

# Dinámica de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires. Año 2013

Junio de 2014



Informe de resultados **714** 

*“2014 - Año de la letras argentinas”*



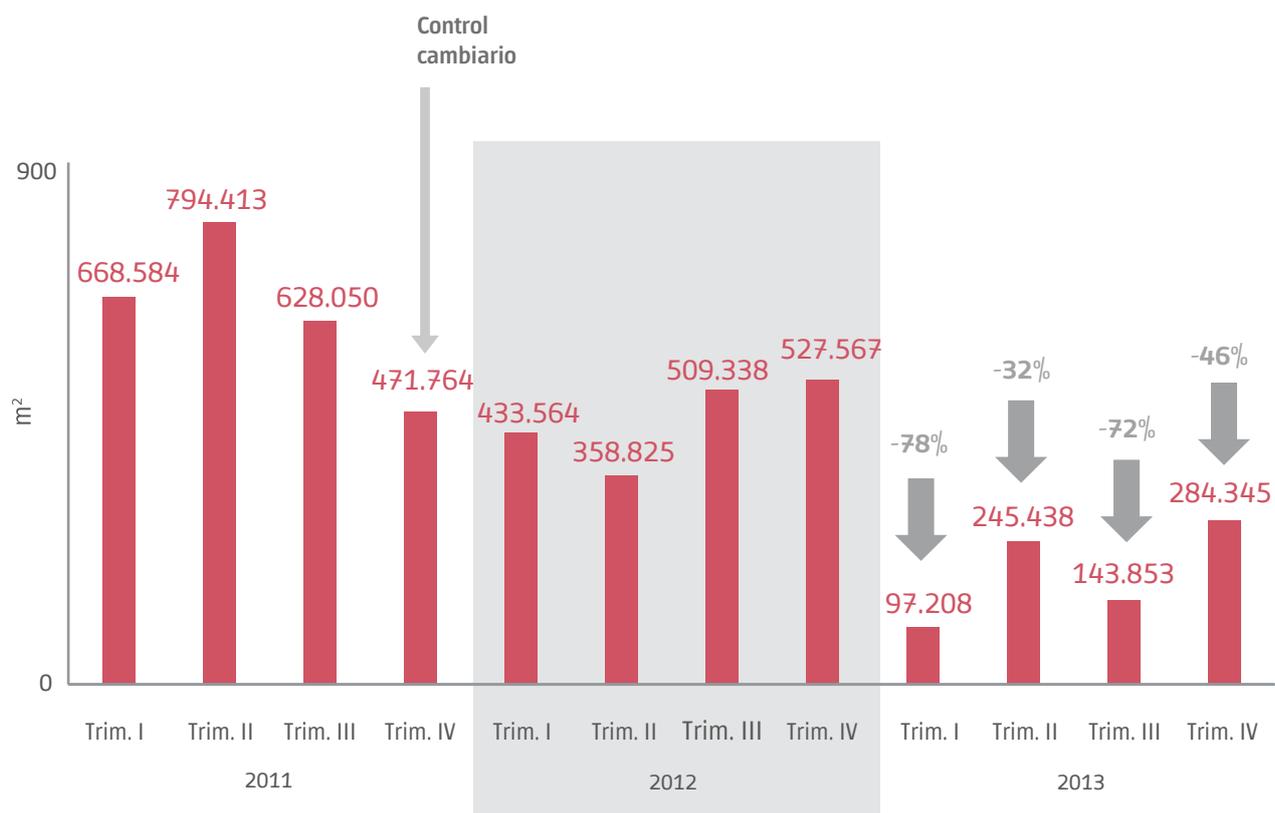
# Dinámica de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires. Año 2013

## En resumen

- ▶ La industria de la construcción exhibe una retracción en su nivel de actividad desde el año 2011, caída que comenzó a revertirse en 2013.
- ▶ Sin embargo, el año 2013 continúa registrando contracción en solicitudes de construcción tanto en el segmento residencial como en el no residencial (67,1% y 43,6%, respectivamente).
- ▶ Las solicitudes en el segmento residencial corresponden fundamentalmente a multiviviendas, con un fuerte componente de unidades de un ambiente en viviendas nuevas.
- ▶ En el segmento no residencial se destacó la participación de los rubros: Administración, Banca y Finanzas y, en menor medida, de Hotelería y Alojamiento, rubro que tuvo un importante dinamismo en el segundo trimestre de 2013.
- ▶ No obstante la retracción de las solicitudes de permisos para construir en 2013, se verificó una recuperación del consumo de cemento, en particular en el tercer trimestre de dicho año; impulsado por obras nuevas del sector público y por la implementación de mecanismos de venta en cuotas y en pesos para departamentos en pozo, que impulsó el inicio de obras ya permisadas.
- ▶ Entre 2003 y 2013, en la Ciudad de Buenos Aires se solicitaron permisos para construir alrededor de 171.000 viviendas, cuya ejecución mayoritaria se concentra en pocos barrios.
- ▶ El boom de la construcción de viviendas en la post-convertibilidad se verificó mayormente en las comunas 12, 14, 13 y 6.

## Construcción. Superficie total solicitada en la Ciudad de Buenos Aires

- ▶ La superficie solicitada para construir cayó fuertemente durante el año 2013 (-57,9%).
- ▶ En el primer y tercer trimestre los m<sup>2</sup> solicitados registraron mermas (-78% y -72%) incluso mayores a la de los doce meses.

