

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 104

Correspondiente al período Abril – Mayo 2014

Buenos Aires | Junio 2014

▶	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.....	11
▶	Costos	17
▶	Perspectivas a futuro.....	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Abril 2014	22
▶	El empleo agregado en la Construcción	22
▶	Empleo por tamaño de empresa.....	24
▶	La situación del empleo sectorial por provincia	26
▶	El salario en la Construcción.....	29
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	34
▶	La Construcción en el país.....	34
▶	Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	38
▶	La compraventa de inmuebles	39
▶	Glosario de Términos utilizados.	44

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 104

Junio 2014

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La actividad constructora estimada por el ISAC registró en Abril su segunda suba mensual consecutiva. La tasa de crecimiento fue del 2,2%, menor a la del 3,8% observada en Marzo pasado. De esta manera, luego del incremento de más del 6% en el segundo bimestre del año, el indicador retornó a los niveles del tercer trimestre del año pasado.
- Sin embargo, la variación interanual acumulada por el ISAC (serie con estacionalidad) durante el primer cuatrimestre del año arrojó una caída del 2,6%. Esta baja es similar a la registrada en 2009, última vez que el período Enero-Abril había evidenciado un retroceso interanual.
- El consumo de cemento en el mes de Abril se redujo un 5,4% interanual, mientras que los datos ya disponibles para el mes de Mayo indican una aceleración del ritmo de contracción. En efecto, la caída interanual fue en ese mes del 7,8%, la más elevada en lo que va del año, llevando la merma acumulada al 3,3%. Como consecuencia, el nivel de consumo quedó por debajo de los valores de 2011.
- Analizado el consumo de cemento por tipo de envase durante Abril, resulta interesante destacar que la caída respecto al mes anterior y en forma interanual de los despachos en Bolsa (-10,5% y -5,4% respectivamente) más que duplica la correspondiente a Granel (-5% y -2,4%), denotando que la contracción es más marcada para las obras privadas (residencial, reformas y ampliaciones) que para las obras públicas y los grandes emprendimientos.
- La mejora que en relación a meses anteriores mostró el ISAC, estuvo íntimamente ligada a la evolución del rubro *Edificios para vivienda*. En efecto, este bloque marcó en Abril prácticamente el mismo nivel de actividad que un año atrás, luego de que en Febrero y Marzo hubiese experimentado bajas interanuales superiores al 6%.
- Exactamente lo contrario aconteció con el resto de los bloques que conforman el ISAC, que cayeron en todos los casos y además tuvieron su peor registro en lo que va del año, con la excepción de *Edificios para otros destinos*.
- Consolidando los datos para el primer cuatrimestre del año, el cuadro se altera sensiblemente. Allí se advierte que *Edificios para vivienda* es la tipología de obra que, dejando a un lado *Construcciones petroleras*, más se contrajo. La caída que este bloque registró entonces entre Enero y Abril fue la primera desde el año 2002.
- El proceso de renovación anual de credenciales ante el IERIC arrojó como resultado una disminución del número de empresas en actividad en el mes de Mayo, con una contracción del 12,2% respecto al nivel de un año atrás.
- Si se considera la forma de organización jurídica, se advierte que *Personas físicas* y *Sociedades de personas* fueron las que más declinaron, con tasas de contracción que duplicaron las experimentadas por *Sociedades anónimas* y *Sociedades de responsabilidad limitada*.
- En términos territoriales la baja fue generalizada. En 14 jurisdicciones la caída fue superior a la media del -12,2%, donde el número de firmas en las Grandes jurisdicciones del país retrocedió relativamente menos que en las Restantes.
- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC experimentó en Mayo una suba del 1,9% mensual, impulsada prácticamente en igual medida por los rubros *Mano de obra* y *Materiales*. La suba acumulada en los primeros cinco meses del año superó el 18% (respecto a Diciembre de 2013), tasa que supera en más de tres veces a la de igual período del año pasado. Más elevada aún sigue siendo la variación interanual, que en Mayo se ubicó por encima del 35%.

- El capítulo que mayor incremento ha acumulado entre Diciembre y Mayo ha sido el de *Materiales*, cuya marca resultó hasta aquí casi cuatro veces más alta que la que registraba en igual lapso de 2013. Sin embargo, su tasa de variación mensual se ha ido desacelerando en forma ininterrumpida, llegando en Mayo al 2%, la más baja desde Noviembre pasado.
- También se desacelera la tasa de disminución de los costos de construir medidos en dólares. Respecto a Febrero, acumula ya un 9% de suba, mientras que la caída interanual se redujo del 19,8% en Marzo al 11,5% en Mayo.
- A pesar de ello, cabe tener presente que el promedio de los costos medidos en dólares estadounidenses durante el período Enero-Mayo fue prácticamente un 16% menor que en igual período de 2013.

Situación Laboral

- Durante el mes de Abril el promedio de ocupación en la Industria de la Construcción fue de 382.216 puestos de trabajos registrados, un 0,5% inferior al observado en Marzo pasado y un 4,6% por debajo del correspondiente a igual mes del año 2013.
- Con estos datos se completan cuatro meses consecutivos de variaciones interanuales de signo negativo, con cierta aceleración del ritmo de contracción.
- A lo largo de los primeros cuatro meses del año el promedio de ocupación fue de 382.010 puestos de trabajo registrados, marcando una caída del 2,4% en relación a igual período del 2013.
- El promedio de empleo por empresa fue de 13,1 puestos de trabajo durante Abril, lo que representa una leve contracción en relación al mes anterior (-0,2%). En comparación con igual mes de 2013, el plantel promedio de las firmas constructoras exhibe una caída del 3,4% mientras que en el acumulado para los primeros cuatro meses del año arroja una baja del 2,2% interanual.
- Esta disminución del empleo promedio por empresa tiene como principal factor explicativo el hecho que las grandes firmas constructoras evidencian, en el período actual, un menor dinamismo que en igual lapso del 2013. En este sentido, mientras que en los primeros cuatro meses del 2013 dicho promedio en aquellas firmas que emplean 500 ó más trabajadores alcanzaba los 932,2 puestos de trabajo, en el período bajo análisis asciende a 844,9 puestos y marca una disminución del 9,3%.
- En todo el país, más de la mitad de las jurisdicciones exhiben en Abril un número de puestos de trabajo registrados en la construcción inferior al de Marzo pasado, aunque en la mayoría de los casos las variaciones fueron leves.
- Las mayores tasas de contracción mensual se registran en las provincias de San Juan (-9,5%) y en Salta (-4,5%), pero también sobresalen los incrementos del empleo en Jujuy (11,7%), Tierra del Fuego (8,2%) y Catamarca (7,5%).
- En la comparativa interanual, son las provincias de la región Cuyo (con excepción de San Juan) las que verifican el mayor ritmo de crecimiento. Este es el caso de La Rioja (22,1%), Catamarca (16,7%) y San Luis (16,5%), seguidas por Chaco y Jujuy con una expansión del 16,3% y 16,2%, respectivamente.
- También la Provincia de San Juan es la que presenta la mayor contracción interanual del empleo durante Abril (-28,1%), destacándose además los casos de La Pampa (-21,4%), Misiones (-12,1%), Córdoba (-11,1%) y Corrientes (-10,4%).
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores de la Industria de la Construcción en Abril fue de \$7.048,2, con un incremento del 11,9% en relación al mes anterior y del 28,2% en comparación con igual mes de 2013, representando un importante salto en términos de la dinámica interanual.
- Así, el primer cuatrimestre del 2014 culmina con un promedio de remuneraciones de \$6.330,9 lo que implica un incremento de 20% en comparación con igual período del año pasado.
- Más de la mitad de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción (59%) percibió durante el mes de Abril un salario igual o superior a los \$5.000, proporción que supera a la observada en igual período de 2013 y casi triplica el registro de dos años atrás.

- La expansión salarial más significativa en Abril respecto al mes anterior se dio en Tierra del Fuego (19%), seguida por las provincias de Entre Ríos (18,2%), Santa Fe (17,7%), Misiones (17,0%) y Tucumán (16,2%).
- En la comparativa interanual, las mayores tasas de crecimiento salarial en Abril de 2014 se verificaron en las provincias de Tucumán (41,5%), Catamarca (41,4%), Mendoza (37,7%), Neuquén (37,4%), Córdoba (36,4%) y Santiago del Estero (36,2%).
- Las tasas de variación interanual se presentan bastante homogéneas a lo largo del país, ya que casi todas las jurisdicciones exhibieron incrementos salariales por encima del 30%, con la excepción del Interior de la provincia de Buenos Aires (26,7%) y del caso singular de San Juan (-19,7%).

Situación Inmobiliaria

- El nivel del Bloque Edificios para viviendas del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) se situó durante Abril en 197,5 puntos básicos, exhibiendo así una expansión del 8,1% en comparación con Marzo último. Adicionalmente el registro resultó prácticamente igual al correspondiente a igual mes del año anterior con una variación del -0,2%.
- El promedio del indicador para el primer cuatrimestre del 2014 fue de 184,5 puntos básicos ubicándose un 2,9% por debajo del registro correspondiente a igual período del año 2013. De esta manera, el volumen de actividad actual resultó similar al observado en igual período del 2011.
- Los permisos de edificación, por su parte, continuaron creciendo. Durante el mes de Abril el total de superficie alcanzó los 673.879 m², un 2,2% superior a la registrada en igual período del año pasado. De esta manera, el indicador que estima la evolución de los nuevos proyectos de construcción privada marca su cuarto período consecutivo de crecimiento interanual.
- El total de superficie permisada en lo que va del año asciende a 2.487.562 m², cantidad que implica un crecimiento del 7,8% interanual, al tiempo que se mantiene sensiblemente por debajo de los registros correspondientes a igual período de los años 2011 y 2012.
- Un Informe de la Cámara Inmobiliaria Argentina caracteriza la oferta de departamentos para venta o alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, destacando la amplia preeminencia de las unidades de menor tamaño relativo (1 y 2 ambientes) al señalar que constituyen un 56% del total de las unidades, al tiempo que las de entre 3 y 4 ambientes explican otro 40%.
- En relación a la antigüedad, se sostiene que el 56% de los inmuebles ofrecidos a la venta tienen menos de 10 años de contruidos, aunque esta proporcionalidad cambia significativamente en lo que a alquileres se refiere, siendo que en este mercado tan sólo un 37% presenta una antigüedad menor a los 10 años, en tanto que el 40% de las unidades ofertadas posee más de 30 años de contruidos.
- El informe también indica que el incremento de los valores de los alquileres estuvo en torno a la tasa de inflación (durante los últimos 11 meses fue del 22,2%), y destaca que “resultaría en una reducción de la tasa de retorno si consideramos que la valorización de los inmuebles en moneda doméstica se vio alterada por la dinámica del tipo de cambio en la primera mitad del 2014”.
- En relación a los valores de venta se registró una leve contracción, la cual operó especialmente a partir de la aceleración de la tasa de devaluación a comienzos del 2014, llegando a un nivel en el que los valores promedio registrados en Mayo de 2014 resultan un 1,5% inferiores a los correspondientes a Junio del año pasado.
- En el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 2.681 Escrituras de compraventa de inmuebles durante el mes de Abril, un 20,6% superior a lo observado durante Marzo último. La comparativa interanual continuó en terreno negativo, pero exhibiendo también una mejora en relación con el mes pasado.
- La cantidad de Actos de Escrituras de compraventa de inmuebles, al tiempo que ya no presenta niveles de contracción interanual como los de los años 2012 y 2013, continúa registrando nuevos mínimos históricos. El volumen de actividad del mes bajo análisis resultó el menor para un mes de Abril de toda la serie que se inicia en el año 2004, ubicándose un 27,8% por debajo de los registros correspondientes a igual mes del año 2009.

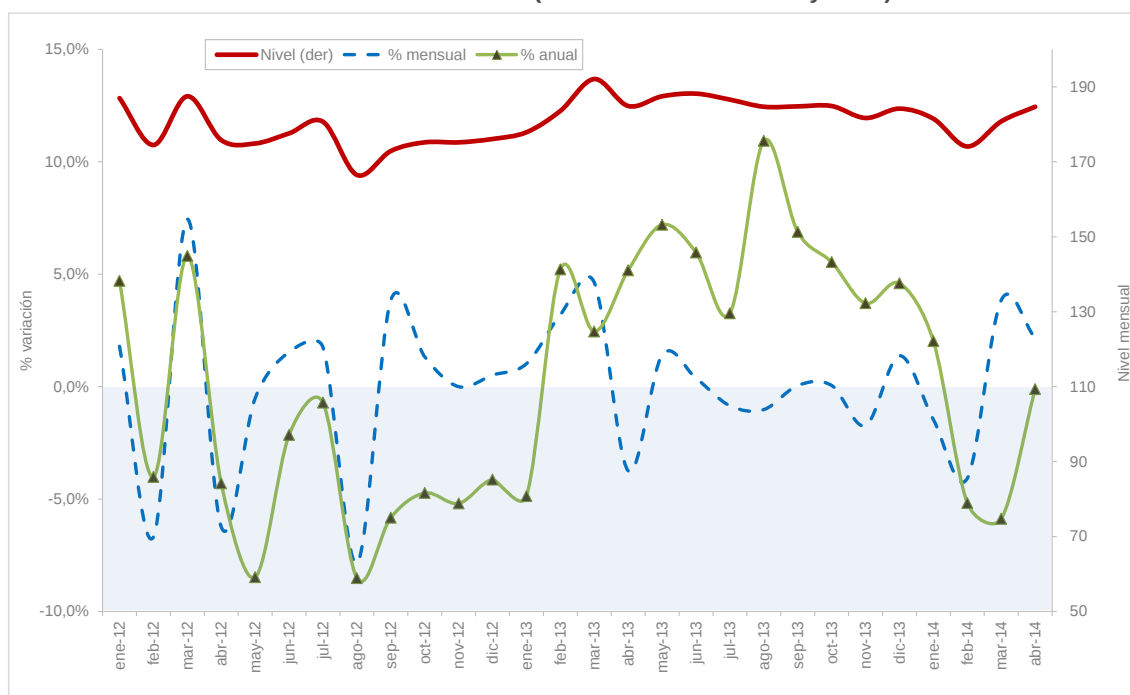
- El número de operaciones realizadas durante el primer cuatrimestre del 2014 fue de 8.930 Escrituras, lo que también supone un nuevo mínimo de la serie publicada por el Colegio de Escribanos, marcando una disminución del 3,2% en relación a igual período del año pasado y del 28,1% si la comparativa se realiza con el año 2009.
- El volumen operado, por otra parte, alcanzó los \$ 2.003 Millones, lo que implicó un valor promedio de escrituración de \$ 747.097. Así, mientras el promedio de escrituración medido en moneda local se expandió a una tasa del 46,3% interanual, el monto expresado en dólares estadounidenses fue de USD 93.374, ubicándose un 3,8% por debajo del registrado en Abril de 2013.
- Afectada por medidas de fuerza gremial, el número de escrituras ejecutadas durante el mes de Abril en la Provincia de Buenos Aires resultó exiguu. Así, se registraron 1.651 Escrituras de compraventa de inmuebles, lo que supuso una disminución del 76,1% respecto de igual mes del año anterior.
- El volumen de operaciones, en tanto, alcanzó los \$ 516,4 Millones, lo que supuso un monto promedio por Escritura de \$ 312.802 o su equivalente de USD 39.095, resultando en una contracción interanual del valor medio de las transacciones medidas en dólares estadounidenses del 14,7%.
- Los resultados registrados en Marzo y Abril revirtieron la pauta de crecimiento para el acumulado anual. Así, luego de culminar el primer bimestre del año con una expansión del volumen de operaciones del 21,6%, al cierre del primer cuatrimestre se observa una caída del 24,1% en relación a igual período del 2013.
- Según el *Índice de Ventas de Inmuebles* elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de esa provincia (CEDUC), la venta total de inmuebles presentó en Abril una retracción del 29,8% interanual, producto fundamentalmente del mal desempeño de la venta de Departamentos y casas (-51%).
- Por el contrario, el volumen de ventas de lotes con financiamiento tuvo en Abril un incremento del 137,3% interanual, al tiempo que igual comparativa en el caso de los terrenos sin financiamiento arroja un ritmo de expansión de sólo el 4,8%. Con ventas totales creciendo al 73,1% interanual, se presenta como el producto más apetecido del mercado inmobiliario de ese distrito en la presente coyuntura.

► Marco General

La Construcción

La actividad constructora registró en Abril su segunda suba mensual consecutiva. La tasa de crecimiento fue del 2,2%, menor a la del 3,8% observada en Marzo pasado. De esta manera, luego del incremento de más del 6% en el segundo bimestre del año, el indicador retornó a los niveles del tercer trimestre del año pasado.

Gráfico I – ISAC (serie desestacionalizada). Nivel General y variación mensual e interanual.
Enero 2012 – Abril 2014 (Índice Base 2004 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Asimismo, gracias a esta dinámica positiva, el nivel del indicador en Abril fue similar al de un año atrás, poniendo así freno a la secuencia de caídas interanuales que venían teniendo lugar en los meses previos.

**Cuadro I – ISAC, EMI y EMAE*. Variación mensual, interanual y acumulada.
Abril 2013 - Abril 2014 (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
2013									
Abril	-3,8%	-1,0%	1,4%	5,2%	1,2%	8,6%	1,7%	-0,5%	4,5%
Mayo	1,4%	0,7%	1,0%	7,2%	4,8%	9,3%	2,9%	0,6%	5,5%
Junio	0,4%	-0,8%	-0,7%	6,0%	3,5%	6,9%	2,8%	1,1%	5,8%
Julio	-0,8%	0,0%	-0,9%	3,3%	2,3%	5,8%	3,3%	1,4%	5,8%
Agosto	-1,0%	-1,7%	0,5%	10,9%	-0,8%	5,0%	4,2%	1,1%	5,7%
Septiembre	0,1%	-0,9%	0,0%	6,9%	-0,2%	5,9%	4,6%	1,0%	5,7%
Octubre	0,1%	1,1%	-0,5%	5,6%	-1,3%	3,2%	4,7%	0,8%	5,4%
Noviembre	-1,8%	-3,0%	0,1%	3,7%	-4,9%	2,2%	4,6%	0,3%	5,1%
Diciembre	1,4%	-0,8%	0,1%	4,5%	-5,5%	2,7%	4,6%	-0,2%	4,9%
2014									
Enero	-1,5%	2,1%	-0,3%	2,0%	-3,0%	1,3%	2,1%	-2,6%	s/d
Febrero	-4,1%	0,0%	-0,3%	-5,2%	-0,7%	1,3%	-1,7%	-1,6%	s/d
Marzo	3,9%	-1,7%	-0,9%	-5,9%	-6,0%	-0,9%	-2,6%	-3,1%	s/d
Abril	2,2%	0,9%	s/d	-0,1%	-4,2%	s/d	-2,6%	-3,4%	s/d

(*) Desde el cambio de Base publicado en Marzo, el EMAE no informa los valores de la serie hacia atrás

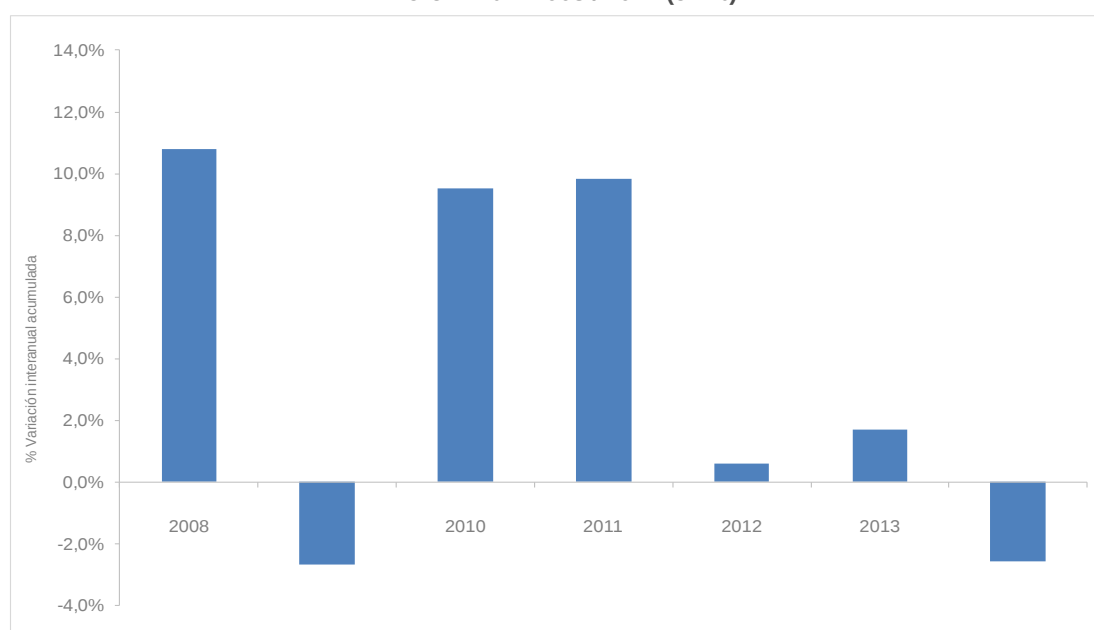
(1) Series desestacionalizadas

(2) Series con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, más allá de eso, la **variación interanual acumulada del ISAC (serie con estacionalidad) durante el primer cuatrimestre del año arrojó una baja del 2,6%**. Esta merma es similar a la registrada en el 2009, última vez que el período Enero-Abril había evidenciado un retroceso interanual.

**Gráfico II – ISAC (serie con estacionalidad). Variación interanual acumulada.
Enero – Abril 2008 / 2014 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El análisis del indicador a partir del comportamiento de los insumos arroja datos interesantes. La caída más significativa corresponde a las **Pinturas para la construcción**, lo que haría pensar que la tipología de obra más afectada sería la vinculada a las remodelaciones y refacciones. No obstante, los Pisos y revestimientos cerámicos, también muy ligados a esas obras mostraron un alza de más del 23% en el primer cuatrimestre. De todos modos, es cierto que la evolución de este insumo está afectada por el descenso de más del 40% ocurrido en igual período de 2013.

