

419

INFORME DE RESULTADOS
ESTADÍSTICAS DE EDIFICACIÓN - 2009

Marzo de 2010

Estadísticas de Edificación. Ciudad de Buenos Aires. Año 2009

Cantidad de permisos y superficie cubierta

Durante el año 2009 la construcción no logró recuperarse manteniendo los indicadores de desaceleración ya reflejados en el año 2008. El impacto de la crisis internacional, el aumento del costo de los terrenos, la suba en el valor de los materiales y mano de obra llevaron a una menor

inversión en el sector.

La actividad se contrajo tanto en lo referido a permisos por tipo de obra como en superficie cubierta en un -18,6% y -34,7% respectivamente en relación al período anterior (Cuadro 1).

C1 | Permisos otorgados y superficie cubierta (m²) por tipo de obra. Ciudad de Buenos Aires. Año 2009/2008

Año	Tipo de obra					
	Permisos			Superficie		
	Total	Construcciones nuevas	Ampliaciones	Total	Construcciones nuevas	Ampliaciones
2009	1.768	1.149	619	1.771.652	1.519.447	252.205
2008	2.172	1.458	714	2.713.597	2.319.549	394.048
Variación porcentual	-18,6	-21,2	-13,3	-34,7	-34,5	-36,0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

Del total de permisos de construcción, respecto de los períodos 2009-2008, se aprecia una baja en ambos tipos de obra, siendo más acentuada en las

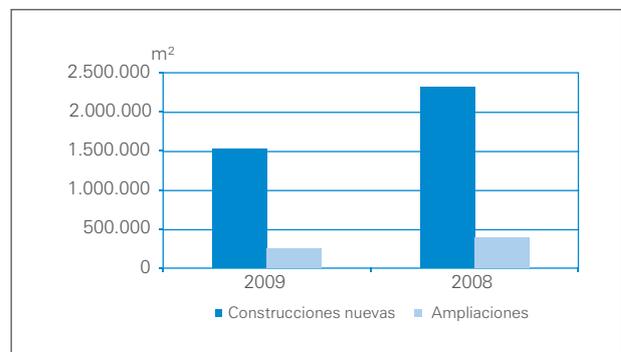
relativas a construcciones nuevas confirmándose la misma tendencia en lo referido a superficies autorizadas (gráficos 1 y 2).

G1 | Permisos otorgados por tipo de obra. Ciudad de Buenos Aires. Año 2009/2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

G2 | Superficie cubierta por tipo de obra. Ciudad de Buenos Aires. Año 2009/2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

El total de permisos de construcción de destino residencial (univiviendas / multiviviendas) durante el 2009 fue de 1.289, denotando una reducción del -23,04% respecto a los 1.675 autorizados en el 2008; mientras que los destinados a uso no residencial reflejaron

una baja del -3,6%. Del análisis parcializado según destino y tipo de obra surge que todas las variables han arrojado valores negativos en todos los casos, comparado con el período anterior (cuadro 2).

C2 | Permisos otorgados por destino y tipo de obra. Ciudad de Buenos Aires. Año 2009/2008

Año	Destino y tipo de obra								
	Univivienda			Multivivienda			Otros destinos		
	Total	Const. nuevas	Ampliac.	Total	Const. nuevas	Ampliac.	Total	Const. nuevas	Ampliac.
2009	273	98	175	1.016	767	249	479	284	195
2008	319	132	187	1.356	1.026	330	497	300	197
Variación porcentual	-14,4	-25,8	-6,4	-25,1	-25,2	-24,5	-3,6	-5,3	-1,0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

4

El total de superficie destinada a uso residencial en el 2009 fue de 1.214.769 m² mostrando una disminución del -37,3% respecto al año anterior que alcanzó los 1.938.732 m², mientras que en las afectadas a uso no residencial ésta fue del -28,1%.

Los datos parciales según el destino y tipo de obra referidos a metros cuadrados reflejaron una sola variable positiva que correspondió a ampliaciones en multiviviendas (cuadro 3).

