

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 94**

Correspondiente al período Junio – Julio 2013

Buenos Aires | Agosto 2013

---

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>2</b>
▶ Marco General.....	2
▶ Situación Laboral.....	3
▶ Situación Inmobiliaria .....	4
▶ <b>Marco General.....</b>	<b>6</b>
▶ La Construcción.....	6
▶ Evolución de los bloques de la Construcción.....	10
▶ Empresas Constructoras .....	12
▶ Costos .....	17
▶ Perspectivas a futuro.....	19
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Junio 2013.....</b>	<b>22</b>
▶ El empleo agregado en la Construcción .....	22
▶ Empleo por tamaño de empresa .....	24
▶ La situación del empleo sectorial por provincia .....	26
▶ El salario en la Construcción.....	29
▶ Salario real .....	33
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>34</b>
▶ La Construcción en el país.....	34
▶ Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	39
▶ La compraventa de inmuebles .....	42
▶ <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>	<b>46</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 94

## Agosto 2013

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- La actividad constructora volvió a expandirse en Junio, aunque en este caso lo hizo a una menor velocidad que en meses anteriores. En efecto, el incremento del 0,5% mensual del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) fue, con excepción de la caída registrada en Abril, el más moderado desde el mes de Enero. De esta forma, el nivel de actividad sectorial llegó a ser un 6,6% más alto que el de Junio de 2012.
- Entre Enero y Junio el ISAC acumuló un alza del 2,8%, la cual puso freno a dos semestres consecutivos de retroceso.
- La mejora del ISAC en relación a 2012 se apoya fundamentalmente en la dinámica de los despachos de Cemento y de Pinturas, y en una menor tasa de contracción de los despachos de Asfalto.
- Los últimos datos disponibles sobre el Cemento, correspondientes a Julio, sirven también para corroborar lo dicho precedentemente, por cuanto mostraron para ese mes un incremento interanual del 11,1%, la tercer mayor marca desde Septiembre de 2011.
- A diferencia de lo que ocurría años anteriores, resulta ser el despacho de cemento realizado *en bolsa* el que más crece, llegando a duplicar la tasa de expansión del realizado a *granel*.
- Mientras que para el Cemento despachado *en bolsa* no se advierten diferencias entre el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires y el interior del país, en los despachos a *granel* se verifica un mayor dinamismo del interior del país.
- El primer semestre del año cerró con un crecimiento de todos los bloques que componen el ISAC y, a excepción de *Construcciones petroleras*, con una mejor performance que en 2012.
- *Otras obras de infraestructura* fue el bloque más dinámico, mientras que *Edificios para vivienda*, que es el bloque que más contribuyó a la expansión, fue el de menor crecimiento.
- Otro indicador sectorial como el elaborado por el Grupo Construya mostró en el mes de Julio un alza del 13,2% interanual, acumulando un crecimiento en lo que va del año del 5,4%, en contraste con el 0,7% registrado en igual período del año pasado.
- La tasa de crecimiento del número de firmas que desarrolla su actividad en la Industria de la Construcción pareciera tender a estabilizarse. Mientras que en Mayo registró un 7,1% y en Junio un 4,8%, en Julio mostró un incremento del 4,5% interanual, lo que equivale a 945 empresas más que un año atrás.
- La brecha entre el ritmo de expansión del número de empresas en las Restantes jurisdicciones del país con respecto a las Grandes jurisdicciones se mantiene por encima del 100% (7,3% y 3,2% respectivamente).
- Analizando la *Forma jurídica* que adopta la organización empresarial, se destaca que la más dinámica continúa siendo *Personas Físicas*, que logra así recuperar parte del terreno que vino perdiendo en la estructura empresarial del sector durante los últimos años.
- La Ciudad de Buenos Aires es la única jurisdicción del país en donde el número de empresas constructoras en actividad es hoy más bajo que un año atrás, al tiempo que hay 10 jurisdicciones en donde la tasa de expansión es de dos dígitos.
- La provincia que más crece es San Juan, seguida por Catamarca y Santiago del Estero. A nivel regional, es el Noreste Argentino (NEA), sin embargo, el que más se destaca por el hecho de tener

a todas las provincias que la conforman elevando su cantidad de firmas en actividad a un ritmo superior a la media nacional.

- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Julio una baja marginal del 0,1% mensual, la primera desde el mes de Mayo del año pasado.
- La variación estuvo fundamentalmente explicada por el comportamiento del rubro *Mano de obra*, que evidenció una caída del 0,7%, aun cuando el INDEC manifestó haber incorporado la primera cuota de la gratificación no remunerativa y extraordinaria acordada en Mayo pasado, en el marco de la negociación paritaria anual. El retroceso no debe leerse como un quiebre de tendencia sino, por el contrario, como el resultado de una metodología de suavización estadística que aplica el organismo.
- No obstante, también el capítulo *Materiales* reflejó una menor tasa de crecimiento que en los meses previos. En efecto, el costo de los insumos se elevó un 1,2% en relación a Junio, luego de dos meses consecutivos con variaciones en el orden del 1,4%.
- Fruto de este movimiento conjunto, y de la tendencia que viene mostrando el capítulo *Mano de obra*, la variación promedio interanual del Nivel General del ICC para el período Enero – Julio fue un 23% más baja que en igual período del año pasado.
- La brecha resulta aún mayor cuando se contempla el mismo indicador, pero medido en dólares al tipo de cambio oficial: el nivel de costos de construir valuados en dólares se encuentra prácticamente estabilizado desde Julio del año anterior.
- La encuesta cualitativa que todos los meses realiza el INDEC dio cuenta finalmente de una mejora en las expectativas empresariales. Se destaca que la misma se verificó tanto entre los empresarios más vinculados a la obra pública como entre aquellos asociados a la obra privada.

## Situación Laboral

- Durante el mes de Junio se registraron un total de 393.537 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción, cifra que representa una contracción respecto a Mayo del 1,8%.
- El segundo trimestre del año culmina así con un promedio de empleo que alcanzó los 398.189 puestos de trabajo, superando los registros de los tres trimestres precedentes, y ubicándose levemente por encima del nivel del tercer trimestre de 2012.
- Esta dinámica se correspondió además con una fuerte desaceleración del ritmo de contracción del empleo registrado en el sector, pasando de una caída interanual del 8% en el cuarto trimestre del 2012 a una reducción del 2,4% en este segundo trimestre del año.
- La evolución diferenciada entre nivel de actividad y empleo sectorial se explica en parte por la mayor incidencia actual de ciertos rubros como Refacciones y ampliaciones y también por la ejecución de viviendas financiadas mediante el programa PRO.CRE.AR en su versión con terreno propio, siendo en ambos casos una actividad donde se reduce la participación de asalariados de la construcción y se incrementa el cuentapropismo.
- En lo que va del 2013, la recuperación del empleo registrado en la construcción se ha visto impulsada por la creación de nuevos puestos de trabajo en las firmas de mayor tamaño relativo. El mayor dinamismo de estas empresas, se ha visto sostenido por una evolución positiva (aunque más moderada) a lo largo de los restantes tamaños empresariales.
- No obstante, durante el mes de Junio se registró una leve contracción en el nivel del empleo promedio por firma, comportamiento que no se observaba desde Diciembre último. Así, el dato correspondiente al mes en análisis se sitúa en los 13,3 puestos de trabajo por empresa, lo que supone una disminución del 1,5% en comparación con el mes de Mayo.

- La contracción del empleo durante Junio se explica fundamentalmente por lo ocurrido en las grandes jurisdicciones. La evolución en el interior de la Provincia de Buenos Aires y en el Gran Buenos Aires principalmente y, en menor medida, en la Provincia de Córdoba, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Santa Fe, dan cuenta del 61,9% de la disminución en la cantidad de puestos de trabajo registrados en el mes.
- Durante Junio, las variaciones positivas más significativas se dieron en el NEA. En la provincia del Chaco, el volumen de empleo registrado creció un 9,2% respecto de Mayo, mientras que en Misiones arrojó una tasa de incremento del 6,5% y en Corrientes del 3%.
- La mejora observada en la Región Centro durante los dos primeros trimestres de 2013 se explica a partir de la performance de la totalidad de los distritos que la componen. La dinámica más importante del año es sin dudas la seguida por la Provincia de Córdoba, que se recupera de la abrupta contracción exhibida a comienzos de 2012.
- En la Región Metropolitana, al contrario de lo que aconteció durante los últimos años, es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la que da cuenta de la mejor evolución en términos del empleo registrado, al tiempo que en los municipios que conforman el Gran Buenos Aires la recuperación se mostró algo más tardíamente y con un menor impulso.
- El salario promedio percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción alcanzó los \$8.040,7 en el mes de Junio (incluyendo el proporcional del medio aguinaldo) valor que se sitúa 26,1% por sobre el registro correspondiente a igual mes del año 2012.
- La evolución salarial se encontró determinada por la aplicación conjunta del pago correspondiente al Medio Aguinaldo, más la última de las sumas no remunerativas abonadas como compensación de fin de año 2012 y el primer tramo del aumento de los Básicos de Convenio surgido del Acuerdo Paritario celebrado en Mayo de este año y Homologado por Resolución S.T. N°643/13.
- Junio constituye el primer mes en el que se verifica una desaceleración del ritmo de crecimiento de las remuneraciones desde Marzo último. Dicho comportamiento se explica por el hecho de que en el año pasado el acuerdo paritario determinó que el incremento de los básicos de Convenio (24%) se hiciera efectivo en un solo tramo, en lugar de dos como en el acuerdo actual.
- La cantidad de trabajadores que percibieron en Junio una remuneración total (incluyendo el Sueldo Anual Complementario) por encima de los \$8.000 fue un 59,7% superior a la evidenciada en igual mes de 2012. Al mismo tiempo, más de la mitad de los trabajadores (61,8%) percibió una remuneración superior a los \$5.000, más que duplicando el registro del año 2011.
- El comportamiento salarial en las diferentes regiones del país sigue la pauta general de las negociaciones colectivas, las cuales, si bien no determinan completamente su evolución, la influyen de manera significativa.

## Situación Inmobiliaria

- La evolución del indicador de referencia de la actividad de obras residenciales, el *Bloque Edificios para Vivienda* del ISAC, mantuvo en Junio su camino de crecimiento, aunque evidenció cierta desaceleración respecto a los últimos meses. El índice alcanzó los 180,2 puntos básicos, lo que representa un incremento del 1,1% respecto de igual mes del año 2012.
- El segundo trimestre del año culminó así con un muy buen desempeño. El nivel promedio alcanzado por el *Bloque Edificios para Vivienda* del ISAC fue de 193,8 puntos lo que supuso una expansión del 5,9% respecto de igual período del 2012 y constituye la primera tasa de variación interanual positiva luego de cuatro trimestres de caídas consecutivas.
- Adicionalmente, el nivel alcanzado durante el segundo trimestre de 2013 resulta el máximo registro para dicho período desde el inicio de la serie en el año 1993, situándose un 1,7% por encima del anterior pico del año 2011.

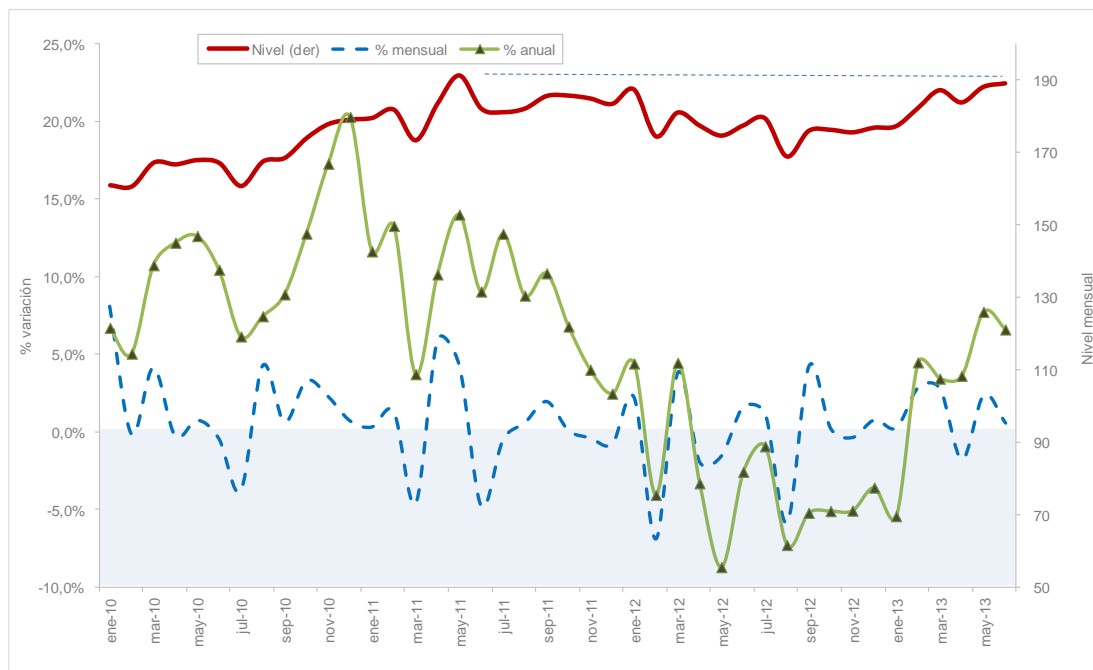
- Los permisos correspondientes a la muestra de 42 municipios de la estadística elaborada por el INDEC alcanzaron en Junio los 604.273 m<sup>2</sup>, volumen que resulta inferior al observado en Mayo último (-13,3%) así como también al de igual mes del año 2012 (-4,5%).
- De todas maneras, la evolución consolidada del segundo trimestre arroja una performance de crecimiento interesante: la superficie de los permisos para la nómina de 42 municipios alcanzó a 1.931.767 m<sup>2</sup> y representa una expansión del 4,3% respecto de lo registrado en igual trimestre del año 2012.
- El actual proceso de recuperación en los permisos se encuentra sustentado en la evolución del conjunto de los 41 municipios, al tiempo que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúa exhibiendo pobres resultados en términos de presentación de nuevos proyectos de edificación.
- Los permisos de construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúan sin dar muestras de una recuperación respecto a los volúmenes regulares de actividad en el distrito. El número de solicitudes para edificar realizadas hasta el mes de Junio resulta prácticamente la mitad del correspondiente a igual período del año pasado (-45,5%), al tiempo que también constituye el nivel más bajo de la última década.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron 2.632 Escrituras de compraventa de inmuebles durante el mes de Junio, lo que supone una peor performance frente al repunte de Mayo (-23,1%) y también en la comparativa interanual (-44,7%).
- Las operaciones efectivamente realizadas durante Junio presentaron una mayor concentración en los segmentos de mayor valor (superiores a los \$500.000), lo que dio lugar a una recuperación del monto promedio escriturado medido en dólares estadounidenses. Este alcanzó en el mes a los USD 108.032, lo que significa superar por primera vez luego de cuatro meses la barrera de los USD 100.000.
- En la Provincia de Buenos Aires el nivel de actividad inmobiliaria volvió a dar indicios positivos. En Junio se registraron 9.018 operaciones de compra - venta, lo que supone una contracción del 9,6% en comparación con igual mes del año 2012.
- De esta manera, la performance de la actividad inmobiliaria en la Provincia mantuvo la tendencia a desacelerar la contracción, marcando por tercer mes consecutivo una reducción del ritmo de caída de la cantidad de operaciones celebradas.
- Las operaciones registradas en los primeros seis meses del año en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resultaron 36,4% inferiores a las del mismo período de 2012, mientras que igual comparativa en la Provincia arroja una reducción de magnitud sustancialmente más reducida (19,3%).
- Dentro de las plazas del interior, Córdoba -que se caracteriza por interesantes propuestas de financiamiento para la adquisición de inmuebles- presenta desde el mes de Abril caídas crecientes en la venta de productos financiados. Según datos del *Índice de Ventas de Inmuebles* elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), las ventas financiadas en Julio cayeron un 38% en forma interanual (-48,6% en el caso de departamentos y casas), porcentajes que se reducen al -17,9% si se toman los primeros siete meses del año (-16,6% si se consideran sólo los departamentos y casas).

## ► Marco General

### La Construcción

La actividad constructora volvió a expandirse en Junio, aunque en este caso lo hizo a una menor velocidad que en meses anteriores. En efecto, el incremento del 0,5% mensual fue, con excepción de la caída registrada en Abril, el más moderado desde el mes de Enero. Más allá de esta leve desaceleración de la tasa de crecimiento, la dinámica del indicador sigue evidenciando un marcado crecimiento en relación a 2012. Así, el nivel de actividad sectorial fue un 6,6% más alto que en Junio de 2012.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Asimismo, entre Enero y Junio el indicador acumuló un alza del 2,8%, que puso freno a dos semestres consecutivos de retroceso. En este sentido, cabe apuntar que la merma del segundo semestre de 2012 (-5,4%) había sido sensiblemente más pronunciada que la del primer semestre (-0,8%), por lo que es de esperar que, tan sólo manteniendo el nivel actual y por razones estadísticas, el segundo semestre del año muestre incluso tasas de variación más significativas que las observadas en lo que va del año.

**Cuadro I – ISAC, EMI y EMAE. Variación mensual, interanual y acumulada.  
Junio 2012 - Junio 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
<b>2012</b>									
Junio	1,6%	0,9%	1,2%	-2,5%	-4,0%	0,7%	-0,8%	-0,6%	2,4%
Julio	1,1%	1,4%	0,0%	-0,9%	-1,5%	1,3%	-0,8%	-0,8%	2,4%
Agosto	-5,9%	0,6%	0,2%	-7,3%	-0,6%	0,6%	-1,8%	-0,8%	2,2%
Septiembre	4,2%	-1,9%	0,1%	-5,2%	-3,9%	0,8%	-2,7%	-1,3%	1,8%
Octubre	0,2%	4,6%	0,9%	-5,1%	2,2%	1,8%	-2,5%	-0,9%	2,0%
Noviembre	-0,4%	-2,2%	0,4%	-5,1%	-1,5%	1,9%	-2,7%	-0,9%	2,0%
Diciembre	0,7%	-0,3%	0,4%	-3,6%	-3,6%	2,1%	-3,2%	-1,2%	1,9%
<b>2013</b>									
Enero	0,2%	0,9%	0,5%	-5,4%	0,1%	2,7%	-1,9%	0,2%	3,6%
Febrero	2,8%	-1,3%	0,6%	4,5%	-0,7%	3,3%	-0,5%	-2,2%	3,2%
Marzo	2,7%	1,5%	0,8%	3,4%	-0,2%	3,8%	-1,3%	-1,3%	3,0%
Abril	-1,8%	0,3%	0,8%	3,6%	1,4%	5,9%	1,7%	-0,5%	4,1%
Mayo	2,4%	0,5%	0,5%	7,8%	4,9%	6,6%	2,9%	0,6%	4,9%
Junio	0,5%	-0,1%	0,4%	6,6%	3,8%	5,7%	2,8%	1,1%	5,1%

(1) Series desestacionalizadas.

(2) Series con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esta expansión de la actividad constructora se ve sin embargo explicada por el comportamiento de apenas un puñado de materiales. En efecto, de acuerdo a la información más actualizada que da a conocer el INDEC, **la mejora acumulada en relación a 2012 se apoya fundamentalmente en la dinámica de los despachos de Cemento y de Pinturas, y también en una menor tasa de contracción de los despachos de Asfalto.**

**Cuadro II - Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variaciones mensuales, interanuales y anuales acumuladas de los despachos al mercado interno y producción.  
Junio 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			
	jun-13	Jun - 12 (*)	jun-13	Jun - 12 (*)	jun-13	Jun - 12 (*)
Asfalto	-7,5%	-12,6%	16,4%	-28,9%	-4,1%	-20,8%
Cemento Portland	-8,5%	1,9%	2,8%	-0,3%	6,2%	-4,6%
Hierro redondo p/hormigón	3,0%	-6,7%	7,0%	-6,4%	-1,2%	-1,0%
Ladrillos huecos	-19,0%	-10,3%	-0,2%	6,4%	3,4%	8,6%
Pisos y revest.cerámicos	14,2%	-2,6%	-22,6%	-20,2%	-36,4%	-14,1%
Pinturas para Construcción	-10,8%	-13,6%	7,3%	-14,0%	5,4%	-5,9%

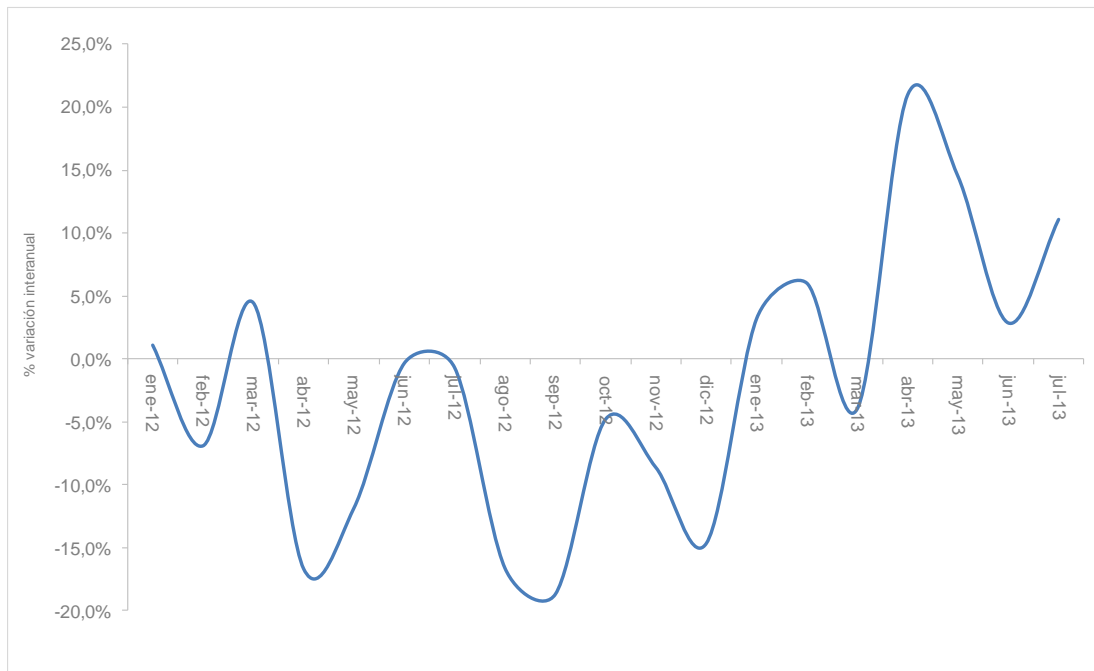
\* Corresponde al dato provisorio publicado en el informe de prensa de Mayo de 2012

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

**Los últimos datos disponibles sobre el Cemento, correspondientes a Julio, sirven también para corroborar lo dicho precedentemente, por cuanto mostraron para ese mes un incremento del 11,1% interanual, la tercer mejor marca desde Septiembre de 2011. El dato adquiere aún mayor significado, en la medida que el mes de Julio de 2012 no se había destacado por la magnitud de la caída.**



Gráfico II – Consumo de cemento. Variación interanual.  
Enero 2012 – Julio 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Adicionalmente, el análisis más pormenorizado de la evolución de los despachos de cemento permite arrojar luz sobre las características del actual proceso de expansión de la actividad. En ese sentido, cabe apuntar dos particularidades. La primera de ellas, que provee información sobre el tipo de obra que estaría principalmente impulsando la actividad, es que, a diferencia de lo que ocurría años anteriores, **resulta ser el despacho realizado en bolsa el que más crece, llegando a duplicar la tasa de expansión del realizado a granel** (9,2% y 4,4% respectivamente).

