

## A.II. CONSTRUCCIÓN

En la presente sección se analiza el desempeño de la actividad de la construcción local, en base a la evolución de la cantidad de permisos y de la superficie permisada para construir en la Ciudad de Buenos Aires<sup>1</sup>. Los últimos datos disponibles se refieren al mes de octubre de 2006, por lo que se realizará el estudio de los primeros nueve meses del año, con énfasis en el tercer trimestre, haciéndose también una mención del décimo mes.

Al principio de la sección, se hace una breve referencia a la situación nacional de la actividad de la construcción para contextualizar la dinámica local. A tal fin, se utiliza la superficie permisada para obras privadas a nivel nacional, así como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) elaborado por el INDEC, que constituye una guía de la evolución de la actividad efectiva del sector.

La importancia de considerar los permisos de edificación privada en la Ciudad de Buenos Aires radica en que los mismos revelan las expectativas futuras de inversión en el sector, ya que tanto la obligatoriedad del trámite como el carácter oneroso del mismo los convierten en la expresión de una intención firme. De esta manera, la cantidad de permisos de construcción y la superficie correspondiente constituyen

importantes indicadores de la futura actividad de la construcción y de la oferta de nuevos inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires. La desagregación de la información según el destino y la ubicación de las construcciones, aporta elementos para evaluar tanto el desempeño de los sectores productivos que realizan inversiones en infraestructura edilicia, como el dinamismo y las características específicas de la construcción residencial.

Por último, se examina la evolución de los finales de obra declarados ante la Dirección de Fiscalización, Obras y Catastro del gobierno porteño, los que permiten advertir el tipo de construcción ya concluida y su localización, otorgando mayor información para el estudio de la construcción en la Ciudad.

### **EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES NACIONALES**

El Indicador Sintético de la Construcción (ISAC)<sup>2</sup>, que indaga sobre el nivel de la actividad del sector a nivel nacional, tuvo un incremento interanual de 20% en el acumulado de los primeros nueve meses de 2006<sup>3</sup> (Gráfico A-II-1).

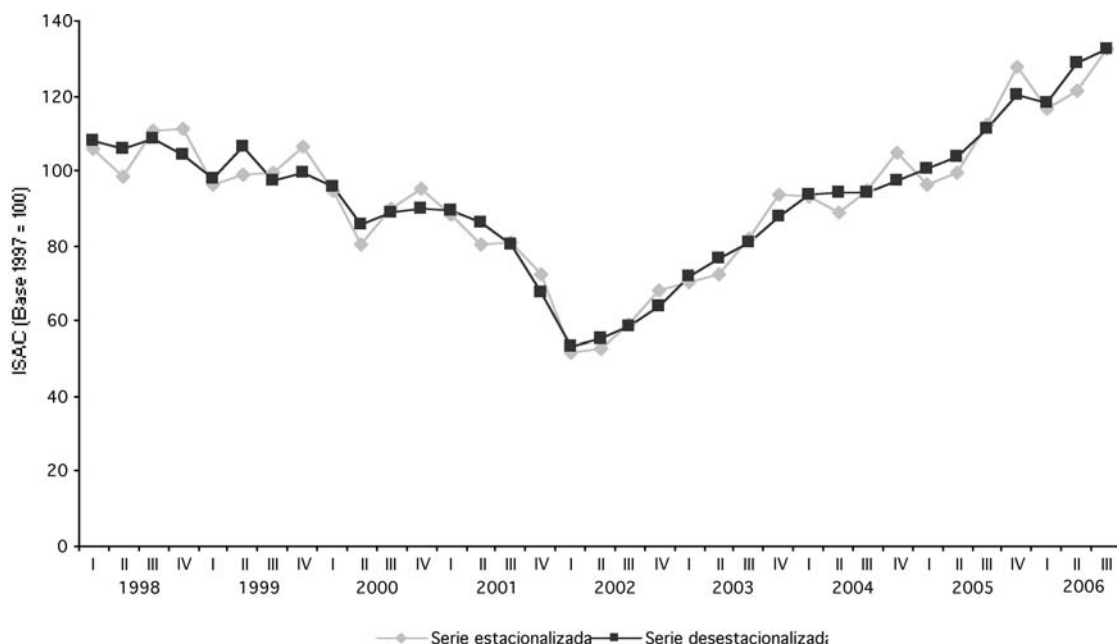
<sup>1</sup> El indicador de la superficie a construir autorizada se elabora a partir de los permisos de edificación que otorga la Dirección General de Fiscalización y Catastro y procesa la Dirección General de Estadística y Censos, ambas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>2</sup> El ISAC considera la demanda de insumos por cuatro tipos de obras, según los requerimientos técnicos: edificios (vivienda y otros destinos), construcción vial, construcciones petroleras y otras obras de infraestructura. A cada bloque puede atribuirse una función de producción que relaciona los requerimientos de insumos con el producto de la obra. Los insumos considerados son asfalto, caños de acero sin costura, cemento *Pórtland*, hierro redondo para hormigón, ladrillos huecos, pisos y revestimientos cerámicos, pinturas para la construcción y vidrio plano.

<sup>3</sup> La medición corresponde a la serie estacionalizada, es decir, que considera los efectos de la estacionalidad y de la composición del calendario (días de actividad).

### GRÁFICO A-II-1

CONSTRUCCIÓN. INDICADOR SINTÉTICO DE CONSTRUCCIÓN (ISAC). BASE 1997=100. ARGENTINA. AÑOS 1998-2006.



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de INDEC.

La demanda de insumos de la construcción por parte del mercado interno mostró, para el acumulado de los primeros nueve meses de 2006, variaciones interanuales positivas en todos los materiales, registrándose los mayores incrementos en Ladrillos huecos (58,6%), Hierro redondo para hormigón (26,9%) y Cemento Pórtland (23,4%). Le siguieron en importancia Pinturas para construcción (11%), Pisos y revestimientos cerámicos (6,6%) y Asfalto (3,5%).

Por otro lado, la superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas, medida por el INDEC sobre una nómina representativa de 42 municipios, entre los que se encuentra la Ciudad de Buenos Aires, obtuvo en los primeros nueve meses de 2006 un aumento

interanual de 24,6%, registrando así uno de los valores más elevados de toda la serie histórica, y el más alto al menos desde 1991.

### ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Actualmente, la construcción es uno de los sectores de la economía con mayor dinamismo. Una de las características principales de la misma es ser procíclica y más volátil que otros componentes de la demanda agregada. Por este motivo, esta actividad fue una de las más castigadas durante la recesión económica nacional: recién en 2003 se advirtieron claros signos de reactivación, con un aumento interanual de 331,4% en la superficie permitada, pero sobre

una base de comparación que fue la más baja de la serie. En 2004 y 2005 el crecimiento se consolidó y, de los datos que se presentan más adelante, se desprende que en 2006 siguió la expansión.

Al presente, la actividad se encuentra motorizada por la construcción de viviendas de primera categoría, dirigidas a sectores de altos ingresos. Por otro lado, a diferencia de los años '90, en los que la construcción se encontraba diversificada a lo largo y a lo ancho de la Ciudad, los edificios tienden cada vez más a concentrarse en pocos barrios, caracterizados fundamentalmente por ser los de mayor poder adquisitivo.

Durante el tercer trimestre de 2006 se registraron 731 permisos de construcción y 878.240 m<sup>2</sup> de superficie permitida, lo que implicó tasas de variación interanual de 28,9% y 57,8%, respectivamente. Cabe resaltar de esta manera el aumento de la superficie promedio por permiso, que da cuenta de la construcción de viviendas de mayor tamaño, en su mayoría edificios de categoría.

La cantidad de permisos del tercer trimestre de 2006 fue la mayor de los últimos siete años. Se destaca que, incluso tomando en consideración el mismo período de 2003 (el cual mostró valores excepcionalmente altos debido a cambios efectuados en el Código de Edificación), el tercer trimestre de 2006 mostró los valores por lejos más altos de los últimos años. Hay que remontarse al tercer trimestre de 1998, año récord de la serie, para encontrar un valor apenas 0,4% superior.

Asimismo, la relativa recuperación de los créditos hipotecarios en moneda local (más del 99% del total), que en el tercer trimestre de 2006 registraron un alza interanual de 8% luego de tres años de caídas ininterrumpidas<sup>4</sup>, permite vislumbrar una continuación de la tendencia positiva del sector.

Durante el acumulado de los primeros nueve meses de 2006 se registraron a 2.004 permisos de edificación correspondientes a 2.193.671 m<sup>2</sup> de superficie permitida, mientras que el crecimiento interanual fue de 31,5% y 43%, respectivamente. Cabe destacar que la superficie permitida fue superior incluso a la verificada en igual período de 1998 (36,8%).

En el mes de octubre, por su parte, se registraron 215 permisos y 215.572 m<sup>2</sup> de superficie permitida, lo que implicó una suba de 42,4% y 41%, respectivamente, en línea con la evolución de los meses anteriores.

Asimismo, es sumamente significativo que los crecimientos durante el último año se hayan producido sobre valores de comparación de 2005 que ya mostraban variaciones interanuales altas. Puede apreciarse así que el sector de la construcción está atravesando un período de auge, con un aumento sostenido, tanto en la cantidad de permisos, como en la superficie permitida (Cuadro A-II-1).

