

SAN MARTIN DE LOS ANDES

ESTUDIO DE CRECIMIENTO POBLACIONAL & VIENDA (HISTORICO & PROYECTADO)



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

BASE DE DATOS

Fuentes:

Provincia del Neuquén – Estadísticas & Vivienda
San Martín de los Andes - Subsecretaría de Desarrollo Urbano

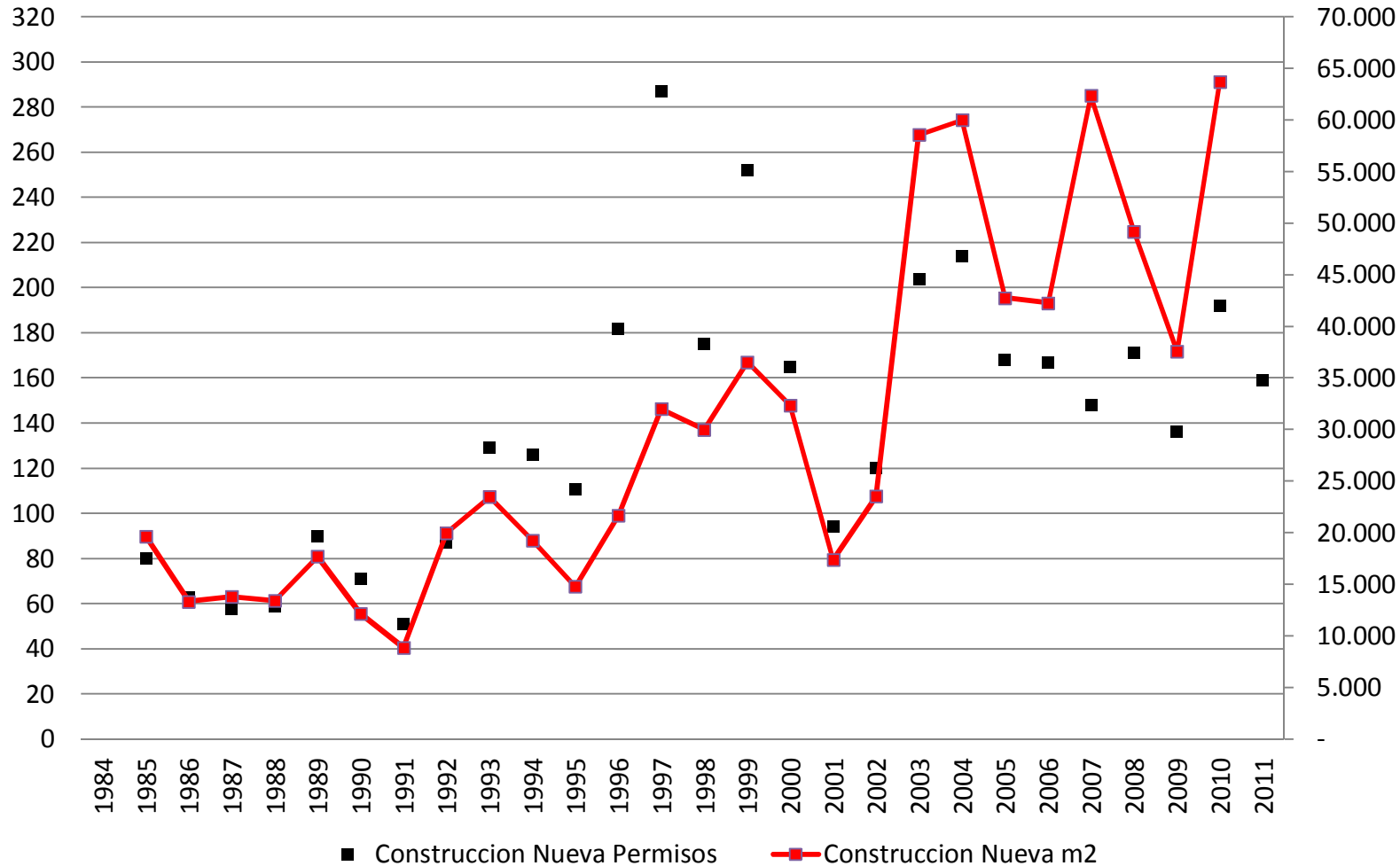
Población

Fuente: Estadísticas, Provincia del Neuquén

	Poblacion Estadisticas de Orov NQN				
	Poblacion SMA	Poblacion Junin	Poblacion Angostura	Poblacion Bariloche	Poblacion Neuquen
2001	23.487	10.652	7.354	113.958	210.000
2002	24.677	11.076	8.022	115.015	212.775
2003	25.906	11.505	8.744	116.026	214.932
2004	27.179	11.942	9.502	117.017	216.976
2005	28.502	12.390	10.371	118.024	218.935
2006	29.870	12.846	11.285	119.021	220.774
2007	31.281	13.309	12.270	119.983	222.451
2008	32.739	13.779	13.333	120.936	224.004
2009	34.242	14.256	14.479	121.867	225.411
2010	35.500	14.500	15.500	122.758	226.500

