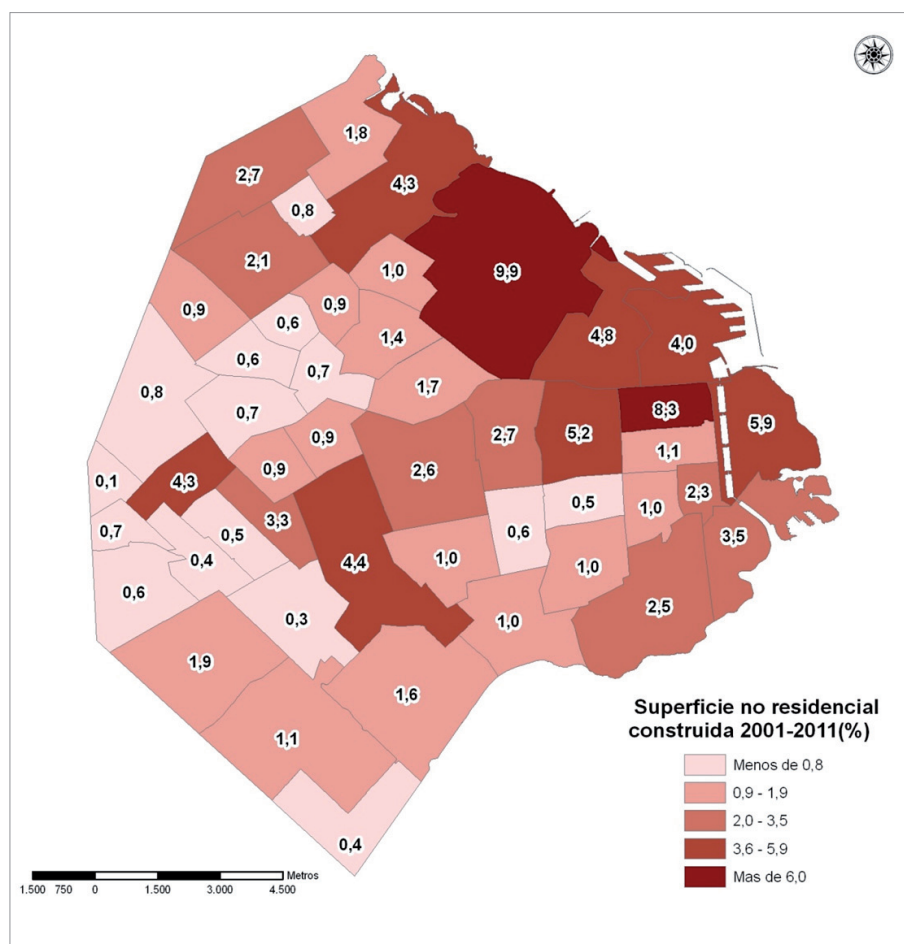
Por otro lado, también se destacan los barrios de Agronomía, Parque Chas, Paternal, Villa Real, Versalles, Parque Avellaneda, Vélez Sarsfield y Villa Riachuelo por formar parte, en este caso, tanto como en el Residencial, del rango de datos más bajo, lo cual hace que también los veamos en este rango para la Construcción Total y permite entender que son los barrios donde hubo menor incidencia de la construcción en la última década.



En el siguiente mapa está representado el porcentaje barrial de la superficie no residencial construida a en el período 2001-2011, los barrios de mayor importancia posicionándose en el rango de más de 6,0% respecto del total de la Ciudad son Palermo y San Nicolás. Continúa el rango de 3,6 a 5,9% donde se observan a siete barrios, de los cuales cuatro se ubican en la zona Centro y Norte de la Ciudad, y tres dispersos en la zona oeste, (Balvanera, Flores y Monte Castro). Por otro lado los rangos de menor participación de superficie no residencial de menos del 1,9% se observan a lo largo de la la mayor parte zona Sur y en la zona Oeste aquellos barrios lindantes a la General Paz, sumando entre los 31 barrios seleccionados apenas el 27,4% de la superficie no residencial.

**Total de la superficie no
residencial construida por barrio,
en porcentaje. 2001-2011**

*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
MDU. En base a DGEyC. GCBA.*

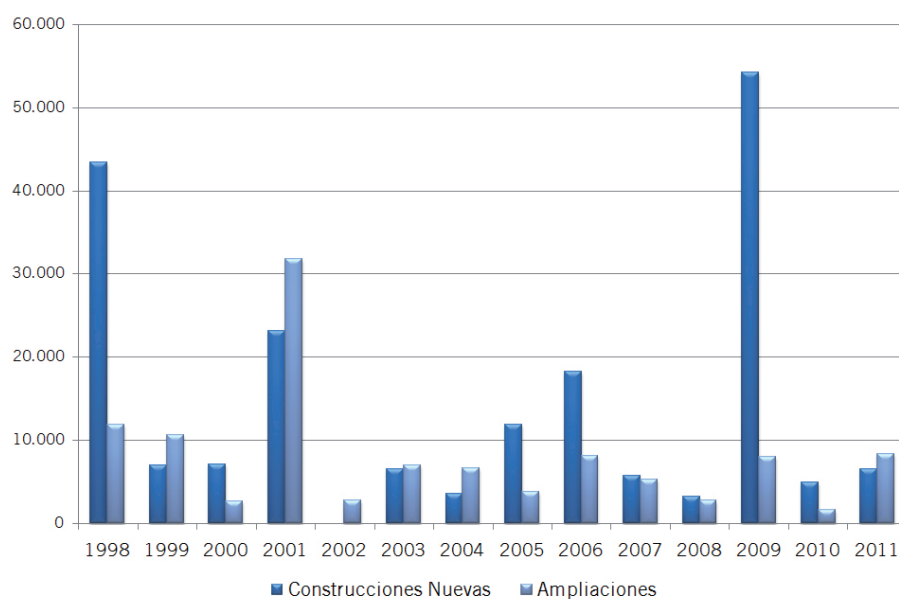


Construcciones nuevas y ampliaciones en m² por categorías. 2001-2011

Para el apartado siguiente se elaboraron una serie de gráficos con el propósito de ilustrar la evolución que ha tenido la construcción no residencial según los rubros por los que está compuesta. Se han producido gráficos por separado para la industria, administración, comercio y transporte junto con otros. El hecho de juntar las categorías transporte y otros en un solo gráfico se da, ya que recién a partir del año 2002 estas categorías comienzan a ser utilizadas como componente de la construcción no residencial por separado, debido a ello el gráfico comenzará en el año 2003.

Los resultados arrojados demuestran bajas de los m² construidos durante el período 2002–2006, años durante los cuales en todos los gráficos queda implícita una baja sustancial de las superficies construidas con respecto a los años anteriores. Este caso es bien visible sobretodo en el gráfico de administración, bancos y finanzas y el de comercio. En estos gráficos, se observan superficies para construcciones nuevas que superan siempre los 100.000 m², que luego del año 2002 no llegan a ni siquiera a los 25.000 m². El caso se extiende también al gráfico de industria, siendo menos notable dadas las menores superficies. Para el caso del transporte y “otros” este ejemplo no es observable por no estar subdivididos en años anteriores. Luego del año 2006, se observan recuperaciones importantes en superficies para todos los rubros, en menor y mayor medida, que luego se ven afectados con bajas importantes también para los años 2010 y 2011.

Si bien los datos están expresados en la tabla, en los gráficos queda implícita la mayor participación de las construcciones nuevas por sobre las ampliaciones, es destacable que para algunos años en casi todos los rubros, éstas muestran superficies mayores a las anteriores nombradas. Son remarcables, por ejemplo, los años 2001 (industria) o 2008 (comercio) donde las ampliaciones superan por un margen considerable a las construcciones nuevas.

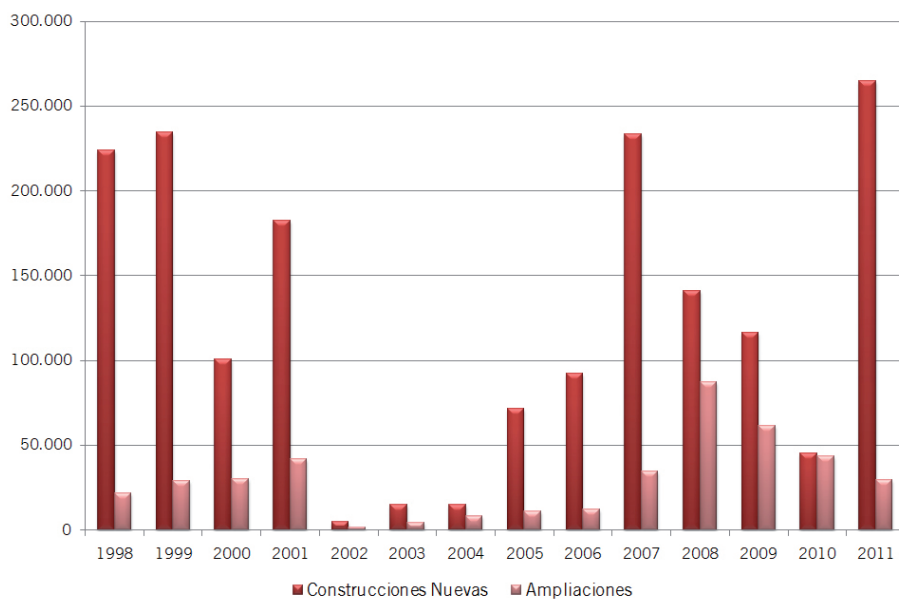


Construcciones nuevas y ampliaciones en m² por categoría de industria. 2001-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

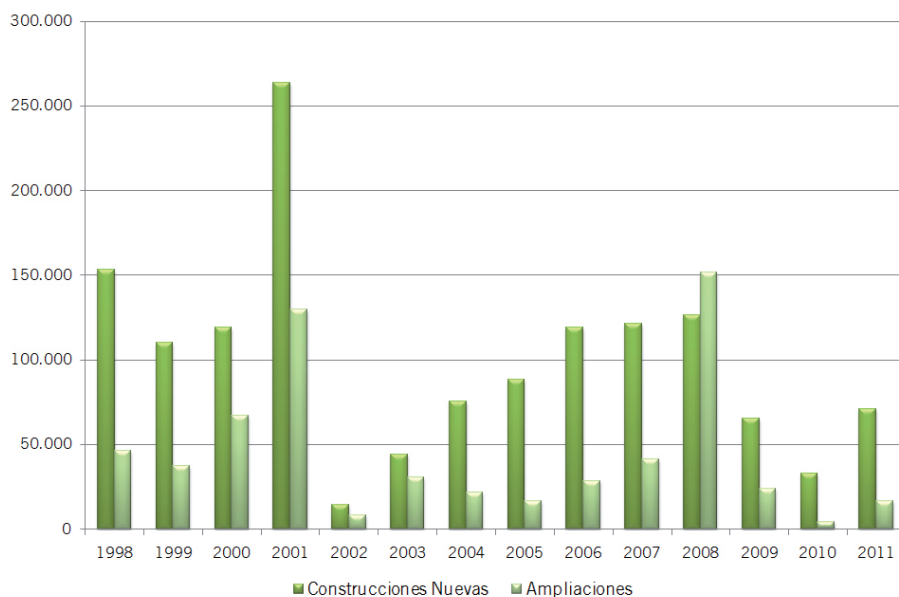
Construcciones nuevas y ampliaciones en m² por categoría de administración, bancos y finanzas. 2001-2011

