

Situación del mercado viviendas en Rosario

En este informe:

Introduciéndonos en la problemática – Pág. 4
Situación habitacional – Pág. 5
Las familias de Rosario y el problema habitacional – Pág. 8
Análisis de coyuntura 2016 – Pág. 12
Un mercado disfuncional – Pág. 12
Legislación internacional – Pág. 15
Propuesta de políticas para el municipio – Pág. 18
Conclusión – Pág. 20

INFORME ESPECIAL | JULIO 2016

Síntesis

En la ciudad de Rosario 50.000 hogares tienen necesidades de una nueva vivienda, sea por habitar edificaciones en malas condiciones o por hacinamiento. En contraste con este déficit, el 13% de las viviendas rosarinas, unas 79.978 se encuentran vacías.

La utilización de la vivienda como un bien de ahorro junto con el desinterés de los propietarios por vender o alquilar las viviendas evita un aumento de la oferta que permita bajar su precio.

Para contrastar el mal funcionamiento del mercado inmobiliario sugieren una serie diferentes regulaciones que actualmente se aplican en otros países. Aplicar un impuesto a la vivienda vacía generaría incentivo para ofertarlas lo que reduciría el precio de mercado. Además permitiría financiar otras políticas habitacionales como subsidios a los alquileres.

La creación de entes públicos de vivienda pueden aplicar un abanico de medidas, desde alquilar viviendas municipales y acordar precios testigo con los oferentes privados, hasta disponer de aquellos inmuebles que no cumplen una función social.

Otra solución es establecer porcentajes de vivienda social que deban incluir los grandes emprendimientos privados llevados a cabo por empresas desarrolladoras y urbanizadoras.

Situación del mercado viviendas en Rosario - Destacados Prensa

- El actual problema del mercado de viviendas en Rosario no proviene de una falta de oferta sino el rol que tiene la vivienda hoy en día. Lejos de tener un fin social, tiene un fin netamente financiero. La falta de control por parte del Municipio tiene un importante rol en este comportamiento.
- En Rosario cerca de 38.000 familias (10% del total) necesitan con un urgencia una solución habitacional y al 50% de los hogares (240.876 familias) no les alcanza el ingreso para alquilar ni siquiera un departamento de 1 dormitorio en el Distrito Centro sin comprometer la satisfacción de otras necesidades.
- La producción o compra de la vivienda como sustituto de los activos financieros para evitar la desvalorización del ahorro constituye el principal motivo por el cual aproximadamente 80.000 viviendas se encuentran vacías en la actualidad. Esta demanda extra en el mercado de compra y venta de inmuebles encareció a las propiedades por encima de las posibilidades de la mayoría de los rosarinos, viéndose empujados al contrato de alquiler.
- La falta de control estatal se refleja en la sobreoferta de viviendas. En el departamento Rosario¹ existen 434.485 viviendas y solo 392.533 familias, es decir, que hay 41.952 más casas que familias. Mientras miles de familias viven hacinadas, unas 79.978 viviendas se encuentran vacías.
- Si la Municipalidad decidiera darle una vivienda a cada hogar, resolviendo el problema de hacinamiento de hogares (el cual representa la mitad de los problemas habitacionales), quedarían todavía 38.026 viviendas vacías.
- El 18,84% del total de hogares de la Ciudad de Rosario son inquilinos y el 72,2% son Propietarios de la Vivienda.
- Muchas familias rosarinas hoy en día tienen dificultades para alquilar un departamento. Se observa que en julio de 2015 un 50% de los hogares, que en total sumaban 240.876 familias, no pueden acceder al alquiler de un departamento de 1 dormitorio sin comprometer seriamente sus ingresos. Para acceso de un departamento de 2 dormitorios y 3 dormitorios, el porcentaje de hogares excluidos es de 60% y 80% respectivamente.
- Si las familias decidieran comprar una vivienda, el 40% tardaría más de 20 años en adquirir cualquier tipo de departamento del Distrito Centro pagando una cuota del 30% de su ingreso. Solo

¹ El departamento Rosario según el Censo 2010 tiene 1.236.089 habitantes y está compuesto por 24 localidades: Rosario (948.312), Villa Gobernador Gálvez (80.769), Granadero Baigorria (43.000), Pérez (27.439), Funes (23.514), Arroyo Seco (21.710), Pueblo Esther (7.195), Alvarez (6.175), Acebal (5.377), Zavalla (5.166), Fighiera (5.028), Alvear (4.451), Ibarlucea (4.402), General Lagos (4.112), Soldini (3.212), Coronel Bogado (2.267), Piñero (1.816), Villa Amelia (1.342), Coronel Domínguez (1.091), Pueblo Uranga (927), Carmen del Sauce (889), Pueblo Muñoz (531), Albarellos (324) y Arminda (315).

el 30% de los hogares de mayores ingresos pueden acceder a un departamento de 3 dormitorios en un lapso menor a 20 años.