C3 | Superficie cubierta (m²) por destino y tipo de obra. Ciudad de Buenos Aires. Año 2009/2008

Año	Destino y tipo de obra								
	Univivienda			Multivivienda			Otros destinos		
	Total	Const. nuevas	Ampliac.	Total	Const. nuevas	Ampliac.	Total	Const. nuevas	Ampliac.
2009	48.427	29.133	19.294	1.166.342	1.084.447	81.895	556.883	405.867	151.016
2008	53.669	33.808	19.861	1.885.063	1.803.465	81.598	774.865	482.276	292.589
Variación porcentual	-9,8	-13,8	-2,9	-38,1	-39,9	0,4	-28,1	-15,8	-48,4

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

Viviendas nuevas y superficie cubierta

En el año 2009 se presentaron permisos para la construcción de 13.315 viviendas nuevas lo que representa una baja del -31,0% respecto a las 19.284 del 2008.

En las multiviviendas ganaron su participación las

de categoría "sencilla" representando el 42,9% del total, mientras que en las univiviendas se destacaron las "lujosas" abarcando el 34,7%; registrando ambas una baja interanual del -3,9% y -12,8% respectivamente (cuadro 4).

C4 | Viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcción por tipo y categoría. Año 2009/2008

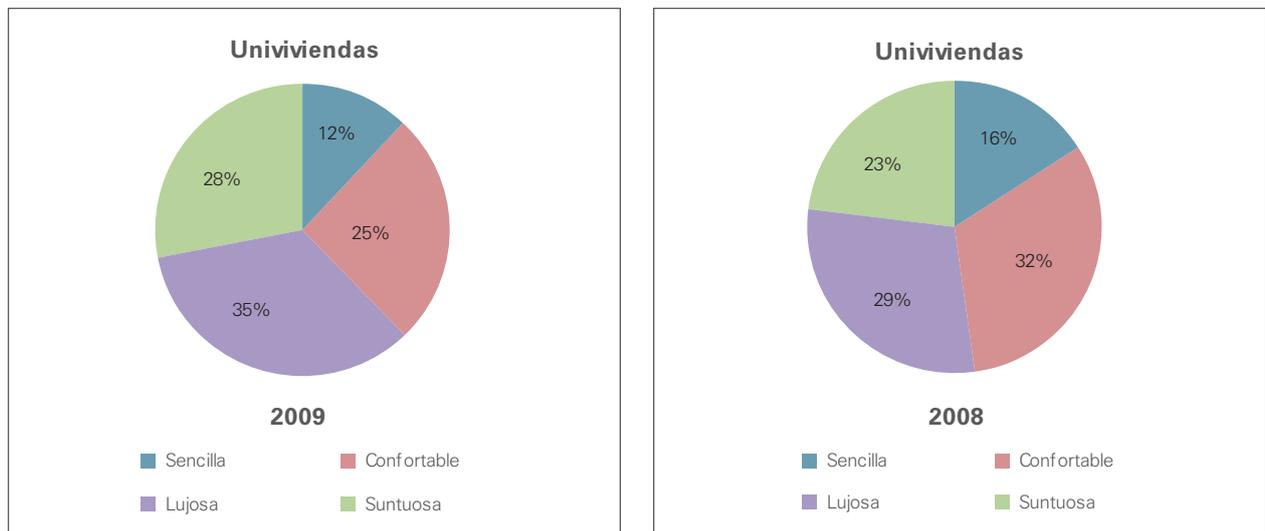
Año	Tipo y categoría									
	Univiviendas					Multiviviendas				
	Total	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total	Sencilla ¹	Confortable	Lujosa	Suntuosa
2009	98	12	25	34	27	13.217	5.669	2.780	1.277	3.491
2008	133	21	43	39	30	19.151	5.900	4.708	1.831	6.712
Variación porcentual	-26,3	-42,8	-41,9	-12,8	-10,0	-31,0	-3,9	-41,0	-30,2	-48,0

¹ Incluye las viviendas en locales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

En la tipología "univivienda" la categoría lujosa se destacó en el 2009, desplazando a la confortable, primera en el período 2008 (gráfico 3).