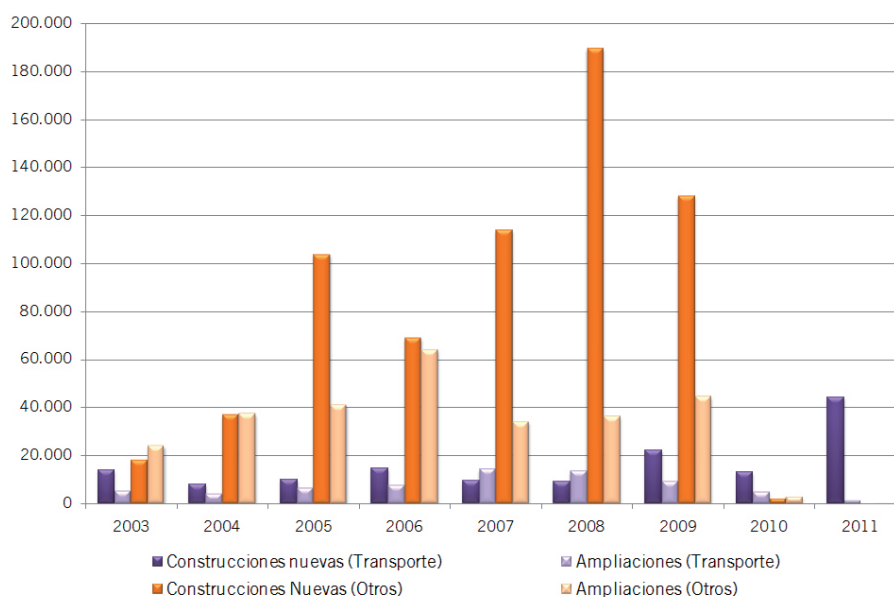
Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.



Construcciones nuevas y ampliaciones en m² por categoría de comercio. 2001-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

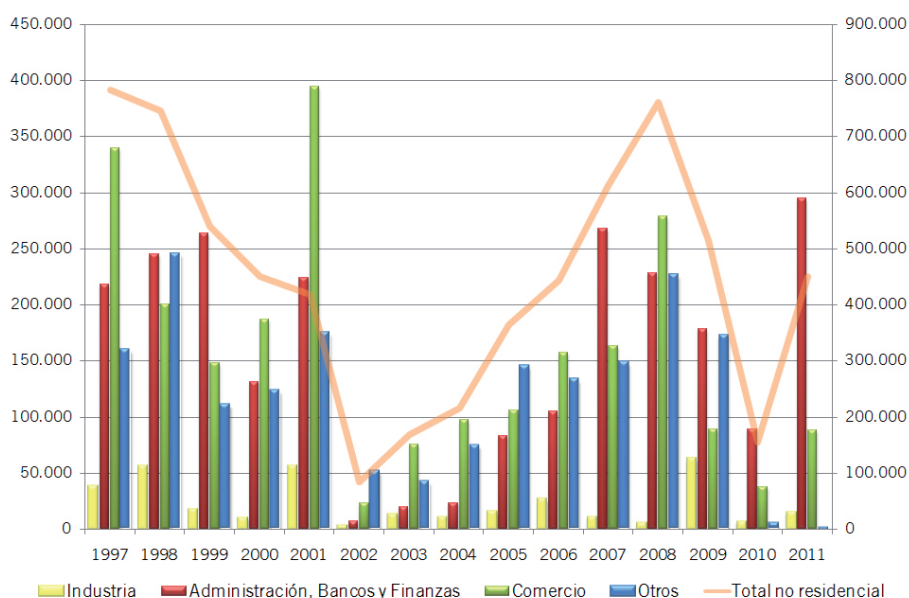




Construcciones nuevas y ampliaciones en m² por categoría de transporte y otros. 2003-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

En este caso se han agregado la información de los cuatro gráficos anteriores en uno solo. Lo que se logró, es la elaboración de un gráfico que muestre la variación año a año, de las superficies totales para cada rubro, pudiendo ver claramente el ejemplo citado anteriormente donde se decía que hay bajas importantes durante los años 2001–2002, hasta una recuperación hacia el 2008. Para este caso, lo que se hizo también fue agregar una línea que demuestre la evolución total de las construcciones no residenciales en un eje secundario, pudiendo superponer los valores de los rubros con la misma. Esto hace aún más fácil la observación de las evoluciones negativas y positivas que tuvo todo el componente no residencial desde el año 2001 hasta la actualidad.



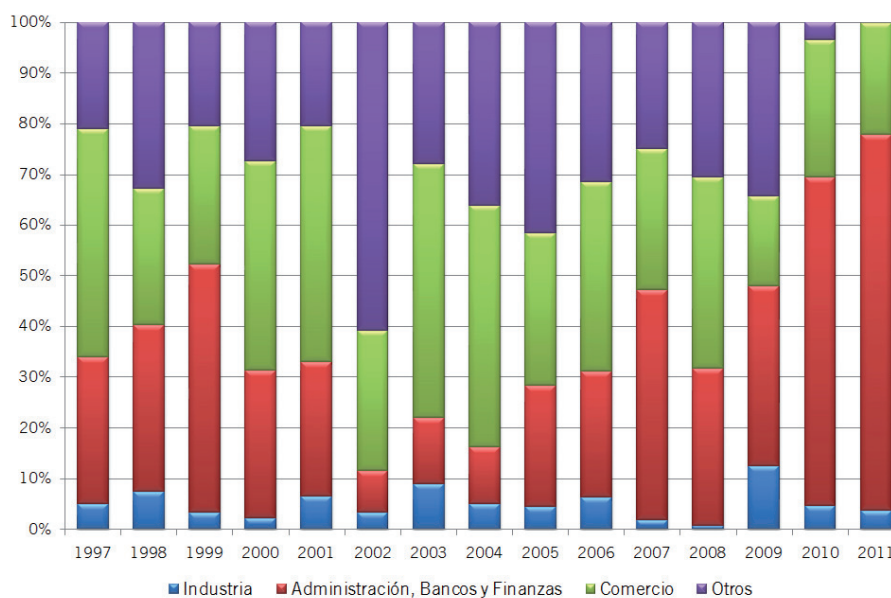
Construcciones nuevas y ampliaciones en m² por categorías. 2001-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

Para entender mejor la participación de cada rubro, se realizó el gráfico siguiente donde se agregan los datos del anterior, pero utilizando la metodología de base cien. Lo que se quiere lograr en este caso es observar el peso de cada rubro sobre las superficies permitidas y construidas a lo largo de los años. Queda entonces implícito por ejemplo, que la Industria, es el rubro con menor participación en el total de m², o que el rubro que contiene a las obras relacionadas a la Administración, Bancos y Finanzas, comienza con una participación considerable en el primer año, donde luego tiene una baja importante en el porcentaje total, y que comienza a recuperarse escalonadamente hasta llegar al 2011 con un porcentaje por sobre el 80%. Para el caso del comercio se observa una participación con poca variabilidad a lo largo de la serie, lo cual no sucede con el rubro otros, el cual tiene una participación poco variable con un pico de casi 60 % en 2002, y que luego va disminuyendo hasta llegar a menos de un 5% en 2011.

**Construcciones nuevas y ampliaciones en m² por categorías.
(Base 100) 2001-2011**

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
MDU. En base a DGEyC. GCBA.



SÍNTESIS



La construcción en la Ciudad de Buenos Aires a lo largo de la historia se ha caracterizado por un notable dinamismo, tanto en su evolución como sus características específicas en el tipo de construcción y su distribución en el espacio.

En el análisis evolutivo de la construcción total, se estudia las solicitudes de permisos y su relación con las superficies en m² solicitadas. Al principio de la serie, se destaca, una menor cantidad de permisos solicitados con una mayor cantidad de superficie de tenencia que a partir de 1960 comienza a invertirse registrando una mayor cantidad de solicitudes de permisos y de menores superficies directamente relacionado con las univiviendas.

En referencia a los últimos años de estudio de la construcción total, se destaca la tendencia en baja de permisos solicitados: 690 en el año 2002 con una superficie de 297.867, a partir de ese año se genera una marcada recuperación de la actividad alcanzando en el año 2006 los 2.779 permisos solicitados y 3.103.450 m², y comienza a descender abruptamente hasta el año 2010, llegando a valores similares a los de 2002; 877 permisos. Cabe destacar que el último año de la serie 2011 se observa una importante recuperación de los valores 1.249 permisos realizando una y 2.500.661 m².

En cuanto a las características de las variables; construcciones nuevas y ampliaciones, se registra un mayor predominio de las primeras a lo largo de toda la serie. En cuanto a las segundas, en el período 1991-2002 se encuentran aproximadamente al mismo nivel de participación que las construcciones nuevas, sin embargo, a partir del año 2003 comienzan a tener una mayor participación las construcciones nuevas.

La construcción de uso residencial se caracterizó a lo largo de la última década por presentar una variabilidad cíclica. Este movimiento de los permisos y las superficies construidas se reflejan en los datos obtenidos para la construcción total de la Ciudad, y comienza en el año 2001 con un total (tanto para Univivienda como Multivivienda) de 608.392 m², llegando a su pico máximo en el año 2006 (2.669.794 m²) y luego cayendo a un total de 672.489 m² para el año 2010. El carácter de cíclico se puede demostrar por los datos obtenidos en el año 2011, donde el valor de la superficie supera ampliamente el del año anterior, asemejándose a los picos máximos de la serie (2.029.087 m²).

