



Lapelle, Hernán
López Asensio, Guillermo
Woelflin, María Lidia
Instituto de Investigaciones Económicas

EL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO A UNA DÉCADA DE LA CRISIS 2001

INTRODUCCIÓN

La recesión económica general iniciada en 1999 y que terminó con el régimen de convertibilidad en el año 2002, afectó duramente al sector construcción-inmobiliario. Lentamente, comenzaron a desaparecer del mercado tanto la oferta como la demanda de propiedades (López Asensio, 2007). Finalmente, la crisis de 2001/2 derivó en una caída del valor agregado del sector aún mayor a la observada en otros sectores de importancia (Comercio, Industria).

No obstante, a partir de la devaluación del peso en 2002, el sector construcción-inmobiliario comenzó una expansión que lo llevó a convertirse en uno de los sectores líderes de la recuperación económica, tanto a nivel nacional como regional. Esto se debe a las fuertes vinculaciones que el sector construcción tiene hacia delante y hacia atrás con otros sectores (Ghilardi, et al 2009).

Su rápida recuperación se explica, por la desconfianza generada en el sistema financiero, que provocó que los excedentes financieros de aquellos sectores favorecidos por la nueva relación cambiaria, se dirigieran hacia el sector. Entre dichos sectores resulta importante destacar el caso del sector agropecuario del sur santafesino y área de influencia, que adicionalmente, se vio beneficiado por los altos precios internacionales de los commodities.

Sin embargo, hacia finales de la década algunas turbulencias, tales como i) el conflicto del gobierno nacional con el sector agropecuario, ii) la crisis económica internacional y, iii) la sanción del nuevo Código Urbano en la ciudad de Rosario, generaron un gran cuestionamiento sobre la evolución futura del sector (Woelflin, et al 2009). De ahí que la nueva década se presenta con algunos desafíos, que pueden convertirse en oportunidades.

En este contexto, el presente trabajo pretende analizar el comportamiento del sector construcción-inmobiliario a partir de la crisis de 2001/2, así como exponer las principales características de dicho comportamiento. También se destaca un análisis que explica el porqué del auge del sector en la ciudad de Rosario, como alternativa de inversión.

Para ello, el trabajo se divide en las siguientes partes. En primer lugar, se describe la recuperación del sector tanto a nivel nacional como nivel local. Asimismo, se analiza la vinculación entre el auge de los commodities agropecuarios y la recuperación del sector construcción-inmobiliario. En segundo lugar, se presentan las turbulencias que empañaron el desempeño del sector hacia el final de la década. En tercer lugar, se exponen las perspectivas del sector. Finalmente, se presentan las consideraciones finales.

1. LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR

1.1. A nivel nacional

La profunda crisis socioeconómica de 2001/2 comenzó a evidenciarse a partir de 1999



cuando el Producto Bruto Interno de la economía comenzaba a caer, así como el valor agregado de los principales sectores económicos que lo componen. En este contexto, el sector de la construcción fue uno de los más afectados, sobre todo si se los compara con otros de suma relevancia, tales como la Industria y el Comercio. El valor agregado del sector construcción cayó en el año 2002 un 33,4% con respecto a 2001, lo que significó un 49,2% del valor alcanzado en 1998, punto máximo durante el período de la Convertibilidad.

Así como la actividad de la construcción fue una de las más golpeadas por la crisis, también fue uno de los sectores que lideró la recuperación económica del país (ver cuadro 1). De hecho, el crecimiento anual del sector en 2003 ascendió al 34,4%, muy por encima de Industria (16%) y Comercio (12,9%), y del PBI total (8,8%). Hacia finales de la década, el sector de construcción registró un crecimiento entre 2002-2010 del 184%, con una tasa de crecimiento interanual promedio del 14,6%. Ambos guarismos, superan con creces a lo observado a nivel general, donde se alcanzaron valores del orden de 79% entre puntas y 7,6% promedio anual, respectivamente.

En cuanto al valor agregado de las Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler, su evolución fue más estable a lo largo de todo el período, registrando un menor impacto de la crisis y un crecimiento más leve que el sector de la Construcción en la post-Convertibilidad. El incremento del valor agregado de este sector entre 2002 y 2010 fue del 42%, equivalente a una tasa de crecimiento interanual promedio del 4,5%.

Cuadro 1
Variación interanual del valor agregado a precios constantes de algunos sectores seleccionados y el PBI a nivel nacional. 1997- 2010

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%
2008	4,5%	3,7%	7,9%	17,4%	6,3%	6,8%
2009	-0,5%	-3,8%	-0,2%	0,8%	4,0%	0,9%
2010	9,8%	5,2%	13,1%	8,8%	4,1%	9,2%

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

Existen diversas causas que pueden explicar la fuerte recuperación del sector en los primeros años, luego de pasada la crisis de 2001/2 (Woelflin, et al 2007). Una de ellas, fue la creciente importancia del sector público en la inversión de construcción. Más precisamente, la Inversión bruta interna pública en construcción se incrementó un 303% durante el período 2002-2005, siendo este guarismo muy superior al observado a nivel privado (suba del 86%). Luego, fue este último quién tomó mayor protagonismo en el total de la Inversión.



Otra de las principales causas fue la desconfianza de la población en el sistema financiero a partir de la instauración del "corralito financiero" en 2001. En consecuencia, el "ladrillo" se transformó en el principal destino de los ahorros de las familias y de los excedentes generados por las empresas favorecidas por el nuevo escenario macroeconómico.