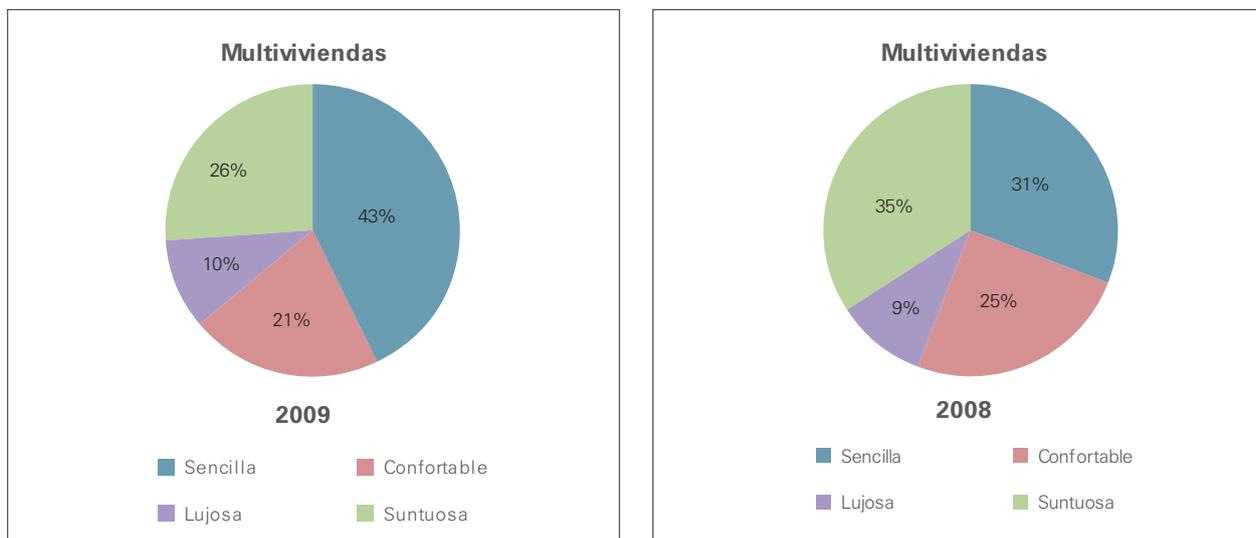
G3 | Viviendas nuevas iniciadas en los permisos de construcción de univiviendas por categoría. Año 2009/2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

En la tipología "multivivienda" la categoría sencilla predominó durante el año 2009, relegando a la suntuosa destacada en el período anterior (gráfico 4).

G4 | Viviendas nuevas iniciadas en los permisos de construcción de multiviviendas por categoría. Año 2009/2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

Respecto a las superficies afectadas a viviendas nuevas las referidas a univiviendas de categoría "suntuosa" tuvieron aumento respecto al 2008 en un 30,5%. El resto de las categorías en ambos destinos registraron retrocesos siendo las más afectadas las univiviendas "sencillas" y las multiviviendas "suntuosas" con bajas de -66,5% y -56,5% interanual (cuadro 5).

C5 | Superficie cubierta (m²) de viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcción por tipo y categoría. Año 2009/2008

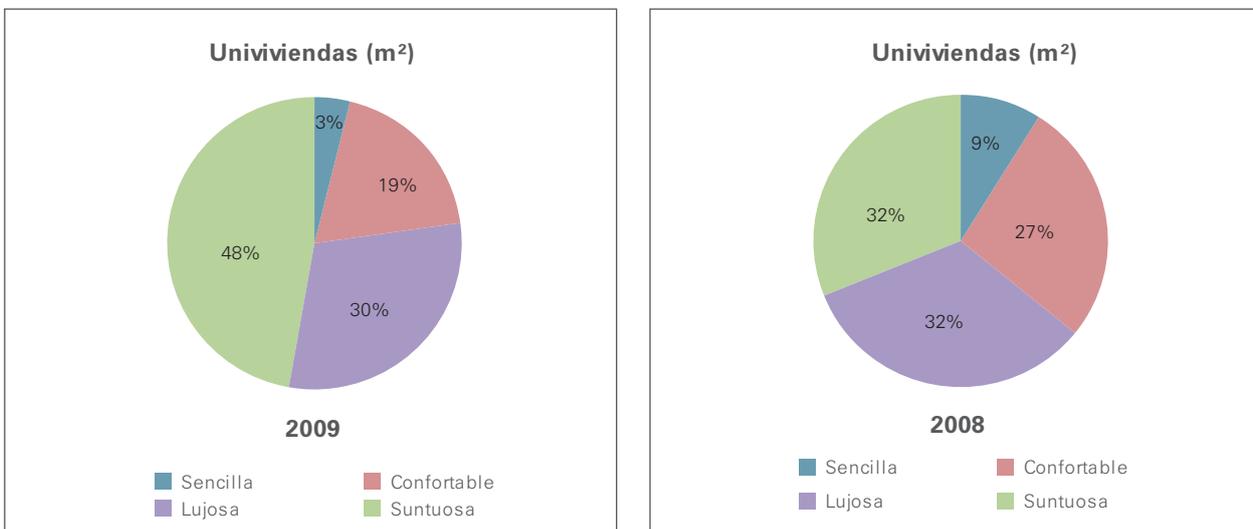
Año	Destino y categoría									
	Univiviendas					Multiviviendas				
	Total	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total	Sencilla ¹	Confortable	Lujosa	Suntuosa
2009	28.238	1.012	5.435	8.354	13.437	1.115.715	413.101	249.034	115.067	338.513
2008	32.899	3.021	8.965	10.620	10.293	1.804.056	430.336	421.962	174.072	777.686
Variación porcentual	-14,2	-66,5	-39,4	-21,3	30,5	-38,1	-4,0	-41,0	-33,9	-56,5

