

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. Se realizará el estudio del primer y segundo trimestre del año 2011 y la comparación del primer semestre con el año 2010 considerado en su conjunto, debido a que no se dispone de datos con desagregación trimestral para este último período.

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.

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) elaborados por el INDEC, con datos del primer semestre de 2011. Este último constituye una guía de la evolución de la actividad efectiva del sector. Luego, se expone en detalle la dinámica reciente en la Ciudad de Buenos Aires.

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 ascenso interanual de 10,5% en el primer semestre de 2011³. De esta manera, continúa el comportamiento positivo del año 2010 (11%), que había puesto fin a las mermas iniciadas en el último trimestre de 2008 (2%), y que habían redundado en una retracción de 2% en el año 2009 (Gráfico A-II-1).

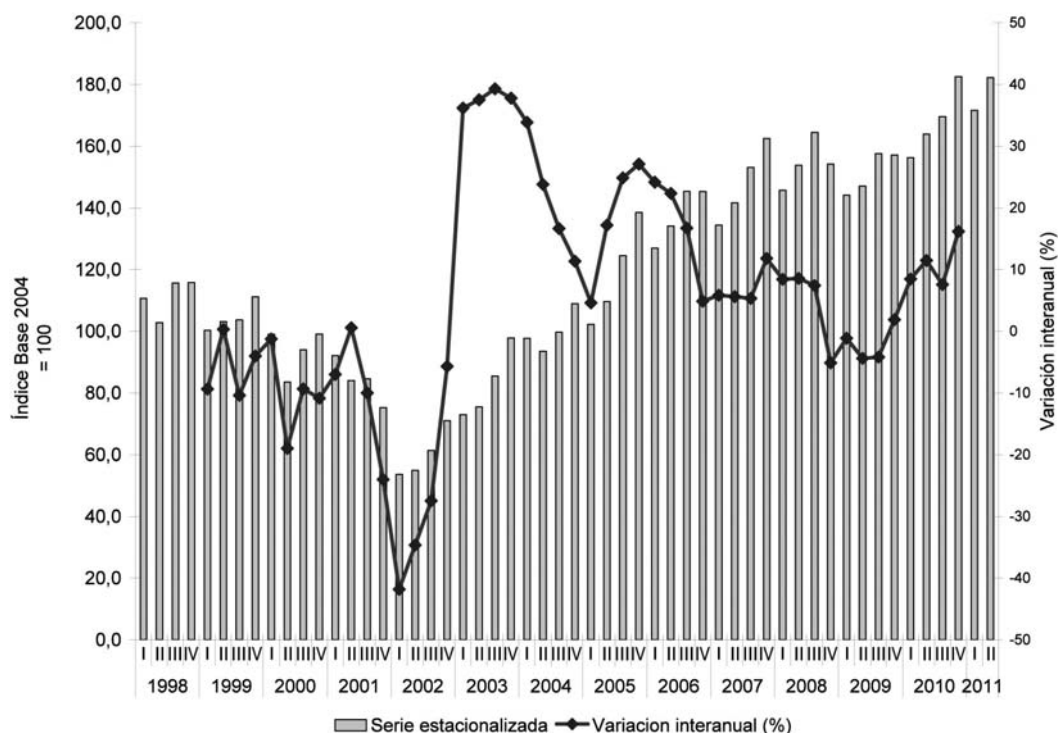
¹ El indicador de permisos de obras de construcción y superficie cubierta se elabora a partir de las solicitudes hechas por los profesionales ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, información procesada por la Dirección General de Estadística y Censos, ambas del Gobierno de la Ciudad 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). BASE 2004=100. ARGENTINA. AÑOS 1998/2011



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

La demanda de insumos de la construcción por parte del mercado interno mostró, en la primera mitad de 2011, variaciones interanuales positivas en prácticamente todos los materiales, registrándose los mayores incrementos en *Cemento Pórtland* (14,3%), *Ladrillos huecos* (13,8%), *Hierro redondo para hormigón* (10,8%) y *Asfalto* (5,1%). Los despachos de Pisos y revestimientos cerámicos fueron los únicos que verificaron una caída (7,2%).

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, subió 5,9% en el primer semestre de 2011, interrumpiéndose así la tendencia bajista iniciada en 2009 (15,1%) y continuada en 2010 (2,9%). En 2007 y 2008, dicha

superficie se había mantenido prácticamente constante, mostrando incrementos de 0,8% y 0,1%, respectivamente.

LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Durante el primer trimestre de 2011, en la Ciudad de Buenos Aires se registraron 566 solicitudes de permisos de construcción, correspondientes a casi 670.000 m² de superficie. En el segundo trimestre, ambos indicadores mejoraron respecto de este período (se solicitaron 610 permisos y 794.000 m² de superficie). Como resultado de este comportamiento, en el acumulado de la primera mitad del año se solicitaron 1.176 permisos, correspondientes a 1.462.997 m² de superficie.

Si bien no resulta factible realizar comparaciones interanuales debido a que los datos de 2010 no tienen desagregación trimestral ni semestral, puede sostenerse que en lo que va de 2011 se está verificando una significativa recuperación con respecto a los niveles de 2010. En efecto, en el primer semestre de 2011, la superficie solicitada para construir fue superior a la del año anterior considerado en su conjunto; en tanto que, en el caso de los permisos estuvo levemente por debajo. Asimismo, el primer semestre de 2011 implicó una significativa recuperación respecto a igual período de 2009: mientras la cantidad de permisos fue 38% superior, la superficie se incrementó 70%.

El año 2010 había sido uno de los peores del sector con posterioridad a la devaluación, tratándose del cuarto año consecutivo de reducción en ambas variables. Asimismo, habría que remontarse a 2002 (el peor año de la crisis) para encontrar una cantidad de permisos inferior, mientras que la superficie solicitada en 2010 había resultado apenas mayor a la del año 2003. Cabe recordar que en 2007 se había producido una caída de 6,8% en los permisos y de 0,5% en la superficie solicitada para construir en la Ciudad, que en 2008 las mermas fueron de 16,1% y 12,2%, y que en 2009 de 18,6% y 34,7%, correspondientemente (Cuadro A-II-1). De esta manera, si bien la recuperación de 2011 resulta significativa, la misma tiene lugar en comparación con uno de los peores años del sector.

