

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 90

Correspondiente al período Febrero – Marzo 2013

Buenos Aires | Abril 2013

▶ Resumen Ejecutivo	2
▶ Marco General.....	2
▶ Situación Laboral.....	3
▶ Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	5
▶ La Construcción.....	5
▶ Evolución de los bloques de la Construcción.....	7
▶ Empresas Constructoras	9
▶ Costos	14
▶ Perspectivas a futuro.....	16
▶ Situación Laboral en la Construcción a Febrero 2013	19
▶ El empleo agregado en la Construcción	19
▶ Empleo por tamaño de empresa	21
▶ La situación del empleo sectorial por provincia	23
▶ El salario en la Construcción.....	27
▶ Salario real	32
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	34
▶ La Construcción en el país.....	34
▶ Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	39
▶ La compraventa de inmuebles	40
▶ Glosario de Términos utilizados.	43

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 90

Abril 2013

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La serie desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) se elevó en Febrero un 3,1% respecto a Enero, la suba mensual más pronunciada desde Septiembre del año pasado. De esa manera, se puso freno a la secuencia de 10 caídas interanuales que en forma consecutiva se habían observado entre Abril de 2012 y Enero de 2013.
- La versión con estacionalidad del ISAC culminó el primer bimestre del año con una caída acumulada del 0,5% interanual, que contrasta con el alza del 2,4% relevada en igual período de 2012.
- Durante el primer bimestre del año el consumo de Cemento registró un alza interanual acumulada del 4,6%. A partir de Marzo dicho crecimiento se redujo al 1,4%, como fruto de una caída que en buena medida se explica por factores estacionales. Pese a eso, el acumulado durante el primer trimestre de 2013 fue el más elevado de la historia, superando los máximos registros previos, correspondientes al primer trimestre de 2011.
- Según los datos publicados por el INDEC, dos de los cinco bloques que conforman el ISAC registraron en Febrero un nivel de actividad inferior que en igual mes del año anterior (*Edificios para Viviendas y Obras Viales*). Pero a la vez, otros dos bloques mostraron sus primeras variaciones interanuales de signo positivo desde Marzo de 2012: *Edificios para otros destinos* y *Otras obras de infraestructura*.
- La cantidad de firmas que desarrolla su actividad en la Industria de la Construcción llegó a 25.239 en Marzo de 2013, lo que representa un descenso del 1% en relación al registro de igual mes del año pasado.
- La relativa estabilización e incluso leve moderación del ritmo de caída interanual se explica fundamentalmente por un descenso en la velocidad de contracción del número de empleadores registrados como *Personas físicas* (de -3,7% en Febrero a -3,4% en Marzo) y una mayor expansión de las *Sociedades Anónimas* (que pasaron del 1,5% en Enero y 1,7% en Febrero al 2,1% en Marzo).
- Las *Constructoras* siguen en expansión (de 0,2% en Febrero a 0,3% en Marzo), mientras que tanto las *Contratistas* (descenso del 2% en Marzo contra el 2,1% de Febrero) como, sobre todo, las *Subcontratistas* (caída del 5,6% en Febrero y 5,5% en Marzo), continúan reduciendo su incidencia en el universo empresarial.
- Han vuelto a ser mayoría las jurisdicciones cuyo número de empresas es mayor que un año atrás. De todas maneras, lo que prevalece es una relativa estabilidad: en 15 de ellas las tasas de variación interanual se ubicaban dentro de un intervalo de +/- 2%.
- El Índice de Costo de la Construcción (ICC) elaborado por el INDEC repitió en Marzo la misma tasa de variación del mes anterior: 0,7% mensual. Así, al cerrar Marzo el indicador acumuló una suba del 1,9% en relación a Diciembre pasado, un porcentaje que se ubica muy por debajo del 7,3% registrado en igual período del año pasado.
- La variación de la *Mano de Obra* medida por el ICC respecto al trimestre anterior fue del 1,8%, la más baja desde el primer trimestre de 2009. Por el contrario, el costo de los *Materiales* se elevó un 3,2% en igual período, acumulando así 7 trimestres consecutivos con una tasa de variación superior al 3%.
- La relación entre el costo de la *Mano de obra* y el de *Materiales* fue un 6,7% más alta que un año atrás y más de un 50% más elevada que en Marzo de 2001. El capítulo *Mano de obra* es, por tanto, el que contribuye en mayor medida a explicar el hecho de que, medidos en dólares, los costos de

construcción estén hoy más de un 37% por encima del nivel vigente antes de la salida de la Convertibilidad.

Situación Laboral

- Durante el mes de Febrero de 2013 se registró en la Industria de la Construcción un leve incremento en el volumen de empleo formal respecto de Enero último. La cantidad de puestos de trabajo ascendió a los 385.039, lo que supone un crecimiento del 0,5% en comparación con el mes anterior.
- Con una baja del 5,8% respecto a Febrero de 2012, se completó así el tercer período consecutivo de desaceleración de la tasa de contracción interanual del empleo sectorial, presentando a su vez la primera variación positiva mensual desde Octubre último.
- Con esta desaceleración, el promedio de empleo durante el primer bimestre de 2013 registró una baja del 6,2% interanual, resultando similar a la de igual período del año 2009 pero ubicándose un 3,5% por encima del promedio del primer bimestre de 2010.
- Fue entre los medianos y grandes empleadores donde se observó el mayor dinamismo en términos de creación de nuevos puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción. La mayor variación mensual se verificó en los segmentos de más de 100 trabajadores.
- Este comportamiento dio lugar a un nuevo incremento del volumen promedio de empleo de las firmas constructoras, el que ascendió a los 13,3 trabajadores por empresa. Esto representa un crecimiento del 0,8% respecto de Enero último.
- El incremento más significativo en la cantidad total de trabajadores se registró en la provincia de Formosa, cuyo volumen de empleo aumentó un 20% respecto de Enero, seguido por las provincias de La Rioja y Misiones (+9,8% y +9,1%, respectivamente).
- En el extremo opuesto se ubicaron el Gran Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estas jurisdicciones registraron contracciones del 1,7% y 1,4% respectivamente. Dada la gravitación que ambos distritos poseen sobre el total del empleo sectorial y el comportamiento que presentaron durante Febrero generó un impacto negativo sobre la evolución global.
- La estabilización en la evolución interanual del empleo sectorial se sustenta principalmente en la mejora observada en las jurisdicciones que componen la Región Centro del país, ya sea porque están creciendo como es el caso del Interior de la Provincia de Buenos Aires o porque vienen sosteniendo una desaceleración del ritmo de caída como Córdoba o en menor medida Santa Fe.
- Entre las grandes jurisdicciones, uno de los casos más relevantes es el de Córdoba, que luego de alcanzar un pico en la magnitud de su caída en Abril de 2012 (-18,7%), comenzó un proceso de intensa desaceleración registrando en Febrero un volumen de empleo apenas un 3,3% inferior al alcanzado un año atrás.
- En Febrero de 2013 sólo cinco jurisdicciones exhibieron una cantidad de puestos de trabajo superior a la de un año atrás. Ellas son: Catamarca (+24%), Misiones (+14,6%), La Pampa (+9,7%), Neuquén (+6,9%) y Tierra del Fuego (+4,6%). En el extremo opuesto se ubican las provincias de Salta (-19,3%), Chaco (-19,2%), Jujuy (-18,6%), Tucumán (-17,5%) y San Luis (-17,2%).
- Si bien en ambos casos se percibe cierta heterogeneidad regional en la evolución del empleo sectorial, en la situación actual se observa una concentración del crecimiento en la Región Patagónica, al tiempo que la mayor contracción se registra en el norte del país.
- El salario percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción promedió los \$ 5.030 en Febrero de 2013, monto que representa una expansión del 21,2% en comparación con igual mes del 2012, mientras que para el acumulado de los dos primeros meses del año arrojó un crecimiento del 23,3% interanual.
- Con la entrada en vigencia a partir del mes de Marzo del acuerdo paritario que incluye el pago de sumas no remunerativas como compensación de fin de año 2012, resulta previsible que la evolución salarial comience a recobrar cierto grado de dinamismo.
- Al tiempo que en 2011 sólo el 9% del total de los empleados percibía remuneraciones por sobre los \$5.000, en la actualidad dicha participación se ha triplicado, alcanzando el 28%.
- La desaceleración de la tasa de crecimiento salarial resulta menos intensa en las empresas de mayor tamaño relativo que en el conjunto. En este sentido, mientras que en Febrero de 2012 el

ritmo de incremento de las remuneraciones en las empresas de 200 empleados o más resultaba un 40% superior a la verificada en aquellas de plantel inferior a los 20 trabajadores, en el mes bajo análisis dicha brecha se amplió al 77,4%.

- En contextos como el actual donde la evolución de la actividad no constituye un factor que genera impulsos al alza de los salarios del sector, es en donde se verifica una mayor desvinculación entre la dinámica salarial y la del nivel de empleo. En efecto, mientras la tasa de crecimiento salarial presenta un patrón relativamente homogéneo a lo largo del país, esto no acontece con la evolución del empleo registrado.

Situación Inmobiliaria

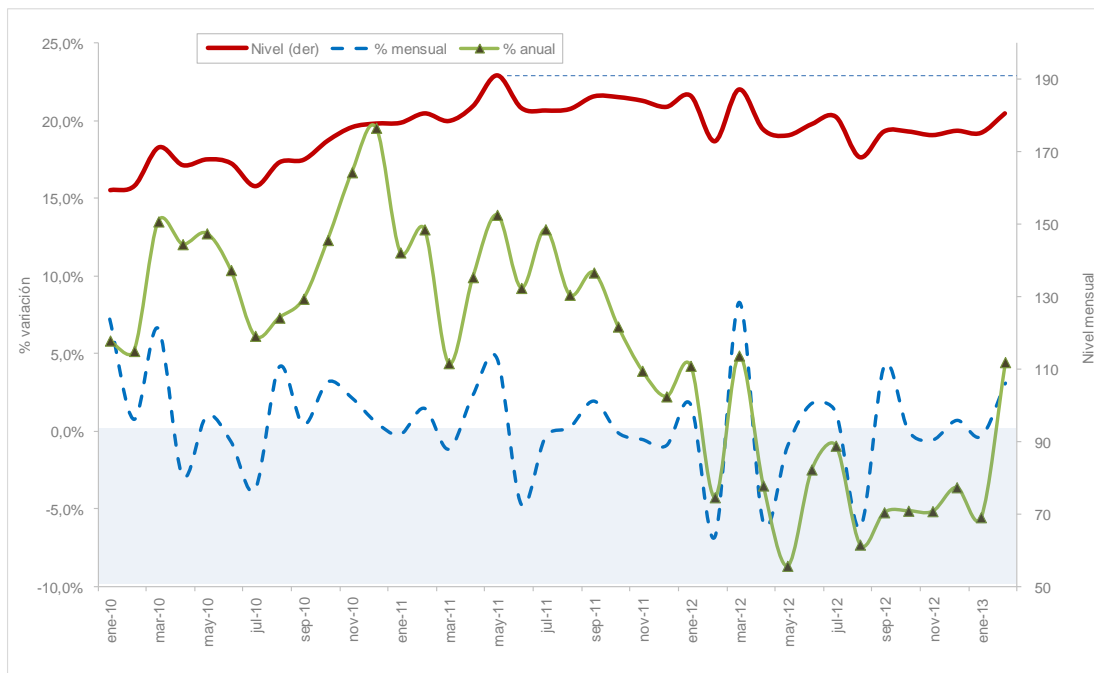
- El *Bloque Edificios para Vivienda* del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) registró en Febrero un nivel de 180,4 puntos, lo que marca una contracción del 1,3% respecto de igual mes del 2012. No obstante ello, las tasas de variación interanual de los dos primeros meses del año resultaron las mejores desde Octubre último.
- El volumen total de superficie permisada para los 42 Municipios relevados por el INDEC alcanzó en Febrero los 545.919 m², con una expansión respecto de igual mes del 2012 del 1,6%. Esta es la primera tasa de variación interanual positiva desde el mes de Marzo de 2012.
- El total de superficie correspondiente al conjunto de 41 Municipios (sin la Ciudad de Buenos Aires) durante el primer mes del año resulta elevado en comparación con años anteriores. El registro de Enero no sólo resultó superior al observado en igual mes del 2012 sino que fue el más elevado de la serie que se inicia en el año 2003.
- La fuerte pérdida de importancia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como destino de las inversiones en construcción se aprecia fácilmente. En efecto, si se comparase la situación actual con la de Enero de 2008, la superficie permisada para los 41 municipios resulta un 4,0% superior, mientras que en el caso de la Capital del país, dicha comparativa arroja una contracción del 37,7%.
- Para los nuevos desarrollos, las actuales normativas de acceso al mercado cambiario no suponen en sí mismas un hecho que influya negativamente en el negocio, ya que la mayor parte del circuito se encuentra pesificado (con excepción de los valores de los terrenos). De hecho, con anterioridad al establecimiento de estas medidas, existían alternativas de inversión completamente en moneda local, esquema que posibilita al desarrollador mayor flexibilidad para trasladar las variaciones de los costos a los precios de venta final.
- Sin embargo, la mayor incertidumbre de los actores inversores acerca de la evolución futura del mercado cambiario está conduciendo a cierto aplazamiento en las decisiones de inversión, lo que se traduce en un menor volumen de nuevos proyectos.
- Durante Febrero de 2013 se presentaron tan sólo 28 proyectos de edificación en la Ciudad de Buenos Aires, los que involucran una superficie total de 15.020 m². De esta forma, el nivel de actividad observado durante estos dos primeros meses del 2013 resultó excepcionalmente bajo.
- Durante el mes de Febrero se celebraron 4.673 Escrituras de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires, volumen que refleja un sustantivo crecimiento por sobre la cantidad de operaciones concretadas durante Enero (+51%), aunque resulta muy inferior al registro correspondiente a igual mes del año pasado (-22%).
- Hay que destacar que el comportamiento del mercado inmobiliario no presenta iguales signos negativos en todas las plazas. Por ejemplo, las ventas de departamentos y casas en Córdoba se recuperan tras un período de importante disminución. Dicha performance se encuentra principalmente influenciada por la evolución de los inmuebles adquiridos *con financiamiento* (sea bancario o provisto por los propios desarrolladores del proyecto), al tiempo que los *no financiados* también comienzan a evidenciar cierta mejora en su evolución, aunque aún se ubican en terreno negativo.
- La emergencia de nuevos proyectos totalmente nominados en moneda local es un hecho cuya evolución en el futuro se encuentra más influida por las expectativas de los inversores ante el nuevo escenario económico, que por la generación de instrumentos que se adapten a las nuevas reglas. Cabe destacar que la construcción residencial se encuentra fuertemente condicionada por la trayectoria seguida por el resto de las actividades económicas y por la decisión de los diversos actores de invertir en la economía real sus recursos excedentes

► Marco General

La Construcción

La serie desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) se elevó en Febrero un 3,1%, la suba mensual más pronunciada desde Septiembre del año pasado. Más importante aún, el nivel del indicador fue un 4,4% más alto que en igual mes del año pasado. De esa manera, se puso freno a la secuencia de 10 caídas interanuales que en forma consecutiva se habían observado entre Abril de 2012 y Enero de 2013.

Gráfico I – ISAC (serie desestacionalizada). Nivel General y variación mensual e interanual. Enero 2010 – Febrero 2013 (Índice Base 2004 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Ahora bien, pese a este – por ahora transitorio hasta que se consolide la tendencia - retorno a la senda del crecimiento, **el nivel de actividad sectorial continúa estando lejos del pico que alcanzó en Mayo de 2011, poco menos de dos años atrás.** En efecto, el índice correspondiente a Febrero fue un 5,5% más bajo que el de aquel entonces, y también menor que los registros de Abril, Junio, Septiembre, Octubre y Noviembre de 2011 y Enero y Marzo de 2012.

Asimismo, cabe apuntar que **la versión estacionalizada del indicador culminó el primer bimestre del año 2013 con una caída interanual acumulada del 0,5%**, que contrasta con el alza del 2,4% relevada en igual período de 2012.

**Cuadro I – ISAC, EMI y EMAE. Variación mensual, interanual y acumulada.
Febrero 2012 - Febrero 2013 (en %)**

Período	Variación % respecto al						Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior (2)		
	mes anterior (1)			mismo mes del año anterior (1)					
	ISAC	EMI	EMAE	ISAC	EMI	EMAE	ISAC	EMI	EMAE
2012									
Febrero	-6,8%	-0,7%	0,0%	-4,2%	-0,5%	3,9%	2,4%	2,4%	5,8%
Marzo	8,2%	1,7%	0,7%	4,9%	2,1%	4,6%	3,5%	2,3%	5,2%
Abril	-5,9%	-1,7%	-1,1%	-3,5%	-0,2%	1,2%	0,6%	1,6%	4,1%
Mayo	-1,0%	-2,1%	-0,2%	-8,7%	-4,1%	-0,4%	-0,7%	0,2%	3,0%
Junio	1,8%	0,0%	1,2%	-2,4%	-4,0%	0,9%	-0,8%	-0,6%	2,4%
Julio	1,2%	1,4%	-0,1%	-0,9%	-1,4%	1,4%	-0,8%	-0,8%	2,4%
Agosto	-6,2%	0,6%	0,1%	-7,3%	-0,5%	0,7%	-1,8%	-0,8%	2,2%
Septiembre	4,2%	-2,3%	0,0%	-5,2%	-3,9%	0,8%	-2,7%	-1,3%	1,8%
Octubre	0,0%	5,0%	1,0%	-5,1%	2,4%	1,8%	-2,5%	-0,9%	2,0%
Noviembre	-0,6%	-2,1%	0,2%	-5,2%	-1,7%	1,8%	-2,7%	-0,9%	2,0%
Diciembre	0,7%	-0,2%	0,2%	-3,6%	-3,8%	1,7%	-3,2%	-1,2%	1,9%
2013									
Enero	-0,3%	0,7%	0,4%	-5,6%	-0,1%	2,3%	-1,9%	0,2%	3,2%
Febrero	3,1%	-1,5%	0,3%	4,4%	-0,9%	2,6%	-0,5%	-2,2%	2,8%

(1) Series desestacionalizadas.

(2) Series con estacionalidad

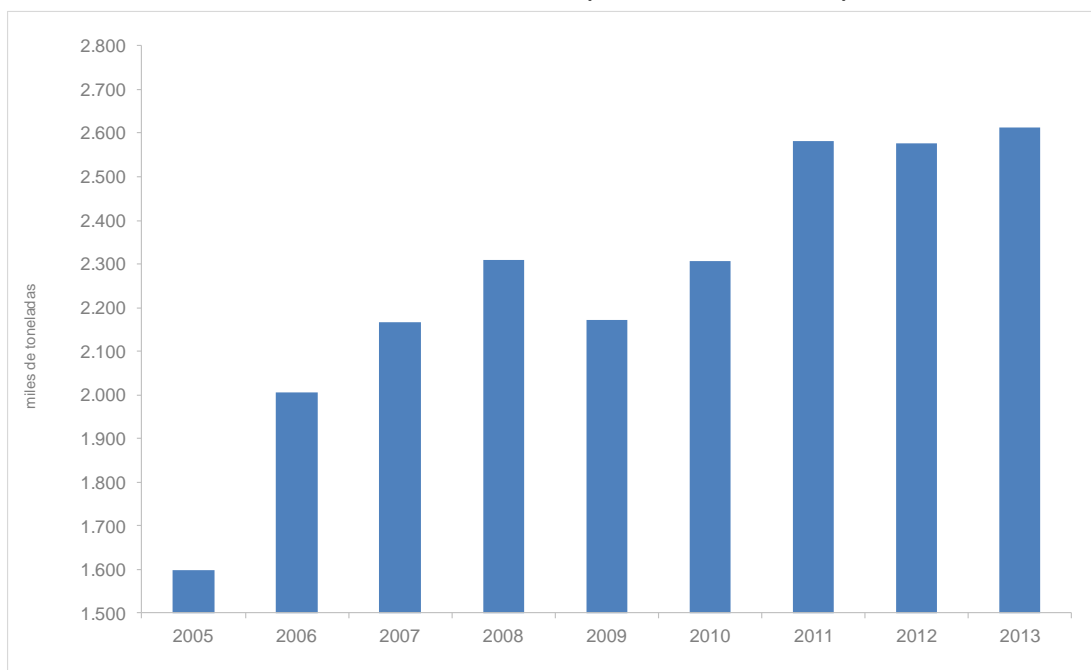
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En este sentido, y a diferencia de lo que se había constatado en Enero, el comportamiento del indicador se alineó con la evolución del consumo de cemento y, en términos más generales y como se describe más adelante, con la dinámica del Índice Construya. En efecto, **durante el primer bimestre del año el consumo de cemento había registrado un alza interanual acumulada del 4,6%. A partir de Marzo, fruto de la caída en buena medida explicada por factores estacionales¹, dicho crecimiento se redujo al 1,4%.**

Ahora bien, es destacable que, aun considerando la caída de Marzo, **el consumo de cemento acumulado durante el primer trimestre de 2013 fue el más elevado de la historia, superando los máximos registros previos, correspondientes al primer trimestre de 2011.**

¹ Durante 2012, el feriado de Semana Santa había caído en Abril. Adicionalmente, cabe tener presente que la sucesión de días feriados que tuvo lugar entre finales de Marzo y principios de Abril debió también inducir una reducción del consumo en los días previos.

Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel acumulado. Primer trimestre 2005 / 2013 (en miles de toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFPC

Evolución de los bloques de la Construcción²

La recuperación que comienza a mostrar el ISAC no es generalizada. Según los datos publicados por el INDEC, **dos de los cinco bloques que conforman el indicador tuvieron en Febrero un nivel de actividad inferior que en igual mes del año anterior. Pero a la vez, dos bloques mostraron sus primeras variaciones interanuales de signo positivo desde Marzo de 2012. Nos referimos a Edificios para otros destinos y Otras obras de infraestructura.**

Cuadro II – ISAC por Bloques (Base 2004=100). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Febrero 2012 – Febrero 2013 (en %)

Período	Mismo Mes del año anterior (1)						Variación acumulada anual respecto a igual período del año anterior (1)					
	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infraestructura	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infraestructura
2012												
Febrero	-0,5%	1,8%	-2,3%	-1,7%	-3,6%	-5,7%	2,4%	3,7%	0,9%	7,2%	-0,8%	-1,0%
Marzo	5,6%	7,0%	5,3%	0,7%	2,0%	3,6%	3,5%	4,9%	2,4%	4,9%	0,2%	0,6%
Abril	-7,6%	-6,5%	-10,4%	19,7%	-11,2%	-14,8%	0,6%	1,9%	-0,9%	8,4%	-2,8%	-3,5%
Mayo	-5,4%	-4,7%	-6,6%	1,7%	-4,8%	-9,7%	-0,7%	0,5%	-2,2%	6,9%	-3,2%	-4,8%
Junio	-1,6%	-1,7%	-2,0%	4,4%	-3,7%	-2,0%	-0,8%	0,1%	-2,1%	6,5%	-3,3%	-4,4%
Julio	-0,6%	-1,5%	-0,5%	17,1%	-4,6%	-2,3%	-0,8%	-0,1%	-1,9%	8,1%	-3,5%	-4,1%
Agosto	-8,1%	-8,1%	-11,1%	28,5%	-11,3%	-14,7%	-1,8%	-1,1%	-3,1%	10,8%	-4,6%	-5,5%
Septiembre	-9,6%	-7,7%	-11,0%	-3,2%	-13,4%	-15,5%	-2,7%	-1,9%	-4,1%	9,2%	-5,7%	-6,8%
Octubre	-0,9%	1,9%	-1,2%	-13,4%	-6,0%	-5,0%	-2,5%	-1,5%	-3,8%	6,8%	-5,7%	-6,6%
Noviembre	-4,7%	-3,6%	-6,3%	8,4%	-9,4%	-8,7%	-2,7%	-1,7%	-4,0%	6,9%	-6,1%	-6,8%
Diciembre	-8,0%	-9,7%	-10,9%	44,5%	-11,0%	-13,1%	-3,2%	-2,4%	-4,6%	9,9%	-6,5%	-7,3%
2013												
Enero	-1,9%	-1,1%	-1,7%	-12,3%	-3,3%	-1,3%	-1,9%	-1,1%	-1,7%	-12,3%	-3,3%	-1,3%
Febrero	1,0%	-1,3%	0,7%	28,3%	-1,2%	3,2%	-0,5%	-1,2%	-0,5%	6,5%	-2,3%	0,8%

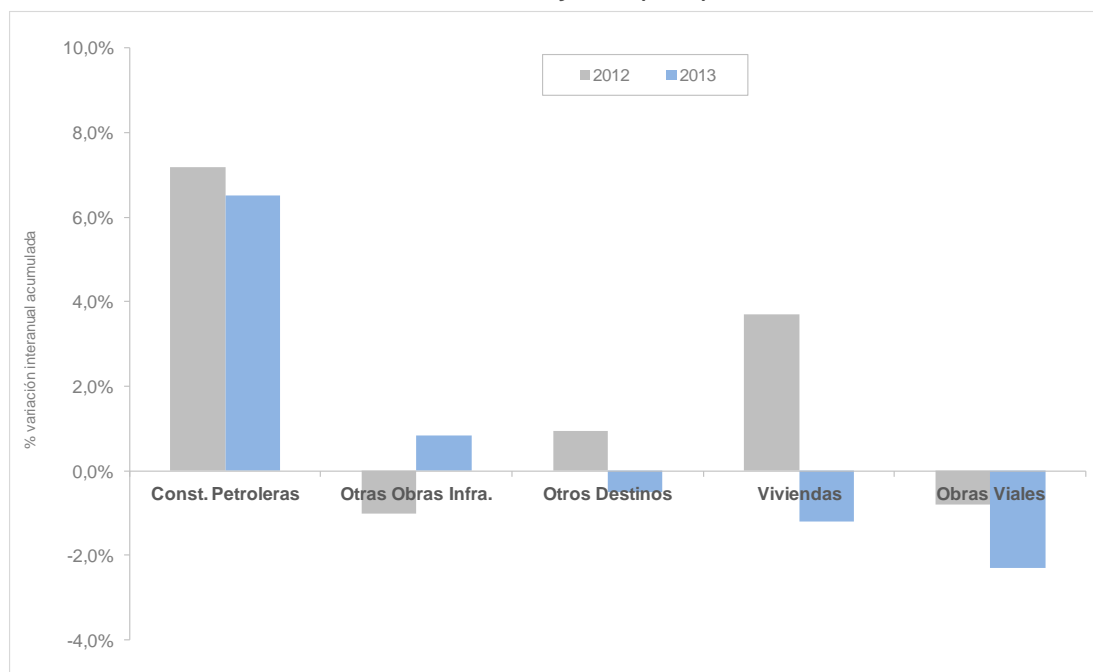
(1) Serie con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

² El análisis del ISAC por Bloques es realizado sobre la base de la serie con estacionalidad. Tampoco debe perderse de vista que el ISAC refleja la evolución del sector a partir del comportamiento de los despachos de un conjunto de insumos representativos.

Distinta es la conclusión cuando la mirada se extiende al primer bimestre del año. Allí se constata que **Otras obras de infraestructura fue el único de los bloques que ha mejorado su comportamiento**, invirtiendo incluso el signo de su tasa de variación.

Gráfico III – ISAC por Bloques (serie con estacionalidad). Variación interanual acumulada. Febrero 2012 y 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esta divergencia deriva de la observada en el comportamiento de los insumos cuya evolución da a conocer el INDEC. En efecto, tres de ellos terminaron el primer bimestre del año con un nivel de despachos superior al de un año atrás (*Cemento, Ladrillos huecos y Pinturas*), mientras que los otros tres tuvieron un resultado inverso. Ahora bien, si en lugar de considerar el signo de la variación acumulada en Febrero de 2013 comparamos la que tenía lugar en igual período de 2012, comprobaremos lo mismo, pero –otra vez cambiando los nombres de los materiales ubicados en cada grupo. Así, **entre los que han mejorado su desempeño (menor tasa de caída o mayor ritmo de expansión) están el Asfalto, el Cemento y las Pinturas para construcción**. Del otro lado, los *Ladrillos Huecos, el Hierro redondo para hormigón y los Pisos y revestimientos cerámicos* lo han empeorado, contribuyendo en gran medida –especialmente **la brusca contracción de los Pisos y revestimientos cerámicos**– a la explicación del retroceso de los bloques de construcción de edificios.

Cuadro III - Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variaciones mensuales, interanuales y anuales acumuladas de los despachos al mercado interno y producción. Febrero 2012 y 2013 (en %)

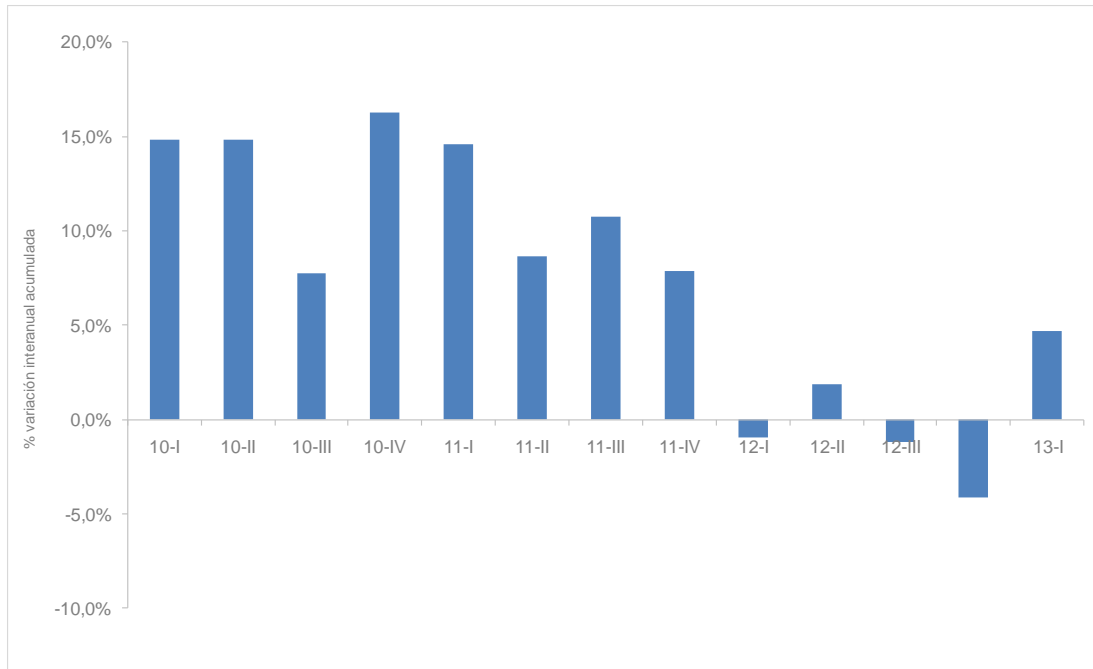
Insumo	Variación % respecto al				Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior	
	mes anterior		mismo mes del año anterior		feb-13	feb - 12 (*)
	feb-13	feb - 12 (*)	feb-13	feb - 12 (*)		
Asfalto	7,6%	11,2%	-10,3%	-19,4%	-8,9%	-18,6%
Cemento Portland	-8,9%	-14,5%	6,0%	-6,9%	2,5%	-0,9%
Hierro redondo p/hormigón	-2,6%	-0,8%	-8,4%	0,9%	-7,5%	0,1%
Ladrillos huecos	1,3%	-0,4%	0,9%	10,3%	0,1%	11,7%
Pisos y revest.cerámicos	-7,8%	52,9%	-54,7%	4,9%	-42,9%	-6,5%
Pinturas para Construcción	-13,8%	-10,2%	2,3%	-0,8%	4,5%	-0,1%

* Corresponde al dato provisorio publicado en el informe de prensa de Marzo de 2012

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, es interesante notar que la **marcha de la construcción de edificios que presenta el INDEC difiere de la evolución del Índice elaborado por el Grupo Construya³. Durante el primer bimestre del año este indicador mostró un alza interanual acumulada del 3,1%, que contrastó con la caída del 3,5% con que cerró el mismo período de 2012. En Marzo, su versión con estacionalidad evidenció una baja del 5,9% interanual, llevando el acumulado a terreno negativo (-0,2%), con un signo distinto al de igual período de 2012 (1,5%). Pero si contemplamos su **versión desestacionalizada**, el escenario cambia: **en el mes de Marzo tuvo un incremento del 0,6% interanual, cerrando el primer trimestre del año con un crecimiento del 4,7% interanual**, mientras que el primer trimestre de 2012 había finalizado con una baja del 0,9%.**

Gráfico IV – Índice Construya (serie desestacionalizada). Variación interanual acumulada. Primer trimestre 2010 - Primer trimestre 2013 (en %)



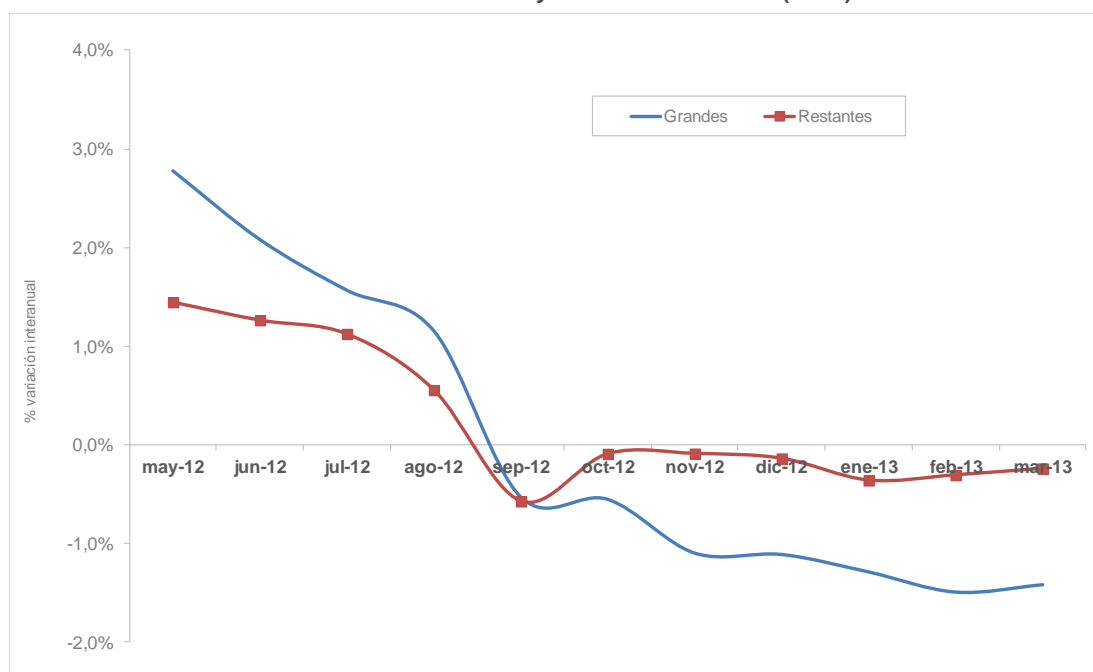
Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

El número de firmas que desarrolla su actividad en la Industria de la Construcción fue en **Marzo de 25.239**, lo que supuso un descenso del 1% en relación al registro de igual mes del año anterior. Pese a este retroceso, se destaca que es la primera vez desde Octubre pasado, y la segunda desde Mayo de 2012, que la tasa de variación interanual resulta más favorable que la del mes anterior. Esta dinámica fue aún más acentuada fuera del conjunto de jurisdicciones con mayor población del país. En efecto, en lo que aquí se identifican como *Restantes jurisdicciones* la baja interanual fue de apenas el 0,2%, más suave que la observada en los dos meses previos.

³ El Índice Construya mide la evolución del nivel de actividad a partir de los valores de venta de doce empresas representativas del mercado de insumos de la construcción, fundamentalmente aquellos utilizados en obras residenciales.

Gráfico V - Empresas en actividad según agrupamiento de jurisdicciones por tamaño poblacional. Variación interanual. Mayo 2012 - Marzo 2013 (en %)



Fuente: IERIC

Analizando el comportamiento del universo empresarial desde la perspectiva de su forma de organización jurídica, se advierte que esta relativa estabilización e incluso leve moderación del ritmo de caída –antes del proceso de renovación de credenciales que tendrá lugar en Mayo- **se explica fundamentalmente por un descenso en la velocidad de contracción de las Personas físicas (de 3,7% en Febrero a 3,4% en Marzo) y una mayor expansión de las Sociedades Anónimas (que pasaron del 1,5% en Enero y 1,7% en Febrero al 2,1% en Marzo).** Por el contrario, la otra tipología con relevancia en el universo empresarial (*Sociedades de Responsabilidad Limitada*) redujo su tasa de crecimiento interanual del 1,7% en Febrero al 1,3% en Marzo.

Cuadro IV - Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Marzo 2012 y 2013 (en cantidad y en %)

	mar-13	mar-12	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Marzo 2013	Marzo 2012
Personas Físicas (2)	11.439	11.847	-3,4%	45,3%	46,5%
Sociedades Personas (3)	850	877	-3,1%	3,4%	3,4%
S.A.	5.196	5.087	2,1%	20,6%	19,9%
S.R.L	7.125	7.035	1,3%	28,2%	27,6%
Otras (4)	629	658	-4,4%	2,5%	2,6%
Total	25.239	25.504	-1,0%	100,0%	100,0%

(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

(2) Corresponde a empresas unipersonales

(3) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos

(4) Incluye sociedades en comandita simple, por acciones, colectivas, de capital e industria, UTE, cooperativas, sociedades de estado, municipales, etc.

Fuente: IERIC

Las variaciones fueron menos marcadas cuando se considera a las empresas según la forma en que manifiestan insertarse predominantemente en el proceso de obra, manteniéndose por tanto la divergencia en las tendencias. Así, **las Constructoras siguen manteniéndose en terreno positivo (de 0,2% en Febrero a 0,3% en Marzo)**, mientras que **tanto las Contratistas (descenso del 2% en Marzo contra el 2,1% de Febrero) como, sobre todo, las Subcontratistas (caída del 5,6% en Febrero y 5,5% en Marzo)**, continúan reduciendo su incidencia en el universo empresarial.

**Cuadro V - Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual.
Marzo 2012 y 2013 (en cantidad y en %)**

	mar-13	mar-12	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Marzo 2013	Marzo 2012
Constructoras	15.284	15.245	0,3%	60,6%	59,8%
Contratistas	7.339	7.490	-2,0%	29,1%	29,4%
Subcontratistas	2.616	2.769	-5,5%	10,4%	10,9%
Total	25.239	25.504	-1,0%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Finalmente, en lo que concierne a la dimensión territorial, cabe advertir que en el último mes hubo dos provincias que volvieron a mostrar signos positivos (Santa Fe y, sobre todo, San Juan) y una que pasó a terreno negativo (Tierra del Fuego), por lo que **han vuelto a ser mayoría las jurisdicciones cuyo número de empresas supera al de un año atrás.**

**Cuadro VI - Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual.
Marzo 2012 y 2013 (en cantidad y en %)**

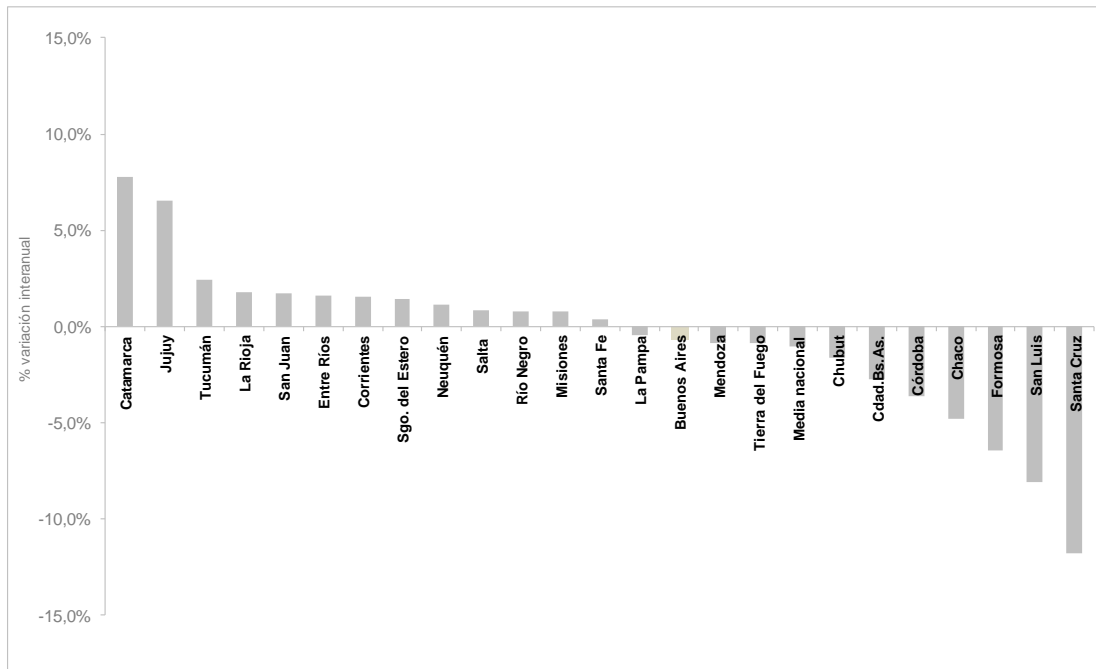
Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	mar-13	mar-12	mar-13	mar-12	mar-13	mar-12	mar-13	mar-12		mar-13	mar-12
Grandes Jurisd.	9.411	9.423	5.579	5.702	1.988	2.098	16.978	17.223	-1,4%	67,3%	67,5%
Buenos Aires	4.192	4.174	3.131	3.167	1.118	1.156	8.441	8.497	-0,7%	33,4%	33,3%
Cdad. de Bs.As.	2.871	2.893	1.120	1.194	403	431	4.394	4.518	-2,7%	17,4%	17,7%
Córdoba	1.132	1.135	504	542	283	315	1.919	1.992	-3,7%	7,6%	7,8%
Santa Fe	1.216	1.221	824	799	184	196	2.224	2.216	0,4%	8,8%	8,7%
Resto del país	5.873	5.822	1.760	1.788	628	671	8.261	8.281	-0,2%	32,7%	32,5%
Catamarca	163	147	15	19	2	1	180	167	7,8%	0,7%	0,7%
Chaco	370	359	68	95	19	26	457	480	-4,8%	1,8%	1,9%
Chubut	397	401	102	109	40	38	539	548	-1,6%	2,1%	2,1%
Corrientes	283	282	159	156	25	22	467	460	1,5%	1,9%	1,8%
Entre Ríos	534	522	81	88	32	27	647	637	1,6%	2,6%	2,5%
Formosa	170	181	13	14	6	7	189	202	-6,4%	0,7%	0,8%
Jujuy	98	95	65	58	16	15	179	168	6,5%	0,7%	0,7%
La Pampa	190	193	23	23	10	8	223	224	-0,4%	0,9%	0,9%
La Rioja	94	90	16	17	6	7	116	114	1,8%	0,5%	0,4%
Mendoza	618	615	187	180	124	142	929	937	-0,9%	3,7%	3,7%
Misiones	383	369	124	127	22	29	529	525	0,8%	2,1%	2,1%
Neuquén	392	369	156	155	74	91	622	615	1,1%	2,5%	2,4%
Río Negro	311	310	159	152	54	58	524	520	0,8%	2,1%	2,0%
Salta	448	443	142	139	26	29	616	611	0,8%	2,4%	2,4%
San Juan	220	222	50	44	30	29	300	295	1,7%	1,2%	1,2%
San Luis	171	180	33	39	22	27	226	246	-8,1%	0,9%	1,0%
Santa Cruz	154	177	46	55	47	48	247	280	-11,8%	1,0%	1,1%
Sgo. del Estero	308	306	40	33	9	13	357	352	1,4%	1,4%	1,4%
Tierra del Fuego	163	158	53	59	13	14	229	231	-0,9%	0,9%	0,9%
Tucumán	406	403	228	226	51	40	685	669	2,4%	2,7%	2,6%
Total País	15.284	15.245	7.339	7.490	2.616	2.769	25.239	25.504	-1,0%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

De todas maneras, al igual de lo que sucede con el empleo sectorial, **lo que prevalece en la mayoría de las provincias es una relativa estabilidad del número de empresas: en 15 de las 24 jurisdicciones del país las tasas de variación interanual se ubicaban dentro de un intervalo de +/- 2%.** En ese escenario, sobresalen por su magnitud el descenso de dos jurisdicciones de la Región Centro (Córdoba y Ciudad de Buenos Aires) y dos provincias del NEA (Chaco y Formosa), así como el crecimiento

