

ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE BUENOS AIRES – Febrero 2008

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

Este trabajo contiene información que permite tener un indicador de la actividad de la construcción privada en la Ciudad de Buenos Aires.

Síntesis del mes

Durante el mes de Febrero se solicitaron 129 permisos, de los cuales 89 (69,0%) corresponden a Construcciones nuevas y 40 (31,0%) a Ampliaciones. El total de permisos registró una disminución del 37,1% respecto a igual mes del año anterior. En las Construcciones nuevas esta baja fue del 43,3%, mientras que en las Ampliaciones fue del 16,7%.

La superficie cubierta autorizada fue de 155.061 m², de los cuales 147.240 m² (95,0%) corresponden a Construcciones nuevas y 7.821 m² (5,0%) a Ampliaciones. La superficie cubierta refleja una baja del 44,1% respecto a Febrero de 2007. En las Construcciones nuevas y ampliaciones esta baja fue del 44,4% y 38,7% respectivamente.

La distribución de **permisos por destino** muestra que los correspondientes a univiviendas representan el 16,3%, a multiviviendas el 55,0% y a uso no residencial el 28,7%.

Al considerar la **superficie cubierta por destino**, puede verse que la correspondiente a univiviendas representa el 2,5%, a las multiviviendas el 80,2% y la superficie de uso no residencial el 17,3%.

La cantidad de **viviendas nuevas** correspondientes a los permisos solicitados en este mes de Febrero (1.409) representa una retracción del 39,2% respecto a Febrero 2007.

En cuanto a la distribución de viviendas nuevas por **categoría**, se observa que las sencillas representan el 22,3%, las confortables el 18,1%, las lujosas el 3,5% y las suntuosas el 56,1%.

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** (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con 22 permisos, a la Comuna **10** (Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) con 16 permisos, a las Comunas **14** (Palermo) y **15** (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 11 permisos cada una y a las Comunas **7** (Flores, Parque Chacabuco) y **13** (Belgrano, Colegiales, Nuñez) con 10 permisos cada una. Estas Comunas, en conjunto concentran 80 permisos que representan el 62,0% del total.

En cuanto a la superficie cubierta de esos permisos, la mayor concentración se da en la Comuna 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) con 32.830 m², en la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con 22.594 m², en la Comuna 13 (Nuñez, Belgrano, Colegiales) con 15.631 m², en la Comuna 6 (Caballito) con 15.575 m², en la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo) con 12.169 m². En estas Comunas se ubican 98.799 m² que representan el 63.7% de la superficie cubierta total.

Como contrapartida, la menor cantidad de permisos de Construcciones nuevas y Ampliaciones corresponde a las Comunas 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) con 2 permisos, 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) con 3 permisos, 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo) y 2 (Recoleta) con cuatro permisos cada una, 5 (Almagro, Boedo) y 6 (Recoleta) con seis permisos cada una.

En conjunto estas Comunas con 25 permisos representan el 19.4% del total.

La **menor concentración de la superficie cubierta** se da en la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) con 960 m², en la Comuna 15 (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 2.143 m², en la Comuna 2 (Recoleta) con 2.690 m², en la Comuna 9 (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 3.323 m² y en la 7 (Flores, Parque Chacabuco) con 3.763 m². Estas Comunas concentran 12.879 m² que, en conjunto, representan el 8.3% del total.

La **mayor cantidad de viviendas nuevas** corresponde a las Comunas 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) (400), 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón,) (244), 6 (Caballito) (165), 13 (Nuñez, Belgrano, Colegiales) (151) y la 14 (Palermo) (98) las cuales concentran 1.058 unidades que representan el 75.1% del total. La distribución de viviendas nuevas por barrios permite observar que Barracas (400), Villa Urquiza (176), Caballito (165), Belgrano (109) y Palermo (98) concentran en conjunto 948 unidades que representan el 67.3% de las viviendas nuevas a construir.

