

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 95

Correspondiente al período Julio – Agosto 2013

Buenos Aires | Septiembre 2013

▶ Resumen Ejecutivo	2
▶ Marco General.....	2
▶ Situación Laboral.....	3
▶ Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
▶ La Construcción.....	6
▶ Evolución de los bloques de la Construcción.....	9
▶ Empresas Constructoras.....	12
▶ Costos	16
▶ Perspectivas a futuro.....	18
▶ La construcción en las Cuentas Nacionales	20
▶ Situación Laboral en la Construcción a Julio 2013	25
▶ El empleo agregado en la Construcción	25
▶ Empleo por tamaño de empresa	27
▶ La situación del empleo sectorial por provincia	29
▶ El salario en la Construcción.....	31
▶ Salario real	35
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	37
▶ La Construcción en el país.....	37
▶ Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	41
▶ La compraventa de inmuebles	43
▶ Glosario de Términos utilizados.	47

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 95

Septiembre 2013

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La actividad de la construcción retrocedió en Julio un 1,2% mensual en términos desestacionalizados, quedando así por debajo del nivel de Marzo pasado. Esta fue la segunda caída en lo que va del año, luego de la que tuviera lugar en Abril pasado. De todas formas, logró registrar un incremento en relación al mismo mes de 2012, aunque el alza interanual del 2,9% fue la más baja en lo que va de 2013.
- El cuadro difiere sensiblemente cuando se considera la serie con estacionalidad. Allí se advierte que Julio mostró una tasa de crecimiento del 6,5% interanual, la segunda más significativa en lo que va del año. De esta manera, la expansión acumulada en el período Enero-Julio ascendió al 3,3%.
- Los datos ya disponibles del consumo de cemento para el mes de Agosto mostraron un nuevo salto en el ritmo de crecimiento, llegando a reflejar una tasa de variación del 27,7% interanual, la más pronunciada desde Mayo de 2011. Para el bimestre Julio-Agosto el consumo de cemento evidenció una expansión del 19,1%, más del doble del alza acumulada durante el primer semestre del año.
- Por primera vez desde Diciembre de 2011, *Obras viales* fue el bloque del ISAC que más se expandió en el mes de Julio, con una tasa de variación interanual del 11,7%. Apenas detrás se ubicó *Otras obras de infraestructura*, con un 11%. El sostenido avance de ambos bloques da cuenta del aporte de la Inversión Pública al actual proceso de crecimiento sectorial.
- Los datos ya disponibles para el mes de Agosto del Índice Construya evidencian un sostenido y elevado ritmo de crecimiento. Tanto su versión con estacionalidad como la desestacionalizada, mostraron en ese mes la mayor tasa de variación interanual desde Septiembre de 2011 (14,5% y 15,8%, respectivamente).
- El Índice Construya acumuló entre Enero y Agosto un alza interanual del 6,6%, pero tuvo una acentuada aceleración durante el segundo cuatrimestre del año, cerrando con un incremento del 9,7% interanual, el mejor registro desde igual período de 2011.
- La cantidad de empresas que desarrolla su actividad en la Industria de la Construcción se incrementó en Agosto un 3,5% interanual, la mitad del 7,1% que se había relevado en Mayo pasado luego de que concluyera el período para la renovación de credenciales ante el IERIC.
- El ritmo de desaceleración resulta levemente más pronunciado entre las Grandes Jurisdicciones, que son además las que menos expanden el número de firmas en actividad.
- Las *Personas Físicas* fueron las que más redujeron su tasa de crecimiento, descendiendo del 10,1% en Mayo al 4,5% en Agosto; aunque continúan siendo las que evidencian mayor ritmo de expansión interanual. Del otro lado, las *Sociedades Anónimas* son las que menos han disminuido su ritmo de incremento, pasando de 5,8% en Mayo a 3,4% en Agosto.
- Las empresas que se declaran Contratistas y, sobre todo, las *Subcontratistas*, son las que más han desacelerado su tasa de crecimiento; aunque, al igual que ocurre entre las Formas Jurídicas, las *Contratistas* se mantienen como la tipología con mayor expansión.
- Ante la disminución en el ritmo de incremento del número de firmas en San Juan, Catamarca se transformó en la provincia con mayor tasa de crecimiento del país (18,9% interanual). Del otro lado, Tucumán se convirtió en la segunda jurisdicción cuyo número de empresas es inferior al de un año atrás (-0,2%), acompañando en esa condición a la Ciudad de Buenos Aires (-1,3%).

- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Agosto un alza del 0,9% mensual, motivada fundamentalmente por el incremento en el costo de los *Materiales*. La variación interanual ascendió por su parte al 16,7% - la suba más moderada de los últimos cuatro meses - en tanto que el aumento interanual del período Enero-Agosto promedió el 18,3%.
- La brecha entre el ritmo de suba de los costos en pesos y el de la cotización oficial del dólar estadounidense tiende a expandirse. En efecto, durante Agosto la tasa de depreciación de la moneda nacional alcanzó su máximo registro desde Marzo de 2009.
- Fruto de esta dinámica, el nivel de los costos medidos en dólares estadounidenses se encuentra relativamente estabilizado desde Abril de 2012. Sin soslayar que en Agosto experimentó la caída interanual más profunda desde Octubre de 2009, lo cierto es que en estos últimos 17 meses el indicador ha fluctuado dentro de un intervalo, que encontró su pico máximo en Junio pasado (con valores similares a los del período Junio-Agosto de 2012) y su piso en Mayo de 2012.
- El último relevamiento del INDEC refleja la consolidación del cambio en el tenor de las expectativas empresariales. Consultados por sus perspectivas para el nivel de actividad durante el mes de Agosto, tanto entre los empresarios más volcados a la obra pública, como entre los vinculados a la obra privada, aquellos que manifestaron esperar un alza en el nivel de actividad superaron a los que aguardaban una caída.
- Durante el segundo trimestre del año, la *Inversión en Construcción* contribuyó al crecimiento de la Inversión Bruta Interna Fija (IBIF). Pero a diferencia de lo observado con la *Inversión en Equipos Durables de Producción*, la *primera* logró superar su nivel de 2011. No obstante, la Construcción fue uno de los sectores con menor tasa de expansión interanual, reduciendo como consecuencia su participación en el PBI.

Situación Laboral

- Durante el mes de Julio se registraron 397.863 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción, cantidad que marca un incremento del 1% respecto del nivel observado en el mes anterior.
- Luego del amesetamiento evidenciado durante Mayo y Junio, se retomó la tendencia a la desaceleración del ritmo de contracción interanual. En efecto, la caída fue, prácticamente nula respecto de Julio de 2012 (-0,2%) y ya son ocho los meses consecutivos en los que disminuye la tasa de contracción interanual, iniciada desde el registro de Noviembre de 2012 (-8,6%).
- El promedio de empleo formal durante los primeros siete meses del año fue de 393.898 puestos de trabajo, un 3,5% inferior al de igual período de 2012, completando así seis meses consecutivos de mejora.
- En Julio la expansión del empleo se vio fundamentalmente alentada por el crecimiento del plantel promedio de las firmas constructoras de tamaño pequeño y mediano y, en menor medida, por la incorporación de nuevas empresas a la actividad, razón por la cual la recuperación del promedio de empleo por empresa resultó menos intensa que la observada en términos del nivel general. Este hecho señala una mayor preponderancia de la ejecución de obras de menor escala relativa.
- La recuperación mensual del empleo fue el resultado de una mejora a lo largo de casi todas las jurisdicciones del país, siendo la principal excepción la región patagónica.
- Las provincias de las regiones Centro y Noreste del país continuaron siendo las mayores generadoras de empleo durante el mes de Julio y, por tanto, los factores explicativos más relevantes para la recuperación del volumen de puestos registrados observada a nivel nacional.
- Las cuatro jurisdicciones que integran la región Centro del país (Interior de la Provincia de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y Entre Ríos) aportaron 4 de cada 10 nuevos empleos creados en Julio, aunque a nivel agregado no alcanzaron a recuperar el volumen correspondiente al mes de Mayo
- En las Provincias de Chaco y Formosa la expansión fue del 7% y 6,2% respectivamente durante el mes bajo análisis, con lo que en ambas jurisdicciones (que representan aproximadamente un 3,3% de la estructura total) se generó el 18,1% del total de nuevos puestos de trabajo creados durante el mes.

- También resulta destacable el aporte de la región Noreste en la recuperación del empleo sectorial en lo que va del año. Chaco y Misiones aportaron un 13,3% de los nuevos puestos creados a nivel nacional entre Enero y Julio, porcentaje que alcanza a 16,4% si se adiciona la Provincia de Formosa.
- También la recuperación interanual del empleo sectorial se muestra cada vez más difundida a lo largo del territorio nacional. En Julio fueron 16 las jurisdicciones que dieron cuenta de un volumen de empleo superior al de igual mes de 2012, mientras que en las otras 9 aún se registra una evolución negativa.
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción durante el mes de Julio fue de \$6.227, cifra que representa una desaceleración del ritmo de crecimiento de las remuneraciones en comparación con los meses previos alcanzando el 9,9% interanual. En términos del promedio anual, no obstante, el nivel de crecimiento se mantiene por encima del 20% (23,4%), muy próximo de la pauta salarial de convenio.
- Si bien en Junio y Julio se verifica una desaceleración del ritmo de crecimiento de las remuneraciones desde Marzo último (cuando comenzaron a aplicarse las sumas no remunerativas correspondientes a fin de año 2012), dicha evolución se explica, en líneas generales, por las diferencias existentes en las características de los acuerdos salariales alcanzados en uno y otro año (cuotas y mes de aplicación).
- Algo más de la mitad de los trabajadores registrados (51%) percibieron en Julio un salario superior a los \$5.000, mientras que en igual mes de 2012 dicha participación era del 39%.
- En el acumulado de lo que va del año las empresas de mayor tamaño relativo (con un plantel superior a los 200 trabajadores) son las que presentan la mayor desaceleración en el ritmo de crecimiento de las remuneraciones, si bien este segmento continúa siendo el que presenta el incremento salarial más elevado.
- De esta manera se verifica una mayor convergencia hacia la pauta de variación determinada por los acuerdos paritarios, reduciéndose la brecha de dispersión de la dinámica de los salarios en función de los diversos tamaños de firma.
- Las regiones que evidenciaron una mayor desaceleración en el ritmo de crecimiento de los salarios son aquellas que un año atrás presentaban una tasa de incremento más alejada del promedio nacional, como es el caso de la región Cuyo. De esta forma el escenario resultante es producto de una dinámica salarial comparativamente más homogénea que en igual período de 2012.

Situación Inmobiliaria

- Impulsado fundamentalmente por la evolución en los despachos de cemento Portland, el indicador de actividad de obras residenciales volvió a exhibir un comportamiento positivo en Julio.
- El Bloque Edificios para Vivienda del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) alcanzó los 188,7 puntos básicos en el mes de referencia, lo que supone un nivel superior al observado en Junio último (+4,7%), así como también respecto de igual mes del año 2012 (+6,9%).
- El mayor dinamismo relativo de algunos de los insumos característicos de las obras residenciales (como Pisos y revestimientos cerámicos y Ladrillos cerámicos huecos), dio lugar a que la expansión en el rubro Vivienda se ubique por encima de la del Nivel general del ISAC.
- El promedio de actividad durante los primeros siete meses del año resulta así superior al de igual período de 2012 (+2,6%) e, incluso al de 2011. De hecho, el nivel actual resulta el máximo registro para dicho período desde el inicio de la serie en el año 1993.
- El volumen de superficie permisada en la nómina de 42 municipios relevados por el INDEC alcanzó en Julio los 691.528 m², lo que representa un incremento del 28,6% respecto al nivel de igual mes del año 2012. Así, durante los primeros 7 meses del año se acumula un crecimiento del 2,9% por sobre los registros del año pasado.
- 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 escasos resultados en términos de presentación de nuevos proyectos de edificación, convirtiéndose así en un factor contractivo que compensa el crecimiento del resto de las jurisdicciones.

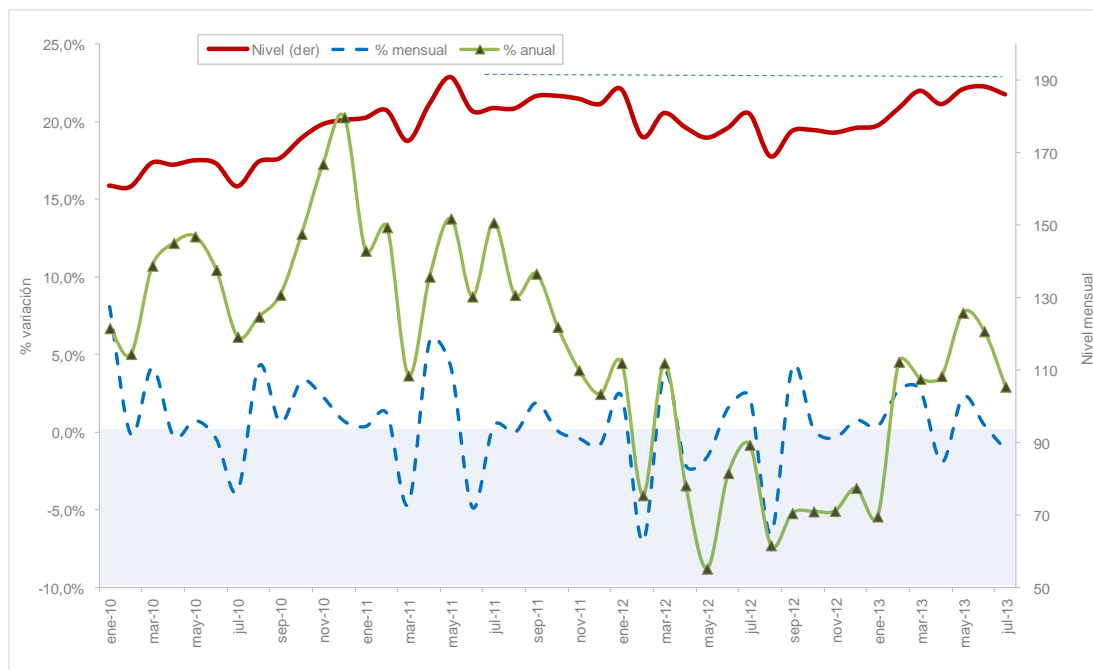
- La suscripción de CEDIN se ha acelerado notablemente en las últimas semanas encontrándose, no obstante, los valores acumulados aún lejos de las previsiones iniciales de adopción del instrumento. El volumen de suscripciones evidenciado durante la primera quincena de Septiembre alcanzó los USD 55 Millones y resultó el mayor desde la entrada en vigencia de los Certificados. Se destaca que aún no se registraron operaciones de este instrumento en el mercado secundario.
- Luego de registrar una sensible mejora en el mes de Abril, la cantidad de permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires (y, en consecuencia la magnitud de la superficie comprometida), volvió a decaer en los tres meses subsiguientes.
- Particularmente en el mes de Julio, se presentaron 62 solicitudes de permisos de edificación que involucraron una superficie total de 78.110 m². La mayor parte de esta superficie correspondió a Nuevas construcciones (72.810 m²), con una participación de los destinos no residenciales notoriamente elevada (40%).
- En lo que va de 2013, los permisos no residenciales representaron un 35% del total de la superficie solicitada para Nuevas Construcciones, proporción que casi duplica el promedio de los últimos años. Este incremento en la participación se encontró motorizado no por el crecimiento del total de superficie solicitada a tal fin, sino por la abrupta contracción de la cantidad de metros cuadrados destinados a vivienda.
- En este distrito, el impacto del cambio en el contexto macroeconómico se montó sobre un conjunto de elementos estructurales que ya determinaban tendencias contractivas previamente, dando lugar a una retracción más aguda en esta Ciudad de lo que se observa en otras jurisdicciones del país.
- Durante los últimos meses, se viene apreciando cierta mejora en la evolución de la actividad inmobiliaria. Luego de un proceso de fuerte contracción, la compra venta de inmuebles en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires parece haber encontrado un piso, no tanto en el número de operaciones sino en el ritmo de contracción.
- Esta relativa mejora frente a lo observado un tiempo atrás se da en un contexto similar al del inicio de la crisis, esto es con una fuerte divergencia entre las dinámicas de ambos distritos. En este sentido, mientras que la recuperación en la Provincia de Buenos Aires se traduce en una fuerte desaceleración del ritmo de caída, en la Ciudad se registra apenas una estabilización del mismo.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron 3.120 Escrituras de compraventa de inmuebles durante el mes de Julio, lo que implica una mejora frente a la situación de Junio mientras que da cuenta de la fuerte volatilidad que continúa experimentando el sector. Si se lo compara con el mes precedente, el volumen total de operaciones resultó un 18,5% superior, al tiempo que la variación interanual fue del -22,3%.
- En la Provincia de Buenos Aires la evolución de la actividad volvió a dar indicios positivos. En Julio se registraron 9.099 operaciones inmobiliarias, nivel que resulta similar al evidenciado en Junio último pero un 44,1% superior al de un año atrás.
- La mejora en la evolución general de la actividad de compraventa de inmuebles en la Provincia se observa de manera ininterrumpida desde el mes de Marzo, expresándose también durante Junio y Julio en la variación del promedio de los últimos 12 meses, la que resulta más indicativa del comportamiento de mediano plazo.
- La situación actual del mercado de compraventa de inmuebles da cuenta de que más allá de que exista cierta corrección de los valores expresados en divisa norteamericana, el mayor ajuste se traduce en una disminución de las cantidades operadas.
- La magnitud de la contracción de la cantidad de Escrituras celebradas en los primeros siete meses del año en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-34,4%) casi triplica la registrada en la Provincia de Buenos Aires (-12,4%).
- Dentro de las plazas del interior, en Córdoba - 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 Agosto cayeron un 30,3% en forma interanual (-40,6% en el caso de departamentos y casas), porcentajes que se reducen al -19,5% si se toman los primeros ocho meses del año (-19,8% considerando sólo los departamentos y casas).
- Para el acumulado del año la baja en dicha Ciudad es del 16,1%. Se destaca además el hecho que durante Agosto - tal como había sucedido en Julio - no se registraron operaciones con CEDIN.

► Marco General

La Construcción

La actividad de la construcción retrocedió en Julio un 1,2% mensual en términos desestacionalizados, quedando así por debajo del nivel de Marzo pasado. Esta fue la segunda caída en lo que va del año, luego de la que tuviera lugar en Abril pasado. En el mismo sentido, aunque logró registrar un incremento en relación al mismo mes de 2012, el alza interanual del 2,9% fue la más baja en lo que va de 2013.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El cuadro difiere sensiblemente cuando se considera la serie con estacionalidad. Allí se advierte que Julio mostró una tasa de crecimiento del 6,5% interanual, la segunda más significativa en lo que va del año. De esta manera, la expansión acumulada en el período Enero-Julio ascendió al 3,3%, guarismo que contrasta con la caída del 0,8% que se verificaba en igual período de 2012. Así, aunque de manera más suave, la dinámica del ISAC va en línea con lo observado en otros indicadores sectoriales, los que reflejan una evolución considerablemente más favorable que el año pasado.

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

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

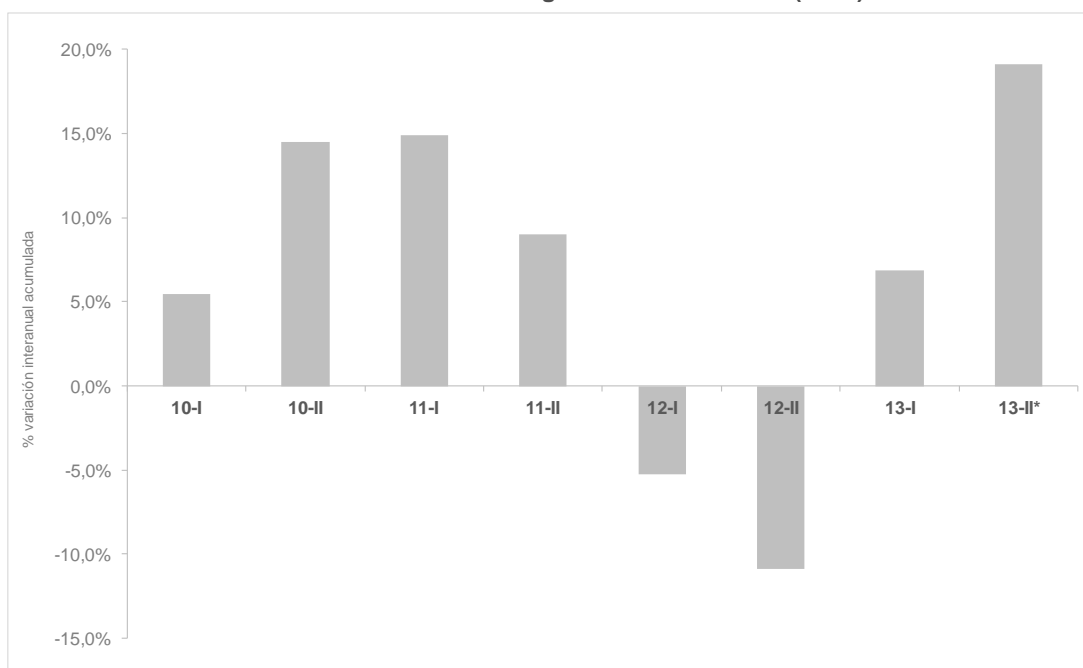
(1) Series desestacionalizadas.

(2) Series con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En esa dirección sobresale el comportamiento reciente del **consumo de cemento. Los datos ya disponibles para el mes de Agosto mostraron un nuevo salto en el ritmo de crecimiento, llegando a reflejar una tasa de variación del 27,7% interanual, la más pronunciada desde Mayo de 2011.** Para el bimestre Julio-Agosto el consumo de cemento evidenció una expansión del 19,1%, más que duplicando el alza acumulada durante el primer semestre del año.

Gráfico II – Consumo de cemento. Variación interanual acumulada. Primer semestre 2010 – Segundo semestre 2013 (en %)

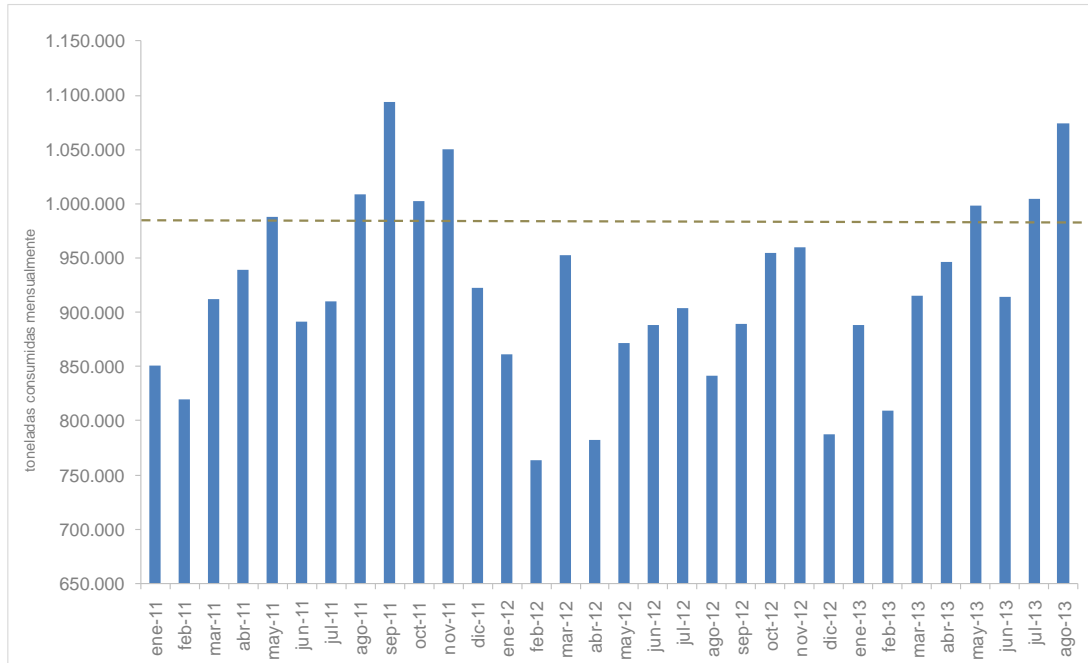


* Corresponde al período Julio-Agosto

Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Los niveles de consumo de cemento han vuelto a consolidarse por encima del millón de toneladas mensuales, tal como ocurrió durante el segundo semestre de 2011. En ese sentido, cabe subrayar que también aquí el período Julio-Agosto sobrepasa por haber elevado la tasa de variación en relación al consumo relevado en igual período de 2011. Así, hasta Junio no había habido ningún registro que superase en más de un 4,4% la marca del mismo mes de aquel año. Pero en Julio y Agosto los incrementos con respecto a los mismos meses de 2011 fueron del 10,4% y el 6,5%, respectivamente.

Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Enero 2011 – Agosto 2013 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Pero no sólo el cemento muestra una dinámica favorable. La mayor parte del resto de los insumos clave de la actividad han mejorado sensiblemente su performance. En Julio, todos ellos, con la excepción de Pinturas, experimentaron alzas interanuales cercanas o superiores al 10%. Esto ha llevado a que, por caso, el Hierro redondo para hormigón haya pasado a terreno positivo en el acumulado anual, contrastando con el descenso del 2,1% que evidenciaba en igual período de 2012.

Cuadro II - Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variaciones mensuales, interanuales y anuales acumuladas de los despachos al mercado interno y producción. Julio 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		jul-13	Jul - 12 (*)
	jul-13	Jul - 12 (*)	jul-13	Jul - 12 (*)		
Asfalto	12,6%	3,2%	27,1%	-27,8%	-0,3%	-21,7%
Cemento Portland	10,0%	1,8%	11,1%	-0,7%	7,0%	-4,1%
Hierro redondo p/hormigón	5,2%	0,6%	12,0%	-8,2%	0,7%	-2,1%
Ladrillos huecos	0,9%	-7,8%	9,1%	0,2%	4,1%	7,4%
Pisos y revest.cerámicos	2,5%	-27,3%	9,2%	-25,4%	-31,8%	-15,4%
Pinturas para Construcción	2,1%	14,3%	-4,1%	-1,7%	4,1%	-5,4%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Evolución de los bloques de la Construcción¹

Por primera vez desde Diciembre de 2011, **Obras viales** fue en Julio el bloque del ISAC que más se expandió, con una tasa de variación interanual del 11,7%. Apenas detrás se ubicó **Otras obras de infraestructura**, con un 11%. El sostenido avance de ambos bloques da cuenta del aporte de la Inversión Pública al actual proceso de crecimiento sectorial.

Cuadro III – ISAC por Bloques (Base 2004=100). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Julio 2012 – Julio 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
2012												
Julio	-0,6%	-1,5%	-0,5%	17,1%	-4,6%	-2,3%	-0,8%	-0,1%	-1,9%	8,1%	-3,5%	-4,1%
Agosto	-8,1%	-8,1%	-11,1%	28,5%	-11,3%	-14,7%	-1,8%	-1,1%	-3,1%	10,8%	-4,6%	-5,5%
Septiembre	-9,6%	-7,7%	-11,0%	-3,2%	-13,4%	-15,5%	-2,7%	-1,9%	-4,1%	9,2%	-5,7%	-6,8%
Octubre	-0,9%	1,9%	-1,2%	-13,4%	-6,0%	-5,0%	-2,5%	-1,5%	-3,8%	6,8%	-5,7%	-6,6%
Noviembre	-4,7%	-3,6%	-6,3%	8,4%	-9,4%	-8,7%	-2,7%	-1,7%	-4,0%	6,9%	-6,1%	-6,8%
Diciembre	-8,0%	-9,7%	-10,9%	44,5%	-11,0%	-13,1%	-3,2%	-2,4%	-4,6%	9,9%	-6,5%	-7,3%
2013												
Enero	-1,9%	-1,1%	-1,7%	-12,3%	-3,3%	-1,3%	-1,9%	-1,1%	-1,7%	-12,3%	-3,3%	-1,3%
Febrero	1,0%	-1,3%	0,7%	28,3%	-1,2%	3,2%	-0,5%	-1,2%	-0,5%	6,5%	-2,3%	0,8%
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%
Julio	6,5%	6,9%	7,7%	-15,4%	11,7%	11,0%	3,3%	2,6%	3,9%	1,3%	4,0%	5,8%

(1) Serie con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Del otro lado, **Construcciones petroleras** fue el único bloque que descendió en relación a igual mes de 2012, reduciendo el alza interanual del ISAC en 0,9 puntos porcentuales (pp). La contracara fue **Edificios para vivienda**, que contribuyó con 3,5 pp. En línea con **Obras viales**, en el caso de **Edificios para vivienda** se constató la mayor tasa de crecimiento interanual desde Septiembre de 2011.

Gráfico IV – ISAC por Bloques (serie con estacionalidad). Variación interanual y contribución al crecimiento interanual acumulado. Julio 2013 y Enero-Julio 2013 vs iguales períodos de 2012, respectivamente (en %)

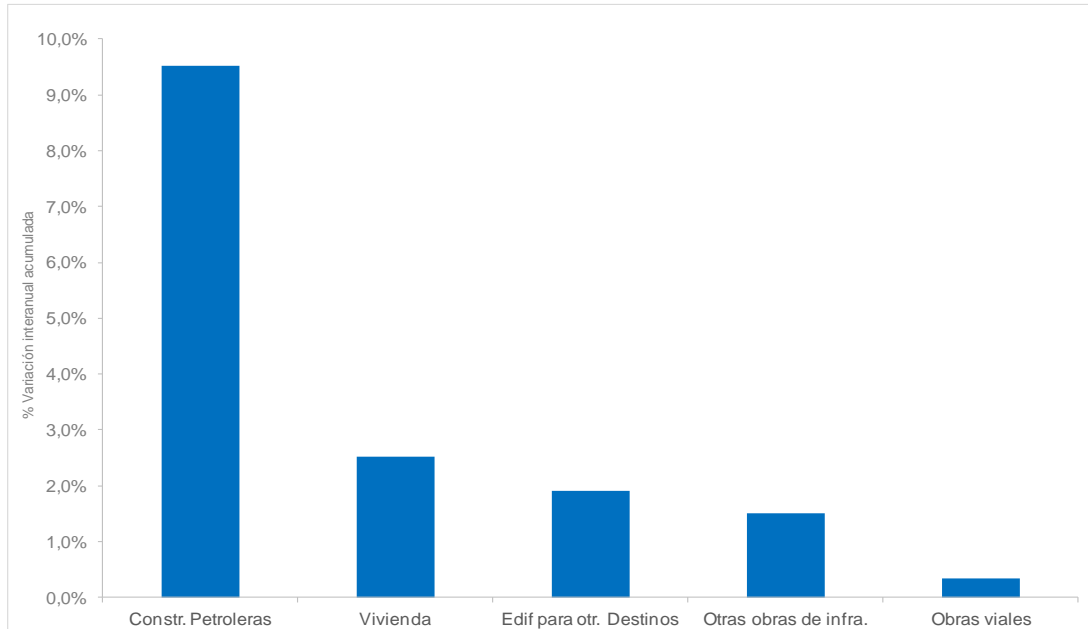


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

¹ 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.

Construcciones petroleras es, sin embargo, el bloque que mayor expansión acumula en relación al período Enero-Julio de 2011. En este sentido, la novedad que arrojó el mes de Julio es que, por primera vez en el año, Obras viales se ubicó por encima del registro correspondiente a aquel año.

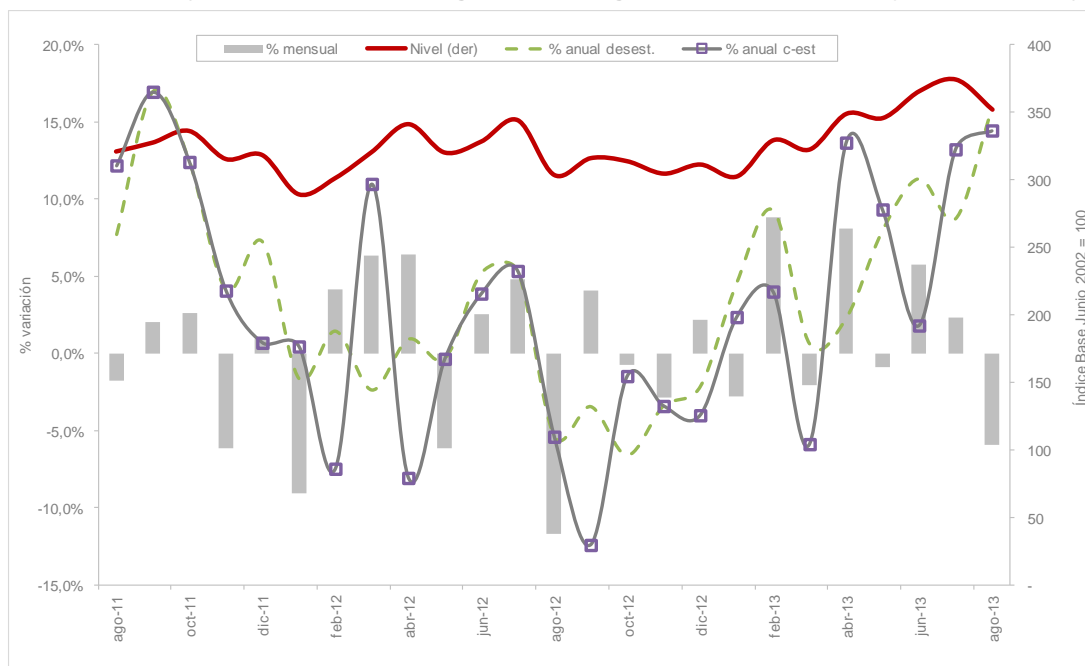
Gráfico V – ISAC por Bloques (serie con estacionalidad). Variación interanual acumulada. Enero-Julio 2013 respecto a igual período de 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por otra parte, los datos ya disponibles para el mes de Agosto del Índice Construya evidencian un sostenido y elevado ritmo de crecimiento. Tanto la versión con estacionalidad como la desestacionalizada mostraron en ese mes la mayor tasa de variación interanual desde Septiembre de 2011 (14,5% y 15,8%, respectivamente). Cabe apuntar, no obstante, que en relación a Julio la versión desestacionalizada evidenció una baja del 5,9%, llevando el nivel del Índice a valores inferiores a los del mes de Junio.

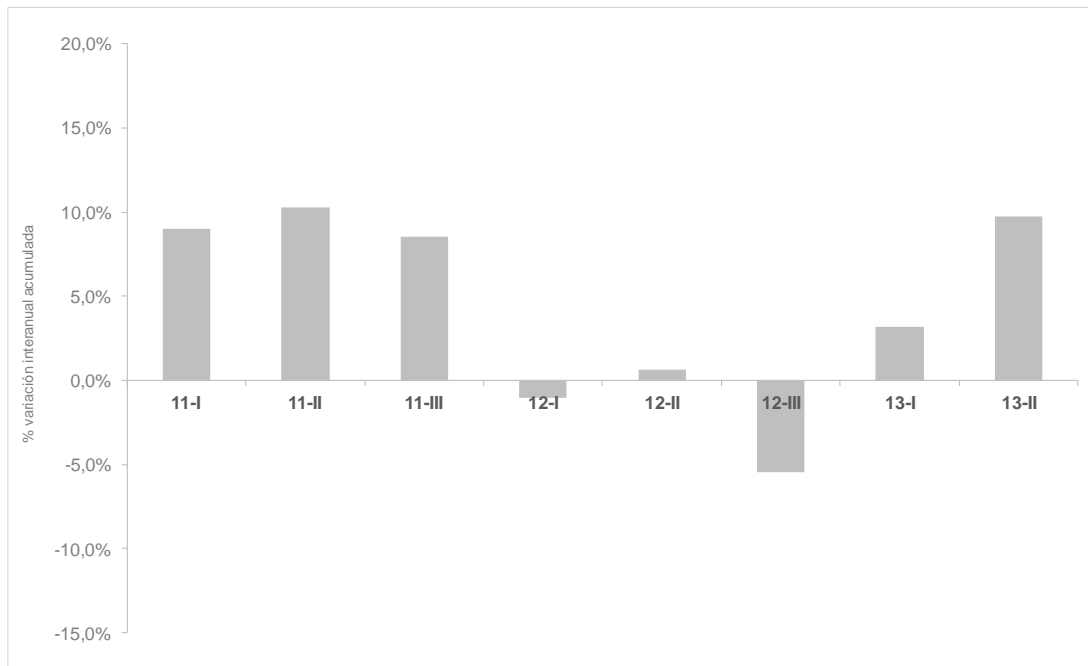
Gráfico VI – Índice Construya. Nivel mensual y variación mensual (serie desestacionalizada) y variación interanual (serie con y sin estacionalidad). Agosto 2011- Agosto 2013 (Índice Base junio 2002=100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

El Índice Construya acumuló entre Enero y Agosto un alza interanual del 6,6%. Pero tuvo una acentuada aceleración durante el segundo cuatrimestre del año, cerrando con un incremento del 9,7% interanual, el mejor registro desde igual período de 2011.

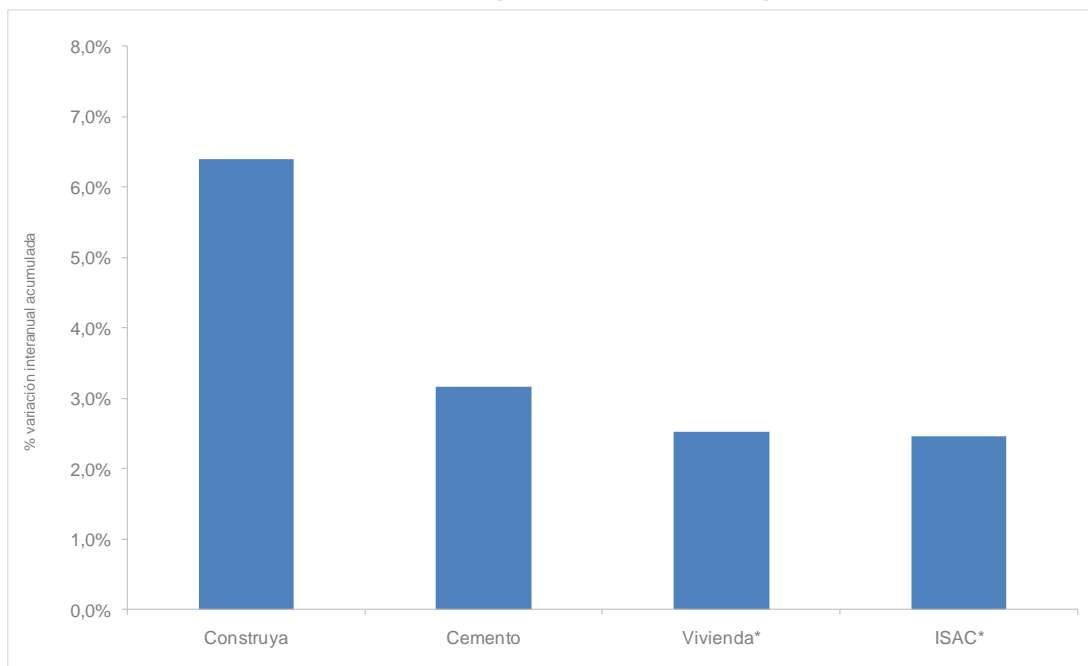
Gráfico VII – Índice Construya. Variación interanual acumulada. Primer cuatrimestre 2011- Segundo cuatrimestre 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

En ese sentido, cabe apuntar que **el Índice se ubica hoy en día un 6,4% por encima del nivel de Agosto de 2011, casi el triple de la variación reflejada para el mes de Julio por el Nivel General del ISAC, y por el bloque de Vivienda en particular.** Dicho incremento resulta también, el doble del evidenciado para igual período por el consumo de cemento (3,2%).

Gráfico VIII – Consumo de cemento, ISAC, ISAC Vivienda e Índice Construya (series con estacionalidad). Variación interanual acumulada. Enero-Agosto 2013 respecto a igual período de 2011 (en %)



* Corresponde al período Enero - Julio

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Luego de un leve descenso en Julio, la tasa de crecimiento del número de firmas que desarrolla su actividad en la Industria de la Construcción se desaceleró en Agosto, con una **variación interanual del 3,5%, la mitad del 7,1% que se había relevado en Mayo pasado** luego de que concluyera el período para la renovación anual de credenciales ante el IERIC. Aun así, cabe apuntar que dicha tasa continúa siendo superior a la registrada en igual mes del año 2012.

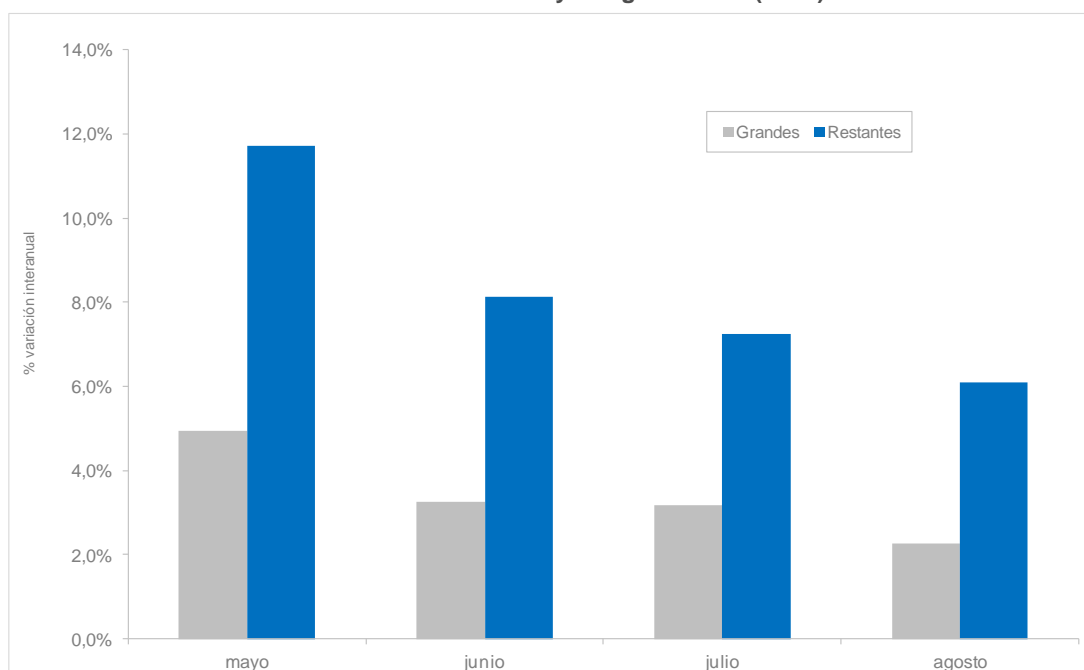
Cuadro IV - Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2012 y 2013 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	ago-13	ago-12	ago-13	ago-12	ago-13	ago-12	ago-13	ago-12		ago-13	ago-12
Grandes Jurisd.	8.560	8.415	4.973	4.826	1.745	1.698	15.278	14.939	2,3%	67,1%	67,9%
Buenos Aires	3.805	3.660	2.746	2.678	967	939	7.518	7.277	3,3%	33,0%	33,1%
Cdad. de Bs.As.	2.594	2.651	1.010	1.008	368	366	3.972	4.025	-1,3%	17,4%	18,3%
Córdoba	1.023	1.010	468	445	241	229	1.732	1.684	2,9%	7,6%	7,7%
Santa Fe	1.138	1.094	749	695	169	164	2.056	1.953	5,3%	9,0%	8,9%
Resto del país	5.340	5.025	1.618	1.514	544	532	7.502	7.071	6,1%	32,9%	32,1%
Catamarca	151	128	17	14	2	1	170	143	18,9%	0,7%	0,6%
Chaco	346	312	61	63	21	16	428	391	9,5%	1,9%	1,8%
Chubut	344	345	91	87	38	34	473	466	1,5%	2,1%	2,1%
Corrientes	265	253	151	121	24	23	440	397	10,8%	1,9%	1,8%
Entre Ríos	492	488	80	74	34	27	606	589	2,9%	2,7%	2,7%
Formosa	157	153	12	9	5	6	174	168	3,6%	0,8%	0,8%
Jujuy	87	83	62	53	13	15	162	151	7,3%	0,7%	0,7%
La Pampa	176	168	18	19	9	7	203	194	4,6%	0,9%	0,9%
La Rioja	84	80	11	14	4	5	99	99	0,0%	0,4%	0,4%
Mendoza	556	522	156	166	110	106	822	794	3,5%	3,6%	3,6%
Misiones	360	328	111	108	25	17	496	453	9,5%	2,2%	2,1%
Neuquén	358	323	159	133	58	63	575	519	10,8%	2,5%	2,4%
Río Negro	272	252	144	134	38	47	454	433	4,8%	2,0%	2,0%
Salta	396	393	128	124	17	22	541	539	0,4%	2,4%	2,4%
San Juan	211	189	52	40	28	25	291	254	14,6%	1,3%	1,2%
San Luis	166	147	26	29	20	19	212	195	8,7%	0,9%	0,9%
Santa Cruz	132	130	43	40	45	35	220	205	7,3%	1,0%	0,9%
Sgo. del Estero	285	257	49	35	9	8	343	300	14,3%	1,5%	1,4%
Tierra del Fuego	143	131	49	48	11	11	203	190	6,8%	0,9%	0,9%
Tucumán	359	343	198	203	33	45	590	591	-0,2%	2,6%	2,7%
Total País	13.900	13.440	6.591	6.340	2.289	2.230	22.780	22.010	3,5%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

El ritmo de desaceleración resulta levemente más pronunciado entre las Grandes Jurisdicciones, que son además las que menos expanden el número de firmas en actividad. En consecuencia, la brecha entre el ritmo de expansión de este conjunto de jurisdicciones en relación a las Restantes volvió a ampliarse: mientras que en Mayo era del 136%, ahora es del 168%.

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



Fuente: IERIC

Considerando el universo de firmas según su Forma de organización jurídica, se advierte que **fueron las Personas Físicas las que más redujeron su tasa de crecimiento**, descendiendo del 10,1% en Mayo al 4,5% en Agosto. Igualmente **continúan siendo las que evidencian mayor ritmo de expansión interanual**. Del otro lado, **las Sociedades Anónimas son las que menos han disminuido su ritmo de incremento**, pasando del 5,8% en Mayo al 3,4% en Agosto.

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

	ago-13	ago-12	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2013	Agosto 2012
Personas Físicas (2)	10.019	9.587	4,5%	44,0%	43,6%
Sociedades Personas (3)	744	745	-0,1%	3,3%	3,4%
S.A.	4.859	4.698	3,4%	21,3%	21,3%
S.R.L	6.565	6.389	2,8%	28,8%	29,0%
Otras (4)	593	591	0,3%	2,6%	2,7%
Total	22.780	22.010	3,5%	100,0%	100,0%

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

(2) Corresponde a empresas unipersonales

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

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

Fuente: IERIC

Por su parte, las empresas que predominantemente manifiestan realizar su actividad como **Contratistas y, sobre todo, Subcontratistas, son las que mayor desaceleración han experimentado**; aunque, al igual que ocurre entre las Formas Jurídicas, **las Contratistas se mantienen como la tipología con mayor expansión**. En todo caso, puede afirmarse que, aun cuando siguen siendo las que presentan mayor dinamismo durante el presente año, **son las tipologías de empresas menos complejas las que manifiestan mayor ritmo de desaceleración en su tasa de crecimiento**.