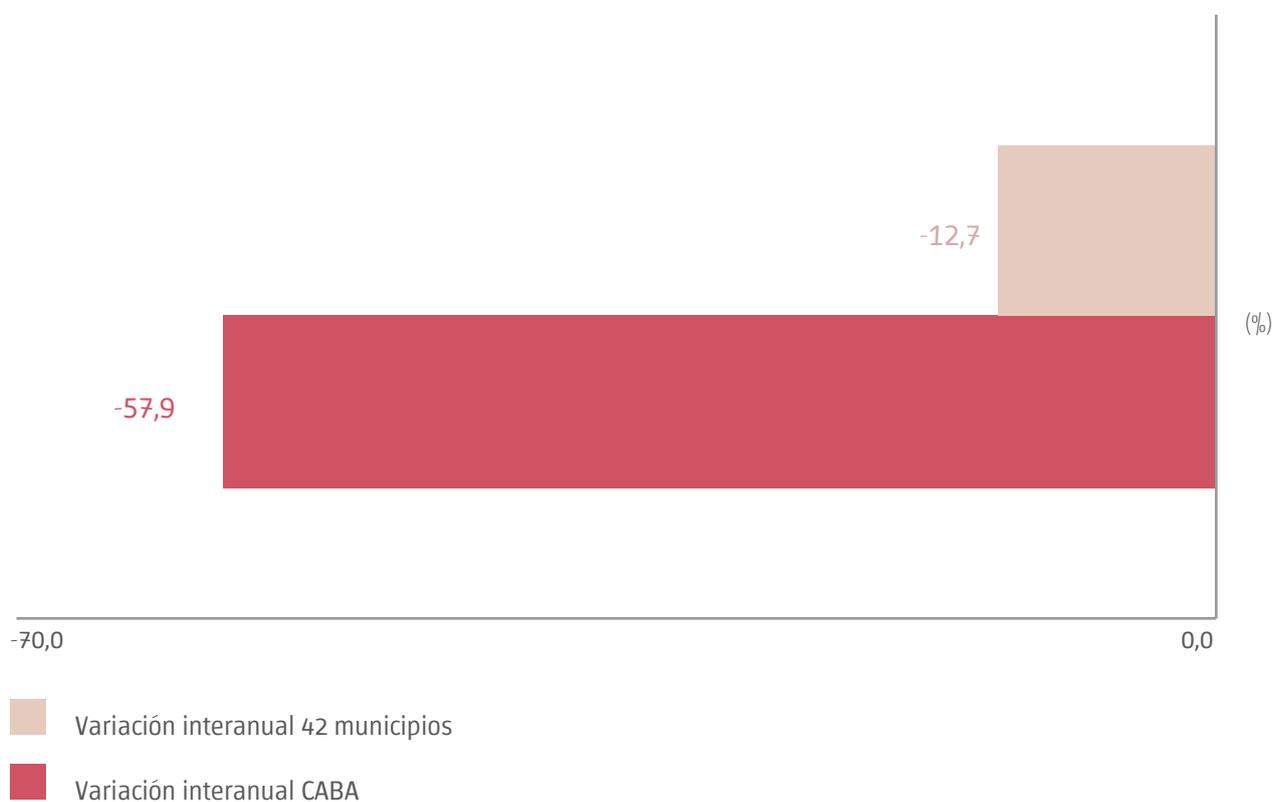


**Nota:** La superficie incluye tanto los registros de construcciones nuevas como de ampliaciones.

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

## Construcción. Superficie total solicitada en 42 municipios de relevancia nacional (INDEC)

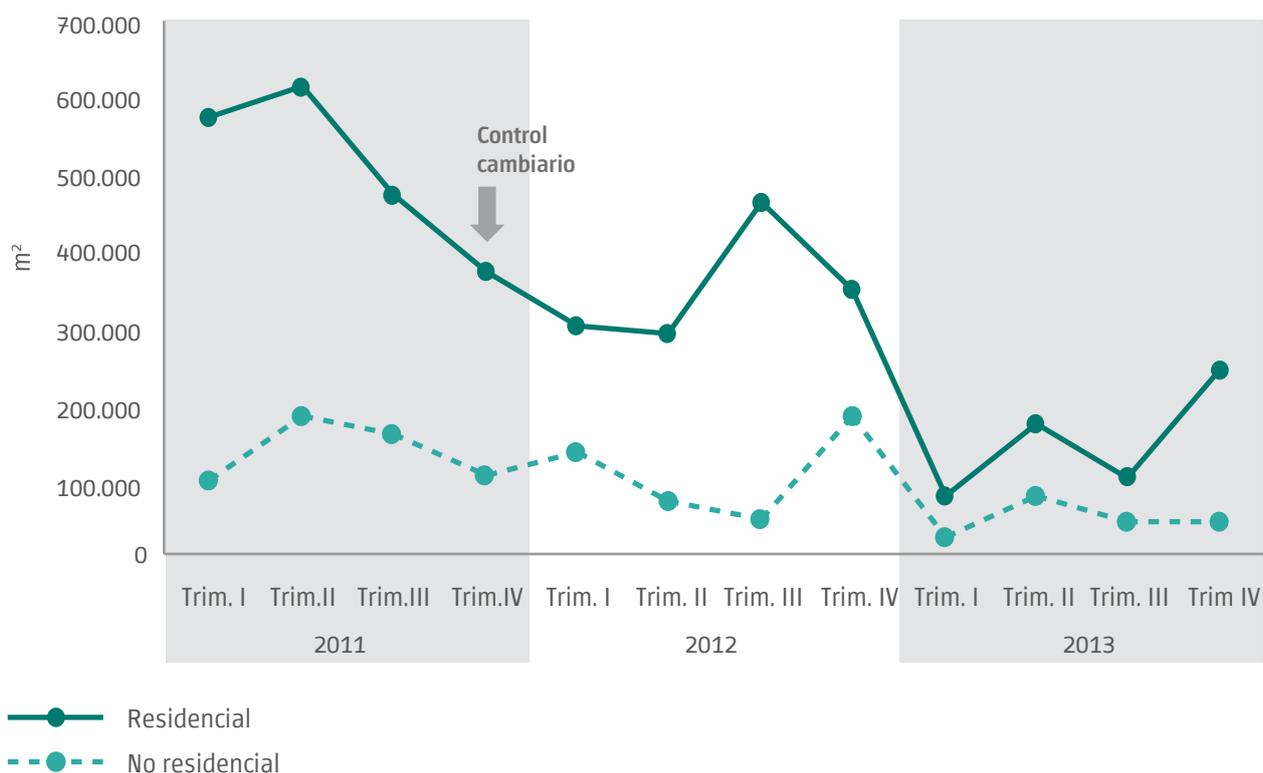
- ▶ A nivel nacional, en el transcurso del año 2013 la retracción interanual de la superficie solicitada para construir en los 42 municipios relevantes en todo el país (INDEC), fue mucho menor (12,7%) que la registrada en CABA.



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

## Construcción. Superficie total solicitada por uso

- ▶ En 2013, la superficie registrada en los permisos para construir en la Ciudad de Buenos Aires se contrajo tanto para el segmento residencial (-30%) como para el no residencial (-77%). El comportamiento contractivo se verifica desde 2011.
- ▶ No obstante, en el segundo trimestre de 2013 se incrementó interanualmente la superficie destinada a actividades económicas (8,7%).
- ▶ En cambio, la superficie residencial tuvo una merma sostenida. En el tercer trimestre 2013, la contracción fue del 78%.

