



PERMISOS DE OBRA EN CABA EN EL PRIMER SEMESTRE 2026



Tejido
Urbano

PERMISOS DE OBRA EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES EN EL PRIMER SEMESTRE 2026

Palermo acumula el 17 %, mientras que las comunas del Sur suman apenas el 3,5 % del total.

Síntesis

El primer semestre de 2026 muestra una expansión de la superficie permitida, acompañada por un aumento todavía mayor en la cantidad de proyectos. La recuperación continúa concentrada en los mercados residenciales consolidados, con algunos cambios que resulta relevante seguir su evolución. Por un lado, se verifica el incremento de la concentración en el barrio principal, y al mismo tiempo, se advierte cierto aumento en barrios del Oeste. Un tercer aspecto es el incremento de la diversificación de los destinos, con cierta recuperación de los destinos no residenciales.

- En un escenario tendencial de crecimiento de la construcción, continúa la primacía del rubro residencial y se agudiza la concentración territorial en Palermo, con algunos signos de diversificación.
- Se registraron 1.317.559 m², un 16% más que en el primer semestre de 2025 y 63% más que en 2024. Si el ritmo se mantuviera durante el segundo semestre, el año terminaría alrededor de 2,6 millones de m², unos 30% por encima del promedio 2006-2025 y sería el máximo de los últimos cinco años
- La zona Norte de la Ciudad continúa concentrando la mayor parte de la construcción, fundamentalmente por el aumento en Palermo, mientras que los otros barrios de la zona tuvieron menos registro que el año pasado.
- Palermo, el barrio con mayor construcción en las últimas décadas (12%), este año volvió a incrementar su primacía, concentrando 17% de las nuevas construcciones.
- Cierta diversificación territorial se advierte por el incremento de la superficie permitida en Caballito, Villa Crespo y Flores, en el oeste de la Ciudad. El Sur de la Ciudad, si bien mejoró mínimamente respecto al bajo valor del año pasado (1%), continúa teniendo una participación pequeña (3,6%).
- El destino de las construcciones sigue dominado por los edificios multifamiliares, que representan 88,5% de las nuevas superficies permitidas, con cierta diversificación dada por un leve aumento de obras no-residenciales (oficinas y galpones mayormente). Estos destinos si bien representan 10,6% del total, duplicaron su cuantía respecto al año pasado.

Presentación

En este informe se presenta la evolución y distribución de la superficie de obra registrada a través de los permisos de construcción en el primer semestre de 2026. 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.

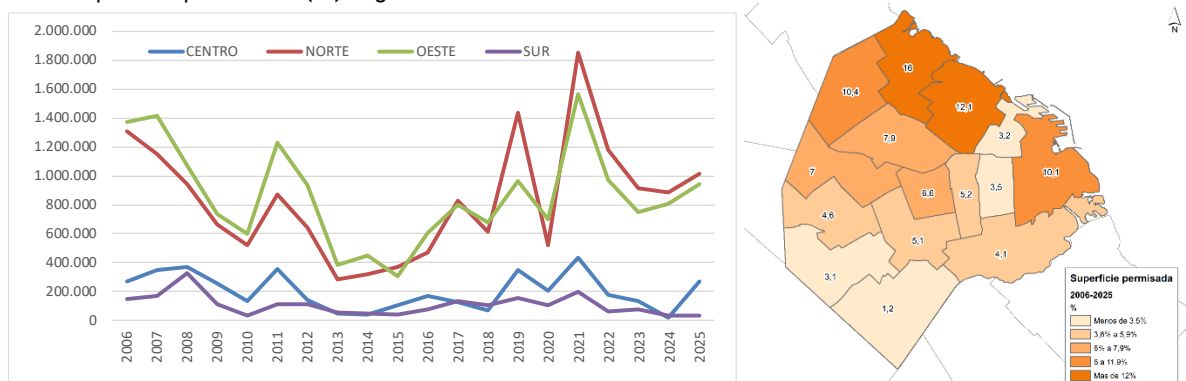
En un informe reciente se pudo registrar la evolución de la construcción porteña en los últimos 20 años, reflejando la situación entre 2006 y 2025¹. En este plazo, se advirtió que el promedio anual de 2.013.444 m², con importantes variaciones.

La zona Norte fue incrementando su participación en especial en los últimos años. La zona norte en esas dos décadas concentró 41,7% de la construcción permitida total, mientras que el Sur se mantuvo en 5,3%. A su vez, se pudo reconocer que 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 más independiente.

En el último año de esta serie histórica, se contabilizó el menor registro del Sur de la Ciudad, con solo 1,6% del total.

