



Lapelle, Hernán Claudio¹

Tardío, María Josefina²

Villa, Micaela³

Instituto de Investigaciones Económicas, Escuela de Economía

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN ROSARIO DURANTE EL PERÍODO 2003-2015⁴

Resumen

En el presente trabajo se analiza el comportamiento del sector de la Construcción en la Región Rosario en el período 2003-2015, en el cual se identificaron dos fases. La primera entre 2003 y 2007 que se corresponde con el auge del sector. El nuevo contexto nacional e internacional benefició al sector agroexportador del sur santafesino, el cual canalizó parte de sus excedentes en la adquisición de inmuebles provocando una fuerte reactivación en el sector de la construcción que dado sus fuertes encadenamientos productivos lo posicionaron como uno de los principales dinamizadores de la economía regional. La segunda fase identificada entre 2008 y 2015 se caracteriza por la crisis y estancamiento del sector. El sector agropecuario, principal demandante de inmuebles, se vio afectado negativamente por la caída de los precios internacionales de los commodities producto de la crisis económica internacional de 2008, el conflicto con el gobierno nacional en el marco de las retenciones a los productos que exporta y la fuerte sequía que contrajo su producción. Además, el proceso inflacionario hizo subir el valor del metro cuadrado construido restando capacidad de compra a los demandantes de inmuebles. La severidad de la crisis termina generando consecuencias sociales severas dada la caída del empleo, el cual suele provenir de sectores vulnerables de la población.

Palabras claves: Construcción; Región Rosario; sectores dinámicos.

Keywords: construction sector; Region Rosario; dynamic sectors.

Introducción

El contexto nacional e internacional favorable de principios de 2000 explica la expansión del sector entre 2003 y 2007. El cambio de precios relativos que conllevó la salida de la Convertibilidad así como la suba de los precios internacionales de los commodities benefició al sector agropecuario del sur santafesino, el cual canalizó parte de los excedentes generados en

¹ Consejo de Investigaciones

² Alumna Auxiliar de Investigación

³ Alumna Auxiliar de Investigación

⁴ El presente trabajo se elabora en el marco del proyecto CIUNR "Dinámica económica y desarrollo en la Región Rosario en el período 1993-2015" dirigido por Ma. Lidia Woelflin y Alicia Castagna y del Proyecto UNR ECO 202 "Crecimiento y desarrollo en la Región Rosario: tensiones y dilemas", dirigido por Ma. Fernanda Ghilardi y Ma. Alejandra Yoya.



la adquisición de inmuebles (Lapelle, Castagna, & Woelflin, 2009). En un marco de baja confiabilidad del sector financiero el ladrillo se transformó en una fuente de ahorro más seguro. De este modo, se produjo una fuerte reactivación en el sector de la Construcción que dado sus fuertes encadenamientos productivos, tanto hacia atrás como hacia delante, lo posicionaron como uno de los principales dinamizadores de la economía regional. Además, permitió incorporar desocupados provenientes de sectores vulnerables de la población por tratarse de una actividad que utiliza intensivamente mano de obra, en gran parte poco calificada (Lapelle, Castagna, & Woelflin, 2009) (Ghilardi, Lapelle, & López Asensio, 2009).

Hacia finales de la década del 2000, con la crisis financiera internacional y el conflicto del gobierno nacional con el campo, principal demandante de inmuebles en la etapa postconvertibilidad, junto con la suba de los inmuebles dado el proceso inflacionario del país, el auge del sector encontró un punto de inflexión. Los metros cuadrados permitidos en Rosario, ciudad núcleo de la Región, caen un 44% entre 2007 y 2010. Seguidamente, la actividad se estanca hasta finales del período bajo estudio.

El objetivo del presente trabajo es analizar el comportamiento del sector de la construcción en la Región Rosario en el período 2003-2015. El área bajo estudio está conformada por las localidades de Capitán Bermúdez, F. L. Beltrán, Funes, Gdro Baigorria, Pérez, Pto Gral. San Martín, Roldán, Rosario, San Lorenzo, Soldini y Villa Gdor Gálvez. En ella habita poco más de un millón doscientos mil habitantes representado casi el 40% de la población provincial, concentrada en menos del 1% de su territorio y genera cerca del 47% de su Producto Bruto Geográfico (PBG). La Región se desarrolló en torno a su puerto y conexión ferroviaria que la transformaron en un área de relevancia industrial, comercial y de servicios para una amplia zona del sur santafesino y norte bonaerense.

El trabajo se estructura en tres partes. Las dos primeras consideran el comportamiento sectorial: i) 2003-2007, nueva fase de crecimiento y ii) 2008-2015, crisis y estancamiento. Y finalmente se exponen los principales hallazgos encontrados.

