

## ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE BUENOS AIRES – Marzo 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 Marzo se solicitaron 176 permisos, de los cuales 88 (50,0%) corresponden a Construcciones nuevas y 88 (50,0%) a Ampliaciones. El total de permisos registró una disminución del 29,9% respecto a igual mes del año anterior. En las Construcciones nuevas esta baja fue del 52,4%, mientras que las Ampliaciones registraron un aumento del 33,3%

La superficie cubierta autorizada fue de 173.946 m<sup>2</sup>, de los cuales 128.470 m<sup>2</sup> (73,9%) corresponden a Construcciones nuevas y 45.476 m<sup>2</sup> (26,1%) a Ampliaciones. La superficie cubierta refleja una baja del 52,5% respecto a Marzo de 2007. En las Construcciones nuevas la baja fue del 63,1% mientras que las ampliaciones reflejaron un alza del 147,8%.

La distribución de **permisos por destino** muestra que los correspondientes a univiviendas representan el 12,5%, a multiviviendas el 61,4% y a uso no residencial el 26,1%.

Al considerar la **superficie cubierta por destino**, puede verse que la correspondiente a univiviendas representa el 1,3%, a las multiviviendas el 47,7% y la superficie de uso no residencial el 51,0%.

La cantidad de **viviendas nuevas** correspondientes a los permisos solicitados en este mes de Marzo (937) representa una retracción del 63,2% respecto a Marzo 2007.

En cuanto a la distribución de viviendas nuevas por **categoría**, se observa que las sencillas representan el 26,4%, las confortables el 45,3%, las lujosas el 7,9% y las suntuosas el 20,4%.

Al analizar lo ocurrido por **Comunas** y barrios se observa que la mayor cantidad de permisos de Construcciones nuevas y Ampliaciones corresponden a las Comunas **12** (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con 22 permisos, a las Comunas **10** (Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) y **13** (Belgrano, Colegiales, Nuñez) con 19 permisos cada una, la Comuna **11** (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Sta. Rita) con 18 permisos, la Comuna **7** (Flores, Parque Chacabuco) y **14** (Palermo) con 15 permisos cada una. Estas Comunas, en conjunto concentran 108 permisos que representan el 61,4% del total.

En cuanto a la superficie cubierta de esos permisos, la mayor concentración se da en la Comuna **1** (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo) con

34.960 m<sup>2</sup>, en la Comuna **4** (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) con 25.412 m<sup>2</sup>, en la Comuna **14** con 17.820m<sup>2</sup>, en la Comuna **13** con 16.150 m<sup>2</sup> y en la Comuna **12** con 12.088 m<sup>2</sup>. En estas Comunas se ubican 106.430 m<sup>2</sup> que representan el 61,2% 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 tres permisos, **2** (Recoleta) con cinco permisos, **5** (Almagro, Boedo) y **9** (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con 6 permisos cada una y en las Comunas **3** (Balvanera, San Cristóbal) y **4** con siete permisos cada una. En conjunto estas Comunas con 34 permisos representan el 19.3% del total.

La **menor concentración de la superficie cubierta** se da en la Comuna **8** con 409 m<sup>2</sup>, en la Comuna **9** con 2.206 m<sup>2</sup>, en la Comuna **5** con 2.406 m<sup>2</sup>, en la Comuna **2** con 4.963 m<sup>2</sup>, en la Comuna **10** con 6.298 m<sup>2</sup> y en la Comuna **15** (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con 6.723 m<sup>2</sup>. Estas Comunas concentran 23.005 m<sup>2</sup> que, en conjunto, representan el 13,2% del total.

La **mayor cantidad de viviendas nuevas** corresponde a las Comunas **13** (167), **12** (149), **6** (Caballito) (143), **11** (141) y la **7** (91), las cuales concentran 691 unidades que representan el 73,7 % del total. La distribución de viviendas nuevas por barrios permite observar que Caballito (143), Belgrano (128), Flores (57), Recoleta (51) y Villa Pueyrredón (50) concentran en conjunto 429 unidades que representan el 45,8% de las viviendas nuevas a construir.

Durante este mes se han presentado 11 permisos de obra pertenecientes al Instituto de Vivienda de la Ciudad por 1.748 m<sup>2</sup> para la construcción de 22 viviendas.

