



UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICA
ESCUELA DE ECONOMÍA
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Informe FINAL

Noviembre de 2018

Equipo de Investigación

Lic. Paula J. Báscolo (Directora)

Dr. Hernán C. Lapelle (Codirector)

Mag. Ma. Florencia Secreto

Mag. Ma. Alejandra Yoya

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	4
1. DÉFICIT HABITACIONAL	5
1.1 Evolución de la población de Rosario y su Aglomerado.....	5
1.2 Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo	8
1.2.1 Déficit habitacional a partir de información Censal.....	9
1.2.2 Déficit habitacional a partir de la Encuesta Permanente de Hogares	12
2. VIVIENDA VACÍA	15
2.1 Antecedentes del Concepto de Vivienda Vacía	15
2.2 Análisis censal de las viviendas vacías en Rosario	20
2.2.1 Análisis comparativo y evolución de la vivienda vacía	23
2.2.2 Distribución espacial de las viviendas vacías	25
2.3 Análisis de las viviendas vacías a través de otras fuentes de información.....	27
3. PERMISOS CONSTRUCCIÓN	29
3.1 Evolución de los permisos, viviendas y superficie permitida.....	29
3.2 Análisis de los permisos de construcción por distritos municipales	37
3.3 Distribución de los principales destinos por distritos	45
4. CONSIDERACIONES FINALES.....	51
BIBLIOGRAFÍA.....	53
ANEXO 1 – Nota técnica sobre el análisis exploratorio de datos espaciales.....	54

INTRODUCCIÓN

El presente informe expone el trabajo resultante del Convenio *“Estudio del Sector Construcción-Inmobiliario de Rosario”*, celebrado entre la Cámara Argentina de Construcción delegación Rosario (CAC), la Asociación de Empresarios de la Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe (AEV) y el Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística de la Universidad Nacional de Rosario (UNR). Su principal objetivo es analizar el comportamiento del sector construcción-inmobiliario en la ciudad de Rosario así como indagar en las principales características de dicho comportamiento, entendiendo que el mismo es uno de los principales motores de crecimiento de una economía debido a sus fuertes efectos multiplicadores y su alta generación de empleo, incluso de baja calificación.

A continuación se presentan las distintas temáticas abordadas a lo largo del convenio, las cuales fueron dirimiéndose en las distintas reuniones entre el equipo de investigación y las Instituciones participantes. Una de las primeras inquietudes fue el análisis del déficit habitacional en la ciudad de Rosario, el cual llevó a estudiar la brecha entre requerimientos y disponibilidad de viviendas adecuadas en la misma. Para ello, se recurrió a los datos de los Censos Nacionales de Población y Vivienda (CNPV) y de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH). A partir del análisis del déficit habitacional surgió la necesidad de indagar en dos aspectos relacionados, por un lado, el fenómeno de la vivienda vacía y por otro, la construcción de nuevas viviendas en la ciudad. Para dar respuesta a estas cuestiones, la sección 2 versa su análisis sobre la vivienda vacía y en la sección 3 se analiza el comportamiento del sector de la construcción en base a los metros permisados en la ciudad.

1. DÉFICIT HABITACIONAL

En esta sección se analiza el déficit habitacional en la ciudad de Rosario, siendo éste uno de los principales insumos de información para la definición de políticas y programas del sector. El déficit habitacional corresponde a una brecha entre requerimientos y disponibilidad de viviendas adecuadas en la sociedad. Se entiende como el conjunto de necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento y en un territorio determinado.

A continuación, previo al análisis sobre el déficit habitacional, se presenta la evolución censal de la población en la ciudad de Rosario y su aglomerado.

1.1 Evolución de la población de Rosario y su Aglomerado

Según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (CNPHyV) 2010 en la ciudad de Rosario habitan unas novecientas cincuenta mil personas en una superficie de 179 Km², lo que implica una densidad poblacional de 5.298 hab/km², valor muy superior al promedio provincial (23 hab/km²) y nacional (13 hab/km²). Rosario es la ciudad núcleo del Aglomerado Gran Rosario¹ (AGR), que en conjunto concentra poco más de un millón doscientos mil habitantes. El AGR es la tercera área metropolitana más importante del país luego de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Aglomerado Gran Córdoba, representando el 38,8% de la población total de la provincia de Santa Fe y el 3,10% del país.

La ciudad de Rosario mostró las más bajas tasas de crecimiento poblacional entre las localidades del Aglomerado, 10 puntos porcentuales menos que la provincia de Santa Fe y 18 puntos por debajo del total país. Si bien el AGR mostró menores tasas de crecimiento, existen disparidades muy marcadas entre las ciudades que lo conforman. Un caso a resaltar es Funes cuyo incremento fue del 162,7% entre los Censos de 1991 y 2010, lo que significa que su población se duplicó en 20 años (Cuadro 1 y Gráfico 1). Se destacan también Granadero Baigorria y Roldán, con tasas del 69% y 52,4%, respectivamente. Estas altas variaciones poblacionales se registraron al mismo tiempo que Rosario experimentaba un crecimiento de tan sólo el 4,3%, marcando así una desconcentración desde la ciudad núcleo hacia el resto de las localidades. Entre los factores que explican este

¹ El Aglomerado Gran Rosario está compuesto por las localidades de Funes, Granadero Baigorria, Pérez, Rosario, Soldini, Villa Gobernador Gávez, Roldán, Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán, Puerto General San Martín y San Lorenzo.

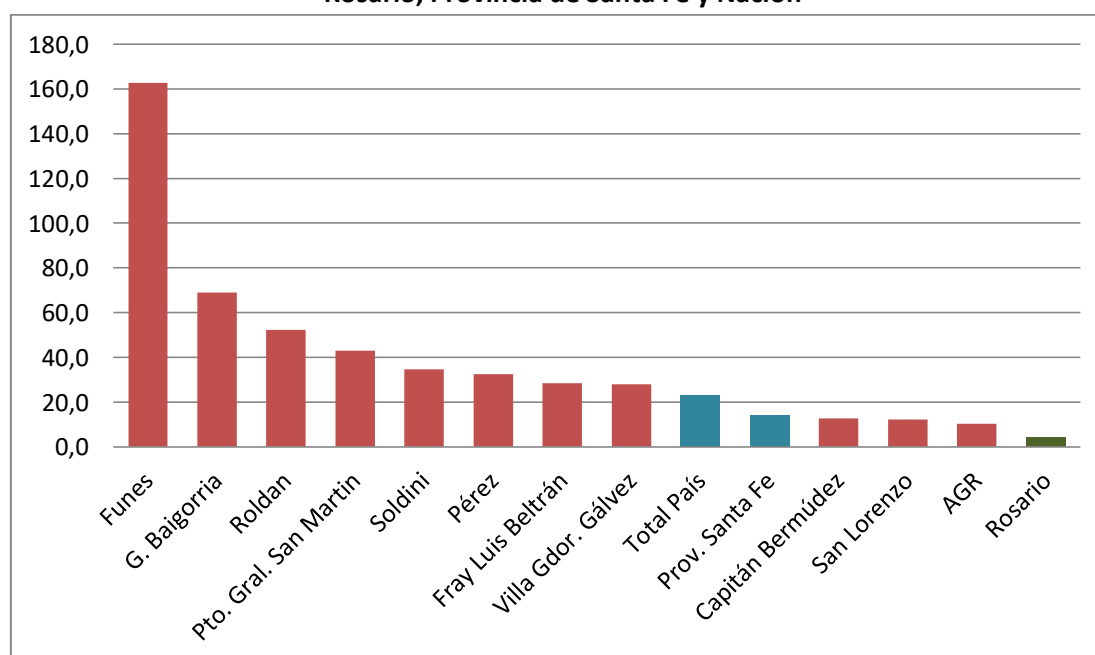
fenómeno, se cuentan las nuevas formas de vida en busca de espacios verdes, mayor seguridad, menores costos de los lotes y el auge de los barrios cerrados.

Cuadro 1 – Población en las localidades de Rosario, el Aglomerado Gran Rosario, provincia de Santa Fe y Nación. Variación intercensal. Años 1991, 2001 y 2010.

Localidad/Área	CENSO 1991 Población	CENSO 2001		CENSO 2010		
		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%
Aglomerado Gran 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.

Gráfico 1. Variación porcentual poblacional entre 1991 y 2010 para las localidades del Aglomerado Gran Rosario, Provincia de Santa Fe y Nación



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.

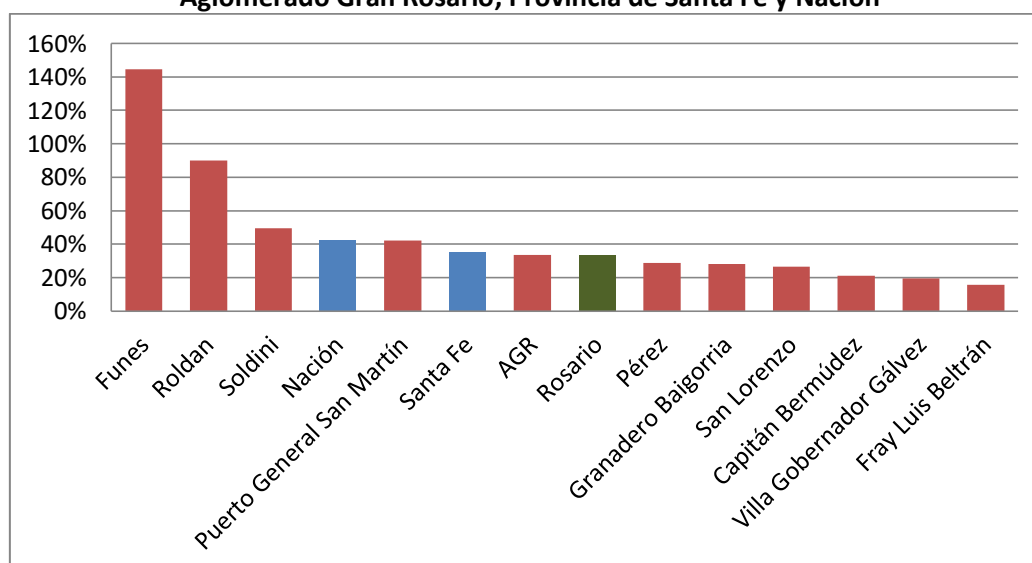
El incremento demográfico fue acompañado por un crecimiento en el número de viviendas, que al igual a lo sucedido con la evolución de la población, se presentan disparidades importantes entre las localidades del AGR. En este sentido, se destaca nuevamente el caso de Funes con un aumento de 144,7% entre 2001 y 2010 así como de Roldán cuyo incremento fue del 90,1% , con valores que se encuentran muy por encima de lo registrado en el AGR y en la Provincia (Cuadro 2 y Gráfico 2). También cabe mencionar las subas en las localidades de Soldini y Puerto General San Martín.

Cuadro 2. Cantidad de viviendas por localidades, Aglomerado Gran Rosario, Provincia y Nación. Años 2001 y 2010.

	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%
AGR	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.

Gráfico 2. Variación porcentual de la cantidad de viviendas entre 2001 y 2010 para las localidades del Aglomerado Gran Rosario, Provincia de Santa Fe y Nación



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

1.2 Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo

El análisis del déficit habitacional se analiza, tradicionalmente, desde dos tipos de requerimientos: el cuantitativo y el cualitativo. El **déficit habitacional cuantitativo** refiere a una insuficiencia del parque habitacional existente (stock), ya sea por una relación de escasez de la oferta, como por las condiciones materiales de las viviendas ocupadas. Básicamente se trata de estimar las unidades necesarias para que exista una relación de uno a uno entre viviendas adecuadas y familias que necesitan alojamiento. Su definición involucra diferenciar entre parques de vivienda adecuado e inadecuado desde el punto de vista de estándares mínimos y determinar la demanda potencial de vivienda, lo que involucra variables referidas a las estructuración de hogares y núcleos familiares (Arriagada Luco, 2003).

Entonces, para conocer la cantidad de hogares por vivienda, se hace indispensable caracterizar el tipo de vivienda según sus atributos físicos. De esta manera, se pueden distinguir tres grupos:

- Viviendas adecuadas o no deficitarias; que son aquellas en condiciones materiales satisfactorias y que no requieren reparación o ampliación.
- Viviendas recuperables; que son las que deben ser modificadas cualitativamente para transformarlas en viviendas adecuadas.
- Viviendas irrecuperables; aquellas en las cuales la calidad constructiva es tan precaria que impide mejorarla y exige su reemplazo por una nueva vivienda.

De esta manera, el **déficit habitacional cuantitativo (DHC)** se define por la relación numérica entre viviendas y hogares y por la residencia en viviendas de tipo irrecuperable, pudiéndose distinguir entre simple y compuesto. El **déficit habitacional cuantitativo simple (DHCS)** surge de la diferencia entre el total de hogares y el total de Viviendas particulares habitadas, mientras que el **déficit habitacional cuantitativo compuesto (DHCC)**, se estima sumando al anterior las viviendas irrecuperables habitadas, considerándose como tal a los ranchos, casillas, local no construido para habitación, vivienda móvil y persona viviendo en una pieza en hotel familiar o en una pensión.

Con respecto al **déficit cualitativo**, el mismo se refiere a “viviendas que deben ser mejoradas en sus atributos de materialidad, servicios y/o espacio y su cómputo se refiere a viviendas con problemas recuperables, diagnosticados con información sobre la tipología, materialidad, dotación de servicios y densidad de los recintos habitables” (Arriagada Luco, 2003, pp. 8).

El cálculo del **déficit habitacional cualitativo** (viviendas que pueden mejorarse en sus atributos de materialidad, servicios y/o espacio), se estima del siguiente modo,

$$\text{Déficit habitacional cualitativo} = \frac{a + b + c - d}{\text{total de hogares}}$$

Siendo:

a: Hogares en departamentos y casas tipo A (viviendas aceptables o no deficitarias) sin red de agua ni red de cloacas, es decir, localizadas en un medio urbano no consolidado.

b: Hogares en departamentos y casas tipo A con hacinamiento crítico; es decir, donde habitan más de 3 personas por cuarto, en viviendas no deficitarias.

c: Hogares en casas tipo B. Estas viviendas son consideradas recuperables dado que presentan, al menos, una de las siguientes condiciones: 1. tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tiene piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombra, cemento o ladrillo fijo); ó 2. no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, ó 3. no disponen de inodoro con descarga de agua.

d: Hogares en departamentos y casas tipo A sin agua de red ni red de cloacas y, a la vez, con hacinamiento crítico (para no contar dos veces a estos hogares).

A continuación, partir de los datos de los Censos de Población y Vivienda de Argentina se estima el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo. Luego, se presenta el análisis del déficit cuantitativo para el Gran Rosario con los datos 2016 y 2017 de la Encuesta Permanente de Hogares.

1.2.1 Déficit habitacional a partir de información Censal

El déficit habitacional cuantitativo simple (DHCS), primer componente, que relaciona el número de viviendas particulares habitadas con el número de hogares en términos cuantitativos puro, registró un incremento más que significativo entre 2001 y 2010, llegando al 300% en la ciudad de Rosario, cercano al 200% en la Provincia de Santa Fe y al 137% en el país (cuadro 4). Así, mientras que en 2001 el 2,7% de los hogares no tenía vivienda propia en la ciudad de Rosario, en 2010 pasaron a estar en dicha situación el 9,5% de los hogares. Si bien, tanto en la provincia de Santa Fe como en el

total país, se reproduce la misma situación, la misma no es tan acentuada como la registrada en la ciudad de Rosario y en el Departamento Rosario².

En cuanto al segundo componente, la cantidad de viviendas irrecuperables en la ciudad de Rosario disminuyó del 4,5% de los hogares en 2001 al 2,7% en 2010. Dicho comportamiento se repite en el departamento Rosario, en la Provincia de Santa Fe y en el total del país. La reducción de las viviendas irrecuperables tanto en términos absolutos como relativos, expresa una mejora generalizada del parque total de viviendas, por lo que el aumento del déficit cuantitativo se explica por un crecimiento acelerado del número de hogares y en sus dificultades de acceso a las mismas.

Cuadro 4. Déficit habitacional cuantitativo en Rosario, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe y Total País, Años 2001 -2010

	2001				2010			
	Rosario	Dpto. Rosario	Prov. de Santa Fe	Argentina	Rosario	Dpto. Rosario	Prov. de Santa Fe	Argentina
Hogares	275.622	332.442	872.132	10.073.625	320.532	392.533	1.023.777	12.171.675
Viviendas particulares habitadas	268.071	322.554	846.549	9.712.661	289.978	354.541	948.369	11.317.507
DHCS*	7.551	9.888	25.583	360.964	30.554	37.992	75.408	854.168
% DHCS	2,7	3,0	2,9	3,6	9,5	9,7	7,4	7,0
Viviendas irrecuperables	12.385	15.896	34.153	604.519	8.644	11.445	22.751	490.849
% Viviendas irrecuperables	4,5	4,8	3,9	6,0	2,7	2,9	2,2	4,1
DHCC**	19.936	25.784	59.736	965.483	39.198	49.437	98.159	1.345.017
% DHCC	7,2	7,8	6,8	9,6	12,2	12,6	9,6	11,1

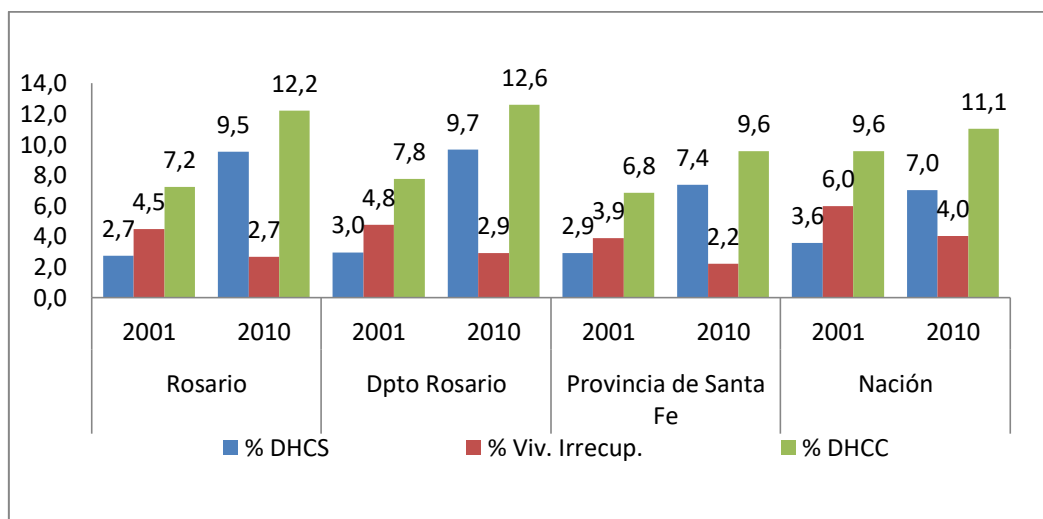
Nota: *DHCS: déficit habitacional cuantitativo simple.

