



Hernán Lapelle
Guillermo López Asensio

Instituto de Investigaciones Económicas

“LA RECUPERACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN ROSARIO Y SU VINCULACIÓN CON EL MERCADO INMOBILIARIO”

1. INTRODUCCION

A partir del cambio en los precios relativos en 2002, el sector de la construcción se transformó en uno de los principales motores de crecimiento del PBI. De hecho, la actividad forma parte de uno de los complejos productivos más importantes del país. Se relaciona hacia atrás con la siderurgia, los productos metálicos, los productos minerales no metálicos y la madera y, hacia delante con el comercio y la propiedad de inmuebles, conformando de este modo el complejo “Construcción y metales”¹.

La ciudad de Rosario no estuvo exenta del crecimiento registrado a nivel nacional, incluso el comportamiento del sector fue mejor que en la década anterior. Para el año 2004 los metros cuadrados permitidos en la ciudad logran superar la mejor marca registrada durante el período de la convertibilidad. El crecimiento del sector generó además un efecto multiplicador sobre la actividad inmobiliaria observado a través del valor agregado de dicha actividad.

En base a lo mencionado, el objetivo del presente trabajo es mostrar cómo la recuperación de la actividad de la construcción en Rosario repercutió sobre la actividad inmobiliaria. A priori, se espera que el incremento en la actividad de la construcción afecte positivamente al sector inmobiliario.

¹ Castagna y otros (2006).



El trabajo se estructura de la siguiente manera: en primer lugar, se aborda teóricamente la vinculación de la construcción con el mercado inmobiliario, seguidamente, se describe la recuperación del sector de la construcción en la postconvertibilidad para el país y la ciudad de Rosario. Luego, se detalla el comportamiento de la actividad inmobiliaria en Rosario considerando su vinculación con la construcción y finalmente, se presentan algunas consideraciones finales.

2. LA VINCULACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON EL MERCADO INMOBILIARIO

El sector de la construcción abarca un conjunto de actividades que van desde la preparación de los terrenos para la edificación hasta las relacionadas con la terminación y el acondicionamiento para su utilización final. En consecuencia, no sólo quedan comprendidas las actividades de construcción de edificios residenciales y no residenciales, obras de infraestructura sino también las tareas de instalación de ascensores, montacargas, sistemas de iluminación, carpintería, herrería y revestimiento de pisos y paredes.

La actividad inmobiliaria tiene por objeto brindar el servicio de intermediación entre el sector demandante de inversiones o de vivienda propia y el sector oferente (constructor o mercado de la propiedad usada). Esta intermediación es importante a la hora de realizar las operaciones, porque sus conocimientos del mercado definen las tasaciones que suelen variar de acuerdo al lugar de ubicación y al estado o antigüedad de la propiedad en compra-venta (ver punto 4).

De lo anterior puede inferirse que ambas actividades presentan un fuerte vínculo, sobre todo al considerar que el producto final de la construcción representa la oferta en el mercado inmobiliario. En Castagna y otros (2006) se cuantifica la vinculación entre ambas actividades a través de una técnica conocida como de Máxima. La misma tiene por objetivo identificar megaclusters² o complejos productivos a partir de una matriz insumo-producto, examinando los encadenamientos hacia delante (ventas más importantes desde el punto de vista del oferente) y hacia atrás (compras más importantes desde el punto de vista del demandante).

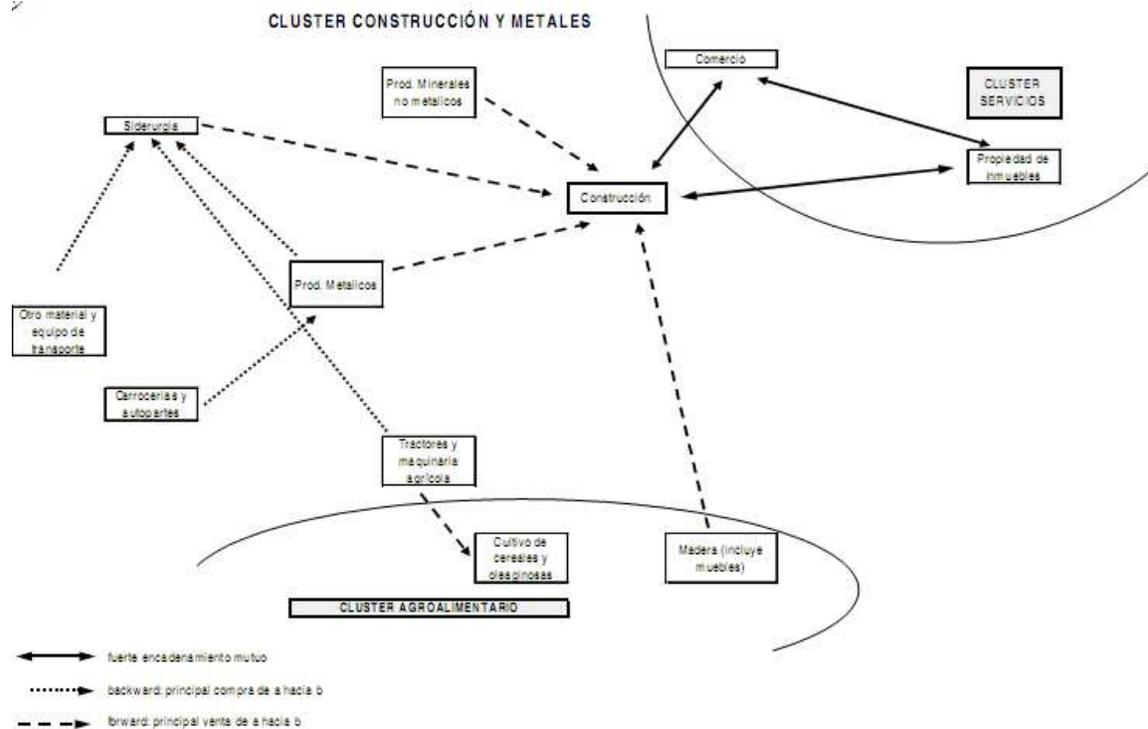
En el mencionado trabajo, se determinó la existencia de cuatro megaclusters entre los que se encuentra el de Construcción y Metales³. En el artículo, no sólo confirma el vínculo entre ambos sectores sino que amplía su vinculación. El sector Construcción muestra fuertes vínculos mutuos o bidireccionales⁴ con el sector Propiedad de la Vivienda, que pertenece al megacluster de servicios. Esto significa que el principal proveedor de la Construcción es la propiedad de la vivienda así como su principal demandante.

