

ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE BUENOS AIRES NOVIEMBRE 2007

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

Este trabajo contiene principalmente información de los meses de Noviembre de 2006 y 2007, 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.

Durante este mes no se han presentado permisos de obra pertenecientes al Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Síntesis del mes

Durante el mes de Noviembre se solicitaron 167 permisos, de los cuales 112 (67,1%) corresponden a Construcciones nuevas y 55 (32,9%) a Ampliaciones. El total de permisos registró un descenso del 44.5% respecto a igual mes del año anterior. En las Construcciones nuevas el descenso fue del 49.8%, en las Ampliaciones en cambio hubo un descenso del 29.5%.

La superficie cubierta autorizada fue de 139.876 m², de los cuales 127.321 m² (91%) corresponden a Construcciones nuevas y 12.555 m² (9%) a Ampliaciones. La superficie cubierta, acorde con la declinación de los permisos, presenta un descenso del 52.7% respecto a Noviembre de 2006. En las Construcciones nuevas hubo un descenso del 52.7%, en las Ampliaciones, el descenso fue del 52.1%.

La distribución de **permisos por destino** muestra que los correspondientes a univiviendas representan el 19.8%, a multiviviendas el 53.9% y a uso no residencial el 26,3%.

Al considerar la **superficie cubierta por destino**, puede verse que la correspondiente a univiviendas representa el 4,0%, a las multiviviendas el 67.5% y la superficie de uso no residencial el 28,5%.

La cantidad de **viviendas nuevas** correspondientes a los permisos solicitados en este mes de Noviembre (998) representa una disminución del 59.9% respecto a Noviembre 2006 y del 43.6% respecto al mes de Octubre 2007.

En cuanto a la distribución de viviendas nuevas por **categoría**, se observa que las sencillas representan el 25.4%, las confortables el 44.8%, las lujosas el 9.7% y las suntuosas el 20.1%.

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 comprende los barrios de Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con 30 permisos, a la Comuna **11** (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre y Vila Santa Rita) con 21 permisos, a la Comuna **15** (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 18 permisos y a la Comuna **13** (Belgrano, Colegiales, Nuñez) con 17 permisos. Estas Comunas, en conjunto concentran 86 permisos que representan el 51.5% del total.

Como contrapartida, la **menor cantidad de permisos** de Construcciones nuevas y Ampliaciones corresponde a la Comuna **2** (Recoleta) y a la Comuna **3** (Balvanera, San Cristóbal) con dos permisos cada una, la Comuna **4** (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Villa Soldati) con 3 permisos y la Comuna **7** (Flores, Parquiza y Chacabuco) con 4 permisos. En conjunto estas Comunas, con 11 permisos representan el 6.6% del total.

La **menor concentración de la superficie cubierta** se da en la Comuna **2** con 189 m², en la Comuna **9** (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 1.673 m², en la Comuna **4** con 1.824 m², en la Comuna **10** (Floresta, Monte Castro, Velez Sarfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) con 2.920 m², en la Comuna **8** (Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) con 3.173 m² y en la Comuna **3** con 3.521 m². Estas Comunas concentran 13.300 m² que, en conjunto, representan el 9.5% del total.

La **mayor cantidad de viviendas nuevas** corresponde a las Comunas **12** (419), **13** (96), **11** (95), y **14** (Palermo) (83), las cuales concentran 693 unidades que representan el 69.4% del total. La distribución de **viviendas nuevas por barrios** permite observar que Villa Urquiza (249), Palermo y Saavedra (con 83 cada uno), Caballito (77) y Villa del Parque y Villa Pueyrredón (con 58 cada uno) y Almagro (50) concentran en conjunto 658 unidades que representan el 65,9% de las viviendas nuevas a construir.

Durante este mes se han presentado siete permisos de obra pertenecientes al Instituto de Vivienda de la Ciudad.

La **menor concentración de la superficie cubierta** se da en la Comuna **8** con 749 m², en la Comuna **3** con 12.888 m², en la Comuna **9** (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 13.165 m², en la Comuna **10** con 14.873 m², en la Comuna **15** (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 16.886 m² y en la Comuna **11** con 19.118 m². Estas Comunas concentran 77.679 m² que, en conjunto, representan el 15,0% del total.

