

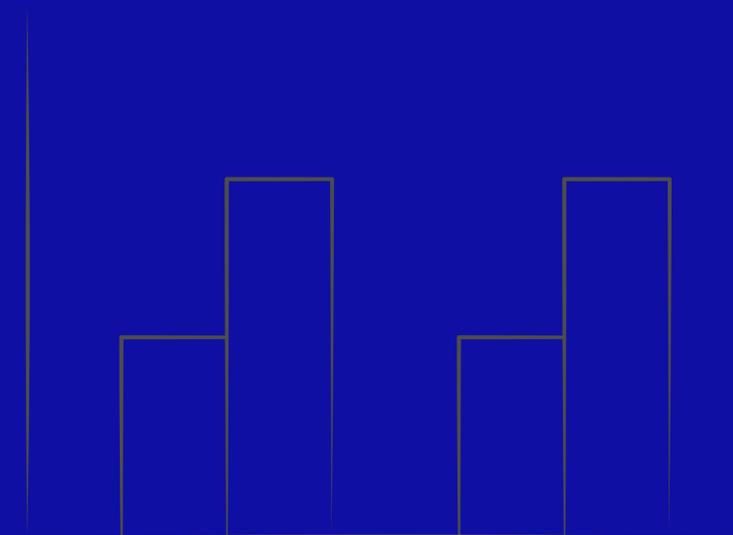
**PROGRAMA INDICADORES**

# **ENCOMIENDAS DE OBRAS DE ARQUITECTURA**

Análisis y localización de las encomiendas registradas en el CPAU

**Período 2012-2024**  
**Año 2024**

**CPAU**  
consejo profesional de  
arquitectura y urbanismo



# Índice Período 2012-2024 y año 2024

## Período 2012-2024

Encomiendas según escala | m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> | pág. 7

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

Encomiendas de demoliciones | Cantidad de encomiendas de demoliciones anuales | pág. 9

Encomiendas de demoliciones | m<sup>2</sup> de encomiendas de demoliciones | pág. 10

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

## Mapas de concentración territorial

Mapas de concentración territorial de encomiendas de Obras, Demoliciones y Habilitaciones 2022-2023-2024 | pág. 13

Encomiendas de Obras de Arquitectura | pág. 14

Encomiendas de Demoliciones | pág. 15

Encomiendas de Habilitaciones | pág. 16

## 2° semestre 2024

Cantidad de encomiendas | pág. 18

m<sup>2</sup> de encomiendas 2012 a S2 2024 | pág. 19

m<sup>2</sup> de Encomiendas S1 2022 a S2 2024 | pág. 20

Encomiendas según escala -Encomiendas de obras 2o. Semestre 2024 - Cantidad de encomiendas de obras según Escala por Semestre | pág. 21

Encomiendas según escala- m2 de Encomiendas de obra según Escala, 2º Semestre 2024 | pág. 22

Encomiendas Segun Tipo -Encomiendas de obra según Tipo, 2º Semestre 2024 | pág. 23

Encomienda segun Tipo- m<sup>2</sup> de Encomiendas de obra según Tipo, 2º. Semestre 2024 | pág. 24

Encomiendas según Destino | pág. 25

Cantidad de encomiendas de obras con destino residencial | pág. 26

Demoliciones | pág. 27

Habilitaciones | pág. 28

## Año 2024

Encomiendas según escala | pág 30

Geolocalización | Encomiendas según escala | pág. 31

Encomiendas según tipo | pág.32

Geolocalización | Encomiendas según tipo | pág. 33

Encomiendas según destino | pág. 34

Geolocalización | Encomiendas según destino | pág. 35

Geolocalización | Encomiendas de demoliciones y excavaciones | pág. 36

Geolocalización | Encomiendas de habilitaciones | pág. 37

Conclusiones | pág.38

Autoridades | pág.39



**PROGRAMA INDICADORES CPAU**

**Período 2012 - 2024**

## Período 2012-2024

El CPAU ofrece a su matrícula y al público en general información sistematizada de sus propias bases de datos de las encomiendas que visa desde el año 2012 hasta el 2024. Desde el Programa Indicadores 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.

En base a las direcciones declaradas, se geolocalizaron las encomiendas con el fin de identificar en el territorio las áreas de mayor concentración de inversión de aquellas que muestran menor dinamismo.

Es importante señalar que el volumen de encomiendas no refleja necesariamente el volumen construido, ya que algunos trámites pueden quedar inconclusos o no traducirse en obras, aun cuando estén finalizados. Por otra parte, las fechas de las encomiendas no indican la finalización de los trámites ni el inicio o conclusión de las obras. Además, no se registran aquellas obras que no cumplen con las normativas exigidas, como las construcciones pequeñas o en barrios populares.

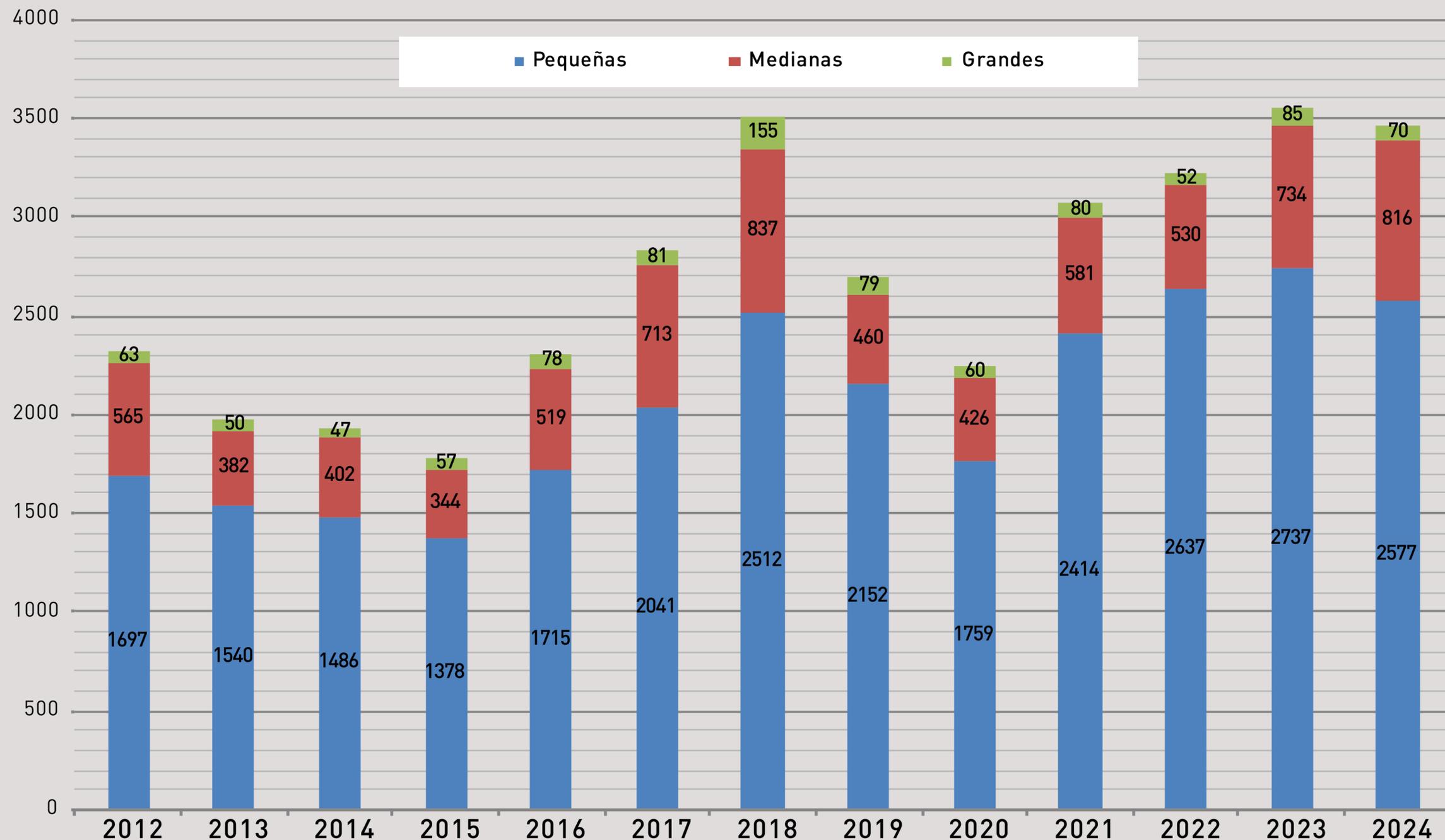
A pesar de estas limitaciones, la muestra ofrece una representación fiel de la actividad de la profesión y de la industria de la construcción, contribuyendo a comprender la evolución futura de estas actividades.

Este informe está dividido en tres secciones:

- **Evolución de las encomiendas en los últimos 12 años**
- **Mapas de concentración territorial de obras, demoliciones y habilitaciones**
- **Datos del 2º Semestre**
- **Encomiendas registradas durante el año 2024**

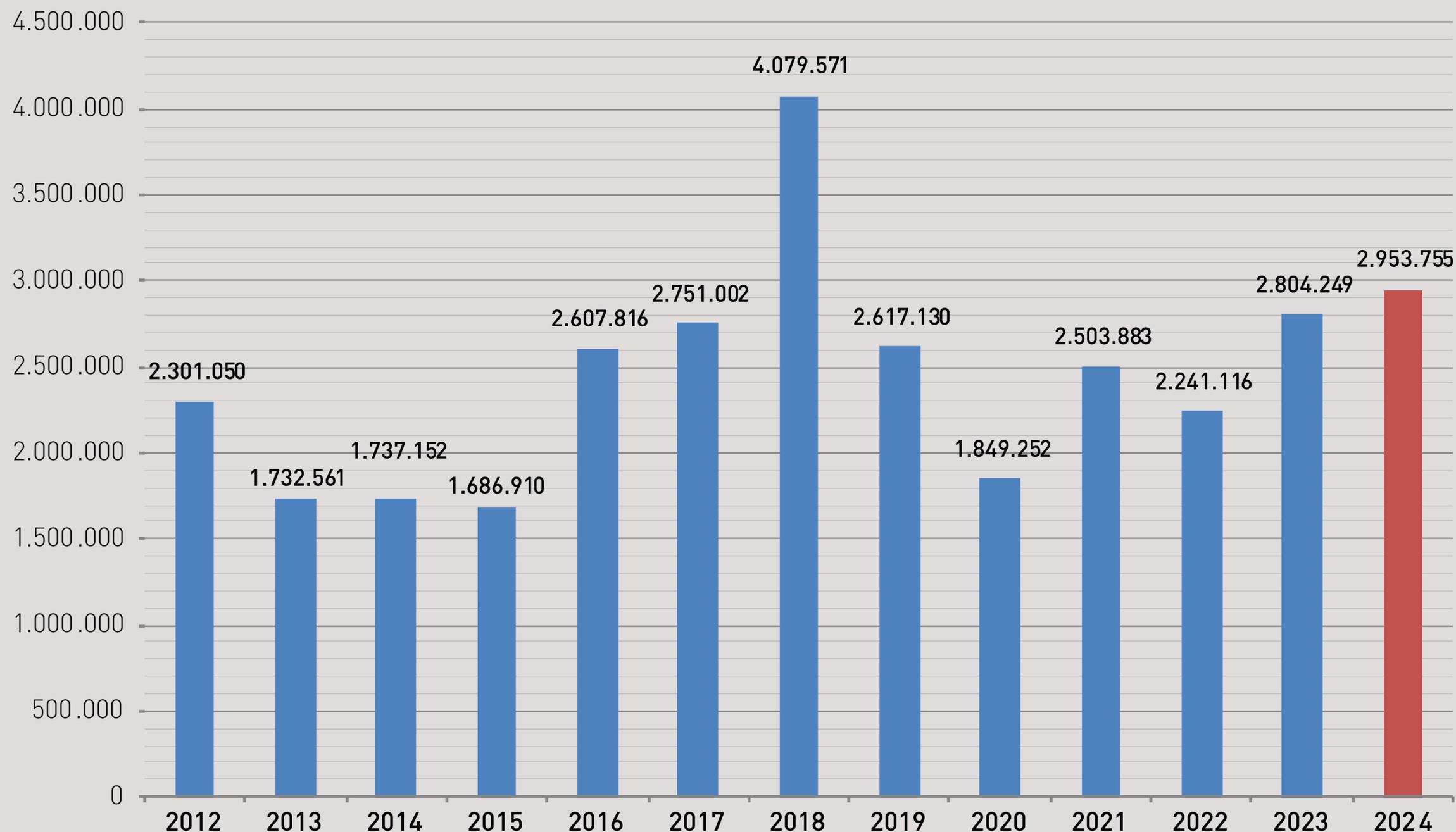
En 2024, en el CPAU se informaron **3.463 encomiendas de obra**, las que representan **2.953.755 m<sup>2</sup>**, constituyendo el paso previo a las tramitaciones ante el GCBA para su posterior construcción. En el mismo periodo, se consignaron **1.579 demoliciones** y **7.531 habilitaciones**.

# Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas de obra por año



La cantidad de encomiendas en 2024, en relación con 2023, experimentó una disminución del -2,6%. Se incrementaron las obras medianas en un 11,2% y disminuyeron las obras pequeñas en un -5,8%. Las que más disminuyeron fueron las encomiendas de obras de más de 5.000 m<sup>2</sup>: descendieron -17,6%.

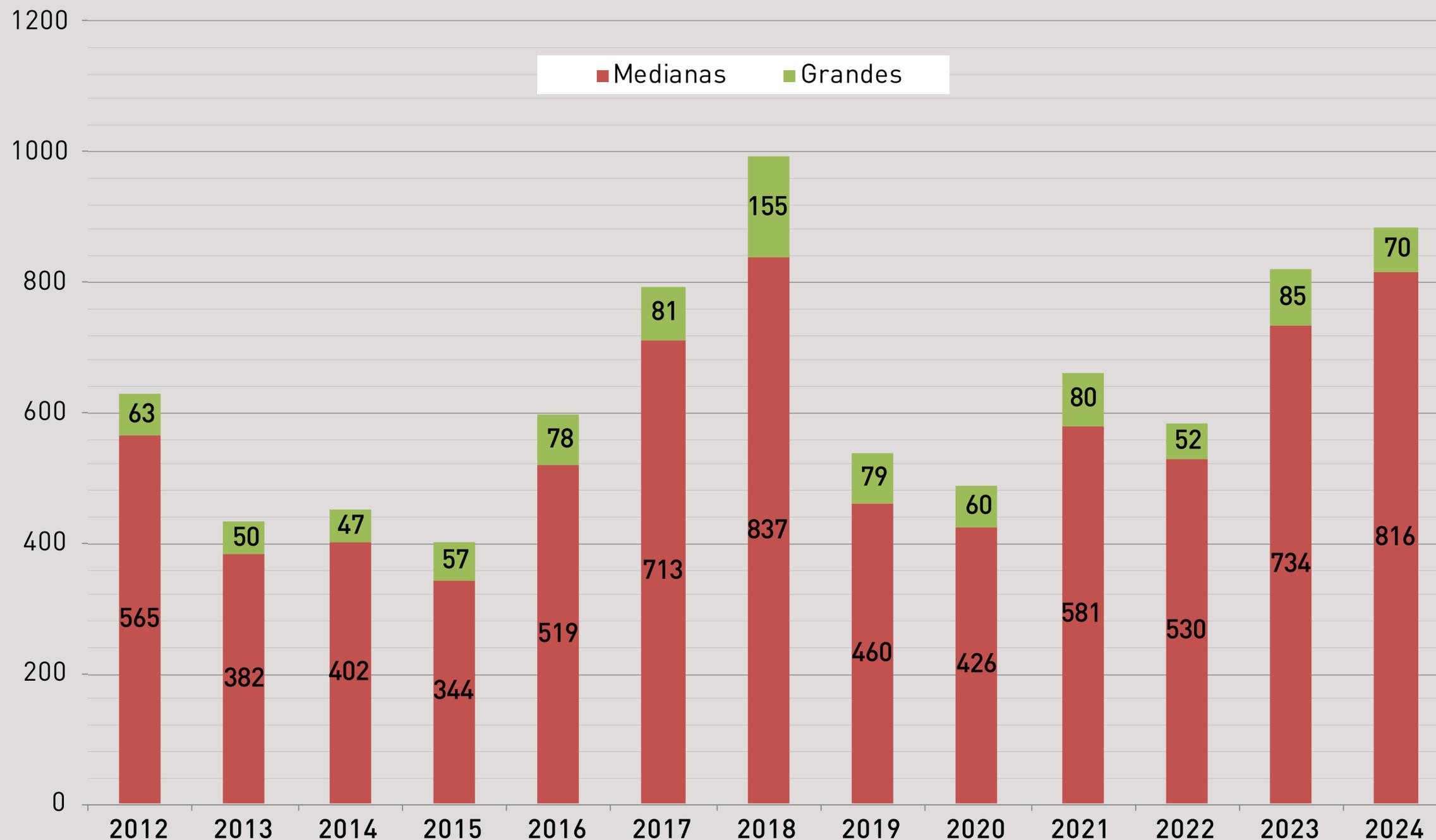
## Encomiendas según escala | m<sup>2</sup> de encomiendas anuales de obra



Con casi 3 millones de metros cuadrados declarados en obras, el año 2024 muestra la consolidación de la tendencia al alza en la superficie de las encomiendas, superando todos los registros desde 2012, con la excepción del año 2018, impactado por el efecto del entonces inminente cambio de normativa urbanística.

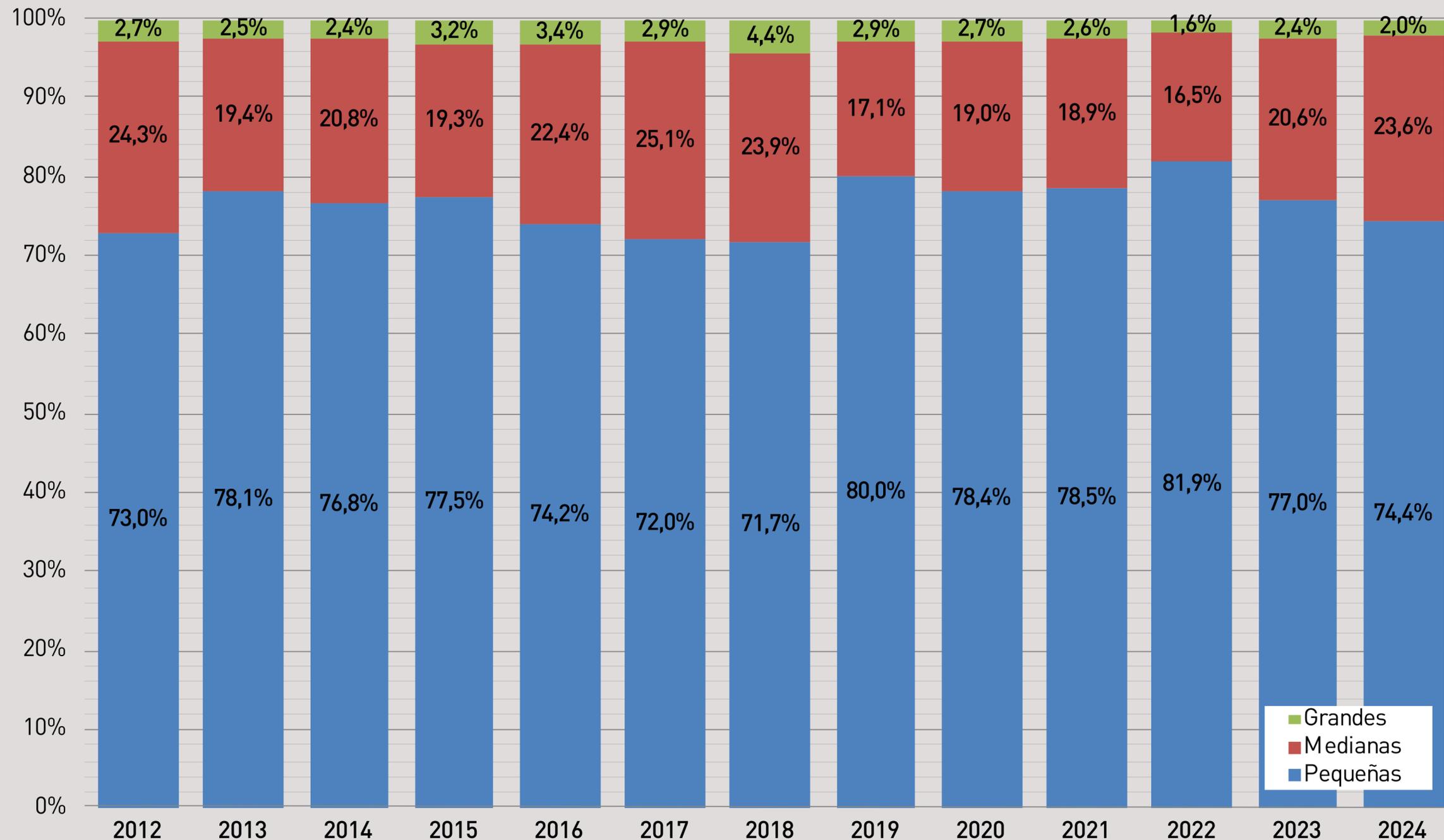
Respecto de 2023, las superficies declaradas aumentaron un 5,3%.

# Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas de obra de más de 1.000 m<sup>2</sup>



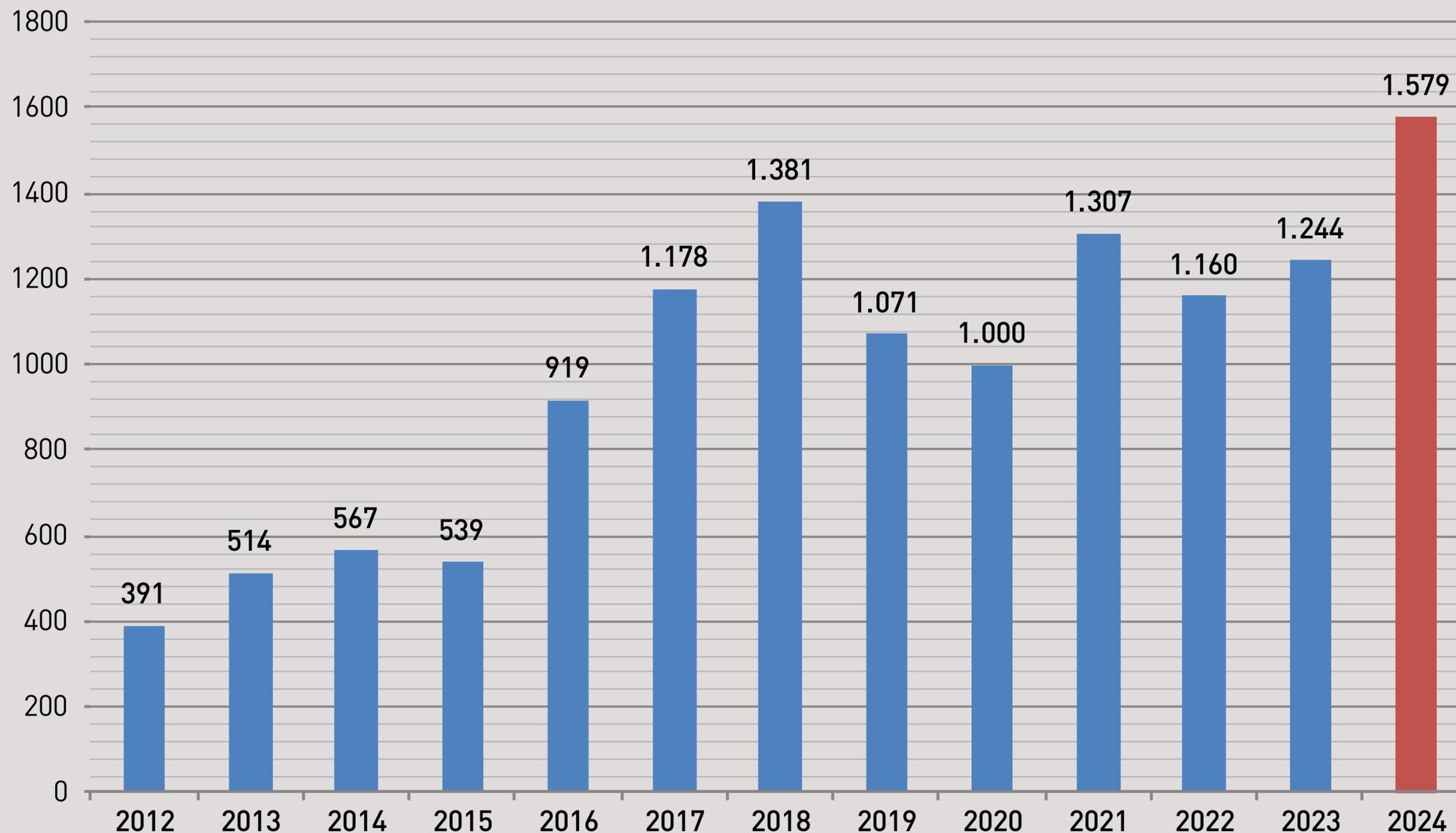
Respecto de 2023, en 2024 las obras de más de 1.000 m<sup>2</sup> crecieron el 8,2%, representando así el mayor aumento desde 2018.

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



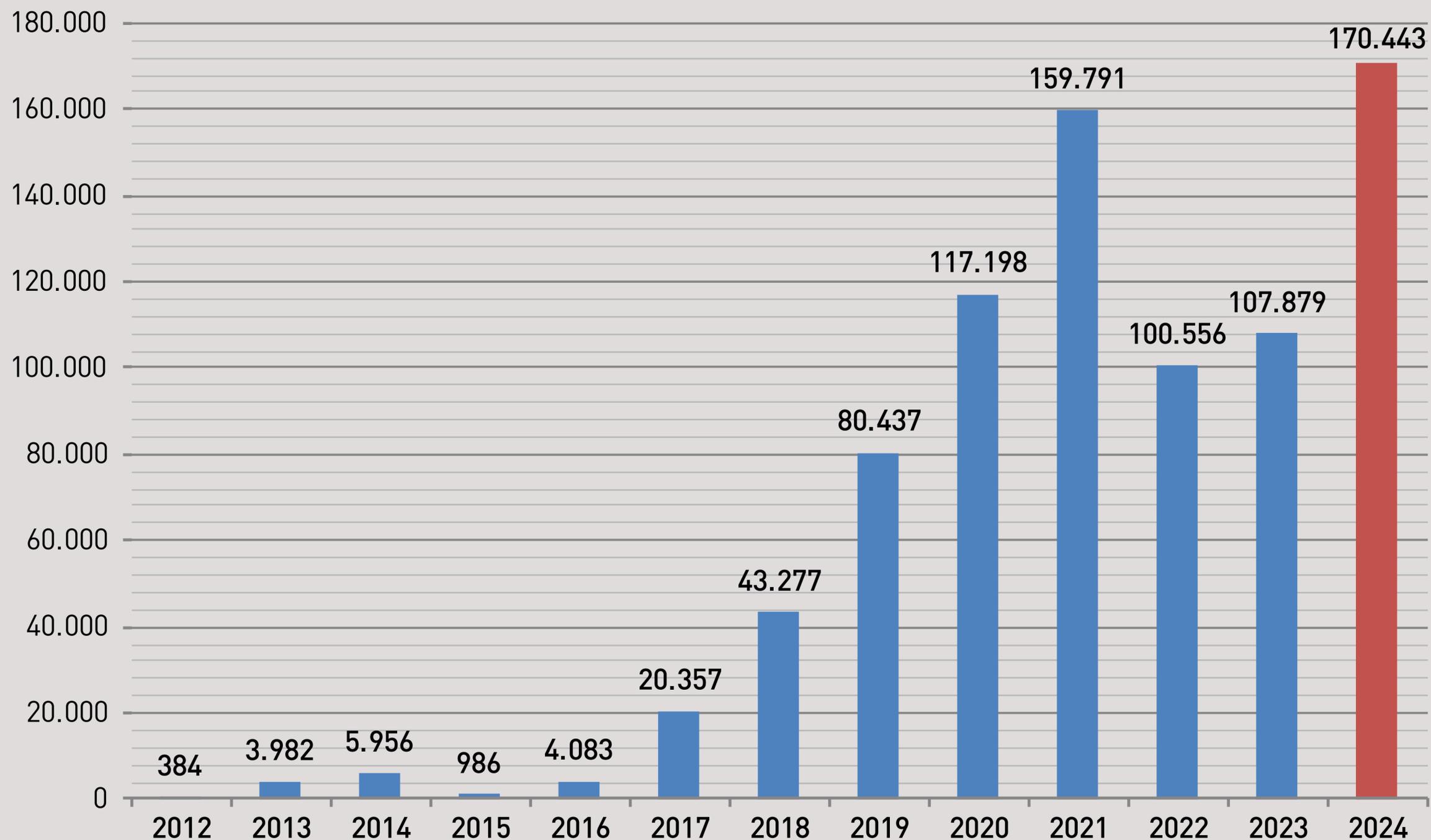
Los porcentajes de encomiendas de obras por escala reflejan el incremento de las obras medianas y la disminución de las obras pequeñas y grandes, en relación al año anterior. En el gráfico, se observa una tendencia a la disminución de las encomiendas pequeñas en los últimos 3 años, mientras que las obras medianas incrementan su participación y las obras grandes mantienen un porcentaje en torno al 2%.

# Encomiendas de demoliciones | Cantidad de encomiendas de demoliciones anuales



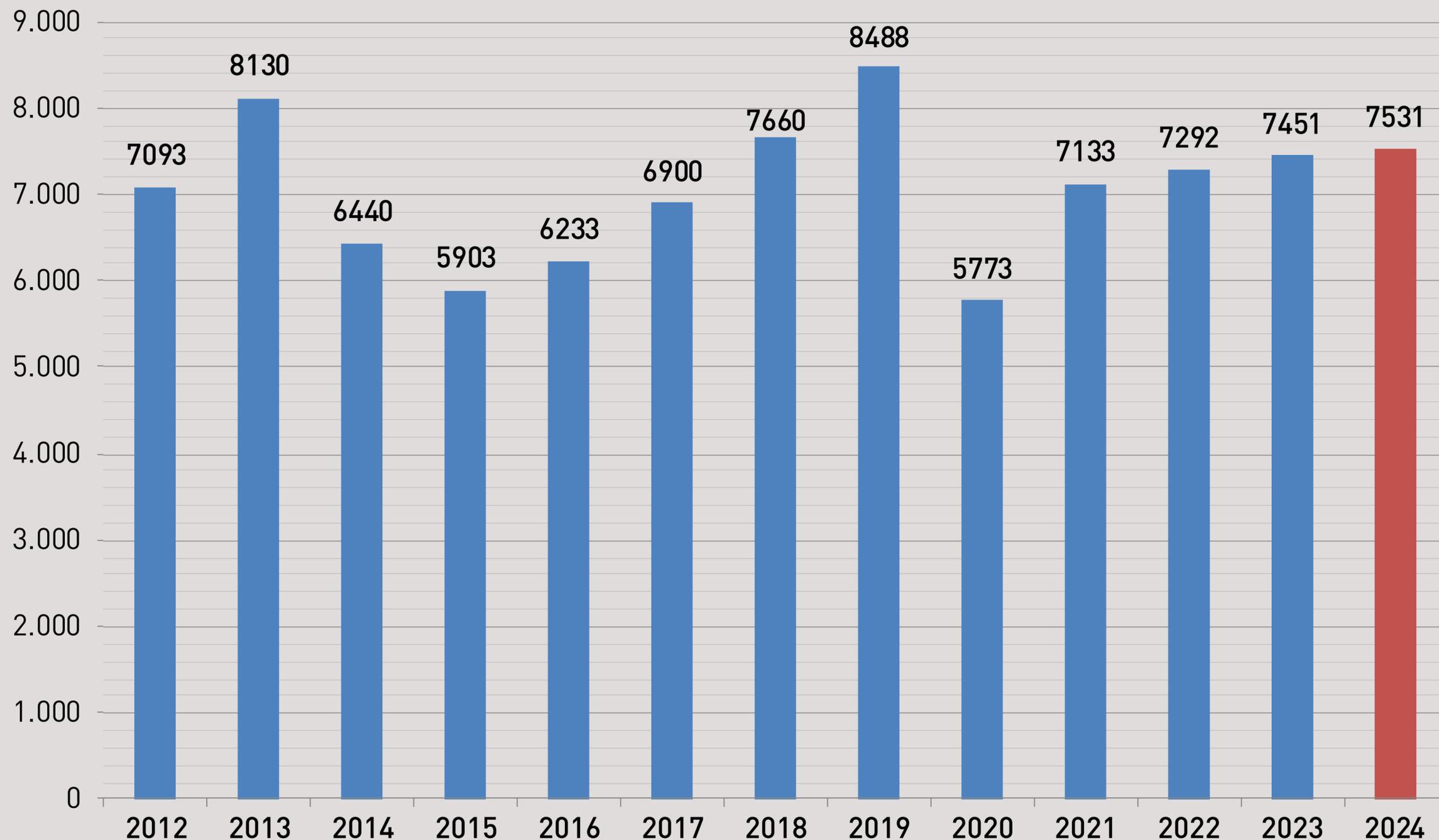
Respecto de 2023, la cantidad de encomiendas de demoliciones tuvo un significativo incremento del 26,9%.

## Encomiendas de demoliciones | m<sup>2</sup> de encomiendas de demoliciones



El incremento en la cantidad de encomiendas de demolición en 2024 estuvo acompañado por un aumento aún mayor en las superficies informadas: +58%, con el mayor registro de los últimos 12 años y consolidando la tendencia que se observa desde 2022.

## Encomiendas de habilitaciones | Cantidad de encomiendas de habilitaciones anuales



En 2024, el número de habilitaciones aumentó 1,07% en relación con 2023, mostrando una tendencia al alza que se observa desde 2020.



PROGRAMA INDICADORES CPAU

## Mapas de concentración territorial 2022 - 2023 - 2024

## Mapas de concentración territorial de encomiendas de obras, demoliciones y habilitaciones 2022-2023-2024

En el marco del Programa Indicadores del CPAU, presentamos a continuación un análisis de la concentración territorial de las encomiendas de obras, demoliciones y habilitaciones registradas durante los últimos tres años: 2022, 2023 y 2024.

En el caso de las encomiendas de obras, confeccionamos mapas específicos en relación a las localizaciones de encomiendas con destino residencial (viviendas individuales y colectivas), ponderadas por la superficie en m<sup>2</sup> declarada.

Para la realización de los mapas, utilizamos 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, utilizamos la cartografía digital georreferenciada, producida para la elaboración de los informes de indicadores de los años mencionados, que ubica un punto en el mapa por cada encomienda, conforme a la dirección informada.

De este modo, buscamos 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.

Los mapas que muestran la distribución territorial de las encomiendas de obras en los últimos tres años revelan una fuerte consolidación en el corredor Norte (Palermo, Belgrano, Núñez, Saavedra, Colegiales, Villa Ortúzar y Villa Urquiza), así como en el norte del barrio de Flores y en Villa Devoto-Villa del Parque.

El año 2023 parece representar un impasse, tanto en las encomiendas de obras como de demoliciones y habilitaciones.

En efecto, las áreas más dinámicas perdieron intensidad en 2023, seguramente, como consecuencia del contexto macroeconómico y por tratarse de un año electoral, retomando su vigor en el último año.

En todos los casos, se repite el patrón de concentración hacia el norte de Av. Rivadavia.

En síntesis, el corredor norte es el que sigue mostrando mayor dinamismo, en contraposición al sur de la ciudad.

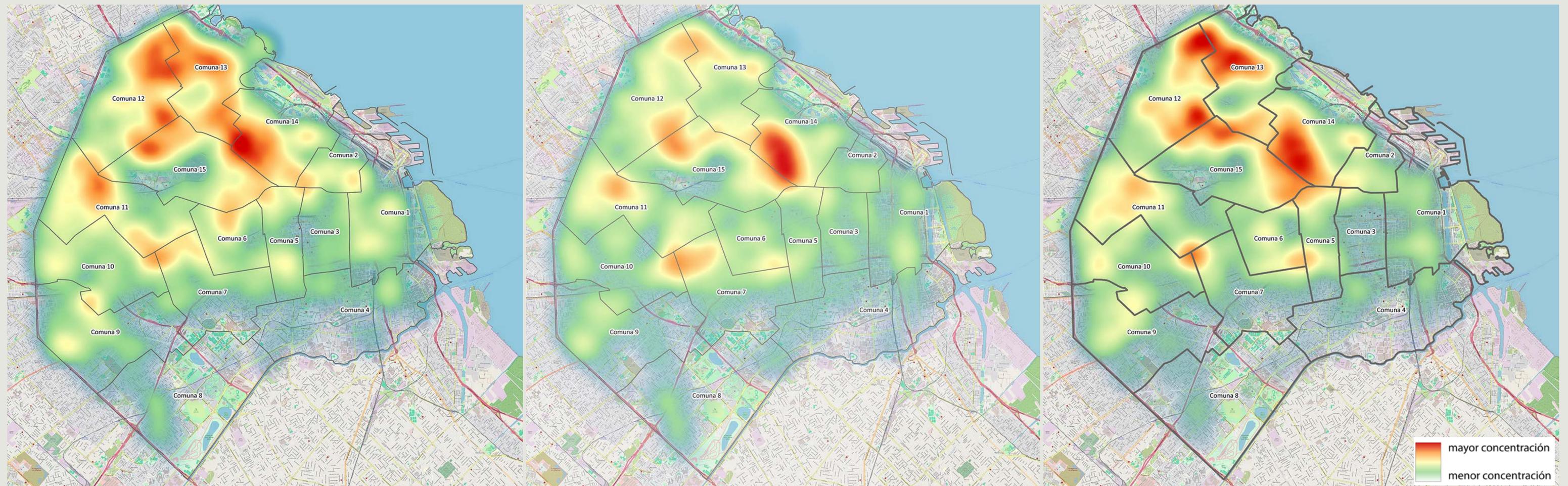
Llama la atención que, a pesar del incremento del valor de la construcción, la actividad profesional siga presentando fuertes signos de dinamismo en momentos en los que los márgenes de las operaciones inmobiliarias, sobre todo de obra nueva, se ven reducidos.

## Encomiendas de Obras de Arquitectura

2022

2023

2024



En comparación con los años precedentes, las encomiendas de obra en 2024 tendieron a concentrarse aún más sobre las comunas 12, 13, 14 y 15 y se consolidaron algunos focos, como en el límite entre las comunas 7, 10 y 11 (Av. Avellaneda y Av. Nazca) o el cruce entre Av. San Juan/Directorio y Av. La Plata.

Es notable la diferencia de intensidad entre las comunas al norte y al sur de Av. Rivadavia. En 2024, se observa una mayor concentración territorial de

obras al norte de la Comuna 4, en dos puntos: el entorno de Parque Patricios y el norte de la Av. Montes de Oca, en el límite entre los barrios de Constitución y La Boca.

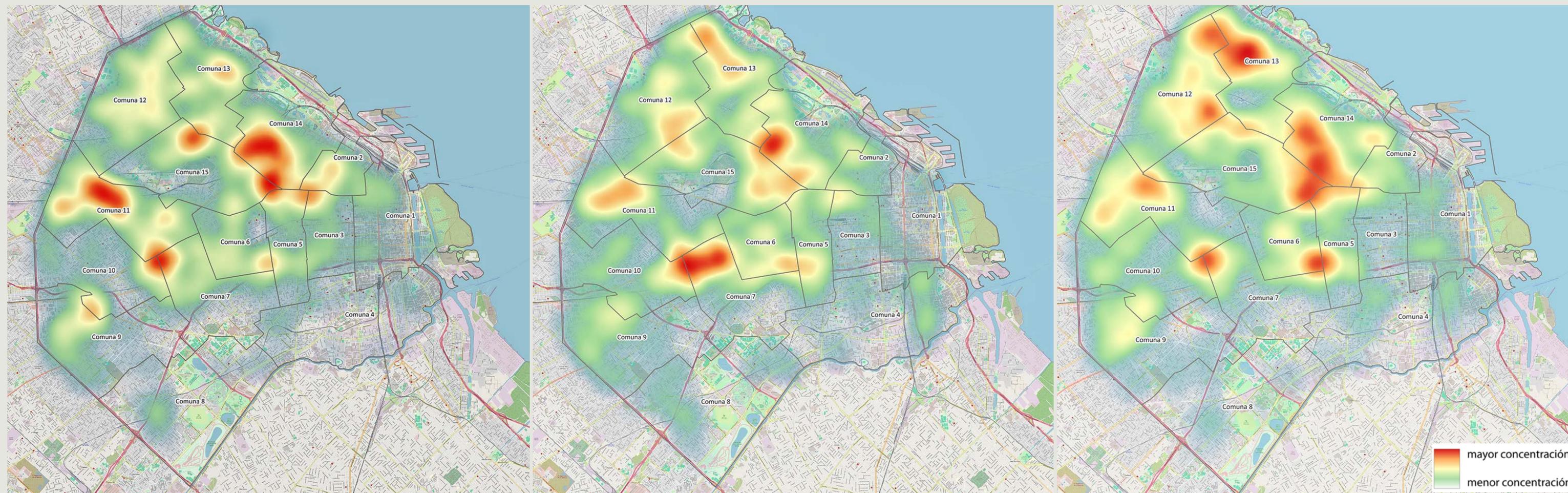
# Encomiendas de Demoliciones

Encomiendas de Demoliciones

2022

2023

2024



En 2024, se ampliaron los puntos de concentración de encomiendas de demolición y, además, las áreas que ya presentaban cierta intensidad mostraron aún mayor concentración, como el límite entre las Comunas 12 y 13 (Parque Saavedra/Núñez), en las Comunas 14 y 15 (Palermo/Villa Crespo), en las Comunas 5 y 6 (Boedo/Caballito), el norte de la Comuna 7 (Flores) y el centro de la Comuna 11 (Villa Devoto).

