



Fundación
Banco Municipal

Mayo
2012

Informes especiales

Construcción

*Análisis de la superficie autorizada para
construcción en Rosario según
Distritos Municipales
2006-2011*

FUNDACIÓN BANCO MUNICIPAL

San Martín 730

Tel: (0341) 4205600 (int. 276)

info@fundacionbmr.org.ar

RESUMEN

A través de un análisis de los permisos de construcción por distrito para el período 2006-2011 puede plantearse que la construcción en Rosario ha estado, desde mediados de la pasada década, fuertemente concentrada en el distrito centro, el cual ha acaparado la mayor cantidad de m² autorizados para construcción, y ha mostrado la mayor densidad de construcción (m² por habitante).

No obstante, cuando se divide el referido período en dos trienios, 2006-2008 y 2009-2011, existen indicios de que la construcción tiende paulatinamente a desplazarse del centro al norte de la ciudad.

Ambos períodos muestran también diferencias en cuanto al tamaño promedio de los permisos, que ha caído en el distrito centro pero se ha elevado en otras zonas, como por ejemplo el distrito norte.

Del análisis se desprende también que la construcción seguirá creciendo aunque probablemente a un ritmo menor, fundamentalmente vinculada a la evolución de las variables macroeconómicas, y que continuará el desplazamiento progresivo desde el centro hacia otros distritos, que cobrarán importancia en cuando a superficie autorizada. Será necesario seguir a futuro la información relativa a la construcción de modo de analizar si esto se confirma o la tendencia sigue otro camino.

Introducción

La ciudad de Rosario inició, en el año 1995, un proceso de descentralización administrativa, dividiendo la ciudad en Distritos que caen bajo el área de influencia de distintos Centros Municipales de Distrito (CMD). El objetivo de ésta reorganización de la ciudad, obedeció a la necesidad de obtener una desconcentración funcional y operativa de servicios, y a la de coordinar de forma descentralizada de las actividades a desarrollar por las distintas áreas.

Cada distrito releva los datos relativos a permisos de construcción para el área de influencia de modo que la información registrada permite tener una noción de los aspectos geográficos relevantes que hacen a la construcción en Rosario desde mediados de la pasada década hasta hoy.

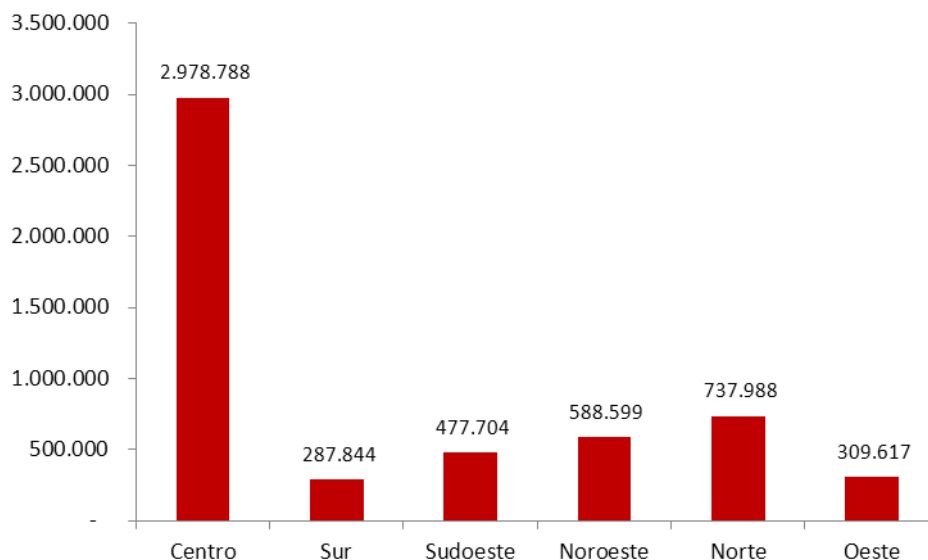
Trabajando con la información de superficie autorizada por distrito, puede analizarse lo sucedido en el período 2006-2011 a través de comparar los trienios 2006-2008 y 2009-2011. En función de la longitud disponible de la serie, se toma esta división considerando que tres años es un período que permite identificar cambios o confirmar tendencias en la actividad. Este análisis permitirá no sólo caracterizar cómo se distribuyen los m² autorizados para construcción, sino también tener una referencia de la existencia de posibles cambios en la orientación de las empresas de construcción en cuanto a la localización a la que apuntan.