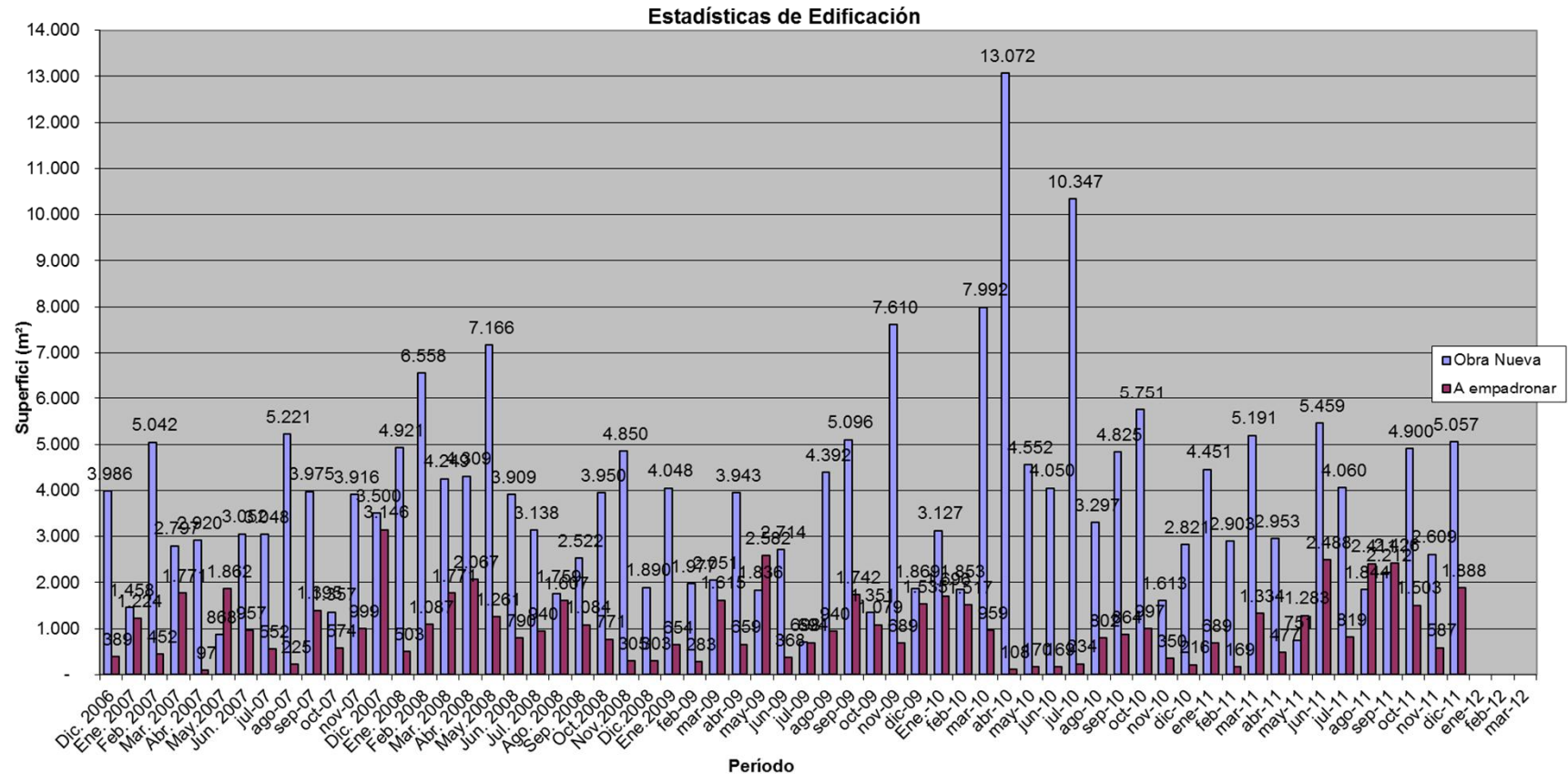
Base de Datos, Construcción

Fuente: Vivienda, Provincia del Neuquén

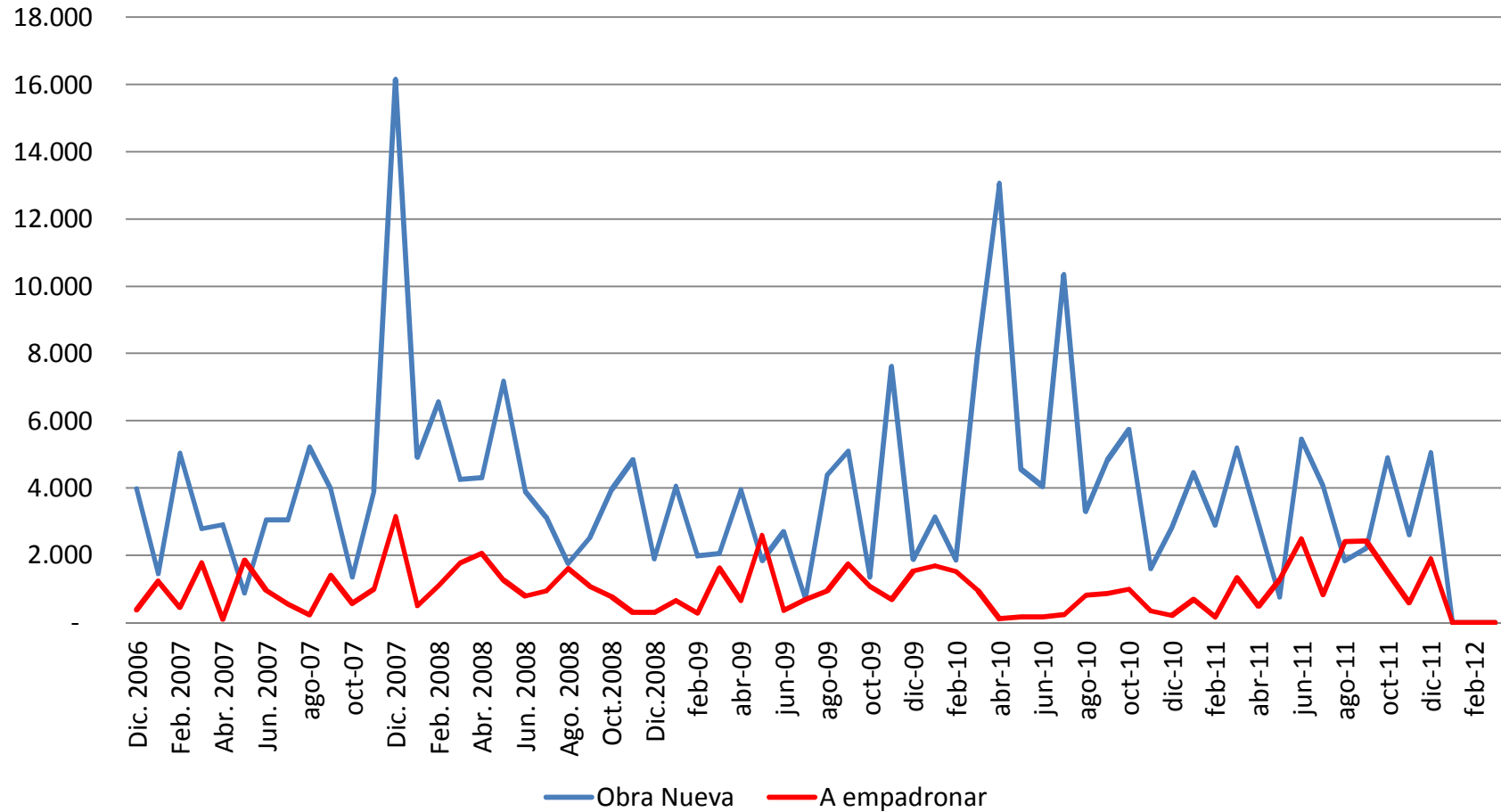


Edificación Total SMA

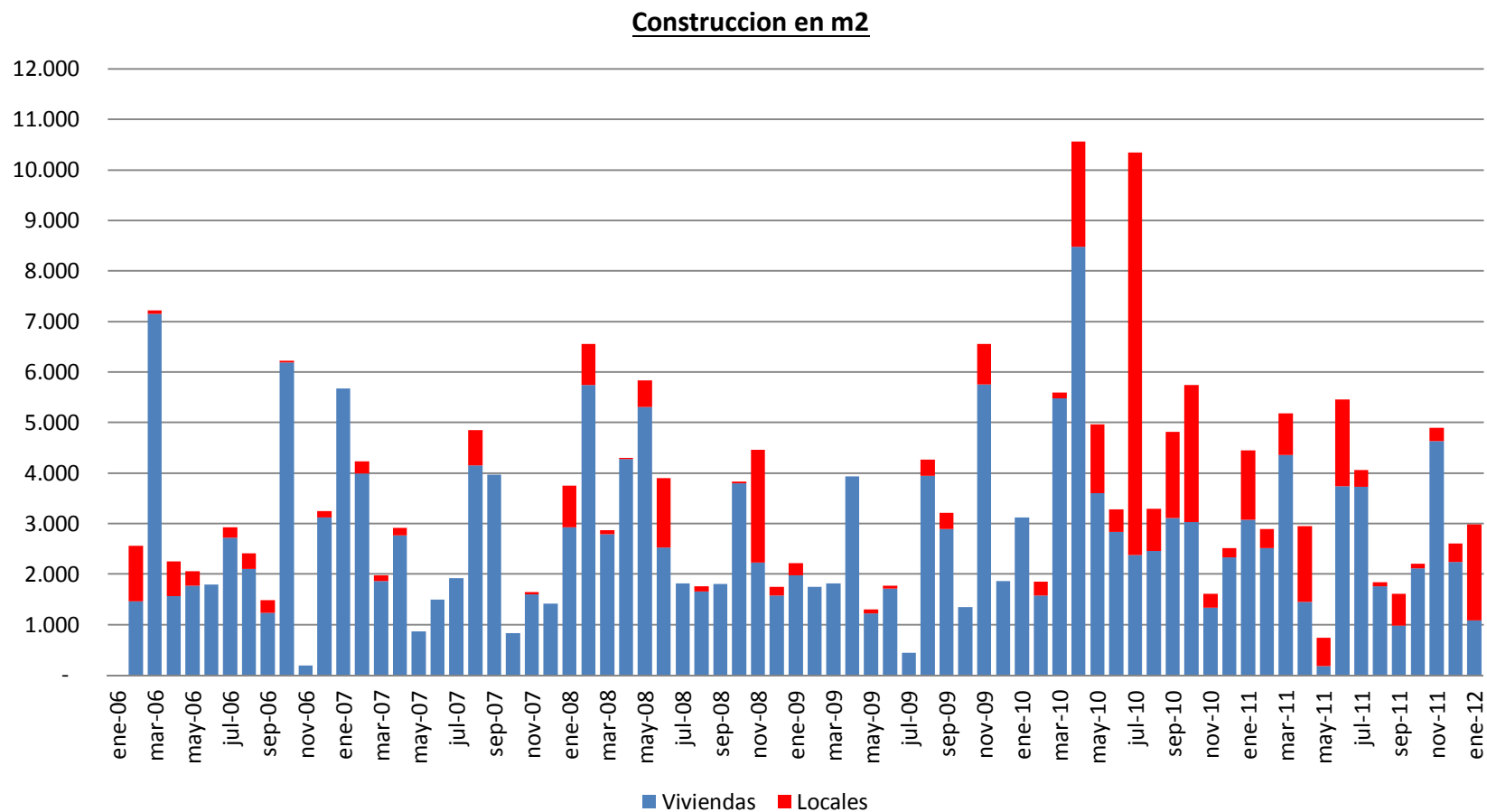
Subsecretaria de Planeamiento



Datos: SMA – Subsecretaria de Planeamiento



de Datos: Provincia del Neuquén





*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

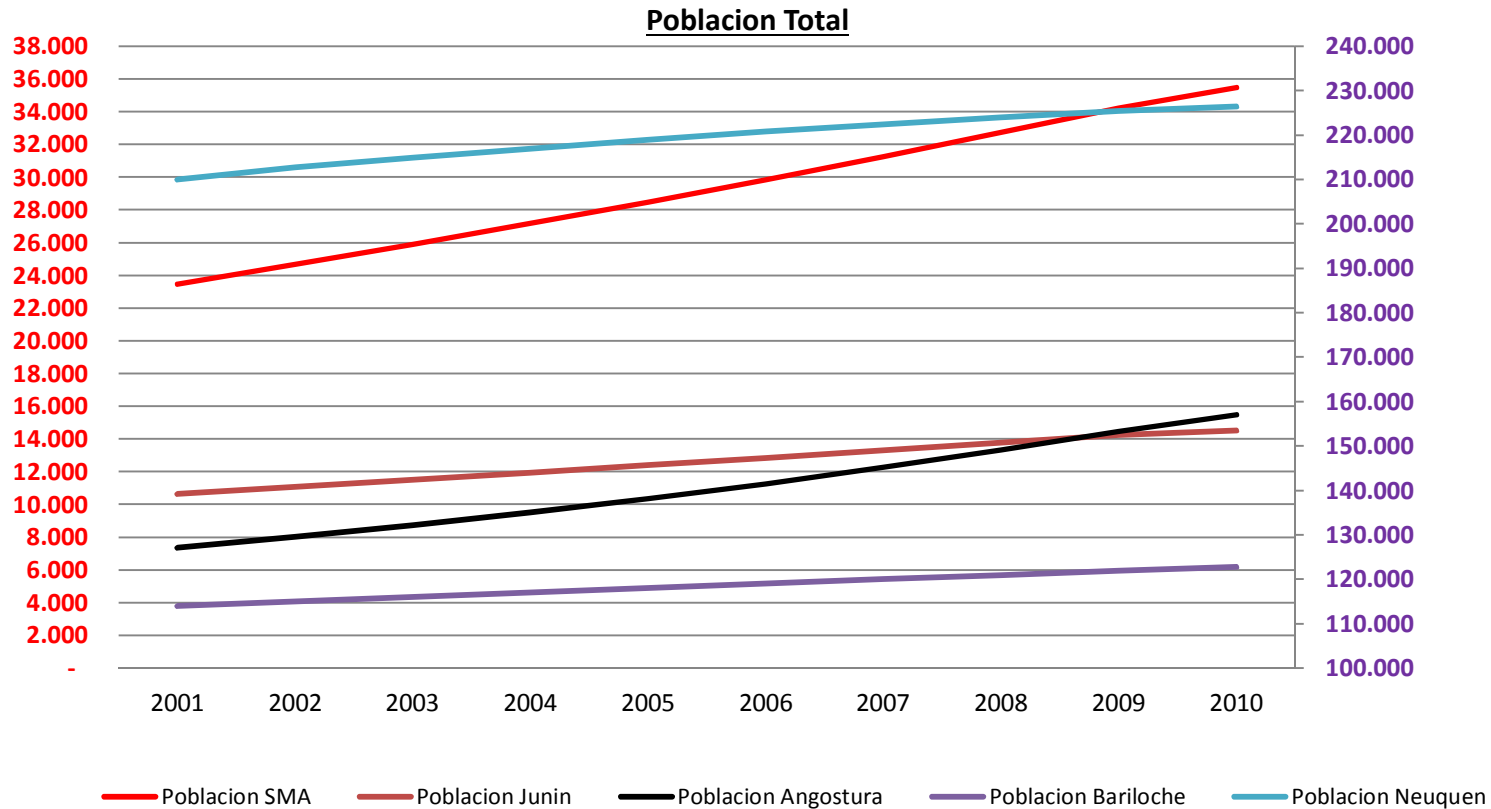
[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)



ANÁLISIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

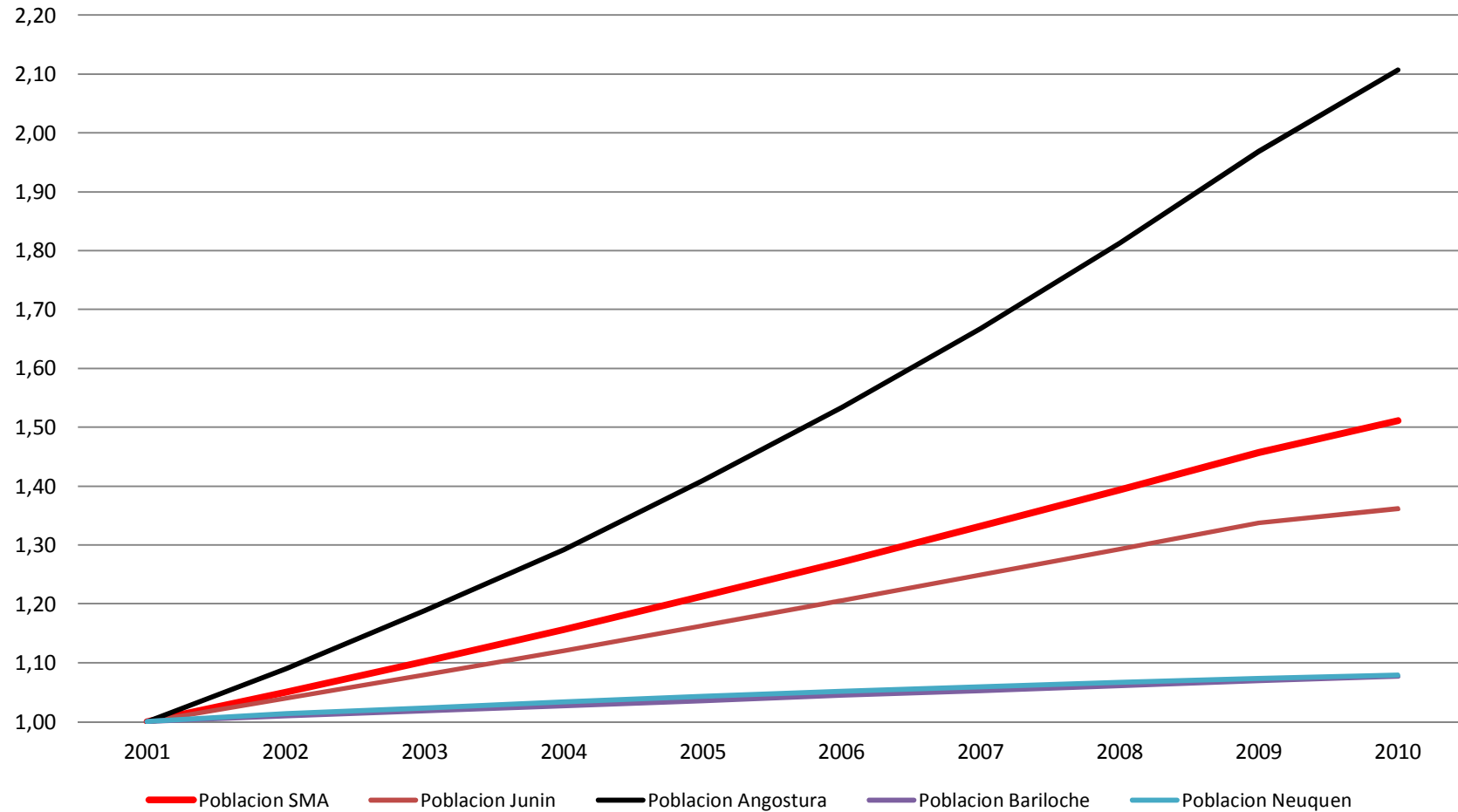
Crecimiento Poblacional: 1985 – 2010

datos provistos por la Provincia del Neuquén



SMA crecio a 35,000 habitantes desde 23,500 en 2001; o sea unos 12,000 personas en 9 años, aproximadamente 1,330 por año

