

PROGRAMA INDICADORES CPAU

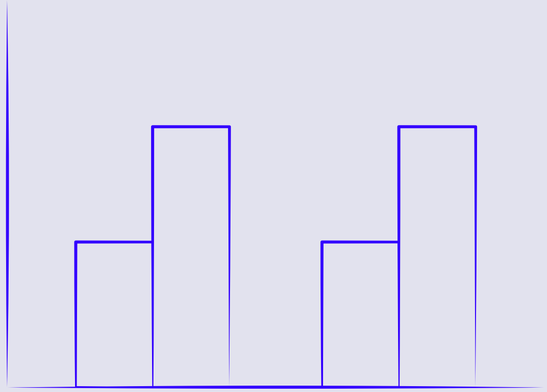
ENCOMIENDAS DE OBRAS DE ARQUITECTURA

Análisis y localización de las encomiendas registradas en el CPAU

Período 2012-2022 y año 2022

CPAU
consejo profesional de arquitectura y urbanismo

Período 2012-2022 y año 2022



En el CPAU decidimos ofrecer a nuestra matrícula y al público en general información sistematizada de nuestras propias bases de datos de las **encomiendas que visamos en los últimos 11 años**.
Analizamos los siguientes parámetros:

- **Año de la encomienda**
- **Escala**
- **Superficie a construir**
- **Destino**
- **Ubicación geográfica**

La información analizada contribuye al conocimiento y la reflexión sobre la industria de la construcción privada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), fundamental para la economía urbana y el trabajo de nuestra matrícula.
Nuestros indicadores reflejan los registros que, años más tarde, se convierten en las obras declaradas que se construyen en CABA.

Así, las más de **3.200 encomiendas de obra de 2022**, que representan **2.240.000 m²**, son la base de las nuevas obras que se iniciarán en 2023.

Este trabajo está dividido en dos secciones: **a) evolución en los últimos 11 años** y **b) encomiendas registradas durante 2022**
Utilizamos la geolocalización de las encomiendas para desplegar las obras en el territorio y poder mostrar las áreas intensas de construcción y los sectores de escasa inversión.

Es importante aclarar que el volumen de encomiendas no representa exactamente el volumen construido. Algunos trámites quedan inconclusos o, aun concluidos, no se transforman en obras. Por otra parte, la fecha de la encomienda no implica la fecha de finalización de los trámites y, mucho menos, el comienzo o la terminación de la obra.
Tampoco registramos las obras que no cumplen con las presentaciones exigidas (obras pequeñas, construcciones en barrios populares, etc.).

La muestra, por su tamaño y calidad en la recolección, guarda fidelidad con la actividad de la industria y de nuestra profesión. Es un indicador de la actividad futura.

Índice

Período 2012-2022

Encomiendas según escala

m^2 de encomiendas anuales de obra por año | pág. 5

Cantidad de encomiendas de obra por escala por año | pág. 6

Cantidad de encomiendas de obra de más de 1.000 m^2 | pág. 7

Cantidad de encomiendas de obras. Porcentajes por año | pág. 8

Encomiendas de demoliciones

m^2 de encomiendas de demoliciones | pág. 9

Cantidad de encomiendas de demoliciones anuales | pág. 10

Encomiendas de habilitaciones

Cantidad de encomiendas de habilitaciones anuales | pág. 11

Geolocalización de encomiendas 2012-2022 | pág. 12

Año 2022

Encomiendas según escala

Geolocalización de encomiendas | pág. 14

Cantidad de encomiendas de obra y m^2 de encomiendas de obra | pág.15

Encomiendas según tipo

Geolocalización de encomiendas | pág. 16

Cantidad de encomiendas de obra y m^2 de encomiendas de obra | pág. 17

Encomiendas según destino

Geolocalización según destino | pág. 18

Cantidad de encomiendas de obra según destino y m^2 de encomiendas | pág. 19

Geolocalización del total de encomiendas de demoliciones y excavaciones | pág. 20

Geolocalización de encomiendas de habilitaciones | pág. 21

Conclusiones | pág. 22

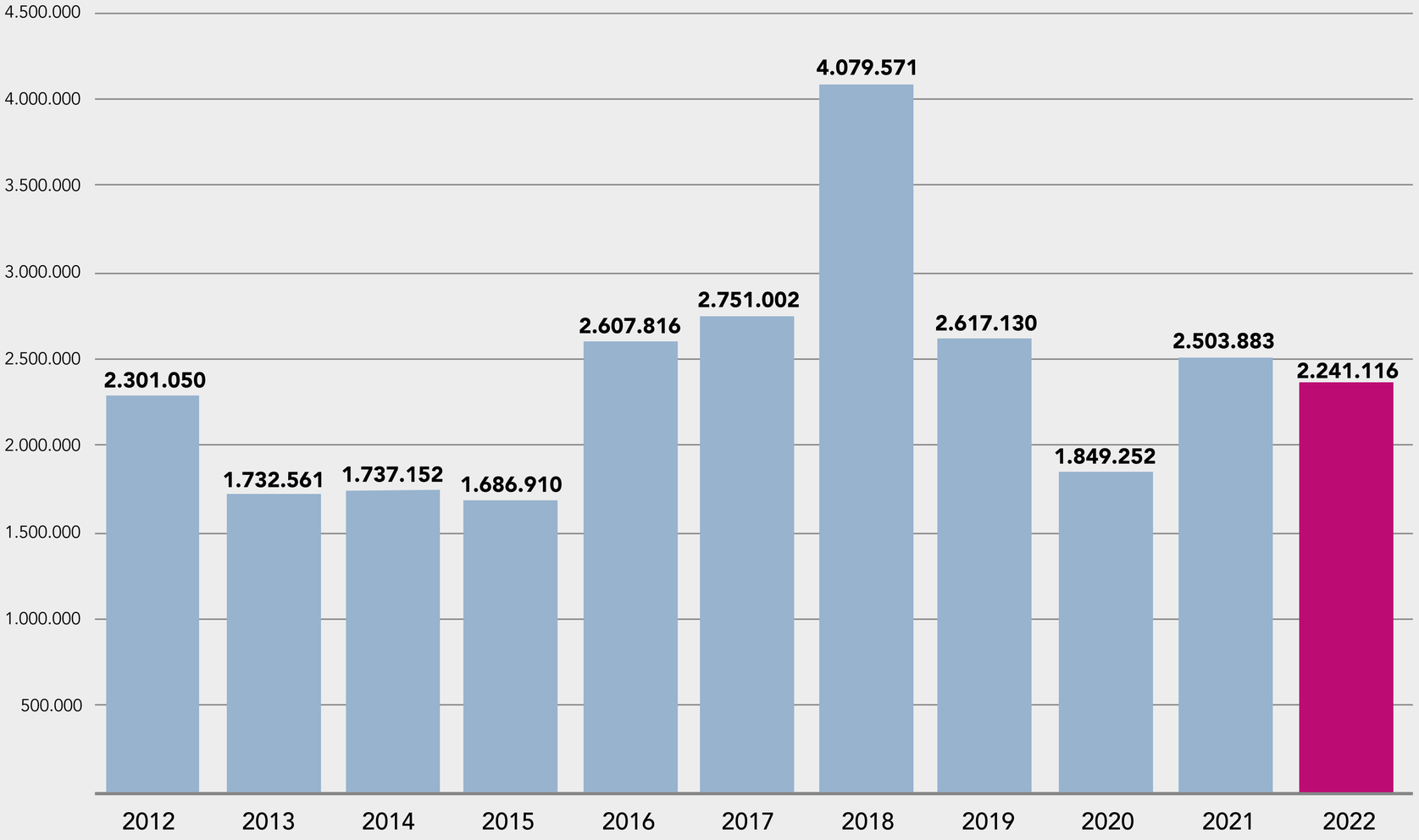
Autoridades | pág. 23

PROGRAMA INDICADORES CPAU

Período 2012-2022

Período 2012 - 2022

Encomiendas según escala | m² de encomiendas anuales de obra entre 2012 y 2022



La tendencia indica un ciclo a la baja entre 2012 y 2015, que se revierte en 2016 y alcanza un pico significativo en 2018.

