

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 70**

Correspondiente al período Junio – Julio 2011

---

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>2</b>
▶ Marco General .....	2
▶ Situación Laboral .....	3
▶ Situación Inmobiliaria .....	4
▶ <b>Marco General.....</b>	<b>6</b>
▶ La Construcción .....	6
▶ Evolución de los bloques de la Construcción .....	8
▶ Empresas Constructoras.....	10
▶ Costos .....	15
▶ Perspectivas a futuro .....	17
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Junio 2011 .....</b>	<b>19</b>
▶ El empleo agregado en la Construcción .....	19
▶ Empleo por tamaño de empresa.....	21
▶ La situación del empleo sectorial por provincia .....	22
▶ El salario en la Construcción.....	26
▶ Salario real .....	29
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>31</b>
▶ La Construcción en el país.....	31
▶ La actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	36
▶ Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	40
▶ <b>Glosario de Términos utilizados.....</b>	<b>46</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 70

## Agosto 2011

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Luego de dos meses de marcado incremento, **la versión desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) reflejó en Junio un descenso del 4,4% mensual, ubicándose en niveles inferiores a los de Abril pasado.** Pese a ello, registró un incremento del 8,8% respecto a Junio de 2010 y **acumuló en el primer semestre del 2011 un alza del 10,5% interanual, la más elevada para ese período desde el año 2006.**
- **La desaceleración que el ISAC mostró en Junio va en línea con la tenue disminución del ritmo de crecimiento del consumo de cemento registrado en los dos últimos meses.** Aún así, este insumo también evidencia aumentos importantes, acumulando en el período Enero-Julio un alza del 14% interanual, porcentaje que prácticamente triplica al de igual período del año 2010.
- **La aceleración que fuera señalada del ISAC en el primer semestre es un fenómeno que se verifica en todos los bloques que componen el indicador, a excepción de *Construcciones petroleras*.** Sin embargo, esa suba de la velocidad de expansión reconoce magnitudes diferentes. Se destaca el caso del de *Otras obras de infraestructura, que pasó de crecer un 7,2% el primer semestre del año pasado a elevarse un 13,1% en igual período de 2011, convirtiéndose así en el bloque con mayor incremento acumulado.*
- **La cantidad de empresas en actividad registradas en el IERIC sigue mostrando elevadas tasas de crecimiento interanual. En Julio, el número de firmas superó la barrera de las 20 mil, ubicándose un 12,8% por encima del nivel de igual mes del año pasado.**
- A diferencia de lo que se constata en la mayor parte del resto de los indicadores de la actividad sectorial, **el número de empresas en actividad es hoy menor que en 2008. En efecto, la cantidad de firmas actual es un 2,1% más baja que la de igual mes de aquel año, cuando ascendía a 21.253.**
- Pese a ello, **existe un cambio importante en su composición. Las Sociedades anónimas y las Sociedades de responsabilidad limitada se encuentran hoy un 9,8% y un 8,7%, por encima de sus niveles de 2008, respectivamente.** Algo similar ocurre con las Formas de inserción en el proceso de obra, pues allí todo el descenso se explica por la evolución de Subcontratistas y Contratistas, dado que el número de **Constructoras se encuentra un 2,6% por encima del de aquel entonces.**
- **Respecto al año 2010, todas las jurisdicciones registraron en Julio de 2011 una mayor cantidad de firmas en actividad, aún cuando las tasas de expansión interanual varían desde el 0,4% de Tucumán al 21,6% de Entre Ríos. Por el contrario, se verifica que 11 de las 24 jurisdicciones se hayan actualmente por debajo de los niveles de Julio de 2008.**
- **El Índice de Costos de la Construcción elaborado por el INDEC tuvo en Julio un alza del 1,6% mensual, suba que fue principalmente apalancada por el incremento del 1,9% en el rubro *Mano de obra*.** Este aumento se debió al pago de la segunda suma no remunerativa pactada en el Convenio firmado a finales de Abril.

- El capítulo Materiales del ICC volvió a experimentar una suba del 1%, la tercera en forma consecutiva. En este sentido, este rubro manifiesta una escasa volatilidad desde 2010 a esta parte, comportamiento que por cierto contrasta con el que mostraba hasta el año 2009.
- La encuesta cualitativa que lleva a cabo el INDEC, de cara al tercer trimestre del año, releva una mejora sensible en las perspectivas de los empresarios del sector que se abocan fundamentalmente a la obra privada. Así, el 16,7% de los consultados manifestaron que esperaban un incremento del nivel de actividad para dicho periodo, contra el 10% que sostenía esa posición doce meses atrás. **Entre los que se vuelcan prioritariamente a la obra pública, son más los que aguardan un aumento (25,5%).** Pero esto supone un ascenso relativamente inferior, dado que un año atrás el 22,9% se inclinaba por la misma respuesta.

## Situación Laboral

- La cantidad de Trabajadores Registrados en la Industria de la Construcción alcanzó en Junio de 2011 a 423.279. Esta cifra provisoria, si bien presenta una leve caída respecto del mes de Mayo (-0,3%), **continúa reflejando el buen ritmo de crecimiento interanual que se observa desde el inicio de 2011 con una tasa de 11,3%** respecto a Junio de 2010, lo que implica la creación de 43.115 nuevos puestos de trabajo en los últimos 12 meses.
- El salario promedio sigue en ascenso, impulsado durante este mes de Junio por el pago de la suma correspondiente al medio aguinaldo. Así, **el monto promedio de las remuneraciones del sector alcanzó los \$4.721,3 y se ubicó un 27,8% por encima del correspondiente a Junio de 2010.**
- Tanto en el mes de Junio como durante todo el primer semestre de 2011, la expansión interanual del empleo supera a la del número de empresas constructoras, produciendo un incremento del plantel promedio por empresa, siendo las firmas más grandes las más dinámicas en términos de generación de puestos de trabajo en el sector.
- En el plano territorial se aprecia en Junio que casi todas las Jurisdicciones (21) presentan una fuerte recuperación interanual de los niveles de empleo formal en la construcción, proceso que en varios casos se traduce en tasas de crecimiento que superan el 30%. Ejemplos de esto se encuentran en las provincias de La Pampa (43,3%), Formosa (40,9%), Catamarca (33,2%) y San Juan (31,4%).
- Las evoluciones más dinámicas en el primer semestre del año le corresponden a las provincias de Formosa (31,3%), San Juan (25,9%), Chaco (25,6%) y Mendoza (23,5%), pero **es la recuperación en Córdoba, Santa Fe y el Interior de la Provincia de Buenos Aires lo que realmente más aporta al total de nuevos puestos de trabajo generados en el período.**
- La Provincia de San Juan, que tiene una participación del 2,2% en la distribución del total de los puestos de trabajo, **explica un 8% de la creación bruta de empleo en los primeros 6 meses del año.**
- La Región que evidencia el mayor crecimiento de empleo en el segundo trimestre de 2011 es, sin lugar a dudas, el NEA. En efecto, **explica casi el 20% de los 17.212 puestos de trabajo generados en este período, tasa que más que duplica su participación en el total del empleo sectorial.**
- Las provincias que muestran una mayor aceleración salarial son, salvo excepciones, las que presentan una tasa de crecimiento del empleo sectorial superior a la media nacional. En este sentido, las provincias de San Juan, Mendoza y Formosa, que lideran el crecimiento de la cantidad de puestos de trabajo en lo que va del 2011, también lo hacen en términos del salario promedio, con tasas del 60,6%, 42,5% y 39,5% respectivamente.
- Aquellas provincias que aún exhiben una disminución del empleo sectorial en comparación con la situación vigente en 2010, son también las que dan cuenta de una menor tasa de incremento salarial (con excepciones como Corrientes y Misiones, donde el empleo creció significativamente pero los salarios lo hicieron menos que la media).