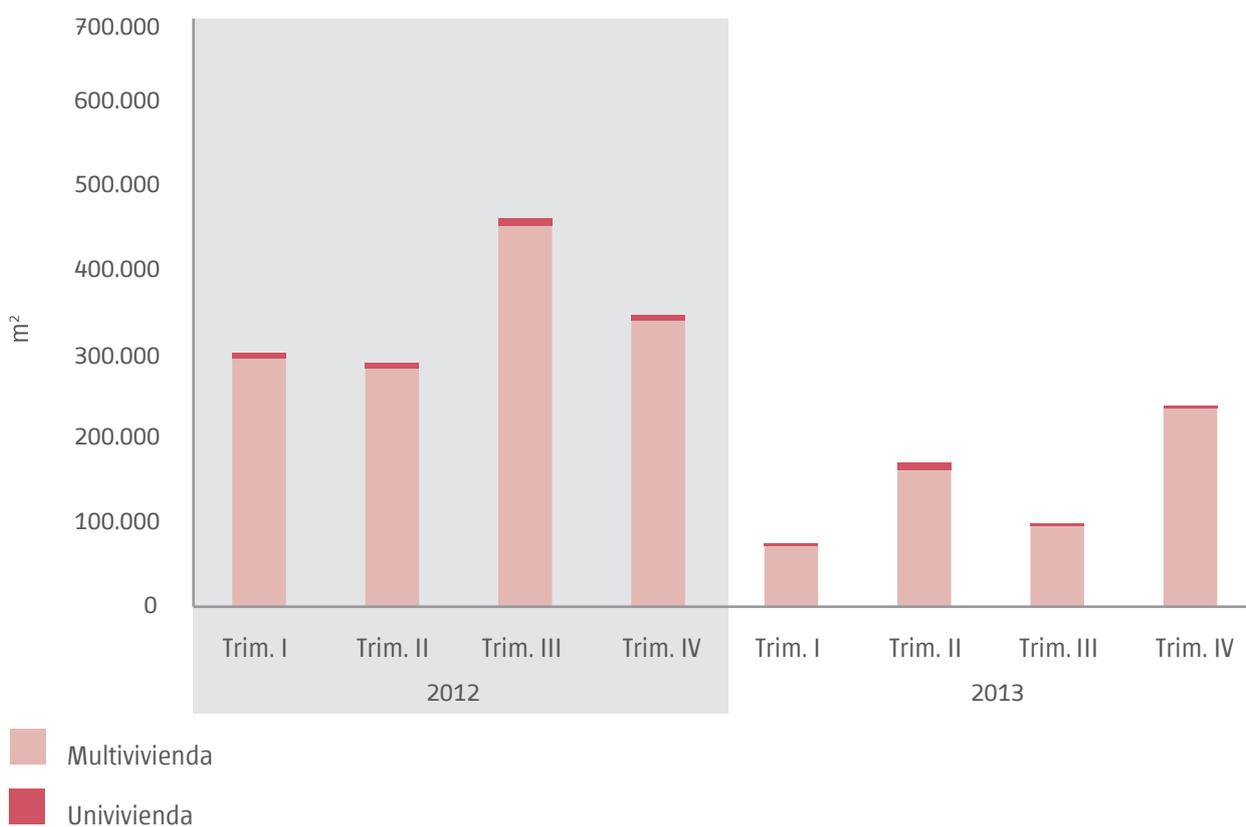


**Nota:** La superficie incluye tanto los registros de construcciones nuevas como de ampliaciones.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Superficie solicitada para uso residencial

- ▶ Las multiviviendas explican casi la totalidad de la superficie residencial solicitada para construir. En 2013 su porción superó el 97%.
- ▶ El comportamiento de las solicitudes para multiviviendas explica la fuerte retracción del segmento residencial: éstas disminuyeron un 58% en 2013 con respecto al año anterior.
- ▶ Adicionalmente a ello, las univiviendas tuvieron una merma del 47%.

