

PROGRAMA INDICADORES CPAU

CONCENTRACIÓN TERRITORIAL DE ENCOMIENDAS DE OBRAS, DEMOLICIONES Y HABILITACIONES

Análisis y localización de las encomiendas registradas en el CPAU

Período:
2021 - 2022 - 2023

CPAU
consejo profesional de
arquitectura y urbanismo

Mapas de concentración territorial de encomiendas de Obras, Demoliciones y Habilitaciones 2021 - 2022 - 2023

En el marco del **Programa Indicadores del CPAU**, se presenta a continuación un análisis de la concentración territorial de las encomiendas de obras, demoliciones y habilitaciones registradas durante los años posteriores a la pandemia de Covid-19: 2021, 2022 y 2023.

En el caso de las encomiendas de obras, se confeccionaron mapas específicos en relación a las localizaciones de encomiendas con destino residencial (viviendas individuales y colectivas), ponderadas por la superficie en m² declarada.

Para la realización de los mapas, se utilizó la metodología de “mapa de calor” (Heatmap), disponible en el software libre Qgis, que identifica y clasifica la concentración de puntos de una determinada muestra.

Para ello, se utilizó la cartografía digital georreferenciada, producida para la elaboración de los informes de indicadores de los años pospandemia, que ubica un punto en el mapa por cada encomienda, conforme a la dirección informada.

Con este informe se busca identificar tanto las áreas que presentaron una mayor dinámica en cada año analizado, como las variaciones o corrimientos de tendencias que puedan haberse dado a lo largo de los 3 años estudiados.

Tanto las encomiendas de obras como las de demoliciones siguieron un patrón de concentración territorial similar en 2021, que va variando en los años siguientes, aunque los núcleos de concentración se mantienen.

Se observa muy claramente, en los tres tipos de encomiendas, el predominio de las actividades en la zona norte de la ciudad, no registrándose en ningún caso focos de intensidad mayor (color rojo) de la Av. Rivadavia hacia el sur.

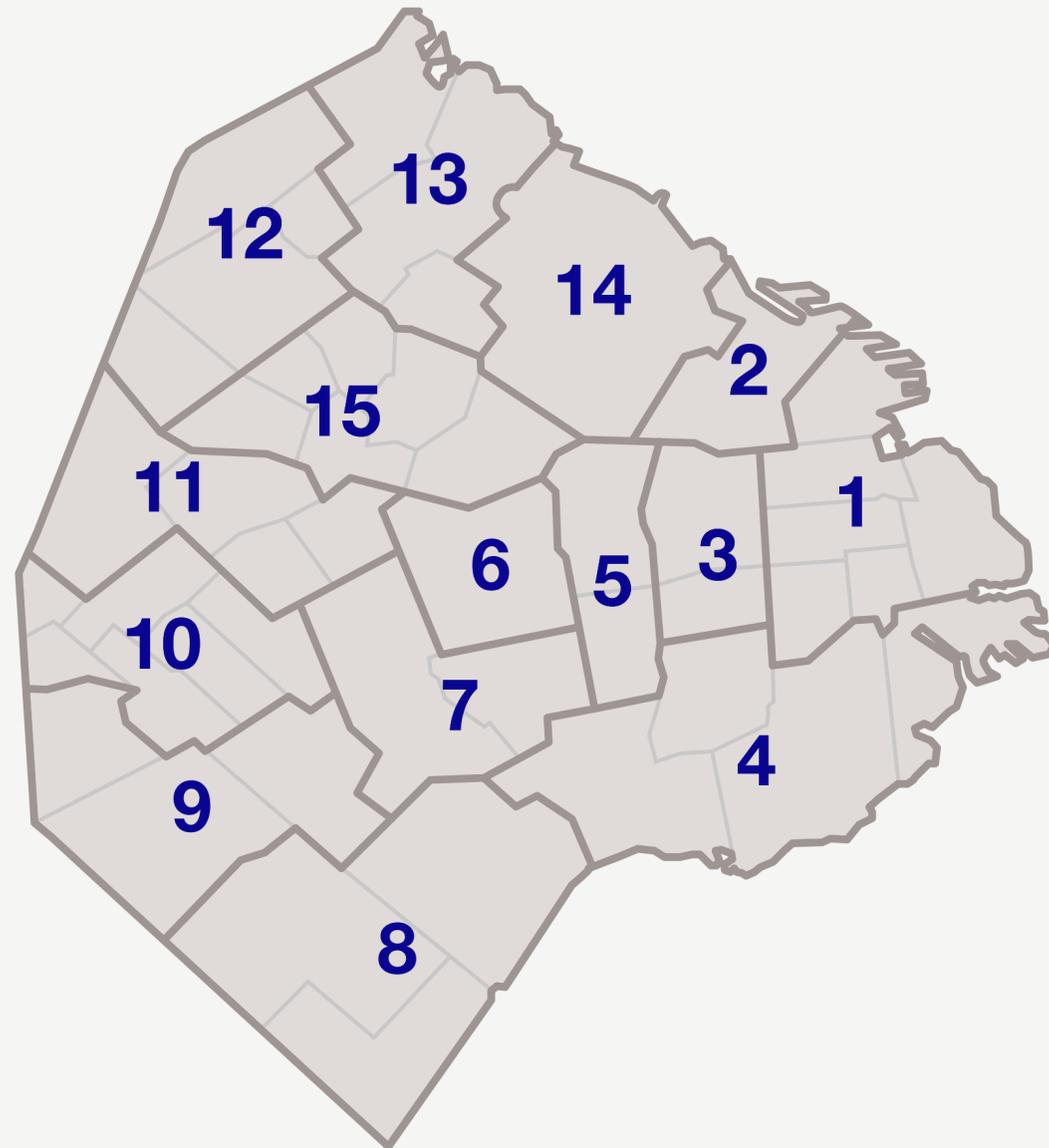
En el caso de las habilitaciones, se destaca la menor cantidad de áreas de fuerte intensidad y la tendencia a la concentración en el área central de la Ciudad.

Los mapas de calor muestran un desplazamiento en el tiempo de los puntos calientes, y también algunas permanencias.

Los sectores que presentan mayor concentración de puntos son relativamente pocos. Pareciera que las intensidades responden a la concurrencia de actores que van privilegiando zonas, pero que éstas se agotan con rapidez, dando lugar al desplazamiento hacia otras zonas.

Con esta cartografía, se verifica que hay puntos de la ciudad que reúnen mayor actividad, que esos puntos no son permanentes y que los inversores tienen un «comportamiento de manada», lo que produce el agotamiento del stock de suelo disponible o lo encarece de manera que deja de ser rentable.