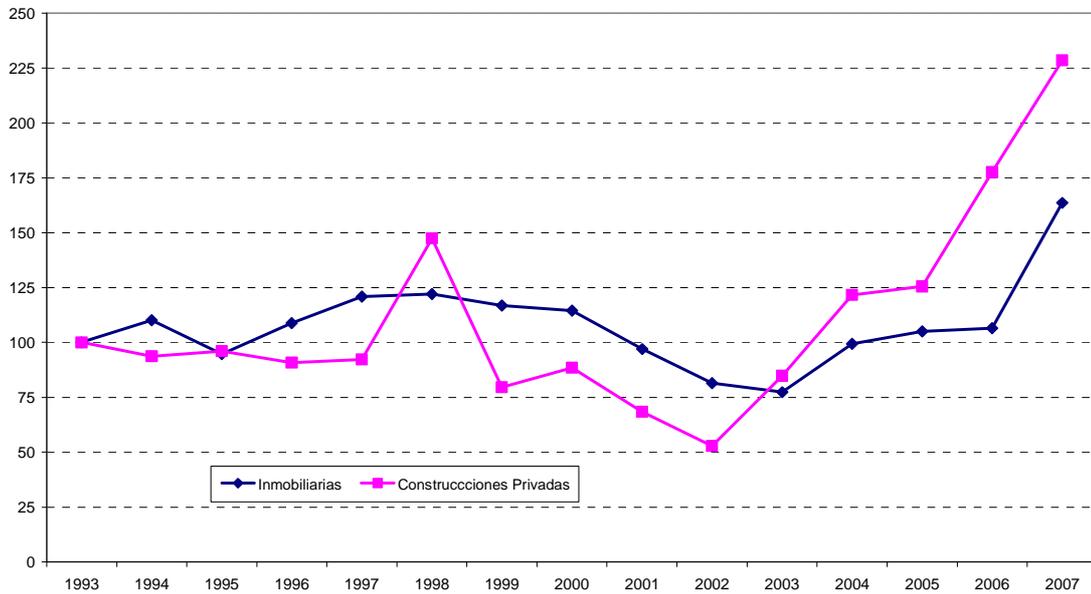
Finalmente, se puede imputar como otra explicación, la alta rentabilidad registrada en el sector construcción en los primeros años post convertibilidad. La misma se incrementó debido a que los precios de los inmuebles tendieron a mantenerse en dólares, al tiempo que los costos en pesos caían considerablemente, producto de la devaluación/depreciación de la moneda.

1.2. A nivel local

La situación observada en el país, también se replicó en la ciudad de Rosario. Los sectores industriales sustitutivos de importaciones así como el sector agropecuario del sur santafesino, beneficiados por las nuevas condiciones macroeconómicas, destinaron gran parte de su excedente hacia el sector de la construcción (Lapelle, et al 2009). Esta buena performance, se registró en las estimaciones de valor agregado para el sector realizadas por el Instituto de Investigaciones Económicas, las cuales muestran, entre 2002 y 2007, una tasa de crecimiento interanual del 35%. En cuanto a la actividad inmobiliaria, puede observarse un comportamiento más moderado. La misma alcanza su valor más bajo en 2003, un año posterior al de la construcción, recuperándose en los años posteriores con tasas de crecimiento más conservadoras. La recuperación de las Actividades Inmobiliarias fue más lenta debido a un cambio en el comportamiento de los inversores, los cuales cambiaron la tradicional compra del departamento construido a la adquisición del departamento en pozo. Esto último fue propiciado por el auge de una figura que había aparecido muy levemente en la década del noventa y que se consolidaría en la actual: el fideicomiso constructivo.



Gráfico 1
Evolución del valor agregado de Construcciones Privadas y Actividades Inmobiliarias en Rosario, a valores constantes. 1993=100