**DHCC: déficit habitacional cuantitativo compuesto.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC – CNPyV (2001 y 2010).

² El Departamento Rosario está integrado por las localidades de Arroyo Seco, Funes, Granadero Baigorria, Pérez, Rosario, Villa Gobernador Gálvez, Acebal, Albarelos, Álvarez, Alvear, Arminda, Carmen del Sauce, Coronel Bogado, Fighiera, General Lagos, Ibarlucea, Piñero, Pueblo Esther, Pueblo Muñoz, Soldini, Uranga, Villa Amelia, Zavalla, Coronel Domínguez.

Gráfico 4. Déficit habitacional cuantitativo simple y compuesto y Viviendas Irrecuperables. 2001 -2010



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC – CNPyV 2001 y 2010.

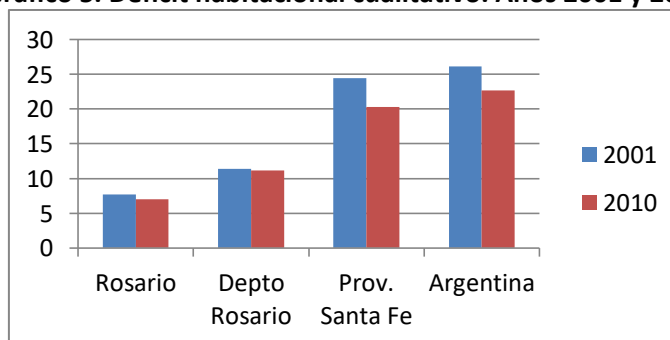
Por otro lado, las estimaciones realizadas muestran que el **déficit habitacional cualitativo** en la ciudad de Rosario, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe y total país, experimentaron mejoras en 2010 respecto a 2001. Particularmente en Rosario el déficit cualitativo alcanza el 7% de los hogares, siendo una de las zonas del país donde se presentan las condiciones más favorables.

Cuadro 5. Déficit habitacional cualitativo en Rosario, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe y Total País, Años 2001 -2010

Localidad	AÑO 2001			AÑO 2010		
	Hogares	Déficit cualitativo	% de déficit cualitativo	Hogares	Déficit cualitativo	% de déficit cualitativo
Rosario	275.334	21.085	7,7	320.532	22.468	7,0
Dpto Rosario	332.442	37.968	11,4	392.533	44.030	11,2
Prov. Santa Fe	864.723	211.102	24,4	1.015.033	206.307	20,3
Argentina	10.073.625	2.625.861	26,1	12.171.675	2.760.558	22,7

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC – CNPyV 2001 y 2010.

Gráfico 5. Déficit habitacional cualitativo. Años 2001 y 2010



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC – CNPyV 2001 y 2010.

1.2.2 Déficit habitacional a partir de la Encuesta Permanente de Hogares

Otra manera de estimar el déficit de habitacional es a partir de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), relevamiento continuo que produce datos con frecuencia trimestral, que se lleva a cabo en 31 aglomerados urbanos distribuidos a lo largo de todo el país, correspondiendo a la Provincia de Santa Fe los aglomerados Gran Rosario y Gran Santa Fe. Para ello se utilizan tres cuestionarios: uno para obtener datos de la vivienda, otro sobre el hogar y otro para cada uno de los individuos.

El cuestionario de viviendas releva información sobre las características de las viviendas tales como tipo de vivienda, cantidad de habitaciones, material de los pisos, cubierta exterior y revestimiento interior del techo, fuente de provisión de agua, disponibilidad de baño, existencia de basural, inundabilidad de la zona y localización de asentamientos precarios.

Así, a partir de la EPH es posible contar datos actualizados. En primer lugar, se presentan los valores estimados para el total de hogares y de viviendas en los años 2016 y 2017 para los Aglomerados Gran Rosario, Gran Santa Fe, Gran Córdoba y el total del país (Cuadro 6).

Cuadro 6. Total de viviendas y hogares estimados en Aglomerado Gran Rosario, Gran Santa Fe, Gran Córdoba y Total aglomerados País. Años 2016 y 2017

Área	Total Hogares estimados		Total Viviendas Estimadas	
	2016	2017	2016	2017
Aglomerado Gran Rosario	492.924	494.462	452.551	458.224
Aglomerado Gran Santa Fe	193.187	186.319	174.266	176.568
Aglomerado Gran Córdoba	545.021	577.032	486.586	501.725
Total Aglomerados Urbanos	10.040.337	10.055.119	8.840.442	8.941.112

Nota: *Valores promedio

Fuente: Elaboración propia en base a datos de EPH.

El déficit habitacional cuantitativo (DHCS) simple asciende a 36.238 hogares en el Aglomerado Gran Rosario en el año 2017, registrando un descenso con respecto al año anterior. Cabe mencionar que estos valores son muy inferiores a los registrados en el Aglomerado Gran Córdoba y en el total país, donde el DHCS llega al 13,1% y al 11,1% de los hogares respectivamente, mientras que en el Aglomerado Gran Rosario fue de 7,3% en promedio en 2017 (cuadro 7).

En lo que respecta al segundo componente del déficit, en 2017 en Gran Rosario poco más de 25.500 viviendas corresponden a la categoría de viviendas irrecuperables³, representando el 5,2% de los hogares. Se evidencia aquí, una marcada diferencia con Gran Córdoba donde la cantidad de viviendas irrecuperables es marginal, ascendiendo al 1,5% de los hogares (Cuadro 7).

Con la información obtenida se está en condiciones de estimar la cantidad de viviendas necesarias para solucionar el déficit cuantitativo habitacional (DHCC) de la población, el cual arroja un valor de 61.000 y representa el 11,5% de los hogares en el Gran Rosario en 2017.

Cuadro 7. Déficit habitacional cuantitativo en Gran Rosario, Gran Santa Fe, Gran Córdoba, Total Aglomerados País. Promedio 2016 y 2017

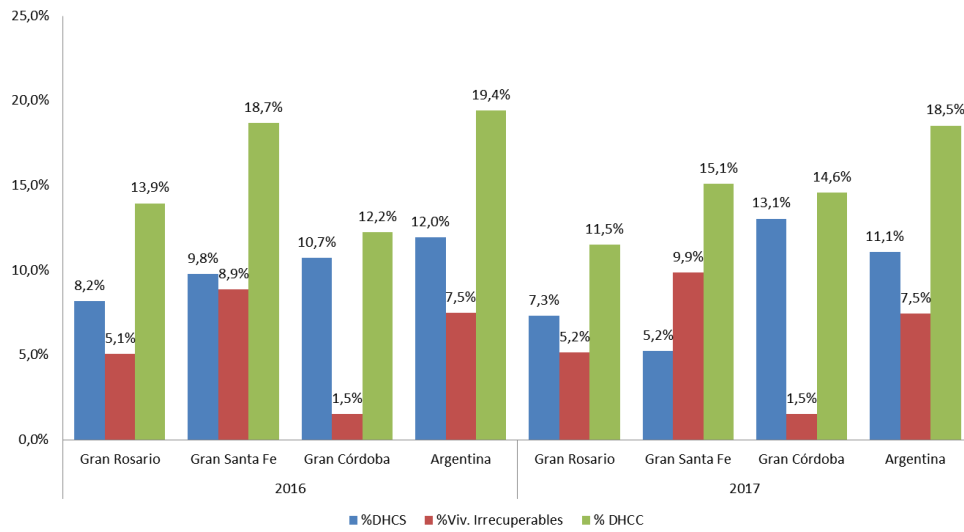
	2016				2017			
	Gran Rosario	Gran Santa Fe	Gran Córdoba	Argentina	Gran Rosario	Gran Santa Fe	Gran Córdoba	Argentina
Hogares	492.924	193.187	545.021	10.040.337	494.462	186.319	577.032	10.055.119
Viviendas	452.551	174.266	486.586	8.840.442	458.224	176.568	501.725	8.941.112
DHCS*	40.373	18.921	58.435	1.199.896	36.238	9.752	75.307	1.114.008
Viviendas irrecuperables	25.056	17.161	8.323	751.706	25.520	18.410	8.763	749.328
DHCC**	65.429	36.082	66.758	1.951.601	61.758	28.161	84.070	1.863.335
%DHCS	8,2%	9,8%	10,7%	12,0%	7,3%	5,2%	13,1%	11,1%
%Viv. Irrecuperables	5,1%	8,9%	1,5%	7,5%	5,2%	9,9%	1,5%	7,5%
% DHCC	13,9%	18,7%	12,2%	19,4%	11,5%	15,1%	14,6%	18,5%

Nota: *Valores promedio

Fuente: Elaboración propia en base a datos de EPH.

³ Corresponden a aquellas viviendas que presentan materiales no resistentes ni sólidos o de desecho al menos en uno de sus componentes.

Gráficos 6. Déficit Habitacional Cuantitativo



Nota: *Valores promedio

Fuente: Elaboración propia en base a datos de EPH.

2. VIVIENDA VACÍA

Desde el punto de vista económico, una vivienda vacía representa un uso ineficiente de los recursos, dado que la misma podría ocuparse con fines alternativos (costo de oportunidad). Por el lado urbanístico, la existencia de viviendas vacías lleva a la despoblación, la pérdida de equipamiento comunitario y la marginalidad, entre otros. Pero además, constituye una violación al derecho, en especial cuando se considera que el acceso a la misma debe estar garantizado.

En este contexto, muchos países comenzaron a legislar con el objetivo de mitigar este problema, en especial cuando el número de personas sin hogar comenzó a crecer en las economías desarrolladas durante la década del noventa. La legislación se direccionó en dos sentidos: por un lado, con el fin de movilizar las viviendas vacías, es decir generando incentivos para que vuelvan a estar en el mercado (alquiler o venta) y por otro, hacia el desarrollo de políticas de vivienda social sin intervenir en las vacías (Escajedo, Garrido, & Gorrotxategui, 2001).

A continuación, se exponen los antecedentes internacionales tendientes a brindar las distintas definiciones y metodologías de vivienda vacía dado que no existe uniformidad de criterio. Luego, a partir de información Censal, se analiza este fenómeno en la ciudad de Rosario y se lo compara con otras regiones del país. Por último, se infiere el fenómeno de la vivienda vacía a partir de otras fuentes de información, que permiten contar con datos más actualizados que los censos.

2.1 Antecedentes del Concepto de Vivienda Vacía

La problemática de la vivienda vacía también denominada como vacante, abandonada, inhabitable, entre otras, alcanzó especial énfasis en la década de los noventa cuando muchos países vieron crecer el número de personas sin hogar. La intervención pública en aras de mitigar este problema en casa país o región asumió su propia conceptualización del término vivienda vacía, por lo que existe una multiplicidad de criterios y que a continuación se repasan algunos de ellos.

En **Bélgica**, uno de los primeros antecedentes es la Ley Federal de 1993 la cual consideraba que no podía permitirse la existencia de personas sin hogar mientras hubiera inmuebles construidos abandonados. Luego, nacieron todo tipo de normativas sobre vivienda vacía que van desde el ámbito federal hasta municipal pasando por el regional. Se puede resumir la existencia de tres grandes situaciones calificables como “vivienda vacía”: a) desocupación, que está vinculada al

desuso de la vivienda; b) abandono, relacionada con el deterioro de una vivienda (la misma puede encontrarse ocupada); c) inhabilitada, vinculada con el deterioro de una vivienda sumado a la falta de elementos de confort mínimos (tales como sanitarios).

La segunda residencia o de vacaciones está excluida, en general, de los instrumentos de intervención aunque los propietarios asumen impuestos que gravan a éstas. Para materializar que una vivienda esté desocupada, abandonada o en situación de inhabilitación los poderes públicos lo presumen a través de algunos hechos. En el caso de desocupación, la falta de domiciliación (no hay ninguna persona domiciliada en la vivienda) así como niveles de consumos energéticos y de agua que se consideran mínimos (5 m³ de agua y consumo inferior 10 Kw en el caso de electricidad). Para el abandono, se observan distintos signos tales como ventanas rotas, jardín descuidado, ausencia de puertas, grietas en paredes, graves desperfectos en los tejados. En el caso de inhabilitación y/o desocupación, se presta atención a la falta de mobiliario indispensable para ser habitada, como pueden ser sanitarios, agua corriente, entre otros.

Vale considerar que la ocupación ilegítima de una vivienda, aún con fines residenciales, equivale a su no ocupación, por lo tanto, no está exenta de intervención pública. Por otro lado, un requisito a considerar es el tema del tiempo dado que se exige un período de permanencia de la vivienda en estado de abandono, desocupación o inhabilitación, el cual varía en función del ente territorial que aprueba la norma pero, en general, van desde los seis meses a los dos años.

La legislación **francesa** en esta materia nace en los años noventa cuando se concretaron leyes que pretendían garantizar el derecho a la vivienda en el marco de la obligación de solidaridad. Aquí el objeto de intervención es aquella vivienda cuyo titular no la pretende usar, es decir la posee deliberadamente en desuso. Se considera como vivienda vacía cuando reúne uno de los siguientes requisitos: está habitable, es decir, está cubierta, cerrada y provista de elementos mínimos de confort (instalación eléctrica, agua corriente y sanitarios), está deshabitada y vacía de muebles o provista de un mobiliario insuficiente para que pueda ser ocupada y la vacancia se prolonga al menos durante un plazo. Se excluye de la definición anterior cuando se trata de una segunda residencia o necesita importantes labores de rehabilitación para ser habitable (aquellos que excedan del 25% del valor de la vivienda) o se utiliza al menos durante 30 días consecutivos en ese plazo o bien, la vacancia es ajena a la voluntad de su titular.

El proceso que detecta la existencia de una vivienda vacía es cuando no pagan la *taxe d'habitation*. Cuando ello ocurre, el gobierno francés envía un oficio de pago de la tasa por vivienda vacía. También representantes del Estado investigan a través de la consulta a organismos de distribución del agua, gas, electricidad o teléfono así como a través de consultas con profesionales del sector inmobiliario con el fin de conocer el detalle de la vacancia.

En el caso de **Inglaterra**, la preocupación por la vivienda vacía nace en 1994 cuando se crea una entidad sin fines de lucro y con asignación presupuestaria pública denominada como Agencia de Hogares Vacíos (*Empty Homes Agency*) ante la necesidad de resolver el incremento de personas sin techo. La definición de vivienda vacía se vincula con el tiempo de desocupación, estableciéndose un periodo superior a seis meses, considerándose a éste como el tiempo normal para una situación de tránsito. Las razones de desocupación no importan como criterio general aunque existen algunas excepciones:

- a) su titular no posee otra vivienda pero la mantiene desocupada porque por motivos laborales o de cuidado a otras personas residen temporalmente en otro lugar;
- b) su titular reside temporalmente en otro lugar porque necesita recibir cuidados;
- c) son segundas residencias o viviendas de vacaciones;
- d) son viviendas en proceso de venta o alquiler (la intención del propietario de incluir su propiedad en el mercado ha de ser verdadera);
- e) son viviendas en proceso de determinación de su titularidad a causa del fallecimiento de su titular; y
- f) concurre alguna otra causa recogida en otras disposiciones (ejemplo: militar destinado temporalmente a otro lugar, etc.).

El proceso que determina la existencia de una vivienda vacía está a cargo de agentes locales que llevan adelante un proceso de investigación que involucra: preguntar a los vecinos, observar signos externos de la casa como por ejemplo que las ventanas estén rotas; la autoridad debe conocer la situación administrativa de las viviendas, los planes urbanísticos, la situación personal y las intenciones de los propietarios entre otras.

En **España**, la legislación en este tema no es uniforme a lo largo de todo el territorio. No obstante, el Censo de Población y Vivienda de 2001 llevado a cabo en todo el país consideró que una vivienda desocupada o vacía es cuando no es la residencia habitual de alguna persona y no es utilizada de

forma temporal o esporádica. Se tratan de viviendas deshabitadas y disponibles para la venta, alquiler o abandono (Vinuesa, De la Riva, & Palacio, 2008).

En el municipio de **Cataluña** se parte de la existencia de una vivienda a partir del otorgamiento de una licencia de primera ocupación que sirve para controlar si el edificio puede habilitarse para el uso pretendido, en este caso, el uso residencial, por estar en zona apropiada y reunir las condiciones idóneas de habitabilidad, seguridad y salubridad. En un borrador de un reglamento de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales de 2004, la vivienda desocupada es aquella que no tiene las condiciones de habitabilidad inmediatas y la que no supere el consumo mínimo de 5 m³ de agua y 15kw electricidad, previo a un año de aviso. La Ley de Derecho de Vivienda de Cataluña define a la vivienda vacía como aquella que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A tal efecto serán causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.

