

PROGRAMA INDICADORES

ENCOMIENDAS DE OBRAS DE ARQUITECTURA

ANÁLISIS DE LAS ENCOMIENDAS
ANOTADAS EN EL CPAU

El Programa Indicadores del CPAU
no procesa datos sobre planos
registrados ni sobre permisos de
obra que otorga el GCABA

06

JUNIO

+

1er SEMESTRE

2024

CPAU

consejo profesional de
arquitectura y urbanismo

Encomiendas de Obras, Demoliciones y Habilitaciones en junio y en el 1^{er} semestre de 2024

El Programa Indicadores del CPAU presenta los resultados de las encomiendas de obras, demoliciones y habilitaciones presentadas en el mes de junio y durante el 1^{er} semestre de 2024.

Conforme a la metodología adoptada, fueron estudiados los siguientes parámetros:

- **Escala**
- **Tipo de obra**
- **Superficie a construir**
- **Destino**
- **Demoliciones**
- **Habilitaciones**

La información analizada contribuye al conocimiento y a la reflexión sobre la industria de la construcción privada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), proveyendo datos relevantes en relación a la economía urbana y a la actividad laboral de nuestra matrícula, dado que lo que el CPAU registra corresponde a las expectativas de inversión y trabajo que se inician con el primer paso de un trámite ante el GCABA. Cada trámite presentado supone, como mínimo, la disposición de un terreno que se propone afectar y la contratación de un profesional arquitecto que ha preparado, al menos, un croquis de los posibles resultados constructivos.

Este informe, en base a los datos de junio y del primer semestre de 2024, muestra la evolución de las expectativas de los actores del sector de la construcción, medida a través del inicio de nuevos trámites, que es la primera manifestación para posibles futuras inversiones.

En el mes de junio, tanto en cantidad de encomiendas como en superficie declarada, las variaciones muestran un fuerte descenso en relación al mes de mayo de 2024 y a junio de 2023.

Sobre el total de encomiendas del mes, en cantidad y en superficie, las obras pequeñas predominaron, aunque disminuyeron su participación en relación a mayo. Respecto de ese mes, sólo las obras medianas ampliaron sus porcentajes, mientras que las obras grandes experimentaron una fuerte baja. Las obras nuevas tuvieron un importante incremento en junio, tanto en cantidad como en superficie, con fuerte disminución en las obras de ampliación y de las denominadas «otro tipo».

La cantidad de encomiendas de vivienda colectiva descendió respecto del mes de mayo, pero con un fuerte aumento en la superficie. A la inversa, el destino de vivienda individual aumentó en número y disminuyó su participación en la superficie.

En las encomiendas de demoliciones, se observa una tendencia levemente creciente en los últimos 18 meses. En las encomiendas de habilitaciones, en junio, se consolida la tendencia al amesetamiento.

En cuanto al primer semestre, la cantidad de encomiendas muestra un descenso respecto del semestre anterior y una tendencia estable en el último año y medio. De la misma manera, la superficie declarada en este semestre es inferior al semestre anterior y al primer semestre de 2023.

El número de encomiendas de demoliciones se muestra levemente al alza. Las habilitaciones permanecen estables a lo largo de los últimos 18 meses.

Año 2024 - Junio

- Cantidad y m² de encomiendas desde enero 2023 a marzo 2024 | pág. 5
- Encomiendas segun Cantidad y Escala de encomiendas en marzo 2024 | pág. 6
- Tipo de encomiendas segun cantidad y m² en marzo 2024 | pág. 7
- Destino de encomiendas segun cantidad y m² en marzo 2024 | pág. 8
- Demoliciones por mes desde enero 2023 a marzo 2024 | pág. 9
- Habilitaciones por mes desde enero 2023 a marzo 2024 | pág. 10

Encomiendas de obras 1^{er} SEMESTRE

Cantidad de Encomiendas

- Total encomiendas de obra | Trimestre 1 2022 a Trimestre 1 2024
- Cantidad de encomiendas por mes desde enero 2023 a marzo 2024 | pág. 12

- m² de encomiendas 2012 a 2023 | pág. 13

m² de encomiendas

- m² encomiendas de obra | Trimestre 1 2022 a Trimestre 1 2024
- m² por mes desde enero 2023 a marzo 2024 | pág. 14

- Encomiendas según Escala | pág. 15
- Encomiendas según Tipo | pág. 16
- Encomiendas según Destino | pág. 17
- Demoliciones | pág. 18
- Habilitaciones | pág. 19
- Autoridades | pág. 20

PROGRAMA INDICADORES

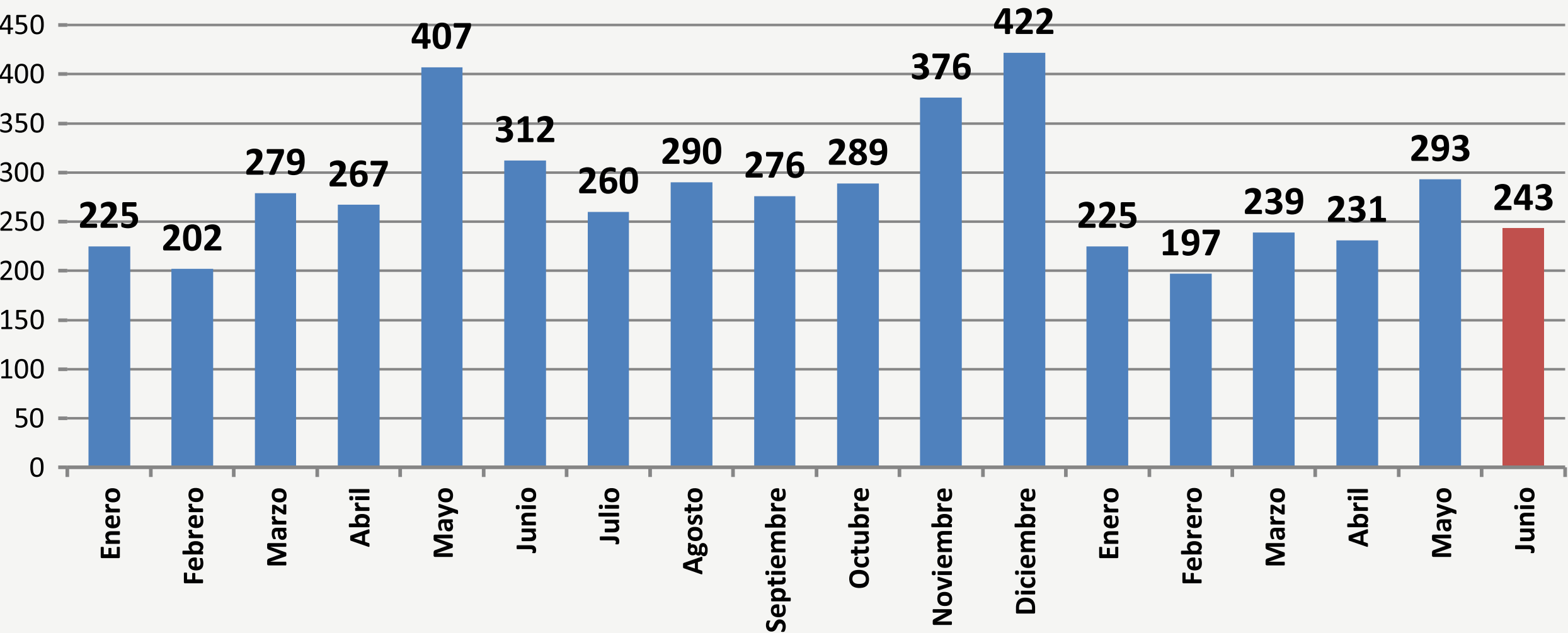
Junio 2024



JUNIO 2024

Cantidad y m² de encomiendas

Cantidad de encomiendas por mes desde enero 2023 a junio 2024

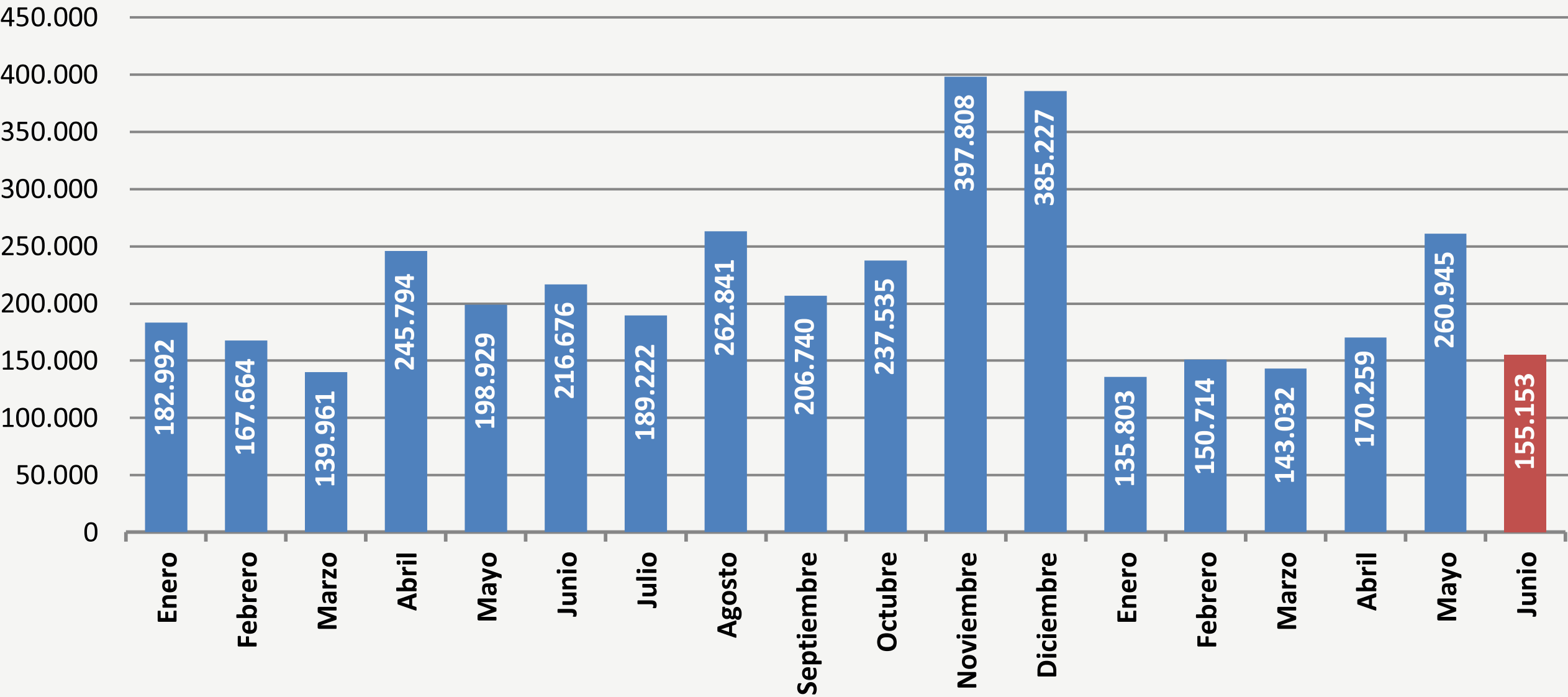


En junio de 2024, se observa un descenso de -17% en la cantidad de encomiendas presentadas en el CPAU, respecto del mes anterior. En relación con el mismo mes del año 2023, el descenso fue de -22%.

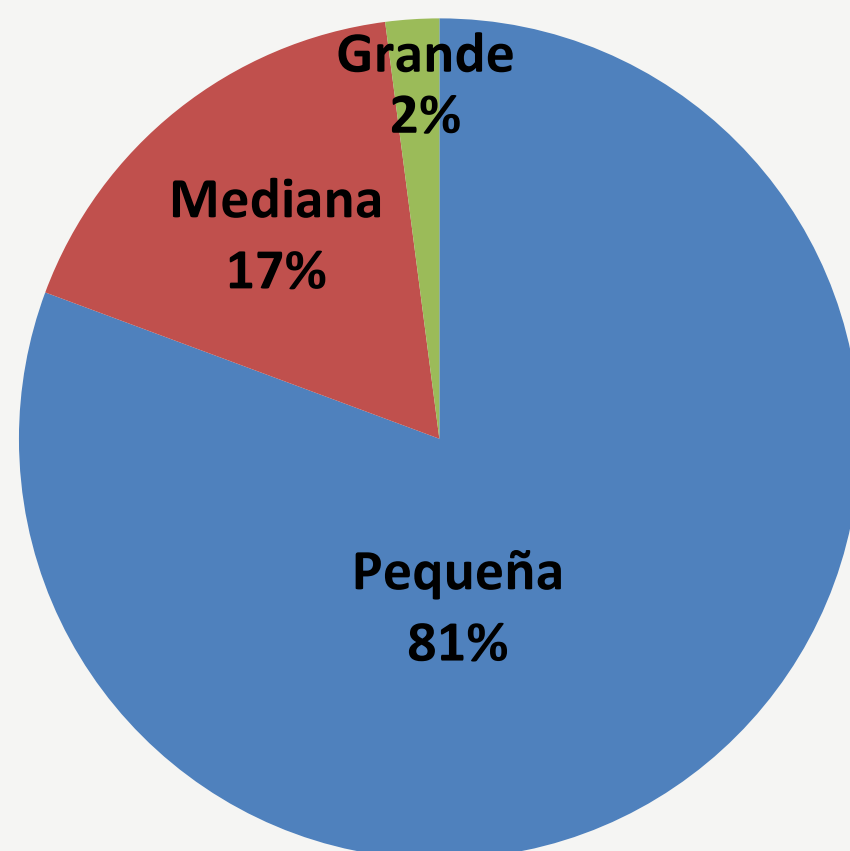
Al considerar la superficie de las obras encomendadas, la caída respecto del mes de mayo fue aún mayor: -41% y, respecto a junio de 2023, fue de -28%.

Es decir que, tanto en cantidad de encomiendas como en superficie declarada, las variaciones muestran un fuerte descenso en relación al mes anterior y al mismo mes del año anterior.

m² por mes desde enero 2023 a junio 2024

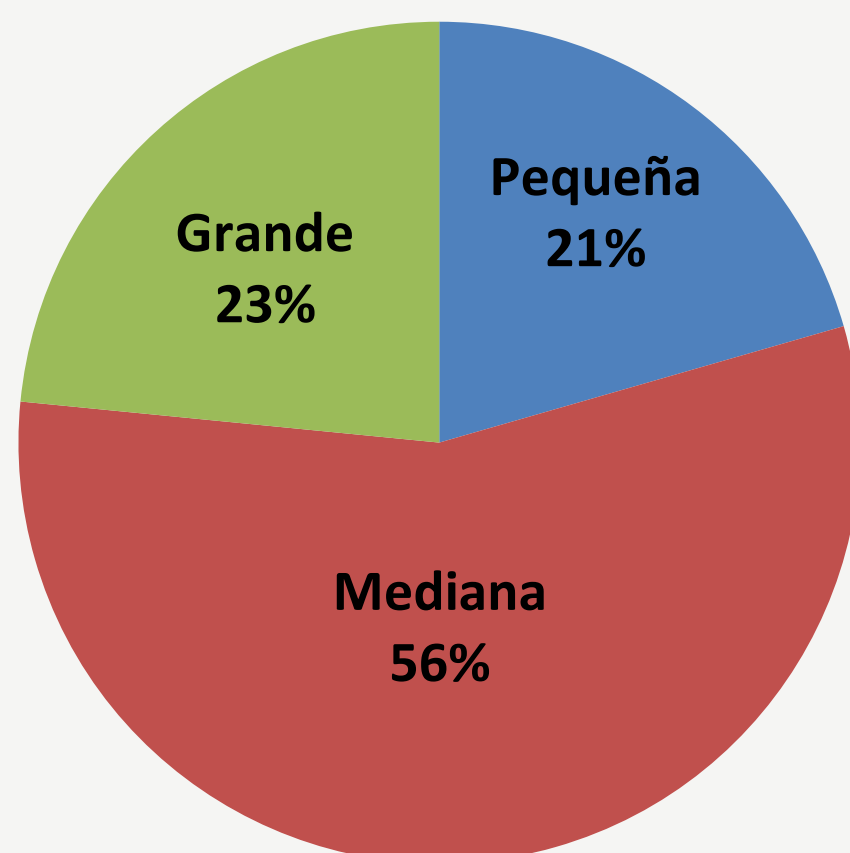


Según cantidad

**Grandes**
2%**Medianas**
17%**Pequeñas**
81%

La cantidad de encomiendas de obras pequeñas (menos de 1.000 m²) representó el 81% del total, disminuyendo su participación en relación a mayo.