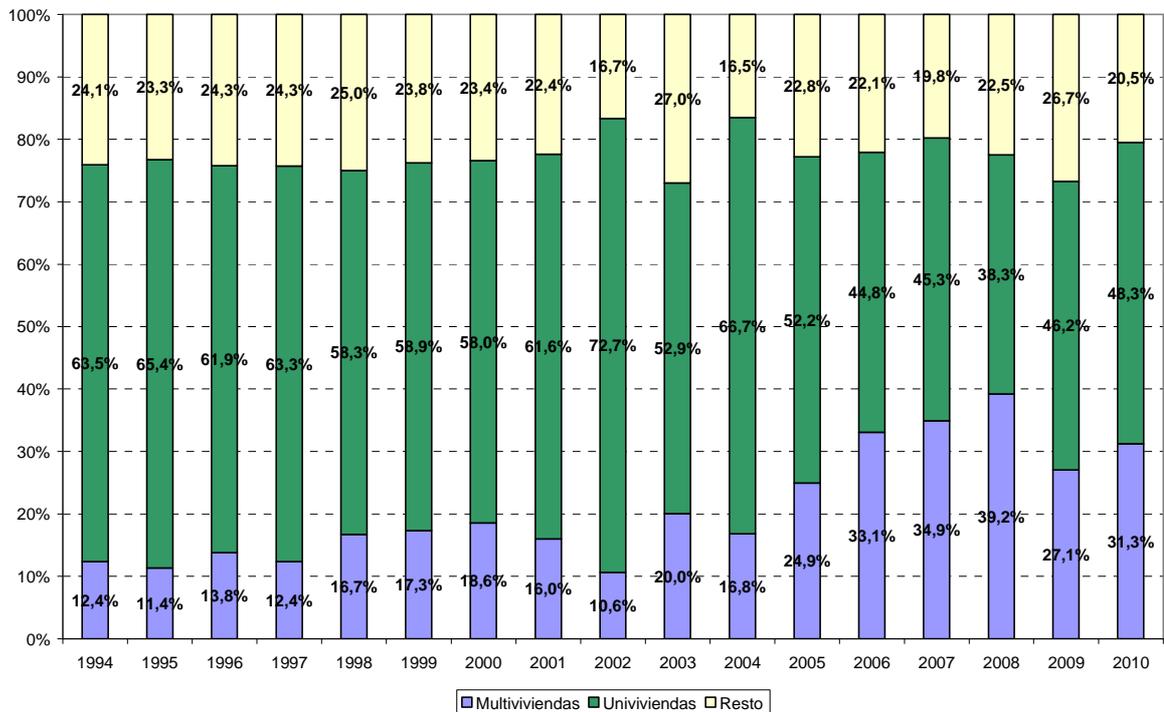


Fuente: Instituto de Investigaciones Económicas, F.C.E.yE., U.N.R.

El fuerte impulso de la actividad tuvo sus propias características, entre las que pueden destacarse el tipo y localización de la construcción. Las estadísticas de metros cuadrados permitidos muestran como el destino de multiviviendas (edificios) toma una mayor participación en el total de los permisos de construcción nuevos a partir de 2004. Esto muestra una clara diferencia con lo observado en la década anterior, en donde el destino de univiviendas (casas) prevalecía (Ver gráfico 2).



Gráfico 2
Distribución de los permisos de construcción nuevos por destinos. 1994-2010

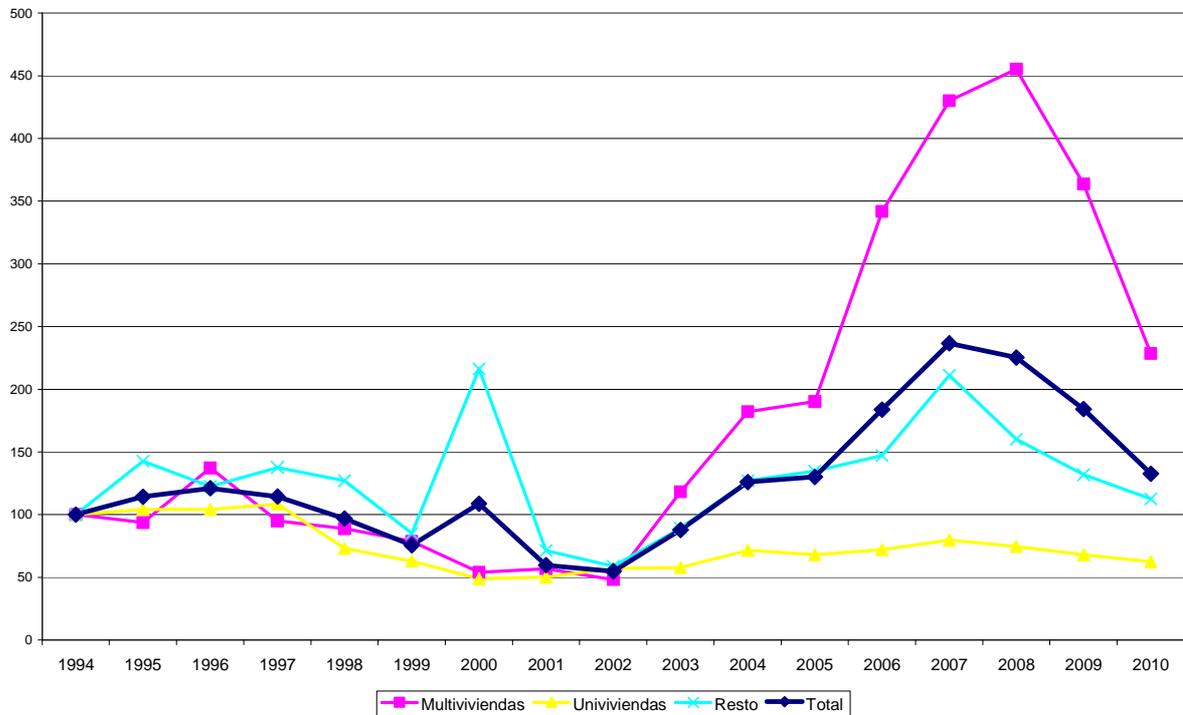


Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección de Obras Particulares de Rosario.

Asimismo, la evolución de la superficie permitida según destino ha tomado comportamientos disímiles durante la última década. Tal como puede observarse en el gráfico 3, el mejor comportamiento se registró en las multiviviendas con una tasa de crecimiento anual promedio de 32,3% entre 2003 y 2010, mientras que en univiviendas la superficie crece a una media de 1,6% en igual período. En el resto de los destinos, el crecimiento promedio anual entre 2003 y 2010 del área autorizada alcanza el 12,1%.



Gráfico 3
Evolución de los metros cuadrados permitidos totales de construcción según destinos. 1994=100.



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

La recuperación de la actividad se reflejó en un área limitada de la ciudad, tal como sucedió en Buenos Aires y Córdoba (Woelflin, et al 2007). Específicamente, las nuevas construcciones se concentraron en el centro de la ciudad, área delimitada por Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río. Ello se debe a la prioridad que se le otorga al factor seguridad y la cercanía a los lugares de estudio, trabajo y esparcimiento que posee dicha zona. También es importante mencionar la generación de emprendimientos multipropósitos de gran envergadura en la zona costera de la ciudad. Dichos proyectos incluyen la construcción de edificios habitacionales, oficinas, centros comerciales, hoteles, así como infraestructura para el aprovechamiento recreativo del Río Paraná. Entre los mismos se puede mencionar a las Torres Guaraní, Forum Puerto Norte, Maui, Ciudad Rivera Puerto Norte, etc. Todos estos proyectos se enmarcan en un proceso de ganar espacio de la ciudad frente al río, antes utilizados por empresas privadas.