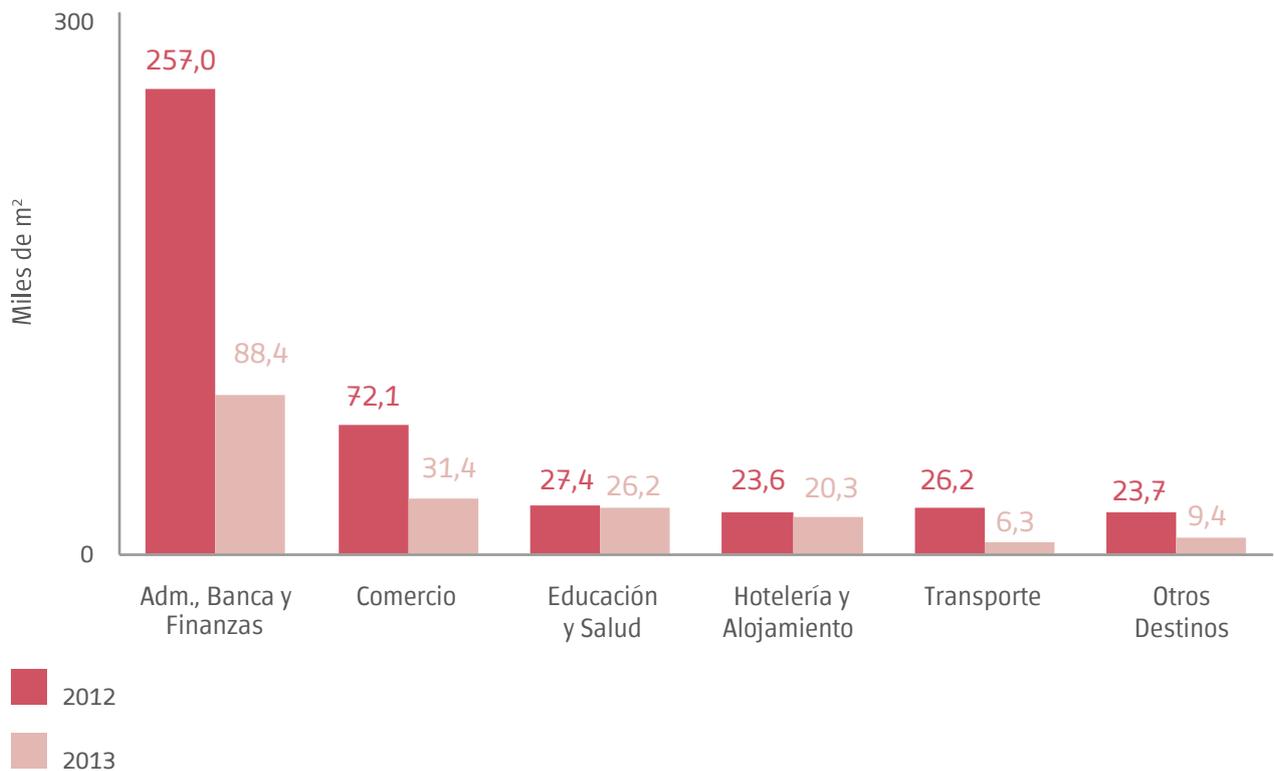


**Nota:** La superficie incluye tanto los registros de construcciones nuevas como de ampliaciones.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Superficie solicitada para uso no residencial

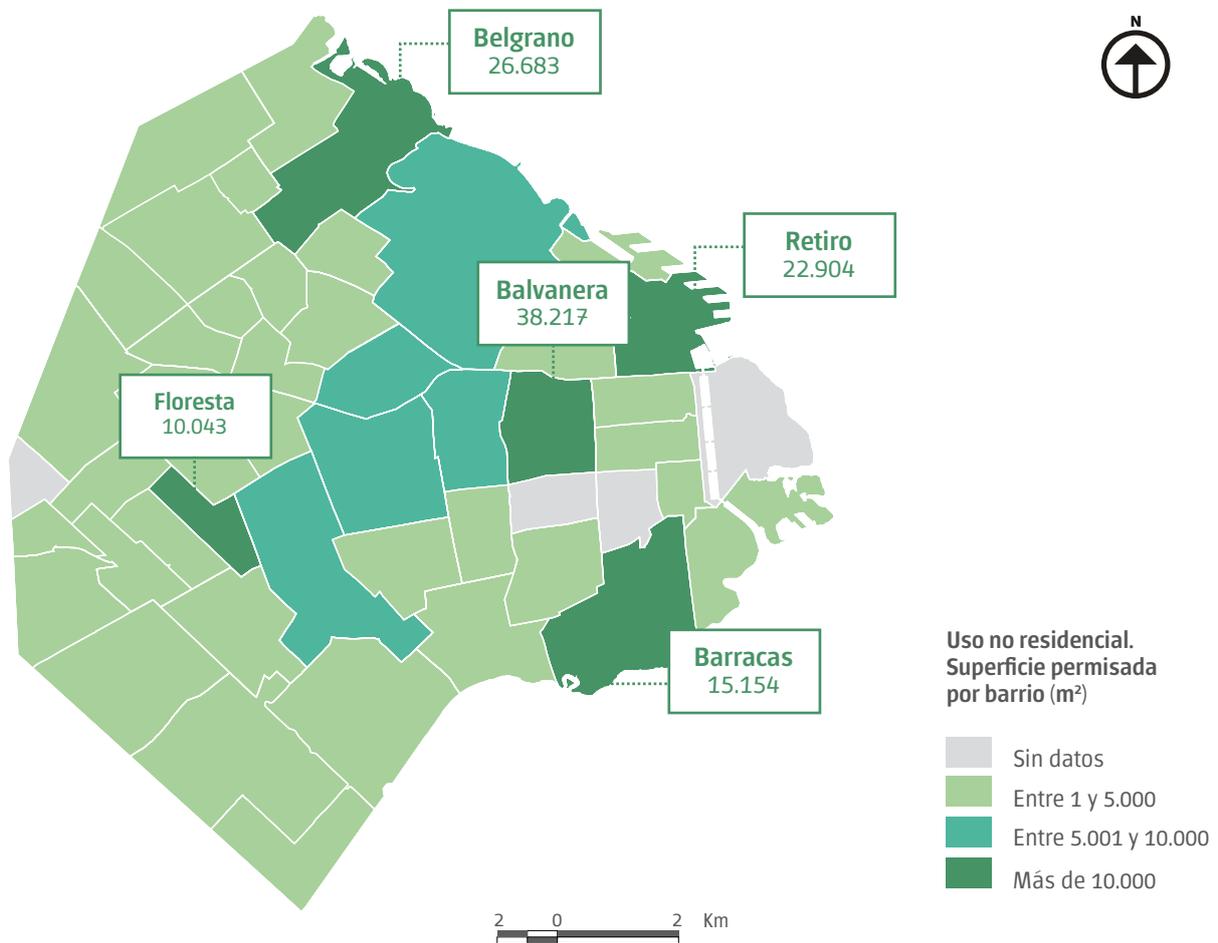
- ▶ Durante el año 2013, la retracción interanual no residencial estuvo impulsada por Banca y Finanzas, el rubro con mayor participación relativa.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Superficie solicitada para obras no residenciales por barrio

- ▶ Se verifica una alta concentración geográfica en la distribución de la superficie no residencial.
- ▶ En el año 2013 sólo tres barrios explicaron el 43%: Balvanera (19%), Belgrano (13%) y Retiro (11%).