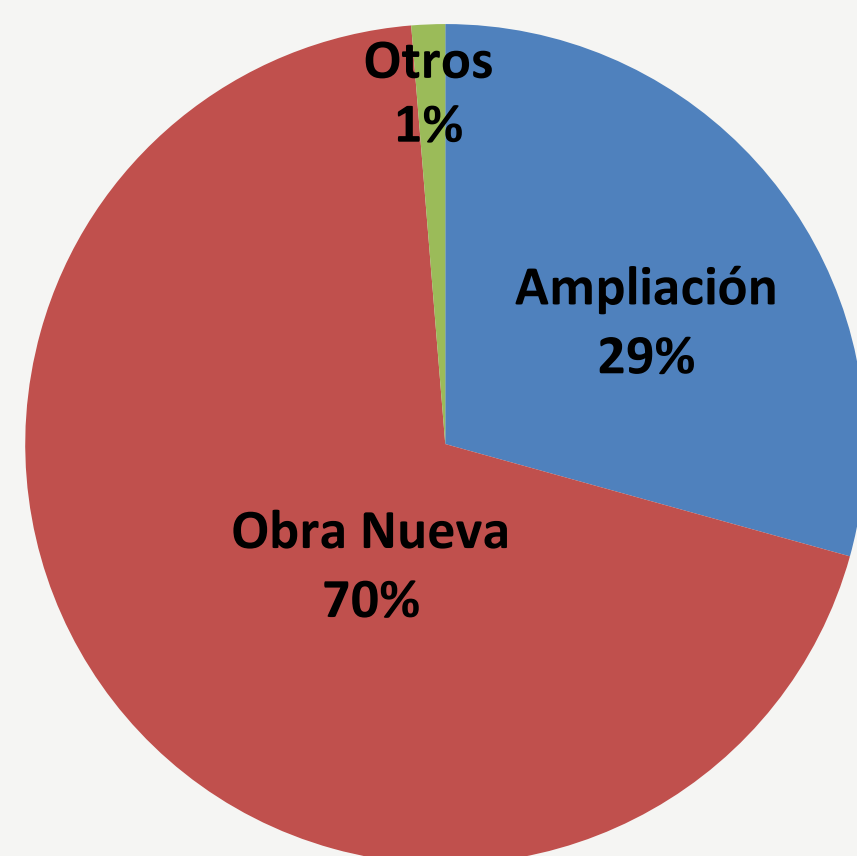
En las obras medianas, se observa un incremento de 3 puntos porcentuales en el mismo período. Las obras grandes tuvieron una importante baja: del 4% a 2%, en relación al mes anterior.

Según m²**Grandes**
23%**Medianas**
56%**Pequeñas**
21%

Según la superficie declarada en las encomiendas de junio, las obras pequeñas equivalieron al 21% de los m² visados, disminuyendo su participación en relación a mayo de 2024.

Solamente las obras medianas, mostraron un incremento en la superficie, de 5 puntos en relación al mes anterior. En las obras grandes, la superficie declarada descendió 32 puntos porcentuales de un mes al otro (del 55% al 23%).

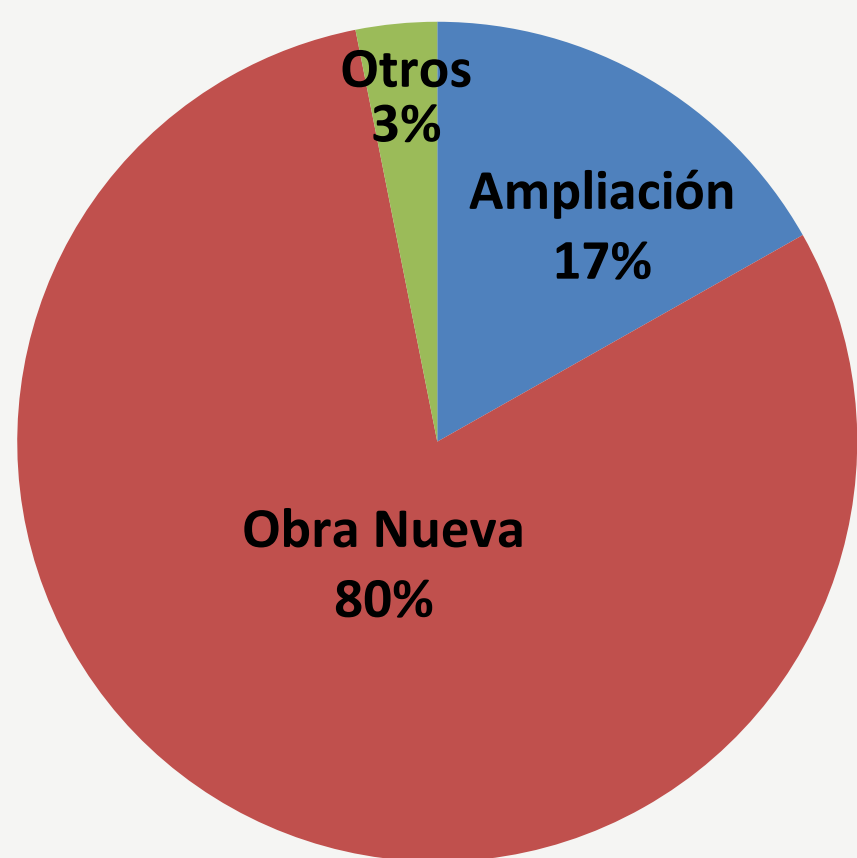
Tipo de encomienda según cantidad - Junio

**Otros**
1%**Obra nueva**
70%**Ampliación**
29%

Las obras nuevas representaron el 70% de las encomiendas, con un importante incremento de 12 puntos respecto del mes anterior.

La cantidad de encomiendas de obras de ampliación sumaron el 29%, 4 puntos por debajo de mayo.

Los otros tipos de obra disminuyeron en cantidad, de 9 a 1%, de mayo a junio de 2024.

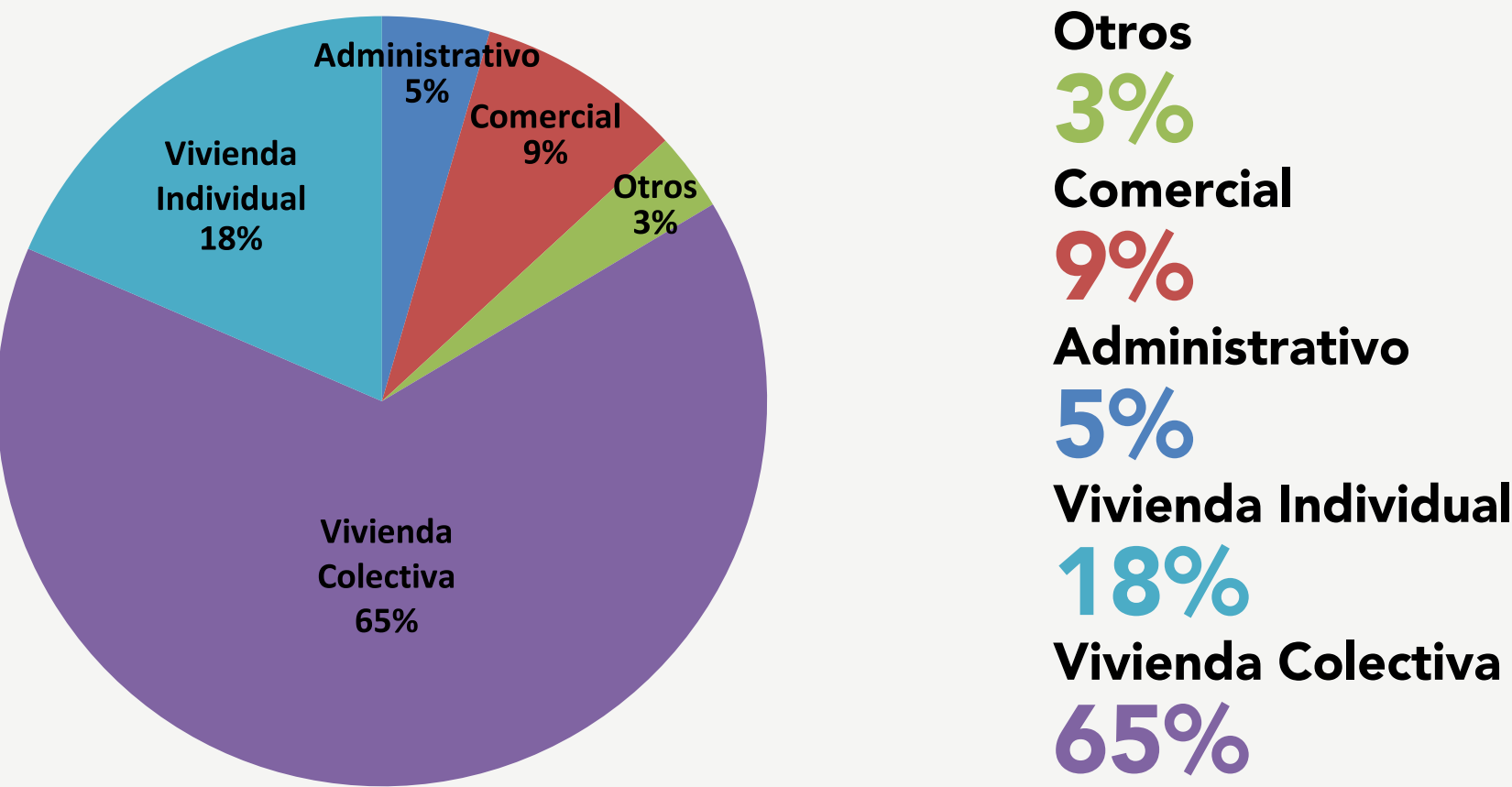
Tipo de encomienda según m² - Junio**Otros**
3%**Obra nueva**
80%**Ampliación**
17%

El porcentaje de m² de obra nueva aumentó en junio respecto del mes anterior: del 62 al 80% del total visado, mientras que las obras de ampliación cayeron 16 puntos porcentuales.

Los otros tipos de obra disminuyeron en superficie (del 5% al 3%), respecto de mayo de 2024.

Encomiendas según Destino

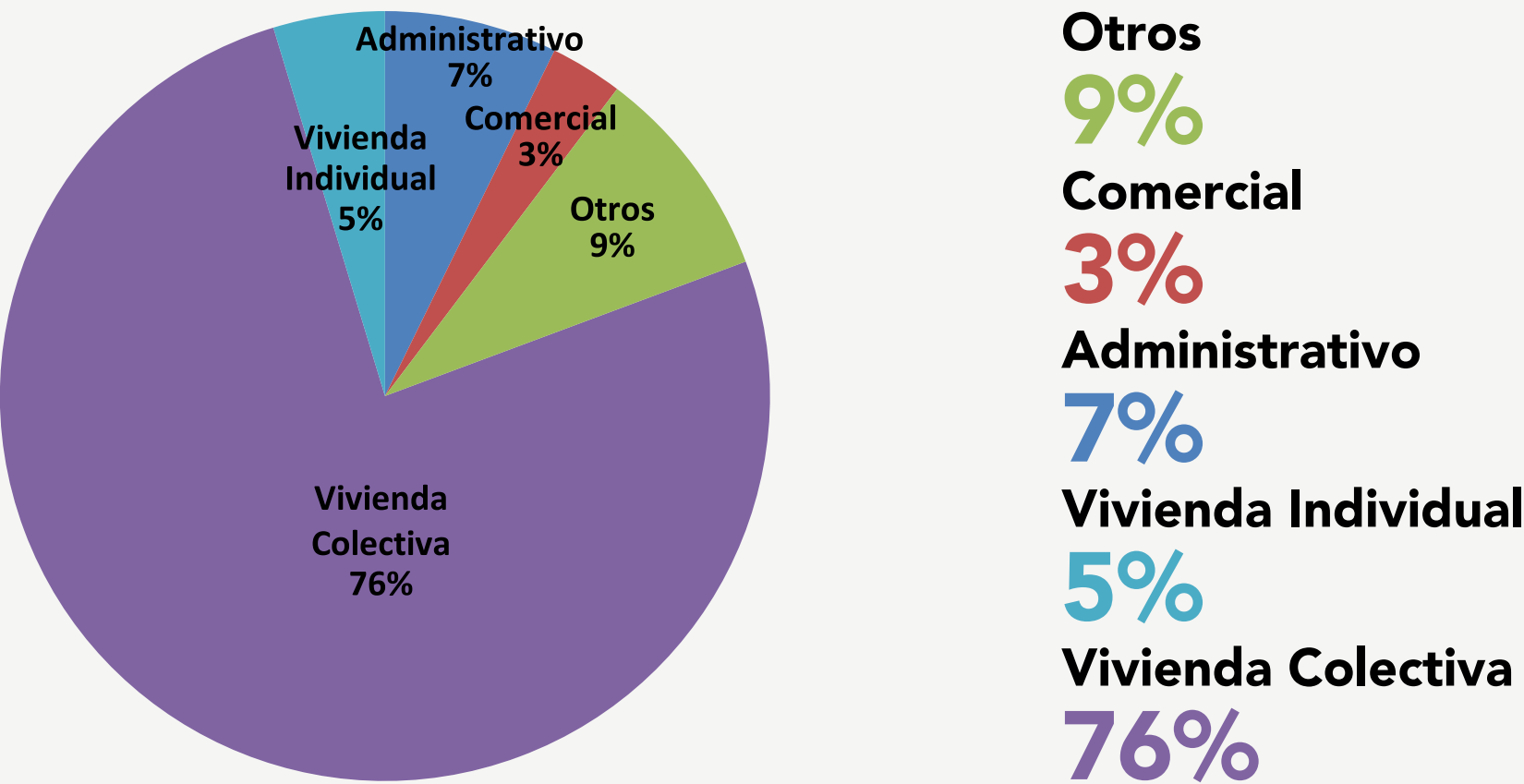
Destino de encomienda según cantidad



La cantidad de encomiendas de vivienda colectiva representó el 65% del total, con un descenso de 11 puntos en relación a mayo. El destino vivienda individual alcanzó al 18%, creciendo 14 puntos respecto del mes anterior.