Mapas de concentración territorial de encomiendas de Obras, Demoliciones y Habilitaciones 2021-2022-2023



Encomiendas de obras de arquitectura | **pág. 4**

Encomiendas de obras de arquitectura
con destino vivienda individual y colectiva | **pág. 5**

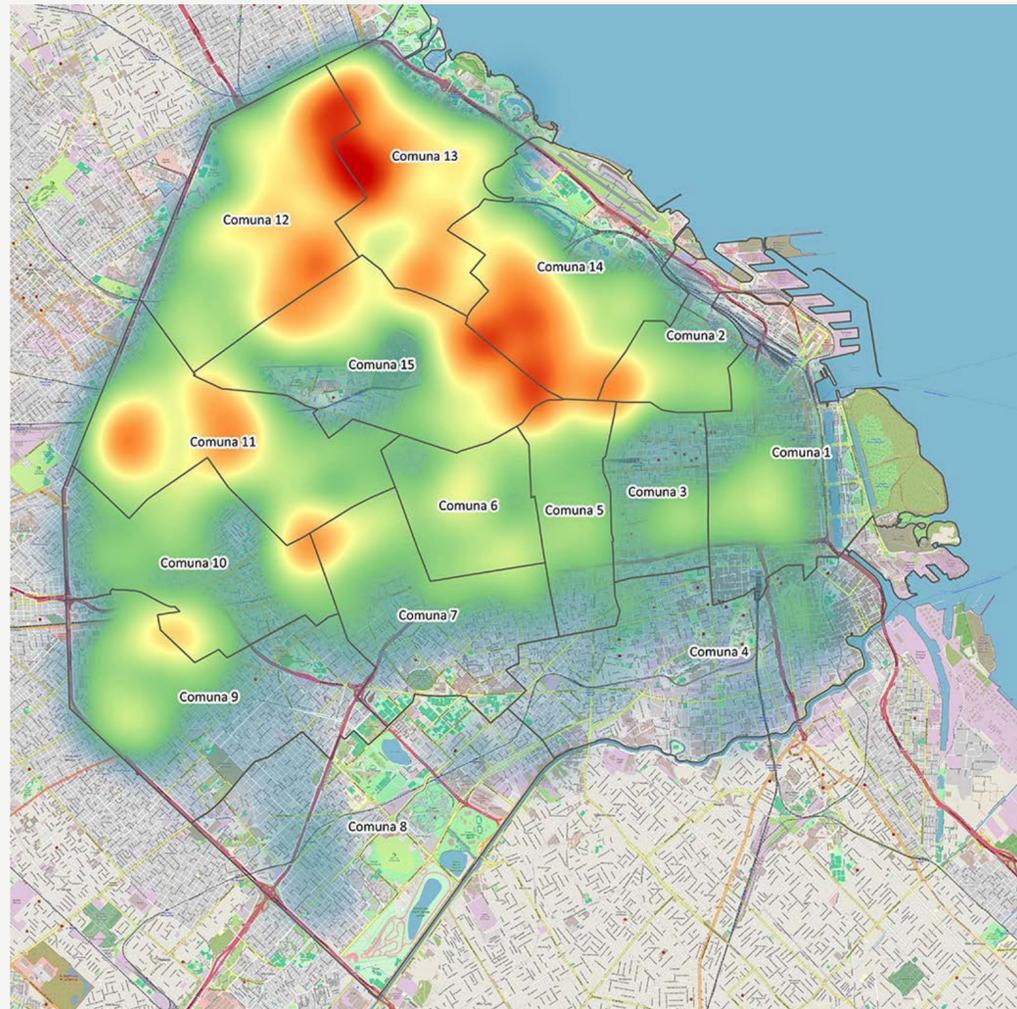
Encomiendas de demoliciones | **pág. 6**

