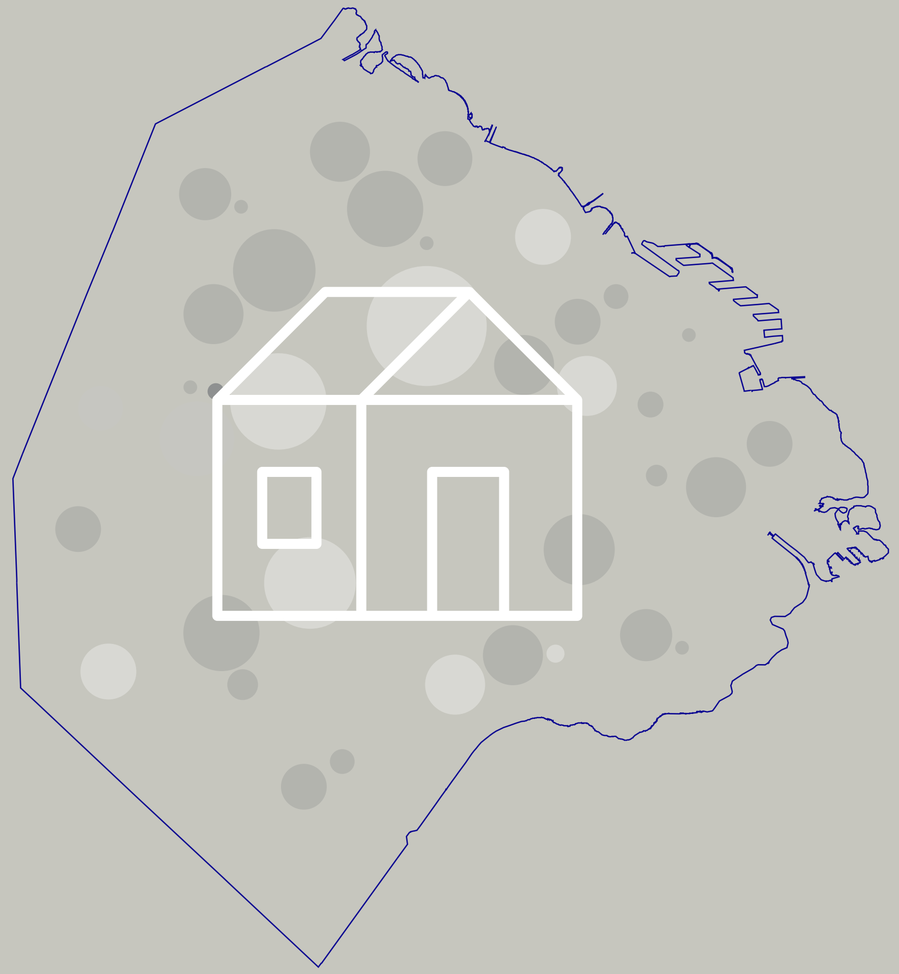


PROGRAMA INDICADORES CPAU

ENCOMIENDAS DE OBRAS DE ARQUITECTURA

Análisis y localización de las encomiendas registradas en el CPAU

Producción futura de Vivienda Privada en CABA

Prospectiva en base a los análisis de las encomiendas en los periodos 2021-2022 y 1er semestre 2023

CPAU
consejo profesional de arquitectura y urbanismo

El CPAU lleva una estadística sobre las encomiendas que nuestros matriculados realizan.

Las encomiendas son el paso inicial de las tramitaciones para conseguir las autorizaciones de obra, de demolición y excavación y de habilitaciones, por lo tanto estás estadísticas tienen un carácter predictivo, nos hablan de lo que planifica hacer la actividad privada en un futuro próximo

Llevar estas estadísticas en forma sistemática nos permite encontrar patrones y proyecciones. En esta oportunidad hemos tratado de evaluar la dinámica de la próxima **producción de vivienda**, el **rubro más importante de la construcción privada en CABA**

Para ello hemos tomado las estadísticas de los últimos once años, siendo el promedio de m2 encomendados para ese período (2.350.000 m2). Si miramos el período pos pandemia (los últimos dos años y medio) el promedio se mantiene en 2.400.000 m2. Podemos afirmar que **la construcción se mantiene estable**, con independencia de los vaivenes económicos nacionales. En la producción de vivienda no hay crisis macroeconómica (ver gráfico página 4).

Luego nos focalizamos sobre los desagregados del período pospandemia (2021, 2022 y 1° semestre de 2023), lo que nos permitió hacer cálculos, todos volcados en las planillas que acompañan esta presentación (ver tabla página10).

Existe un resultado estable en las encomiendas de viviendas individuales cercanos al 19% de las encomiendas totales aplicadas a unas 600 viviendas individuales por año.. (ver lámina página 10)

Para las viviendas colectivas también existe un resultado estable en el 70% de los m2 encomendados por año. El cálculo de cantidades de viviendas requiere la formulación de dos hipótesis.

La primera que del 100% de la superficie encomendada con destino a vivienda hay un 25% que se ocupa con superficies comunes y otros destinos (comercios, cocheras). La segunda establecer superficie propia promedio para los departamentos que se construyen. Nosotros observando el mercado, definimos como promedio un departamento de 45 m2 (un dos ambientes grande o un tres ambientes pequeño) (ver lámina página 9)

Con esos parámetros estamos proyectando unas 27.000 viviendas anuales en propiedad horizontal. Ese es el ritmo del flujo.

Cuando miramos las cifras de ventas a través de las escrituras en CABA, cuyos totales han sido 28.832 para 2021 y 33.753 para 2022 (totales que incluyen ventas de terrenos, de propiedades con otros usos, de una mayor proporción de departamentos usados), entendemos que gran parte de lo que se propone construir se transformará en incremento del stock.

Sabemos por las noticias de la caída en las ventas y en los precios y en el retiro del mercado de propiedades en alquiler, que existe hoy un stock creciente de viviendas desocupadas y también sabemos que los ingresos de la población que necesita una vivienda son mayoritariamente insuficientes para alimentar un mayor flujo de ventas o incluso de alquiler.

A menos que haya incentivos para la compra, básicamente mejora de los ingresos de la población y créditos accesibles. Hoy el flujo de ventas esta mayormente destinado operaciones de resguardo de valor que a la satisfacción de necesidades concretas de vivienda.

En este sentido la **aplicación de la ley de alquileres**, provocó dos fenómenos negativos y no tan fáciles de revertir, una disminución importante en la oferta de viviendas en alquiler y un significativo aumento en los valores de locación. El simple cambio de la ley no garantiza la recomposición rápida de la oferta y mucho menos la baja de los valores.

Además, apareció con fuerza el mercado de alquileres temporarios, que como en otras ciudades compite con mejores precios de locación con el alquiler tradicional.

