

A detailed, light gray line-art map of Buenos Aires, Argentina, showing the city's grid-like street pattern and major landmarks like the Río de la Plata and the city's coastline. The map is oriented with North at the top.

20 AÑOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

20 AÑOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD

Radiografía de los permisos de obra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2006- 2025

Síntesis

A lo largo de los últimos 20 años de construcción, se sumaron mas de 40 millones de m² de edificación en la Ciudad, a un promedio de mas de 2 millones de m² por año. La construcción en el Sur representó 5,3%, alcanzando un pico de 12% en 2008, y un mínimo de 1,6% en el último año. El Norte por el contrario aumentó su participación, representando 42% de la superficie de construcción porteña en estos años. El Centro que se mantuvo en gran parte de estos años en torno al 10%, tuvo una disminución importante en los últimos años. En la zona Oeste se mantiene un volumen estable, en gran parte mantenido por la construcción en Villa Devoto, Villa Crespo y Chacarita, mientras que el resto de los barrios fueron disminuyendo levemente, incluyendo Caballito, Flores y Parque Chacabuco.

Tomando una radiografía de los últimos 5 años se observó que el nivel se mantiene en torno a los 2 millones de m² anuales históricos. Dentro de ello, el 82% estuvo destinada a edificios de vivienda multifamiliar, entre los cuales la mayor proporción (82%) fue para realizar obras nuevas, mientras que las ampliaciones tuvieron una participación menor (18%). Se trata de 740 edificios por año, con una superficie media de 2.300 m². Esto resultaría entre 15 y 25 mil nuevas viviendas por año. En los últimos 5 años se advirtió que el Sur tiene una participación aún menor en el caso de las obras nuevas, y el tamaño medio de las construcciones es mucho menor (1.702 m²)

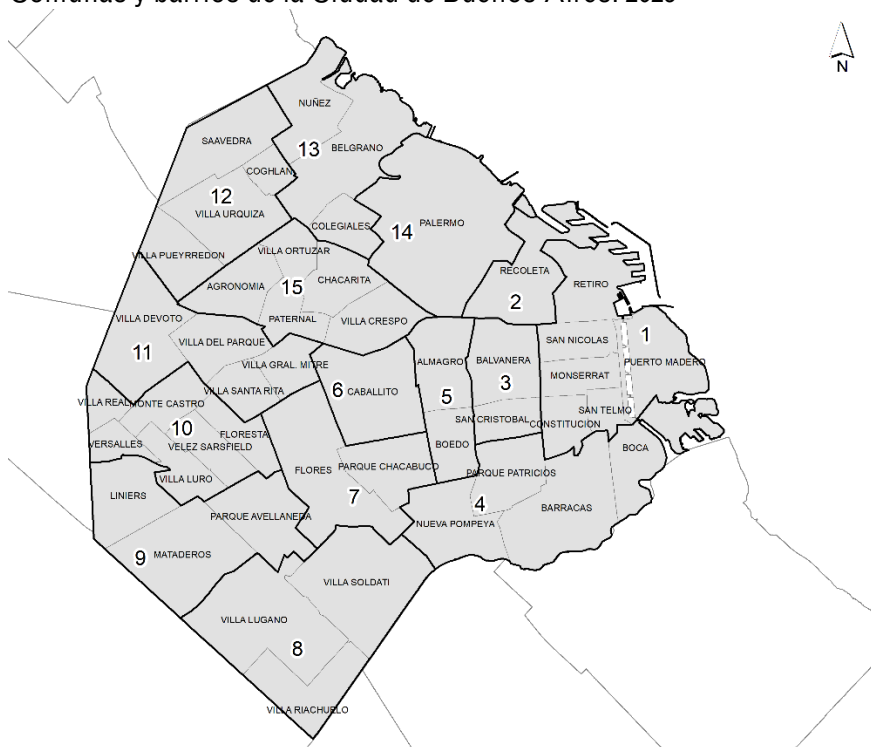
Presentación

En este informe se presenta la evolución y distribución de la superficie de obra registrada a través de los permisos de construcción entre 2006 y 2025. La distribución de la construcción revela la atraktividad de cada zona para la inversión privada, así como también, puede considerarse como un indicador del dinamismo económico y demográfico actual y futuro.