La **mayor cantidad de viviendas nuevas** corresponde a las Comunas **6** (901), **12** (649), **13** (513), y **14** (430), las cuales concentran 2.493 unidades que representan el 63,5% del total. La distribución de viviendas nuevas por barrios permite observar que Caballito (901), Palermo (430), Villa Urquiza (352), Almagro (246) y Villa Pueyrredón (188) concentran en conjunto 2.117 unidades que representan el 54,0% de las viviendas nuevas a construir.

Según consta en el Cuadro 1 (Permisos solicitados para Construcciones Nuevas y Ampliaciones según destino) la construcción dio señales de caída respecto al año anterior reflejada en la baja de permisos de obra solicitados para construcciones de obras nuevas y ampliaciones ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad.

Si bien hubo una desaceleración respecto a las construcciones nuevas y ampliaciones de viviendas la mayor tendencia constructiva; reflejada en el Cuadro 5 (Viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría); fue la destinada a multiviviendas de categoría confortable con dos (2) ambientes.

Como puede observarse en el Cuadro 6 (Permisos, superficie cubierta m² de Construcciones nuevas y Ampliaciones y Viviendas nuevas por Comunas y Barrios) la mayor cantidad de permisos y superficie cubierta en m² se reflejó en la Comuna 12 lo que denota que ésta ha tenido gran demanda por parte de la clase media donde los requerimientos y prestaciones de los compradores apuntan a menores inversiones, comparado con otros barrios, lo que allanaría el camino para lograr mayor regularidad en los lanzamientos inmobiliarios. En la Comuna 2 (Recoleta) se registro la menor cantidad; prácticamente por la inexistencia de lotes disponibles.

Cabe señalar que la mayor cantidad de viviendas nuevas se concentraron en los barrios de Villa Urquiza, Palermo y Saavedra seguidos estos por el de Caballito. Esto denota que a pesar de las restricciones constructivas; que apuntaron principalmente a la no-perdida de identidad de barrio y a la calidad de vida; siguieron liderando y a la hora de realizar inversiones tuvieron mucha demanda. Por otro lado el Cuadro 1 denota que hubo un cambio de perspectiva. Se reactivaron las obras agrupadas para otros destinos. Dentro de estas se destacaron las de Administración y Banca marcando una suba notable respecto a igual mes del año anterior. Surgió con gran fuerza el mercado de oficinas generada por la reactivación de la actividad económica.

Cuadro 1 Permisos solicitados para Construcciones nuevas y Ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006 / 2007

Destino	Noviembre 2006			Noviembre 2007		
	Total	C. Nuevas	Ampliaciones	Total	C. Nuevas	Ampliaciones
Total	301	223	78	167	112	55
Univivienda	47	21	26	33	13	20
Multivivienda	200	167	33	90	70	20
Industria	3	2	1	0	0	0
Adm. Banca	6	3	3	10	6	4
Comercio	33	25	8	25	19	6
Educación	2	2	0	3	2	1
Salud	1	0	1	1	0	1
Transporte	2	1	1	2	1	1
Hotelería y aloj	5	2	3	2	1	1
Otros	2	0	2	1	0	1

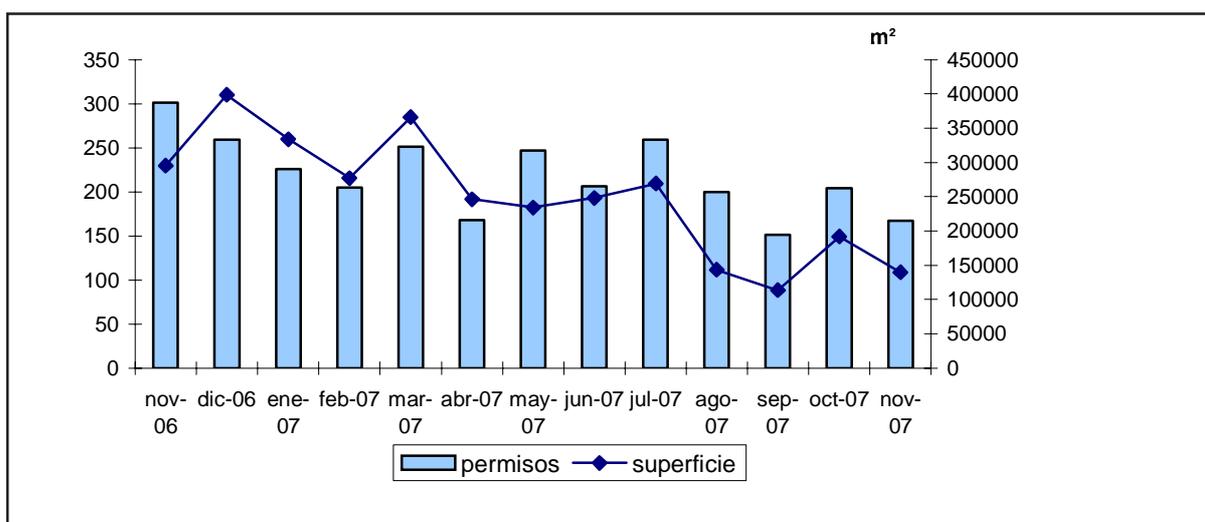
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Cuadro 2 Superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y de Ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006/2007