En el mes de marzo, como puede apreciarse en los Cuadros 1 (Permisos solicitados para construcciones nuevas y Ampliaciones según destino) y 2 (Superficie cubierta (m<sup>2</sup>) de construcciones nuevas y de Ampliaciones según destino), se refleja una baja considerada respecto a la cantidad de permisos iniciados y a las superficies autorizadas ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROyC) en relación a igual mes del período anterior. Ambos indicadores muestran que las obras nuevas presentaron una disminución en ambos aspectos, mientras que las ampliaciones se incrementaron.

A igual mes del 2007 la superficie cubierta destinada a uso no residencial representaba el 31,1% del total, mientras que en el 2008 las afectadas a otros destinos representaron el 51,0%. Dentro de la infraestructura de soporte, en ambos períodos lideraron las destinadas a administración y banca seguidas por las de comercio.

Según surge del Cuadro 5 la mayor cantidad de viviendas nuevas fueron destinadas a multiviviendas de categoría confortable, seguidas por las sencillas, ambas de un ambiente. En el año anterior la categoría destacada era la suntuosa seguida por la sencilla. Parecería entonces que este cambio de tendencia se debería a cierta saturación en el mercado de unidades de alto segmento y a un viraje de los inversionistas hacia unidades menos costosas que apunten a un mayor dinamismo en el mercado creando proyectos no estancos.

En el Cuadro 6 se observa que en construcciones nuevas la mayor concentración de superficie edificada se da en la Comuna **1** (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo), destacándose el barrio de San Telmo, convirtiéndose en otra zona muy demandada dentro de los barrios históricos.

Analizando el acumulado de este año tanto los permisos como las superficies autorizadas reflejaron una baja del 34,3% y 32,0% respectivamente. En las construcciones nuevas esta disminución fue del 44,2% y 34,5% mientras que en las ampliaciones del 6,2% y 1,5%.

En lo que va del año la construcción tuvo que convivir con un cierto escenario económico en el que la inflación encabeza la lista de preocupaciones. Este contexto hace que baje el grado de rentabilidad en los emprendimientos privados generando cierta incertidumbre a la hora de invertir y tomar decisiones.

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

Destino	Marzo 2007			Marzo 2008		
	Total	C. nuevas	Ampliaciones	Total	C. nuevas	Ampliaciones
<b>Total</b>	<b>251</b>	<b>185</b>	<b>66</b>	<b>176</b>	<b>88</b>	<b>88</b>
Univivienda	30	15	15	22	2	20
Multivivienda	171	140	31	108	64	44
Industria	0	0	0	0	0	0
Adm. Banca	11	5	6	13	3	10
Comercio	27	19	8	25	15	10
Educación	1	1	0	3	0	3
Salud	1	0	1	0	0	0
Transporte	2	2	0	4	3	1
Hotelería y aloj	4	2	2	1	1	0
Otros	4	1	3	0	0	0

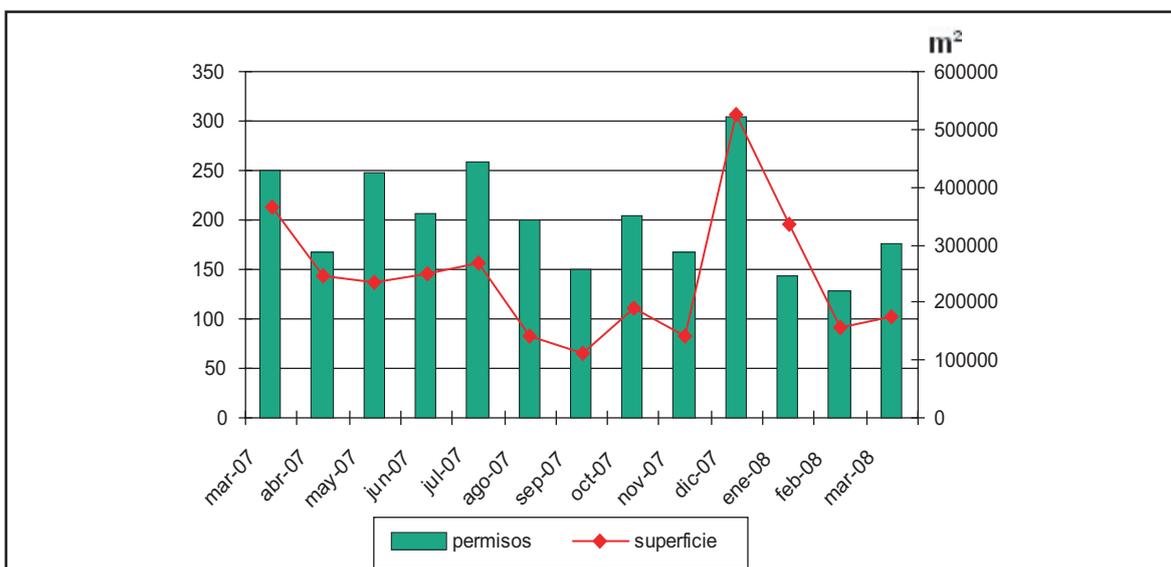
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda-GCBA) sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA)