El **problema de acceso a la vivienda** esta entonces enormemente tensionado, tanto para la compra como para el alquiler.

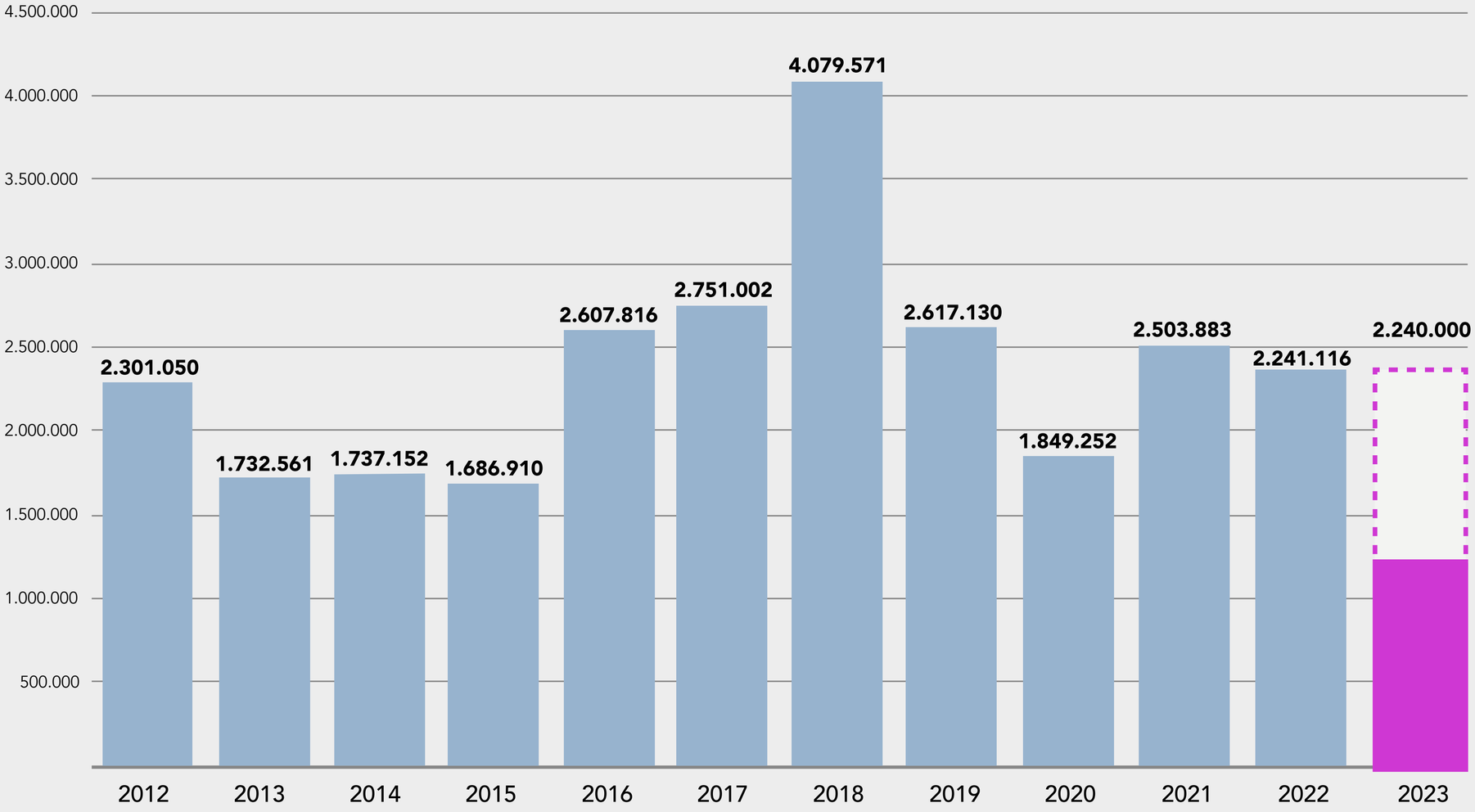
En este sentido las decisiones del GCABA para facilitar el acceso al alquiler han sido positivas, aunque insuficientes. Se requiere un esfuerzo mayor desde todos los niveles del estado. Incentivos, como la eximición del impuesto a las ganancias de los locadores sobre los ingresos por alquileres con destino vivienda, u otras similares para las tasas de ABL y de Ingresos Brutos y al mismo tiempo penalidades en los costos de los servicios en las propiedades desocupadas. Elementos que no deberían faltar en un nuevo marco regulatorio.

Complementariamente hemos volcado en mapas la localización principal de las obras de vivienda por venir. El criterio ha sido sombrear más intenso las comunas con mayor porcentaje.

Surge claramente que para la **vivienda individual** los barrios mayoritariamente elegidos están en el oeste de la cuidad en un arco que va desde el barrio de Saavedra hasta el de Mataderos. (ver lámina página 11)

En tanto para la **vivienda colectiva** los barrios elegidos son al norte de la ciudad, pero que también se extienden al oeste en términos de m2 encomendados. (ver lámina página 12)

