

Superficie autorizada para la construcción

Posadas
Septiembre 2023





Superficie autorizada para construcción en Posadas. Septiembre 2023

Dirección Oficina de Gestión de Datos
dirgestiondedatos@gmail.com
Posadas, octubre de 2023.

Municipalidad de Posadas.

Intendente:

Ing. Stelatto Leonardo Alberto

Secretaría de Hacienda:

Cr. Guastavino Sebastián Alejandro

Este informe técnico fue producido por los equipos de trabajo de:

Dirección General de Gestión de Programas de Innovación:

Glinca, Alejandro Daniel

Oficina de Gestión de Datos:

Ascona, Daniel
Marc, Gamael
Montiel, Zoraida Magalí
Wittig, Carolina Pamela

Signos convencionales:

* Dato provisorio
- Cero absoluto
/// Dato que no corresponde presentar

Superficie autorizada para la construcción

Resumen ejecutivo Septiembre 2023



15

Cantidad de permisos otorgados



11,8%
Var. mensual



37,5%
Var. interanual



6.619,5 m²

Superficie autorizada para construcción



20,6%
Var. mensual



18,3%
Var. interanual

Superficie autorizada (en m²) para construcción según estado de obra*

87,5%

Existentes sin permiso



54,6%

Var. mensual



144,7%

Var. interanual

7,2%

Obras nuevas



84,2%

Var. mensual



80,1%

Var. interanual

1,5%

Ampliaciones



90,5%

Var. mensual



88,5%

Var. interanual

3,8%

Reformas



54,5%

Var. mensual

///

Var. interanual

Participación relativa según uso de obra

28,9% Uso Residencial



Viviendas unifamiliares



Conjuntos habitacionales



Viviendas multifamiliares

71,1% Uso No Residencial



Almacenajes y galpones



Educación



Cultura y espectáculos



Iglesias



Administración, banca y finanzas



Gastronomía



Hotelería y alojamiento



Otros destinos



Arquitectura funeraria



Industrias y talleres



Comercio



Salud



Recreación y deportes



Transporte

Fuente: Elaboración propia en base a datos la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Superficie autorizada por los permisos de edificación



