



Woelflin, María Lidia
Lapelle, Hernán¹
López Asensio, Guillermo
Instituto de Investigaciones Económicas

“EL COMPORTAMIENTO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO FRENTE A LA CRISIS DE 2008”²

INTRODUCCIÓN

Luego de la devaluación de 2002, el sector Construcción-Inmobiliario fue uno de los que lideró la recuperación económica de Argentina y la Región³. Además, dinamizó al resto de la misma debido a sus fuertes encadenamientos hacia atrás y hacia delante con otros sectores.

Su rápida recuperación se explica, fundamentalmente, por la desconfianza en el sistema financiero, que provocó que los excedentes financieros generados en aquellos sectores favorecidos por la nueva relación cambiaria se dirigieran hacia el sector. Tal fue el caso del sector agropecuario del sur santafecino.

Sin embargo, ante 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, el clima de negocios en la región se enrareció, generando un gran cuestionamiento sobre la evolución futura del sector.

En consecuencia, este trabajo pretende analizar el comportamiento del sector construcción-inmobiliario frente a la crisis de 2008 debido a que está en riesgo uno de los principales motores de la economía local.

Para ello, el trabajo se estructura de la siguiente manera: En primer lugar, se describe el período de reactivación del sector en la post convertibilidad tanto en el país como en Rosario, explicando las causas de la misma. Asimismo, se exponen las principales características de la recuperación. En segundo lugar, se evalúa el impacto de la crisis actual junto con los determinantes de la misma. Finalmente, se exponen las principales observaciones halladas a lo largo del trabajo.

1. LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR. PERIODO 2002/8

1.1. A nivel nacional

Durante la crisis socioeconómica de 2002, el sector de la construcción a nivel nacional fue uno de los que mayor retroceso registró. El valor agregado del sector cayó un 33,4% con

¹ Becario del CIUNR.

² En el marco del Proyecto IECO 107 "Indicadores, Cuentas Regionales y Crecimiento Económico en la Región Rosario", dirigido por María Lidia Woelflin.

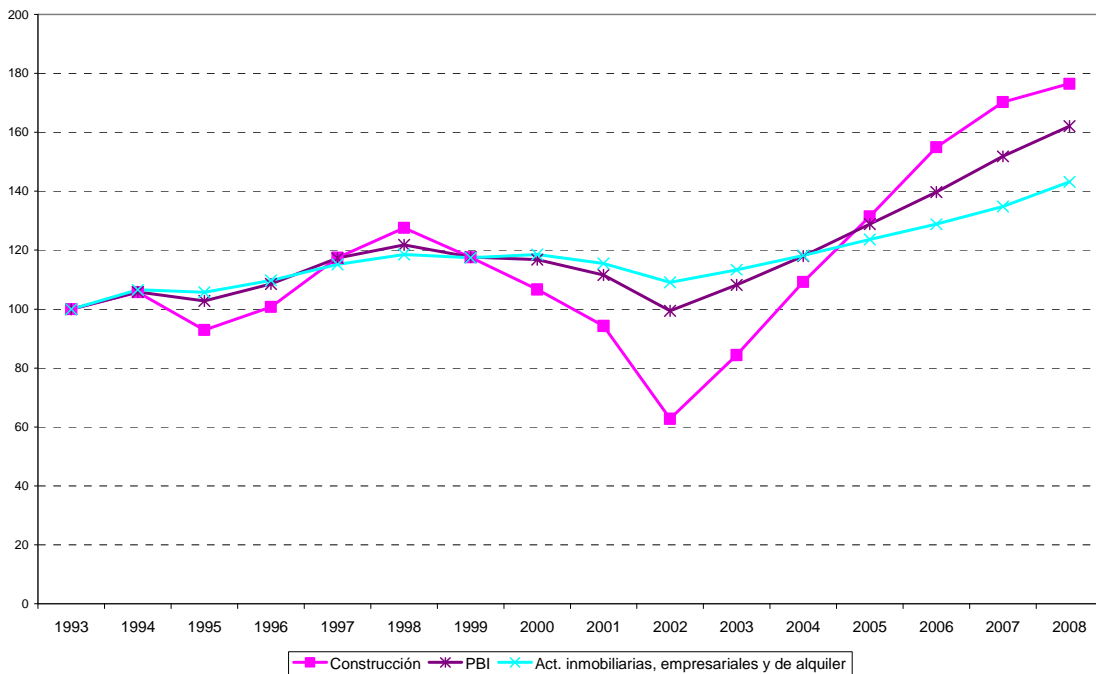
³ Woelflin et. al (2007)



