

Abril
2012



Fundación
Banco Municipal

Informes especiales

Construcción

*Evolución de la Construcción en Rosario
Año 2011*

FUNDACIÓN BANCO MUNICIPAL

San Martín 730

Tel: (0341) 4205600 (int. 276)

info@fundacionbmr.org.ar

RESUMEN

La superficie autorizada para nuevas construcciones y ampliaciones en Rosario (medida en m²), ha mostrado una dinámica importante para el año 2011. La superficie cubierta autorizada creció en la ciudad pasando de 634.519 m² en 2010 a 752.124 m² en 2011. De este total, el 73% corresponde a nuevas construcciones y el resto a ampliaciones. Adicionalmente puede notarse un crecimiento en la superficie promedio de los permisos.

En términos provinciales, sólo Santa Fe Capital ha mostrado una dinámica mayor que Rosario. Reconquista y Venado Tuerto vienen en una senda descendiente en términos de superficie cubierta autorizada; Rafaela ha presentado un incremento en los guarismos, pero de menor proporción que el de Rosario.

También nuestra Ciudad ha tenido una mayor dinámica en términos de permisos de construcción respecto a la Región Centro, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al total de 42 municipios que releva el INDEC a nivel nacional.

Será necesario seguir los valores de construcción en un 2012 que planteará ciertas tensiones macroeconómicas tanto a nivel local como internacional, de modo de ver si existe un freno en las autorizaciones, o bien Rosario continúa con la dinámica particular que ha traído hasta el momento.

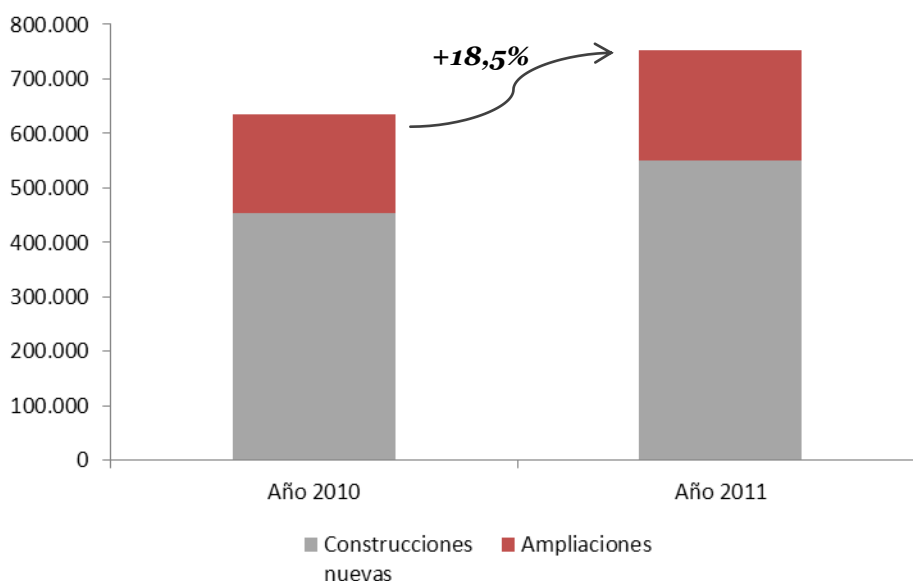
Evolución de la superficie cubierta autorizada en Rosario

En términos trimestrales, la superficie cubierta autorizada creció en la ciudad en el cuarto trimestre de 2011 5,2% respecto al mismo trimestre del año 2010. El crecimiento interanual en el tercer trimestre había sido de 1,5%, en el segundo 16,9% y en el primero 86,1%. Tomando como referencia el acumulado anual enero-diciembre, el crecimiento interanual arroja un valor de 18,5%. Si bien esto parecería indicar una cierta desaceleración en los m² autorizados hacia fin de año, es necesario aclarar que el dinamismo tan fuerte del primer trimestre se debe a un 2010 en general muy bajo en relación con la serie.

Para el total del año, los m² autorizados pasaron de 634.519 m² de superficie cubierta autorizada en 2010, a 752.124 m² en 2011. De este total, el 73% corresponde a nuevas construcciones y el resto a ampliaciones.

Los m² autorizados para construcciones nuevas han mostrado una dinámica mayor que los autorizados para ampliaciones. Mientras que los primeros crecieron 20,9%, el porcentaje de incremento de los últimos fue de 12,5%.

Evolución de la superficie cubierta autorizada en Rosario (m²).
 2011 frente a 2010.



Fuente: RosarioData en base a datos de la Municipalidad de Rosario.

