



Superficie autorizada para la construcción

Posadas
Octubre 2023





Superficie autorizada para construcción en Posadas. Octubre 2023

Dirección Oficina de Gestión de Datos
dirgestiondedatos@gmail.com
Posadas, noviembre 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
Dilger, Johan Axel
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 octubre 2023



15

Cantidad de permisos otorgados

-
Var. mensual

↓ **28,6%**
Var. interanual



10.840,3 m²

Superficie autorizada para construcción

↑ **63,8%**
Var. mensual

↓ **26,2%**
Var. interanual

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

55,9%

Existentes sin permiso

↑ **4,6%**
Var. mensual

↓ **43,4%**
Var. interanual

36,7%

Obras nuevas

↑ **736,6%**
Var. mensual

↑ **10,2%**
Var. interanual

6,0%

Ampliaciones

↑ **570,2%**
Var. mensual

↑ **71,8%**
Var. interanual

1,4%

Reformas

↓ **39,7%**
Var. mensual

///
Var. interanual

Participación relativa según uso de obra

70,1% Uso Residencial



Viviendas unifamiliares



Conjuntos habitacionales



Viviendas multifamiliares

29,9% Uso No Residencial



Almacenajes y galpones



Administración, banca y finanzas



Arquitectura funeraria



Salud



Educación



Gastronomía



Industrias y talleres



Recreación y deportes



Cultura y espectáculos



Hotelería y alojamiento



Comercio



Transporte



Iglesias



Otros destinos

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

-
Var. mensual

↓ **28,6%**
Var. interanual



10.840,3 m²

Superficie autorizada para construcción

↑ **63,8%**
Var. mensual

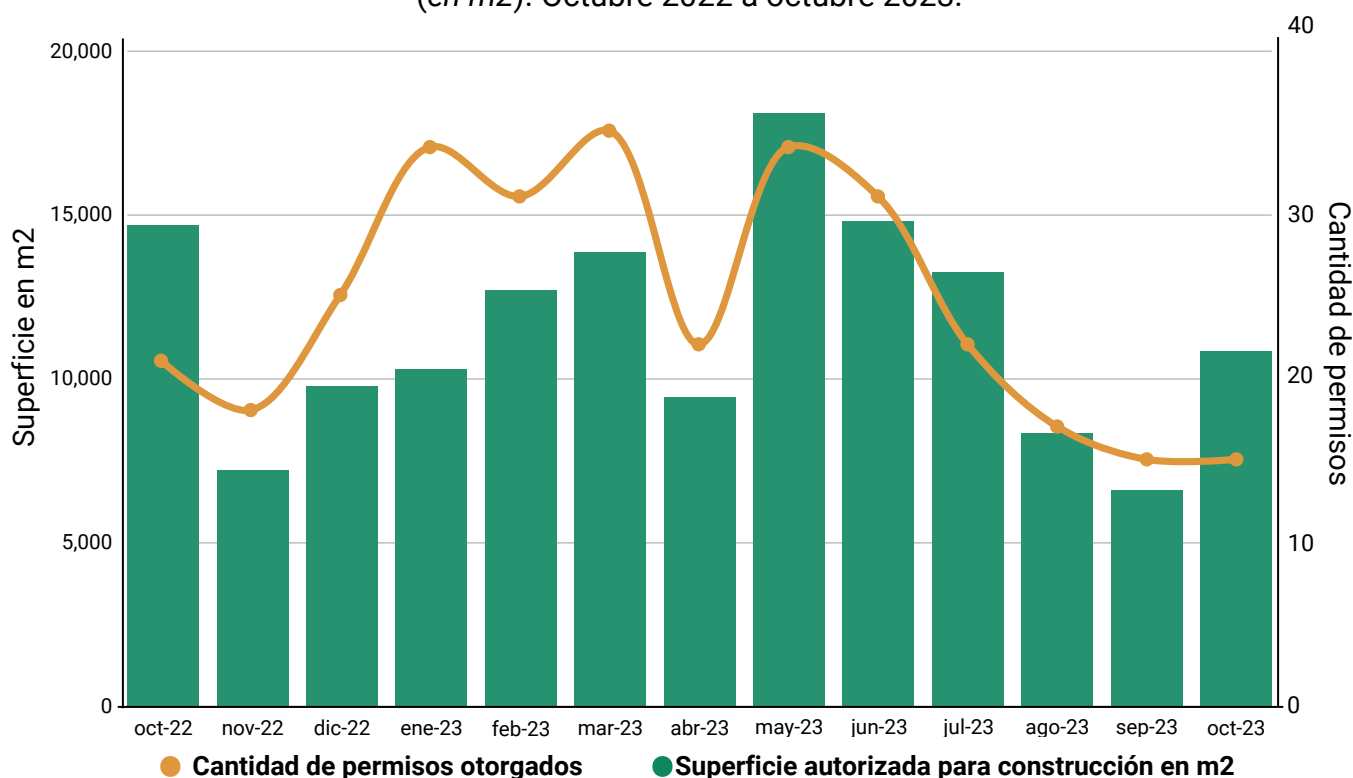
↓ **26,2%**
Var. interanual