CUADRO A-II-1

CONSTRUCCIÓN. CONSTRUCCIONES NUEVAS, AMPLIACIONES Y TOTAL. PERMISOS SOLICITADOS, SUPERFICIE CUBIERTA (M²) Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011

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
2002	690	-47,2	297.867	-71,0	354	-46,8	237.365	-69,4	336	-47,6	60.502	-75,9
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
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
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
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
2007	2.589	-6,8	3.088.901	-0,5	1.800	-10,6	2.809.535	1,0	789	3,1	279.366	-13,0
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
Trimestre III	610	-16,6	526.368	-40,1	393	-23,8	462.531	-42,9	217	0,9	63.837	-5,7
Trimestre IV	676	-12,8	855.763	-5,9	460	-20,0	772.447	-5,5	216	8,0	83.316	-9,9
2008	2.172	-16,1	2.713.597	-12,2	1.458	-19,0	2.319.549	-17,4	714	-9,5	394.048	41,1
Trimestre I	448	-34,3	664.367	-32,0	282	-44,2	592.955	-34,5	166	-6,2	71.412	-1,5
Trimestre II	643	3,5	823.765	13,0	400	-9,5	577.147	-13,8	243	35,8	246.618	313,1
Trimestre III	571	-6,4	656.563	24,7	405	3,1	610.769	32,0	166	-23,5	45.794	-28,3
Trimestre IV	510	-24,6	568.902	-33,5	371	-19,3	538.678	-30,3	139	-35,6	30.224	-63,7

(continúa)

CUADRO A-II-1 (CONTINUACIÓN)

CONSTRUCCIÓN. CONSTRUCCIONES NUEVAS, AMPLIACIONES Y TOTAL. PERMISOS SOLICITADOS, SUPERFICIE CUBIERTA (M²) Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011

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 (%)
2009	1.768	-18,6	1.771.652	-34,7	1.149	-21,2	1.519.447	-34,5	619	-13,3	252.205	-36,0
Trimestre I	377	-15,8	400.197	-39,8	243	-13,8	346.855	-41,5	134	-19,3	53.342	-25,3
Trimestre II	475	-26,1	462.565	-43,8	338	-15,5	428.432	-25,8	137	-43,6	34.133	-86,2
Trimestre III	488	-14,5	424.419	-35,4	307	-24,2	356.709	-41,6	181	9,0	67.710	47,9
Trimestre IV	428	-16,1	484.471	-14,8	261	-29,6	387.451	-28,1	167	20,1	97.020	221,0
2010	1.219	-31,1	1.296.353	-26,8	890	-22,5	1.147.699	-24,5	329	-46,8	148.654	-41,1
2011^a												
Trimestre I	566		668.584		436		617.785		130		50.799	
Trimestre II	610		794.413		474		623.954		136		170.459	
Acumulado	1.176		1.462.997		910		1.241.739		266		221.258	

^a No se calculan variaciones interanuales para 2011 debido a que los datos de 2010 no poseen desagregación trimestral.

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

Durante el primer trimestre de 2011, 92,4% de los metros cuadrados solicitados correspondieron a obras nuevas, porcentaje que, en el segundo trimestre, se redujo al 78,5%; en tanto, el resto se debió a ampliaciones de edificaciones existentes. Resulta importante destacar que los valores absolutos tanto de las construcciones nuevas como de las ampliaciones se recuperaron, durante el acumulado del primer semestre, respecto a los valores del conjunto de 2010 (8,2% y 48,8%, respectivamente).

Con relación al destino de las construcciones, en el primer trimestre de 2011, más del 85% de la superficie se solicitó para uso residencial, porcentaje que se redujo al 81% en el acumulado del primer semestre, debido a que en el segundo trimestre del año dicha superficie acumuló 77,4% del total. De esta manera, la proporción de superficie residencial en lo que va de 2011 fue la mayor de los últimos años: hay que remontarse a

igual período de 2007 para encontrar un porcentaje superior (82,1%). La contrapartida de este fenómeno fue la reducción relativa del área para actividades económicas, que en el primer trimestre del año tuvo el registro más bajo desde 2006 (14,2%).

Asimismo, resulta significativo que, durante el acumulado de la primera mitad de 2011, ambas variables se recuperaron respecto al conjunto del año 2010: el área destinada a uso residencial lo hizo en 15%; mientras que la destinada a actividades económicas subió 3%. Este comportamiento fuertemente positivo se contrapone a lo ocurrido en 2009 y 2010, cuando ambas variables habían tenido caídas. En 2007 y 2008, en tanto, se habían verificado bajas residenciales conjuntamente con incrementos en la superficie destinada a actividades económicas (Cuadro A-II-2).

CUADRO A-II-2

CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE SOLICITADA PARA USO RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL (NUEVAS Y AMPLIACIONES), ESTRUCTURA Y VARIACIÓN INTERANUAL POR USO (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011

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
2003	1.116.248	421,5	86,9	168.730	101,3	13,1
2004	1.166.136	4,5	84,3	216.421	28,3	15,7
2005	1.796.012	54,0	83,1	364.860	68,6	16,9
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	2.475.746	-7,3	80,1	613.155	41,4	19,9
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
Trimestre III	415.823	-44,8	79,0	110.545	-11,6	21,0
Trimestre IV	658.788	-15,1	77,0	196.975	47,6	23,0
2008	1.938.732	-21,7	71,4	774.865	26,4	28,6
Trimestre I	497.445	-38,1	74,9	166.922	-3,7	25,1
Trimestre II	531.230	-11,0	64,5	292.535	121,1	35,5
Trimestre III	476.087	14,5	72,5	180.476	63,3	27,5
Trimestre IV	433.970	-34,1	76,3	134.932	-31,5	23,7
2009	1.214.769	-37,3	68,6	556.883	-28,1	31,4
Trimestre I	255.838	-48,6	63,9	144.359	-13,5	36,1
Trimestre II	371.828	-30,0	80,4	90.737	-69,0	19,6
Trimestre III	273.349	-42,6	64,4	151.070	-16,3	35,6
Trimestre IV	313.754	-27,7	64,8	170.717	26,5	35,2
2010	1.030.533	-15,2	79,5	265.820	-52,3	20,5
2011^a						
Trimestre I	573.519		85,8	95.065		14,2
Trimestre II	614.621		77,4	179.792		22,6
Acumulado	1.188.140		81,2	274.857		18,8

^a No se calculan variaciones interanuales para 2011 debido a que los datos de 2010 no poseen desagregación trimestral.

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

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 mismas⁴.

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 durante la primera mitad de 2011 se ubicó en un nivel cercano al de la década pasada. Así, en este período, las multiviviendas explicaron 98% de la superficie solicitada en el segmento residencial, participación que es la más elevada desde, al menos, 1998. Resulta significativa, en este contexto, la recuperación que éstas tuvieron en el primer semestre de 2011, con un incremento de 17% con respecto a los niveles del conjunto del año 2010 (Cuadro A-II-3).

