

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 junio de 2007, por lo que se realizará el estudio del segundo trimestre de 2007 y del acumulado al primer semestre del año.

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 Actividad de la Construcción (ISAC)², que indaga sobre el nivel de la actividad del sector a nivel nacional, tuvo un incremento interanual de 4% en el acumulado del primer semestre de 2007³. De esta manera, se superaron los récords de 2005 y 2006, que a su vez habían superado la marca de 1998.

El nivel récord de la actividad se sustenta tanto en el dinamismo de las obras privadas como públicas. En lo que respecta a las primeras, se destaca que continúan en ejecución importantes emprendimientos de inversión en multiviviendas en los principales centros urbanos del país. Asimismo, el crecimiento de la actividad económica contribuye a la inversión en diversas obras para emprendimientos industriales,

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.

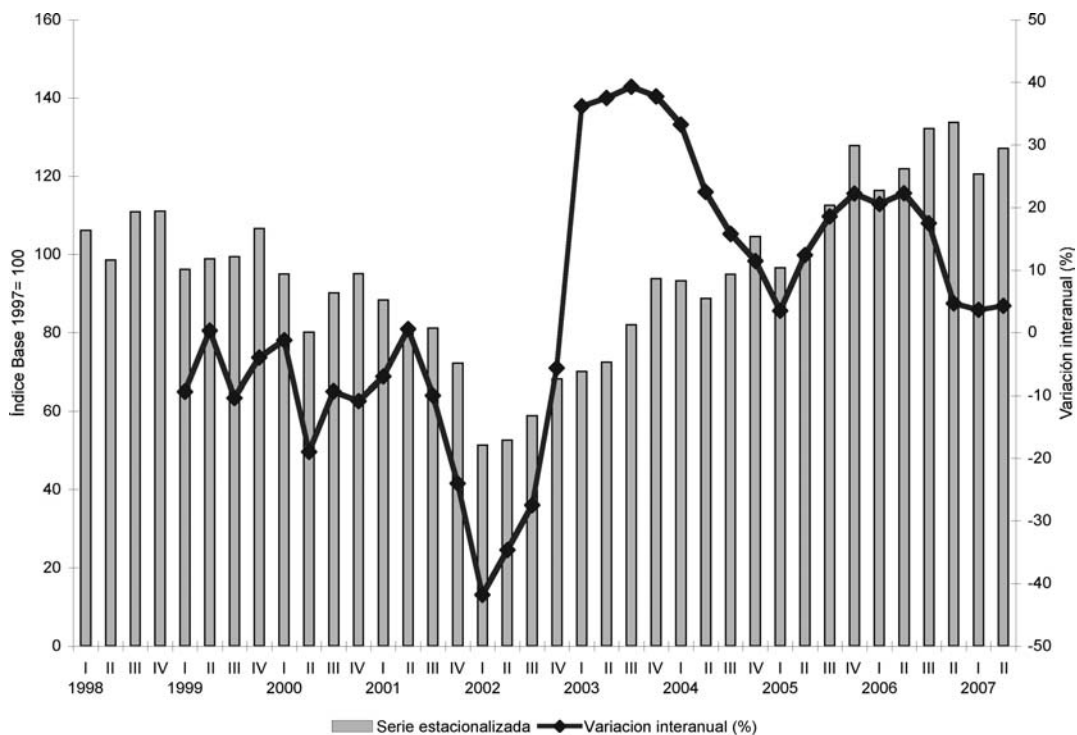
³ La medición corresponde a la serie estacionalizada, es decir, que considera los efectos de la estacionalidad y de la composición del calendario (días de actividad).

comerciales, administrativos y de turismo. En cuanto a las obras públicas, se verifica una mayor inversión en obras viales y de infraestructura, reflejadas en el comportamiento de esos bloques de tipologías de obra en que se desagrega el ISAC⁴.

Sin embargo, a partir del cuarto trimestre de 2006, y durante la primera mitad de 2007, se verifica una significativa desaceleración del crecimiento, que pasa de valores cercanos al 20% a subas interanuales menores al 5%, lo que podría estar dando cuenta de un agotamiento próximo del auge de la actividad de la construcción (Gráfico A-II-1).

GRÁFICO A-II-1

CONSTRUCCIÓN. INDICADOR SINTÉTICO DE CONSTRUCCIÓN (ISAC). ARGENTINA. AÑOS 1998-2007. 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 primer semestre del año 2007, variaciones interanuales positivas en varios materiales, registrándose los mayores incrementos en Cemento Pórtland (9,5%), Asfalto (8,6%), Ladrillos huecos (5,8%) y Hierro redondo para hormigón (1,8%). Sin embargo, se observaron bajas de 3,5% en Pisos y revestimientos cerámicos y de 2,8% en Pinturas para construcción.

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 el primer semestre de 2007 un aumento interanual de 2,8%, registrando así uno de los valores más elevados de la serie histórica. Sin embargo, cabe destacar que, al igual que lo sucedido con el Indicador Sintético de la Actividad

⁴ Al respecto, véase "Indicadores de Coyuntura de la Actividad de la Construcción", INDEC, Junio de 2007.

de la Construcción, a partir del cuarto trimestre de 2006 comienza a verificarse una desaceleración del crecimiento, e incluso, en el segundo trimestre de 2007, una caída de la superficie a construir en la nómina relevada, de 5,9%.

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, 2005 y 2006 el crecimiento se consolidó y, de los datos que se presentan más adelante, se desprende que en el primer semestre de 2007 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 segundo trimestre de 2007, se registraron 621 permisos de construcción y 729.286 m² de superficie. Mientras los primeros tuvieron una merma de 3% -la primera de los últimos 3 años-, la superficie solicitada verificó un incremento de 10,5%. En este sentido, cabe resaltar 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 y en 2006 de 1.117 m², en el primer semestre de 2007 fue de 1.310 m². 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.

