

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 106

Correspondiente al período Junio – Julio 2014

Buenos Aires | Agosto 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	10
	Empresas Constructoras.....	13
	Costos	17
	Perspectivas a futuro	18
▶	Situación Laboral en la Construcción a Junio 2014.....	22
	El empleo agregado en la Construcción	22
	Empleo por tamaño de empresa.....	25
	La situación del empleo sectorial por provincia	27
	El salario en la Construcción.....	32
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	37
	La Construcción en el país.....	37
	La compraventa de inmuebles	42
▶	Glosario de Términos utilizados.	47

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 106

Agosto 2014

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) creció en Junio un 3,6% mensual en términos desestacionalizados, logrando así revertir la caída experimentada en Mayo pasado, al tiempo que, por primera vez luego de cuatro bajas consecutivas, la tasa de variación interanual arrojó valores positivos.
- Esta mejora no alcanzó sin embargo para evitar que el indicador concluyese la primera mitad del año con una caída del 2,4% interanual, superando en magnitud a la contracción del año 2012 para igual período.
- El consumo de cemento registró en el mes de Julio una baja del 5,4% interanual, equivalente a la de Abril y sólo inferior a la de Mayo. En los siete primeros meses del año acumula una caída del 3.6% interanual.
- De todas formas el nivel de consumo de cemento durante el mes fue históricamente alto, ubicándose por encima del correspondiente a Julio de 2011. Sin embargo, lo contrario ocurre cuando se contempla el acumulado Enero-Julio, que al igual que el ISAC, quedó por debajo de aquel año.
- La distribución territorial del consumo de cemento en el primer semestre de 2014 arroja una gran heterogeneidad. Sólo 9 de las jurisdicciones del país reflejan alzas interanuales. En perspectiva regional, las provincias del NOA y las de la Patagonia son las que, en términos relativos, se encuentran en mejor situación.
- Las jurisdicciones más pobladas del país son las que más contribuyen a la caída actual: si se excluyen el Área Metropolitana de Buenos Aires y Córdoba, la merma interanual se reduce a menos de la mitad (-1,5%).
- El análisis del consumo de cemento por tipo de envase arroja otro dato interesante para el primer semestre: en Bolsa sólo crece en 4 jurisdicciones, mientras que el efectuado a Granel lo hace en 12; es decir, en la mitad de las jurisdicciones consideradas.
- Uno de los pocos insumos de uso difundido que aún continúa mostrando tasas positivas de variación interanual en el semestre es el *Hierro redondo para hormigón*. Luego de que el primer trimestre mostrara tasas de crecimiento del orden de los dos dígitos (que además comparaban contra un pobre primer bimestre en 2013), Junio arrojó una caída del 2,4% interanual, la primera desde Mayo del año pasado.
- El alza que evidenció el ISAC en Junio estuvo impulsada por la variación positiva que experimentó el rubro de *Edificios para vivienda*, la primera luego de cuatro meses consecutivos de caídas interanuales. El resto de los bloques volvió a quedar en terreno negativo, a excepción de *Construcciones petroleras*.
- Sin embargo, cuando se considera la variación interanual acumulada durante el primer semestre del año, se advierte que *Vivienda* ha sido uno de los bloques del ISAC que más se ha contraído, tan sólo superado por *Construcciones petroleras*.
- Con una evolución diferente, el Índice Construya, luego de haber cerrado el primer trimestre del año con un alza interanual del 8%, ha invertido su tendencia y entre Abril y Julio ha acumulado cuatro bajas consecutivas. La merma de Julio fue prácticamente del 15% interanual, la más pronunciada desde Marzo de 2009.

- La contracción del número de empresas constructoras en actividad volvió a desacelerarse en el mes de Julio. Luego de haber registrado una baja interanual del 12,2% en Mayo y del 10% en Junio, el último mes evidenció un retroceso del 8,9%.
- La tasa de caída interanual de las empresas constituidas como *Personas físicas* fue en Julio más de dos veces más pronunciada que la de *Sociedades Anónimas* (S.A.) y la de *Sociedades de Responsabilidad Limitada* (S.R.L.).
- Cuando se contempla el panorama de las firmas por su forma predominante de inserción en obra, se corrobora que, aunque son también las tipologías menos complejas (las *Subcontratistas*) las que más disminuyen, las diferencias entre las distintas formas son marcadamente más moderadas.
- El actual proceso de reducción del universo empresarial del sector es un fenómeno extendido y generalizado desde el punto de vista territorial. En Julio hubo apenas una jurisdicción que escapó a la tendencia y logró superar el número de empresas de igual mes de 2013: Tierra del Fuego.
- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC tuvo en Julio un alza del 4,7% mensual, la segunda más elevada en lo que va del año. Al igual que en Abril (mes al que corresponde la mayor suba del año), el incremento estuvo traccionado por el rubro *Mano de obra*, que incorporó la segunda etapa de ajustes convenidos en las negociaciones paritarias del presente año.
- Con este nuevo aumento, el indicador de costos del sector acumula un alza del 24,5% respecto a Diciembre del año pasado.
- El nivel de los costos de construcción medidos en dólares quedó un 11,9% por debajo del de igual mes del año 2013, pero tan sólo un 3,6% menor al de Diciembre pasado.

Situación Laboral

- El volumen de empleo formal en la Industria de la Construcción permaneció constante en Junio respecto al mes anterior, alcanzando los 386.983 puestos de trabajo registrados.
- La dinámica interanual continuó en sendero negativo pero con una marcada desaceleración del ritmo de caída. La comparativa con Junio de 2013 arrojó una merma del 1,8%, completándose así seis meses consecutivos de retracción, pero con el dato positivo de que se trata del segundo recorte en caída.
- El promedio de empleo durante el primer semestre del año fue de 383.703 puestos de trabajo registrados, dando cuenta de una retracción del 2,4% interanual, menor a la caída evidenciada en el primer semestre de 2013 (- 4,1% interanual)
- El plantel promedio de las empresas constructoras se mantuvo constante durante Junio en un nivel de 13,1 trabajadores. En tanto, la comparativa interanual continuó transitando terreno negativo al marcar una caída del 1,3%, completando así una serie de ocho períodos consecutivos de baja.
- En el país continúa evidenciándose un escenario de fuerte heterogeneidad en la dinámica laboral, en donde la mitad de las jurisdicciones exhiben en Junio un volumen de empleo igual o superior al registrado en igual mes del 2013, mientras que la otra presenta la situación inversa.
- El interior de la Provincia de Buenos Aires constituyó el distrito en donde se creó la mayor cantidad de puestos de trabajo registrados durante el mes de Junio, aportando el 29,8% del total generado a nivel nacional. Le siguen en importancia Santiago del Estero y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con participaciones del 10,7% y 9,8%, respectivamente. Así, estas tres jurisdicciones en conjunto dan cuenta de la mitad de los nuevos puestos de trabajo creados durante el mes de Junio.
- En el extremo opuesto se encuentra el Gran Buenos Aires, distrito donde se observó una reducción mensual de 1,8% en su volumen de ocupación, lo que explicó la mitad del total de puestos de trabajo perdidos a nivel nacional.
- Las provincias con mejor desempeño en la comparativa interanual son San Luis (que presenta un crecimiento del 18,3% en comparación con Junio del año pasado) y La Rioja, que tuvo una expansión del 18%.
- El distrito que exhibe el desempeño menos favorable es la Provincia de San Juan, donde el volumen de ocupación en Junio resultó un 24,4% inferior al observado un año atrás.

- En el segundo trimestre se profundizó en algo la tendencia contractiva en la mayor parte de las regiones del país, siendo que tan sólo en el Noroeste y la Patagonia se verificó un volumen de trabajadores igual o superior al correspondiente a igual período de 2013.
- Las dos regiones de mayor importancia en términos de la estructura del empleo sectorial, la Metropolitana y la Centro, acumulan nueve trimestres sin exhibir tasas positivas de expansión.
- La merma en el volumen de ocupación en el interior de la Provincia de Buenos Aires, que para el primer semestre de 2014 alcanzó al 4,6% interanual, es el factor que influye más negativamente en el comportamiento de la región Centro, pese a lo cual la caída más intensa es la verificada en la Provincia de Córdoba que registra una contracción del 7,4% en igual período.
- Incluyendo el pago del Medio Aguinaldo, el salario promedio de los trabajadores de la Industria de la Construcción en Junio ascendió a \$ 9.807, ubicándose así un 21,5% por sobre los registros correspondientes a igual mes del 2013.
- La dinámica salarial durante el segundo trimestre del año evidenció el impulso del Acuerdo Salarial Homologado por Resolución S.T. N° 581/14. Así, el promedio de las remuneraciones en el período fue de \$8.087, expandiéndose un 27,3% interanual y dando lugar a una aceleración en relación a los registros previos
- La tasa de expansión salarial para el segundo trimestre del año en las firmas de entre 80 y 199 trabajadores fue del 36% interanual (65% superior a la verificada durante los primeros tres meses del 2014), mientras que las de más de 200 trabajadores pasaron de un incremento del 14% a uno del 22% en iguales períodos (+57%).
- A nivel territorial, el impacto positivo más significativo se registró en la Región Centro, donde los salarios pasaron de exhibir una tasa de crecimiento interanual del 20% a una del 33% entre el primer y el segundo trimestre del año.
- La contracción de los salarios en Cuyo se explica por lo acontecido en la Provincia de San Juan. El promedio para esta provincia en el mes de Junio fue de \$10.831, lo que si bien continuó por encima de la media nacional representó una disminución del 28,4% en relación con igual mes de 2013, siendo menor la magnitud de esa caída cuando lo que se considera es el acumulado en lo que va del año (-21,6%).
- Los máximos niveles de expansión salarial en el mes de Junio se concentraron en las Provincias de Santiago del Estero (34,5%), Neuquén (34,1%), Río Negro (30,6%), Tucumán (29,9%) y Mendoza (29,6%), en todos los casos en forma interanual.

Situación Inmobiliaria

- El Bloque Edificios para Vivienda del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) presentó en Junio su mejor evolución interanual de los últimos cinco meses. El volumen alcanzado por este indicador fue de 180,7 puntos básicos, siendo similar al exhibido el año pasado (+0.3%). De esta manera se interrumpen cuatro períodos de caídas interanuales consecutivas.
- El promedio para el segundo trimestre del año arroja cierta mejora en comparación con el de los primeros tres meses (-1,9% interanual). En efecto, el ritmo de caída resultó más moderado que el observado en el primer trimestre cuando duplicaba los registros actuales (-3,8%).
- El acumulado al primer semestre del año por el ISAC Vivienda (-2,9%) marca la primera contracción interanual para este período desde el año 2002.
- Los permisos de edificación, por otra parte, continuaron en la senda de crecimiento observada a lo largo de los últimos meses. En Junio el volumen de superficie permitada alcanzó los 662.436 m², nivel que si bien resulta inferior al verificado en Mayo último, fue un 8,3% superior al de un año atrás.
- La buena performance de los permisos en los últimos meses se tradujo en una continuidad del ritmo de crecimiento interanual para el acumulado del segundo trimestre del año. Durante este período se permitaron 2.110.754 m², nivel que resultó un 5,8% superior al registrado en 2013.

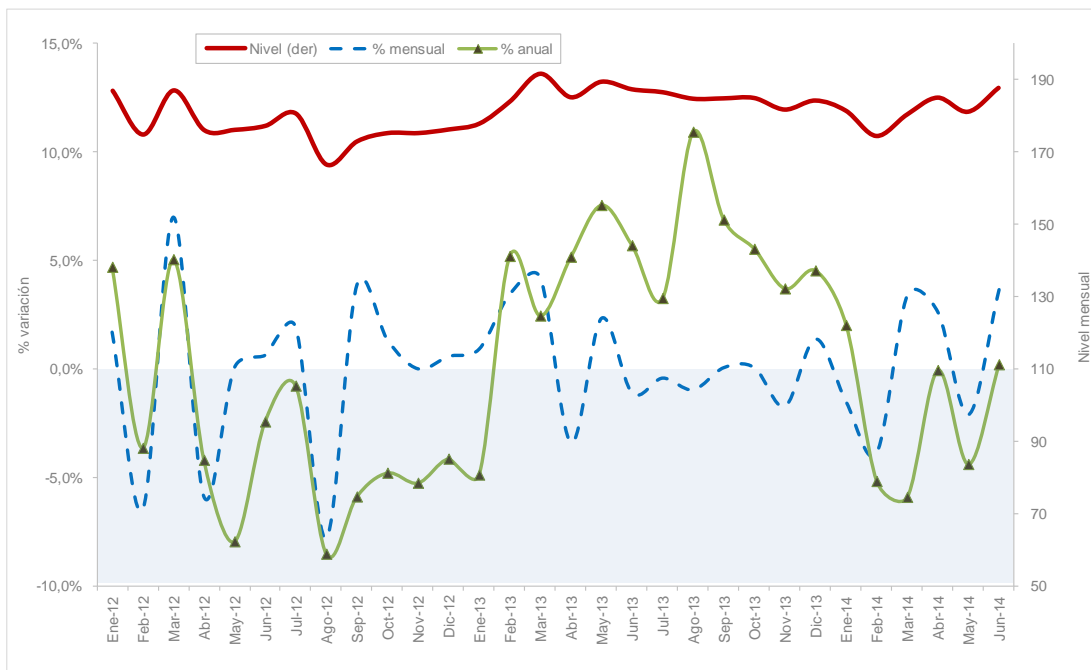
- En el mes de Junio se realizaron 3.154 Escrituras de compraventa de inmuebles en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un 19,7% por encima del registro correspondiente a igual mes de 2013. De todas formas la cantidad de operaciones resulta un 33,7% inferior a la verificada en Junio de 2012, siendo en realidad similar a la de igual mes de 2002.
- El volumen operado en las transacciones alcanzó los \$ 2.441,5 Millones, con un monto promedio por Escritura de \$774.108 que marca un incremento del 34,5% interanual en pesos, pero arroja una nueva contracción en términos de la comparativa expresada en dólares. El promedio se ubica en USD 95.257 durante el mes bajo análisis, lo que supone una caída del 11,8% en relación con Junio de 2013.
- En el caso de la Provincia de Buenos Aires la cantidad de Escrituras correspondientes al mes de Junio fue de 11.504, con un crecimiento del 27,6% en comparación con lo acontecido en igual período del 2013, compensando de manera parcial la abrupta disminución de los niveles de actividad que se produjo durante el tiempo en que las medidas de fuerza gremial paralizaron el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia.
- El volumen de operaciones, en tanto, alcanzó los \$ 3.689,2 Millones, lo que arroja un monto promedio por Escritura de \$ 320.684 o su equivalente de USD 39.462. Así, mientras el monto promedio de escrituración en pesos se expandió un 38,5%% en relación con igual mes de 2013, medido en dólares continuó su tendencia contractiva, con una caída del 9,1% interanual.
- La cantidad de Escrituras registradas durante el primer semestre del año en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resultó prácticamente la mitad de la correspondiente a igual período del año 2011 (-47,4%). La misma comparativa arroja una tasa de disminución más baja para el caso de la Provincia de Buenos Aires (-34%).
- Según el índice de ventas de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), durante el segundo trimestre de 2014 las ventas de Departamentos y Casas mostraban un nivel de actividad 40,5% inferior al registrado en igual período del año pasado para el segmento no financiado, mientras que la merma alcanzó el 48,5% para el segmento financiado.
- Las ventas de Lotes sin financiación dan cuenta de un crecimiento del 14,4% interanual, mientras que los financiados lo hacen a una tasa sustancialmente superior (44,9%), dando lugar a que el incremento para el total de los lotes sea del 31,9%. Es importante destacar que la adquisición de Lotes capta gran proporción de las operaciones vinculadas al PRO.CRE.AR. Así, este programa de financiamiento sustentado con recursos pertenecientes al Estado Nacional, continúa dinamizando la actividad del segmento.
- El día 7 de Agosto de este año se realizó el anuncio de la introducción de modificaciones sobre la operatoria del CEDIN, buscando por un lado hacerlo más atractivo para las instituciones bancarias al establecer el cobro de comisiones por parte de las mismas, apuntando a que adopten un rol más activo en su promoción, y por otro mejorando su operatoria. Este relanzamiento del instrumento plantea ciertas expectativas de que se concrete un nuevo impulso a la actividad sectorial, especialmente en lo referido a los nuevos desarrollos.

► Marco General

La Construcción

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) creció en Junio un 3,6% mensual, logrando así revertir la caída experimentada en Mayo pasado, al tiempo que, por primera vez luego de cuatro bajas consecutivas, la tasa de variación interanual arrojó valores positivos. Asimismo, el nuevo nivel alcanzado constituye el más elevado desde Mayo de 2013.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, esta mejora no alcanzó para evitar que el ISAC acumulara en la primera mitad del año una caída interanual del 2,4%.

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

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

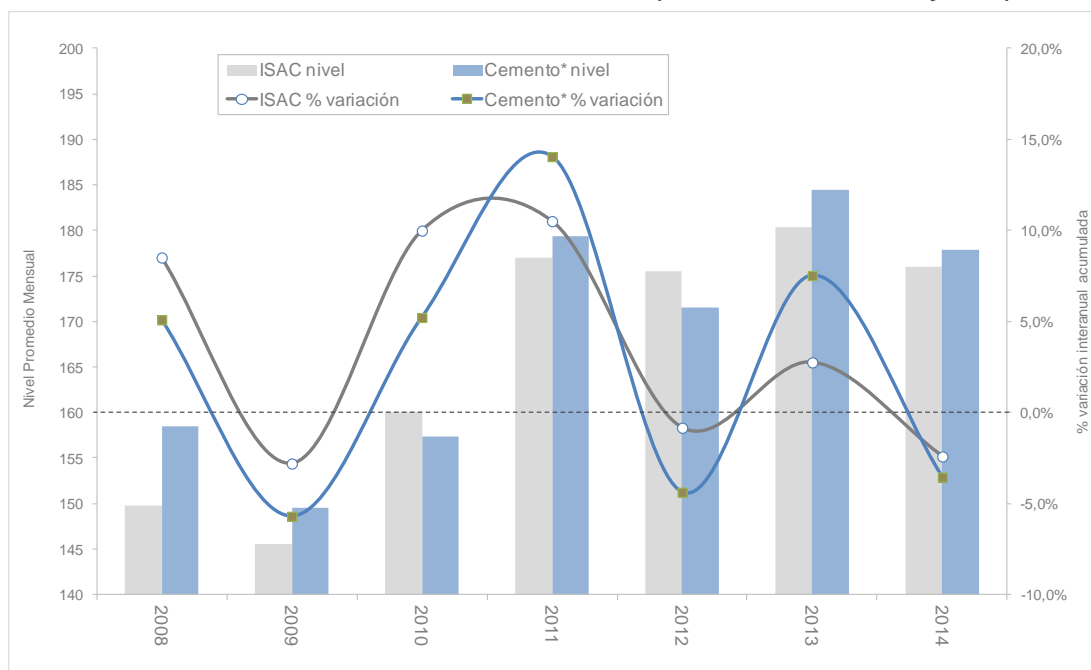
(1) Series desestacionalizadas

(2) Series con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En este sentido, es dable apuntar que, a diferencia de lo que ocurre con otros indicadores de la evolución de la actividad (como ser el consumo de cemento), **la magnitud de esta contracción resulta más significativa que la de 2012**. Es más, fruto de este retroceso, **el nivel general del indicador quedó por debajo del de igual período de 2011**.

Gráfico II – ISAC (serie con estacionalidad) y Consumo de cemento. Nivel promedio mensual y variación interanual acumulada. Enero – Junio 2008 / 2014 (Índice Base 2004 = 100 y en %)

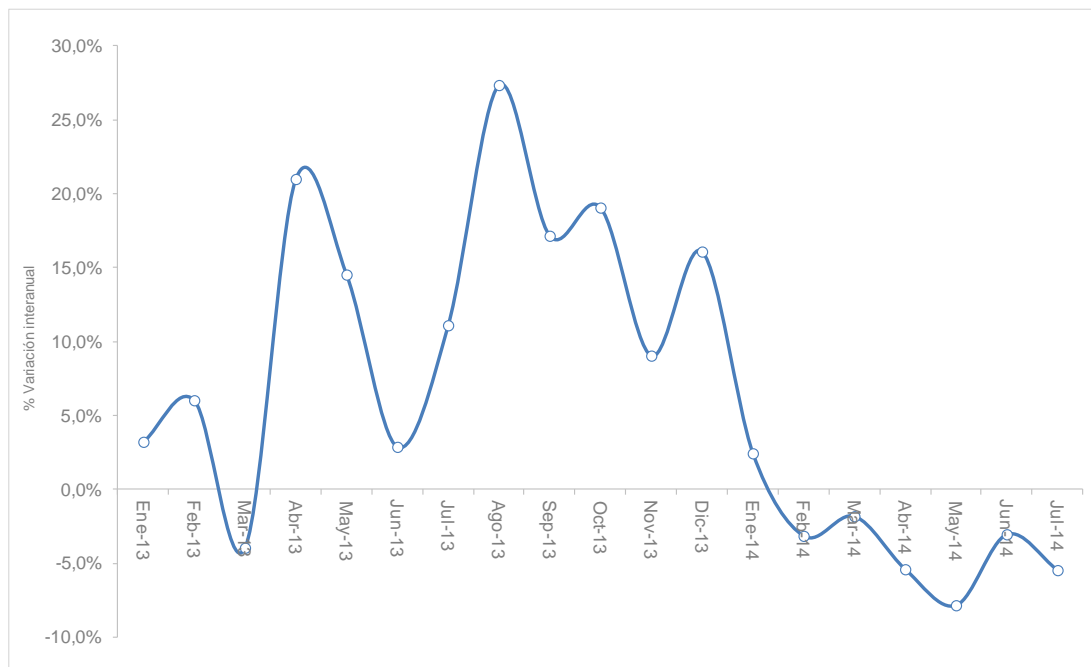


* Corresponde al período Enero - Julio

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El análisis del consumo de cemento arroja algunos elementos adicionales para la comprensión del actual momento de la actividad de la Construcción. En primer lugar, luego de que en Junio se hubiera observado una leve desaceleración en el ritmo de caída interanual, los datos ya disponibles para el mes de Julio evidencian un nuevo incremento en esa tasa. En efecto, **la baja para el mes de Julio fue de un 5,4% interanual, equivalente a la de Abril y sólo inferior a la de Mayo.**

Gráfico III – Consumo de cemento. Variación interanual. Enero 2013 – Julio 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

De todos modos, **el nivel de consumo fue históricamente alto, ubicándose por encima del correspondiente a Julio de 2011.** Sin embargo, **lo contrario ocurre cuando se contempla el acumulado Enero-Julio**, que, al igual que el ISAC, queda por debajo de aquel año.