CUADRO A-II-3

CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL POR TIPO DE OBRA. SUPERFICIE SOLICITADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES) (M²), VARIACIÓN INTERANUAL (%) Y PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011

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
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
2005	1.726.794	58,5	96,1	69.218	-9,8	3,9
2006	2.599.641	50,5	97,4	70.156	1,4	2,6
2007	2.396.678	-7,8	96,8	79.068	12,7	3,2
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
Trimestre III	396.455	-46,1	95,3	19.368	6,8	4,7
Trimestre IV	638.339	-15,6	96,9	20.449	3,5	3,1
2008	1.885.063	-21,3	97,2	53.669	-32,1	2,8
Trimestre I	489.675	-37,7	98,4	7.770	-58,0	1,6
Trimestre II	515.313	-10,6	97,0	15.917	-23,3	3,0
Trimestre III	459.215	15,8	96,5	16.872	-12,9	3,5
Trimestre IV	420.860	-34,1	97,0	13.110	-35,9	3,0

(continúa)

⁴ Anuario Estadístico 2010, Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Pág. 299.

CUADRO A-II-3 (CONTINUACIÓN)

CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL POR TIPO DE OBRA. SUPERFICIE SOLICITADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES) (M²), VARIACIÓN INTERANUAL (%) Y PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011

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 (%)
2009	1.166.342	-38,1	96,0	48.427	-9,8	4,0
Trimestre I	246.313	-49,7	96,3	9.525	22,6	3,7
Trimestre II	355.720	-31,0	95,7	16.108	1,2	4,3
Trimestre III	259.640	-43,5	95,0	13.709	-18,7	5,0
Trimestre IV	304.669	-27,6	97,1	9.085	-30,7	2,9
2010	998.724	-14,4	96,9	31.809	-34,3	3,1
2011^a						
Trimestre I	564.448		98,4	9.071		1,6
Trimestre II	599.769		97,6	14.852		2,4
Acumulado	1.164.217		98,0	23.923		2,0

^a No se calculan variaciones interanuales para 2011 debido a que los datos de 2010 no poseen desagregación trimestral.

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

En cuanto a la categoría de las viviendas a construir, se destaca que en el primer trimestre de 2011, 44,4% de las mismas fueron consideradas sencillas, el mínimo nivel de calificación; mientras que, en el segundo trimestre, dicha categoría concentró 45,3% de las viviendas solicitadas. En este último período, las viviendas confortables representaron 15,4%, las lujosas 12,9% y 26,4% resultaron suntuosas (Cuadro A-II-4).

CUADRO A-II-4

CONSTRUCCIÓN. VIVIENDAS NUEVAS SOLICITADAS EN LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN POR CATEGORÍA DE LA VIVIENDA Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011

PERÍODO	SENCILLA		CONFORTABLE		LUJOSA		SUNTUOSA	
	CANTIDAD DE VIVIENDAS ^a	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	CANTIDAD DE VIVIENDAS ^a	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	CANTIDAD DE VIVIENDAS ^a	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	CANTIDAD DE VIVIENDAS ^a	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
2005	4.088	26,9	3.559	23,4	1.294	8,5	6.248	41,1
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

(continúa)

CUADRO A-II-4 (CONTINUACIÓN)

CONSTRUCCIÓN. VIVIENDAS NUEVAS SOLICITADAS EN LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN POR CATEGORÍA DE LA VIVIENDA Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011

PERÍODO	SENCILLA		CONFORTABLE		LUJOSA		Suntuosa	
	CANTIDAD DE VIVIENDAS ^a	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	CANTIDAD DE VIVIENDAS ^a	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	CANTIDAD DE VIVIENDAS ^a	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	CANTIDAD DE VIVIENDAS ^a	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)
2007	6.946	28,4	6.355	26,0	2.715	11,1	8.456	34,6
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
Trimestre III	1.409	31,5	1.360	30,4	524	11,7	1.176	26,3
Trimestre IV	1.912	28,6	1.648	24,6	501	7,5	2.625	39,3
2008	5.875	30,5	4.751	24,7	1.870	9,7	6.742	35,0
Trimestre I	917	20,4	1.235	27,5	197	4,4	2.149	47,8
Trimestre II	1.928	35,3	1.188	21,7	727	13,3	1.625	29,7
Trimestre III	1.517	30,0	1.330	26,3	543	10,8	1.661	32,9
Trimestre IV	1.513	35,8	998	23,6	403	9,5	1.307	31,0
2009	5.681	42,7	2.805	21,1	1.311	9,8	3.518	26,4
Trimestre I	1.115	37,5	527	17,7	260	8,7	1.070	36,0
Trimestre II	1.430	35,4	1.056	26,1	364	9,0	1.190	29,5
Trimestre III	1.582	52,4	669	22,4	258	8,6	496	16,6
Trimestre IV	1.554	46,2	553	17,1	429	13,2	762	23,5
2010	5.566	48,3	2.118	18,4	1.272	11,0	2.563	22,3
2011^b								
Trimestre I	2.835	44,4	924	14,5	787	12,3	1.834	28,7
Trimestre II	2.828	45,3	962	15,4	802	12,9	1.644	26,4
Acumulado	5.663	44,9	1.886	14,9	1.589	12,6	3.478	27,6
			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	
2007	-1,6		7,3		8,8		-8,7	
Trimestre I	50,7		64,1		94,8		39,0	
Trimestre II	19,3		-5,5		5,9		1,3	
Trimestre III	-30,1		-4,5		-19,0		-59,2	
Trimestre IV	-18,1		-9,5		-30,2		4,1	
2008	-15,4		-25,2		-31,1		-20,3	
Trimestre I	-51,7		-35,9		-81,8		-21,7	
Trimestre II	11,8		-16,3		19,4		-14,9	
Trimestre III	7,7		-2,2		3,6		41,2	
Trimestre IV	-20,9		-39,4		-19,6		-50,2	
2009	-3,3		-41,0		-29,9		-47,8	
Trimestre I	21,6		-57,3		32,0		-50,2	
Trimestre II	-25,8		-11,1		-49,9		-26,8	
Trimestre III	4,3		-49,7		-52,5		-70,1	
Trimestre IV	2,7		-44,6		6,5		-41,7	
2010	-2,0		-24,5		-3,0		-27,1	

^a Incluye Univiviendas y multiviviendas.

^b No se calculan variaciones interanuales para 2011 debido a que los datos de 2010 no poseen desagregación trimestral.