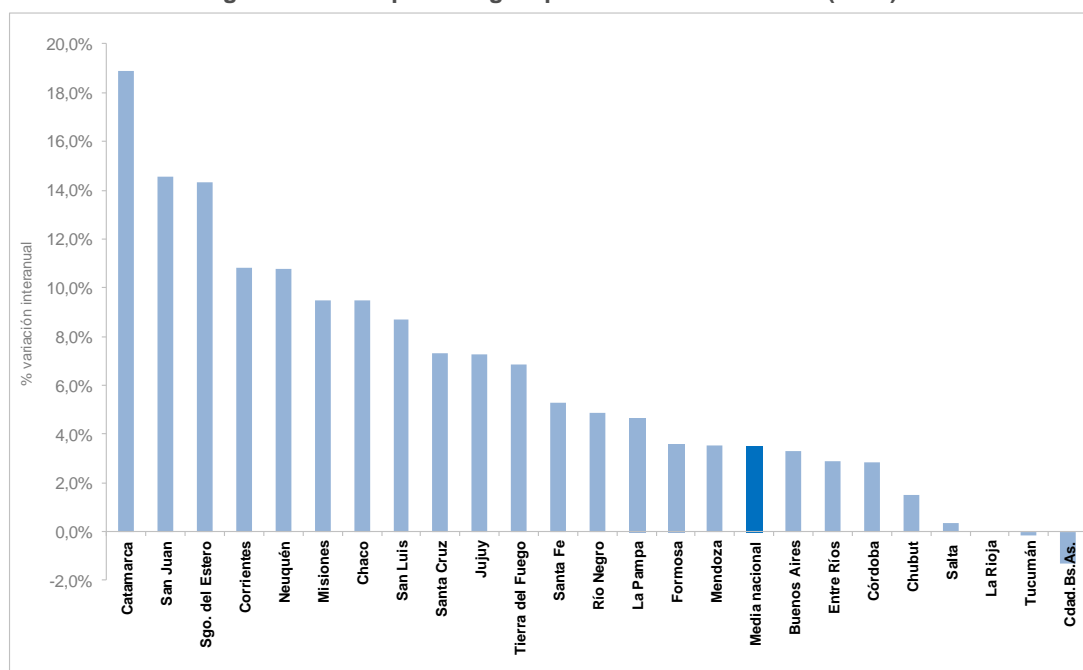
Cuadro VI - Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2012 y 2013 (en cantidad y en %)

	ago-13	ago-12	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2013	Agosto 2012
Constructoras	13.900	13.440	3,4%	61,0%	61,1%
Contratistas	6.591	6.340	4,0%	28,9%	28,8%
Subcontratistas	2.289	2.230	2,6%	10,0%	10,1%
Total	22.780	22.010	3,5%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Finalmente, en lo que concierne al patrón territorial del actual proceso de expansión del universo empresarial del sector, el mes de Agosto arrojó dos novedades. Por un lado, ante la disminución en el ritmo de incremento del número de firmas en San Juan, **Catamarca se transformó en la provincia con mayor tasa de crecimiento del país, con un 18,9% interanual.**

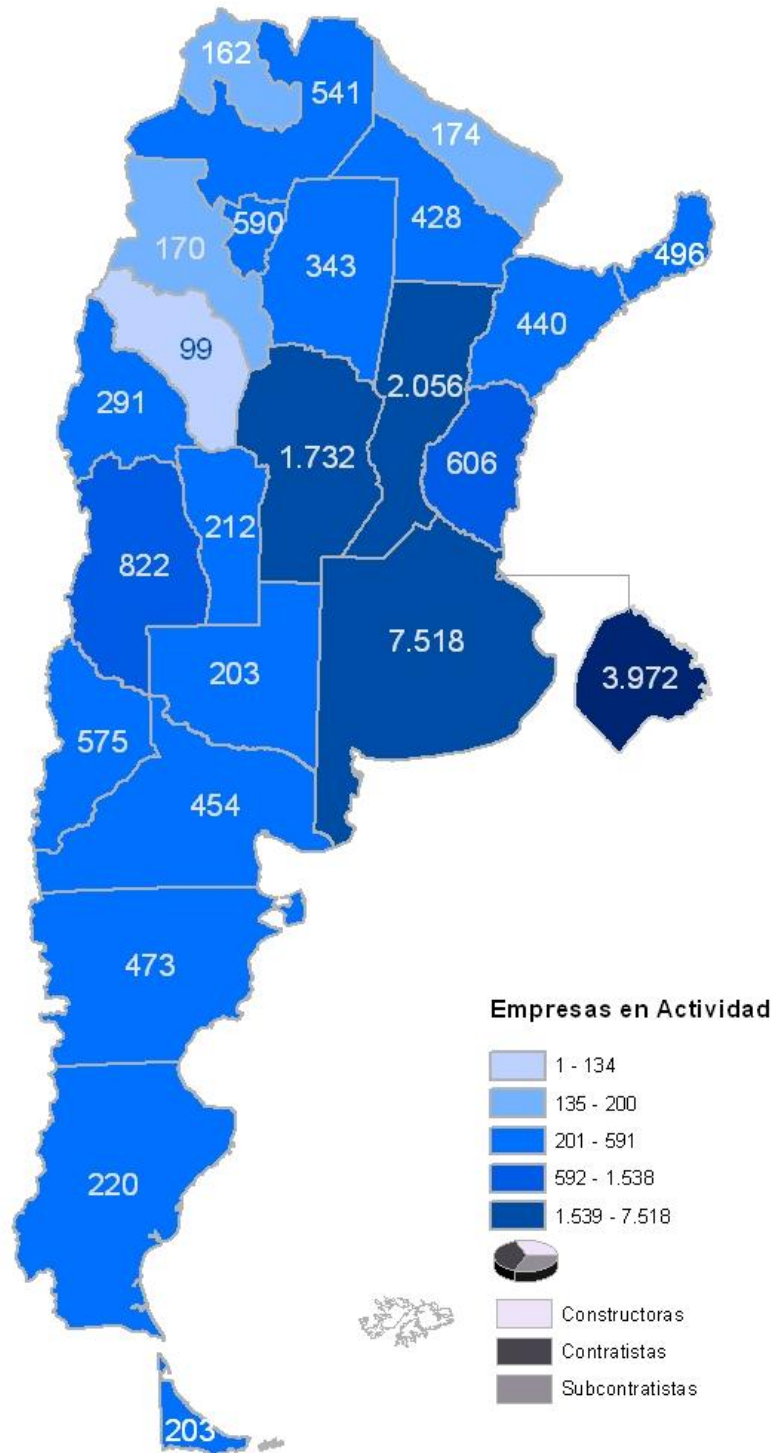
Gráfico X - Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Agosto 2013 respecto a igual período del año anterior (en %)



Fuente: IERIC

Del otro lado, **Tucumán se convirtió en la segunda jurisdicción cuyo número de empresas es inferior al de un año atrás (-0,2%), acompañando en esa condición a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-1,3%).** De este modo, es interesante notar las fuertes divergencias que se advierten en la región NOA: **mientras que Catamarca, Santiago del Estero y, en menor medida, Jujuy, estuvieron entre las que más se expandieron, Salta, La Rioja y Tucumán fueron tres de las cuatro jurisdicciones con guarismos más desfavorables.**

Cantidad de Empresas por Provincia. Agosto de 2013



Fuente: IERIC

Costos

El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Agosto un alza del 0,9% mensual, motivada fundamentalmente por el incremento en el costo de los *Materiales*. La variación interanual ascendió por su parte al 16,7% - la suba más moderada de los últimos cuatro meses - en tanto que en el período Enero-Agosto el aumento promedió al 18,3%, porcentaje considerablemente más bajo que el 24,9% registrado en igual lapso del año pasado.

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

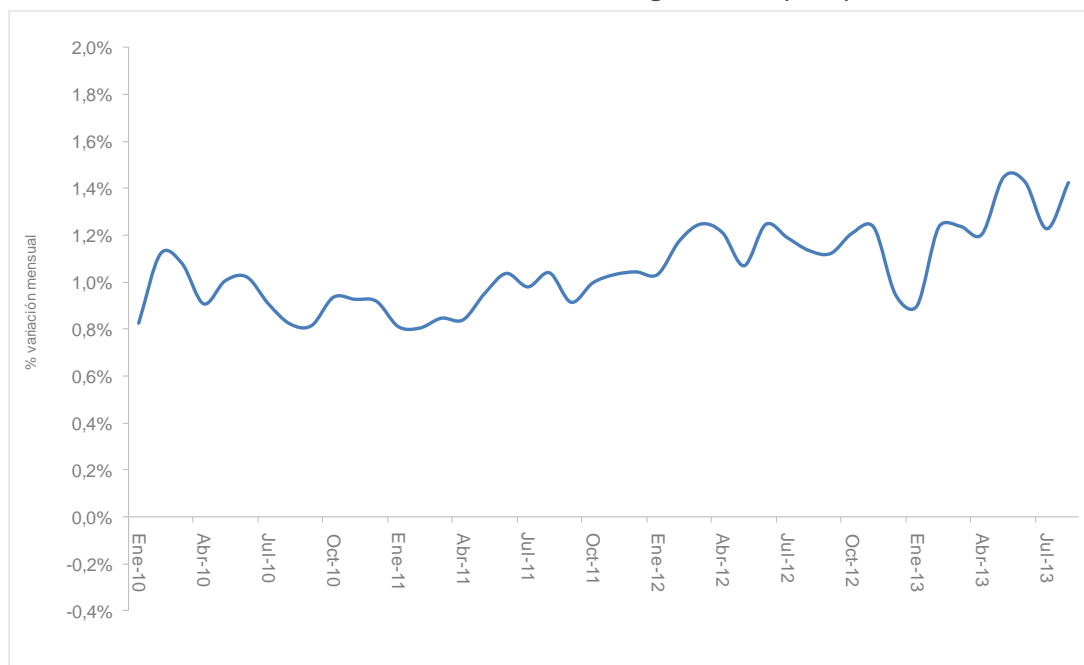
	Índice (Base 1993=100)	Variación % respecto al				Variación % Acumulada			
		mes anterior		mismo mes del año anterior		respecto a diciembre del año anterior		en los últimos doce meses respecto a igual período anterior	
		Ago-13	Ago-12	Ago-13	Ago-12	Ago-13	Ago-12	Ago-13	Ago-12
Nivel General	744,0	0,9%	1,3%	16,7%	28,5%	14,1%	22,6%	20,8%	23,2%
Materiales	576,1	1,4%	1,1%	15,7%	14,2%	10,6%	9,7%	14,9%	12,9%
Mano de Obra	915,0	0,6%	1,3%	17,0%	38,6%	16,1%	32,6%	24,6%	30,4%
Gastos Grales.	734,5	0,9%	2,1%	18,7%	35,8%	16,0%	22,6%	23,4%	31,8%

(1)Valores provisorios

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El ritmo de aumento del rubro *Materiales* parece haberse consolidado en un nuevo nivel. En efecto, durante Agosto la pauta de suba fue del 1,4% mensual, siendo el tercer mes de los últimos cuatro en que se relevó esa tasa de variación. Ello supone un escalón más elevado que hace algunos meses, por cuanto hasta Abril el indicador tendía a experimentar alzas del orden del 1,2% mensual.

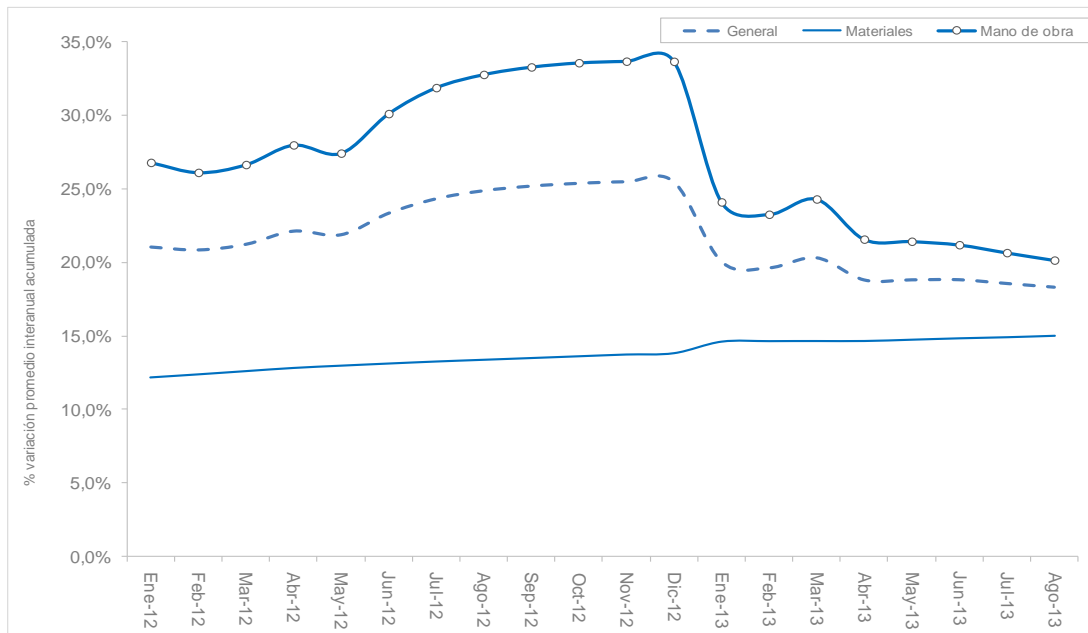
Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción. Capítulo Materiales. Variación mensual. Enero 2010 – Agosto 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por el contrario, el capítulo *Mano de obra* manifiesta una desaceleración respecto al pasado reciente en su tasa de incremento, siendo el principal factor explicativo de la disminución en la velocidad de crecimiento del Nivel general de los costos. En efecto, luego del alza del 0,9% de Agosto, que fue el resultado de incorporar la segunda y última cuota de la gratificación no remunerativa y extraordinaria rubricada en la Resolución 643/13 del 30 de mayo pasado, la variación promedio interanual para el período Enero-Agosto se redujo al 20,2%, mientras que para igual lapso de 2012 ascendía al 32,8%.

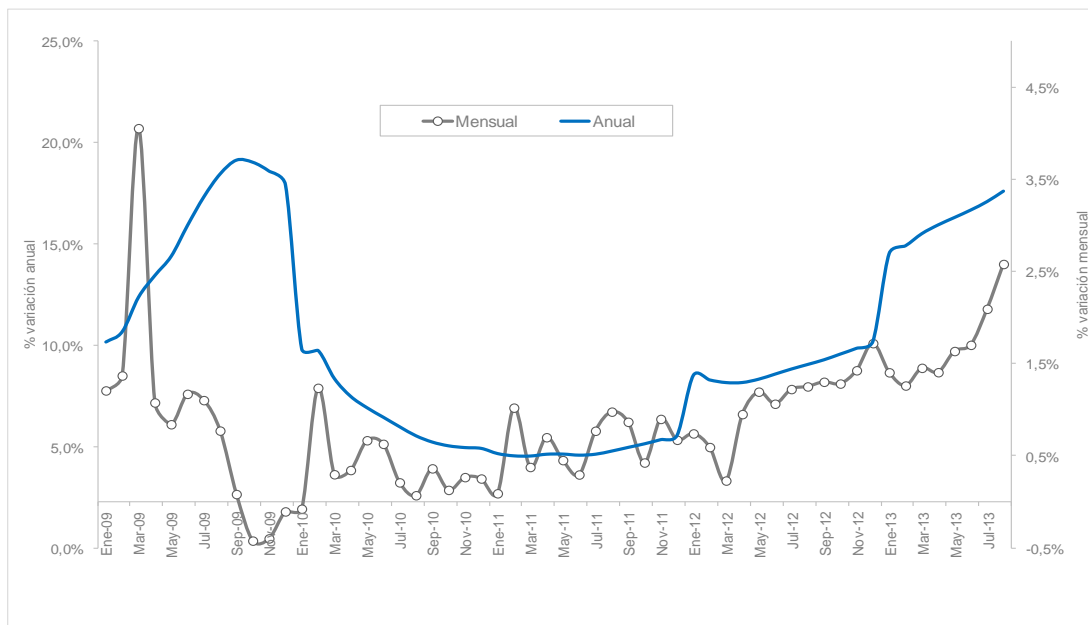
Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos Materiales y Mano de obra. Variación promedio interanual acumulada. Enero 2012 – Agosto 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En este marco, la brecha entre el ritmo de suba de los costos en pesos y el de la cotización oficial del dólar estadounidense tiende a expandirse. En efecto, durante Agosto la tasa de depreciación de la moneda nacional alcanzó su máximo registro desde Marzo de 2009, cuando su variación era impulsada por el pánico financiero derivado del impacto en el sistema financiero de la crisis de las hipotecas *sub-prime*. Puesto de otra manera, la variación promedio interanual del valor local de la moneda norteamericana alcanzó al 17,6%, cuando en igual período del año pasado era prácticamente la mitad (9,1%).

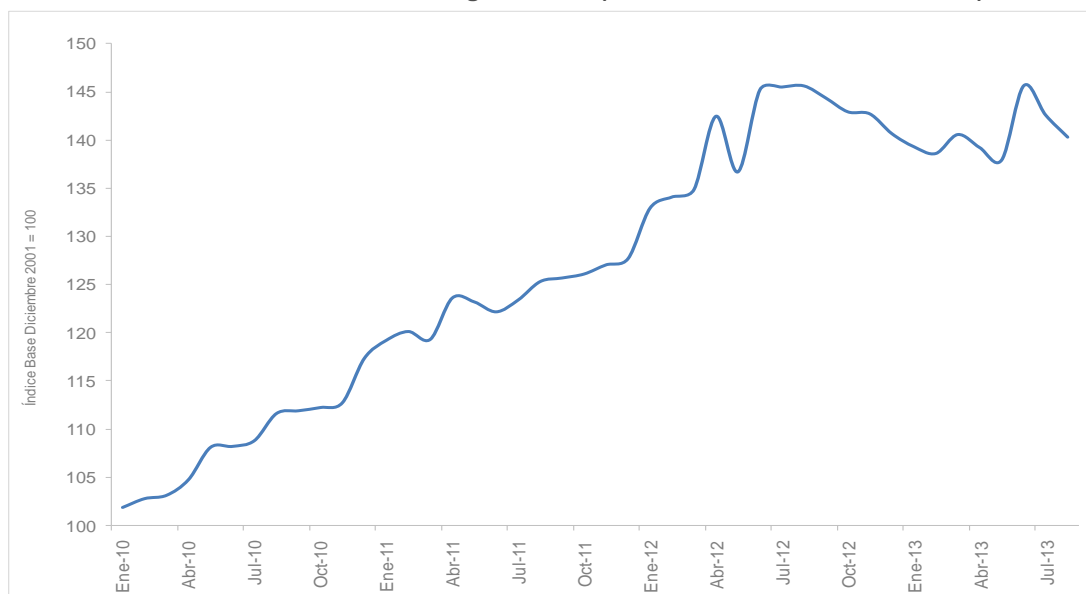
Gráfico XIII – Tipo de cambio respecto al dólar estadounidense. Variación mensual y promedio interanual acumulada. Enero 2009 – Agosto 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a BCRA

Fruto de esta dinámica, el nivel de los costos medidos en dólares estadounidenses se encuentra relativamente estabilizado desde Abril de 2012. Sin soslayar que en Agosto experimentó la caída interanual más profunda desde Octubre de 2009, lo cierto es que en estos últimos 17 meses el indicador ha fluctuado dentro de un intervalo, que encontró su pico máximo en Junio pasado (con valores similares a los del período Junio-Agosto del año pasado) y su piso en Mayo de 2012.

Gráfico XIV – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. Nivel mensual. Enero 2010 – Agosto 2013 (Índice Base Diciembre 2001=100)

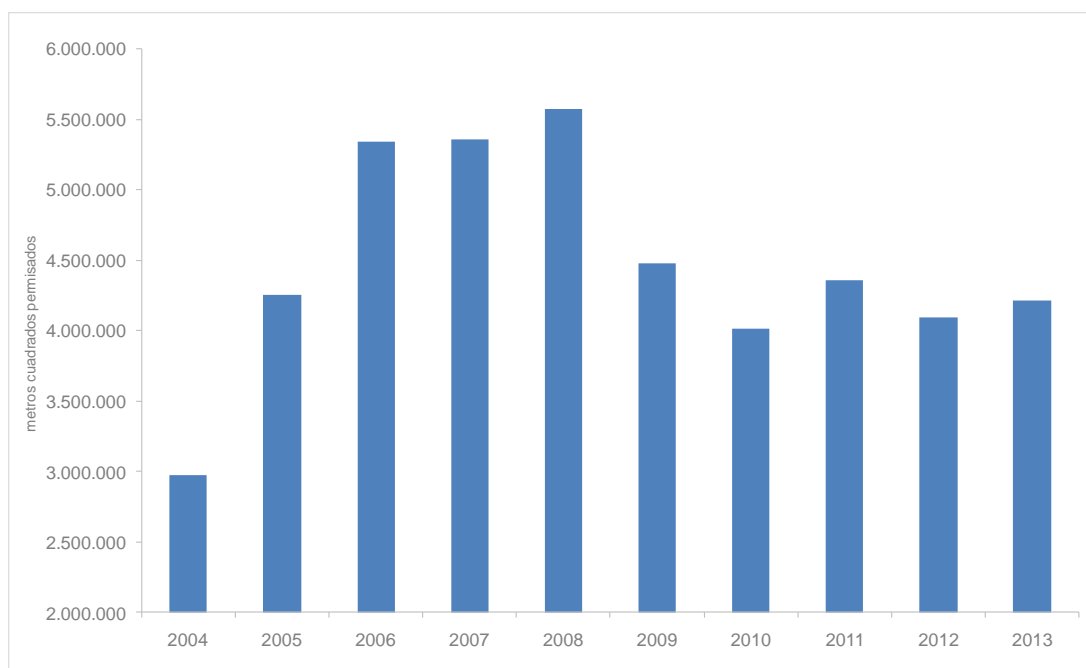


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Perspectivas a futuro

Tal como se analiza en profundidad más adelante en el capítulo correspondiente al Sector Inmobiliario, por segunda vez en el año la superficie permitida para obras privadas en 42 municipios del país acumuló una cantidad de metros cuadrados superior a la de igual período del año anterior. **En Julio, el relevamiento del INDEC arrojó la cifra de 691.528 m², un 28,6% más que en igual mes de 2012. Fruto de ello, el acumulado entre Enero y Julio fue un 2,9% más alto que doce meses atrás.**

Gráfico XV – Superficie permitida para construcción privada en 42 municipios del país. Nivel acumulado. Enero – Julio 2004/2013 (en metros cuadrados)



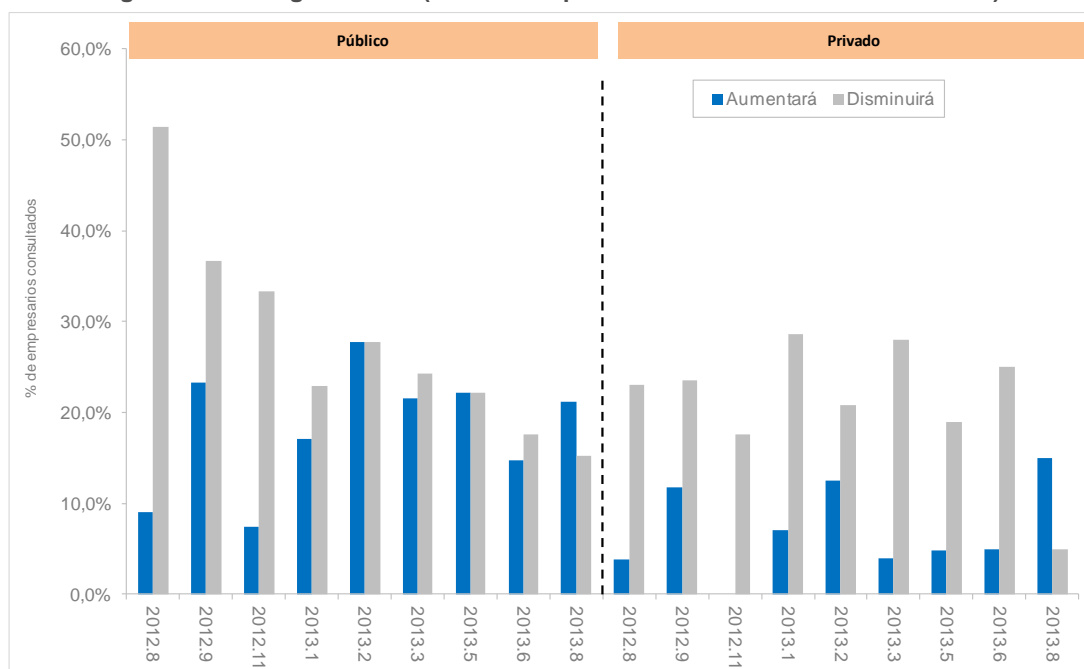
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Ahora bien, como ya fuera apuntado en el Informe pasado, es interesante tomar perspectiva para dimensionar mejor el nivel en que actualmente se encuentra la superficie involucrada en los permisos de construcción. En ese sentido, se aprecia que, **exceptuando el año 2010, resulta necesario retrotraerse hasta el año 2004 para encontrar una cantidad de metros cuadrados acumulados inferior a la registrada entre Enero y Julio de este año.** La magnitud de la caída que esta aseveración implicaría no

hace más que reforzar la importancia de tener presente 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 Aires² (DGEyC), punto que se desarrolla más adelante.