## Situación Inmobiliaria

- **El Bloque Edificios para Viviendas del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) volvió a mostrar en Junio una fuerte tasa de crecimiento en términos interanuales.** Los 181,5 puntos que alcanzó este indicador implican un **incremento del 7,1% respecto del mismo mes del año 2010 y una baja del 9,5% respecto de Mayo**, contracción esta última que tiene un componente estacional. Asimismo **el nivel del mes bajo análisis constituye el más elevado para un mes de Junio desde el inicio de la serie, en el año 1993.**
- **En Junio, los Permisos de Construcción para el agregado de los 42 Municipios relevados por el INDEC suman en Junio un total de 601.268 m<sup>2</sup>, lo que implica una reducción del 7,3% respecto de Mayo y del 11,1% en comparación con igual mes del año 2010.** Si se considera, en cambio, **el acumulado en los primeros seis meses del año, se verifica un aumento del 5,8% respecto de los volúmenes de 2010** aunque no se logran superar los registros de los años previos, ni siquiera los correspondientes a la primera mitad de 2009.
- Si se excluye la Ciudad de Buenos Aires de los cálculos, **la estimación para los 41 municipios restantes da cuenta que entre Enero y Mayo de 2011** (la publicación con los datos desagregados atrasa un mes) **la cantidad de m<sup>2</sup> resulta prácticamente igual a la correspondiente al año 2008, periodo en que la superficie constituye el pico máximo de la serie para los primeros 5 meses del año.** Sin embargo, para la serie completa de 42 Municipios aún se refleja una caída del 25%.
- **La reactivación de los proyectos constructivos en la serie de 42 municipios hacia mitad del año 2010 estuvo fuertemente potenciada por el comportamiento del interior del país, que presentaba una evolución más favorable que la de la Región Metropolitana** (Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Municipios del Gran Buenos Aires). En este sentido, **se destaca la situación de la Ciudad de Córdoba que completó el 2010 con 1.731.985 m<sup>2</sup> (récord histórico para esa jurisdicción) los que representaron el 21% del total de la superficie relevada ese año.**
- Otro caso demostrativo de la dinámica actual del interior del País es **la Ciudad de Paraná. Esta, en lo que va del año lleva permitados 190.987 m<sup>2</sup>, lo que la convierte en el tercer distrito más importante de la nómina justo detrás de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la capital cordobesa.** La participación de esta jurisdicción en la nómina de 42 Municipios ha trepado así desde el 1,58% promedio entre el 2003 y el 2009 hasta el 6,5% en los primeros cinco meses de 2011.
- Existen otras jurisdicciones de menor peso relativo pero que muestran un alto dinamismo. Entre ellas se destacan **Rawson (Provincia de San Juan) que presenta una variación promedio en los primeros 6 meses del año del 134,6%, Reconquista (Provincia de Santa Fe) que crece a un tasa del 86,1%, Villa Carlos Paz (Provincia de Córdoba) con un 78,5% y Venado Tuerto (Provincia de Santa Fe) con el 54,5%.**
- La actividad inmobiliaria en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estimada a partir de la cantidad de operaciones de compraventa de inmuebles, continuó en Junio su tendencia hacia la recuperación. **La cantidad de Escrituras celebradas alcanzó durante este mes el mayor volumen del año. Los 5.746 actos notariales resultaron 4,1% superiores a los realizados durante Mayo de 2011 y un 2,4% a los de Junio de 2010.**
- De todas formas y aunque se mantenga por encima de los niveles de 2009 y levemente de los de 2010, **la cantidad de Escrituras celebradas en el período Enero – Junio de 2011 resulta aún inferior a la de iguales períodos de los años 2005, 2006, 2007 y 2008.**
- En cuanto a la presentación de Proyectos con solicitud de Permisos de construcción en la Ciudad, **se observó durante Junio una importante baja en comparación con lo que venía siendo la performance de los primeros meses del año.** En este mes **se presentaron un total de 181 solicitudes de permisos que involucraron unos 138.040 m<sup>2</sup>.** De esta forma, tanto el número de permisos como la superficie se encuentran muy por debajo de lo que viene siendo el promedio mensual de actividad y **resultan un 58,3% y 60,5% inferiores a los registrados durante el mes de Mayo pasado.**

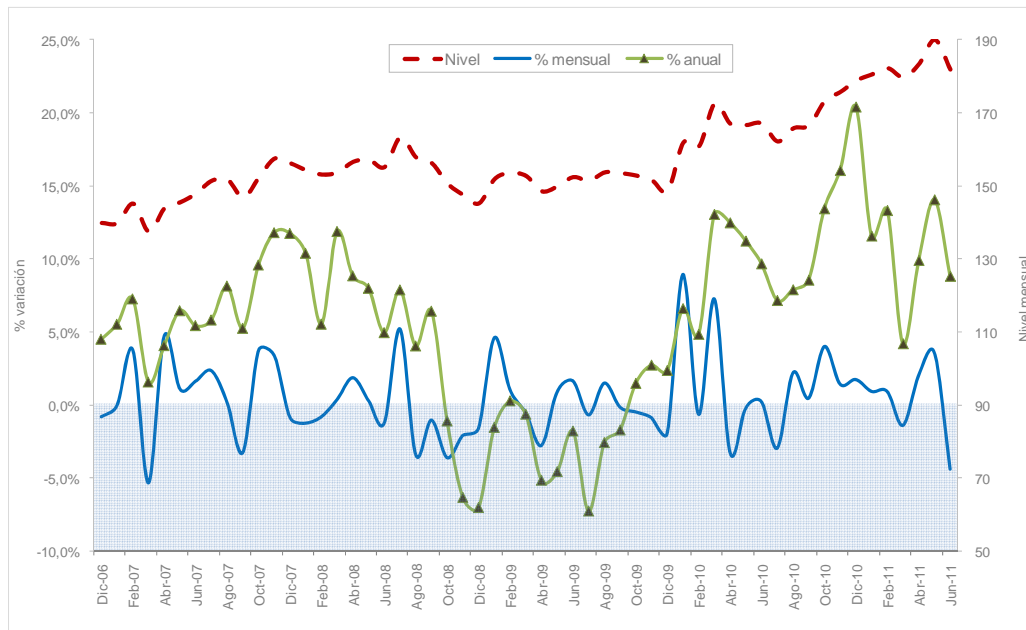
- No obstante, el análisis del acumulado en la Ciudad nos arroja una gran recuperación respecto de los valores de 2009 y 2010. Así, **los 1.462.997 m<sup>2</sup> solicitados hasta Junio de 2011 superan en casi un 70% a los correspondientes a igual período de 2009 y resultan solo levemente inferiores a los de 2008.**
- **La progresiva recuperación de la actividad sectorial en la Ciudad de Buenos Aires está siendo sostenida por una multiplicidad de proyectos de menor tamaño relativo respecto a aquellos que caracterizaron los mejores años de la década pasada.**
- Para **los grandes proyectos** han operado simultáneamente dos fenómenos. El primero es el de la pérdida de participación en el total de la actividad. El segundo es el de **la reducción de la superficie promedio**. El dato relevante aquí es que **este último indicador en los Permisos solicitados para Nuevas Construcciones de más de 2.501 m<sup>2</sup> entre Enero y Junio de 2011 resulta casi 30% inferior al correspondiente al promedio de iguales períodos de los años 2005 a 2008.**
- **Los proyectos de menor envergadura, como es tradicional, son los que mayor relevancia tuvieron a la hora de contener la caída de los niveles de actividad durante los años 2009 y 2010, lo que se tradujo lógicamente en un incremento de sus participaciones. Este proceso, finalmente, se está revirtiendo durante el 2011. En este sentido, los proyectos de tamaño “mediano”, entre 1.001 y 1.500 m<sup>2</sup> y, sobre todo, de entre 1.501 y 2.500 m<sup>2</sup>, son los que se están mostrando en la actualidad con un mayor dinamismo dentro de las Nuevas Construcciones.**
- En las edificaciones de tipo Multifamiliar **los departamentos de 1 y 2 ambientes continúan como las tipologías de proyecto más destacadas, explicando en conjunto casi un 79% del total de las viviendas permisadas en el período Enero – Junio de 2011. Se destaca, sin embargo, que se observa en los últimos meses un repunte de las unidades de tres ambientes o más como respuesta a la escasez de oferta de las mismas.**
- Respecto de la localización de los nuevos proyectos, continúa constatándose una fuerte concentración en lo que constituye la Zona Norte de la Ciudad, especialmente en el caso de la superficie con destino Residencial. En este sentido, **las cuatro comunas de esa zona: la 12 (Villa Pueyrredón, Villa Urquiza, Coghlan y Saavedra), la 13 (Nuñez, Belgrano y Colegiales), la 14 (Palermo) y la 15 (Agronomía, Paternal, Villa Crespo, Chacarita, Villa Ortúzar y Parque Chas), explican el 43% del total de la superficie permisada durante el primer semestre del año y el 44% de la superficie con destino residencial correspondiente a igual período.**

► Marco General

La Construcción

- Luego de dos meses de marcado incremento, **la versión desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) reflejó en Junio un descenso del 4,4% mensual, ubicándose en niveles inferiores a los de Abril pasado.**

Gráfico I – ISAC (serie desestacionalizada). Nivel General y variación mensual e interanual. Diciembre 2006 - Junio 2011 (índice Base 2004 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Fruto de ese retroceso, la tasa de variación respecto a Junio de 2010 se redujo al 8,8%, aunque sigue siendo elevada. En ese sentido, cabe advertir que **el alza acumulada en el primer semestre alcanzó al 10,5% interanual, la más elevada para ese período desde el año 2006.**

De todos modos, **la leve desaceleración que el ISAC mostró en Junio va en línea con la tenue disminución que el ritmo de crecimiento del consumo de cemento registró en los dos últimos meses.** Este se ubicó en Julio un 9% por encima del nivel de igual mes de 2010, la tasa más baja del año, a excepción de la observada en Marzo –dato influido por la conjunción de los feriados de carnaval y de la conmemoración del día de la Memoria-. Aún así, **este insumo también evidencia aumentos considerables, acumulando en el período Enero-Julio un alza del 14%**, porcentaje que prácticamente triplica al de igual período del año pasado.

