



WOELFLIN, María Lidia (Directora)
GHILARDI, María Fernanda
LAPELLE, Hernán
ROMERO, Lidia

Instituto de Investigaciones Económicas – Escuela de Economía

EL DINAMISMO DE LA CONSTRUCCIÓN EN ROSARIO Y EL AGR POSTDEVALUACIÓN¹

1. Introducción

El sector de la construcción fue uno de los principales motores del crecimiento del producto bruto interno (PBI) luego de la profunda crisis económica de 2001/02, impulsado especialmente por la construcción de viviendas. Las estimaciones del valor agregado para el año 2003 muestran un incremento del sector con respecto a 2002 de 34,4%, siendo una cifra muy superior a lo registrado para el PBI (8,8%).

El crecimiento del sector se debe, según especialistas, a varias causas. En primer lugar, se explica por la canalización de excedentes financieros generados en aquellos sectores que incrementaron su actividad luego de la devaluación del peso en 2002, los cuales no fueron captados por el sistema financiero. Esto último se debe fundamentalmente a la desconfianza existente sobre el mismo. En segundo lugar, un flujo importante de fondos que se encontraban por fuera del sistema financiero (producto del "corralito financiero") se dirigió al sector, sobre todo por considerar a los bienes inmuebles como reserva de valor. Finalmente, la rentabilidad de la construcción, luego de los primeros momentos de la devaluación, fue alta debido a que los precios de los inmuebles tendieron a mantenerse en dólares a iguales niveles de la Convertibilidad, al tiempo en que los costos en pesos cayeron en forma considerable². Aunque, dicha rentabilidad está tendiendo a caer en los últimos tiempos debido al incremento sostenido del costo de construir junto con la suba del precio de los terrenos.

En relación con la región comprendida por el Aglomerado Gran Rosario (AGR) y, especialmente en la ciudad de Rosario, las estadísticas muestran una importante reactivación de la actividad. Ello se debe a las causas antes nombradas, destacando los excedentes generados en el sector agropecuario que se destinan a la construcción en la región.

Cabe tener presente que la actividad de la construcción es muy importante dado que abarca una amplia gama de actividades que van desde la preparación de los terrenos para el levantamiento de las obras hasta las relacionadas con la terminación y el acondicionamiento para

¹ El presente trabajo forma parte del proyecto PID "Sectores dinámicos de Rosario y su Región en la postconvertibilidad", Cód. ECO40, SECyT – UNR, dirigido por Lic. María Lidia Woelflin.

² IERIC (2007).

su utilización. Ello incluye, entre otras actividades, la instalación de ascensores, montacargas, sistemas de iluminación, carpintería, herrería y terminación y revestimiento de pisos y paredes.

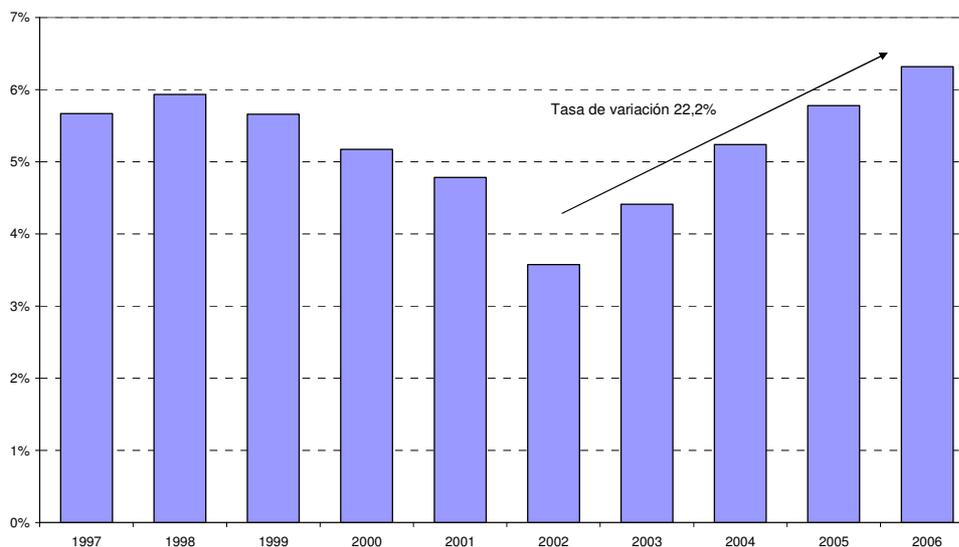
El objetivo del presente trabajo es comparar la evolución del sector en la región luego de devaluación en relación con la nación. Para ello, se utiliza información de diversa índole dependiendo de la región a tratar. En cuanto a la nacional, se utilizan estimaciones del producto bruto interno, inversión bruta interna, empleo y el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC). En relación con el AGR, se recurre a las estadísticas de permisos de edificación para la región, considerando que las mismas indican la intención de construcción por parte de los particulares. Al mismo tiempo, dicha estadística anticipa la futura oferta real de unidades inmobiliarias, otorgando una pauta aproximada sobre el nivel de construcción esperada. También, se utiliza la Encuesta de Indicadores Laborales para analizar la evolución del empleo tanto en la región como en el total de los aglomerados.

El presente trabajo se estructura de la siguiente manera. En primer lugar, se describe el desempeño de la actividad a nivel nacional a partir de la devaluación, comparándolo con el período de la Convertibilidad. Luego, se repite la tarea para dos áreas menores: la ciudad de Rosario y el AGR. Seguidamente, se realiza un análisis comparativo entre las distintas áreas estudiadas a partir de 2002. Finalmente, se exponen algunas consideraciones finales sobre el comportamiento del sector postdevaluación.

2. El comportamiento del sector a nivel nacional

La contribución del valor agregado del sector construcción en el total del PBI alcanzó al 6,3%³ en 2006, siendo una participación extraordinaria para el período 1993-2006. Asimismo, dicha cifra refleja un incremento en la participación del 22,2% entre 2002-06. (Ver gráfico 1).

Gráfico 1 – Participación del valor agregado de Construcción en el PBI, en %.
Período 1997-2006.

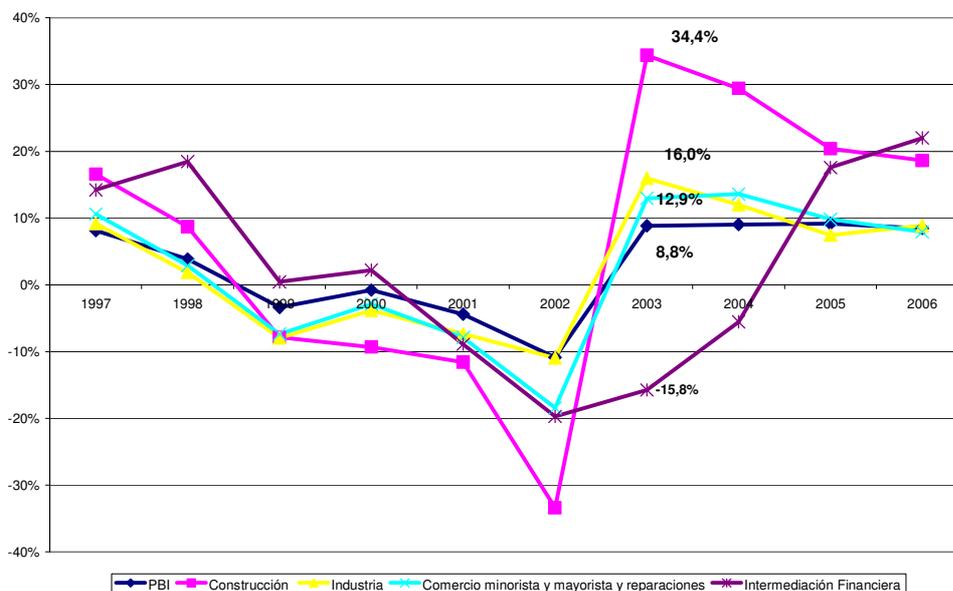


Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección Nacional de Cuentas Nacionales.