Mapa.

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



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

En estos años, la mayor concentración de superficie permitida total se dio en la Comunas 13 (16,0%), 14 (12,1%) y 12 (10,4%) todas del norte de la Ciudad. La Comuna 1 (Centro) le sigue con 10,1%. Luego siguen comunas del Oeste, como la Comuna 15 (7,9%), Comuna 11 (7,0%) y Comuna 6 (6,6%). Las comunas del Sur de la Ciudad, participaron con 4,1% (Comuna 4) y 1,2% (Comuna 8).

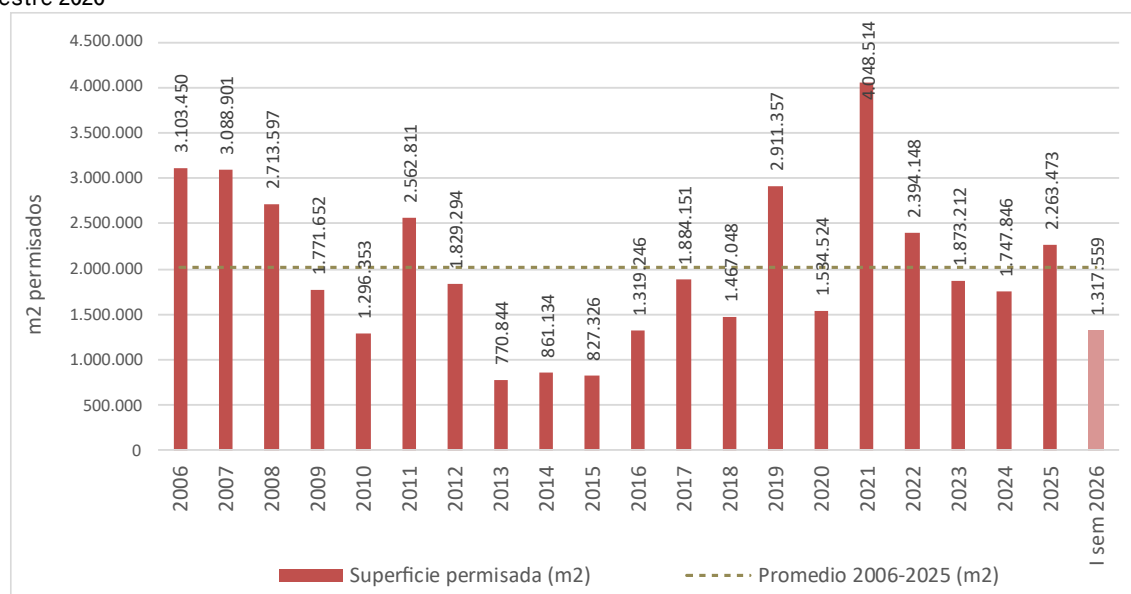
¹ <https://tejidourbano.org.ar/informes/20-anos-de-construccion-en-la-ciudad/>

La construcción en el primer semestre de 2026

En la primera mitad de este año, se registraron 967 permisos correspondientes a una superficie de 1.317.559 m², lo que representa 63% superior al mismo período de 2024*. De mantenerse este ritmo de construcción en el segundo semestre, el año podría alcanzar los 2,6 millones de m², esto es 30% por encima del promedio histórico y siendo el registro más alto del último lustro.

Gráfico

Superficie permitida total y promedio de los últimos 20 años. Ciudad de Buenos Aires. Total 2006-I semestre 2026



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

En cuanto al tipo de obra registrada en este semestre, 57% de los permisos fueron solicitados para realizar construcciones nuevas y 43% para ampliaciones. En cuanto a la superficie permitida total, se registraron 1.317.559 m², de los cuales 88% corresponde a construcciones nuevas y 12% a ampliaciones.

Dado que no es posible comparar la evolución de las ampliaciones ni de la superficie total, por la falta de información publicada², a continuación, se compara sólo la distribución, evolución y composición de las construcciones nuevas.