15

Cantidad de permisos otorgados



11,8%

Var. mensual



37,5%

Var. interanual



6.619,5 m²

Superficie autorizada para construcción



20,6%

Var. mensual



18,3%

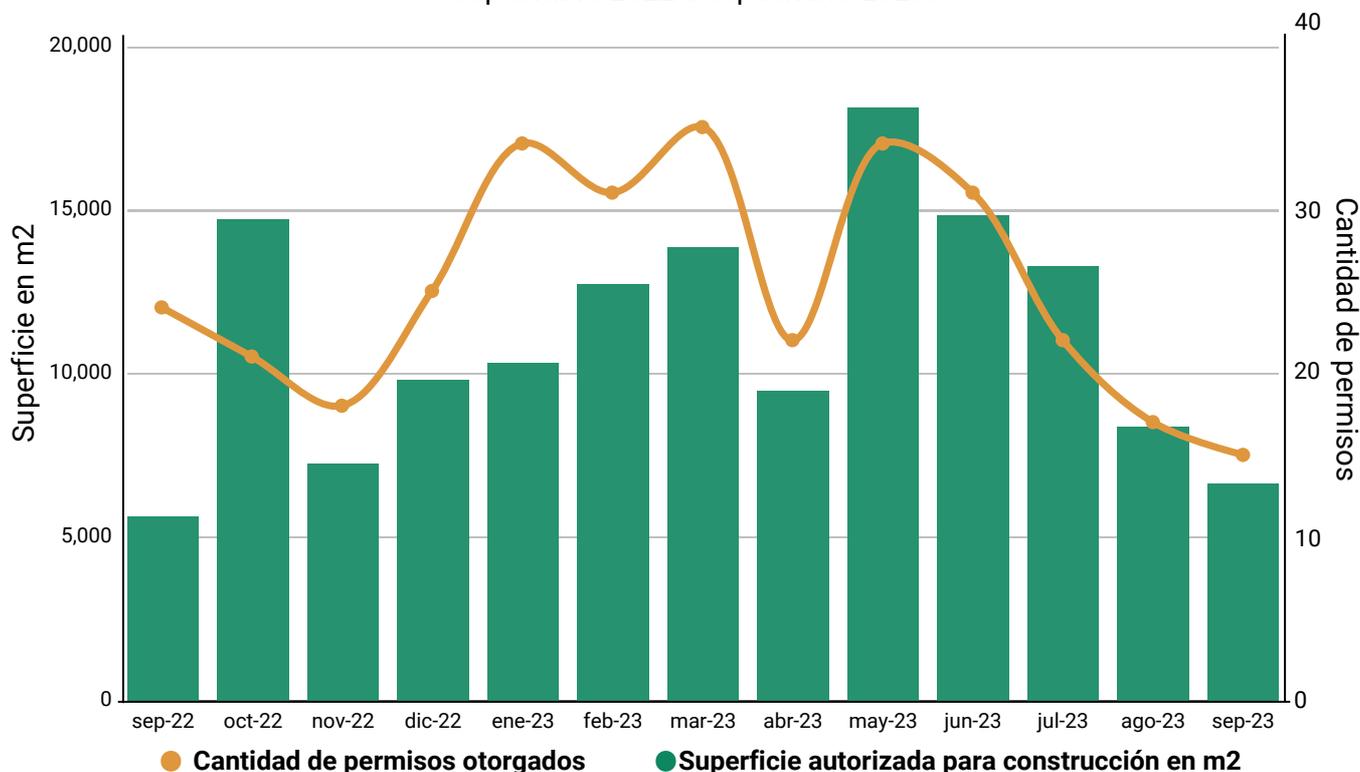
Var. interanual

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Los permisos de edificación hacen referencia a la cantidad de autorizaciones que otorga la Municipalidad de Posadas (Departamento de Estadísticas, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones) para la construcción en la ciudad, ya sea para nuevas obras, refacciones, ampliaciones o poner en regla edificaciones existentes sin permiso.

En el mes de septiembre 2023, en la ciudad de Posadas se entregaron 15 certificados de permisos de construcción, lo que significó 6.619,5 m² de superficie total autorizada para construir. En el acumulado anual (de enero a septiembre 2023), la superficie total autorizada asciende a 107.460,0 m².

Figura 1: Evolución de la cantidad de permisos otorgados y de superficie la autorizada (en m²). Septiembre 2022 a septiembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Cuadro 1: Cantidad de permisos otorgados para edificar (en m2).
Septiembre 2022 a septiembre 2023.

	Permisos otorgados	Variación respecto al mes anterior	Variación respecto a igual mes del año anterior
sep-22	24	-4,0%	-55,6%
oct-22	21	-12,5%	-52,3%
nov-22	18	-14,3%	-76,0%
dic-22	25	38,9%	-57,6%
ene-23	34	36,0%	-51,4%
feb-23	31	-8,8%	-11,4%
mar-23	35	12,9%	-18,6%
abr-23	22	-37,1%	-59,3%
may-23	34	54,5%	41,7%
jun-23	31	-8,8%	-8,8%
jul-23	22	-29,0%	-24,1%
ago-23	17	-22,7%	-32,0%
sep-23	15	-11,8%	-37,5%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Cuadro 2: Superficie autorizada para edificar (en m2).
Septiembre 2022 a septiembre 2023.

	Superficie autorizada para construcción m2	Variación respecto al mes anterior	Variación respecto a igual mes del año anterior
sep-22	5.597,4	-52,0%	-69,3%
oct-22	14.687,9	162,4%	34,4%
nov-22	7.219,1	-50,8%	-80,9%
dic-22	9.771,0	35,3%	-53,1%
ene-23	10.292,7	5,3%	-65,1%
feb-23	12.715,5	23,5%	8,1%
mar-23	13.856,3	9,0%	-27,2%
abr-23	9.453,9	-31,8%	-47,3%
may-23	18.109,6	91,6%	101,7%
jun-23	14.803,8	-18,3%	4,6%
jul-23	13.267,6	-10,4%	68,4%
ago-23	8.341,2	-37,1%	-28,5%
sep-23	6.619,4	-20,6%	18,3%

