

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 solicitada para construir en la Ciudad de Buenos Aires¹. Los últimos datos disponibles se refieren al mes de enero de 2007, por lo que se realizará el estudio del año 2006, con énfasis en el cuarto trimestre, haciéndose también una mención del primer mes de 2007.

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 permitida 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.

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES NACIONALES

El Indicador Sintético de la Construcción (ISAC)², que indaga sobre el nivel de la actividad del sector a nivel nacional, tuvo un incremento interanual de 15,5% en 2006³ (Gráfico A-II-1). De esta manera, superó el récord de 2005, que a su vez había superado la marca de 1998.

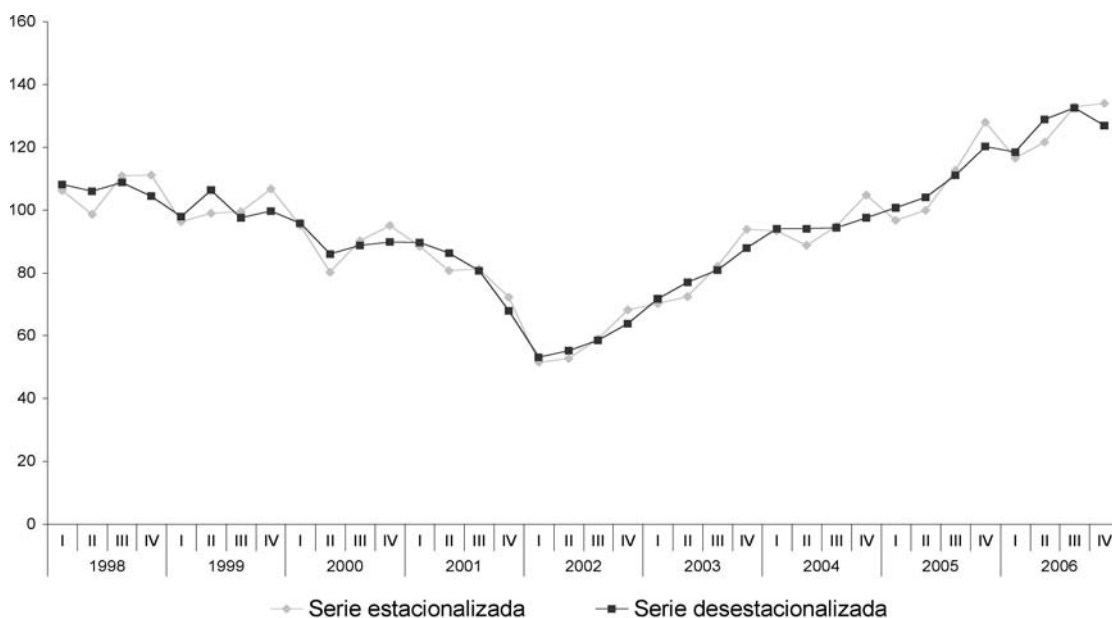
¹ El indicador de permisos de obra de construcción y superficie cubierta, se elabora a partir de las solicitudes hechas por los profesionales ante la Dirección General de Fiscalización y Catastro, información procesada por la Dirección General de Estadística y Censos, ambas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

² 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 Portland, hierro redondo para hormigón, ladrillos huecos, pisos y revestimientos cerámicos, pinturas para la construcción y vidrio plano.

³ 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). ARGENTINA. AÑOS 1998-2006. BASE 1997=100



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 año 2006, variaciones interanuales positivas en todos los materiales, registrándose los mayores incrementos en Ladrillos huecos (52,8%), Hierro redondo para hormigón (19,9%) y Cemento Pórtland (19,5%). Le siguieron en importancia Pisos y revestimientos cerámicos (4,6%), Pinturas para construcción (3,8%) y Asfalto (0,7%).

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 2006 un aumento interanual de 21,2%, registrando así uno de los valores más elevados de la serie histórica. En particular, durante el

último trimestre de 2006 se registró una suba interanual de 12,7%.

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 año 2006, se registraron 2.779 solicitudes de permisos de construcción correspondientes a 3.103.450 m² de superficie, mientras que el crecimiento interanual fue de 29,7% y 43,6%, respectivamente.

Los crecimientos durante el último año se produjeron sobre valores de comparación de 2005 que ya mostraban tanto valores absolutos como 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 solicitada para construir.

La cantidad de permisos de 2006 es la más alta desde 1994, cuando se registró un valor 8% superior. Si se toman en cuenta los datos de superficie solicitada, la conclusión es más notoria todavía: hay que remontarse al año 1978 (cuando se registraron 4.721.183 m²), para encontrar un valor superior.

La cantidad de permisos del cuarto trimestre de 2006 fue la mayor de los últimos ocho años (incluso tomando en consideración el mismo período de 2003, que mostró valores excepcionalmente altos debido a cambios efectuados en el Código de Edificación). Hay que remontarse al cuarto trimestre de 1997, para encontrar un valor 6,6% superior. Por su parte, la

cantidad de superficie solicitada para construir en el cuarto trimestre del año es la mayor desde, al menos, 1991.

En particular, durante el cuarto trimestre de 2006, se registraron 775 permisos de construcción y 909.779 m² de superficie, lo que implicó tasas de variación interanual de 25,4% y 45,1%, 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. Mientras que en 2005 la superficie promedio por permiso fue de 1.009 m², en 2006 fue de 1.117 m², en. Asimismo, estos parámetros se encuentran muy por encima de los verificados entre 1998 y 2004, cuando la superficie promedio por permiso osciló alrededor de los 740 m².

En el mes de enero de 2007, por su parte, se registraron 226 permisos y 333.838 m² de superficie solicitada, lo que implicó una suba de 3,7% y 35,8%, respectivamente, en línea con la evolución de los meses anteriores (Cuadro A-II-1).

Asimismo, la relativa recuperación de los créditos hipotecarios en moneda local (más del 99% del total), que en 2006 registraron un incremento de 5,9% luego de tres años de caídas ininterrumpidas⁴, permite vislumbrar una continuación de la tendencia positiva del sector.

