

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 91

Correspondiente al período Marzo – Abril 2013

Buenos Aires | Mayo 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	9
▶ Empresas Constructoras	13
▶ Costos	18
▶ Perspectivas a futuro	20

Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2013

▶ El empleo agregado en la Construcción	23
▶ Empleo por tamaño de empresa	25
▶ La situación del empleo sectorial por provincia	28
▶ El salario en la Construcción	32
▶ Salario real	36

Situación del Mercado Inmobiliario

▶ La Construcción en el país	38
▶ Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	41
▶ La compra – venta de inmuebles	43

Glosario de Términos utilizados

▶ Glosario de Términos Utilizados	47
---	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 91

Mayo 2013

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Durante el mes de Marzo la serie desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) se elevó un 2,2% mensual, cifra que representa la cuarta suba en forma consecutiva. Para hallar una secuencia similar, es necesario retrotraerse a finales de 2010 y principios de 2011.
- A lo largo de estos cuatro meses el indicador acumuló un alza del 6,4%, alcanzando el nivel más elevado desde Enero de 2012. Así, luego de tres trimestres consecutivos con caídas en 2012 que rondaron entre el 4,5% y el 5% interanual, el ISAC culminó el primer trimestre del año con un incremento del 0,7%.
- Contrariamente a lo acontecido con la versión desestacionalizada, la serie con estacionalidad (que usamos para analizar la evolución de los diversos bloques que componen el ISAC) mostró una caída del 2,9% mensual, la más alta en lo que va del año. Cabe destacar que esta serie está afectada por la mayor cantidad de feriados en el mes de Marzo en relación al año anterior.
- Este retroceso se observa en el conjunto de los bloques que componen el indicador, pero resulta más marcado en el de *Otras obras de infraestructura*. Al contrario, cuando se contempla la variación interanual acumulada durante el primer trimestre del año, se corrobora que son las *Obras viales* y los *Edificios para vivienda* los que acusan los descensos más pronunciados.
- Hasta el mes de Marzo, el crecimiento interanual acumulado del consumo de cemento ascendía apenas al 1,4%, afectado por una baja interanual del 3,9% registrada ese mes. Pero en Abril mostró una suba del 21% -la más importante desde Mayo de 2011-, llevando el alza acumulada en el primer cuatrimestre al 6%.
- De esta manera el consumo de cemento ha alcanzado un nuevo pico histórico, promediando en el primer cuatrimestre las 890 mil toneladas, superando las 880 mil registradas en igual periodo de 2011.
- El Índice Construya había mostrado en Marzo una fuerte caída del 5,9% mensual, la más significativa desde Septiembre del año anterior. Sin embargo, los datos correspondientes al mes de Abril arrojaron un salto positivo del 13,7%, el más elevado desde Septiembre de 2011, llevando el crecimiento acumulado en el año al 3,2%.
- El número de firmas que desarrolla su actividad en la Industria de la Construcción fue en Abril de 25.662, lo que supuso un descenso del 0,8% en relación al registro de igual mes del año pasado. Pero por primera vez desde Mayo de 2012 la tasa de variación interanual resulta por segunda vez consecutiva más favorable que la del mes anterior.
- El conjunto de las cuatro grandes jurisdicciones (Ciudad y Provincia de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba) ha mantenido e incluso elevado el ritmo de retroceso de la cantidad de empresas durante los últimos meses. Del otro lado, las Restantes Jurisdicciones han evidenciado una apreciable mejora, a punto tal que en Abril, por primera vez desde Agosto pasado, han retornado a la senda del crecimiento, mostrando un alza interanual del 0,7%.
- La reciente moderación del ritmo de caída -antes del vencimiento de la renovación anual de credenciales empresarias que tendrá lugar en Mayo- se explica fundamentalmente por un descenso en la velocidad de contracción de las firmas registradas como *Personas físicas*, que en Abril cayó, por primera vez desde Octubre de 2012, por debajo del 3%.
- Desde Febrero, para las empresas *Constructoras* se duplicó su marginal tasa de expansión (de 0,2% en ese mes a 0,4% en Abril) y para las *Contratistas* se redujo su caída del 2,1% al 1,6%.

- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Abril una suba del 14,9% interanual y del 0,6% mensual, la más suave de los últimos tres meses. En particular, fue menor que el incremento del 2,9% evidenciado en Marzo, luego que el índice incorporara, de manera retroactiva, las sumas no remunerativas acordadas en ese mes.
- El aumento del ICC-INDEC en Abril estuvo principalmente motorizado por el alza en el rubro *Materiales*, que por tercer período consecutivo se elevó un 1,2%, nivel de variación mensual en el que, con algunas excepciones, se viene ubicando desde Febrero del año pasado.
- Pese a haber acelerado su ritmo de aumento durante los últimos meses, el capítulo *Materiales* del ICC sigue siendo el que contribuye a moderar la dinámica de crecimiento de los costos, ya que en el acumulado de los últimos 12 meses se ubica en el intervalo del 14-15% anual.
- La principal diferencia que en relación a 2012 se viene observando en la evolución de los costos de construcción es que, medidos en dólares, estos han dejado de crecer. Este cambio responde más a una aceleración de la tasa de depreciación de la moneda nacional que a una moderación del movimiento alcista de los precios.

Situación Laboral

- El empleo formal en la Industria de la Construcción volvió a expandirse durante el mes de Marzo, alcanzando a 394.852 puestos de trabajo registrados. Este nivel representa un crecimiento del 2,1% respecto de Febrero.
- Entre Febrero y Marzo se recuperaron 11.500 puestos de trabajo registrados y se completaron 4 meses consecutivos de desaceleración en la tasa de caída interanual, la que pasó del -8,6% en Noviembre último a -5,2% en Marzo.
- Durante Marzo, los medianos y grandes empleadores del sector continuaron siendo los que evidenciaron el mayor dinamismo en términos de generación de nuevos puestos de trabajo. La mejora en los niveles de empleo en el conjunto de las empresas de mayor tamaño relativo junto con la progresiva estabilización de la cantidad de puestos de trabajo en los establecimientos de menores dimensiones, constituye el principal elemento que explica el actual desempeño del empleo sectorial.
- Las empresas con plantales superiores a los 100 trabajadores fueron las más dinámicas durante Marzo, alcanzando en dicho mes su mayor nivel desde Mayo de 2012.
- El promedio de puestos por empresa alcanzó en Marzo a 13,4 trabajadores, completando así tres meses de expansión consecutiva y evidenciando un ritmo más acelerado que el del total del empleo sectorial.
- Las firmas de mayor tamaño relativo (más de 500 empleados) son las únicas que experimentaron un crecimiento en su participación respecto al total del empleo sectorial. Esta clase de empresas - que constituyen un 0,2% del total de empleadores de la Construcción - ocupó durante el primer trimestre del año al 10,6% del total de los trabajadores registrados.
- El crecimiento del volumen de empleo sectorial en Marzo se encontró ampliamente difundido a lo largo del territorio nacional, siendo que 22 de las 25¹ jurisdicciones dieron cuenta de una variación positiva en la cantidad de trabajadores registrados respecto de Febrero último.
- El mayor aporte a la creación de nuevos puestos de trabajo fue realizado por las jurisdicciones de las regiones Metropolitana y Centro, que en conjunto explican un 42,7% del total del incremento observado en Marzo.
- La performance del empleo en la Región Centro se deriva de la mejora registrada en cada una de las provincias que la componen. En este sentido, en todas ellas se observa un proceso de creación de nuevos puestos de trabajo en el inicio de 2013 que lleva a que al mes de Marzo se hayan prácticamente recuperado los volúmenes de empleo de Noviembre último.

¹ En el presente Informe se analizan separadamente las evoluciones del Gran Buenos Aires y el resto de la provincia homónima resultando de esto que el territorio nacional quede subdividido en un total de 25 jurisdicciones.

- Sólo seis jurisdicciones exhibieron un volumen de empleo superior al observado en Marzo del 2012: Catamarca (+23%), Misiones (+9,6%), Neuquén (+7,3%), La Pampa (+7,3%), Tierra del Fuego (+6,7%) y San Juan (+6,1%). En el extremo opuesto se destacan las provincias de Jujuy (-21,5%), Salta (-20%), Chaco (-19,2%), San Luis (-18,3%), Tucumán (-15,6%) y La Rioja (-13,5%).
- El salario promedio percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción fue de \$5.350,9 en Marzo. Este nivel supuso una expansión del 22,9% en comparación con igual mes de 2012.
- En la actualidad la mitad de los trabajadores percibe un salario superior a los \$4.000 (un 52%), mientras que un 12,8% del total se sitúa por sobre los \$8.000. De esta manera, en un año la proporción de trabajadores que obtienen remuneraciones por sobre esta cifra se expandió un 57,6%.
- Las negociaciones colectivas han tenido un gran protagonismo en la dinámica salarial de los trabajadores de la construcción, que se expresa en una relativa homogeneidad de las tasas de crecimiento en las diversas jurisdicciones, a pesar de presentarse un escenario de fuerte heterogeneidad en la evolución de los niveles de actividad.

