Informe de Coyuntura de la Construcción

Informe N° 109

Correspondiente al período Septiembre – Octubre 2014

Buenos Aires | Noviembre 2014

Resumen Ejecutivo 2

Marco General 2

Situación Laboral 3

Situación Inmobiliaria 4

Marco General 7

La Construcción 7

Evolución de los bloques de la Construcción 12

Empresas Constructoras 15

Costos 20

Perspectivas a futuro 22

Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2014 24

El empleo agregado en la Construcción 24

Empleo por tamaño de empresa 28

La situación del empleo sectorial por provincia 30

El salario en la Construcción 32

Situación del Mercado Inmobiliario 37

La Construcción en el país 37

La compraventa de inmuebles 43

Glosario de Términos utilizados. 48

Informe de Coyuntura de la Construcción Nº 109
Noviembre 2014

▸ Resumen Ejecutivo

Marco General

- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) experimentó en Septiembre un nuevo incremento del 1,8% mensual, que sucedió al alza del 1,4% de Agosto pasado. Fruto de esta secuencia, el ISAC alcanzó su segundo máximo valor histórico, tan sólo por detrás del correspondiente a Marzo del año 2013.
- Tanto en la serie con estacionalidad como considerando la versión desestacionalizada, Septiembre arrojó también la mayor tasa de crecimiento interanual del año (3,2%).
- El ISAC culminó el tercer trimestre del año en terreno positivo poniendo así fin a la secuencia de dos trimestres consecutivos con caída interanual.
- El consumo de Cemento terminó el tercer trimestre del año con una merma del 4,1% interanual, lo que supuso de todas maneras una desaceleración respecto a la dinámica contractiva del segundo trimestre. La disminución del ritmo de caída se hizo más notoria en Agosto y Septiembre.
- La reducción de la magnitud de esta contracción se explicó en su totalidad por el comportamiento de los despachos de cemento *en bolsa*. Su baja durante el tercer trimestre fue del 4,3%, cuando en el segundo trimestre había sido prácticamente el doble. Por el contrario, los despachos *a granel* evidenciaron un descenso apenas más pronunciado, pasando del -2,9% en el segundo trimestre al -3,1% en el tercero.
- Si se excluye el consumo de cemento realizado en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), el descenso acumulado anual hasta Septiembre pasa del 3,6% al 2,4%. Y al 1,8% si se deja a un lado también a la provincia de Córdoba. En otras palabras, son las jurisdicciones más pobladas del país las que más influyen en la caída interanual.
- La incidencia negativa de las jurisdicciones más grandes y también de las del NEA en la actual performance del consumo de cemento queda aún más en evidencia cuando se contemplan los despachos *a granel*. Allí se constata que, si se excluye el AMBA, el consumo entre Enero y Septiembre aumentó un 0,5% interanual. Y un 1,9% si además se descuenta a Córdoba. En este sentido, son 15 –es decir, más de la mitad del país- las jurisdicciones que evidencian incrementos respecto a 2013.
- En cuanto a la actividad registrada por los rubros del ISAC, la mayor tasa de incremento interanual del año estuvo motorizada por el marcado crecimiento del bloque de *Edificios para vivienda*. Éste presentó en Septiembre un alza del 10,3%, la más significativa desde Agosto de 2011.
- La recuperación que, según el INDEC, evidencian las obras residenciales, difiere del comportamiento de los restantes bloques que componen el ISAC. Aunque dos de ellos (*Edificios para otros destinos* y *Otras obras de infraestructura)* vieron en este tercer trimestre desacelerar su ritmo de caída, lo cierto es que, salvo *Construcciones petroleras*, los restantes cerraron ese período en terreno negativo.
- La dinámica del bloque de *Edificios para vivienda* contrasta sin embargo con la del Índice Construya. Aunque éste evidenciara en Octubre su caída más suave desde Abril, y volviera a superar el registro de igual mes de 2011 (luego de dos meses en sentido contrario), en Octubre registró una baja interanual del 5,7%. Así, este indicador aceleró en el segundo semestre su ritmo de contracción: la variación interanual acumulada entre Julio y Octubre fue del -10,7%, mientras que en el primer semestre del año se había mantenido prácticamente sin variaciones (-0,1%).
- La tasa de variación interanual del número de empresas constructoras en actividad prosigue su sendero de tenue desaceleración del ritmo de caída. En Octubre fue del 8%, contra el 8,3% del mes anterior.

- El descenso del número de firmas registradas como *Personas Físicas* sigue siendo holgadamente superior al de las formas complejas como *Sociedades Anónimas* (S.A.) y *Sociedades de Responsabilidad Limitada* (S.R.L.). De hecho, esa brecha se amplió en Octubre, dado que *Personas Físicas* redujo su merma del 11,7% (Septiembre) al 11,4%, mientras que *Sociedades Anónimas* lo hizo del 5,5% al 5%.
- Octubre tampoco deparó diferencias sustantivas en las tendencias que se venían observando a nivel territorial. El retroceso continúa siendo más marcado entre las Grandes jurisdicciones, que además han desacelerado más lentamente su ritmo de caída.
- Tierra del Fuego se mantiene como la única jurisdicción que incrementó el número de firmas en actividad. Y exceptúa, la brecha entre la que más cae (Santa Cruz) y la que menos lo hace (Santiago del Estero) se redujo a 13 puntos porcentuales (14 el mes anterior).
- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Octubre un alza del 0,9% mensual, la suba menos pronunciada del año. De este modo la dinámica de los costos de construir evidencia una marcada estabilización: entre Diciembre de 2013 y Junio de este año se había acumulado un aumento del 20,9%, mientras que entre Junio y Octubre dicho incremento fue de apenas el 8%.
- El alza de Octubre fue fundamentalmente impulsada por el comportamiento del rubro *Materiales.* Aunque este capítulo también ha tendido a estabilizar su ritmo de incremento de Abril a esta parte, su variación mensual se ubica en torno al 2%, un escalón por encima de lo observado el año pasado.
- Por primera vez desde el año 2003, el incremento promedio anual del capítulo Materiales resulta superior al experimentado por la Mano de obra.
- Los costos de construir medidos en dólares se han mantenido prácticamente sin variaciones en los dos últimos meses, quedando así un 8,2% por debajo del nivel de Octubre de 2013 y un 12,9% por debajo del pico histórico de Junio de 2013. En otras palabras, tomando la evolución presentada por el ICC del INDEC, los costos de construir en dólares se encuentran hoy en el mismo nivel que a finales de 2011.

Situación Laboral

- El empleo registrado en la Industria de la Construcción alcanzó los 392.832 puestos de trabajo durante el mes de Septiembre, marcando así un incremento del 1,2% en comparación con Agosto último.
- El nivel de ocupación registrado en Septiembre resultó un 2,4% inferior al correspondiente a igual mes del 2013, de manera que se verificó una moderación de la tasa de contracción interanual en relación con lo observado en Agosto.
- El promedio de empleo para el tercer trimestre del año fue de 390.087 puestos de trabajo, nivel que se situó un 2,5% por debajo del de igual período de 2013.
- También el promedio de ocupación durante los nueve meses transcurridos del 2014 resultó un 2,4% inferior al registrado en igual período del año pasado, similar a la variación verificada hasta igual mes de 2013. De esta manera se alcanzó un promedio de ocupación cercano al del año 2009.
- Resulta interesante comparar la evolución del consumo de cemento respecto a la del empleo sectorial. Así, mientras que el promedio de ocupación hasta el mes de Septiembre es similar al del año 2009, los despachos destinados al consumo interno de ese insumo fueron 16% superiores.
- El empleo promedio por empresa durante el mes de Septiembre alcanzó los 13,2 puestos de trabajo, presentando así un leve incremento en comparación con Agosto último.
- A lo largo del tercer trimestre, el mayor dinamismo se observó en los segmentos que concentran a las firmas de tamaño medio, esto es, entre los 20 y los 199 trabajadores.
- El indicador de empleo promedio para el acumulado de los primeros nueve meses del 2014 alcanzó los 13,1 puestos de trabajo por empresa, lo que supone una contracción del 2% en relación a lo registrado en igual período del año anterior.

- El incremento mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante Septiembre se explica, principalmente, por la buena evolución del empleo sectorial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Provincias de Córdoba y Mendoza. Estas tres jurisdicciones en conjunto, dan cuenta de la mitad de la creación bruta de puestos de trabajo en todo el país.
- De todas formas, el aumento en el volumen de ocupación sectorial es el resultado de una expansión a lo largo de casi la totalidad del territorio nacional, siendo 20 (de un total de 25) los distritos en donde se registró un volumen de ocupación superior al del mes de Agosto.
- La mayor intensidad en la expansión mensual del empleo se registró en las regiones de Cuyo (2,7%), Patagonia (2,6%) y el Noreste Argentino (2,2%).
- La mayor desaceleración en el ritmo de contracción interanual del empleo sectorial se produjo en la Región Centro, pasando del -5,2% en el segundo trimestre al -2,6% en el tercero.
- Las Provincias que alcanzaron las mayores tasas de crecimiento interanual del empleo fueron: San Luis (23,7%), Tierra del Fuego (16,8%), Neuquén (14,1%), Chubut (6,6%) y La Rioja (5,9%).
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en el mes de Septiembre ascendió a $7.696, marcando así una expansión del 32,4% interanual, la más elevada desde el mes de Mayo último.
- La tasa de crecimiento salarial acumulada en lo que va del año 2014 fue del 24,5% interanual, levemente superior a la observada en igual período de 2013 (22,9%).
- El tercer trimestre del año culmina con un promedio salarial de $7.712, resultando un 27,3% superior al verificado en igual período del 2013.
- El promedio de las remuneraciones percibidas durante el tercer trimestre por la amplia mayoría de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción (el 70%) resultó igual o superior a los $5.000, un 29,3% por encima del promedio del Salario Mínimo Vital y Móvil.

Situación Inmobiliaria

- Durante Septiembre el *Bloque Edificios para Viviendas* del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) alcanzó los 215,8 puntos básicos. Este nivel representa no sólo un crecimiento del 10,3% en relación a igual mes de 2013, sino que además resulta el más elevado de la serie histórica para un mes de Septiembre.
- La buena performance se encuentra impulsada por el crecimiento en los despachos de *Pinturas para construcción* y *Ladrillos cerámicos huecos*, característicos de las etapas de terminación de proyectos y de la ejecución de obras de refacciones.
- El tercer trimestre del año culmina con un promedio para el indicador de 198 puntos básicos, que se sitúa un 1,9% por sobre el correspondiente a igual período de 2013, presentando el primer trimestre del año con tasa de variación interanual positiva.
- El promedio anual del índice al mes de Septiembre arroja una contracción del 1,3% interanual, no obstante lo cual cabe señalar que se encuentra entre los más elevados de la serie histórica.
- Durante Septiembre, la superficie correspondiente a los permisos de construcción para la nómina de 42 municipios relevada mensualmente por el INDEC fue de 797.505 m^2, marcando así una expansión del 25,9% por sobre los registros correspondientes a igual mes del 2013.
- De esta manera, el tercer trimestre del año culmina con una superficie total orientada a nuevos proyectos de edificación de 2.176.390 m^2, un 8,5% superior a la de igual período del 2013. Con este resultado, se completan tres trimestres consecutivos de crecimiento interanual.
- En otra perspectiva, los 6.036.031 m^2 de superficie acumulada entre Enero y Septiembre del corriente año, si bien suponen un crecimiento interanual del 6,8%, no resultan un registro de actividad históricamente elevado, situándose por debajo de las marcas del 2011 y 2012 y retrotrayendo la superficie permisada a la verificada durante igual período del 2010.

- Este incremento de la superficie en la nómina de los 42 municipios se explica fundamentalmente por el crecimiento de los nuevos proyectos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el municipio de General Pueyrredón (Mar del Plata).
- Los permisos presentados de nuevos proyectos de edificación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre los meses de Enero y Julio del 2014 involucran un total de 555.666 m^2, lo que supone una expansión del 32,1% en relación con las solicitudes realizadas en igual período del 2013. Pese a esto, dicho registro resultó el segundo más bajo de la serie que se inicia en el año 2003, superando únicamente los niveles del año anterior.
- El caso del municipio de General Pueyrredón, que engloba las jurisdicciones de Mar del Plata y Batán, es significativamente diferente. Entre Enero y Julio de 2014, los nuevos proyectos de edificación alcanzaron allí 331.043 m^2 de superficie, nivel que más que duplicó al de igual período del año pasado (+154%) y que constituye el máximo volumen de proyectos para este período de la serie a partir del año 2003.
- Estas evoluciones positivas se suman a otras jurisdicciones que también exhiben una buena performance en lo que va del 2014, tales como Villa Carlos Paz, Villa María y Río Cuarto (en la Provincia de Córdoba) y las ciudades de Neuquén, Paraná, Posadas, Salta, Santa Fe y Santa Rosa, todas estas últimas capitales provinciales.
- La dinámica actual de la actividad inmobiliaria 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 de estabilización (lo que representa un dato positivo ya que no se registra una profundización de la tendencia contractiva), pero que también supone un significativo recorte respecto de los niveles previos al 2012.
- La cantidad de Escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de Septiembre fue de 3.102, un 4,2% inferior a la registrada un año atrás. De esta manera, la tendencia de mediano plazo del nivel de actividad se estabilizó en torno a una contracción de casi el 3% interanual.
- El volumen operado en Septiembre alcanzó los $ 2.698,9 Millones, lo que supuso un monto promedio por Escritura de $ 870.037, marcando así un crecimiento del 49,7% interanual, al tiempo que su equivalente en dólares fue de USD 103.338 (2% por sobre el registro de igual mes de 2013).
- En el caso de la Provincia de Buenos Aires el volumen de operaciones registradas en Septiembre fue de 9.395 Escrituras de compraventa de inmuebles, un 6,9% más que las correspondientes a Agosto último. El nivel de actividad de Septiembre también superó en un 25% al verificado durante igual mes de 2013.
- El volumen de operaciones, en tanto, alcanzó los $ 3.349,8 Millones, lo que representa un monto promedio por Escritura de $ 356.553 o su equivalente de USD 42.349. El monto promedio de escrituración en dólares en la provincia registra así una disminución del 12,3% en comparación con Septiembre de 2013, completando una larga secuencia de 26 meses de tasas de variación interanuales negativas.
- Para el acumulado anual la disminución de la actividad inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires (-30,4%) continúa siendo menos significativa que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-47,9%), aunque la brecha entre ambas se redujo considerablemente frente al escenario de los años 2012 y 2013.
- La dinámica observada en la Provincia de Córdoba presenta un contraste. La comparativa del volumen de Escrituras de compraventa de inmuebles acumulada al mes de Julio (último dato disponible) indica que la reducción en relación con el registro del año 2011 (el pico máximo de actividad en Córdoba) fue del 8,4%. Un dato por demás significativo es que la cantidad de operaciones acumuladas en Córdoba al mes de Julio resulta equivalente a la registrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en igual periodo.
- Según el Índice de Ventas inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), las ventas de *departamentos y casas* continúan presentando una tendencia contractiva aunque evidenciando estabilización en el ritmo de caída. En cambio las ventas de *lotes* mantuvieron un patrón de crecimiento en lo que va del año, presentando recién en el tercer trimestre del año la primera contracción interanual para el segmento de las ventas financiadas.

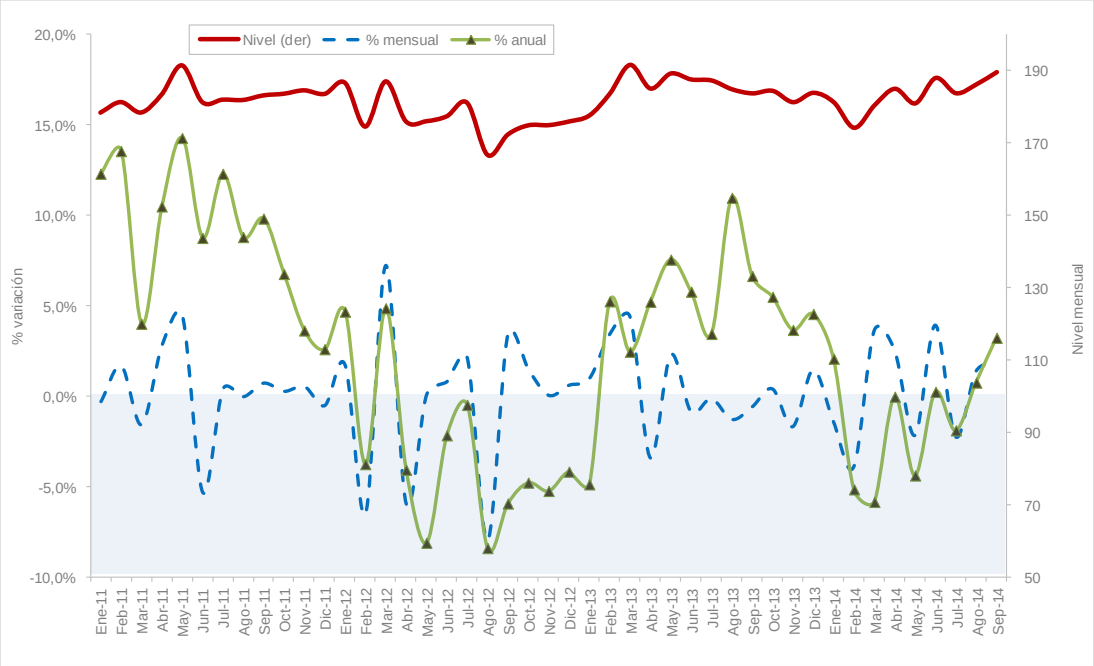
- La dinámica diferencial de estos dos segmentos se aprecia más significativamente al observar los resultados acumulados a Septiembre de cada año. Los lotes acumulan su tercer año de expansión consecutiva al tiempo que las ventas de departamentos y casas se contraen en 2014 por segunda vez.
- El nivel de ventas de departamentos y casas reflejadas por el índice entre Enero y Septiembre de 2014, resulta menos de la mitad que el registrado en el mismo período del año 2011 (-53,9%). Al mismo tiempo, entre iguales períodos el volumen de venta de lotes, segmento que capta gran proporción de las operaciones vinculadas al PRO.CRE.AR, más que se duplicó, marcando una expansión del 119,6%.

Marco General

La Construcción

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) experimentó en Septiembre un nuevo incremento del 1,8% mensual, que sucedió al alza del 1,4% de Agosto pasado. Fruto de esta secuencia, el ISAC alcanzó su segundo máximo valor histórico, tan sólo por detrás del correspondiente a Marzo del año pasado.

Gráfico I – ISAC (serie desestacionalizada). Nivel General y variación mensual e interanual. Enero 2011 – Septiembre 2014 (Índice Base 2004 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Asimismo, tanto en la serie con estacionalidad como considerando la versión desestacionalizada –que permite aislar más cabalmente la incidencia de factores tales como la cantidad de días feriados-, **Septiembre arrojó también la mayor tasa de crecimiento interanual del año.**

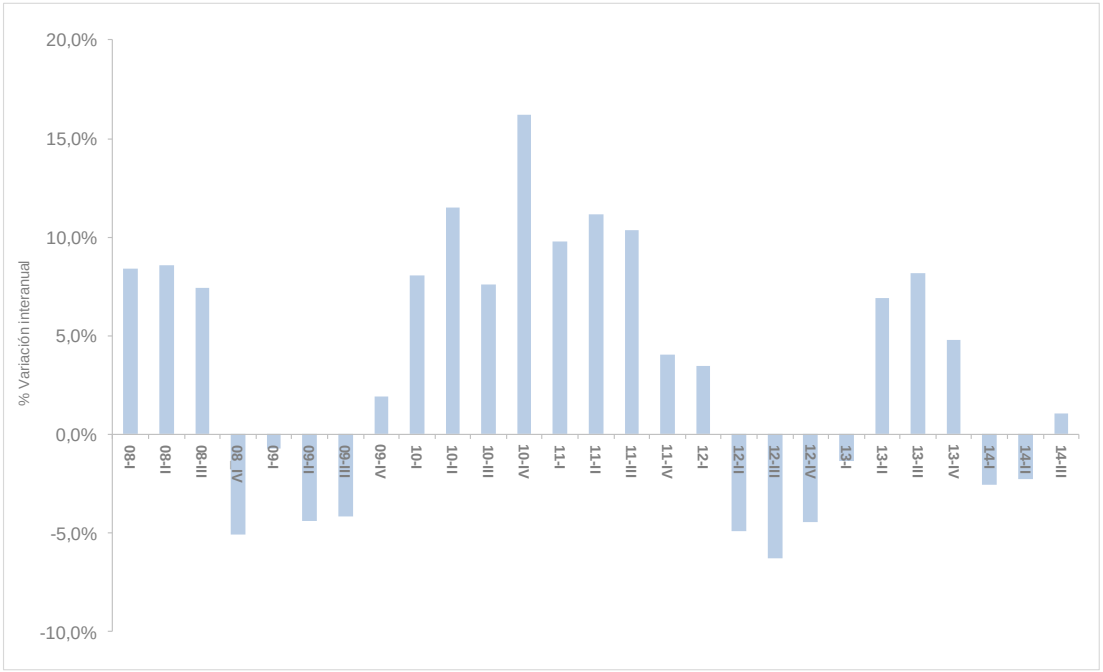
Cuadro I – ISAC, EMI y EMAE*. Variación mensual, interanual y acumulada. Septiembre 2013 - Septiembre 2014 (en %)

Período	Variación % respecto al mes anterior (1)			Variación % respecto al mismo mes del año anterior (1)			Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior (2)		
	ISAC	EMI	EMAE	ISAC	EMI	EMAE (2)	ISAC	EMI	EMAE
2013									
Septiembre	-0,6%	-0,9%	0,0%	6,6%	-0,5%	5,9%	4,6%	1,0%	5,7%
Octubre	0,4%	0,9%	-0,5%	5,5%	-1,2%	3,2%	4,7%	0,8%	5,4%
Noviembre	-1,7%	-2,3%	0,1%	3,7%	-4,3%	2,2%	4,6%	0,3%	5,1%
Diciembre	1,4%	-0,3%	0,1%	4,5%	-5,9%	2,7%	4,6%	-0,2%	4,9%
2014									
Enero	-1,4%	1,2%	0,6%	2,1%	-2,9%	0,9%	2,1%	-2,6%	s/d
Febrero	-3,9%	0,9%	-0,1%	-5,2%	-0,6%	0,9%	-1,7%	-1,6%	s/d
Marzo	3,6%	-2,2%	-0,2%	-5,9%	-6,0%	-0,9%	-2,6%	-3,1%	s/d
Abril	2,5%	0,8%	0,1%	0,0%	-4,1%	-0,5%	-2,6%	-3,4%	s/d
Mayo	-2,2%	-0,7%	0,6%	-4,4%	-4,3%	-0,2%	-3,0%	-3,7%	s/d
Junio	3,9%	1,9%	0,6%	0,2%	-1,2%	0,7%	-2,4%	-3,2%	s/d
Julio	-2,3%	-0,2%	0,2%	-1,9%	-1,1%	0,2%	-2,3%	-2,8%	s/d
Agosto	1,4%	-1,3%	-0,8%	0,7%	-2,4%	-1,0%	-2,3%	-2,8%	s/d
Septiembre	1,8%	-0,3%	0,2%	3,2%	-1,8%	-0,2%	-1,2%	-2,7%	s/d

(*) Desde el cambio de Base del EMAE publicado en Marzo de 2014, el INDEC no informa datos de la serie de años anteriores. Por este motivo, las variaciones publicadas en el Cuadro para el año 2013 corresponden a la antigua Base.
(1) Series desestacionalizadas
(2) Series con estacionalidad
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En efecto, gracias a la suba superior al 3% interanual en Septiembre, el ISAC culminó el tercer trimestre del año en terreno positivo, diferenciándose del comportamiento de otros indicadores sectoriales y **poniendo así fin a la secuencia de dos trimestres consecutivos con caídas interanuales.**

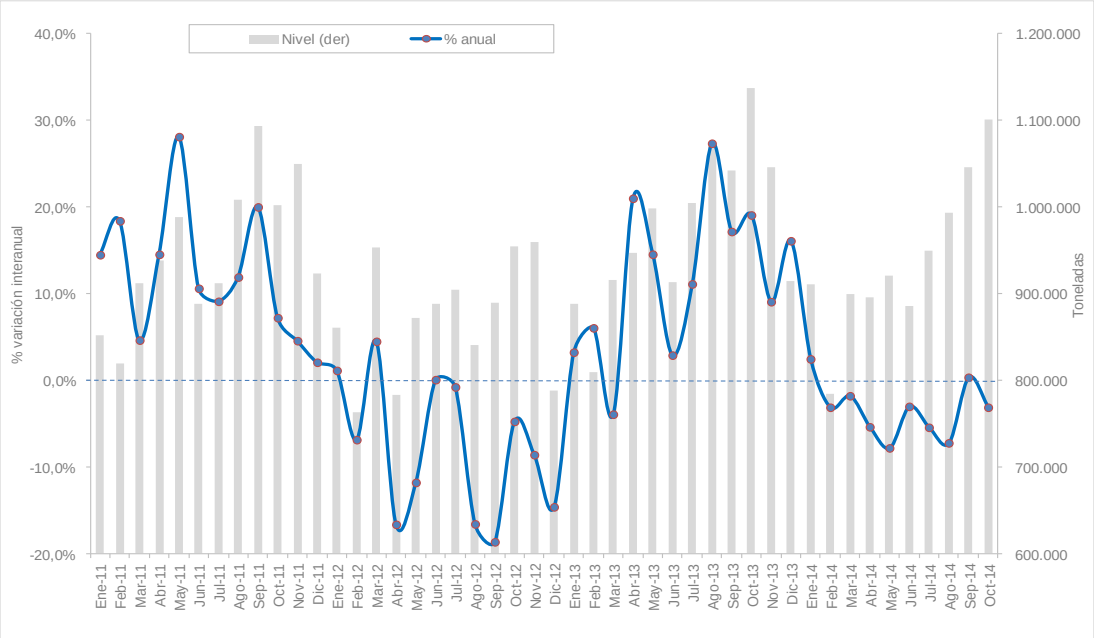
Gráfico II – ISAC (serie con estacionalidad). Variación interanual. Primer trimestre 2008 – Tercer trimestre 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

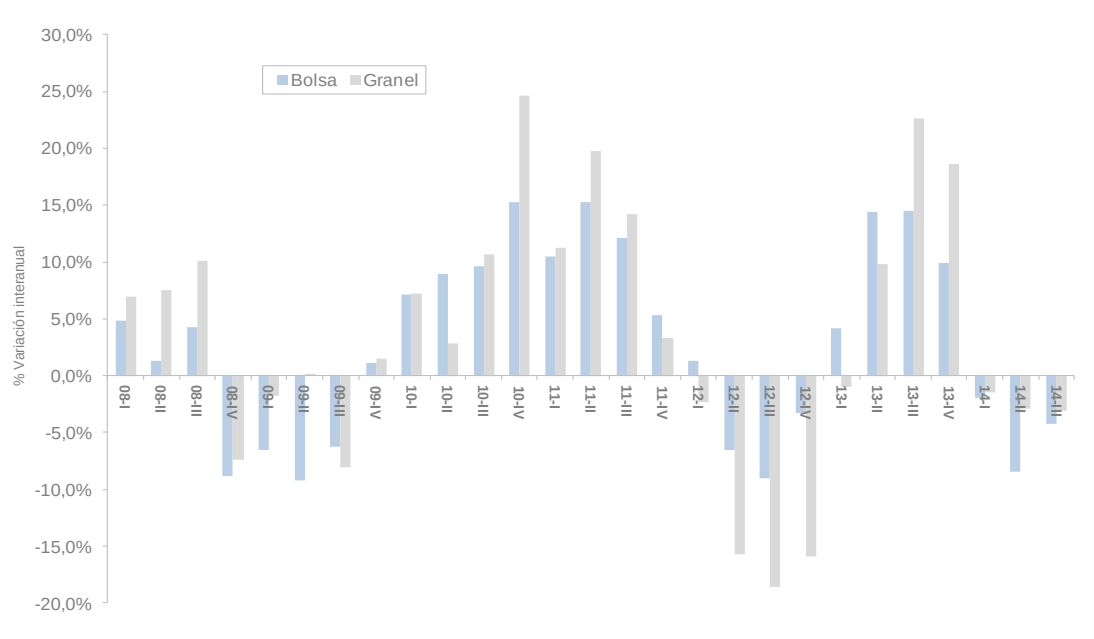
Uno de esos indicadores es, **el consumo de cemento, que terminó el tercer trimestre del año con una merma interanual del 4,1%**, lo que representa una desaceleración respecto a la dinámica contractiva del segundo trimestre del año. **La disminución del ritmo de caída se hizo más notoria en los dos últimos meses**: Septiembre había sido, junto con Enero, uno de los dos únicos meses con variación interanual positiva; mientras que los datos disponibles para el mes de Octubre evidenciaron un descenso del 3,1%, uno de los más suaves del año a pesar de haber alcanzado un aumento del 19,1% en igual periodo de 2013. Cabe agregar, además, que **el nivel de consumo logró superar, por tercera vez en el año, el correspondiente a igual mes de 2011**.

Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual.
Enero 2011 – Octubre 2014 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Primer trimestre 2008 – Tercer trimestre 2014 (en %)

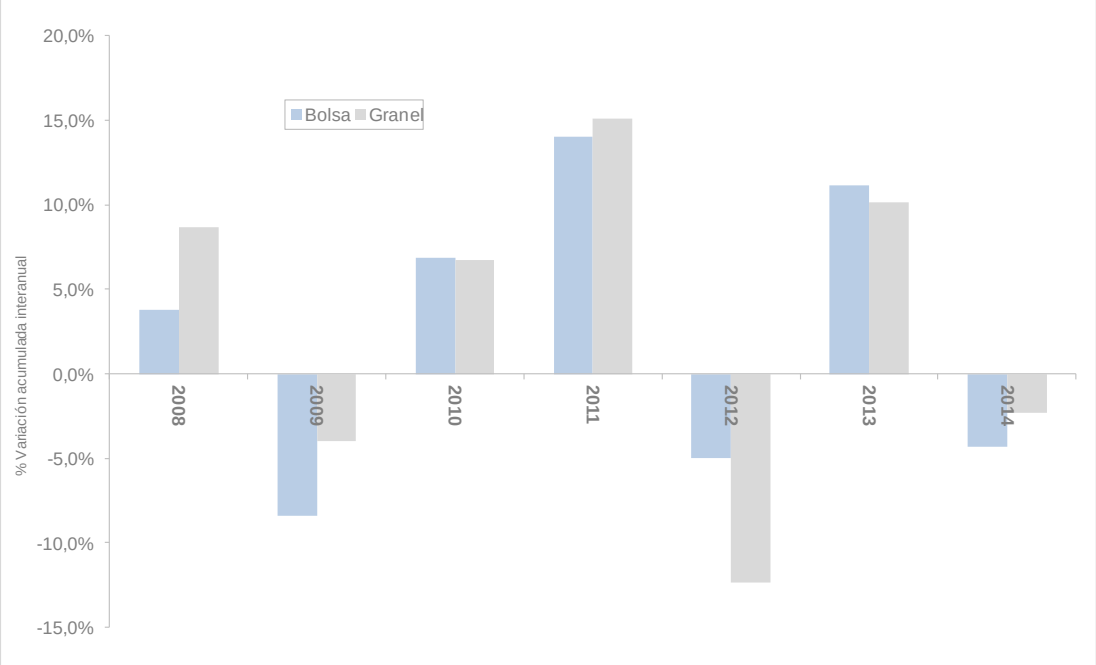


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A su vez, la información disponible sobre los despachos y el consumo de cemento permite captar algunos elementos claves de la actualidad sectorial. Por un lado, **la reducción de la magnitud de la caída se explicó en su totalidad por el comportamiento de los despachos *en bolsa*.** En efecto, **su merma durante el tercer trimestre fue del 4,3%, cuando en el segundo trimestre había sido prácticamente el doble**. Por el contrario, los despachos *a granel* evidenciaron un descenso apenas más pronunciado, pasando de -2,9% en el segundo trimestre a -3,1% en el tercero.

Recordemos que, en comparación con la última caída de 2012, son justamente los despachos a granel los que marcan especialmente la diferencia. Así, **mientras que entre Enero y Septiembre de aquel año los despachos se contraían un 5% y un 12,4% -*en bolsa* y *a granel*, respectivamente-, en igual período de 2014 las tasas de contracción ascienden al 4,3% y 2,3%, respectivamente**.

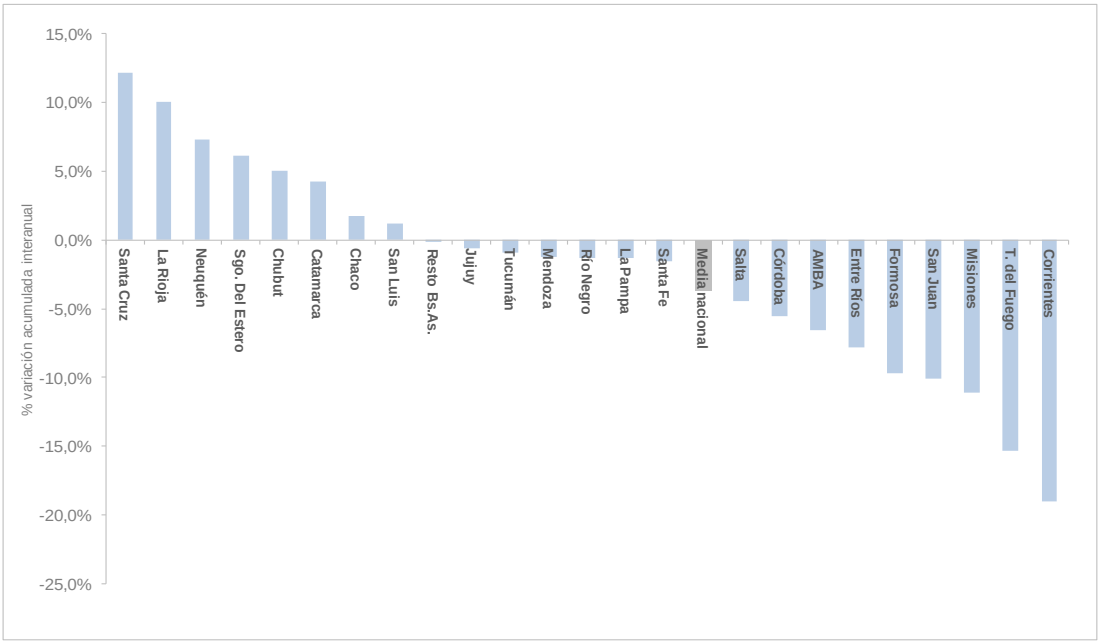
Gráfico V – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación acumulada interanual. Enero – Septiembre 2008 / 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El otro aspecto distintivo del actual proceso de decrecimiento de la actividad sectorial se vincula con la dimensión territorial. En efecto, **si se excluye el consumo realizado en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), el descenso acumulado hasta Septiembre pasa del 3,6% al 2,4%. Y al 1,8% si se deja a un lado a la provincia de Córdoba**. En otras palabras, **son las jurisdicciones más pobladas del país las que mayormente elevan la tasa de caída**. Del otro lado, 8 jurisdicciones experimentan hasta aquí un incremento en su nivel de consumo de cemento.

Gráfico VI – Consumo de cemento según provincia. Variación acumulada interanual. Enero – Septiembre 2014 (en %)

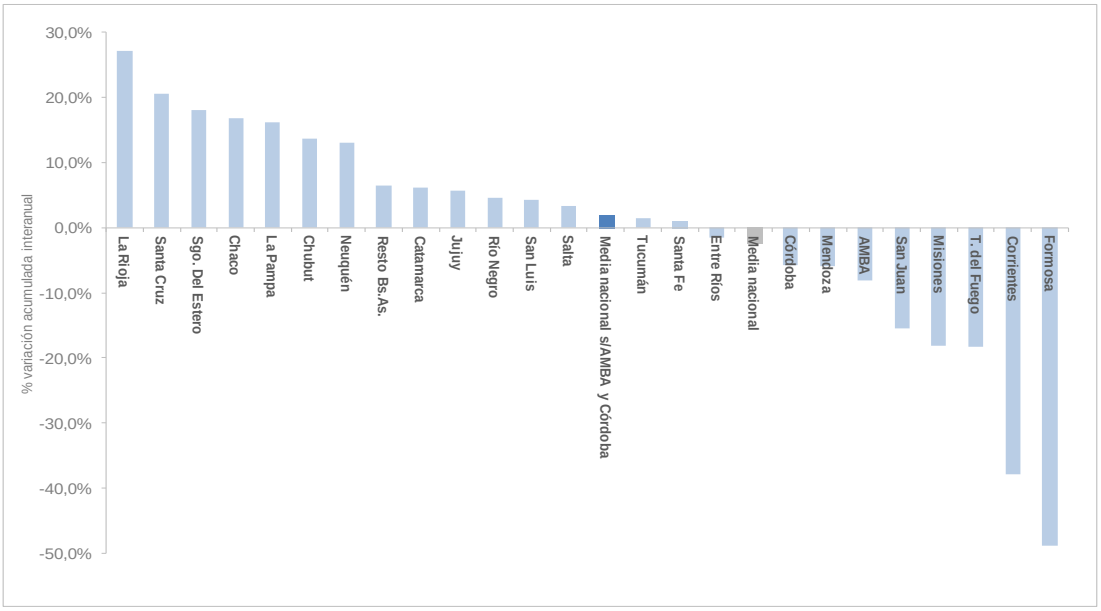


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Desde el punto de vista regional, puede decirse que **son fundamentalmente la región Pampeana –con ninguna jurisdicción en terreno positivo- y, en menor medida, la del NEA –sólo Chaco escapa a la tendencia decreciente- las que traccionan a la baja**, mientras que el NOA y, sobre todo, las provincias patagónicas, tienden a presentar un escenario más favorable.

Ahora bien, un dato interesante a señalar, es que **la incidencia negativa de las jurisdicciones más pobladas y del NEA queda aún más en evidencia cuando se contemplan los despachos de cemento *a granel***. Allí se constata que, **si se excluye el AMBA, el consumo ascendió entre Enero y Septiembre un 0,5% interanual. Y un 1,9% si además se descuenta la provincia de Córdoba**. En este caso, son 15 –es decir, más de la mitad del país- las jurisdicciones que evidencian incrementos respecto a 2013.

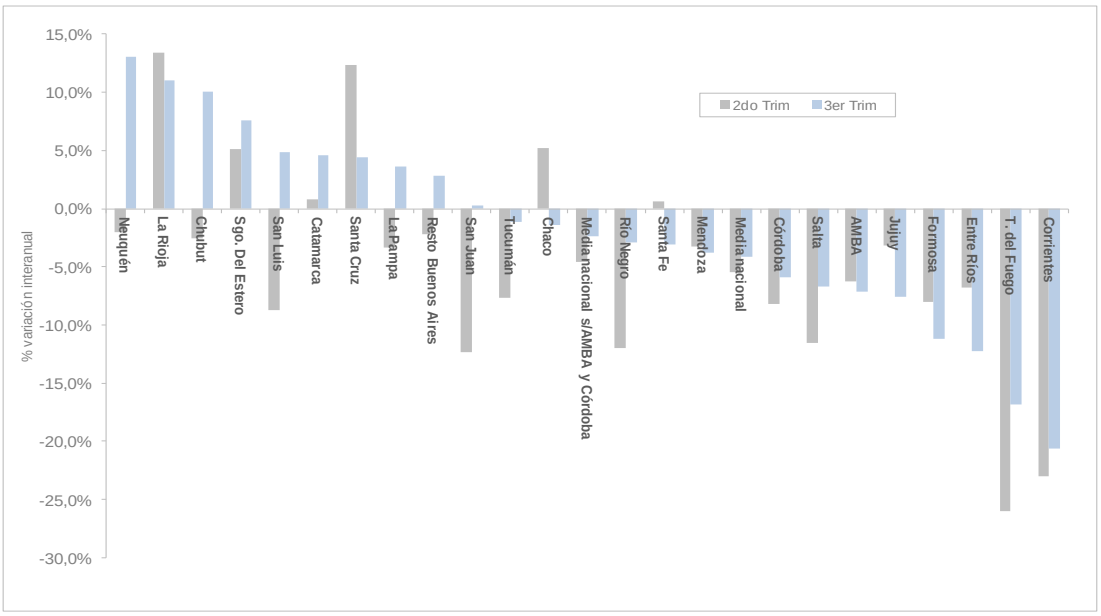
Gráfico VII – Consumo de cemento a granel según provincia. Variación acumulada interanual. Enero – Septiembre 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Finalmente, cabe apuntar que **la mejora observada en el tercer trimestre del año tampoco ha sido generalizada. En efecto, son 10 las jurisdicciones que mostraron en ese período guarismos más desfavorables que en el segundo trimestre del año**. Entre ellas, el AMBA y la provincia de Santa Fe. También cabe resaltar a las provincias de Entre Ríos y Chaco, puesto que, en términos relativos, su situación se deterioró sensiblemente en ese período. Del otro lado, **fueron numerosas las provincias que mejoraron ostensiblemente su nivel de consumo, pudiendo destacarse Neuquén (que se convirtió en la más dinámica del país), Chubut, San Luis y San Juan**.

Gráfico VIII – Consumo de cemento según provincia. Variación interanual. Segundo y tercer trimestre 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Evolución de los bloques de la Construcción[1]

La mayor tasa de incremento interanual del año estuvo motorizada por el marcado crecimiento del bloque de *Edificios para vivienda*. Éste registró en Septiembre un alza del 10,3%, la más significativa desde Agosto de 2011.

Cuadro II – ISAC por Bloques (Base 2004=100). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Septiembre 2013 – Septiembre 2014 (en %)

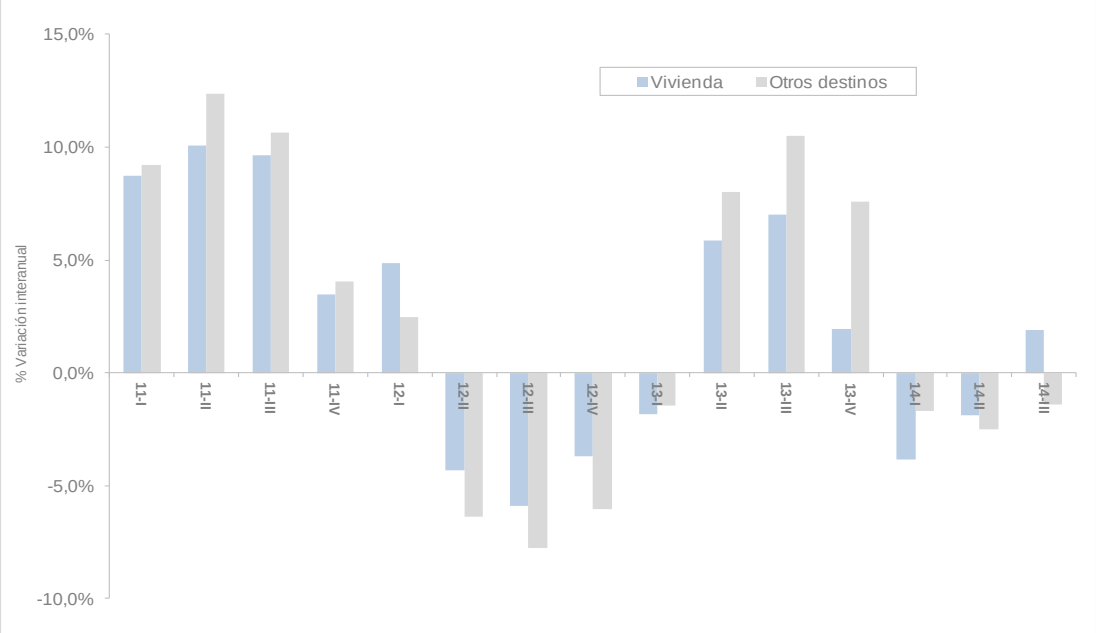
Período	Mismo Mes del año anterior (1)						Variación acumulada anual respecto a igual período del año anterior (1)					
	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infra estructura	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infra estructura
2013												
Septiembre	7,4%	4,7%	9,5%	2,7%	14,2%	14,0%	4,6%	3,6%	5,7%	-2,0%	6,9%	8,8%
Octubre	6,2%	0,8%	9,1%	16,0%	15,8%	17,2%	4,7%	3,3%	6,0%	-0,4%	7,9%	9,7%
Noviembre	2,9%	1,5%	5,3%	-18,0%	11,5%	9,3%	4,6%	3,1%	6,0%	-2,1%	8,2%	9,6%
Diciembre	5,2%	3,8%	8,4%	-13,0%	12,4%	13,6%	4,6%	3,2%	6,2%	-3,2%	8,5%	9,9%
2014												
Enero	2,1%	1,5%	2,5%	0,1%	5,8%	2,7%	2,1%	1,5%	2,5%	0,1%	5,8%	2,7%
Febrero	-5,5%	-6,6%	-3,9%	-18,1%	3,3%	-1,5%	-1,7%	-2,5%	-0,7%	-10,1%	4,6%	0,7%
Marzo	-4,2%	-6,4%	-3,6%	0,2%	3,4%	-0,6%	-2,6%	-3,8%	-1,7%	-6,6%	4,2%	0,2%
Abril	-2,6%	-0,1%	-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%	-6,6%	-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%
Julio	-1,5%	-2,3%	-4,2%	35,3%	-5,2%	-5,0%	-2,3%	-2,8%	-2,4%	2,2%	-0,3%	-2,6%
Agosto	-2,6%	-2,5%	-3,9%	15,1%	-4,4%	-6,4%	-2,3%	-2,7%	-2,6%	3,7%	-0,8%	-3,1%
Septiembre	7,3%	10,3%	3,9%	20,2%	-0,7%	0,6%	-1,2%	-1,3%	-1,9%	5,5%	-0,8%	-2,6%

(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 fuerte suba le permitió al bloque de *Edificios para viviendas* revertir las caídas de Julio y Agosto, y cerrar en consecuencia el tercer trimestre del año con un aumento interanual del 1,9%, el primero luego de dos trimestres consecutivos a la baja.

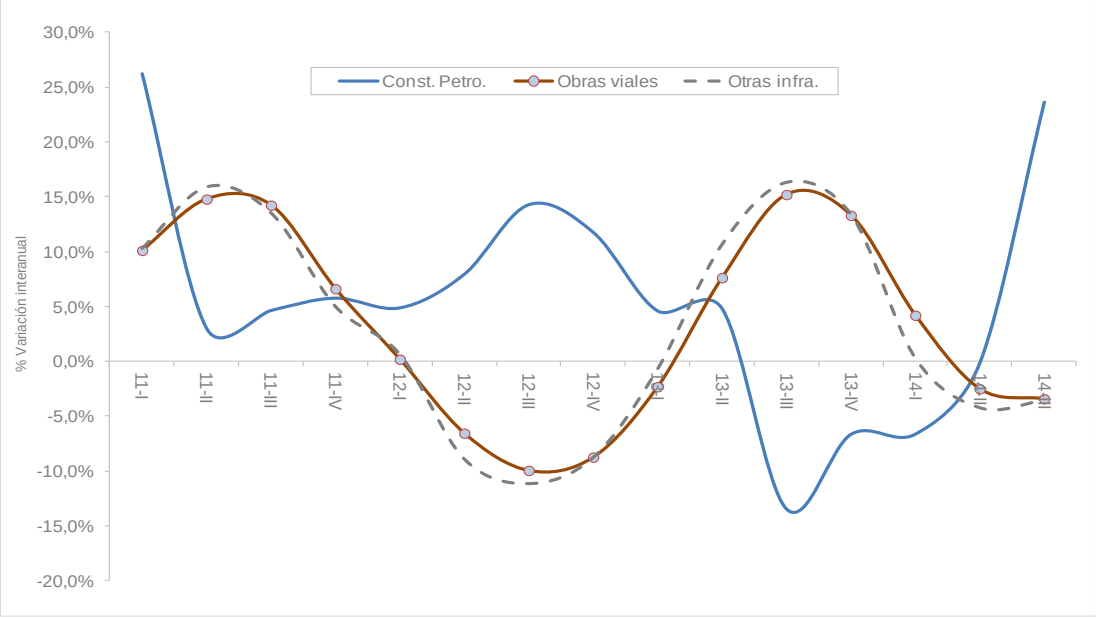
Gráfico IX – ISAC. Bloques de Edificios para Vivienda y Edificios para otros Destinos. Variación interanual. Primer trimestre 2011 – Tercer trimestre 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La recuperación que, según el INDEC, evidencian las obras residenciales, difiere del comportamiento de los restantes bloques que componen el ISAC. Aunque dos de ellos (*Edificios para otros destinos* y *Otras obras de infraestructura*) vieron en este tercer trimestre desacelerar su ritmo de caída, lo cierto es que, **salvo *Construcciones petroleras*, los restantes cerraron ese período en terreno negativo**. En el caso de *Edificios para otros destinos*, este presentó el tercer trimestre consecutivo de contracción. Vale recordar que tanto en la crisis de 2008-2009 como en la merma observada en 2012, este bloque, al igual que *Otras obras de infraestructura* y *Obras viales*, acumuló hasta cuatro trimestres consecutivos de retroceso.

Gráfico X – ISAC. Bloques de Construcciones petroleras, Obras viales y Otras obras de infraestructura. Variación interanual. Primer trimestre 2011 – Tercer trimestre 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

De acuerdo a la evolución en los despachos de insumos**, la recuperación de *Edificios para vivienda* pareciera haber estado fundamentalmente asociada al crecimiento de los *Ladrillos huecos* y las *Pinturas para la construcción***. Sus variaciones interanuales fueron del 19,4% y 26,9%, respectivamente. En el primero de los casos, es nuevamente necesario retrotraerse a Agosto de 2011 para hallar un guarismo superior; mientras que en el segundo habría que remontarse a Abril de 2009. Por su parte, **el descenso de Obras viales se vincula a la disminución en los despachos de *Asfalto*, que según el INDEC acumularon una baja interanual del 5,9% entre Enero y Septiembre**, sensiblemente más leve que la de 2012 (-23,7%).