Destino	Diciembre 2006			Diciembre 2007		
	Total	C. Nuevas	Ampliaciones	Total	C. Nuevas	Ampliaciones
Total	295.544	269.350	26.194	139.876	127.321	12.555
Univivienda	7.919	5.144	2.775	5.534	2.959	2.575
Multivivienda	248.274	231.222	17.052	94.365	86.947	7.418
Industria	3.645	1.502	2.143	0	0	0
Adm. Banca	11.198	11.309	489	21.953	21.386	567
Comercio	10.953	9.245	1.708	9.962	9.380	582
Educación	1.560	1.560	0	1.892	1.819	73
Salud	163	0	163	237	0	237
Transporte	2.337	2.166	171	349	15	334
Hotelería y aloj	8.529	7.202	1.327	4.965	4.815	150
Otros	366	0	366	619	0	619

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 2006 / 2007



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

Cuadro 3 Cantidad y superficie cubierta (m²) de viviendas nuevas. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006 / 2007

Mes	Total	Cantidad de viviendas		Total m²	Superficie de viviendas	
		Univivienda	Multivivienda*		Univivienda	Multivivienda*
Noviembre 2006	2.488	21	2.467	249.694	5.144	244.550
Noviembre 2007	998	16	982	93.253	3.442	89.811

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales.

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

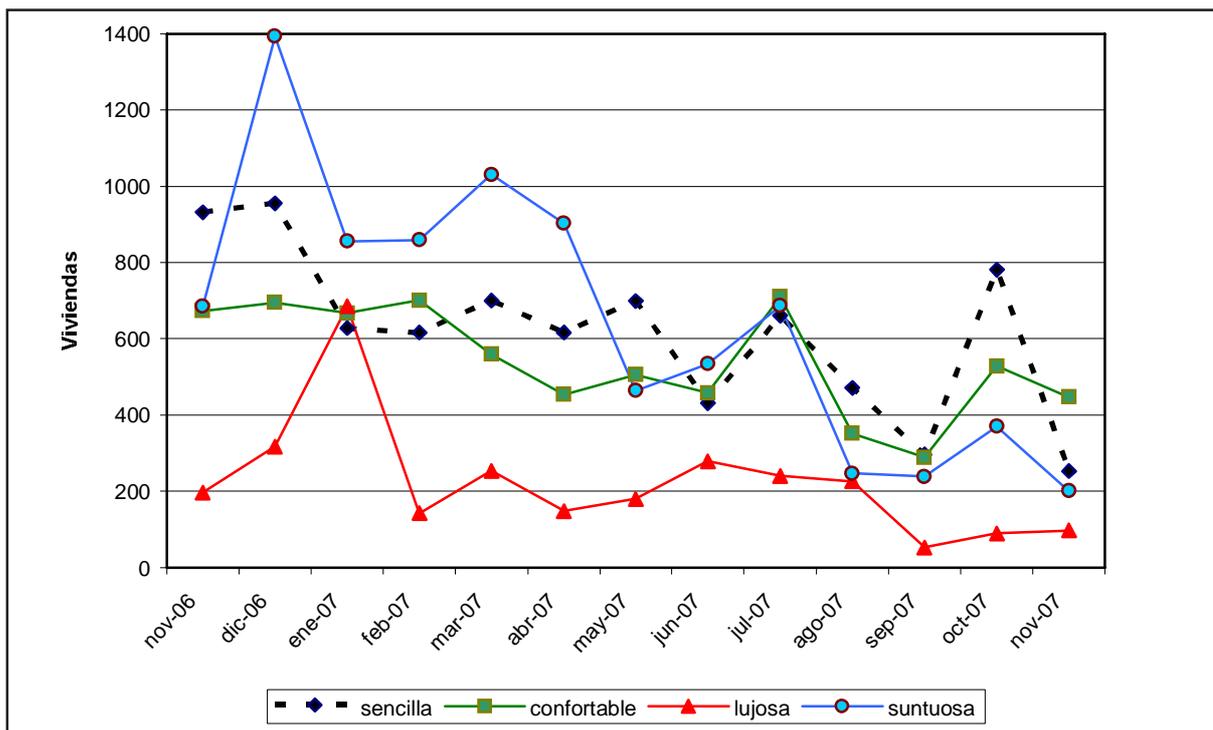
Cuadro 4 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2006 / 2007