La ciudad de Rosario está dividida, funcional y administrativamente, en seis distritos: Centro, Sur, Oeste, Sudoeste, Norte y Noroeste¹. En lo referente a construcción, cada distrito es el encargado del relevamiento de los permisos de construcción en su propia jurisdicción, a partir de lo cual puede avanzarse en una caracterización de la construcción en Rosario según las diferentes zonas geográficas.

En Rosario, en el período 2006-2011, el acumulado total de superficie autorizada² asciende a 5.380.541 m². El Distrito Centro ha sido, en el período referido, el de mayor preferencia para los constructores, considerando que aproximadamente 55% de los m² acumulados totales aprobados corresponden a dicha zona (un total de 2.978.788 m²). El distrito norte es el segundo en importancia, con 737.988 m² autorizados, que representa prácticamente 15% del total. Como se observa en el gráfico 1, es claro el salto en términos de superficie autorizada entre el distrito centro y el resto de los distritos.

Gráfico 1. m² totales de superficie autorizada para construcción según Centro Municipal de Distrito (CMD).

Acumulado 2006-2011



Fuente: Rosario Data en base a Dirección general de Obras Particulares de Rosario y Anuario Estadístico 2011 de la Dirección General de Estadística (MR).

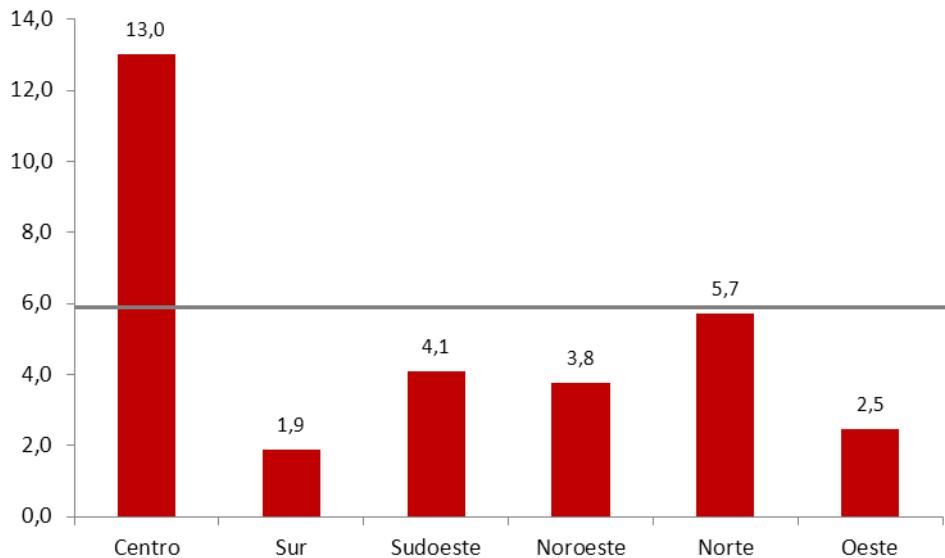
Para tener una idea más precisa de la distribución de la superficie autorizada para construcción puede relacionarse el dato total acumulado de m² expuesto previamente con la magnitud de cada distrito, aproximada a través de la cantidad de habitantes. Para el período 2006-2011, en Rosario se autorizaron 5,9 m² por habitante. Cuando se profundiza en lo acontecido en cada uno de los distritos, vuelven a aparecer diferencias marcadas. El gráfico 2 resume este análisis. En el distrito centro se han autorizado en el período en cuestión 13,6m², más del doble que el promedio. El resto de los distritos está por debajo del mencionado promedio, siendo el más cercano el distrito norte con 5,7 m² por habitante.

¹ Para una descripción detallada de los datos poblacionales, de superficie y los límites de cada distrito véase el anexo.