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

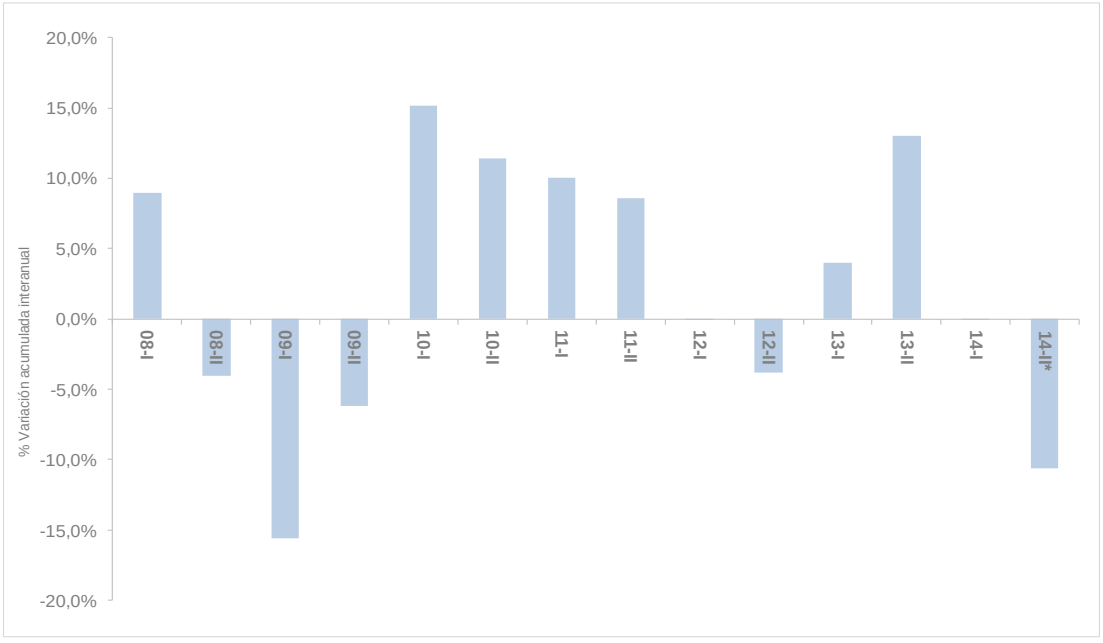
Insumo	Variación % respecto al				Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior	
	mes anterior		mismo mes del año anterior			
	Sep-14	Sep - 13 (*)	Sep-14	Sep- 13 (*)	Sep-14	Sep - 13 (*)
Asfalto	11,6%	3,1%	-9,4%	29,3%	-5,9%	6,8%
Cemento Portland	5,3%	-3,1%	0,5%	14,8%	-3,5%	10,1%
Hierro redondo p/hormigón	-2,7%	-1,1%	-1,8%	13,0%	2,5%	3,3%
Ladrillos huecos	18,1%	-0,8%	19,4%	3,5%	0,4%	4,0%
Pisos y revest.cerámicos	-20,5%	2,8%	-20,1%	-7,4%	15,7%	-27,2%
Pinturas para Construcción	25,1%	2,1%	26,9%	-8,3%	-5,9%	2,7%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La dinámica del bloque de *Edificios para vivienda* contrasta sin embargo con la del Índice Construya. Aunque éste evidenciara en Octubre su caída más suave desde Abril, y volviera a superar el registro de igual mes de 2011 (luego de dos meses en sentido contrario), **en Octubre mostró una baja interanual del 5,7%**. Así, a contramano de lo que ocurre con el Cemento, este indicador aceleró en el segundo semestre su ritmo de baja: **mientras la variación interanual acumulada entre Julio y Octubre fue del -10,7%**, en el primer semestre del año se había mantenido prácticamente sin modificación (-0,1%).

Gráfico XI – Índice Construya (serie con estacionalidad). Variación interanual. Primer semestre 2008 – Segundo semestre 2014 (en %)



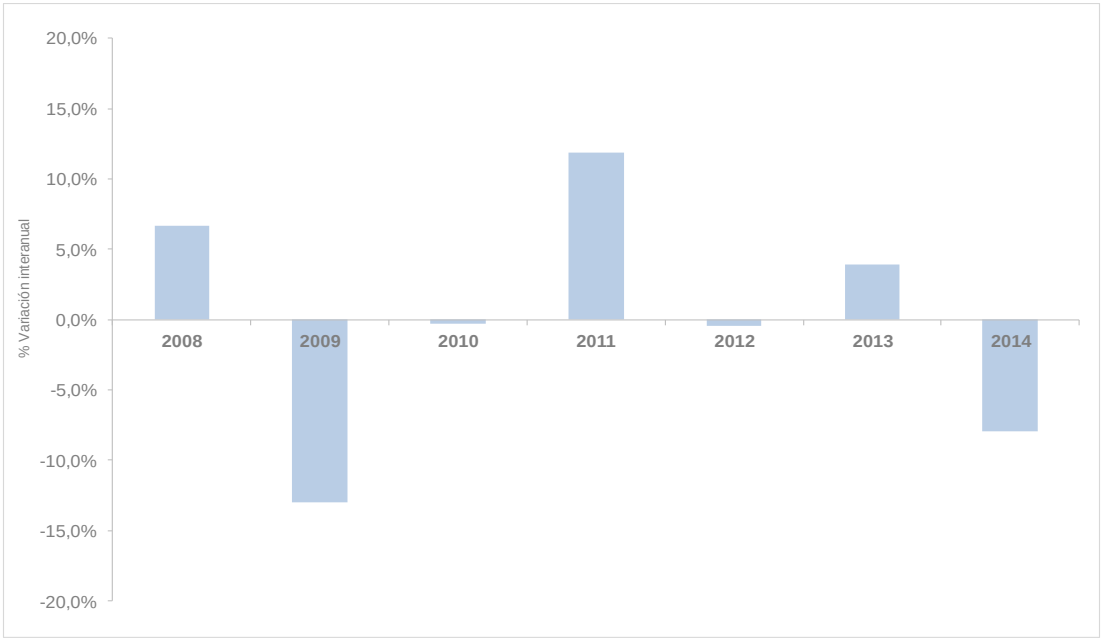
* Corresponde al acumulado Julio - Octubre

Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

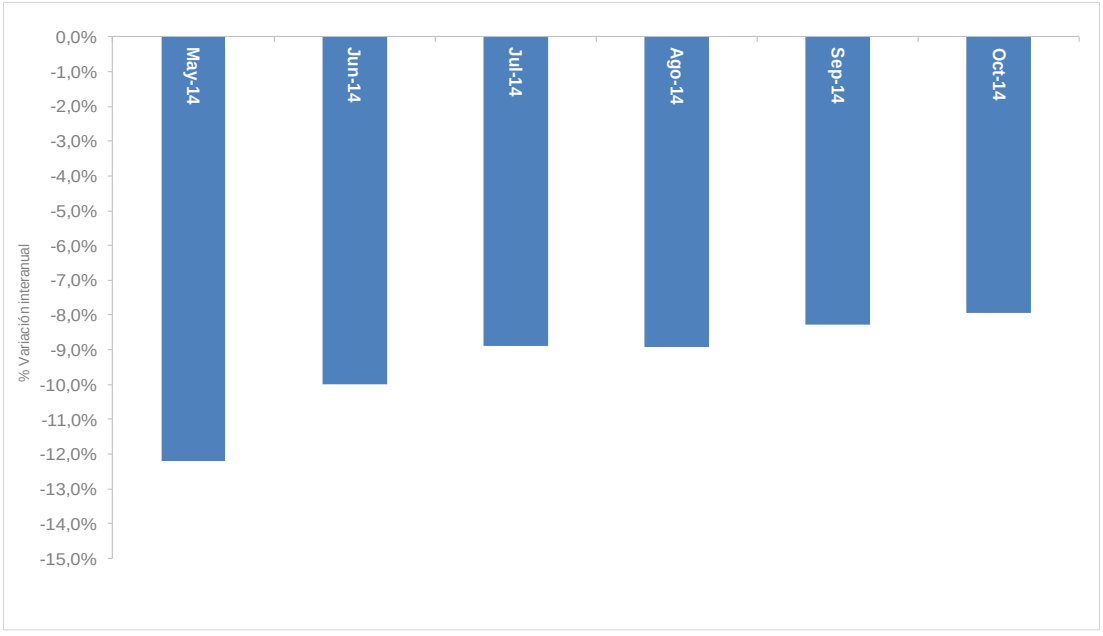
La tasa de variación interanual del número de empresas en actividad prosigue su sendero de tenue desaceleración del ritmo de caída. En Octubre la misma fue del 8%, contra el 8,3% del mes anterior. Vale recordar que, a diferencia de otros indicadores, la magnitud de esta baja resulta sensiblemente mayor que la observada en igual período de 2012, aunque sigue siendo más suave que la de 2009.

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Octubre 2008 / 2014 (en %)



Fuente: IERIC

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Mayo - Octubre 2014 (en %)



Fuente: IERIC

Aunque esa disminución en el ritmo de caída se evidencia en todas las formas de organización jurídica que adoptan las empresas, **el descenso del número de firmas constituidas como *Personas Físicas* sigue siendo holgadamente superior al de las formas complejas como *Sociedades Anónimas* (S.A.) y *Sociedades de Responsabilidad Limitada* (S.R.L.)**. De hecho, esa brecha se amplió en Octubre,

dado que *Personas Físicas* redujo su merma del 11,7% (Septiembre) al 11,4%, mientras que *Sociedades Anónimas* lo hizo del 5,5% al 5%. No obstante, como ya fuera apuntado en el informe anterior, un dato que resulta de interés es que **el tamaño de la caída de *Sociedades Anónimas* (S.A.) resulta similar al de 2009.**

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

	Oct-14	Oct-13	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Octubre 2014	Octubre 2013
Personas Físicas (2)	9.591	10.829	-11,4%	43,2%	44,9%
Sociedades Personas (3)	676	791	-14,5%	3,0%	3,3%
S.A.	4.791	5.042	-5,0%	21,6%	20,9%
S.R.L	6.554	6.857	-4,4%	29,5%	28,4%
Otras (4)	603	616	-2,1%	2,7%	2,6%
Total	**22.215**	**24.135**	**-8,0%**	**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

En lo que concierne a la forma predominante de inserción en obra, Octubre no arrojó novedades significativas. **Todas las tipologías redujeron su tasa de caída**, y la diferencia entre ellas se mantuvo relativamente similar a los meses anteriores.

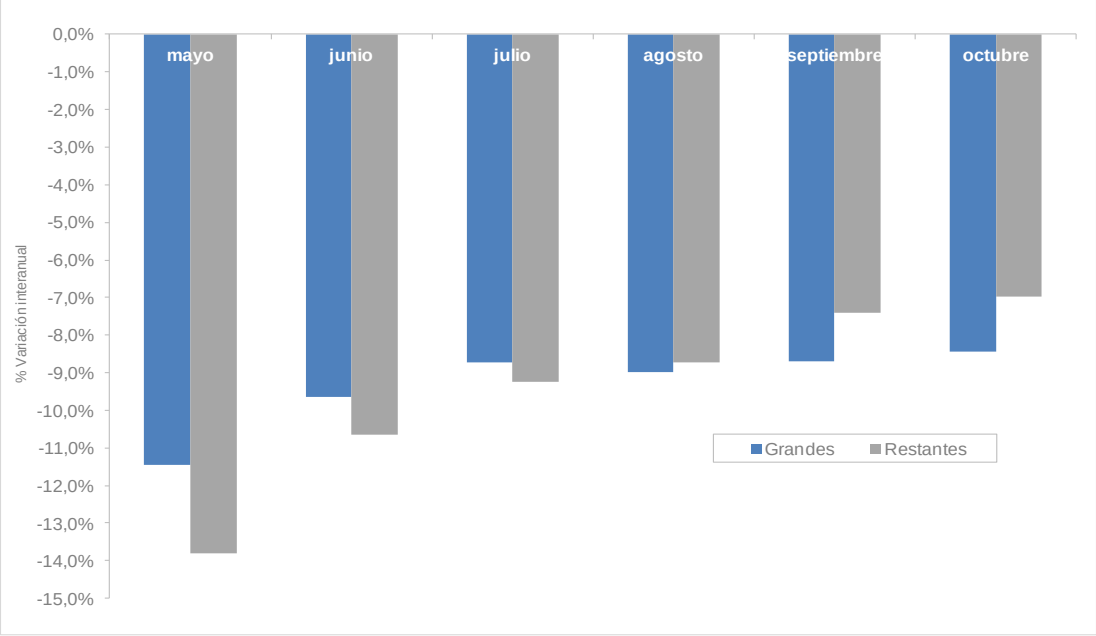
Cuadro V – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2013 y 2014 (en cantidad y en %)

	Oct-14	Oct-13	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Octubre 2014	Octubre 2013
Constructoras	13.560	14.660	-7,5%	61,0%	60,7%
Contratistas	6.468	7.035	-8,1%	29,1%	29,1%
Subcontratistas	2.187	2.440	-10,4%	9,8%	10,1%
Total	**22.215**	**24.135**	**-8,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Fuente: IERIC

Octubre tampoco deparó diferencias sustantivas en las tendencias que se venían observando en la dimensión territorial. **El retroceso continúa siendo más marcado entre las *Grandes jurisdicciones*, que además han visto desacelerar más lentamente su ritmo de caída**.

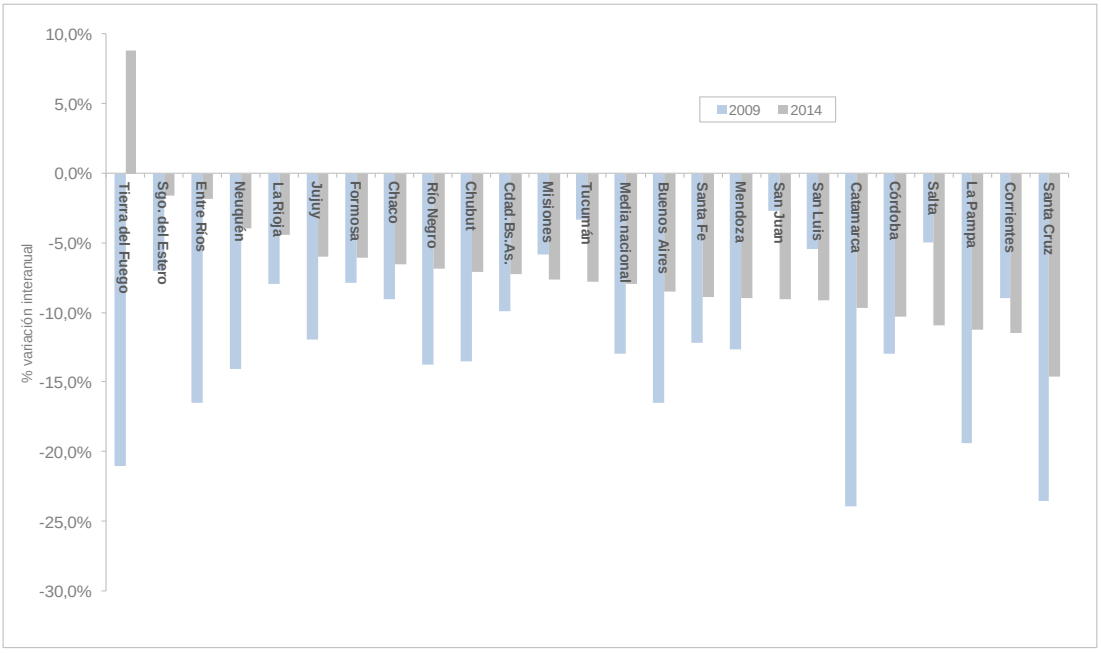
Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Mayo - Octubre 2014 (en %)



Fuente: IERIC

Tierra del Fuego se mantiene como la única jurisdicción que vio incrementar el número de firmas en actividad. Y exceptuando a esta, **la brecha entre la que más cae (Santa Cruz) y la que menos lo hace (Santiago del Estero) se redujo a 13 puntos porcentuales** (eran 14 puestos el mes anterior). En igual período de 2009, la misma brecha era de más de 21 puntos porcentuales, dando muestras de la mayor homogeneidad relativa del proceso actual.

Gráfico XV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Octubre 2009 y 2014 (en %)



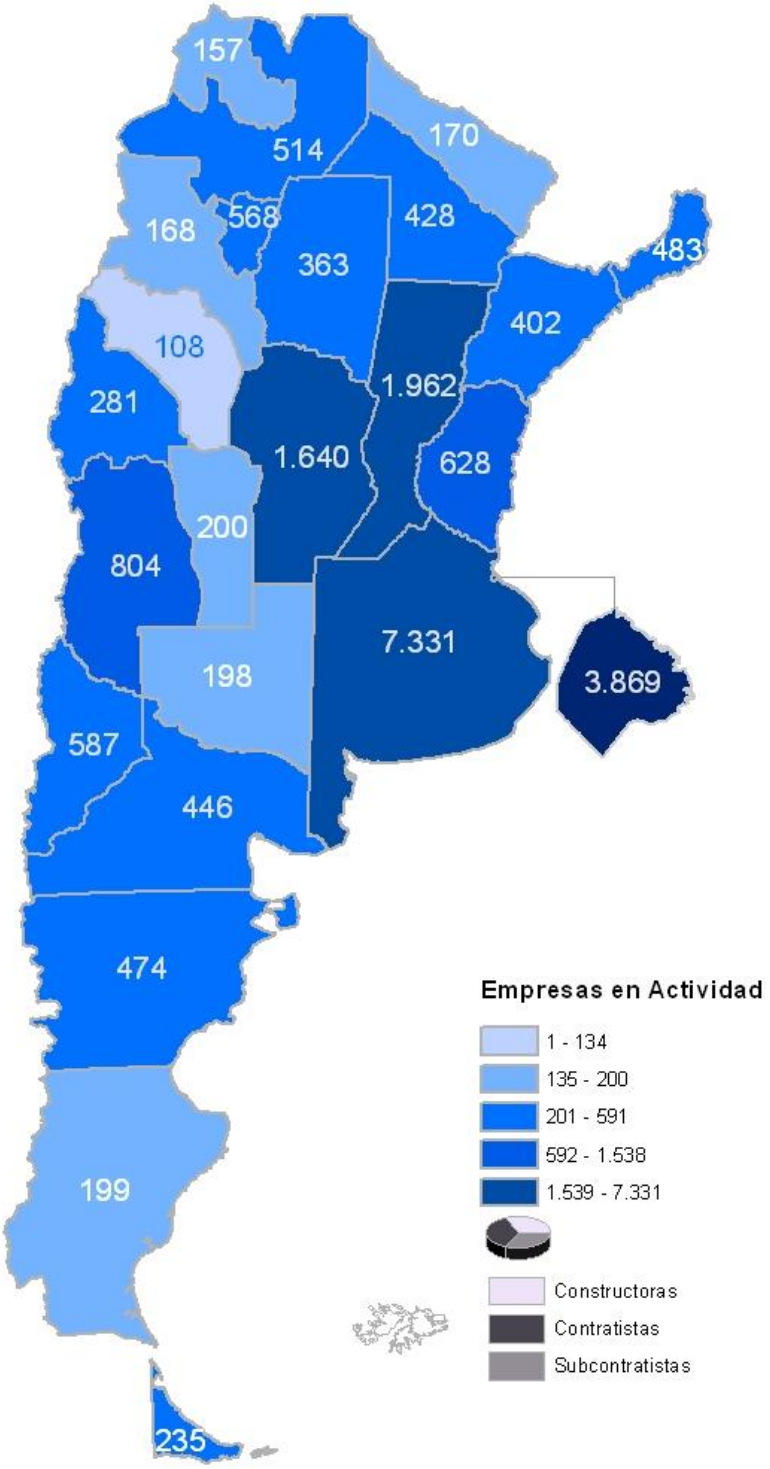
Fuente: IERIC

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

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	Oct-14	Oct-13	Oct-14	Oct-13	Oct-14	Oct-13	Oct-14	Oct-13		Oct-14	Oct-13
Grandes Jurisd.	**8.290**	**9.003**	**4.862**	**5.316**	**1.650**	**1.848**	**14.802**	**16.167**	**-8,4%**	**66,6%**	**67,0%**
Buenos Aires	3.697	4.036	2.710	2.946	924	1.029	7.331	8.011	-8,5%	33,0%	33,2%
Cdad. de Bs.As.	2.537	2.710	985	1.080	347	383	3.869	4.173	-7,3%	17,4%	17,3%
Córdoba	969	1.073	446	498	225	258	1.640	1.829	-10,3%	7,4%	7,6%
Santa Fe	1.087	1.184	721	792	154	178	1.962	2.154	-8,9%	8,8%	8,9%
Resto del país	**5.270**	**5.657**	**1.606**	**1.719**	**537**	**592**	**7.413**	**7.968**	**-7,0%**	**33,4%**	**33,0%**
Catamarca	152	166	15	18	1	2	168	186	-9,7%	0,8%	0,8%
Chaco	353	369	60	66	15	23	428	458	-6,6%	1,9%	1,9%
Chubut	357	373	86	95	31	42	474	510	-7,1%	2,1%	2,1%
Corrientes	250	272	136	157	16	25	402	454	-11,5%	1,8%	1,9%
Entre Ríos	517	519	74	82	37	39	628	640	-1,9%	2,8%	2,7%
Formosa	151	164	15	12	4	5	170	181	-6,1%	0,8%	0,7%
Jujuy	82	91	67	62	8	14	157	167	-6,0%	0,7%	0,7%
La Pampa	163	195	22	19	13	9	198	223	-11,2%	0,9%	0,9%
La Rioja	85	91	16	17	7	5	108	113	-4,4%	0,5%	0,5%
Mendoza	518	590	163	167	123	126	804	883	-8,9%	3,6%	3,7%
Misiones	342	380	112	114	29	29	483	523	-7,6%	2,2%	2,2%
Neuquén	371	378	150	171	66	62	587	611	-3,9%	2,6%	2,5%
Río Negro	272	287	138	151	36	41	446	479	-6,9%	2,0%	2,0%
Salta	386	420	115	138	13	19	514	577	-10,9%	2,3%	2,4%
San Juan	207	226	53	53	21	30	281	309	-9,1%	1,3%	1,3%
San Luis	157	172	27	29	16	19	200	220	-9,1%	0,9%	0,9%
Santa Cruz	116	140	44	45	39	48	199	233	-14,6%	0,9%	1,0%
Sgo. del Estero	288	301	59	59	16	9	363	369	-1,6%	1,6%	1,5%
Tierra del Fuego	169	153	53	52	13	11	235	216	8,8%	1,1%	0,9%
Tucumán	334	370	201	212	33	34	568	616	-7,8%	2,6%	2,6%
Total País	**13.560**	**14.660**	**6.468**	**7.035**	**2.187**	**2.440**	**22.215**	**24.135**	**-8,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Octubre de 2014



Fuente: IERIC

Costos

El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Octubre un alza del 0,9% mensual, la suba menos pronunciada del año. De este modo, luego de absorbidos los incrementos salariales pautados para Abril y Julio pasados, la dinámica de los costos de construir evidencia una marcada estabilización: **entre Diciembre de 2013 y Junio de este año se había observado un aumento acumulado del 20,9%, mientras que entre Junio y Octubre dicho incremento fue de apenas el 8%**.

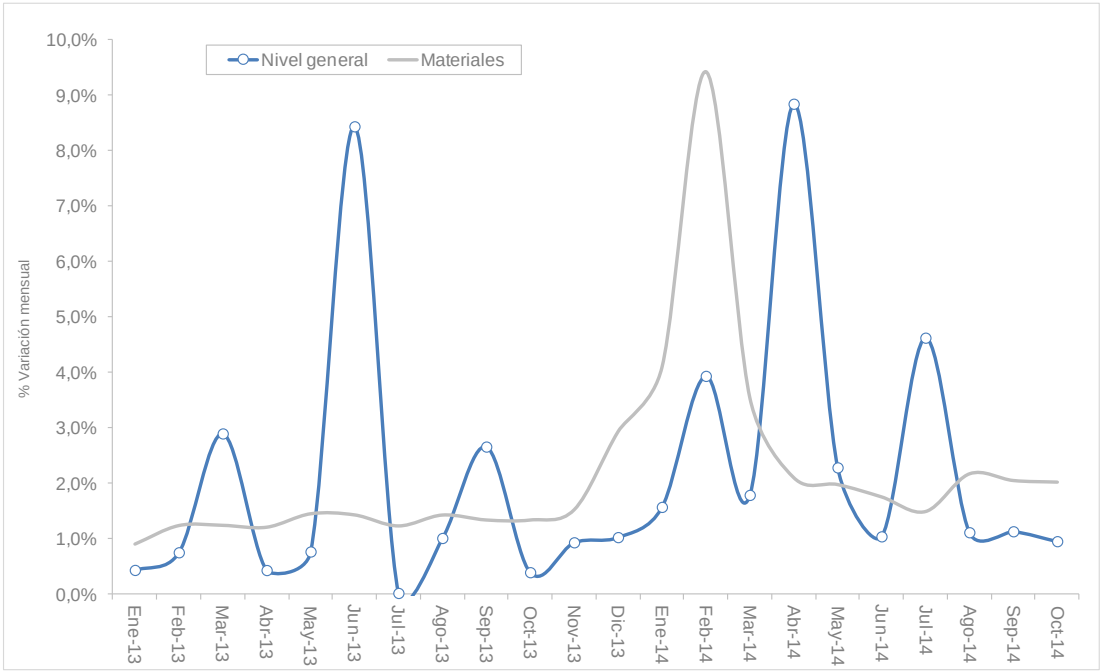
Cuadro VII - Índice de Costo de la Construcción. Nivel y Variación mensual, interanual, acumulada respecto de Diciembre del año anterior y acumulado en los últimos doce meses. Octubre 2013 y 2014 (Índice Base 1993=100 y en %)

	Índice Octubre, 2014* (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	
		Oct-14	Oct-13	Oct-14	Oct-13	Oct-14	Oct-13	Oct-14	Oct-13
Nivel General	**1032,3**	**0,9%**	**0,4%**	**33,1%**	**20,8%**	**30,5%**	**18,9%**	**29,5%**	**20,2%**
Materiales	833,7	2,0%	1,3%	40,9%	16,0%	34,9%	13,6%	33,2%	15,1%
Mano de Obra	1238,4	0,3%	-0,2%	28,3%	23,9%	27,7%	22,5%	27,4%	23,5%
Gastos Grales.	1001,3	0,6%	0,6%	32,8%	20,5%	30,7%	19,1%	27,9%	21,7%

* Valores provisorios
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Como viene ocurriendo en los últimos meses, **el aumento fue fundamentalmente impulsado por el comportamiento del rubro *Materiales***. Aunque este capítulo también ha tendido a estabilizar su ritmo de incremento de Abril a esta parte, **su variación promedio mensual se ubica en torno al 2%**, un escalón por encima al del año pasado y un porcentaje que llevaría su variación anual a alrededor del 27%.