Encomiendas según escala | m² de encomiendas anuales de obra entre 2012 y 2023

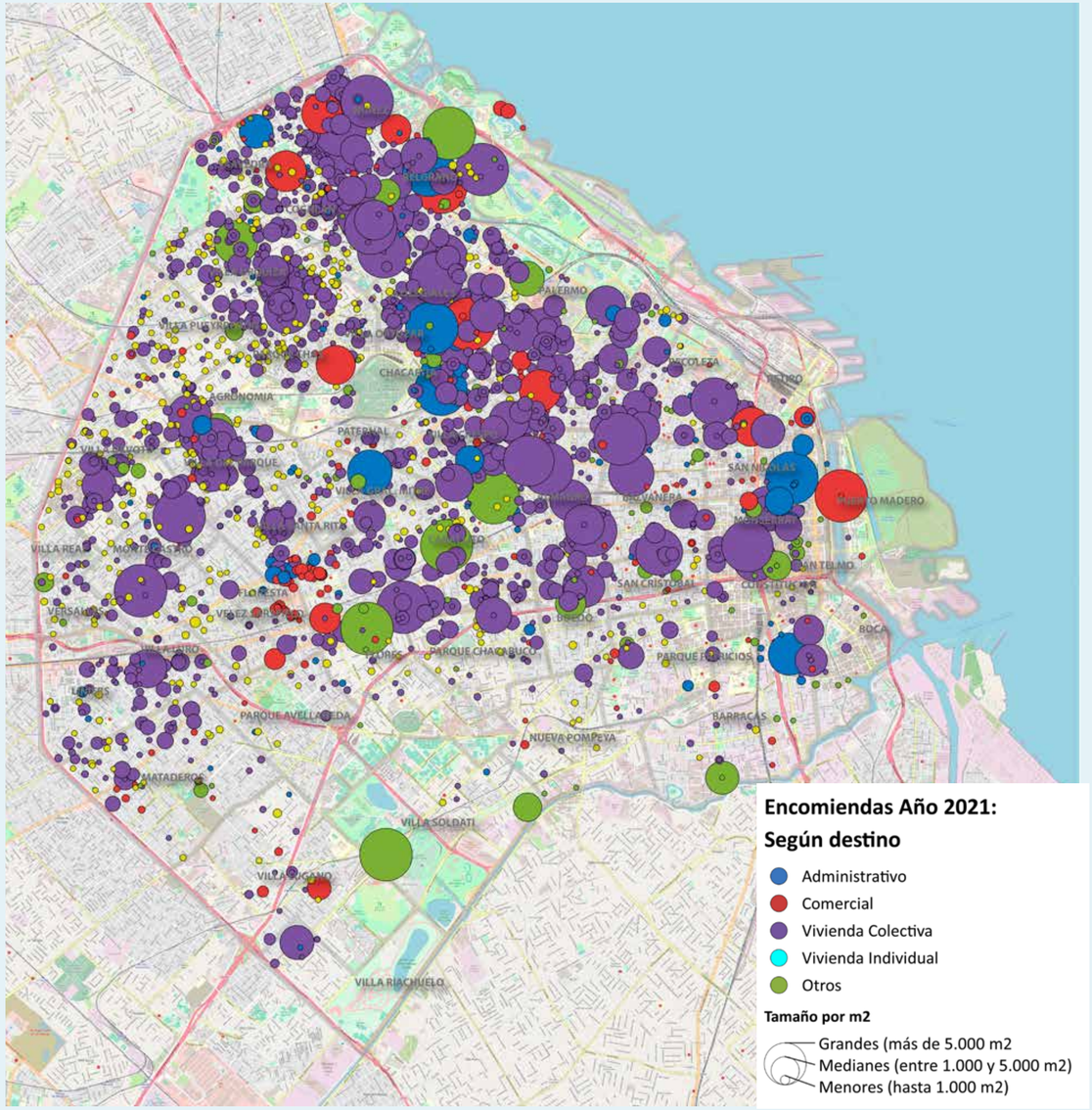


Estadísticas de los últimos once años, siendo el promedio de m^2 encomendados para ese período (2.350.000 m^2). Si miramos el período pos pandemia (los últimos dos años y medio) el promedio se mantiene en 2.400.000 m^2.

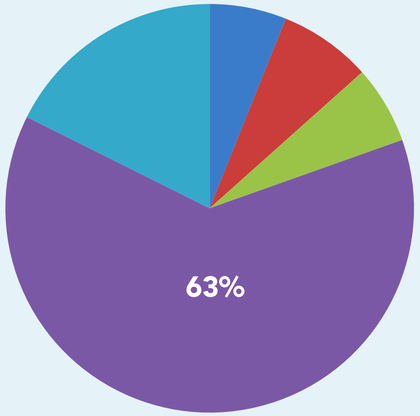
Podemos afirmar que la construcción se mantiene estable, con independencia de los vaivenes económicos nacionales. En la producción de vivienda no hay crisis macroeconómica.

Luego nos focalizamos sobre los desagregados del período pospandemia (2021, 2022 y 1° semestre de 2023), lo que nos permitió hacer cálculos, todos volcados en las planillas que acompañan esta presentación.

Año 2021 Geolocalización | Encomiendas según destino en m²



Cantidad de encomiendas de obra según destino



Vivienda Individual
18%

Administrativo
6%

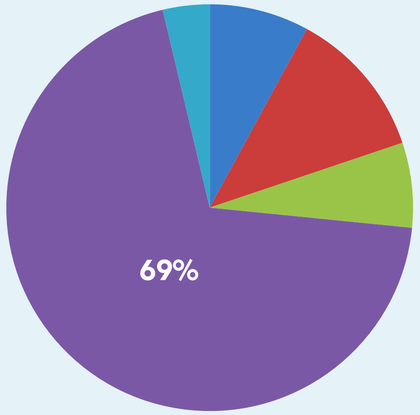
Comercial
7%

Otros
6%

Vivienda Colectiva
63%

La vivienda colectiva ocupa el primer puesto, con 63% de encomiendas y el 69% del total de la superficie permisada. La vivienda individual, si bien representa el 18% de las encomiendas, suma solamente el4% de superficie.