Encomiendas de habilitaciones | **pág. 7**

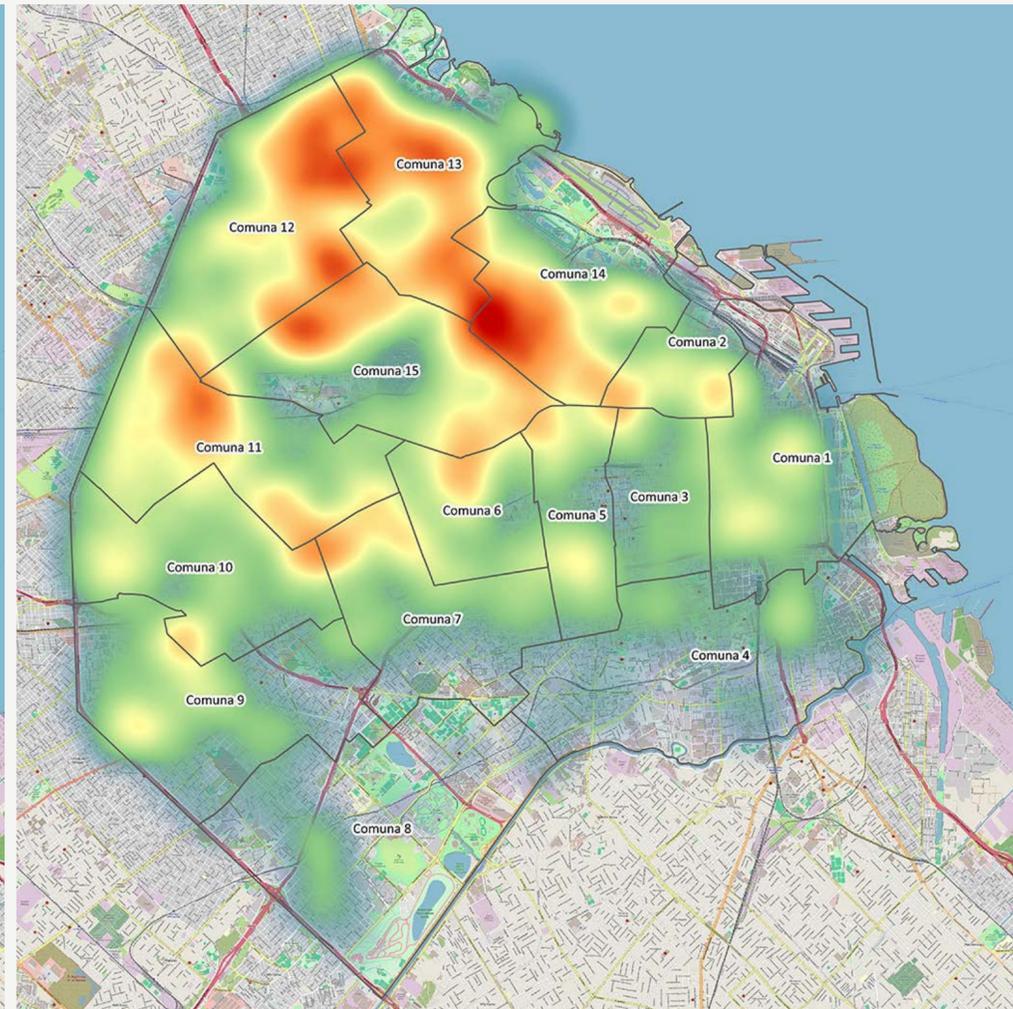
Autoridades | **pág. 8**

Encomiendas de obras de arquitectura

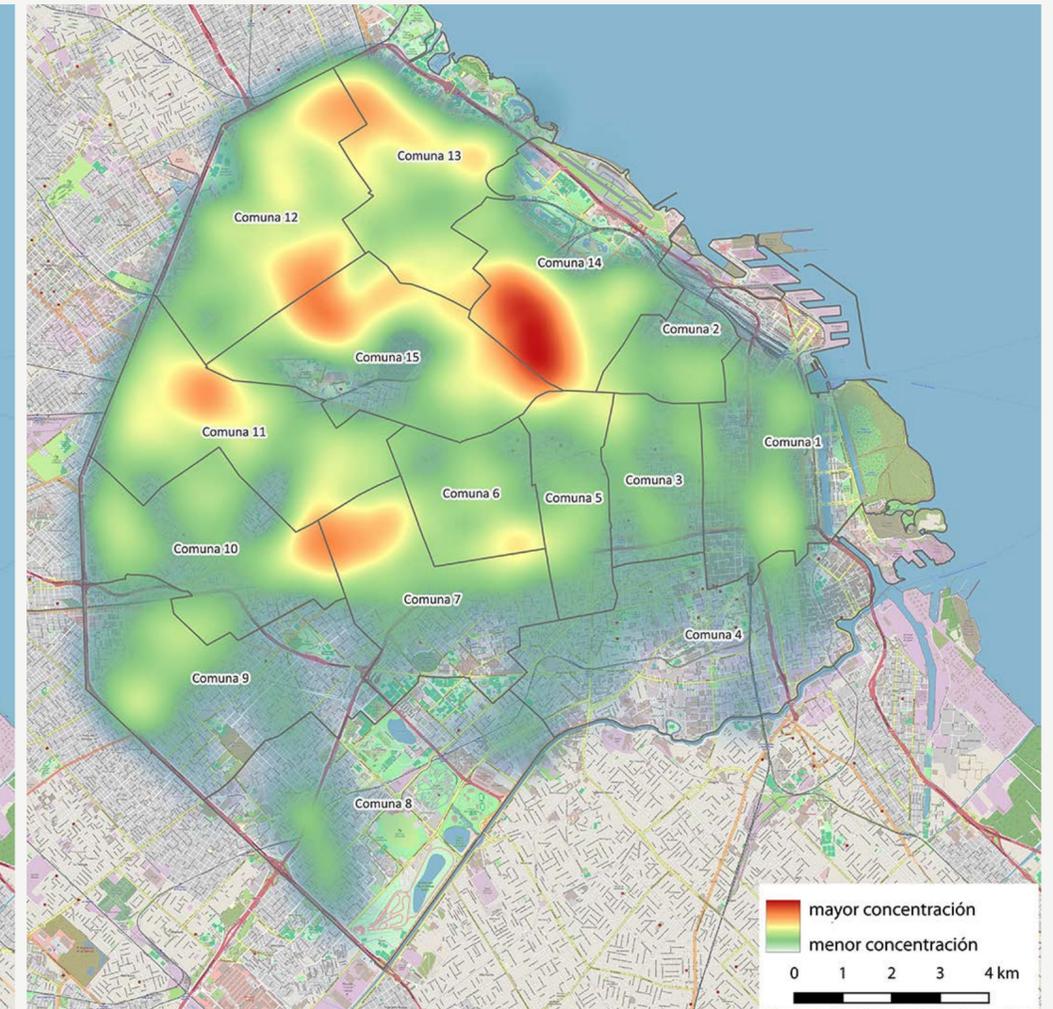
2021



2022



2023

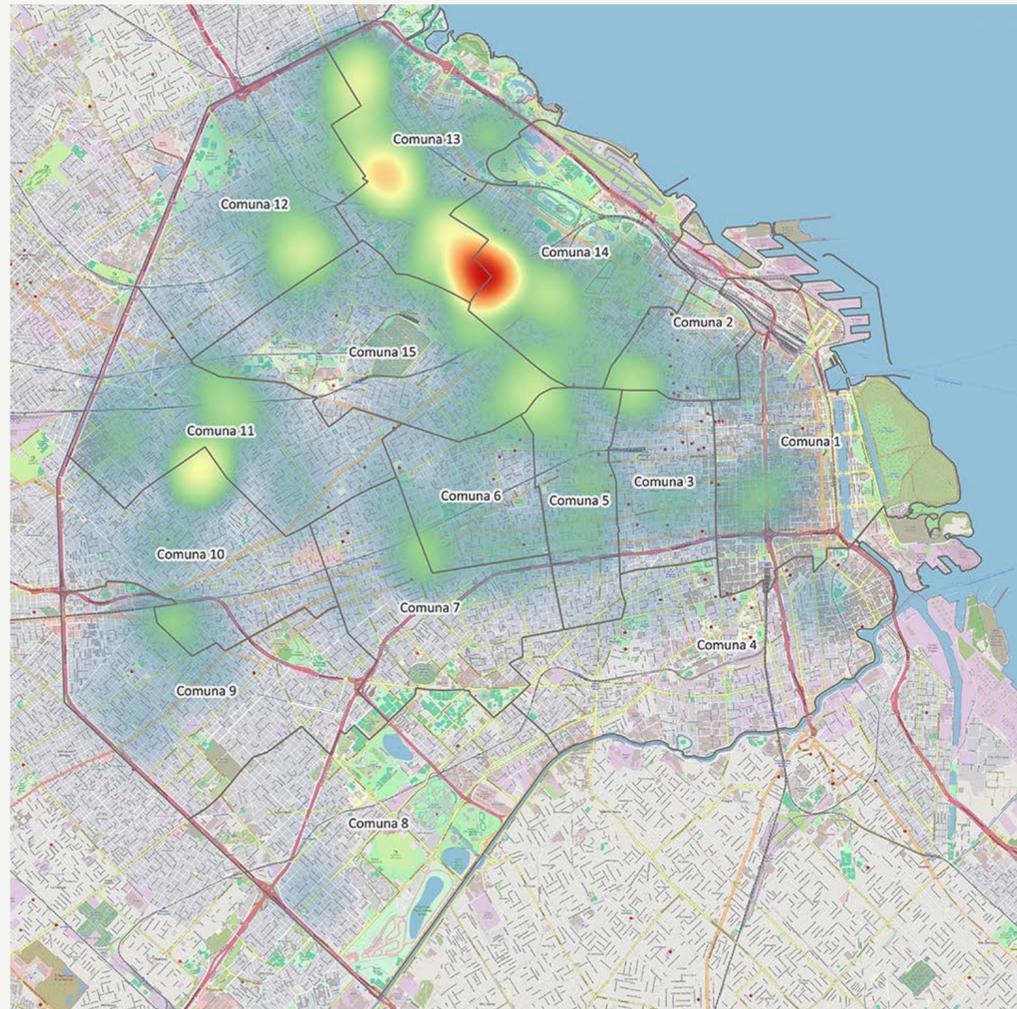


En 2021, el primer año pospandemia, las encomiendas tendieron a concentrarse principalmente en el norte, en el límite entre las Comunas 12 y 13. En segundo lugar, se observa mayor intensidad en torno al límite entre las comunas 14 y 15. Este sector predomina en 2022 respecto del resto de la