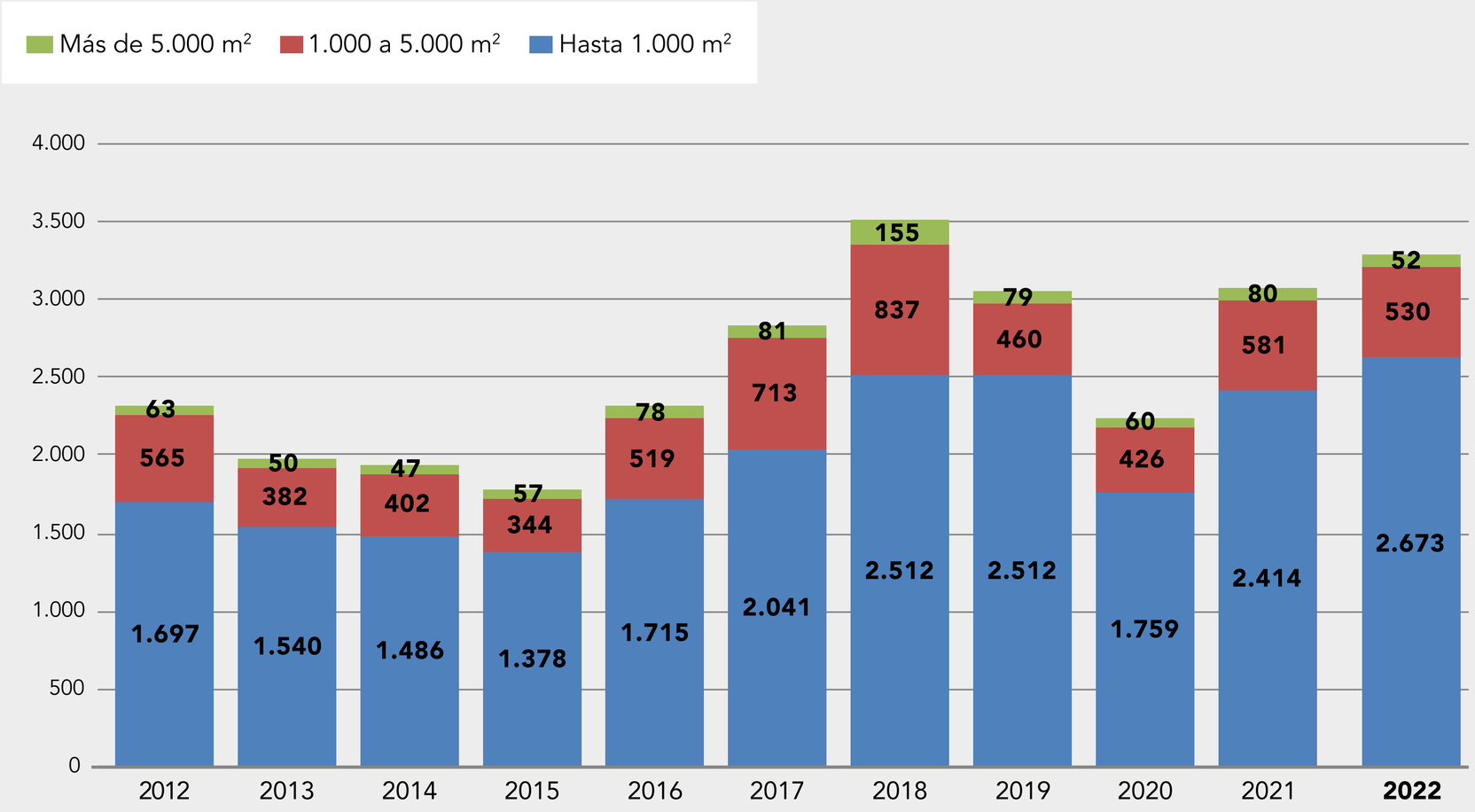
El 2022 presenta una caída respecto al 2021 del 11%.

Además como existen trámites de ajustes, parte de los m² han sido construidos en años anteriores.

Por lo cual, la cantidad de m² a ejecutar es menor que la encomendada.

La caída entre el 2022 y el 2021 de metros cuadrados nuevos es entre el 15% y el 20%.

Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas de obra por año

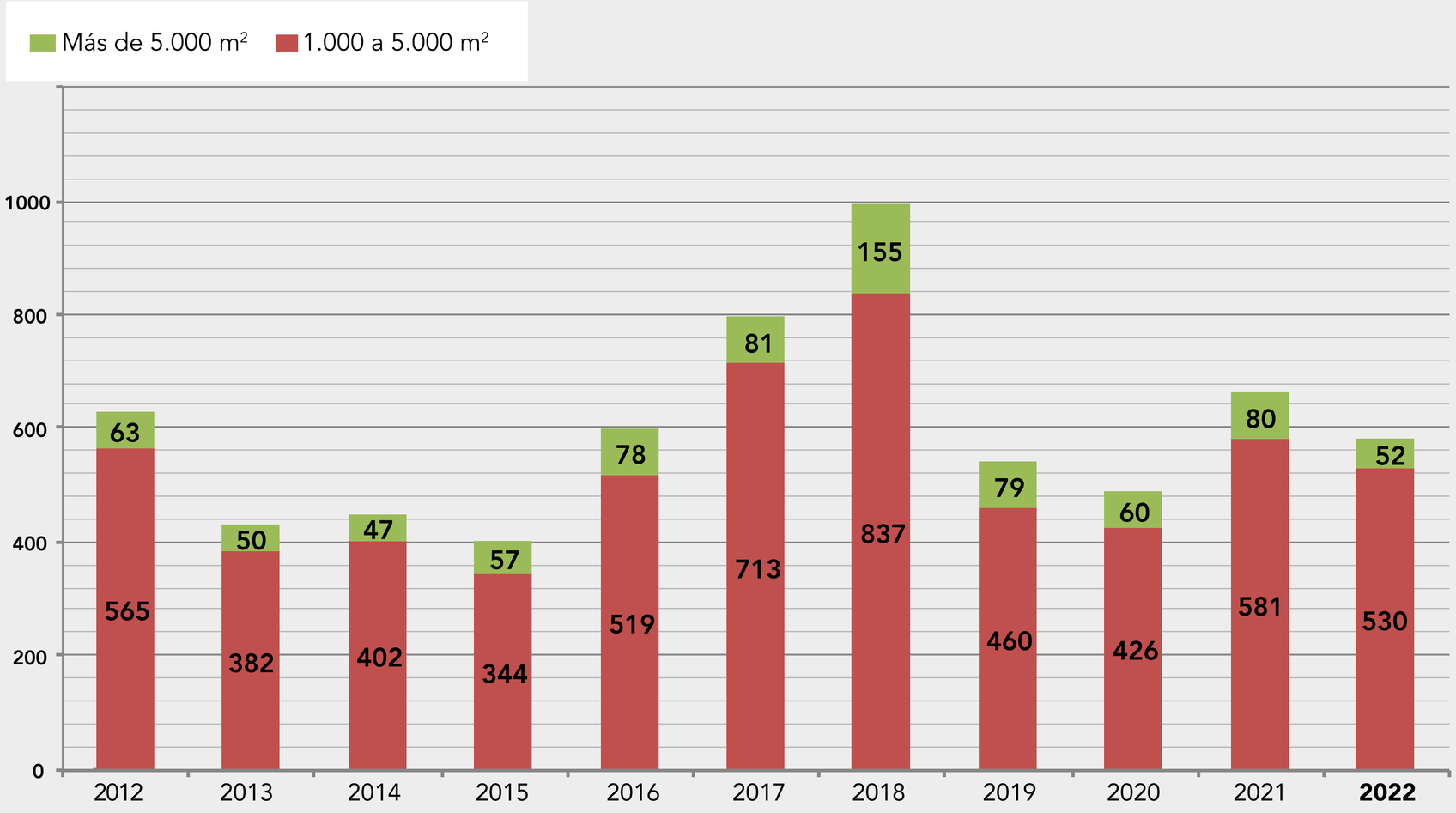


A diferencia de la caída de m², hubo un aumento del 4% en la cantidad de encomiendas, cuya mayor expresión es en obras pequeñas, las que aumentaron un 9%.

Entendemos que esta mayor cantidad refleja los trámites por ajuste de obras.