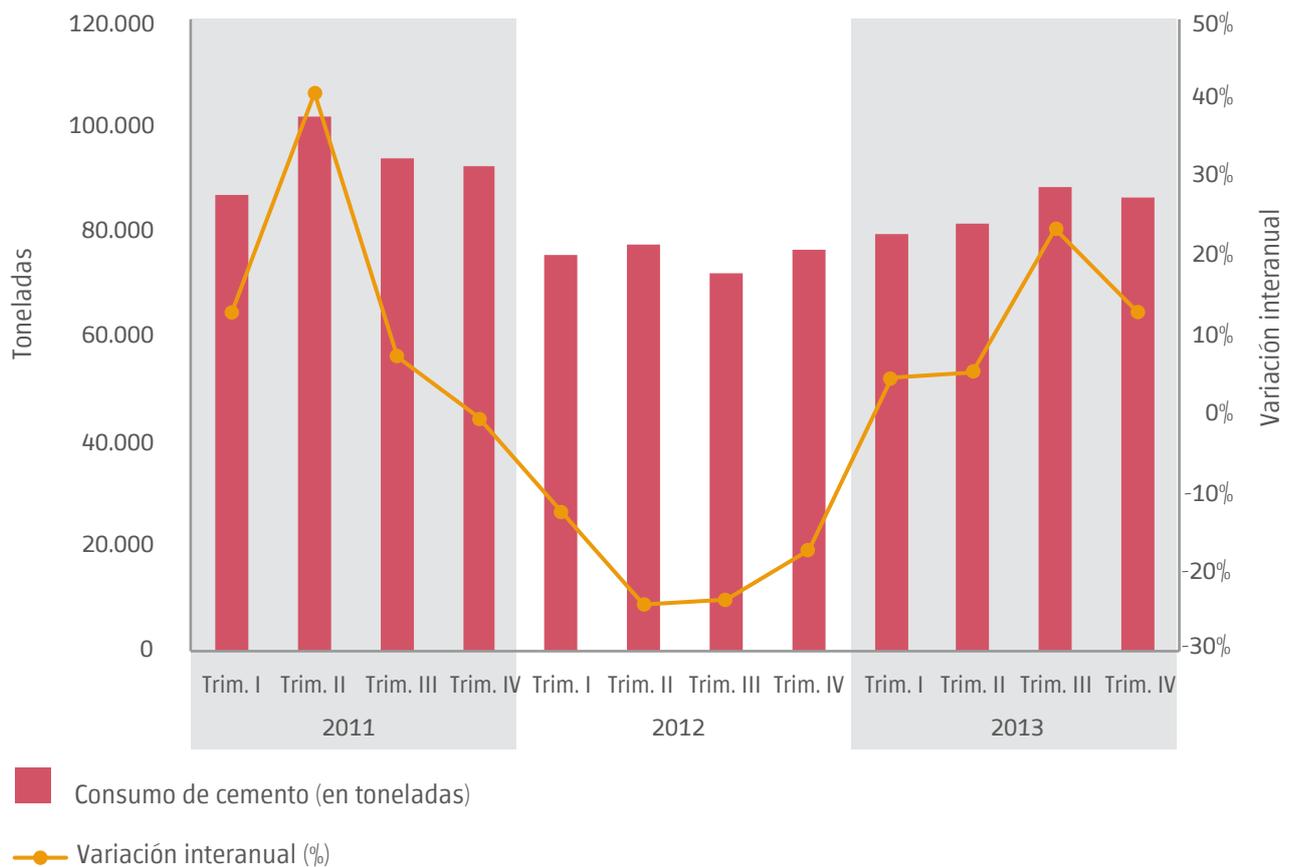


**Nota:** Esta superficie abarca la solicitada para otros destinos, así como la de locales de univiviendas y multiviviendas.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Consumo de cemento

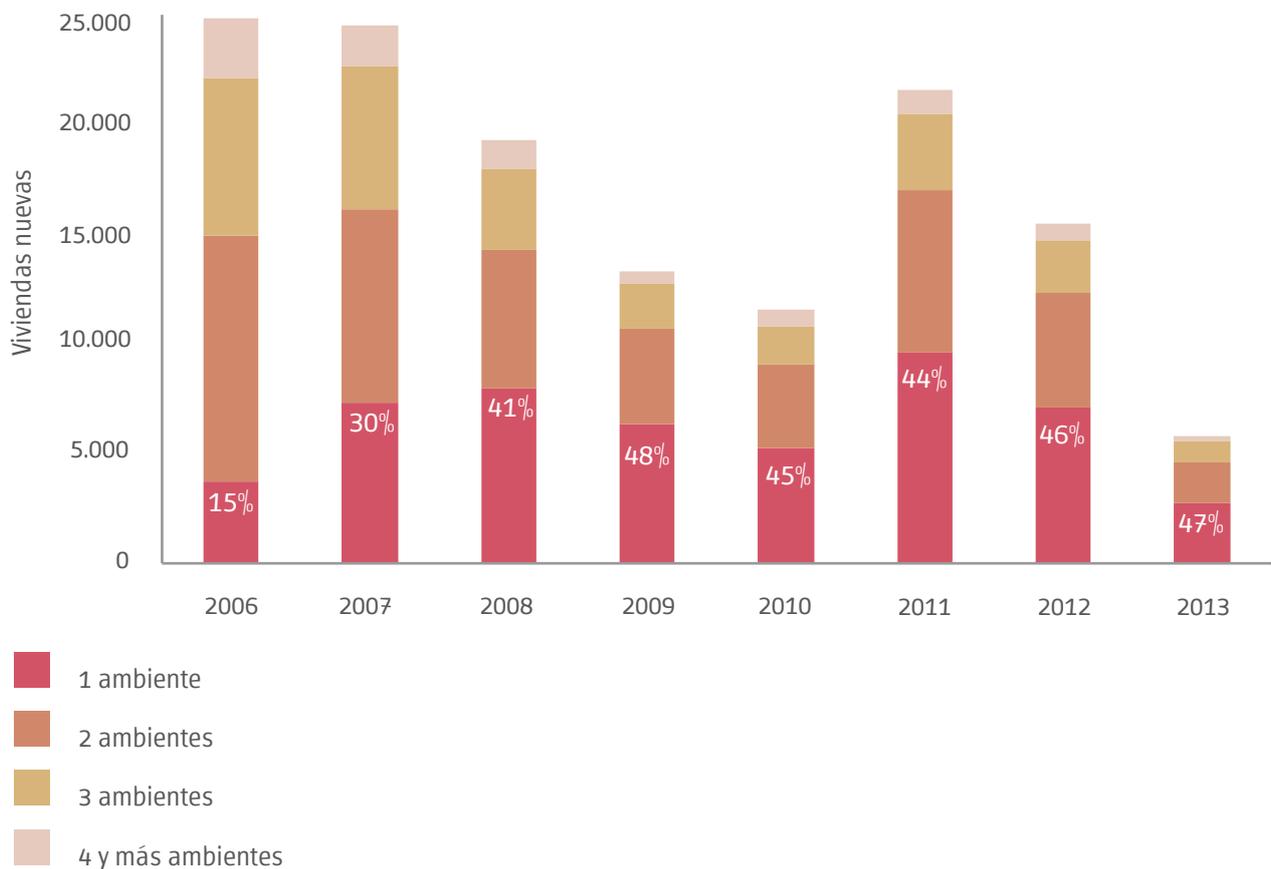
- ▶ A pesar de la retracción de la actividad de la construcción, el consumo de cemento en la Ciudad de Buenos Aires se incrementó interanualmente en el año 2013.
- ▶ En 2011, el consumo de cemento inició una caída sostenida, que comenzó a recuperarse en el tercer trimestre de 2012.
- ▶ En el tercer trimestre de 2013 se produjo el mayor aumento interanual (23%), desde el inicio de la recuperación.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland

