

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 88**

Correspondiente al período Diciembre 2012 – Enero 2013

Buenos Aires | Febrero 2013

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>2</b>
▶ Marco General .....	2
▶ Situación Laboral .....	3
▶ Situación Inmobiliaria .....	4

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

### Marco General

▶ La Construcción .....	6
▶ Evolución de los bloques de la Construcción .....	10
▶ Empresas Constructoras .....	13
▶ Costos .....	18
▶ Perspectivas a futuro .....	20

### Situación Laboral en la Construcción a Diciembre de 2012

▶ El empleo agregado en la Construcción .....	24
▶ Empleo por tamaño de empresa .....	26
▶ La situación del empleo sectorial por provincia .....	29
▶ El salario en la Construcción .....	33
▶ Salario real .....	38

### Situación del Mercado Inmobiliario

▶ La Construcción en el país .....	40
▶ Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	47
▶ La compra – venta de inmuebles .....	51

### Glosario de Términos utilizados

▶ Glosario de términos utilizados .....	56
---	----

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 88

## Febrero 2013

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- La serie desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) se elevó en Diciembre un 0,9% interanual, y de esa manera revirtió las dos caídas que se habían registrado en forma leve, en Octubre y Noviembre. No obstante, al compararse con el elevado nivel del año 2011, esto no alcanzó para evitar que tuviera lugar la novena baja interanual en forma consecutiva.
- Fruto de esta secuencia, el indicador (serie con estacionalidad) culminó el año con una baja del 3,2%. La velocidad de la caída se aceleró significativamente durante la segunda parte del año: mientras que el primer semestre cerró con un retroceso del 0,8% interanual acumulado, el segundo mostró un descenso del 5,4%.
- A excepción de *Ladrillos Huecos* (y de otros insumos como *placas de yeso*, cuya evolución publica el INDEC con mayor rezago temporal), el conjunto de materiales que compone el ISAC evidenció una baja en relación a 2011. Particularmente aguda fue la del *Asfalto*, y, también por su incidencia, especialmente importante fue la del *Cemento*.
- El consumo de cemento en el mercado interno concluyó 2012 con una baja del 8,2% interanual. Mientras que el correspondiente a granel culminó con un descenso del 13,5%, el realizado en bolsa cayó apenas un 4,9%. En 2009 la situación había sido la inversa: el consumo en bolsa (-6,4%) había disminuido más que el correspondiente a granel (-2,9%).
- El ISAC en su versión con estacionalidad tuvo en Diciembre una caída del 8% interanual. Y al igual que en la mayor parte del año, todos los bloques, a excepción de *Construcciones petroleras* (+44,5%), siguieron ese sentido, siendo *Otras obras de infraestructura* el que mostró mayor descenso (-13,1%). Por su parte, *Edificios para vivienda* evidenció una baja del 9,7%, la más pronunciada desde Octubre de 2002.
- *Edificios para vivienda* cerró 2012 con una caída del 2,4%, la primera desde el año 2002. No obstante, este bloque no fue el único que mostró un peor desempeño que en la crisis internacional del 2009; a excepción nuevamente de *Construcciones Petroleras*, los restantes bloques que componen el indicador, en especial *Edificios para otros destinos* y *Otras obras de infraestructura*, tuvieron caídas más agudas que en aquel año.
- En Enero, el número de firmas que desarrolla su actividad en la Industria de la Construcción ascendió a 24.554, un 1% menos que en igual mes de 2012. Aunque leve, esta es la tasa de caída interanual más alta desde que en Septiembre pasado comenzaron a registrarse variaciones de signo negativo.
- El análisis de empresas constructoras en actividad en función de su forma jurídica muestra que son sólo las más pequeñas (*Personas Físicas*, *Sociedad de Personas*, *Otras*) las que retroceden en número, y lo hacen de modo cada vez más acentuado. Así, mientras que en Diciembre las tasas de variación interanual de *Personas Físicas* y *Sociedad de Personas* habían sido de -3,3% y -1,6%, respectivamente, en Enero fueron de -3,6% y -2,6%. Del otro lado, *Sociedades Anónimas* y *Sociedades de Responsabilidad Limitada* mantuvieron en Enero similares tasas de expansión interanual que el mes anterior (de hecho, S.R.L. se elevó marginalmente, pasando del 1,7% al 1,8%).
- La mitad de las jurisdicciones del país tienen hoy en día más empresas en actividad que un año atrás, situación diferente a la de Enero de 2010 donde todas las jurisdicciones experimentaron reducciones en su número. Dentro de ese grupo, cabe destacar el comportamiento de las provincias pertenecientes a la región del NOA, puesto que todas ellas se encuentran en terreno positivo.

- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC inició el nuevo año con un alza del 0,4%. De esta manera, el indicador alcanzó su quinto mes consecutivo con variaciones inferiores al 1%, fenómeno que no tenía lugar desde el año 2009.
- El capítulo *Materiales* del ICC manifiesta en los dos últimos meses una disminución en la velocidad de incremento de sus precios: mientras que entre Mayo de 2011 y Noviembre de 2012 este rubro experimentó siempre –con excepción del mes de Septiembre de 2011- alzas iguales o superiores al 1%, tanto en Diciembre del año pasado como en Enero de 2013 mostró subas del 0,9%.
- La variación promedio del Nivel General del ICC en los últimos 12 meses continúa en niveles máximos desde el período posterior al año 2003, ubicándose por encima del 25% anual. Ello es así pese a que el capítulo *Materiales* refleja un incremento apenas superior al 14%, por debajo de los guarismos que supo mostrar entre 2007 y 2008.

## Situación Laboral

- La Industria de la Construcción culminó el año 2012 con un total de 385.442 puestos de trabajo registrados. Como es habitual por factores estacionales en el último mes de cada año, en Diciembre se evidenció una disminución en el nivel de actividad y por consecuencia, en el empleo.
- La comparación con Noviembre último arroja una caída del 3,8%, contracción mensual que resulta de menor intensidad que la observada en Diciembre de 2011. En términos interanuales, el volumen de empleo registrado resultó un 7,9% inferior al correspondiente a un año atrás, tasa que presenta una leve mejora respecto a la del mes de Noviembre (-8,6%).
- El año 2012 cierra con un promedio de 403.248 trabajadores formales, cantidad que representa una baja del 4,2% respecto al año 2011, registrando sin embargo una menor tasa de contracción que en la crisis previa del año 2009. En aquella oportunidad, el volumen de empleo se redujo un 9,1% interanual, más del doble que la intensidad de la caída actual.
- El promedio de empleo en 2012 se ubica entonces por encima de los 400.000 trabajadores y resulta así un 4,9% superior al observado durante los años 2009 y 2010.
- El menor volumen de ocupación se reflejó principalmente en la reducción de los planteles de las empresas que operan en la Industria de la Construcción, las que alcanzaron un tamaño promedio de 13,6 trabajadores durante el año 2012. Este es el nivel más bajo de los últimos tres años y representa una caída del 5,2% respecto al promedio de 2011.
- La característica estacional de la contracción del empleo evidenciada en Diciembre se extiende a lo largo de prácticamente todo el territorio nacional, con excepción de las provincias de La Pampa y Santa Cruz, jurisdicciones en las cuales se produjo un aumento del 2,3% y 3,4% respecto a Noviembre último, respectivamente.
- En la Región Metropolitana se encuentran los distritos con mejor performance del empleo durante el 2012 dentro del grupo de las Grandes Jurisdicciones. En efecto, el promedio anual en los Partidos del Gran Buenos Aires resultó un 1,7% inferior al de un año atrás (la media nacional fue del -4,2%), mientras que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la baja fue del 3,4%.
- La Provincia de Córdoba, si bien es la que promedia durante el año la mayor contracción del empleo dentro de las grandes jurisdicciones (-15,4%), presenta en los últimos cuatro meses una desaceleración de la tasa de caída interanual que es fruto de una recuperación en su volumen de ocupación. De hecho, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Córdoba durante el mes de Noviembre (previo a la contracción estacional de Diciembre) resultó la más alta de todo el 2012.
- En la Provincia de Santa Fe la cantidad de puestos de trabajo registrados se redujo apenas un 3,3% durante el año, aunque en Diciembre fue la más afectada entre las grandes jurisdicciones, con una baja del 13% interanual.
- En el interior de la Provincia de Buenos Aires se evidencia un amesetamiento del nivel de empleo en el segundo semestre, promediando en el año una reducción del 4,1% interanual.

- Lejos de ser resaltadas por el peso que poseen sobre el total del empleo sectorial, es importante mencionar el comportamiento de cinco provincias que no solo han mantenido un promedio de puestos de trabajo superior al 2011 sino que a la vez han culminado a Diciembre de 2012 con tasas de crecimiento interanual. Tales son los casos de San Luis (13,1% de incremento promedio), San Juan (10,7%), Entre Ríos (7,6%), Tierra del Fuego (6,9%) y Corrientes (2,7%).
- El salario promedio percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción durante el mes de Diciembre alcanzó los \$7.125, cifra que incluye el pago del segundo Medio Aguinaldo. Este monto representa un crecimiento del 25,7% respecto de igual mes de 2011, promediando el año con un incremento del 31,1% interanual.
- La cantidad promedio de obreros registrados que percibieron durante el 2012 un salario por encima de los \$4.000 se expandió un 50% respecto al 2011, y comprende al 45% de los trabajadores del sector.
- Mientras se mantiene la tendencia general de que las firmas de mayor tamaño relativo (es decir, aquellas que emplean una mayor cantidad de trabajadores) son las que pagan los salarios más elevados (los que a su vez crecen a un ritmo más acelerado), en el resto de los segmentos empresarios se observa una fuerte heterogeneidad.
- A lo largo del territorio nacional, sin embargo, el crecimiento salarial presenta un patrón relativamente homogéneo, hecho que contrasta con la evolución del nivel del empleo registrado.
- El caso de San Juan plantea una excepción, con un incremento salarial que más que duplica la media nacional y que sí está muy vinculado al nivel y tipo de actividad que se desarrolla en la provincia. En este sentido, el peso de las obras de infraestructura (fundamentalmente vinculadas a la minería), que suponen no sólo un mayor volumen de empleo sino también una mayor proporción de trabajadores con calificaciones más altas y mejor remuneradas, son factores a tener en cuenta para comprender el crecimiento del 69,6% evidenciado durante el 2012.