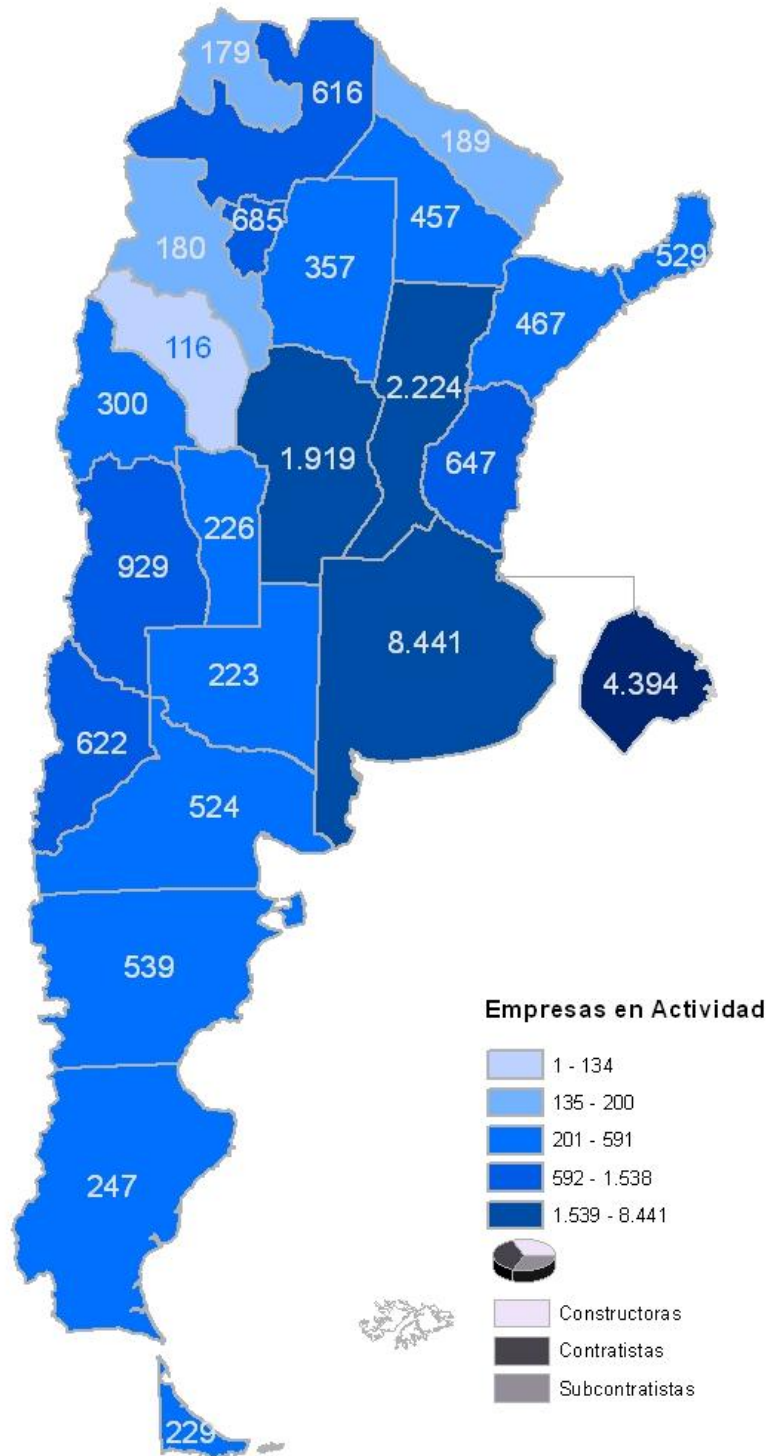
en las provincias del NOA: **Catamarca, Jujuy y Tucumán** son las únicas tres que presentan alzas superiores al 2%.

Gráfico VI - Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Marzo 2013 (en %)



Fuente: IERIC

Cantidad de Empresas por Provincia. Marzo de 2013



Fuente: IERIC

Costos

El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC repitió en Marzo la tasa de variación de Febrero: 0,7% mensual. Así, al cerrar Marzo el indicador acumuló una suba del 1,9% en relación a Diciembre pasado, un porcentaje que se ubica muy por debajo del 7,3% registrado en igual período del año pasado.

Cuadro VII - Índice de Costo de la Construcción (1). Variación mensual, interanual, acumulada respecto de Diciembre del año anterior y acumulado en los últimos doce meses. Marzo 2012 y 2013 (Índice Base 1993=100 y en %)

	Índice (Base 1993=100)	Variación % respecto al				Variación % Acumulada			
		mes anterior		mismo mes del año anterior		respecto a diciembre del año anterior		en los últimos doce meses respecto a igual período anterior	
		mar-13	mar-12	mar-13	mar-12	mar-13	mar-12	mar-13	mar-12
Nivel General	665,1	0,7%	0,8%	19,2%	22,0%	1,9%	7,3%	24,8%	20,0%
Materiales	538,8	1,2%	1,2%	14,7%	13,0%	3,4%	3,5%	14,3%	11,8%
Mano de Obra	793,2	0,2%	0,5%	22,3%	27,7%	0,4%	9,9%	32,3%	25,9%
Gastos Grales.	660,4	1,1%	0,4%	19,9%	32,8%	4,3%	9,1%	28,9%	28,2%

(1)Valores provisorios

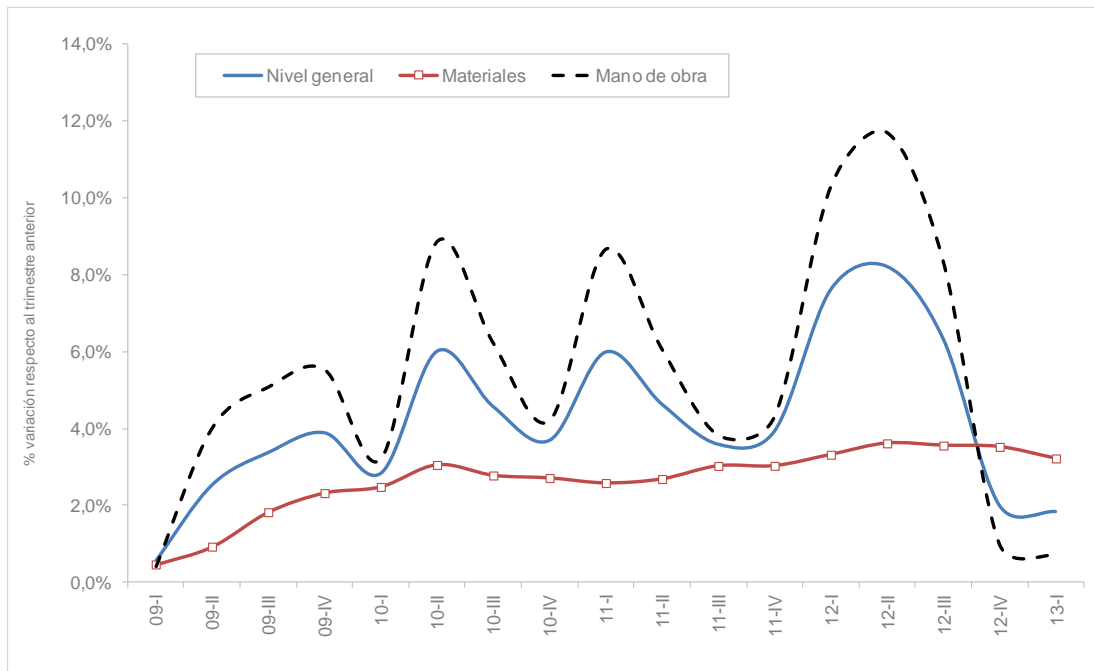
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Dicha brecha se explica fundamentalmente por el comportamiento del capítulo *Mano de obra*. A principios de 2012 dicho rubro se había incrementado como consecuencia de la asignación de una serie de sumas no remunerativas, que sirvieron como puente para la negociación salarial culminada en Mayo, cosa que no ocurrió este año hasta la reciente Resolución ST N° 327 cuyas fechas de pago van de Marzo a Junio (cuatro cuotas). Ello se debió, en buena medida, a que los aumentos concertados a partir de Mayo pasado fueron menos escalonados que en ocasiones anteriores. Aunque también contribuye el contexto de la actividad sectorial, caracterizado por un arrastre de 21 meses consecutivos sin superar el máximo nivel registrado (ISAC) y por la reducción de la cantidad de empleos.

Es de destacar que el Índice del INDEC no consideró la suma no remunerativa pactada en la Resolución N° 327 (quizá porque fue homologada recién el 20 de Marzo), aunque la primera cuota debía pagarse con la primera quincena de ese mes (pero algunas empresas fueron anticipando su desembolso). Por tal circunstancia la *Mano de Obra asalariada* no tuvo variación respecto al mes anterior, aumentando solamente los *Subcontratos* un 1,5%.

De esta forma la variación respecto al trimestre anterior experimentada en estos tres primeros meses (1,8%) fue la más baja desde el primer trimestre de 2009. La íntima vinculación con la dinámica de la *Mano de obra* se corrobora al comprobar que, por el contrario, el costo de los *Materiales* se elevó un 3,2%, acumulando así 7 trimestres consecutivos con una tasa de variación trimestral superior al 3%.

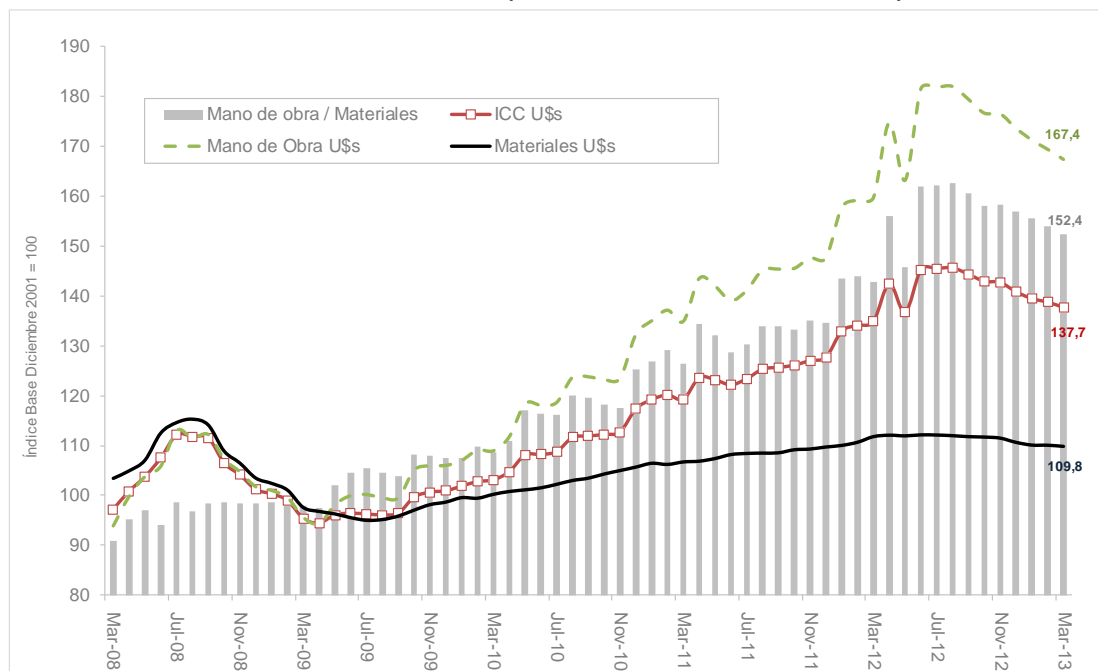
Gráfico VII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos Materiales y Mano de obra. Variación respecto al trimestre anterior. Primer trimestre 2009 – Primer trimestre 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, la peculiaridad del comportamiento de la *Mano de obra* durante este trimestre queda también de manifiesto al verificar que **su incremento interanual está muy por encima del de los restantes Capítulos del ICC**. Como consecuencia, aunque en Marzo haya estado un 6,2% por debajo del pico histórico de Agosto, **la relación entre el costo de la *Mano de obra* y el de *Materiales* fue un 6,7% más alta que un año atrás y más de un 50% más elevada que en Marzo de 2001**. El capítulo Mano de obra es, por tanto, el que contribuye en mayor medida a explicar el hecho de que, **medidos en dólares, los costos de construcción estén hoy más de un 37% por encima del nivel vigente antes de la salida de la Convertibilidad**.

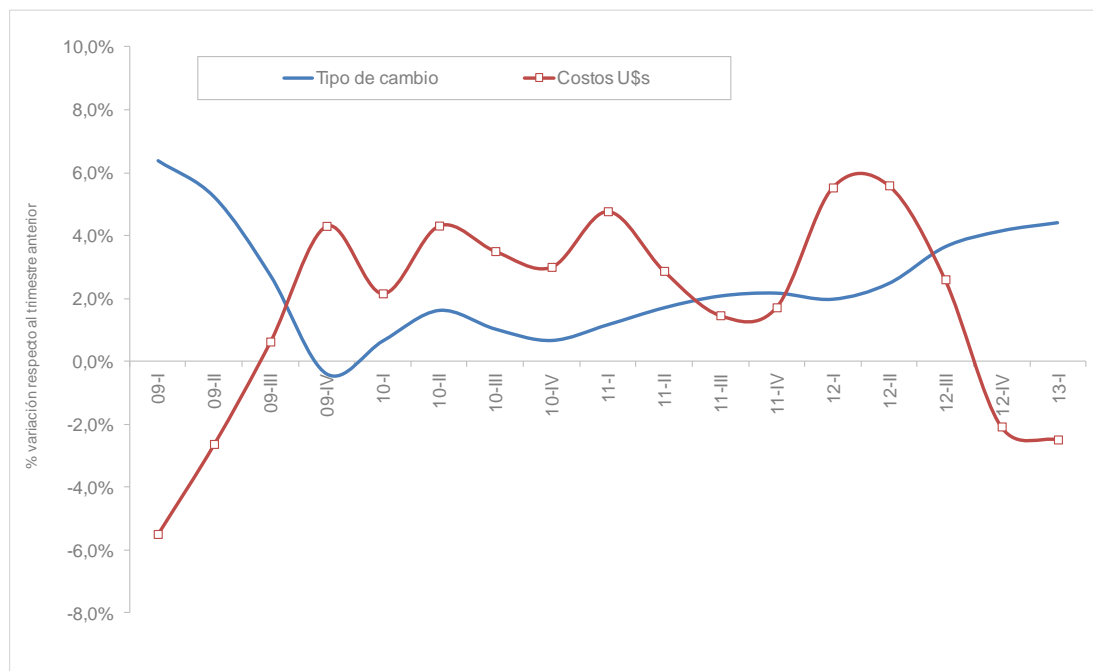
Gráfico VIII – Índice del Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Relación entre el costo de la Mano de Obra y el de los Materiales. Nivel mensual. Marzo 2008 – Marzo 2013 (Índice Base Diciembre 2001 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Lo cierto es que esta reciente disminución de la tasa de crecimiento de los costos de construcción se combina con una aceleración de la tasa de depreciación de la moneda nacional, generando que se acentúe el ritmo de caída de esos costos medidos en dólares estadounidenses. En efecto, **si durante el cuarto trimestre de 2012 dicha variable había evidenciado un descenso del 2,1%, en el primer trimestre de 2013 se contrajo un 2,5%, la baja trimestral más pronunciada desde el segundo trimestre de 2009.**

Gráfico IX – Tipo de cambio oficial de la moneda nacional respecto al dólar estadounidense e Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses Variación respecto al trimestre anterior. Primer trimestre 2009 – Primer trimestre 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Como dijéramos, esta baja no fue sólo resultado de un menor incremento en los costos medidos en pesos, sino también de una mayor tasa de depreciación. Luego de haber aminorado la velocidad en Febrero, la misma volvió a elevarse en Marzo (1,45%). Como consecuencia de esto, **la tasa de depreciación de la moneda nacional durante el primer trimestre del año fue la más elevada desde el segundo trimestre de 2009, a la vez que, por segundo trimestre consecutivo, quedó por encima del 4%.**

Perspectivas a futuro

De acuerdo a los datos publicados por el INDEC, **la superficie permitida para obras privadas en 42 municipios del país creció en Febrero un 1,6% en términos interanuales, la primera tasa positiva luego de diez meses ininterrumpidos de caída.** No obstante, tal como solemos recordar, estos datos no incorporan los valores corregidos a partir de la información publicada por la Dirección General de Estadística de la Ciudad de Buenos Aires⁴ (DGEyC), que, como se desarrolla más adelante, muestran para esa jurisdicción un cuadro distinto del que se desprende de la información que para la misma Ciudad publica el INDEC.

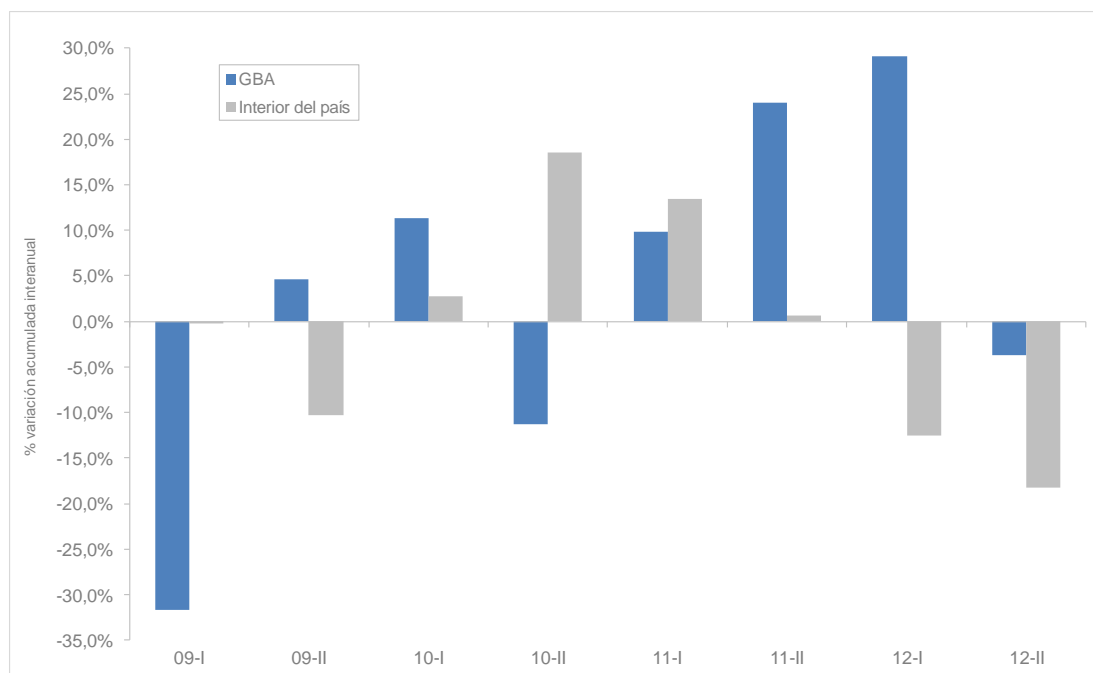
Ahora bien, más allá de eso, y yendo a la tendencia declinante que se venía manifestando hasta la fecha, es interesante apuntar que la aceleración que la misma había tenido durante el segundo semestre del año 2012 constituyó un fenómeno generalizado. Así, aun dejando a un lado lo acontecido en la Ciudad de Buenos Aires, y señalando la carencia de información actualizada para una serie de municipios entre los que se destaca la Ciudad de Córdoba –por lo que estamos hablando de estimaciones con un menor rango

⁴ El INDEC viene asignando a la Ciudad de Buenos Aires valores correspondientes a los “permisos otorgados” en el primer mes de su presentación y no a los “permisos solicitados”, como era la práctica habitual hasta el año 2009 antes que la Dirección de Estadística de la Ciudad interrumpiese por unos meses la difusión de esta información para introducir cambios en el área. Sin embargo, la mayor discrepancia entre los datos publicados por ambos organismos se produce porque el INDEC no actualiza los datos de la Ciudad de Buenos Aires con los permisos que se autorizan luego del primer mes de presentación.

de confianza-, se advierte que **tanto los municipios contemplados en el relevamiento que forman parte del GBA, como el conjunto formado por aquellos pertenecientes al interior del país, tuvieron un segundo semestre menos favorable que el primero.**

El contraste fue más marcado en el GBA, pero ello se debió a que el primer semestre había evidenciado una extraordinaria tasa de crecimiento, fundamentalmente vinculada a la dinámica de Quilmes. Pero **la magnitud de la caída fue considerablemente más pronunciada en el Interior del país (-18,3%),** dato que contrasta con lo informado por diversas fuentes privadas, que afirman que la dinámica sectorial no se vio allí tan afectada por los cambios regulatorios concernientes a los medios de pago para las transacciones inmobiliarias.