El resto de las relaciones dentro de este megacluster son unidireccionales y representan fuertes encadenamientos hacia atrás o hacia delante. Los sectores Productos minerales no metálicos, Siderurgia y Productos metálicos muestran fuertes encadenamientos hacia delante con el sector Construcción. Es decir, que para la Siderurgia el sector de la construcción es el principal comprador, pero para la Construcción el principal proveedor en su estructura de costos es el sector Comercio.

² En un megacluster existe uno o dos sectores núcleos, existiendo alrededor de los mismos una red de sectores proveedores y usuarios. De este modo, es posible que dentro uno de ellos exista uno o varios encadenamientos productivos relacionados entre sí por algún sector.

³ Los otros complejos identificados fueron: Agroalimentario, Químico y Textil. Se aplica la técnica según los datos de la MIP y luego se cuantificó la importancia de los complejos en base a los datos del CNE 1994.

⁴ El sector a es el principal oferente del sector b y éste a su vez es el principal demandante del sector a.



Fuente: extraído de Castagna y otros (2006).

3. EL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN ROSARIO

En el ámbito nacional, el sector de la construcción fue uno de los principales motores de crecimiento del Producto Bruto Interno luego de devaluación de 2002, impulsado fundamentalmente por la construcción de viviendas. Tal como se observa en el cuadro 1, las estimaciones del valor agregado para el año 2003 muestran un incremento con respecto a 2002 de 34,4%, siendo una cifra muy superior a lo registrado para el PBI (8,8%) e incluso a la observada en otros sectores importantes de la economía, tales como Industria (16%) y Comercio⁵ (aproximadamente un 13%). En los años que le siguieron, la tasa de crecimiento interanual siguió siendo superior al PBI y al resto de los sectores seleccionados, aunque se observa un ritmo de crecimiento menor. De hecho, en 2007, el VA de Construcción creció un 9,9% en relación con 2006, siendo un guarismo inferior al de Comercio e Intermediación Financiera, aunque superior a Industria y al PBI.

⁵ Corresponde al Comercio mayorista, minorista y reparaciones.



Cuadro 01 – Variación Interanual del valor agregado de sectores económicos seleccionados y del total. Período 1997 – 2007.

Año	Industria	Construcción	Comercio	Intermediación Financiera	Act. Inmobiliarias, empresariales y de alquiler	PBI
1997	9,2%	16,6%	10,6%	14,2%	5,0%	8,1%
1998	1,8%	8,7%	2,9%	18,4%	2,9%	3,9%
1999	-7,9%	-7,9%	-7,4%	0,4%	-0,9%	-3,4%
2000	-3,8%	-9,3%	-2,9%	2,2%	0,9%	-0,8%
2001	-7,4%	-11,6%	-7,9%	-8,9%	-2,5%	-4,4%
2002	-11,0%	-33,4%	-18,5%	-19,7%	-5,6%	-10,9%
2003	16,0%	34,4%	12,9%	-15,8%	3,9%	8,8%
2004	12,0%	29,4%	13,6%	-5,5%	4,3%	9,0%
2005	7,5%	20,4%	9,8%	17,5%	4,5%	9,2%
2006	8,9%	17,9%	8,0%	22,1%	4,2%	8,5%
2007	7,6%	9,9%	11,1%	18,6%	4,7%	8,7%

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

El crecimiento del sector construcción observado en los primeros años luego de la crisis económica en Argentina responde a varias causas. Por un lado, la canalización de excedentes financieros generados en aquellos sectores que incrementaron su actividad luego de la devaluación. Por otro, la alta rentabilidad obtenida en el sector, producto de que los precios de los inmuebles se mantuvieron en dólares al tiempo en que los costos se pesificaron⁶.