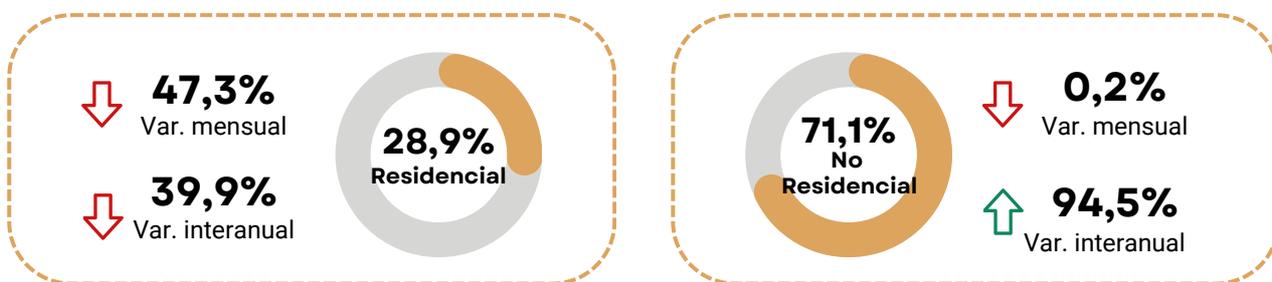
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Tipo de edificación según uso

El destino o uso que se dará a las obras puede considerarse como “Residencial” cuando se fabrican viviendas unifamiliares (con y sin local), multifamiliares (con y sin local) y/o complejos habitacionales. Mientras que se consideran construcciones “No residenciales” a edificaciones como las industrias y talleres, almacenajes y galpones, administración, banca y finanzas, entre otros.

En septiembre 2023, la edificación “Residencial” representó el 28,9% del total de superficie autorizada (1.910,3 m²). Mientras que las obras destinadas a edificaciones “No residenciales” registraron permisos por una superficie de 4.709,2 m², el 71,1% del total.

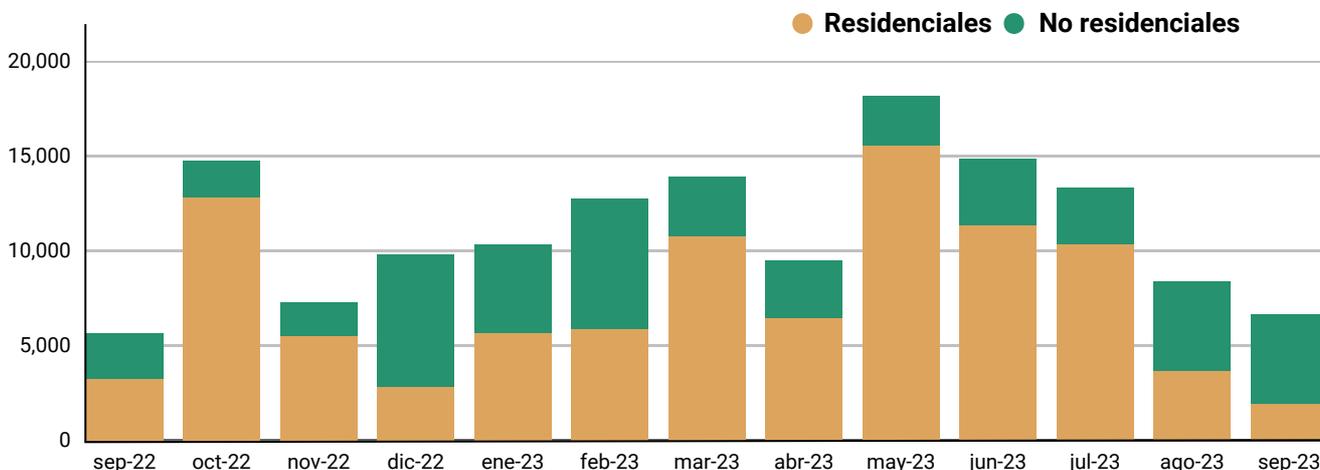
Figura 2: Porcentaje de superficie autorizada (en m²) según uso (residencial o no residencial), variación mensual e interanual. Septiembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Por otra parte, en cada periodo analizado las obras “Residenciales” suelen ser las de mayor representación, dato que no se observa en el noveno mes del año, donde la participación porcentual de las obras “No residenciales” fue mayor al de las “Residenciales”. Respecto a agosto, la participación de las obras “Residenciales” disminuyó en 14,6 puntos porcentuales (p.p.), equivalente al crecimiento de las obras “No residenciales”.