Durante este mes no se ha presentado permisos de obra perteneciente al Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Del análisis del Cuadro 1 (*Permisos solicitados para Construcciones nuevas y Ampliaciones según destino*) surge que el mes de Febrero del año 2008 denotó una baja respecto a la cantidad de permisos iniciados ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro comparado con igual mes del período anterior. Este escenario ya se perfiló en el mes anterior debido al aumento del costo de materiales y el de los terrenos que repercutieron en alguna medida en el inicio de nuevos proyectos.

Como puede apreciarse en el Cuadro 2 (*Superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y Ampliaciones según destino*) también hubo una retracción en este ámbito. Los emprendimientos residenciales siguieron liderando pero cabe señalar que las superficies aprobadas para destinos no residenciales tuvieron una baja del 24,4% comparada con igual período del año anterior. No obstante ello continua la tendencia de los inversores hacia desarrollos comerciales, de hoteles y oficinas pasando a ser temas relevantes vinculado al auge turístico y a la necesidad de dar respuestas a esa demanda.

Del cuadro 5 (*Viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría*) surge que lideran las multiviviendas de categoría suntuosa seguidas por las sencillas. Preponderaron las de un ambiente lo que refleja que las inversiones apuntaron hacia construcciones de menores dimensiones con valores finales mas acotados mientras que en el 2007 se habían destacado las de tres ambientes.

En el cuadro 6 (*Permisos, superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y ampliaciones y viviendas nuevas por Comunas y Barrios*) se observa que la mayor cantidad de viviendas nuevas se evidenciaron en los barrios de Barracas, Boca, Nueva Pompeya, y Parque Patricios reactivándose de esta manera la construcción en barrios menos beligerantes y de menor valor del suelo de la zona sur. Estos fueron seguidos por de Coghlan, Saavedra Villa Pueyrredón, Villa Urquiza, Caballito, Belgrano, Colegiales, Nuñez y Palermo ubicados en la zona noroeste y central de la Ciudad de Buenos Aires.

Cuadro 1 Permisos solicitados para Construcciones nuevas y Ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2007/2008

Destino	Febrero 2007			Febrero 2008		
	Total	C. nuevas	Ampliaciones	Total	C. nuevas	Ampliaciones
Total	205	157	48	129	89	40
Univivienda	28	16	12	21	12	9
Multivivienda	143	123	20	71	56	15
Industria	1	0	1	1	0	1
Adm. Banca	7	3	4	6	1	5
Comercio	22	12	10	25	17	8
Educación	1	0	1	0	0	0
Salud	0	0	0	0	0	0
Transporte	1	1	0	0	0	0
Hotelería y aloj	1	1	0	3	2	1
Otros	1	1	0	2	1	1

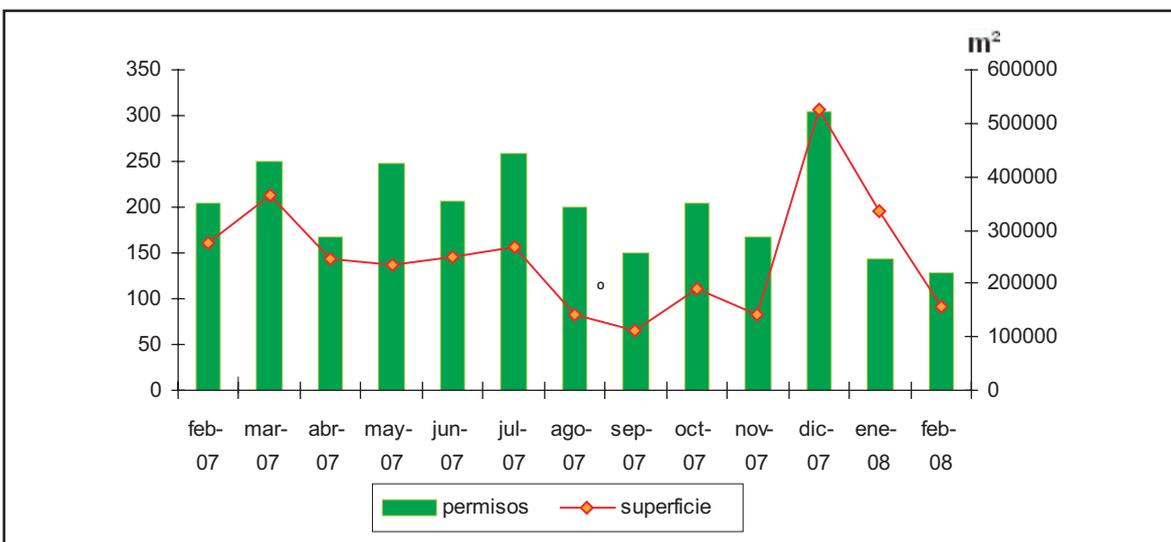
Fuente: Direccion General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda-GCBA), sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA).

