



**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICA**

UNR

**INFORME ESPECIAL COCIR-UNR
SEPTIEMBRE 2020**

Báscolo, P.; Ghilardi, Ma. F.; Lapelle, H.

Informe especial Sector Construcción-Inmobiliario: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, 2020.

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Lic. Paula Báscolo

Lic. Ma. Fernanda Ghilardi

Dr. Hernán C. Lapelle

A pedido del Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

C.I. Alejandro Bassini

C.I. Andrea Rinesi

C.I. Roberto Fucci

RESUMEN EJECUTIVO

- El Sector Construcción-Inmobiliario representa para 2019, un 4,4% de la facturación privada de la ciudad de Rosario, participación que se eleva a un 7,6% si se incluye la demanda de este sector a otros sectores de la industria, el comercio y los servicios. La participación en el total de firmas del Aglomerado Gran Rosario es del casi el 9% del total y alrededor del 11% en la ocupación.
- Diversos indicadores del sector Construcción-Inmobiliario (facturación, permisos de construcción, despachos de cemento, empleo y empresas en la construcción, etc) se comportaron a la baja o mostraron estancamiento desde el año 2011 en adelante, a excepción de una recuperación en el empleo y la facturación entre 2016 y 2017 fundamentalmente asociada a la construcción, que luego declina nuevamente a partir de la crisis de 2018 en adelante.
- Durante el año 2020 y debido a la crisis sanitaria y las medidas de aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO) el sector Construcción-Inmobiliario mostró caídas del nivel de actividad superiores a la registrada en el total de la economía, con disminuciones interanuales superiores al 50% en los meses de marzo, abril y mayo fundamentalmente.
- Los precios de los Alquileres evolucionaron por detrás del aumento en el Nivel General de Precios, y del capítulo Vivienda del Índice de Precios al Consumidor. En particular en los ocho meses transcurridos del 2020 la variación acumulada promedio de los precios al consumidor fue del 46,9% mientras la del precio de los alquileres fue de 26,7%.
- En el análisis de varios casos testigos de departamentos en alquiler en la ciudad de Rosario para el mes de septiembre en los años 2017 a 2020 se observa también que la evolución del valor del alquiler promedio ha estado por debajo de la variación de los impuestos que afectan al inmueble (TGI y API) y del servicio de aguas para los departamentos de 2 dormitorios y ha tenido una evolución similar a la evolución del API, pero por debajo de la TGI para departamentos de 1 dormitorio.
- Si comparamos con el nivel de salarios como proxy del ingreso, mientras en 2017 el valor del alquiler de un departamento de un dormitorio en el área central de la ciudad de Rosario representaba el 23% del salario de un empleado de comercio y un 21% del salario promedio de la economía provincial, en 2020, significa un 21% y 19% respectivamente. Si se toma un departamento de dos dormitorios, las proporciones pasan del 31% y 28% en 2017, a un 23% y 21% respectivamente, en 2020.
- Lo observado en base a los indicadores del mercado se observa también en la percepción de los agentes del sector que señalan, a partir de las Encuestas realizadas a matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line, correspondientes al mes de Agosto y Septiembre 2020, un cierto desplazamiento de la oferta de inmuebles en alquiler hacia la oferta de inmuebles en venta.
- En particular se observa que: un 74,5% de los matriculados manifestó haber incorporado más propiedades para la venta que habitualmente, un 43% de los matriculados manifestaron la existencia de una mayor preferencia por parte de los propietarios en poner en venta su(s) propiedad(es) respecto de continuar manteniéndolas en alquiler.
- En relación con los diversos motivos que explicarían tal decisión, la de mayor peso es la baja rentabilidad de los alquileres (41%), seguida por la implementación de la Ley de alquileres (32,3%), y luego el aumento de la presión tributaria (18,6%) entre otras.

RESUMEN EJECUTIVO	3
1. IMPORTANCIA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO EN LA ECONOMÍA LOCAL	5
1.1 Importancia en la facturación económica en Rosario	5
1.2. Importancia en la cantidad de empresas y puestos de trabajo	6
2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO EN LA REGIÓN ROSARIO DURANTE EL PERÍODO 2011-2020	8
3. SECTOR INMOBILIARIO: ANÁLISIS MICROECONÓMICO	14
3.1. Evolución de índices de precios relevantes para el sector	14
3. 2 Análisis de casos testigos	16
3.3 Cambios recientes en el mercado inmobiliario: posibles impactos.	20
ANEXO: Datos Casos Testigos	22
Bibliografía	24

1. IMPORTANCIA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO EN LA ECONOMÍA LOCAL

El sector de la construcción posee una gran importancia no sólo por su participación en la estructura productiva sino también porque se reconocen en él importantes encadenamientos productivos hacia atrás y hacia adelante, además de una fuerte intensidad de mano de obra. Por ello, suele verse su comportamiento como un indicador anticipado del ciclo económico. Asimismo su evolución impacta en un gran número de actividades relacionadas, dónde la presencia de micro y pequeñas empresas (MiPyMES) es preponderante, como es el caso del comercio y de las actividades inmobiliarias fundamentalmente (Ghilardi et al, 2009).

Por otra parte, la vivienda no solamente es una necesidad básica de la población, sino que también es el componente más importante de la inversión y en la mayoría de los casos de la riqueza o activos de los hogares. En el departamento Rosario por ejemplo, según datos del Censo Nacional de Población y Viviendas 2010 (CNPV2010), un 71% de los hogares era propietario de la vivienda. El funcionamiento del mercado inmobiliario no sólo tiene consecuencias sobre el desempeño económico sino también que posee importantes conexiones con el desarrollo de los mercados financieros. Una de las características de las economías más desarrolladas es precisamente la existencia de mercados inmobiliarios con elevado volumen de transacciones.

Además de los servicios inmobiliarios y financieros, la Cadena de la construcción incluye una serie de actividades industriales que constituyen las proveedoras de materiales para la construcción. Estas actividades establecen una intersección con otras cadenas de valor, y en muchos casos tienen a la construcción como principal destino de su producción. Según información del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas (2016), la participación de la cadena en la formación bruta de capital se mantuvo en torno al 50% durante el período 2010-15 y si se incorporan los servicios inmobiliarios al cálculo de aporte al sector productivo, la participación asciende al 7,8% del Valor Agregado Bruto a precios básicos.

Si bien el sector inmobiliario se suele ubicar tradicionalmente en la etapa de demanda final de la cadena de la construcción, los cambios ocurridos en los distintos modelos de negocios del sector y la aparición de la figura del “desarrollador” en las últimas décadas, ha modificado dicha situación y puede encontrarse empresas inmobiliarias en etapas previas de la cadena (desarrollo, financiamiento, ejecución de obra, etc).

1.1 Importancia en la facturación económica en Rosario

En el año 2019 el **sector Construcción-Inmobiliario** facturó¹ un total de 21.036,1 millones de pesos a valores corrientes de los cuáles la mayor parte (89%) corresponde al sector construcción y un 11% al sector de actividades inmobiliarias. En conjunto ambas actividades representan un **4,4%** de la facturación total de la ciudad.

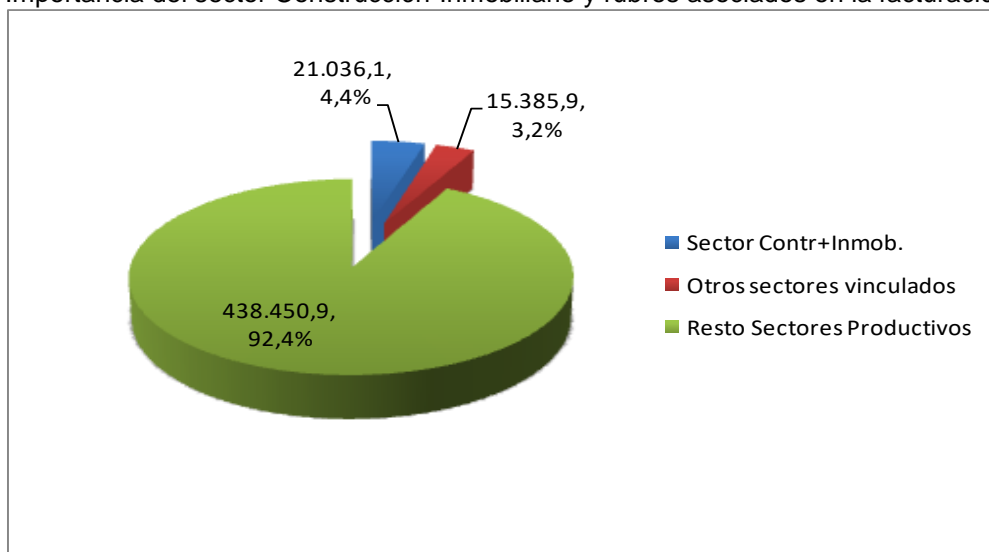
Por otra parte, de acuerdo a una estimación realizada por el IIE para la Secretaría de Producción y Desarrollo Local, la facturación asociada al sector Construcción-Inmobiliario realizada por otros rubros de actividad² (industria, explotación de minas y canteras, comercio, transporte, servicios financieros, etc.) asciende a un 3,2% del total de facturación de la ciudad (15.385,9 millones de pesos). De este modo considerando ambos componentes nos da una aproximación a la importancia de la cadena que ascendería al 7,6% del total de la economía de la ciudad (Gráfico 1).