ciudad y, en 2023, muestra la mayor concentración de obras encomendadas, aunque se ve un corrimiento de la mancha roja hacia el interior del barrio de Palermo.

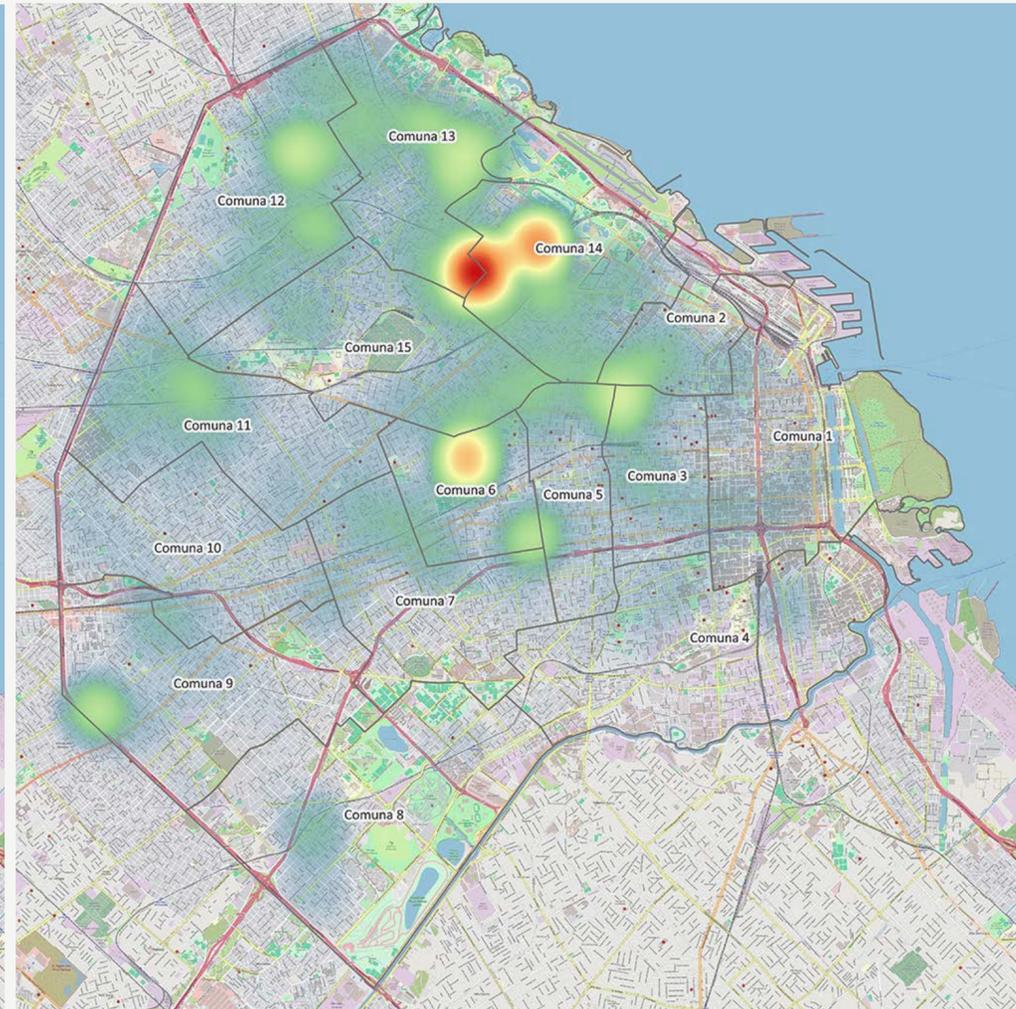
Las demás concentraciones (Saavedra/Núñez, Villa Urquiza, Villa Devoto y Flores) pierden fuerza, así como el resto de los sectores que presentaron mayor dinámica en los dos primeros años analizados. Los mapas muestran cómo en la zona sur de la Ciudad las densidades de puntos no alcanzan la concentración que puede observarse en otras zonas.

