

ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE BUENOS AIRES NOVIEMBRE 2006

La Dirección General de Estadística y Censos presenta en este informe los datos correspondientes a los permisos de obras de construcción y superficie cubierta, de Construcciones nuevas y Ampliaciones, que fueron solicitados por los profesionales ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

Este trabajo contiene principalmente información de los meses de noviembre de 2005 y 2006, que permite tener un indicador de la actividad de la construcción privada en la Ciudad de Buenos Aires y comparar la evolución en ambos períodos.

En los cuadros no se incluyen los permisos de obras con financiación pública pertenecientes al Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Dado que la Ciudad de Buenos Aires ha visto incrementado el ritmo de la actividad constructiva, principalmente la destinada a multiviviendas, como consecuencia del proceso general de reactivación económica y que en algunos barrios como Villa Urquiza, Coghlan, Nuñez, Palermo, Villa del Parque y Caballito, el ritmo de crecimiento duplica o triplica el promedio de la ciudad; se han generado reclamos de la comunidad planteando la necesidad de medir el impacto que el aumento de las construcciones puede producir en el medio ambiente urbano y en su infraestructura.

Por Decreto N° 1929 de fecha 13/11/06 el Gobierno de la Ciudad dispone en su Art 1: "se suspenden por el término de 90 días el trámite de los permisos de obra nueva o ampliación que se inicien ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro dependiente de la Subsecretaría de Control Comunal del Ministerio de Gobierno, con relación a parcelas en las cuales se proyectan viviendas de tipo multifamiliar o colectiva cuando su altura supere la correspondiente a un distrito de baja densidad (13,5 metros sobre la rasante)", disposición que rige sobre "los barrios de Villa Urquiza, Coghlan, Nuñez, Palermo, Villa Pueyrredón y Caballito definidos por ordenanza N° 26.6027". Asimismo en su Art 2 expresa que la suspensión "no impide el inicio de los trámites tendientes a la obtención de los permisos de obra o ampliación para todo uso, destino y lugar de la Ciudad de Buenos Aires, de conformidad con la normativa vigente, siendo la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro el área encargada de verificar aquellos trámites alcanzados por la medida adoptada".

Síntesis del mes

Durante el mes de noviembre se solicitaron 301 permisos, de los cuales 223 (74,1%) corresponden a Construcciones nuevas y 78 (25,9%) a Ampliaciones. El total de permisos presentó un incremento del 34,4% respecto a igual mes del año anterior. En las construcciones nuevas el aumento fue del 45,8% y en las Ampliaciones del 9,9%.

La superficie cubierta autorizada fue de 295.544 m², de los cuales 269.350 m² (91,1%) corresponden a Construcciones nuevas y 26.194 m² (8,9%) a Ampliaciones. La superficie cubierta presenta un incremento del 8,9% respecto a noviembre de 2005. En las Construcciones nuevas el aumento fue del 4,6%, y en las Ampliaciones de 90,1%.

La distribución de permisos por destino muestra que las univiviendas representan el 15,6%, las multiviviendas el 66,4% y las de uso no residencial el 18,0%.

La superficie cubierta por destino muestra que las univiviendas representan el 2,7%, las multiviviendas el 84,0% y la superficie de uso no residencial el 13,3%.

La cantidad de viviendas nuevas (2.488) presenta un aumento del 29,9% respecto a noviembre 2005 y del 56,6% respecto a octubre de 2006. Analizando las viviendas nuevas por categoría respecto a igual mes del año anterior, se observa que las sencillas aumentaron un 115,7%, las confortables el 44,1%, las lujosas el 22,4% y las suntuosas descendieron el 19,8%. En cuanto a la distribución porcentual de las viviendas nuevas correspondientes a los permisos solicitados en este mes de noviembre, se observa que las sencillas representan el 37,5%, las confortables el 27,0%, las lujosas el 7,9% y las suntuosas el 27,6%.

La distribución de viviendas por barrio permite observar que Palermo (530), Villa Urquiza (332), Caballito (294), Villa Pueyrredón (158) y Nuñez (152), concentran en conjunto 1.466 unidades que representan el 58,9% de las viviendas nuevas a construir.