**Cuadro I – Variación mensual, interanual y acumulada del ISAC, EMI y EMAE. Junio 2010 - Junio 2011 (en %)**

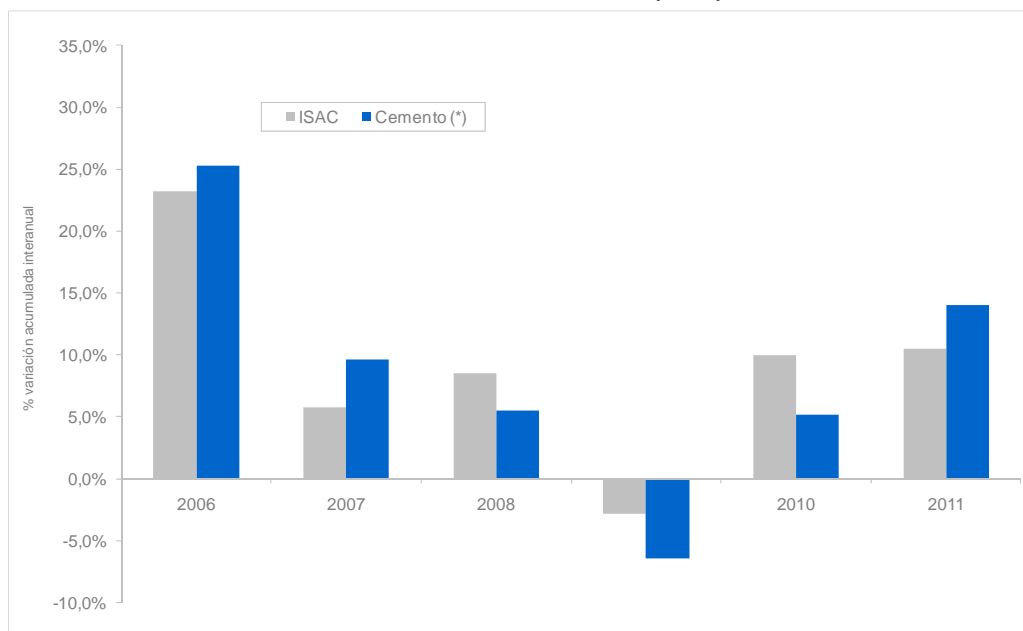
Período	Variación % respecto al						Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior (2)		
	mes anterior (1)			mismo mes del año anterior (1)					
	ISAC	EMI	EMAE	ISAC	EMI	EMAE	ISAC	EMI	EMAE
<b>2010</b>									
Junio	0,2%	0,5%	-1,2%	9,7%	10,4%	11,2%	10,0%	9,5%	9,4%
Julio	-2,9%	-0,9%	0,2%	7,1%	8,1%	9,9%	9,5%	9,2%	9,3%
Agosto	2,2%	2,3%	0,6%	7,9%	10,3%	9,0%	9,3%	9,4%	9,2%
Septiembre	0,5%	1,2%	0,5%	8,6%	9,9%	9,5%	9,2%	9,4%	9,1%
Octubre	4,0%	-0,1%	0,4%	13,5%	8,6%	9,0%	9,1%	9,3%	9,0%
Noviembre	1,4%	3,6%	1,7%	16,1%	12,5%	10,3%	10,2%	9,7%	9,1%
Diciembre	1,8%	4,4%	1,4%	20,4%	10,0%	10,5%	11,0%	9,7%	9,2%
<b>2011</b>									
Enero	1,0%	-4,2%	0,6%	11,6%	10,5%	10,7%	11,6%	10,3%	10,9%
Febrero	0,9%	0,9%	0,7%	13,3%	8,9%	10,1%	12,5%	9,6%	10,6%
Marzo	-1,4%	0,2%	0,2%	4,2%	8,7%	8,8%	9,8%	9,2%	9,9%
Abril	2,0%	0,3%	0,6%	9,9%	8,2%	8,0%	9,8%	8,9%	9,1%
Mayo	3,6%	1,0%	1,4%	14,0%	9,1%	7,3%	10,9%	9,0%	8,9%
Junio	-4,4%	-0,1%	0,4%	8,8%	8,5%	9,0%	10,5%	8,8%	8,8%

(1) Series desestacionalizadas

(2) Series con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

**Gráfico II – ISAC (con estacionalidad) y Consumo de cemento. Variación interanual acumulada. Primer semestre 2006 / 2011 (en %)**



(\*) Corresponde al período Enero-Julio

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y AFCP



## Evolución de los bloques de la Construcción<sup>1</sup>

La aceleración que fuera señalada para el ISAC en el primer semestre es un fenómeno que se verifica en todos los bloques que componen el indicador, a excepción de *Construcciones petroleras*. Sin embargo, esa suba de la velocidad de expansión reconoce magnitudes diferentes. Por caso, el alza acumulada en el primer semestre por *Edificios para vivienda* prácticamente replica la que experimentara en igual período del año pasado; por el contrario, *Otras obras de infraestructura* pasó de crecer en 2010 un 7,2% a elevarse un 13,1% en los primeros 6 meses de este año, convirtiéndose así en el bloque con mayor incremento acumulado.

Cuadro II – ISAC por Bloques (Base 2004=100). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Junio 2010 – Junio 2011 (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
<b>2010</b>												
Junio	10,1%	9,9%	6,2%	94,3%	4,6%	2,5%	10,0%	9,2%	8,1%	48,4%	9,4%	7,2%
Julio	6,3%	5,0%	3,1%	81,1%	0,4%	2,5%	9,5%	8,6%	7,3%	53,0%	8,0%	6,4%
Agosto	8,1%	4,2%	7,9%	64,5%	10,7%	9,4%	9,3%	8,0%	7,4%	54,6%	8,4%	6,8%
Septiembre	8,3%	5,8%	9,3%	22,0%	9,6%	12,7%	9,2%	7,7%	7,6%	49,8%	8,5%	7,5%
Octubre	8,6%	7,7%	8,1%	28,6%	7,7%	7,6%	9,1%	7,7%	7,7%	47,2%	8,4%	7,5%
Noviembre	21,0%	18,1%	20,4%	60,3%	20,1%	25,7%	10,2%	8,7%	8,9%	48,4%	9,5%	9,2%
Diciembre	19,6%	18,5%	17,5%	61,4%	14,7%	19,8%	11,0%	9,5%	9,6%	49,4%	10,0%	10,1%
<b>2011</b>												
Enero	11,6%	9,6%	11,0%	41,6%	11,8%	13,1%	11,6%	9,6%	11,0%	41,6%	11,8%	13,1%
Febrero	13,4%	12,2%	13,1%	27,3%	12,4%	16,0%	12,5%	10,9%	12,0%	34,0%	12,1%	14,5%
Marzo	5,1%	4,8%	4,4%	14,4%	6,5%	3,3%	9,8%	8,7%	9,2%	26,2%	10,1%	10,3%
Abril	9,9%	10,3%	10,8%	-8,8%	12,8%	13,3%	9,8%	9,1%	9,6%	15,5%	10,8%	11,1%
Mayo	14,8%	12,8%	17,3%	4,0%	17,7%	23,2%	10,9%	9,9%	11,2%	12,7%	12,2%	13,5%
Junio	8,7%	7,0%	9,0%	14,2%	13,9%	11,3%	10,5%	9,4%	10,8%	13,0%	12,5%	13,1%

Serie con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

No obstante, al considerar el comportamiento durante el año de los insumos que el INDEC releva para la elaboración del indicador –y de los que publica información-, se advierten trayectorias más divergentes. Así, **mientras que los despachos de *asfalto*, de *cemento* y *ladrillos huecos* mejoraron su performance**, y el *hierro redondo para hormigón* siguió mostrando un gran dinamismo pese a crecer menos en el acumulado anual, **aquellos materiales más íntimamente vinculados a las terminaciones y las obras de remodelación, como ser las *pinturas para construcción* y los *pisos y revestimientos cerámicos*, denotan estancamiento o incluso un marcado retroceso.**

<sup>1</sup> 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.

