

ÚLTIMAS NOTICIAS



Caras serias en un cruce entre Del Sel y Lifschitz: hay nerviosismo por el resultado



El Indio Solari contó en Vorterix que sufre una enfermedad



Un documental indaga el misterio de Daft Punk



Massacre estrena el video de Niña Dios



LE (PIE) PIE (AM)



Tiempo ARGENTINO

SOCIEDAD

20 NOTAS

ÚLTIMAS NOTICIAS



Lanús: una mujer falleció víctima de un tiroteo entre bandas



El último minuto no lo dan los medios, sino las redes sociales



Misiones: un grupo de madres limpió su barrio de narcos y proxenetas



Lunes con helada y mucho frío



Las les de

Evidencia de un crecimiento desigual entre los barrios



## El barrio de Villa Urquiza lidera el crecimiento en altura de la Ciudad

Entre 2008 y 2011, a Buenos Aires se le agregaron casi 4000 pisos. Caballito y Flores completan el podio, de acuerdo a un estudio basado en el Relevamiento de Usos del Suelo del gobierno porteño. Más torres de lujo.

21 de Marzo de 2014

Evidencia de un crecimiento desigual entre los barrios

## El barrio de Villa Urquiza lidera el crecimiento en altura de la Ciudad

Entre 2008 y 2011, a Buenos Aires se le agregaron casi 4000 pisos. Caballito y Flores completan el podio, de acuerdo a un estudio basado



en el Relevamiento de Usos del Suelo del gobierno porteño. Más torres de lujo.



se relevaron 15.272 edificios de destino único, 11.356 locales en galería y 4.654 galpones. Cinco años atrás, eran 278.264 edificios y casi los mismos locales.

Desde hace bastante tiempo la Ciudad de Buenos Aires crece en altura, sin embargo en los últimos años la tendencia se acrecentó, aunque con disparidad y desigualdad entre las distintas zonas del distrito. De acuerdo a un análisis de la consultora inmobiliaria Properati Argentina sobre la base del último informe sobre "Relevamiento de Usos del Suelo" del Ministerio de Desarrollo Urbano porteño, entre 2008 y 2011 la Capital Federal creció 3958 pisos, focalizándose en el centro y el norte. Villa Urquiza, con 345, fue el que más pisos tuvo por parcela respecto de hace cinco años. Le siguieron Caballito (307) y Flores (302). Mientras continúan superpoblándose barrios actualmente ya densificados, otros permanecen con escasa construcción, en la que tampoco interviene la vivienda social.

"Nos pareció importante la cantidad de pisos que subió la Ciudad en estos años, ese incremento para arriba, y algunos subieron más que otros. Villa Urquiza es el más claro. Parece ser uno de los barrios donde ocurrió más a esa conversión de casas viejas, de familia, con terrenos grandes, para destinarlos a edificios. Además influye la calidad de vida, el ser una zona más tranquila", aseguró a Tiempo Argentino Nicolás Grossman, de Properati. En materia de alturas, completan los primeros lugares los barrios de Palermo, con un

promedio de 300 pisos por parcela, Balvanera con 287 pisos y Belgrano con 282.

Un estudio de L. J. Ramos Brokers Inmobiliario aduce que "el objetivo comercial es seducir a matrimonios jóvenes que adquieren, por primera vez una o aquellos ya consolidados que buscan una valorización del inmueble y una renta a través del tiempo. Es importante que destaquemos que la mayor concentración de inversión está en el rango de los U\$S 50 mil y U\$S 100 mil en departamentos de dos y tres ambientes, estrellas excluyentes de las preferencias."

La Encuesta Anual de Hogares de la Ciudad reflejó que en 2010 el 60% de los hogares porteños estaban integrados por una o dos personas, y el último censo dio que en la Ciudad, ante una cantidad levemente inferior de habitantes respecto de 1991, tiene 210.331 solteros más. Esto se refleja en la construcción: en diez años se duplicó la cantidad de permisos para viviendas de uno o dos ambientes, que se dan en ocho de cada diez edificaciones.

En el anterior informe sobre "Relevamiento de Usos del Suelo" del gobierno de la Ciudad, realizado hace cinco años, remarca que los edificios de entre uno y dos pisos ocupaban el 76,7% del total de la Ciudad, y los de tres a cinco pisos representaban el 13,4 por ciento. En cambio, de acuerdo a la última actualización, los edificios de dos o menos pisos bajaron a un 75%, los de tres a cinco pisos crecieron un 0,5%, y otro tanto los que van de seis a 14 pisos. Los edificios que superan los 16 pisos suman 1338. A su vez, en cinco años hay 5000 casas menos (pasaron de ser 104.570 a 99.499).