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 octubre 2023, en la ciudad de Posadas se entregaron 15 certificados de permisos de construcción, lo que significó 10.840,3 m² de superficie total autorizada para construir. En el acumulado anual (de enero a octubre 2023), la superficie total autorizada asciende a 118.300,4 m².

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

	Permisos otorgados	Variación respecto al mes anterior	Variación respecto a igual mes del año anterior
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%
oct-23	15	-	-28,6%

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

Cuadro 2: Superficie autorizada para edificar (en m2).
Octubre 2022 a octubre 2023.

	Superficie autorizada para construcción m2	Variación respecto al mes anterior	Variación respecto a igual mes del año anterior
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%
oct-23	10.840,3	63,8%	-26,2%

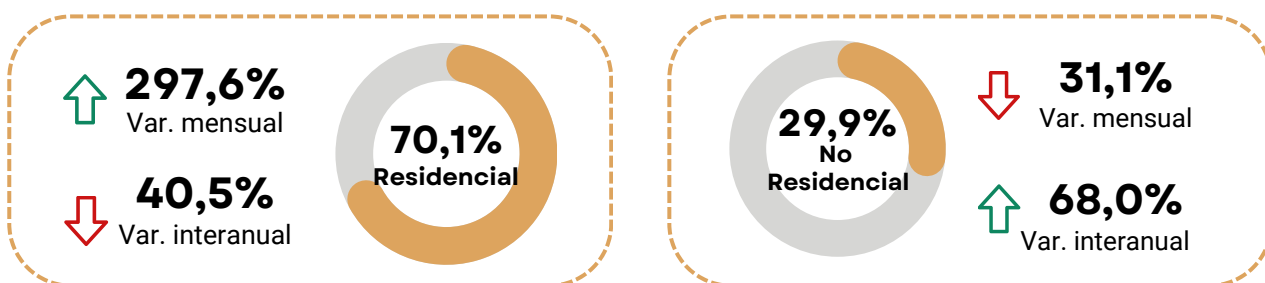
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Tipo de edificación según uso

El destino o uso que se dará a las obras puede considerarse como "Residencial" cuando se construyen 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 octubre 2023, la edificación "Residencial" representó el 70,1% del total de superficie autorizada (7.595,2 m²). Mientras que las obras destinadas a edificaciones "No residenciales" registraron permisos por una superficie de 3.245,1 m², el 29,9% del total.

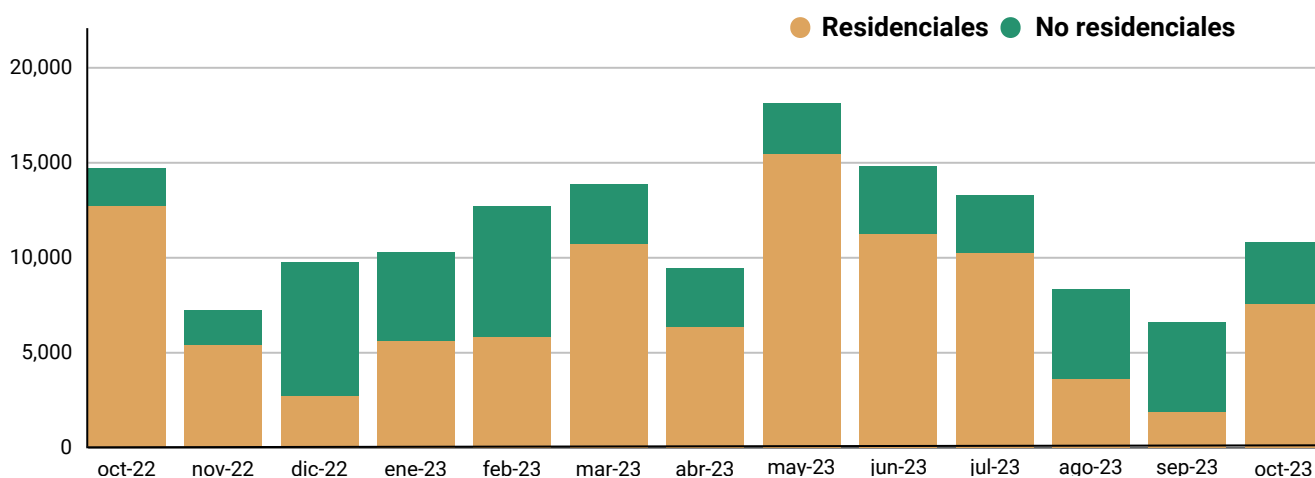
Figura 2: Porcentaje de superficie autorizada (en m²) según uso (residencial o no residencial), variación mensual e interanual. Octubre 2023.