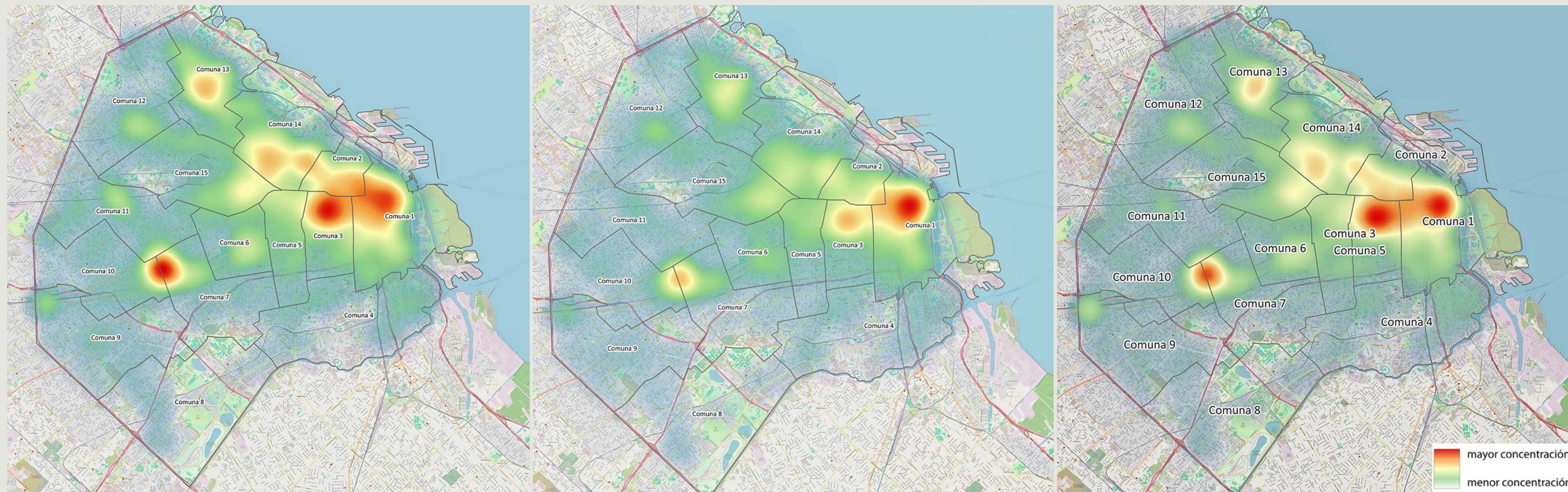
# Encomiendas de Habilitaciones

Encomiendas de Demoliciones

2022

2023

2024



Las encomiendas de habilitaciones, en 2024, tendieron a concentrarse territorialmente en el norte de la Comuna 1 (con epicentro en Av. Córdoba y Florida), se intensifican respecto del año anterior, en el barrio de Once, al norte de la Comuna 3 (Av. Corrientes y Av. Pueyrredón) y en el norte del barrio de Flores (entorno del cruce entre Av. Avellaneda y Av. Nazca).

En el resto de la ciudad, se repiten los patrones de baja concentración observados en los años anteriores.

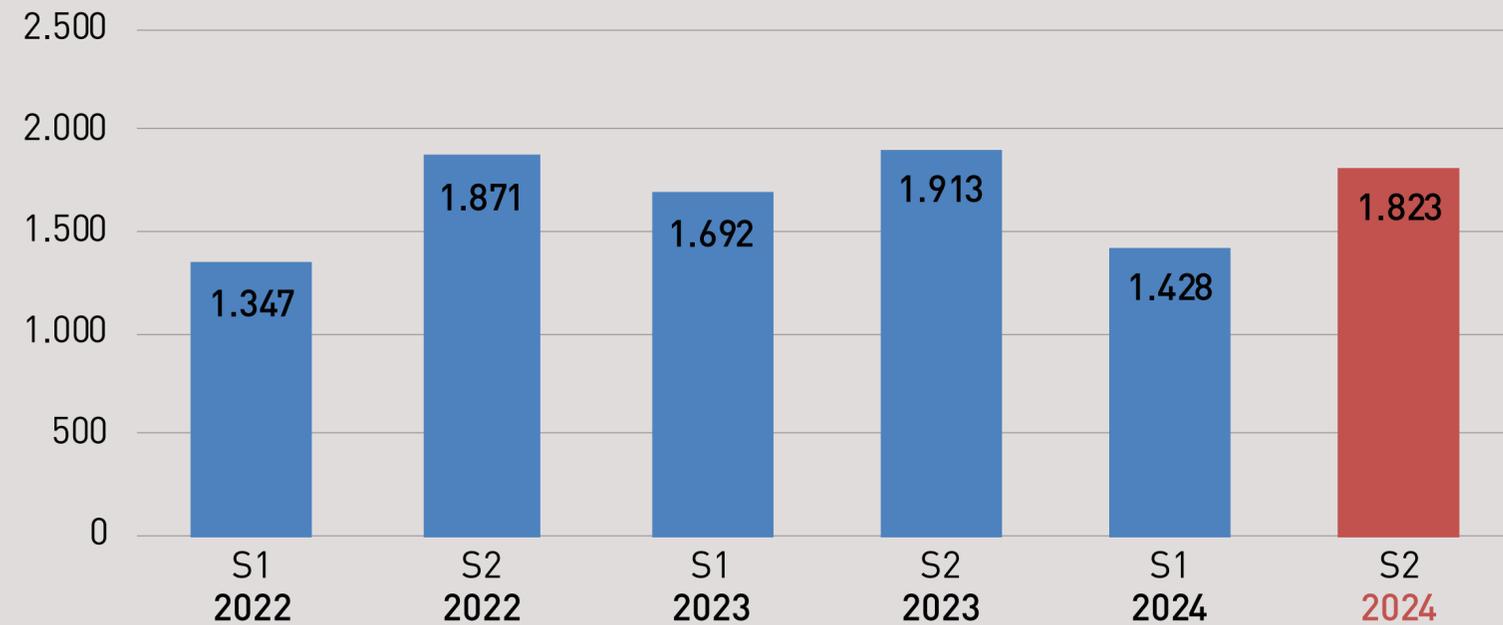


**PROGRAMA INDICADORES CPAU**

**Año 2024**  
**2º Semestre**

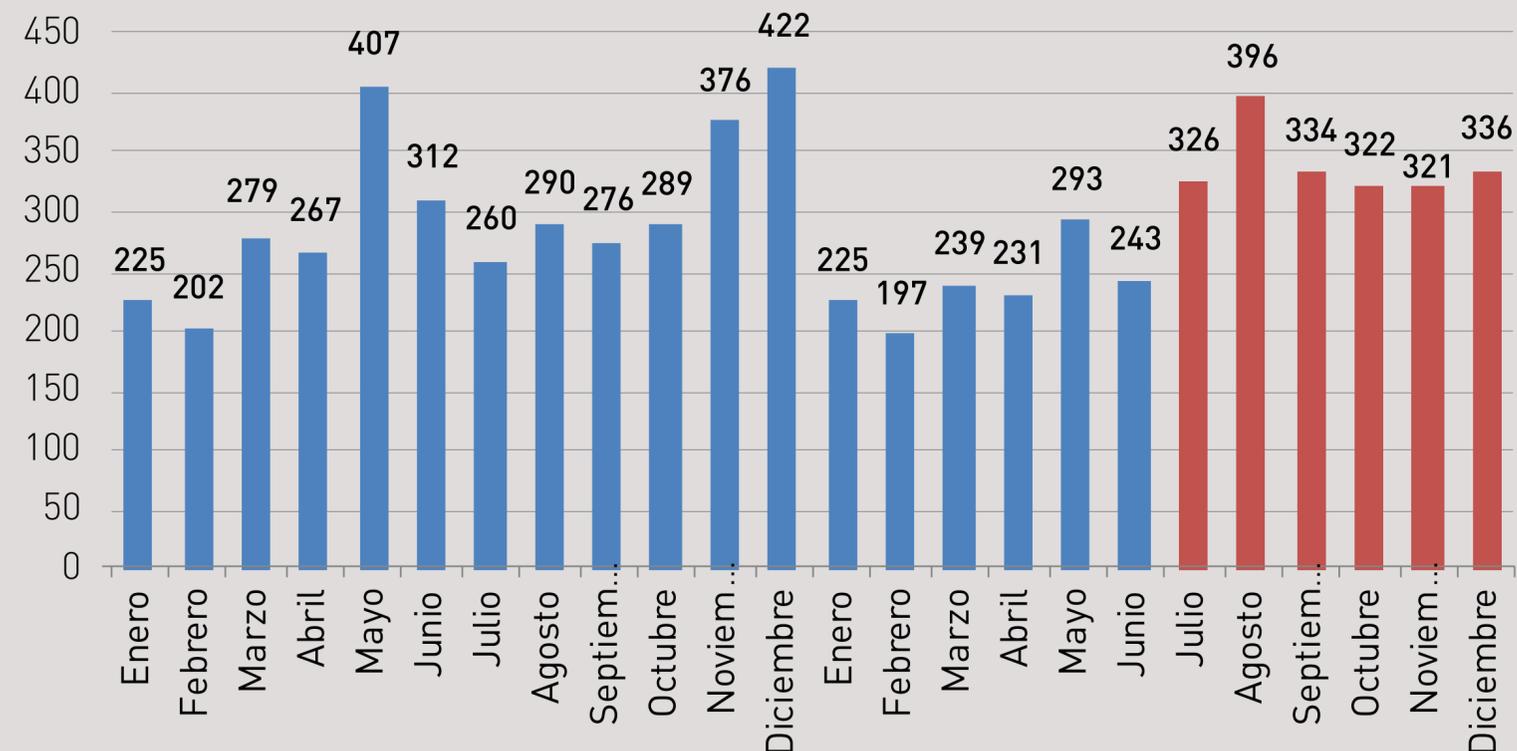
## Cantidad de encomiendas

Total Encomiendas de obra S1 2022 a S2 2024



El total de encomiendas del 2° Semestre de 2024 presenta una importante recuperación (del 27,7%) respecto del primer semestre de este año. Sin embargo, con respecto al mismo semestre de 2023, la variación fue de -4,7%.

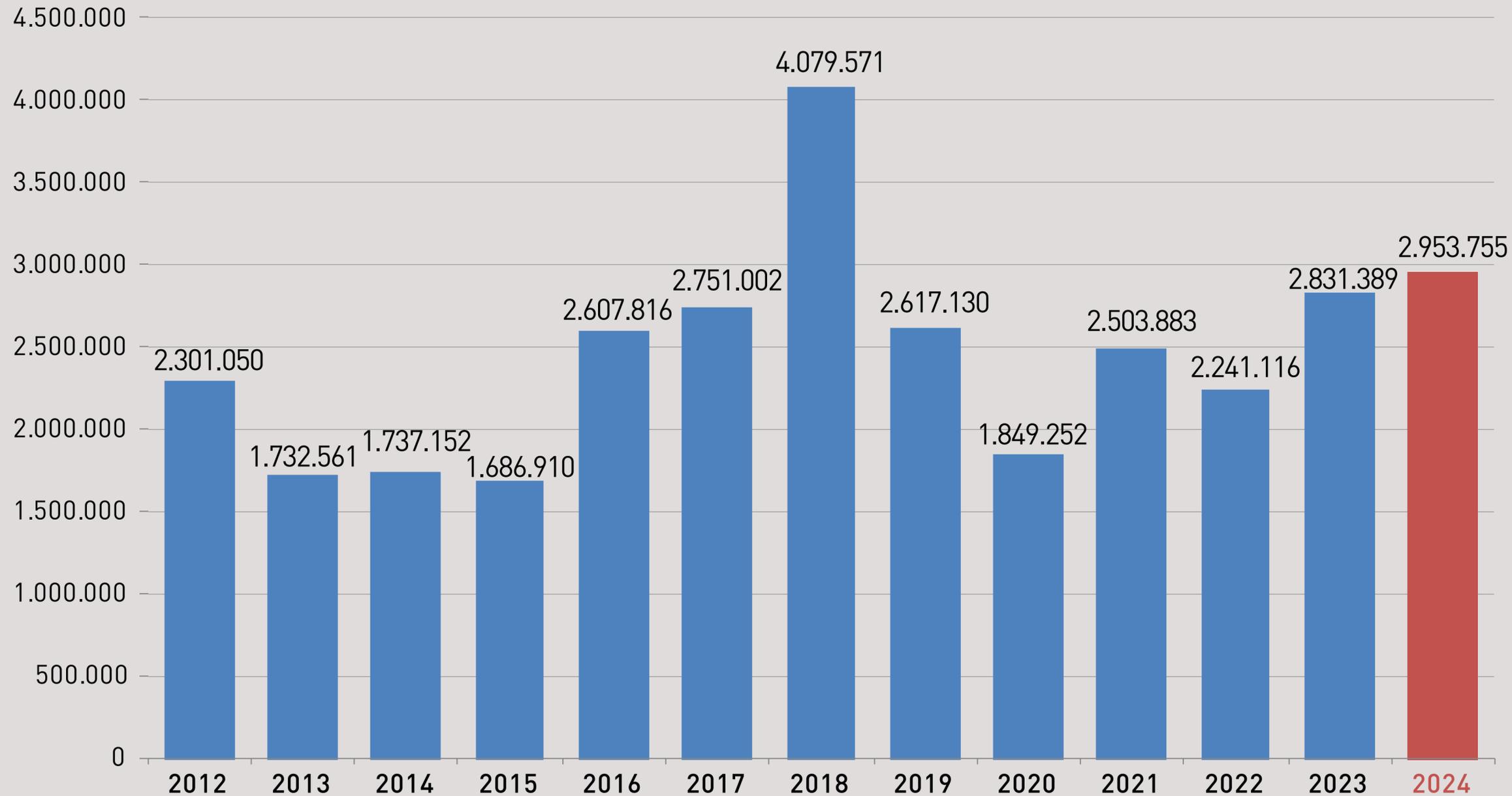
Cantidad de encomiendas por mes desde Enero 2023 a Diciembre 2024



En el segundo semestre de 2024, el mes de agosto tuvo el mayor registro, siendo, al mismo tiempo, el mayor registro del año.

La serie histórica muestra a diciembre y mayo de 2023 con las mayores cantidades de encomiendas. En 2024, luego de un primer semestre a la baja, se observa una neta recuperación en el segundo semestre, en el que en los valores estuvieron siempre por encima del semestre anterior.

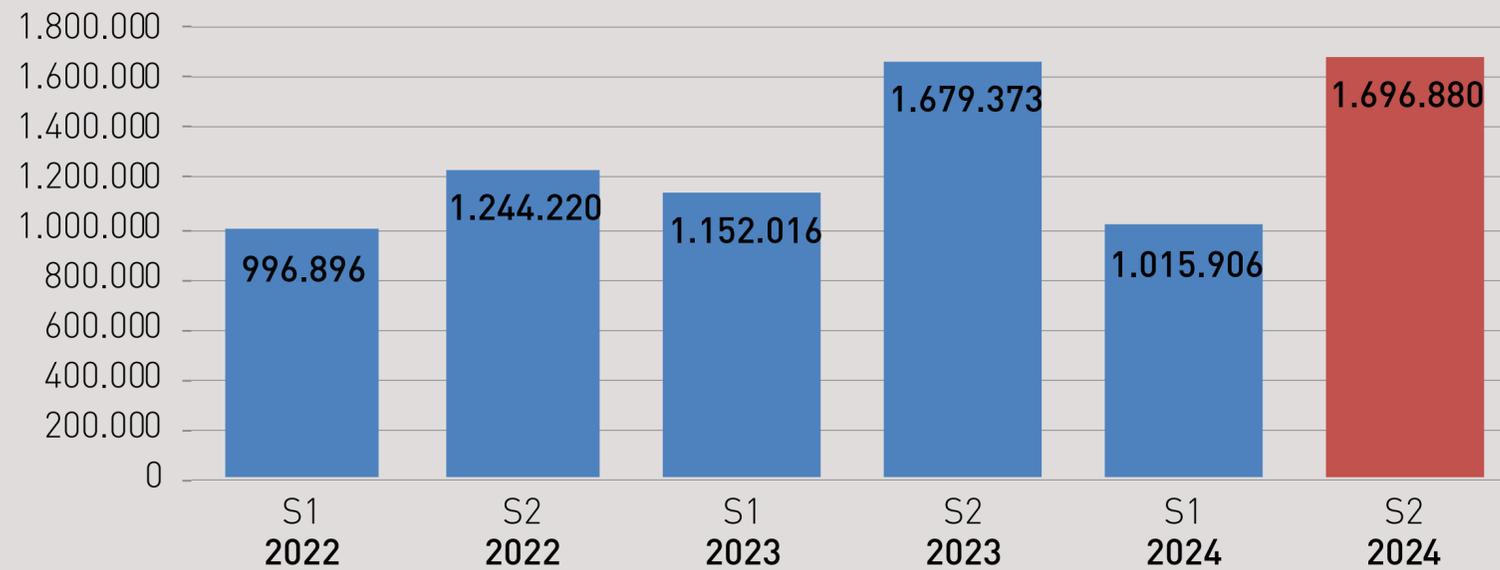
m² de encomiendas por año año entre 2012 y 2024



El total de superficies informadas se incrementó en 2024, respecto de 2023, en un 4,3%. El año 2024 tiene el segundo registro más alto de la serie.

Aún excluyendo el pico registrado en 2018, la tendencia general para los últimos 13 años, es al crecimiento.

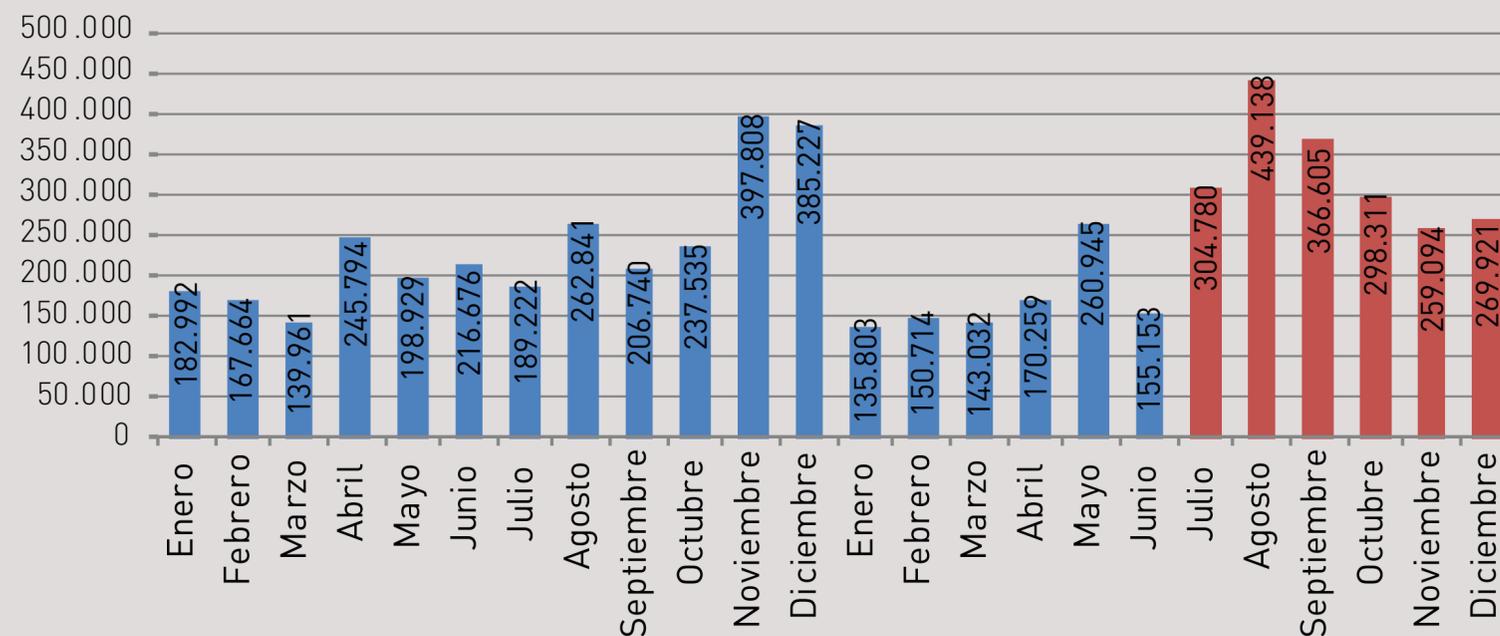
m<sup>2</sup> Encomiendas de obra S1 2022 a S2 2024



La superficie de encomiendas registradas en el 2° Semestre de 2024 muestra un importante crecimiento, del 67%, respecto del semestre anterior. Y alcanza la mayor acumulación de metros cuadrados de los últimos 6 semestres (desde 2022).

En comparación con el mismo semestre del año anterior, se observa un leve incremento, de 1 punto porcentual, en las superficies informadas.