Otra de las características, observada al principio de esta nueva década, fue el cambio en los demandantes de las unidades inmobiliarias. La disminución de los salarios en dólares provocada por la devaluación en 2002, alejó a los demandantes de vivienda propia, hecho reflejado en el estancamiento de demanda de unidades usadas (Ghilardi, et al 2009). En reemplazo, apareció el inversor agropecuario del sur santafesino y región de influencia quién volcó gran parte de sus excedentes hacia el sector. Este excedente fue producto del aumento de los precios internacionales de los commodities, el gran volumen de granos producido y el efecto riqueza asociado a la devaluación del peso. Además, la desconfianza en el sistema financiero, hizo que la inversión en ladrillos se transformara en el mejor sustituto de los activos ofrecidos por el primero.



Este nuevo demandante trajo aparejados cambios en la actividad de intermediación. La demanda ávida en colocar rápidamente sus excedentes deterioró el rol del intermediario inmobiliario. La comercialización de unidades no requería de un fuerte esfuerzo, de ahí que muchas constructoras comenzaron a vender su propio producto y además, surgieron nuevos operadores inmobiliarios en segmentos de elevada informalidad. Esto último se debe a las bajas barreras que presentó siempre el mercado inmobiliario (López Asensio, 2007).

Por otra parte, la alta rentabilidad del sector atrajo a nuevos actores ajenos a la actividad, quienes utilizaron la figura jurídica del *fideicomiso* para aprovechar el buen momento del sector. Estas "empresas" absorbieron gran parte de los excedentes que destinaron a la construcción de edificios de 1 y 2 dormitorios que en algunos casos fueron de baja calidad y/o diseño, aunque de alto precio. Esto introdujo un techo en el precio de los usados, que en su mayoría tiene una mejor calidad, por lo que distorsionó al mercado inmobiliario.

También debe destacarse como factor autónomo de la expansión de la construcción en Rosario, el creciente atractivo de la ciudad como centro de servicios educativos, de salud, recreación y turismo, más allá de estos factores vinculados al contexto macroeconómico y al perfil productivo de la región.

1.2.1 El "boom" de los commodities agropecuarios y la recuperación del sector

En la recuperación del sector construcción-inmobiliario, el sector agropecuario del sur santafesino jugó un rol muy importante. Los cuantiosos excedentes generados por este sector se destinaron a la adquisición de inmuebles en vez de dirigirse al sistema financiero como en otras épocas. Además, Rosario actuó como un fuerte atractivo de los mismos debido a su posición estratégica regional como centro de negocios.

Los altos excedentes del sector agropecuario obedecen a un contexto económico nacional e internacional inmejorable. Por un lado, en los últimos años se está registrando precios records de los productos que comercializan, mientras que por otro, los niveles de producción vienen aumentando sostenidamente.

El primer factor, se explica por el fuerte aumento de la demanda internacional de China que incrementó notablemente los precios de los recursos primarios básicos, incluidos los agrícolas. El crecimiento económico de este gigante asiático se basa en una estructura productiva y canasta exportadora de productos manufacturados, que demandan una mayor cantidad de recursos primarios básicos y semi-procesados. Asimismo, el crecimiento económico de India genera una presión adicional sobre la demanda internacional de materias primas y, por ende, sobre los precios internacionales. Esto hace prever un aumento sostenido en la intensidad de uso de recursos naturales que hace que muchos inversionistas internacionales se interesen por los commodities, como inversión rentable anticipando la persistente demanda y elevados precios a futuro. Este comportamiento no hace más que retroalimentar al alza los precios internacionales de los commodities (Mulder, 2006).

Adicionalmente, existen otros factores que presionan a la suba de los precios de los commodities agrícolas. Por un lado, la suba en el precio del petróleo lleva a incrementar el precio de los productos agrícolas, debido a que a partir del mismo se obtienen los principales insumos del sector, como plaguicidas y fertilizantes. Es decir, los precios internacionales tienden a ajustarse al incremento de sus costos. También sostiene la tendencia alcista, la sustitución de los combustibles fósiles por biocombustibles, que incrementan fuertemente la demanda de determinados cultivos (Costa, 2010).



Tan fuerte e importante es la tendencia alcista en los precios de los productos primarios en los últimos años, a punto tal que muchos economistas coinciden acerca de un alejamiento de la restricción externa, que derivaba en los tradicionales procesos de "pare y siga" (*stop and go*) de los países (Mulder, 2006).

La principal fuente de ingresos del sector agropecuario en la Región Rosario proviene de los productos relacionados al complejo de la soja (poroto, harina y aceite). Vale mencionar que en esta región se procesa más del 80% del volumen del país, además de encontrarse el mercado de referencia en la fijación de precios en Argentina de dichos productos. En el cuadro 2, puede observarse que los precios de estos tres productos sufren una importante caída hacia fines de la década del '90, coincidente con la fuerte crisis económica de Argentina, para luego, iniciar una tendencia alcista a partir de 2002/3. Si se compara entre los dos períodos de altos precios, 1990-1998 y 2003-2010, puede verse que existe un incremento notable en el último. Más precisamente, el precio promedio del poroto de soja ascendía a 233,6 dólares la tonelada entre 1990-98, mientras que entre 2003 y 2010 a 310,6 u\$/tn, lo que significa un incremento de aproximadamente un 33%. Igual comportamiento se observa en la harina y aceite de soja, donde la suba promedio de los precios entre ambos períodos ascendió al 29 y 39%, respectivamente.