Durante el primer semestre del año 2007, se registraron 1.303 solicitudes de permisos de construcción correspondientes a 1.706.770 m² de superficie, mientras que el crecimiento interanual fue de 2,4% y 29,7%, respectivamente (Cuadro A-II-1).

Los crecimientos durante este período se produjeron sobre valores de comparación de 2006 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. Sin embargo, de manera similar a lo acontecido en el plano nacional, en el segundo trimestre del año se verificó una desaceleración del crecimiento, y, en el caso de los permisos, una caída interanual que podría estar dando cuenta de una eventual pérdida de dinamismo del sector.

No obstante, la relativa recuperación de los créditos hipotecarios en moneda local (99% del total), que en el segundo trimestre de 2007 registraron un incremento de 24,4%, acumulando 16 meses de subas interanuales consecutivas, y logrando, de esta manera, quebrar la racha negativa que caracterizó su evolución desde fines de 2001⁵.

⁵ 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												
Trimestre I	682	7,7	977.484	49,1	505	10,0	904.968	58,8	177	1,7	72.516	-15,3
Trimestre II	621	-3,0	729.286	10,5	442	-4,7	669.589	14,5	179	1,7	59.697	-20,7
Acumulado	1.303	2,4	1.706.770	29,7	947	2,6	1.574.557	36,4	356	1,7	132.213	-17,8

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

Durante el segundo trimestre de 2007, 91,8% de los metros permitidos correspondieron a obras nuevas, mientras que el 8,2% restante se debió a ampliaciones de edificaciones existentes. Estas participaciones relativas, similares a las verificadas en los años anteriores y 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 proyectos⁶.

Por su parte, en contraposición a lo acontecido durante 2006, se destaca el comportamiento diferencial de las construcciones nuevas con respecto a las ampliaciones en el primer semestre de 2007: mientras las primeras crecieron 36,4%, las segundas tuvieron una merma de 17,8%.

La reactivación de la construcción que tuvo lugar durante los últimos años se encuentra fundamentada 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 175% entre diciembre de 2001 y junio de 2007. 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 este sentido, resulta significativo el achicamiento de la brecha entre costo de la producción y precio final de mercado, ya que el primero está aumentando por sobre el incremento de las propiedades, las que, desde el mes de octubre de 2006, estarían verificando una

tendencia al amesetamiento de sus precios (y en algunos casos hasta una baja)⁷.

Con relación al destino de las construcciones, en la comparación interanual del segundo trimestre del año 2007, se observó un incremento de la superficie para uso residencial de 6,1%, mientras que la superficie para actividades económicas registró un aumento de 36%. Cabe destacar asimismo que, durante el período analizado, la superficie no residencial representó 18,1% 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).

⁶ En el año 2001 el porcentaje de ampliaciones se ubicaba en 24%, y en 2002 se situaba en 20%.

⁷ 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

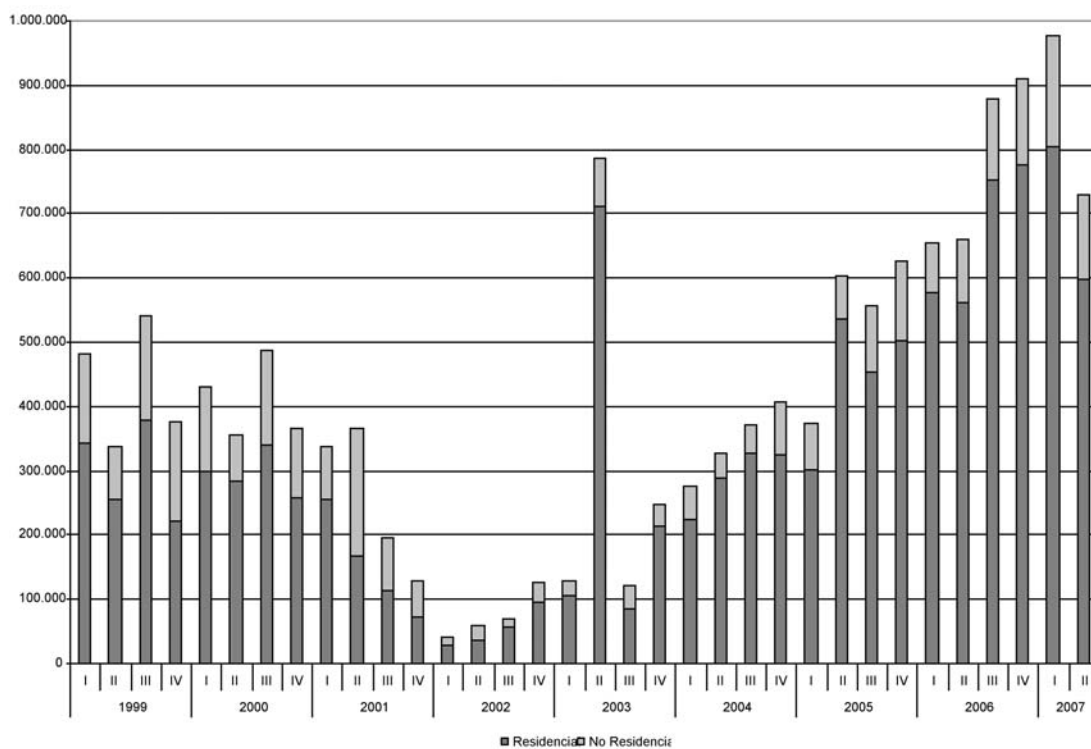
PERÍODO	RESIDENCIAL			NO RESIDENCIAL		
	SUPERFICIE (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)	SUPERFICIE (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)
1998	1.490.546	6,4	66,7	745.580	-1,1	33,3
1999	1.197.500	-19,7	68,9	539.321	-27,7	31,1
2000	1.181.118	-1,4	72,2	455.177	-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						
Trimestre I	804.150	39,2	82,3	173.334	122,9	17,7
Trimestre II	596.985	6,1	81,9	132.301	36,0	18,1
Acumulado	1.401.135	22,9	82,1	305.635	74,6	17,9