En informes anteriores se pudo registrar un incremento de la desigualdad territorial de la construcción en 2023¹, así como en la diferencia entre los valores del suelo del norte y sur de la Ciudad².

Mapa

Comunas y barrios de la Ciudad de Buenos Aires. 2025



Evolución de la superficie de construcción 2006 -2025

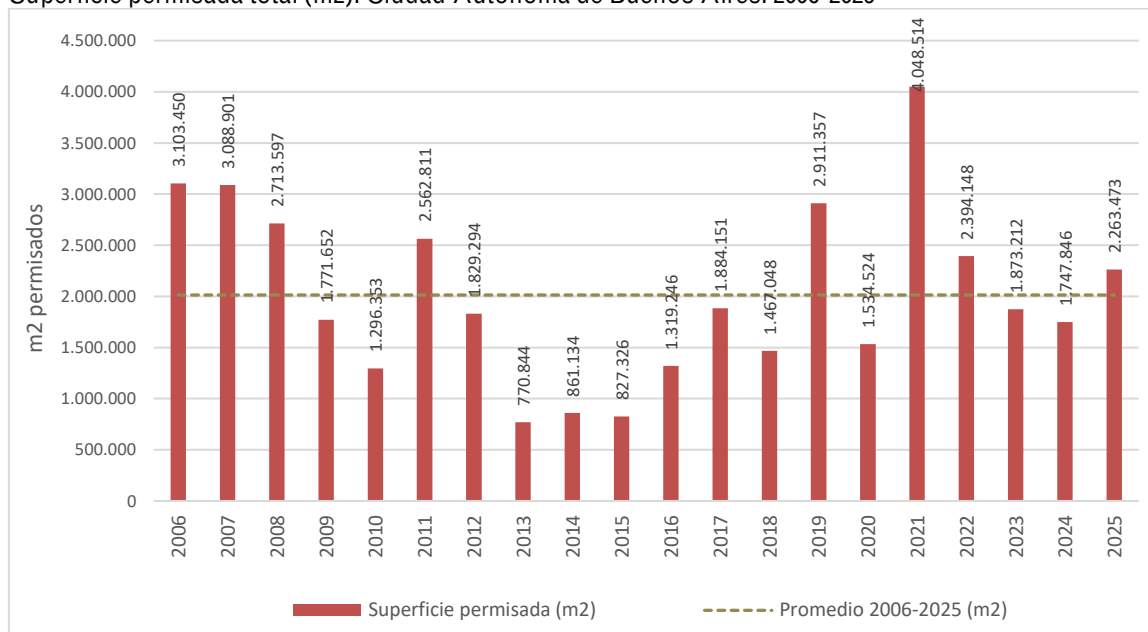
En los últimos 20 años se registraron superficie de obras por 40.268.880 m², arrojando un promedio de 2.013.444 m² por año, con importantes variaciones. En el año 2021 se registró un pico de mas de 4 millones de m², mientras que, en 2013, 2014 y 2015 se registraron alrededor de 800.000 por año. En los últimos años se verifica un volumen estable en torno al promedio histórico de estos 20 años.

¹ <https://tejidourbano.org.ar/actualidad-informes/aumenta-la-desigualdad-territorial-de-la-inversion-residencial-en-la-ciudad-de-buenos-aires/>

² <https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-de-la-brecha-del-valor-del-suelo-entre-el-norte-y-el-sur-de-la-ciudad/>

Gráfico

Superficie permitida total (m2). Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2006-2025