Cuadro 2
Precio promedio de productos relacionados al complejo de la soja. En dólares por toneladas. 1990-2010.

Promedio precios	Poroto de soja	Harina de soja	Aceite de soja
1990-1998	233,6	212,9	521,7
1999-2002	178,9	176,1	375,3
2003-2010	310,6	274,2	722,9

Fuente: elaboración propia en base a datos extraídos del Ministerio de Economía de la Nación.

Al incremento de los precios internacionales de estos commodities, se debe adicionar la suba en la producción de soja en Argentina y en Santa Fe, la que ha crecido notablemente desde mediados de la década del '80. En la campaña 1979/80, la producción de soja ascendió a 3,5 millones de toneladas en Argentina y a 1,72 millones en Santa Fe, mientras que la campaña 2009/10, la producción fue superior a 52,6 millones de toneladas en Argentina y a 10,4 millones en Santa Fe. Esta producción tiene como principal destino el sector externo en forma de producto primario (poroto) como industrial (harina y aceite). El incremento notable en la producción de soja se debe a una importante mejora tecnológica a partir de la maquinización del proceso, el uso intensivo de agroquímicos y la difusión de variedades transgénicas. También se registraron mejoras organizacionales a través de la propagación de la siembra directa, los contratistas, los pooles de siembra y los aumentos de escala por concentración de la propiedad (Costa, 2010).

Considerando entonces los precios internacionales de los commodities así como los volúmenes producidos en la provincia de Santa Fe se puede hacer una estimación de los ingresos producidos por la exportación de este complejo, a partir de la multiplicación de ambos factores. En este análisis se supone que todo lo producido se exporta y, además, se valora dicha producción por los tres precios, sin conocer exactamente la composición de las exportaciones. En caso de que todo lo producido, se hubiera exportado como poroto de soja, los ingresos medios anuales fueron de superiores a los 1.200 millones de dólares entre 1990 y 1998, 1.400 entre 1999 y 2002 y, más de 3.000 millones entre 2003 y 2009. En cambio, si



todo se hubiese exportado como harina, los guarismos serían de 1.100, 1.400 y 2.600, respectivamente; mientras que si se hubiere exportado como aceite, los valores serían de 2.700, 3.000 y 7.000 millones de dólares anuales.

Cuadro 3

Estimación de los ingresos anuales generados por el complejo de la soja. En dólares.

	Poroto de soja	Harina de soja	Aceite de soja
1990-1998	1.240.286.520	1.123.840.007	2.790.899.573
1999-2002	1.451.986.538	1.434.782.036	3.045.518.490
2003-2009	3.025.390.638	2.678.578.137	7.027.942.416

Fuente: elaboración propia en base a datos extraídos del Ministerio de Economía de la Nación.

1.2.2 ¿Porqué el sector construcción?

Considerando la estimación de los excedentes generados en la región, surge la inquietud de conocer hacia donde se destinaron dichos fondos. Se sabe que, en una primera instancia, el productor agropecuario vuelca parte de dichos ingresos a la compra y renovación de su stock de maquinarias y equipos de trabajo. No obstante, en una segunda instancia, comienza a buscar algún activo donde colocar su excedente financiero que le brinde una buena rentabilidad de acuerdo al riesgo que esté dispuesto a asumir.

En consecuencia, se analizó la posibilidad de colocar dicho excedente en tres activos diferentes: i) la adquisición de una vivienda o departamento, ii) la constitución de un plazo fijo y iii) la compra de acciones.

Para representar el valor de una vivienda, se consideró la estimación del precio en dólares del metro cuadrado correspondiente a Capital Federal que realiza el Instituto de Economía de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE). En el caso del plazo fijo, se consideró la tasa BADLAR de bancos privados en dólares, la cual es una tasa promedio pagada por depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos. La misma es publicada diariamente por el Banco Central de la República Argentina. Y finalmente, como representante del mercado accionario, se optó por el Índice Merval en dólares, el cual mide la evolución de las acciones líderes del mercado, representando de este modo, la rentabilidad promedio de colocar fondos en la bolsa.

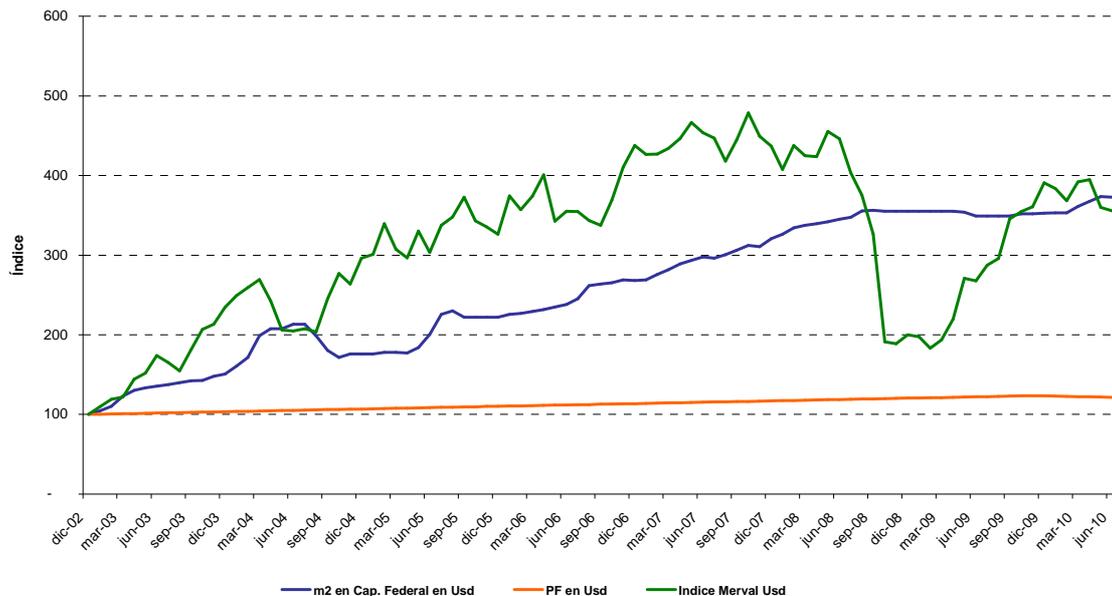
Para llevar el análisis adelante sólo se consideró la evolución de los tres activos a partir del diferencial de precios entre puntas, sin considerar los costos de entrada y/o salida a cada una de estas opciones. Es decir, sólo se compara el valor del activo al final del período con el inicio del mismo, obteniendo una rentabilidad promedio.

