

[2016]

Informes Especiales

Lo que el boom inmobiliario nos dejó

Dedicación

Claridad
Expositiva

Calidad
Técnica

Exhaustividad



UNR Universidad
Nacional de Rosario



OBSERVATORIO
ECONÓMICO SOCIAL UNR



Lo que el boom inmobiliario nos dejó

Informes del Observatorio UNR N° 23

Informes Especiales N° 7 – abril de 2016

Autor/es:

- Germán Adolfo Tessmer | german.tessmer@unr.edu.ar | <https://orcid.org/0000-0002-3827-7027> | <https://germantessmer.github.io/>
- Luciano Andrés Jara Musuruana | luciano.jara@unr.edu.ar | <https://orcid.org/0000-0002-0203-180X>
- Patricio Hernán Almeida Gentile | patricio.almeida@unr.edu.ar | <https://orcid.org/0000-0002-0308-9165>

Responsabilidad editorial:

- Germán Adolfo Tessmer

- ISSN (serie Informes del Observatorio UNR): 2683-9067

- ISSN (sub-serie Informes Especiales): 2683-9083

- Palabras Clave: Mercado inmobiliario, Demanda, Departamentos, Barrios, Tasa de descalce, Rosario

- Clasificación JEL: R31

Cómo citar: Tessmer, G. A., Jara Musuruana, L. A. y Almeida Gentile, P. H. (2016). Lo que el boom inmobiliario nos dejó (Informes del Observatorio UNR N.º 23; Serie Informes Especiales N.º 7). Observatorio Económico Social, Universidad Nacional de Rosario. <https://hdl.handle.net/2133/17534>

Esta obra está licenciada bajo la Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-Compartir Igual 4.0 Internacional.

Para ver una copia de esta licencia, visita <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>.



Universidad Nacional de Rosario (UNR)

- Rector: Héctor Floriani

- Vicerrector: Fabián Bicciré



Observatorio Económico Social | UNR

<https://unr.edu.ar/observatoriounr/>

ISSN (página web) 2683-8923

Córdoba 1814 - Rosario, Argentina (S2000AXD)

+54 9 341 4802620 / Interno 147

observatorioeconsocial@unr.edu.ar

Nota sobre esta versión

Esta es una versión revisada del informe publicado originalmente en abril de 2016. El contenido no fue modificado: los datos, el análisis y las conclusiones son los de la versión original, y la referencia bibliográfica del trabajo no cambia.

Los cambios son de forma, de enlaces y de metadatos: se agregó el bloque «Cómo citar» con la referencia normalizada y el enlace permanente; se completaron las propiedades del documento (título, autoría, palabras clave y códigos JEL); se explicitaron las autoridades de la Universidad correspondientes a la fecha del informe; se reordenaron los logotipos institucionales de la página de datos; se incorporó la página personal del autor en la línea de autoría; se restituyó la familia tipográfica institucional en todo el documento; se corrigió el encabezado de las páginas interiores; y se quitó el índice de contenidos, que en un informe de esta extensión no aportaba.

Revisión del 18 de septiembre de 2026, a cargo del Observatorio Económico Social (UNR).



Descripción

El **boom inmobiliario** que vivió nuestro país en la última década, estuvo signado por restricciones en el mercado cambiario, la elevada inflación, la consecuente desconfianza en el peso como reserva de valor y la baja sofisticación de muchos inversores nacionales, obteniéndose como resultado una insuficiente canalización del ahorro en el sistema financiero. Este fenómeno tuvo como contrapartida la denominada inversión en ladrillos, una alternativa que incluso transformó el paisaje urbano de los distritos más importantes del país.

El **sur de la provincia de Santa Fe** es un caso testigo de este fenómeno. Parte de los excedentes del auge de la producción sojera de la provincia se han volcado a la construcción, sobre todo de unidades pequeñas, con el objetivo de formar un activo que actúe como refugio de valor (en un contexto de elevada inflación y volatilidad cambiaria) y/o como fuente de ingreso adicional vía alquiler.

Hasta tal punto ha sido notoria esta dinámica, que la fisonomía de la ciudad de Rosario se ha visto drásticamente modificada por una variada gama de **proyectos inmobiliarios**. Es decir, si bien es cierto que el boom del sector de la construcción tuvo lugar en las principales ciudades del país, en Rosario, éste auge fue aún más notorio debido a los más de 5.000.000 de m² que se han creado en los últimos tiempos. *Countries*, edificios inteligentes, barrios cerrados, o *amenities*; son ahora palabras de uso corriente en el lenguaje del rosarino, y que antes estaban en boca de pocos.

De todos modos, este crecimiento en la oferta de inmuebles no necesariamente se ha dado de manera coordinada con la demanda, particularmente en aquellos barrios donde el *descalce* del mercado inmobiliario -las diferencias entre las propiedades ofrecidas y las buscadas, en cantidad de ambientes- ha llegado a niveles francamente elevados; constituyendo un problema estructural, tanto para los propietarios, como para los que buscan vivir allí.

Para **analizar** este fenómeno, hemos construido un indicador llamado tasa de descalce, que mide las diferencias entre inmuebles puestos a disposición en el mercado y quienes buscan ocuparlos, con el objetivo de cuantificar cuán descoordinada se encuentran la oferta y la demanda de propiedades.