M² de encomiendas de obra según destino



Vivienda Individual 93.028
4%

Administrativo 198.555
8%

Comercial 298.034
12%

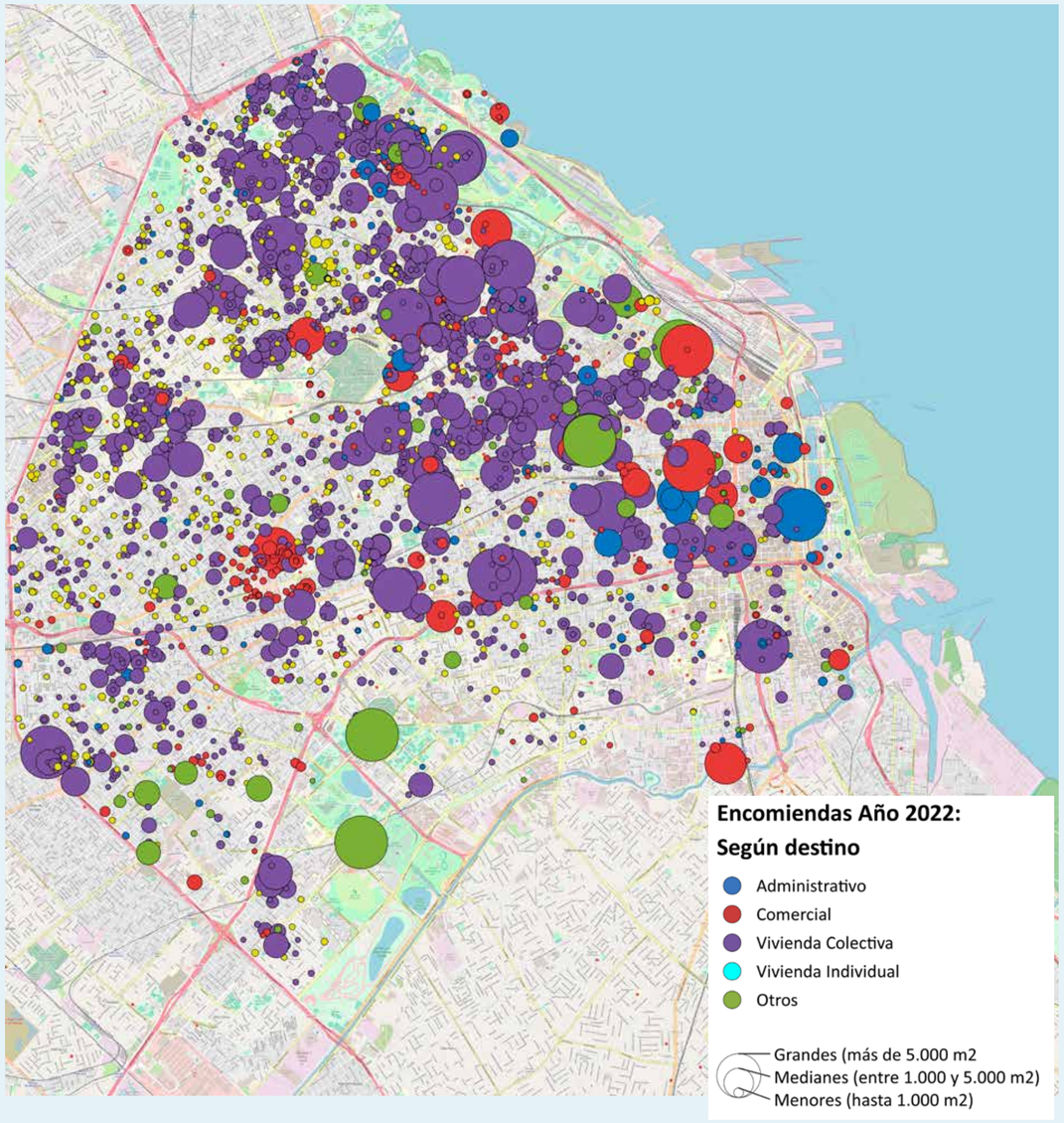
Otros 169.062
7%

Vivienda Colectiva 1.745.204
69%

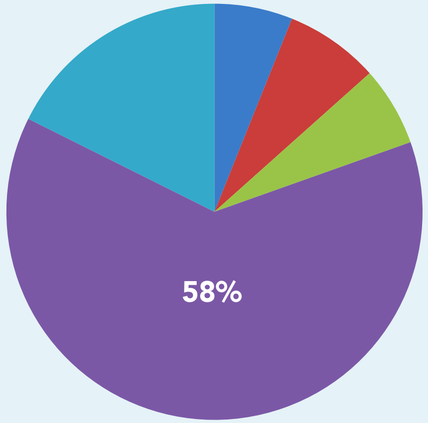
En cuanto a los m² encomendados, la obra nueva acumula mayor cantidad de superficie, con el 75%, mientras que las obras de ampliación corresponden al 13% de m².

Los otros tipos de obra suman 8% de la superficie encomendada en 2021.