⁴ Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

CUADRO A-II-1

CONSTRUCCIÓN. CONSTRUCCIONES NUEVAS, AMPLIACIONES Y TOTAL. PERMISOS SOLICITADOS, SUPERFICIE CUBIERTA Y VARIACIÓN INTERANUAL. EN VALORES ABSOLUTOS Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2007

PERÍODO	TOTAL				CONSTRUCCIONES NUEVAS				AMPLIACIONES			
	PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA		PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA		PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA	
	CANTIDAD	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	M ²	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	CANTIDAD	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	M ²	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	CANTIDAD	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	M ²	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
1998	2.727	2,8	2.236.126	3,8	1.534	6,8	1.992.179	17,0	1.193	-1,8	243.947	-45,9
1999	2.290	-16,0	1.736.821	-22,3	1.270	-17,2	1.525.659	-23,4	1.020	-14,5	211.162	-13,4
2000	2.106	-8,0	1.636.295	-5,8	1.128	-11,2	1.381.962	-9,4	978	-4,1	254.333	20,4
2001	1.307	-37,9	1.027.069	-37,2	666	-41,0	776.276	-43,8	641	-34,5	250.793	-1,4
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
2002	690	-47,2	297.867	-71,0	354	-46,8	237.365	-69,4	336	-47,6	60.502	-75,9
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
2003	1.509	118,7	1.284.977	331,4	982	177,4	1.185.240	371,6	527	56,8	165.545	173,6
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
2004	1.822	20,7	1.382.557	7,6	1.175	19,7	1.185.240	5,9	647	22,8	197.317	19,2
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
2005	2.142	17,6	2.160.872	56,3	1.452	23,6	1.954.598	64,9	690	6,6	206.274	4,5
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
2006	2.779	29,7	3.103.450	43,6	2.014	38,7	2.782.329	42,3	765	10,9	321.121	55,7
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
Trimestre IV	775	25,4	909.779	45,1	575	35,3	817.258	40,5	200	3,6	92.521	105,2
2007												
Enero	226	3,7	333.838	35,8	163	1,9	292.433	37,0	63	8,6	41.405	28,1

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

Durante 2006, 89,7% de los metros permitidos correspondieron a obras nuevas, mientras que el 10,3% 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 proyectos⁵.

Sin embargo, a diferencia de lo acontecido durante 2005, se destaca un mayor aumento de las ampliaciones por sobre las construcciones nuevas: mientras las primeras crecieron más de 55%, las segundas lo hicieron en menos de 43%.

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 148% entre diciembre de 2001 e igual período 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. De todas maneras, cabe acotar que dicha brecha se estaría reduciendo, ya que el costo para construir está aumentando por sobre el incremento de las propiedades, las que, desde el mes de octubre de 2006, están verificando una tendencia al amesetamiento de sus precios (y en algunos casos hasta una baja)⁶.

Con relación al destino de las construcciones, en la comparación interanual del año 2006, se observó un incremento de la superficie para uso residencial de 48,7%, mientras que la superficie para actividades económicas registró un aumento de 18,9%. Cabe destacar asimismo que, durante el período analizado, la superficie no residencial representó 14% 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).

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

⁶ Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

CUADRO A-II-2

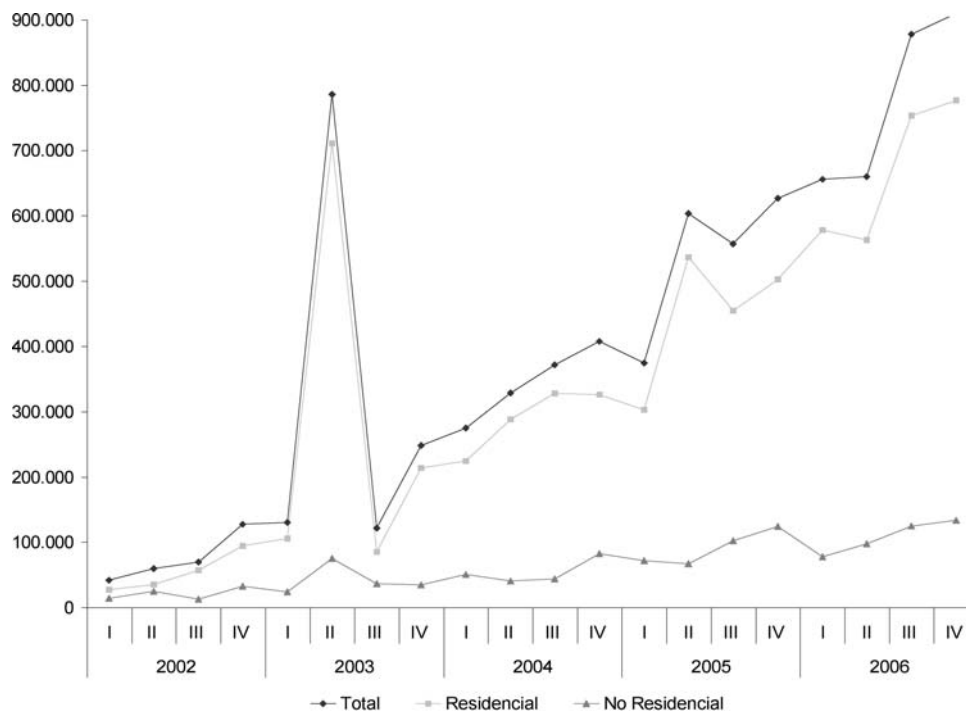
CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE SOLICITADA PARA USO RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL (NUEVAS Y AMPLIACIONES), ESTRUCTURA Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL POR USO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2007

PERÍODO	RESIDENCIAL			NO RESIDENCIAL		
	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)
1998	1.490.546	6,4	66,7	745.580	-1,1	33,3
1999	1.197.500	-19,7	68,9	539.321	-27,7	31,1
2000	1.181.118	-1,4	72,2	455.177	-16,5	27,8
2001	608.392	-48,7	59,2	418.677	-7,0	40,8
2002	214.041	-64,8	71,9	83.826	-80,0	28,1
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
2003	1.116.248	421,5	86,9	168.730	101,3	13,1
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
2004	1.166.136	4,5	84,3	216.421	28,3	15,7
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
2005	1.796.012	54,0	83,1	364.860	68,6	16,9
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
2006	2.669.797	48,7	86,0	433.653	18,9	14,0
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
Trimestre IV	776.305	54,4	85,3	133.474	7,5	14,7
2007						
Enero	309.788	40,4	92,8	24.050	-4,5	7,2

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

En el cuarto trimestre de 2006, hubo un incremento de 54,4% en la superficie residencial, y de 7,5% en la destinada a actividades no residenciales. Este comportamiento diferencial se asemeja a lo ocurrido en el conjunto de 2006, y contrasta con la evolución de 2005, cuando el

crecimiento de las obras no residenciales superó al de las residenciales. Asimismo, se destaca que el comportamiento global, está determinado, en gran medida, por el de la superficie residencial (Gráfico A-II-2).