---

<sup>4</sup> Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

**CUADRO A-II-1**
**CONSTRUCCIÓN. CONSTRUCCIONES NUEVAS, AMPLIACIONES Y TOTAL. PERMISOS, SUPERFICIE CUBIERTA Y VARIACIÓN INTERANUAL. EN VALORES ABSOLUTOS Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	TOTAL				CONSTRUCCIONES NUEVAS				AMPLIACIONES			
	PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA		PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA		PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA	
	CANTIDAD	VARIACIÓN	M <sup>2</sup>	VARIACIÓN	CANTIDAD	VARIACIÓN	M <sup>2</sup>	VARIACIÓN	CANTIDAD	VARIACIÓN	M <sup>2</sup>	VARIACIÓN
		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)
<b>1998</b>	<b>2.727</b>	<b>2,8</b>	<b>2.236.126</b>	<b>3,8</b>	<b>1.534</b>	<b>6,8</b>	<b>1.992.179</b>	<b>17,0</b>	<b>1.193</b>	<b>-1,8</b>	<b>243.947</b>	<b>-45,9</b>
<b>1999</b>	<b>2.290</b>	<b>-16,0</b>	<b>1.736.821</b>	<b>-22,3</b>	<b>1.270</b>	<b>-17,2</b>	<b>1.525.659</b>	<b>-23,4</b>	<b>1.020</b>	<b>-14,5</b>	<b>211.162</b>	<b>-13,4</b>
<b>2000</b>	<b>2.106</b>	<b>-8,0</b>	<b>1.636.295</b>	<b>-5,8</b>	<b>1.128</b>	<b>-11,2</b>	<b>1.381.962</b>	<b>-9,4</b>	<b>978</b>	<b>-4,1</b>	<b>254.333</b>	<b>20,4</b>
<b>2001</b>	<b>1.307</b>	<b>-37,9</b>	<b>1.027.069</b>	<b>-37,2</b>	<b>666</b>	<b>-41,0</b>	<b>776.276</b>	<b>-43,8</b>	<b>641</b>	<b>-34,5</b>	<b>250.793</b>	<b>-1,4</b>
Trimestre I	441	-15,4	337.901	-21,3	222	-22,4	250.762	-28,1	219	-6,8	87.139	8,0
Trimestre II	359	-28,9	365.559	2,9	183	-35,6	267.077	-17,7	176	-20,4	98.482	220,3
Trimestre III	288	-45,6	195.778	-59,7	149	-49,5	156.786	-62,3	139	-40,6	38.992	-44,4
Trimestre IV	219	-60,3	127.831	-65,0	112	-57,4	101.651	-65,3	107	-62,8	26.180	-64,0
<b>2002</b>	<b>690</b>	<b>-47,2</b>	<b>297.867</b>	<b>-71,0</b>	<b>354</b>	<b>-46,8</b>	<b>237.365</b>	<b>-69,4</b>	<b>336</b>	<b>-47,6</b>	<b>60.502</b>	<b>-75,9</b>
Trimestre I	113	-74,4	41.750	-87,6	55	-75,2	32.796	-86,9	58	-73,5	8.954	-89,7
Trimestre II	139	-61,3	59.411	-83,7	63	-65,6	43.453	-83,7	76	-56,8	15.958	-83,8
Trimestre III	198	-31,3	69.583	-64,5	103	-30,9	52.967	-66,2	95	-31,7	16.616	-57,4
Trimestre IV	240	9,6	127.123	-0,6	133	18,8	108.149	6,4	107	0	18.974	-27,5
<b>2003</b>	<b>1.509</b>	<b>118,7</b>	<b>1.284.977</b>	<b>331,4</b>	<b>982</b>	<b>177,4</b>	<b>1.185.240</b>	<b>371,6</b>	<b>527</b>	<b>56,8</b>	<b>165.545</b>	<b>173,6</b>
Trimestre I	284	151,3	129.857	211,0	168	205,5	108.281	230,2	116	100	21.576	141,0
Trimestre II	617	343,9	785.967	1.222,9	463	634,9	711.264	1.536,9	154	102,6	74.703	368,1
Trimestre III	274	38,4	121.381	74,4	149	44,7	91.246	72,3	125	31,6	30.135	81,4
Trimestre IV	334	39,2	247.772	93,8	202	51,9	208.641	92,9	132	23,4	39.131	106,2
<b>2004</b>	<b>1.822</b>	<b>20,7</b>	<b>1.382.557</b>	<b>7,6</b>	<b>1.175</b>	<b>19,7</b>	<b>1.185.240</b>	<b>5,9</b>	<b>647</b>	<b>22,8</b>	<b>197.317</b>	<b>19,2</b>
Trimestre I	417	46,8	274.515	111,4	278	65,5	246.155	127,3	139	19,8	28.360	31,4
Trimestre II	420	-31,9	328.336	-58,2	274	-40,8	278.755	-60,8	146	-5,2	49.581	-33,6
Trimestre III	491	79,2	371.964	206,4	319	114,1	313.421	243,5	172	37,6	58.543	94,3
Trimestre IV	494	47,9	407.742	64,6	304	50,5	346.909	66,3	190	43,9	60.833	55,5
<b>2005</b>	<b>2.142</b>	<b>17,6</b>	<b>2.160.872</b>	<b>56,3</b>	<b>1.452</b>	<b>23,6</b>	<b>1.954.598</b>	<b>64,9</b>	<b>690</b>	<b>6,6</b>	<b>206.274</b>	<b>4,5</b>
Trimestre I	423	1,4	374.276	36,3	279	0,4	338.600	37,6	144	3,6	35.676	25,8
Trimestre II	534	27,1	603.035	83,7	363	32,5	534.609	91,8	171	17,1	68.426	38,0
Trimestre III	567	15,5	556.696	49,7	385	20,7	499.616	59,4	182	5,8	57.080	-2,5
Trimestre IV	618	25,1	626.865	53,7	425	39,8	581.773	67,7	193	1,6	45.092	-25,9
<b>2006</b>												
Trimestre I	633	49,6	655.551	75,2	459	64,5	569.980	68,3	174	20,8	85.571	139,9
Trimestre II	640	19,9	659.880	9,4	464	27,8	584.556	9,3	176	2,9	75.324	10,1
Trimestre III	731	28,9	878.240	57,8	516	34,0	810.535	62,2	215	18,1	67.705	18,6
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>2.004</b>	<b>31,5</b>	<b>2.193.671</b>	<b>43,0</b>	<b>1.439</b>	<b>40,1</b>	<b>1.965.071</b>	<b>43,1</b>	<b>565</b>	<b>13,7</b>	<b>228.600</b>	<b>41,8</b>
Octubre	215	42,4	215.572	41,0	153	54,5	167.061	17,3	62	19,2	48.511	360,4

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

En el tercer trimestre de 2006, 92,3% de los metros permitidos correspondieron a obras nuevas, mientras que el 7,7% restante se debió a ampliaciones de edificaciones existentes, proporciones similares a las acontecidas durante 2005. En cambio, estas participaciones relativas, también ubicadas dentro de los parámetros de la década del noventa, difieren mucho de lo ocurrido en los años 2001 y 2002, cuando la crisis hizo aumentar extraordinariamente la proporción de ampliaciones, e inhibió el desarrollo de nuevos proyectos<sup>5</sup>.

Asimismo, al igual que lo acontecido durante 2005, en el tercer trimestre del año se destaca un mayor aumento de las construcciones nuevas por sobre las ampliaciones: mientras las primeras crecieron más de 60%, las segundas lo hicieron en menos de 20%.

La reactivación de la construcción se fundamenta en los bajos costos relativos de los materiales y de la mano de obra en comparación con los precios de las propiedades, ya que, después de la devaluación, el incremento nominal de los costos (en pesos) fue sustancialmente inferior al del precio de las propiedades (valuadas en dólares estadounidenses). Los datos proporcionados por el INDEC sobre la evolución de los costos de la construcción, muestran un aumento de más de 142% entre diciembre de 2001 y septiembre de 2006. En tanto, en lo que respecta al precio de oferta de las unidades, se estima una cotización de los inmuebles en un precio promedio (en dólares) similar o superior a la que existía antes de la devaluación, lo cual implica cuanto menos una triplicación en moneda local.

En algunas zonas de la Ciudad los precios que se manejan actualmente superan a los vigentes durante la década pasada<sup>6</sup>. Esto se nota especialmente en los barrios con mayor valor del suelo en los que, como se verá más adelante, se están concentrando los permisos de construcción y la superficie permitida, generando expectativas de superior rentabilidad para los inversores.

Con relación al destino de las construcciones, en la comparación interanual del tercer trimestre de 2006, se observó un incremento de la superficie permitida para uso residencial de 65,7%, mientras que la superficie permitida para actividades económicas registró un aumento de 22,4%. Cabe destacar asimismo que, durante el período analizado, la superficie no residencial representó 14,2% del total, porcentaje similar al de los últimos tres años, pero muy inferior a los de 2001 y 2002 (40,8% y 28,1% respectivamente), y a los de la década de 1990 (Cuadro A-II-2).

<sup>5</sup> En el año 2001 el porcentaje de ampliaciones se ubicaba en 24%, y en 2002 se situaba en 20%.

<sup>6</sup> Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

**CUADRO A-II-2**

**CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE PERMISADA RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL (NUEVAS Y AMPLIACIONES), ESTRUCTURA Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL POR USO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	RESIDENCIAL			NO RESIDENCIAL		
	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)
<b>1998</b>	<b>1.490.546</b>	<b>6,4</b>	<b>66,7</b>	<b>745.580</b>	<b>-1,1</b>	<b>33,3</b>
<b>1999</b>	<b>1.197.500</b>	<b>-19,7</b>	<b>68,9</b>	<b>539.321</b>	<b>-27,7</b>	<b>31,1</b>
<b>2000</b>	<b>1.181.118</b>	<b>-1,4</b>	<b>72,2</b>	<b>455.177</b>	<b>-16,5</b>	<b>27,8</b>
<b>2001</b>	<b>608.392</b>	<b>-48,7</b>	<b>59,2</b>	<b>418.677</b>	<b>-7,0</b>	<b>40,8</b>
<b>2002</b>	<b>214.041</b>	<b>-64,8</b>	<b>71,9</b>	<b>83.826</b>	<b>-80,0</b>	<b>28,1</b>
Trimestre I	27.513	-89,2	65,9	14.237	-83,0	34,1
Trimestre II	34.869	-79,2	58,7	24.542	-87,6	41,3
Trimestre III	57.189	-50,0	82,2	12.394	-84,8	17,8
Trimestre IV	94.470	31,4	74,3	32.653	-41,6	25,7
<b>2003</b>	<b>1.116.248</b>	<b>421,5</b>	<b>86,9</b>	<b>168.730</b>	<b>101,3</b>	<b>13,1</b>
Trimestre I	105.858	284,8	81,5	24.000	68,6	18,5
Trimestre II	710.877	1938,7	90,4	75.090	206,0	9,6
Trimestre III	84.806	48,3	69,9	36.575	195,1	30,1
Trimestre IV	213.757	126,3	86,2	34.362	5,2	13,8
<b>2004</b>	<b>1.166.136</b>	<b>4,5</b>	<b>84,3</b>	<b>216.421</b>	<b>28,3</b>	<b>15,7</b>
Trimestre I	224.041	111,6	81,6	50.474	110,3	18,4
Trimestre II	288.163	-59,5	87,8	40.173	-46,5	12,2
Trimestre III	328.192	287,0	88,2	43.772	19,7	11,8
Trimestre IV	325.740	52,4	79,9	82.002	138,6	20,1
<b>2005</b>	<b>1.796.012</b>	<b>54,0</b>	<b>83,1</b>	<b>364.860</b>	<b>68,6</b>	<b>16,9</b>
Trimestre I	302.516	35,0	80,8	71.760	42,2	19,2
Trimestre II	536.232	86,1	88,9	66.803	66,3	11,1
Trimestre III	454.507	38,5	81,6	102.189	133,5	18,4
Trimestre IV	502.757	54,3	80,2	124.108	51,3	19,8
<b>2006</b>						
Trimestre I	577.774	91,0	88,1	77.777	8,4	11,9
Trimestre II	562.571	4,9	85,3	97.309	45,7	14,7
Trimestre III	753.147	65,7	85,8	125.093	22,4	14,2
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>1.893.492</b>	<b>46,4</b>	<b>86,3</b>	<b>300.179</b>	<b>24,7</b>	<b>13,7</b>
Octubre	163.063	81,8	75,6	52.509	-16,9	24,4