³ Corresponde al producto bruto interno a precios de 1993.

La suba en la participación del sector en el período 2002-2006 se explica por el incremento del valor agregado sectorial superior al observado a nivel general. En el gráfico 2, se muestra que la variación interanual del PBI correspondiente al sector en el año 2003 fue del 34,4%, siendo superior al nivel general (8,8%) y a industria (16%) y comercio (13%). Asimismo puede observarse cómo cae en el valor agregado del sector intermediación financiera desde el 2001 hasta 2004. Esto muestra que el incremento observado en construcción fue acompañado de una reducción en el valor agregado del sector financiero producto del desvío de excedentes producidos en la economía.

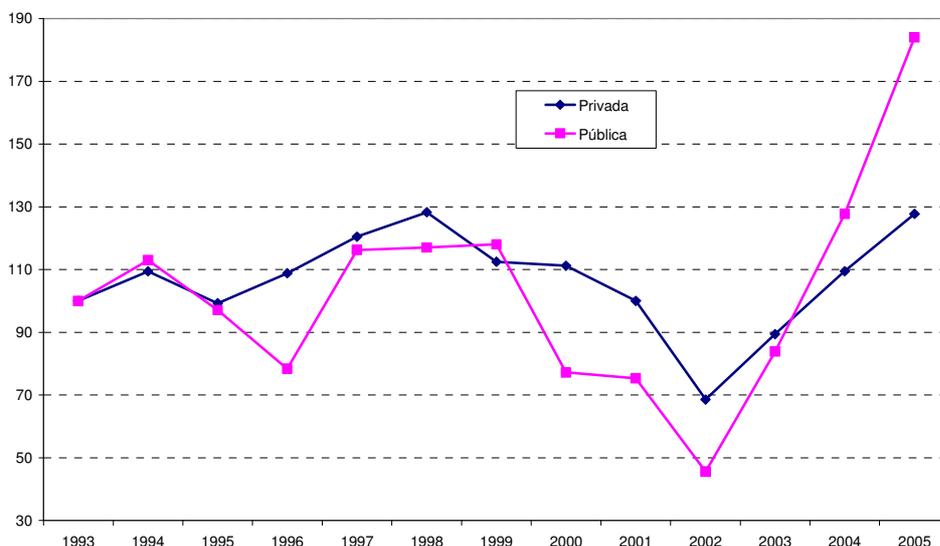
Gráfico 2 – Variación interanual del valor agregado de los sectores construcción, industria, comercio, intermediación financiera y del total. Período 1997 – 2006.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección Nacional de Cuentas Nacionales.

La Inversión Bruta Interna (IBI) en construcción sigue igual comportamiento que el PBI sectorial, por lo tanto, al analizar la inversión sectorial se explica al mismo tiempo el PBI del rubro. El gráfico 3 muestra la IBI en construcción clasificándola en privada y pública. Tal como se observa y según lo corroborado previamente, en 2002, se registró una fuerte caída tanto de la inversión interna pública como privada, aunque la reducción de la primera fue superior. No obstante, para 2003 ambos tipos de inversiones mostraron una recuperación, a igual que el PBI sectorial. Para los años siguientes, los niveles siguieron aumentando sobre todo la correspondiente inversión pública que sobrepasó los niveles de la década de los noventa. Las estadísticas muestran que el crecimiento de la IBI privada ascendió al 86% entre el 2002 y 2005, mientras que la pública lo hizo en un 303%. De esta última, se destaca el gobierno nacional, el cual incrementó su IBI en un 541% en dicho período. Por consiguiente, la recuperación del nivel de actividad a nivel general puede explicarse en parte por el incremento de la actividad de la construcción y sobre todo la correspondiente al sector público.

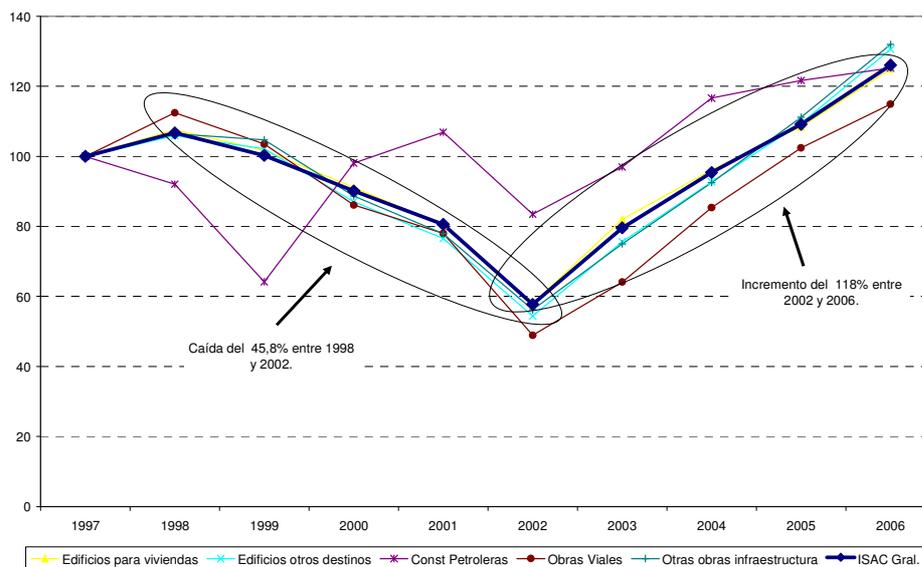
Gráfico 3 – Inversión Bruta Interna en construcción privada y pública. 1993 = 100.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección Nacional de Cuentas Nacionales.

A modo de síntesis, la evolución del sector en los últimos años puede verse a través del Índice Sintético de la Actividad de la Construcción, el cual refleja la evolución del sector de la construcción a partir del comportamiento de un conjunto de insumos representativos⁴. Tal como puede observarse en el gráfico 4, la actividad de la construcción refleja una reducción a partir de 1998, que culmina en el punto más bajo en 2002. A partir de este último período, la actividad del sector mejora, para sobrepasar en 2005 el mayor índice registrado durante el modelo de la Convertibilidad, correspondiente a 1998.

Gráfico 4 – Evolución del ISAC a nivel general y por bloques. 1997 = 100.