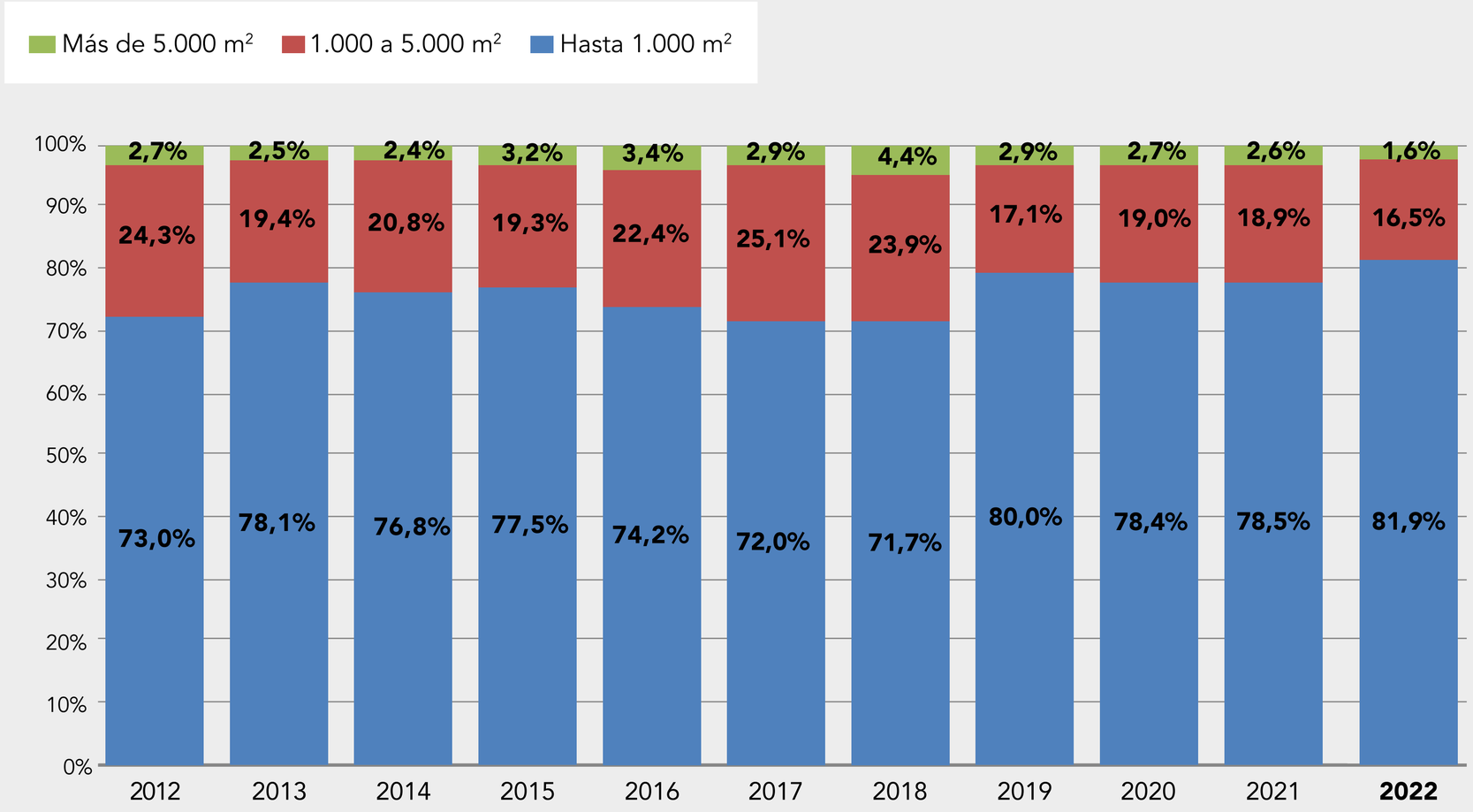
Es decir, obras ya ejecutadas en años anteriores.

Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas de obra de más de 1.000 m²



Si observamos solo las obras medianas y grandes, ambas han disminuido su número en relación a 2021, confirmando la hipótesis sobre una mayor disminución de metros a construir.

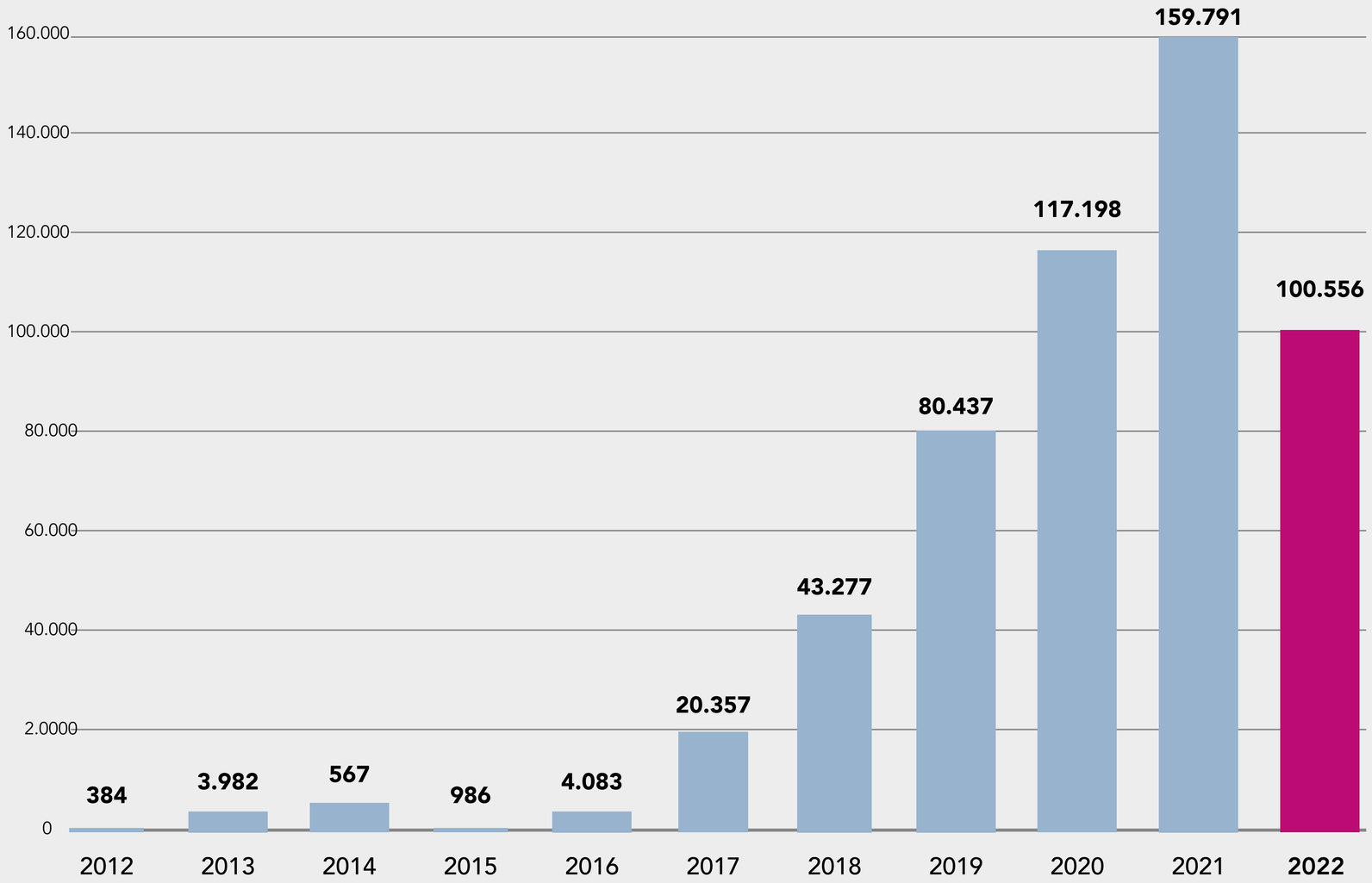
Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas de obras. Porcentajes por año



El comportamiento de los registros por escala se ha mantenido bastante estable a lo largo de todo el período, aunque las obras pequeñas alcanzaron en el año 2022 el mayor porcentaje de la serie.

Período 2012 - 2022

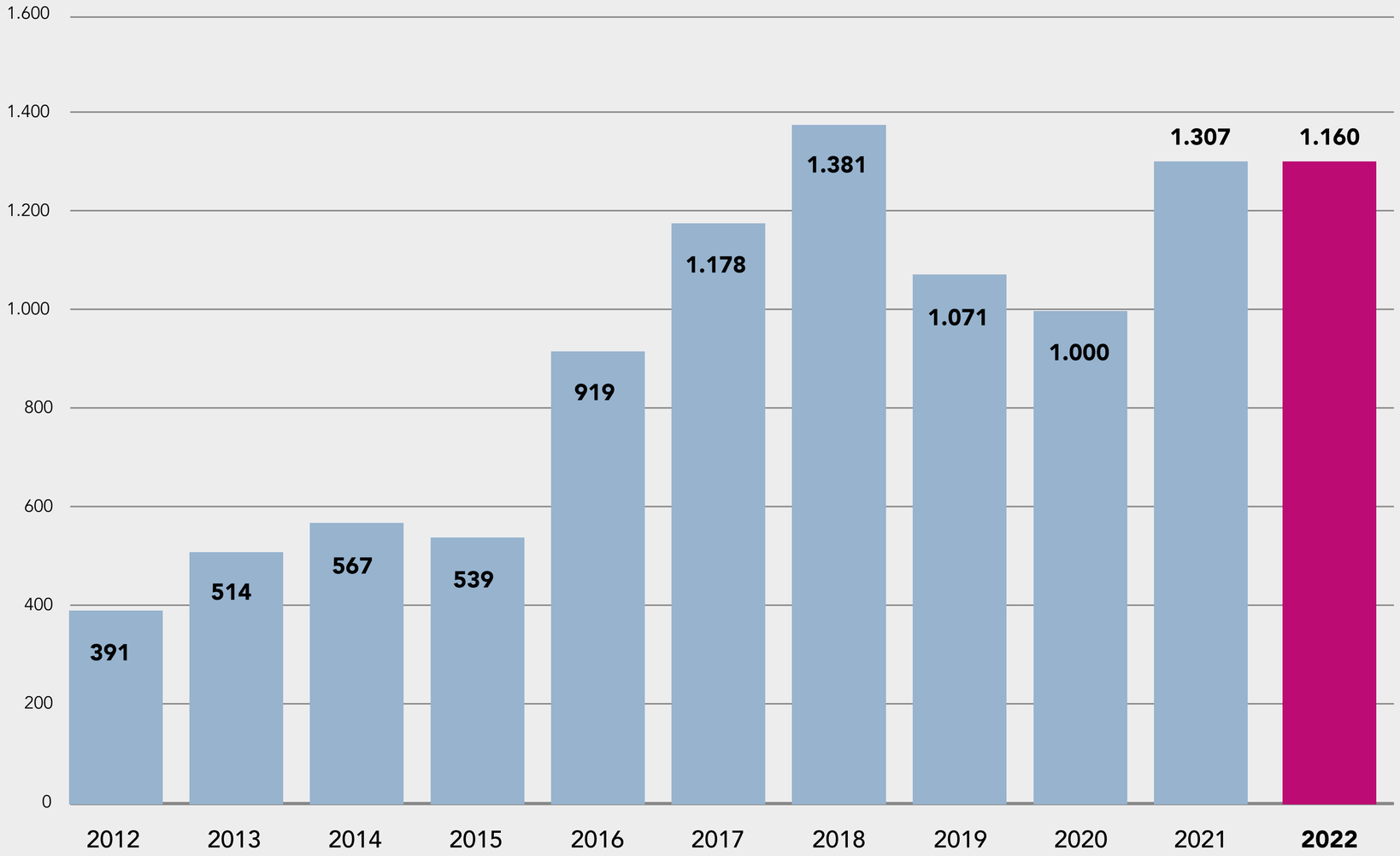
Encomiendas de demoliciones | m² de encomiendas de demoliciones