## Construcción. Viviendas nuevas (unidades) por cantidad de ambientes

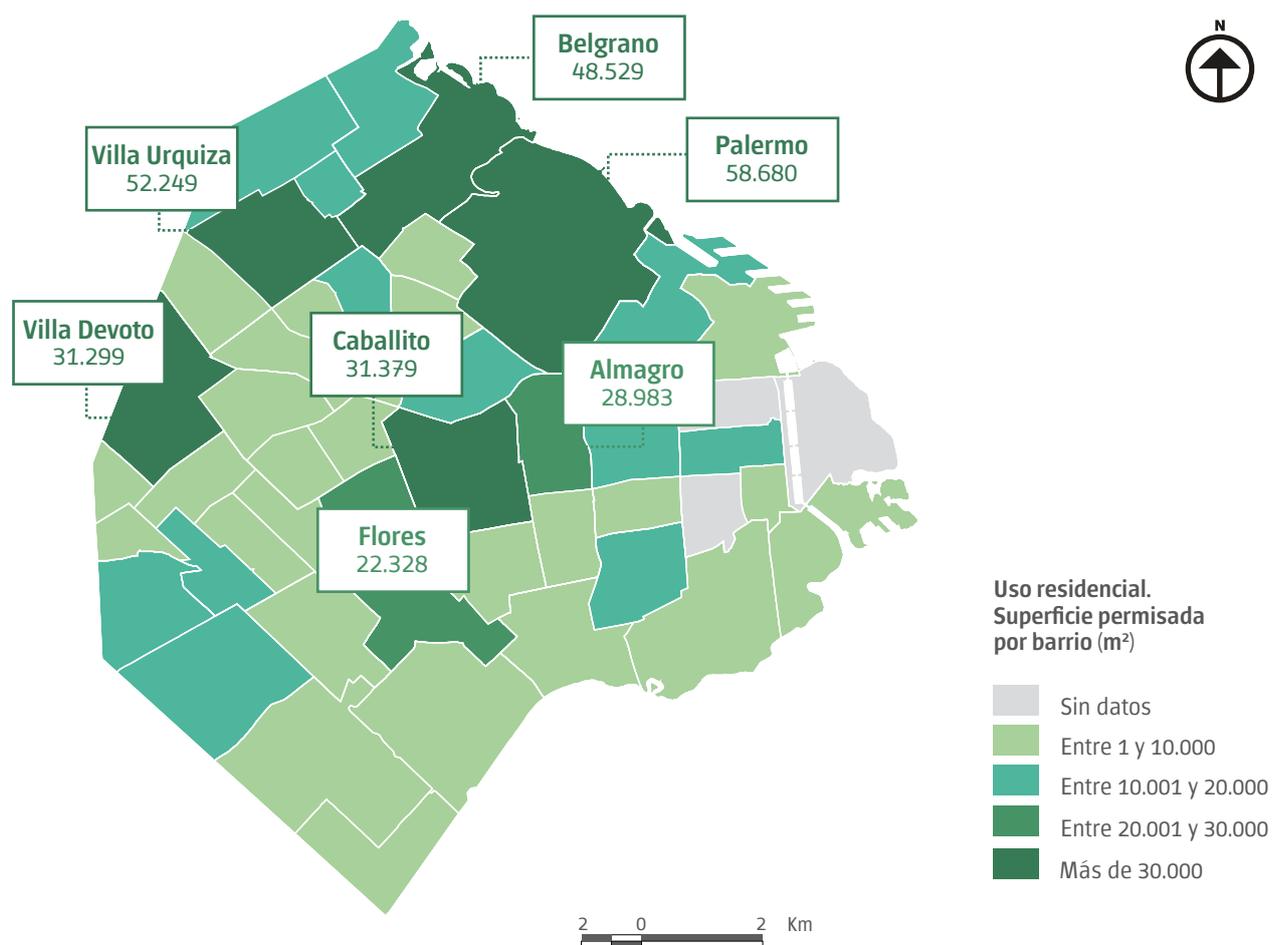
- ▶ La proporción de viviendas de un ambiente registrada en solicitudes de permisos de construcción aumentó considerablemente a partir de 2007.
- ▶ En 2013 representó más del 47% del total.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Superficie solicitada para viviendas por barrio

- ▶ Seis barrios explicaron casi la mitad de la superficie solicitada para viviendas nuevas de la Ciudad en 2013.
- ▶ Palermo (11%)  
Villa Urquiza (10%)  
Belgrano (9%)  
Caballito (6%)  
Villa Devoto (6%)  
Almagro (5%)