La merma evidenciada por el Cemento se alinea con la observada en otros insumos de relevancia en las obras residenciales, como los *Ladrillos huecos* y las *Pinturas para la construcción*. En este sentido, **uno de los pocos insumos de uso difundido que aún continúa acumulando tasas positivas de variación interanual es el Hierro redondo para hormigón (5,3%).**

Cuadro II - Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variaciones mensuales, interanuales y anuales acumuladas de los despachos al mercado interno y producción. Junio 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		Jun-14	Jun - 13 (*)
	Jun-14	Jun - 13 (*)	Jun-14	Jun - 13 (*)		
Asfalto	2,1%	-7,5%	3,8%	16,4%	-3,5%	-4,1%
Cemento Portland	-2,5%	-8,5%	-1,8%	2,8%	-3,0%	6,2%
Hierro redondo p/hormigón	-0,5%	3,0%	-2,4%	7,0%	5,3%	-1,2%
Ladrillos huecos	-6,6%	-19,0%	3,4%	-0,2%	-2,0%	3,4%
Pisos y revest.cerámicos	-11,4%	14,2%	15,7%	-22,6%	26,1%	-36,4%
Pinturas para Construcción	-5,4%	-10,8%	-4,2%	7,3%	-14,2%	5,4%

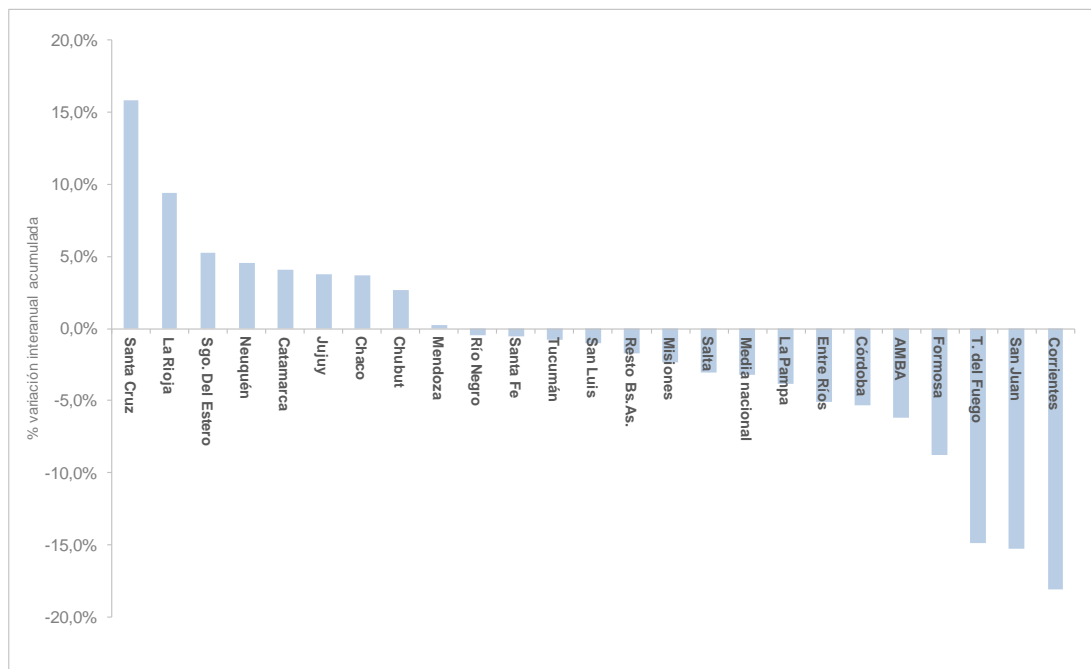
* Corresponde al dato provisorio publicado en el informe de prensa de Julio de 2013.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Entre aquellos cuya evolución publica periódicamente el INDEC, este material es uno de los que mayor sensibilidad tiende a reflejar respecto a la evolución del tipo de cambio, dada la alta incidencia de insumos importados para su elaboración (mineral de hierro) y su –en términos relativos- mayor transabilidad externa. **De allí que fuese esperable que en los primeros meses del año haya habido decisiones de “adelantar” compras de este material, descontando posteriores alzas de precio.** No obstante, la aplicación del programa de Precios Cuidados y la superación de una primera etapa signada por el aumento de stocks debieran haber tendido a desacelerar su demanda. La evolución de la tasa de variación interanual de los despachos de Hierro pareciera convalidar esta hipótesis: **luego de que el primer trimestre mostrara tasas de crecimiento del orden de los dos dígitos (que además comparaban contra un pobre primer bimestre en 2013), Junio arrojó una caída del 2,4% interanual, la primera desde Mayo del año pasado.**

Volviendo al Cemento, los datos disponibles al mes de Junio permiten advertir una **gran heterogeneidad territorial.** Así, **9 de las jurisdicciones del país reflejan alzas interanuales en el consumo acumulado entre Enero y Junio.** La provincia de Santa Cruz encabeza ese listado con un alza superior al 15%. En perspectiva regional, **las provincias del NOA y de la Patagonia son las que, en términos relativos, se encuentran en mejor situación:** a excepción de Salta y, en mayor medida, Tierra del Fuego, el resto de las provincias muestran valores positivos o, como Tucumán y Río Negro, bajas menores al 1%.

Gráfico IV – Consumo de cemento por Provincia. Variación interanual. Acumulado a Junio 2014 (en %)

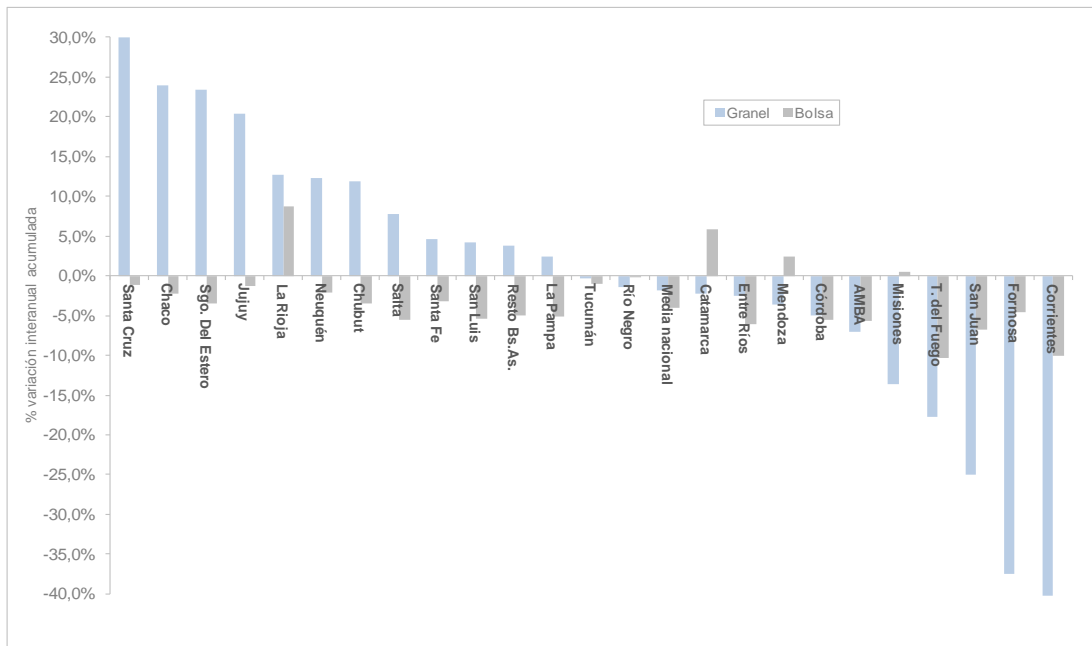


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por el contrario, las jurisdicciones más pobladas del país son las que más contribuyen a la caída actual: **si se excluyen el Área Metropolitana de Buenos Aires y Córdoba, la merma interanual se reduce a menos de la mitad (-1,5%).** Esta diferencia resulta aún más notoria cuando se contempla la evolución del consumo según tipo de envase. Así, **en el caso del realizado a granel, la exclusión del AMBA y de Córdoba daría como resultado un alza del 1,8%.**

En este sentido, el otro dato interesante que arroja el análisis del cemento por tipo de envase es que la heterogeneidad territorial es considerablemente más marcada en aquel que se consume a granel. Así, **el consumo en bolsa sólo crece en 4 jurisdicciones, mientras que el efectuado a granel lo hace en 12; es decir, en la mitad de las jurisdicciones consideradas.**

Gráfico V – Consumo de cemento por provincia y tipo de envase.
Variación interanual acumulada. Enero - Junio 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Evolución de los bloques de la Construcción¹

El alza que evidenció el ISAC en Junio estuvo impulsada por la variación positiva que experimentó el rubro de **Edificios para vivienda**, la primera luego de cuatro meses consecutivos de caídas interanuales. El resto de los bloques volvió a quedar en terreno negativo, a excepción de **Construcciones petroleras**.

Cuadro III – ISAC por Bloques. Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Junio 2013 – Junio 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												
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	5,3%	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	-5,6%	-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%
Mayo	-4,6%	-5,6%	-3,6%	4,2%	-4,0%	-6,5%	-3,0%	-3,4%	-2,3%	-8,3%	1,2%	-2,2%
Junio	0,6%	0,3%	-1,2%	20,3%	-2,0%	-1,9%	-2,4%	-2,9%	-2,1%	-3,2%	0,7%	-2,1%

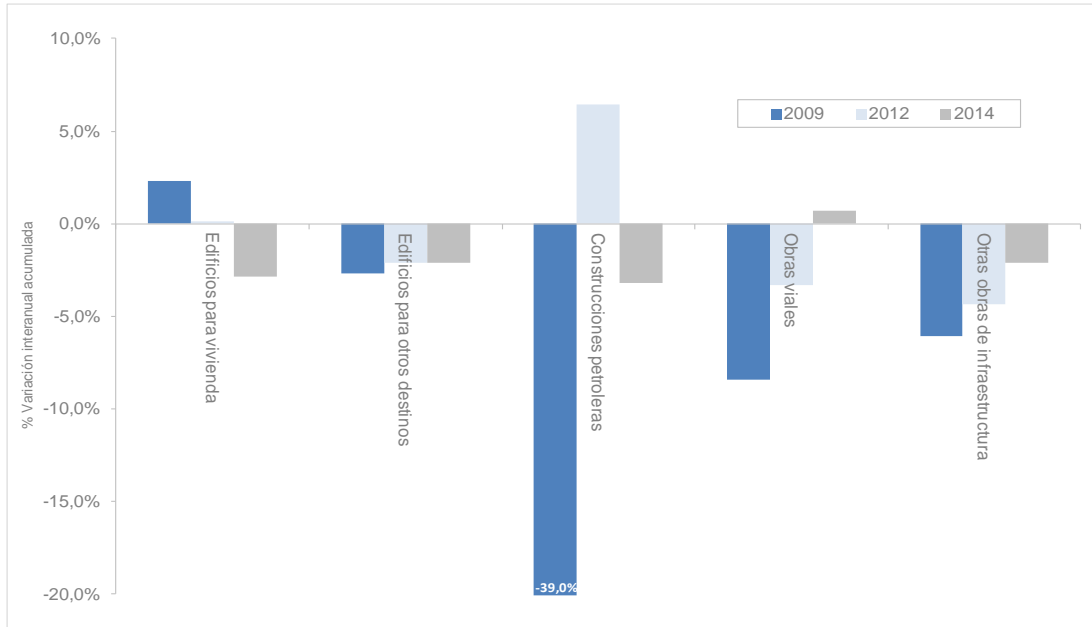
(1) Serie con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

¹ El análisis del ISAC por Bloques es realizado sobre la base de la serie con estacionalidad. Tampoco debe perderse de vista que el ISAC refleja la evolución del sector a partir del comportamiento de los despachos de un conjunto de insumos representativos.

Esta evolución favorable del rubro vinculado a la construcción residencial en Junio contrasta con la dinámica que el mismo viene reflejando en lo que va del año. Efectivamente, **cuando se considera la variación interanual acumulada durante el primer semestre del año, se advierte que Vivienda ha sido uno de los bloques que más se ha contraído, tan sólo superado por Construcciones petroleras.**

Gráfico VI – ISAC por Bloques. Variación interanual acumulada. Enero – Junio 2009, 2012 y 2014 (en %)

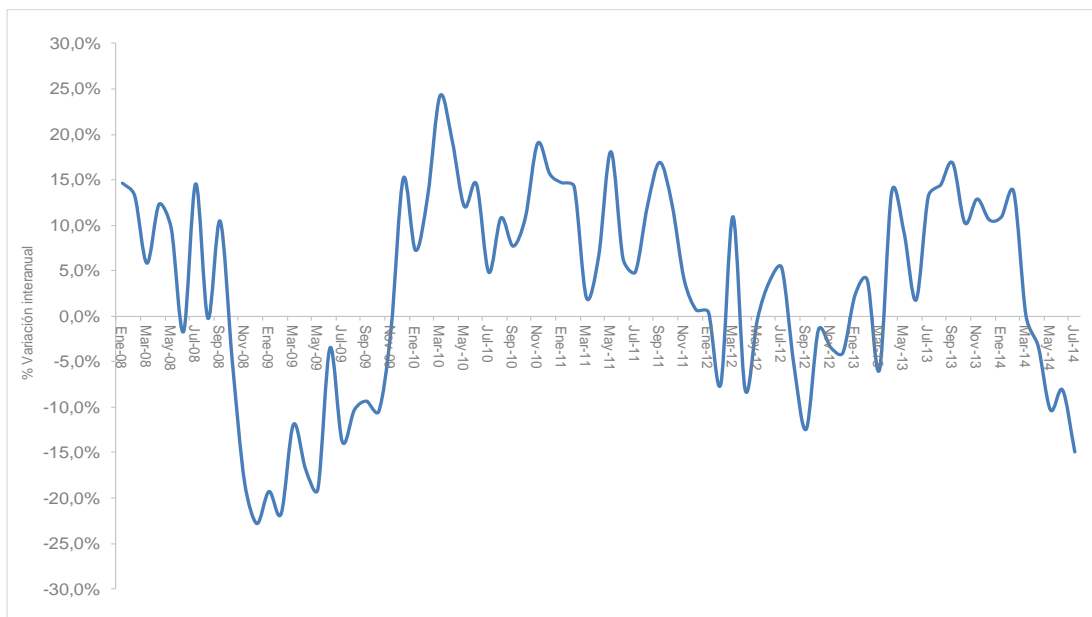


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este retroceso del bloque de *Edificios para vivienda* durante el 2014 es uno de los principales contrastes entre el comportamiento actual del ISAC y el que experimentaba en las últimas dos caídas. De hecho, tanto en 2009 como en 2012 el bloque había concluido el primer semestre con un alza interanual.

La marcha del bloque de Vivienda difiere de la que viene mostrando hasta aquí el **Índice Construya**. **Luego de haber cerrado el primer trimestre del año con un alza interanual del 8%, este indicador ha invertido su tendencia y entre Abril y Julio presentó cuatro bajas interanuales consecutivas. La merma de Julio fue prácticamente del 15%, la más pronunciada desde Marzo de 2009.**

Gráfico VII – Índice Construya (serie con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2008 – Julio 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Fruto del comportamiento observado desde Abril a esta parte, **este indicador registró entre Enero y Julio una caída del 2,5% interanual**, más acentuada que la correspondiente a igual período de 2012 aunque considerablemente más leve que la de 2009.

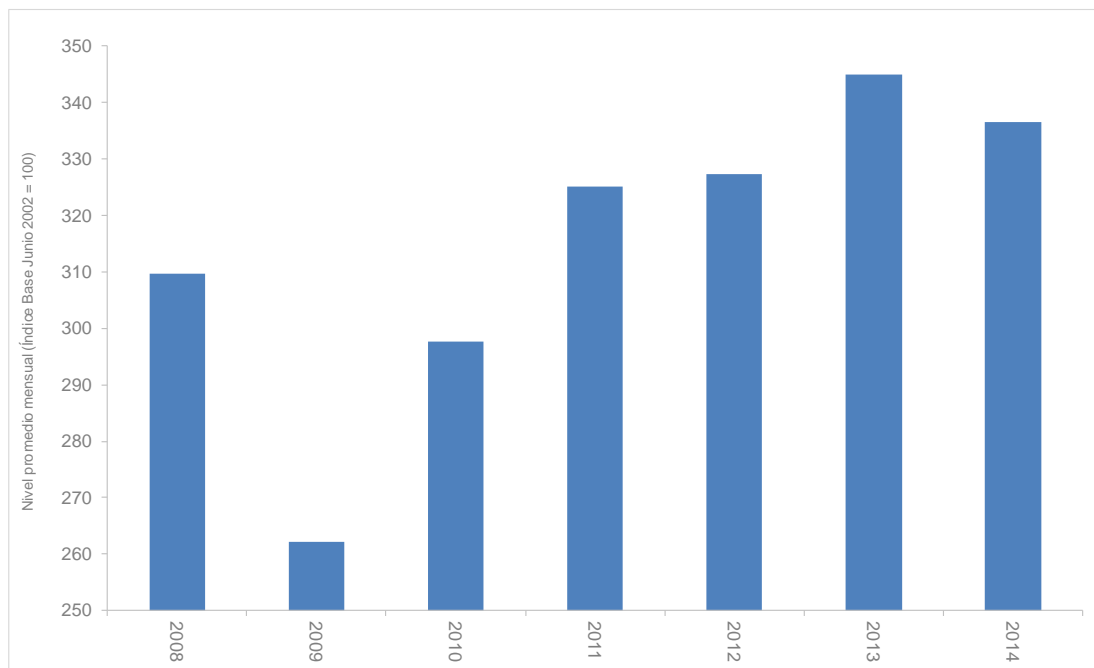
Gráfico VIII – Índice Construya (serie con estacionalidad). Variación interanual acumulada. Enero - Julio 2008 / 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Aún así, cabe apuntar que, al igual que ocurre con el consumo de cemento, **el nivel del Índice Construya se mantiene por encima de los valores de 2011.**

Gráfico IX – Índice Construya (serie con estacionalidad). Nivel promedio mensual. Enero - Julio 2008 / 2014 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

La tasa de contracción del número de empresas constructoras en actividad volvió a desacelerarse en el mes de Julio. Luego de haber registrado una merma interanual del 12,2% en Mayo y del 10% en Junio, el último mes evidenció un retroceso del 8,9%. En línea con otros indicadores de la evolución sectorial, este guarismo resulta considerablemente más negativo que el correspondiente a igual período de 2012 (+1,4%), pero a la vez es más favorable que el observado en el año 2009 (-12,5%).

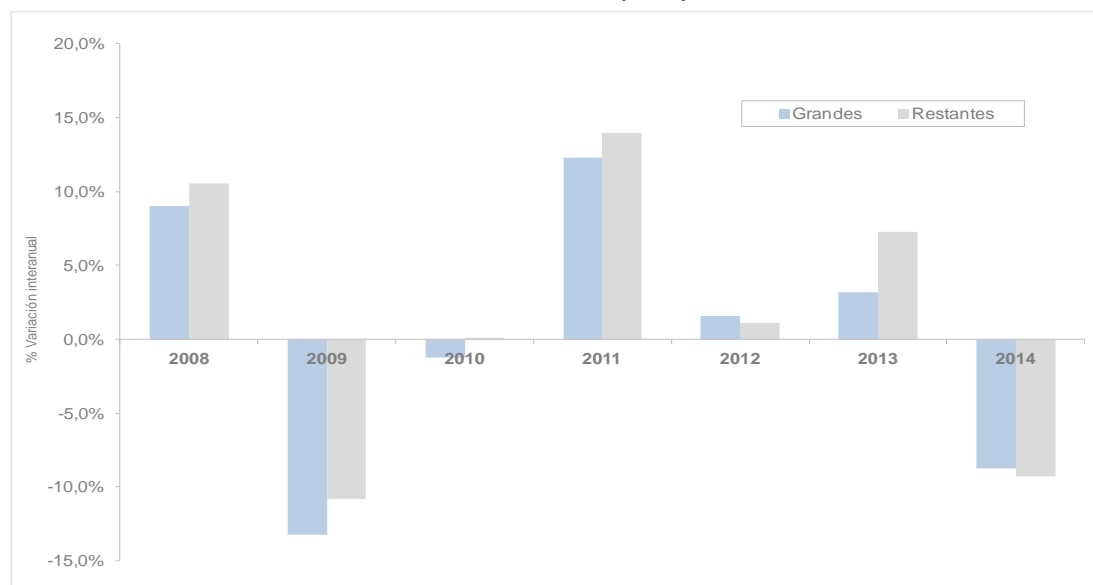
Gráfico X – Construcción - Empresas en actividad. Variación interanual. Julio 2008 / 2014 (en %)



Fuente: IERIC

Asimismo, otro aspecto que diferencia la actual caída respecto de la del 2009, y que la emparenta con la evolución de 2012, es que el número de empresas en actividad refleja en el conjunto de jurisdicciones más pobladas del país una merma menos pronunciada que en las Restantes. Como señaláramos en el Informe anterior, este comportamiento contrasta con la dinámica de más largo plazo, que muestra que el número de firmas en actividad en las Restantes jurisdicciones del país se ha incrementado de 2008 a esta parte, mientras que en el conjunto de las Grandes se ha reducido.

Gráfico XI - Empresas en actividad según tipo de jurisdicción. Variación interanual. Julio 2008 / 2014 (en %)



Fuente: IERIC

Por su parte, analizando la evolución del universo empresarial según la forma jurídica que adoptan las firmas se advierte que el patrón de caída se mantiene: las tipologías menos complejas siguen siendo las que más retroceden. **La tasa de caída interanual de Personas físicas fue en Julio más de dos veces más pronunciada que la de Sociedades Anónimas (S.A.) y Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.).**

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

	Jul-14	Jul-13	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2014	Julio 2013
Personas Físicas (2)	8.384	9.595	-12,6%	41,7%	43,5%
Sociedades Personas (3)	617	721	-14,4%	3,1%	3,3%
S.A.	4.471	4.768	-6,2%	22,3%	21,6%
S.R.L	6.057	6.396	-5,3%	30,1%	29,0%
Otras (4)	565	576	-1,9%	2,8%	2,6%
Total	20.094	22.056	-8,9%	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

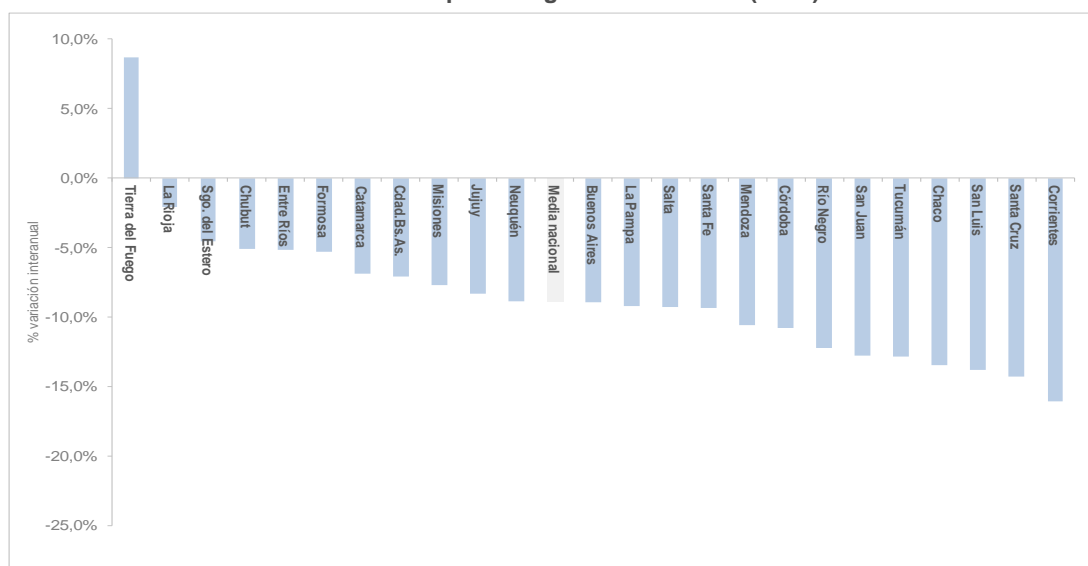
Relativamente distinto sigue siendo el panorama cuando se contempla a las firmas por su forma predominante de inserción en obra. Allí se corrobora que, **aunque son también las tipologías menos complejas (las Subcontratistas) las que más disminuyen, las diferencias entre las distintas formas son marcadamente más moderadas.**

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

	Jul-14	Jul-13	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2014	Julio 2013
Constructoras	12.360	13.475	-8,3%	61,5%	61,1%
Contratistas	5.783	6.362	-9,1%	28,8%	28,8%
Subcontratistas	1.951	2.219	-12,1%	9,7%	10,1%
Total	20.094	22.056	-8,9%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Gráfico XII - Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Julio 2014 respecto a igual mes de 2013 (en %)



