

PROGRAMA INDICADORES

ENCOMIENDAS DE OBRAS DE ARQUITECTURA

Análisis de las encomiendas
anotadas en el CPAU

Período 2012-2023
Año 2023

CPAU
consejo profesional de
arquitectura y urbanismo

Período 2012-2023 y año 2023

El CPAU ofrece a nuestra matrícula y al público en general información sistematizada de nuestras propias bases de datos de las encomiendas que visamos desde el año 2012 hasta el 2023. Analizamos los siguientes parámetros:

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

La información analizada contribuye al conocimiento y a 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 3.556 encomiendas de obra de 2023 recibidas en el CPAU y que representan 2.804.249 m², son la base de las nuevas obras que próximamente se tramitarán ante el GCBA y en un momento futuro entrarán en su etapa constructiva. Este trabajo está dividido en tres secciones:

- a) evolución en los últimos 12 años,**
- b) datos del último trimestre del año,**
- c) encomiendas registradas durante todo 2023.**

Utilizamos la geolocalización de las encomiendas para desplegar las obras en el territorio y poder mostrar las áreas intensas 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, aún 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 expresa gran fidelidad en relación con la actividad de la industria y de nuestra profesión, colaborando en la comprensión de la evolución futura de la actividad.

Índice Período 2012-2023 y año 2023

Período 2012-2023

Encomiendas según escala | m² de encomiendas anuales de obra | pág. 5

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

Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas de obra de más de 1.000 m² | pág. 7

Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas anuales de obra. Porcentajes por año | pág. 8

Encomiendas de demoliciones | m² de encomiendas de demoliciones | pág. 9

Encomiendas de demoliciones | Cantidad de encomiendas de demoliciones anuales | pág. 10

Encomiendas de habilitaciones | Cantidad de encomiendas de habilitaciones anuales | pág. 11

4° trimestre 2023

Cantidad de encomiendas | pág. 13

m² de encomiendas | pág. 14

Encomiendas según escala | pág. 15

Encomiendas según tipo | pág. 16

Encomiendas según destino | pág. 17

Demoliciones | pág. 18

Habilitaciones | pág. 19

Geolocalización | Año 2023

Geolocalización | Encomiendas según escala | pág. 21

Año 2023 | Encomiendas según escala | pág. 22

Geolocalización | Encomiendas según tipo | pág. 23

Año 2023 | Encomiendas según tipo | pág. 24

Geolocalización | Encomiendas según destino | pág. 25

Año 2023 | Encomiendas según destino | pág. 26

Geolocalización | Encomiendas de demoliciones y excavaciones | pág. 27

Geolocalización | Encomiendas de habilitaciones | pág. 28

Conclusiones | pág. 29

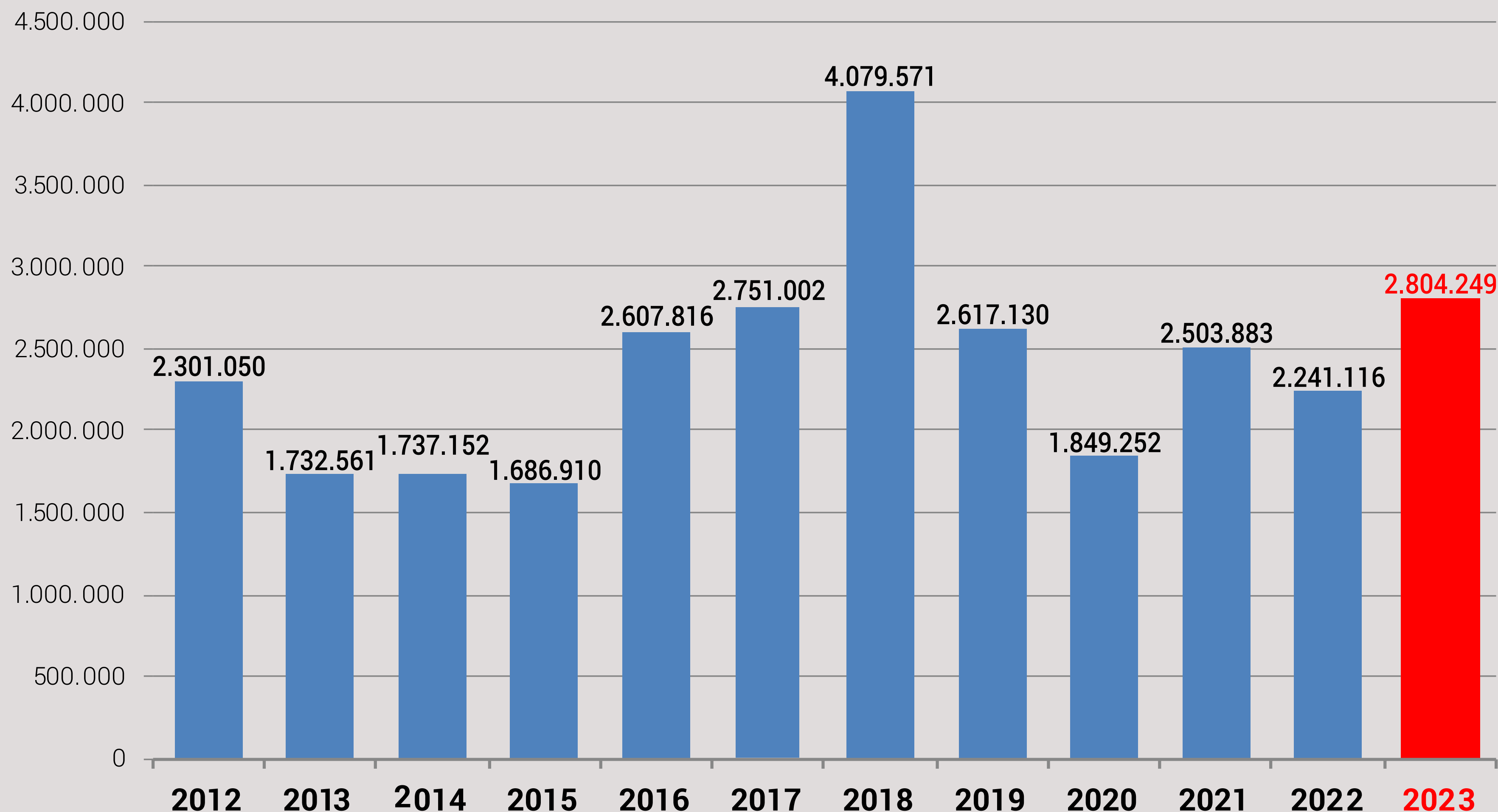
Autoridades CPAU | pág. 30



PROGRAMA INDICADORES CPAU

Período 2012 - 2023

Encomiendas según escala | m² de encomiendas anuales de obra

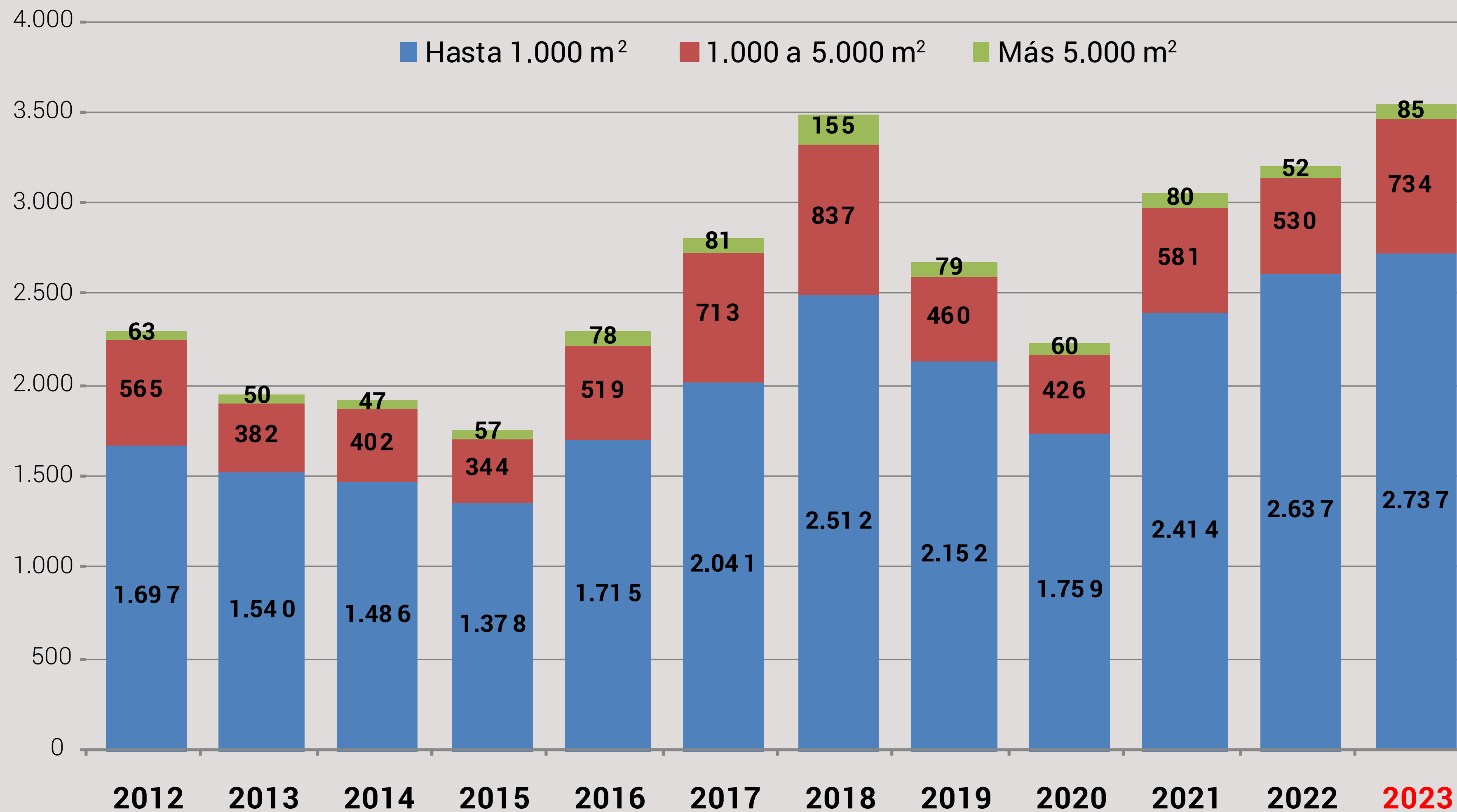


La tendencia indica un ciclo a la baja entre 2012 y 2015, que se revierte en 2016 y alcanza un pico significativo en 2018.

Los m² visados caen fuertemente en 2019 y aún más en 2020, el año de la pandemia de Covid-19.

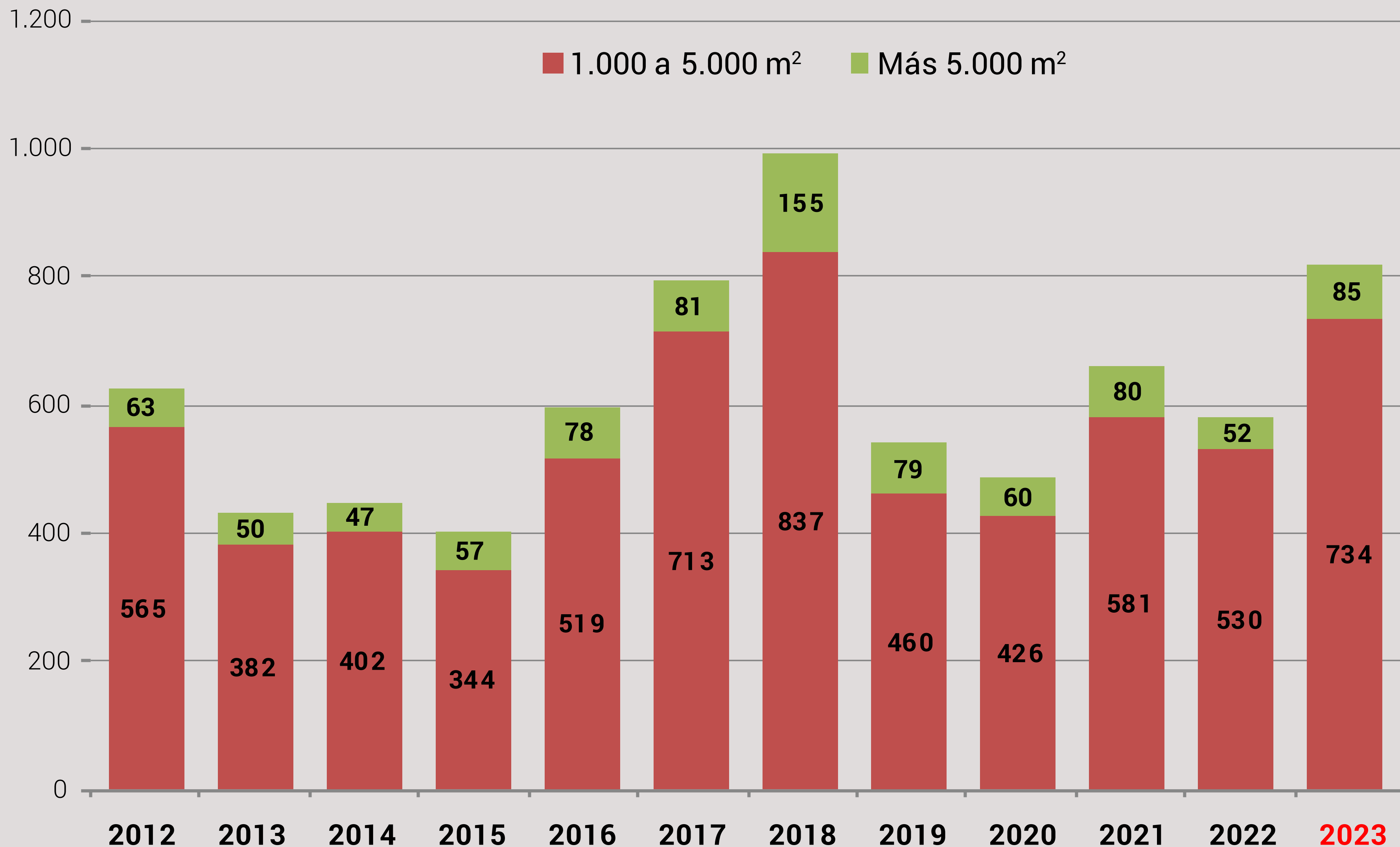
En 2021 se observa un repunte y luego una nueva caída en 2022, que se revierte en 2023, con un crecimiento del 25,1% respecto del año anterior, siendo el segundo mayor registro de la serie de 12 años.

Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas de obra por año



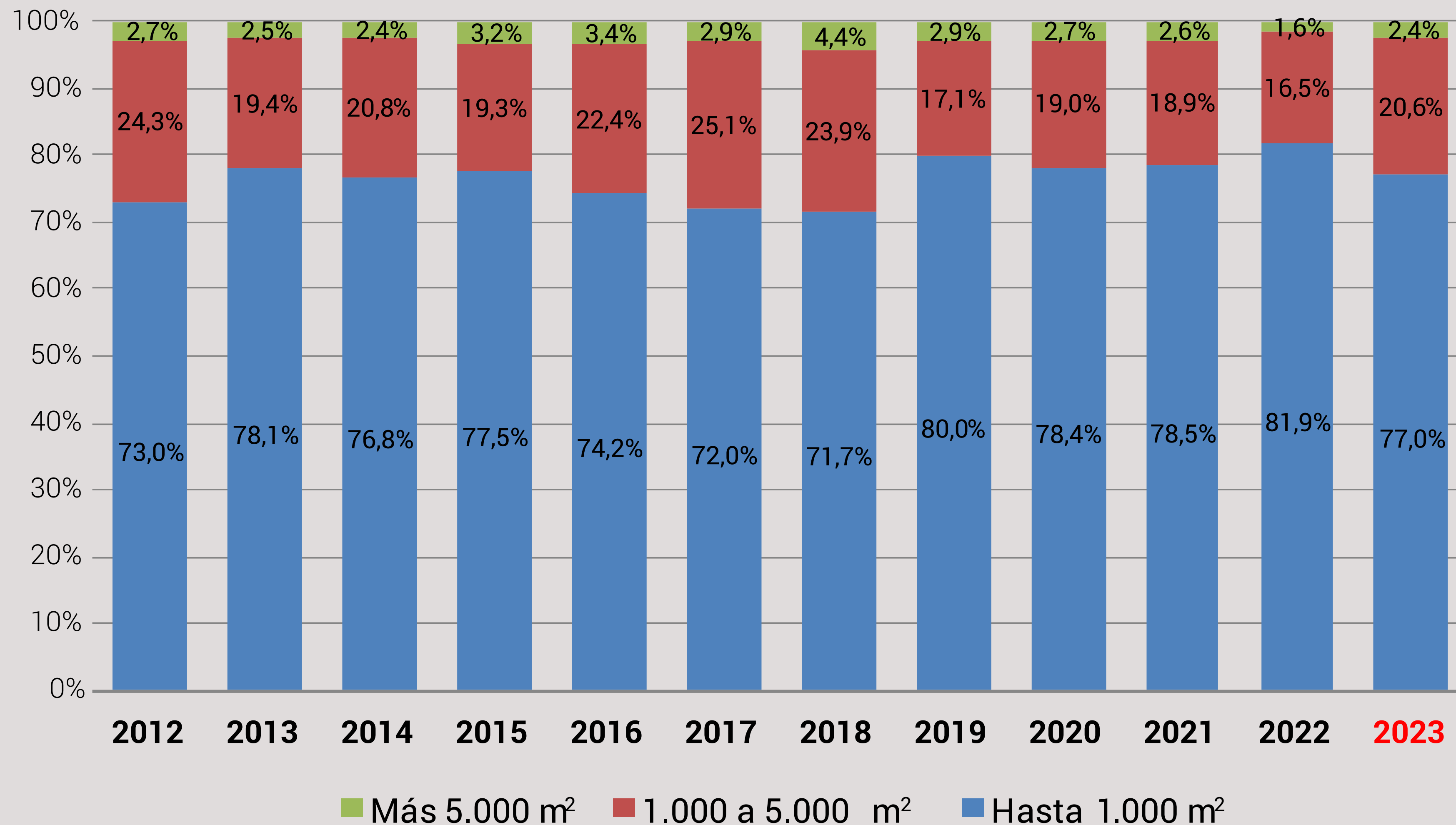
La cantidad de encomiendas en 2023, en relación con los datos de 2022, experimentó un aumento del 10,5%, con mayor crecimiento de las obras grandes y medianas, mientras que las obras menores se incrementaron solo un 3,8%.