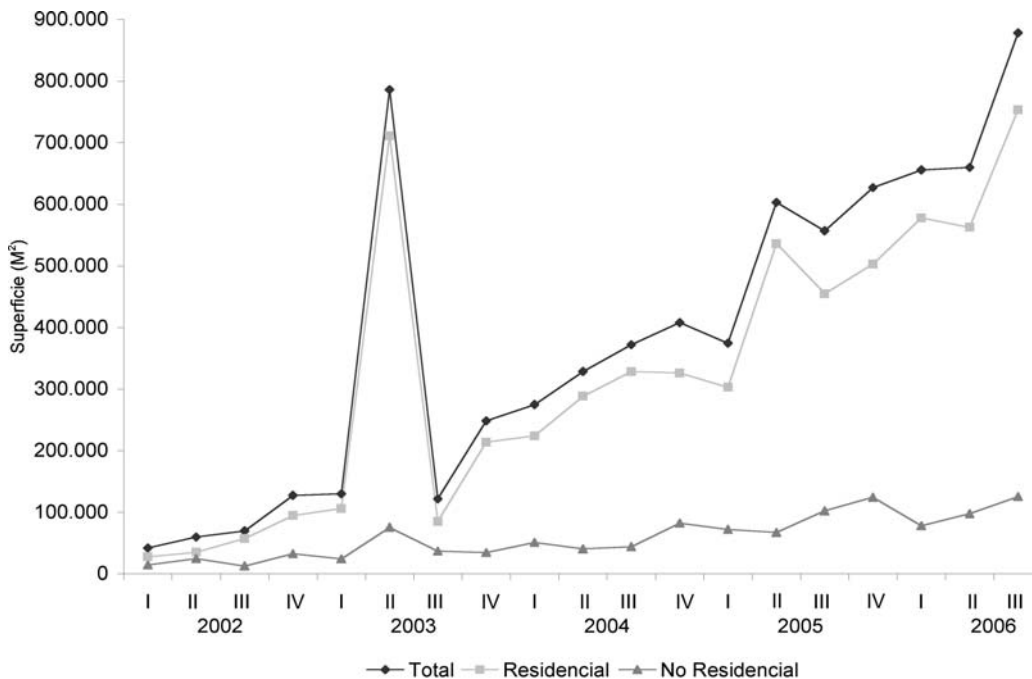
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

En el acumulado de los primeros nueve meses de 2006, hubo un incremento de 46,4% en la superficie residencial, y de 24,7% en la destinada a actividades no residenciales. Esto contrasta con

la evolución de 2005, cuando el crecimiento de las obras no residenciales superó al de las residenciales (Gráfico A-II-2).

## GRÁFICO A-II-2

### CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE PERMISADA POR USO. EN M<sup>2</sup>. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2006



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

## USO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD

Los permisos para construcciones residenciales se desagregan en multiviviendas y univiviendas. Mientras que las primeras se refieren a edificios residenciales que comprenden dos o más viviendas, las univiviendas son construcciones sobre parcelas propias que poseen una sola vivienda, pudiendo incluir uno o más espacios destinados a fines no residenciales en las mismas<sup>7</sup>.

Cabe recordar que en la década de los noventa, las construcciones de multivivienda habían sido el motor principal de esta actividad en la Ciudad de Buenos Aires; sin embargo, su participación en la superficie permitida residencial disminuyó en el año 2002, pasando a representar 80,6%. Tras la recuperación en los años 2003, 2004 y 2005, el guarismo en el tercer trimestre de 2006 se ubicó

en un nivel cercano al de la década pasada. Así, entre julio y septiembre de 2006 las multiviviendas explicaron 97,6% de la superficie permitida en el segmento residencial, y ostentaron una variación interanual de 67,7%. Por su parte, en la comparación interanual del acumulado de los primeros nueve meses del año, la superficie registró un incremento de 48,6%, crecimiento determinado fundamentalmente por las subas del primer y del tercer trimestre (95,3% y 67,7%, respectivamente).

De manera contrapuesta, las univiviendas tuvieron un comportamiento negativo en el acumulado de los tres primeros trimestres del año, verificándose una merma de 4,5% en la superficie permitida, debido fundamentalmente a la baja del segundo trimestre, de 26,5%, pues en el primero aumentó 9,6%, y en el tercero 11,1% (Cuadro A-II-3).

<sup>7</sup> Anuario Estadístico 2003 Ciudad de Buenos Aires, Dirección General de Estadística y Censos, Pág. 288

**CUADRO A-II-3**

**CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL POR TIPO DE OBRA. SUPERFICIE PERMISADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES). EN VALOR ABSOLUTO Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	UNIVIVIENDA			MULTIVIVIENDA		
	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)
<b>1998</b>	<b>104.362</b>	<b>5,0</b>	<b>7,0</b>	<b>1.386.184</b>	<b>6,5</b>	<b>93,0</b>
<b>1999</b>	<b>80.528</b>	<b>-22,8</b>	<b>6,7</b>	<b>1.116.972</b>	<b>-19,4</b>	<b>93,3</b>
<b>2000</b>	<b>78.473</b>	<b>-2,6</b>	<b>6,6</b>	<b>1.107.645</b>	<b>-0,8</b>	<b>93,4</b>
<b>2001</b>	<b>56.814</b>	<b>-27,6</b>	<b>9,3</b>	<b>551.578</b>	<b>-50,2</b>	<b>90,7</b>
<b>2002</b>	<b>41.430</b>	<b>-27,1</b>	<b>19,4</b>	<b>172.614</b>	<b>-55,5</b>	<b>80,6</b>
Trimestre I	6.134	-70,8	22,3	21.379	-90,8	77,7
Trimestre II	5.945	-54,8	17,0	28.924	-81,3	83,0
Trimestre III	12.705	-1,1	22,2	44.484	-56,2	77,8
Trimestre IV	16.646	70,2	17,6	77.827	25,3	82,4
<b>2003</b>	<b>50.829</b>	<b>22,7</b>	<b>5,7</b>	<b>847.216</b>	<b>390,8</b>	<b>94,3</b>
Trimestre I	16.460	168,3	15,5	89.398	318,2	84,5
Trimestre II	18.749	215,4	2,6	692.128	2292,9	97,4
Trimestre III	15.620	22,9	19,2	65.690	47,7	80,8
Trimestre IV	19.233	15,5	9,0	195.474	151,2	91,0
<b>2004</b>	<b>76.760</b>	<b>51,0</b>	<b>6,6</b>	<b>1.089.376</b>	<b>28,6</b>	<b>93,4</b>
Trimestre I	15.852	-3,7	7,1	208.189	132,9	92,9
Trimestre II	19.891	6,1	6,9	268.272	-61,2	93,1
Trimestre III	20.487	31,2	6,2	307.705	368,4	93,8
Trimestre IV	20.530	6,7	6,3	305.210	56,1	93,7
<b>2005</b>	<b>69.218</b>	<b>-9,8</b>	<b>3,9</b>	<b>1.726.794</b>	<b>58,5</b>	<b>96,1</b>
Trimestre I	15.201	-4,1	5,0	287.315	38,0	95,0
Trimestre II	21.218	6,7	4,0	515.014	92,0	96,0
Trimestre III	16.333	-20,3	3,6	438.174	42,4	96,4
Trimestre IV	16.466	-19,8	3,3	486.291	59,3	96,7
<b>2006</b>						
Trimestre I	16.654	9,6	2,9	561.120	95,3	97,1
Trimestre II	15.604	-26,5	2,8	546.967	6,2	97,2
Trimestre III	18.142	11,1	2,4	735.005	67,7	97,6
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>50.400</b>	<b>-4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1.843.092</b>	<b>48,6</b>	<b>97,3</b>
Octubre	5.822	81,1	3,6	157.241	81,8	96,4

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por último, en el mes de octubre, la superficie destinada a multivivienda acusó una suba de 81,8%, mientras que las univiviendas, en contraposición a lo acontecido durante los primeros tres trimestres, subieron 81,1%. De esta manera, considerando el mes de octubre, cambia el sentido negativo de la variación acumulada de

las univiviendas, registrándose una suba de 0,5%.

En cuanto a la categoría de las viviendas a construir, se destaca que durante el tercer trimestre de 2006, 41,4% de las mismas fueron consideradas suntuosas, el máximo nivel de calificación. Las viviendas sencillas fueron 28,9%,

las confortables 20,4% y 9,3% resultaron participación de las viviendas suntuosas alcanza lujosas<sup>8</sup>. Por su parte, al considerar el acumulado 38,9% del total, mientras que en el mes de de los primeros nueve meses de 2006, la octubre la misma fue de 28,%1 (Cuadro A-II-4).