² El análisis que aquí se desarrolla se basa fundamentalmente en el dato de m² de superficie autorizada. Cabe recordar que el otorgamiento de un permiso de construcción no implica que se esté construyendo efectivamente. El permiso de construcción da un derecho a construir una determinada cantidad de m² en un lugar, lo cual no quiere decir que eso se efectivice en el mismo momento en que el permiso se otorga. No obstante, una vez realizada esta salvedad, cabe decir que el seguimiento de los permisos de construcción permite analizar la intencionalidad en el tamaño, el tipo y la localización de la construcción, con lo cual da una idea estructural de las características de la actividad.

Puede decirse entonces que, a las diferencias en cuanto a m^2 totales, se suman también diferencias en términos de la densidad de los permisos de construcción por habitante, donde el valor de m^2 autorizados por habitante en el distrito centro equivale a 2,20 veces el valor promedio para todos los distritos. De esto se desprende que la construcción ha estado notablemente concentrada en los últimos años.

Gráfico 2. m^2 de superficie autorizada para construcción por habitante según Centro Municipal de Distrito (CMD).
 Acumulado 2006-2011



Fuente: RosarioData en base a Dirección general de Obras Particulares de Rosario y Anuario Estadístico 2011 de la Dirección General de Estadística (MR).

Sin embargo, ya planteado este escenario general, cabe preguntarse si han existido cambios a lo largo del período bajo análisis. ¿Está desconcentrándose la construcción? ¿Ganan espacio el resto de los distritos frente a la clara primacía del distrito centro?

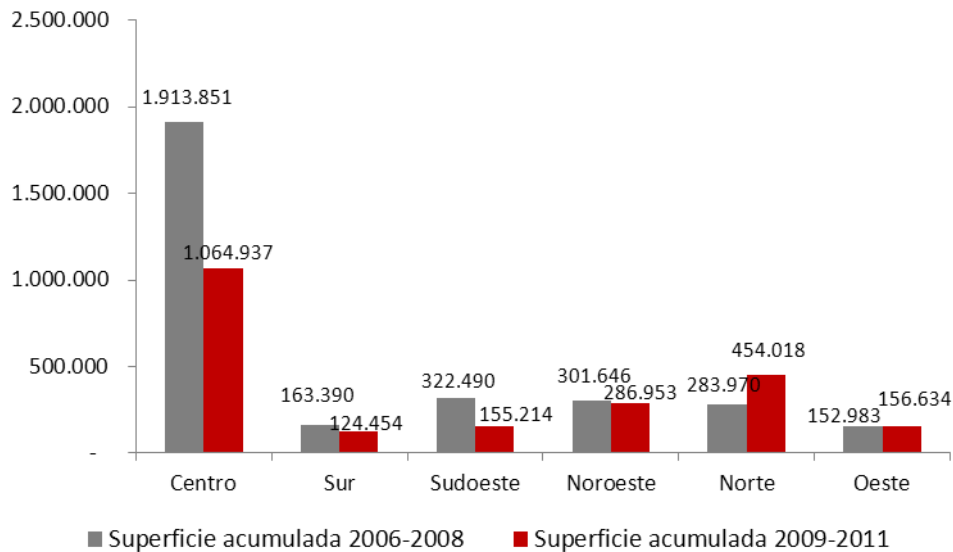
Para analizar esto se dividió el período 2006-2011 en dos períodos trienales: 2006-2008 y 2009-2011³. Un primer dato que surge es una reducción en la superficie total autorizada. De 3.138.330 m^2 totales autorizados en el trienio 2006-2008, tenemos 2.242.211 m^2 totales autorizados en el trienio 2009-2011, representando esto una caída de 28,5%. Si bien no indica que la actividad de construcción en sí haya caído (puesto que en el segundo período se pueden estar llevando adelante obras aprobadas en el primero), sí indica que en perspectiva la actividad, si bien es probable que se mantenga en un elevado nivel, tendería a decrecer respecto a los valores extraordinarios mostrados en los últimos años.

Sólo el distrito Norte ha incrementado la superficie autorizada para construcción entre ambos períodos, pasando de 283.970 m^2 a 454.018 m^2 , lo que representa un crecimiento de casi 60%. El resto de los distritos ha caído, salvo el distrito oeste que se ha mantenido prácticamente constante. La caída en el distrito centro ha sido muy pronunciada, donde el total de superficie autorizada para construcción cayó entre ambos períodos prácticamente 45%.

