

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 89

Correspondiente al período Enero – Febrero 2013

Buenos Aires | Marzo 2013

▶ Resumen Ejecutivo	2
▶ Marco General	2
▶ Situación Laboral	3
▶ Situación Inmobiliaria.....	4

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

Marco General

▶ La Construcción	6
▶ Evolución de los bloques de la Construcción.....	8
▶ Empresas Constructoras	11
▶ Costos.....	15
▶ Perspectivas a futuro	17
▶ La Construcción en las Cuentas Nacionales	20
▶ La Construcción en el Empleo	26

Situación Laboral en la Construcción a Enero 2013

▶ El empleo agregado en la Construcción	30
▶ Empleo por tamaño de empresa.....	32
▶ La situación del empleo sectorial por provincia.....	34
▶ El salario en la Construcción	38
▶ Salario real.....	42

Situación del Mercado Inmobiliario

▶ La Construcción en el país	44
▶ Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	51
▶ La compra – venta de inmuebles	51

Glosario de Términos utilizados

▶ Glosario de Términos Utilizados	54
---	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 89

Marzo 2013

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La serie desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) inició el 2013 con una caída del 0,5% mensual. Este descenso contrasta con el incremento del 1,6% que registrara en igual período del año pasado.
- El ISAC en su versión con estacionalidad comenzó el año con una caída del 1,9% interanual, apoyada por una baja generalizada en el volumen de despachos de insumos. En este marco, y como no ocurría desde Septiembre de 2012, todos los bloques que conforman el indicador evidenciaron en Enero tasas interanuales de signo negativo.
- Salvo el caso de *Construcciones petroleras* que se contrajo más de un 12%, para el resto de las tipologías el retroceso en Enero fue uno de los menos pronunciados de los últimos tiempos.
- El consumo de Cemento culminó el primer bimestre del año 2013 con un crecimiento del 4,6% interanual, alcanzando en consecuencia una nueva marca histórica, dado que superó en un 1,6% el nivel de consumo del primer bimestre de 2011.
- A diferencia del ISAC, el Índice elaborado por el Grupo Construya mostró en Enero un incremento del 2,4% respecto de igual mes de 2012. Y en Febrero, al igual que aconteció con el consumo de cemento, aceleró su ritmo de expansión, llegando al 4% interanual. Este indicador privado acumuló así en el primer bimestre del año un crecimiento del 3,1% interanual, que se contrapone a la caída del 3,5% con la que había culminado el mismo período de 2012.
- En Febrero, el número de empresas que desarrolla su actividad en la Industria de la Construcción superó la barrera de las 25 mil, pero se ubicó un 1,1% por debajo del registro de igual mes del año pasado.
- Esta mayor tasa de retroceso se explica por lo que acontece en las jurisdicciones más pobladas del país. En efecto, el número de empresas en el subgrupo de las *Grandes Jurisdicciones* descendió en Febrero un 1,5%, mientras que en el *Resto* de las jurisdicciones lo hizo apenas un 0,3%.
- Considerando las *Formas jurídicas* en que se organizan las firmas constructoras, se advierte que son fundamentalmente las *Personas físicas* las que impulsan la baja, mientras que las *Sociedades Anónimas* y las *Sociedades de Responsabilidad Limitada* se mantienen en sendero positivo.
- Al analizar el tipo de actividad predominante bajo la cual las empresas manifiestan insertarse en el proceso de obra, son las que lo hacen como *Contratistas* o *Subcontratistas* las que absorben la caída, mientras que las *Constructoras* elevan marginalmente su número.
- Como en los últimos meses, la mitad de las jurisdicciones del país tiene actualmente menos firmas en actividad que un año atrás, mientras que la otra mitad ha visto incrementarse su universo empresario. Se destaca lo que acontece en la región del NOA, donde todas sus jurisdicciones están en expansión.
- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC tuvo en Febrero un incremento del 0,8% mensual, el más elevado desde Agosto del año pasado. De esta manera, la variación interanual promedio de los últimos doce meses se mantiene en un nuevo intervalo del 24-25%.