La cantidad de m² a demoler tuvo una baja del 37%.

Período 2012 - 2022

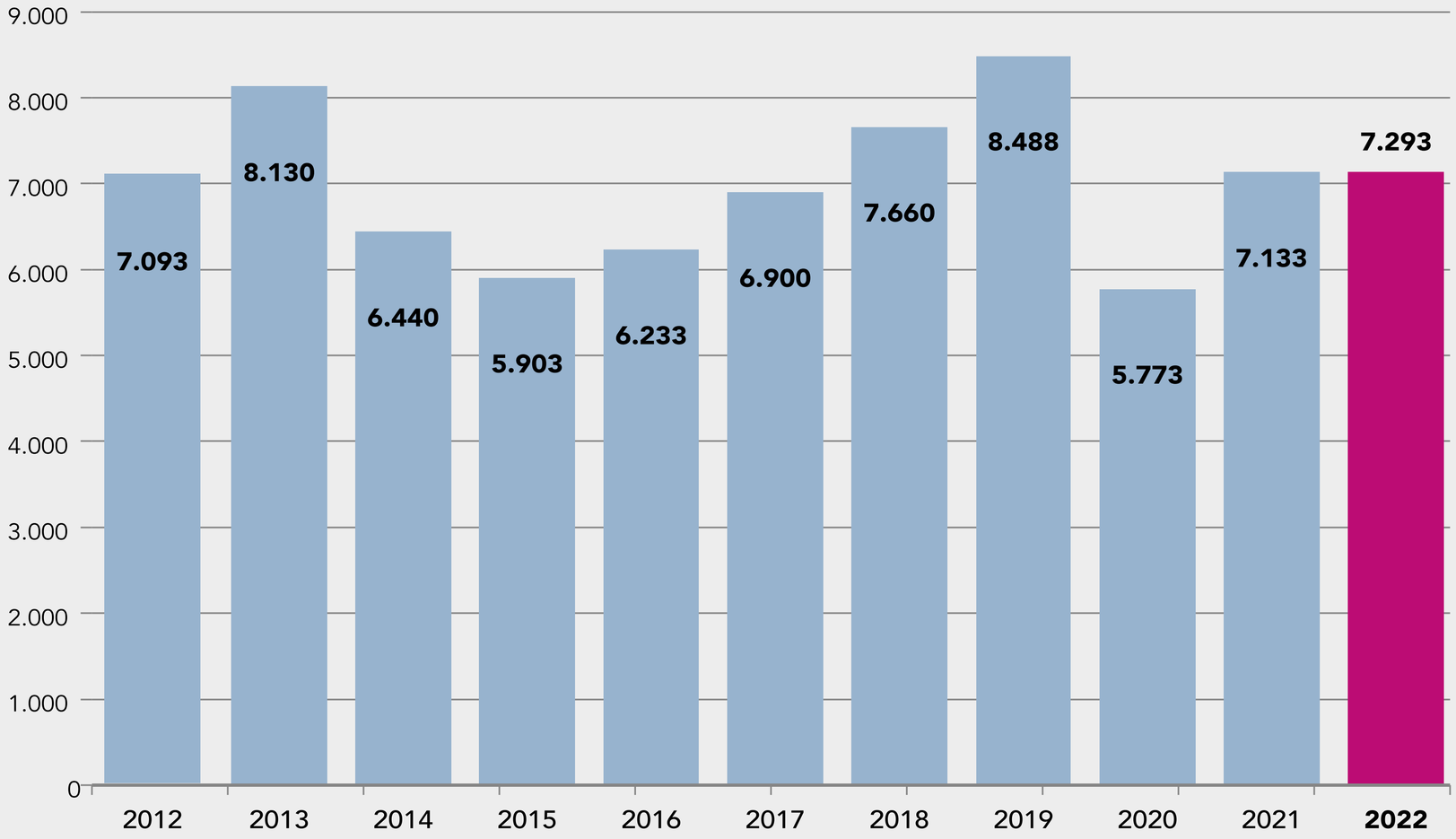
Encomiendas de demoliciones | Cantidad de encomiendas de demoliciones anuales



La cantidad de encomiendas de demolición tuvo una baja del 12%

Período 2012 - 2022

Encomiendas de habilitaciones | Cantidad de encomiendas de habilitaciones anuales



El número de habilitaciones aumentó levemente en 2022.

Luego de la fuerte caída de 2020, muestra una tendencia a crecer, pero aún se ubica muy por debajo de los picos que significaron el año 2013 y el 2019.

Geolocalizacion de encomiendas



En una segunda instancia, geolocalizamos las obras. Para ello, utilizamos el módulo de *geocoding* del software libre Qgis, versión 3.22.6.

Los campos de información de la base de encomiendas comprenden:

a) Código de identificación (RETP)
b) Dirección (calle, número, barrio)
c) Cantidad de m^2 de encomiendas
d) Tipo de encomienda (obra nueva, refacción, ampliación, excavación, demolición, decoración exterior, decoración interior, recuperación-restauro)
e) Destino (administrativo, comercial, culto, deportivo-recreativo, educativo-científico, equipamientos especiales, exposiciones, industrial, otros, salud, servicios generales, servicios públicos, sociocultural y esparcimiento, transporte, turismo, vivienda colectiva, vivienda conjuntos, vivienda individual)

Para la ubicación en el mapa, tomamos como referencia la dirección indicada en el registro de cada encomienda (alrededor de 37.000 en el período 2012-2022).