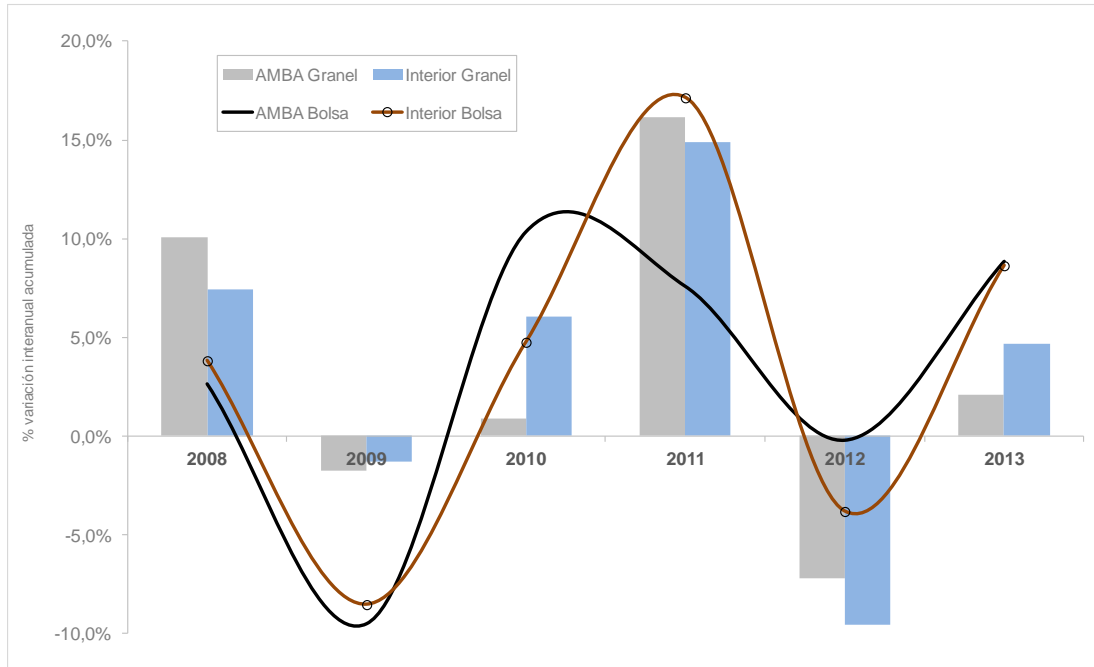
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual acumulada.  
Primer semestre 2008 – Primer semestre 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La segunda es que, mientras que en los despachos en bolsa no se advierten diferencias entre el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires y el interior del país, en los despachos a granel se verifica un mayor dinamismo en el interior.

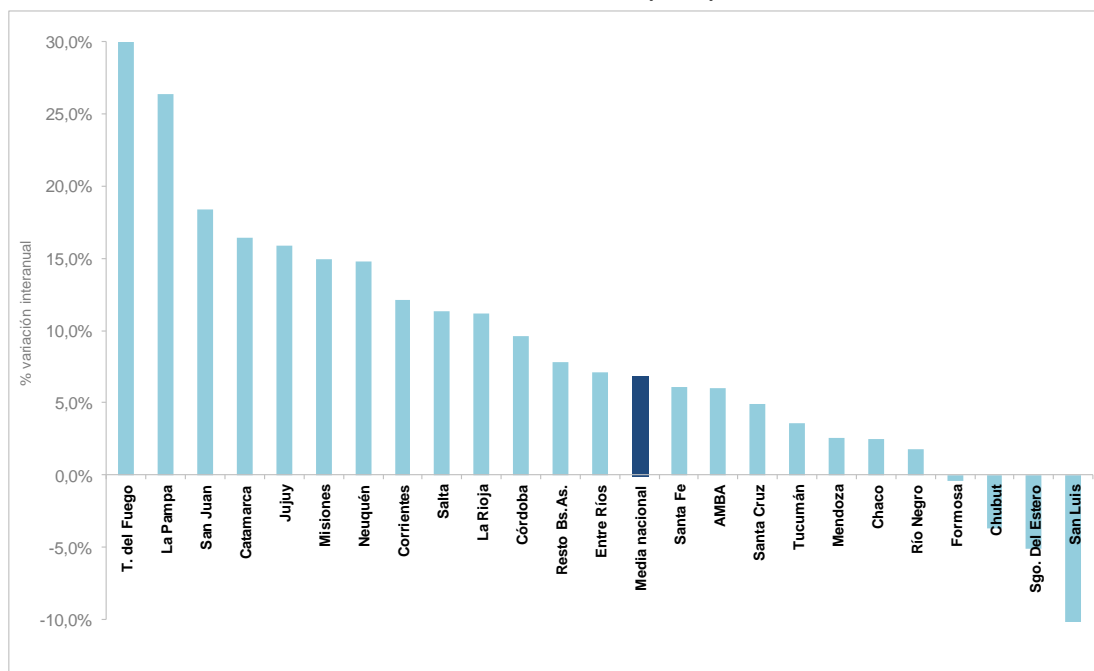
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase y área geográfica. Variación interanual acumulada. Primer semestre 2008 / 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En ese marco, se destacan las provincias de Tierra del Fuego, La Pampa y San Juan, mientras que San Luis, Santiago del Estero, Chubut y Formosa sobresalen por ser las únicas que muestran variaciones negativas.

Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual acumulada. Primer semestre 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

## Evolución de los bloques de la Construcción<sup>1</sup>

El primer semestre del año cerró con todos los bloques que componen el ISAC en alza y, a excepción de **Construcciones petroleras**, con mejor performance que en 2012. Esto se diferencia de lo que ocurría el año pasado, cuando tres de los cinco bloques mostraban caídas y *Edificios para vivienda* apenas lograba mantenerse sin variaciones.

Cuadro III – ISAC por Bloques (Base 2004=100). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Junio 2012 – Junio 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 Infra estructura	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infra estructura
<b>2012</b>												
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%
<b>2013</b>												
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%
Marzo	-2,9%	-3,0%	-3,1%	0,9%	-2,4%	-3,4%	-1,3%	-1,8%	-1,5%	4,6%	-2,3%	-0,7%
Abril	11,4%	10,1%	13,8%	0,8%	12,2%	17,5%	1,7%	1,0%	2,2%	3,6%	1,2%	3,6%
Mayo	7,5%	6,4%	7,9%	9,7%	6,1%	11,3%	2,9%	2,1%	3,4%	4,9%	2,2%	5,1%
Junio	2,1%	1,1%	2,5%	3,8%	4,9%	3,7%	2,8%	1,9%	3,2%	4,7%	2,7%	4,9%

(1) Serie con estacionalidad

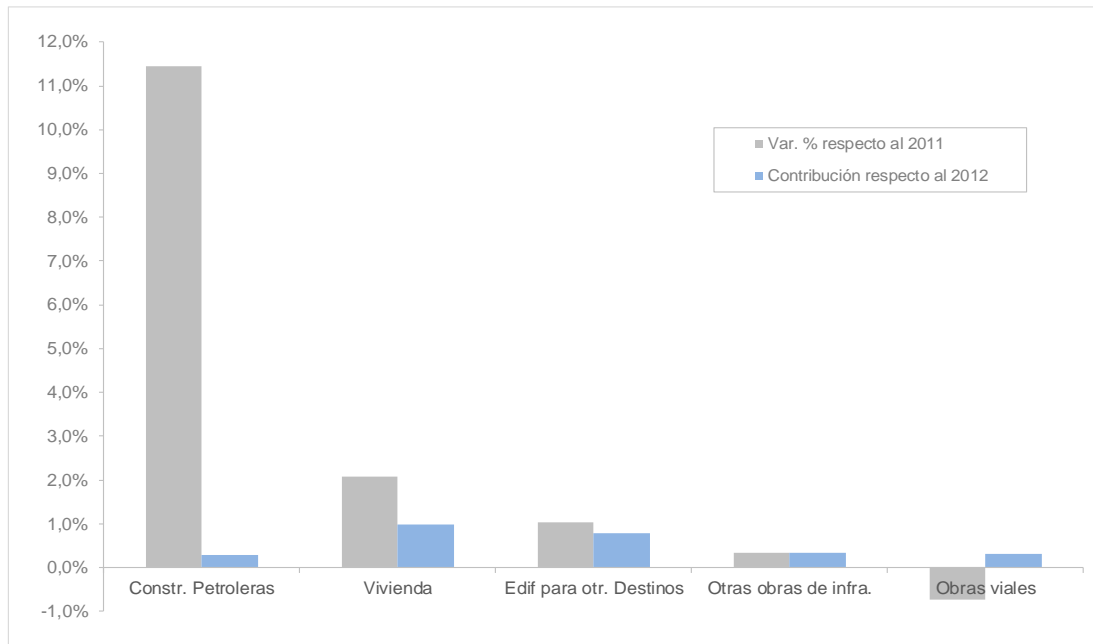
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

**Otras obras de infraestructura** fue el bloque más dinámico en los primeros seis meses de 2013 (4,9%), mientras que **Edificios para vivienda**, el que más contribuye a la expansión, fue el de menor crecimiento (1,9%). Sin embargo, se observa que *Obras de infraestructura* logra mínimamente revertir el retroceso del año pasado, mientras que *Obras viales* aún no lo logra (ya que el promedio del primer semestre de 2011 sigue siendo más alto).

<sup>1</sup> 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.

Gráfico VI – ISAC por Bloques (serie con estacionalidad). Variación interanual acumulada y contribución al crecimiento interanual acumulado.

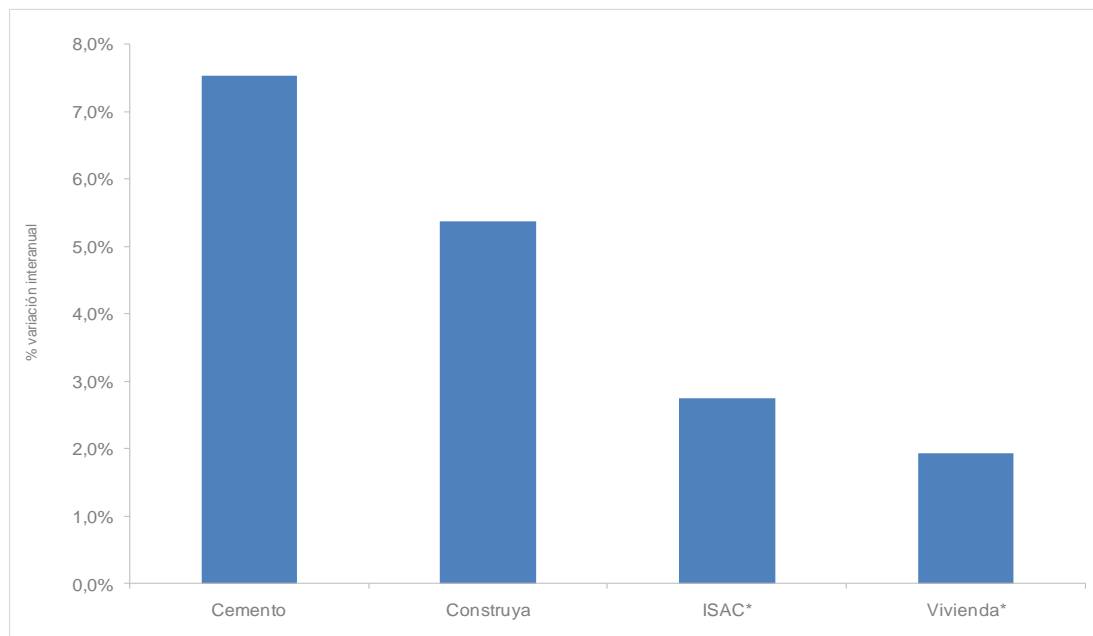
Primer semestre 2013 vs igual período de 2011 y 2012, respectivamente (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La expansión y la aceleración que evidencia el ISAC en general, y el bloque de *Edificios para vivienda* en menor medida, resulta aún más pronunciada en otros indicadores sectoriales como el elaborado por el **Grupo Construya**. En efecto, **los últimos datos disponibles para este indicador, correspondientes al mes de Julio, mostraron un alza interanual del 13,2%, llevando el crecimiento acumulado en lo que va del año al 5,4%,** contra el 0,7% de igual período del año pasado.

Gráfico VII – Consumo de cemento, ISAC, ISAC Vivienda e Índice Construya (serie con estacionalidad). Variación interanual acumulada. Enero - Julio 2013 (en %)



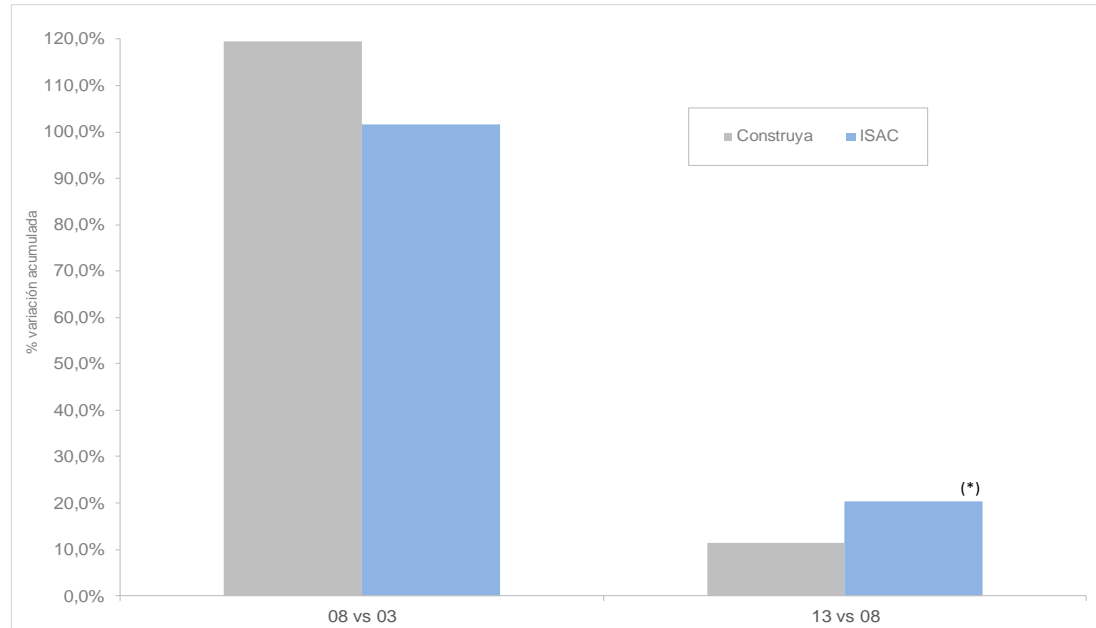
\* Corresponde al período Enero - Junio

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC, AFCP y Grupo Construya

Téngase de todos modos presente que **en los cinco años transcurridos desde la quiebra de Lehman Brothers, el incremento acumulado por el Índice Construya ha sido más bajo que el experimentado por el ISAC,** a diferencia de lo que había ocurrido en los cinco años previos. Entre 2003 y

2008 el Índice Construya se expandió un 119,6% y el ISAC un 101,7%, mientras que **entre 2008 y 2013 el ISAC se ha elevado un 20,4% y el Índice Construya un 11,4%.**

Gráfico VIII – ISAC e Índice Construya (serie con estacionalidad). Variación interanual acumulada. Enero - Julio 2008 respecto a igual período de 2003 y Enero - Julio 2013 respecto a igual período de 2008 (en %)



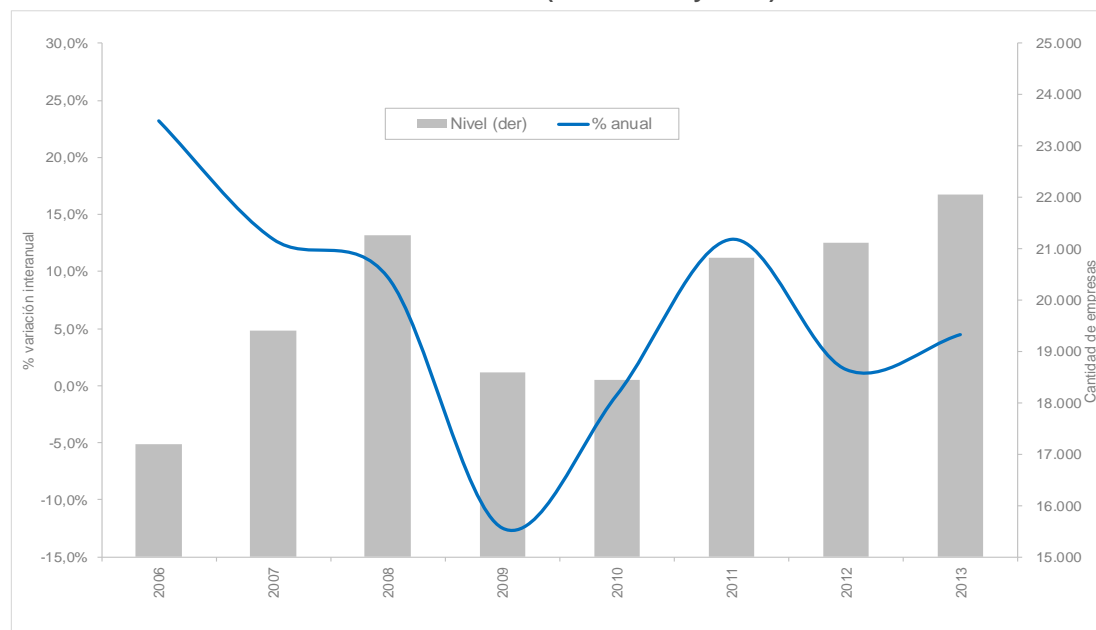
\* Corresponde al período Enero - Junio

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya

## Empresas Constructoras

La tasa de crecimiento del número de firmas que desarrolla su actividad en la Industria de la Construcción pareciera tender a estabilizarse. Luego del incremento del 7,1% interanual registrado en Mayo y del 4,8% relevado en Junio, **en Julio alcanzó el 4,5%, lo que equivale a 945 empresas más que un año antes.** Tanto la tasa de variación como la cantidad de empresas adicionales en actividad representan un significativo aumento en relación al mismo período del año pasado. En efecto, **en Julio de 2012 el número de empresas en actividad en el sector mostraba una suba del 1,4% interanual, equivalente a la creación de 296 firmas.**

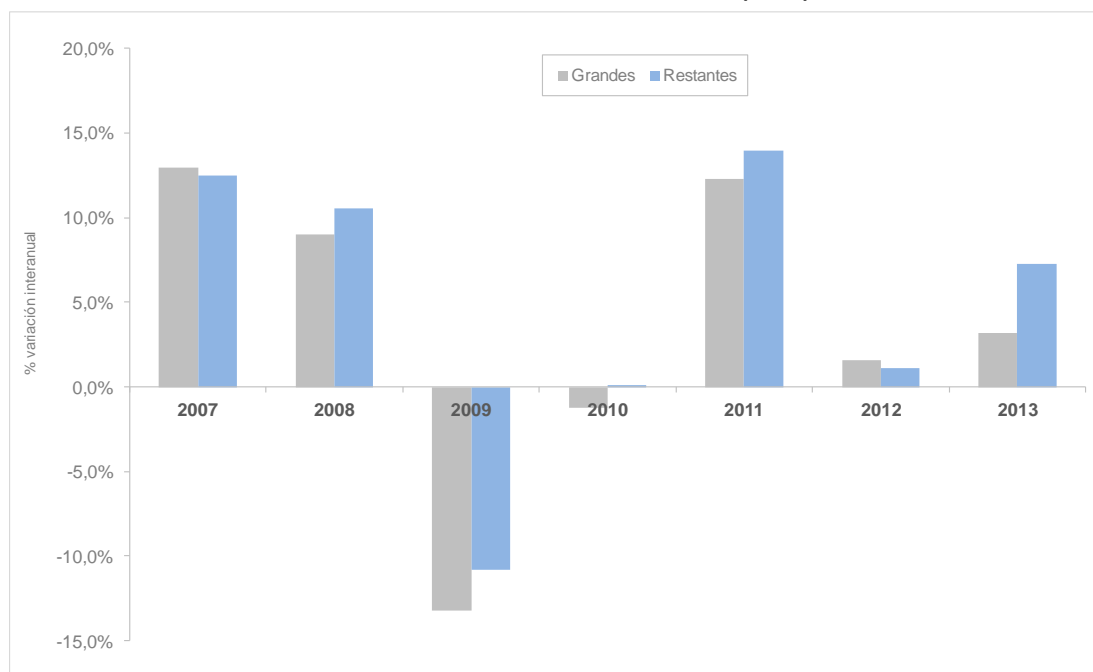
Gráfico IX - Empresas en actividad. Nivel y variación interanual. Junio 2006 / 2013 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

En ese marco, y aunque se haya reducido, **la brecha entre el ritmo de expansión del número de empresas en las jurisdicciones más Grandes del país (+3,2%) con respecto a las Restantes (+7,3%) se mantiene por encima del 100% a favor de estas últimas.** Recordemos que esto es prácticamente una constante desde que se comenzaron a publicar estos registros en 2005, pero la magnitud de la brecha no había sido nunca tan amplia.

Gráfico X - Empresas en actividad según agrupamiento de jurisdicciones por tamaño poblacional. Variación interanual. Julio 2007 / 2013 (en %)



Fuente: IERIC

En función de la *Forma jurídica* que adopta la organización empresarial, **la más dinámica continúa siendo *Personas Físicas*, que logra así recuperar parte del terreno que vino perdiendo en la estructura empresarial durante los últimos años.**

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

	jul-13	jul-12	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2013	Julio 2012
<b>Personas Físicas (2)</b>	9.595	9.036	6,2%	43,5%	42,8%
<b>Sociedades Personas (3)</b>	721	728	-1,0%	3,3%	3,4%
<b>S.A.</b>	4.768	4.570	4,3%	21,6%	21,6%
<b>S.R.L</b>	6.396	6.187	3,4%	29,0%	29,3%
<b>Otras (4)</b>	576	590	-2,4%	2,6%	2,8%
<b>Total</b>	<b>22.056</b>	<b>21.111</b>	<b>4,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

(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

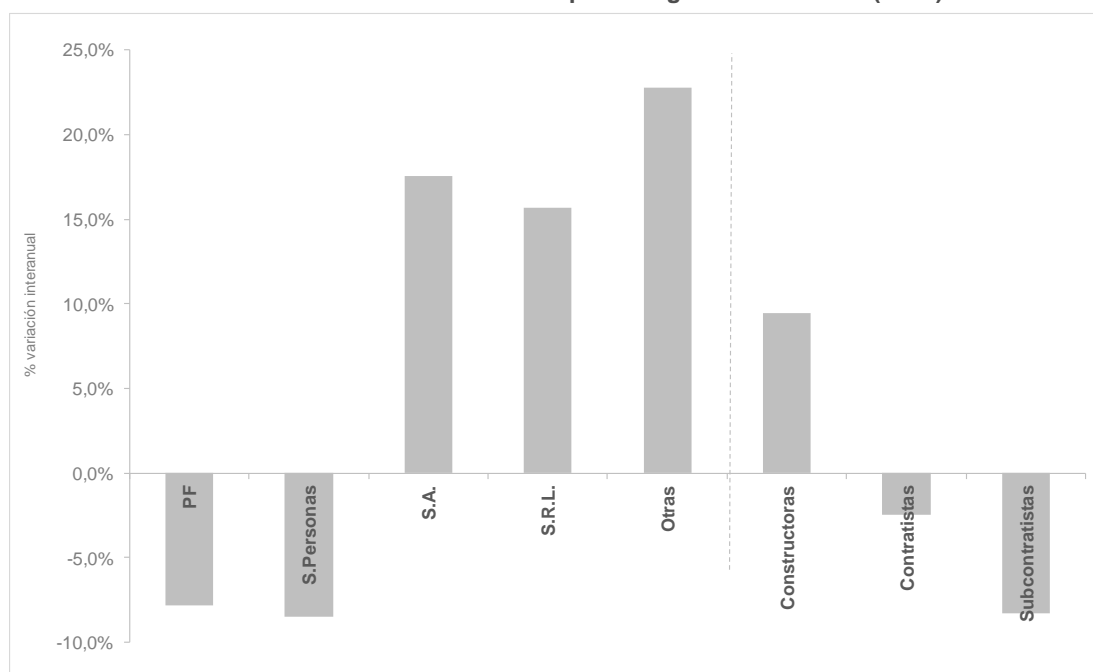
(3) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos

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

Fuente: IERIC

Recordemos que, **en comparación con Julio de 2008, la cantidad actual de empresas registradas como *Personas Físicas* es un 7,8% más baja, mientras que el número de *Sociedades de Responsabilidad Limitada* es un 15,7% más alta y el de *Sociedades Anónimas* un 17,6%.**

Gráfico XI - Empresas en actividad según Forma Jurídica y Tipo de actividad.  
Variación interanual. Julio 2013 respecto a igual mes de 2008 (en %)



Fuente: IERIC

Algo similar ocurre cuando se considera al universo empresarial del sector desde la perspectiva del Tipo de Actividad que las empresas manifiestan predominantemente realizar. Allí se advierte que **actualmente son las Contratistas y Subcontratistas las que más se expanden, pero al contrastar con Julio de 2008 se verifica que las primeras descienden un 2,4% y las segundas un 8,3%**. Por el contrario, las Constructoras se han incrementado en ese lapso en un 9,4%.