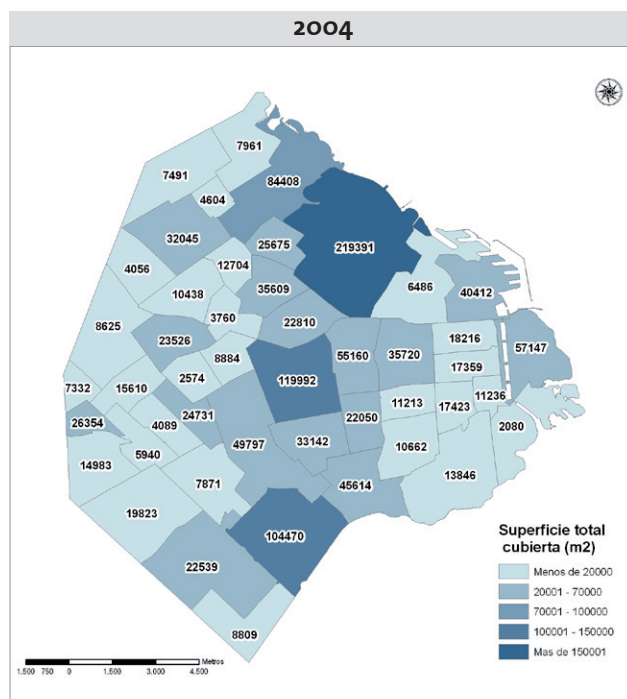
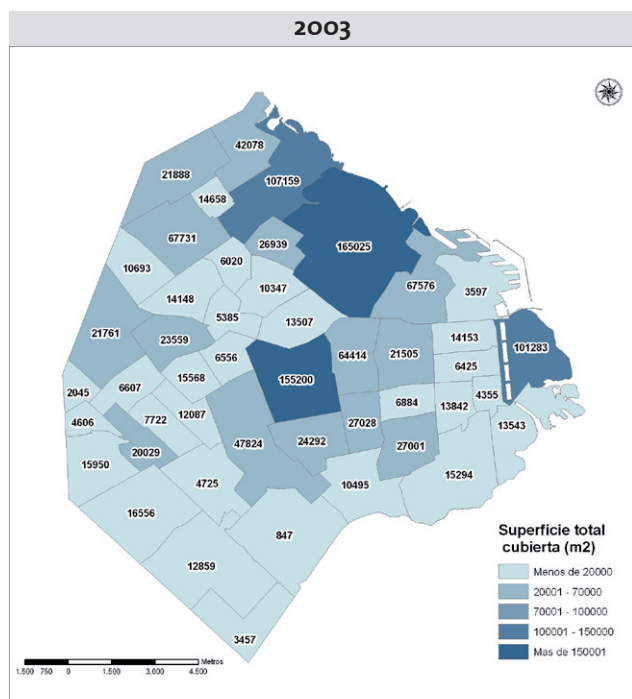
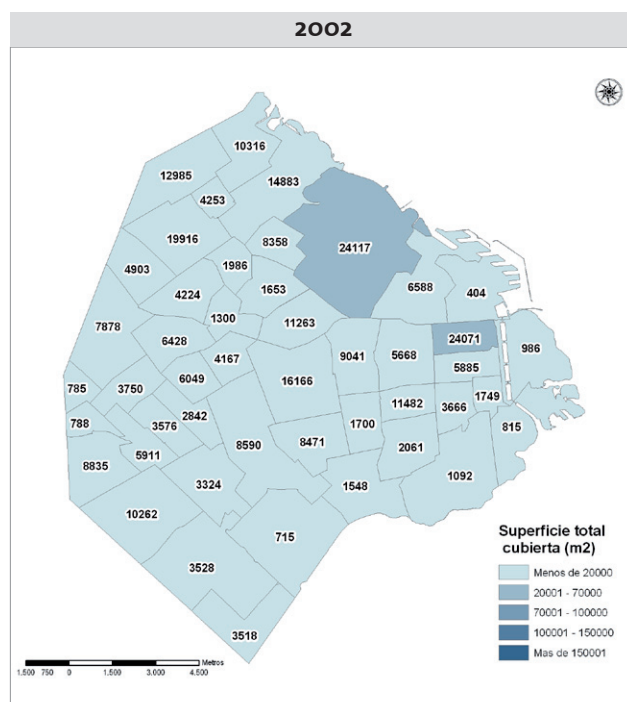
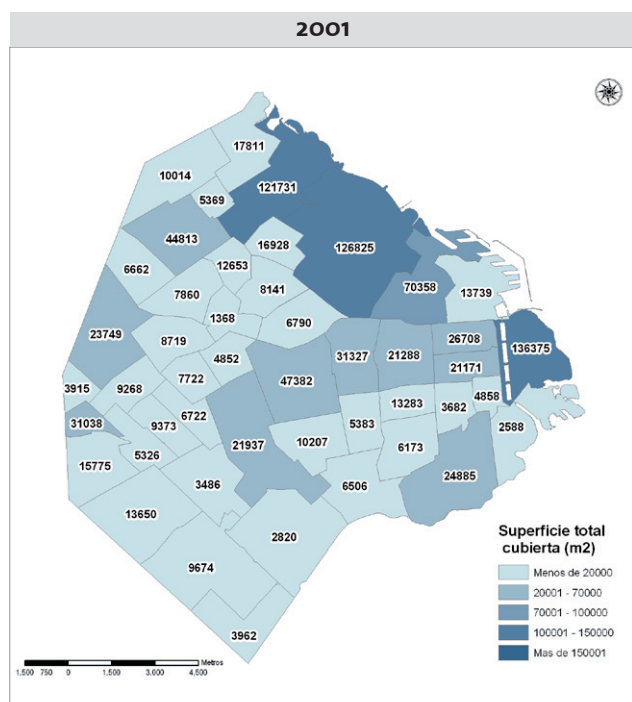
Para el primero de estos tipos de residencia (Univivienda), se observan altas superficies construidas, sobre todo si nos basamos en años anteriores (1990), donde se puede observar un total de 155.474 m² permitidos. Sin embargo para el 2011 este tipo de construcción se ve ampliamente reducido a un total de 40.298 m², y esto se debe claramente relacionado al crecimiento que tuvo el otro tipo de vivienda (Multivivienda), donde se observa un total de 1.988.789 m² para el mismo año. El total de superficie permitida para el año 1990 de las multiviviendas era de 489.591 m².

La construcción no residencial permite observar una evolución en las superficies permitidas similar a la de uso residencial, donde se observa un total de 418.677 m² y 83.826 m² para los años 2001 y 2002 respectivamente, y 451.186 m² en 2011, pasando por un pico en 2008 de 760.507 m². Lo interesante de la construcción no residencial es la división por rubros, donde se observa por ejemplo una escasa participación de la Industria y una muy alta del Comercio y del rubro Administración, Bancos y Finanzas.

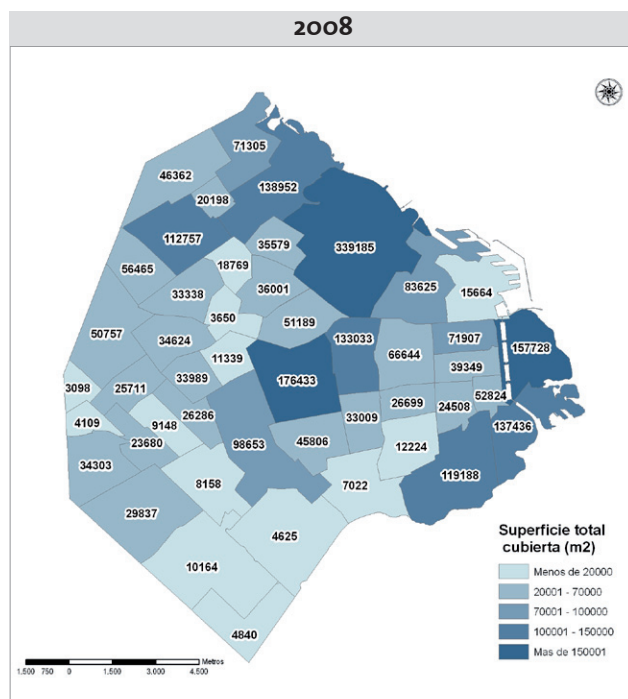
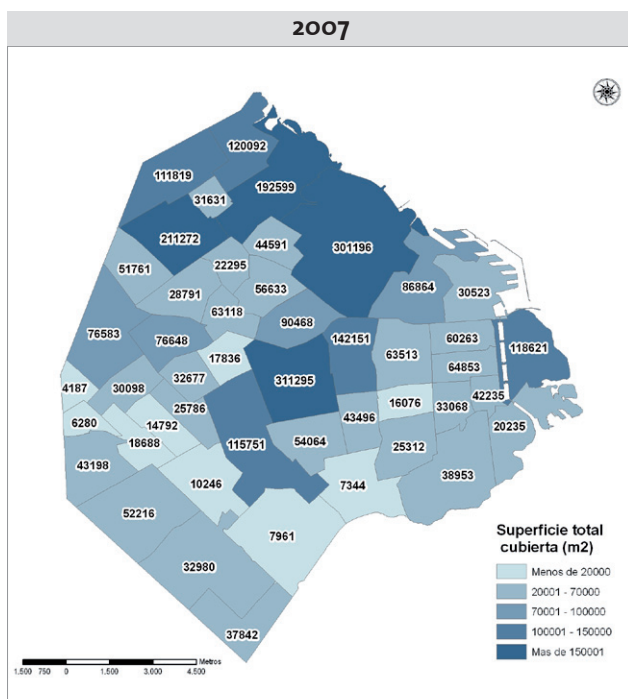
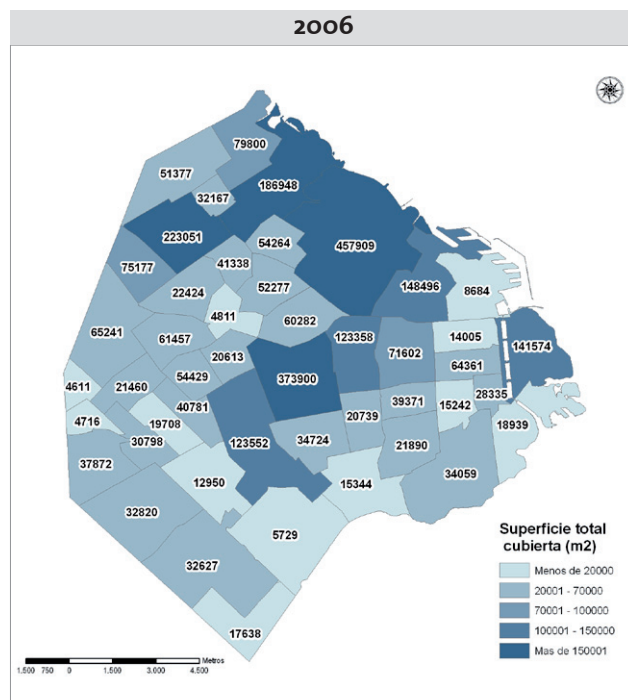
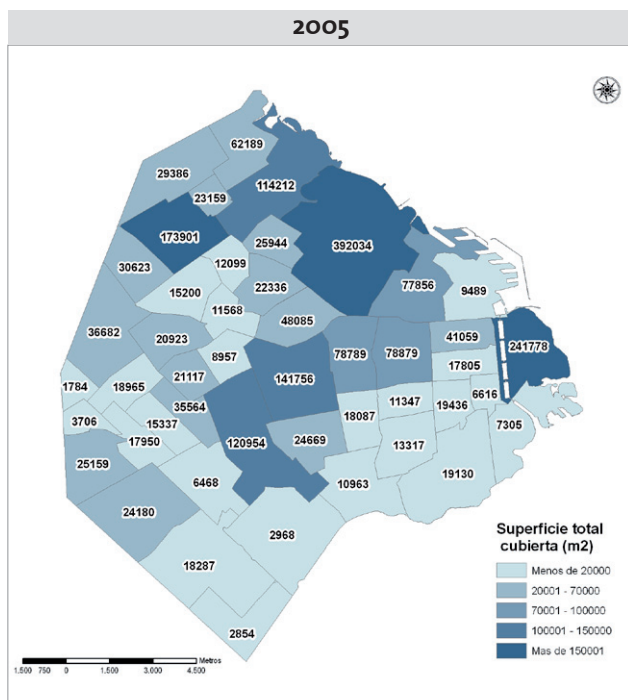
ANEXO