Encomiendas de obras de arquitectura con destino vivienda individual y colectiva

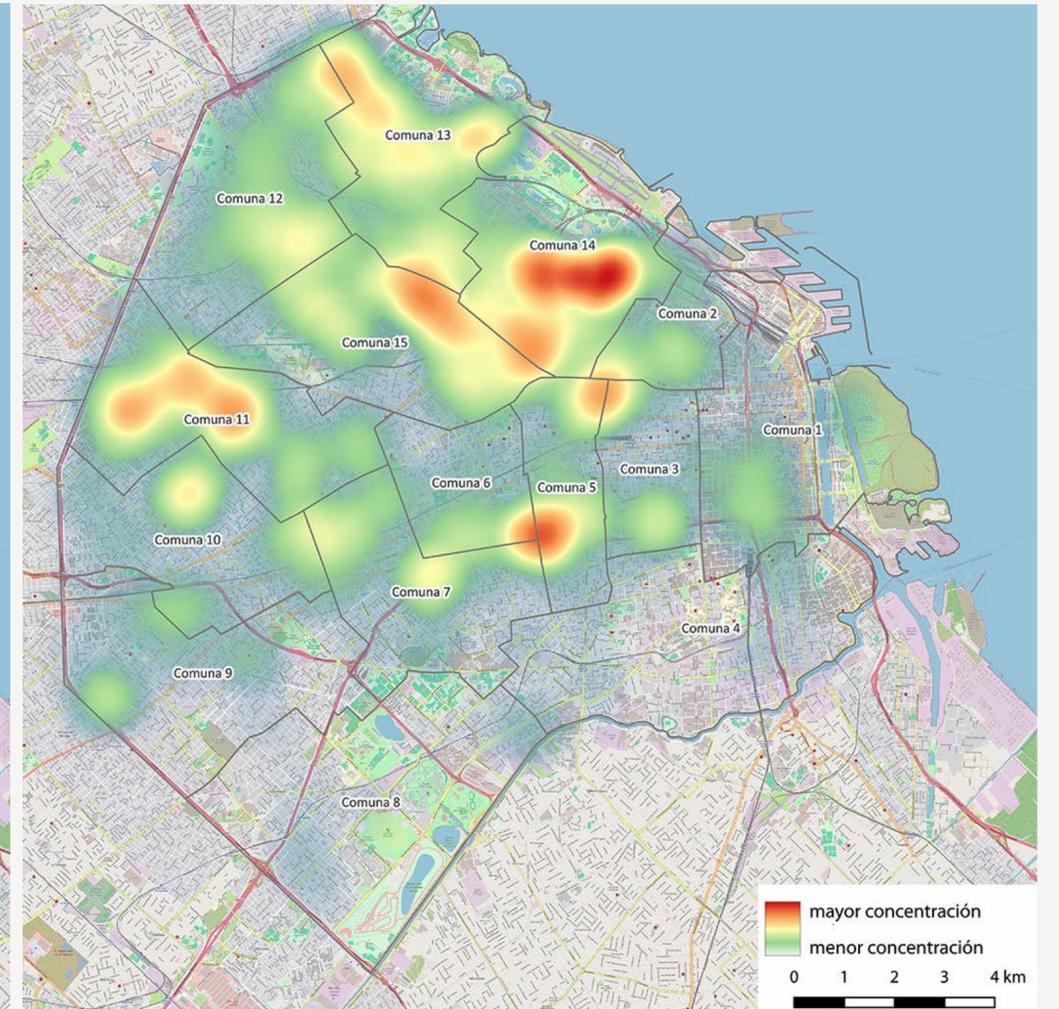
2021



2022



2023

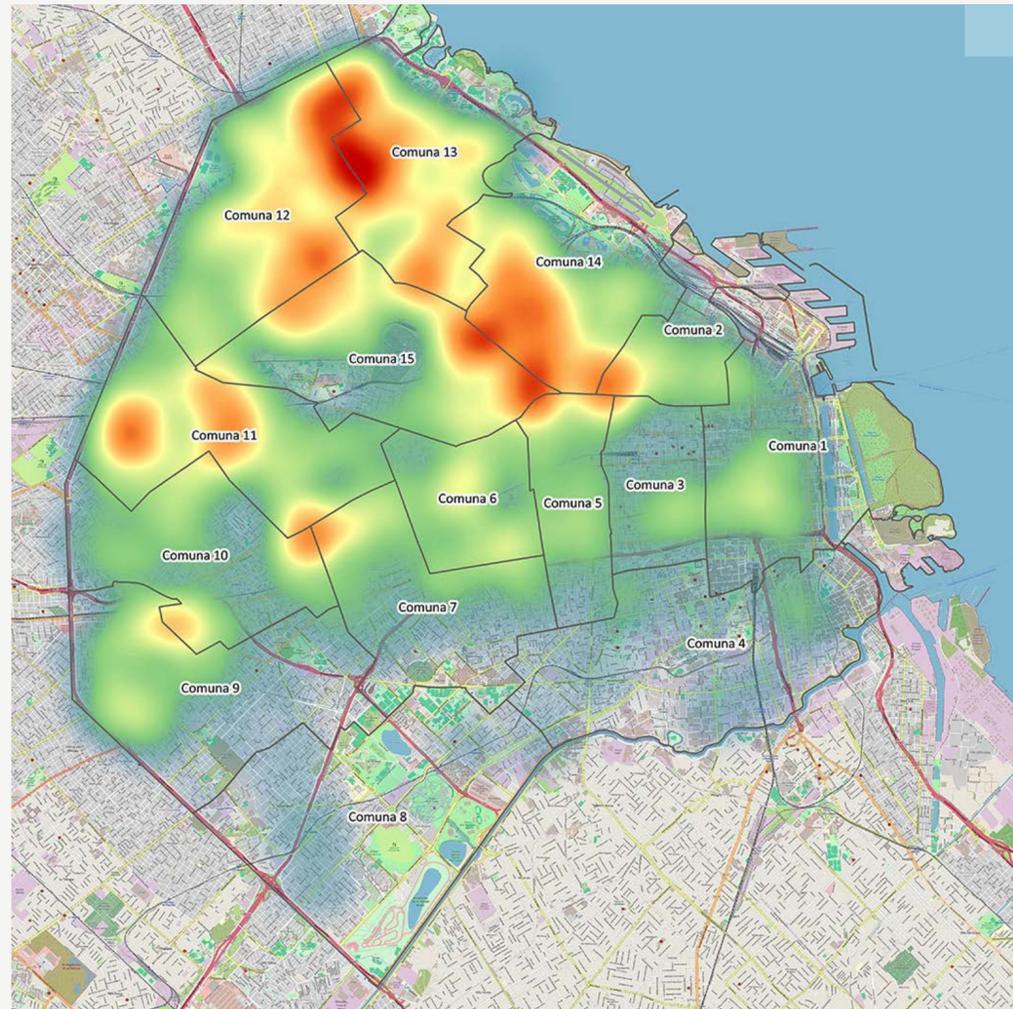


Al considerar solamente las encomiendas residenciales de vivienda individual y colectiva, considerando además los m² declarados, se observa, año a año, un progresivo incremento en los puntos de mayor concentración. En 2021, la mayor densidad y concentración de superficie se dan en el barrio de Colegiales, en el límite con el barrio de Palermo. El segundo foco, en importancia, se ubica en el barrio de Belgrano (Olazábal y Vidal). Las demás concentraciones, todas al norte de Av. Rivadavia, alcanzan niveles medios o bajos de densidad. En 2022, nuevamente en Colegiales se da la mayor densidad, que se prolonga con menor intensidad hacia el nordeste, en el barrio de Palermo (Comuna 14). Surge, al norte de la Comuna 6 (Caballito), un tercer punto de concentración. En 2023, se multiplican los sectores que alcanzan mayor concentración. Los que