Fuente: elaboración propia en base a datos de INDEC.

⁴ Esta información fue extraído de www.indec.mecon.gov.ar/nuevaweb/cuadros/13/Metodo-isac.doc el día 18 de octubre de 2007.



En cuanto a los componentes del ISAC, el comportamiento fue similar al nivel general con la excepción de las Construcciones Petroleras cuyo accionar difiere notablemente. A partir de 1998, se comenzó a registrar una caída constante en los índices de los componentes hasta alcanzar el menor valor en 2002. Este último año, reflejó, a igual que el general, un punto de inflexión en la serie. Cabe mencionar que en el año 2005 los valores ya eran superiores al de 1998, con la excepción de las Obras Viales.

3. El comportamiento del sector en la región

Las ciudades que conforman el Aglomerado Gran Rosario no estuvieron exentas del crecimiento experimentado por el sector de la construcción a nivel país. De hecho, las estadísticas de permisos de construcción y empleo confirman el incremento en su nivel de actividad.

La reactivación de la actividad de la construcción en el AGR en la post-convertibilidad, se basa en los fondos provenientes del sector agropecuario que se canalizan hacia el sector, debido a la falta de confianza en el sistema bancario. Estas explicaciones son sostenidas por expertos que afirman que una vez que el productor agropecuario cambia sus máquinas y renueva su camioneta, compra departamentos para su uso, para que estudien sus hijos o como una forma de ahorro.

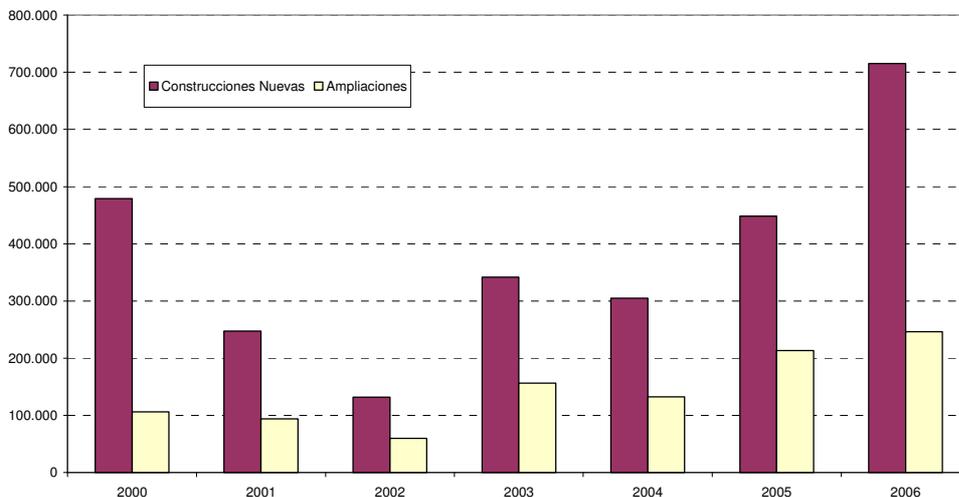
También, los concededores de la actividad manifiestan que fue muy importante en los primeros años de la post-convertibilidad la obra pública nacional y provincial para reactivar la construcción.

3.1 La actividad en el AGR

El análisis del comportamiento sectorial en el AGR se realiza en base a las estadísticas de permisos de edificación pedidos⁵, los cuales indican intenciones de construcción por parte de los particulares. Tal como se observa en el gráfico 5, la actividad, medida a través de la superficie cubierta en metros cuadrados, cae abruptamente en los años 2001 y 2002. Más precisamente, en 2001 los metros cuadrados permitidos caen un 42% (construcciones nuevas más ampliaciones) con respecto al año 2000, lo cual se profundiza en 2002 con una reducción interanual del 44%. No obstante, en 2003 se observa un incremento de los metros cuadrados de aproximadamente un 160%, el cual se explica por la suba de las construcciones nuevas en un 159% y las ampliaciones en un 161%. En 2004, los datos muestran una leve caída en la superficie permitida (12%), que se revierte en 2005 con un incremento del 51%.

⁵ Cabe mencionar que los datos se corresponden a las siguientes ciudades que forman parte del AGR: Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán, Granadero Baigorria, Pérez, Roldán, Rosario, San Lorenzo y Villa Gobernador Gálvez. Del resto de las ciudades que conforman el AGR, no se disponen de datos.

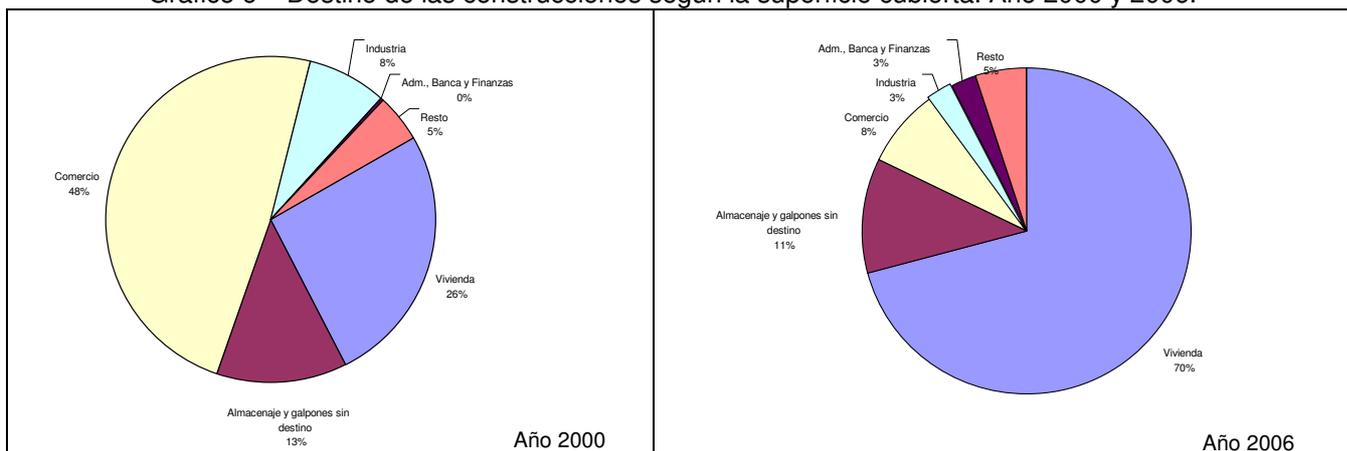
Gráfico 5 – Evolución de la superficie cubierta (en m²) en el AGR según construcciones nuevas y ampliaciones. Período 2000-2006.



Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC.

En cuanto al destino de las obras permisadas, el gráfico 6 muestra el cambio de las mismas en el período de la convertibilidad y en la post-convertibilidad. En el 2000, la mayor parte de los metros cuadrados (48%) se corresponden con el Comercio, seguida por la Vivienda⁶ (26%) y Almacenaje y galpones sin destino (13%). En cambio, en 2006, se destaca la construcción de viviendas con el 70% de los metros permisados, seguida por Almacenaje y galpones sin destino y Comercio con participaciones del 11% y 8%, respectivamente.