¹ La información publicada correspondiente a facturación a valores corrientes, es la que surge de las declaraciones juradas presentadas mensualmente por los contribuyentes del Régimen General del Derecho de Registro e Inspección de la ciudad de Rosario. No se considera la facturación de los contribuyentes de Régimen Simplificado, ya que éstos pagan un monto fijo por mes y por lo tanto no declaran lo facturado. La clasificación de actividades, se basa en la CIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) Revisión 4 de Naciones Unidas.

² Dicha estimación se realizó en base a los coeficientes de destino para el sector construcción de la Matriz insumo producto de Argentina 1997 por producto y por sector.

Gráfico 1

Importancia del sector Construcción-Inmobiliario y rubros asociados en la facturación total. 2019.



Nota: cifras absolutas en millones de pesos corrientes.

Fuente: elaboración propia en base a datos del Centro de Información Económica (CIE), Municipalidad de Rosario.

1.2. Importancia en la cantidad de empresas y puestos de trabajo

Los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) para el Aglomerado Gran Rosario permiten analizar el empleo total en el Sector Construcción, sin embargo las actividades inmobiliarias se encuentran agregadas dentro un sector más amplio. No obstante, considerando el empleo total en el sector construcción y ajustando los datos de empleo formal del sector inmobiliario por la proporción de subregistro en las Cuentas Nacionales³ los ocupados totales en ambos sectores ascenderían aproximadamente a **60.200 personas** que representan un **10,8%** del total de ocupados en el tercer trimestre de 2019.

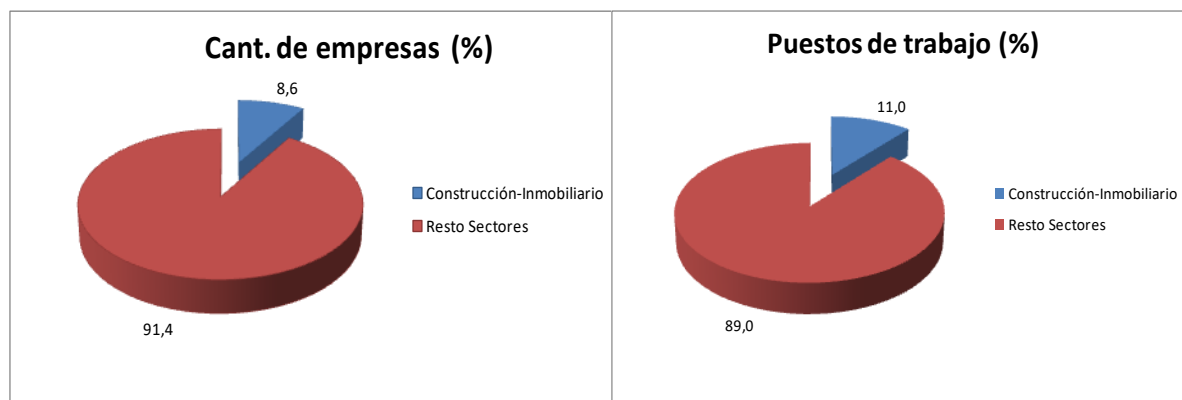
Por otra parte, los datos del Observatorio Laboral de Santa Fe permiten conocer la cifra de empresas y puestos de trabajo registrados en ambos sectores. Según esta información el Sector Construcción-inmobiliario poseía el **8,6%** de las firmas del Aglomerado Gran Rosario y un **11%** de los puestos de trabajo registrados totales en el tercer trimestre de 2019 (Gráfico 2).

La cantidad de empresas del sector Construcción-Inmobiliario es de 1.756 firmas de las cuales un 60% pertenecen al rubro construcción y el resto a actividades inmobiliarias. En el caso de los puestos de trabajo, los mismos ascienden a 27.783, representando un 92,2% el sector construcción y el resto las actividades inmobiliarias.

³ El subregistro incluye actividades no captadas en los Censos Económicos por razones económicas (por ejemplo evitar pago de impuestos) y por razones estadísticas (la actividad no fue identificada en el relevamiento).

Gráfico 2

Importancia del Sector Construcción-Inmobiliario en cantidad de empresas y puestos de trabajo registrados. Aglomerado Gran Rosario (Tercer Trimestre 2019)

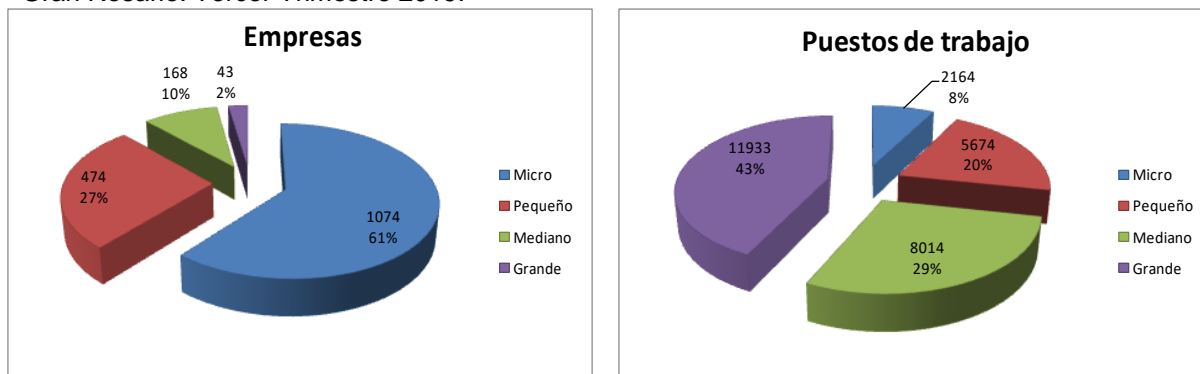


Fuente: elaboración propia en base a Observatorio Laboral de la provincia de Santa Fe.

Finalmente, en base a esta información puede analizarse la composición de la distribución de empresas y puestos de trabajo según estrato de empresa: micro, pequeña, mediana o grande⁴. Los datos muestran que las micro y pequeñas empresas, si bien representan un 88% del total de firmas del sector Construcción-Inmobiliario, concentran alrededor del 28% de los puestos de trabajo. Por el contrario, las firmas grandes y medianas (12% del total) concentran el 72% de los puestos de trabajo (Gráfico 3). Esta distribución muestra porcentajes similares a los que exhibe la economía del Aglomerado Gran Rosario en su conjunto. Vale aclarar que el estrato de grandes empresas sólo está integrado por firmas del sector Construcción y no de los servicios inmobiliarios.

Gráfico 3

Distribución de las empresas y puestos de trabajo por tamaño de firma en el sector Construcción-Inmobiliario. Gran Rosario. Tercer Trimestre 2019.



Fuente: elaboración propia en base a Observatorio Laboral de la provincia de Santa Fe.

En síntesis podemos decir que el Sector Construcción-Inmobiliario representa un 4,4% de la facturación privada de la ciudad de Rosario, participación que se eleva a un 7,6% si se incluye la demanda de este sector a otros sectores de la industria, el comercio y los servicios. La participación en el total de firmas del Aglomerado Gran Rosario es del casi el 9% del total y alrededor del 11% en la ocupación. Si bien no puede estimarse a nivel local su importancia en la formación bruta de capital, su aporte es significativo pues contribuye a incrementar el stock de activos de la economía.

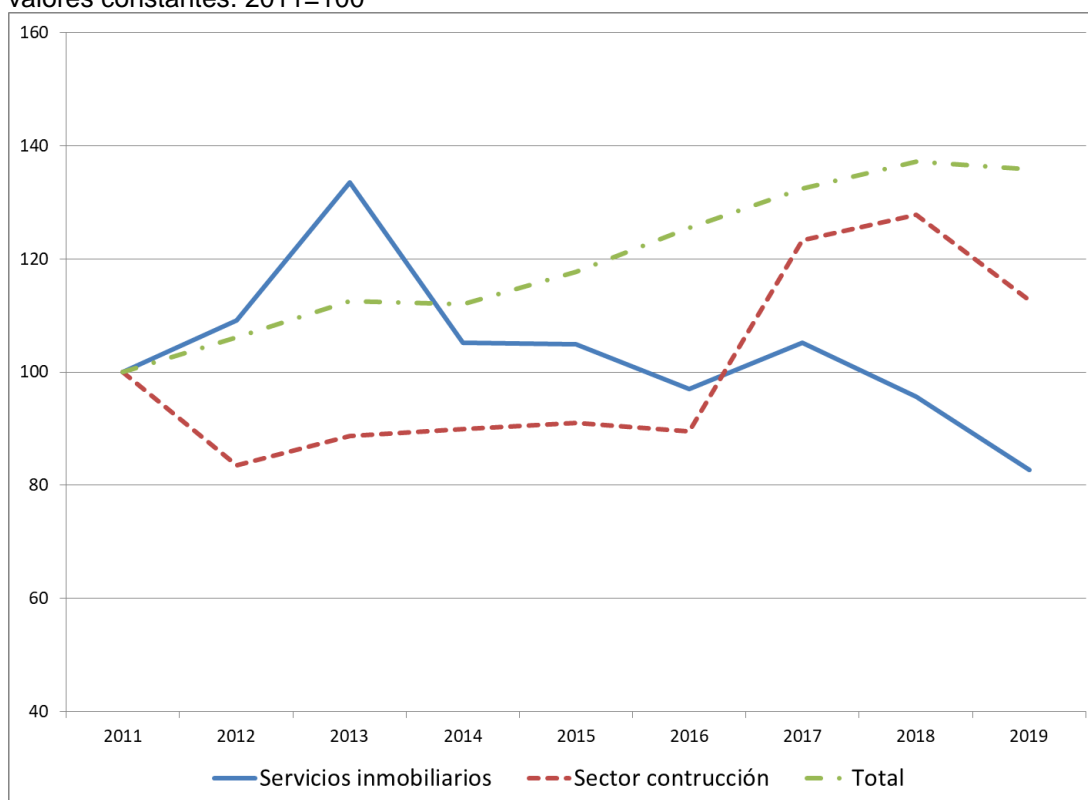
⁴ El OLSFE adopta los siguientes criterios: Microempresa: empresas cuya dotación de personal sea de 1 a 5 trabajadores, Pequeña: empresas cuya dotación de personal sea de 6 a 25 trabajadores, Mediana: empresas cuya dotación de personal sea de 26 a 100 trabajadores, Grande: empresas cuya dotación de personal sea de 101 y más trabajadores.