Por su parte, el Ayuntamiento de **Sevilla** considera a una vivienda desocupada cuando no cumple las siguientes características: a) que constituya la vivienda habitual de su titular; b) que esté ocupada por algún miembro familiar de su titular o no, c) que esté afectada a alguna explotación económica y d) que esté cedida en uso a terceros por cualquier título.

En el **País Vasco**, la Estadística Bianual de Vivienda Vacía las define como aquellas que llevan desocupadas más de un año interrumpido, no son utilizadas como segundas residencias y no se encuentran en oferta en el mercado. Para considerarla como tal el gobierno Vasco tendrá en cuenta: a) datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes; b) consumos bajos de agua, gas y electricidad; c) recepción de correos y notificaciones en otros lugares; d) utilización habitual de otros lugares para la comunicación telefónica e informática; e) declaraciones o acto propios del titular de la vivienda; f) declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las Administraciones Públicas que tiene atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad en general y g) declaraciones de los vecinos próximos.

El Observatorio **Vasco** de la Vivienda realiza una encuesta que clasifica a las viviendas familiares en principales y vacías, dentro de este último grupo se incluyen las viviendas secundarias y

desocupadas. Las principales u ocupadas son aquellas que se utilizan toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas (con independencia de que estén o no empadronadas), mientras que las vacías son todas las que no se consideran como principal. Las vacías de temporada o secundarias son las que se utilizan solamente una parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones. Las vacías deshabitadas o desocupadas son aquellas que cuando, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentran deshabitadas por personas. También existe una definición adicional denominada vivienda gestionable que dentro del grupo de las viviendas deshabitadas, son las que no estando destinadas a segunda residencia, tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta ya sea para venta y/o alquiler.

En **Bilbao**, para la elaboración del inventario de vivienda vacía en 2015 se ha procedido al cruce de diferentes registros de viviendas partiéndose del padrón de habitantes seleccionando las viviendas en las que no hay personas empadronadas. Asimismo, se ha utilizado la base del Consorcio de Aguas de Bizkaia con el objetivo de comprobar los consumos de agua en estas viviendas. Además, se ha utilizado información procedente del Impuesto de Actividades Económicas para identificar los negocios que desarrollan su actividad en viviendas y la base del depósito de fianzas de alquiler del Gobierno Vasco. Finalmente, se ha completado la información con datos procedentes del Catastro tal como superficie, año de antigüedad, entre otros.

En **Argentina**, el CNPHyV 2010 clasificó a una vivienda como deshabitada cuando se encuentra en alquiler o venta o en construcción o se usa como comercio, oficina o consultorio o se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal o por otra razón.

En el caso de la **provincia de Santa Fe**, existen dos proyectos de ley que buscan regular el mercado inmobiliario, lo que involucra la intervención sobre las viviendas vacías. Uno de ellos, considera que un inmueble ubicado dentro del radio urbano y apto para el uso residencial está deshabitado cuando durante un año presenten consumos de energía eléctrica, gas y agua inferiores a los establecidos por el decreto reglamentario. Aquellos inmuebles deshabitados serán gravados con un impuesto inmobiliario adicional y progresivo, entre el 50% y hasta el 100% del impuesto inmobiliario. El otro proyecto sostiene que una vivienda está deshabitada cuando no registre

consumo en el servicio de agua, luz y gas en el período de un año. Las mismas soportarán un impuesto inmobiliario adicional y progresivo de hasta cinco veces el valor de Impuesto Inmobiliario anual y cuya relación fijará la Ley Impositiva anual.

2.2 Análisis censal de las viviendas vacías en Rosario

Según datos del CNPhyV 2010, en el ciudad de Rosario se registraron un total de 357.057 viviendas particulares, de las cuales 67.079 no se encontraban con personas presentes al momento de realizarse el operativo censal, es decir el 18,8% de las mismas. En lo que respecta al Departamento Rosario⁴, la cantidad total de viviendas ascendía a 434.581, estando sin personas presentes un total de 80.040 viviendas.

El Censo Nacional de Población y Vivienda considera que una vivienda está **habitada** a aquellas que cuando se realizó el operativo, el encuestador encontró personas presentes o aunque contaban con todas las personas temporalmente ausentes, luego de indagar con vecinos y/o porteros, le informaron que alguien vive allí. Por su parte, una vivienda se considera **deshabitada** por diversos motivos: se encuentra en alquiler o venta, ó está en construcción, ó se usa como comercio, oficina o consultorio, ó se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal, ó por otra razón (Imagen 1). De este modo, el CNPhyV 2010 considera viviendas deshabitadas tanto aquellas que no están efectivamente disponibles para este uso (comercio, oficina o consultorio) como las que no están en condiciones de ser habitadas (en construcción).

⁴ El Departamento Rosario está integrado por las localidades de Arroyo Seco, Funes, Granadero Baigorria, Pérez, Rosario, Villa Gobernador Gálvez, Acebal, Albarellos, Álvarez, Alvear, Arminda, Carmen del Sauce, Coronel Bogado, Fighiera, General Lagos, Ibarlucea, Piñero, Pueblo Esther, Pueblo Muñoz, Soldini, Uranga, Villa Amelia, Zavalla, Coronel Domínguez.

Imagen 1 – Pregunta 2 del cuestionario del CNPHyV 2010

2 La vivienda está...

habitada

con personas presentes

con todas las personas temporalmente ausentes

deshabitada

en alquiler o venta

en construcción

se usa como comercio, oficina o consultorio

se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal

por otra razón

Fin de la entrevista

Fuente: Imagen extraída del cuestionario del CNPHyV 2010.

Al momento de realizarse el Censo, del total de 67.079 viviendas sin personas presentes en la ciudad Rosario, 23.719 viviendas se encontraban con todas las personas temporalmente ausentes, 12.048 estaban en construcción o siendo utilizadas como comercio, oficina o consultorio y aproximadamente 12.000 estaban en el mercado para alquiler y/o venta (por lo que temporalmente están deshabitadas) y otras 18.000 estaban deshabitadas por alguna otra razón (cuadro 8).

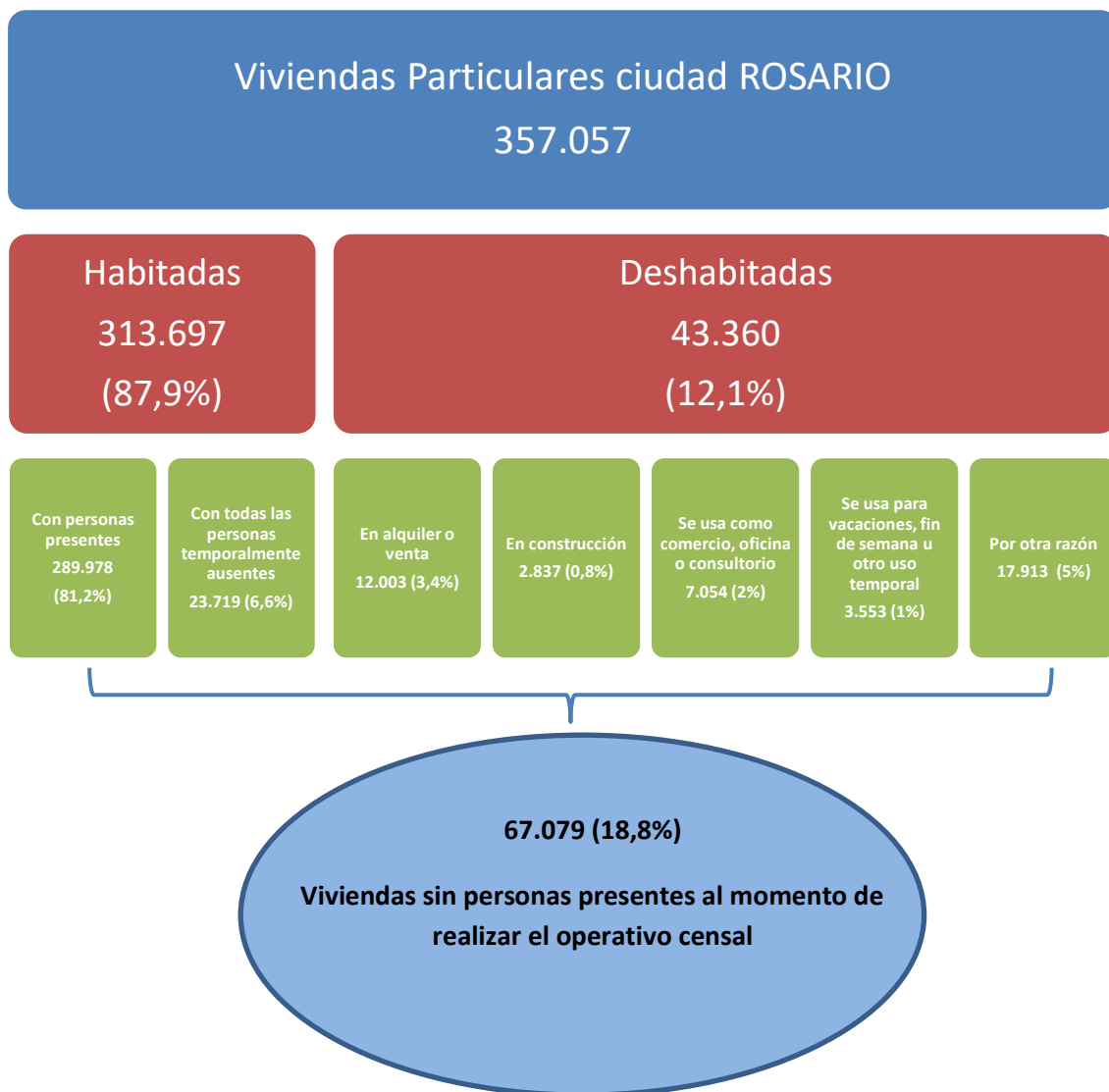
Cuadro 8. Cantidad de viviendas vacías en la ciudad de Rosario y departamento Rosario. Año 2010.

	Rosario		Dpto. Rosario	
Con todas las personas temporalmente ausentes	23.719	35,4%	26.904	33,6%
En alquiler o venta	12.003	17,9%	12.949	16,2%
En construcción	2.837	4,2%	4.423	5,5%
Se usa como comercio, oficina o consultorio	7.054	10,5%	7.625	9,5%
Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	3.553	5,3%	6.989	8,7%
Por otra razón	17.913	26,7%	21.150	26,4%
	67.079	100%	80.040	100%

Fuente: Elaboración propia en base a CNPHyV 2010

Si se consideran las diferentes definiciones adoptadas a nivel internacional sólo unas 17.913 viviendas relevadas en el CNPHyV 2010 podrían asimilarse al concepto de vivienda vacía en la ciudad de Rosario, lo que representa el 5% del total de viviendas particulares. Dichos guarismos se corresponden a las viviendas consideradas como deshabitadas cuyo motivo responde a “por otra razón” (esquema 1). El resto de las viviendas particulares deben tenerse en cuenta como no vacías por las siguientes razones. En el caso de las viviendas clasificadas como “*con todas las personas temporalmente ausentes*”, se verificó, a través de una consulta al Instituto Provincial de Estadísticas y Censos (IPEC), que el censista la ponía bajo dicha categoría cuando lograba chequear con un vecino y/o portero que dicha vivienda se encuentra habitada, sólo que está vacía al momento del operativo. En lo que respecta a viviendas “*en alquiler o venta*”, se corresponden a viviendas que están disponibles en el mercado y que temporalmente están vacías, por lo que no sería motivo de intervención pública según lo analizado en los antecedentes internacionales. La categoría “*en construcción*” no puede considerarse como vacía dado que no están en condiciones de ser habitadas. En lo que respecta a las clasificadas en vivienda que “*se usa como comercio, oficina o consultorio*” tampoco pueden considerarse como vacías debido a que tienen otro fin al habitacional y por ende, no están disponibles en el mercado. Finalmente, las viviendas que fueron clasificadas como “*se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal*” no suelen tomarse como vacías sino como segundas residencias según evidencian los antecedentes internacionales.

Esquema 1 – Clasificación de las Viviendas Particulares en la ciudad de Rosario



2.2.1 Análisis comparativo y evolución de la vivienda vacía

A los fines de comparar el fenómeno de la vivienda vacía en la ciudad de Rosario con lo que sucede en otras localidades o regiones de características similares, se presentan en el cuadro 9 además de los datos de la ciudad de Rosario, los de las ciudades de Santa Fe y Córdoba; la Provincia de Santa Fe y de Córdoba y el total país.

La información censal evidencia que la proporción de viviendas vacías en la ciudad de Rosario es algo superior a la registrada en el promedio nacional, así como también al valor de las otras ciudades bajo análisis, con excepción de la provincia de Santa Fe.

La ciudad de Córdoba es la que registra la menor proporción de viviendas vacías, representando el 2,9% del total, al mismo tiempo que una proporción significativamente mayor de viviendas con todas las personas temporalmente ausentes.

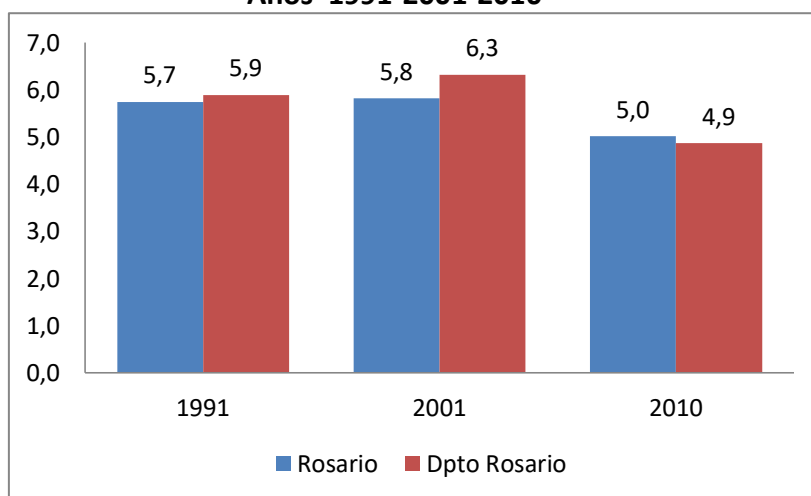
Cuadro 9. Porcentaje de viviendas según condición de ocupación. Año 2010

	Ciudad Rosario	Ciudad Santa Fe	Ciudad Córdoba	Prov. Santa Fe	Prov. Córdoba	Total País
Con personas presentes	81,2	85,0	81,2	82,9	79,4	81,9
Con todas las personas temporalmente ausentes	6,6	5,3	9,4	5,4	8,5	6,8
En alquiler o venta	3,4	2,4	3,3	2,1	2,6	2,0
En construcción	0,8	1,1	1,2	1,4	1,9	1,5
Se usa como comercio, oficina o consultorio	2,0	1,6	1,8	1,3	1,2	1,2
Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	1,0	0,6	0,3	1,7	2,6	2,4
Por otra razón (VIVIENDA VACÍA)	5,0	4,0	2,9	5,2	3,9	4,2
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a CNPhyV 2010.

En relación con la evolución de las viviendas vacías, la comparación intercensal muestra que para los años 1991 y 2001 la proporción de viviendas vacías en la ciudad de Rosario se mantiene bastante estable, para luego registrar un descenso en el año 2010. Similar situación se presenta para el departamento Rosario, presentando en el año 2010 la proporción más baja de viviendas vacías de los últimos 20 años.

**Gráfico 7. Evolución de las Viviendas vacías en Rosario y Dpto. Rosario.
Años 1991-2001-2010**



Fuente: Elaboración propia en base a CNPhyV 1991, 2001, 2010.

Estos datos resultan relevante dado que en la comparación intercensal 2001-2010 se registra un incremento en la cantidad de viviendas de Rosario y del área en alrededor del 33% del total, como se presentó en la sección 1 (Cuadro 2 y Gráfico 2).

2.2.2 Distribución espacial de las viviendas vacías

Para conocer la distribución dentro de la ciudad de Rosario de las viviendas vacías, se analizó la proporción de viviendas vacías en el total de viviendas, empleando datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010. La unidad de análisis espacial adoptada fue el radio censal, que es la unidad de agregación de los datos más pequeña que los Censos ponen a disposición.