- Con la implementación “cepo” cambiario el mercado inmobiliario local había logrado pesificarse. Pero con la liberación del régimen cambiario esta tendencia se revirtió bruscamente, alcanzando algunos segmentos el 75% de la oferta nominada en dólares. Este dato no es menor ya que tras la devaluación superior al 60% desde diciembre el precio de los departamentos subió en una proporción similar, alejando cada vez a más familias del sueño de la casa propia.
- A su vez, se observa que el precio de los alquileres aumento por debajo del precio de venta del inmueble. La razón de este fenómeno podría desprenderse de que el alquiler es fijado en base una puja entre el inquilino y el propietario, lo que obliga que la evolución de su valor ronde entre los valores de aumento salarial y la inflación.
- Durante la post-convertibilidad la dinámica de la construcción de viviendas estuvo fuertemente enlazada al excedente generado por el sector agropecuario. Entre 2004 y 2013 se construyeron aproximadamente 58.000 viviendas, a razón de 5.800 viviendas por año. Estando concentrada dicha construcción en el distrito centro, ubicándose el 55% del total de las viviendas construidas.
- La vivienda se produce para usarla como activo que resguarde el valor de los ahorros en lugar de pensarse para ser habitada. La oferta de viviendas en Rosario en los últimos años estuvo signada mas por la lógica del mercado, generándose una ciudad inmobiliaria. Este modelo ha reducido a la vivienda a una mera mercancía depositaria de los ingresos excedentes del sector agropecuario y promocionado la estratificación y la segregación del espacio social de la ciudad.
- Esta exclusión de la propiedad conlleva mecánicamente a desplazar a la población hacia los contratos de alquiler, empujando a Rosario a un proceso de inquilinización.
- Francia, Reino Unido, Alemania, Suecia, Noruega, que son tomados como ejemplo de países “serios” por algunas personas, cobran impuestos a las viviendas vacías, y en algunos casos los distritos tienen potestad para forzar al alquiler y/o venta de las propiedades vacías. En varios de sus municipios los permisos de edificación se encuentran condicionados a la construcción de viviendas para los distintos sectores sociales. Es decir, un porcentaje de las viviendas construidas es destinado a viviendas “accesibles” ya sea en alquiler o a la venta a un precio por debajo del mercado.
- Sería necesario generar propuestas de políticas públicas como la erogación de un impuesto a la vivienda vacía y los terrenos baldíos, obligatoriedad de que un porcentaje de los permisos de edificación dispongan una porción de los metros cuadrados para vivienda social y a su vez, impulsar una empresa inmobiliaria de utilidad pública con acceso preferencial al financiamiento provisto por el Estado provincial o nacional que impulsen la construcción de apartamentos de alquiler.

1. Introduciéndonos en la problemática

La vivienda, entendida como la manifestación de una necesidad social básica, es un rasgo de inclusión ciudadana para cualquier persona o familia. Este derecho es reconocido en la Constitución Nacional en el Artículo 14bis que establece como prioridad: “(...) la protección integral de la familia; la compensación familiar y el acceso a una vivienda digna”. Es también reconocido en el artículo 21 de la Constitución de la Provincia de Santa Fe: “El Estado crea las condiciones necesarias para procurar a sus habitantes un nivel de vida que asegure su bienestar y el de sus familias, especialmente por la alimentación, el vestido, la vivienda, los cuidados médicos y los servicios sociales necesarios”.

Sin embargo, en el momento en que se concibe al mercado como el medio para mediar entre esta necesidad y su satisfacción, la situación transmuta y el entorno físico del inmueble tiene usos y fines disonantes, y hasta contradictorios. Se convierte en objeto de especulación y reserva de valor.

Esta tensión entre el derecho a la vivienda y el inmueble como reserva de valor se refleja en el conflicto de intereses entre propietarios, inmobiliarias e inquilinos por el establecimiento y demarcación de los diferentes aspectos de los contratos de alquiler, especialmente el precio. Mientras que los inquilinos denuncian que una gran parte de su sueldo se destina al pago de alquileres, los propietarios de los inmuebles se quejan por la baja rentabilidad².

En búsqueda de una solución, diferentes organizaciones gremiales y políticas impulsaron propuestas y proyectos en los diferentes niveles del Estado. Entre ellas podemos citar la creación de impuestos a la vivienda ociosa, precios máximos al alquiler, indexación a índices de precios, disminución de comisiones y creación de entes públicos de locaciones.

² Carlos Rovitti, titular del Observatorio Inmobiliario de Educación para Crecer y ex presidente de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (Cadeiros) aseguro afirmó luego de la presentación del proyecto que: “... La renta actual de los inmuebles es la más baja de los últimos 20 años. Según el seguimiento realizado por el Observatorio, si el costo histórico promedio de un alquiler era del 0,7 por ciento al 0,9 por ciento del valor del inmueble, ahora da el 0,35 por ciento”.

<http://www.lacapital.com.ar/las-inmobiliarias-rechazan-la-intervencion-estatal-los-alquileres-n499821>

Como contrapartida, las cámaras empresariales destacan los efectos contraproducentes que provocarían estas medidas: atentarían contra la rentabilidad y esto haría resentir la inversión provocando una baja en la oferta de inmuebles, impulsando hacia arriba el precio en los alquileres. De esta manera, afirman que la solución, se encontraría en la revisión de los esquemas impositivos de forma tal que se concesionen ventajas adicionales que incentiven la producción de viviendas.

Al escuchar tantas voces contrapuestas cabe preguntarnos ¿Cuál es la naturaleza del mercado inmobiliario en Rosario? ¿Qué problemas pueden identificarse que obstaculizan la armonía- que aparentemente tiene que existir- entre el mercado y el fin social de la vivienda? ¿De qué forma pueden ser resueltos? El siguiente trabajo tiene la intención de echar luz sobre estas cuestiones.

2. Situación habitacional

En el departamento de Rosario hay 392.569 a nivel departamental. El primer paso necesario para proceder al análisis es describir el contexto social en que se inscribe la problemática habitacional rosarina, que se compone de 4 dimensiones: la distribución propietaria, la aptitud de las viviendas, el hacinamiento y la evolución de su stock.

a) Régimen de tenencia: La primera dimensión relevante de la situación habitacional radica en el régimen de tenencia o estructura de propiedad de los bienes inmobiliarios. El cuadro 1 muestra el régimen de tenencia para Rosario. Del mismo se observa que los hogares habitados por Propietarios de la Vivienda representan el 72,2% (sumando tenencia de la propiedad con y sin terreno) y los Inquilinos representan el 18,84% del total de hogares de la Ciudad de Rosario. Estas 3 categorías representan el 91,04% de las viviendas de nuestra ciudad.