## Situación Inmobiliaria

- A diferencia de lo ocurrido con el volumen de empleo registrado, el *Bloque Edificios para Vivienda* del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) evidenció en Diciembre una baja superior a la que había exhibido en igual mes de 2011. El indicador alcanzó un registro de 172,2 puntos básicos, lo que supone una contracción del 13,2% respecto de Noviembre y de 9,7% si la comparación se realiza con Diciembre del año anterior.
- Con estos últimos datos del ISAC Vivienda, el año 2012 culmina con un promedio de actividad un 2,4% por debajo del registro de un año atrás. No obstante ello, aún se sitúa muy por encima de los niveles alcanzados durante los años 1996 – 1998 (+83,4%) e incluso de los del trienio 2006 – 2008 (+25,4%).
- Durante Diciembre, la cantidad total de superficie permitida en la nómina de 42 municipios relevados por el INDEC fue de 657.967 m<sup>2</sup>, nivel que resulta un 4,7% inferior al correspondiente a igual mes de 2011.
- El total de superficie para edificar presentada durante el año exhibe una contracción del 9,3% respecto de 2011. En consecuencia, los proyectos para construir obra privada evidencian en el 2012 una caída en su superficie menos intensa que la alcanzada durante el anterior episodio de crisis en el año 2009, en el cual la contracción alcanzó el 15,1%.
- En el aglomerado de 41 municipios (sin la Ciudad de Buenos Aires) el volumen de superficie también es inferior al evidenciado durante 2011. Si bien la comparativa interanual se encuentra afectada por el hecho de que el año base constituye - como ya se ha señalado para el caso de otros indicadores - un pico máximo de actividad, lo cierto es que la superficie actual se encuentra un 5,1% por debajo de la correspondiente al año 2008.
- Durante los últimos dos meses se ha verificado una sustancial aceleración en la tasa de crecimiento del stock de Crédito Hipotecario para Vivienda nominado en pesos, lo que refleja en buena medida el avance en el ritmo de otorgamiento de los créditos del Programa PRO.CRE.AR.
- Impulsados fundamentalmente por la solicitud de permisos de edificación de tipo *no residencial*, durante el último mes del año se registró en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un volumen de

proyectos superior al que se observó durante la mayor parte del 2012. De hecho, el de Diciembre constituye el tercer mejor registro del año.

- En Diciembre se presentaron 142 solicitudes de permisos de edificación que involucraron una superficie total de 187.770 m<sup>2</sup>, volumen que se sitúa un 8,2% por sobre el registro de igual mes de 2011.
- El volumen de superficie autorizada en la Ciudad durante el año alcanzó a 1.829.294 m<sup>2</sup>, lo que constituye una contracción del 28,6% respecto de la situación vigente en 2011. De esta manera, la magnitud de los nuevos proyectos presentados durante todo el 2012 resultó similar a la del año 2009.
- Los proyectos *no residenciales* han permitido morigerar la contracción interanual, siendo la mayor parte de ellos destinados a *Administración, Banca y Finanzas*. Si bien la superficie solicitada para construcción en este tipo de proyectos no aumentó respecto del año pasado, lo cierto es que su tasa de contracción fue más leve que la observada en aquellos con destino *residencial*.
- Durante Diciembre se celebraron 4.474 Escrituras en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, registro superior al de Noviembre último pero que igualmente se sitúa un 29,3% por debajo del correspondiente a igual mes de 2011.
- Para la actividad inmobiliaria en la Ciudad el año 2012 constituyó uno de los períodos de menor nivel de actividad de los últimos tiempos. Si consideramos la serie de escrituras que se inicia en el 2004, vemos que el 2012 resulta el año de menor cantidad de operaciones, ubicándose incluso un 9,7% por debajo del registro del año 2009.
- El monto total de las operaciones realizadas en Diciembre alcanzó los \$ 2.076,09 Millones, un 28,5% menos que un año atrás. El valor promedio por Escritura ascendió entonces a \$464.035 o su equivalente de USD 95.089, con lo que continúa la tendencia de los valores promedio escriturados en dólares, que disminuyeron un 11,2% interanual.
- En la Provincia de Buenos Aires durante el último mes del año se celebraron 18.227 Escrituras de compra-venta de inmuebles, volumen de actividad que resulta un 8,2% inferior al observado un año atrás. Esta constituye la baja más moderada de los últimos cuatro meses, incluso siendo Diciembre de 2011 un mes récord en la cantidad de transacciones realizadas.
- Durante el segundo semestre del 2012, se pudo observar una creciente estabilización en la tasa de contracción del volumen de operaciones en la Provincia. De esta manera, el 2012 culmina con un total de 119.281 Escrituras celebradas, lo que implica una disminución respecto del año anterior del 12,5%. De todas formas esta tasa representa menos de la mitad de la caída registrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que fue del 27,2% interanual.