2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO EN LA REGIÓN ROSARIO DURANTE EL PERÍODO 2011-2020

Una primera aproximación al comportamiento del sector construcción-inmobiliario lo constituye el nivel de **facturación** de los Servicios Inmobiliarios y la actividad constructiva, siendo éste la base imponible de Derecho de Registro e Inspección en la ciudad de Rosario. Se observa que en 2012, la facturación en el Sector de la Construcción tuvo una notable caída (16,5% respecto al año anterior) para luego mantenerse estable hasta 2016 (Gráfico 4). En 2017 y 2018, se muestra una cierta recuperación, con variaciones interanuales del orden del 37,8% y 3,7%, respectivamente. En 2019, nuevamente muestra una caída que se aproxima al 12%. En todo el período, su performance estuvo por debajo del comportamiento general de la facturación en la ciudad. En lo que respecta a los servicios inmobiliarios, registra tasas de crecimiento interanuales en 2012 y 2013 del orden del 9,2% y 22,3%, estando muy por encima del nivel general. Seguidamente, se observan caídas en la facturación de los Servicios Inmobiliarios hasta el final del período con excepción de 2007. Si observamos la variación entre puntas, la facturación en este servicio cae un 17%.

Gráfico 4

Evolución de la facturación de los Servicios Inmobiliarios, Construcción y total en la ciudad de Rosario. A valores constantes. 2011=100



Fuente: Centro de Información Económica, Municipalidad de Rosario.

Al considerar el primer semestre de 2020, se registran caídas mensuales de la facturación de los Servicios Inmobiliarios, de la construcción y del nivel general hasta abril de 2020 (cuadro 1). De hecho, en abril de 2020 se observa la tasa de caída más grande en los dos sectores bajo análisis así como en el total general producto del cierre de las actividades debido al Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio (ASPO). Al mes siguiente, con la reapertura de las actividades, la facturación muestra variaciones positivas que incluso se mantienen en el mes de junio de 2020. A excepción del último mes en el rubro de Servicios Inmobiliarios, las variaciones interanuales continúan mostrando caídas por lo que la tendencia contractiva observada en el gráfico 4 no se revierte. Lo facturado por los Servicios Inmobiliarios en el primer semestre de 2020 es un 21,2% menor en relación con igual período de 2019, estando muy por encima de la caída la facturación general (14,6%) aunque por debajo de la del Sector Construcción (54,6%).

Cuadro 1

Facturación de los Servicios Inmobiliarios, Construcción y total en la ciudad de Rosario. En millones de pesos constantes. Variaciones respecto mes anterior y respecto a igual mes del año anterior, ambas en %. Enero 2020-junio2020

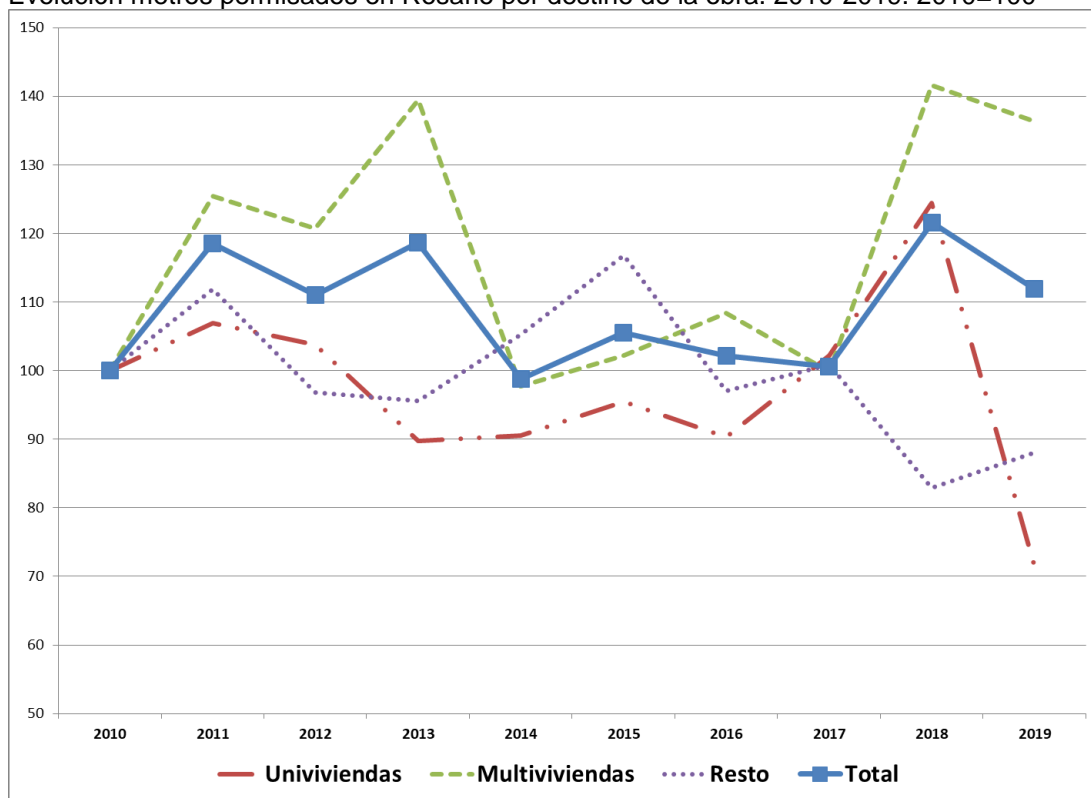
Período	Servicios inmobiliarios			Sector Construcción			Total		
	Fac.	Variación		Fac.	Variación		Fac.	Variación	
		Mes anterior	Interanual		Mes anterior	Interanual		Mes anterior	Interanual
ENE 2020	\$ 17	-20,5%	-12,8%	\$ 87	-34,1%	-46,4%	\$ 3.491	-12,8%	-6,3%
FEB 2020	\$ 16	-6,8%	-14,9%	\$ 92	5,6%	-35,4%	\$ 3.203	-8,3%	-7,2%
MAR 2020	\$ 16	-0,5%	-17,7%	\$ 72	-21,2%	-51,8%	\$ 2.986	-6,8%	-20,7%
ABR 2020	\$ 10	-39,4%	-50,0%	\$ 44	-39,6%	-74,1%	\$ 2.514	-15,8%	-30,7%
MAY 2020	\$ 11	7,3%	-42,5%	\$ 51	16,2%	-70,2%	\$ 3.122	24,2%	-20,1%
JUN 2020	\$ 21	99,3%	10,5%	\$ 85	68,1%	-45,3%	\$ 3.596	15,2%	-1,8%

Fuente: Centro de Información Económica, Municipalidad de Rosario.

La performance observada en el sector la construcción en la ciudad de Rosario también se manifiesta en los **permisos otorgados**. Tal como se observa en el gráfico 5, el total de metros cuadrados permitidos mostraron un comportamiento estable entre 2010 y 2019, donde los guarismos de 2014 y 2017 se asemejan a los valores de 2010 y con un crecimiento entre puntas de aproximadamente un 12%. Si se considera los destinos, el correspondiente a multiviviendas (edificios) muestra una evolución similar al general sólo que con variaciones un poco más acentuadas (subidas más pronunciadas a igual que las caídas). En cuanto a univiviendas, recién en 2017 y 2018 se observan un fuerte crecimiento aunque también fue el destino que más cae en 2019 (42,6% mientras que la caída en multiviviendas fue 3,7%).

Gráfico 5

Evolución metros permitidos en Rosario por destino de la obra. 2010-2019. 2010=100



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

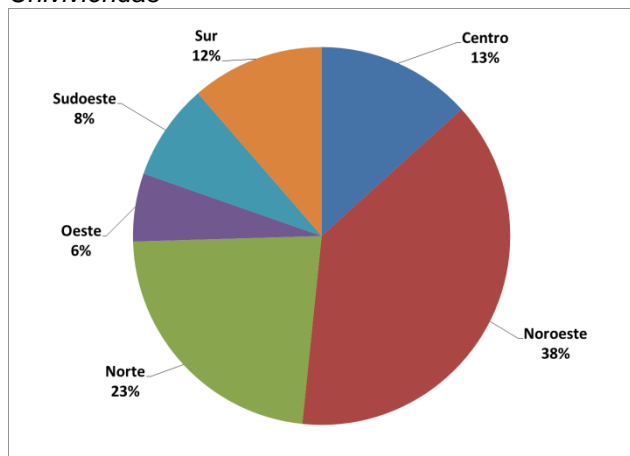
Los permisos otorgados se traducen en la incorporación de nuevas viviendas, las cuales en el período considerado fueron de 51.124 (unas 5.112 promedio anual). El 92% de dichas viviendas fueron incorporadas en multiviviendas, mientras que el 8% restante en univiviendas. La cantidad de viviendas promedio se encuentran por debajo de los valores observados en el auge posconvertibilidad: entre 2003 y 2009 se permitieron en promedio unas 5.405 viviendas anualmente.