#### CUADRO A-II-4

#### CONSTRUCCIÓN. VIVIENDAS NUEVAS. SUPERFICIE POR CATEGORÍA Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	SENCILLA		CONFORTABLE		LUJOSA		SUNTUOSA	
	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)
<b>1998</b>	<b>3.677</b>	<b>28,8</b>	<b>4.623</b>	<b>36,2</b>	<b>967</b>	<b>7,6</b>	<b>3.493</b>	<b>27,4</b>
<b>1999</b>	<b>2.484</b>	<b>25,8</b>	<b>4.008</b>	<b>41,6</b>	<b>1.123</b>	<b>11,7</b>	<b>2.011</b>	<b>20,9</b>
<b>2000</b>	<b>3.024</b>	<b>30,2</b>	<b>4.240</b>	<b>42,3</b>	<b>740</b>	<b>7,4</b>	<b>2.023</b>	<b>20,2</b>
<b>2001</b>	<b>1.210</b>	<b>24,4</b>	<b>1.978</b>	<b>39,9</b>	<b>417</b>	<b>8,4</b>	<b>1.352</b>	<b>27,3</b>
<b>2002</b>	<b>726</b>	<b>41,2</b>	<b>706</b>	<b>40,0</b>	<b>131</b>	<b>7,4</b>	<b>201</b>	<b>11,4</b>
<b>2003</b>	<b>2.557</b>	<b>26,3</b>	<b>4.289</b>	<b>44,0</b>	<b>617</b>	<b>6,3</b>	<b>2.277</b>	<b>23,4</b>
<b>2004</b>	<b>2.297</b>	<b>24,0</b>	<b>3.406</b>	<b>35,6</b>	<b>800</b>	<b>8,4</b>	<b>3.070</b>	<b>32,1</b>
Trimestre I	380	18,8	1.015	50,1	202	10,0	428	21,1
Trimestre II	591	24,6	712	29,6	234	9,7	867	36,1
Trimestre III	647	24,9	747	28,7	146	5,6	1.060	40,8
Trimestre IV	679	26,7	932	36,6	218	8,6	715	28,1
<b>2005</b>	<b>4.088</b>	<b>26,9</b>	<b>3.559</b>	<b>23,4</b>	<b>1.294</b>	<b>8,5</b>	<b>6.248</b>	<b>41,1</b>
Trimestre I	733	26,4	787	28,3	213	7,7	1.046	37,6
Trimestre II	808	18,5	819	18,8	335	7,7	2.396	55,0
Trimestre III	1.358	36,8	884	24,0	261	7,1	1.185	32,1
Trimestre IV	1.189	27,2	1.069	24,5	485	11,1	1.621	37,1
<b>2006</b>								
Trimestre I	1.261	25,4	1.174	23,6	555	11,2	1.976	39,8
Trimestre II	1.446	26,7	1.502	27,8	575	10,6	1.884	34,8
Trimestre III	2.015	28,9	1.424	20,4	647	9,3	2.881	41,4
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>4.722</b>	<b>27,2</b>	<b>4.100</b>	<b>23,6</b>	<b>1.777</b>	<b>10,2</b>	<b>6.741</b>	<b>38,9</b>
Octubre	479	30,4	452	28,6	204	12,9	443	28,1
			<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>					
<b>2004</b>	<b>-10,2</b>		<b>-20,6</b>		<b>29,7</b>		<b>34,8</b>	
<b>2005</b>	<b>78,0</b>		<b>4,5</b>		<b>61,8</b>		<b>103,5</b>	
<b>2006</b>								
Trimestre I	72,0		49,2		160,6		88,9	
Trimestre II	79,0		83,4		71,6		-21,4	
Trimestre III	48,4		61,1		147,9		143,1	
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>62,9</b>		<b>64,7</b>		<b>119,7</b>		<b>45,7</b>	
Octubre	63,5		106,4		46,8		90,1	
			<b>PARTICIPACION (%)</b>					
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>27,2</b>		<b>23,6</b>		<b>10,2</b>		<b>38,9</b>	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFoYC.

<sup>8</sup> Según las definiciones contenidas en el Anuario Estadístico 2003, se establecen las siguientes definiciones de categorías de viviendas. *Sencilla*: es aquella en la que no figuran más ambientes que: vestíbulo, sala de estar o comedor, dormitorios, baño y toilette para cada cuatro locales de primera; cocina, lavadero, garage, depósito, servicios centrales de calefacción, agua caliente y/o aire acondicionado. *Confortable*: no pueden figurar más ambientes que escritorio, antecocina, antecomedor o comedor diario; una habitación de servicio y un baño de servicio; un cuarto de planchar. El living y el comedor no deben exceder en conjunto 42 m<sup>2</sup> de superficie. *Lujosa*: no podrán figurar más que ascensor en las unifamiliares, ascensor con acceso privado o un solo departamento por piso, ascensor de servicio, hasta tres habitaciones y tres baños de servicio; living-comedor que exceda los 42 m<sup>2</sup> de superficie. *Suntuosa*: es aquella que, reuniendo las características de las viviendas de categoría lujosa, tienen su construcción complementada con detalles suntuosos o importantes ambientes de recepción, más de tres habitaciones y tres baños de servicio; pileta de natación, cuerpo independiente para vivienda de servicio, etc.

Resulta interesante ver la clara segmentación socio-territorial que se expresa en la distribución de las categorías de las viviendas en los distintos barrios de la Ciudad. En este sentido, se destaca que más del 93% de las viviendas nuevas permitidas durante los primeros nueve meses de 2006 en Puerto Madero fueron calificadas como suntuosas. Otros barrios en los que predomina una gran cantidad de viviendas de la máxima categoría son Palermo (68,6%), Belgrano (64,9%) y Chacarita (62,6%)

A la inversa, los barrios que tuvieron mayor predominio de la categoría más baja (vivienda sencilla) fueron La Boca (99%), Constitución (96,6%), Villa Riachuelo (83,6%) Paternal (77,8%) y Versalles (75,7%). Cabe acotar sin embargo que en dichos barrios la cantidad de viviendas permitidas fue mucho menor, debido a

que, como se expresó anteriormente, el dinamismo actual del sector se sustenta en la construcción de viviendas de primera categoría.

## DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA SUPERFICIE RESIDENCIAL

En cuanto a la distribución de la superficie residencial<sup>9</sup> por áreas de la Ciudad de Buenos Aires, durante el tercer trimestre de 2006, la zona Oeste concentró 53,4% del total, seguida por la zona Norte, con 28,9%. Por su parte, el área central alcanzó 9,6%<sup>10</sup>, mientras que la participación del Sur agrupó 8,1% de las obras residenciales. De esta manera, más de 80% de la superficie residencial se concentró en el Oeste y en el Norte de la Ciudad (Cuadro A-II-5).

### CUADRO A-II-5

**CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR ZONA. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)
<b>1998</b>	<b>12.345</b>	<b>0,9</b>	<b>454.564</b>	<b>32,4</b>	<b>812.642</b>	<b>57,7</b>	<b>126.385</b>	<b>9,0</b>
<b>1999</b>	<b>125.300</b>	<b>11,4</b>	<b>397.064</b>	<b>36,1</b>	<b>462.836</b>	<b>42,2</b>	<b>117.845</b>	<b>10,6</b>
<b>2000</b>	<b>142.095</b>	<b>12,8</b>	<b>387.890</b>	<b>34,7</b>	<b>438.236</b>	<b>39,2</b>	<b>147.989</b>	<b>13,3</b>
<b>2001</b>	<b>7.149</b>	<b>1,4</b>	<b>229.500</b>	<b>45,3</b>	<b>192.828</b>	<b>37,9</b>	<b>76.588</b>	<b>15,3</b>
<b>2002</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.592</b>	<b>34,3</b>	<b>80.939</b>	<b>45,3</b>	<b>36.689</b>	<b>20,5</b>
<b>2003</b>	<b>94.444</b>	<b>9,3</b>	<b>371.068</b>	<b>36,9</b>	<b>433.050</b>	<b>43,1</b>	<b>108.283</b>	<b>10,5</b>
<b>2004</b>	<b>46.752</b>	<b>4,2</b>	<b>463.906</b>	<b>41,5</b>	<b>539.681</b>	<b>48,3</b>	<b>66.347</b>	<b>5,9</b>
Trimestre I	4.002	1,9	100.776	46,9	98.762	46,0	11.316	5,3
Trimestre II	0	0,0	129.715	46,7	137.482	49,5	10.359	3,7
Trimestre III	2.418	0,8	153.633	48,5	150.338	47,5	10.173	3,2
Trimestre IV	40.332	13,1	79.782	25,9	153.099	49,8	34.499	11,2
<b>2005</b>	<b>249.239</b>	<b>14,5</b>	<b>615.012</b>	<b>35,8</b>	<b>790.116</b>	<b>46,0</b>	<b>62.331</b>	<b>3,6</b>
Trimestre I	30.763	10,7	96.959	33,7	150.358	52,2	9.738	3,4
Trimestre II	147.946	28,9	163.252	31,9	179.642	35,1	21.456	4,2
Trimestre III	2.292	0,5	188.504	43,4	229.652	52,9	13.722	3,2
Trimestre IV	68.238	14,1	166.297	34,5	230.464	47,8	17.415	3,6
<b>2006</b>								
Trimestre I	45.361	8,2	205.039	37,1	286.241	51,8	15.793	2,9

(continúa)

<sup>9</sup> La superficie residencial incluye las viviendas nuevas que surgen de los permisos de ampliación, y la no residencial abarca la superficie de otros destinos, así como la de locales de univiviendas y multiviviendas.

<sup>10</sup> En la zona Oeste se incluyen: Agronomía, Almagro, Balvanera, Boedo, Caballito, Chacarita, Constitución, Flores, Floresta, Liniers, Monte Castro, Parque Chacabuco, Paternal, San Cristóbal, Vélez Sarfield, Versalles, Villa Crespo, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre, Villa Luro, Villa Ortúzar, Villa Pueyrredón, Villa Real, Villa Santa Rita y Villa Urquiza; en la zona Norte: Belgrano, Coghlan, Colegiales, Nuñez, Palermo, Recoleta y Saavedra; en la zona Sur: Barracas, Boca, Mataderos, Nueva Pompeya, Parque Avellaneda, Parque Patricios, San Telmo, Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati; mientras que la zona Centro incluye los barrios de Monserrat, Puerto Madero, Retiro y San Nicolás.

**CUADRO A-II-5 (CONTINUACIÓN)**

**CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR ZONA. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)
Trimestre II	22.828	4,2	177.495	33,0	312.388	58,1	24.874	4,6
Trimestre III	69.946	9,6	210.988	28,9	390.398	53,4	59.493	8,1
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>138.135</b>	<b>7,6</b>	<b>593.522</b>	<b>32,6</b>	<b>989.027</b>	<b>54,3</b>	<b>100.160</b>	<b>5,5</b>
Octubre	3.456	2,2	47.684	30,8	90.278	58,3	13.389	8,6
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>								
<b>2002</b>	<b>-100,0</b>		<b>-73,2</b>		<b>-58,0</b>		<b>-52,1</b>	
<b>2003</b>	<b>--</b>		<b>502,5</b>		<b>435,0</b>		<b>195,1</b>	
<b>2004</b>	<b>-50,5</b>		<b>25,0</b>		<b>24,6</b>		<b>-38,7</b>	
<b>2005</b>	<b>433,1</b>		<b>32,6</b>		<b>46,4</b>		<b>-6,1</b>	
Trimestre I	668,7		-3,8		52,2		-13,9	
Trimestre II	--		25,9		30,7		107,1	
Trimestre III	-5,2		22,7		52,8		34,9	
Trimestre IV	69,2		108,4		50,5		-49,5	
<b>2006</b>								
Trimestre I	47,5		111,5		90,4		62,2	
Trimestre II	-84,6		8,7		73,9		15,9	
Trimestre III	2951,7		11,9		70,0		333,6	
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>-23,7</b>		<b>32,3</b>		<b>76,7</b>		<b>123,0</b>	
Octubre	83,8		40,1		93,8		448,7	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Sin embargo, la zona que más creció en superficie permitada residencial durante el tercer trimestre de 2006 fue la Centro (2951%), seguida del Sur (333,6%) y del Oeste (70%). La zona Norte fue la que verificó menores tasas de crecimiento, con un incremento de 11,9%. El barrio que más contribuyó al crecimiento de la zona Centro fue Puerto Madero, ya que en el tercer trimestre de 2006 concentró prácticamente 70.000 m<sup>2</sup> permitados, mientras que en igual período de 2005 no había registrado superficie alguna.