³ Se usa el análisis de los acumulados trienales en vistas que 3 años representan un período de tiempo suficiente para captar información en una actividad como la construcción, que se vincula fundamentalmente con el mediano plazo.

Gráfico 3. m² totales de superficie autorizada para construcción según Centro Municipal de Distrito (CMD).

Acumulado trienio 2006-2008 frente a trienio 2009-2011



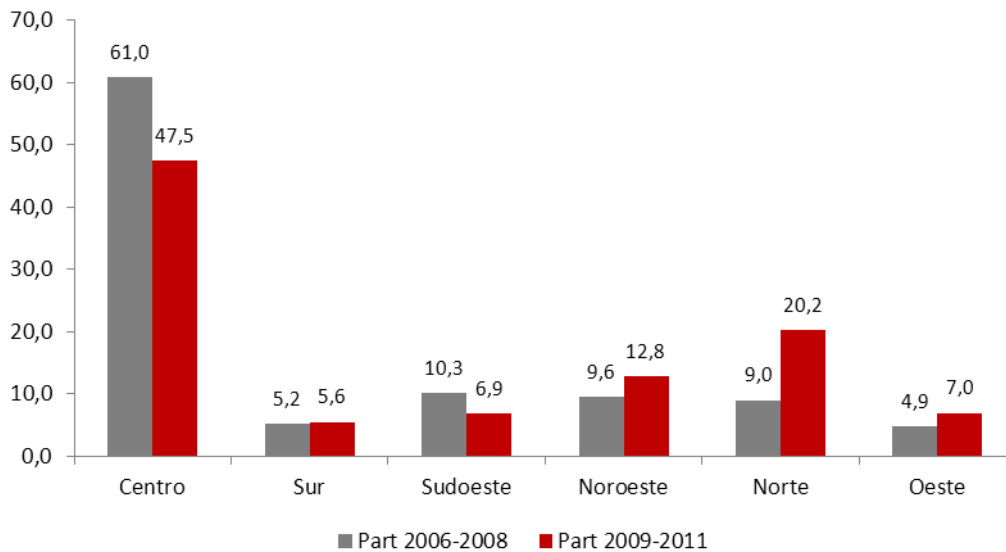
Fuente: RosarioData en base a Dirección general de Obras Particulares de Rosario.

Consecuencia de lo anterior, también puede verse una caída en la participación del Distrito Centro para el segundo trienio bajo análisis, que se refleja en el gráfico 4. Mientras que en el total de superficie autorizada en el período 2006-2008 el distrito centro participaba con el 61% del total de m², ha perdido, para el trienio 2009-2011, 15 puntos porcentuales. Sigue siendo el distrito donde mayor cantidad de m² para construcción se aprueban, pero ahora con una participación de 47,5%. Este hecho puede explicarse a la luz de la reforma del código urbano en el año 2008, que apuntó a regular las alturas de construcción en el área central y el primer anillo perimetral, y trasladó parcialmente el negocio de la construcción hacia otros sectores de la ciudad.

Consecuentemente, otros distritos han ganado participación en el total. El más claro es el caso del Distrito Norte, que ha más que duplicado su participación entre un período y otro, pasando de 9% a 20%. Se han iniciado, en los últimos años, diferentes emprendimientos de viviendas y oficinas, que han reconfigurado el primer cordón del distrito norte de la ciudad. Los distritos noroeste y oeste también han incrementado su participación, aunque de manera menos notoria que el distrito norte.

Puede deducirse a partir de lo analizado hasta el momento que, más allá de lo que muestran los datos acumulados del período 2006-2011, cuando se desglosa el análisis en dos períodos, está teniendo lugar una reconfiguración geográfica en la dirección que toma la construcción, saliendo paulatinamente del centro y yendo fundamentalmente hacia el área norte de la ciudad. Como fue mencionado, esto va de la mano de los proyectos de construcción que ha permitido la apertura vial hacia el norte, tanto de oficinas como de viviendas. Ha sido un objetivo marcado desde el primer plan estratégico lograr una ciudad que mire al río. Esto se ha alcanzado de manera clara en el área de la costera central, pero en los últimos años se ha ido ampliando progresivamente hacia la costanera norte, a través de la recuperación de terrenos en desuso, que supieron ser terminales de carga y descarga portuaria. En este sentido se han logrado revalorizar numerosos espacios en dicha zona, favoreciendo nuevas construcciones y contribuyendo al mencionado proceso de descentralización de la actividad de construcción.