Cuadro 1. Régimen de tenencia de los bienes inmobiliarios. Distrito de Rosario

| Distrito de Rosario | | 2010 | |
|---|-------------------|-------------------------|-------|
| RÉGIMEN DE TENENCIA | HOGARES en ciudad | Hogares en departamento | % |
| Propietario de la vivienda y el terreno | 211.500 | 264.685 | 66,98 |
| Propietario de la vivienda solamente | 16.977 | 20.191 | 5,3 |
| Inquilino/arrendatario de la vivienda | 60.388 | 67.387 | 18,84 |
| Ocupante por préstamo | 18.869 | 24.295 | 5,89 |
| Ocupante en relación de dependencia | 1.383 | 2.261 | 0,43 |
| Otra situación | 11.415 | 13.714 | 3,56 |
| Ns./Nr. | 0 | 571 | 0,0 |
| Total | 320.532 | 392.533 | 100,0 |

Fuente: elaboración propia según datos del Censo 2010.

b) Tipo de vivienda: El siguiente punto es relevante para diagnosticar la situación es la calidad de la vivienda. De la información del Censo se desprende que 38.995 Hogares habitan en viviendas de baja aptitud (piezas de inquilinato, habitaciones de pensiones, vivienda móviles, de baja calidad constructiva, etc.) y que 45.269 son hogares que necesitan reacondicionamiento de alguna clase. En total son 84.264 los hogares con problemas de calidad en la vivienda que habitan.

| Cuadro 2: Hogares según tipo de vivienda | |
|---|----------------|
| Vivienda aptas | 308.090 |
| Viviendas recuperables | 45.269 |
| Viviendas no aptas | 38.995 |
| Total | 392.354 |

Fuente: elaboración propia en base al Censo 2010.

c) Hacinamiento: El siguiente punto a analizar es el hacinamiento o condición de sobresaturación de convivientes. Hay dos tipos: el primero es "en el hogar", que remite al número de personas existentes por habitación. Se lo presenta como un promedio entre el ratio de la cantidad de convivientes y número de habitaciones; y el segundo se refiere a la posibilidad de que dentro de un mismo espacio físico (la vivienda) convivan más de un grupo familiar u hogar.

Cuadro 3. Hacinamiento

| Hacinamiento | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Más de un hogar | 26.292 | 6,70% |
| Más de 3 personas por habitación | 11.144 | 2,84% |
| Total de hogares considerados | 392.533 | 100,00% |

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional 2010

Del cuadro anterior se desprende que un total de 11.144 hogares rosarinos habitan en una situación de sobresaturación de los espacios internos de la vivienda, obligados a convivir 3 o más personas por habitación.

El dato sobre hacinamiento de hogares es relevante porque nos permite observar la cantidad de familias que se vieron impedidas de acceder a una vivienda al momento de conformarse, viéndose obligados a cohabitar con otras. Conforman un total de 26.292 hogares.

En vista a estos 3 Cuadros, podemos estimar un número de hogares rosarinos con algunas de estas problemáticas del orden de entre 52000-57000 (sumando cada uno de los

problemas y restando los casos en donde se repiten dos o más problemas) para el Departamento de Rosario, alrededor de un 13% del total de los hogares.

d) Stock de vivienda:

El departamento de Rosario cuenta con aproximadamente 434.485 viviendas:

Cuadro 4.

| Viviendas y hogares | Cantidad | %* |
|------------------------|----------|-------|
| Viviendas habitadas | 354.507 | 81,59 |
| Viviendas deshabitadas | 79.978 | 18,40 |
| Total de viviendas | 434.485 | 100 |
| Total de hogares | 392.533 | 90,34 |

*Porcentaje con respecto al total de viviendas

El cuadro anterior muestra que en el departamento de Rosario existen 41.952 viviendas más que la cantidad de hogares. También se observa que un 18% de las viviendas se encuentran deshabitadas, unas 79.978.

Lo manifestado anteriormente da cuenta de las necesidades explícitas de generar soluciones habitacionales para un grupo numeroso de rosarinos. Sin embargo, la problemática habitacional extiende sus efectos al resto de la sociedad, aun a aquellos que explícitamente no tengan una necesidad acuciante de acceder a una nueva vivienda.

Esto es particularmente útil habida cuenta de la necesidad de ilustrar cuan restrictivo es el mercado inmobiliario, aun para aquella franja poblacional que no entra en los parámetros de la “marginalidad”, es decir que en gran medida la cuestión habitacional es una problemática de la clase media.

3. Las familias de Rosario y el problema habitacional

En el presente apartado analizaremos la capacidad económica que tienen las familias de Rosario, consideradas en su totalidad, para poder alquilar o adquirir una vivienda. Para

ello estimamos los precios promedio de venta y alquiler de departamentos monoambientes, de uno, dos, y tres dormitorios de la ciudad de Rosario para Julio de 2015, utilizando como fuente las ofertas publicadas en la revista “Mercado Inmobiliario de Rosario” de la Cámara de empresas inmobiliarias de Rosario (CADEIROS) y la Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR).

En el Cuadro 5 se presenta la relación entre las variables previamente mencionadas y los ingresos promedios por decil, obtenidos de la Encuesta Permanente de Hogares (E.P.H.) 2015 segundo trimestre. Consideramos que una familia no debería gastar más del 30% de su ingreso en gasto de vivienda, sea para alquilarla o para pagar un crédito hipotecario, a riesgo de que hacerlo supondría la privación del resto de sus necesidades. La cuarta columna del Cuadro, denominada “Gasto en vivienda crítico mensual” representa el monto de lo antedicho.

Los cuadros grises contabilizan las familias que no pueden acceder al tipo de departamento correspondiente a su columna. Se observa que en Julio de 2015 un 50% de los hogares, que en total sumaban 240.876 familias, no pueden acceder al alquiler de un departamento de 1 dormitorio sin comprometer seriamente sus ingresos.

El mismo análisis puede realizarse considerando el resto de los cuatro tipos de departamentos. Para acceso de un departamento de 2 dormitorios y 3 dormitorios, el porcentaje de hogares excluidos es de 60% y 80% respectivamente.