En cualquier caso, es importante subrayar que tanto los datos recientes de permisos como los derivados de las encuestas cualitativas que realiza el INDEC, han comenzado a alinearse con la tendencia positiva que evidenciaban ya hace un tiempo el resto de los indicadores sectoriales. En ese sentido, **el último relevamiento del INDEC refleja la consolidación del cambio en el tenor de las expectativas empresariales.** Consultados por sus perspectivas para el nivel de actividad durante el mes de Agosto, **tanto entre los empresarios más volcados a la obra pública, como entre los vinculados a la obra privada, aquellos que manifestaron esperar un alza en el nivel de actividad superaron a los que aguardaban una caída.** Lo cierto es que este escenario difiere sensiblemente del observado en el último tiempo. Sin ir más lejos, un año atrás uno de cada dos empresarios fundamentalmente abocados a la obra pública y más del 20% de los más ligados a la obra privada especulaban con un descenso en el nivel de actividad.

Gráfico XVI – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción según tipo de obra que realizan principalmente. Perspectivas sobre el nivel de actividad para el mes correspondiente. Agosto 2012 – Agosto 2013 (en % de respuestas sobre el total de consultados)

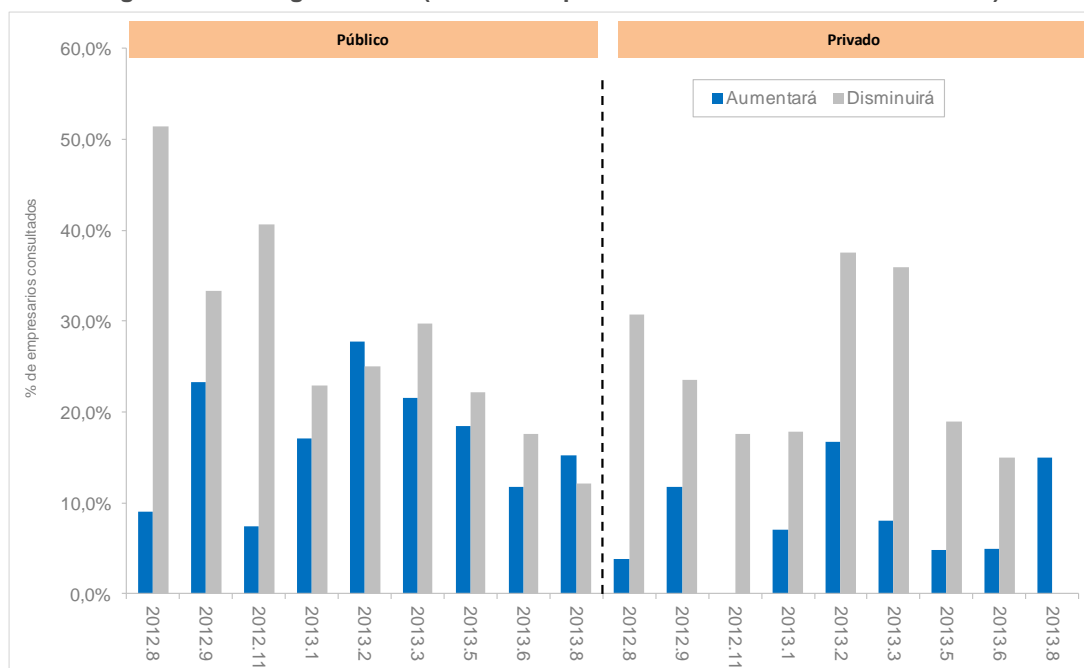


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, la novedad más significativa del último relevamiento es que este cambio de las expectativas se tradujo ahora también en una mayor demanda esperada de empleo. En efecto, independientemente del tipo de obra predominante, aunque con particular énfasis entre los más insertos en la obra privada, el porcentaje de los que pensaban incrementar su dotación laboral superó al de aquellos que preveían reducirla. Aunque lo que predominó fue la perspectiva de estabilización, este escenario contrasta con el pasado reciente de igual modo que lo referido previamente sobre el nivel de actividad.

² 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 – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción, según tipo de obra que realizan principalmente. Perspectivas sobre la demanda de empleo para el mes correspondiente. Agosto 2012 – Agosto 2013 (en % de respuestas sobre el total de consultados)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La construcción en las Cuentas Nacionales

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), **la economía nacional creció en el segundo trimestre del año un 8,3% en relación a igual período de 2012, la mayor tasa de expansión desde el tercer trimestre de 2011.** La significativa aceleración que este porcentaje representa respecto a la marcha del primer trimestre del año se explica en parte por el punto de comparación: mientras que el alza del 3,0% del primer trimestre se contrastaba con un incremento interanual del 5,2% durante el mismo período de 2012, **el alza del 8,3% lo fue en relación a la nula variación observada en el segundo trimestre de 2012.**

Cuadro VIII – PBI y Valor agregado bruto por sector de actividad (*). Nivel y variación interanual. Segundo trimestre 2013 (en millones de pesos y en %, a precios constantes de 1993)

	II Trim 2013	Variación % interanual				
		II Trim 2012	III Trim 2012	IV Trim 2012	I Trim 2013	II Trim 2013
Producto Bruto Interno	519.609	0,0%	0,7%	2,1%	3,0%	8,3%
Sectores Productores de Bienes (1)	156.624	-5,9%	-2,0%	-1,9%	-0,9%	8,4%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	37.198	-18,6%	-1,0%	-4,0%	0,0%	26,8%
Pesca	638	-25,3%	7,7%	5,9%	-0,7%	51,6%
Explotación de minas y canteras	4.889	8,4%	0,6%	-3,3%	-1,1%	-0,1%
Industria Manufacturera	77.060	-2,8%	-2,5%	-1,3%	-0,5%	4,1%
Suministro de electricidad, gas y agua	11.685	2,3%	4,6%	6,9%	0,4%	4,4%
Construcción	25.153	-2,6%	-5,0%	-5,7%	-3,2%	2,2%
Sectores Productores de Servicios (1)	329.935	3,6%	2,6%	4,2%	5,4%	8,8%
Comercio mayorista, minorista y reparaciones	78.248	-0,4%	-1,3%	3,8%	6,5%	14,2%
Hoteles y restaurantes	10.137	-1,6%	1,4%	1,5%	0,4%	6,0%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	62.309	5,1%	3,8%	4,3%	4,7%	9,1%
Intermediación financiera	40.259	19,7%	17,6%	18,9%	22,0%	24,1%
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	56.652	0,7%	-1,0%	-0,5%	0,4%	2,6%
Administración pública y de defensa	20.348	5,1%	2,9%	3,6%	2,8%	2,9%
Enseñanza, servicios sociales y de salud	36.768	4,6%	3,3%	3,7%	3,2%	2,9%
Otras actividades de servicios	25.214	0,4%	1,3%	1,2%	1,3%	1,9%

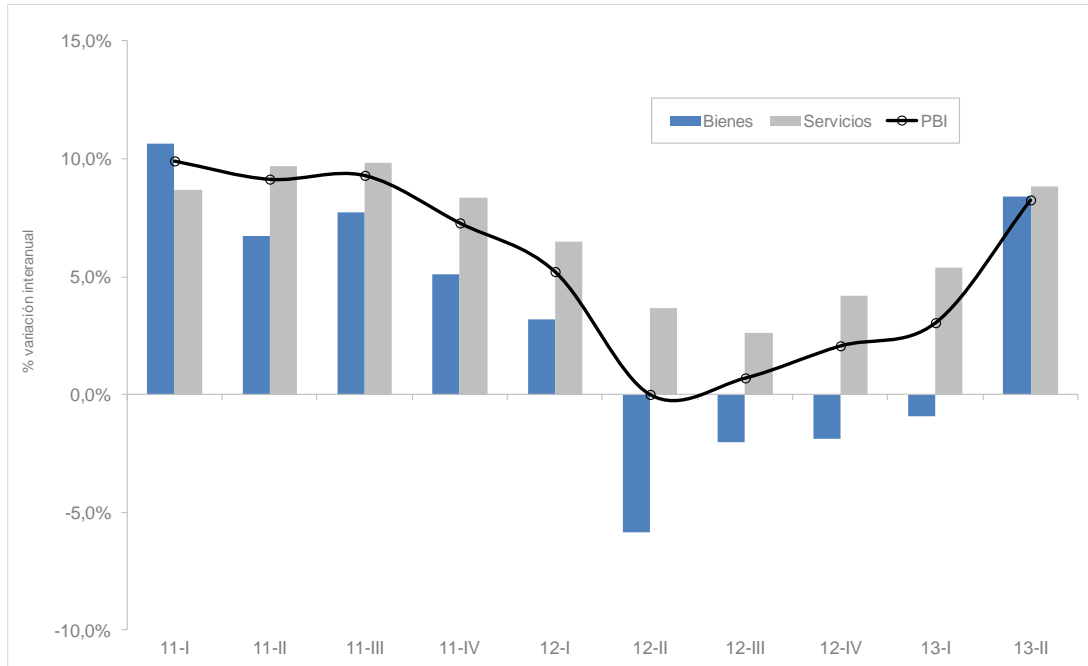
(1) Incluye variaciones de existencias

(*) Estimaciones preliminares

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En ese marco, la mayor novedad radicó en la vuelta a la senda del crecimiento de los **Sectores Productores de Bienes**: mientras que hasta el primer trimestre de este año el conjunto de dichos sectores venía evidenciando caídas interanuales, durante el segundo trimestre se expandieron un **8,4%**. Adicionalmente, se puede apuntar que dicha tasa fue prácticamente similar al 8,8% registrado por los **Sectores Productores de Servicios**, mostrando así la menor brecha de crecimiento desde el primer trimestre de 2011, cuando de hecho los **Sectores Productores de Bienes** se expandieron más que los de **Servicios**.

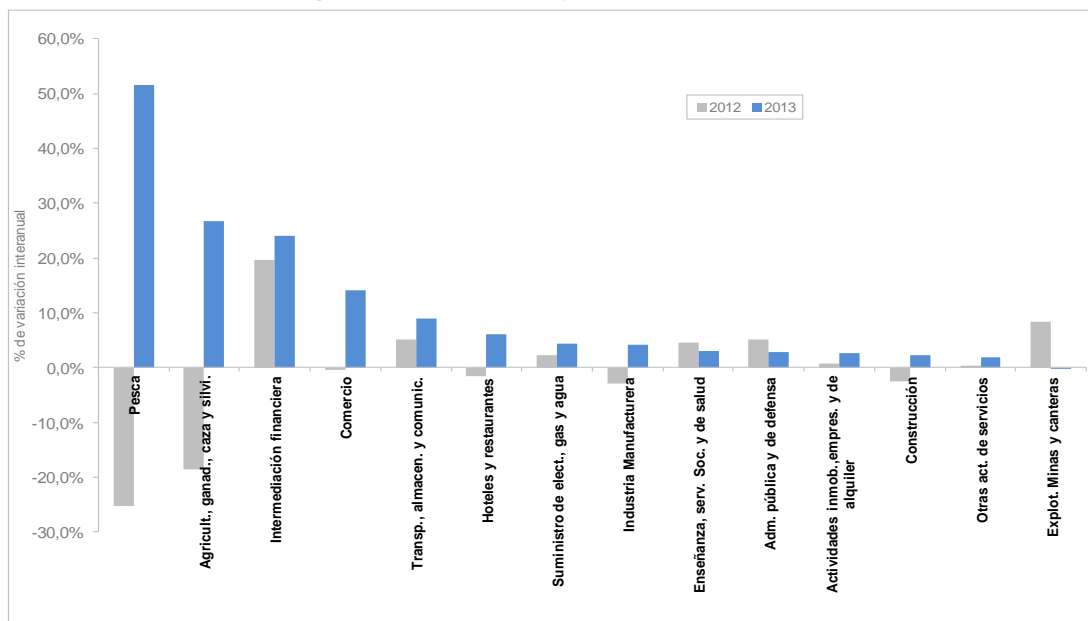
Gráfico XIX – PBI y Valor agregado bruto por tipo sector productivo. Variación interanual. Primer trimestre 2011 – Segundo trimestre 2013 (en %, a precios constantes de 1993)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En esta aceleración de la tasa de expansión en general, y en la reversión del comportamiento de los **Sectores Productores de Bienes** en particular, **un lugar clave le correspondió a la producción agropecuaria**.

Gráfico XIX – Valor agregado bruto por sector productivo. Variación interanual. Segundo trimestre 2012 y 2013 (en %, a precios constantes de 1993)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En efecto, dicha actividad se elevó un 26,8% interanual, representando un 19,8% del incremento denotado por el PBI, y un 64,8% del aumento en el valor agregado generado por los **Sectores Productores de Bienes**. Sin embargo, cabe recordar que esta dinámica del sector agropecuario es la contracara de la fuerte caída experimentada en igual período del año pasado, cuando se había contraído un 18,6%. Así, **si en lugar de comparar con el año 2012 se contrasta con los valores de 2011, se advierte una caída del 1,6%**.

Más allá de la evolución de la producción agropecuaria, la aceleración respecto al primer trimestre fue un fenómeno generalizado. **Dentro de ese escenario, sobresalieron, por un lado, el Comercio y Hoteles y Restaurantes; y, por el otro, la Industria manufacturera, todos sectores que en igual período de 2012 habían evidenciado retrocesos**. De todas maneras, **el sector más dinámico de la economía nacional volvió a ser la Intermediación financiera**, que incluso elevó su ritmo de expansión, llegando a superar la marca del 24% interanual.

La recuperación de la producción industrial estuvo a su vez íntimamente vinculada a la mayor disponibilidad de insumos y equipos importados. En efecto, las *Importaciones* reflejaron una suba interanual del 21,3% (a precios constantes), luego del descenso del 14% observado durante el segundo trimestre de 2012. **Esa recuperación fue aún más notoria para la Inversión en Equipos Durables de Producción, que ascendió un 37,5%**. Aunque su caída había sido también más profunda en ese período, habiendo rozado el 42%.

Cuadro IX – Oferta y demanda agregada. Nivel y variación interanual.
Segundo trimestre 2013 (en millones de pesos y en %, a precios constantes de 1993)

	II Trim 2013	Variación % interanual				
		II Trim 2012	III Trim 2012	IV Trim 2012	I Trim 2013	II Trim 2013
PIB a precios de mercado	519.609	0,0%	0,7%	2,1%	3,0%	8,3%
Importaciones	72.777	-14,0%	-5,8%	-2,1%	6,2%	21,3%
Oferta y Demanda agregada	592.386	-1,8%	-0,2%	1,5%	3,4%	9,7%
Consumo privado	345.534	4,2%	2,1%	4,5%	6,1%	9,2%
Consumo público	72.745	6,8%	5,6%	5,2%	6,4%	8,6%
Inversión bruta interna fija	118.207	-15,0%	-3,5%	-1,9%	1,3%	16,2%
Inv. en Construcción	59.441	-3,0%	-5,1%	-5,1%	-1,6%	4,8%
Inv. en Equipos Durables	58.766	-26,5%	-2,1%	1,8%	4,5%	30,5%
Exportaciones	56.761	-9,5%	-7,1%	-12,5%	-8,5%	4,4%
Discrepancia estadística (1)	-860	-	-	-	-	-

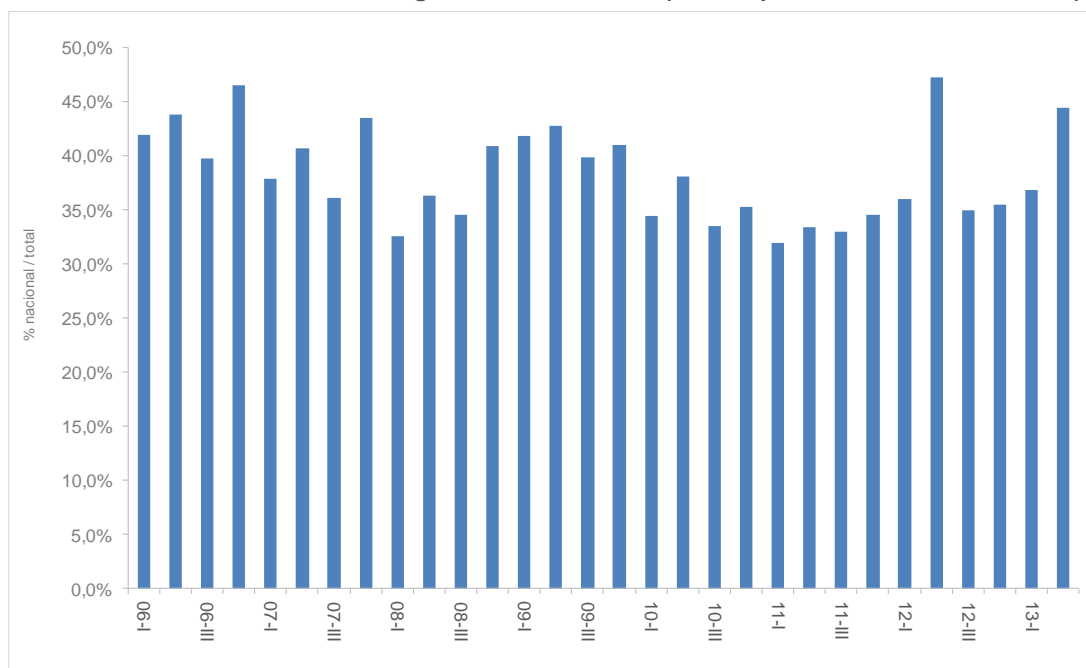
(1) Incluye variaciones de existencias

(*) Estimaciones preliminares

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El desempeño de las importaciones de Equipos Durables contribuyó a que, **por primera vez desde el tercer trimestre de 2011, la Inversión Bruta Interna Fija (IBIF) fuese el componente más dinámico de la Demanda agregada**. No obstante, resulta interesante advertir que **la Inversión en Equipos Durables de Producción de origen nacional también se elevó sustantivamente, mostrando un incremento interanual del 22,8%**. En consecuencia, si se exceptúa al segundo trimestre del año pasado, **la participación de los equipos de origen nacional dentro del total de la Inversión en Equipos Durables de Producción fue la más alta desde el cuarto trimestre de 2006**.

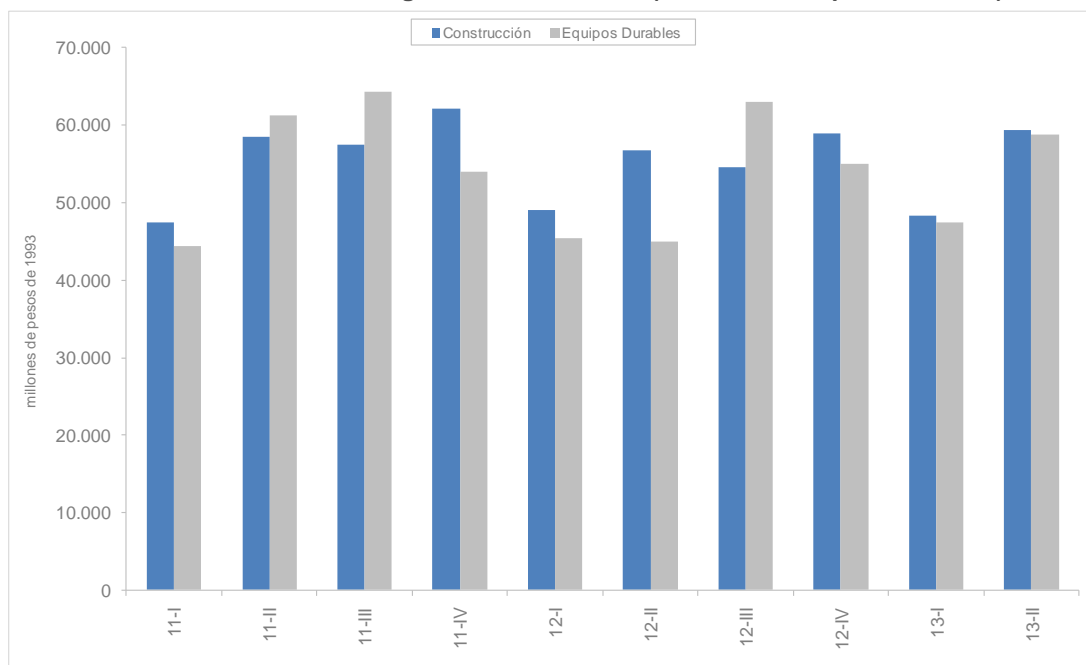
Gráfico XX – Inversión Bruta Interna en Equipos durables de producción de origen nacional. Participación sobre el total. Primer trimestre 2006 – Segundo trimestre 2013 (en %, a precios constantes de 1993)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El otro elemento que contribuyó al crecimiento de la IBIF fue la *Inversión en Construcción*, pero su recuperación fue más moderada. Sin embargo, a diferencia de lo observado en la *Inversión en Equipos Durables de Producción*, la *Inversión en Construcción* logró superar su nivel de 2011.