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

	jul-13	jul-12	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2013	Julio 2012
Constructoras	13.475	12.945	4,1%	61,1%	61,3%
Contratistas	6.362	6.046	5,2%	28,8%	28,6%
Subcontratistas	2.219	2.120	4,7%	10,1%	10,0%
<b>Total</b>	<b>22.056</b>	<b>21.111</b>	<b>4,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: IERIC

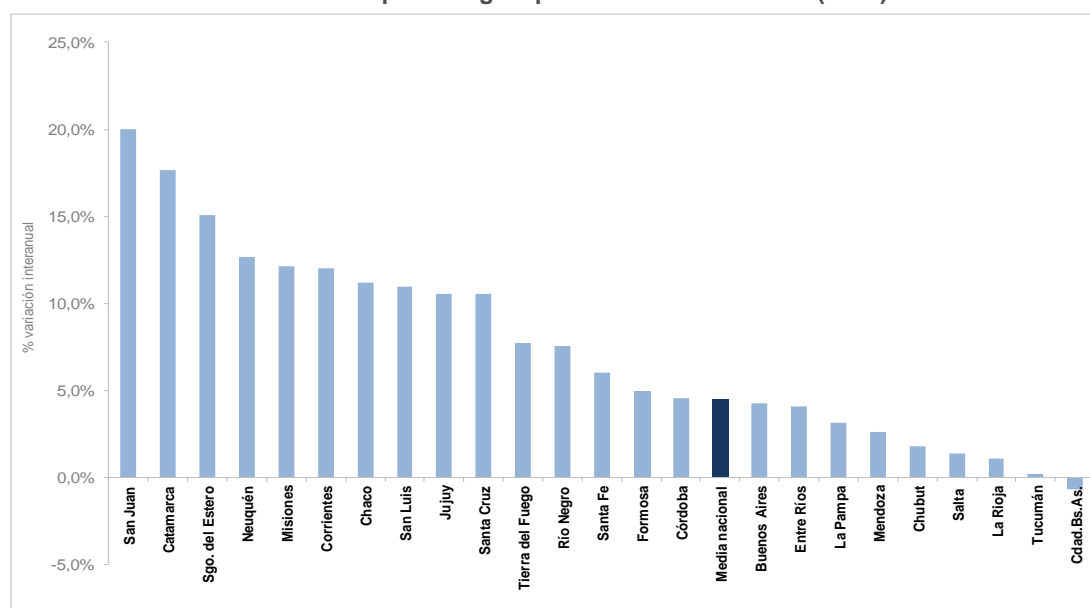
Finalmente, cabe apuntar que **la Ciudad de Buenos Aires es la única jurisdicción en donde el número de empresas en actividad es hoy más bajo que un año atrás, al tiempo que hay 10 jurisdicciones en donde la tasa de expansión es de dos dígitos.**

**La provincia que más crece es San Juan, seguida por Catamarca y Santiago del Estero.** A nivel regional, es **el Noreste Argentino (NEA), sin embargo, el que más se destaca por el hecho de tener a todas las provincias que la conforman elevando su cantidad de firmas en actividad a un ritmo superior a la media nacional,** y con excepción de la provincia de Formosa, el resto crece a una tasa de dos dígitos.

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

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jul-13	jul-12	jul-13	jul-12	jul-13	jul-12	jul-13	jul-12		jul-13	jul-12
<b>Grandes Jurisd.</b>	<b>8.329</b>	<b>8.128</b>	<b>4.792</b>	<b>4.606</b>	<b>1.694</b>	<b>1.626</b>	<b>14.815</b>	<b>14.360</b>	<b>3,2%</b>	<b>67,2%</b>	<b>68,0%</b>
Buenos Aires	3.678	3.531	2.646	2.543	939	894	7.263	6.968	4,2%	32,9%	33,0%
Cdad. de Bs.As.	2.538	2.566	977	977	358	356	3.873	3.899	-0,7%	17,6%	18,5%
Córdoba	1.003	965	450	427	230	218	1.683	1.610	4,5%	7,6%	7,6%
Santa Fe	1.110	1.066	719	659	167	158	1.996	1.883	6,0%	9,0%	8,9%
<b>Resto del país</b>	<b>5.146</b>	<b>4.817</b>	<b>1.570</b>	<b>1.440</b>	<b>525</b>	<b>494</b>	<b>7.241</b>	<b>6.751</b>	<b>7,3%</b>	<b>32,8%</b>	<b>32,0%</b>
Catamarca	142	122	16	13	2	1	160	136	17,6%	0,7%	0,6%
Chaco	335	299	61	60	21	16	417	375	11,2%	1,9%	1,8%
Chubut	332	331	85	81	36	33	453	445	1,8%	2,1%	2,1%
Corrientes	259	247	147	115	24	22	430	384	12,0%	1,9%	1,8%
Entre Ríos	474	468	78	71	33	23	585	562	4,1%	2,7%	2,7%
Formosa	152	148	12	9	5	4	169	161	5,0%	0,8%	0,8%
Jujuy	84	78	61	50	12	14	157	142	10,6%	0,7%	0,7%
La Pampa	170	164	17	19	9	7	196	190	3,2%	0,9%	0,9%
La Rioja	80	77	10	13	5	4	95	94	1,1%	0,4%	0,4%
Mendoza	533	506	152	163	107	103	792	772	2,6%	3,6%	3,7%
Misiones	346	310	111	102	23	16	480	428	12,1%	2,2%	2,0%
Neuquén	342	303	155	126	56	62	553	491	12,6%	2,5%	2,3%
Río Negro	262	244	141	126	39	41	442	411	7,5%	2,0%	1,9%
Salta	378	373	122	117	17	20	517	510	1,4%	2,3%	2,4%
San Juan	205	179	51	36	26	20	282	235	20,0%	1,3%	1,1%
San Luis	160	138	25	27	18	18	203	183	10,9%	0,9%	0,9%
Santa Cruz	128	121	42	39	40	30	210	190	10,5%	1,0%	0,9%
Sgo. del Estero	276	244	42	33	10	8	328	285	15,1%	1,5%	1,4%
Tierra del Fuego	137	126	47	46	11	9	195	181	7,7%	0,9%	0,9%
Tucumán	351	339	195	194	31	43	577	576	0,2%	2,6%	2,7%
<b>Total País</b>	<b>13.475</b>	<b>12.945</b>	<b>6.362</b>	<b>6.046</b>	<b>2.219</b>	<b>2.120</b>	<b>22.056</b>	<b>21.111</b>	<b>4,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

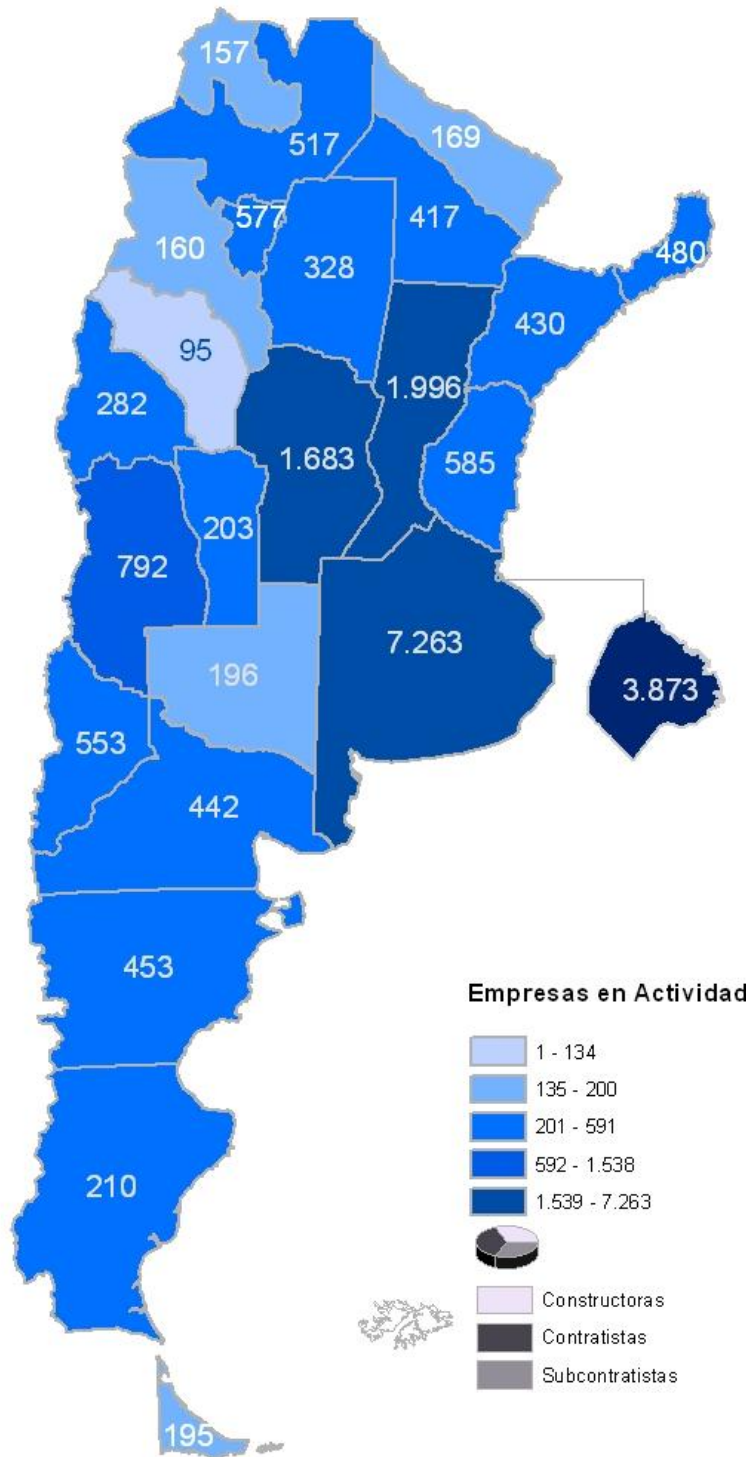
Fuente: IERIC

**Gráfico XII - Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Julio 2013 respecto a igual periodo del año anterior (en %)**


Fuente: IERIC



Cantidad de Empresas por Provincia. Julio de 2013



Fuente: IERIC

## Costos

El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Julio una baja marginal del 0,1% mensual, la primera desde Mayo del año pasado.

La variación estuvo fundamentalmente explicada por el comportamiento del rubro *Mano de obra*, que evidenció una caída del 0,7%, aun cuando el INDEC manifestó haber incorporado la primera cuota de la gratificación no remunerativa y extraordinaria acordada en Mayo pasado, en el marco de la negociación paritaria anual. **El retroceso no debe leerse como un quiebre de tendencia sino, por el contrario, como el resultado de la metodología de suavización estadística que aplica el organismo.**

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.  
Julio 2012 y 2013 (Índice Base 1993=100 y en %)

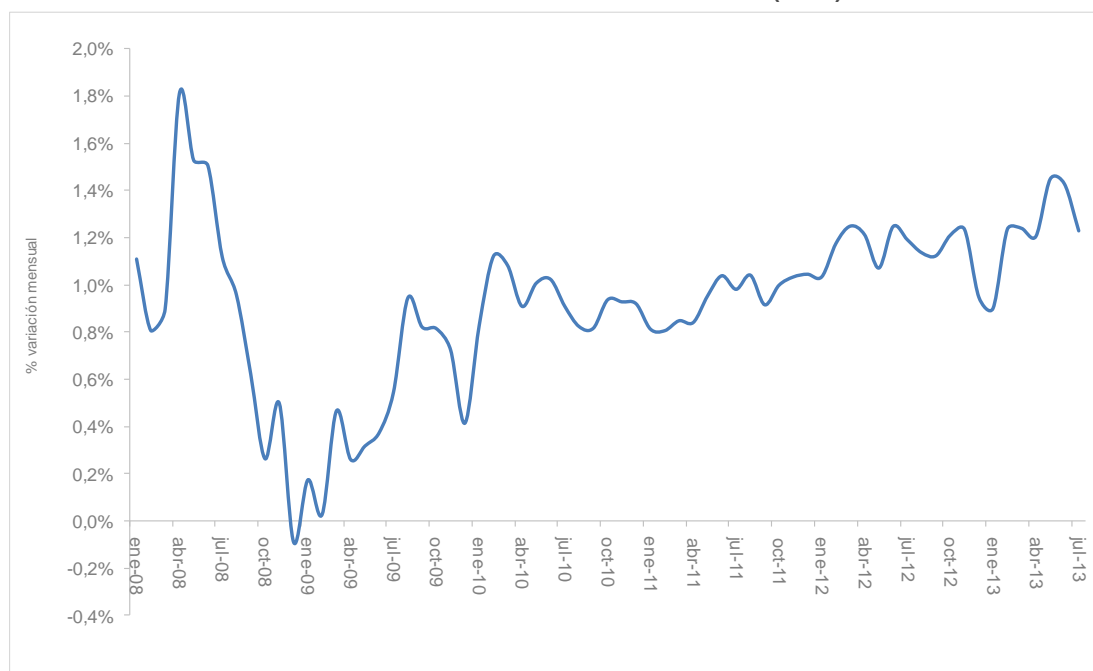
	Índice (Base 1993=100)	Variación % respecto al				Variación % Acumulada			
		mes anterior		mismo mes del año anterior		respecto a diciembre del año anterior		en los últimos doce meses respecto a igual periodo anterior	
		jul-13	jul-12	jul-13	jul-12	jul-13	jul-12	jul-13	jul-12
<b>Nivel General</b>	<b>737,0</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,4%</b>	<b>17,1%</b>	<b>30,1%</b>	<b>13,0%</b>	<b>21,0%</b>	<b>21,8%</b>	<b>22,4%</b>
<b>Materiales</b>	568,0	1,2%	1,2%	15,3%	14,1%	9,0%	8,5%	14,8%	12,6%
<b>Mano de Obra</b>	909,7	-0,7%	1,4%	17,9%	42,1%	15,4%	30,8%	26,4%	29,1%
<b>Gastos Grales.</b>	724,5	-1,8%	2,7%	19,5%	35,5%	14,4%	20,1%	24,7%	31,0%

(1)Valores provisorios

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

De todas maneras, es interesante advertir que **también el capítulo *Materiales* reflejó una menor tasa de crecimiento que en los meses previos**. En efecto, el costo de los insumos se elevó un 1,2% en relación a Junio, luego de dos meses consecutivos con variaciones en el orden del 1,4%. De esta manera, el capítulo vuelve al nivel que había primado entre Febrero y Abril y durante la mayor parte de 2012.

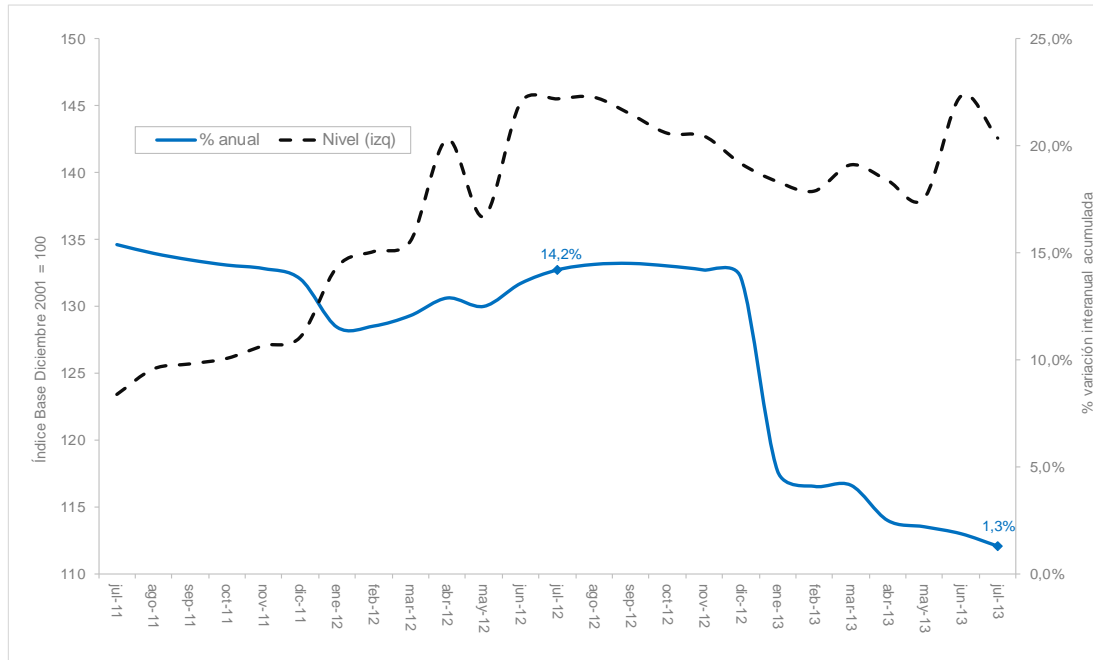
Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción. Capítulo Materiales.  
Variación mensual. Enero 2008 – Julio 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Fruto de este movimiento conjunto, y de la tendencia que viene mostrando el capítulo *Mano de obra*, la **variación promedio interanual para el período Enero – Julio fue un 23% más baja que en igual período del año pasado**. La brecha resulta aún mayor cuando se contempla el mismo indicador, pero medido en dólares al tipo de cambio oficial. En efecto, allí se advierte que en ese lapso la variación fue de apenas el 1,3%, cuando en igual período del año pasado era del 14,2%. Dicho de otro modo, **el nivel de costos de construir valuados en dólares se encuentra prácticamente al mismo nivel que en Julio de 2012**.

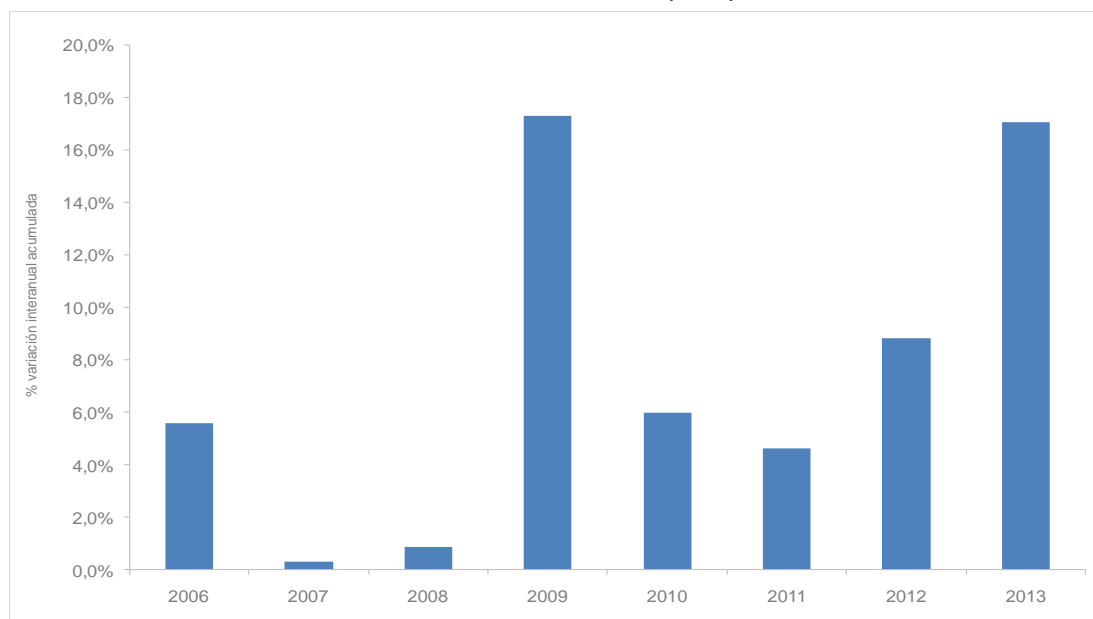
**Gráfico XIV – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. Nivel y Variación interanual acumulada. Julio 2011 – Julio 2013 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

**Ello no sólo deriva del menor incremento de los costos medidos en pesos sino, sobre todo, de la mayor tasa de depreciación de la moneda nacional en relación al dólar estadounidense.** Entre Enero y Julio la tasa de variación interanual acumulada ascendió al 17,1%, prácticamente el doble de la registrada en igual período del año pasado y en línea con la variación correspondiente a 2009, cuando el tipo de cambio operó como variable de amortiguación frente al estallido de la crisis económica internacional.

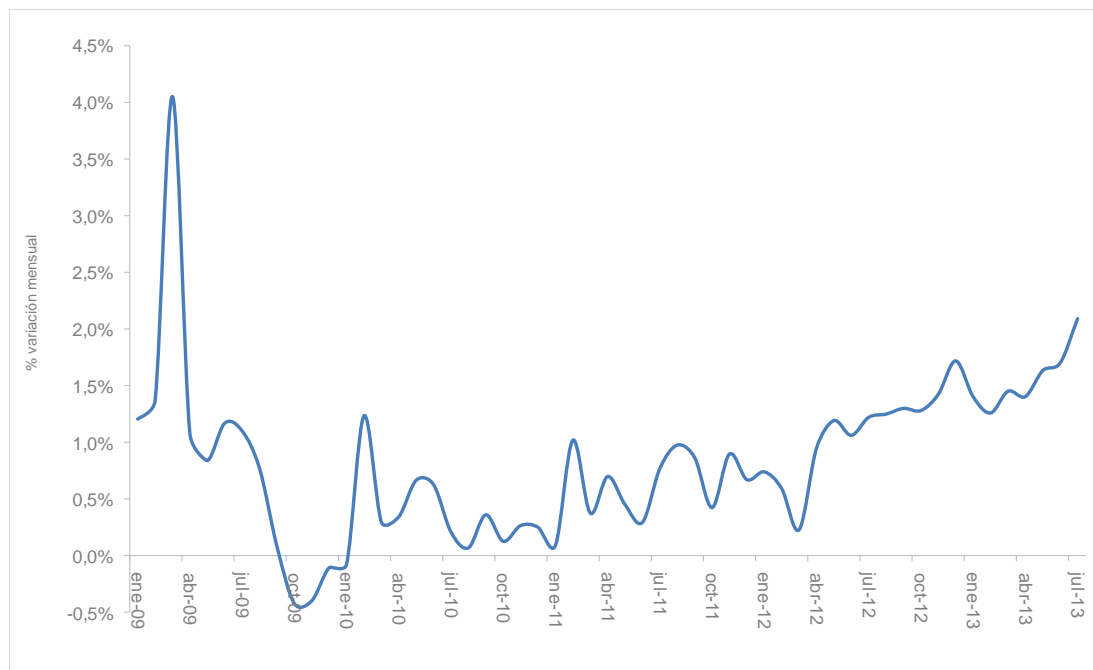
**Gráfico XV – Tipo de cambio respecto al dólar estadounidense. Variación interanual acumulada Enero – Julio 2006 / 2013 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a BCRA

Esta dinámica ascendente del tipo de cambio bilateral se ha acentuado en los últimos meses. En efecto, durante Julio, y por primera vez desde Marzo de 2009, la tasa de variación mensual fue superior al 2%.