En relación con la localización, se observa que el distrito centro constituye el principal destino de la superficie permitida de multiviviendas (edificios) con una participación del 71% en el período acumulado 2013-2020, mientras que las univiviendas, con un peso del 38% prevalece el distrito Noroeste (gráficos 6 y 7).

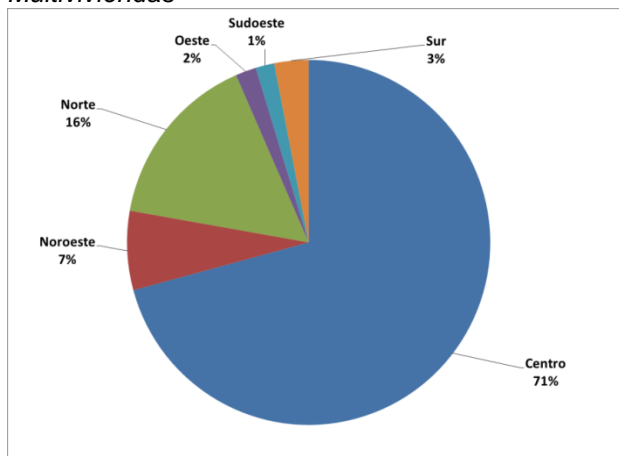
Gráficos 6 y 7

Distribución de los metros cuadrados de viviendas por distritos municipales de Rosario. Acumulado período 2013-2020. En %.

Univiviendas



Multiviviendas



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

Cabe mencionar que el gobierno nacional intentó impulsar la actividad de la construcción a través del lanzamiento a mediados de 2012 del **Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.)** orientado a la 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 del Aglomerado Gran Rosario así como aledañas a éste tal como Ibarlucea, Piñero, General Lagos, Timbúes, Alvear, Pueblo Esther, entre otras. Esto se caracterizó por el crecimiento de urbanizaciones y loteos en barrios cerrados y abiertos, muchos de los cuales 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.

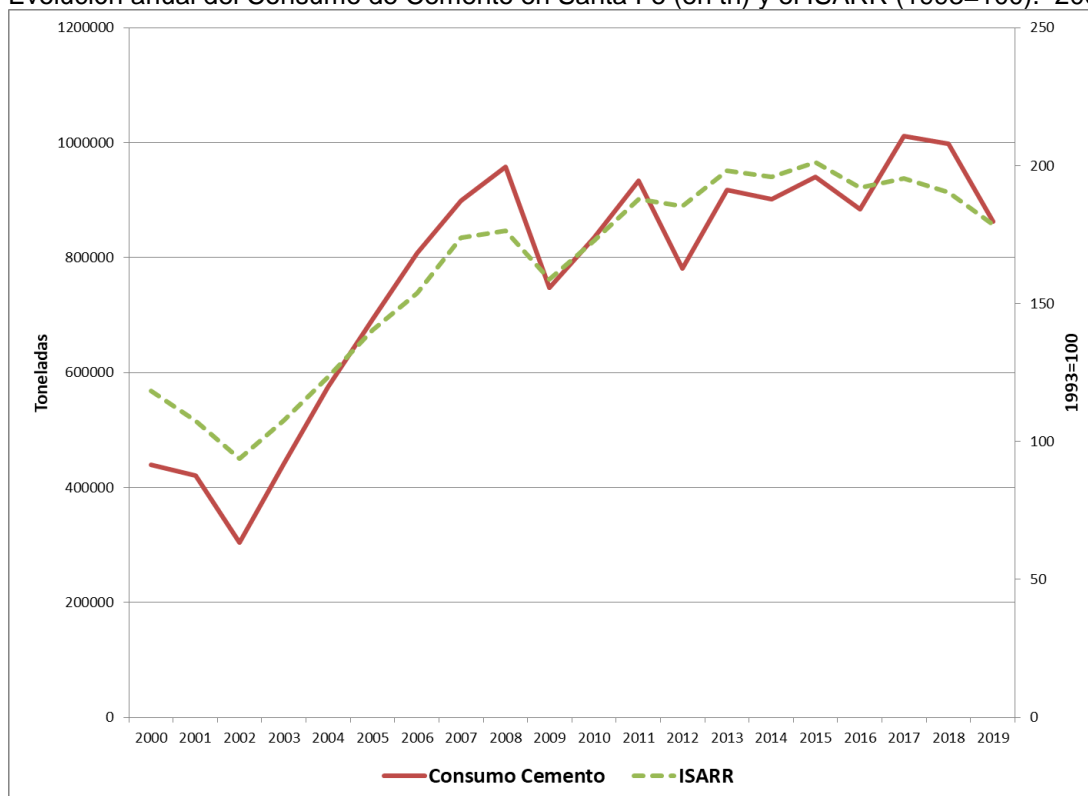
A mediados de 2016, el programa ProCreAR se relanzó denominándose “Solución Casa Propia” con la orientación de la compra de viviendas terminadas ya sea nuevas o usadas, dejando de lado el financiamiento para obras en esa primera etapa. Este relanzamiento no beneficia directamente al sector de la Construcción dado que admite la adquisición de viviendas usadas aunque 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 fiscales⁵.

A pesar del programa, los metros permitidos en la ciudad de Rosario se mantuvieron estancados tal como se observó anteriormente. El estancamiento del sector de la Construcción también se manifiesta en el **consumo de cemento** en la provincia de Santa Fe (Gráfico 8). Tal como se observa éste crece aún más que la actividad económica regional medida a través del Indicador Sintético de Actividad de la Región Rosario (ISARR) en los primeros años posconvertibilidad. Seguidamente, el despacho de cemento acompaña al estancamiento económico regional observado a partir de 2011.

⁵ En 2014, el ProCreAR avanzó con la modalidad de préstamos vinculados a proyectos de urbanización emplazados principalmente en terrenos fiscales.

Gráfico 8

Evolución anual del Consumo de Cemento en Santa Fe (en tn) y el ISARR (1993=100). 2000-2019.

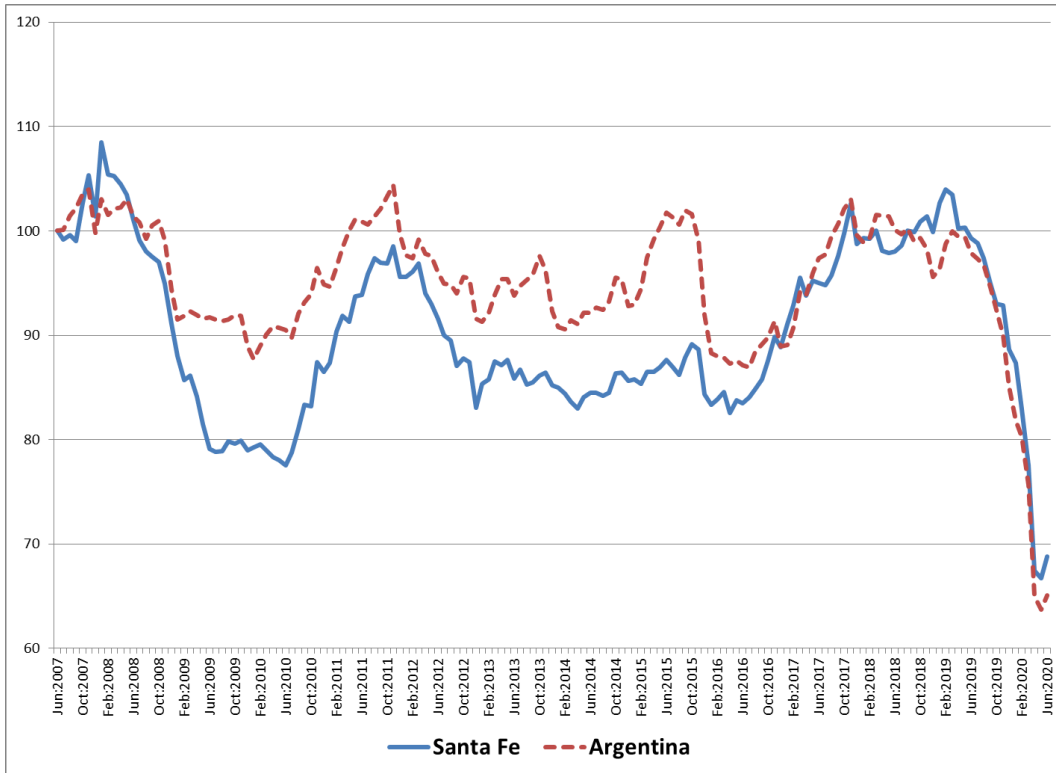


Fuente: elaboración propia en base a Asociación de Fabricantes de Cemento Pórtland (AFCP) e Instituto de Investigaciones Económicas (IIE).

También a nivel provincial puede verse la evolución de los **puestos de trabajo** en el sector de la construcción (Gráfico 9). Se observa una caída más pronunciada de éstos en Santa Fe que en la nación durante la crisis de 2008/9. A principios de 2010, en ambas áreas se registran signos de recuperación. Luego sufren una caída y estancamiento que dura hasta mediados de 2016. Hacia principios de 2018 se logra alcanzar el nivel de ocupación de 2007 en la provincia de Santa Fe, mostrando la mala a regular performance del sector a nivel provincial. El nivel de puestos de trabajo se contrae durante todo el 2019, hecho que empeora durante el 2020. Vale considerar que durante el primer semestre 2008 había unos 41 mil puestos de trabajo registrados en la provincia, mientras que para igual período de 2020 el guarismo asciende a 29.400. De igual modo, el estancamiento del sector de la Construcción se observa en la **cantidad de empresas** (gráfico 10). Entre 2005 y 2008, se observa un incremento en el número de empresas tanto en la provincia como en la Nación, las cuales fueron afectadas durante la crisis de 2008/9. Luego se recupera la cantidad de éstas hasta 2013 y seguidamente el número de ellas se estanca en la provincia hasta 2018 cuando comienza a descender.