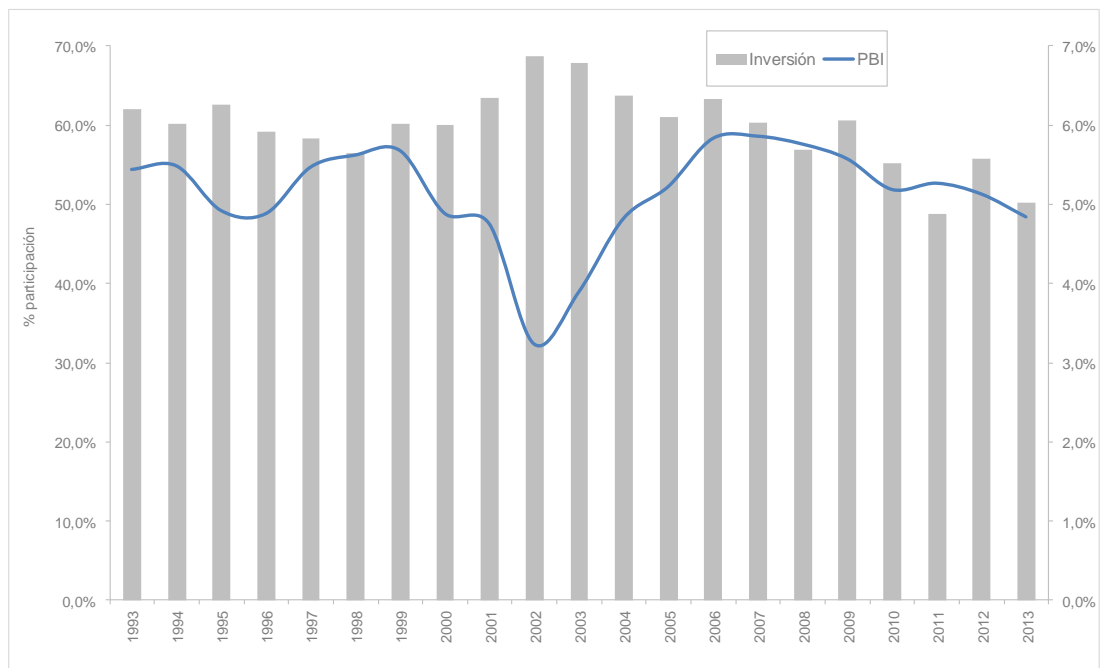
Gráfico XXI – Inversión Bruta Interna en Construcción y en Equipos durables de producción. Nivel. Primer trimestre 2011 – Segundo trimestre 2013 (en millones de pesos de 1993)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

No obstante, **la Construcción fue uno de los sectores con menor tasa de expansión interanual, tan sólo por encima de *Explotación de minas y canteras y Otros servicios*. La consecuencia de esto es que la participación del sector en el PBI se encuentra en uno de sus menores niveles de los últimos 20 años (exceptuando el período 2001-2003), lo mismo que su incidencia en el total de la Inversión (apenas por encima de los valores de 2011).**

Gráfico XXII – Construcción. Valor agregado bruto. Participación en el Producto Bruto Interno y en la Inversión. Segundo trimestre. 1993 / 2013 (en %, a precios constantes de 1993)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

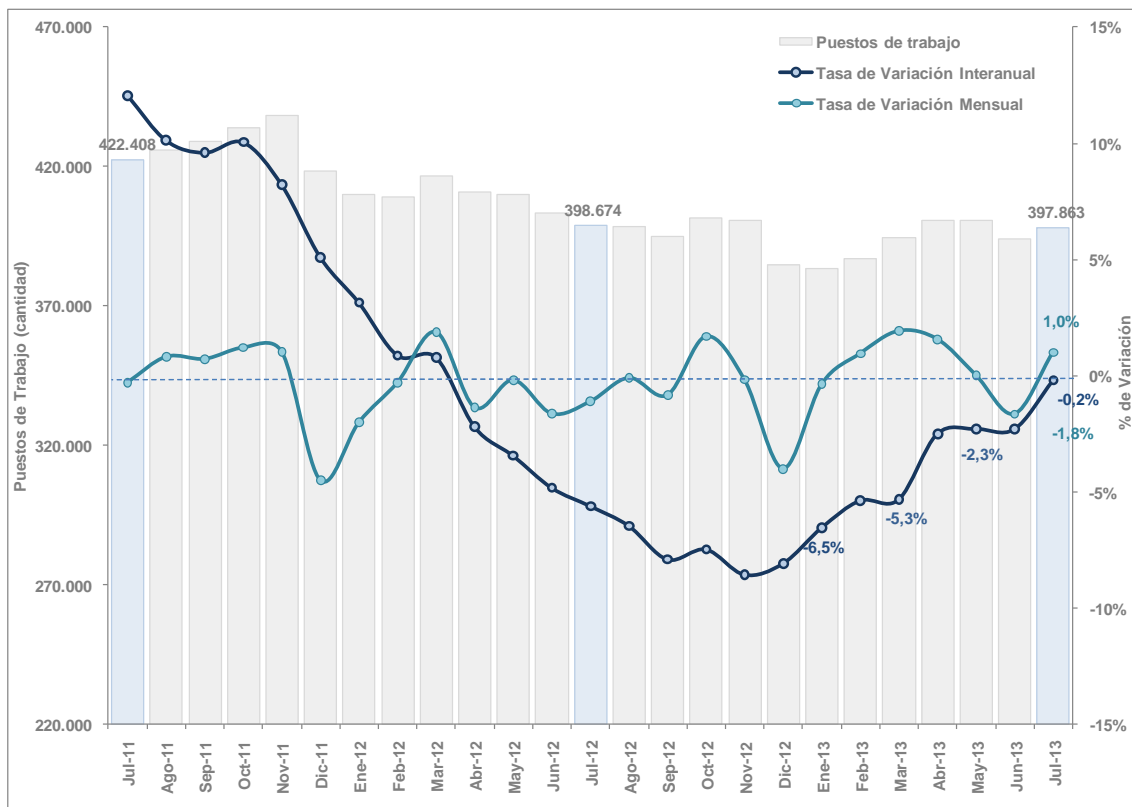
► Situación Laboral en la Construcción a Julio 2013³

El empleo agregado en la Construcción

El empleo en la Industria de la Construcción volvió a recuperarse en Julio, tras la caída del mes anterior. **En este período se registraron 397.863 puestos de trabajo en el sector, lo que supone un incremento del 1% respecto del nivel observado durante Junio.**

La mejora se extendió también a la comparativa interanual. Así, **luego del amesetamiento evidenciado durante Mayo y Junio, se retomó la tendencia hacia la desaceleración del ritmo de contracción resultando, de hecho, prácticamente nula respecto de Julio de 2012 (-0,2%).** De esta forma ya son ocho meses consecutivos en los que disminuye la tasa negativa de variación interanual, desde el máximo registro de Noviembre de 2012 (-8,6%). De mantenerse el actual escenario, para los próximos meses resulta esperable comenzar a evidenciar tasas positivas en la comparativa interanual del empleo sectorial.

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



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

³ La información correspondiente a Julio es de carácter provisorio, estando sujeta a posibles revisiones.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2012					
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	3.566	-8,1%	28,8%
2013					
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	393.924	8.070,9	3.829,2	-2,3%	26,6%
Julio	397.863	6.227,0	2.651,6	-0,2%	9,9%
% Var. Acumulada '09 / '08	-10,1%	16,2%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	-2,1%	20,2%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	10,1%	38,9%	50,1%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	-1,7%	33,0%	69,2%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-3,5%	23,4%	17,3%	-	-

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

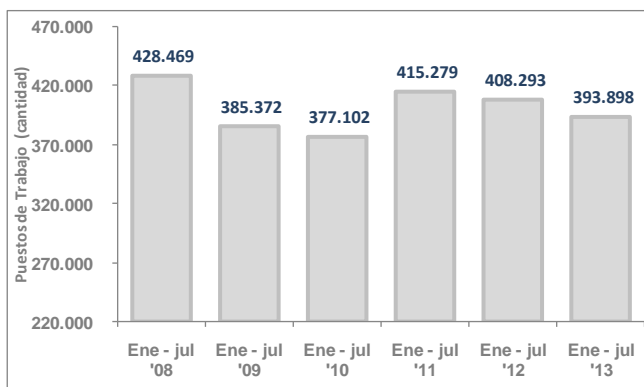
* El salario correspondiente a los meses de Diciembre y Junio incluye el pago del medio aguinaldo.

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

El volumen de empleo registrado durante los primeros siete meses del año promedió los 393.898 puestos de trabajo, un 3,5% inferior a igual período de 2012. Se produjo así una nueva reducción del ritmo de contracción interanual acumulada, completando ya seis meses consecutivos de mejora.

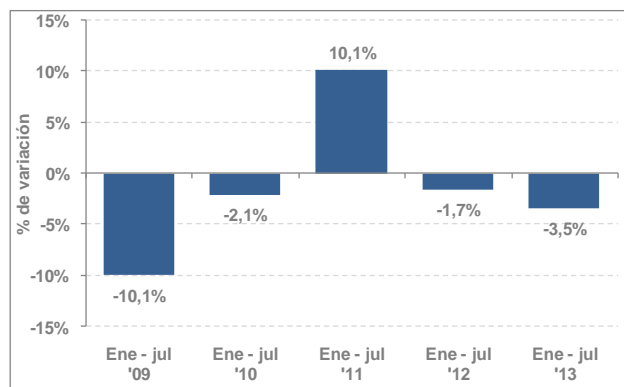
En este punto cabe destacar que **la disminución de la actividad sectorial observada con posterioridad al año 2011, se mantiene lejos de los registros correspondientes a los años 2009 y 2010.** No sólo el volumen de empleo se mantiene significativamente por sobre los registros correspondientes a aquellos años (Gráfico II), sino que además la dinámica de la variación resulta más moderada. Esta mejor performance en términos generales, sólo se ve matizada por el hecho de que en aquel momento, y fruto principalmente del impulso anticíclico generado por la obra pública, la tendencia fue de un recorte de la tasa de contracción durante el segundo año, **sentido opuesto al evidenciado en la actualidad** (Gráfico III).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. Enero – Julio 2008 / 2013 (en cantidad)



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

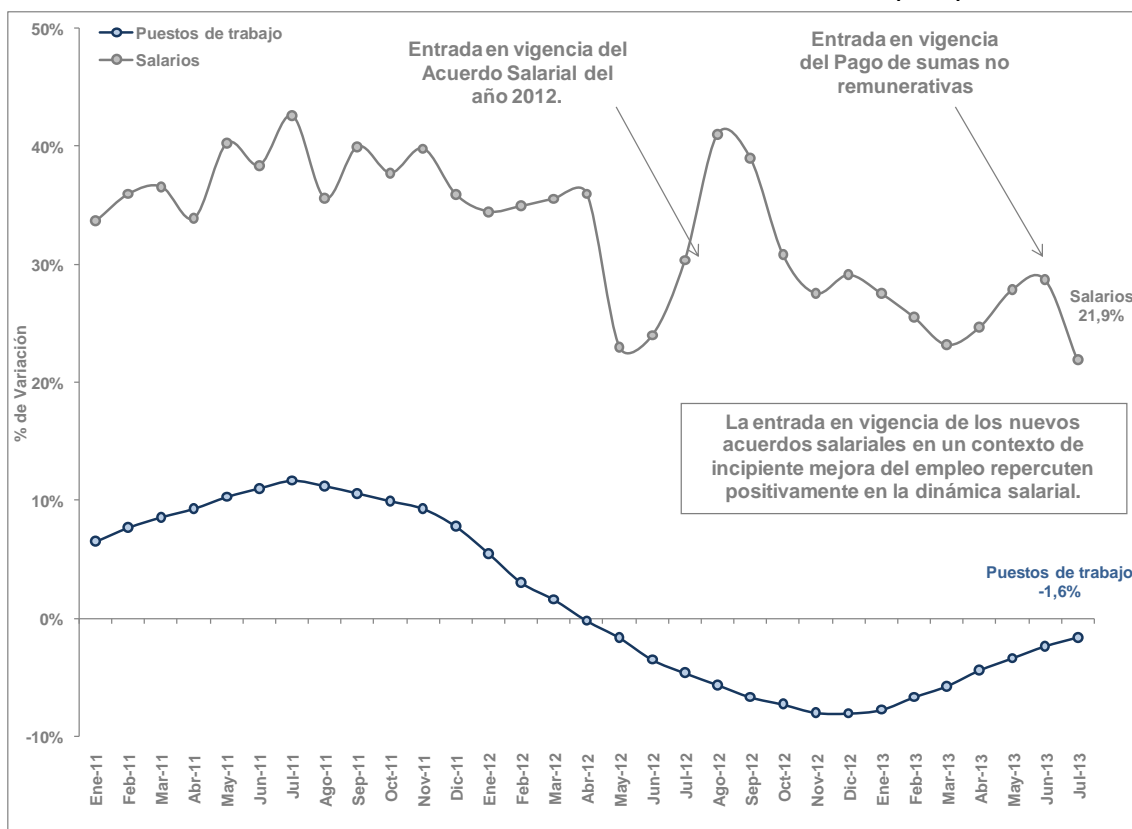
Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual. Enero – Julio 2009 / 2013 (en %)



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

El salario promedio para los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción durante Agosto fue de \$ 6.227, valor que resulta un 9,9% superior al observado un año atrás. Así, tal como se anticipara, se produjo efectivamente una desaceleración del ritmo de crecimiento de los salarios percibidos por los trabajadores del sector, hecho que se explica por las diferencias entre los acuerdos salariales aplicados el corriente año y durante 2012. En este sentido, si bien en ambos períodos correspondieron pagos de gratificaciones de carácter no remunerativo, el hecho de que en 2012 la aplicación del incremento en los Básicos de Convenio se realizara en un solo tramo y en el 2013 no, dio lugar a la desaceleración observada en el ritmo de crecimiento de los salarios, ya que el diferencial en la variación de los básicos no alcanza a ser compensado por los mayores montos nominales de las sumas no remunerativas. Así, resulta esperable que esta tendencia se revierta en los próximos meses, especialmente a partir del mes de Septiembre cuando se aplique el segundo tramo de aumentos previstos para el año.

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



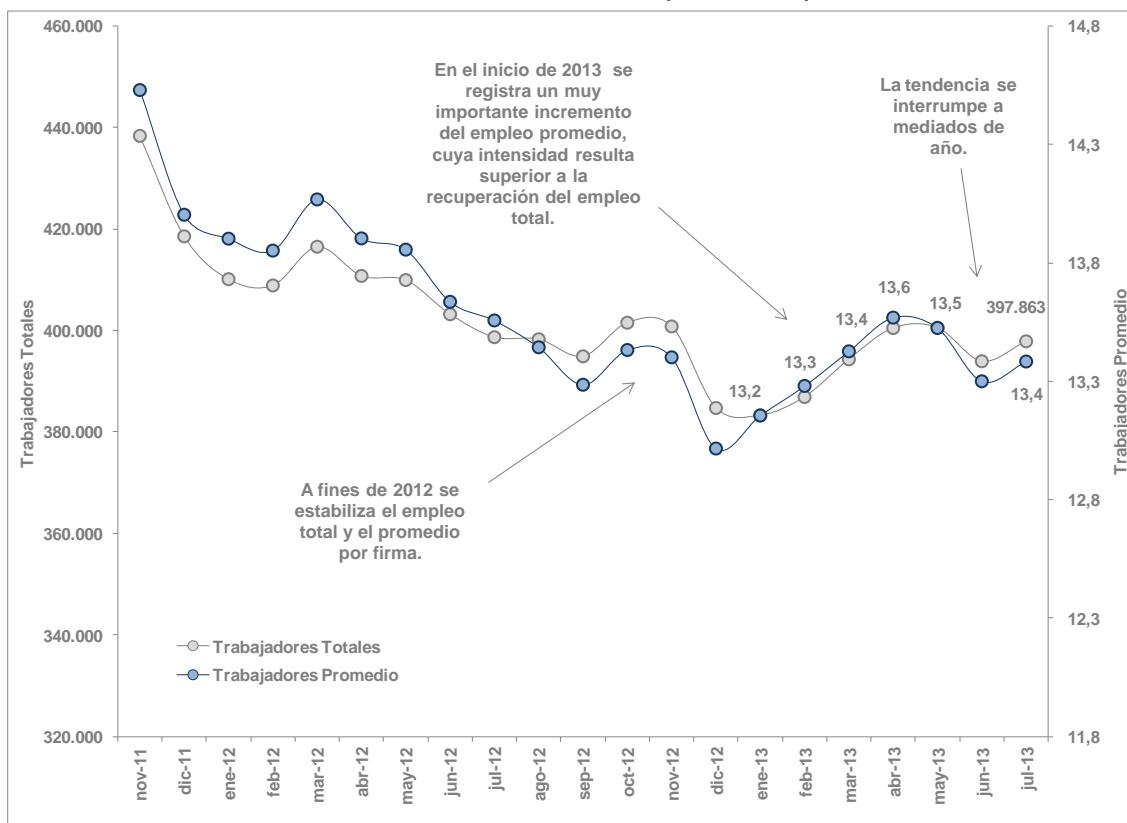
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Empleo por tamaño de empresa

Durante todo el primer cuatrimestre del año 2013, la recuperación del empleo registrado en la construcción se vio impulsada por la creación de nuevos puestos de trabajo en las firmas de mayor tamaño relativo. El mayor dinamismo de estas, sostenido por una evolución positiva (aunque más moderada) a lo largo de los restantes segmentos de empresas, fue lo que explicó fundamentalmente el crecimiento del empleo durante el período.

Los meses subsiguientes, dieron cuenta de una interrupción en esta tendencia. Como puede verse en el Gráfico V, la evolución en Junio y Julio exhibe una performance menos favorable en términos del empleo promedio que en el volumen total de ocupación. En particular **en Julio la expansión del empleo se vio fundamentalmente alentada por el crecimiento del plantel promedio de las firmas constructoras de tamaño pequeño y mediano y, secundariamente, por la incorporación de nuevas empresas a la actividad**, razón por la cual la recuperación del empleo promedio por empresa resultó menos intensa que la observada en términos del nivel general. De todas maneras, habrá que esperar los datos de los meses subsiguientes para determinar si este comportamiento se convierte en una nueva tendencia en el comportamiento del empleo, **lo que implicaría una mayor preponderancia de la ejecución de obras de menor escala relativa.**

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y promedio por empresa. Noviembre 2011 – Julio 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. Julio 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.	65.911	4.683,3	72,8%	3,0	16,6%	-1,2%	-0,3%
10 a 19 Empl.	51.229	4.939,8	12,8%	13,4	12,9%	0,4%	-0,9%
20 a 49 Empl.	83.623	5.308,7	9,5%	29,7	21,0%	1,4%	2,6%
50 a 79 Empl.	41.487	5.682,1	2,3%	62,0	10,4%	4,4%	3,1%
80 a 99 Empl.	17.512	5.738,6	0,7%	88,2	4,4%	-1,2%	-19,4%
100 a 199 Empl.	54.084	6.583,1	1,3%	138,0	13,6%	-1,7%	3,3%
200 a 299 Empl.	26.030	8.411,8	0,4%	234,5	6,5%	0,8%	28,0%
300 a 499 Empl.	19.324	8.120,6	0,2%	372,1	4,9%	7,2%	-9,3%
500 o Más Empl.	38.663	11.148,9	0,2%	843,8	9,7%	3,4%	-10,9%
Total	397.863	6.227,0	100,0%	13,4	100,0%	1,0%	-0,2%

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

La situación del empleo sectorial por provincia

La recuperación observada durante Julio fue el resultado de una mejora a lo largo de casi todas las jurisdicciones del país, siendo la principal excepción la región patagónica. Allí el empleo registrado cayó en la mayoría de las provincias, lo que responde fundamentalmente a factores estacionales que afectan el desenvolvimiento de la actividad. En este sentido se destaca la menor cantidad de puestos de trabajo en comparación con Junio en Tierra del Fuego (-11,5%), Río Negro (-4,6%), Chubut (-2,4%) y Santa Cruz (-1,7%), logrando aminorar la intensidad de la recuperación en el resto del país.

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

Provincia	Febrero 2013	Marzo 2013	Abril 2013	Mayo 2013	Junio 2013	Julio 2013	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	72.473	73.321	74.131	74.336	73.703	73.757	0,1%	0,6%	-2,6%
Buenos Aires	112.421	113.349	114.580	114.818	111.916	112.840	0,8%	-4,3%	-5,7%
GBA	76.568	77.711	78.659	78.898	78.233	78.402	0,2%	-4,4%	-6,9%
Resto Bs. As.	35.853	35.638	35.921	35.920	33.683	34.439	2,2%	-4,0%	-3,1%
Catamarca	2.320	2.532	2.489	2.650	2.469	2.635	6,7%	31,1%	26,8%
Chaco	6.223	6.642	6.924	7.512	8.265	8.845	7,0%	20,0%	-6,7%
Chubut	10.007	10.128	10.004	9.659	9.119	8.902	-2,4%	-17,3%	-10,7%
Córdoba	26.380	27.046	27.980	28.051	27.490	28.123	2,3%	7,6%	1,8%
Corrientes	4.967	4.889	5.052	5.109	5.206	5.175	-0,6%	-6,1%	-9,1%
Entre Ríos	9.891	10.246	10.500	10.244	10.374	10.605	2,2%	2,1%	-3,6%
Formosa	6.008	5.684	5.779	5.989	5.966	6.339	6,2%	11,2%	0,0%
Jujuy	2.272	2.217	2.397	2.452	2.521	2.548	1,1%	-1,8%	-13,1%
La Pampa	3.452	3.445	3.503	3.552	3.463	3.586	3,5%	32,8%	18,2%
La Rioja	1.550	1.622	1.804	1.952	2.014	2.045	1,6%	23,7%	2,4%
Mendoza	10.513	10.594	10.722	11.258	11.157	11.382	2,0%	6,2%	-2,5%
Misiones	9.978	10.437	10.761	10.748	11.322	11.349	0,2%	16,4%	12,5%
Neuquen	7.799	8.056	8.043	7.964	7.575	7.849	3,6%	15,1%	9,2%
Río Negro	7.137	7.267	7.440	7.682	7.502	7.158	-4,6%	15,5%	0,4%
Salta	6.263	6.662	7.222	7.598	7.777	8.064	3,7%	7,7%	-7,3%
San Juan	11.521	12.320	12.536	12.582	12.240	12.374	1,1%	13,3%	11,2%
San Luis	3.705	4.035	4.270	4.489	4.563	4.643	1,8%	-11,7%	-16,6%
Santa Cruz	8.797	8.772	8.625	8.163	7.591	7.462	-1,7%	-12,7%	-6,8%
Santa Fe	33.597	34.263	34.147	34.321	33.630	34.169	1,6%	-3,1%	-7,7%
Sgo. del Estero	6.888	7.356	7.567	7.562	6.987	7.282	4,2%	1,4%	-3,2%
Tierra del Fuego	2.327	2.481	2.482	2.416	2.149	1.902	-11,5%	8,2%	6,8%
Tucumán	10.598	10.806	10.882	10.705	10.716	10.971	2,4%	-10,0%	-14,1%
Sin Asignar	9.802	10.144	10.641	8.737	8.209	7.856	-4%	-25%	-3%
Total	386.889	394.314	400.481	400.549	393.924	397.863	1,0%	-0,2%	-3,5%

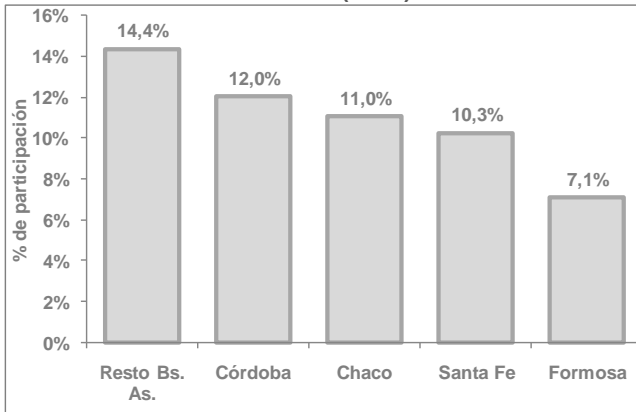
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Las provincias de las regiones Centro y Noreste del país continuaron siendo las mayores generadoras de empleo durante el mes de Julio y, por tanto, los factores explicativos más relevantes en la recuperación del volumen de puestos registrados a nivel nacional.

Respecto del Centro del país, las cuatro jurisdicciones que integran la región (Interior de la Provincia de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y Entre Ríos) aportaron 4 de cada 10 nuevos empleos creados en Julio, aunque a nivel agregado no alcanzaron a recuperar el volumen correspondiente al mes de Mayo (Gráfico VI).