1. El sector de la construcción en el período 2003-2007: fase de crecimiento

El auge que presenta el sector de la construcción en esta etapa es el resultado en primer lugar de la fuerte inversión en obras que llevó adelante el gobierno (Lapelle y López Asensio, 2008) seguido por la mayor demanda de inmuebles de aquellos sectores que se beneficiaron con la nueva relación cambiaria, entre los que se encuentra el agropecuario.

El sector agroexportador tuvo una mejora significativa de sus ingresos tanto por mayores volúmenes producidos como por un efecto precio. El incremento del volumen fue posible dado el progreso técnico con la introducción de nuevas maquinarias, el uso intensivo de agroquímicos y la difusión de variedades transgénicas y por los cambios organizacionales con la difusión de la siembra directa, los contratistas, los pools de siembra y los aumentos de escala por concentración de la propiedad que el sector venía realizando desde el período de Convertibilidad (Bisang, 2007). El segundo factor es resultado de un tipo de cambio más competitivo, la suba récord en los precios internacionales de los commodities y la mejora significativa de los términos de intercambio respecto de los últimos años de la Convertibilidad (Costa, 2010). El incremento en los precios de los recursos primarios básicos, incluidos los agrícolas, se explica por el fuerte aumento de la demanda internacional de China e India, los cuales basan su desarrollo económico en una estructura productiva y canasta exportadora de productos manufacturados, que demandan una mayor cantidad de recursos primarios básicos y semi-procesados. Esto hizo prever un aumento sostenido en la intensidad de uso de recursos naturales por lo que muchos inversores internacionales se interesaron por los commodities



como inversión rentable anticipando la persistente demanda y elevados precios a futuro, que al mismo tiempo, retroalimentan el incremento de los precios (Mulder, 2006). Adicionalmente, existieron otros factores que presionaron al alza tal como la suba en el precio del petróleo a partir del cual se obtienen los principales insumos del sector (plaguicidas y fertilizantes) así como la sustitución de los combustibles fósiles por biocombustibles, que incrementaron fuertemente la demanda de determinados cultivos (Costa, 2010). En el cuadro 1 se observa los precios promedios internacionales del complejo de la soja que durante el período 2003-2012 son marcadamente superiores a los de la etapa la Convertibilidad (1993-2002), destacándose el aceite de soja.

Cuadro 1

Precios promedios internacionales del poroto, aceite y harina de soja. Dólares por toneladas.

	Poroto de soja	Harina de soja	Aceite de soja
Período	US\$ por tn	US\$ por tn	US\$ por tn
1993-2002	211,5	199,3	464,6
2003-2012	350,7	304,6	815,1
Variación	65,8%	52,8%	75,4%

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

La mayor liquidez del sector agropecuario fue volcada en parte en la Región Rosario debido a su posición estratégica como nexo entre la región agrícola pampeana y los mercados mundiales. Si bien hubo efectos en actividades relacionadas tal como la molienda, el transporte de mercancías, la fabricación de maquinaria y equipos para el agro, también existen en otras no vinculadas productivamente tal como el sector bajo análisis. En la construcción se canalizaron parte de los excedentes dado el contexto de baja confiabilidad en las instituciones financieras producto del corralito impuesto durante la crisis de 2001/2 y por la pesificación de los costos del sector (IERIC, 2007). El ladrillo se transformó en una fuente de ahorro más seguro y confiable que el sistema financiero.