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



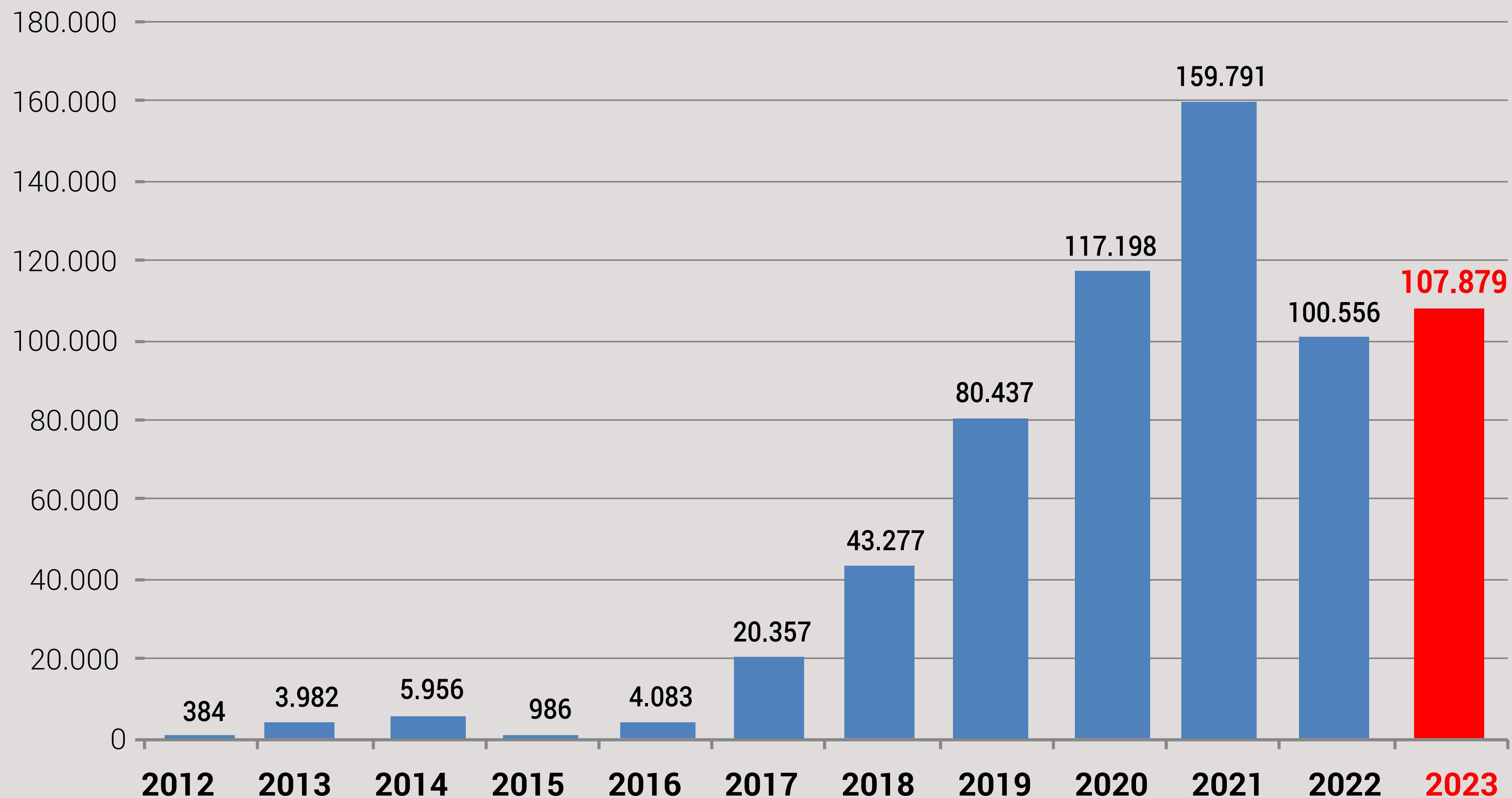
En 2023, las obras medianas y grandes tuvieron un crecimiento significativo en el número de encomiendas, registrando +38,5% y +63,5%, respectivamente, respecto de 2022.

Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas anuales de obra. Porcentajes por año



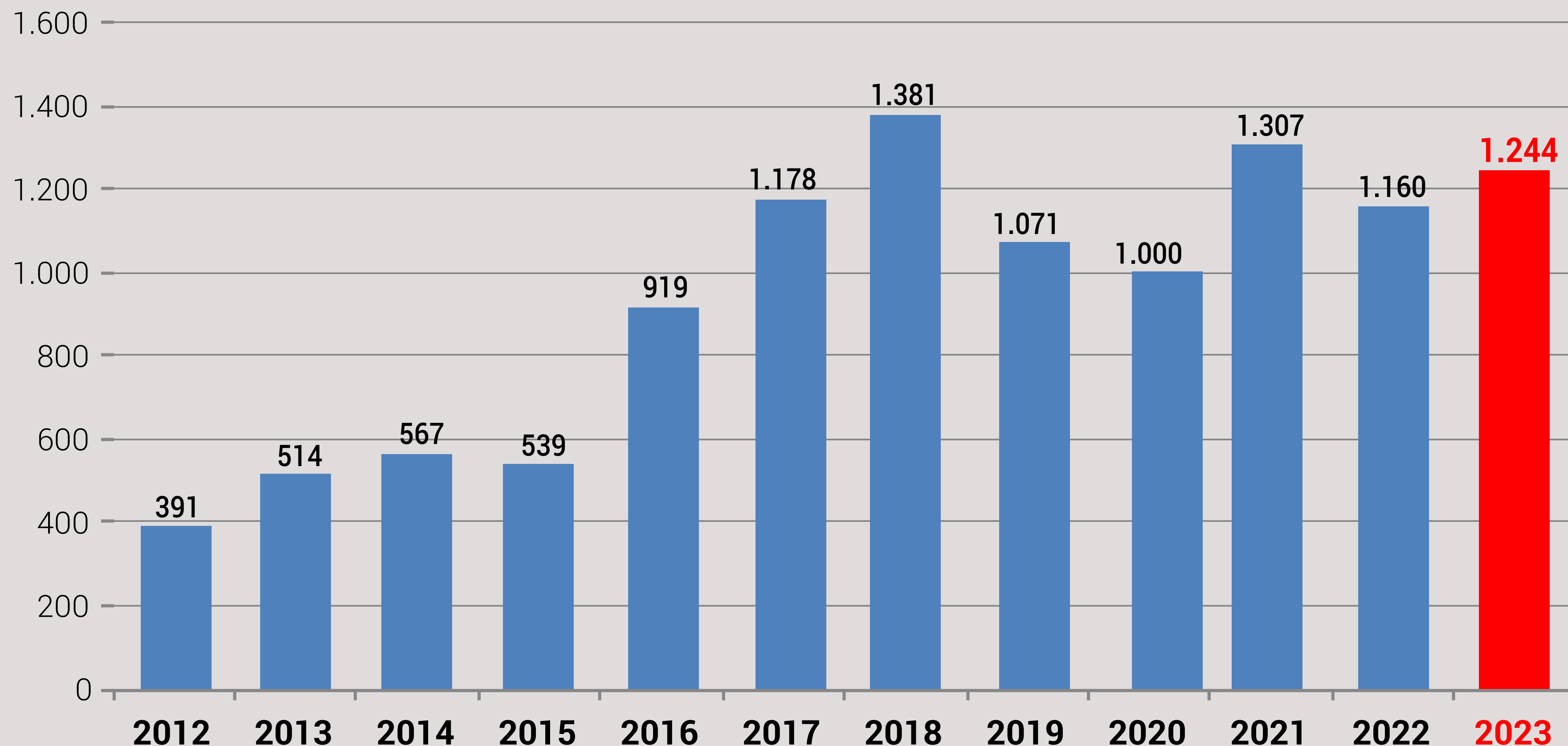
Los porcentajes de encomiendas de obras por escala se mantienen dentro de los parámetros históricos, con el ya señalado aumento de grandes y medianas, respecto del año 2022.

Encomiendas de demoliciones | m² de encomiendas de demoliciones



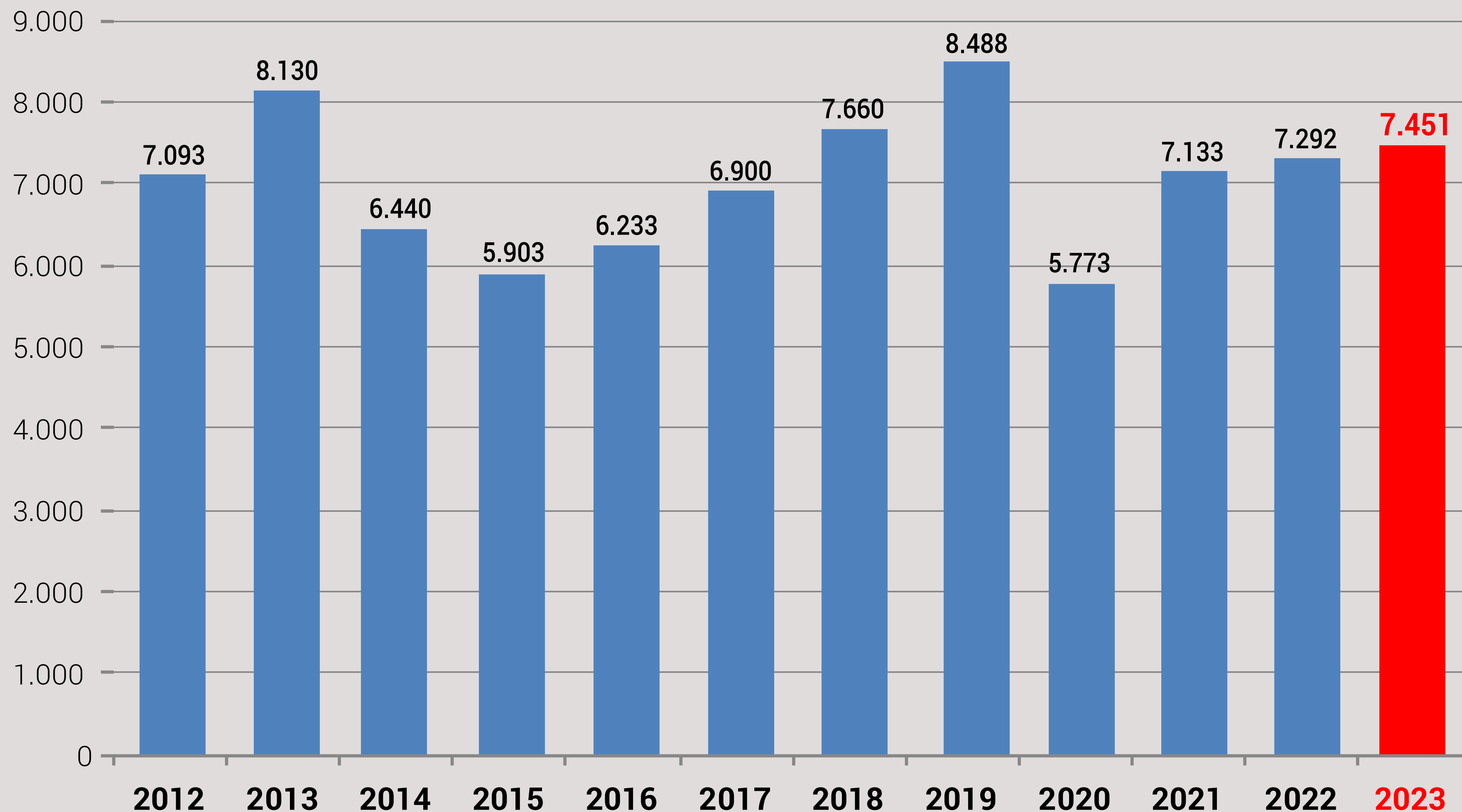
Luego del fuerte descenso de los m² declarados a demoler en 2022 respecto del año anterior, se registra en 2023 un leve repunte, del 7%.

Encomiendas de demoliciones | Cantidad de encomiendas de demoliciones anuales



Al igual que los m² declarados, la cantidad de encomiendas de demolición tuvo un incremento del 7% en 2023, en relación al año anterior.

Encomiendas de habilitaciones | Cantidad de encomiendas de habilitaciones anuales



En 2023, el número de habilitaciones aumentó 2 puntos porcentuales en comparación con 2022, siguiendo la tendencia en alza desde el 2020. Sin embargo, se ubica muy por debajo de los picos que significaron los años 2013 y 2019.

Así como las encomiendas de obra son señales de actividad futura, las encomiendas por habilitaciones se relacionan con obras terminadas o de próxima terminación y actividades de muy próximo inicio.

4° trimestre 2023

En esta presentación del Programa Indicadores, el **CPAU** presenta los resultados de las encomiendas de obras, demoliciones y habilitaciones visadas en el 4° trimestre de 2023.

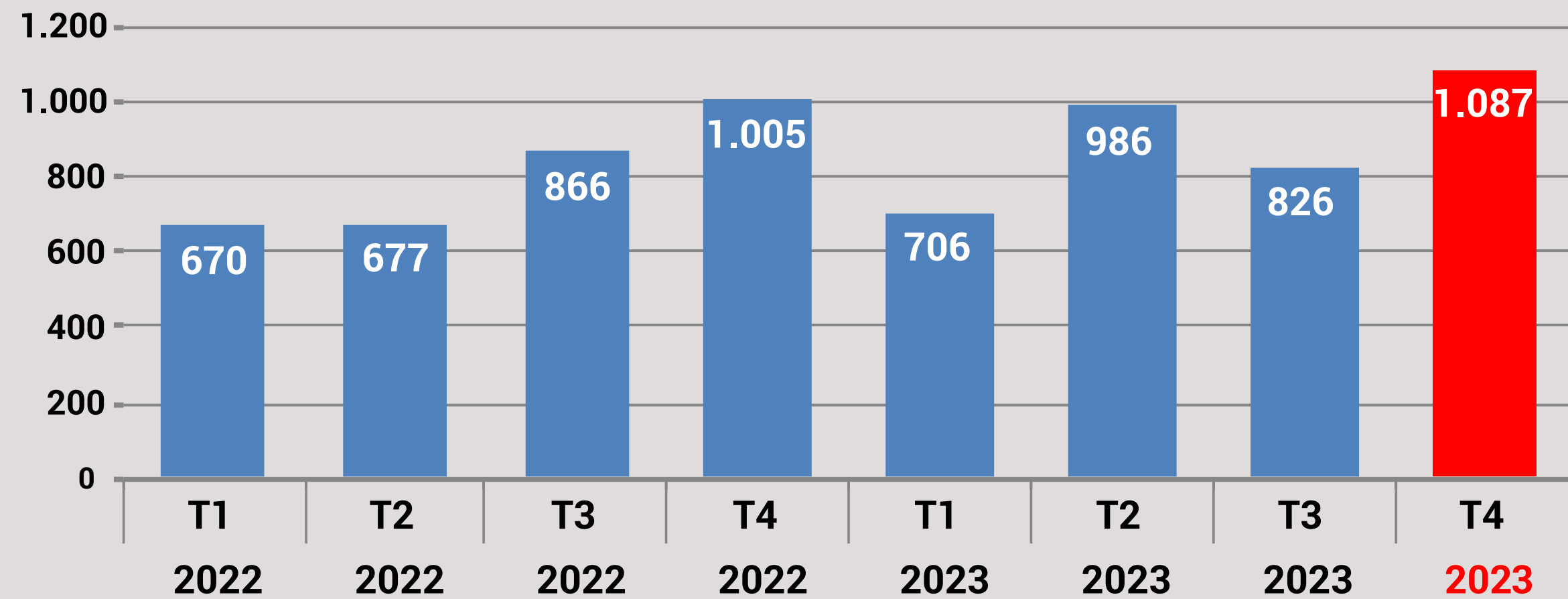
Siguiendo la metodología empleada en las primeras presentaciones, fueron estudiados los siguientes parámetros:

- **escala**
- **tipo de obra**
- **superficie a construir**
- **destino**
- **demoliciones**
- **habilitaciones**

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..