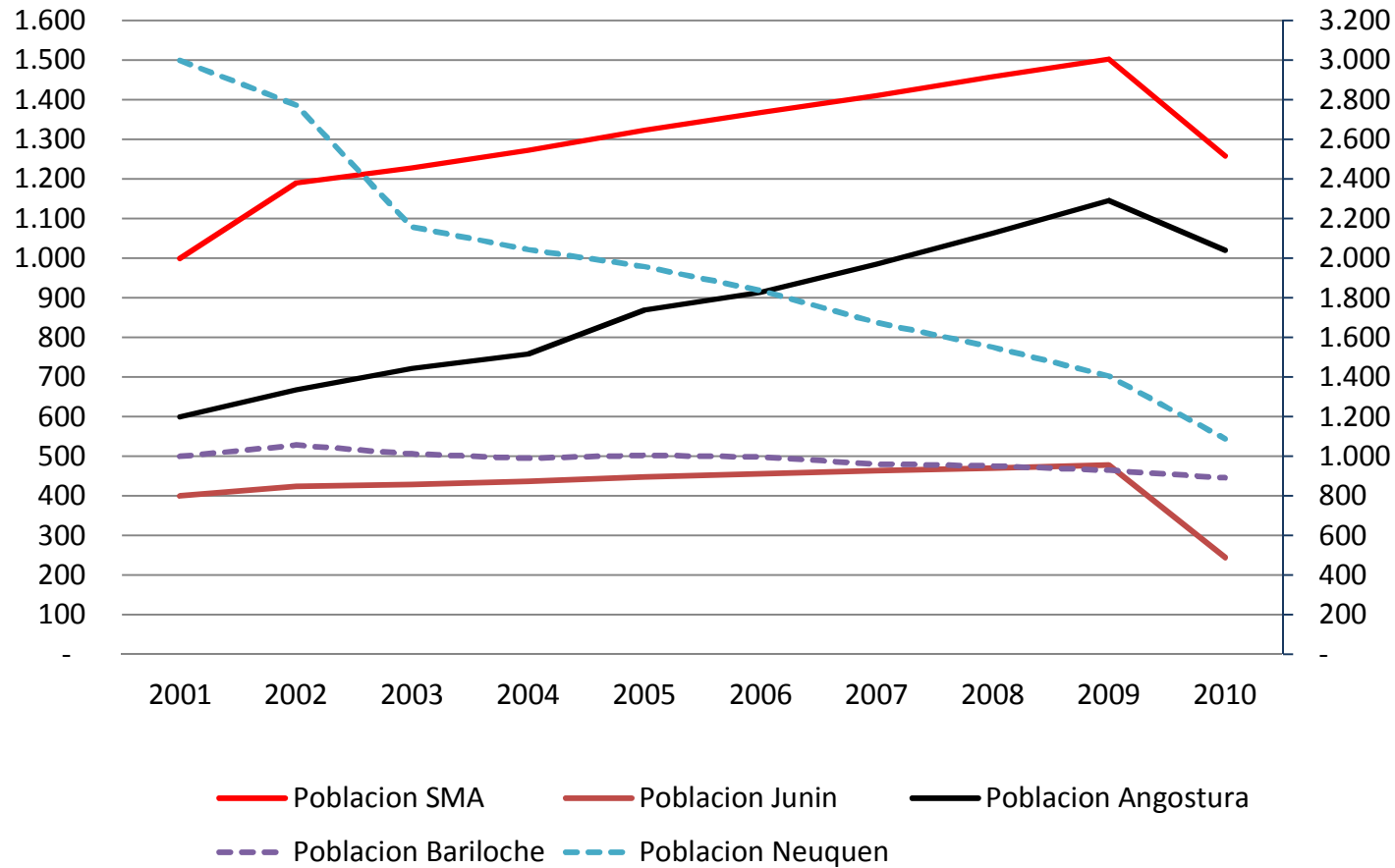
Crecimiento Poblacional ï Base 2001



San Martin (rojo) creció a un buen ritmo, pero Angostura mejor.

ento: Permisos, Viviendas & Habitantes

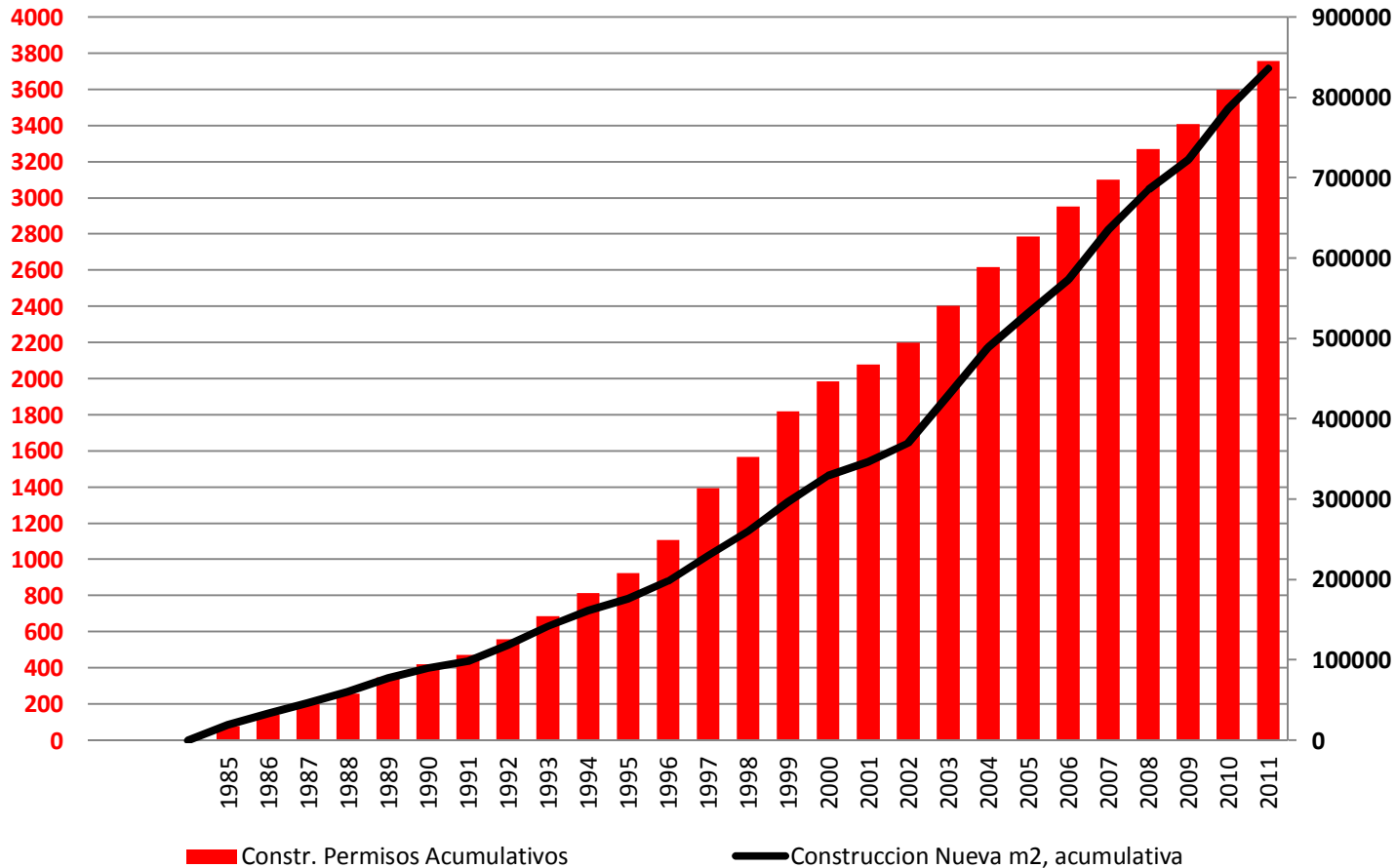
Poblacion: Crecimiento Annual





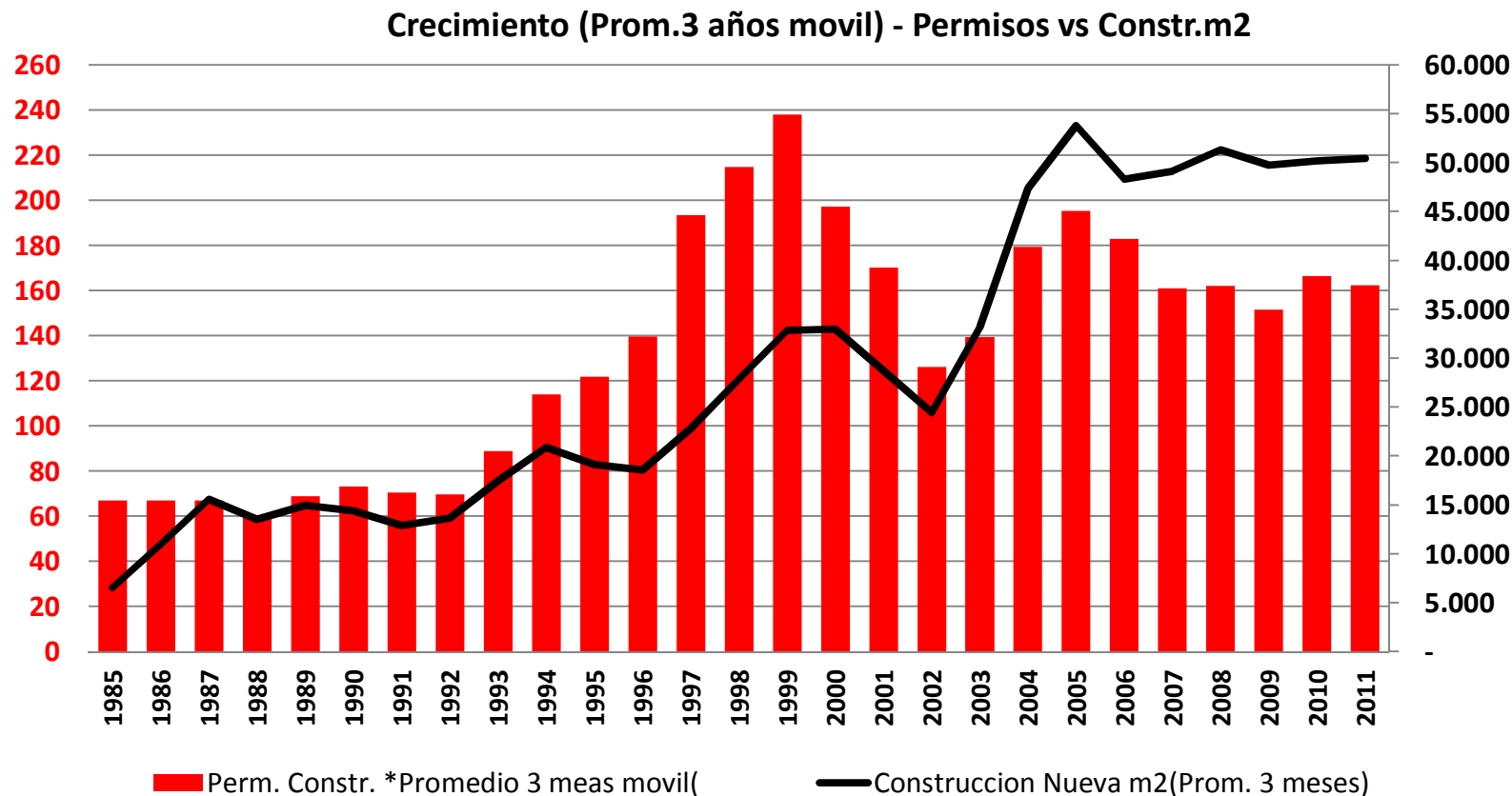
ANALISIS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SAN MARTIN DE LOS ANDES

crecimiento Histórico al Largo Plazo permisos & m2 Construcción Viviendas (acumulativo)



Durante el periodo 1996 al 2008 hubo un crecimiento proporcional mas grande de permisos que m2 de construccion indicando la construccion de viviendas uni-familiares.

Ento Histórico Anual de la Construcción al largo plazo



Desde 1997 en adelante **los permisos** de construcción varearo entre 140 a 220 por año y el promedio móvil de 3 meses de **construcción se nivelo en 50,000 m2 anuales desde el 2005**

E LA SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO

Corto Plazo: Enero del 2006 al 2012

Hay que definir de que numero estamos hablando

# del Enero06 al Ener'12	Obra Nueva	Empadronar	Sub Total (Nuev+Emp)	Ampliaciones	TOTAL m2	Viv nueva como % deltotal
Total sin detalle	294.527	84.605	379.132		379.132	48%
Diferencia # 1	-48.237	-21.477	-69.714		-69.714	
Graficado	246.290	63.128	309.418		309.418	36%
Diferencia # 2					-13.093	
Detallado			237.188	59.137	296.325	34%
Viviendas			196.900	43.386	240.286	18%
Locales			40.288	15.751	56.039	

Hablar de metros cuadrados de edificación no se da al caso; hay diferencias que se tienen que explicar.