Se aplicaron técnicas de Análisis exploratorio de datos espaciales, las cuales dieron como resultado el mapa LISA5 (mapa 1). Este muestra, en diferentes colores, radios censales en que la proporción de viviendas vacías es significativamente diferente (alta o baja) que la media de Rosario⁶. En el mapa:

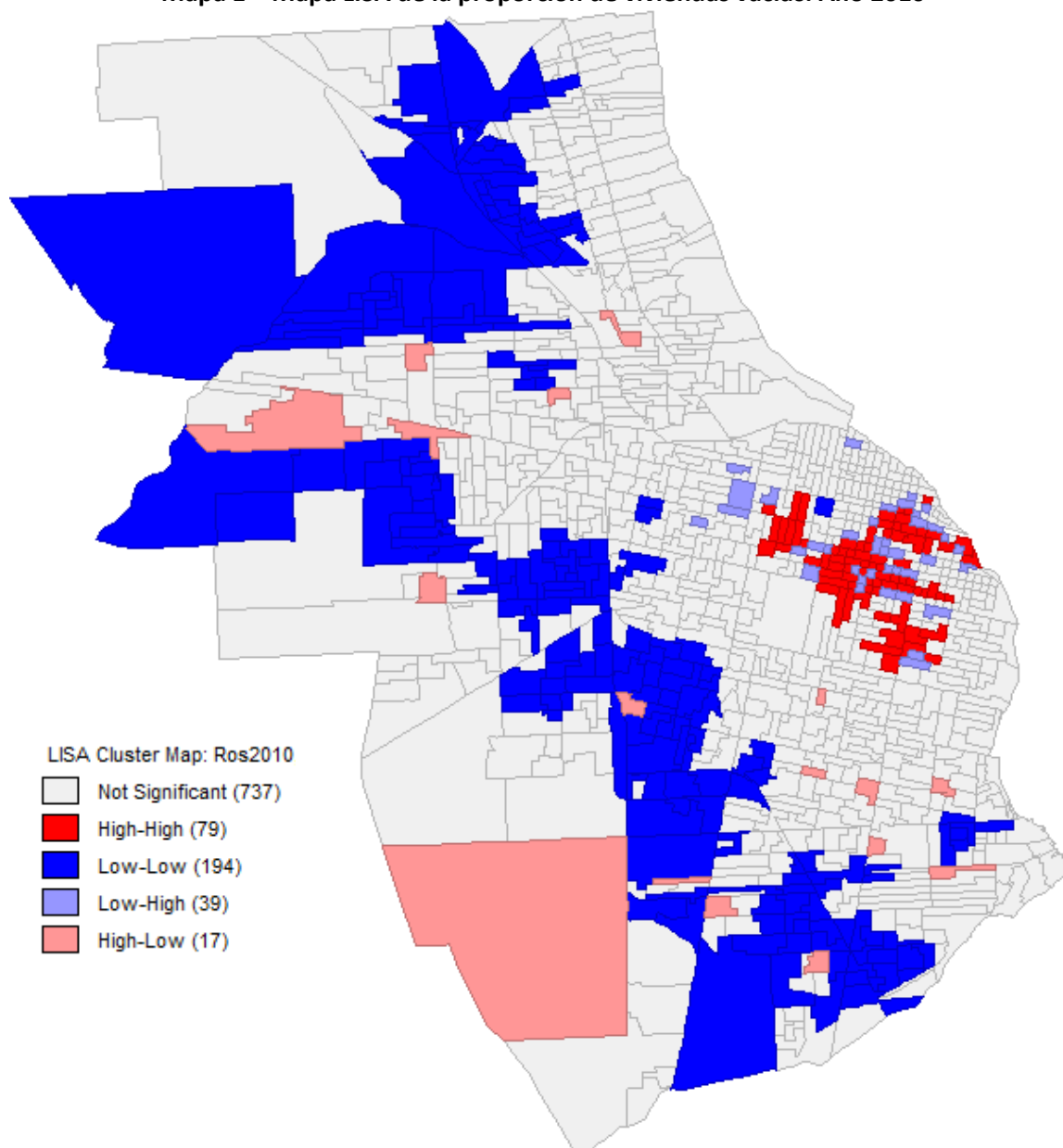
- Las zonas coloreadas de rojo, referenciadas como *High-High* (alto-alto), son conglomerados de radios con valores altos, rodeados de radios que, en promedio, también tienen valores altos.

⁵ Sigla en inglés de Indicadores locales de asociación espacial.

⁶ En adelante, cuando se habla de valores “altos” o “bajos” se entiende que son “significativamente altos” o “significativamente bajos”, en el sentido estadístico del concepto de significación.

- Las zonas coloreadas de azul, referenciadas como *Low-Low* (bajo-bajo) tienen la misma interpretación que el anterior pero para valores bajos.
- Las zonas coloreadas de celeste, referenciadas como *Low-High* (bajo-alto), son aquellas donde hay radios de valores bajos rodeados de otros que, en promedio, son de valores altos.
- Las zonas coloreadas de rosa, referenciadas como *High-Low* (alto-bajo), son aquellas donde ciertos hay radios con valores altos rodeados de otros que, en promedio, son de valores bajos.
- Los radios censales no coloreados son aquellos que tienen proporciones de viviendas vacías que no se diferencian significativamente de la media.

Mapa 1 – Mapa LISA de la proporción de viviendas vacías. Año 2010



Fuente. Elaboración propia con datos y cartografía de IPEC Santa Fe.

En el mapa 1 se destacan varios conglomerados, muy cercanos entre sí, de valores alto-alto (coloreados de rojo) situados en la Zona Central (micro y macrocentro) de la ciudad de Rosario. Esto significa que allí se concentran las mayores proporciones de viviendas vacías de toda la ciudad, ya que no se observan conglomerados de este tipo en otras partes.

Esos conglomerados, a su vez, están orlados o intercalados con conglomerados de valores bajo-alto (coloreados en celeste). Se trata de aquellos donde radios con valores bajos aparecen rodeados de radios con valores que, en promedio, son altos. En otras palabras, los valores bajos son valores atípicos en zonas de valores generalmente altos.

Ambos grupos de conglomerados, donde prevalecen o abundan proporciones de viviendas vacías altas, conforman una región discontinua pero bastante extensa, que cubre una gran parte de la Zona Central que se extiende al sur de calle Santa Fe.

Como contrapartida, casi toda la periferia de la zona densamente urbanizada de la ciudad está ocupada por una sucesión casi continua de conglomerados de valores bajo-bajo. La única discontinuidad importante se observa en el barrio de Fisherton, a los lados de la avenida Eva Perón.

También se observan radios dispersos con valores Alto-bajo, es decir, valores atípicos altos en medio de valores bajos.

Como apreciación general, puede decirse que la distribución de viviendas vacías en Rosario presenta el mismo patrón de distribución geográfica que tienen muchas otras variables socioeconómicas en la ciudad: un patrón de oposición centro-periferia.

2.3 Análisis de las viviendas vacías a través de otras fuentes de información

Dado que el último censo de población data del año 2010, se buscó aproximar la estimación de la vivienda vacía a partir de otras fuentes de información. Para ello, luego de tomar como referencia los antecedentes internacionales para identificar una vivienda vacía y de analizar diferentes alternativas se decidió tomar el consumo de electricidad de los usuarios residenciales en la ciudad de Rosario.

Se considera vivienda vacía a aquellos usuarios residenciales que registraron un consumo bimestral inferior a 10Kwh (cuadro 10). Se tiene así, que el año 2017 había en la ciudad de Rosario unas 17.658 viviendas vacías, representando esto el 4,3% del total de viviendas, valores levemente más bajos a los arrojados por el censo 2010.

**Cuadro 10. Cantidad de usuarios residenciales por rango de consumo bimestral.
Promedio año 2017**

Rango de Consumo (Kwh/bim)	Residencial	Residencial Social		Total
		Nacional	Provincial	
De 0 a 10	17.658	3.490	4.019	25.168
De 11 a 20	2.910	518	213	3.641
De 21 a 240	99.601	24.429	7.049	131.079
Mayor a 240	135.374	31.443	86.971	253.788
Total	255.543	59.881	98.252	413.675

Fuente: Elaboración propia en base a datos provistos por la Empresa Provincial de la Energía (EPE).

3. PERMISOS CONSTRUCCIÓN

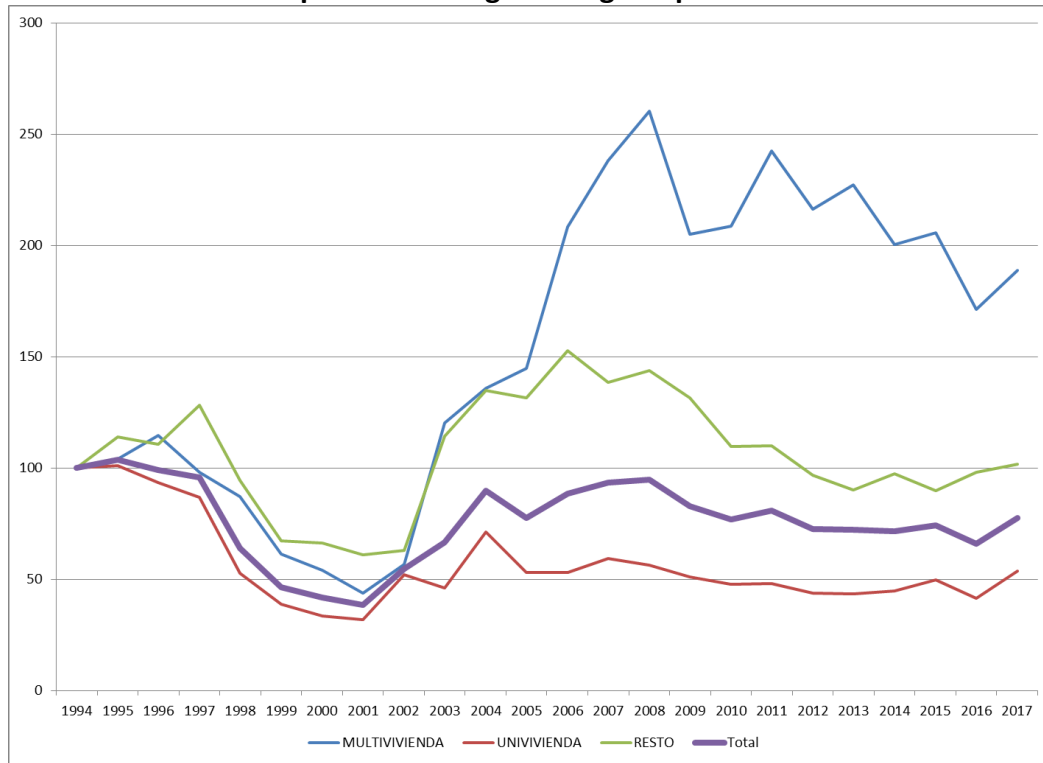
El presente apartado tiene como objetivo analizar la información proveniente de los permisos de construcción que la Municipalidad de Rosario otorga a tal fin. La misma es sumamente valiosa dado que muestra la intención⁷ de construcción en la ciudad considerando el destino del permiso (vivienda, industria, almacenaje y galpones, etc.) así como el emplazamiento territorial.

3.1 Evolución de los permisos, viviendas y superficie permitida

El análisis de la cantidad de permisos otorgados entre 1994 y 2017 permiten diferenciar tres períodos: i) caída durante la Convertibilidad, ii) recuperación y auge postconvertibilidad y, iii) contracción post crisis 2008/9 (gráfico 8). En el primero (1994-2001), la reducción promedio interanual en la cantidad de permisos fue del 33%. En 2002, se observa un cambio de tendencia debido al incremento del 42% en el total de permisos, impulsados por los destinados a univiviendas (64%) y multiviviendas (30%). Dicho comportamiento se mantiene hasta 2008, aunque en 2005 el total de permisos sufre una caída del 14% explicado por la reducción en univiviendas (25%). Luego, se registra una contracción de los permisos otorgados que se mantiene hasta el final del período analizado, salvo excepciones. En este último período (2009-2016), la caída anual promedió el 4% anual. Sin embargo, en 2017 se muestra una mejora del indicador dado que la cantidad de permisos otorgados se incrementó un 17% respecto del año anterior, impulsado por las univiviendas (30%).

⁷ Vale considerar algunas particularidades en relación con los permisos de edificación. Esta información muestra una intención de construir por lo que no se conoce si efectivamente la obra ha sido finalizada así como tampoco el tiempo de su realización. Por otro lado, existen obras construidas o en proceso de construcción sin su correspondiente permiso siendo relevadas con posterioridad cuando se realizan inspecciones, relevamientos fotogramétricos y/o censos.

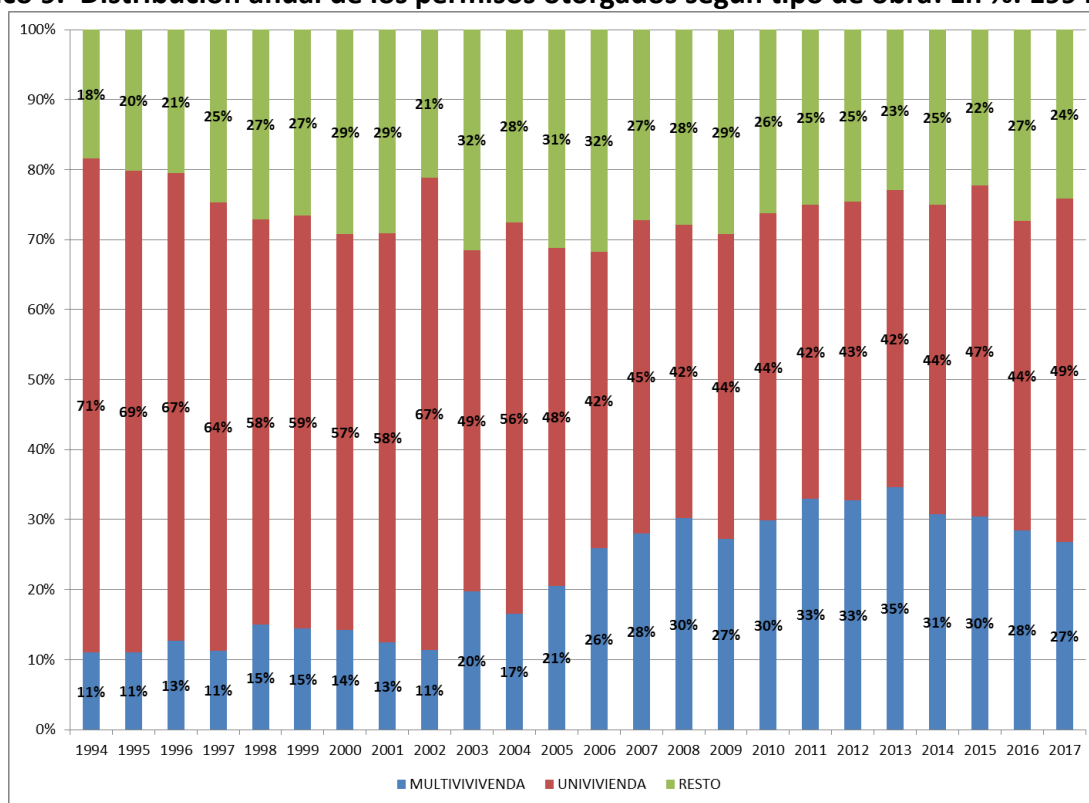
Gráfico 8. Evolución de los permisos otorgados según tipo de obra. 1994-2016. 1994=100



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

En relación con la distribución de los permisos, se observa un cambio a partir de la crisis de 2001/2 cuando pasa a tener una mayor proporción aquellos destinados a multiviviendas en detrimento de las univiviendas (gráfico 9). En el período comprendido entre 1994 y 2002, el promedio de permisos destinados a univiviendas asciende al 63% mientras que en la etapa siguiente se ubican en torno al 45%. Lo contrario se observa en multiviviendas cuya participación promedio pasa del 13% en el primer período al 28% en el segundo.

Gráfico 9. Distribución anual de los permisos otorgados según tipo de obra. En %. 1994-2017.



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

También se observa el cambio en la composición entre univiviendas y multiviviendas en cuanto a las viviendas permisadas⁸ (cuadro 11). En el período 2003-2017, se permisaron un total de 78.153 viviendas nuevas, lo cual representa un incremento del 286,5% en relación con la etapa 1994-2002. En términos promedios, entre 2003-2017, se permisaron una media de 5.210 viviendas anuales, lo que representa un incremento del 131,9% en relación con la fase anterior. Dichos incrementos se explican por las viviendas nuevas permisadas en multiviviendas: entre 2003 y 2017 se proyectaron unas 4.776 viviendas anuales mientras que el promedio anual de 1994-2002 fue de 1.498. La situación contraria se observa en univiviendas donde el número de viviendas nuevas proyectadas en promedio descendió de 749 unidades anuales entre 1994 y 2002 a 434 en la etapa 2003-2017.

⁸ En el caso de univiviendas, cada permiso otorgado en construcción de una nueva obra se puede asociar a una vivienda nueva pero no así en las multiviviendas.

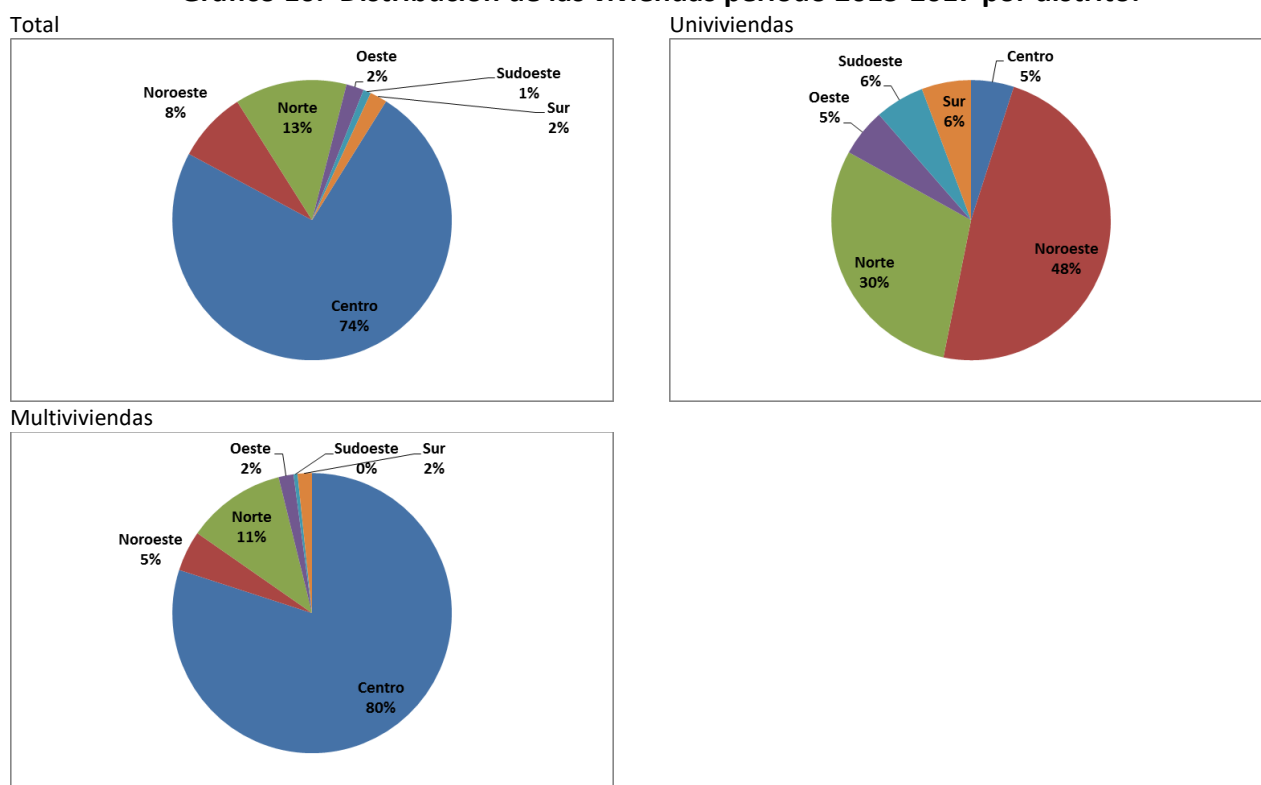
Cuadro 11. Cantidad de viviendas nuevas permitidas según univiviendas y multiviviendas.