Gráfico XVI – Tipo de cambio respecto al dólar estadounidense. Variación mensual  
Enero 2009 – Julio 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a BCRA

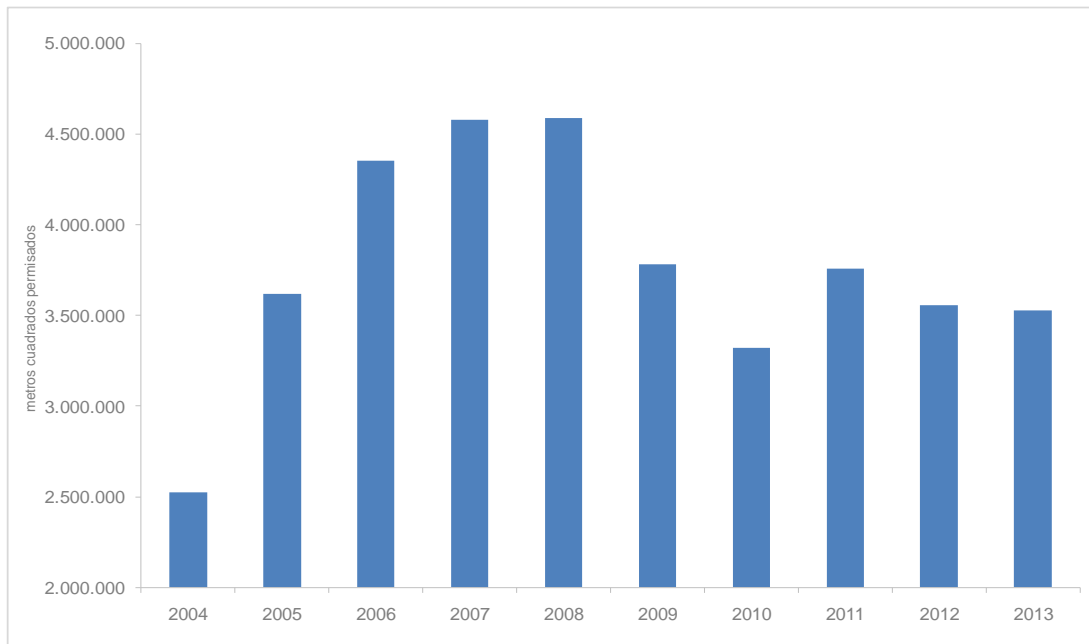
## Perspectivas a futuro

De acuerdo a los datos publicados por el INDEC, **la superficie permitada para obras privadas en 42 municipios del país experimentó en Junio su primera caída interanual luego de dos alzas consecutivas. Producto de esta baja del 4,5%, el indicador cerró el primer semestre nuevamente en terreno negativo**, acumulando así su cuarto semestre en retroceso, aunque esta fue la tasa de caída menos pronunciada de las últimas cuatro.

Ahora bien, es interesante tomar perspectiva para dimensionar mejor el nivel en que actualmente se encuentra la cantidad de permisos. En ese sentido, se aprecia que, **exceptuando el año 2010, es necesario retrotraerse hasta el año 2004 para encontrar una cantidad de metros cuadrados acumulados inferior a la registrada durante el primer semestre de este año**. La magnitud de la caída que esta aseveración implicaría no hace más que reforzar la importancia de saber que estos datos no incorporan los valores corregidos a partir de la información publicada por la Dirección General de Estadística de la Ciudad de Buenos Aires<sup>2</sup> (DGEyC), como se explica en el capítulo correspondiente al Sector Inmobiliario de este Informe.

<sup>2</sup> 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.

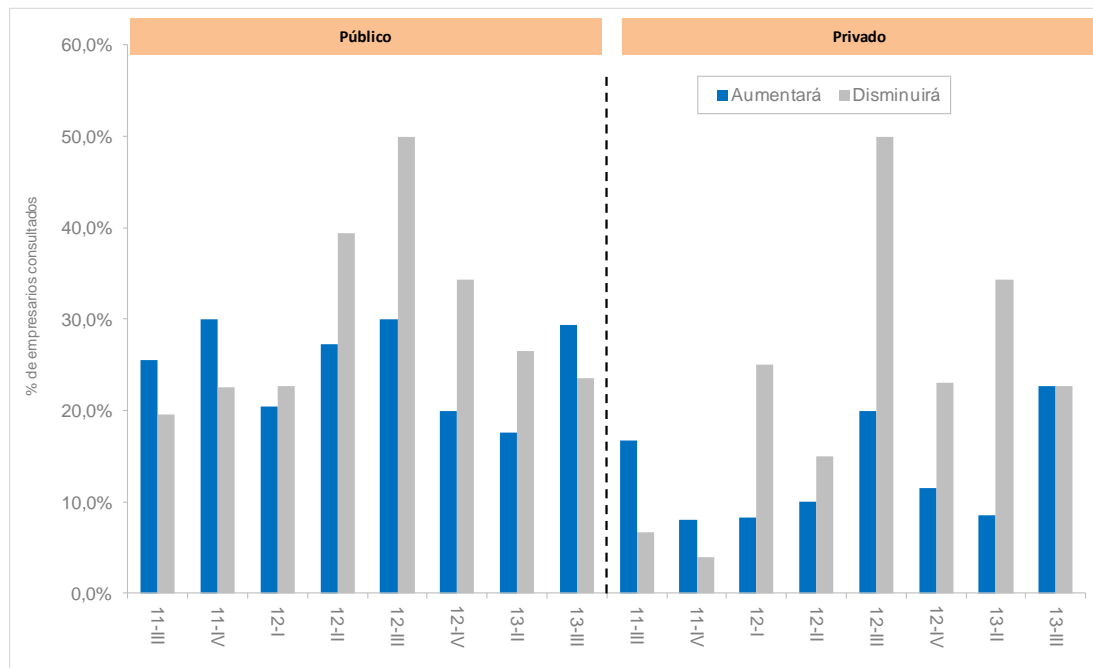
Gráfico XVII – Permisos de construcción para obra privada en 42 municipios del país. Nivel acumulado. Enero – Junio 2004 / 2013 (en metros cuadrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En ese sentido, la novedad más interesante del último mes es que **la encuesta cualitativa que todos los meses realiza el INDEC dio cuenta finalmente de una mejora en las expectativas empresariales**, hecho que se ajusta más a la dinámica que venían evidenciando diversos indicadores relacionados a la actividad. Adicionalmente, **se destaca que dicha mejora se verificó tanto entre los empresarios más vinculados a la obra pública como entre aquellos asociados a la obra privada**. Así, por primera vez desde el último trimestre de 2011, el porcentaje de consultados que esperaba una suba del nivel de actividad sectorial fue igual o superior al de aquel correspondiente a aquellos que aguardaban una baja.

Gráfico XVIII – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción según tipo de obra que realizan principalmente. Perspectivas sobre el nivel de actividad para el trimestre correspondiente. Tercer trimestre 2011 – Tercer trimestre 2013 (en % de respuestas sobre el total de consultados)

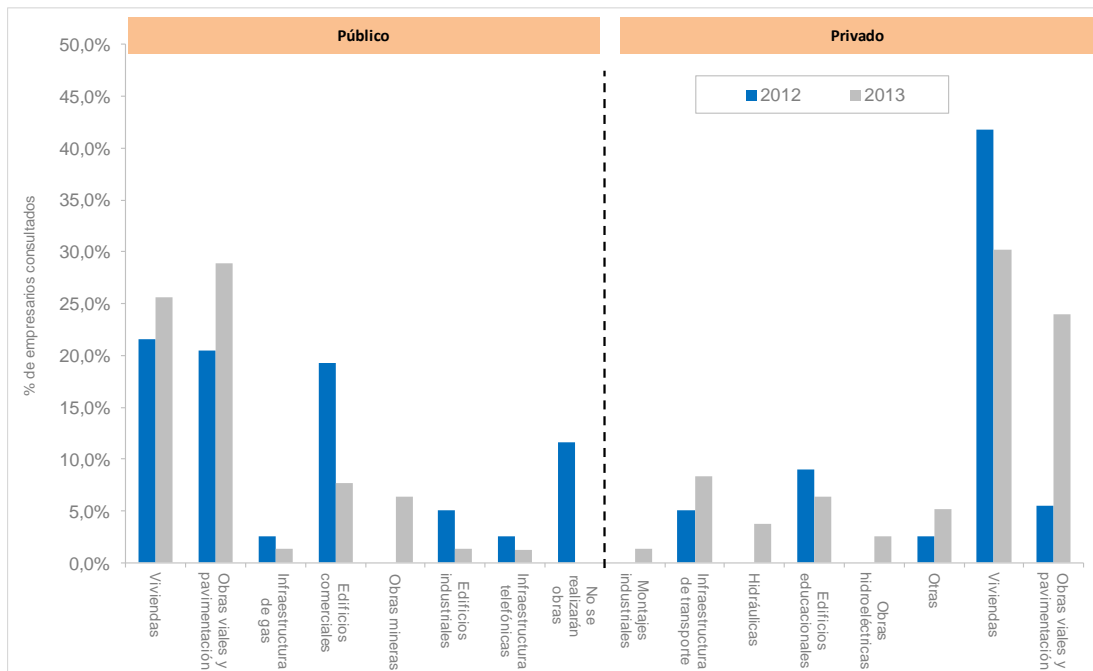


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La diferencia resulta muy notoria si se contrasta con los resultados de un año atrás: por aquel entonces uno de cada dos encuestados especulaba con una disminución del nivel de actividad durante el tercer trimestre del año, independientemente del tipo de obra al que estuviesen más relacionados. Por el contrario, en el último relevamiento dicha proporción se redujo a alrededor de la mitad.

**En esta variación se percibe fuertemente las perspectivas sobre la inversión pública.** Así, tanto entre los empresarios más abocados a la obra pública como entre los más relacionados a la obra privada, **las obras viales y de pavimentación ganaron terreno respecto a un año atrás.** Entre los dedicados a la obra pública ese tipo de obras se convirtió en el primero en importancia, mientras que entre los más vinculados a la obra privada acaparó el 24% de las respuestas, contra apenas el 5,5% de un año atrás.

**Gráfico XIX – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción según tipo de obra que realizan principalmente. Perspectivas sobre el tipo de obra a ejecutar para el trimestre correspondiente. Tercer trimestre 2011 – Tercer trimestre 2013 (en % de respuestas sobre el total de consultados)**



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

## ► Situación Laboral en la Construcción a Junio 2013<sup>3</sup>

### El empleo agregado en la Construcción

Durante el mes de Junio se registraron un total de 393.537 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción, cifra que representa una contracción respecto a Mayo del 1,8%.

La comparación interanual arroja una caída del 2,4% y se ubica en línea con lo acontecido en los últimos 3 meses.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
<b>2012</b>					
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	-6,5%	38,1%
Septiembre	394.900	4.789,7	2.120	-7,9%	24,0%
Octubre	401.528	5.045,4	2.241	-7,5%	30,7%
Noviembre	400.792	5.101,4	2.291	-8,6%	27,9%
Diciembre	384.715	7.303,0	3.565,8	-8,1%	28,8%
<b>2013</b>					
Enero	383.264	5.214,7	2.792,9	-6,5%	25,4%
Febrero	386.889	5.028,2	2.882,9	-5,4%	21,1%
Marzo	394.314	5.356,3	2.721,3	-5,3%	23,0%
Abril	400.481	5.497,5	3.287,9	-2,5%	29,7%
Mayo	400.549	5.492,1	2.470,3	-2,3%	30,9%
Junio	393.537	8.040,7	3.829,2	-2,4%	26,1%
<b>% Var. Acumulada '09 / '08</b>	<b>-10,2%</b>	<b>16,9%</b>	<b>16,0%</b>	-	-
<b>% Var. Acumulada '10 / '09</b>	<b>-2,2%</b>	<b>20,8%</b>	<b>24,0%</b>	-	-
<b>% Var. Acumulada '11 / '10</b>	<b>9,8%</b>	<b>37,6%</b>	<b>51,4%</b>	-	-
<b>% Var. Acumulada '12 / '11</b>	<b>-1,0%</b>	<b>29,0%</b>	<b>67,3%</b>	-	-
<b>% Var. Acumulada '13 / '12</b>	<b>-4,1%</b>	<b>26,0%</b>	<b>19,7%</b>	-	-

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

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

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

**El segundo trimestre del año culmina así con un promedio de empleo que alcanzó los 398.189 puestos de trabajo, superando los registros de los tres trimestres precedentes, y ubicándose levemente por encima del nivel del tercer trimestre de 2012.**

Esta dinámica se correspondió además con una **fuerte desaceleración del ritmo de contracción del empleo sectorial, que pasó de una caída interanual del 8% en el cuarto trimestre de 2012 a una reducción del 2,4% en el segundo de 2013**, tal como puede observarse en el Gráfico II.

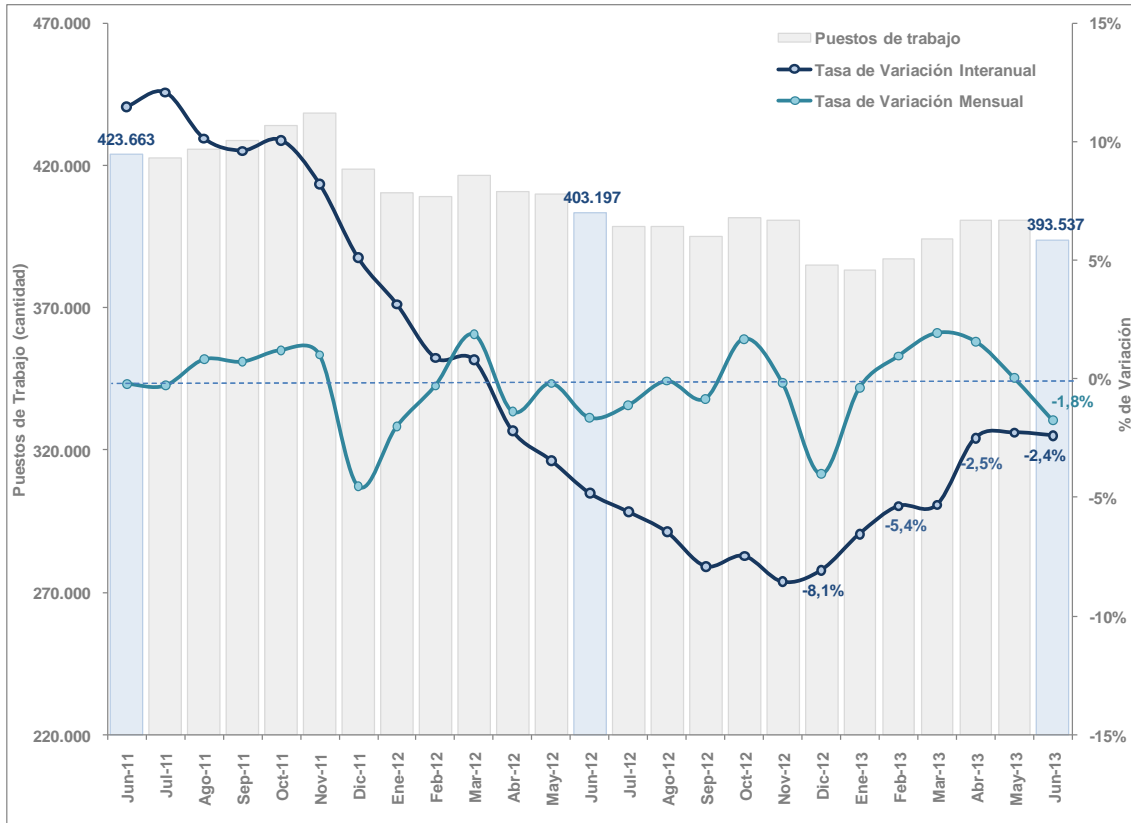
Así, la recuperación en el empleo se mostró relativamente menos dinámica que la observada en el consumo de materiales. Si se toma, por ejemplo, lo que acontece con el consumo doméstico de Cemento Portland (Gráfico III), se constata que en el segundo trimestre del año la cantidad de toneladas resultó un 12,5% superior a la verificada durante igual período del año 2012. En este sentido, a pesar de que dicha tasa se encuentra parcialmente influenciada por el bajo nivel de consumo durante el segundo trimestre de 2012 (de hecho, resultó inferior al de los primeros tres meses de aquel año), **responde a la tendencia general de una reacción algo más tardía del empleo frente a los cambios en el nivel de actividad.**

**La evolución diferenciada entre nivel de actividad y empleo sectorial se explica en parte por la mayor incidencia actual de ciertos rubros como el de *refacciones y ampliaciones* y también por la**

<sup>3</sup> La información correspondiente a Junio es de carácter provisoria, estando sujeta a posibles revisiones.

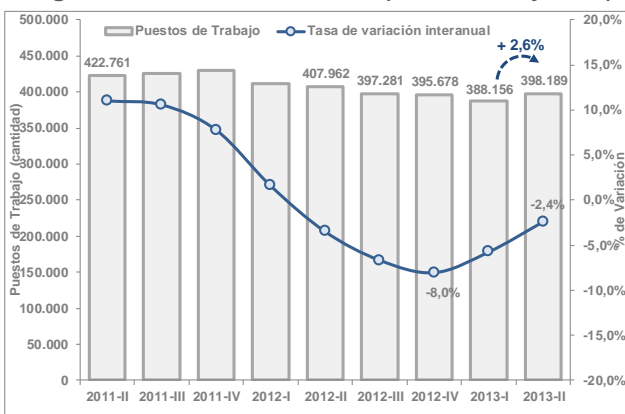
ejecución de viviendas financiadas mediante el programa PRO.CRE.AR en su versión con terreno propio, siendo en ambos casos una actividad donde se reduce la participación de asalariados de la construcción y se incrementa el cuentapropismo.

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



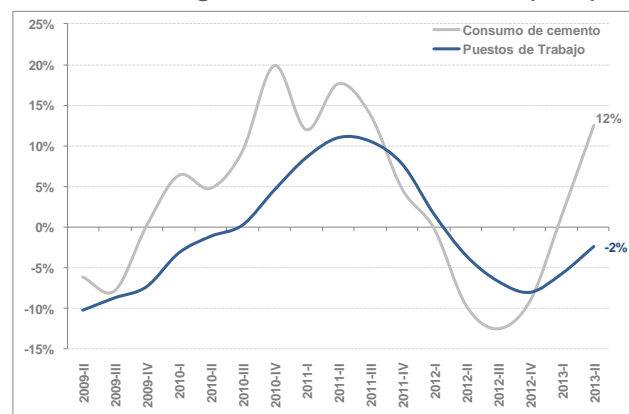
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual y Variación interanual. Segundo Trimestre 2011 - 2013 (en cantidad y en %)



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland. Variación interanual. Segundo Trimestre 2009 - 2013 (en %)



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

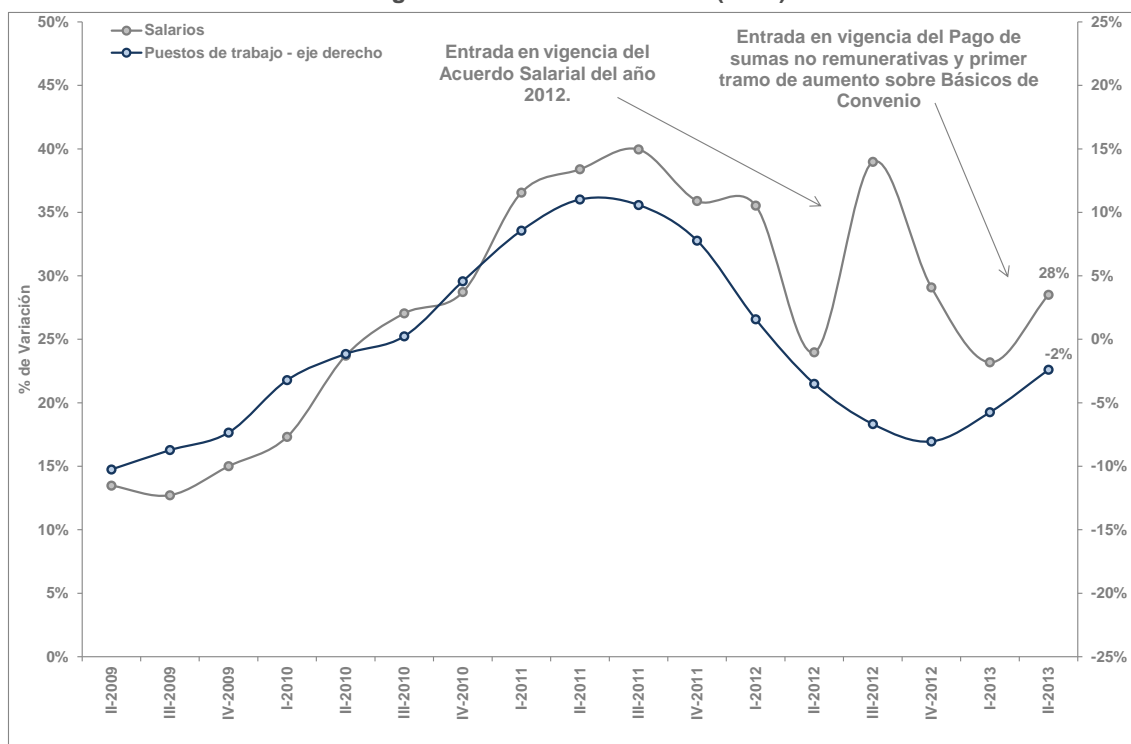
La dinámica salarial observada en Junio se encuentra influenciada por el pago del Medio Aguinaldo, así como también por la aplicación del primer tramo del incremento sobre los Básicos de Convenio y el último pago correspondiente a la suma no remunerativa de fin de año 2012. **El promedio de las remuneraciones alcanzó así los \$ 8.040,7 y se sitúa un 26,1% por sobre el registro correspondiente a igual mes del año 2012.**



Tal como resultaba previsible se produjo una desaceleración del ritmo de crecimiento de los salarios percibidos por los trabajadores del sector, performance que se explica por las diferencias entre los acuerdos salariales aplicados en Junio del corriente año y del 2012. En este sentido, si bien en ambos meses correspondieron incrementos de Básicos de Convenio y pagos de gratificaciones de carácter no remunerativo, la aplicación en un solo tramo del incremento el año pasado dio lugar a que el ritmo de crecimiento salarial aumentase sensiblemente en aquel mes de comparación, dando lugar a la desaceleración observada, la que resulta esperable se revierta durante los meses subsiguientes.

Dada esta evolución en el mes de Junio, **el segundo trimestre del año culminó así con un crecimiento de los salarios registrados que alcanzó al 28% interanual.** La entrada en vigencia durante este trimestre del acuerdo paritario que determinó el pago (desde Marzo) de sumas no remunerativas como compensación de fin de año 2012<sup>4</sup>, dio lugar a una recuperación en el ritmo de crecimiento de los salarios registrados - tal como puede verse en el Gráfico IV - en un contexto en donde si bien los indicadores de actividad muestran una sensible mejora respecto a la performance previa, aún no se han traducido en una expansión sostenida y, por tanto, en un factor que influya positivamente sobre el nivel de crecimiento salarial.

**Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Segundo trimestre 2009 - 2013 (en %)**



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

### Empleo por tamaño de empresa

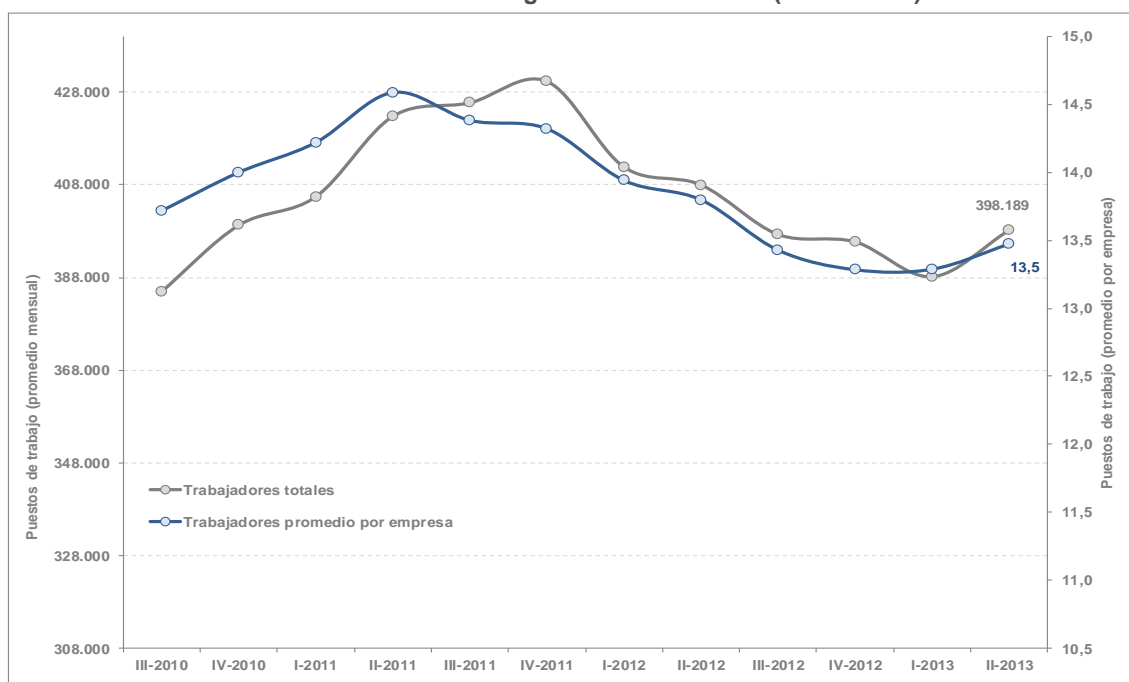
En lo que va del 2013, la recuperación del empleo registrado en la construcción se ha visto impulsada por la creación de nuevos puestos de trabajo en las firmas de mayor tamaño relativo. El mayor dinamismo de estas empresas, se ha visto sostenido por una evolución positiva (aunque más moderada) a lo largo de los restantes segmentos de empresas.