Geolocalización | Encomiendas según destino en m²



Cantidad de encomiendas de obra según destino



Vivienda Individual 19%

Administrativo 5%

Comercial 11%

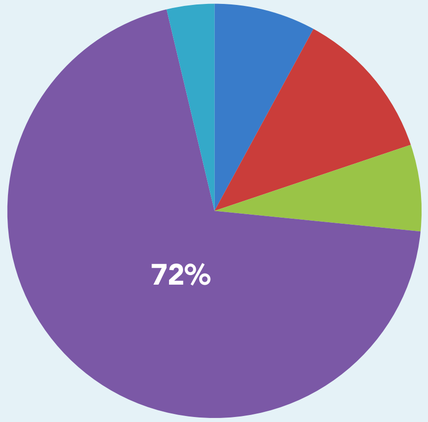
Otros 7%

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%

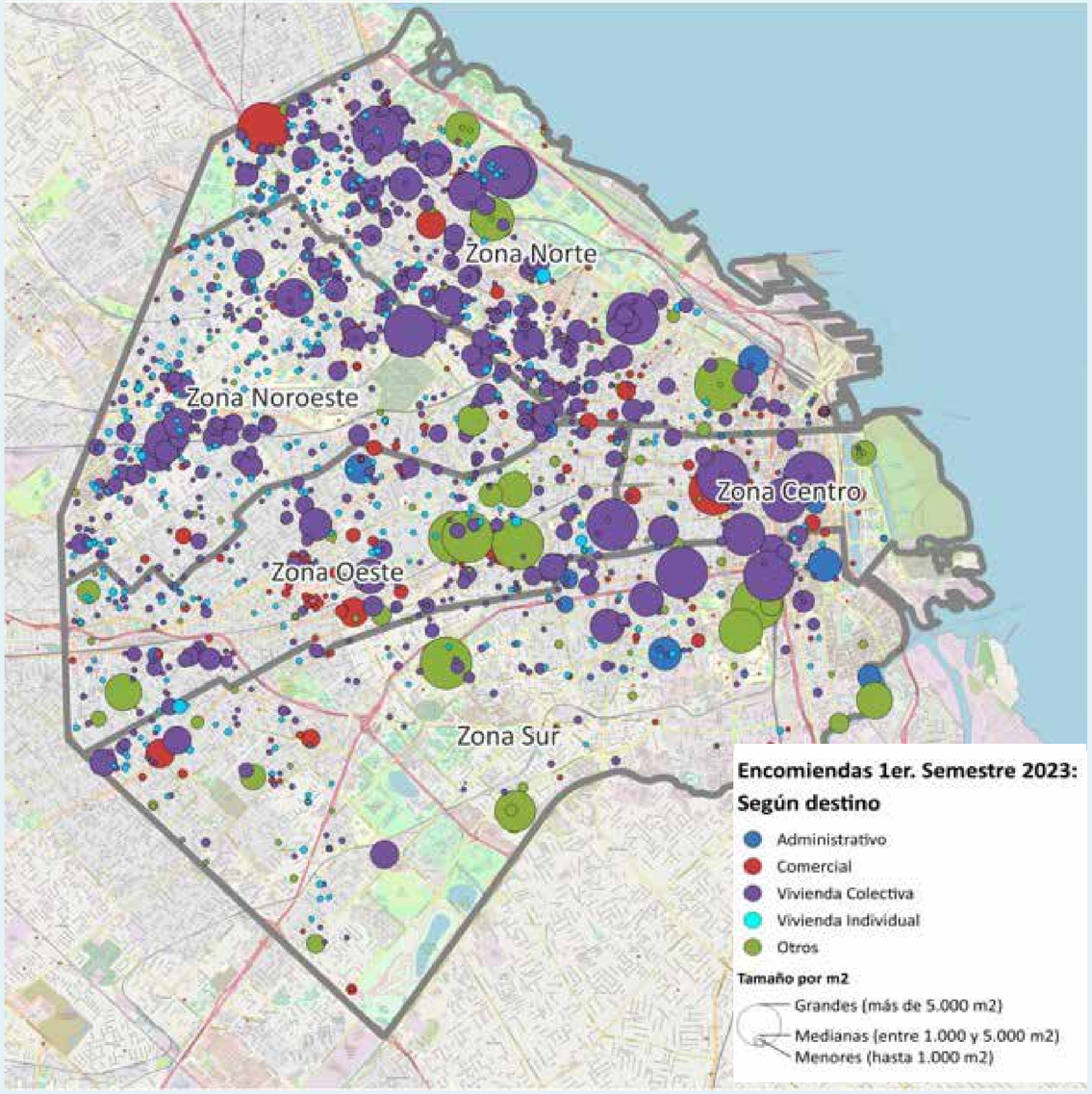
Comercial 9%

Otros 10%

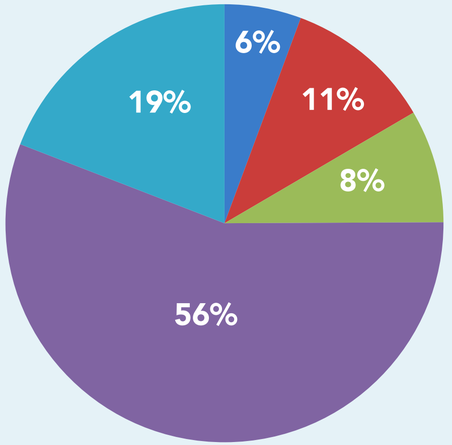
Vivienda Colectiva 72%

Los rubros Administrativo y Otros destinos presentan porcentajes similares entre cantidades y m² a los registrados en 2021.

Geolocalización | Encomiendas según destino en m²



Encomiendas de obra según destino



Administrativo
6%

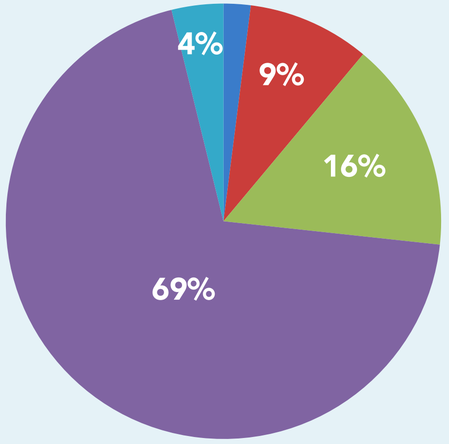
Comercial
11%

Otros
8%

Vivienda colectiva
56%

Vivienda individual
19%

m² de encomiendas de obra según destino



Administrativo
2%

Comercial
9%

Otros
16%

Vivienda colectiva
69%

Vivienda individual
4%

Existe un resultado estable en las encomiendas de viviendas individuales cercanos al 19% de las encomiendas totales aplicadas a unas 600 viviendas individuales por año.

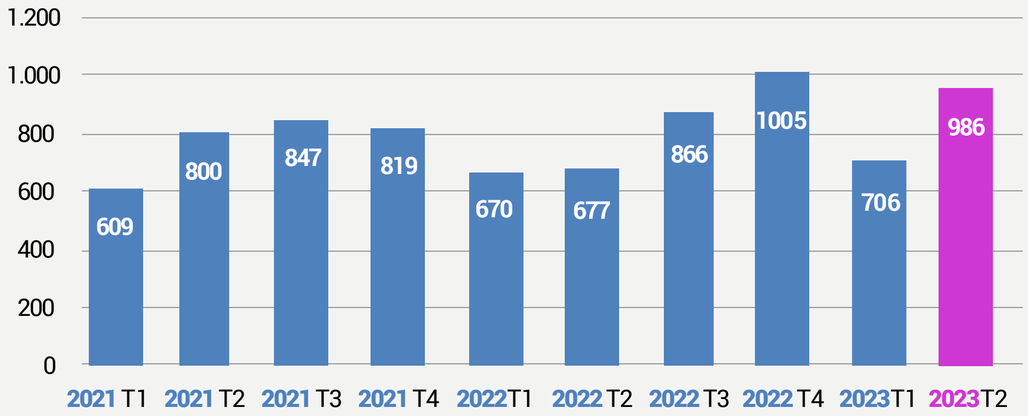
Para las viviendas colectivas también existe un resultado estable en el 70% de los m2 encomendados por año. El cálculo de cantidades de viviendas requiere la formulación de dos hipótesis.

1er semestre 2023

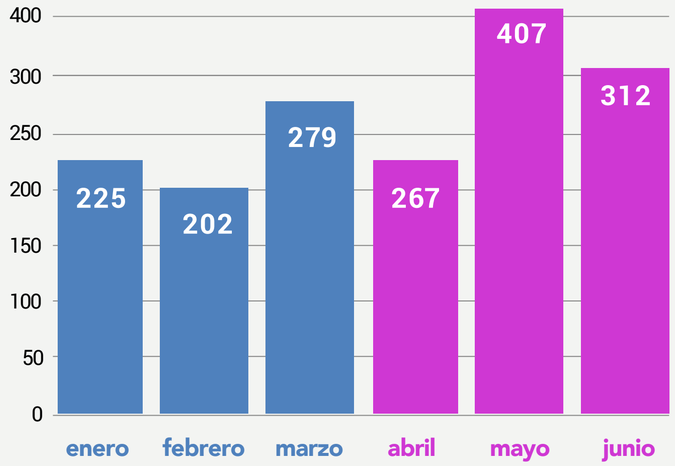
Encomiendas de obras por trimestre

Cantidad de encomiendas de obra

Total de encomiendas de 2021 T1 a 2023 T2



Total de encomiendas de enero a junio 2023



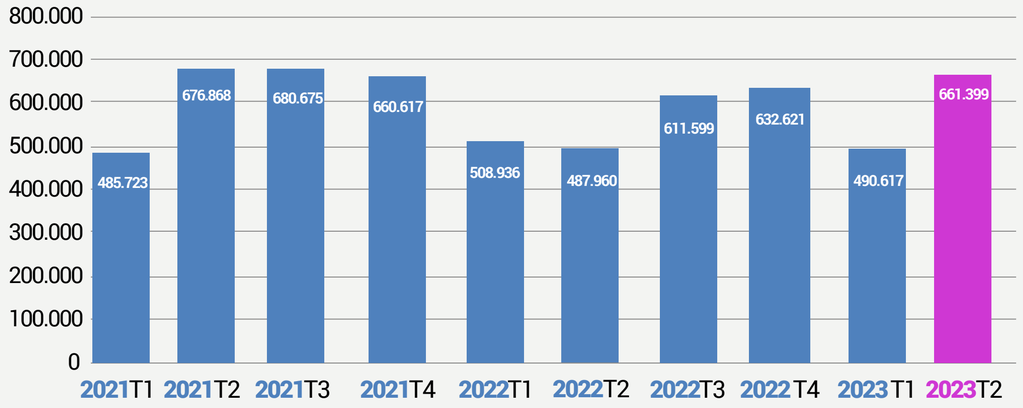
Los trimestres de 2022 mostraron una tendencia al incremento de las encomiendas de obra. El **primer trimestre del año 2023** registró un descenso respecto del último trimestre anterior, mostrando un comportamiento estacional, característico de los primeros meses del año. Sin embargo, el número de encomiendas fue mayor que el primer trimestre de 2022.