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

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 los barrios con mayor proporción de viviendas suntuosas en la primera mitad de 2011 fueron Barracas, Chacarita, San Cristóbal, Palermo y Colegiales. En contraste, los barrios que tuvieron predominio de la categoría más baja (vivienda sencilla) fueron La Boca, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Lugano, Parque Avellaneda, Liniers y Villa Luro. Cabe acotar, sin embargo, que aquí la cantidad de viviendas fue por lo general menor.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA SUPERFICIE RESIDENCIAL

En cuanto a la distribución de la superficie destinada a viviendas nuevas⁵ por áreas de la Ciudad de Buenos Aires en el primer trimestre de 2011, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*⁶, compuesta por los barrios de Almagro, Caballito, Villa Crespo, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón, concentró 27,8% del total, seguida de cerca por el *Eje Norte Tradicional*

(27,1%), y luego por la *Zona Oeste* (13,1%) y por el *Entorno Devoto* (8,6%). Por su parte, el *Eje Sur* alcanzó sólo 3,6% del total (motorizado fundamentalmente por Barracas), mientras que las porciones del *Entorno Agronomía*, la *Zona Histórica* y el *Borde del Eje Norte*, oscilaron, en todos los casos, entre 5% y 8% de las obras residenciales.

En el segundo trimestre del año, por su parte, se destaca la mayor porción acumulada por la *Zona Central de Negocios* (12,1%), asociada, fundamentalmente, a la *performance* de San Nicolás, que concentró casi 70.000 m² de superficie solicitada para viviendas nuevas. La contraparte fue la menor proporción de viviendas en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y en el *Eje Norte Tradicional* (22,6% y 16%, respectivamente).

Como resultado de este comportamiento, se destaca que prácticamente la mitad de la superficie residencial del acumulado del primer semestre del año se concentró en la *Zona de Reciente Desarrollo Residencial* y en el *Eje Norte Tradicional* (Cuadro A-II-5).

⁵ Esta superficie incluye las viviendas nuevas que surgen de los permisos tanto de construcciones nuevas como de ampliaciones, y la no residencial abarca la superficie de otros destinos, así como la de locales de univiviendas y multiviviendas.

⁶ En las secciones *Construcción y Mercado Inmobiliario*, la Ciudad de Buenos Aires se dividirá en 10 zonas, de acuerdo a las características de su desarrollo inmobiliario: la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* (compuesta por el barrio de Puerto Madero); la *Zona Central de Negocios* (Retiro y San Nicolás); el *Eje Norte Tradicional* (Recoleta, Belgrano y Palermo); el *Borde Eje Norte* (Colegiales, Coghlan, Núñez y Saavedra); la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (Almagro, Caballito, Villa Crespo, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón); el *Eje Sur* (Barracas, Constitución, La Boca, Villa Lugano, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati y Villa Riachuelo); la *Zona Histórica* (Balvanera, Boedo, Monserrat, San Cristóbal y San Telmo); el *Entorno Agronomía* (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, La Paternal, Villa General Mitre, Villa Santa Rita y Villa Ortúzar); el *Eje Oeste* (Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Vélez Sársfield, Villa Luro) y el *Entorno Devoto* (Monte Castro, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Real y Versalles). Para más especificaciones, véase el anexo de la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

CUADRO A-II-5
CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA VIVIENDAS NUEVAS POR BARRIO Y ZONA (M²), VARIACIÓN INTERANUAL (%) Y PARTICIPACIÓN (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2010/2011

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				VARIACIÓN INTERANUAL (%)		PARTICIPACIÓN (%)			
	2010	TRIM.I 2011b	TRIM.II 2011b	SEM.I 2011b	2010	2010	2010	TRIM.I 2011	TRIM.II 2011	SEM.I 2011
Zona Inmobiliaria Exclusiva	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Puerto Madero										
Zona Central de Negocios	0	0	0	0	-100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Retiro										
San Nicolás	18.775	2.754	68.634	71.388	18.875a	1,9	0,5	12,1	12,1	6,4
Subtotal	18.775	2.754	68.634	71.388	77,1	1,9	0,5	12,1	12,1	6,4
Eje Norte Tradicional	64.729	62.936	35.984	98.920	61,5	6,6	11,5	6,3	6,3	8,9
Belgrano										
Palermo	112.087	70.430	46.602	117.032	-28,9	11,4	12,9	8,2	8,2	10,5
Recoleta	21.076	15.014	8.267	23.281	-53,1	2,2	2,7	1,5	1,5	2,1
Subtotal	197.892	148.380	90.853	239.233	-18,4	20,2	27,1	16,0	16,0	21,4
Borde del Eje Norte	9.285	3.970	555	4.525	30,0	0,9	0,7	0,1	0,1	0,4
Coghlan										
Colegiales	26.253	9.053	8.355	17.408	19,1	2,7	1,7	1,5	1,5	1,6
Núñez	27.775	17.998	8.868	26.866	-27,4	2,8	3,3	1,6	1,6	2,4
Saavedra	39.161	9.481	12.674	22.155	7,5	4,0	1,7	2,2	2,2	2,0
Subtotal	102.474	40.502	30.452	70.954	-1,3	10,5	7,4	5,4	5,4	6,4
Zona de Reciente Desarrollo	30.329	20.710	26.147	46.857	-45,0	3,1	3,8	4,6	4,6	4,2
Inmobiliario Residencial	93.339	48.164	44.950	93.114	-12,8	9,5	8,8	7,9	7,9	8,3
Almagro										
Caballito	23.127	20.249	16.447	36.696	-25,1	2,4	3,7	2,9	2,9	3,3
Villa Crespo	36.813	7.569	16.533	24.102	-31,8	3,8	1,4	2,9	2,9	2,2
Villa Pueyrredón	108.700	55.556	24.660	80.216	-11,5	11,1	10,2	4,3	4,3	7,2
Villa Urquiza										
Subtotal	292.308	152.248	128.737	280.985	-20,9	29,8	27,8	22,6	22,6	25,2

(continúa)

CUADRO A-II-5 (CONTINUACIÓN)
CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA VIVIENDAS NUEVAS POR BARRIO Y ZONA (M²), VARIACIÓN INTERANUAL (%) Y PARTICIPACIÓN (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2010/2011