GRÁFICO A-II-2**CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE SOLICITADA POR USO. EN M². 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 mismas⁷.

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

multiviviendas explicaron 97,4% de la superficie solicitada en el segmento residencial, y ostentaron una variación interanual de 50,5%. Por su parte, en la comparación interanual del cuarto trimestre del año, la superficie registró un incremento todavía mayor, de 55,6%.

Las univiviendas, por su parte, tuvieron en 2006 70.156 m² y un comportamiento apenas positivo, verificándose una suba de 1,4% en la superficie solicitada. En particular, en el cuarto trimestre las mismas verificaron 19.756 m², alcanzando un incremento interanual de 20%, el cual resulta claramente superior al del año 2006 considerado en su conjunto. Sin embargo, al igual que lo acontecido durante 2006, en el cuarto trimestre las univiviendas tuvieron un crecimiento inferior al de las viviendas multifamiliares, obteniéndose más de 35 pp. de diferencia a favor de éstas últimas (Cuadro A-II-3).

⁷ 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 SOLICITADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES). EN VALOR ABSOLUTO Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2007

PERÍODO	MULTIVIVIENDA			UNIVIVIENDA		
	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)
1998	1.386.184	6,5	93,0	104.362	5,0	7,0
1999	1.116.972	-19,4	93,3	80.528	-22,8	6,7
2000	1.107.645	-0,8	93,4	78.473	-2,6	6,6
2001	551.578	-50,2	90,7	56.814	-27,6	9,3
2002	172.614	-55,5	80,6	41.430	-27,1	19,4
Trimestre I	21.379	-90,8	77,7	6.134	-70,8	22,3
Trimestre II	28.924	-81,3	83,0	5.945	-54,8	17,0
Trimestre III	44.484	-56,2	77,8	12.705	-1,1	22,2
Trimestre IV	77.827	25,3	82,4	16.646	70,2	17,6
2003	847.216	390,8	94,3	50.829	22,7	5,7
Trimestre I	89.398	318,2	84,5	16.460	168,3	15,5
Trimestre II	692.128	2292,9	97,4	18.749	215,4	2,6
Trimestre III	65.690	47,7	80,8	15.620	22,9	19,2
Trimestre IV	195.474	151,2	91,0	19.233	15,5	9,0
2004	1.089.376	28,6	93,4	76.760	51,0	6,6
Trimestre I	208.189	132,9	92,9	15.852	-3,7	7,1
Trimestre II	268.272	-61,2	93,1	19.891	6,1	6,9
Trimestre III	307.705	368,4	93,8	20.487	31,2	6,2
Trimestre IV	305.210	56,1	93,7	20.530	6,7	6,3
2005	1.726.794	58,5	96,1	69.218	-9,8	3,9
Trimestre I	287.315	38,0	95,0	15.201	-4,1	5,0
Trimestre II	515.014	92,0	96,0	21.218	6,7	4,0
Trimestre III	438.174	42,4	96,4	16.333	-20,3	3,6
Trimestre IV	486.291	59,3	96,7	16.466	-19,8	3,3
2006	2.599.641	50,5	97,4	70.156	1,4	2,6
Trimestre I	561.120	95,3	97,1	16.654	9,6	2,9
Trimestre II	546.967	6,2	97,2	15.604	-26,5	2,8
Trimestre III	735.005	67,7	97,6	18.142	11,1	2,4
Trimestre IV	756.549	55,6	97,5	19.756	20,0	2,5
2007						
Enero	303.438	41,3	98,0	6.350	7,6	2,0

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 enero, la superficie destinada a multiviviendas acusó una suba de 41,3%, mientras que las univiviendas subieron 7,6%.

En cuanto a la categoría de las viviendas a construir, se destaca que durante el año 2006, 37,4% de las mismas fueron consideradas suntuosas, el máximo nivel de calificación. Las viviendas sencillas fueron 28,5%, las confortables

23,9% y 10,1% resultaron lujosas⁸. Por su parte, participación de las viviendas suntuosas alcanzó al considerar el último trimestre del año, la 34,1% del total (Cuadro A-II-4).

CUADRO A-II-4

CONSTRUCCIÓN. VIVIENDAS NUEVAS. SUPERFICIE POR CATEGORÍA Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2007

PERÍODO	SENCILLA		CONFORTABLE		LUJOSA		SUNTUOSA	
	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)
1998	3.677	28,8	4.623	36,2	967	7,6	3.493	27,4
1999	2.484	25,8	4.008	41,6	1.123	11,7	2.011	20,9
2000	3.024	30,2	4.240	42,3	740	7,4	2.023	20,2
2001	1.210	24,4	1.978	39,9	417	8,4	1.352	27,3
2002	726	41,2	706	40,0	131	7,4	201	11,4
2003	2.557	26,3	4.289	44,0	617	6,3	2.277	23,4
2004	2.297	24,0	3.406	35,6	800	8,4	3.070	32,1
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
2005	4.088	26,9	3.559	23,4	1.294	8,5	6.248	41,1
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
2006	7.057	28,5	5.920	23,9	2.495	10,1	9.263	37,4
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
Trimestre IV	2.335	31,6	1.820	24,6	718	9,7	2.522	34,1
2007								
Enero	609	21,6	667	23,7	685	24,3	856	30,4
VARIACIÓN INTERANUAL (%)								
2004	-10,2		-20,6		29,7		34,8	
2005	78,0		4,5		61,8		103,5	
2006	72,6		66,3		92,8		48,3	
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	
Trimestre IV	96,4		70,3		48,0		55,6	
2007								
Enero	90,3		50,2		284,8		4,0	

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

⁸ 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 m² 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 m² 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 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 93% de las viviendas nuevas permisadas durante 2006 en Puerto Madero fueron calificadas como suntuosas. Otros barrios en los que predomina una gran cantidad de viviendas de la máxima categoría son Villa Ortúzar (72,3%), Palermo (67,9%), Belgrano (63,1%) y Chacarita (61,6%).