Mes	Total	Viviendas nuevas por categoría			
		Sencilla*	Confortable	Lujosa	Suntuosa
Noviembre 2006	2.488	932	673	197	686
Noviembre 2007	998	253	447	97	201

* 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 2006 / 2007



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

Cuadro 5 Viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2007

Destino y categoría	Total	Cantidad de ambientes						
		Con 1	Con 2	Con 3	Con 4	Con 5	Con 6	Con + de 6
Total	998	223	472	242	48	13	0	0
UNIVIVIENDA	16	1	3	1	4	7	0	0
Sencilla	3	0	2	0	1	0	0	0
Confortable	5	1	0	0	2	2	0	0
Lujosa	6	0	0	1	1	4	0	0
Suntuosa	2	0	1	0	0	1	0	0
MULTIVIVIENDA	982	222	469	241	44	6	0	0
Sencilla *	250	29	166	51	4	0	0	0
Confortable	442	86	206	121	29	0	0	0
Lujosa	91	32	31	15	7	6	0	0
Suntuosa	199	75	66	54	4	0	0	0

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

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

(continúa)

Cuadro 6 Permisos, superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y Ampliaciones y Viviendas nuevas por Comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2007

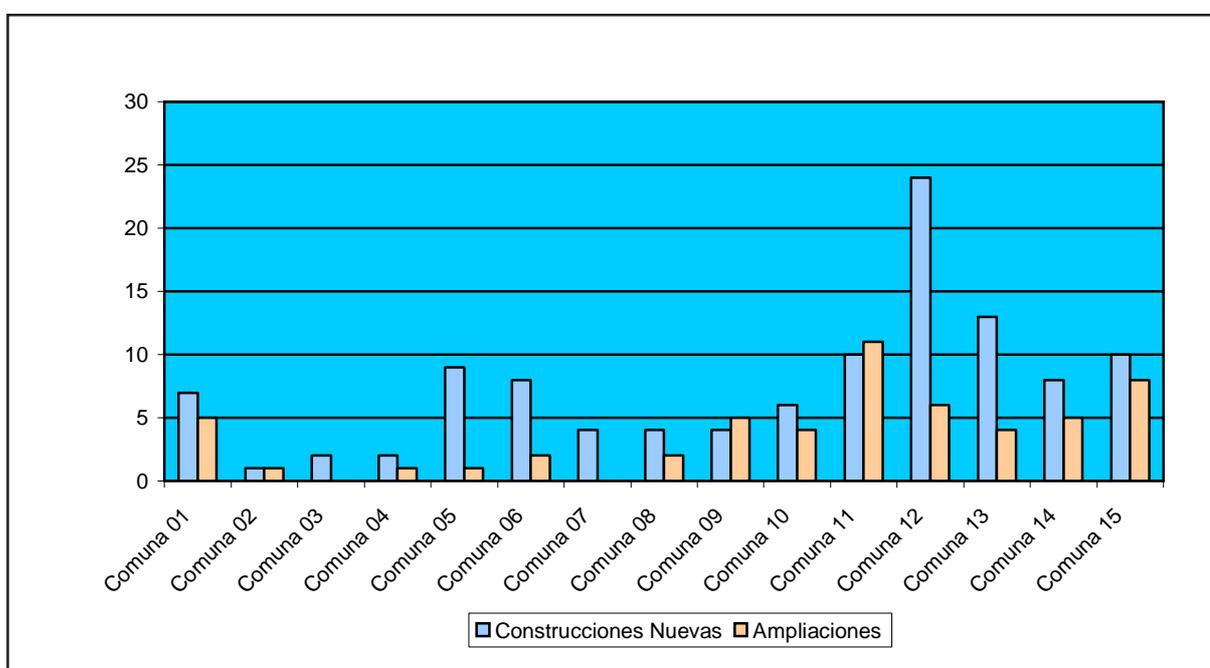
Comunas/ Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Total	112	127.321	55	12.555	998	93.253
Comuna 01	7	26.652	5	1.493	15	1.289
Constitución	1	2.023	0	0	1	623
Montserrat	2	9.727	2	159	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0	0
San Nicolás	4	14.902	0	0	0	0
San Telmo	0	0	3	1.334	14	666
Comuna 02	1	116	1	73	1	116
Recoleta	1	116	1	73	1	116
Comuna 03	2	3.521	0	0	0	0
Balvanera	2	3.521	0	0	0	0
San Cristóbal	0	0	0	0	0	0
Comuna 04	2	1.564	1	260	0	0