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)						VARIACIÓN INTERANUAL (%)		PARTICIPACIÓN (%)		
	2010		2011 ^b		SEM.I 2011 ^b		2010		2010	2011	2011
	TRIM.I	TRIM.II	TRIM.I	TRIM.II	TRIM.I	TRIM.II	TRIM.I	TRIM.II	TRIM.I	TRIM.II	SEM.I
Eje Sur	7.275	13.200	0	13.200	0	13.200	8,5	0,7	2,4	0,0	1,2
Boca	251	2.685	0	2.685	0	2.685	-93,4	0,0	0,5	0,0	0,2
Constitución	0	0	1.547	1.547	1.547	1.547	-100,0	0,0	0,0	0,3	0,1
Nueva Pompeya	2.340	0	6.620	6.620	6.620	6.620	53,1	0,2	0,0	1,2	0,6
Parque Patricios	4.391	313	1.889	2.202	2.202	2.202	-49,5	0,4	0,1	0,3	0,2
Villa Lugano	1.362	2.387	760	3.147	3.147	3.147	-82,6	0,1	0,4	0,1	0,3
Villa Riachuelo	3.783	984	2.384	3.368	3.368	3.368	14,9	0,4	0,2	0,4	0,3
Villa Soldati	465	328	0	328	0	328	57,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Subtotal	19.867	19.897	13.200	33.097	13.200	33.097	-47,9	2,0	3,6	2,3	3,0
Zona Histórica	21.553	4.974	14.479	19.453	14.479	19.453	-26,9	2,2	0,9	2,5	1,7
Boedo	10.669	6.623	9.387	16.010	9.387	16.010	2,3	1,1	1,2	1,6	1,4
Montserrat	0	5.643	2.423	8.066	2.423	8.066	-100,0	0,0	1,0	0,4	0,7
San Cristóbal	12.917	10.346	5.997	16.343	5.997	16.343	-16,0	1,3	1,9	1,1	1,5
San Telmo	12.322	1.670	4.652	6.322	4.652	6.322	201,6	1,3	0,3	0,8	0,6
Subtotal	57.461	29.256	36.938	66.194	36.938	66.194	-15,1	5,9	5,4	6,5	5,9
Entorno Agronomía	1.690	4.275	1.340	5.615	1.340	5.615	-83,6	0,2	0,8	0,2	0,5
Chacarita	7.808	8.327	31.276	39.603	31.276	39.603	-61,8	0,8	1,5	5,5	3,5
Paternal	604	0	319	319	319	319	-92,3	0,1	0,0	0,1	0,0
Villa General Mitre	11.550	1.297	9.318	10.615	9.318	10.615	47,8	1,2	0,2	1,6	1,0
Villa Ortúzar	9.281	11.291	2.239	13.530	2.239	13.530	-22,0	0,9	2,1	0,4	1,2
Villa Santa Rita	15.909	4.139	4.928	9.067	4.928	9.067	12,7	1,6	0,8	0,9	0,8
Parque Chas	4.079	6.008	5.329	11.337	5.329	11.337	-59,8	0,4	1,1	0,9	1,0
Subtotal	50.921	35.337	54.749	90.086	54.749	90.086	-38,3	5,2	6,5	9,6	8,1

(continúa)

CUADRO A-II-5 (CONTINUACIÓN)
CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA VIVIENDAS NUEVAS POR BARRIO Y ZONA (M²), VARIACIÓN INTERANUAL (%) Y PARTICIPACIÓN (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2010/2011

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)			VARIACIÓN INTERANUAL (%)		PARTICIPACIÓN (%)			
	2010	TRIM.I 2011 ^b	TRIM.II 2011 ^b	SEM.I 2011 ^b	2010	2010	TRIM.I 2011	TRIM.II 2011	SEM.I 2011
Zona Oeste									
Flores	46.456	26.287	20.864	47.151	9,3	4,7	4,8	3,7	4,2
Floresta	14.712	5.124	5.480	10.604	47,7	1,5	0,9	1,0	1,0
Liniers	17.284	12.332	8.331	20.663	2,0	1,8	2,3	1,5	1,9
Mataderos	17.836	9.032	10.561	19.593	-6,9	1,8	1,7	1,9	1,8
Parque Avellaneda	2.139	2.393	5.200	7.593	-77,5	0,2	0,4	0,9	0,7
Parque Chacabuco	23.115	3.849	19.664	23.513	41,1	2,4	0,7	3,5	2,1
Vélez Sársfield	4.214	7.814	5.271	13.085	-48,5	0,4	1,4	0,9	1,2
Villa Luro	18.204	4.644	13.013	17.657	28,1	1,9	0,8	2,3	1,6
Subtotal	143.960	71.475	88.384	159.859	5,2	14,7	13,1	15,5	14,3
Entorno Devoto									
Monte Castro	23.769	5.491	9.863	15.354	88,4	2,4	1,0	1,7	1,4
Versalles	14.908	816	453	1.269	513,8	1,5	0,1	0,1	0,1
Villa del Parque	24.743	16.415	25.946	42.361	-39,5	2,5	3,0	4,6	3,8
Villa Devoto	28.509	23.213	19.603	42.816	-14,5	2,9	4,2	3,4	3,8
Villa Real	4.358	1.020	1.322	2.342	67,7	0,4	0,2	0,2	0,2
Subtotal	96.287	46.955	57.187	104.142	4,8	9,8	8,6	10,0	9,3
Total	979.945	546.804	569.134	1.115.938	-14,3	100	100	100	100

a Variación interanual en términos absolutos.

b No se calculan variaciones interanuales para 2011 debido a que los datos de 2010 no poseen desagregación trimestral.

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

Asimismo, merece destacarse que en la gran mayoría de las zonas, la superficie solicitada para viviendas nuevas durante la primera mitad de 2011 resultó mayor a la del año 2010 considerado en su conjunto. Las únicas dos zonas que no superaron dichos valores, no obstante, estuvieron entre las más significativas del mercado: la *Zona de Reciente Desarrollo Residencial* y el *Borde del Eje Norte*, las cuales vieron reducir su participación en más de 4 puntos porcentuales.

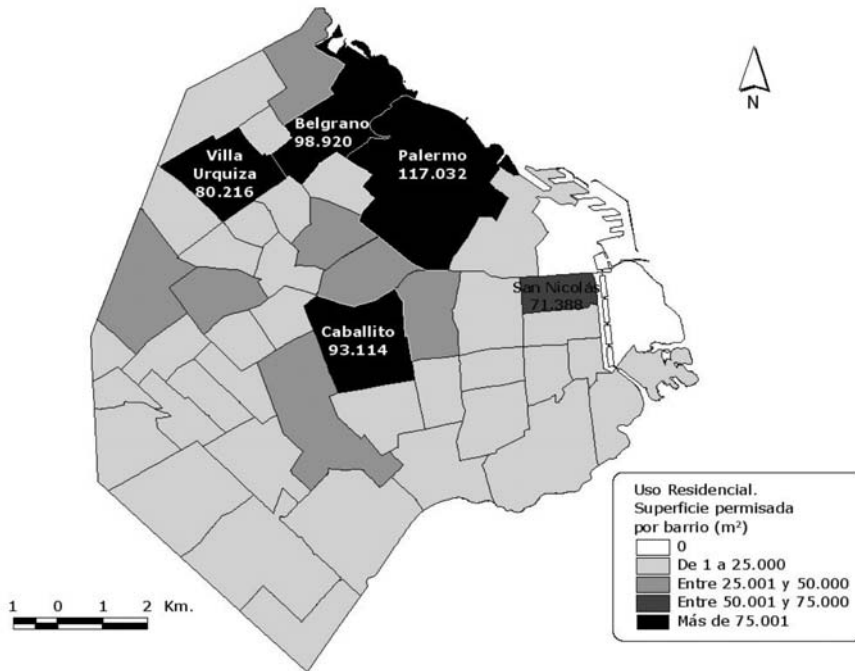
Cabe recordar que en 2010, la superficie solicitada residencial para viviendas nuevas en el

conjunto de la Ciudad, había sufrido una caída de 14,3%, produciéndose mermas en la mayoría de las zonas, siendo las más significativas, las del *Eje Sur*, el *Entorno Agronomía*, y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*. En tanto, el mayor incremento se produjo en la *Zona Central de Negocios*.