Cabe destacar que prácticamente la mitad de la superficie residencial permitada durante el tercer trimestre de 2006 la explicaron cinco barrios: Caballito (15,6%), Palermo (12,2%), Puerto Madero (9,6%), Almagro (6,6%) y Belgrano (5%), en los que tienden a concentrarse las nuevas viviendas de categoría destinadas a sectores de

altos ingresos, que son los que sostienen, desde la demanda, el dinamismo del sector.

En el acumulado de los primeros nueve meses del año, el Sur fue la zona que más creció (123%), seguida del Oeste (76,7%) y el Norte (32,3%). Por último, el Centro fue la única zona que reconoció una merma (23,7%), asociada a las caídas registradas en Puerto Madero y Retiro (23,4% y 89,7%).

En una apertura por barrio, los que más crecieron fueron Caballito, Villa del Parque, Villa Pueyrredón y Flores, por la zona Oeste; Saavedra y Colegiales, por el Norte; y La Boca, Villa Lugano, Villa Riachuelo, Parque Avellaneda y San Telmo, por el Sur (Cuadro A-II-6). Salvo algunas excepciones, se trata de barrios con una densidad de población y de viviendas relativamente bajas.

Los barrios correspondientes al Sur de la Ciudad (entre los que se encuentran Barracas, San Telmo, Villa Lugano y Villa Soldati), obtuvieron un nivel muy bajo de superficie permitada dentro del total, ya que, entre todos, representan un valor apenas superior al 5% del total. Sin embargo, se destaca

que algunos verificaron crecimientos significativos, lo que estaría dando cuenta del desarrollo de nuevas áreas, si bien por el momento el fenómeno tiene un alcance muy limitado.

#### CUADRO A-II-6

#### CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA VIVIENDAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2006

BARRIOS		2006											
		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )				VARIACIÓN INTERANUAL (%)				PARTICIPACIÓN (%)			
		TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	ACUMULADO Tr. III	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	ACUMULADO Tr. III	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	ACUMULADO Tr. III
<b>Centro</b>	Puerto Madero	41.912	21.149	69.946	133.007	54,2	-85,5	--	-23,4	7,6	3,9	9,6	7,3
	Retiro	0	532	0	532	-100,0	-66,7	--	-89,7	0,0	0,1	0,0	0,0
<b>Norte</b>	Belgrano	43.438	39.929	36.593	119.960	151,1	63,7	38,6	76,2	7,9	7,4	5,0	6,6
	Coghlan	8.304	9.594	4.449	22.347	11,9	134,1	6,6	42,4	1,5	1,8	0,6	1,2
	Colegiales	13.668	7.466	22.773	43.907	72,2	4,7	438,9	127,6	2,5	1,4	3,1	2,4
	Núñez	13.937	16.325	23.682	53.944	-8,1	-16,0	306,1	33,4	2,5	3,0	3,2	3,0
	Palermo	97.549	73.590	89.163	260.302	151,5	-5,0	-31,7	5,5	17,7	13,7	12,2	14,3
	Recoleta	13.975	20.122	22.142	56.239	131,6	-25,9	108,4	28,4	2,5	3,7	3,0	3,1
	Saavedra	14.168	10.469	12.186	36.823	228,6	188,0	79,7	150,0	2,6	1,9	1,7	2,0
<b>Oeste</b>	Almagro	13.646	20.950	48.442	83.038	-21,9	73,5	104,8	56,1	2,5	3,9	6,6	4,6
	Balvanera	9.365	9.005	11.800	30.170	-1,3	-59,2	-10,8	-32,6	1,7	1,7	1,6	1,7
	Boedo	4.218	7.154	5.719	17.091	48,5	143,8	-38,0	14,0	0,8	1,3	0,8	0,9
	Caballito	71.201	50.707	114.265	236.173	145,5	32,4	443,3	167,4	12,9	9,4	15,6	13,0
	Flores	15.556	47.392	11.165	74.113	110,9	214,3	-22,4	101,1	2,8	8,8	1,5	4,1
	Parque Chacabuco	5.063	4.733	5.117	14.913	25,9	211,8	-15,5	28,6	0,9	0,9	0,7	0,8
	Villa Crespo	9.664	7.781	22.303	39.748	49,7	-24,9	185,1	61,4	1,7	1,4	3,1	2,2
	Villa del Parque	10.162	11.966	21.422	43.550	522,3	76,3	171,4	167,0	1,8	2,2	2,9	2,4
	Villa Devoto	16.467	11.216	9.653	37.336	415,2	131,8	-11,0	97,8	3,0	2,1	1,3	2,1
	Villa Pueyrredón	15.537	20.194	10.709	46.440	613,7	297,5	-11,5	140,0	2,8	3,8	1,5	2,6
	Villa Urquiza	51.531	49.922	31.061	132.514	50,4	94,8	-41,3	17,5	9,3	9,3	4,3	7,3
	Constitución	1.746	251	8.244	10.241	-77,0	-74,0	--	19,5	0,3	0,0	1,1	0,6
	Chacarita	6.997	22.201	12.592	41.790	1134,0	1880,5	10,5	219,3	1,3	4,1	1,7	2,3
	Liniers	9.347	9.900	4.493	23.740	125,2	50,0	-32,0	36,7	1,7	1,8	0,6	1,3
	San Cristobal	1.575	1.974	11.216	14.765	152,0	30,3	412,6	241,2	0,3	0,4	1,5	0,8
	Villa Luro	6.342	11.399	6.706	24.447	129,9	725,4	9,0	137,6	1,1	2,1	0,9	1,3
	Villa Santa Rita	2.040	4.776	30.827	37.643	-28,6	56,8	776,0	299,4	0,4	0,9	4,2	2,1
<b>Sur</b>	Barracas	4.570	3.937	8.555	17.062	36,0	-54,3	775,6	31,6	0,8	0,7	1,2	0,9
	Mataderos	3.256	6.318	6.379	15.953	21,0	41,5	90,2	51,8	0,6	1,2	0,9	0,9
	Parque Patricios	2.585	1.432	8.423	12.440	--	-58,4	49,1	36,8	0,5	0,3	1,2	0,7
	San Telmo	766	368	3.973	5.107	-57,3	--	--	184,4	0,1	0,1	0,5	0,3
	Villa Lugano	1.281	1.430	20.940	23.651	138,1	5,7	1065,3	541,3	0,2	0,3	2,9	1,3
	Villa Soldati	0	319	0	319	--	--	--	--	0,0	0,1	0,0	0,0

(continúa)

**CUADRO A-II-6 (CONTINUACIÓN)**

**CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA VIVIENDAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2006**

BARRIOS	2006											
	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )				VARIACIÓN INTERANUAL (%)				PARTICIPACIÓN (%)			
	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	ACUMULADO Tr. III	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	ACUMULADO Tr. III	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	ACUMULADO Tr. III
	Boca	0	274	8.524	8.798	-100,0	-61,2	1891,6	612,4	0,0	0,1	1,2
Parque Avellaneda	1.101	5.150	1.426	7.677	238,8	415,0	46,4	233,9	0,2	1,0	0,2	0,4
Villa Riachuelo	1.239	4.669	732	6.640	--	515,2	34,3	409,2	0,2	0,9	0,1	0,4
Otros Destinos	40.228	22.991	25.205	88.424	171,8	7,1	9,7	49,3	7,3	4,3	3,4	4,9
<b>Total</b>	<b>552.434</b>	<b>537.585</b>	<b>730.825</b>	<b>1.820.844</b>	<b>91,9</b>	<b>4,9</b>	<b>68,3</b>	<b>47,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

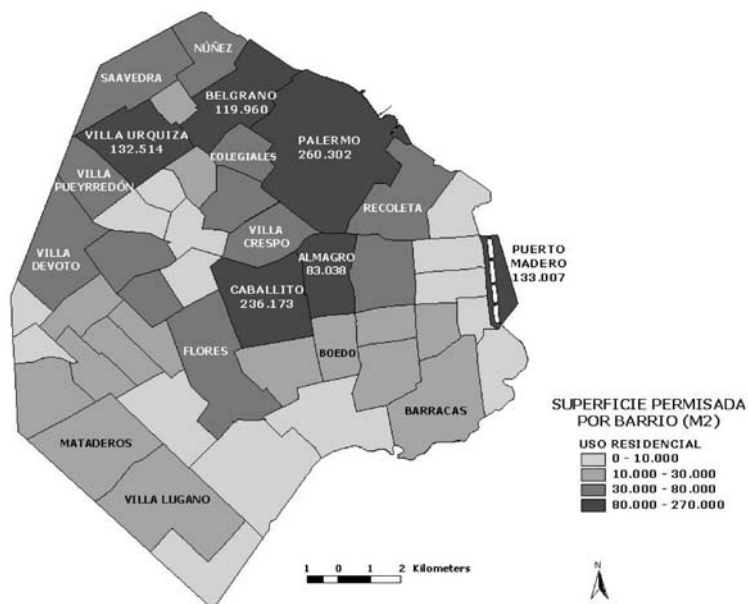
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por último, los barrios con mayor superficie permitida durante los primeros nueve meses de 2006 fueron Palermo (14,3%), Caballito (13%), Villa Urquiza y Puerto Madero (7,3%), y Belgrano (6,6%) (Mapa A-II-1), en los que se están

concentrando las nuevas construcciones de categoría. De esta manera, se verifica una segmentación territorial de la construcción similar a la del tercer trimestre del año.

**MAPA A-II-1**

**CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ACUMULADO TRIMESTRE III 2006**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

## USO NO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD

En el tercer trimestre de 2006, se verificó un importante incremento interanual de la construcción no residencial (22,4%). La superficie destinada a *Almacenaje y Galpones* fue la que más creció, con un aumento de 3.485%, asociado a la gran cantidad de superficie permisada en el tercer trimestre del año (5.449 m<sup>2</sup>), frente a solamente 152 m<sup>2</sup> de igual período de 2005. Le siguieron en importancia los incrementos de *Industria* (284,4%), *Educación y Salud* (135,4%), *Transporte* (59,3%) y *Comercio* (47,9%). Por último, *Administración Banca y Finanzas* y *Hotelería y Alojamiento* fueron los únicos sectores que tuvieron una caída interanual (43% y 32,7%, respectivamente).