Gráfico 4. Participación (en %) de cada Centro Municipal de Distrito (CMD) en los m² totales de superficie autorizada para construcción. Trienio 2006-2008 frente a trienio 2009-2011



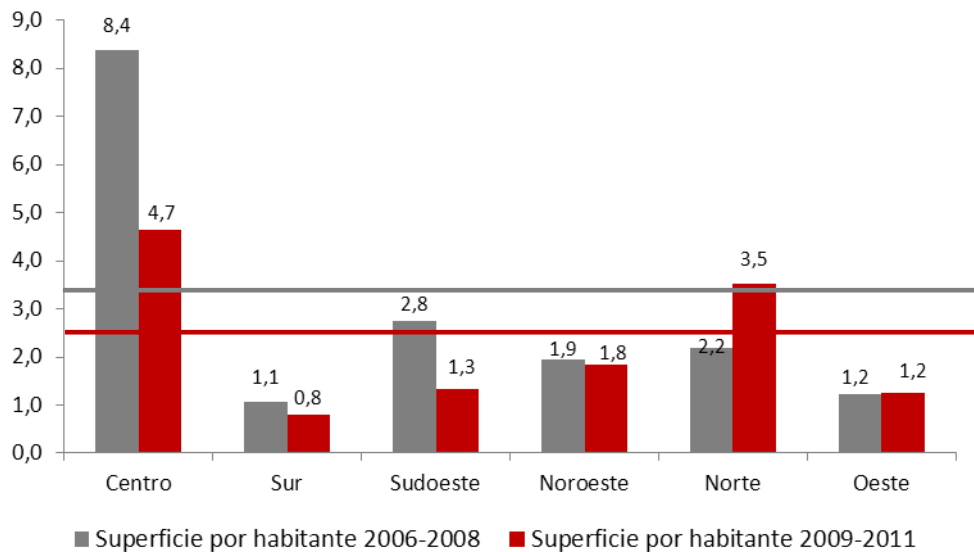
Fuente: RosarioData en base a Dirección general de Obras Particulares de Rosario.

También en términos de superficie de construcción por habitante podemos notar indicios de los cambios mencionados más arriba. El total de m² por habitante ha caído para la suma de todos los distritos entre ambos períodos, pasando de 3,4 m² a 2,5 m² por habitante.

En lo que al distrito centro respecta, si bien en el análisis de los 6 años se mostró que se autorizaron 13 m² por habitante, cuando esa magnitud se desagrega en dos períodos, surgen visibles diferencias. Mientras que en el trienio 2006-2008 el total de superficie autorizada por habitante fue 8,4 m², para el trienio 2009-2011 este valor se reduce prácticamente a la mitad (4,7 m²). Si bien el Distrito Centro es el más elegido a la hora de construir, siguiendo por encima del promedio del total, esta preferencia se ha hecho menos pronunciada en los últimos 3 años.

La superficie autorizada en el distrito norte ha dado un importante salto, llegando a 3,5 m² por habitante, superando al promedio de todos los distritos para el período.

Gráfico 5. m² totales de superficie autorizada para construcción por habitante según Centro Municipal de Distrito (CMD).
 Trienio 2006-2008 frente a trienio 2009-2011