Gráfico 6 – Destino de las construcciones según la superficie cubierta. Año 2000 y 2006.



Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC.

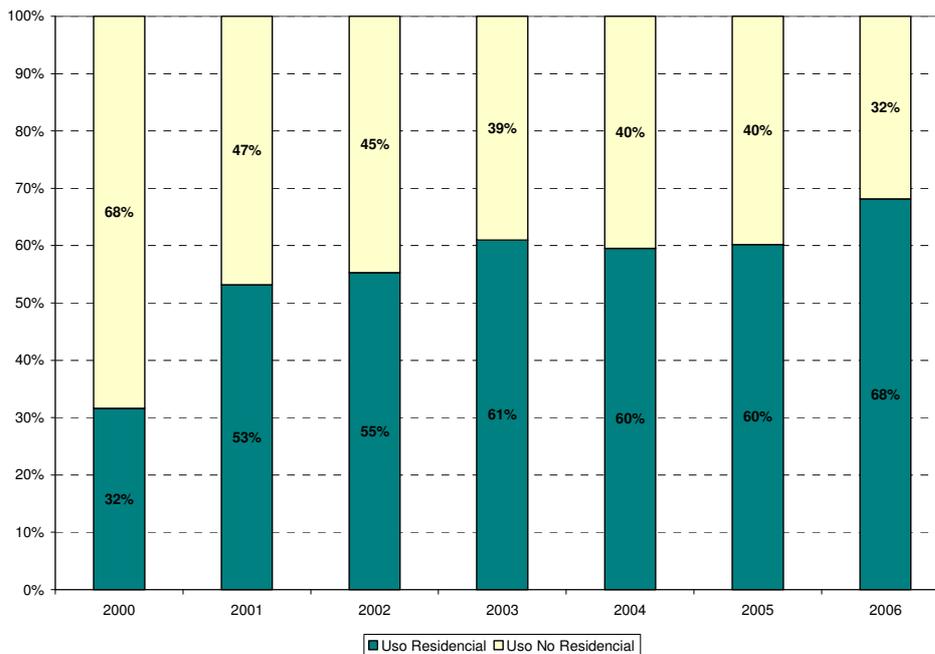
Adicionalmente, considerando el uso de las construcciones, se observa un cambio de com-

⁶ Esto incluye univiviendas y multiviviendas con y sin locales.



posición en los últimos siete años. Tal como se aprecia en el gráfico 7, el uso residencial va incrementado su participación en detrimento del uso no residencial. De hecho, la superficie cuyo uso es el residencial se incrementó un 254% entre 2000 y 2006, mientras que la correspondiente al uso no residencial en 2006, aún no alcanzó la de 2000.

Gráfico 7 – Distribución de los metros cuadrados permitidos según uso residencial y no residencial. Período 2000-2006.



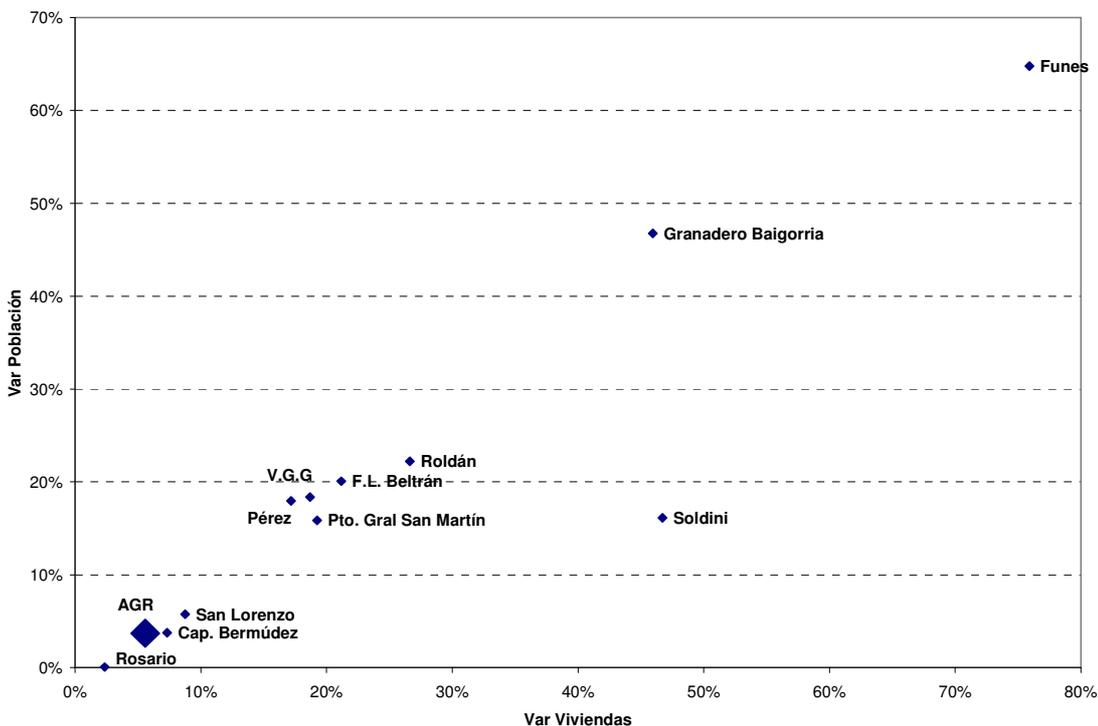
Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC.

En relación a esto último, es importante resaltar a través de los datos censales⁷, el comportamiento de la población y la construcción de viviendas en el AGR (gráfico 8). Por un lado, la ciudad de Rosario registró un crecimiento poblacional muy bajo, que no escapa de las tendencias de otras áreas metropolitanas a escala mundial. Por otro lado, se observa el incremento de manera significativa en población y vivienda en dos localidades inmediatas a Rosario: Funes y Granadero Baigorria, las cuales captan la expansión residencial de la primera. Cabe resaltar que en la localidad de Funes se muestran nuevas formas de urbanización, tales como barrios cerrados y clubes de campo.

⁷ Censo Nacional de Población y Viviendas de 1991 y 2001.



Gráfico 8 – Variación intercensal 1991/2001 de las viviendas particulares y población en el AGR.

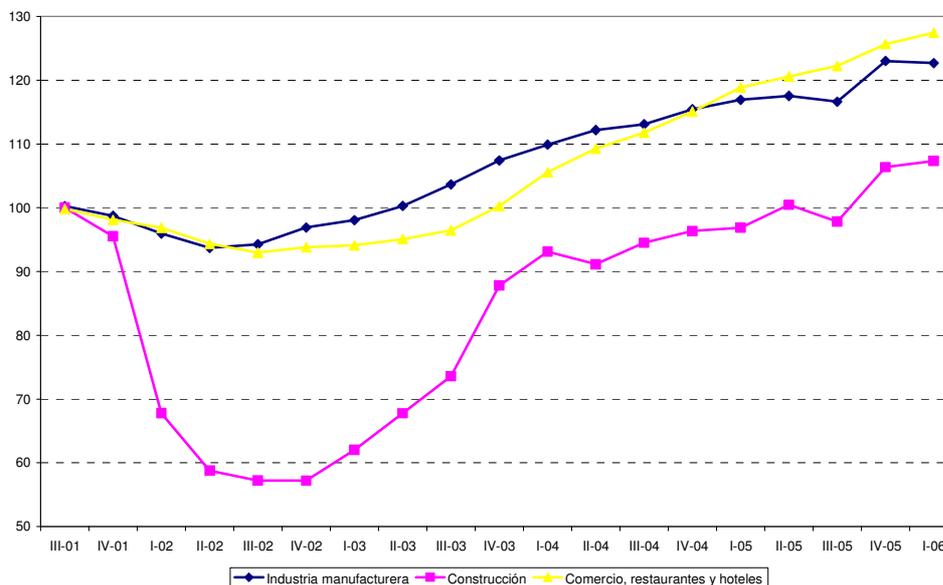


Fuente: elaboración propia en base a datos del CNPV 1991 y CNPV 2001.