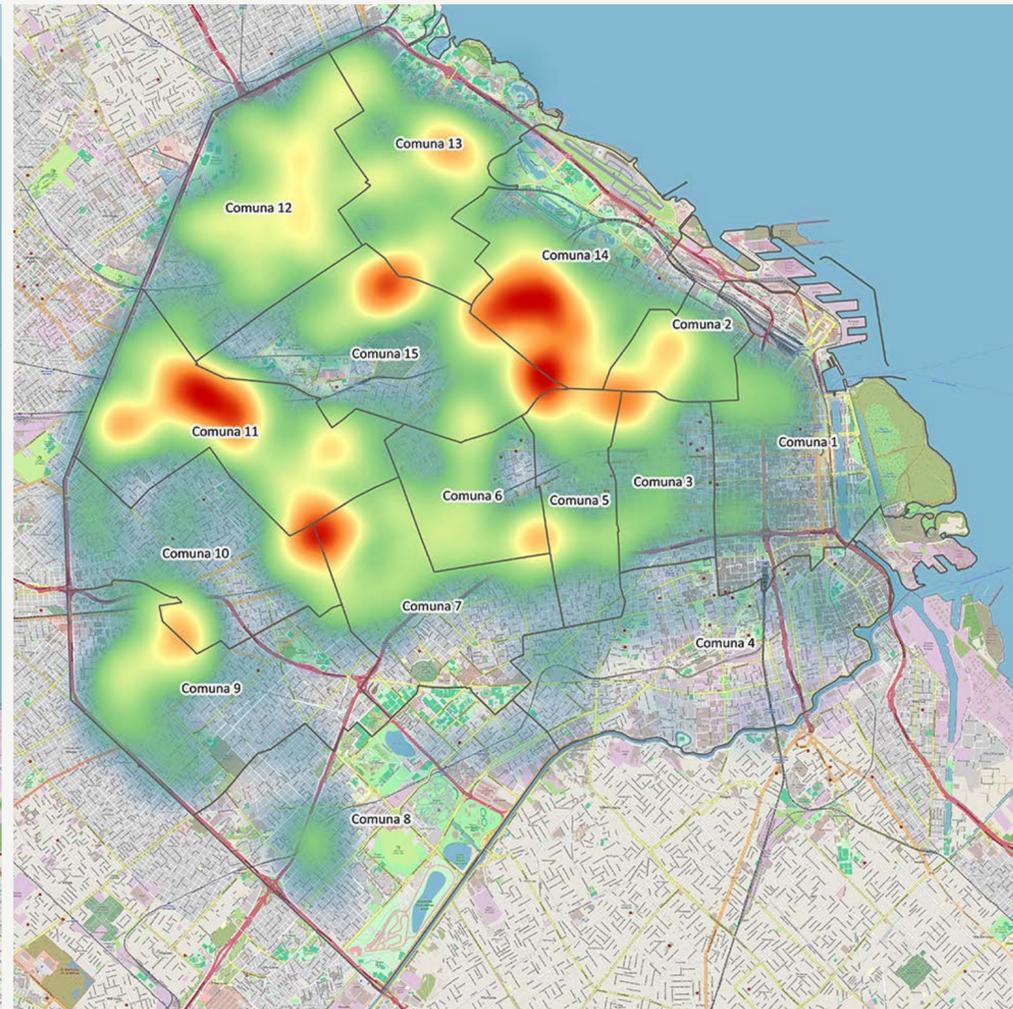
presentan mayor intensidad están ubicados en Palermo, entre Pacífico y el Ecoparque. Más al sur, se distingue una concentración próxima al cruce de las avenidas Córdoba y Scalabrini Ortiz. Por fuera de Palermo, la mayor intensidad se ubica en cercanías de Av. La Plata y Av. Directorio, en el límite entre las Comunas 5, 6 y 7. Un tercer foco de densidad se localiza al norte de los barrios Almagro y Balvanera. También en el barrio de Chacarita se observa una concentración. Sobre Av. Cabildo, en el límite entre los barrios de Núñez y Saavedra, se observa un sector con menor intensidad, así como un área al oeste, que abarca sectores de los barrios de Villa Devoto y Villa del Parque. Como puede observarse, las expectativas y las inversiones se concentran en los barrios al norte de Av. Rivadavia.