A la inversa, los barrios que tuvieron mayor predominio de la categoría más baja (vivienda sencilla) fueron Constitución (97,1%), Villa Lugano (92,1%), Paternal (83,3%), Versalles (76,5%), La Boca (74,8%), Villa General Mitre (68,1%), San Cristóbal (67,3%) y Villa Riachuelo (65,6%). Cabe acotar, sin embargo, que en dichos barrios la cantidad de viviendas por lo general 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 residencial⁹ por áreas de la Ciudad de Buenos Aires durante el año 2006, la zona Oeste concentró 55,5% del total, seguida por la zona Norte, con 33,4%. Por su parte, el área central alcanzó 5,6%¹⁰, mientras que la participación del Sur agrupó 5,5% de las obras residenciales. De esta manera, prácticamente el 90% 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 SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR ZONA (EN VALOR ABSOLUTO, PORCENTAJE Y VARIACIÓN INTERANUAL). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)
1998	12.345	0,9	454.564	32,4	812.642	57,7	126.385	9,0
1999	125.300	11,4	397.064	36,1	462.836	42,2	117.845	10,6
2000	142.095	12,8	387.890	34,7	438.236	39,2	147.989	13,3
2001	7.149	1,4	229.500	45,3	192.828	37,9	76.588	15,3
2002	0	0	61.592	34,3	80.939	45,3	36.689	20,5
2003	94.444	9,3	371.068	36,9	433.050	43,1	108.283	10,5
2004	46.752	4,2	463.906	41,5	539.681	48,3	66.347	5,9
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
2005	249.239	14,5	615.012	35,8	790.116	46,0	62.331	3,6
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

(continúa)

⁹ 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.

¹⁰ 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 SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR ZONA (EN VALOR ABSOLUTO, PORCENTAJE Y VARIACIÓN INTERANUAL). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)
2006	144.369	5,6	858.401	33,4	1.427.345	55,5	142.180	5,5
Trimestre I	45.361	8,2	205.039	37,1	286.241	51,8	15.793	2,9
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
Trimester IV	6.234	0,8	264.879	35,2	438.318	58,3	42.020	5,6
VARIACIÓN INTERANUAL (%)								
2002	-100,0		-73,2		-58,0		-52,1	
2003	--		502,5		435,0		195,1	
2004	-50,5		25,0		24,6		-38,7	
2005	433,1		32,6		46,4		-6,1	
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	
2006	-42,1		39,6		80,7		128,1	
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	
Trimestre IV	-90,9		59,3		90,2		141,3	

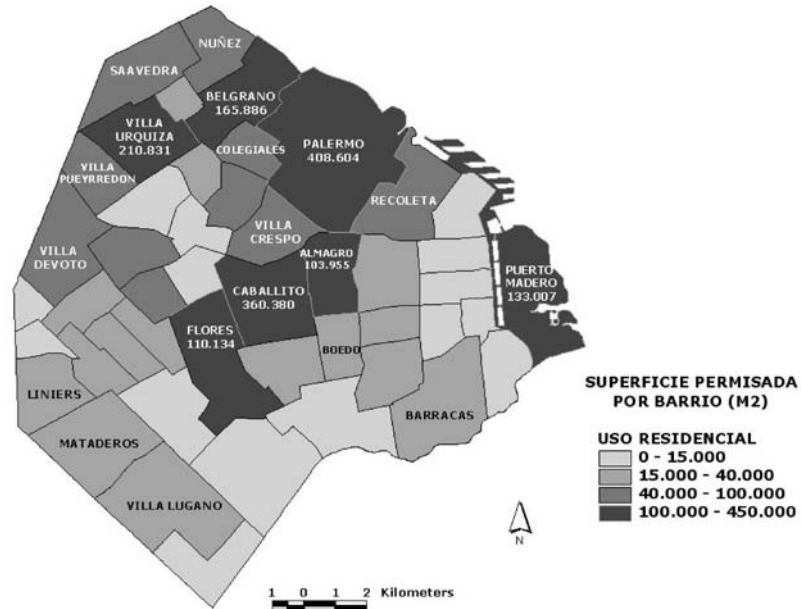
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

La zona que más creció en superficie permitada residencial durante 2006 fue el Sur (128,1%), seguida del Oeste (80,7%) y del Norte (39,6%). La zona Centro fue la que única que registró una baja, de 42,1% (pese al espectacular crecimiento del tercer trimestre, que se debió a una gran cantidad de metros cuadrados permitados en Puerto Madero) debido a las disminuciones del primer, segundo y cuarto trimestre del año.

Cabe destacar que prácticamente la mitad de la superficie residencial permitada durante 2006 la explicaron cinco barrios: Palermo (15,9%), Caballito (14%), Villa Urquiza (8,2%), Belgrano (6,4%) y Puerto Madero (5,2%), 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 (Mapa A-II-1).

MAPA A-II-1

CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2006



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

En el cuarto trimestre del año, por su parte, el Sur fue la zona que más creció (141,3%), seguida del Oeste (90,2%) y el Norte (59,3%). Por último, el Centro fue la única zona que reconoció una merma (90,9%), asociada a que en Puerto Madero y en Retiro, en esos meses no se registró superficie permitida.