Fuente: IERIC

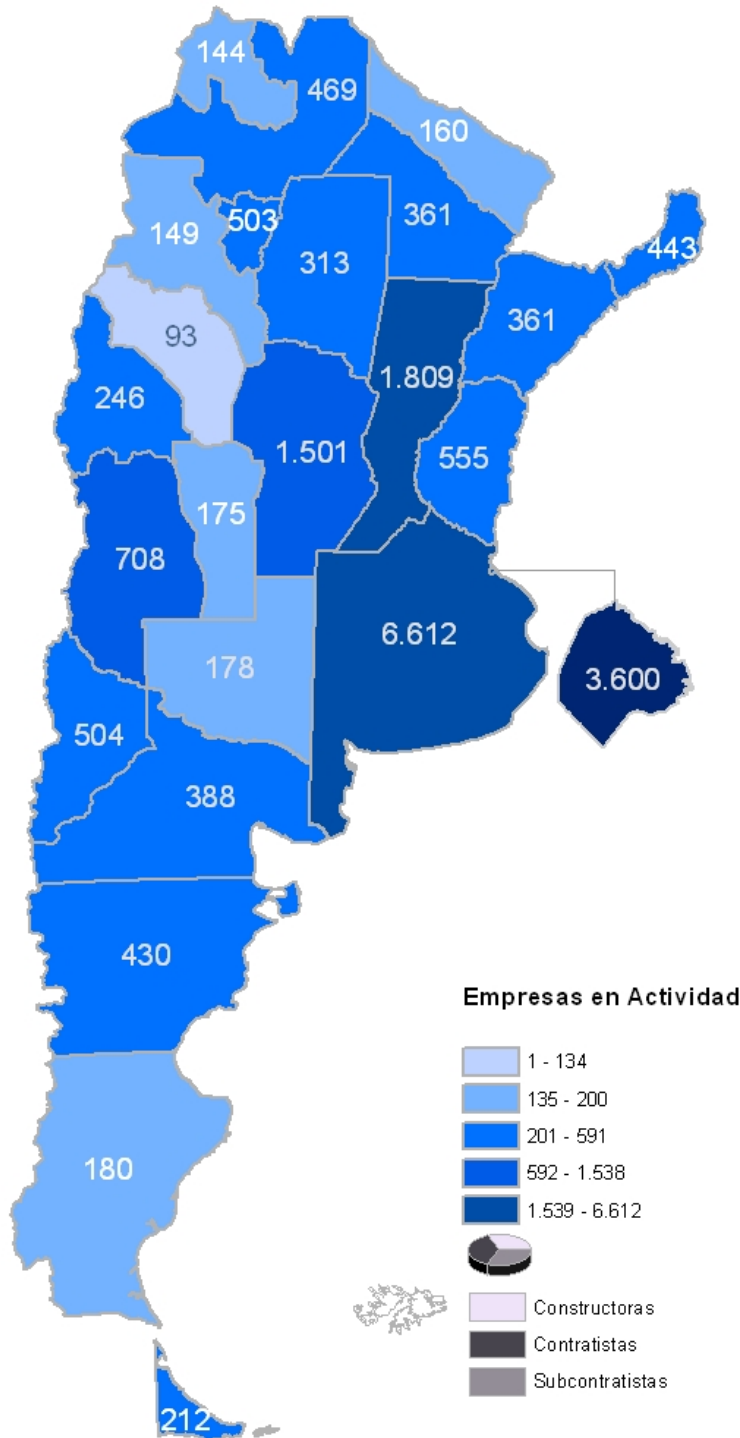
Finalmente, cabe apuntar que el actual proceso de reducción del universo empresarial es un fenómeno extendido y generalizado desde el punto territorial. En Julio hubo apenas una jurisdicción que escapó a la tendencia y logró superar el número de empresas de igual mes de 2013: Tierra del Fuego.

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

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	Jul-14	Jul-13	Jul-14	Jul-13	Jul-14	Jul-13	Jul-14	Jul-13		Jul-14	Jul-13
Grandes Jurisd.	7.674	8.329	4.361	4.792	1.487	1.694	13.522	14.815	-8,7%	67,3%	67,2%
Buenos Aires	3.391	3.678	2.404	2.646	817	939	6.612	7.263	-9,0%	32,9%	32,9%
Cdad. de Bs.As.	2.364	2.538	910	977	326	358	3.600	3.873	-7,0%	17,9%	17,6%
Córdoba	895	1.003	405	450	201	230	1.501	1.683	-10,8%	7,5%	7,6%
Santa Fe	1.024	1.110	642	719	143	167	1.809	1.996	-9,4%	9,0%	9,0%
Resto del país	4.686	5.146	1.422	1.570	464	525	6.572	7.241	-9,2%	32,7%	32,8%
Catamarca	133	142	15	16	1	2	149	160	-6,9%	0,7%	0,7%
Chaco	303	335	49	61	9	21	361	417	-13,4%	1,8%	1,9%
Chubut	319	332	82	85	29	36	430	453	-5,1%	2,1%	2,1%
Corrientes	225	259	121	147	15	24	361	430	-16,0%	1,8%	1,9%
Entre Ríos	453	474	66	78	36	33	555	585	-5,1%	2,8%	2,7%
Formosa	143	152	14	12	3	5	160	169	-5,3%	0,8%	0,8%
Jujuy	79	84	57	61	8	12	144	157	-8,3%	0,7%	0,7%
La Pampa	147	170	21	17	10	9	178	196	-9,2%	0,9%	0,9%
La Rioja	76	80	11	10	6	5	93	95	-2,1%	0,5%	0,4%
Mendoza	468	533	141	152	99	107	708	792	-10,6%	3,5%	3,6%
Misiones	319	346	99	111	25	23	443	480	-7,7%	2,2%	2,2%
Neuquén	318	342	130	155	56	56	504	553	-8,9%	2,5%	2,5%
Río Negro	238	262	119	141	31	39	388	442	-12,2%	1,9%	2,0%
Salta	348	378	108	122	13	17	469	517	-9,3%	2,3%	2,3%
San Juan	181	205	47	51	18	26	246	282	-12,8%	1,2%	1,3%
San Luis	138	160	23	25	14	18	175	203	-13,8%	0,9%	0,9%
Santa Cruz	102	128	40	42	38	40	180	210	-14,3%	0,9%	1,0%
Sgo. del Estero	245	276	54	42	14	10	313	328	-4,6%	1,6%	1,5%
Tierra del Fuego	153	137	49	47	10	11	212	195	8,7%	1,1%	0,9%
Tucumán	298	351	176	195	29	31	503	577	-12,8%	2,5%	2,6%
Total País	12.360	13.475	5.783	6.362	1.951	2.219	20.094	22.056	-8,9%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Cantidad de Empresas por Provincia. Julio de 2014



Fuente: IERIC

Costos

El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC tuvo en Julio un alza del 4,7% mensual, la segunda más elevada en lo que va del año. Al igual que en Abril (mes al que corresponde la mayor suba del año), el incremento estuvo traccionado por el rubro *Mano de obra*, que incorporó la segunda etapa de ajustes convenidos en las negociaciones paritarias del presente año, refrendadas en la Resolución 581/2014 del 15 de abril pasado.

Cuadro VII - Índice de Costo de la Construcción. Nivel y Variación mensual, interanual, acumulada respecto de Diciembre del año anterior y acumulado en los últimos doce meses. Julio 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	
		Jul-14	Jul-13	Jul-14	Jul-13	Jul-14	Jul-13	Jul-14	Jul-13
Nivel General	984,9	4,7%	0,0%	32,2%	18,4%	24,5%	14,3%	25,5%	22,0%
Materiales	783,8	1,5%	1,2%	38,0%	15,3%	26,8%	9,0%	27,2%	14,8%
Mano de Obra	1192,4	7,2%	-0,5%	28,6%	20,1%	23,0%	17,6%	24,5%	26,8%
Gastos Grales.	958,5	2,9%	-1,6%	31,6%	20,2%	25,1%	15,0%	24,4%	24,8%

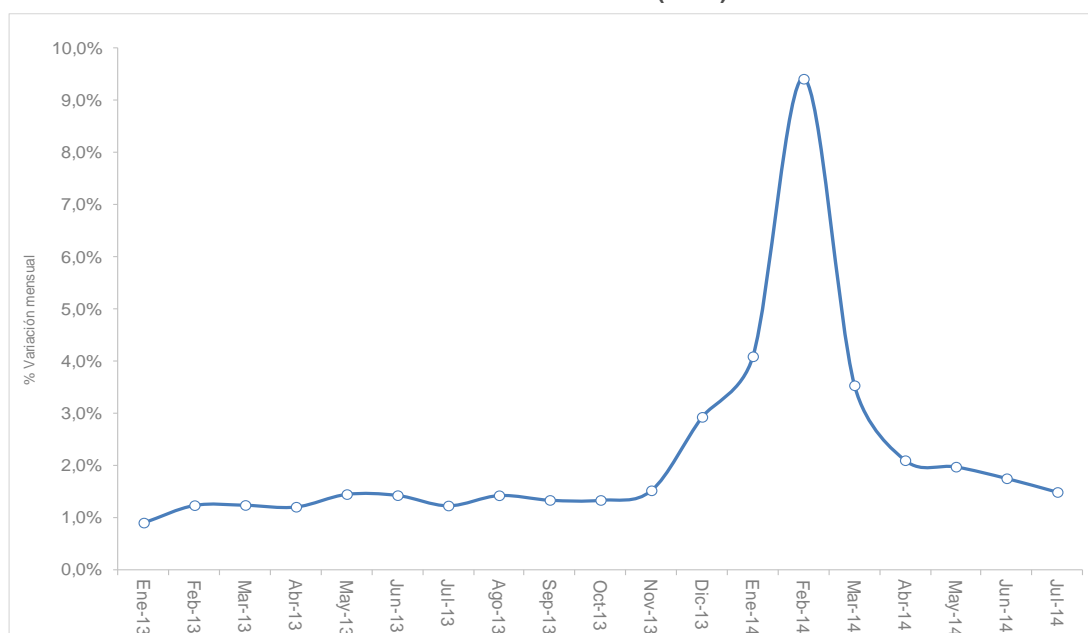
* Valores provisorios

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Con este nuevo aumento, el indicador acumula un alza del 24,5% respecto a los niveles de Diciembre del año pasado. Asimismo, tomando la variación interanual promedio para el período Enero-Julio, se advierte el nuevo escalón en el que se encuentra el ritmo de incremento de los costos de construcción: mientras que en ese período de 2013 había sido del 18,9% en promedio, en el presente se ubica en el 29%.

Sin embargo, uno de los datos más relevantes del mes de Julio es la profundización del proceso de desaceleración que experimenta el ritmo de incremento del costo de los *Materiales*. En efecto, este rubro se elevó un 1,5% mensual, el menor guarismo desde Noviembre de 2013 y levemente superior al 1,2% registrado en igual mes de 2013. Más significativo aún, esta tasa de variación mensual resultó nuevamente inferior a la del mes previo (1,8%). Es más, luego del ajuste de Febrero que incorporó el shock del salto devaluatorio de Enero, esa tasa ha disminuido ininterrumpidamente de un mes a otro.

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

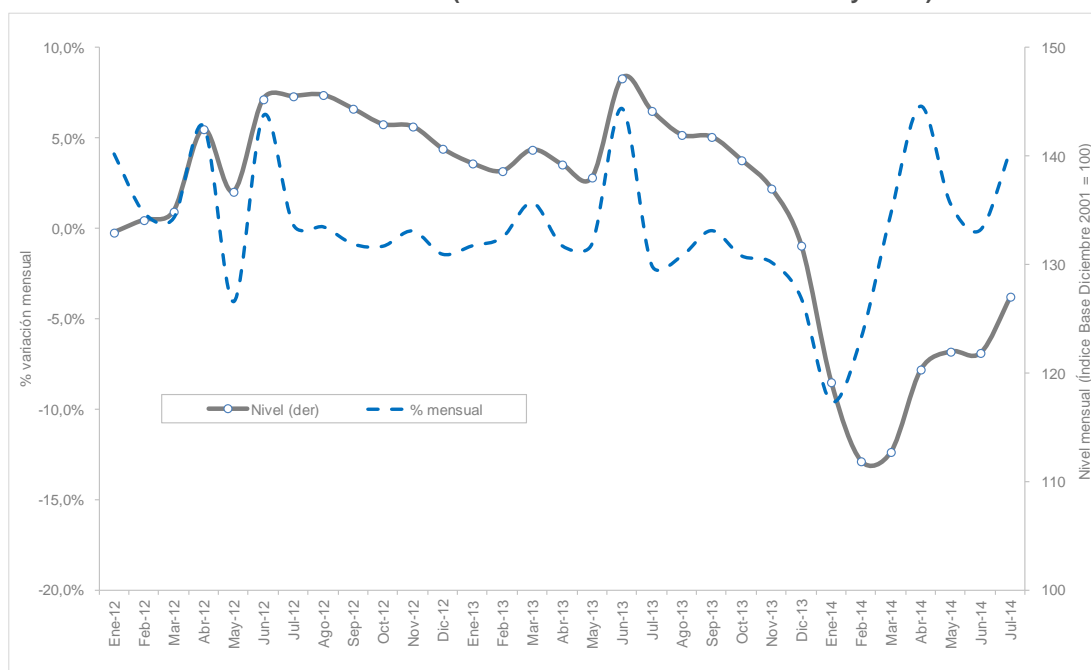


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

De esta manera, el dato de la marcada suba de los costos de construcción durante Julio no debiera hacer soslayar los signos que evidencian una tendencia a la disminución de su ritmo de crecimiento. No obstante, el otro dato que debe tenerse presente es que la reducción de los costos medidos en dólares, que se había acentuado como resultado de la devaluación de Enero, viene siendo progresivamente erosionada por la suba de costos y la relativa estabilización del tipo de cambio hasta ese momento.

La cotización del dólar estadounidense se elevó en Julio apenas un 0,4%, el menor incremento mensual desde Marzo de 2012. Como consecuencia, el nivel de los costos de construcción medidos en dólares quedó un 11,9% por debajo del de igual mes del año pasado, pero tan sólo un 3,6% debajo del nivel de Diciembre último.

Gráfico XIV – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. Nivel y variación mensual. Enero 2012 – Julio 2014 (Índice Base Diciembre 2001 = 100 y en %)

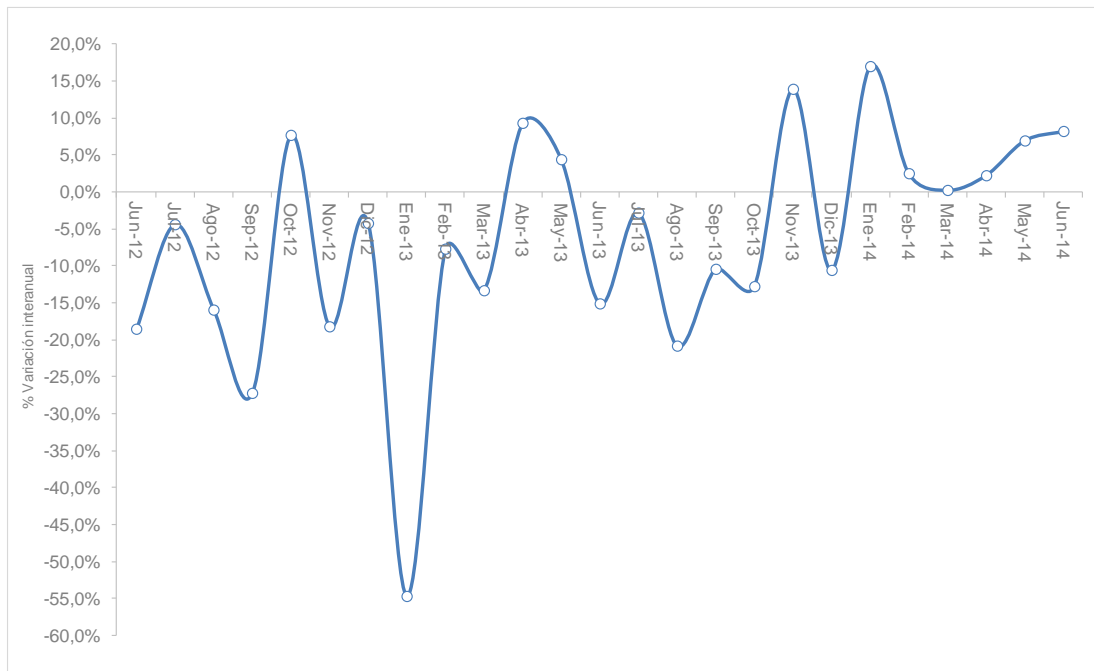


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Perspectivas a futuro

A contramano del resto de los indicadores del sector, la serie de permisos para obras privadas en 42 municipios del país que mes a mes publica el INDEC continúa transitando un sendero de recuperación y crecimiento. En el mes de Junio la cantidad de metros cuadrados permitidos superó en un 8,3% la correspondiente a igual período del año pasado, la tercera mejor marca en los últimos 24 meses. Esta fue la sexta alza interanual consecutiva, contribuyendo a que el indicador haya concluido el primer semestre del año con un incremento del 5,9% en relación al mismo período de 2013.

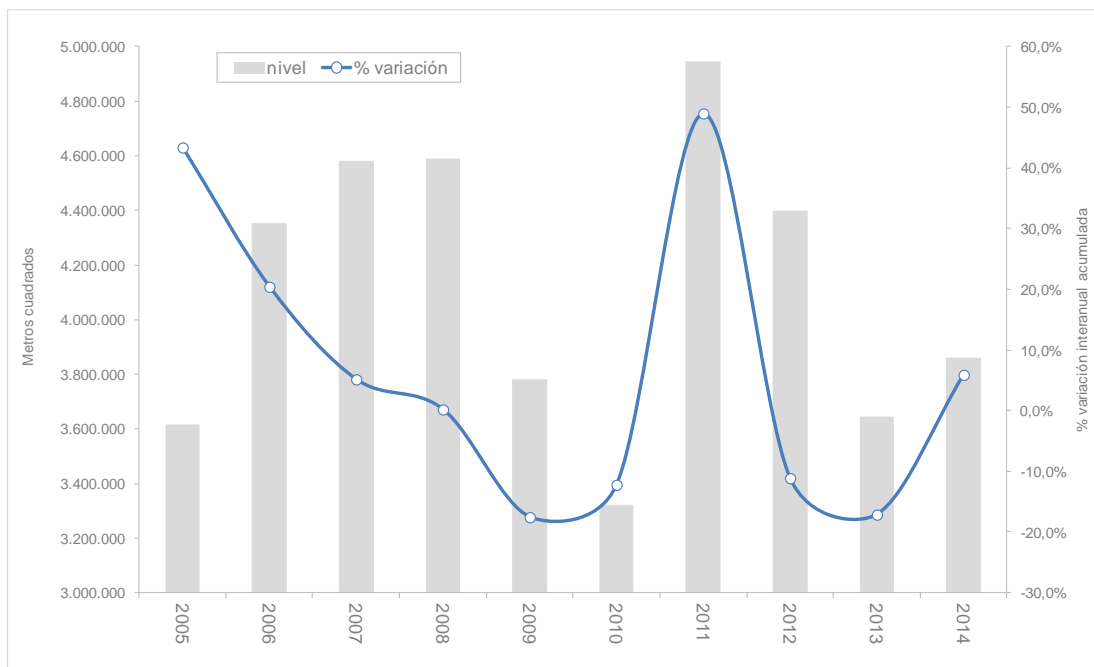
Gráfico XV – Superficie permitida para construcción privada en 42 municipios del país. Variación interanual. Junio 2012 - Junio 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

No obstante conviene remarcar que, a diferencia de lo que ocurre con el resto de los indicadores, **el nivel actual de permisos se mantiene sensiblemente por debajo de sus máximos históricos**. En efecto, la cantidad de metros cuadrados permitidos durante este primer semestre no alcanzó a 3,9 millones, quedando por debajo de los valores de los años 2006, 2007, 2008, 2011 y 2012.

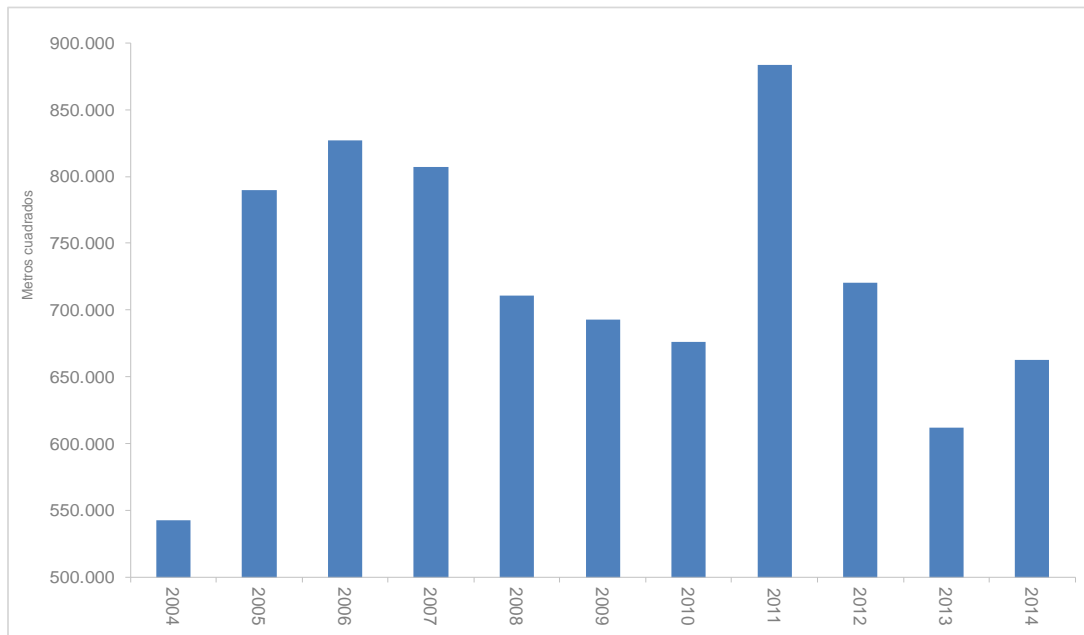
Gráfico XVI – Superficie permitida para construcción privada en 42 municipios del país. Nivel y Variación interanual acumulada. Enero - Junio 2005 / 2014 (en metros cuadrados y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Del mismo modo, **los 662 mil metros cuadrados permitidos en Junio de 2014 constituyeron la marca más baja para ese mes desde el año 2004, con la única excepción de 2013**.

Gráfico XVII – Superficie permitida para construcción privada en 42 municipios del país. Nivel mensual. Junio 2004 / 2014 (en metros cuadrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esta evolución de los permisos para obra privada contrasta sensiblemente con las expectativas que, según el relevamiento cualitativo del INDEC, tienen los empresarios más abocados a ese tipo de obras para el tercer trimestre del año. Según ese relevamiento, **el 27,1% de los consultados manifestó que aguardaba una caída del nivel de actividad para ese período, y apenas un 9,1% esperaba un alza**; un año atrás, estos valores habían sido 23% y 22,7%, respectivamente.