Respecto a la superficie cubierta residencial Palermo (57.795 m²), Caballito (37.469 m²) y Villa Urquiza (33.416 m²) concentran 128.680 m², que representan el 51,5% de la superficie residencial.

Al analizar lo ocurrido por Comunas y barrios se observa que la mayor cantidad de permisos de Construcciones nuevas y Ampliaciones corresponden a la Comuna 12 (que contiene los barrios de Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza) con 56 permisos, la Comuna 14 (Palermo) con 38 permisos, la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) con 33 permisos, la Comuna 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre y Villa Sta. Rita) con 30 permisos, y la Comuna 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) con 29 permisos; las que en conjunto representan el 61,8% del total de permisos.

En cuanto a la superficie cubierta, la Comuna 14 con 61.247 m², la Comuna 12 con 52.347 m², la Comuna 6 (Caballito) con 39.131 m² y la Comuna 13 con 23.742 m², concentran en conjunto 176.467 m² que representan el 59,7% de la superficie cubierta total.

La mayor cantidad de viviendas nuevas corresponde a su vez a las Comunas 12 (533), 14 (530) y 6 (294) que concentran el 54,5% del total.

Cuadro 1 Permisos solicitados para Construcciones nuevas y Ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2005/2006

Destino	Noviembre 2005			Noviembre 2006		
	Total	C. Nuevas	Ampliaciones	Total	C. Nuevas	Ampliaciones
Total	224	153	71	301	223	78
Univivienda	36	14	22	47	21	26
Multivivienda	138	104	34	200	167	33
Industria	5	3	2	3	2	1
Adm. Banca	6	5	1	6	3	3
Comercio	31	23	8	33	25	8
Educación	0	0	0	2	2	0
Salud	1	1	0	1	0	1
Transporte	2	1	1	2	1	1
Hotelería y aloj	2	1	1	5	2	3
Otros	3	1	2	2	0	2

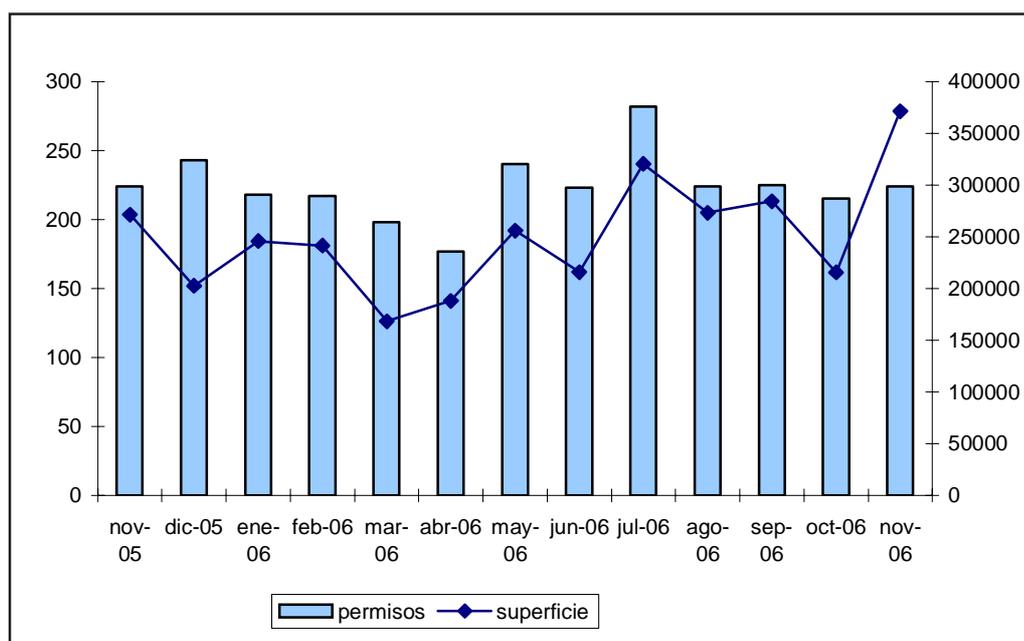
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 2 Superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y de Ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2005/2006