Barracas	1	1.325	0	0	0	0
Boca	1	239	1	260	0	0
Nueva Pompeya	0	0	0	0	0	0
Parque Patricios	0	0	0	0	0	0
Comuna 05	9	9.423	1	583	68	7.854
Almagro	7	8.656	0	0	50	6.567
Boedo	2	767	1	583	18	1.287
Comuna 06	8	8.301	2	67	77	8.301
Caballito	8	8301	2	67	77	8.301
Comuna 07	4	4.417	0	0	20	2.793
Flores	4	4417	0	0	20	2.793
Parque Chacabuco	0	0	0	0	0	0
Comuna 08	4	2.459	2	714	7	653
Villa Lugano	1	275	1	95	1	275
Villa Riachuelo	1	378	0	0	6	378
Villa Soldati	2	1.806	1	619	0	0
Comuna 09	4	933	5	740	11	1.365
Liniers	0	0	0	0	0	0
Mataderos	4	933	4	640	11	1.365
Parque Avellaneda	0	0	1	100	0	0
Comuna 10	6	1.837	4	1.083	27	2.259
Floresta	1	506	0	0	0	0
Monte Castro	1	303	1	777	16	1.080
Vélez Sársfield	1	205	0	0	1	205
Versalles	0	0	2	155	0	0
Villa Luro	1	284	0	0	6	284
Villa Real	2	539	1	151	4	690
Comuna 11	10	4.353	11	4.969	95	8.337
Villa del Parque	1	1.335	5	3.966	58	4.995
Villa Devoto	7	2.655	5	917	36	3.104
Villa Gral. Mitre	1	125	1	86	0	0
Villa Sta. Rita	1	238	0	0	1	238
Comuna 12	24	36.652	6	825	419	35.916
Coghlan	1	2.378	0	0	29	2.378
Saavedra	7	7.272	0	0	83	6.638
Villa Pueyrredón	4	3.911	2	351	58	4.013
Villa Urquiza	12	23.091	4	474	249	22.887
Comuna 13	13	10.386	4	450	96	9.708
Belgrano	8	3.640	2	194	34	3.144
Colegiales	2	4.958	1	237	48	4.814
Núñez	3	1.788	1	19	14	1.750
Comuna 14	8	8.222	5	170	83	6.895
Palermo	8	8.222	5	170	83	6.895

Continúa

Comunas/ Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Comuna 15	10	8.485	8	1.128	79	7.767
Agronomía	0	0	1	124	0	0
Chacarita	2	974	3	253	9	1.064
Parque Chas	0	0	0	0	0	0
Paternal	0	0	0	0	0	0
Villa Crespo	4	2.908	3	417	27	2.345
Villa Ortúzar	4	4.603	1	334	43	4.358

