



Fundación
Banco Municipal

Informes de coyuntura

Construcción

*Evolución de la Construcción en Rosario
Tercer trimestre 2011*

FUNDACIÓN BANCO MUNICIPAL

San Martín 730 (Rosario)

(0341) 4205600 (int. 276)

info@fundacionbmr.org.ar

RESUMEN

La ciudad de Rosario continúa exhibiendo una dinámica interesante en el sector de la construcción. El crecimiento interanual en los m² de superficie cubierta autorizada fue 23,3% para el período enero-septiembre. El crecimiento es mucho más moderado cuando se compara el tercer trimestre de 2011 frente al mismo trimestre de 2010, alcanzando el 1,5%.

Los m² de superficie cubierta autorizada para el tercer trimestre de 2011 se componen en más de 50% por multiviviendas con y sin locales comerciales. Si bien esta composición en términos generales no ha sufrido grandes cambios en la comparación interanual, sí puede decirse que han ganado cierta participación los m² para multivivienda con locales. También han cobrado importancia los m² cubiertos autorizados para salud y con destino a hotelería y alojamiento.

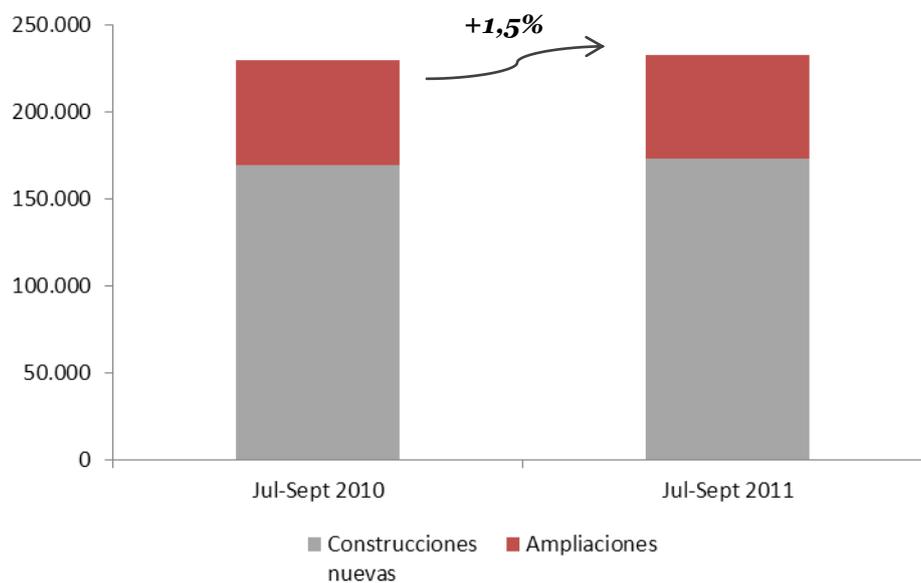
Rosario ha tenido interanualmente, tanto cuando se consideran los meses acumulados de 2011 como puntualmente el tercer trimestre, una dinámica mayor que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que ha caído en términos de m² de superficie cubierta autorizada. También Rosario ha mostrado una dinámica mayor en la comparativa con la región Centro y con la nómina total de los 42 Municipios relevados por el INDEC.

Evolución de la superficie cubierta autorizada en Rosario:

La superficie cubierta autorizada creció en la ciudad en el tercer trimestre de 2011 1,5% respecto al mismo trimestre del año 2010.

En el tercer trimestre de 2011, fueron 233.289 los m² de superficie cubierta autorizados, frente a 229.759 m² del mismo período en 2010. Del mencionado total de 233.289 m², 74% corresponde a nuevas construcciones y 26% a ampliaciones.