Cuadro 2 Superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y de Ampliaciones según destino. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2007/2008

Destino	Febrero 2007			Febrero 2008		
	Total	C. nuevas	Ampliaciones	Total	C. nuevas	Ampliaciones
Total	277.398	264.639	12.759	155.061	147.240	7.821
Univivienda	6.224	4.885	1.339	3.904	3.152	752
Multivivienda	235.724	230.306	5.418	124.354	121.339	3.015
Industria	222	0	222	206	0	206
Adm. Banca	18.478	15.158	3.320	5.293	4.398	895
Comercio	9.125	6.837	2.288	10.608	7.819	2.789
Educación	172	0	172	0	0	0
Salud	0	0	0	0	0	0
Transporte	113	113	0	0	0	0
Hotelería y aloj	5.554	5.554	0	10.165	10.068	97
Otros	1.786	1.786	0	531	464	67

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

Grafico 1 Permisos y superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2007/febrero 2008



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

Cuadro 3 Cantidad y superficie cubierta (m²) de viviendas nuevas. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2007/2008

Mes	Total	Cantidad de viviendas		Total m ²	Superficie de viviendas	
		Univivienda	Multivivienda*		Univivienda	Multivivienda*
Febrero 2007	2.318	17	2.301	232.673	5.027	227.646
Febrero 2008	1.409	13	1.396	125.034	3.085	121.949

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

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

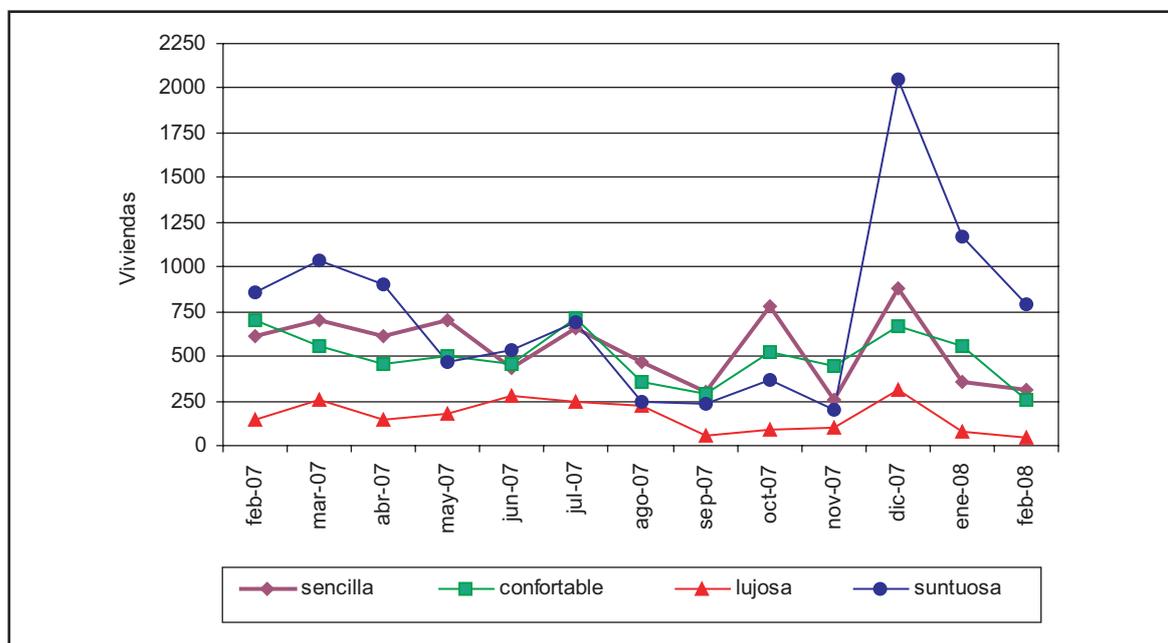
Cuadro 4 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2007/2008