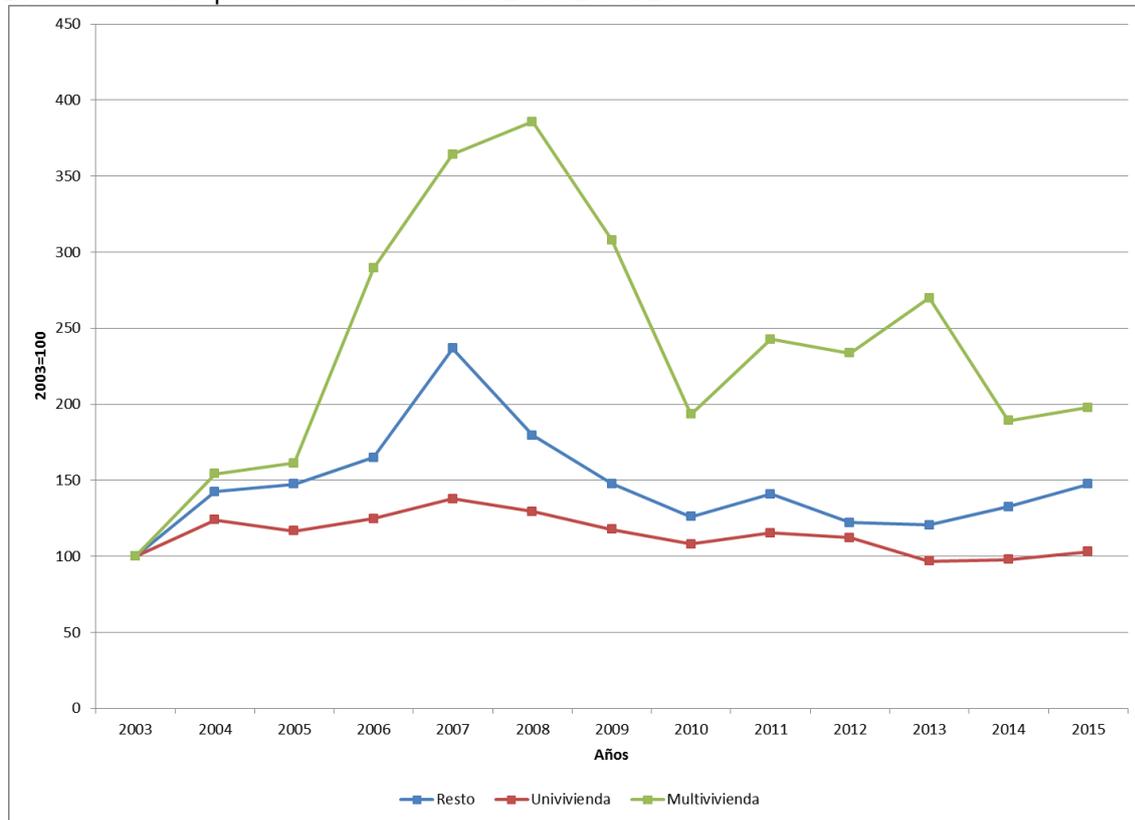
Las estadísticas de permisos a la construcción en la ciudad de Rosario, núcleo de la Región, muestran el auge del sector: entre 2003 y 2007 el total de metros permitidos creció a una tasa anual del 35,5%, explicado por la buena performance de los destinados a multiviviendas (edificios) cuyo crecimiento promedio anual alcanzó al 62% en igual período⁵ (gráfico 1). A partir de la crisis de 2001/2 se observa un cambio de destino de los permisos dado que previamente prevalecían las univiviendas. En el período 2007-2010, se observa una caída relevante en los metros cuadrados permitidos, explicados principalmente por los destinados a multiviviendas, los cuales muestran una contracción interanual del orden del 20,1% en 2009 y de 37,2% en 2010 (gráfico 1) cuya explicación se aborda en la sección siguiente.

⁵ La superficie permitida creció incluso hasta 2008.



Gráfico 1

Evolución metros permisados en Rosario. 2003-2015. 2003=100



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

A principios de 2008 se sanciona el nuevo código urbano en la ciudad de Rosario que introdujo, entre otras reformas, cambios en las alturas permitidas para la construcción en el primer anillo y en el anillo central de la ciudad (Avenida Pellegrini, Bulevar Oroño y el Río). Con la antigua reglamentación en un terreno del radio céntrico se podían construir alrededor de 12 pisos, mientras que con el nuevo código, se puede construir 7 pisos. Lo anterior implica 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. Esta modificación explica la fuerte suba en la superficie permisada previo a la sanción de la norma dado que muchos desarrolladores se anticiparon a solicitar el permiso así como la fuerte caída en el año posterior.

Una característica a resaltar es que la mayor actividad se reflejó en un área limitada de la ciudad de Rosario, tal como sucedió en Buenos Aires y Córdoba. Específicamente, las nuevas construcciones se concentraron en el centro de la ciudad debido que la gente prioriza la seguridad, la cercanía a los lugares de estudio, trabajo y esparcimiento que dicha zona otorga. También es importante mencionar la generación de emprendimientos multipropósitos de gran envergadura en la zona costera que incluyeron la construcción de edificios habitacionales, oficinas, centros comerciales, hoteles, así como infraestructura para el aprovechamiento recreativo del Río (Lapelle, López Asensio y Woelflin, 2011). Lo recién mencionado puede observarse en el cuadro 2, donde se observa que el distrito centro constituye el principal destino de la superficie permisada de multiviviendas (edificios) con una participación del 67%



en 2014, 76% en 2015 y 67% en 2016⁶.