Cuadro II - Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variaciones mensuales, interanuales y anuales acumuladas de los despachos al mercado interno y producción.
Abril 2013 y 2014 (en %)

Insumo	Variación % respecto al				Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior	
	mes anterior		mismo mes del año anterior			
	Abr-14	Abr - 13 (*)	Abr-14	Abr - 13 (*)	Abr-14	Abr - 13 (*)
Asfalto	-6,0%	-3,3%	2,3%	0,7%	-4,6%	-10,7%
Cemento Portland	-0,3%	3,4%	-5,4%	21,0%	-2,0%	5,0%
Hierro redondo p/hormigón	-5,5%	0,6%	3,0%	3,3%	8,6%	-2,7%
Ladrillos huecos	16,0%	0,8%	4,5%	9,2%	-0,9%	2,4%
Pisos y revest.cerámicos	3,4%	-4,9%	49,2%	-37,3%	23,2%	-40,2%
Pinturas para Construcción	12,8%	1,0%	-11,5%	13,1%	-17,3%	5,4%

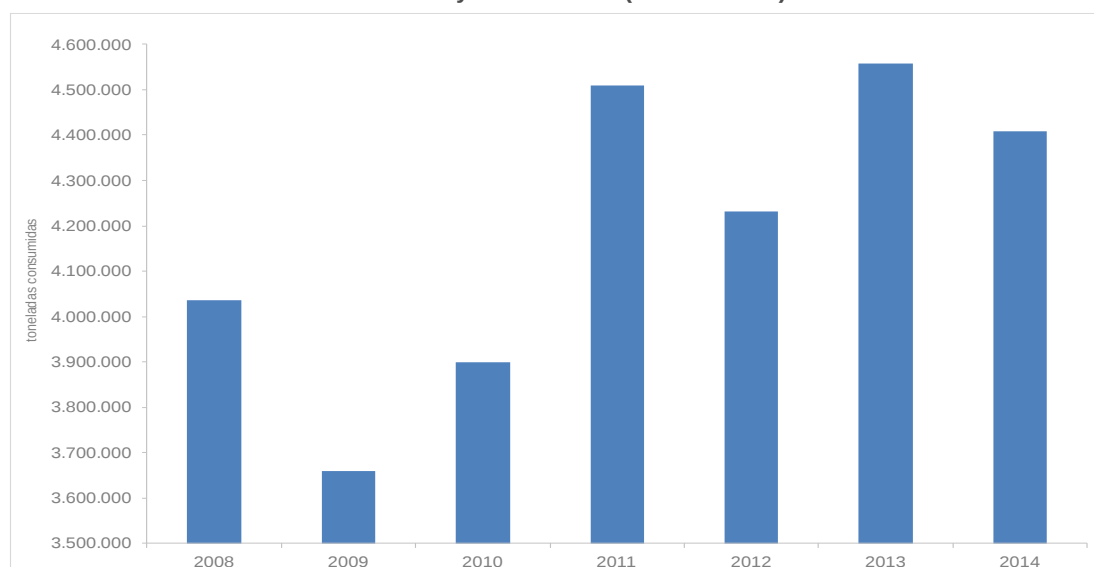
* Corresponde al dato provisorio publicado en el informe de prensa de Abril de 2013.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En todo caso, comparado con el primer cuatrimestre de 2009, es interesante notar que la reducción del despacho de cemento ha sido considerablemente menor (-8,7% en 2009), mientras que los despachos de **Hierro redondo para hormigón** directamente muestran valores positivos (-14,9% en 2009). Del otro lado, se observa una merma de los despachos de **Asfalto** (+33,7% en 2009) y de los **Ladrillos huecos** (+14,7% en 2009).

Ahora bien, los datos ya disponibles sobre el consumo de cemento para el mes de Mayo indican una aceleración del ritmo de contracción. En efecto, la caída interanual fue en ese mes del 7,8%, la más pronunciada en lo que va del año, llevando la baja acumulada al 3,3%. Como consecuencia, el nivel de consumo quedó por debajo de los valores del 2011.

Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel acumulado.
Enero – Mayo 2008 / 2014 (en toneladas)

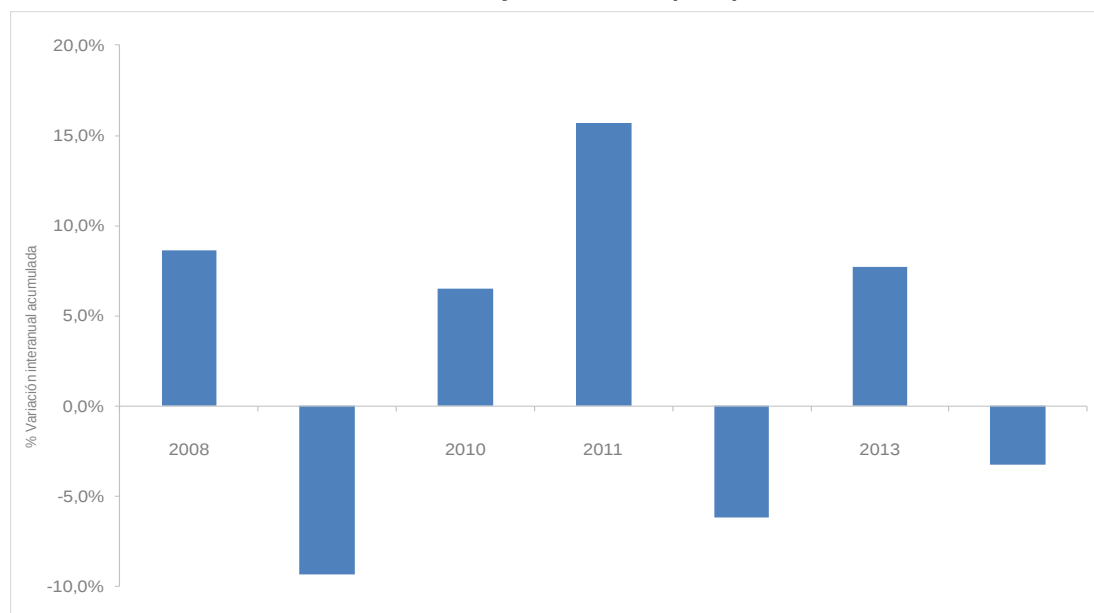


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Aún así, y como fuera apuntado, se destaca que la magnitud del retroceso resulta equivalente a prácticamente la mitad de la de igual período de 2012 y a un tercio de la de 2009.

Analizado por el Consumo de Cemento por tipo de envase, resulta interesante destacar que **la disminución mensual e interanual de los despachos en Bolsa (-10,5% y -5,4% respectivamente) más que duplica la correspondiente a Granel (-5% y -2,4%)**, denotando que la contracción es más marcada entre las obras privadas (residencial, reformas y ampliaciones) que en la obra pública y en los grandes emprendimientos.

Gráfico IV – Consumo de cemento. Variación interanual acumulada.
Enero – Mayo 2008 / 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Evolución de los bloques de la Construcción¹

La mejora que en relación a meses anteriores mostró el ISAC estuvo íntimamente ligada a la evolución del rubro **Edificios para vivienda**. En efecto, este bloque marcó en Abril prácticamente el mismo nivel de actividad que un año atrás, luego de que en Febrero y Marzo hubiese experimentado bajas interanuales superiores al 6%.

Cuadro III – ISAC por Bloques (Base 2004=100). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Abril 2013 – Abril 2014 (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
2013												
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%
Agosto	10,7%	9,5%	14,4%	-23,7%	19,8%	24,4%	4,2%	3,5%	5,2%	-2,6%	6,0%	8,1%
Septiembre	7,4%	4,7%	9,5%	2,7%	14,2%	14,0%	4,6%	3,6%	5,7%	-2,0%	6,9%	8,8%
Octubre	6,2%	0,8%	9,1%	16,0%	15,8%	17,2%	4,7%	3,3%	6,0%	-0,4%	7,9%	9,7%
Noviembre	2,9%	1,5%	5,3%	-18,0%	11,5%	9,3%	4,6%	3,1%	6,0%	-2,1%	8,2%	9,6%
Diciembre	5,2%	3,8%	8,4%	-13,0%	12,4%	13,6%	4,6%	3,2%	6,2%	-3,2%	8,5%	9,9%
2014												
Enero	2,1%	1,6%	2,5%	0,1%	5,8%	2,7%	2,1%	1,6%	2,5%	0,1%	5,8%	2,7%
Febrero	-5,5%	-6,6%	-3,9%	-18,1%	3,3%	-1,5%	-1,7%	-2,5%	-0,7%	-10,1%	4,6%	0,7%
Marzo	-4,2%	-6,4%	-3,6%	0,2%	3,5%	-0,6%	-2,6%	-3,8%	-1,7%	-6,6%	4,2%	0,3%
Abril	-2,6%	-0,2%	-2,7%	-27,1%	-1,6%	-4,2%	-2,6%	-2,9%	-2,0%	-11,9%	2,7%	-0,9%

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.

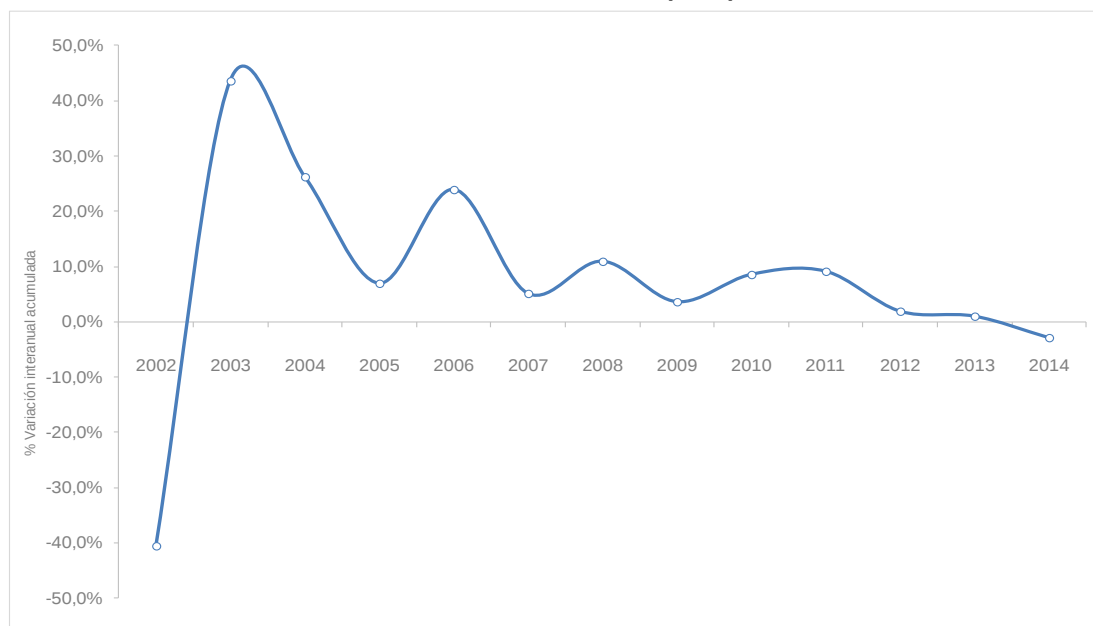
(1) Serie con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Exactamente lo contrario aconteció con el resto de los bloques que conforman el ISAC. **Todos ellos cayeron y, con la excepción de Edificios para otros destinos, tuvieron su peor registro en lo que va del año.**

Ahora bien, consolidando los datos para el **primer cuatrimestre del año**, el cuadro se altera sensiblemente. Allí se advierte que **Edificios para vivienda es la tipología de obra que, dejando a un lado Construcciones petroleras, más se contrajo (-2.9%)**. Cabe destacar que la caída interanual que este bloque registró entre Enero y Abril, fue la primera desde el año 2002.

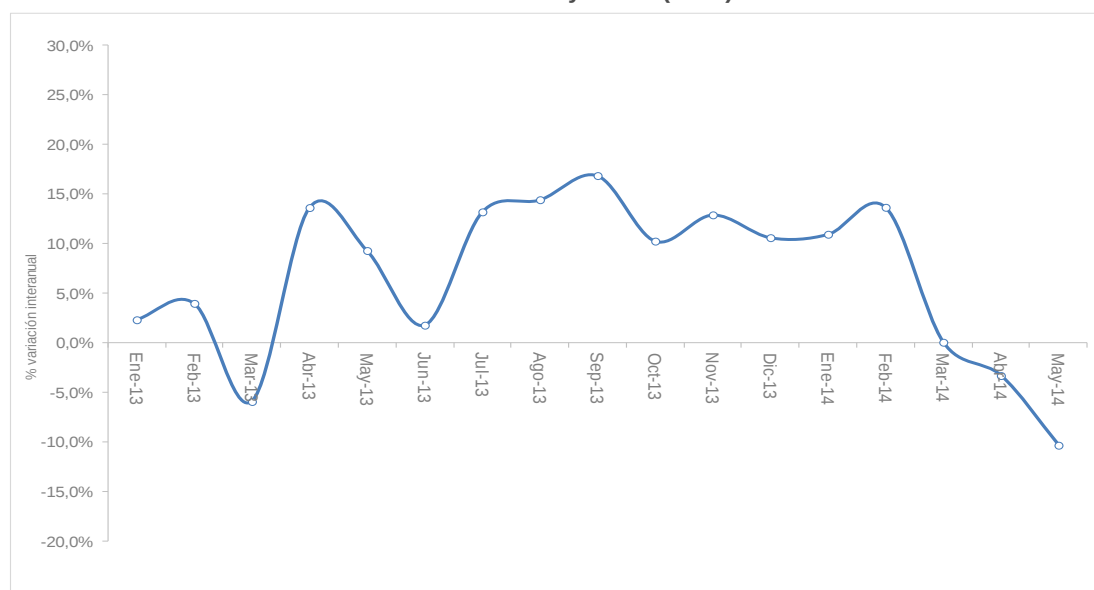
Gráfico V – ISAC - Bloque de Edificios para vivienda. Variación interanual acumulada.
Enero – Abril 2002 / 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esta dinámica del bloque de *Edificios para vivienda* difiere de la que se advierte para el indicador elaborado por el Grupo Construya, que por su composición tiende a vincularse con esa misma tipología de obra, aunque sobre ponderando los segmentos más encumbrados del mercado por incluir solamente a ciertas marcas líderes y además a determinados centros urbanos del país, dada la localización de algunas de las empresas que conforman dicho grupo.

Gráfico VI – Índice Construya (serie con estacionalidad). Variación interanual.
Enero 2013 – Mayo 2014 (en %)



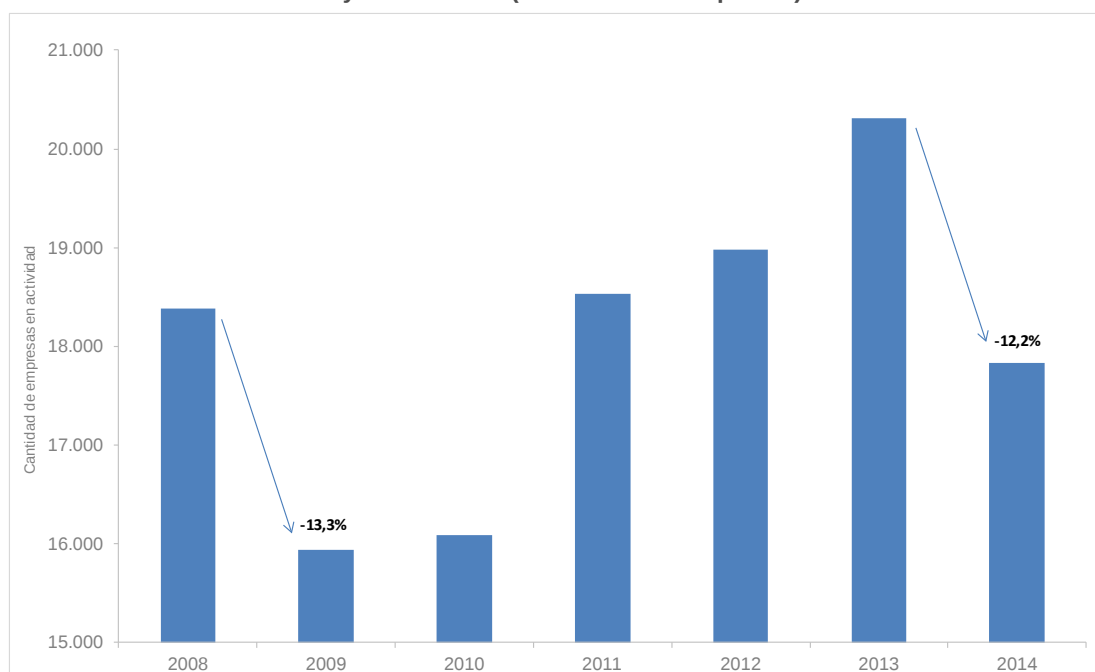
Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

El índice Construya había acumulado durante el primer cuatrimestre del año un alza interanual del 4,9%, incluso superior al 3,2% registrado en igual período de 2013. Sin embargo, y aún cuando los datos ya disponibles para Mayo indiquen que todavía se mantiene en terreno positivo, lo cierto es que mes a mes **sus tasas de variación interanual vienen evidenciando un marcado deterioro**. En efecto, luego de la nula variación de Marzo y la baja del 3,3% de Abril, **en Mayo denotó un descenso del 10,3%**. Teniendo presentes las altas tasas de crecimiento que este indicador había experimentado durante el segundo semestre de 2013, es de esperar que, tan sólo por factores estadísticos, **el ritmo de baja se acelere en la segunda mitad del año**.

Empresas Constructoras

El proceso de renovación anual de credenciales ante el IERIC arrojó como resultado una caída del número de empresas en actividad. **El mes de Mayo registró 17.832 firmas en esa condición, lo que representó una contracción del 12,2% respecto al nivel de un año atrás**. Esta constituye la primera caída para un mes de Mayo desde el año 2009, cuando en el epicentro de la crisis económica internacional desatada a partir de la quiebra de Lehman Brothers tuvo lugar una merma del 13,3%.

Gráfico VII - Empresas en actividad. Nivel mensual.
Mayo 2008 / 2014 (en número de empresas)



Fuente: IERIC

Fruto de este descenso, la cantidad de empresas actualmente en actividad resulta inferior a la del año 2008. En efecto, en Mayo de aquel año se registraban 18.387 firmas en esa condición, un 3,1% más que ahora.

La baja estuvo nuevamente liderada por aquellas tipologías de firmas menos complejas. Así, si se considera la forma de organización jurídica, se advierte que **fueron Personas físicas y Sociedades de personas las que más declinaron, con tasas de contracción que duplicaron las experimentadas por Sociedades anónimas y Sociedades de responsabilidad limitada.**

Cuadro IV - Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual.
Mayo 2013 y 2014 (en cantidad y en %)

	May-14	May-13	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2014	Mayo 2013
Personas Físicas (2)	7.081	8.526	-16,9%	39,7%	42,0%
Sociedades Personas (3)	528	660	-20,0%	3,0%	3,2%
S.A.	4.187	4.547	-7,9%	23,5%	22,4%
S.R.L	5.519	6.037	-8,6%	30,9%	29,7%
Otras (4)	517	543	-4,8%	2,9%	2,7%
Total	17.832	20.313	-12,2%	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

Aunque con diferencias más leves, similares conclusiones pueden alcanzarse cuando se contempla la forma predominante de inserción en obra. Allí **fueron nuevamente las Subcontratistas las que más redujeron su cantidad (-16.8%), y las Constructoras las que menos lo hicieron (-11.3%).**

**Cuadro V - Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual.
Mayo 2013 y 2014 (en cantidad y en %)**

	May-14	May-13	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2014	Mayo 2013
Constructoras	11.079	12.489	-11,3%	62,1%	61,5%
Contratistas	5.066	5.797	-12,6%	28,4%	28,5%
Subcontratistas	1.687	2.027	-16,8%	9,5%	10,0%
Total	17.832	20.313	-12,2%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Por su parte, combinando ambas categorías de análisis, fueron las *Contratistas* organizadas como *Sociedad de personas* las que mayor baja evidenciaron, mientras que **a las Constructoras organizadas como Sociedades anónimas les correspondió la menor caída.**

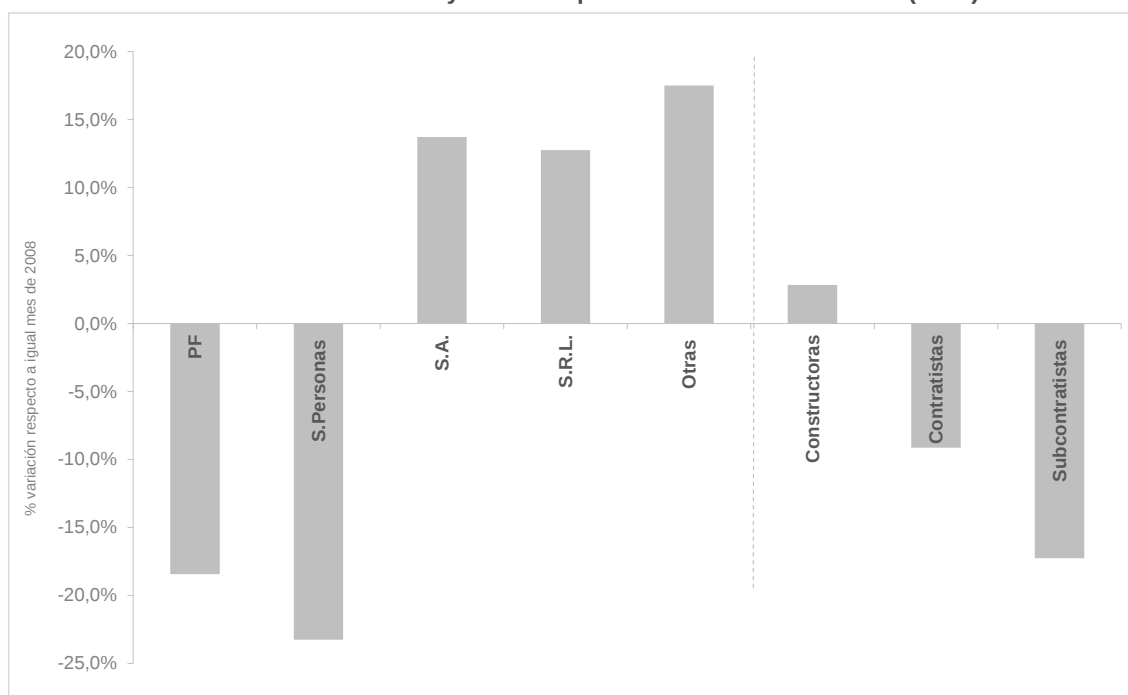
**Cuadro VI - Empresas por Tipo de Actividad y Forma Jurídica. Nivel mensual.
Mayo 2013 y 2014 (en cantidad)**

	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total	
	May-14	May-13	May-14	May-13	May-14	May-13	May-14	May-13
Personas Físicas (2)	3.132	3.791	2.910	3.418	1.039	1.317	7.081	8.526
Sociedades Personas (3)	355	426	132	179	41	55	528	660
S.A.	3.218	3.497	730	801	239	249	4.187	4.547
S.R.L.	3.920	4.295	1.235	1.343	364	399	5.519	6.037
Otras (4)	454	480	59	56	4	7	517	543
Total	11.079	12.489	5.066	5.797	1.687	2.027	17.832	20.313

Fuente: IERIC

Al comparar con los valores del año 2008 este cuadro se torna aún más nítido. Mientras que *Personas físicas y Sociedades de personas* al igual que *Contratistas y Subcontratistas* muestran tasas de caídas de dos dígitos, tanto *Sociedades anónimas y Sociedades de responsabilidad limitada* como *Constructoras* registran hoy en día un mayor número de empresas.