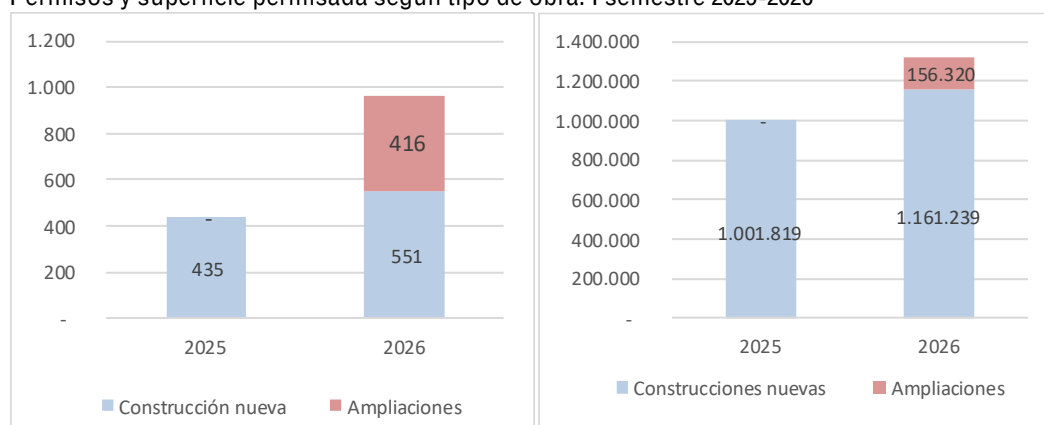
En comparación con el mismo período del año 2025, en este primer semestre se observa un incremento de 27% en la cantidad de permisos para construcciones nuevas, y de 16% en la superficie destinada a este tipo de construcciones.

El tamaño medio de las construcciones disminuyó levemente, siendo de 2.303 m² el año pasado, y de 2.107 m² en lo que va de 2026.

² No se encuentra información para los permisos destinados ampliaciones para los meses de enero a junio de 2025.

Gráfico

Permisos y superficie permitida según tipo de obra. I semestre 2025-2026



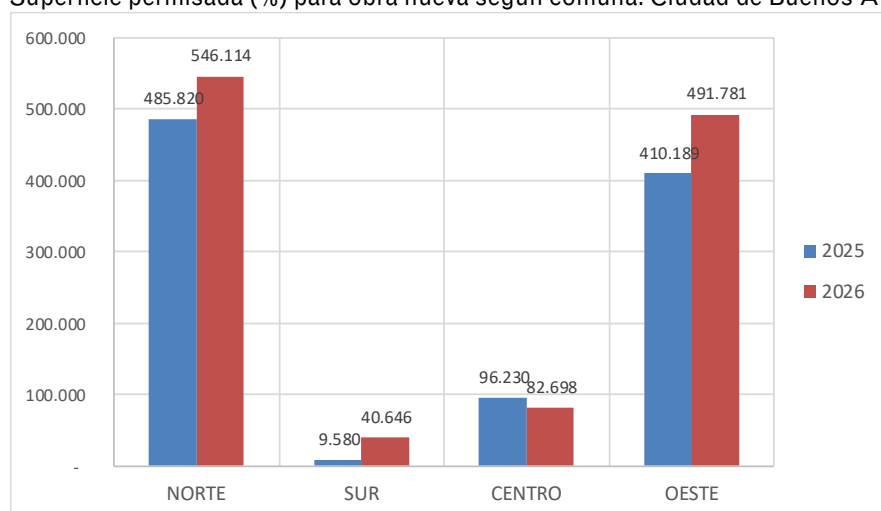
Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

En su distribución por zonas de la Ciudad, la construcción nueva no tuvo grandes modificaciones. La mayor parte del incremento se dio en el Oeste y Norte, donde se sumaron 82.000 y 60.000 m² respectivamente. El Sur tuvo un incremento de menor magnitud, sumando 31.000 m², mientras que el Centro fue la zona que tuvo menor superficie de obra nueva respecto al año pasado.

La participación del Norte disminuyó levemente, aunque continúa siendo la zona que concentra la mayor proporción de obras nuevas. El Oeste aumentó levemente su participación, mientras que el Centro disminuyó. El Sur, por su parte, aumentó en términos relativos, aunque sigue representando una muy baja participación (3,6%), superior al año pasado, pero por debajo de su promedio histórico.

Gráficos

Superficie permitida (%) para obra nueva según comuna. Ciudad de Buenos Aires. I semestre 2026