Cuadro 2

Distribución de los metros cuadrados de multiviviendas (edificios) por distritos municipales. Años 2014, 2015 y 2016. En %.

Distrito	2014	2015	2016
Centro	67	76	67
Noroeste	15	5	4
Norte	9	13	23
Oeste	2	2	2
Sudoeste	2	2	1
Sur	5	3	3
Total	100	100	100

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

Adicionalmente, hubo un incremento del número de viviendas en ciudades aledañas a Rosario tal como Funes y Roldán, lo cual hace referencia de que el auge en el sector se dio en toda la Región. De hecho, los datos de los dos últimos Censos de Población y Viviendas permiten considerar que hubo una desconcentración poblacional desde la ciudad núcleo hacia el resto de las localidades pudiéndose explicar por diversos factores tales como las nuevas formas de vida en busca de espacios verdes, mayor seguridad, menores costos de los lotes y el auge de los barrios cerrados.

Según el Censo Nacional de Población y Viviendas (CNPV) de 2010 en la Región Rosario habita poco más de un millón doscientas mil personas siendo la tercera área metropolitana más importante del país luego de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Aglomerado Gran Córdoba, representado el 38,8% de la población total de la provincia de Santa Fe y un 3,09% del país. La ciudad de Rosario cuenta con casi 950 mil habitantes, Villa Gobernador Gálvez más de 80 mil, San Lorenzo poco más de 46 mil y Granadero Baigorria más de 37 mil mientras que el resto de las localidades poseen menos de 30 mil habitantes, siendo Soldini la de menor población con aproximadamente 3.200 (cuadro 3). En relación con el crecimiento poblacional intercensal, la Región mostró menores tasas de crecimiento que la provincia y nación, aunque existen disparidades entre las ciudades que la conforman. Un caso a resaltar es la ciudad de Funes cuyo incremento fue del 162,7% entre los Censos de 1991 y 2010, lo que significa que su población se duplicó en los últimos 20 años (cuadro 3). También se destacan Granadero Baigorria y Roldán, con tasas del 69 y 52,4%, respectivamente. Estas subas se dieron en paralelo con la baja tasa de Rosario la cual creció un 4,3%, lo que estaría marcando la desconcentración desde la ciudad núcleo hacia el resto de las localidades tal como se mencionara.

El incremento demográfico fue acompañado por un mayor número de viviendas. A igual que lo sucedido con la población, se resalta el caso de Funes con un aumento de 144,7% en la cantidad viviendas así como de Roldán cuyo incremento fue del 90,1% y cuyos valores se encuentran muy por encima de lo registrado en la Región y Provincia (cuadro 4). Ambas localidades eran destinos tradicionales de fin de semana de los habitantes de la ciudad de Rosario que fueron convirtiéndose en barrios residenciales tanto abiertos como cerrados con pequeños centros comerciales y hasta colegios. También cabe destacar las altas tasas en las

⁶ No se dispone de información por distritos para los años previos. Sin embargo, informantes calificados del sector manifiesta que esta distribución se observa en el período bajo análisis.



localidades de Soldini y Puerto General San Martín con guarismos del 49,7% y 42,3%, respectivamente.

Cuadro 3

Población en las localidades de la Región Rosario, provincia de Santa Fe y Nación. Variación intercensal. Años 1991, 2001 y 2010.

Localidad/Área	CENSO 1991		CENSO 2001		CENSO 2010	
	Población	Población	Var. con 1991	Población	Var. con respecto a	
					2001	1991
Funes	8.952	14.750	64,8%	23.520	59,5%	162,7%
Granadero Baigorria	22.097	32.427	46,7%	37.333	15,1%	69,0%
Pérez	20.715	24.436	18,0%	27.439	12,3%	32,5%
Rosario	908.875	909.397	0,1%	948.312	4,3%	4,3%
Soldini	2.387	2.772	16,1%	3.212	15,9%	34,6%
Villa Gdor. Gálvez	63.078	74.658	18,4%	80.769	8,2%	28,0%
Roldan	9.382	11.468	22,2%	14.299	24,7%	52,4%
Capitán Bermúdez	26.078	27.060	3,8%	29.425	8,7%	12,8%
Fray Luis Beltrán	11.985	14.390	20,1%	15.389	6,9%	28,4%
Pto. Gral. San Martín	9.383	10.871	15,9%	13.409	23,3%	42,9%
San Lorenzo	41.160	43.520	5,7%	46.239	6,2%	12,3%
Región Rosario	1.124.092	1.165.749	3,7%	1.239.346	6,3%	10,3%
Provincia	2.798.422	3.000.701	7,2%	3.194.537	6,5%	14,2%
Nación	32.615.528	36.260.130	11,2%	40.091.359	10,6%	22,9%

Fuente: elaboración propia en base al Censo Nacional de Población y Vivienda 1991, Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001 y Censo Nacional Población, Hogares y Viviendas 2010.