Período	Multiviviendas	Univiviendas	Total Viviendas
Acumulado			
1994-2002	13.481	6.739	20.220
2003-2017	71.646	6.507	78.153
Variación	431,5%	-3,4%	286,5%
Promedio			
1994-2002	1.498	749	2.247
2003-2017	4.776	434	5.210
Variación	218,9%	-42,1%	131,9%

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

En relación con la distribución territorial de las nuevas viviendas proyectadas entre 2013 y 2017, el 74% de éstas se encuentran en el distrito Centro, seguidos por los distritos Norte y Noroeste, con participaciones del 13% y 8%, respectivamente (Gráfico 10). Al considerarse el destino de la mismas, el 80% de las viviendas en multiviviendas se permisaron en el distrito Centro, seguido con el 11% en el Norte, mientras que el 48% de las univiviendas se proyectaron en el Noroeste, seguido por el 30% correspondientes al distrito Norte.

Gráfico 10. Distribución de las viviendas período 2013-2017 por distrito.



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

Con respecto a los metros cuadrados permisados, éstos mostraron una tendencia descendente durante los noventa, la cual se revierte luego de la crisis de 2001/2 (gráfico 11). Entre 2003 y 2007 el total de metros permisados creció a una tasa anual del 35,5%, explicado por la buena performance de los destinados a multiviviendas cuyo crecimiento promedio anual alcanzó al 62% en dicho período⁹. Este auge puede explicarse por la desconfianza en el sistema financiero producto del “corralito” en 2001, que hizo que los excedentes generados en aquellos sectores favorecidos por la nueva relación cambiaria se dirigieran hacia el sector¹⁰, y por otro lado, debido a que los primeros años de la salida de convertibilidad el sector mostró una alta rentabilidad ya que los precios de los inmuebles tendieron a mantenerse en dólares, al tiempo que los costos en pesos caían considerablemente (IERIC, 2007).

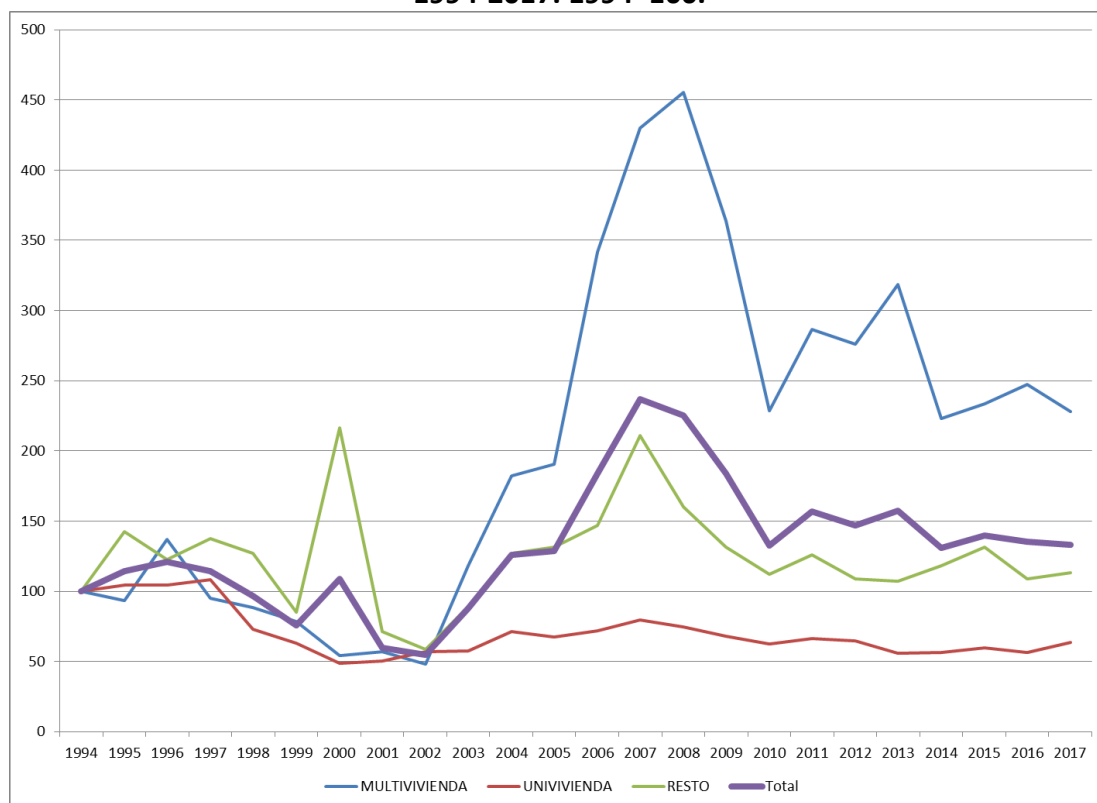
En el período 2007-2010, se observa una caída importante en los metros cuadrados permisados, explicados principalmente por los destinados a multiviviendas, los cuales muestran una contracción interanual del orden del 20,1% en 2009 y de 37,2% en 2010 (gráfico 11). Esta situación puede explicarse por la conjunción de diversos factores: crisis en el sector agropecuario, reducción de márgenes de rentabilidad de proyectos constructivos y sanción del nuevo código urbano en la ciudad de Rosario. En relación con el primero, el conflicto con el gobierno nacional en torno a las retenciones a las exportaciones, introdujo un enrarecimiento del clima de negocios local, postergando las decisiones de inversión del sector agropecuario y afectando negativamente la actividad de la construcción. A ello debe sumarse la caída de los ingresos del agro debido a una fuerte sequía que afectó a la región en 2008 junto con la crisis económica internacional que contrajo fuertemente los precios de los commodities. La disminución proyectada de superficie a partir de 2008, se explica también por la progresiva reducción de los márgenes de rentabilidad de los proyectos constructivos debido a la creciente escasez de terrenos en buenas ubicaciones, incidiendo negativamente en los costos aunados a los aumentos en el resto de rubros que no fueron convalidados por la demanda (IERIC, 2017). La sanción del nuevo código urbano de Rosario en 2008 introdujo un nuevo “ruido” a la actividad dado que redujo la altura permitida para la construcción en el primer anillo y en el anillo central de la ciudad (Avenida Pellegrini, Bulevar Oroño y el río) lo que incrementó los costos del sector. En un terreno del radio céntrico donde antes se podía construir un edificio con 12 pisos, el nuevo código urbano ahora permite uno de siete. Esto

⁹ La superficie permisada creció incluso hasta 2008.

¹⁰ Entre dichos sectores vale mencionar al sector agropecuario del sur de Santa Fe que además tuvo grandes excedentes debido a los altos precios de los commodities. De este modo, el “ladrillo” se transformó en el principal activo de inversión del sector.

explica la caída en los metros cuadrados permitidos, en especial los de multiviviendas, así como también la fuerte suba del año previo a esta modificación dado que muchos desarrolladores se anticiparon a solicitar el permiso para no ser alcanzados por el nuevo código.

Gráfico 11 – Evolución de los metros cuadrados permitidos por tipo de obra. 1994-2017. 1994=100.



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

La evolución de la superficie proyectada en Rosario estuvo en parte acorde al comportamiento de Santa Fe y el país (gráfico 12). En las tres jurisdicciones se observa un incremento de los metros cuadrados entre 2003 y 2007, aunque con un mayor guarismo en 2007 para Rosario dada la necesidad de los constructores de anticiparse a la sanción del nuevo código urbano. En los años posteriores se registra una caída y amesetamiento de la superficie permitida que también se ve reflejado en el consumo de cemento pórtland en la provincia de Santa Fe.

Gráfico 12. Evolución de los metros cuadrados permitidos para el total del país*, provincia de Santa Fe y ciudad de Rosario. 2003-2017. 2003=100.**



*Los municipios considerados para la coyuntura son: Bahía Blanca, Berazategui, Buenos Aires, Casilda, Comodoro Rivadavia, Concordia, Córdoba, Corrientes, Esperanza, Formosa, General Pueyrredón, La Matanza, La Rioja, Neuquén, Paraná, Posadas, Quilmes, Rafaela, Rawson (San Juan), Reconquista, Resistencia, Río Cuarto, Río Gallegos, Salta, San Fernando del Valle de Catamarca, San Isidro, San Juan, San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy, Santa Fe, Santa Rosa, Santiago del Estero, Santo Tomé, Sunchales, Trelew, Ushuaia, Venado Tuerto, Viedma, Villa Carlos Paz, Villa Constitución y Villa María.

** Casilda, Ciudad de Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto y Villa Constitución.

Fuente: elaboración propia en base a datos de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario, INDEC y Asociación de Fabricantes de Cemento Pórtland (AFCP).

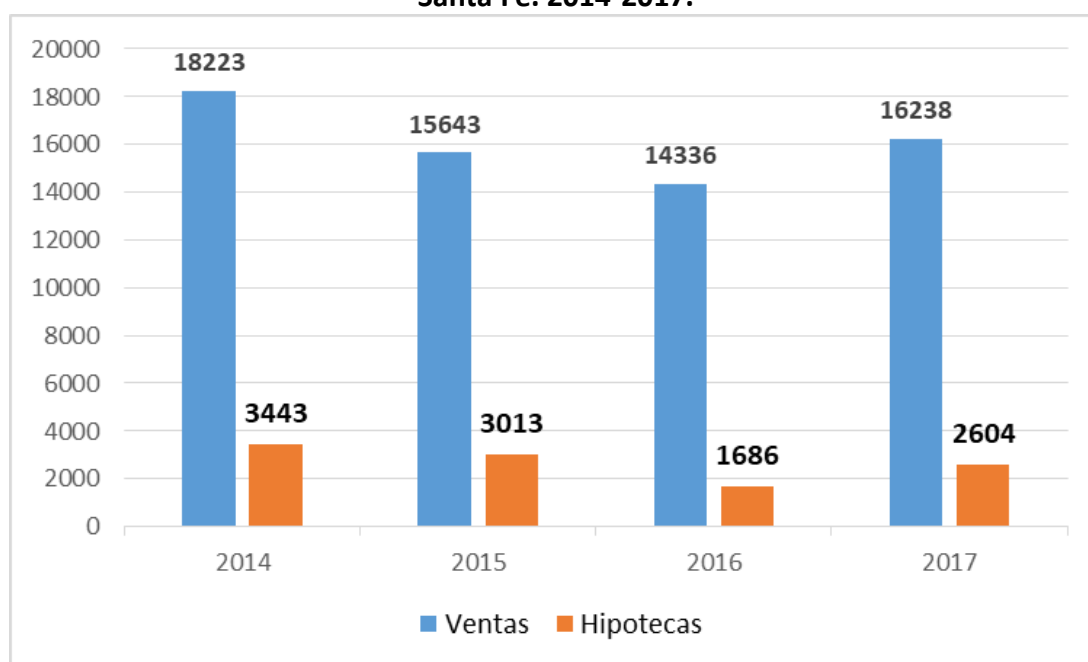
El gobierno nacional intentó revertir la caída del sector a través del lanzamiento a mediados de 2012 del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.). Este implicó una redistribución de los proyectos inmobiliarios desde los grandes centros urbanos hacia localidades más pequeñas, debido a la poca disponibilidad de terrenos para la edificación unifamiliar. También la distribución territorial se encontró condicionada a la disponibilidad de terrenos fiscales cuando el programa se relacionó con el desarrollo de proyectos urbanísticos¹¹. En julio de 2016, se lanza una nueva modalidad del Programa denominado “Solución Casa Propia”¹² que se orienta a la compra de

¹¹ En 2014, el PROCREAR avanzó con la modalidad de préstamos vinculados a proyectos de urbanización emplazados principalmente en terrenos fiscales.

¹² 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

viviendas terminadas ya sea nuevas o usadas, dejando de lado el financiamiento para obras en esa primera etapa. Esta modificación podría beneficiar a los grandes centros urbanos como Rosario aunque aún no se percibe en las estadísticas¹³ de los permisos. Si bien no se tienen datos de cuantas viviendas se compraron bajo el programa, la cantidad de escrituras de ventas e hipotecas en el sur de la provincia de Santa Fe descienden a partir del 2014 hasta el 2016, luego se recupera en 2017, no alcanzando los valores de 2014 (Gráfico 13). En términos absolutos, en el año 2014 hubo unas 1.982 escrituras de ventas más que en 2017, lo que significa un 12,2% de lo escriturado en 2017. Si consideramos las hipotecas, se hicieron unas 839 más que en 2017, lo que implica un 32,2% de lo hecho en este último año.

Gráfico 13. Cantidad de escrituras de Ventas y de Hipotecas en la 2da Circunscripción de Santa Fe. 2014-2017.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Colegio de Escribanos Rosario

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.

¹³ Vale considerar que este relanzamiento puede ser un movilizador del mercado inmobiliario pero no necesariamente el constructivo dado que abarca a propiedades usadas.

3.2 Análisis de los permisos de construcción por distritos municipales

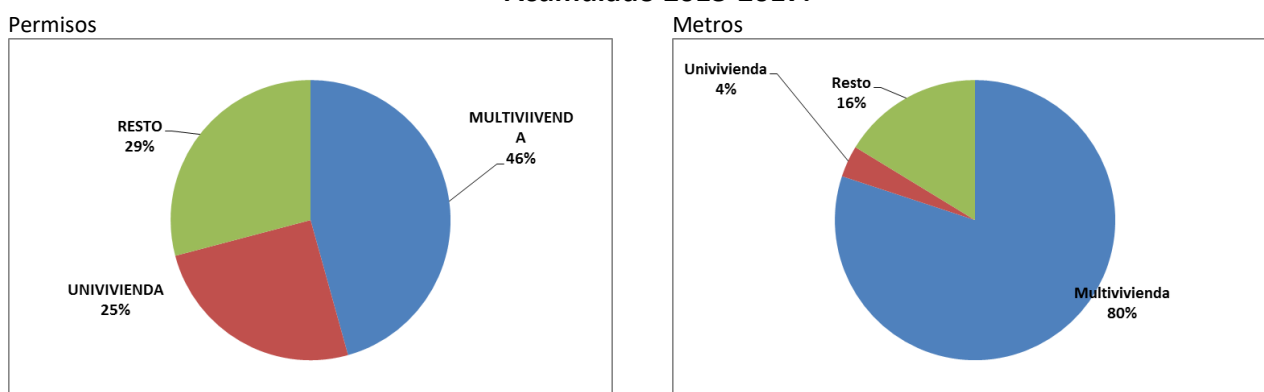
A partir de julio de 2013 las estadísticas de permisos se presentan discriminadas en sus distritos municipales: Centro, Noroeste, Norte, Oeste, Sudeste y Sur. De este modo, se cuenta con la intención de construcción distribuida territorialmente que a continuación se analiza.

3.2.1 Distrito Centro

Según la municipalidad de Rosario¹⁴, en el mismo habita un 25,7% de la población de la ciudad, ocupando el 11,56% de su superficie, lo que implica una densidad de 11.793,33 habitantes por km². Los límites territoriales del Distrito Centro al norte son las vías del ex FFCC Mitre; al este, el Río Paraná; al sur, Av.27 de Febrero, Av. San Martín, calle Amenábar; Av. Francia y Av. Pellegrini y al Oeste, las vías del ex FFCC Belgrano (Futura Troncal), calle Santa Fe y vías del ex FFCC Belgrano.

La característica distintiva de este Distrito, como era de esperarse, es que en el período 2013-2017 el 46% de los permisos otorgados tienen como fin las multiviviendas, las cuales constituyen el 80% de la superficie permitida en el mismo. La situación opuesta se observa en el caso de las univiviendas donde representan el 25% de los permisos otorgados y sólo el 4% de la superficie (Gráfico 14). Esta diferencia es producto de la falta de terrenos que incide negativamente en los costos de los proyectos constructivos, por lo cual se tornan inviables.

Gráfico 14 – Distribución de los permisos y los metros permitidos en el distrito Centro. Acumulado 2013-2017.