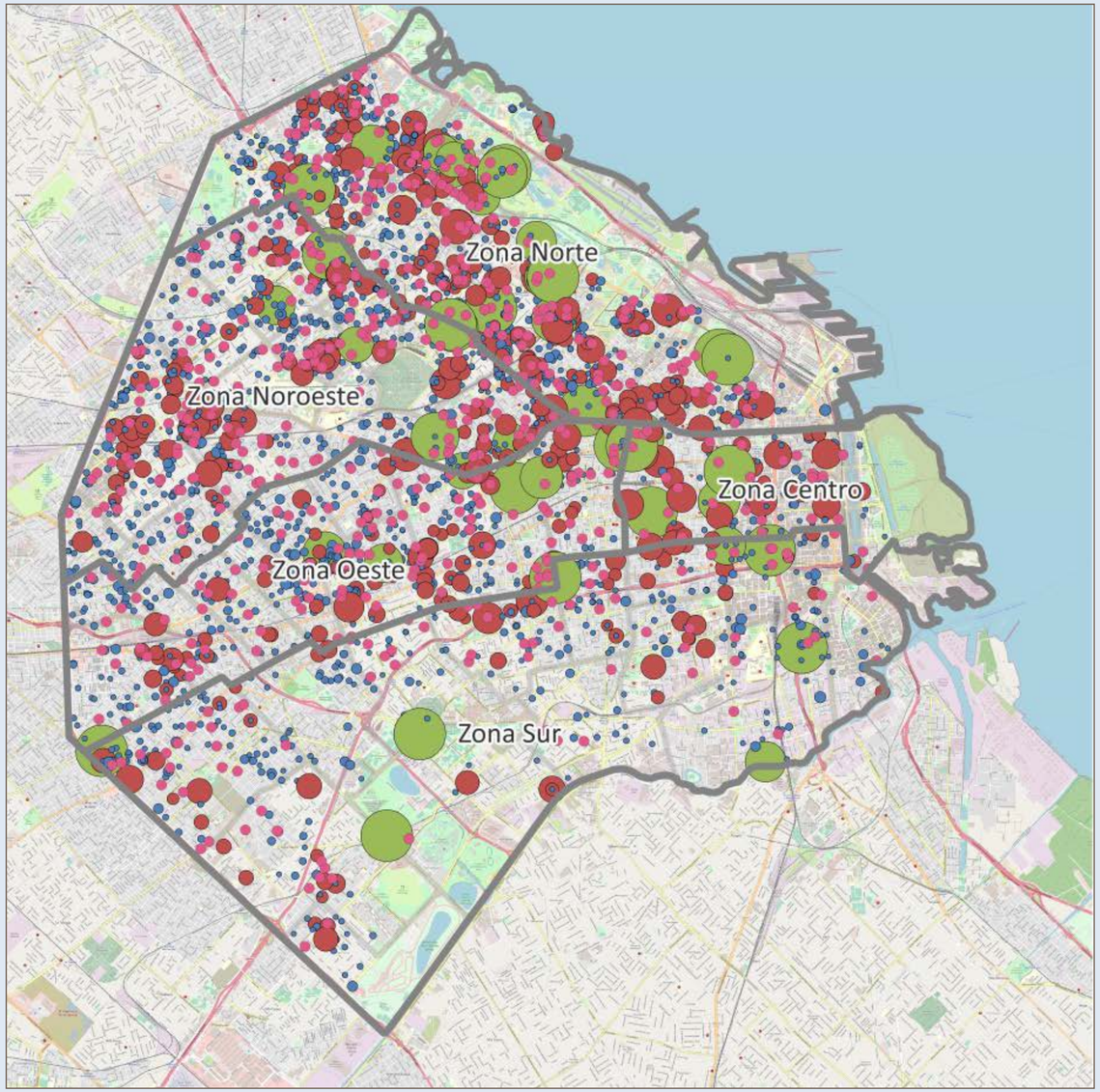
Nota: A los efectos de elaborar una cartografía que dé cuenta de la distribución de estas variables en el territorio de CABA, algunos ítems han sido englobados o no considerados, según lo que quisimos acentuar. Por ejemplo: en el caso de los tipos de encomiendas, preferimos concentrar el análisis en obras nuevas, ampliaciones y demoliciones, englobando el resto de encargos en "otros".

En cuanto al destino de las obras, optamos por clasificarlas en: administrativo, comercial, vivienda individual, vivienda colectiva (que incluye conjuntos de vivienda). El resto de encomiendas las agrupamos en "otros".

PROGRAMA INDICADORES CPAU

Año 2022

Geolocalización | Encomiendas por m² según escala



La cantidad de metros cuadrados encomendados en 2022, muestra que:

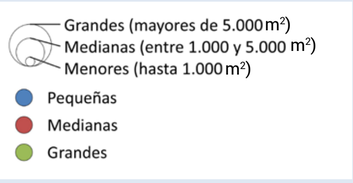
- La mayor concentración de obras se localizó en la zona norte, con el 23,2% de m² y el 17,4% de encomiendas.
- La zona noroeste le siguió en cantidad de m² (20%) y es la que registró mayor cantidad de encomiendas (28,2%).
- Las zonas norte y sur coincidieron en sumar casi el 15% de los m² de encomiendas, con un notable incremento en la zona sur respecto de 2021 (cuando había registrado solo el 5%).
- Las zonas que inscribieron menos encomiendas en m² fueron centro (9,1%) y oeste (6,8%).

Como observamos en el mapa, las obras se clasifican en pequeñas (hasta 1.000 m²), medianas (entre 1.000 y 5.000 m²) y grandes (mayores de 5.000 m²), distinguiéndose tanto por colores como por el tamaño de cada punto.

Las obras pequeñas representan más del 70% de las encomiendas en cada zona, destacándose la zona oeste, en la que suman el 88%. Las obras medianas oscilan entre el 11 y el 24% de las encomiendas por zona, con mayor presencia en la zona centro.

Las obras de más de 5.000 m² tienden a localizarse en zona norte (26,9%) y en zona noroeste (17,3%).

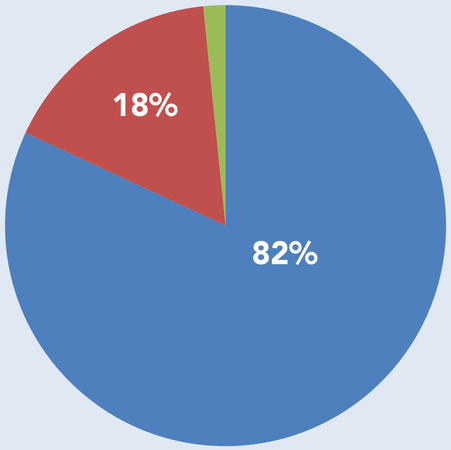
Encomiendas 2022 por m² según escala



Año 2022

Encomiendas según escala

Cantidad de encomiendas de obra según escala



Grandes
2%

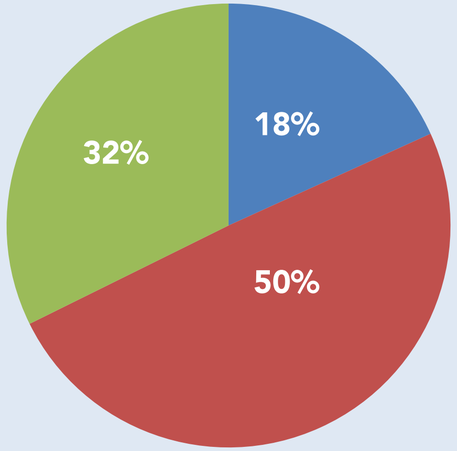
Medianas
16%

Pequeñas
82%

Las encomiendas clasificadas por cantidad muestran porcentajes muy diferentes de las que consideran el tamaño en m^2. Por cantidad, predominan las obras pequeñas (menores a 1.000 m^2) que representan el 82%, mostrando un incremento respecto de 2021.

Le siguen las obras medianas, con un 16%, mientras que las obras mayores de 5.000 m^2 representan solo al 2% del total.

m² de encomiendas de obra según escala



Grandes 944.757
32%

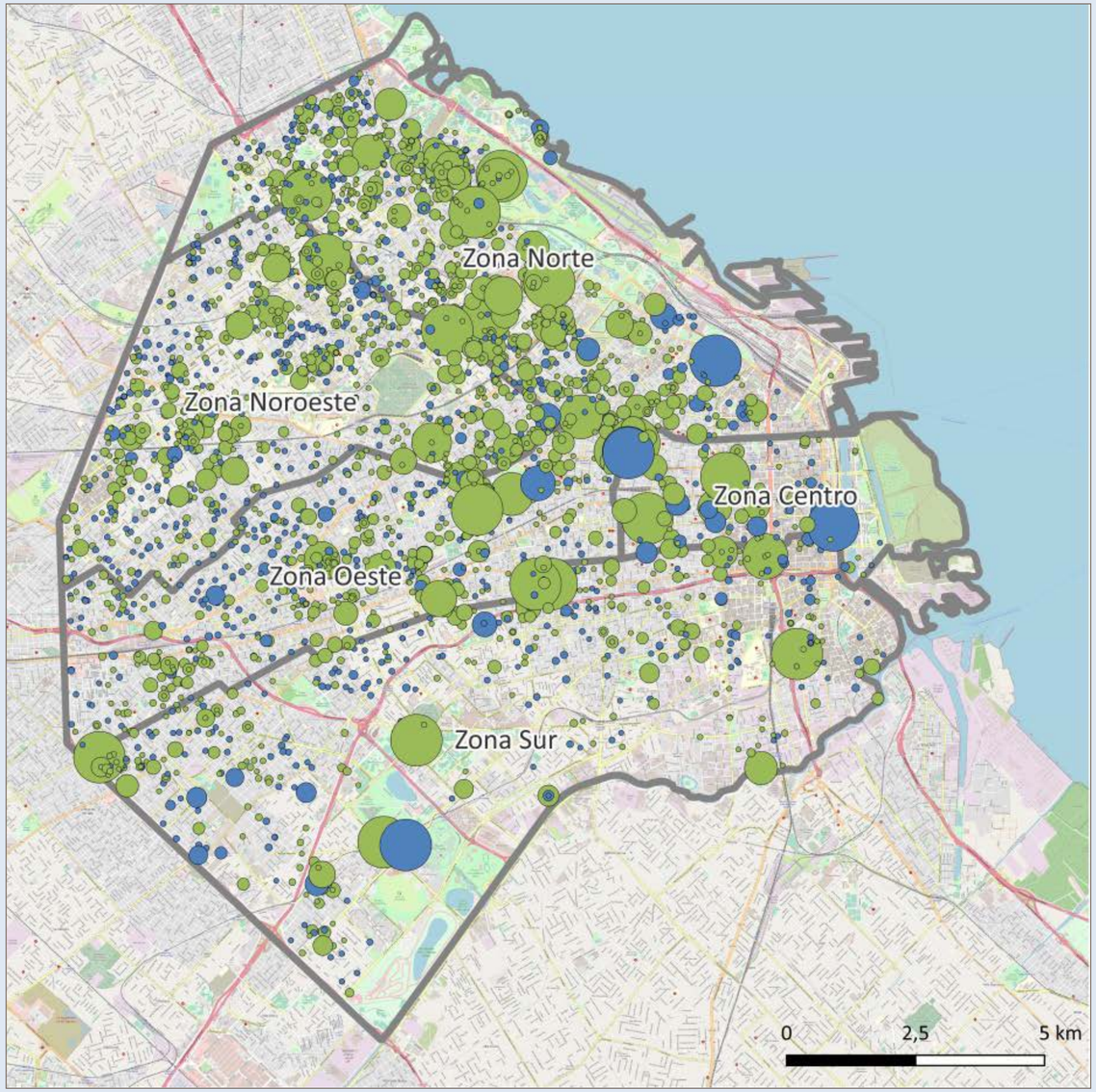
Medianas 1.191.308
50%

Pequeñas 367.818
18%

Al considerar la cantidad de m^2, las obras medianas predominan con un 50%, algo superior a lo registrado en 2021.