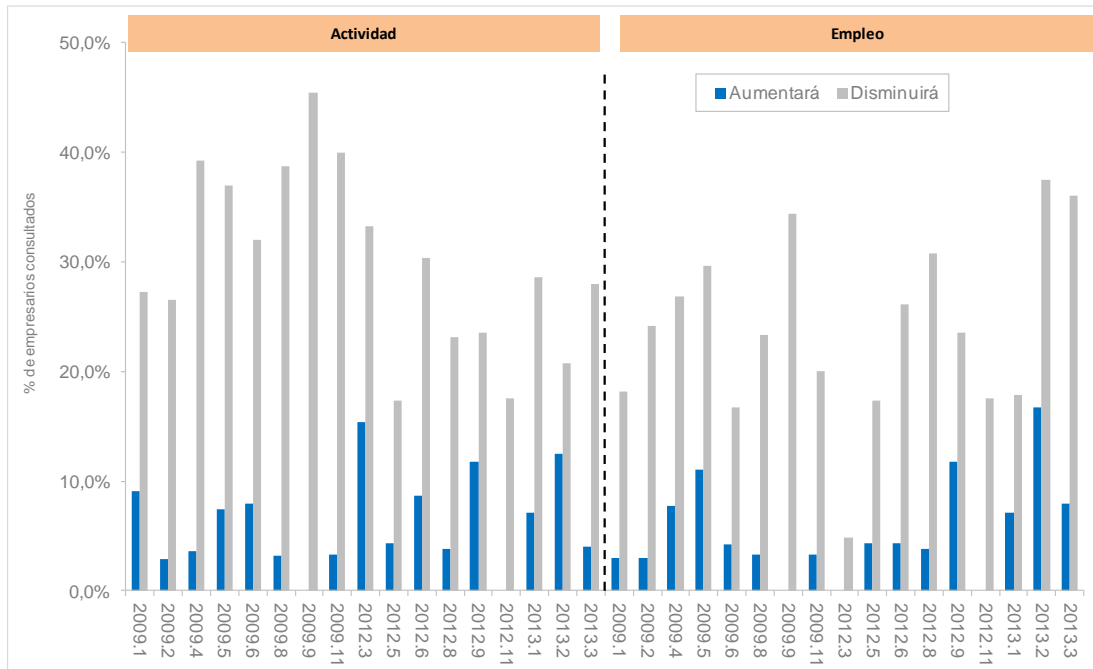
Gráfico X – Permisos de construcción para obra privada en municipios del GBA y el interior del país. Variación acumulada interanual. Primer semestre 2009 – Segundo semestre 2012 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La dimensión de ese descenso se alinea con el carácter de las perspectivas relevadas por la última encuesta cualitativa realizada por el INDEC. Allí se constató que **entre los privados las expectativas a la baja de la actividad ascendían prácticamente el 30%, nivel que, sin embargo, se ubica ostensiblemente por debajo de los guarismos observados en 2009.** Paradójicamente, las expectativas sobre la generación de empleo resultan menos favorables que entonces, **habiéndose alcanzado en los dos últimos relevamientos picos históricos –desde que a finales de 2004 se iniciara este relevamiento- en cuanto al porcentaje de empresarios vinculados al sector privado que esperaban reducir sus planteles laborales.**

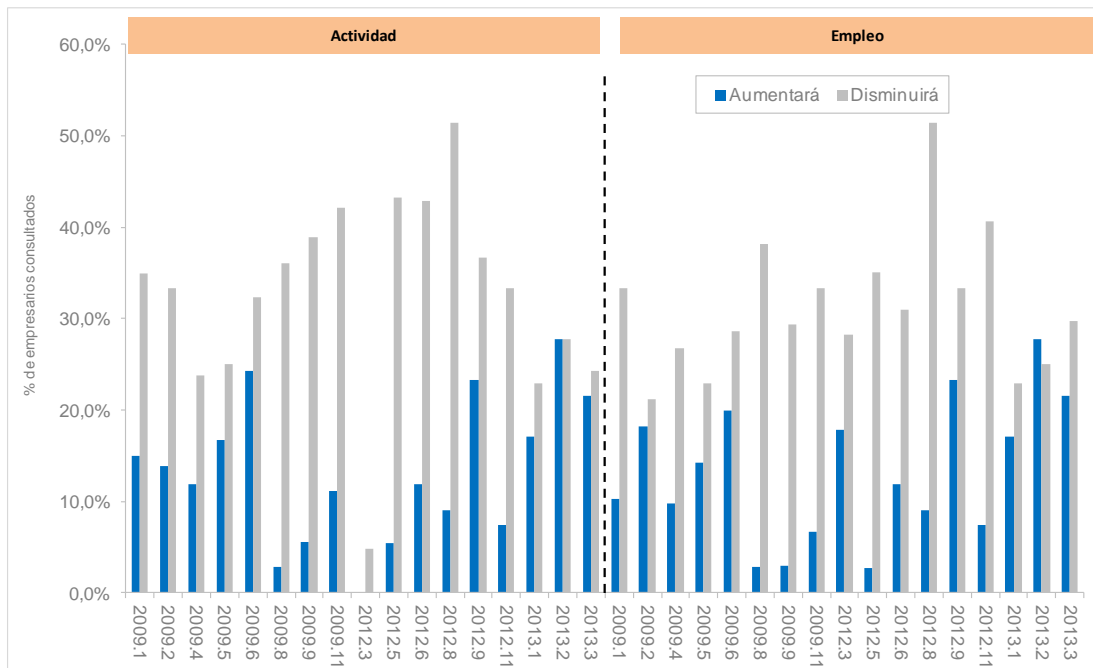
Gráfico XI – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción vinculados a la Obra Privada. Perspectivas sobre el nivel de actividad y la demanda de empleo para el mes correspondiente. Año 2009 y Marzo 2012 – Marzo 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por su parte, aunque perfilan un mejor escenario, **los empresarios más asociados a la obra pública tampoco terminan de visualizar un contexto optimista. En Febrero, aquellos que especulaban con una baja en el nivel de actividad volvieron a ser más que los que anticipaban un incremento**, similar comportamiento al constatado en relación a la demanda esperada de mano de obra. Pero conviene recordar que en 2009, pese al impacto del Plan Obras para Todos los Argentinos, los guarismos eran incluso peores que los del presente.

Gráfico XII – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción vinculados a la Obra Pública. Perspectivas sobre el nivel de actividad y la demanda de empleo para el mes correspondiente. Año 2009 y Marzo 2012 – Marzo 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

► Situación Laboral en la Construcción a Febrero 2013⁵

El empleo agregado en la Construcción

Durante el mes de Febrero se registró un leve incremento en el volumen de empleo sectorial respecto de Enero último. **La cantidad de puestos de trabajo ascendió a los 385.039, lo que supone un crecimiento del 0,5% en comparación con el mes precedente.**

De esta manera, la evolución durante Febrero se inscribe dentro de la tendencia ya observada de mejora en los volúmenes del empleo sectorial, **completando el tercer período consecutivo de desaceleración de la tasa de contracción interanual y a su vez presentando la primera variación positiva desde el mes de Octubre último.**

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Febrero 2012 – 2013 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2012					
Febrero	408.874	4.150,7	2.743	0,9%	39,9%
Marzo	416.504	4.353,6	3.791	0,8%	32,8%
Abril	410.756	4.238,1	2.752	-2,2%	35,6%
Mayo	409.934	4.196,5	1.940	-3,5%	5,1%
Junio	403.197	6.375,2	2.911	-4,8%	32,1%
Julio	398.674	5.665,5	2.569	-5,6%	55,8%
Agosto	398.270	5.048,5	2.211,4	-6,5%	38,1%
Septiembre	394.900	4.789,7	2.120,5	-7,9%	24,0%
Octubre	401.528	5.045,4	2.240,8	-7,5%	30,7%
Noviembre	400.792	5.101,4	2.291,5	-8,6%	27,9%
Diciembre	384.715	7.303,0	3.565,8	-8,1%	28,8%
2013					
Enero	383.264	5.214,7	2.792,9	-6,5%	25,4%
Febrero	385.039	5.030,1	2.882,9	-5,8%	21,2%
% Var. Acumulada '09 / '08	-9,1%	15,3%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	0,1%	24,5%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	9,5%	37,6%	47,3%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	-4,2%	31,5%	60,0%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-6,2%	23,3%	25,5%	-	-

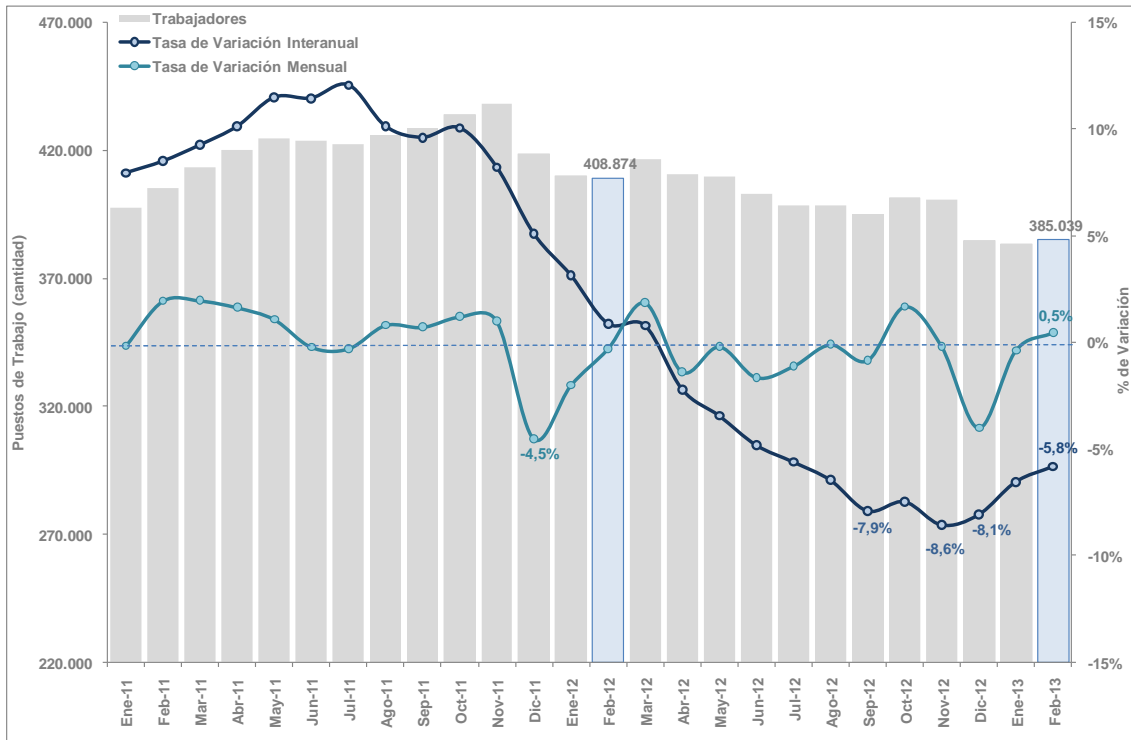
Nota: La información correspondiente a Febrero es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluyen el pago del medio aguinaldo.

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

⁵ La información correspondiente a Febrero es de carácter provisorio, estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2011 - Febrero 2013 (en cantidad y en %)

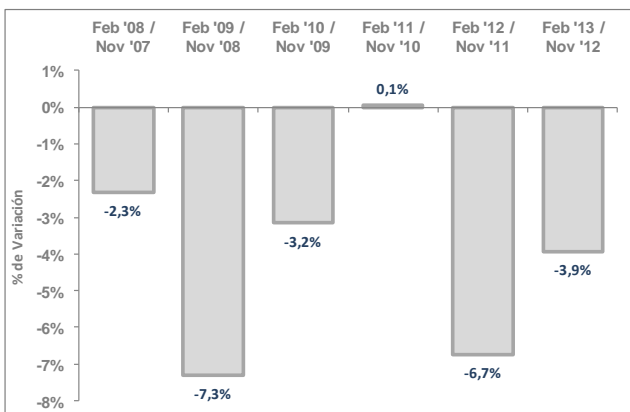


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Por las características estacionales del empleo en la construcción, el mes de Noviembre suele resultar el pico máximo de actividad del año mientras que en los meses subsiguientes se produce una contracción que comienza a revertirse a partir de Febrero o Marzo. En este punto, resulta interesante destacar que en la comparativa entre el volumen de empleo registrado durante el mes de Febrero y el verificado en Noviembre último **la magnitud de la contracción actual resulta de menor intensidad que la acontecida durante el inicio de los años 2009 y 2012, ubicándose en un nivel similar al de comienzos de 2010.**

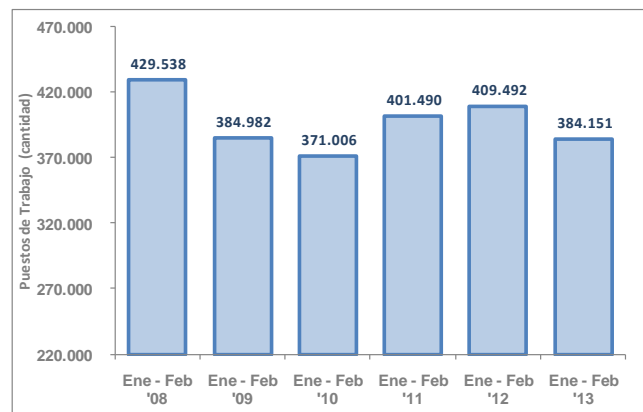
Algo similar se observa en relación al **promedio de empleo durante el primer bimestre de 2013, el cual resulta similar al correspondiente a igual período del año 2009 pero es un 3,5% superior al verificado en 2010.** Este último, como se ilustra en el Gráfico III, constituye el registro más bajo de los últimos 6 años.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación respecto a Noviembre del año anterior. Febrero 2008 / 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. Enero - Febrero 2008 / 2013 (en cantidad)



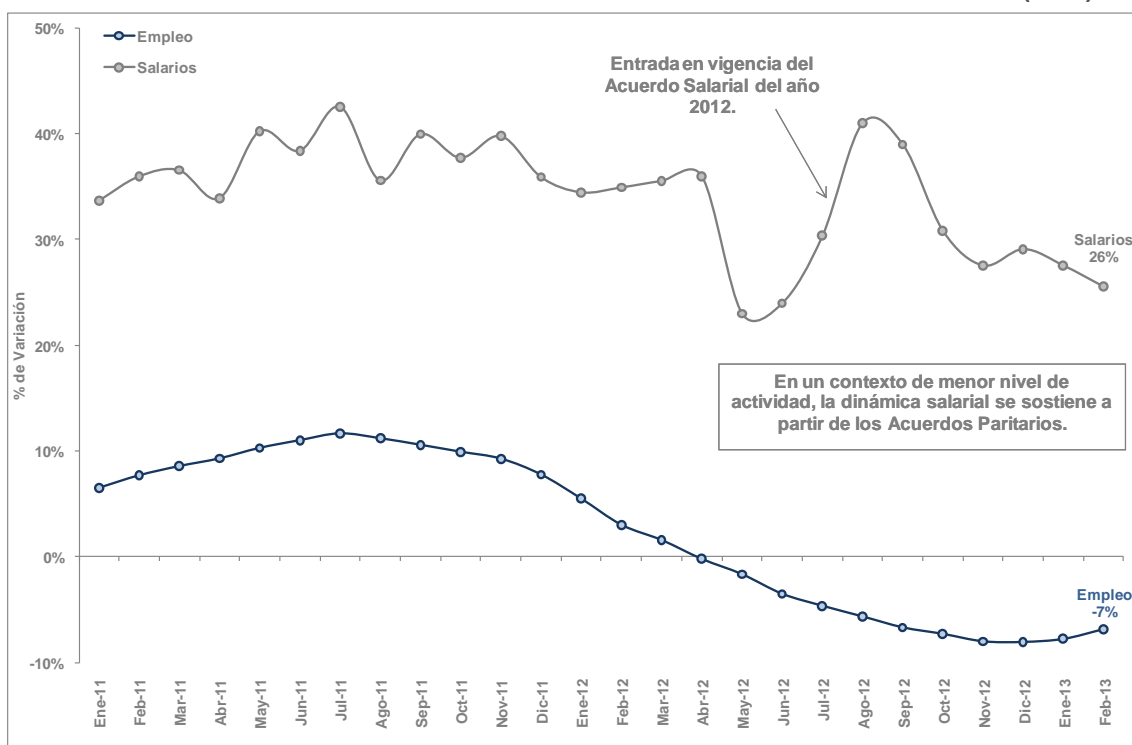
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El promedio salarial durante Febrero alcanzó los \$5.030,8, lo que supone una expansión del 21,2% respecto de igual mes del 2012. De esta manera, el ritmo de crecimiento de los salarios continuó desacelerándose en el mes bajo análisis.

Este comportamiento, verificado con mayor vigor hacia el cuarto trimestre del 2012, se sustenta por un lado en las diferencias existentes entre la estructuras de actualización salarial planteadas en los acuerdos paritarios vigentes durante el 2011 y el 2012 y, por otro, en el innegable impacto que la reducción de los volúmenes de empleo posee sobre la evolución de las remuneraciones. En este sentido, resulta destacable el rol que los acuerdos colectivos han tenido como sostenes de la evolución salarial durante este último período caracterizado por menores niveles de actividad.

Con la entrada en vigencia a partir del mes de Marzo del acuerdo paritario que incluye el pago de sumas no remunerativas como compensación de fin de año 2012, resulta previsible que la evolución salarial comience a recobrar cierto grado de dinamismo. Este acuerdo, homologado con la Resolución ST N° 327, establece el pago de una suma de carácter no remunerativo y extraordinario pagadera en cuatro cuotas mensuales, iguales y consecutivas durante los meses de Marzo, Abril, Mayo y Junio. Las mismas totalizan \$2.500 para aquellos trabajadores ocupados en las obras radicadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe, Entre Ríos, Mendoza, San Juan, San Luis, La Pampa, Neuquén, Río Negro y Chubut; \$2.000 para aquellos ocupados en las obras radicadas en Jujuy, Salta, Tucumán, Catamarca, Santiago del Estero, La Rioja, Chaco, Misiones, Formosa y Corrientes y, por último, \$3.000 para aquellos trabajadores ocupados en las obras radicadas en las Provincias de Santa Cruz y Tierra del Fuego.

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Media móvil de los últimos 3 meses. Variación interanual. Enero 2011 – Febrero 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Empleo por tamaño de empresa

Nuevamente fue entre los medianos y grandes empleadores donde se observó el mayor dinamismo en términos de creación de nuevos puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción. De esta manera se verificó la tendencia vigente en los meses previos, con una progresiva estabilización en los volúmenes de empleo que fue traccionada por la mejora en la performance de las medianas y grandes empresas más el amesetamiento en la evolución de las pequeñas.

Tal como se ilustra en el Gráfico V, el mayor dinamismo se registró en los segmentos de más de 100 empleados, donde se produjeron los incrementos más grandes. Esto no sólo se tradujo en el

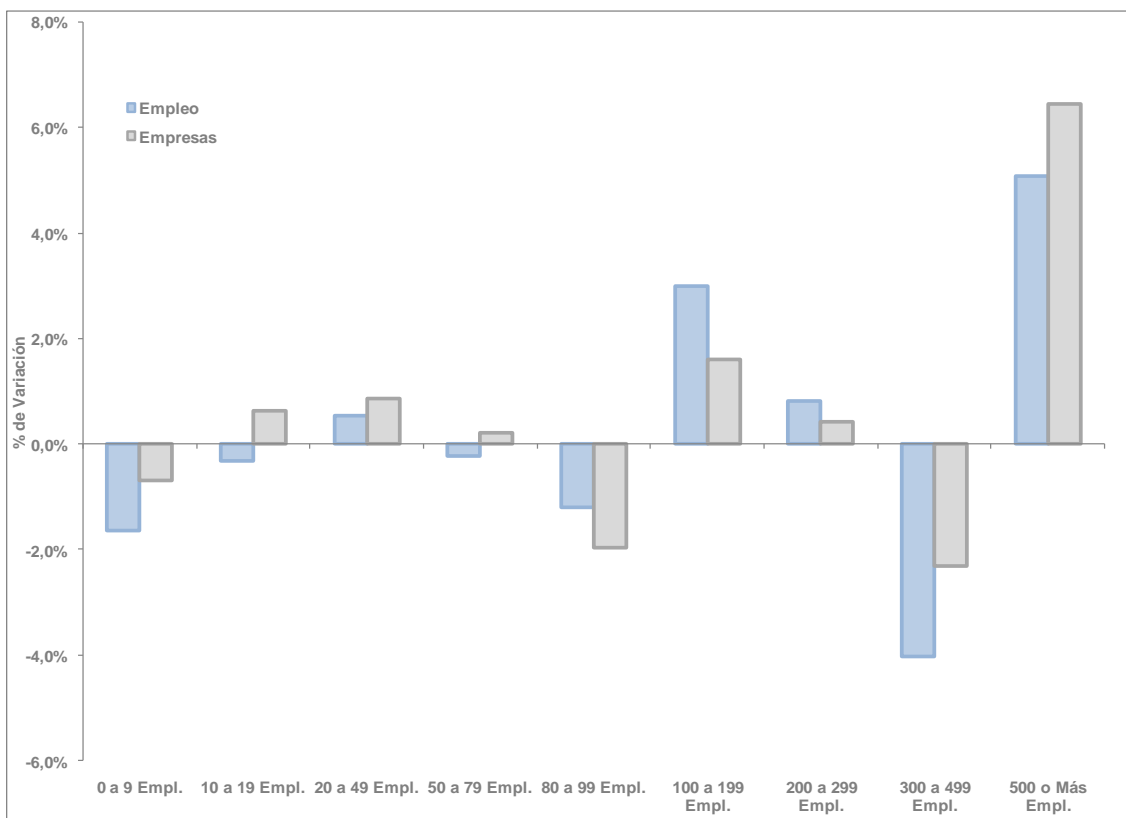
aumento de la cantidad de puestos de trabajo, sino también en el desplazamiento de las firmas desde las escalas inferiores hacia las superiores.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Febrero 2013 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	64.606	3.730,3	73,3%	3,0	16,8%	-1,6%	-1,9%
10 a 19 Empl.	49.620	3.744,4	12,6%	13,5	12,9%	-0,3%	-6,0%
20 a 49 Empl.	79.781	4.119,3	9,1%	30,0	20,7%	0,5%	-4,6%
50 a 79 Empl.	40.211	4.447,1	2,2%	61,5	10,4%	-0,2%	-8,1%
80 a 99 Empl.	17.424	4.536,3	0,7%	89,3	4,5%	-1,2%	-5,3%
100 a 199 Empl.	52.689	5.232,7	1,3%	134,7	13,7%	3,0%	-4,9%
200 a 299 Empl.	20.453	6.603,4	0,3%	236,8	5,3%	0,8%	-7,2%
300 a 499 Empl.	19.015	6.888,7	0,2%	374,3	4,9%	-4,0%	-10,5%
500 o Más Empl.	41.240	9.693,7	0,2%	922,5	10,7%	5,1%	-10,0%
Total	385.039	5.030,1	100,0%	13,3	100,0%	0,5%	-5,8%

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

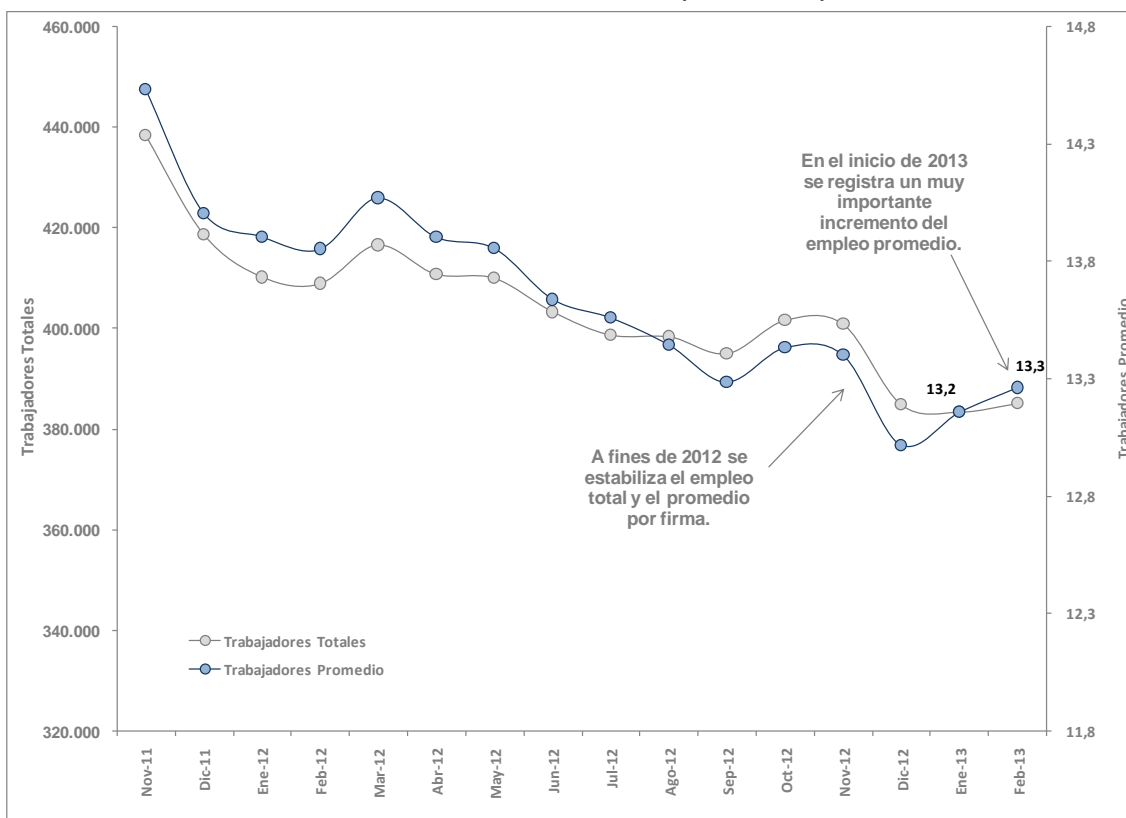
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo y cantidad de firmas según tamaño de empresa. Variación mensual. Febrero 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Este comportamiento dio lugar a un nuevo incremento del promedio de empleo en las firmas constructoras, el que ascendió a los 13,3 trabajadores registrados por empresa. Esto representa un crecimiento del 0,8% respecto de Enero último.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y promedio por empresa. Noviembre 2011 – Febrero 2013 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La situación del empleo sectorial por provincia

El incremento de la cantidad de trabajadores formales en Febrero presentó una **amplia difusión a lo largo del territorio nacional, donde 19 de las 25⁶ jurisdicciones del país dieron cuenta de una variación positiva en el volumen de empleo sectorial.**

El incremento más significativo se registró en la provincia de Formosa, cuyo nivel de empleo aumentó un 20% respecto de Enero, seguido por las provincias de La Rioja y Misiones (+9,8% y +9,1%, respectivamente). En el caso de Formosa, la evolución observada en Febrero supuso la recuperación de los niveles registrados en el inicio del año 2012, al tiempo que en las otras dos provincias el número de puestos de trabajo se retrotrajo a Noviembre último.