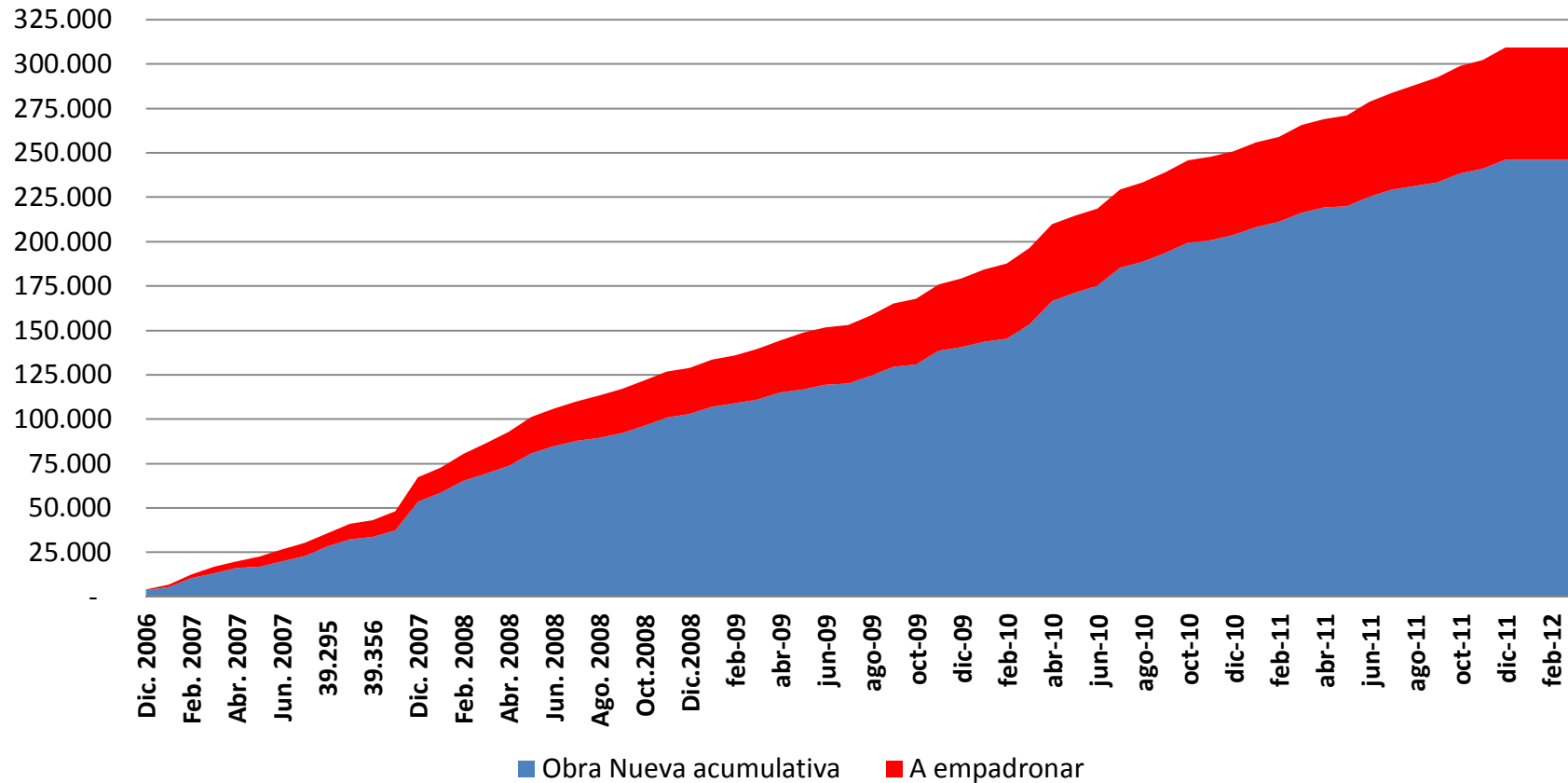
El numero clave es el de "vivienda nueva" (196,900m2)

... el resto, o las diferencias ... es para determinar con la Subsecretaria

Total de Edificación

Obra Nueva + a Empadronar

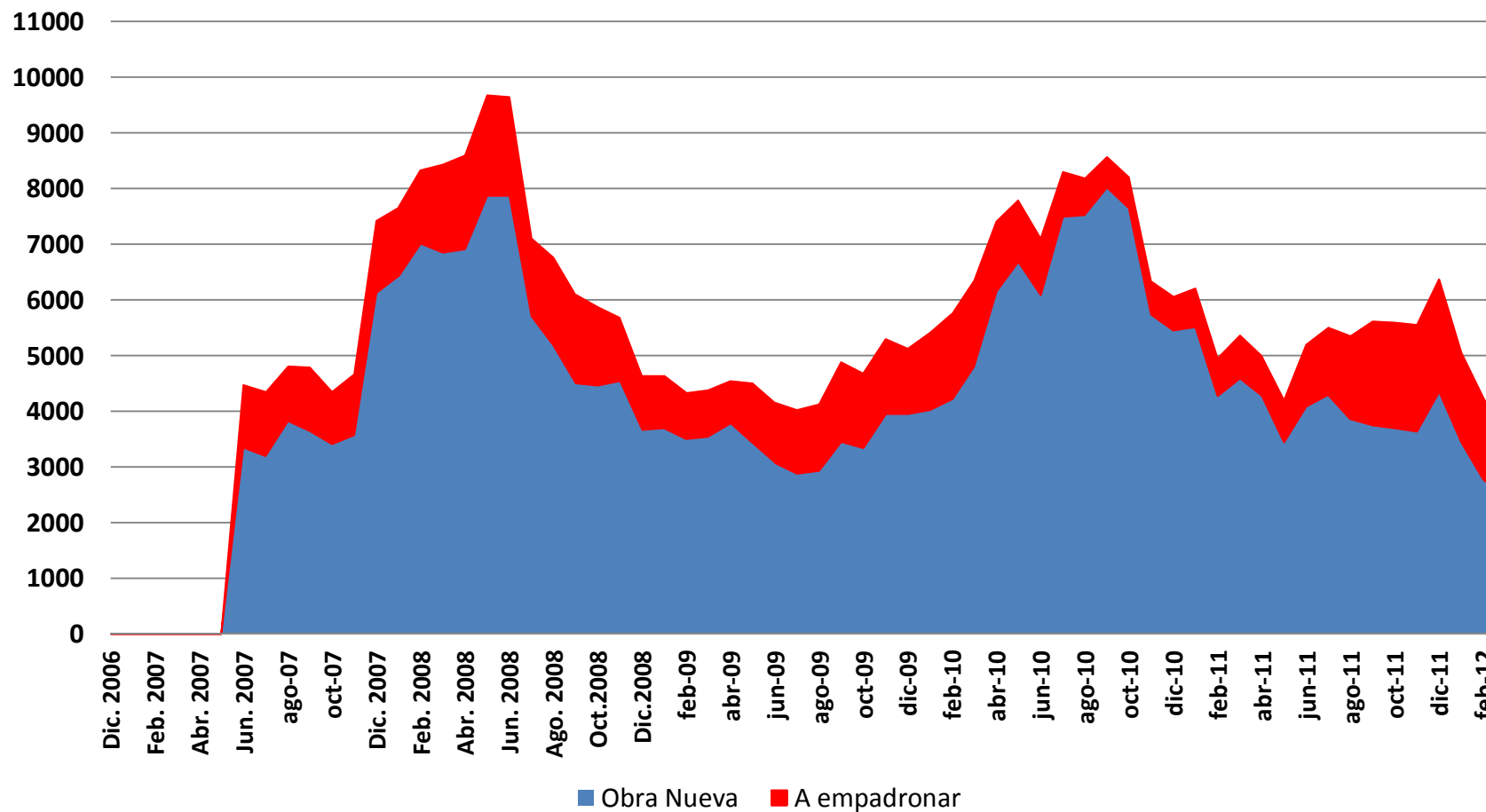
m2 Acumulativo y Agregado



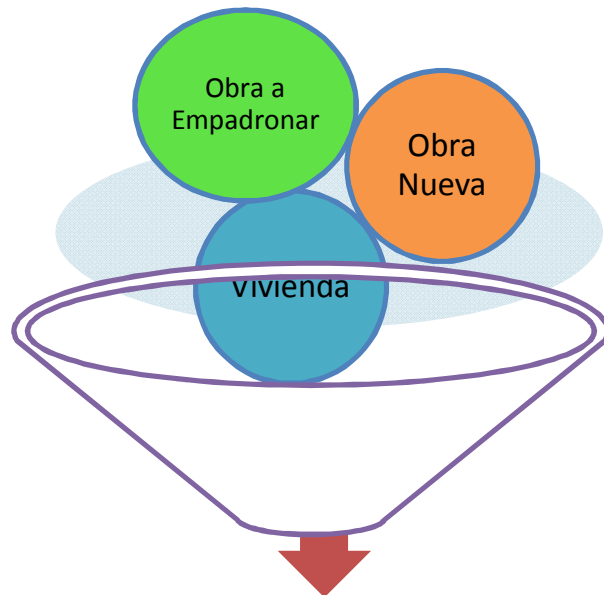
Total de Edificación

Obra Nueva & Empadronar

Promedio de seis meses móvil



La **Planificación de Planeamiento** lleva los datos en m2 de construcción habitacionales (viviendas), hay que interpolar los resultados para llegar al **numero de viviendas construidas**; nada fácil o preciso.



**Numero de Viviendas
construidas**
Uni-familiar & Multi-familiar

	m2 Viviendas nuevas	M2 Locales	Total M2
Media	2.288,50	276,50	2.911,50
Dev.Std.	1.640,89	1.154,02	2.042,92
M+1DS	3.929,39	1.430,52	4.954,42
M-1DS	647,61	-877,52	868,58

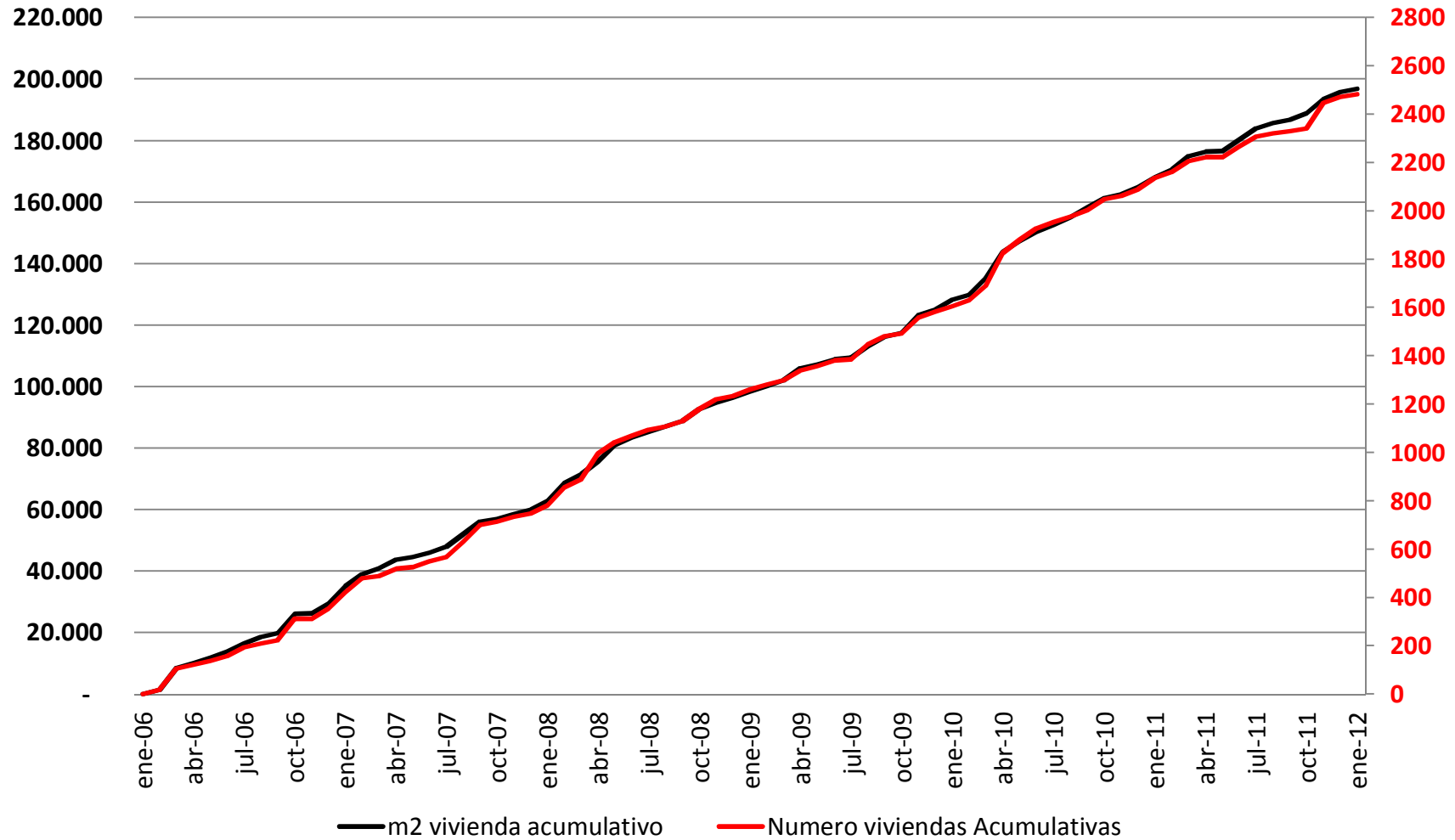
	m2 Viviendas nuevas	Numero de Viviendas	m2 por vivienda	Viviendas por Permiso
Media	2.288,50	25,00	86,11	2,09
Dev.Std.	1.640,89	26,36	31,00	1,66
M+1DS	3.929,39	51,36	117,11	3,76
M-1DS	647,61	-1,36	55,11	0,43