Cantidad de encomiendas

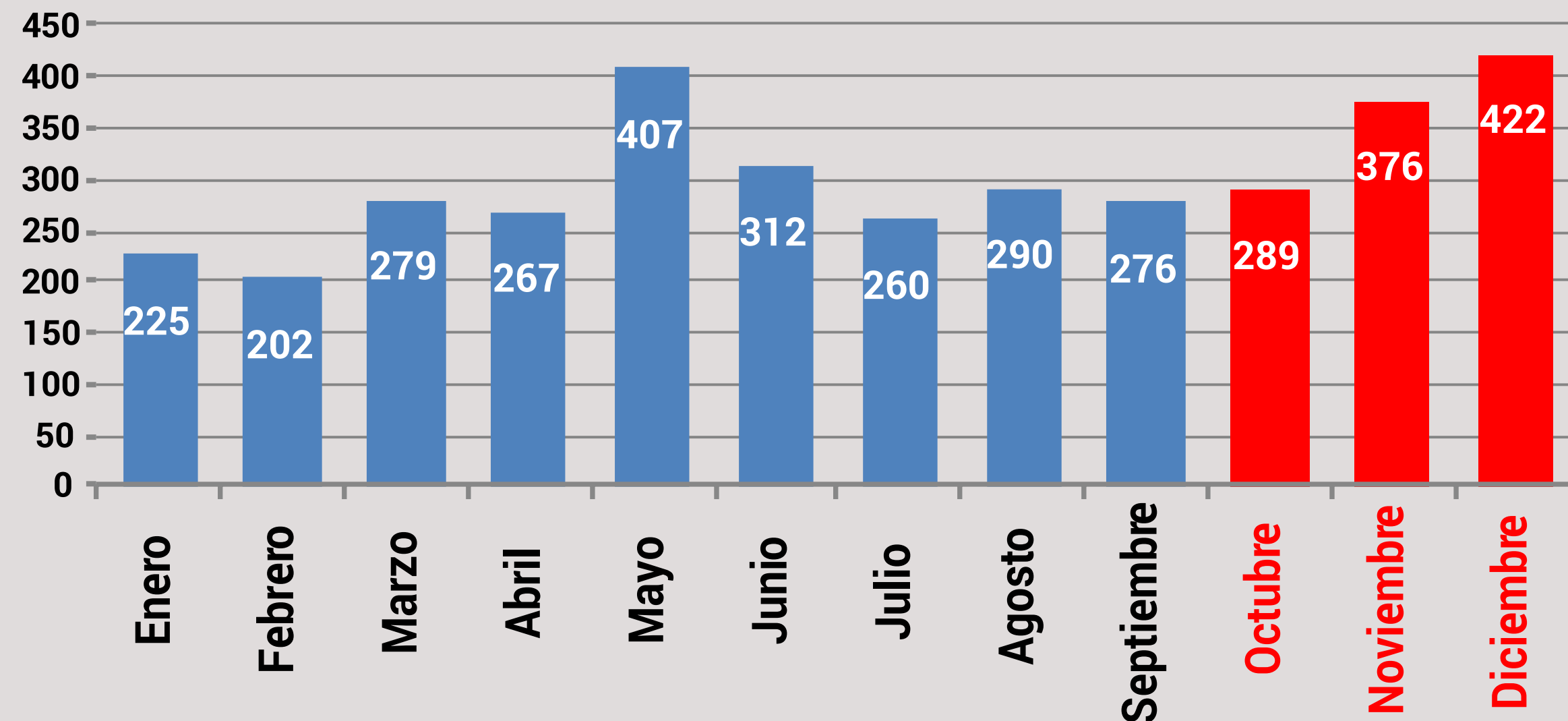
Total encomiendas de obra desde primer trimestre (T1) 2022 a cuarto trimestre (T4) 2023



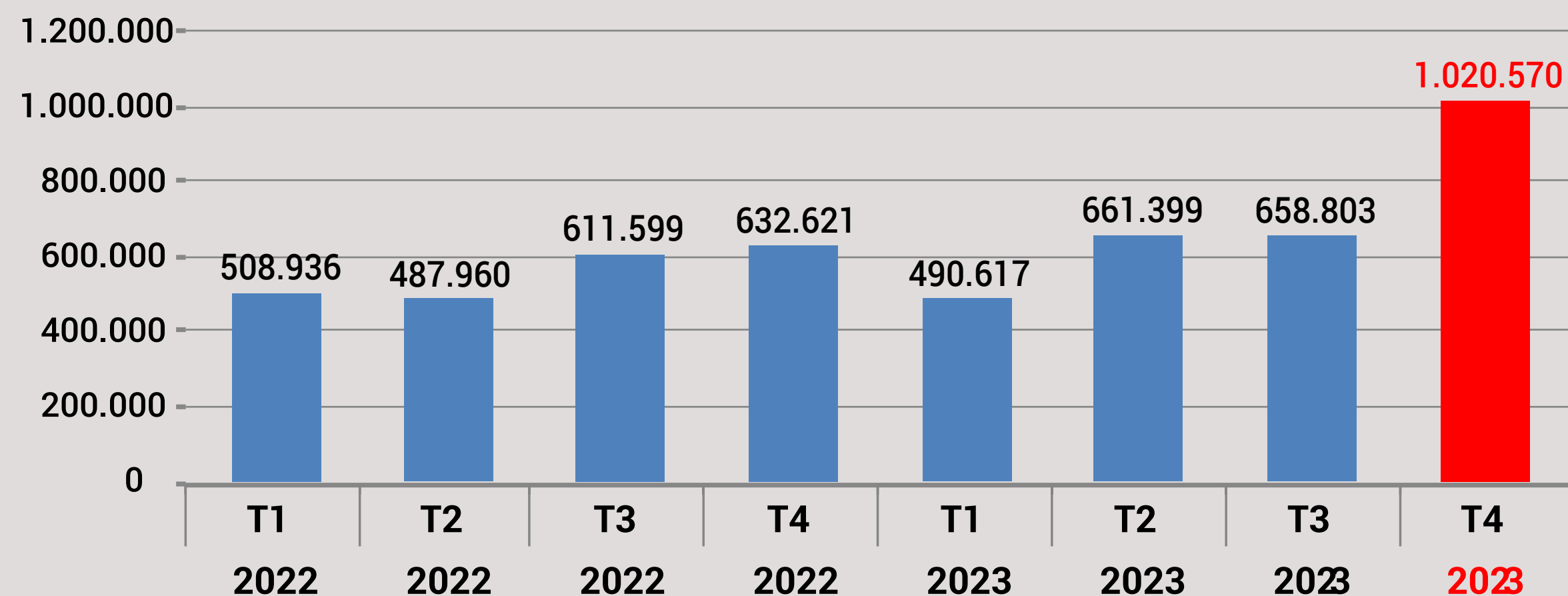
La cantidad de encomiendas recibidas en el 4° trimestre (T4) de 2023 fue un 31% superior respecto del trimestre anterior, con el registro más alto del año, superior incluso al 4° trimestre de 2022.

En cuanto al total de encomiendas por mes, que se muestra en el segundo gráfico, los datos presentan también una tendencia positiva, con los mayores valores en mayo y en diciembre.

Total encomiendas de obra enero a diciembre 2023



Según trimestre | T1 2022 - T4 2023

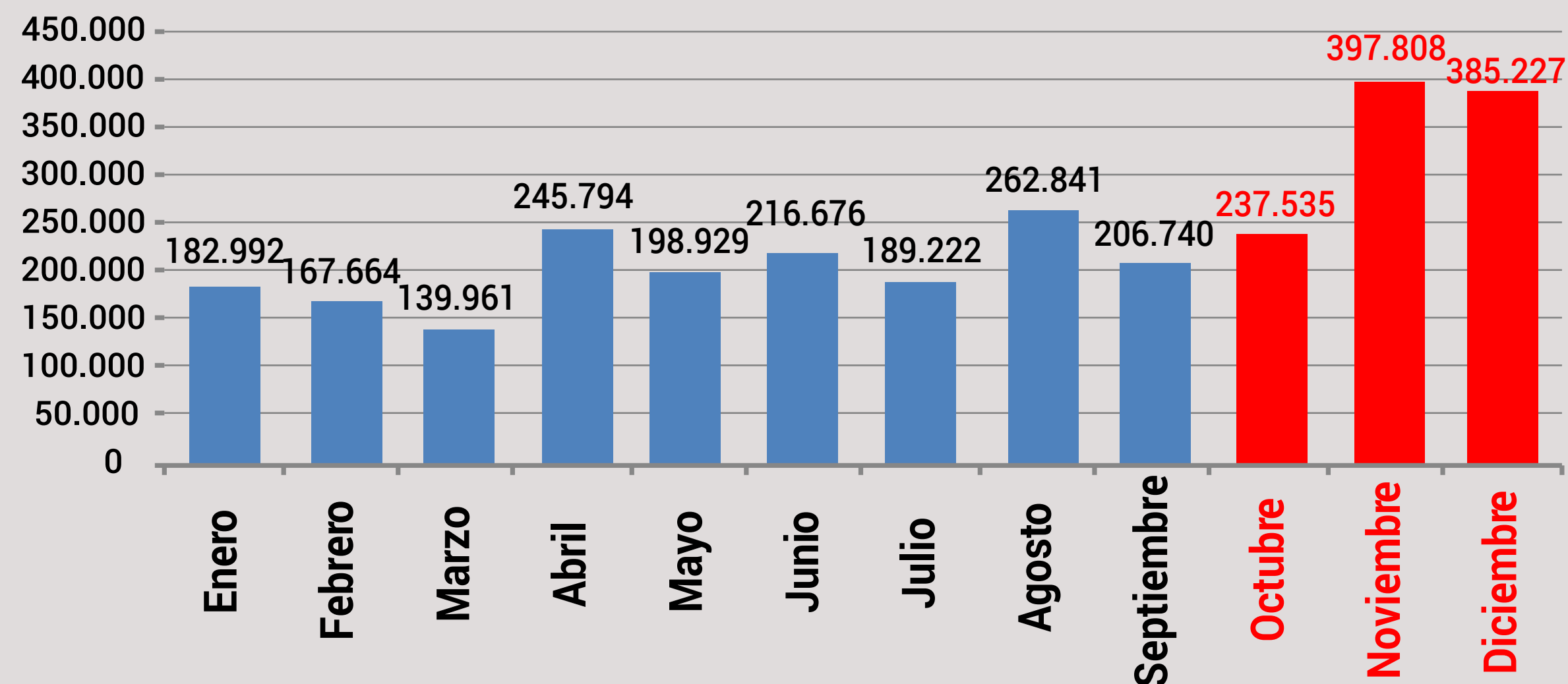


La cantidad de m² encomendados en el 4° trimestre de 2023 muestra un importante incremento del 55%, respecto del trimestre anterior. En relación al 4° trimestre de 2022, el incremento es aún mayor: 61%.

En el mes de noviembre, el registro de m² alcanzó la mayor cifra del año, con 397.808 m² visados, representando, al mismo tiempo, un incremento significativo del 67,5% en relación al mes anterior. Aún con el descenso de -3% de diciembre, este mes computa el segundo mayor valor del año 2023.

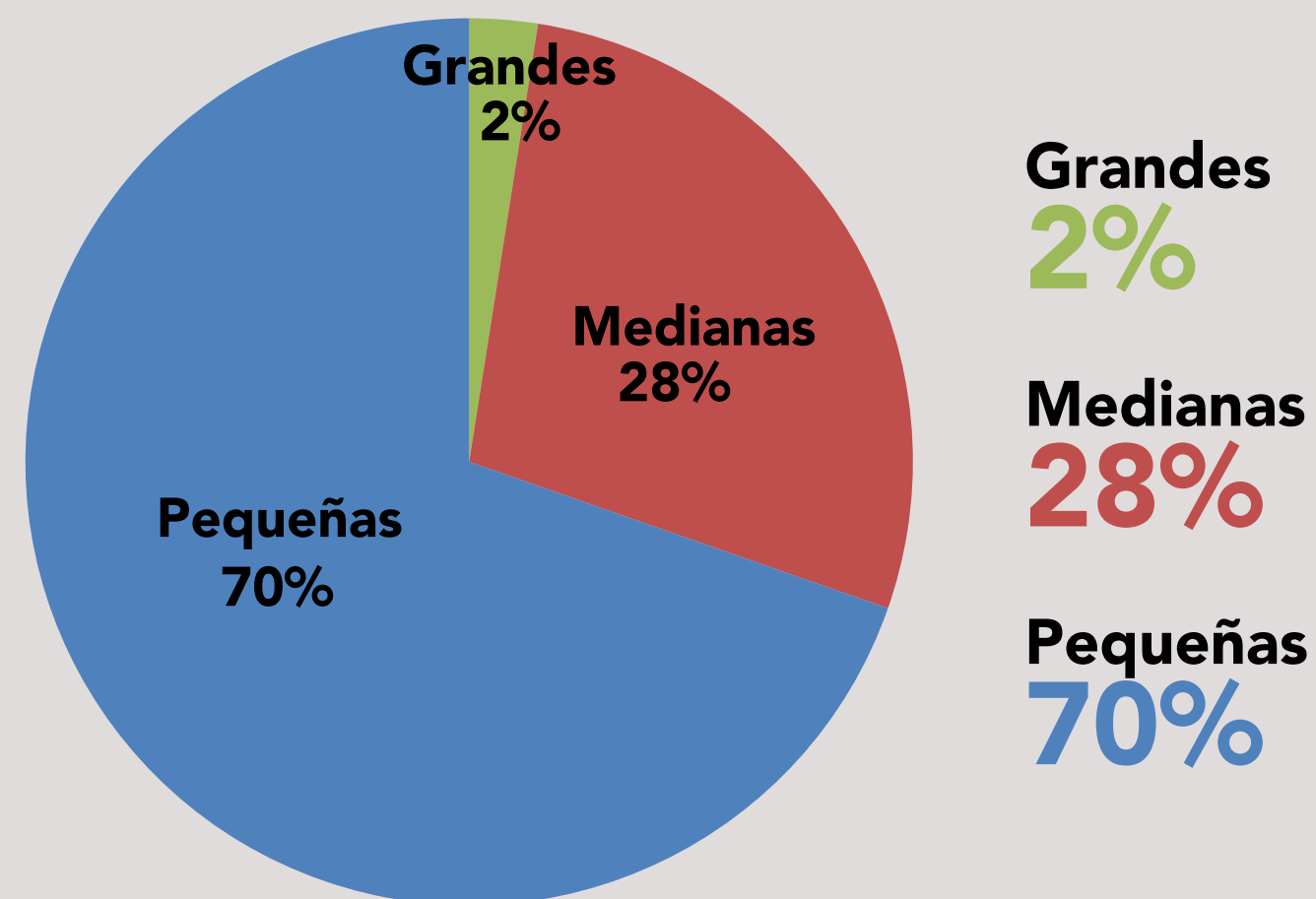
La tendencia estable que mostraban las cifras de los primeros tres trimestres se vio alterada por una fuerte tendencia al alza en el último trimestre del año, marcado por el calendario electoral.

Por mes: enero a diciembre 2023



Encomiendas según escala

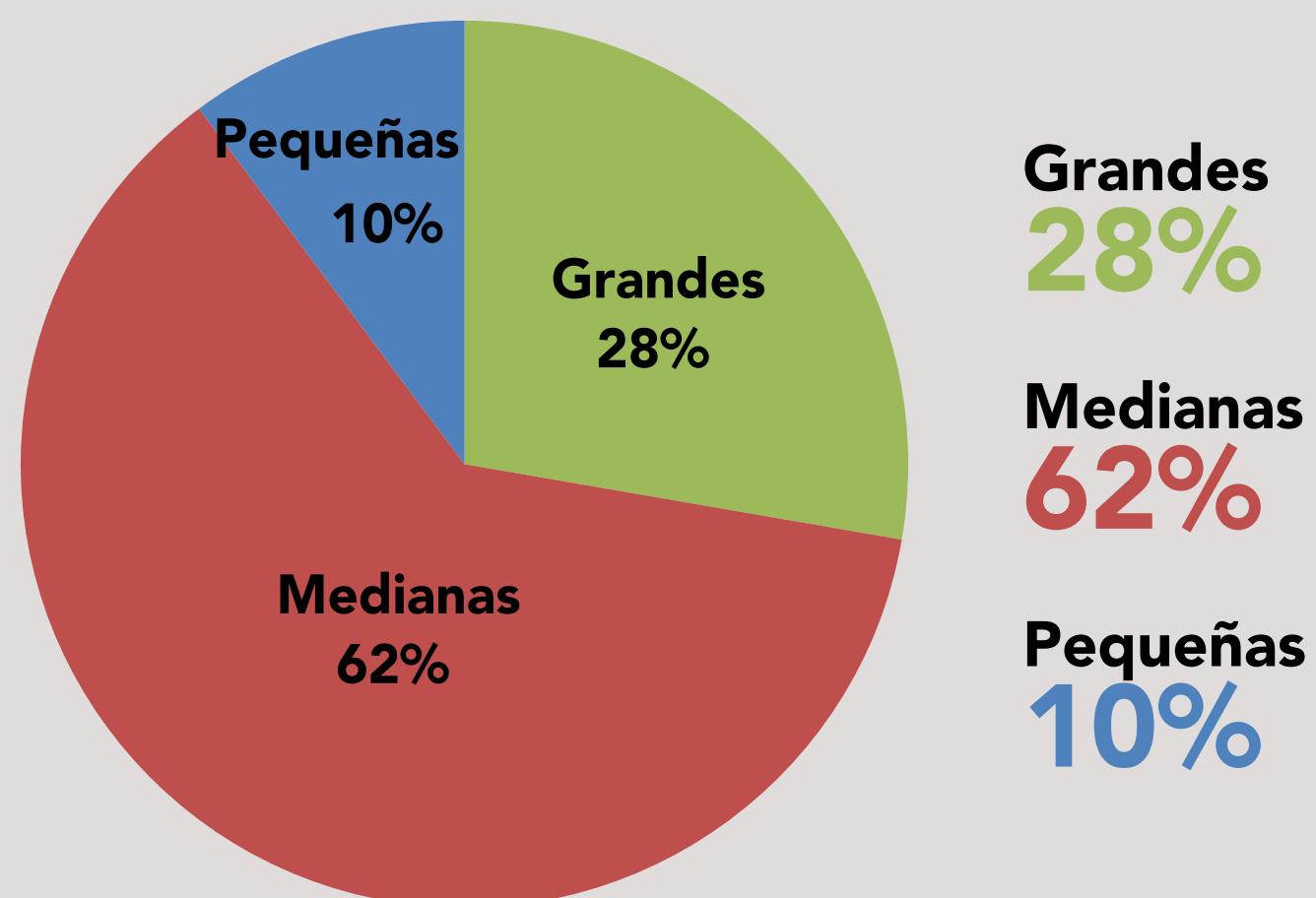
4° trimestre 2023 | cantidad en porcentaje



En cantidad de encomiendas, en el 4° trimestre predominaron las obras pequeñas, sumando el 70%, con un descenso de 10 puntos respecto del trimestre anterior.

Las obras medianas sumaron 11 puntos y las grandes descendieron 1 punto, en relación a las encomiendas visadas en el 3er trimestre de 2023.