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

En el acumulado al primer semestre de 2007, hubo un incremento de 22,9% en la superficie residencial, y de 74,6% en la destinada a actividades no residenciales. Este comportamiento diferencial contrasta con lo ocurrido en el conjunto de 2006, y se asemeja a 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. En este sentido, en el segundo trimestre de 2007 se reflejan, tanto en la superficie residencial como en la total, valores absolutos muy inferiores a los de los últimos tres trimestres, que podría estar dando cuenta de una tendencia hacia el agotamiento en el dinamismo del sector (Gráfico A-II-2).

GRÁFICO A-II-2
CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE SOLICITADA POR USO. EN M². CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1999-2007



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 mismas⁸.

Cabe recordar que en la década del '90, 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 verificada entre los años 2003 y 2006, el guarismo del segundo trimestre de 2007 se ubicó en un nivel cercano al de la década

pasada. Así, en este período las multiviviendas explicaron 96,5% de la superficie solicitada en el segmento residencial, y ostentaron una variación interanual de 5,4%. Por su parte, en la comparación interanual del primer semestre del año, la superficie registró un incremento mucho mayor, de 22,9%, producto de la importante suba del primer trimestre.

Las univiviendas, por su parte, obtuvieron en el segundo trimestre del año 20.745 m², con una suba de 32,9% en la superficie solicitada. De esta manera, a diferencia de lo acontecido durante 2006, en el segundo trimestre de 2007 las univiviendas tuvieron un crecimiento 27 pp. superior al de las viviendas multifamiliares. Por su parte, en el acumulado del primer semestre, ambas categorías verificaron subas muy similares entre sí (21,7% y 22,9%, respectivamente). (Cuadro A-II-3).

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 (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)	SUPERFICIE (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
2003	1.044.870	505,3	93,6	71.377	72,3	6,4
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

(continúa)

⁸ "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 (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)	SUPERFICIE (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)
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						
Trimestre I	785.644	40,0	97,7	18.506	11,1	2,3
Trimestre II	576.240	5,4	96,5	20.745	32,9	3,5
Acumulado	1.361.884	22,9	97,2	39.251	21,7	2,8

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

En cuanto a la categoría de las viviendas a construir, se destaca que durante el segundo trimestre de 2007, 35% de las mismas fueron consideradas suntuosas, el máximo nivel de calificación. Las viviendas sencillas representaron 27,2%, las confortables 25,1% y 12,7%

resultaron lujosas⁹. Al considerar el primer semestre del año en su conjunto, la participación de las viviendas suntuosas obtuvo el mismo guarismo que para el último trimestre (35%) (Cuadro A-II-4).

⁹ 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.

CUADRO A-II-4

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

PERÍODO	SENCILLA		CONFORTABLE		LUJOSA		Suntuosa	
	CANTIDAD DE VIVIENDAS	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	CANTIDAD DE VIVIENDAS	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	CANTIDAD DE VIVIENDAS	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	CANTIDAD DE VIVIENDAS	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	0	0,0	1.015	61,7	202	12,3	428	26,0
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								
Trimestre I	1.900	24,8	1.927	25,2	1.081	14,1	2.746	35,9
Trimestre II	1.725	30,5	1.420	25,1	609	10,8	1.909	33,7
Acumulado	3.625	27,2	3.347	25,1	1.690	12,7	4.655	35,0
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								
Trimestre I	50,7		64,1		94,8		39,0	
Trimestre II	19,3		-5,5		5,9		1,3	
Acumulado	33,9		25,1		49,6		20,6	

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

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 la totalidad de las viviendas nuevas permitidas durante la primera mitad de 2007 en Puerto Madero, fueron calificadas como suntuosas. Otros barrios en los que predomina una gran cantidad de viviendas de la máxima categoría son Chacarita (73,3%), Monserrat (72,9%), Barracas (62,2%), Villa Crespo (57,2%), Núñez (53,5%) y Caballito (52,7%).

A la inversa, los barrios que tuvieron mayor predominio de la categoría más baja (vivienda sencilla) fueron Villa Soldati (100%), Villa Riachuelo (99,2%), Floresta (89,5%), Balvanera (87,7%), Parque Avellaneda (84,8%), Villa Luro (82,6%), Liniers (73%) y Nueva Pompeya (72,7%). 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 residencial¹⁰ por áreas de la Ciudad de Buenos Aires, durante el segundo trimestre de 2007, la zona Oeste¹¹ concentró 58,3% del total, seguida por la zona Norte, con 22,9%. Por su parte, el área central alcanzó 9%, mientras que la participación del Sur agrupó 7,7% de las obras residenciales. De esta manera, más del 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 SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR ZONA (EN VALOR ABSOLUTO, PORCENTAJE Y VARIACIÓN INTERANUAL). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2007

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

(continúa)

¹⁰ 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.