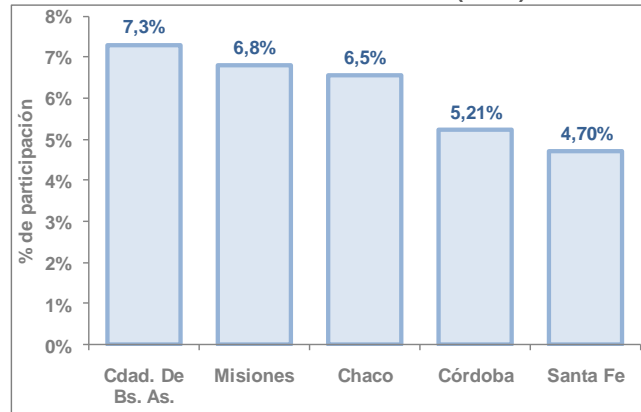
La región Noreste, por otro lado, exhibe una dinámica marcadamente positiva en lo que va del año, con un crecimiento de los niveles de empleo. En las Provincias de Chaco y Formosa la expansión fue del 7% y 6,2% respectivamente durante el mes de Julio, con lo que en ambas jurisdicciones (que representan aproximadamente un 3,3% de la estructura total) se generó el 18,1% del total de nuevos puestos de trabajo creados durante el mes. También resulta destacable el aporte de esta región en la recuperación del empleo sectorial en los primeros siete meses del año. Como puede observarse en el Gráfico VII, Chaco y Misiones aportaron un 13,3% del nuevo empleo registrado creado a nivel nacional entre Enero y Julio, porcentaje que alcanza a 16,4% si se adiciona la Provincia de Formosa.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta mensual. Julio 2013 (en %)



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

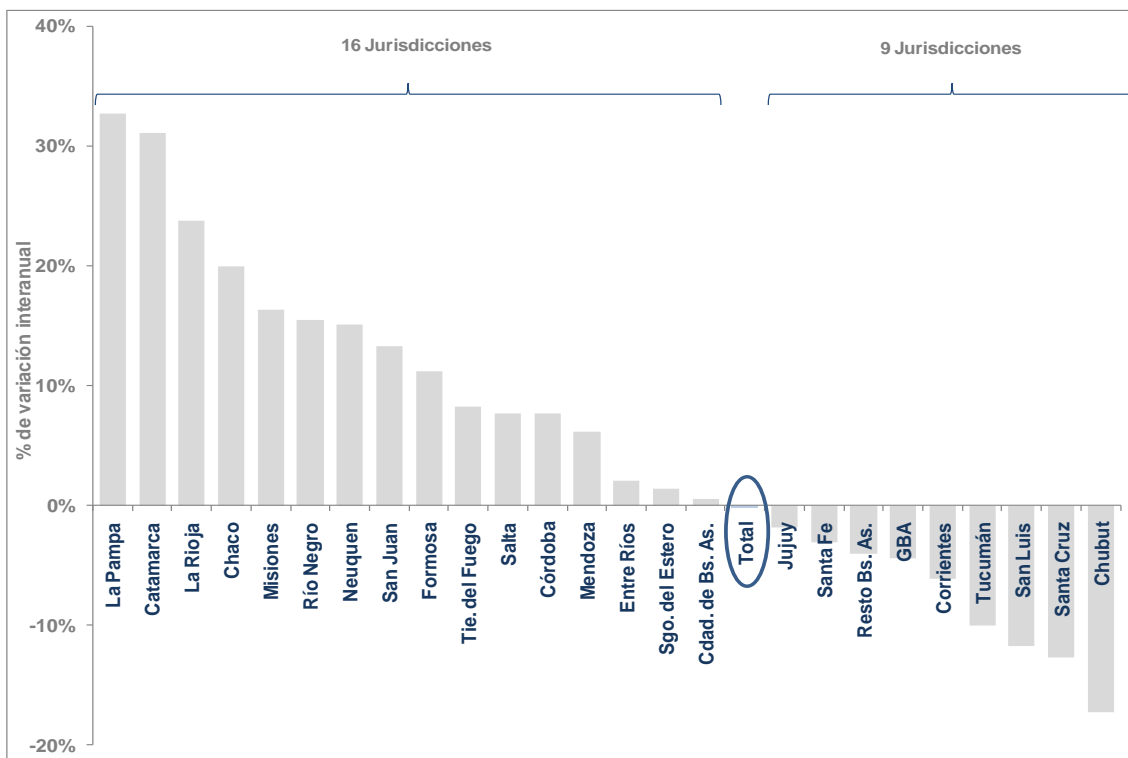
Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta acumulada anual. Primeros siete meses de 2013 (en %)



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

La recuperación del empleo sectorial se muestra cada vez más difundida a lo largo del territorio nacional. Como puede verse en el Gráfico VIII, **en Julio fueron 16 las jurisdicciones que dieron cuenta de un volumen de empleo superior al correspondiente a igual mes de 2012, mientras que en las otras 9 aún se registra una evolución negativa.**

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

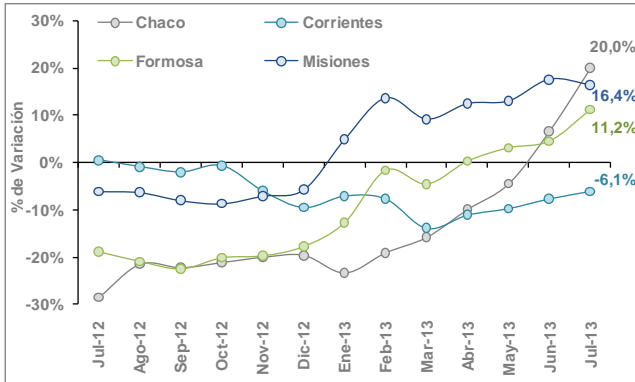


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Las regiones Noreste y Cuyo resultan las zonas del país más relevantes en términos de la recuperación interanual del empleo sectorial, lo que se explica no sólo por presentar jurisdicciones que exhiben un ritmo de crecimiento muy dinámico como Catamarca (31,1%), La Rioja (23,7%), Chaco (20%) y Misiones (16,4%), sino porque además presentan una mayor homogeneidad que en otras regiones. En este sentido contrastan con lo observado en la Patagonia, que registra un elevado crecimiento en La Pampa, Río Negro y Neuquén, pero contracción en Santa Cruz y Chubut.

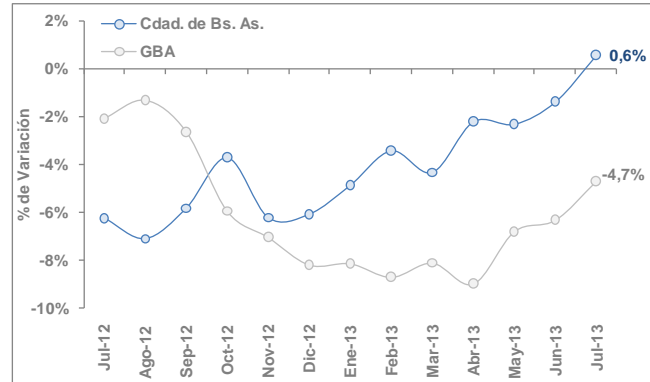
Respecto de la Región Metropolitana, la más importante en términos de la estructura del empleo registrado en la construcción, la evolución continúa siendo mixta.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Jurisdicciones seleccionadas. Variación interanual. Julio 2012 - 2013 (en %)



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

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Jurisdicciones seleccionadas. Variación interanual. Julio 2012 - 2013 (en %)



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

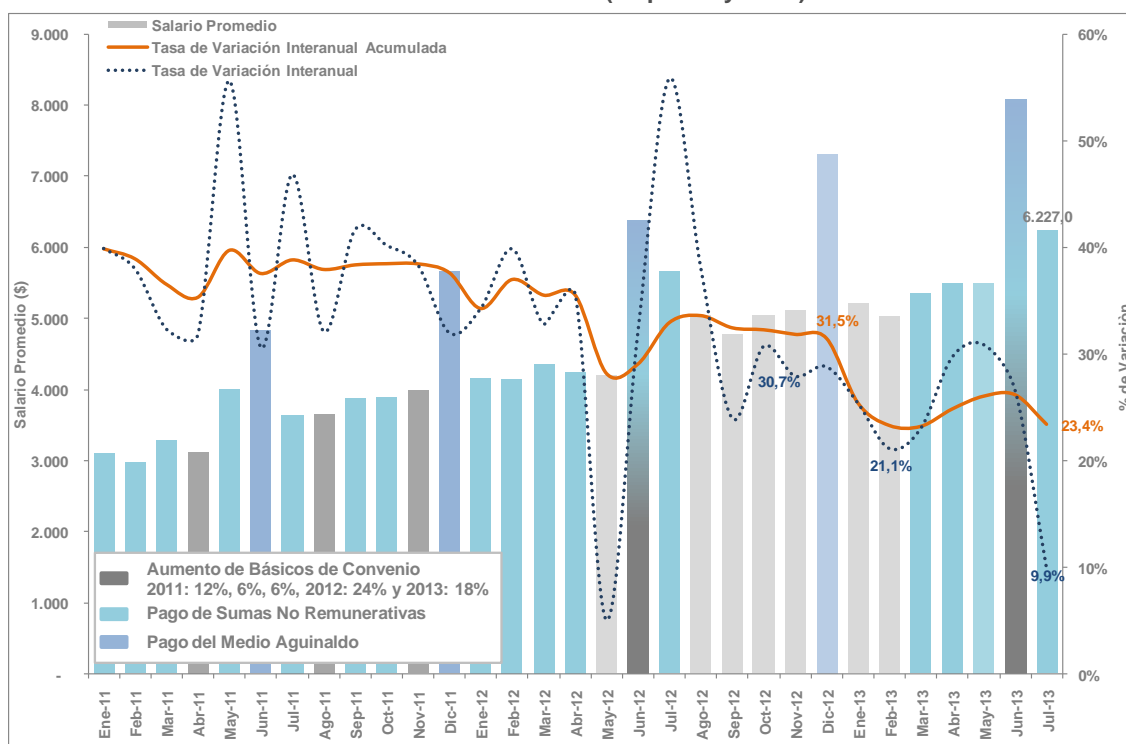
El salario en la Construcción

El salario promedio percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción durante el mes de Julio fue de \$6.227, nivel que supuso una desaceleración del ritmo de crecimiento de las remuneraciones en comparación con los meses previos. La tasa de variación interanual fue de 9,9% y resultó el menor registro desde Mayo de 2012. En términos del acumulado anual, no obstante, el crecimiento se mantiene por sobre el 20% (23,4%) y muy cerca de la pauta salarial acordada.

Como puede observarse en el Gráfico XI, Junio y Julio constituyeron los primeros meses en los que se verifica una desaceleración del ritmo de crecimiento de las remuneraciones desde Marzo último (cuando comenzaron a aplicarse las sumas no remunerativas correspondientes a fin de año 2012). Dicha evolución se explica, fundamentalmente, por las diferencias existentes en las características de los acuerdos salariales alcanzados en uno y otro año, razón por la cual cobra más relevancia el análisis de la variación acumulada anual.

El Acuerdo Paritario celebrado en Mayo de este año y Homologado por Resolución S.T. N°643/13 estableció dos tramos de incremento salarial: el primero de 18% sobre los niveles salariales del mes de Marzo (que se hizo efectivo con las remuneraciones correspondientes al mes de Junio) y el segundo, del 6% que será aplicable a partir del 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, efectivas durante los meses de Julio y Agosto. Así, para los meses en análisis se observa un diferencial entre los porcentajes de incremento en uno y otro año (que no logra ser revertido por el incremento de los valores nominales de las sumas no remunerativas), dando lugar a la desaceleración de la velocidad de crecimiento de los salarios. No obstante, esta tendencia 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 XI - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Enero 2011 - Julio 2013 (en pesos y en %)



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

Tal como resulta usual en los meses posteriores a los pagos del Medio Aguinaldo, **en el mes bajo análisis se observa un desplazamiento de trabajadores desde las categorías de mayores remuneraciones promedio hacia los estratos inferiores** (Cuadro IV), siendo la franja de ingresos más altos (superiores a \$8.000) donde se concentra la mayor reducción de los mismos.

En términos interanuales, por otra parte, continúa el desplazamiento en sentido opuesto, explicado principalmente por el crecimiento nominal de los salarios. La variación más relevante se dio en la franja salarial entre \$6000 y \$6999, donde el número de puestos de trabajo se incrementó un 46,5%. De todas formas, por encima de \$5000 todas las franjas salariales registraron variaciones fuertemente positivas.

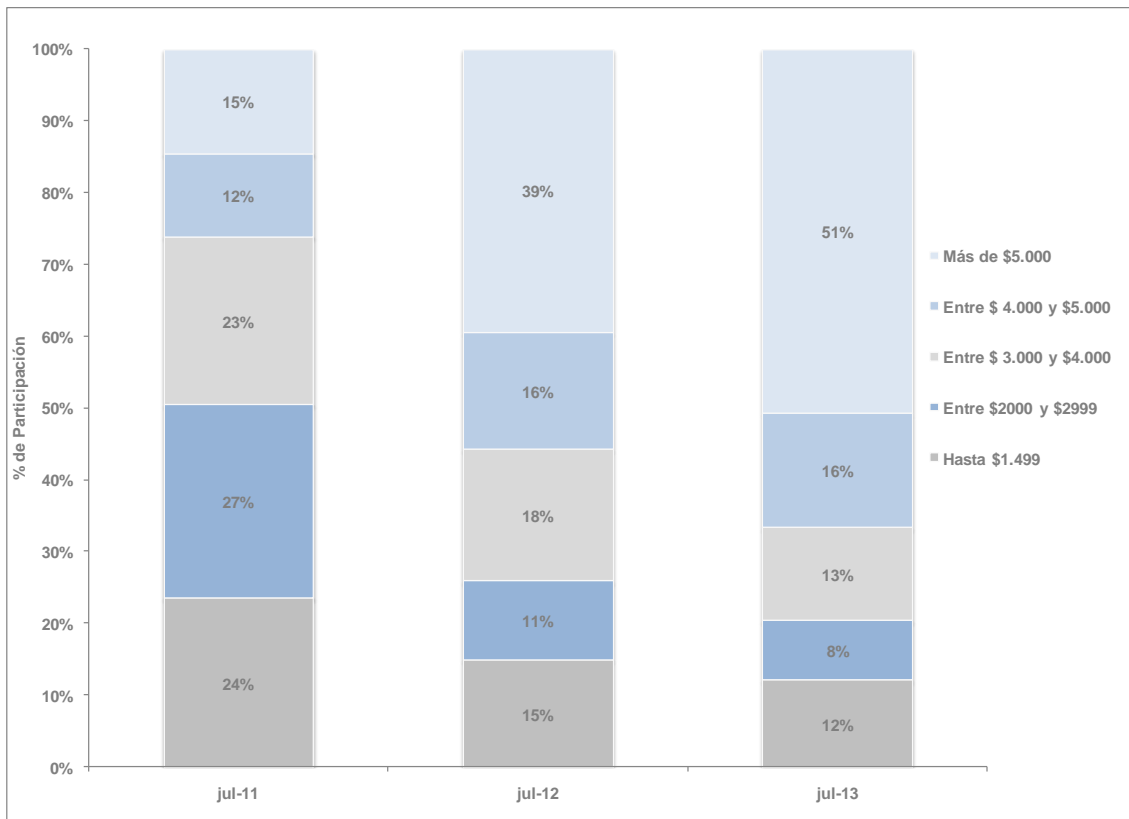
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Febrero – Julio 2013 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Febrero 2013	Marzo 2013	Abril 2013	Mayo 2013	Junio 2013	Julio 2013	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$899	29.448	25.705	26.279	25.501	18.806	20.420	8,6%	-22,3%
\$900 a \$1999	35.929	34.959	32.817	32.575	21.073	27.879	32,3%	-16,6%
\$2000 a \$2999	48.459	43.744	41.487	42.013	25.923	33.067	27,6%	-24,1%
\$3000 a \$3999	99.753	84.180	81.290	81.020	41.488	51.618	24,4%	-29,6%
\$4000 a \$4999	64.460	71.728	69.584	65.522	44.532	62.870	41,2%	-2,8%
\$5000 a \$5999	32.726	43.750	49.288	50.608	44.460	59.479	33,8%	22,3%
\$6000 a \$6999	18.721	24.634	27.478	30.747	40.522	44.633	10,1%	46,5%
\$7000 a \$7999	13.232	15.295	16.911	18.268	35.098	26.412	-24,7%	34,6%
Más de \$8000	44.161	50.319	55.347	54.295	122.022	71.483	-41,4%	21,9%
Total	386.889	394.314	400.481	400.549	393.924	397.863	1,0%	-0,2%

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

Como puede verse en el Gráfico XII, **algo más de la mitad de los trabajadores registrados (51%) percibieron en Julio un salario superior a los \$5.000**, mientras que en igual mes de 2012 dicha participación era del 39%.

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



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

Si se analiza la evolución salarial a lo largo de los diversos tamaños de empresa se observa que **en el acumulado de lo que va del año las firmas de mayor tamaño relativo (con un plantel superior a los 200 trabajadores) son las que presentan la mayor desaceleración en el ritmo de crecimiento de las remuneraciones**, si bien continúa siendo el segmento que presenta el nivel de incremento más elevado. De esta manera **se verifica una mayor convergencia hacia la pauta de variación determinada por los acuerdos paritarios, reduciéndose la brecha de dispersión de la dinámica de los salarios en función de los diversos tamaños de firma.**

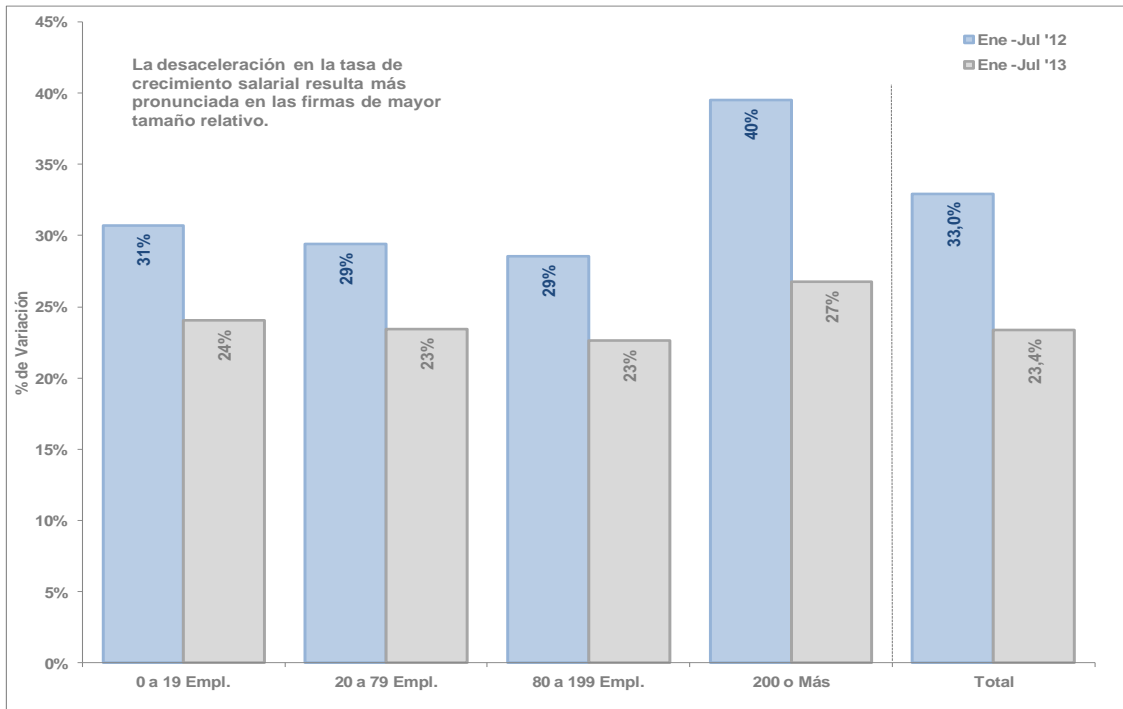
Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Febrero - Julio 2013 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Febrero 2013	Marzo 2013	Abril 2013	Mayo 2013	Junio 2013	Julio 2013	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	3.752,5	3.981,3	4.091,8	4.167,0	6.012,5	4.683,3	-22,1%	16,8%
10 a 19 Empl.	3.771,5	4.037,3	4.159,9	4.248,4	6.164,4	4.939,8	-19,9%	16,2%
20 a 49 Empl.	4.080,2	4.414,3	4.570,8	4.560,8	6.577,2	5.308,7	-19,3%	14,4%
50 a 79 Empl.	4.473,8	4.804,9	4.918,0	5.056,5	7.163,3	5.682,1	-20,7%	11,5%
80 a 99 Empl.	4.264,7	4.907,5	5.134,5	4.875,6	7.020,3	5.738,6	-18,3%	10,7%
100 a 199 Empl.	5.131,2	5.421,6	5.575,9	5.615,1	8.040,0	6.583,1	-18,1%	9,7%
200 a 299 Empl.	6.430,2	6.567,2	6.863,6	6.879,3	10.249,8	8.411,8	-17,9%	36,5%
300 a 499 Empl.	6.429,4	6.723,1	7.056,5	6.496,0	10.458,8	8.120,6	-22,4%	3,9%
500 o Más Empl.	8.039,1	9.684,0	8.746,1	9.925,7	15.500,4	11.148,9	-28,1%	19,1%
Total	5.028,2	5.356,3	5.497,5	5.492,1	8.070,9	6.227,0	-22,8%	9,9%

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.

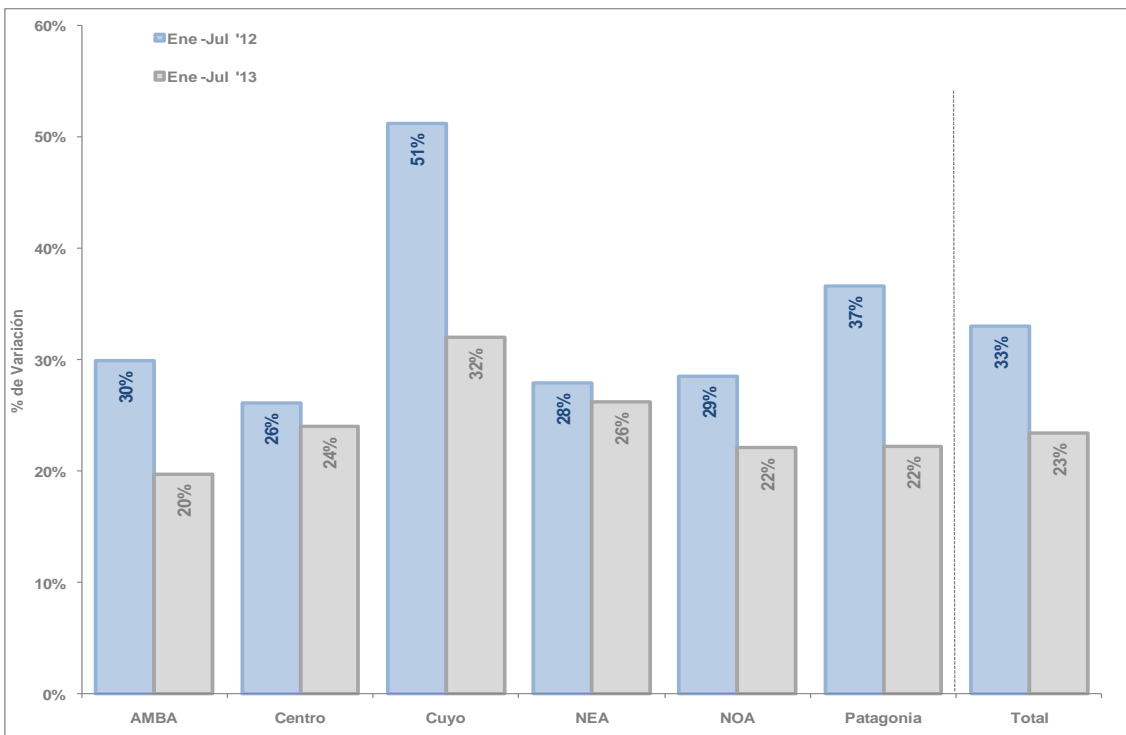
Gráfico XIII – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual acumulada. Enero - Julio 2012 / 2013 (en %)



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

Una dinámica similar se verifica en la evolución de las remuneraciones a lo largo del territorio nacional. En este sentido, como puede observarse en el Gráfico XIV, **las regiones que evidenciaron una mayor desaceleración en el ritmo de crecimiento de los salarios son aquellas que un año atrás presentaban un nivel de crecimiento más alejado del promedio nacional**, como es el caso de la región Cuyo. De esta forma el escenario resultante resulta de una dinámica salarial comparativamente más homogénea que en igual período de 2012.