En el extremo opuesto se destaca la evolución del empleo sectorial en el Gran Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estas jurisdicciones registraron contracciones mensuales del 1,7% y 1,4% respectivamente. Dada la gravitación que ambos distritos poseen sobre el total del empleo de la construcción, el comportamiento que presentaron durante Febrero generó un impacto negativo considerable para la evolución global, el que resultó más que compensado por el crecimiento registrado en el resto del país (Gráfico VII).

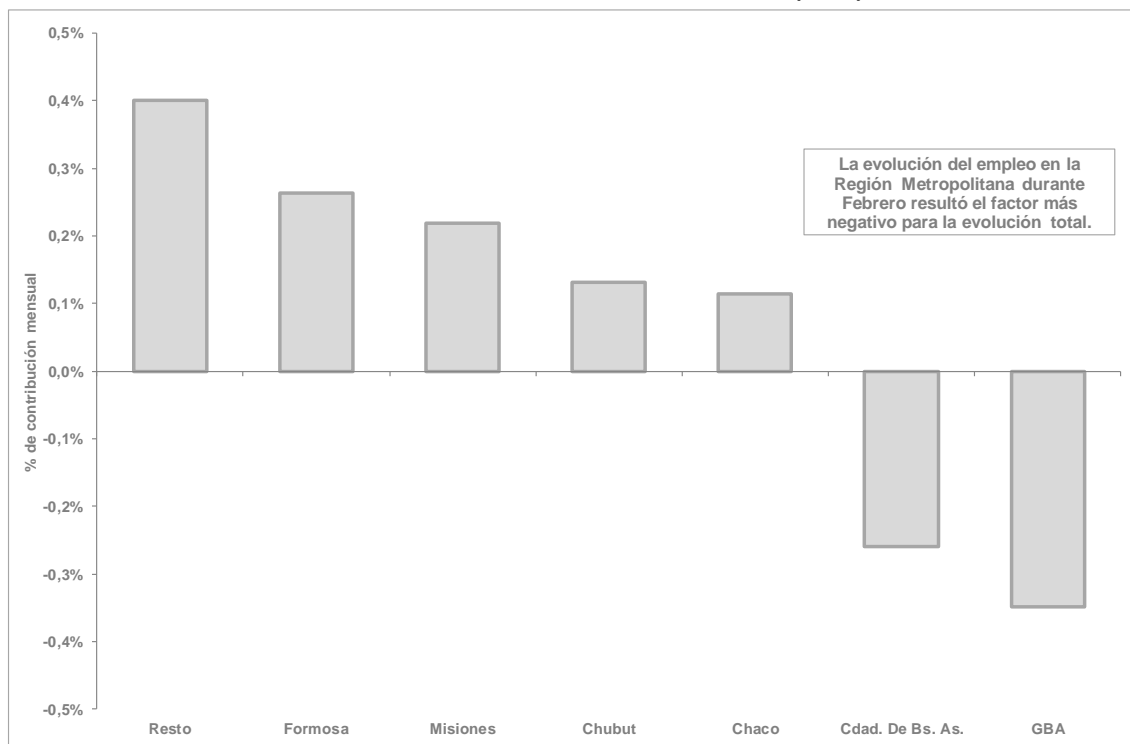
⁶ En el presente informe se analizan separadamente las evoluciones del Gran Buenos Aires y el resto de la provincia homónima resultando de esto que el territorio nacional quede subdividido en un total de 25 jurisdicciones.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Septiembre 2012 - Febrero 2013 (en cantidad y en %)

Provincia	Septiembre 2012	Octubre 2012	Noviembre 2012	Diciembre 2012	Enero 2013	Febrero 2013	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	73.251	74.514	73.769	71.213	72.342	71.350	-1,4%	-4,9%	-4,9%
Buenos Aires	116.620	116.900	116.628	112.823	112.969	111.887	-1,0%	-6,4%	-7,1%
GBA	81.285	81.390	80.891	77.961	77.264	75.931	-1,7%	-8,9%	-8,8%
Resto Bs. As.	35.335	35.510	35.737	34.862	35.705	35.956	0,7%	-0,8%	-3,2%
Catamarca	2.243	2.396	2.392	2.339	2.201	2.286	3,9%	24,0%	23,1%
Chaco	7.114	7.171	7.050	6.566	5.775	6.212	7,6%	-19,2%	-21,3%
Chubut	10.460	10.958	10.284	10.181	9.565	10.070	5,3%	-6,5%	-7,6%
Córdoba	26.525	27.945	28.309	26.306	25.977	26.043	0,3%	-3,3%	-4,2%
Corrientes	5.499	5.484	5.407	5.058	4.959	5.010	1,0%	-6,9%	-7,0%
Entre Ríos	10.278	10.349	10.556	10.117	9.938	9.926	-0,1%	-10,2%	-8,6%
Formosa	5.744	5.859	5.783	5.273	5.054	6.065	20,0%	-0,7%	-6,5%
Jujuy	2.510	2.569	2.467	2.447	2.203	2.293	4,1%	-18,6%	-22,0%
La Pampa	2.753	2.735	2.975	3.061	3.374	3.477	3,0%	9,7%	4,2%
La Rioja	1.546	1.576	1.552	1.394	1.359	1.492	9,8%	-15,2%	-17,7%
Mendoza	10.740	10.763	10.848	10.534	10.533	10.447	-0,8%	-9,2%	-7,1%
Misiones	9.781	10.259	10.559	8.983	9.229	10.067	9,1%	14,6%	9,8%
Neuquen	7.157	7.463	7.792	7.694	7.630	7.798	2,2%	6,9%	6,5%
Río Negro	6.254	6.779	6.890	6.615	7.060	7.170	1,6%	-5,1%	-6,7%
Salta	7.152	7.153	6.922	6.726	6.268	6.298	0,5%	-19,3%	-21,6%
San Juan	10.731	10.864	11.414	10.766	11.574	11.397	-1,5%	-3,6%	-0,9%
San Luis	4.842	4.949	4.671	4.160	3.726	3.727	0,0%	-17,2%	-15,9%
Santa Cruz	8.253	8.363	8.238	8.553	8.489	8.866	4,4%	-2,2%	-2,8%
Santa Fe	34.045	34.212	34.084	32.532	33.424	33.588	0,5%	-10,8%	-10,8%
Sgo. del Estero	6.809	7.226	7.204	6.998	6.642	6.933	4,4%	-11,9%	-11,8%
Tierra del Fuego	1.854	2.023	2.192	2.206	2.272	2.332	2,7%	4,6%	7,6%
Tucumán	12.114	12.120	11.885	11.343	10.580	10.467	-1,1%	-17,5%	-16,6%
Sin Asignar	10.625	10.898	10.921	10.827	10.121	9.836	-3%	23%	28%
Total	394.900	401.528	400.792	384.715	383.264	385.039	0,5%	-5,8%	-6,2%

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Contribución a la variación mensual. Jurisdicciones seleccionadas. Febrero 2013 (en %)

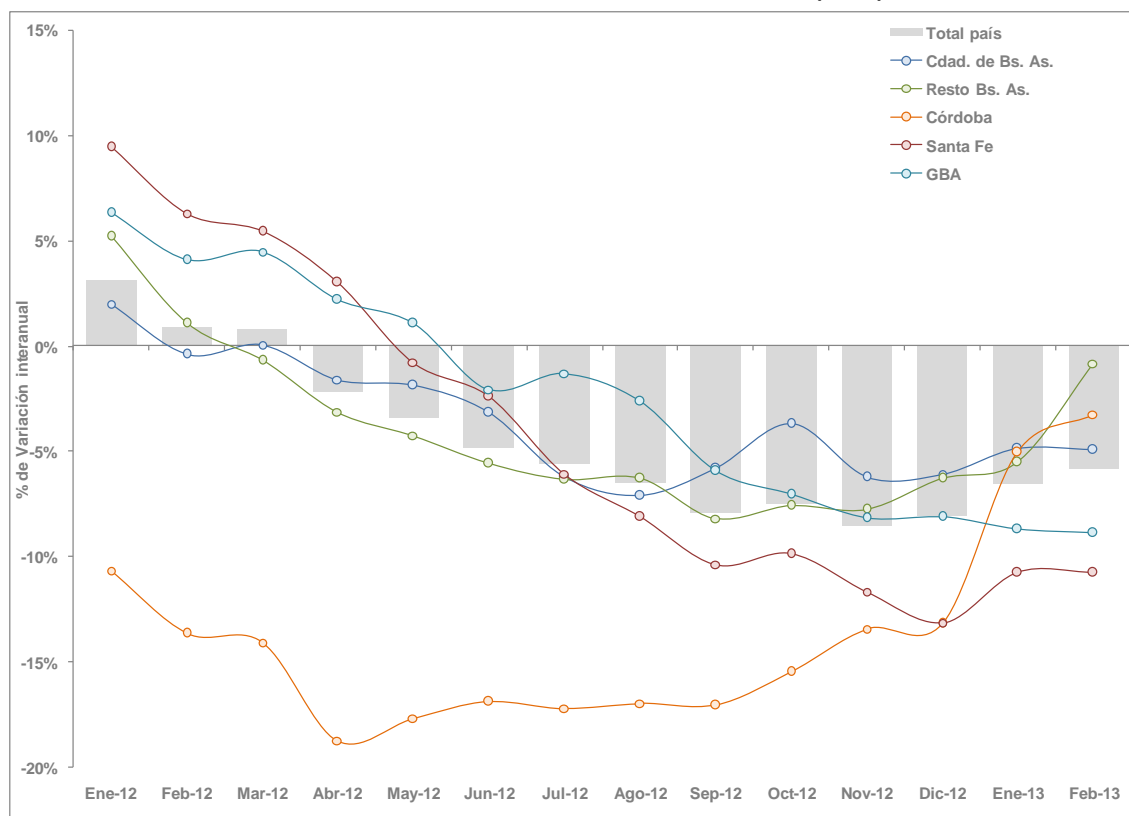


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La performance del empleo a nivel territorial durante Febrero supuso una continuidad de la tendencia observada en los últimos meses, tal como se percibe además en el análisis por tamaño de empresa. En términos geográficos, **la estabilización en la evolución del empleo sectorial se sustenta principalmente por una mejora en las jurisdicciones que componen la Región Centro del país, ya sea porque están creciendo actualmente como es el caso del Interior de la Provincia de Buenos Aires o porque vienen sosteniendo una desaceleración del ritmo de caída como Córdoba o en menor medida Santa Fe.**

Entre las grandes jurisdicciones, **uno de los casos más relevantes es el de Córdoba, que luego de alcanzar un pico en la magnitud de su caída en Abril de 2012 (-18,7%), comenzó un proceso de intensa desaceleración registrando en Febrero un volumen de empleo apenas un 3,3% inferior al alcanzado un año atrás.** Esta contracción interanual cada vez menor no se corresponde con un crecimiento del volumen de empleo efectivo, sino que mas bien se explica por su estancamiento, ya que la cantidad de puestos de trabajo resulta similar a la observada a mediados del año pasado. De todas maneras, es un hecho relevante que genera una mejora en la evolución del total del empleo sectorial, ya que este importante distrito dejó de alimentar la dinámica contractiva del agregado nacional.

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Total país y Jurisdicciones seleccionadas. Variación interanual. Enero 2012 – Febrero 2013 (en %)

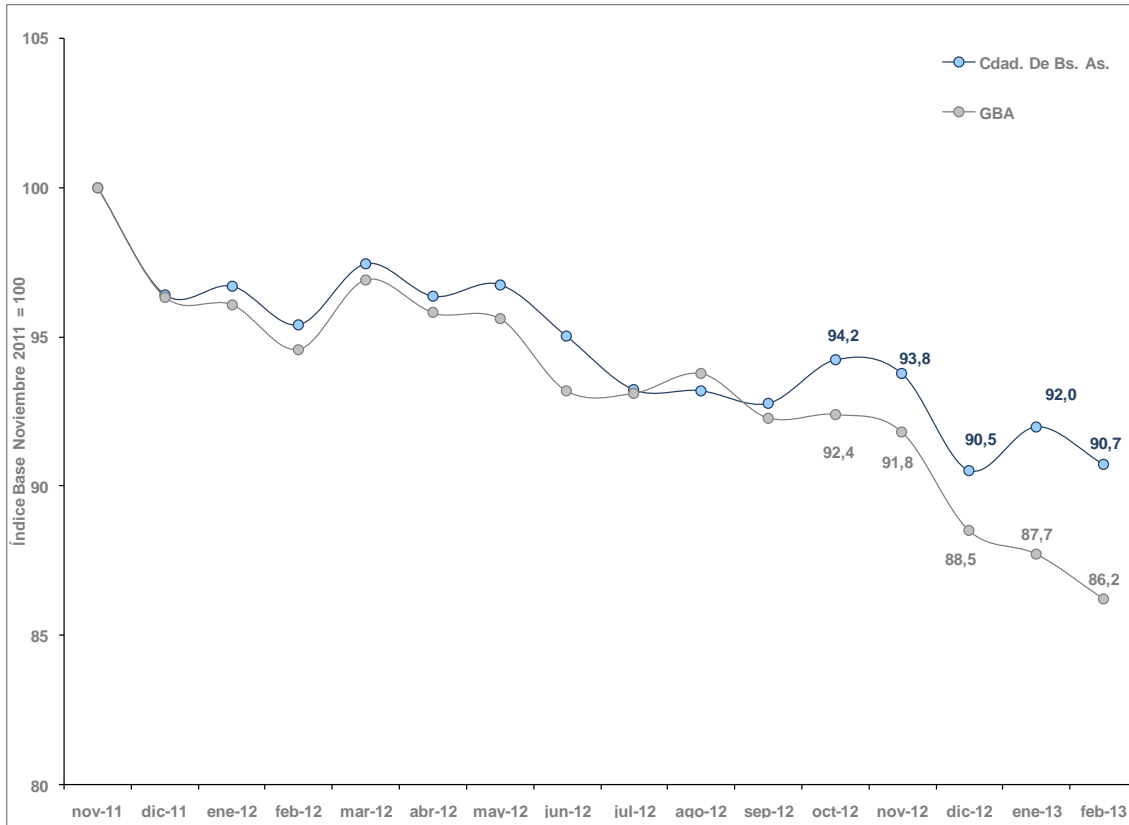


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Distinto es el caso observado en el Gran Buenos Aires, distrito en el cual la aceleración de la tasa de caída del empleo se corresponde efectivamente con un proceso de continua disminución de la cantidad de puestos de trabajo registrados. Como puede observarse en el Gráfico IX, a partir de Septiembre último la performance se torna más negativa, a un ritmo incluso mayor al del comienzo del proceso general de reducción del nivel de actividad producido entre fines de 2011 y principios de 2012.

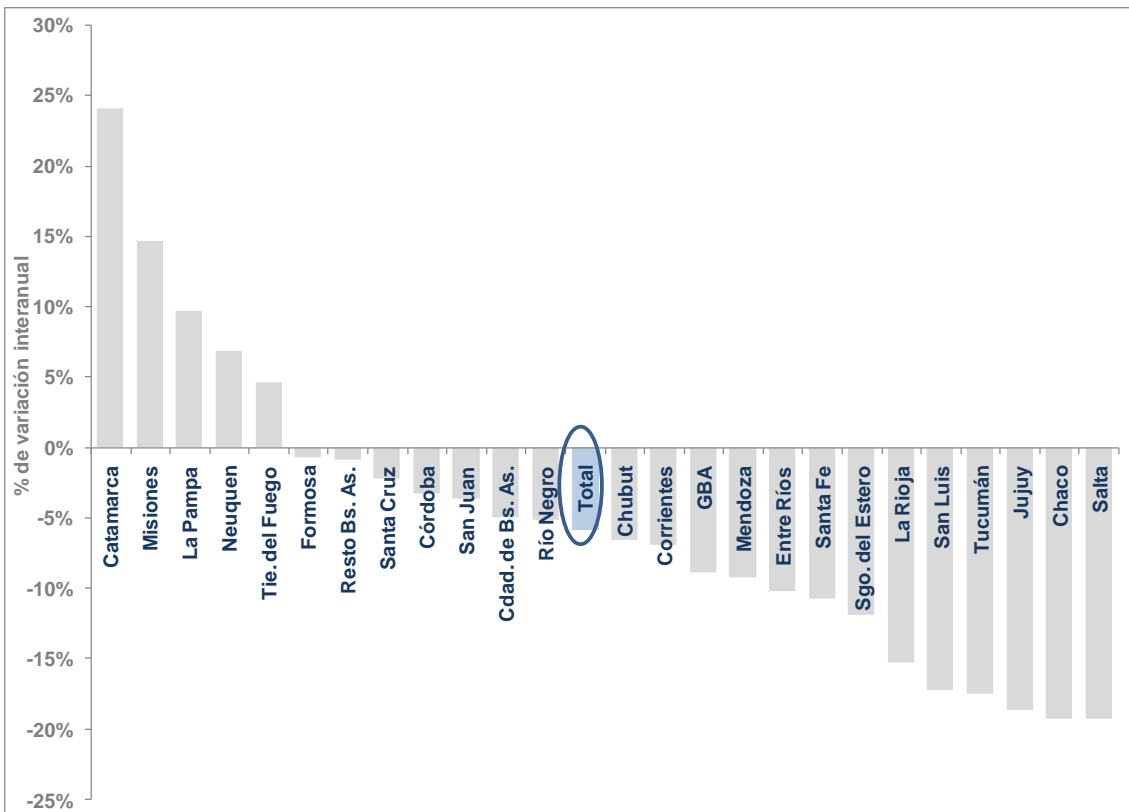
En Febrero de 2013 **sólo cinco jurisdicciones exhibieron una cantidad de puestos de trabajo superior a la de un año atrás. Ellas son: Catamarca (+24%), Misiones (+14,6%), La Pampa (+9,7%), Neuquén (+6,9%) y Tierra del Fuego (+4,6%).** En el extremo opuesto se ubican las provincias de Salta (-19,3%), Chaco (-19,2%), Jujuy (-18,6%), Tucumán (-17,5%) y San Luis (-17,2%).