En cuanto al acumulado de los primeros nueve meses de 2006, se mantuvo en términos generales la *performance* de la construcción no residencial del tercer trimestre, con excepción de *Almacenaje y Galpones*, que verificó una merma de 37%. La mayor contribución al incremento de la construcción no residencial correspondió a *Comercio, Transporte e Industria*, que crecieron por encima de la media (Cuadro A-II-7).

En octubre, *Educación y Salud* significó 67,6% de la superficie permisada no residencial, seguido de *Comercio* (15,2%), *Hotelería y Alojamiento* (6,9%) y *Administración, Banca y Finanzas* (6%).

**CUADRO A-II-7**

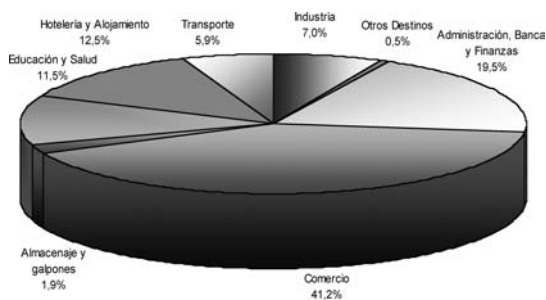
**CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL POR SECTOR. SUPERFICIE PERMISADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES). VALOR ABSOLUTO Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2004-2006**

PERÍODO	INDUS- TRIA	ADMINISTR., BANCA Y FINANZAS	COMER- CIO	EDUCA- CIÓN Y SALUD	HOTEL Y ALOJA- MIENTO	TRANS- PORTE	ALMACENA- MIENTO Y GALPONES	OTROS DESTINOS	TOTAL
<b>SUPERFICIE PERMISADA (M<sup>2</sup>)</b>									
<b>2004</b>	<b>10.202</b>	<b>22.933</b>	<b>97.247</b>	<b>33.486</b>	<b>11.957</b>	<b>11.891</b>	<b>3.787</b>	<b>24.918</b>	<b>216.421</b>
Trimestre I	3.375	4.302	28.732	6.900	3.796	1.700	0	1.669	50.474
Trimestre II	1.760	3.357	23.858	4.333	433	1.214	2.022	3.196	40.173
Trimestre III	1.925	6.203	23.567	1.839	4.264	3.649	876	1.449	43.772
Trimestre IV	3.142	9.071	21.090	20.414	3.464	5.328	889	18.604	82.002
<b>2005</b>	<b>15.721</b>	<b>82.873</b>	<b>105.411</b>	<b>32.206</b>	<b>50.064</b>	<b>16.110</b>	<b>57.110</b>	<b>5.365</b>	<b>364.860</b>
Trimestre I	1.308	21.024	15.952	16.337	7.860	367	8.535	377	71.760
Trimestre II	8.742	12.979	17.036	4.666	19.272	1.270	482	2.356	66.803
Trimestre III	2.693	36.977	30.810	9.173	15.269	6.378	152	737	102.189
Trimestre IV	2.978	11.893	41.613	2.030	7.663	8.095	47.941	1.895	124.108
<b>2006</b>									
Trimestre I	7.954	8.762	36.411	3.077	17.468	3.259	0	846	77.777
Trimestre II	2.717	28.701	41.559	9.868	9.806	4.197	326	135	97.309
Trimestre III	10.351	21.079	45.577	21.594	10.279	10.159	5.449	605	125.093
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>21.022</b>	<b>58.542</b>	<b>123.547</b>	<b>34.539</b>	<b>37.553</b>	<b>17.615</b>	<b>5.775</b>	<b>1.586</b>	<b>300.179</b>
Octubre	260	3.133	7.988	35.513	3.628	1.987	0	0	52.509
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>									
<b>2005</b>	<b>54,1</b>	<b>261,4</b>	<b>8,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>318,7</b>	<b>35,5</b>	<b>1.408,1</b>	<b>-78,5</b>	<b>68,6</b>
Trimestre I	-61,2	388,7	-44,5	136,8	107,1	-78,4	--	-77,4	42,2
Trimestre II	396,7	286,6	-28,6	7,7	4.350,8	4,6	-76,2	-26,3	66,3
Trimestre III	39,9	496,1	30,7	398,8	258,1	74,8	-82,6	-49,1	133,5
Trimestre IV	-5,2	31,1	97,3	-90,1	121,2	51,9	5.292,7	-89,8	51,3
<b>2006</b>									
Trimestre I	508,1	-58,3	128,3	-81,2	122,2	788,0	-100,0	124,4	8,4
Trimestre II	-68,9	121,1	143,9	111,5	-49,1	230,5	-32,4	-94,3	45,7
Trimestre III	284,4	-43,0	47,9	135,4	-32,7	59,3	3.484,9	-17,9	22,4
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>65,0</b>	<b>-17,5</b>	<b>93,7</b>	<b>14,5</b>	<b>-11,4</b>	<b>119,8</b>	<b>-37,0</b>	<b>-54,3</b>	<b>24,7</b>
Octubre	--	-19,6	-8,4	7.147,6	18,2	2,2	-100,0	-100,0	-16,9

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

El sector que tuvo mayor participación dentro del total durante los primeros nueve meses de 2006 fue Comercio, con 41,2% del total de superficie permitida, seguido por *Administración, Banca y Finanzas* (19,5%), y *Hotelería y Alojamiento* (12,5%) (Gráfico A-II-3)<sup>11</sup>.

**GRÁFICO A-II-3**  
**CONSTRUCCIÓN. COMPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE PERMISADA NO RESIDENCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ACUMULADO TRIMESTRE III 2006**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

### DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOS PERMISOS NO RESIDENCIALES

Al analizar la evolución de la superficie no residencial por zonas durante el tercer trimestre de 2006, se observa que la mayor proporción de la superficie permitida correspondió a la zona Oeste (42,5% del total de la Ciudad). Dicho porcentaje se encuentra asociado al excelente desempeño de los barrios de Balvanera y Villa Ortúzar, que acumularon más del 21% de la superficie permitida nueva no residencial del conjunto de la Ciudad. La participación del Oeste fue seguida de lejos por el Norte (25%), el Sur (21,6%) y el Centro (11%).

Durante el acumulado de los primeros nueve meses del año 2006, fue también el Oeste el que alcanzó la mayor proporción de superficie permitida no residencial (47,6%), seguida de lejos por el Norte y el Centro (ambos con 17,6%) y, por último el Sur (17,2%). En dicho período, la

zona Sur fue la que tuvo el mayor incremento interanual de su superficie permitida (78,5%), asociada fundamentalmente al excelente comportamiento verificado durante el tercer trimestre del año. Le siguió en importancia de crecimiento el Oeste (57,6%), y el Centro (13,9%). El Norte fue la única zona que reconoció una merma (27%), asociada a las caídas del primer y del tercer trimestre, de 43,4% y 39,3%, respectivamente.

Por último, en el mes de octubre se destaca, en contraposición a lo acontecido en el acumulado de los primeros nueve meses del año, la suba de la zona norte (69,3%) y la caída de la superficie permitida en el oeste de la Ciudad (84%) (Cuadro A-II-8).

<sup>11</sup> Para información adicional sobre la construcción de *Hotelería y alojamiento* en la Ciudad de Buenos Aires, véase la sección *Inversiones en la Ciudad de Buenos Aires* al segundo trimestre de 2006, en esta misma edición.

**CUADRO A-II-8**

**CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE PERMISADA NUEVA NO RESIDENCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006**

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)
<b>1998</b>	<b>299.636</b>	<b>46,6</b>	<b>88.130</b>	<b>13,7</b>	<b>172.234</b>	<b>26,8</b>	<b>83.368</b>	<b>13</b>
<b>1999</b>	<b>35.515</b>	<b>7,4</b>	<b>125.401</b>	<b>26,4</b>	<b>224.856</b>	<b>47,2</b>	<b>89.979</b>	<b>19</b>
<b>2000</b>	<b>121.049</b>	<b>36,4</b>	<b>82.428</b>	<b>24,8</b>	<b>75.093</b>	<b>22,6</b>	<b>54.180</b>	<b>16,2</b>
<b>2001</b>	<b>26.860</b>	<b>14,1</b>	<b>28.818</b>	<b>14,9</b>	<b>108.224</b>	<b>56,4</b>	<b>27.294</b>	<b>14,4</b>
<b>2002</b>	<b>30.241</b>	<b>41,2</b>	<b>12.898</b>	<b>17,5</b>	<b>23.249</b>	<b>31,7</b>	<b>6.928</b>	<b>9,6</b>
<b>2003</b>	<b>11.522</b>	<b>11,1</b>	<b>25.142</b>	<b>24,2</b>	<b>49.046</b>	<b>47,2</b>	<b>18.200</b>	<b>17,4</b>
<b>2004</b>	<b>15.165</b>	<b>10,0</b>	<b>38.321</b>	<b>25,2</b>	<b>81.864</b>	<b>53,9</b>	<b>16.460</b>	<b>10,8</b>
Trimestre I	4.020	10,0	2.308	5,7	30.808	76,7	3.022	7,5
Trimestre II	1.955	7,1	7.107	25,9	12.226	44,5	6.165	22,5
Trimestre III	2.678	7,7	6.194	17,7	22.762	65,1	3.326	9,5
Trimestre IV	6.512	13,2	22.712	46,1	16.068	32,6	3.947	8,0
<b>2005</b>	<b>43.463</b>	<b>13,4</b>	<b>84.696</b>	<b>26,1</b>	<b>163.553</b>	<b>50,4</b>	<b>32.689</b>	<b>10,1</b>
Trimestre I	9.117	14,6	14.573	23,3	30.602	48,9	8.301	13,3
Trimestre II	22.837	37,9	7.075	11,7	18.757	31,1	11.640	19,3
Trimestre III	8.314	9,9	41.240	49,1	29.227	34,8	5.173	6,2
Trimestre IV	3.195	2,7	21.808	18,6	84.967	72,3	7.575	6,4
<b>2006</b>								
Trimestre I	22.944	31,0	8.251	11,2	35.718	48,3	7.067	9,6
Trimestre II	11.902	13,8	12.595	14,6	45.561	52,9	16.112	18,7
Trimestre III	11.013	11,0	25.048	25,0	42.571	42,5	21.650	21,6
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>45.859</b>	<b>17,6</b>	<b>45.894</b>	<b>17,6</b>	<b>123.850</b>	<b>47,6</b>	<b>44.829</b>	<b>17,2</b>
Octubre	1.980	9,0	9.934	45,4	8.785	40,1	1.201	5,5
			<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>					
<b>2002</b>	<b>12,6</b>		<b>-55,2</b>		<b>-78,5</b>		<b>-74,6</b>	
<b>2003</b>	<b>-61,9</b>		<b>94,9</b>		<b>111,0</b>		<b>162,7</b>	
<b>2004</b>	<b>31,6</b>		<b>52,4</b>		<b>66,9</b>		<b>-9,6</b>	
<b>2005</b>	<b>186,6</b>		<b>121,0</b>		<b>99,8</b>		<b>98,6</b>	
Trimestre I	126,8		531,4		-0,7		174,7	
Trimestre II	1.068,1		-0,5		53,4		88,8	
Trimestre III	210,5		565,8		28,4		55,5	
Trimestre IV	-50,9		-4,0		428,8		91,9	
<b>2006</b>								
Trimestre I	151,7		-43,4		16,7		-14,9	
Trimestre II	-47,9		78,0		142,9		38,4	
Trimestre III	32,5		-39,3		45,7		318,5	
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>13,9</b>		<b>-27,0</b>		<b>57,6</b>		<b>78,5</b>	
Octubre	--		69,3		-84,0		24,6	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Los barrios que recibieron mayor superficie y Belgrano (10,3%), los cuales acumularon en permisada no residencial durante el tercer conjunto casi la mitad de este tipo de superficie trimestre de 2006 fueron Balvanera (14,9%), (Cuadro A-II-9). seguido por Palermo (11,9%), Monserrat (10,5%)