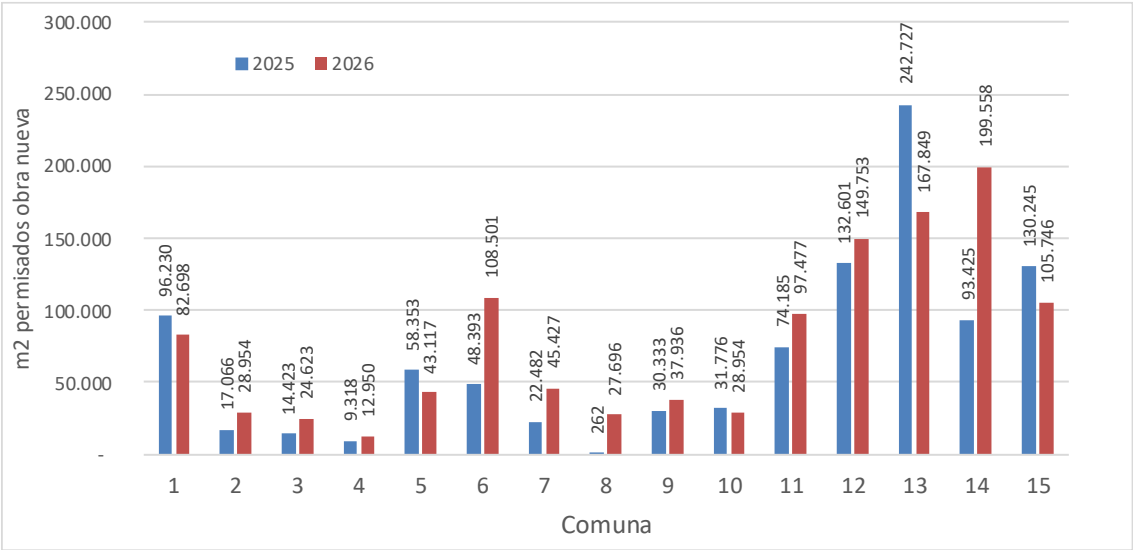
Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

Distribución por comuna

La superficie de construcciones nuevas por Comuna demostró un incremento importante en la Comuna 14, y en segundo lugar en la Comuna 6. En ambos casos, la superficie permitida para este tipo de obras en lo que va de 2026 duplica la registrada el mismo período del año pasado.

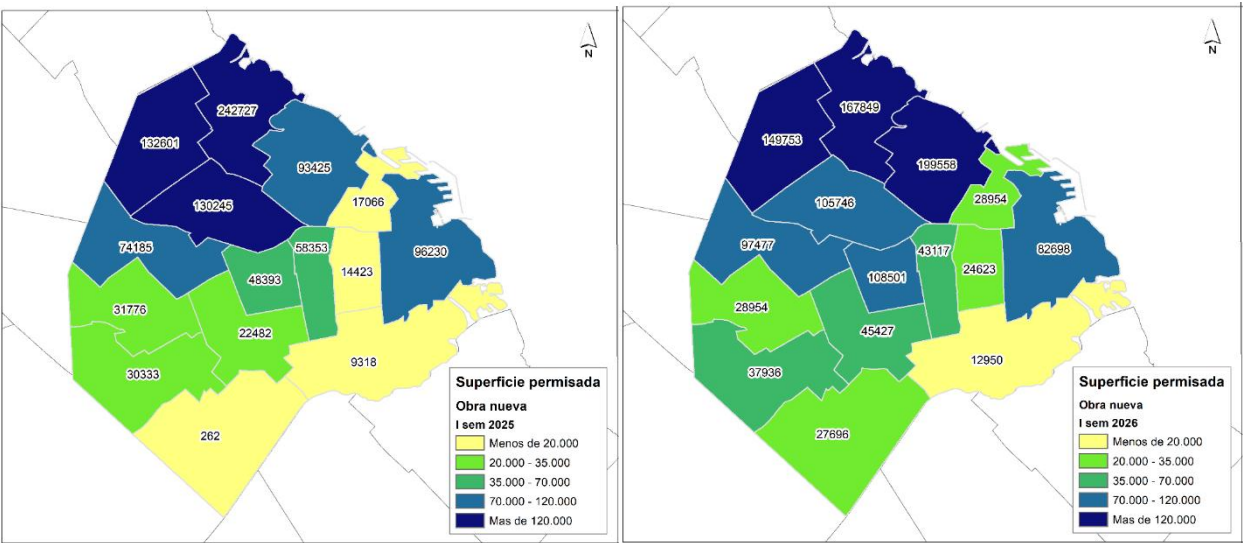
Por el contrario, en la Comuna 13 se advierte una disminución importante, y en menor medida también se pueden reconocer superficies menores al año pasado en las Comunas 15, 1 y 5.