<sup>4</sup> El 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 de 2013. 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.

No obstante, **durante el mes de Junio se registró una leve contracción en el nivel del empleo promedio por firma**, comportamiento que no se observaba desde Diciembre último. Así, **el dato correspondiente al mes en análisis se sitúa en los 13,3 puestos de trabajo por empresa**, lo que supone una disminución del 1,5% en comparación con el mes de Mayo y retrotrae el tamaño promedio de los planteles registrados al nivel de Febrero último.

A diferencia de lo ocurrido en otro tipo de análisis respecto a la evolución del empleo sectorial, los resultados de Junio en relación al tamaño promedio de las firmas constructoras han sido suficientes para interrumpir la tendencia advertida hasta el momento. Al consolidar el segundo trimestre del año se evidencia un crecimiento en el volumen total del empleo registrado que es superior al correspondiente al promedio de trabajadores por empresa, generando así una ruptura en el comportamiento seguido hasta el momento. De todas maneras, será necesario aguardar los datos de los meses venideros para determinar si lo aquí observado constituye un caso particular o, por el contrario, resulta un nuevo sendero por el que transitará la actividad.

**Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y promedio por empresa. Tercer trimestre 2010 – Segundo trimestre 2013 (en cantidad)**



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

**Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Junio 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.	66.086	5.924,1	73,2%	3,1	16,8%	-0,1%	-1,1%
10 a 19 Empl.	50.823	6.144,6	12,7%	13,6	12,9%	-0,8%	-2,1%
20 a 49 Empl.	82.080	6.559,9	9,3%	30,0	20,9%	-0,9%	-1,0%
50 a 79 Empl.	39.612	7.249,9	2,2%	62,1	10,1%	-0,6%	-5,3%
80 a 99 Empl.	17.500	6.950,1	0,7%	87,7	4,4%	-13,4%	-10,2%
100 a 199 Empl.	54.896	8.309,6	1,4%	136,2	13,9%	-1,5%	3,3%
200 a 299 Empl.	25.888	10.611,7	0,4%	237,8	6,6%	10,6%	23,6%
300 a 499 Empl.	18.248	10.862,7	0,2%	373,6	4,6%	-11,0%	-24,7%
500 o Más Empl.	38.405	16.126,0	0,1%	877,7	9,8%	-5,5%	-8,4%
<b>Total</b>	<b>393.537</b>	<b>8.040,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-2,4%</b>

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

No obstante lo señalado como tendencia en el primer semestre del año, en Junio se produjo una caída en la cantidad de puestos de las empresas con más de 300 empleados, que en buena medida

aumentaron el número de trabajadores de las empresas que tienen entre 200 y 299 (+10,6%), las que además incrementaron su cantidad (o dicho de otra forma, entre las empresas de mayor tamaño algunas redujeron personal y pasaron a ubicarse en una escala inferior).

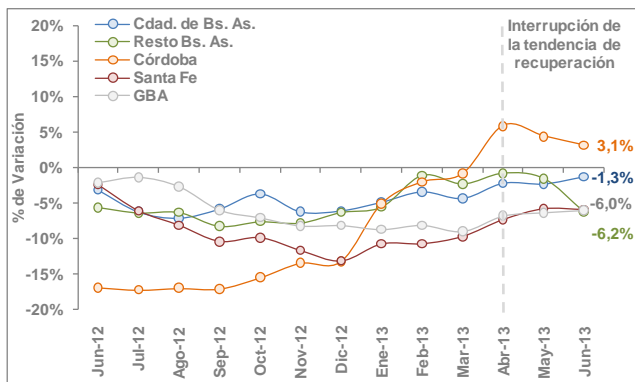
### La situación del empleo sectorial por provincia

La contracción del empleo observada en Junio se explica fundamentalmente por lo ocurrido en las grandes jurisdicciones. **En efecto, entre el interior de la Provincia de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires principalmente y, en menor medida, en la Provincia de Córdoba, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Santa Fe, dan cuenta del 61,9% de la disminución en la cantidad de puestos de trabajo registrados en el mes.**

Como puede verse en el Gráfico VI, **con excepción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el resto de estas jurisdicciones de gran tamaño interrumpió la tendencia de recuperación (con diverso grado de aceleración)**, evidenciando o bien un relativo estancamiento o bien un empeoramiento respecto de la situación vigente en los meses previos.

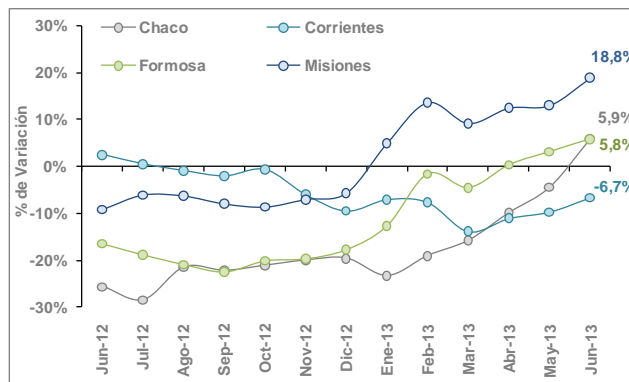
Durante Junio, las variaciones positivas más significativas se dieron en el NEA. En la provincia del Chaco, el volumen de empleo registrado creció un 9% respecto del mes de Mayo, mientras que en Misiones esa comparación arrojó una tasa de incremento del 6,5% y en Corrientes del 3%. De esta manera, como puede verse en el Gráfico VII, **las provincias que componen el Noreste Argentino continúan exhibiendo una performance muy favorable de recuperación que en la mayor parte de los casos ya se ha traducido en crecimiento respecto de los registros del año 2012.** En este sentido, en un contexto donde el empleo sectorial en las grandes jurisdicciones comenzó a dar algunas señales mixtas, el Noreste Argentino continúa exhibiendo una dinámica creciente.

**Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Jurisdicciones seleccionadas. Variación interanual. Junio 2012 - 2013 (en %)**



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

**Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Jurisdicciones seleccionadas. Variación interanual. Junio 2012 - 2013 (en %)**



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

**Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Enero – Junio 2013 (en cantidad y en %)**

Provincia	Enero 2013	Febrero 2013	Marzo 2013	Abril 2013	Mayo 2013	Junio 2013	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	72.342	72.473	73.321	74.131	74.336	73.764	-0,8%	-1,3%	-3,1%
Buenos Aires	112.969	112.421	113.349	114.580	114.818	110.858	-3,4%	-6,1%	-6,1%
GBA	77.264	76.568	77.711	78.659	78.898	77.162	-2,2%	-6,0%	-7,5%
Resto Bs. As.	35.705	35.853	35.638	35.921	35.920	33.696	-6,2%	-6,2%	-2,9%
Catamarca	2.201	2.320	2.532	2.489	2.650	2.505	-5,5%	29,2%	26,4%
Chaco	5.775	6.223	6.642	6.924	7.512	8.201	9,2%	5,9%	-11,1%
Chubut	9.565	10.007	10.128	10.004	9.659	9.145	-5,3%	-16,0%	-9,6%
Córdoba	25.977	26.380	27.046	27.980	28.051	27.470	-2,1%	3,1%	0,9%
Corrientes	4.959	4.967	4.889	5.052	5.109	5.262	3,0%	-6,7%	-9,4%
Entre Ríos	9.938	9.891	10.246	10.500	10.244	10.447	2,0%	1,3%	-4,4%
Formosa	5.054	6.008	5.684	5.779	5.989	6.040	0,8%	5,8%	-1,6%
Jujuy	2.203	2.272	2.217	2.397	2.452	2.482	1,2%	-5,9%	-15,2%
La Pampa	3.374	3.452	3.445	3.503	3.552	3.503	-1,4%	29,7%	16,2%
La Rioja	1.359	1.550	1.622	1.804	1.952	2.013	3,1%	22,8%	-1,0%
Mendoza	10.533	10.513	10.594	10.722	11.258	11.117	-1,3%	2,6%	-4,0%
Misiones	9.229	9.978	10.437	10.761	10.748	11.445	6,5%	18,8%	12,1%
Neuquen	7.630	7.799	8.056	8.043	7.964	7.576	-4,9%	8,6%	8,2%
Río Negro	7.060	7.137	7.267	7.440	7.682	7.307	-4,9%	7,4%	-2,2%
Salta	6.268	6.263	6.662	7.222	7.598	7.815	2,9%	5,1%	-9,7%
San Juan	11.574	11.521	12.320	12.536	12.582	12.349	-1,9%	14,1%	11,0%
San Luis	3.726	3.705	4.035	4.270	4.489	4.557	1,5%	-16,0%	-17,4%
Santa Cruz	8.489	8.797	8.772	8.625	8.163	7.642	-6,4%	-11,0%	-5,8%
Santa Fe	33.424	33.597	34.263	34.147	34.321	33.756	-1,6%	-5,9%	-8,4%
Sgo. del Estero	6.642	6.888	7.356	7.567	7.562	7.307	-3,4%	3,5%	-3,2%
Tierra del Fuego	2.272	2.327	2.481	2.482	2.416	2.150	-11,0%	9,7%	6,7%
Tucumán	10.580	10.598	10.806	10.882	10.705	10.732	0,3%	-13,5%	-14,8%
Sin Asignar	10.121	9.802	10.144	10.641	8.737	8.096	-7%	-25%	0%
<b>Total</b>	<b>383.264</b>	<b>386.889</b>	<b>394.314</b>	<b>400.481</b>	<b>400.549</b>	<b>393.537</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-4,1%</b>

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

De todas maneras, la evolución del empleo registrado durante Junio no llegó a revertir la tendencia observada previamente. **En lo que va del año, son las jurisdicciones que componen la Región Centro las que tuvieron el rol más preponderante en la mejora del empleo sectorial a nivel nacional.** Así, como puede verse en el Gráfico VIII, la mejora en la evolución de esta región durante los dos primeros trimestres del año resultó el principal elemento explicativo de la desaceleración en la tasa de caída general.

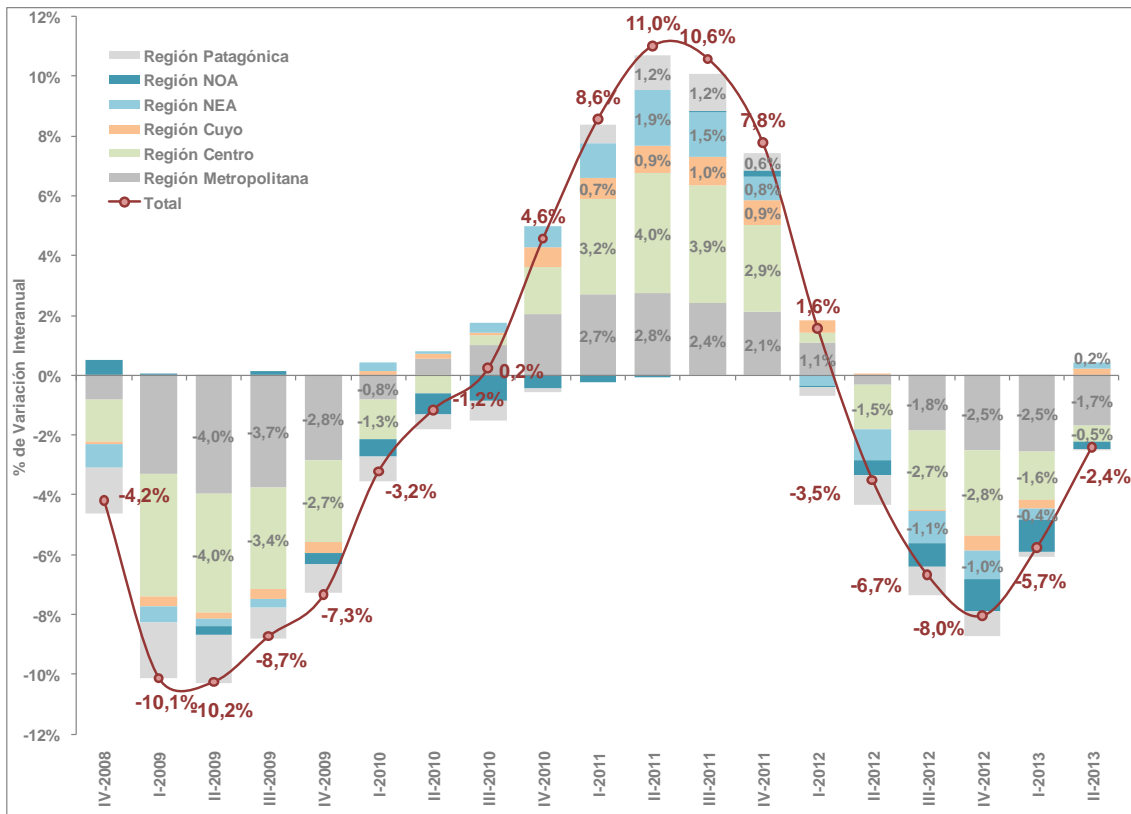
Así mismo, **resulta interesante el comportamiento de las regiones del Noreste Argentino y de Cuyo, las que contribuyeron positivamente a la creación de empleo durante el segundo trimestre del año.**

La mejora en la Región Centro durante los dos primeros trimestres del 2013 se explica a partir de la performance de la totalidad de los distritos que la componen. **La dinámica más importante es sin dudas la seguida por la Provincia de Córdoba** ya que esta, a partir de la abrupta contracción exhibida a inicios del año 2012, constituía el principal elemento contractivo para la evolución del empleo registrado en la región (Gráfico IX).

En la Región Metropolitana, por otro lado, se produjo una reversión de la dinámica vista hasta el momento. En este sentido, al contrario de lo que aconteció durante los últimos años, **en la actualidad es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la que da cuenta de la mejor evolución del empleo registrado**, al tiempo que en los municipios que conforman el Gran Buenos Aires la recuperación se mostró algo más tardíamente y con un menor impulso (Gráfico X).

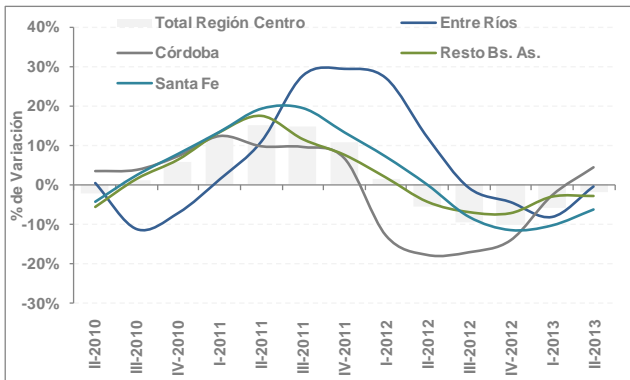
**Todas las provincias de la Región Patagónica presentan caídas en Junio respecto al mes anterior muy por encima de la media nacional**, lo que en parte puede explicarse por motivos estacionales. Pero destaca sin embargo la caída interanual en Chubut (-16,0%) y Santa Cruz (-11,0%).

**Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación interanual total y Contribución de cada Región. Cuarto Trimestre 2008 – Segundo Trimestre 2013 (en %)**



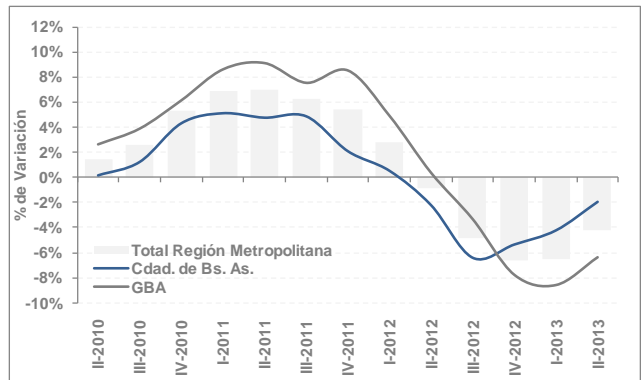
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

**Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia en la Región Centro. Variación interanual. Segundo trimestre 2010 - 2013 (en %)**



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

**Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia en la Región Metropolitana. Variación interanual. Segundo trimestre 2010 - 2013 (en %)**



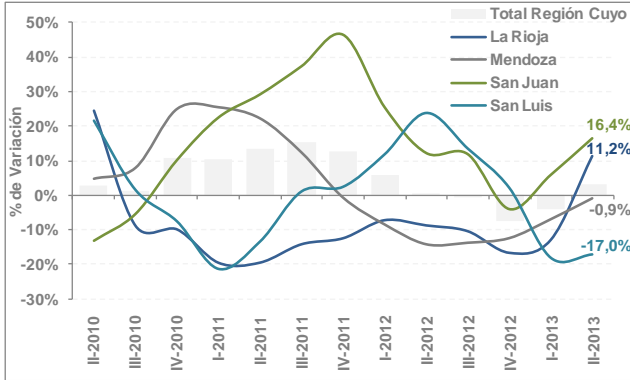
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Cuyo y el Noreste Argentino, las dos regiones en las que se observa un crecimiento interanual durante el segundo trimestre del año, presentan situaciones más bien disímiles. En el primer caso, **la recuperación - vinculada fundamentalmente a la obra privada - se encuentra sostenida principalmente por lo que ocurre en San Juan y La Rioja**, al tiempo que Mendoza también presenta una evolución favorable aunque aún no evidencia un crecimiento interanual del empleo. San Luis, por otra parte, exhibe una performance que contrasta con las del resto de las jurisdicciones, que responde fundamentalmente a la aplicación de una política contracíclica hacia fines del año pasado.

En el NEA, **la evolución durante los últimos tres años muestra un mayor grado de homogeneidad y se encuentra fuertemente vinculada con los patrones de la inversión pública**. La recuperación del empleo en lo que va del 2013 se manifiesta en todas las provincias de la región, con

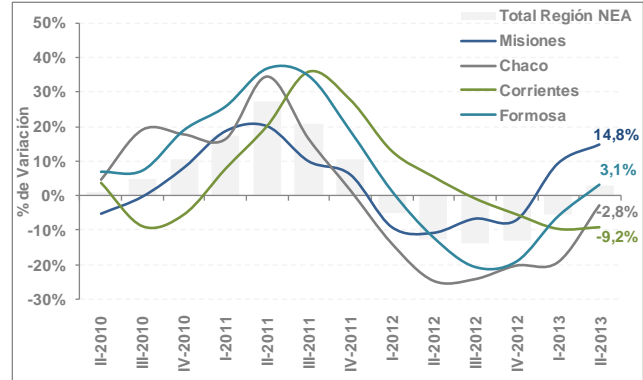
excepción de Corrientes, y se ha traducido en un crecimiento interanual en los casos de Misiones (+14,8%) y Formosa (+3,1%).

**Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia en la Región Cuyo. Variación interanual. Segundo trimestre 2010 / 2013 (en %)**



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

**Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia en la Región NEA. Variación interanual. Segundo trimestre 2010 / 2013 (en %)**



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

## El salario en la Construcción

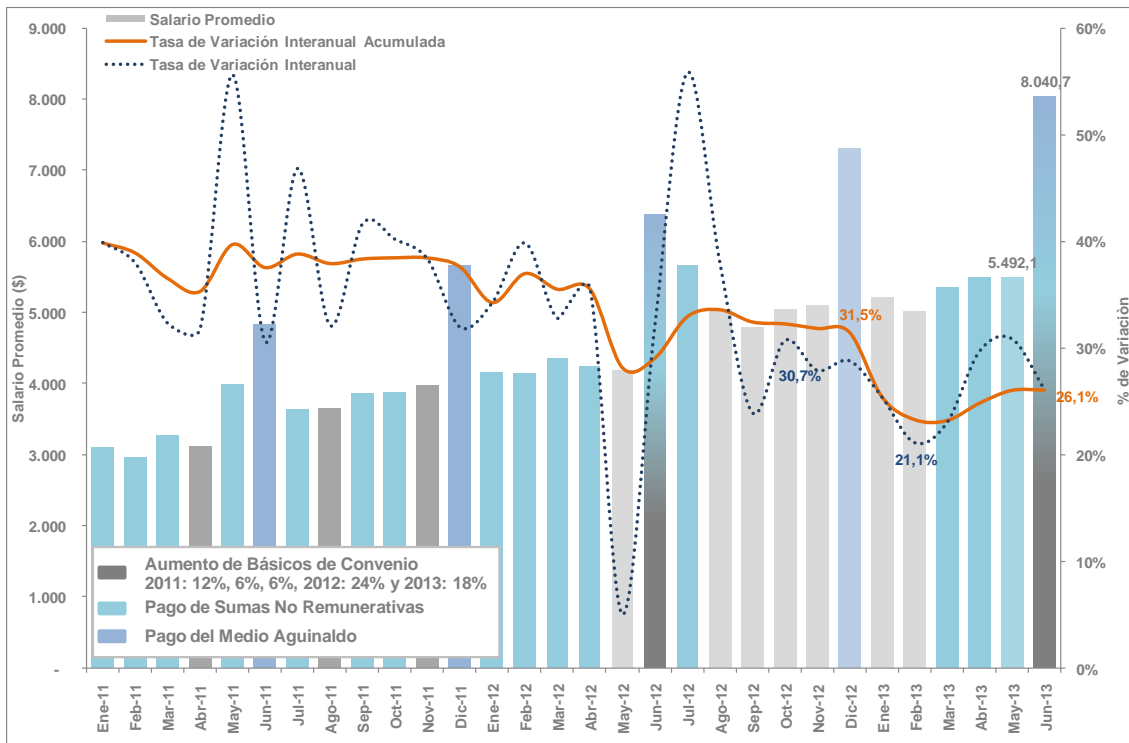
La evolución del salario promedio en el mes de Junio se encontró determinada por la aplicación conjunta del pago correspondiente al Medio Aguinaldo, más la última de las sumas no remunerativas abonadas como compensación de fin de año 2012 y por el primer tramo del aumento de los Básicos de Convenio surgido del Acuerdo Paritario celebrado en Mayo de este año y Homologado por Resolución S.T. N°643/13.

Este último Acuerdo establece dos tramos de incremento salarial: el primero del 18% a abonarse a partir de Junio sobre los niveles salariales del mes de Marzo (que es el que se hizo efectivo con las remuneraciones correspondientes a Junio) y el segundo, del 6% que será aplicable en el mes de Septiembre (para el cual se consideran como base los salarios del mes precedente). Asimismo, se incluyó en el Acuerdo el pago de dos sumas no remunerativas que se harán efectivas durante los meses de Julio y Agosto.

Así, las particularidades de las negociaciones colectivas continúan evidenciando un rol preponderante en la dinámica de los salarios registrados del sector. La relevancia de los acuerdos paritarios resultó manifiesta durante el 2012, cuando la disminución del nivel de actividad constituyó un elemento que propiciaba una desaceleración en el ritmo de crecimiento de los salarios. Aquí, la negociación colectiva operó como un contrapeso estableciendo un nivel mínimo para la dinámica de las remuneraciones.

Como puede observarse en el Gráfico XIII, Junio constituye el primer mes en el que se verifica una desaceleración del ritmo de crecimiento de las remuneraciones desde Marzo último (cuando comenzaran a aplicarse las sumas no remunerativas correspondientes a fin de año 2012). Dicho comportamiento se explica por el hecho de que el año pasado, el acuerdo alcanzado determinó que el incremento de los básicos de convenio (24%) se hiciera efectivo en un solo tramo en lugar de dos como en el 2013. Este diferencial entre los porcentajes de incremento en uno y otro año es el que explica la disminución en la tasa de crecimiento actual. No obstante, la misma debería revertirse en lo que queda del año, fundamentalmente en el mes de Septiembre, cuando sea aplicado el segundo tramo de aumento de los Básicos de Convenio.

