



**Guillermo López Asensio**

*Instituto de Investigaciones Económicas, Escuela de Economía.*

## **EL MERCADO INMOBILIARIO DE ROSARIO. SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS.**

### **Introducción:**

En los últimos años, la reactivación que se viene produciendo en la economía nacional se vio fuertemente reflejada en el mercado inmobiliario de la región como consecuencia de variados factores.

El sector opera a través de la intermediación, en el acercamiento de los requerimientos del sector demandante de inversiones o de vivienda propia y el sector oferente (constructor o mercado de la propiedad usada).

La situación que caracterizó a la economía nacional e internacional en los últimos años, hicieron que el sector presentara una reactivación signada por características de diversa naturaleza.

Para comprender este comportamiento, además de las características propias del sector, que presenta una gran segmentación, tanto en la oferta como en la demanda, se deberá tener también en cuenta: las características del mercado de suelo, la rentabilidad que ofrece el sector y principalmente su relación con el sector de la construcción.

Este trabajo tratará de explicar las principales características del sector y los valores que inciden en la formación de los precios con que opera el mismo.

### **Breve reseña del sector inmobiliario:**

En general, el sector opera con gran libertad de mercado. Estuvo regulado por un breve período durante los últimos años del segundo gobierno peronista en la década del '50, y desde entonces opera sin intervencionismo, pero dependiente de otras variables del mercado que afectan su comportamiento. Entre otras podemos citar las medidas oficiales sobre desagio, indexación y desindexación de la economía, su etapa de dolarización, etc., que le imprimen gran inestabilidad por la alta susceptibilidad del sector al comportamiento de esas variables.



El sector presenta también, una marcada sensibilidad a factores económicos tales como la disponibilidad del 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.

Actualmente se encuentra atravesando una situación que es consecuencia de una combinación de los factores antes mencionados. Pero pese a sus vaivenes, es un sector caracterizado por un fuerte desarrollo que se benefició con el desarrollo de otras áreas y/o sectores. Así, las medidas económicas que crearon en su momento un modelo de sustitución de importaciones, generaron una mayor demanda en el mercado de terrenos y campos que en ese momento no tenían una alta rentabilidad agropecuaria, se convirtieron en fábricas o industrias y conformaron el aglomerado industrial de la región, entre los que se destacaron el petroquímico en la zona de san Lorenzo y el metalmecánico en la zona de Villa Gobernador Gálvez. Y a partir de la última reactivación económica, el sector de la construcción generó una alta oferta para el sector, al construirse gran número de edificios de departamentos y con una gran demanda de los campos aledaños a las zonas urbanas por sus posibilidades de convertirse en zonas de descanso de fin de semana, viviendas tipo "countries" o lotes de urbanización.

El sector Actividades inmobiliarias, empresarial y de alquiler, sector que incluye la compra, venta, alquiler o explotación de inmuebles propios o arrendados, loteos, lotes en cementerios, apart hotel, por cuenta propia o de terceros, estudiado en el comportamiento del PBG, para el período 1993-2006, indica un crecimiento del sector, puesta de manifiesto, tanto en el crecimiento de su participación financiera como de la cantidad de puestos de trabajos que ocupa. La importancia del sector también se manifiesta al ser considerado, luego de la industria, como el segundo sector de importancia a nivel nacional, con una participación del 14,5 % del PBI.

Este comportamiento del sector no es proporcional en toda la provincia. En la ciudad de Santa Fe y sus alrededores el comportamiento responde más al de una ciudad que económicamente depende de la administración pública, de movimientos lentos y muy disímiles según sean operaciones efectuadas por el sector público o el privado, como es el caso de la construcción de barrios de vivienda; en cambio el fenómeno se magnifica en Rosario y su zona de influencia, por la presencia de industrias y la existencia de un Plan Estratégico de gobierno que imprime un factor acelerador al crecimiento del sector. Por otro lado, el INDEC en sus estadísticas de la construcción, determinó que Rosario y su región Metropolitana posee, durante el período 2000 a 2006, más del 50% de los permisos para edificación otorgados en toda la provincia de Santa Fe y más del 60% si los mismos son medidos en superficie autorizada para la construcción

### **La segmentación del sector.**

El mercado presenta la característica de una muy grande segmentación. La demanda de departamentos pequeños es muy alta, la venta de casas tiene otro ritmo, mas allá de la lentificación coyuntural que afectó a todo el sector como consecuencia del movimiento del dólar y últimamente a la incertidumbre ante las elecciones y de los movimientos generados



por los mercados internacionales, las operaciones toman normalmente mas tiempo atribuible a una abundante oferta y a la falta de crédito y las operaciones de campos poseen también ritmos diferentes y propios , así como 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 (o el campo) como una opción tradicional para la colocación de fondos y de rentabilidad, que aunque en algunos períodos, menor a la especulativa, pero segura en cuanto al mantenimiento del valor del capital. 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 a oferta de suelo, dada por la escasez de los mismos y por distintos comportamiento 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), las variaciones de costos internacionales, entre tantos factores que caracterizan al sector.