Asimismo, el **segundo trimestre** de 2023 recibió más encomiendas que el mismo trimestre del año anterior, por lo que se refuerza la tendencia a un incremento en la actividad.

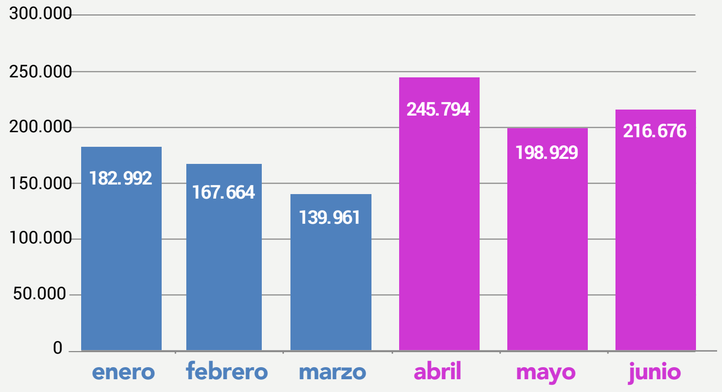
Al analizar el **primer semestre de 2023**, se observa que Mayo fue el mes con mayor número de encomiendas, con un descenso del 30% en Junio, por lo que será necesario contar con los datos de los meses siguientes para verificar si la tendencia general al alza se verifica mes a mes. Enero y Febrero registraron el menor número de encomiendas, en consonancia con lo observado en la comparación trimestral.

m² de encomiendas de obra

m² de encomiendas de 2021 T1 a 2023 T2



m² de encomiendas de enero a junio 2023



Los m2 informados en las encomiendas muestran similar comportamiento a la cantidad de estas, por trimestre.

En el segundo trimestre de 2023 los m2 de obras superaron al cuarto trimestre de 2022, la mayor marca de ese año.

Al analizar los m2 de obras por mes en el primer semestre de 2023, se observa que en Abril se registró el mayor valor, superando ampliamente los guarismos de los meses anteriores. Sin embargo, los dos meses siguientes no lograron superar es marca, indicando un leve incremento en el mes de Junio.

Cálculo de la cantidad de viviendas para las que se han iniciado trámites desde 2021 al 1er trimestre 2023

Año	Superficie encomendada total	% vivienda colectiva	Superficie vivienda colectiva			Unidades de vivienda	Encomiendas total	% vivienda colectiva	Total encomiendas vivienda colectiva
			Total	25% *	75% **	45m2 ***			
2021	2.503.883	69	1.727.679,3	431.919,8	1.295.759,5	28.795	3.075	63	1.937
2022	2.241.116	72	1.613.603,5	403.400,9	1.210.202,6	26.893	3.255	58	1.888
1º S 2023	1.126.829	65	732.438,9	183.109,7	549.329,1	12.207	1.648	55	906
Total	5.871.828	-	4.073.721,6	1.018.430,4	3.055.291,2	67.895	7.978	-	4.732

Promedio anual para los últimos 2 años y medio: 27.459

** 25% destinado a espacios comunes y otros usos (comercio, estacionamiento)*

*** 75% destinado a vivienda*

**** se tomó como promedio 45m2 (2 ambientes grande / 3 ambientes pequeño)*

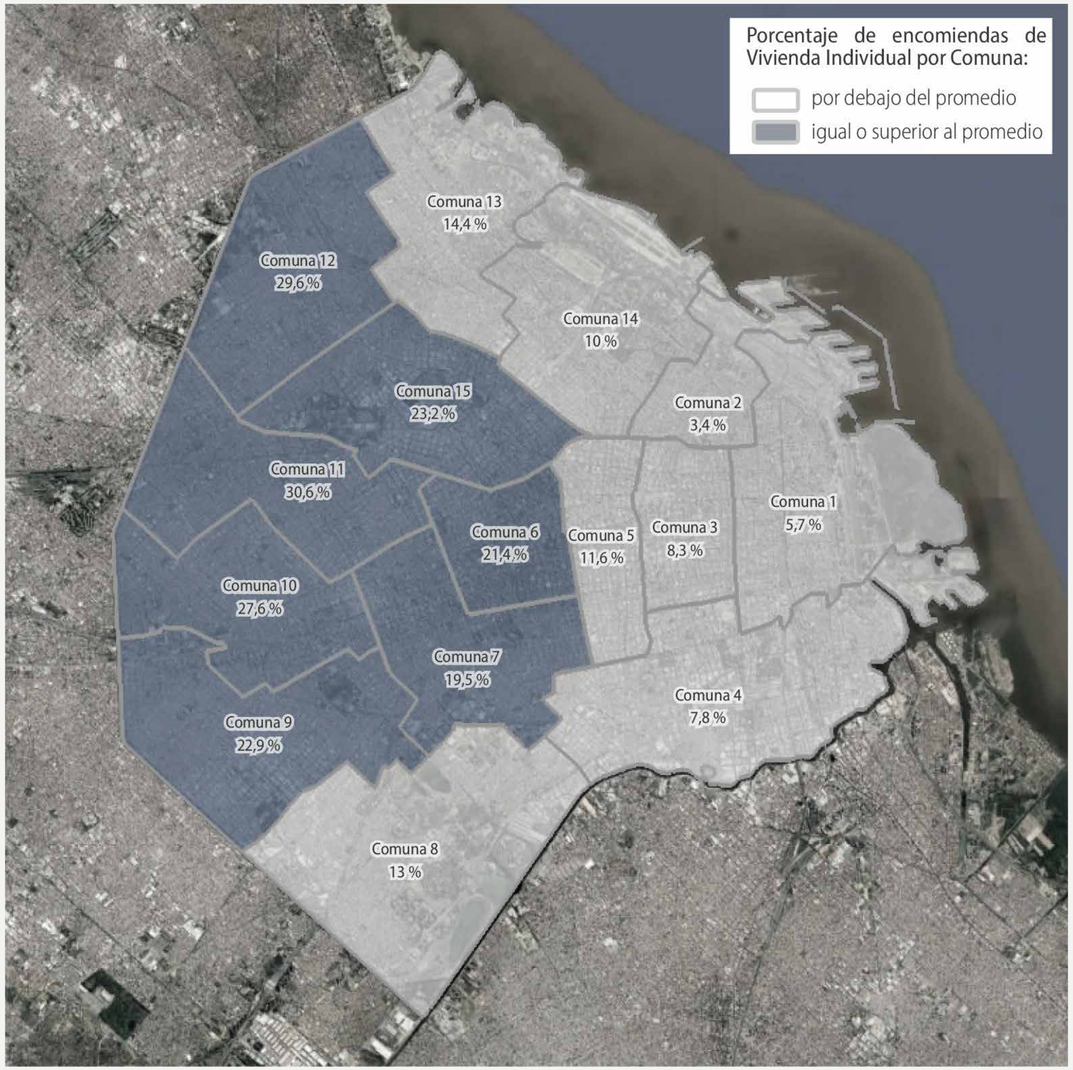
Cálculo de la producción proyectada de unidades de Vivienda Individual desde 2021 al 1er semestre de 2023 (encomiendas).