**Cuadro 2** Superficie cubierta (m<sup>2</sup>) de Construcciones nuevas y de Ampliaciones según destino.  
Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2007/2008

Destino	Marzo 2007			Marzo 2008		
	Total	C. nuevas	Ampliaciones	Total	C. nuevas	Ampliaciones
<b>Total</b>	<b>366.248</b>	<b>347.896</b>	<b>18.352</b>	<b>173.946</b>	<b>128.470</b>	<b>45.476</b>
Univivienda	5.932	4.110	1.822	2.336	506	1.830
Multivivienda	246.482	241.089	5.393	82.879	76.697	6.182
Industria	0	0	0	0	0	0
Adm. Banca	88.078	84.874	3.204	63.619	35.495	28.124
Comercio	15.684	13.187	2.497	9.729	6.688	3.041
Educación	176	176	0	1.591	0	1.591
Salud	4.529	0	4.529	0	0	0
Transporte	1.976	1.976	0	8.817	4.109	4.708
Hotelería y aloj	2.004	1.858	146	4.975	4.975	0
Otros	1.387	626	761	0	0	0

Fuente: Dirección 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. Marzo 2007/marzo 2008



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

**Cuadro 3** Cantidad y superficie cubierta (m<sup>2</sup>) de viviendas nuevas. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2007/2008

Mes	Total	Cantidad de viviendas		Total m <sup>2</sup>	Superficie de viviendas	
		Univivienda	Multivivienda*		Univivienda	Multivivienda*
Marzo 2007	<b>2.544</b>	16	2.528	<b>243.301</b>	4.185	239.116
Marzo 2008	<b>937</b>	2	935	<b>78.435</b>	506	77.929

\* 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)

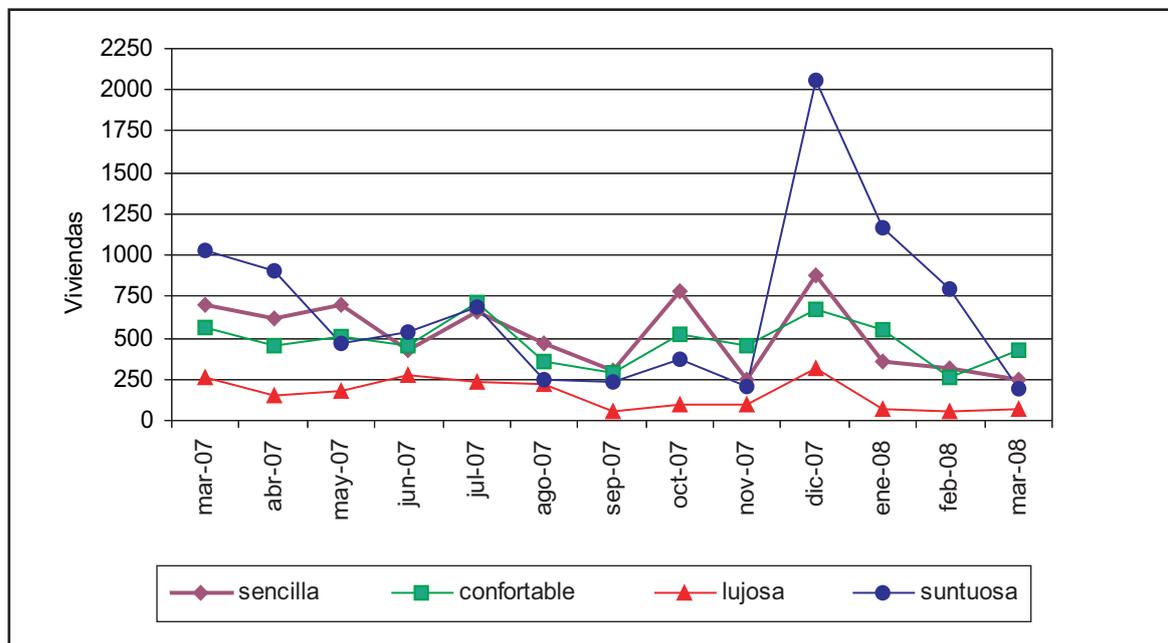
**Cuadro 4** Viviendas nuevas por categoría. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2007/2008