### **El mercado del suelo en Rosario.**

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.

Esas variables no presentan características homogéneas, pro lo tanto la combinación de las mismas son un factor distorsionante al momento de la fijación del precio de las operaciones.

Un estudio realizado en forma conjunta entre el Lincoln Institute de la Universidad de Massachusetts de EEUU y la Universidad Nacional de Rosario, analizó las variables que impactan en la formación del precio de la tierra cuantificando el impacto de los mismos 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 positivo o negativo, escasez relativa (restricción de oferta, características de las construcciones circundante) y otras.



La combinación de estas variables fueron consideradas para la determinación de un valor social de metro cuadrado del terreno y dividió a la ciudad en zonas y subzonas de acuerdo a sus características específicas analizando las variables que explican el precio de la tierra en la ciudad.

### **Precios en alza y su vinculación con el valor cereal.**

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.

Los altos rendimientos del cereal operados en la zona y las cotizaciones internacionales de los mismos, generó desde el año 2002 excedente en la región que se afectaron al sector inmobiliario, generando un nuevo boom constructivo que se mantiene hasta la fecha y que define el valor de las operaciones.

Este crecimiento llegó a generar un desequilibrio entre la oferta y la demanda de campos, donde el valor de la tierra agrícola está impulsado por el aumento en el precio de los principales granos que se producen en la zona. Téngase en cuenta que durante el año 2007 la soja aumentó un 30% y el trigo un 65% con respecto a idéntico período del año pasado. Incluso las commodities agrícolas han arrastrado hacia arriba los precios ganaderos que experimentaron una revalorización del 15 al 20% respecto del año 2006.

Información calificada, obtenida de conversaciones con agentes inmobiliarios de la zona y ratificada con publicaciones especializadas, confirman que actualmente la demanda está orientada hacia donde hay mayor oferta, que es el segmento de edificios de similares características y de departamentos de uno o dos dormitorios cuyos precios oscilan dentro del rango de los 35 a 49 mil dólares los primeros y entre 55 a 75 mil dólares los segundos, siendo el sector agropecuario un gran demandante de los mismos.

Estos valores vienen variando, desde el año 2002 con un aumento que presenta idénticas características al aumento del precio de los cereales y especialmente el valor de la soja para nuestra región y mientras el valor de los departamentos en la región continúa vinculado a los valores agropecuarios, el valor de la tierra mantiene una escalada similar, o mayor.

En los últimos años el precio de los campos de la zona creció entre un 15 y un 30% en dólares, aunque el despegue ha sido mayor en algunas áreas que habían quedado retrasadas respecto de la revalorización en las zonas agrícolas mas fértiles.



En el sector agropecuario se pide hasta 12 mil dólares por hectárea de campo en las zonas rurales aptas agricultura, llegando el valor a trepar hasta 20 mil dólares según su ubicación.

De todos modos, son referencias máximas en zonas de alta cotización y escasa oferta, que generalmente no coinciden con el valor final de las operaciones, que suelen cerrarse usualmente por debajo de un 20% de estos precios dependiendo ello de la forma de pago de la operación<sup>1</sup>, siendo ésta una característica de la forma de operar de este sector del mercado.

Un informe elaborado desde la ciudad de Córdoba y que analiza el comportamiento del valor por hectárea de la pampa húmeda, indica que desde el año 2005 a la fecha, la valorización de la hectárea agrícola ha sido superior a la del metro cuadrado de las principales zonas urbanas del país, alcanzando esta diferencia casi un 15%, (45% contra 30%).

En términos generales, la suba de precios de los campos puede superar esa diferencia, especialmente en aquellas regiones donde se ha consolidado el rinde de la soja, pero esta evaluación es bastante virtual porque son muy pocas las operaciones que se realizan.<sup>2</sup>

### **La crisis en el sector internacional.**

Durante el mes de marzo de este año, se presentaron en quiebra algunos fondos de inversión de hipotecas norteamericanos generando una crisis que aceleró la caída del mercado inmobiliario en ese país. En el nuestro, ello llevó a un aumento de las tasas existentes para los créditos destinados al sector y que se vio agravada por el fantasma de la inflación que afecta a las tasas locales.

Esta crisis fue de alto impacto en la actividad del sector norteamericano. A partir de sus comienzos en el mes de junio 2007, las ventas de viviendas usadas descendieron, en ese país un 12% en el mes de julio, y generó un incremento del 85% de despidos del personal afectado al sector en igual período.<sup>3</sup> Esto es comprensible si se tiene en cuenta que el mercado del crédito hipotecario es muy grande en los países desarrollados.