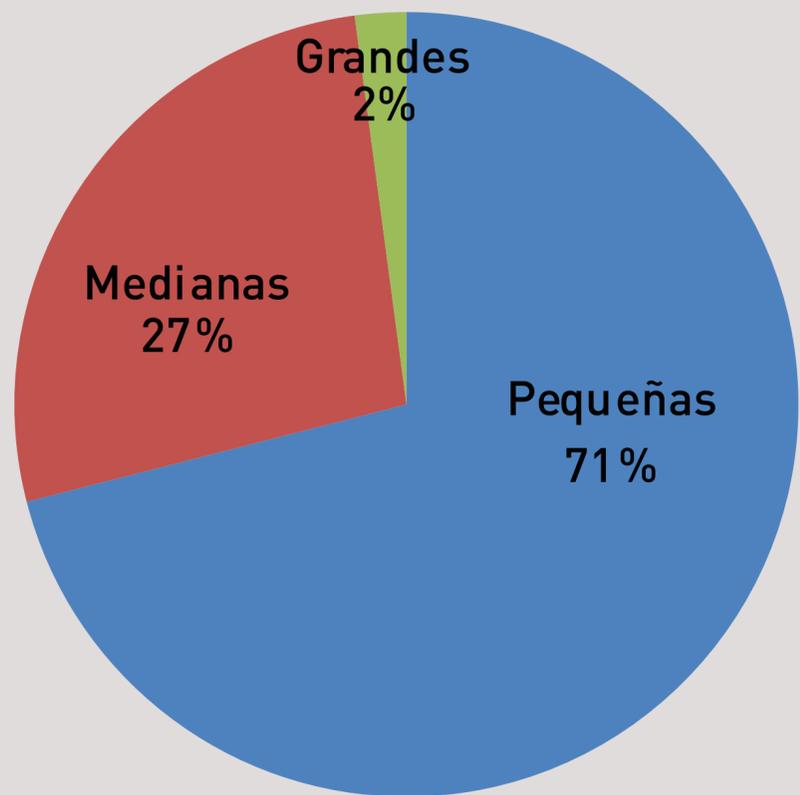
m<sup>2</sup> por mes desde Enero 2023 a Diciembre 2024



Desde enero de 2023 a diciembre 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, mientras que los meses del 2° Semestre presentan una recuperación significativa, superando incluso los registros de la mayor parte de los meses de toda la serie.

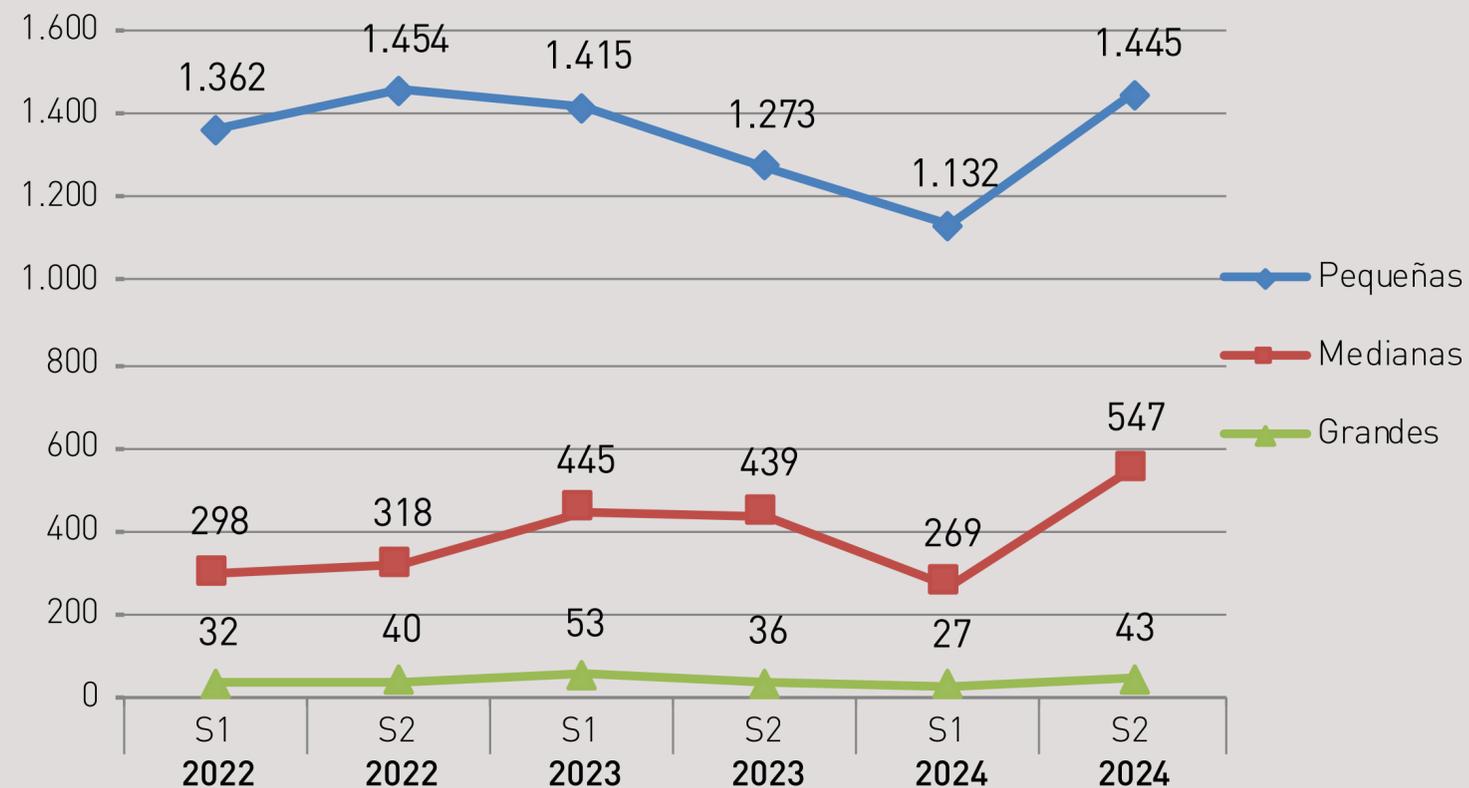
Al igual que con la cantidad de encomiendas, agosto presenta la mayor cantidad de m<sup>2</sup>. De septiembre a noviembre se observa un descenso, con una leve recuperación en el último mes del año.

Encomiendas de obras 2°. Semestre 2024



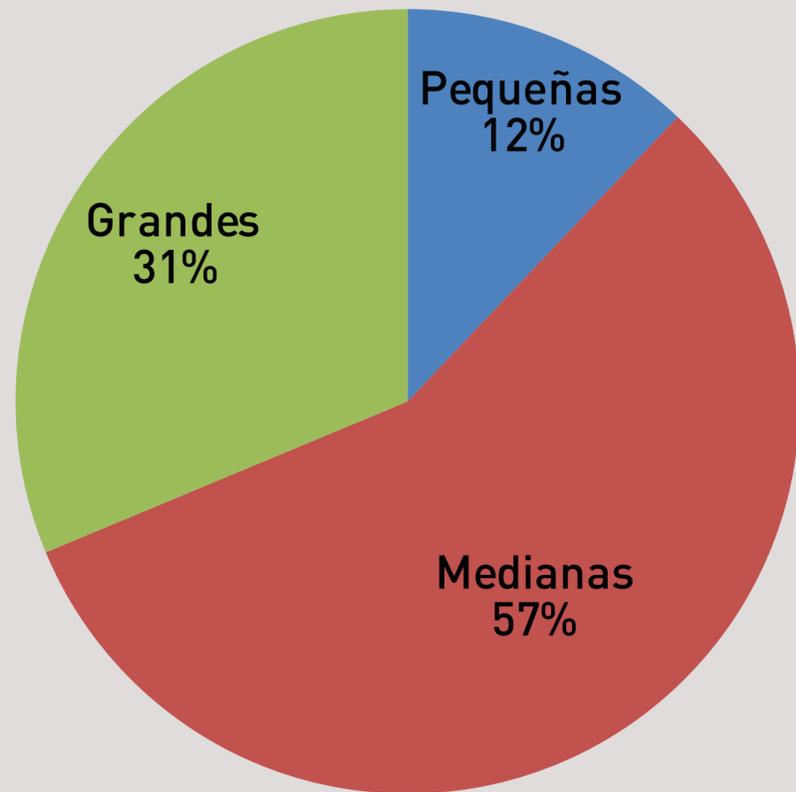
En el 2° Semestre de 2024, las encomiendas de obras Pequeñas mantuvieron su predominio, (71%), aunque disminuyó 8 puntos su participación respecto del semestre anterior. Fueron las obras Medianas las que absorbieron la diferencia, mientras que las obras Grandes mantuvieron su porcentaje (2%).

Cantidad de encomiendas de obras según Escala por Semestre



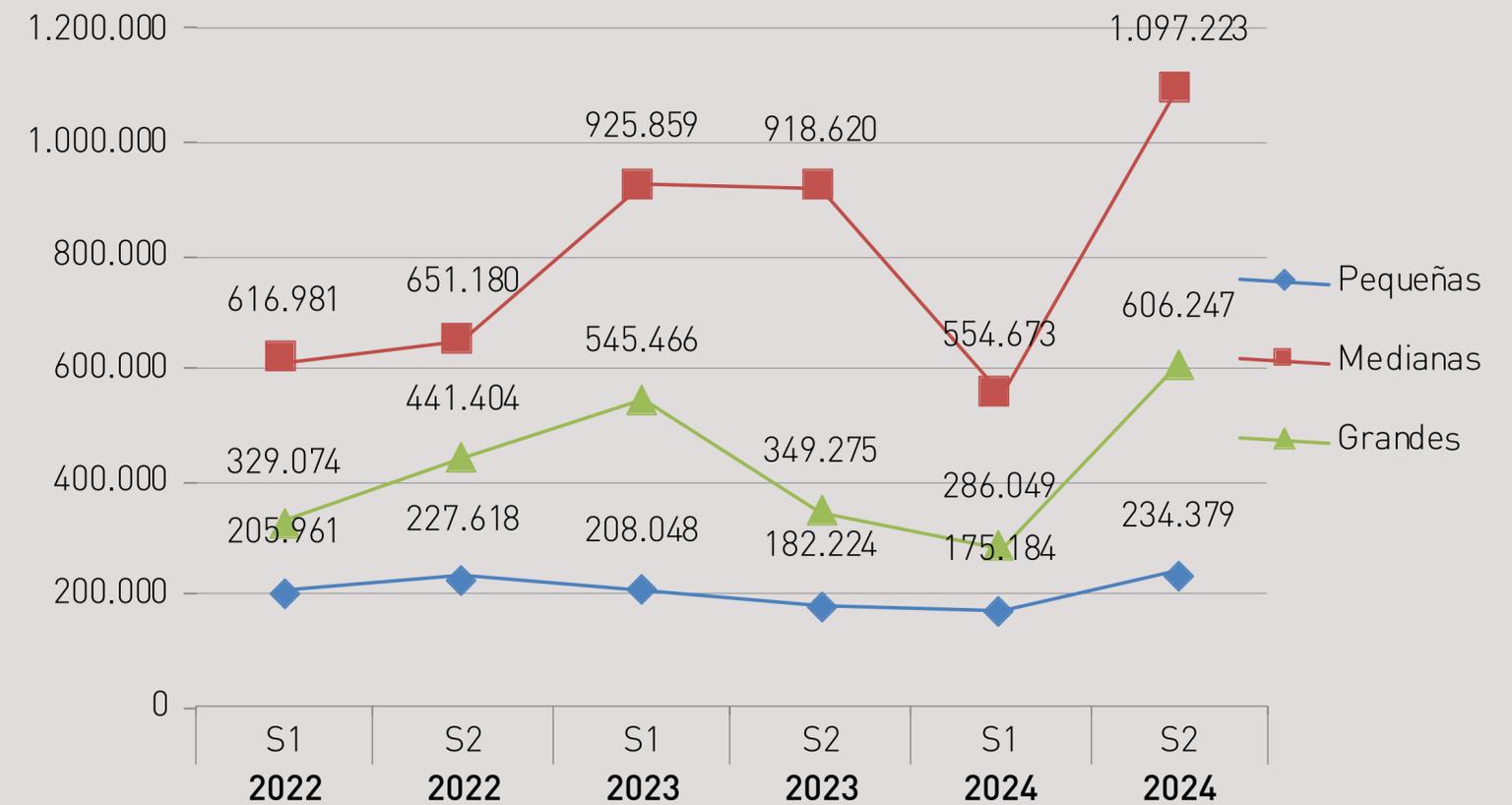
Si bien la proporción de obras Pequeñas disminuyó, el valor absoluto respecto del semestre anterior tuvo un incremento del 27,7%. Las obras medianas, que habían sufrido un descenso en el semestre anterior, mostraron una importante recuperación, duplicando su número en el último semestre del año. Las encomiendas de obras Grandes también mantuvieron estable su participación, pero incrementaron fuertemente su cantidad en el último semestre (+59,3%).

m<sup>2</sup> de Encomiendas de obra según Escala, 2º Semestre 2024



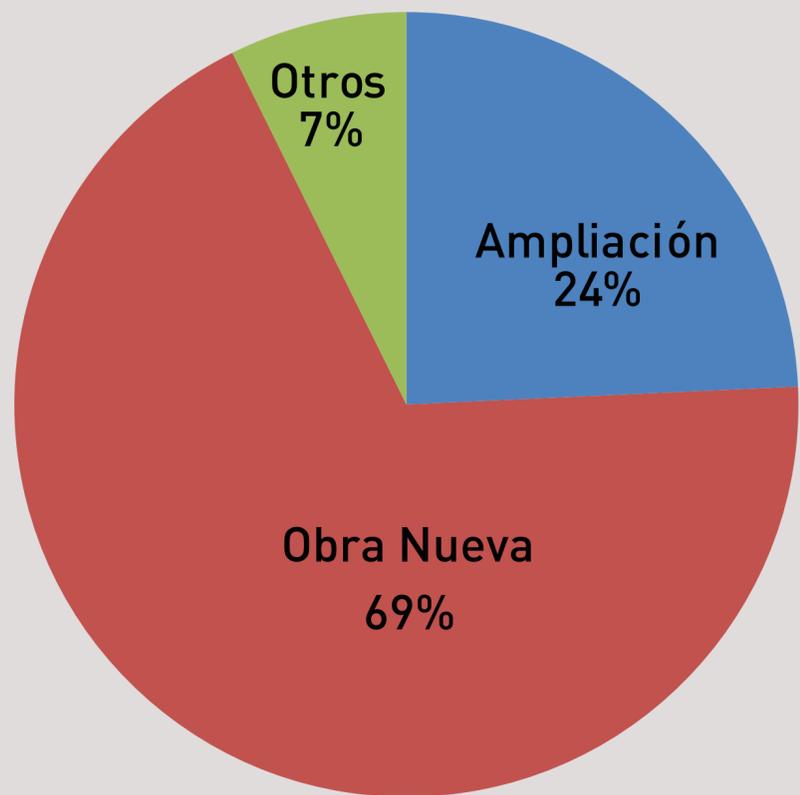
En relación a las superficies declaradas, las obras Pequeñas fueron las que disminuyeron su porcentaje (del 17 al 12%), mientras que las obras Medianas crecieron 2 puntos (del 55 al 57%) y las Grandes sumaron 3 puntos porcentuales, respecto del 1º semestre del año.

m<sup>2</sup> de encomiendas de obras según Escala por Semestre



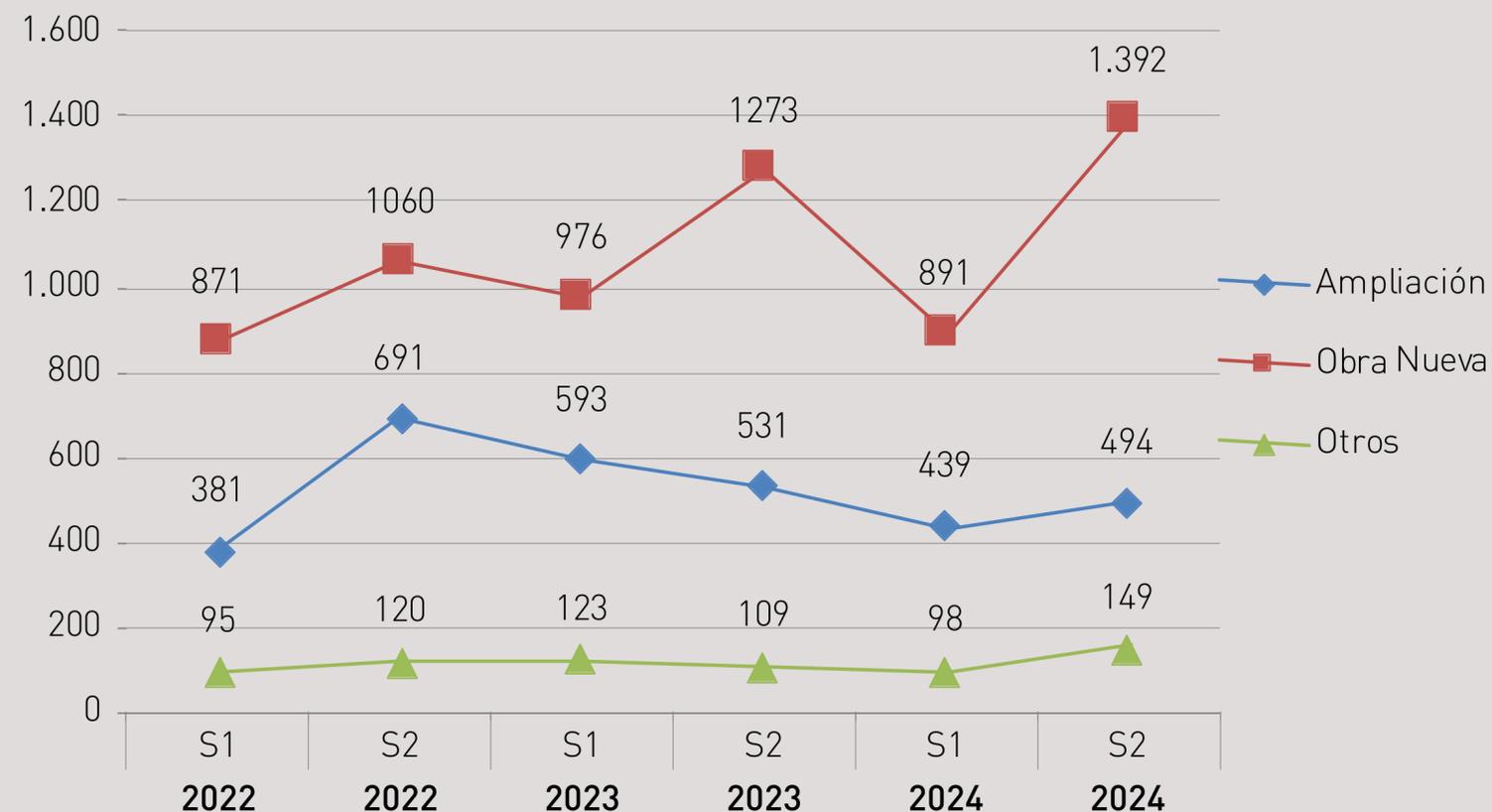
El 2º Semestre de 2024 muestra una fuerte recuperación en las tres escalas de obras, respecto del semestre anterior, con los mayores valores registrados desde 2022 en cada caso. Sin embargo, el primer semestre del año había mostrado las cifras más bajas. Se observa una fuerte recuperación en cuanto a las superficies a construir visadas ante el CPAU.

Encomiendas de obra según Tipo, 2° Semestre 2024



Las Obras Nuevas aumentaron su participación en 7 puntos (del 62 al 69%) en cantidad de encomiendas. Las obras de Ampliación fueron las que sufrieron una pérdida equivalente. Mientras que los Otros Tipos de Obra (refacción, decoración, restauración, etc.), mantuvieron su 7% del total de encomiendas recibidas en el último semestre de 2024.

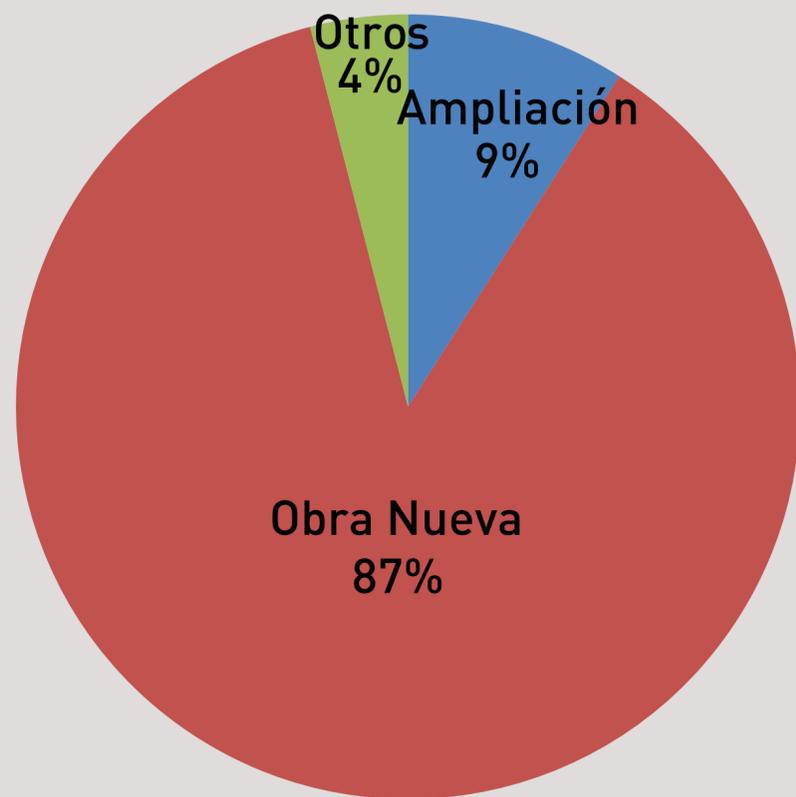
Cantidad de encomiendas de obras según Tipo por Semestre



En la serie semestral, la cantidad de encomiendas de Obra Nueva presenta vaivenes, con una fuerte recuperación en el último semestre. Las obras de ampliación, si bien se incrementaron, muestran una tendencia a disminuir. Los Otros Tipos de Obras mantienen una tendencia estable, aunque con una importante recuperación en el último semestre de 2024.