Sucesivamente, otro análisis que se deriva de estos datos refieren a la capacidad de compra de las familias según sus diferentes niveles de ingreso. El Cuadro 5, en sus últimas 4 columnas, expresa dicha capacidad a través del número de cuotas mensuales del ingreso necesarias para igualar el precio del departamento. Consideramos que 20 años es plazo normal de pago de un inmueble a partir de lo observado en el mercado hipotecario.

El 40% de las familias tardaría más de 20 años en adquirir cualquier tipo de departamento pagando una cuota que no comprometa su ingreso significativamente. Las del quinto decil sólo serían capaces de comprar un mono-ambiente. Las del sexto podrían comprar

departamentos de 1 y 2 dormitorios y solo el 30% de mayores ingresos pueden acceder a un departamento de 3 dormitorios en un lapso menor a 20 años.

Si consideramos además que las condiciones legales, de garantía y el costo financiero de los créditos hipotecarios son más restrictivas que las que se observa en este ejercicio, es posible comprender el motivo por el cual las familias tienden a acceder cada vez menos a la vivienda mediante créditos hipotecarios provistos por el sistema bancario y la situación habitacional empeorar.

Cuadro. 5

| Escala de deciles. 2 Trimestre de 2015 | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|-----------------------------|---|----------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Deci l | Cant.Hogar es | Ingreso Promedi o (M) | Gasto (G) en vivienda critico mensual(M*0, 3) | Alquiler de monoamb / M | alq.1 dorm / M | alq.2 dorm/ M | alq.3 dorm/ M | Precio monoambiente/ G | Precio 1 dorm/ G | Precio 2 dorm/ G | Precio 3 dorm/ G |
| 1 | 48.046 | 2.941 | 882,3 | 0,84 | 1,06 | 1,28 | 1,74 | 672,7 | 858,7 | 885,3 | 1.105, 1 |
| 2 | 48.133 | 4.771 | 1.431,3 | 0,52 | 0,66 | 0,79 | 1,07 | 414,7 | 529,3 | 545,7 | 681,2 |
| 3 | 48.464 | 6.683 | 2.004,9 | 0,37 | 0,47 | 0,57 | 0,77 | 296,0 | 377,9 | 389,6 | 486,3 |
| 4 | 47.581 | 8.113 | 2.433,9 | 0,30 | 0,39 | 0,47 | 0,63 | 243,9 | 311,3 | 320,9 | 400,6 |
| 5 | 48.652 | 9.695 | 2.908,5 | 0,25 | 0,32 | 0,39 | 0,53 | 204,1 | 260,5 | 268,6 | 335,2 |
| 6 | 48.006 | 11.460 | 3.438 | 0,22 | 0,27 | 0,33 | 0,45 | 172,6 | 220,4 | 227,2 | 283,6 |
| 7 | 48.037 | 13.652 | 4.095,6 | 0,18 | 0,23 | 0,28 | 0,38 | 144,9 | 185,0 | 190,7 | 238,1 |
| 8 | 48.308 | 16.633 | 4.989,9 | 0,15 | 0,19 | 0,23 | 0,31 | 118,9 | 151,8 | 156,5 | 195,4 |
| 9 | 47.603 | 20.414 | 6.124,2 | 0,12 | 0,15 | 0,19 | 0,25 | 96,9 | 123,7 | 127,5 | 159,2 |
| 10 | 48.370 | 32.216 | 9.664,8 | 0,08 | 0,10 | 0,12 | 0,16 | 61,4 | 78,4 | 80,8 | 100,9 |

Elaboración propia en base EPH 2015 segundo trimestre y revista CADEIROS -CEIR suplemento Julio 2015

4. Análisis de coyuntura 2016

A partir de la restricción de compra de dólares en el año 2012, el mercado inmobiliario de Rosario se pesificó. Esto se observa en la casi nula participación de las ofertas de inmuebles en dólares constatada en el relevamiento.

Tras el cambio de gobierno, con la liberalización del régimen cambiario, se observa una vuelta a la dolarización del mercado, sobre todo en los segmentos de mayores dormitorios de los inmuebles. Para Julio de 2016, el porcentaje de ofertas en dólares de inmuebles de 2 dormitorios es del 75% sobre el total, situación similar para la de 3 dormitorios (66%) y en menor medida para los de 1 dormitorio y monoambiente (23% y 30% respectivamente). Estos datos son relevantes si los contextualizamos con la devaluación habida a finales de 2015 de alrededor de 60% que permiten prever una evolución de los precios de venta mayor para los departamentos de 2 y 3 dormitorios del orden de esta magnitud.

Esta observación queda corroborada en el siguiente cuadro.

Cuadro. 6

| Variación Julio 2015/16 | | | | |
|---|--------------|--------|--------|--------|
| | Monoambiente | 1 hab | 2 hab | 3 hab |
| Variación interanual alquileres | 33,00% | 21,56% | 38,21% | 16,92% |
| Variación interanual precio de venta | 32,78% | 36,08% | 78,30% | 64,36% |

Elaboración propia en base revista CADEIROS -CEIR suplemento Julio 2015 y Julio 2016

A su vez, se observa que el precio de los alquileres aumento por debajo del precio de venta del inmueble. Esto se debe a que el precio de mercado del alquiler es fijado en base una puja entre el inquilino y el propietario, lo que obliga que la evolución de su valor ronde entre los valores de aumento salarial y la inflación. A modo de ejemplo, la negociaciones salariales de los docentes santafesinos acordó un aumento de 35%, la negociación de empleados estatales 32% y la evolución de haberes jubilatorios fue del 30,8%.