Cuadro 4

Cantidad de viviendas por localidades, Región Rosario, Provincia y Nación. Años 2001 y 2010.

Localidad/Área	2001	2010	Variación
Funes	4.132	10.111	144,7%
Granadero Baigorria	8.271	10.608	28,3%
Pérez	6.035	7.776	28,8%
Rosario	268.071	357.547	33,4%
Villa Gobernador Gálvez	17.556	20.980	19,5%
Soldini	760	1.138	49,7%
Capitán Bermúdez	7.465	9.046	21,2%
Fray Luis Beltrán	3.753	4.350	15,9%
Puerto General San Martín	2.613	3.718	42,3%
Roldan	3.076	5.849	90,1%
San Lorenzo	12.126	15.363	26,7%
Región Rosario	333.858	446.486	33,7%
Santa Fe	846.549	1.145.401	35,3%
Nación	9.712.661	13.835.751	42,5%

Fuente: elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001 y Censo Nacional Población, Hogares y Viviendas 2010.



2. El sector en el período 2008-2015: crisis y estancamiento

A fines de 2007 la situación económica nacional y regional se vio negativamente influida por la crisis financiera internacional. La recesión de los países centrales impactó negativamente en la economía argentina reduciendo sus exportaciones. A ello se suma el derrumbe de los precios de los productos primarios debido a una menor demanda mundial y una huida hacia la calidad de los inversores financieros desde los mercados de commodities hacia activos más seguros (Costa, 2010). De este modo la crisis internacional impactó negativamente sobre el sector agropecuario, uno de los sectores líderes de la postconvertibilidad y que como se mencionara anteriormente el cual destinaba gran parte de sus excedentes a la adquisición de inmuebles. Según Corbacho (2009), 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. Este contexto hizo que la crisis en la Región Rosario fuera más larga y profunda que a nivel nacional. El alza de los precios de los commodities influyeron positivamente con el nivel de actividad en la postconvertibilidad y lo hicieron negativamente con su caída en 2007/8 (Lapelle H. C., 2016).

También el sector agropecuario se enfrentó con el gobierno nacional en el marco de la Resolución 125 la cual establecía un sistema móvil para las retenciones impositivas a las exportaciones. Ante el descontento, organizaciones vinculadas al sector iniciaron un paro agropecuario que se extendió desde marzo a julio de 2008. Luego de la renuncia del Ministro de Economía y del resultado en el poder legislativo, la Presidenta de la Nación dejó sin efecto dicha Resolución. Además, durante el 2008 se produjo una severa sequía que disminuyó la producción agraria: las toneladas de soja se redujeron en un 33% entre las campañas 2007/8 y 2008/9, las de trigo en aproximadamente un 49% y las de maíz un 60%.

Adicionalmente, el poder adquisitivo del sector agropecuario y de los demandantes de inmuebles para uso final se vio disminuido por la suba en el valor del metro cuadrado construido, el cual se explica por el traslado de los incrementos en los costos de construcción, principalmente, la retribución a la mano de obra y el valor de los terrenos. A medida que se fue recuperando el nivel actividad a partir de 2003 se fueron observando incrementos en los precios internos de los bienes ligados al comercio exterior (en el período 2003-2007 el IPIM subió en promedio un 10,8% anual) así como de la suba de la demanda interna. Tal como se observa en el cuadro 5, el precio mínimo y máximo del metro cuadrado en la ciudad de Rosario se incrementó en un 58,3 y 40%, respectivamente, entre 2005 y 2009.

Cuadro 5

Precio de viviendas a estrenar en Rosario (zona céntrica) en dólares por metro cuadrado. Precios mínimo y máximo.

Período	Mínimo	Máximo
2005	600	1000
2006	602	1103
2007	700	1000
2008	789	1178
2009	950	1400

Fuente: Elaboración IERIC en base Suplemento Arquitectura - Diario Clarín.