En el primer semestre de 2011, cinco barrios explicaron más del 40% de la superficie residencial: Palermo (10,5%), Belgrano (8,9%), Caballito (8,3%), Villa Urquiza (7,2%) y San Nicolás (6,4%) (Mapa A-II-1).

MAPA A-II-1

CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 1ER.SEMESTRE 2011



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

USO NO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD

En el primer trimestre de 2011, se solicitaron 95.000 m² de superficie para construcciones no residenciales, destacándose la acentuada participación de Administración, Banca y Finanzas dentro del total (61,2%). En el segundo trimestre del año, la superficie solicitada prácticamente se duplicó respecto del acumulado enero-marzo (casi 180.000 m²).

Como resultado de este comportamiento, durante el primer semestre de 2011, la construcción no residencial en la Ciudad de Buenos Aires acumuló un total de 274.857 m², y resultó 3% mayor a la del año 2010 considerando en su conjunto, lo que pone en evidencia una marcada recuperación del sector, luego de las caídas de 2009 y 2010 (de 28,1% y 52,3%, correspondientemente) (Cuadro A-II-6).

CUADRO A-II-6

CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL POR SECTOR. SUPERFICIE SOLICITADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES) (M²), Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2004/2011

PERÍODO	INDUSTRIA	ADMINISTR., BANCA Y FINANZAS	COMERCIO	EDUCACIÓN Y SALUD	HOTEL Y ALOJAMIENTO	TRANSPORTE	ALMACENAMIENTO Y GALPONES	OTROS DESTINOS	TOTAL
SUPERFICIE SOLICITADA (M²)									
2004	10.202	22.933	97.247	33.486	11.957	11.891	3.787	24.918	216.421
2005	15.721	82.873	105.411	32.206	50.064	16.110	57.110	5.365	364.860
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	10.888	267.853	163.021	67.685	54.633	23.551	12.864	12.660	613.155
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
Trimestre III	1.384	25.295	29.456	28.715	12.535	8.601	3.640	919	110.545
Trimestre IV	2.767	88.127	63.453	5.106	26.607	3.937	3.483	3.495	196.975
2008	5.347	238.831	279.569	76.634	107.353	22.239	5.173	39.719	774.865
Trimestre I	258	83.958	48.358	3.518	20.771	8.928	912	219	166.922
Trimestre II	1.519	71.778	156.639	46.755	8.437	4.407	2.314	686	292.535
Trimestre III	2.250	52.621	40.293	19.224	21.590	7.073	0	37.425	180.476
Trimestre IV	1.320	30.474	34.279	7.137	56.555	1.831	1.947	1.389	134.932
2009	60.920	178.315	88.589	38.248	148.080	30.888	4.345	7.498	556.883
Trimestre I	429	22.588	27.735	4.654	70.031	14.356	1.329	3.237	144.359
Trimestre II	4.968	38.266	27.718	11.360	5.039	586	439	2.361	90.737
Trimestre III	49.878	50.327	15.608	18.192	3.697	10.000	1.879	1.489	151.070
Trimestre IV	5.645	67.134	17.528	4.042	69.313	5.946	698	411	170.717

(continúa)

CUADRO A-II-6 (CONTINUACIÓN)

CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL POR SECTOR. SUPERFICIE SOLICITADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES) (M²), Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2004/2011

PERÍODO	INDUSTRIA	ADMINISTR., BANCA Y FINANZAS	COMERCIO	EDUCACIÓN Y SALUD	HOTEL Y ALOJAMIENTO	TRANSPORTE	ALMACENAMIENTO Y GALPONES	OTROS DESTINOS	TOTAL
2010	6.508	165.477	48.906	12.661	8.362	18.693	1.406	3.807	265.820
2011^a									
Trimestre I	1.077	58.202	16.040	4.382	3.525	9.970	795	1.074	95.065
Trimestre II	8.533	65.991	28.551	22.074	35.323	16.585	2.028	707	179.792
Acumulado	9.610	124.193	44.591	26.456	38.848	26.555	2.823	1.781	274.857
VARIACIÓN INTERANUAL (%)									
2007	-58,6	154,9	10,5	-6,6	7,7	6,7	111,6	266,1	41,4
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
Trimestre III	-86,6	20,0	-35,4	33,0	21,9	-15,3	-33,2	51,9	-11,6
Trimestre IV	-47,5	89,3	165,2	-86,5	101,8	-11,6	1.049,5	86,7	47,6
2008	-50,9	-10,8	71,5	13,2	96,5	-5,6	-59,8	213,7	26,4
Trimestre I	-84,3	-25,9	46,1	-35,3	93,9	61,6	-15,1	-91,4	-3,7
Trimestre II	-70,2	74,4	323,3	64,5	76,6	-19,7	-50,4	-88,0	121,1
Trimestre III	62,6	108,0	36,8	-33,1	72,2	-17,8	-100,0	3.972,4	63,3
Trimestre IV	-52,3	-65,4	-46,0	39,8	112,6	-53,5	-44,1	-60,3	-31,5
2009	1.039,3	-25,3	-68,3	-50,1	37,9	38,9	-16,0	-81,1	-28,1
Trimestre I	66,3	-73,1	-42,6	32,3	237,2	60,8	45,7	1.378,1	-13,5
Trimestre II	227,1	-46,7	-82,3	-75,7	-40,3	-86,7	-81,0	244,2	-69,0
Trimestre III	47.628b	-4,4	-61,3	-5,4	-82,9	41,4	--	-96,0	-16,3
Trimestre IV	328	120,3	-48,9	-43,4	22,6	224,7	-64,1	-70,4	26,5
2010	-89,3	-7,2	-44,8	-66,9	-94,4	-39,5	-67,6	-49,2	-52,3

^a No se calculan variaciones interanuales para 2011 debido a que los datos de 2010 no poseen desagregación trimestral.

^b Variación interanual en términos absolutos.

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

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOS PERMISOS NO RESIDENCIALES

Al analizar la superficie no residencial por zonas durante el primer trimestre de 2011, se observa que la mayor proporción del área solicitada correspondió al *Eje Norte Tradicional* (28,5%), vinculado a la gran cantidad de superficie en los barrios de Palermo y, en menor medida, Recoleta. Le siguieron en importancia el *Borde del Eje Norte* (16,5%), la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (12,5%) y la *Zona Oeste* (11,5%).