**Gráfico VIII - Empresas en actividad según Forma Jurídica y Tipo de actividad.
Variación interanual. Mayo 2014 respecto al mismo mes de 2008 (en %)**



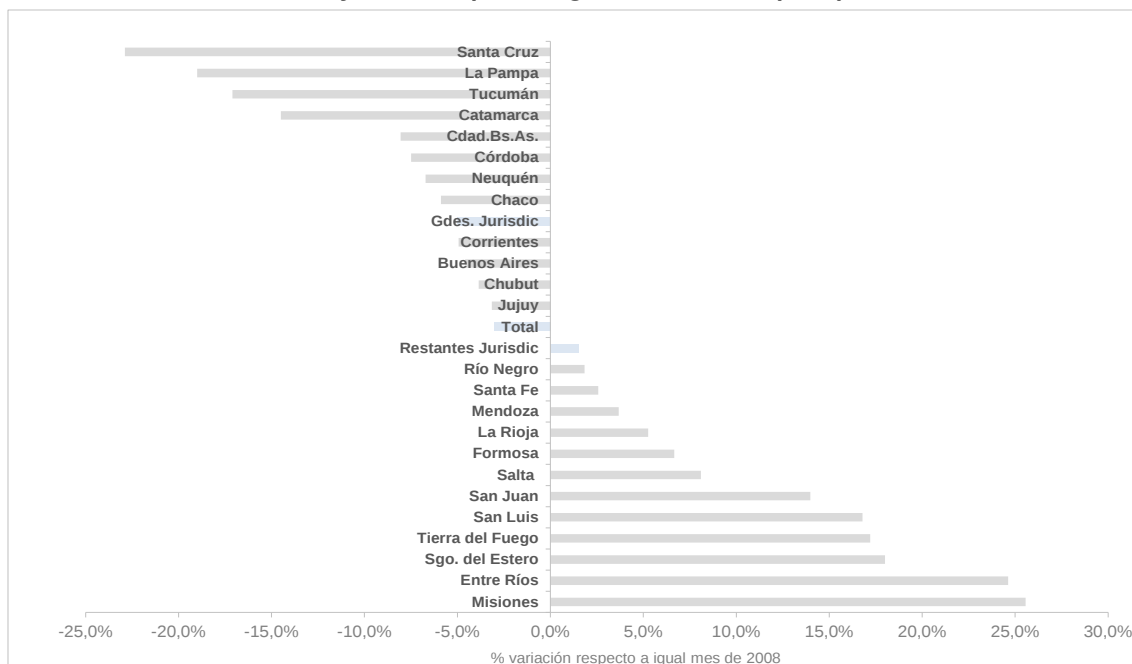
Fuente: IERIC

En términos territoriales la baja interanual fue generalizada. Tan sólo Tierra del Fuego pudo mantenerse en terreno positivo. De hecho, **en 14 jurisdicciones la caída fue superior a la media del -**

12,2%; esto último da cuenta de que el número de firmas en las Grandes jurisdicciones del país retrocedió relativamente menos que en las Restantes.

El escenario difiere sensiblemente cuando la comparación se realiza con Mayo de 2008. Allí se constata que son las Grandes jurisdicciones (-5,0%) las que explican toda la caída, siendo Santa Fe la única que logra mostrar guarismos positivos. Del otro lado, sin un patrón regional definido, las Restantes jurisdicciones se ubican, en promedio, un 1,5% por encima de su nivel de 2008.

Gráfico IX - Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual.
Mayo 2014 respecto a igual mes de 2008 (en %)



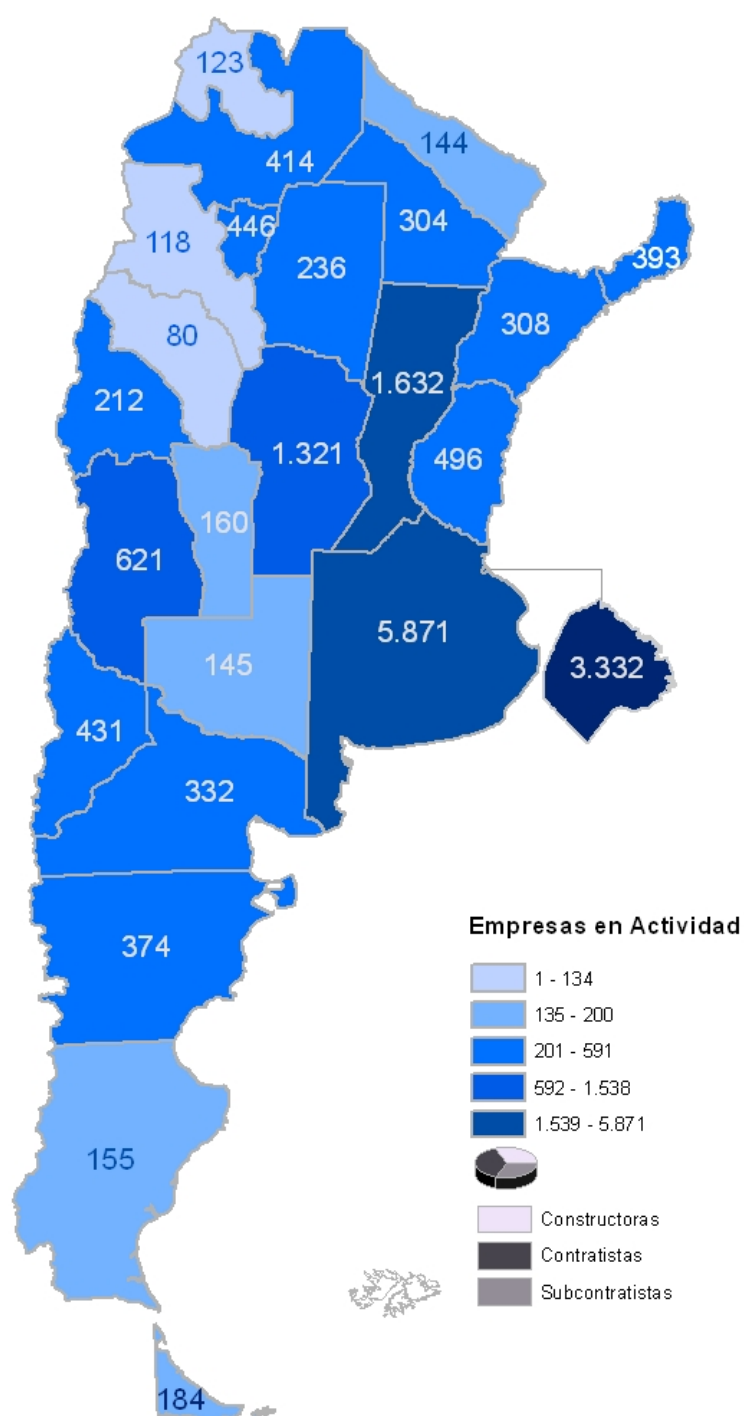
Fuente: IERIC

**Cuadro VIII - Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual.
Mayo 2013 y 2014 (en cantidad y en %)**

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	May-14	May-13	May-14	May-13	May-14	May-13	May-14	May-13		May-14	May-13
Grandes Jurisd.	7.009	7.787	3.842	4.386	1.305	1.554	12.156	13.727	-11,4%	68,2%	67,6%
Buenos Aires	3.069	3.391	2.104	2.413	698	865	5.871	6.669	-12,0%	32,9%	32,8%
Cdad. de Bs.As.	2.193	2.425	835	921	304	330	3.332	3.676	-9,4%	18,7%	18,1%
Córdoba	800	935	350	400	171	200	1.321	1.535	-13,9%	7,4%	7,6%
Santa Fe	947	1.036	553	652	132	159	1.632	1.847	-11,6%	9,2%	9,1%
Resto del país	4.070	4.702	1.224	1.411	382	473	5.676	6.586	-13,8%	31,8%	32,4%
Catamarca	104	127	13	13	1	1	118	141	-16,3%	0,7%	0,7%
Chaco	251	311	44	53	9	18	304	382	-20,4%	1,7%	1,9%
Chubut	275	309	76	77	23	32	374	418	-10,5%	2,1%	2,1%
Corrientes	196	245	100	128	12	22	308	395	-22,0%	1,7%	1,9%
Entre Ríos	413	432	56	72	27	24	496	528	-6,1%	2,8%	2,6%
Formosa	130	138	11	11	3	4	144	153	-5,9%	0,8%	0,8%
Jujuy	66	79	49	53	8	13	123	145	-15,2%	0,7%	0,7%
La Pampa	118	153	19	17	8	9	145	179	-19,0%	0,8%	0,9%
La Rioja	65	68	10	9	5	5	80	82	-2,4%	0,4%	0,4%
Mendoza	422	490	121	138	78	96	621	724	-14,2%	3,5%	3,6%
Misiones	285	328	86	105	22	22	393	455	-13,6%	2,2%	2,2%
Neuquén	270	315	115	143	46	53	431	511	-15,7%	2,4%	2,5%
Río Negro	204	240	102	132	26	35	332	407	-18,4%	1,9%	2,0%
Salta	313	342	91	103	10	16	414	461	-10,2%	2,3%	2,3%
San Juan	155	172	40	42	17	24	212	238	-10,9%	1,2%	1,2%
San Luis	129	144	21	25	10	16	160	185	-13,5%	0,9%	0,9%
Santa Cruz	87	109	38	36	30	37	155	182	-14,8%	0,9%	0,9%
Sgo. del Estero	183	249	42	30	11	9	236	288	-18,1%	1,3%	1,4%
Tierra del Fuego	134	129	41	44	9	9	184	182	1,1%	1,0%	0,9%
Tucumán	270	322	149	180	27	28	446	530	-15,8%	2,5%	2,6%
Total País	11.079	12.489	5.066	5.797	1.687	2.027	17.832	20.313	-12,2%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Cantidad de Empresas por Provincia. Mayo de 2014



Fuente: IERIC

Costos

El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC experimentó en Mayo una suba del 1,9% mensual, impulsada prácticamente con igual peso por los rubros *Mano de obra* y *Materiales*. Aunque considerablemente más moderada que las alzas de Febrero (4%, que sucedió a la devaluación de Enero) y de Abril (7,7%, cuando se concretó la primera cuota del incremento salarial acordado en las últimas paritarias del sector), lo cierto es que **la suba acumulada en los primeros cinco meses del año fue del 18% (respecto a Diciembre de 2013)**, una cifra que supera en más de tres veces a la de igual período del año pasado (5,4%). Más elevada sigue siendo **la tasa de variación interanual, que en Mayo se ubicó por encima del 35%**.

Cuadro VIII - Índice de Costo de la Construcción (1). Nivel y Variación mensual, interanual, acumulada respecto de Diciembre del año anterior y acumulada en los últimos doce meses.
Mayo 2013 y 2014 (Índice Base 1993=100 y en %)

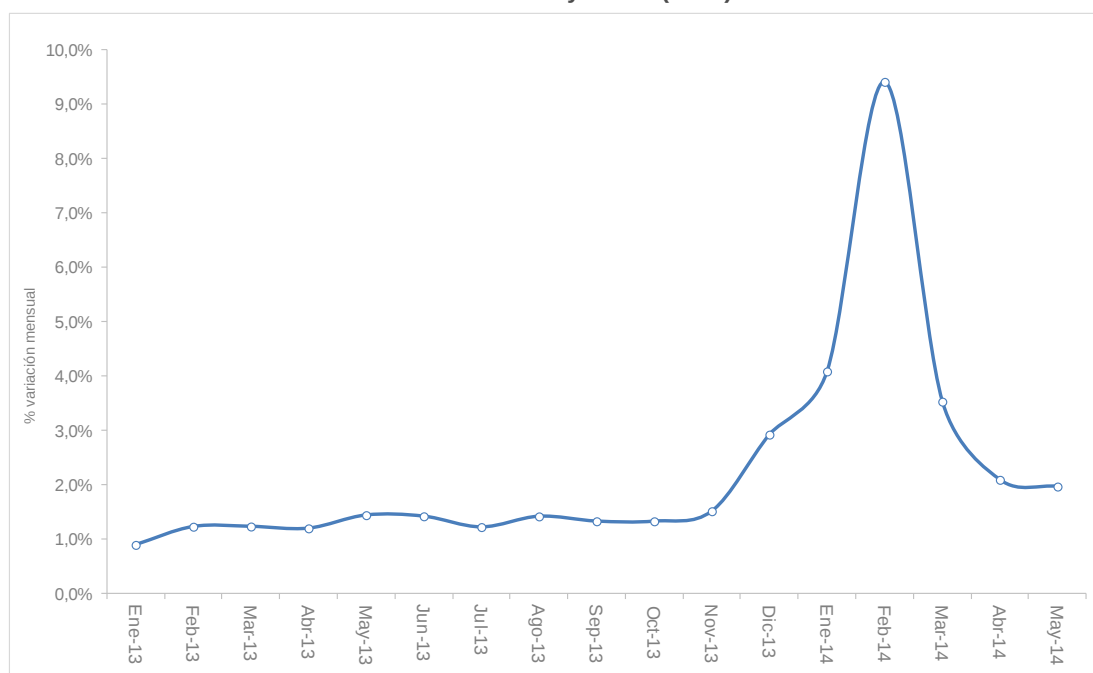
	Índice (Base 1993=100)	Variación % respecto al				Variación % Acumulada			
		mes anterior		mismo mes del año anterior		respecto a diciembre del año anterior		en los últimos doce meses respecto a igual período anterior	
		May-14	May-13	May-14	May-13	May-14	May-13	May-14	May-13
Nivel General	933,0	1,9%	0,8%	35,8%	18,9%	18,0%	5,4%	23,8%	23,8%
Materiales	759,0	2,0%	1,4%	37,2%	15,1%	22,8%	6,2%	23,4%	14,5%
Mano de Obra	1112,2	2,1%	0,1%	35,8%	21,0%	14,7%	3,9%	24,2%	30,3%
Gastos Grales.	912,3	0,8%	2,0%	29,8%	22,6%	19,1%	11,0%	23,2%	26,8%

(1)Valores provisorios

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

A diferencia de lo que venía ocurriendo en los años anteriores, **el capítulo que mayor incremento ha acumulado entre Diciembre y Mayo ha sido el de *Materiales*, cuya marca resultó hasta aquí casi cuatro veces más alta que la que registraba en igual lapso de 2013**. Sin embargo, **su tasa de variación mensual se ha ido desacelerando en forma ininterrumpida, llegando en Mayo al 2%**, la más baja desde Noviembre pasado. No obstante, cabe anotar que dicho guarismo continúa siendo más elevado que el 1,4% que había mostrado en Mayo de 2013.

Gráfico X – Índice de Costo de la Construcción. Capítulo Materiales. Variación mensual.
Enero 2013 – Mayo 2014 (en %)

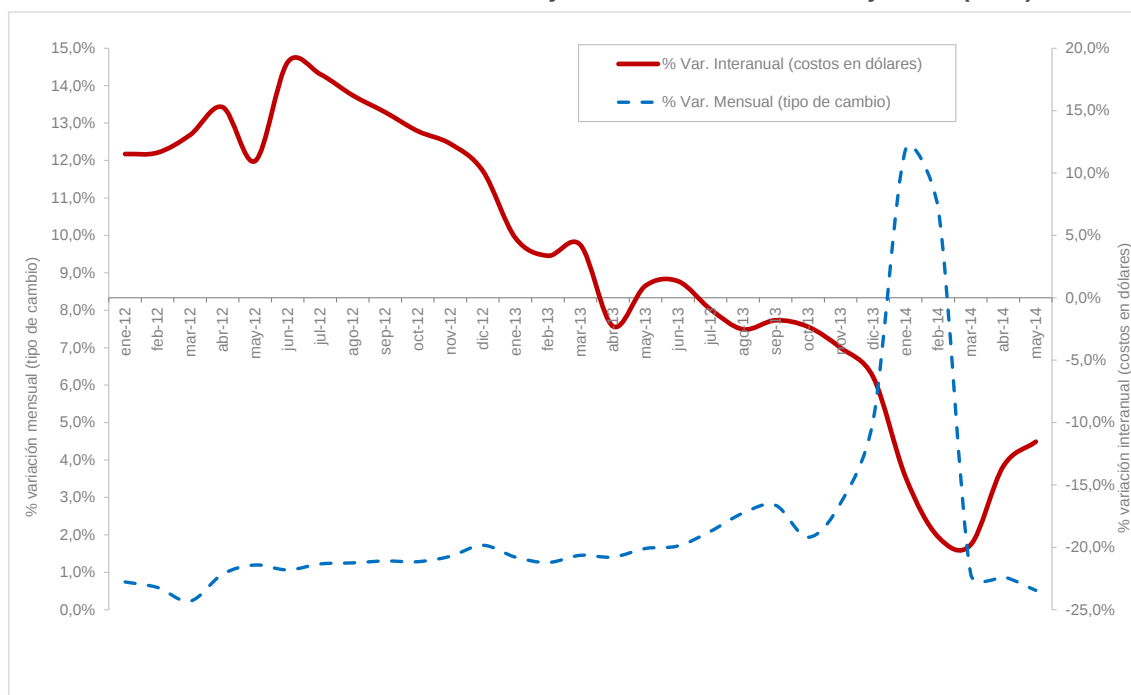


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Respecto a la Mano de Obra, la variación respecto de Abril se debe casi exclusivamente al incremento de los Subcontratos (12,1%), ya que la Mano de Obra Asalariada apenas se movió un 0,1%. De esta manera se invierte lo sucedido el mes anterior, haciendo que el acumulado respecto a Diciembre sea ahora similar en ambos casos (14,2% y 14,8% respectivamente). Este desfase entre ambos registros, bastante común en el relevamiento del INDEC, logra mitigar el efecto de las subas puntuales de la Mano de Obra, más allá del uso del suavizado estadístico previsto en la Metodología de cálculo del ICC.

También se desacelera la tasa de disminución de los costos de construir medidos en dólares. Respecto a Febrero, el nivel actual acumula ya un 9% de aumento, mientras que la caída interanual se redujo del 19,8% en Marzo al 11,5% en Mayo. Todo esto en el contexto de una marcada baja en el ritmo de depreciación mensual de la moneda nacional respecto al dólar estadounidense: en Mayo, la variación promedio mensual fue del 0,5%, la menor suba desde Marzo de 2012.

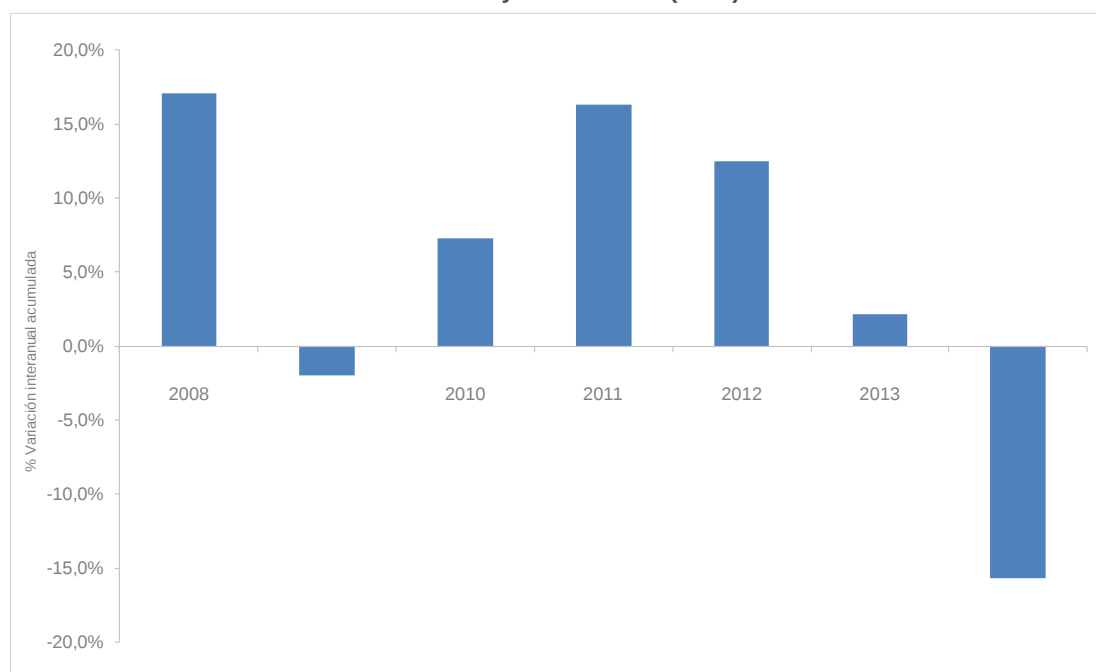
Gráfico XI – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses y Tipo de cambio respecto al dólar estadounidense. Variación interanual y mensual. Enero 2012 – Mayo 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

A pesar de ello, cabe tener presente que el promedio de los costos medidos en dólares estadounidenses durante el período Enero-Mayo fue prácticamente un 16% menor que en igual período de 2013.