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires. Nivel mensual. Noviembre 2011 - Febrero 2013 (Índice Base Noviembre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Jurisdicción. Variación interanual. Febrero 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario en la Construcción

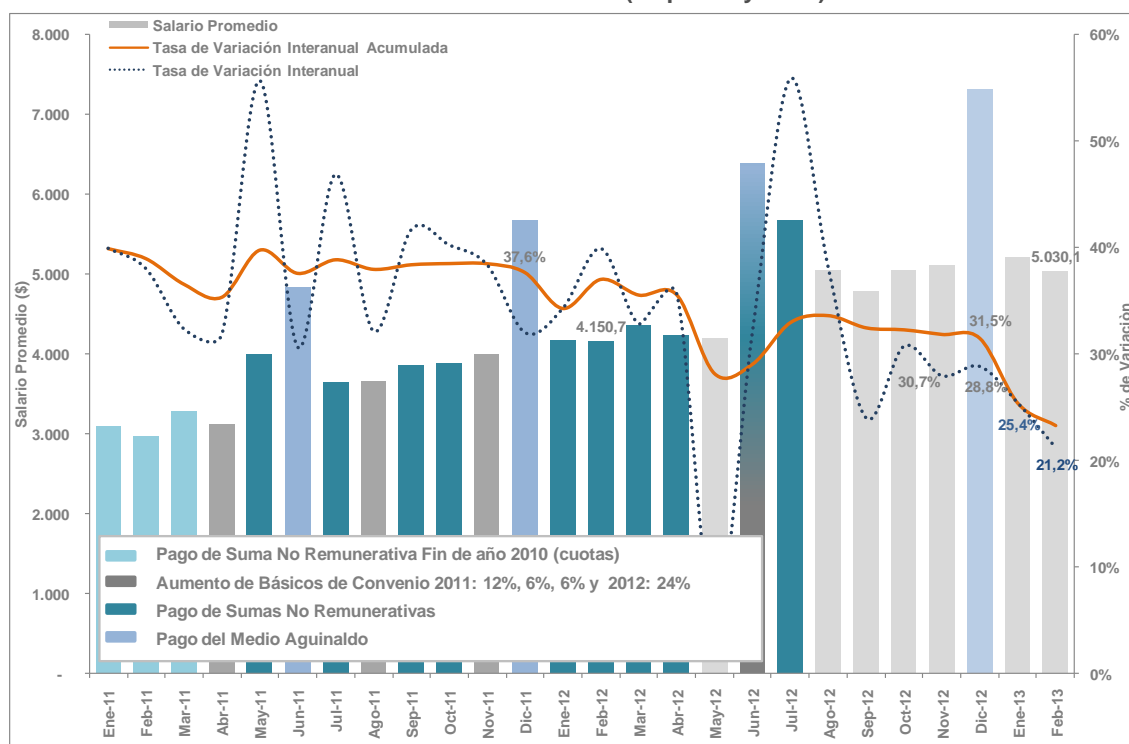
El salario promedio percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción fue en Febrero de \$ 5.030,1, nivel que supuso una expansión del 21,2% en comparación con igual mes del 2012. Así, el salario nominal de los trabajadores registrados de la construcción continuó el sendero de desaceleración de su ritmo de crecimiento, siendo la tasa de variación mensual más baja desde Mayo de 2012 (mes anterior a la entrada en vigencia del último Acuerdo Paritario). **El acumulado en los dos primeros meses del año arrojó un crecimiento del 23,3% interanual.**

En líneas generales, la tendencia actual de las remuneraciones se explica por dos factores. El primero tiene que ver con lo que acontece en términos del nivel de actividad, y el segundo con las particularidades de los Acuerdos Paritarios alcanzados en los últimos años.

En un contexto de menor nivel de actividad, resulta esperable que el comportamiento de los salarios evidencie una desaceleración en su tasa de crecimiento. Sin embargo, este efecto se encuentra limitado por el patrón salarial derivado de la negociación paritaria, la que plantea un piso de incremento salarial que, en escenarios como el actual, posibilita una cierta desvinculación entre el avance de la actividad y la dinámica de las remuneraciones. Es en este escenario que las especificidades de los acuerdos alcanzados resultan de creciente importancia a la hora de comprender la evolución particular de los salarios registrados en el sector.

Como puede observarse en el Gráfico XI, el ritmo de crecimiento salarial durante el primer semestre de 2012 se sostuvo fundamentalmente por el pago de las gratificaciones de fin de año (2011), que se hicieron efectivas en cuatro cuotas pagaderas entre los meses de Enero y Abril. Terminadas éstas, se produjo una caída de la tasa de crecimiento en Mayo, tras lo cual el ritmo se recuperó en Junio con la entrada en vigencia del nuevo Acuerdo Paritario.

Gráfico XI - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Enero 2011 - Febrero 2013 (en pesos y en %)



Nota: El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluyen el pago del medio aguinaldo

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

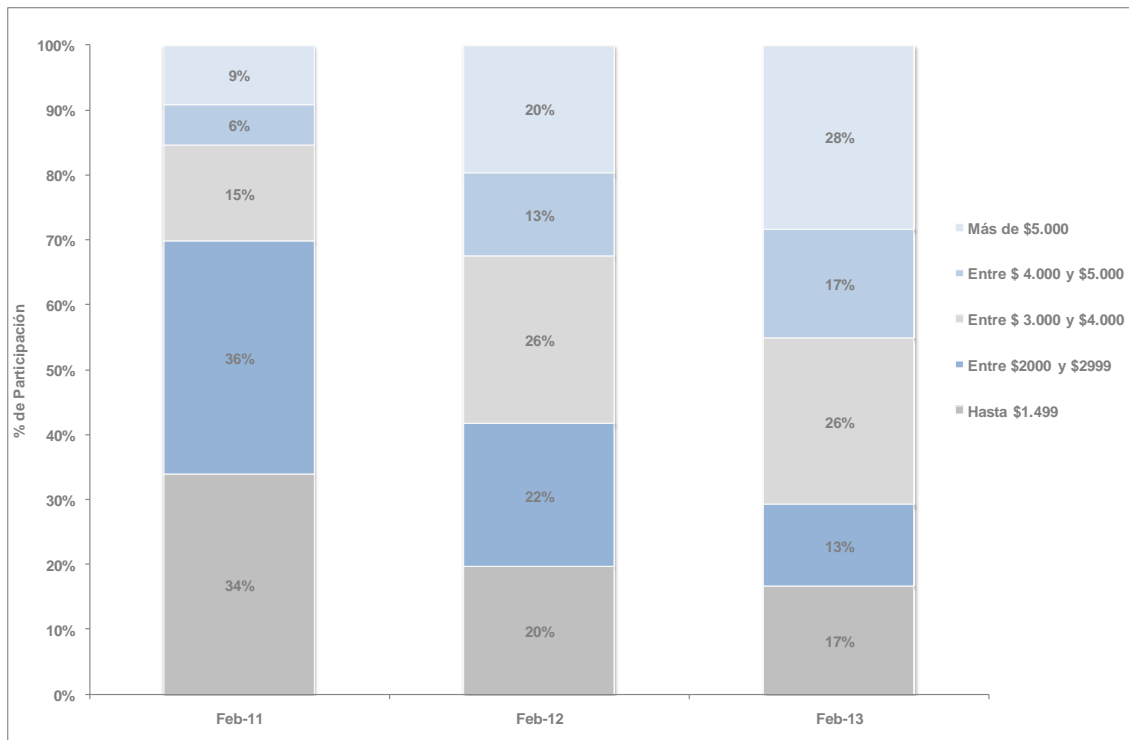
Como analizáramos oportunamente, la tasa de incremento registrada en los primeros meses de vigencia del acuerdo 2012, constituía el techo de crecimiento salarial para lo que restaba del año, ya que mientras en 2012 se negoció un aumento de los Básicos de Convenio del 24% que se hizo efectivo en un solo mes (Junio), en 2011 el incremento salarial se dio en tres etapas (Abril, Agosto y Noviembre). Con esto, a medida que ingresaron a la comparativa interanual aquellos meses de 2011 en donde se hicieron efectivos los aumentos en los Básicos, la tasa de crecimiento de los salarios se fue desacelerando en un escenario donde, además, la evolución de la actividad no generaba impulsos al alza de las remuneraciones.

En este sentido, **la comparativa interanual de Febrero de 2013 (tal como ocurrió en Enero último) se encuentra influenciada por el hecho de que en iguales meses del 2012 se registraron los pagos correspondientes a las gratificaciones de fin de año 2011.** Así, resulta esperable que con la entrada en vigencia del último Acuerdo señalado anteriormente, se revierta la tendencia a la desaceleración de la tasa de crecimiento de los salarios del sector.

En los últimos años las tasas de crecimiento de los salarios fueron elevadas y dieron lugar a una fuerte transformación de la estructura del empleo por franja salarial. A fin de captar con mayor precisión este movimiento, se decidió modificar la estructura de las escalas salariales de manera tal de posibilitar una mayor desagregación en el tramo de salarios superiores a los \$4.000 (valor final de la escala utilizada anteriormente).

De esta manera, como puede observarse en el Gráfico XII, mientras que en Febrero de 2011 el 34% de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibían un salario inferior a los \$1.500 mensuales, esa proporción se redujo a la mitad en 2013 (esta categoría principalmente incluye a aquellos trabajadores que no prestaron servicios durante el mes completo). En el otro extremo se destaca que **al tiempo que en 2011 sólo el 9% del total de los empleados percibía remuneraciones por sobre los \$5.000, en la actualidad dicha participación se ha triplicado, alcanzando el 28%.** De todas maneras, la desaceleración antes mencionada del ritmo de crecimiento de los salarios impacta en 2013 con un menor dinamismo en la modificación de la estructura salarial.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Distribución. Febrero 2011 / 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

**Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial.
Septiembre 2012 - Febrero 2013 (en cantidad y en % de variación)**

Franja Salarial	Septiembre 2012	Octubre 2012	Noviembre 2012	Diciembre 2012	Enero 2013	Febrero 2013	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$\$899	27.470	27.642	25.322	19.018	28.331	26.390	-6,9%	-16,8%
\$900 a \$1999	38.495	36.829	36.350	24.581	41.535	38.025	-8,5%	-22,6%
\$2000 a \$2999	54.319	50.414	48.080	32.017	44.963	48.166	7,1%	-46,3%
\$3000 a \$3999	102.397	93.523	95.175	55.130	83.667	99.114	18,5%	-6,1%
\$4000 a \$4999	67.017	64.466	66.733	48.289	58.750	64.313	9,5%	23,2%
\$5000 a \$5999	33.179	43.021	44.831	42.047	39.627	32.752	-17,3%	31,0%
\$6000 a \$6999	18.442	24.298	21.789	36.114	23.904	18.749	-21,6%	14,7%
\$7000 a \$7999	12.946	14.869	14.659	28.671	15.002	13.265	-11,6%	17,9%
Más de \$8000	40.635	46.466	47.853	98.848	47.486	44.265	-6,8%	58,2%
Total	394.900	401.528	400.792	384.715	383.264	385.039	0,5%	-5,8%

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

En escenarios como el actual, en el que se producen movimientos constantes en los planteles de las empresas, la estadística de evolución del salario por tamaño de empresa se torna de difícil interpretación ya que las tasas de variación se encuentran afectadas por el desplazamiento de las empresas hacia otros segmentos salariales. A pesar de esto, lo que efectivamente se verifica es que **la desaceleración de la tasa de crecimiento del salario resulta menos intensa en las empresas de mayor tamaño relativo que en el conjunto**. En este sentido, mientras que en Febrero de 2012 el ritmo de incremento de las remuneraciones en las empresas de 200 empleados o más resultaba un 40% superior a la verificada en aquellas de plantel inferior a los 20 trabajadores, en igual mes de 2013 dicha brecha se amplió al 77,4%. En este fenómeno intervienen una serie de factores. Uno de ellos tiene que ver con los cambios en la composición de los planteles laborales y la diversa participación de los trabajadores de mayor calificación de acuerdo al tamaño de empresa, sobre todo en un contexto de contracción del empleo. Otro factor que también influye significativamente en el nivel de actividad que registran unas y otras firmas y la localización de las mismas.

**Cuadro V - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Septiembre 2012 - Febrero 2013 (en pesos y en % de variación)**

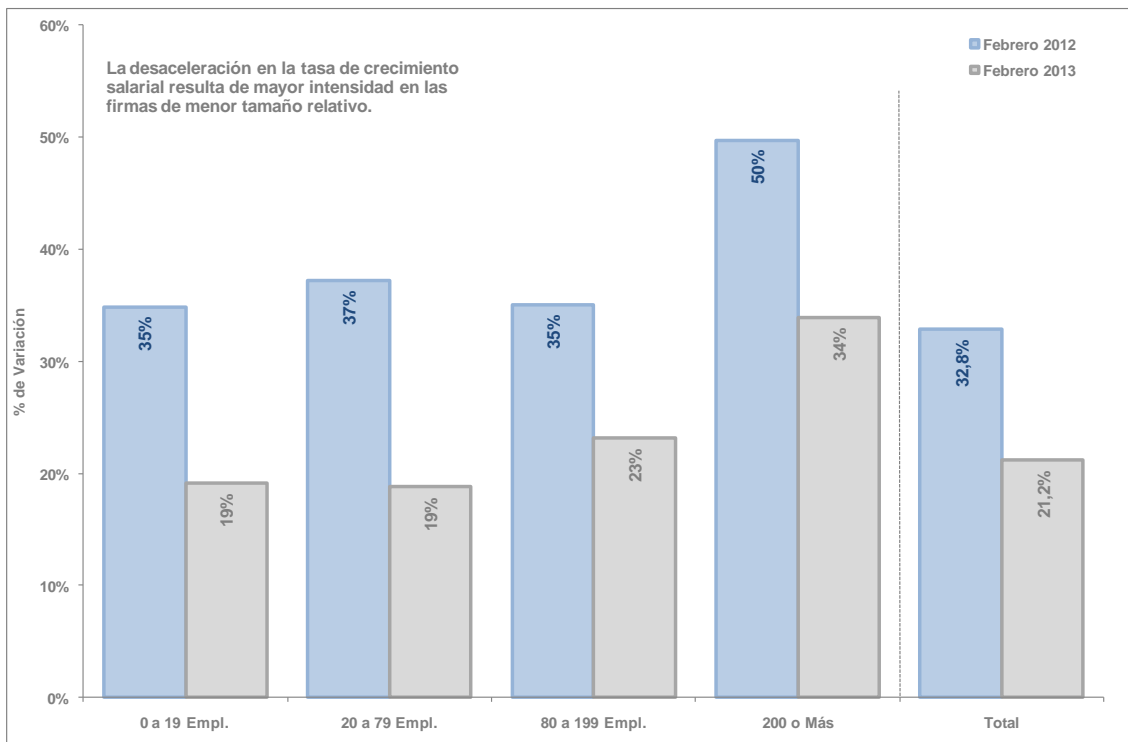
Tamaño Empresa	Septiembre 2012	Octubre 2012	Noviembre 2012	Diciembre 2012	Enero 2013	Febrero 2013	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	3.590,3	3.769,9	3.767,0	5.298,1	3.897,6	3.730,3	-4,3%	18,8%
10 a 19 Empl.	3.670,7	3.849,3	3.839,0	5.346,7	3.948,8	3.744,4	-5,2%	19,5%
20 a 49 Empl.	3.907,2	4.104,8	4.153,5	5.859,4	4.262,8	4.119,3	-3,4%	19,8%
50 a 79 Empl.	4.325,9	4.657,6	4.658,0	6.459,5	4.710,9	4.447,1	-5,6%	17,2%
80 a 99 Empl.	4.348,5	4.416,1	4.585,3	6.512,3	4.721,1	4.536,3	-3,9%	11,4%
100 a 199 Empl.	5.120,7	5.357,8	5.337,5	7.499,0	5.285,5	5.232,7	-1,0%	27,0%
200 a 299 Empl.	5.019,4	5.728,9	6.310,7	9.684,6	6.969,5	6.603,4	-5,3%	39,0%
300 a 499 Empl.	6.164,3	6.588,9	6.546,4	9.469,7	6.810,7	6.888,7	1,1%	31,6%
500 o Más Empl.	8.085,0	8.492,2	9.427,9	13.016,5	8.357,8	9.693,7	16,0%	33,4%
Total	4.789,7	5.045,4	5.101,4	7.303,0	5.214,7	5.030,1	-3,5%	21,2%

Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Del cuadro anterior, en la variación mensual resulta llamativo el acentuado incremento producido en Febrero en el promedio salarial de las empresas más grandes (+16%). Sin ser la única explicación, seguramente no es ajeno a este hecho el que este tipo de empresas hayan anticipado el pago de sumas no remunerativas antes de que se homologara el acuerdo correspondiente (la Resolución ST N° 327 ya mencionada).

Gráfico XIII - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual.
Febrero 2012 / 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Dado el rol que poseen las negociaciones colectivas para plantear un nivel mínimo de incremento salarial, en contextos como el actual donde la evolución de la actividad no constituye un factor que genera impulsos al alza de los salarios, **se verifica una mayor desvinculación entre la dinámica salarial y la evolución del empleo**. Esto que ya fue analizado en términos agregados, también se expresa a lo largo de todo el territorio nacional. Como puede observarse en el Gráfico XIV, y con excepción de casos extremos, **la tasa de crecimiento salarial presenta un patrón relativamente homogéneo a lo largo del país, hecho que contrasta con el nivel de empleo registrado del sector**.

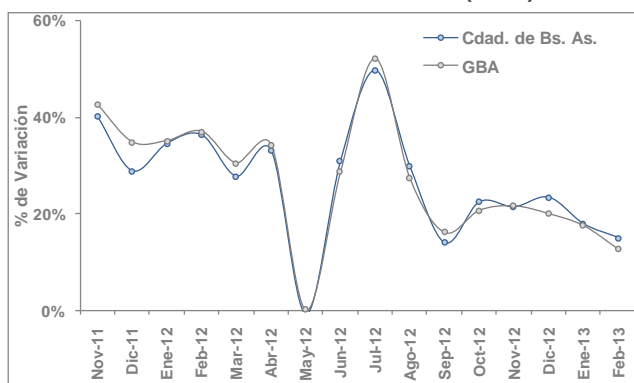
El caso más paradigmático de esa relativa homogeneidad es el que se observa en la Región Metropolitana. En esta, que comprende al 40% del total de los empleados registrados de la construcción, la evolución de las remuneraciones resulta significativamente homogénea, con una leve tendencia a una mayor desaceleración durante los últimos meses en el Gran Buenos Aires, jurisdicción que - como mencionamos anteriormente - presenta un deterioro más marcado de los volúmenes de actividad.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Febrero 2013 (en cantidad, en pesos y en % de variación)

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	71.350	4.369,6	18,5%	-1,4%	-4,9%	-6,1%	15,0%	16,4%
Buenos Aires	111.887	4.937,2	29,1%	-1,0%	-6,4%	-3,8%	21,0%	21,2%
GBA	75.931	4.410,8	19,7%	-1,7%	-8,9%	-7,3%	12,7%	15,1%
Resto Bs. As.	35.956	6.048,6	9,3%	0,7%	-0,8%	2,0%	36,0%	32,0%
Catamarca	2.286	4.221,6	0,6%	3,9%	24,0%	5,1%	9,9%	9,7%
Chaco	6.212	4.438,6	1,6%	7,6%	-19,2%	6,6%	28,9%	26,8%
Chubut	10.070	7.174,3	2,6%	5,3%	-6,5%	-3,5%	16,3%	19,1%
Córdoba	26.043	3.962,7	6,8%	0,3%	-3,3%	-3,7%	16,6%	18,1%
Corrientes	5.010	4.034,5	1,3%	1,0%	-6,9%	-0,6%	20,4%	22,7%
Entre Ríos	9.926	4.434,4	2,6%	-0,1%	-10,2%	-7,2%	14,6%	17,4%
Formosa	6.065	4.906,2	1,6%	20,0%	-0,7%	3,3%	24,8%	28,8%
Jujuy	2.293	4.123,3	0,6%	4,1%	-18,6%	-5,1%	5,0%	5,0%
La Pampa	3.477	4.469,7	0,9%	3,0%	9,7%	-9,5%	10,5%	17,6%
La Rioja	1.492	4.584,0	0,4%	9,8%	-15,2%	8,0%	27,0%	26,3%
Mendoza	10.447	4.273,7	2,7%	-0,8%	-9,2%	-8,5%	8,7%	17,5%
Misiones	10.067	4.592,4	2,6%	9,1%	14,6%	1,8%	24,7%	27,2%
Neuquen	7.798	5.473,0	2,0%	2,2%	6,9%	-4,9%	18,2%	20,4%
Río Negro	7.170	5.535,0	1,9%	1,6%	-5,1%	-1,3%	21,2%	24,5%
Salta	6.298	3.841,5	1,6%	0,5%	-19,3%	-5,8%	15,6%	17,5%
San Juan	11.397	8.885,2	3,0%	-1,5%	-3,6%	0,1%	27,1%	36,3%
San Luis	3.727	4.338,6	1,0%	0,0%	-17,2%	-3,1%	10,7%	12,3%
Santa Cruz	8.866	12.504,0	2,3%	4,4%	-2,2%	8,2%	38,4%	36,5%
Santa Fe	33.588	4.105,0	8,7%	0,5%	-10,8%	-5,9%	14,2%	15,9%
Sgo. del Estero	6.933	4.910,7	1,8%	4,4%	-11,9%	-6,6%	20,0%	23,7%
Tie. del Fuego	2.332	7.891,8	0,6%	2,7%	4,6%	-3,6%	6,6%	12,7%
Tucumán	10.467	3.121,3	2,7%	-1,1%	-17,5%	-5,6%	13,7%	17,1%
Sin Asignar	9.836	8.343,1	2,6%	-2,8%	22,8%	-0,9%	58,6%	66,5%
Total	385.039	5.030,1	100,0%	0,5%	-5,8%	-3,5%	21,2%	23,3%

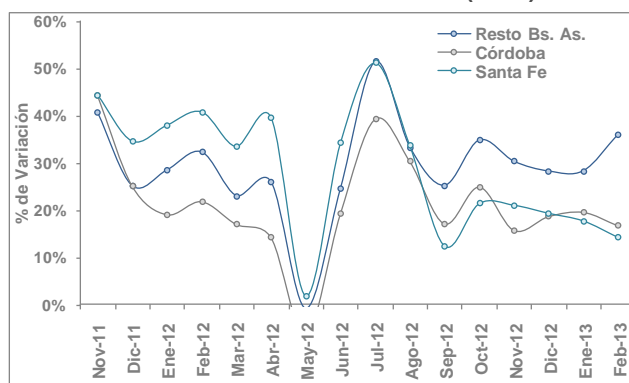
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XIV – Construcción. Salario Promedio en jurisdicciones seleccionadas. Variación interanual. Noviembre 2011 – Febrero 2013 (en %)



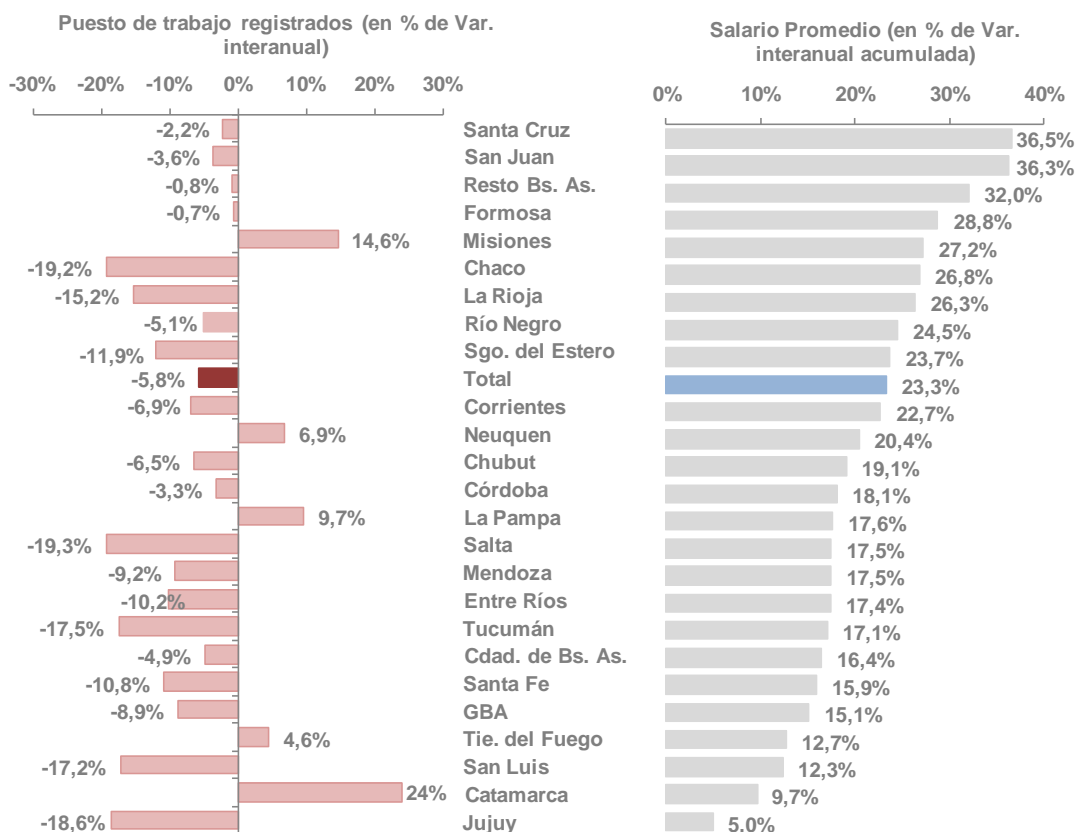
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XV – Construcción. Salario Promedio en jurisdicciones seleccionadas. Variación interanual. Noviembre 2011 – Febrero 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XVI – Construcción. Salario Promedio y Puestos de trabajo registrados por Jurisdicción. Variación interanual. Febrero 2013 (en pesos y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Salario real

En línea con lo acontecido con los salarios nominales, **en este período se verificó también un incremento de los salarios reales**. Así, si utilizamos la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) elaborado por el INDEC para estimar la evolución real de los salarios, **podemos observar en Febrero un incremento del 9,4% con respecto a igual mes de 2012**.