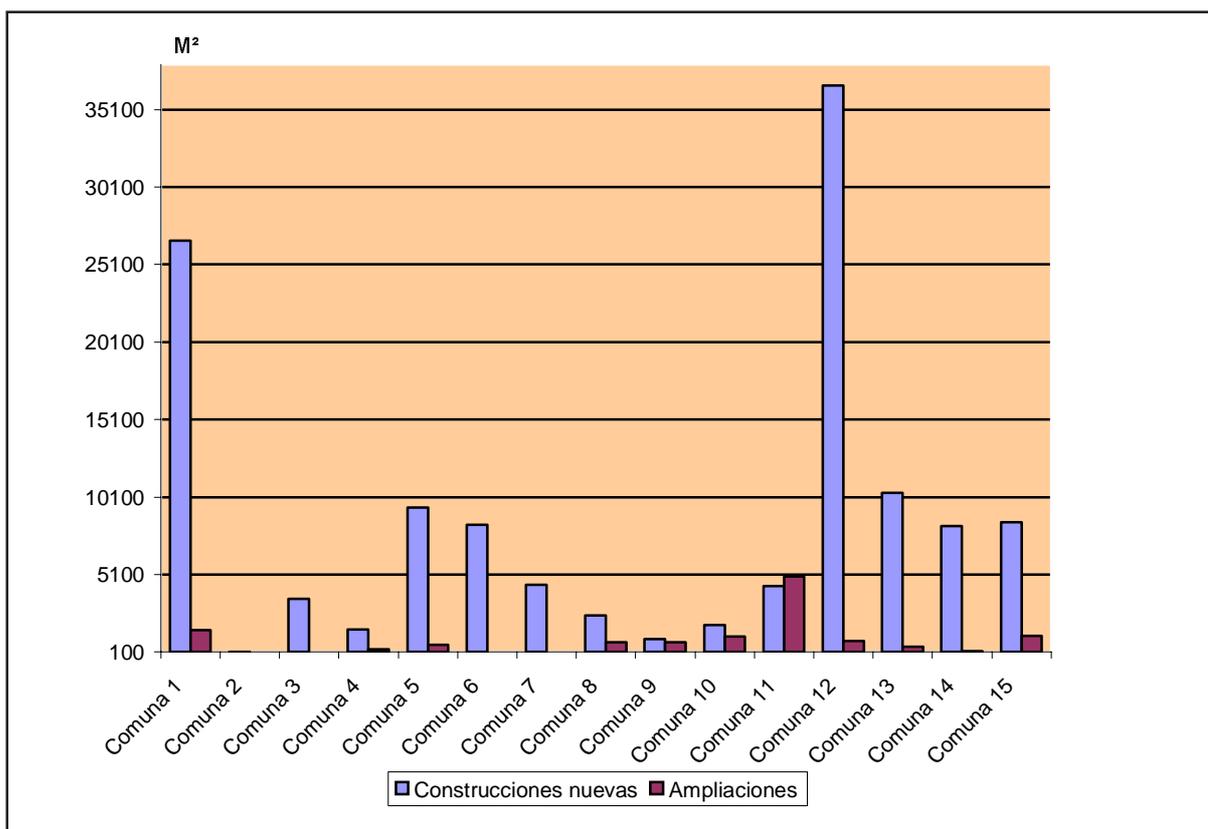
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, con datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 3 Permisos otorgados de construcciones nuevas y ampliaciones por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2007



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 2007.



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 2007

Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Total	253	447	97	201	998
Comuna 01	15	0	0	0	15
Constitución	1	0	0	0	1
Montserrat	0	0	0	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0
San Nicolás	0	0	0	0	0
San Telmo	14	0	0	0	14
Comuna 02	1	0	0	0	1
Recoleta	1	0	0	0	1
Comuna 03	0	0	0	0	0
Balvanera	0	0	0	0	0
San Cristóbal	0	0	0	0	0
Comuna 04	0	0	0	0	0
Barracas	0	0	0	0	0
Boca	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	0	0	0	0	0
Parque Patricios	0	0	0	0	0
Comuna 05	16	52	0	0	68
Almagro	16	34	0	0	50
Boedo	0	18	0	0	18
Comuna 06	9	67	1	0	77
Caballito	9	67	1	0	77