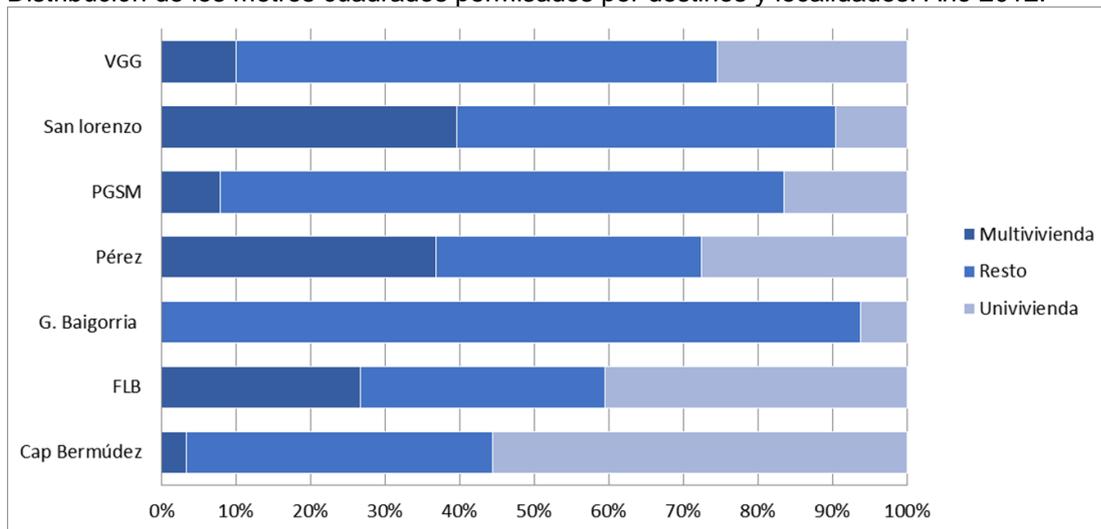
El gobierno nacional intentó revertir la caída del sector a través del lanzamiento a mediados de 2012 del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.) orientado a construcción de la primera vivienda. Este implicó una redistribución de los proyectos inmobiliarios desde los grandes centros urbanos hacia localidades más pequeñas, debido a la



poca disponibilidad de terrenos para la edificación unifamiliar. De este modo, se beneficiaron ciertas localidades de la Región Rosario y se propició aún más la desconcentración poblacional desde la ciudad núcleo hacia el resto. Este fenómeno que inicia en la fase anterior está marcado por el crecimiento de urbanizaciones y loteos en barrios cerrados y abiertos e incluso en localidades aledañas a la Región Rosario tal como Ibarlucea, Piñero, General Lagos, Timbúes, Alvear, Pueblo Esther, entre otras. Muchos de estos proyectos se hicieron con escasa planificación debido a que pocos de estos han incluido obras de cloacas, agua potable, gas natural, etcétera y con un marco jurídico endeble dado que se comenzaron a vender tierras sin los trámites municipales que avalaran tal fin. En el gráfico 2 puede observarse la distribución de los metros permitidos en algunas localidades de la Región Rosario para el año 2012⁷. Se observa la relevancia de los metros permitidos de univiviendas en Pérez, Fray Luis Beltrán (FLB) y Capitán Bermúdez. En Villa Gobernador Gálvez (VGG), San Lorenzo, Puerto General San Martín (PGSM), Granadero Baigorria y Cap. Bermúdez son muy importante los destino no habitacionales encontrándose dentro del mismo a Industria, Almacenaje y Galpones, entre otros.

Gráfico 2

Distribución de los metros cuadrados permitidos por destinos y localidades. Año 2012.



Fuente: elaboración propia en base a IPEC.

A mediados de 2016, el programa ProCreAR se relanzó denominándose “Solución Casa Propia”⁸ con la orientación de la compra de viviendas terminadas ya sea nuevas o usadas, dejando de lado el financiamiento para obras en esa primera etapa. De este modo, este

⁷ Lamentablemente, las estadísticas de permisos de las localidades no suelen publicarse con demasiada frecuencia tal como ocurre con la ciudad de Rosario.

⁸ También se modificó el beneficio que antes estaba implícito en la menor tasa de los préstamos en pesos que otorgaba el fideicomiso por un aporte de capital no reembolsable a hacerse efectivo en el momento de la escrituración. Asimismo, se obligó que el crédito debía estar nominado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs). En abril de 2016, el BCRA implementó una nueva unidad de denominación para créditos y depósitos llamada Unidad de Valor Adquisitivo UVA (originalmente se denominados “Unidades de Vivienda UVI”) pero luego ese acrónimo fue reasignado a la unidad de cuenta que sigue al índice de Costo de la Construcción del INDEC mediante la Ley 27.271 “Sistema de ahorro para el fomento de la inversión en vivienda”. El UVA se actualiza diariamente mediante el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). Por lo tanto, el capital como las cuotas de estos créditos quedan fijos en UVA y se ajustan según la evolución del CER.