**Cuadro III - Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variaciones mensuales, interanuales y acumuladas respecto a igual período del año anterior de los despachos al mercado interno y producción. Junio 2010 y 2011 (en %)**

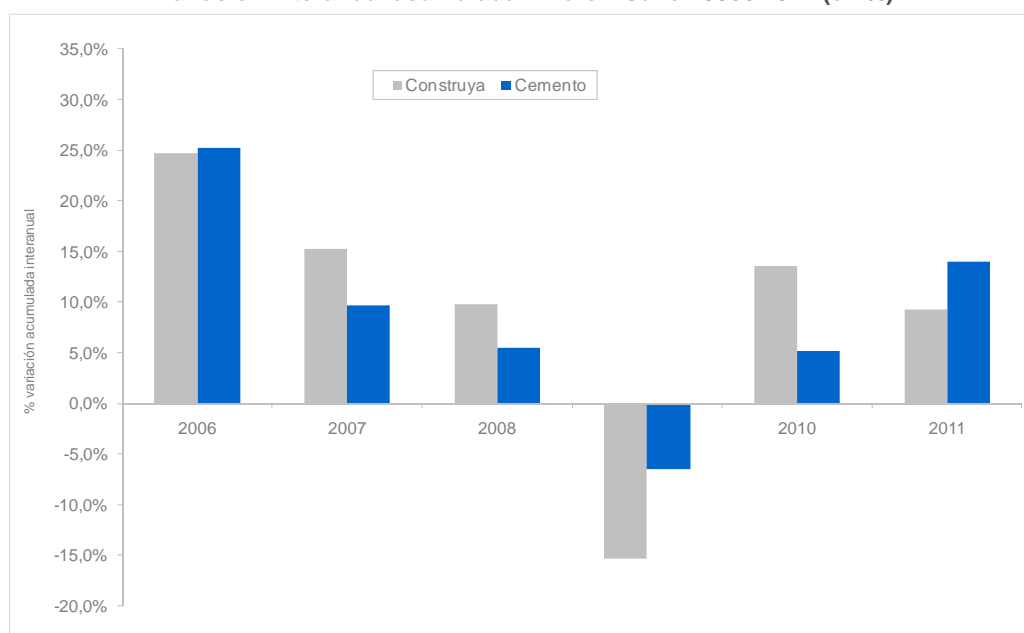
Insumo	Variación % respecto al				Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior	
	mes anterior		mismo mes del año anterior		Jun-11	Jun-10 (*)
	Jun-11	Jun-10 (*)	Jun-11	Jun-10 (*)		
Asfalto	-5,1%	-4,6%	-9,8%	-7,6%	5,1%	-8,2%
Cemento Portland	-9,8%	4,0%	11,0%	0,7%	14,3%	6,1%
Hierro redondo p/hormigón	4,6%	-5,0%	18,5%	10,4%	10,8%	14,6%
Ladrillos huecos	-11,1%	-5,9%	8,8%	6,0%	13,8%	8,5%
Pisos y revest.cerámicos	-7,2%	-4,3%	-9,2%	46,6%	-7,2%	21,8%
Pinturas para Construcción	-15,5%	-13,8%	-1,1%	25,4%	0,1%	10,9%

(\*) Corresponde al dato provisorio publicado en el informe de prensa del INDEC DE ese mes de 2010

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esta divergencia, que explica, por ejemplo, el hecho de que el consumo de cemento crezca hoy a mayor velocidad que el ISAC, se plasma a su vez en **la marcha del Índice elaborado por el Grupo Construya<sup>2</sup>, que se expande a un ritmo similar al del ISAC**. En ese sentido, es interesante advertir que esta dinámica de comportamiento es contraria a la que se registraba hasta el año 2008, cuando el Índice Construya crecía a igual o mayor ritmo que el consumo de cemento.

**Gráfico III – Índice Construya y Consumo de cemento. Variación interanual acumulada. Enero – Julio 2006 / 2011 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya

Como señaláramos en Informes previos, **el incremento que evidencia el nivel actual del Índice Construya (5%) respecto al que tenía en igual período de 2008 es sensiblemente inferior al que revela tanto el ISAC (22,2%) como el consumo de cemento (12,1%)**. Esta brecha, por un lado, estaría reflejando la mayor incidencia que tuvo la obra pública luego del estallido de la crisis internacional, operando así en un sentido anti-cíclico. Pero también podría estar delatando otros fenómenos, como ser que la revitalización de las obras privadas comenzó a hacerse más notoria en la última parte de 2010 y en lo que va de este año, desarrollándose así etapas de obras que utilizan en menor medida los insumos vinculados a las

<sup>2</sup> El Índice Construya mide la evolución del nivel de actividad a partir de los valores de venta de doce empresas representativas del mercado de insumos de la construcción, fundamentalmente aquellos utilizados en obras residenciales.

terminaciones y remodelaciones (con mayor peso en la composición del Índice Construya); o también el hecho de que la cementera cuyos datos incorpora el Índice Construya no tiene planta de producción en una de las jurisdicciones con mayor dinamismo en el presente como es la provincia de Córdoba.

## Empresas Constructoras

Al igual que el resto de los indicadores sobre la evolución de la Industria de la Construcción, **la cantidad de empresas en actividad sigue mostrando elevadas tasas de crecimiento interanual. En Julio, el número de firmas superó la barrera de las 20 mil, ubicándose un 12,8% por encima del nivel de igual mes del año pasado.**

El alza se observa en todas las tipologías empresarias, ya sea que se analice según Forma jurídica o según Forma de inserción predominante en la obra. En cuanto a la primera clasificación, **las que más se expanden son ahora las *Personas físicas*, cuyo incremento en los últimos doce meses fue cercano a los 1.100 empleadores (13,7%).**

Cuadro IV - Cantidad de empresas en actividad por Forma Jurídica (1).  
Julio 2010 y 2011

	Jul-11	Jul-10	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2011	Julio 2010
Personas Físicas (2)	9.105	8.008	13,7%	43,7%	43,4%
Sociedades Personas (3)	677	636	6,4%	3,3%	3,4%
S.A.	4.454	3.991	11,6%	21,4%	21,6%
S.R.L	6.013	5.319	13,0%	28,9%	28,8%
Otras (4)	566	495	14,3%	2,7%	2,7%
<b>Total</b>	<b>20.815</b>	<b>18.449</b>	<b>12,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

(2) Corresponde a empresas unipersonales

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

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

Fuente: IERIC

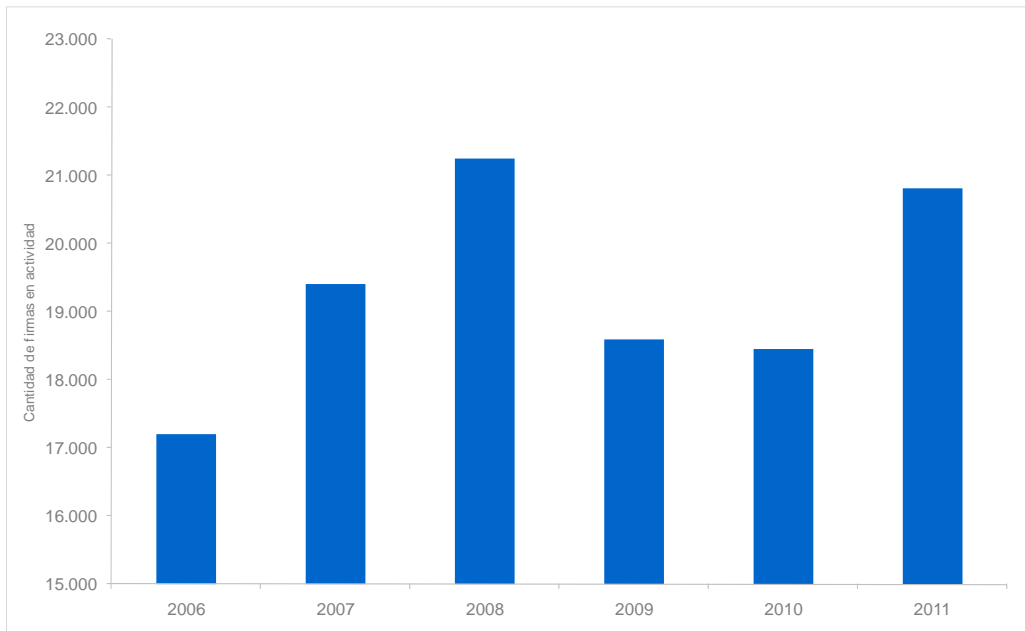
Por su parte, en lo que se refiere a la principal forma en que las empresas manifiestan incorporarse al proceso de obra, **fueron las Contratistas las que más aumentaron en el último año. Aunque si éstas son consideradas de manera conjunta con las Subcontratistas, se corrobora que son las Constructoras las que crecieron a mayor velocidad, elevando al 60,7% su participación en el total de empresas en actividad.**