4° trimestre 2023 | m² de encomiendas

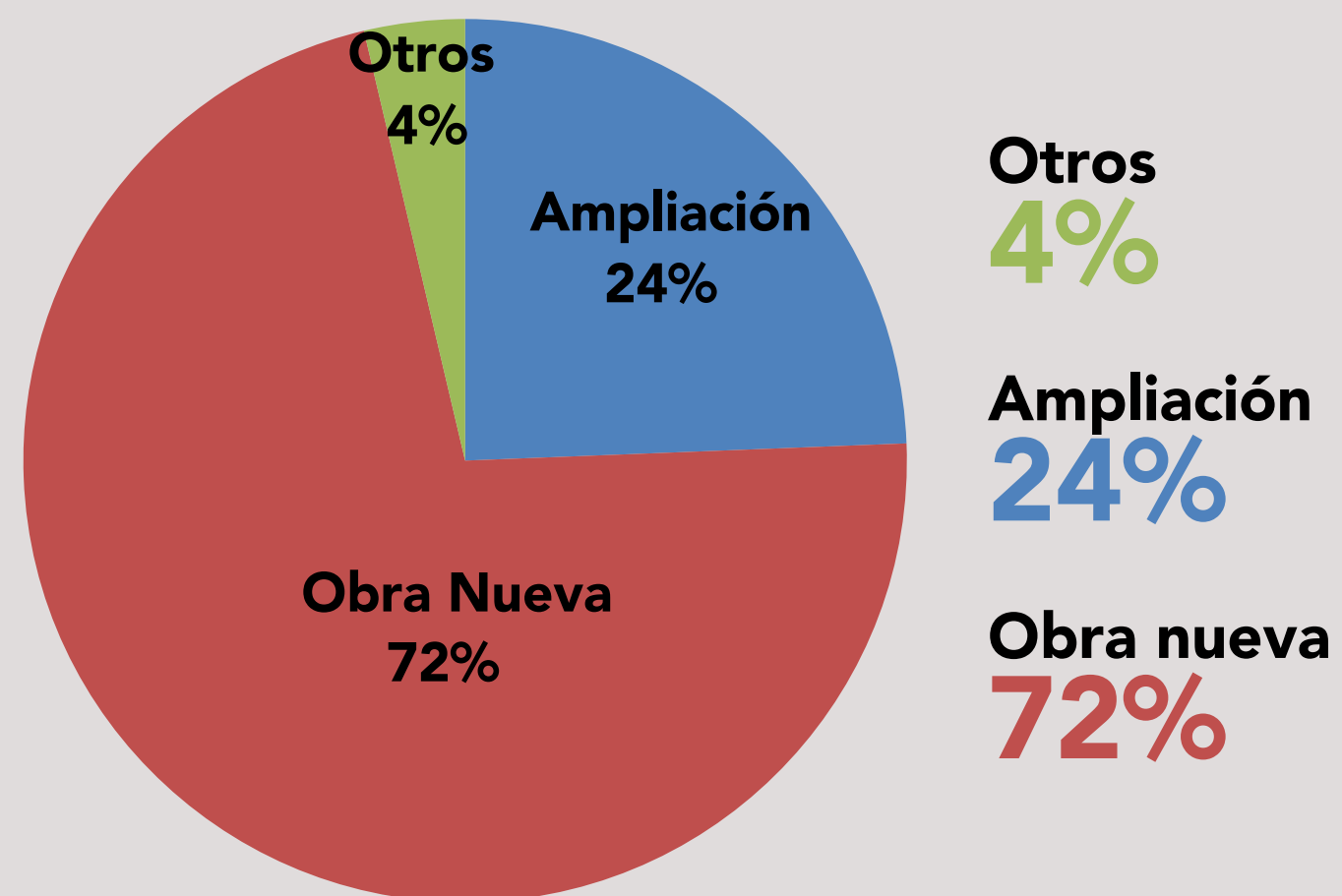


En cuanto a las superficies declaradas, las obras medianas registraron un fuerte incremento de m² respecto del trimestre anterior, sumando 22 puntos porcentuales.

También la superficie de obras de hasta 1.000 m² se incrementó en 6 puntos, mientras que las obras de más de 5.000 m² redujeron su participación en -12%.

Encomiendas según tipo

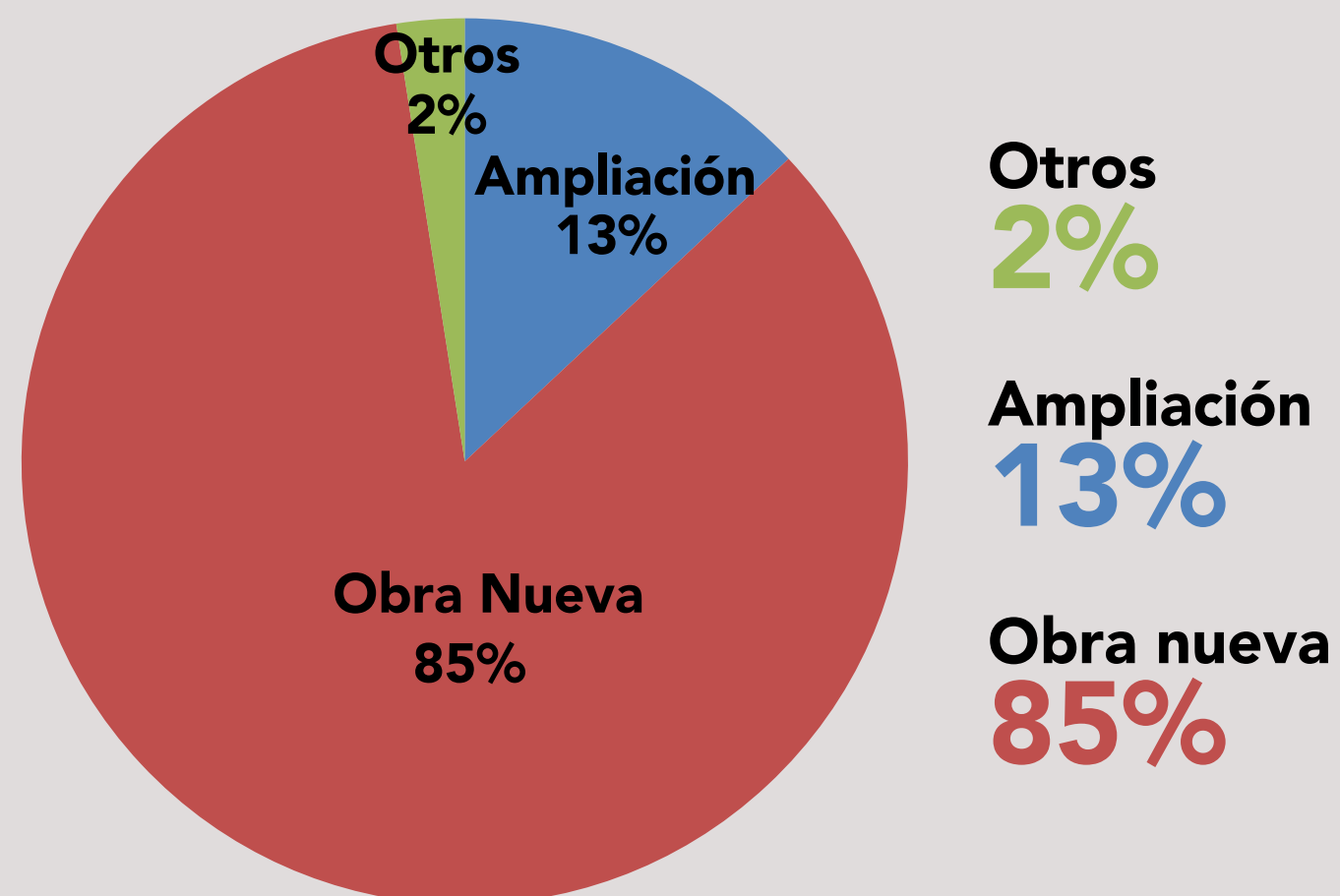
4° trimestre 2023 | cantidad en porcentaje



Respecto del semestre anterior, se observa un importante incremento, del 12%, en las encomiendas de obra nueva.

Las obras de ampliación y de otro tipo mostraron una fuerte disminución, de -8% y -4%, respectivamente.

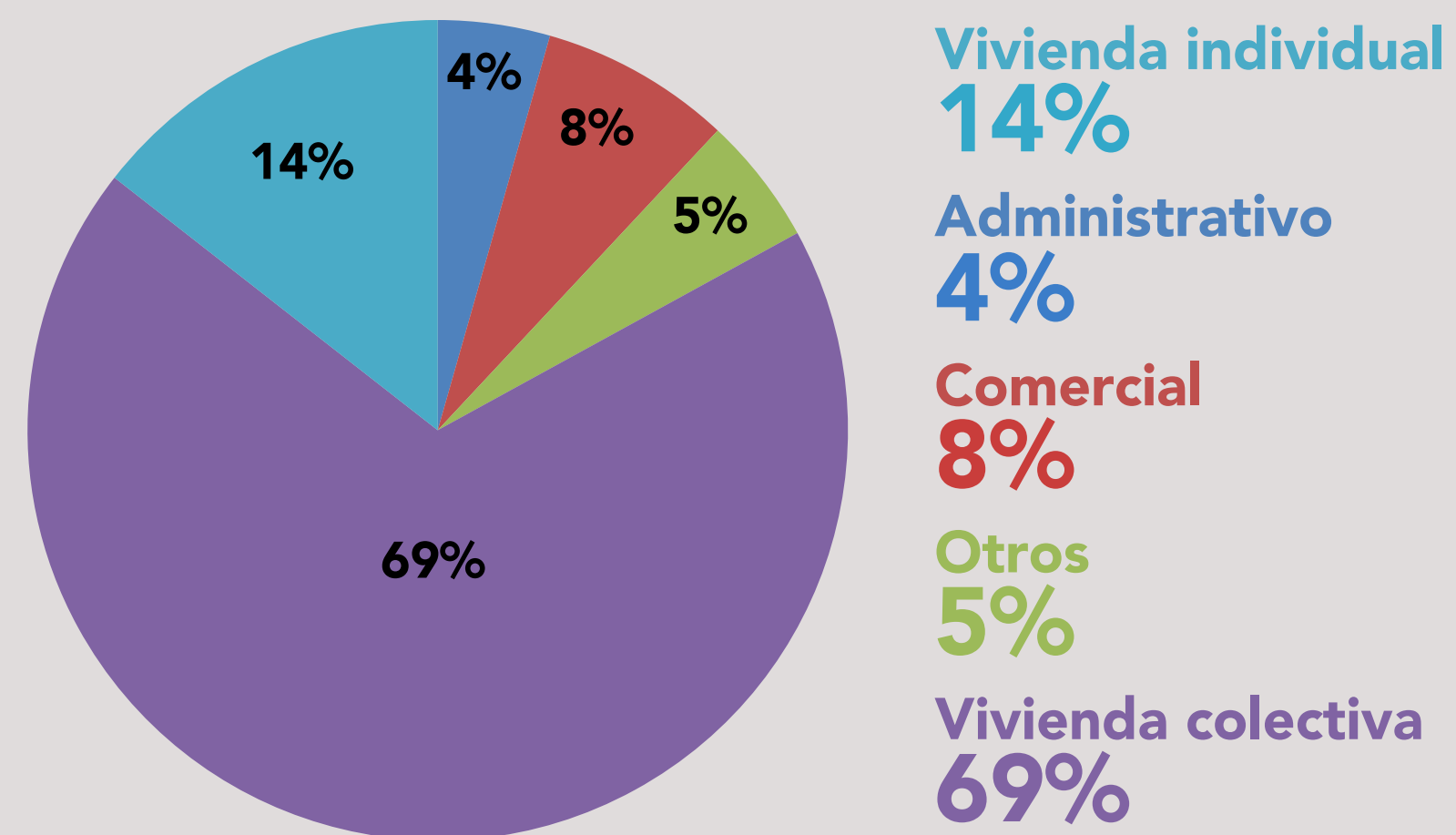
4° trimestre 2023 | m² de encomiendas



En relación a los m² visados, también se observa un fuerte incremento de la superficie para obra nueva (+11%), con importante descenso porcentual tanto de m² de ampliación como de otros tipos de obra.

Encomiendas según destino

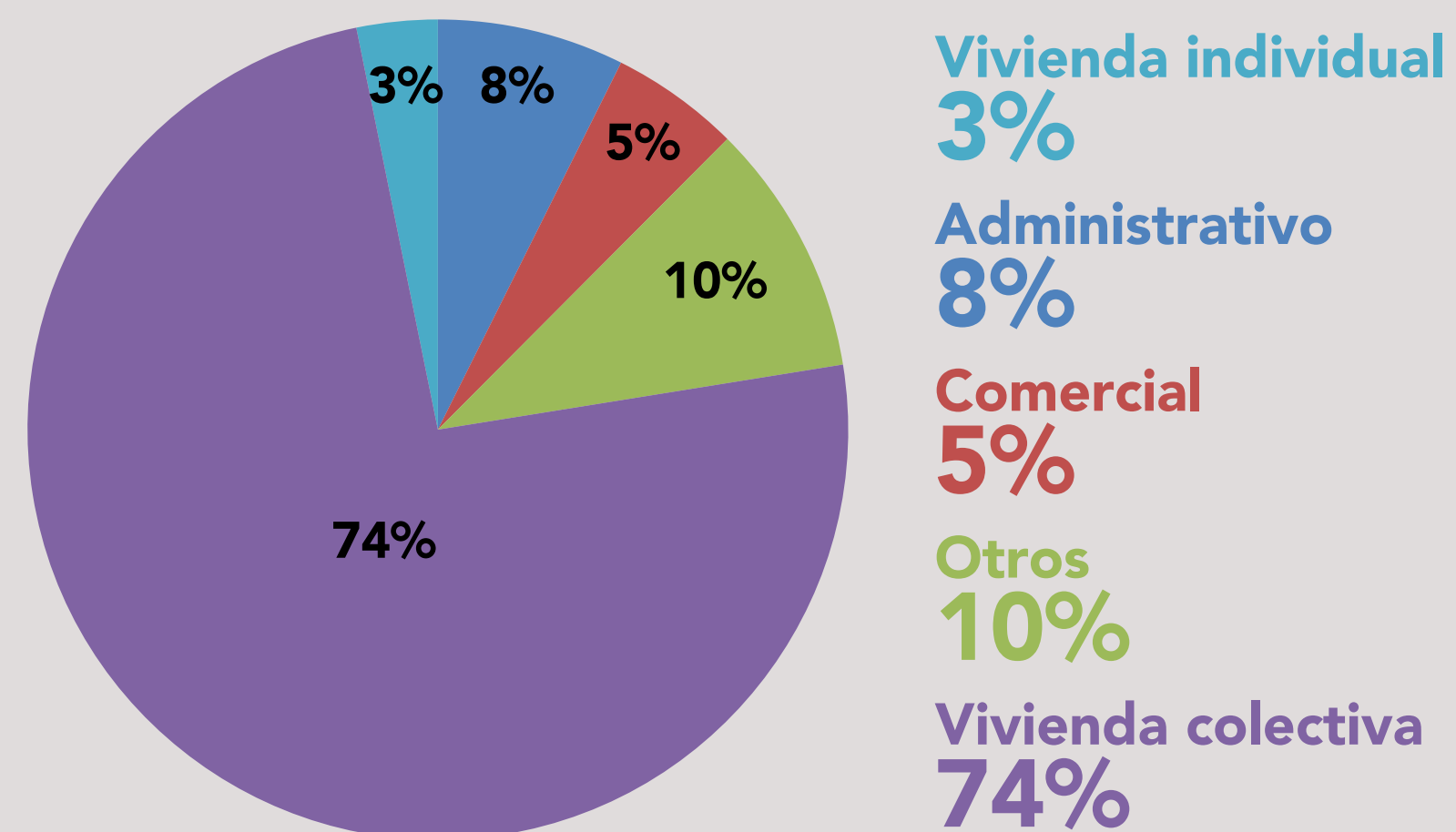
4° trimestre 2023 | cantidad en porcentaje



Se observa un incremento de 13 puntos porcentuales en las encomiendas de vivienda colectiva, respecto del trimestre anterior.

Descienden las encomiendas de vivienda individual, usos comerciales y otros, y se mantiene el porcentaje para uso administrativo.

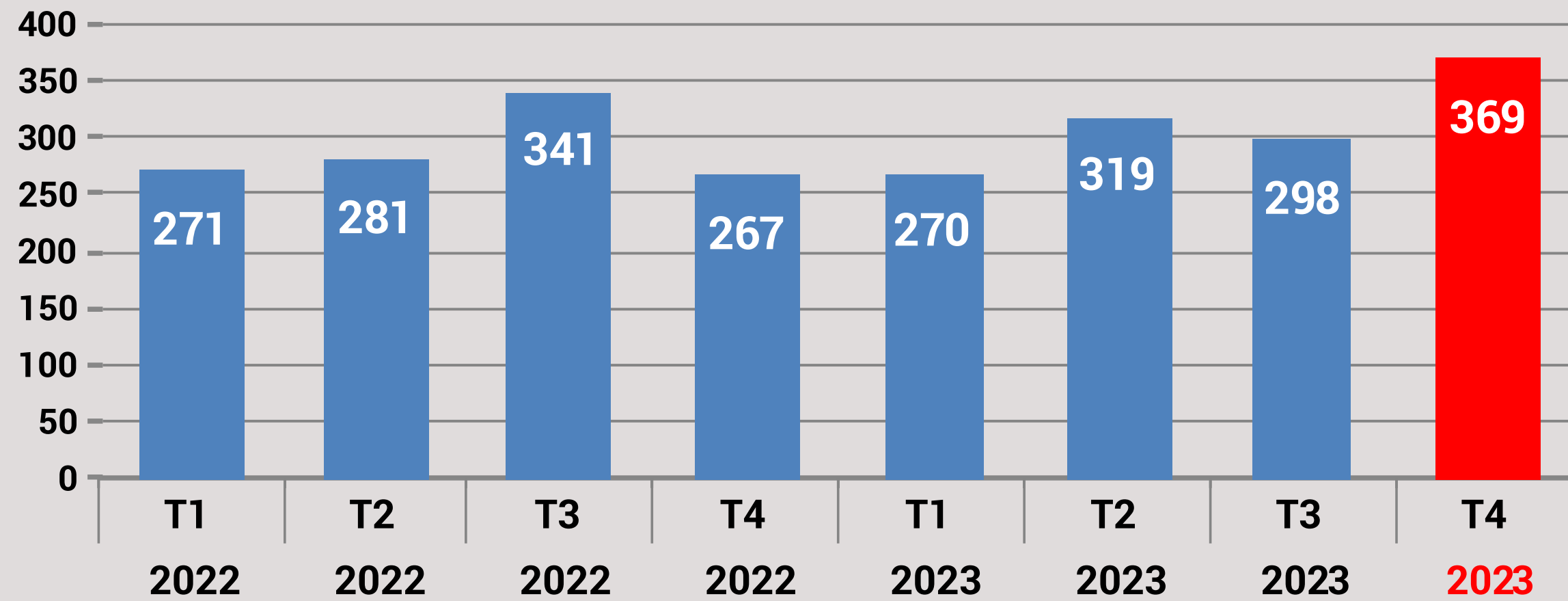
4° trimestre 2023 | m² de encomiendas



Los m² visados para vivienda colectiva ascienden del 71% a 74%.