En una apertura por barrio, se destaca que, por el Oeste, los que más crecieron fueron Villa del Parque, Villa Ortúzar, San Cristóbal, Villa Pueyrredón, Caballito y Flores, y, por el Sur, Barracas, Villa Riachuelo, San Telmo y Parque Patricios (Cuadro A-II-6). Salvo algunas excepciones, se trata de barrios con una densidad de población y de viviendas relativamente baja.

En particular, 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 SOLICITADA PARA VIVIENDAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y
PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2006

BARRIOS	SUPERFICIE (m²)				VARIACIÓN INTERANUAL (%)				PARTICIPACIÓN (%)						
	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV
Centro	133.007	41.912	21.149	69.946	0	-43,5	54,2	-85,5	--	-100,0	5,2	7,6	3,9	9,6	0,0
Retiro	532	0	532	0	0	-89,7	-100,0	-66,7	--	--	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Montserrat	6.234				6.234	96,4	--	--	--	84,5	0,2				0,8
Norte	165.886	43.438	39.929	36.593	45.926	68,7	151,1	63,7	38,6	51,8	6,4	7,9	7,4	5,0	6,1
Coghlan	30.715	8.304	9.594	4.449	8.368	48,9	11,9	134,1	6,6	69,7	1,2	1,5	1,8	0,6	1,1
Colegiales	49.264	13.668	7.466	22.773	5.357	108,0	72,2	4,7	438,9	22,0	1,9	2,5	1,4	3,1	0,7
Núñez	75.371	13.937	16.325	23.682	21.427	39,3	-8,1	-16,0	306,1	56,7	2,9	2,5	3,0	3,2	2,9
Palermo	408.604	97.549	73.590	89.163	148.302	22,3	151,5	-5,0	-31,7	69,7	15,9	17,7	13,7	12,2	19,7
Recoleta	83.171	13.975	20.122	22.142	26.932	43,5	131,6	-25,9	108,4	90,1	3,2	2,5	3,7	3,0	3,6
Saavedra	45.390	14.168	10.469	12.186	8.567	73,3	228,6	188,0	79,7	-25,3	1,8	2,6	1,9	1,7	1,1
Oeste	103.955	13.646	20.950	48.442	20.917	58,1	-21,9	73,5	104,8	66,6	4,0	2,5	3,9	6,6	2,8
Balvanera	37.314	9.365	9.005	11.800	7.144	-33,1	-1,3	-59,2	-10,8	-34,8	1,5	1,7	1,7	1,6	1,0
Boedo	19.866	4.218	7.154	5.719	2.775	19,1	48,5	143,8	-38,0	64,3	0,8	0,8	1,3	0,8	0,4
Caballito	360.380	71.201	50.707	114.265	124.207	169,3	145,5	32,4	443,3	172,9	14,0	12,9	9,4	15,6	16,5
Flores	110.134	15.556	47.392	11.165	36.021	113,3	110,9	214,3	-22,4	143,7	4,3	2,8	8,8	1,5	4,8
Parque Chacabuco	31.507	5.063	4.733	5.117	16.594	44,6	25,9	211,8	-15,5	62,8	1,2	0,9	0,9	0,7	2,2
Villa Crespo	54.306	9.664	7.781	22.303	14.558	29,9	49,7	-24,9	185,1	-15,2	2,1	1,7	1,4	3,1	1,9
Villa del Parque	57.157	10.162	11.966	21.422	13.607	217,6	522,3	76,3	171,4	708,5	2,2	1,8	2,2	2,9	1,8
Villa Devoto	56.662	16.467	11.216	9.653	19.326	95,7	415,2	131,8	-11,0	91,7	2,2	3,0	2,1	1,3	2,6
Villa Pueyrredón	71.358	15.537	20.194	10.709	24.918	155,4	613,7	297,5	-11,5	190,1	2,8	2,8	3,8	1,5	3,3
Villa Urquiza	210.831	51.531	49.922	31.061	78.317	28,4	50,4	94,8	-41,3	52,2	8,2	9,3	9,3	4,3	10,4

(continúa)

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

CUADRO A-II-6 (CONTINUACIÓN)
CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA VIVIENDAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2006

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				VARIACIÓN INTERANUAL (%)				PARTICIPACIÓN (%)							
	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	
Constitución	13.289	1.746	251	8.244	3.048	30,8	-77,0	-74,0	--	91,9	0,5	0,3	0,0	1,1	0,4	
Chacarita	44.076	6.997	22.201	12.592	2.286	160,7	1134,0	1880,5	10,5	-40,2	1,7	1,3	4,1	1,7	0,3	
Liniers	32.641	9.347	9.900	4.493	8.901	47,9	125,2	50,0	-32,0	89,1	1,3	1,7	1,8	0,6	1,2	
San Cristobal	37.824	1.575	1.974	11.216	23.059	321,2	152,0	30,3	412,6	395,8	1,5	0,3	0,4	1,5	3,1	
Villa Luro	27.314	6.342	11.399	6.706	2.867	65,1	129,9	725,4	9,0	-54,1	1,1	1,1	2,1	0,9	0,4	
Villa Santa Rita	40.435	2.040	4.776	30.827	2.792	155,6	-28,6	56,8	776,0	-56,4	1,6	0,4	0,9	4,2	0,4	
Villa Ortúzar	27.014	8.139	4.356	648	13.871	185,3	437,9	-5,1	-56,7	641,8	1,1				1,8	
Sur																
Barracas	30.335	4.570	3.937	8.555	13.273	98,9	36,0	-54,3	775,6	478,8	1,2	0,8	0,7	1,2	1,8	
Mataaderos	21.690	3.256	6.318	6.379	5.737	74,0	21,0	41,5	90,2	193,5	0,8	0,6	1,2	0,9	0,8	
Parque Patricios	18.072	2.585	1.432	8.423	5.632	72,6	--	-58,4	49,1	308,7	0,7	0,5	0,3	1,2	0,7	
San Telmo	8.531	766	368	3.973	3.424	229,1	-57,3	--	--	330,2	0,3	0,1	0,1	0,5	0,5	
Villa Lugano	26.316	1.281	1.430	20.940	2.665	356,8	138,1	5,7	1065,3	28,6	1,0	0,2	0,3	2,9	0,4	
Villa Soldati	910	0	319	0	591	--	--	--	--	--	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	
Boca	12.707	0	274	8.524	3.909	198,5	-100,0	-61,2	1891,6	29,4	0,5	0,0	0,1	1,2	0,5	
Parque Avellaneda	9.123	1.101	5.150	1.426	1.446	129,0	238,8	415,0	46,4	-14,2	0,4	0,2	1,0	0,2	0,2	
Villa Riachuelo	8.019	1.239	4.669	732	1.379	401,5	--	515,2	34,3	367,5	0,3	0,2	0,9	0,1	0,2	
Otros Barrios	115.498	40.228	22.991	25.205	27.074	34,2	171,8	7,1	9,7	16,1	4,5	7,3	4,3	3,4	3,6	
Total	2.572.295	552.434	537.585	730.825	751.451	49,8	91,9	4,9	68,3	55,8	100	100	100	100	100	