Las obras de más de 5.000 m^2 disminuyeron su participación, representando el 32% del total, mientras que las obras pequeñas se incrementaron alcanzando el 18% de los m^2 permisados.

Geolocalización | Encomiendas según tipo

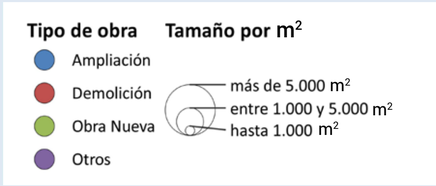


El 78% de las encomiendas en 2022 fue de obra nueva. En segundo lugar se ubican las de ampliación, que incrementaron su participación de un 13% registrado en 2021 a un 17%.

La mayor concentración de obra nueva se registró en zonas norte y noroeste.

En cuanto a las encomiendas de ampliación, la zona sur es la que concentra mayor superficie (3,4% del total general), aunque en el mapa se observan encargos de grandes superficies en las zonas centro y norte.

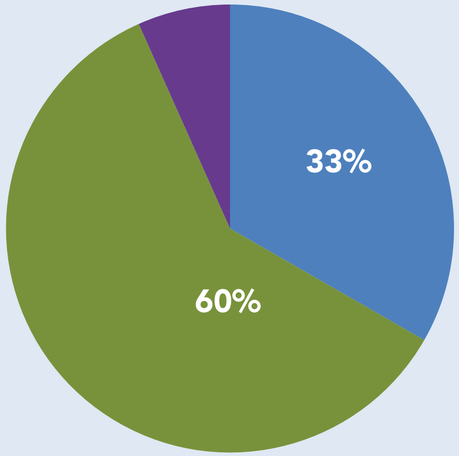
Encomiendas 2022 por m² según tipo



Año 2022

Encomiendas según tipo

Cantidad de encomiendas de obra según tipo



Otros
7%

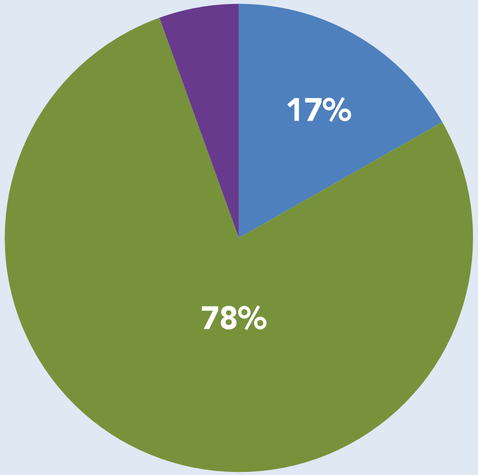
Ampliación
33%

Obra nueva
60%

En 2022, la cantidad de obra nueva representó el 60% de las encomiendas, con una leve reducción respecto del año anterior por el incremento de las obras de ampliación, que sumaron un 33%.

El resto de los tipos de obra equivalió al 7% del total general.

m² de encomiendas de obra según tipo



Otros
5%

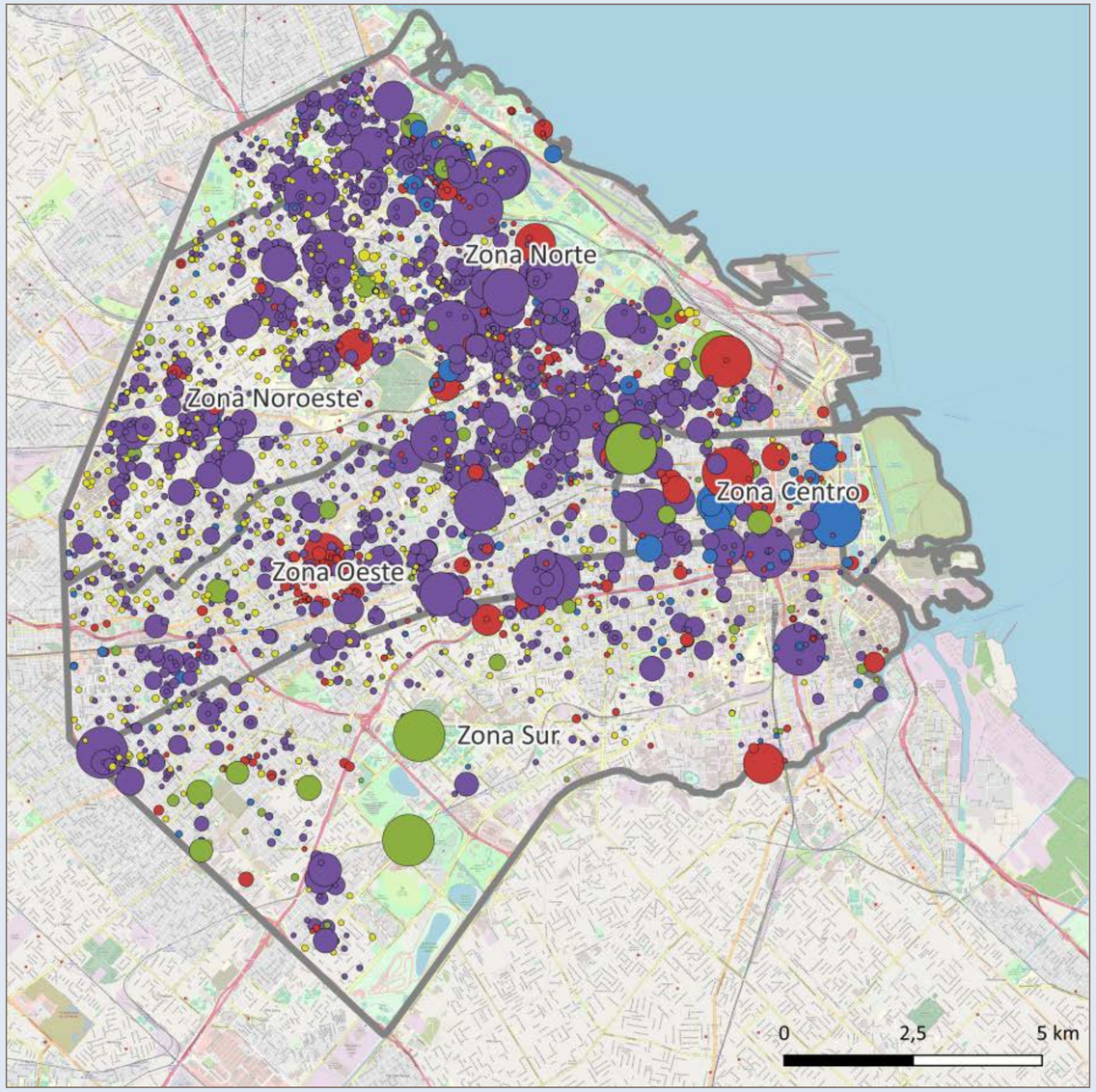
Ampliación
17%

Obra nueva
78%

En cuanto a los m² permisados, la obra nueva acumula mayor cantidad de superficie, aumentando su porcentaje en relación al 2021, alcanzando el 78%.

Las obras de ampliación también incrementaron su superficie, representando el 17%. Consecuentemente, los otros tipos de obra se redujeron del 13% de m² alcanzado en 2021 al 5% en 2022.

Geolocalización | Encomiendas según destino

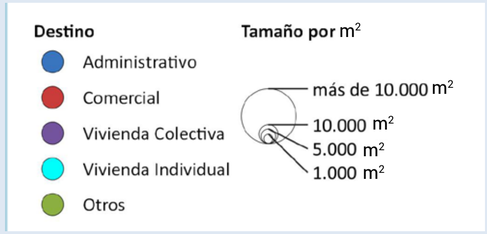


Durante 2022 predominaron las encomiendas con destino vivienda colectiva, concentrándose tanto en cantidad como en m^2 en las zonas norte y noroeste.