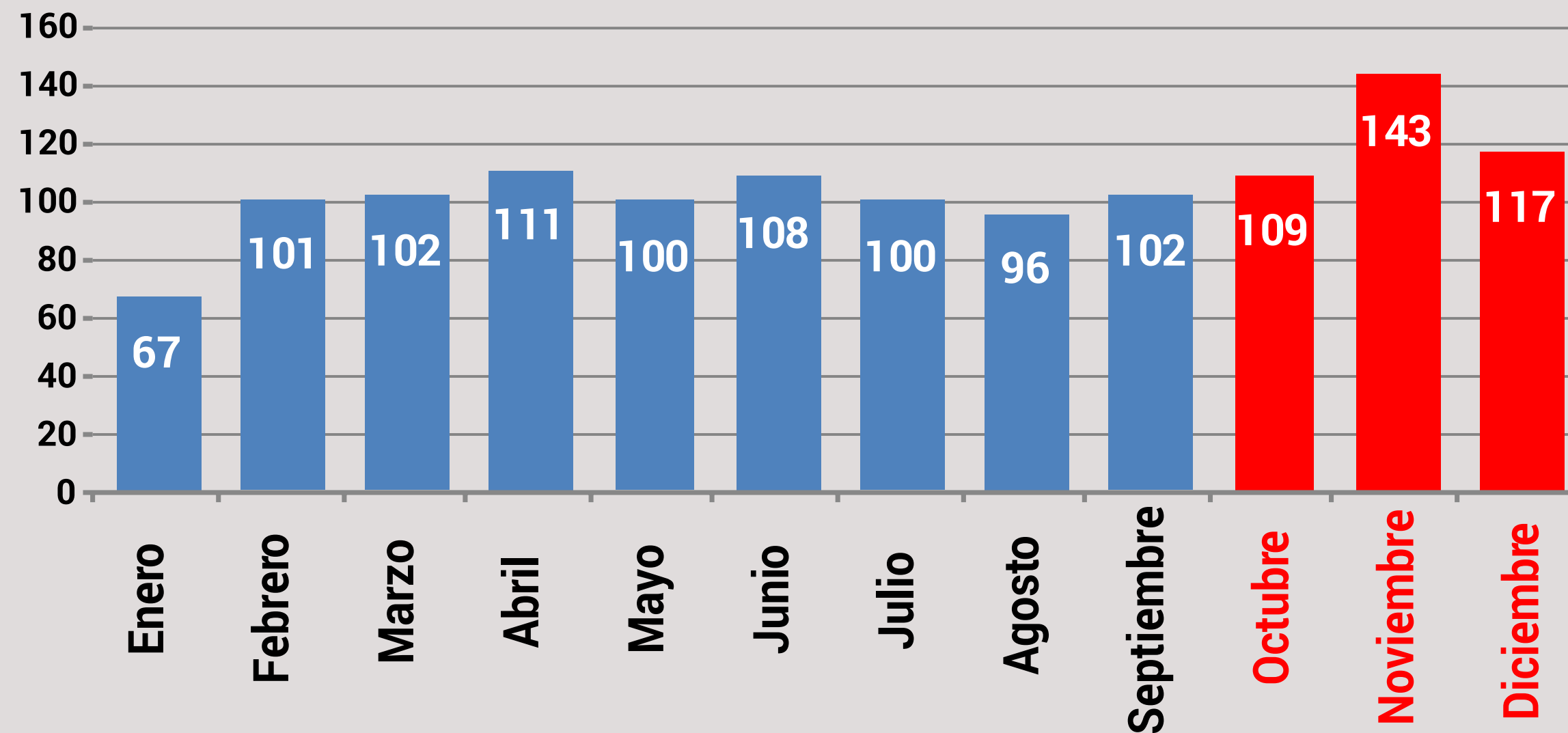
La superficie para usos administrativos se incrementa al doble (del 4% al 8%) y los m² destinados a vivienda individual, comercio y otros usos, descienden respecto del trimestre anterior.

Cantidad de demoliciones T1 2022 - T4 2023



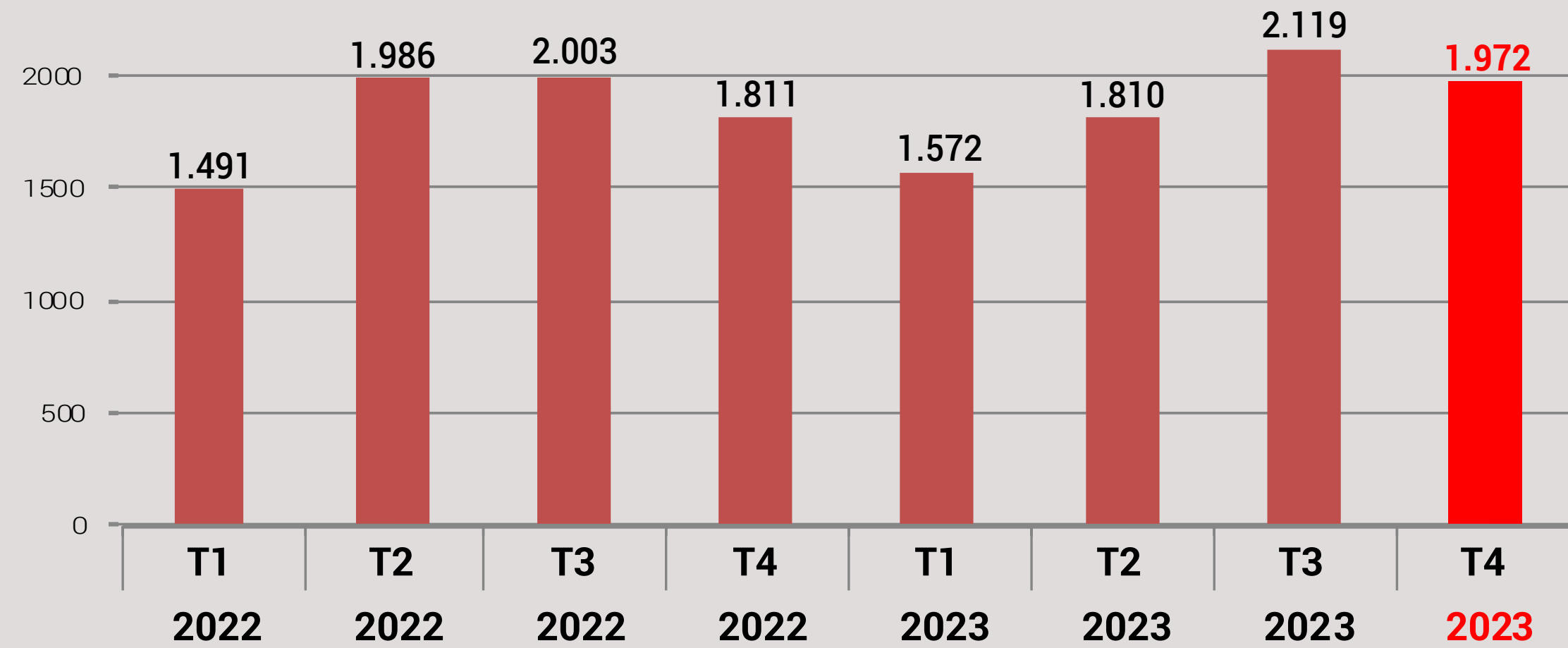
Entre el 4° trimestre y el trimestre anterior, la cantidad de encomiendas de demoliciones muestra un incremento del 23,8%, registrando el mayor número de encomiendas de los últimos dos años.

Cantidad de demoliciones enero a diciembre 2023



En noviembre, el número de encomiendas de demoliciones fue el más alto del año, seguido por diciembre, a pesar de mostrar una baja respecto del mes anterior.

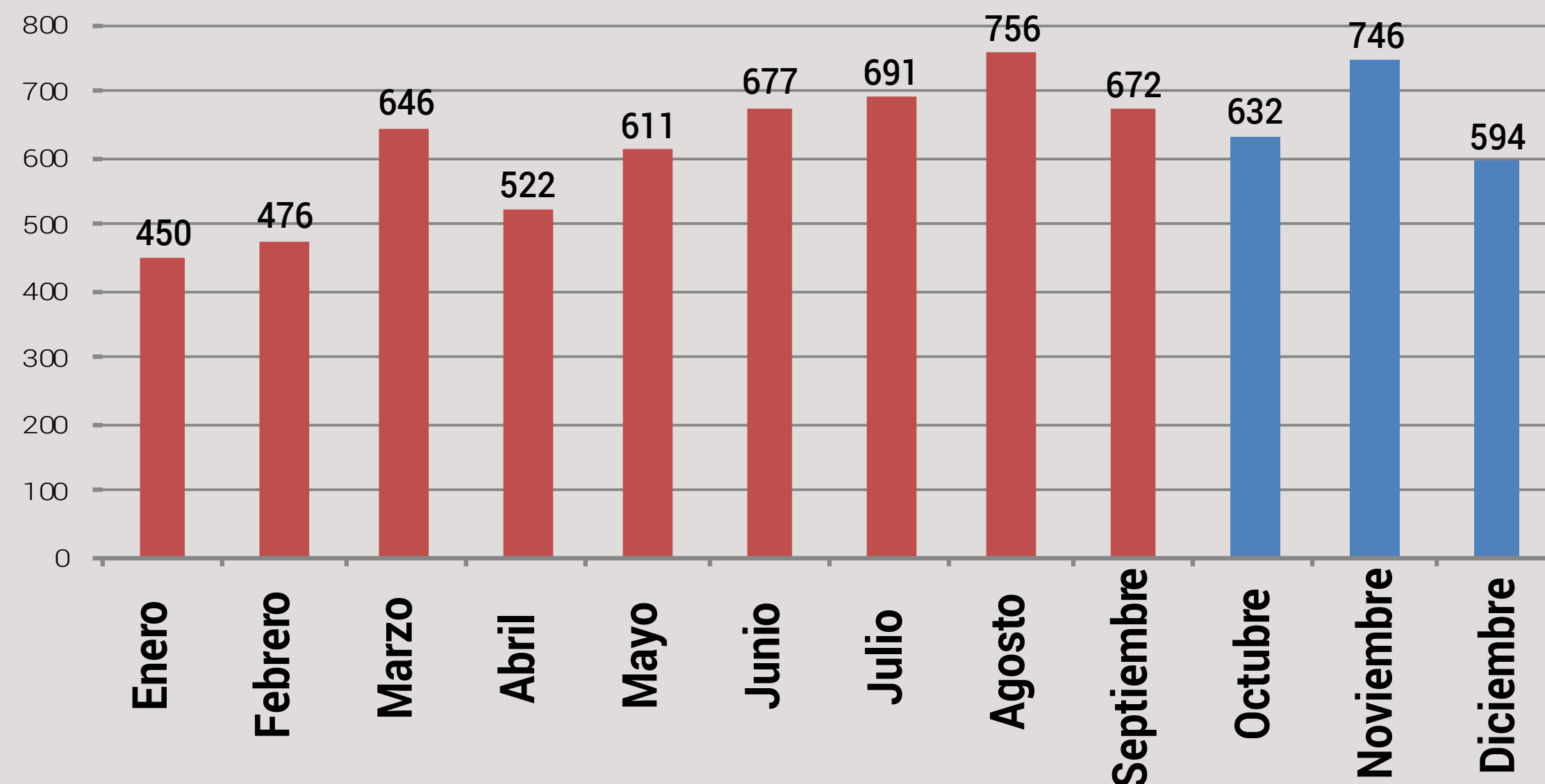
Total habilitaciones T1 2022 - T4 2023



En el 4° trimestre de 2023, se observa un descenso de -6,9% en las encomiendas de habilitaciones respecto del trimestre anterior.

En el último trimestre del año 2023 las habilitaciones fueron +8,9% superiores al mismo trimestre de 2022.

Habilitaciones de enero a diciembre 2023



A lo largo del año 2023, las habilitaciones mostraron una tendencia estable, con los mayores valores en agosto y noviembre, y con un descenso de -20,4% en diciembre respecto del mes anterior.

Geolocalización

Año 2023

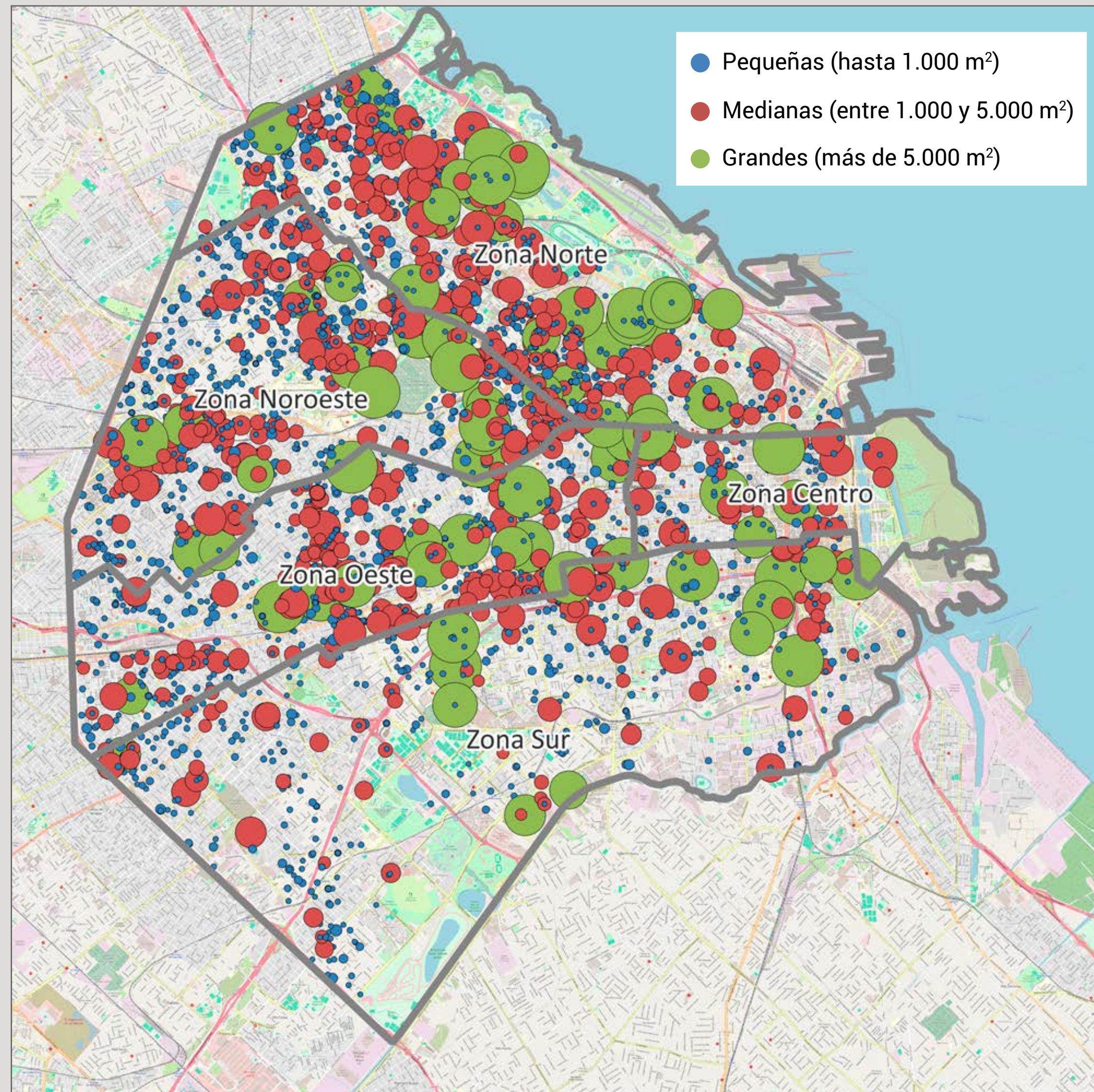
En base a las direcciones registradas en cada encomienda, se geolocalizaron las obras mediante el uso de un sistema de información geográfica (SIG).

Los campos de información de la base de encomiendas comprenden:

- a) Código de identificación (RETP)
- b) Dirección (calle, número, barrio)
- c) Cantidad de m2 a permisionar
- 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).

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 se ha deseado 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».



La cantidad de metros cuadrados encomendados en 2023 muestra que:

- La mayor concentración de obras se localizó en la zona norte, con el 32,9% de m² y el 29,1% de encomiendas, mostrando un importante incremento respecto del año anterior.
- La zona noroeste le siguió en cantidad de m² (26%) y en cantidad de encomiendas (28,9%), con porcentajes similares a los del año 2022.
- La zona sur sumó el 15% de los m² y el 16,5% de encomiendas, manteniendo los registros del año anterior.
- En la zona centro disminuyeron los m² (de 9,1% a 5,4%).
- La zona oeste registró un importante aumento en los m² de obras informados: del 6,8% de 2022 pasó al 20,7% en 2023.