Gráfico XVIII – 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 tercer trimestre. Año 2008 - 2014 (en % de respuestas sobre el total de consultados)

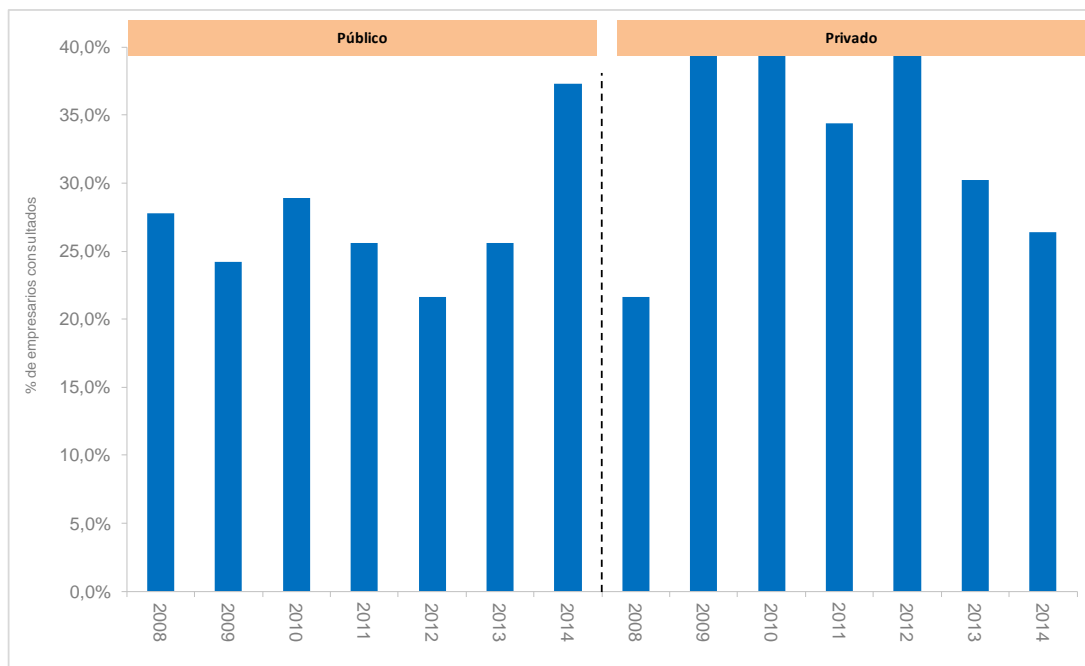


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este contraste podría explicarse, entre otros factores, por la pérdida de representatividad que ha experimentado la serie de permisos de 42 municipios (que, como dijimos, no permitió captar transformaciones estructurales en importantes partidos de la provincia de Buenos Aires y otros procesos menores, como la expansión inmobiliaria en zonas de la costa bonaerense, las sierras de Córdoba o el corredor cordillerano de la Patagonia, en todos los casos vinculados a dinámicas turísticas y, en menor medida, poblacionales. También podría estar marcando una recomposición del stock de proyectos (como lo sucedido en otra escala en 2011) para posicionarse en cuanto comience a operar el cambio de expectativas.

A su vez, estas perspectivas empresarias para el corto plazo se condicen con el bajo nivel de incidencia que esperan para las obras residenciales en el futuro próximo. En efecto, **el porcentaje de consultados que se vinculan más activamente con la obra privada y que esperan que las obras de vivienda vitalicen la actividad ascendió al 26,4%**, el porcentaje más bajo para un relevamiento de un mes de Julio desde el año 2008.

Gráfico XIX – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción según tipo de obra a la que están más vinculados. Porcentaje de quienes esperan que Vivienda sea la tipología de obra que impulse la actividad. Tercer trimestre 2008 - 2014 (en % de respuestas sobre el total de consultados)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

► Situación Laboral en la Construcción a Junio 2014²

El empleo agregado en la Construcción

El volumen de empleo formal en la Industria de la Construcción permaneció constante durante Junio en comparación con el mes anterior, alcanzando los 386.983 puestos de trabajo registrados, apenas 89 puestos menos que en Mayo último.

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

Período	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2013					
Junio	393.924	8.070,9	3.829	-2,3%	26,6%
Julio	397.754	6.251,8	2.652	-0,2%	10,3%
Agosto	400.205	6.103,3	2.491	0,5%	20,9%
Septiembre	402.343	5.814,4	2.410	1,9%	21,4%
Octubre	409.888	6.271,9	2.687	2,1%	24,3%
Noviembre	404.092	5.987,9	2.584	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	382.339	7.067	2.955	-4,5%	28,5%
Mayo	387.072	7.387,8	3.234,0	-3,4%	34,5%
Junio	386.983	9.807,4	4.562,8	-1,8%	21,5%
% Var. Acumulada '09 / '08	-10,2%	16,9%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	-2,2%	20,8%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	9,8%	37,6%	51,4%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	-1,0%	29,0%	67,3%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-4,1%	26,2%	19,7%	-	-
% Var. Acumulada '14 / '13	-2,4%	22,7%	4,4%	-	-

* 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.

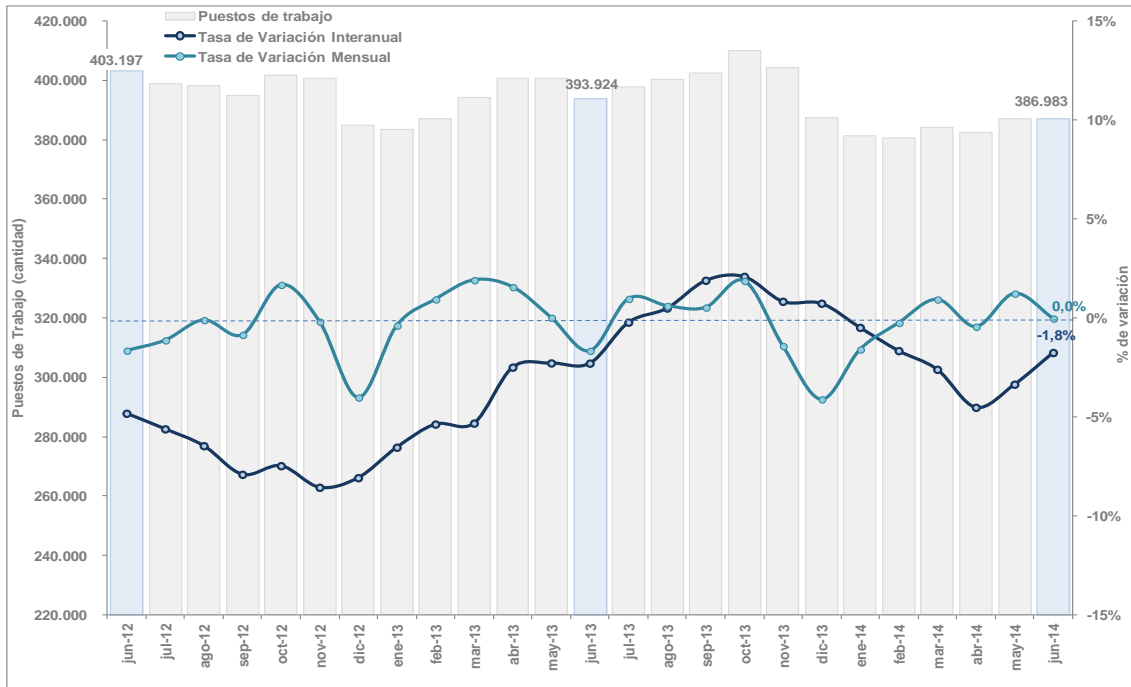
La dinámica interanual continuó en sendero negativo pero con una marcada desaceleración del ritmo de caída. La comparativa para Junio arrojó una merma del 1,8% interanual, completándose así seis meses consecutivos de retracción, pero con el dato positivo de que se trata del segundo recorte de la misma. De hecho, el porcentual de caída registrado en Junio resulta el más bajo desde Febrero último (Gráfico I).

La mejora relativa evidenciada durante Mayo y Junio últimos, no resultó suficiente para revertir la tendencia para el consolidado del segundo trimestre. El promedio de ocupación del período fue de 385.465 puestos de trabajo registrados, lo que representa una reducción del 3,2% interanual, el doble de la observada durante los primeros tres meses del año.

Como se ilustra en el Gráfico II la evolución del empleo se mostró en sintonía con lo acontecido por el consumo de cemento en el mercado doméstico, que se contrajo un 5,5% en comparación con igual período de 2013.

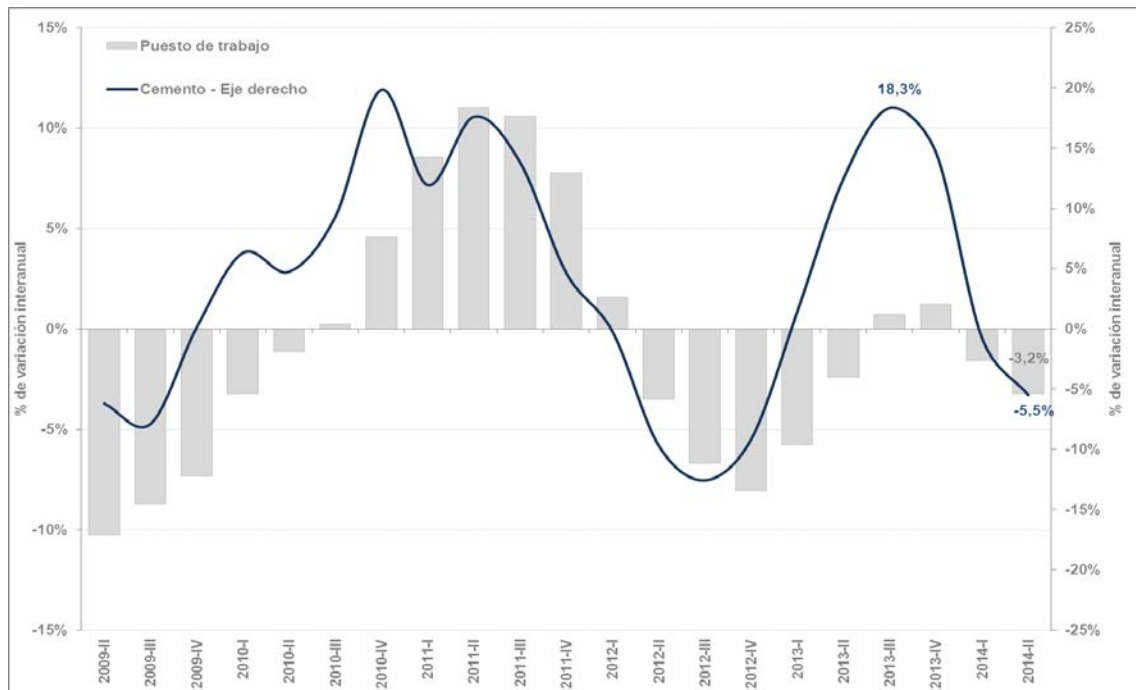
² La información correspondiente a Junio es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

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



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

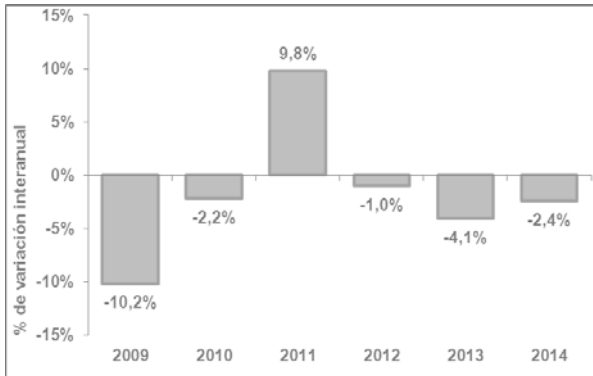
Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland. Variación interanual. Segundo Trimestre 2009 – 2014 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio y Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP).

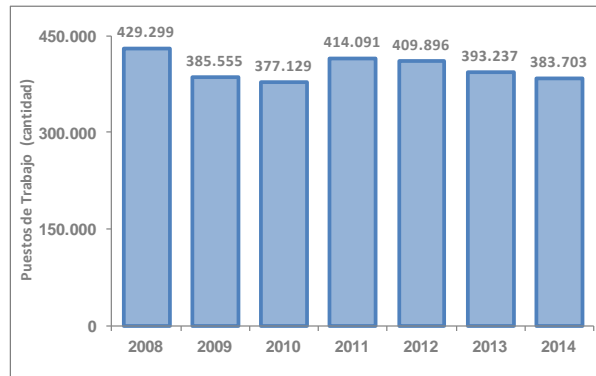
Performance similar se observa en relación al promedio del **primer semestre del año. La cantidad de puestos de trabajo registrados fue de 383.703, dando cuenta de una retracción del 2,4% interanual.** En este punto cabe señalar que al tiempo que la magnitud de la contracción resulta más moderada que la de igual período de 2013 (Gráfico III), el volumen de ocupación se sitúa en su nivel más bajo desde el primer semestre del año 2010 (Gráfico IV).

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual. Acumulado a Junio 2009 / 2014 (en %)



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

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. Acumulado a Junio 2008 / 2014 (en cantidad)



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

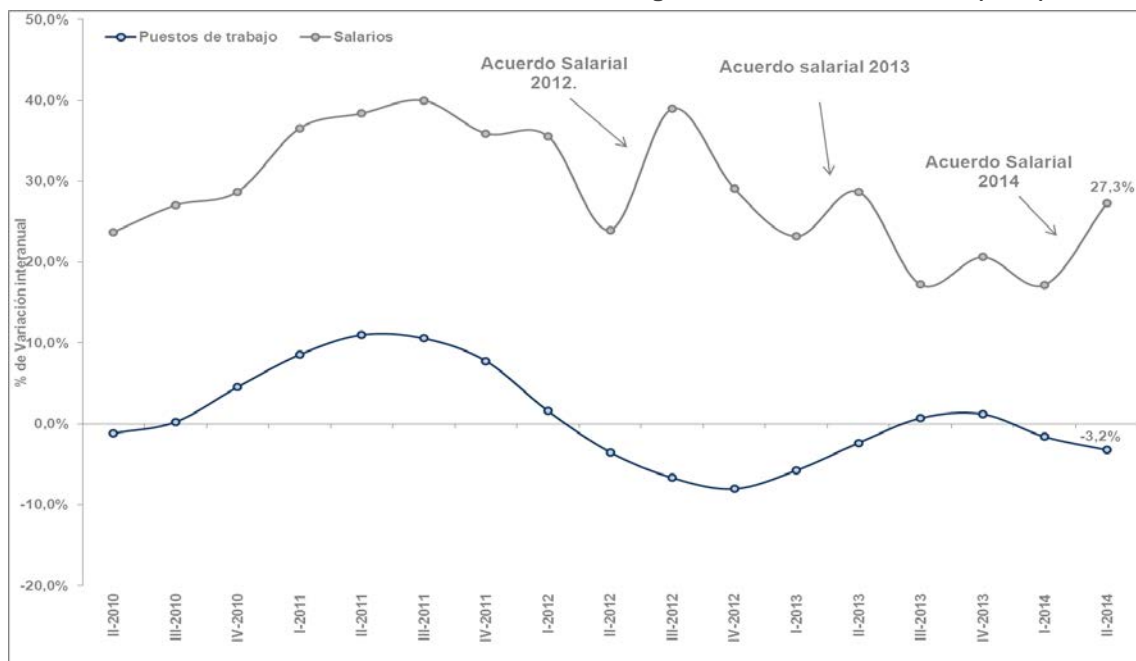
Incluyendo el pago del Medio Aguinaldo, **el salario promedio percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción ascendió a \$ 9.807,4 durante Junio, ubicándose así un 21,5% por sobre los registros correspondientes a igual mes de 2013.**

De esta manera, y tal como resultaba previsible, se verificó una desaceleración de la tasa de crecimiento de las remuneraciones, hecho que se explica por las particularidades de los Acuerdos Salariales que fijaron las pautas de incrementos para los años 2013 y 2014.

En este sentido, cabe señalar que el Acuerdo de 2014 (Homologado por Resolución S.T. N° 581/14), estableció un incremento de los Básicos de Convenio en dos tramos aplicables en Abril (15%) y Julio (10%), al tiempo que el correspondiente al año 2013 planteaba el primer incremento recién en el mes de Junio (18%). Esta disparidad dio lugar a que **las tasas de crecimiento verificadas durante Abril y Mayo sobreestimarán la pauta de aumento promedio para todo el año.**

La **dinámica salarial durante el segundo trimestre de 2014 registró el impulso del mencionado Acuerdo Salarial. Así, el promedio de las remuneraciones en el período fue de \$8.087,3 con una expansión del 27,3% interanual**, dando lugar a una aceleración respecto a los niveles previos, tal como se ilustra en el Gráfico V.

Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Media móvil de los últimos 3 meses. Variación interanual. Segundo trimestre 2010 - 2014 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

Al igual que el volumen total de ocupación, **el plantel promedio de las empresas constructoras se mantuvo constante durante Junio en un nivel de 13,1 trabajadores**. Así, mientras la variación mensual resultó poco significativa, la comparativa interanual continuó transitando terreno negativo al marcar **una caída del 1,3%**, completando así una serie de ocho períodos consecutivos de retracción.

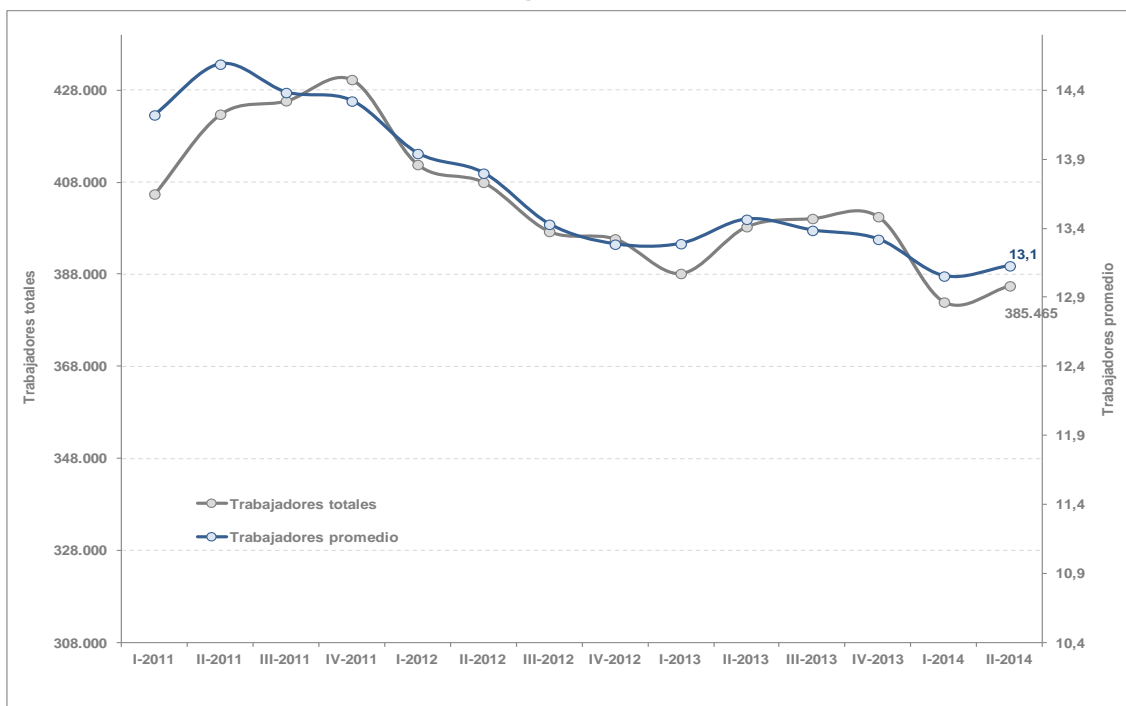
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Junio 2014 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	66.371	7.465,6	73,8%	3,1	17,2%	0,1%	-0,5%
10 a 19 Empl.	48.368	7.601,5	12,2%	13,5	12,5%	-1,2%	-5,2%
20 a 49 Empl.	80.208	8.407,8	9,1%	29,8	20,7%	-0,1%	-2,7%
50 a 79 Empl.	41.164	9.273,7	2,3%	61,9	10,6%	2,4%	3,6%
80 a 99 Empl.	17.533	9.539,3	0,7%	88,3	4,5%	-10,1%	-1,1%
100 a 199 Empl.	52.398	10.440,6	1,3%	135,5	13,5%	6,1%	-4,8%
200 a 299 Empl.	23.986	12.407,4	0,3%	238,0	6,2%	-3,5%	-7,1%
300 a 499 Empl.	21.599	12.802,5	0,2%	372,3	5,6%	-5,0%	19,8%
500 o Más Empl.	35.356	17.271,4	0,1%	847,2	9,1%	1,5%	-5,4%
Total	386.983	9.807,4	100,0%	13,1	100,0%	0,0%	-1,8%

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

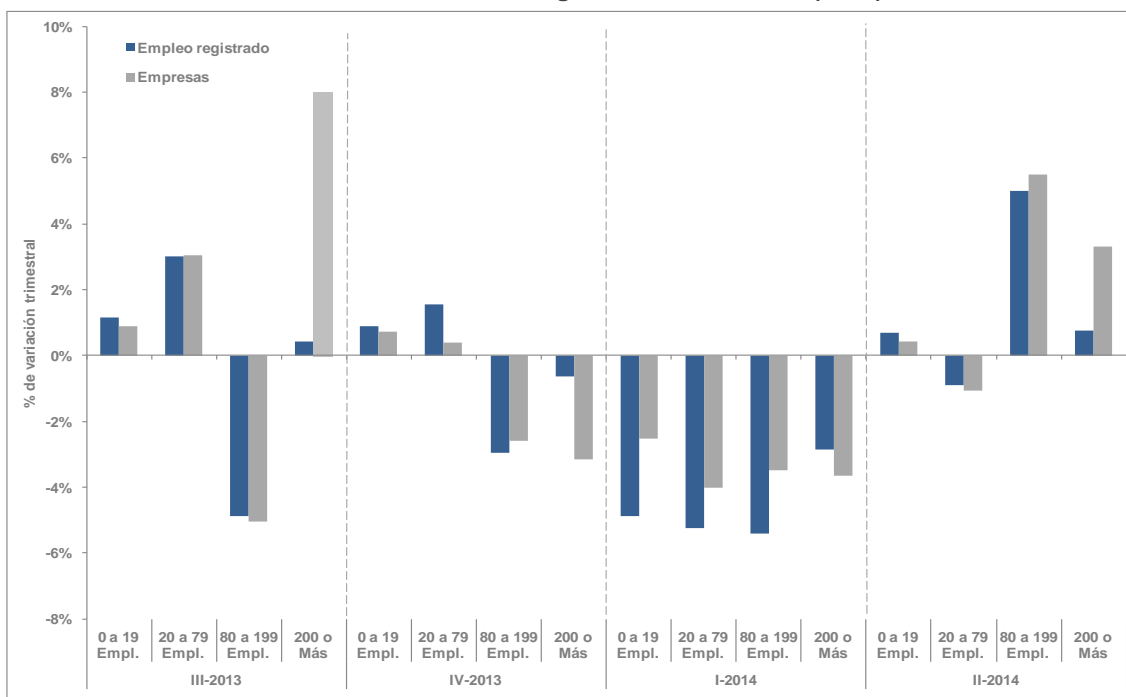
El segundo trimestre del año culminó también con un promedio de 13,1 trabajadores registrados por firma, aunque en este caso representa una expansión del 0,6% en relación a lo verificado durante los primeros tres meses del año. Esta dinámica de incremento del promedio de ocupación durante el segundo trimestre se encuentra afectada por motivos estacionales vinculados a la recuperación de los planteles tras la caída de actividad del período vacacional (Gráfico VII). De todas formas, **la comparativa interanual arroja una contracción del 2,5%**.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel y Promedio mensual por empresa. Primer Trimestre 2011 – Segundo Trimestre 2014 (en cantidad)



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

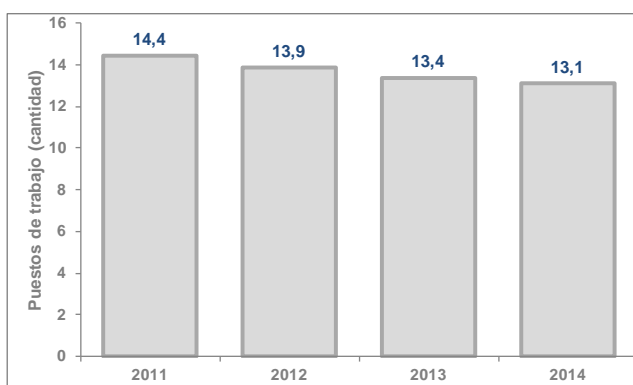
Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación trimestral. Tercer Trimestre 2013 - Segundo Trimestre 2014 (en %)



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

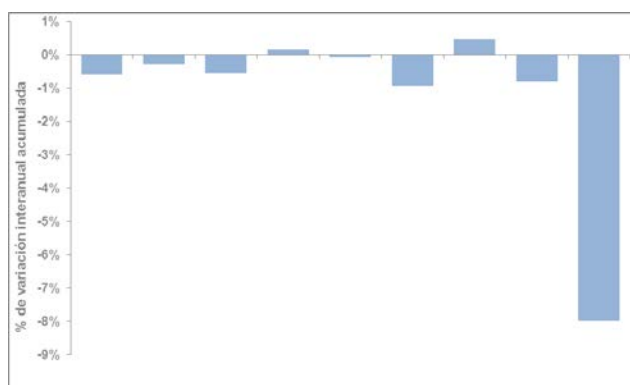
Así, el promedio de ocupación para el primer semestre de 2014 resulta el más bajo de la serie que se inicia en el año 2011³ tal como se ilustra en el Gráfico VIII. Esta contracción del empleo promedio tiene como principal factor explicativo el hecho que **las grandes empresas constructoras evidencian, en el período actual, un menor dinamismo que en igual lapso del 2013**. La participación de las firmas con 500 o más trabajadores respecto al total del empleo registrado en la Industria de la Construcción se ha visto disminuida, resultando dicha reducción especialmente intensa en términos del plantel promedio de las mismas. En este sentido, **mientras que en el primer semestre del 2013 el promedio de ocupación por empresa en este segmento alcanzaba los 924,1 puestos de trabajo, en igual período de 2014 asciende a 850,3 puestos, marcando así una contracción del 8% interanual** (Gráfico IX).