Las encomiendas con usos comerciales tendieron a concentrarse más en la zona norte (2,2%), centro y sur (ambas con 1,6% del total de m^2 permisados).

Se observa un fuerte incremento en el metraje de encomiendas en la zona sur. Del 5% que registró en 2021 pasó a representar el 15% en 2022.

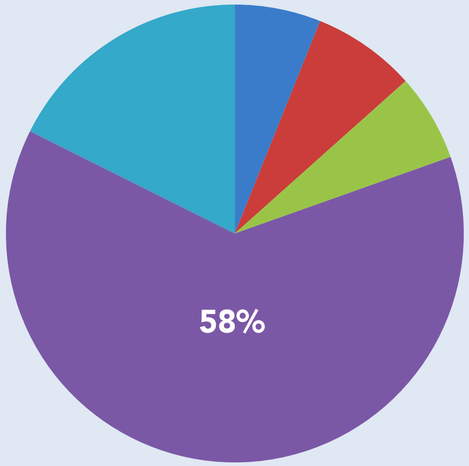
Encomiendas 2022 por m^2 según destino



Año 2022

Encomiendas según destino

Cantidad de encomiendas de obra según destino



Vivienda Individual
19%

Administrativo
5%

Comercial
11%

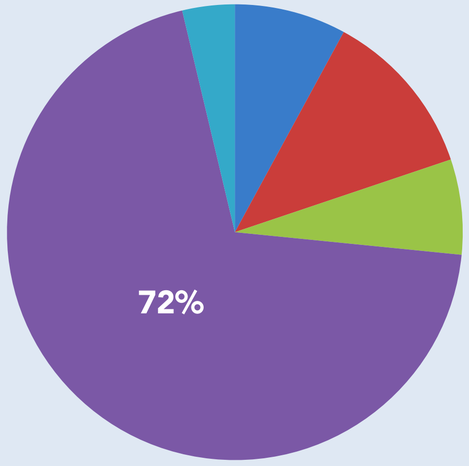
Otros
7%

Vivienda Colectiva
58%

La vivienda colectiva ocupa el primer puesto, con 58% de encomiendas y el 72% del total de la superficie permisada. En ambos casos, se registra un leve descenso respecto de 2021.

La vivienda individual mantiene su participación, representando el 19% de las encomiendas y sumando solamente el 4% de superficie.

m² de encomiendas de obra según destino



Vivienda Individual
4%

Administrativo
5%

Comercial
9%

Otros
10%

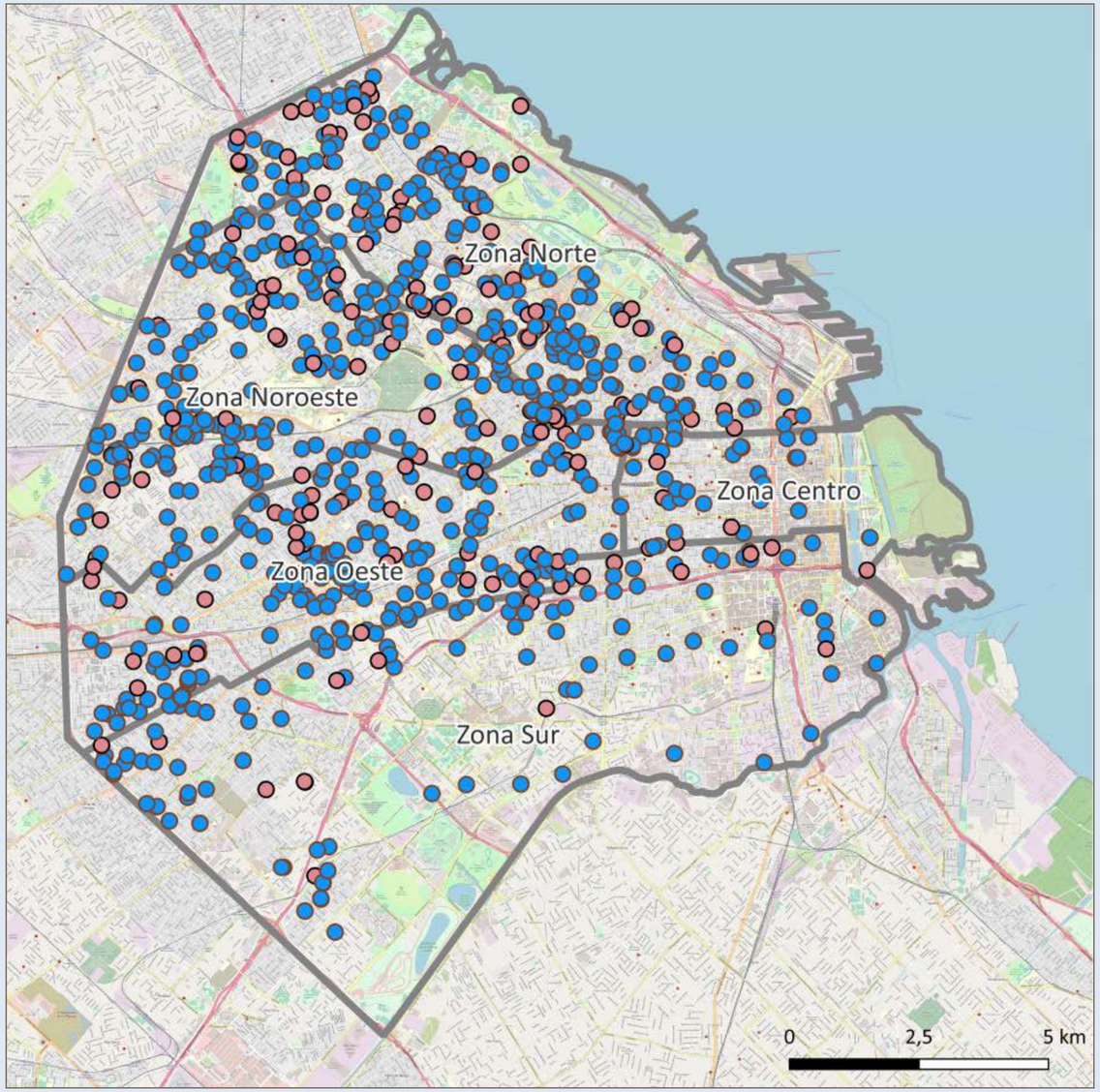
Vivienda Colectiva
72%

Los rubros Administrativo y Otros destinos presentan porcentajes similares entre cantidades y m^2 a los registrados en 2021.

En el caso del destino Comercial, la superficie declarada es menor al número de encomiendas (9% y 11% respectivamente).

Año 2022

Geolocalización de encomiendas de demoliciones y excavaciones



Se registraron 1.157 encomiendas de demoliciones y excavaciones en 2022, levemente superior a lo registrado en el año 2021.

La suma de metros cuadrados a demoler fue de unos 100.000 m^2. En comparación con el año anterior, la superficie se redujo un 37,5%.

En relación a la distribución territorial de las demoliciones y excavaciones, las zonas noroeste, norte y oeste registraron la mayor cantidad, cada una de ellas en torno al 30% del total, tanto en número de encomiendas como de m^2 afectados.