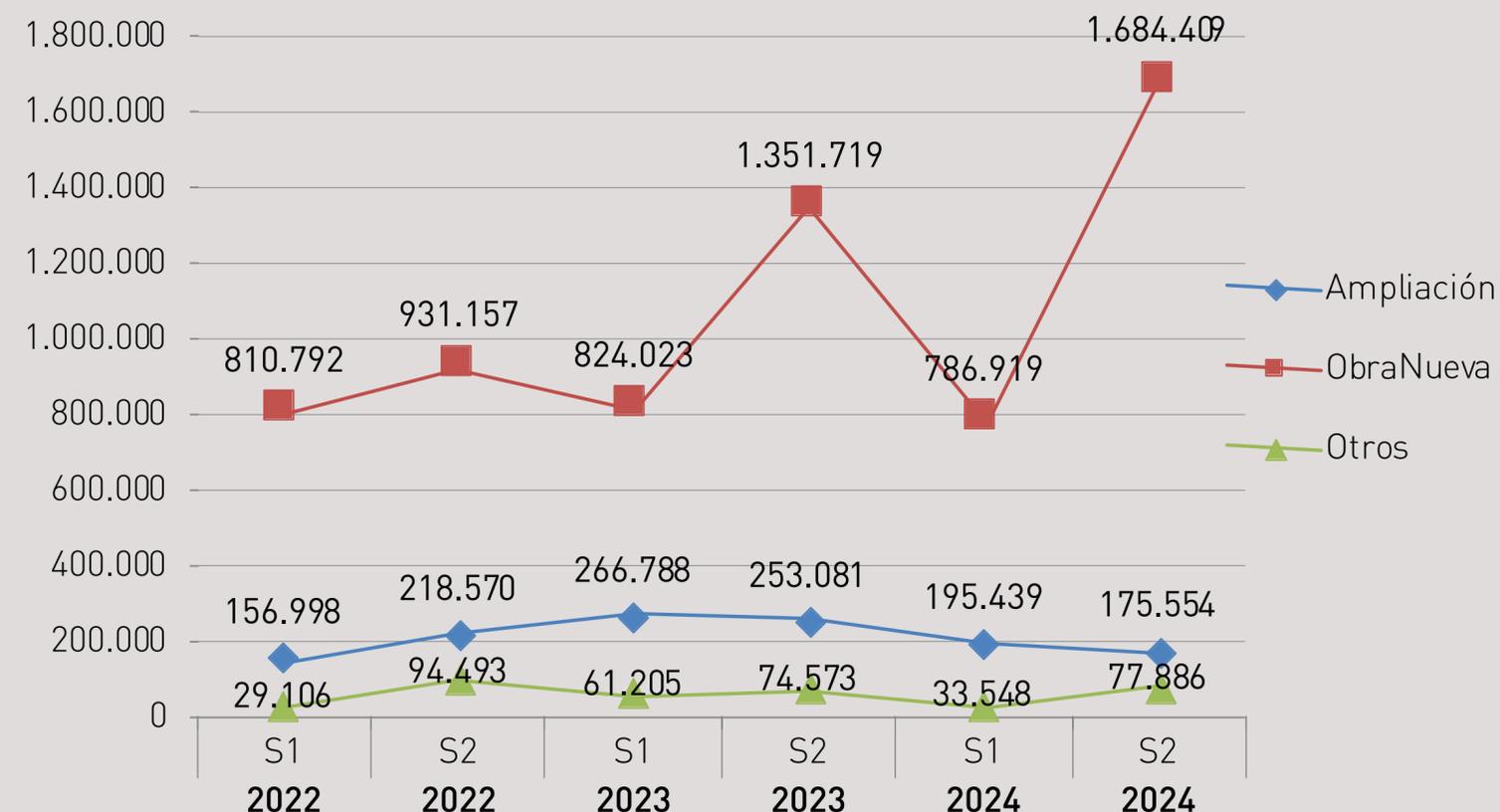
## Encomiendas según Tipo

m² de Encomiendas de obra según Tipo, 2o. Semestre 2024



Al igual que con la cantidad de encomiendas, las superficies declaradas de Obra Nueva tuvieron un fuerte incremento, respecto del semestre anterior, aumentando su predominio hasta alcanzar el 87% de los metros cuadrados. Las obras de Ampliación disminuyeron significativamente: del 19 al 9% y los Otros Tipos de Obra ampliaron su participación en 1 punto porcentual.

m² de encomiendas de obras según Tipo, por Semestre

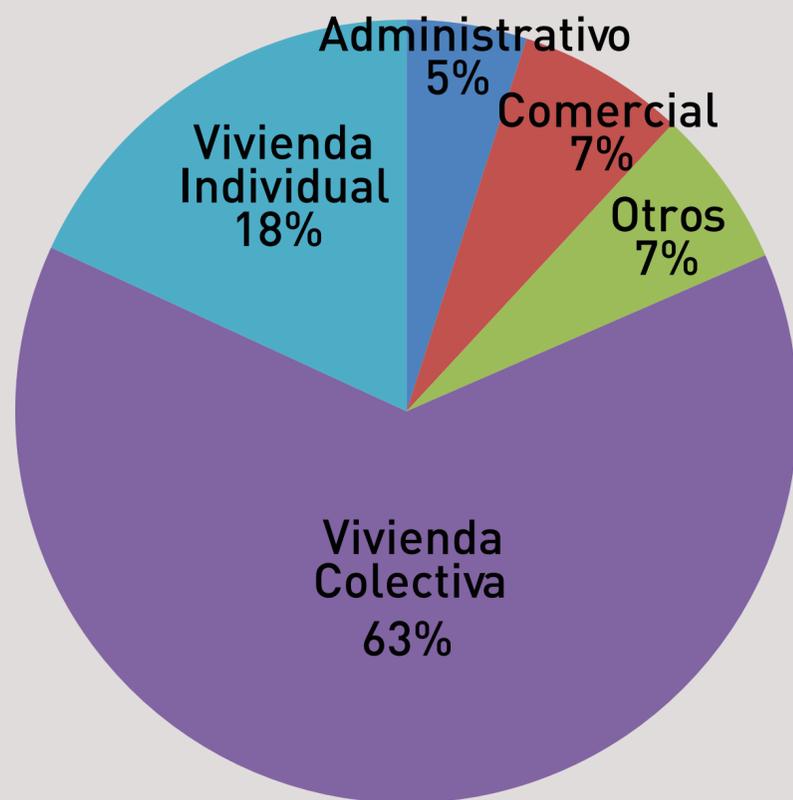


Luego del fuerte descenso que experimentó la superficie de Obra Nueva en el primer semestre, en el segundo semestre tuvo un importante incremento, del 114%, alcanzando el valor más alto desde 2022.

La superficie destinada a obras de Ampliación disminuyó un 10%, mostrando una leve tendencia a la baja. Los Otros Tipos de Obra también mostraron una fuerte recuperación semestral, aunque con valores absolutos relativamente bajos.

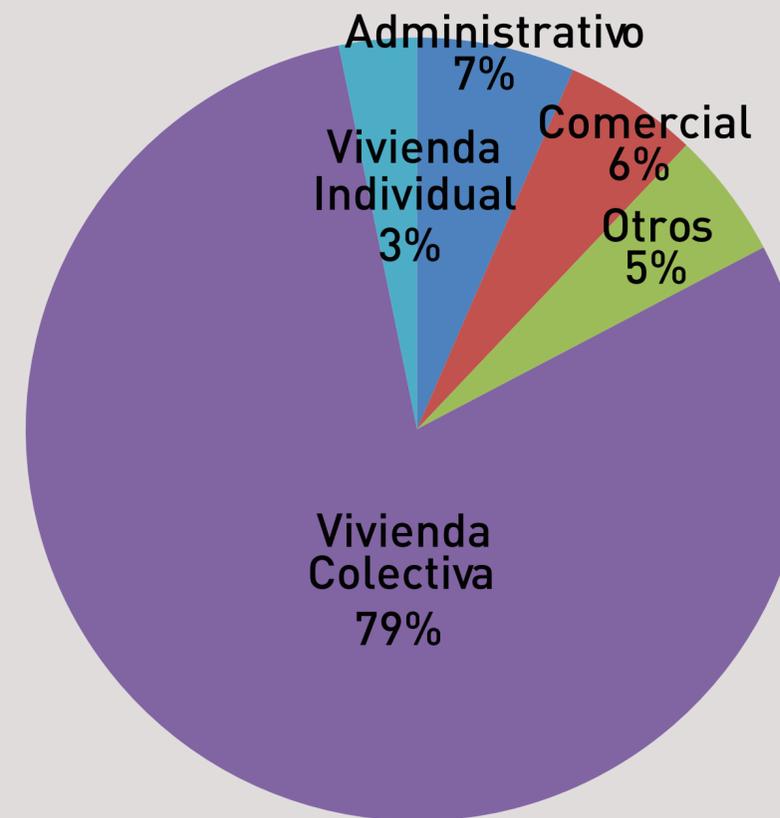
## Encomiendas según Destino

Cantidad de encomiendas de obra según destino, 2° Semestre 2024



En cantidad de encomiendas respecto del semestre anterior, fue la Vivienda Colectiva la que incrementó su predominio, pasando del 59 al 63% del total visado. La Vivienda Individual disminuyó 2 puntos (del 20 al 18%), lo mismo que los usos Comerciales (del 9 al 7%). Los usos Administrativos perdieron un punto de participación (del 6 al 5%), mientras que los Otros usos ganaron un punto (del 6 al 7%).

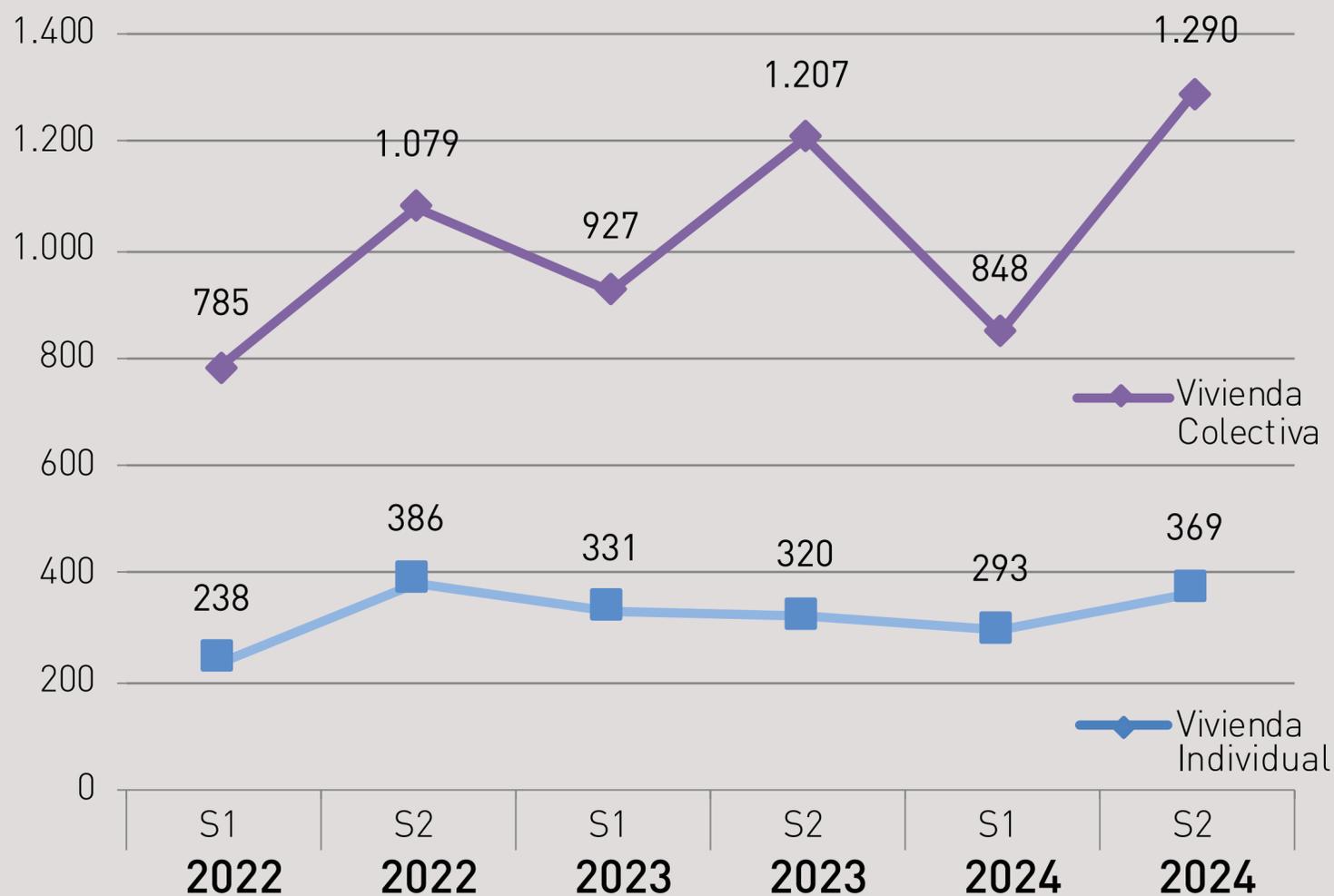
m<sup>2</sup> de encomiendas de obra según destino, 2° Semestre 2024



En cuanto a las superficies visadas, en el 2° Semestre, el destino Vivienda Colectiva incrementó 2 puntos su participación (del 77 al 79%) 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 leves descensos.

## Cantidad de encomiendas de obras con destino residencial

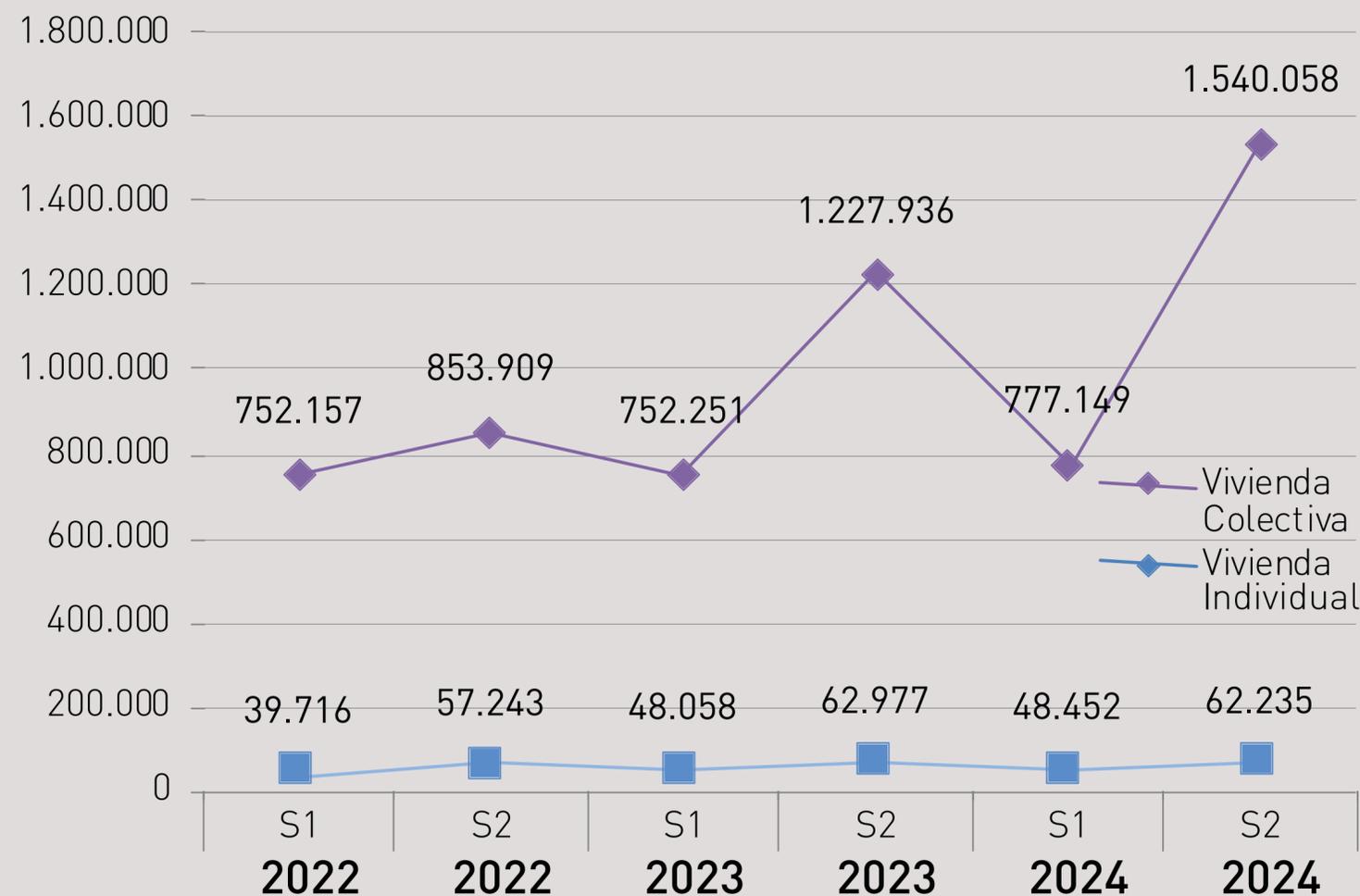
Cantidad de encomiendas de obras según destino residencial, por semestre



Las encomiendas para usos residenciales muestran un fuerte crecimiento, particularmente en las obras para Vivienda Colectiva, luego de la fuerte caída que sufriera en el semestre anterior. Si bien presenta subidas y bajadas abruptas, la tendencia parece incrementarse en el tiempo.

La Vivienda Individual también creció, pero con cifras más moderadas y con una tendencia más estable.

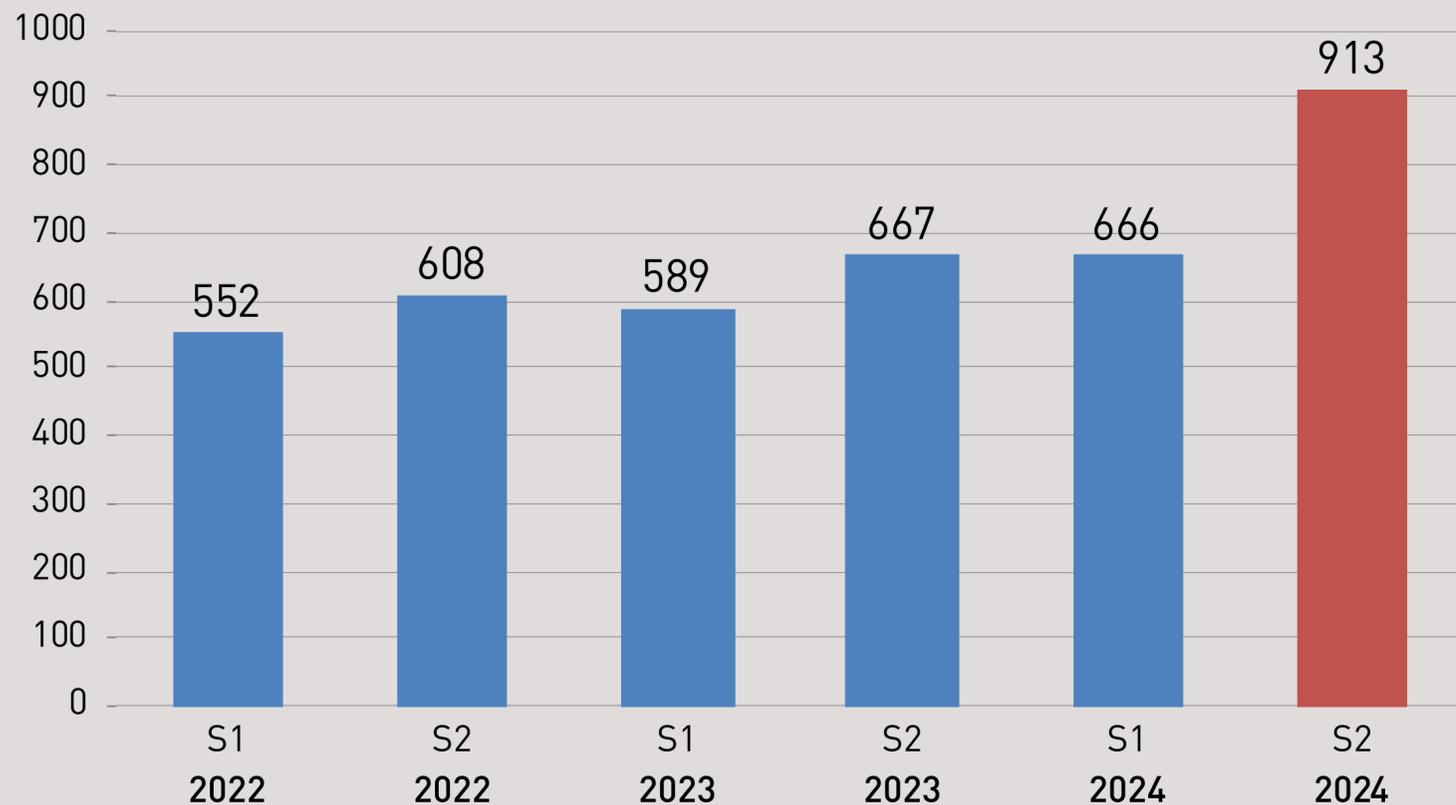
m<sup>2</sup> de encomiendas de obras según destino residencial, por semestre



Las superficies declaradas para ambos destinos parecen seguir los mismos patrones que las cantidades, aunque las cifras de recuperación en metros cuadrados casi duplican las del semestre anterior (+98%), mostrando una fuerte tendencia alcista.