Viviendas por año	Numero de Viviendas x año (estadística)	Viv.m2 x mes / m2 de Viv
Media	300	319
Dev.Std.	316	
M+1DS	616	403
M-1DS	-16	141

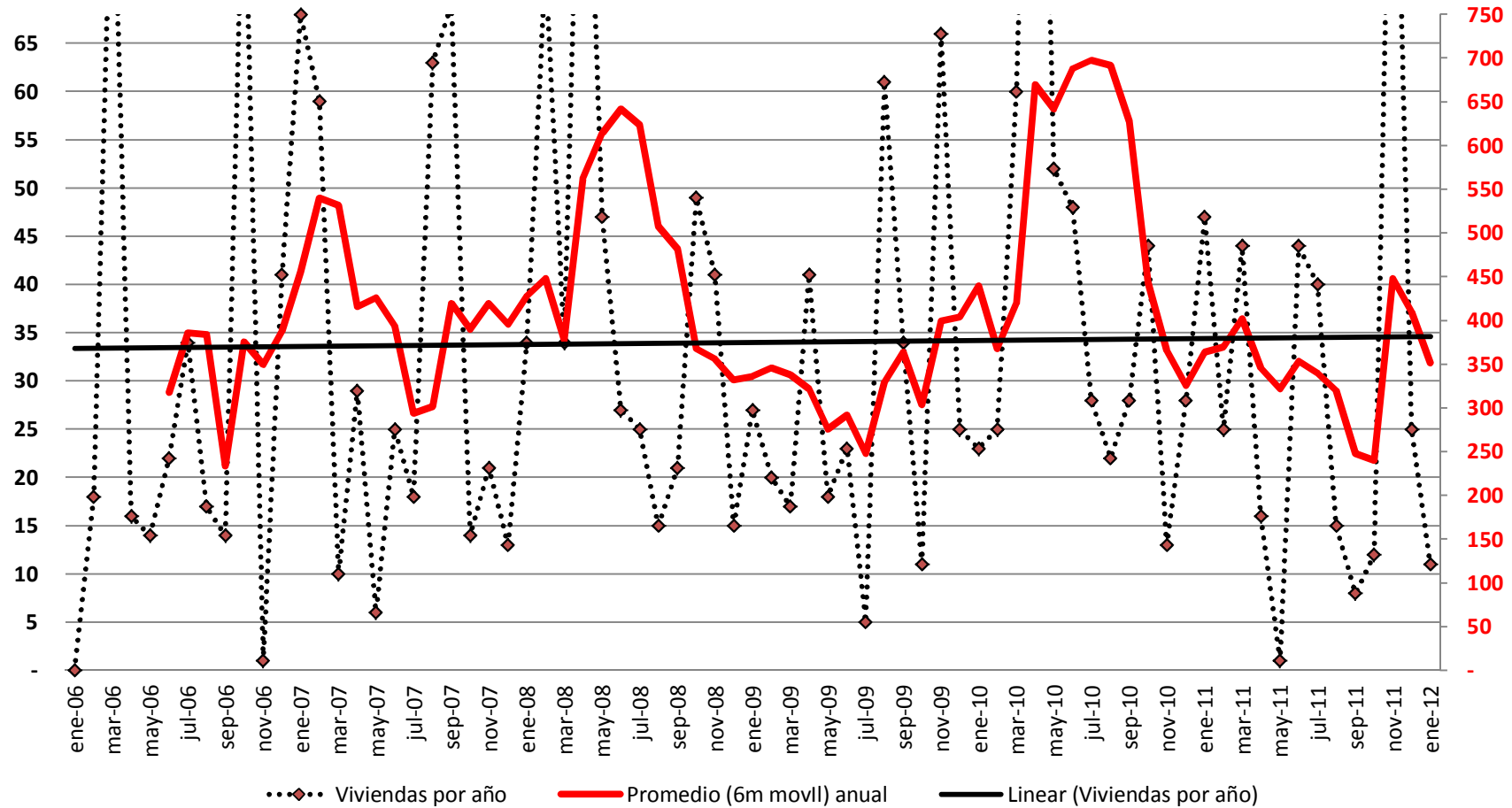
Base de Datos - Viviendas

	CONSTRUCCIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR						
	Unidades				Relaciones		
Año	Permisos	Viviendas	Habitaciones	Año	Viviendas / Permiso	Habitacion/ Permiso	Habitacion/ Vivienda
2006	156	353	1046	2006	2,26	6,71	2,96
2007	145	395	1100	2007	2,72	7,59	2,78
2008	171	487	1205	2008	2,85	7,05	2,47
2009	135	348	967	2009	2,58	7,16	2,78
2010	192	385	749	2010	2,01	3,90	1,95
2011	159	382	749	2011	2,40	4,71	1,96
Promedio	160	392	969	Promedio	2,45	6,07	2,47