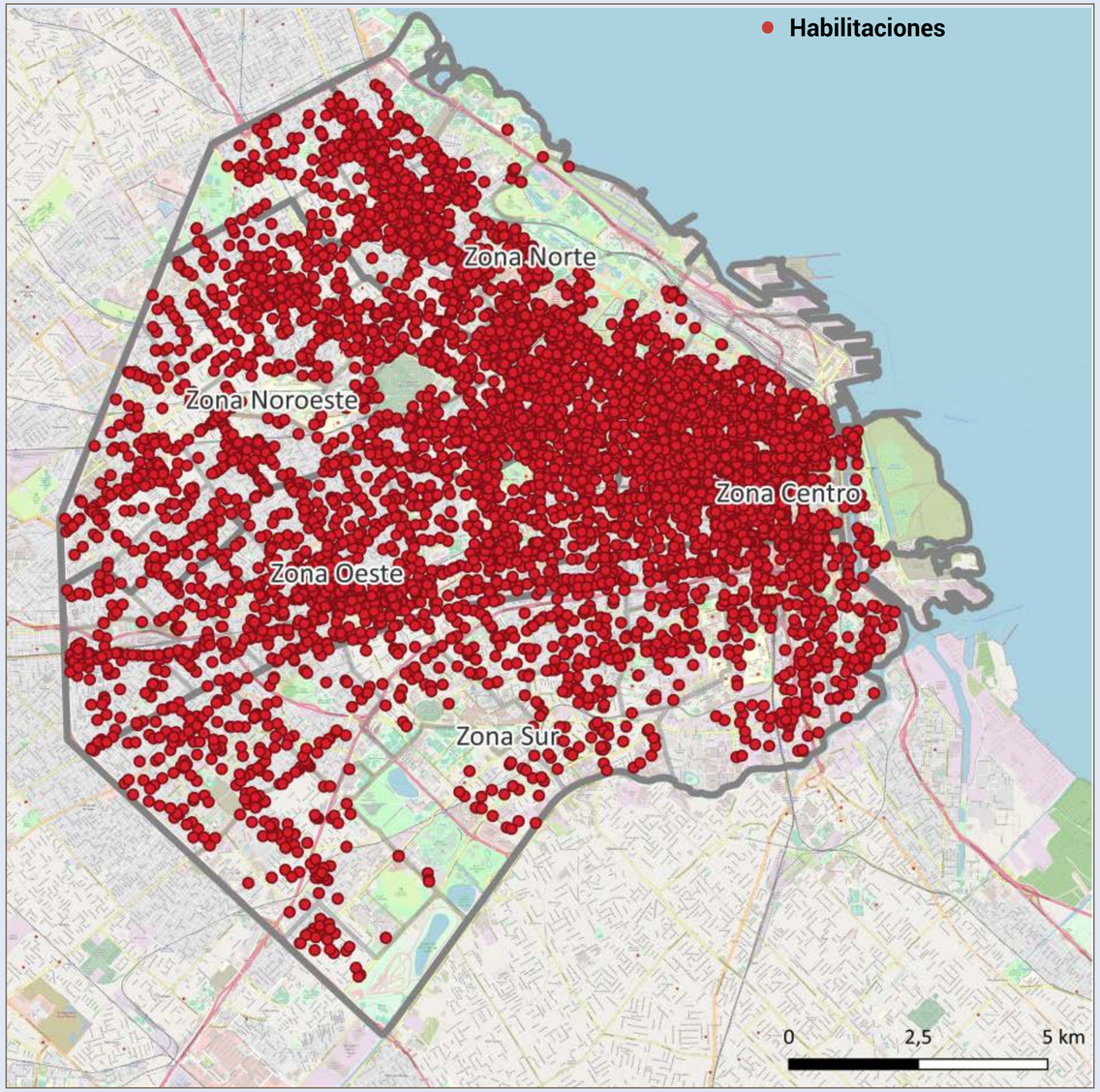
La zona sur registró un 9%, muy superior al 6% del año 2021 y la zona centro representó solo el 3% del total para 2022.

Demoliciones y excavaciones 2022

- Demoliciones
- Demolición y Obra Nueva

Año 2022

Geolocalización de encomiendas de habilitaciones



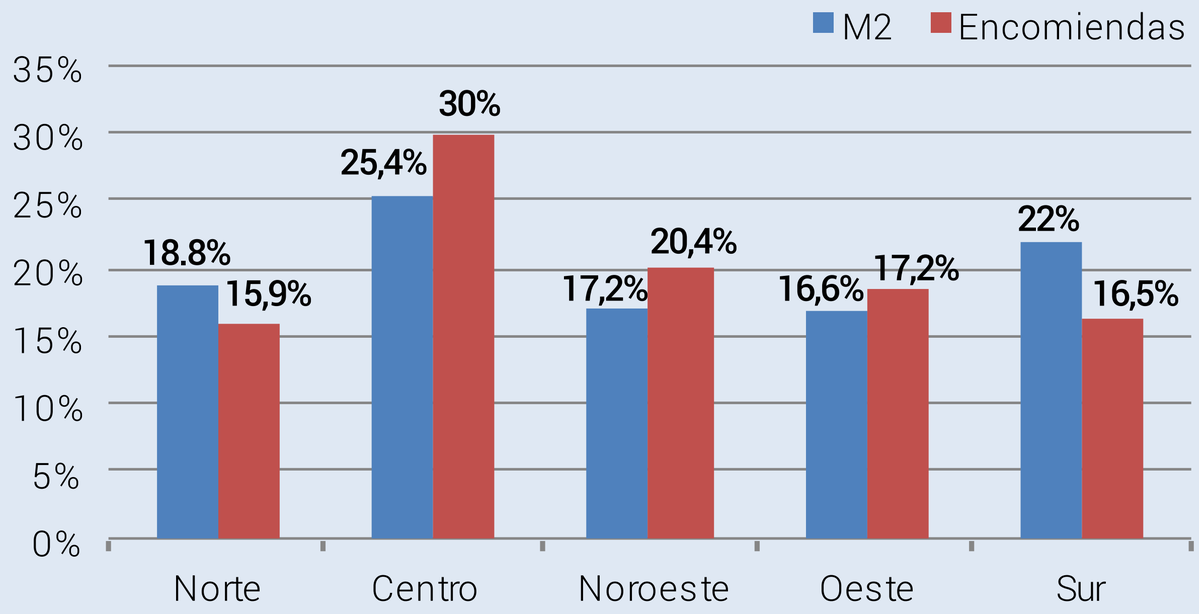
En el año 2022, las habilitaciones solicitadas fueron 7.346 y sumaron 1.664.161 m^2.

La zona norte representa el 18,8% del total de m^2 registrados y el 15,9% de las encomiendas.

La zona centro suma el 25,4% de la superficie informada y el 30% de las encomiendas.

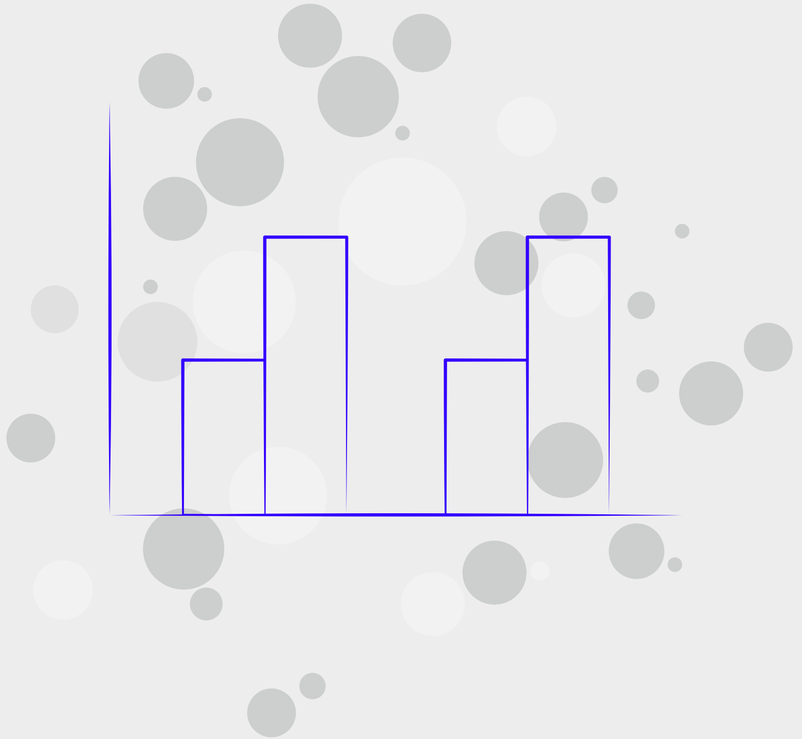
El noroeste registra el 17,2% de superficie y el 20,4% de encomiendas.

La zona oeste representa el 16,6% de m^2, con un 17,2% de solicitudes, mientras que la zona sur presenta el 22% de superficie y el 16,5% de solicitudes.



A partir del registro sistemático de las encomiendas que realiza el CPAU en la última década, ponemos a disposición una herramienta que nos permite ponderar no solo la cantidad, los tipos y los destinos de las obras, sino también su localización.

La ubicación de las obras del último decenio, así como aquellas que se vayan registrando, permitirá monitorear la actividad profesional y relacionarla tanto con el mercado inmobiliario como con la actividad de la construcción en CABA.



CPAU consejo profesional de arquitectura y urbanismo

Autoridades

Presidenta
Arq. Rosa Aboy

Vicepresidente 1°
Arq. Néstor Magariños

Vicepresidenta 2ª
Arq. María Hojman

Secretaria
Arq. Cayetana Mercé

Pro-secretario
Arq. Eduardo Albanese

Tesorera
Arq. Graciela Novoa

Pro-tesorera
Arq. Carolina Day

Titulares
Arq. Griselda Balián
Arq. Andrés Borthagaray
Arq. Paloma Carignani
Arq. Roberto Frangella
Arq. María Dujovne
Arq. Enrique García Espil
Arq. Matías Gigli
Arq. Carlos Sallaberry
Arq. Marcelo Vila

Suplentes
Arq. Carolina Jaroslavsky
Arq. Gabriela Muzio
Arq. Marta García Falcó

Programa Indicadores

Director
Arq. Néstor Magariños

Equipo de producción
Damián Montero
Lorena Obiol
Arq. Eugenia Peyregne
Arq. Vera Blitstein
Arq. María Amalia Carluci

Este trabajo ha sido posible gracias a la colaboración del staff CPAU de las áreas de Atención a la Matrícula y de Informática.

CPAU | Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo
25 de Mayo 482 - (C1002ABJ) Ciudad de Buenos Aires
+54 (11) 5238.1068 | www.cpau.org | info@cpau.org

marzo 2023