Gráfico 9

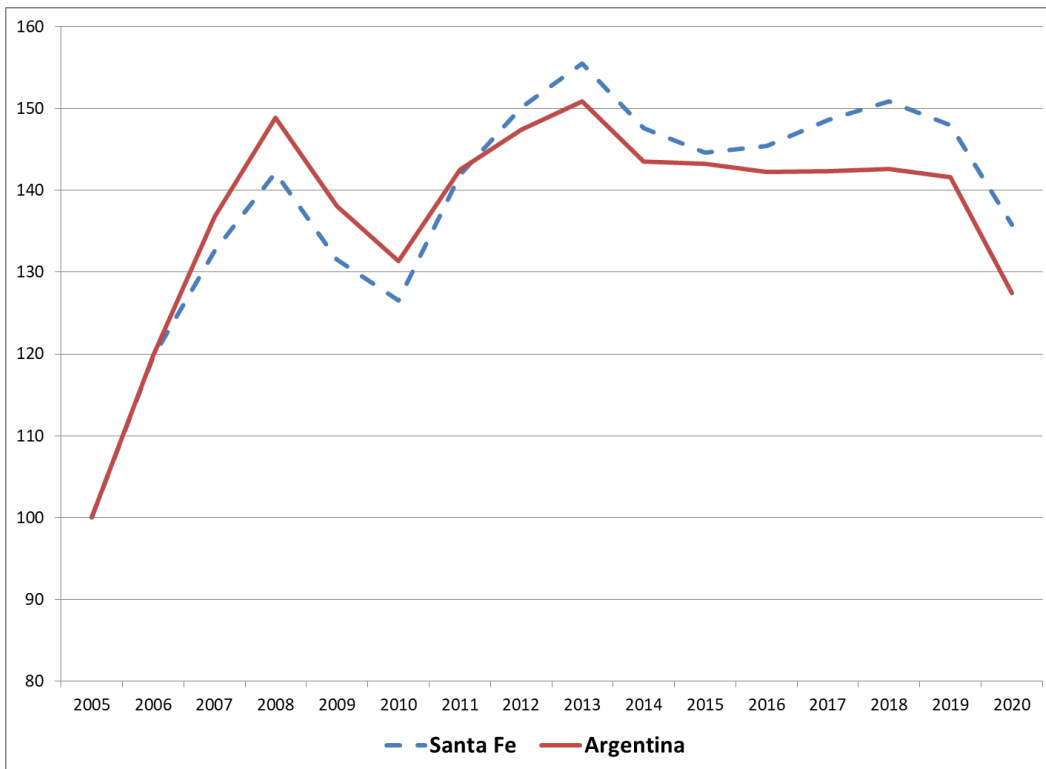
Evolución de los puestos de trabajo registrados en el Sector Construcción en Santa Fe y en el total país. Junio 2007=100



Fuente: IERIC en base a datos de OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio (SIJyP)

Gráfico 10

Cantidad de empresas constructoras, contratistas y subcontratistas en actividad para la provincia de Santa Fe y el total país. 2005=100.



Fuente: Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC)

3. SECTOR INMOBILIARIO: ANÁLISIS MICROECONÓMICO

La evolución del sector construcción-inmobiliario está determinada por cuestiones que afectan tanto a la oferta como a la demanda de vivienda. En el caso de la oferta el comportamiento del sector Construcción-inmobiliario tiene una elevada correlación con el ciclo económico y con los indicadores que determinan las decisiones de inversión (tipo de interés, tasa de cambio, mercado de crédito, etc). Por el lado de la demanda intervienen, en general, determinantes demográficos y económicos, fundamentalmente el nivel de ingresos y activos de los individuos.

En la sección anterior se observó un marcado descenso del nivel de actividad del sector construcción en los últimos años, que afectará la disponibilidad de nuevos inmuebles, tanto para compra como para alquiler. Por el lado de la demanda, si bien el nivel de actividad comenzó a mostrar estancamiento desde el 2011, los salarios reales continuaron en aumento hasta 2015, se mantuvieron estables en 2016 y 2017 y comenzaron a registrar pérdidas de poder adquisitivo desde 2018 en adelante.

Esta sección tiene por objetivo analizar algunos indicadores que afectan fundamentalmente la toma de decisiones del mercado inmobiliario. En primer lugar, se analiza la evolución de algunos índices de precios relevantes para el mercado de la vivienda, en segundo lugar se analiza la evolución del precio del alquiler y los gastos de la vivienda (impuestos y servicios) en inmuebles representativos de uno y dos dormitorios en la ciudad de Rosario y por último se presentan cambios recientes que se están percibiendo en el mercado inmobiliario.

3.1. Evolución de índices de precios relevantes para el sector

En primer lugar, se analiza la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC), Nivel General Región Pampeana⁶, en comparación con el capítulo Vivienda, agua, electricidad y otros combustibles que se compone, a su vez, de los rubros Alquiler y Electricidad, gas y otros combustibles, y con el Índice de Costo de la Construcción (ICC) que se mide exclusivamente para Gran Buenos Aires (GBA)⁷.

El Gráfico 11 muestra que si bien la evolución del Capítulo Vivienda del IPC se ubicó por encima de la evolución del Nivel General, ello se explica fundamentalmente por la evolución del rubro Electricidad, gas y otros combustibles cuyo crecimiento desde diciembre de 2016 a agosto de 2020 fue 1,5 veces mayor a la evolución promedio de los precios de la economía. Por el contrario, el precio de los alquileres, desde 2018, evolucionó a un ritmo menor que el Nivel General del IPC ubicándose a fines del período un 40% por debajo del nivel general de precios.

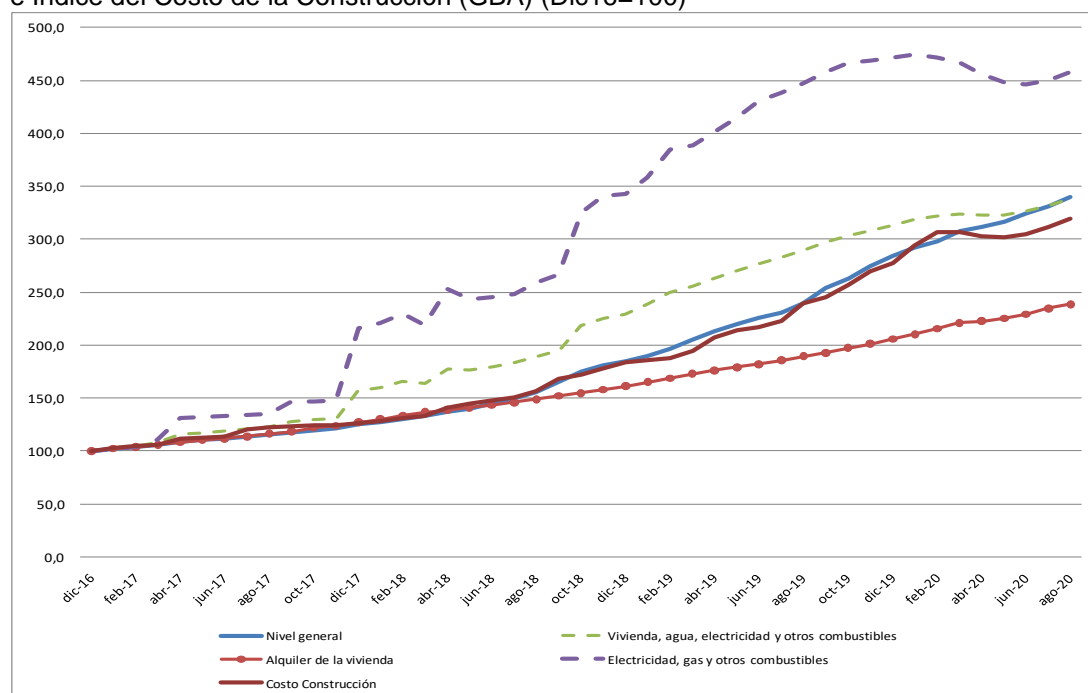
También se observa, que el Índice de Costo de la Construcción (ICC) tuvo un crecimiento prácticamente similar al del Nivel General del Índice de Precios. Dado que el incremento en el costo de la construcción se traslada al precio de venta de los inmuebles, el hecho de que el precio del alquiler evolucione por debajo, resulta en un desincentivo a la decisión de poner un inmueble nuevo en alquiler versus la opción de venderlo.

⁶ La Región Pampeana comprende: Buenos Aires (se excluye Capital Federal y los 24 partidos del Gran Buenos Aires), Córdoba, Entre Ríos, La Pampa y Santa Fe. Se consideró a esta Región como representativa de la Provincia de Santa Fe.

⁷ El Índice del Costo de la Construcción (ICC) se mide únicamente para Gran Buenos Aires, base 1993=100, y mide la evolución promedio del costo de la construcción privada de edificios destinados a vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 24 partidos del conurbano bonaerense. Comprende cuatro índices: costo de la construcción privada de edificios destinados a la vivienda, costo de los materiales, costo de la mano de obra y costo de los gastos generales.

Gráfico 11

Índice de Precios al Consumidor (Región Pampeana), Nivel General y aperturas de la Canasta Vivienda e Índice del Costo de la Construcción (GBA) (Dic16=100)



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC.