Mes	Total	Viviendas nuevas por categoría			
		Sencilla*	Confortable	Lujosa	Suntuosa
Febrero 2007	2.318	616	701	142	859
Febrero 2008	1.409	314	255	49	791

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

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

Grafico 2 Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2007/febrero 2008



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

Cuadro 5 Viviendas nuevas por cantidad de ambientes según destino y categoría.
Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2008

Destino y categoría	Total	Cantidad de ambientes						
		Con 1	Con 2	Con 3	Con 4	Con 5	Con 6	Con + de 6
Total	1.409	685	520	130	60	12	1	1
UNIVIVIENDA	13	0	1	3	5	2	1	1
Sencilla	3	0	1	1	1	0	0	0
Confortable	6	0	0	2	3	0	0	1
Lujosa	1	0	0	0	1	0	0	0
Suntuosa	3	0	0	0	0	2	1	0
MULTIVIVIENDA	1396	685	519	127	55	10	0	0
Sencilla *	311	140	128	42	1	0	0	0
Confortable	249	118	75	40	15	1	0	0
Lujosa	48	17	21	6	4	0	0	0
Suntuosa	788	410	295	39	35	9	0	0

* Se incluyen las viviendas nuevas en locales

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

Cuadro 6 Permisos, superficie cubierta (m²) de Construcciones nuevas y Ampliaciones y Viviendas nuevas por Comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2008

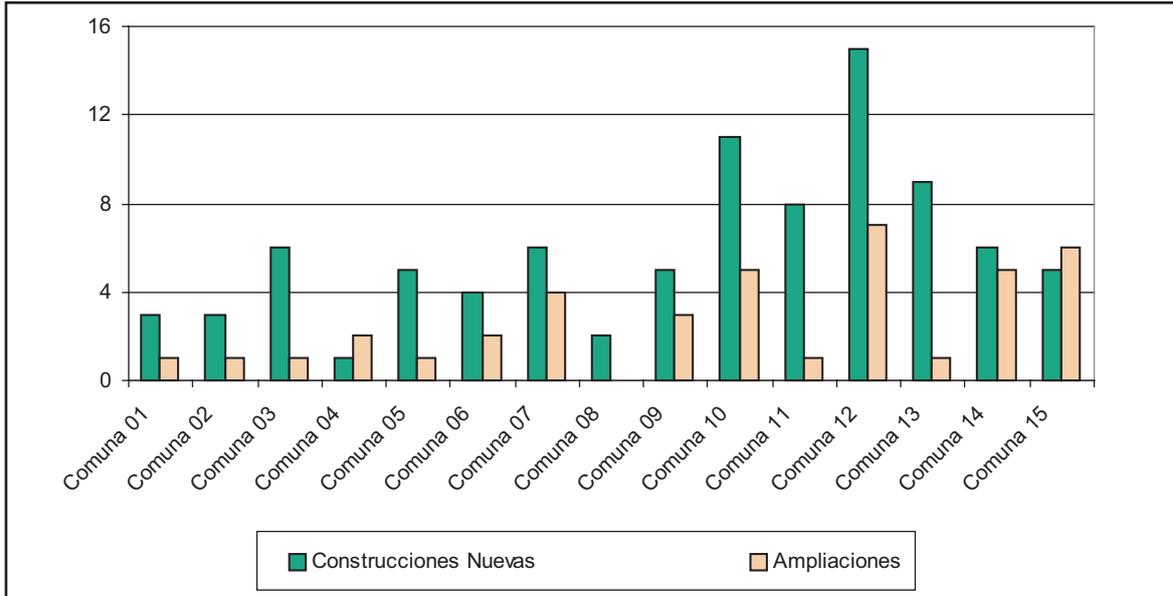
Comunas / Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Total	89	147.240	40	7.821	1.409	125.034
Comuna 01	3	12.151	1	18	45	2.941
Constitución	1	1.822	0	0	29	1.822
Montserrat	1	9.210	0	0	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0	0
San Nicolás	0	0	1	18	0	0
San Telmo	1	1.119	0	0	16	1.119
Comuna 02	3	1.990	1	700	16	950
Recoleta	3	1.990	1	700	16	950
Comuna 03	6	8.815	1	224	76	7.437
Balvanera	4	6.534	0	0	49	5.156
San Cristóbal	2	2.281	1	224	27	2.281
Comuna 04	1	32.568	2	262	400	32.568
Barracas	1	32.568	0	0	400	32.568
Boca	0	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	0	0	1	193	0	0
Parque Patricios	0	0	1	69	0	0
Comuna 05	5	9.590	1	206	44	3.570
Almagro	2	2.779	0	0	39	2.779
Boedo	3	6.811	1	206	5	791
Comuna 06	4	15.428	2	147	165	14.891
Caballito	4	15.428	2	147	165	14.891
Comuna 07	6	3.285	4	478	17	2.124
Flores	3	1.835	3	203	5	573