Mes	Total	Viviendas nuevas por categoría			
		Sencilla*	Confortable	Lujosa	Suntuosa
Marzo 2007	<b>2.544</b>	700	559	254	1.031
Marzo 2008	<b>937</b>	247	425	74	191

\* 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. Marzo 2007 / marzo 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. Marzo 2008

Destino y categoría	Total	Cantidad de ambientes						
		Con 1	Con 2	Con 3	Con 4	Con 5	Con 6	Con + de 6
<b>Total</b>	<b>937</b>	<b>393</b>	<b>316</b>	<b>194</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
UNIVIVIENDA	2	0	0	0	0	0	2	0
Sencilla	0	0	0	0	0	0	0	0
Confortable	1	0	0	0	0	0	1	0
Lujosa	1	0	0	0	0	0	1	0
Suntuosa	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>MULTIVIVIENDA</b>	<b>935</b>	<b>393</b>	<b>316</b>	<b>194</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Sencilla *	247	136	96	13	2	0	0	0
Confortable	424	190	115	101	17	1	0	0
Lujosa	73	5	29	36	2	0	0	1
Suntuosa	191	62	76	44	9	0	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 (m<sup>2</sup>) de Construcciones nuevas y Ampliaciones y Viviendas nuevas por Comunas y Barrios. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008

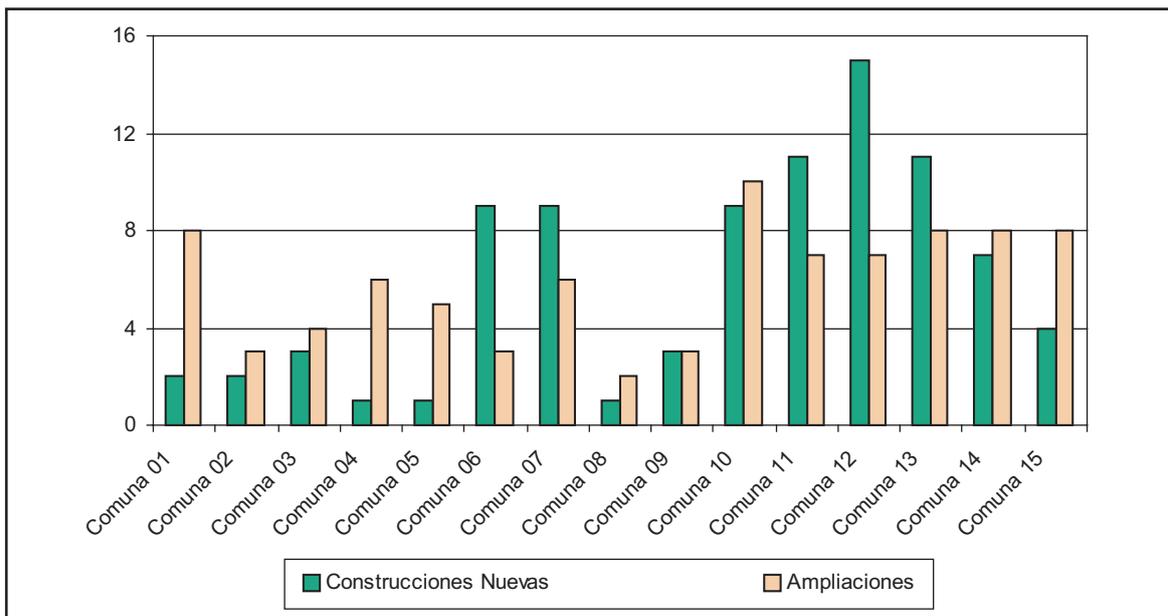
Comunas / Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>128.470</b>	<b>88</b>	<b>45.476</b>	<b>937</b>	<b>78.435</b>
<b>Comuna 01</b>	<b>2</b>	<b>32.999</b>	<b>8</b>	<b>1.961</b>	<b>11</b>	<b>886</b>
Constitución	0	0	3	1.066	11	886
Montserrat	0	0	3	781	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0	0
San Nicolás	1	69	2	114	0	0
San Telmo	1	32.930	0	0	0	0
<b>Comuna 02</b>	<b>2</b>	<b>4.485</b>	<b>3</b>	<b>478</b>	<b>51</b>	<b>4.082</b>
Recoleta	2	4.485	3	478	51	4.082
<b>Comuna 03</b>	<b>3</b>	<b>6.735</b>	<b>4</b>	<b>5.195</b>	<b>30</b>	<b>2.225</b>
Balvanera	3	6.735	3	5.068	30	2.225
San Cristóbal	0	0	1	127	0	0
<b>Comuna 04</b>	<b>1</b>	<b>970</b>	<b>6</b>	<b>24.442</b>	<b>4</b>	<b>613</b>
Barracas	1	970	3	23.778	0	0
Boca	0	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	0	0	1	51	0	0
Parque Patricios	0	0	2	613	4	613
<b>Comuna 05</b>	<b>1</b>	<b>1.634</b>	<b>5</b>	<b>772</b>	<b>22</b>	<b>1.960</b>
Almagro	0	0	4	770	3	392
Boedo	1	1.634	1	2	19	1.568
<b>Comuna 06</b>	<b>9</b>	<b>11.613</b>	<b>3</b>	<b>374</b>	<b>143</b>	<b>11.613</b>
Caballito	9	11.613	3	374	143	11.613
<b>Comuna 07</b>	<b>9</b>	<b>9.162</b>	<b>6</b>	<b>437</b>	<b>91</b>	<b>8.030</b>
Flores	4	4.656	2	36	57	4.280