En el gráfico 4, se presenta la evolución mensual del valor de los tres activos a partir del 31 de diciembre de 2002 al 30 de junio de 2010. Tal como se observa, el activo más estable y de crecimiento más lento lo constituye el plazo fijo en dólares. De hecho, la variación de su valor entre puntas alcanzó apenas el 21,5%. En cuanto al Índice Merval, se puede ver una tendencia alcista hasta el primer semestre de 2008, para luego mostrar una abrupta caída que logra revertirse hacia finales del primer semestre de 2009. La fuerte caída del índice a fines de 2008 es consecuencia de la crisis económica internacional, que afectó negativamente a las bolsas del mundo. La variación entre puntas mostró una variación de alrededor de 255,8%, aunque con un alto desvío estándar, lo que marca una fuerte volatilidad asocia-



da. Finalmente, se puede observar en el gráfico una tendencia alcista y constante del valor en dólares del metro cuadrado en Capital Federal que brinda como resultado una variación entre puntas del 272,6% y con un menor desvío estándar asociado.

Gráfico 4
Evolución mensual del valor metro cuadrado en Capital Federal, el plazo fijo y el Índice Merval. En dólares. Diciembre 2002=100



Fuente: elaboración propia en base a datos extraídos del Banco Central de la República Argentina, Universidad Argentina de la Empresa y Mercado de Valores.

Cuadro 4
Rendimiento promedio y desvío estándar del valor metro cuadrado en Capital Federal, el plazo fijo y el Índice Merval.

	Merval	PF USD	Precios m2
Rendimiento promedio	255,8%	21,5%	272,6%
Desvío Estándar	100,0	7,2	82,2

Fuente: elaboración propia en base a datos extraídos del Banco Central de la República Argentina, Universidad Argentina de la Empresa y Mercado de Valores.

En consecuencia, la compra de una vivienda o departamento se constituye como la mejor alternativa entre las tres opciones planteadas. Este hallazgo refuerza nuestra hipótesis de que el auge del sector de la construcción en Rosario es resultado de la colocación de fondos excedentes generados en el sector agropecuario.



2. TURBULENCIAS EN EL SECTOR HACIA EL FINAL DE LA DÉCADA

Analizando el comportamiento hacia fines de la década, los datos del sector en la ciudad de Rosario muestran signos de debilitamiento. En 2008, pareciera que la actividad del sector construcción-inmobiliario encuentra un punto de inflexión con respecto a la buena performance de los años anteriores.

La superficie permitida para el año 2008 cayó un 4,8% con respecto al 2007, situación que no se revierte si se consideran los datos del 2009 y 2010. En efecto, la superficie permitida durante 2009 registra una caída de 18,3% con respecto a 2008 y, una disminución en 2010 con respecto al año anterior del 28%. Esta disminución en los metros cuadrados permitidos puede explicarse por una serie de acontecimientos que enrarecieron el clima de negocios en la región, inhibiendo a los inversores inmobiliarios.

Uno de los hechos más importantes, suscitado en 2008, fue el conflicto entre el gobierno nacional y sector agropecuario por el intento de aumentar en impuesto a las exportaciones de productos agropecuarios, en especial, la soja (Woelflin, et al 2009). Si bien, dicho impuesto no logró incrementarse, debido a un revés sufrido por el gobierno en el Congreso Nacional, el fuerte conflicto introdujo una gran incertidumbre sobre el principal inversor inmobiliario, el productor agropecuario. De esta manera, las operaciones inmobiliarias se lentificaron e, incluso, se detuvieron.

A este conflicto, debió sumarse la fuerte sequía que azotó a la región pampeana argentina, repercutiendo negativamente sobre los rindes de los principales productos agropecuarios. De hecho, en la campaña 2008/9 la producción de Soja en el territorio santafesino fue casi de un 30% inferior a la campaña 2007/9.

En adición, surgió una crisis económica a nivel internacional que nace, justamente, en los mercados de créditos hipotecarios estadounidenses. Si bien, el país estuvo exento de un impacto directo sobre el sector, debido a las bajas operaciones que se concretan con créditos hipotecarios, esto acrecentó la incertidumbre local sobre la evolución de la actividad económica en general. Además, la crisis deprimió los altos precios de los commodities agropecuarios, quienes sufrieron un fuerte revés en 2009, impactando negativamente sobre la rentabilidad del sector agropecuario. La crisis se mostró a nivel nacional a través de un incremento del producto de sólo el 0,9% en 2009, cuando el mismo creció a una tasa promedio anual del 8,5% entre 2003 y 2008.