En el segundo trimestre, en cambio, la superficie solicitada no residencial se repartió de manera pareja en distintas zonas de la Ciudad: el *Entorno Agronomía*, la *Zona Central de Negocios*, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, el *Eje Norte*, la *Zona Oeste*, y la *Zona Histórica* concentraron, en todos los casos, entre el 11% y el 17% del total no residencial porteño (Cuadro A-II-7).

CUADRO A-II-7
CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO Y ZONAS (M²), VARIACIÓN INTERANUAL (%) Y PARTICIPACIÓN (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2010/2011

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				EVOLUCIÓN INTERANUAL (%)		PARTICIPACIÓN (%)		
	2010	TRIM.I 2011 ^b	TRIM.II 2011 ^b	SEM.II 2011 ^b	2010	2010	TRIM.I 2011 ^b	TRIM.II 2011 ^b	SEM.II 2011 ^b
Zona Inmobiliaria Exclusiva	0	0	0	0	-100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zona Central de Negocios	0	0	14.551	14.551	-100,0	0,0	0,0	9,7	5,7
San Nicolás	4.750	9.807	10.848	20.655	18,4	2,1	9,5	7,2	8,1
Subtotal	4.750	9.807	25.399	35.206	-93,0	2,1	9,5	16,9	13,9
Eje Norte Tradicional	3.269	3.802	7.562	11.364	-72,1	1,5	3,7	5,0	4,5
Palermo	28.121	16.736	9.434	26.170	-2,2	12,7	16,3	6,3	10,3
Recoleta	7.535	8.776	2.374	11.150	-48,6	3,4	8,5	1,6	4,4
Subtotal	38.925	29.314	19.370	48.684	-29,4	17,5	28,5	12,9	19,2
Borde del Eje Norte	1.271	250	0	250	-42,0	0,6	0,2	0,0	0,1
Colegiales	2.104	862	7.776	8.638	-20,1	0,9	0,8	5,2	3,4
Núñez	5.495	13.382	4.224	17.606	-44,7	2,5	13,0	2,8	6,9
Saavedra	4.967	2.524	237	2.761	-15,9	2,2	2,5	0,2	1,1
Subtotal	13.837	17.018	12.237	29.255	-33,0	6,2	16,5	8,1	11,5
Eje Sur	1.596	72	1.839	1.911	-64,4	0,7	0,1	1,2	0,8
Boca	0	0	0	0	-100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Constitución	584	647	1.186	1.833	-91,8	0,3	0,6	0,8	0,7
Nueva Pompeya	787	0	815	815	-68,2	0,4	0,0	0,5	0,3
Parque Patricios	4.221	4.960	986	5.946	55,8	1,9	4,8	0,7	2,3
Villa Lugano	1.016	579	2.533	3.112	-65,0	0,5	0,6	1,7	1,2
Villa Riachuelo	35	0	0	0	-96,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Villa Soldati	206	0	299	299	-99,6	0,1	0,0	0,2	0,1
Subtotal	8.445	6.258	7.658	13.916	-88,7	3,8	6,1	5,1	5,5

(continúa)

CUADRO A-II-7 (CONTINUACIÓN)
CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO Y ZONAS (M²), VARIACIÓN INTERANUAL (%) Y PARTICIPACIÓN (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2010/2011

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				EVOLUCIÓN INTERANUAL (%)		PARTICIPACIÓN (%)			
	2010		2011 ^b		2010		2010		2011 ^b	
	TRIM.I	TRIM.II	TRIM.I	TRIM.II	SEM.II	2011 ^b	TRIM.I	TRIM.II	TRIM.I	TRIM.II
Zona de Reciente	5.993	2.490	3.798	6.288	44,8		2,7	2,4	2,5	2,5
Desarrollo Inmobiliario	1.507	2.975	4.700	7.675	-61,2		0,7	2,9	3,1	3,0
Residencial	8.738	2.383	9.615	11.998	15,8		3,9	2,3	6,4	4,7
	290	0	408	408	-97,2		0,1	0,0	0,3	0,2
	6.090	5.043	1.111	6.154	-56,1		2,7	4,9	0,7	2,4
Subtotal	22.618	12.891	19.632	32.523	-43,0		10,2	12,5	13,0	12,8
Zona Histórica	16.171	5.944	5.349	11.293	-49,5		7,3	5,8	3,6	4,5
	603	131	101	232	-22,2		0,3	0,1	0,1	0,1
	54.086	250	11.604	11.854	546,0		24,3	0,2	7,7	4,7
	578	880	0	880	-62,0		0,3	0,9	0,0	0,3
	882	0	177	177	-89,5		0,4	0,0	0,1	0,1
Subtotal	72.320	7.205	17.231	24.436	41,5		32,5	7,0	11,4	9,6
Entorno Agronomía	227	740	0	740	-97,1		0,1	0,7	0,0	0,3
	1.868	2.635	10.374	13.009	-85,8		0,8	2,6	6,9	5,1
	3.389	0	875	875	1,2		1,5	0,0	0,6	0,3
	1.254	1.318	789	2.107	-68,9		0,6	1,3	0,5	0,8
	1.446	957	5.365	6.322	-51,2		0,7	0,9	3,6	2,5
	681	34	2.403	2.437	-39,6		0,3	0,0	1,6	1,0
	4.195	402	6.016	6.418	28,5		1,9	0,4	4,0	2,5
Subtotal	13.060	6.086	25.822	31.908	-63,5		5,9	5,9	17,1	12,6

(continúa)

CUADRO A-II-7 (CONTINUACIÓN)
CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO Y ZONAS (M²), VARIACIÓN INTERANUAL (%) Y PARTICIPACIÓN (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES, AÑOS 2010/2011