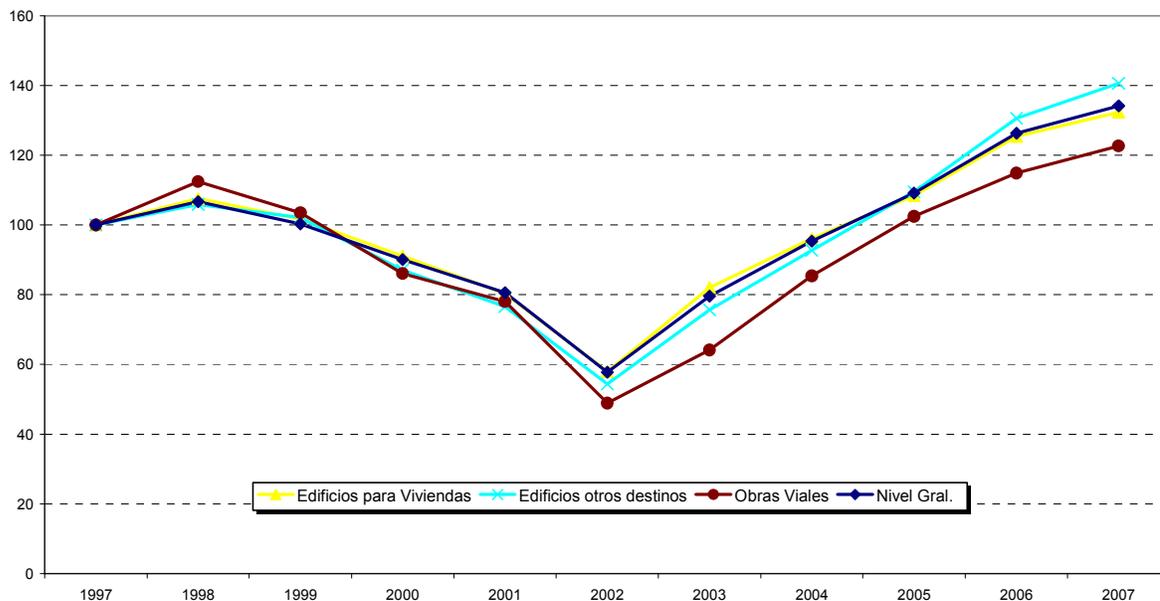
La recuperación nacional de la actividad también puede observarse a través del Índice Sintético de la Actividad de la Construcción (ISIB), el cual refleja la evolución del sector a partir del comportamiento de un conjunto de insumos representativos. Según puede observarse en el gráfico 1, el nivel de actividad del sector sufre una constante disminución a partir de 1998, hasta alcanzar el nivel más bajo en 2002. Específicamente, la caída en el nivel de actividad entre 1998 y 2002 se acerca al 46%⁷. A partir de entonces, el Índice fue recuperándose para sobrepasar en 2005 el guarismo observado en 1998, el mayor de la serie en el período de la Convertibilidad. El crecimiento entre 2002 y 2007 ascendió al 132,1%, motorizado fundamentalmente por los bloques "Edificios otros destinos", "Obras Viales" y "Otras Obras de Infraestructura", cuyos incrementos ascendieron a 158, 150 y 153%, respectivamente en dicho período.

⁶ Woelflin y otros (2007).

⁷ Se corresponde con el ISAC a nivel general.



Gráfico 1 – Evolución del ISAC por bloques. 1997 = 100



Fuente: elaboración propia en base a datos de INDEC.

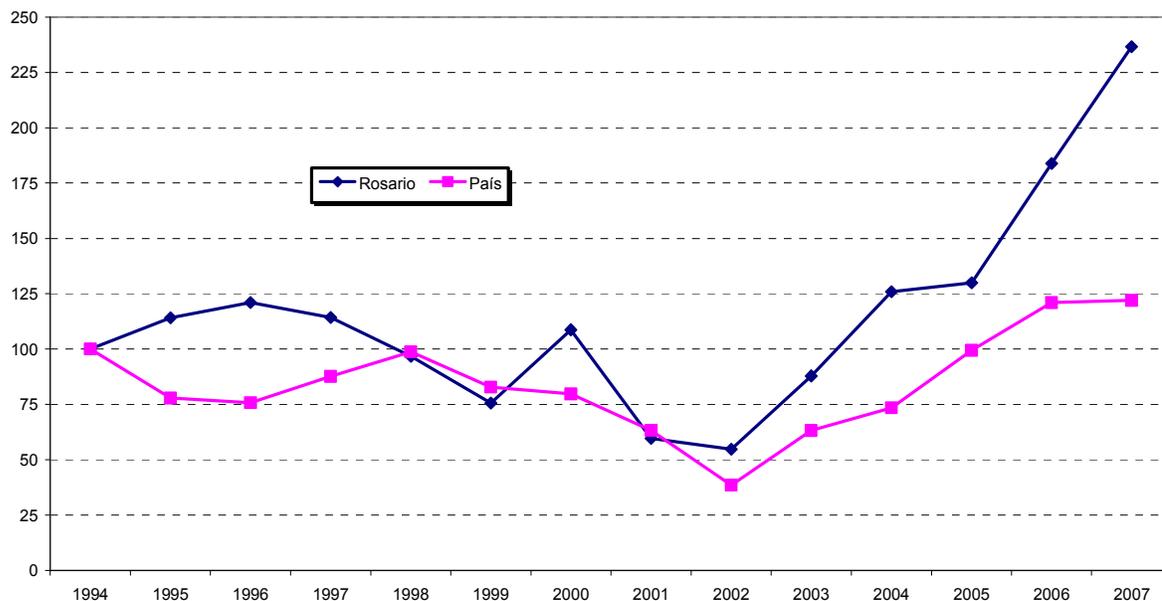
El crecimiento registrado a nivel nacional también se observó en la ciudad de Rosario sobre todo al observarse las estadísticas de permisos de construcción. Dicha reactivación se explica por la canalización del excedente financiero de los sectores que se vieron favorecidos por la nueva relación cambiaria, sobre todo el sector agropecuario del sur santafecino así como los sectores industriales sustitutos de importaciones. Asimismo, fue muy importante en los primeros años la construcción pública del ámbito nacional y provincial en la región.