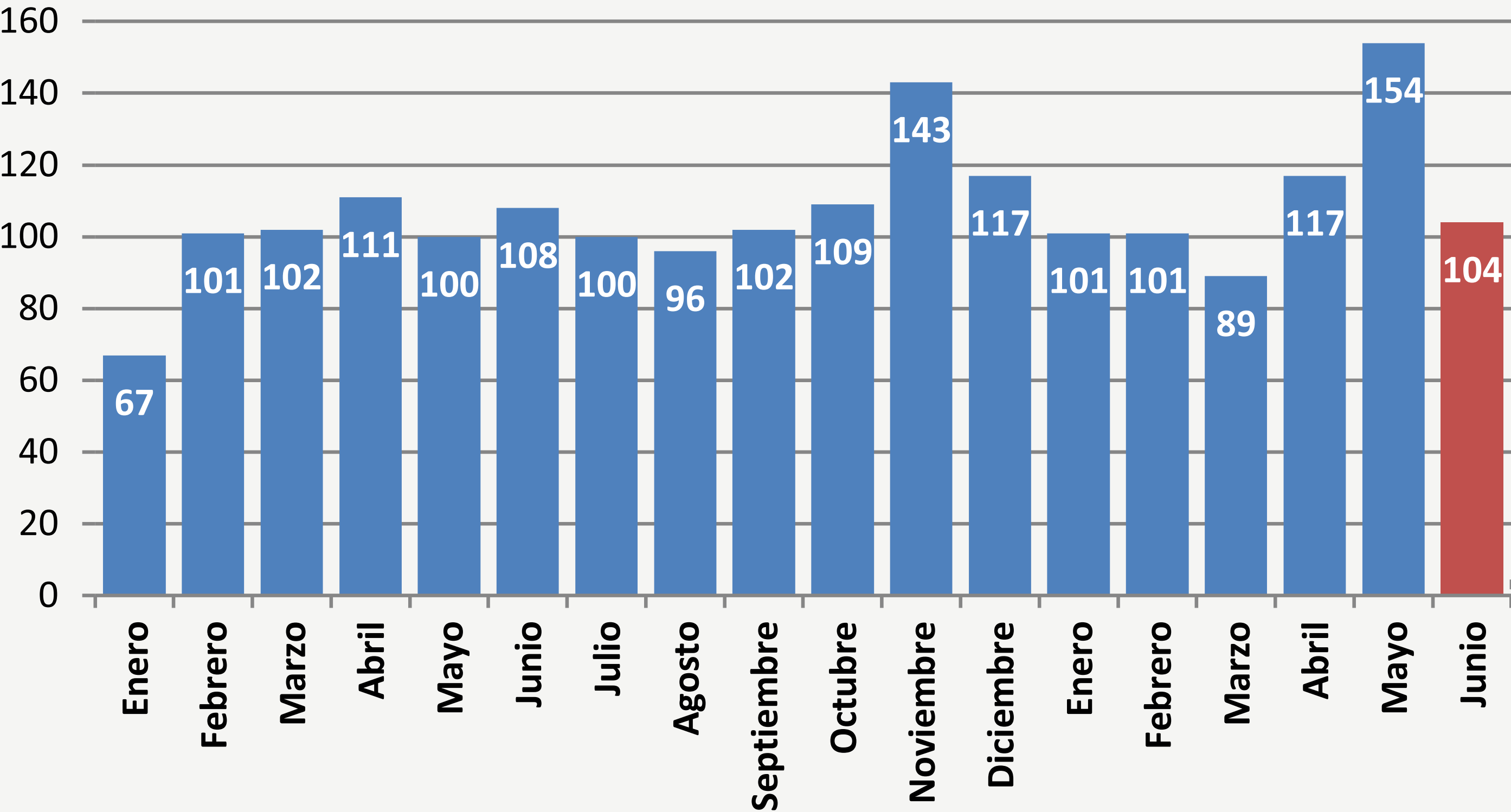
Los usos administrativos sumaron el 5% (+4 puntos) en el mismo período. Los destinos comerciales alcanzaron el 9% en cantidad, 2 puntos más que en mayo, y los otros usos, con el 3% descendieron 9 puntos, mes a mes.

Destino de encomienda según m²



En junio, la superficie declarada para vivienda colectiva ascendió 18 puntos porcentuales. El destino de vivienda individual disminuyó fuertemente (19 puntos) su participación en superficie. Los usos administrativos sumaron el 2% en m², incrementando 3 puntos en relación a mayo. La superficie de obras con destino comercial tuvieron una disminución de 5 puntos porcentuales (del 10% al 5%) de mayo a junio. Los otros usos sumaron 5 en m² informados.

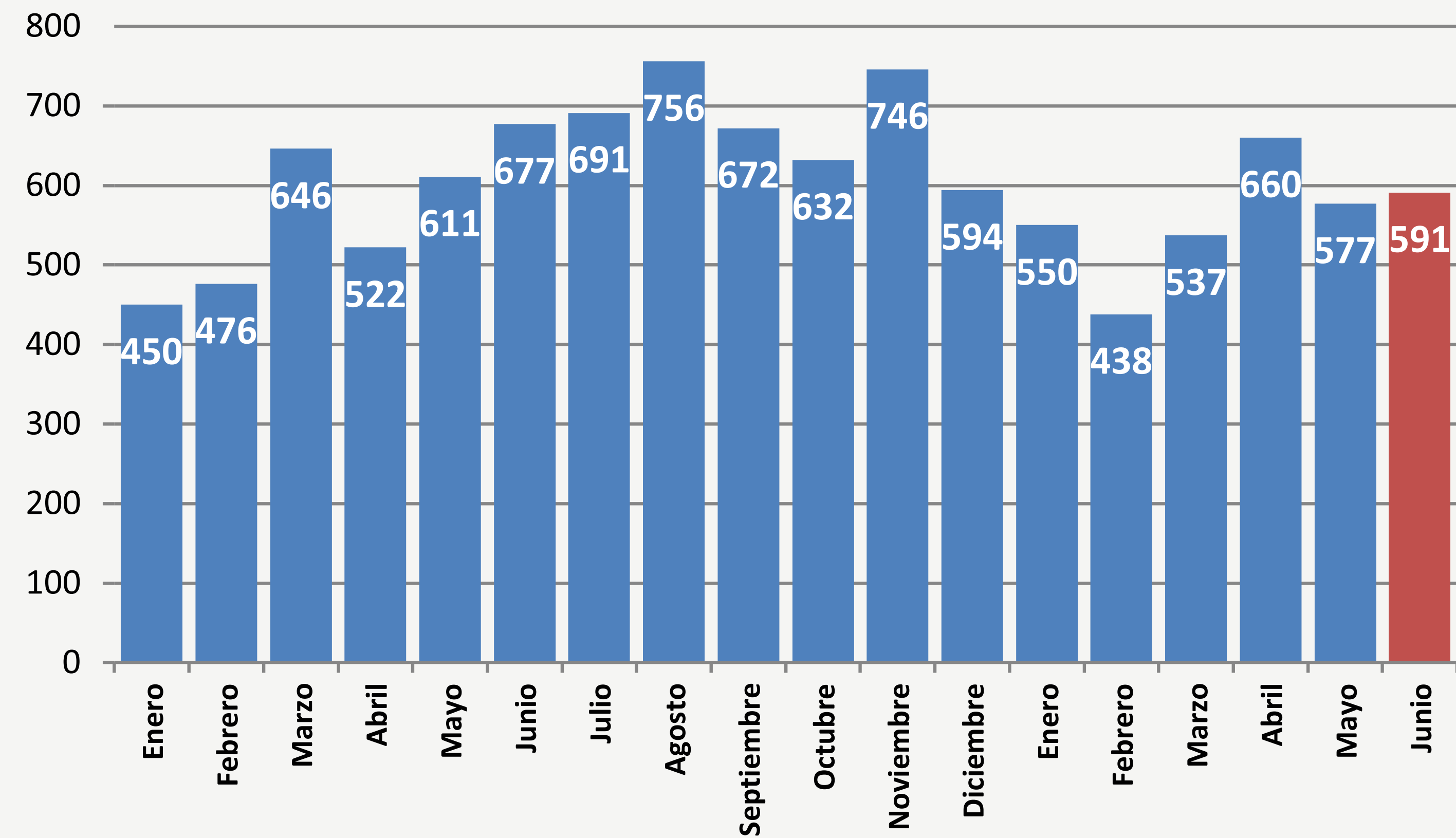
Demoliciones por mes desde enero 2023 a junio 2024



La cantidad de encomiendas de demoliciones presentadas en junio de 2024 fue menor a la registrada, tanto en mayo de 2024 como en junio de 2023. Respecto del mes anterior, descendió -34%. Respecto del mismo mes del año anterior, bajó -4%.

En los últimos 18 meses, se observa una tendencia levemente creciente en el número de encomiendas de demolición, con el máximo valor en el mes de mayo.

Habilitaciones por mes desde enero 2023 a junio 2024

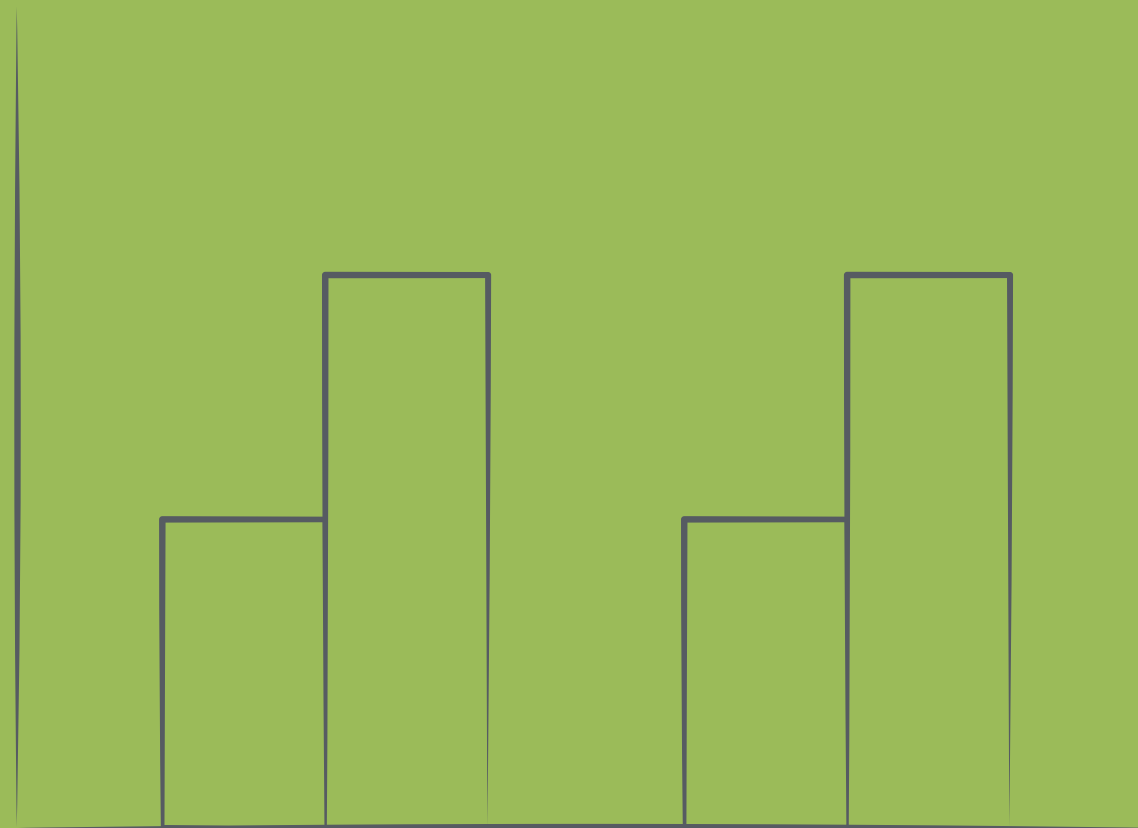


En junio de 2024, las encomiendas de habilitaciones se incrementaron levemente respecto del mes anterior, aunque quedaron 13% por debajo de la cifra del mes de marzo de 2023.

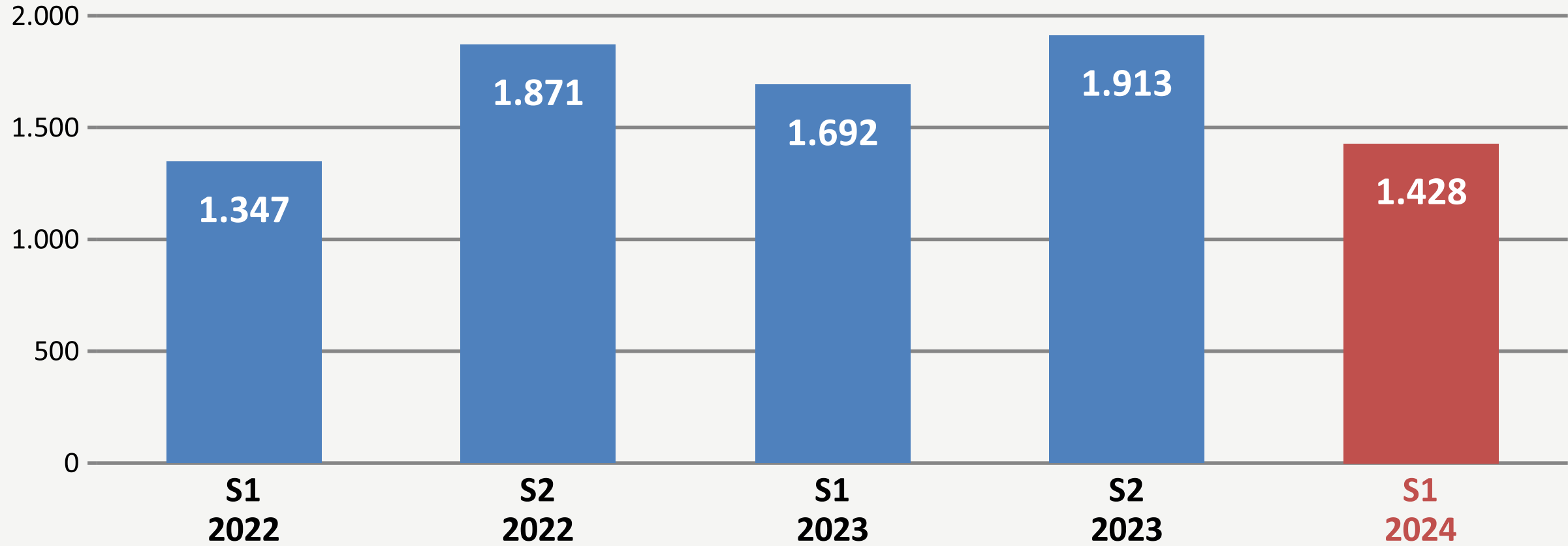
Luego del descenso en el mes de mayo, junio suma 2 puntos, consolidando la tendencia al amesetamiento que se observa en el número de habilitaciones en el último año y medio analizado.