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Nivel mensual. Acumulado a Junio 2011 / 2014 (en cantidad)



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

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



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

³ La actual serie de empleo por tamaño de empresa tiene su primer registro en el mes de Junio de 2010, por lo que el primer dato consolidado al primer semestre del año es el correspondiente al año 2011.

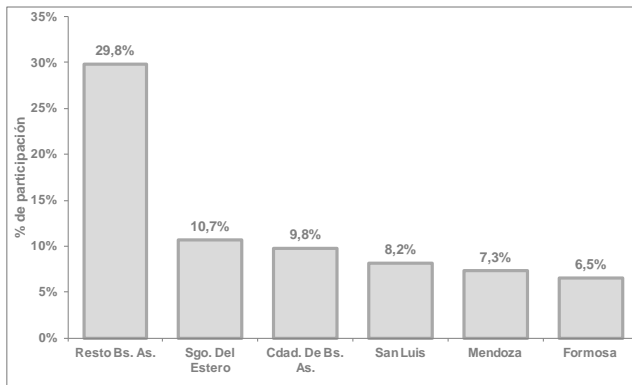
La situación del empleo sectorial por provincia

En términos territoriales, la estabilidad del volumen total de empleo durante Mayo y Junio se explica en realidad por una virtual compensación entre la creación de puestos de trabajo registrados en algo más de la mitad del país (14 de 25⁴ jurisdicciones) y una disminución en las restantes 11.

El interior de la Provincia de Buenos Aires constituyó el distrito en donde se creó la mayor cantidad de puestos de trabajo registrados durante el mes de Junio, aportando el 29,8% del total generado a nivel nacional. Le siguen en importancia Santiago de Estero y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con participaciones del 10,7% y 9,8%, respectivamente. Así estas tres en conjunto dan cuenta de la mitad de los nuevos puestos de trabajo creados en el mes de Junio (Gráfico X).

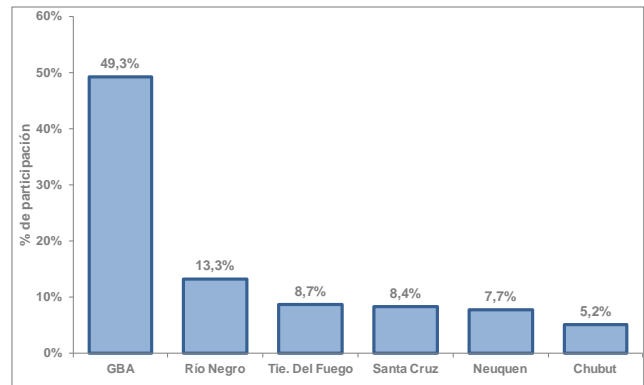
En el extremo opuesto se encuentra el Gran Buenos Aires, distrito en el cual se observó una reducción mensual de 1,8% en su volumen de ocupación lo cual, dado el elevado peso que este posee sobre el total del empleo registrado, explicó casi la mitad de los puestos de trabajo perdidos a nivel nacional (Gráfico XI).

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en el crecimiento bruto mensual. Junio 2014 (en %)



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

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



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

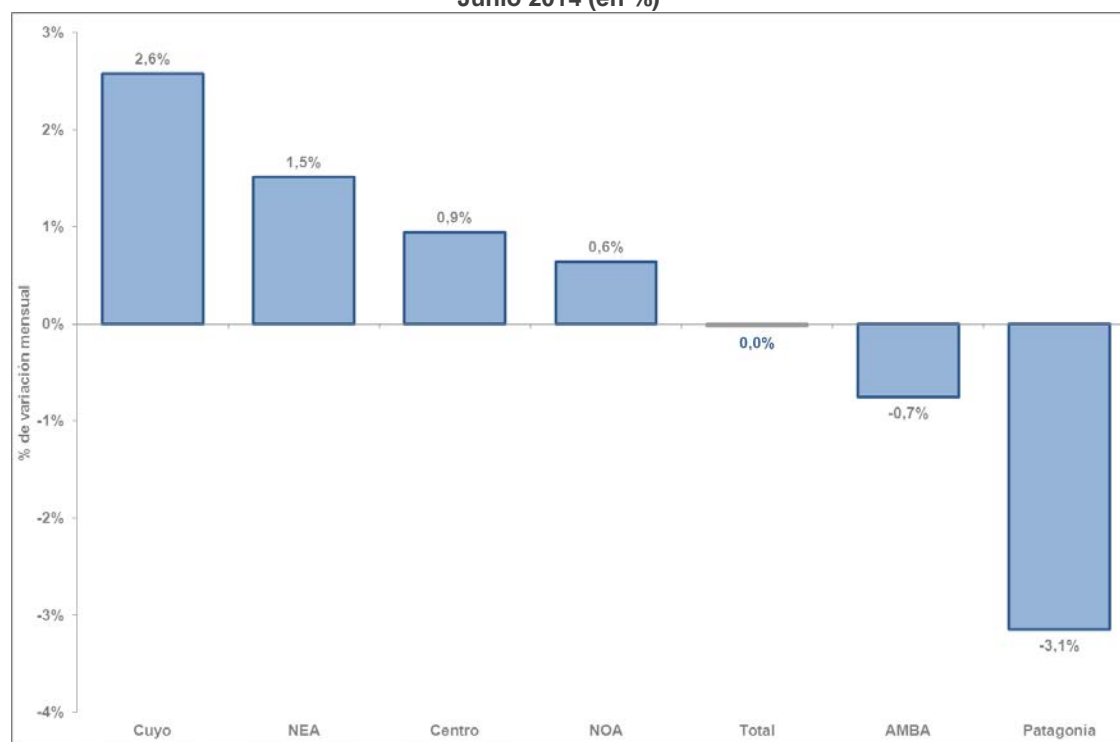
⁴ En el presente informe se analizan separadamente las evoluciones del Gran Buenos Aires y el resto de la provincia homónima resultando de esto que el territorio nacional quede subdividido en un total de 25 jurisdicciones.

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

Provincia	Enero 2014	Febrero 2014	Marzo 2014	Abril 2014	Mayo 2014	Junio 2014	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	70.623	70.399	71.195	71.070	71.594	71.865	0,4%	-2,5%	-3,1%
Buenos Aires	110.859	110.245	112.066	112.299	114.273	113.690	-0,5%	1,6%	-1,0%
GBA	77.324	77.034	78.589	78.436	80.253	78.845	-1,8%	0,8%	0,7%
Resto Bs. As.	33.535	33.211	33.477	33.863	34.020	34.845	2,4%	3,5%	-4,6%
Catamarca	2.781	2.731	2.702	2.892	2.907	2.849	-2,0%	15,4%	15,0%
Chaco	7.763	8.020	8.109	8.102	8.646	8.764	1,4%	6,0%	19,5%
Chubut	9.464	9.559	9.816	9.850	10.081	9.934	-1,5%	8,9%	0,4%
Córdoba	25.801	25.533	25.173	24.916	24.709	24.701	0,0%	-10,1%	-7,4%
Corrientes	4.794	4.714	4.622	4.509	4.556	4.641	1,9%	-10,9%	-7,8%
Entre Ríos	10.076	9.857	9.794	9.919	10.132	10.163	0,3%	-2,0%	-2,0%
Formosa	5.795	5.879	6.025	5.856	5.878	6.059	3,1%	1,6%	2,9%
Jujuy	2.634	2.580	2.495	2.795	2.842	2.728	-4,0%	8,2%	14,3%
La Pampa	2.822	2.831	2.813	2.735	2.855	2.845	-0,3%	-17,8%	-18,7%
La Rioja	2.185	2.166	2.156	2.180	2.213	2.376	7,4%	18,0%	28,9%
Mendoza	10.937	10.726	10.745	10.591	10.979	11.181	1,8%	0,2%	0,6%
Misiones	8.539	8.907	9.710	9.379	9.974	10.030	0,6%	-11,4%	-9,5%
Neuquen	8.824	9.050	9.481	9.116	8.865	8.644	-2,5%	14,1%	14,7%
Río Negro	7.409	7.393	7.394	7.433	7.415	7.035	-5,1%	-6,2%	0,0%
Salta	8.045	7.757	7.820	7.558	7.424	7.414	-0,1%	-4,7%	10,1%
San Juan	10.108	10.024	9.957	8.935	9.133	9.251	1,3%	-24,4%	-21,1%
San Luis	4.711	4.686	4.764	4.923	5.170	5.396	4,4%	18,3%	19,6%
Santa Cruz	7.300	7.588	7.628	7.773	7.755	7.516	-3,1%	-1,0%	-9,7%
Santa Fe	33.301	33.079	32.762	32.521	32.941	33.050	0,3%	-1,7%	-2,8%
Sgo. del Estero	6.995	7.381	7.518	7.747	7.504	7.799	3,9%	11,6%	4,5%
Tierra del Fuego	2.310	2.312	2.407	2.585	2.672	2.422	-9,3%	12,7%	4,1%
Tucumán	10.674	10.646	10.489	10.384	10.440	10.526	0,8%	-1,8%	-1,8%
Sin Asignar	6.618	6.376	6.377	6.271	6.114	6.103	0%	-26%	-34%
Total	381.368	380.439	384.018	382.339	387.072	386.983	0,0%	-1,8%	-2,4%

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

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Junio 2014 (en %)

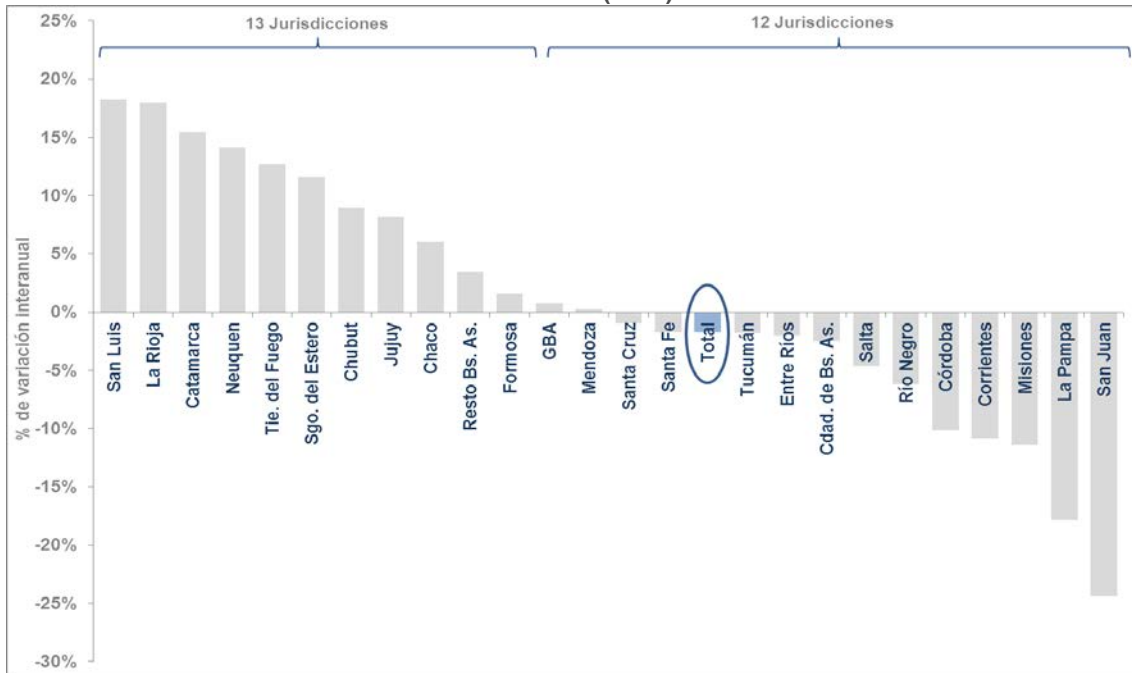


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La dinámica resulta similar a la observada durante el mes de Mayo en donde **las regiones de Cuyo, Noreste y Centro exhiben un incremento en el volumen de ocupación**, al tiempo que la principal región del país - el Área Metropolitana de Buenos Aires - continúa sin evidenciar una tendencia definida.

De esta manera **a nivel nacional continúa apreciándose un escenario de fuerte heterogeneidad a lo largo del país, en el cual la mitad de las jurisdicciones exhiben en Junio un volumen de empleo igual o superior al registrado un año atrás, mientras que la otra mitad presenta la situación inversa**. Como se ilustra en el Gráfico XIII, las provincias con mejor desempeño en la comparativa interanual se encuentran nucleadas en la Región Cuyo: **San Luis presenta un crecimiento del 18,3% y La Rioja marca una expansión del 18%**.

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



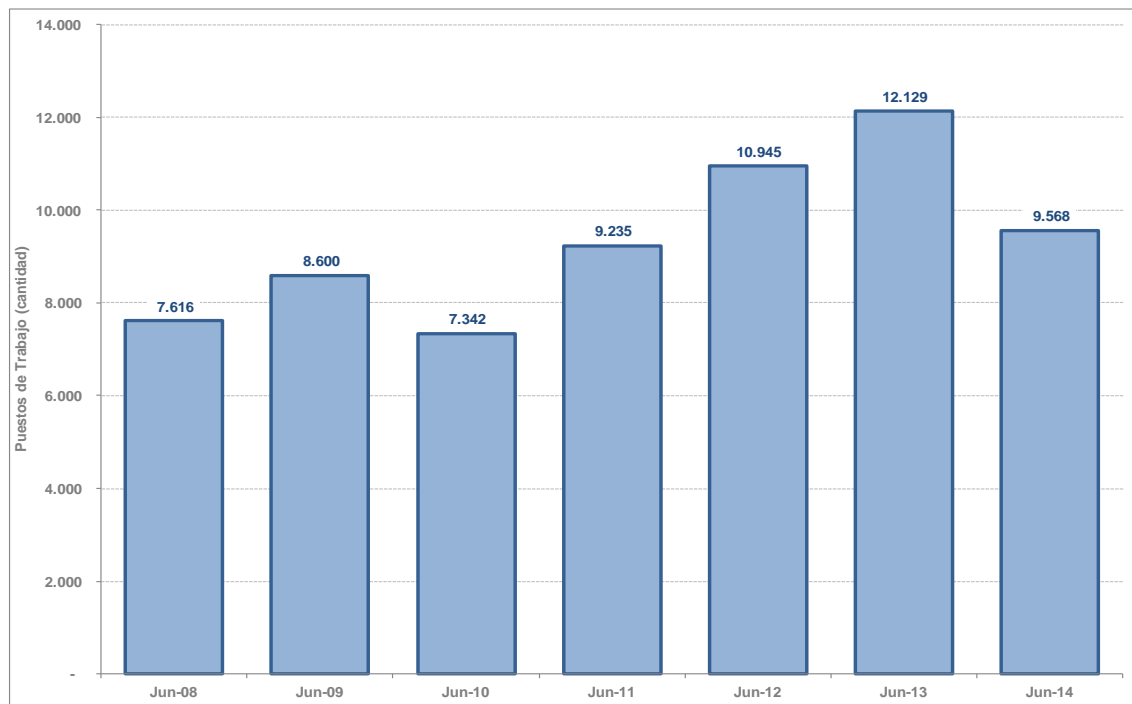
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Al mismo tiempo, **dicha región incluye al distrito que exhibe el desempeño menos favorable, la Provincia de San Juan**. En esta, **el volumen de ocupación durante Junio resultó un 24,4% inferior al observado un año atrás**, dinámica que se explica fundamentalmente por la paralización de las obras vinculadas al proyecto de infraestructura minera Pascua Lama. En este punto cabe señalar que se han puesto en marcha varios proyectos de inversión pública orientados a la reabsorción de los trabajadores desvinculados del mismo⁵, no obstante lo cual tanto el volumen de ocupación sectorial como el de salarios en la provincia se han visto lógicamente afectados por el devenir del proyecto.

De todos modos, aún cuando la tasa de contracción interanual resulte significativa, lo cierto es que mantiene cierta proporcionalidad con el acelerado crecimiento de los últimos años, el que resultó impulsado por el mismo proyecto. En este sentido, **si se analiza el volumen de empleo promedio para el primer semestre del año, resulta evidente que a pesar de la mencionada disminución, la cantidad de puestos de trabajo actual en San Juan se ubica entre los registros más elevados de la serie, resultando similar a la observada en igual período del año 2011** (Gráfico XIV).

⁵ Complementariamente la Barrick Gold derivó una parte del personal a su mina de Veladero, sin que ninguna de estas acciones logre disipar el impacto a nivel laboral de la paralización de los trabajos en Pascua Lama.

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Provincia de San Juan. Promedio mensual. Acumulado a Junio 2014 (en cantidad)

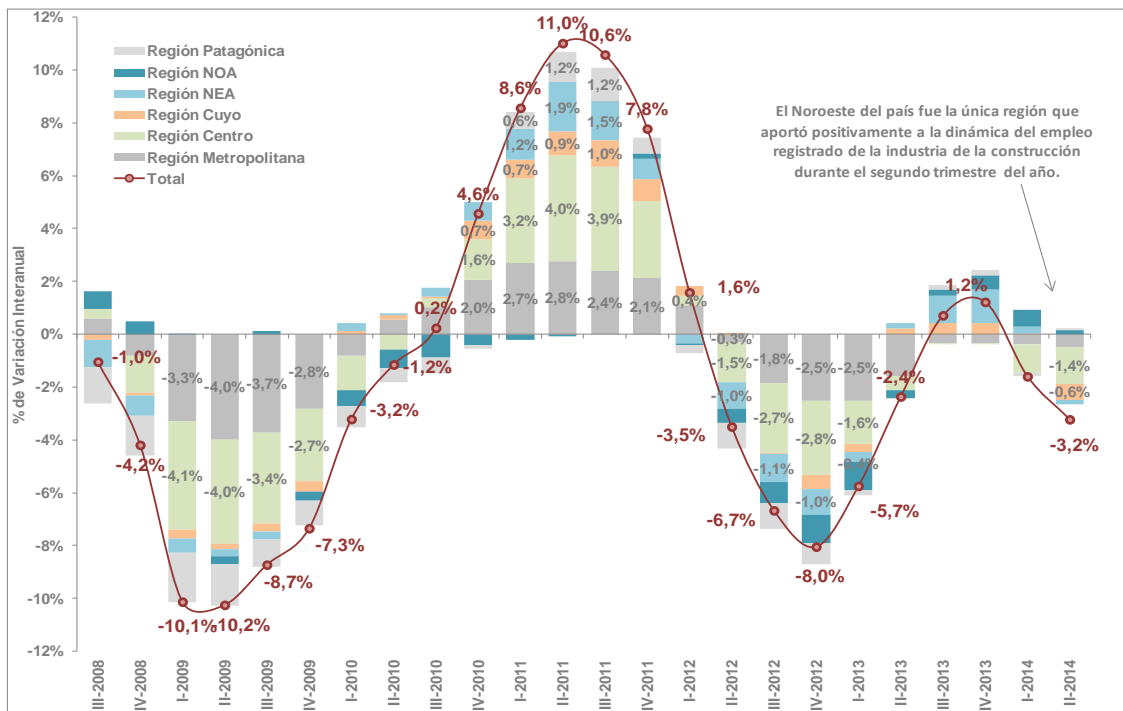


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Es a partir de esta dinámica verificada en la Provincia de San Juan y, secundariamente, por el comportamiento ocurrido en Mendoza, que **el volumen de ocupación en la Región Cuyo es el que presenta la caída interanual más pronunciada en el segundo trimestre de 2014 (-8,1%)**.

En el segundo trimestre se profundizó la tendencia contractiva en la mayor parte de las regiones del país, siendo que tan sólo en el Noroeste y en la Patagonia se verificó un volumen de ocupados igual o superior al correspondiente a igual período de 2013. **La reducción del empleo en el Centro del país es lo que afectó más desfavorablemente a la dinámica del empleo nacional**. Si bien la merma interanual (-5,1%) en este caso resulta menor a la señalada para el caso de Cuyo, el mayor peso estructural de la Región Centro da lugar a que su impacto sobre el volumen total de ocupación resulte más significativo (Gráfico XV).

Gráfico XV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación interanual total y Contribución de cada Región. Tercer Trimestre 2008 – Segundo Trimestre 2014 (en %)

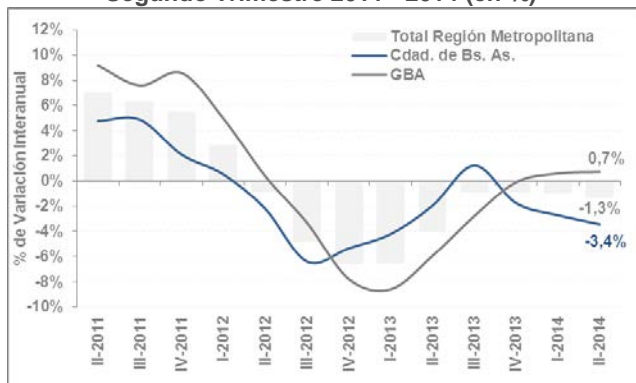


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Las dos regiones de mayor importancia en términos de la estructura del empleo registrado, la Metropolitana y la Centro, acumulan nueve trimestres sin exhibir tasas positivas de expansión.