Las estadísticas de permisos de construcción en Rosario y en 42 municipios del país⁸, muestran que el menor valor de la superficie cubierta se corresponde con el año 2002. A partir de dicho año, el nivel de actividad, reflejado por los metros cuadrados permitidos, comienza a recuperarse tanto en Rosario como en los municipios seleccionados, aunque con mayor impulso en el primero. Específicamente, en 2004 la superficie cubierta en Rosario logra sobrepasar la mejor marca registrada durante el período de la convertibilidad, mientras que a nivel nacional recién se alcanza en 2006. Además, la tasa de crecimiento anual de Rosario promedió el 35,4% entre 2003 y 2007, mientras que en el país fue de aproximadamente un 28%. Incluso en 2007, cuando el nivel de superficie a nivel país crece solo un 0,8% con respecto a 2006, en Rosario dicho guarismo asciende al 28,7%. En pocas palabras, el crecimiento observado a partir de 2002 en Rosario fue más pronunciado y además, parece mantenerse en el tiempo.

⁸ Cabe aclarar que la ciudad de Rosario no se encuentra incluida en dicha nómina de municipios.



Gráfico 2 – Evolución superficie cubierta de Rosario y de 42 municipios del país. 1994 = 100.



Fuente: elaboración propia en base a INDEC y Dirección de Obras Particulares de Rosario.

Además del incremento de la actividad, se observa un cambio en el destino de las obras⁹. En la postconvertibilidad los permisos de construcción para multiviviendas¹⁰ han tomado mayor participación en el total de los mismos, en detrimento de los permisos para univiviendas (ver gráfico 3). Esta composición de se acentúa a partir 2005 donde la participación promedio en los últimos tres años alcanza el 31% de los permisos. Este mayor peso se explica por el incremento de pedidos de edificación de multiviviendas junto con una disminución en los otros dos rubros (univiviendas y resto¹¹).

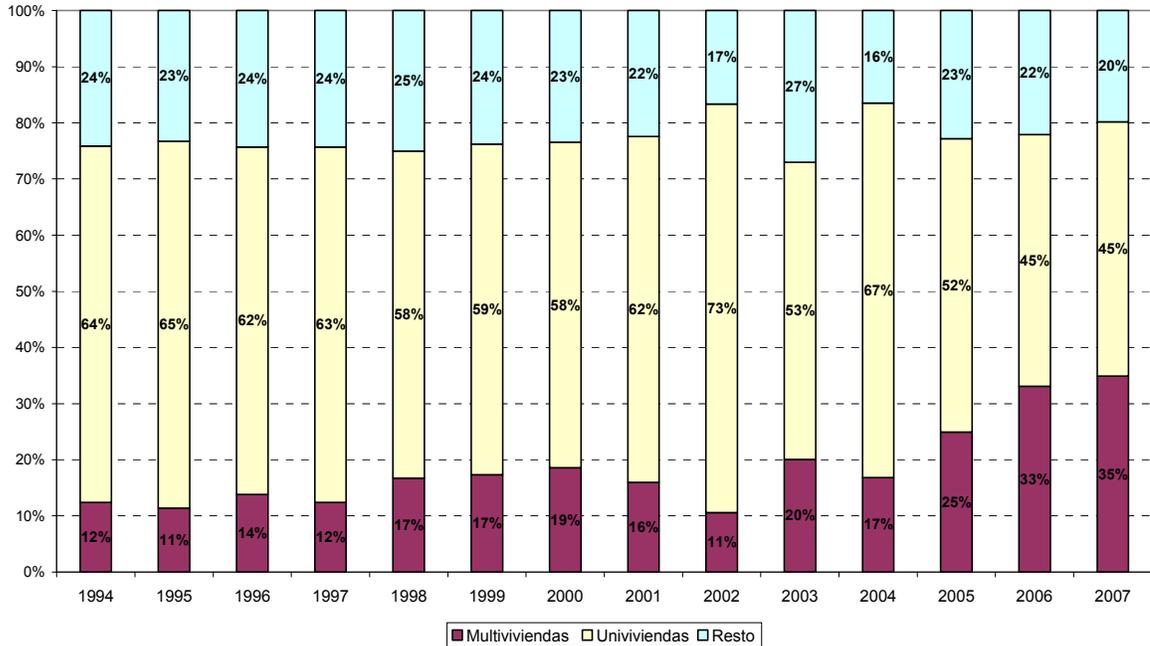
⁹ Se consideraron solamente los permisos para nuevas obras, excluyendo los de ampliación.

