



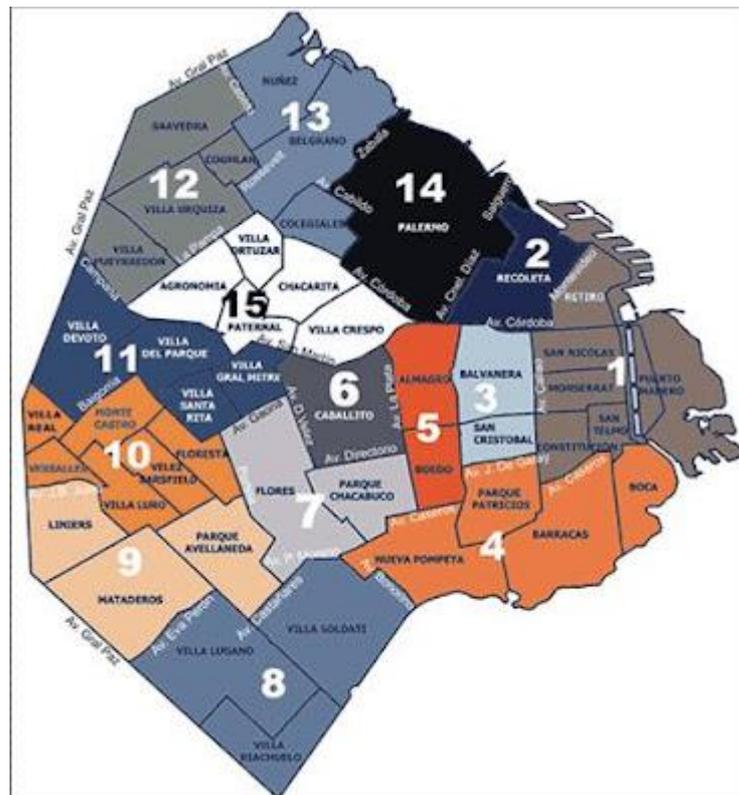
AUMENTA LA DESIGUALDAD TERRITORIAL DE LA INVERSION RESIDENCIAL EN CABA

AUMENTA LA DESIGUALDAD TERRITORIAL DE LA INVERSIÓN RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En este informe se puede apreciar, a partir de los datos de permisos de construcción elaborados por el Gobierno porteño, la desigual distribución de los mismos, evidenciándose la fuerte concentración en el eje Norte de la Ciudad y la falta de inversión en las Comunas del Sur. Si bien esto no es algo nuevo en la distribución, los datos evidencian un aumento de la desigualdad en los últimos cinco años. Estos permisos fueron otorgados bajo el nuevo Código Urbanístico, que entre sus pretensiones esgrimía la de equilibrar la Ciudad.

Algunos datos elocuentes, de las 4.201 nuevas construcciones que se aprobaron para la Ciudad en los últimos cinco años solo 191 (el 4,8 %) se localizan en las comunas del Sur (Comunas 4 y 8) mientras que en las comunas del Norte se aprobaron 1.574 permisos de obras en el mismo lapso temporal. Además, que el promedio de cada obra en el norte es de 2.976 metros cuadrados, contra un promedio de 2.296 en el Sur, lo que habla de obras más grandes en el eje Norte y de mayor impacto urbano.

Mapa de Comunas de la Ciudad de Buenos Aires



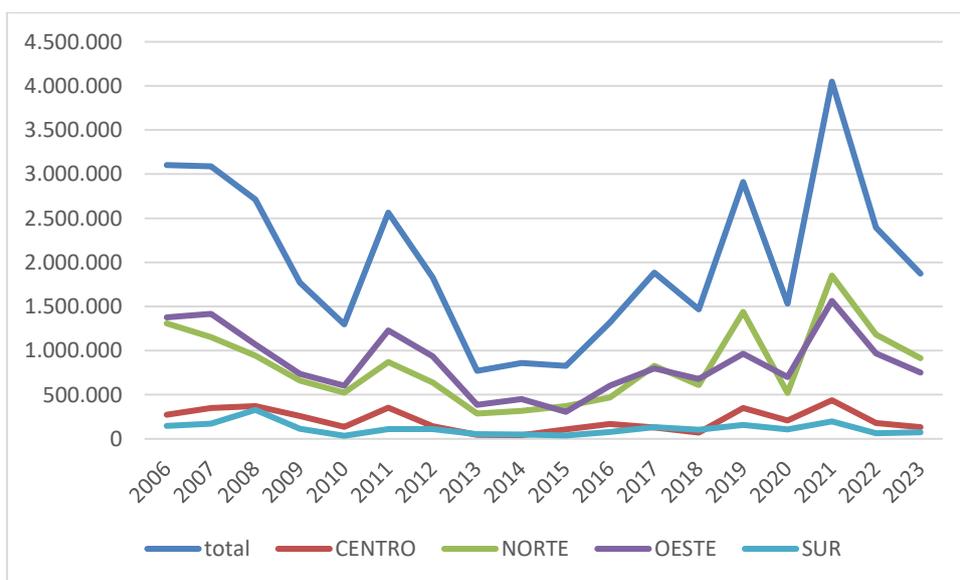
Evolución de los Permisos de Obras entre el 2006 y el 2023