Cuadro V - Cantidad de empresas por Tipo de Actividad.  
Julio 2010 y 2011

	Jul-11	Jul-10	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2011	Julio 2010
Constructoras	12.637	11.154	13,3%	60,7%	60,5%
Contratistas	5.982	5.268	13,6%	28,7%	28,6%
Subcontratistas	2.196	2.027	8,3%	10,6%	11,0%
<b>Total</b>	<b>20.815</b>	<b>18.449</b>	<b>12,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: IERIC

Gráfico IV – Cantidad de empresas en actividad.  
Julio 2006 / 2011

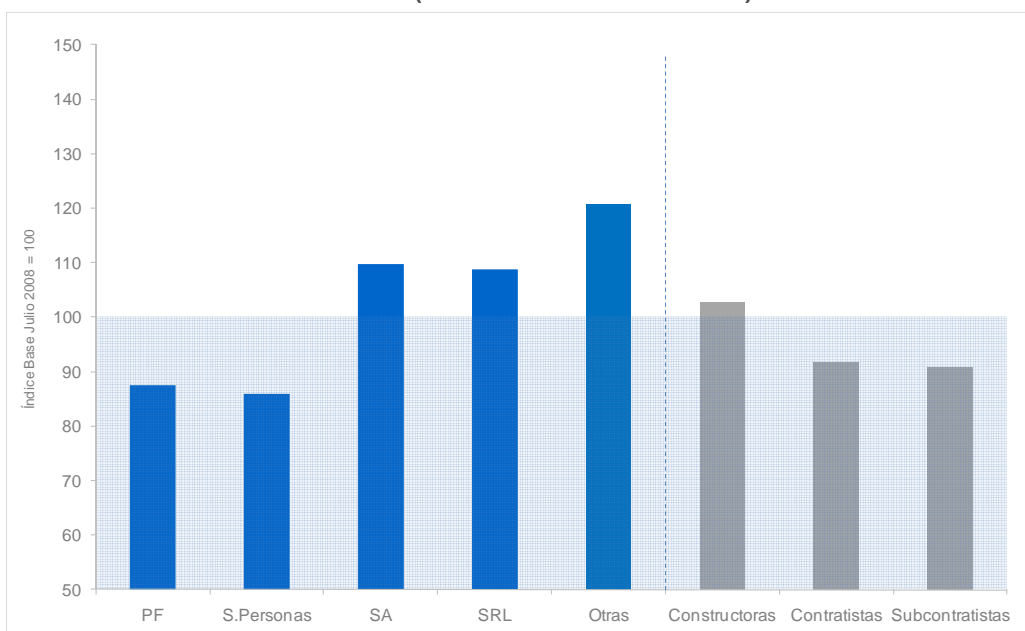


Fuente: IERIC

Ahora bien, a diferencia de lo que se constata en la mayor parte del resto de los indicadores del sector, **el número de empresas en actividad es hoy menor que en 2008. En efecto, la cantidad de firmas en actividad es un 2,1% más baja que en igual mes de aquel año, cuando ascendía a 21.253.**

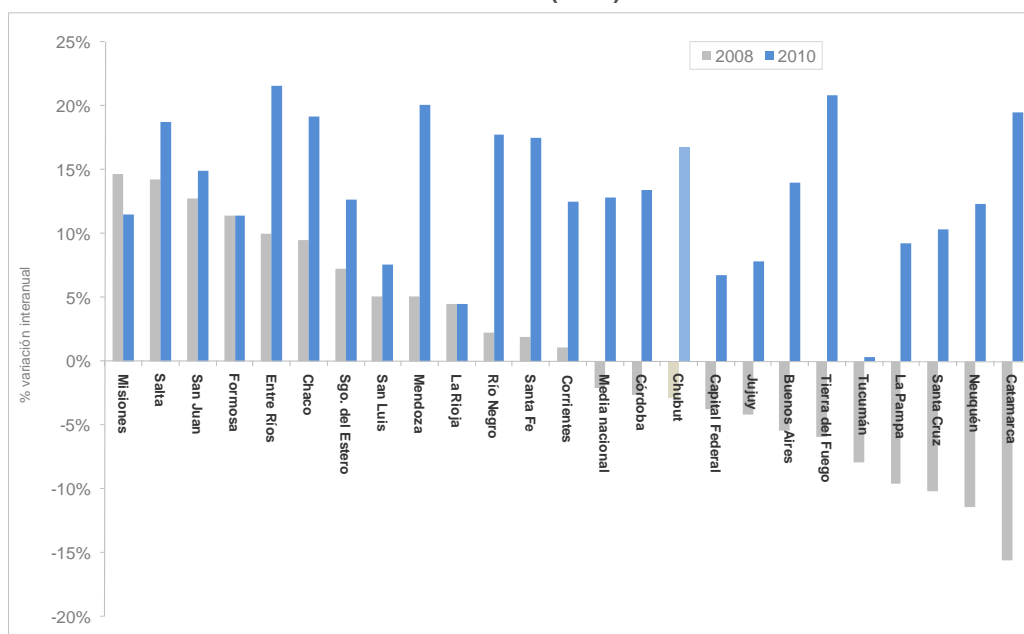
Sin embargo, detrás de esa caída subyacen marcadas diferencias según el tipo de sociedad y su inserción en la obra: por Forma jurídica, ella se debe al comportamiento de las *Sociedades de personas* y, sobre todo, *Personas físicas*, porque **Sociedades anónimas y Sociedades de responsabilidad limitada se encuentran hoy un 9,8% y 8,7%, respectivamente, por encima de sus niveles de 2008.** Algo similar ocurre con las Formas de inserción en el proceso de obra, pues allí todo el descenso se explica por la evolución de Subcontratistas y Contratistas, dado que **Constructoras se encuentra un 2,6% por encima de aquel entonces.**

Gráfico V – Empresas en actividad por Forma Jurídica y Tipo de actividad.  
Julio 2011 (Índice Base Julio 2008 = 100)



Fuente: IERIC

Gráfico VI – Empresas en actividad por Provincia. Variación respecto a igual mes de 2008 y 2010. Julio 2011 (en %)



Fuente: IERIC

Esta asimetría entre la generalizada y pronunciada expansión que el número de empresas registra en relación a Julio de 2010, y la heterogeneidad que emerge cuando se comparan los niveles actuales con los de igual período de 2008, se plasma también a nivel territorial. **Respecto al año pasado, todas las jurisdicciones tienen una mayor cantidad de firmas en actividad, aún cuando las tasas de expansión varían desde el 0,4% de Tucumán al 21,6% de Entre Ríos. Por el contrario, se verifica que 11 de las 24 jurisdicciones se hayan actualmente por debajo de los niveles de Julio de 2008.**