PROGRAMA INDICADORES

1^{er} semestre 2024

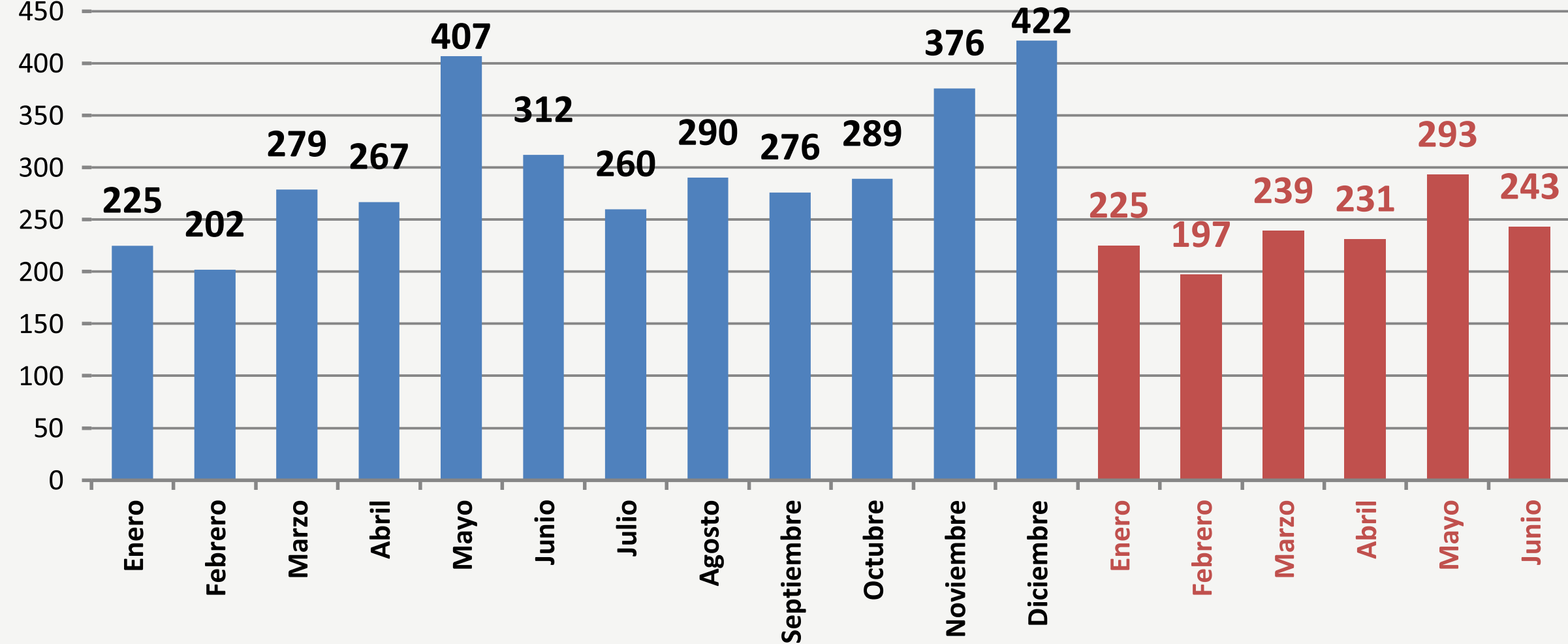


Total encomiendas de obra | semestre 1 2022 a semestre 1 2024



El primer semestre de 2024 muestra una fuerte disminución (de -25%) en la cantidad de encomiendas respecto del segundo semestre del año anterior. La variación respecto del primer semestre de 2023 fue de -12%.

Cantidad de encomiendas por mes desde enero 2023 a junio 2024

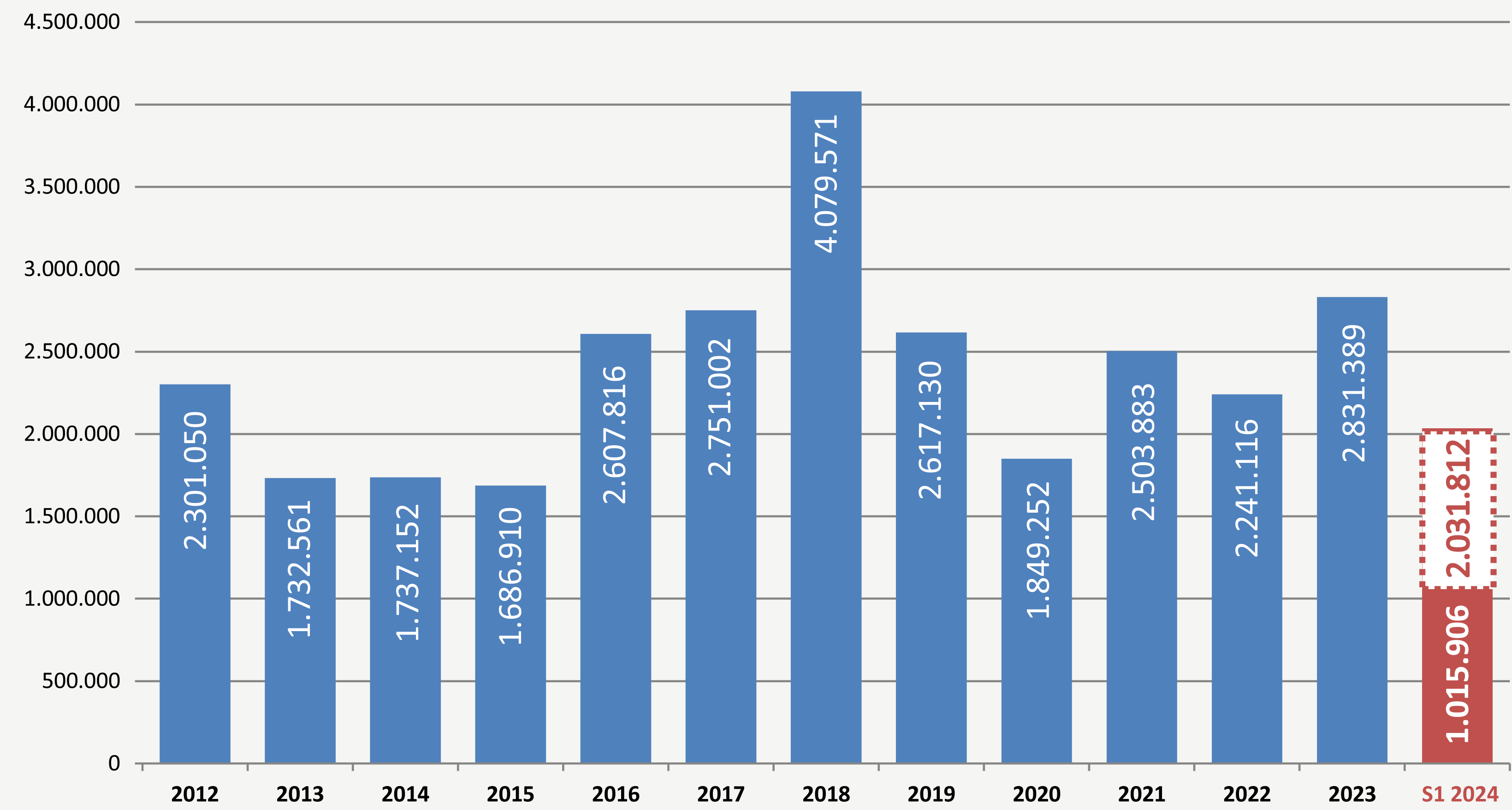


Como puede observarse en el segundo gráfico, en el primer semestre de 2024 mayo tuvo el mayor registro y febrero, el menor.

La cantidad de encomiendas de obras de los primeros 6 meses fue inferior respecto a los mismos meses del año anterior, aunque la serie desde enero de 2023 muestra una tendencia estable.

1^{er} semestre 2024

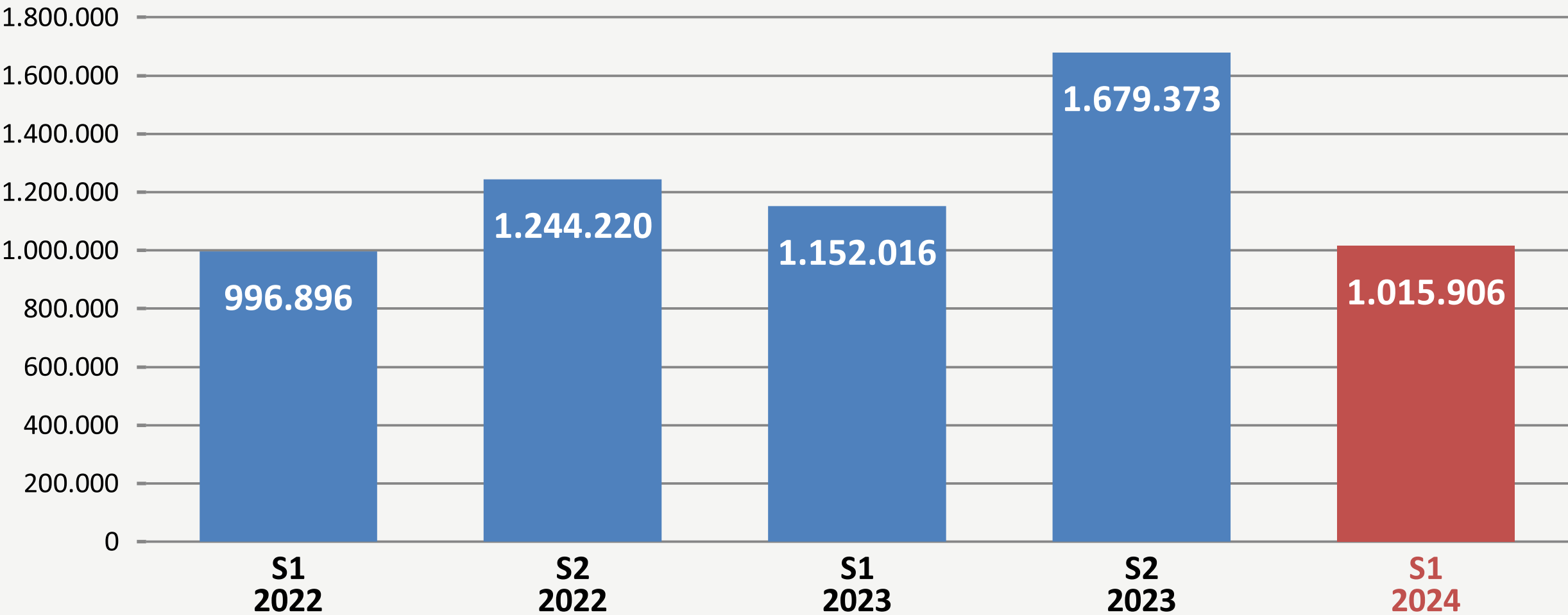
m² de encomiendas 2012 a primer semestre de 2024



Luego del freno que significó la pandemia de Covid-19 en 2020, la superficie de obras repuntó en 2021, disminuyó en 2022 y luego alcanzó el mayor valor de los últimos 5 años en 2023.

El primer semestre de 2024 muestra un valor de m² que, de repetirse en el segundo semestre, estaría lejos todavía de los valores de los 3 años anteriores.

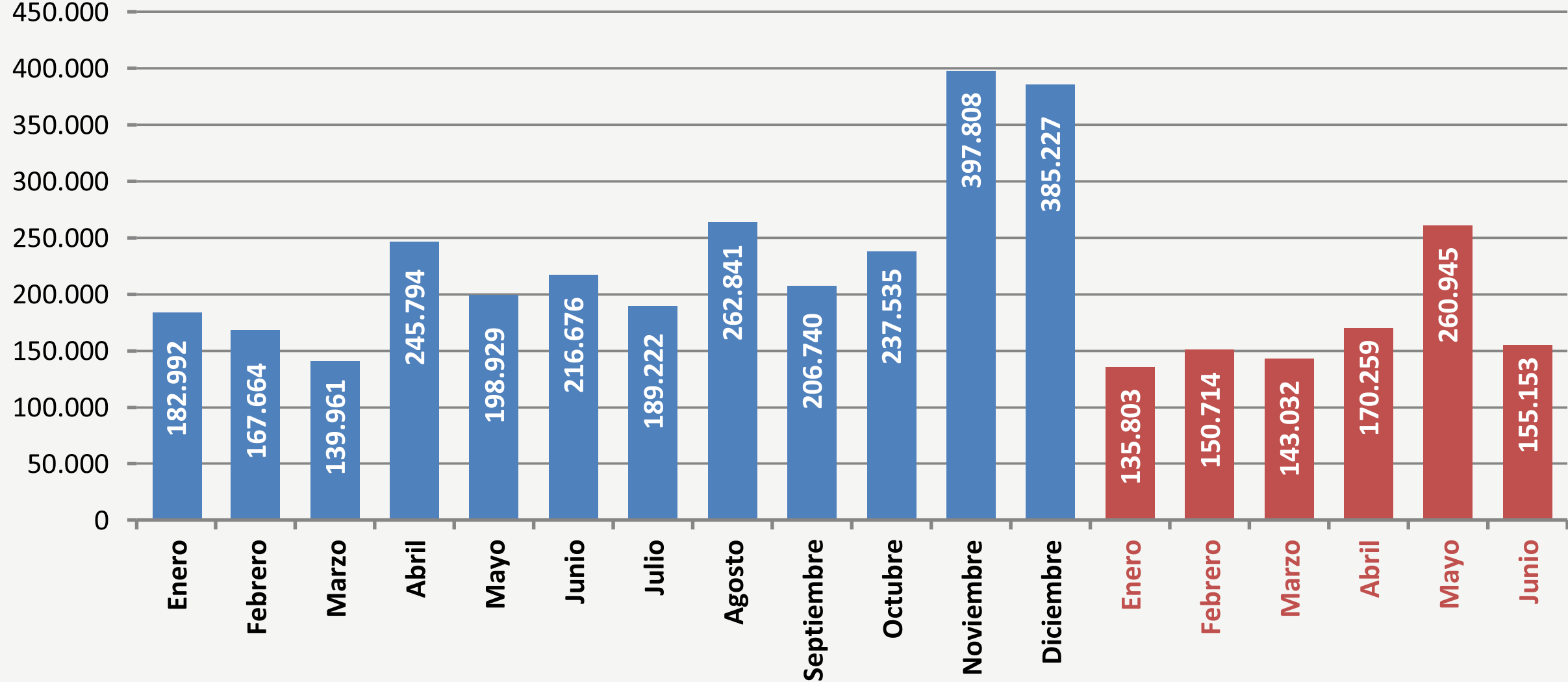
m² encomiendas de obra | semestre 1 2022 a semestre 1 2024



En el primer semestre de 2024, los m² informados en las encomiendas muestran una fuerte caída en relación al último semestre del año 2023 (-40%). De todas maneras, el valor es mayor que el primer semestre 2022.