Al analizar la evolución de los metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires en los últimos diecisiete años se puede advertir un promedio de unos dos millones de metros permitidos por año en la Ciudad de Buenos Aires, con un fuerte pico en el año 2021, con más de cuatro millones de metros permitidos y años con solo 800 mil metros permitidos (2013 - 2014 - 2015). La evolución por zona de la Ciudad por zonas (Centro, Norte, Oeste, Sur) muestra en términos generales la misma evolución que el total de la Ciudad, aunque en el eje Norte las variaciones son más abruptas, siguiendo la misma evolución que el total Ciudad. En los ejes Centro, Sur y Oeste, si bien se siguen esas evoluciones tienen menos variación interanual que en el Norte.

En lo que respecta a la evolución por zona de la Ciudad, se puede apreciar que la Zona Norte va acrecentando su participación en los últimos años. Desde el 2015 su participación se equipara con las de las comunas del Oeste. Desde 2021 supera la participación de estas comunas, llegando en 2022 al 49,3 % del total de los metros permitidos otorgados.

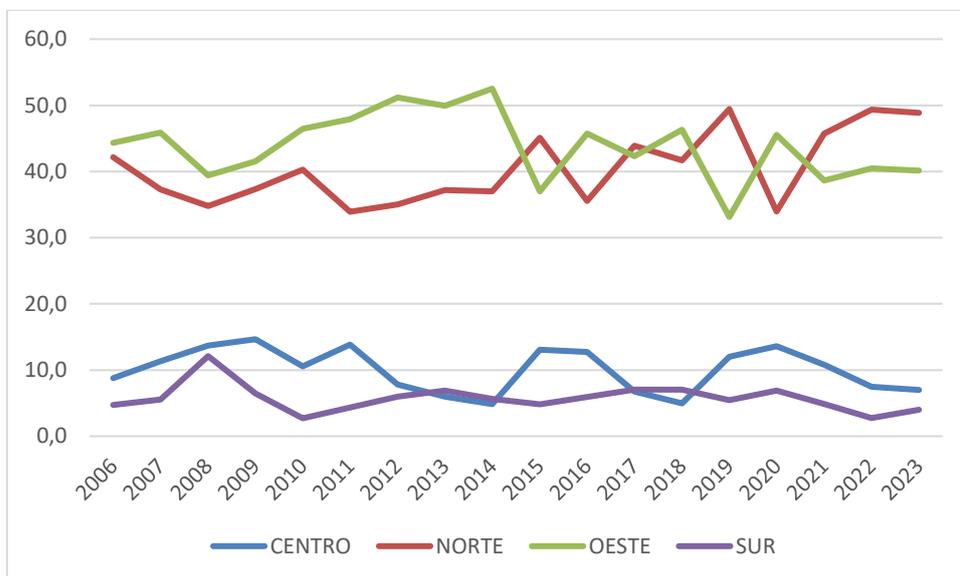
Por su parte, los permisos en la zona Centro de la Ciudad (Comuna 1) representan aproximadamente el 10 % del total de los metros permitidos, con picos máximos cercanos al 15 % del total (en 2009) y mínimos que rondan el 5 % (en 2018). En los últimos dos años su participación estuvo alrededor del 7 % del total de los metros permitidos. En las comunas del Sur de la Ciudad (4 y 8) la totalidad de los metros permitidos en los últimos 17 años ronda el 6 % con picos de 12,1 % del total en 2008 y bajas del 2,7 % en 2010 y 2022.