continúa

Comunas / Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Parque Chacabuco	3	1.450	1	275	12	1.551
Comuna 08	2	960	0	0	9	873
Villa Lugano	0	0	0	0	0	0
Villa Riachuelo	1	687	0	0	8	643
Villa Soldati	1	273	0	0	1	230
Comuna 09	5	2.855	3	468	30	2.765
Liniers	3	2.142	2	390	22	2.088
Mataderos	2	713	1	78	8	677
Parque Avellaneda	0	0	0	0	0	0
Comuna 10	11	7.625	5	676	60	4.702
Floresta	5	2.546	0	0	0	0
Monte Castro	2	758	0	0	4	739
Vélez Sársfield	1	1.161	2	197	20	1.291
Versalles	0	0	0	0	0	0
Villa Luro	3	3.160	1	237	32	2.430
Villa Real	0	0	2	242	4	242
Comuna 11	8	5.884	1	54	50	5.781
Villa del Parque	3	440	0	0	3	351
Villa Devoto	3	2.941	0	0	34	2.941
Villa Gral. Mitre	0	0	1	54	0	0
Villa Sta. Rita	2	2.503	0	0	13	2.489
Comuna 12	15	20.650	7	1.944	244	21.732
Coghlan	1	265	0	0	1	265
Saavedra	5	2.958	1	70	28	2.923
Villa Pueyrredón	2	1.144	2	1.430	39	2.514
Villa Urquiza	7	16.283	4	444	176	16.030
Comuna 13	9	15.413	1	218	151	15.593
Belgrano	5	11.500	0	0	109	11.462
Colegiales	2	1.601	0	0	18	1.601
Núñez	2	2.312	1	218	24	2.530
Comuna 14	6	8.838	5	1.471	98	8.513
Palermo	6	8.838	5	1.471	98	8.513
Comuna 15	5	1.188	6	955	4	594
Agronomía	1	240	0	0	1	240
Chacarita	1	158	1	225	1	158
Parque Chas	0	0	2	219	1	134
Paternal	2	326	1	327	1	62
Villa Crespo	1	464	2	184	0	0
Villa Ortúzar	0	0	0	0	0	0