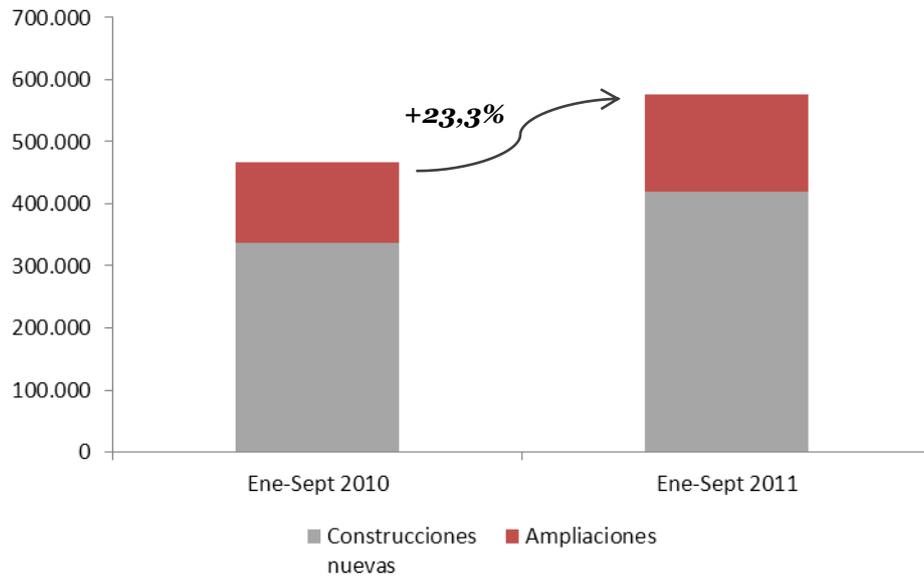
Evolución de la superficie cubierta autorizada en Rosario (m²).
 III Trimestre 2011



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

Tomando como referencia el período acumulado de 9 meses enero-septiembre, se aprecia una dinámica considerablemente mayor que entre un trimestre y otro. El crecimiento interanual en este caso es del 23,3%, pasando de 467.588 m² de superficie cubierta autorizada en el período enero-septiembre 2010, a 576.448 m² en el mismo período de 2011. De este total, el 73% corresponde a nuevas construcciones y el resto a ampliaciones. Este dato indica que el crecimiento que experimenta la construcción en la ciudad en lo que va del año se debe a lo ocurrido en los primeros 2 trimestres, en tanto que este tercero muestra un estancamiento (esto no representa un hecho negativo en sentido estricto, puesto que se siguen autorizando una cantidad muy importante de m² cada trimestre).

Evolución de la superficie cubierta autorizada en Rosario (m²).
Período Enero-Septiembre.



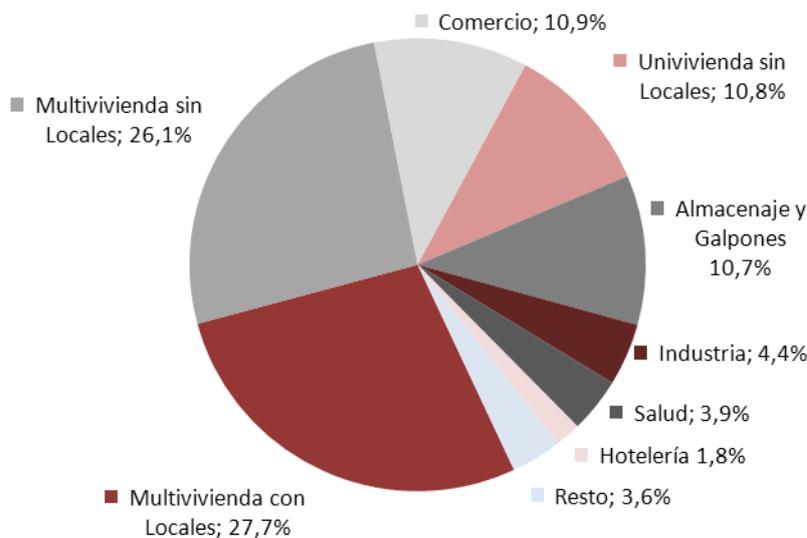
Fuente: RosarioData en base a datos de la Municipalidad de Rosario y Universidad Austral.

Composición de la superficie cubierta autorizada en Rosario:

Profundizando en la composición de la superficie autorizada en la ciudad, puede verse que prácticamente 54% corresponde a vivienda múltiple, con o sin locales comerciales. Esto equivale a 125.668 m² de superficie cubierta autorizada.

La superficie autorizada en las categorías “Comercio”, “Univivienda sin Locales” y “Almacenaje y Galpones” oscila en torno a 10% para cada uno de los conceptos, y más atrás quedan “Industria” (4,4%), “Salud” (3,9%) y “Hotelería y Alojamiento” (1,8%).