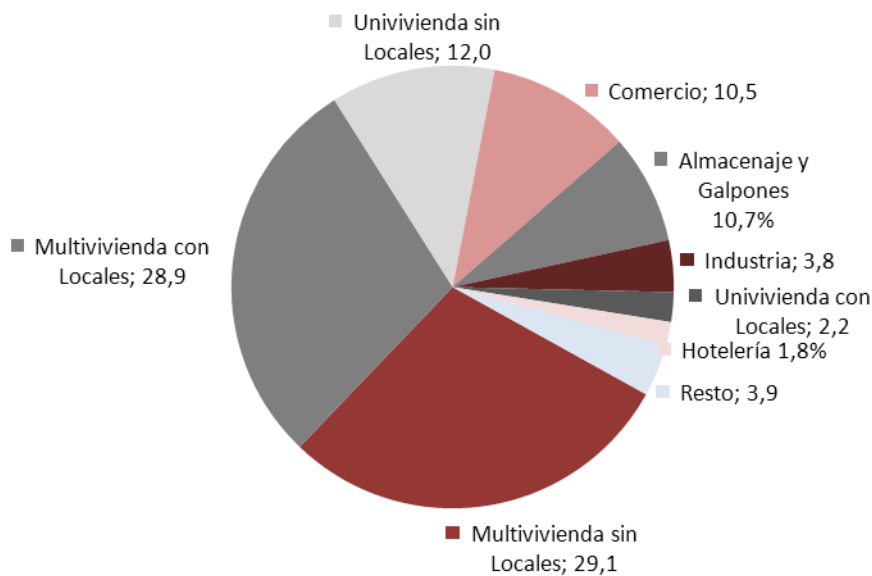
Adicionalmente, cabe agregar que en el caso rosarino se aprecia también un incremento de la superficie promedio de los permisos, del orden de 10,7% en el caso de construcciones (el permiso promedio para construcción nueva aumentó de 544m² a 602m²) y de 9% para las ampliaciones (incrementándose el permiso promedio para ampliaciones de 107m² a 116m²).

Composición de la superficie cubierta autorizada en Rosario

Profundizando en la composición de la superficie autorizada en la ciudad, puede verse que para el año 2011 prácticamente el 58% corresponde a vivienda múltiple, con o sin locales comerciales. Esto equivale a 373.633 m² de superficie cubierta autorizada.

La superficie autorizada en las categorías “Comercio”, “Univivienda sin Locales” y “Almacenaje y Galpones” oscila en torno entre 10% y 12% para cada uno de los conceptos; más atrás quedan “Industria” (3,8%), “Univivienda con locales” (2,2%) y “Hotelería y Alojamiento” (1,8%).

Composición de la superficie cubierta autorizada en Rosario (m²).
 Año 2011



Fuente: RosarioData en base a datos de la Municipalidad de Rosario y Universidad Austral.

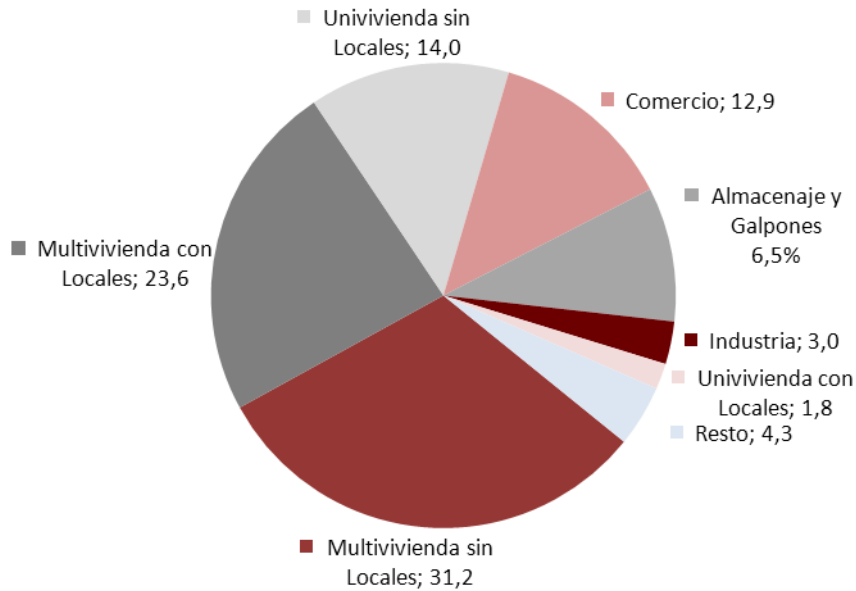
Resulta interesante llevar adelante una comparación con la composición de la superficie autorizada para 2010, estudiando si existen cambios significativos. La superficie autorizada para multivivienda con y sin locales, alcanzaba en 2010 el 54,8% de la superficie autorizada. Este concepto muestra un incremento de la participación en la superficie cubierta autorizada de más de 3 puntos porcentuales, y sigue siendo el concepto que se lleva la mayor cantidad de m² autorizados.

En cuanto a la composición de la superficie autorizada para multivivienda, se ha incrementado notablemente la participación de la superficie autorizada para multivivienda con locales comerciales (de 23,6% a 28,9%) y se ha reducido la participación de la superficie autorizada para multivivienda sin locales (de 31,2% a 29,1%). Puede decirse que se ha intensificado la voluntad de construir edificios que cuenten con la posibilidad de explotación de espacios comerciales.