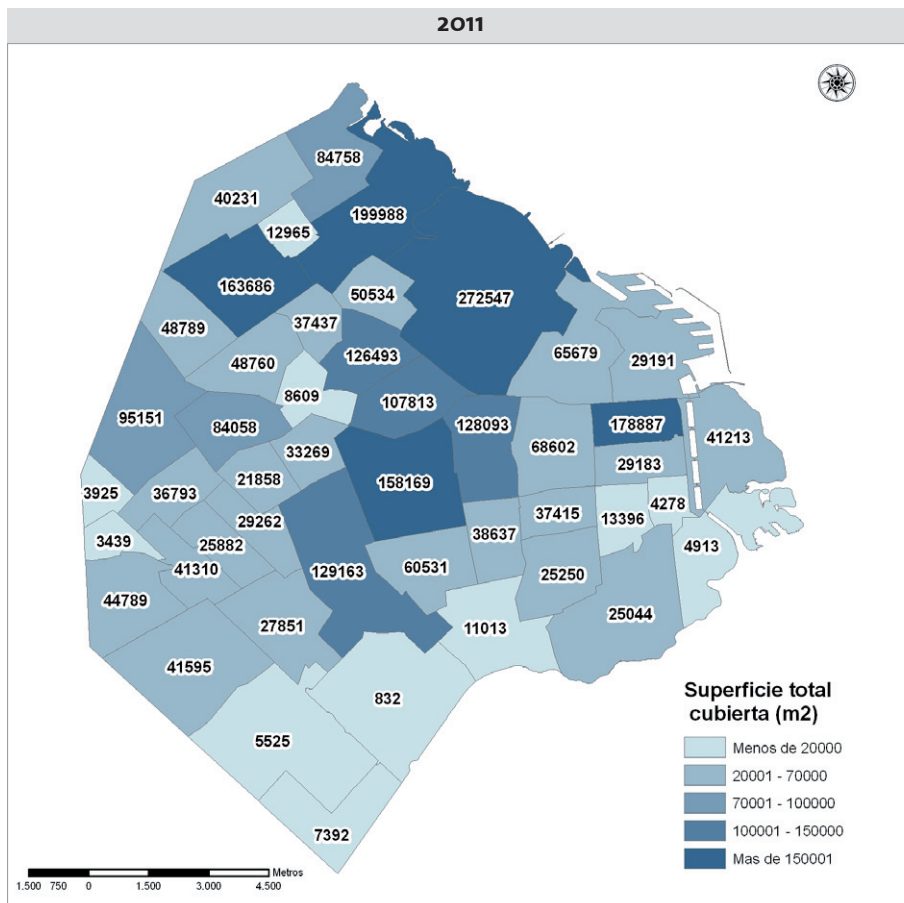
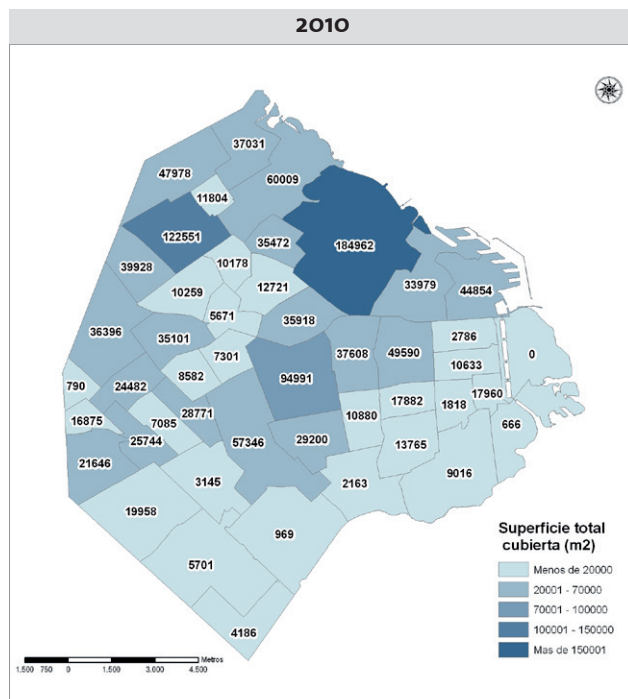
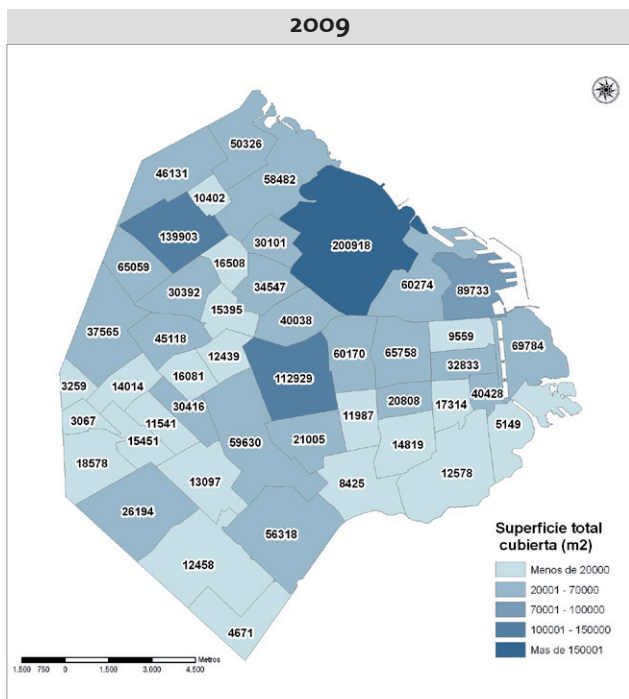


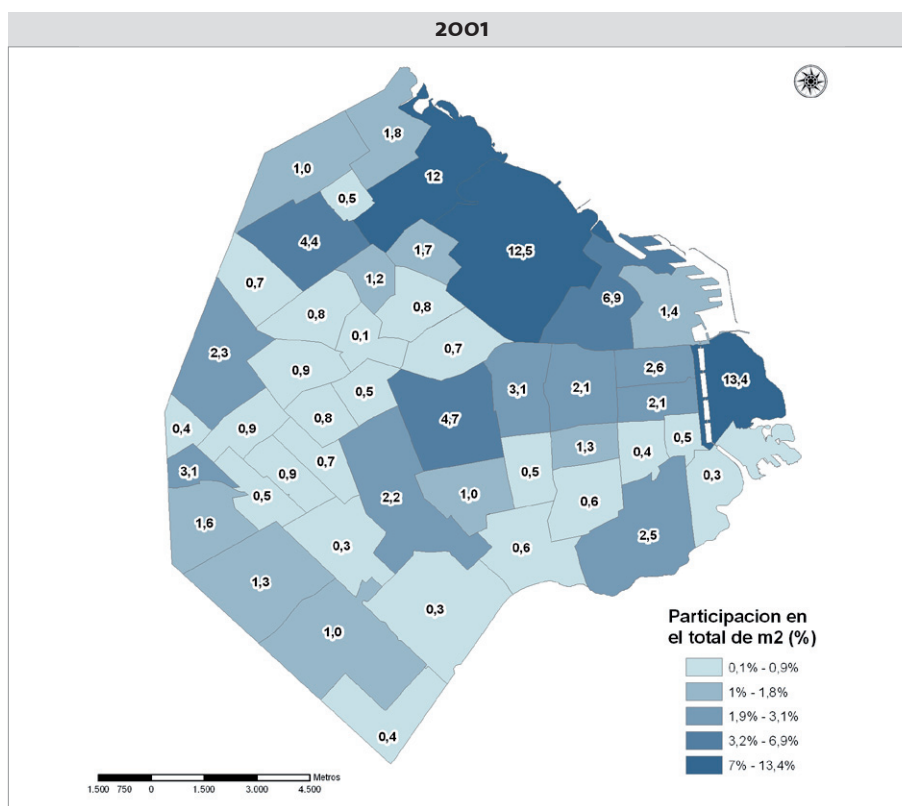
Superficie total permitida por barrio en m². 2001-2011



Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEYC. GCBA.