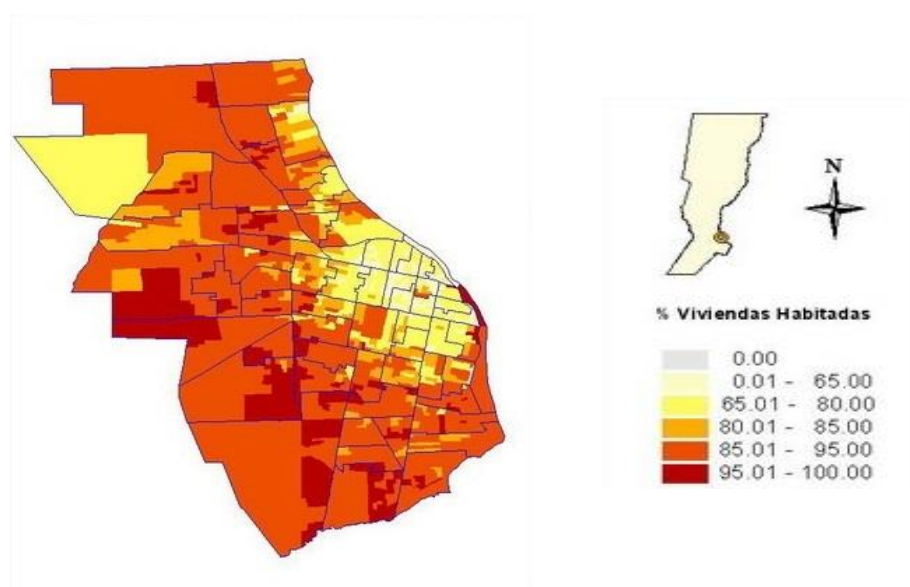
5. Un mercado disfuncional

En el departamento de Rosario el stock de vivienda total alcanzó un nivel de 434.485³ viviendas. Durante la post-convertibilidad la dinámica de la construcción de viviendas estuvo fuertemente enlazada al excedente generado por el sector agropecuario. Entre 2004 y 2013 se construyeron

³ Dato del Censo 2010

aproximadamente 58.000 viviendas, a razón de 5.800 viviendas por año según los datos de permisos de construcción de viviendas.

A su vez la construcción de viviendas estuvo concentrada fuertemente en el distrito centro. Según Informe Fundación Banco Municipal⁴, en el período 2006-2011 el 55% de los metros cuadrados acumulados totales aprobados corresponden al distrito centro (2.978.788 m²). A su vez, en términos de densidad de los permisos de construcción por habitante, el número de metros cuadrados autorizados por habitante en el distrito centro equivale a 2,20 veces el valor promedio para todos los distritos. Sucesivamente, en el siguiente mapa queda destacada la zona de mayor concentración de viviendas ociosas. El boom inmobiliario de Rosario en los últimos años no tuvo las connotaciones positivas con las que se lo quiere caracterizar. Se trató de un fenómeno de aparente paradoja en donde se construyeron viviendas para permanecer vacías.



Fuente: IPEC según datos del Censo 2010

Los argumentos que se erigen en oposición a la regulación del Estado del mercado inmobiliario suelen asentarse en el argumento micro-economista convencional. Según este argumento, el precio observado en el mercado expresa la valorización social del derecho a la vivienda en conjunto a la estructura de costo que deben afrontar los oferentes de inmuebles para construirlos. De esta forma, el mercado, que funciona como nexo entre esta la demanda inmobiliaria y las empresas constructoras como oferentes, reequilibra los precios siempre que haya un desvío de la demanda o de la oferta.

⁴ FUNDACIÓN BANCO MUNICIPAL (2012) "Análisis de la superficie autorizada para construcción en Rosario según Distritos Municipales 2006-2011". Informes especiales. Construcción.

Inclusive cuando la vivienda es adquirida por una persona con fines distintos a los de habitarla, dispondrá de la misma en forma de alquiler, acercando así al inmueble a la oferta final de viviendas habitables. La ociosidad de la vivienda (sin habitar) no puede tratarse de un estadio perpetuo porque al existir mecanismos de mercado, el exceso de oferta traccionará el precio a la baja habilitando a las familias, dado un ingreso, a habitar finalmente el inmueble.

Esta premisa implica que bajo este esquema mercantil solo accederán al derecho de la vivienda quienes puedan convalidar con un ingreso el precio de mercado, siendo que los mecanismos de mercado persiguen fines económicos distintos al de la solución habitacional. Aquí es donde la disfuncionalidad del mercado se manifiesta impotente para ser garante de un derecho. Podemos explicar este fenómeno pensando al inmueble como un bien que ha transmutado su naturaleza hasta ser objeto de ahorro y especulación.

La utilización de la propiedad como instrumento de reserva de valor o ahorro encuentra su origen en una multiplicidad de factores. En la ciudad de Rosario, el “boom del ladrillo” suele estar asociado a los excedentes de ingresos generados por sector agropecuario en conjunto a la baja credibilidad del sistema financiero a partir de la instauración del “corralito” en 2001 y al imaginario popular de seguridad que ofrece el “ladrillo”. Estas condiciones primaron durante el período 2003-2011.

A partir de los controles cambiarios de finales de 2011, el relativo estancamiento del dólar y los rendimientos negativos de los plazos fijos con respecto de la inflación, la vivienda ya no solo era la cristalización de excedentes agropecuarios que no encontraban mejor uso sino era también una vía para escapar de la depreciación del peso sin recurrir a la lógica del mercado financiero, tan temido y desconocido para la mayoría de los argentinos.

Por otro lado, la especulación se vincula a la demanda del inmueble que persigue la revalorización del mismo. La lógica de esta demanda se fundamenta en la alta rentabilidad que reporta el hecho de que los inmuebles se valoricen en dólares al tiempo que sus costos se expresan en pesos. Quien participa en una obra desde los cimientos puede obtener una ganancia en dólares del 10 al 15% por año, producto de la revalorización contada desde el momento cero hasta la entrega del producto final. Sin embargo, dicha rentabilidad no se manifiesta como tal hasta la consecución de un potencial comprador, plazo de tiempo en el cual la vivienda permanece vacía premeditadamente. Esta tendencia se había revertido luego de la instauración de los controles cambiarios habidos en 2012 para los inmuebles a estrenar debido a que los insumos eran locales y los demandantes e inversores

podían comerciar en pesos, impulsándose así la pesificación. Tras el levantamiento de los controles cambiarios a finales de 2015, el sector ha reeditado su tendencia a la dolarización, volviendo a encarecer el sueño del hogar propio.