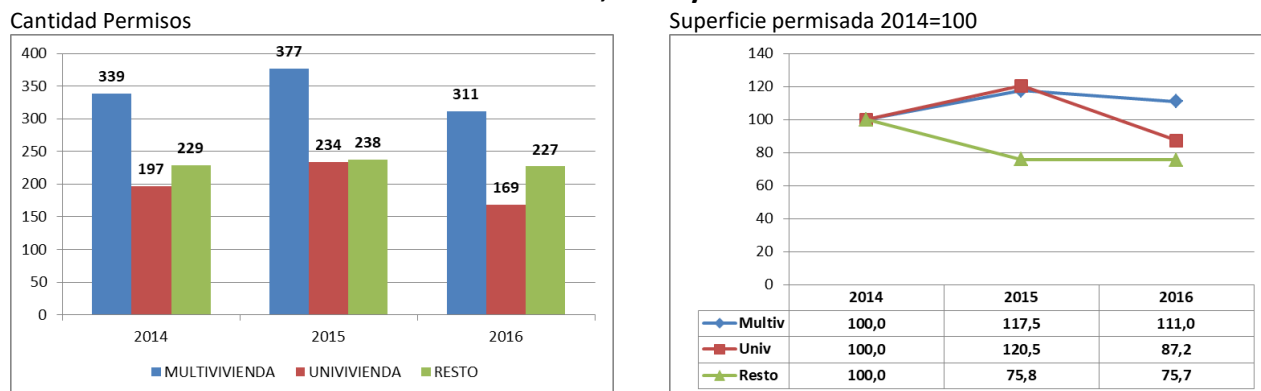


Fuente: elaboración propia en base a datos de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario.

¹⁴ Consultado en www.rosario.gov.ar/web/ciudad/distritos

En cuanto a la evolución, puede observarse que tanto la cantidad de permisos como de metros cuadrados en multiviviendas, destino más importante del distrito, se incrementan en 2015 en relación con 2014 un 11,2% y un 17,5%, respectivamente. En 2016, se registra la situación contraria con una caída del 17,5% en la cantidad de permisos y un 5,5% en la superficie proyectada (gráfico 15).

Gráfico 15. Evolución de los permisos y los metros permitados en el distrito Centro. 2014, 2015 y 2016.



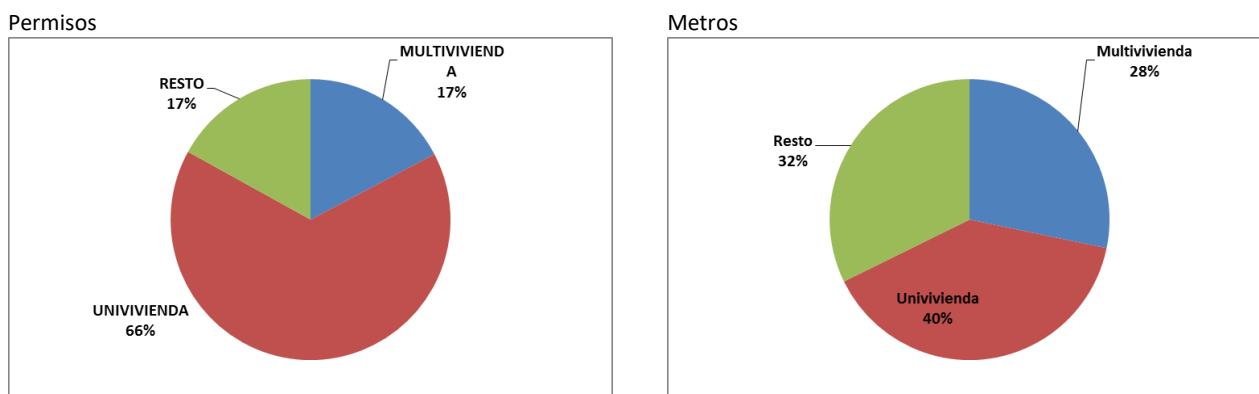
Fuente: elaboración propia en base a datos de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario.

3.2.2 Distrito Noroeste

En el mismo habita un 18% del total de la población de la ciudad, ocupando el 24,5% del total de su superficie, lo que implica una densidad de 3.896,96 habitantes por km². Los límites territoriales del Distrito Noroeste al norte es el límite del Aeropuerto, calle N° 1409 y límite norte del Parque de los Constituyentes; al este, las vías del ex FFCC Belgrano, calle Santa Fe y vías del ex FFCC Belgrano (Futura Troncal); al sur, Av. Pellegrini, Av. de Circunvalación, Camino Pasco, Camino de los Muertos, Camino Cochabamba y límite del Municipio y al Oeste, Arroyo Ludueña y límite del Municipio.

A diferencia del distrito Centro, el destino de multiviviendas es el que menos proporción representa tanto en términos de cantidad de permisos como de superficie permitada. En el distrito Noroeste, el 66% de los permisos otorgados en el período 2013-2017 fueron de univiviendas, las cuales representan el 40% de la superficie proyectada. El segundo destino en importancia, en cuanto a los metros, son los no habitacionales, siendo los de mayor relevancia los destinados a Almacenaje y Galpones y Comercio (gráfico 16).

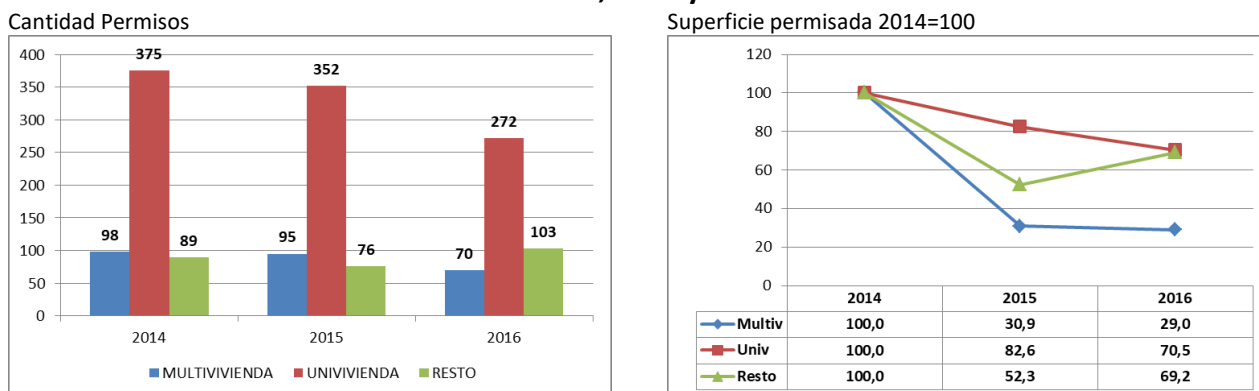
Gráfico 16. Distribución de los permisos y los metros permitados en el distrito Noreste. Acumulado 2013-2017.



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

En relación con la evolución del número de permisos como de la superficie de univiviendas, principal destino del distrito, se registra una caída tanto en 2015 como en 2016. La contracción de los permisos fue de 6,1% en 2015 y de 22,7% en 2016 mientras que la de los metros cuadrados de 17,4% y 14,6%, respectivamente (gráfico 17).

Gráfico 17. Evolución de los permisos y los metros permitados en el distrito Noreste. 2014, 2015 y 2016.



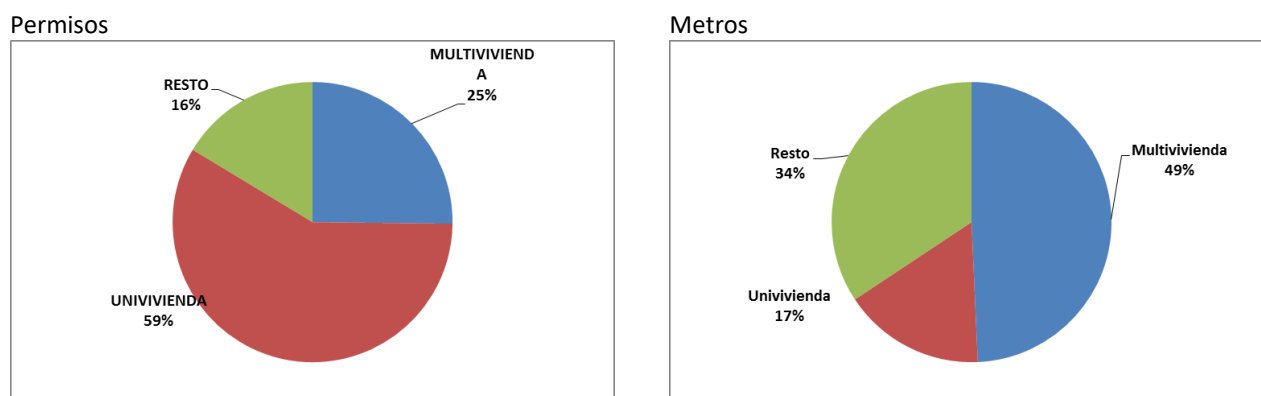
Fuente: elaboración propia en base a datos de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario.

3.2.3 Distrito Norte

En el distrito Norte habita un 14,5% del total de la población de la ciudad, ocupando el 19,5% del total de su superficie, lo que implica una densidad de 3.953,08 habitantes por km². Los límites territoriales: al norte es límite del Municipio; al este, Río Paraná; al sur vías del ex FFCC Mitre y al oeste, vías del ex FFCC Belgrano, límite norte del Parque de los Constituyentes, calle N° 1409, límite del Aeropuerto y límite oeste del Municipio.

La mayor proporción de permisos tiene como destino las univiviendas (59%), las cuales significan sólo el 17% de los metros cuadrados proyectados. Las multiviviendas representan el 25% de los permisos aunque constituyen la mayor proporción en relación con los metros (49%). En relación con los destinos no habitacionales, éstos representan el 16% de los permisos otorgados y el 34% de la superficie proyectada, siendo los más importantes los de Administración Bancaria y Finanzas y Comercio.

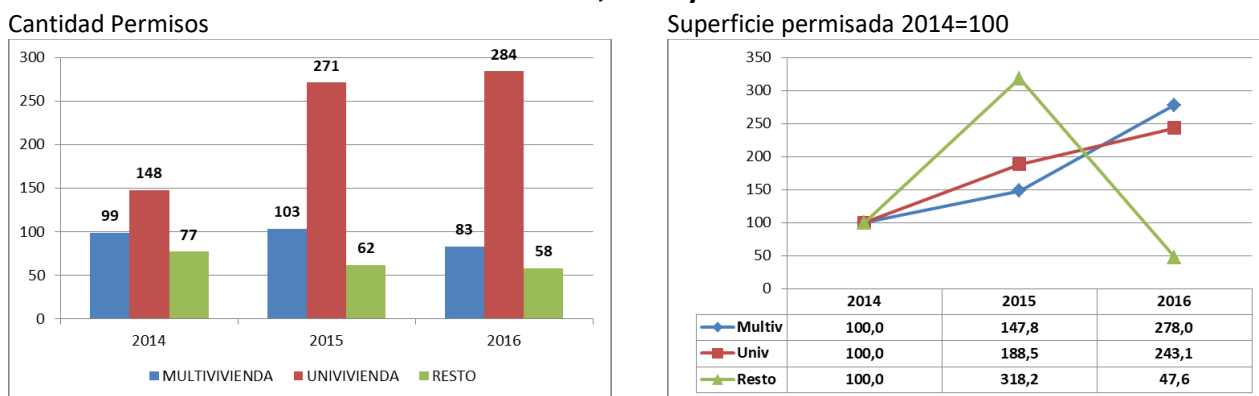
Gráfico 18. Distribución de los permisos y los metros permitados en el distrito Norte. Acumulado 2013-2017.



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

En cuanto a la evolución, se observa que el número de permisos y la superficie proyectada en univiviendas se incrementaron en los años 2015 y 2016. Los permisos un 83,1% en 2015 y un 4,8% en 2016 y la superficie proyectada, un 88,5% y 28,9%, respectivamente. También se registra una suba del 47,8% de la superficie proyectada en multiviviendas en 2015 y del 88% en 2016 (gráfico 19).

Gráfico 19. Evolución de los permisos y los metros permitados en el distrito Norte. 2014, 2015 y 2016.



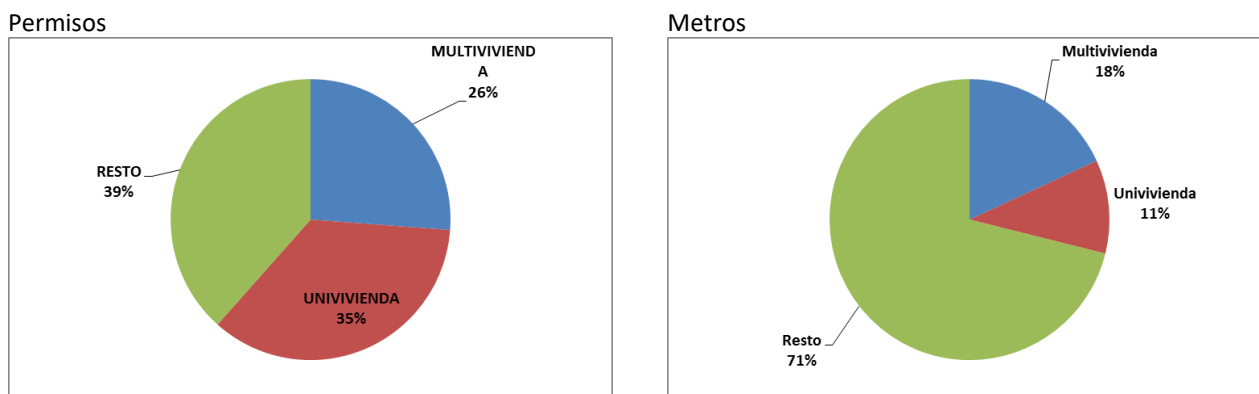
Fuente: elaboración propia en base a datos de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario.

3.2.4 Distrito Oeste

En este distrito, habita el 14,3% de la población de la ciudad, ocupando el 22,6% del total de su superficie, lo que lleva a una densidad de 3.351,83 habitantes por km². Sus límites territoriales al norte es Camino Cochabamba, Camino de los Muertos, Camino Pasco, Av. de Circunvalación y Av. Pellegrini; al este Av. Francia, calle Amenábar, Bv. Avellaneda y vías del ex FFCC Belgrano; al sur, límite sur del Municipio y al oeste límite del Municipio.

La particularidad de este distrito que tanto la mayor proporción de los permisos otorgados así como de los metros permitados están relacionados con destinos no habitacionales, cuyas participaciones ascienden a 39 y 71% respectivamente durante el período 2013-2017. Si se consideran los metros proyectados, los tres destinos más importantes son Industria, Comercio y Almacenaje y Galpones sin destino (gráfico 20).

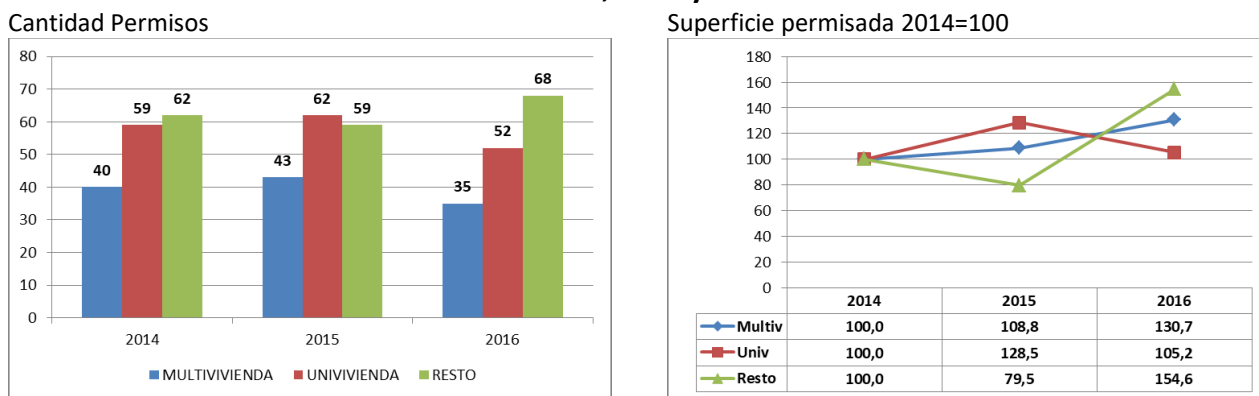
Gráfico 20. Distribución de los permisos y los metros permitados en el distrito Oeste. Acumulado 2013-2017.



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

La evolución de los permisos otorgados en el destino no habitacional presenta un caída del 4,8% en 2015 seguido por suba en 2016 del 15,2%. Igual comportamiento se registra con el área proyectada, con una contracción de 20,5% en 2015 y un incremento del 94,4% en 2016 (gráfico 21).

Gráfico 21. Evolución de los permisos y los metros permitidos en el distrito Oeste. 2014, 2015 y 2016.



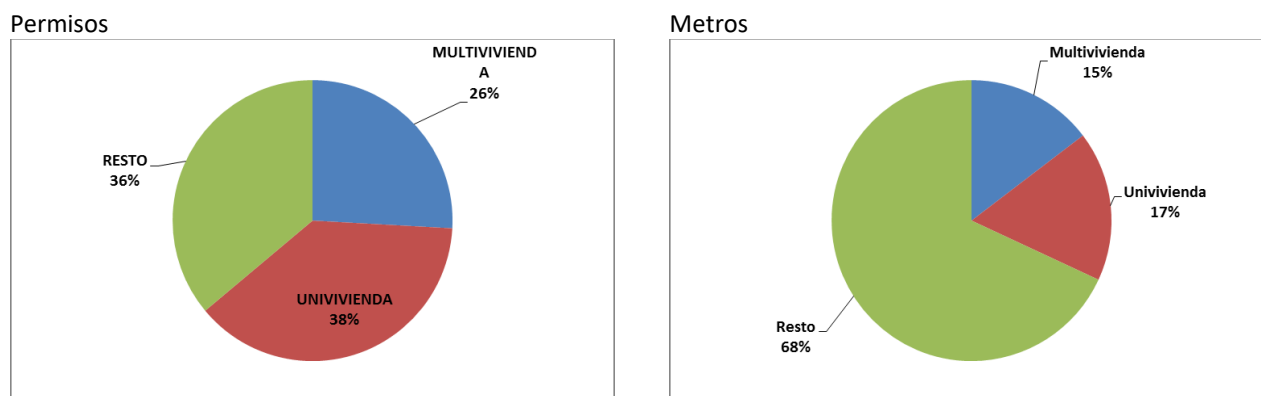
Fuente: elaboración propia en base a datos de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario.