Destino	Noviembre 2005			Noviembre 2006		
	Total	C. Nuevas	Ampliaciones	Total	C. Nuevas	Ampliaciones
Total	271.388	257.609	13.779	295.544	269.350	26.194
Univivienda	5.567	3.368	2.199	7.919	5.144	2.775
Multivivienda	240.425	233.126	7.299	248.274	231.222	17.052
Industria	1.630	1.182	448	3.645	1.502	2.143
Adm. Banca	3.920	3.312	608	11.198	11.309	489
Comercio	12.910	11.410	1.500	10.953	9.245	1.708
Educación	0	0	0	1.560	1.560	0
Salud	1.043	1.043	0	163	0	163
Transporte	2.883	2.171	712	2.337	2.166	171
Hotelería y aloj	2.247	1.782	465	8.529	7.202	1.327
Otros	763	215	548	366	0	366

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 1 Permisos y superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2005 / Noviembre 2006



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 3 Cantidad y superficie cubierta (m²) de viviendas nuevas. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2005/2006

Mes	Total	Cantidad de viviendas		Total m ²	Superficie de viviendas	
		Univivienda	Multivivienda*		Univivienda	Multivivienda*
Noviembre 2005	1.915	15	1.900	238.110	3.099	235.011
Noviembre 2006	2.488	21	2.467	249.694	5.144	244.550

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

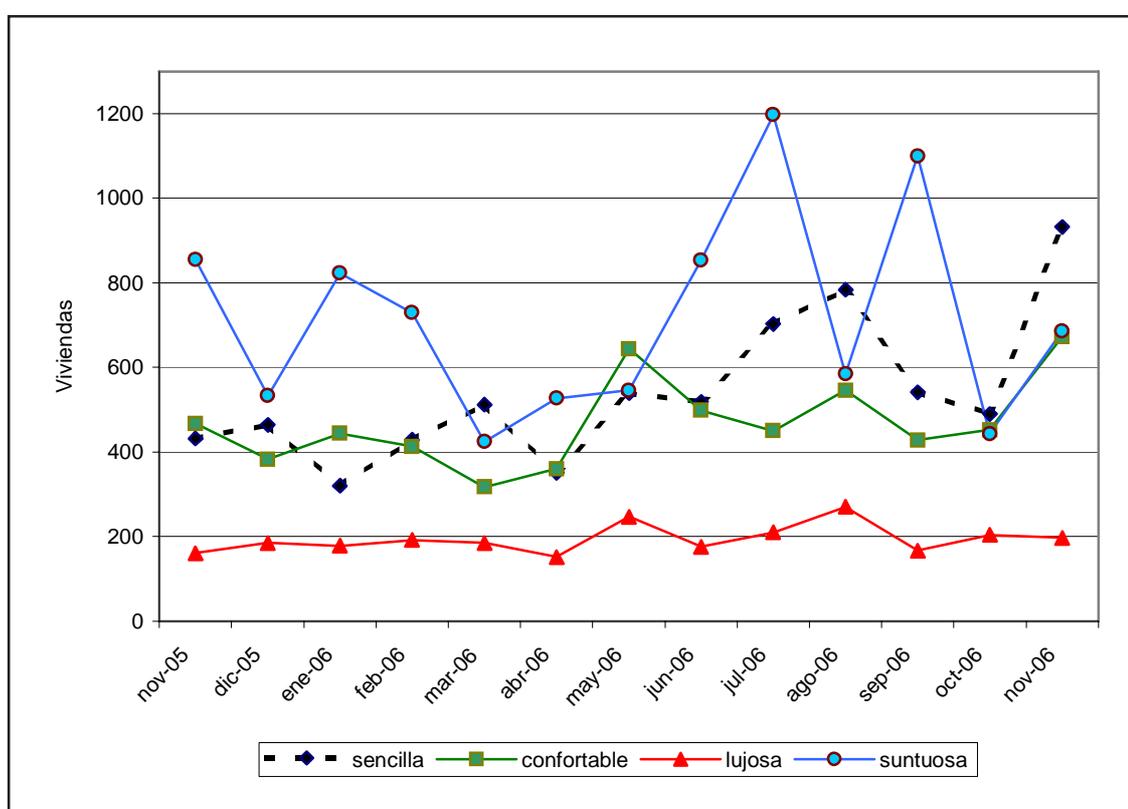
Cuadro 4 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2005/2006