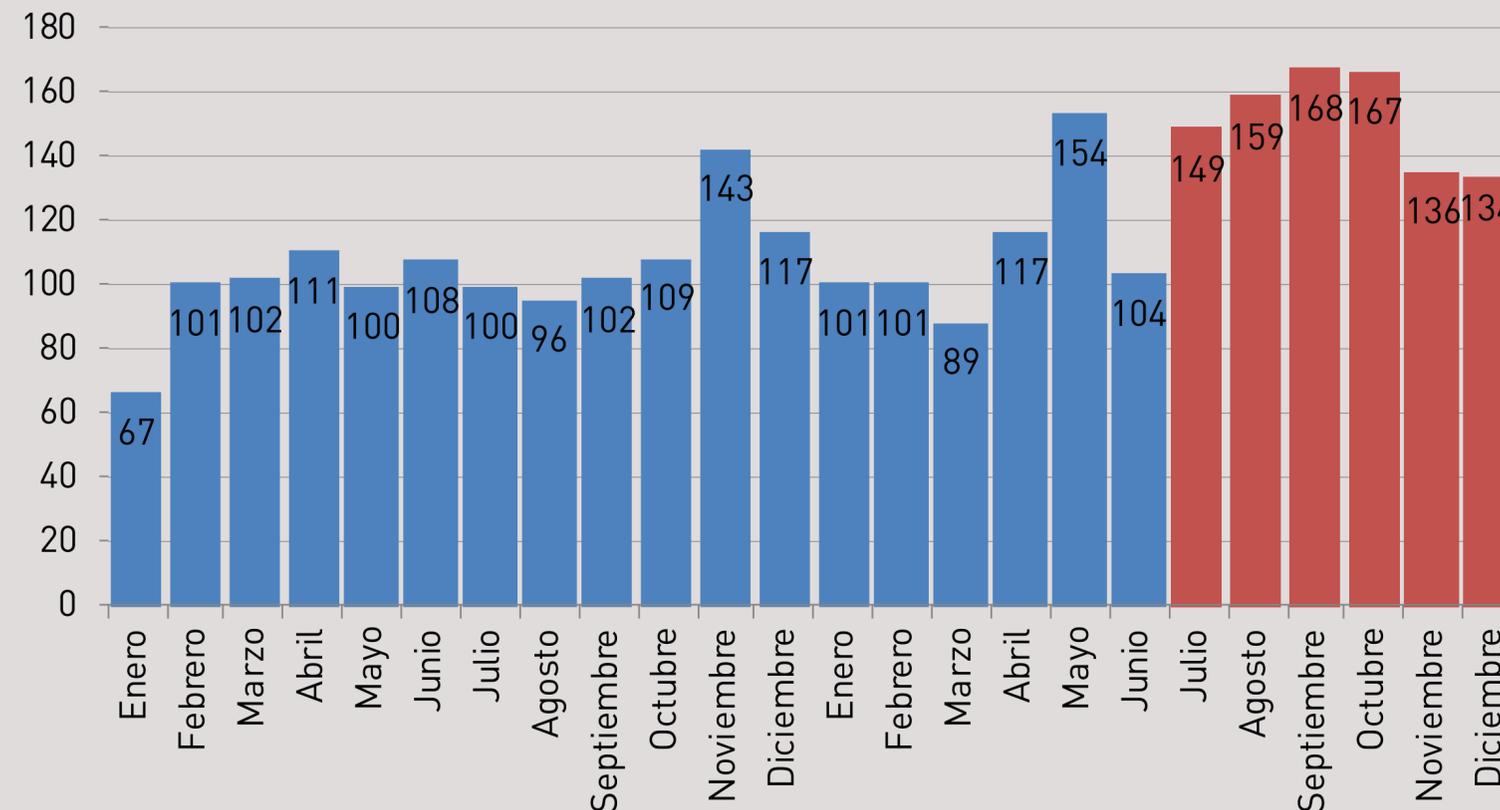
Los metros cuadrados para Vivienda Individual se incrementan en un 28% respecto del 1<sup>er</sup> semestre de 2024, con una curva tendencial más aplanada.

Total Demoliciones S1 2022 - S2 2024



En el último semestre de 2024, se observa un fuerte incremento en la cantidad de encomiendas de demoliciones visadas (+38%), con el valor más alto de la serie, desde 2022 y acentuando una propensión al alza.

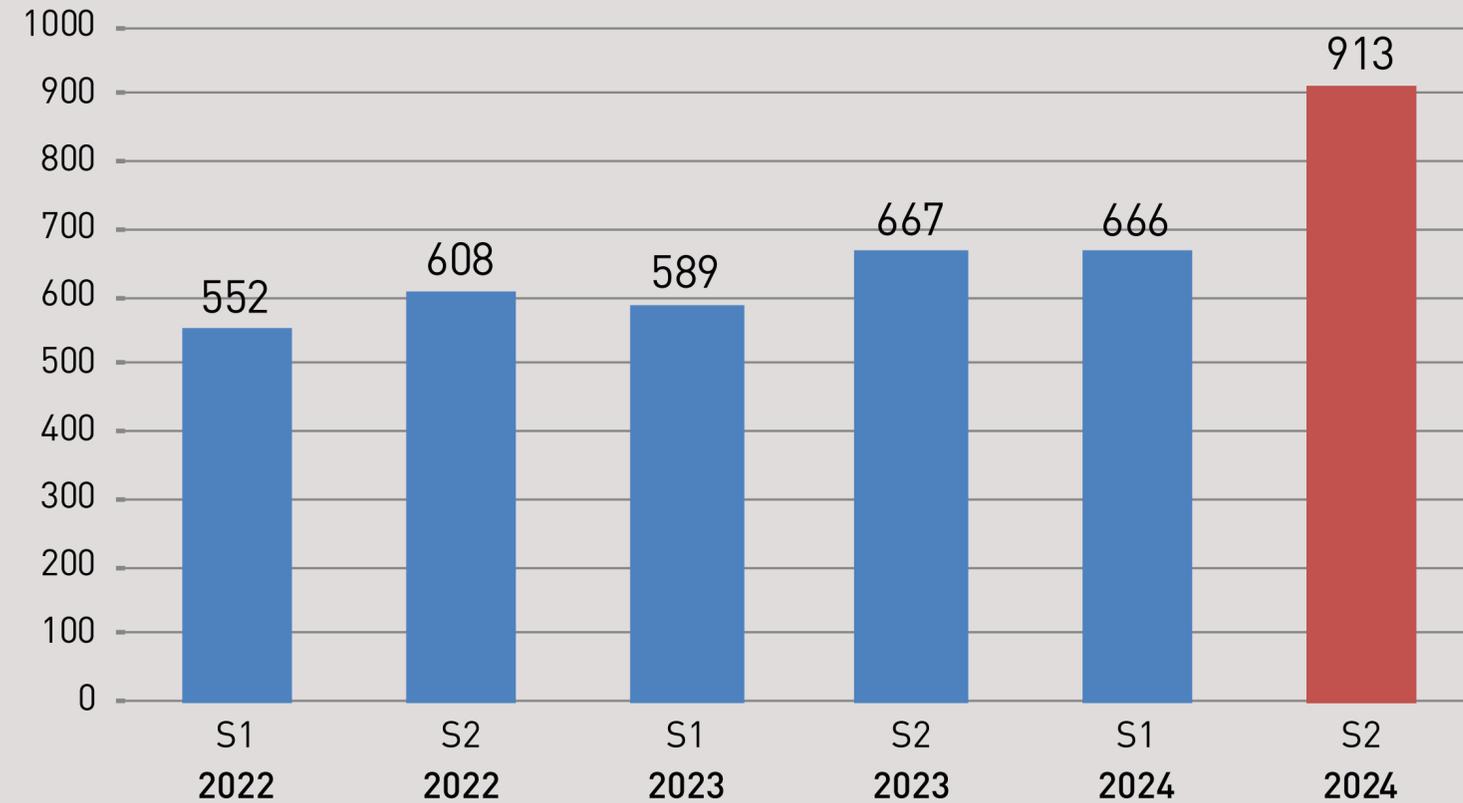
Demoliciones por mes desde enero 2023 a diciembre 2024



En el 2° Semestre de 2024, agosto, septiembre y octubre registran los mayores aumentos de los últimos 2 años. Sin embargo, los dos últimos meses muestran una importante disminución, aunque con cifras por encima de la media de los semestres anteriores.

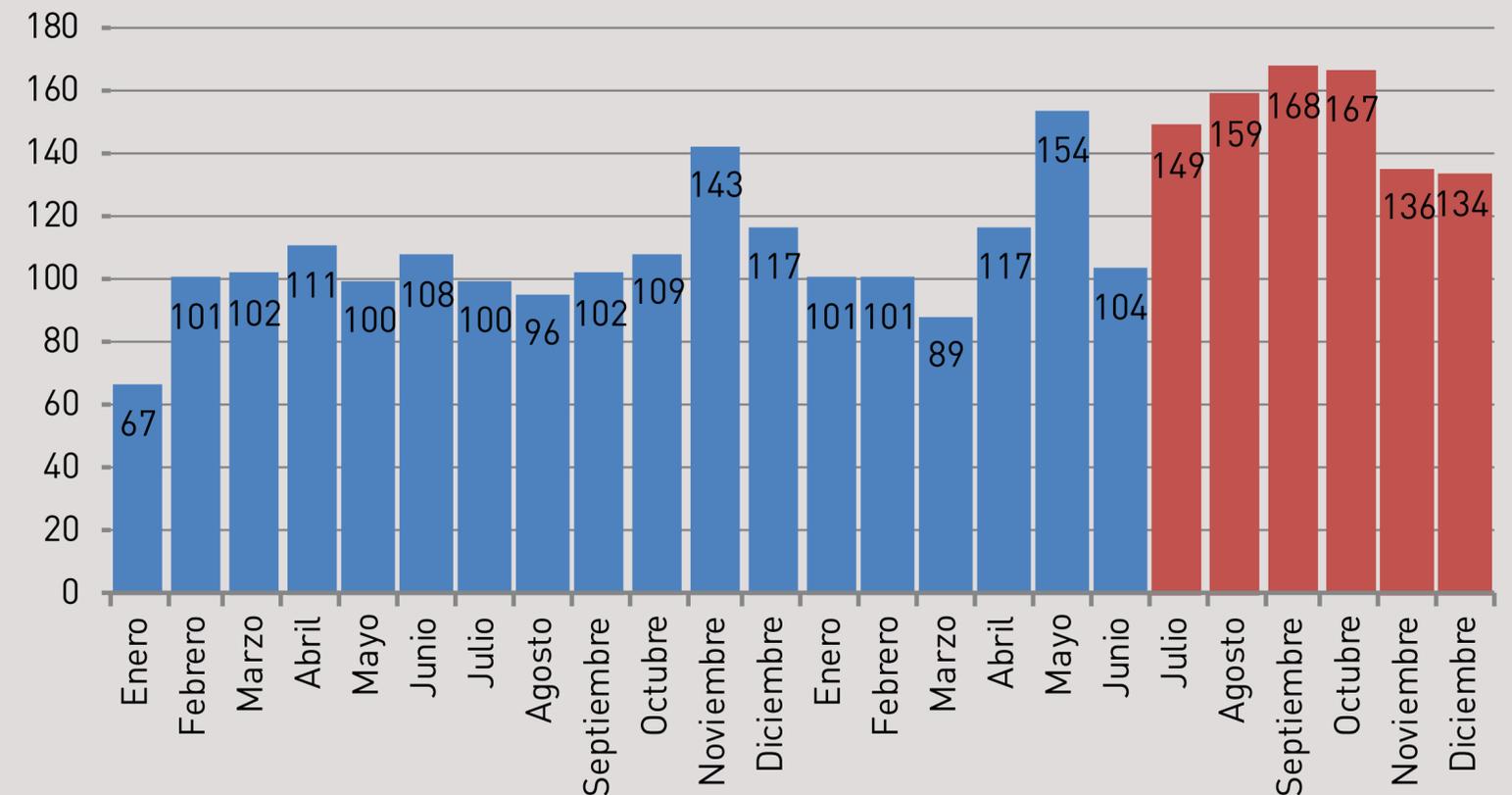
El gráfico muestra cómo las demoliciones tienden a incrementarse en el tiempo, sobre todo, luego de las importantes cifras registradas en el 2° Semestre de 2024.

Total Habilitaciones S1 2022 - S2 2024



La cantidad de encomiendas de habilitaciones, en el 2° Semestre de 2024, presenta un incremento significativo, del 24,5% respecto del semestre anterior, y es el más alto por semestre desde 2022, con una leve tendencia al alza.

Total Habilitaciones enero 2023 a diciembre 2024



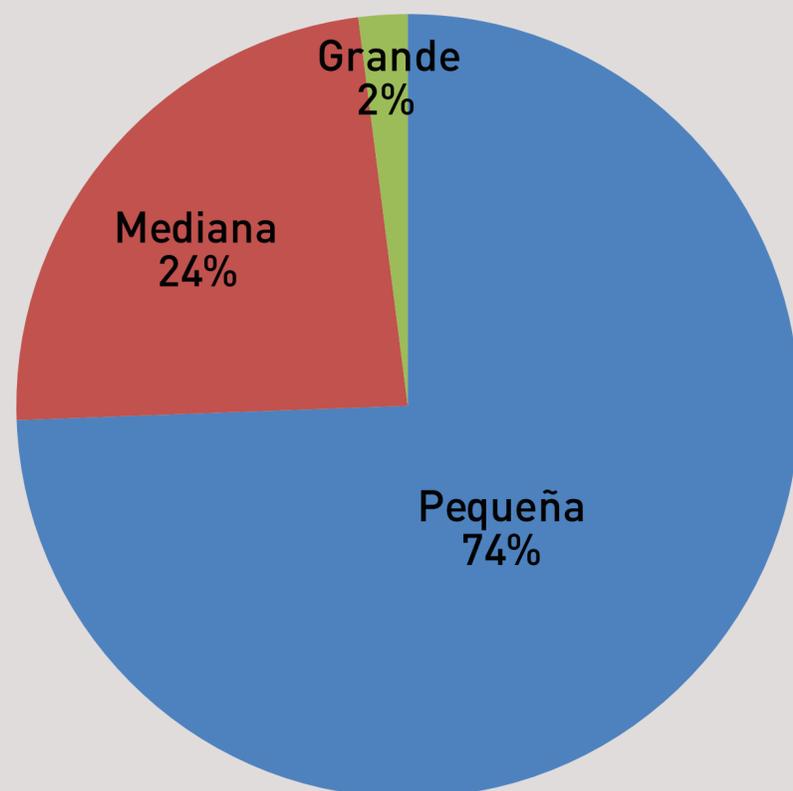
El 2° Semestre de 2024 muestra a octubre con el valor más alto, incluso tomando en cuenta las cifras de los 2 últimos años. Los demás meses del último semestre presentaron valores elevados en relación con la serie, consolidando una leve tendencia al crecimiento.

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

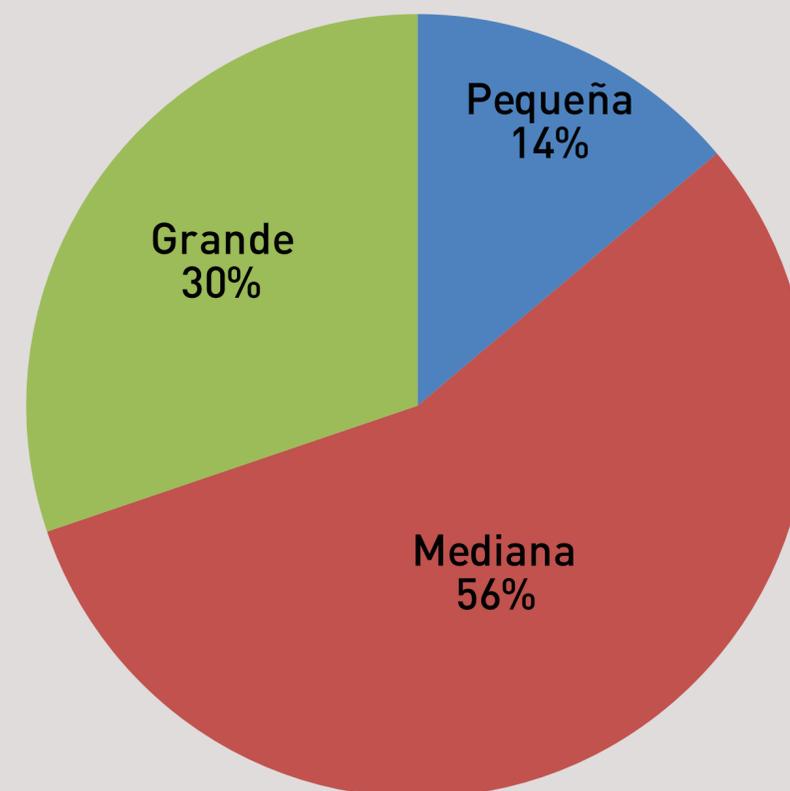
Los campos de información de la base de encomiendas comprenden:

- a) Código de identificación (RETP)
- b) Dirección (calle, número, barrio)
- c) Cantidad de m<sup>2</sup> informados
- d) Tipo de encomienda:
  - de Obra: Obra Nueva, Ampliación, Otras Obras (incluye: Refacción, Decoración Exterior, Decoración Interior, Recuperación/Restauración)
  - de Demoliciones
  - de Habilitaciones
- e) Destino: Administrativo, Comercial, Vivienda Colectiva (incluye Vivienda Conjuntos), Vivienda Individual y Otros Destinos (incluye: Culto, Deportivo-Recreativo, Educativo-Científico, Equipamientos Especiales, Exposiciones, Industrial, Salud, Servicios Generales, Servicios Públicos, Sociocultural y Esparcimiento, Transporte, Turismo).
- f) Fecha de la encomienda

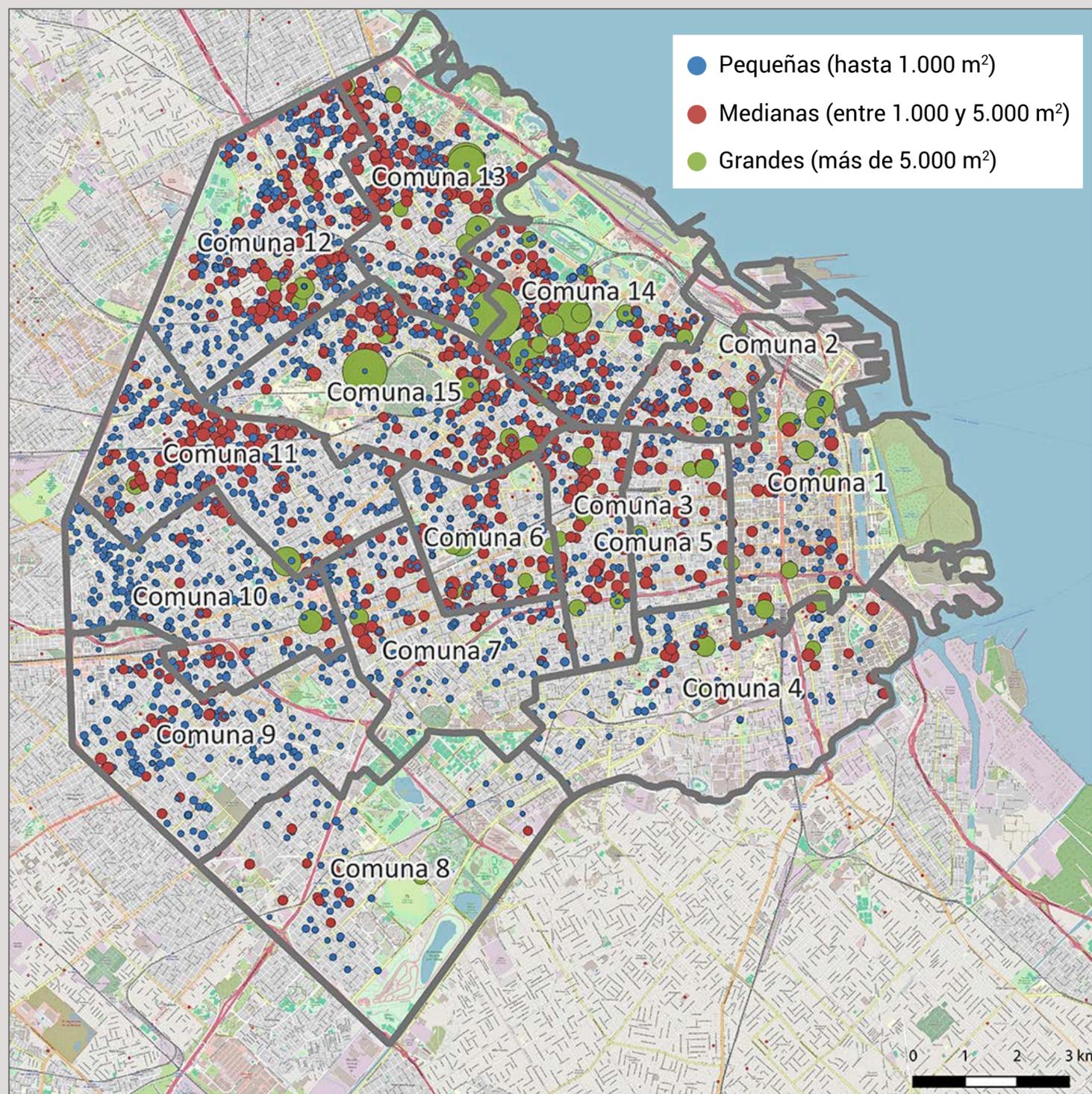
Encomiendas 2024 según Escala



Las obras de menos de 1.000 m<sup>2</sup> mantienen su predominio (74%), aunque, en relación a los datos de 2023, pierden 3 puntos porcentuales, que son los que absorben las obras medianas (24%). Las obras grandes mantienen su porcentaje respecto del año anterior (2%).

m<sup>2</sup> de encomiendas según Escala

En relación con las superficies informadas, son las obras medianas las predominantes, con el 56% de lo registrado e incrementándose en 2 puntos porcentuales respecto de 2023. Tanto las obras grandes (30%) como las pequeñas (14%) disminuyen un punto porcentual en la comparación anual.