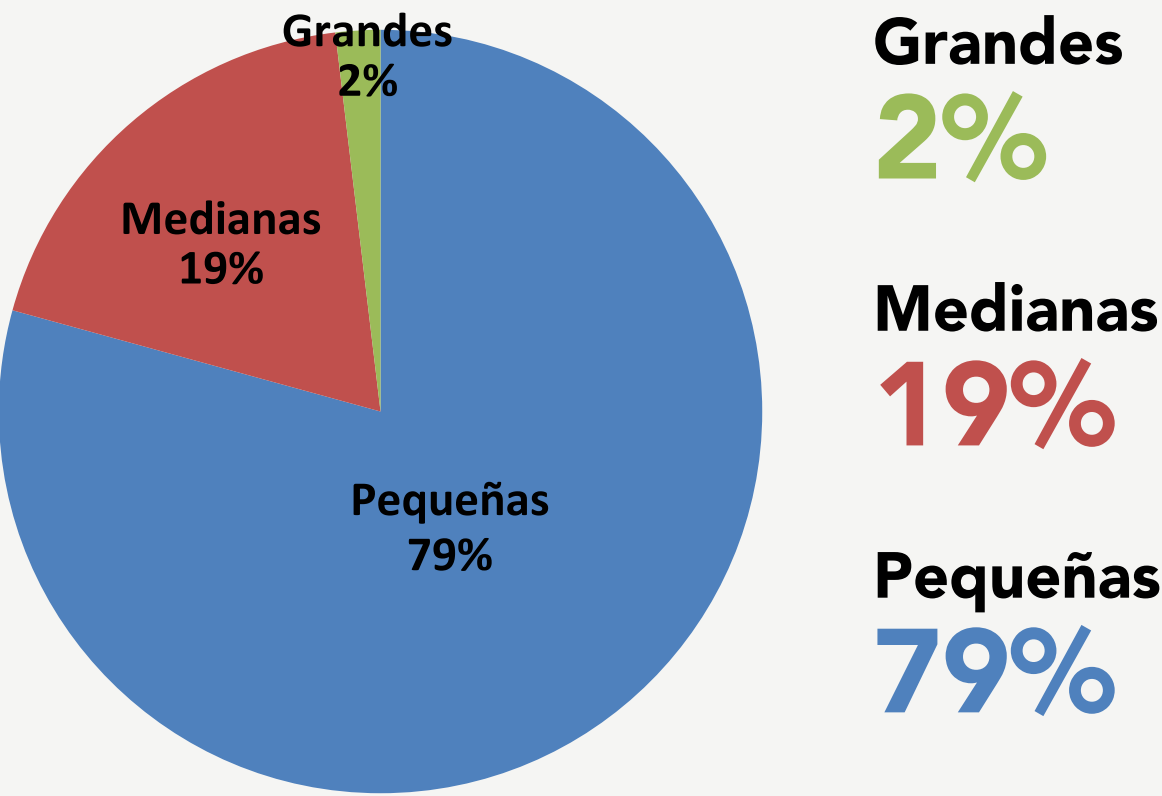
En comparación con el mismo semestre del año anterior, se observa una disminución del 12% en la superficie declarada en las encomiendas.

m² por mes desde enero 2023 a junio 2024



Desde enero de 2023 a junio de 2024, se puede observar claramente que los valores de los primeros seis meses de 2024 estuvieron muy por debajo de los del año anterior. Los únicos meses de 2024 que muestran valores mayores respecto del año anterior son marzo y mayo.

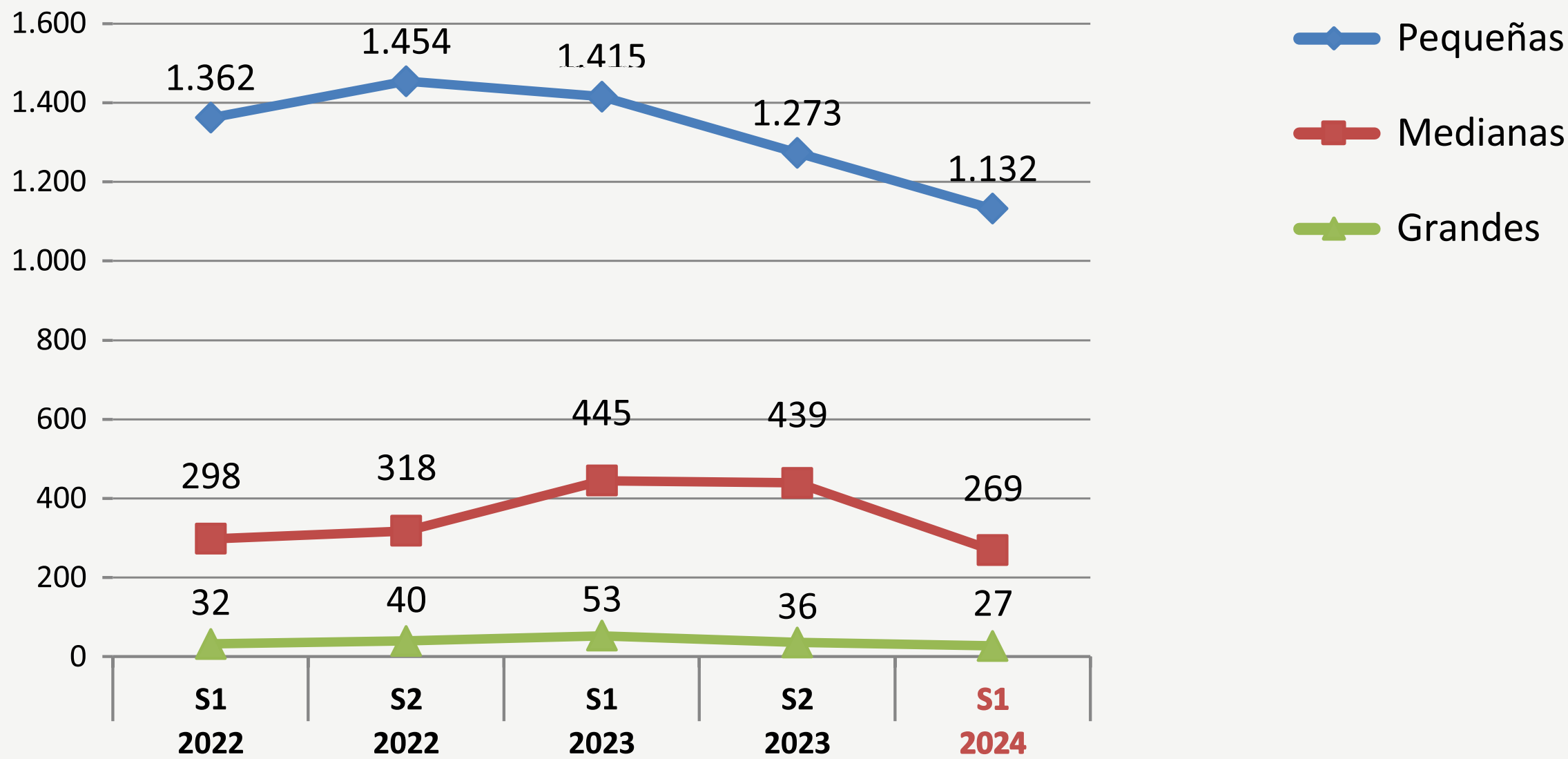
Encomiendas de obras 1er semestre



En el primer semestre de 2024 predominaron las obras pequeñas en la cantidad de encomiendas visadas, sumando el 79%, con 6 puntos por encima del segundo semestre de 2023.

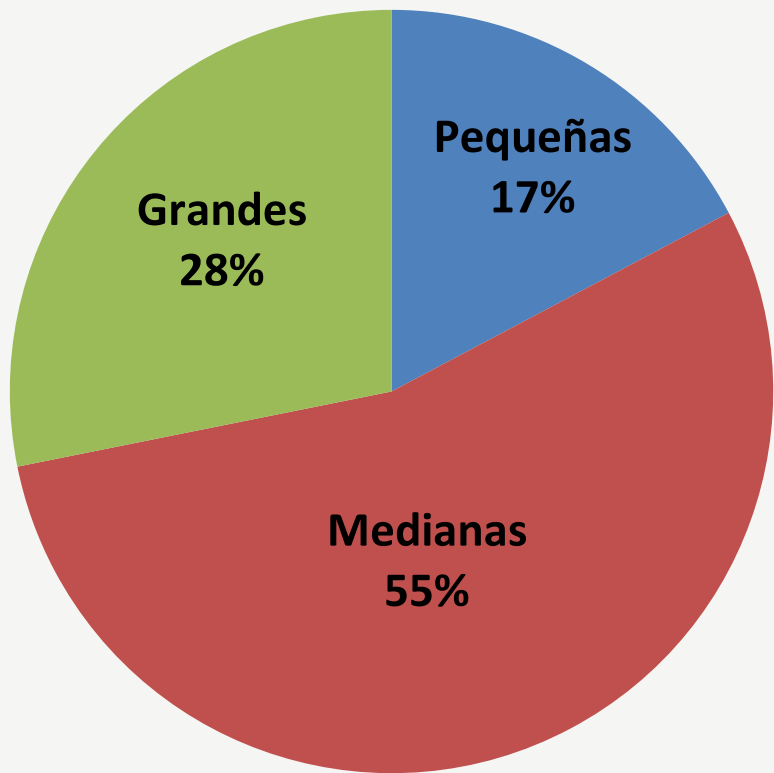
Asimismo, las obras medianas disminuyeron y las grandes mantuvieron el mismo porcentaje, en relación al semestre anterior.

Cantidad de encomiendas de obras según escala, por semestre



En la variación semestral por escala, el predominio de las obras de menos de 1.000 m² (pequeñas) se mantiene constante, aunque muestra una tendencia decreciente. En segundo lugar, se ubican las obras de 1.000 a 5.000 m² (Medianas), que presentaron una mayor participación en los dos semestres anteriores, con una caída en el primer semestre de 2024. Las encomiendas de obras de más de 5.000 m² (Grandes) mantuvieron estable su participación, disminuyendo levemente su cantidad en el último semestre.

m² de encomiendas de obra según escala, 1^{er} semestre 2024



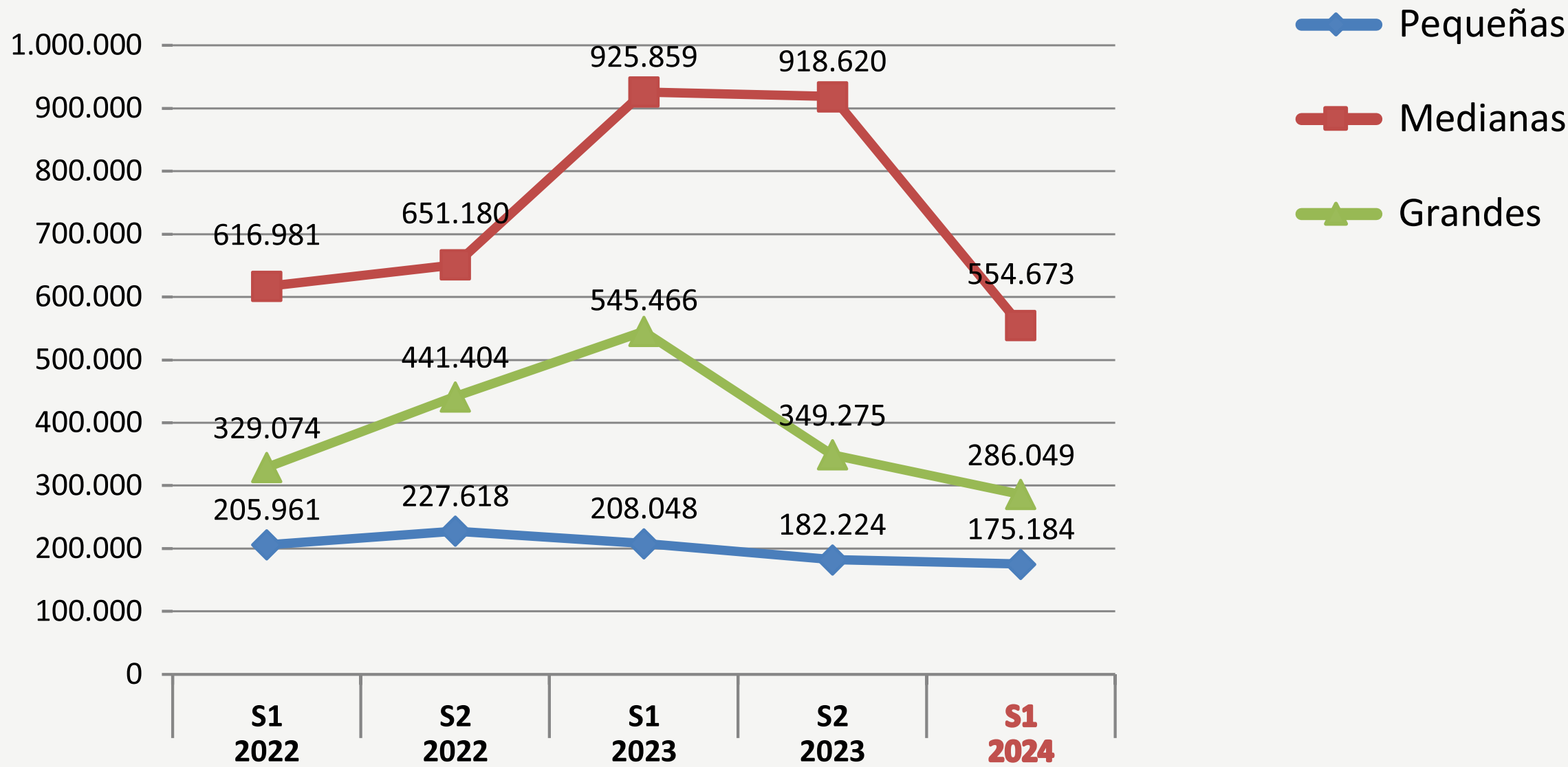
Grandes
28%

Medianas
55%

Pequeñas
17%

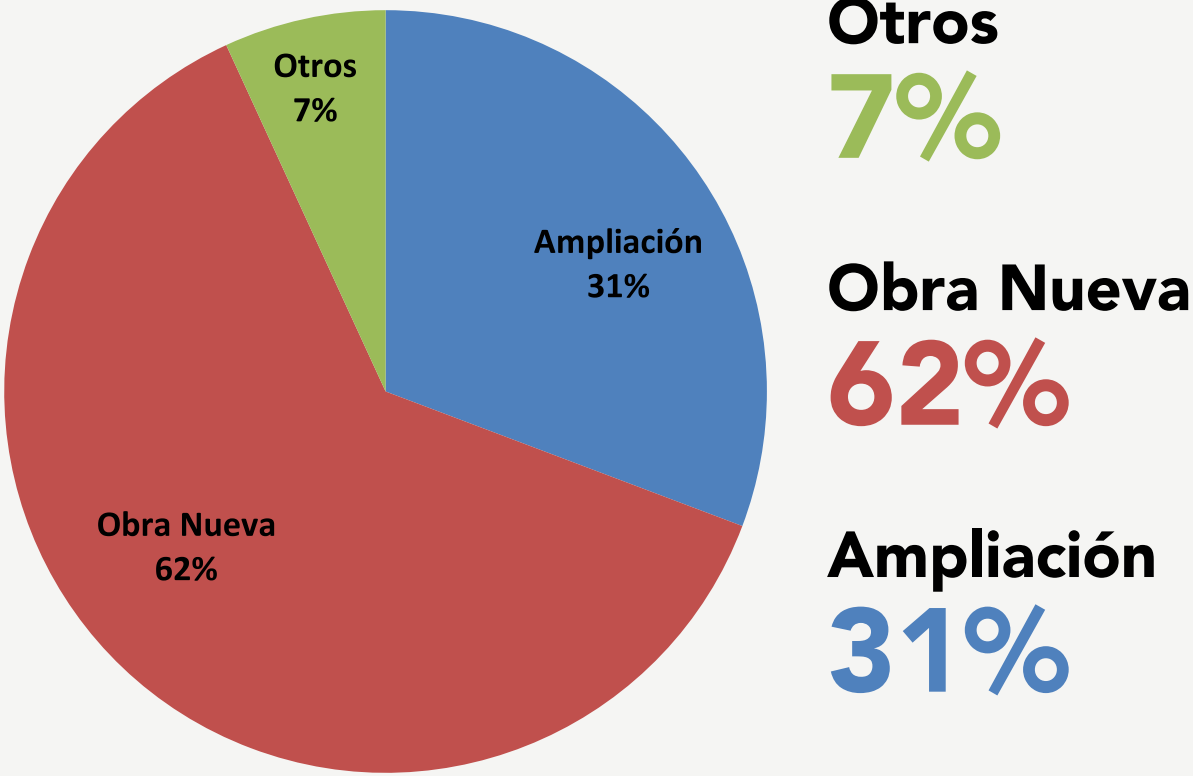
En relación a los m² declarados en el semestre anterior, tanto las obras pequeñas como las grandes aumentaron su participación en 4 puntos porcentuales (13 a 17% y 24 a 28%, respectivamente). Las obras medianas representaron el 55% de la superficie, con una caída de 8 puntos porcentuales.