¹⁰ Corresponden a aquellas construcciones que proporcionan múltiples viviendas por terreno.

¹¹ Industria, Almacenaje y galpones, Administración bancaria, Comercio, etc.



Gráfico 3 – Distribución de la cantidad de permisos de edificación de construcciones nuevas según destino de la obra. Período 1994 – 2007.



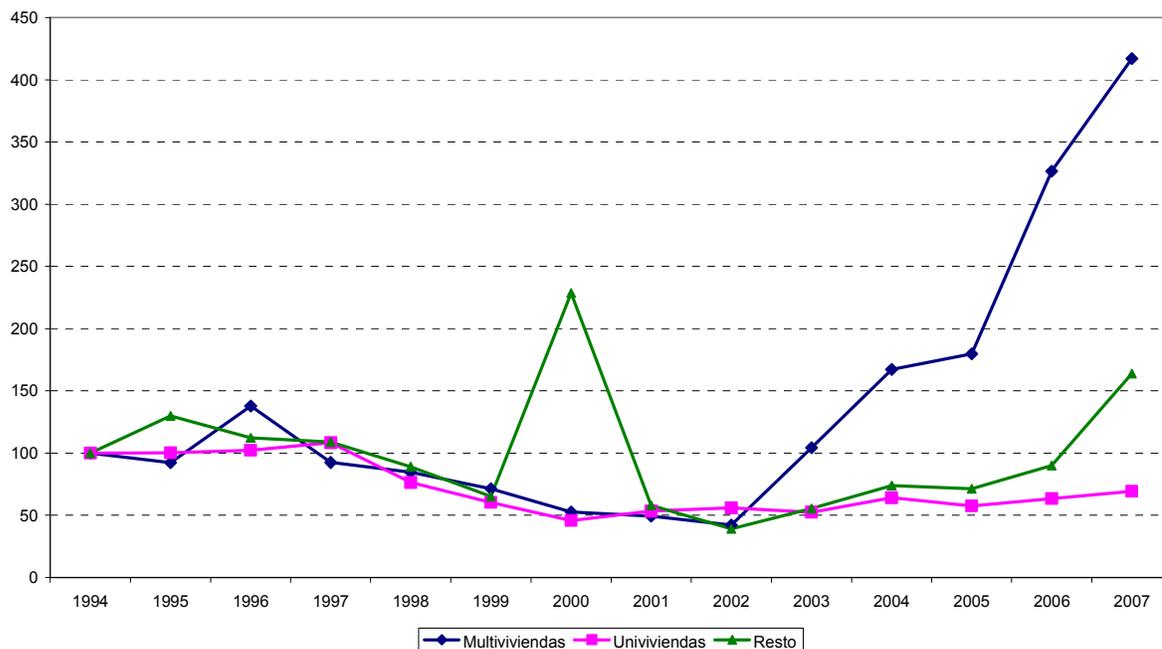
Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección de Obras Particulares de Rosario.

En cuanto a la superficie permitida de las obras, el gráfico 4 muestra la evolución de las mismas según su destino. Cada uno de ellos presenta un comportamiento característico:

- Multiviviendas: el crecimiento anual promedio entre 2002 y 2007 fue de aproximadamente un 65%, destacándose el incremento de la superficie en 2003 con respecto a 2002, con un guarismo superior al 147%. En 2004, la superficie permitida para multiviviendas superó a la mejor marca registrada durante la Convertibilidad (año 1996).
- Univiviendas: la performance no fue tan favorable como multiviviendas. El crecimiento anual promedio durante el período 2002-07 ascendió al 5%. La superficie permitida aún no logra superar el mayor registro durante la década anterior.
- Resto (Industria, Almacenaje y galpones, Administración bancaria, Comercio, etc.): registró un comportamiento intermedio a los destinos anteriores. El crecimiento promedio anual de la superficie autorizada alcanza al 36,1%. A igual que univiviendas, la superficie autorizada en este destino no logra superar la mejor marca de la Convertibilidad (año 2000).



Gráfico 4 – Evolución de la superficie a construir nueva según destino de la obra. 1994 = 100



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

Resulta importante considerar que la construcción de viviendas en Rosario se concentra en determinadas áreas de la ciudad. Dicho fenómeno responde al hecho de que el boom del sector en el país se concentró en ciertas ciudades y, dentro de las mismas, en determinadas áreas. En Rosario, la zona elegida está delimitada por el Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el río, correspondiéndose con el centro de la ciudad. La construcción en dicha área se fundamenta en que la gente prioriza las ubicaciones exclusivas, la seguridad y cercanía a los lugares de trabajo y estudio. Las unidades habitacionales más costosas se sitúan sobre la zona ribereña y las principales avenidas, mientras que los precios disminuyen a medida que se penetra en el centro de la ciudad.

A modo de resumen, puede decirse que el sector de la construcción mostró una fuerte recuperación en la postconvertibilidad en Rosario incluso superior al total del país. Dicho auge se caracterizó por el incremento en la edificación de multiviviendas, en determinadas áreas de la ciudad y con precios ascendentes en los últimos años.

4. LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN ROSARIO

Considerando el fuerte vínculo entre la actividad constructiva y la inmobiliaria, es de esperar que la fuerte reactivación en la primera impacte positivamente sobre la segunda. Para ello resulta importante considerar las características más importantes de la actividad inmobiliaria.

La actividad inmobiliaria incluye los servicios de compra, venta, alquiler o explotación de inmuebles propios o de terceros. Es decir, compone aquellos servicios de intermediación entre la oferta y demanda de bienes inmuebles, en el acercamiento de los requerimientos del sector demandante de inversiones o de vivienda propia y el sector oferente, el constructor o de la propiedad usada.

El servicio inmobiliario cobra valor debido a que el bien inmueble es un producto altamente



diferenciado dado por la calidad, tamaño, ubicación, estado o antigüedad de la propiedad en la compra venta.

Adicionalmente, es un mercado altamente segmentado pues la demanda de departamentos pequeños difiere de las de casas, así como de las de galpones o locales de negocios.

El perfil de los demandantes es también distinto, se divide entre los que buscan vivienda propia, e inversionistas que ven a las propiedades como una opción tradicional y segura para la colocación de fondos en busca de rentabilidad. En épocas de crisis, aún cuando los valores no reflejaban la realidad del mercado se veía a las operaciones inmobiliarias como una operación de resguardo de valor.

Por el lado de la oferta nos encontramos con una fuerte inelasticidad en la oferta de suelo, dada por la escasez de los mismos y por distintos comportamientos en la oferta de propiedades, según ésta sea de departamentos pequeños o grandes, de casas, de locales comerciales o de galpones para uso industrial.

Además de la segmentación, el comportamiento de oferentes y demandantes posee una sensibilidad muy grande como consecuencia de los aumentos en los costos de construcción, la mayor o menor cautela de los inversores, las incertidumbres sociales (por ejemplo las preelectorales) y las variaciones de costos internacionales, entre otros factores. Entre los factores económicos cabe mencionar la disponibilidad de crédito, la variación en los niveles de ingreso de la población, las modificaciones en la estructura impositiva y el nivel de las tasas de interés.

Asimismo, se trata de un sector que se ve influenciado por el desarrollo de otros sectores. Ejemplo de ello, fue la etapa sustitutiva de importaciones que generaron una mayor demanda en el mercado de terrenos y campos que en ese momento no tenían una alta rentabilidad agropecuaria, que se convirtieron en fábricas o industrias que consolidaron el cordón industrial de la región, destacándose el polo petroquímico en San Lorenzo y el metalmecánico en Villa Gobernador Gálvez.

A partir de 2002 en adelante, la situación también fue transformándose. En un principio, apenas producida la devaluación de enero de 2002, ante la incertidumbre económica, los "ladrillos" se convertían en una reserva de valor. De hecho, muchas unidades que estaban a la venta pasaron a estar en alquiler. Pero como se mencionó anteriormente, el despegue de la construcción favorecida por la fuerte liquidez que aportaron los sectores agroexportadores agilizó la oferta inmobiliaria, desde unidades nuevas en construcción o recientemente terminadas. Además, cobró mayor impulso la demanda de campos aledaños a las zonas urbanas, que se transformaron en zonas de descanso de fin de semana, viviendas tipo "countries" o lotes de urbanización.

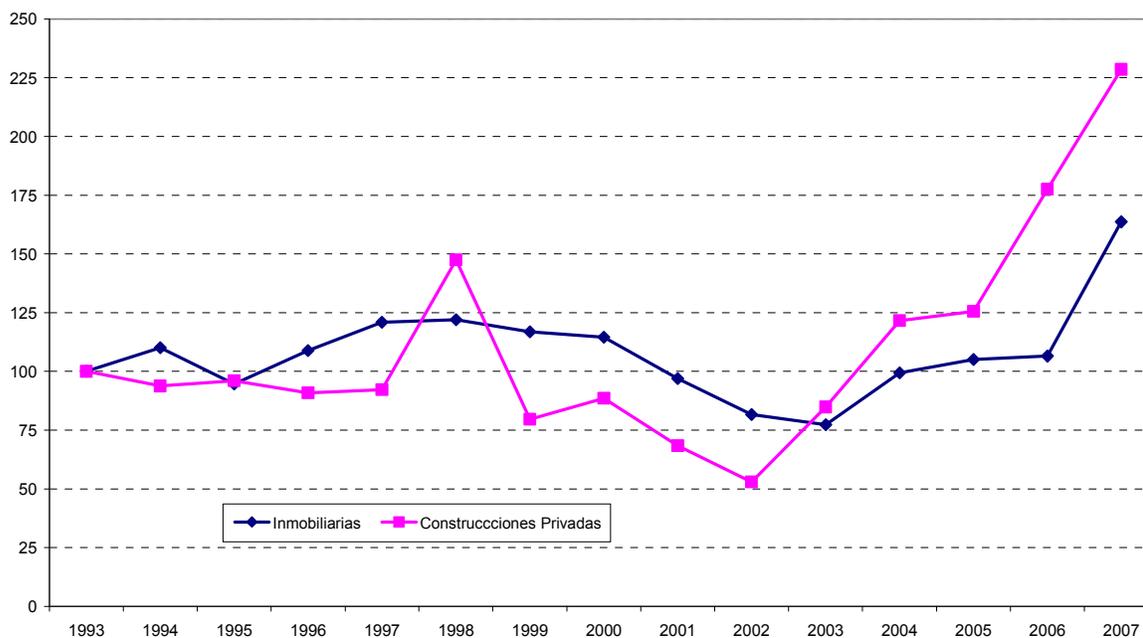
La oferta de viviendas fue acompañada por una demanda de inversión creciente en el sector. El cambio de las reglas de juego de la economía nacional determinó la aparición de nuevos agentes económicos demandantes de unidades como inversión formados por los sectores con ingresos en dólares. En contrapartida, el atraso del nivel de los salarios reales, aleja a los demandantes de viviendas propias, lo que se manifiesta en el estancamiento de demanda de unidades usadas.