respecto a 2001, lo que significó un 49,2% del valor alcanzado en 1998, hito de la Convertibilidad.

A partir de 2003, la actividad de la construcción vuelve a recuperarse a un ritmo superior al observado en los principales sectores económicos tales como la Industria y el Comercio. El crecimiento entre 2002-2008 ascendió al 181%, con una tasa de crecimiento interanual promedio del 19,3%. En cuanto al valor agregado del sector Inmobiliario, 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.

Gráfico 1
Evolución del VA de Construcción, Act. Inmobiliarias, empresariales y de alquiler y PBI a nivel nacional a precios constantes. 1993=100



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



Las causas que explican la fuerte recuperación del sector pueden resumirse en tres grandes ítems:

- **Rol del sector público:** en los primeros años de la post convertibilidad, fue importante el incremento en la Inversión Bruta Interna pública en Construcción, que se incrementó un 303% durante el período 2002/05, guarismo muy superior al observado en la IBI privada (86%)⁴.
- **Desconfianza en el sistema financiero:** en gran parte del mundo, la actividad de la construcción suele estudiarse junto con los sectores financiero e inmobiliario, sobre todo considerando la importancia del primero para financiar las compras de inmuebles (crédito hipotecario). En nuestro caso, la desconfianza en el mismo, a partir del "corralito financiero" de 2001, hizo que los excedentes generados en aquellos sectores favorecidos por la nueva relación cambiaria se dirigieran hacia el sector. En este contexto, el "ladrillo" se transformó en el principal activo de inversión.
- **Alta rentabilidad:** en los primeros años post convertibilidad la rentabilidad del sector se incrementó notablemente, producto de que los precios de los inmuebles tendieron a mantenerse en dólares, al tiempo que los costos en pesos caían considerablemente⁵

1.2. A nivel regional

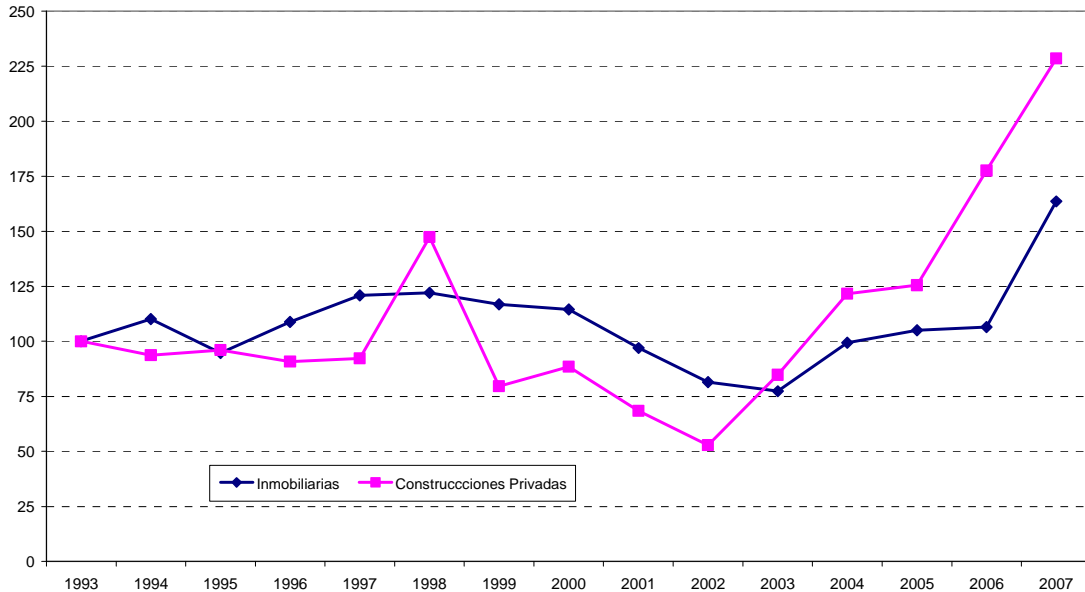
La situación observada en el país, también se replicó en la ciudad de Rosario. Los sectores industriales sustitutivos de importaciones así como el sector agropecuario del sur santafecino destinaron gran parte de su excedente hacia el sector de la construcción. Ello se refleja en las estimaciones de valor agregado para el sector, realizadas por el Instituto de Investigaciones Económicas, que 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 actividad 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.