A todo lo anterior, debe adicionarse una turbulencia de índole local ligada a la sanción del Nuevo Código Urbano en la ciudad de Rosario en marzo de 2008. La discusión del mismo estuvo a cargo de la Comisión Asesora de la Construcción, integrada por la Cámara de la Construcción, el Colegio de Arquitectos, el Colegio de Ingenieros, la Asociación Empresarios de la Vivienda, la Unión de Obreros de la Construcción, las dos cámaras inmobiliarias y la Municipalidad de Rosario, pero la redacción del mismo no terminó reflejando la opinión de los sectores consultados y mucho menos la de los interesados que en general manifestaron sentirse más damnificados que beneficiados por la nueva medida. El punto controversial del Código se relaciona con las alturas permitidas en el primer anillo y en el anillo central de la ciudad (Avenida Pellegrini, Bulevar Oroño y el río) que impactan sobre el costo de la construcción. Con el Código antiguo en un terreno del radio céntrico bien ubicado se podían construir 12 pisos, mientras que en la actualidad se puede construir 7 pisos. Lo anterior implica, según la Asociación de Empresarios de la Vivienda (AEV), una suba en los costos de construcción de entre un 20 a 30% y, un mayor costo de mantenimiento, pues éstos últimos



deberán distribuirse en un número menor de pisos. Sin lugar a dudas, esto plantea una profunda discusión entre planificación urbana y rentabilidad privada que aún no está definitivamente resuelta.

La conjunción de estos factores produjo ciertos cambios en la dinámica de la actividad, entre las que vale la pena destacar (Ghilardi, et al 2009):

- Menor demanda de inmuebles como inversión

Tal como se mencionó, la rentabilidad del sector agropecuario, principal inversor en la actividad construcción-inmobiliario post devaluación, fue erosionándose hacia finales de la década como consecuencia de la disminución en los precios internacionales de los commodities y del aumento sostenido en el precio de los insumos agropecuarios. Además, el aumento sostenido de los inmuebles hizo que cada vez se necesitase más producción para su adquisición. Por ejemplo, en julio de 2008 se necesitaban 293 toneladas de soja para comprar un departamento de 100 metros cuadrados, mientras que un año después eran necesarias unas 460 toneladas. Ello provocó una disminución de la demanda de inmuebles como inversión y un mayor protagonismo de la demanda para uso residencial propio.

- Mayor protagonismo del rol del intermediario

El rol de intermediario toma mayor fuerza debido al tipo de demanda final. Anteriormente, con la ávida demanda por colocar excedentes, las operaciones inmobiliarias se concretaban rápidamente. En una sola operación, se vendían dos o tres departamentos, incluso se compraban inmuebles antes de estar construidos a través de la mencionada figura del fideicomiso.

Cuando prima la compra del inmueble para uso propio, el trabajo del operador inmobiliario cobra mayor importancia debido a que debe generar un vínculo de confianza con el futuro propietario. Como consecuencia de ello, las operaciones inmobiliarias comenzaron a lentificarse, sobre todo, por el condicionamiento que impone la ausencia de crédito hipotecario.

- Sinceramiento del mercado

Los cambios en el sector desplazaron a aquellos participantes que ingresaron para aprovechar el auge de la actividad. Por un lado, la disminución en la rentabilidad del sector de la construcción dejó fuera del mercado algunos fideicomisos.

Por otro lado, fueron desplazados de la actividad inmobiliaria aquellos participantes informales que surgieron con el auge de la actividad en la post devaluación. Además, recientemente la actividad inmobiliaria está regulada por una ley provincial que establece que los corredores inmobiliarios deben estar matriculados para poder operar como tal.

3. PERSPECTIVAS DEL SECTOR

Las predicciones sobre la evolución de la economía y, en particular, de un sector resultan imprecisas dada la naturaleza de las ciencias sociales. No obstante, se pueden considerar algunas observaciones sobre el comportamiento del sector.

Por una lado, desde la salida de la Convertibilidad, Rosario mantiene un promedio de más de 230 permisos de construcción por mes que van desde simple ampliaciones a emprendimientos multipropósitos de gran envergadura. El crecimiento sostenido desde 2003, posi-



cionan a la ciudad como una plaza que lidera el movimiento inmobiliario de Argentina.

Asimismo, directivos de la Cámara de Empresas Inmobiliarios de Rosario y de la Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario estiman que se está consolidando un mercado regional, con crecimiento sostenido a nivel de operaciones que constituye un atractivo de inversión nacional e internacional. Esta observación descansa en la presencia de inmuebles de alta gama, departamentos estándares, barrios abiertos y cerrados en el Gran Rosario, que forman parte de la ecuación que coloca a la ciudad entre los emprendimientos inmobiliarios más importantes del país.

Adicionalmente, el presidente provincial del Colegio de Arquitectos, Aureliano Saruá, manifiesta que no puede pensarse en el auge del sector construcción-inmobiliario desgajado del crecimiento intrínseco de la ciudad. Rosario está estratégicamente posicionada en el nuevo patrón de crecimiento económico del país, lo cual es lógico el importante desarrollo del mercado inmobiliario. Además, dicho auge se da en el marco de una gran intervención por parte de la Municipalidad de Rosario en la planificación de la ciudad sobre todo a partir de la sanción del nuevo código urbano.

En este contexto, las perspectivas del sector construcción inmobiliario son alentadoras. Si bien los metros cuadrados de construcción en los últimos tres años son decrecientes, los datos registrados para el primer trimestre de 2011 muestran una leve recuperación. De hecho, tanto la cantidad de permisos como de metros cuadrados permitidos en el primer trimestre de 2011 son superiores a lo registrado en igual período de 2010 (ver cuadro 5).