Figura 3: Evolución de la cantidad de superficie autorizada (en m²) según uso. Septiembre 2022 a septiembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

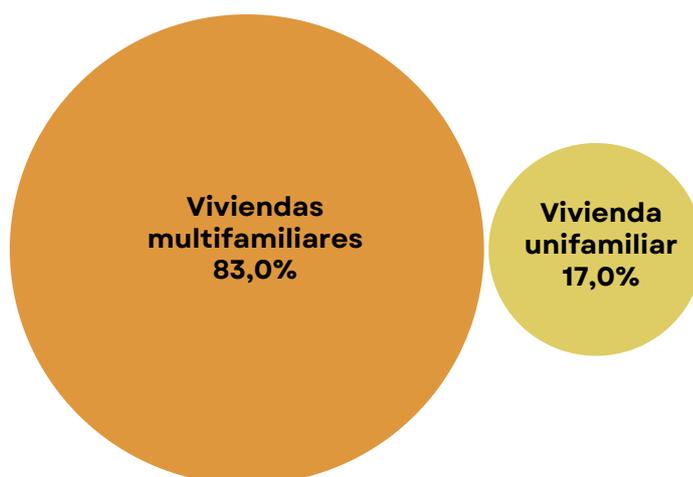
Edificación para uso residencial y no residencial

La siguiente figura ilustra la proporción relativa de cada tipo de edificio en la categoría "Residencial" en septiembre 2023. En primer lugar se encontraron las viviendas multifamiliares, que representaron el 83,0% de la superficie residencial autorizada.

Seguidamente, las viviendas de tipo unifamiliar abarcaron el restante 17,0% de la superficie residencial autorizada.

Mientras el total de la superficie de tipo Residencial mostró una disminución tanto en términos mensuales (-47,3%) como en el cotejo interanual (-39,9%), la caída estuvo explicada por una merma tanto mensual (-47,6%) como interanual (-56,6%) en la categoría vivienda unifamiliar. En el caso de las viviendas multifamiliares, la caída interanual fue menos prominente (-34,7%), mientras que se registró una suba mensual del 30,6%.

Figura 4: Tipos de edificaciones autorizadas (en m²) para uso residencial y participación relativa del total. Septiembre 2023.

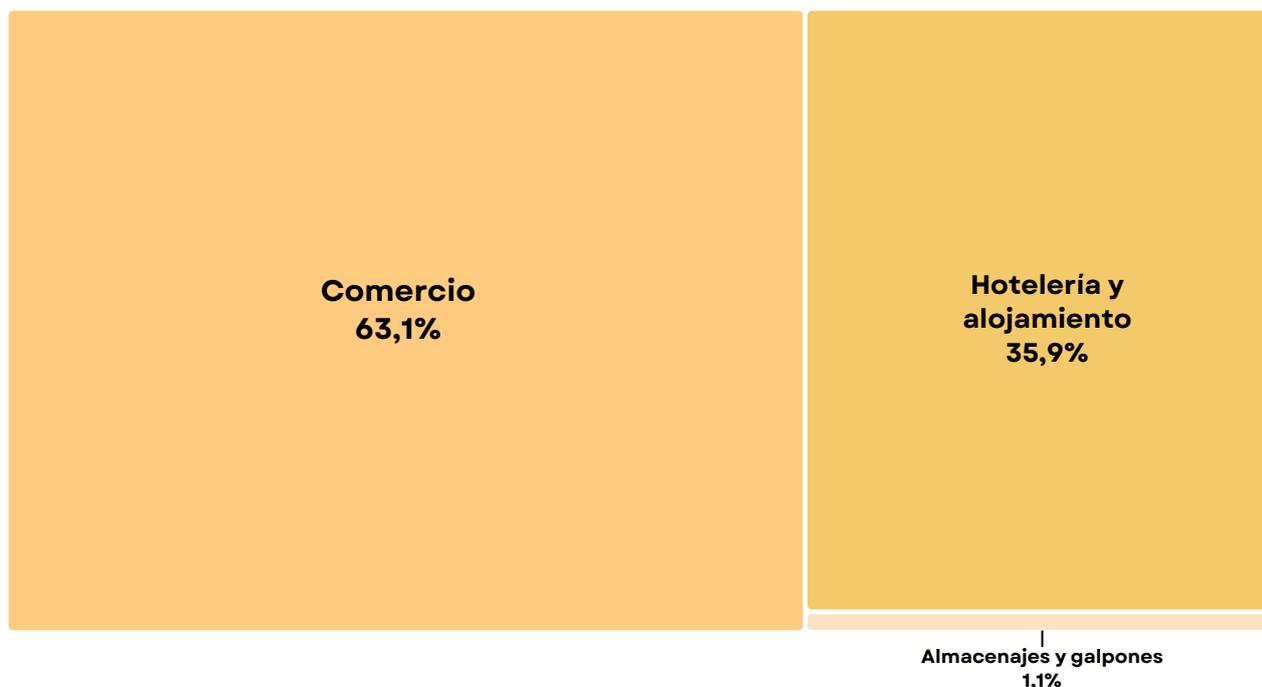


Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones -
Municipalidad de Posadas