Gráfico 1. Evolución de los metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires por zonas, 2006 – 2023



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

Grafico 2. Evolución porcentual de los metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires por zonas, 2006 – 2023



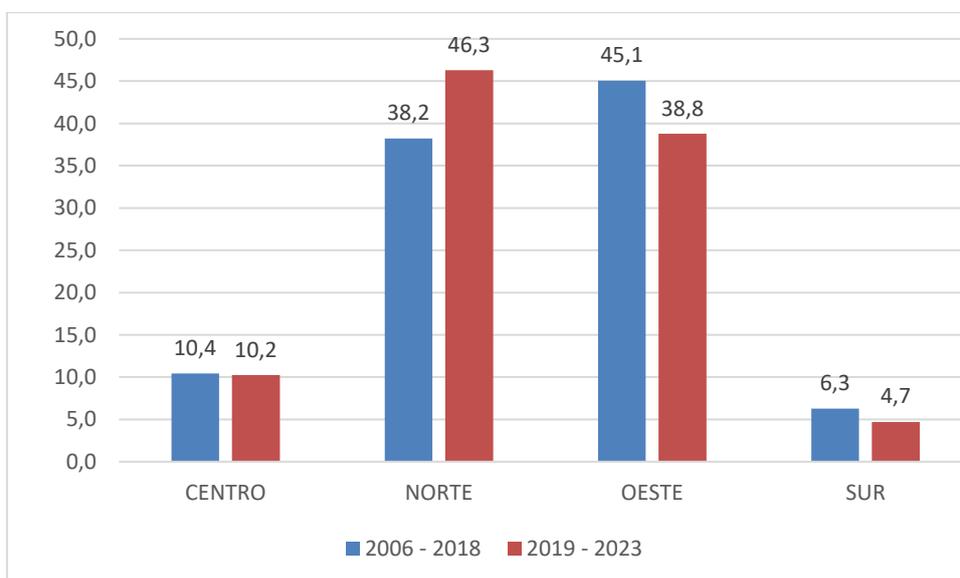
Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

Al realizar una comparación entre los últimos cinco años (2019 – 2023) con los doce anteriores (2006 – 2018) se puede apreciar más nítidamente la evolución de los metros permitidos por zonas de la Ciudad. Así, como se señaló anteriormente, la zona Norte de la Ciudad concentra la mayor proporción de metros permitidos, pasando del 38,2 % al 46,3 % en el período 2019 – 2023, superando a la zona Oeste, que pasó del 45,1 % en el período

2006 – 2018, al 38,8 % en el período 2019 – 2023.

En la zona Centro, los valores entre ambos períodos se mantienen estables, rondando el 10 % de los permisos, mientras que en la zona sur, si bien la proporción histórica de permisos siempre fue bastante escasa, en los últimos cinco años se produjo un fuerte descenso pasando del 6,3 % al 4,7 % del total.

Grafico 3. Evolución porcentual de los metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires por zonas y períodos 2006 – 2018 / 2019 - 2023



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

La Localización de los Permisos de Construcción en Zona Oeste de la Ciudad

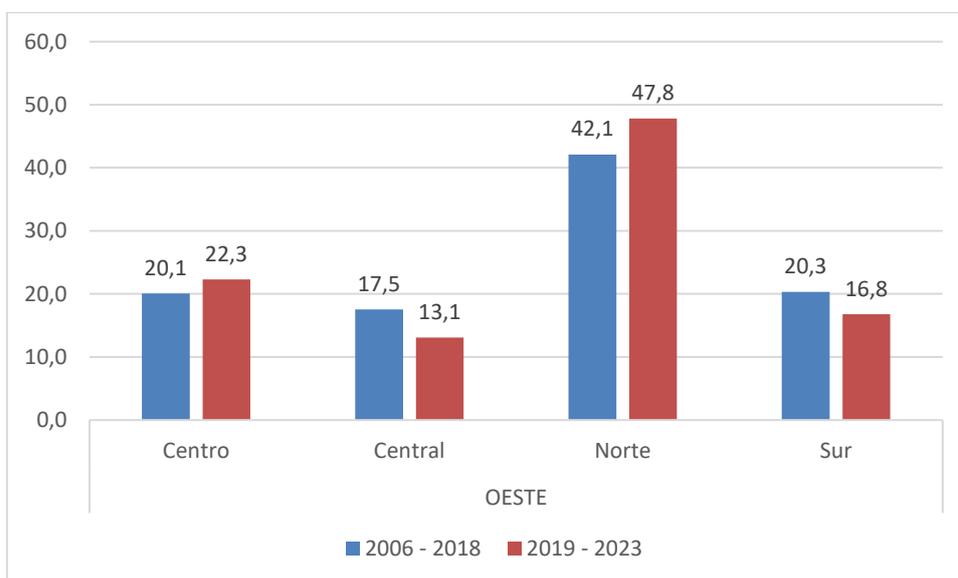
La zona Oeste merece un análisis pormenorizado, para ello se subdividió en cuatro subzonas: la zona Oeste centro (Comunas 3 y 5) la zona Oeste central (Comuna 6) la zona Oeste Norte (Comunas 10,11 y 15) y la zona Oeste Sur con las Comunas 7 y 9.