**Gráfico XIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Enero 2011 - Junio 2013 (en pesos y en %)**



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

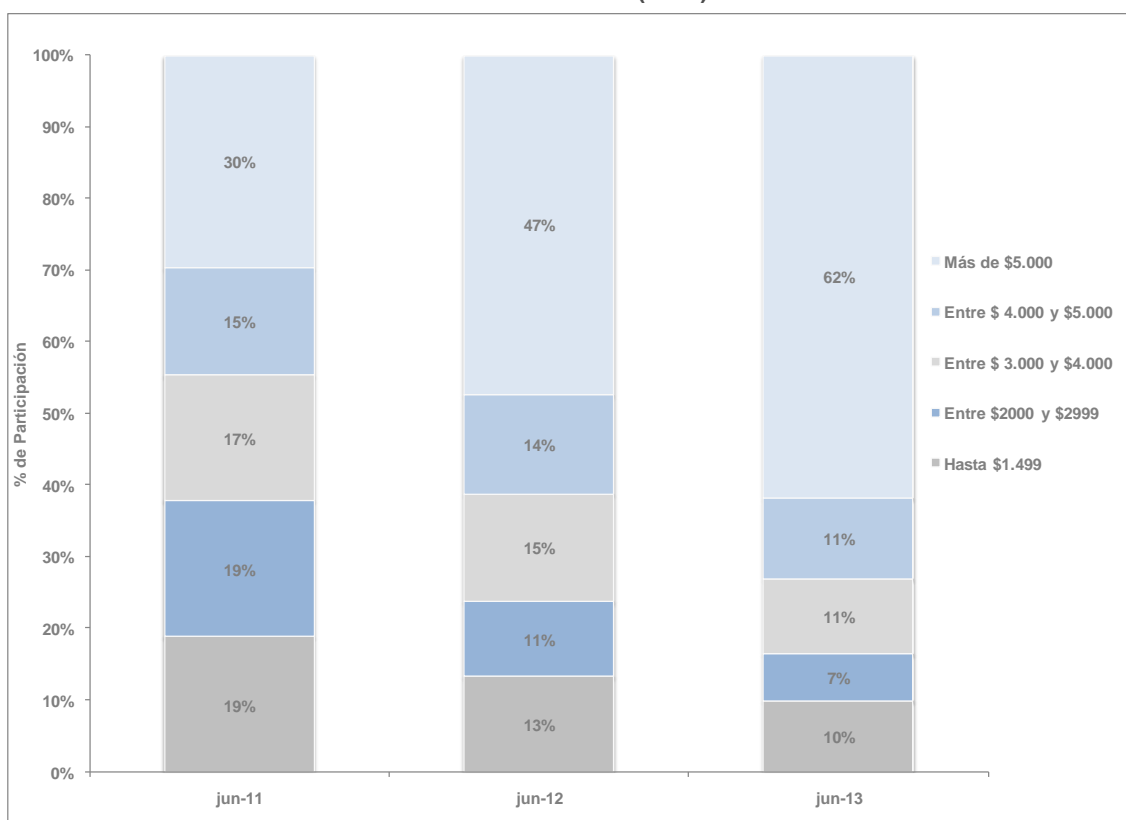
Resulta usual en los meses de pago del Medio Aguinaldo, que al analizar la distribución de los trabajadores por escala salarial se observe un fuerte desplazamiento desde las categorías inferiores a las superiores y también una elevada concentración en estas últimas. En este sentido resulta interesante destacar que **la cantidad de trabajadores que percibieron en Junio una remuneración total (incluyendo el Sueldo Anual Complementario) por sobre los \$8.000 fue un 50,7% superior a la evidenciada en igual mes de 2012.** Al mismo tiempo, más de la mitad de los trabajadores (62%) percibió una remuneración superior a los \$5.000, duplicando el registro del año 2011.

**Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Enero – Junio 2013 (en cantidad y en % de variación)**

Franja Salarial	Enero 2013	Febrero 2013	Marzo 2013	Abril 2013	Mayo 2013	Junio 2013	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$899	31.655	29.448	25.705	26.279	25.501	16.396	-35,7%	-32,4%
\$900 a \$1999	38.776	35.929	34.959	32.817	32.575	22.775	-30,1%	-22,6%
\$2000 a \$2999	45.120	48.459	43.744	41.487	42.013	25.748	-38,7%	-39,3%
\$3000 a \$3999	83.825	99.753	84.180	81.290	81.020	41.330	-49,0%	-31,6%
\$4000 a \$4999	58.679	64.460	71.728	69.584	65.522	44.253	-32,5%	-20,6%
\$5000 a \$5999	39.528	32.726	43.750	49.288	50.608	44.316	-12,4%	-11,3%
\$6000 a \$6999	23.783	18.721	24.634	27.478	30.747	40.502	31,7%	7,3%
\$7000 a \$7999	14.878	13.232	15.295	16.911	18.268	35.153	92,4%	34,6%
Más de \$8000	47.020	44.161	50.319	55.347	54.295	123.065	126,7%	59,7%
<b>Total</b>	<b>383.264</b>	<b>386.889</b>	<b>394.314</b>	<b>400.481</b>	<b>400.549</b>	<b>393.537</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-2,4%</b>

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

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación mensual Junio 2011 / 2013 (en %)



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

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Enero 2013 – Junio 2013 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Enero 2013	Febrero 2013	Marzo 2013	Abril 2013	Mayo 2013	Junio 2013	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	3.897,6	3.752,5	3.981,3	4.091,8	4.167,0	5.924,1	42,2%	19,9%
10 a 19 Empl.	3.948,8	3.771,5	4.037,3	4.159,9	4.248,4	6.144,6	44,6%	24,4%
20 a 49 Empl.	4.262,8	4.080,2	4.414,3	4.570,8	4.560,8	6.559,9	43,8%	23,7%
50 a 79 Empl.	4.710,9	4.473,8	4.804,9	4.918,0	5.056,5	7.249,9	43,4%	26,4%
80 a 99 Empl.	4.721,1	4.264,7	4.907,5	5.134,5	4.875,6	6.950,1	42,5%	21,0%
100 a 199 Empl.	5.285,5	5.131,2	5.421,6	5.575,9	5.615,1	8.309,6	48,0%	30,0%
200 a 299 Empl.	6.969,5	6.430,2	6.567,2	6.863,6	6.879,3	10.611,7	54,3%	46,5%
300 a 499 Empl.	6.810,7	6.429,4	6.723,1	7.056,5	6.496,0	10.862,7	67,2%	38,5%
500 o Más Empl.	8.357,8	8.039,1	9.684,0	8.746,1	9.925,7	16.126,0	62,5%	49,9%
<b>Total</b>	<b>5.214,7</b>	<b>5.028,2</b>	<b>5.356,3</b>	<b>5.497,5</b>	<b>5.492,1</b>	<b>8.040,7</b>	<b>46,4%</b>	<b>26,1%</b>

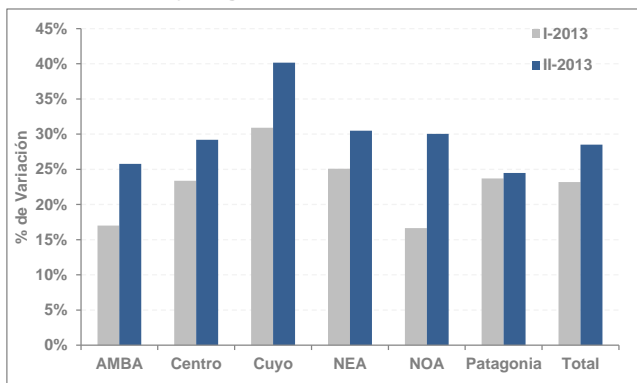
Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.

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

La importancia de las negociaciones colectivas como mecanismo de establecimiento de un mínimo incremento salarial se extiende a lo largo de todo el territorio nacional. Como puede observarse en el Gráfico XV, **en todas las regiones del país se verifica una aceleración del ritmo de crecimiento de las remuneraciones** (producto de la entrada en vigencia del nuevo acuerdo). Así, **el comportamiento de los salarios en las diferentes regiones sigue la pauta de las negociaciones colectivas las cuales, si bien no determinan completamente su evolución, la influyen de manera significativa** (Gráfico XVI).

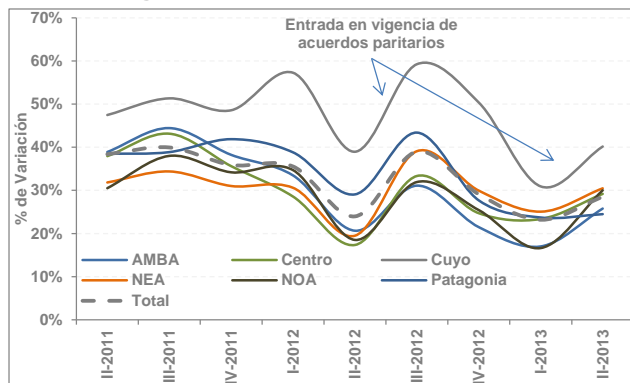


**Gráfico XV - Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Primer y Segundo trimestre 2013 (en %)**



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

**Gráfico XVI - Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Segundo trimestre 2011 - 2013 (en %)**



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

**Cuadro VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Junio 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.	73.764	7.352,5	18,7%	-0,8%	-1,3%	47,3%	26,1%	24,4%
Buenos Aires	110.858	7.845,6	28,2%	-3,4%	-6,1%	47,1%	22,9%	23,3%
GBA	77.162	7.314,9	19,6%	-2,2%	-6,0%	46,0%	21,0%	19,4%
Resto Bs. As.	33.696	9.060,9	8,6%	-6,2%	-6,2%	49,8%	26,6%	30,4%
Catamarca	2.505	7.092,3	0,6%	-5,5%	29,2%	46,9%	26,6%	11,8%
Chaco	8.201	6.778,1	2,1%	9,2%	5,9%	41,2%	35,1%	32,3%
Chubut	9.145	11.510,9	2,3%	-5,3%	-16,0%	48,1%	23,3%	20,6%
Córdoba	27.470	6.300,6	7,0%	-2,1%	3,1%	42,1%	24,8%	24,5%
Corrientes	5.262	6.549,3	1,3%	3,0%	-6,7%	48,1%	39,1%	29,3%
Entre Ríos	10.447	7.600,4	2,7%	2,0%	1,3%	51,7%	34,1%	25,6%
Formosa	6.040	7.342,4	1,5%	0,8%	5,8%	47,6%	25,4%	27,1%
Jujuy	2.482	6.822,2	0,6%	1,2%	-5,9%	46,7%	17,0%	12,8%
La Pampa	3.503	7.230,9	0,9%	-1,4%	29,7%	42,2%	18,4%	20,0%
La Rioja	2.013	7.036,2	0,5%	3,1%	22,8%	43,0%	38,4%	32,8%
Mendoza	11.117	6.647,1	2,8%	-1,3%	2,6%	40,8%	14,1%	17,8%
Misiones	11.445	6.803,4	2,9%	6,5%	18,8%	46,2%	23,4%	24,0%
Neuquen	7.576	8.537,6	1,9%	-4,9%	8,6%	42,1%	23,4%	25,4%
Río Negro	7.307	8.472,7	1,9%	-4,9%	7,4%	39,8%	29,1%	27,5%
Salta	7.815	6.641,9	2,0%	2,9%	5,1%	39,4%	30,8%	26,4%
San Juan	12.349	15.067,6	3,1%	-1,9%	14,1%	57,2%	55,7%	42,5%
San Luis	4.557	6.950,0	1,2%	1,5%	-16,0%	45,3%	29,9%	19,4%
Santa Cruz	7.642	18.671,7	1,9%	-6,4%	-11,0%	52,4%	35,0%	34,8%
Santa Fe	33.756	6.972,5	8,6%	-1,6%	-5,9%	45,5%	24,6%	23,3%
Sgo. del Estero	7.307	8.081,2	1,9%	-3,4%	3,5%	46,2%	26,6%	28,2%
Tie. del Fuego	2.150	11.820,8	0,5%	-11,0%	9,7%	41,1%	2,5%	9,0%
Tucumán	10.732	4.891,5	2,7%	0,3%	-13,5%	44,6%	16,9%	19,7%
Sin Asignar	8.096	13.754,9	2,1%	-7,3%	-24,9%	52,2%	33,8%	38,8%
<b>Total</b>	<b>393.537</b>	<b>8.040,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>46,4%</b>	<b>26,1%</b>	<b>26,0%</b>

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

La dinámica de los niveles de actividad regionales y las características de las obras llevadas adelante también constituyen elementos de importancia a la hora de determinar la evolución de los salarios. Así, por ejemplo en la región de Cuyo, donde se combinan simultáneamente una evolución del empleo más favorable que en el promedio nacional junto con la preponderancia que poseen las obras vinculadas a la

explotación minera (las que presentan salarios más elevados y un crecimiento más acelerado) se continua impulsando un incremento salarial muy por encima de la media nacional.

### Salario real

En línea con lo acontecido con los salarios nominales, **en Junio se produjo una desaceleración en la tasa de crecimiento 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 Junio un incremento del 14,2% 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.

**Cuadro VII – Construcción. Salario Real por provincia. Enero – Junio 2013**  
(en Pesos a precios de 2003\* y en % de variación)

Provincia	Enero 2013	Febrero 2013	Marzo 2013	Abril 2013	Mayo 2013	Junio 2013	% de Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	2.060	1.939	2.082	2.151	2.153	3.146	46,1%	14,2%	12,4%
Buenos Aires	2.274	2.159	2.275	2.316	2.301	3.357	45,9%	11,2%	11,5%
GBA	2.108	1.942	2.121	2.156	2.162	3.130	44,8%	9,6%	7,9%
Resto Bs. As.	2.628	2.612	2.602	2.659	2.611	3.877	48,5%	14,6%	17,9%
Catamarca	1.780	1.801	1.878	1.965	2.083	3.035	45,7%	14,6%	1,0%
Chaco	1.844	1.926	1.998	2.055	2.071	2.900	40,0%	22,3%	19,5%
Chubut	3.293	3.132	3.468	3.337	3.353	4.925	46,9%	11,6%	9,0%
Córdoba	1.823	1.767	1.861	1.923	1.913	2.696	40,9%	12,9%	12,5%
Corrientes	1.798	1.797	1.839	1.893	1.907	2.802	46,9%	25,9%	16,8%
Entre Ríos	2.117	1.945	2.134	2.211	2.162	3.252	50,4%	21,4%	13,4%
Formosa	2.103	2.139	2.158	2.143	2.147	3.142	46,3%	13,5%	14,9%
Jujuy	1.925	1.830	1.894	1.987	2.006	2.919	45,5%	5,9%	1,9%
La Pampa	2.187	2.030	2.103	2.202	2.194	3.094	41,1%	7,1%	8,5%
La Rioja	1.881	1.968	2.052	2.090	2.123	3.011	41,8%	25,3%	19,9%
Mendoza	2.070	1.913	1.984	2.035	2.036	2.844	39,7%	3,3%	6,5%
Misiones	1.998	2.005	1.973	2.011	2.007	2.911	45,0%	11,7%	12,1%
Neuquen	2.549	2.418	2.585	2.607	2.593	3.653	40,9%	11,8%	13,4%
Río Negro	2.485	2.427	2.567	2.606	2.614	3.625	38,7%	16,9%	15,2%
Salta	1.806	1.660	1.797	1.933	2.056	2.842	38,3%	18,4%	14,2%
San Juan	3.933	3.998	4.187	4.300	4.136	6.447	55,9%	40,9%	28,8%
San Luis	1.982	1.908	1.993	2.071	2.064	2.974	44,1%	17,6%	7,8%
Santa Cruz	5.117	5.363	5.512	5.362	5.284	7.989	51,2%	22,3%	21,8%
Santa Fe	1.932	1.810	1.992	2.076	2.067	2.983	44,3%	12,8%	11,4%
Sgo. del Estero	2.328	2.127	2.242	2.419	2.384	3.458	45,0%	14,6%	15,8%
Tie. del Fuego	3.626	3.570	3.720	3.715	3.613	5.058	40,0%	-7,2%	-1,4%
Tucumán	1.465	1.348	1.432	1.465	1.459	2.093	43,4%	5,9%	8,2%
Sin Asignar	3.730	3.672	3.764	3.853	3.899	5.886	50,9%	21,2%	25,6%
<b>Total</b>	<b>2.310</b>	<b>2.216</b>	<b>2.344</b>	<b>2.388</b>	<b>2.370</b>	<b>3.441</b>	<b>45,2%</b>	<b>14,2%</b>	<b>13,9%</b>

\*Para deflactar se utilizó el Nivel General del Índice de Precios al Consumidor (IPC - INDEC).

Nota: El salario real de Junio se encuentra influenciado por el efecto del medio aguinaldo.

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP, Seguro de Vida Obligatorio e INDEC.

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.

## ► Situación del Mercado Inmobiliario

### La Construcción en el país

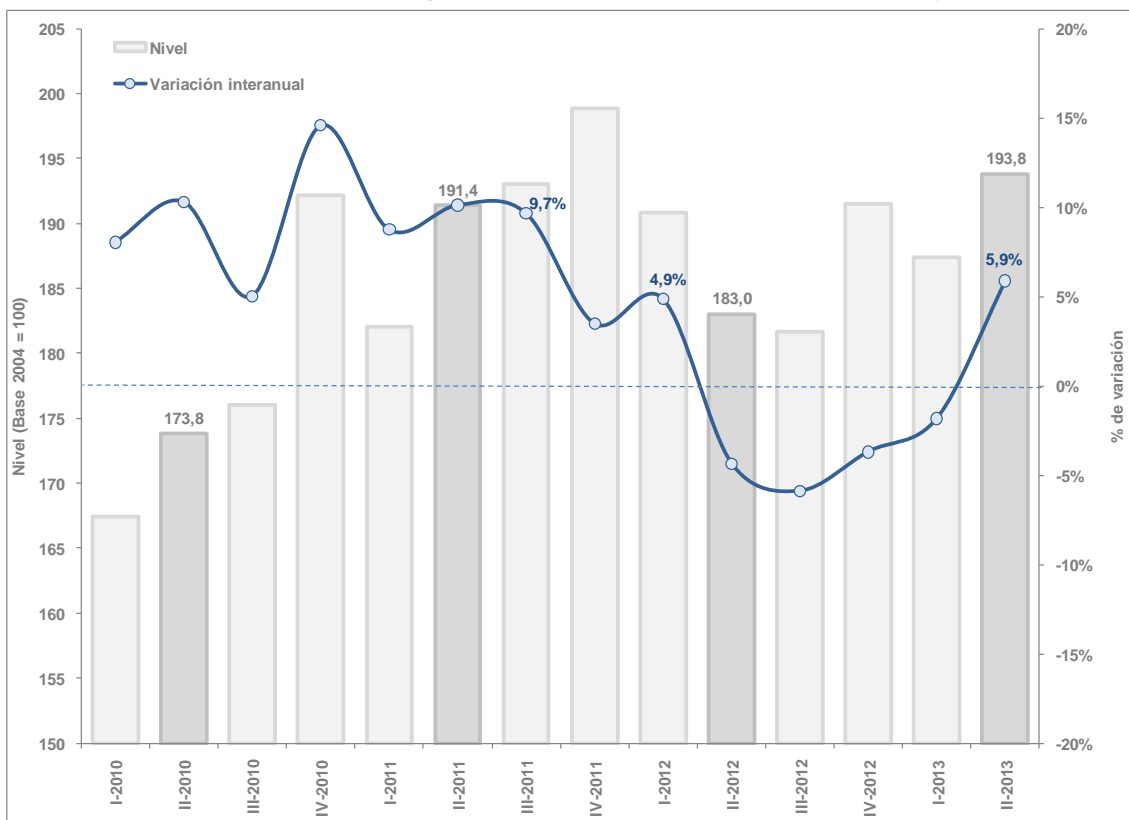
El indicador de referencia de la actividad de obras residenciales, el Bloque *Edificios para Vivienda* del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC), mantuvo en Junio su camino de crecimiento, aunque evidenció cierta desaceleración con respecto a las tasas de incremento exhibidos durante los últimos meses.

En Junio el nivel del índice alcanzó los 180,2 puntos básicos, lo que representa un crecimiento del 1,1% respecto de igual mes del año 2012. Así, el ritmo de crecimiento de Junio resultó inferior al observado durante los meses de Abril y Mayo, lo que se explica parcialmente por el hecho de que en ambos meses la variación se encontraba afectada por la base de comparación.

El mayor impulso para el crecimiento interanual del indicador estuvo dado por los mayores despachos de *pinturas para construcción*, seguidos por el *cemento portland* y el *hierro redondo para hormigón*, mientras que los *pisos y revestimientos cerámicos* mantuvieron su tendencia contractiva.

El segundo trimestre del año culminó así con un muy buen desempeño. El nivel promedio alcanzado por el Bloque *Edificios para vivienda* del ISAC fue de 193,8, con una expansión del 5,9% respecto de igual período del 2012, en lo que constituye la primera tasa de variación interanual positiva luego de cuatro trimestres de caídas consecutivas. De hecho, resulta necesario remontarse hasta el segundo trimestre de 2011 para encontrar una variación positiva de mayor intensidad (Gráfico I).

Gráfico I – ISAC Nivel General y Bloque Edificios para Vivienda. Promedio mensual y Variación interanual. Primer trimestre 2010 – Segundo trimestre 2013 (Índice Base 2004=100 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Junio 2012 – 2013

Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
<b>2012</b>					
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%	740.429	-16,3%
Septiembre	186,9	2,9%	-7,7%	620.679	-19,4%
Octubre	203,9	9,1%	1,9%	752.312	-4,8%
Noviembre	198,3	-2,7%	-3,6%	575.268	-16,9%
Diciembre	172,2	-13,2%	-9,7%	653.382	-5,3%
<b>2013</b>					
Enero	186,5	8,3%	-1,1%	466.324	-9,8%
Febrero	180,4	-3,3%	-1,3%	512.654	-4,6%
Marzo	195,2	8,2%	-3,0%	617.812	-4,8%
Abril	197,8	1,3%	10,1%	630.418	14,3%
Mayo	203,3	2,8%	6,4%	697.076	4,4%
Junio	180,2	-11,4%	1,1%	604.273	-4,5%
<b>Promedio Ene - Jun '05</b>	<b>105,7</b>	<b>-</b>	<b>10,7%</b>	<b>602.785</b>	<b>43,4%</b>
<b>Promedio Ene - Jun '06</b>	<b>131,5</b>	<b>-</b>	<b>24,4%</b>	<b>725.848</b>	<b>20,4%</b>
<b>Promedio Ene - Jun '07</b>	<b>138,4</b>	<b>-</b>	<b>5,3%</b>	<b>763.288</b>	<b>5,2%</b>
<b>Promedio Ene - Jun '08</b>	<b>152,8</b>	<b>-</b>	<b>10,4%</b>	<b>764.785</b>	<b>0,2%</b>
<b>Promedio Ene - Jun '09</b>	<b>156,3</b>	<b>-</b>	<b>2,3%</b>	<b>630.500</b>	<b>-17,6%</b>
<b>Promedio Ene - Jun '10</b>	<b>170,6</b>	<b>-</b>	<b>9,2%</b>	<b>554.243</b>	<b>-12,1%</b>
<b>Promedio Ene - Jun '11</b>	<b>186,7</b>	<b>-</b>	<b>9,4%</b>	<b>626.516</b>	<b>13,0%</b>
<b>Promedio Ene - Jun '12</b>	<b>187,0</b>	<b>-</b>	<b>0,1%</b>	<b>592.693</b>	<b>-5,4%</b>
<b>Promedio Ene - Jun '13</b>	<b>190,6</b>	<b>-</b>	<b>1,9%</b>	<b>588.093</b>	<b>-0,8%</b>

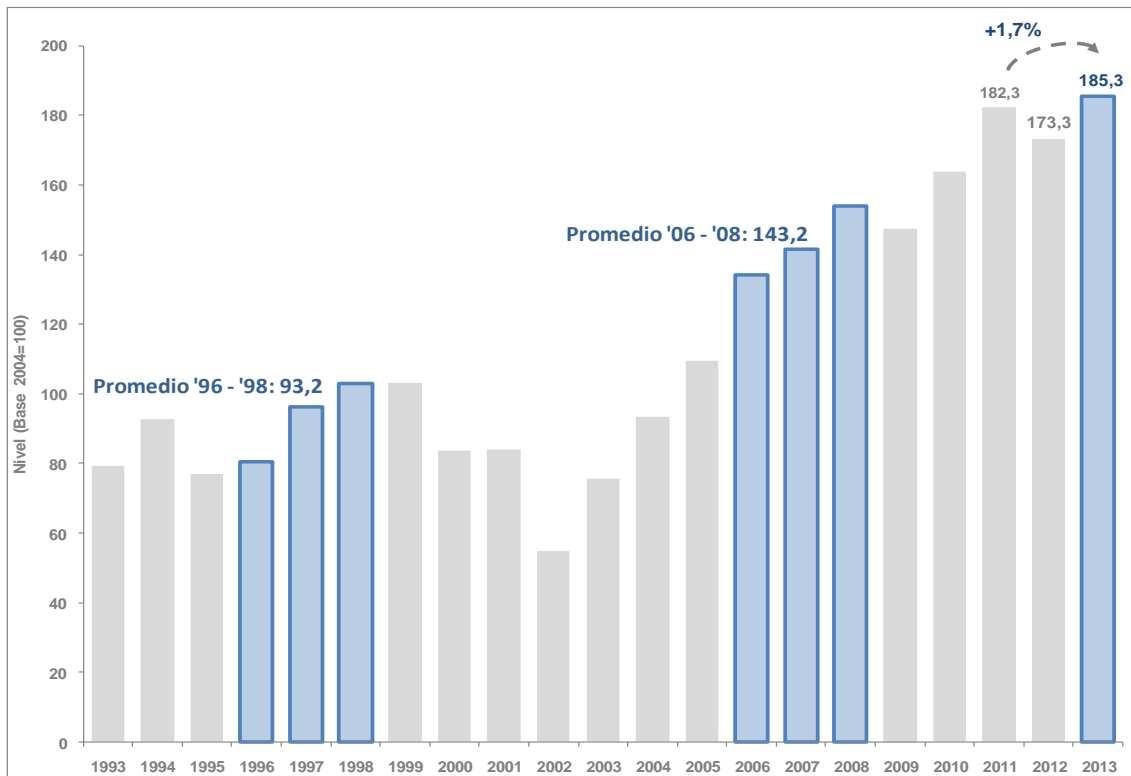
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Adicionalmente, **el nivel alcanzando durante el segundo trimestre de 2013 resulta el máximo registro para dicho período desde el inicio de la serie en el año 1993, situándose un 1,7% por sobre el anterior pico correspondiente al año 2011 (Gráfico II).**

De esta manera, al igual que se observara en el resto de la actividad económica, la evolución durante el segundo trimestre resultó muy positiva, impulsada sobre todo por los resultados de Abril tras lo cual se registró cierta disminución de la dinámica de crecimiento.