¹¹ 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, Núñez, 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

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 (%)
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
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
2007								
Trimestre I	13.964	1,8	244.168	31,5	469.411	60,5	48.792	6,3
Trimestre I	50.839	9,0	128.703	22,9	327.892	58,3	54.743	9,7
Acumulado	64.803	4,8	372.871	27,9	797.303	59,6	103.535	7,7
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	
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	
2007								
Trimestre I	-69,2		19,1		64,0		208,9	
Trimestre II	122,7		-27,5		5,0		120,1	
Acumulado	-5,0		-2,5		33,2		154,6	

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 residencial durante el segundo trimestre de 2007 fue el Centro (122,7%), seguida de cerca por el Sur (120,1%), mientras que el Oeste creció 33,2%. La zona Norte fue la que única que registró una baja, de 27,5%. De esta manera, resulta llamativo que los barrios que concentran una mayor superficie solicitada dentro del total, el Oeste y el Norte, son precisamente los que menos crecieron o directamente sufrieron una baja interanual. Por el contrario, el Centro y el Sur, que acumulan menos del 20% del total de superficie solicitada, fueron los que tuvieron, por lejos, un mayor dinamismo.

En cambio, si se toma en cuenta la superficie promedio por barrio dentro de cada zona, se destaca que los barrios con mayor superficie son los de la zona Norte, con un promedio de 18.386 m² por barrio, seguidos por el Centro y el Oeste, con un promedio mayor a 12.000 m². Por último,

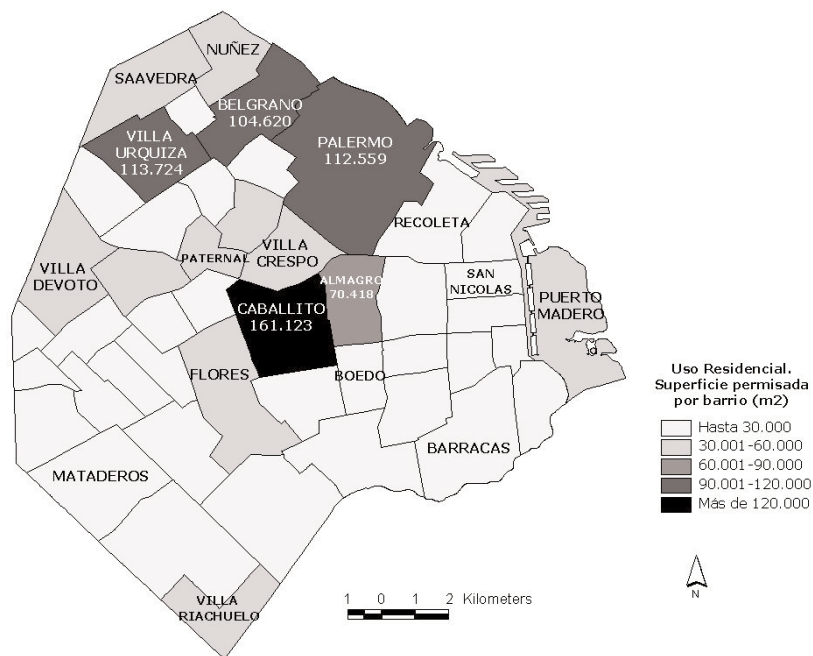
la superficie promedio de los barrios de la zona Sur es mucho menor (5.474 m²).

Por otra parte, en el acumulado del primer semestre del año, el Sur fue la zona que más creció (154,6%), seguida del Oeste (33,2%). Por último, el Centro y el Norte fueron las únicas que reconocieron una merma (5% y 2,5%, respectivamente).

Cabe destacar que 42% de la superficie residencial permitida durante el acumulado del primer semestre de 2007 la explicaron cinco barrios: Caballito (12%), Villa Urquiza (8,5%), Palermo (8,4%), Belgrano (7,8%) y Almagro (5,3%), 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. SEMESTRE I 2007



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

En una apertura por barrio, se destaca que los del Sur de la Ciudad (entre los que se encuentran Barracas, San Telmo, Villa Lugano y Villa Soldati), obtuvieron un nivel muy bajo de superficie permisada, ya que entre todos representaron, en el segundo trimestre del año, 9,6% del total, valor que, sin embargo, resulta 5,1 pp. superior al de igual período de 2006. En este sentido, 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. Los barrios que tuvieron mayor crecimiento en el segundo trimestre del año fueron San Telmo, Villa Riachuelo, Mataderos y Villa Lugano.

Dentro de los barrios del Oeste de la Ciudad, por su parte, los que más crecieron en el segundo trimestre fueron Paternal, Constitución, Villa Crespo, Parque Chacabuco, Almagro y Villa Santa Rita. En el Centro, las mayores subas se verificaron en Retiro y Puerto Madero, y en el Norte en Colegiales y Nuñez (Cuadro A-II-6).