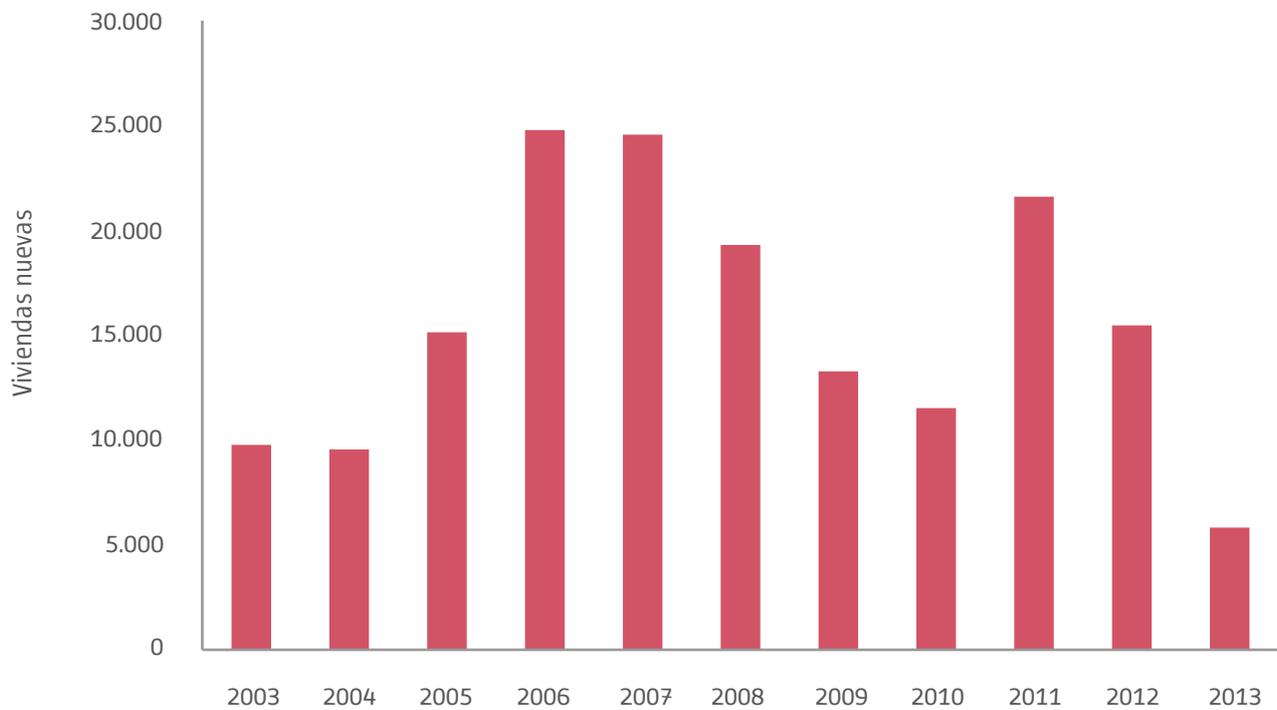


**Nota:** Esta superficie incluye las viviendas que surgen tanto de los permisos de construcciones nuevas como de ampliaciones.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Construcción. Viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcción

- ▶ Entre 2003 y 2013, en la Ciudad de Buenos Aires se registraron solicitudes para construir casi 171.000 viviendas.
- ▶ Las solicitudes de permisos para construcción de viviendas del año 2013 representan sólo el 25,5% de los niveles récord registrados en el período 2006/2007.



**Nota:** Se consideran las viviendas que surgen tanto de los permisos de construcciones nuevas como de ampliaciones.

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

## Construcción. Viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcción por barrio

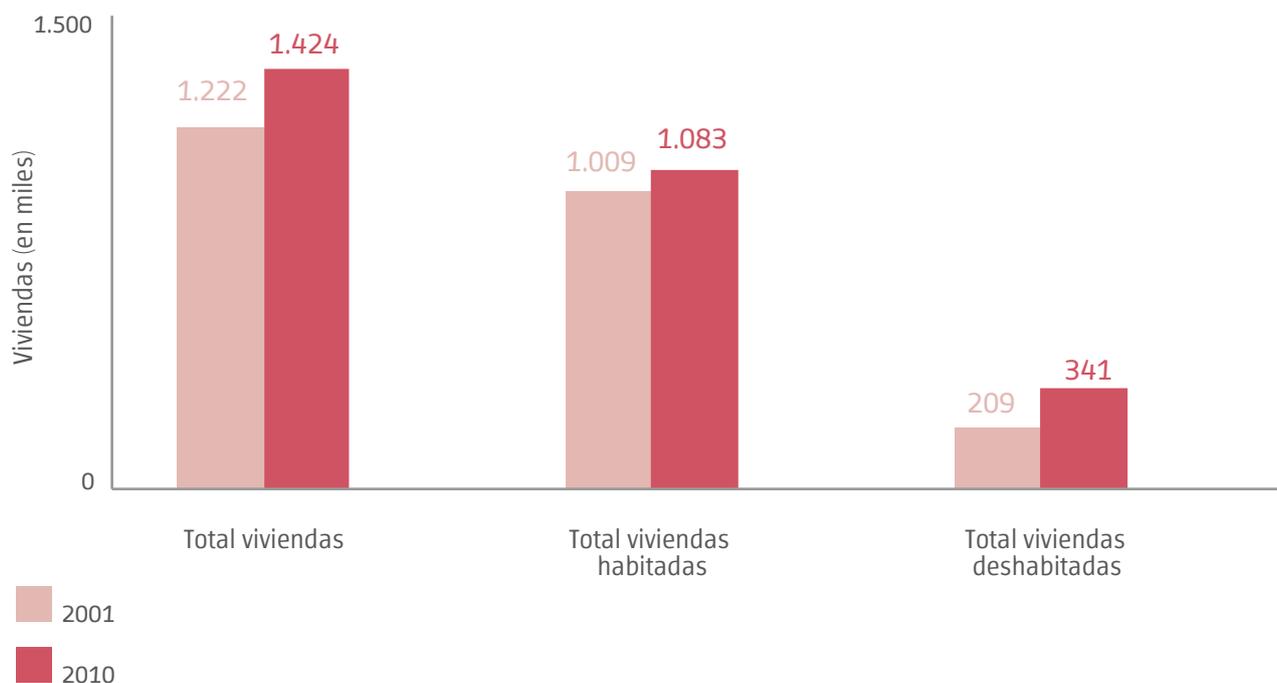
- ▶ Entre 2003 y 2013 el 41% de los registros de solicitud para construir viviendas nuevas se concentró en cinco barrios de la Ciudad.

Barrio	Cantidad de viviendas	Participación en el total (%)
Palermo	20.679	12,1
Caballito	17.111	10,0
Villa Urquiza	15.706	9,6
Belgrano	9.633	6,2
Almagro	8.675	5,1
Flores	6.880	4,0
Villa Crespo	5.713	3,3
Nuñez	5.630	3,2
Recoleta	5.326	3,1
Villa Pueyrredón	5.035	2,9
Resto	70.501	40,5
<b>Total</b>	<b>170.889</b>	<b>100</b>

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Stock de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires

- ▶ De acuerdo a datos censales, entre 2001 y 2010 el total de viviendas de la Ciudad creció un 17%.
- ▶ Las viviendas habitadas se incrementaron un 7%.
- ▶ Las deshabitadas, un 63%.
- ▶ La proporción de viviendas deshabitadas aumentó 7 puntos porcentuales (del 17% al 24%).