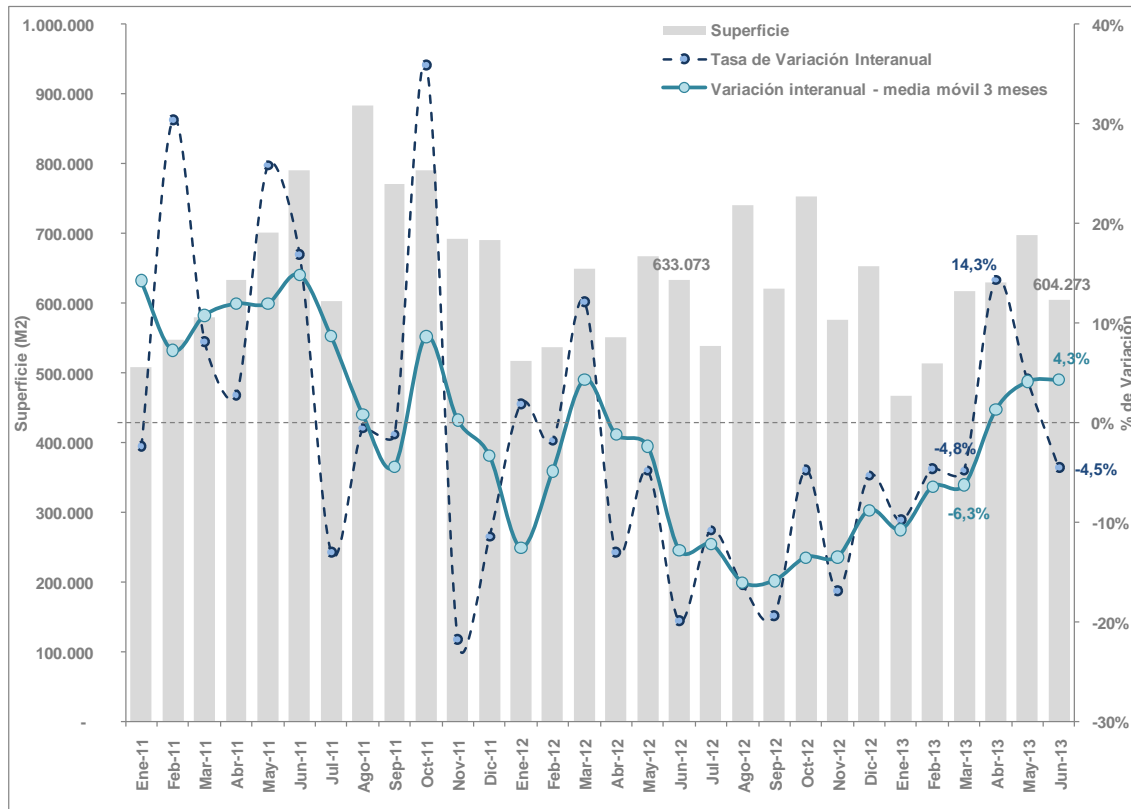
Los datos de los permisos de edificación vienen exhibiendo una dinámica similar a la ya descrita aunque, dada la naturaleza del indicador, con una volatilidad más acentuada. **Los permisos correspondientes a la muestra de 42 municipios de la estadística elaborada por el INDEC alcanzaron en Junio los 604.273 m<sup>2</sup> (Gráfico III), volumen que resulta inferior al de Mayo último (-13,3%) así como también al de igual mes del año 2012 (-4,5%).**

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

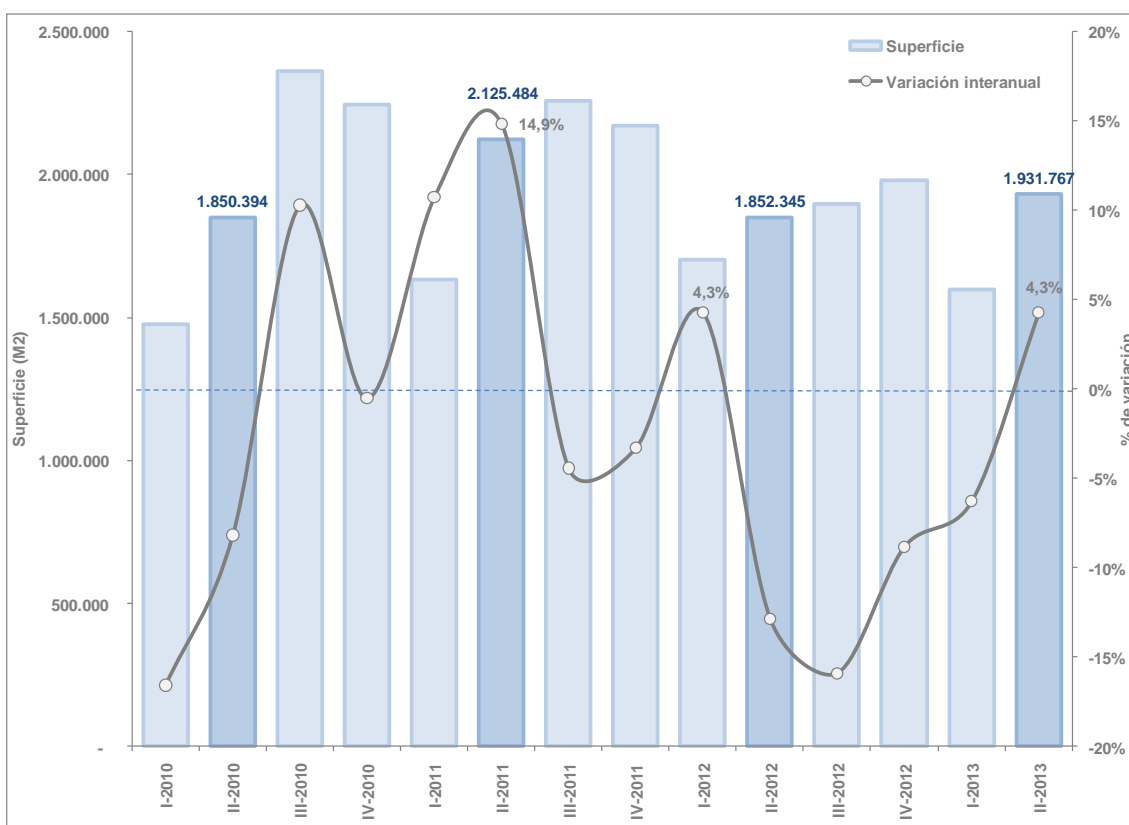


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

De todas formas, también en lo que respecta a este indicador de actividad, a pesar de que los resultados de Mayo y Junio fueron menos favorables que los de Abril último, **la evolución consolidada del segundo trimestre arroja una performance de crecimiento interesante**. Durante el período referido **la superficie estimada correspondiente a los permisos para la nómina de 42 municipios alcanzó a 1.931.767 m<sup>2</sup>, lo que supuso una expansión del 4,3% respecto del registrado en igual trimestre del año 2012**. De esta manera, tal como se observara en relación con los despachos de insumos, **también en los proyectos de edificación se da en el segundo trimestre del año la primera variación interanual positiva luego de cuatro períodos consecutivos de decrecimiento** (Gráfico IV).

El volumen exhibido también se sitúa por sobre el registrado en igual período del año 2010 (4,4%) aunque, a diferencia de lo analizado en el caso de los despachos de insumos, el actual no constituye un nuevo pico de actividad ya que es un 9,1% inferior al registro del segundo trimestre de 2011.

**Gráfico IV - Superficie permitida para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2010 – Segundo trimestre 2013 (en M2 y en %)**

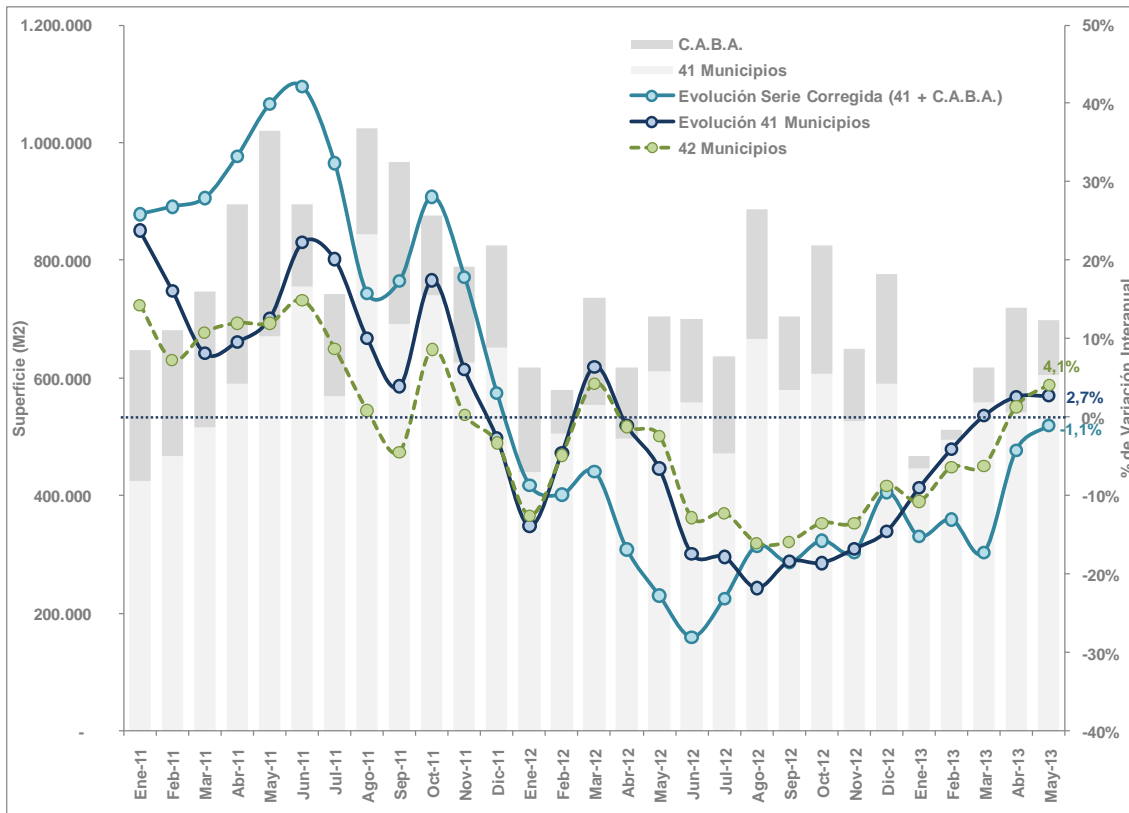


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Cuando se analiza la evolución de la Serie Corregida<sup>5</sup>, se observa igual tendencia hacia una mejora en la dinámica de la superficie permitida, aunque en este caso, los niveles actuales aún no logran superar a los de iguales meses de 2012. Aquí, el dato más destacable es que **el actual proceso de recuperación se encuentra sustentado en la evolución del conjunto de los 41 municipios, al tiempo que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúa exhibiendo magros resultados en términos de presentación de nuevos proyectos de edificación**.

<sup>5</sup> La pertinencia de la elaboración de una serie corregida se deriva de ciertas particularidades de índole estadística vinculadas con el cambio en la metodología de 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 Ciudad), los datos de superficie utilizados por el INDEC referidos a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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, además, con una diferente dinámica.

**Gráfico V – Superficie permitida para Construcción en 42 Municipios relevados por el INDEC, 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 de tres meses. Enero 2011 - Mayo 2013 (en M2 y en %)**



\* Elaborado según información de la DGEyC.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEyC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

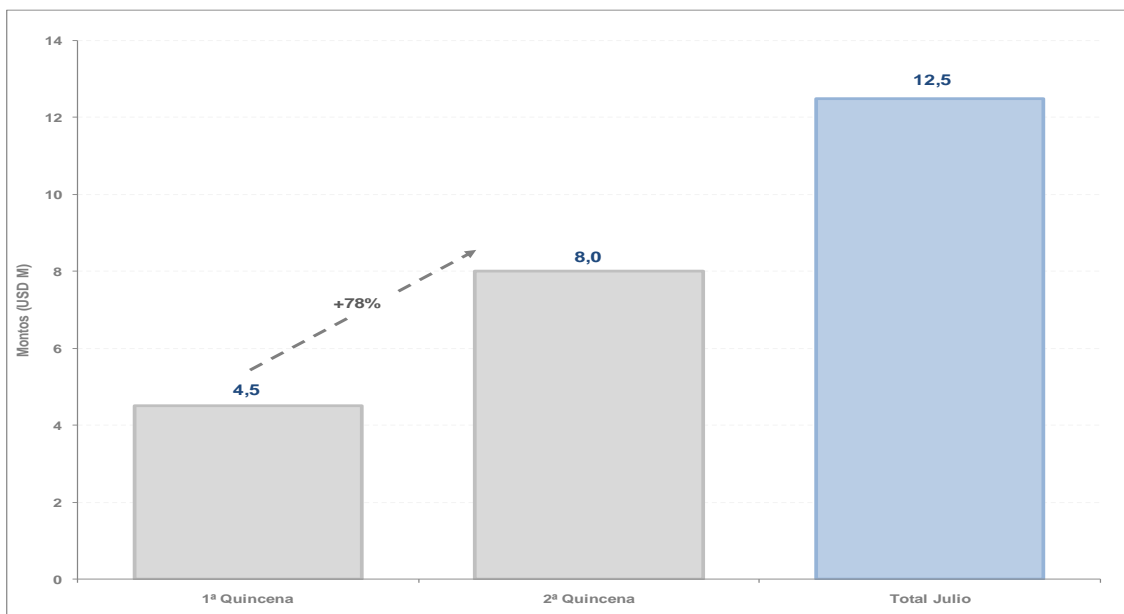
**En tanto el mayor avance en la ejecución de las obras vinculadas con el Programa de Crédito Argentino (Pro.Cre.Ar.), como la realización de refacciones y ampliaciones más el incremento en los niveles de ejecución de los diversos programas de inversión pública, parecen ser los principales factores que se encuentran por detrás de la actual mejora en la actividad sectorial.** Como se analizara el año pasado al momento de anunciarse el Pro.Cre.Ar, resultaba esperable que el impacto sobre la actividad de la construcción recién comenzara a reflejarse en el 2013, así como también era esperable que por las características del plan, **el impacto se manifestara en un primer momento más intensamente en términos de demanda de materiales que de crecimiento en el empleo registrado sectorial.**

De esta manera, la actividad sectorial se recupera por el sendero previsto, **tendencia que resulta esperable se mantenga en lo que queda del año**, al tiempo que otros factores como la reactivación de la actividad económica y las nuevas inversiones vinculadas al proceso de exteriorización de fondos a través del recientemente creado Certificado de Inversión (CEDIN) pueden contribuir a mejorar aún más este panorama.

En este sentido, el 1 de Julio se inició el plazo de tres meses para ejecutar las operaciones de exteriorización de fondos en dólares y suscribir los Certificados de Inversión (CEDIN). En la segunda quincena de aplicación, se suscribieron aproximadamente USD 8 Millones, lo que supone un incremento del 78% por sobre el registro de la primera quincena de Julio. Así, en su primer mes de operatoria este instrumento canalizó USD 12,5 Millones, de los cuales un 30% ya fueron canjeados por divisa norteamericana tras haber sido aplicados, todos ellos, en operaciones inmobiliarias<sup>6</sup>. En este sentido, se destaca que aún no se registraron operaciones de este instrumento en el mercado secundario. El 23 de Agosto se realizó la primera oferta de venta de CEDIN no aplicados en la Bolsa de Comercio de la Ciudad de Buenos Aires, que no encontró compradores al monto solicitado.

<sup>6</sup> Al 21 de Agosto la suscripción de los CEDIN se acercaba a los 36 millones de dólares.

Gráfico VI – Montos suscriptos de Certificados de Inversión (CEDIN). Nivel quincenal y mensual. Julio de 2013 (en Millones USD)



Fuente: Elaboración IERIC en base a TELAM.

A su vez, durante Julio 16 empresas<sup>7</sup> se inscribieron en el registro de Proveedores de Materiales para la Construcción, el que servirá al momento de aplicar los CEDIN a la financiación de nuevas construcciones o refacciones.

### Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>8</sup>

Los proyectos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúan sin dar muestras de una recuperación de los volúmenes regulares de actividad del distrito. Así, **luego de registrar una sensible mejora en el mes de Abril, la cantidad de permisos solicitados (y, en consecuencia la magnitud de la superficie comprometida), volvió a decaer en los meses subsiguientes.**

**El segundo trimestre del año efectivamente da cuenta de un registro de actividad superior al observado durante los primeros tres meses del 2013, no obstante lo cual los niveles resultan muy escasos en términos de la comparativa histórica (Gráfico VII).**

Así, la superficie solicitada acumulada durante el primer semestre resulta un registro bajo no sólo respecto de la performance del año 2012 sino también en comparación con los observados en los últimos diez años. Como puede observarse en el Gráfico VIII, **el número de solicitudes de permisos para edificar realizadas hasta el mes de Junio resulta prácticamente la mitad del correspondiente a igual período del año pasado (-45,5%), al tiempo que también constituye el nivel más bajo de la última década quedando por debajo, incluso, de los registros correspondientes a los años 2004 y 2010.**

<sup>7</sup> Barugel Azulay, Loma Negra, Petroquímica Comodoro Rivadavia, Dema, Ferva, Cerámicos Norte, Cefas, Vidriería Argentina, Prepan, Akzo Nobel Argentina, Sintoplast, Imepho, Ferrum, Ilva, Cerámica Alberdi y Aluar Aluminio. <http://www.telam.com.ar/notas/201308/27383-los-proveedores-de-insumos-para-la-construccion-deberan-registrarse-para-poder-operar-con-los-cedin.html>

<sup>8</sup> 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.

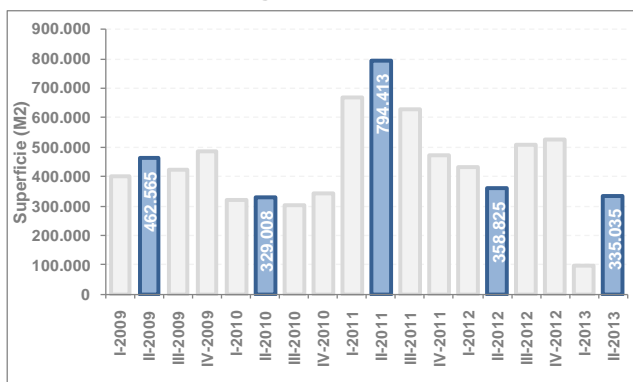


**Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas, para multivivienda y total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Junio 2012 - 2013 (en cantidad y en M2)**

Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
<b>2012</b>					
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%	740.429	-16,3%
Septiembre	186,9	2,9%	-7,7%	620.679	-19,4%
Octubre	203,9	9,1%	1,9%	752.312	-4,8%
Noviembre	198,3	-2,7%	-3,6%	575.268	-16,9%
Diciembre	172,2	-13,2%	-9,7%	653.382	-5,3%
<b>2013</b>					
Enero	186,5	8,3%	-1,1%	466.324	-9,8%
Febrero	180,4	-3,3%	-1,3%	512.654	-4,6%
Marzo	195,2	8,2%	-3,0%	617.812	-4,8%
Abril	197,8	1,3%	10,1%	630.418	14,3%
Mayo	203,3	2,8%	6,4%	697.076	4,4%
Junio	180,2	-11,4%	1,1%	604.273	-4,5%
Promedio Ene - Jun '05	105,7	-	10,7%	602.785	43,4%
Promedio Ene - Jun '06	131,5	-	24,4%	725.848	20,4%
Promedio Ene - Jun '07	138,4	-	5,3%	763.288	5,2%
Promedio Ene - Jun '08	152,8	-	10,4%	764.785	0,2%
Promedio Ene - Jun '09	156,3	-	2,3%	630.500	-17,6%
Promedio Ene - Jun '10	170,6	-	9,2%	554.243	-12,1%
Promedio Ene - Jun '11	186,7	-	9,4%	626.516	13,0%
Promedio Ene - Jun '12	187,0	-	0,1%	592.693	-5,4%
Promedio Ene - Jun '13	190,6	-	1,9%	588.093	-0,8%

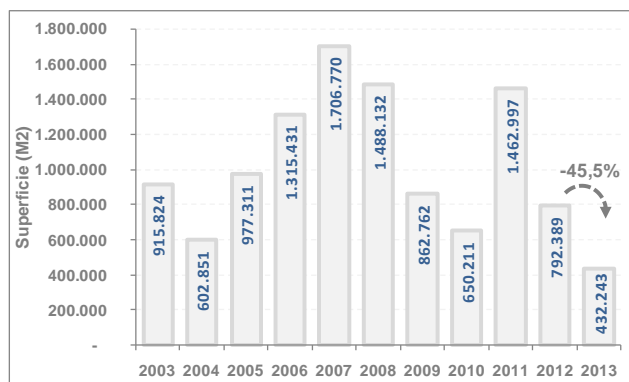
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

**Gráfico VII - Superficie solicitada para Construcción. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel. Primer trimestre 2009 – Segundo trimestre 2013 (en M2)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

**Gráfico VIII - Superficie solicitada para Construcción. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel acumulado anual. Enero - Junio 2003 / 2013 (en M2)**



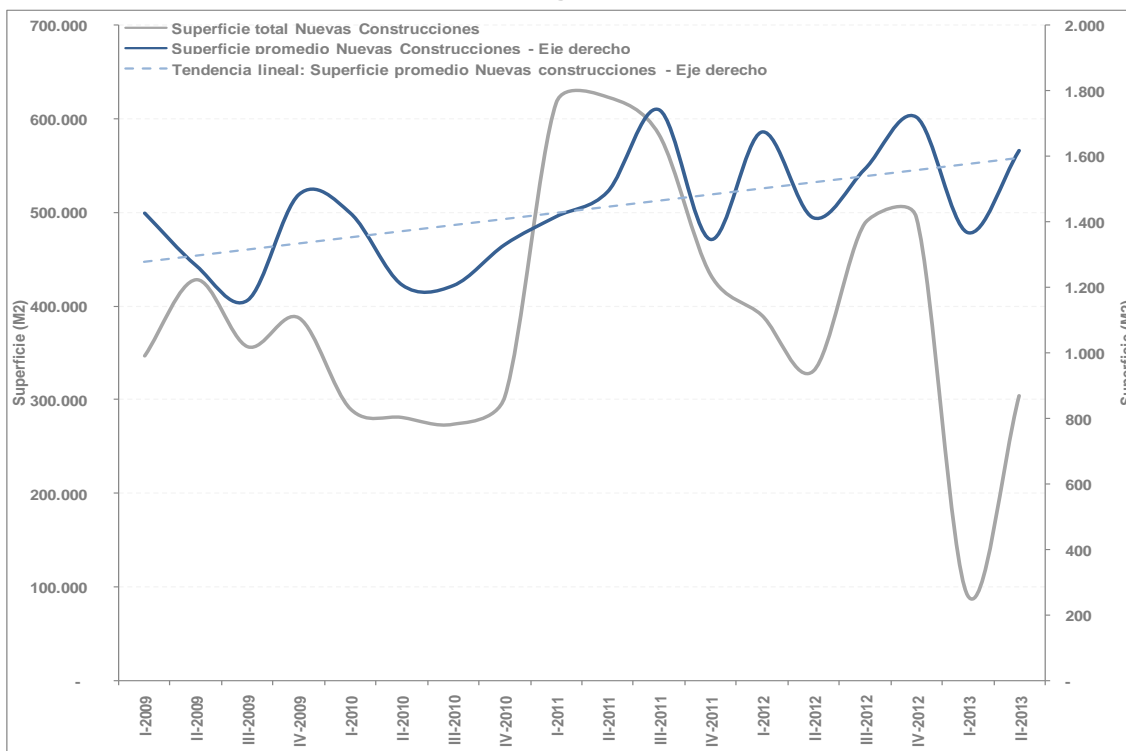
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

La escasez de nuevos proyectos de edificación en la Ciudad constituye un fenómeno influenciado (aunque no determinado) por el nuevo escenario de circulación de divisas abierto tras el cambio en la regulación de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios.