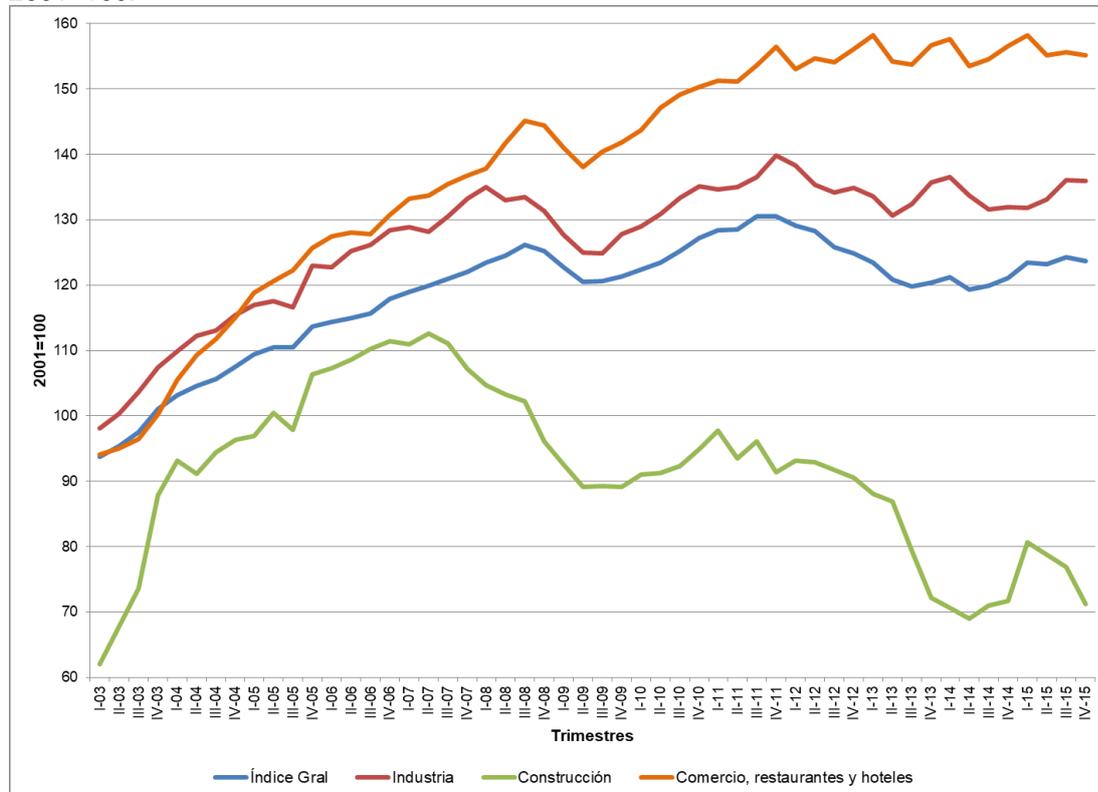


relanzamiento no beneficia directamente al sector de la Construcción dado que admite la adquisición de viviendas usadas. No obstante, puede movilizar al mercado inmobiliario de los grandes centros urbanos como Rosario dado que el anterior dependía de la existencia de terrenos que en dichas localidades suelen ser escasos y por ende, costosos o bien de la disponibilidad de terrenos fiscales⁹.

A pesar del programa, las estadísticas de actividad del sector muestran la severidad de la crisis y su posterior recuperación aunque esta última dista de lo ocurrido en la etapa postconvertibilidad. Anteriormente, se observó la profunda caída de los metros permitidos en la ciudad de Rosario entre 2007 y 2010, seguido por un estancamiento (ver gráfico 1 en página 4). Este comportamiento también se observa en el empleo sectorial. El Índice de empleo formal del sector para la Región Rosario muestra tasas de crecimiento entre 2003 y 2007 mayores que los sectores líderes de la economía regional posconvertibilidad (gráfico XX). No obstante, el índice baja fuertemente con la crisis de finales de la década, contrayéndose un 16,8% entre el 4to trimestre de 2007 y el 3ro de 2009. Luego se mantiene hasta fines de 2012 para luego volver a caer hasta principios de 2014. Se presume que la caída del empleo puede ser aun peor dado el grado de informalidad que el suele presentar este sector, con consecuencias sociales severas dado que utiliza mano de obra proveniente de sectores vulnerables.

Gráfico 3

Evolución trimestral del Índice de Empleo para la Región Rosario por sector de actividad. 2003-2015. 2001=100.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Encuesta de Indicadores Laborales, MTEySS.

⁹ En 2014, el ProCreAR avanzó con la modalidad de préstamos vinculados a proyectos de urbanización emplazados principalmente en terrenos fiscales.