¹ Incluye las viviendas en locales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

Las superficies de viviendas nuevas destinadas a univiviendas “suntuosa” denotaron casi la mitad del total de m² afectada a viviendas nuevas en el año 2009, despegándose de la paridad que existía en el 2008 entre las categorías “lujosas” y “suntuosas” (grafico 5).

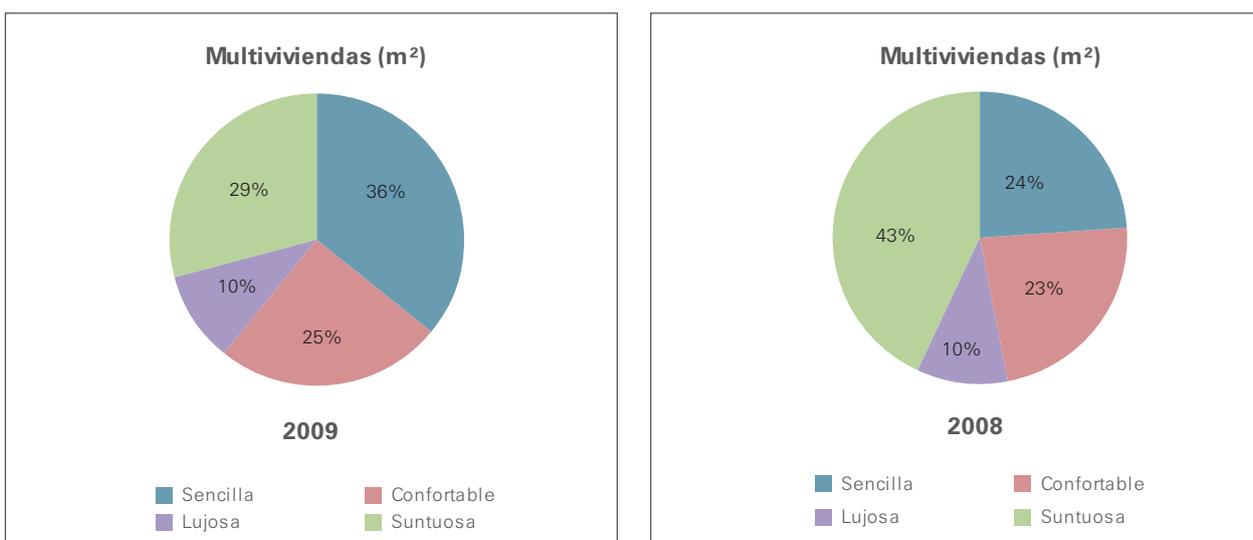
G5 | Superficie de viviendas nuevas en los permisos de construcción de univiviendas por categoría. Año 2009/2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

En las multiviviendas se destacaron las de categoría “sencilla” en detrimento de la “suntuosa” que perdió el predominio del año 2008 en el que ocupaba el 43,0% del total de superficie destinada a viviendas nuevas (gráfico 6).

G6 | Superficie de viviendas nuevas en los permisos de construcción de multiviviendas por categoría. Año 2009/2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.

Distribución de viviendas nuevas y superficie por barrio

En el año 2009 la mayor cantidad de viviendas nuevas se localizaron en los barrios de Palermo, Villa Urquiza, Caballito, Villa Pueyrredón y Almagro con 5.565 unidades representando el 41,80% del total mientras que en el año 2008 estos mismos con 7.660 unidades representaban el 39,70%.