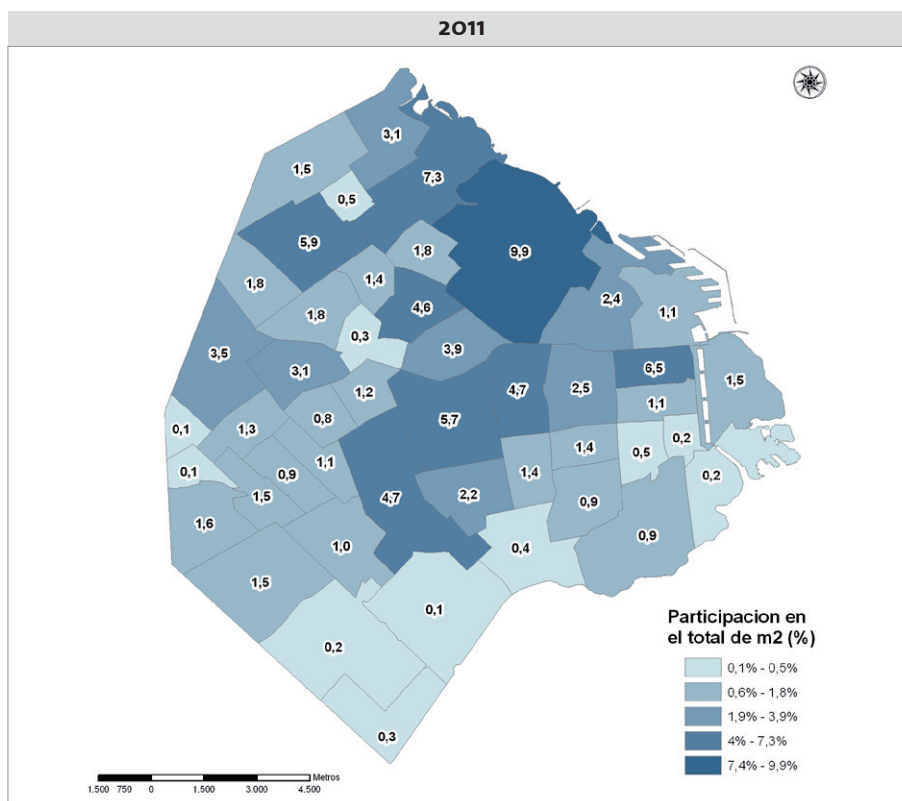




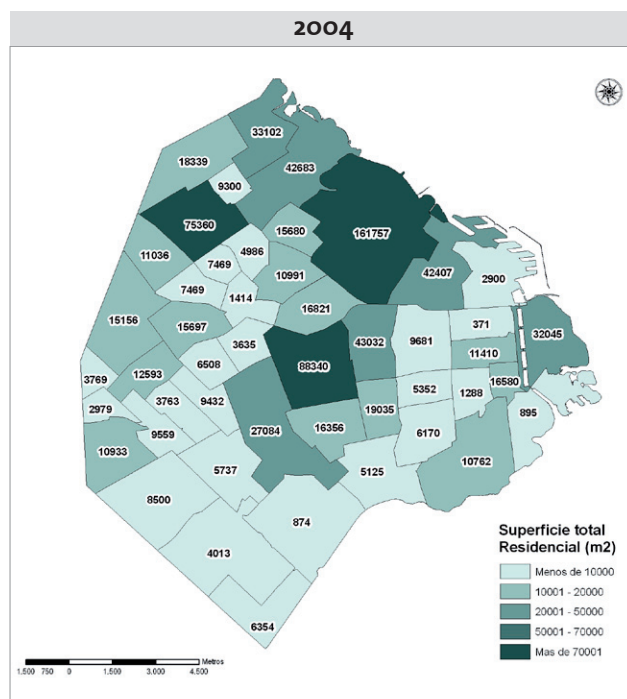
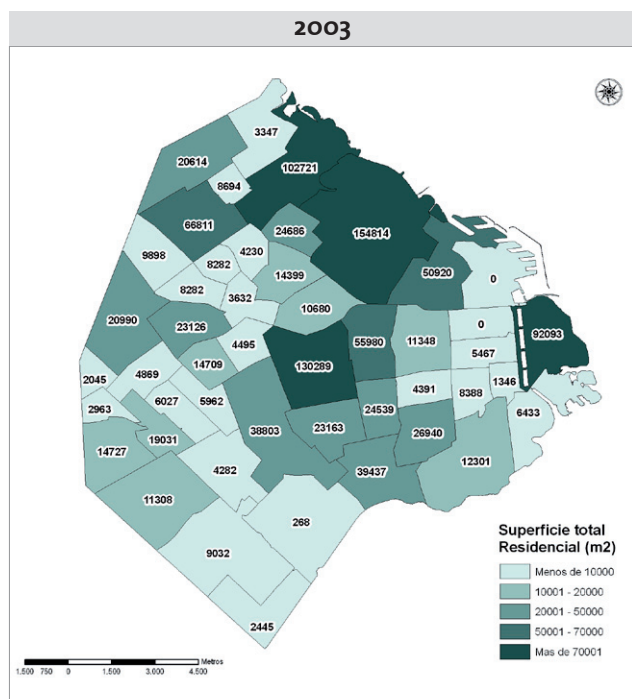
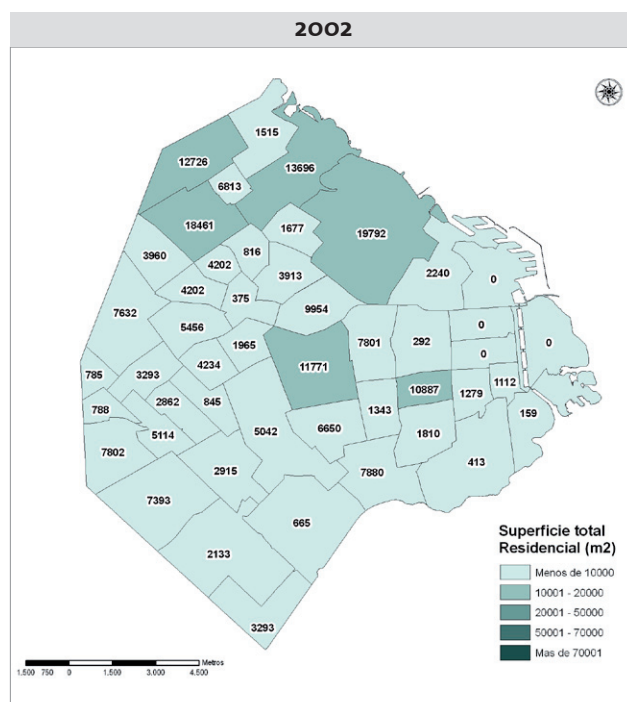
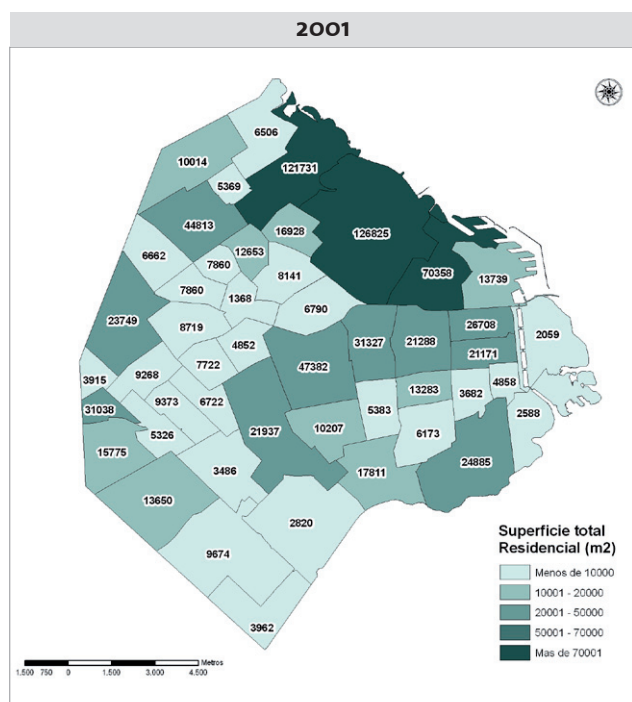


Participación por barrio de la superficie de la construcción total en porcentaje. 2001-2011

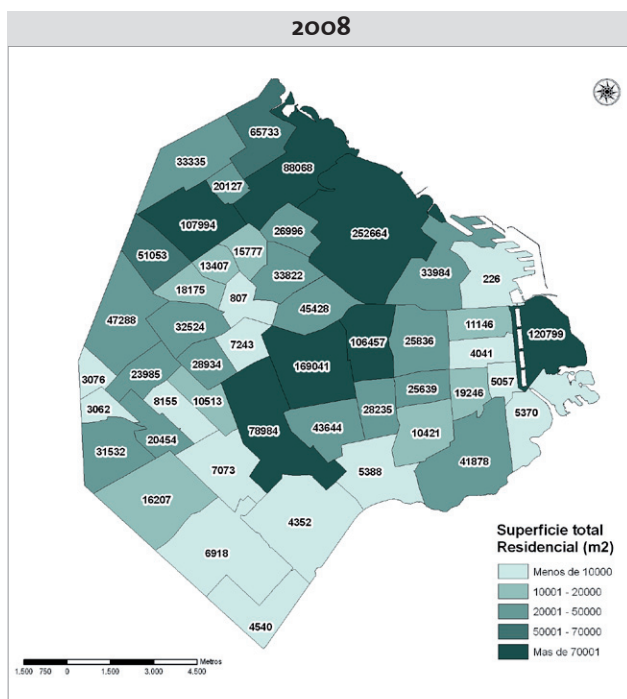
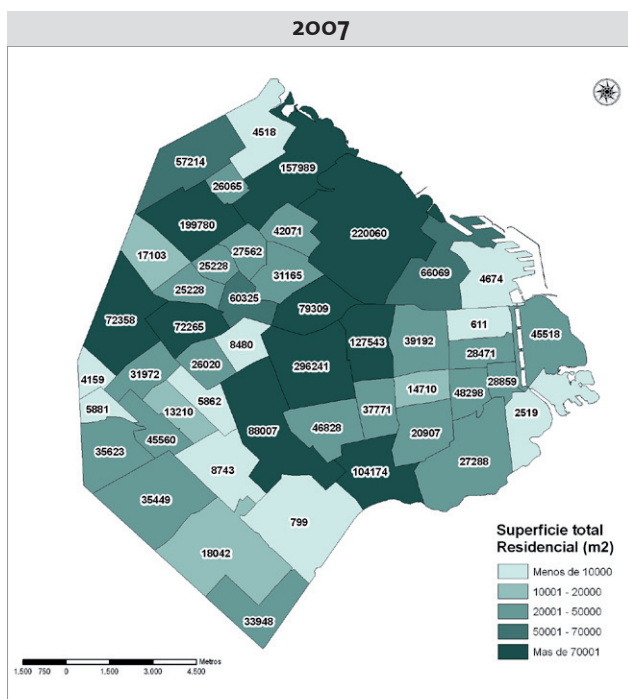
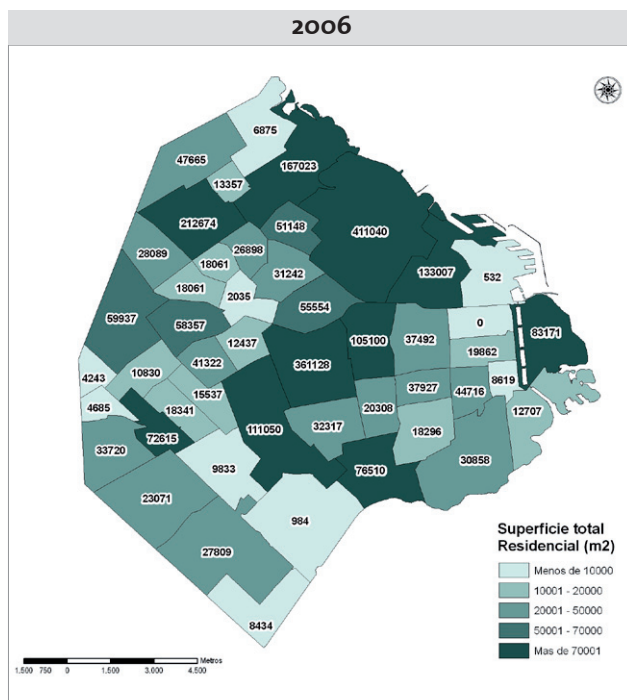
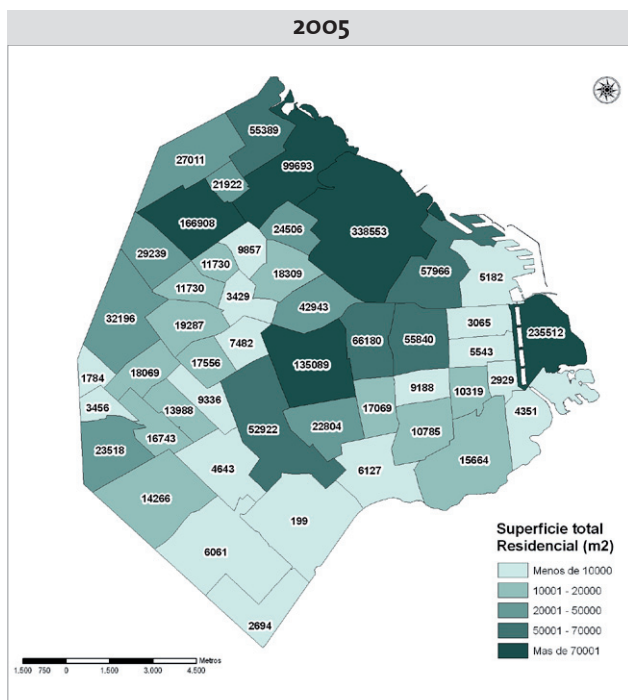
Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