Gráfico XII – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. Variación interanual acumulada. Enero – Mayo 2008 / 2014 (en %)

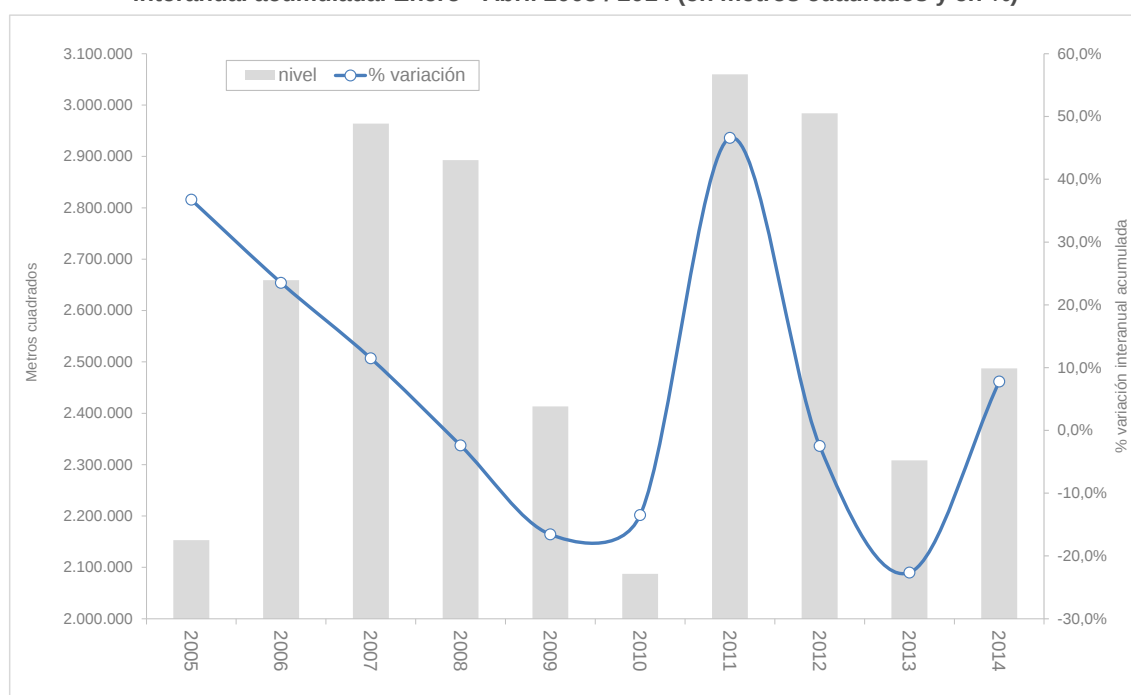


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Perspectivas a futuro

La serie de permisos para obras privadas en 42 municipios del país que mes a mes publica el INDEC, cerró el primer cuatrimestre del año con un alza interanual del 7,8%. Esta resulta la mejor marca desde el año 2011, aunque el nivel acumulado de permisos se ubicó un 18,7% por debajo del de aquel año, que constituye hasta aquí el registro histórico más elevado. Asimismo, el nivel de permisos actual resulta también inferior al de 2012 y al promedio del trienio 2006-2008.

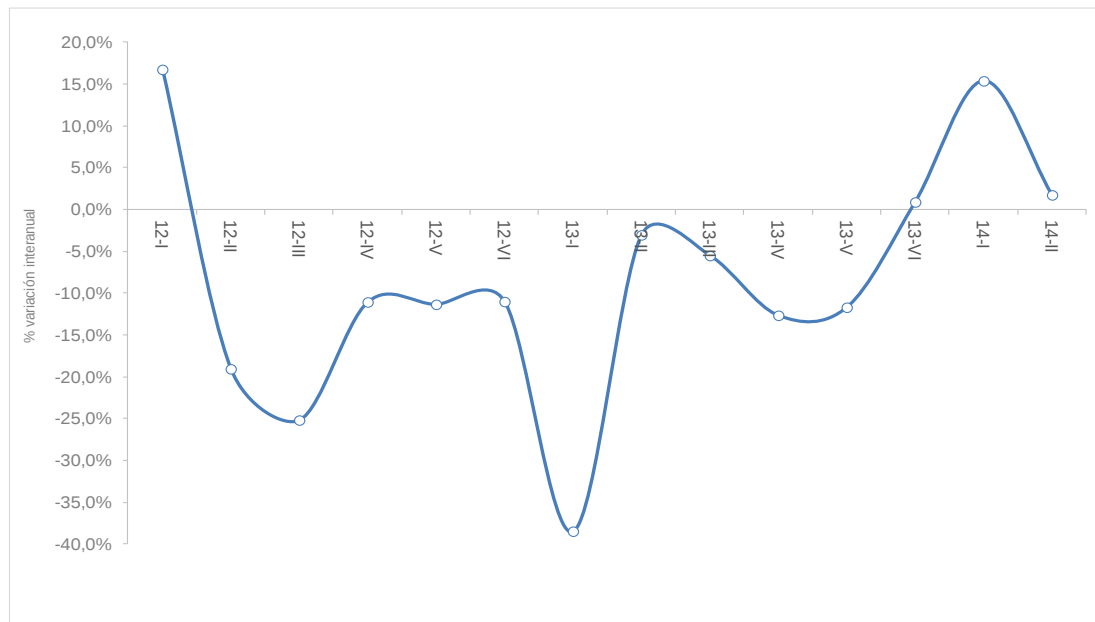
Gráfico XIII – Superficie permitida para construcción privada en 42 municipios del país. Nivel y variación interanual acumulada. Enero - Abril 2005 / 2014 (en metros cuadrados y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Adicionalmente, cabe apuntar que el ritmo de crecimiento debe mucho su magnitud a la variación interanual del mes de Enero (23,3%), que desde entonces se ha desacelerado sensiblemente. **En efecto, la expansión del primer bimestre de 2014 fue del 15,4% interanual, mientras que en el segundo bimestre se redujo al 1,8%.**

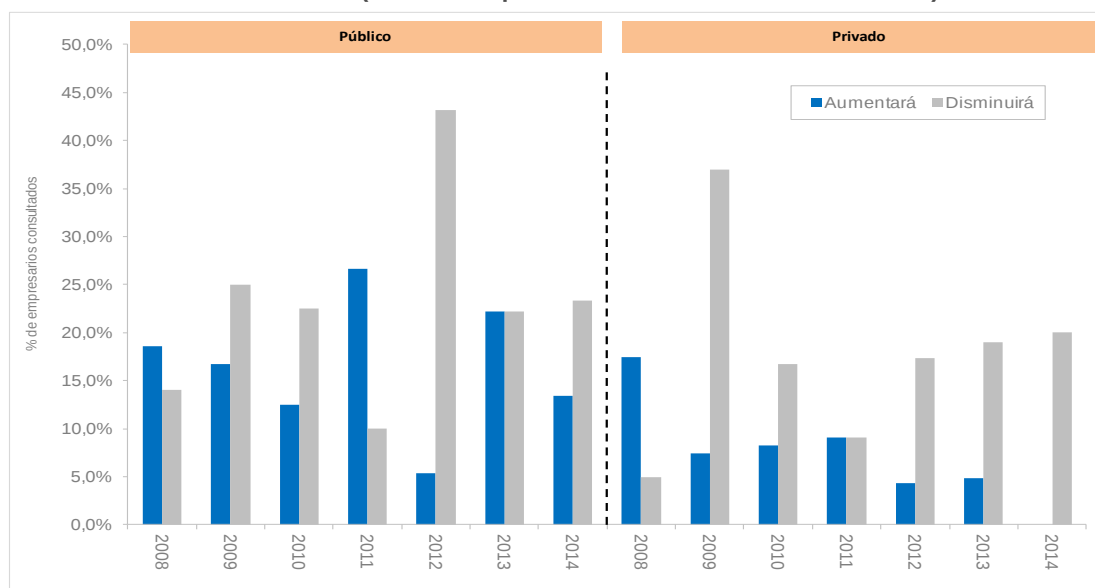
Gráfico XIV – Superficie permitida para construcción privada en 42 municipios del país. Variación interanual. Primer bimestre 2012 – Segundo bimestre 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este deterioro relativo en la evolución de los permisos de construcción, se condice con un panorama de expectativas empresariales signado por un alto porcentaje de actores que estiman una disminución del nivel de actividad. En particular, en lo que hace a las **empresas más vinculadas a la obra privada**, se advierte que el porcentaje de empresarios que, según la encuesta cualitativa que realiza el INDEC manifiesta esperar una baja en el nivel de actividad, **se ubica hoy en día en un nivel sólo superado por el de Mayo de 2009**, cuando todavía se hacía sentir el momento más álgido de la crisis internacional desatada en la segunda mitad de 2008.

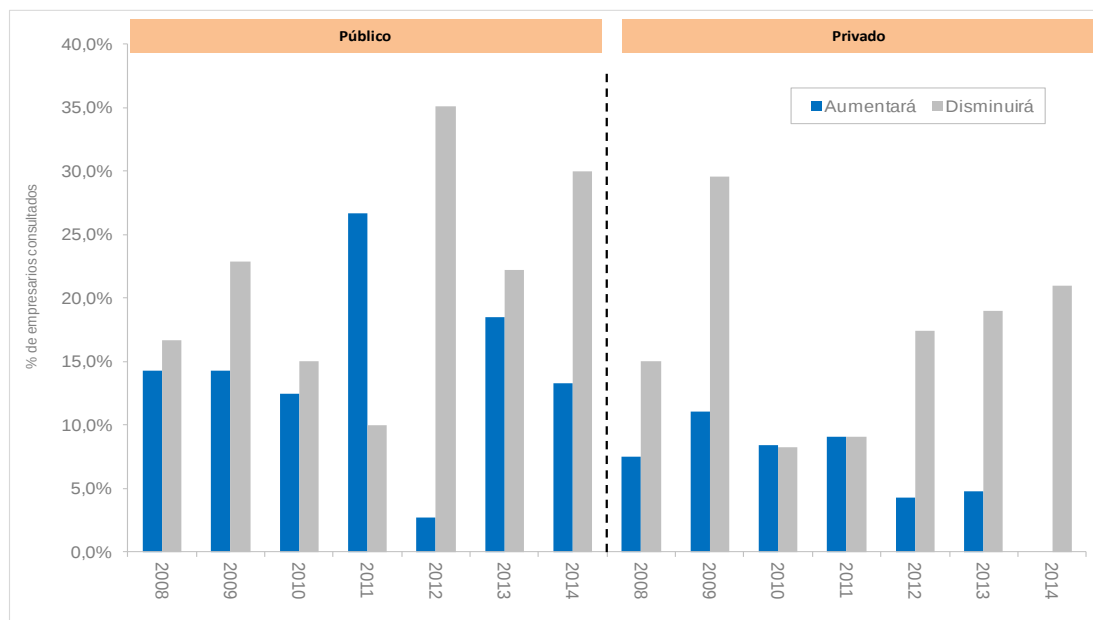
Gráfico XV – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción según tipo de obra a la que están más vinculados. Perspectivas sobre el nivel de actividad para el mes de Mayo. Año 2008 - 2014 (en % de respuestas sobre el total de consultados)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

A su vez, como se viene corroborando al considerar la evolución del empleo sectorial, estas perspectivas desfavorables impactan sobre la demanda de mano obra por parte de las empresas. Así, según el mismo relevamiento del INDEC, **el porcentaje de empresarios que piensan reducir dicha demanda es el más elevado desde 2009 (entre los más volcados a la obra privada) y sólo superado por el de 2012 (entre los más relacionados a la obra pública).**

Gráfico XVI – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción según tipo de obra a la que están más vinculados. Perspectivas sobre la demanda de empleo para el mes de Mayo. Año 2008 - 2014 (en % de respuestas sobre el total de consultados)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

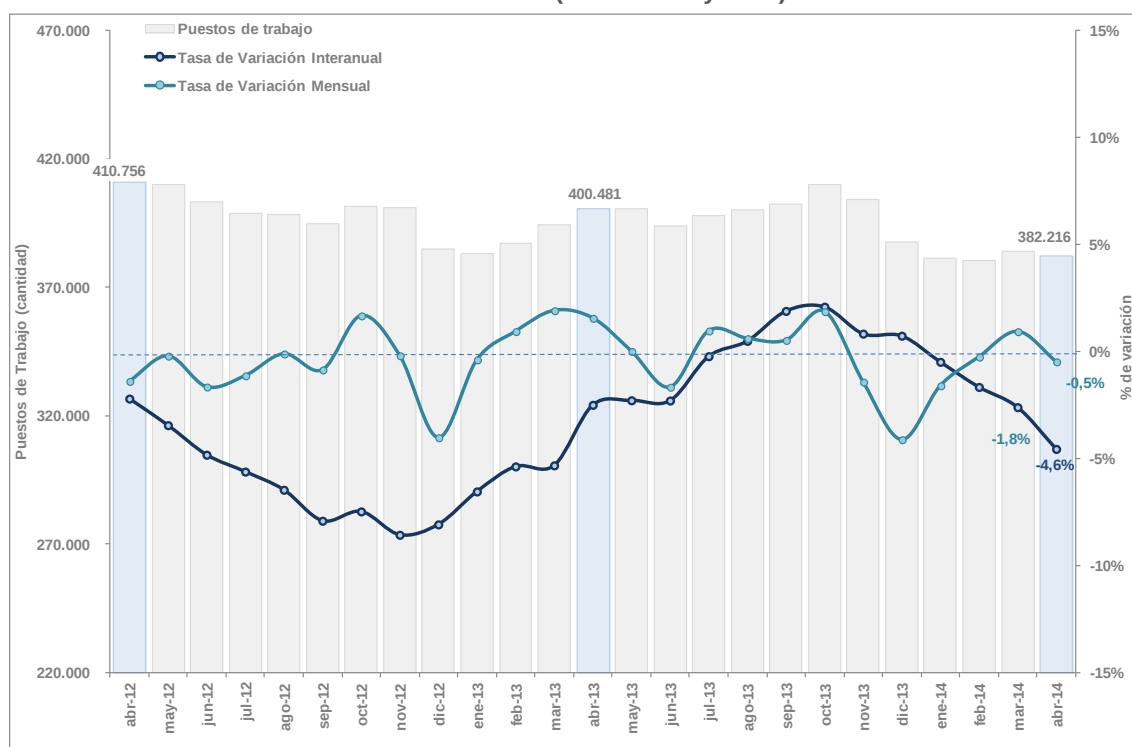
► Situación Laboral en la Construcción a Abril 2014²

El empleo agregado en la Construcción

Durante el mes de Abril la evolución del empleo sectorial mantuvo la tendencia contractiva verificada en los meses previos. **El promedio de ocupación fue de 382.216 puestos de trabajo registrados, un 0,5% inferior al observado en Marzo pasado y un 4,6% por debajo de igual mes del año 2013.**

Con los resultados de Abril **se completan cuatro meses consecutivos de variaciones interanuales de signo negativo**, con la particularidad de que, adicionalmente, **se verifica una aceleración del ritmo de la contracción**, tal como se ilustra en el Gráfico I. De todas formas, de mantenerse en Mayo el nivel actual de ocupación, dicha aceleración no continuaría.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y Variación interanual y mensual. Abril 2012 - 2014 (en cantidad y en %)



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

Por las características estacionales del empleo en el sector de la construcción, a partir de los meses de Octubre y Noviembre se produce una reducción temporal en la cantidad de trabajadores registrados que se extiende a lo largo de los primeros meses del año siguiente. Este factor estructural resulta parcialmente explicativo de la evolución del empleo sectorial durante los últimos meses, ya que **la contracción acumulada desde Noviembre último hasta Abril alcanzó el 5,4%**. Así, el ritmo de disminución resulta más intenso que el observado en igual mes de 2013, al tiempo que se registra una mejor performance en relación a los años 2008 y 2012 (Gráfico II).

² La información correspondiente a Abril es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Abril 2013 – 2014 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2013					
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	397.754	6.251,8	2.651,6	-0,2%	10,3%
Agosto	400.205	6.103,3	2.491,3	0,5%	20,9%
Septiembre	402.343	5.814,4	2.409,6	1,9%	21,4%
Octubre	409.888	6.271,9	2.686,6	2,1%	24,3%
Noviembre	404.092	5.987,9	2.584,4	0,8%	17,4%
Diciembre	387.510	8.789,9	4.178,0	0,7%	20,4%
2014					
Enero	381.368	6.151,3	2.713,5	-0,5%	18,0%
Febrero	380.439	5.823,8	2.506,5	-1,7%	15,8%
Marzo	384.018	6.300,5	2.805,5	-2,6%	17,6%
Abril	382.216	7.048,2	2.954,8	-4,6%	28,2%
% Var. Acumulada '09 / '08	-10,1%	18,1%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	-2,7%	17,3%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	9,0%	35,3%	49,9%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	0,6%	35,6%	96,5%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-4,9%	24,8%	14,9%	-	-
% Var. Acumulada '14 / '13	-2,4%	20,0%	-6,0%	-	-

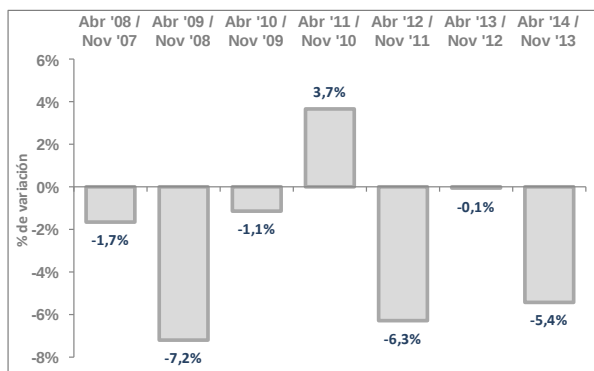
Nota: La información correspondiente a Abril es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

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

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

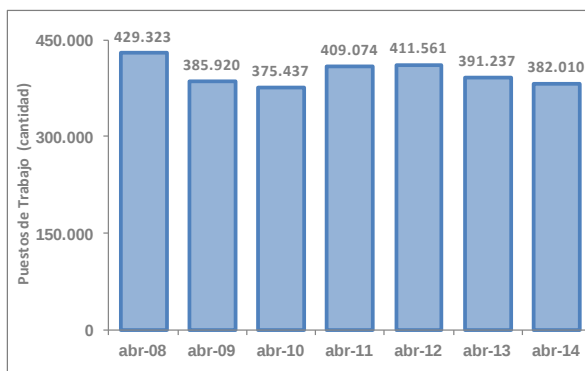
A lo largo de los primeros cuatro meses del año el promedio de ocupación fue de 382.010 puestos de trabajo registrados (Gráfico III). Este nivel representa una caída del 2,4% en relación a igual período del 2013, superando únicamente al correspondiente al primer cuatrimestre del año 2010 (+1,8%).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación respecto a Noviembre del año anterior. Abril 2008 / 2014 (en %)



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual acumulado. Abril 2012 – 2014 (en cantidad y en %)



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

Los salarios registrados evolucionaron positivamente como respuesta a la entrada en vigencia del primer tramo de incremento de los Básicos de Convenio determinado por el Acuerdo Salarial del año 2014.

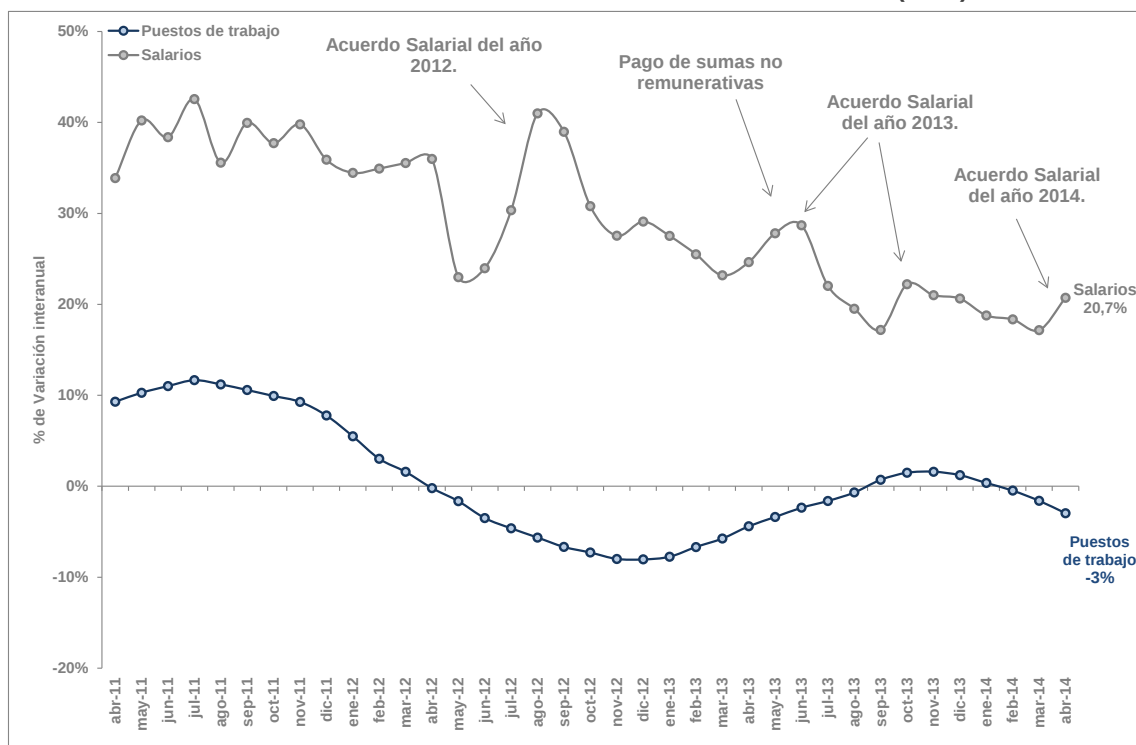
Así, el promedio de las remuneraciones en Abril fue de \$7.048,2 con un incremento del 11,9% en relación al mes anterior y del 28,2% en comparación con igual mes del 2013, lo que marca un importante salto en términos de la dinámica interanual.