La figura 5 muestra la participación relativa de cada tipo de edificación dentro de la categoría "No residencial" en septiembre 2023. La desagregación es más amplia que la categoría anterior, ya que incluye a edificaciones tales como las industrias y talleres, almacenajes y galpones, administración, banca y finanzas, comercio, educación, salud, transporte, hotelería y alojamiento, cultura y espectáculos, recreación y deportes, arquitectura funeraria, gastronomía, iglesias y otros destinos. Sin embargo, debe aclararse que no se registran permisos de todas las categorías en todos los periodos. En el mes bajo análisis tres categorías han registrado permisos.

En septiembre 2023, la categoría “Comercio” fue la de mayor participación, ya que representó la mayor cantidad de m2 no residenciales autorizados para edificar (2.970,7 m2). La segunda categoría, “Hotelería y alojamiento”, registró 1.688,6 m2, mientras que en tercer lugar se encontró “Almacenes y galpones” con una participación del 1,1% del total de construcciones no residenciales.

Figura 5: Tipos de edificaciones autorizadas (en m2) para uso no residencial y participación relativa del total. Septiembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

“Comercio” mostró un crecimiento mensual de superficie liquidada del 17% a la par que la variación contra septiembre de 2022 fue de +72,1%. A su vez, “Hotelería y alojamiento” registró aumentos tanto a nivel mensual (81,3%) como interanual (411,5%).

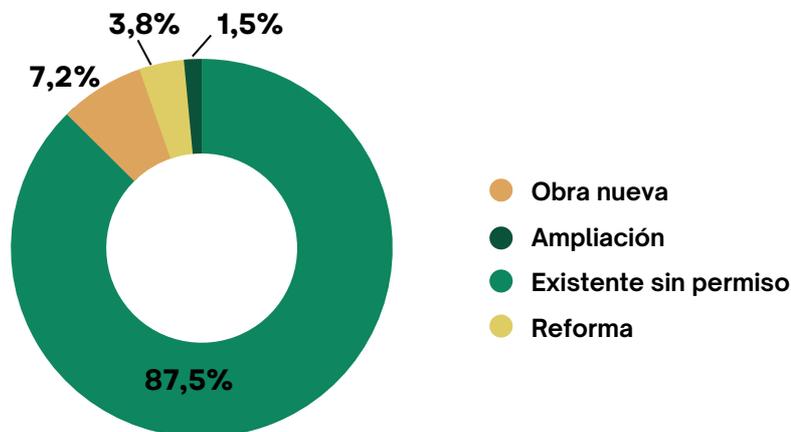
Superficie aprobados según Estado de Obra

En el mes bajo análisis las obras “Existentes sin permiso”, es decir aquellas que han regularizado su situación al solicitar el permiso correspondiente, han ocupado el primer lugar en la participación relativa, ya que representaron el 87,5% del total autorizado. El valor registrado en este mes de dicha categoría (5.794,3 m2) creció 54,6% con respecto al mes anterior, y al comparar con el mismo mes del año pasado (septiembre 2022), presentó un aumento del 144,7%, ya que en ese periodo se habían autorizado 2.367,5 m2 en esta categoría.

En segundo lugar en el ranking de participación se encontraron las “Obras nuevas”. En septiembre 2023 se autorizaron 475,7 m2 para este tipo de obra, representando el 7,2% del total.

El valor registrado en el mes bajo análisis implicó una disminución del 84,2% al compararlo con el mes previo (agosto 2023) y en términos interanuales presentó una variación negativa del 80,1%.

Figura 6: Superficie autorizada para edificar (en m2) según estado de obra. Septiembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Las "Ampliaciones" representaron el 1,5% del total permitido para construir en este mes, con una superficie autorizada de 96,4 m2. Dicha categoría al compararla contra agosto 2023 vió una disminución del 90,5% y del 88,5% con respecto al mismo mes del año previo (septiembre 2022).

Finalmente, en septiembre se registraron permisos para obras de "Reforma" por 253 m2, equivalentes al 3,8% del total permitido en el mes. Esta categoría, al no registrar datos todos los meses, no permite realizar una comparación interanual. Sin embargo, en el cotejo mensual experimentó una variación del -54,5%.