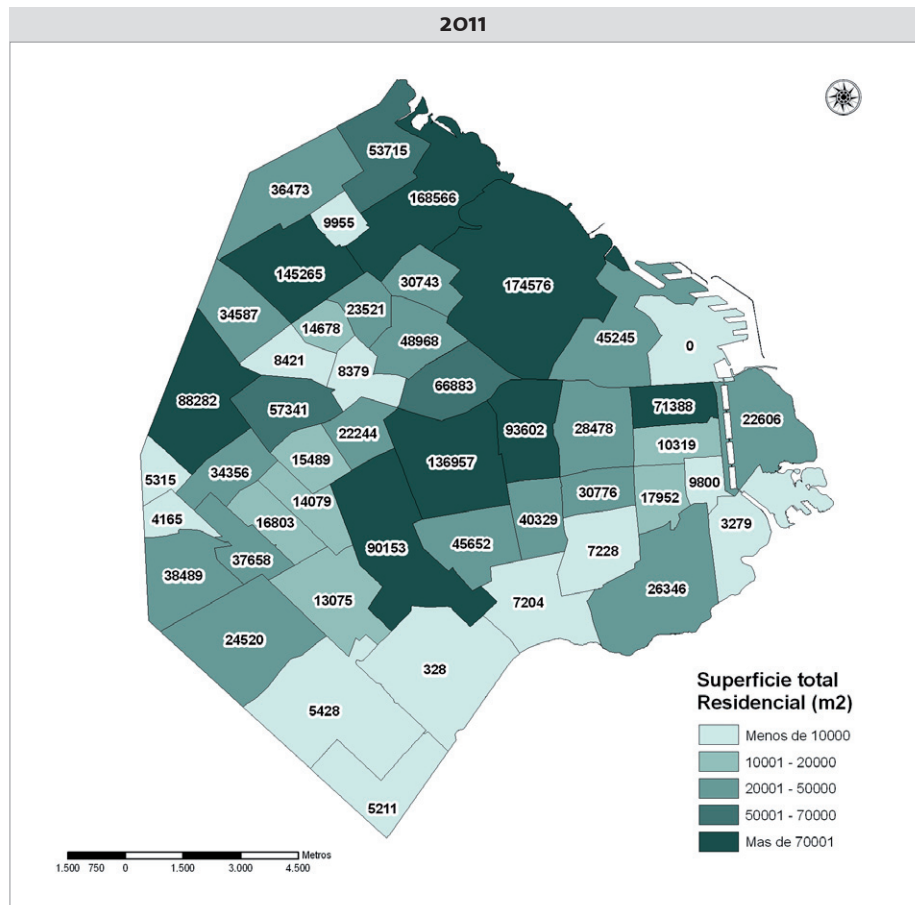
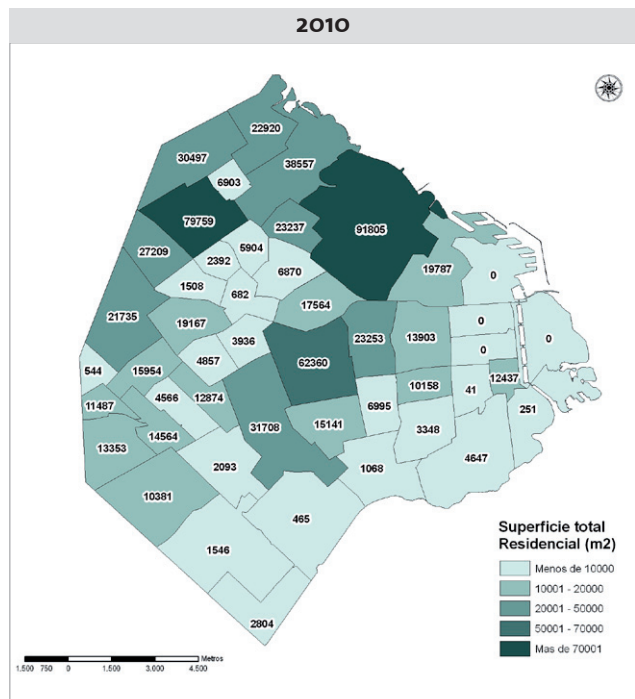
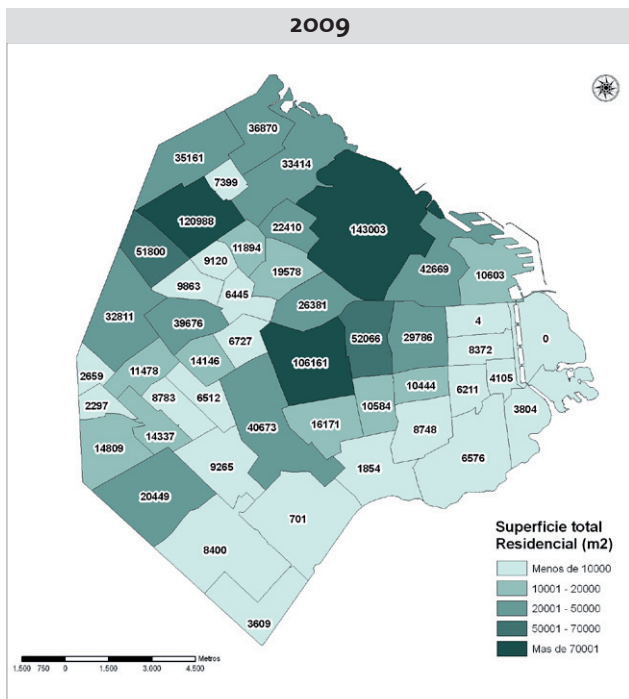


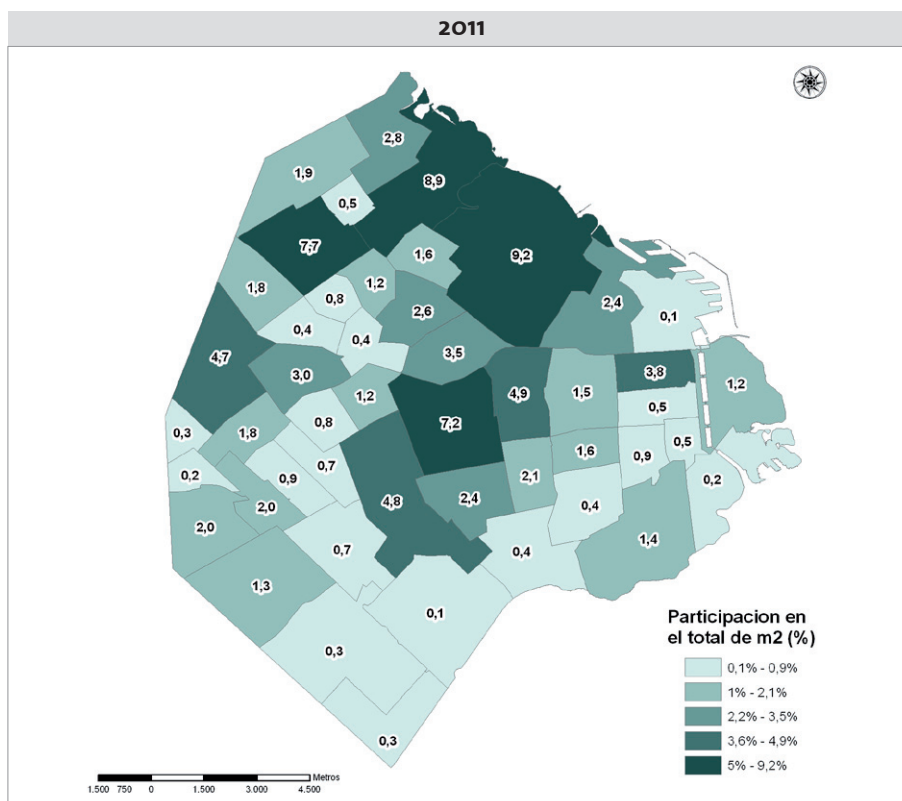
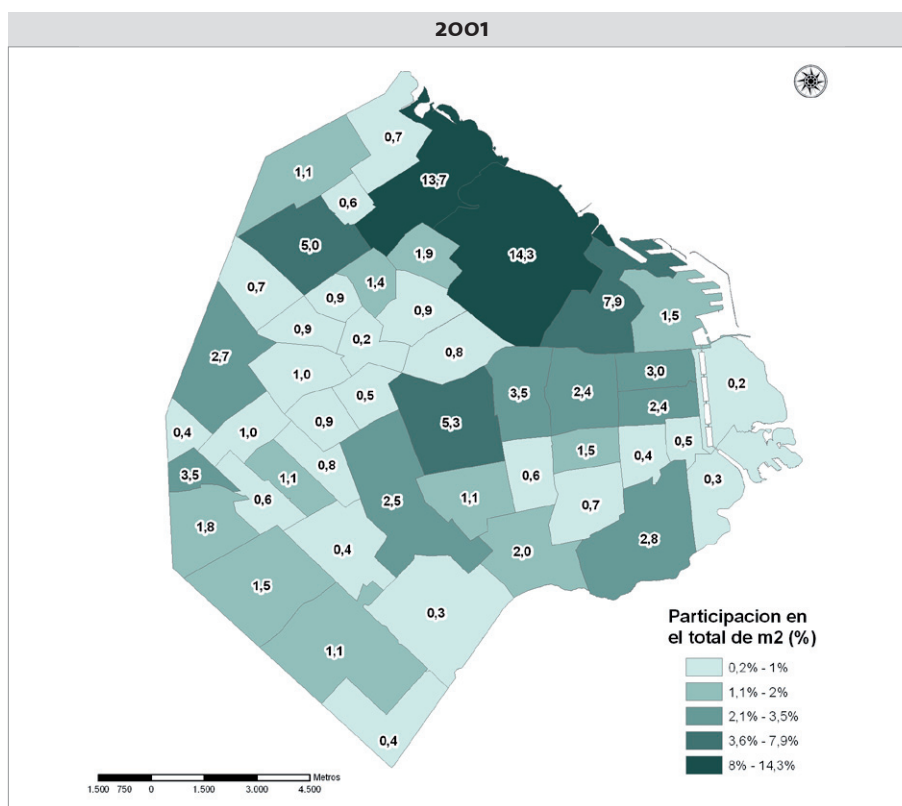
Superficie total permitida por barrio para uso residencial en m². 2001–2011