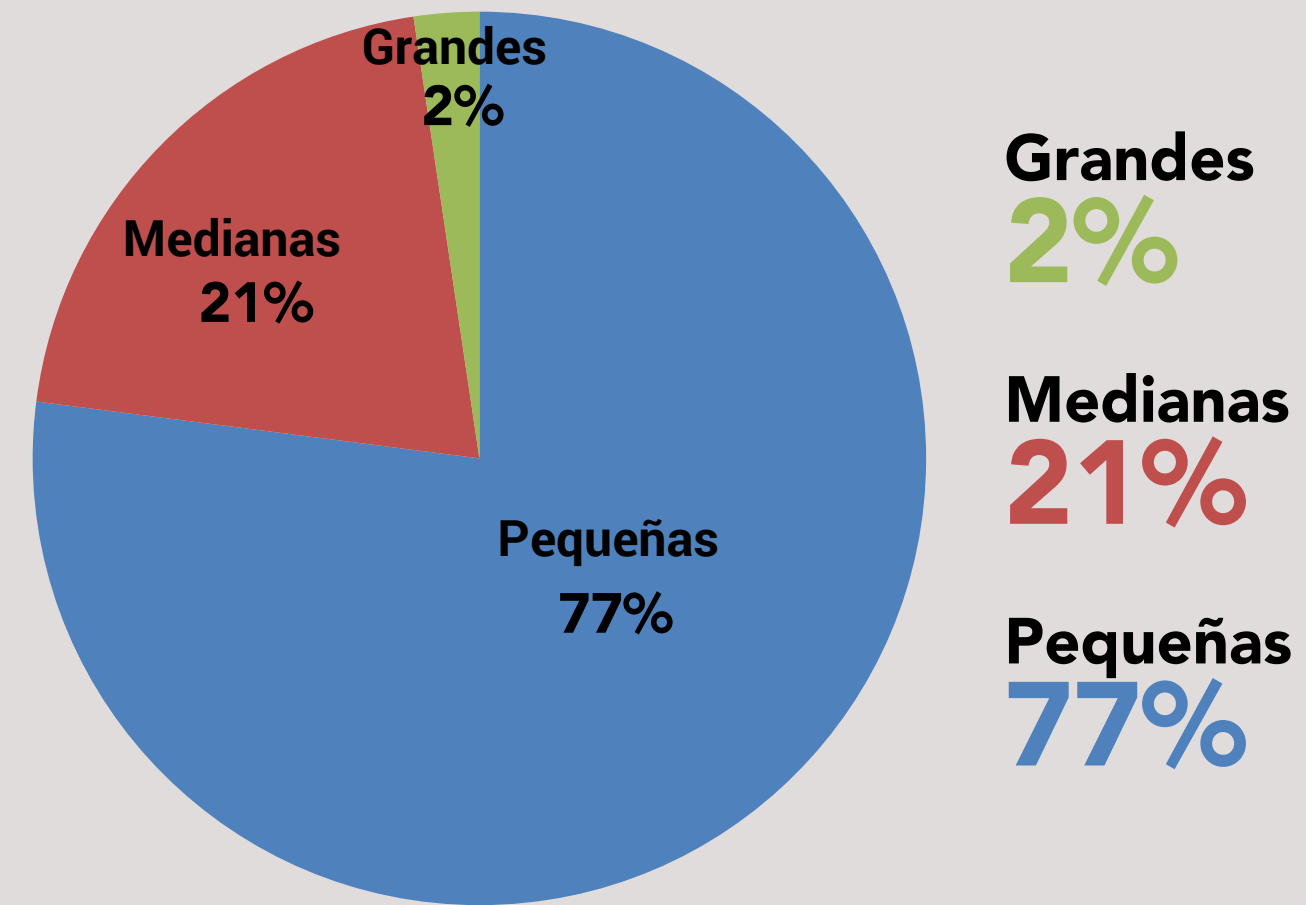
Como observamos en el mapa, las obras se clasifican en pequeñas (hasta 1.000 m²), medianas (entre 1.000 y 5.000 m²) y grandes (mayores de 5.000 m²), distinguiéndose tanto por colores como por el tamaño de cada punto.

Las obras pequeñas representan más del 70% de las encomiendas en cada zona, destacándose la zona sur, en la que suman el 82%. Las obras medianas rondan el 21% de las encomiendas por zona, con menor presencia en la zona sur (16%).

Las obras de más de 5.000 m² tendieron a localizarse en zona norte (38%), incrementándose respecto de 2022. Le siguen zona sur (35%) y zona centro (33%).

Encomiendas según escala

año 2023 | cantidad en porcentaje

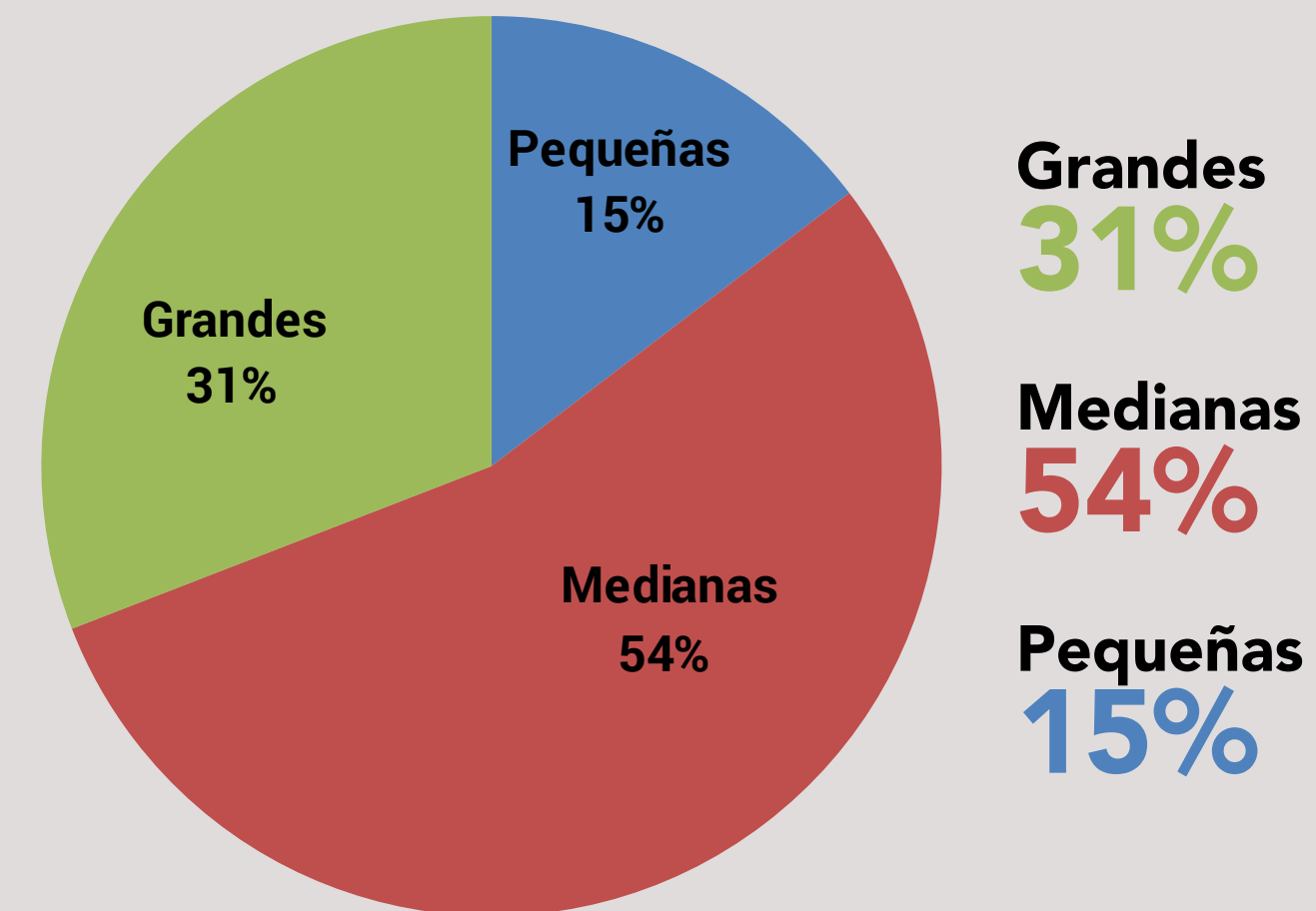


Las encomiendas por tamaño muestran porcentajes muy diferentes respecto de la superficie informada, según cada categoría.

Por cantidad, predominan las obras pequeñas ●, que representan el 77% (5 puntos por debajo respecto de 2022).

Las obras medianas ●, con el 21%, recibieron los 5 puntos porcentuales que perdieron las obras pequeñas y muestran un ligero crecimiento.

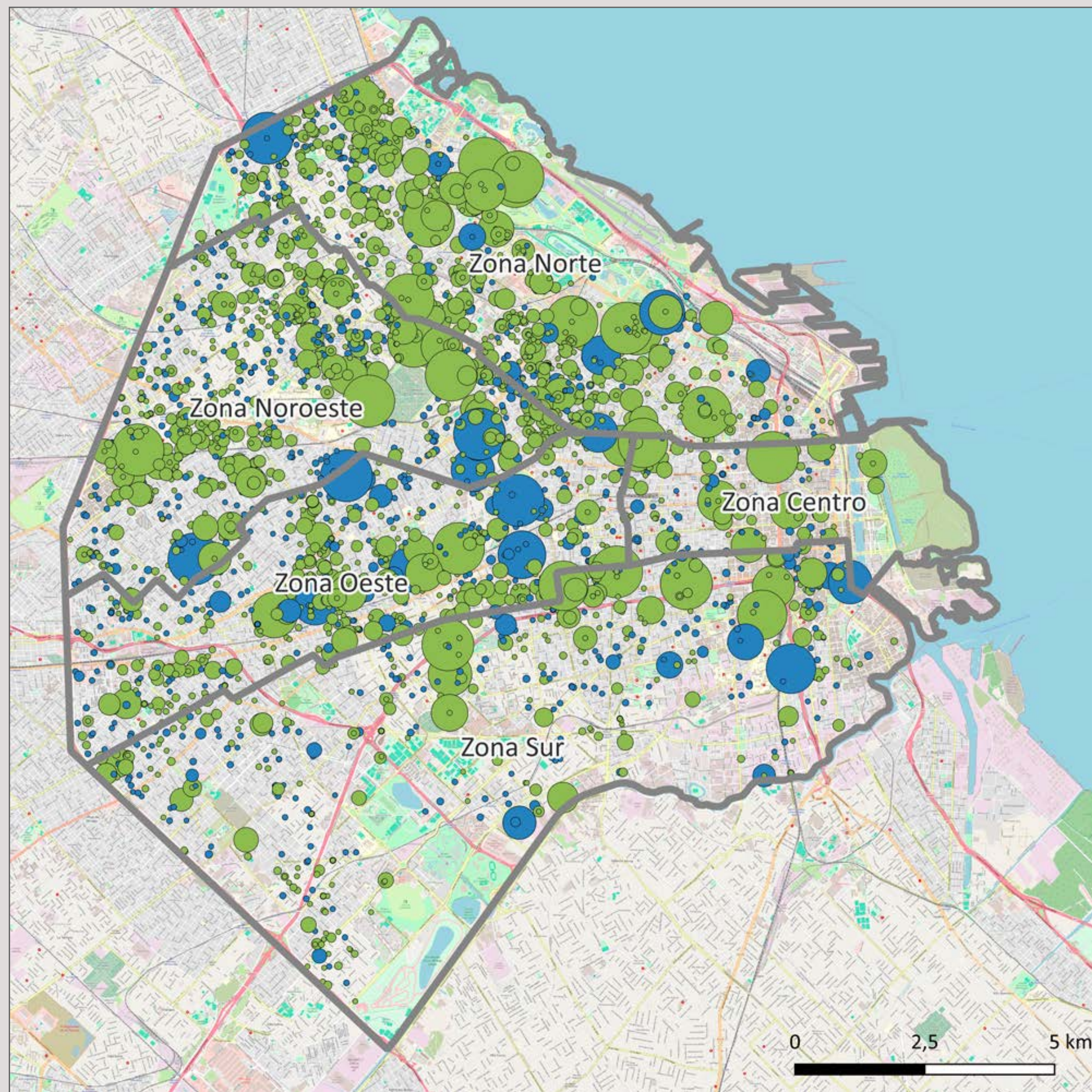
año 2023 | en m² de encomiendas



Las obras grandes ● representan solo el 2% del total, con un porcentaje similar al del año anterior. Al considerar la cantidad de m², predominan las obras medianas ●, con un 54% (4% superior a lo registrado en 2022).

Las obras grandes ● mantienen su porcentaje, en torno al 31% del total.

Y las obras pequeñas ● disminuyeron 3 puntos, alcanzando el 15% de los m².

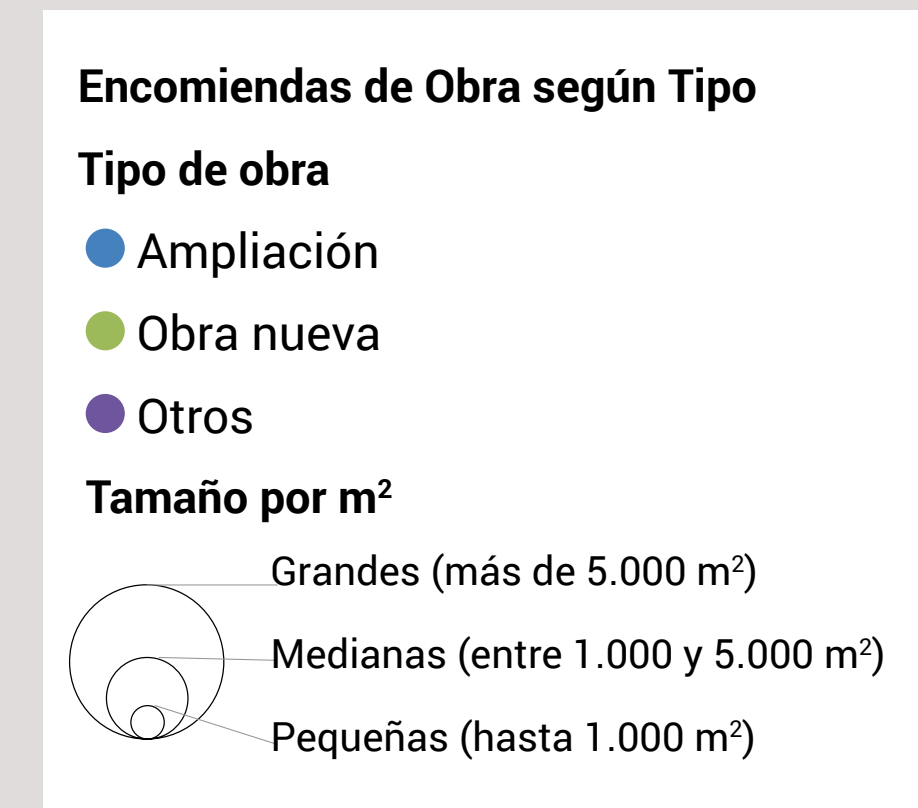


El 62% de las encomiendas en 2023 fue de Obra Nueva, con una fuerte disminución respecto de 2022 (-16%).

En segundo lugar se ubicaron las obras de Ampliación, que incrementaron significativamente su participación del 17%, registrado en 2022, al 31%.

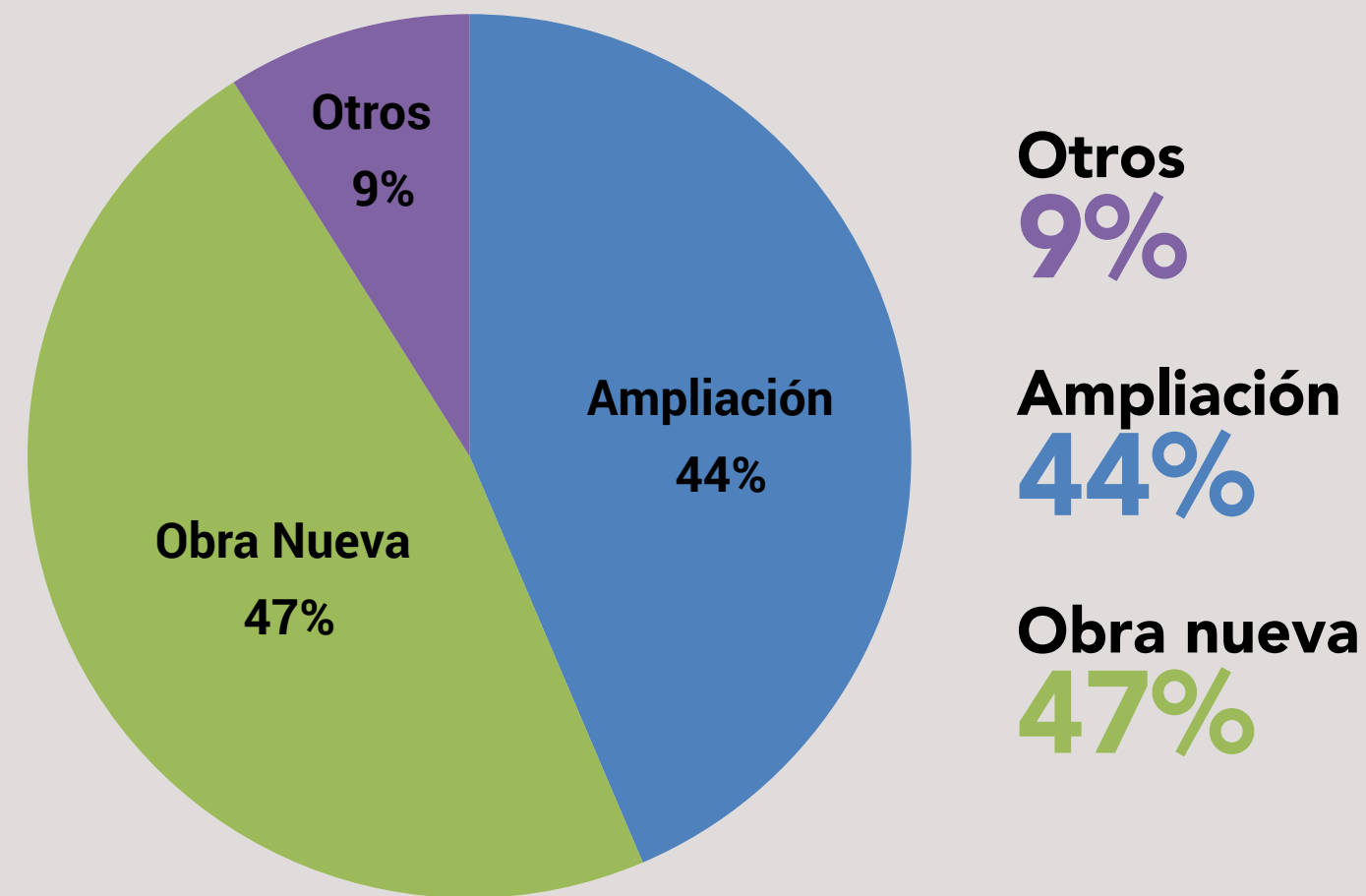
La mayor concentración de encomiendas de Obra Nueva se observa en la zona norte, donde se registró el 68%. Las zonas noroeste y oeste presentaron porcentajes similares, en torno al 62% de obra nueva, dentro de cada zona. Le siguen zona sur y zona centro, con 55 y 49%, respectivamente.