Estas demandas adicionales de viviendas por parte sectores de altos ingresos dan a luz a la “paradoja” por la cual el mercado inmobiliario construye viviendas para permanecer vacías. El efecto inmediato de este plus de demanda es la elevación de los precios por encima del que pueden pagar de quienes requieren los inmuebles para habitar. De ahí la importante cifra de hogares que quedan excluidos de hacer uso de sus ingresos para adquirir una propiedad (50% para ni siquiera un departamento de 1 dormitorio).

Esta exclusión de la propiedad conlleva mecánicamente a desplazar a la población hacia los contratos de alquiler, empujando a Rosario a un proceso de “inquilinización”. En un contexto de viviendas discrecionalmente vacías y una demanda de contratos de alquiler en alza, la consecuencia natural es el alza de los precios de alquiler. El 50% de los hogares de Rosario están impedidos de alquilar un departamento de 1 dormitorio sin antes comprometer el resto de sus necesidades básicas.

Cabe concluir que estos fenómenos no deben ser interpretados como desequilibrios bajo la lógica del mercado pues representan efectivamente su funcionamiento normal. La razón radica en que para el mercado, poco valor tiene quien compre y para qué; su pauta de asignación es únicamente la maximización de ganancias y no la satisfacción de necesidades sociales.

6. Legislación internacional

Con el fin de acercar soluciones e inspirar el accionar gubernamental, la mención de la experiencia internacional en materia de regulaciones sobre uso del suelo, precio de alquileres y/o venta de las propiedades puede dar cuenta de algunos casos de intervención y ordenamiento del mercado inmobiliario.

Francia. La “Ley relativa a la solidaridad y renovación urbana” determina, en su primer artículo, la garantía a manos del Estado del derecho a una vivienda decente e independiente. Crea el derecho de las personas mal alojadas de acudir al Estado para obtener una vivienda. En referencia a esto, los municipios están obligados a disponer un 20% de sus viviendas como Viviendas Sociales.

A su vez, el mismo estado francés, a través del Código General de Impuestos⁵, grava con un impuesto a aquellas viviendas que hayan permanecido vacías por más de 2 años en las localidades con más de 200.000 habitantes y demanda de apartamento no satisfecha. La base del impuesto es el valor de alquiler del inmueble y su tipo impositivo aumenta en función del tiempo de desocupación: 10%, el primer año de imposición; 12,5%, el segundo; y, 15%, a partir del tercero.

Alemania. La vivienda es reconocida una de las necesidades básicas del ciudadano. Por eso en Alemania toda persona que no tenga ingresos suficientes para pagar una vivienda digna tiene por ley derecho a percibir un subsidio de vivienda (*Wohnberechtigungsschein*), que se paga como subvención al alquiler o a los gastos de la vivienda en propiedad. Para el mismo, los beneficiarios deben cumplir ciertos criterios para adquirirlo, como no exceder cierto límite de ingresos.

El objetivo explícito el objetivo de la política social de propiciar al máximo la formación de patrimonio entre todos los estratos de la población ha llevado a establecer que quien se decide a construir o comprar una vivienda recibe ayudas estatales en forma de subvenciones, préstamos y una prima por vivienda propia, que es abonada directamente por la delegación de hacienda correspondiente. Esta prima, que sustituyó el 1 de enero de 1996 la desgravación fiscal anteriormente vigente, se abona independientemente del nivel de ingresos y asciende a 5.000 marcos (2.556 euros) si se trata de viviendas de nueva construcción y 2.500 (1.022 euros) marcos en el caso de que sean usadas. A esto se suma un subsidio para construcción de vivienda de 1.500 marcos (766 euros) por cada hijo. Esta política, muy significativa tras la caída del muro de Berlín y la subsecuente unificación alemana da cuenta del ingente esfuerzo del estado alemán para la difusión de la propiedad. El gasto total del Estado en materia de gasto de vivienda de diversas índoles esta en el orden del 2-3% del PIB.

Países Escandinavos. En los países escandinavos existe un régimen de tenencia alterno al de la propiedad y el alquiler basado en la constitución de cooperativas o condominios.

En Suecia son llamadas *bostadssrätt* y se basan en el derecho a ocupar una vivienda de una cooperativa que ostenta la titularidad de uno o más edificios multifamiliares y/o casas unifamiliares. Los miembros de la cooperativa son los representantes de las unidades familiares correspondientes, cada una de las cuales posee una parte del total que le da derecho a ocupar una determinada vivienda, pagando a la cooperativa una entrada proporcional al tamaño de la misma (aproximadamente el 10% del precio de la construcción) y una cuota mensual. Cada familia puede

⁵ Art. 232 del Code General des Impôts [art. 52 Loi nº 98-657 du 29 juillet (JO du 31 juillet 1998)]

vender tanto la vivienda como su condición de miembro en el mercado libre, por lo que esta forma de tenencia está considerada una modalidad de propiedad.

Situación similar se observa en Dinamarca pero aquí no se considera al sistema de cooperativas un régimen de propiedad en si sino caso intermedio entre el alquiler y la propiedad. Actualmente, este régimen de tenencia supone un 13% del parque de vivienda ocupado.