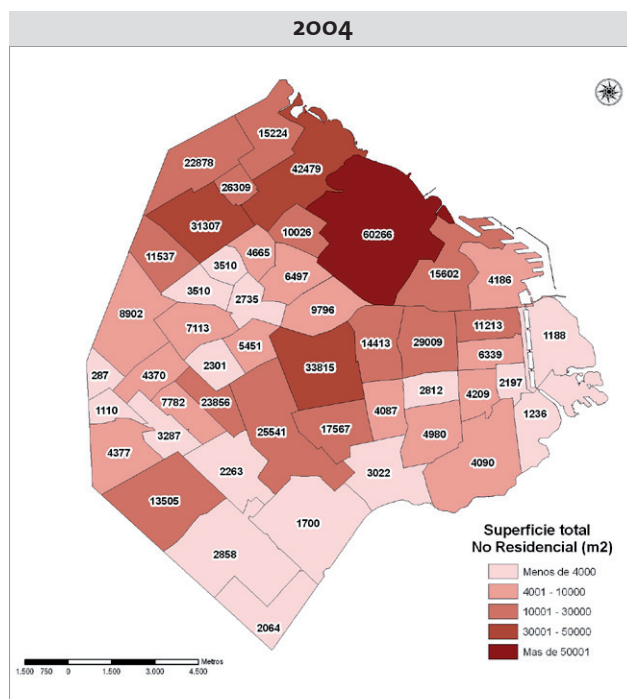
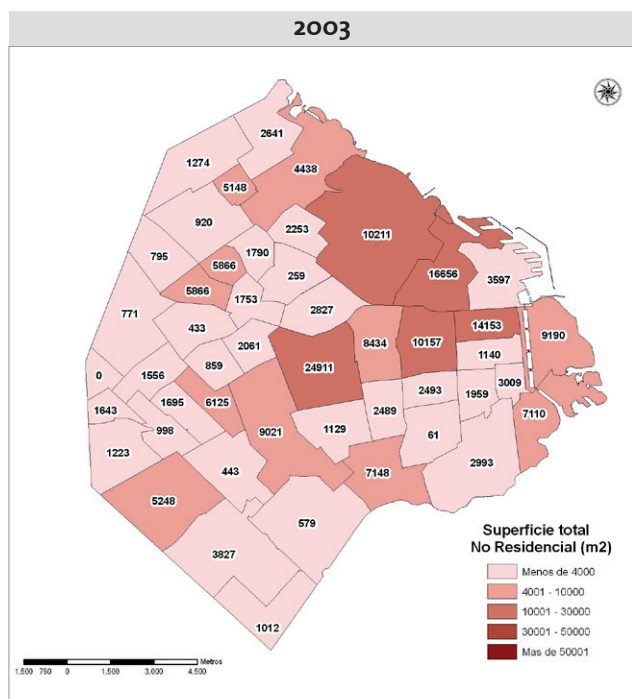
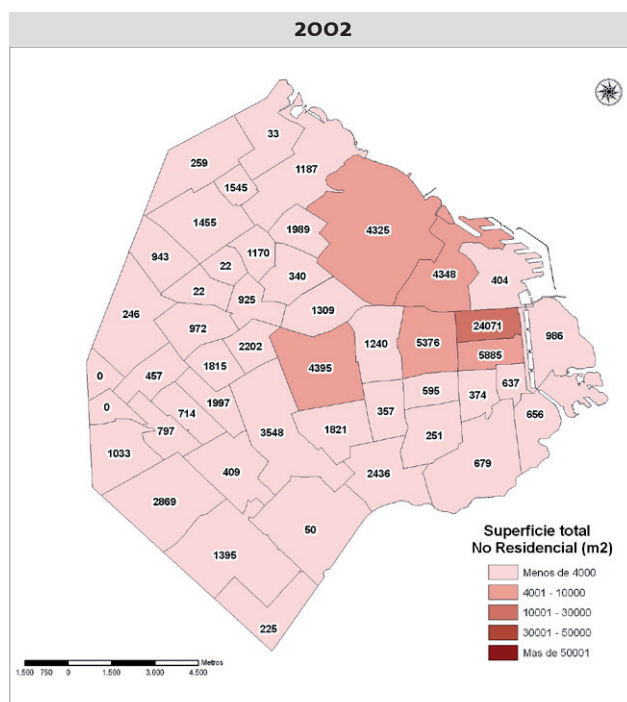
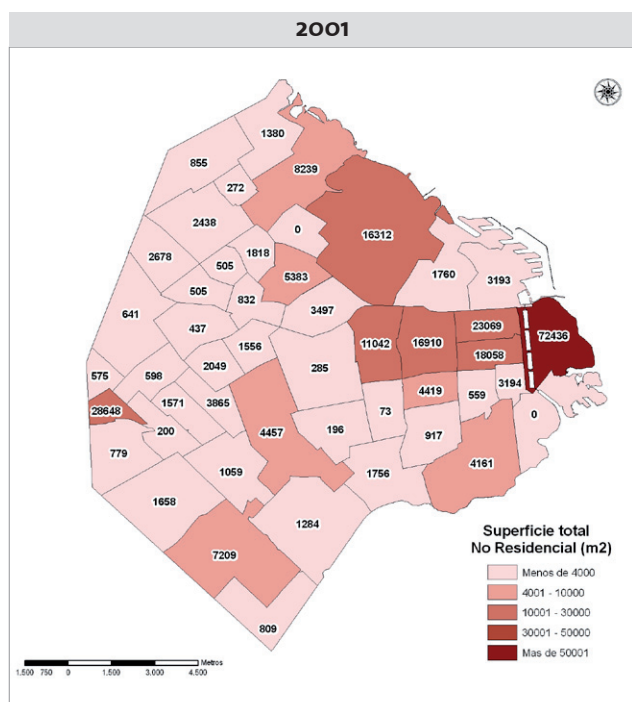
Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.



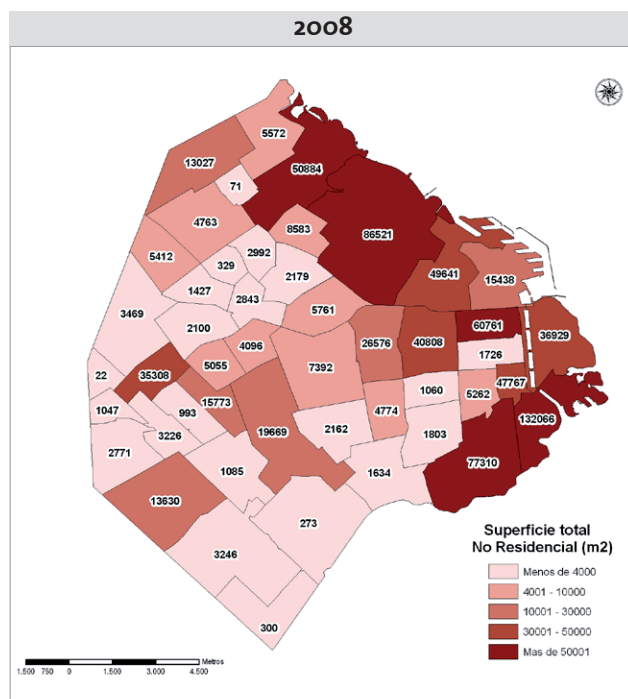
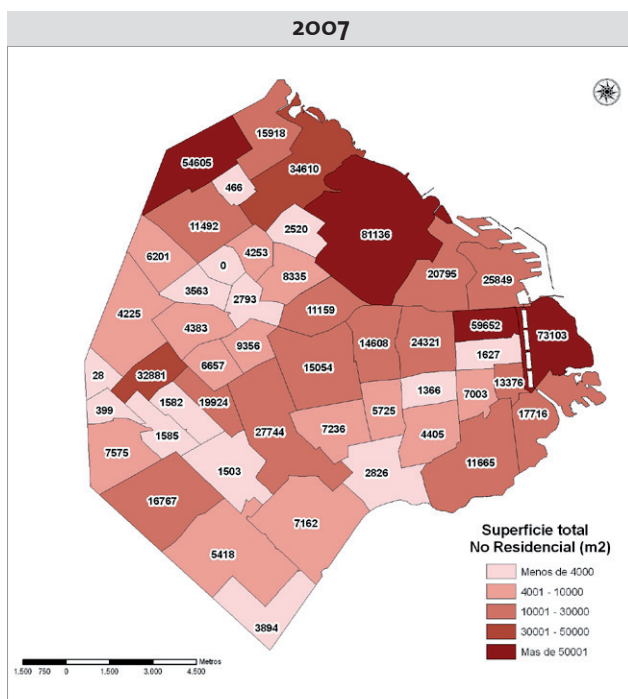
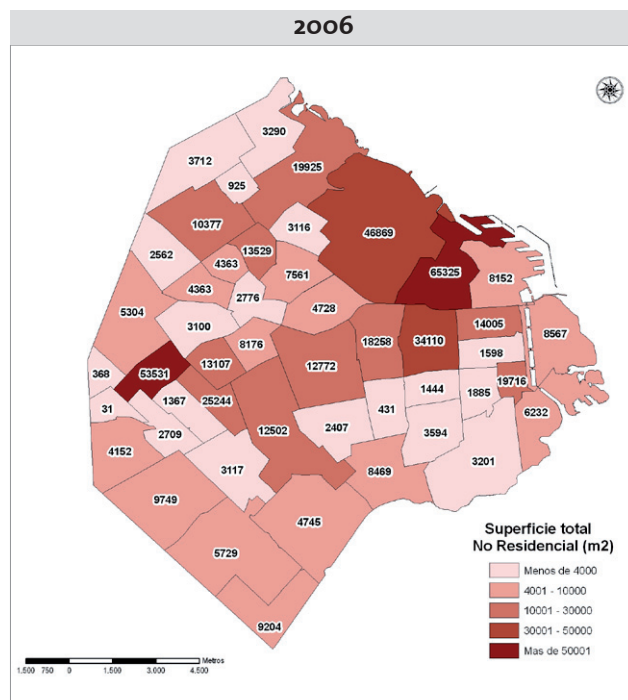
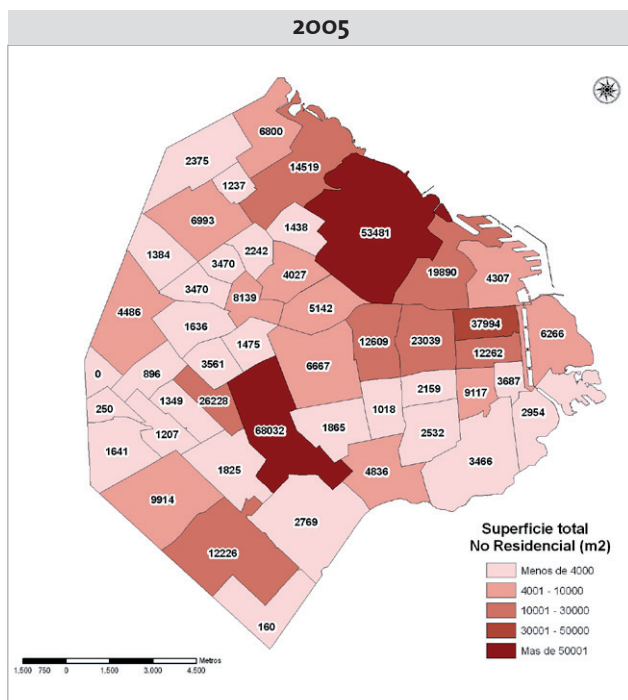