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. AÑOS 2006-2007

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				VARIACIÓN INTERANUAL (%)				PARTICIPACIÓN (%)			
	2006		SEMESTRE I 2007		2006		TRIMESTRE I 2007		2006		TRIMESTRE I 2007	
	TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE II 2007	SEMESTRE I 2007	SEMESTRE I 2007	TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE II 2007	SEMESTRE I 2007	TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE II 2007	SEMESTRE I 2007	
Centro	10.830	13.964	1.693	15.657	96,4	304,9	47,6	240,7	0,4	1,8	0,3	1,2
Retiro	532	0	3.628	3.628	-89,7	--	582,0	582,0	0,0	0,0	0,6	0,3
Puerto Madero	133.007	0	45.51845.518		-43,5	-41.912*	115,2	-27,8	5,2	0,0	8,1	3,4
Norte	165.886	70.064	34.556	104.620	68,7	61,3	-13,5	25,5	6,4	9,0	6,1	7,8
Coghlan	30.715	14.187	9.383	23.570	48,9	70,8	-2,2	31,7	1,2	1,8	1,7	1,8
Colegiales	49.264	12.850	11.894	24.744	108,0	-6,0	59,3	17,1	1,9	1,7	2,1	1,8
Núñez	75.371	25.742	19.383	45.125	39,3	84,7	18,7	49,1	2,9	3,3	3,4	3,4
Palermo	408.604	72.573	39.986	112.559	22,3	-25,6	-45,7	-34,2	15,9	9,3	7,1	8,4
Recoleta	83.171	24.844	3.765	28.609	43,5	77,8	-81,3	-16,1	3,2	3,2	0,7	2,1
Saavedra	45.390	23.908	9.736	33.644	73,3	68,7	-7,0	36,6	1,8	3,1	1,7	2,5
Oeste	103.955	31.508	38.910	70.418	58,1	130,9	85,7	103,5	4,0	4,1	6,9	5,3
Balvanera	37.314	4.360	10.998	15.358	-33,1	-53,4	22,1	-16,4	1,5	0,6	2,0	1,1
Boedo	19.866	2.421	6.148	8.569	19,1	-42,6	-14,1	-24,6	0,8	0,3	1,1	0,6
Caballito	360.380	68.867	92.256	161.123	169,3	-3,3	81,9	32,2	14,0	8,9	16,4	12,0
Constitución	13.289	10.857	6.549	17.406	30,8	521,8	6.298*	771,6	0,5	1,4	1,2	1,3
Chacarita	44.076	36.189	2.058	38.247	160,7	417,2	-90,7	31,0	1,7	4,7	0,4	2,9
Flores	110.134	25.469	32.728	58.197	113,3	63,7	-30,9	-7,5	4,3	3,3	5,8	4,3
Liniers	32.641	12.109	10.860	22.969	47,9	29,5	9,7	19,3	1,3	1,6	1,9	1,7
Parque Chacabuco	31.507	17.492	7.434	24.926	44,6	245,5	57,1	154,5	1,2	2,3	1,3	1,9
Paternal	2.001	58.253	260	58.513	-38,7	58.131*	-78,9	57.158*	0,1	7,5	0,0	4,4
San Cristobal	37.824	3.819	981	4.800	321,2	142,5	-50,3	35,2	1,5	0,5	0,2	0,4

(continúa)

*Variación interanual en términos absolutos

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. AÑOS 2006-2007

BARRIOS	SUPERFICIE (m ²)			VARIACIÓN INTERANUAL (%)			PARTICIPACIÓN (%)					
	2006	TRIMESTRE I 2007	SEMESTRE I 2007	2006	TRIMESTRE I 2007	SEMESTRE I 2007	2006	TRIMESTRE I 2007	SEMESTRE I 2007			
		TRIMESTRE II 2007		TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE II 2007		TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE II 2007				
Villa Crespo	54.306	36.346	11.103	47.449	29,9	276,1	42,7	172,0	2,1	4,7	2,0	3,5
Villa del Parque	57.157	18.604	11.894	30.498	217,6	83,1	-0,6	37,8	2,2	2,4	2,1	2,3
Villa Devoto	56.662	20.385	18.389	38.774	95,7	23,8	64,0	40,1	2,2	2,6	3,3	2,9
Villa Ortúzar	27.014	4.494	2.414	6.908	185,3	-44,8	-44,6	-44,7	1,1	0,6	0,4	0,5
Villa Pueyrredón	71.358	7.048	8.094	15.142	155,4	-54,6	-59,9	-57,6	2,8	0,9	1,4	1,1
Villa Luro	27.314	3.559	3.301	6.860	65,1	-43,9	-71,0	-61,3	1,1	0,5	0,6	0,5
Villa Santa Rita	40.435	8.981	4.929	13.910	155,6	340,2	3,2	104,1	1,6	1,2	0,9	1,0
Villa Urquiza	210.831	66.080	47.644	113.724	28,4	28,2	-4,6	12,1	8,2	8,5	8,5	8,5
Sur	30.335	6.119	2.525	8.644	98,9	33,9	-35,9	1,6	1,2	0,8	0,4	0,6
Boca	12.707	200	0	200	198,5	200*	-274*	-27,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Mataderos	21.690	10.296	12.650	22.946	74,0	216,2	100,2	139,7	0,8	1,3	2,3	1,7
Parque Avellaneda	9.123	1.872	1.500	3.372	129,0	70,0	-70,9	-46,1	0,4	0,2	0,3	0,3
Parque Patricios	18.072	6.153	736	6.889	72,6	138,0	-48,6	71,5	0,7	0,8	0,1	0,5
San Telmo	8.531	20.576	3.037	23.613	229,1	19810*	725,3	22.479*	0,3	2,7	0,5	1,8
Villa Lugano	26.316	1.708	2.104	3.812	356,8	33,3	47,1	40,6	1,0	0,2	0,4	0,3
Villa Riachuelo	8.019	333	30.945	31.278	401,5	-73,1	562,8	429,4	0,3	0,0	5,5	2,3
Villa Soldati	910	0	245	245	--	--	-23,2	-23,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Otros Destinos	95.758	34.105	11.943	46.048	37,7	19,6	-26,5	2,8	3,7	4,4	2,1	3,4
Total	2.572.295	776.335	562.177	1.338.512	49,8	40,5	4,6	22,8	100,0	100,0	100,0	100,0

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 segundo trimestre de 2007, la construcción no residencial en la Ciudad de Buenos Aires registró una suba de 36%. La superficie destinada a *Almacenaje y Galpones* fue la que más creció, con un aumento de 1331,6%, asociado tanto a la excelente performance verificada en el segundo trimestre del año, como al bajo dinamismo del período de comparación. Le siguieron en importancia los incrementos de *Educación y Salud* (188,1%), *Industria* (87,5%) *Administración Banca y Finanzas* (43,4%), y *Transporte* (30,8%). Por su parte, *Hotelería y Alojamiento* y *Comercio* mostraron una evolución negativa, con bajas de 51,3% y 11%, respectivamente.