3.2.5 Distrito Sudoeste

En el mismo habita un 12,3% del total de la población de la ciudad, ocupando el 11,27% del total de su superficie, lo que implica una densidad de 5.676,90 habitantes/km². Los límites territoriales del Distrito Sudoeste es al norte con calle Amenábar; al este, Bv. Oroño, Vías del FFCC Mitre y Av. San Martín; al sur, Arroyo Saladillo y al oeste, vías del FFCC Belgrano y Bv. Avellaneda.

En el período 2013-2017, la proporción de permisos otorgados a univiviendas y a destinos no habitacionales fue similar (38% y 36%, respectivamente) aunque este último es el que prevalece si se considera la superficie proyectada (68%) destacándose Industria, Almacenaje y galpones sin destino y Comercio (gráfico 22).

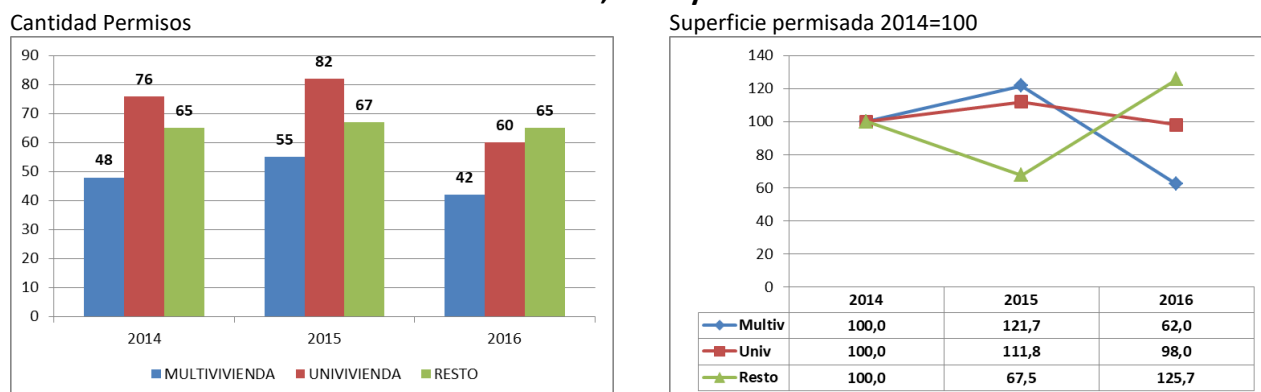
Gráfico 22. Distribución de los permisos y los metros permitidos en el distrito Sudoeste. Acumulado 2013-2017.



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

En relación con la evolución, los tres destinos muestran un mayor número de permisos en 2015 en relación con el año anterior y lo contrario en 2016. En cuanto a la superficie, se observa una suba en 2015 de los destinos habitacionales (21,7% en multiviviendas y 11,8% en univiviendas) al tiempo que se reducen los no habitacionales (32,5%). La situación contraria se muestra en 2016 donde los destinos habitacionales caen (49% multiviviendas y 12,3% univiviendas) y los no habitacionales suben (86,2%) (Gráfico 23).

Gráfico 23. Evolución de los permisos y los metros permitidos en el distrito Sudoeste. 2014, 2015 y 2016.



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

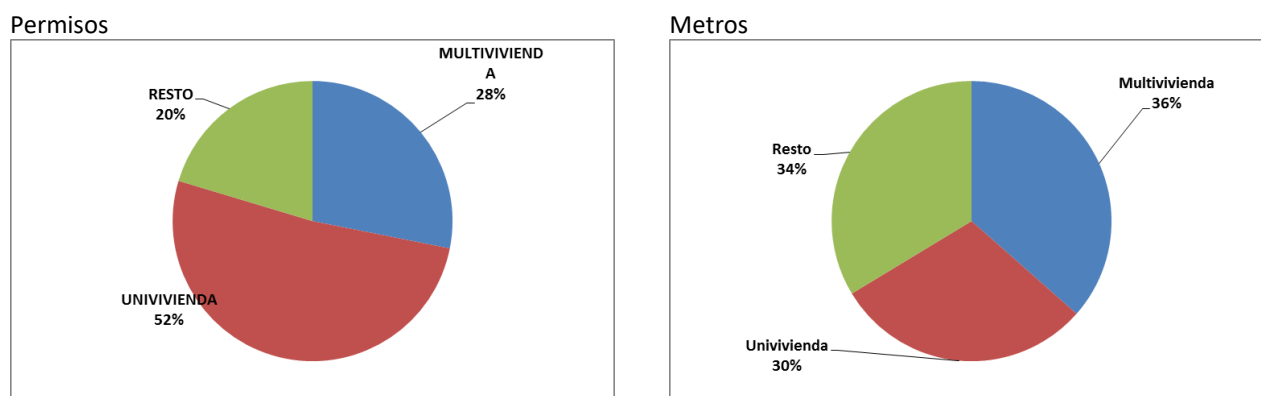
3.2.6 Distrito Sur

En el distrito Sur habita 15,4% de la población de la ciudad, ocupando el 10,51% de su superficie, lo que conlleva a una densidad de 7.787,91 habitantes por km². Sus límites territoriales al norte es la

calle Amenábar, Av. San Martín y Av. 27 de Febrero; al este, río Paraná; al sur, arroyo Saladillo y al oeste, Av. San Martín, vías del FFCC Mitre y Br. Oroño.

El 52% de los permisos otorgados fueron a univiviendas seguido por las multiviviendas (28%). En relación a la superficie, la distribución fue más proporcional: 36% multiviviendas, 34% destinos no habitacionales (los más relevantes: Comercio y Almacenaje y Galpones sin destino) y 30% univiviendas (gráfico 24).

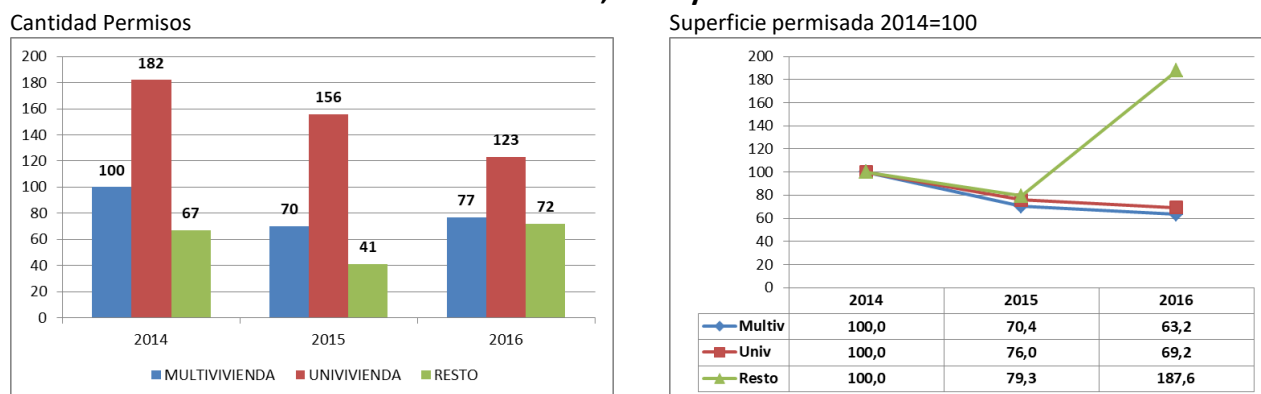
Gráfico 24. Distribución de los permisos y los metros permitados en el distrito Sur. Acumulado 2013-2017.



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

En cuanto al comportamiento, se observa que los permisos de multiviviendas y los no habitacionales caen en 2015 y se recuperan en 2016, mientras que los de univiviendas sufren una contracción en todo el período bajo estudio. Si se considera la superficie proyectada, los destinos habitacionales caen tanto en 2015 (29,6% multiviviendas y 24% univiviendas) como en 2016 (10,2% multiviviendas y 8,9% univiviendas) mientras que los no habitacionales caen en el primer año (20,7%) pero se recuperan en el segundo (136,5%) (gráfico 25).

Gráfico 25. Evolución de los permisos y los metros permitidos en el distrito Sur. 2014, 2015 y 2016.



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

3.3 Distribución de los principales destinos por distritos

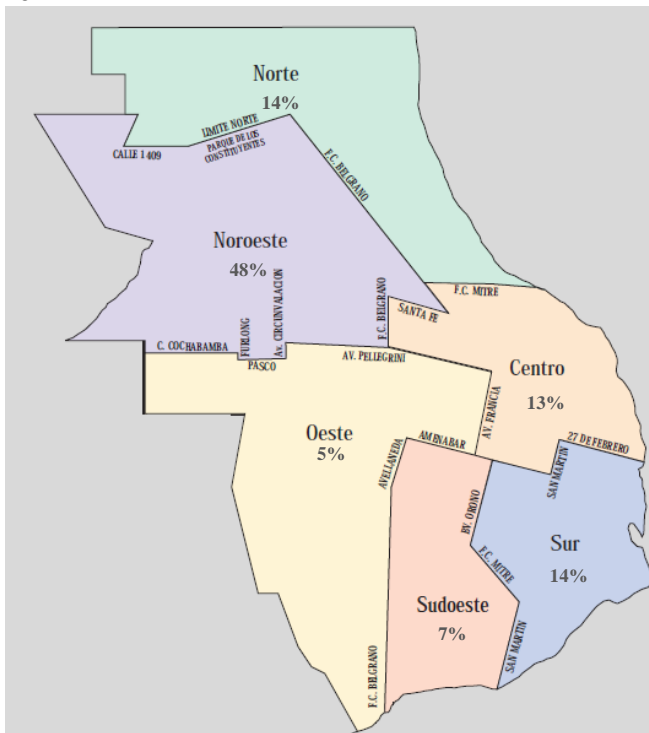
A continuación se analiza la distribución de los metros cuadrados permitidos por año de los principales destinos: Univiviendas, Multiviviendas, Almacenaje y galpones sin destino, Industria, Comercio y Gastronomía, discriminadas territorialmente.

3.3.1 Univiviendas

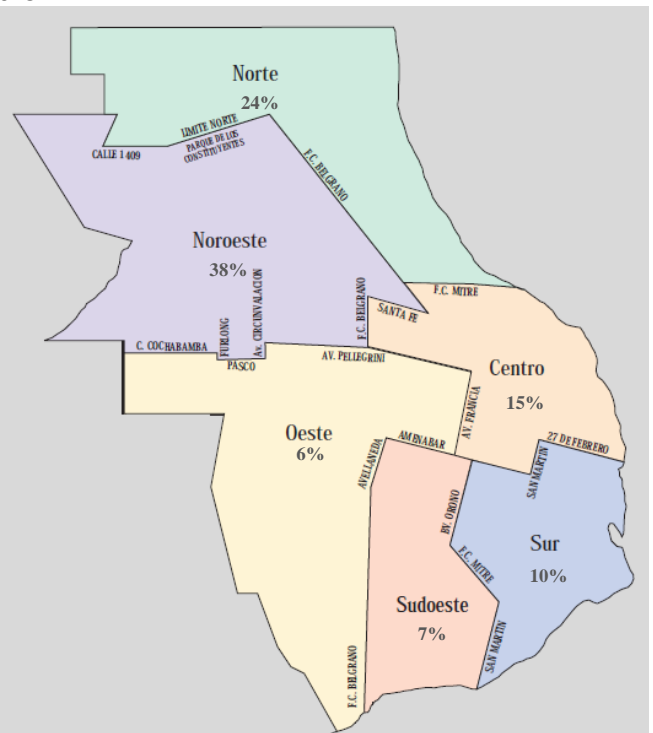
Al analizar la superficie proyectada en univiviendas, el distrito Noroeste es el principal destino con el 48% de los metros cuadrados en 2014, el 38% en 2015, el 34% en 2016 y el 41% en el acumulado 2013-2017. Los distritos que le siguen en 2014 son el Sur, Norte y Centro, con participaciones que rondan el 14%. No obstante, en los años posteriores prevalece el distrito Norte con proporciones del 24% en 2015, 33% en 2016 y 23% en el acumulado 2013-17. Por el contrario, el distrito con menor participación en la superficie de univiviendas es el Oeste, cuyos guarismos rondan el 5% en los años analizados (mapa 2).

Mapa 2. Distribución de los metros cuadrados de univiviendas por distritos municipales. Años 2014, 2015, 2016 y acumulado 2013-2017.

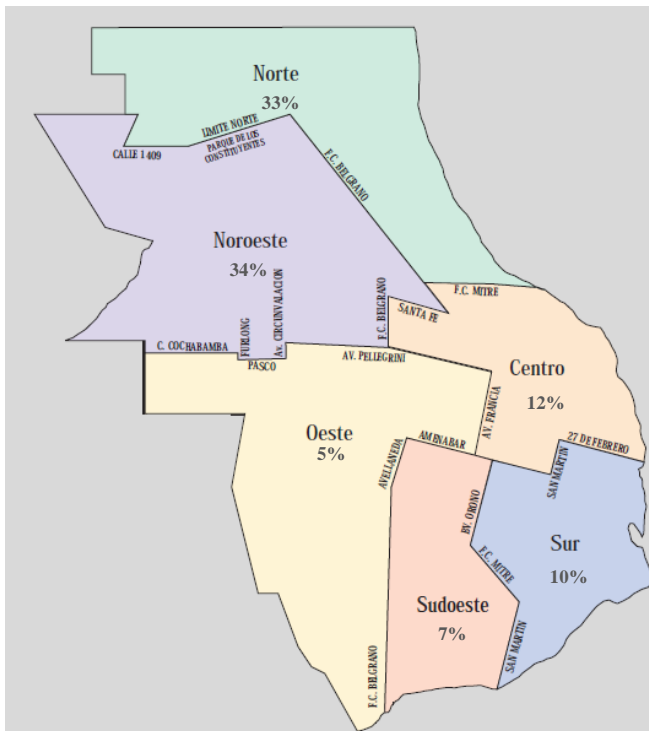
Univivienda
2014



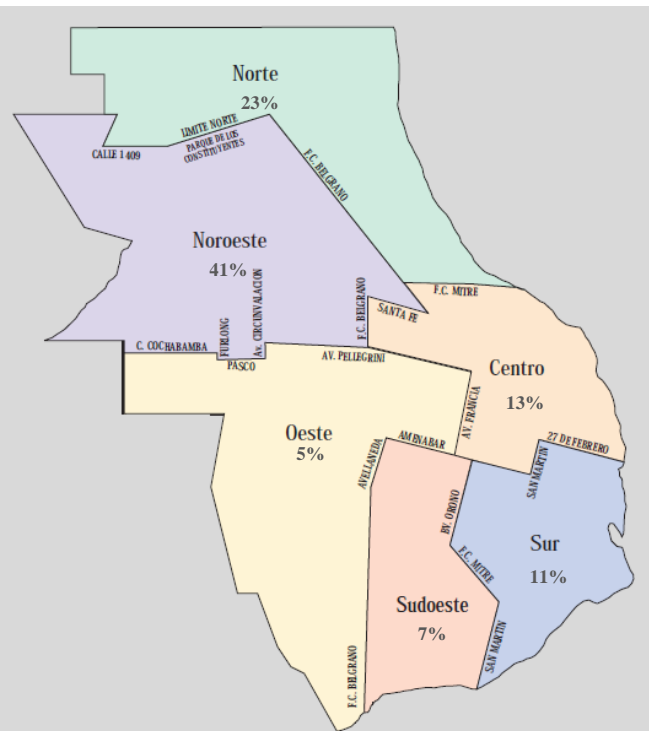
2015



2016



Acumulado 2013-2017



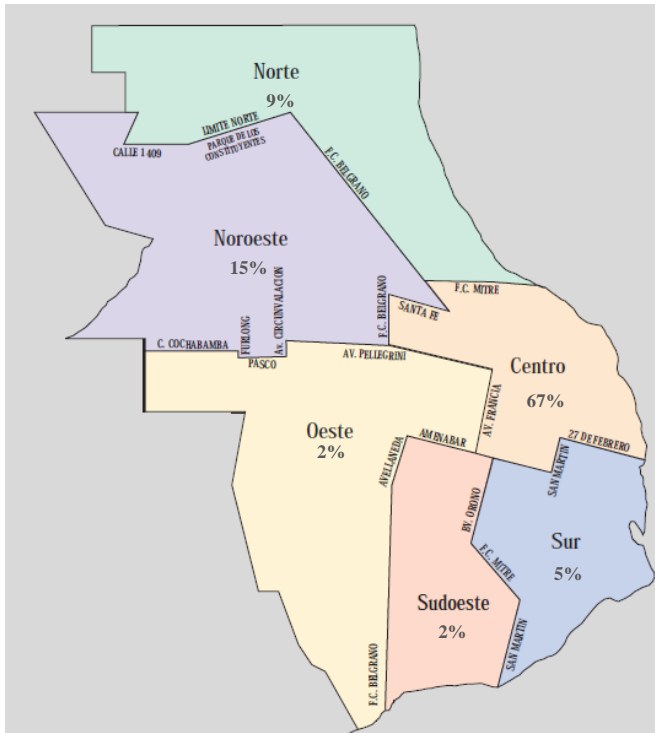
Fuente: elaboración propia en base a datos de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario.