Mes	Total	Viviendas nuevas por categoría			
		Sencilla*	Confortable	Lujosa	Suntuosa
Noviembre 2005	1.915	432	467	161	855
Noviembre 2006	2.488	932	673	197	686

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 2 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2005/2006



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 5 Viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría.
Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006

Destino y categoría	Total	Cantidad de ambientes						
		Con 1	Con 2	Con 3	Con 4	Con 5	Con 6	Con + de 6
Total	2.488	437	1109	657	213	57	13	2
UNIVIVIENDA	21	0	0	0	13	4	3	1
Sencilla	0	0	0	0	0	0	0	0
Confortable	11	0	0	0	7	2	2	0
Lujosa	9	0	0	0	5	2	1	1
Suntuosa	1	0	0	0	1	0	0	0
MULTIVIVIENDA	2.467	437	1.109	657	200	53	10	1
Sencilla *	932	271	499	150	10	4	0	0
Confortable	662	39	247	254	107	13	2	0
Lujosa	188	16	61	64	38	8	0	1
Suntuosa	685	111	304	189	45	28	8	0

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 6 Permisos, superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y Ampliaciones y Viviendas nuevas por Comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006

Comunas/ Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Total	223	269.350	78	26.194	2.488	249.694
Comuna 01	5	16.956	2	490	31	1.852
Constitución	0	0	0	0	0	0
Montserrat	1	1.170	1	402	28	1.572
Puerto Madero	0	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0	0
San Nicolás	2	9.916	0	0	0	0
San Telmo	2	5.870	1	88	3	280
Comuna 02	5	6.418	1	611	54	4.615
Recoleta	5	6.418	1	611	54	4.615
Comuna 03	5	5.726	1	210	88	5.371
Balvanera	2	1.571	1	21	20	1.329
San Cristóbal	3	4.155	0	0	68	4.042
Comuna 04	5	5.506	5	1.093	59	5.014
Barracas	2	4.695	2	229	54	4.657
Boca	0	0	1	472	0	0
Nueva Pompeya	2	641	2	392	5	357
Parque Patricios	1	170	0	0	0	0
Comuna 05	8	8.372	2	2.290	70	5.750
Almagro	7	8.034	1	2.143	66	5.412
Boedo	1	338	1	147	4	338
Comuna 06	20	39.109	1	22	294	37.469
Caballito	20	39.109	1	22	294	37.469
Comuna 07	11	21.305	4	416	163	20.208
Flores	5	8.174	4	416	52	7.755
Parque Chacabuco	6	13.131	0	0	111	12.453
Comuna 08	4	2.820	5	738	30	2.581
Villa Lugano	3	2.253	3	198	29	2.253
Villa Riachuelo	1	567	1	212	0	0
Villa Soldati	0	0	1	89	1	328
Comuna 09	13	6.825	6	760	68	6.895
Liniers	5	2.510	4	544	28	2.677
Mataderos	7	4.078	0	0	36	3.875
Parque Avellaneda	1	237	2	216	4	343
Comuna 10	19	8.759	10	2.602	90	8.449
Floresta	5	2.859	0	0	12	979
Monte Castro	6	2.852	3	770	42	3.380
Vélez Sársfield	4	1.500	2	340	15	1.526
Versalles	3	1.038	0	0	9	1.038
Villa Luro	1	510	2	1.093	12	1.526
Villa Real	0	0	3	399	0	0
Comuna 11	21	11.533	9	6.651	185	15.491
Villa del Parque	7	3.450	1	62	31	2.793
Villa Devoto	10	6.060	7	6.303	119	10.389
Villa Gral. Mitre	2	1.361	1	286	25	1.647
Villa Santa Rita	2	662	0	0	10	662
Comuna 12	47	50.518	9	1.829	533	48.655
Coghlan	2	1.618	2	146	23	1.735
Saavedra	3	1.606	4	1.436	20	1.606
Villa Pueyrredón	13	13.803	2	198	158	11.898
Villa Urquiza	29	33.491	1	89	332	33.416
Comuna 13	23	21.957	10	1.785	221	22.092
Belgrano	4	4.236	4	766	25	4.157
Colegiales	6	3.808	2	285	44	3.954
Núñez	13	13.913	4	734	152	13.981
Comuna 14	29	58.304	9	2.943	530	57.795
Palermo	29	58.304	9	2.943	530	57.795