Durante los ocho primeros meses de 2020 la variación interanual de los precios al consumidor mostró un valor muy superior a la del precio de los alquileres. Así, mientras que la variación interanual del IPC fue de 42,1% en agosto, la del precio de los alquileres fue de 26,1% (Cuadro 2). En particular en los ocho meses transcurridos del 2020 la variación acumulada promedio de los precios al consumidor fue del 46,9% mientras la del precio de los alquileres fue de 26,7%

Cuadro 2

Variaciones interanuales correspondientes a los meses enero a agosto de 2020. Región Pampeana, según apertura de la canasta Vivienda, agua, electricidad y gastos conexos.

Región Pampeana	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20
Nivel general	53,6	51,6	49,5	46,3	44,3	43,9	43,8	42,1
Vivienda, agua, electricidad y otros combustibles	33,7	28,6	26,9	22,8	19,3	17,6	17,2	16,8
Alquiler de la vivienda y gastos conexos	28,8	28,7	29,4	28,1	26,6	26,7	26,3	26,3
Alquiler de la vivienda	27,5	27,6	27,8	26,5	25,8	26,0	26,5	26,1
Electricidad, gas y otros combustibles	32,5	22,7	19,9	13,6	8,1	3,6	2,6	2,4

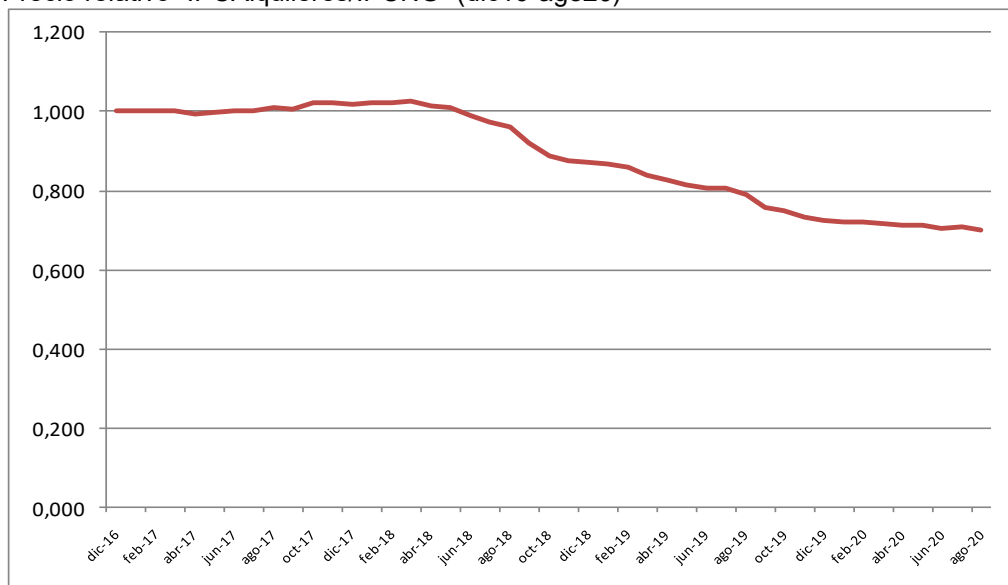
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC. Dirección de Índices de Precios de Consumo.

Otra forma de ver esta situación es estimando el precio relativo entre el IPC Alquileres y el IPC Nivel General. El Gráfico 12 muestra que, evidentemente, la devaluación de abril de 2018 marcó un punto de inflexión en la evolución del precio relativo entre Alquileres y Nivel General que, a partir de

allí, muestra un deterioro sostenido hasta la actualidad.

Gráfico 12

Precio relativo "IPCA Alquileres/IPCNG" (dic16-ago20)



Fuente: elaboración propia en base a INDEC.

3. 2 Análisis de casos testigos

En esta sección se busca analizar algunas variables que afectan fundamentalmente el mercado inmobiliario y en particular la decisión de asignar un inmueble para venta o alquiler. Con este objetivo se tomaron 12 casos testigos de departamentos en alquiler en la ciudad de Rosario para el período 2017-2020, tomando siempre como referencia el mes de septiembre. Las variables que fueron relevadas son: Valor de Alquiler del Inmueble, Valor del Impuesto Inmobiliario (API), Valor de la Tasa General de Inmueble (TGI) y Valor de la factura de Aguas Santafesina (ASSA). Para ello se consultó a corredores inmobiliarios los datos de 6 casos testigos para departamentos de 1 dormitorio, de aproximadamente 40m², ubicado en el área central de la ciudad de Rosario y 6 casos testigos para departamentos de 2 dormitorio, de aproximadamente 60m², ubicado en el área central de la ciudad de Rosario.

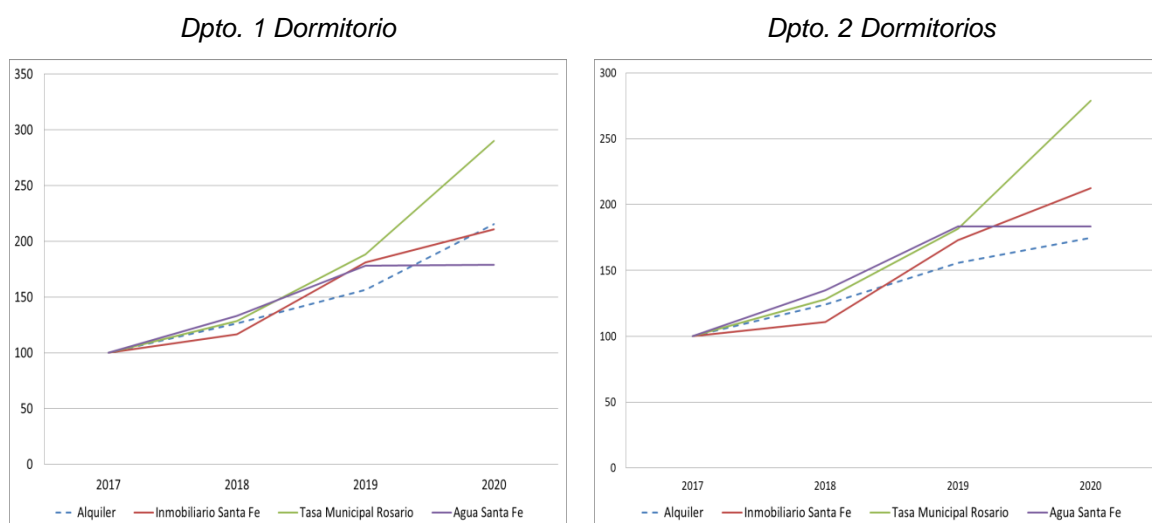
Cuadro 3- Casos Testigos

Departamento 1 Dormitorio – 40 m ²	
Caso 1	Pte. Roca 300
Caso 2	Dorrego 2000
Caso 3	Entre Ríos 2100
Caso 4	Santiago 1200
Caso 5	Zevallos 1300
Caso 6	Balcarce 400
Departamento 2 Dormitorios – 60 m ²	
Caso 1	Rodríguez 900
Caso 2	3 de Febrero 1300
Caso 3	Pte. Roca 500
Caso 4	Cochabamba 500
Caso 5	Vera Mujica 500
Caso 6	España 1100

El análisis para el período 2017-2020, muestra que la evolución del valor del alquiler promedio ha estado por debajo de la variación de los impuestos que afectan al inmueble (TGI y API) y del servicio de aguas para los casos testigos de departamentos de 2 dormitorios y que ha tenido una evolución similar a la evolución del API, pero por debajo de la TGI para dormitorios de 1 dormitorio (Gráfico 13 y 14).

Gráfico 13 y 14

Índice Valor de Alquiler, TGI, API y Aguas (Base Sept 2017=100)



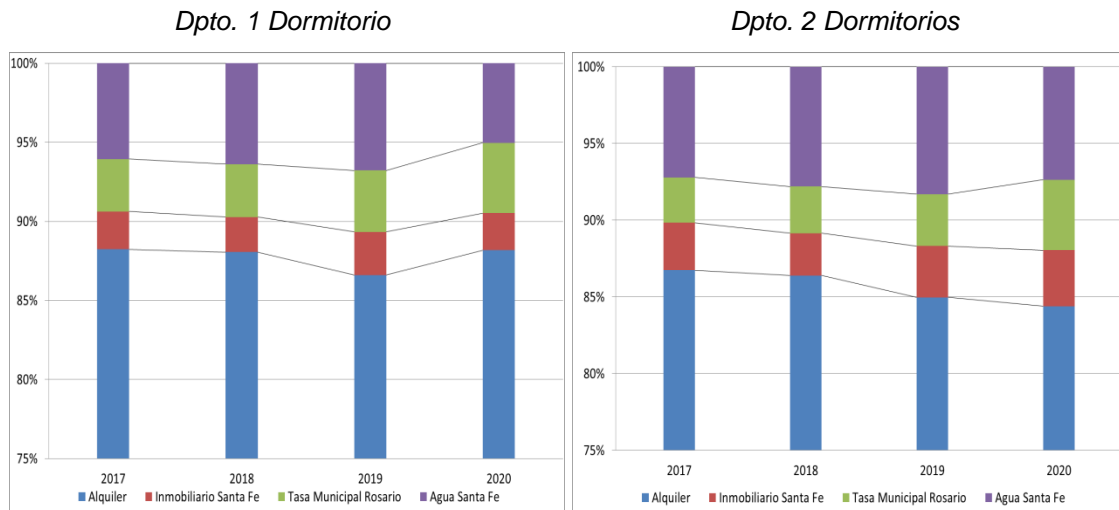
Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios.