Desde ya que los factores detallados anteriormente en relación con su influencia en la dinámica seguida por los salarios nominales, también son válidos aquí. Son fundamentalmente los diversos Acuerdos Paritarios los que mantienen la evolución de los salarios por encima del incremento de los precios al consumidor dando lugar, entonces, a aumentos en los salarios reales.

El Cuadro VII constituye sólo una aproximación a la evolución del salario real en las distintas provincias, dado que por simplicidad de cálculo se han deflactado todos ellos por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente a Capital y Gran Buenos Aires. Un cálculo adecuado exigiría considerar la inflación local de cada jurisdicción o aglomerado regional a través de los registros de los Institutos Provinciales de Estadística u organismos reconocidos en cada caso.

**Cuadro VII – Construcción. Salario Real por provincia. Septiembre 2012 – Febrero 2013
(en Pesos a precios de 2003* y en % de variación)**

Provincia	Septiembre 2012	Octubre 2012	Noviembre 2012	Diciembre 2012	Enero 2013	Febrero 2013	% de Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	1.941	2.030	2.011	2.898	2.060	1.926	-6,5%	3,7%	4,9%
Buenos Aires	2.162	2.236	2.231	3.204	2.274	2.176	-4,3%	9,2%	9,3%
GBA	2.023	2.084	2.090	3.002	2.108	1.944	-7,8%	1,7%	3,8%
Resto Bs. As.	2.469	2.573	2.542	3.635	2.628	2.666	1,4%	22,7%	19,0%
Catamarca	1.991	2.001	1.890	2.664	1.780	1.861	4,6%	-0,8%	-1,2%
Chaco	1.916	1.974	1.935	2.662	1.844	1.956	6,1%	16,3%	14,3%
Chubut	3.144	3.332	3.305	4.660	3.293	3.162	-4,0%	4,9%	7,3%
Córdoba	1.801	1.885	1.860	2.580	1.823	1.747	-4,2%	5,3%	6,4%
Corrientes	1.773	1.806	1.874	2.592	1.798	1.778	-1,1%	8,7%	10,6%
Entre Ríos	1.990	2.035	2.170	2.901	2.117	1.955	-7,7%	3,4%	5,8%
Formosa	2.185	2.210	2.204	3.144	2.103	2.162	2,8%	12,6%	16,1%
Jujuy	2.087	2.091	1.968	2.711	1.925	1.817	-5,6%	-5,3%	-5,3%
La Pampa	2.143	2.163	2.200	2.877	2.187	1.970	-9,9%	-0,3%	6,1%
La Rioja	1.824	1.916	1.975	2.923	1.881	2.020	7,4%	14,6%	13,9%
Mendoza	2.152	2.214	2.289	3.117	2.070	1.884	-9,0%	-1,9%	5,9%
Misiones	2.106	2.050	2.123	2.801	1.998	2.024	1,3%	12,5%	14,7%
Neuquen	2.480	2.649	2.584	3.532	2.549	2.412	-5,3%	6,7%	8,5%
Río Negro	2.332	2.548	2.564	3.484	2.485	2.440	-1,8%	9,4%	12,2%
Salta	1.828	1.957	1.873	2.568	1.806	1.693	-6,3%	4,3%	5,9%
San Juan	3.724	3.828	3.975	5.902	3.933	3.916	-0,4%	14,7%	22,9%
San Luis	1.911	2.015	2.005	2.815	1.982	1.912	-3,5%	-0,1%	1,3%
Santa Cruz	4.714	5.262	5.195	7.175	5.117	5.511	7,7%	24,9%	23,1%
Santa Fe	1.819	1.888	1.916	2.628	1.932	1.809	-6,3%	3,0%	4,5%
Sgo. del Estero	2.159	2.367	2.341	3.276	2.328	2.164	-7,0%	8,3%	11,5%
Tie. del Fuego	3.849	3.891	3.869	4.899	3.626	3.478	-4,1%	-3,8%	1,6%
Tucumán	1.482	1.547	1.490	2.075	1.465	1.376	-6,1%	2,6%	5,5%
Sin Asignar	4.040	4.069	4.065	5.874	3.730	3.677	-1,4%	43,1%	50,1%
Total	2.207	2.300	2.309	3.272	2.310	2.217	-4,0%	9,4%	11,1%

*Para deflactar se utilizó el Nivel General del Índice de Precios al Consumidor (IPC - INDEC).
Nota: El salario real de Diciembre se encuentra influenciado por el efecto del medio aguinaldo.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP, Seguro de Vida Obligatorio e INDEC.

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país

El **Bloque Edificios para Vivienda** del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) registró en Febrero un nivel de 180,4 puntos, lo que supuso una contracción del 1,3% respecto de igual mes de 2012 (caída parcialmente influenciada por el hecho de que el mes bajo análisis contó con un día hábil menos que el anterior).

Así, este indicador que estima la evolución de los niveles de actividad de la construcción residencial a partir del seguimiento de los despachos de un conjunto de insumos representativos de esta tipología de obras, presenta una dinámica en el inicio del 2013 sustancialmente mejor a la observada a fines del año pasado. De hecho, **las tasas de variación interanual de Enero y Febrero resultan las más positivas desde Octubre último.**

Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Febrero 2012 – 2013

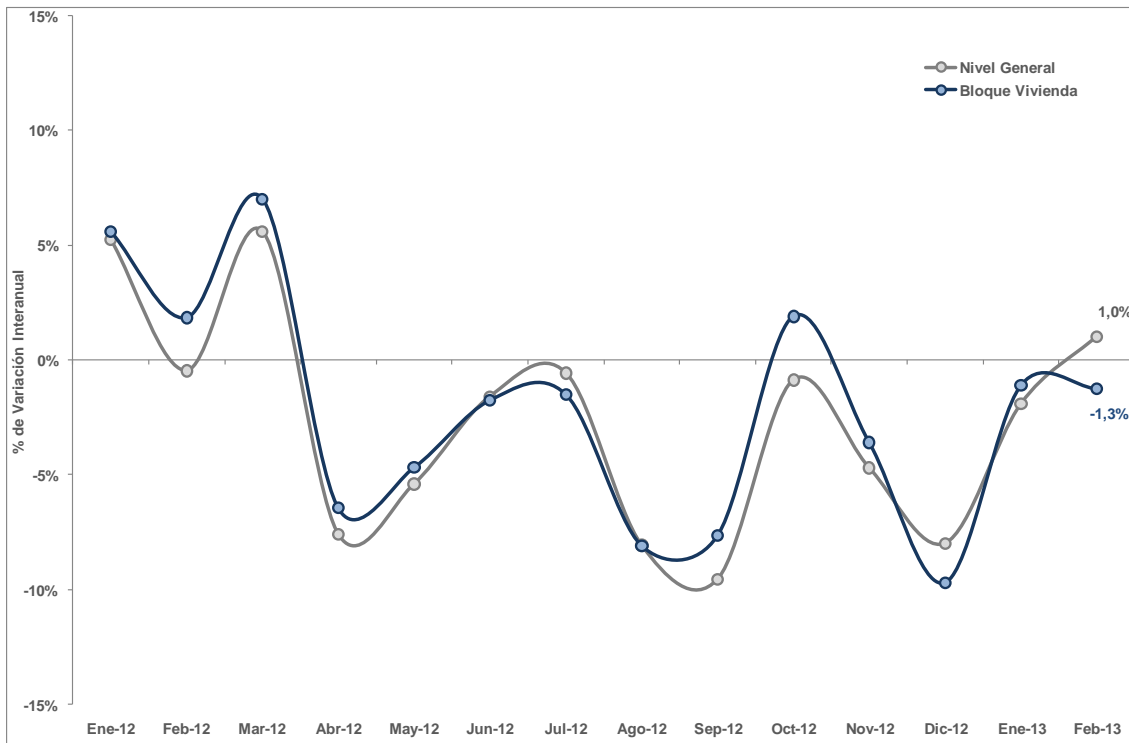
Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2012					
Febrero	182,7	-3,1%	1,8%	537.555	-1,8%
Marzo	201,3	10,2%	7,0%	649.256	12,2%
Abril	179,7	-10,7%	-6,5%	551.374	-13,0%
Mayo	191,1	6,3%	-4,7%	667.898	-4,8%
Junio	178,3	-6,7%	-1,8%	633.073	-19,9%
Julio	176,5	-1,0%	-1,5%	537.671	-10,8%
Agosto	181,6	2,9%	-8,1%	741.110	-16,2%
Septiembre	186,9	2,9%	-7,7%	618.980	-19,6%
Octubre	203,9	9,1%	1,9%	747.243	-5,4%
Noviembre	198,3	-2,7%	-3,6%	571.771	-17,4%
Diciembre	172,2	-13,2%	-9,7%	656.666	-4,9%
2013					
Enero	186,5	8,3%	-1,1%	503.418	-2,6%
Febrero	180,4	-3,3%	-1,3%	545.919	1,6%
Promedio Ene - Feb '05	100,7	-	7,0%	488.268	41,2%
Promedio Ene - Feb '06	124,7	-	23,8%	651.403	21,6%
Promedio Ene - Feb '07	134,4	-	7,8%	687.130	0,8%
Promedio Ene - Feb '08	149,2	-	11,0%	724.191	0,1%
Promedio Ene - Feb '09	155,1	-	4,0%	544.892	-15,1%
Promedio Ene - Feb '10	161,4	-	4,1%	469.813	-3,0%
Promedio Ene - Feb '11	179,0	-	10,9%	527.398	12,3%
Promedio Ene - Feb '12	185,7	-	3,7%	527.278	0,0%
Promedio Ene - Feb '13	183,5	-	-1,2%	524.669	-0,5%

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Uno de los insumos cuyo volumen de despachos presenta una mayor contracción en el inicio de 2013 es **Pisos y revestimientos cerámicos**, al tiempo que los despachos de cemento portland dieron cuenta en Febrero de una importante expansión, tal como se destacara en el Marco General. Esta es una de las principales razones por la cual **la evolución del Bloque Edificios para Vivienda se presenta más desfavorable que la del indicador general.**

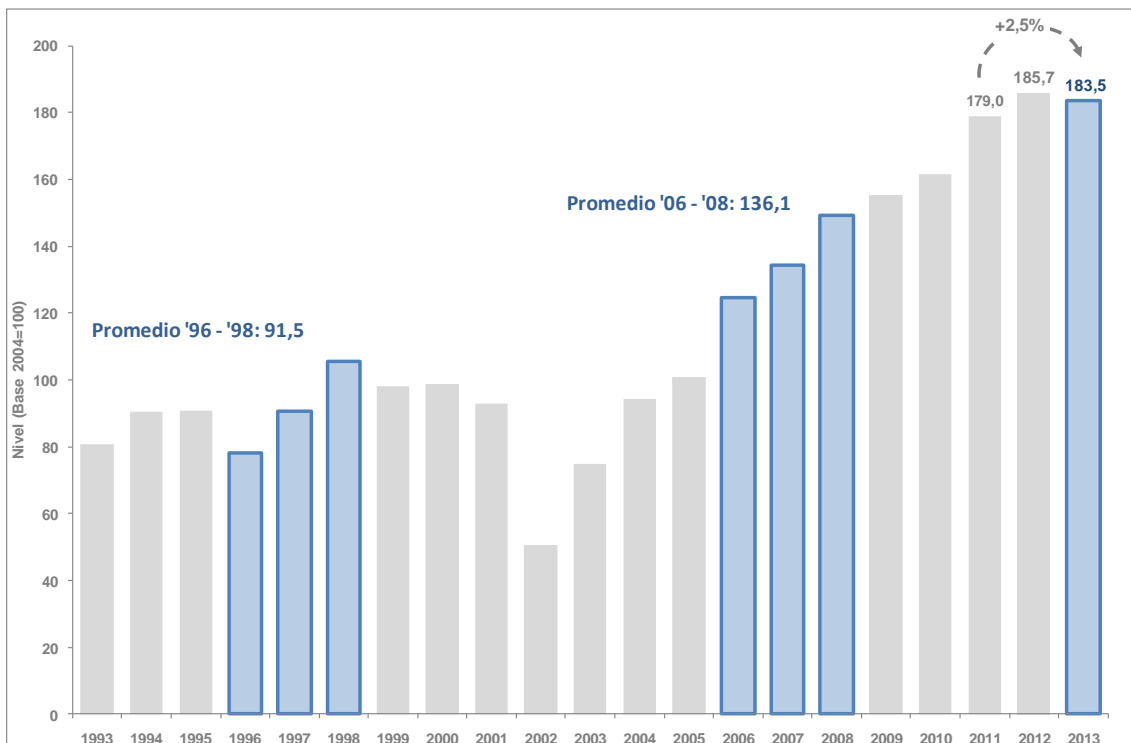
Así, **el promedio del ISAC Vivienda y por ende en el despacho de insumos durante el primer bimestre de 2013 resulta considerablemente elevado en términos históricos, presentando una expansión del 2,5% respecto a igual período de 2011.** En la comparativa con el 2012, no obstante, se observa una contracción del 1,2%, lo que nuevamente contrasta con el nivel del índice Construya, como fuera señalado en el apartado anterior.

Gráfico I – ISAC Nivel General y Bloque Edificios para Vivienda.
Variación interanual. Enero 2012 – Febrero 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Bloque Edificios para Vivienda del ISAC. Promedio mensual.
Enero - Febrero 1993 / 2013 (Índice Base 2004 =100)

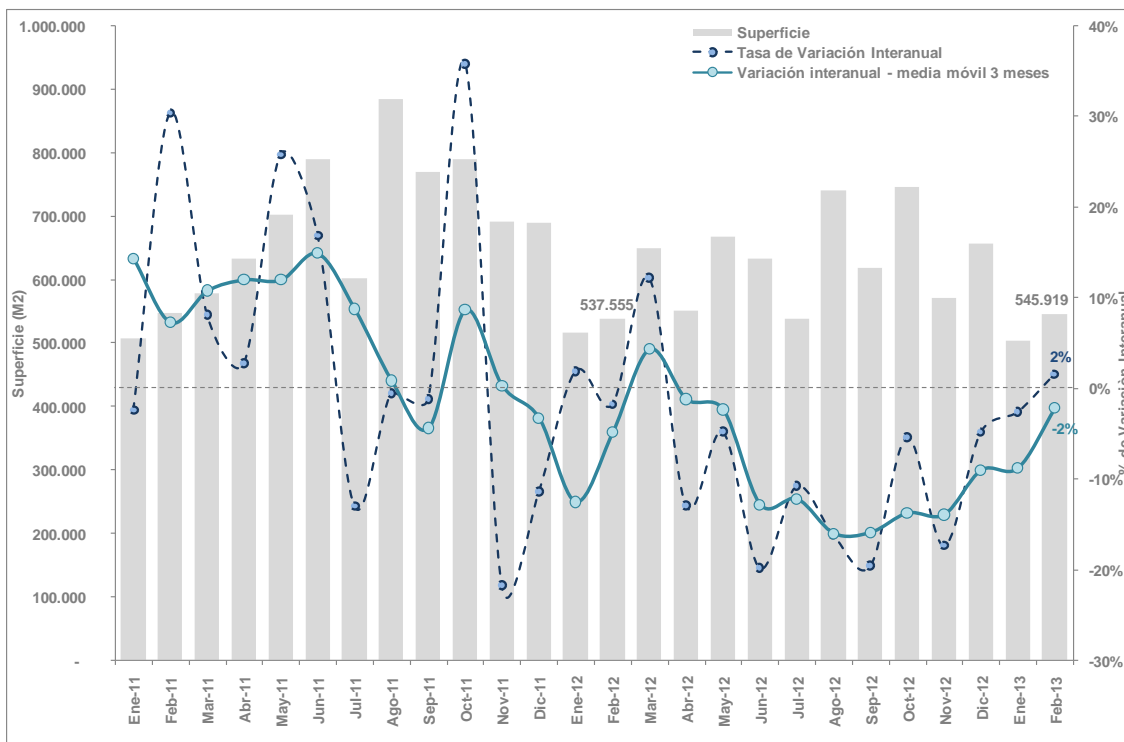


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

También existen indicios positivos sobre el nivel de actividad en relación con la generación de nuevos desarrollos. La mejora en la performance se observa tanto en la serie original (la publicada por el INDEC) como en la serie corregida.

En el primero de los casos, el volumen total de superficie permitida alcanzó en Febrero los 545.919 m², lo que supuso una expansión respecto de igual mes del 2012 del 1,6%. Esta es la primera tasa de variación positiva registrada en este indicador desde el mes de Marzo de 2012.

Gráfico III - Superficie permitida para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2011 – Febrero 2013 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

En el caso de la *serie corregida* (construida con la información correspondiente a los 42 Municipios que publica el INDEC, pero reemplazando los datos de la Ciudad de Buenos Aires por aquellos publicados por la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA), con la última información disponible que corresponde al mes de Enero de 2013, se verifica, como se adelantó, una mejora respecto de la trayectoria previa (Gráfico IV).

La pertinencia de la elaboración de una *serie corregida* se deriva de ciertos hechos vinculados con el cambio en la metodología utilizada por el INDEC para la incorporación a la serie de los 42 municipios de la superficie correspondiente a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En particular, a partir del año 2010 (luego de una discontinuidad en la publicación de los permisos de edificación por parte del órgano estadístico de la Ciudad⁷), los datos de superficie correspondientes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires utilizados para la elaboración de la serie de 42 municipios no se corresponden con los publicados por la Dirección General de Estadística y Censos, resultando no sólo sustancialmente inferiores en volumen sino que, además, presentan fuertes diferencias en la dinámica de su evolución.

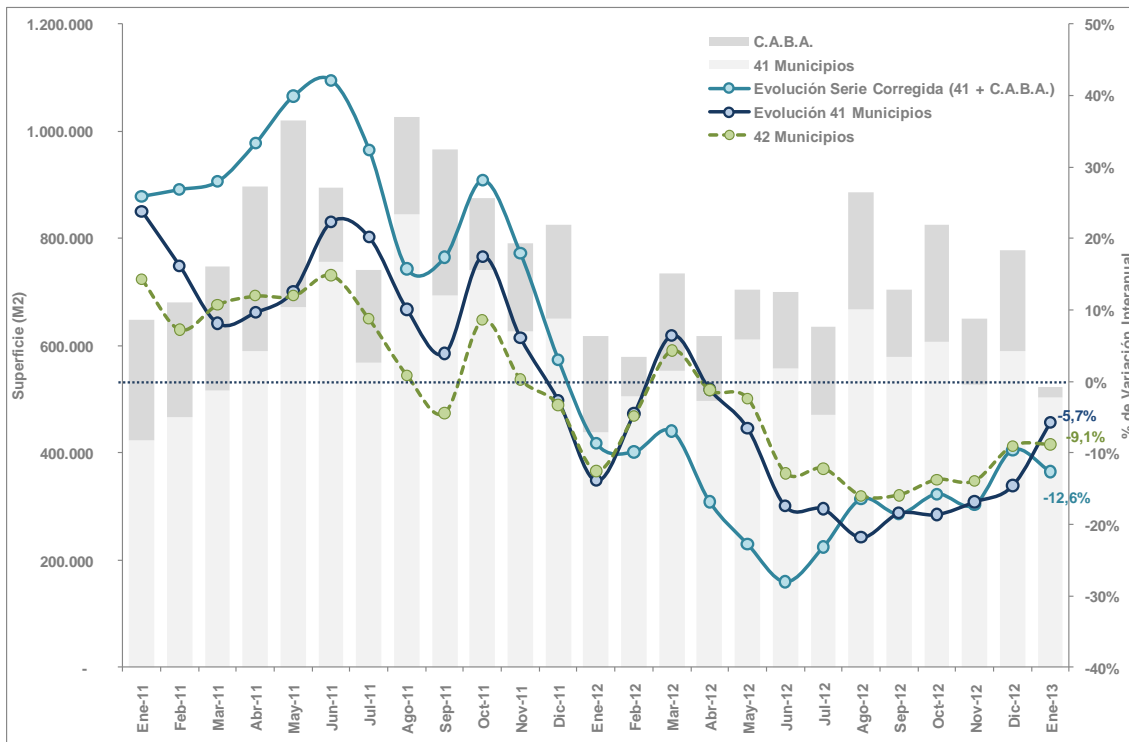
La *serie corregida* da cuenta de una continua desaceleración de la tasa de contracción, tendencia que persistió durante el primer mes de 2013, aunque aún la caída es muy superior a la presentada por la serie de 42 municipios. La mejora en la evolución del indicador venía sosteniéndose simultáneamente tanto por una menor contracción de los permisos de edificación correspondientes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como también en el conjunto de los 41 municipios. Sin embargo, en Enero se observó que al tiempo que los 41 municipios continuaban mejorando su evolución, los nuevos proyectos presentados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires disminuyeron.

