

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 92

Correspondiente al período Abril – Mayo 2013

Buenos Aires | Junio 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.....	7
▶ Evolución de los bloques de la Construcción.....	12
▶ Empresas Constructoras	14
▶ Costos.....	20
▶ Perspectivas a futuro	22

Situación Laboral en la Construcción a Abril 2013

▶ El empleo agregado en la Construcción	24
▶ Empleo por tamaño de empresa.....	27
▶ La situación del empleo sectorial por provincia	29
▶ El salario en la Construcción	33
▶ Salario real.....	37

Situación del Mercado Inmobiliario

▶ La Construcción en el país	39
▶ Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	43
▶ La compra – venta de inmuebles	44

Glosario de Términos utilizados

▶ Glosario de Términos Utilizados	49
---	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 92

Junio 2013

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La actividad constructora experimentó en Abril su primera caída luego de cuatro meses consecutivos al alza. Durante ese mes la serie desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) retrocedió un 2,3% mensual, luego de acumular un incremento del 7% entre Noviembre y Marzo.
- Sin embargo, al considerar la variación interanual se corrobora que el indicador logró su tercera suba consecutiva, elevándose un 3,6% por encima del nivel de igual mes de 2012.
- Fruto de esta secuencia de aumentos interanuales, la variación interanual acumulada por el ISAC (versión con estacionalidad) se ubicó, por primera vez desde Abril de 2012, en terreno positivo. En efecto, tomando el período Enero-Abril, el ISAC acumuló un alza del 1,7% interanual.
- En los primeros cinco meses del año el consumo de cemento se elevó un 7,7% respecto a igual período de 2012, alza que contrasta sensiblemente con el descenso del 6,2% que evidenciaba en igual lapso del año pasado. Particularmente en Mayo mostró un incremento del 14,5% interanual, favorecido esto porque la comparación se realiza con un mes de 2012 en el que la caída había sido del 11,8%.
- Si en lugar de comparar con Mayo de 2012 se lo hiciera con igual mes de 2011, se comprobaría un crecimiento de apenas el 1%, porcentaje prácticamente idéntico al que se desprende de la comparación Enero-Mayo 2013 en relación a 2011.
- Entre Enero y Abril el consumo de cemento en bolsa tuvo un crecimiento de 8,7% interanual (-3,3% en igual periodo de 2012), mientras que el consumo a granel apenas se elevó un 1,3% (-6,8% en 2012).
- El consumo de cemento en bolsa creció prácticamente en todo el país, a excepción de dos provincias del NEA (Chaco y Formosa) y dos de la Región Patagónica (Neuquén y Santa Cruz).
- Por el contrario, el consumo a granel presenta una dinámica mucho más heterogénea, ya que son nueve las jurisdicciones en que disminuye respecto al 2012 y, además, con variaciones interanuales más extremas tanto de signo negativo como positivo.
- La mejora que refleja el ISAC en los primeros cuatro meses de 2013 (+1,7%) viene dada, fundamentalmente, por el comportamiento que muestran los bloques más ligados a la obra pública. *Otras obras de infraestructura* es el que más se expande en lo que va del año (3,6%), pero además, junto a *Obras viales* y *Edificios para otros destinos*, son los tres bloques que evidencian una evolución más favorable que el año pasado –patrón de comparación que, por cierto, contribuye en parte a explicar la mayor tasa de expansión-.
- La moderada suba que denota *Edificios para vivienda* (1%), así como su negativo contraste con los guarismos de un año atrás (1,9%), no sólo se diferencia de lo que acontece con la mayor parte del resto de los bloques del ISAC y con el consumo de cemento, sino también con la marcha del *Índice Construya*, indicador que mostró en Mayo su cuarta suba interanual en los últimos cinco meses.
- El proceso anual de renovación de credenciales de las empresas inscriptas en el IERIC arrojó resultados positivos. Contrariamente a la caída que se venía evidenciando en base al padrón conformado a partir del último proceso de renovación, la cantidad de empresas Constructoras en Mayo de 2013 se incrementó un 7,1% interanual, casi el triple del 2,4% que mostrara en Mayo de 2012.
- Aun obviando el retroceso registrado en el número de empresas durante el 2009, la tasa de crecimiento anual acumulado se ha reducido en los últimos años, aunque la comparación se realizó sobre niveles inusualmente elevados: mientras que entre 2005 y 2008 la misma fue del 17,2%, entre 2010 y 2013 ha sido del 8,1%.