Adicionalmente, se estudia el empleo formal en el sector en base a la Encuesta de Indicadores Laborales que realiza el Ministerio de Trabajo en el Gran Rosario. En el gráfico 9, se expone la evolución de los ocupados en el sector junto con los trabajadores de la industria manufacturera y comercio, restaurantes y hoteles. Tal como se observa, el índice correspondiente a los trabajadores del sector de la construcción cae abruptamente entre el cuarto trimestre de 2001 y cuarto trimestre de 2004, siendo la caída promedio trimestral de 10%. El primer trimestre de 2003, mostró una tasa positiva de crecimiento del orden del 8,4%. No obstante, dicho comportamiento no se observa en el resto de los sectores presentados. En el caso de la industria manufacturera, en el tercer trimestre de 2002 ya se registraba una tasa de crecimiento positiva, mientras que en Comercio, restaurantes y hoteles, fue en cuarto trimestre de 2002.

Cabe mencionar que luego de alcanzar el índice su valor más bajo en la serie, cuarto trimestre de 2002, la actividad del sector comenzó a mostrar un mayor impulso. De hecho, la tasa de crecimiento trimestral promedio observada entre el primer trimestre de 03 y el primero de 06 fue del 5,1%, la cual es mayor a la registrada para la industria manufacturera (1,8%) y para Comercio, restaurantes y hoteles (2,4%) en igual período.

Gráfico 9 – Evolución del Empleo formal en Construcción y otros sectores, por trimestres. Gran Rosario. Agosto 2001 = 100.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Encuesta de Indicadores Laborales, Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

Es importante mencionar que el empleo de la construcción se rige por un régimen de trabajo particular⁸, que contempla la inestabilidad del sector. Dicha ley, obliga al empleador a depositar en una cuenta especial el 12% del pago al trabajador, formándose, de este modo, el Fondo de Cese Laboral para cuando la actividad disminuya. Los fondos de dicha cuenta se encuentran inmovilizados durante la ejecución de la obra. Ello es administrado a través de una libreta que compran los empleadores para sus trabajadores.

Con respecto a las libretas, vale la pena distinguirlas entre vendidas y rubricadas. La libreta vendida muestra, de algún modo, la perspectiva empresaria sobre la actividad, dado que el empresario suele comprar una gran cantidad de las mismas si cree que va a necesitarlas. El trámite de una nueva libreta puede hacerse por tres motivos: 1) es la primera vez que ese trabajador ingresa al empleo de la construcción; 2) se agotaron las hojas en la libreta que tenían y 3) por pérdida.

Las libretas rubricadas muestran la evolución del empleo en el sector. En el gráfico 10 se muestra la evolución mensual de las libretas en Rosario y el País. Es importante destacar que la cantidad de libretas rubricadas en el primer cuatrimestre de 2007 fueron de aproximadamente un 5% inferior a igual período de 2006, mientras que a nivel nacional el número de las mismas se incrementó en más del 12%.

⁸ Ley 22.250.

Gráfico 10 – Evolución mensual de las libretas rubricadas en la región⁹ y el País. Enero 06 a Abril de 2007. Enero 2006 = 100.



Fuente: elaboración propia en base a IERIC.

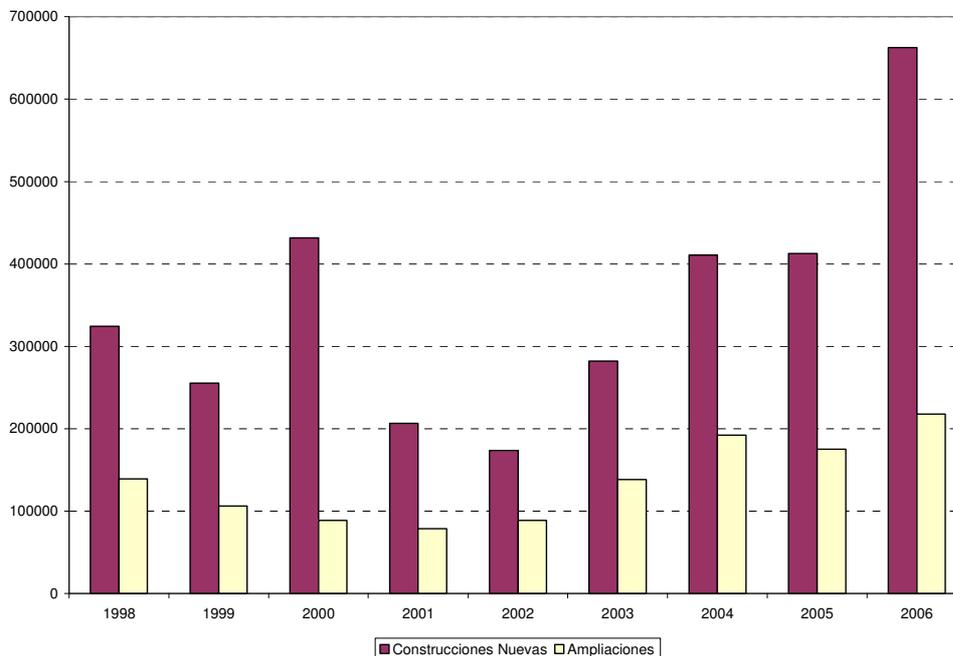
Cabe tener en cuenta que el sector de la construcción es significativo por la generación directa de puestos de trabajo, así como indirecta. En relación a esto último, es importante señalar el efecto sobre las casas de ventas de electrodomésticos, dado que algunos departamentos son entregados con este tipo de artefactos, tales como el calefón, cocina, lavarropas, entre otros. Adicionalmente, expertos de la actividad manifestaron la falta de personal calificado para el sector. De hecho, aquellos obreros que están calificados (como yeseros, plomeros, etc) están comprometidos en la actualidad, con trabajos de hasta 8 meses de anticipación.

3.2 La actividad en la ciudad de Rosario

La ciudad de Rosario se destaca dentro del AGR en cuanto al incremento de la actividad de la construcción. El incremento de los metros cuadrados entre el 2002 y 2006 ascendió al 236%, constituyéndose este último año en una cifra récord dado que sobrepasó los 880.000 metros cuadrados permitidos en la ciudad distinguiendo entre construcciones nuevas y ampliaciones, marcando el incremento en la actividad, especialmente en construcciones nuevas.