⁴ La Inversión Interna Bruta total en Construcción tiene una alta correlación con el valor agregado del sector. Asimismo, la construcción representa el 61% de la IBI fija y el 10% de la demanda Global.

⁵ IERIC (2007)



Gráfico 2
Evolución del valor agregado de Construcciones Privadas y Actividades Inmobiliarias en Rosario, a valores constantes. 1993=100



Fuente: IIE.

El fuerte impulso de la actividad tuvo sus propias características, entre las que pueden destacarse:

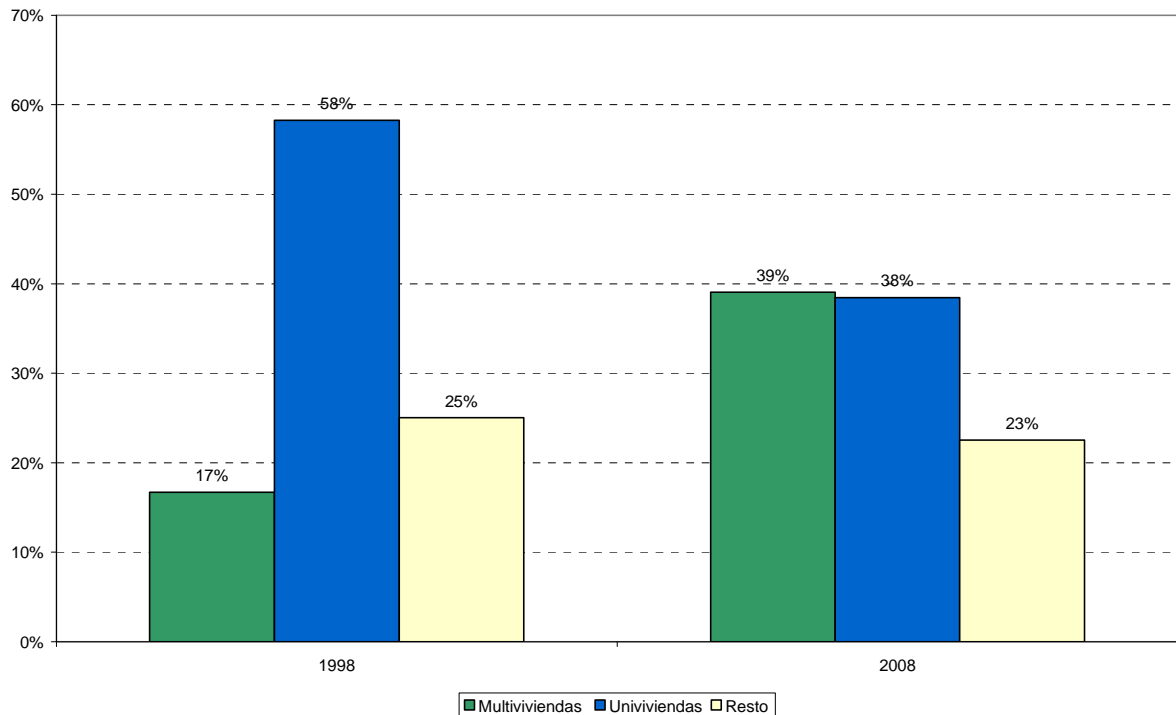
i) Tipo y localización de la construcción