Considerando lo anterior, resulta importante observar la evolución de la estimación del valor agregado de la actividad inmobiliaria junto con la construcción privada en Rosario para ver su vinculación. Como puede observarse en el gráfico 5, a partir de 1999 la actividad inmobiliaria refleja caídas interanuales en su nivel de actividad. La tendencia recién se



revierte en 2004 donde el valor agregado de la misma refleja un incremento de casi un 29%. En 2007, la serie registra un hito dado que sobrepasa el mayor valor agregado alcanzado durante la Convertibilidad. El crecimiento acumulado entre 2004 y 2007 fue de aproximadamente un 65%. Si se compara con el sector construcción, éste revierte su caída antes que la actividad inmobiliaria, mientras que ésta última presenta fluctuaciones cíclicas más moderadas que la primera.

Gráfico 5 – Evolución del VA de Actividades Inmobiliarias y Construcción Privada en Rosario.
1993 = 100



Nota: El VA está expresado a valores constantes de 1993.

Fuente: elaboración propia en base a datos del Instituto de Investigaciones Económicas de F.C.E.yE., U.N.R.

Precios

La ubicación del terreno, tanto urbano como rural, se refleja en su valorización, pero hay también una gran cantidad de variables a tener en cuenta al momento de la determinación de su precio. Existen otros factores, además de su localización, que determinan condiciones y que definen una relación variable a los valores del metro cuadrado del mismo. De esta manera, no existe un precio homogéneo al momento de realizar las operaciones.

Hay variables que impactan en la formación del precio de la propiedad cuantificando el impacto de las mismas en cuanto al peso de ciertos atributos propios, tales como: localización, normativa de uso (renta potencial), accesibilidad, disponibilidad de servicios, disponibilidad de infraestructura, cercanía de algún elemento que pudiera ser tomado como una externalidad positiva o negativa, escasez relativa (restricción de oferta, características de las construcciones circundantes) y otras.

Considerando la mayor oferta y demanda de inmuebles, se produjo un incremento en la evolución de los precios del metro cuadrado de las viviendas a estrenar. El valor del mismo creció un 16% para el período 2005-2008¹², lo que implica una tasa promedio anual del

¹² Corresponde al período enero – agosto de 2008.



5,1%. Dicha suba se explica por el ascenso del valor mínimo del metro cuadrado (más del 25%), superior al del máximo (10,4%). En relación con otras ciudades, Rosario se encuentra por debajo de los precios de la ciudad de Córdoba pero por encima de los de Mendoza.

Cuadro 02 - Precio mínimos y máximos del m² de viviendas a estrenar en principales Ciudades en zona céntrica. (En dólares)

Período	Rosario			Córdoba			Mendoza		
	Mín.	Máx.	Promedio	Mín.	Máx.	Promedio	Mín.	Máx.	Promedio
Prom. 2005	600	1.000	800	600	1.000	800	600	1.000	800
Prom. 2006	602	1.103	853	600	1.067	834	644	1.000	822
Prom. 2007	700	1.000	850	755	1.105	930	700	1.000	850
Prom. 2008	752	1.104	928	802	1.194	998	728	1.028	878

Fuente: IERIC - Informe de Coyuntura N° 36.

El futuro de los sectores

Tal como se mencionó anteriormente, el sector inmobiliario se vio beneficiado con una fuerte expansión, generada por un movimiento que nace en la salida de la crisis del año 2001 y que comienza a notarse en los años siguientes, por ser un mercado que, en nuestra zona, absorbe los excedentes financieros de la producción agropecuaria, beneficiada con la nueva paridad cambiaria vigente desde esa fecha.

Las elevadas cotizaciones internacionales de los granos¹³ y el consiguiente incremento de la rentabilidad, generaron un excedente que permitió el boom del sector construcción e inmobiliario. Sin embargo, el crecimiento de los precios de los principales insumos agrícolas comenzó a erosionar la rentabilidad del sector agropecuario, fundamentalmente a partir de 2005. Esto se reflejó claramente en el conflicto de inicios de 2008 entre el campo y el gobierno nacional. Los efectos del conflicto y el menor flujo de divisas como consecuencia de las restricciones a las exportaciones, hacen suponer una disminución en el financiamiento del sector construcción como consecuencia faltan fondos para terminar las obras comenzadas y los nuevos inversionistas desaparecen del mercado.