Construcción Vivienda: Acumulativa

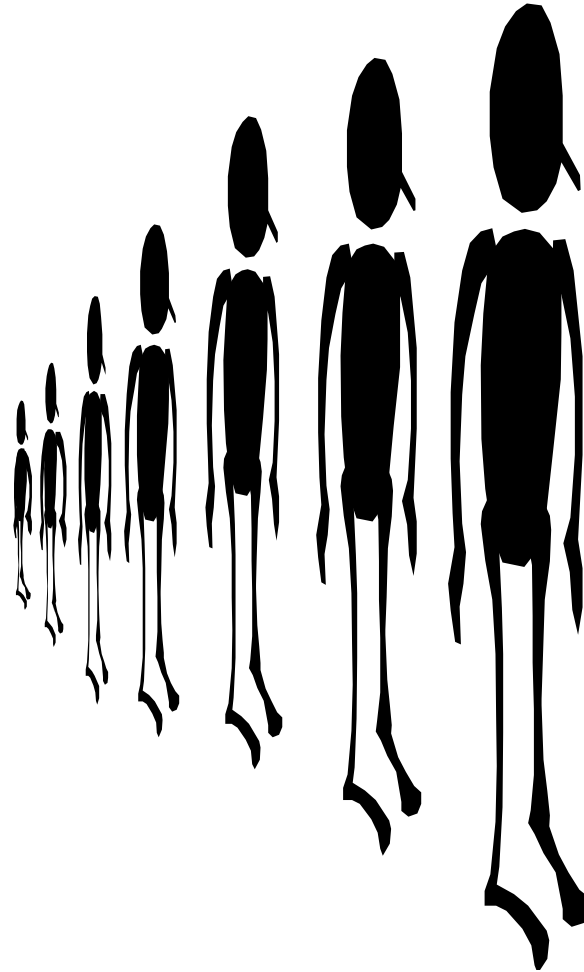


edio" de construcción viviendas x año

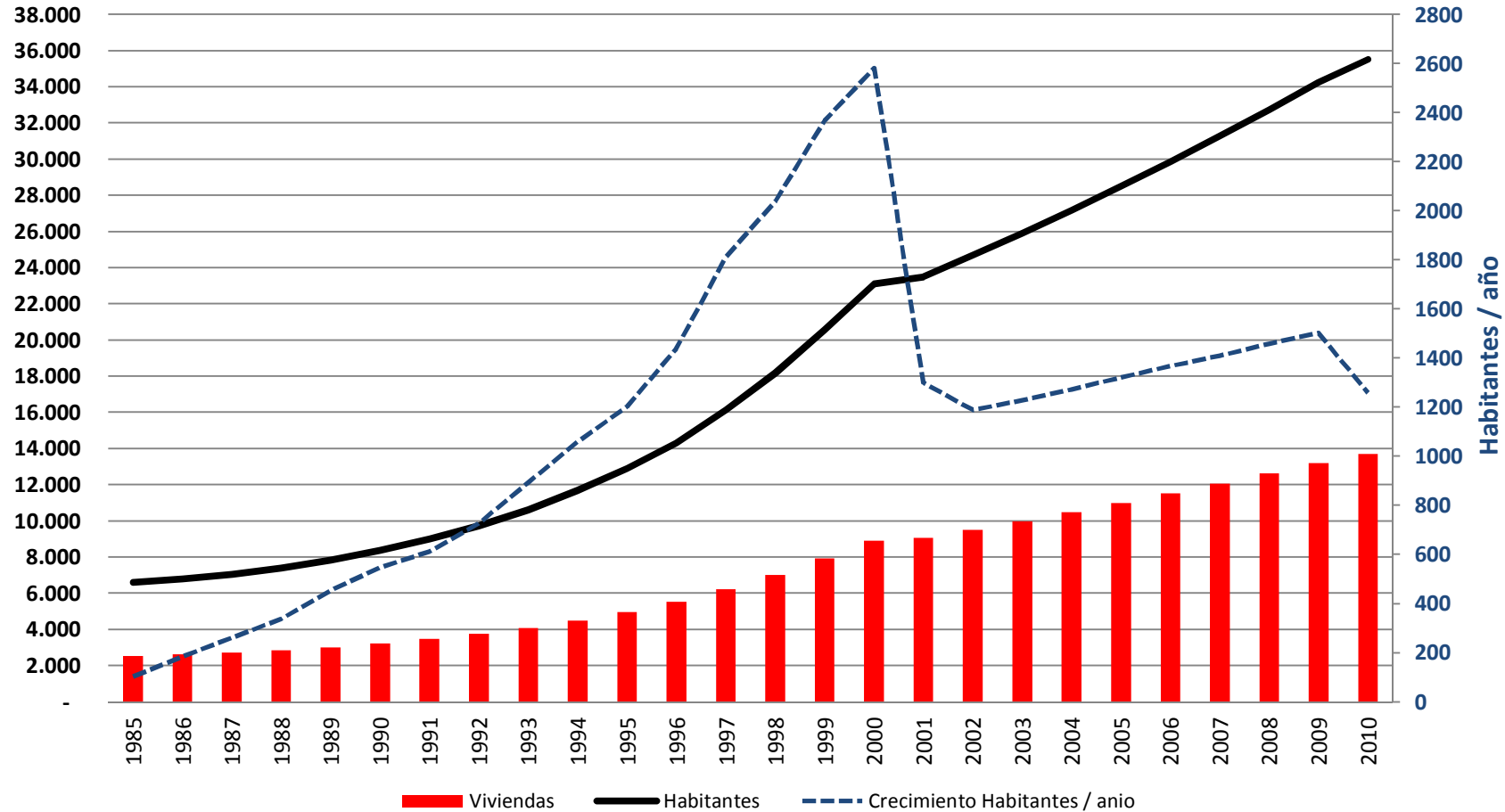




PROYECCION DE POBLACION & VIVIENDA



Ento Histórico: Población & Vivienda

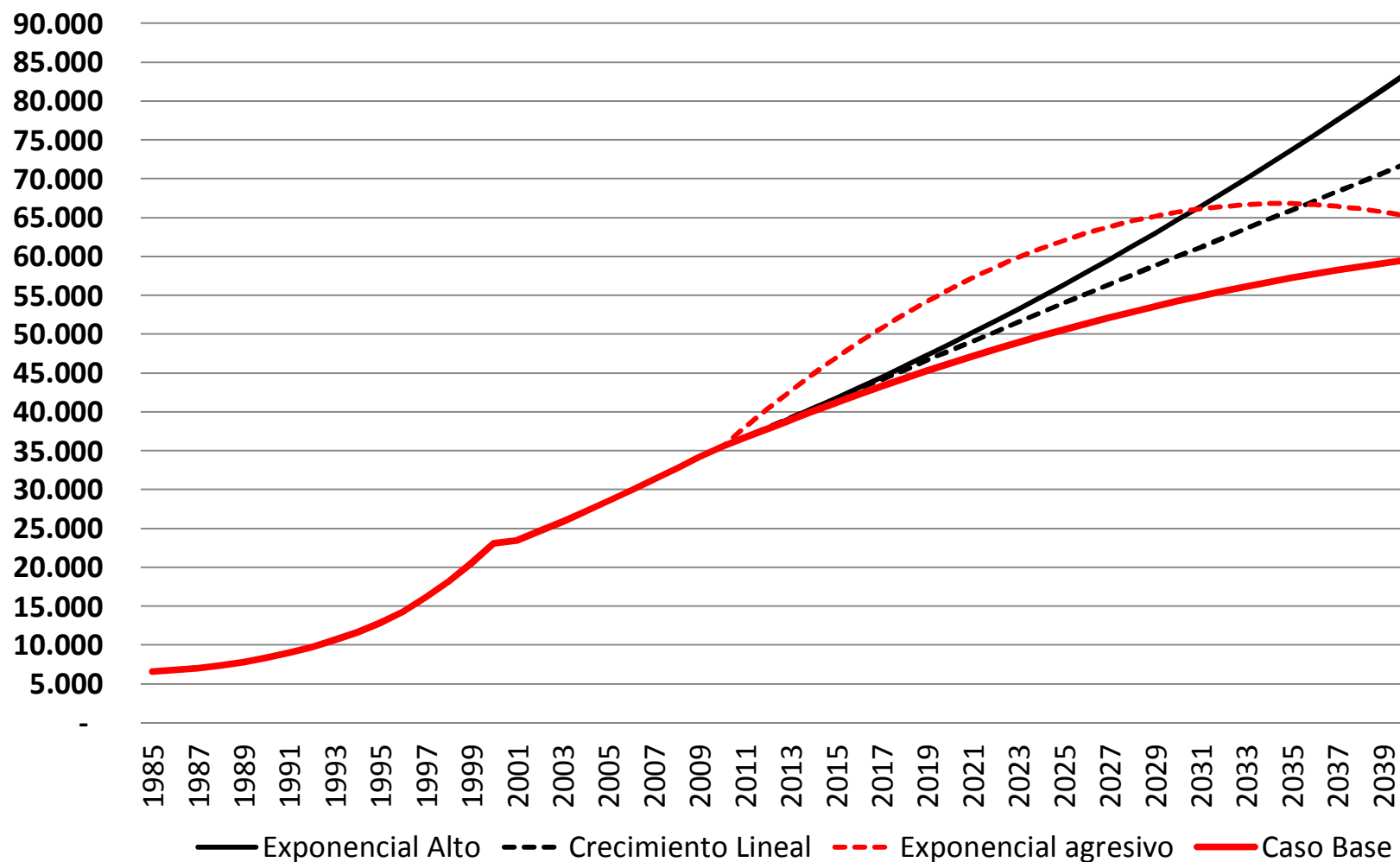


FORMULA

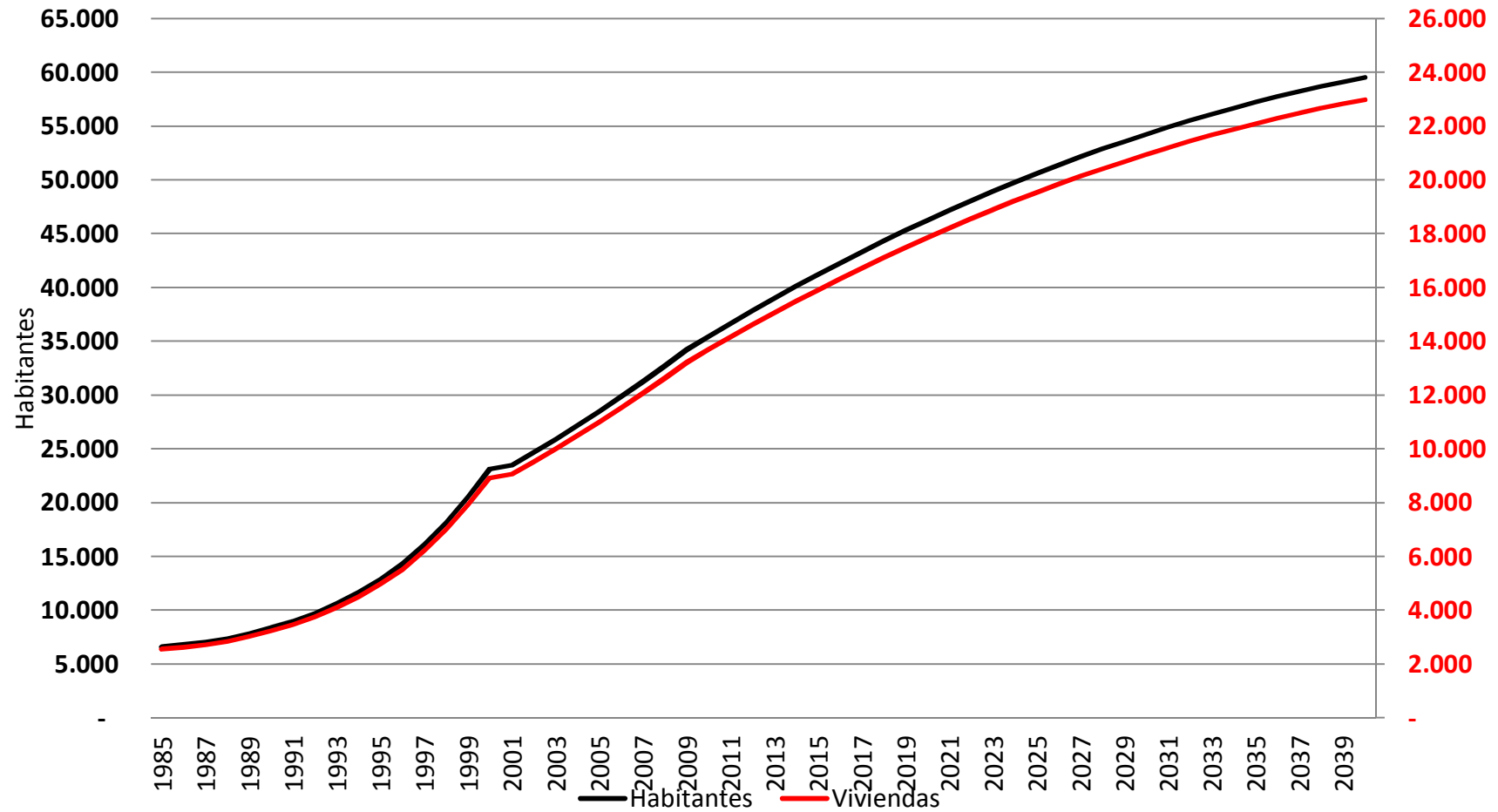
Proyección: **Base** + (crecimiento fijo x (+/-)%

Variables en la formula de proyeccion	
Base de habitantes de SMA 2010>	35.500
Base Habitacional	5.000
Cambio en poblacion 2010>2040 >	1.200
Hab/Permiso Historico>	1,30
Habitantes por Vivienda >	2,59
Menos habitantes por año >	25
% Incremento en habitantes en % / año>	150%