Las estadísticas de metros cuadrados permitidos muestran a las multiviviendas (edificios) como el principal destino de los excedentes generados en la postdevaluación, diferenciándose de la década anterior. La distribución de los permisos muestra cómo el destino de multiviviendas toma mayor participación en el total, al tiempo que desciende la proporción para univiviendas, manteniéndose para el resto de los destinos. En 1998⁶, el 58% de los permisos tenían como destino a las univiviendas, mientras que en 2008, dicho destino alcanza el 38% del total. Por otro lado, la participación de los permisos en multiviviendas ascendía en 1998 al 17%, mientras que en 2008, al 39%.

⁶ Corresponde al año de mayor actividad en el período de la vigencia de la Ley de Convertibilidad.



Gráfico 3
Distribución de los permisos de construcción por destinos 1998 y 2008.



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

Asimismo, la evolución de la superficie permitida según destino toma comportamientos disímiles. El mejor comportamiento se registró en las multiviviendas con una tasa de crecimiento promedio del 45% entre 2002 y 2008, mientras que en univiviendas la superficie crece a una media del 2,5% en igual período. En el resto de los destinos, el crecimiento promedio anual entre 2002 y 2008 del área autorizada alcanza el 24%.

Por otro lado, la recuperación de la actividad se reflejó en un área limitada de la ciudad, tal como sucedió en Buenos Aires y Córdoba. Específicamente, las nuevas construcciones se concentraron en el centro de la ciudad, área delimitada por el Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río⁷. Ello se debe a que la gente prioriza la seguridad, la cercanía a los lugares de estudio, trabajo, esparcimiento que otorga dicha zona.

ii) Destino final del inmueble

La recuperación económica del sector en Rosario fue financiada fundamentalmente por los excedentes del sector agropecuario del sur santafecino favorecido por el aumento de los precios internacionales y el efecto riqueza asociado a la devaluación del peso. De este modo, el sistema financiero no jugó un rol importante para el crecimiento del sector construcción-inmobiliario, sino por contrario la inversión en ladrillos actuó como el mejor sustituto de los activos ofrecidos por el sistema financiero en un contexto de mucha desconfianza hacia estas instituciones.

⁷ Las unidades habitacionales más costosas se sitúan sobre la zona ribereña y las principales avenidas, disminuyendo los precios a medida que se penetra en el centro de la ciudad.



Por otra parte, la disminución de los salarios en dólares provocada por la devaluación alejó a los demandantes de vivienda propia, hecho reflejado en el estancamiento de demanda de unidades usadas.

Más allá de estos factores vinculados al contexto macroeconómico y al perfil productivo de la región, 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.

iii) Cambios en la actividad de intermediación

La demanda ávida en colocar rápidamente sus excedentes deterioró el rol del intermediario inmobiliario⁸. La comercialización de unidades no requería de un fuerte esfuerzo, de ahí que muchas constructoras comenzaron a vender su propio producto⁹ y además, surgieron nuevos operadores inmobiliarios en segmentos de elevada informalidad. Esto último se debe a las bajas barreras que presenta el mercado inmobiliario.

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.

2. EL IMPACTO DE LA CRISIS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO

En 2008, la actividad del sector construcción-inmobiliario encuentra un punto de inflexión con respecto a la buena performance de los años anteriores. Los datos anuales del sector, muestran signos de debilitamiento. 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 primer trimestre de 2009. En efecto, la superficie permitida durante el primer trimestre de 2009 registra una caída del 32,5% con respecto al último trimestre de 2008, así como una disminución del 11% con respecto al primer trimestre de 2008. Si esta caída no se revierte, el año 2009 cerrará con valores inferiores al 2008.

⁸ Considerar que en los primeros años de la post convertibilidad, se vendían hasta dos o tres departamentos en una sola transacción.