⁹ Se refiere a los departamentos de San Martín, San Jerónimo, Belgrano, Iriondo, San Lorenzo, Caseros, Rosario, Constitución y General López (Prov. de Santa Fe) y San Nicolás, Conesa y Ramallo (Prov. de Buenos Aires). Esta área corresponde al ámbito de influencia del IERIC Rosario.

Gráfico 11 – Evolución de los metros cuadrados permitidos en la ciudad de Rosario según construcciones nuevas y ampliaciones. Período 1998 -2006

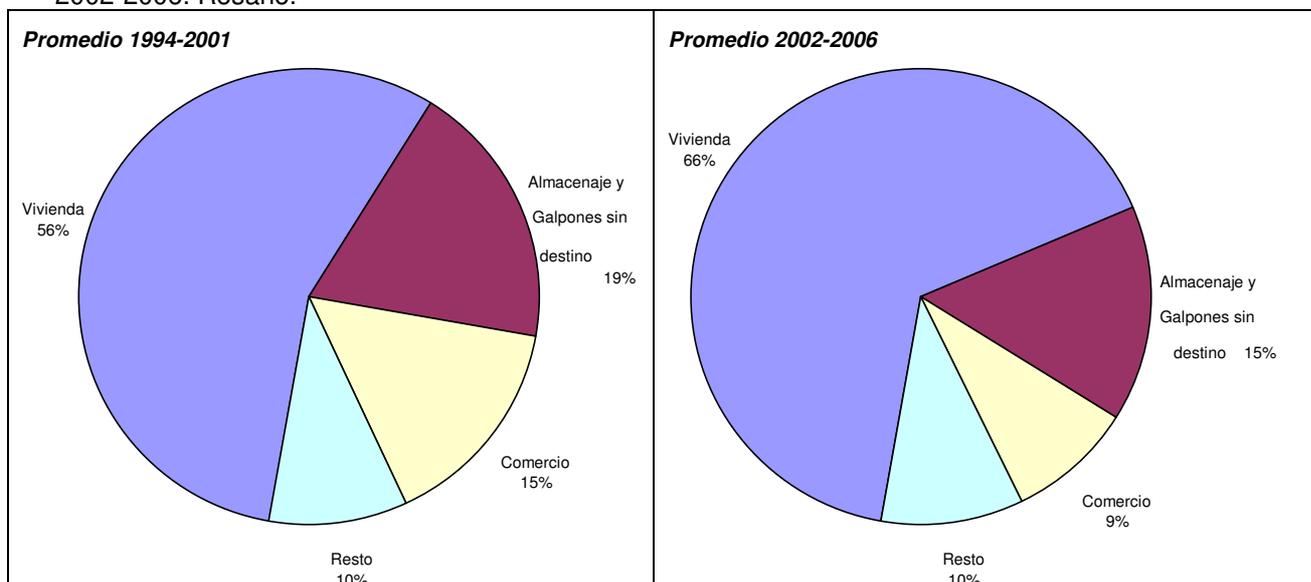


Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Obras Particulares.

En cuanto al uso de la obras, prima en los últimos períodos el uso residencial de las mismas. En el gráfico 12, se compara el destino de las obras en el período 1994-2001 y en correspondiente al 2002-2006. Tal como se observa, la construcción destinada a Viviendas, la de mayor contribución, gana participación en el último período, pasando del 56% al 66%, respectivamente. Esta mayor participación, lo hace en detrimento de los otros dos destinos, Almacenaje y galones sin destino, donde su participación cae del 19 al 15% y, Comercio, que pasa del 15 al 9%.



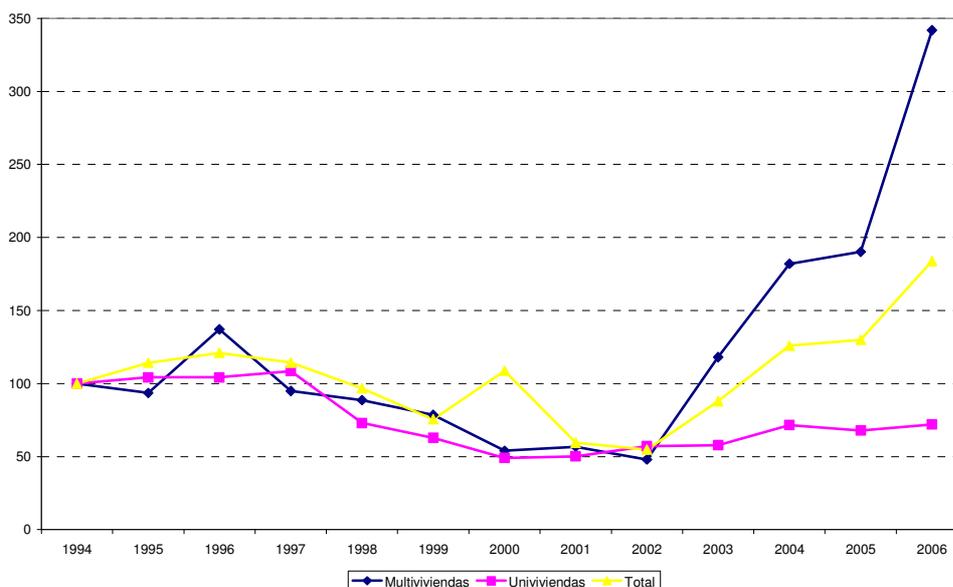
Gráfico 12 – Distribución de la superficie cubierta según destino de la obra. Promedio 1994-2001 y 2002-2006. Rosario.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Obras Particulares.

Asimismo, los datos de obras permitidas, dan cuenta que la construcción de multiviviendas toman mayor impulso que las univiviendas. Es decir, la mayor participación de viviendas en el total de los destinos se debe a la construcción de viviendas en propiedad horizontal. Tal como lo muestra el gráfico 13, a partir de 2002, la evolución de los metros permitidos para multiviviendas alcanza mayor dinamismo que los correspondientes a univiviendas y el total general.

Gráfico 13 – Evolución de los metros cuadrados permitidos, según la clasificación en univiviendas y multiviviendas. 1994= 100.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Obras Particulares.



En cuanto a las viviendas construidas, los expertos de la actividad mencionaron, en entrevistas realizadas, que el destino de las mismas se corresponden a dos sectores de la población: a la población de bajos ingresos y a la de altos ingresos.

La construcción para sectores de bajos ingresos se lleva a cabo a través del Plan Federal de Viviendas I y II, de los cuales la provincia de Santa Fe tiene asignadas unas 10.600 y 20.000 viviendas, respectivamente. Ello representa una gran inversión, si se tiene en cuenta que el valor de cada vivienda es de aproximadamente 50.000 pesos y, sobre todo, al considerar que el plan utiliza tecnologías de autoconstrucción asistida y del tipo de mano de obra intensiva. Cabe mencionar que el objetivo del Programa es resolver el problema habitacional de los hogares con ingresos por debajo del nivel de indigencia y grupos vulnerables en situación de emergencia o marginalidad.