En Finlandia la compra de una 'parte-acción' de una cooperativa da derecho al propietario al uso ilimitado de la vivienda. Estas acciones se pueden vender en el mercado libre, o incluso hipotecar. La propiedad real del edificio permanece en manos de la cooperativa, que es responsable del mantenimiento de la propiedad. Para ello recolecta entre los propietarios una tasa. La compañía puede pedir préstamos para la rehabilitación y modernización de las viviendas. Las decisiones en estas sociedades son tomadas por un consejo de administración que está constituido por los titulares de la parte-acción, un director, parte de los residentes y una serie de auditores y otros profesionales. Las decisiones sobre la gestión de las viviendas son mayoritariamente tomadas por los usuarios, ya sean titulares o simples inquilinos. Los titulares pueden ser personas físicas, jurídicas o entidades sin ánimo de lucro. Esto significa que en una misma cooperativa, es decir, en un mismo bloque de viviendas, pueden existir inquilinos con ayudas o sin ayudas, viviendas sociales, viviendas en alquiler, etc.

Las compañías de servicio público de vivienda⁶ de Suecia constituyen la parte más importante de las aportaciones municipales para la construcción y administración de apartamentos de alquiler mediante empresas de utilidad públicas. Posee aproximadamente la mitad de todos los apartamentos de alquiler del país. Como esos entes pueden cubrir todo el capital necesario para la construcción con préstamos estatales y del mercado crediticio. Las aportaciones municipales de capital a esas empresas han sido más bien pequeñas. Todos los municipios tienen la obligación legal de planificar el abastecimiento de viviendas a un plazo de varios años.

Reino Unido. El Reino Unido es uno de los países (junto a Suecia y Países Bajos) que más gastan en Europa en política de vivienda (3% del PIB). En 1992, es creada la Empty Home Agency. Una entidad sin ánimo de lucro fundada con el objetivo de ejercer un papel mediador entre los distintos implicados, propietarios de las viviendas vacías, las autoridades locales, las *Housing Associations*, etc.

⁶ Ley (2010: 879) sobre las empresas públicas municipales de vivienda http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2010879-om-allmannyttiga-kommunala_sfs-2010-879

para la búsqueda de soluciones innovadoras que reduzcan al mínimo el número de viviendas desocupadas. Los distritos pueden forzar al alquiler y/o venta de las propiedades vacías. En este sentido, en Abril de 2000 entra en vigencia el impuesto a la vivienda vacía donde están exentas en el primer año las viviendas que necesitan refacción, aplicándosele el mismo en los años subsecuentes y con una alícuota cada vez mayor.

En el mismo sentido, en varios municipios los permisos de edificación se encuentran condicionados a la construcción de viviendas para los distintos sectores sociales. Es decir, un porcentaje de las viviendas construidas estará destinado a viviendas “accesibles” ya sea en alquiler o a la venta a un precio por debajo del de mercado. Se puede observar un porcentaje que ronda entre el 20% y 25% de los metros cuadrados de cada emprendimiento según distintos distritos. Ejemplo de esto es el municipio de Towers Hamlet que junto a la comunidad aprobó en 2014, la construcción de un complejo de 3610 unidades residenciales de las cuales el 25 por ciento serán destinadas a viviendas “accesibles”.

7. Propuesta de políticas para el municipio

El modelo de desarrollo urbano que se ha consolidado en los últimos años en Rosario, donde el mercado inmobiliario es el único gestor de la satisfacción de la necesidad de vivienda, ha tenido como consecuencia directa la implantación de una suerte de ciudad inmobiliaria. Este modelo ha reducido a la vivienda a una mera mercancía depositaria de los ingresos excedentes del sector agropecuario y promocionado la estratificación y la segregación del espacio social de la ciudad.

En el mismo momento que la vivienda se erige como un derecho debidamente reconocido por la Constitución Nacional y Provincial, el Estado, en cualquiera de sus niveles, no puede renegar de su deber.

El Estado enfrenta la tarea de encontrar en sus herramientas legales y de acción un medio para solucionar las tendencias excluyentes del mercado inmobiliario y garantizar la condición de ciudadano de pleno derecho para los rosarinos. La correcta acción de los niveles municipales y provinciales en consonancia con las políticas nacionales, y viceversa, resulta esencial para dar consistencia a las propuestas estatales en aras de la solución habitacional, habiendo demostrado los inconvenientes de la desregulación del sector.

Propuestas de políticas públicas:

1- La erogación de un impuesto a la vivienda vacía y los terrenos baldíos puede ser una positiva decisión gubernamental. La misma podría definirse a través del TGI para las viviendas que no declaren ocupación del propietario o la vigencia de un contrato de alquiler, préstamo o cesión; y triangulándose con la información de consumo de electricidad y todos aquellos servicios que cuenten con un medidor en la susodicha propiedad. Dicho impuesto podría elaborarse en base al valor de alquiler que el mercado le imputa a dicho bien o cualquier otra clase de imputación. El fin de este impuesto es incentivar la disposición de las viviendas ya vacías para que se incorporen a la oferta de inmuebles e incidan en la solución habitacional, además contribuiría a prevenir la ociosidad de las futuras edificaciones.

2-La reglamentación de un porcentaje mínimo de metros cuadrados entre los permisos de edificación orientados a la vivienda social podría ser un mecanismo que busque armonizar el modelo de ciudad inmobiliaria y el derecho de los ciudadanos de menores ingresos a acceder a la vivienda digna. En este sentido, se pueden establecer poblaciones objetivos tales como estudiantes, jubilados, trabajadores de la zona. Los fundamentos de dichas distinciones merecen un serio debate entre el Concejo Municipal, representantes de inquilinos, desarrolladores inmobiliarios, consumidores, y otros agentes.

3- A su vez, se puede impulsar la constitución de un ente municipal o provincial que bien podría erigirse como una empresa inmobiliaria de utilidad pública que cuente con un acceso preferencial al financiamiento provisto por el Estado provincial o nacional y que impulse la construcción de apartamentos de alquiler. Esta política se puede consolidar con la promoción de cooperativas que impulsan regímenes de copropiedad en donde las mismas ostenten la propiedad de uno o más edificios multifamiliares, y a las cuales las familias adhieran mediante el pago de una mensualidad económica.