Gráfico.
Superficie permitida (%) para obra nueva según comuna. Ciudad de Buenos Aires. I semestre 2025-2026



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

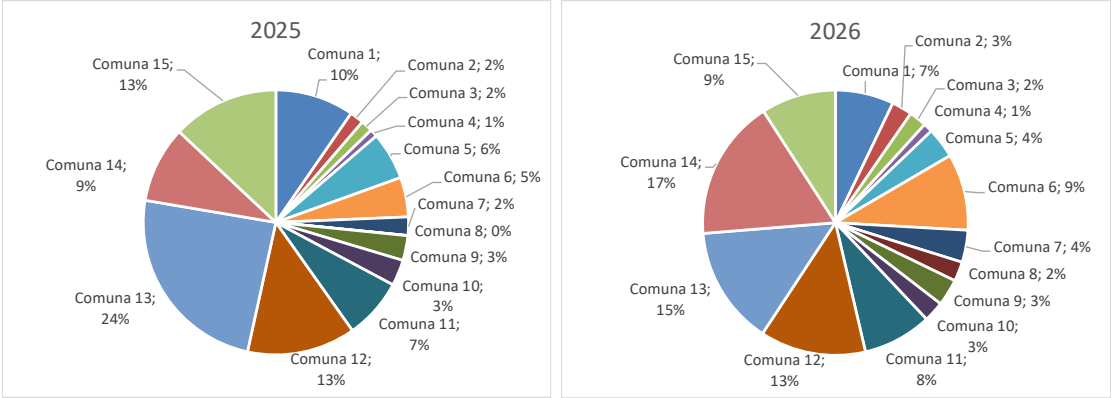
Mapa.
Superficie permitida (m2) para obra nueva según comuna. Ciudad de Buenos Aires. I semestre 2025-2026



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

En cuanto a la participación de cada Comuna en el total de la superficie permitida para construcciones nuevas, se puede reconocer que la Comuna 14 aumentó considerablemente su participación (de 9% a 17%), mientras que la Comuna 13 tuvo una disminución importante (24% a 15%). La Comuna 6 pasó de representar 5% en a 9% en 2026.

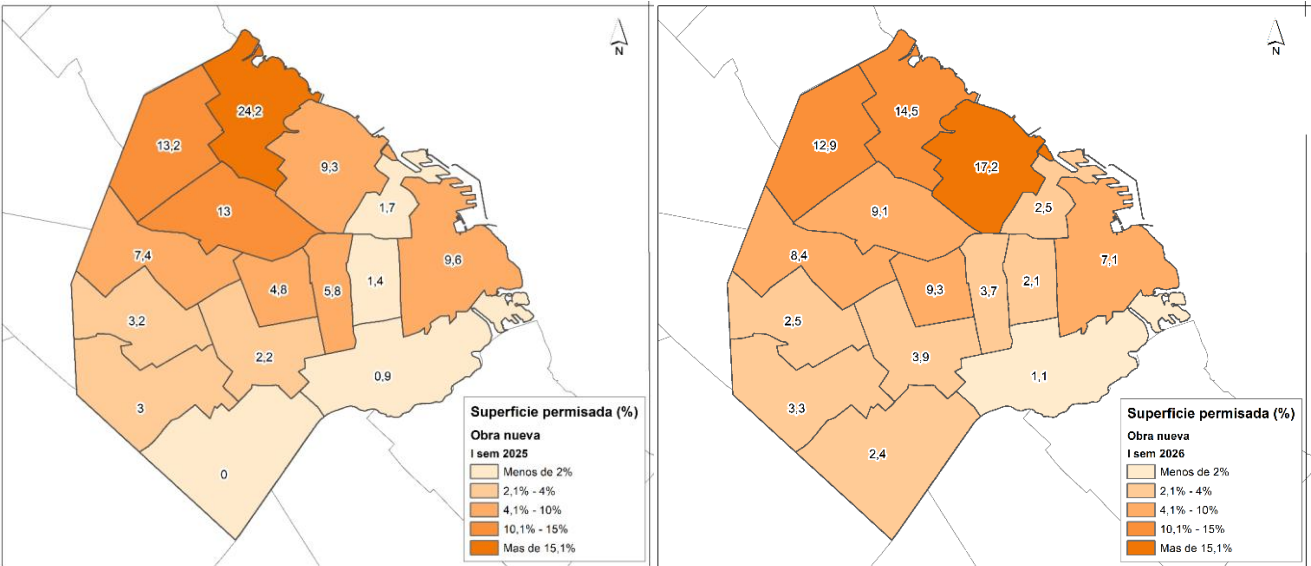
Gráfico
Superficie permitida (%) para obra nueva según comuna. Ciudad de Buenos Aires. I semestre 2025-2026



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

Las comunas del Sur aumentaron levemente su participación respecto al año pasado, mientras que la Comuna 1 disminuyó su peso dentro del total.