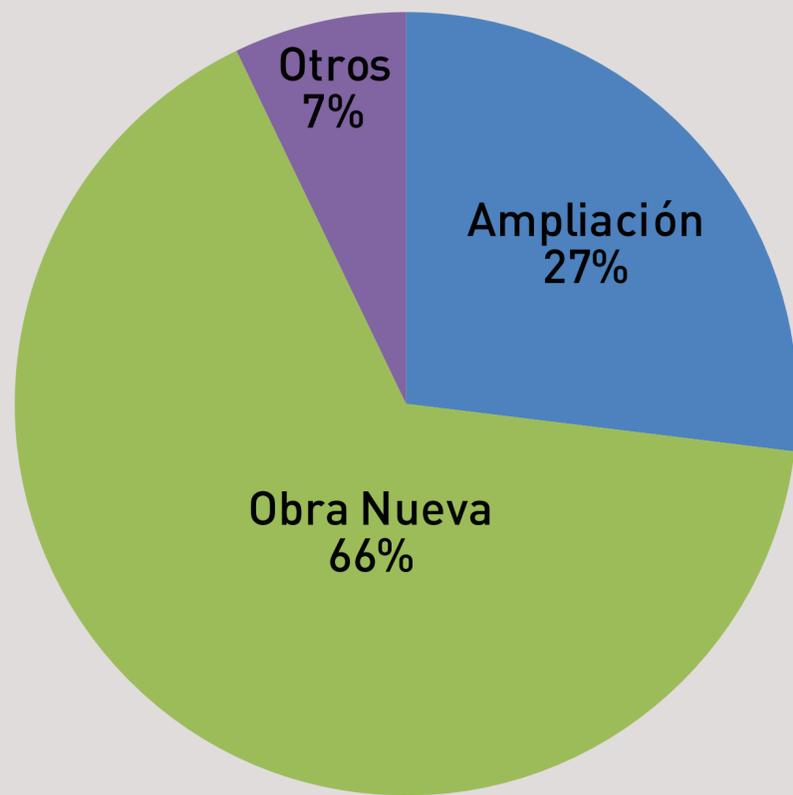


La cantidad de metros cuadrados encomendados en 2024 muestra que:

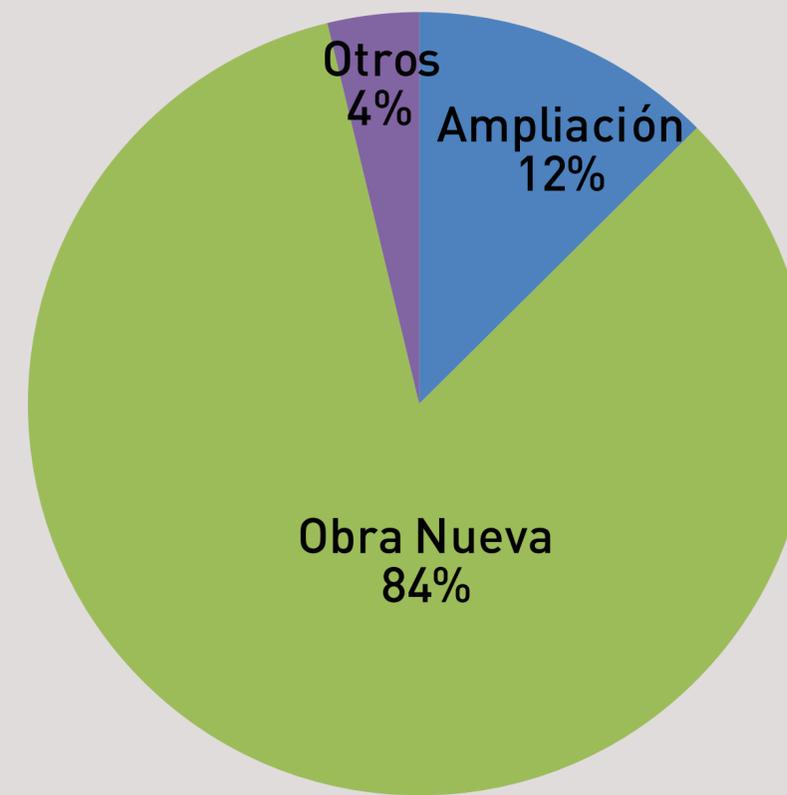
- La mayor superficie de Obras Pequeñas se concentró en las Comunas 10, 9 y 8, al Oeste de la ciudad y limitando con la Av. General Paz, concentrando el 43, 41 y 31% de los metros cuadrados, respectivamente.
- En las Comunas 2, 5 y 12 se registraron los mayores porcentajes de obras medianas, las que tuvieron más crecimiento en cantidad y superficie respecto del año anterior, con 77, 76 y 71%, cada una.
- En la Comuna 1, predominó la superficie de obras de más de 5.000 m<sup>2</sup>, acumulando el 60% de los m<sup>2</sup> informados. El segundo lugar lo ocupó la Comuna 13 (Belgrano, Núñez, Colegiales) donde la superficie acumulada equivalió al 49% del total declarado.

Como puede observarse en el mapa, las comunas de la zona sur son las que menos cantidad y superficie registraron durante 2024, mientras que se observa una mayor concentración, sobre todo de obras de más de 5.000 m<sup>2</sup>, en los límites entre las comunas 13 y 14.

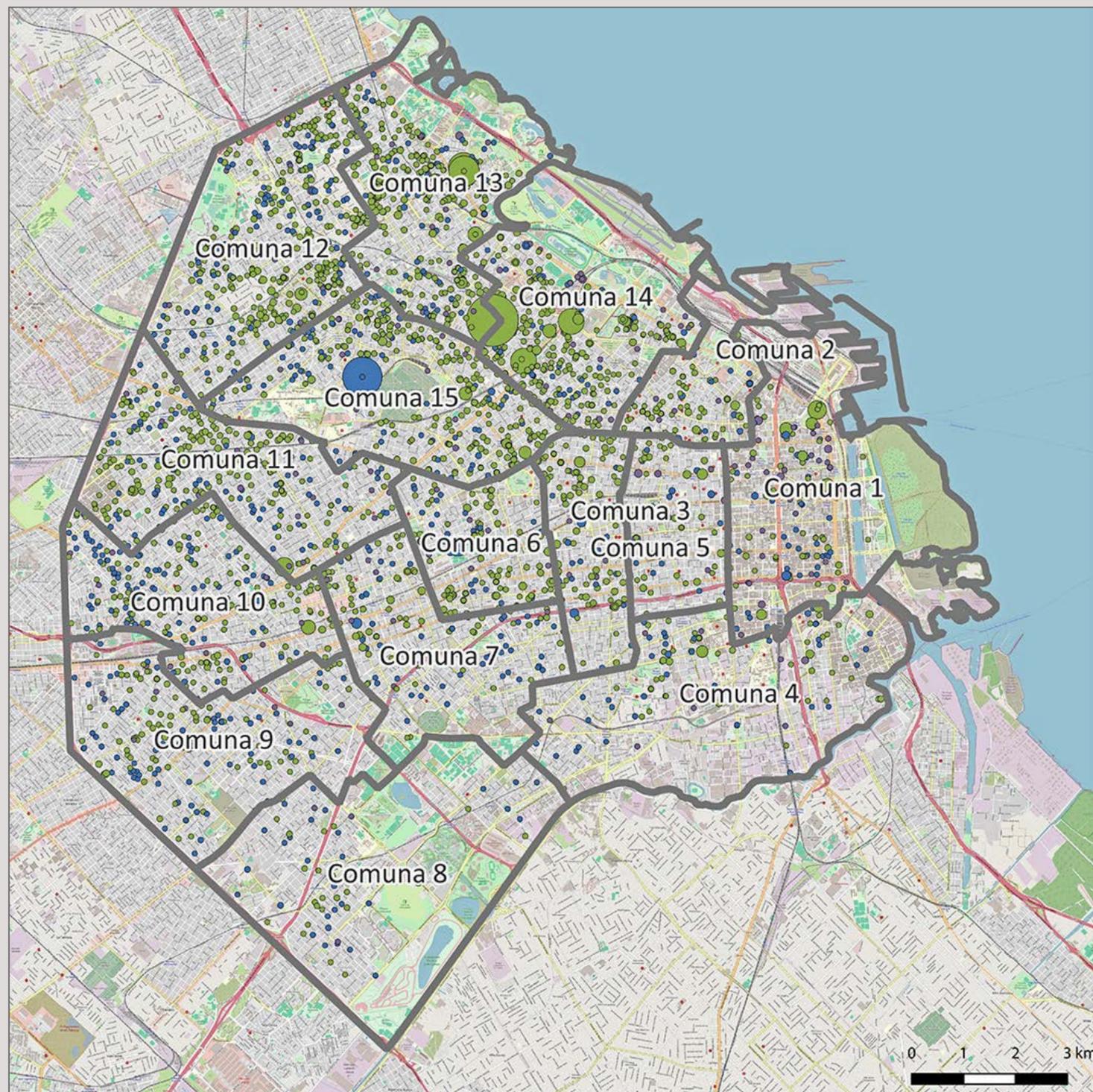
Encomiendas según Tipo



En 2024, la cantidad de Obra Nueva representó el 66% del total de las encomiendas, incrementándose un 40% en relación con el año anterior. Las encomiendas de Ampliación redujeron su participación del 44 al 27%, cayendo el -38,7% respecto de 2023. Los Otros Tipos de Obras disminuyeron dos puntos porcentuales en el comparativo anual: del 9 al 7%.

m<sup>2</sup> según Tipo

En relación con las superficies visadas, la Obra Nueva acumuló la mayor cantidad de metros cuadrados, incrementando su participación en un 29,2% (del 65 al 84%) respecto de 2023. Las obras de Ampliación mostraron una fuerte disminución en superficie: del 28% al 12% (-57,1%). Los Otros Tipos de Obra también redujeron su participación, del 7 al 4% (-42,9%) en la comparación anual.



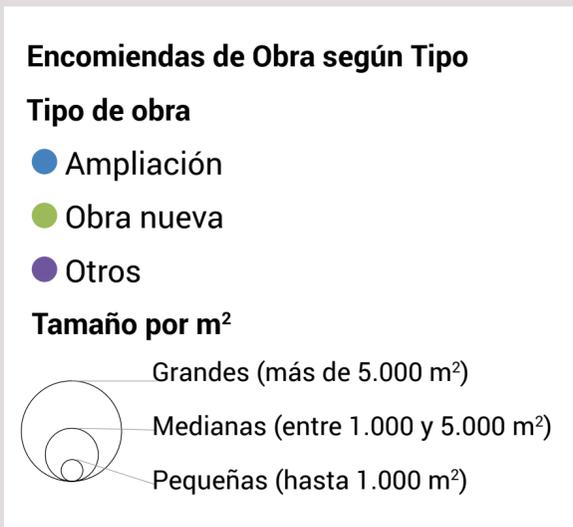
Como en años anteriores, la Obra Nueva es dominante en todas las comunas. La Comuna 13 es la que encabeza el ranking, con el 95% de los m<sup>2</sup> informados, mientras que la Comuna 8, con el 64%, es la que menor porcentaje de Obra Nueva tiene en su territorio.

Como puede observarse en el mapa, las Comunas 13 y 14 son las que concentran las Obras Nuevas de mayor superficie visadas durante 2024 en la ciudad.

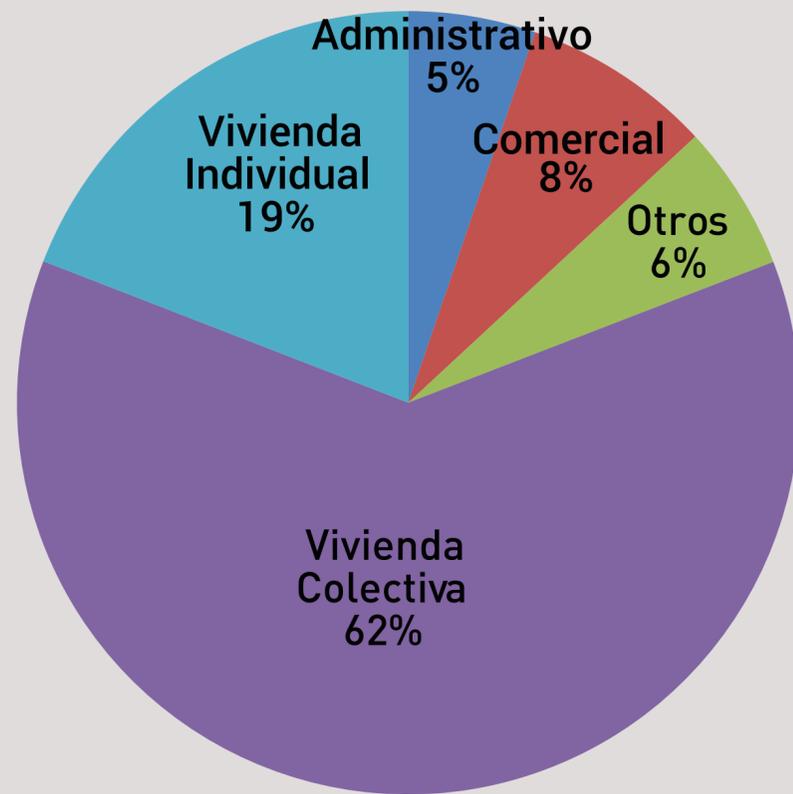
La Comuna 8 acumula el mayor porcentaje de m<sup>2</sup> en Obras de Ampliación (32,4%) y, en este caso, la Comuna 13 es la que menos superficie de obras de este tipo tiene (2,4%).

En la Comuna 15 es donde se localiza la obra de Ampliación de mayor superficie.

En cuanto a los Otros Tipos de Obra (Refacción, Restauración, etc.), concentran los mayores porcentajes en la Comuna 1 (18,4%) y la Comuna 3 (15,6%).

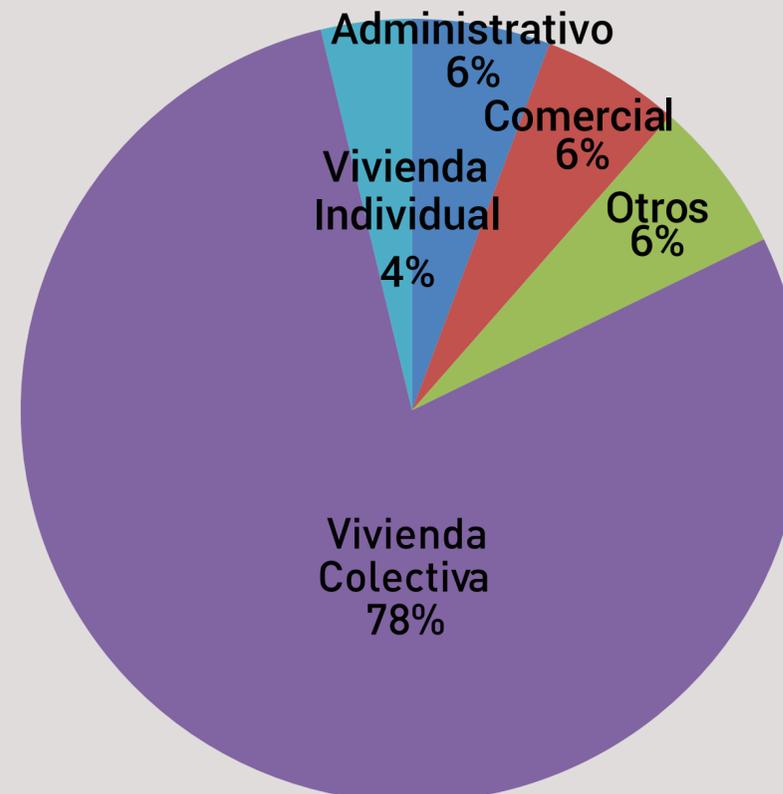


Encomiendas según destino

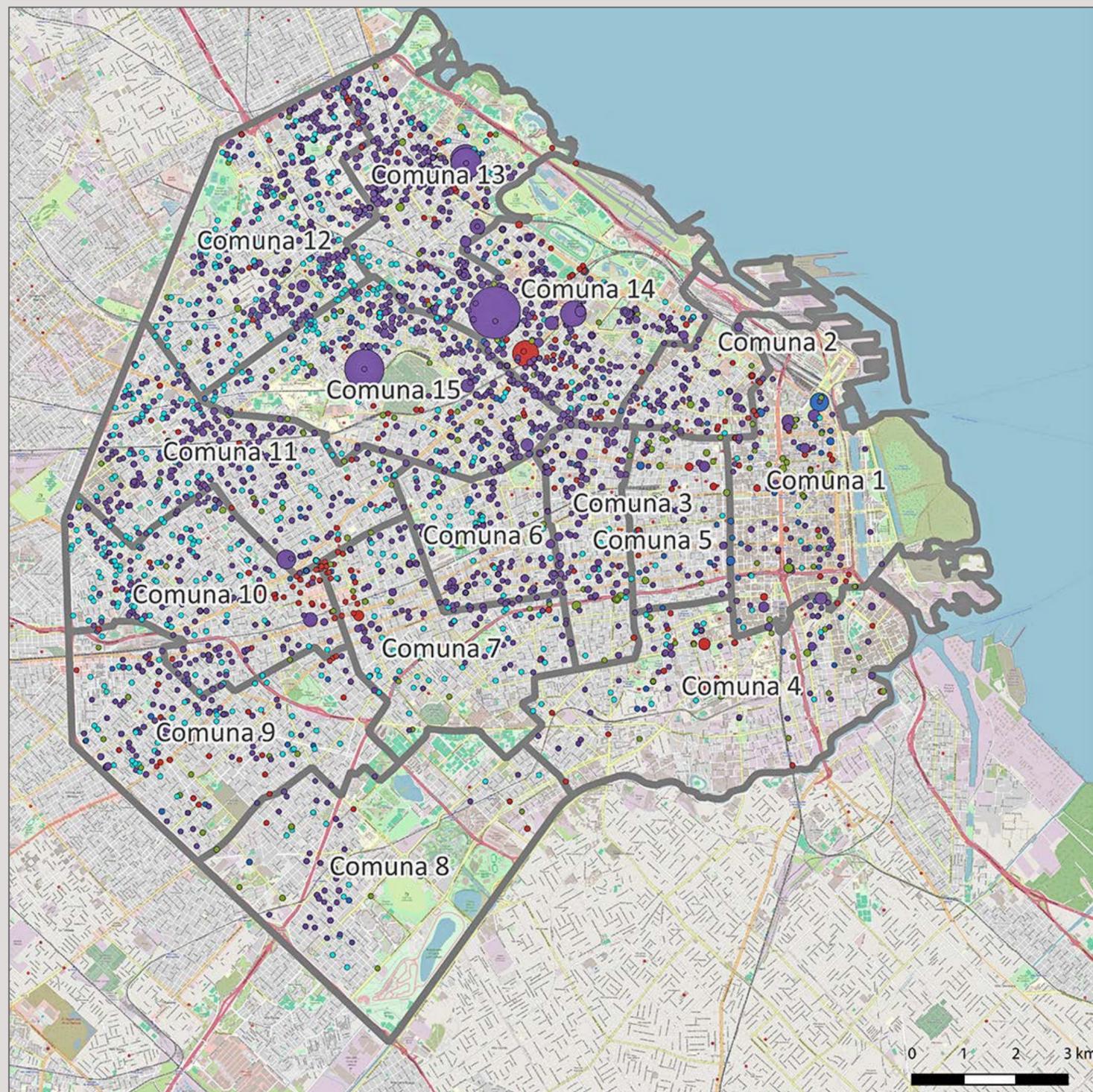


Las encomiendas de Vivienda Colectiva mantuvieron su predominio en 2024, incrementándolo en 3 puntos porcentuales (del 59 al 62%) en relación con el año anterior. La Vivienda Individual sumó un punto su participación (del 18 al 19%). Los usos Administrativos mantuvieron su porcentaje (5%) mientras que los usos Comerciales y los Otros Usos descendieron 2 puntos cada uno en la comparación anual.

m<sup>2</sup> según destino



En cuanto a las superficies visadas, la Vivienda Colectiva alcanzó el 78%, sumando 8 puntos porcentuales en relación con el año anterior. La superficie destinada a Vivienda Individual se mantuvo en el 4%. Los usos Administrativos alcanzaron el 6%, un punto más respecto de 2023. Los usos Comerciales y los Otros Usos disminuyeron sus metros cuadrados declarados en la comparación anual.