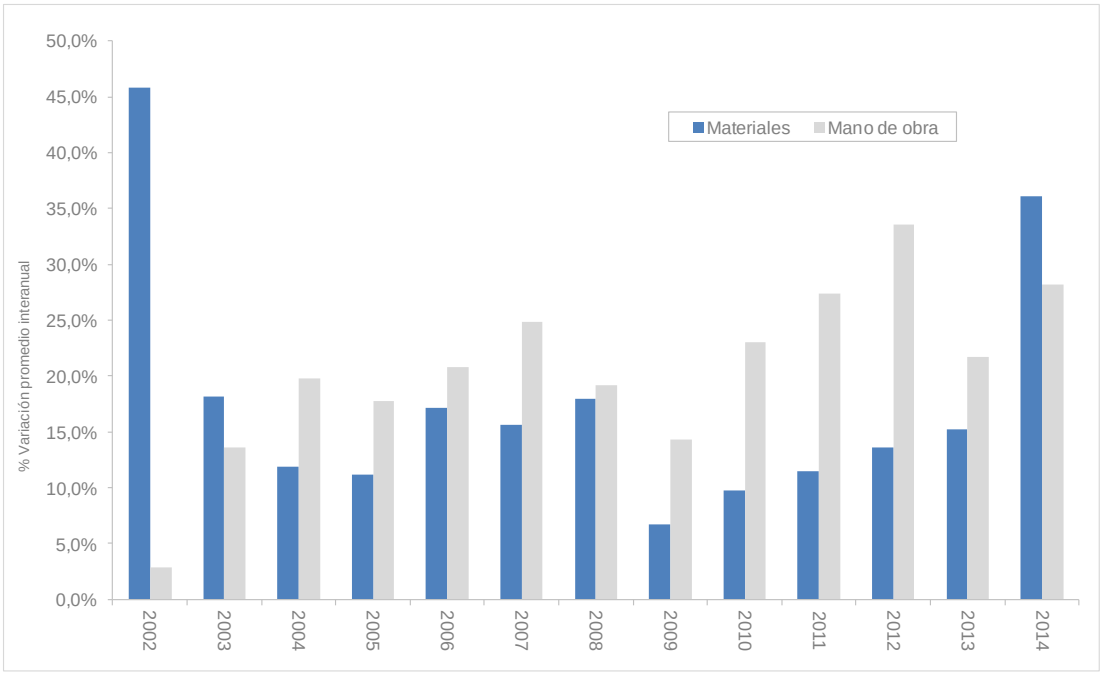
Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y capítulo Materiales. Variación mensual. Enero 2013 – Octubre 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En este punto, cabe subrayar que, **por primera vez desde el año 2003, el alza promedio anual del capítulo *Materiales* resulta superior a la experimentada por la *Mano de obra***. Fenómeno resultante del cambio acontecido este año en los precios relativos, como consecuencia de la devaluación de Enero.

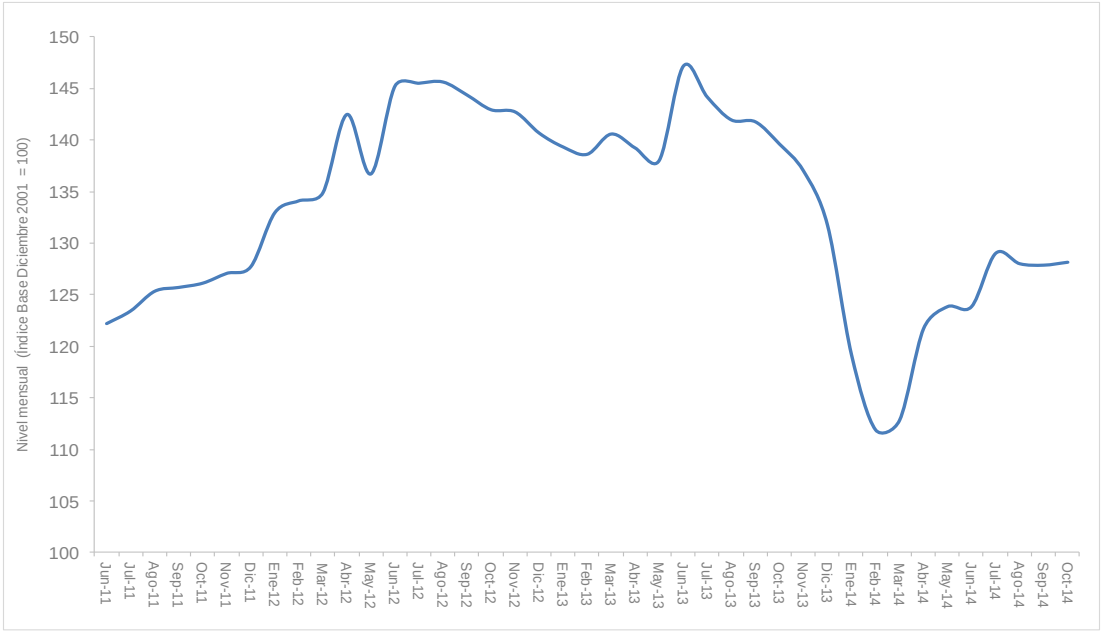
Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción. Capítulos Materiales y Mano de obra. Variación promedio interanual. Enero – Octubre 2002 / 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En ese sentido, **resulta destacable que el nivel de los costos de construir medidos en dólares se ha mantenido prácticamente sin variaciones en los dos últimos meses, quedando así un 8,2% por debajo de Octubre de 2013 y un 12,9% por debajo del pico histórico de Junio de 2013**. En otras palabras, tomando la evolución denotada por los relevamientos del INDEC, **los costos de construir en dólares se encuentran hoy en el mismo nivel que a finales de 2011.**

Gráfico XVIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses. Nivel mensual. Junio 2011 – Octubre 2014 (Índice Base Diciembre 2001 = 100)

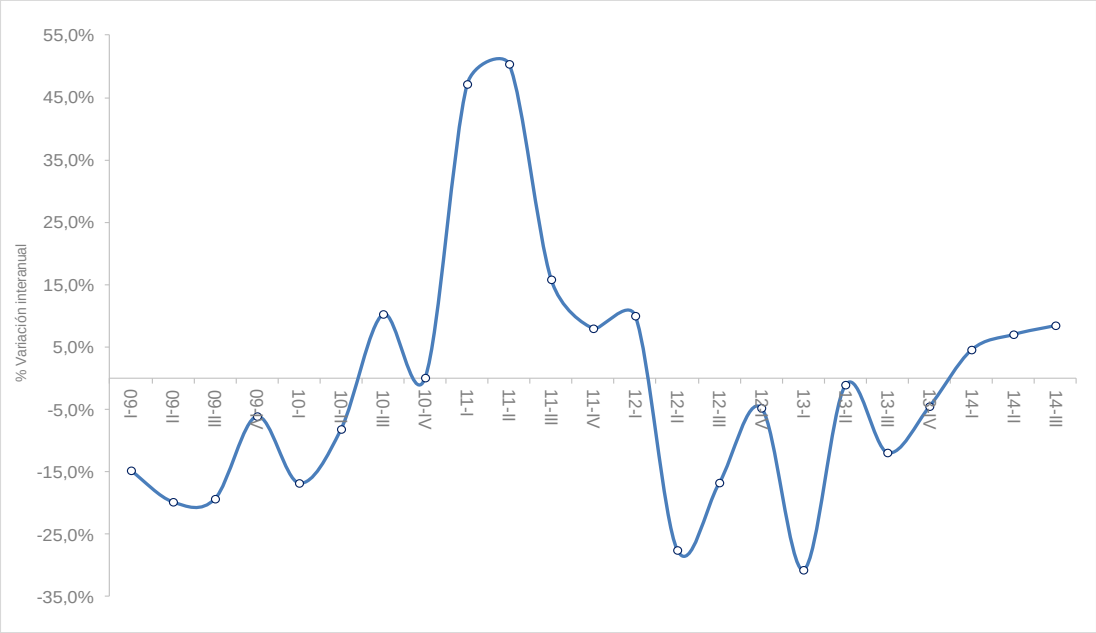


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Perspectivas a futuro

La información provisoria[2] sobre la cantidad de metros cuadrados de permisos otorgados para construir obras privadas en 42 municipios del país arrojó en Septiembre un crecimiento interanual del 25,9%, la mayor tasa de expansión desde Enero de 2012. Del mismo modo, este indicador acumuló su tercer trimestre consecutivo con variaciones positivas, siendo la del **tercer trimestre la más elevada desde la del primer trimestre de 2012**.

Gráfico XIX – Superficie permisada para construcción privada en 42 municipios del país. Variación interanual. Primer trimestre 2009 - Tercer trimestre 2014 (en %)

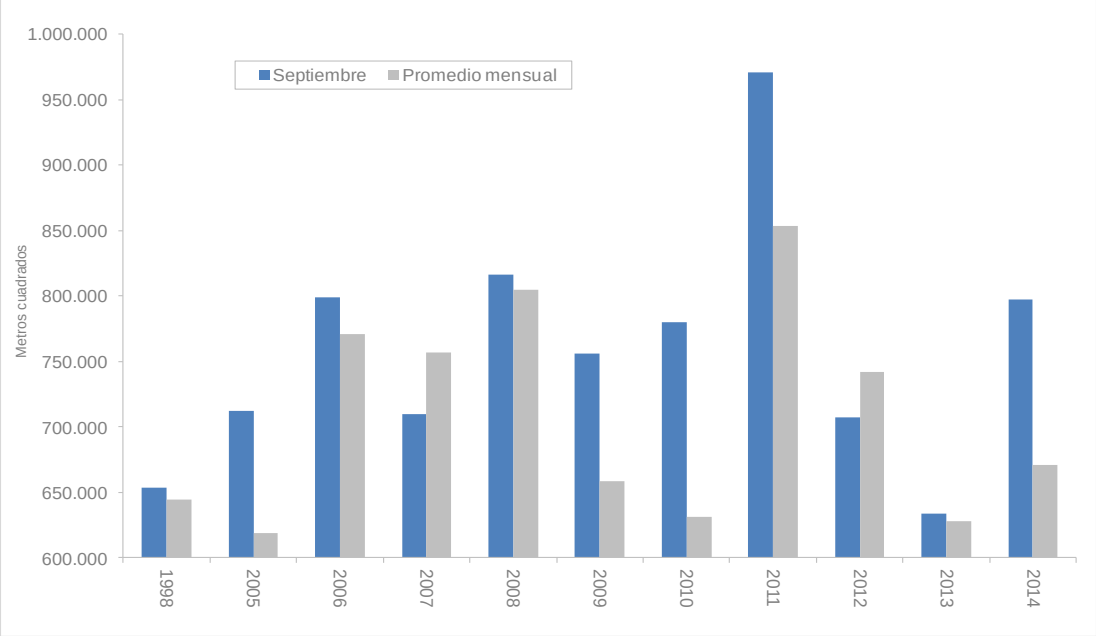


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, a pesar de esta aceleración, que dio como resultado que el nivel de Septiembre sea superior al de la mayor parte de los registros correspondientes al mismo mes en años anteriores, **la cantidad de metros cuadrados permisados entre Enero y Septiembre resulta, desde 2006 a esta parte, sólo superior al bienio 2009-2010 (además del 2013, desde ya)**. Interesante es apuntar que la cantidad registrada hasta la fecha fue aun así **un 4% más elevada que la correspondiente a igual período de 1998**, el año con superficie más elevada de la década del ´90. En otras palabras, en los dos últimos años el sector se ha ajustado, contrayendo el mercado inmobiliario vía cantidades –de obras nuevas-, pese a lo cual se ha mantenido en niveles históricamente elevados.

[2] Téngase presente que el INDEC viene aclarando hace algunos meses que debe incurrir en una estimación de los valores correspondientes al municipio de la Ciudad de Córdoba, alegando dificultades para la obtención de datos correspondientes al mismo.

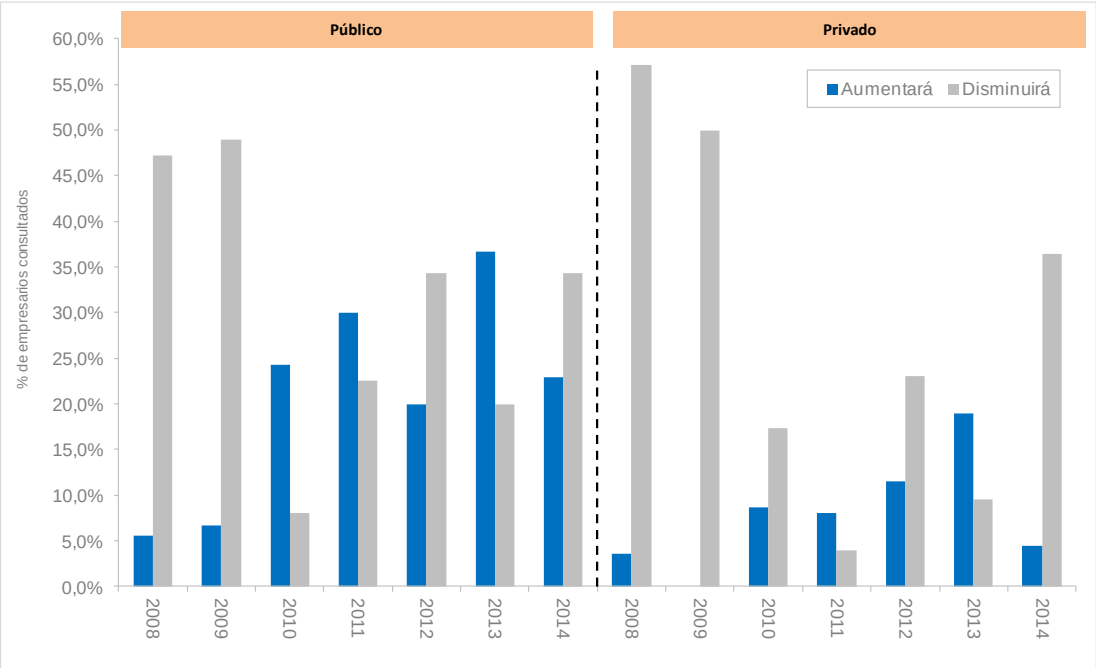
Gráfico XX – Superficie permisada para construcción privada en 42 municipios del país. Nivel mensual. Septiembre y Promedio Enero-Septiembre 1998 / 2014 (en metros cuadrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este avance que los permisos muestran en relación al año pasado no se manifiesta aún sobre las expectativas del nivel de actividad percibido por los actores del sector. El clima se perfila adverso independientemente del tipo de obra (pública o privada) a la que predominantemente se abocan los empresarios consultados por el INDEC. Pero **se destaca el hecho de que entre los más vinculados a la obra privada, el porcentaje de los que aguardan para los próximos tres meses una caída de la actividad fue el más elevado desde el año 2009 a esta parte**.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2014[3]

El empleo agregado en la Construcción

Según los datos provisorios, **el empleo registrado en la Industria de la Construcción alcanzó los 392.832 puestos de trabajo durante el mes de Septiembre, marcando así un incremento del 1,2% en comparación con Agosto último**.

La comparativa interanual registró también una leve mejora. **El nivel de ocupación en Septiembre resultó un 2,4% inferior al correspondiente a igual mes de 2013, de manera que se verificó una moderación de la tasa de contracción en relación con lo observado en Agosto** (Gráfico I)

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

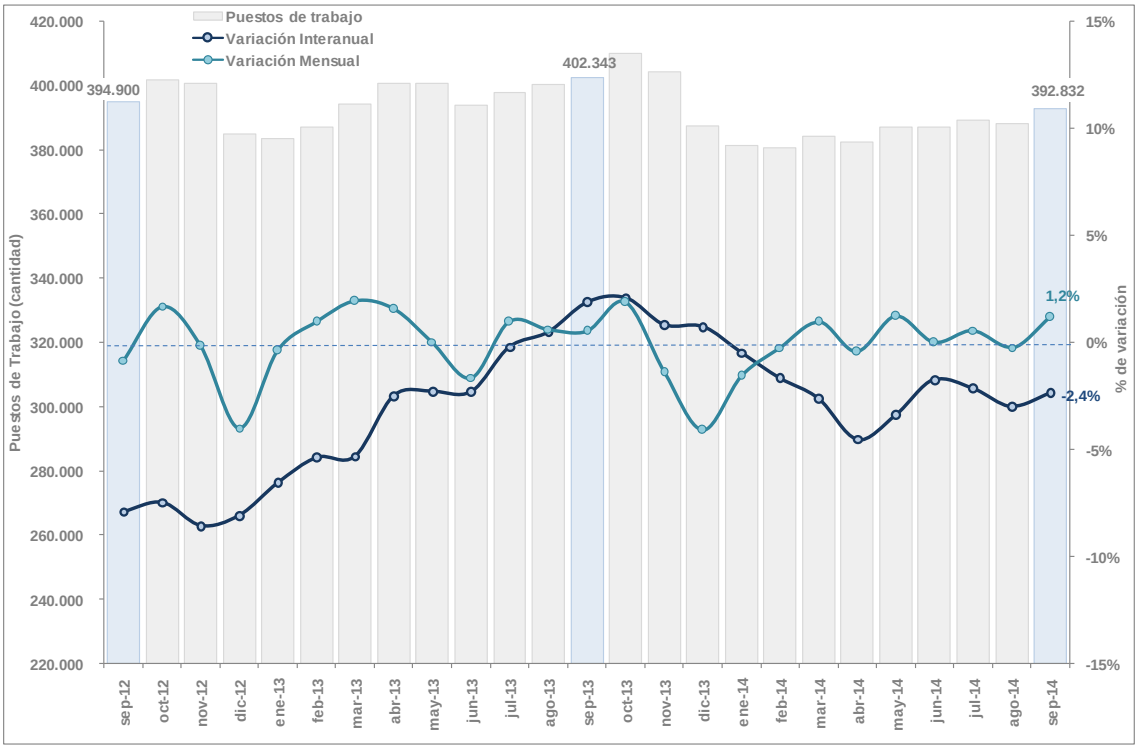
Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2013					
Septiembre	402.343	5.814,4	2.410	1,9%	21,4%
Octubre	409.888	6.271,9	2.687	2,1%	24,3%
Noviembre	404.092	5.987,9	2.584	0,8%	17,4%
Diciembre	387.510	8.789,9	4.178	0,7%	20,4%
2014					
Enero	381.368	6.151,3	2.713	-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	7.066,8	2.954,8	-4,5%	28,5%
Mayo	387.072	7.387,8	3.234,0	-3,4%	34,5%
Junio	387.041	9.929,4	4.562,8	-1,7%	23,0%
Julio	389.194	7.795,6	3.289,9	-2,2%	24,7%
Agosto	388.235	7.645,5	3.238,7	-3,0%	25,3%
Septiembre	392.832	7.696,4	3.233,7	-2,4%	32,4%
% Var. Acumulada '09 / '08	-9,7%	15,5%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	-1,4%	22,9%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	10,1%	38,4%	48,8%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	-2,9%	32,5%	63,5%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-2,5%	22,9%	16,5%	-	-
% Var. Acumulada '14 / '13	-2,4%	24,5%	11,8%	-	-

* 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.

El promedio de ocupación para el tercer trimestre del año fue de 390.087 puestos de trabajo, nivel que se situó un 2,5% por debajo del de igual período de 2013. De esta manera, en consonancia con lo acontecido con el consumo de cemento, se verificó una desaceleración de la magnitud de la contracción interanual de la ocupación sectorial (Gráfico II).

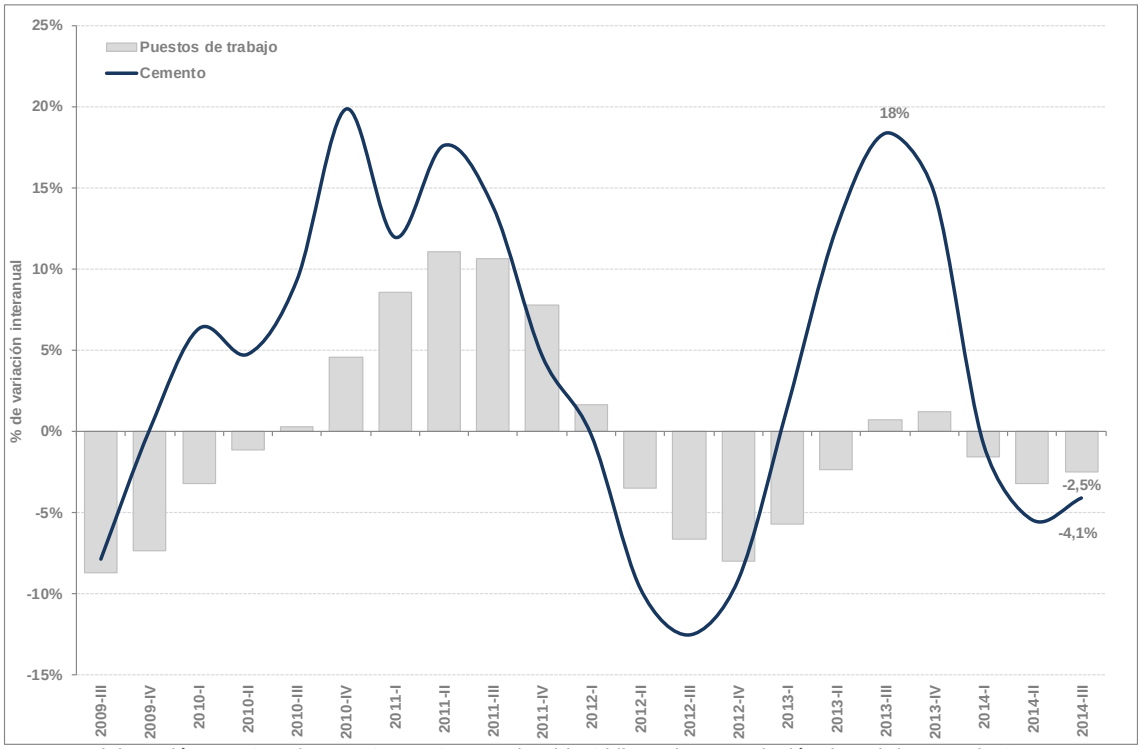
[3] La información correspondiente a los meses de Agosto y Septiembre es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y Variación interanual y mensual. Septiembre 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 %)

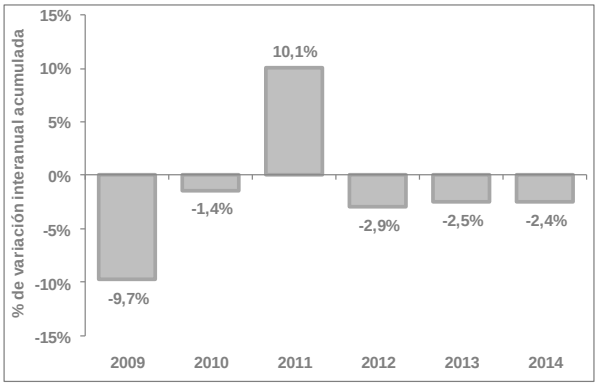


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio y Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP).

El comportamiento del mes de Septiembre no modificó sustancialmente la dinámica observada en lo que va del año. **El promedio de ocupación durante los nueve meses transcurridos del 2014 resultó un 2,4% inferior al registrado en igual período del año pasado**. De esta manera, la intensidad de la disminución resulta similar a la verificada hasta igual mes de 2013 (Gráfico III).

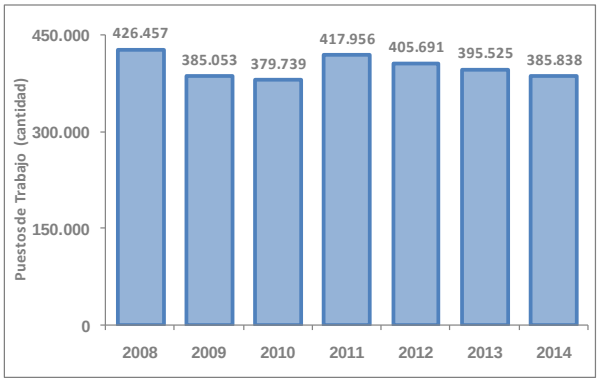
De esta manera, el acumulado anual registra su tercera caída consecutiva (inferior al 3%), tal como se ilustra en el Gráfico IV, siendo además que **el promedio de ocupación del período es similar al verificado en el año 2009 y es el más bajo desde el año 2010** (Gráfico IV)

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



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

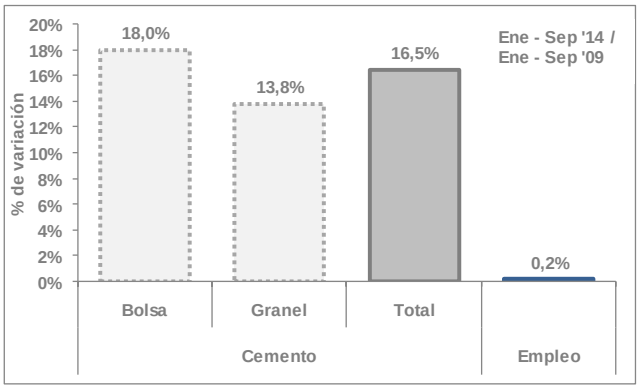
Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. Acumulado a Septiembre 2008 / 2014 (en cantidad)



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

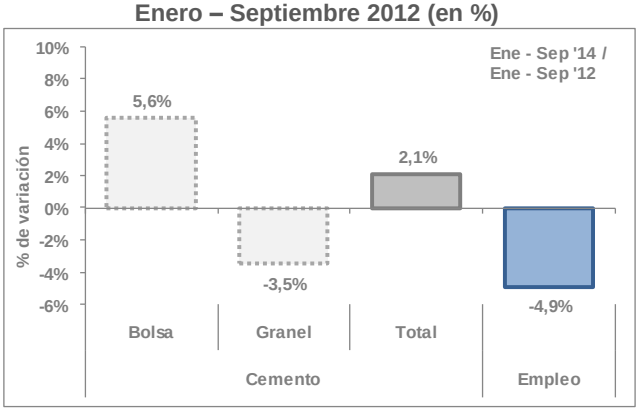
Aquí, resultan interesantes las diferencias planteadas respecto a la evolución del consumo de cemento. Así, **mientras que el volumen de ocupación promedio hasta el mes de Septiembre resulta similar al del año 2009, los despachos destinados al consumo interno de ese insumo fueron 16% superiores**. Si el contraste se realiza con relación al 2012, las diferencias resultan más significativas. En este caso, el consumo de cemento total resulta un 2% superior, pero esto resume una situación en la cual los despachos *a granel* disminuyeron en un 3,5% mientras que los *en bolsa* se expandieron un 5,6%. En este escenario, la cantidad de puestos de trabajo registrados presenta una caída de casi el 5%.

Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland según tipo de envase. Variación. Enero – Septiembre 2014 vs. Enero – Septiembre 2009 (en %)



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

Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland según tipo de envase. Variación. Enero – Septiembre 2014 vs. Enero – Septiembre 2012 (en %)



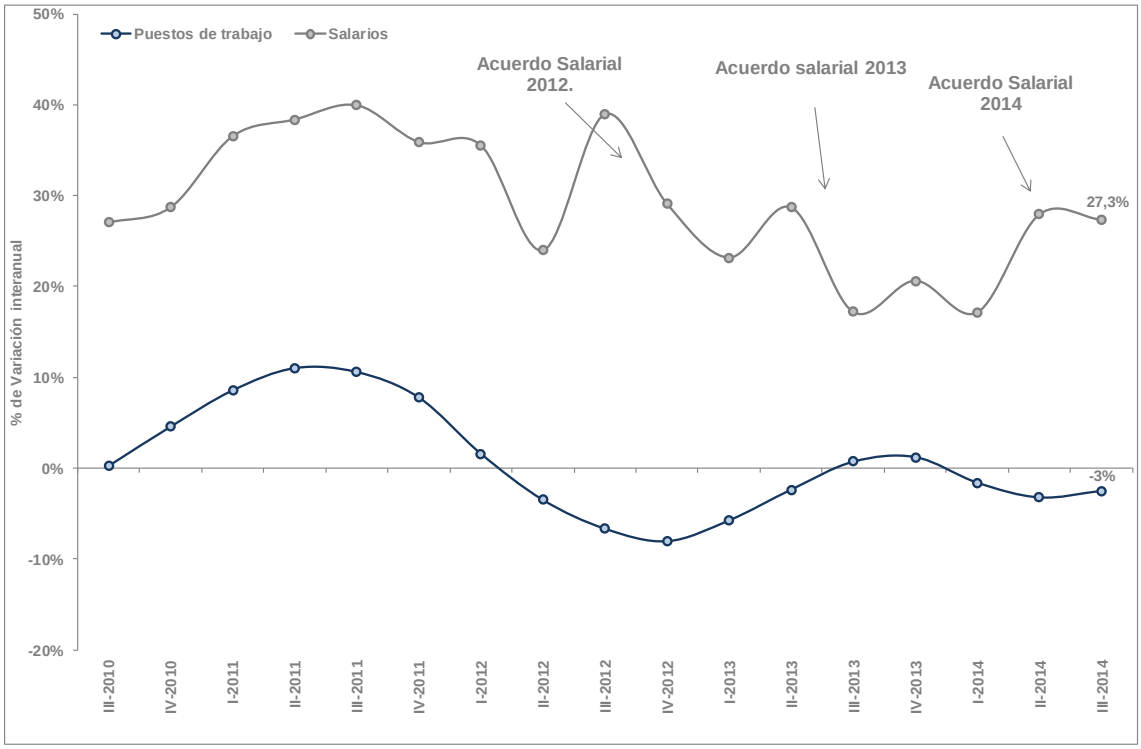
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio y Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP).

El promedio salarial en Septiembre alcanzó los $ 7.696,4, marcando un incremento interanual del 32,4%, el más elevado desde Mayo último. De esta manera, influenciada por la entrada en vigencia del segundo tramo de aumento de los Básicos de Convenio acontecida en Julio, la dinámica salarial continuó evolucionando positivamente aunque sin alcanzar el pico máximo de crecimiento de este año ocurrido en el mes de Mayo, 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. Nº 581/14), estableció un aumento 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 resultaran significativamente superiores a la pauta estimada de aumento promedio para todo el año. Con este resultado, **la tasa de crecimiento salarial acumulada en lo que va del 2014 fue del 24,5%, levemente superior a la observada en igual período de 2013 (22,9%)**.

La dinámica salarial durante el tercer trimestre presentó una leve desaceleración en comparación con el período anterior, ya que fue el segundo trimestre del año el que captó de manera más intensa el impulso generado por el Acuerdo Salarial correspondiente al 2014. **El promedio de las remuneraciones en el período fue de $7.712,5, registrando así una expansión del 27,3% interanual**. En este sentido, como se ilustra en el Gráfico VII, **la negociación de acuerdos colectivos continúa resultando el principal factor para sostener la dinámica salarial en el actual escenario de evolución del nivel de actividad**.

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Tercer trimestre 2010 - 2014 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

El nivel de empleo promedio por empresa durante el mes de Septiembre alcanzó los 13,2 puestos de trabajo registrados, presentando así un leve crecimiento en comparación con Agosto último.

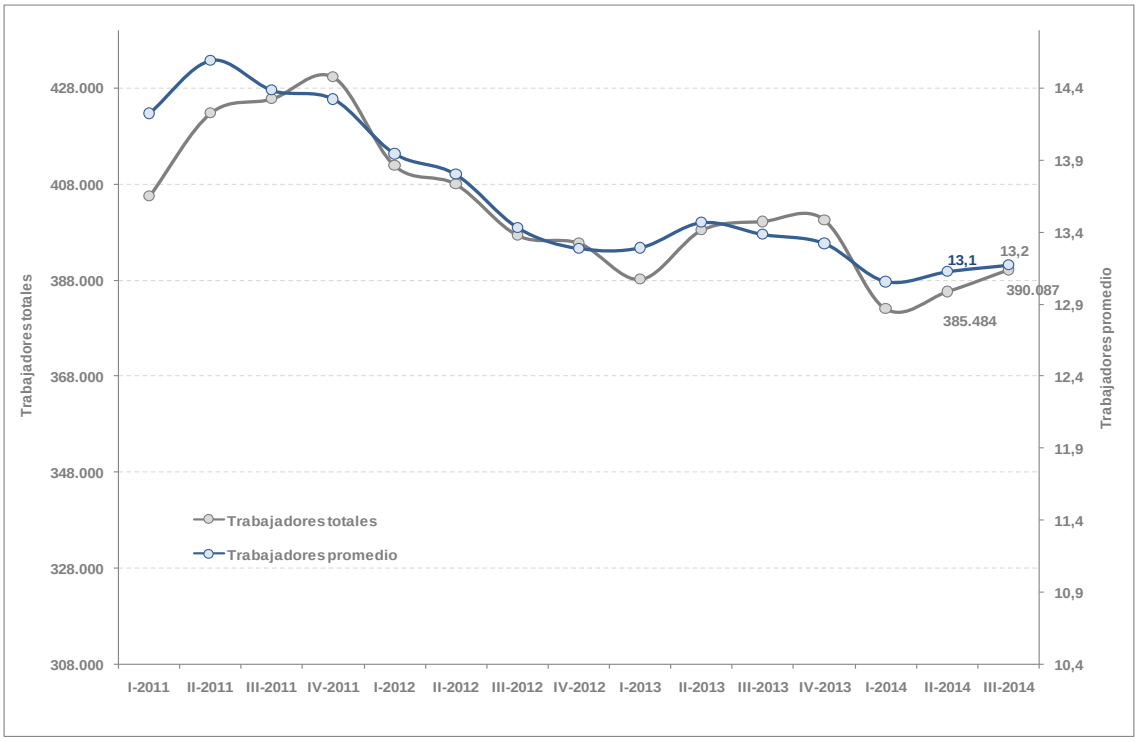
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Septiembre 2014 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Distribución de Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	66.685	5.993,3	73,7%	3,0	17,0%	0,5%	-1,0%
10 a 19 Empl.	48.637	6.173,4	12,1%	13,4	12,4%	-0,5%	-6,6%
20 a 49 Empl.	81.894	6.739,3	9,1%	30,1	20,8%	1,0%	-4,2%
50 a 79 Empl.	42.358	7.255,1	2,3%	61,5	10,8%	2,1%	0,1%
80 a 99 Empl.	17.588	7.617,6	0,7%	88,6	4,5%	10,4%	2,6%
100 a 199 Empl.	53.597	8.345,9	1,3%	135,7	13,6%	2,6%	2,9%
200 a 299 Empl.	24.827	8.775,1	0,3%	239,1	6,3%	-2,0%	-11,4%
300 a 499 Empl.	19.303	10.306,9	0,2%	371,9	4,9%	-7,1%	-12,5%
500 o Más Empl.	37.942	13.170,2	0,2%	828,4	9,7%	5,1%	5,7%
Total	**392.832**	**7.696,4**	**100,0%**	**13,2**	**100,0%**	**1,2%**	**-2,4%**

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

El tercer trimestre del año culminó así con un promedio de 13,2 trabajadores registrados por firma, aunque en este caso representa una expansión del 0,3% en relación al verificado durante el período Abril – Junio del presente año. El ritmo de esta expansión, no obstante, resultó inferior al del total de los trabajadores de la industria. Esto significa que **el crecimiento en el total de puestos de trabajo registrados del sector se explicó principalmente por la expansión en la cantidad de empleadores y sólo secundariamente por el aumento del tamaño de los planteles de las empresas constructoras existentes** (Gráfico VIII).

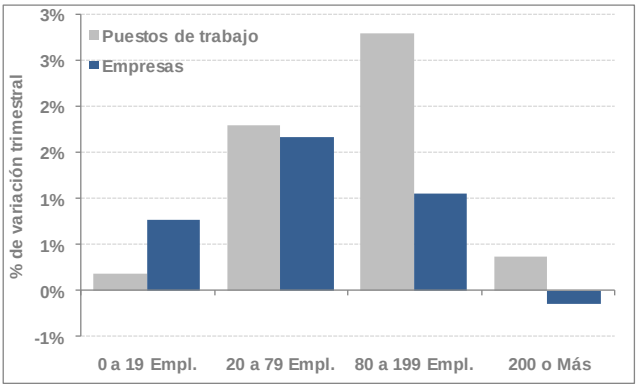
Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Total y Promedio por empresa. Promedio mensual. Primer Trimestre 2011 – Tercer Trimestre 2014 (en cantidad)



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

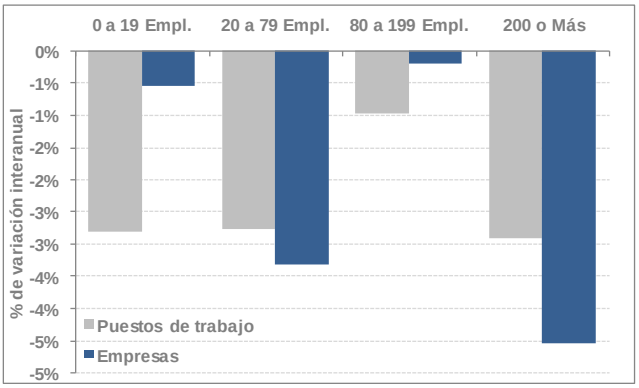
A lo largo del tercer trimestre, el mayor dinamismo se observó en los segmentos que concentran a las firmas de tamaño medio, esto es, entre los 20 y los 199 trabajadores (Gráfico IX). En tanto, siempre en comparación con el trimestre anterior, disminuyó la cantidad de empresas constructoras con plantel superior a los 200 trabajadores, lo que se dio en un contexto de crecimiento del empleo promedio del segmento como consecuencia de la buena performance de las grandes firmas constructoras. En este caso, como se analizó en el Informe pasado, **el conjunto de las empresas de más de 1.000 trabajadores está exhibiendo una recuperación en relación al comportamiento exhibido meses atrás, siendo el empleo promedio en este tipo de firmas durante el mes de Septiembre el más elevado desde Mayo último**. El escenario interanual, no obstante, continúa siendo contractivo. Tanto la cantidad de puestos de trabajo registrados, como la cantidad de firmas empleadoras disminuye a lo largo de los diversos segmentos en comparación con igual período del año pasado. En este punto, cabe señalar que la reducción del volumen de empleadores resultó menos intensa que la del empleo derivando, lógicamente, en la caída interanual del 1,5% en el nivel del empleo promedio.

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



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

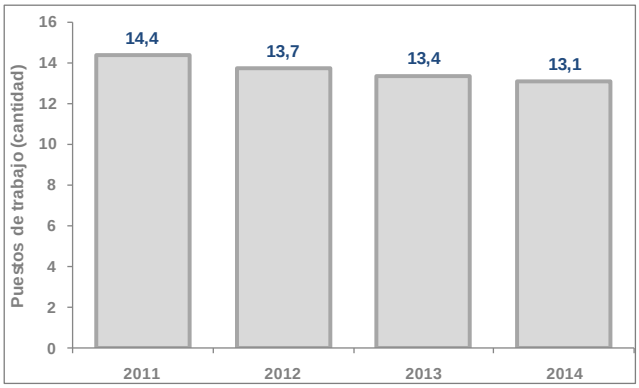
Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación interanual. Tercer Trimestre 2014 (en %)



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

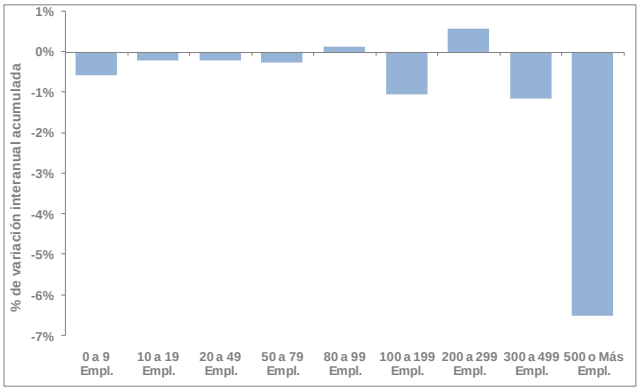
Igual tendencia se observa respecto al acumulado de los primeros nueve meses del 2014. Aquí **el indicador de empleo promedio alcanza un nivel de 13,1 puestos de trabajo por empresa, lo que supone una contracción del 2% en relación a lo registrado en igual período del año anterior**. Adicionalmente, y tal como viene aconteciendo durante los últimos meses, **este nivel resulta el más bajo de la serie que se inicia en el año 2011**[4] (Gráfico XI).

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



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

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



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

[4] 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.

Esta performance tiene como principal factor explicativo el que las grandes empresas constructoras evidencian en el período actual un menor dinamismo que en igual lapso del 2013. En este punto, si bien durante los últimos meses se ha producido cierta recuperación en los indicadores de empleo de este segmento, estos no revierten el panorama para el acumulado anual en donde se verifica una reducción, fundamentalmente en términos del plantel promedio de las mismas. Así, **mientras que en los primeros nueve meses del 2013 el promedio de ocupación por empresa en este segmento de mayor tamaño alcanzaba los 898,8 puestos de trabajo, en igual período de 2014 es de 847,7 puestos, marcando así una contracción del 6,5% interanual** (Gráfico XII).

La situación del empleo sectorial por provincia

Según los datos provisorios, **el incremento en la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción en Septiembre se explica, principalmente, por la buena evolución del empleo sectorial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las provincias de Córdoba y Mendoza**. Tal como se ilustra en el Gráfico XIII, **estas tres jurisdicciones en conjunto, dan cuenta de la mitad de la creación bruta de puestos de trabajo observada a nivel nacional**. De todas maneras, cabe señalar que pese a la elevada incidencia de estos distritos, **el aumento en el volumen de ocupación sectorial es el resultado de una expansión a lo largo de casi la totalidad del territorio nacional siendo 20 (de un total de 25), los distritos en donde se registró un volumen de ocupación superior al correspondiente al mes de Agosto**.

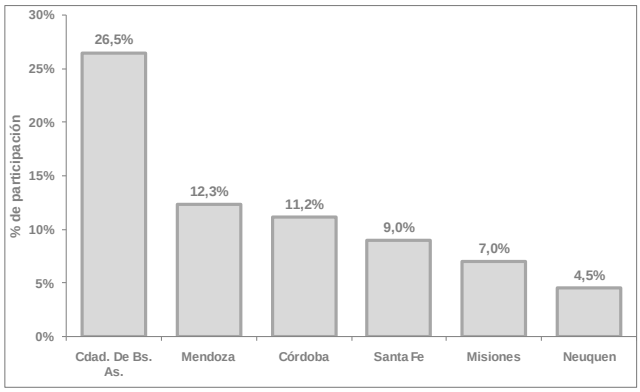
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Abril – Septiembre 2014 (en cantidad y en %)

Provincia	Abril 2014	Mayo 2014	Junio 2014	Julio 2014	Agosto 2014	Septiembre 2014	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	71.070	71.594	71.484	72.408	72.739	74.104	1,9%	0,3%	-2,6%
Buenos Aires	112.299	114.273	114.020	114.083	114.498	114.613	0,1%	-0,5%	-0,5%
GBA	78.436	80.253	79.306	78.631	78.329	78.461	0,2%	-2,7%	0,0%
Resto Bs. As.	33.863	34.020	34.714	35.452	36.169	36.152	0,0%	4,7%	-1,7%
Catamarca	2.892	2.907	2.811	2.946	2.929	2.949	0,6%	-5,1%	9,5%
Chaco	8.102	8.646	8.784	8.966	9.027	9.133	1,2%	-7,7%	10,1%
Chubut	9.850	10.081	9.858	10.088	9.720	9.945	2,3%	6,6%	3,1%
Córdoba	24.916	24.709	24.651	24.951	24.807	25.383	2,3%	-11,1%	-9,0%
Corrientes	4.509	4.556	4.609	4.687	4.642	4.697	1,2%	-11,5%	-8,9%
Entre Ríos	9.919	10.132	10.077	10.062	10.156	10.222	0,7%	-3,0%	-2,8%
Formosa	5.856	5.878	5.995	5.838	5.881	6.019	2,3%	-6,1%	-0,7%
Jujuy	2.795	2.842	2.800	2.811	2.816	2.799	-0,6%	1,3%	11,9%
La Pampa	2.735	2.855	2.838	3.004	3.078	3.177	3,2%	-6,5%	-16,4%
La Rioja	2.180	2.213	2.358	2.272	2.380	2.375	-0,2%	5,9%	22,1%
Mendoza	10.591	10.979	11.300	11.286	10.735	11.370	5,9%	-1,1%	-0,6%
Misiones	9.379	9.974	9.927	10.503	10.012	10.373	3,6%	-10,2%	-9,8%
Neuquén	9.116	8.865	8.601	8.814	9.015	9.248	2,6%	14,1%	14,1%
Río Negro	7.433	7.415	7.168	7.054	6.854	6.982	1,9%	-3,7%	-0,6%
Salta	7.558	7.424	7.328	7.194	6.701	6.704	0,0%	-17,1%	1,2%
San Juan	8.935	9.133	9.244	9.159	9.274	9.429	1,7%	-19,5%	-21,3%
San Luis	4.923	5.170	5.538	5.605	5.637	5.612	-0,5%	23,7%	20,9%
Santa Cruz	7.773	7.755	7.516	7.370	7.047	7.184	1,9%	-4,5%	-7,8%
Santa Fe	32.521	32.941	33.110	33.099	32.975	33.438	1,4%	-0,1%	-2,3%
Sgo. del Estero	7.747	7.504	7.749	7.874	8.034	7.570	-5,8%	1,9%	5,0%
Tierra del Fuego	2.585	2.672	2.402	2.174	2.163	2.336	8,0%	16,8%	7,4%
Tucumán	10.384	10.440	10.504	10.413	10.530	10.615	0,8%	-6,9%	-3,2%
Sin Asignar	6.271	6.114	6.369	6.533	6.582	6.556	0%	-9%	-28%
Total	**382.339**	**387.072**	**387.041**	**389.194**	**388.235**	**392.832**	**1,2%**	**-2,4%**	**-2,4%**

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

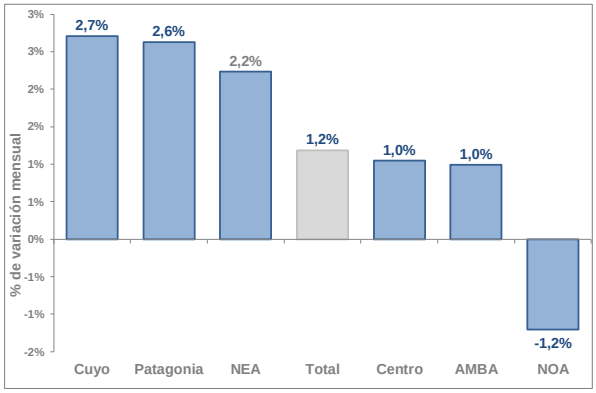
Si se lo analiza a nivel regional**, las expansiones de mayor intensidad se registraron en las regiones Cuyo, Patagonia y en el Noreste Argentino**, en donde la cantidad de puestos de trabajo registrados en la industria de la construcción durante el mes de Septiembre resultaron un 2,7%; 2,6% y 2,2% superiores a las verificadas durante Agosto, respectivamente (Gráfico XIV).

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



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

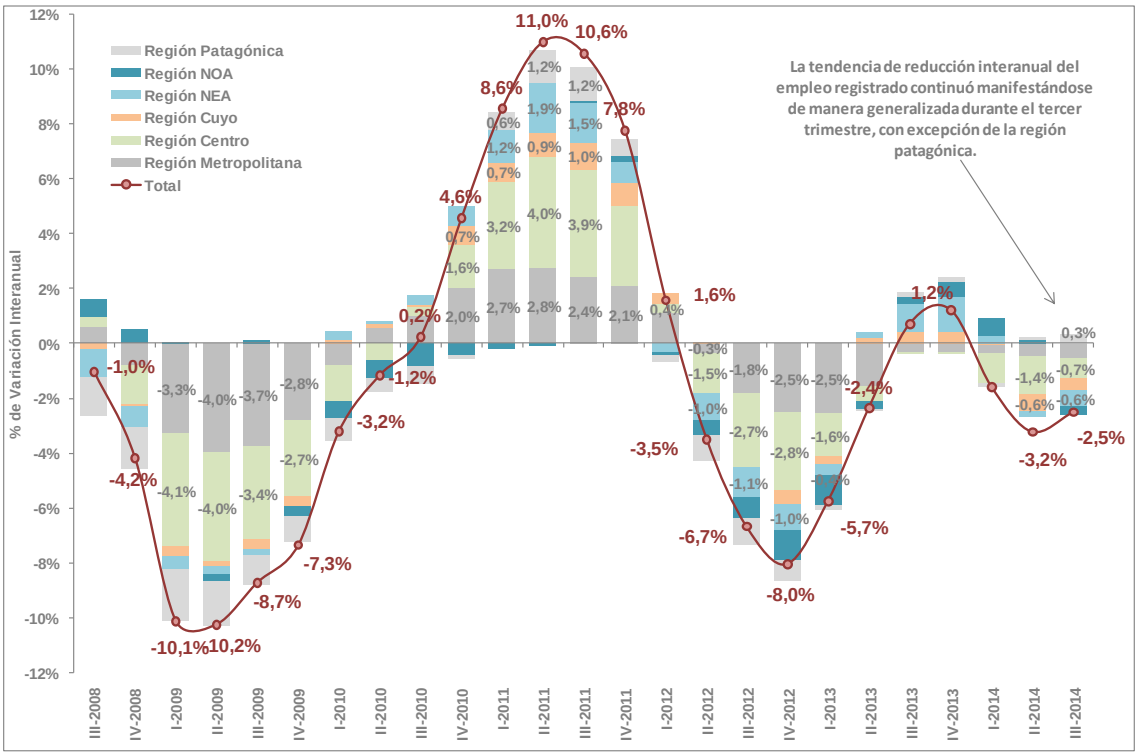
Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Septiembre 2014 (en %)



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

Considerada a nivel regional, **la desaceleración en el ritmo de contracción del empleo durante el tercer trimestre tiene como principal factor explicativo la mejora relativa en la Región Centro**. El volumen de ocupación en esta región pasó de exhibir una reducción interanual del 5,2% durante el segundo trimestre al 2,6% en el período actualmente en análisis. En este punto, cabe señalar que, si bien **son las regiones del Noreste y Cuyo las que presentan una tasa de disminución interanual del empleo más elevada (7,7% y 5,5%, respectivamente)**, la gravitación que poseen la Región Metropolitana y el Centro del país da lugar a que pese a presentar caídas más moderadas (1,5% y 2,6%, respectivamente) estas tengan un mayor impacto contractivo sobre la evolución del empleo total del país (Gráfico XV).