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

Por otra parte, las obras "Residenciales" suelen ser las de mayor representación sobre el total. Respecto a septiembre, la participación de este tipo de obras aumentó en 41,2 puntos porcentuales (p.p.). En los dos meses previos, las obras "No residenciales" ocuparon el mayor porcentaje sobre el total, como puede observarse en la siguiente figura.

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



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

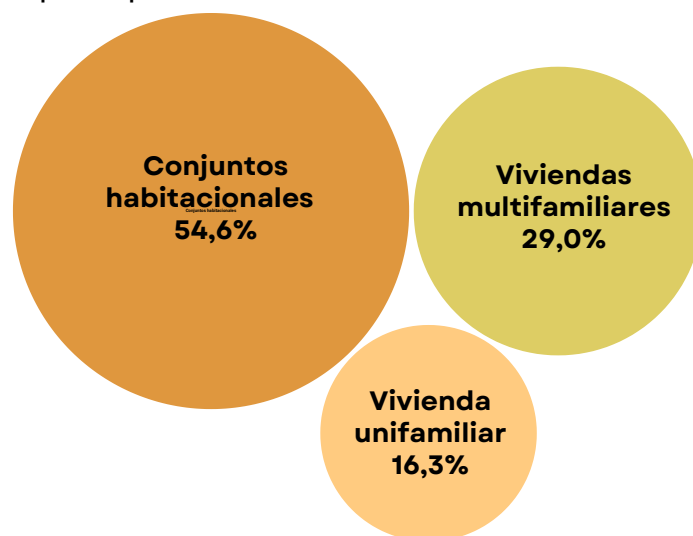
Edificación para uso residencial y no residencial

La siguiente figura ilustra la proporción relativa de cada tipo de edificio en la categoría "Residencial" en octubre 2023. En primer lugar se encontraron los conjuntos habitacionales, que representaron el 54,6% de la superficie residencial autorizada. Seguidamente, las viviendas de tipo multifamiliar abarcaron el 29,0% de la superficie residencial autorizada, en tanto que las viviendas de tipo unifamiliar completaron el restante 16,3% del total.

Mientras el total de la superficie de tipo "Residencial" mostró un aumento en términos mensuales (+297,6%) el mismo estuvo explicado por el crecimiento mensual en las viviendas de tipo unifamiliar (+282,7%) y en las de tipo multifamiliar (+39,0%). Por su parte, los denominados conjuntos habitacionales no habían registrado m² en septiembre de este año.

En la comparación interanual, las tres categorías mostraron caídas respecto a octubre 2022. La más acentuada se registró para vivienda unifamiliar (-60,7%), seguida por viviendas multifamiliares (-58,5%) y por último se ubicaron los conjuntos habitacionales (-3,2%).