El mapa muestra el amplio predominio de las obras de Vivienda Colectiva en cuanto al tamaño de las obras en metros cuadrados, sobre todo en las Comunas 15 y 13 (con más del 88%) y en las Comunas 5, 11 y 12 (todas con el 87%).

No obstante, se observa claramente la concentración de las obras de mayor magnitud en los límites entre las Comunas 13, 14 y 15.

La Comuna 10 es la que concentra el mayor porcentaje de m<sup>2</sup> destinados a Vivienda Individual (13%). El resto de las comunas no supera el 10%.

Los usos Comerciales representan el 28% de las superficies declaradas en la Comuna 4. En el resto de las comunas, las superficies no alcanzan al 20%.

En cuanto a los usos Administrativos, la Comuna 1 presenta el mayor porcentaje de metros cuadrados (25%), seguida de la Comuna 3 (14%), mientras que en el resto de las comunas la superficie de estos usos no superan el 8%.

Los Otros Usos tuvieron mayor representación en superficie en la Comuna 1 (22%), la Comuna 3 (17%) y Comuna 8 (16%). En las demás comunas, los porcentajes no superan el 14%.

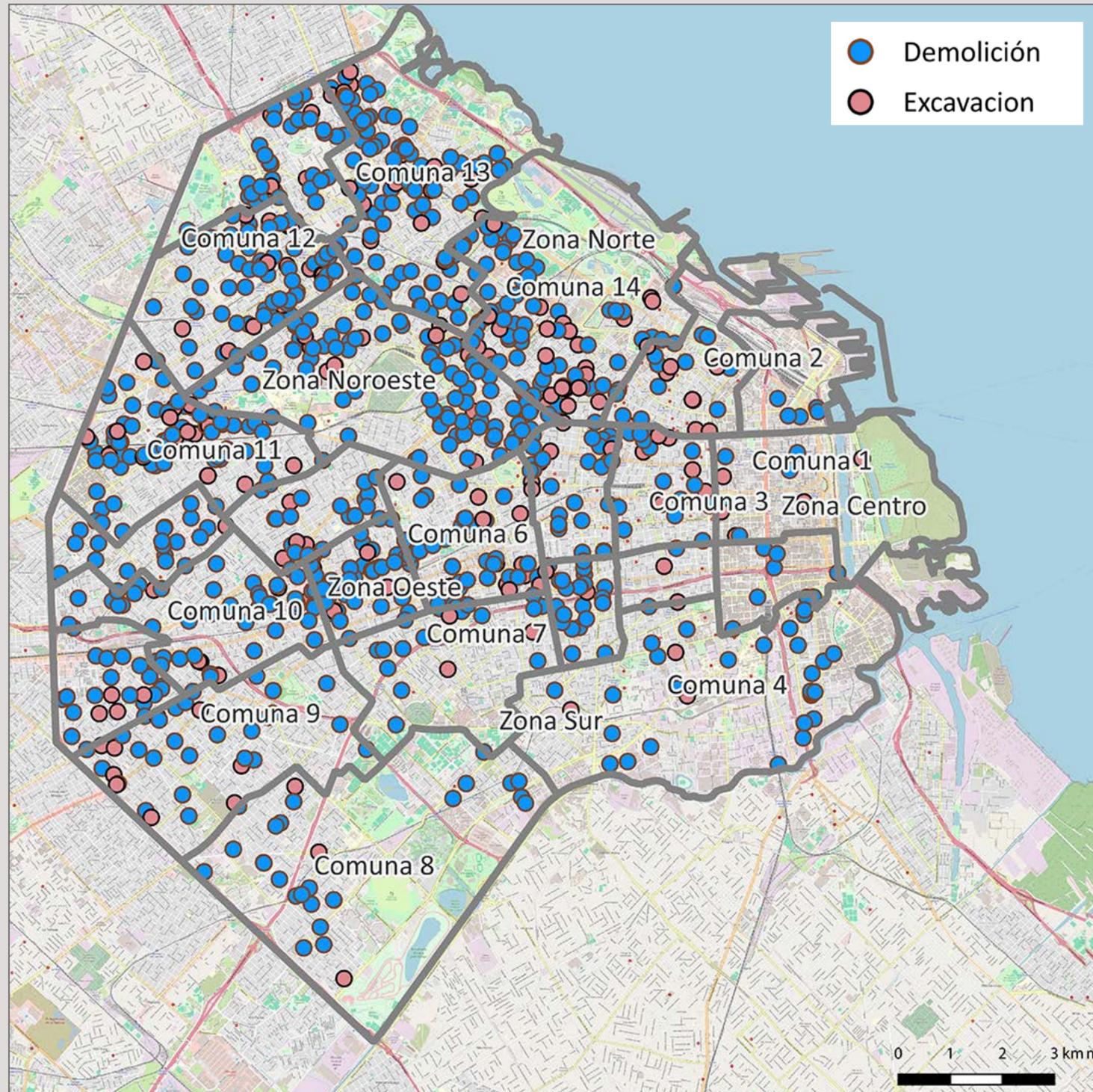
### Encomiendas de Obra según destino

#### Tipo de obra

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

#### Tamaño por m<sup>2</sup>

- Grandes (más de 5.000 m<sup>2</sup>)
- Medianas (entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>)
- Pequeñas (hasta 1.000 m<sup>2</sup>)

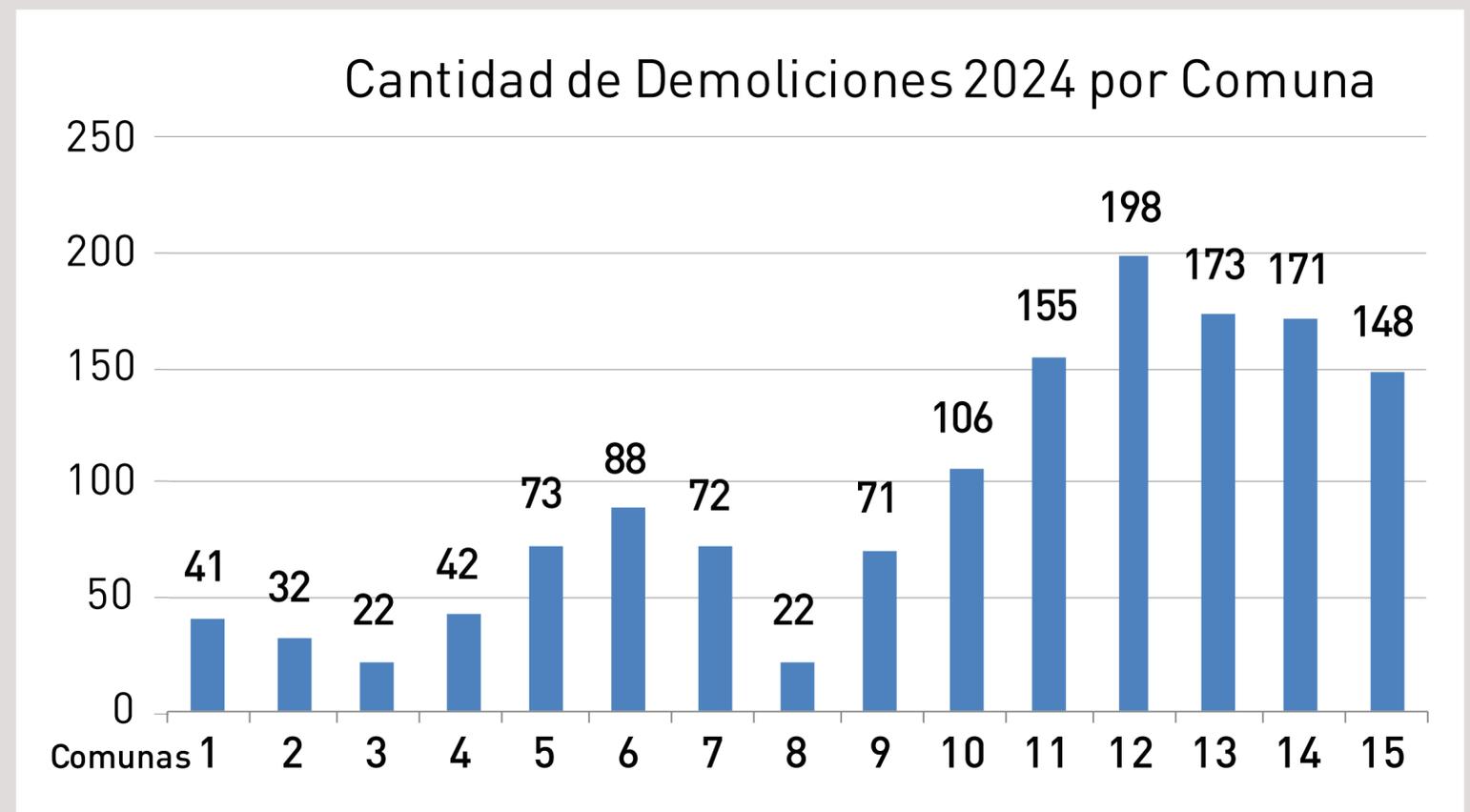


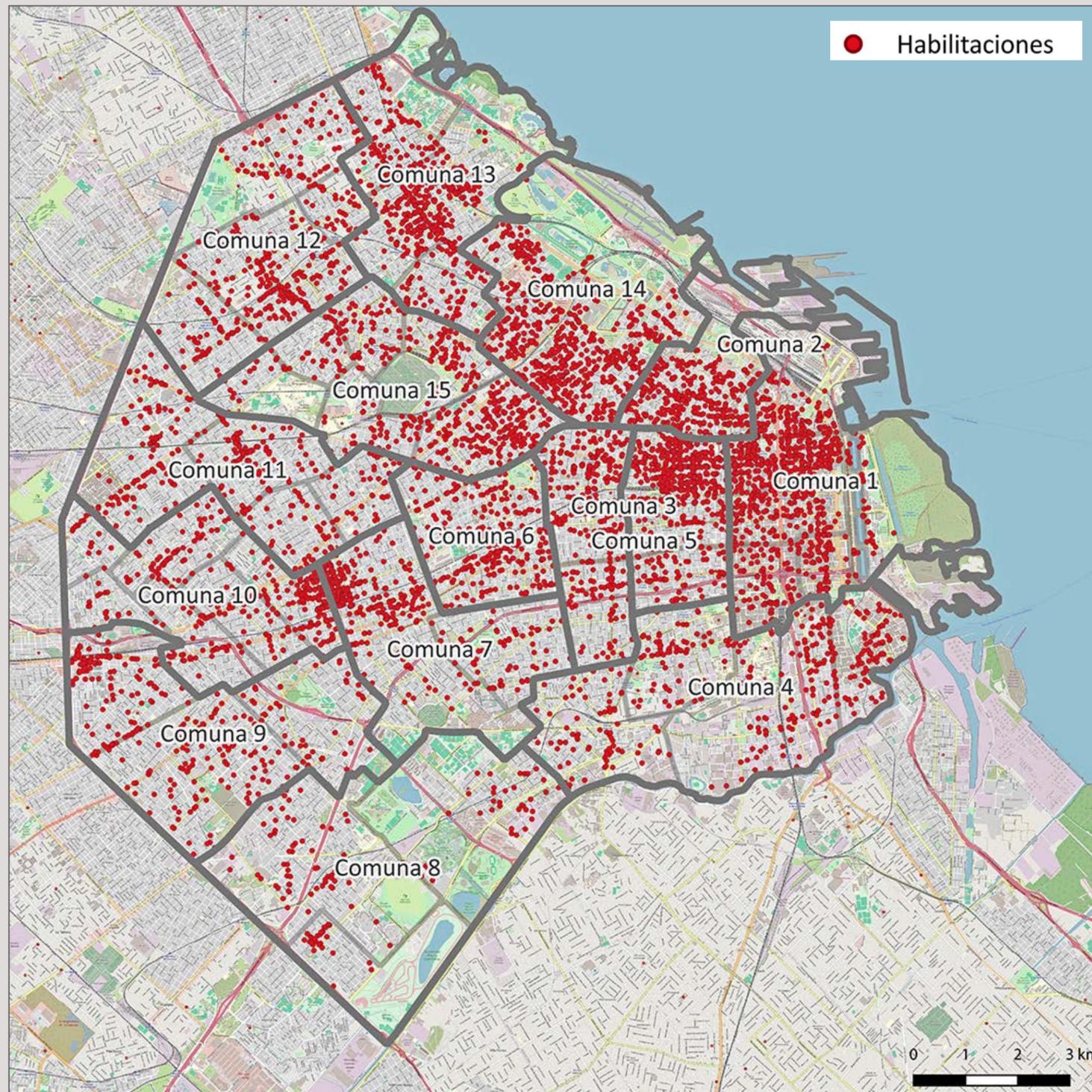
En 2024, se registraron 1.579 encomiendas de demoliciones y excavaciones, con un aumento del 27% respecto del año anterior.

La suma de metros cuadrados a demoler fue de 170.443 m<sup>2</sup>. En comparación con el año anterior, la superficie aumentó el 58%.

La Comuna 12 concentró la mayor cantidad (198) y la mayor superficie visada para demoliciones (26.426 m<sup>2</sup>). En segundo lugar, se ubicó la Comuna 14: con el 12,2% en cantidad y 24.786 m<sup>2</sup> visados.

La distribución espacial de las demoliciones y excavaciones presenta una mayor concentración en las comunas de la zona Norte y Oeste.

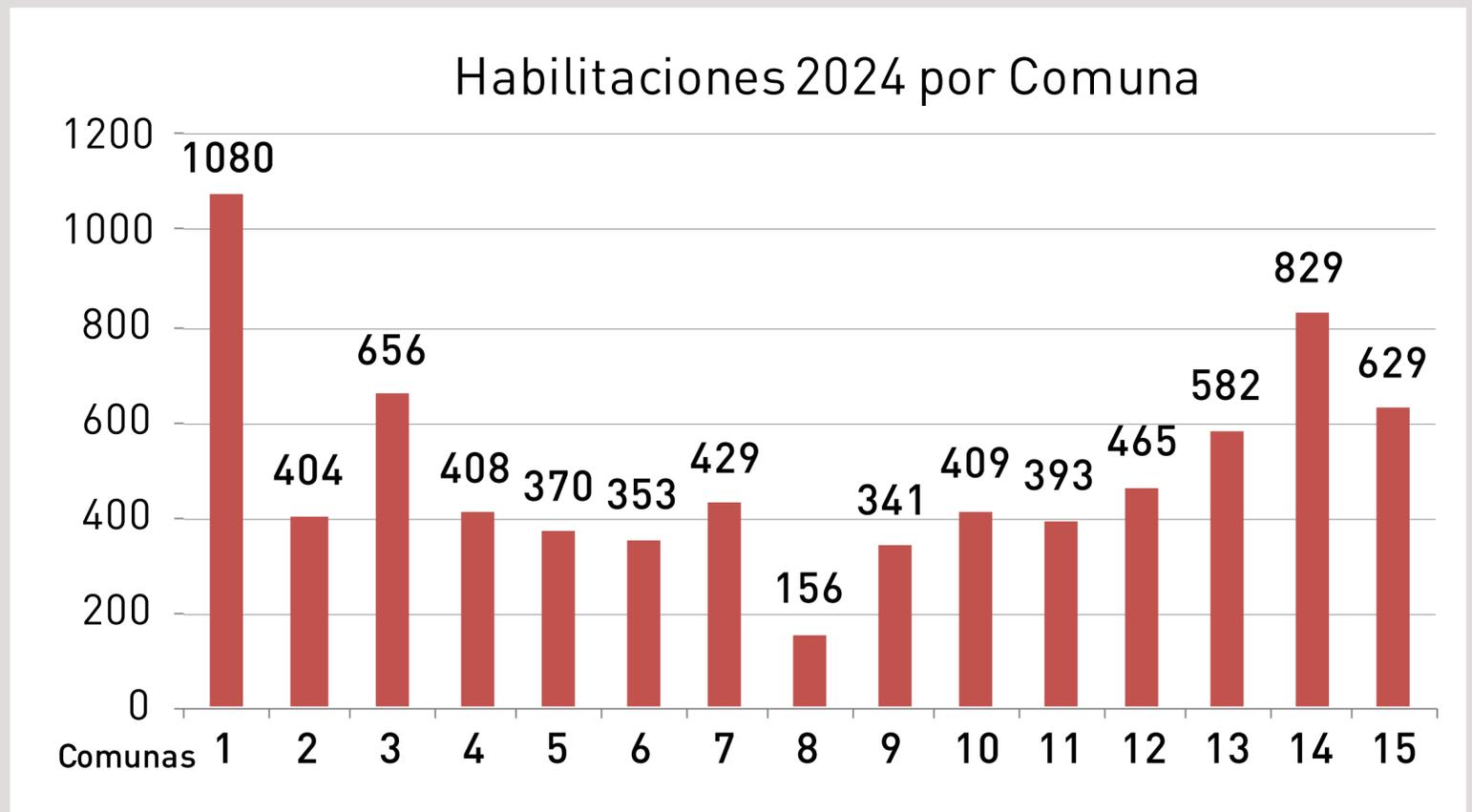




En el año 2024, las habitaciones visadas sumaron 7.531, con un incremento anual de menos del 1%.

La Comuna 1 concentró la gran mayoría de las encomiendas de habitaciones, con 1.080 casos, seguida por la Comuna 14, con 829 casos. La Comuna 8 fue donde menos cantidad de habitaciones se registraron: 156.

El mapa muestra el predominio de la zona centro del corredor Norte y una importante concentración en el límite entre las comunas 7 y 10, en torno a las avenidas Avellaneda y Nazca.



## Conclusiones

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

Los datos de los últimos 12 años muestran que tanto las encomiendas de obras como las de demoliciones y de habilitaciones presentan tendencias alcistas.

Los datos del año 2024 muestran una disminución en la cantidad de encomiendas, pero con un leve incremento en la suma de superficies visadas, respecto del año anterior.

En el último año, tanto las Obras Medianas (entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>), las Obras Nuevas como las obras con destino Vivienda Colectiva crecieron en cantidad y en superficie.

En cuanto a las encomiendas de demoliciones y habilitaciones, ambas resultaron superiores a las del año 2023.

En 2024, se consolidaron las tendencias a la distribución espacial de las futuras obras en las comunas de las zonas norte y noroeste.

Por otra parte, se observa año a año que los segundos semestres muestran siempre mayor intensidad que los primeros.

Si bien el número de encomiendas disminuyó levemente, es el tercer valor más alto de la serie histórica.

La cantidad de m<sup>2</sup> aumentó ligeramente y es el segundo mayor valor en el registro histórico.

Todo esto sucedió en un año de gran convulsión económica, con recesión, caída del consumo, importante caída de la industria de la construcción a nivel nacional, muchos meses del año con prohibición de presentar encomiendas en grandes sectores de la ciudad, aumentos muy importantes en los costos de construcción, no reflejados en los aumentos de valores de las propiedades y absorbiendo márgenes de ganancia del sector inmobiliario.

## Autoridades

### Presidenta

Arq. Graciela Novoa

### Vicepresidente 1°

Arq. Valeria del Puerto

### Vicepresidenta 2ª

Arq. Agustín Moscato

### Secretaria

Arq. Claudia Lanosa

### Pro-secretario

Arq. Eduardo Albanese

### Tesorera

Arq. Adriana Dwek

### Pro-tesorera

Arq. Cayetana Mercé

### Titulares

Arq. Fabián de la Fuente

Arq. Enrique García Espil

Arq. Marta García Falcó

Arq. Matías Gigli

Arq. María Hojman

Arq. Adriana Landazuri

Arq. Lucía Mazzaglia

Arq. Carlos Sallaberry

Arq. Marcelo Vila

### Suplentes

Arq. María José Leveratto

Arq. Carolina Jaroslavsky

Arq. María Florencia García Mauro

Arq. Silvana Parentella

## 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](http://www.cpau.org) | [info@cpau.org](mailto:info@cpau.org)

Enero 2025