

Superficie autorizada para la construcción

Posadas
Noviembre 2023





Superficie autorizada para construcción en Posadas. Noviembre 2023

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



28

Cantidad de permisos otorgados



86,7%
Var. mensual



55,6%
Var. interanual



14.314,6 m²

Superficie autorizada para construcción



32,0%
Var. mensual



98,3%
Var. interanual

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

9,4%

Existentes sin permiso



77,8%

Var. mensual



71,0%

Var. interanual

38,8%

Obras nuevas



39,6%

Var. mensual



275,2%

Var. interanual

36,3%

Ampliaciones



703,2%

Var. mensual



586,8%

Var. interanual

15,5%

Sin especificar

-

Var. mensual

-

Var. interanual

Participación relativa según uso de obra

52,8% Uso Residencial



Viviendas unifamiliares



Conjuntos habitacionales



Viviendas multifamiliares

47,2% Uso No Residencial



Almacenes 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



28

Cantidad de permisos otorgados



86,7%

Var. mensual



55,6%

Var. interanual



14.314,6 m²

Superficie autorizada para construcción



32,0%

Var. mensual



98,3%

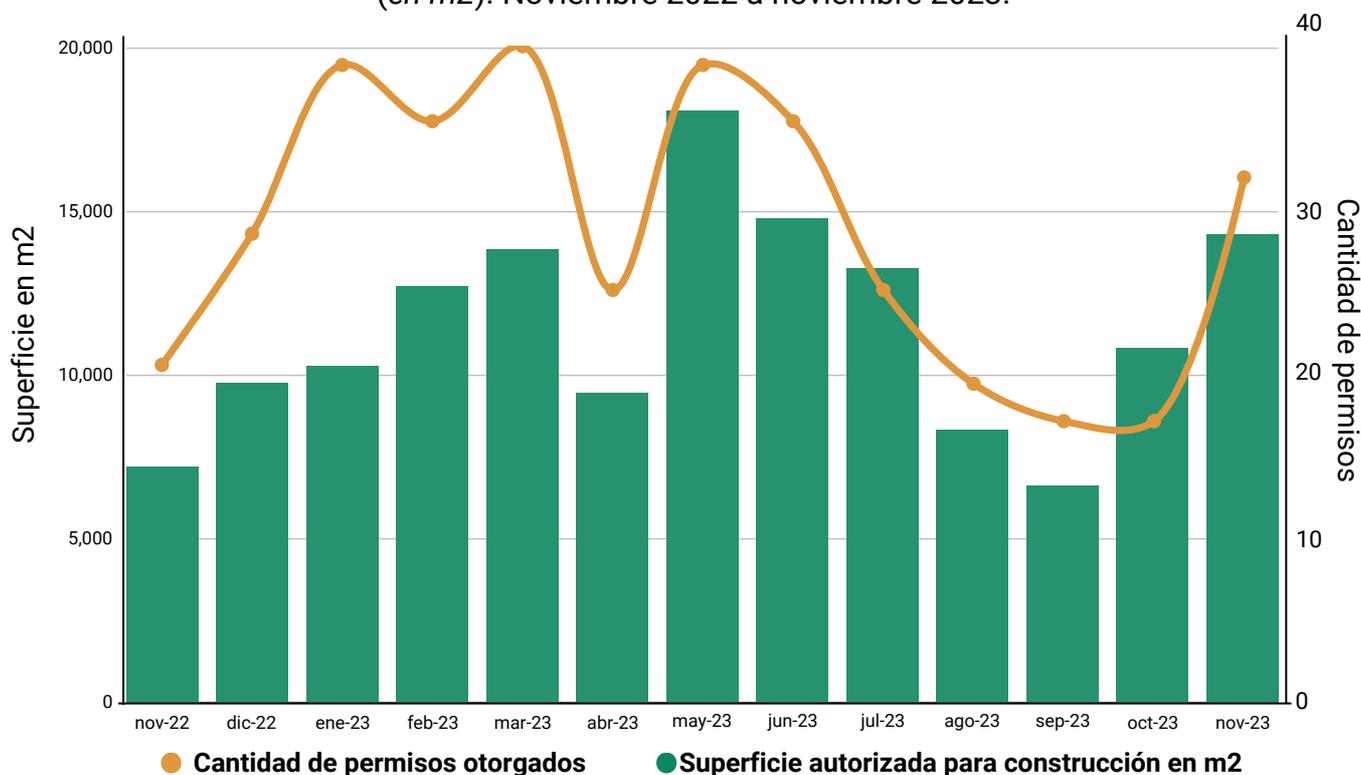
Var. interanual

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 noviembre 2023, en la ciudad de Posadas se entregaron 28 certificados de permisos de construcción, lo que significó 14.314,6 m² de superficie total autorizada para construir. En el acumulado anual (de enero a noviembre 2023), la superficie total autorizada asciende a 132.615,0 m².