Encomiendas de demoliciones

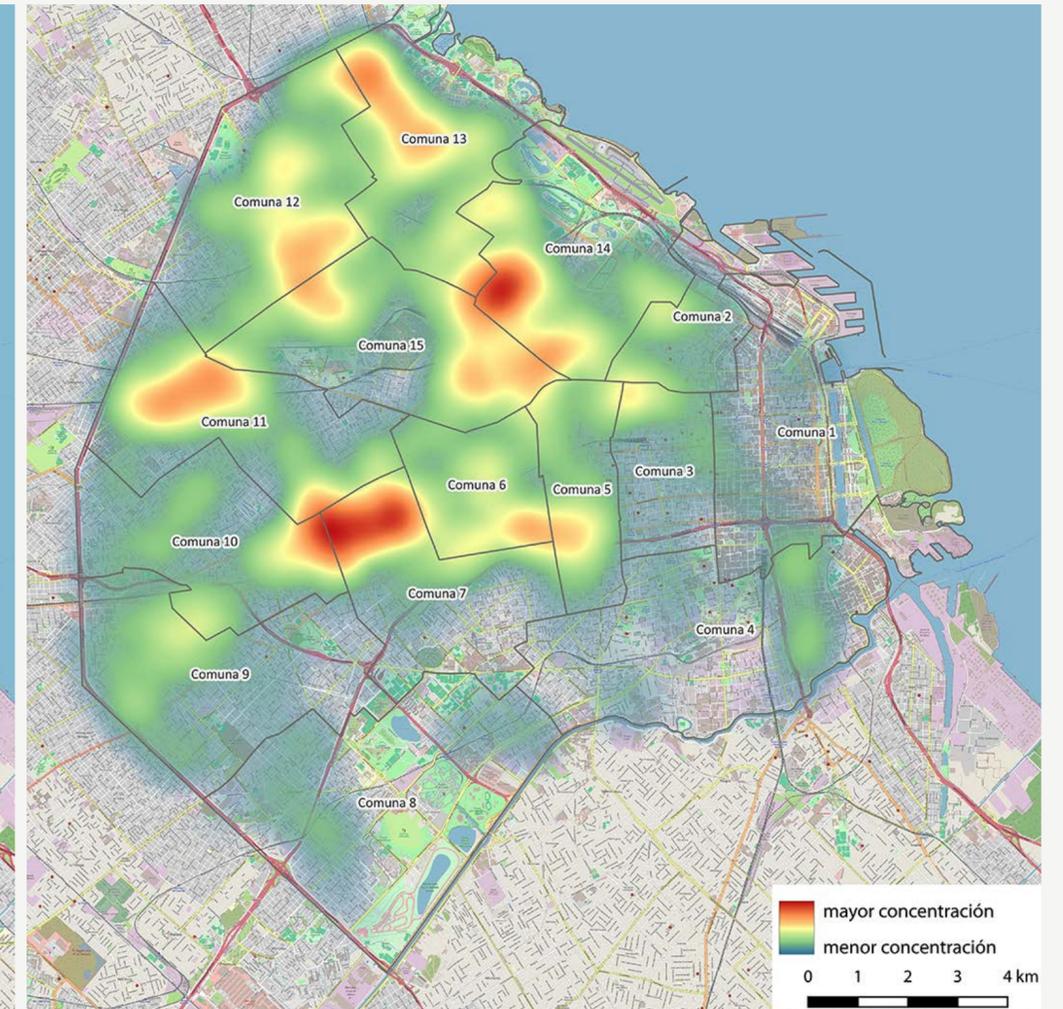
2021



2022



2023

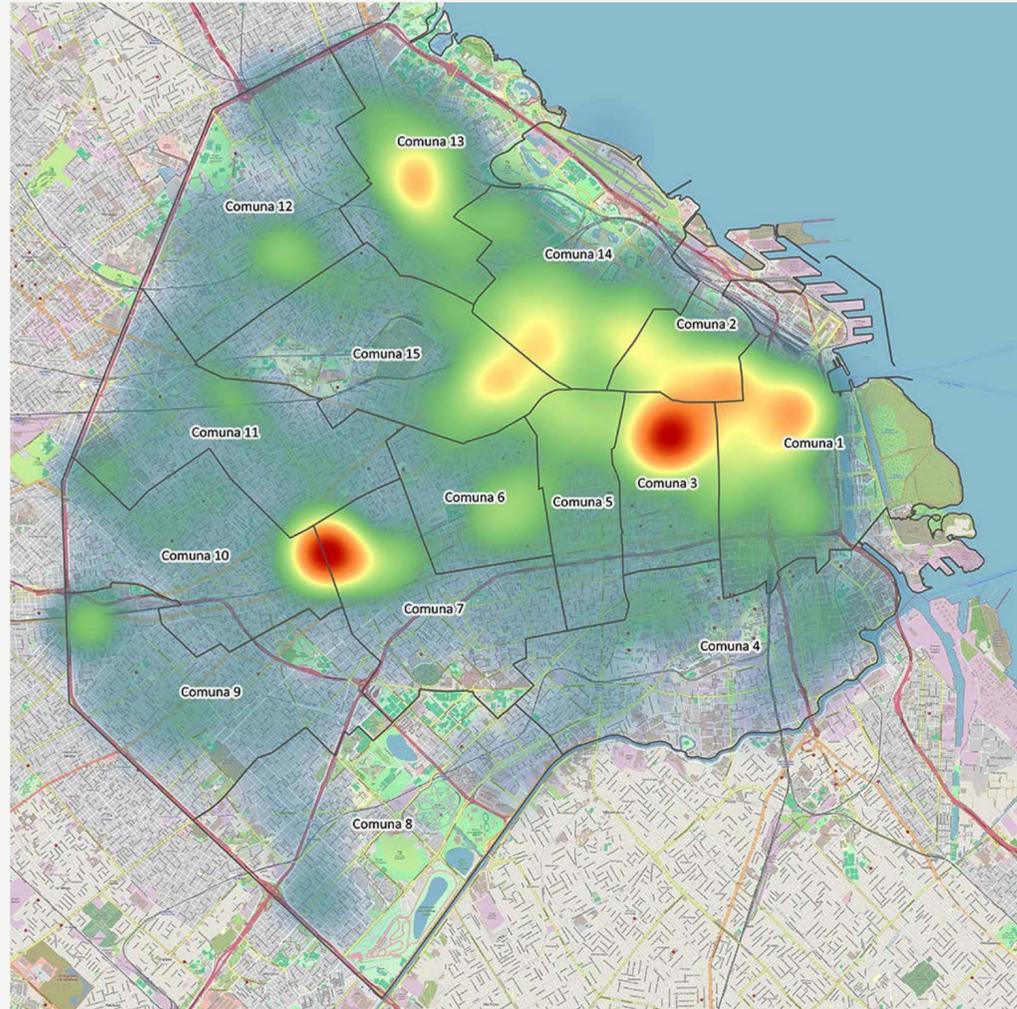


Durante el año 2021, las encomiendas de demoliciones tendieron a concentrarse en el norte de la Ciudad, principalmente en el corredor de Av. Cabildo, en el límite entre los barrios de Saavedra y Núñez, con un segundo sector concentrado en el límite entre Villa Crespo y Palermo. En 2022, se destacan las manchas más concentradas en Palermo, en el límite entre las comunas 7, 10 y 11, y en el barrio de Villa Devoto, diluyéndose la concentración en el extremo norte de la Ciudad. En 2023, las mayores concentraciones de encomiendas de demolición se dan en torno al eje de Av. Avellaneda, entre Boyacá y Nazca. En segundo lugar, se observa mayor intensidad en el límite del barrio de Palermo con Colegiales, sobre el eje de Av. Dorrego. Las demás concentraciones (eje Cabildo al norte, Villa Urquiza/Parque Chas y Villa Devoto) pierden intensidad.