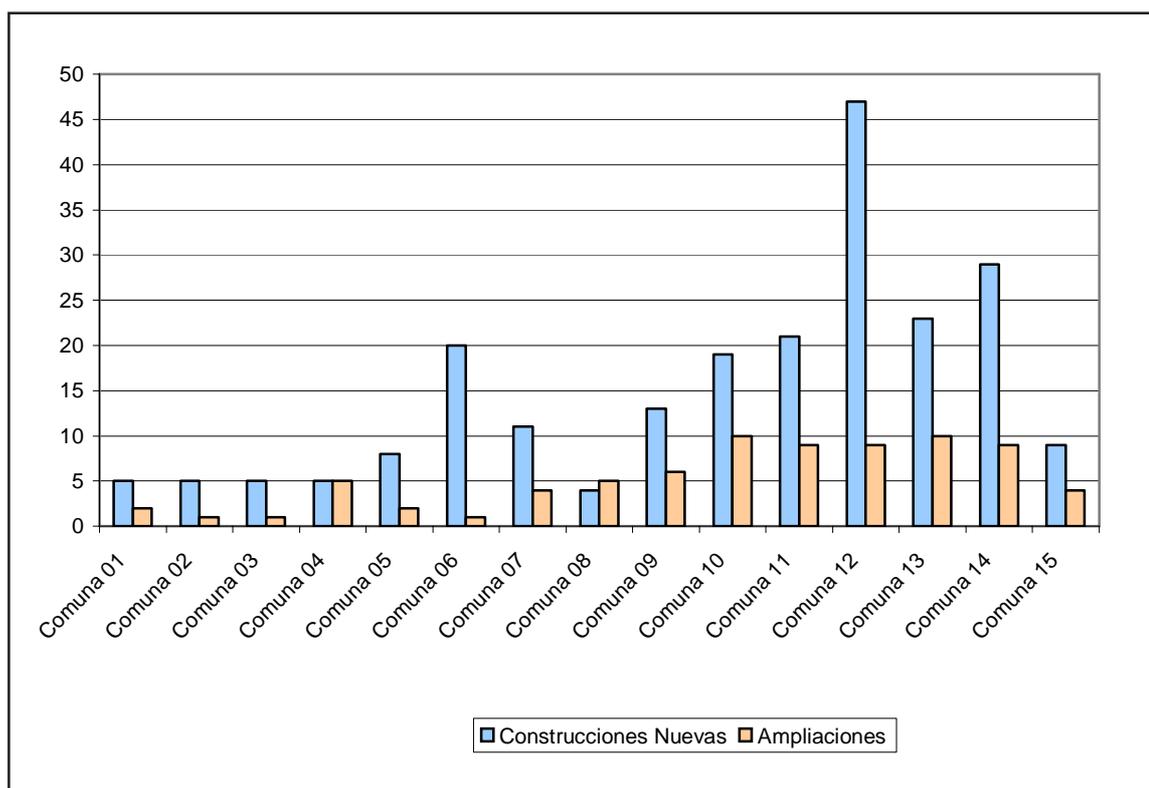
(continúa)

Cuadro 6 Conclusión

Comunas/ Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Comuna 15	9	5.242	4	3.754	72	7.457
Agronomía	1	319	1	75	2	319
Chacarita	0	0	1	1.476	8	1.476
Parque Chas	4	2.432	0	0	17	1.218
Paternal	1	443	0	0	6	443
Villa Crespo	3	2.048	2	2.203	39	4.001
Villa Ortúzar	0	0	0	0	0	0