**CUADRO A-II-9**

**CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2006**

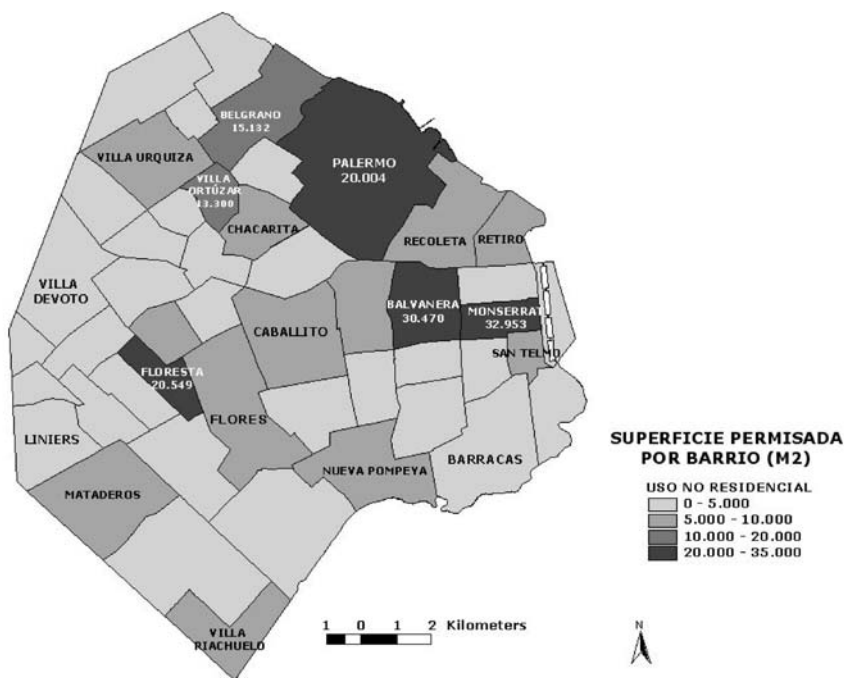
BARRIOS		2006											
		SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )				VARIACIÓN INTERANUAL (%)				PARTICIPACIÓN (%)			
		TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	ACUMULADO Tr. III	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	ACUMULADO Tr. III	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	ACUMULADO Tr. III
<b>Centro</b>	Monserrat	11.936	10.506	10.511	32.953	32,8	49.928,6	29.931,4	264,4	16,1	12,2	10,5	12,7
	Puerto Madero	2.912	0	80	2.992	--	-100,0	--	-47,2	3,9	0,0	0,1	1,1
	San Nicolás	191	1.396	422	2.009	--	-91,9	-94,9	-92,1	0,3	1,6	0,4	0,8
<b>Norte</b>	Belgrano	407	4.412	10.313	15.132	-90,5	807,8	135,0	65,5	0,6	5,1	10,3	5,8
	Coghlan	25	22	22	69	--	-96,3	-76,8	-90,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Núñez	1.576	479	337	2.392	64,9	-57,0	-73,8	-28,7	2,1	0,6	0,3	0,9
	Palermo	2.978	5.058	11.968	20.004	-39,8	39,3	-62,5	-50,6	4,0	5,9	11,9	7,7
	Recoleta	2.613	2.624	870	6.107	-39,4	173,3	-41,3	-9,6	3,5	3,0	0,9	2,3
	Saavedra	541	0	99	640	481,7	-100,0	-92,4	-56,8	0,7	0,0	0,1	0,2
<b>Oeste</b>	Almagro	2.853	799	2.415	6.067	-62,8	613,4	402,1	-26,6	3,9	0,9	2,4	2,3
	Balvanera	6.061	9.511	14.898	30.470	-43,1	851,1	2087,7	147,1	8,2	11,0	14,9	11,7
	Caballito	902	2.371	1.741	5.014	-26,7	1.618,1	130,3	136,0	1,2	2,8	1,7	1,9
	Constitución	0	69	1.168	1.237	--	--	-73,2	-71,6	0,0	0,1	1,2	0,5
	Chacarita	2.687	613	3.336	6.636	630,2	-47,3	698,1	240,3	3,6	0,7	3,3	2,5
	Flores	615	4.988	1.832	7.435	-66,2	-35,0	-36,7	-40,0	0,8	5,8	1,8	2,9
	Floresta	9.998	5.320	5.231	20.549	171,9	67,5	-50,0	18,6	13,5	6,2	5,2	7,9
	Parque Chacabuco	211	38	655	904	--	-95,0	--	20,1	0,3	0,0	0,7	0,3
	Villa Crespo	233	1.194	791	2.218	-81,7	0,6	853,0	-12,8	0,3	1,4	0,8	0,9
	Villa Devoto	285	628	723	1.636	13,1	-21,5	-37,9	-26,2	0,4	0,7	0,7	0,6
	Villa Pueyrredón	76	177	1.651	1.904	-64,2	-69,9	--	138,0	0,1	0,2	1,6	0,7
	Villa Urquiza	1.732	4.207	0	5.939	1.914,0	2.496,9	-100,0	65,1	2,3	4,9	0,0	2,3
	Villa Ortuzar	2.249	9.400	1.911	13.560	--	--	--	6035,7	3,0	10,9	1,9	5,2
	Villa Santa Rita	3.233	2.441	3.904	9.578				555,1	4,4	2,8	3,9	3,7
<b>Sur</b>	Barracas	0	1.029	606	1.635	--	--	29,2	248,6	0,0	1,2	0,6	0,6
	Mataderos	3.879	2.353	1.537	7.769	24,6	-3,0	-24,5	2,6	5,2	2,7	1,5	3,0
	Parque Patricios	452	552	273	1.277	--	143,2	-22,7	120,2	0,6	0,6	0,3	0,5
	San Telmo	0	7.182	35	7.217	-100,0	32545,5	-98,1	205,3	0,0	8,3	0,0	2,8
	Villa Lugano	1.211	27	1.883	3.121	115,5	-99,7	4728,2	-63,4	1,6	0,0	1,9	1,2
	Villa Soldati	1.354	747	1.918	4.019	-43,8	--	1270,0	57,6	1,8	0,9	1,9	1,5
	Boca	0	1.208	2.098	3.306	--	--	1520,6	0,0	1,4	2,1	1,3	
	Nueva Pompeya	37	270	5.193	5.500	-87,1	--	386,7	0,1	0,3	5,2	2,1	
	Villa Riachuelo	134	184	8107	8.425	--	3104,3	3230,0	0,2	0,2	8,1	3,2	
<b>Otros Barrios</b>	<b>12.599</b>	<b>6.365</b>	<b>3.754</b>	<b>22.718</b>	<b>174,9</b>	<b>193,6</b>	<b>-8,3</b>	<b>109</b>	<b>17,03</b>	<b>7,4</b>	<b>3,7</b>	<b>8,7</b>	
<b>Total</b>	<b>73.980</b>	<b>86.170</b>	<b>100.282</b>	<b>260.432</b>	<b>18</b>	<b>42,9</b>	<b>19,4</b>	<b>25,9</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por su parte, los barrios que recibieron mayor superficie permitada no residencial durante el acumulado de los primeros nueve meses de 2006, fueron Monserrat (12,7%), Balvanera (11,7%), Floresta (7,9%), y Palermo (7,7%) (Mapa A-II-2).

**MAPA A-II-2**

**CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ACUMULADO TRIMESTRE III 2006**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

**FINALES DE OBRA**

La información sobre finales de obra permite advertir las obras terminadas en el ámbito de la Ciudad<sup>12</sup>. En este sentido, la información suministrada por la Dirección de Fiscalización, Obras y Catastros da cuenta de la terminación de 110 obras correspondientes a 188.463 m² en el tercer trimestre de 2006, lo que implicó una variación interanual de 17% en términos de permisos, y 7,7% en superficie.

En el acumulado de los primeros nueve meses de 2006, por su parte, se registraron casi 508.000 m² de superficie y 336 permisos. En lo que respecta al tipo de obra finalizada, en los primeros nueve meses de 2006 el 81,8% correspondió a construcciones residenciales, mientras que el 18,2% restante a obras productivas (Cuadro A-II-10).

<sup>12</sup> Este trámite informa sobre el final de la obra ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en la Dirección de Fiscalización, Obras y Catastro (DGFOyC), que pudo haber ocurrido con anterioridad, dado que la presentación no es obligatoria. Por lo general, los nuevos permisos se transforman en obras finalizadas a partir del año, ya que es el tiempo mínimo que dura el ciclo de construcción.

**CUADRO A-II-10**

**CONSTRUCCIÓN. FINALES DE OBRA RESIDENCIALES, NO RESIDENCIALES Y TOTAL. PERMISOS Y SUPERFICIE CUBIERTA. EN VALORES ABSOLUTOS Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006**

PERÍODO	TOTAL		RESIDENCIALES		NO RESIDENCIALES	
	PERMISOS	SUPERFICIE CUBIERTA (M <sup>2</sup> )	PERMISOS	SUPERFICIE CUBIERTA (M <sup>2</sup> )	PERMISOS	SUPERFICIE CUBIERTA (M <sup>2</sup> )
<b>2005</b>						
Mayo	10	4.760	7	2.593	3	2.168
Junio	44	20.529	36	17.064	8	3.465
Trimestre III	94	174.977	81	109.202	51	65.774
Trimestre IV	119	165.613	97	131.385	22	34.227
<b>2006</b>						
Trimestre I	103	128.440	90	83.178	13	45.262
Trimestre II	123	190.762	112	161.564	11	29.198
Trimestre III	110	188.463	96	170.589	14	17.874
<b>Acumulado Tr.III</b>	<b>336</b>	<b>507.665</b>	<b>298</b>	<b>415.331</b>	<b>38</b>	<b>92.334</b>
	<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>					
Trimestre III	17,0	7,7	18,5	56,2	-72,5	-72,8

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGFOyC.