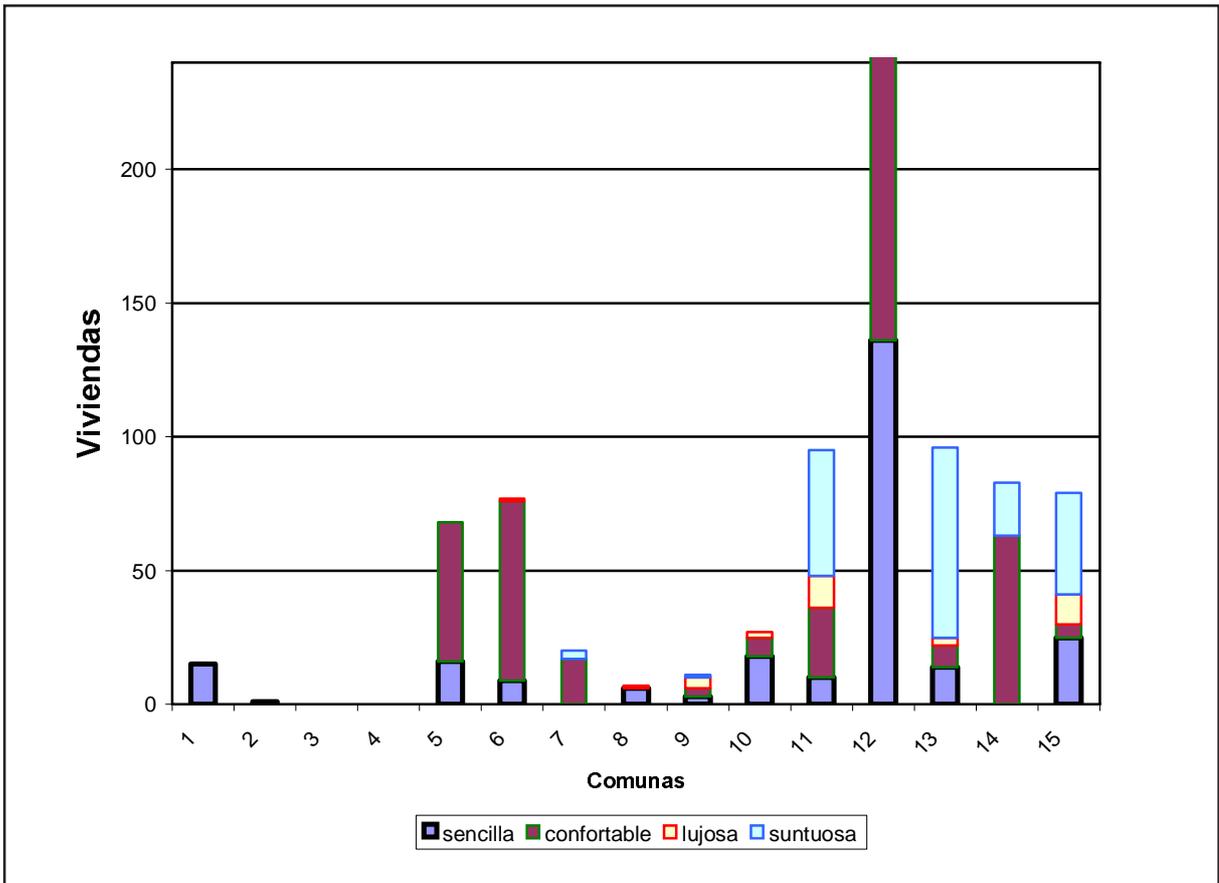
Continúa

Cuadro 7 Conclusión

Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Comuna 07	0	17	0	3	20
Flores	0	17	0	3	20
Parque Chacabuco	0	0	0	0	0
Comuna 08	6	0	1	0	7
Villa Lugano	0	0	1	0	1
Villa Riachuelo	6	0	0	0	6
Villa Soldati	0	0	0	0	0
Comuna 09	3	3	4	1	11
Liniers	0	0	0	0	0
Mataderos	3	3	4	1	11
Parque Avellaneda	0	0	0	0	0
Comuna 10	18	7	2	0	27
Floresta	0	0	0	0	0
Monte Castro	12	4	0	0	16
Vélez Sársfield	0	0	1	0	1
Versalles	0	0	0	0	0
Villa Luro	6	0	0	0	6
Villa Real	0	3	1	0	4
Comuna 11	10	26	12	47	95
Villa del Parque	0	0	11	47	58
Villa Devoto	10	26	0	0	36
Villa Gral. Mitre	0	0	0	0	0
Villa Santa Rita	0	0	1	0	1
Comuna 12	136	199	63	21	419
Coghlan	0	0	29	0	29
Saavedra	19	9	34	21	83
Villa Pueyrredón	49	9	0	0	58
Villa Urquiza	68	181	0	0	249
Comuna 13	14	8	3	71	96
Belgrano	14	0	1	19	34
Colegiales	0	0	2	46	48
Núñez	0	8	0	6	14
Comuna 14	0	63	0	20	83
Palermo	0	63	0	20	83
Comuna 15	25	5	11	38	79
Agronomía	0	0	0	0	0
Chacarita	0	1	1	7	9
Parque Chas	0	0	0	0	0
Paternal	0	0	0	0	0
Villa Crespo	3	0	10	14	27
Villa Ortuzar	22	4	0	17	43