- Para los Materiales, la variación interanual promedio de los últimos doce meses superó la barrera del 14%, y en consecuencia alcanzó su máximo nivel desde Marzo de 2009. Sin embargo esta tasa continúa siendo unos 5 p.p. más baja que la observada en 2008. De allí se desprende que el mayor ritmo de aumento que evidencian en la actualidad los costos de construcción es el resultado de una aceleración en la velocidad de crecimiento de los costos de la Mano de obra.
- Mientras que entre 2002 y 2008 el Sector de la Construcción fue el de mayor crecimiento de la economía nacional, con tasas de variación anual acumuladas cercanas al 19%, en los últimos cuatro años el promedio no alcanzó al 2% anual.
- A partir del año 2008 el Valor Agregado generado por la Construcción (a precios constantes) ha crecido a menor ritmo comparado con otros sectores de actividad y esto ha provocado que el sector haya disminuido su incidencia dentro del PBI nacional, pasando de representar el 6,3% en 2007 al 5,4% en 2012.

Situación Laboral

- La cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante Enero de 2013 fue de 382.375. Esto implica una relativa estabilidad respecto del nivel observado en Diciembre (-0,6%), al tiempo que representa una contracción del 6,8% en comparación con la situación vigente un año atrás.
- Enero no sólo resulta el segundo mes consecutivo de disminución de la tasa de caída interanual del empleo registrado, sino que además durante este período se observa una sustancial mejora en la variación del empleo respecto del mes anterior.
- La contracción acumulada desde Noviembre último fue del 4,6%. De esta manera, el nivel de retracción del empleo resulta de menor intensidad al observado un año atrás y similar al correspondiente al comienzo del año 2010.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en las empresas de plantel superior a los 500 trabajadores creció un 5,3% respecto de Diciembre último, tasa de expansión que supera a la del número de empresas incluidas en el segmento.
- El promedio de trabajadores por empresa en Enero fue de 13,2, lo que implica un crecimiento del 1,3% respecto de Diciembre. Estos datos denotan un cierto proceso de recuperación en aquellas obras de mediana y gran envergadura en las que tienen mayor participación los grandes empleadores, lo que supone un indicio positivo respecto de la evolución del nivel de actividad en el futuro inmediato.
- Tanto la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como la mayor parte de los distritos correspondientes a la Región Centro del país (el Interior de la Provincia de Buenos Aires y las Provincias de Córdoba y Santa Fe) continuaron desacelerando la contracción interanual de sus puestos de trabajo registrados.
- En Córdoba, luego de alcanzar un pico máximo de su caída en Abril de 2012 (-18,7%) comenzó un proceso de intensa recuperación de puestos de trabajo y por ende una desaceleración de su caída interanual, registrando en Enero un volumen de empleo sólo un 4,9% inferior al de un año atrás.
- En los municipios del Gran Buenos Aires el nivel de empleo en Enero de 2013 resultó un 9,5% inferior al observado doce meses atrás (tasa de contracción que supera la media nacional del 6,8%), mientras que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la disminución fue solo del 6,1%.
- Lejos de su rol estabilizador ejercido durante el inicio del actual proceso de desarrollo de la actividad sectorial, el Gran Buenos Aires (que concentra el 20% del total de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción) se ha constituido en uno de los principales factores que traccionan a la baja el nivel de empleo en todo el país.
- El salario promedio percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción fue en Enero de \$ 5.171,8. Así el promedio salarial inició el 2013 con un crecimiento interanual del 24,4%. La variación respecto de Enero de 2012 resulta afectada por el hecho de que en dicho mes se iniciaron los pagos correspondientes a la gratificación no remunerativa de fin de año 2011, motivo por el cual la base de comparación resulta más elevada. Este hecho además continuará afectando en los próximos meses al reducir la tasa de crecimiento salarial.