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

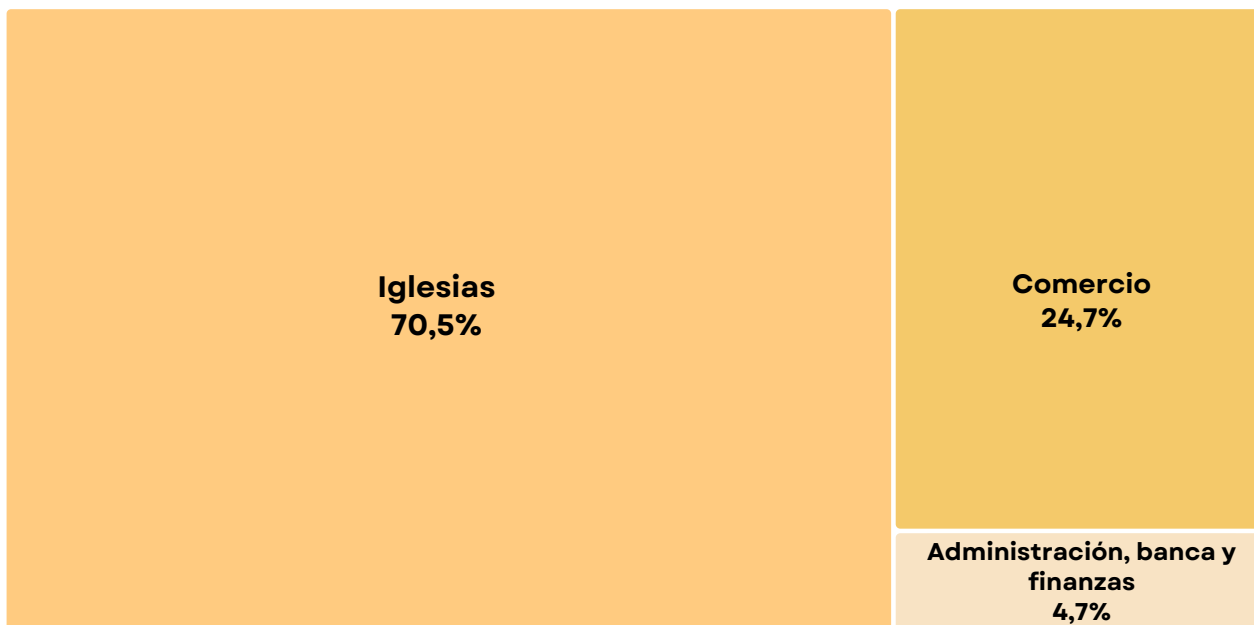


Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

La figura 5 muestra la participación relativa de cada tipo de edificación dentro de la categoría "No residencial" en octubre 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 octubre 2023, la categoría "Iglesias" fue la de mayor participación, ya que representó la mayor cantidad de m2 no residenciales autorizados para edificar (2.289,42 m2). La segunda categoría, "Comercio", registró 803,14 m2, mientras que en tercer lugar se ubicó "Administración, banca y finanzas" con una participación del 4,7% del total de construcciones no residenciales.

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



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

La categoría "Comercio" mostró un crecimiento interanual de superficie liquidada del 84,6%, mientras que a nivel mensual se observó una caída del 73,0%. Las categorías "Iglesias" y "Administración, banca y finanzas" no registraron valores en septiembre pasado ni en octubre 2022 para comparar las variaciones.

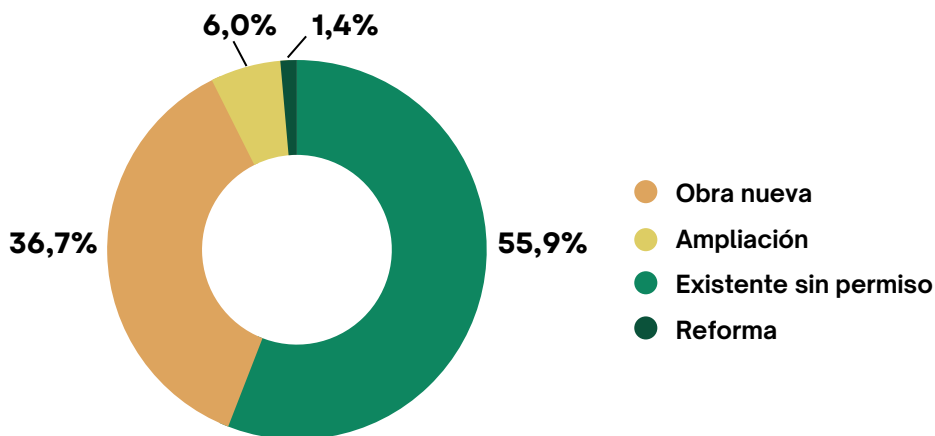
Superficie aprobada según Estado de Obra

En el mes bajo análisis las obras "Existentes sin permiso", es decir aquellas que han regularizado su situación al solicitar el permiso correspondiente, ocuparon el primer lugar en la participación relativa, ya que representaron el 55,9% del total autorizado. El valor registrado en el mes de dicha categoría (6.061,67 m2) creció 4,6% con respecto al mes anterior, y al comparar con el mismo mes del año pasado (octubre 2022), presentó una disminución del 43,4%, ya que en ese periodo se habían autorizado 10.701,3 m2 en esta categoría.

En segundo lugar en el ranking de participación se encontraron las "Obras nuevas". En octubre 2023 se autorizaron 3.979,77 m2 para este tipo de obra, representando el 36,7% del total.

El valor registrado en el mes bajo análisis implicó un crecimiento del 736,6% al compararlo con el mes previo (septiembre 2023) y en términos interanuales presentó una variación positiva del 10,2%.

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



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

Las "Ampliaciones" representaron el 6,0% del total permitido para construir en este mes, con una superficie autorizada de 646,3 m². Dicha categoría al compararla contra septiembre 2023 experimentó una suba del 570,2% y del 71,8% con respecto al mismo mes del año previo (octubre 2022).

Finalmente, en octubre se registraron permisos para obras de "Reforma" por 152,6 m², equivalentes al 1,4% 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 mostró una variación negativa del 39,7%.