3.3.2 Multiviviendas

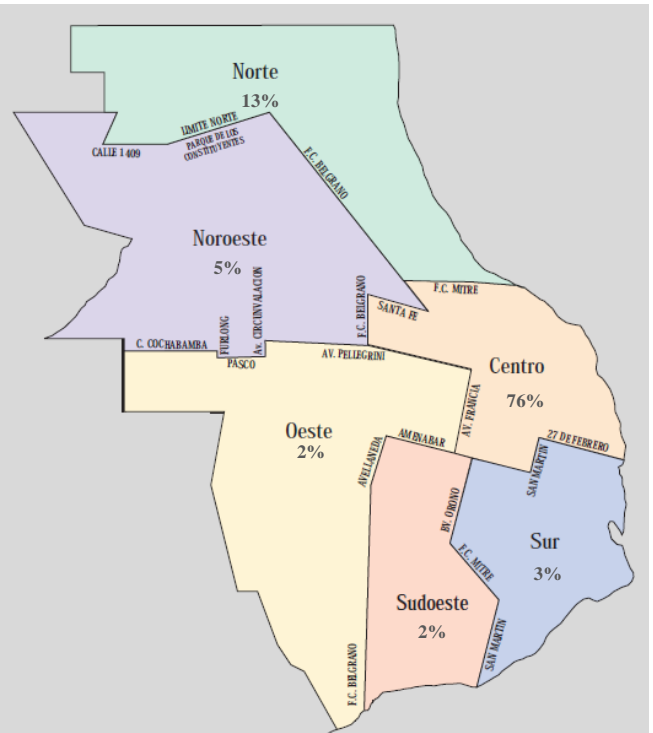
El distrito Centro constituye, como era de esperarse, el principal destino de la superficie permitida de multiviviendas con participaciones que rondan el 70% en el período analizado. Le sigue, con participaciones muy distantes, el Norte y el Noroeste alternando su peso según el año bajo análisis. Si se considera el acumulado 2013-2017, el segundo destino de la superficie proyectada es el distrito Norte con una participación del 16%. Los de menores proporciones son los distritos Sur, Oeste y Sudoeste (mapa 3).

Mapa 3. Distribución de los metros cuadrados de univiviendas por distritos municipales. Años 2014, 2015, 2016 y acumulado 2013-2017.

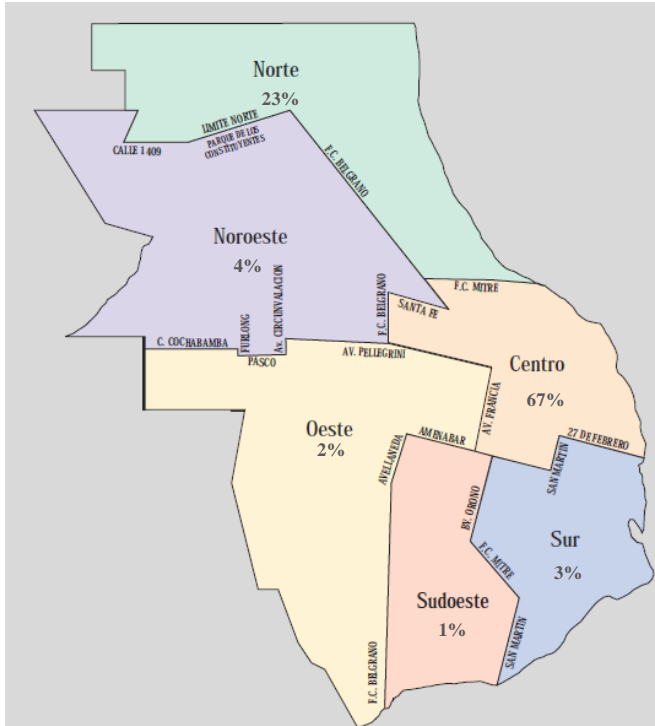
Multivivienda
2014



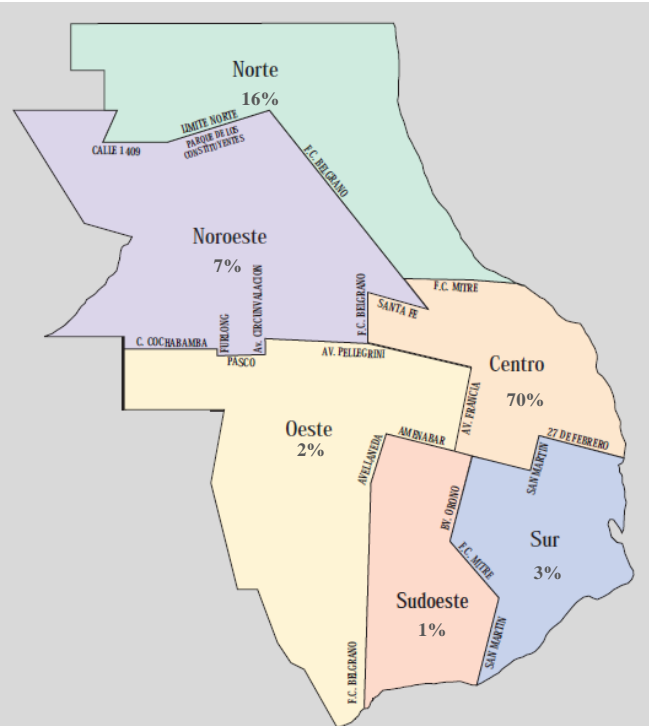
2015



2016



Acumulado 2013-2017



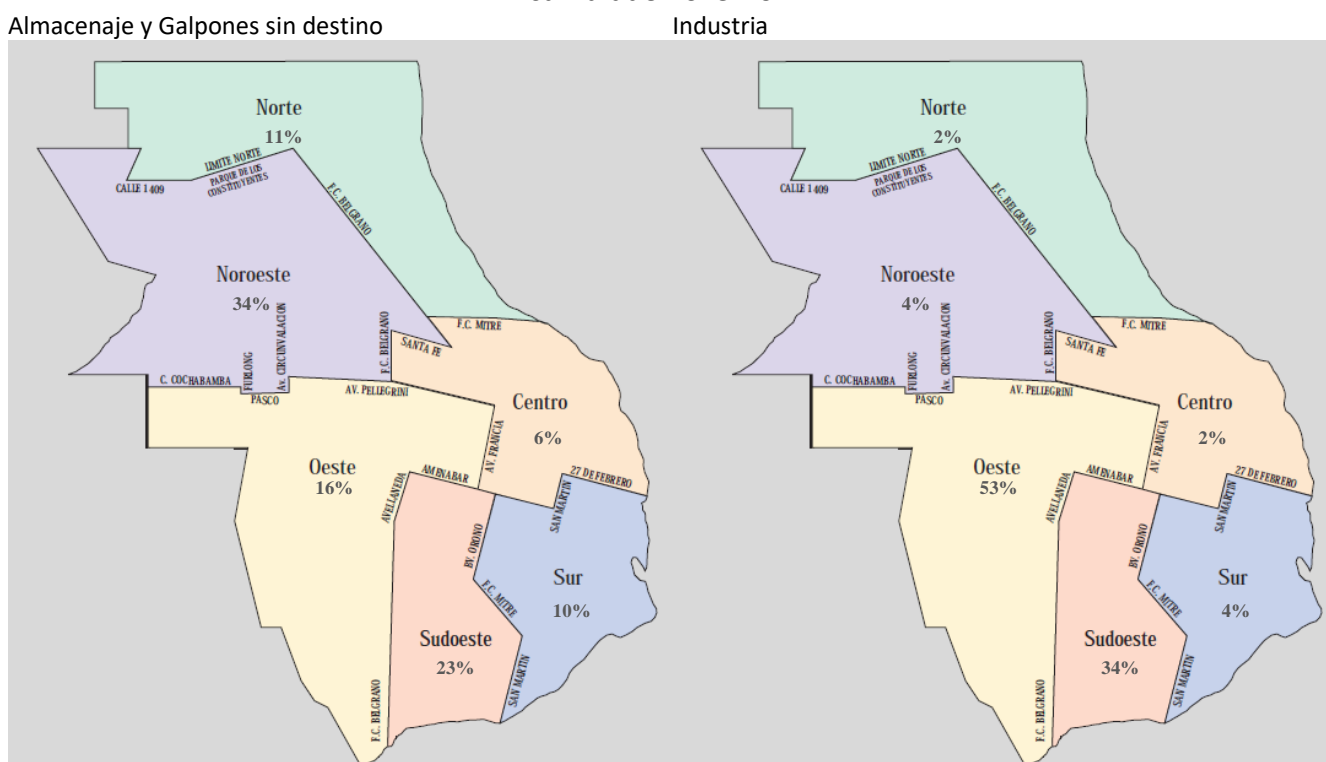
Fuente: elaboración propia en base a datos de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario.

3.3.3 Otros destinos

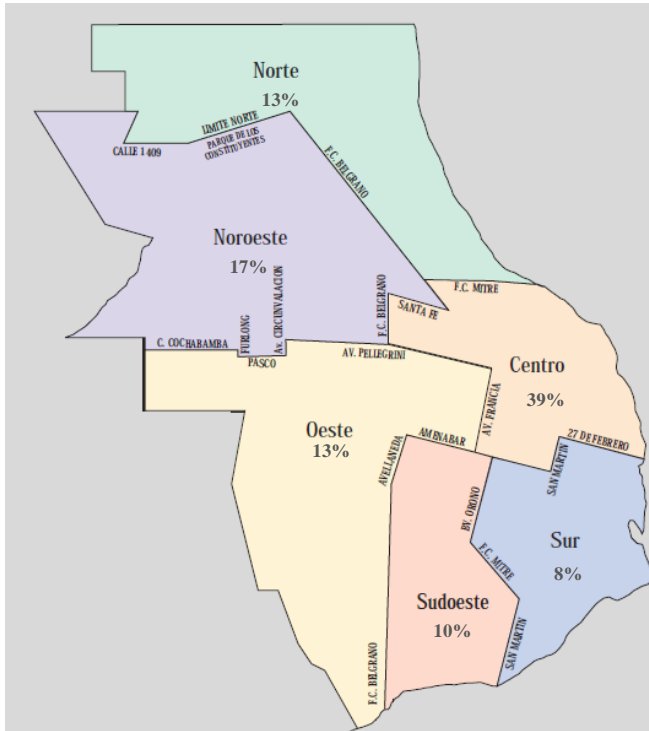
En el mapa 4 se muestra la distribución de los metros permitidos de Almacenaje y galpones sin destino, Industria, Comercio y Gastronomía según distritos y para el acumulado 2013-2017. Tal como se observa, los destinos de Almacenaje y galpones sin destino e Industria se concentran en los distritos Noroeste, Oeste y Sudoeste, los metros permitidos para Comercio en los del Centro, Norte y Sur y, la superficie para gastronomía en los del Centro, Noroeste y Norte.

El distrito Noroeste constituye el principal destino de la superficie destinada a Almacenaje y galpones sin destino con una participación del 34% en el acumulado 2013-17, seguido por el Sudoeste con el 23% y el Oeste con el 16%. En caso de Industria, el Oeste constituye el principal destino con una participación del 53%, seguido por el Sudoeste con el 34% de la superficie. En lo que se refiere al Comercio, es el distrito Centro el principal destino con el 39% de los metros, seguido por el Noroeste con el 17%. Igual orden se mantiene para el caso de la superficie permitida para gastronomía, sólo que la proporción del Distrito Centro alcanza el 67% y el Noroeste el 21%, no registrándose permisos en los distritos Oeste, Sudoeste y Sur.

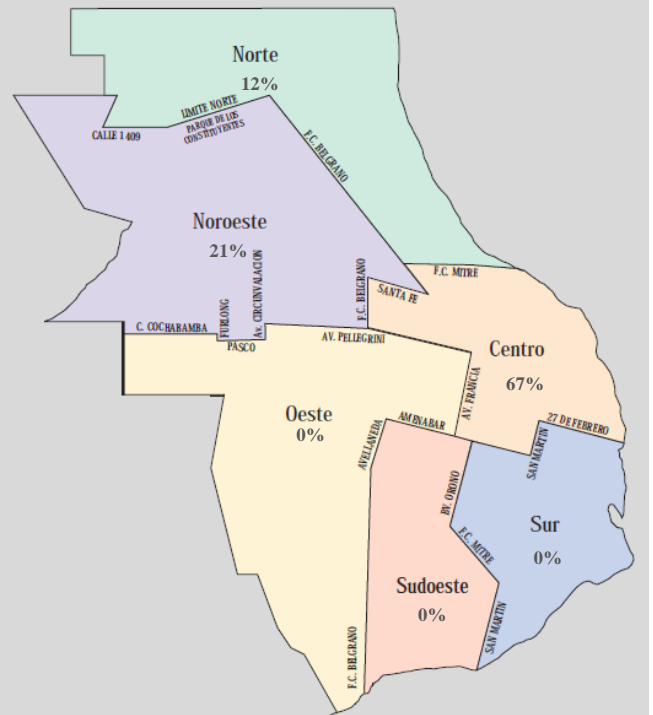
Mapa 4. Distribución de los metros cuadrados de Otros destinos por distritos municipales. Acumulado 2013-2017



Comercio



Gastronomía



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

4. CONSIDERACIONES FINALES

A lo largo del largo del Convenio se analizaron tres ejes temáticos íntimamente relacionados entre sí, a saber: déficit habitacional, vivienda vacía e intención de construcción.

El análisis del déficit habitacional se hizo a partir de información de los Censos de Población y se actualizó con datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH). Se observó que, a pesar del bajo crecimiento demográfico de la ciudad de Rosario entre los Censos de 2001 y 2010, el déficit habitacional se incrementó en cinco puntos porcentuales ascendiendo a 39.198 viviendas. Ello se explica fundamentalmente por el aumento de la relación entre hogares y viviendas (Déficit Habitacional Cuantitativo Simple) más que por las viviendas irrecuperables. Por otra parte, el déficit cualitativo (viviendas que necesitan mejoras) alcanza el 7% de los hogares, siendo una de las zonas del país donde se presenta las condiciones más favorables. Las estimaciones realizadas a partir de la EPH para los años 2016 y 2017 en el Aglomerado Gran Rosario muestran que la cantidad de viviendas necesarias para solucionar del déficit habitacional cuantitativo asciende a 61.000.

Una manera de mitigar el problema habitacional es movilizar las viviendas vacías, lo que llevó en primer lugar a conceptualizar el término, cuantificarlo y analizar el fenómeno. Luego de revisar los antecedentes internacionales y la información disponible, se consideró como vivienda vacía aquellas que al momento de realizarse el Censo poblacional se encontraban deshabitadas no estando ni en alquiler o venta, ni en construcción, no tenían un fin comercial ni eran usadas para vacaciones o segundas residencias. A partir de ello, se estimó que la cantidad de viviendas vacías en Rosario fue de 17.913 en 2010, siendo el 5% del total de viviendas. Dicha proporción se mantuvo estable a lo largo de los censos (1991, 2001 y 2010) y, al mismo tiempo, es semejante a la registrada en otras áreas de referencia. Por otro lado, se aproximó la estimación de vivienda vacía a través del consumo eléctrico arrojando un guarismo similar: 4,3% en 2017.

Adicionalmente, el déficit habitacional puede solucionarse a partir de la construcción de nuevas viviendas, por lo que se avanzó con el análisis de la información proveniente de los permisos de construcción. A partir de 2003, se produce un notable crecimiento en el total de viviendas permisadas especialmente en multiviviendas (edificios) localizadas en mayor medida en el Distrito Centro. Dicho auge se mantuvo hasta 2008 cuando la intención de construcción disminuyó producto de la crisis del sector agropecuario (fuerte inyector del liquidez sobre la actividad), la

disminución de los márgenes de rentabilidad de los proyectos constructivos y la sanción del nuevo código urbano en la ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

- Arriaga Luco, C (2003): “América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional“. En CEPAL – SERIE Población y Desarrollo N° 45. Publicación de las Naciones Unidas.-
- Escajedo, L., Garrido, P., & Gorrotxategui, M. (2001). Políticas de movilización de vivienda en algunos países de Europa. *Realidad Urbana*, 7-55.
- González Ordovás, M. J. (2013). *El derecho a la vivienda. Reflexiones en un contexto socioeconómico complejo*. Dykinson.
- 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. 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., 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., 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.
- Vinuesa, J., De la Riva, J. M., & Palacio, A. (2008). *El fenómeno de las viviendas desocupadas*. Fundación General de la UAM.

ANEXO 1 – Nota técnica sobre el análisis exploratorio de datos espaciales

Para realizar el estudio de mapa LISA se utilizaron, además de los datos del CNPyV de 2010, el programa GeoDa 10.1 y cartografía electrónica del Instituto Provincial de Estadística y Censos (IPEC).

El estadístico utilizado en el análisis fue el coeficiente de Moran Local. Para los test de seudesignificación se adoptó el nivel crítico del 5%, como es usual en este tipo de trabajos. Cabe señalar que los test son de seudesignificación (no de significación) porque se desconoce la distribución teórica del estadístico de contraste y en cada caso, se utiliza una distribución empírica obtenida por permutaciones aleatorias de los datos analizados.

Como paso previo al análisis, se suavizó la proporción de viviendas vacías, que presenta mucha variabilidad a través del espacio, aplicando la técnica de suavizado bayesiano empírico. Ésta acerca a la media los valores que son muy diferentes de los espacialmente próximos. Lo hace redistribuyendo el peso de la variable desde un radio censal hacia los radios vecinos. Se implementó mediante un procedimiento automático del programa GeoDA.

La adopción del suavizado previo se justifica porque la variabilidad de una proporción está relacionada con la magnitud de la base sobre la cual se la calcula. En este caso, la proporción de viviendas desocupadas está relacionada con la cantidad total de viviendas de cada radio: mientras menor sea este total, mayor será la variabilidad de la proporción. Esto puede hacer que valores extremos y muy determinantes de un patrón geográfico aparente, se presenten en radios en los que hay relativamente pocos casos de viviendas desocupadas. El método bayesiano empírico se encuentra entre los métodos más utilizados para resolver este problema.