Gráfico XIV – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual acumulada. Enero - Julio 2012 / 2013 (en %)



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

Este tipo de fenómenos resaltan la importancia de las negociaciones colectivas como mecanismo de establecimiento de una movilidad mínima de los salarios registrados a lo largo del país, factor que se suma al resto de los determinantes como la dinámica del nivel de actividad y las características de las obras ejecutadas en las diversas provincias.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Julio 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.	73.757	5.762,0	18,5%	0,1%	0,6%	-21,7%	11,8%	22,3%
Buenos Aires	112.840	6.113,3	28,4%	0,8%	-4,3%	-22,6%	8,0%	20,9%
GBA	78.402	5.736,9	19,7%	0,2%	-4,4%	-22,3%	7,0%	17,5%
Resto Bs. As.	34.439	6.970,2	8,7%	2,2%	-4,0%	-23,2%	10,3%	26,9%
Catamarca	2.635	5.331,3	0,7%	6,7%	31,1%	-22,1%	3,9%	9,7%
Chaco	8.845	5.606,4	2,2%	7,0%	20,0%	-17,9%	19,6%	30,3%
Chubut	8.902	8.809,4	2,2%	-2,4%	-17,3%	-24,2%	9,3%	19,0%
Córdoba	28.123	5.092,1	7,1%	2,3%	7,6%	-20,5%	13,9%	23,1%
Corrientes	5.175	5.178,2	1,3%	-0,6%	-6,1%	-21,2%	18,3%	27,5%
Entre Ríos	10.605	5.892,3	2,7%	2,2%	2,1%	-21,8%	10,9%	22,8%
Formosa	6.339	5.869,8	1,6%	6,2%	11,2%	-18,9%	14,8%	24,7%
Jujuy	2.548	5.695,8	0,6%	1,1%	-1,8%	-16,1%	13,8%	12,8%
La Pampa	3.586	5.818,1	0,9%	3,5%	32,8%	-20,7%	3,9%	17,5%
La Rioja	2.045	5.525,9	0,5%	1,6%	23,7%	-22,1%	28,9%	32,4%
Mendoza	11.382	5.337,3	2,9%	2,0%	6,2%	-21,1%	3,8%	15,8%
Misiones	11.349	5.703,1	2,9%	0,2%	16,4%	-16,0%	17,2%	22,8%
Neuquen	7.849	6.731,8	2,0%	3,6%	15,1%	-21,5%	10,0%	22,9%
Río Negro	7.158	6.698,9	1,8%	-4,6%	15,5%	-20,3%	16,5%	25,5%
Salta	8.064	5.545,7	2,0%	3,7%	7,7%	-15,1%	22,8%	25,4%
San Juan	12.374	10.136,5	3,1%	1,1%	13,3%	-33,0%	12,3%	37,4%
San Luis	4.643	5.651,3	1,2%	1,8%	-11,7%	-19,8%	12,0%	18,5%
Santa Cruz	7.462	13.506,7	1,9%	-1,7%	-12,7%	-27,4%	30,4%	34,0%
Santa Fe	34.169	5.613,3	8,6%	1,6%	-3,1%	-19,6%	12,8%	21,5%
Sgo. del Estero	7.282	6.529,8	1,8%	4,2%	1,4%	-17,1%	16,7%	25,6%
Tie. del Fuego	1.902	9.643,8	0,5%	-11,5%	8,2%	-19,9%	2,4%	8,3%
Tucumán	10.971	4.087,7	2,8%	2,4%	-10,0%	-17,8%	9,1%	18,2%
Sin Asignar	7.856	8.999,8	2,0%	-4,3%	-25,4%	-35,0%	-14,7%	28,0%
Total	397.863	6.227,0	100,0%	1,0%	-0,2%	-22,8%	9,9%	23,4%

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

Salario real

En línea con lo acontecido con los salarios nominales, se mantuvo en Julio la tendencia a la desaceleración del ritmo de crecimiento del salario real registrado en la Industria de la Construcción. Así, utilizando la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) elaborado por el INDEC para estimar la evolución real de los salarios, podemos observar que el crecimiento acumulado anual se sitúa en un 11,6%, nivel que resulta inferior al registrado a Junio pasado (13,9%).

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

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

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

Provincia	Febrero 2013	Marzo 2013	Abril 2013	Mayo 2013	Junio 2013	Julio 2013	% de Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	1.939	2.082	2.151	2.153	3.149	2.443	-22,4%	1,1%	10,5%
Buenos Aires	2.159	2.275	2.316	2.301	3.381	2.592	-23,3%	-2,3%	9,3%
GBA	1.942	2.121	2.156	2.162	3.161	2.432	-23,1%	-3,3%	6,3%
Resto Bs. As.	2.612	2.602	2.659	2.611	3.881	2.955	-23,9%	-0,3%	14,8%
Catamarca	1.801	1.878	1.965	2.083	2.928	2.260	-22,8%	-6,1%	-0,9%
Chaco	1.926	1.998	2.055	2.071	2.922	2.377	-18,7%	8,2%	17,8%
Chubut	3.132	3.468	3.337	3.353	4.971	3.735	-24,9%	-1,2%	7,6%
Córdoba	1.767	1.861	1.923	1.913	2.740	2.159	-21,2%	3,0%	11,3%
Corrientes	1.797	1.839	1.893	1.907	2.811	2.195	-21,9%	6,9%	15,2%
Entre Ríos	1.945	2.134	2.211	2.162	3.224	2.498	-22,5%	0,3%	11,0%
Formosa	2.139	2.158	2.143	2.147	3.096	2.489	-19,6%	3,8%	12,8%
Jujuy	1.830	1.894	1.987	2.006	2.904	2.415	-16,9%	2,9%	2,0%
La Pampa	2.030	2.103	2.202	2.194	3.138	2.467	-21,4%	-6,1%	6,3%
La Rioja	1.968	2.052	2.090	2.123	3.036	2.343	-22,8%	16,5%	19,6%
Mendoza	1.913	1.984	2.035	2.036	2.895	2.263	-21,8%	-6,2%	4,8%
Misiones	2.005	1.973	2.011	2.007	2.906	2.418	-16,8%	6,0%	11,1%
Neuquen	2.418	2.585	2.607	2.593	3.669	2.854	-22,2%	-0,6%	11,1%
Río Negro	2.427	2.567	2.606	2.614	3.597	2.840	-21,0%	5,3%	13,5%
Salta	1.660	1.797	1.933	2.056	2.797	2.351	-15,9%	11,0%	13,3%
San Juan	3.998	4.187	4.300	4.136	6.472	4.297	-33,6%	1,6%	24,3%
San Luis	1.908	1.993	2.071	2.064	3.015	2.396	-20,5%	1,3%	7,0%
Santa Cruz	5.363	5.512	5.362	5.284	7.958	5.726	-28,0%	17,9%	21,2%
Santa Fe	1.810	1.992	2.076	2.067	2.988	2.380	-20,4%	2,0%	9,9%
Sgo. del Estero	2.127	2.242	2.419	2.384	3.371	2.768	-17,9%	5,5%	13,5%
Tie. del Fuego	3.570	3.720	3.715	3.613	5.151	4.089	-20,6%	-7,4%	-2,0%
Tucumán	1.348	1.432	1.465	1.459	2.127	1.733	-18,5%	-1,4%	6,9%
Sin Asignar	3.672	3.764	3.853	3.899	5.926	3.816	-35,6%	-22,9%	16,1%
Total	2.216	2.344	2.388	2.370	3.453	2.640	-23,6%	-0,6%	11,6%

*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.

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país

Impulsado fundamentalmente por la evolución en los despachos de cemento Portland, el indicador de actividad de obras residenciales volvió a exhibir un comportamiento positivo en Julio.

El Bloque Edificios para Vivienda del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) alcanzó los 188,7 puntos básicos en el mes de referencia, lo que representa un nivel superior al de Junio último (+4,7%) así como también respecto al de igual mes del año 2012 (+6,9%).

Mientras que el mayor impulso mensual estuvo dado, como ya se dijera, por el aumento en el consumo de cemento Portland, **el crecimiento en los despachos de hierro redondo para hormigón constituye el elemento más significativo en la comparativa interanual.** En este sentido, se destaca que la demanda de este insumo resulta característica de etapas tempranas del proceso de edificación, con especial énfasis en las obras nuevas. El mayor dinamismo relativo de algunos de los insumos característicos de las obras residenciales (Pisos y revestimientos cerámicos y ladrillos cerámicos huecos) dio lugar a que **la expansión observada en el Capítulo Vivienda se ubique por sobre la performance general del ISAC** (Gráfico I).

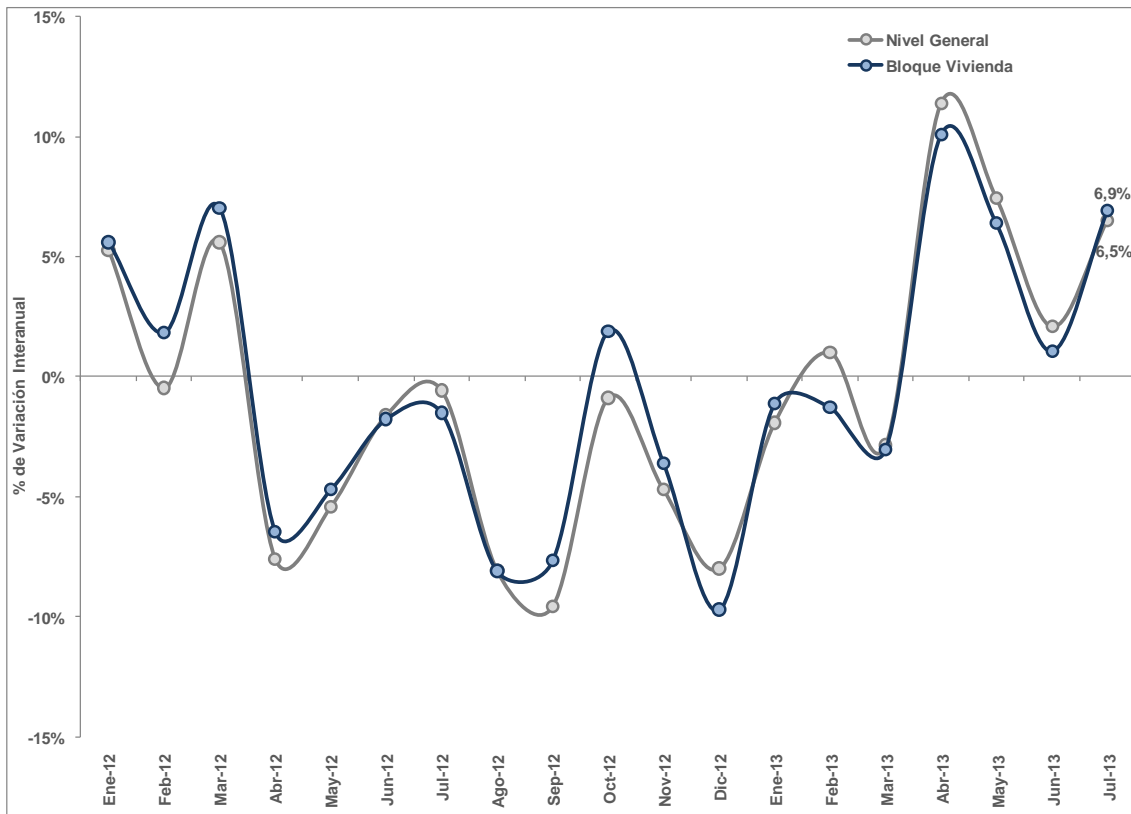
Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Julio 2012 – 2013

Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2012					
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%
2013					
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%	614.037	-5,4%
Abril	197,8	1,3%	10,1%	643.337	16,7%
Mayo	203,3	2,8%	6,4%	700.124	4,8%
Junio	180,2	-11,4%	1,1%	586.324	-7,4%
Julio	188,7	4,7%	6,9%	691.528	28,6%
Promedio Ene - Jul '05	106,6	-	11,9%	607.783	43,0%
Promedio Ene - Jul '06	132,6	-	24,3%	763.561	25,6%
Promedio Ene - Jul '07	139,4	-	5,2%	766.121	0,3%
Promedio Ene - Jul '08	154,6	-	10,9%	796.895	4,0%
Promedio Ene - Jul '09	156,6	-	1,3%	639.801	-19,7%
Promedio Ene - Jul '10	170,1	-	8,6%	574.108	-10,3%
Promedio Ene - Jul '11	185,6	-	9,2%	623.158	8,5%
Promedio Ene - Jul '12	185,5	-	-0,1%	584.833	-6,2%
Promedio Ene - Jul '13	190,3	-	2,6%	602.047	2,9%

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

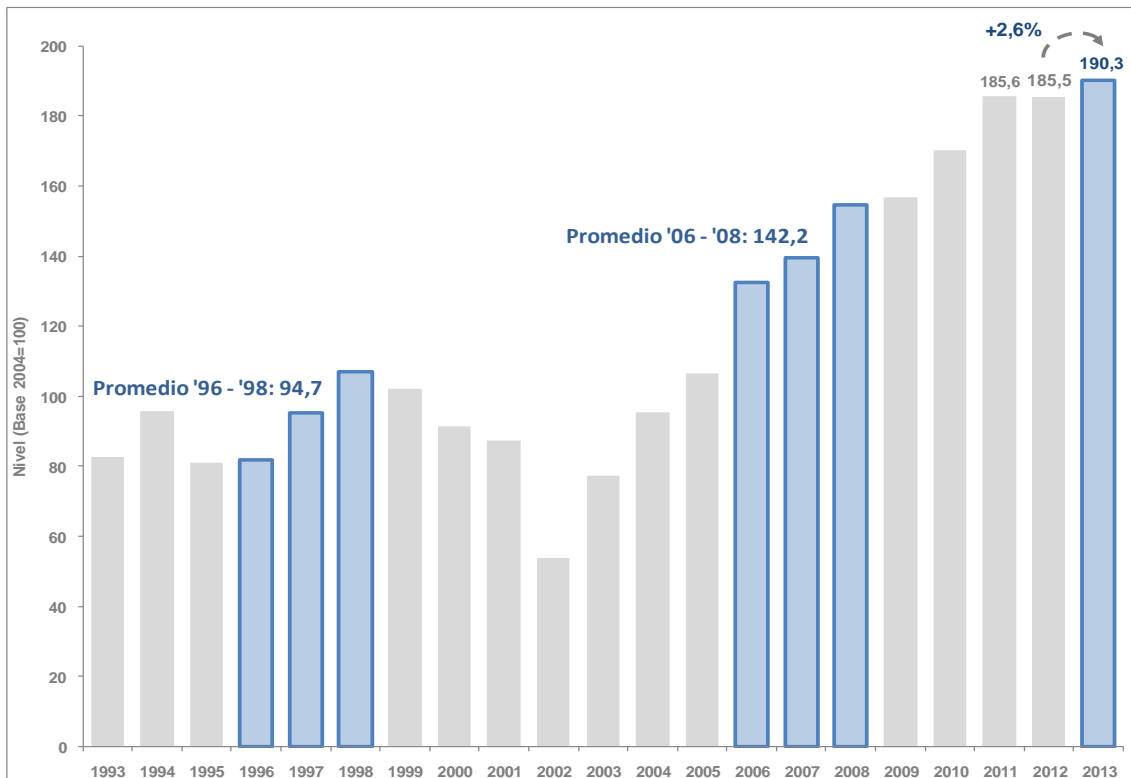
El nivel promedio de actividad observado durante los primeros siete meses del año resulta así superior al correspondiente a igual período de 2012 (+2,6%) e, incluso al observado en 2011. De hecho, el nivel actual resulta el máximo registro para dicho período desde el inicio de la serie en el año 1993 (Gráfico II).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

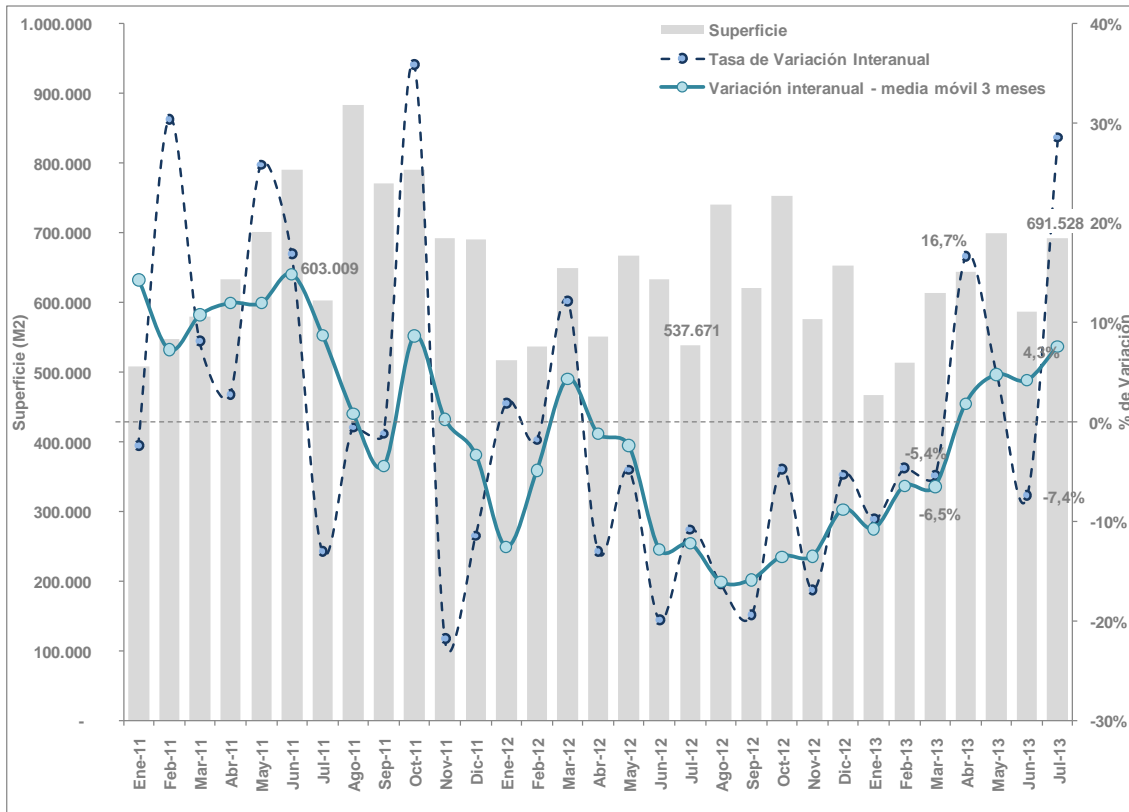
Gráfico II – Bloque Edificios para Vivienda del ISAC. Promedio mensual. Enero - Julio 1993 / 2013 (Índice Base 2004 =100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

La buena performance en el indicador residencial se vio acompañada por una también positiva evolución de los nuevos proyectos de edificación a nivel nacional. **El volumen de superficie permitida en la nómina de 42 municipios relevados por el INDEC alcanzó en Julio los 691.528 m², lo que supone un nivel 28,6% superior al de igual mes del año 2012. Así, durante los primeros 7 meses de 2013 se acumula un crecimiento del 2,9% por sobre los registros del año pasado.**

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

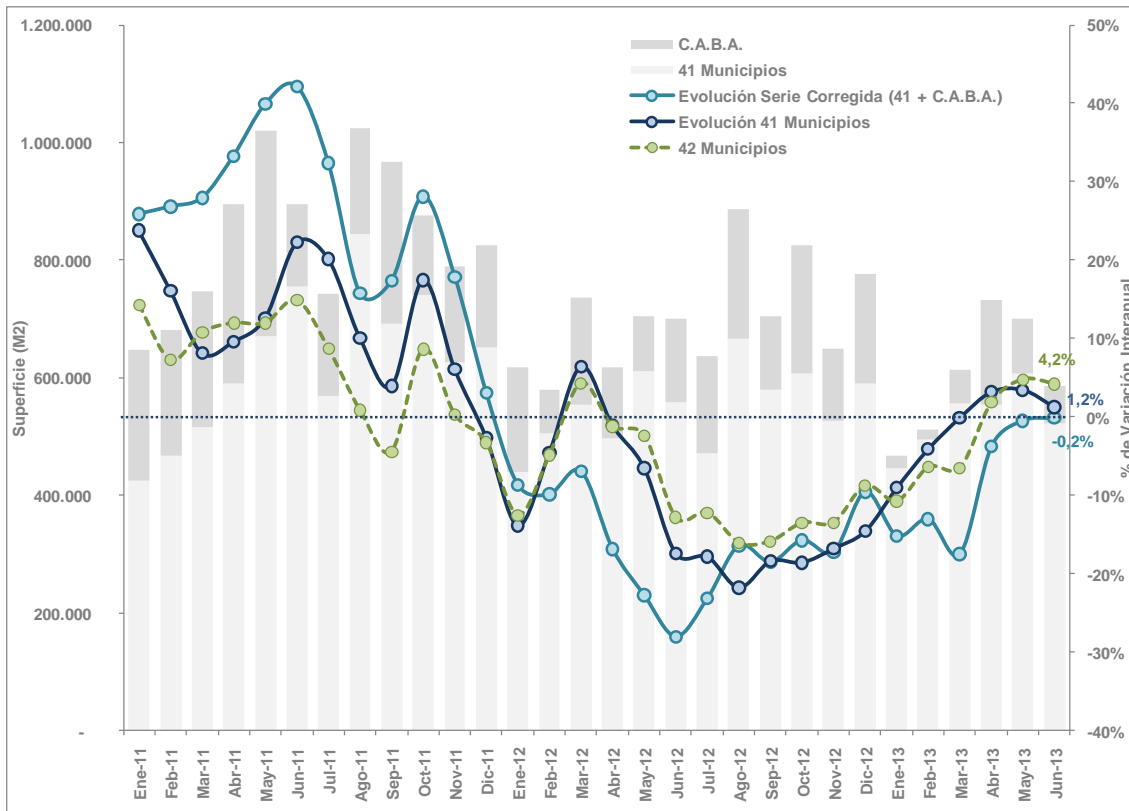


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Cuando se analiza la evolución de la Serie Corregida⁴, 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 observados en 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, resultando así un factor contractivo que compensa el crecimiento del resto de las jurisdicciones (4,2%).

⁴ 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 IV – Superficie permitida para Construcción en la nómina de 42 Municipios, 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 - Junio 2013 (en M2 y en %)



* Elaborado según información de la DGEyC.