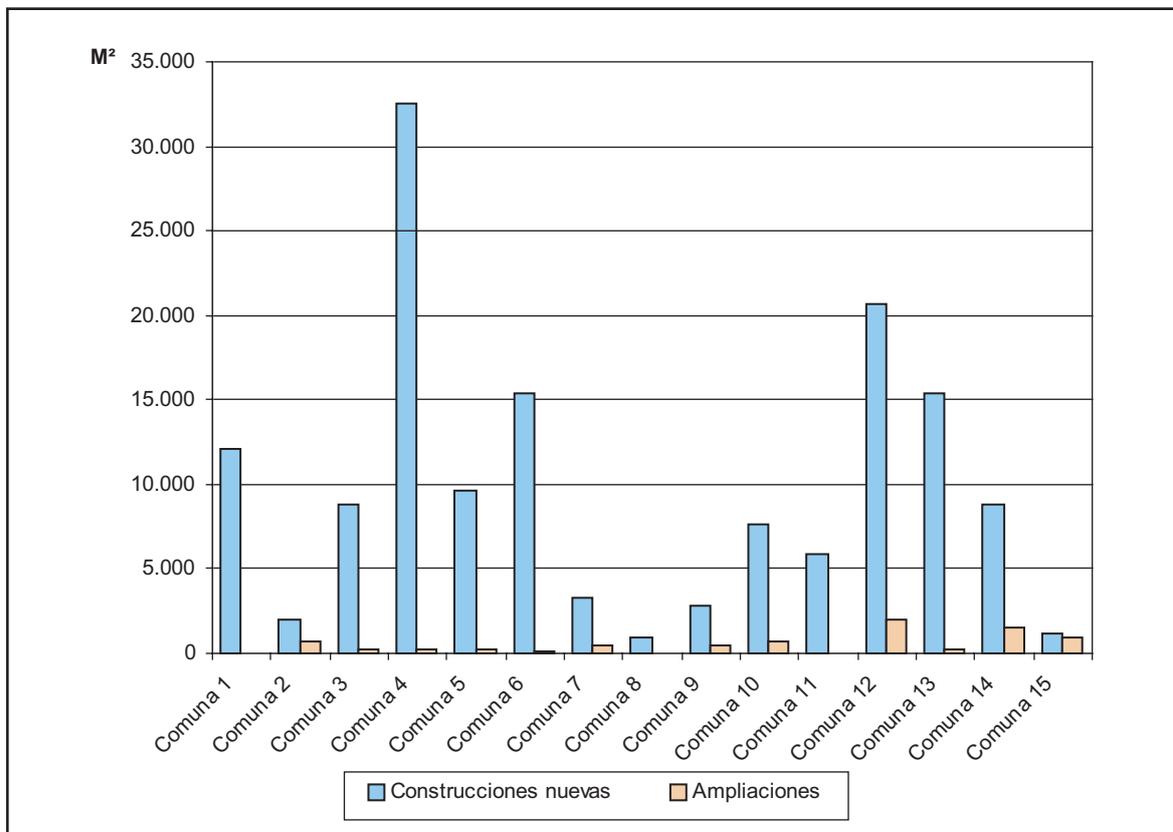
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda-GCBA), sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA).

Grafico 3 Permisos otorgados de construcciones nuevas y ampliaciones por Comunas.
Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2008



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

Grafico 4 Superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones por Comunas.
Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2008



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

Cuadro 7 Viviendas nuevas por Categoría por Comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2008