m² de encomiendas de obras según escala, por semestre



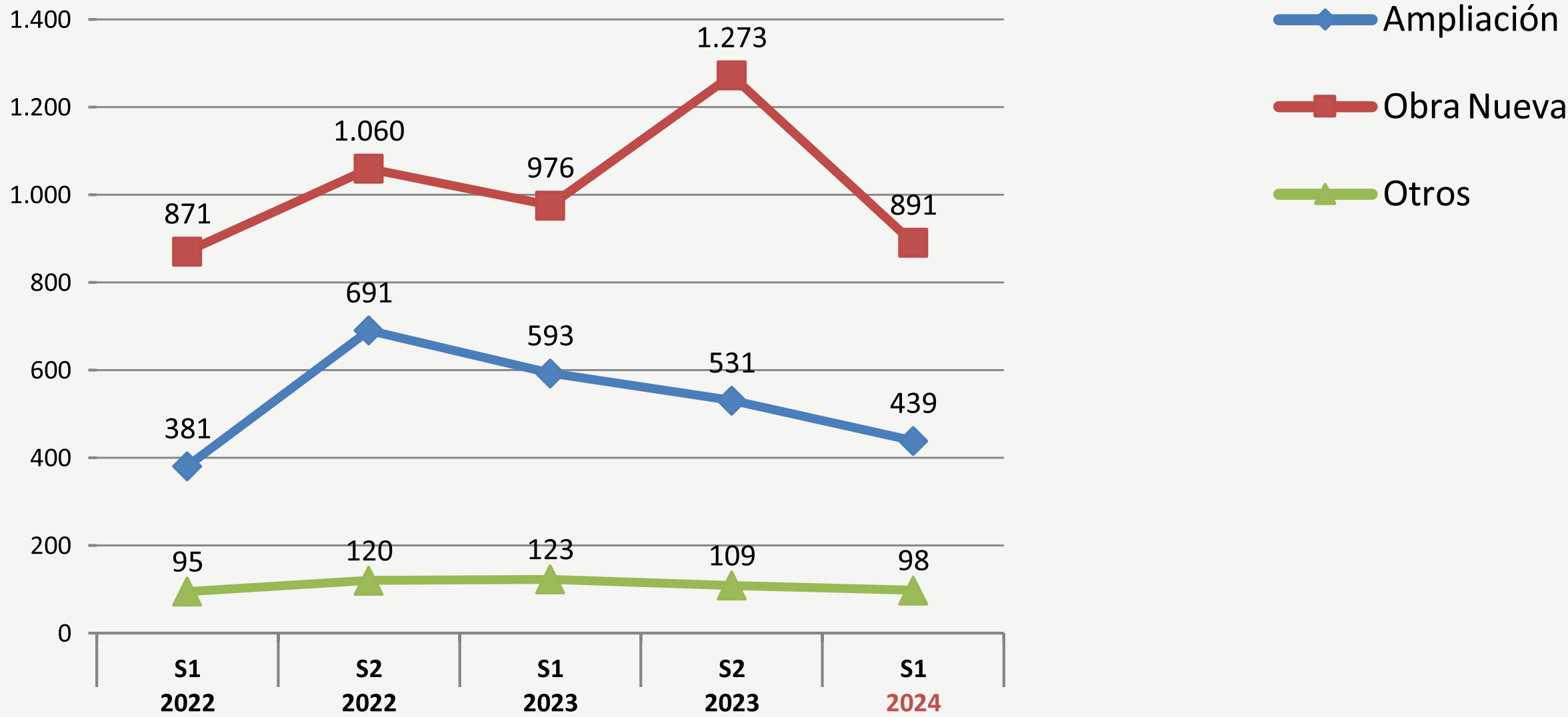
La variación de las superficies por semestre muestra que son las obras medianas las que acumulan la mayor cantidad de m2, mostrando una fuerte caída en el semestre analizado, de -40%. Le siguen, en orden decreciente, las obras grandes, que experimentaron una caída en torno al -18%, respecto al semestre anterior. Las obras pequeñas sumaron la menor superficie en los últimos 5 semestres, con un descenso de -4% en relación al último semestre de 2023.

Encomiendas de obra según Tipo, 1er semestre 2024



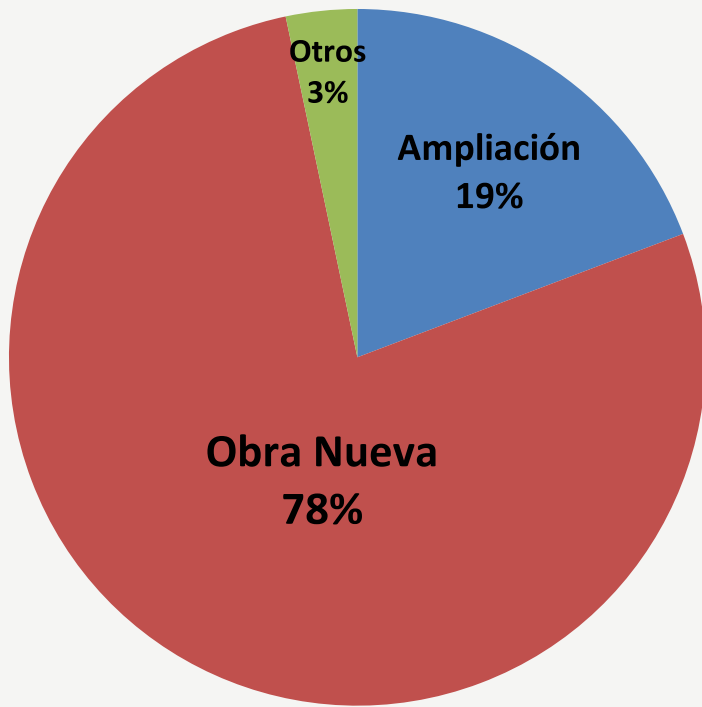
La cantidad de encomiendas de obra nueva se redujo del 66% al 62%, en relación al segundo semestre de 2023. En las obras de ampliación, se observa un incremento de 3 puntos, mientras que los otros tipos de obra sumaron 1 punto porcentual (del 6 al 7%).

Cantidad de encomiendas de obras según tipo, por semestre



Por semestre, la obra nueva mantiene los mayores valores, aunque con una fuerte caída en el último semestre. Las obras de ampliación tuvieron su mayor valor en el segundo semestre de 2022 y luego muestran un descenso constante. Los otros tipos de obra representan los menores valores en cada semestre y muestran menor variación en el tiempo, con caída también en el primer semestre de 2024.

m² de encomiendas de obra según tipo, 1er semestre 2024



Otros

3%

Obra Nueva

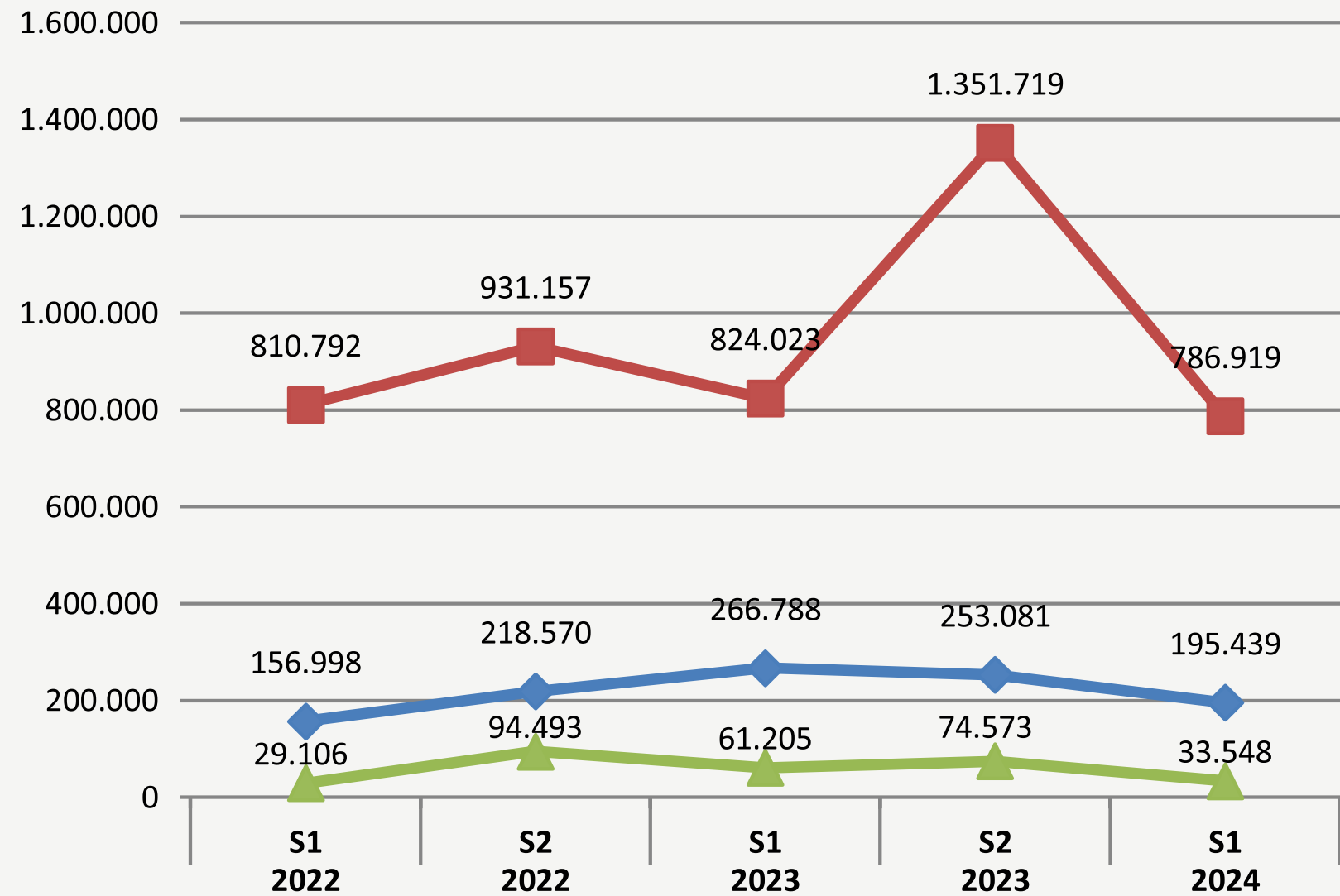
78%

Ampliación

19%

La superficie de obras nuevas disminuyeron del 81% al 78% y aumentaron su participación las obras de ampliación (del 15 al 19%). Los otros tipos de obras redujeron 1 punto de participación (del 4 al 3%%).