La construcción privada para los sectores de altos ingresos, se conforma con la edificación de viviendas suntuosas y lujosas. Según lo expresa IERIC (2007), dicho fenómeno se corresponde con ciertas zonas del país, Buenos Aires, Rosario y Córdoba y, dentro de las ciudades, en determinados barrios.

Según los expertos, lo anterior se observa en la construcción de viviendas en barrios privados de la ciudad con alta calidad en términos de infraestructura. Asimismo, se ha encontrado una gran cantidad de edificios a estrenar en lugares privilegiados de la ciudad. La zona elegida se corresponde con la zona céntrica de la ciudad (Bv. Oroño, Pellegrini, zona Monumento), en donde se prioriza las ubicaciones exclusivas, la seguridad y la cercanía a los lugares de trabajo y estudio. Las unidades habitacionales más caras se sitúan en edificios ubicados en la zona céntrica ribereña y las principales avenidas. Los precios disminuyen mientras se penetra en el centro de la ciudad. Cabe mencionar que no se prevén bajas en los precios de las unidades dado que la mayoría de las compras se realizan con fines de obtener una renta. No obstante, los conocedores del rubro, estiman que puede darse una baja en el alquiler de los departamentos debida a la gran oferta de edificios.

Adicionalmente, los expertos del sector manifestaron que se presenta un gran déficit para los sectores de ingresos medios debido al alto valor de los inmuebles y a la falta de créditos para la vivienda.

4. Dinamismo sectorial en Rosario, AGR y el total país

A partir de lo descrito hasta el momento, puede concluirse que el nivel de actividad en el sector de la construcción se ha incrementado notablemente desde de la crisis económica de 2002 en todo el país y, especialmente en la región. De ello surge el objetivo de este apartado, el cual es comparar el comportamiento de la actividad en Rosario, en el AGR y en el total país. Para ello, se consideran tres variables económicas comparables en las distintas áreas bajo análisis: valor agregado sectorial, superficie permitida y empleo. Cabe mencionar que dichas estadísticas se eligen dada la relevancia de las mismas y la carencia de otras variables comparables.

En primer lugar, en el gráfico 14 se muestra el comportamiento de la primera variable seleccionada, el valor agregado del sector correspondiente al ámbito nacional y al del AGR¹⁰. Tal como se observa, el valor agregado sectorial muestra comportamientos disímiles entre 1998 y 2002 y entre 2002 y 2004, observándose una caída en la actividad en el primer período y

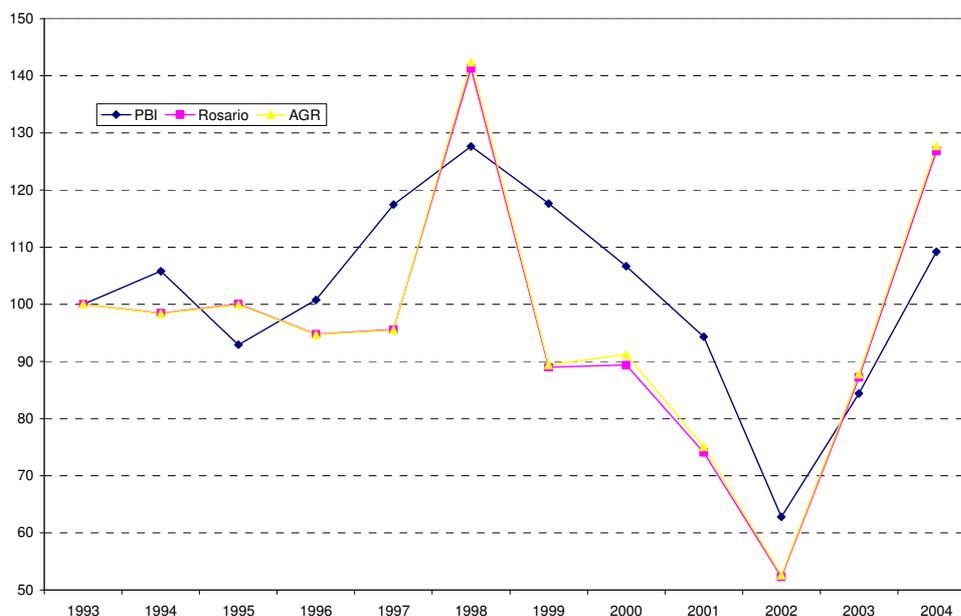
¹⁰ La ciudad de Rosario participa con el 85% de los metros cuadrados permitidos del AGR.



un incremento en el segundo. La actividad en el AGR disminuyó un 63 % entre 1998 y 2002 mientras que a nivel nacional cayó un 51%. En el período 2002-2004, el valor agregado sectorial creció un 142% en el AGR y un 74% en el país. Estas estadísticas, muestran que la región sigue igual comportamiento que a nivel país aunque con mayor intensidad tanto en el descenso de la actividad como en el incremento.

Gráfico 14 – Evolución del PBI y PBG sectorial en el país, Rosario y AGR. Período 1993-2004.

1993 = 100.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección Nacional de Cuentas Nacionales e Instituto de Investigaciones Económicas.

En cuanto a la evolución de la segunda variable seleccionada, los metros cuadrados permitidos, se presenta el cuadro 01 que muestra la variación porcentual de los mismos. Tal como puede apreciarse, en el año 2003 se registró un incremento de 159% de la superficie permitida en el AGR, siendo una suba superior a la de la ciudad de Rosario (60%) y el país (51%). Al año siguiente, el AGR mostró una disminución de los metros cuadrados permitidos del 12%, mientras que Rosario y el país registraron incrementos del 43 y 20%, respectivamente. Por el contrario, en 2005, se observó un incremento de 51% en la superficie permitida en el AGR, a igual que a nivel nacional (30%), aunque en la ciudad de Rosario disminuyó un 3%. En el 2006, tanto el AGR como Rosario mostraron tasas de crecimiento de 45 y 50%, respectivamente, mientras que la estadística del país no se encuentra disponible. Finalmente, resulta interesante destacar que la superficie permitida en Rosario y el AGR ha variado de período a período, mostrando tasas de crecimiento y de caída desde el 2002, no ha mostrado una tendencia clara. En cambio, para el total del país, las variaciones porcentuales de la superficie permitida siempre han sido positivas.