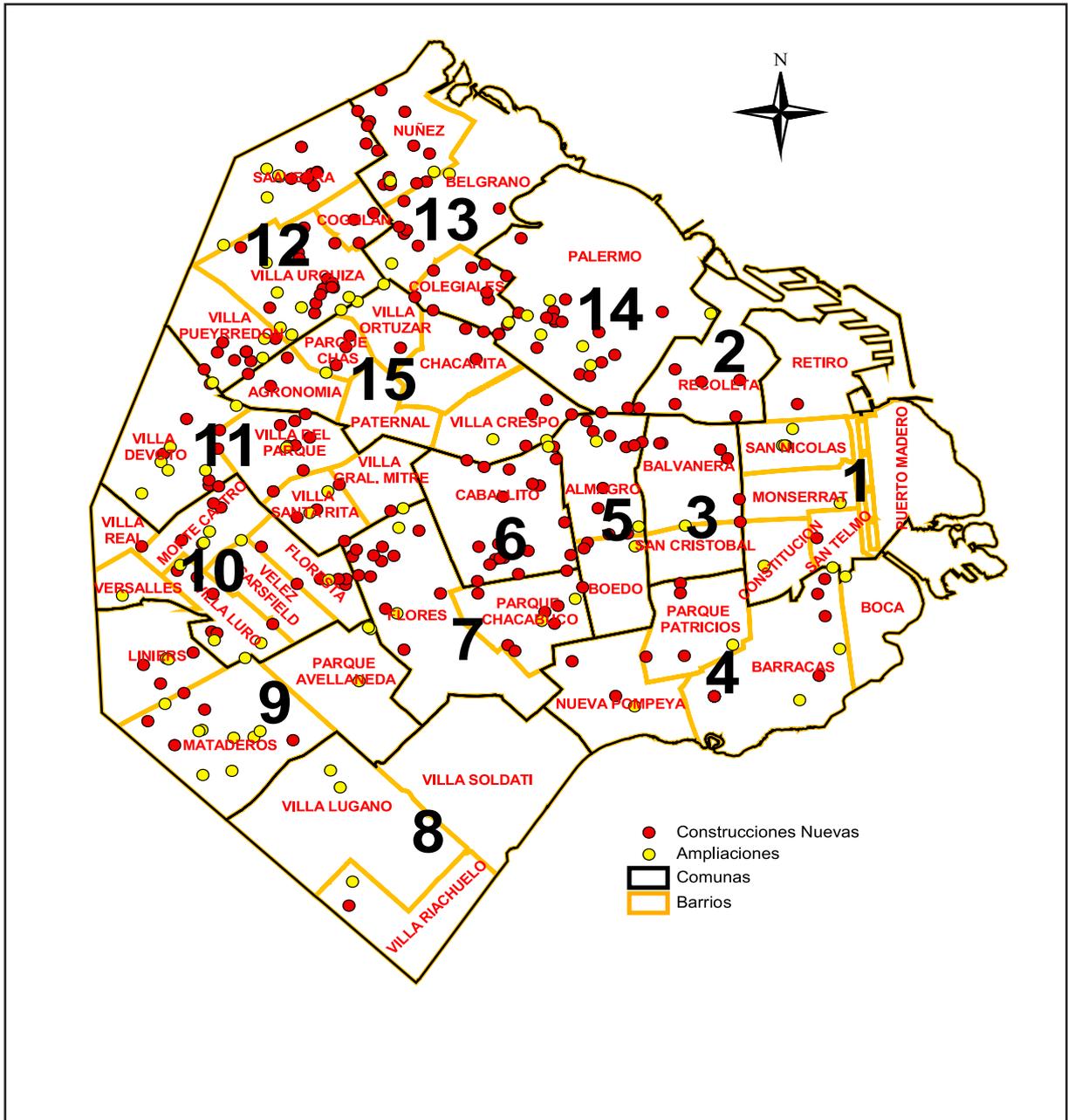
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, sobre la base de datos de DGFOyC. (G.C.B.A.)

Gráfico 5 Viviendas nuevas por Categoría por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2007.



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

Mapa 1 Permisos otorgados de Construcciones nuevas y Ampliaciones por comunas y barrios. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre 2007



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