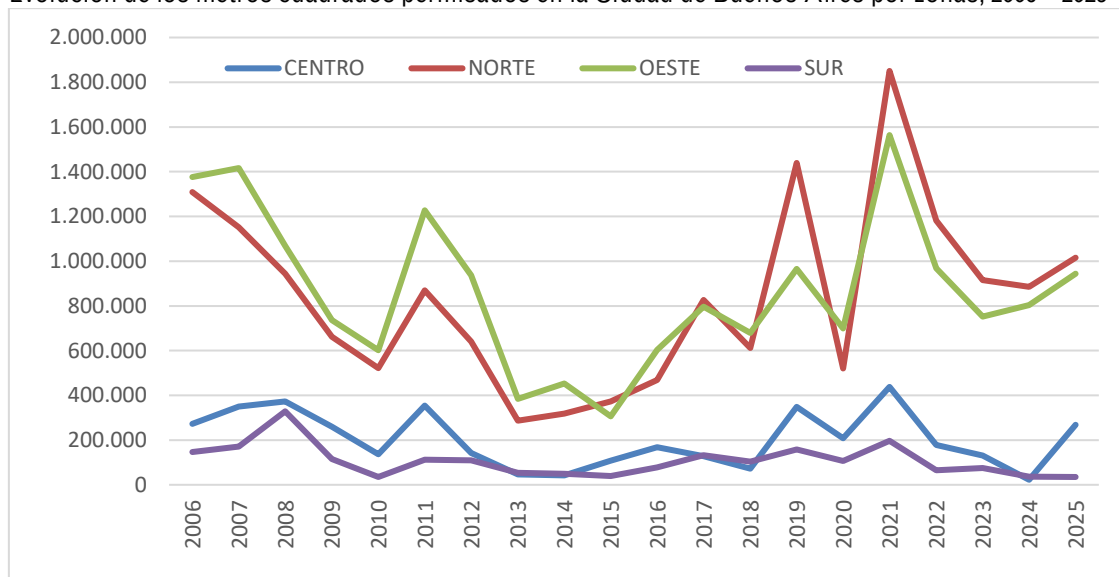


Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

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 Norte las variaciones son más abruptas. En el Centro, Sur y Oeste, si bien se siguen esas evoluciones tienen menos variación interanual que en el Norte.

Gráfico

Evolución de los metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires por zonas, 2006 – 2025



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

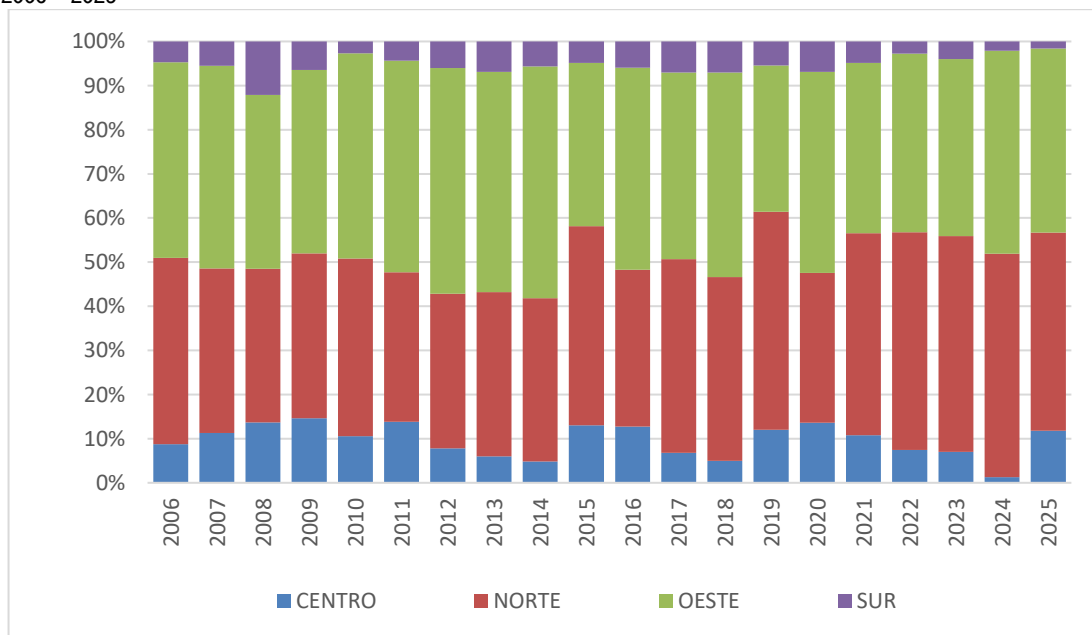
En lo que respecta a la evolución por zona de la Ciudad, se puede apreciar que la Zona Norte (Comunas 2, 12, 13 y 14) va acrecentando su participación en los últimos años. Desde el 2015 su participación alcanza a las comunas del Oeste, y a partir de 2021 las supera. El pico de participación del norte se alcanzó en 2024 cuando concentró más de la mitad de la construcción porteña (50,6%), teniendo antecedentes cercanos en 2019 (49,4%) y 2022 (49,3%). A lo largo de estas dos décadas, la zona norte concentró 42% de la construcción.