"Entre 2008 y 2010 la construcción en la Ciudad sufrió una desaceleración. En cambio, 2011 fue un año de repunte", agregaron desde Properati en el informe titulado "Buenos Aires crece para arriba", donde constataron que "los barrios que crecieron más hacia arriba se concentran en las zonas norte y centro de la ciudad, siendo el sur claramente el sector más relegado".

El informe "2001-2011: Construcción en la Ciudad de Buenos Aires" del Desarrollo Urbano porteño, da cuenta de que diez barrios porteños concentraron el 60% de todas las viviendas construidas, mientras que otros diez del sur alcanzan todos juntos apenas el 6% (ver nota aparte). Incluso dos de los barrios con mayor densidad, como Almagro y Caballito, son también donde más se sigue construyendo.

En el trabajo "Evolución de la equitatividad del valor del suelo", elaborado en 2013, la Secretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano porteño sostiene que a partir de 2007 la brecha entre norte-sur "fue disminuyendo". Medidos en U\$S por m<sup>2</sup> desde 2007 los incrementos en la zona Norte fueron de 47,6%, mientras que en la zona Sur se dieron en 91,2 por ciento. Hoy el precio promedio U\$S/m<sup>2</sup> es de 2622 en el norte, y de 1133 en el sur. En

2009, el valor en el sur era de 773 dólares por metro cuadrado. Esto se dio con énfasis en barrios sureños como Parque Patricios, declarado Distrito Tecnológico, lo que motivó el incremento de precios en los terrenos y el desplazamiento de la población original. Mientras, el presupuesto del Instituto de la Vivienda de Ciudad (IVC) tuvo subejecución todos estos años. En 2013, a los 913,8 millones que aprobó Legislatura el Ejecutivo porteño le quitó un 12 por ciento. Y de lo que quedó, sólo ejecutó el 74 por ciento.

DE LUJO. Otro punto clave es qué se construyó. En el lapso 1991-2000, de acuerdo a datos oficiales, predominaron las edificaciones sencillas (39%) y confortables (34%), las suntuosas sólo eran el 14 por ciento. En el nuevo siglo, estas últimas son las más elegidas (33%), superando a las sencillas (31%) y confortables (26 por ciento). En la propia web del gobierno porteño, acerca del "desarrollo inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires", admiten que la mayor parte de la producción "está orientada a satisfacer al exclusivo segmento alto y medio alto: es el vértice de la pirámide social que suma sólo un 12 % del total, y deja afuera la demanda potencial de un vasto sector medio, que asciende al 60% de los habitantes de la Ciudad".

"En los últimos tiempos la Ciudad ha tenido muchos barrios que cambiaron su fisonomía y crecieron con más torres. Que una ciudad se vuelva más densa, que haya más construcciones por parcela, no es ni malo ni bueno. Pero debe haber un plan, elegir densificar ciertos lugares, proteger otros, eso no hay. Y debe estar acompañado de buena calidad en los servicios de gas, luz, cloacas, de transporte, en ese sentido vimos lo sucedido en Buenos Aires con la luz este verano. Hay conexiones previas a 1979", aseguró la arquitecta Adriana Pérez Moralejo, y abogó por "un gran debate con todos los actores para que la ciudad pueda tener un plan, que no sea un dibujo o una entelequia, sino que permita tener un futuro real con crecimiento, respecto de temas importantísimos, como las inundaciones o lo energético". «

## Cifras

273 mil edificios ocupan el 48% del total de usos de suelo en la Ciudad de Buenos Aires. Le siguen 115.540 locales y 112.463 garages privados.

15 mil se relevaron 15.272 edificios de destino único, 11.356 locales en galería y 4.654 galpones. Cinco años atrás, eran 278.264 edificios y casi los mismos locales.

## Comercio

-<dr Las estaciones de servicio también bajaron su número: pasaron de 408 en 2008, a 370.

-<dr Dentro de la rama comercial, entre los rubros que más se destacan, la primera posición la ocupan los dedicados a la venta de productos alimenticios (30,1%), en segundo lugar los locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios con un 19,6 por ciento.



Compartir en Facebook



Compartir en Twitter

### SEGUIR EN REDES SOCIALES

Tiempo  
ARGENTINO

180 346

Me gusta

### COMENTARIOS



Agrega un comentario...

Comentar

Plug-in social de Facebook



Tiempo  
ARGENTINO