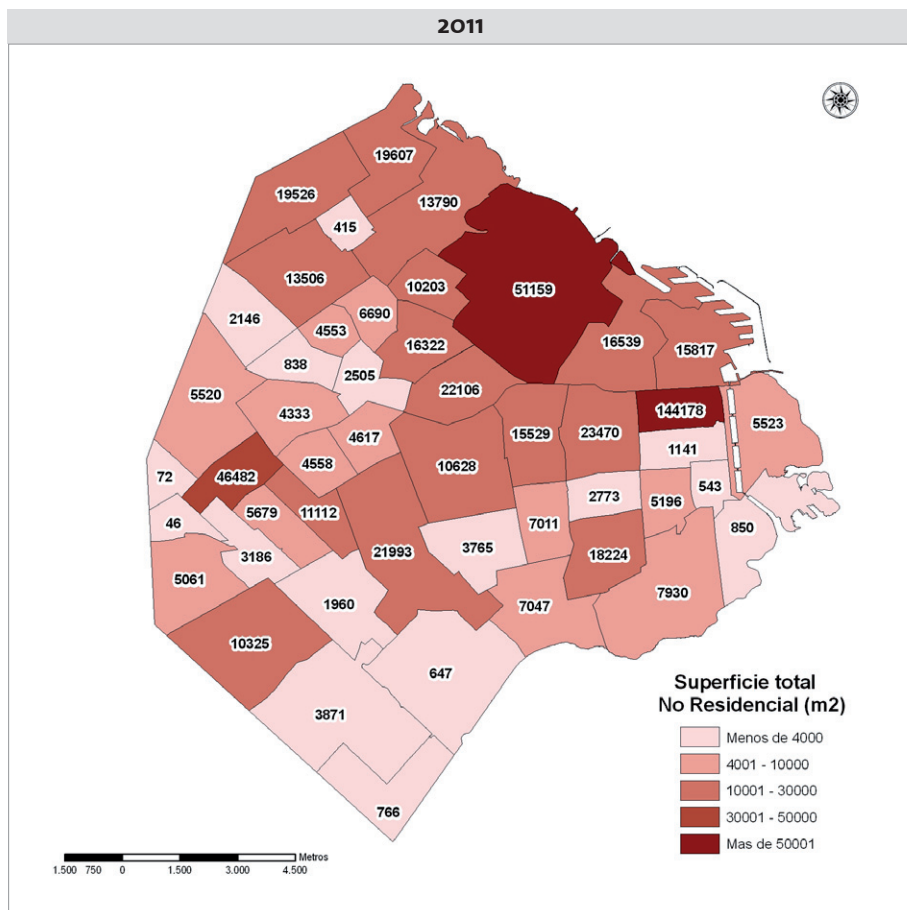
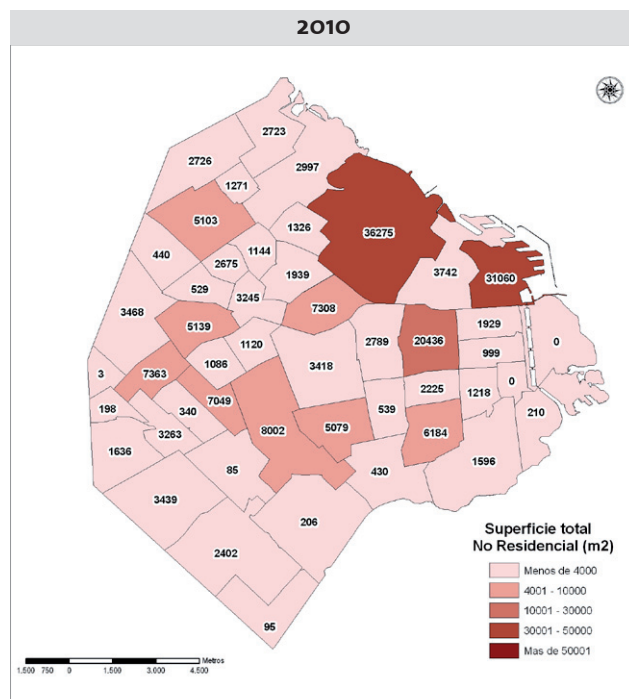
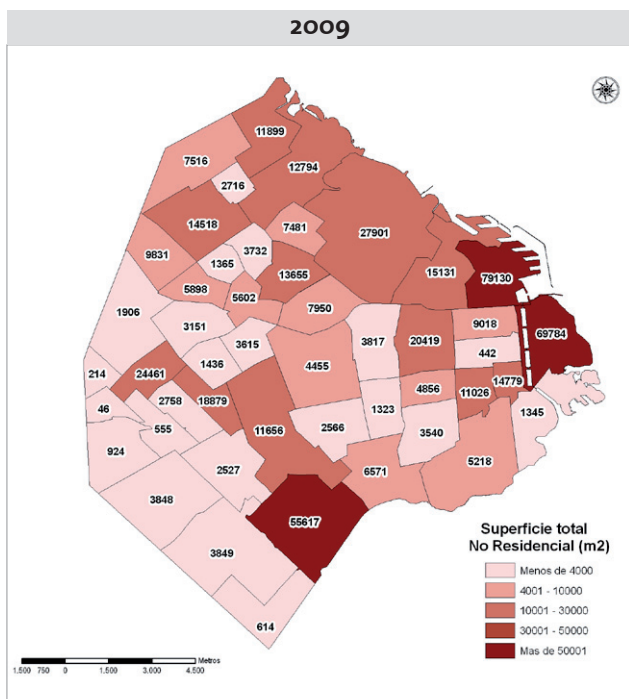


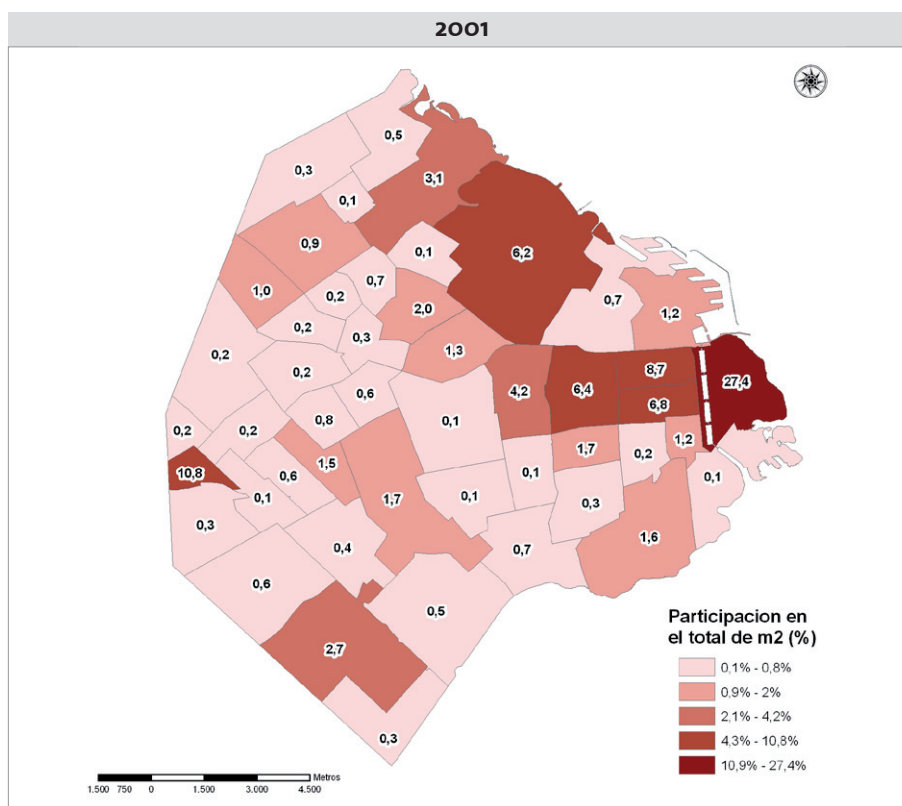
Superficie total permitida por barrio para uso no residencial en m². 2001–2011



Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.







Participación por barrio para uso no residencial en %. 2001-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA.