La zona Oeste por su parte (Comunas 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11 y 15), tuvo una participación similar (41,7%), pero con tendencia a disminuir en los últimos años frente al incremento en el Norte.

La superficie registrada en la zona Centro de la Ciudad (Comuna 1) representan aproximadamente el 10 % del total de los metros registrados, con picos máximos cercanos al 15 % del total (2009) y un pico mínimo de 1,3% registrado en 2024.

En las comunas del Sur de la Ciudad (4 y 8) la totalidad de los metros permitidos en estas décadas es de 5,3%, teniendo un pico máximo de 12,1% del total en 2008, y luego de 7% en 2018 y 2019. La menor participación se advierte en los últimos años, participando con 1,6% en 2025, 2,1% en 2024 y 2,7% en 2022. A su vez, la construcción en el Sur se destaca por tener tendencias mas desacopladas respecto al resto de la Ciudad, esto significa que aumenta o disminuye de manera mas independiente.

Grafico.
Evolución porcentual de los metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires por zonas, 2006 – 2025



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

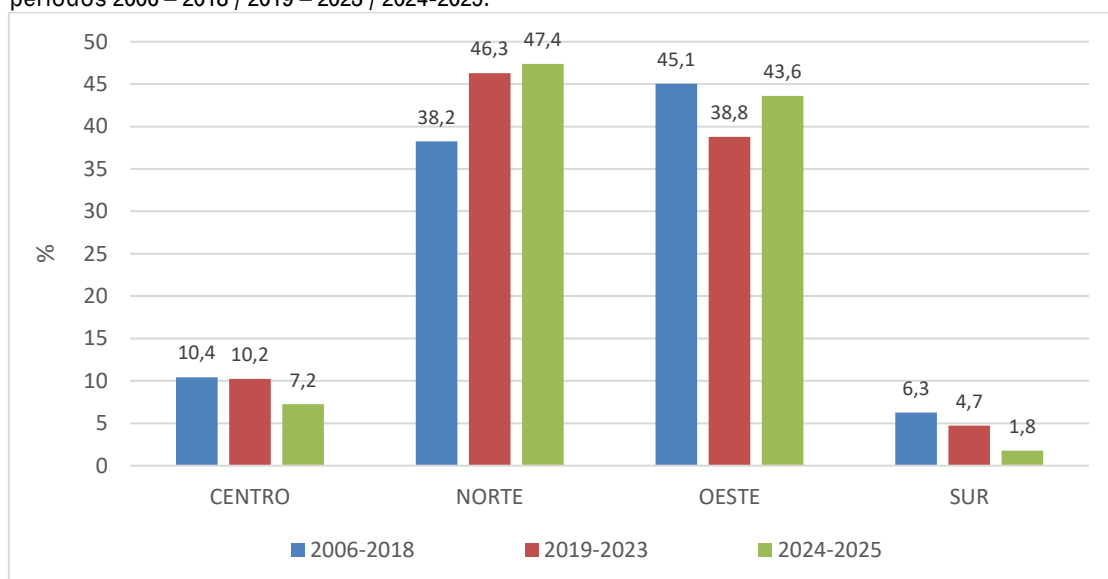
Al realizar una comparación por períodos se puede apreciar más nítidamente la distribución de la construcción. En el gráfico siguiente se puede observar el incremento en la participación de la zona Norte periodo por periodo, pasando de 38,2% a 47,4%, frente a una variación con altibajos en el Oeste.