En nuestro país, las tasas para estos créditos ya eran elevadas para los valores del mercado y como consecuencia de la crisis desatada sobre el sector en los Estados Unidos, su repercusión en nuestro país significó un aumento aun mayor de sus alícuotas, pasado del 10,20% anual en el mes de agosto, a un 16,3% en el mes de octubre 2007.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> En dólares, el valor de la tierra subió un 30%. Diario La voz del interior, Córdoba, 14-10-2007.

<sup>2</sup> Revista: Márgenes agropecuarios, agosto 2007, Córdoba

<sup>3</sup> Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios, Informe de la Consultora Callenger, Gray & Chistmas, agosto 2007

<sup>4</sup> Crédito Hipotecario. La primera víctima. Diario La Capital, 18-9-2007.



### **El comportamiento del sector a partir de la crisis del 2002.**

La necesidad de colocación de excedentes que generó el sector agropecuario, a partir de una producción favorecida por el tipo de cambio y por otro lado, la reactivación de otros sectores después de la crisis vivida hacia el 2001, generó facilidades de acceso al sector.

Pese a la dinámica del sector, las operaciones se realizan generalmente con ausencia del crédito bancario y especialmente del hipotecario, creado específicamente para el sector, pero de difícil acceso hoy, atento a lo elevado de los valores de sus intereses, de sus exigentes requisitos y altos costos de gastos de escrituración y de intermediación; más allá de los esfuerzos del sector oficial por reinstalar la operatoria del crédito hipotecario.

En nuestro país, si bien el impacto de la crisis internacional alcanzó a las tasas de las operaciones, la ausencia del crédito para las mismas no llegó a afectar en forma tan significativa a la operatoria ya que del total operado, no alcanza al 6% la parte de las operaciones que se realizan a través del crédito hipotecario. Pero el impacto se sintió en la lentificación de las operaciones.

La convulsión de los mercados internacionales alertó a los inversores locales y Rosario y su región no fue la excepción. Decíamos que el sector inmobiliario venía de una fuerte expansión, fenómeno que toma como base la salida de la última crisis y además, por ser éste un mercado que, en nuestra zona, absorbe los excedentes financieros de la producción agropecuaria, beneficiada desde esa fecha con la nueva paridad cambiaria.

Esta expansión sintió los coletazos del movimiento internacional y de otros componentes internos como la lentificación en el ritmo de las ventas debido al aumento de la oferta y la incertidumbre sobre el dólar y por otro lado al refugio desmedido en los ladrillos como una segura operación de resguardo de valor.

Por otro lado a principios del año 2007 se temía que las nuevas disposiciones de la AFIP respecto al registro y control de las operaciones inmobiliarias y especialmente de los valores asignados al momento de la escrituración, afectarían al sector, pero los altos rendimientos obtenidos en el sector agropecuario, principal alimento del sector constructivo, hicieron caer los pronósticos que predecían una caída del sector.

Asimismo todavía se espera una reactivación de otros segmentos del sector, tales como desarrollos inmobiliarios de sectores de altos ingresos, locales comerciales y en menor medida, galpones y superficies dedicados a la actividad industrial.

### **Las inmobiliarias de Rosario y su región. Las ventajas de la asociatividad**

Las operaciones inmobiliarias son realizadas por un sector que también posee características propias. Por un lado se realiza la venta directa por parte de los propietarios,



como también se realizan operaciones a través de intermediarios entre la oferta y demanda del sector: las inmobiliarias, integradas por agentes y corredores inmobiliarios, matriculados o no y que pueden estar agremiados o no.

Respecto a la agremiación existen en Rosario dos espacios que los nuclear; la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS), que funciona en dependencias de la Asociación Empresaria de Rosario y la Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR), que funciona en dependencias de la Federación Gremial de Comercio e Industria. Ambas son asociaciones civiles que agrupan a las inmobiliarias inscriptas y las representan con el espíritu de mejorar el control y a la transparencia de las operaciones del sector. Ambas asociaciones son socias activas de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA) con sede en Buenos Aires.

Ambas entidades gremiales, si bien trabajan por separado, publican en forma conjunta, desde hace mas de cinco años, la revista "Mercado inmobiliario" de distribución gratuita, donde se publicita la oferta local.

Existe una legislación nacional que exige la profesionalización de sus agentes, que todavía no es ley en la provincia de Santa Fe por la falta de reglamentación, pero su vigencia en otras provincias y la posibilidad de una pronta implementación en ésta, dio lugar a la creación de carreras terciarias con título afines y ambas agrupaciones gremiales están trabajando en forma conjunta para que pueda dictarse en la provincia una ley de agremiación profesional que los incluya.

### **La opinión de los actores del sector.**

Dirigentes de la Compañía Argentina de Tierras (CAT) opinan que tales variaciones en los valores rurales no responden a un comportamiento especulativo, pero reconocen la influencia de fondos de inversión que quieren posicionarse para cuando el tema de los biocombustibles alcance su máxima potencia.