De estos datos se desprende que el gasto de un inquilino en el alquiler de su vivienda en relación a los impuestos y al servicio de agua, se ha mantenido prácticamente constante para los departamentos de 1 dormitorio entre 2017 y 2020, con una baja hacia 2019 (Gráfico 15 y 16). La

situación es diferente para los departamentos de 2 dormitorios, donde se evidencia una caída sostenida desde el 2017 en la participación del valor del alquiler respecto a los impuestos y al servicio de agua.

Grafico 15 y 16

Peso relativo promedio del Alquiler, TGI, API y Aguas.



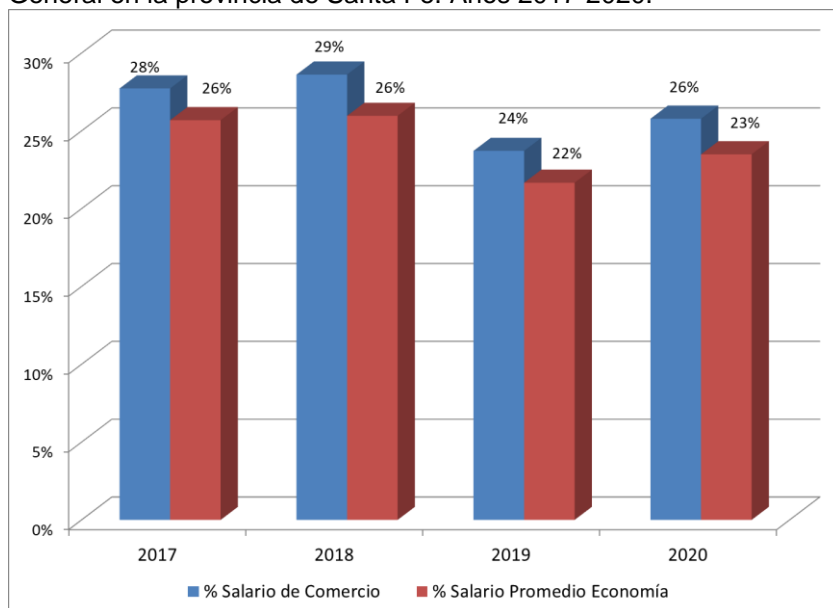
Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios.

Por otro lado, se analiza la evolución del valor de los alquileres respecto de la remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado en el sector Comercio al por mayor y por menor en la provincia de Santa Fe y el promedio general para los meses de septiembre 2017-2020⁸. Como se observa en los gráficos 17 y 18, se evidencia una caída en la proporción del gasto de Alquiler en los salarios del sector Comercio como del salario promedio de la economía en el período 2017-2020, tanto para los departamentos de 1 dormitorio como 2 dormitorios, siendo esta reducción más marcada y sostenida en los segundos. El valor del alquiler de un departamento de un dormitorio en el área central de la ciudad de Rosario representaba el 28% de salario de un empleado en el Sector Comercio y un 26% de un trabajador en general en 2017 y, en 2020, significan un 26% y 13% respectivamente. Si se toma un departamento de dos dormitorios, las proporciones pasan del 37% y 34% en 2017, a un 25% y 25% respectivamente, en 2020.

⁸ Para el año 2020 se utilizan los valores de las remuneraciones correspondientes al mes de marzo, último dato disponible.

Gráfico 17

Proporción Valor Alquiler Departamento 1 Dormitorio en el Salario promedio del sector Comercio y Salario General en la provincia de Santa Fe. Años 2017-2020.

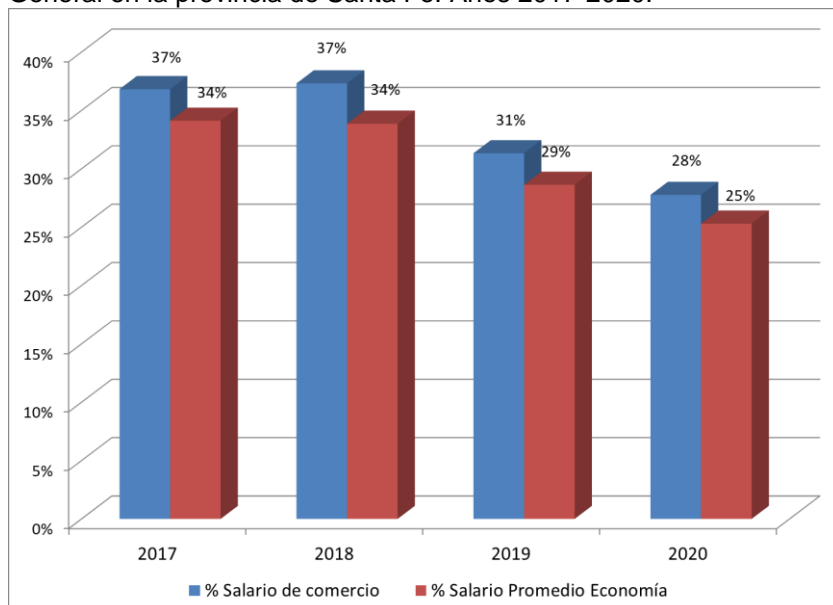


Nota: Los valores de Remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado del año 2020 corresponden al mes de marzo, último dato disponible.

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios y Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial - MTEySS en base a SIPA.

Gráfico 18

Proporción Valor Alquiler Departamento 2 Dormitorios en el Salario promedio del sector Comercio y Salario General en la provincia de Santa Fe. Años 2017-2020.



Nota: Los valores de Remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado del año 2020 corresponden al mes de marzo, último dato disponible.

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios y Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial - MTEySS en base a SIPA.

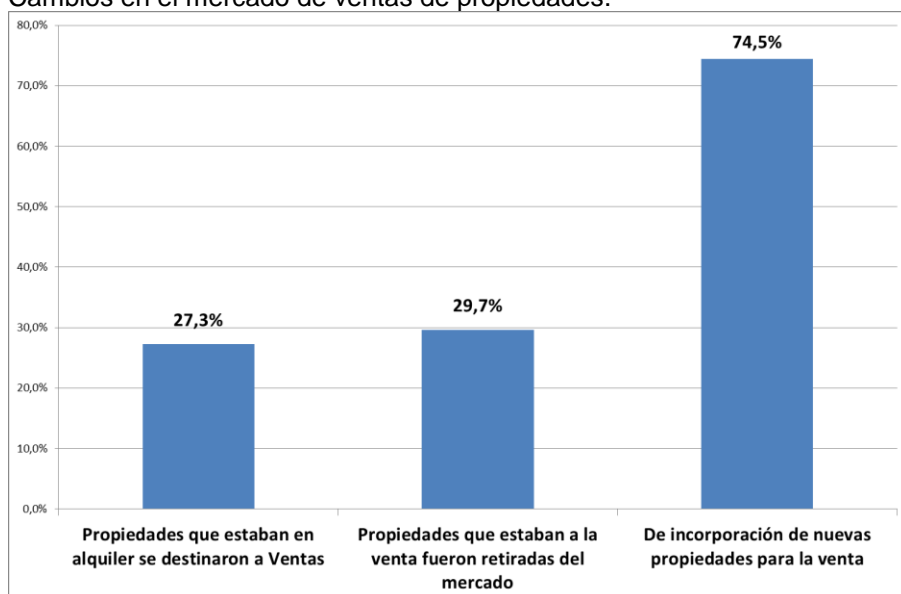
3.3 Cambios recientes en el mercado inmobiliario: posibles impactos

Se presentan en esta sección algunos cambios que se perciben en el mercado inmobiliario en los últimos meses, a partir de los datos de las Encuestas realizada a los matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line, correspondientes al mes de Agosto y Septiembre 2020.

Particularmente, en el mes de Agosto⁹ se indagó a los matriculados si tuvieron más casos de los habituales de propiedades que estaban en alquiler y hayan sido destinadas a la venta, de propiedades que estaban a la venta y que fueron retiradas del mercado y/o de incorporación de nuevas propiedades para la venta. En el gráfico XX se observan los resultados, con un 74,5% de matriculados que manifestó haber incorporado más propiedades para la venta que habitualmente, casi el 30% que retiraron del mercado propiedades que estaban para la venta, y un 27% de corredores tuvieron más casos de los habituales de propiedades que estaban en alquiler y se pusieron a la venta.

Gráfico 19

Cambios en el mercado de ventas de propiedades.



Fuente: Encuesta Agosto COCIR-IIE-UNR.