El Acuerdo, Homologado por Resolución S.T. N° 581/14, establece un incremento de los Básicos de Convenio que se tornará efectivo en dos tramos. El primero, de aplicación a partir del mes de Abril, dispone un aumento del 15% mientras que el segundo, operativo a partir de Julio, establece un incremento del 10%. Adicionalmente, se acordó incorporar al Básico la suma no remunerativa percibida por los trabajadores en el 2013, dando lugar a que la tasa efectiva de crecimiento salarial sea mayor aún.

De esta manera, y tal como se preveía, **la entrada en vigencia del acuerdo dio lugar a una mejora significativa en la dinámica de las remuneraciones.**

Así, **el primer cuatrimestre del 2014 culmina con un promedio de remuneraciones de \$6.330,9, lo que implica un incremento del 20% en comparación con igual período del año pasado.**

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Media móvil de los últimos 3 meses. Variación interanual. Abril 2011 - 2014 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

El tamaño medio de las firmas constructoras se mantuvo en línea con los registros de Marzo último. **Durante Abril el promedio de empleo por empresa fue de 13,1 puestos de trabajo registrados**, lo que supuso una leve contracción en relación al mes anterior (-0,2%).

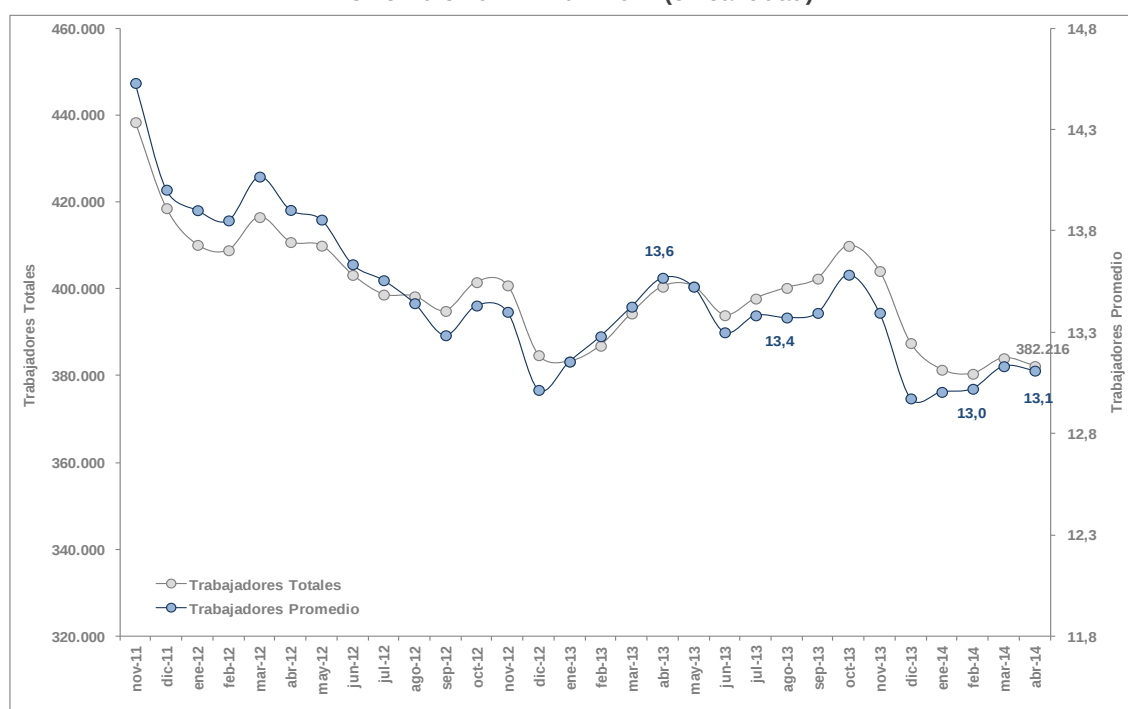
En comparación con igual mes del 2013, el plantel promedio de las firmas constructoras exhibe una caída del 3,4%, mientras que en el acumulado para los primeros cuatro meses del año la comparativa arroja una contracción de 2,2%.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Abril 2014 (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.	64.398	5.448,1	73,4%	3,0	16,8%	-0,6%	-2,1%
10 a 19 Empl.	49.391	5.550,0	12,6%	13,5	12,9%	-0,2%	-2,5%
20 a 49 Empl.	79.349	6.079,4	9,1%	29,8	20,8%	-2,0%	-4,6%
50 a 79 Empl.	40.924	6.568,5	2,3%	62,0	10,7%	4,6%	1,6%
80 a 99 Empl.	18.750	6.966,7	0,7%	89,0	4,9%	-1,1%	12,5%
100 a 199 Empl.	46.594	7.801,1	1,2%	133,1	12,2%	-0,9%	-18,7%
200 a 299 Empl.	25.967	8.240,1	0,4%	238,4	6,8%	-2,2%	10,0%
300 a 499 Empl.	19.711	9.343,1	0,2%	372,4	5,2%	5,3%	1,1%
500 o Más Empl.	37.132	12.034,0	0,2%	829,1	9,7%	-3,4%	-14,7%
Total	382.216	7.048,2	100,0%	13,1	100,0%	-0,5%	-4,6%

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

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y promedio por empresa. Noviembre 2011 – Abril 2014 (en cantidad)

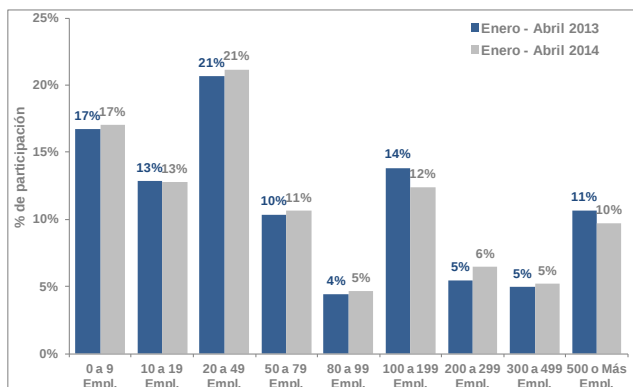


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Esta contracción del empleo promedio tiene como principal factor explicativo el hecho que **las grandes empresas constructoras evidencian, en el período actual, un menor dinamismo que en igual lapso del 2013.**

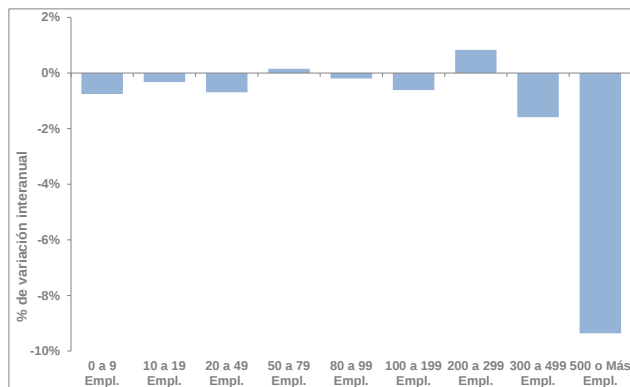
Así, la participación de las firmas con 500 o más trabajadores respecto al total del empleo registrado en la Industria de la Construcción ha disminuido entre ambos períodos, siendo dicha reducción especialmente intensa en términos del plantel promedio de las mismas. En este sentido, **mientras que en los primeros cuatro meses del 2013 el promedio de ocupación por empresa en este segmento alcanzaba los 932,2 puestos de trabajo, en igual período de 2014 asciende a 844,9, con una disminución del 9,3% (Gráficos VI y VII).**

Gráfico VI- Construcción. Puestos de trabajo registrados por tamaño de empresa. Participación sobre el total. Enero - Abril 2013 / 2014 (en %)



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

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por tamaño de empresa. Variación interanual acumulada. Abril 2014 (en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

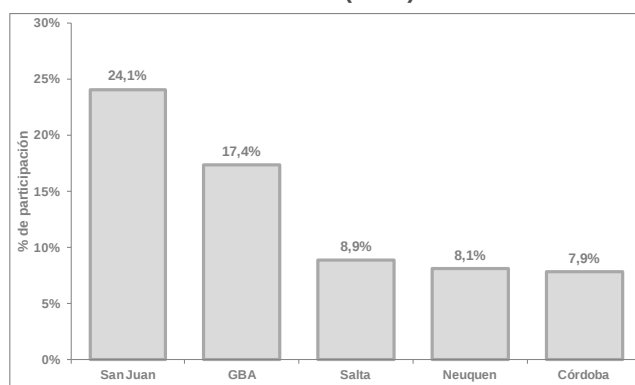
Durante Abril pareció revertirse la tendencia evidenciada durante los últimos meses, caracterizada por una mejora paulatina a lo largo de todo el territorio nacional, siendo que **más de la mitad de las jurisdicciones³ exhiben en el mes bajo análisis un volumen de puestos de trabajo registrados en la construcción inferior al correspondiente a Marzo último, aunque en la mayoría de los casos las variaciones fueron leves.**

Las mayores tasas de contracción mensual se registran en las provincias de San Juan (-9,5%) y en Salta (-4,5%), pero también sobresalen los incrementos del empleo en Jujuy (11,7%), Tierra del Fuego (8,2%) y Catamarca (7,5%).

De todas maneras, **la mayor parte de la contracción a nivel nacional se explica por la evolución del empleo en San Juan y en los municipios del Gran Buenos Aires.** Cabe destacar que la disminución del volumen de empleo en dicha provincia explica una cuarta parte de la contracción total en el país (24,1%), mientras la caída en los partidos del Gran Buenos Aires aportan un 17,4%, tal como se ilustra en el Gráfico VIII. Así, traccionada por lo que aconteciera en San Juan, **la Región Cuyo fue la que verificó la peor evolución en comparación con el mes de Marzo**, con una reducción del 3%, seguida por el Noreste Argentino cuya variación fue del -1,8% (Gráfico IX).

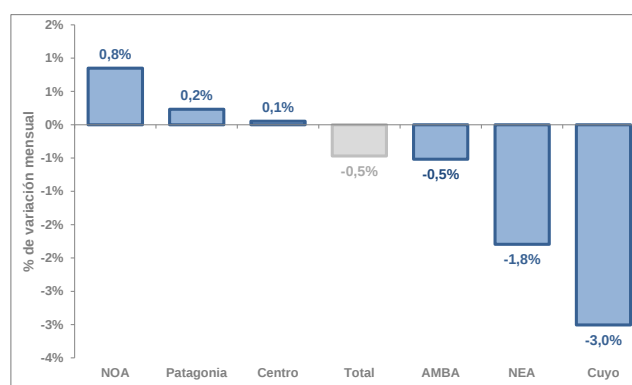
³ En el presente informe se analizan separadamente las evoluciones del Gran Buenos Aires y el resto de la provincia homónima resultando de esto que el territorio nacional quede subdividido en un total de 25 jurisdicciones.

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la contracción bruta mensual. Abril 2014 (en %)



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

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación mensual. Abril 2014 (en %)



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

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Noviembre 2013 – Abril 2014 (en cantidad y en %)

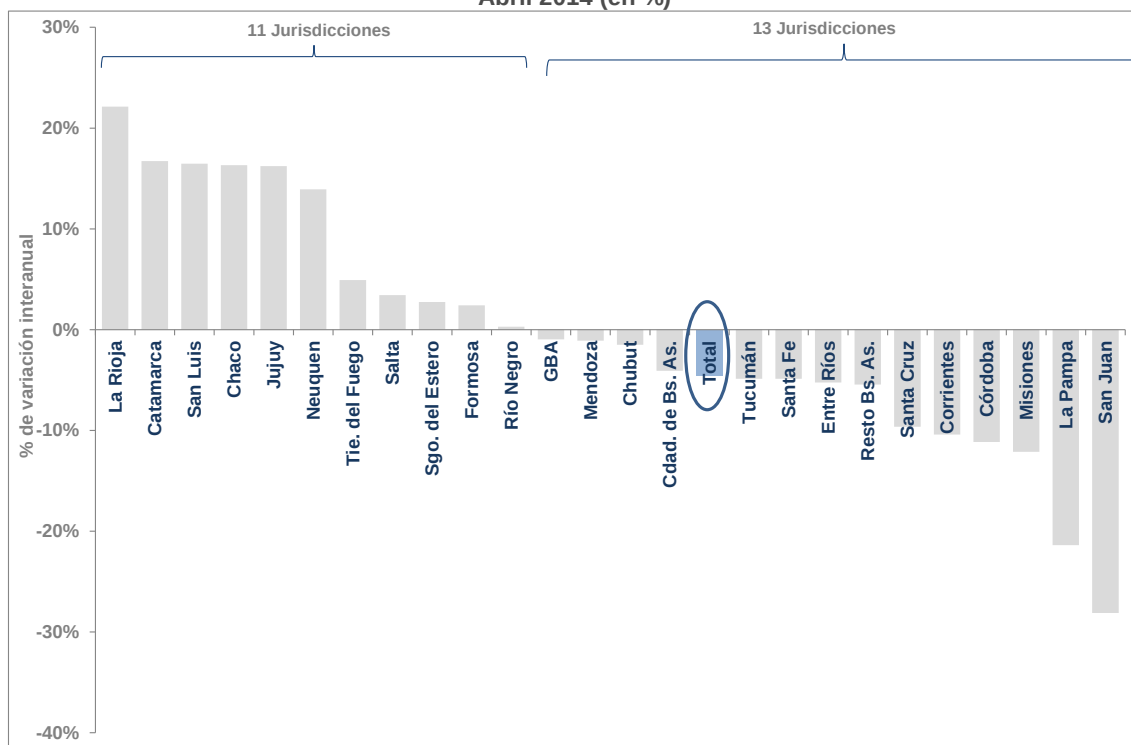
Provincia	Noviembre 2013	Diciembre 2013	Enero 2014	Febrero 2014	Marzo 2014	Abril 2014	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	72.192	69.981	70.623	70.399	71.195	71.101	-0,1%	-4,1%	-3,1%
Buenos Aires	115.178	112.392	110.859	110.245	112.066	111.874	-0,2%	-2,4%	-1,8%
GBA	80.198	78.120	77.324	77.034	78.589	77.908	-0,9%	-1,0%	0,2%
Resto Bs. As.	34.980	34.272	33.535	33.211	33.477	33.966	1,5%	-5,4%	-6,2%
Catamarca	2.950	2.853	2.781	2.731	2.702	2.905	7,5%	16,7%	16,5%
Chaco	10.050	8.763	7.763	8.020	8.109	8.054	-0,7%	16,3%	25,0%
Chubut	9.749	9.660	9.464	9.559	9.816	9.855	0,4%	-1,5%	-2,5%
Córdoba	27.952	26.204	25.801	25.533	25.173	24.863	-1,2%	-11,1%	-5,6%
Corrientes	5.475	5.129	4.794	4.714	4.622	4.526	-2,1%	-10,4%	-6,1%
Entre Ríos	10.563	10.341	10.076	9.857	9.794	9.950	1,6%	-5,2%	-2,2%
Formosa	6.394	6.069	5.795	5.879	6.025	5.918	-1,8%	2,4%	4,8%
Jujuy	2.878	2.706	2.634	2.580	2.495	2.786	11,7%	16,2%	15,5%
La Pampa	3.199	3.022	2.822	2.831	2.813	2.754	-2,1%	-21,4%	-18,5%
La Rioja	2.443	2.313	2.185	2.166	2.156	2.203	2,2%	22,1%	37,5%
Mendoza	11.267	11.098	10.937	10.726	10.745	10.604	-1,3%	-1,1%	1,5%
Misiones	12.222	9.497	8.539	8.907	9.710	9.457	-2,6%	-12,1%	-9,4%
Neuquen	8.845	8.610	8.824	9.050	9.481	9.163	-3,4%	13,9%	15,8%
Río Negro	7.788	7.415	7.409	7.393	7.394	7.461	0,9%	0,3%	2,6%
Salta	8.513	8.263	8.045	7.757	7.820	7.470	-4,5%	3,4%	17,7%
San Juan	11.217	10.446	10.108	10.024	9.957	9.011	-9,5%	-28,1%	-18,5%
San Luis	4.928	4.650	4.711	4.686	4.764	4.973	4,4%	16,5%	21,6%
Santa Cruz	7.870	7.600	7.300	7.588	7.628	7.795	2,2%	-9,6%	-12,6%
Santa Fe	33.863	33.388	33.301	33.079	32.762	32.480	-0,9%	-4,9%	-2,8%
Sgo. del Estero	7.466	7.022	6.995	7.381	7.518	7.775	3,4%	2,7%	4,3%
Tierra del Fuego	2.351	2.383	2.310	2.312	2.407	2.604	8,2%	4,9%	0,7%
Tucumán	11.709	10.852	10.674	10.646	10.489	10.351	-1,3%	-4,9%	-1,6%
Sin Asignar	7.030	6.853	6.618	6.376	6.377	6.283	-1%	-41%	-37%
Total	404.092	387.510	381.368	380.439	384.018	382.216	-0,5%	-4,6%	-2,4%

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

Para la comparativa interanual, son las provincias de la región Cuyo (con excepción de San Juan) las que verifican el mayor ritmo de crecimiento del empleo, tal como puede observarse en el Gráfico X. Este es el caso de La Rioja (22,1%), Catamarca (16,7%) y San Luis (16,5%), seguidas por Chaco y Jujuy que presentan una expansión del 16,3% y 16,2%, respectivamente. Este panorama contrasta con el verificado en la Provincia de San Juan, que presenta la mayor contracción interanual en Abril (-28,1%), así como también con lo acontecido en La Pampa (-21,4%), Misiones (-12,1%), Córdoba (-11,1%) y Corrientes (-10,4%).

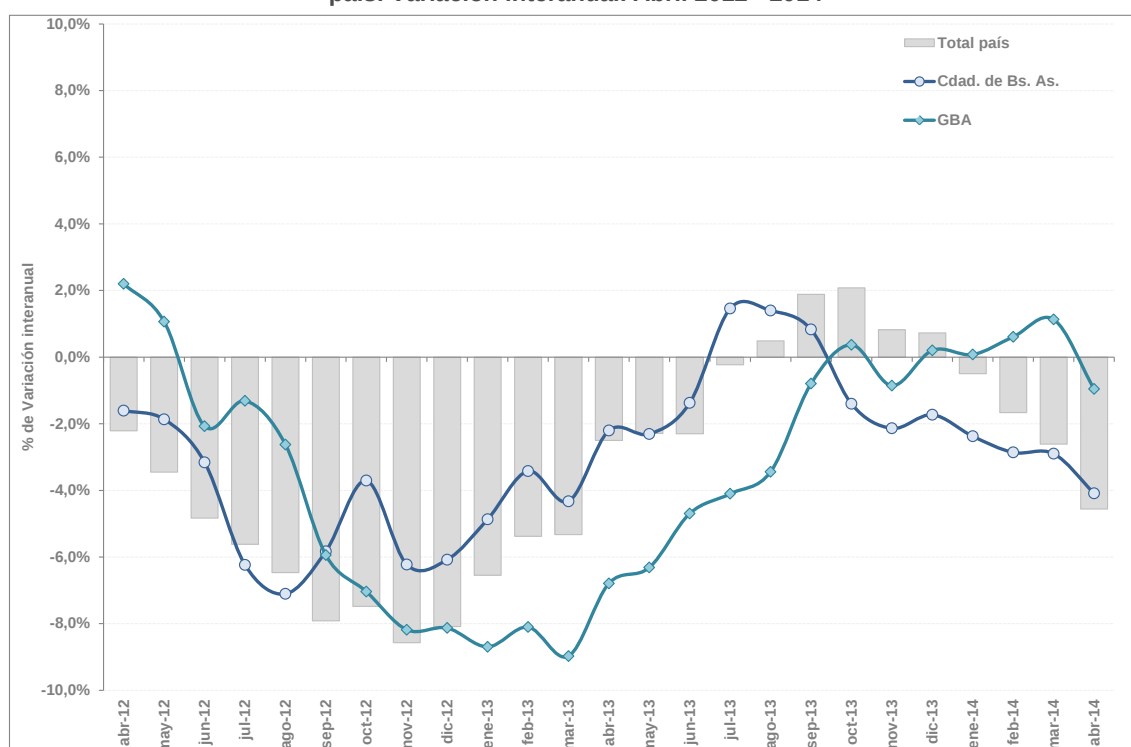
Durante los dos últimos años, los dos distritos más importantes del país (Gran Buenos Aires y Ciudad Autónoma de Buenos Aires), que explican - en conjunto - aproximadamente un 40% del total del empleo registrado en la construcción a nivel nacional, dieron cuenta de una pobre evolución. Como se ilustra en el Gráfico XI, la reducción de puestos en los partidos del Gran Buenos Aires, constituyó uno de los principales factores justificativos del mal desempeño del empleo sectorial a nivel nacional, con **tasas de caída que duplicaron las del total del país**. Sin embargo, la importante mejora en la dinámica del empleo en estos distritos durante el tercer trimestre del año 2013 resultó decisiva para revertir el escenario nacional. El estancamiento posterior dio lugar a la situación actual donde las tasas de crecimiento observadas durante los primeros tres meses del año se explican en buena medida por la baja base de comparación.

Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual. Abril 2014 (en %)



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

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Ciudad de Buenos Aires, Partidos del GBA y Total país. Variación interanual. Abril 2012 - 2014



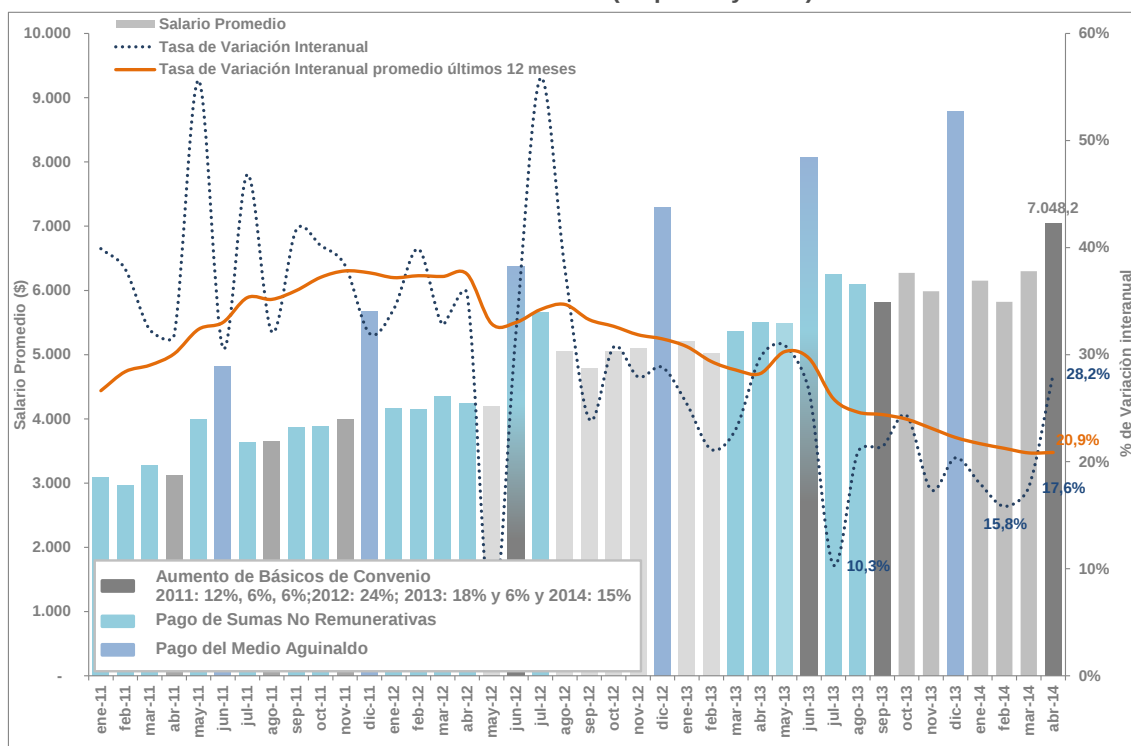
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario en la Construcción

Con la entrada en vigencia del acuerdo salarial correspondiente al año 2014, **el nivel medio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores alcanzó en Abril los \$ 7.048,2, marcando un aumento del 28,2% en relación a igual mes del año pasado.** De esta manera, el ritmo de crecimiento interanual se incrementó significativamente al punto que **la tasa observada en el mes bajo análisis resulta la más elevada desde el mes de Mayo de 2013.**

Durante los últimos años, **las negociaciones colectivas generaron un impulso destacado en la dinámica seguida por las remuneraciones percibidas por los trabajadores de la Industria de la Construcción.** Tal como puede observarse en el Gráfico XII, la aplicación de aumentos de Convenio y el pago de sumas no remunerativas influyeron de manera determinante en la dinámica salarial. En el caso del Acuerdo Paritario alcanzado en 2014, la entrada en vigencia del primer tramo de los aumentos de los Básicos de Convenio dio lugar a esta marcada aceleración, evidenciando la tasa de incremento más alta del último año.

Gráfico XII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual.
Enero 2011 – Abril 2014 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo

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

Como resultado de este aumento en las remuneraciones del sector, **se produjo en Abril un intenso desplazamiento de los trabajadores a lo largo de las distintas franjas salariales**. Como puede verse en el Cuadro IV, la comparativa con el mes de Marzo da cuenta de una disminución de la cantidad de trabajadores ubicados en las categorías de menor remuneración, al tiempo que se registra un aumento en el número de empleados con salarios más elevados.

Igual fenómeno se presenta en la comparativa interanual. En los últimos años las tasas de crecimiento de los salarios fueron muy importantes y dieron lugar a un fuerte cambio en la distribución de los puestos de trabajo por franja salarial. Así, al analizar la evolución de la estructura del empleo en función de las diversas escalas, se verifica un intenso desplazamiento de trabajadores desde los segmentos más bajos hacia los de mayores remuneraciones.

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial.
Noviembre 2013 - Abril 2014 (en cantidad y en % de variación)

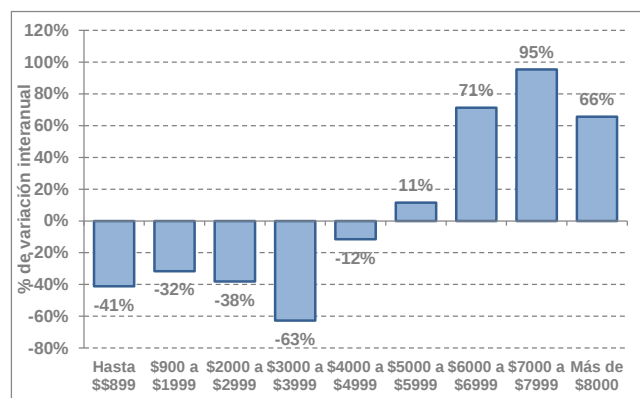
Franja Salarial	Noviembre 2013	Diciembre 2013	Enero 2014	Febrero 2014	Marzo 2014	Abril 2014	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$899	20.922	16.020	26.589	24.629	20.659	15.468	-25,1%	-41,1%
\$900 a \$1999	26.651	19.310	28.894	27.951	25.070	22.443	-10,5%	-31,6%
\$2000 a \$2999	37.037	23.821	37.447	36.805	33.399	25.693	-23,1%	-38,1%
\$3000 a \$3999	41.420	27.718	35.649	38.658	37.318	30.357	-18,7%	-62,7%
\$4000 a \$4999	92.319	48.519	77.875	91.868	85.394	61.538	-27,9%	-11,6%
\$5000 a \$5999	59.084	35.490	48.771	53.471	54.477	54.949	0,9%	11,5%
\$6000 a \$6999	38.698	36.710	36.696	30.328	36.336	47.052	29,5%	71,2%
\$7000 a \$7999	22.616	32.085	23.523	18.908	21.676	33.033	52,4%	95,3%
Más de \$8000	65.345	147.837	65.924	57.821	69.689	91.684	31,6%	65,7%
Total	404.092	387.510	381.368	380.439	384.018	382.216	-0,5%	-4,6%

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

En este sentido, **la cantidad de trabajadores que durante Abril de 2014 percibió un salario igual o superior a los \$8.000 resultó un 66% superior a la registrada un año atrás.** Casi se duplicó en el segmento de entre \$7.000 a \$7.999 con un crecimiento del 95%, al tiempo que para el caso de las remuneraciones entre los \$6.000 y \$6.999 la variación fue del 71% (Gráfico XIII).

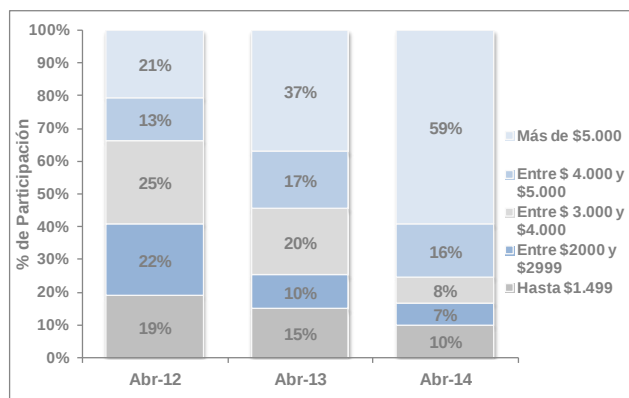
Así, **más de la mitad de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción (59%) percibió durante el mes de Abril un salario igual o superior a los \$5.000,** proporción que supera a la observada en igual período de 2013 y casi triplica el registro de dos años atrás (Gráfico XIV).

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Abril 2014 (en %)



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

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación mensual. Abril 2012 / 2014 (en %)



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

Cuadro V - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Noviembre 2013 - Abril 2014 (en pesos y en % de variación)

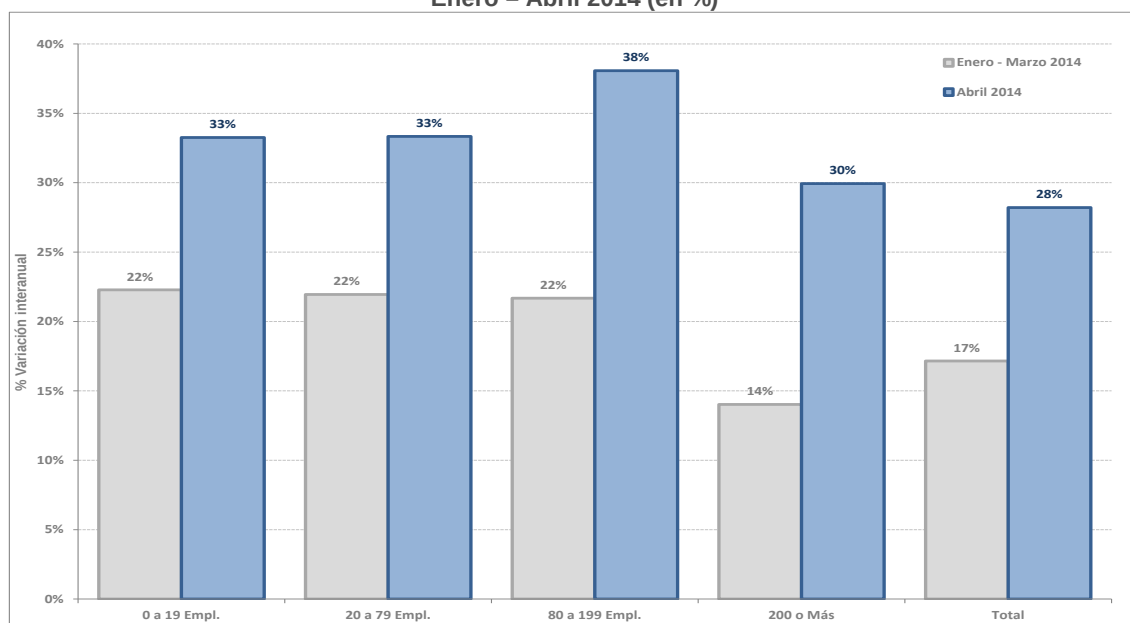
Tamaño Empresa	Noviembre 2013	Diciembre 2013	Enero 2014	Febrero 2014	Marzo 2014	Abril 2014	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	4.637,1	6.653,4	4.842,2	4.633,8	4.826,2	5.448,1	12,9%	33,1%
10 a 19 Empl.	4.690,0	6.708,8	4.873,7	4.583,9	4.817,0	5.550,0	15,2%	33,4%
20 a 49 Empl.	5.082,0	7.287,7	5.226,6	4.989,4	5.273,6	6.079,4	15,3%	33,0%
50 a 79 Empl.	5.544,1	8.298,4	5.890,8	5.528,0	5.787,9	6.568,5	13,5%	33,6%
80 a 99 Empl.	5.789,6	8.379,6	6.059,7	5.408,0	6.032,8	6.966,7	15,5%	35,7%
100 a 199 Empl.	6.299,9	9.466,9	6.473,5	5.960,9	6.690,5	7.801,1	16,6%	39,9%
200 a 299 Empl.	7.157,9	10.829,2	6.903,5	6.753,9	7.166,1	8.240,1	15,0%	20,1%
300 a 499 Empl.	7.053,0	10.818,2	7.624,9	7.196,2	8.442,4	9.343,1	10,7%	32,4%
500 o Más Empl.	10.626,0	15.553,0	10.539,5	9.923,5	11.064,2	12.034,0	8,8%	37,6%
Total	5.987,9	8.789,9	6.151,3	5.823,8	6.300,5	7.048,2	11,9%	28,2%

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.

Como se mencionara, la entrada en vigencia del primer tramo del aumento de los Básicos de Convenio negociado en el Acuerdo Salarial correspondiente al 2014, dio lugar a una significativa aceleración de la tasa de crecimiento de las remuneraciones en Abril. Como era de esperar la misma se evidencia a lo largo de los diversos tamaños de firma, aunque con distintas intensidades. En este sentido, resulta interesante destacar que **la mayor tasa de aceleración en relación con lo registrado durante el primer trimestre del año (esto es, el diferencial entre la tasa de crecimiento de Abril y la correspondiente a los primeros tres meses del año) se da en las firmas de mayor tamaño relativo, cuyo plantel resulta igual o superior a los 200 trabajadores** (Gráfico XV).

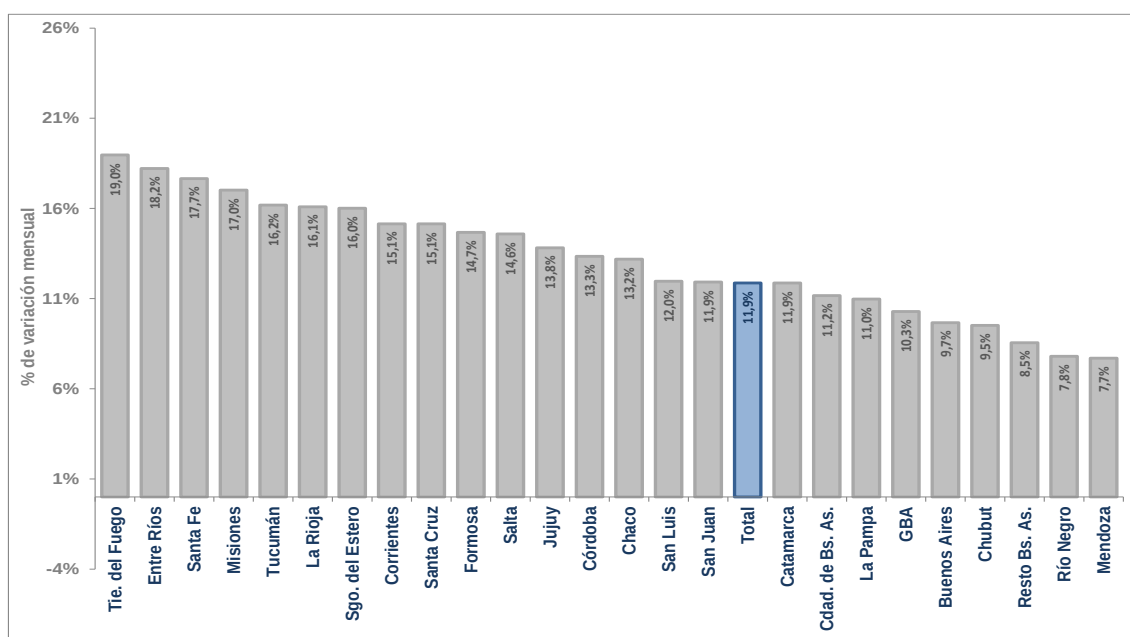
Gráfico XV - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Enero – Abril 2014 (en %)



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

Igual tendencia se verifica a nivel territorial, en donde **se observa una mejora en la dinámica de las remuneraciones a lo largo de todas las jurisdicciones del país**, con importantes tasas de crecimiento mensual.

Gráfico XVI - Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación Mensual. Abril 2014 (en %)



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

Así como puede verse en el Gráfico XVI, la expansión salarial más significativa se dio en Tierra del Fuego (19%), seguida por las provincias de Entre Ríos (18,2%), Santa Fe (17,7%), Misiones (17,0%) y Tucumán (16,2%), siempre respecto al mes anterior.

Finalmente, en términos de la comparativa interanual las mayores tasas de crecimiento salarial en Abril de 2014 se verificaron en las provincias de Tucumán (41,5%), Catamarca (41,4%), Mendoza (37,7%), Neuquén (37,4%), Córdoba (36,4%) y Santiago del Estero (36,2%).

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Abril 2014 (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.	71.101	6.680,4	18,6%	-0,1%	-4,1%	11,2%	34,9%	28,8%
Buenos Aires	111.874	6.938,7	29,3%	-0,2%	-2,4%	9,7%	30,1%	22,9%
GBA	77.908	6.582,1	20,4%	-0,9%	-1,0%	10,3%	32,7%	25,7%
Resto Bs. As.	33.966	7.756,6	8,9%	1,5%	-5,4%	8,5%	26,7%	19,2%
Catamarca	2.905	6.392,8	0,8%	7,5%	16,7%	11,9%	41,4%	34,9%
Chaco	8.054	6.276,7	2,1%	-0,7%	16,3%	13,2%	32,7%	25,9%
Chubut	9.855	10.362,9	2,6%	0,4%	-1,5%	9,5%	34,9%	25,7%
Córdoba	24.863	6.036,1	6,5%	-1,2%	-11,1%	13,3%	36,4%	27,1%
Corrientes	4.526	5.846,3	1,2%	-2,1%	-10,4%	15,1%	34,1%	26,1%
Entre Ríos	9.950	6.805,2	2,6%	1,6%	-5,2%	18,2%	33,7%	22,8%
Formosa	5.918	6.655,2	1,5%	-1,8%	2,4%	14,7%	34,9%	22,6%
Jujuy	2.786	6.054,0	0,7%	11,7%	16,2%	13,8%	32,4%	25,3%
La Pampa	2.754	6.704,2	0,7%	-2,1%	-21,4%	11,0%	32,2%	26,2%
La Rioja	2.203	6.486,9	0,6%	2,2%	22,1%	16,1%	34,8%	23,3%
Mendoza	10.604	6.450,5	2,8%	-1,3%	-1,1%	7,7%	37,7%	28,0%
Misiones	9.457	6.216,4	2,5%	-2,6%	-12,1%	17,0%	34,3%	19,4%
Neuquen	9.163	8.243,8	2,4%	-3,4%	13,9%	6,7%	37,4%	32,0%
Río Negro	7.461	8.039,2	2,0%	0,9%	0,3%	7,8%	34,0%	28,4%
Salta	7.470	6.052,0	2,0%	-4,5%	3,4%	14,6%	36,0%	32,1%
San Juan	9.011	7.944,6	2,4%	-9,5%	-28,1%	11,9%	-19,7%	-21,3%
San Luis	4.973	6.255,0	1,3%	4,4%	16,5%	12,0%	31,2%	24,2%
Santa Cruz	7.795	16.511,5	2,0%	2,2%	-9,6%	15,1%	33,8%	17,6%
Santa Fe	32.480	6.492,5	8,5%	-0,9%	-4,9%	17,7%	35,9%	27,0%
Sgo. del Estero	7.775	7.586,1	2,0%	3,4%	2,7%	16,0%	36,2%	28,0%
Tie. del Fuego	2.604	11.503,5	0,7%	8,2%	4,9%	19,0%	34,5%	21,0%
Tucumán	10.351	4.772,7	2,7%	-1,3%	-4,9%	16,2%	41,5%	29,4%
Sin Asignar	6.283	7.252,8	1,6%	-1,5%	-41,0%	5,4%	-18,2%	-21,9%
Total	382.216	7.048,2	100,0%	-0,5%	-4,6%	11,9%	28,2%	20,0%

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

Las tasas de variación interanual se presentan bastante homogéneas a lo largo del país, ya que casi todas las jurisdicciones exhibieron incrementos salariales por encima del 30%, con la excepción del Interior de la provincia de Buenos Aires (26,7%) y del caso singular de San Juan (-19,7%).

El caso de San Juan es del todo singular, siendo el único que presentó una caída significativa (-19,7%). El hecho es atribuible a la finalización o paralización de grandes obras de infraestructura o minería en la provincia.

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país

La actividad de construcción residencial, estimada a partir de la evolución del Bloque Edificios para viviendas del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC), registró una leve mejora en el mes de Abril. **El nivel del indicador se situó en 197,5 puntos básicos, exhibiendo así una expansión del 8,1% en comparación con Marzo último.** Adicionalmente, **el registro de Abril resultó prácticamente igual al correspondiente al mismo mes del año anterior, con una variación del -0,2%** e interrumpiendo dos meses consecutivos de contracciones significativas.

Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Abril 2013 - 2014

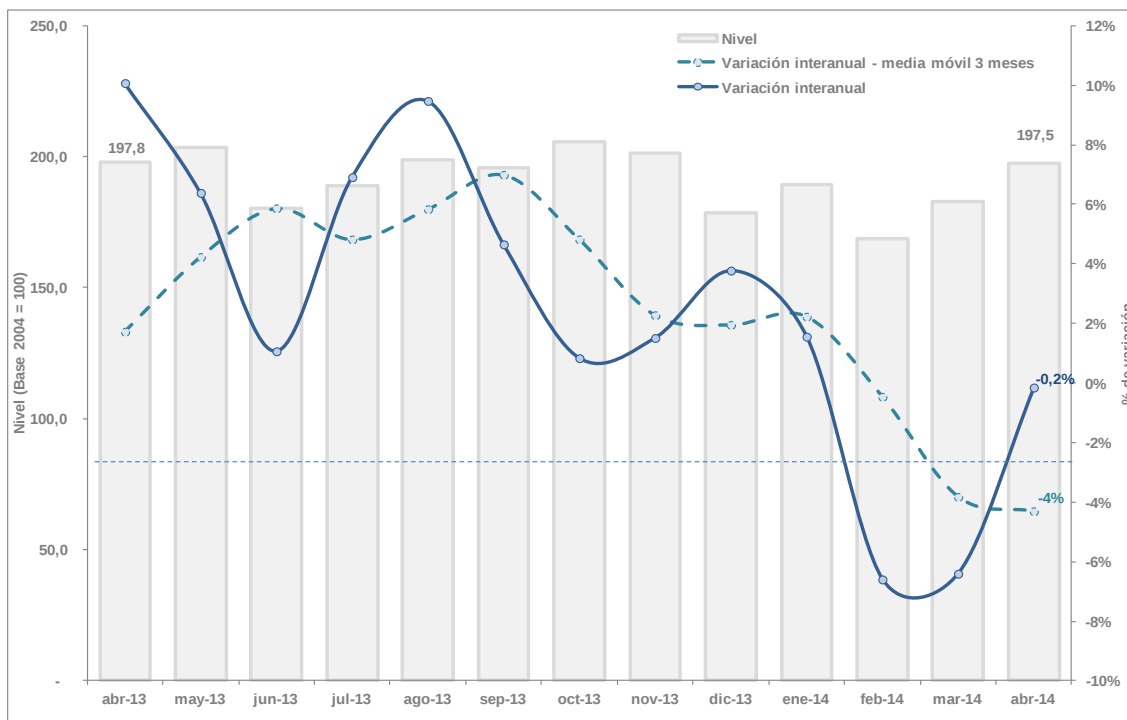
Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2013					
Abril	197,8	1,3%	10,1%	659.211	9,4%
Mayo	203,3	2,8%	6,4%	723.533	4,4%
Junio	180,2	-11,4%	1,1%	611.867	-15,1%
Julio	188,7	4,7%	6,9%	690.411	-2,8%
Agosto	198,8	5,4%	9,5%	682.262	-20,8%
Septiembre	195,6	-1,6%	4,7%	633.669	-10,4%
Octubre	205,6	5,1%	0,8%	758.061	-12,7%
Noviembre	201,3	-2,1%	1,5%	736.174	14,0%
Diciembre	178,7	-11,2%	3,8%	718.594	-9,7%
2014					
Enero	189,4	6,0%	1,6%	605.942	23,3%
Febrero	168,5	-11,0%	-6,6%	568.230	8,0%
Marzo	182,7	8,4%	-6,4%	639.511	1,3%
Abril	197,5	8,1%	-0,2%	673.879	2,2%
Promedio Ene - Abr '05	104,0	-	7,0%	538.262	36,7%
Promedio Ene - Abr '06	128,9	-	23,9%	664.799	23,5%
Promedio Ene - Abr '07	135,5	-	5,1%	741.037	11,5%
Promedio Ene - Abr '08	150,3	-	10,9%	723.196	-2,4%
Promedio Ene - Abr '09	155,8	-	3,6%	603.308	-16,6%
Promedio Ene - Abr '10	169,1	-	8,6%	522.940	-13,3%
Promedio Ene - Abr '11	184,6	-	9,1%	764.957	46,3%
Promedio Ene - Abr '12	188,1	-	1,9%	746.026	-2,5%
Promedio Ene - Abr '13	190,0	-	1,0%	577.079	-22,6%
Promedio Ene - Abr '14	184,5	-	-2,9%	621.891	7,8%

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Los despachos de *pinturas para la construcción* constituyen el tipo de insumo que presenta el nivel de contracción más significativa, exhibiendo una caída del 11,5% interanual en Abril y acumulando una disminución del 17,3% en lo que va del año. Esta performance contrasta con los incrementos registrados en *pisos y revestimientos cerámicos* (49,2%) y en *hierro redondo para hormigón* (3%). De todas maneras, la disminución interanual del consumo de cemento resulta ser el principal factor explicativo de la evolución del indicador durante los últimos dos meses.