El Centro de Estudios Políticos Estratégicos Americanos (Cepea) estima que el sostén de precios que presenta el sector, e incluso una inflación en dólares que se produjo para el sector en Rosario, está influenciado por la presencia de inversores y no por el mercado tradicional de compraventa, que es aquel que adquiere una vivienda para habitarla. Inclusive el mismo informe pone en duda la posibilidad de que este comportamiento se mantenga en el mediano plazo.<sup>5</sup>

El estancamiento producido en los últimos meses, también fue reflejado en un informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que en julio

---

<sup>5</sup> El mercado inmobiliario se mueve mas tranquilo y mira con atención al dólar. Diario La Capital 02 de setiembre de 2007



2007 la cantidad de operaciones del país había retrocedido un 0,61% respecto al mismo mes del año anterior, pero que llegó a un retroceso del 4,81% respecto a junio de este año.

### **Conclusiones**

Si bien en el precio de todo campo intervienen factores variables, tales como la estructura del mismo, el tipo de suelo, la productividad y caminos de accesos entre otros, es innegable que el comportamiento de los mercados externos y las políticas oficiales sobre precios del sector influyen considerablemente a la hora de la fijación de valores.

La ciudad y su región se caracteriza por tener un mercado inmobiliario dinámico, lo que se refleja en su valorización y ésta esta determinada por la combinación de variados factores tanto geográficos como sociales.

Los valores de variaciones analizados en los últimos períodos, tanto nacionales como locales, pese a su gran crecimiento durante el período 2002-2006, ratifican una tendencia de estancamiento de unidades vendidas, con un efecto precio que redujo la velocidad de crecimiento que venía experimentando el sector, cuando los precios y operaciones del sector habían llegado a crecer entre un 12% y un 18% por encima del promedio de otros sectores de la economía, según un informe de Centro de Estudios Políticos Estratégicos Americanos (Cepea)

Los operadores del mercado se muestran cautos respecto al comportamiento futuro del sector y la evolución de sus precios. Constructores y agentes inmobiliarios estiman que se está en presencia de un amesetamiento de precios de la construcción, especialmente en el rubro vivienda, tendiente a que los precios en general de las propiedades están próximos a encontrar su techo. Pese a ello el mercado sigue siendo dinámico y si entrara a terciar el crédito hipotecario, hoy el gran ausente de la actividad, se tendrían precios en alza o una demanda mas sostenida, máxime teniendo en cuenta que Rosario y la región es receptora de lo generado en el campo y especialmente de los dividendos que aporta la soja, cuyo precios internacionales siguen sostenidos y con buenas perspectivas futuras.

Podría también interpretarse que la lentitud que asumió el sector en los últimos meses, no fue producto tanto del impacto de medidas internacionales, sino también de ciertas incertidumbres propias del mercado interno, atento a las próximas elecciones y a la posibilidad de una presencia inflacionaria como amenaza inmediata que afectaría al sector de la construcción y a sus precios finales ya que una de las características propias del sector es la de reflejar en forma muy sensible cualquier pérdida de certidumbre en los mercados que la rodean.





## **Bibliografía:**

### **Revistas:**

- Márgenes agropecuarios, agosto 2007, Córdoba

### **Otros:**

- Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios, Informe de la Consultora Callenger, Gray & Chistmas, agosto 2007.

### **Diarios:**

- El indicio de un futuro sombrío para la economía mundial. Diario Clarín, Buenos Aires, 18 de setiembre de 2007.
- El mercado anticipa una caída de la actividad inmobiliaria. Diario Clarín, Buenos Aires, 10 de setiembre de 2007.
- En dólares, el valor de la tierra subió un 30%. Diario La voz del interior, Córdoba, 14-10-2007.
- Inmobiliarias. Las regulaciones de la AFIP enturbian el mercado. Diario La Capital, Rosario, 31 de enero de 2007.
- Hay que desensillar hasta que aclare. Diario La Capital, Rosario, 18 de marzo de 2007.
- Prevén subas del 10% en los precios de los arrendamientos agrícolas. Diario La Capital, Rosario, 2 de mayo de 2007.
- La locación cuadruplicó la inflación del Indec. Diario la Capital, Rosario, 17 de mayo de 2007.
- Sin crédito no hay burbuja. Diario La Capital, Rosario, 10 de agosto de 2007.
- El mercado inmobiliario se mueve mas tranquilo y miraron atención al dólar. Diario La Capital, Rosario, 2 de setiembre de 2007.
- La FED no teme una crisis grave. Diario La Capital, Rosario, 6 de setiembre de 2007.
- Crédito hipotecario, la primera víctima. Diario La Capital, Rosario, 18 de setiembre de 2007.