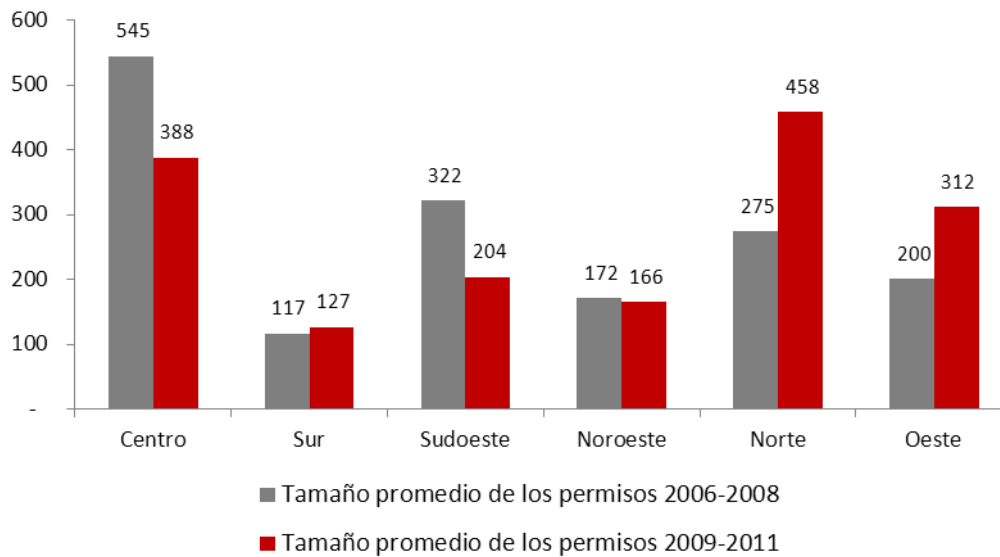
Fuente: RosarioData en base a Dirección general de Obras Particulares de Rosario.

El tamaño promedio de los permisos también ha cambiado. Para el promedio de la ciudad, el tamaño promedio de los permisos⁴ ha caído de 328,9 m² a 290,5 m². Sin embargo, al llevar adelante un análisis por distrito, existen situaciones disímiles. Esto se expresa en el gráfico 6. Mientras que en el distrito centro el tamaño promedio de cada uno de los permisos autorizados cayó de 545 m² a 388 m², el distrito norte ha visto incrementado el tamaño promedio de cada permiso, de 275 m² a 458 m². Algo similar sucede en el distrito oeste, donde cada permiso pasó de un tamaño promedio de 200 m² a 312 m².

⁴ Suma de m² totales autorizados para el período/suma de permisos para el período.

Gráfico 6. Tamaño promedio de los permisos (en m²) según Centro Municipal de Distrito (CMD).







Tienio 2006-2008 frente a trienio 2009-2011



Fuente: RosarioData en base a Dirección general de Obras Particulares de Rosario.

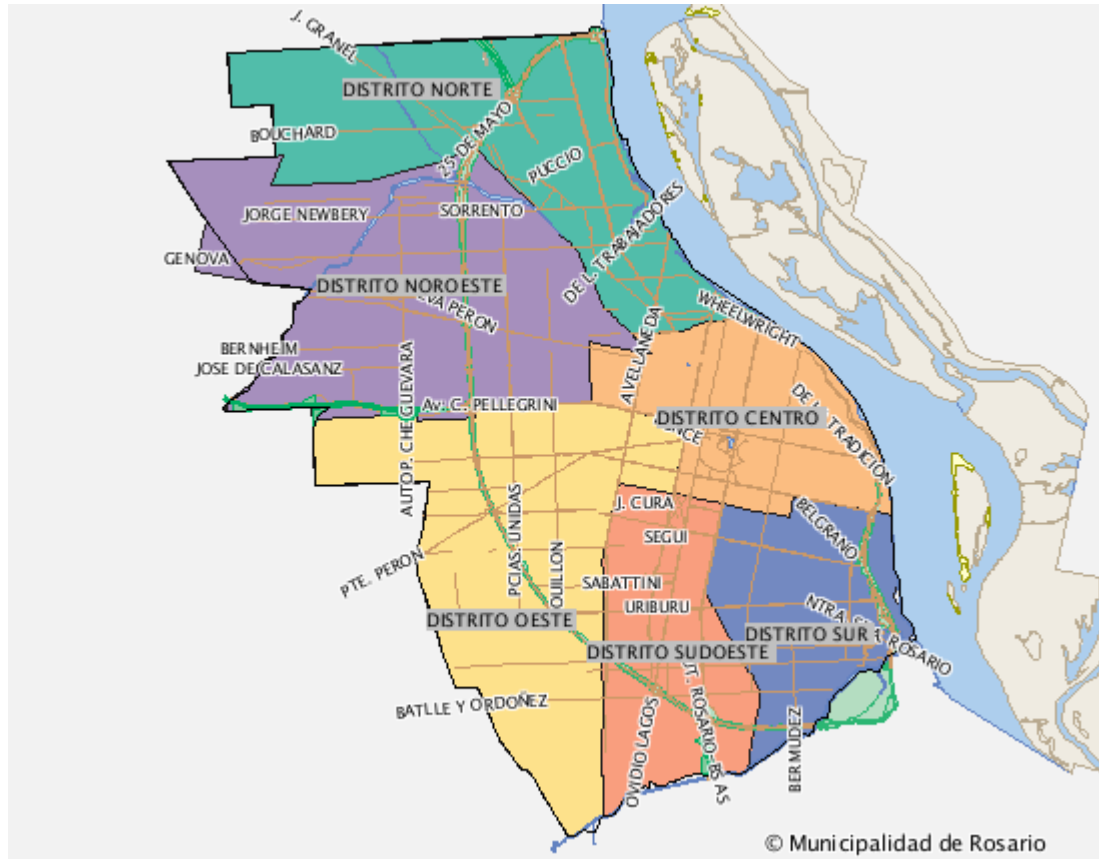
Estos procesos de cambio incipiente que surgen de la comparación entre los trienios 2006-2008 y 2009-2011 están fundamentados tanto con una menor cantidad de m² autorizados, menor tamaño promedio de construcción y un cambio en la distribución geográfica de la construcción. Respecto a esto último, es claro que los datos indican un fuerte nivel de concentración de la actividad de la construcción en el distrito centro. No obstante, en el segundo trienio bajo análisis, si bien el Distrito Centro continúa creciendo más que los demás en términos relativos, empieza a verse una ralentización en este proceso de concentración, indicando que posiblemente la construcción tienda a desconcentrarse hacia otros distritos. No se cuenta con una sectorización propia de cada distrito, de tener esta información probablemente se notaría una redistribución de la construcción dentro del mismo distrito centro.