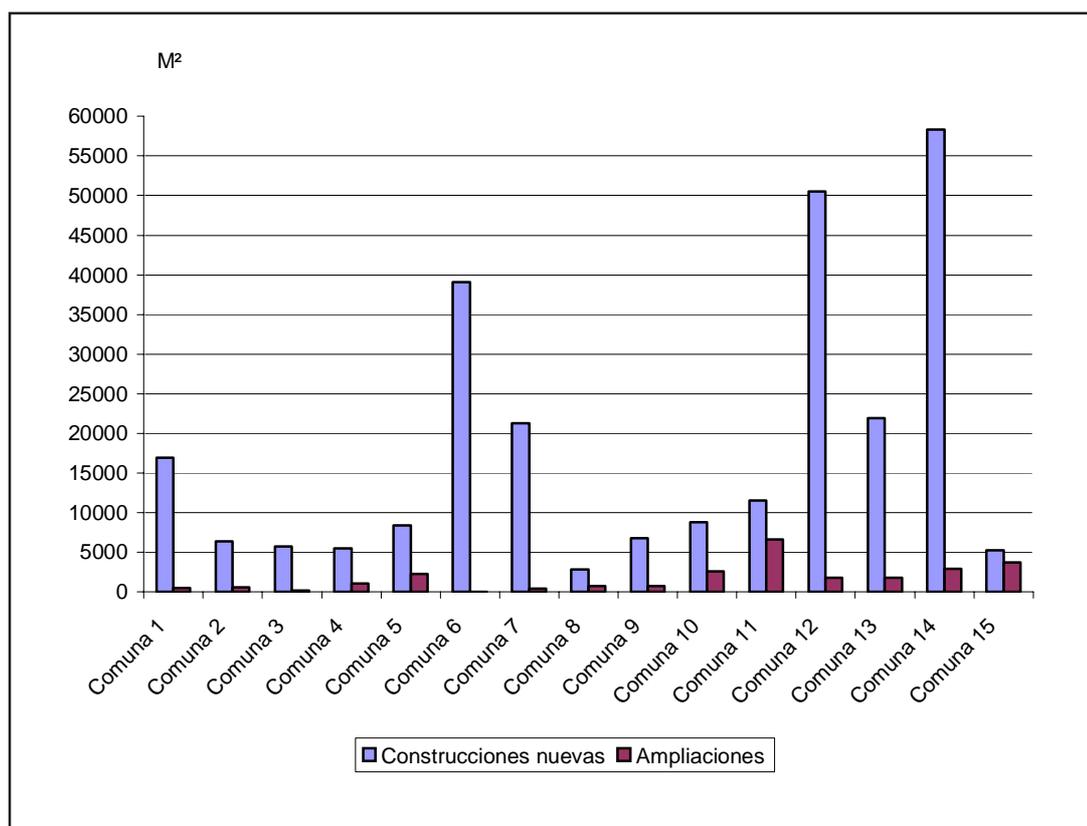
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 3 Permisos otorgados de construcciones nuevas y ampliaciones por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 4 Superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 7 Viviendas nuevas por Categoría por Comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006

Comunas/Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Total	932	673	197	686	2.488
Comuna 01	3	28	0	0	31
Constitución	0	0	0	0	0
Montserrat	0	28	0	0	28
Puerto Madero	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0
San Nicolás	0	0	0	0	0
San Telmo	3	0	0	0	3
Comuna 02	16	13	0	25	54
Recoleta	16	13	0	25	54
Comuna 03	88	0	0	0	88
Balvanera	20	0	0	0	20
San Cristóbal	68	0	0	0	68
Comuna 04	34	2	0	23	59
Barracas	31	0	0	23	54
Boca	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	3	2	0	0	5
Parque Patricios	0	0	0	0	0
Comuna 05	31	39	0	0	70
Almagro	27	39	0	0	66
Boedo	4	0	0	0	4