Las categorías “Comercio” y “Univivienda sin Locales” han reducido levemente su participación, mientras que “Almacenaje y Galpones” ha crecido en su participación sobre el total de

superficie autorizada (de 6,5% a 10,7%). También ha incrementado su participación sobre el total la superficie autorizada en m² con fines industriales.

Composición de la superficie cubierta autorizada en Rosario (m²).
Año 2010



Fuente: RosarioData en base a datos de la Municipalidad de Rosario y Universidad Austral.

Comparativa de la evolución frente a otras ciudades y regiones

Comparando con las ciudades más importantes de la Provincia para el año 2011 (las cabeceras de los 5 nodos administrativos), Rosario muestra una dinámica menor que la capital provincial y considerablemente mayor que Rafaela, Reconquista y Venado Tuerto. La superficie cubierta autorizada se incrementó en la Ciudad de Santa Fe 37,5% en 2011 frente al año previo. En Rafaela el crecimiento fue 9,5% y Reconquista y Venado Tuerto sufrieron caídas en la superficie cubierta autorizada, de 25,5% y 36,6% respectivamente. Estos datos confirman los análisis previos para el acumulado enero-septiembre, donde Rosario mostraba una dinámica inferior a Santa Fe, superior a Rafaela, y donde Reconquista y Venado Tuerto venían mostrando una tendencia negativa que se termina de confirmar con los datos anuales cerrados.

Variación porcentual de la superficie cubierta autorizada total. Rosario frente a ciudades de la Provincia.

| Variaciones porcentuales | Rosario | Ciudad de Santa Fe | Rafaela | Reconquista | Venado Tuerto |
|--------------------------|---------|--------------------|---------|-------------|---------------|
| 2011 vs. 2010 | 18,5 | 37,5 | 9,5 | -25,5 | -36,6 |

Fuente: RosarioData en base a Indec Informa, Diciembre 2011.

Siguiendo con las comparaciones, puede verse que la Ciudad de Rosario muestra una dinámica muy diferente a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Mientras que esta última muestra una caída en la comparación del total anual (-28,4%), Rosario exhibe un incremento de 18,5%.

Para el año 2011 Rosario ha mostrado una dinámica mucho más importante que la Región Centro¹, donde los m² autorizados crecieron 2% (frente al 18,5% de Rosario). La Región en su conjunto tuvo un tercer y cuarto trimestre con importantes caídas interanuales (-41% y -28% respectivamente), haciendo esto que los guarismos anuales terminen indicando un crecimiento interanual moderado.

También el crecimiento de la ciudad mostró un dinamismo mayor que la selección de 42 municipios² que toma el INDEC, que creció a lo largo del año 5,5%, menos de un tercio del crecimiento de Rosario.

¹ Refiere a las provincias de Santa Fe, Córdoba y Entre Ríos e incluye los siguientes municipios: Casilda, Ciudad de Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución, Ciudad de Córdoba, Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia y Paraná.

² Incluye una nómina reducida de 42 municipios sobre la base de 188 que brindan información sistemática. Incluye los siguientes municipios: Casilda, Ciudad de Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución, Granadero Baigorria, Ciudad de Córdoba, Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Bahía Blanca, Berazategui, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ciudad de Corrientes, Ciudad de Formosa, Ciudad de La Rioja, Ciudad de Neuquén, Ciudad de Salta, Ciudad de San Juan, Ciudad de Santiago del Estero, Comodoro Rivadavia, General Pueyrredón, La Matanza, Posadas, Quilmes, Rawson (San Juan), Resistencia, Río Gallegos, San Fernando del Valle de Catamarca, San Isidro, San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy, Santa Rosa, Trelew, Ushuaia, Viedma, Concordia y Paraná.

Variación porcentual de la superficie cubierta autorizada total. Rosario frente a CABA y regiones seleccionadas.

| Variaciones porcentuales | Rosario | CABA | Región Centro | Total 42 Municipios |
|---------------------------------|----------------|-------------|----------------------|----------------------------|
| 2011 vs. 2010 | 18,5 | -28,4 | 2,0 | 5,5 |

Fuente: RosarioData en base a Indec Informa, Diciembre 2011.

Conclusión

A partir de todo lo analizado en el presente trabajo, puede notarse que Rosario continúa mostrando una dinámica de crecimiento en términos de construcción muy particular, diferente a lo que sucede en distintos puntos de la provincia de Santa Fe, en la región Centro, en la Capital Federal y en el total de los municipios relevados en el país.

Es necesario aclarar que el análisis de permisos de construcción no implica *per sé* que esta superficie se ejecute en términos de m² efectivamente construidos, simplemente muestra el otorgamiento de un derecho a construir. Si bien no es un indicador concreto de actividad económica, puede estar indicando las expectativas a futuro de los agentes del sector.

El 2012 es un año que planteará cierta desaceleración del crecimiento para el país, y donde se sabe que existirán ciertas tensiones en la economía internacional. Será necesario seguir todas las variables relacionadas con la construcción para determinar si esto presenta algún tipo de impacto, o si Rosario sigue en la senda dinámica que ha traído hasta el momento.