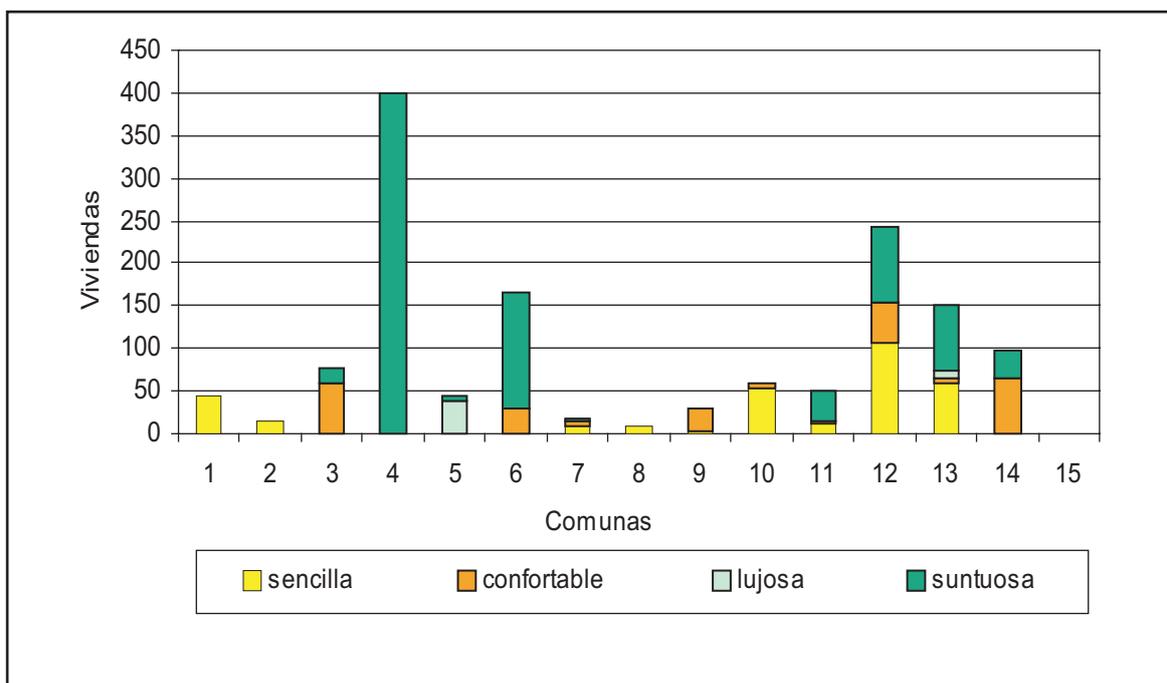
Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Total	314	255	49	791	1.409
Comuna 01	45	0	0	0	45
Constitución	29	0	0	0	29
Montserrat	0	0	0	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0
San Nicolás	0	0	0	0	0
San Telmo	16	0	0	0	16
Comuna 02	16	0	0	0	16
Recoleta	16	0	0	0	16
Comuna 03	1	59	0	16	76
Balvanera	0	33	0	16	49
San Cristóbal	1	26	0	0	27
Comuna 04	0	0	0	400	400
Barracas	0	0	0	400	400
Boca	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	0	0	0	0	0
Parque Patricios	0	0	0	0	0
Comuna 05	0	0	39	5	44
Almagro	0	0	39	0	39
Boedo	0	0	0	5	5
Comuna 06	0	30	0	135	165
Caballito	0	30	0	135	165
Comuna 07	8	8	0	1	17
Flores	0	5	0	0	5
Parque Chacabuco	8	3	0	1	12
Comuna 08	8	1	0	0	9
Villa Lugano	0	0	0	0	0
Villa Riachuelo	8	0	0	0	8
Villa Soldati	0	1	0	0	1
Comuna 09	3	25	2	0	30
Liniers	0	20	2	0	22
Mataderos	3	5	0	0	8
Parque Avellaneda	0	0	0	0	0
Comuna 10	54	6	0	0	60
Floresta	0	0	0	0	0
Monte Castro	4	0	0	0	4
Vélez Sársfield	19	1	0	0	20
Versalles	0	0	0	0	0
Villa Luro	28	4	0	0	32
Villa Real	3	1	0	0	4
Comuna 11	12	4	0	34	50
Villa del Parque	0	3	0	0	3
Villa Devoto	12	0	0	22	34
Villa Gral. Mitre	0	0	0	0	0
Villa Santa Rita	0	1	0	12	13
Comuna 12	106	47	1	90	244
Coghlan	0	0	1	0	1
Saavedra	1	18	0	9	28
Villa Pueyrredón	24	15	0	0	39
Villa Urquiza	81	14	0	81	176

continúa

Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
Comuna 13	60	6	7	78	151
Belgrano	31	0	0	78	109
Colegiales	12	6	0	0	18
Núñez	17	0	7	0	24
Comuna 14	0	66	0	32	98
Palermo	0	66	0	32	98
Comuna 15	1	3	0	0	4
Agronomía	0	1	0	0	1
Chacarita	0	1	0	0	1
Parque Chas	0	1	0	0	1
Paternal	1	0	0	0	1
Villa Crespo	0	0	0	0	0
Villa Ortuzar	0	0	0	0	0