El Centro que tenía una participación estable en los primeros, disminuye significativamente en el último periodo.

La zona Sur en cambio, tiene una disminución sostenida en el tiempo, bajando de 6,3% a 4,7% y a 1,8% en el último periodo.

Grafico.

Evolución porcentual de los metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires por zonas y períodos 2006 – 2018 / 2019 – 2023 / 2024-2025.

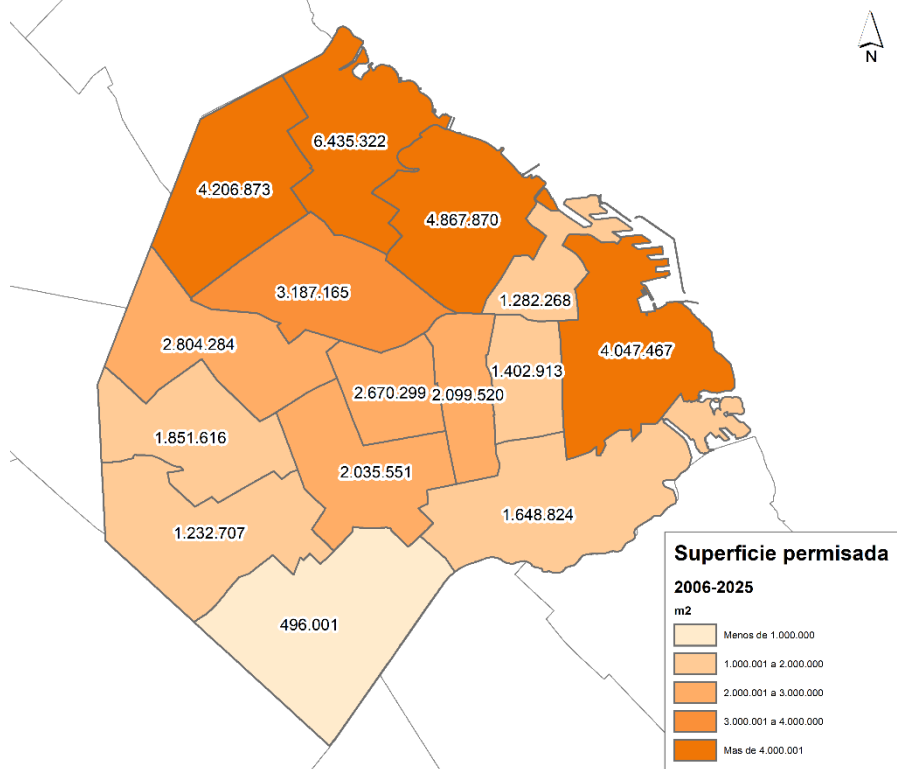


Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

Considerando la totalidad de la construcción permitida en estas dos décadas, en los mapas siguientes se representa la distribución de la superficie y la participación por comuna.