Año	Superficie encomendada total	% vivienda individual	Superficie vivienda individual	Encomiendas total	% vivienda individual	Total encomiendas vivienda individual
2021	2.503.883	4	100.155,3	3.075	18	554
2022	2.241.116	4	89.644,6	3.255	19	618
1º S 2023	1.126.829	4	45.073,2	1.648	19	313
Total	5.871.828	-	234.873,1	7.978	-	1.485

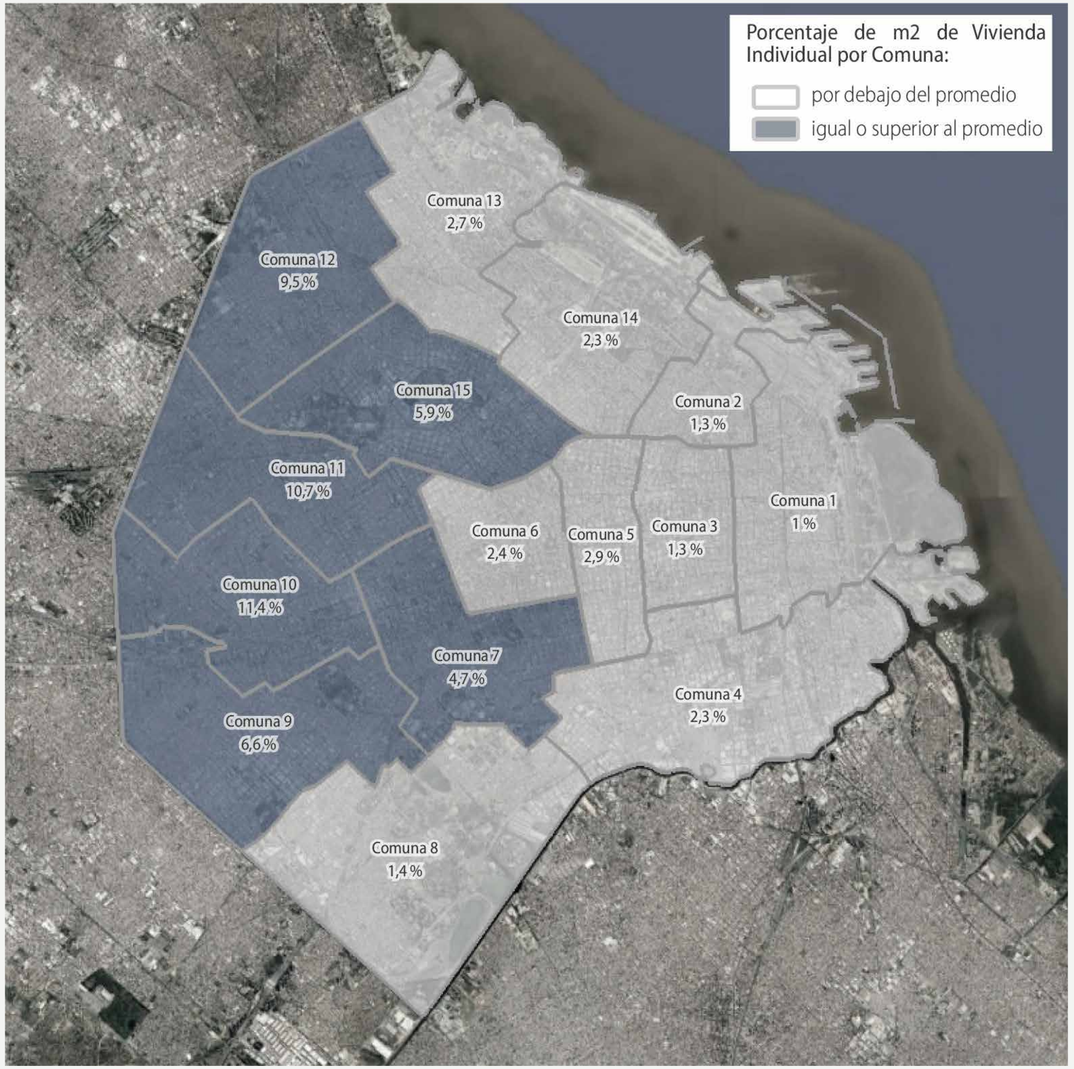
Promedio anual para los últimos 2 años y medio: 594