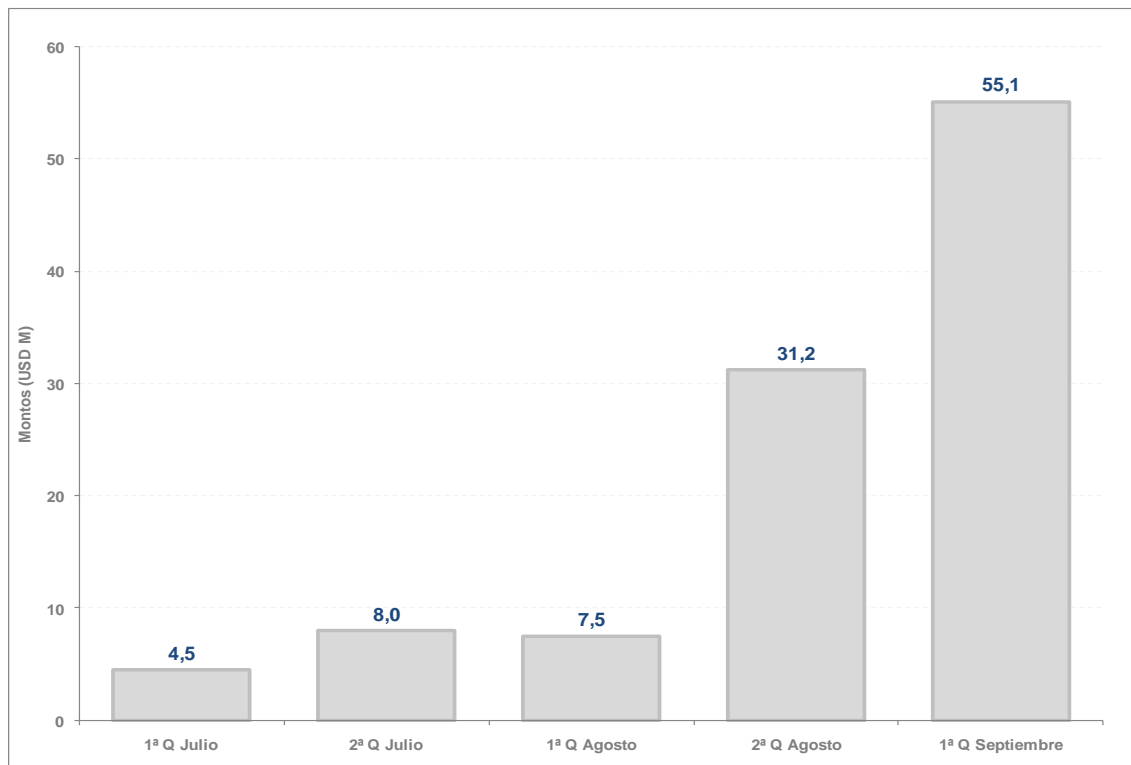
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEyC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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 previsible 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.**

La actividad sectorial se recupera entonces por el sendero previsto, **lo 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, **la suscripción de CEDIN se ha acelerado notablemente en las últimas semanas encontrándose, no obstante, los valores acumulados aún lejos de las previsiones iniciales de adopción del instrumento.** El volumen de suscripciones evidenciado durante la primera quincena de septiembre alcanzó los USD 55 Millones y resultó el mayor desde la entrada en vigencia de los Certificados. Así, **a esa fecha las suscripciones totalizaron USD 106 Millones**, de los cuales un 35% ya fueron canjeados por divisa norteamericana tras haber sido aplicados, todos ellos, en operaciones inmobiliarias. Se destaca que aún no se registraron operaciones de este instrumento en el mercado secundario.

Gráfico V – Montos suscriptos de Certificados de Inversión (CEDIN). Nivel quincenal y mensual. Primera quincena de Julio - Primera quincena de Septiembre de 2013 (en USD Millones)



Fuente: Elaboración IERIC en base a TELAM.

Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁵

Como se mencionó en el apartado anterior, los proyectos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúan sin dar muestras de recuperación de los volúmenes regulares de actividad. 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 tres meses subsiguientes.**

Particularmente **en el mes de Julio, se presentaron 62 solicitudes de permisos de edificación que involucraron una superficie total de 78.110 m².** La mayor parte de esta superficie correspondió a Nuevas construcciones (72.810 m²), **con una participación de los destinos no residenciales notoriamente elevada (40%).**

Los proyectos *no residenciales* presentan una menor volatilidad que los residenciales, razón por la cual en períodos de fuerte contracción de los volúmenes de actividad evidencian un incremento de su participación en el total de la superficie solicitada para edificar en la Ciudad. Adicionalmente, a lo largo de la última década se observa una tendencia creciente en la importancia de esta tipología de proyectos sobre el total, lo cual resulta esperable en un distrito con las características de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **En lo que va de 2013, este tipo de permisos representaron un 35% del total de la superficie solicitada para Nuevas Construcciones, porcentaje que casi duplica el promedio de los últimos años.** En este punto, si bien cabe destacar que se registró un importante volumen de solicitudes con destino *Administración, banca y finanzas*, lo distintivo es que **el incremento en la participación se encontró motorizado no por el crecimiento del total de superficie solicitada a tal fin, sino por la abrupta contracción de la cantidad de metros cuadrados destinados a vivienda** (Gráfico VI).

⁵ 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. Julio 2012 - 2013 (en cantidad y en M2)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total	Superficie Nuevas Construcciones	Superficie Multivivienda
			en M2	
2012				
Julio	133	164.663	156.793	142.782
Agosto	178	219.419	210.943	195.094
Septiembre	107	125.256	121.056	108.528
Octubre	129	217.072	202.806	136.698
Noviembre	137	122.725	115.979	85.833
Diciembre	142	187.770	176.656	106.542
2013				
Enero	21	21.120	20.310	11.414
Febrero	28	17.494	15.020	11.868
Marzo	51	58.594	54.969	46.767
Abril	112	179.194	173.940	73.998
Mayo	90	92.526	86.187	75.716
Junio	70	63.315	44.094	31.967
Julio	62	78.110	72.810	43.736
Ene - Jul '06	1.555	1.636.006	1.451.529	1.250.808
Ene - Jul '07	1.562	1.976.210	1.809.418	1.493.147
Ene - Jul '08	1.310	1.786.735	1.454.054	1.191.750
Ene - Jul '09	1.006	966.334	863.593	640.107
Ene - Jul '10	713	770.046	677.416	569.827
Ene - Jul '11	1.345	1.636.532	1.394.563	1.145.310
Ene - Jul '12	749	957.052	877.697	694.716
Ene - Jul '13	434	510.353	467.330	295.466

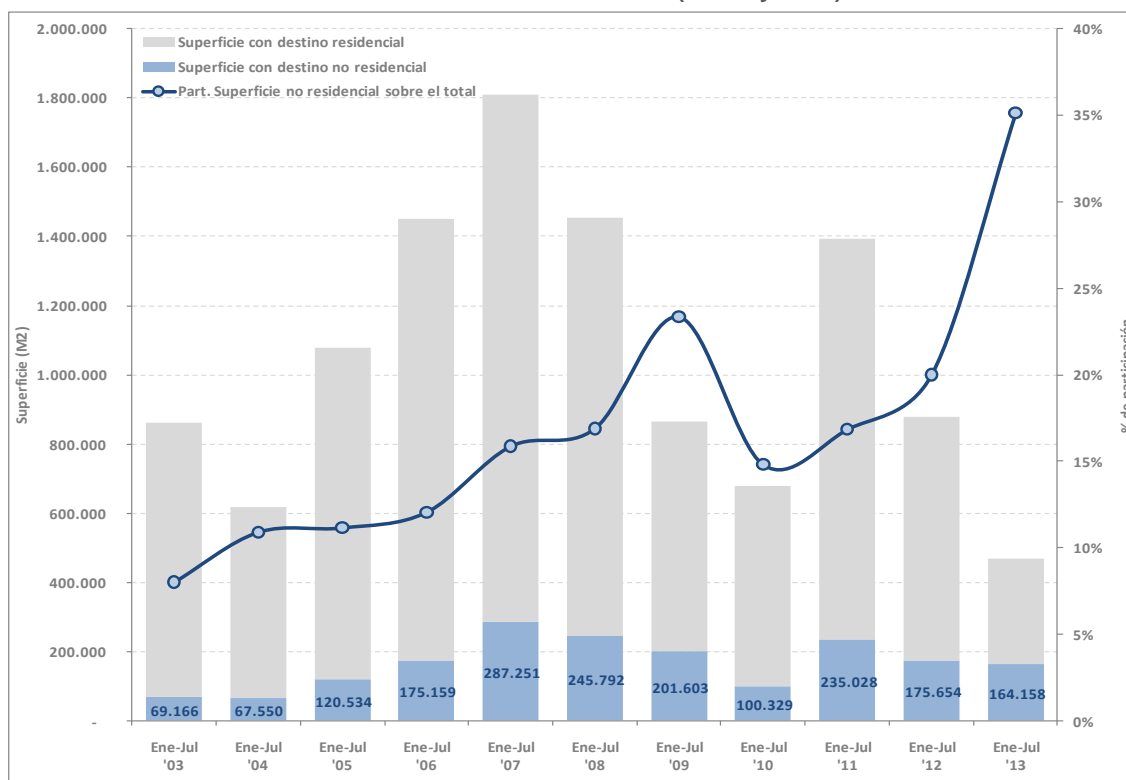
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

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 retracción más aguda en esta Ciudad de lo que se observa 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 mencionábamos 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 formación de expectativas), 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.

Gráfico VI – Superficie solicitada para Construcción según destino. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual y Participación de la superficie con destino no residencial sobre el total. Enero - Julio 2003 / 2013 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

Con todo, **resulta importante señalar que esta evolución 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 menos favorable para el futuro, ya que supone un volumen muy 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 la ejecución de obras 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.**

La compraventa de inmuebles

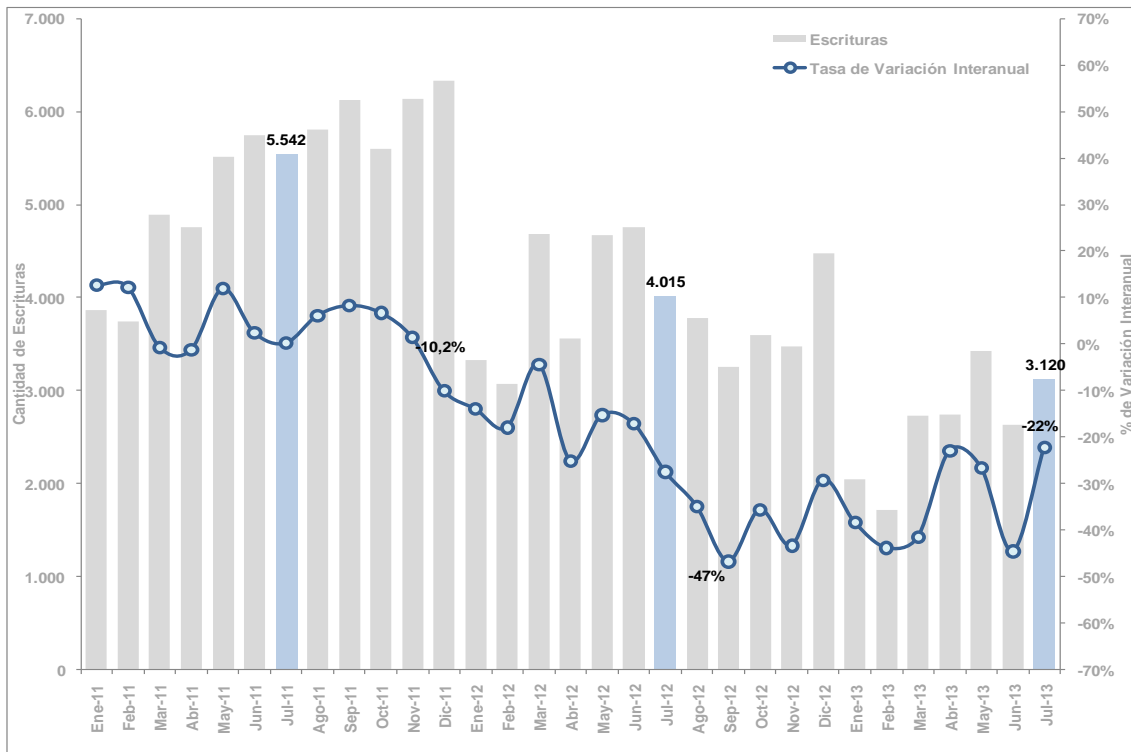
Durante los últimos meses, se viene observando cierta mejora en la evolución de la actividad inmobiliaria. Luego de un proceso de fuerte contracción, la compra venta de inmuebles en la Ciudad y en la Provincia de Buenos Aires parece haber encontrado un piso, no tanto en la cantidad de operaciones pero al menos en el ritmo de contracción. Esta relativa mejora frente a lo ocurrido un tiempo atrás se da en un contexto similar al del inicio de la crisis, esto es con una fuerte divergencia entre las dinámicas de ambos distritos.

En este sentido, mientras que la recuperación en la Provincia de Buenos Aires se traduce en una fuerte desaceleración del ritmo de caída, en la Ciudad se registra apenas una estabilización del mismo.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron 3.120 Escrituras de compraventa de inmuebles durante el mes de Julio, lo que implica una mejora frente a la situación de Junio mientras que da cuenta de la fuerte volatilidad que continúa experimentando el sector. **Si se lo compara con el mes precedente, el volumen total de operaciones resultó un 18,5% superior, al tiempo que la variación interanual fue del -22,3% (Gráfico VII).**

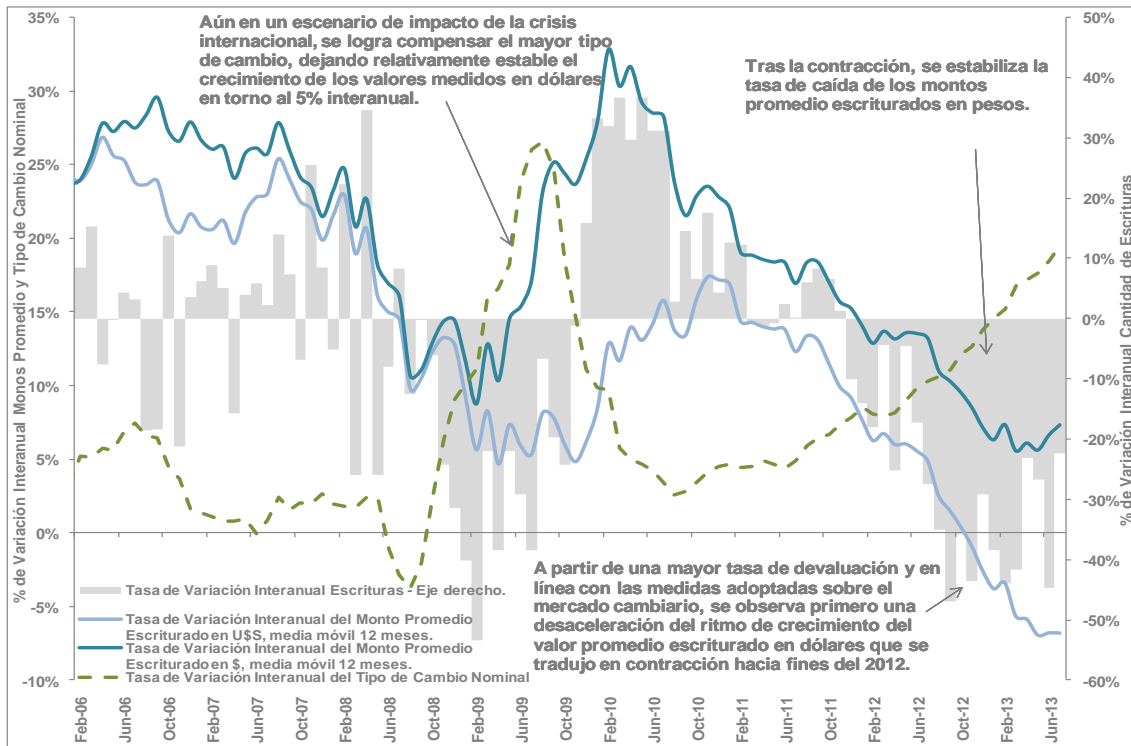
Respecto al volumen de operaciones, la Ciudad exhibe los menores niveles desde el inicio de la serie en el año 2003, donde el monto **promedio en pesos continúa estabilizado en torno a los \$510.000,** lo que supone una continuidad de la tendencia a la contracción de los valores nominados en dólares estadounidenses (Gráfico VIII).

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



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

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

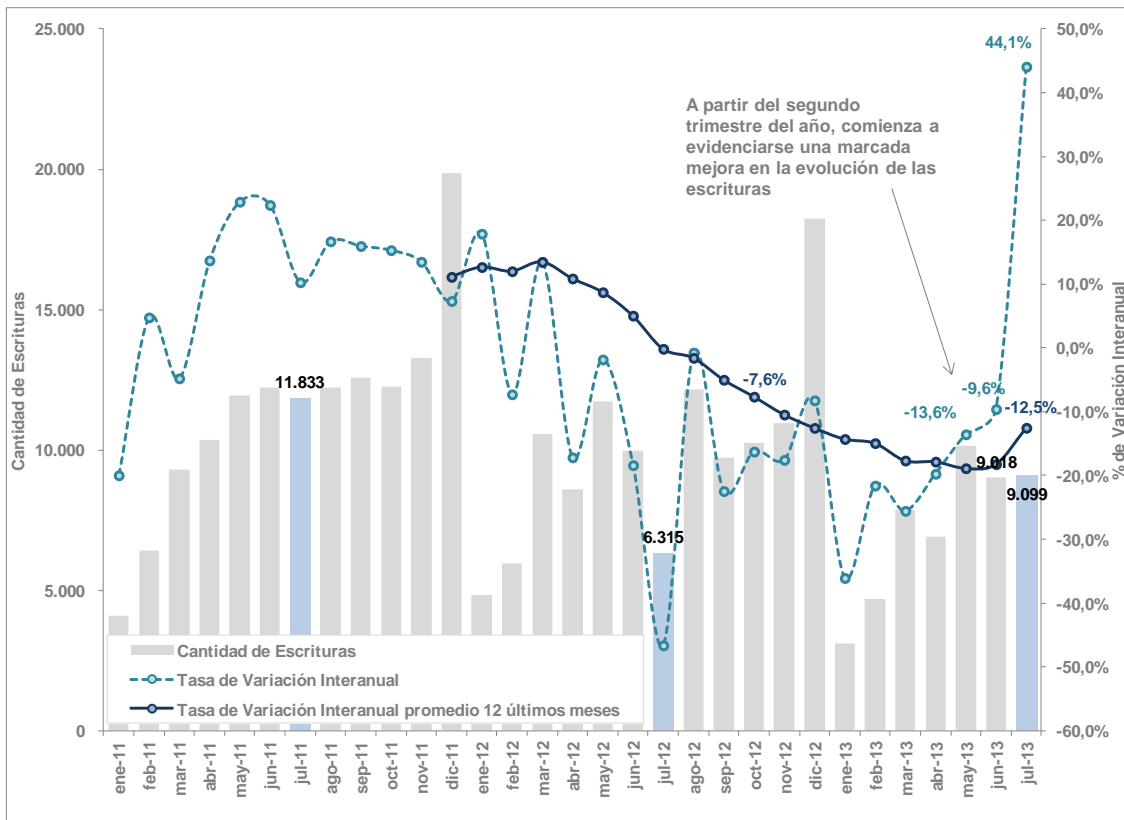


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires, por otra parte, la evolución de la actividad volvió a dar indicios positivos. En Julio se registraron 9.099 operaciones inmobiliarias, nivel que resulta similar al evidenciado en Junio último pero un 44,1% superior al de un año atrás.

Si bien la tasa de expansión de Julio se encuentra parcialmente afectada por el bajo nivel del mes de comparación, lo cierto es que la mejora en la evolución general de la actividad de compraventa de inmuebles en la Provincia se observa de manera ininterrumpida desde el mes de Marzo, expresándose durante Junio y Julio también en la variación del promedio de los últimos 12 meses, la que resulta más indicativa del comportamiento de mediano plazo (Gráfico IX).

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2011 - Julio 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 de que más allá de cierta corrección de los valores expresados en la divisa norteamericana, **el mayor ajuste se traduce en una 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 que, 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, tal como 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 resignarse 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 dio lugar a una brecha cada vez más profunda entre los valores de realización pretendidos por los vendedores y los ofrecidos por los compradores potenciales.

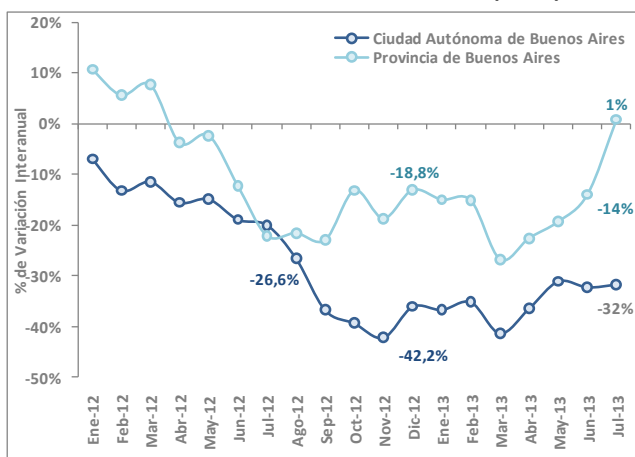
El alto peso que tienen las operaciones de compraventa de inmuebles usados dentro de la operatoria habitual de compraventa en la Ciudad y el hecho de que en este distrito exista un patrón cultural de mayor arraigo a la divisa norteamericana como reserva de valor, constituyen dos de los factores que influyen en que esta Ciudad sea de las jurisdicciones más afectada en la evolución de su nivel de actividad. **Estas características estructurales impiden ver 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. Así, como puede verse en el Gráfico X, **en Julio continuó profundizándose la divergencia entre ambas evoluciones**, discrepancia que resulta aún más marcada al analizarse los acumulados anuales.

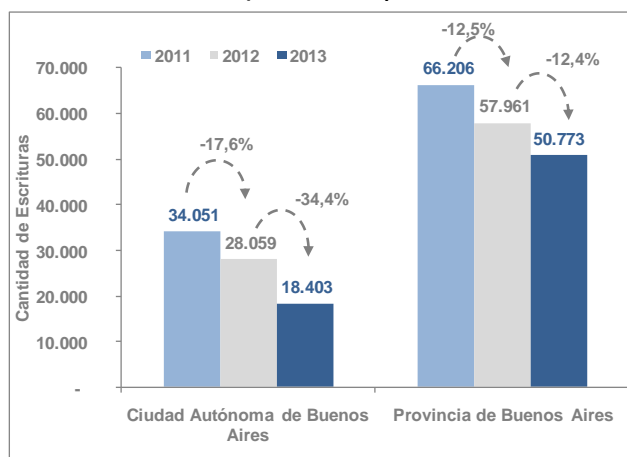
En síntesis, **la magnitud de la contracción de la cantidad de Escrituras celebradas en los primeros siete meses del año en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-34,4%) casi triplica la registrada en la Provincia de Buenos Aires (-12,4%).**

Gráfico X – 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 – Julio 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 XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Enero – Julio 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 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 Agosto cayeron un 30,3% en forma interanual (-40,6% en el caso de departamentos y casas), porcentajes que se reducen al -19,5% si se toman los primeros ocho meses del año (-19,8% considerando sólo los departamentos y casas).** La mejor performance de las ventas al contado hizo que las ventas totales alcanzaran en Agosto una caída interanual del 20,8%, con una contracción en el caso de casas y departamentos del 40,4%. Para el acumulado del año la merma es del 16,1%. Se destaca además el hecho que **durante Agosto - tal como había sucedido en Julio - no se registraron operaciones con CEDIN.**

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.

► Glosario de Términos utilizados.

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