Mapa.
Superficie permitida (%) para obra nueva según comuna. Ciudad de Buenos Aires. I semestre 2025 - 2026



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

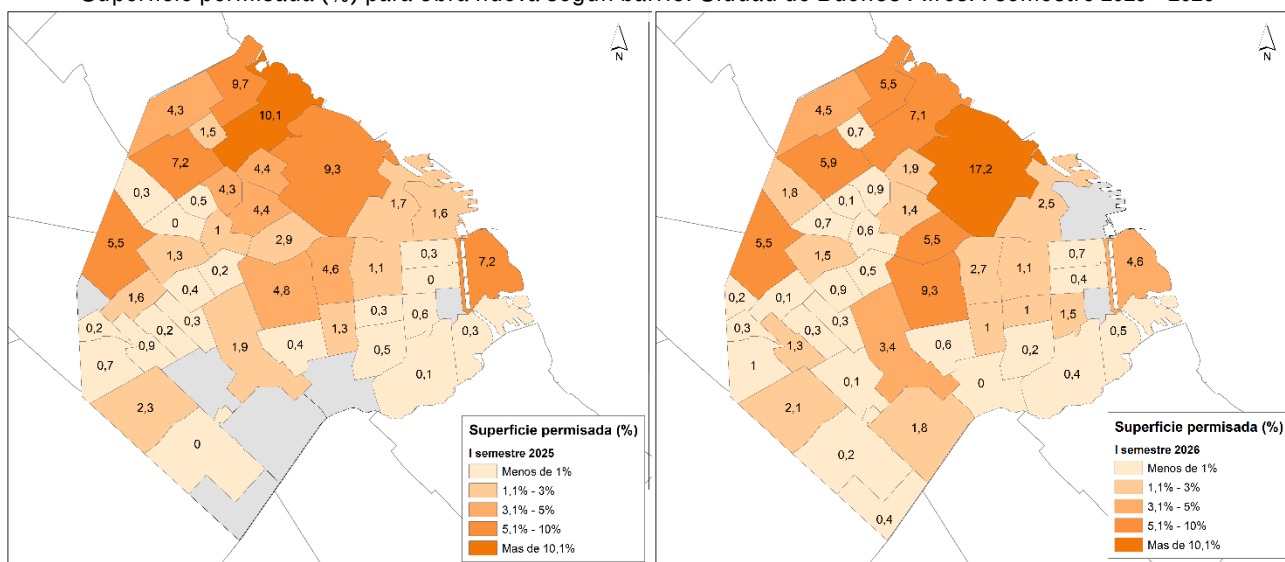
Distribución por barrio

En el gráfico siguiente se representan los barrios que más aumentaron la superficie destinada a obra nueva, y los barrios en los que más disminuyó en relación al mismo período del año pasado.

En un mayor detalle territorial, se puede distinguir la superficie de construcciones nuevas por barrio. Mas de un tercio de la superficie de este primer semestre (35,7%) se concentra en los barrios de Belgrano, Núñez, Palermo y Villa Urquiza. En segundo lugar, se destacan barrios del Oeste como Caballito (9,3%), Villa Devoto (5,5%), Villa Crespo (5,5%), y Flores (3,4%), que en conjunto representan casi un cuarto de la construcción de este período.

Mapa.

Superficie permitida (%) para obra nueva según barrio. Ciudad de Buenos Aires. I semestre 2025 - 2026