Los segmentos que más contribuyeron al crecimiento total fueron *Educación, Banca y Finanzas* (89,6%), tanto por su mayor participación dentro del total como por su destacado dinamismo, seguido de *Educación y Salud*, fundamentalmente debido a su significativa tasa de incremento interanual. Asimismo, se destaca que varios sectores no residenciales que tuvieron un comportamiento destacado en los últimos años, como *Comercio, Hotelería y Alojamiento* e *Industria*, tuvieron una contribución al crecimiento negativa.

En el acumulado al primer semestre del año, se destacan los crecimientos de *Almacenaje y Galpones* (1661%), *Administración, Banca y Finanzas* (312,2%), y *Educación y Salud* (161,6%) (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	INDUSTRIA	ADMINISTR., BANCA Y FINANZAS	COMERCIO	EDUCACIÓN Y SALUD	HOTEL Y ALOJAMIENTO	TRANSPORTE	ALMACENAMIENTO Y GALPONES	OTROS DESTINOS	TOTAL
SUPERFICIE (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									
Trimestre I	1.642	113.284	33.109	5.439	10.714	5.525	1.074	2.547	173.334
Trimestre II	5.095	41.147	37.003	28.425	4.777	5.488	4.667	5.699	132.301
Acumulado	6.737	154.431	70.112	33.864	15.491	11.013	5.741	8.246	305.635
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									
Trimestre I	-79,4	1.192,9	-9,1	76,8	-38,7	69,5	--	201,1	122,9
Trimestre II	87,5	43,4	-11,0	188,1	-51,3	30,8	1.331,6	4.121,5	36,0
Acumulado	-36,9	312,2	-10,1	161,6	-43,2	47,7	1.661,0	740,6	74,6

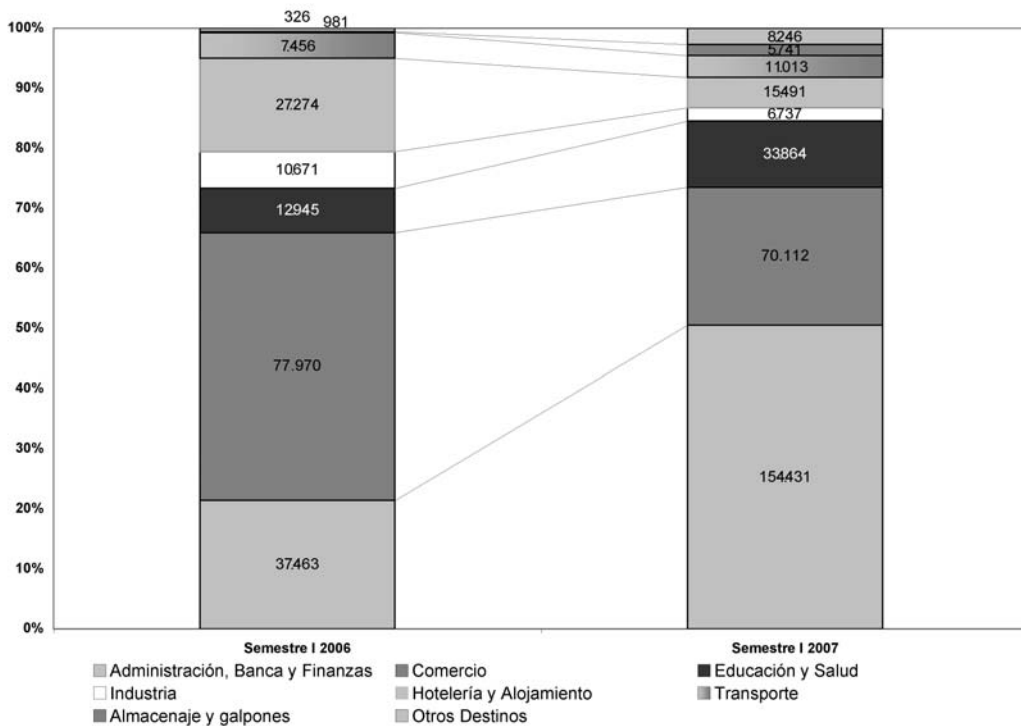
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Como se mencionó, el sector que tuvo mayor participación dentro del total de superficie no residencial durante el primer semestre de 2007 fue *Administración, Banca y Finanzas*, con más de la mitad del total de superficie, seguido de lejos por *Comercio* (22,9%) y *Educación y Salud* (11,1%). El resto correspondió a *Hotelería y Alojamiento, Industria, Transporte, Almacenaje y Galpones*, y el residual *Otros Destinos* (Gráfico A-II-3). Cabe destacar el significativo crecimiento en la participación porcentual de *Administración,*

Banca y Finanzas dentro del total no residencial en este período, verificando una suba de 29,1 puntos porcentuales entre el primer semestre de 2007 e igual período del año anterior. La contrapartida de este fenómeno fue la pérdida de incidencia dentro del total de *Comercio* -que en 2006 había sido el segmento con mayor participación- así como de *Hotelería y Alojamiento* e *Industria*, con pérdidas de participación de 10,5 pp. y 3,9 pp., respectivamente.

GRÁFICO A-II-3

CONSTRUCCIÓN. COMPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE SOLICITADA PARA USO NO RESIDENCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. SEMESTRE I 2007



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 segundo trimestre del año 2007, se observa que la mayor proporción de la superficie solicitada correspondió al Oeste (41,4% del total de la Ciudad). La participación del Oeste fue seguida de lejos por el

Norte (21,4%), el Centro (18,7%) y el Sur (18,5%) (Cuadro A-II-8). Sin embargo, al analizar la superficie promedio por barrio dentro de cada zona, el Centro pasa a ser la de mayor superficie solicitada no residencial, con una media por barrio superior a los 5.700 m², seguida del Norte (3.758 m²), del Sur (2.271 m²) y en último lugar del Oeste (1.882 m²).