Situación Inmobiliaria

- El dato más relevante del mes de Mayo en lo que a la evolución de este segmento se refiere, se vincula con los anuncios realizados en torno a la creación del Certificado de Inversión (CEDIN).
- Se conoce que es intención de las autoridades económicas generar un mercado secundario de comercialización de este instrumento financiero que posibilite su adquisición con moneda doméstica. La articulación de este mercado y su operatoria en condiciones de razonable liquidez, puede proveer a los inversores un atractivo adicional para volcar sus recursos a esta alternativa, incluso representando un incentivo para la inversión en nuevos desarrollos por sobre la adquisición de inmuebles finalizados.
- El indicador de evolución de la construcción de tipo residencial dio cuenta en Marzo de un interesante crecimiento por sobre los niveles de los meses previos. El Bloque Edificios para Vivienda del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) alcanzó un nivel de 195,2 puntos básicos. Este valor constituye el segundo registro más importante para un mes de Marzo desde el inicio de la serie en el año 1993.
- La serie de superficie permisada en la nómina de 42 municipios publicada por el INDEC dio cuenta de una progresiva desaceleración en la tasa de caída interanual. Así luego de evidenciar una contracción del 20% en Junio respecto a igual mes de 2012, dicha comparativa da cuenta de una baja de tan sólo un 6% en Marzo último.
- La evolución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resulta el principal factor que impulsa hacia la baja al indicador general, ya que en el conjunto de los 41 municipios restantes el nivel de contracción es menos intenso.
- La superficie solicitada para edificar en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires exhibió una leve mejora en Marzo respecto de los registros correspondientes a los primeros dos meses del año. De todas maneras, el volumen de presentaciones (51) que abarcaron una superficie total de 58.594 m² resulta exiguo para este distrito.
- Con estos datos, la Ciudad finaliza el primer trimestre del año con el registro de permisos solicitados más bajo desde el año 2003.
- Esta evolución observada en la Ciudad en los permisos de edificación no implica que los volúmenes de ejecución de obra hayan mermado en igual magnitud. No resulta esperable observar 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 stock y sobre todos aquellos que se encuentran en etapa de obra discontinúen su proceso de ejecución.
- Por lo tanto, 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.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se inscribieron 2.730 Escrituras de compraventa de inmuebles durante el mes de Marzo. Este volumen resulta un 41,7% inferior al registrado un año

atrás. Así, el mercado inmobiliario de este distrito continúa exhibiendo una dinámica de fuerte contracción, acumulando 16 meses de variaciones interanuales negativas.

- En paralelo al comportamiento de la actividad inmobiliaria, también se observa una evolución negativa en los valores negociados. En Marzo el monto total escriturado alcanzó los \$1.311,7 Millones, lo que implica una reducción interanual del 41,3%.
- La tendencia más interesante es la observada en términos de la evolución del monto promedio escriturado en dólares. Éste alcanzó en el mes bajo análisis los USD 94.505, lo que constituye el valor más bajo desde Noviembre último y se coloca un 13,7% por debajo del registrado un año atrás.
- Durante el mes de Marzo se celebraron 7.860 Escrituras de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires, registro que al tiempo de superar los volúmenes observados en los primeros dos meses del año resultó un 25,6% inferior al correspondiente a igual mes del año 2012.
- La evolución del mercado inmobiliario de la Provincia continúa como el de la Ciudad, con una dinámica fuertemente contractiva y en progresiva aceleración.
- Los resultados consolidados para el primer trimestre de 2013 dan cuenta que mientras la Ciudad Autónoma muestra una contracción del 41,3% y es su segunda caída interanual consecutiva, en la Provincia el volumen total de escrituras celebradas se contrae a un ritmo más moderado (-26,8%), pero comparado con un período (el primer trimestre de 2012) dónde aún se registraba una variación interanual positiva.
- El comportamiento observado en el mercado inmobiliario no presenta signos negativos en todas las plazas del país. Según el Índice de Ventas de Inmuebles en Córdoba elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), las ventas de departamentos y casas en Córdoba se recuperan en el inicio del 2013 tras un período de fuerte desaceleración hacia fines del año pasado. Dicha performance, responde en realidad a la evolución de la adquisición de inmuebles con financiamiento (sea este bancario o provisto por los propios desarrolladores del proyecto) al tiempo que los no financiados se ubican aún en terreno negativo (aunque con una mejora en su dinámica).