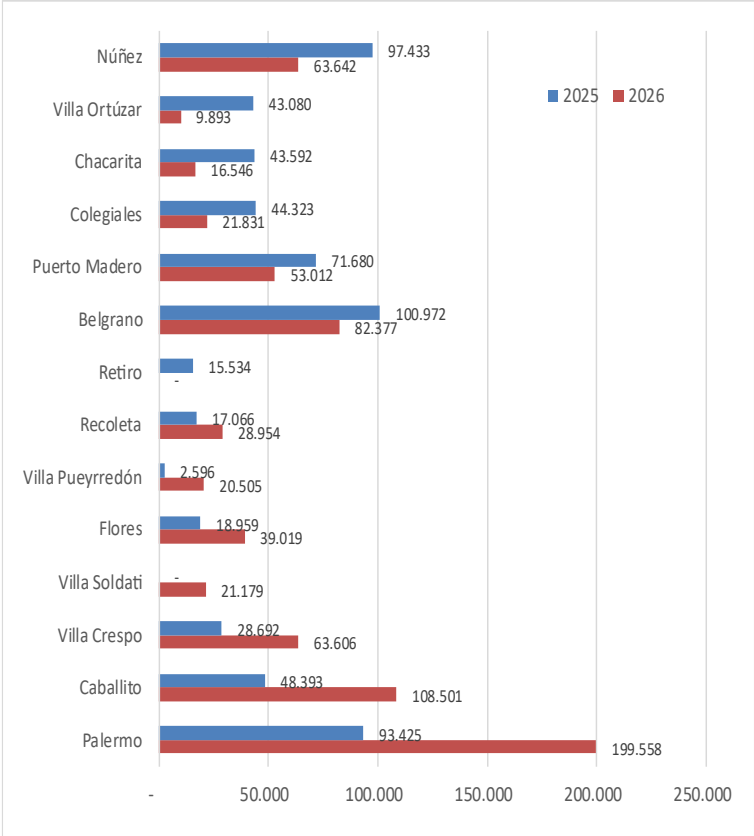


Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

En comparación con el mismo semestre del año pasado, se observa el fuerte incremento de Palermo, y en segundo lugar, de Caballito y Villa Crespo (ceranos entre sí). Por su parte, se dieron aumentos también en Flores, Villa Pueyrredón y Recoleta, aunque mas modestos. En el caso de Villa Soldati, un barrio con escasa construcción, en éste semestre se registró un único permiso que elevó repentinamente su presencia (destinado a construcción no-residencial).

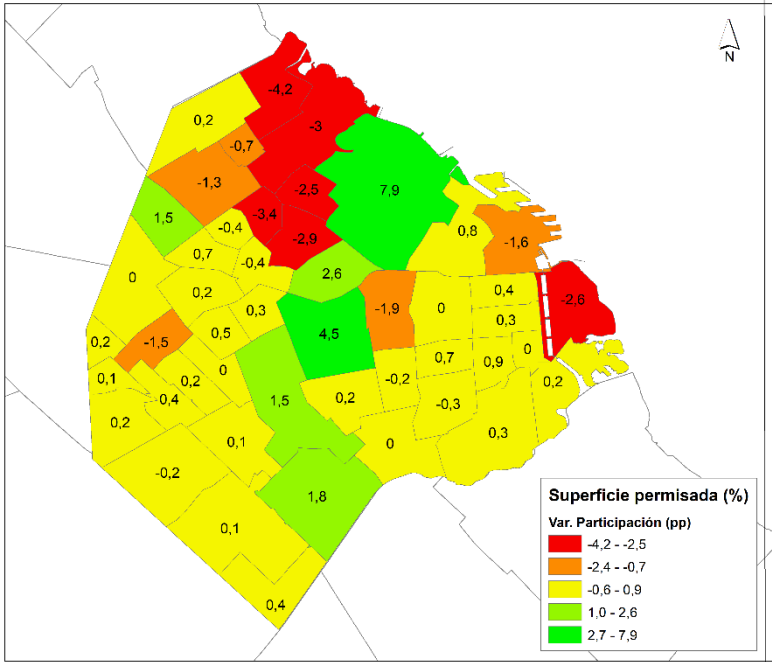
Los barrios que tuvieron menor superficie permitida que el año pasado son Villa Ortúzar, Chacarita y Colegiales (barrios vecinos entre sí), así como Núñez y Belgrano (otros linderos). Los barrios de Puerto Madero y Retiro también tuvieron disminuciones, siendo casos de permisos históricamente mucho más fluctuantes que los anteriores.

Gráfico
Superficie permitida para obras nuevas (m2) en barrios seleccionados. I semestre 2025-2026



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

Gráfico
Variación en la superficie permitida para obras nuevas según barrio. I semestre 2025-2026



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

Destino de las construcciones

Históricamente el principal destino de las nuevas construcciones en la Ciudad de Buenos Aires son las nuevas viviendas, y especialmente de viviendas multifamiliares, con baja participación de las unifamiliares y con gran variación de los destinos no-residenciales.

En este primer semestre no es la excepción, con 88,5% de la superficie dedicada a multivivienda, 1,2% a univivienda, y 10,3% a destinos no-residenciales. En valores absolutos, esto representa 1.027.543 m² de nuevas viviendas multifamiliares, 14.083 m² unifamiliares y 119.613 m² para destinos no-residenciales.

Dentro de los destinos no-residenciales, la mayor proporción corresponde a nuevas edificaciones para Administración, banca y finanzas (33%), en segundo lugar, para Almacenes y galpones (19%), y en tercer lugar para Comercios (14%). Al igual que el año pasado, no se registraron obras para edificar nuevas Industrias y Talleres.