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

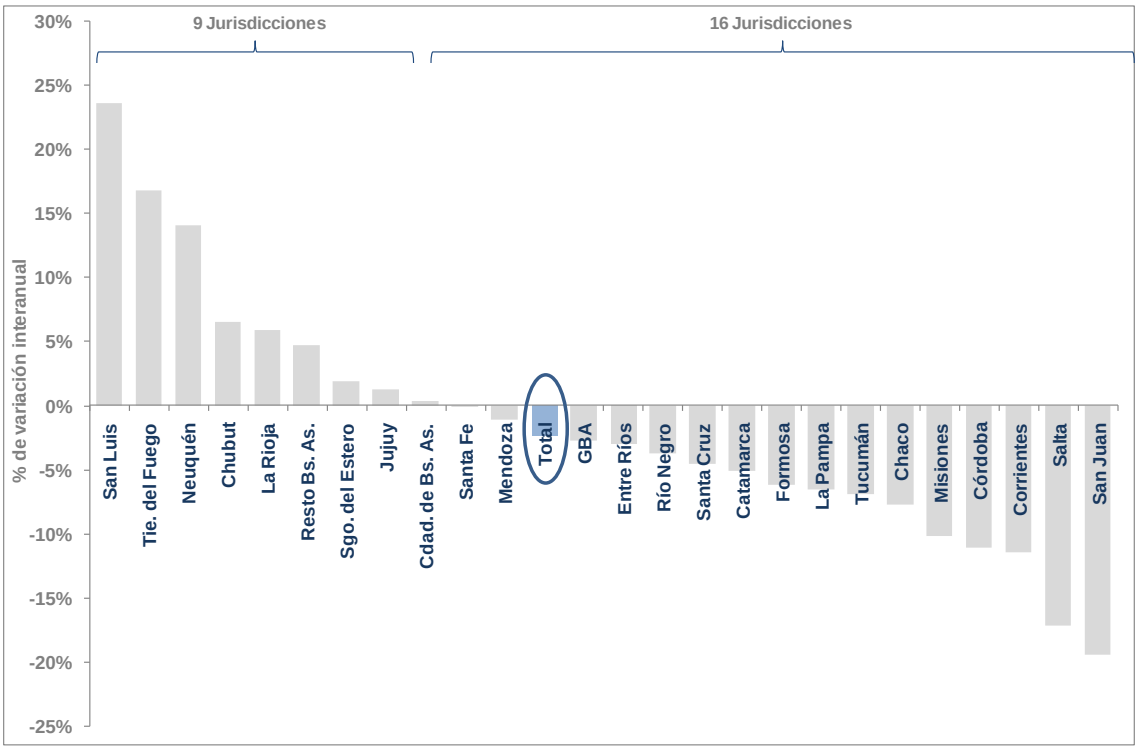


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Igual panorama se observa a nivel provincial. Así, **en términos de la comparativa interanual la tendencia contractiva resulta progresivamente más generalizada a medida que avanza el año**. Este fenómeno se sustenta por un lado en la efectiva reducción del número de puestos de trabajo formales acontecido en los últimos meses en ciertas jurisdicciones, pero también en el hecho de que, tal como fuera analizado a nivel nacional, **el rápido crecimiento verificado durante el tercer trimestre del año 2013 da lugar a que la comparativa interanual muestre una aceleración de la tasa de caída**, la que se generalizó ampliamente en los últimos meses. En este sentido se destaca que sin que se verifique una disminución importante en el total del empleo nacional, **la cantidad de jurisdicciones que presentan un número de puestos de trabajo registrados inferior a la del año anterior pasó de 12 en Junio último a 16 en Septiembre** (Gráfico XVI).

Durante el mes de Septiembre, **las Provincias que alcanzaron las mayores tasas de crecimiento interanual del empleo sectorial fueron: San Luis, con una expansión del 23,7%, seguida por Tierra del Fuego (16,8%), Neuquén (14,1%), Chubut (6,6%) y La Rioja (5,9%)**. En el extremo opuesto se ubican San Juan (-19,5%), Salta (-17,1%), Corrientes (-11,5%), Córdoba (-11,1%) y Misiones (-10,2%).

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



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

Así, **del conjunto de las grandes jurisdicciones, el interior de la Provincia de Buenos Aires es la única que presenta en la actualidad un volumen de puestos de trabajo significativamente superior al registrado un año atrás (+4,7%)**.

El salario en la Construcción

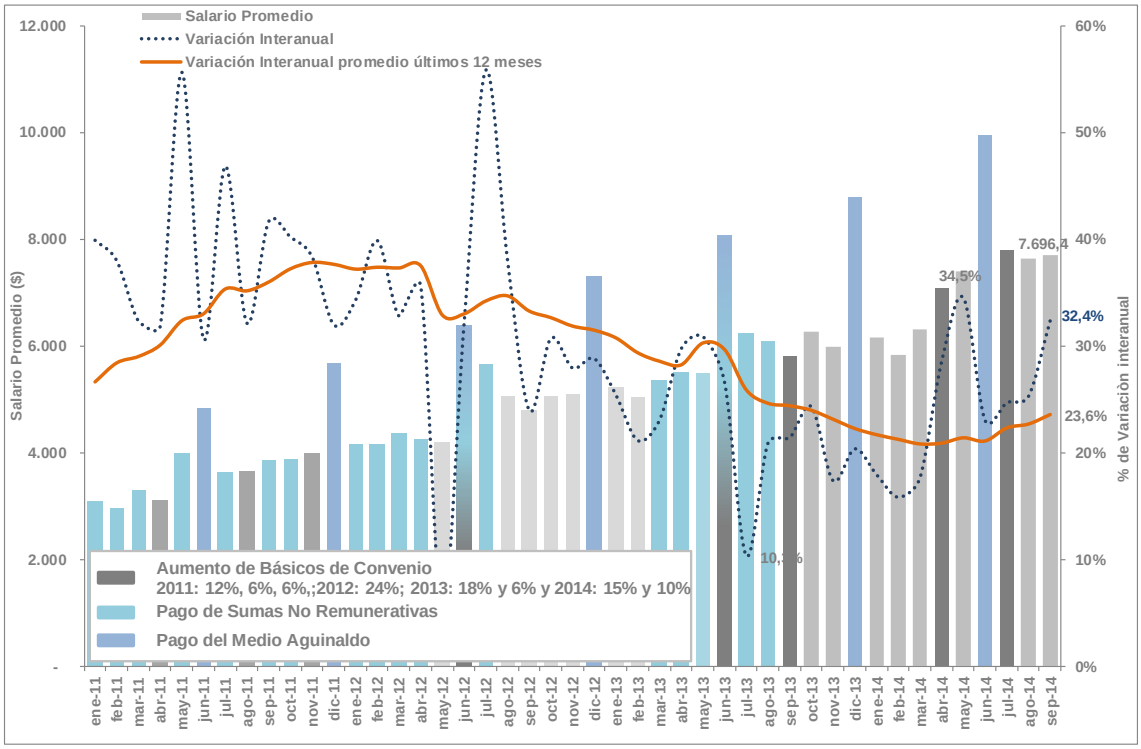
El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en el mes de Septiembre ascendió a $7.696,4, marcando una expansión del 32,4%, la más elevada desde el mes de Mayo último.

La dinámica salarial se mantuvo en línea con lo acontecido durante los últimos meses posteriores a la entrada en vigencia del Acuerdo Salarial correspondiente al año 2014. En este sentido, **la tendencia de mediano plazo de las remuneraciones (ilustrada en el Gráfico XVII a partir de la Tasa de variación interanual del promedio de los últimos 12 meses), exhibe una continua mejora en su dinámica desde el mes de Abril del presente año**.

Este comportamiento se explica por las diferencias existentes entre los dos últimos convenios sectoriales, ya que mientras en 2014 el incremento acordado en los Básicos 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).

El tercer trimestre del año culmina entonces con un promedio salarial de $7.712,5, que resultó un 27,3% superior al verificado en igual período del 2013.

Gráfico XVII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Enero 2011 – Septiembre 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.

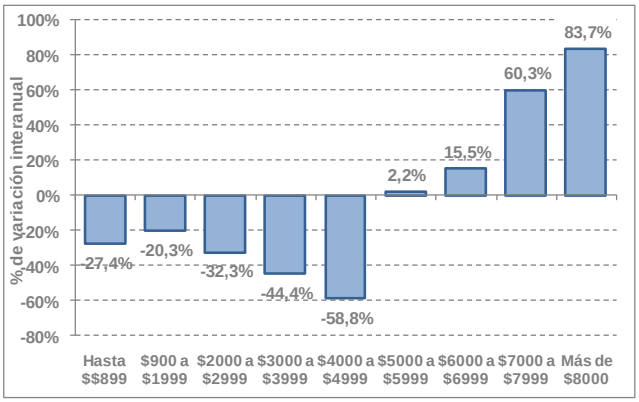
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Abril – Septiembre 2014 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Abril 2014	Mayo 2014	Junio 2014	Julio 2014	Agosto 2014	Septiembre 2014	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta $$899	17.919	17.380	15.492	19.424	15.307	16.032	4,7%	-31,9%
$900 a $1999	20.612	20.469	16.824	20.061	21.060	22.069	4,8%	-20,8%
$2000 a $2999	25.772	24.934	18.516	23.009	23.409	24.034	2,7%	-35,2%
$3000 a $3999	30.498	30.436	21.040	27.770	28.226	27.139	-3,9%	-39,5%
$4000 a $4999	61.697	58.081	35.884	30.287	29.092	29.936	2,9%	-66,2%
$5000 a $5999	54.962	51.924	33.452	59.288	63.294	63.137	-0,2%	6,2%
$6000 a $6999	46.908	44.969	31.669	45.731	53.634	50.889	-5,1%	27,6%
$7000 a $7999	32.825	36.557	34.076	39.283	41.128	37.224	-9,5%	69,4%
Más de $8000	91.146	102.322	180.088	124.341	113.085	122.372	8,2%	107,3%
Total	**382.339**	**387.072**	**387.041**	**389.194**	**388.235**	**392.832**	**1,2%**	**-2,4%**

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

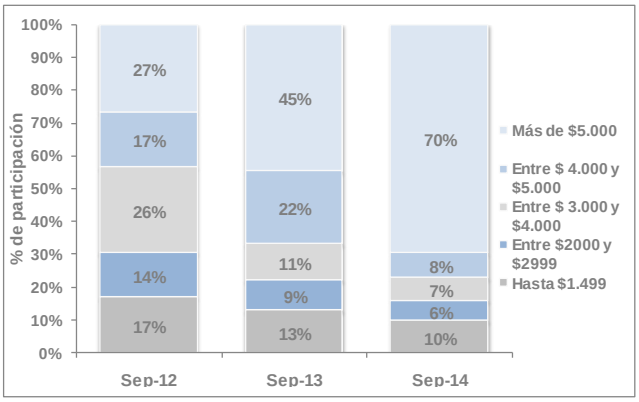
Con esto, **la cantidad de trabajadores que durante el tercer trimestre de 2014 percibió un salario igual o superior a los $8.000 resultó un 83,7% mayor a la de un año atrás** (Gráfico XVIII). De esta manera, **el promedio de las remuneraciones en la amplia mayoría de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción (el 70%) resultó igual o superior a los $5.000** (esto es un 29,3% más elevado que el promedio del Salario Mínimo Vital y Móvil).

Gráfico XVIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Tercer trimestre 2014 (en %)



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

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

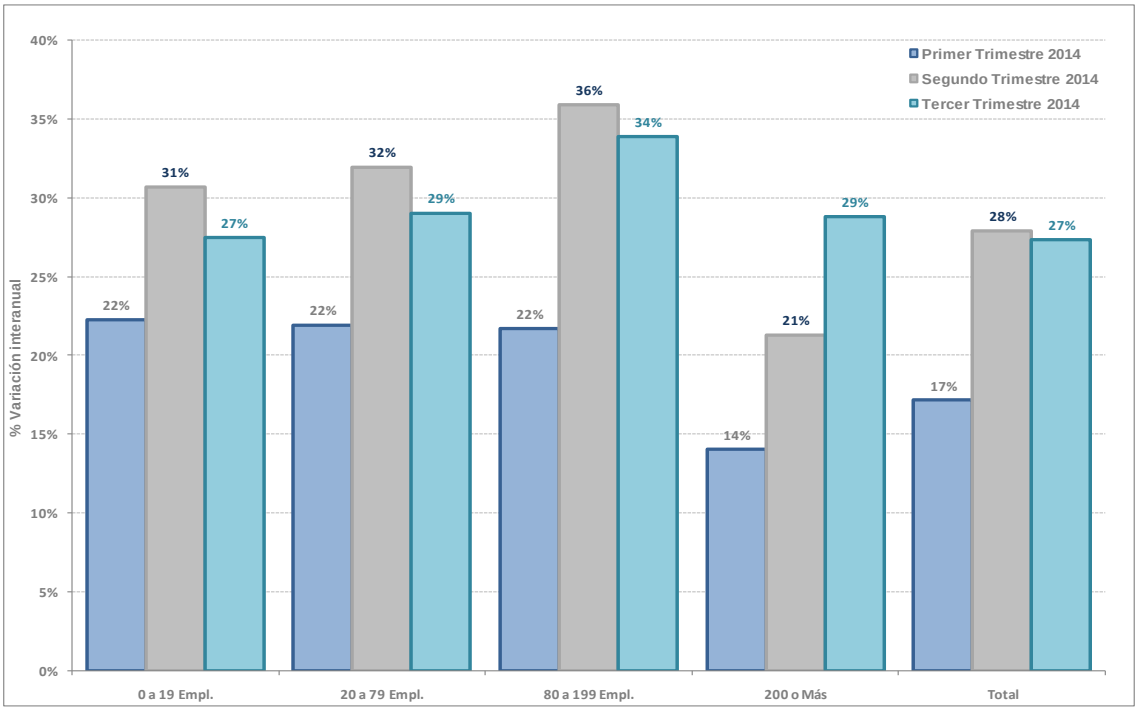


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Como se mencionara, la entrada en vigencia de los aumentos en los Básicos de Convenio negociados en el Acuerdo Salarial correspondiente al año 2014, dio lugar a un significativo incremento de la tasa de crecimiento de las remuneraciones durante el segundo semestre seguido por una leve desaceleración durante el tercer trimestre, en función de las particularidades de los acuerdos alcanzados en los años 2013 y 2014, tal como fuera analizado precedentemente.

Esta dinámica, como resulta esperable, se verifica 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**. En este caso, el incremento interanual de las remuneraciones para el promedio del primer trimestre (esto es, antes de la entrada en vigencia del Acuerdo Salarial 2014) era del 14%, mientras que **para el promedio del tercer trimestre fue del 29%** (Gráfico XX).

Gráfico XX - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Primer trimestre – Tercer trimestre 2014 (en %)



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

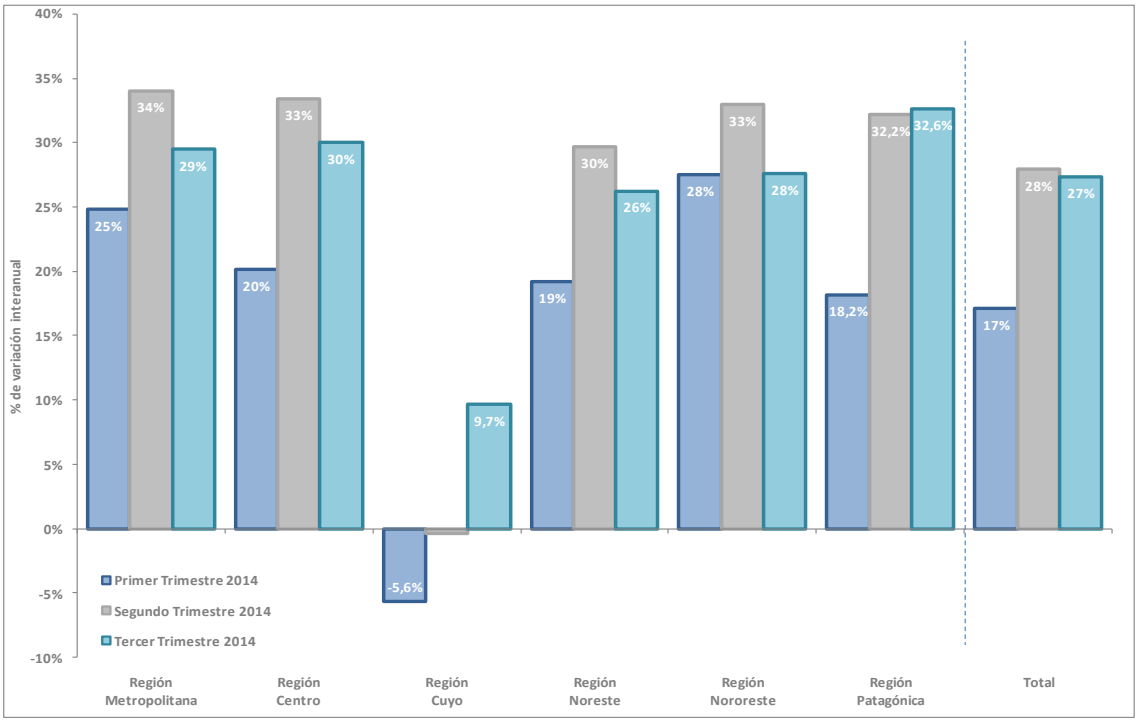
Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Abril – Septiembre 2014 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Abril 2014	Mayo 2014	Junio 2014	Julio 2014	Agosto 2014	Septiembre 2014	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	5.484,8	5.578,8	7.617,1	5.961,2	5.854,6	5.993,3	2,4%	31,7%
10 a 19 Empl.	5.573,0	5.741,4	7.695,0	6.238,0	6.062,8	6.173,4	1,8%	34,2%
20 a 49 Empl.	6.020,3	6.236,1	8.420,5	6.763,2	6.574,3	6.739,3	2,5%	35,0%
50 a 79 Empl.	6.594,6	6.895,4	9.161,1	7.348,7	7.195,3	7.255,1	0,8%	34,4%
80 a 99 Empl.	7.033,2	7.441,0	9.752,5	7.939,6	7.837,4	7.617,6	-2,8%	42,8%
100 a 199 Empl.	7.661,1	7.774,8	10.397,6	8.214,0	8.113,5	8.345,9	2,9%	40,5%
200 a 299 Empl.	7.827,3	8.713,3	11.512,6	8.613,2	8.785,9	8.775,1	-0,1%	24,4%
300 a 499 Empl.	9.190,7	9.447,2	12.687,0	10.155,0	10.561,7	10.306,9	-2,4%	43,4%
500 o Más Empl.	11.912,7	12.741,5	17.360,6	12.925,9	13.376,1	13.170,2	-1,5%	30,1%
Total	**7.066,8**	**7.387,8**	**9.929,4**	**7.795,6**	**7.645,5**	**7.696,4**	**0,7%**	**32,4%**

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.

Igual comportamiento se verifica a nivel territorial, con las únicas excepciones de las regiones de Cuyo y la Patagonia, en donde el crecimiento del tercer trimestre del año resulta superior al verificado durante el segundo (Gráfico XXI).

Gráfico XXI - Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Primer trimestre – Tercer trimestre 2014 (en %)



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

La pobre dinámica exhibida por los salarios en la Región Cuyo se explica principalmente por lo acontecido en la Provincia de San Juan. En esta, el inicio de 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 abonadas en estas actividades, como por el peso que estos proyectos pasaron a tener en la estructura del empleo sectorial de la provincia. La virtual paralización 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 Septiembre fue de $8.536,4, valor que pese a resultar un 11,1% superior al promedio nacional, registra la peor evolución interanual ya que se sitúa un 3% por debajo de lo observado en igual mes del 2013**.

En este sentido, cabe señalar que, **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 34,1% en lugar del mencionado 32,4%.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Septiembre 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.	74.104	7.453,0	18,9%	1,9%	0,3%	1,5%	36,0%	30,6%
Buenos Aires	114.613	7.711,7	29,2%	0,1%	-0,5%	0,0%	35,5%	27,8%
GBA	78.461	7.286,5	20,0%	0,2%	-2,7%	1,0%	34,6%	29,0%
Resto Bs. As.	36.152	8.634,7	9,2%	0,0%	4,7%	-1,8%	36,5%	25,9%
Catamarca	2.949	6.731,2	0,8%	0,6%	-5,1%	2,0%	4,7%	24,4%
Chaco	9.133	7.178,6	2,3%	1,2%	-7,7%	0,9%	34,0%	28,0%
Chubut	9.945	11.192,6	2,5%	2,3%	6,6%	0,3%	33,2%	28,6%
Córdoba	25.383	6.500,3	6,5%	2,3%	-11,1%	1,6%	32,3%	30,6%
Corrientes	4.697	6.282,0	1,2%	1,2%	-11,5%	-1,6%	24,5%	24,5%
Entre Ríos	10.222	7.519,1	2,6%	0,7%	-3,0%	0,7%	36,2%	26,1%
Formosa	6.019	7.194,4	1,5%	2,3%	-6,1%	-0,9%	29,5%	25,7%
Jujuy	2.799	7.227,6	0,7%	-0,6%	1,3%	1,7%	32,5%	27,7%
La Pampa	3.177	7.469,0	0,8%	3,2%	-6,5%	1,0%	35,1%	29,9%
La Rioja	2.375	6.923,4	0,6%	-0,2%	5,9%	2,7%	27,6%	24,0%
Mendoza	11.370	6.799,3	2,9%	5,9%	-1,1%	2,3%	30,6%	29,9%
Misiones	10.373	6.585,9	2,6%	3,6%	-10,2%	-4,3%	29,2%	22,9%
Neuquén	9.248	9.280,2	2,4%	2,6%	14,1%	2,2%	42,1%	36,3%
Río Negro	6.982	8.662,6	1,8%	1,9%	-3,7%	2,5%	38,8%	31,1%
Salta	6.704	6.528,8	1,7%	0,0%	-17,1%	3,7%	28,1%	26,1%
San Juan	9.429	8.536,4	2,4%	1,7%	-19,5%	0,6%	-3,0%	-16,6%
San Luis	5.612	7.699,9	1,4%	-0,5%	23,7%	4,0%	42,4%	31,5%
Santa Cruz	7.184	16.872,7	1,8%	1,9%	-4,5%	1,8%	37,4%	23,9%
Santa Fe	33.438	7.140,4	8,5%	1,4%	-0,1%	1,9%	33,6%	29,4%
Sgo. del Estero	7.570	8.113,8	1,9%	-5,8%	1,9%	-0,7%	32,8%	30,4%
Tie. del Fuego	2.336	12.992,6	0,6%	8,0%	16,8%	-6,1%	29,6%	32,5%
Tucumán	10.615	5.268,8	2,7%	0,8%	-6,9%	1,2%	35,0%	30,9%
Sin Asignar	6.556	7.013,7	1,7%	-0,4%	-8,8%	-4,7%	-3,7%	-17,6%
Total	**392.832**	**7.696,4**	**100,0%**	**1,2%**	**-2,4%**	**0,7%**	**32,4%**	**24,5%**

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

Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país

Durante Septiembre el Bloque *Edificios para Viviendas* del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) alcanzó los 215,8 puntos básicos. Este nivel representa no sólo un **crecimiento del 10,3% en relación a igual mes de 2013**, sino que además **resulta el más elevado de la serie histórica para un mes de Septiembre** superando en un 6,6% al del mismo período de 2011, que constituía el máximo anterior de la serie.

Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Septiembre 2013 - 2014

Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2013					
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%	500.332	-4,9%
Marzo	182,7	8,4%	-6,4%	648.959	2,8%
Abril	197,5	8,1%	-0,2%	651.063	-1,2%
Mayo	191,9	-2,8%	-5,6%	772.154	6,7%
Junio	180,7	-5,8%	0,3%	711.794	16,3%
Julio	184,4	2,0%	-2,3%	747.013	8,2%
Agosto	193,9	5,2%	-2,5%	631.872	-7,4%
Septiembre	215,8	11,3%	10,3%	797.505	25,9%
Promedio Ene - Sep '05	**112,0**	**-**	**15,9%**	**618.839**	**35,7%**
Promedio Ene - Sep '06	**136,5**	**-**	**21,9%**	**771.428**	**24,7%**
Promedio Ene - Sep '07	**144,0**	**-**	**5,5%**	**756.580**	**-1,9%**
Promedio Ene - Sep '08	**157,4**	**-**	**9,3%**	**804.962**	**6,4%**
Promedio Ene - Sep '09	**160,1**	**-**	**1,7%**	**658.346**	**-18,2%**
Promedio Ene - Sep '10	**172,4**	**-**	**7,7%**	**631.997**	**-4,0%**
Promedio Ene - Sep '11	**188,8**	**-**	**9,5%**	**853.865**	**35,1%**
Promedio Ene - Sep '12	**185,2**	**-**	**-1,9%**	**741.713**	**-13,1%**
Promedio Ene - Sep '13	**191,8**	**-**	**3,6%**	**627.784**	**-15,4%**
Promedio Ene - Sep '14	**189,4**	**-**	**-1,3%**	**670.670**	**6,8%**

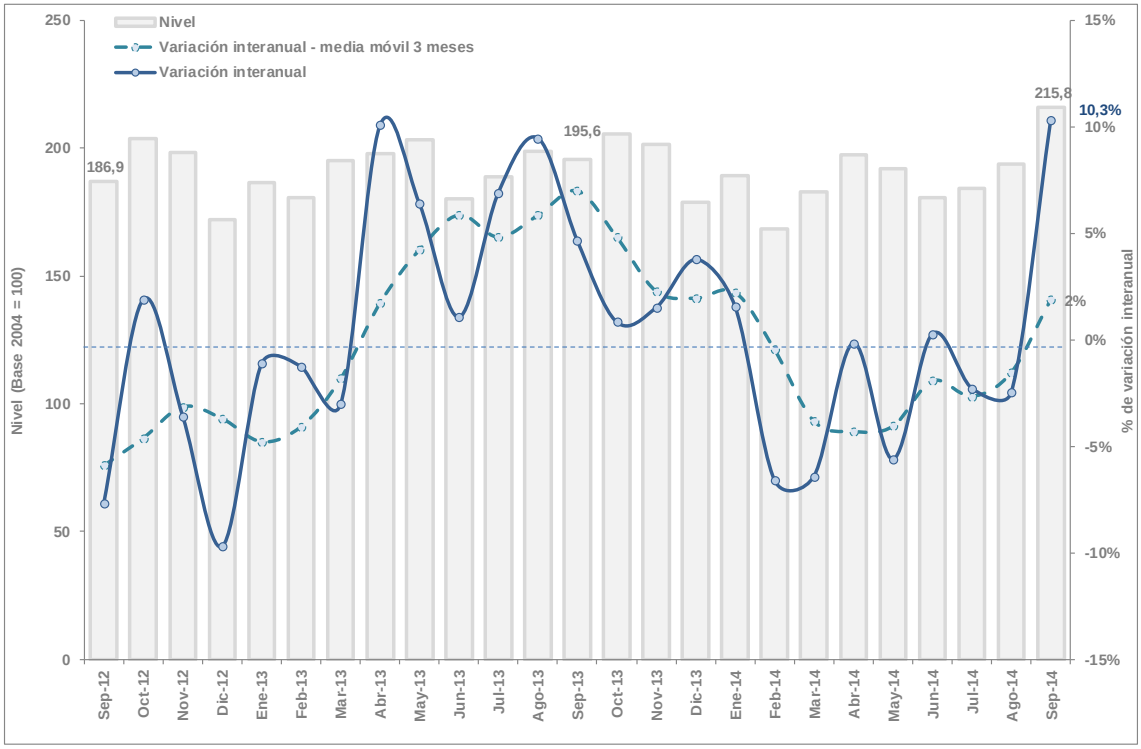
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Respecto a los diversos tipos de insumos, **la buena performance de Septiembre se encuentra impulsada por el crecimiento en los despachos de *Pinturas para construcción* y *Ladrillos cerámicos huecos***, característicos de las etapas de terminación de proyectos y de la ejecución de obras de refacciones. Estos presentaron en el mes bajo análisis una variación interanual del 26,9% y del 19,4%, respectivamente. Al mismo tiempo **los despachos de Cemento Portland**, insumo clave para el análisis de la evolución del ritmo de actividad (tanto por su relevancia en la ejecución de todo tipo de proyectos de edificación como por las dificultades que plantea su almacenamiento que lo tornan poco susceptible a movimientos de demanda vinculados a la formación de stocks), exhibieron un **crecimiento significativamente más moderado en Septiembre, del 0,5% interanual**.

Con este resultado, **el tercer trimestre del año culmina con un promedio para el ISAC Vivienda de 198 puntos básicos, que se sitúa un 1,9% por sobre el correspondiente a igual período de 2013,** con lo que el promedio trimestral presenta su primera tasa de variación interanual positiva del año 2014 (Gráfico II). De esta manera, y en forma similar a lo analizado en el Marco General para el caso del Nivel General del ISAC, **el *Bloque Edificios para Vivienda* también refleja una mejora durante el segundo semestre del año**, a diferencia de lo que se observara en el año 2012. Adicionalmente cabe destacar que

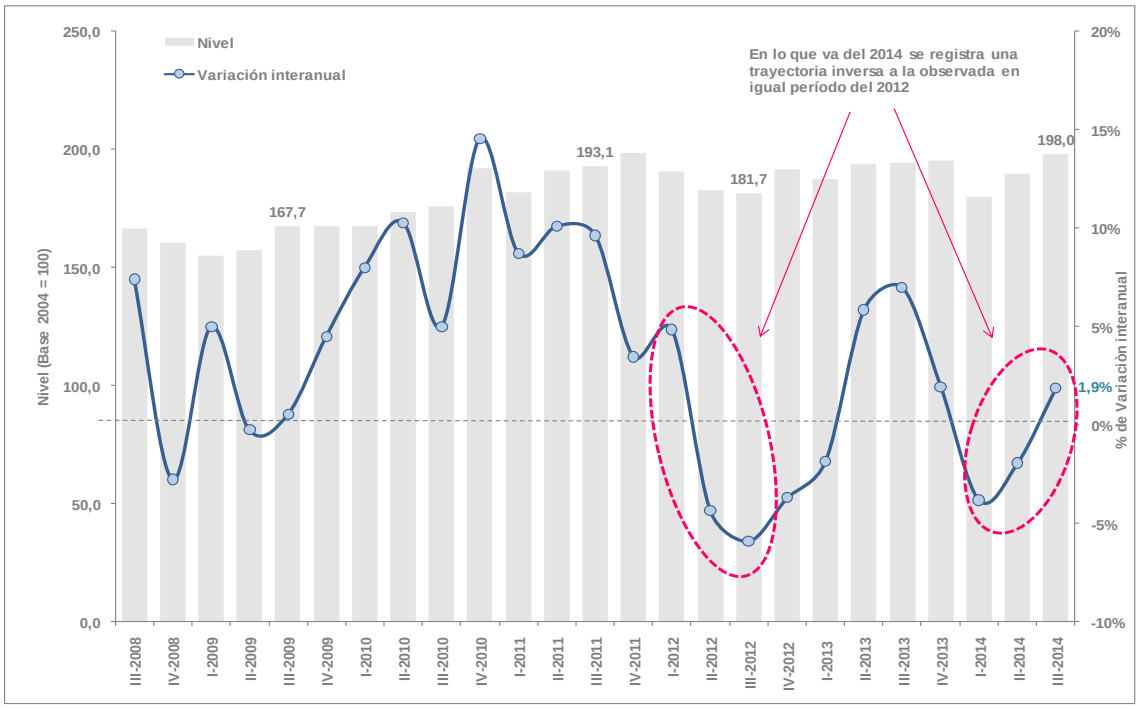
el promedio de este indicador para el tercer trimestre del año también resulta el más alto de la serie histórica.

Gráfico I – ISAC Bloque Edificios para Vivienda.
Nivel mensual y Variación interanual.
Septiembre 2012 - 2014 (Índice Base 2004 = 100 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

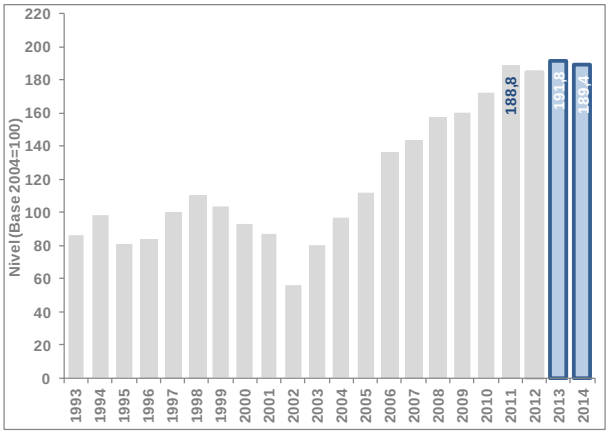
Gráfico II – ISAC Bloque Edificios para Vivienda.
Promedio mensual y Variación interanual.
Tercer trimestre 2008 - 2014 (Índice Base 2004 = 100 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

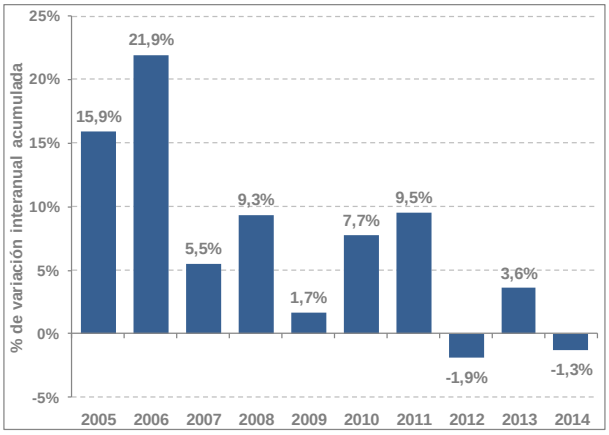
La buena performance del tercer trimestre, en tanto, no resultó suficiente para compensar lo acontecido durante el primer semestre del año, razón por la cual **el promedio acumulado al mes de Septiembre arroja una contracción del 1,3%**, no obstante lo cual cabe señalar que **el nivel promedio del indicador para el período Enero – Septiembre de 2014 se encuentra entre los más elevados de la serie histórica** (Gráficos III y IV).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

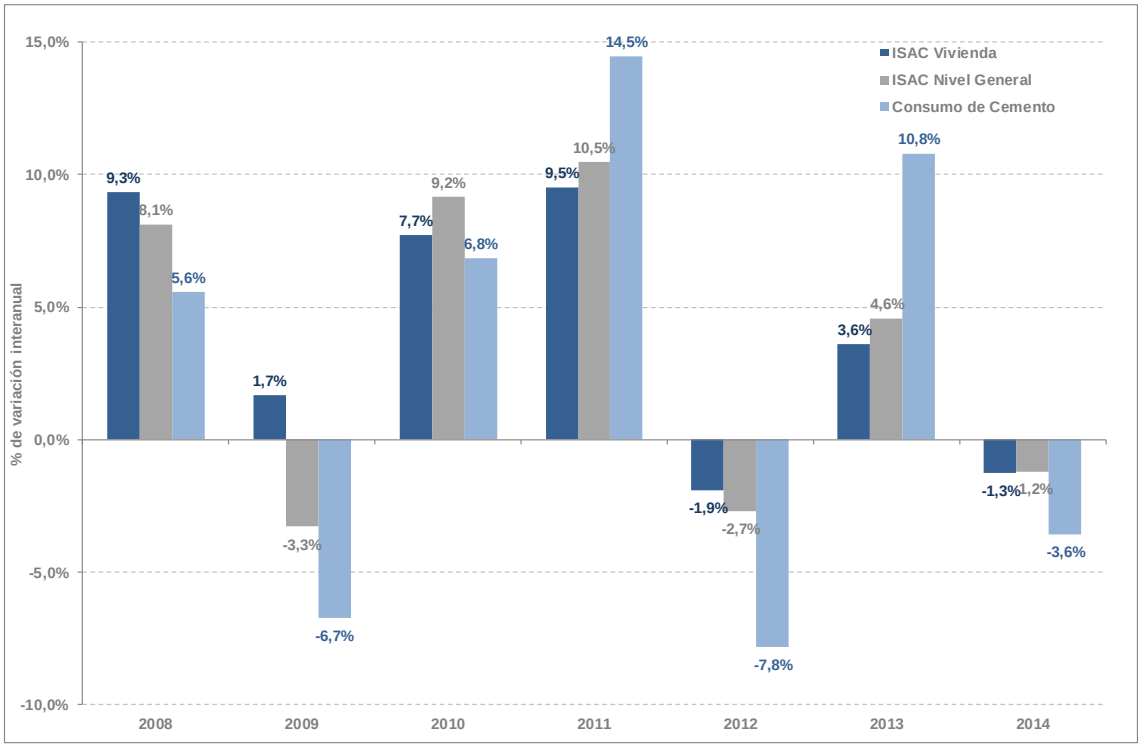
Gráfico IV – ISAC Bloque Edificios para Vivienda. Variación interanual. Acumulado a Septiembre 2005 / 2014 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En esto, resulta interesante destacar algunas diferencias entre las dinámicas del Bloque Edificios para vivienda del ISAC, el Nivel General y el consumo doméstico de cemento. Como se ilustra en el Gráfico V, en el acumulado para los primeros nueve meses del 2014 la tasa de variación interanual del ISAC Vivienda se encuentra en línea con la correspondiente al Nivel General del indicador, pese a que en el período base de comparación (igual lapso del 2013), el crecimiento del capítulo residencial resultaba un 1% inferior al índice general.

Gráfico V – ISAC Nivel General, ISAC Bloque Edificios para Vivienda y Consumo de Cemento. Variación interanual. Acumulado a Septiembre 2008 / 2014 (en %)

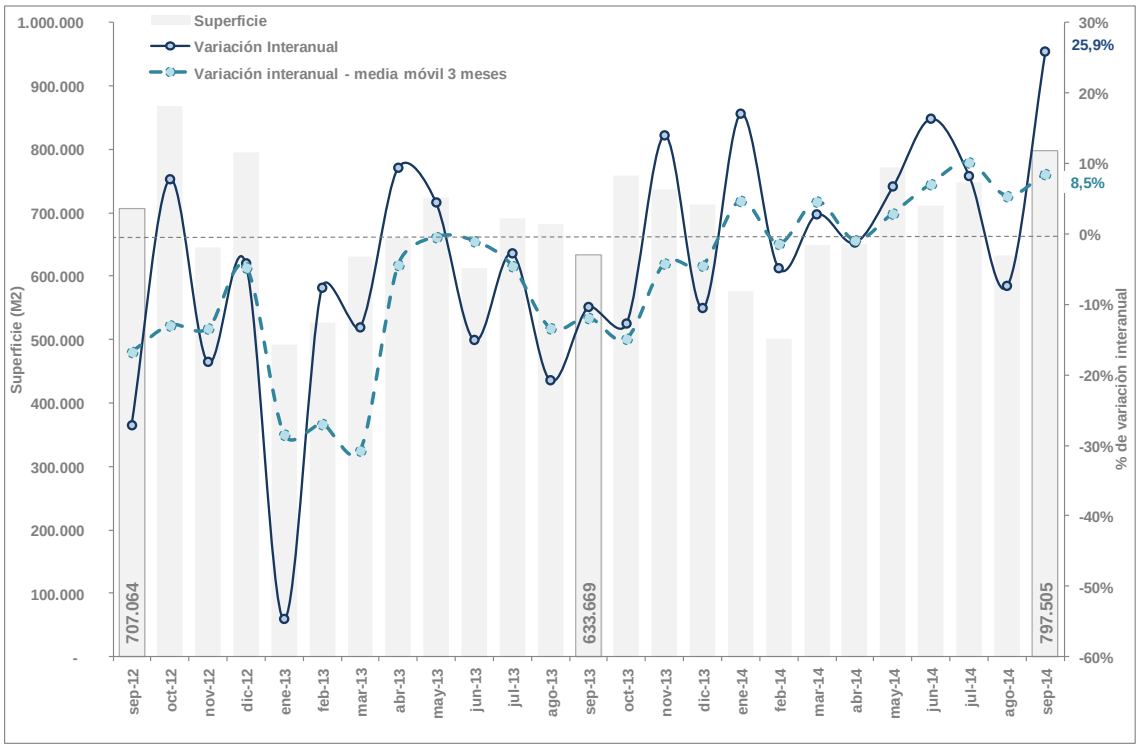


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y AFCP.

En 2013 el incremento del consumo de cemento (traccionado fundamentalmente por las ventas en bolsa) no impactó tan positivamente en el comportamiento del ISAC Vivienda, ya que se vio parcialmente compensado por las performances negativas de otros insumos característicos de las obras residenciales como los *pisos y revestimientos cerámicos* (-27,2%). La situación opuesta se está verificando en la actualidad, ya que **la relativamente más intensa retracción en el consumo de cemento está siendo parcialmente compensada por el crecimiento de los despachos de otros insumos**, suavizando el impacto sobre el indicador de actividad de obras residenciales.

El indicador de nuevos proyectos de edificación, por otra parte, retornó su dinámica de crecimiento tras la contracción puntual registrada en el mes de Agosto. **Durante Septiembre, la superficie correspondiente a los permisos de construcción para la nómina de 42 municipios relevada mensualmente por el INDEC fue de 797.505 m^2, marcando así una expansión del 25,9% por sobre los registros correspondientes a igual mes del 2013** (Gráfico VI). Cabe señalar que si bien esta tasa de incremento resulta la más importante de los últimos dos años, se da en relación al período de contracción más intensa del año pasado.

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

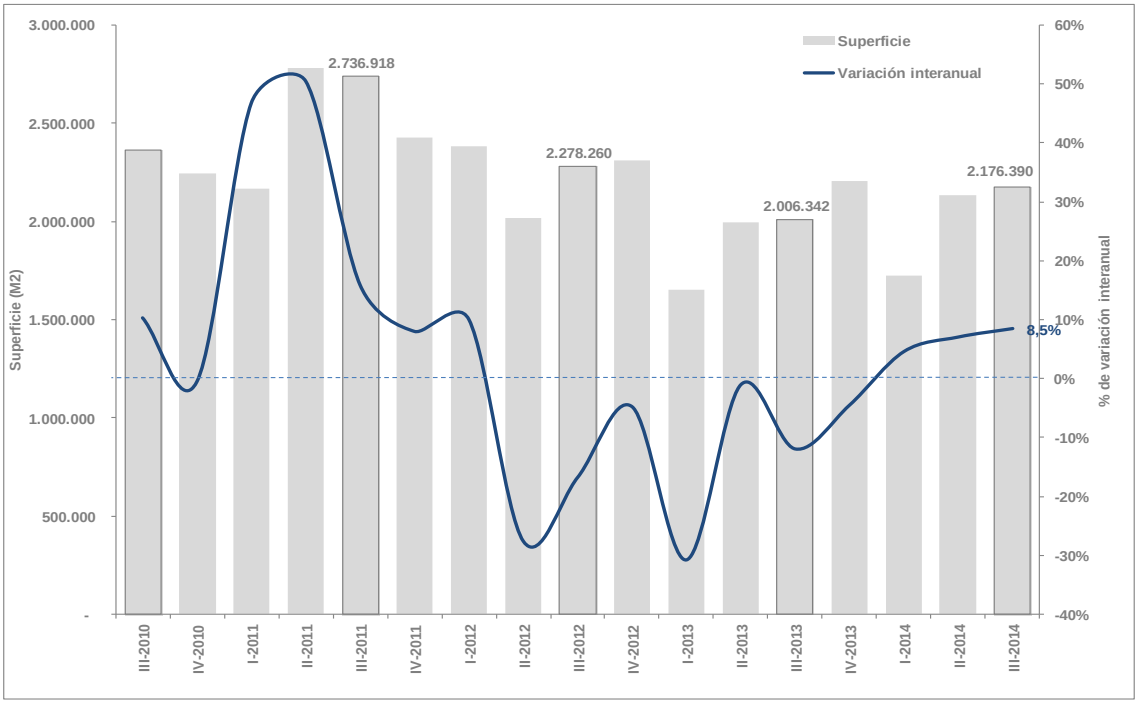


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

De esta manera, **el tercer trimestre del año culmina con un total de superficie orientada a nuevos proyectos de edificación de 2.176.390m^2, un 8,5% superiores a la de igual período de 2013**. Con este resultado, **se completan tres trimestres consecutivos de crecimiento interanual**, lo que no se registraba desde comienzos del año 2012, tal como se ilustra en el Gráfico VII.

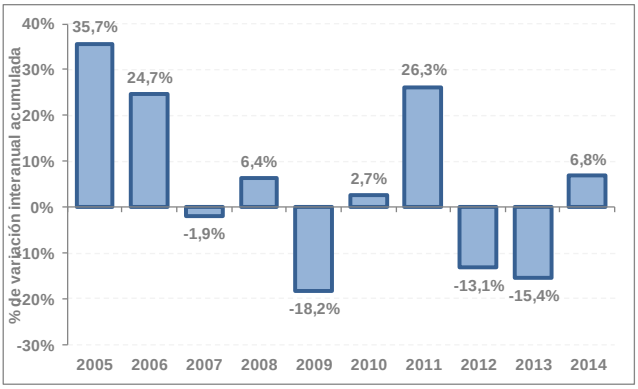
El consolidado para los primeros nueve meses del año revela que, a pesar de la positiva recuperación en los niveles de permisos durante 2014, la situación actual del mismo resulta menos favorable que la correspondiente al indicador de despacho de insumos. En este sentido, como se ilustra en los Gráficos VIII y IX a continuación, **los 6.036.031 m^2 de superficie acumulados entre Enero y Septiembre del corriente si bien suponen un crecimiento interanual del 6,8%,** no resultan un registro de actividad históricamente elevado, **situándose por debajo de las marcas del 2011 y 2012 y retrotrayendo la superficie permisada a la verificada durante igual período del 2010**.

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



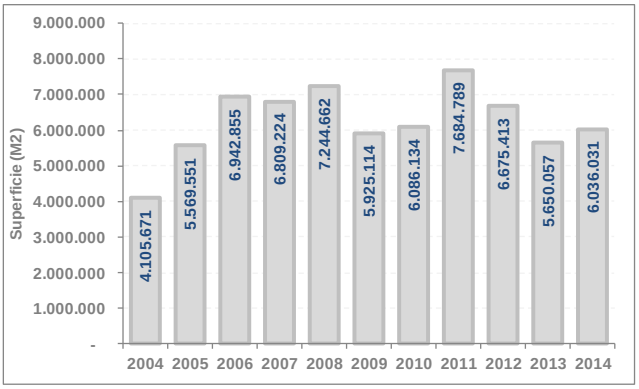
Nota: Para el año 2010 se realizó una corrección de la serie en base a una estimación de los valores de superficie solicitada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicados por el órgano estadístico de dicha jurisdicción.
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEyC (CABA)

Gráfico VIII - Superficie permisada para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Septiembre 2005 / 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)

Gráfico IX - Superficie permisada para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado. Septiembre 2004 / 2014 (en M2)



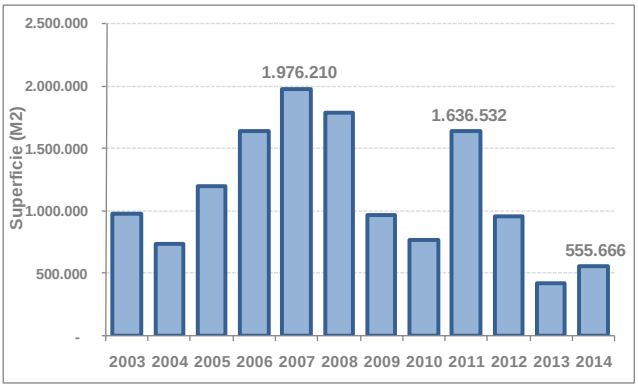
Nota: Para el año 2010 se realizó una corrección de la serie en base a una estimación de los valores de superficie solicitada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicados por el órgano estadístico de dicha jurisdicción.
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEyC (CABA)

Según los datos disponibles a la fecha, **este incremento de la superficie en la nómina de los 42 municipios se explica fundamentalmente por el crecimiento de los nuevos proyectos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el municipio de General Pueyrredón (Mar del Plata)**. Si bien debe tomarse en consideración que existen distritos relevantes, como la Ciudad de Córdoba, que presentan irregularidades en la publicación de la información estadística lo que dificulta la tarea de interpretación de la dinámica de los nuevos permisos de edificación, lo cierto es que considerando los datos existentes, **estos dos distritos son los que dan cuenta de la mayor cantidad de metros cuadrados en comparación con el 2013**.

Así, según información suministrada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC**), los permisos presentados de nuevos proyectos de edificación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre los meses de Enero y Julio del 2014 involucran un total de 555.666 m^2, lo que supone una expansión del 32,1% en relación con las solicitudes realizadas en igual período del 2013**. Pese a este importante crecimiento respecto a los niveles del año pasado, la superficie permisada en la Ciudad continúa en sus mínimos registros históricos. Como puede observarse en el Gráfico X, **el volumen de superficie acumulada en los primeros siete meses del 2014 resultó el segundo más bajo de la serie que se inicia en el año 2003,** superando únicamente a lo registrado en el ya mencionado año 2013.

El caso del municipio de General Pueyrredón, que engloba las jurisdicciones de Mar del Plata y Batán, es significativamente diferente. **Entre Enero y Julio de 2014, los nuevos proyectos de edificación alcanzaron allí a 331.043 m^2 de superficie, nivel que más que duplicó al de igual período del año pasado (+154%)** y que constituye el máximo volumen de proyectos para este período de la serie a partir del año 2003.

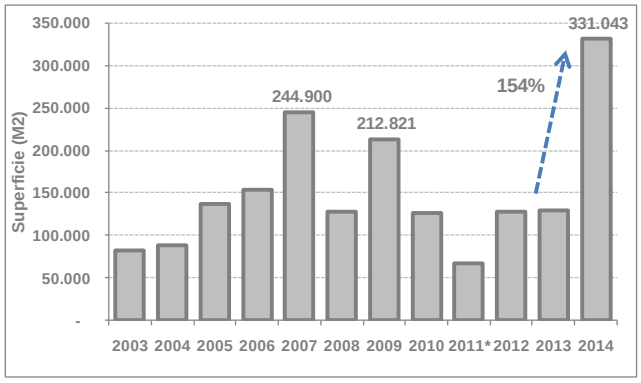
Gráfico X – Superficie permisada para Construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel acumulado. Julio 2003 – 2014 (en m^2)



Nota: Para el acumulado al mes de Julio correspondiente al año 2010 se realizó una estimación propia en base al valor anual publicado por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (CABA).