3. Consideraciones finales

En el presente trabajo se analizó el comportamiento del sector de la construcción en la Región Rosario durante el período 2003-2015, en el cual se identificaron dos fases. La primera, entre 2003 y 2007 que se relaciona con el auge del sector y la segunda, entre 2008 y 2015 caracterizada por su crisis y estancamiento. El auge del sector se explica por el nuevo contexto nacional e internacional. El cambio de precios relativos que se dio tras la salida de la Convertibilidad en 2002 benefició a los sectores ligados al exterior, entre los que se encuentra al agroexportador del sur santafesino el cual también se vio beneficiado por el auge de precios de los bienes que exportan así como el mayor volumen de producción. Los grandes excedentes generados fueron volcados a la demanda de inmuebles debido a la desconfianza en el sistema financiero que la crisis de 2001/2 había dejado expuesta. Dado que el sector de la construcción presenta fuertes encadenamientos productivos y es gran demandante de mano de obra, en general de baja calificación, lo convirtieron en uno de los sectores dinamizadores de la actividad regional. El auge sectorial se puede observar en el incremento de los metros cuadrados permitidos en la ciudad de Rosario así como en la suba de la cantidad de viviendas en la Región que exhiben los Censos de Población y Vivienda. Incluso los datos censales muestran una desconcentración poblacional desde la ciudad núcleo hacia el resto de las localidades entre las que vale mencionar a Funes y Roldán.

A partir de 2008 con el shock externo de la crisis financiera internacional más condiciones internas se observa un punto de inflexión en el comportamiento de la actividad económica regional y particular del sector. La crisis externa afectó negativamente al principal demandante de inmuebles del período anterior: el agroexportador. En aumento del precio de los commodities a principios del 2000 se debió a la fuerte demanda internacional de China e India y, además, del fenómeno especulativo cuando grandes inversores adquirieron futuros agrícolas previendo la demanda futura de estos países. Ante la crisis, los precios se deprimieron como consecuencia de las menores tasas de crecimiento de estos gigantes asiático y de la huida de los inversores hacia activos más seguros. Además, internamente se desarrolló un conflicto entre el sector agropecuario y el gobierno nacional en torno a los impuestos a las exportaciones que paralizó durante varios meses de 2008 la comercialización de granos. Por otra parte, el precio del metro cuadrado construido fue elevándose producto del proceso inflacionario que atraviesa la economía desde 2007, reduciendo la capacidad de compra de los demandantes de inmuebles. De este modo, se observa una profunda caída de la actividad sectorial en 2008/9 y luego un estancamiento hasta el final del período analizado con consecuencias sociales severas dado que el sector es demandante de mano de obra proveniente de sectores vulnerables de la población.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bisang, R. (2007). El desarrollo agropecuario en las últimas décadas: ¿Volver a crecer? En B. Kosacoff, Crisis, recuperación y nuevos dilemas. La economía argentina 2002-2007 (págs. 187-260). Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Costa, A. (2010). La anatomía del nuevo patrón de crecimiento y la encrucijada actual: la economía argentina período 2002-2010. Buenos Aires: Atuel.
- Ghilardi, M., Lapelle, H., y López Asensio, g. (2009). La cadena de la construcción en Rosario: dinámica reciente y perspectivas ante la crisis. *14° Reunión Anual de la Red Pymes.* .



Santa fe: Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional del Litoral.

Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción. (2007). 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.

Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción. (2017). Informe anual correspondiente al año 2015. Buenos Aires.

Lapelle, H. C. (2016). Los ciclos económicos de la Región Rosario y los precios de los commodities. Anales Asociación Argentina De Economía Política (Págs. 1-19). Tucumán: Asociación Argentina De Economía Política.

Lapelle, H., Castagna, A. y Woelflin, M. (2009). El sector de la Construcción en Rosario como Dinamizador de su economía. III Jornadas Nacionales de Investigadores de las Economías Regionales y X Encuentro Nacional de la Red de Economías Regionales. Mendoza: Fac. de Ciencias Políticas y Sociales, UNCuyo.

Lapelle, H. y López Asensio, G. (2008). La recuperación de la construcción en Rosario y su vinculación con el mercado inmobiliario. Decimoterceras Jornadas Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística. Rosario: Facultad de Ciencias Económicas y Estadística.

Lapelle, H., López Asensio, G. y Woelflin, M. L. (2011). El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001. Jornadas Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística (págs. 1-15). Rosario: Facultad de Ciencias Económicas y Estadística.

Mulder, N. (2006). Aprovechar el auge exportador de productos básicos evitando la enfermedad holandesa. Comercio Internacional (80).