Cuadro 5

Cantidad de permisos nuevos y superficie permitida en la ciudad de Rosario. Primer trimestre de 2009, 2010 y 2011. En valores absolutos y variación relativa.

Período	Permisos		Superficie	
	Cant.	Var.	Cant.	Var.
1er. Trim. 2009	597	-	205.277	-
1er. Trim. 2010	461	-23%	94.188	-54%
1er. Trim. 2011	608	32%	175.267	86%

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

También cabe marcar que algunas de las turbulencias observadas hacia fin de la década han sido despejadas. El conflicto entre el gobierno nacional y el sector agropecuario parece haber encontrado una tregua en los últimos tiempos. Además, los precios internacionales de los commodities se han recuperado, así como la producción agropecuaria. También la crisis internacional desatada en los Estados Unidos, parece haber sido superada.

No obstante, existen otros conflictos latentes que podrían no ser del todo positivos para el sector. Por un lado, aún existen diferencias entre los actores privados y el sector público en materia de la planificación de la ciudad. Las discusiones sobre el nuevo Código Urbano parecen aún no haber encontrado un acuerdo definitivo. Por otro lado, la nueva crisis internacional, desatada esta vez por los profundos desequilibrios en las cuentas públicas europeas, puede traer nuevamente un enrarecimiento en el clima de negocios local, lo cual hace prever una repercusión negativa sobre el sector.



4. CONSIDERACIONES FINALES

El sector construcción-inmobiliario se transformó en uno de los sectores que lideró la recuperación de la economía, tanto a nivel nacional como regional, a partir de la crisis de 2001/2. Su efecto multiplicador es el resultado de los fuertes vínculos hacia atrás y hacia delante que posee con otros sectores.

En el caso de la ciudad de Rosario, el auge del sector construcción-inmobiliario se explica, fundamentalmente por la canalización de excedentes generados en los sectores favorecidos por el nuevo contexto macroeconómico, ligados a la depreciación del peso. Además, la desconfianza sobre el sistema financiero hizo que los inmuebles se convirtieran en la mejor alternativa de inversión para la colación de fondos. En este contexto, el sector agropecuario del sur santafesino y área de influencia fue quién destinó sus excedentes a la construcción en Rosario, los cuales surgieron de la nueva relación cambiaria, los extraordinarios precios de los commodities y los altos niveles de producción.

La recuperación de la actividad sectorial se caracterizó por la construcción de edificios (multiviviendas) en la zona céntrica de la ciudad así como en la zona costera. Esta mayor disponibilidad de viviendas revitalizó el mercado inmobiliario dado que el incremento de la oferta fue acompañado por una mayor demanda, compuesta ésta última por aquellos sectores que veían al "ladrillo" como una inversión segura.

A partir de 2008, las estadísticas de permisos de construcción muestran menores metros cuadrados permitidos, lo cual deja al descubierto ciertas debilidades en el sector. Esto fue resultado del enrarecimiento en el clima de negocios de la región, producto del conflicto entre el gobierno nacional y el sector agropecuario, la crisis económica internacional y la sanción del nuevo código urbano.

De estas turbulencias, parecería que las dos primeras han sido disipadas, mientras que sólo la tercera permanece aún sin resolver. Esta última discusión plantea la controversia entre planificación urbana y mercado. Asimismo, la actual crisis fiscal en la zona del Euro podría introducir una importante incertidumbre sobre la economía en general, que seguramente no impactará favorablemente en el sector.

A pesar de ello, el sector construcción-inmobiliario ha podido consolidarse como uno de los sectores líderes del crecimiento económico en la región Rosario. De ahí que el futuro del sector y, de parte de la economía en general, dependerá de cómo la crisis externa repercuta sobre el clima de negocios de la región.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Costa, A. "La anatomía del nuevo patrón de crecimiento y la encrucijada actual: la economía argentina período 2002-2010" Ed. Atuel. Buenos Aires, 2010.
- Ghilardi, M.F.; Lapelle, H. y López Asensio, G. "La Cadena de la Construcción en Rosario: dinámica reciente y perspectivas ante la crisis", 14° Reunión Anual de la Red Pymes, Facultad de Ciencias Económicas Universidad Nacional del Litoral. Santa Fe, Argentina. Octubre de 2009.
- Lapelle, H.; Castagna, A. y Woelflin, M.L. "El sector de la Construcción en Rosario como Dinamizador de su economía", III Jornadas Nacionales de Investigadores de las Eco-



nomías Regionales y X Encuentro Nacional de la Red de Economías Regionales en el marco del Plan Fénix. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales – Universidad Nacional de Cuyo. Mendoza, Argentina. Noviembre de 2009.

Lapelle, Hernán y López Asensio, Guillermo "La construcción en Rosario y su vinculación con el mercado inmobiliario 2003-2007" XIII Jornadas "Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística" U.N.R. Rosario, noviembre 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.

Mulder, Nanno "Aprovechar el auge exportador de productos básicos evitando la enfermedad holandesa" Serie Comercio Internacional nro 80, CEPAL. Santiago de Chile, Chile, noviembre de 2006.

Woelflin, M.L.; Lapelle, H. y López Asensio, G. "El comportamiento del sector construcción frente a la crisis del 2008", XIV Jornadas "Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística" U.N.R. Rosario, noviembre 2009.

Woelflin, M.L.; Romero, L; Ghilardi, M.F. y Lapelle, H. "El dinamismo de la construcción en Rosario y el Aglomerado Gran Rosario postdevaluación" Duodécimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística. F.C.E. y E., UNR. Rosario, noviembre de 2007.