Gráfico XI – Superficie permisada para Construcción en el Municipio de General Pueyrredón. Nivel acumulado. Julio 2003 – 2014 (en m^2)



* Corresponde al período Enero – Abril.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Estas evoluciones positivas se suman a **otras jurisdicciones que también exhiben una buena performance en lo que va del 2014, tales como Villa Carlos Paz, Villa María y Río Cuarto (en la Provincia de Córdoba), y las ciudades de Neuquén, Paraná, Posadas, Salta, Santa Fe y Santa Rosa**, todas ellas capitales provinciales, que, tal como fuera analizado en el Informe de Coyuntura N° 107 evidenciaron una recuperación de actividad en el primer semestre del año aunque con menor gravitación sobre la dinámica total del indicador.

La dinámica de los permisos en el interior del país se enmarca en los cambios estructurales operados durante los últimos años en términos de 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 viene siguiendo un sendero descendente como respuesta a la pérdida de capacidad para atraer nuevas inversiones en relación con otras plazas del interior**, haciendo que la relevancia de la información estadística sobre este distrito también resulte menor. 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 medido en dólares después, estos han ofrecido una alternativa más interesante para las 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. Adicionalmente, **es en los distritos del interior donde puede observarse con mayor intensidad el impacto generado por el Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE.AR)**. En este sentido, y en relación a lo antes mencionado respecto de la dinámica de los permisos de edificación en General Pueyrredón, cabe señalar que el Programa se encuentra en proceso de adquisición de nuevos predios para

generar lotes con servicios aptos para uso residencial en la ciudad bonaerense de Mar del Plata con el objetivo de alcanzar los 1068 lotes urbanizados en ese distrito.

Este programa de créditos para las familias, cuyo financiamiento se realiza con recursos pertenecientes al Estado Nacional, **continúa siendo uno de los principales factores dinamizadores de la actividad residencial**. En este sentido se destaca que el pasado 28 de Octubre fue anunciada la ampliación del valor del Fondo Fiduciario PRO.CRE.AR. el que **pasará a tener un monto máximo aprobado de $78.400 millones, lo que supone una ampliación del 79% respecto de lo establecido en 2013**.

Según la información disponible hasta fines de Octubre se otorgaron 131.569 créditos, de los cuales 33.055 corresponden a la línea de Desarrollos Urbanísticos y los 98.514 restantes a la línea individual. De estos últimos, 54.226 obras ya fueron finalizadas, lo que supone que un volumen similar de viviendas en ejecución bajo la modalidad de proyectos de urbanización y de construcción individual.

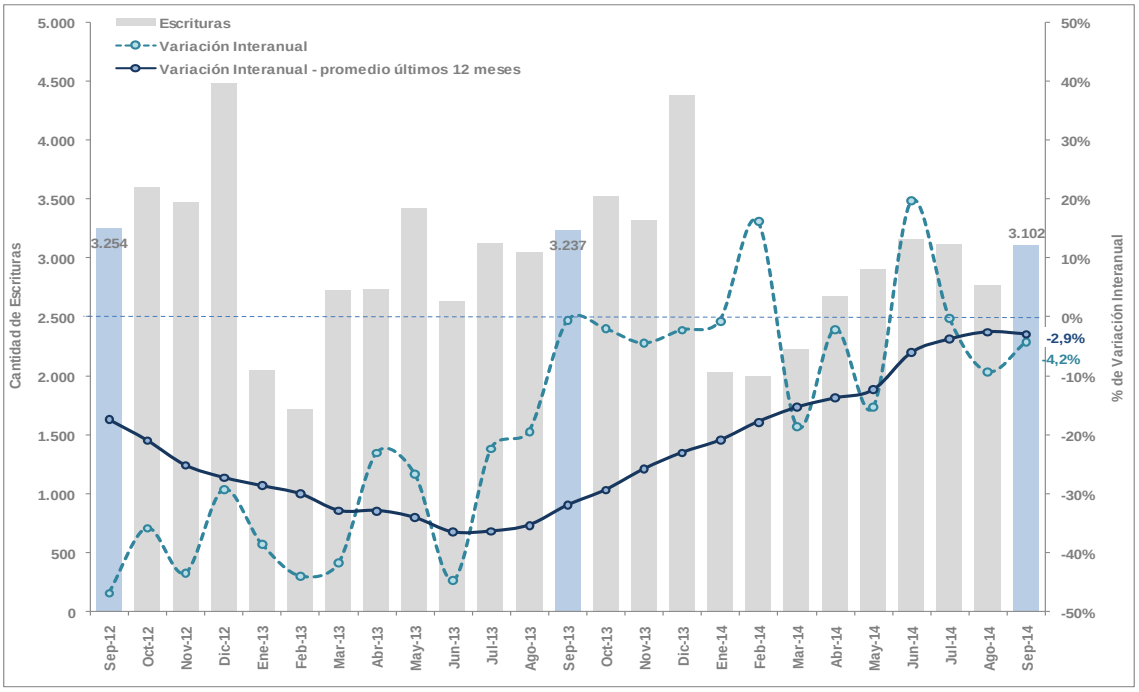
Finalmente, en términos de montos de inversión**, los desembolsos hasta el 12 de Octubre ascendían a $18.149 millones**.

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 en el que se observa una estabilización (lo que representa un dato positivo ya que no se registra una profundización de la tendencia contractiva) pero que también supone un significativo recorte respecto de los niveles previos al 2012**. Esto se verifica en un contexto en el que, adicionalmente, no se vislumbran factores que puedan llevar a una recuperación en el futuro inmediato.

Esta situación contrasta significativamente con lo registrado en otras plazas del interior del país como la Provincia de Córdoba, donde luego de dos años de una más moderada contracción de la actividad inmobiliaria, se evidencia una recuperación en lo que va del 2014 (siendo el correspondiente al mes de Julio el último dato disponible al respecto).

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



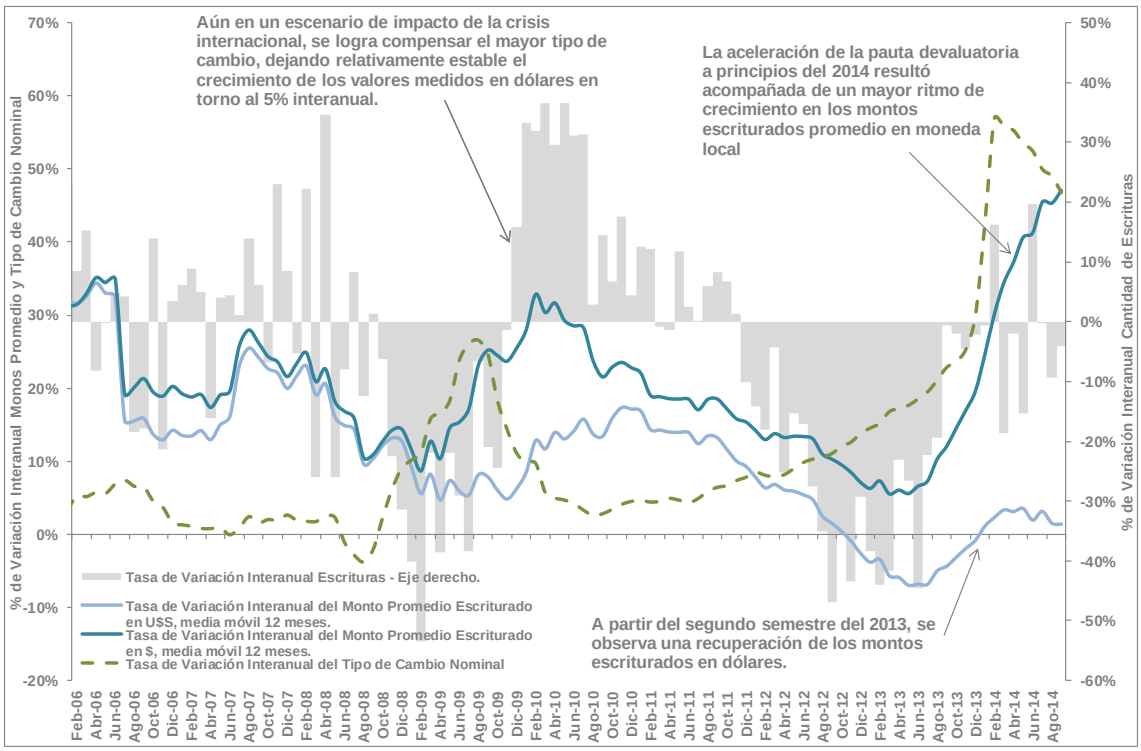
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La dinámica del mercado inmobiliario porteño continúa en terreno contractivo. **La cantidad de Escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de Septiembre fue de 3.102, un 4,2% inferior a la registrada un año atrás**. De esta manera, a partir de la

evolución registrada en los últimos dos meses, la tendencia de mediano plazo del nivel de actividad de este segmento que es ilustrada en el Gráfico XII a partir de la tasa de variación del promedio de los últimos 12 meses, **se estabilizó en torno a una contracción de casi el 3% interanual**.

Con una mayor incidencia de operaciones de mayor valor relativo en comparación con Agosto último, **el volumen operado en Septiembre alcanzó los $ 2.698,9 Millones, lo que supuso un monto promedio por Escritura de $ 870.037, marcando así un crecimiento del 49,7% interanual**, al tiempo que **su equivalente en dólares fue de USD 103.338 (2% por sobre el registro de igual mes de 2013)**. Así, en la tendencia de mediano plazo los montos promedio de escrituración en dólares se recuperan tras la desaceleración de la pauta devaluatoria registrada en los últimos meses (Gráfico XIII).

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



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

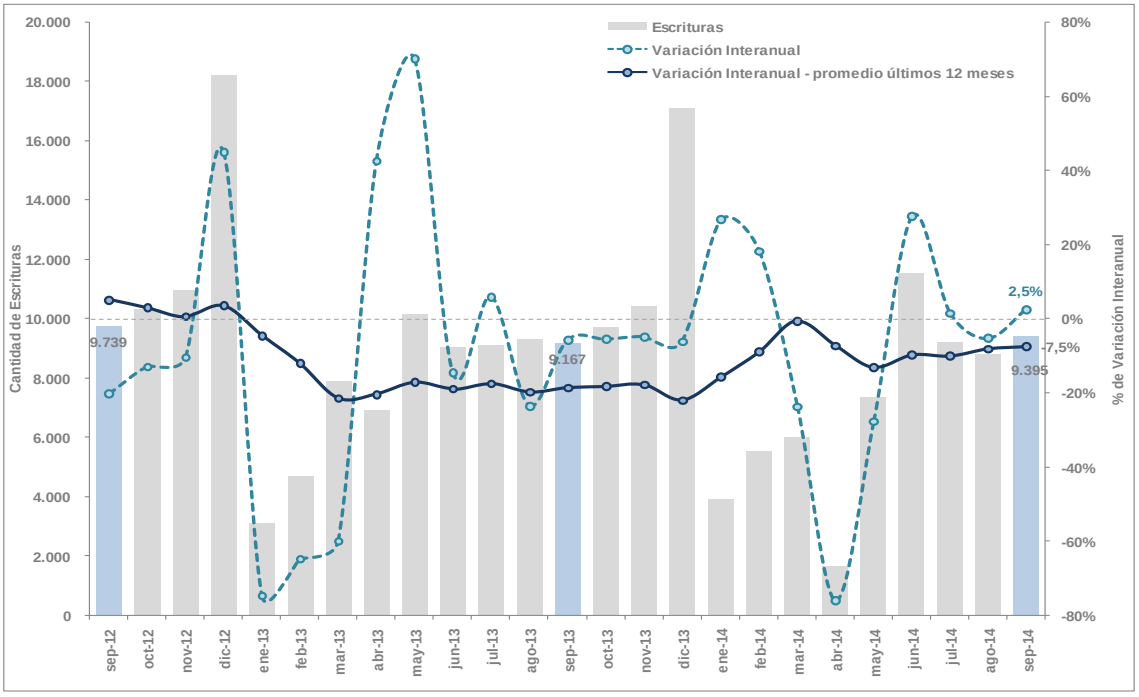
En el caso de la Provincia de Buenos Aires, por otra parte, el volumen de operaciones registradas en Septiembre fue de 9.395 Escrituras de compraventa de inmuebles, un 6,9% más que las correspondientes a Agosto último. El nivel de actividad de Septiembre también **superó al verificado durante igual mes del 2013, marcando un crecimiento del 2,5%**. De esta manera, la dinámica de la actividad en esta jurisdicción continúa estabilizada, una vez superado el impacto generado por la paralización de actividades en el Registro de la Propiedad Inmueble, que se sintió con especial intensidad en el mes de Abril.

Como surge de la observación de la evolución de la tasa de variación promedio de los últimos 12 meses (que suaviza el impacto que la medida de fuerza gremial presentó sobre la dinámica de la actividad), **la tendencia de mediano plazo exhibe en la actualidad una trayectoria de suave desaceleración de la tasa de caída** (Gráfico XIV).

El volumen de operaciones, en tanto, alcanzó los $ 3.349,8 Millones, lo que representa un monto promedio por Escritura de $ 356.553 o su equivalente de USD 42.349. El monto promedio de escrituración en dólares en la provincia registra así una disminución del 12,3% en comparación con Septiembre de 2013, completando una larga secuencia de 26[5] meses de tasas de variación interanuales negativas.

[5] La única excepción a esta performance es el mes de Octubre de 2013, cuando el promedio de las escrituras en dólares se situó en un nivel similar al de un año atrás marcando una variación del 0,8% interanual.

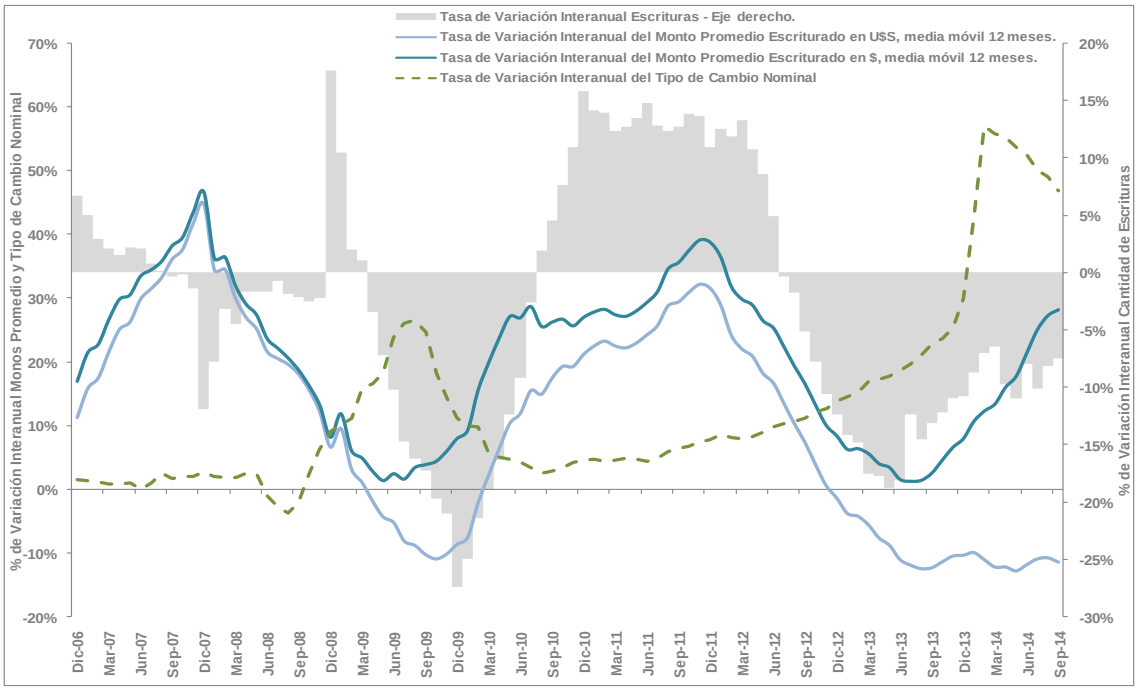
Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2012 - 2014 (en cantidad y en %)



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

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 XV, 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 sugiere una estabilización en torno a una contracción del 10% interanual, sin vislumbrarse una recuperación en lo inmediato**.

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

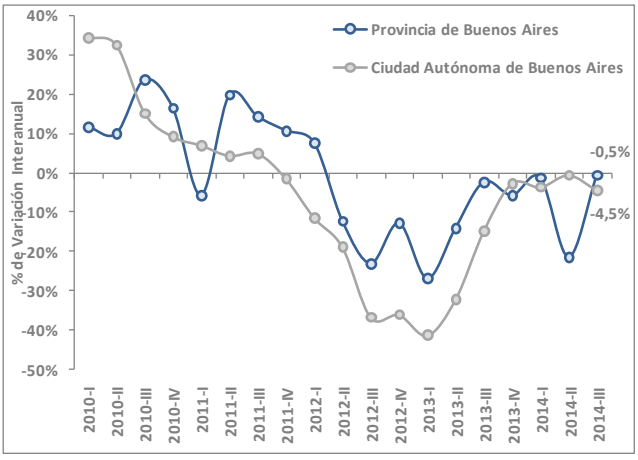


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Como se mencionara en la introducción de esta Sección, la dinámica del mercado inmobiliario parece haber encontrado un piso en sus dos principales plazas del país. Así, **la Ciudad Autónoma de Buenos Aires evidencia una importante estabilización en el ritmo de contracción del volumen de operaciones durante los últimos cuatro trimestres**, **al tiempo que en la Provincia homónima se observa una recuperación tras la caída registrada en el segundo trimestre del año** (influenciada esta, como se analizara oportunamente, por el impacto contractivo derivado de la paralización de actividades por medidas de fuerza gremial en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia durante ese período).

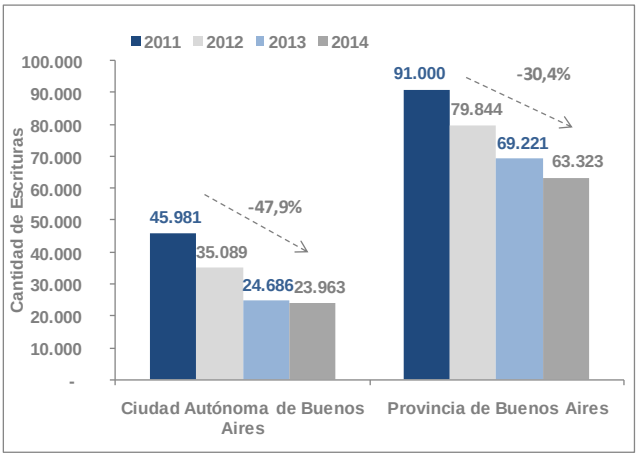
Como puede observarse en el Gráfico XVI, **al analizar el acumulado anual la disminución de la actividad en la Provincia de Buenos Aires (-30,4%) continúa siendo menos significativa que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-47,9%), aunque la brecha entre ambas se redujo considerablemente frente al escenario de los años 2012 y 2013**. En otras palabras, la merma del nivel de actividad resultó en el inicio mucho más pronunciada en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tras lo cual prácticamente se estabilizó en 2014. La Provincia, por otra parte, exhibió un recorte más moderado en un inicio pero más duradero en el tiempo, lo que lleva a que en la actualidad la brecha entre las evoluciones de ambas jurisdicciones continúe recortándose.

Gráfico XVI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Primer trimestre 2010 – Tercer 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 XVII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Septiembre 2011 / 2014 (en cantidad)

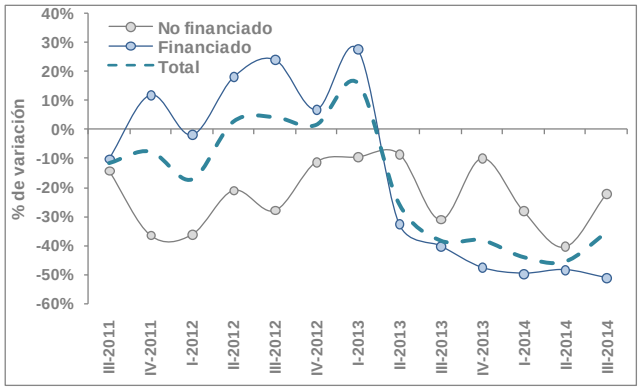


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

La dinámica observada en la Provincia de Córdoba presenta un contraste interesante con la situación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires. Como se analizó en el Informe de Coyuntura Nº 107, **la comparativa del volumen de Escrituras de compraventa de inmuebles acumulada al mes de Julio (último dato disponible) para el caso de la Provincia de Córdoba indica que la reducción en relación con el registro del año 2011 (el pico máximo de actividad en Córdoba) fue del 8,4%**, significativamente más reducida que la observada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la Provincia de Buenos Aires. De hecho, un dato por demás significativo es que **la cantidad de operaciones acumuladas en Córdoba al mes de Julio resulta equivalente a la registrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en igual periodo**.

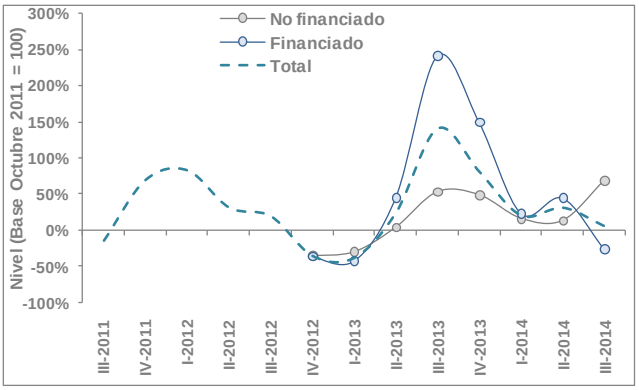
El Índice de Ventas inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), si bien desde una óptica diferente a la de la evolución de los actos escriturales, posibilita un análisis del comportamiento de los diversos segmentos de la operatoria inmobiliaria. Estos exhiben, en la actualidad, un comportamiento heterogéneo. Como puede apreciarse en el Gráfico XVIII, **las ventas de *departamentos y casas* continúan presentando una tendencia contractiva aunque evidenciando una estabilización en el ritmo de caída**. Un escenario diferente es el que se observa en la evolución de las ventas de *lotes*. Como se ilustra en el Gráfico XIX **este tipo de operaciones mantuvo un patrón de crecimiento en lo que va del año presentando recién en el tercer trimestre la primera contracción interanual para el segmento de las ventas financiadas**. De todas maneras, cabe señalar que esta disminución se produce en relación a un período de muy elevado nivel de crecimiento, siendo que durante ese lapso del 2013 la tasa de expansión interanual ascendía a 242%.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

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



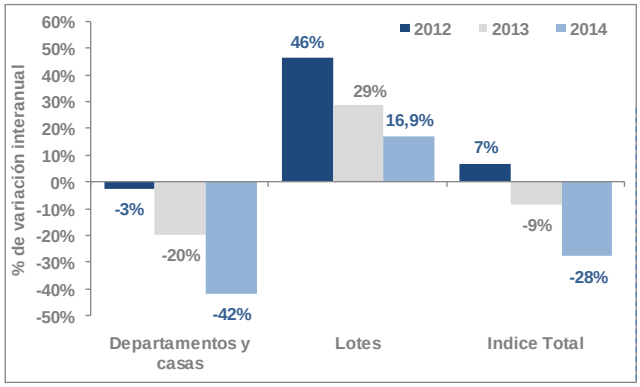
Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Así, **en lo que va del año el volumen de comercialización de lotes continuó expandiéndose aunque a una tasa inferior a la registrada el año pasado**. En este sentido, **durante los primeros nueve meses del 2014 el índice de ventas arroja una expansión del 16,9% por sobre los registros del año anterior**. De todas maneras, tal como se observara en igual período del 2013, esta expansión no resulta suficiente para compensar el pobre desempeño registrado en la comercialización de *departamentos y casas* derivando esto en una **contracción del índice total (-28%)**.

La dinámica diferencial de estos dos segmentos se aprecia más significativamente al observar los resultados acumulados a Septiembre de cada año. Así, como se ilustra en el Gráfico XX**, los *lotes* acumulan su tercer año de expansión consecutiva al tiempo que las ventas de *departamentos y casas* se contraen en 2014 por segunda vez**.

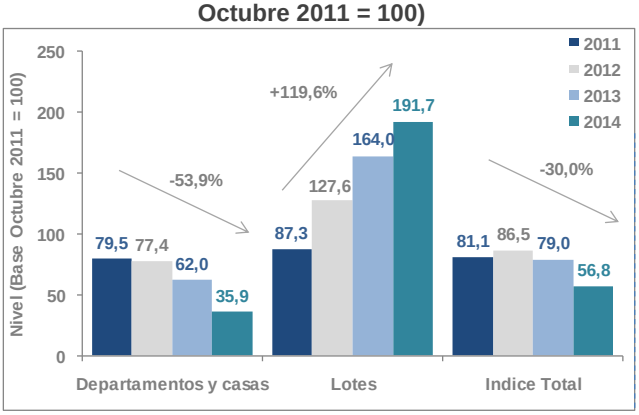
La comparativa entre puntas, da una pauta de las diferencias en el escenario actual en relación a lo que acontecía en 2011. En este sentido, tal como se ilustra en el Gráfico XXI, **el nivel del índice que corresponde a las ventas de *departamentos y casas* entre Enero y Septiembre de 2014 resulta menos de la mitad del registrado en igual período del año 2011 (-53,9%)**. Al mismo tiempo, **entre iguales períodos el volumen de venta de *lotes*, segmento que capta gran proporción de las operaciones vinculadas al PRO.CRE.AR, más que se duplicó, marcando una expansión del 119,6%**.

Gráfico XX – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual acumulada. Septiembre 2012 - 2014 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XXI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio acumulado. Septiembre 2011 - 2014 (Índice Base Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Glosario de Términos utilizados.

INDEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

ISAC Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)

CER Coeficiente de Estabilización de Referencia

IS Índice de Salarios (INDEC)

IPC Índice de Precios al Consumidor (INDEC)

BCRA Banco Central de la República Argentina

LEBAC Letras del Banco Central

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