- Entre las Formas Jurídicas empresarias, fue *Personas Físicas* la tipología que más se elevó: su incremento fue del 10,1%, contra apenas el 0,6% de un año atrás. Sin embargo, las otras Formas Jurídicas más importantes que representan el 52,1% del universo empresarial, como ser *Sociedades Anónimas* y *Sociedades de Responsabilidad Limitada* también presentaron aumentos mayores a los de un año atrás.
- El crecimiento es también generalizado a nivel territorial. Tan sólo la Ciudad de Buenos Aires registró menos firmas que un año atrás. Esta es otra diferencia importante con lo que acontecía doce meses antes, cuando poco menos de la mitad de las jurisdicciones (11) mostraba signo negativo en sus tasas de variación interanual.
- Otro matiz importante tiene que ver con el tamaño de las jurisdicciones que impulsan la expansión. Mientras que en mayo de 2012, el conjunto de las Grandes jurisdicciones crecía el doble que las Restantes, la relación se invirtió, y ahora las Restantes jurisdicciones (+11,7%) más que duplicaron la tasa de crecimiento de las Grandes (+5%).
- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Mayo una suba de 0,7% mensual, un porcentaje marginalmente superior al 0,6% de Abril, al tiempo que la variación interanual fue del 18,9%.
- Aunque fue más elevada que la de Abril, el incremento de Mayo implicó que por tercera vez en los últimos cuatro meses la variación interanual se ubicara por debajo del 20%.
- Se advierte que la suba de Mayo estuvo fundamentalmente motorizada por el rubro *Materiales*. De hecho, la novedad del mes tuvo justamente que ver con el hecho de que este capítulo experimentó un alza del 1,4% interanual, la más pronunciada desde Junio de 2008.

Situación Laboral

- La cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante el mes de Abril alcanzó los 401.281, lo que supone una importante expansión respecto a Marzo último (+1,8%).
- Con el positivo comportamiento del empleo en estos últimos tres meses se recuperaron 18.000 puestos de trabajo registrados, al tiempo que la comparación con la situación vigente en 2012 no cesa de mejorar. En este sentido, se destaca que se completaron cinco meses consecutivos de reducción en la tasa de contracción interanual, la que pasó del -8,6% en Noviembre de 2012 al -2,3% en Abril último.
- Con los datos de Abril se alcanzaron tres meses consecutivos de crecimiento en el volumen de empleo registrado, hecho que no se observaba desde fines del año 2011.
- De todas maneras, el promedio de empleo durante los primeros cuatro meses de 2013 tan sólo supera al registrado durante los años 2009 y 2010.
- El mayor dinamismo en términos de generación de nuevos puestos de trabajo continuó concentrándose en los medianos y grandes empleadores, no obstante lo cual se evidenciaron variaciones positivas a lo largo de casi la totalidad de los segmentos empresarios.
- La cantidad de puestos promedio alcanzó en Abril el nivel de 13,6 trabajadores completando así cuatro meses de expansión consecutiva. De esta manera, el promedio de empleo registrado por las firmas constructoras alcanzó el mayor nivel desde el mes de Junio de 2012.
- El subconjunto de los establecimientos de mayor tamaño relativo (aquellos que superan los 2.000 trabajadores) son los que aportan mayor dinamismo en la recuperación del empleo sectorial. Es en estas empresas donde se ha registrado la evolución más favorable de los últimos meses, destacándose que en la actualidad el volumen de trabajadores es similar al observado durante el primer semestre del año 2011.
- El crecimiento del volumen de empleo sectorial en el mes de Abril se encontró ampliamente difundido a lo largo del territorio nacional, siendo 21 de las 25¹ jurisdicciones del país las que dieron cuenta de una variación positiva en la cantidad de trabajadores registrados respecto del mes precedente.

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.

- El mayor aporte a la creación de nuevos puestos de trabajo fue realizado por las jurisdicciones de la Región Metropolitana y la Región Centro, que en conjunto explican casi la mitad del total de puestos generados en Abril (47,5%).
- Vuelve a destacarse el crecimiento del empleo sectorial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que al igual que en Marzo resulta el distrito que más aporta a la creación bruta de puestos registrados. Asimismo, la evolución del Gran Buenos Aires también constituye un dato positivo para la dinámica actual y futura del sector registrando un crecimiento del 1% mensual durante Abril.
- La Provincia de Córdoba continúa dando muestras de una importante recuperación del empleo sectorial. Esta jurisdicción fue responsable del 12% del total de nuevos puestos de trabajo generados durante Abril y del 6,4% del total durante los primeros cuatro meses del año.
- En las provincias del Norte y Cuyo, por otra parte, se observa una intensa recuperación. Mientras que Salta y Misiones realizaron un aporte significativo a la creación de empleo durante Abril, San Juan y también Misiones lo hicieron a lo largo del primer cuatrimestre del año.
- Con la información correspondiente al mes de Abril se amplía la cantidad de jurisdicciones que presentan un volumen de empleo superior al de igual período del 2012. Este es el caso de nueve distritos: La Pampa (+24,8%), San Juan (+17,3%), Catamarca (+16,8%), Misiones (+13,7%), Neuquén (+9,1%), Córdoba (+5,6%), Tierra del Fuego (+4,7%), Santiago del Estero (+1,6%) y Entre Ríos (+0,6%).
- El salario promedio percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción fue en Abril de \$ 5.581, nivel que supuso una recuperación en su dinámica expansiva con una variación interanual del 31,7%.
- En dicho mes se registraron desplazamientos en la cantidad de puestos desde las escalas salariales más bajas hacia las superiores, con excepción de aquella que abarca a los obreros con remuneraciones inferiores a los \$900, escala que incluye a los trabajadores que se desempeñan por períodos inferiores a un mes.
- En la actualidad más de la mitad de los trabajadores percibe un salario superior a los \$4.000 (54%), mientras que un 13,9% del total se sitúa por sobre los \$8.000. De esta manera en un año la proporción de trabajadores que obtienen remuneraciones por sobre esa cifra se expandió un 77%.
- A nivel territorial, se destaca el gran protagonismo de las negociaciones colectivas en la dinámica salarial actual, que se expresa por una relativa homogeneidad en las tasas de crecimiento salarial de las diversas jurisdicciones dentro de un escenario con fuerte heterogeneidad de los niveles de actividad.