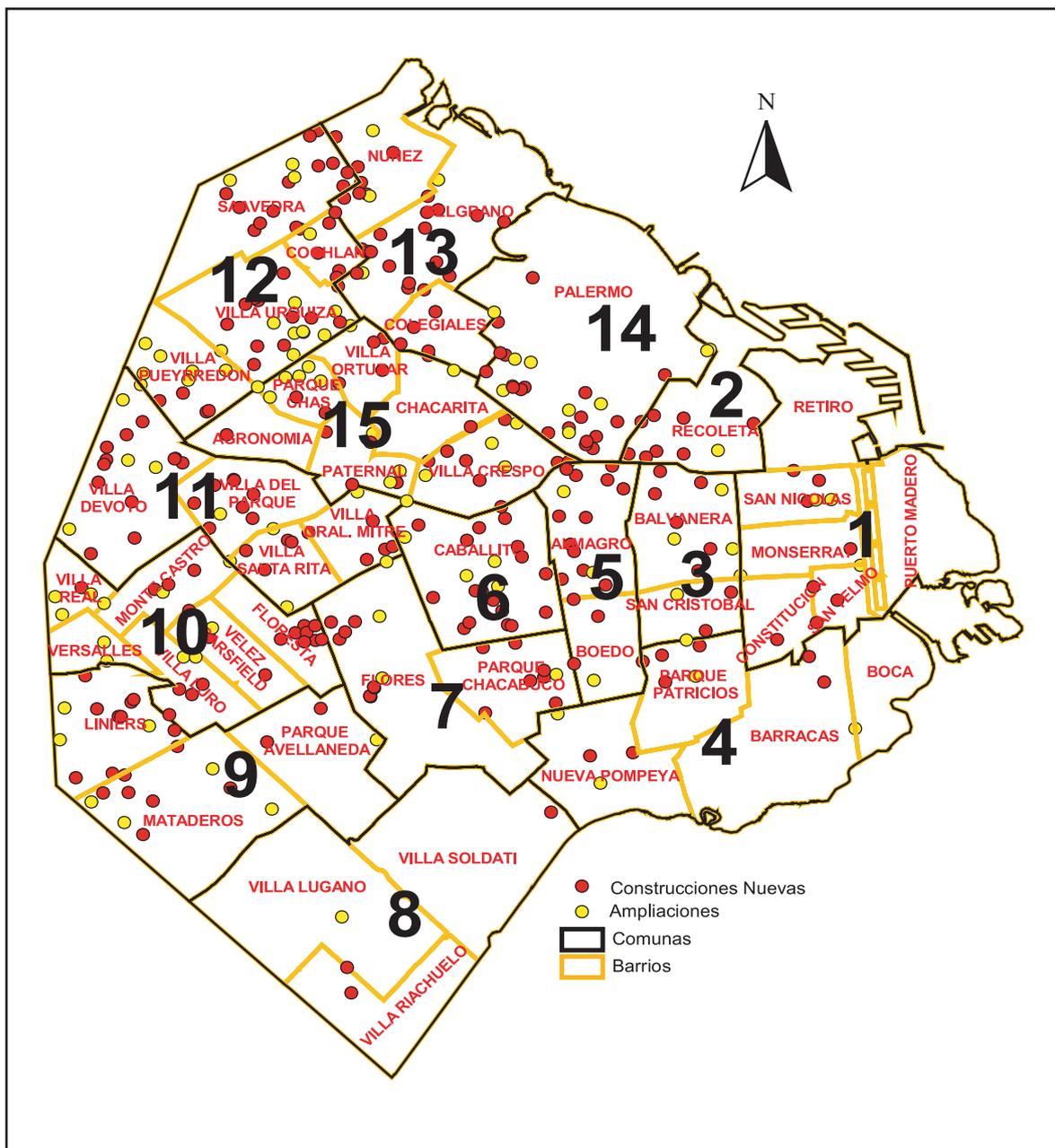
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda-GCBA), sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA).

Grafico 5 Viviendas nuevas por Categoría por Comunas. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2008



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

Mapa 1 Permisos otorgados de Construcciones nuevas y ampliaciones por comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2008



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