continúa

Comunas / Barrios	Construcciones nuevas		Ampliaciones		Viviendas nuevas	
	Permisos	Superficie	Permisos	Superficie	Cantidad	Superficie
Parque Chacabuco	5	4.506	4	401	34	3.750
<b>Comuna 08</b>	<b>1</b>	<b>358</b>	<b>2</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Villa Lugano	1	358	1	37	0	0
Villa Riachuelo	0	0	1	14	0	0
Villa Soldati	0	0	0	0	0	0
<b>Comuna 09</b>	<b>3</b>	<b>882</b>	<b>3</b>	<b>1.324</b>	<b>5</b>	<b>559</b>
Liniers	0	0	0	0	0	0
Mataderos	2	601	2	1.291	4	278
Parque Avellaneda	1	281	1	33	1	281
<b>Comuna 10</b>	<b>9</b>	<b>5.012</b>	<b>10</b>	<b>1.286</b>	<b>22</b>	<b>2.042</b>
Floresta	4	2.995	1	166	0	0
Monte Castro	1	879	4	481	8	1.108
Vélez Sársfield	1	251	2	276	6	421
Versalles	0	0	1	217	0	0
Villa Luro	2	594	2	146	4	220
Villa Real	1	293	0	0	4	293
<b>Comuna 11</b>	<b>11</b>	<b>10.559</b>	<b>7</b>	<b>436</b>	<b>141</b>	<b>9.515</b>
Villa del Parque	4	4.268	2	35	43	3.633
Villa Devoto	3	2.483	3	199	34	2.483
Villa Gral. Mitre	2	1.165	1	56	26	1.088
Villa Sta. Rita	2	2.643	1	146	38	2.311
<b>Comuna 12</b>	<b>15</b>	<b>11.017</b>	<b>7</b>	<b>1.071</b>	<b>149</b>	<b>11.569</b>
Coghlan	3	3.481	0	0	33	3.481
Saavedra	3	1.701	5	408	23	1.821
Villa Pueyrredón	4	3.242	0	0	50	3.116
Villa Urquiza	5	2.593	2	663	43	3.151
<b>Comuna 13</b>	<b>11</b>	<b>15.468</b>	<b>8</b>	<b>682</b>	<b>167</b>	<b>14.629</b>
Belgrano	6	9.938	4	409	128	9.291
Colegiales	2	3.724	0	0	23	3.724
Núñez	3	1.806	4	273	16	1.614
<b>Comuna 14</b>	<b>7</b>	<b>12.816</b>	<b>8</b>	<b>5.004</b>	<b>47</b>	<b>4.784</b>
Palermo	7	12.816	8	5.004	47	4.784
<b>Comuna 15</b>	<b>4</b>	<b>4.760</b>	<b>8</b>	<b>1.963</b>	<b>54</b>	<b>5.928</b>
Agronomía	0	0	1	31	0	0
Chacarita	1	3.272	2	280	28	3.504
Parque Chas	0	0	1	126	0	0
Paternal	1	27	0	0	0	0
Villa Crespo	1	944	4	1.526	19	1.907
Villa Ortúzar	1	517	0	0	7	517