A la situación anterior, se le suma la crisis internacional que nace en los mercados de créditos hipotecarios estadounidenses. En nuestro país, significó el aumento de las tasas hipotecarias aunque ello no es el gran inconveniente dado que la mayoría de las operaciones se realizan con ausencia del crédito hipotecario. Esta crisis suma a la región una gran incertidumbre sobre la evolución futura de la economía, por lo que los inversores están cautos y expectantes.

El mercado inmobiliario entra en un momento que se caracteriza por una oferta que aún apuesta al alto valor de sus activos y una demanda que presiona para que los efectos de la crisis sean reconocidos y trasladados en bajas de precios. Mientras la oferta y la demanda no se ponen de acuerdo, las operaciones del mercado no se concretan.

5. CONSIDERACIONES FINALES

Las actividades de construcción e inmobiliarias presentan un fuerte vínculo mutuo, es decir, uno es el principal proveedor y demandante del otro y viceversa. Por lo tanto, el

¹³ Durante el año 2007 el precio de la soja aumentó un 30% con respecto al año anterior, mientras que el trigo lo hizo en un 65%.



comportamiento de uno impacta, positiva o negativamente, sobre el otro. En nuestro caso, el incremento de la actividad de la construcción trajo aparejado una suba en el sector inmobiliario.

La devaluación de la moneda y el incremento de los precios internacionales generaron fuertes excedentes en los sectores vinculados al sector externo que se dirigieron al sector construcción generando un fuerte auge del mismo. Evidencia de ello, es el incremento del valor agregado del sector a nivel nacional así como la suba pronunciada del Índice Sintético de Actividad de la Construcción.

A nivel local, la dinamización de la actividad se evidencia por el incremento de los metros cuadrados permitidos a partir del año 2002, los cuales fueron superiores al nivel país (se consideran 42 municipios). Además, el incremento de la actividad se caracterizó por una mayor participación de la construcción de multiviviendas en zonas privilegiadas de la ciudad y con precios crecientes del metro cuadrado a estrenar.

La mayor disponibilidad de viviendas revitalizó el mercado inmobiliario dado que el incremento de la oferta fue acompañado por una mayor demanda. Esta última compuesta por aquellos sectores que veían al "ladrillo" como una inversión segura. La mayor actividad inmobiliaria se refleja en incrementos del valor agregado del sector, aunque más moderado que el observado en el sector Construcción.

En la actualidad, se está cuestionando la evolución futura del sector producto del enrarecimiento en el clima de negocios en la región. La crisis del campo aunada luego, la crisis internacional hicieron que los inversores tomaran cautela en sus decisiones de inversión y produjo una reducción de la liquidez por la caída de los precios internacionales de los granos que exporta la región. Esta situación puede ser desastrosa, sobre todo en un complejo productivo que presenta tantas actividades relacionadas.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Castagna, A; Woelflin, M; Báscolo, P; Ghilardi, M y Secreto, M. "Identificación de encadenamientos productivos en el Aglomerado Gran Rosario: Un Análisis cuantitativo". 11ª Reunión Anual de la Red PyMEs-Mercosur. Tandil, septiembre 2006.
- Castagna, A; Báscolo, P; Ghilardi, M y Secreto, M. "Metodología para la determinación de encadenamientos productivos en la región Rosario" X Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística, U.N.R. Rosario, noviembre de 2008.
- IERIC, "Informe de Coyuntura de la Construcción n° 36" Edición electrónica: www.ieric.org.ar. Buenos Aires, octubre de 2008.
- López Asensio, Guillermo "El mercado inmobiliario de Rosario. Sus principales características", XII Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística, U.N.R. Rosario, noviembre 2007.
- Woelflin, M; Ghilardi, M; Lapelle, H y Romero, L. "El dinamismo de la construcción en Rosario y el AGR postdevaluación", XII Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística, U.N.R. Rosario, noviembre 2007.



Recortes periodísticos

- Clarín "El indicio de un futuro sombrío para la economía mundial", Buenos Aires, 18 de septiembre de 2007.
- Clarín "El mercado anticipa una caída de la actividad inmobiliaria. Buenos Aires, 10 de septiembre de 2007.
- La Voz del Interior "En dólares, el valor de la tierra subió un 30%". Córdoba, 14 de octubre de 2007.
- La Capital "Hay que desensillar hasta que aclare". Rosario, 18 de marzo de 2007.
- La Capital "Prevén subas del 10% en los precios de los arrendamientos agrícolas". Rosario, 2 de mayo de 2007.
- La Capital "La locación cuadruplicó la inflación del INDEC". Rosario, 17 de mayo de 2007.
- La Capital "Sin crédito no hay burbuja". Rosario, 10 de agosto de 2007.
- La Capital "El mercado inmobiliario se mueve más tranquilo y miraron atención al dólar". Rosario, 2 de septiembre de 2007.
- La Capital "La FED no teme una crisis grave". Rosario, 6 de septiembre de 21007.
- La Capital "Crédito hipotecario, la primera víctima". Rosario, 18 de septiembre de 2007.