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 2006, la construcción no residencial en la Ciudad de Buenos Aires registró una suba de 18,9%. La superficie destinada a *Educación y Salud* fue la que más creció, con un aumento de 124,9%, asociado a la excelente *performance* verificada en el cuarto trimestre del año, cuando se registraron 37.903 m², y se produjo una variación de 1767,1%. Le siguieron en importancia los incrementos de *Industria* (67,3%), *Comercio* (39,9%) y *Transporte* (37%). Por último, *Administración Banca y Finanzas* subió 26,8%, y *Hotelería y Alojamiento* 1,3%, mientras que ningún sector mostró una evolución negativa.

Cabe agregar que los segmentos que más contribuyeron al crecimiento total fueron

Comercio, por su mayor participación dentro del total (34%), seguido de *Educación y Salud*, fundamentalmente debido a su significativa tasa de incremento interanual.

En particular, en el cuarto trimestre del año, se destacan los crecimientos de *Educación y Salud* (1767,1%), *Administración y Finanzas* (291,5%), *Industria* (77,1%) y *Hotelería y Alojamiento* (72%).

Cabe destacar que, a diferencia de lo acontecido durante 2006, en el mes de enero de 2007 se registró una merma de 4,5% en la superficie no residencial, asociado a las bajas verificadas por *Industria* (61,7%), *Hotelería y Alojamiento* (38%), *Educación y Salud* (33%) y *Comercio* (30,8%) (Cuadro A-II-7).

CUADRO A-II-7

CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL POR SECTOR. SUPERFICIE SOLICITADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES). VALOR ABSOLUTO Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2004-2007

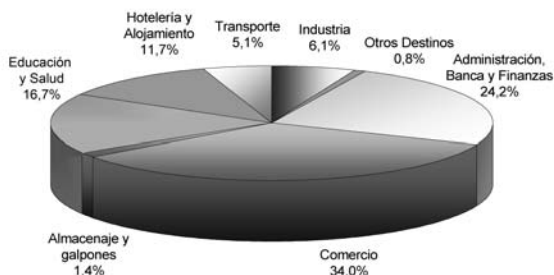
PERÍODO	INDUS- TRIA	ADMINISTR., BANCA Y FINANZAS	COMER- CIO	EDUCA- CIÓN Y SALUD	HOTEL Y ALOJA- MIENTO	TRAN- PORTE	ALMACENA- MIENTO Y GALPONES	OTROS DESTINOS	TOTAL
SUPERFICIE PERMISADA (m²)									
2004	10.202	22.933	97.247	33.486	11.957	11.891	3.787	24.918	216.421
Trimestre I	3.375	4.302	28.732	6.900	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
2005	15.721	82.873	105.411	32.206	50.064	16.110	57.110	5.365	364.860
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
2006	26.295	105.098	147.476	72.442	50.735	22.071	6.078	3.458	433.653
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
Trimestre IV	5.273	46.556	23.929	37.903	13.182	4.456	303	1.872	133.474
2007									
Enero	1.420	6.728	8.300	562	3.156	3.436	448	0	24.050
VARIACIÓN INTERANUAL (%)									
2005	54,1	261,4	8,4	-3,8	318,7	35,5	1.408,1	-78,5	68,6
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
2006	67,3	26,8	39,9	124,9	1,3	37,0	-89,4	-35,5	18,9
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
TRIMESTRE IV	77,1	291,5	-42,5	1.767,1	72,0	-45,0	-99,4	-1,2	7,5
2007									
ENERO	-61,7	168,0	-30,8	-33,0	-38,0	279,2	--	-100,0	-4,5

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

Como se mencionó, el sector que tuvo mayor participación dentro del total de superficie no residencial durante 2006 fue *Comercio*, con 34% del total de superficie permitada, seguido por *Administración, Banca y Finanzas* (24,2%), *Educación y Salud* (16,7%) y *Hotelería y Alojamiento* (11,7%). El resto correspondió a *Industria, Transporte, Almacenaje y Galpones*, y el residual *Otros Destinos* (Gráfico A-II-3)¹¹.

GRÁFICO A-II-3

CONSTRUCCIÓN. COMPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE SOLICITADA PARA USO NO RESIDENCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 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 año 2006, se observa que la mayor proporción de la superficie permitada correspondió a la zona Oeste (42,8% del total de la Ciudad). La participación del Oeste fue seguida de lejos por el Norte (25,1%), el Sur (16,3%) y el Centro (15,8%).

Durante el cuarto trimestre del año 2006, en cambio, fue la zona Norte la que alcanzó la mayor proporción de superficie permitada no residencial (43,4%), asociado a la gran cantidad de superficie permitada en los barrios de Recoleta y Palermo, los que concentraron 37,4% del total (Cuadro A-II-8).

¹¹ 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 cuarto trimestre de 2006*, en esta misma edición.