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

	Permisos otorgados	Variación respecto al mes anterior	Variación respecto a igual mes del año anterior
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%
nov-23	28	86,7%	55,6%

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

Cuadro 2: Superficie autorizada para edificar (en m2).
 Noviembre 2022 a noviembre 2023.

	Superficie autorizada para construcción m2	Variación respecto al mes anterior	Variación respecto a igual mes del año anterior
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%
nov-23	14.314,6	32,0%	98,3%

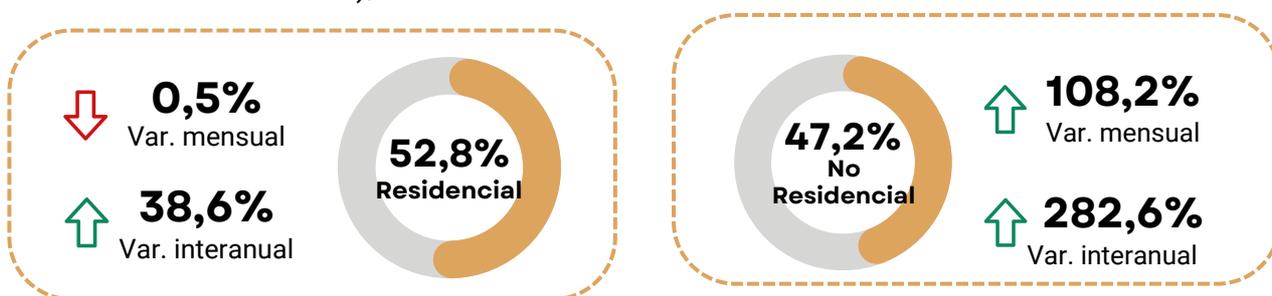
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Tipo de edificación según uso

El destino o uso que se dará a las obras puede considerarse como “Residencial” cuando se 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 noviembre 2023, las edificaciones de tipo “Residencial” representaron el 52,8% del total de superficie autorizada (7.557,0 m²). Mientras que las obras destinadas a edificaciones “No residenciales” registraron permisos por una superficie de 6.757,6 m², el 47,2% del total.

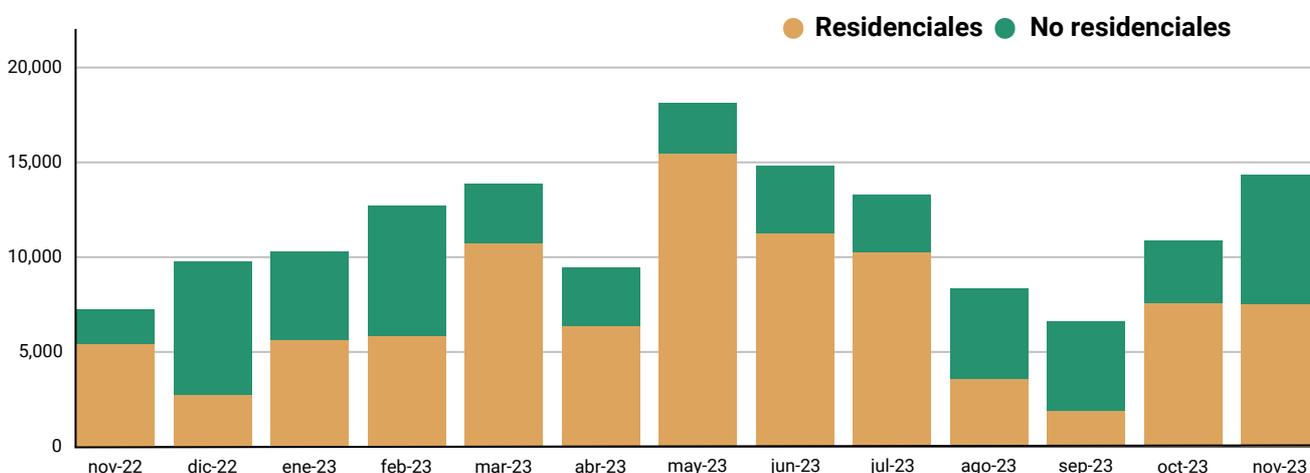
Figura 2: Porcentaje de superficie autorizada (en m²) según uso (residencial o no residencial), variación mensual e interanual. Noviembre 2023.