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)		EVOLUCIÓN INTERANUAL (%)		PARTICIPACIÓN (%)				
	2010	TRIM.I 2011 ^b	TRIM.II 2011 ^b	SEM.II 2011 ^b	2010	TRIM.I 2011 ^b	TRIM.II 2011 ^b	SEM.II 2011 ^b	
Zona Oeste	11.970	6.560	5.154	11.714	8,6	5,4	6,4	3,4	4,6
Flores	8.752	2.221	4.736	6.957	-53,2	3,9	2,2	3,1	2,7
Floresta	1.733	616	1.015	1.631	138,0	0,8	0,6	0,7	0,6
Limiers	4.101	89	4.458	4.547	36,3	1,8	0,1	3,0	1,8
Mataderos	162	0	1.944	1.944	-88,0	0,1	0,0	1,3	0,8
Parque Avellaneda	5.961	2.109	879	2.988	125,7	2,7	2,0	0,6	1,2
Parque Chacabuco	359	201	1.396	1.597	-85,7	0,2	0,2	0,9	0,6
Vélez Sársfield	3.263	45	455	500	487,9	1,5	0,0	0,3	0,2
Villa Luro									
Subtotal	36.301	11.841	20.037	31.878	-10,4	16,3	11,5	13,3	12,6
Entorno Devoto	1.776	653	168	821	1,776a	0,8	0,6	0,1	0,3
Monte Castro	524	0	0	0	1.039,1	0,2	0,0	0,0	0,0
Versalles	6.896	507	1.937	2.444	118,4	3,1	0,5	1,3	1,0
Villa del Parque	2.768	1.390	1.178	2.568	81,3	1,2	1,3	0,8	1,0
Villa Devoto	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Villa Real									
Subtotal	11.964	2.550	3.283	5.833	152,9	5,4	2,5	2,2	2,3
Total	222.220	102.970	150.669	253.639	-51,8	100	100	100	100

^aVariación interanual en términos absolutos.

^bNo se calculan variaciones interanuales para 2011 debido a que los datos de 2010 no poseen desagregación trimestral.
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGR0yC.

En el acumulado de la primera mitad de 2011, la superficie solicitada para obras nuevas no residenciales resultó mayor a la del año 2010 considerado en su conjunto (14%), lo que da cuenta de la significativa recuperación del sector, luego de un año 2010 en el que se había registrado una significativa merma (51,8%).

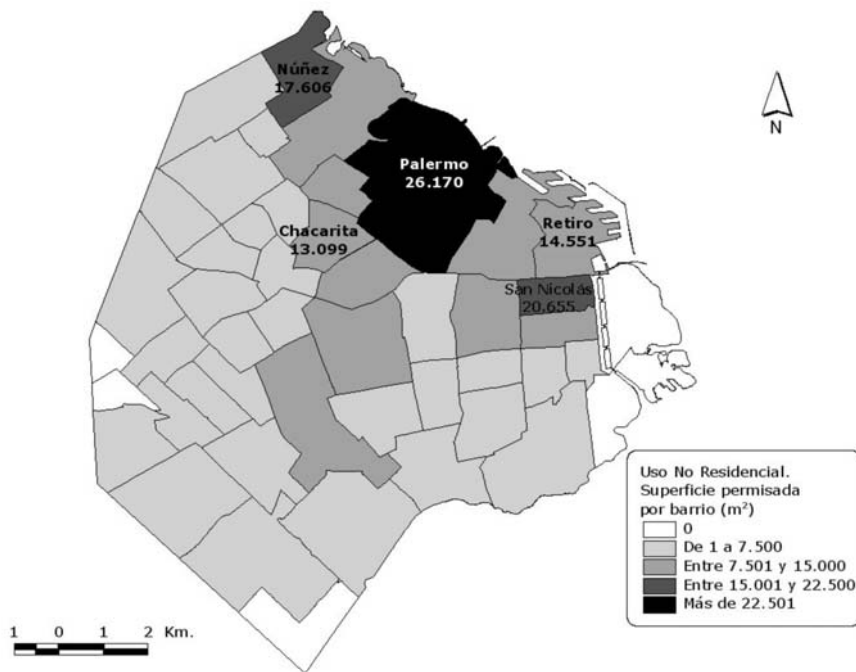
Muchos barrios de la Ciudad verificaron incrementos con respecto al total de 2010, entre los que cabe destacar Retiro y San Nicolás por la *Zona Central de Negocios*; Belgrano por el *Eje Norte*, Colegiales y Núñez por el *Borde del Eje Norte*; Constitución y Villa Lugano por el *Eje Sur*;

Caballito por la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*; Chacarita, Villa Ortúzar, Villa Santa Rita y *Agronomía por el Entorno Agronomía*; y Parque Avellaneda y Vélez Sársfield por la *Zona Oeste*.

En cuanto a la distribución territorial de la superficie solicitada no residencial por barrio durante el primer semestre de 2011, los que tuvieron mayor participación fueron Palermo (10,3%) San Nicolás (8,1%), Núñez (6,9%), Retiro (5,7%) y Chacarita (5,1%), los que acumularon, en conjunto, más de la tercera parte de la superficie no residencial de la Ciudad (Mapa A-II-2).

MAPA A-II-2

CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE SOLICITADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 1ER.SEMESTRE 2011



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

SÍNTESIS

- El ISAC, indicador del nivel de la actividad del sector de la construcción a nivel nacional, creció 10,5% en el primer semestre de 2011. De esta manera, continúa el comportamiento positivo del año 2010 (11%), que puso fin a las mermas iniciadas en el último trimestre de 2008 (2%), y que habían redundado en una retracción de 2% en 2009.
- Durante el primer trimestre de 2011, en la Ciudad de Buenos Aires se registraron 566 solicitudes de permisos de construcción, correspondientes a casi 670.000 m² de superficie; mientras que, en el segundo trimestre, se solicitaron 610 permisos y 794.000 m² de superficie. Si bien no resulta factible realizar comparaciones interanuales debido a que los datos de 2010 no tienen desagregación trimestral ni semestral, puede sostenerse que en lo que va de 2011 se está verificando una significativa recuperación con respecto a los niveles de 2010. En efecto, en el primer semestre de 2011 la superficie solicitada para construir fue superior a la del año anterior considerado en su conjunto; mientras que, en el caso de los permisos estuvo levemente por debajo.
- Dentro del uso residencial (81,2% del total), la superficie solicitada correspondió principalmente a multiviviendas, las cuales representaron, durante la primera mitad de 2011, el 98% del total. Resulta significativa la recuperación que éstas tuvieron en el primer semestre de 2011, con un incremento de 17% con respecto a los niveles del conjunto del año 2010.
- En cuanto a la construcción no residencial, durante el primer semestre de 2011 acumuló un total de 274.857 m², y resultó 3% mayor a la del año 2010 considerado en su conjunto, lo que pone en evidencia una marcada recuperación del sector, luego de las caídas de 2009 y 2010 (de 28,1% y 52,3%, correspondientemente).
- En el primer semestre de 2011, más del 40% de la superficie residencial de permisos solicitados fue explicada por cinco barrios (Palermo, Belgrano, Caballito, Villa Urquiza y San Nicolás). Por su parte, las áreas que recibieron mayor superficie permitida no residencial fueron Palermo, San Nicolás, Núñez, Retiro y Chacarita.
- En suma, si bien no es posible realizar comparaciones interanuales dado que no se dispone de datos desagregados trimestralmente para el año 2010, la comparación del primer semestre de 2011 con el año anterior considerado en su conjunto pone en evidencia una significativa recuperación del sector y de sus componentes residencial y no residencial.