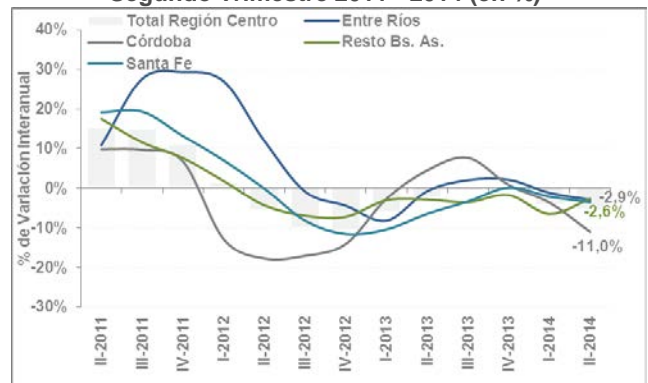
En el caso de la primera, la dinámica del empleo sectorial en las dos jurisdicciones que la componen es relativamente similar aunque más suave en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que como contrapartida de un menor crecimiento a lo largo del 2012, evidencia un ritmo de caída más morigerado en 2012 y 2013. **Durante los últimos tres trimestres, sin embargo, las tendencias comienzan a ser divergentes dando lugar a una tímida mejora en el caso de los municipios del Gran Buenos Aires, que contrasta con el mayor ritmo de caída exhibido por la Ciudad capital (Gráfico XVI).**

Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Jurisdicción en la Región Metropolitana. Variación interanual. Segundo Trimestre 2011 - 2014 (en %)



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

Gráfico XVII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Jurisdicción en la Región Centro. Variación interanual. Segundo Trimestre 2011 - 2014 (en %)



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

El comportamiento en el Centro del país, ilustrado en el Gráfico XVII, resulta más homogéneo ya que si bien la intensidad de las variaciones es diversa, no se registra ninguna jurisdicción que evidencie una tendencia positiva durante los primeros dos trimestres del 2014. **La merma en el volumen de ocupación en el interior de la Provincia de Buenos Aires, que para el primer semestre del 2014 alcanzó al 4,6% interanual, es el factor que influye más negativamente en el comportamiento regional, pese a lo cual la caída más intensa es la verificada en la Provincia de Córdoba que registra una contracción del 7,4% en igual período.**

El salario en la Construcción

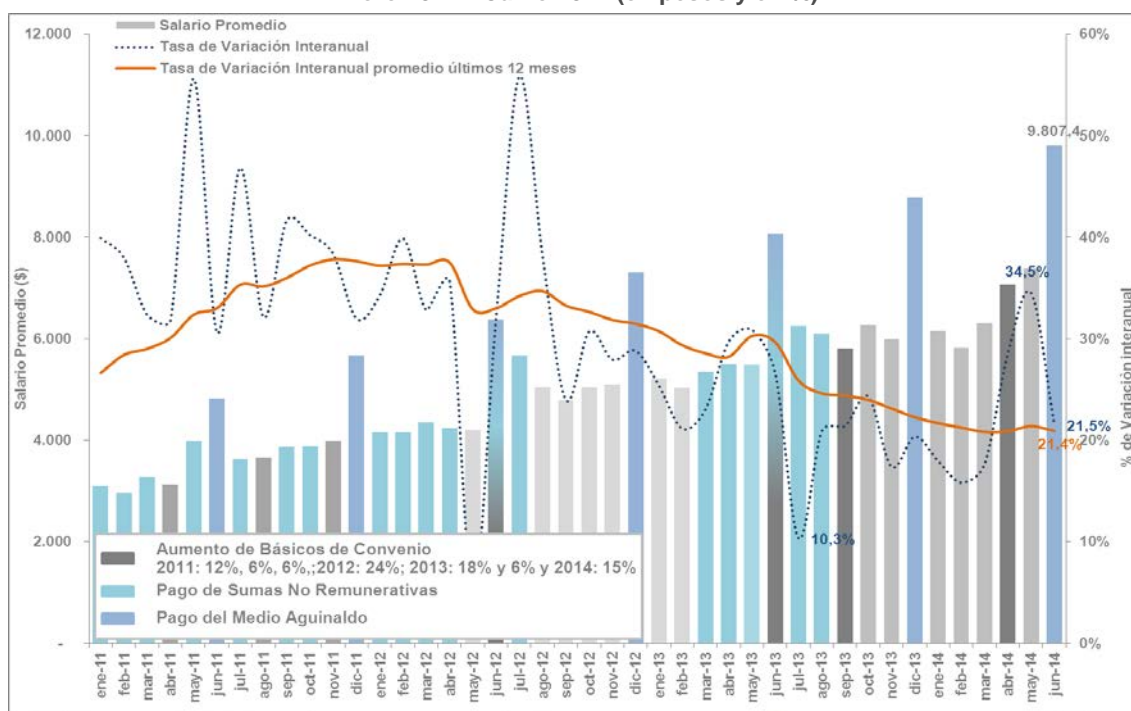
Como se mencionara en el apartado anterior, el nivel salarial de Junio se encontró determinado por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo. Así, **el promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$ 9.807,4.**

En términos de la dinámica interanual, por otra parte, son las diferencias existentes entre las particularidades de los Acuerdos Salariales alcanzados en los años 2013 y 2014 el principal factor explicativo de lo acontecido en el mes bajo análisis.

Como se ilustra en el Gráfico XVIII, la tasa de crecimiento salarial evidenció una marcada desaceleración en Junio en comparación con los registros correspondientes a los dos meses previos. Este comportamiento se explica porque mientras en 2014 el incremento acordado de los Básicos de Convenio se implementó en dos tramos aplicables en los meses de Abril y Julio (15% y 10%, respectivamente), en el 2013 (año que sirve de base de comparación para las variaciones aquí calculadas) los aumentos fueron pautados para Junio y Septiembre (14% y 6%, respectivamente). De esta manera, como señalamos en las ediciones previas del presente Informe, **la dinámica salarial de los meses de Abril y Mayo de 2014 sobreestimaba el ritmo de crecimiento que se verificaría efectivamente a lo largo del año**, producto de comparar dos situaciones disímiles en términos de los aumentos de los Básicos de Convenio. De igual modo, **resulta esperable un nuevo repunte el mes que viene, a partir de la entrada en vigencia del segundo tramo de los aumentos que, nuevamente, tenderá a suavizarse en Septiembre.**

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 XVIII, la aplicación de aumentos de Convenio y el pago de sumas no remunerativas influyeron de manera determinante en la dinámica salarial.

Gráfico XVIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Enero 2011 – Junio 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.

Resulta usual en los meses de pago del Medio Aguinaldo, que al analizar la distribución de los trabajadores por escala salarial se observe un fuerte desplazamiento desde las categorías inferiores a las superiores en conjunción con una elevada concentración en estas últimas. Por tal motivo, **la cantidad de trabajadores que percibieron en Junio una remuneración total (incluyendo el Sueldo Anual Complementario) superior a los \$8.000 fue un 76,1% mayor que la verificada en Mayo último.**

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.

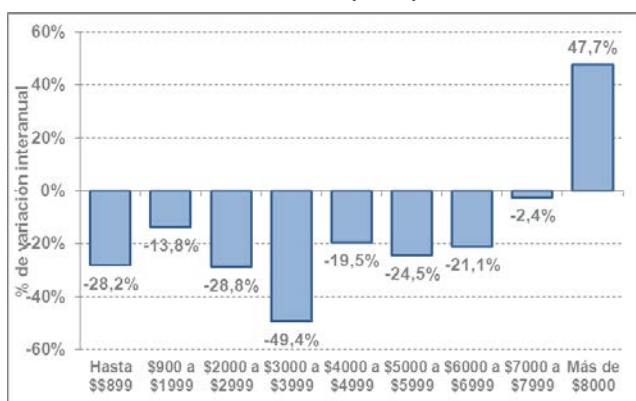
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Enero - Junio 2014 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Enero 2014	Febrero 2014	Marzo 2014	Abril 2014	Mayo 2014	Junio 2014	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$899	26.589	24.629	20.659	17.919	17.380	13.511	-22,3%	-28,2%
\$900 a \$1999	28.894	27.951	25.070	20.612	20.469	18.175	-11,2%	-13,8%
\$2000 a \$2999	37.447	36.805	33.399	25.772	24.934	18.445	-26,0%	-28,8%
\$3000 a \$3999	35.649	38.658	37.318	30.498	30.436	20.982	-31,1%	-49,4%
\$4000 a \$4999	77.875	91.868	85.394	61.697	58.081	35.845	-38,3%	-19,5%
\$5000 a \$5999	48.771	53.471	54.477	54.962	51.924	33.566	-35,4%	-24,5%
\$6000 a \$6999	36.696	30.328	36.336	46.908	44.969	31.980	-28,9%	-21,1%
\$7000 a \$7999	23.523	18.908	21.676	32.825	36.557	34.249	-6,3%	-2,4%
Más de \$8000	65.924	57.821	69.689	91.146	102.322	180.230	76,1%	47,7%
Total	381.368	380.439	384.018	382.339	387.072	386.983	0,0%	-1,8%

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

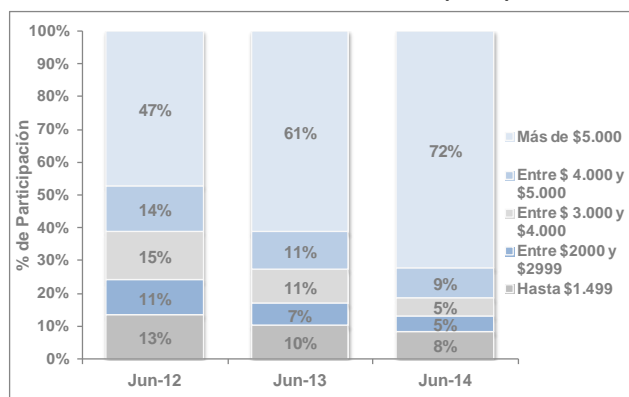
En este sentido, **la cantidad de trabajadores que durante Junio de 2014 percibió un salario igual o superior a los \$8.000 resultó un 47,7% mayor a la registrada un año atrás (Gráfico XIX).** De esta manera, se configuró un escenario donde **casi tres cuartos de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción (72%) percibieron en Junio una remuneración igual o superior a los \$5.000** (como combinación del salario mensual y el Sueldo Anual Complementario).

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



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

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



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

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Enero 2014 - Junio 2014 (en pesos y en % de variación)

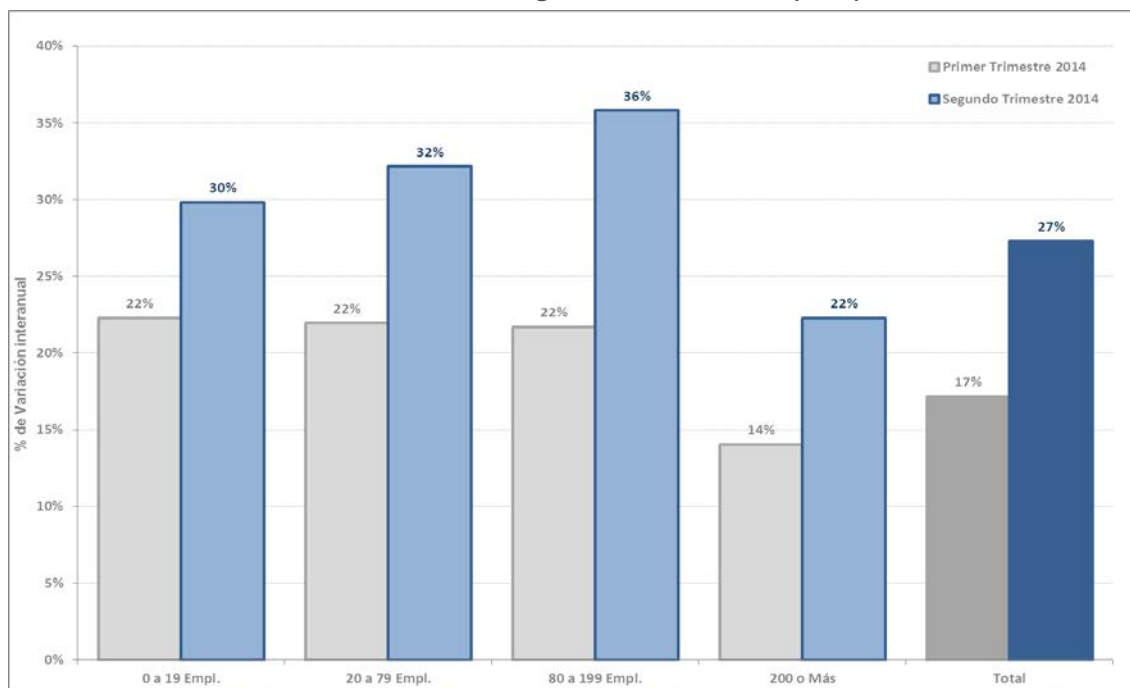
Tamaño Empresa	Enero 2014	Febrero 2014	Marzo 2014	Abril 2014	Mayo 2014	Junio 2014	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	4.842,2	4.633,8	4.826,2	5.484,8	5.578,8	7.465,6	33,8%	24,2%
10 a 19 Empl.	4.873,7	4.583,9	4.817,0	5.573,0	5.741,4	7.601,5	32,4%	23,3%
20 a 49 Empl.	5.226,6	4.989,4	5.273,6	6.020,3	6.236,1	8.407,8	34,8%	27,8%
50 a 79 Empl.	5.890,8	5.528,0	5.787,9	6.594,6	6.895,4	9.273,7	34,5%	29,5%
80 a 99 Empl.	6.059,7	5.408,0	6.032,8	7.033,2	7.441,0	9.539,3	28,2%	35,9%
100 a 199 Empl.	6.473,5	5.960,9	6.690,5	7.661,1	7.774,8	10.440,6	34,3%	29,9%
200 a 299 Empl.	6.903,5	6.753,9	7.166,1	7.827,3	8.713,3	12.407,4	42,4%	21,1%
300 a 499 Empl.	7.624,9	7.196,2	8.442,4	9.190,7	9.447,2	12.802,5	35,5%	22,4%
500 o Más Empl.	10.539,5	9.923,5	11.064,2	11.912,7	12.741,5	17.271,4	35,6%	11,4%
Total	6.151,3	5.823,8	6.300,5	7.066,8	7.387,8	9.807,4	32,8%	21,5%

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 el segundo trimestre del año. Como es esperable, la misma se evidencia a lo largo de los diversos tamaños de firma, aunque con distintas intensidades. En este sentido, resulta interesante destacar que **fueron las firmas de mayor tamaño relativo las que presentaron una mayor recuperación de su dinámica en este período. Así, la tasa de expansión salarial para el segundo trimestre del año en las firmas de entre 80 y 199 trabajadores fue del 36% interanual (65% superior a la verificada durante los primeros tres meses del 2014), mientras que las de más de 200 trabajadores pasaron de un incremento del 14% a uno del 22% en iguales períodos, una expansión en sintonía con la media para el total de firmas (59%).**

Gráfico XXI - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Primer Trimestre – Segundo Trimestre 2014 (en %)

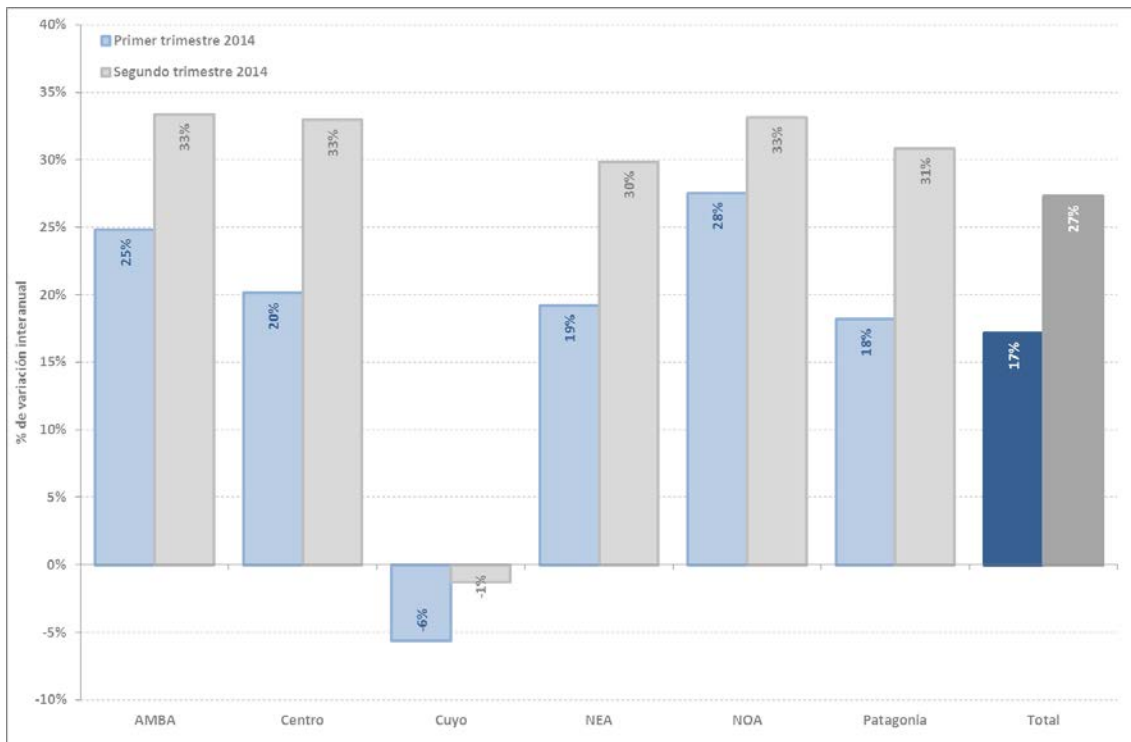


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

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 regiones del país a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo Paritario correspondiente al año 2014 durante el segundo trimestre.

En este punto, tal como puede observarse en el Gráfico XXII, **el impacto positivo más significativo se registró en el Región Centro, donde los salarios pasaron de exhibir una tasa de crecimiento interanual del 20% a una del 33% entre el primer y el segundo trimestre.**

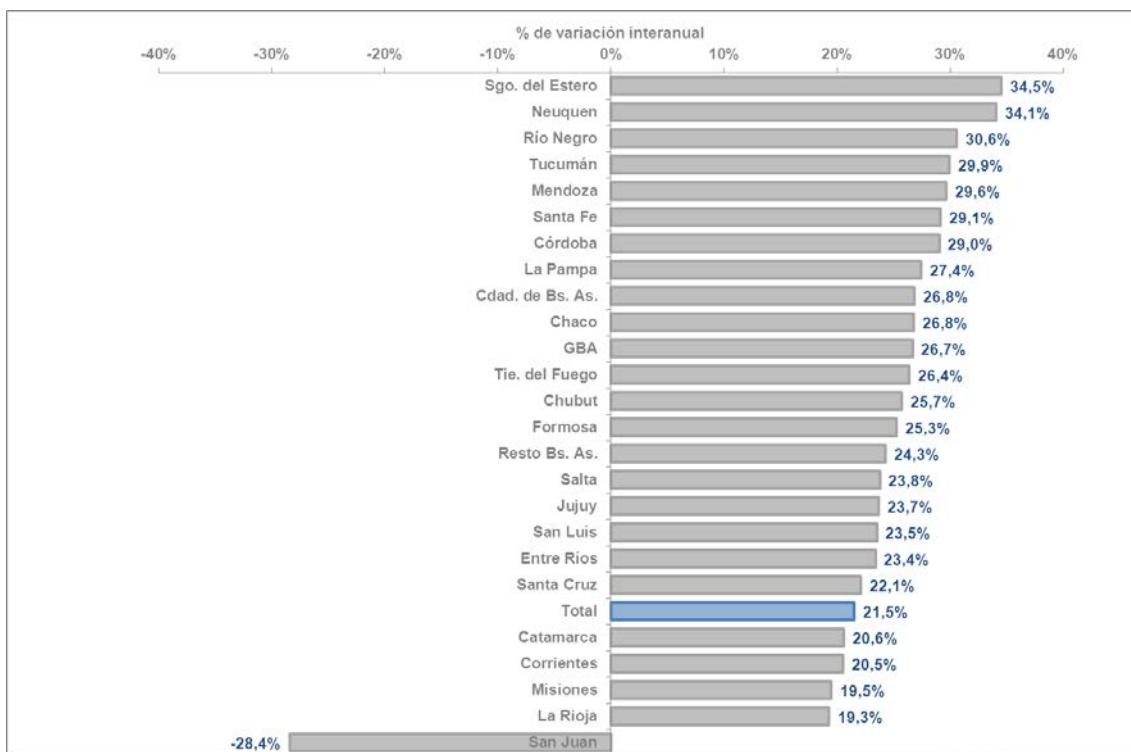
Gráfico XXII - Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Primer Trimestre – Segundo Trimestre 2014 (en %)



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

La Región Cuyo no fue una excepción a pesar de ser la única que da cuenta en la actualidad de una contracción del promedio de las remuneraciones en comparación con los registros del año pasado. Allí se verifica una disminución de tan sólo el 1% interanual en el segundo trimestre frente a la caída de 6% correspondiente a los primeros tres meses del año.

Gráfico XXIII - Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación interanual. Junio 2014 (en %)



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

La contracción de los salarios en Cuyo se explica por lo acontecido en la Provincia de San Juan. En esta, el inicio de las obras de infraestructura vinculadas a la minería trajo aparejado un sustancial incremento del salario promedio percibido por los trabajadores registrados, tanto por el elevado nivel de las remuneraciones correspondientes a estas actividades, como por el peso que estos proyectos pasaron a tener en la estructura del empleo sectorial. La ya mencionada virtual paralización (disminución de los niveles de actividad) de las obras correspondientes al proyecto binacional Pascua – Lama, ha dado lugar en la actualidad a una reversión de ese proceso, registrándose una disminución de los niveles salariales en comparación con lo acontecido un año atrás. Así, el promedio para esta provincia en el mes de Junio fue de \$10.831,5. Si bien esta cifra continuó por encima del promedio nacional representó una disminución del 28,4% en relación con igual mes del 2013, siendo menor la magnitud de esa caída cuando lo que se considera es el acumulado en lo que va del año (-21,6%).

Los máximos niveles de expansión salarial en Junio se concentraron en las Provincias de Santiago del Estero (34,5%), Neuquén (34,1%), Río Negro (30,6%), Tucumán (29,9%) y Mendoza (29,6%). Así, desde el punto de vista territorial, la dinámica bajista seguida por los salarios de la Provincia de San Juan determina un menor crecimiento del salario promedio nacional el que, excluyendo este factor, presentaría en el mes bajo análisis un alza interanual del 24,7% en lugar del 21,5%.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Junio 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.	71.865	9.334,0	18,6%	0,4%	-2,5%	32,8%	26,8%	30,5%
Buenos Aires	113.690	9.944,7	29,4%	-0,5%	1,6%	31,5%	25,9%	26,7%
GBA	78.845	9.358,7	20,4%	-1,8%	0,8%	30,7%	26,7%	28,8%
Resto Bs. As.	34.845	11.270,5	9,0%	2,4%	3,5%	32,8%	24,3%	23,7%
Catamarca	2.849	8.253,0	0,7%	-2,0%	15,4%	32,7%	20,6%	30,2%
Chaco	8.764	8.660,4	2,3%	1,4%	6,0%	31,7%	26,8%	28,0%
Chubut	9.934	14.608,6	2,6%	-1,5%	8,9%	40,9%	25,7%	26,5%
Córdoba	24.701	8.264,3	6,4%	0,0%	-10,1%	29,6%	29,0%	30,6%
Corrientes	4.641	7.918,6	1,2%	1,9%	-10,9%	32,7%	20,5%	26,0%
Entre Ríos	10.163	9.295,4	2,6%	0,3%	-2,0%	37,2%	23,4%	24,8%
Formosa	6.059	9.065,7	1,6%	3,1%	1,6%	36,5%	25,3%	24,7%
Jujuy	2.728	8.393,0	0,7%	-4,0%	8,2%	31,2%	23,7%	26,3%
La Pampa	2.845	9.345,1	0,7%	-0,3%	-17,8%	32,2%	27,4%	28,8%
La Rioja	2.376	8.463,4	0,6%	7,4%	18,0%	31,4%	19,3%	23,3%
Mendoza	11.181	8.770,9	2,9%	1,8%	0,2%	32,1%	29,6%	30,6%
Misiones	10.030	8.113,3	2,6%	0,6%	-11,4%	28,1%	19,5%	21,8%
Neuquen	8.644	11.495,2	2,2%	-2,5%	14,1%	35,3%	34,1%	33,9%
Río Negro	7.035	10.977,1	1,8%	-5,1%	-6,2%	33,3%	30,6%	30,2%
Salta	7.414	8.089,9	1,9%	-0,1%	-4,7%	33,3%	23,8%	29,2%
San Juan	9.251	10.831,5	2,4%	1,3%	-24,4%	30,4%	-28,4%	-21,6%
San Luis	5.396	8.704,0	1,4%	4,4%	18,3%	26,0%	23,5%	27,7%
Santa Cruz	7.516	22.713,3	1,9%	-3,1%	-1,0%	42,3%	22,1%	20,1%
Santa Fe	33.050	9.019,3	8,5%	0,3%	-1,7%	33,4%	29,1%	29,8%
Sgo. del Estero	7.799	10.598,3	2,0%	3,9%	11,6%	41,9%	34,5%	30,4%
Tie. del Fuego	2.422	15.212,2	0,6%	-9,3%	12,7%	21,5%	26,4%	27,5%
Tucumán	10.526	6.458,9	2,7%	0,8%	-1,8%	34,2%	29,9%	31,1%
Sin Asignar	6.103	10.039,4	1,6%	-0,2%	-25,7%	30,2%	-27,5%	-22,0%
Total	386.983	9.807,4	100,0%	0,0%	-1,8%	32,8%	21,5%	22,7%

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país

El Bloque Edificios para viviendas del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) presentó en Junio su mejor evolución interanual de los últimos cinco meses. El nivel alcanzado por este indicador (que estima la ejecución de obra de edificación de tipo residencial a partir de la dinámica de los despachos de un conjunto de insumos representativos de la misma) fue de 180,7 puntos básicos, **similar al exhibido el año pasado (+0.3%)**. De esta forma se interrumpieron cuatro períodos de caídas interanuales consecutivas, tal como se ilustra en el Gráfico I.

Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Junio 2013 - 2014

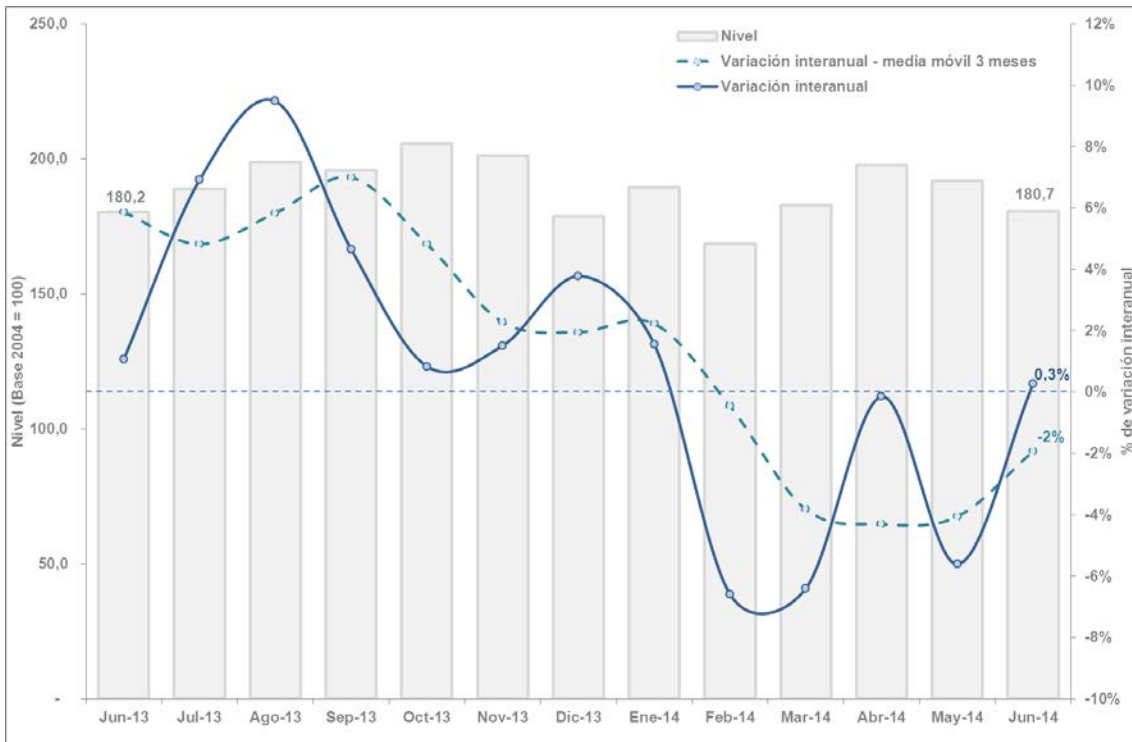
Período	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2013					
Junio	180,2	-11,4%	1,1%	611.867	-15,1%
Julio	188,7	4,7%	6,9%	690.411	-2,8%
Agosto	198,8	5,4%	9,5%	682.262	-20,8%
Septiembre	195,6	-1,6%	4,7%	633.669	-10,4%
Octubre	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%	711.977	-10,5%
2014					
Enero	189,4	6,0%	1,6%	575.339	17,0%
Febrero	168,5	-11,0%	-6,6%	539.439	2,6%
Marzo	182,7	8,4%	-6,4%	633.361	0,3%
Abril	197,5	8,1%	-0,2%	674.246	2,3%
Mayo	191,9	-2,8%	-5,6%	774.072	7,0%
Junio	180,7	-5,8%	0,3%	662.436	8,3%
Promedio Ene - Jun '05	105,7	-	10,7%	602.785	43,4%
Promedio Ene - Jun '06	131,5	-	24,4%	725.848	20,4%
Promedio Ene - Jun '07	138,4	-	5,3%	763.288	5,2%
Promedio Ene - Jun '08	152,8	-	10,4%	764.785	0,2%
Promedio Ene - Jun '09	156,3	-	2,3%	630.500	-17,6%
Promedio Ene - Jun '10	170,6	-	9,2%	554.243	-12,1%
Promedio Ene - Jun '11	186,7	-	9,4%	824.645	48,8%
Promedio Ene - Jun '12	187,0	-	0,1%	732.859	-11,1%
Promedio Ene - Jun '13	190,6	-	1,9%	607.286	-17,1%
Promedio Ene - Jun '14	185,1	-	-2,9%	643.149	5,9%

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Se observan dos situaciones en relación a los diferentes tipos de insumos que lo componen. **Los despachos de aquellos que en lo que va del año dan cuenta de un nivel inferior al de igual período de 2013, exhiben una mejora en Junio que se traduce en una desaceleración del ritmo de contracción.** Una dinámica opuesta se da en aquellos materiales característicos de la edificación residencial que hasta el momento presentan un crecimiento en los despachos al mercado interno, los que vieron reducir su ritmo de expansión, tales los casos de *pisos y revestimientos cerámicos* y del *hierro redondo para hormigón*.

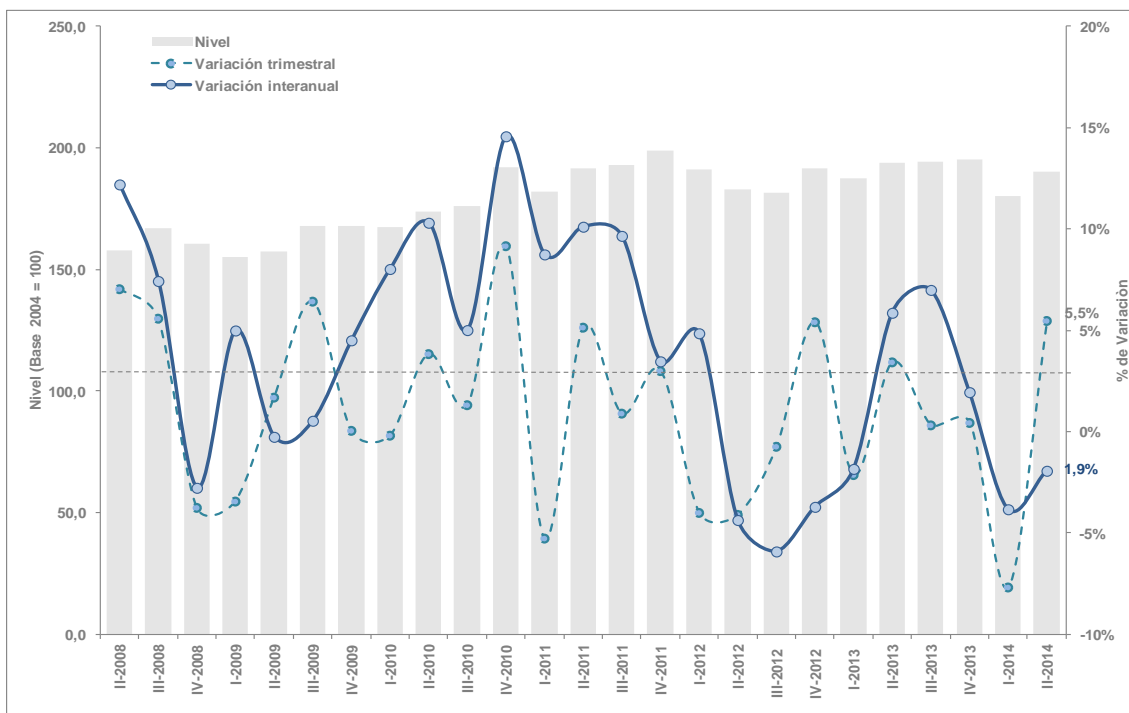
Con este resultado para el mes bajo análisis, **el promedio del índice en el segundo trimestre del año arroja cierta mejora en comparación con los registros de los primeros tres meses.** A pesar de continuar por un sendero negativo, el ritmo de caída resultó más moderado (-1,9%) que el del primer trimestre cuando duplicaba los registros actuales con una disminución del 3,8% interanual (Gráfico II).

**Gráfico I – ISAC Bloque Edificios para Vivienda.
Nivel mensual y Variación interanual.
Junio 2013 - 2014 (Índice Base 2004= 100 y en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

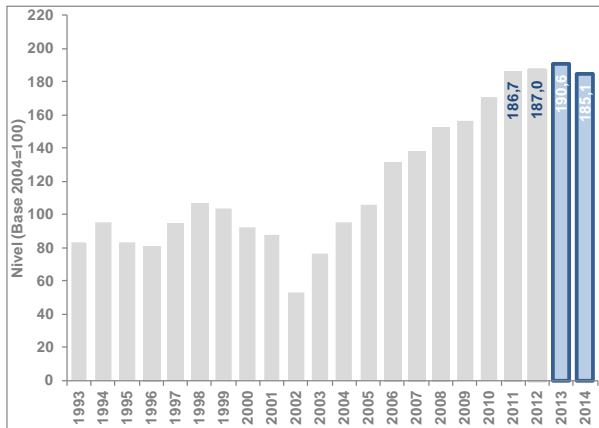
**Gráfico II – ISAC Bloque Edificios para Vivienda.
Promedio mensual, Variación trimestral y Variación interanual.
Segundo trimestre 2008 - 2014 (Índice Base 2004= 100 y en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

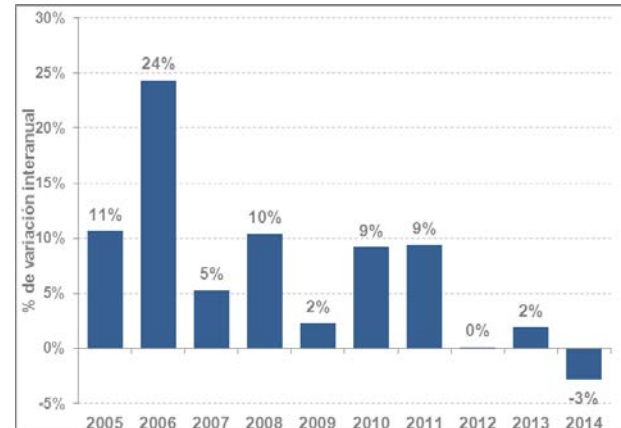
De esta manera, el volumen de despachos durante el primer semestre de 2014, si bien se mantuvo en niveles históricamente elevados, **resultó ser el más bajo desde el año 2010**. El acumulado al primer semestre de 2014 **constituye la primera contracción interanual que se verifica desde el año 2002**, tal como se ilustra a continuación en los Gráficos III y IV.

Gráfico III – ISAC Bloque Edificios para Vivienda. Promedio mensual. Acumulado a Junio 1993 / 2014 (Índice Base 2004 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV – ISAC Bloque Edificios para Vivienda. Variación interanual. Acumulado a Junio 2005 / 2014 (en %)

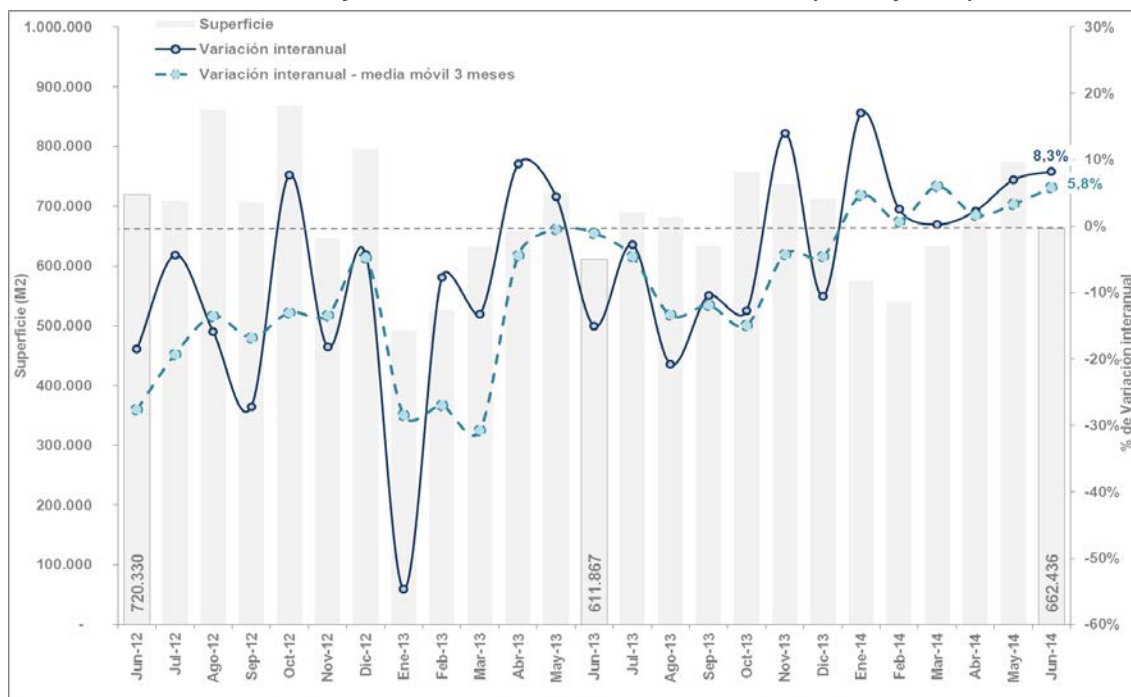


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Los permisos de edificación, por otra parte, continuaron en la senda de crecimiento observada a lo largo de los últimos meses. **Durante Junio el volumen de superficie permitada alcanzó los 662.436 m², nivel que si bien resulta inferior al de Mayo último, fue un 8,3% superior al de un año atrás.**

Así la superficie permitada, indicador utilizado para inferir la evolución de la actividad de nuevos desarrollos, exhibe su **sexta tasa consecutiva de crecimiento interanual completando además tres períodos consecutivos de aceleración del mismo** (Gráfico V).

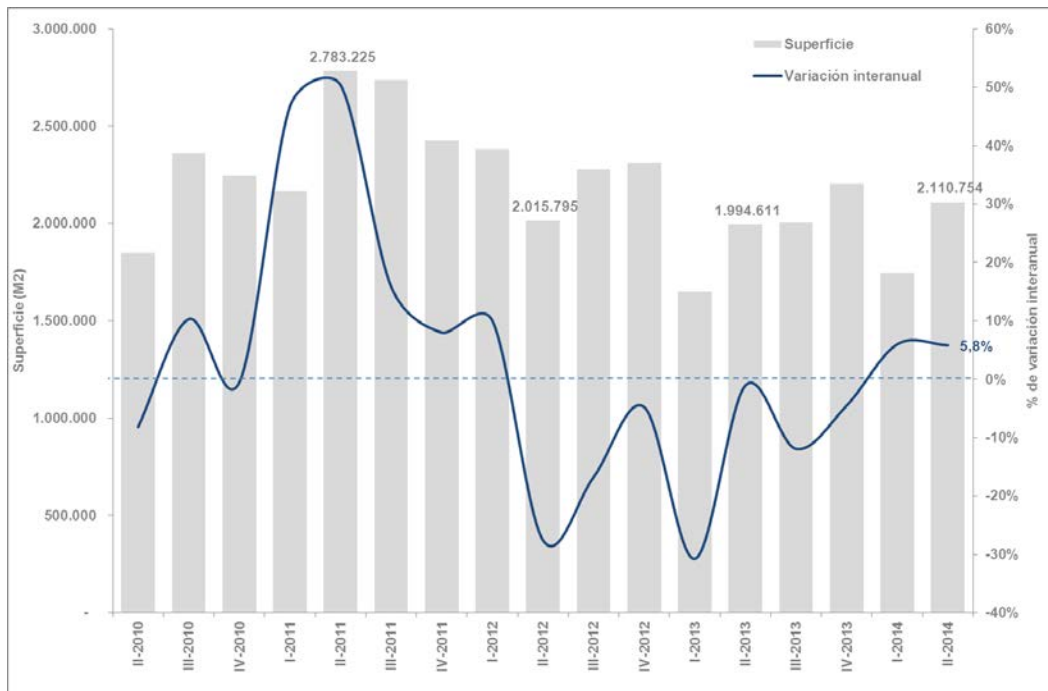
Gráfico V - Superficie permitada para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2012 - 2014 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

La buena performance de los últimos meses se tradujo en una continuidad del ritmo de crecimiento interanual para el segundo trimestre del año. **Durante este período se permitaron 2.110.754 m², nivel que resultó un 5,8% superior al registrado en 2013, tal como se ilustra en el Gráfico VI.**

Gráfico VI - Superficie permitida para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Nivel trimestral y variación interanual. Segundo Trimestre 2010 - 2014 (en M2 y en %)



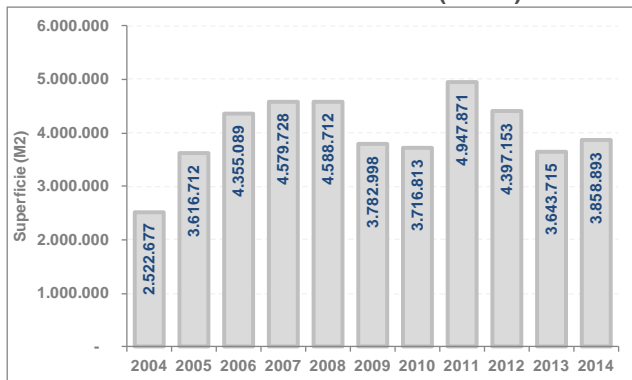
Nota: Para el año 2010 se realizó una corrección de la serie en base a una estimación de los valores de superficie solicitada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicados por el órgano estadístico de dicha jurisdicción.

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

De esta manera, la dinámica de los nuevos proyectos de edificación en la muestra de 42 municipios relevados por el INDEC durante la primera mitad del año resultó positiva. El nivel de superficie permitida alcanzó los 3.858.893 m², un 5,9% superior al verificado en igual semestre de 2013, recuperándose así tras dos períodos consecutivos de contracción (Gráfico VIII).

Gráfico VII - Superficie permitida para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Nivel semestral.

Primer semestre 2004 / 2014 (en M2)

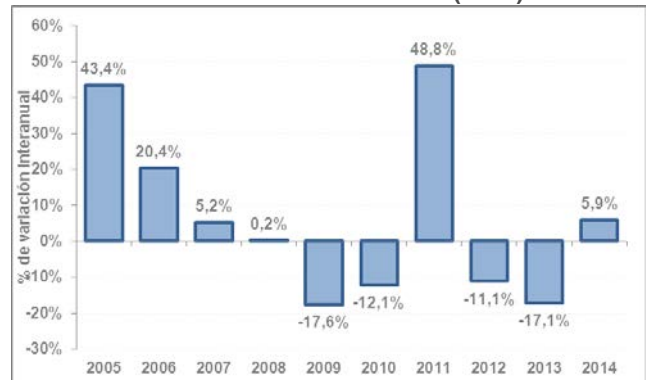


Nota: Para el año 2010 se realizó una corrección de la serie en base a una estimación de los valores de superficie solicitada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicados por el órgano estadístico de dicha jurisdicción.

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

Gráfico VIII - Superficie permitida para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual.

Primer semestre 2004 / 2014 (en %)



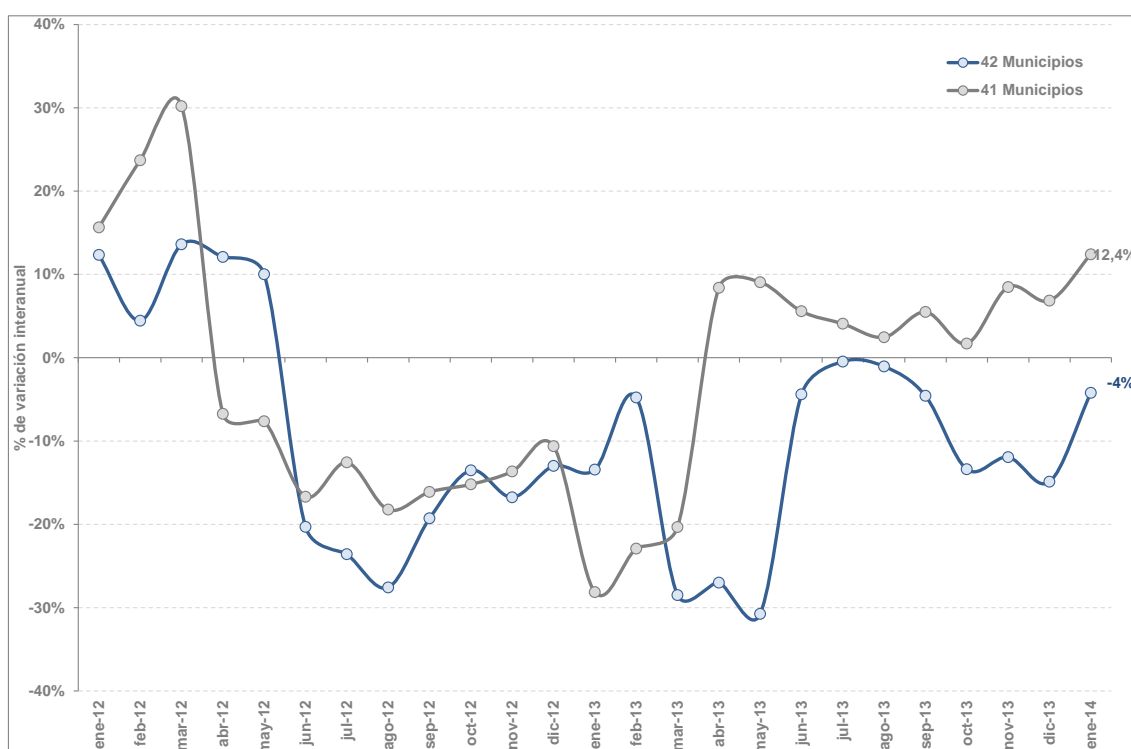
Nota: Para el año 2010 se realizó una corrección de la serie en base a una estimación de los valores de superficie solicitada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicados por el órgano estadístico de dicha jurisdicción.