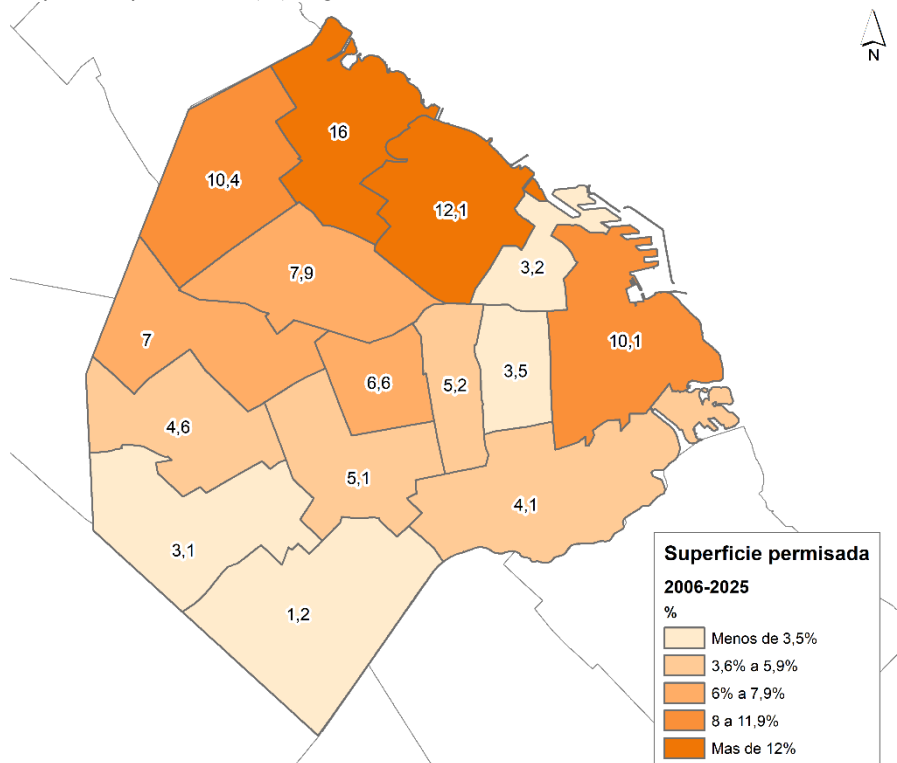
Las Comunas 13, 14 y 12 (todas del Norte) tienen la mayor superficie, con mas de 4 millones de m² (16%, 12,1% y 10,4% respectivamente), seguidas por la Comuna 1 (10,1%). En un segundo nivel se encuentra la Comuna 15 con mas de 3 millones de m² permitidos (7,9%), y luego las comunas 11, 6, 5 y 7 (todas del Oeste) con mas de 2 millones de m² (7,7%, 6,6%, 5,2% y 5,1%). La Comuna 8 tiene menos de 500.000 m² (1,2%), siendo la de menor superficie registrada en estos años.

Mapa.
Superficie permitada (m2) según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Total 2006-2025



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

Mapa.
Superficie permitada (%) según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Total 2006-2025



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

La Localización de los Permisos de Construcción en Zona Oeste

La zona Oeste, por su heterogeneidad y dispersión, requiere un análisis pormenorizado, para lo cual se subdividió en cuatro sub zonas: 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 subzona Sur con las Comunas 7 y 9.

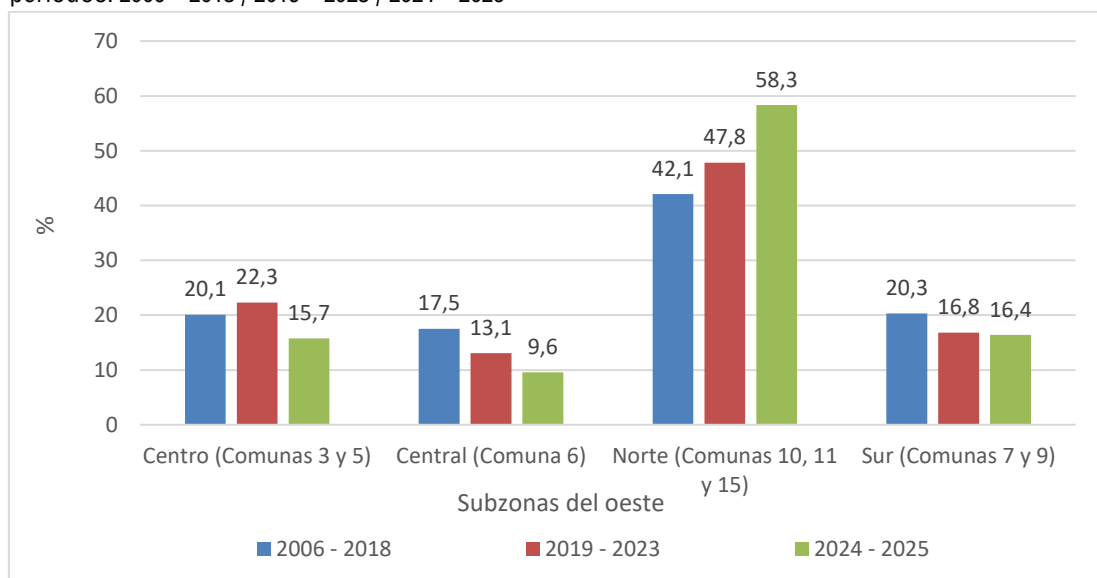
En el siguiente gráfico se puede observar la variación de estas sub zonas. Allí se puede advertir que la subzona Norte siendo la más importante, fue aumentando su participación, pasando 42,1% a 58,3%. En esta subzona se destacan particularmente los barrios de Villa Devoto, Chacarita y Villa Crespo, que detentan la mayor construcción