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. Sin embargo, en los meses previos como agosto y septiembre, las obras “No residenciales” ocuparon el mayor porcentaje sobre el total, como puede observarse en la siguiente figura. En noviembre el resultado fue más parejo entre ambas categorías.

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



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

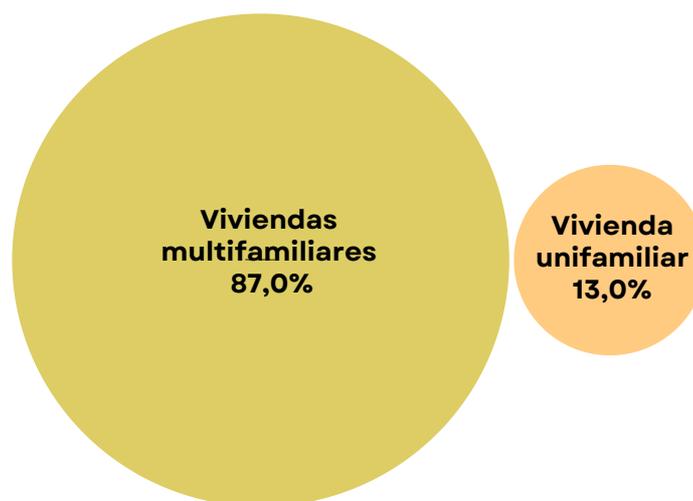
Edificación para uso residencial y no residencial

La siguiente figura ilustra la proporción relativa de cada tipo de edificio en la categoría "Residencial" en noviembre 2023. En primer lugar se encontraron las viviendas de tipo multifamiliar, las cuales abarcaron el 87,0% de la superficie residencial autorizada, en tanto que las viviendas de tipo unifamiliar completaron el restante 13,0% del total.

Mientras el total de la superficie de tipo "Residencial" mostró una leve disminución en términos mensuales (0,5%) la misma estuvo explicada por la caída mensual en las viviendas de tipo unifamiliar (20,7%), mientras que en la superficie autorizada para viviendas multifamiliares se observó un aumento mensual del orden cercano al 200%.

En la comparación interanual, las categorías mostraron resultados dispares respecto a noviembre de 2022. Mientras que en la categoría de viviendas multifamiliares el crecimiento interanual se ubicó en el 137,8%, la variación de la superficie autorizada en las viviendas unifamiliares fue negativa en 63,4% con respecto al mismo mes del año pasado. En conjunto, la categoría residencial obtuvo un crecimiento interanual del 38,6%.