Situación Inmobiliaria

- El Bloque Edificios para Vivienda del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC), indicador que estima el desempeño de la ejecución de obras residenciales a partir de la evolución de los despachos de un conjunto de insumos representativos de las mismas, alcanzó en Abril los 197,8 puntos básicos, lo que supone un incremento del 10,1% interanual.
- El registro logrado por el indicador durante el mes bajo análisis no sólo implica una mejora respecto de los meses previos sino que constituye un nivel elevado en términos históricos. El valor alcanzado resulta el más alto para un mes de Abril en la serie que se inicia en el año 1993.
- El primer cuatrimestre del año culmina con un crecimiento del 1% respecto a igual período de 2012, presentando incluso un 1,3% menos de días hábiles. Así los primeros cuatro meses de 2013 registran un nuevo máximo histórico en términos de despachos de insumos para la edificación residencial.
- Tanto el mayor avance en la ejecución de las obras vinculadas con el Programa de Crédito Argentino (Pro.Cre.Ar), más la ejecución de *refacciones y ampliaciones* y 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.
- Durante el mes de Abril la estimación de la serie de superficie permitida en la nómina de 42 municipios presentada por el INDEC alcanzó los 622.876 m², lo que supone una expansión del 13% en comparación con igual mes de 2012. De esta manera, este indicador registró la primera variación interanual positiva luego de 12 períodos consecutivos de contracción.

- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires no ha evidenciado un rol destacado dentro de esta performance, ya que por el contrario la evolución de la superficie solicitada para edificar en dicho distrito ha presentado en el primer trimestre del año una caída de considerable magnitud. En este sentido dejó de constituir el destino excluyente de las inversiones en construcción del sector privado, abriendo paso a una mayor distribución territorial de los nuevos emprendimientos.
- Durante Abril se presentaron en la Ciudad 56 solicitudes de permiso de edificación, las que involucraron una superficie total de 89.697 m². Este registro si bien supera a los observados durante los meses previos del año (resulta, de hecho, similar a la suma de la superficie solicitada para todo el primer trimestre) constituye un volumen muy reducido en términos históricos.
- En este sentido, cabe señalar que el volumen de permisos acumulado en lo que va del año resulta el registro más bajo para un primer cuatrimestre desde el inicio de la serie actual en el año 2003.
- Esta evolución de 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.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron 2.734 Escrituras de compraventa de inmuebles durante el mes de Abril, volumen que resulta similar al del mes precedente. En comparación con la situación vigente un año atrás, la cantidad de Escrituras resultó un 23,1% inferior, tasa de variación que supone una fuerte desaceleración respecto de lo observado durante los primeros tres meses del año.
- También se aprecia una evolución negativa en los valores negociados. En Abril el monto total escriturado alcanzó los \$ 1.368,1 Millones, lo que implica una reducción interanual del 10,8%.
- En los últimos tres meses el incremento de los montos promedio escriturados mostró un amesetamiento en torno al 7% interanual, lo que significa que el monto promedio escriturado en dólares continuó acelerando su trayectoria contractiva. Durante los primeros cuatro meses del año, este alcanzó un valor promedio de U\$S 97.109, lo que supone una contracción del 7,6% respecto a igual período de 2012.
- En la Provincia de Buenos Aires, se observó una leve mejora en la evolución de las escrituraciones de compraventa de inmuebles. Durante el mes de Abril se registraron 6.896 actos escriturales, un 19,7% menos que en igual período de 2012.
- Las últimas tres tasas de variación interanual exhiben una tendencia hacia la reducción de la magnitud de la caída, al tiempo que para el acumulado anual se mantuvo constante en Abril respecto del registro correspondiente al mes de Marzo.
- La dinámica del nivel de actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resulta mucho más contractiva que la registrada en la Provincia observándose, de hecho, una ampliación de la brecha en sus respectivas evoluciones a partir del último trimestre de 2012.
- 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 esa Jurisdicción se recuperaron en el inicio del 2013 tras un período de fuerte desaceleración hacia fines del año pasado, aunque cayendo en términos interanuales en el mes de Abril por primera vez en el año.
- La entrada en operaciones del CEDIN plantea ciertas posibilidades de que se concrete un nuevo impulso a la actividad sectorial, tanto por emergencia de nuevos desarrollos (o el impulso de algunos existentes que no contaban hasta el momento con financiamiento), como por la posibilidad de cierto incremento en el volumen de operaciones inmobiliarias, a realizarse fundamentalmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la Provincia de Buenos Aires.
- Sin embargo, cabe destacar que la entrada en vigencia del instrumento no implicaría 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.