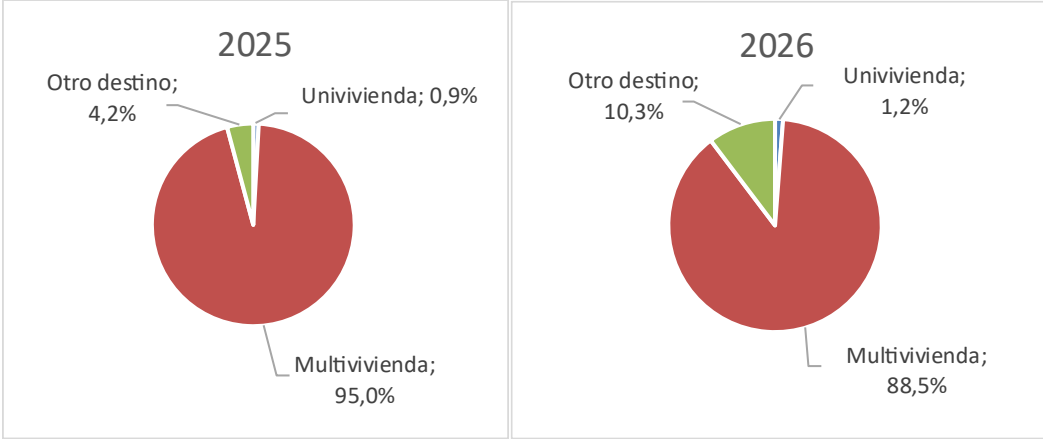
Tabla
Permisos otorgados y superficie registrada para obra nueva según destino. Primer semestre 2025-2026

Destino de la obra	Primer semestre 2025		Primer semestre 2026	
	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m ²)
Total	435	1.001.819	551	1.161.239
Univivienda	31	8.664	50	14.083
Multivivienda	371	951.375	422	1.027.543
Otro destino	33	41.780	79	119.613
Industrias y talleres	0	0	0	0
Almacenes y galpones sin destino	4	876	5	22.558
Administración, banca y finanzas	8	12.392	19	40.012
Comercio	13	7.734	34	16.358
Educación	0	0	2	13.269
Salud	0	0	1	1.651
Transporte	1	153	3	388
Hotelería y alojamiento	2	6.739	3	9.069
Cultura y espectáculos	0	0	0	0
Deportes y recreación	1	2.921	3	4.386
Arquitectura funeraria	0	0	0	0
Gastronomía	1	550	2	913
Otros rubros	3	10.415	7	11.009

Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

En comparación con el primer semestre del año pasado, en los gráficos siguientes se refleja la permanencia de la tendencia general, con un leve aumento de los destinos no-residenciales en este último año.

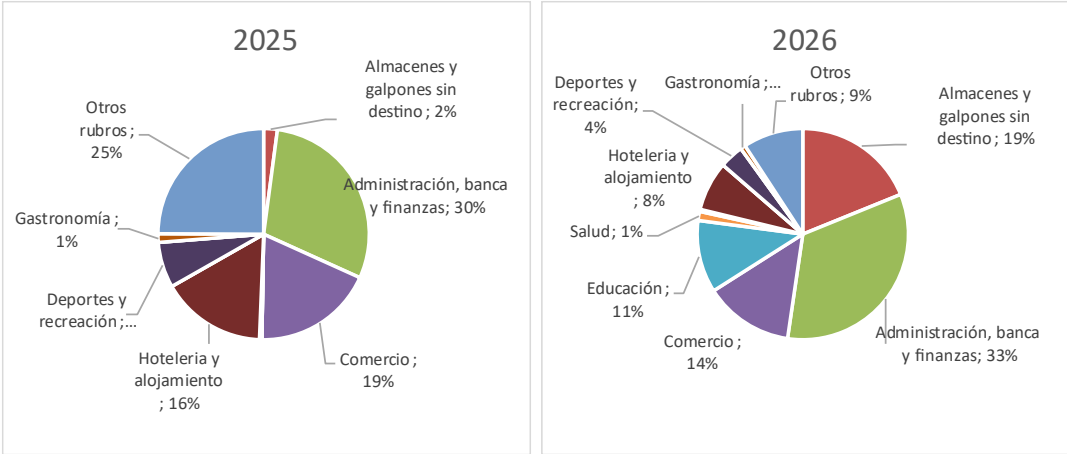
Gráficos
Superficie registrada para obra nueva según destino. Primer semestre 2025-2026



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.

Entre los destinos no-residenciales, el rubro principal Administración, banca y finanzas fue el que más aumentó, así como Almacenes y galpones (logística), y en tercer lugar los destinos Educación, mientras que Hotelería tuvo una participación menor.

Gráficos
Superficie registrada para obra nueva no-residencial. Primer semestre 2025-2026



Fuente: Tejido Urbano, en base a DGEyC. GCABA.