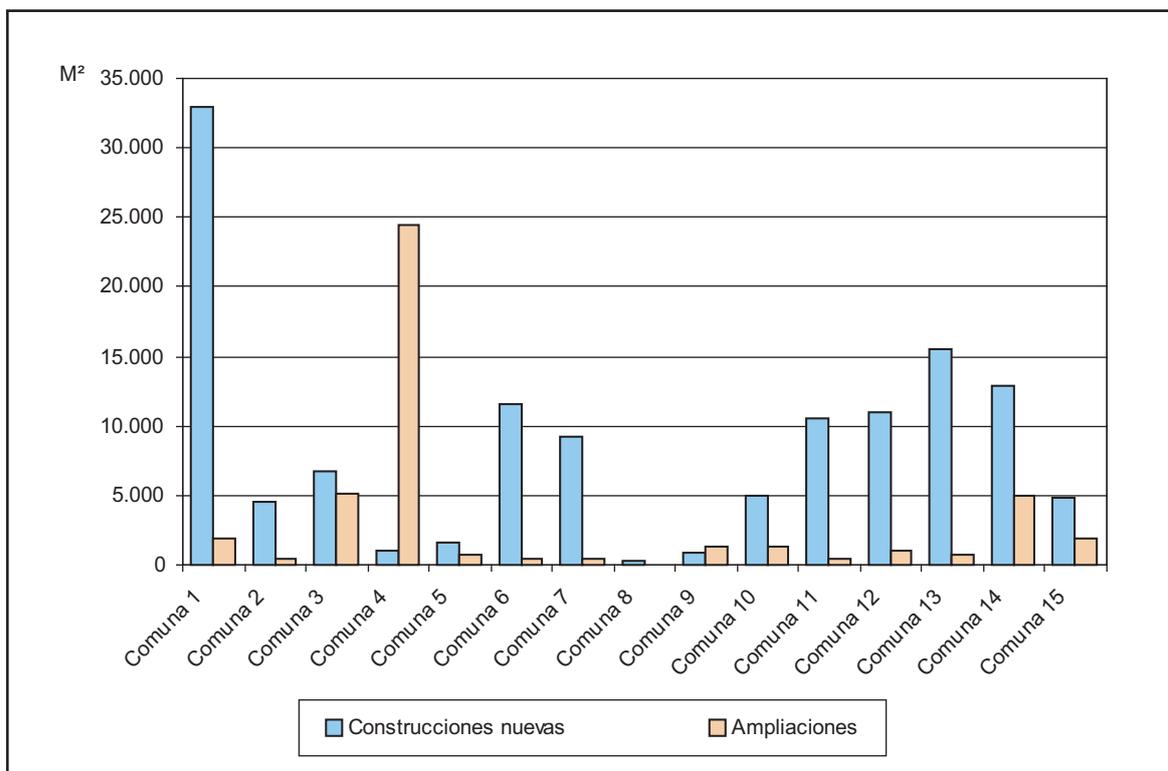
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda-GCBA) sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA)

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



Fuente: Dirección 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. Marzo 2008



Fuente: Dirección 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. Marzo 2008