Las superficies de estas viviendas abarcaron 496.533 m² constituyendo el 43,40% del total mientras que el período anterior con 719.183 m² el 39,1%.

Los barrios que evidenciaron aumento en las superficies de estas viviendas respecto al 2008 fueron los de Villa Pueyrredón y Villa Urquiza con 3,4% y 2,7%, mientras que Almagro, Caballito y Palermo reflejaron una disminución del -48,5%, -41,2% y -38,9 respectivamente.

La comparativa interanual indica que Palermo continúa estando al tope de las preferencias, manteniendo el primer lugar tanto en cantidad como en superficie construida de viviendas nuevas. Villa Urquiza mantuvo sus valores muy estables respecto al año anterior, lo que le permitió desplazar al tercer

lugar al barrio de Caballito. Un caso similar fue el de su vecino Villa Pueyrredón; que también su crecimiento sostenido le permitió remontar al cuarto puesto. Almagro a pesar de una baja importante en la superficie de estas viviendas comparada con el período anterior, logra mantenerse nuevamente dentro de los primeros mejores performances.

Los menos significativos respecto a la totalidad de superficie afectada a viviendas nuevas fueron los de Villa Soldati, Nueva Pompeya, Versalles, Villa Real y Villa Riachuelo ubicados en la zona sur de nuestra ciudad con 10.143 m² representando el 0,9% del total (cuadro 6).

Esto denota que a la hora de invertir hay determinados barrios que históricamente siguen concentrando la atención de los inversores con su consecuente atomización en contraposición con otras zonas que todavía no han sido desarrolladas ni valorizadas pero que poseen gran potencial dentro de la ciudad como es el caso de la zona de Parque Patricios donde se impulsa el Distrito Tecnológico.

Barrios	Viviendas nuevas			
	Cantidad		Superficie	
	2009	2008	2009	2008
Total	13.315	19.284	1.143.953	1.836.955
Agronomía	122	237	10.320	17.430
Almagro	723	1.047	55.145	107.152
Balvanera	368	337	29.473	30.779
Barracas	108	800	6.702	73.838
Belgrano	376	863	40.074	91.873
Boca	28	49	3.804	5.370
Boedo	114	331	10.428	28.871
Caballito	1.060	1.962	107.012	182.160
Chacarita	259	290	20.452	33.501
Coghlan	84	197	7.143	19.709
Colegiales	209	308	22.036	27.200
Constitución	102	284	5.999	19.093
Flores	526	835	42.501	77.737
Floresta	151	136	9.958	9.964
Liniers	214	383	16.947	32.872
Mataderos	219	179	19.153	15.350
Monte Castro	159	284	12.619	23.809
Montserrat	104	53	8.333	3.981
Nueva Pompeya	19	58	1.528	4.896
Núñez	418	740	38.250	67.237
Palermo	1.559	2.427	157.644	258.093
Parque Avellaneda	86	66	9.519	6.602
Parque Chacabuco	218	462	16.383	44.387
Parque Chas	132	171	10.148	12.619
Parque Patricios	102	130	8.693	9.704
Paternal	105	7	7.811	672
Puerto Madero	-	513	-	120.799
Recoleta	587	430	44.895	34.627
Retiro	57	1	10.603	216
Saavedra	429	375	36.427	33.439
San Cristóbal	230	375	15.380	27.720
San Nicolás	-	151	-	11.146
San Telmo	51	60	4.085	6.137
Vélez Sársfield	108	121	8.190	8.545
Versalles	25	31	2.429	2.788
Villa Crespo	419	545	30.883	44.554
Villa del Parque	437	335	40.897	31.583
Villa Devoto	413	510	33.325	48.757
Villa Gral. Mitre	110	89	7.816	6.921
Villa Lugano	80	57	7.817	6.266
Villa Luro	168	210	14.206	21.140
Villa Ortúzar	137	162	11.897	15.475
Villa Pueyrredón	760	771	53.971	52.215
Villa Real	37	36	2.599	2.590
Villa Riachuelo	40	49	3.291	4.428
Villa Santa Rita	198	330	14.110	28.633
Villa Soldati	1	44	296	4.514
Villa Urquiza	1.463	1.453	122.761	119.563

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General Registro de Obras y Catastro.