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

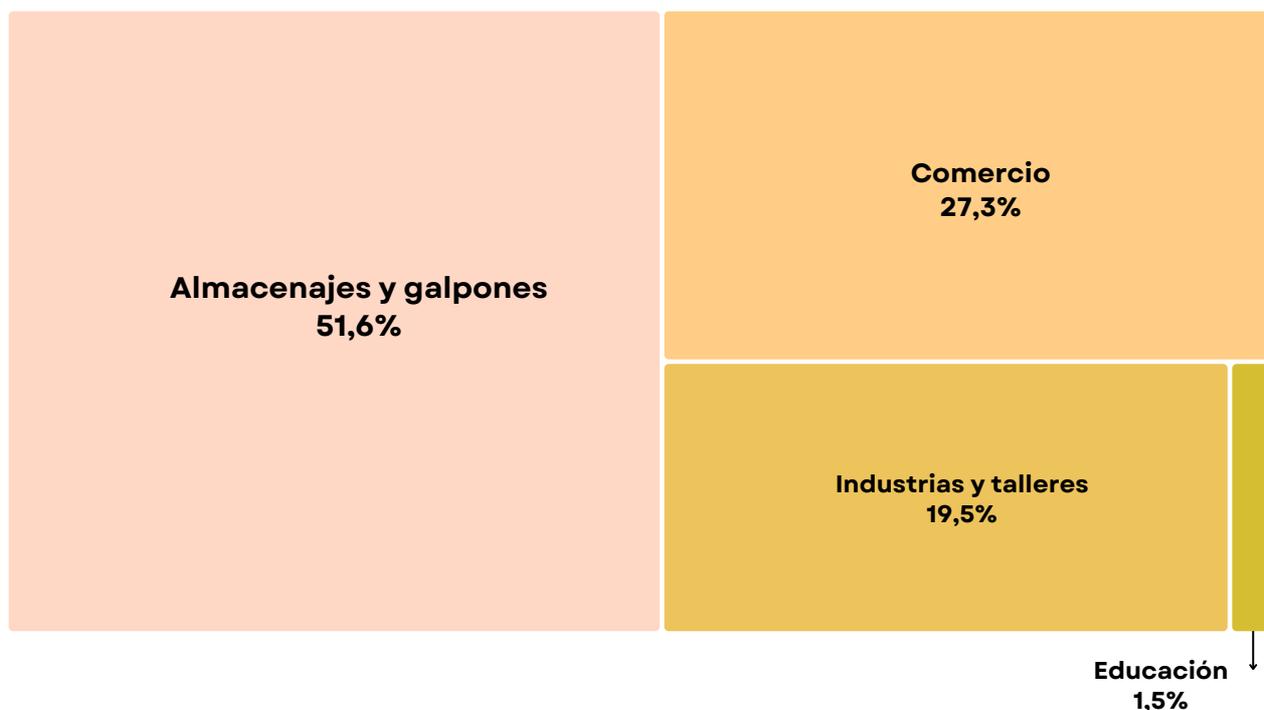


Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

La figura 5 muestra la participación relativa de cada tipo de edificación dentro de la categoría "No residencial" en noviembre 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 cuatro categorías han registrado permisos.

En noviembre 2023, la categoría “Almacenes y galpones” fue la de mayor participación, ya que representó la mayor cantidad de m2 no residenciales autorizados para edificar (3.490,0 m2). La segunda categoría, “Comercio”, registró 1.844,5 m2, mientras que en tercer lugar se ubicó “Industrias y talleres” con una participación del 19,5% del total. En último lugar estuvo la categoría “Educación” con 104,1 m2 y una participación del 1,5%.

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



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

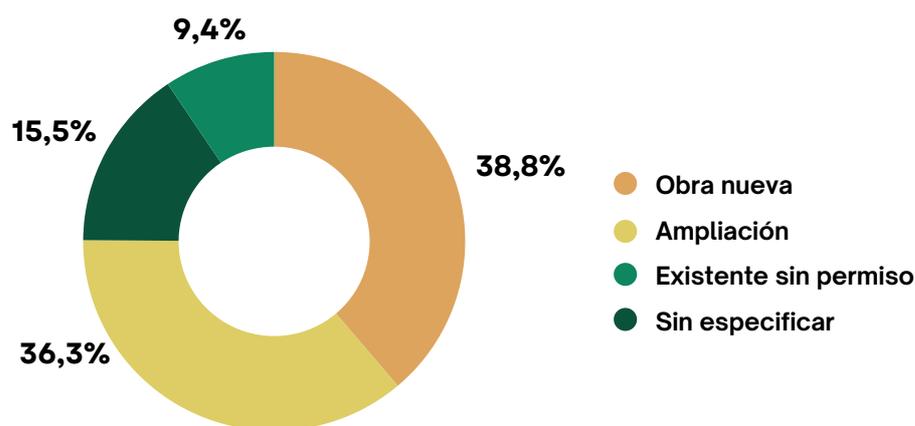
La categoría “Comercio” mostró un crecimiento interanual de superficie liquidada del 389,1%, mientras que a nivel mensual aumentó 129,7%. Las demás categorías no registraron valores en octubre pasado ni en noviembre 2022 como para comparar las variaciones.

Superficie aprobada según Estado de Obra

En el mes bajo análisis la categoría “Obras nuevas” ocuparon el primer lugar en la participación relativa, ya que representaron el 38,8% del total autorizado. Esta categoría creció un 39,6% mensual y en la comparación contra noviembre del año pasado el aumento fue del 275,2%. En segundo lugar en el ranking de participación se encontró “Ampliación”, ya que en noviembre 2023 se autorizaron 5.191,2 m2 para este tipo de construcciones, representando el 36,3% del total.

En el mes de noviembre se aprobaron 2.220,0 m2 de superficie para construcción cuyo estado de obra no fue especificado y por lo tanto se clasificaron como “Sin especificar”. Dicha categoría abarcó el 15,5% de la superficie total del mes de noviembre.

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



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

Por último, se ubicó la categoría “Existente sin permiso”, es decir aquellas construcciones que han regularizado su situación al solicitar el permiso correspondiente. El valor registrado en el mes de noviembre para estas edificaciones (1.345,8 m²) disminuyó 77,8% con respecto al mes anterior, y al comparar con el mismo mes del año pasado (noviembre 2022), presentó una disminución del 71,0%.

El valor total registrado de superficie para construcción en el mes bajo análisis implicó un crecimiento del 32,0% al compararlo con el mes previo (octubre 2023) y en términos interanuales presentó una variación positiva del 98,3%.