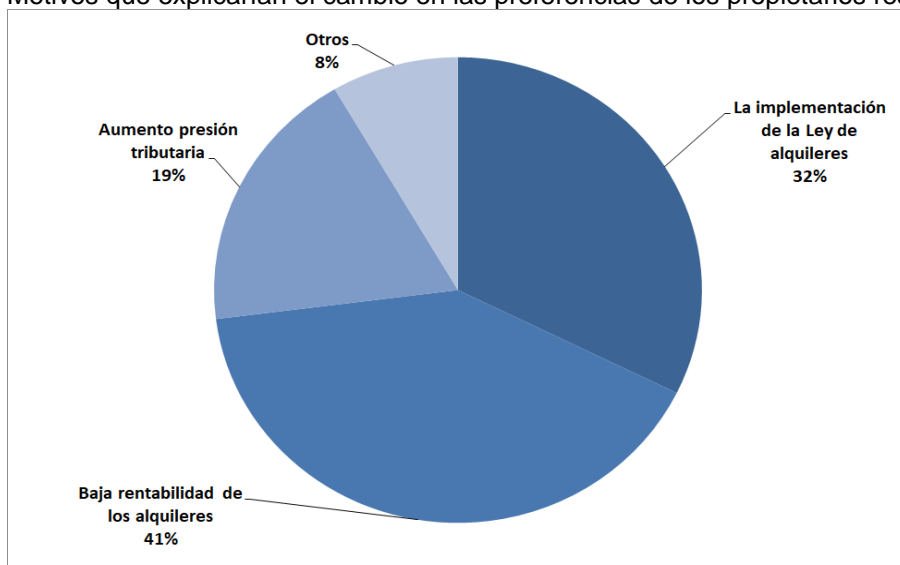
En la misma línea, los datos de la encuesta mensual de Septiembre¹⁰ muestran que un 43% de los matriculados manifestaron la existencia de una mayor preferencia por parte de los propietarios en poner en venta su(s) propiedad(es) respecto de continuar manteniéndolas en alquiler. En relación con los diversos motivos que explicarían tal decisión, la de mayor peso es la baja rentabilidad de los alquileres (41%), seguida por la implementación de la Ley de alquileres (32,3%), y luego el aumento de la presión tributaria (18,6%) (Gráfico 20). En otras se manifestó, la falta de seguridad jurídica, la mayor presión de los inquilinos, los altos costos de las reparaciones, entre otros.

⁹ Encuesta realizada los días 25 y 26 de agosto de 2020, respondiendo a la encuesta 468 matriculados y se relevaron 41.626 contratos de administraciones pertenecientes a la 2da Circunscripción.

¹⁰ Encuesta realizada los días 24 y 25 de septiembre de 2020, respondiendo a la encuesta 502 matriculados y se relevaron 39.725 contratos de administraciones pertenecientes a la 2da Circunscripción.

Gráfico 20

Motivos que explicarían el cambio en las preferencias de los propietarios respecto de sus unidades.



Fuente: Encuesta Septiembre COCIR-IIE-UNR.

ANEXO: Datos Casos Testigos

Cuadro A1 - Valor Alquiler

Casos	Período			
	09/2017	09/2018	09/2019	09/2020
Departamento 1 Dormitorio – 40 m²				
Pte. Roca 300	\$5.200	\$6.500	\$8.125	\$14.556
Dorrego 2000	\$4.700	\$5.900	\$7.500	\$9.000
Entre Ríos 2100	\$4.600	\$6.000	\$7.800	\$9.438
Santiago 1200	\$6.000	\$7.700	\$8.500	\$10.335
Zevallos 1300	\$4.500	\$5.600	\$7.100	\$11.291
Balcarce 400	\$4.700	\$5.800	\$7.500	\$9.350
Valor promedio	\$4.950	\$6250	\$7755	\$10.661
Departamento 2 Dormitorio – 60 m²				
Rodríguez 900	\$ 8.450,0	\$ 10.000,0	\$ 12.000,0	\$ 14.676,4
3 de Febrero 1300	\$ 6.000,0	\$ 7.500,0	\$ 9.000,0	\$ 10.911,0
Pte. Roca 500	\$ 8.900,0	\$ 11.500,0	\$ 14.500,0	\$ 16.047,2
Cochabamba 500	\$ 6.600,0	\$ 8.100,0	\$ 10.375,0	\$ 8.839,3
Vera Mujica 500	\$ 4.800,0	\$ 6.000,0	\$ 7.800,0	\$ 9.200,0
España 1100	\$ 4.700,0	\$ 5.800,0	\$ 7.800,0	\$ 9.215,0
Valor promedio	\$ 6.575,0	\$ 8.150,0	\$ 10.245,8	\$ 11.481,1

Cuadro A2 - Valor API

Casos	Período			
	09/2017	09/2018	09/2019	09/2020
Departamento 1 Dormitorio – 40 m²				
Pte. Roca 300	\$ 386,00	\$ 447,00	\$ 707,00	\$ 823,00
Dorrego 2000	\$ 87,00	\$ 100,00	\$ 158,00	\$ 184,00
Entre Ríos 2100	\$ 85,00	\$ 96,00	\$ 153,00	\$ 177,00
Santiago 1200	\$ 97,00	\$ 126,00	\$ 175,00	\$ 203,00
Zevallos 1300	\$ 95,00	\$ 108,00	\$ 165,00	\$ 193,00
Balcarce 400	\$ 56,00	\$ 64,00	\$ 102,00	\$ 119,00
Valor promedio	\$ 134,33	\$ 156,83	\$ 243,33	\$ 283,17
Departamento 2 Dormitorio – 60 m²				
Rodríguez 900	\$ 281,00	\$ 326,00	\$ 516,00	\$ 600,00
3 de Febrero 1300	\$ 144,00	\$ 165,00	\$ 251,00	\$ 293,00
Pte. Roca 500	\$ 385,00	\$ 385,00	\$ 583,00	\$ 755,00
Cochabamba 500	\$ 337,00	\$ 390,00	\$ 617,00	\$ 797,00
Vera Mujica 500	\$ 139,00	\$ 158,00	\$ 250,00	\$ 292,00
España 1100	\$ 119,00	\$ 135,00	\$ 214,00	\$ 249,00
Valor promedio	\$ 234,17	\$ 259,83	\$ 405,17	\$ 497,67

Cuadro A3 - Valor Tasa General Impositiva (TGI)

Casos	Período			
	09/2017	09/2018	09/2019	09/2020
Departamento 1 Dormitorio – 40 m²				
Pte. Roca 300	\$ 221,94	\$ 283,93	\$ 403,65	\$ 620,80
Dorrego 2000	\$ 176,62	\$ 227,06	\$ 338,66	\$ 520,86
Entre Ríos 2100	\$ 176,61	\$ 227,05	\$ 339,45	\$ 524,11
Santiago 1200	\$ 183,51	\$ 236,18	\$ 332,68	\$ 511,65
Zevallos 1300	\$ 176,00	\$ 227,00	\$ 336,00	\$ 516,00
Balcarce 400	\$ 176,60	\$ 227,04	\$ 340,22	\$ 530,26
Valor promedio	\$ 185,21	\$ 238,04	\$ 348,44	\$ 537,28
Departamento 2 Dormitorio – 60 m²				
Rodríguez 900	\$ 267,47	\$ 344,24	\$ 470,46	\$ 723,57
3 de Febrero 1300	\$ 176,00	\$ 227,00	\$ 323,00	\$ 496,00
Pte. Roca 500	\$ 264,24	\$ 339,72	\$ 482,94	\$ 742,76
Cochabamba 500	\$ 267,46	\$ 337,87	\$ 480,33	\$ 738,75
Vera Mujica 500	\$ 176,61	\$ 227,05	\$ 331,08	\$ 509,19
España 1100	\$ 191,01	\$ 245,56	\$ 349,09	\$ 536,90
Valor promedio	\$ 223,80	\$ 286,91	\$ 406,15	\$ 624,53

Cuadro A4- Valor Servicio Aguas Santafesinas

Casos	Período			
	09/2017	09/2018	09/2019	09/2020
Departamento 1 Dormitorio – 40 m²				
Pte. Roca 300	\$ 625,62	\$ 845,41	\$ 1.082,10	\$ 1.082,09
Dorrego 2000	\$ 223,95	\$ 311,76	\$ 399,05	\$ 399,05
Entre Ríos 2100	\$ 199,85	\$ 306,04	\$ 391,68	\$ 391,68
Santiago 1200	\$ 230,10	\$ 329,90	\$ 409,85	\$ 422,24
Zevallos 1300	\$ 565,00	\$ 667,00	\$ 971,00	\$ 971,00
Balcarce 400	\$ 197,68	\$ 256,55	\$ 387,46	\$ 387,46
Valor promedio	\$ 340,37	\$ 452,78	\$ 606,86	\$ 608,92
Departamento 2 Dormitorio – 60 m²				
Rodríguez 900	\$ 477,2	\$ 657,5	\$ 841,6	\$ 841,6
3 de Febrero 1300	\$ 583,0	\$ 688,0	\$ 1.004,0	\$ 1.004,0
Pte. Roca 500	\$ 769,6	\$ 998,7	\$ 1.508,3	\$ 1.508,3
Cochabamba 500	\$ 402,9	\$ 616,9	\$ 789,6	\$ 789,7
Vera Mujica 500	\$ 449,9	\$ 626,4	\$ 801,8	\$ 801,7
España 1100	\$ 597,1	\$ 831,3	\$ 1.064,0	\$ 1.064,1
Valor promedio	\$ 546,6	\$ 736,5	\$ 1.001,6	\$ 1.001,6

Bibliografía

COCIR-IIE-UNR (2020) "Informe Encuesta Septiembre 2020"

COCIR-IIE-UNR (2020) "Informe Encuesta Agosto 2020"

Ghilardi MF, Lapelle H, López Asensio G. (2009). "La cadena de la construcción en Rosario: dinámica y perspectivas ante la crisis" XIV Reunión Anual de la Red Pymes Mercosur. 1 y 2 de Octubre de 2009, Santa Fe.

Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas (2016) "Informes de Cadenas de Valor Año 1, N° 24: Construcción". Secretaría de Política Económica y Planificación del Desarrollo. ISSN 2525-0221.

https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/sspe_cadena_de_valor_construccion.pdf

Secretaría de Producción y Desarrollo Local (2013) "La industria de la construcción en la estructura productiva local". Presentación de la Secretaria de Producción y Desarrollo Local Eleonora Scagliotti, realizada el 2 de octubre de 2013 en sede local de la Cámara Argentina de la Construcción.