En cuanto a la superficie declarada en 2023, la zona norte concentró el 26,3% de los m² totales de Obra Nueva de la ciudad, seguida de la zona noroeste (21,7%). La zona centro registró la menor superficie, con solo el 4,3% de los m² de la ciudad.



Encomiendas según tipo

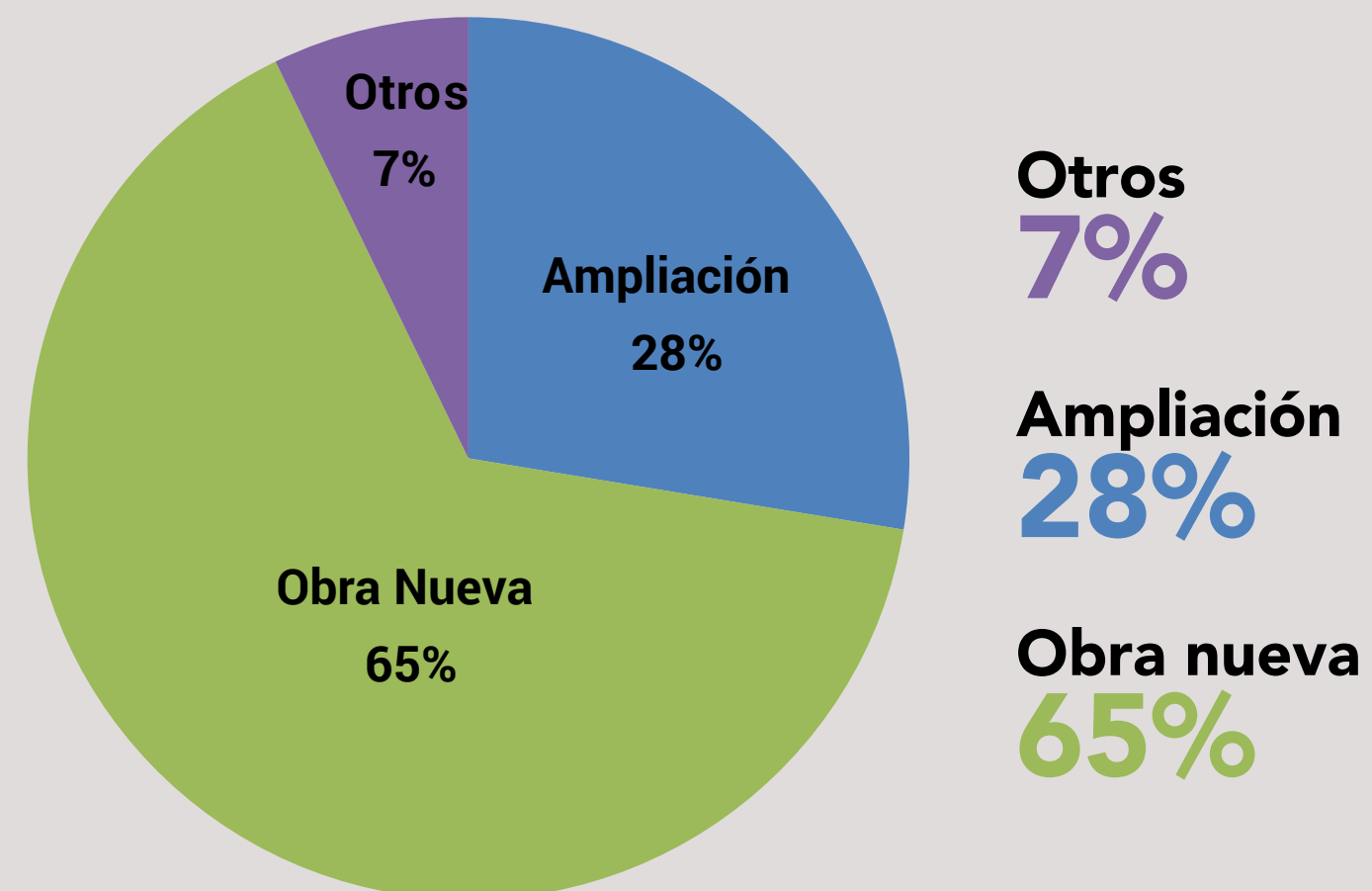
año 2023 | cantidad en porcentaje



En 2023, la cantidad de obra nueva representó el 47% del total de las encomiendas, con una reducción del -13% respecto del año anterior, por el crecimiento de las obras de ampliación, que sumaron 44%.

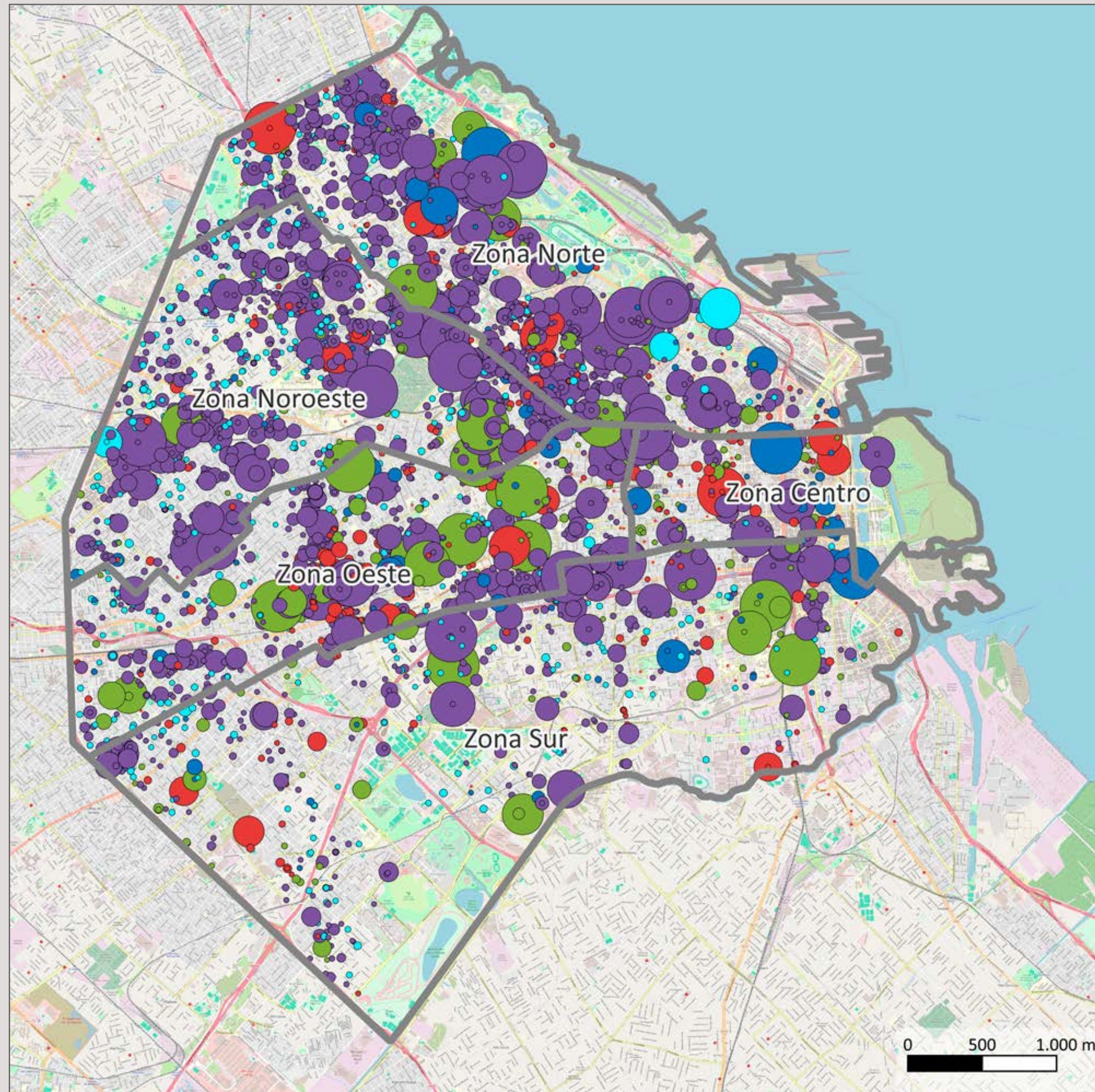
Los otros tipos de obra (refacción, decoración interior, restauración) incrementaron 2 puntos porcentuales (del 7 al 9%) en el último año.

año 2023 | m² de encomiendas



En relación a los m² permitidos, la Obra Nueva acumuló mayor cantidad de superficie, aunque disminuyó 13 puntos respecto de 2022.

Las obras de ampliación incrementaron su superficie, alcanzando el 28%, contra el 17% del año anterior. Las superficies de los otros tipos de obra se ampliaron del 7 al 9% en el último año.



Durante 2023 predominaron las encomiendas con destino Vivienda Colectiva, con leves variaciones respecto de la proporción de destinos en cada zona. Tanto en cantidad como en m², los mayores porcentajes de vivienda colectiva se dieron en las zonas norte (66% y 73%) y noroeste (63% y 84%).

El número de encomiendas de Vivienda Individual fue mayor en las zonas noroeste (25%) y sur (22%), aunque su participación en los metros cuadrados en cada zona fue inferior al 6%.

Las encomiendas con usos comerciales tendieron a concentrarse más en las zonas centro, oeste y sur, con porcentajes en torno al 12% y con fuerte incremento respecto del año anterior.

Encomiendas de Obra según destino

Tipo de obra

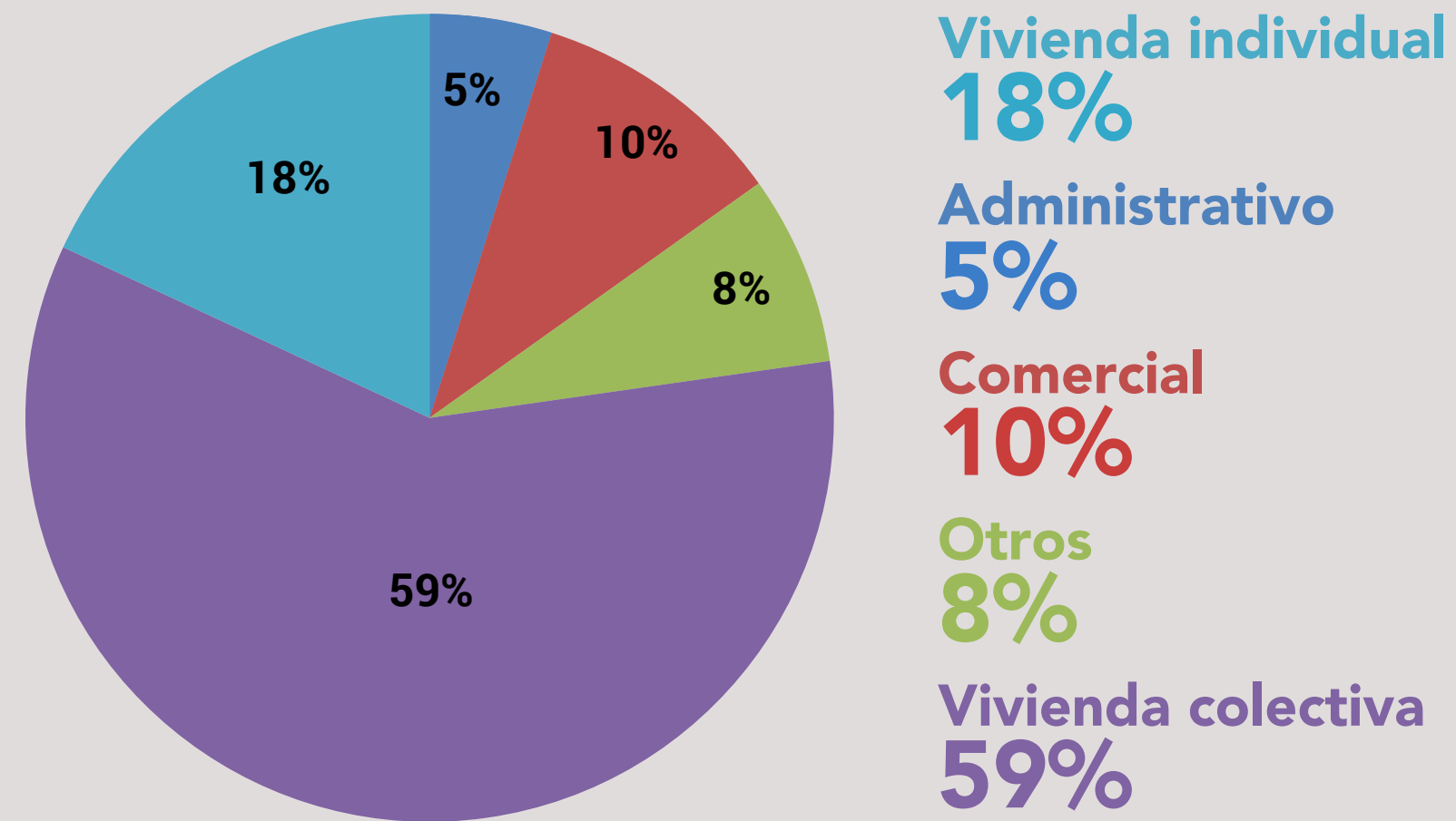
- Administrativo
- Comercial
- Vivienda colectiva
- Vivienda individual
- Otros

Tamaño por m²

- Grandes (más de 5.000 m²)
- Medianas (entre 1.000 y 5.000 m²)
- Pequeñas (hasta 1.000 m²)

Encomiendas según destino

año 2023 | cantidad en porcentaje

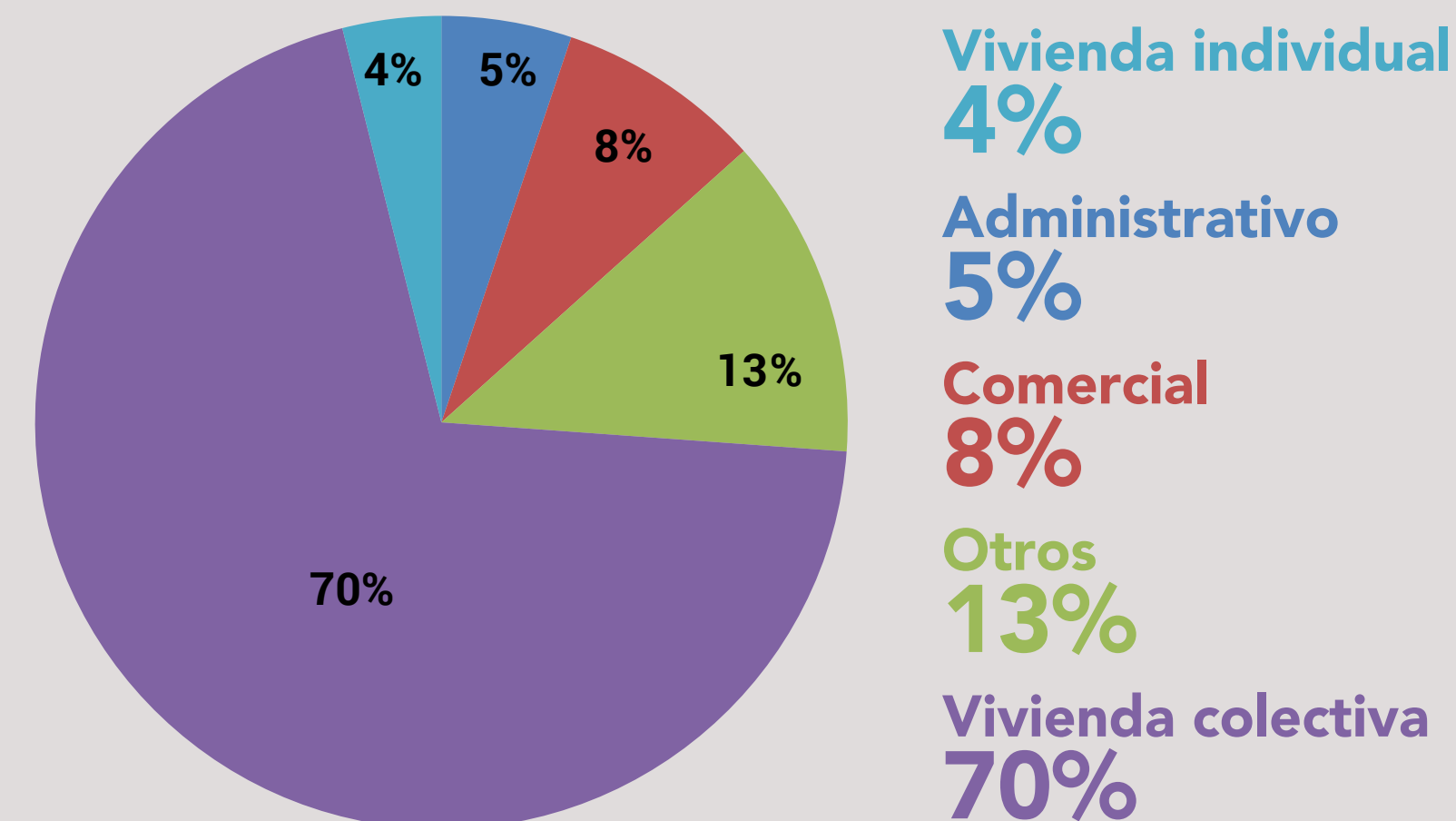


Las encomiendas de Vivienda Colectiva predominaron, representando el 59% y el 70% del total de la superficie permitida, con leves variaciones respecto de 2022.

La Vivienda Individual descendió un punto su participación, con el 18% de las encomiendas y sumando el 4% de superficie.