CUADRO A-II-8

CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS NO RESIDENCIALES. CIUDAD DE BUENOS AIRES. Años 1998-2007

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
2007								
Trimestre I	90.189	53,2	35.198	20,8	33.341	19,7	10.704	6,3
Trimestre II	22.906	18,7	26.303	21,4	50.815	41,4	22.710	18,5
Acumulado	113.095	38,7	61.501	21,1	84.156	28,8	33.414	11,4
			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	
2007								
Trimestre I	293,1		326,6		-6,7		51,5	
Trimestre II	92,5		108,8		11,5		41,0	
Acumulado	224,6		195,0		3,5		44,2	

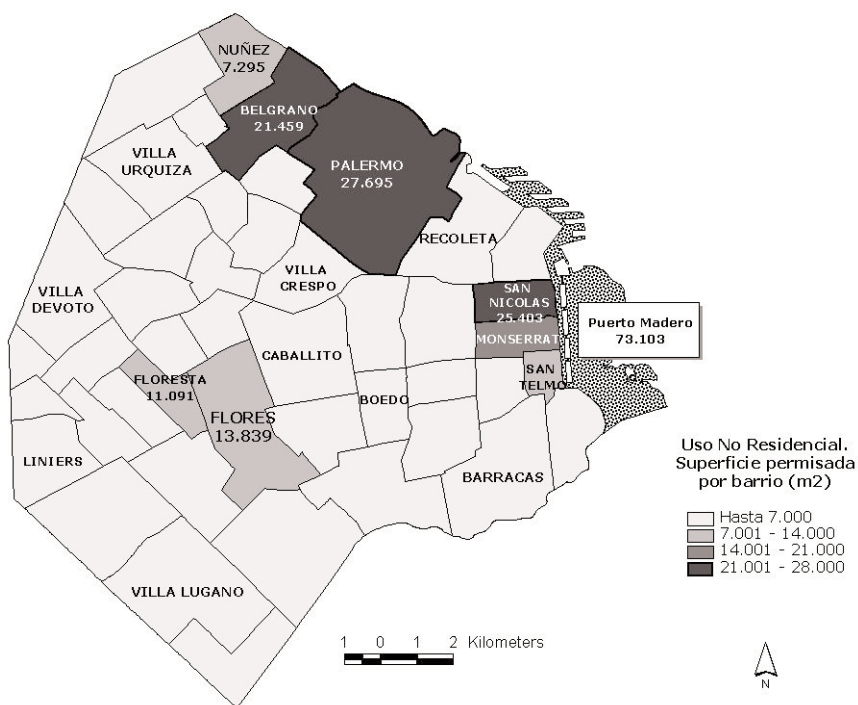
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Cabe destacar que en el primer semestre de 2007, Puerto Madero acumuló la cuarta parte de la superficie solicitada no residencial, asociado a un solo permiso de construcción solicitado en el mes

de marzo, que concentra más de 60.000 m². Le siguieron, en orden de importancia, Palermo (9,5%), San Nicolás (8,7%) y Belgrano (7,3%) (Mapa A-II-2).

MAPA A-II-2

CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ACUMULADO SEMESTRE I 2007



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

En cuanto a la distribución territorial de la superficie solicitada no residencial por barrio, en el segundo trimestre de 2007, los que tuvieron una mayor superficie solicitada fueron Belgrano (14,2%), Puerto Madero (10,4%), San Telmo (9%), Flores (7,1%), Palermo (6,8%) y San Nicolás (6,1%), los que acumularon, en conjunto, más de la mitad de la superficie no residencial de la Ciudad (Cuadro A-II-9).

Entre los barrios que detentaron mayor crecimiento interanual en el segundo trimestre del año, se destacan San Nicolás por el Centro; Belgrano, Palermo y Coghlan por el Norte; Villa Pueyrredón, Parque Chacabuco, Constitución y Almagro por el Oeste; y Villa Lugano, Villa Riachuelo, Barracas y Villa Soldati, por el Sur.

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 2007	TRIMESTRE II 2007	ACUMULADO 2007	2006	TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE II 2007	ACUMULADO 2007	2006	TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE II 2007	ACUMULADO 2007
	Centro	34.933	12.015	2.295	14.310	217,0	0,7	-78,2	-36,2	9,5	7,1	1,9
San Nicolás	11.925	17.871	7.532	25.403	-53,3	9256,5	439,5	23.816*	3,3	10,5	6,1	8,7
Puerto Madero	2.992	60.303	12.800	73.103	-52,3	1970,8	12.800*	70.191*	0,8	35,6	10,4	25,0
Norte	17.299	3.986	17.473	21.459	43,6	879,4	296,0	345,3	4,7	2,4	14,2	7,3
Coghlan	918	0	34	34	-25,8	-25*	54,5	-27,7	0,3	0,0	0,0	0,0
Núñez	2.846	7.295	0	7.295	-53,9	362,9	-479*	255,0	0,8	4,3	0,0	2,5
Palermo	36.561	19.311	8.384	27.695	-28,5	548,5	65,8	244,6	10,0	11,4	6,8	9,5
Recoleta	29.223	3.513	76	3.589	158,2	34,4	-97,1	-31,5	8,0	2,1	0,1	1,2
Saavedra	2.382	924	301	1.225	60,8	70,8	301*	126,4	0,7	0,5	0,2	0,4
Oeste	10.088	2.714	1.699	4.413	5,4	-4,9	112,6	20,8	2,8	1,6	1,4	1,5
Balvanera	31.810	970	2.947	3.917	70,7	-84,0	-69,0	-74,8	8,7	0,6	2,4	1,3
Caballito	8.727	1.718	3.197	4.915	249,2	90,5	34,8	50,2	2,4	1,0	2,6	1,7
Constitución	1.237	2.913	542	3.455	-77,1	2.913*	685,5	3.386*	0,3	1,7	0,4	1,2
Chacarita	6.743	340	769	1.109	245,8	-87,3	25,4	-66,4	1,8	0,2	0,6	0,4
Flores	10.085	5.108	8.731	13.839	-84,3	730,6	75,0	147,0	2,8	3,0	7,1	4,7
Floresta	24.165	4.634	6.457	11.091	-0,3	-53,7	21,4	-27,6	6,6	2,7	5,3	3,8
Parque Chacabuco	3.078	52	530	582	200,9	-75,4	1294,7	133,7	0,8	0,0	0,4	0,2
Villa Crespo	3.111	2.256	1.169	3.425	-28,7	868,2	-2,1	140,0	0,8	1,3	1,0	1,2
Villa Devoto	3.772	1.896	1.465	3.361	4,0	565,3	133,3	268,1	1,0	1,1	1,2	1,2
Villa Ortuzar	13.753	1.486	186	1.672	540,6	-33,9	-98,0	-85,6	3,8	0,9	0,2	0,6
Villa Pueyrredón	4.582	0	4.888	4.888	233,0	-76*	4.711*	4.635*	1,3	0,0	4,0	1,7