### FINALES DE OBRA RESIDENCIALES

En el tercer trimestre de 2006, se declararon más de 170.000 m<sup>2</sup> residenciales correspondientes a 96 obras, lo que implicó un aumento interanual de 18,5% en términos de permisos, y 56,2% en términos de superficie. En cuanto al acumulado de los primeros nueve meses del año, se declararon más de 415.000 m<sup>2</sup> residenciales correspondientes a prácticamente 300 finales de obras, 94,4%

de los cuales correspondieron a multiviviendas, y el 5,6% restante a univiviendas. La dimensión promedio por obra finalizada fue de 1.394 m<sup>2</sup>.

Se destaca que más del 60% de la superficie residencial perteneció a la zona Norte, mientras que la zona Oeste acumuló un tercio del total. El centro y el sur de la ciudad concentraron sólo el 3,6% y el 2,5%, respectivamente (Cuadro A-II-11).

**CUADRO A-II-11****CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. FINALES DE OBRA POR ZONA. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006**

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR		TOTAL
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	
<b>2005</b>									
Mayo	0	0,0	1.553	59,9	1.039	40,1	0	0,0	2.593
Junio	0	0,0	8.345	48,9	8.560	50,2	159	0,9	17.064
Trimestre III	47.007	43,0	21.377	19,6	38.879	35,6	1.938	1,8	109.202
Trimestre IV	0	0,0	7.827	41,9	9.885	52,9	984	5,3	18.697
<b>2006</b>									
Trimestre I	0	0,0	36.795	44,2	44.642	53,7	1.741	2,1	83.178
Trimestre II	12.759	7,9	113.157	70,0	33.426	20,7	2.222	1,4	161.564
Trimestre III	2.375	1,4	101.569	59,5	60.118	35,2	6.527	3,8	170.589
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>15.134</b>	<b>3,6</b>	<b>251.521</b>	<b>60,6</b>	<b>138.186</b>	<b>33,3</b>	<b>10.490</b>	<b>2,5</b>	<b>415.331</b>
	<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>								
<b>Trimestre III</b>	<b>-94,9</b>	<b>-96,8</b>	<b>375,1</b>	<b>204,2</b>	<b>54,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>236,8</b>	<b>115,6</b>	<b>56,2</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGFOyC.

De manera similar a lo sucedido con la superficie permisada para construir, la mayor parte de la superficie residencial de finales de obra se concentró en los barrios de Palermo (38,2%), Retiro (9,6%), Villa Urquiza (8,1%), Caballito (5,1%), Belgrano (4,6%) y Recoleta (3,2%) los que representan más de las dos terceras partes del área construida de la Ciudad.

**FINALES DE OBRA NO RESIDENCIALES**

En los primeros nueve meses de 2006, se registraron 38 construcciones no residenciales finalizadas, que conforman 92.334 m<sup>2</sup>. Más del

40% de las mismas correspondieron a Administración y banco, 25,8% a Educación, salud y servicios sociales y 18,8% a Hoteles y alojamiento, que agruparon el 88,5% de los finales de obra no residenciales registrados durante el acumulado de los primeros nueve meses de 2006 (Cuadro A-II-12). Se destaca que la superficie no residencial registrada durante el tercer trimestre del año fue 72,8% inferior a la de igual período de 2005, merma asociada fundamentalmente a la caída de *Comercios, Garages y Estaciones de Servicio, y Administración y Banco.*

**CUADRO A-II-12  
CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. FINALES DE OBRA POR CATEGORÍA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006**

PERÍODO	ADMINISTRACIÓN Y BANCO		GARAJES Y ESTACIONES DE SERVICIOS		COMERCIOS		EDUCACIÓN, SALUD Y SERVICIOS SOCIALES		HOTELES Y ALOJAMIENTO		INDUSTRIA, TRANSPORTE Y DEPÓSITO		TOTAL	
	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M²)
<b>2005</b>														
Mayo	2	2.138	0	0	1	30	0	0	0	0	0	0	3	2.168
Junio	0	0	2	832	3	1.628	0	0	0	0	3	1.005	8	3.465
Trimestre III	1	1.315	4	4.488	7	56.713	2	3.259	0	0	0	0	14	65.774
Trimestre IV	5	2.504	0	0	9	3.812	2	7.207	2	16.201	3	4.274	21	33.997
<b>2006</b>														
Trimestre I	2	36.810	3	4.031	5	2.839	0	0	1	236	2	1.346	13	45.262
Trimestre II	2	39	0	0	3	1.456	3	9.729	2	17.155	1	820	11	29.198
Trimestre III	4	914	2	692	6	2.128	1	14.127	1	12	0	0	14	17.874
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>8</b>	<b>37.764</b>	<b>5</b>	<b>4.723</b>	<b>14</b>	<b>6.423</b>	<b>4</b>	<b>23.855</b>	<b>4</b>	<b>17.403</b>	<b>3</b>	<b>2.166</b>	<b>38</b>	<b>92.334</b>
							<b>PARTICIPACIÓN (%)</b>							
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>21,1</b>	<b>40,9</b>	<b>13,2</b>	<b>5,1</b>	<b>36,8</b>	<b>7,0</b>	<b>10,5</b>	<b>25,8</b>	<b>10,5</b>	<b>18,8</b>	<b>7,9</b>	<b>2,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGFOyC.

Al analizar la distribución territorial de los finales de obra no residenciales, se observa que la zona Centro concentró, en los primeros nueve meses del año, 58,3% de los finales de obra, asociados a la excelente *performance* del barrio de Retiro en el

primer semestre. Por su parte, las zonas Sur y Oeste agruparon 11,1% y 10,7%, mientras que el Norte concentró el 19,9% restante (Cuadro A-II-13).

### CUADRO A-II-13

**CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. FINALES DE OBRA POR ZONA. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006**

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR		TOTAL
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN (%)	
<b>2005</b>									
Mayo	203	9,4	1.934	89,2	30	1,4	0	0,0	2.168
Junio	0	0,0	733	21,2	903	26,1	1.829	52,8	3.465
Trimestre III	0	0,0	7.536	11,5	58.238	88,5	0	0,0	65.774
Trimestre IV	17.038	50,1	10.256	30,2	6.547	19,3	156	0,5	33.997
<b>2006</b>									
Trimestre I	36.415	80,5	1.590	3,5	5.081	11,2	2.176	4,8	45.262
Trimestre II	17.155	58,8	1.587	5,4	2.754	9,4	7.702	26,4	29.198
Trimestre III	286	1,6	15.159	84,8	2.046	11,4	383	2,1	17.874
<b>Acumulado Tr. III</b>	<b>53.856</b>	<b>58,3</b>	<b>18.336</b>	<b>19,9</b>	<b>9.881</b>	<b>10,7</b>	<b>10.262</b>	<b>11,1</b>	<b>92.334</b>
<b>VARIACIÓN INTERANUAL (%)</b>									
<b>Trimestre III</b>	--		<b>101,1</b>		<b>-96,5</b>		--		<b>-72,8</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGFOyC.

El barrio que registró la mayor superficie no residencial fue Retiro, acumulando 53% del total de los finales de obra no residenciales de la Ciudad, en virtud de dos construcciones (en marzo y abril) que sumaron prácticamente 50.000 m<sup>2</sup>. Le siguieron, en orden de importancia, Palermo (16%), Villa Lugano (8,3%), Monserrat (5,1%) y Balvanera (4,1%).

## SÍNTESIS

- El ISAC, indicador que indaga sobre el nivel de la actividad del sector de la construcción a nivel nacional, se incrementó 20% en el acumulado de los primeros nueve meses de 2006. De esta manera, superó al récord de 2005, que a su vez había superado la marca de 1998.

- Durante el tercer trimestre de 2006 se registraron 731 permisos de construcción en la Ciudad de Buenos Aires y 878.240 m<sup>2</sup> de superficie permisada, lo que implicó tasas de variación interanual de 28,9% y 57,8%, respectivamente. En el acumulado de los primeros nueve meses de 2006, se registraron 2.004 permisos de edificación y 2.193.671 m<sup>2</sup> de superficie permisada, lo que significó un crecimiento interanual de 31,5% y 43%, respectivamente.

- La cantidad de permisos del tercer trimestre de 2006 en la Ciudad fue la mayor de los últimos siete años. Hay que remontarse al tercer trimestre de 1998 para encontrar un valor apenas superior (0,4%).

- En el tercer trimestre de 2006, la superficie destinada para uso residencial registró un incremento de 65,7%, mientras que el área permitida para actividades económicas subió 22,4%. En el acumulado de los primeros nueve meses, por su parte, los incrementos fueron de 46,4% y 24,7%, respectivamente.
- Dentro del uso residencial, la superficie permitida correspondió principalmente a multiviviendas, las cuales representaron, durante los primeros nueve meses de 2006 el 97,3%.
- En los primeros nueve meses de 2006, prácticamente la mitad de la superficie residencial permitida fue explicada por 5 barrios (Palermo, Caballito, Villa Urquiza, Puerto Madero, y Belgrano). Por su parte, los barrios que recibieron mayor superficie permitida no residencial fueron Monserrat (12,7%), Balvanera (11,7%), Floresta (7,9%) y Palermo (7,7%).
- Las perspectivas para el sector de la construcción son alentadoras. Este pronóstico se basa en el aumento de la superficie permitida para edificar, las buenas expectativas manifestadas por los empresarios del sector, los anuncios de nuevas licitaciones de obras públicas, el importante crecimiento de la superficie no residencial como correlato del crecimiento económico, así como en las constantes novedades de edificación de obras privadas de gran categoría. Asimismo, la relativa recuperación de los créditos hipotecarios, los que en el tercer trimestre de 2006 registraron una alza interanual de 8% luego de tres años de caídas ininterrumpidas, permite vislumbrar una continuación de la tendencia positiva del sector. Sin embargo, resulta imprescindible un mayor desarrollo del sistema crediticio, más acorde con los ingresos y las necesidades de financiamiento de los sectores medios de la población.