- Durante Enero, casi la mitad de los trabajadores registrados percibieron un salario superior a los \$4.000, al tiempo que 47.376 trabajadores (un 12,4% del total) obtuvo una remuneración por encima de los \$8.000. Esto indica que la cantidad de trabajadores situados en la franja de mayores niveles salariales creció en el año un 79,6%.
- Si bien se mantiene la tendencia general de que el segmento de firmas de mayor tamaño relativo (es decir, el de aquellas que emplean una mayor cantidad de trabajadores) exhibe el mayor nivel de salario nominal y el ritmo de crecimiento salarial más acelerado, en el resto de los segmentos se observa una fuerte heterogeneidad derivada de los cambios de las firmas hacia otras escalas.
- Con excepción de los casos que se ubican en los extremos, el crecimiento salarial presenta un patrón relativamente homogéneo a lo largo del país, hecho que contrasta con lo que acontece con el nivel del empleo registrado.
- San Juan es un caso que marca una excepción donde el incremento salarial está muy vinculado al nivel y tipo de actividad que se está desarrollando en la Provincia. En este sentido, el mayor peso respecto a igual período del año pasado de las obras de infraestructura (fundamentalmente vinculadas a la minería) son factores a tener en cuenta para comprender el crecimiento interanual del 50,7% evidenciado en Enero.

Situación Inmobiliaria

- El *Bloque Edificios para Vivienda* del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) registró en Enero un nivel de 186,5 puntos, lo que al tiempo que supone una contracción en la comparación interanual, también constituye la mejor performance desde Octubre último.
- El nivel de este indicador en el primer mes del año resultó sólo levemente inferior al promedio correspondiente a todo el 2012, aún cuando el mismo incluye aquellos meses que por factores estacionales presentan un volumen de actividad superior al de un mes de Enero.
- El buen desempeño observado en el Cemento se explica exclusivamente por el crecimiento del despachado en bolsa, el que se encuentra fuertemente vinculado a las obras de arquitectura y a las remodelaciones, siendo este uno de los segmentos donde resulta esperable observar un impacto más directo de la ejecución del plan PROCREAR en su modalidad de beneficiarios con terreno propio, además de los programas públicos de edificación de vivienda y realización de obras de mejoras y refacciones.
- El volumen total de superficie permisada en la nómina de 42 municipios relevados por el INDEC alcanzó en enero de 2013 los 498.424 m², un 3,6% por debajo de lo registrado en igual mes de 2012. De esta manera la tendencia de fuerte estabilización del ritmo de caída de la superficie involucrada en los nuevos permisos de edificación desemboca en Enero en una abrupta desaceleración, siendo la tasa de contracción de ese mes la más baja desde Mayo último.
- Con los datos disponibles a Diciembre de 2012, se aprecia que la dinámica del conjunto de 41 municipios (los relevados por el INDEC sin incluir a la Ciudad de Buenos Aires) resulta más favorable que la de la Ciudad Autónoma provocando, por tanto, un cierto efecto de moderación de la caída en el total general de superficie.
- De todas maneras, también el aglomerado de 41 municipios presenta un volumen de metros cuadrados inferior al evidenciado durante 2011. Si bien la comparativa interanual se encuentra afectada por el hecho de que el año base constituye - como ya se ha señalado para el caso de otros indicadores -un pico máximo de actividad, lo cierto es que el total de la superficie del 2012 se encuentra un 5,1% por debajo de la correspondiente al año 2008.
- En el Gran Buenos Aires, resulta destacable la dinámica observada en los municipios ubicados al sur de la Capital Federal. En 2012 se observó un crecimiento en la magnitud de los permisos de edificación tanto en Berazategui como en Quilmes, siendo el proceso mucho más intenso en este último. Allí el volumen de superficie permisada durante el 2012 resultó un 64,8% superior al registrado durante el 2011.

- En Enero el nivel de solicitudes de permisos de edificación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue muy bajo. Los datos oficiales de la Ciudad dan cuenta de un total de 21 presentaciones que involucran una superficie de 21.120 m². Estos valores, los menores de la serie que se inicia en Enero de 2003, no pueden considerarse todavía como indicativos reales de la evolución de los proyectos de edificación en la Ciudad.
- En el mes se celebraron 3.092 Escrituras de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires, nivel que resultó un 36,1% inferior al observado durante Enero de 2012. Respecto a los volúmenes negociados la caída fue similar: el monto total escriturado ascendió a \$ 834,5 Millones, un 38,3% menos que el observado un año atrás.
- Las ventas de departamentos y casas en Córdoba se recuperan tras un período de importante disminución. Dicha performance se encuentra principalmente influenciada por la evolución de los inmuebles adquiridos con financiamiento (sea bancario o provisto por los propios desarrolladores del proyecto) al tiempo que los no financiados también comienzan a evidenciar cierta mejora en su evolución, aunque aún se ubican en terreno negativo.