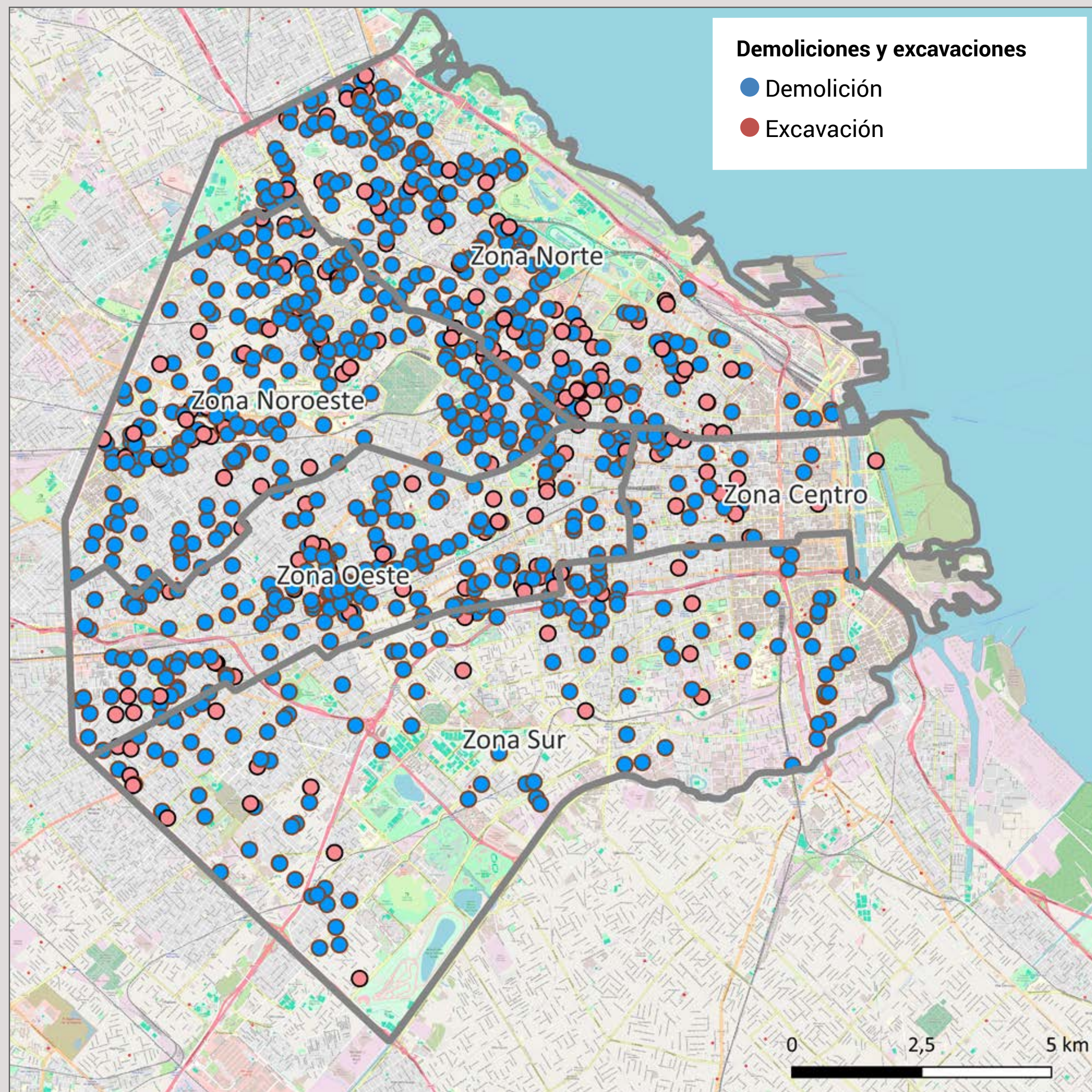
Los usos comerciales descendieron 1 punto (10%) y los administrativos se mantuvieron igual (5%).

año 2023 | m² de encomiendas



Los porcentajes de m² por destino se mantuvieron similares al año 2022, con leves variaciones en los de Vivienda Colectiva (-2 puntos), Comercial (-1 punto) y con leve ascenso de los otros destinos (+3 puntos).

Encomiendas de demoliciones y excavaciones

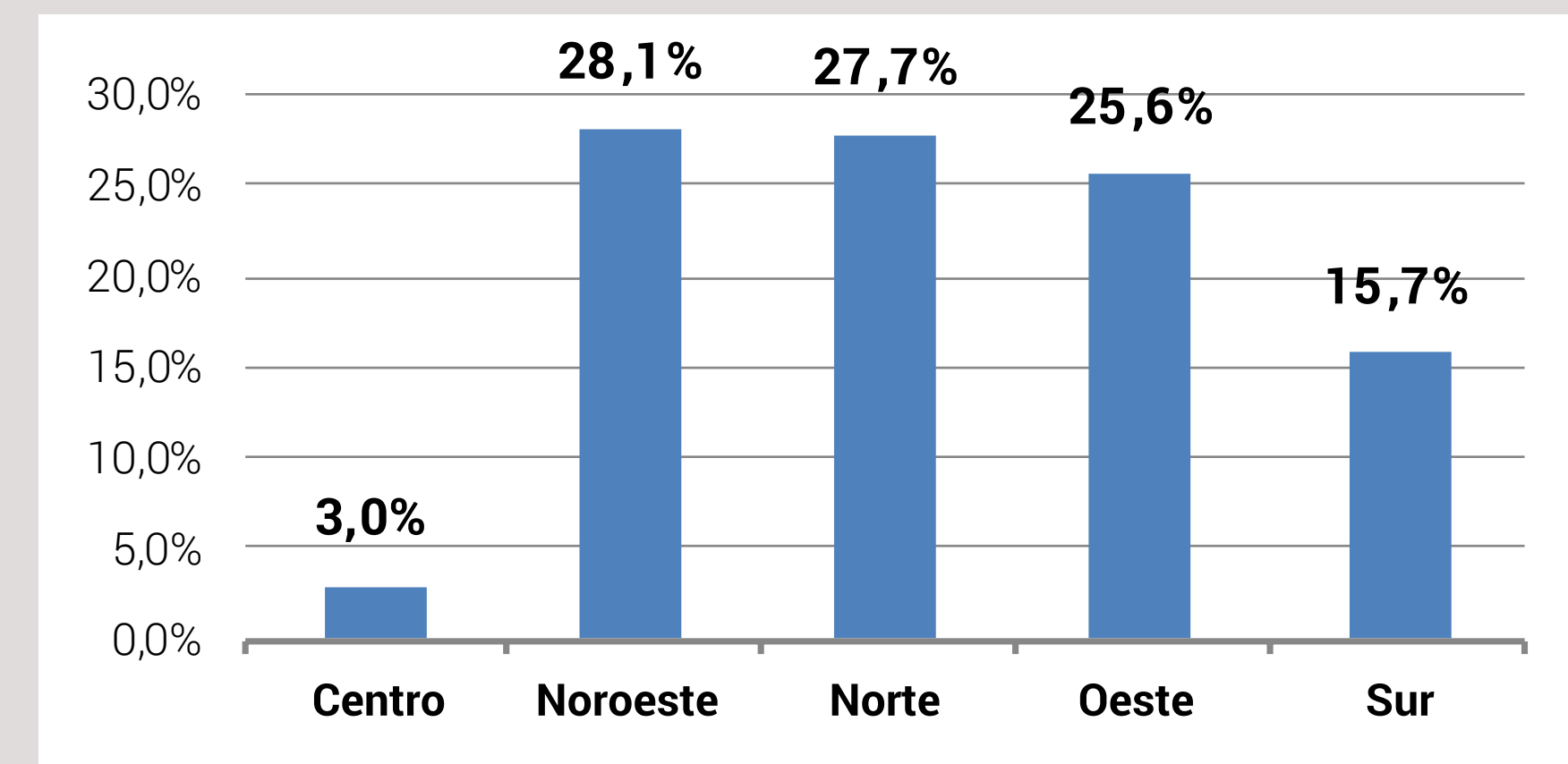


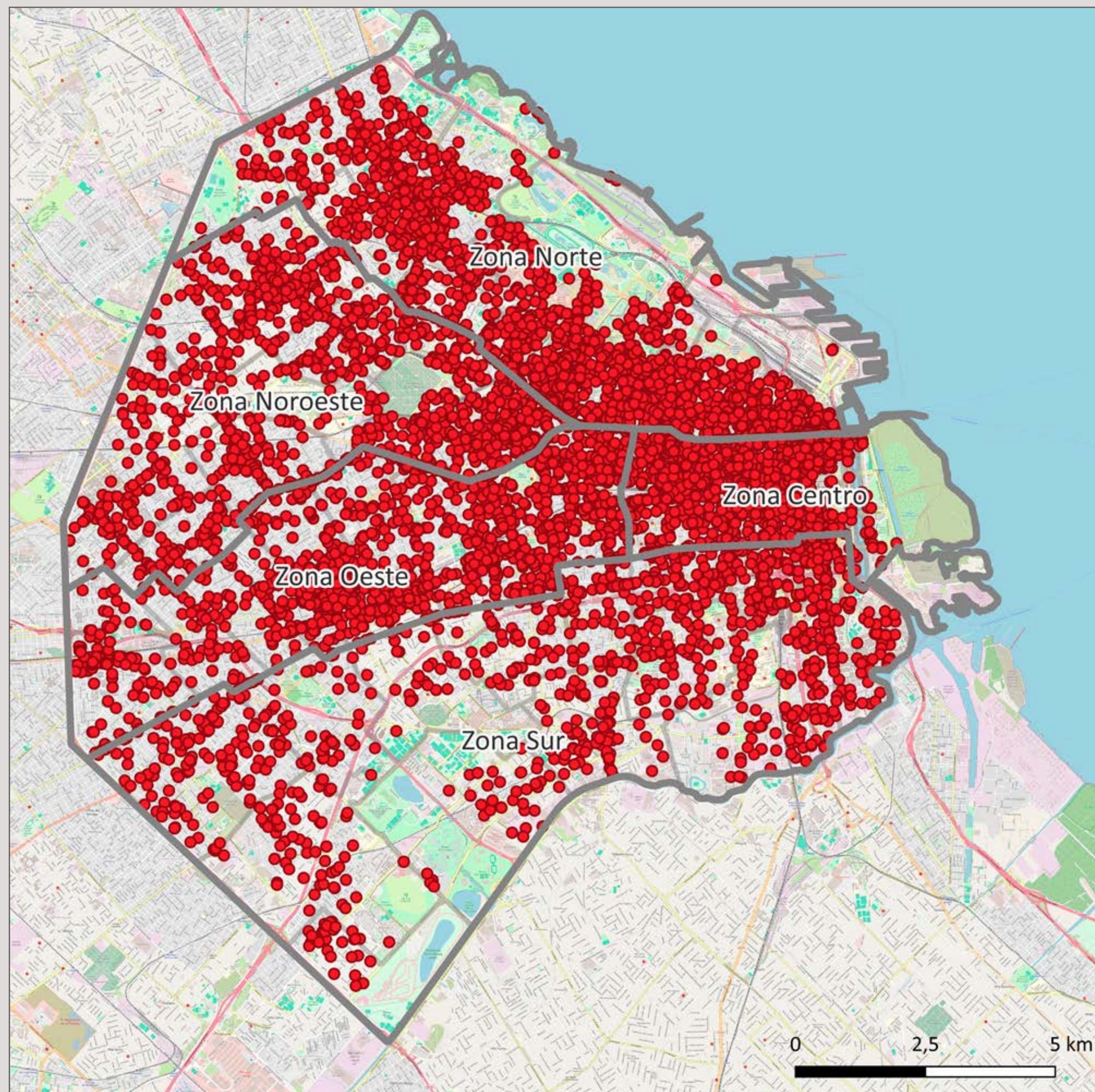
En 2023, se registraron 1.244 encomiendas de demoliciones y excavaciones, con un aumento del 7% respecto al año anterior.

La suma de metros cuadrados a demoler fue de 107.879 m². En comparación con el año anterior, la superficie aumentó el 7,8%.

La distribución espacial de las demoliciones y excavaciones muestra que las zonas noroeste, norte y oeste registraron la mayor cantidad, tanto en número de encomiendas como de m² afectados.

La zona sur registró un 15,7%, 6,7 puntos por encima del año 2022. La zona centro mantuvo el menor porcentaje, con solo el 3% del total de este tipo de encomiendas.





En el año 2023, las habitaciones presentadas fueron 7.473, sumando 2.194.709 m².

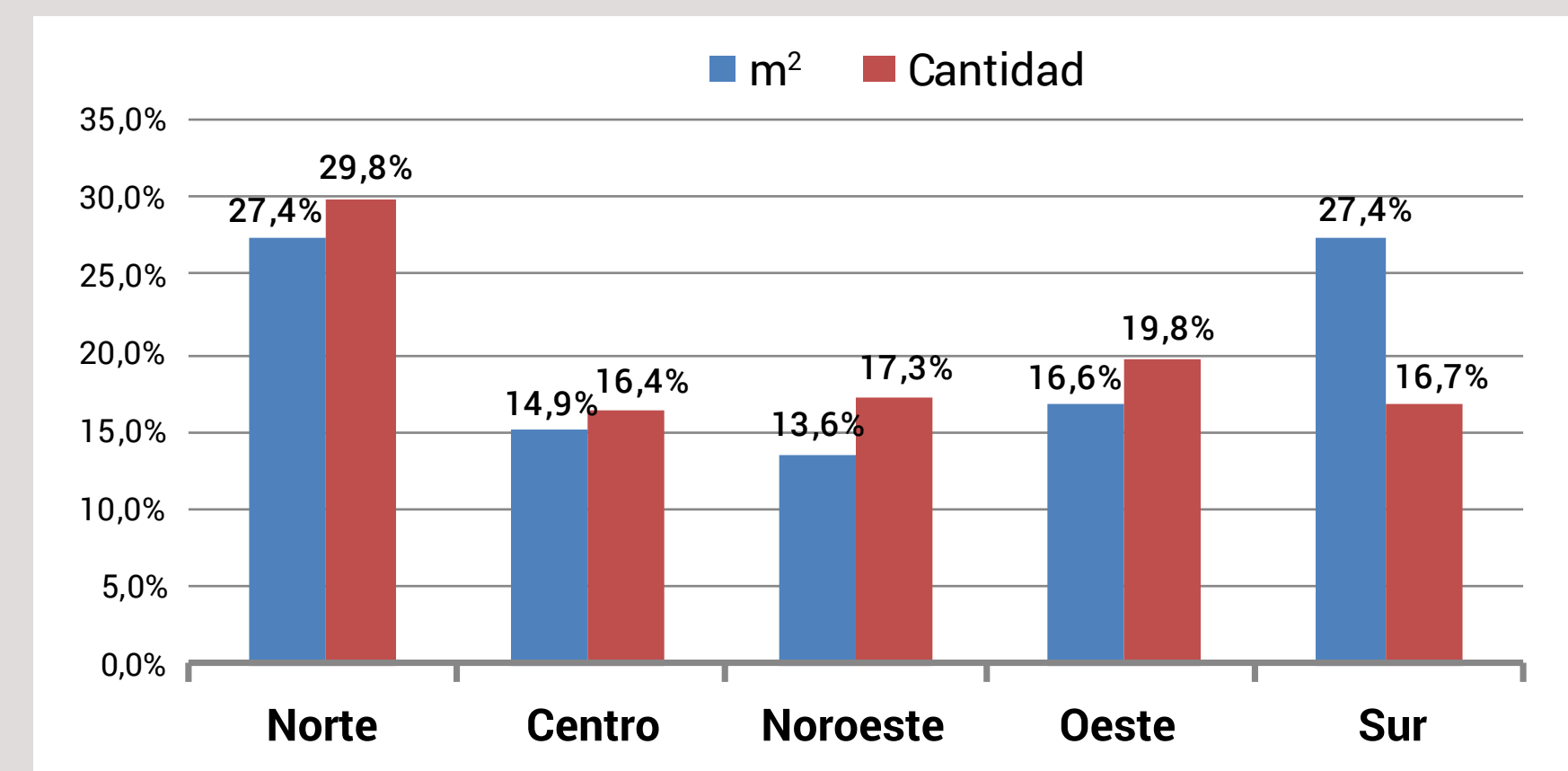
En cantidad de encomiendas, respecto del año 2022, el incremento fue del 2%, mientras que crecieron un 31% en superficie declarada.

La zona norte representa el 29,8% del total de m² registrados y el 27,4% de las encomiendas, lo que evidencia un notable incremento, tanto en cantidad como en superficie.

La zona centro suma el 16,4% de las encomiendas y el 14,9% de la superficie informada, disminuyendo a la mitad en superficie en relación al año anterior.

La zona noroeste registra un descenso tanto de superficie como del número de encomiendas, de -4% y -3%, respectivamente.

La zona oeste mantiene el 16,6% de m², con un 19,8% de solicitudes, mientras que la zona sur presenta el 27,4% de superficie y el 16,7% de solicitudes, con valores similares a los de 2022.



Conclusiones

Gracias al registro sistemático de las encomiendas que venimos realizando en el CPAU en la última década, ponemos a disposición una herramienta valiosa que nos permite ponderar no solo la cantidad, los tipos y los destinos de las obras sino también su localización.

Todos los indicadores del 2023, tanto para obras como para habilitaciones, han resultado superiores a los correspondientes al 2022 y, en algunos casos, como los metros cuadrados de obra, decididamente superiores (25%), siendo el 2023 el segundo mejor año de nuestros registros. Además, las obras medianas y grandes, las que mayores inversiones implicarán, crecieron en mayor proporción que las obras menores.

Las cifras del 4° trimestre también resultaron mejores que las de trimestres anteriores, tanto en cantidad de encomiendas como en metros cuadrados, siendo el mejor trimestre desde que llevamos el registro estadístico.

En un año 2023 de incertidumbre política y debatida crisis económica, esto no parece haber conmovido las expectativas de los inversores en la construcción en CABA.

Respecto de los usos encomendados, sigue vigente el predominio de obras con destino a vivienda multifamiliar, con el 70% de los metros cuadrados encomendados.

En relación a la distribución espacial de las futuras obras, se confirman las tendencias ya establecidas, con un alto porcentaje en las zonas norte y noroeste. También es en la zona norte donde más han crecido las encomiendas de habilitaciones.

Todas estas noticias positivas se ven contrastadas con la realidad del ajuste económico implementada por el nuevo gobierno nacional, cuyo impacto aún no podemos medir, pero que era previsible y estaba previsto por los inversores.

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 Carlucci

Arq. Carlos Verdecchia

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

Enero 2024