Anexo – Población y Límite de los Distritos

CMD		Centro	Sur	Sudoeste	Noroeste	Norte	Oeste
							
Población		228.634	153.578	117.131	155.850	129.198	125.371
Superficie (en km²)		20,37	18,76	20,19	44,14	35,04	40,21
Densidad Poblacional (habs/km²)		11.224	8.186	5.801	3.531	3.687	3.118
Límites	<i>Al norte</i>	Vías del ex FFCC Mitre	Calle Amenábar, Av. San Martín y Av. 27 de Febrero	Calle Amenábar	Límite del Aeropuerto, la calle 1409 y el límite norte del Parque de los Constituyentes	Límite del Municipio	El Camino Cochabamba, el Camino de los Muertos, el Camino Pasco, la Av. de Circunvalación y la Av. Pellegrini
	<i>Al este</i>	Río Paraná	Río Paraná	Bv. Oroño, Vías del FFCC Mitre, Av. San Martín	Las vías del ex FFCC Belgrano, la calle Santa Fe y las vías del ex FFCC Belgrano (Futura Troncal)	el Río Paraná	Av. Francia, calle Amenábar, el Bv. Avellaneda y las vías del ex FFCC Belgrano
	<i>Al sur</i>	Av.27 de Febrero, Av. San Martín, calle Amenábar; Av. Francia y Av. Pellegrini	Arroyo Saladillo	Arroyo Saladillo	Av. Pellegrini, la Av. de Circunvalación, el Camino Pasco, el Camino de los Muertos, el Camino Cochabamba y el límite del Municipio	Las vías del ex FFCC Mitre	El límite sur del Municipio
	<i>Al oeste</i>	Las vías del ex FFCC Belgrano (Futura Troncal), calle Santa Fe y las vías del ex FFCC Belgrano	Av. San Martín, las vías del FFCC Mitre y el Bv. Oroño	Las vías del FFCC Belgrano (Futura Troncal) y el Bv. Avellaneda	Arroyo Ludueña y el límite del Municipio	Las vías del ex FFCC Belgrano, el límite norte del Parque de los Constituyentes, la calle N° 1409, el límite del Aeropuerto y el límite oeste del Municipio.	El límite oeste del Municipio

Se presenta a continuación el mapa de Rosario con las subdivisiones de los distritos, tal como presenta la Municipalidad en su sitio web.

Mapa de Rosario según Distritos



Fuente: Sitio web de la Municipalidad de Rosario (www.rosario.gov.ar)