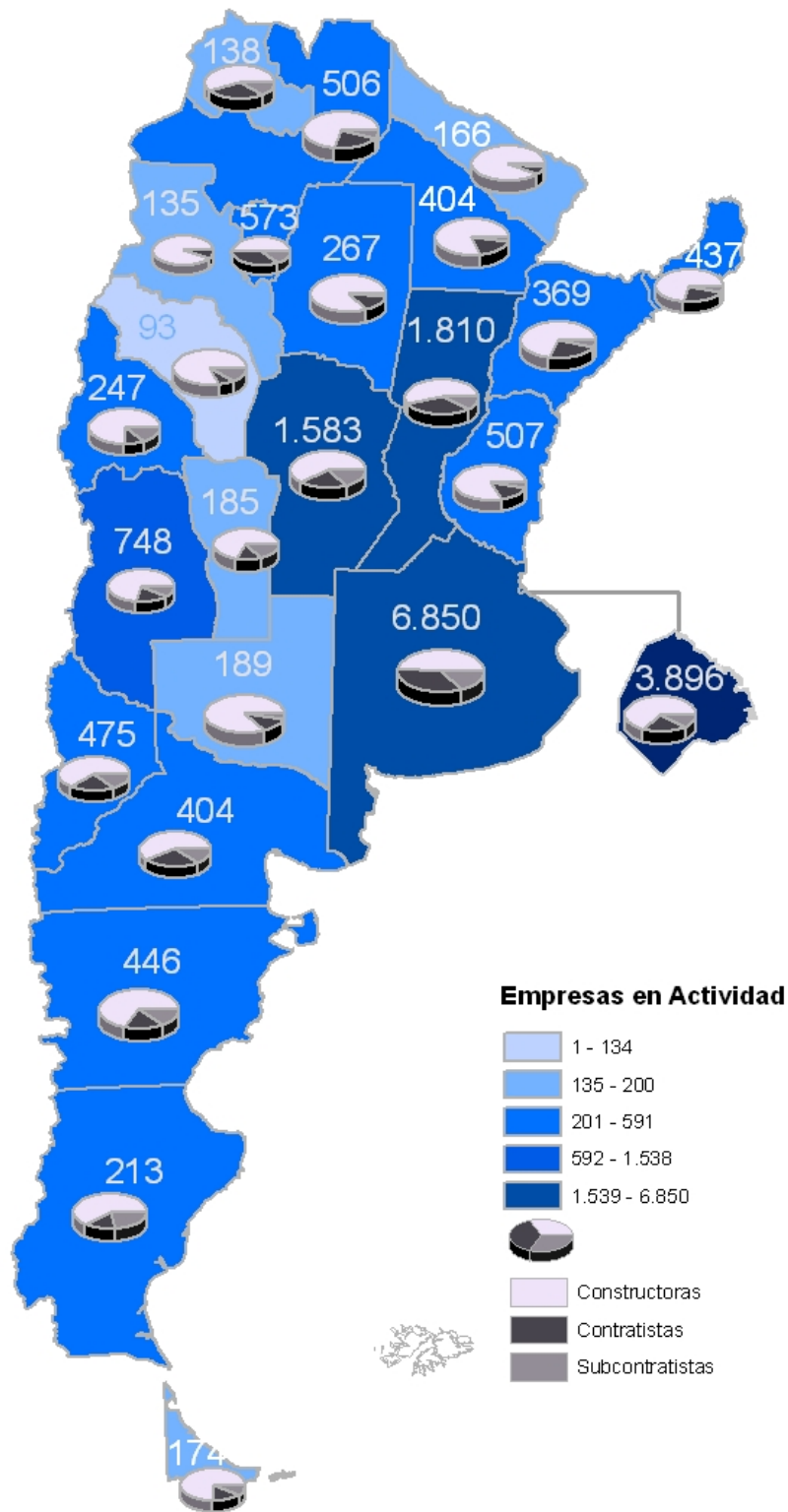
En ese sentido, es interesante advertir que son las jurisdicciones más grandes las que revelan mayor contraste entre un período de comparación y otro. Así, **provincias como Córdoba y Buenos Aires, que crecen entre 2010 y 2011 a tasas cercanas al 14%, se encuentran aún entre un 2,7% y un 5,4% por debajo de sus registros de Julio de 2008. Santa Fe es la única de las cuatro jurisdicciones más importantes que tiene hoy mayor cantidad de firmas que en 2008, al tiempo que las provincias del NEA son las que mayor dinamismo han mostrado desde el estallido de la crisis internacional.**

**Cuadro VI - Cantidad de empresas por Tipo de actividad y Provincia.  
Julio 2010 y 2011**

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	Jul-11	Jul-10	Jul-11	Jul-10	Jul-11	Jul-10	Jul-11	Jul-10		Jul-11	Jul-10
<b>Grandes Jurisd.</b>	<b>7.919</b>	<b>7.033</b>	<b>4.537</b>	<b>4.016</b>	<b>1.683</b>	<b>1.543</b>	<b>14.139</b>	<b>12.592</b>	<b>12,3%</b>	<b>67,9%</b>	<b>68,3%</b>
Buenos Aires	3.461	2.970	2.479	2.197	910	840	6.850	6.007	14,0%	32,9%	32,6%
Cdad. de Bs.As.	2.516	2.364	1.009	928	371	357	3.896	3.649	6,8%	18,7%	19,8%
Córdoba	934	842	410	357	239	197	1.583	1.396	13,4%	7,6%	7,6%
Santa Fe	1.008	857	639	534	163	149	1.810	1.540	17,5%	8,7%	8,3%
<b>Resto del país</b>	<b>4.718</b>	<b>4.121</b>	<b>1.445</b>	<b>1.252</b>	<b>513</b>	<b>484</b>	<b>6.676</b>	<b>5.857</b>	<b>14,0%</b>	<b>32,1%</b>	<b>31,7%</b>
Catamarca	121	101	13	11	1	1	135	113	19,5%	0,6%	0,6%
Chaco	296	268	91	58	17	13	404	339	19,2%	1,9%	1,8%
Chubut	326	263	88	83	32	36	446	382	16,8%	2,1%	2,1%
Corrientes	231	217	118	94	20	17	369	328	12,5%	1,8%	1,8%
Entre Ríos	421	343	67	57	19	17	507	417	21,6%	2,4%	2,3%
Formosa	150	133	10	11	6	5	166	149	11,4%	0,8%	0,8%
Jujuy	75	72	49	44	14	12	138	128	7,8%	0,7%	0,7%
La Pampa	164	147	18	17	7	9	189	173	9,2%	0,9%	0,9%
La Rioja	75	70	14	13	4	6	93	89	4,5%	0,4%	0,5%
Mendoza	501	437	152	124	95	62	748	623	20,1%	3,6%	3,4%
Misiones	306	277	105	99	26	16	437	392	11,5%	2,1%	2,1%
Neuquén	280	251	120	109	75	63	475	423	12,3%	2,3%	2,3%
Río Negro	241	197	123	107	40	39	404	343	17,8%	1,9%	1,9%
Salta	380	320	106	83	20	23	506	426	18,8%	2,4%	2,3%
San Juan	184	160	37	27	26	28	247	215	14,9%	1,2%	1,2%
San Luis	140	128	26	24	19	20	185	172	7,6%	0,9%	0,9%
Santa Cruz	130	124	44	36	39	33	213	193	10,4%	1,0%	1,0%
Sgo. del Estero	232	201	27	29	8	7	267	237	12,7%	1,3%	1,3%
Tierra del Fuego	120	98	46	39	8	7	174	144	20,8%	0,8%	0,8%
Tucumán	345	314	191	187	37	70	573	571	0,4%	2,8%	3,1%
<b>Total País</b>	<b>12.637</b>	<b>11.154</b>	<b>5.982</b>	<b>5.268</b>	<b>2.196</b>	<b>2.027</b>	<b>20.815</b>	<b>18.449</b>	<b>12,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: IERIC

Cantidad de Empresas por Provincia. Julio 2011



Fuente: IERIC

## Costos

El Índice de Costos de la Construcción elaborado por el INDEC tuvo en Julio un alza del 1,6% mensual, suba que fue principalmente apalancada por el incremento del 1,9% en el rubro **Mano de obra**. Este aumento se debió al pago de la segunda suma no remunerativa pactada en el convenio sectorial firmado a finales de Abril, pero aún no contempla la incorporación de la segunda cuota de incrementos salariales sobre los básicos de convenio que comenzó a regir a partir del 1º de Agosto y que supuso un ajuste del 6% sobre el nivel vigente al mes de Julio.