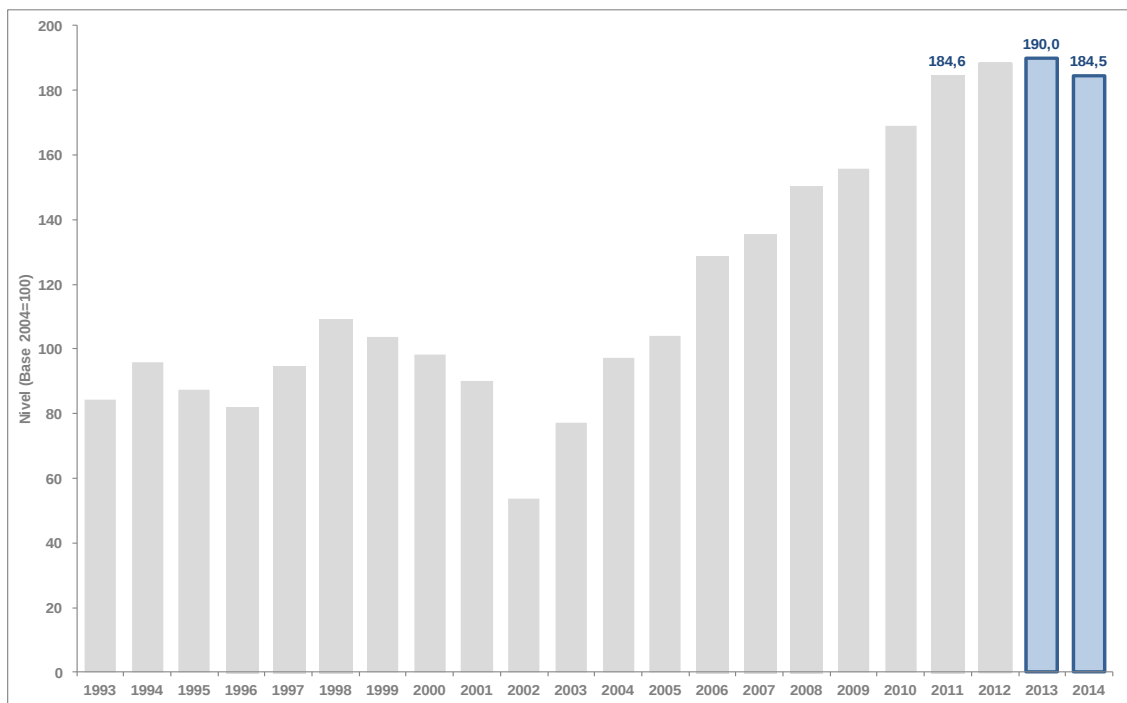
El promedio del ISAC para el primer cuatrimestre del 2014 fue de 184,5 puntos básicos, ubicándose un 2,9% por debajo del registro correspondiente a igual período del año 2013. Así, el promedio de actividad resultó similar al observado en igual período del 2011, lo que si bien supone una retracción en relación a los últimos dos años constituye un nivel relativamente elevado en términos históricos (Gráfico II).

Gráfico I – ISAC Bloque Edificios para Vivienda.
Nivel mensual, Variación interanual y Variación interanual promedio de los últimos tres meses.
Abril 2013 - 2014 (índice Base 2004= 100 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

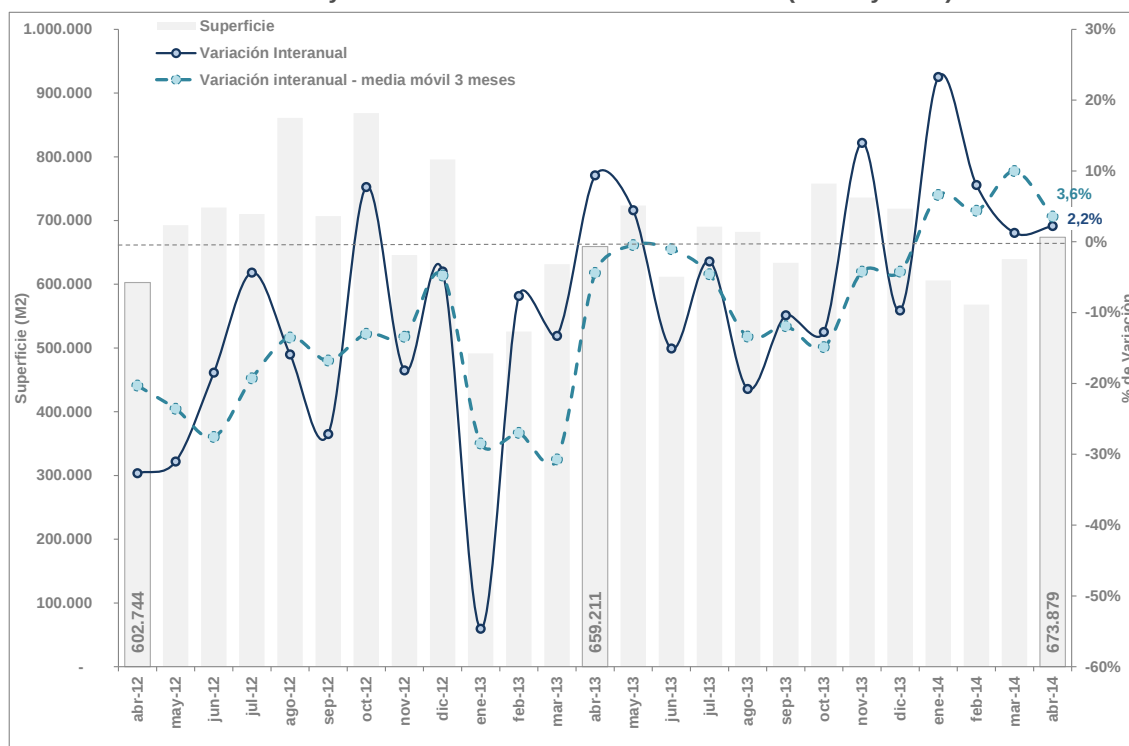
Gráfico II – ISAC Bloque Edificios para Vivienda. Promedio mensual.
Acumulado a Abril 1993 / 2014 (índice Base 2004 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Los permisos de edificación, por su parte, continuaron aumentando. **Durante el mes de Abril el total de la superficie alcanzó los 673.879 m², nivel que resultó un 2,2% superior al registrado en igual período del año pasado.** De esta manera, el indicador que estima la evolución de los nuevos proyectos de construcción privada marca su **cuarto período consecutivo de crecimiento interanual** (Gráfico III).

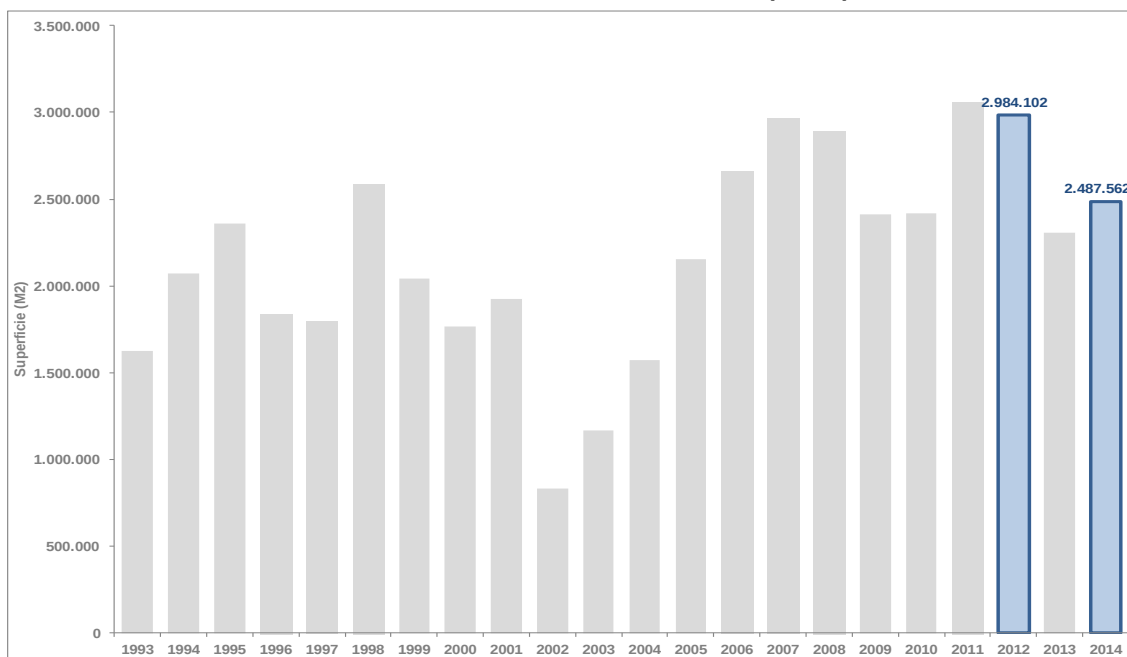
Gráfico III - Superficie permitida para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2012 - 2014 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

El total de superficie permitida en lo que va del año asciende a 2.487.562 m², cantidad que implica un crecimiento interanual del 7,8%. Igualmente se al tiempo que se mantiene sensiblemente por debajo de los registros correspondientes a igual período de los años 2011 y 2012, -18,7% y -16,6% respectivamente (Gráfico IV).

Gráfico IV - Superficie permitida para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC.
Nivel acumulado anual. Abril 1993 / 2014 (en M2)



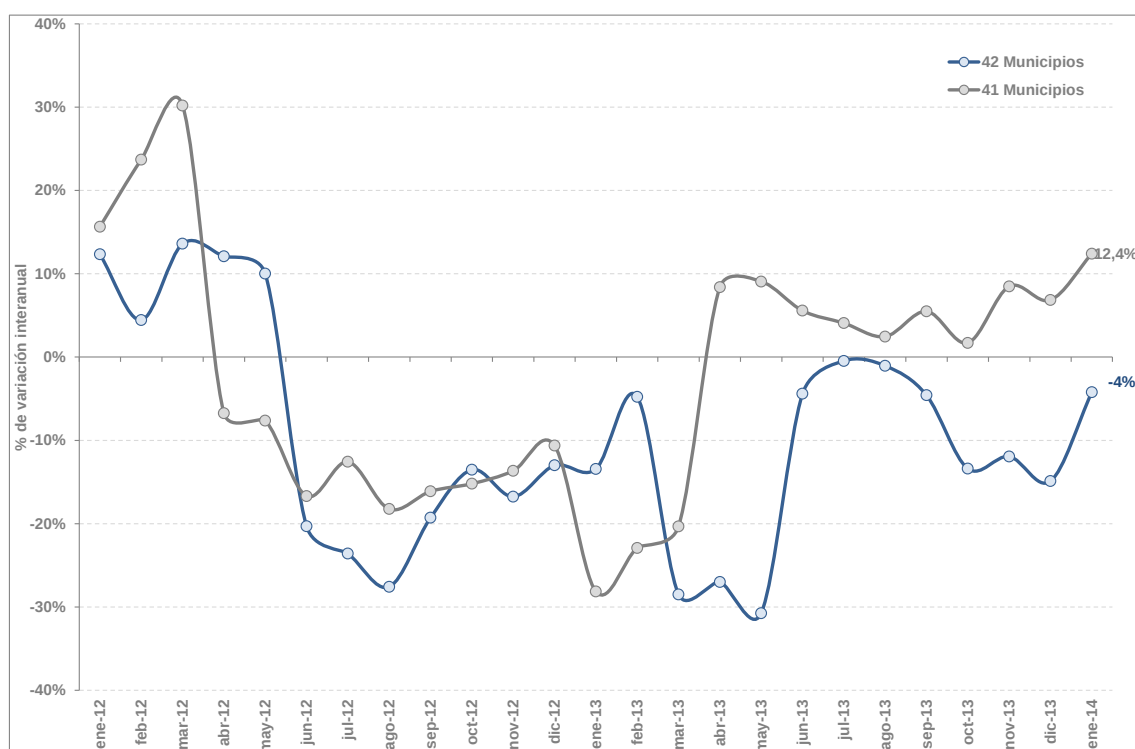
Nota: Para el año 2010 se realizó una corrección de la serie en base a los valores de superficie solicitada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicados por el órgano estadístico de dicha jurisdicción.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEYC (CABA)

De todas maneras cabe destacar que **hasta el mes de Enero de 2014 (último dato disponible⁴), la dinámica analizada para el conjunto de los 42 municipios continuaba influenciada negativamente por la performance contractiva en los permisos de edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**. Así, aislando el comportamiento de este distrito del indicador general a partir de la construcción de la serie de 41 municipios, se verificaba que dicho agregado exhibió un crecimiento sostenido a lo largo de casi todo el 2013 y lo mantuvo en el primer mes del año 2014, donde la tasa de incremento interanual para el promedio de los últimos tres meses fue del 12,4%, lo que supone un nivel de 4,6 p.p. superior al del total de los 42 municipios (Gráfico V).

Durante los últimos años operó un importante cambio en la distribución territorial de los nuevos desarrollos. En particular se viene observando que, con posterioridad al ciclo de auge de la edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (abierto tras la salida de la convertibilidad y en un escenario de marcada alteración de los precios relativos), el volumen de nuevos proyectos presentados en dicho distrito sigue un sendero descendente como respuesta a la pérdida de capacidad para atraer nuevas inversiones en relación con otras plazas del interior. Adicionalmente, **los proyectos de edificación en el interior del país han mostrado mayor capacidad de adaptación a la nueva coyuntura**, abierta tras las modificaciones en las condiciones de acceso al mercado de cambios y por la dinámica, del tipo de cambio. **Con un intenso proceso de pesificación primero y de ajuste de los valores del metro cuadrado medidos en dólares después**, estos han ofrecido una alternativa más interesante para los inversiones en comparación con los desarrollos emplazados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acentuando así la relativa peor evolución que ha evidenciado este distrito respecto del interior del país en relación con la generación de nuevos desarrollos inmobiliarios.

Gráfico V – Superficie permitida para Construcción en la nómina de 42 Municipios y en la serie de 41 Municipios (sin CABA). Variación interanual promedio de los últimos 3 meses. Enero 2012 – 2014 (en %)



Nota: Para el año 2010 se realizó una corrección de la serie en base a los valores de superficie solicitada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicados por el órgano estadístico de dicha jurisdicción.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEYC (CABA)

⁴ Por no estar disponible la información de permisos desagregada por Municipios, no es posible la estimación de la superficie permitida en los 41 municipios a partir del mes de Febrero de 2014.

Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dado que al momento de elaboración del presente Informe no se encuentra disponible la información necesaria, en esta Sección no se realizará el análisis que regularmente incluimos sobre la evolución de las solicitudes de permisos de edificación. En consecuencia, presentaremos aquí los resultados de **un nuevo índice de evolución de los precios medios de alquiler y venta de inmuebles elaborado por la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA)**⁵. Según esta institución, para la elaboración del índice se procesan unos 100.000 casos mensuales, de los que se obtiene una muestra depurada en orden a 40.000 casos registrándose la dinámica del valor unitario de oferta de publicación para las operaciones de venta y alquiler de departamentos en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En principio, el documento elaborado por esa Institución corrobora las tendencias analizadas en versiones anteriores de este Informe de Coyuntura del IERIC a lo largo de los últimos años sobre las características estructurales de la oferta de departamentos en la Ciudad. En particular destaca la **amplia preeminencia de las unidades de menor tamaño relativo (1 y 2 ambientes), señalando que estas constituyen un 56% del total de las unidades ofertadas, al tiempo que las de entre 3 y 4 ambientes explican otro 40%.**

En relación a la antigüedad, se sostiene que **el 56% de los inmuebles ofrecidos a la venta tienen menos de 10 años de contruidos**, aunque esta proporcionalidad cambia significativamente **en lo que a alquileres se refiere, siendo que en este mercado tan sólo un 37% presenta una antigüedad menor a los 10 años**, en tanto que el 40% de las unidades ofertadas posee más de 30 años de contruidos.

Esta caracterización se encuentra en línea con el análisis realizado en este Informe durante los últimos años, en donde se destacaba que luego de la interrupción del período de elevado crecimiento de la edificación residencial en la Ciudad (2005-2008) la parcial recuperación de la actividad resultó de ciertos cambios en los nuevos proyectos de edificación. En efecto, se pudo observar fundamentalmente una tendencia a la reducción en el tamaño promedio de los inmuebles proyectados, la que obedece básicamente a dos cuestiones. La primera, se vincula con la menor cantidad disponible de grandes terrenos en ubicaciones que resulten de interés para los desarrolladores (junto con las crecientes limitaciones respecto de la superficie edificable). La segunda, se relaciona con el mecanismo que han encontrado los desarrolladores a la hora de adecuar su actividad al nuevo contexto. En este sentido, ante una tasa de rentabilidad en continua reducción como resultado de un escenario de incrementos en los costos - fundamentalmente de los terrenos urbanos - y creciente dificultad para su traslado a los valores finales de venta, la alternativa utilizada es la realización de proyectos de menor envergadura (con plazos de ejecución más acotados que, por otra parte, reducen la incertidumbre asociada a los mismos) con unidades funcionales más reducidas. Al disminuir la superficie final de las unidades (y con ello los montos vinculados con su adquisición) posibilitan simultáneamente un mayor margen para que el desarrollador traslade los incrementos de costos a los valores de venta del m² y, además, el acceso de inversores más pequeños, e incluso de sectores de clase media alta, como demandantes de las unidades. Así, los proyectos con unidades de 1 y 2 ambientes se volvieron ampliamente mayoritarios en la Ciudad durante los últimos años. En esto, la modalidad de inversión vinculada a la posterior oferta en el mercado de alquileres fue ganando terreno frente a aquella que signó el período anterior, consistente en adquirir en el período de proyecto o edificación para vender una vez finalizado⁶.

Según la Cámara Inmobiliaria Argentina, **la mayor oferta de superficie habría afectado la dinámica de los valores de los alquileres, los que evolucionaron durante el último año algunos puntos por debajo del crecimiento del nivel general de precios.**

En ese sentido, y en línea con el Informe elaborado por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires analizado el mes pasado, se destaca un **incremento de los valores de los alquileres en torno a la tasa de inflación (se sostiene que el incremento durante los últimos 11 meses fue del 22,2%), lo que resultaría en una reducción de la tasa de retorno si consideramos que la valorización de los inmuebles en moneda doméstica se vio alterada por la dinámica del tipo de cambio en la primera mitad del 2014.**

En relación a los valores de venta se registró una leve contracción, la cual operó especialmente a partir de la aceleración de la tasa de devaluación a comienzos del 2014, llegando a un nivel en el que **los valores promedio registrados en Mayo de 2014 resultan un 1,5% inferiores a los correspondientes a Junio del año pasado.**

⁵ Disponible en <http://www.cia.org.ar/indice.CIA.php>

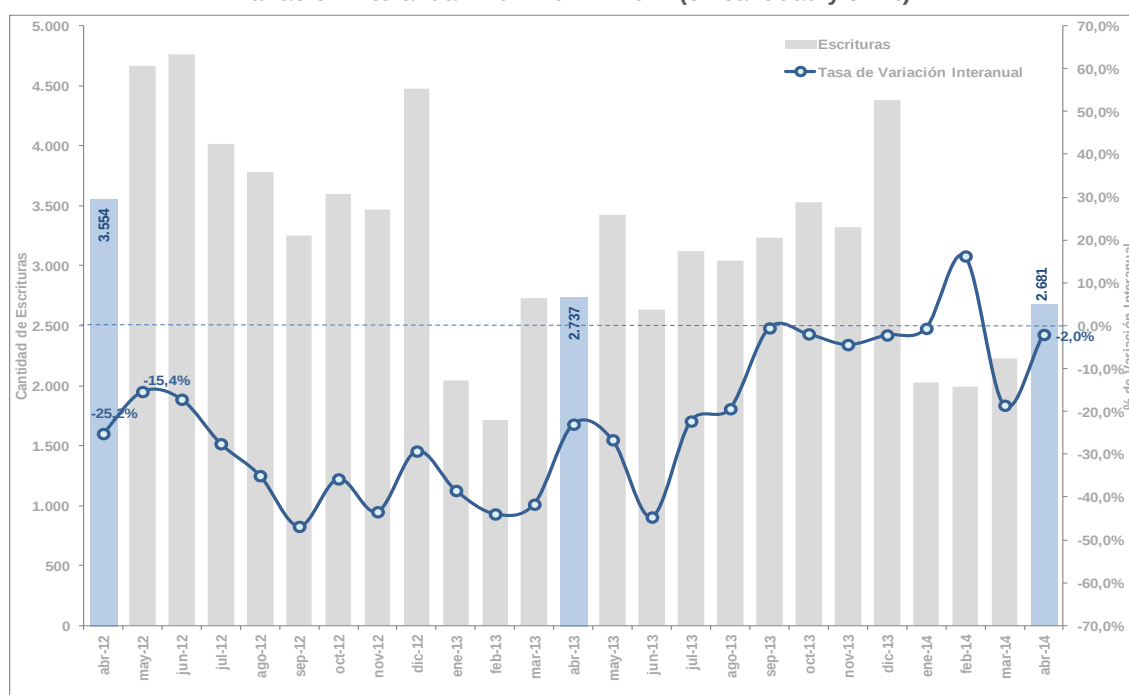
⁶ Para un análisis más detallado puede recurrirse a los Informes anuales correspondientes a los años 2009, 2010, 2011 y 2012.