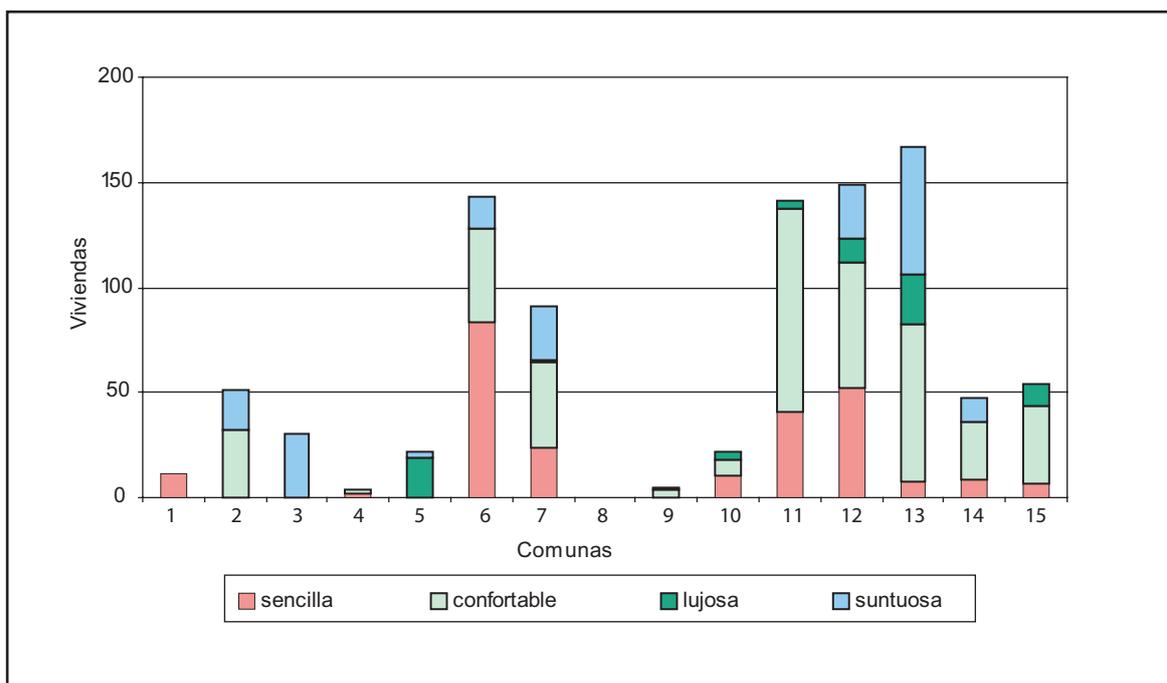
Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
<b>Total</b>	<b>247</b>	<b>425</b>	<b>74</b>	<b>191</b>	<b>937</b>
<b>Comuna 01</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Constitución	11	0	0	0	11
Montserrat	0	0	0	0	0
Puerto Madero	0	0	0	0	0
Retiro	0	0	0	0	0
San Nicolás	0	0	0	0	0
San Telmo	0	0	0	0	0
<b>Comuna 02</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>51</b>
Recoleta	0	32	0	19	51
<b>Comuna 03</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Balvanera	0	0	0	30	30
San Cristóbal	0	0	0	0	0
<b>Comuna 04</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Barracas	0	0	0	0	0
Boca	0	0	0	0	0
Nueva Pompeya	0	0	0	0	0
Parque Patricios	2	2	0	0	4
<b>Comuna 05</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>22</b>
Almagro	0	0	0	3	3
Boedo	0	0	19	0	19
<b>Comuna 06</b>	<b>83</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>143</b>
Caballito	83	45	0	15	143
<b>Comuna 07</b>	<b>24</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	<b>91</b>
Flores	23	15	0	19	57
Parque Chacabuco	1	25	1	7	34
<b>Comuna 08</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Villa Lugano	0	0	0	0	0
Villa Riachuelo	0	0	0	0	0
Villa Soldati	0	0	0	0	0
<b>Comuna 09</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Liniers	0	0	0	0	0
Mataderos	0	4	0	0	4
Parque Avellaneda	0	0	1	0	1
<b>Comuna 10</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
Floresta	0	0	0	0	0
Monte Castro	0	8	0	0	8
Vélez Sársfield	2	0	4	0	6
Versalles	0	0	0	0	0
Villa Luro	4	0	0	0	4
Villa Real	4	0	0	0	4
<b>Comuna 11</b>	<b>41</b>	<b>96</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>141</b>
Villa del Parque	13	26	4	0	43
Villa Devoto	0	34	0	0	34
Villa Gral. Mitre	26	0	0	0	26
Villa Santa Rita	2	36	0	0	38
<b>Comuna 12</b>	<b>52</b>	<b>60</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>149</b>
Coghlan	7	0	0	26	33
Saavedra	12	11	0	0	23
Villa Pueyrredón	26	24	0	0	50
Villa Urquiza	7	25	11	0	43

continúa

Comunas / Barrios	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
<b>Comuna 13</b>	<b>8</b>	<b>74</b>	<b>24</b>	<b>61</b>	<b>167</b>
Belgrano	8	65	0	55	128
Colegiales	0	0	17	6	23
Núñez	0	9	7	0	16
<b>Comuna 14</b>	<b>9</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>47</b>
Palermo	9	27	0	11	47
<b>Comuna 15</b>	<b>7</b>	<b>37</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>54</b>
Agronomía	0	0	0	0	0
Chacarita	0	28	0	0	28
Parque Chas	0	0	0	0	0
Paternal	0	0	0	0	0
Villa Crespo	0	9	10	0	19
Villa Ortuzar	7	0	0	0	7