Cuadro VII - Índice de Costo de la Construcción <sup>(1)</sup>. Variación mensual, interanual, acumulada respecto de Diciembre del año anterior y acumulado en los últimos doce meses. Julio 2010 y 2011 (en %)

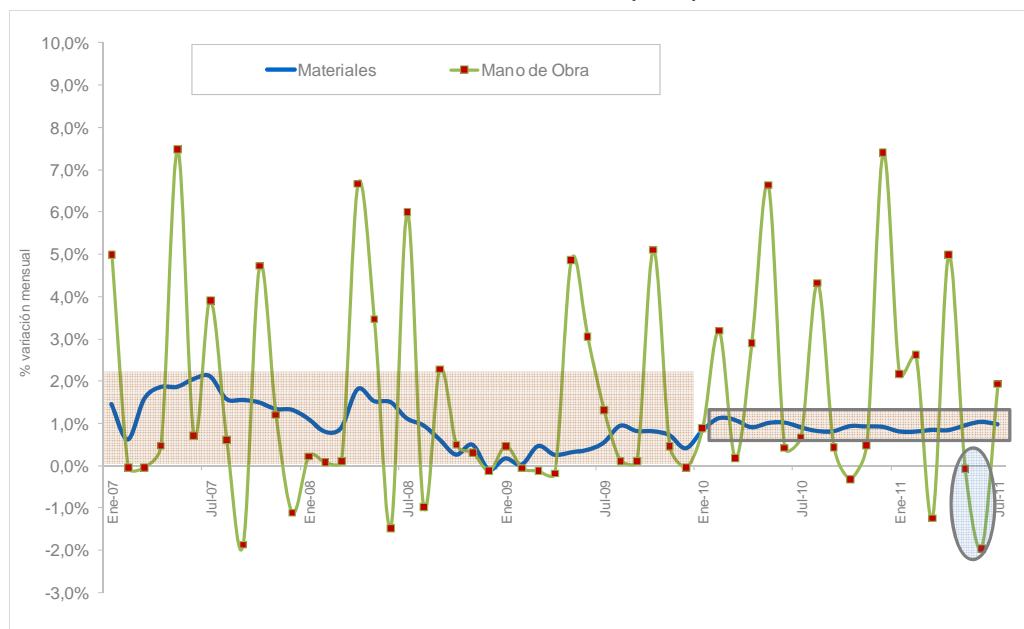
	Índice (Base 1993=100)	Variación % respecto al				Variación % Acumulada			
		mes anterior		mismo mes del año anterior		respecto a diciembre del año anterior		en los últimos doce meses respecto a igual período anterior	
		Jul-11	Jul-10	Jul-11	Jul-10	Jul-11	Jul-10	Jul-11	Jul-10
<b>Nivel General</b>	<b>479,0</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,8%</b>	<b>17,8%</b>	<b>16,7%</b>	<b>8,0%</b>	<b>11,4%</b>	<b>19,5%</b>	<b>13,1%</b>
<b>Materiales</b>	431,8	1,0%	0,9%	11,3%	11,1%	6,5%	7,1%	11,3%	7,6%
<b>Mano de Obra</b>	532,3	1,9%	0,7%	22,3%	22,4%	8,5%	15,7%	26,6%	18,8%
<b>Gastos Grales.</b>	447,3	2,9%	0,3%	26,5%	16,0%	13,2%	10,8%	23,7%	13,6%

(1) Valores provisorios

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Más allá de esto último, un elemento importante a destacar es el contraste entre el alza que en este caso relevó el INDEC y la baja que el organismo registró para el mes de Mayo en la Mano de obra (-0,7%), siendo que en aquel entonces se había otorgado la primera suma no remunerativa que justificó el retroceso del 2% que ese rubro evidenció en Junio pasado. Muy probablemente, este contraste se deba al método que utiliza el INDEC para distribuir el impacto de los aumentos salariales en varios periodos de tiempo.

Gráfico VII – Índice de Costo de la Construcción. Capítulos Mano de obra y Materiales. Variación mensual. Enero 2007 – Julio 2011 (en %)



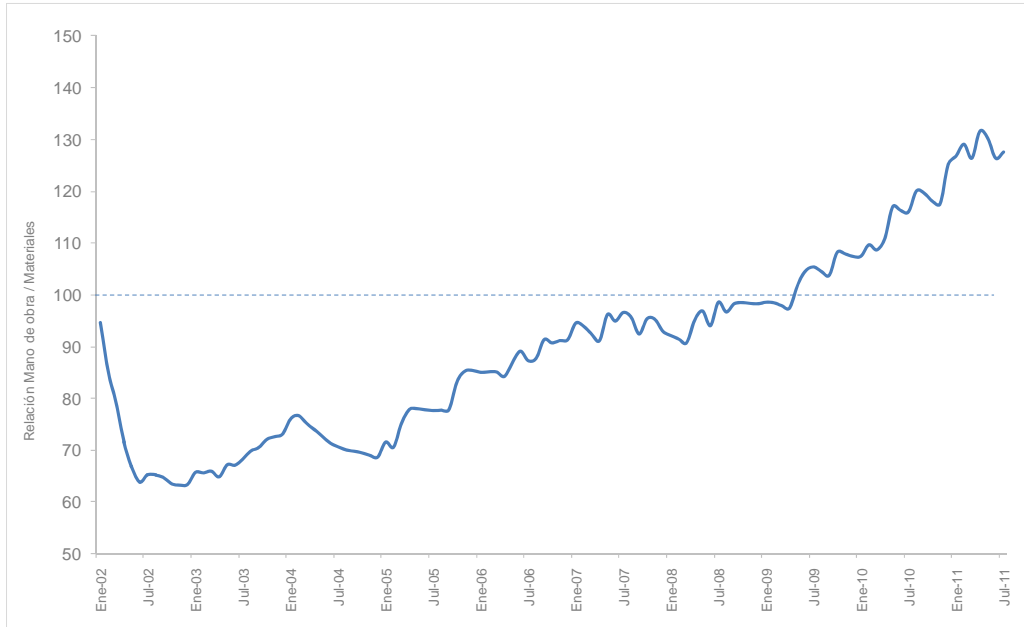
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por el otro lado, el capítulo **Materiales** volvió a experimentar una suba del 1%, la tercera en forma consecutiva. En este sentido, este rubro manifiesta una escasa volatilidad desde 2010 a esta parte, comportamiento que por cierto contrasta con el que mostraba hasta el año 2009. En cualquier caso, lo cierto es que la brecha entre la dinámica alcista de los salarios y el aumento de los costos de los



insumos se sigue ampliando, hecho que podría inducir un mayor grado de utilización de materiales elaborados *off-site* (fuera de la obra). En efecto, aunque hoy se encuentra por debajo del pico alcanzado en Abril pasado, **la relación entre el nivel de costos de la Mano de obra y el de los Materiales se encuentra un 27,6% por encima de la de Diciembre de 2001.**

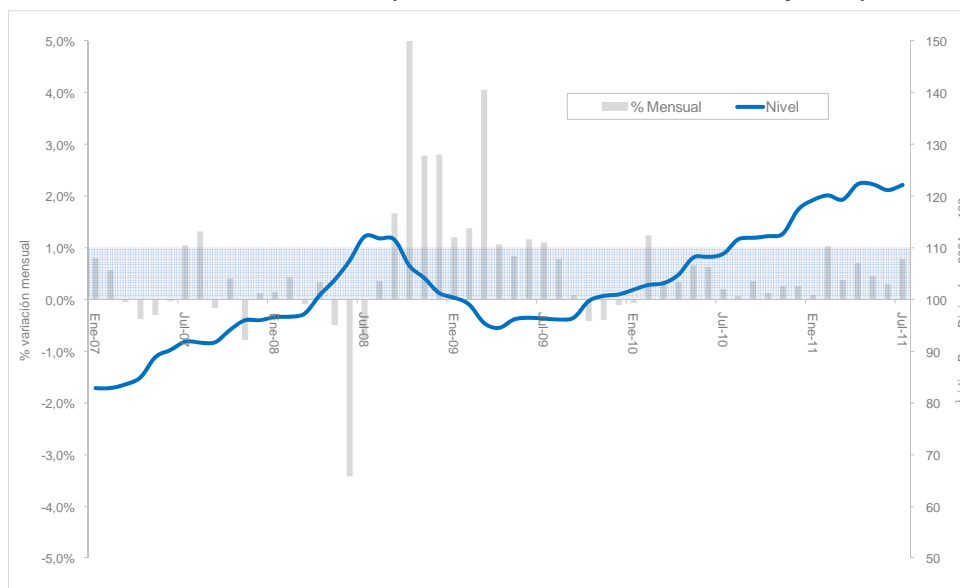
**Gráfico VIII – Índice de Costo de la Construcción. Relación entre el nivel del capítulo Mano de obra y el del capítulo Materiales. Enero 2002 – Julio 2011 (Índice Base diciembre 2001 = 100)**



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por su parte, **el costo de construcción medido en dólares también prosiguió su sendero ascendente**, dado que aunque la moneda estadounidense tuvo en Julio su mayor suba mensual desde Febrero pasado (0,8%), su variación fue equivalente a la mitad de la del ICC. No obstante, téngase presente que así como estos datos no incorporan la segunda cuota de incremento salarial aplicada a partir del 1º de agosto, tampoco llegan a captar la aceleración en el ritmo de devaluación que al calor de la creciente incertidumbre en torno al escenario internacional ha tenido lugar durante el mes en curso; y que ha llevado a que, por primera vez desde Febrero de 2010 (conflicto en torno al uso de reservas del Banco Central para el pago de la deuda externa), la tasa de depreciación de la moneda superase el 1%.