De hecho, el volumen de permisos de edificación correspondientes al conjunto de 41 municipios durante el primer mes de 2013 resultó elevado en comparación con años anteriores. El registro de Enero no sólo fue superior al observado en igual mes de 2012 sino que pasó a ser el más alto de la serie que se inicia en el año 2003.

⁷Para mayores detalles ver: "Informe Anual de la Construcción año 2010"

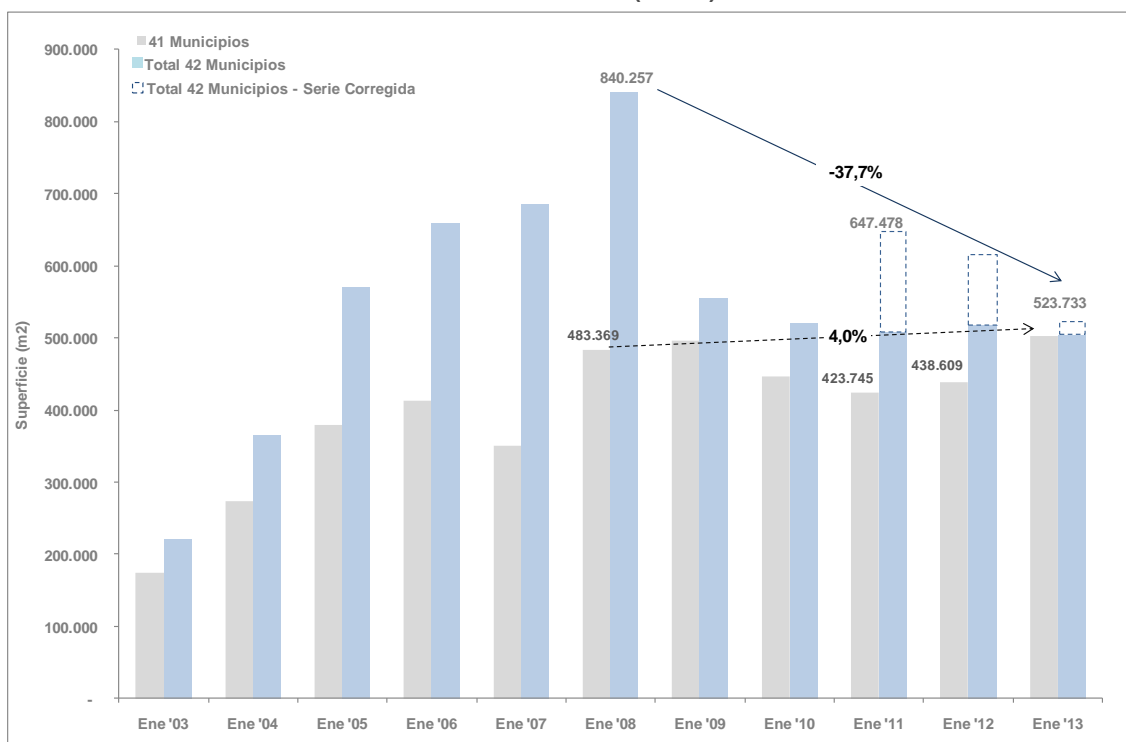
El Gráfico V resulta ilustrativo del cambio operado en términos de la distribución territorial de los nuevos proyectos constructivos. **La fuerte pérdida de importancia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como destino de las inversiones en construcción, da lugar a que si se compara la situación actual con igual mes de 2008, la superficie permitida para los 41 municipios resulta un 4% superior, mientras que en el caso de la Ciudad Capital dicha comparativa arroja una contracción del 37,7%.** En este punto, si bien los datos de un único período mensual resultan insuficientes dada la alta volatilidad de la serie, pueden considerarse ilustrativos de la tendencia general.

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en la nómina de 42 Municipios, en la serie de 41 Municipios (sin CABA), en la serie corregida* (41 Municipios + CABA), en la serie sin la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (41 Municipios) y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Nivel mensual y Variación interanual promedio tres meses. Enero 2011 / 2013 (en M2 y en %)



* Elaborado según información de la DGEyC (GCBA)
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEyC (GCBA)

Gráfico V – Superficie permitida para Construcción en la nómina de 42 Municipios, en la serie Corregida (41 Municipios + CABA) y en la serie sin la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (41 Municipios). Nivel mensual. Enero 2003 / 2013 (en M2)



* Elaborado según información de la DGEyC (GCBA)

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEyC (GCBA)

Durante el ciclo de crecimiento abierto tras la salida de la Convertibilidad, la actividad de la construcción residencial se vio impulsada por la inversión de recursos excedentes provenientes fundamentalmente de otras actividades económicas, dentro de los cuales se destacan los vinculados al agro.

Este modelo, por tanto, puede evidenciar dos tipos de restricciones principales: una vinculada a la contracción de la tasa de ganancia y, en consecuencia, a la disminución del atractivo que plantean a los inversores en comparación con otras alternativas, y la otra relacionada con la contracción del flujo de recursos excedentes. Respecto del primer punto, esto se produjo principalmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde el incremento de los costos (principalmente el de incidencia de los terrenos) evidenció una dinámica que progresivamente fue presentando dificultades a la hora de ser convalidada por la demanda, concluyendo en una caída de la tasa de rentabilidad asociada a los proyectos. En cuanto al segundo, el año 2012 fue una evidencia de ello. **Al igual que durante el bienio 2009 – 2010, se registró una menor masa de recursos provenientes del sector agropecuario, y una vez sobrevenida la desaceleración general en la economía también disminuyeron los nuevos recursos provenientes del resto de los sectores.** En este marco, las nuevas inversiones en construcción residencial se vieron ralentizadas, lo que derivó en una disminución de los niveles de actividad.

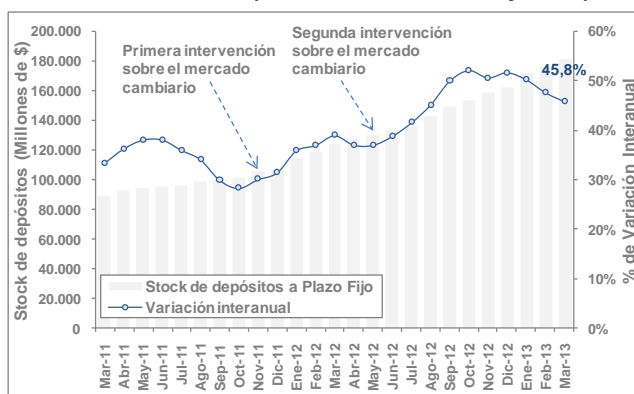
Sobre este escenario se montaron las diversas regulaciones al mercado cambiario. Como hemos analizado en ediciones anteriores de este Informe, aquellas no afectan de igual manera a los diversos segmentos del mercado. **El mayor impacto se observa en la compraventa de inmuebles usados, ya que estas son las transacciones más vinculadas históricamente a la divisa norteamericana.** De esto se deriva que los distritos en los cuales este tipo de operaciones constituyen una amplia proporción del negocio - como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires - experimentan fuertes contracciones en sus niveles de actividad.

Para los nuevos desarrollos las actuales normativas de acceso al mercado cambiario no suponen en sí mismas un hecho que influya negativamente en el negocio, ya que la mayor parte del circuito se encuentra pesificado (con excepción de los valores de los terrenos). De hecho, con anterioridad al establecimiento de estas medidas, existían alternativas de inversión completamente en moneda local, **esquema que posibilita al desarrollador mayor flexibilidad para trasladar las variaciones de los costos a los precios de venta final.** La mayor parte de estas alternativas se

desarrollaron en el interior del país (en ciudades como Córdoba y Rosario), aprovechando las menores incidencias de los terrenos allí registradas.

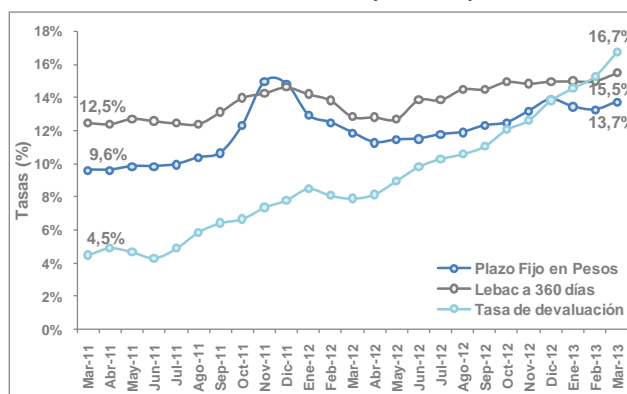
En este punto, **la mayor incertidumbre de los actores inversores acerca de la evolución futura del mercado cambiario está conduciendo a cierto aplazamiento en las decisiones de inversión**, lo que se traduce en un menor volumen de nuevos proyectos. Respecto de este asunto, **resulta ilustrativo el nivel de crecimiento de los depósitos bancarios en pesos, alternativa cuya rentabilidad se encuentra por debajo incluso de la tasa de devaluación**.

Gráfico VII – Stock de depósitos a plazo fijo del sector privado. Nivel mensual y Variación interanual. Marzo 2011 / 2013 (en Millones de Pesos y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base BCRA.

Gráfico VIII – Tasas relevantes para inversiones financieras. Marzo 2011 - 2013 (% anual)



Fuente: Elaboración IERIC en base BCRA.

Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁸

Tal como aconteció en Enero, **el segundo mes del año tuvo un muy bajo número de presentaciones de proyectos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**.

Durante Febrero se presentaron tan sólo 28 proyectos de edificación, los que involucran una superficie total de 15.020 m². Cabe destacar que **el nivel de actividad observado durante los primeros dos meses del 2013 resulta excepcionalmente bajo**, y al no poseerse información sobre acontecimientos que hayan afectado el normal funcionamiento de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, deben ser considerados como reflejo de una brusca disminución de los nuevos proyectos constructivos en la Ciudad.

Esto que se observa en relación a los permisos de edificación no implica que los volúmenes de ejecución de obra hayan mermado en igual magnitud. Dado por un lado la inercia de los proyectos aún en actividad, y el stock de proyectos existente en la actualidad por el otro, **no resulta esperable observar movimientos abruptos en términos de ejecución al menos por el momento**. Por otra parte tampoco es esperable que se prolonguen los registros actuales, cuya exigua magnitud resulta llamativa para la Ciudad ya que son similares a los de algunos distritos notablemente más pequeños, como por ejemplo Posadas.

⁸ En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, comunicó su decisión de rever el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se cambió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935. Con la revisión de esta medida los datos publicados vuelven a referirse a los permisos de edificación solicitados, con lo cual se recupera la continuidad de la información estadística referida a este punto.

Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas, para multivivienda y total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Febrero 2012 - 2013 (en cantidad y en M2)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total	Superficie Nuevas Construcciones	Superficie Multivivienda
		en M2		
2012				
Febrero	54	73.291	66.089	29.285
Marzo	125	182.025	171.214	143.800
Abril	103	122.035	114.175	103.079
Mayo	94	93.479	90.393	65.702
Junio	107	143.311	126.130	109.235
Julio	133	164.663	156.793	142.782
Agosto	178	219.419	210.943	195.094
Septiembre	107	125.256	121.056	108.528
Octubre	129	217.072	202.806	136.698
Noviembre	137	122.725	115.979	85.833
Diciembre	142	187.770	176.656	106.542
2013				
Enero	21	21.120	20.310	11.414
Febrero	28	17.494	15.020	11.868
Ene - Feb '06	435	487.296	415.209	365.341
Ene - Feb '07	431	611.236	557.072	499.820
Ene - Feb '08	272	490.421	464.485	389.010
Ene - Feb '09	214	229.925	206.919	120.013
Ene - Feb '10	174	215.240	196.239	163.831
Ene - Feb '11	388	437.237	399.088	349.746
Ene - Feb '12	187	251.539	218.992	130.118
Ene - Feb '13	49	38.614	35.330	23.282

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

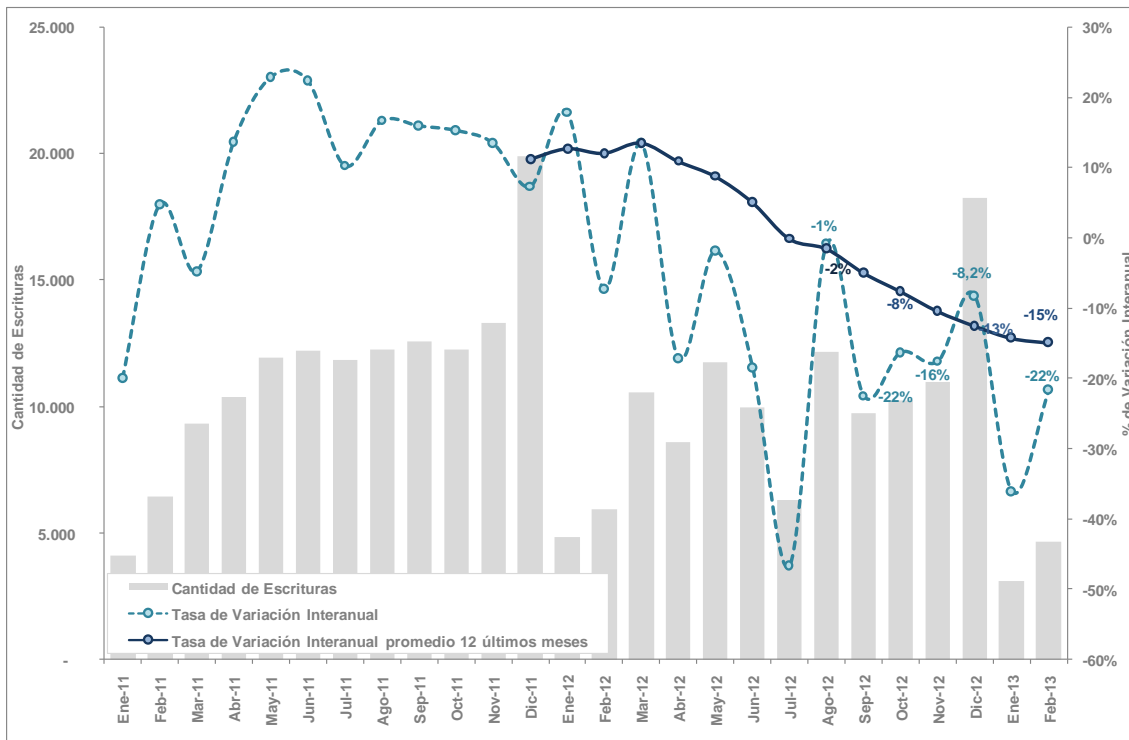
La compraventa de inmuebles

Durante el mes de Febrero se celebraron 4.673 Escrituras de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires, volumen que supone un sustantivo crecimiento por sobre la cantidad de operaciones concretadas durante Enero (+51%), pero resulta muy inferior al registro correspondiente a igual mes del año pasado (-22%).

De esta manera, la evolución del mercado inmobiliario de la Provincia continúa su tendencia contractiva, con una progresiva aceleración en la magnitud de la caída (Gráfico VIII). Este comportamiento observado en el inicio del 2013, si bien puede encontrarse influenciado en parte por la elevación de los tributos vinculados a las operaciones inmobiliarias⁹, lo que seguramente tendrá un impacto contractivo durante un primer período, resulta ilustrativo de los menores niveles de actividad en los que está operando el sector.

⁹ A partir del 1 de Enero del 2013 se produjeron incrementos en el impuesto de sellos, tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires. En la Ciudad, se elevó el impuesto de sellos para las Escrituras de compraventa de inmuebles ubicados en dicho distrito el que pasó de una alícuota del 2,5 % al 3,6%. Así mismo, para los boletos de compraventas el impuesto de sellos se modificó también pasando del 0,80 % al 1 %. En la Provincia, se mantienen las mismas alícuotas vigentes pero se estableció el incremento en un 20% de la base imponible en los casos en que el precio de la operación se exprese total o parcialmente en moneda extranjera.

Gráfico VIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2011 - Febrero 2013 (en cantidad y en %)



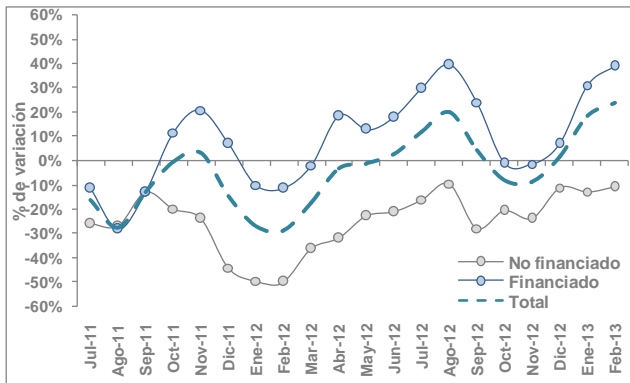
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

La evolución actual del mercado de compra-venta de inmuebles acusa un innegable impacto de las medidas vinculadas a la administración de divisas implementadas por el Gobierno a partir de Noviembre de 2011. Como ya fuera mencionado, por sus características las operaciones de compraventa de inmuebles usados resultan los más afectadas, pero no poseen un correlato directo con la evolución de los niveles de actividad de la Industria de la Construcción (aunque desde luego, formen parte de la configuración del escenario a partir del cual se toman decisiones de inversión). Al mismo tiempo, **la mayor orientación de los inmuebles hacia el mercado de los alquileres también posee impacto sobre las estadísticas de compraventa**, lo cual se expresa en la significativa caída de la cantidad de operaciones en la Provincia y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El alto peso que tienen las operaciones de compraventa de inmuebles usados dentro de la operatoria inmobiliaria habitual en la Ciudad de Buenos Aires resulta uno de los factores que influye en el hecho de que sea el distrito más afectado, así como también la existencia de un patrón cultural de mayor arraigo a la divisa norteamericana como reserva de valor. Estas características estructurales impiden observar en la Ciudad la flexibilidad que se evidencia en algunas de las plazas del interior del país e incluso, aunque en menor medida, en la Provincia de Buenos Aires.

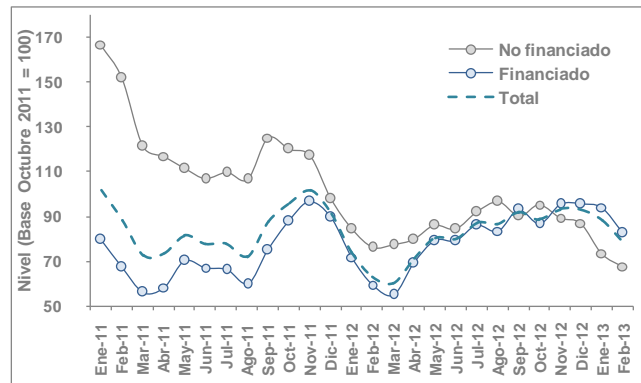
En este punto, es interesante destacar que el comportamiento del mercado inmobiliario no presenta iguales signos negativos en todas las plazas. Los Gráficos X y XI ilustran la evolución del *Índice de Ventas de Inmuebles en Córdoba* elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC). Como puede observarse, las ventas de departamentos y casas en Córdoba se recuperan tras un período de importante disminución. Dicha performance se encuentra principalmente influenciada por la evolución de los inmuebles adquiridos con financiamiento (sea bancario o provisto por los propios desarrolladores del proyecto) al tiempo que los no financiados también comienzan a evidenciar cierta mejora en su evolución, aunque aún se ubican en terreno negativo.

Gráfico X – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiación. Variación interanual. Julio 2011- Febrero 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC.

Gráfico XI – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiación. Media móvil de los últimos 3 meses. Enero 2011 - Febrero 2013 (Índice Base Octubre 2011=100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC.

En las diversas plazas del país, **la emergencia de nuevos proyectos totalmente nominados en moneda local es un hecho cuya evolución en el futuro se encuentra más influida por las expectativas de los inversores ante el nuevo escenario que por la generación de instrumentos que se adapten a las nuevas reglas.** Por lo demás, dadas las características del proceso de inversión que lidera la generación de nuevos emprendimientos inmobiliarios, **la construcción residencial se encuentra fuertemente condicionada por la trayectoria seguida por el resto de las actividades económicas y por la decisión de los diversos actores de invertir en la economía real sus recursos excedentarios.**

Un factor que habrá que seguir a futuro es la influencia de los índices de actualización utilizados para estos proyectos nominados en moneda local. En el escenario anterior la variación del precio de las propiedades estaba dado por la depreciación de nuestra moneda frente al dólar más la variación del valor de las propiedades en divisas. Este porcentaje en los últimos años ha estado por debajo de la evolución de los costos (produciendo una caída de la rentabilidad, como se analizara en repetidas ocasiones)¹⁰, variación que justamente recogen los diversos índices que hoy se están utilizando para ajustar las ventas de productos desde el pozo o financiados.

¹⁰El escenario actual ha cambiado al combinarse una mayor tasa de depreciación de la moneda, la aparición de un dólar no oficial que se toma de referencia para algunas operaciones inmobiliarias y el ajuste de las cotizaciones a la baja cuando los pagos se realizan en dólares billete.

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
ISAC	Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)
CER	Coficiente de Estabilización de Referencia
IS	Índice de Salarios (INDEC)
IPC	Índice de Precios al Consumidor (INDEC)
BCRA	Banco Central de la República Argentina
LEBAC	Letras del Banco Central
GCBA	Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
M2	Metros Cuadrados
ICC	Índice de Costo de la Construcción (INDEC)
EMAE	Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)
EMI	Estimador Mensual Industrial (INDEC)
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD:	Agrupar los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.