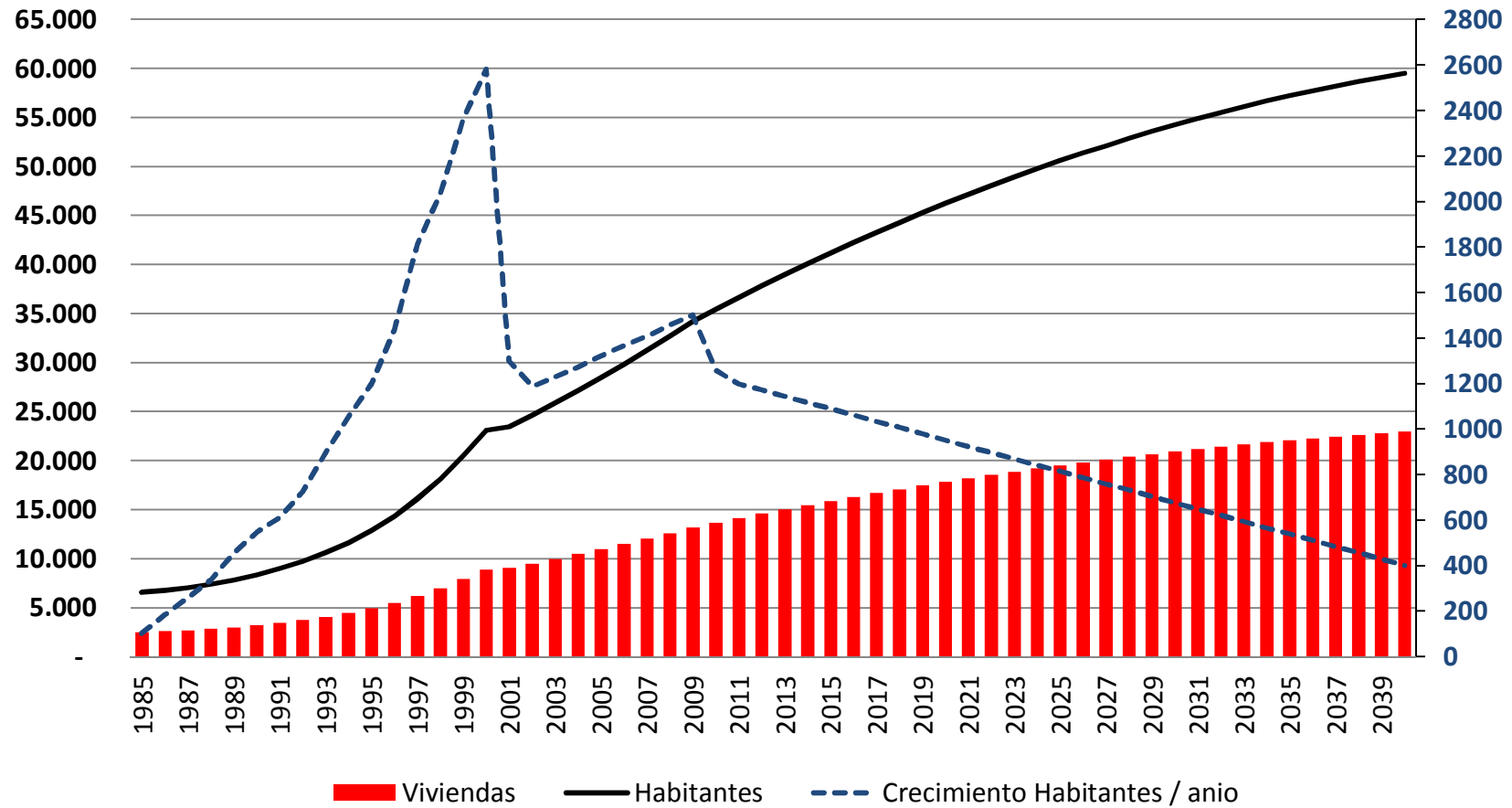
Alternativas de crecimiento poblacional



Crecimiento Histórico & Proyectado: Caso Base

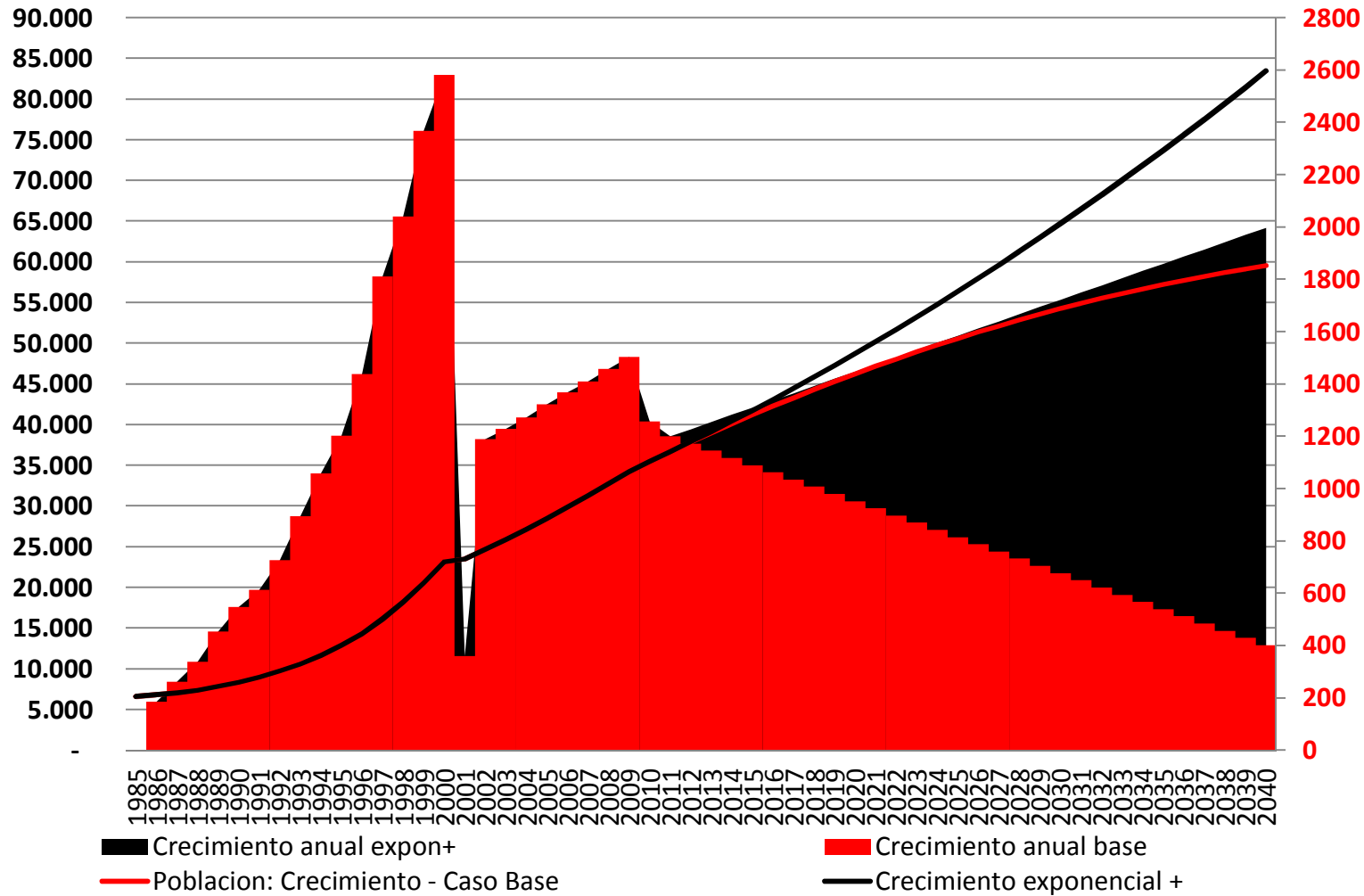


Historico Y Proyectado: Población & Vivienda



Finanzas en proyección de crecimiento

Exponencial +/- La diferencia que hace un signo!



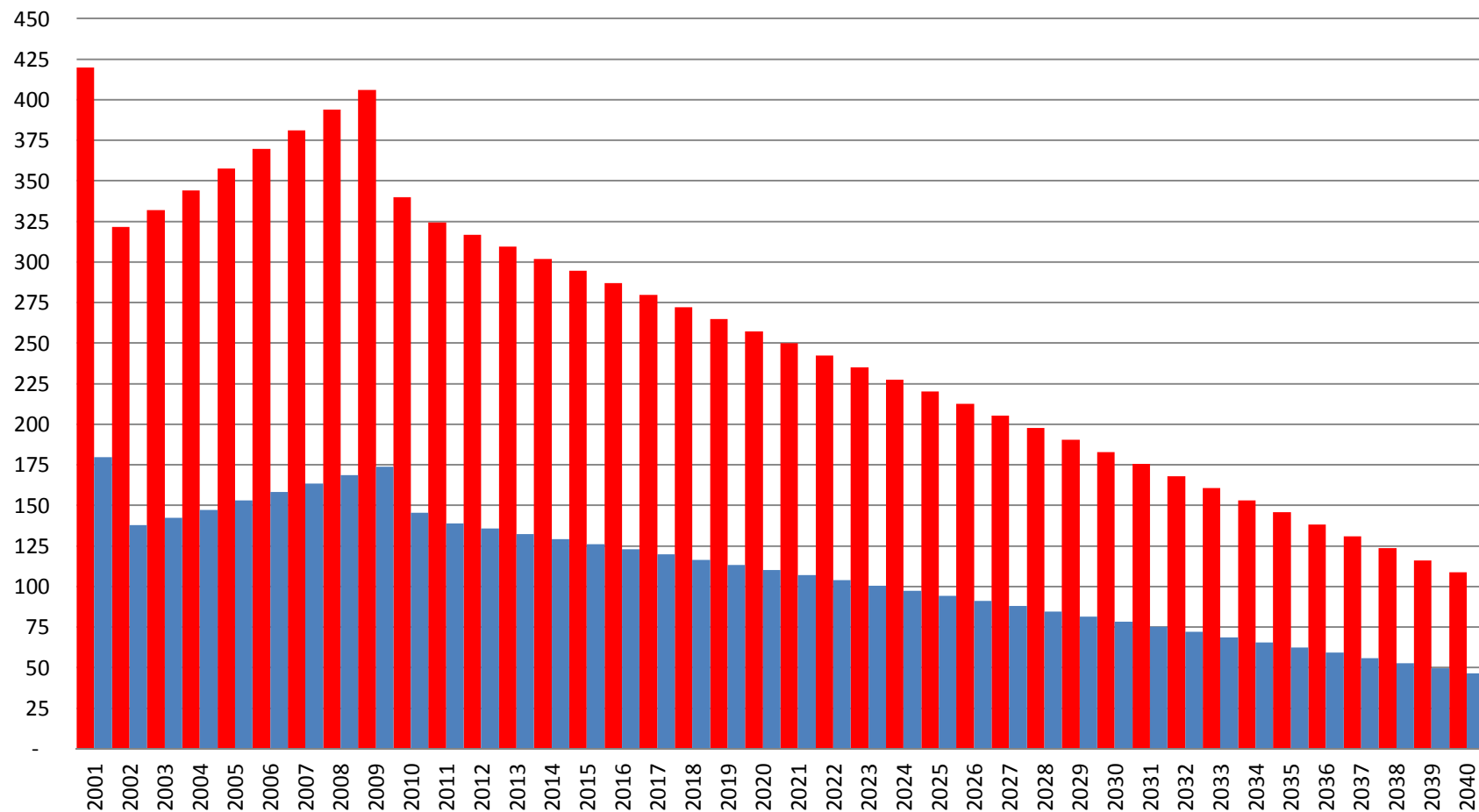
ación de Vivienda Uni & Multi Familiar

	<u>Perm/ mes</u>	<u>Perm/ Año</u>	<u>Perm.Media</u>
Viviendas	34,2	409,8	300,0
Permiso	13,4	161,3	150,0
Viv/ Permiso	2,54	2,54	2,00
Si en promedio cada permiso es para 2.54 viviendas, y una vivienda es una Unidad Habitacional (casa unifamiliar) la diferencia es la cantidad de viviendas multi familiar.			
	<u>Total</u>	<u>Unifamiliar</u>	<u>Multifamiliar</u>
Viv/Perm.	2,54	1,00	1,54
Mix %	100%	39%	61%
Si en promedio hubo 6.26 habitaciones por permiso y una casa familiar dispone de 2.5 habitaciones por casa, la diferencia (3.76) es de habitaciones multifamiliar por permiso			
Habitacion/Perm	6,26	2,50	3,76
Mix %	100%	40%	60%

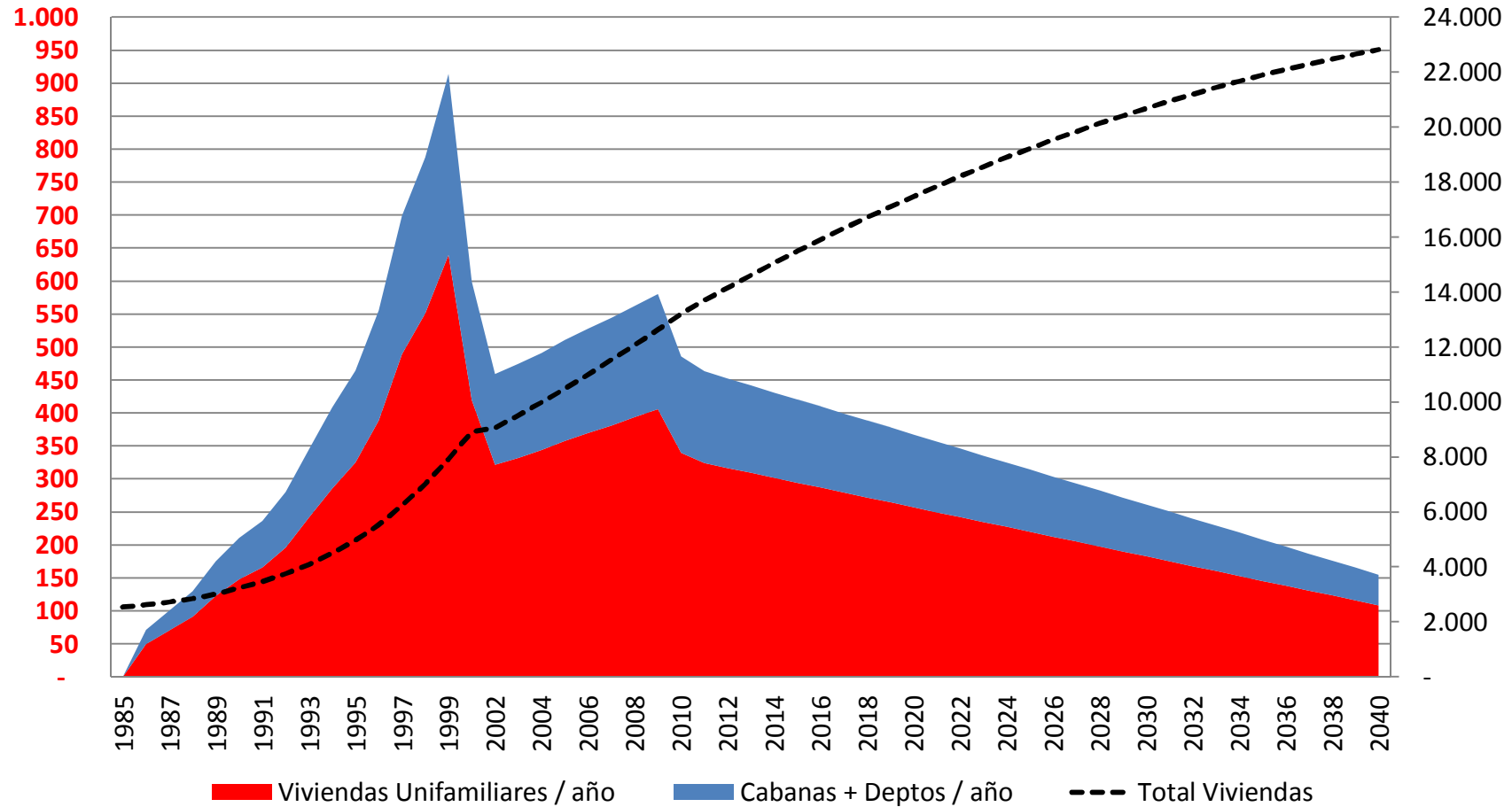
Historico & Proyección de Viviendas

Uni & Multi Familiar* x año

(* Cabañas & departamentos)