Estas y muchas otras propuesta pueden mencionarse pero todas exigen un completo dialogo entre los niveles de Estado. El Estado Nacional y los Estados Provinciales fijando lineamientos generales y asumiendo la responsabilidad de brindar financiamiento blando para las construcciones y el Estado Municipal asumiendo la planificación y resolución de las cuestiones relativas al suelo, la participación en la actividad constructiva de viviendas, servicios de acercamiento de los aspirantes a inquilino con las entidades locatarias y la intermediación de préstamos y subsidios estatales.

8 - Conclusión

A lo largo del trabajo comprobamos que los principales problemas del mercado de viviendas rosarino no provienen de una oferta insuficiente sino de los mecanismos de asignación y distribución. En la ciudad de Rosario más de 52.000 familias residen en viviendas que necesitan con urgencia una solución habitacional y el 50% de los hogares (240.876 familias) no les alcanza el ingreso para alquilar ni siquiera un departamento de 1 dormitorio sin comprometer la satisfacción de otras necesidades.

Por otro lado, la “inversión en ladrillo”, es decir la producción o compra de la vivienda como activo para evitar la desvalorización del ahorro y la no regulación de este fenómeno constituyen el principal motivo por el cual aproximadamente 80.000 viviendas se encuentran vacías en la actualidad. Un actor importante en este proceso fue el productor agropecuario del sur santafesino, quien aumentó extraordinariamente su excedente y destinó una proporción significativa a la adquisición de inmuebles para que constituyan una forma de patrimonio segura a su entender o simplemente para que habiten ocasionalmente familiares en una suerte de consumo suntuoso. Esta demanda extra contribuye al encarecimiento de las propiedades.

Un factor determinante en el creciente aumento del precio de la vivienda en el último año fue la liberalización del mercado cambiario y la devaluación del dólar en un 60% aproximadamente. Esto generó una re-dolarización de mercado inmobiliario (más intensivo en los departamentos de 2 y 3 dormitorios) y un aumento en su valor del orden devaluatorio con una carga extra por incertidumbre cambiaria.

La disparada del precio de los inmuebles generó que la mitad de los hogares rosarinos requiera más de 20 años para poder comprar un departamento, considerando que puedan gastar en vivienda un máximo de 30% de sus ingresos.

A su vez, el precio de la vivienda subió más que los alquileres, los cuales se fijan alrededor de los aumentos salariales o de la inflación. La disminución de la relación *alquiler/precio del inmueble* aporta un elemento más que desincentiva a los propietarios a poner en alquiler las viviendas.

El Estado no puede descomprometerse de esta problemática. La experiencia nacional confirma que en ausencia de voluntad política para regular, el mercado inmobiliario será incapaz de funcionar como eje del acceso al derecho de la vivienda digna. Ciertas regulaciones a nivel local que busquen

sintonía con políticas nacionales en la materia podrían empezar a mitigar años de injusticias y pocas soluciones en lo que a vivienda se refiere.

La erogación de un impuesto a la vivienda vacía y los terrenos baldíos puede ser una acertada decisión gubernamental en ese sentido. La misma podría definirse a través del TGI para las viviendas que no declaren ocupación del propietario o la vigencia de un contrato de alquiler, préstamo o cesión; y triangulándose con la información de consumo de electricidad y todos aquellos servicios que cuenten con un medidor en la susodicha propiedad.

La reglamentación de un porcentaje mínimo de metros cuadrados entre los permisos de edificación orientados a la vivienda social podría ser un mecanismo que busque armonizar el modelo de ciudad inmobiliaria y el derecho de los ciudadanos de menores ingresos a acceder a la vivienda digna.

Al mismo tiempo puede pensarse en la gestión de una política pública que piense la constitución de un ente municipal o provincial que bien podría erigirse como una empresa inmobiliaria de utilidad pública que cuente con un acceso preferencial al financiamiento provisto por el Estado provincial o nacional y que se dedique a impulsar la construcción de apartamentos de alquiler.

INFORME ECONÓMICO ESPECIAL

NRO.I|JULIO 2016

**Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz –
Sede Santa Fe**

CONTENIDOS TÉCNICOS DEL INFORME

Gonzalo Brizuela
Mateo Bork
Cristian Andrés Nieto
Sol Gonzalez de Cap

Integran el CESO Santa Fe:

María Belén Basile, Mateo Bork, Gonzalo Brizuela, María Celina Calore, Facundo López Crespo, Sol Gonzalez de Cap, María Alejandra Martínez Fernández, Cristian Andrés Nieto, Paula Rodríguez.

ceso 

Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz

DIRECTOR

Andrés Asiaín

Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowolski

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Angel Sabatini, Ariel Cunioli, Alejandro Demel, Carina Fernández, Cecilia Maloberti, Cristian Nieto, Christian Busto, Diego Martín, Diego Caviglia, Diego Urman, Ernesto Mattos, Estanislao Malic, Estefanía Manau, Federico Castelli, Gabriel Calvi, Javier Lewkowicz, Jorge Zappino, Juan Cruz Contreras, Juan José Nardi, Laura Di Bella, Leonardo Llorente, Lorena Paponet, Lorena Putero, Luciana Sañudo, Lucía Pereyra, Mahuén Gallo, María Laura Iribas, Mariela Molina, Martin Burgos, Maximiliano Uller, Nicolás Hernán Zeolla, Norberto Crovetto, Pablo García, Rodrigo López, Sabrina Iacobellis, Sebastián Demicheli, Valeria D'Angelo, Valeria Mutuberría, María Celina Calore, Daniela Longas, Candelaria Ruano.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz

 www.ceso.com.ar

 [/cesoargentina](https://www.facebook.com/cesoargentina)

 [@cesoargentina](https://twitter.com/cesoargentina)