Estas nuevas condiciones desde ya afectaron la concreción de operaciones en un mercado, como el porteño, con altos índices de dolarización de sus activos inmuebles. Sin embargo, no constituyen el único factor explicativo de la evolución reciente. **En este distrito, el impacto negativo del cambio en el contexto macroeconómico se montó sobre un conjunto de elementos estructurales que ya determinaban tendencias contractivas previamente**, dando lugar a una fuerte reducción de las operaciones inmobiliarias en esta Ciudad, siendo mucho más acentuada que en otras jurisdicciones del país.

El alto nivel de dolarización de las propiedades usadas y los lotes no construidos en un contexto en el cual - como mencionáramos en el apartado anterior - los propietarios poseen la capacidad de aguardar ante la expectativa de mejores precios de venta en el futuro, junto con la dinámica que presentó la cotización de la divisa norteamericana en el mercado paralelo (que impactó fuertemente en la demanda que espera un ajuste en los valores de los inmuebles), minaron las condiciones de inversión en nuevos proyectos de edificación en la Ciudad resultando en una menor realización de operaciones y consecuentemente de presentación de nuevos proyectos<sup>9</sup>. En este sentido se observa que **si bien la evolución del tamaño promedio de las nuevas presentaciones evidencia una mayor volatilidad vinculada con la disminución del nivel de actividad, lo cierto es que se mantiene vigente la tendencia al incremento del mismo**, lo que en líneas generales se traduce en una utilización más intensiva del terreno (Gráfico IX).

**Gráfico IX - Superficie solicitada para Nuevas Construcciones. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel trimestral y promedio por permiso. Primer trimestre 2009 – Segundo trimestre 2013 (en M2)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

**Resulta importante señalar que esta evolución observada en términos de los permisos de edificación no implica que los volúmenes de ejecución de obra hayan mermado en igual magnitud.** Si bien la actual coyuntura plantea un escenario nada favorable para el futuro, ya que supone un volumen más reducido de stocks de proyectos, no presentan un impacto de igual magnitud en el esquema de negocios de nuevas construcciones. En este sentido, **no resulta esperable encontrar movimientos abruptos en términos de ejecución al menos por el momento, siendo que no existen tendencias que den lugar a que los proyectos actualmente en cartera y sobre todos aquellos que se encuentran en etapa de obra discontinúen su proceso de ejecución.**

<sup>9</sup> Recordar que además durante 2011 hubo una importante recomposición del stock de proyectos presentados.

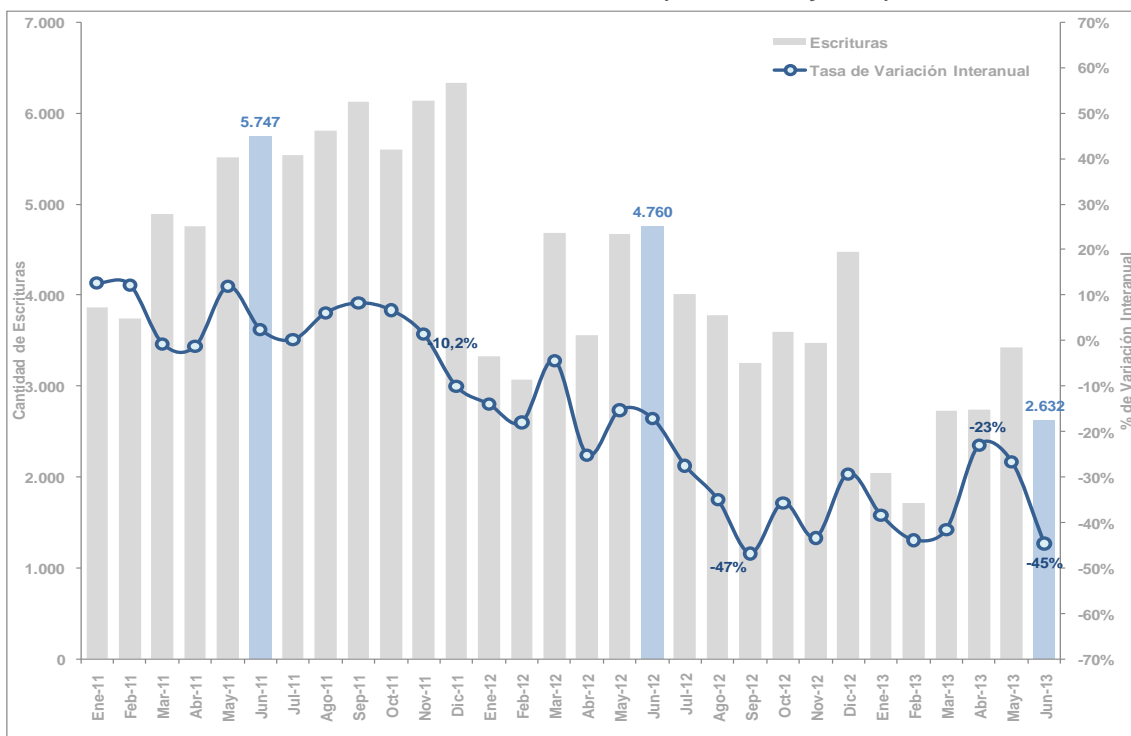
Los datos de empleo resultan coincidentes con esta visión de que la magnitud de la contracción observada en la compraventa de inmuebles y, recientemente, en el número de las solicitudes de permisos de edificación, no puede ser extrapolada a la evolución de la actividad general del sector de la construcción en la Ciudad. Como se mencionara en el apartado correspondiente, **el empleo registrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se encuentra en la actualidad en recuperación** (la cantidad de puestos de trabajo en Junio resulta tan sólo 1,3% inferior a la de un año atrás) constituyendo, además, uno de los distritos que durante los últimos meses ha influido positivamente en la evolución nacional. En línea similar se encuentran los datos de **despacho de cemento**. En este caso, **los volúmenes de consumo durante los primeros cinco meses del año tuvieron un crecimiento del 4,9% en relación a igual período de 2012**.

### La compraventa de inmuebles

A diferencia de lo ocurrido durante los últimos dos meses en donde se apreciaba una mejora conjunta en los mercados inmobiliarios de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, en Junio se retornó al escenario previo de divergencia entre ambas evoluciones. Así, **mientras que en el caso de la Provincia la performance de Junio continuó con la mejora de los niveles de actividad (traducida en una continua desaceleración de la tasa de caída de la cantidad de escrituras celebradas), en la Ciudad la situación se empeoró respecto de los meses previos**, retornando a los niveles de caída observados en Marzo último.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron **2.632 Escrituras de compraventa de inmuebles durante el mes de Junio**, lo que supone una peor performance frente al repunte de Mayo (-23,1%) y también en la comparativa interanual (-44,7%). En este último caso, la performance del mercado durante los meses de Abril y Mayo generaba cierta expectativa positiva a partir de una intensa reducción del ritmo de contracción. **En Junio, se revierte dicha mejora retornando a los niveles previos (-44,7%)**. Si bien no resulta esperable que la situación actual empeore en mayor grado (dados los bajos volúmenes de operaciones que ya se registran actualmente) parece encontrarse lejos aún de un sendero de recuperación (Gráfico X).

Gráfico X – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2011 – Junio 2013 (en cantidad y en %)

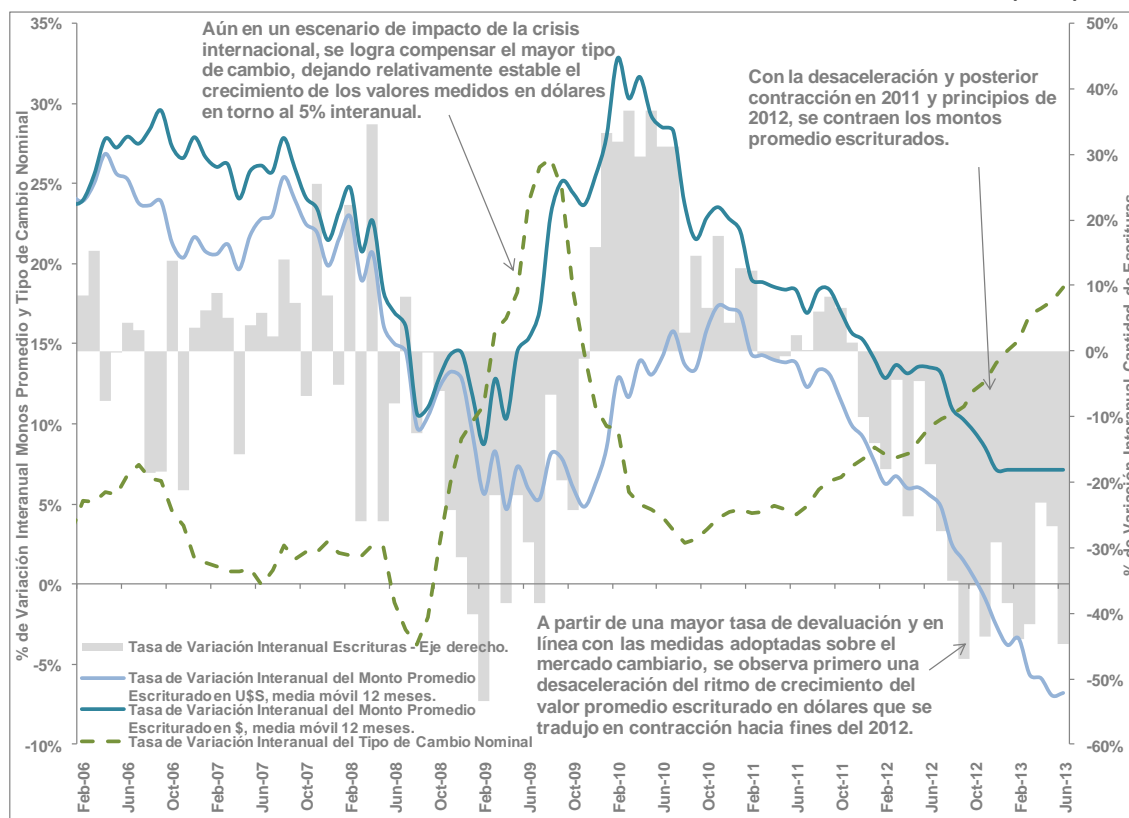


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Las operaciones efectivamente realizadas durante el mes, presentaron una mayor concentración en los segmentos de mayor valor (superiores a los \$500.000), lo que dio lugar a una recuperación del monto promedio escriturado medido en dólares estadounidenses. **Este alcanzó en Junio**

los USD 108.032, lo que supone superar por primera vez luego de cuatro meses la barrera de los USD 100.000 y, además, constituye el registro más alto desde el mes de Marzo de 2012. De todos modos, más allá de lo acontecido particularmente en el caso del mes bajo análisis, **la tendencia observada es de una estabilización de los montos promedio registrados en pesos, lo que supone una contracción de los mismos medidos en dólares** (Gráfico XI).

Gráfico XI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2006 – Junio 2013 (en %)

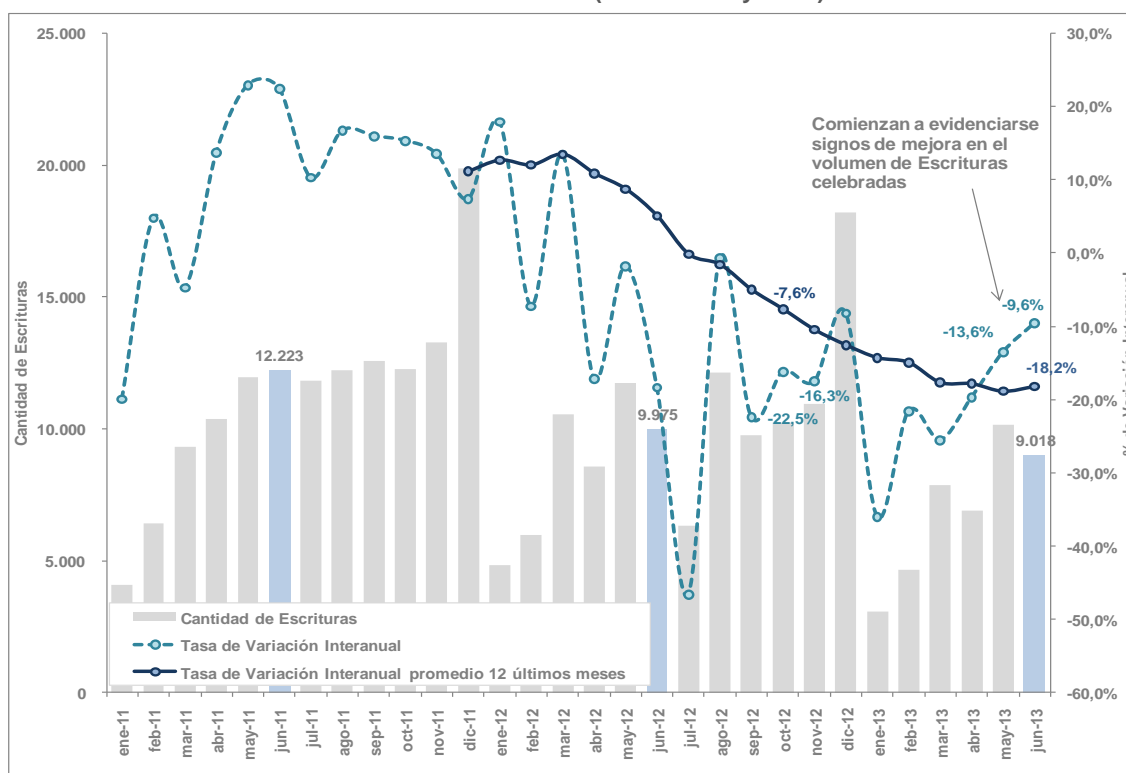


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**En la Provincia de Buenos Aires**, por otra parte, el nivel de actividad volvió a dar indicios positivos. En Junio se registraron **9.018 operaciones inmobiliarias**, lo que supone una **contracción del 9,6%** en comparación con igual mes del año 2012.

De esta manera, **la performance de la actividad inmobiliaria en la Provincia mantuvo la tendencia a desacelerar el porcentaje de contracción, marcando por tercer mes consecutivo una reducción del ritmo de caída de la cantidad de operaciones celebradas.** La tendencia de mediano plazo (reflejada en la tasa de variación interanual del promedio de los últimos 12 años) también refleja un cambio respecto a lo observado hasta el momento. Así, como puede verse en el Gráfico XII se estabilizó durante los últimos dos meses, con una leve mejora en Junio.

Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2011 - Junio 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 compraventa de inmuebles da cuenta que **más allá de verse una cierta corrección de los valores expresados en divisa norteamericana, el mayor ajuste se da en términos de disminución de las cantidades operadas.**

Uno de los factores principales que explica esta evolución es que en líneas generales, **el mayor impacto de las medidas de administración del mercado cambiario se da sobre las operaciones vinculadas a inmuebles usados**, ya que por un lado son las que presentan un índice mayor de dolarización y, por otro, se trata de operaciones en las cuales, en el actual contexto, el vendedor no se encuentra mayormente compelido a la realización del inmueble en el mercado (cosa que sí acontece en el caso de los desarrolladores). En este punto, al igual que aconteció en otras situaciones de contracción del volumen de actividad del mercado inmobiliario, **muchos propietarios optaron por volcar sus unidades al mercado de alquileres antes que resignar a una caída en los valores de venta pretendidos.** Esta dinámica se profundizó con la aceleración de la devaluación observada a través del dólar paralelo, ya que **dió lugar a una brecha cada vez más profunda entre los valores de realización pretendidos por los vendedores y los ofrecidos por los compradores potenciales.**

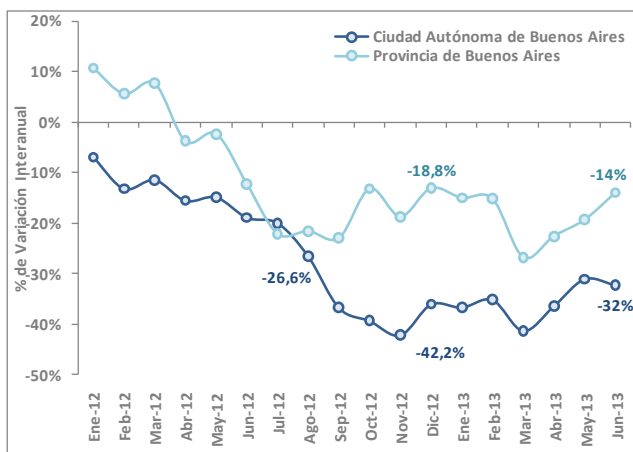
El alto peso que tienen las operaciones de compraventa de inmuebles usados dentro de la operatoria habitual en la Ciudad y el hecho de que en este distrito exista un patrón cultural de mayor arraigo a la divisa norteamericana como reserva de valor, constituyen dos de los factores que influyen en que ésta Ciudad sea de las jurisdicciones más afectada en términos de la evolución de su nivel de actividad. 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, al tiempo que también su dinámica resulta poco generalizable al total nacional.

En este sentido, resulta útil la comparativa entre la evolución seguida por la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires en relación con la celebración de Escrituras de compraventa de inmuebles. **Los datos correspondientes al mes de Junio continúan la profundización de la divergencia existente entre las dinámicas seguidas por dichos distritos.** Como puede verse en el Gráfico XIII, la dinámica del nivel de actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resulta mucho más contractiva que la registrada en la Provincia, hecho que refuerza los impactos diferenciales observados hasta el momento y que resultan más marcados al analizar el comportamiento consolidado del primer semestre.

**Las operaciones registradas en los primeros seis meses del año en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resultaron 36,4% inferiores a las correspondientes a igual período de 2012, mientras**

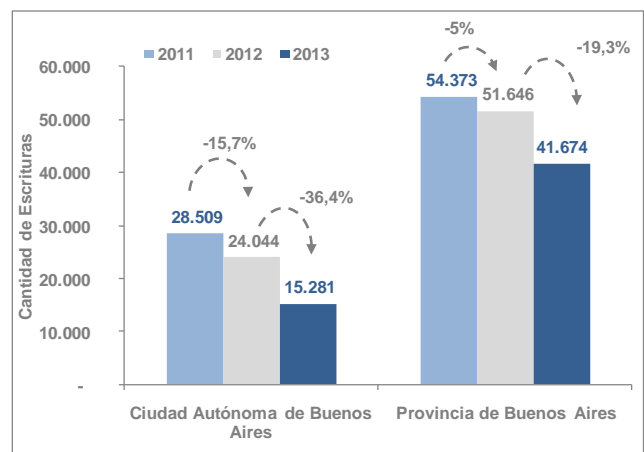
que igual comparativa en la provincia arroja una reducción de magnitud sustancialmente más reducida (19,3%). Este diferencial se amplía si se toma en consideración que en ambos distritos se parte de diferentes puntos de comparación. Así, mientras que en la Ciudad la contracción actual se da sobre un período que ya evidenciaba una reducción sustancial del nivel de actividad (-15,7% interanual), en el caso de la Provincia en los primeros seis meses del 2012 el volumen de operaciones registradas resultó tan sólo un 5% menor a la observada en igual período de 2011 (Gráfico XIV).

**Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Media móvil de los últimos tres meses. Enero 2012 – Junio 2013 (en %)**



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

**Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Enero – Junio 2011 / 2013 (en cantidad)**



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

Dentro de las plazas del interior, Córdoba - que se caracteriza por interesantes propuestas de financiamiento para la compra de inmuebles - presenta desde el mes de Abril caídas crecientes en la venta de productos financiados. Según datos del **Índice de Ventas de Inmuebles en Córdoba elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC)**, las ventas financiadas en Julio cayeron un 38% en forma interanual (48,6% en el caso de departamentos y casas), porcentajes que se reducen al 17,9% si se toman los primeros siete meses del año (-16,6% si se consideran sólo los departamentos y casas). Destaca además el hecho que **durante Julio, primer mes del período establecido para el blanqueo de capitales, no se registraron operaciones con CEDIN.**

Digamos finalmente que a pesar que las restricciones de acceso al mercado cambiario en un inicio afectaron fundamentalmente a la actividad de compraventa de inmuebles usados, lo cierto es que **la consolidación de un mercado paralelo de divisas y, en especial, su dinámica de continua ampliación de la brecha de cotización en relación a la vigente en el mercado oficial afectó crecientemente a los nuevos desarrollos.** El dólar como mecanismo de atesoramiento históricamente constituyó una alternativa de inversión competitiva para la construcción. En este sentido, la dinámica de valorización continua registrada en el mercado paralelo durante los primeros meses de 2013 lo consolidó como la alternativa de inversión más rentable, absorbiendo flujos o bien dando lugar a cierto aplazamiento de decisiones de inversión.

Como se mencionó en la introducción, **la entrada en operaciones del CEDIN plantea ciertas posibilidades de que se concrete un nuevo impulso a la actividad sectorial tanto en términos de la emergencia de nuevos desarrollos (o el impulso de algunos existentes que no contaban hasta el momento con financiamiento), como en la posibilidad de cierto incremento en el volumen de operaciones inmobiliarias realizadas** (fundamentalmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires). Sin embargo, cabe destacar que **la entrada en vigencia del instrumento no implicaría necesariamente una reversión del proceso de pesificación de las operatorias ya que supone el ingreso al mercado de un stock de fondos, y no plantea una modificación del esquema general.** Adicionalmente, cabe destacar que el impacto sobre el nivel de actividad en el caso del segmento inmobiliario podría esperarse hacia el cuarto trimestre del año, postergándose hasta inicios del año 2014 en lo que a la actividad de nuevas construcciones se refiere.

## ► Glosario de Términos utilizados.

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