En Las comunas más próximas al centro porteño (comunas 3 y 5) que habían aumentado en el segundo período, volvieron a disminuir en el último, en consonancia con el centro de la ciudad (Comuna 1).

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 9,6 % y en la sub zona Sur del Oeste porteño que pasa del 20,3 % al 16,4 %. Ambos datos muestran la fuerte concentración que se está produciendo en los últimos años en la ciudad de Buenos Aires.

Gráfico

Evolución porcentual de los metros cuadrados permitidos en el Oeste porteño por sub zonas y períodos. 2006 – 2018 / 2019 – 2023 / 2024 – 2025



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

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

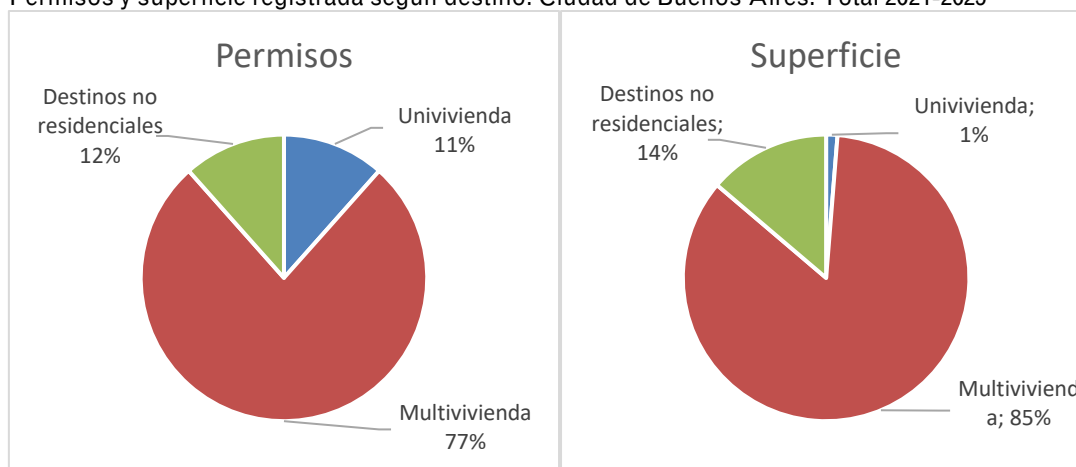
Al analizar la construcción en la ciudad de Buenos Aires en los últimos cinco años (2021-2025) se puede apreciar que se otorgaron 6.111 permisos, un promedio de 1.222 por año. Cifra que incluye los 4.550 permisos para obras nuevas y los 1.558 para ampliaciones. Es decir, que del total de permisos, el 74% es para nuevas edificaciones. Sin embargo, si se suman los metros permitidos, la cifra de las obras nuevas llega al 79% del total. Así, entre el 2021 y el 2025 se permitieron 12 millones de metros cuadrados, de los cuales casi 10 millones fueron para obra nueva.

De estos permisos, el 88% corresponde a obras residenciales y sólo el 12% a destinos no-residenciales, como el comercio, la industria o los equipamientos.

Las obras de vivienda unifamiliar se caracterizan por promedio de 224 m² por obra, mientras que las obras de multivivienda tienen un tamaño medio de 2237 m². Por su parte, las obras no-residenciales tienen un promedio de 2411 m².