La compraventa de inmuebles

Afectada por medidas de fuerza gremial, el volumen de actividad durante el mes de Abril en la Provincia de Buenos Aires resultó exiguo. Así, se registraron 1.651 Escrituras de compraventa de inmuebles, lo que supuso una disminución del 76,1% respecto de igual mes del año anterior. De todas maneras, cabe destacar que esta pronunciada caída no se explica por la coyuntura real de la actividad en la provincia (que hasta el mes de Febrero mantenía una trayectoria positiva), sino por el conflicto antes mencionado que condujo a la virtual paralización de las operaciones.

Por otra parte, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 2.681 Escrituras de compraventa de inmuebles durante el mes de Abril, un 20,6% superior a lo observado durante Marzo último. La comparativa interanual continuó en terreno negativo, pero exhibiendo también una mejora en relación a lo sucedido el mes pasado. La tasa de variación interanual de la cantidad de actos escriturales fue del -2%, retornando a los niveles de estabilidad registrados hacia fines del 2013 (Gráfico VI).

Gráfico VI – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2012 – 2014 (en cantidad y en %)

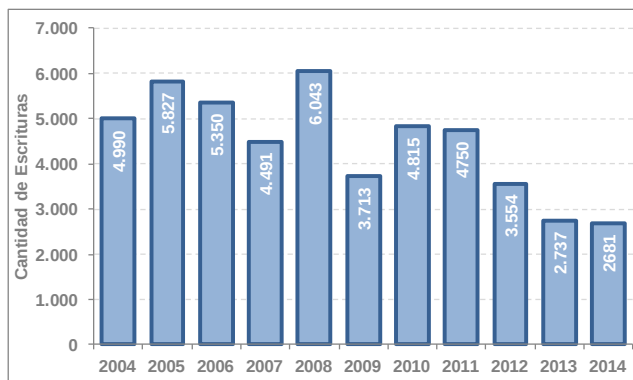


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

De esta manera, la cantidad de Actos de Escrituras de compraventa de inmuebles, al tiempo que ya no presenta niveles de contracción interanual como los de los años 2012 y 2013, continúa registrando nuevos mínimos históricos. Como se ilustra en el Gráfico VII, el volumen de actividad del mes bajo análisis resultó el menor para un mes de Abril de la serie que se inicia en el año 2004, ubicándose un 27,8% por debajo de los registros correspondientes a igual mes del año 2009.

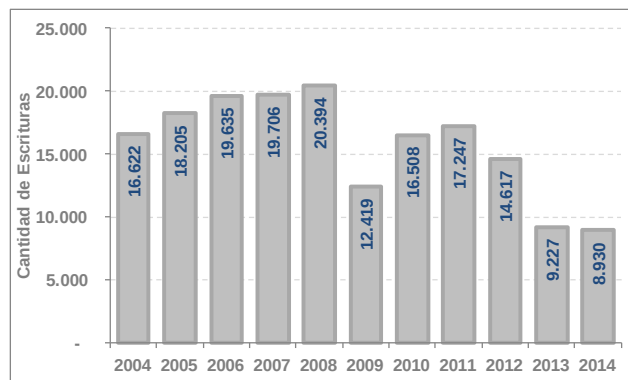
El número de operaciones realizadas durante el primer cuatrimestre del 2014 fue de 8.930 Escrituras, lo que también supone un nuevo mínimo en términos de la serie publicada por el Colegio de Escribanos, marcando una disminución del 3,2% en relación a igual período del año pasado y del 28,1% si la comparativa se realiza con el año 2009 (Gráfico VIII).

Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual. Abril 2004 / 2014 (en cantidad)



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

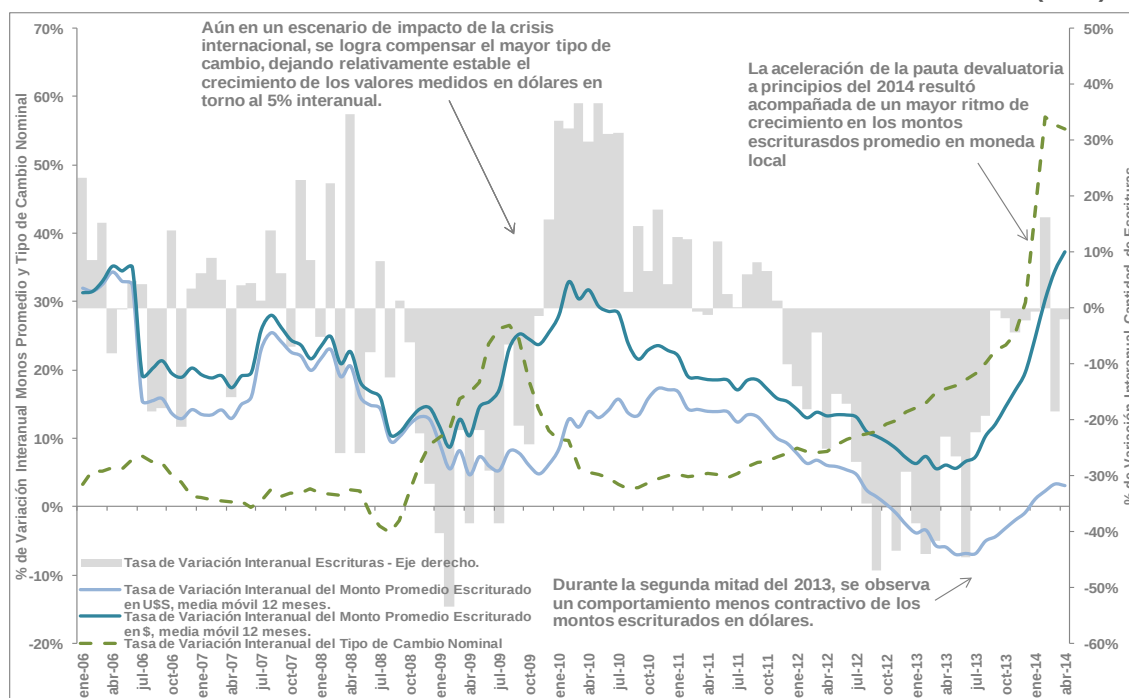
Gráfico VIII – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual acumulado anual. Abril 2004 / 2014 (en cantidad)



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

El volumen operado, por otra parte, alcanzó los \$ 2.003,0 Millones, lo que implicó un valor promedio de escrituración de \$ 747.097. Así, mientras el promedio de escrituración medido en moneda local se expandió a una tasa del 46,3% interanual, el monto expresado en dólares estadounidenses fue de USD 93.374, ubicándose un 3,8% por debajo de lo registrado en igual mes del 2013.

Gráfico IX – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2006 – Abril 2014 (en %)



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

En este punto, cabe destacar que si bien los valores de los últimos dos meses registraron una disminución de los montos en dólares, la tendencia de mediano plazo da cuenta de una leve mejora en relación a la performance del año pasado, lo que tuvo lugar incluso en un contexto de aceleración de la tasa de devaluación (Gráfico IX).

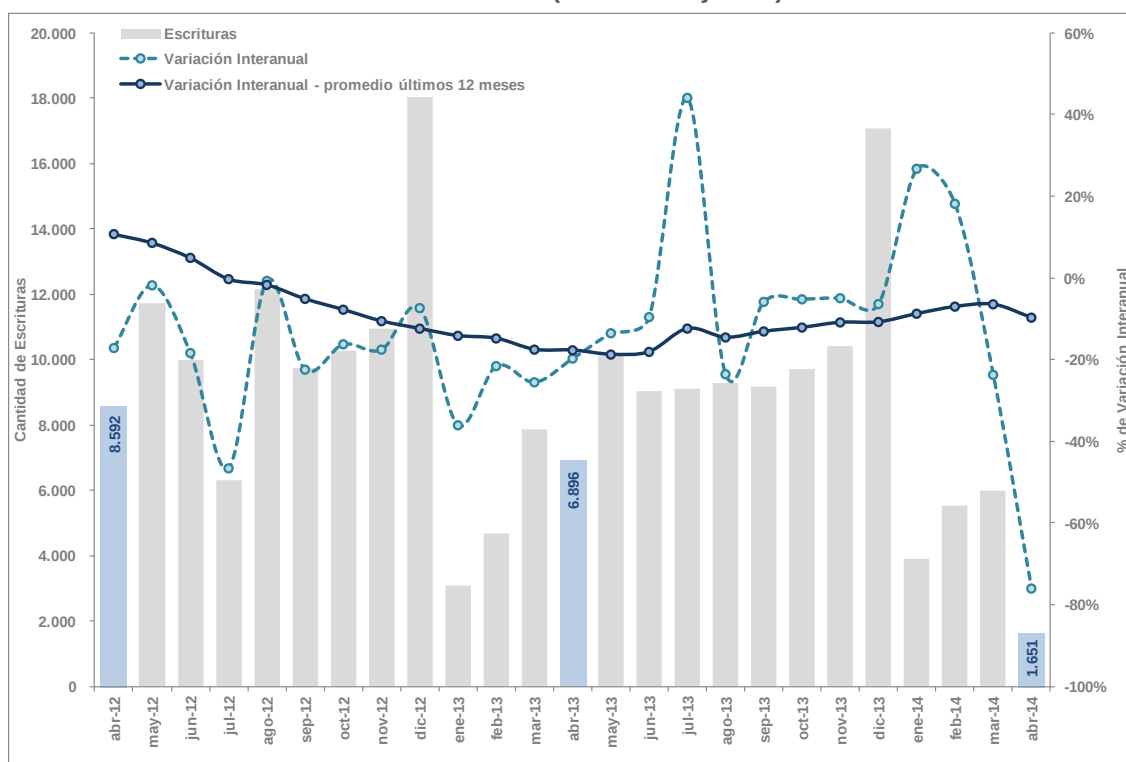
En el caso de la Provincia de Buenos Aires se registraron 1.651 operaciones, lo que supuso una contracción del 72,5% en relación a igual mes del año pasado. Como ya se mencionara, el desarrollo de la actividad en este distrito se encuentra afectado por medidas de fuerza gremial, hecho que impacta negativamente en las estadísticas.

El volumen de operaciones, en tanto, alcanzó los \$ 516,4 Millones, lo que supuso un monto promedio por Escritura de \$ 312.802 o su equivalente de USD 39.095. De esta manera, si bien la escasa cantidad de escrituraciones parece haberse concentrado en un estrato de valores superiores a la media (ya que la evolución del monto promedio de escrituración en moneda doméstica evidencia una expansión del 32,4% y resulta sensiblemente superior a la tendencia de los últimos meses), esto no resultó suficiente para la pauta devaluatoria, resultando en una contracción interanual del valor medio de las transacciones medidas en dólares estadounidenses del 14,7%.

Como se desprende del Gráfico X, la dinámica durante Marzo y fundamentalmente Abril, resulta desvinculada de la trayectoria de los meses anteriores, siendo el bajo volumen de operaciones una consecuencia directa de la paralización de actividades por motivos gremiales. En este sentido, resulta esperable que una vez culminado el conflicto, la cantidad de escrituraciones mensuales retorne a valores alineados con la tendencia observada con anterioridad al mismo.

Los pobres resultados registrados en Marzo y Abril revirtieron la pauta de crecimiento en el acumulado anual. Así, luego de culminar el primer bimestre del año con una expansión del volumen de operaciones del 21,6% interanual, al cierre del primer cuatrimestre se observa una caída del 24,1% en relación a igual período del 2013.

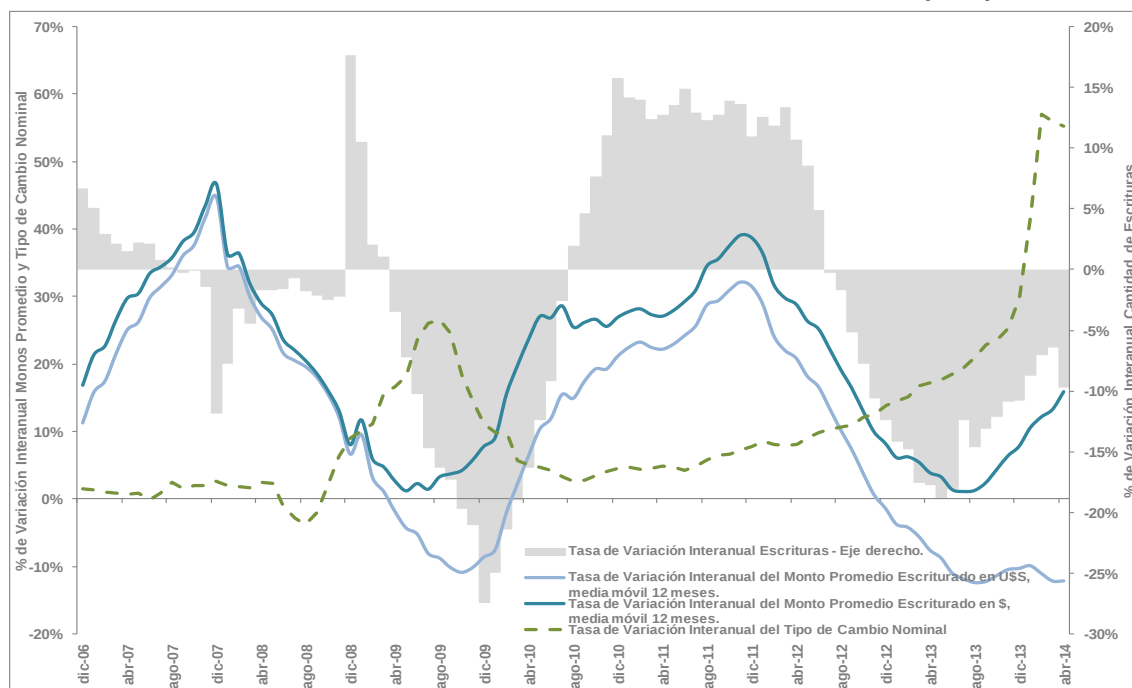
Gráfico X – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2012 - 2014 (en cantidad y en %)



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

En este sentido, al igual que en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la dinámica de los valores promedio de escrituración se ha visto afectada por la contracción del volumen de actividad. Sin embargo, en este caso la disminución de los montos promedio de las Escrituras medidas en dólares resulta más intensa y duradera que en la capital del país. Como puede observarse en el Gráfico XI, si bien se ha visto una mejora en los últimos meses, esta sólo se manifestó en términos de desaceleración del ritmo de caída, encontrándose los valores actuales sensiblemente por debajo de los observados en 2013, al tiempo que la tendencia no sugiere su recuperación en lo inmediato.

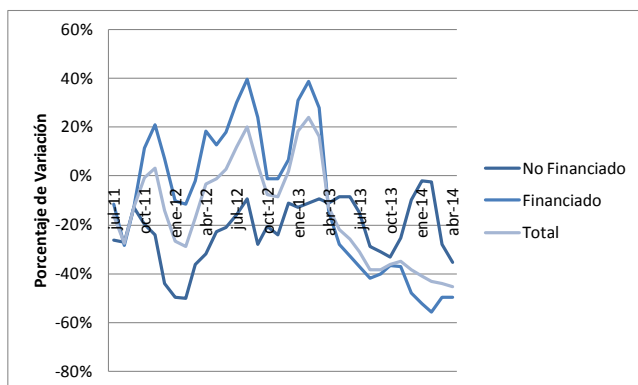
Gráfico XI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Diciembre 2006 – Abril 2014 (en %)



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

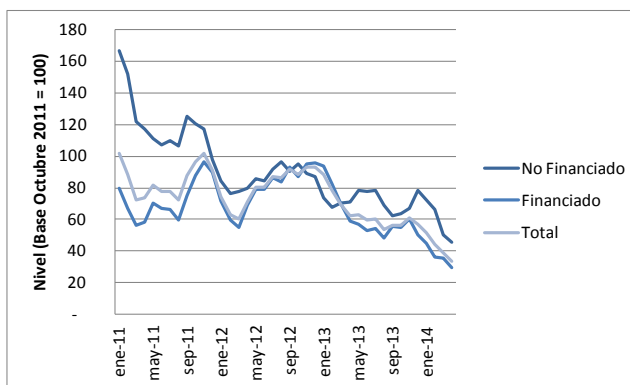
Los datos de Córdoba, importante plaza del interior del país, denotan también la permanencia de una contracción que se hace más perceptible aún en las operaciones financiadas. Según el *Índice de Ventas de Inmuebles* elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de esa provincia (CEDUC), **la venta total de inmuebles presentó en Abril una retracción del 29,8% interanual, producto fundamentalmente del mal desempeño de la venta de Departamentos y casas (-51,0%)**. Las ventas financiadas de ese rubro y de las cocheras cayeron marcadamente en forma interanual (-56,1% y -87,9% respectivamente), en tanto que para el caso de las ventas no financiadas las variaciones interanuales tuvieron mejor desempeño (-39,3% en Departamentos y casas y un todavía importante +88,8% en Cocheras).

Gráfico XII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos tres meses. Julio 2011- Abril 2014 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC.

Gráfico XIII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Nivel mensual promedio últimos tres meses. Enero 2011 - Abril 2014 (Índice Base Octubre 2011=100)

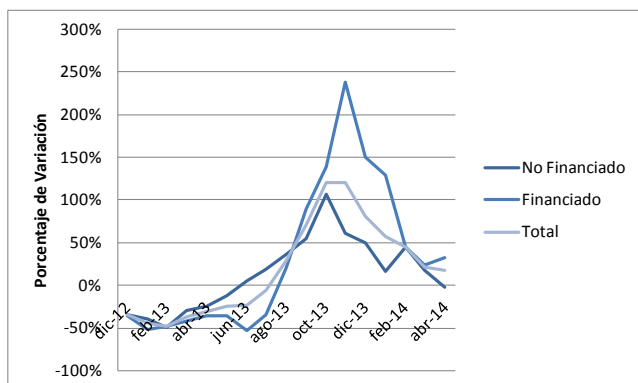


Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC.

Si en lugar de ver la dinámica de las ventas de departamentos y casas se analiza lo que acontece en relación con los lotes, el panorama cambia significativamente. En este sentido, lo que se observa es que **de manera coincidente con el inicio de la contracción en la actividad de inmuebles terminados alrededor de Marzo de 2013 se viene registrando desde entonces un importante crecimiento en torno a las ventas de lotes tanto financiados como sin financiamiento, pero principalmente en los primeros.**

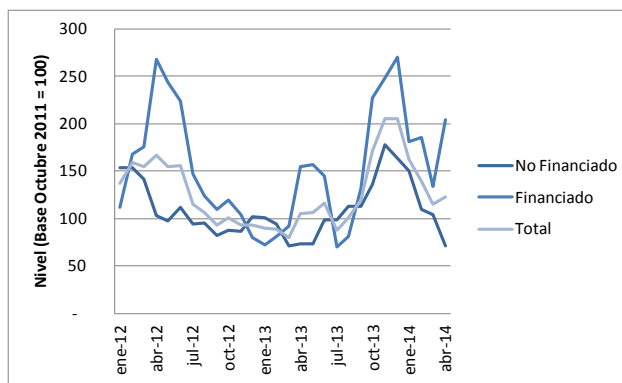
El volumen de ventas de lotes con financiamiento tuvo en Abril un incremento interanual del 137,3%, al tiempo que igual comparativa en el caso de los terrenos sin financiamiento arroja un ritmo de expansión de sólo el 4,8% interanual. Con ventas totales creciendo al 73,1% se presenta como el producto más apetecido del mercado inmobiliario en la presente coyuntura.

Gráfico XIV – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos tres meses. Diciembre 2012 - Abril 2014 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC.

Gráfico XV – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Nivel mensual promedio últimos tres meses. Enero 2012 - Abril 2014 (Índice Base Octubre 2011=100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC.

No hubo durante el mes de Abril operaciones realizadas con **CEDIN**.

Los datos consolidados del primer cuatrimestre en relación a igual período del 2013 indican que las ventas no financiadas (departamentos y casas, cocheras y lotes) cayeron un 14,6%, como consecuencia de las menores ventas no financiadas de departamentos y casas (-30,7%) que no lograron balancear el incremento de las correspondientes a cocheras (78,3%) y lotes (14,6%). En el caso de las ventas financiadas totales la caída fue mayor (-39,3%), influenciadas por la contracción en las ventas de departamentos y casas financiadas (-51,0%) y de cocheras (-76,2%), aunque con una significativa expansión de la venta de lotes en esta modalidad (45,0%). Con estos datos, el total de ventas financiadas y no financiadas durante el primer cuatrimestre del año fue un 31,7% inferior al de igual período del 2013, con menores ventas totales de departamentos y casas (-45,6%) y de cocheras (-43,2%), pero manteniendo un sostenido crecimiento de las ventas de lotes (31,7%).

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

ISAC Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)

CER Coeficiente 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: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.

PRO.CRE.AR Programa Crédito Argentino