(continúa)

*Variación interanual en términos absolutos
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 2007	TRIMESTRE II 2007	2006	TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE II 2007	2006	TRIMESTRE I 2007	TRIMESTRE II 2007	ACUMULADO 2007
Villa Santa Rita	10.697	1.033	2.049	274,2	-68,0	-16,1	-45,7	2,9	0,6	1,1
Villa Urquiza	7.136	1.068	1.359	29,7	-38,3	-67,7	-59,1	1,9	0,6	0,8
Sur	1.866	247	3.257	5,7	247*	216,5	240,5	0,5	0,1	1,2
Boca	3.306	2.538	487	1520,6	2538*	-59,7	150,4	0,9	1,5	1,0
Mataderos	8.509	1.955	2.902	7,6	-49,6	23,3	-22,1	2,3	1,2	1,7
Nueva Pompeya	6.266	1.010	0	71,8	2629,7	-270*	229,0	1,7	0,6	0,3
Parque Patricios	2.441	1.467	0	188,5	224,6	-552*	46,1	0,7	0,9	0,5
San Telmo	18.001	1.354	11.083	661,5	1354*	54,3	73,2	4,9	0,8	4,3
Villa Lugano	3.420	704	2.281	-69,8	-41,9	2.254*	141,1	0,9	0,4	1,0
Villa Riachuelo	8.992	149	933	8.379*	11,2	407,1	240,3	2,5	0,1	0,4
Villa Soldati	4074	1194	1767	59,8	-11,8	136,5	40,9	1,1	0,7	1,0
Otros Barrios	31.344	7.153	15.141	16,6	-43,2	137,9	17,6	8,6	4,2	7,6
Total	366.282	169.432	122.734	12,9	129	42,4	82,4	100	100	100

*Variación interanual en términos absolutos
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 4% en el primer semestre de 2007. De esta manera, superó los récords de 2005 y 2006, que a su vez habían superado la marca de 1998. Sin embargo, se verifica una significativa desaceleración del crecimiento, que podría estar dando cuenta de un agotamiento próximo del dinamismo del sector a nivel nacional.
- En el segundo trimestre del año 2007, se registraron 621 permisos de edificación y 729.286 m² de superficie solicitada para construir en la Ciudad de Buenos Aires, lo que significó una merma de 3% y un incremento de 10,5%, respectivamente. En el acumulado del primer semestre del año, por su parte, se solicitaron 1.303 permisos de construcción y 1.706.770 m² de superficie, lo que implicó tasas de variación interanuales de 2,4% y 29,7%, respectivamente.
- En el segundo trimestre del año 2007, la superficie destinada para uso residencial registró un incremento de 6,1%, mientras que el área solicitada para actividades económicas subió 36%. En el primer semestre, por su parte, los incrementos fueron de 22,9% y 74,6%, respectivamente, producto de los mayores aumentos en el primer trimestre.
- Dentro del uso residencial, la superficie solicitada correspondió principalmente a multiviviendas, las cuales representaron, en el segundo trimestre de 2007, el 96,5% del total, mostrando un incremento de 5,4%. Las univiviendas, que solo representaron el 3,5% restante, tuvieron una suba de 32,9%.
- En el primer semestre de 2007, 42% de la superficie residencial fue explicada por 5 barrios (Caballito, Villa Urquiza, Palermo, Belgrano y Almagro). Por su parte, las áreas que recibieron mayor superficie no residencial fueron Puerto Madero (25%), Palermo (9,5%), San Nicolás (8,7%), y Belgrano (7,3%).
- Las perspectivas para el sector de la construcción son alentadoras. Este pronóstico se basa en el aumento de la superficie para edificar, las buenas expectativas manifestadas por los empresarios del sector, el crecimiento de la superficie solicitada no residencial como correlato del crecimiento económico, así como en la ejecución de importantes emprendimientos de inversión en multiviviendas en los principales centros urbanos del país. Asimismo, la progresiva recuperación de los créditos hipotecarios en moneda local permite vislumbrar una continuación de la tendencia positiva del sector. Sin embargo, en el segundo trimestre del año se registró una desaceleración del crecimiento, que, en caso de profundizarse, podría llegar a implicar la finalización del período de auge del sector. En este sentido, 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.