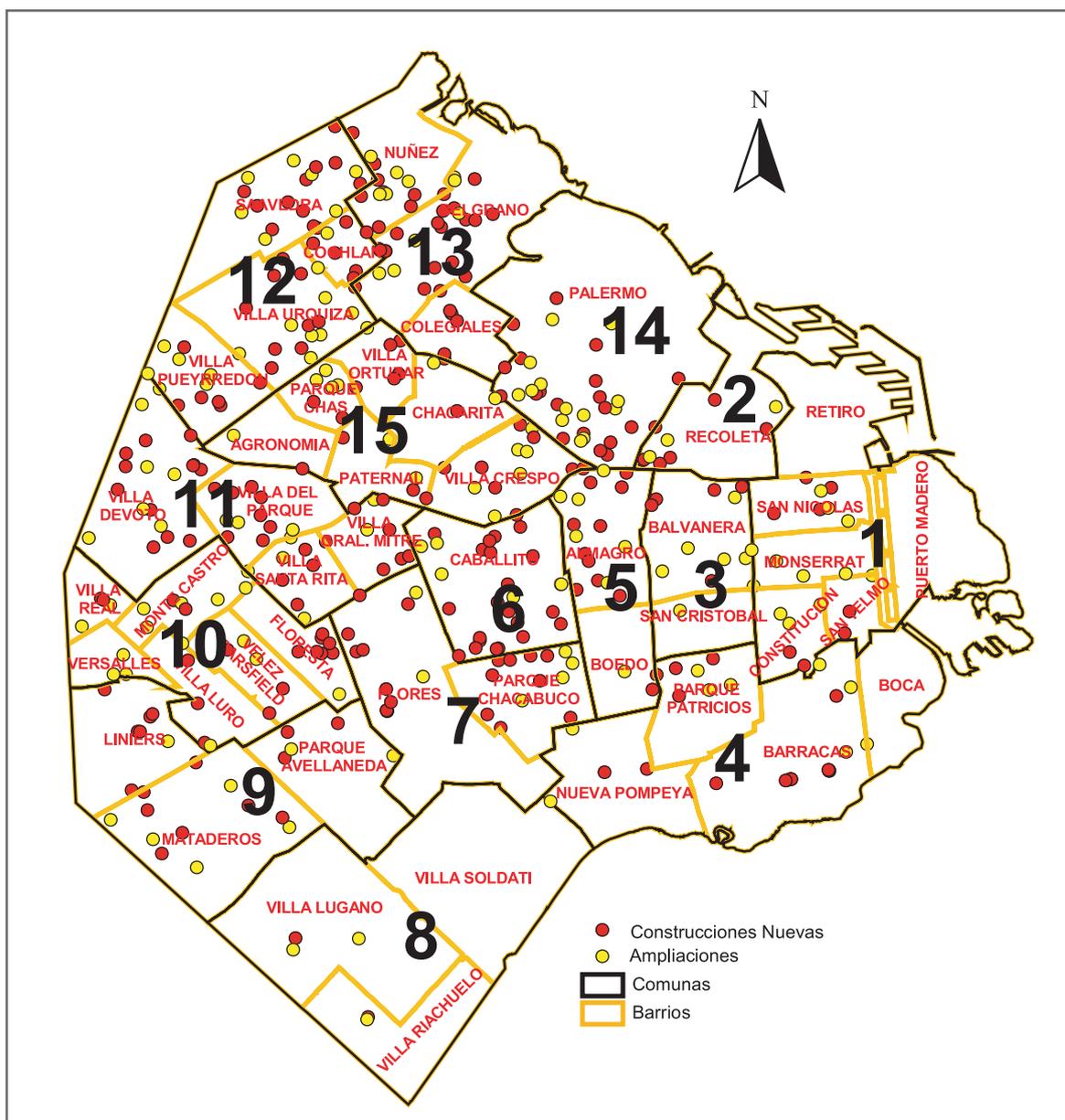
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda-GCBA) sobre la base de datos de la DGROyC (GCBA)

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



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