Final: Viviendas - Historico & Proyectado

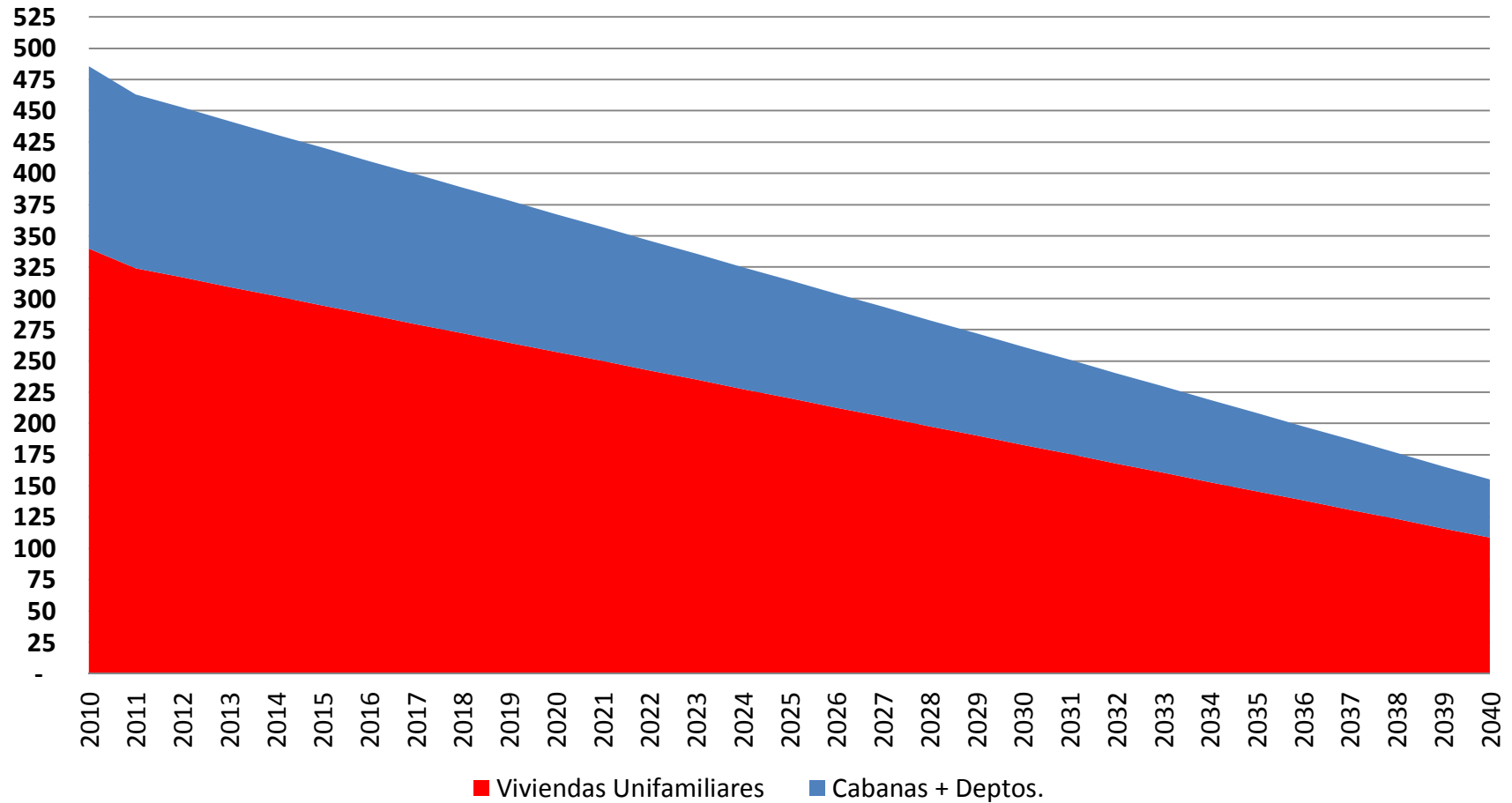




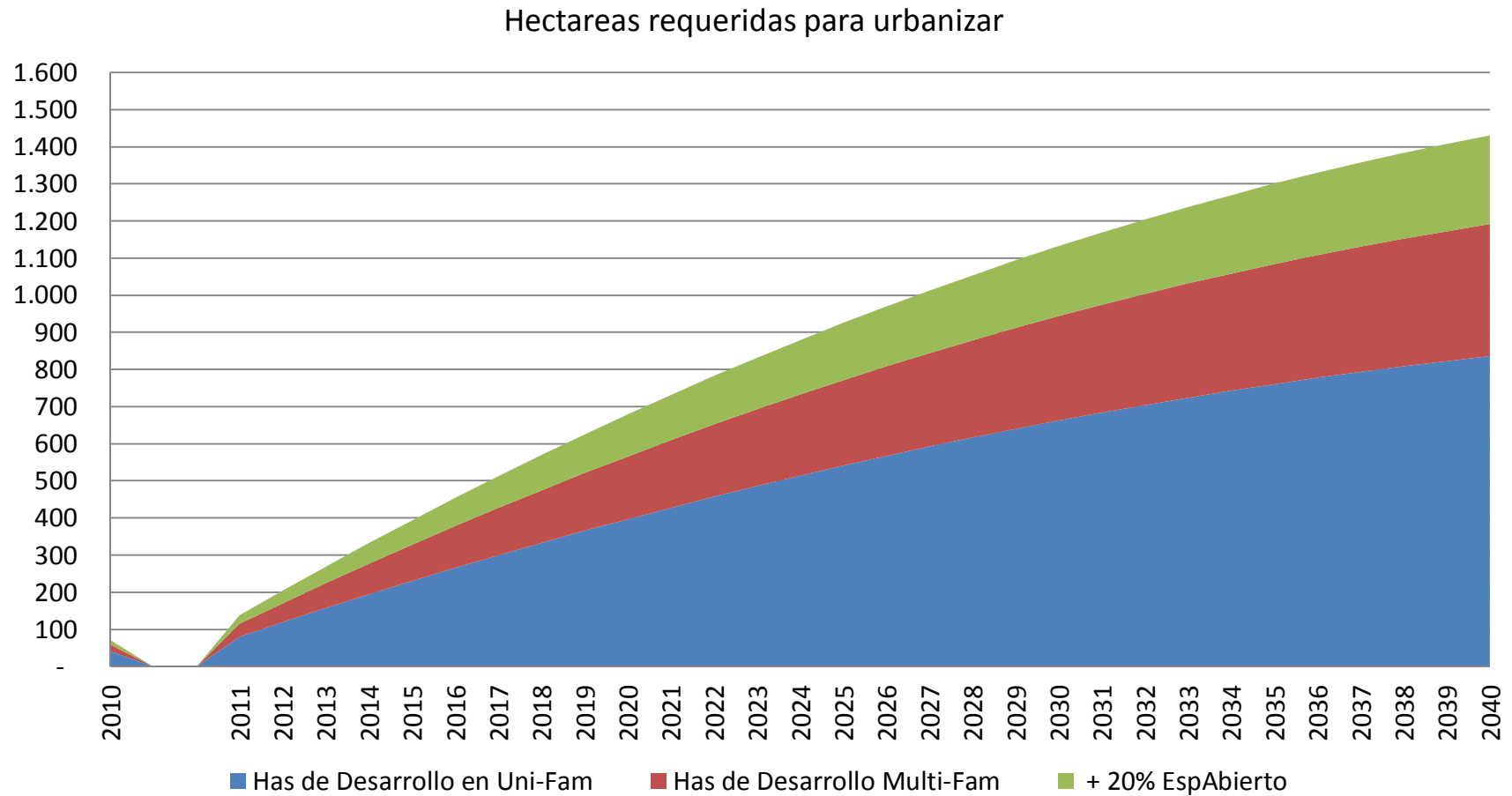
ABSORCIÓN :
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS

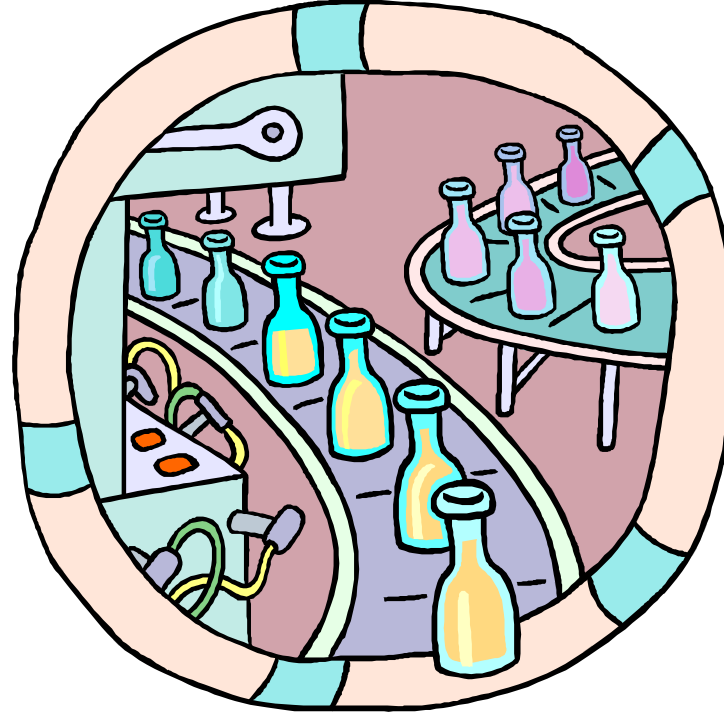
Proyección: construcción anual de viviendas

70% Un Fam + 30% Multi Fam.



necesarias para la proyección caso base



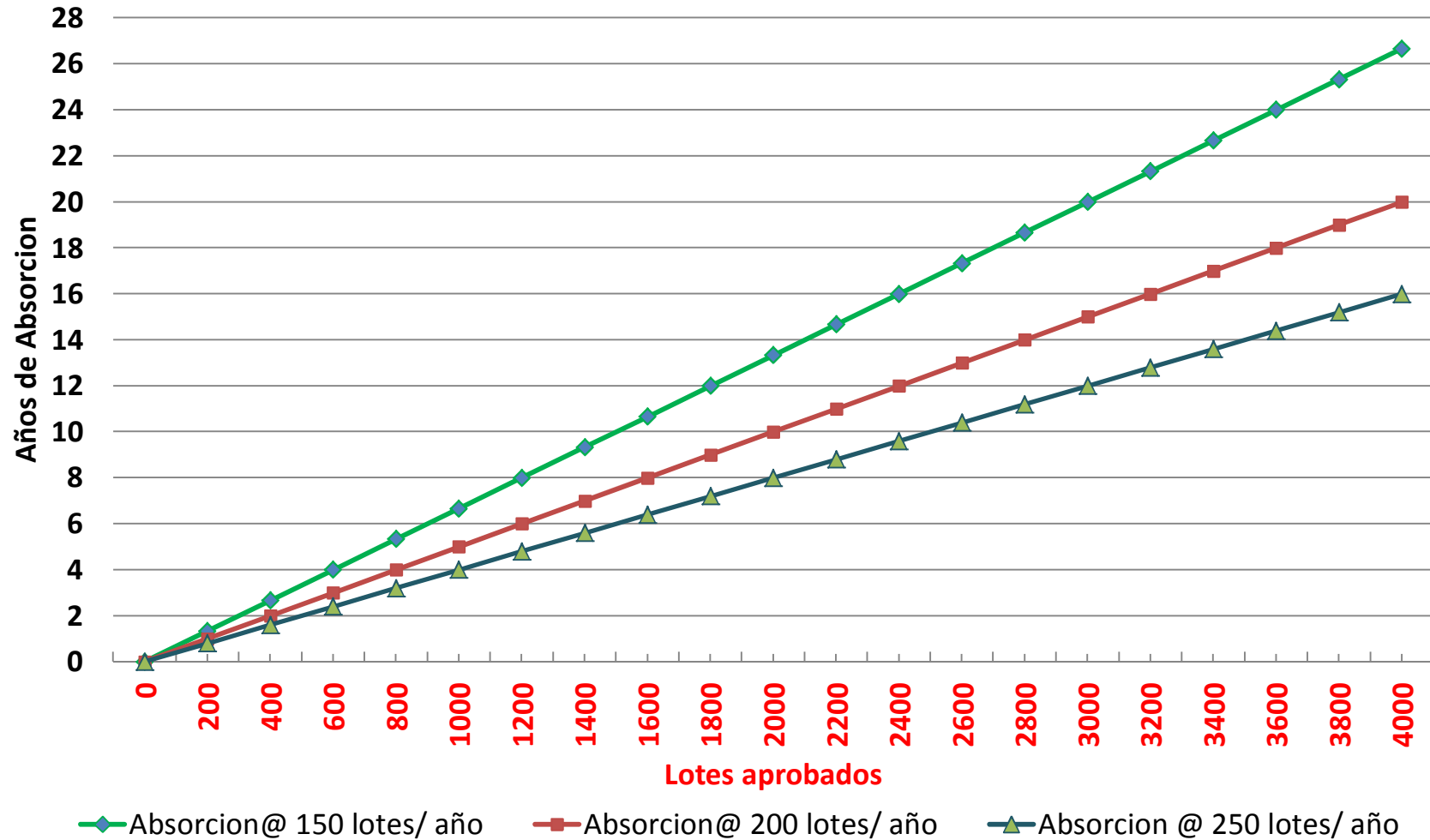


ANÁLISIS DE LOTES APROBADOS

PROYECTOS EN VÍA DE APROBACIÓN

“PIPELINE ANÁLISIS”

Años de absorción - Dado los lotes aprobados





*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Incógnitas

(Datos a determinar)

1. Cuantos lotes “aprobados” tiene SMA?
2. De los lotes aprobados, a que mercado se dirigen?
3. El mercado tiene varios “sub mercados” (estratos).
4. Cuantos lotes están dirigido a cada estrato?