En el siguiente gráfico se puede observar la variación de estas subzonas. Así; el mayor crecimiento porcentual se produjo en la subzona Norte acompañando el crecimiento de la construcción en la zona más valorizada de la

Ciudad, que pasó del 42,1 % en el período 2006 – 2018 a 47,8 % en el periodo 2019 – 2023. En Las comunas más próximas al centro porteño también se produjo un leve aumento pasando del 20,1 % al 22,3 % en los periodos señalados.

Por su parte, las mayores bajas porcentuales entre estos períodos analizados se dan entre la sub zona Oeste Central, que corresponde al barrio de Caballito, que pasa del 17,5 % al 13,1 % y en la sub zona Sur del Oeste porteño que pasa del 20,3 % al 16,8 %. Ambos datos muestran la fuerte concentración que se está produciendo en los últimos años en la ciudad de Buenos Aires.

Grafico 4. Evolución porcentual de los metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires en el Oeste porteño por sub zonas y períodos. 2006 – 2018 / 2019 - 2023



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

La Construcción en la Ciudad de Buenos Aires en los últimos cinco años

Al analizar la construcción en la ciudad de Buenos Aires en los últimos cinco años se puede apreciar que se otorgaron 6.051 permisos, un promedio de 1.215 por año. Cifra que incluye los 4.201 permisos para obras nuevas y los 1.850 para ampliaciones. Es decir, que del total de permisos, el 70 % es para nuevas edificaciones. Sin embargo, si se suman los metros permitidos, la cifra de las obras nuevas llega al 76,5 % del total. Así, entre el 2019 y el 2023 se permitieron 12 millones de metros cuadrados, de los cuales casi 10 millones fueron para obra nueva.

De estos permisos, el 84 % corresponde a obras de vivienda y

sólo el 16 % a otros destinos, como el comercio, la industria o los equipamientos. En vivienda, la mayor proporción está dada en las viviendas multifamiliares que acaparan 4.498 permisos contra los 735 que se permiten para viviendas unifamiliares (casas).

En lo que concierne a obra nueva, en estos cinco años se permitieron 3.308 edificios. Es decir, un promedio de 661 por año, lo que en cierto punto muestra la escasa y concentrada actividad de la construcción en este distrito. Esta cantidad de construcciones suman más de 8 millones de metros cuadrados, a razón de 2.500 metros cuadrados por edificio, lo que daría por unidad la realización de entre 25 y 35 departamentos, lo que sumaría para la Ciudad entre 15 mil y 25 unidades anualmente.

Cuadro 1. Distribución por destino de los permisos de obra y superficie registrada de los metros cuadrados en la Ciudad de Buenos Aires, 2019 - 2023

Destino de la obra	Tipo de obra					
	Total		Obra nueva		Ampliación	
	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)
Total	6.051	12.761.753,31	4.201	9.760.675,15	1.850	3.001.078,16
Univivienda	735	162.157,36	352	113.404,25	383	48.753,11
Univivienda sin local	680	140.618,62	332	100.778,08	348	39.840,54
Univivienda con local	55	21.538,74	20	12.626,17	35	8.912,57
Multivivienda	4.498	10.542.225,61	3.308	8.343.475,08	1.190	2.198.750,53
Multivivienda sin local	2.883	5.700.058,33	2.081	4.512.919,81	802	1.187.138,52
Multivivienda con local	1.615	4.842.167,28	1.227	3.830.555,27	388	1.011.612,01
Otro destino	818	2.057.370,34	541	1.303.795,82	277	753.574,52
Industrias y talleres	22	30.429,96	14	20.088,12	8	10.341,84
Almacenes y galpones sin destino	15	11.883,70	10	6.503,94	5	5.379,76
Administración, banca y finanzas	205	932.701,64	115	482.246,99	90	450.454,65
Comercio	301	525.135,66	241	465.101,96	60	60.033,70
Educación	44	109.940,61	21	78.142,24	23	31.798,37
Salud	19	32.521,84	7	21.493,54	12	11.028,30
Transporte	22	64.198,10	15	17.513,67	7	46.684,43
Hotelería y alojamiento	20	97.092,36	9	56.051,44	11	41.040,92
Cultura y espectáculos	12	65.710,04	6	11.243,71	6	54.466,33
Deportes y recreación	11	7.448,23	7	7.025,44	4	422,79
Gastronomía	36	40.114,29	24	36.214,25	12	3.900,04
Otros rubros	111	140.193,91	72	102.170,52	39	38.023,39

Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

Cuadro 2. Distribución porcentual de obras nuevas y ampliaciones por destino, de los permisos de obra y superficie registrada en la Ciudad de Buenos Aires, 2019 - 2023.