⁹ También se dio que empresas constructoras dieran en forma exclusiva la comercialización a un operador inmobiliario y otras, a varias inmobiliarias.



Cuadro 1
Cantidad de permisos y superficie permitada. Variación trimestral y anual. Período I trimestre de 2005 – I trimestre de 2009

Período	Superficie			Permisos		
	Valor	Var Trim.	Var. Anual	Valor	Var Trim.	Var. Anual
2005:1	135398	-	-	645	-	-
2005:2	157532	16,3%	-	684	6,0%	-
2005:3	166844	5,9%	-	626	-8,5%	-
2005:4	162441	-2,6%	-	621	-0,8%	-
2006:1	230886	42,1%	71%	548	-11,8%	-15%
2006:2	208999	-9,5%	33%	822	50,0%	20%
2006:3	224653	7,5%	35%	766	-6,8%	22%
2006:4	215698	-4,0%	33%	771	0,7%	24%
2007:1	246872	14,5%	7%	769	-0,3%	40%
2007:2	374977	51,9%	79%	784	2,0%	-5%
2007:3	290850	-22,4%	29%	847	8,0%	11%
2007:4	220364	-24,2%	2%	670	-20,9%	-13%
2008:1	231183	4,9%	-6%	681	1,6%	-11%
2008:2	255020	10,3%	-32%	802	17,8%	2%
2008:3	288398	13,1%	-1%	876	9,2%	3%
2008:4	304196	5,5%	38%	757	-13,6%	13%
2009:1	205277	-32,5%	-11%	597	-21,1%	-12%

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

La incertidumbre sobre la evolución futura del sector, se debe al enrarecimiento en el clima de negocios de la región producto de los siguientes acontecimientos:

- Conflicto gobierno nacional-sector agropecuario y crisis económica internacional

El intento de incrementar el impuesto a las exportaciones de productos primarios (retenciones) introdujo un fuerte paro en las decisiones de inversión del sector agropecuario y en las actividades fuertemente encadenadas con estas actividades (ejemplo: maquinaria agrícola). Esto repercutió en el sector de la construcción-inmobiliario dado que este último captó gran parte de los excedentes financieros generados por la actividad agropecuaria en los últimos años.

A ello, debe sumarse la crisis económica internacional que si bien nace en los mercados de créditos hipotecarios estadounidenses, no impacta directamente sobre el sector. Las bajas operaciones que se concretan en el país con hipotecas mantuvieron a la actividad exenta de un impacto directo, aunque acrecentó la incertidumbre local. Asimismo, los precios de los commodities comenzaron a disminuir, arrastrando consigo la rentabilidad del sector agropecuario. Hecho que se magnifica por el incremento de los costos de producción, producto de la suba en los principales insumos agrícolas.

- Nuevo código urbano en la ciudad de Rosario

A la crisis nacional e internacional, debe adicionarse un "ruido" de índole local como fue la sanción del Nuevo Código Urbano en la ciudad 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.



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, en la actualidad, con el nuevo, 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.

Según la AEV, las obras actuales están funcionando con permisos de construcción solicitados antes de la implementación del nuevo código urbano¹⁰. Para la AEV, la "ecuación económica" no cierra, por lo que de no cambiar dicho punto de la norma, la evolución futura del sector está comprometida.

Estos factores produjeron cambios en la dinámica de la actividad de la actividad, entre las que se pueden mencionar:

i) Menor demanda para inversión

Tal como se mencionó, la rentabilidad del sector agropecuario, principal inversor en la actividad construcción-inmobiliario post devaluación, cayó como consecuencia de la disminución en los precios internacionales de los commodities y del aumento sostenido en el precio de los insumos agropecuarios. 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 son necesarias unas 460 toneladas. Ello provocó que subiera la participación del usuario final de inmuebles en detrimento del demandante como inversión.

ii) Mayor protagonismo del rol del intermediario

El rol de intermediario toma mayor fuerza debido al tipo de demanda final. Anteriormente, con la ávida demanda para 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 contruidos (fideicomiso).