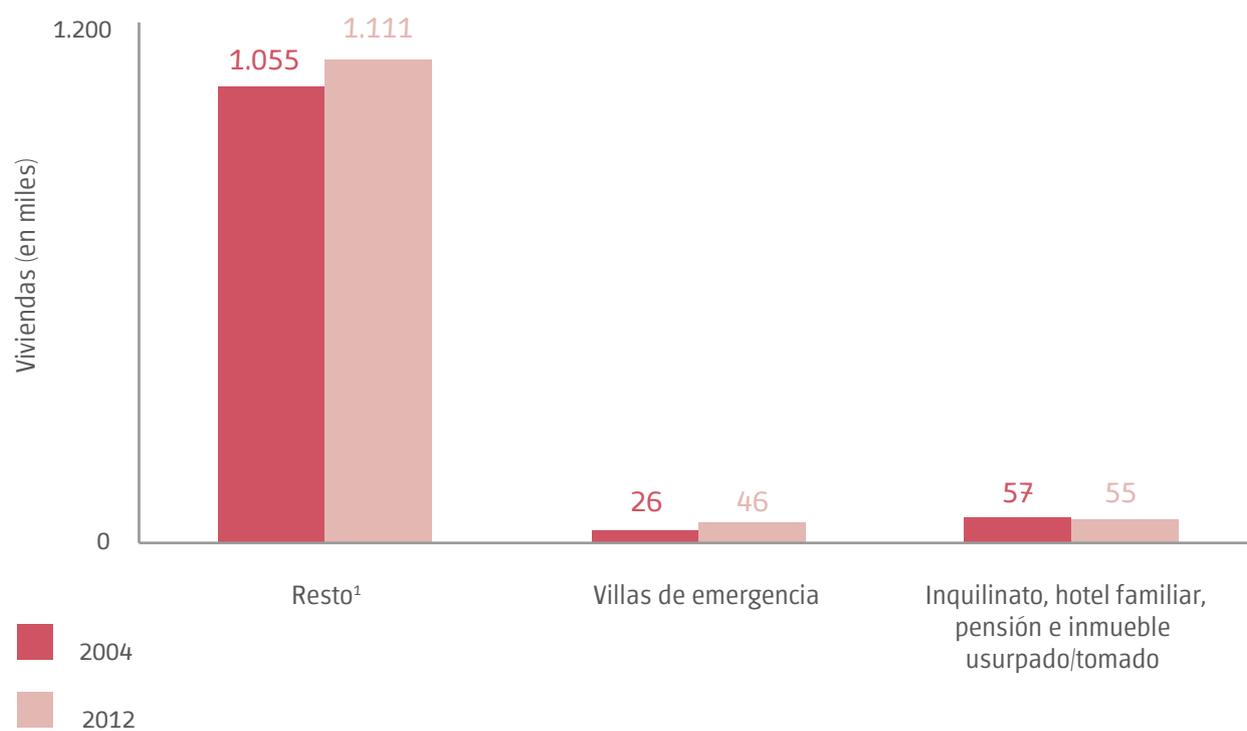


**Nota:** Se consideran viviendas deshabitadas casas, departamentos, ranchos o casillas que se encuentran: en alquiler o venta, en construcción, se usan como comercio, oficina, consultorio, para vacaciones u otro uso temporario. Solo se considera vivienda deshabitada aquella en la que se esté completamente seguro de que nadie vive allí.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

## Viviendas por dominio de residencia

- ▶ De acuerdo a datos de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) de 2004 y 2012, las viviendas residenciales se incrementaron un 5,3%.
- ▶ Por su parte, las viviendas ubicadas en villas de emergencia crecieron más del 77% (casi 20.000 viviendas).



<sup>1</sup> Viviendas ubicadas en el resto de la Ciudad (excluye viviendas ubicadas en Inquilinato, hotel y pensión y en villas de emergencia).

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. EAH 2004 y 2012.

## Construcción. Viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcción por comuna

- ▶ Las comunas 12, 14, 13 y 6 concentraron la mayor parte de las viviendas nuevas permisadas en la postconvertibilidad.

Comuna	Cantidad de viviendas en solicitudes de permisos 2003/2013	Barrios
12	27.125	Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón
14	20.679	Palermo
13	18.367	Nuñez, Belgrano y Colegiales
6	17.111	Caballito
15	12.960	Chacarita, Villa Crespo, La Paternal, Villa Ortúzar, Agronomía y Parque Chas
11	12.318	V. Gral .Mitre, Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Santa Rita
5	11.472	Almagro y Boedo
7	10.326	Flores y Parque Chacabuco
9	8.519	Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda
1	7.908	Retiro, San Nicolás, P. Madero, San Telmo, Montserrat y Constitución
10	5.890	Villa Real, Montecastro, Versalles, Floresta, Vélez Sarsfield y Villa Luro
3	5.558	Balvanera y San Cristóbal
2	5.326	Recoleta
4	5.199	La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya
8	2.131	Villa Soldati, Villa Richuelo y Villa Lugano

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

# Ficha técnica

## Universo

Cantidad de permisos y superficie solicitada para construir en la Ciudad de Buenos Aires. Cantidad de viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones.

## Período

Enero-diciembre de 2013

## Fuente

Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGROyC (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

## Principales definiciones

### • Permiso

Expediente o trámite administrativo a través del cual se solicita la autorización para el levantamiento de la edificación.

### • Superficie cubierta

Incluye los metros cuadrados declarados en el plano de obra presentado; no incluye la superficie semicubierta.

### • Construcción nueva

Levantamiento independiente de una estructura completamente nueva, ya sea que el sitio sobre el cual se construye haya estado o no previamente ocupado. Comprende, además, la regularización de una construcción ya realizada.

### • Ampliación

Agregado de superficie cubierta a una estructura existente; incluye lo referido al trámite de regularización de una ampliación ya realizada.

### • Vivienda

Habitación o conjunto de habitaciones y sus accesorios, en un edificio permanente, que se destina a morada de uno o más individuos.

### • Multivivienda

Edificio residencial que comprende dos o más viviendas y puede incluir uno o más locales en el mismo.

### • Univivienda

Edificio residencial que comprende una sola vivienda y puede incluir uno o más locales.

## Otros indicadores de la Ciudad

- Consumos de Cemento Pórtland, en toneladas (Asociación de Fabricantes de Cemento Portland).

- Cantidad de viviendas, habitadas y deshabitadas. Censo de Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 (INDEC).

- Viviendas ocupadas por dominio de residencia. Datos EAH 2004 y 2012 (DGEyC).

## Construcción en el país

- Superficie a construir registrada por los permisos de edificación otorgados para la ejecución de obras privadas, en una nómina representativa de 42 municipios del país (INDEC).

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en [www.estadistica.buenosaires.gob.ar](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar)

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion\\_estadistica@buenosaires.gob.ar](mailto:cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar)



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)