CUADRO A-II-8

CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS NO RESIDENCIALES. CIUDAD DE BUENOS AIRES. Años 1998-2006

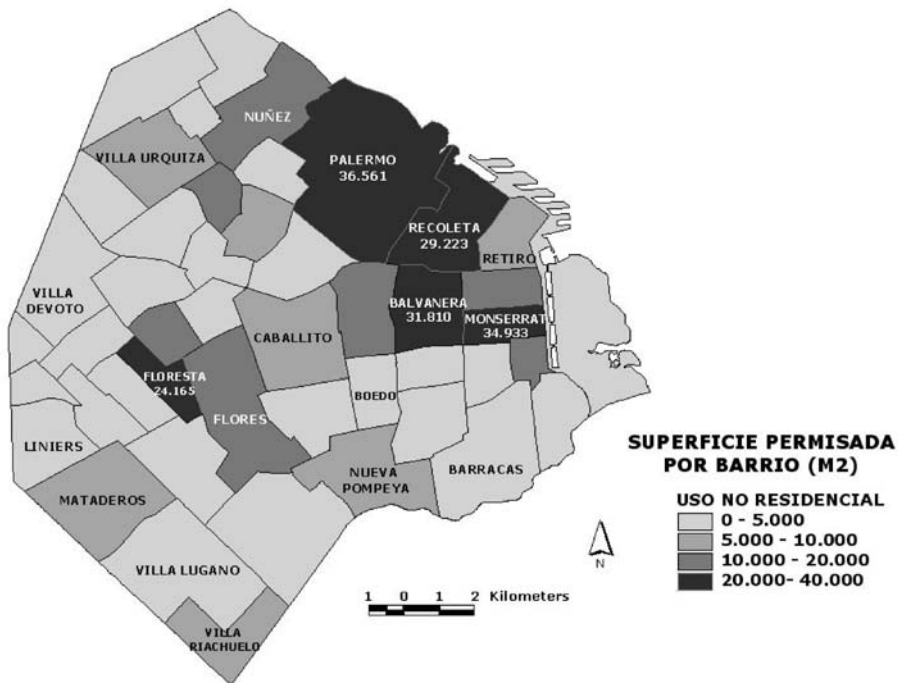
PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)
1998	299.636	46,6	88.130	13,7	172.234	26,8	83.368	13
1999	35.515	7,4	125.401	26,4	224.856	47,2	89.979	19
2000	121.049	36,4	82.428	24,8	75.093	22,6	54.180	16,2
2001	26.860	14,1	28.818	14,9	108.224	56,4	27.294	14,4
2002	30.241	41,2	12.898	17,5	23.249	31,7	6.928	9,6
2003	11.522	11,1	25.142	24,2	49.046	47,2	18.200	17,4
2004	15.165	10,0	38.321	25,2	81.864	53,9	16.460	10,8
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
2005	43.463	13,4	84.696	26,1	163.553	50,4	32.689	10,1
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
2006	57.755	15,8	91.871	25,1	156.928	42,8	59.728	16,3
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
Trimestre IV	11.896	11,2	45.977	43,4	33.078	31,2	14.899	14,1
VARIACIÓN INTERANUAL (%)								
2002	12,6		-55,2		-78,5		-74,6	
2003	-61,9		94,9		111,0		162,7	
2004	31,6		52,4		66,9		-9,6	
2005	186,6		121,0		99,8		98,6	
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	
2006	32,9		8,5		-4,1		82,7	
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	
Trimestre IV	272,3		110,8		-61,1		96,7	

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 no residencial durante el 2006 fueron Palermo (10%), Monserrat (9,5%), Balvanera (8,7%) y Recoleta (8%) (Mapa A-II-2).

MAPA A-II-2

CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ACUMULADO AÑO 2006



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

En particular, en el cuarto trimestre del año, los barrios que tuvieron una mayor superficie solicitada no residencial fueron Recoleta (21,8%), Palermo (15,6%), San Telmo (10,2%) y San Nicolás (9,4%), los que acumularon más de la mitad de la superficie no residencial de la Ciudad (Cuadro A-II-9).

CUADRO A-II-9
CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2006

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				VARIACIÓN INTERANUAL (%)				PARTICIPACIÓN (%)							
	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	
Centro																
Monseerrat	34.933	11.936	10.506	10.511	1.980	217,0	32,8	49,928,6	29,931,4	0,1	9,5	16,1	12,2	10,5	1,9	
Puerto Madero	2.992	2.912	0	80	0	-52,3	--	-100,0	--	-100,0	0,8	3,9	0,0	0,1	0,0	
San Nicolás	11.925	191	1.396	422	9.916	-53,3	--	-91,9	-94,9	6691,8	3,3	0,3	1,6	0,4	9,4	
Norte																
Belgrano	17.299	407	4.412	10.313	2.167	43,6	-90,5	807,8	135,0	-25,4	4,7	0,6	5,1	10,3	2,0	
Coghlan	918	25	22	22	849	-25,8	--	-96,3	-76,8	55,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,8	
Núñez	2.846	1.576	479	337	454	-53,9	64,9	-57,0	-73,8	-83,9	0,8	2,1	0,6	0,3	0,4	
Palermo	36.561	2.978	5.058	11.968	16.557	-28,5	-39,8	39,3	-62,5	55,6	10,0	4,0	5,9	11,9	15,6	
Recoleta	29.223	2.613	2.624	870	23.116	158,2	-39,4	173,3	-41,3	406,2	8,0	3,5	3,0	0,9	21,8	
Saavedra	2.382	541	0	99	1.742	60,8	481,7	-100,0	-92,4	--	0,7	0,7	0,0	0,1	1,6	
Oeste																
Almagro	10.088	2.853	799	2.415	4.021	5,4	-62,8	613,4	402,1	207,7	2,8	3,9	0,9	2,4	3,8	
Balvanera	31.810	6.061	9.511	14.898	1.340	70,7	-43,1	851,1	2087,7	-78,8	8,7	8,2	11,0	14,9	1,3	
Caballito	8.727	902	2.371	1.741	3.713	249,2	-26,7	1.618,1	130,3	892,8	2,4	1,2	2,8	1,7	3,5	
Constitución	1.237	0	69	1.168	0	-77,1	--	--	-73,2	-100,0	0,3	0,0	0,1	1,2	0,0	
Chacarita	6.743	2.687	613	3.336	107	245,8	630,2	-47,3	698,1	--	1,8	3,6	0,7	3,3	0,1	
Flores	10.085	615	4.988	1.832	2.650	-84,3	-66,2	-35,0	-36,7	-94,9	2,8	0,8	5,8	1,8	2,5	
Floresta	24.165	9.998	5.320	5.231	3.616	-0,3	171,9	67,5	-50,0	-47,7	6,6	13,5	6,2	5,2	3,4	
Parque Chacabuco	3.078	211	38	655	2.174	200,9	--	-95,0	--	705,2	0,8	0,3	0,0	0,7	2,1	
Villa Crespo	3.111	233	1.194	791	893	-28,7	-81,7	0,6	853,0	-50,9	0,8	0,3	1,4	0,8	0,8	
Villa Devoto	3.772	285	628	723	2.136	4,0	13,1	-21,5	-37,9	51,5	1,0	0,4	0,7	0,7	2,0	
Villa Pueyrredón	4.582	76	177	1.651	2.678	233,0	-64,2	-69,9	--	364,9	1,3	0,1	0,2	1,6	2,5	
Villa Urquiza	7.136	1.732	4.207	0	1.197	29,7	1.914,0	2.496,9	-100,0	-37,2	1,9	2,3	4,9	0,0	1,1	