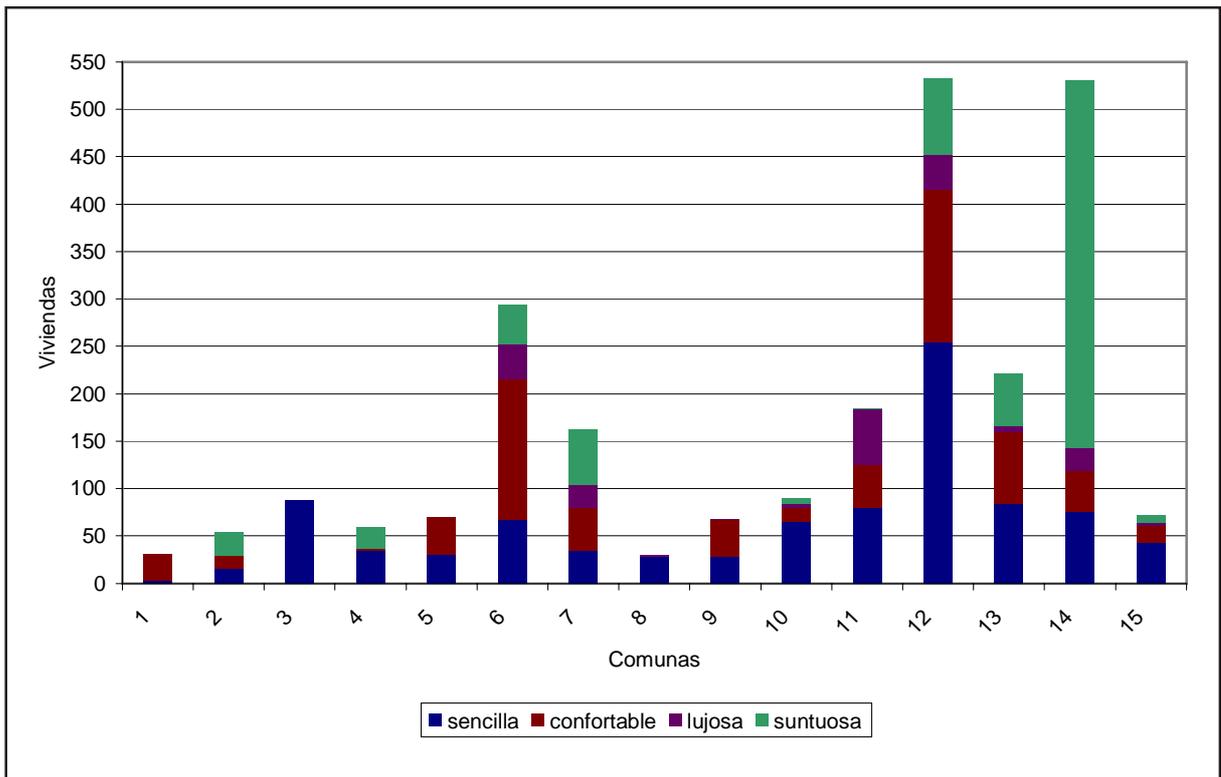
(continúa)

Cuadro 7 Conclusión

Comunas/Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Comuna 06	67	149	37	41	294
Caballito	67	149	37	41	294
Comuna 07	35	45	24	59	163
Flores	10	19	23	0	52
Parque Chacabuco	25	26	1	59	111
Comuna 08	28	1	1	0	30
Villa Lugano	28	1	0	0	29
Villa Riachuelo	0	0	0	0	0
Villa Soldati	0	0	1	0	1
Comuna 09	28	39	1	0	68
Liniers	7	20	1	0	28
Mataderos	19	17	0	0	36
Parque Avellaneda	2	2	0	0	4
Comuna 10	65	15	4	6	90
Floresta	12	0	0	0	12
Monte Castro	32	8	2	0	42
Vélez Sársfield	9	4	2	0	15
Versalles	6	3	0	0	9
Villa Luro	6	0	0	6	12
Villa Real	0	0	0	0	0
Comuna 11	80	45	59	1	185
Villa del Parque	9	22	0	0	31
Villa Devoto	49	10	59	1	119
Villa Gral. Mitre	22	3	0	0	25
Villa Santa Rita	0	10	0	0	10
Comuna 12	255	160	37	81	533
Coghlan	0	23	0	0	23
Saavedra	12	8	0	0	20
Villa Pueyrredón	100	58	0	0	158
Villa Urquiza	143	71	37	81	332
Comuna 13	84	76	6	55	221
Belgrano	0	16	1	8	25
Colegiales	30	12	2	0	44
Núñez	54	48	3	47	152
Comuna 14	75	43	25	387	530
Palermo	75	43	25	387	530
Comuna 15	43	18	3	8	72
Agronomía	0	0	2	0	2
Chacarita	0	0	0	8	8
Parque Chas	3	13	1	0	17
Paternal	6	0	0	0	6
Villa Crespo	34	5	0	0	39
Villa Ortuzar	0	0	0	0	0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 5 Viviendas nuevas por Categoría por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