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

A diferencia de lo ocurrido con el ISAC Vivienda, el volumen alcanzado en los primeros seis meses de 2014 en términos de los nuevos proyectos de edificación no se encuentra entre los registros más elevados de la comparativa histórica. En este sentido, si bien como se ha mencionado supera al de igual período de 2013, **se ubica por debajo de los registros correspondientes al bienio 2011 – 2012 y al trienio 2006 – 2008**, años en los cuales la superficie permitida durante el primer semestre superó los 4.000.000 m².

De todas maneras cabe destacar que **hasta el mes de Enero de 2014 (último dato disponible⁶), 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 verifica 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 IX).

Gráfico IX – 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 %)



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

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.

⁶ 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.

La compraventa de inmuebles

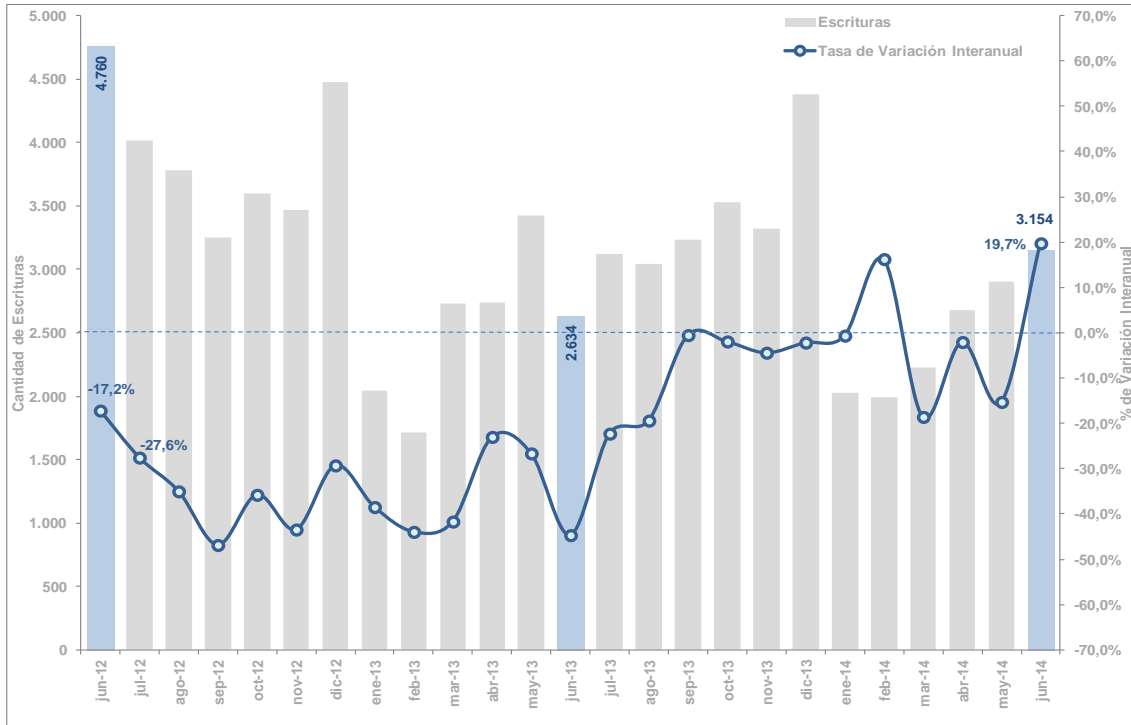
El mercado de compraventa de inmuebles es, de todas las dimensiones analizadas en el presente Informe, el que evidencia la coyuntura más desfavorable. **La dinámica actual de la actividad en las dos principales plazas del país (la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires) da cuenta luego de dos años de un escenario donde parece haberse alcanzado un piso en el volumen de operaciones**, el que supone un significativo recorte respecto de los niveles previos al 2012, pero aún sin evidencias claras de un movimiento tendiente a la recuperación.

Durante el mes de Junio se efectuaron 3.154 Escrituras de compraventa de inmuebles en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un 19,7% por encima del registro correspondiente a igual mes de 2013. Este crecimiento, no obstante, se encuentra parcialmente influenciado por el hecho de que el período que sirve de base de comparación contó con un reducido número de operaciones (este resultó, de hecho, el más bajo de la serie que se inicia en el año 2002). En este sentido, **la cantidad de operaciones registradas en Junio último resulta un 33,7% inferior a la verificada en igual mes del 2012, siendo en realidad similar a la de Junio de 2002.**

El volumen operado alcanzó los \$ 2.441,5 Millones, lo que supuso un monto promedio por Escritura de \$774.108, con un incremento del 34,5% interanual. Considerando que se produjo una marcada concentración de operaciones en la franja alta de más de \$ 500.000 (47% del total), lo que significa mayor proporción de Escrituras de propiedades más caras, queda claro que el crecimiento del valor promedio se ubicó nuevamente por debajo de la pauta devaluatoria, **arrojando una nueva contracción en términos de la comparativa interanual del monto promedio expresado en dólares.** Este se ubica en USD 95.257 durante el mes bajo análisis, lo que representa una **caída del 11,8% en relación a Junio de 2013.**

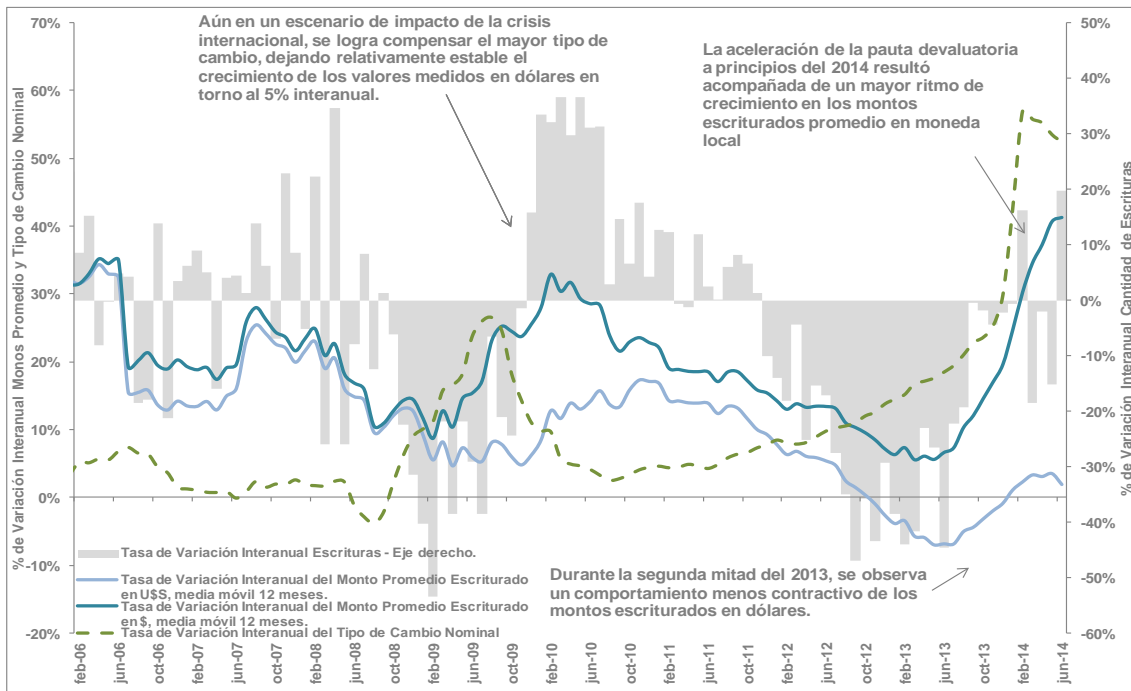
En este punto, cabe destacar que tras cuatro meses consecutivos de aumento interanual del monto promedio escriturado en dólares, con el dato de Junio se verifica una cierta reversión en la tendencia de mediano plazo, aunque se mantiene aún en terreno positivo (Gráfico XI).

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



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

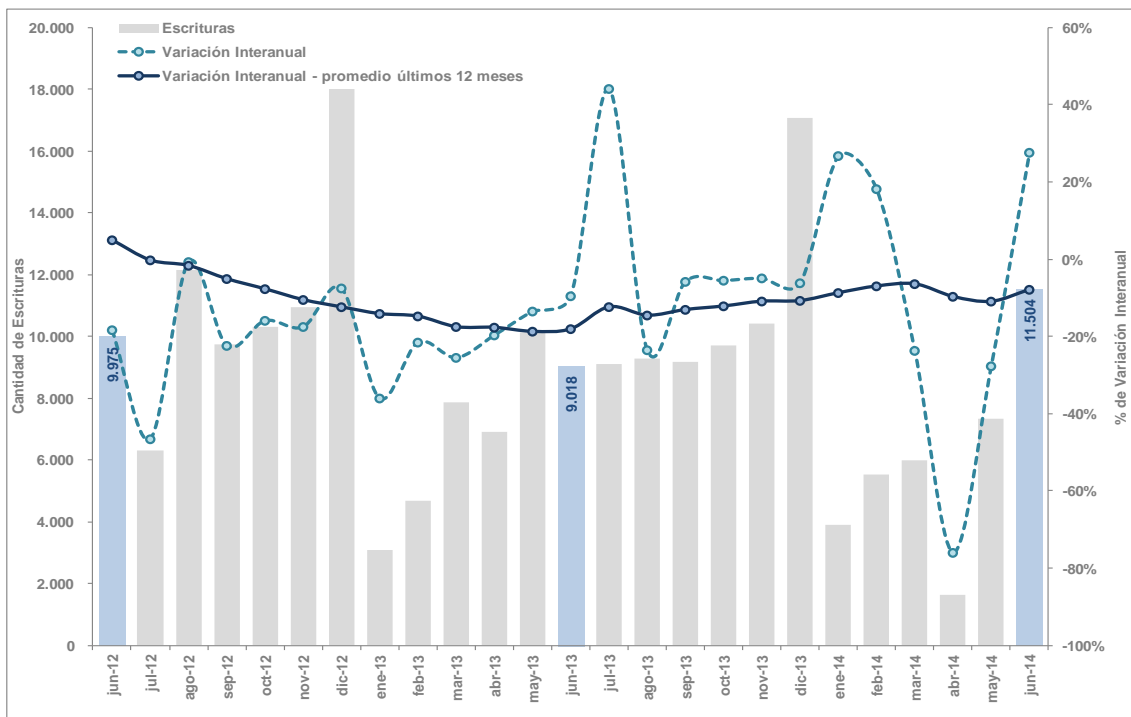
Gráfico XI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2006 – Junio 2014 (en %)



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

En el caso de la Provincia de Buenos Aires, la normalización de las actividades en el Registro de la Propiedad Inmueble continúa dando lugar a un importante número de operaciones. **La cantidad de Escrituras correspondientes al mes de Junio fue de 11.504, lo que supuso un crecimiento del 27,6% en comparación con lo acontecido en igual período de 2013**, compensando de manera parcial la abrupta disminución de los niveles de actividad que se produjo durante el tiempo en que las medidas de fuerza gremial paralizaron este Registro.

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

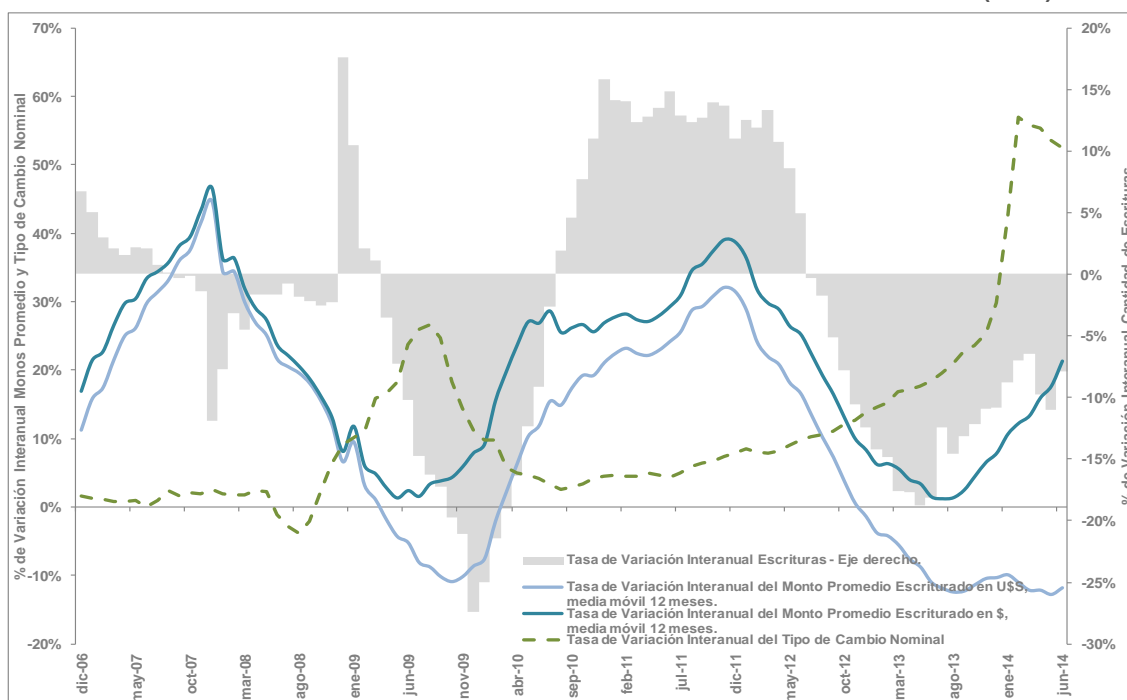


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El volumen de operaciones, en tanto, alcanzó los \$ 3.689,2 Millones, lo que representa un monto promedio por Escritura de \$ 320.684 o su equivalente de USD 39.462. Así, mientras el monto promedio de escrituración en pesos se expandió un 38,5% en relación con igual mes de 2013, medido en dólares continuó su tendencia contractiva, arrojando una caída del 9,1% interanual.

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 XIII, si bien hubo 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.

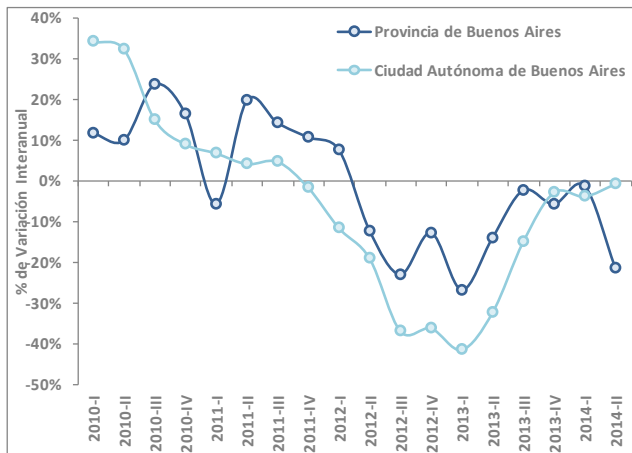
Gráfico XIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Diciembre 2006 – Junio 2014 (en %)



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

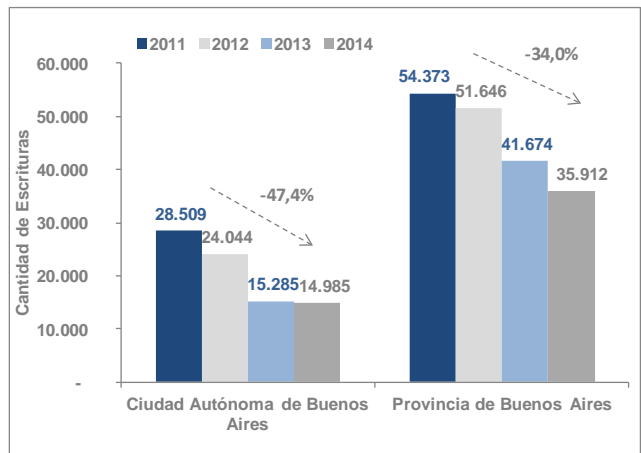
Como se mencionó en la introducción, la dinámica del mercado inmobiliario parece haber encontrado un piso en sus dos principales plazas. Si bien en el caso de la Provincia de Buenos Aires la evolución del segundo trimestre del año y del volumen acumulado durante los primeros seis meses del 2014 se encuentra negativamente afectada por la paralización de actividades en el Registro de la Propiedad Inmueble, lo cierto es que **durante los últimos tres trimestres se observó un escenario de mayor estabilidad** (Gráfico XIV) en un contexto, cabe aclarar, que supone un recorte significativo en el volumen de operaciones frente a años anteriores. Así como se ilustra en el Gráfico XIV, **la cantidad de Escrituras registradas durante el primer semestre del año en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resultó prácticamente la mitad de la correspondiente a igual período del año 2011 (-47,4%)**. La misma comparativa arroja una disminución menor para el caso de la Provincia de Buenos Aires (-34%).

Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Primer trimestre 2010 – Segundo trimestre 2014 (en %)



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

Gráfico XV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Junio 2011 / 2014 (en cantidad)



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

Si bien desde una óptica diferente, ya que se trata de un índice de ventas y no de la registración de Escrituras, la evolución de los datos de actividad inmobiliaria elaborado por la Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) se encuentran en sintonía con lo aquí analizado.

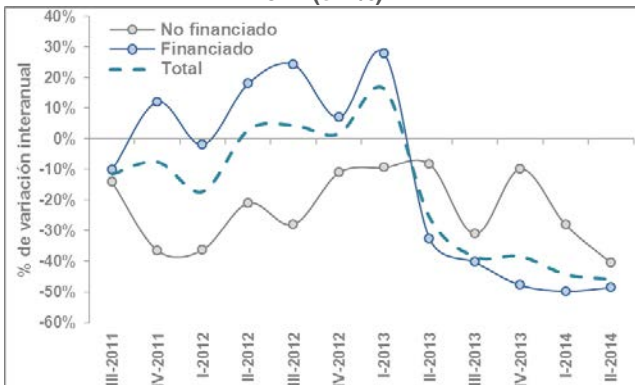
Los datos de Junio arrojan que **el volumen total de operaciones resultó un 11,1% inferior al verificado un año atrás, en tanto que dicha contracción alcanza al 28,9% cuando se analiza el consolidado para el primer semestre del año.** De todas maneras, cabe destacar que esta dinámica del nivel general de transacciones, resume la evolución de diversos segmentos que presentan en la actualidad un comportamiento más bien heterogéneo.

Como puede apreciarse, **las ventas de departamentos y casas en esa Jurisdicción continúan con una tendencia contractiva**, aunque evidenciando cierta estabilización en el ritmo de caída, la que se da en un contexto de significativa disminución de los volúmenes de operaciones. **Durante el segundo trimestre del 2014, el índice de ventas de Departamentos y Casas elaborado por el CEDUC daba cuenta de un nivel de actividad un 40,5% inferior al registrado en igual período del año pasado para el segmento no financiado**, mientras que **las mermas alcanzaron un 48,5% y un 45,8%, para el segmento financiado y el total de operaciones de Departamentos y casas**, respectivamente.

Un escenario diferente es el que se observa en la evolución de las ventas de Lotes. Como se ilustra en el Gráfico XVII este tipo de operaciones mantiene un importante nivel de crecimiento aún cuando la base de comparación en 2013 tuvo un período de expansión. **Las ventas de Lotes sin financiación dan cuenta de un crecimiento interanual del 14,4%, mientras que los financiados lo hacen a una tasa sustancialmente superior del 44,9% dando lugar a que el incremento para el total de los lotes sea del 31,9%.**

En este punto cabe señalar que la adquisición de Lotes capta gran proporción de las operaciones vinculadas al PRO.CRE.AR. Así, **este programa de financiamiento sustentado con recursos pertenecientes al Estado Nacional, continúa dinamizando la actividad del segmento.**

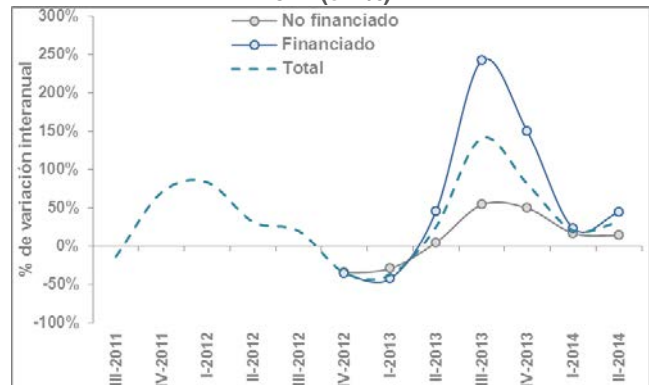
Gráfico XVI – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual. Tercer trimestre 2011- Segundo trimestre 2014 (en %)



Nota: Para el cálculo de la variación interanual correspondiente al segundo trimestre del año 2014 se realizó una estimación de los datos correspondientes al mes de Abril en base a información publicada por el CEDUC.

Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XVII – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual. Tercer trimestre 2011- Segundo trimestre 2014 (en %)



Nota: Para el cálculo de la variación interanual correspondiente al segundo trimestre del año 2014 se realizó una estimación de los datos correspondientes al mes de Abril en base a información publicada por el CEDUC.

Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

La evolución actual del mercado de compraventa de inmuebles da cuenta que, más allá de verse una cierta corrección de los valores expresados en divisa norteamericana, **el mayor ajuste se da en términos de una disminución en las cantidades operadas.**

Uno de los factores principales que explica esta evolución es que en líneas generales, el mayor impacto de las medidas de administración del mercado cambiario se da sobre las operaciones vinculadas a inmuebles usados, ya que por un lado son las que presentan un índice mayor de dolarización y, por otro, se trata de operaciones en las cuales, en el actual contexto, el vendedor no se encuentra mayormente compelido a la realización del inmueble en el mercado (cosa que sí acontece en el caso de los desarrolladores). En este punto, al igual que aconteció en otras situaciones de contracción del volumen de actividad del mercado inmobiliario, muchos propietarios optaron por volcar sus unidades al mercado de alquileres antes que resignar a una caída en los valores de venta pretendidos. Esta dinámica se profundizó con la aceleración de la devaluación observada a través del dólar paralelo, ya que dio lugar a una brecha cada vez más profunda entre los valores de realización pretendidos por los vendedores y los ofrecidos por los compradores potenciales.

El alto peso que tienen las operaciones de compraventa de inmuebles usados dentro de la operatoria habitual en la Ciudad y el hecho de que en este distrito exista un patrón cultural de mayor arraigo a la divisa norteamericana como reserva de valor, constituyen dos de los factores que influyen en que ésta Ciudad sea de las jurisdicciones más afectada en términos de la evolución de su nivel de actividad. Estas características estructurales impiden observar en la Ciudad la flexibilidad que se evidencia en algunas de las plazas del interior del país e incluso, aunque en menor medida, en la Provincia de Buenos Aires, al tiempo que también su dinámica resulta poco generalizable al total nacional.

En esto cabe destacar que, tal como fue lanzado en Julio del 2013, **el CEDIN no satisfizo por completo las expectativas de dinamizar el volumen de operaciones del mercado.** Según informaciones publicadas en medios de comunicación, **al mes de Agosto las suscripciones de este instrumento alcanzaban a USD 854 millones**, de los cuales más de la mitad se encontraban efectivizados tras su aplicación a una operación inmobiliaria⁷.

El día 7 de Agosto de este año se realizó el anuncio de la introducción de modificaciones sobre la operatoria de este instrumento, buscando por un lado hacerlo más atractivo para las instituciones bancarias al establecer el cobro de comisiones por parte de las mismas, apuntando a que adopten un rol más activo en su promoción, y por otro mejorando su operatoria. Este relanzamiento del instrumento plantea ciertas posibilidades de que se concrete un nuevo impulso a la actividad sectorial, especialmente en lo referido a los nuevos desarrollos.

⁷ <http://www.pagina12.com.ar/diario/economia/2-252510-2014-08-08.html>

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
ISAC	Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)
CER	Coficiente de Estabilización de Referencia
IS	Índice de Salarios (INDEC)
IPC	Índice de Precios al Consumidor (INDEC)
BCRA	Banco Central de la República Argentina
LEBAC	Letras del Banco Central
CABA	Ciudad Autónoma 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