m² de encomiendas de obras según tipo, por semestre

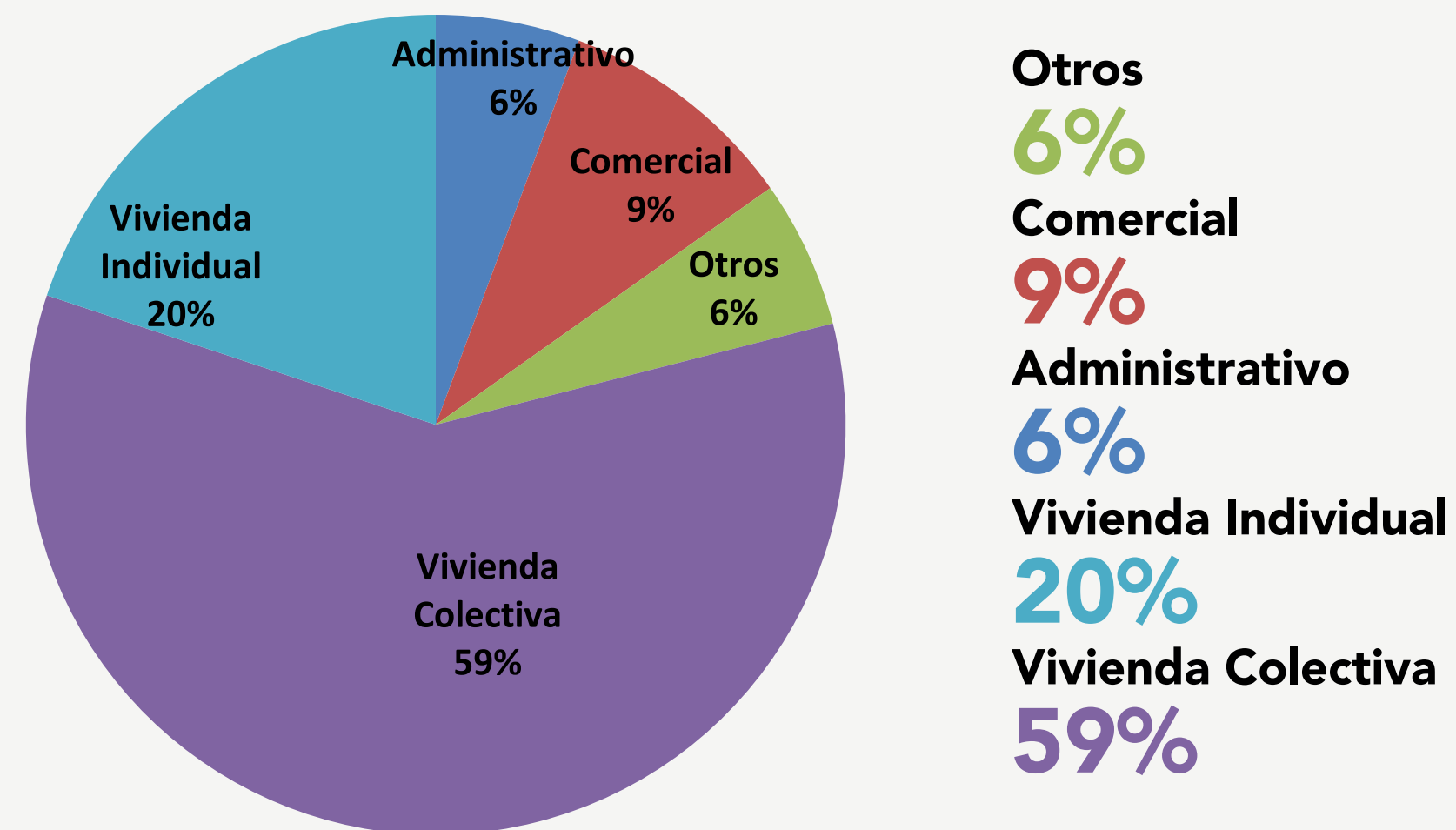


Ampliación

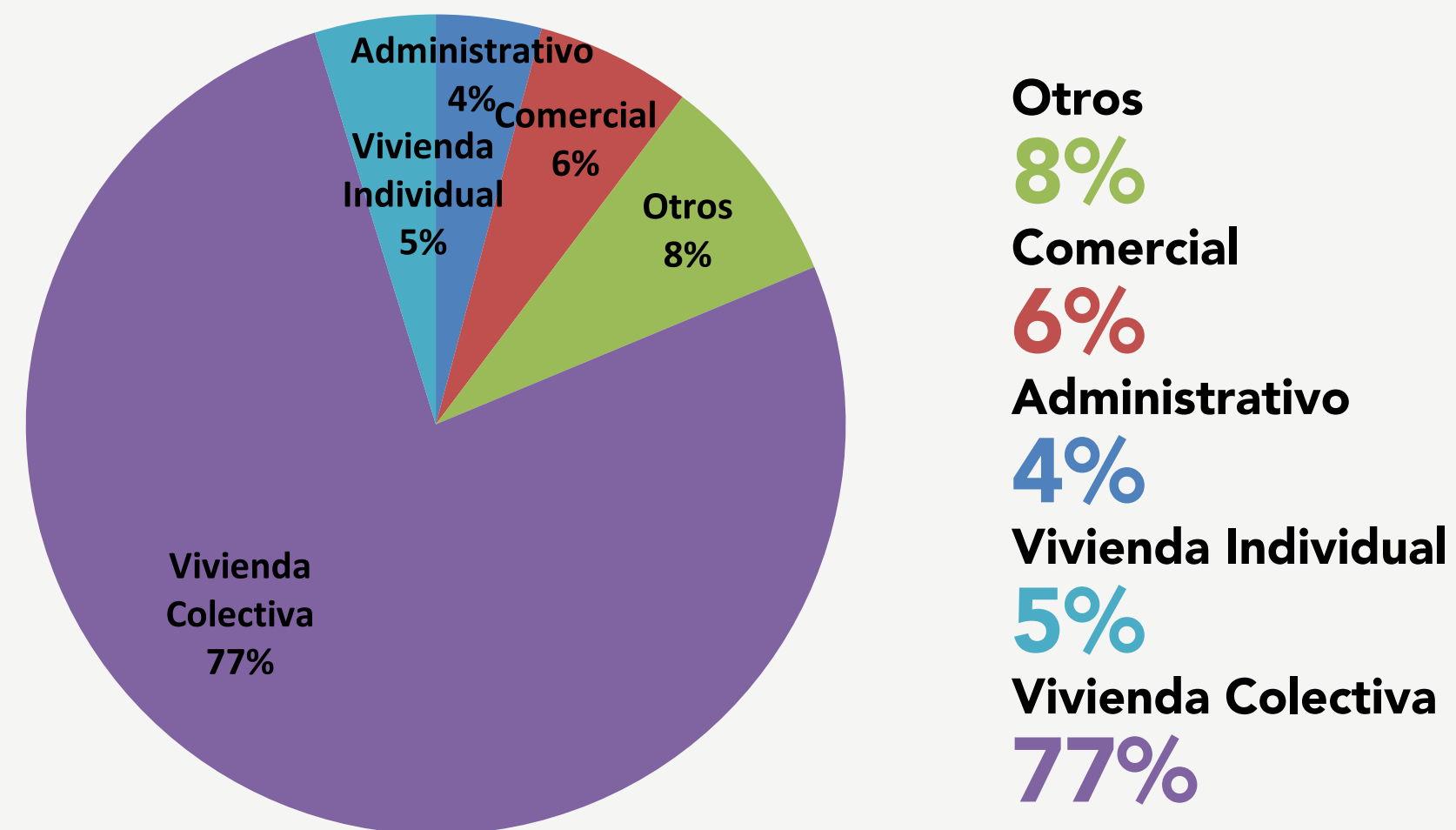
Obra Nueva

Otros

En la variación semestral de la superficie de obras según su tipo se observa que la obra nueva registra constantemente los mayores valores, seguida por las obras de ampliación y, en tercer lugar, los otros tipos de obra. También puede observarse el descenso en las cantidades registradas en el primer semestre de 2024 en las tres categorías. Se destaca la disminución abrupta en metros cuadrados de obra nueva entre el segundo semestre de 2023 y el primer semestre de 2024.

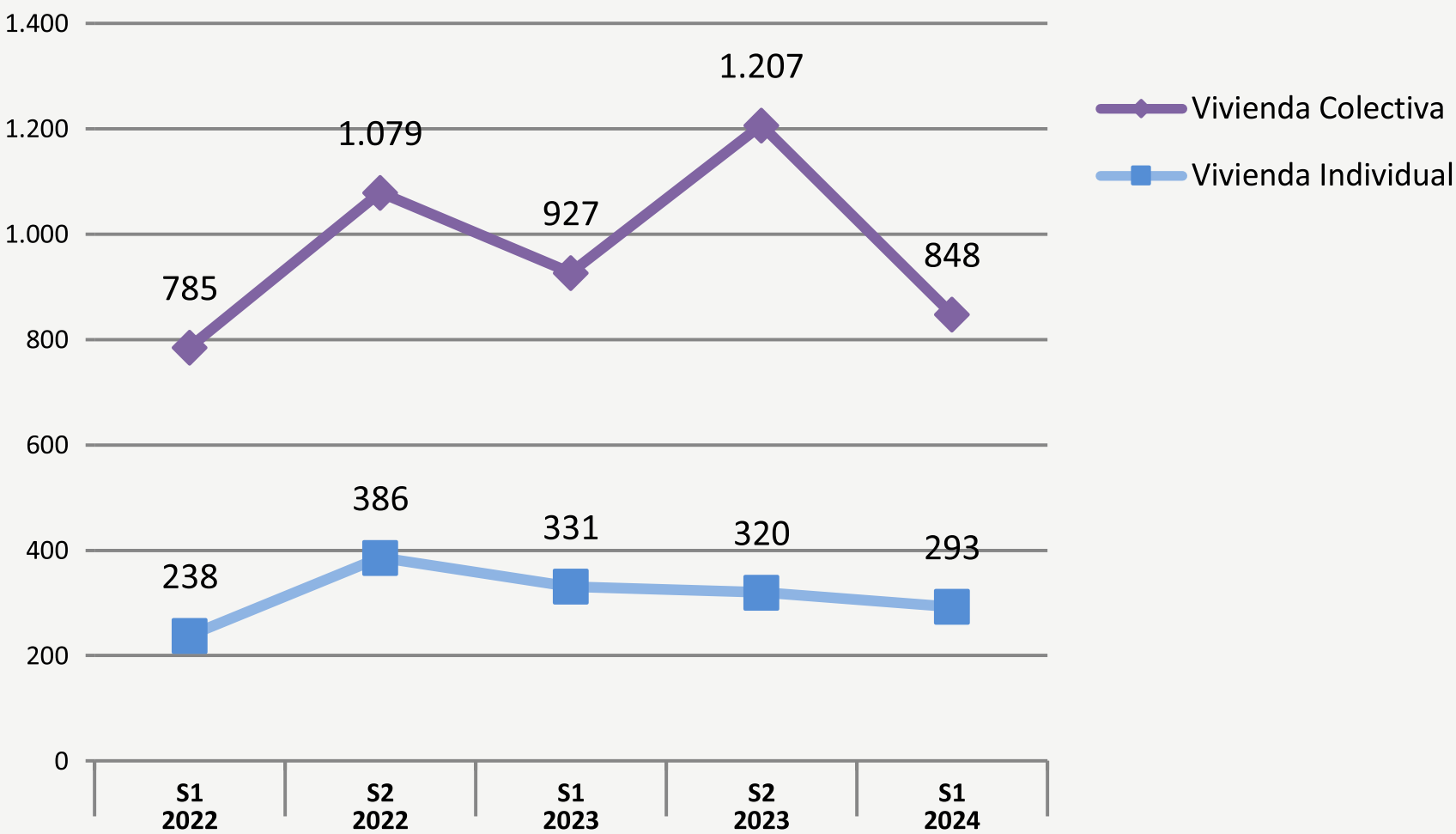
Encomiendas de obra 1^{er} semestre

Respecto del último semestre de 2023, en cantidad de encomiendas, el visado para vivienda individual es el que más aumentó: del 17% al 20%. Las obras para usos administrativo pasaron del 4 al 6% y los destinos comerciales mantuvieron su participación en el 9%. Descendieron las obras de vivienda colectiva (-4 puntos) y -1 punto las encomiendas para otros destinos.

m² de Encomiendas de obra 1^{er} semestre

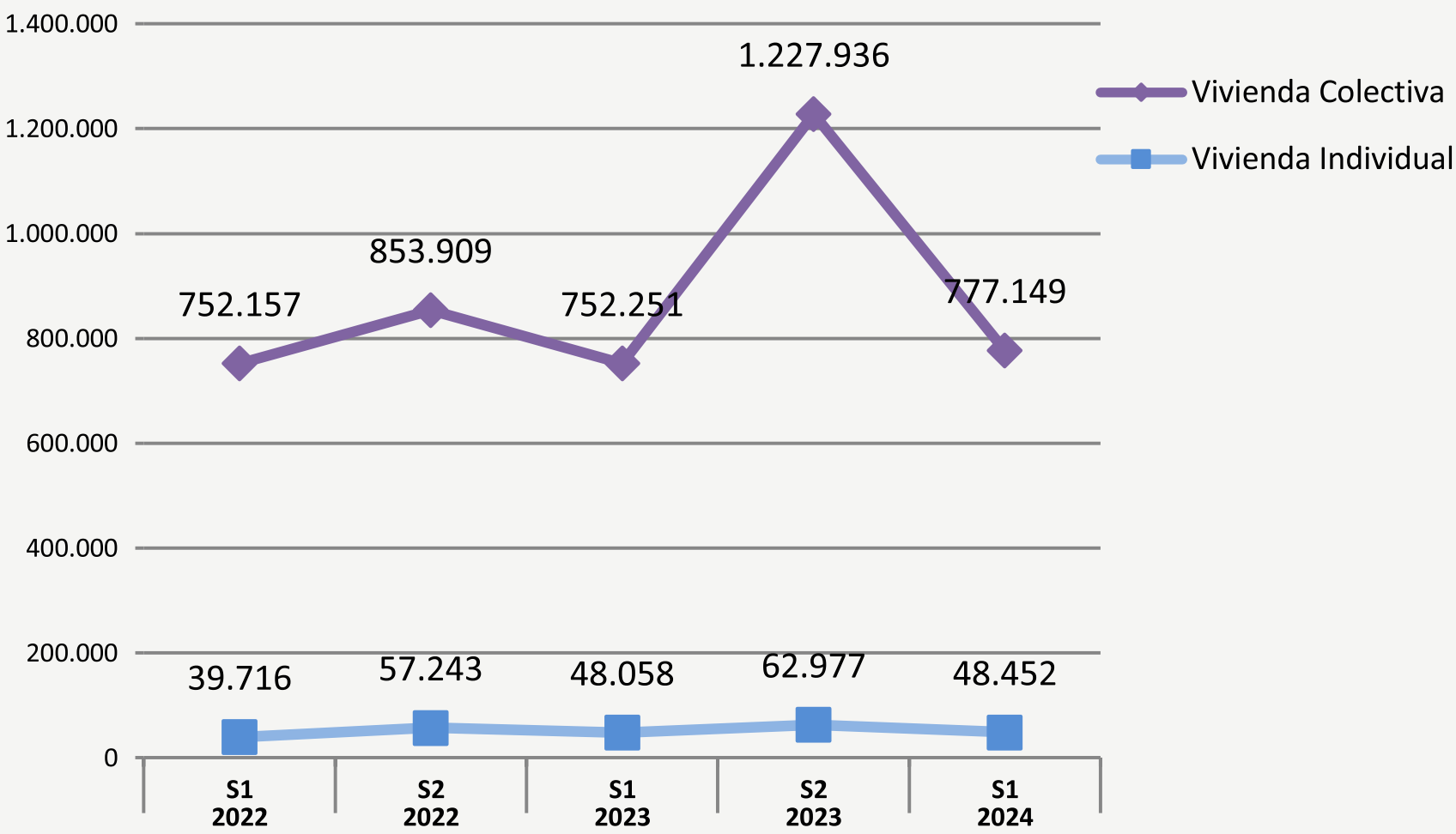
En cuanto a la superficie visada por destino, la vivienda colectiva se incrementó en 4 puntos (del 73 al 77%) y la vivienda individual, a pesar de haber aumentado en cantidad, descendió 1 punto en metros cuadrados. Los destinos comerciales mantuvieron su superficie respecto del semestre anterior, mientras que los porcentajes de usos administrativos y otros destinos, registraron descensos.