Distribución territorial de encomiendas Vivienda Individual

Porcentaje cantidad

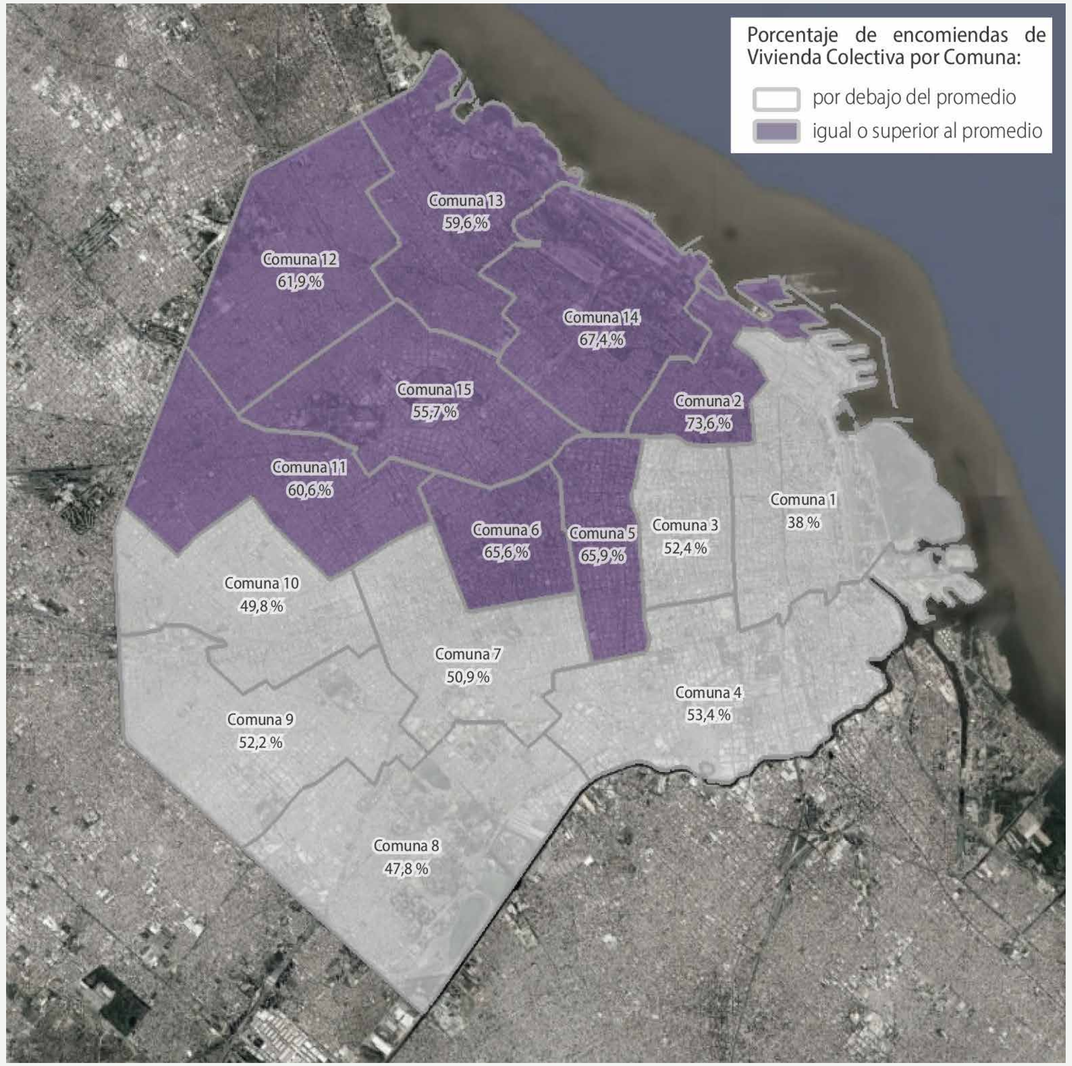


Porcentaje m2

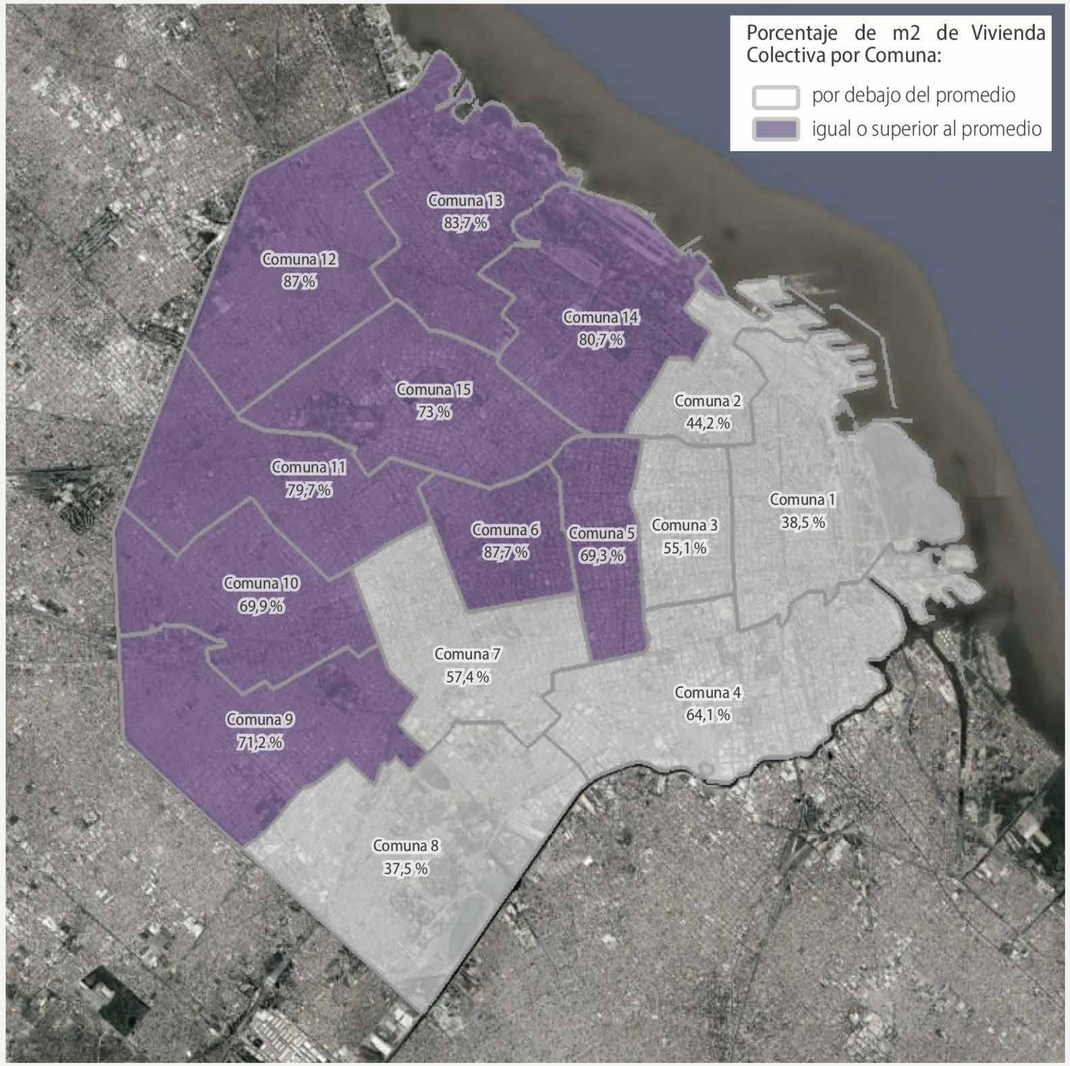


Distribución territorial de encomiendas Vivienda Colectiva

Porcentaje cantidad



Porcentaje m2



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
Arq. Carlos Verdecchia
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