Destino de la obra	Permisos otorgados		Superficie registrada (m ²)	
	Obra Nueva	Ampliación	Obra Nueva	Ampliación
Total	69,4	30,6	76,5	23,5
Univivienda	47,9	52,1	69,9	30,1
Multivivienda	73,5	26,5	79,1	20,9
Otro destino	66,1	33,9	63,4	36,6

Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

La Construcción en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires en los últimos cinco años

Al analizar los permisos otorgados en las dos Comunas del Sur de la Ciudad se puede apreciar la baja cantidad de permisos sobre el total. Así, de los 6.051 permisos otorgados solo 291 corresponden al Sur y de los 12 millones permisados solo 600 mil son de estas dos Comunas. Por lo tanto, del total permisado, solo el 4,8 % de los permisos y el 4,7 % de la superficie pertenecen al Sur. Sin embargo si contabilizamos la proporción de las obras nuevas los guarismos son aún menores. En el caso de los permisos para obra nueva, en el Sur se registraron 191 sobre los 4.201 del total, lo que representa el 4,5 %, mientras que de los 9,7 millones de m² registrados en la Ciudad solo 438 mil están localizados en estas dos Comunas linderas al Riachuelo. Además, cabe acotar que el promedio de cada obra en el norte es de 2.976 metros cuadrados, contra un promedio de 2.296 en el Sur, lo que habla de obras más grandes en el eje Norte y de mayor impacto urbano.

En lo que concierne al interior de los barrios, se puede advertir la poca inversión en obras que se localizan en estas comunas. En la Comuna 4 se localizan el 2,8 % de las obras nuevas, mientras que en la

Comuna 8 se emplazan solo el 1,7 %. Así, en la comuna 4 se observan en cinco años permisos para 120 edificaciones, a un promedio de 24 por año, mientras que en la Comuna 8 se aprecian unas 71 construcciones, a razón de menos de 15 por año.

En los barrios de Barracas se permisaron entre 2019 – 2023 36 nuevas construcciones, 7 por año, en La Boca 21, 4 por año, en Nueva Pompeya 31 y en Parque Patricios 57, 8 por año (barrio que cuenta con excepciones impositivas de radicación por el Distrito Tecnológico). En los barrios de La Boca y Barracas, sin embargo, el promedio de superficie es mayor (5.092 m² y 3.357 m² respectivamente) mientras que en Nueva Pompeya y Parque Patricios la superficie promedio ronda los 1.900 m²)

En la Comuna 8, se contabilizan 71 nuevos emplazamientos registrados entre el 2019 y el 2013 de los cuales la mayoría se localizan en Villa Lugano (44) seguidos de Villa Riachuelo (19) y Villa Soldati (8). Sin embargo, en Villa Lugano el promedio por edificación es de 808 m² con lo que se infiere la realización de obras de menor cuantía y de edificios unifamiliares. En Villa Riachuelo el promedio constructivo es de 1.037 m², mientras que en Villa Soldati es de 3.914 m² por cada registro aprobado.

Cuadro 3. Distribución de obras nuevas y ampliaciones de los permisos de obra y superficie registrada en las Comunas y barrios del Sur de la Ciudad de Buenos Aires, 2019 - 2023

	Total		Obra nueva		Ampliación	
	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)
Total Ciudad	6.051	12.761.753	4201	9.760.675	1850	3.001.078
Total Sur	291	601.093	191	438.627	100	162.466
Comuna 4	182	494.659	120	352.072	62	142.587
Barracas	64	211.257	36	120.845	28	90.412
Boca	30	121.306	21	106.937	9	14.369
Nueva Pompeya	31	64.790	23	45.046	8	19.744
Parque Patricios	57	97.307	40	79.245	18	18.097
Comuna 8	109	106.434	71	86.555	38	19.880
Villa Lugano	72	52.880	44	35.548	28	17.332
Villa Riachuelo	29	22.242	19	19.694	10	2.548
Villa Soldati	8	31.312	8	31312	0	0

Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.