Cantidad de encomiendas de obras según destino residencial, por semestre



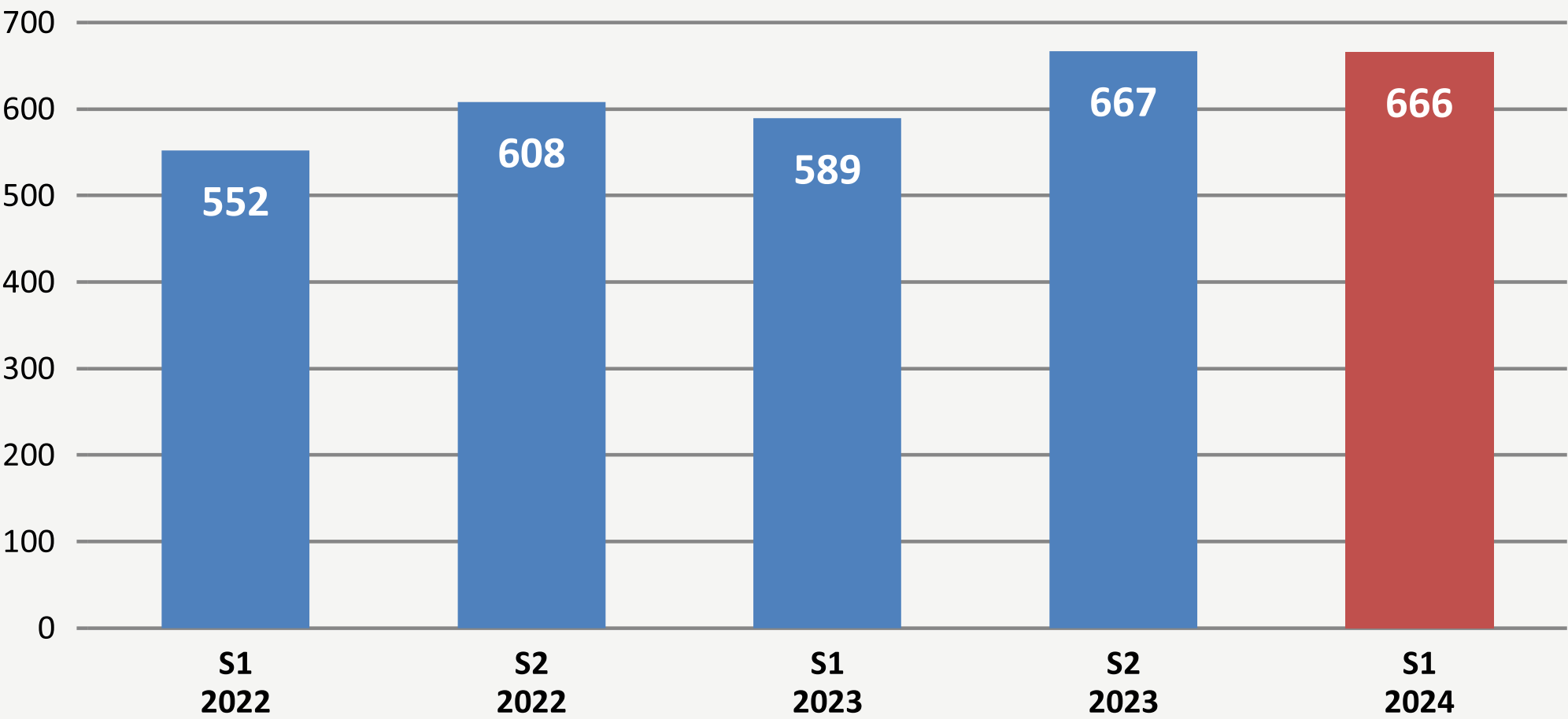
Al analizar en particular la cantidad de encomiendas de obras con destino residencial, se observa el predominio del destino vivienda colectiva respecto de la vivienda individual, así como una fuerte caída en el primer semestre de 2024, de -30% respecto del último semestre de 2023. Los valores de vivienda individual presentan menos vaivenes, aunque también se aprecia una disminución en el semestre analizado, con -8%.

m² de encomiendas de obras según destino residencial, por semestre



En los valores de superficies para destinos residenciales por semestre, predominan los metros cuadrados para vivienda colectiva, que presenta una abrupta caída en el primer semestre de 2024 respecto del semestre anterior.

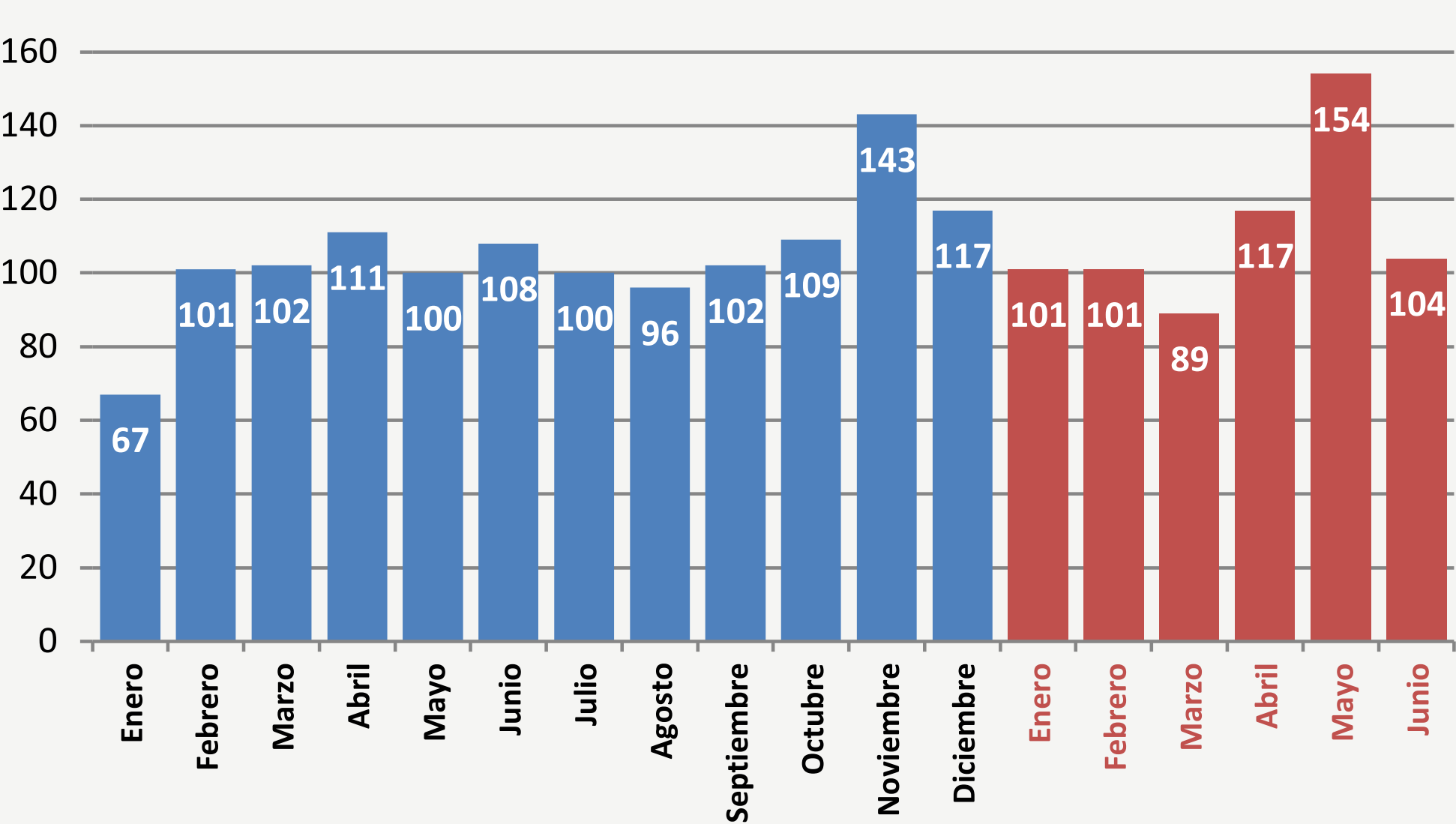
Total Demoliciones | semestre 1 2022 a semestre 1 2024



La cantidad de encomiendas de demoliciones se mantuvo constante en los últimos 5 semestres, con una leve tendencia al alza.

En el primer semestre de 2024 se registró un número similar de encomiendas en relación con el semestre anterior, superior al promedio de los períodos contabilizados, que fue de 616 demoliciones por semestre.

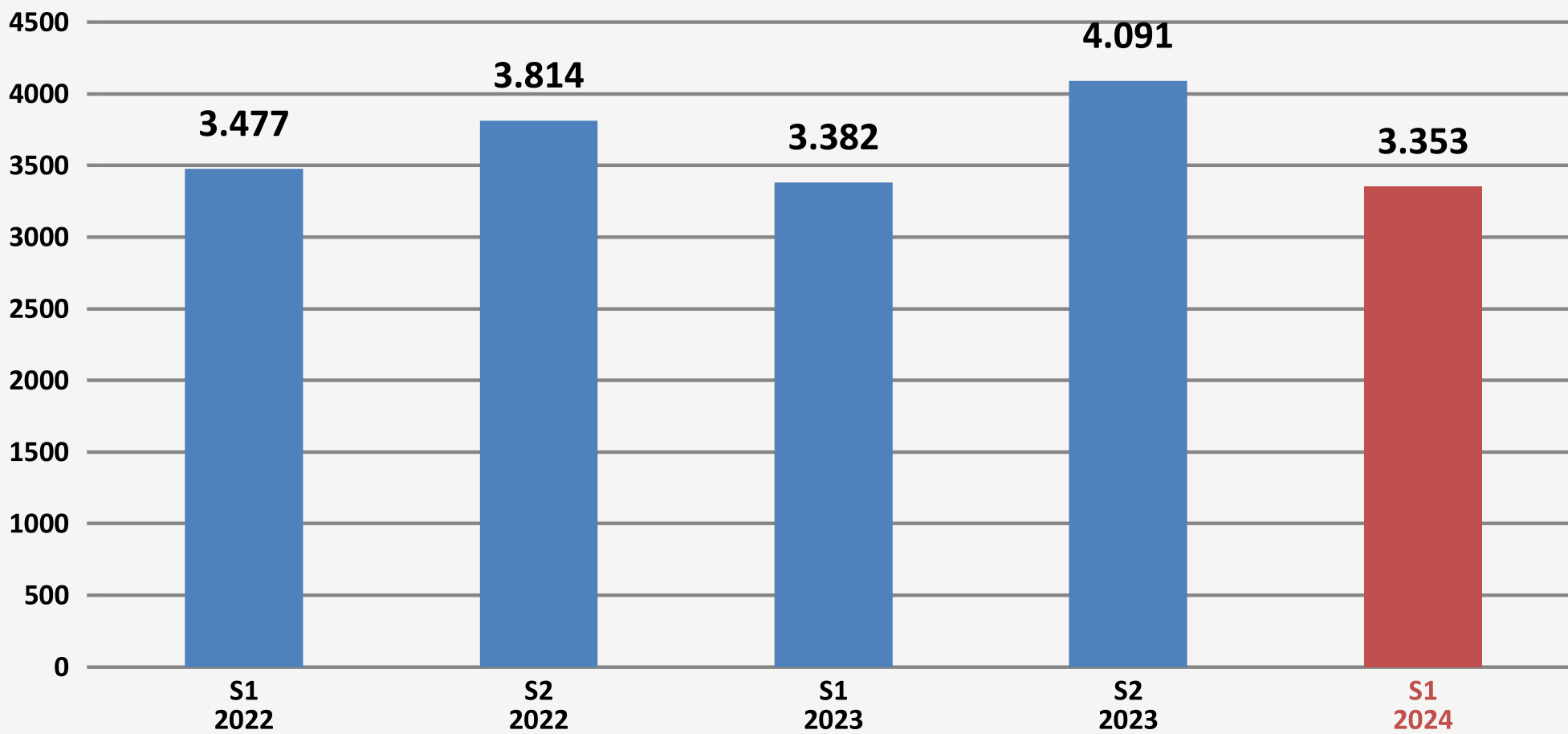
Total Demoliciones enero 2023 a junio 2024



La comparación mes a mes del primer semestre de 2024 con los meses del último semestre de 2023, muestra a noviembre de 2023 y mayo de 2024 con los mayores valores, mientras que agosto 2023 y marzo 2024 registran los menores valores.

A lo largo del último año y medio, se observa una tendencia levemente ascendente en la cantidad de encomiendas de demoliciones.

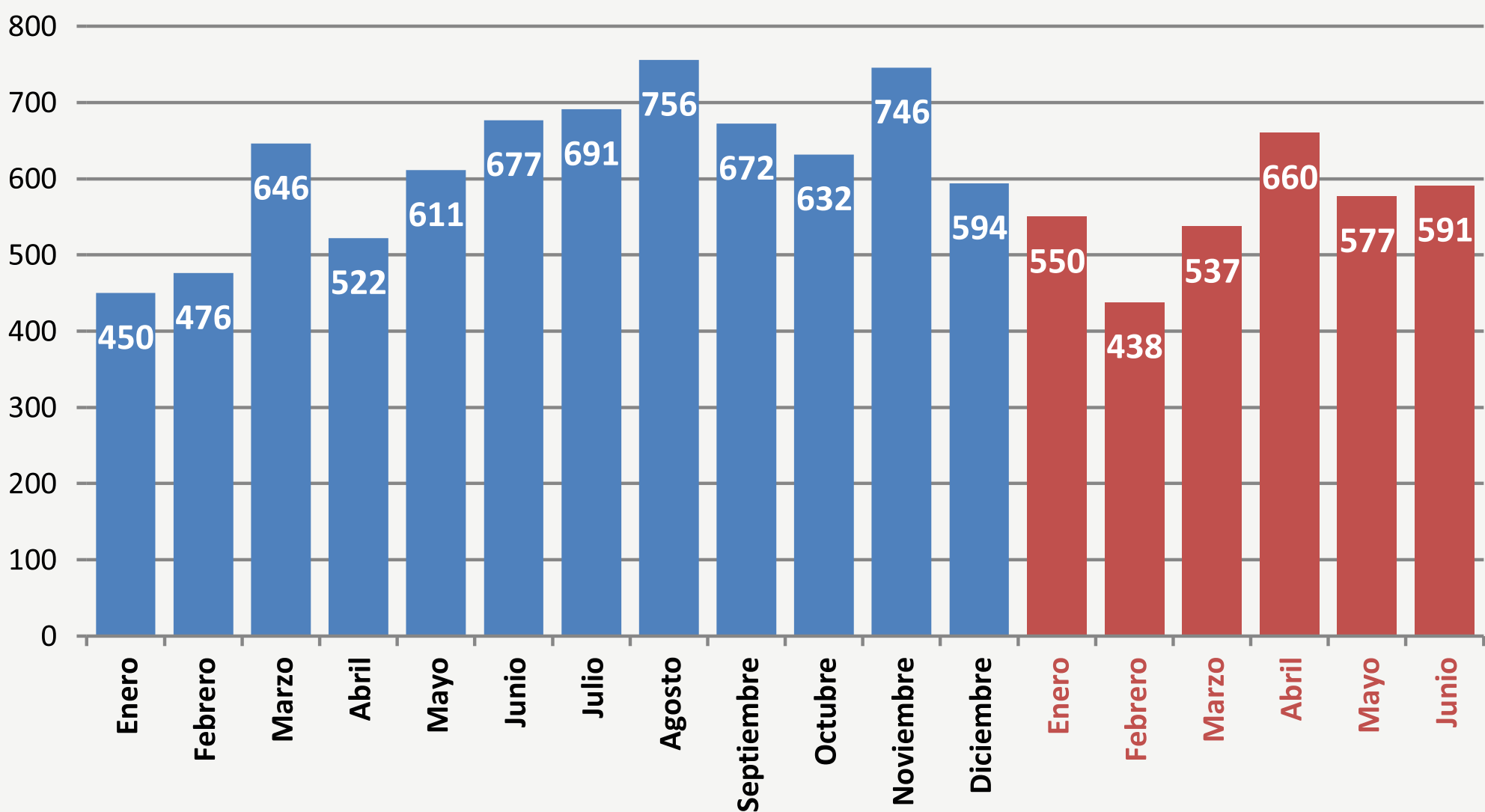
Total Habilitaciones | semestre 1 2023 a semestre 1 2024



En el primer semestre de 2024, se observa un descenso de -18% en la cantidad de encomiendas de habilitaciones, respecto del semestre anterior. Es el registro más bajo en la serie que se presenta, desde el primer semestre del año 2022. Las habilitaciones mantienen una tendencia estable en ese período.

En la comparación con el primer semestre de 2023, se advierte que el número de encomiendas de habilitaciones ha disminuido sólo en un punto porcentual.

Total Habilitaciones enero 2023 a junio 2024



Medido mes a mes, el primer semestre de 2024 muestra a febrero de 2024 con el valor más bajo en cantidad de encomiendas en los últimos 18 meses. Excepto abril, los meses de 2024 registraron valores inferiores a los mismos meses del año anterior. Y, en todos los casos, menores cantidades respecto del segundo semestre.

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

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

agosto 2024