(continúa)

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

CUADRO A-II-9 (CONTINUACIÓN)
CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2006

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				VARIACIÓN INTERANUAL (%)				PARTICIPACIÓN (%)						
	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV	2006	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV
Villa Ortuzar	13.753	2.249	9.400	1.911	193	540,6	--	--	--	-90,0	3,8	3,0	10,9	1,9	0,2
Villa Santa Rita	10.697	3.233	2.441	3.904	1.119	274,2	--	--	--	-19,9	2,9	4,4	2,8	3,9	1,1
Sur															
Barracas	1.866	0	1.029	606	231	5,7	--	--	29,2	-82,2	0,5	0,0	1,2	0,6	0,2
Mataderos	8.509	3.879	2.353	1.537	740	7,6	24,6	-3,0	-24,5	122,9	2,3	5,2	2,7	1,5	0,7
Parque Patricios	2.441	452	552	273	1.164	188,5	--	143,2	-22,7	337,6	0,7	0,6	0,6	0,3	1,1
San Telmo	18.001	0	7.182	35	10.784	661,5	-100,0	32545,5	-98,1	--	4,9	0,0	8,3	0,0	10,2
Villa Lugano	3.420	1.211	27	1.883	299	-69,8	115,5	-99,7	4728,2	-89,4	0,9	1,6	0,0	1,9	0,3
Villa Soldati	4.074	1.354	747	1.918	55	59,8	-43,8	--	1270,0	--	1,1	1,8	0,9	1,9	0,1
Boca	3.306	0	1.208	2.098	0	1520,6	--	--	--	--	0,9	0,0	1,4	2,1	0,0
Nueva Pompeya	6.266	37	270	5.193	766	71,8	-87,1	--	--	-69,6	1,7	0,1	0,3	5,2	0,7
Villa Riachuelo	8.992	134	184	8107	567	3454,2	--	3104,3	--	--	2,5	0,2	0,2	8,1	0,5
Otros Barrios	31.344	12.599	6.365	3.754	8.626	16,6	174,9	193,6	-8,3	-5	8,6	17,03	7,4	3,7	8,1
Total	366.282	73.980	86.170	100.282	105.850	12,9	18	42,9	19,4	-9,9	100	100	100	100	100

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

SÍNTESIS

- El ISAC, indicador que indaga sobre el nivel de la actividad del sector de la construcción a nivel nacional, se incrementó 15,5% en 2006. De esta manera, superó al récord de 2005, que a su vez había superado la marca de 1998.
- En el año 2006, se registraron 2.779 permisos de edificación y 3.103.450 m² de superficie solicitada para construir en la Ciudad de Buenos Aires, lo que significó un crecimiento interanual de 29,7% y 43,6%, respectivamente. En particular, durante el cuarto trimestre de 2006 se solicitaron 775 permisos de construcción y 909.779 m² de superficie, lo que implicó tasas de variación interanual de 25,4% y 45,1%, respectivamente.
- La superficie solicitada en el conjunto del año 2006 resultó el registro récord de los últimos 28 años (3.103.450m²). En particular, la cantidad de permisos del cuarto trimestre de 2006 en la Ciudad fue la mayor de los últimos ocho años. Hay que remontarse al cuarto trimestre de 1997 para encontrar un valor 6,6% superior.
- En el año 2006, la superficie destinada para uso residencial registró un incremento de 48,7%, mientras que el área solicitada para actividades económicas subió 18,9%. En el cuarto trimestre, por su parte, los incrementos fueron de 54,4% y 7,5%, respectivamente.
- Dentro del uso residencial, la superficie solicitada correspondió principalmente a multiviviendas, las cuales representaron, en 2006, el 97,4% del total, mostrando un incremento de 50,5%. Las univiviendas, que solo representaron el 2,6% restante, tuvieron una suba de 1,4%.
- En 2006, prácticamente la mitad de la superficie residencial fue explicada por 5 barrios (Palermo, Caballito, Villa Urquiza, Belgrano y Puerto Madero). Por su parte, los barrios que recibieron mayor superficie solicitada no residencial fueron Palermo (10%), Monserrat (9,5%), Balvanera (8,7%) y Recoleta (8%).
- Las perspectivas para el sector de la construcción son alentadoras. Este pronóstico se basa en el aumento de la superficie solicitada para edificar, las buenas expectativas manifestadas por los empresarios del sector, el 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 2006 registraron una alza interanual de 5,9% 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. Asimismo, las diferentes evoluciones que vienen observando los indicadores de permisos de construcción y los del mercado inmobiliario, muestran una llamativa divergencia. Así, resulta visible que, hasta el momento, el *boom* de la construcción residencial no se ha trasladado al mercado de compraventa de inmuebles (debido a los altos precios de las propiedades con relación a los salarios, y las dificultades que aún existen para acceder al crédito hipotecario), lo que podría llegar a repercutir negativamente en la tasa de crecimiento del sector.