Supongamos que 10 potenciales inquilinos buscan 5 departamentos de 2 ambientes, y otros 5 buscan de 3 ambientes, en un barrio. Si solo se ofrecieran departamentos de 1 ambiente, entonces la tasa de descalce resultaría muy elevada. En el caso donde la demanda y la oferta coincidan plenamente, la tasa de descalce será igual a 0.

Demanda

La pregunta entonces, es **¿cómo obtener una medida de la demanda?** Para el caso, contabilizamos con la cantidad de contactos no duplicados que recibieron las publicaciones de las propiedades, pudiendo así reconstruir la curva de demanda por tipo de propiedad y barrio.

De esta forma, y condicional a la base de datos disponible, del análisis de la oferta y demanda de departamentos en los barrios más dinámicos surgieron los siguientes resultados:

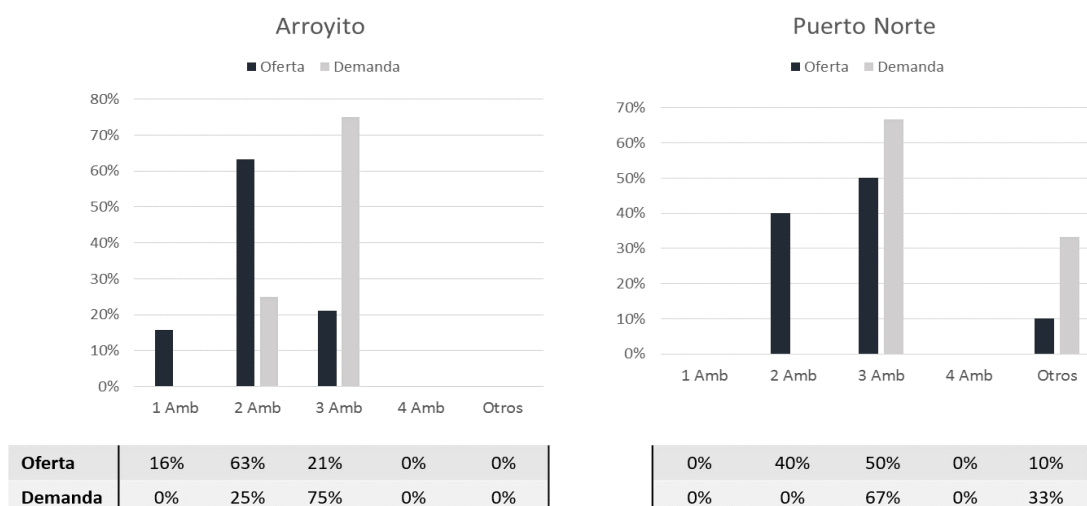


Barrio	Tasa de descalce
Arroyito	46%
Puerto Norte	24%
República de la Sexta	10%
Pichincha	8%
Lourdes	7%
Luis Agote	7%
Martin	5%
Centro	4%
Echesortu	1%
Abasto	0%

Fuente: Properati

En algunos barrios, la tasa de descalce resulta muy significativa, evidenciando un descoordinado proceso de crecimiento en la ciudad. Como se puede observar, en los barrios donde la oferta y demanda se encuentran más desacopladas, se registra un fuerte exceso de oferta de unidades más pequeñas (de 1 y 2 ambientes, vinculadas al boom inmobiliario). Por otro lado, las unidades de 3 ambientes resultan insuficientes para cubrir la demanda. El sesgo de las nuevas construcciones hacia unidades de menor envergadura, constituye un problema habitacional en dichos barrios.

Composición de la oferta y demanda en los barrios con mayor tasa de descalce:



En **Barrio Arroyito**, más del 60% de las propiedades ofrecidas son unidades de 2 ambientes, pero sólo el 25% de la demanda se corresponde con dicho tipo de unidades. De hecho, el 75% de la demanda se concentra en unidades de 3 ambientes, aunque sólo el 21% de la oferta es de ese tipo, por lo que no habría suficientes unidades a la venta como para satisfacer la demanda en dicho barrio.

En **Barrio Puerto Norte**, el 40% de los departamentos ofrecidos son unidades de 2 ambientes, pero la demanda de los mismos resulta prácticamente nula. No es el caso de los departamentos de 3 ambientes que constituyen el 50%



de la oferta, pero 67% de la demanda (leve exceso de demanda). En líneas generales, el tipo descalce en este barrio muestra un claro sesgo: en este barrio la demanda de unidades de 1 y 2 ambientes es prácticamente inexistente; la misma se concentra en departamentos de 3 ambientes o más.

En términos generales, se registra la siguiente tendencia: en los 10 barrios más dinámicos de Rosario, la oferta de departamentos de 1 ambiente constituye el 7% del total, mientras la demanda es menor al 1%. Es decir, existe un exceso de oferta sistemático para este tipo de unidades, independientemente del barrio en el que se localice. La única excepción donde la oferta y demanda de viviendas de 1 ambiente si se mostró calzada, fue en el barrio de Pichincha. En el resto de los casos la demanda fue prácticamente nula.