Cuando prima la compra del inmueble para uso propio, el trabajo del operador inmobiliario cobra mayor valor 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 crédito¹¹.

iii) 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. Si bien esto es producto de la situación económica, empresarios del sector, piden que se regule la actuación en el

¹⁰ Para la AEV, el salto en los metros cuadrados permitidos en 2007/8 se debe a este fenómeno.

¹¹ Según CORBACHO (2009), sólo en un 3% de las operaciones inmobiliarias participa el crédito hipotecario.



mercado para que no proliferen operarios ajenos a la actividad, sobre todo al considerar que el servicio que otorgan se basa en la confianza¹².

3. 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. Además, al tratarse de un sector con fuertes encadenamientos hacia atrás y hacia delante con otros sectores, dinamizó al resto de la economía local. Su recuperación puede explicarse por i) el incremento de la inversión bruta interna pública en construcción, ii) la desconfianza en el sistema financiero que provocó un redireccionamiento de excedentes hacia el sector y, iii) por la alta rentabilidad del sector en los primeros años de la post convertibilidad.

La recuperación de la actividad en la ciudad, medida a través del incremento del valor agregado sectorial, se caracterizó por la construcción de edificios (multiviviendas) en la zona céntrica de la ciudad. 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.

No obstante, a partir de 2008 el clima de negocios en la región se enrareció producto del conflicto entre el gobierno nacional y el sector agropecuario, la crisis económica internacional y la sanción del Nuevo Código Urbano en la ciudad. Ello provoca:

- Disminución en los metros cuadrados permitidos. El 2008 cerró con una caída en la superficie permitida en relación con 2007. La tendencia parece no revertirse si se consideran los datos del primer trimestre de 2009.
- Caída en el número de fideicomisos para la construcción, producto de la baja rentabilidad del sector. De esta manera, un actor que surgió con la recuperación del sector, tiende a desaparecer.
- Se reduce la demanda de inmueble como inversión. Toma mayor participación el demandante para uso propio. Las operaciones inmobiliarias se lentifican, aunque recobra valor el rol del intermediario inmobiliario. La demanda más exigente corre a los operados "oportunistas" de la expansión previa.

A pesar de ello, la mayoría de estos son problemas de expectativas, de ahí que el futuro del sector y, de gran parte de la economía regional, dependen de una mejora en el clima de negocios en el país y en la región.

¹² A nivel nacional, existe una ley que restringe la entrada al mercado, estableciendo como requisito para ejercer la actividad, título universitario de corredor inmobiliario y matrícula correspondiente. En la provincia, aún no se adhirió a la misma que, según las Cámaras inmobiliarias, reduciría la informalidad en el sector.



4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Corbacho, Ezequiel "Construcción en la región. Sumergida en el ahogo" Revista ON24. Septiembre de 2009.
- Ghilardi, M.F; Lapelle, H. y López Asensio, Guillermo "La Cadena de la Construcción en Rosario: dinámica reciente y perspectivas ante la crisis", XIV Reunión Anual Red PYMES Mercosur. Santa Fe, octubre de 2009.
- IERIC "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, abril de 2007.
- IERIC "Informe de coyuntura de la Construcción N° 36" Buenos Aires, Octubre de 2008. Edición electrónica: www.ieric.org.ar.
- 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 de 2007.
- Lapelle, H. y López Asensio, G. "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 de 2008.
- Woelflin, M; Ghilardi, M; Lapelle, H y Romero L. "El dinamismo de la construcción en Rosario y el AGR postdevaluación" XII Jornadas "Investigaciones en la Facultad de Ciencias económicas y Estadística" U.N.R. Rosario, noviembre de 2007.
- Woelflin, M.; Ghilardi, M.F.; Lapelle, H.; Secreto, M.F.; Shocron, N. y Biani, J. "La economía de Rosario y el Aglomerado Gran Rosario 2003-2007. Perspectivas ante la Crisis internacional" XIII Jornadas "Investigaciones en la Facultad de Ciencias económicas y Estadística" U.N.R. Rosario, noviembre de 2008.