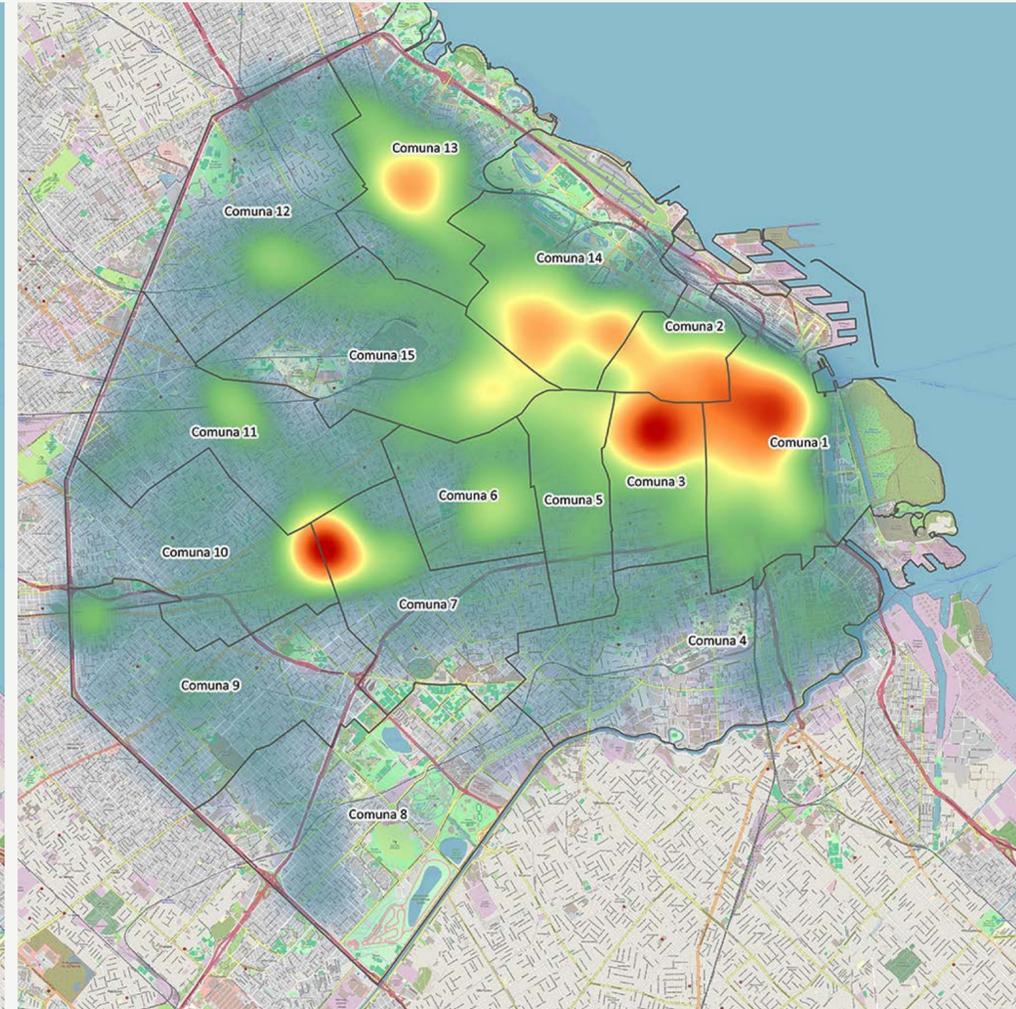
En el primer año pospandemia, la distribución territorial de las encomiendas de demoliciones coincide con las encomiendas de obras del mismo año. Sin embargo, en los años posteriores, si bien se mantienen los núcleos de concentración, la intensidad de éstos tiende a extenderse menos. La mayor diferencia entre obras y demoliciones se observa en 2022 en los barrios de Saavedra y Núñez, donde las obras nuevas muestran una concentración que no se refleja en el mapa de calor de las demoliciones. Con algunos matices, las obras y las demoliciones en 2023 presentan un mismo patrón de concentración territorial.

Encomiendas de habitaciones

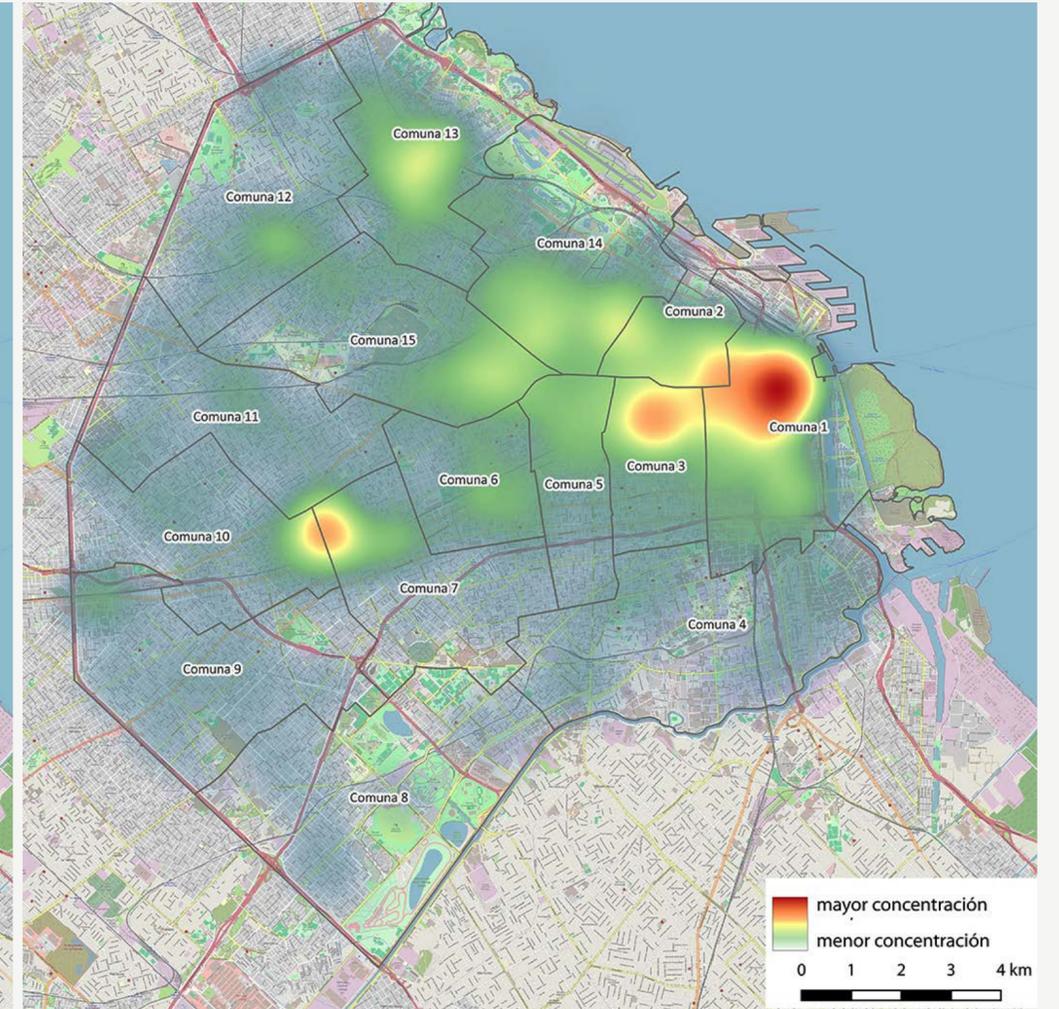
2021



2022



2023



En el primer año del período pospandemia, las encomiendas de habitaciones tendieron a concentrarse en el barrio de Once (en torno a Av. Corrientes y Av. Pueyrredón); en Av. Avellaneda y Nazca, en el barrio de Flores; y, con menor intensidad, en el área central, Palermo/Villa Crespo, y Belgrano. Durante 2022, las mismas áreas intensificaron su densidad, concentrándose sobre todo en el norte de las Comunas 1 y 3.

En 2023, los dos primeros centros mantuvieron su intensidad y se amplió hacia el área central, con epicentro en Av. Córdoba y Florida. Se observa además una disminución en la intensidad del resto de los centros.

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

JULIO 2024