Grafico

Permisos y superficie registrada según destino. Ciudad de Buenos Aires. Total 2021-2025



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

En lo que concierne a obra nueva, en estos cinco años se permitieron 3.703 edificios. Es decir, un promedio de 740 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 2.300 metros cuadrados por edificio, lo que daría por unidad la realización de entre 25 y 40 departamentos, lo que sumaría para la Ciudad entre 18 mil y 30 unidades anualmente.

Cuadro.

Distribución por destino de los permisos de obra y superficie registrada de los metros cuadrados en la Ciudad de Buenos Aires, 2021 – 2025

Destino de la obra	Tipo de obra					
	Total		Obra nueva		Ampliación	
	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)
Univivienda	707	158.102	374	117.170	333	40.934
Multivivienda	4.697	10.504.933	3.703	8.623.160	994	1.881.774
Destinos no residenciales	707	1.704.369	476	1.015.092	231	689.276
Total	6.111	12.367.406	4.550	9.755.421	1.558	2.611.983

Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.

Cuadro.

Distribución porcentual de obras nuevas y ampliaciones por destino, de los permisos de obra y superficie registrada en la Ciudad de Buenos Aires, 2021 - 2025

Destino de la obra	Permisos otorgados		Superficie registrada (m²)	
	Obra Nueva	Ampliación	Obra Nueva	Ampliación
Univivienda	53%	47%	74%	26%
Multivivienda	79%	21%	82%	18%
Otro destino	67%	33%	60%	40%
Total	74%	25%	79%	21%

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 6.109 permisos otorgados solo 240 corresponden al Sur y de los 12 millones permisados solo 400 mil son de estas dos Comunas. Por lo tanto, del total permisado, solo el 3,9 % de los permisos y el 3,3 % de la superficie pertenecen al Sur. Sin embargo, tomando 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 159 sobre los 4.550 del total, lo que representa el 3,5 %, mientras que de los 9,7 millones de m2 registrados en la Ciudad solo 277 mil están localizados en estas dos Comunas linderas al Riachuelo. Además, cabe acotar que el promedio de cada obra en el norte es de 2.473 metros cuadrados, contra un promedio de 1.702 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 2,0 % de las obras nuevas, mientras que en la Comuna 8 se

emplazan solo el 1,5 %. Así, en la comuna 4 se observan en cinco años permisos para 91 edificaciones, a un promedio de 18 por año, mientras que en la Comuna 8 se aprecian unas 68 construcciones, a razón de menos de 14 por año.

En los barrios de Barracas entre 2021 y 2025 se permisaron 30 nuevas construcciones, 6 por año, en La Boca solo 8, menos de 2 por año; en Nueva Pompeya 4 y en Parque Patricios 6 por año (A pesar de las excepciones impositivas de radicación por el Distrito Tecnológico). En Barracas, sin embargo, el promedio de superficie es mayor (3.099 m²), mientras que en La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios la superficie promedio ronda los 1.400 m²)

En la Comuna 8, se contabilizan 68 nuevos emplazamientos registrados en estos 5 años, de los cuales la mayoría se localizan en Villa Lugano (43) seguidos de Villa Riachuelo (16) y Villa Soldati (9). Sin embargo, en Villa Lugano el promedio por edificación es de 1.084 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 1.150 m², mientras que en Villa Soldati es de 3.101 m² por cada registro aprobado.

Cuadro.

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, 2021 – 2025

	Total		Obra nueva		Ampliación	
	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)
Total Ciudad	6.109	12.327.193	4.550	9.713.258	1.559	2.613.935
Total Sur	240	408.385	159	276.619	81	131.766
Comuna 4	140	297.182	91	183.693	49	113.489
Barracas	50	163.886	30	92.962	20	70.923
Boca	12	23.182	8	10.305	4	12.877
Nueva Pompeya	29	32.528	20	19.199	9	13.329
Parque Patricios	49	77.586	33	61.226	17	16.395
Comuna 8	100	111.203	68	92.926	32	18.277
Villa Lugano	65	62.918	43	46.624	22	16.294
Villa Riachuelo	23	19.440	16	18.393	7	1.047
Villa Soldati	12	28.845	9	27.909	3	935

Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC. GCABA.