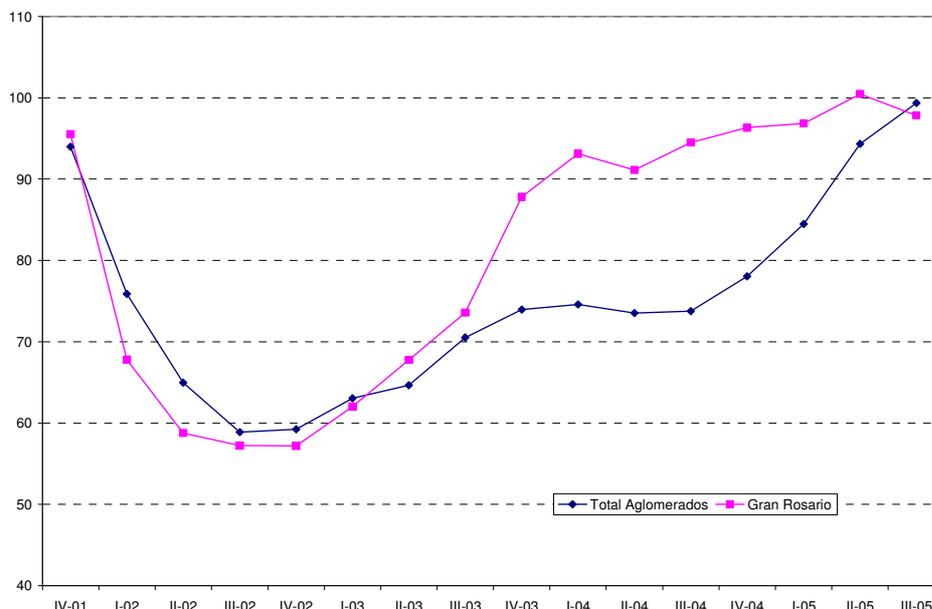
Cuadro 01 - Variación porcentual de la superficie permitida en Rosario, AGR y Argentina. Período 2001-2006

	Rosario	AGR	Argentina
2001	-45%	-42%	-20%
2002	-8%	-44%	-32%
2003	60%	159%	51%
2004	43%	-12%	20%
2005	-3%	51%	30%
2006	50%	45%	n/d

Fuente: elaboración propia en base a datos de IPEC.

En relación con la tercera variable elegida, se utilizan los datos de la Encuesta de Indicadores Laborales para comparar la ocupación en el sector en el total de los aglomerados y en el Gran Rosario. En primer lugar, tal como puede observarse en el gráfico 15, el índice de empleo en el sector disminuye hasta el año 2002, tanto para el total de los aglomerados (3º trim. 2002) como para el Gran Rosario (4º trim. 2002). A partir del primer trimestre de 2003, los datos de empleo mostraron tasas de crecimiento positivas en ambos distritos, con excepción del segundo trimestre de 2004. No obstante, el incremento del empleo posee una dinámica distinta entre el Gran Rosario y el total de los aglomerados, siendo la tasa de crecimiento trimestral promedio mayor en el primero que en el segundo en el período 2003 y 2004. Más precisamente, la tasa de crecimiento promedio en el 2003 fue de 11,41% en el Gran Rosario, mientras que en el total de los aglomerados de 5,72%. En el 2004, las tasas promedio fueron de 2,39% para el Gran Rosario y de 1,38% para el total de aglomerados. Sin embargo, en 2005¹¹, la tasa de crecimiento promedio para el total de los aglomerados (8,43%) fue superior al del Gran Rosario (0,55%).

Gráfico 15 – Evolución del Índice de Indicadores laborales para el sector en el Gran Rosario y total aglomerados. Agosto 2001 =100.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la EIL.

¹¹ Cabe mencionar que solo incluye los tres primeros trimestres de 2005, dado que no se encuentra disponible el cuarto trimestre de dicho año.



A modo de síntesis, el dinamismo del sector en la región y el país depende de la variable seleccionada. Según las estimaciones de valor agregado sectorial, el incremento de la actividad fue superior en el AGR (142%) que a nivel nacional (74%) en el período 2002-2004. Algo similar ocurre con la superficie permitida entre 2002 y 2005, la cual se incrementa un 244% en el AGR, mientras que a nivel nacional fue de 136%. Aunque, ello no sucede con el incremento de los metros cuadrados permitidos en Rosario, los cuales ascendieron un 124% entre 2002 y 2005. En relación al empleo, el incremento del índice de ocupados en el sector fue semejante entre el 3º trimestre de 2002 y 3º de 2005 (70%), aunque la tasa de crecimiento fue más acelerada al principio (años 2003 y 2004) en el Gran Rosario que en el total de los aglomerados.

5. Consideraciones finales

El presente trabajo muestra que el nivel de actividad del sector de la construcción, en el país, ha crecido en forma importante luego de la crisis económica de 2001/02, y que éste ha sido superior al de los principales sectores económicos (industria, comercio, intermediación financiera) y al total de la actividad económica. Ello queda en evidencia a través del incremento del valor agregado sectorial, la suba del número de ocupados en el rubro y el mayor valor del ISAC a partir de 2002.

El incremento de la actividad se explica por el rol que ha jugado el sector público en esta materia. En los primeros años pos crisis, se destaca la inversión bruta interna en construcciones públicas, fundamentalmente la relacionada con el ámbito nacional. Luego, dicha inversión fue acompañada por la inversión bruta interna en construcciones privadas.

El crecimiento de la construcción privada se explica por la conjunción de tres factores: 1) la canalización de excedentes financieros generados en aquellos sectores que incrementaron su actividad luego de la devaluación, los cuales no fueron captados por el sistema financiero, 2) un flujo importante de fondos que se encontraban por fuera del sistema financiero que se dirigió al sector y, 3) la alta rentabilidad del sector en los primeros años posteriores a la devaluación.

La reactivación del sector también se observó en el AGR y en la ciudad de Rosario, a partir del incremento de la superficie permitida, las estimaciones de VA sectorial y el Índice de empleo. En dicha reactivación se destaca la suba de los metros permitidos correspondientes a las construcciones nuevas más que con las ampliaciones. Asimismo, el principal destino de las obras fue la vivienda, sobre todo las multiviviendas (propiedad horizontal).

No obstante, los especialistas del sector marcan la existencia de un gran déficit habitacional para la clase de ingresos medios debido al alto valor de los inmuebles y a la falta de créditos hipotecarios. La construcción para hogares de bajos ingresos se lleva a cabo a través de programas públicos, mientras que la construcción privada se dirige a la edificación de viviendas suntuosas y lujosas.

Finalmente, se compara el dinamismo del sector en la región con el país. Según, la variable económica que se seleccione, el incremento de la actividad en la región supera al país. Tal fue el caso del valor agregado sectorial que, entre 2002 y 2004, creció un 142% en el AGR, mientras que en el país fue del 74%. Algo similar, se observa con la superficie permitida en el AGR para el período 2002-05. Por el contrario, el índice de ocupación para el Gran Rosario muestra una tasa de crecimiento similar al total de los aglomerados entre el 3º trimestre de 2002 y el 3º de 2005.



6. Bibliografía

- Ghilardi M.F. y Raposo I. "Plan Urbano Rosario. Diagnóstico de la Memoria". Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, U.N.R. Rosario, febrero de 2005.
- IERIC "Crecimiento de la Actividad de la Construcción y Disponibilidad de Mano de Obra. Estudio en base a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH)". Buenos Aires, abril de 2007.
- IERIC "Informe de Coyuntura de la Construcción". Números varios XVII (marzo 2007).
- Reporte Inmobiliario "La nueva cara de Rosario", 6 de noviembre de 2006. Extraído el 18 de octubre de 2007 de:
www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=News&file=article&sid=816
- Reporte inmobiliario "Rosario: El mercado de edificios a estrenar", 11 de septiembre de 2006. Extraído el 18 de octubre de 2007 de:
www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=News&file=article&sid=502