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



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

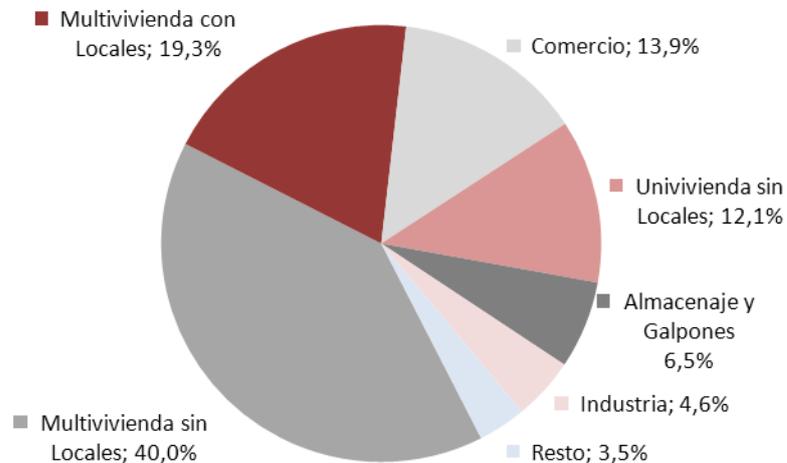
Interesante es llevar adelante una comparación con la composición de la superficie autorizada para el mismo trimestre de 2010, estudiando si existen cambios significativos. La superficie autorizada para multivivienda con y sin locales, alcanzaba en el tercer trimestre de 2010 el 59,3% de la superficie autorizada. Este concepto muestra una reducción de la participación en la superficie cubierta autorizada de aproximadamente 5 puntos porcentuales, pero 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 la participación de la superficie autorizada para multivivienda con locales comerciales (de 19,3% a 27,7%) y se ha reducido la participación de la superficie autorizada para multivivienda sin locales (de 40% a 26,1%). 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%).

Cabe destacar que dos conceptos que han incrementado considerablemente su participación, la cual era prácticamente insignificante en el tercer trimestre 2010. Estos son “Salud”, que en el tercer trimestre de 2011 contó con una participación de 3,9% sobre el total de superficie autorizada, y “Hotelería y Alojamiento”, cuya participación fue 1,8%. Ambos conceptos no superaban el 0,2% de participación sobre el total en el tercer trimestre de 2010.

Composición de la superficie cubierta autorizada en Rosario (m²).
 III Trimestre 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 (las cabeceras de los 5 nodos administrativos), en el período de 9 meses enero-septiembre de 2011, Rosario muestra una dinámica apenas 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 26,9% en el período enero-septiembre 2011 en relación al mismo período de 2010. En Rafaela el crecimiento fue 3,6% y Reconquista y Venado Tuerto sufrieron caídas en la superficie cubierta autorizada, de 14,5% y 42,2% respectivamente.

Tomando un análisis trimestral, la ciudad de mayor crecimiento para el tercer trimestre de 2011 frente al mismo período de 2010 fue Rafaela, con un incremento de 62,2%. Rosario creció moderadamente (1,5%) y el resto de las ciudades decrecieron en cuanto a superficie cubierta autorizada: la Ciudad de Santa Fe 1%, Reconquista 36% y Venado Tuerto 56,5% (estas dos últimas ciudades confirman en el trimestre la tendencia observada para el período de 9 meses enero-septiembre).

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
Ene-Sept 2011 vs. Ene-Sept 2010	23,3	26,9	3,6	-14,5	-42,2
III Trimestre 2011 vs. III Trimestre 2010	1,5	-1,0	62,2	-36,0	-56,5

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 tanto en la comparación de los meses acumulados como puntualmente en el tercer trimestre (22,6% y 36% respectivamente), Rosario exhibe incrementos tomando la medición en ambos períodos. Respecto a Córdoba, la ciudad Mediterránea se ha mantenido prácticamente constante en m² autorizados en los primeros 9 meses del año, pero muestra una dinámica mayor que Rosario para el tercer trimestre 2011.

Lo mismo sucede cuando se compara con la Región Centro¹, que muestra importantes reducciones en la superficie cubierta autorizada tanto para el período enero-septiembre como entre trimestres de ambos años; y con la selección de 42 municipios² que toma el Indec, que muestra una caída frente al mismo trimestre de 2010 de 3% y un incremento de 6,5% frente al período enero-septiembre de 2010, aunque siendo dicho incremento considerablemente menor al 23,3% de la ciudad de Rosario.

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

Variaciones porcentuales	Rosario	CABA	Ciudad de Córdoba	Región Centro	Total 42 Municipios
Ene-Sept 2011 vs. Ene-Sept 2010	23,3	-22,6	0,3	-31,8	6,5
III Trimestre 2011 vs. III Trimestre 2010	1,5	-36,0	16,4	-41,1	-3,0

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

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.