**Gráfico IX – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares. Nivel y variación mensual. Enero 2007 – Julio 2011 (Índice Base diciembre 2001 = 100 y en %)**

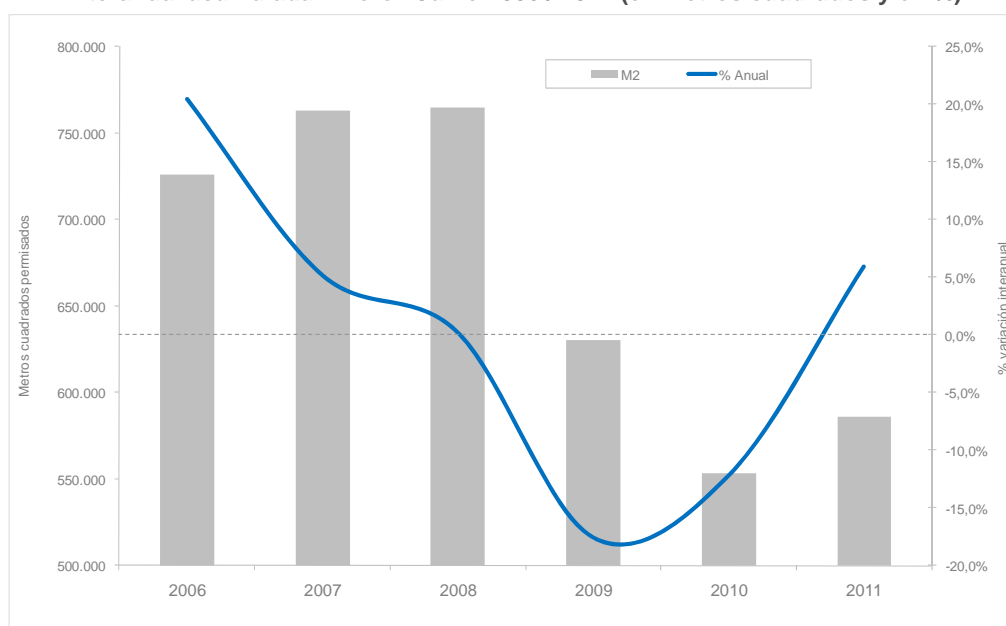


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

## Perspectivas a futuro

La superficie permitida para obra privada en 42 municipios del país tuvo en Junio su primera caída interanual en los últimos cinco meses. **Pese a ello, el indicador cerró el primer semestre del año con un alza del 5,8%<sup>3</sup>, la primera desde el primer semestre de 2008. Sin embargo, la cantidad de metros cuadrados solicitados para construir en los permisos de edificación se halla todavía por debajo de igual periodo de 2009, y es un poco menos del 25% que el máximo registro histórico observado en el 2008.**

Gráfico X – Superficie permitida en 42 Municipios relevados por el INDEC. Nivel promedio mensual y Variación interanual acumulada. Enero - Junio 2006 / 2011 (en metros cuadrados y en %)



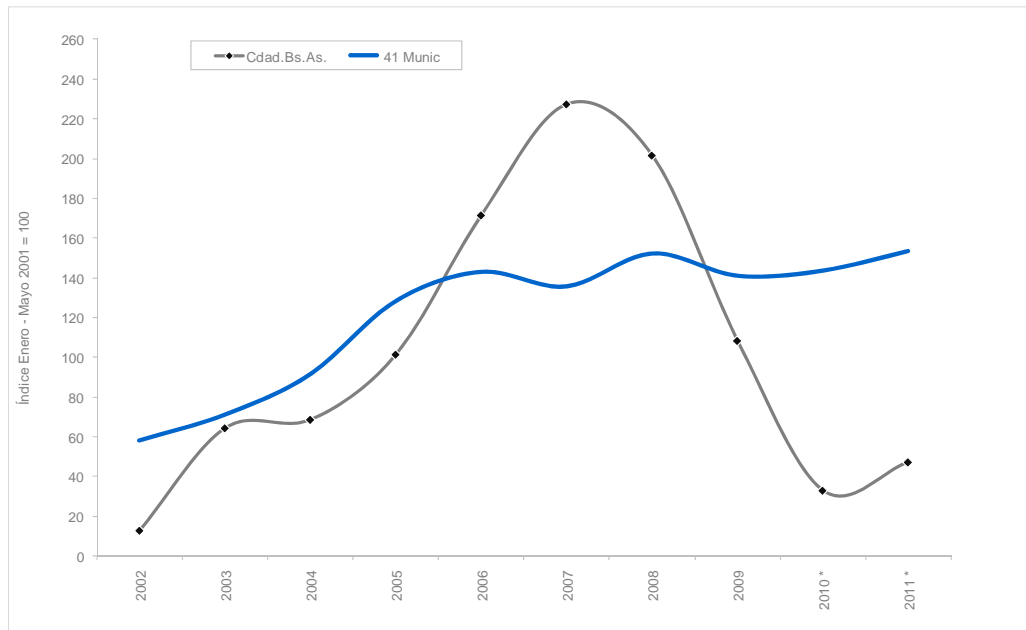
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Atendiendo a lo apuntado en la nota al pie sobre los datos de la Ciudad de Buenos Aires, si nos restringimos al comportamiento de los **restantes 41 municipios del país**, se constataría una dinámica (crecimiento) similar en el presente, pero con diferencias sustantivas en cuanto a los niveles previos. Así, **al concluir el mes de Mayo, el conjunto de estos municipios muestra un incremento interanual del 6,9% en los metros cuadrados permitidos, que se ubican un 8,8% por encima de su nivel de 2009, e incluso un 0,8% superiores a los registros de 2008<sup>4</sup>.**

<sup>3</sup> Como venimos advirtiendo en todos los Informes de este año, debe tenerse presente que estos valores se ven positivamente influenciados por el hecho de que la comparación del nivel actual se realiza con los primeros meses de 2010, periodo durante el cual el INDEC careció de datos y estimaciones correspondientes a la Ciudad de Buenos Aires. La consecuencia de ello es que la tasa de variación interanual tiende a elevarse. Del otro lado, tal como se desarrolla en el capítulo respectivo, los valores que el INDEC viene contabilizando en los últimos meses para la Ciudad de Buenos Aires resultan sensiblemente inferiores a los que viene publicando la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad.

<sup>4</sup> En este caso, hay que subrayar el carácter provisorio de estas variaciones, más aún en la medida que resultan de una estimación que no cuenta con información sobre lo ocurrido en lo que va del año 2011 en la Ciudad de Córdoba.

Gráfico XI – Superficie permitida en 41 Municipios relevados por el INDEC y en Ciudad de Buenos Aires. Acumulado anual. Enero - Mayo 2002 / 2011 (índice Base 2001 = 100)



\* En ambos años, los datos para Ciudad de Buenos Aires disponibles subestiman los valores reales.  
**Fuente:** elaboración IERIC en base a INDEC

En sintonía con esta evolución de los permisos, **la encuesta cualitativa que lleva a cabo el INDEC releva una mejora sensible en las perspectivas de cara al tercer trimestre del año, fundamentalmente para los empresarios del sector que se abocan a la obra privada.** Así, el 16,7% de los consultados manifestaron que esperaban un incremento del nivel de actividad, contra el 10% que sostenía esa posición doce meses atrás. No obstante, dentro de este cuadro llama la atención la descendente incidencia de las obras de vivienda (en Julio de 2010, el 45,5% de los consultados pensaba que esta tipología era la que más iba a impulsar la actividad, contra el 34,4% del último relevamiento) y el mayor protagonismo de obras de infraestructura (entre obras viales y de pavimentación, infraestructura de transporte y obras hidráulicas reunieron cerca del 30% de las respuestas, porcentaje que en Julio de 2010 apenas ascendía al 12,9%).

**Por otro lado, entre los que se vuelcan prioritariamente a la obra pública, son más los que aguardan un aumento de la actividad del sector para el tercer trimestre (25,5%),** pero esto supone un ascenso relativamente inferior, dado que un año atrás el 22,9% se inclinaba por la misma respuesta.

► **Situación Laboral en la Construcción a Junio 2011<sup>5</sup>**

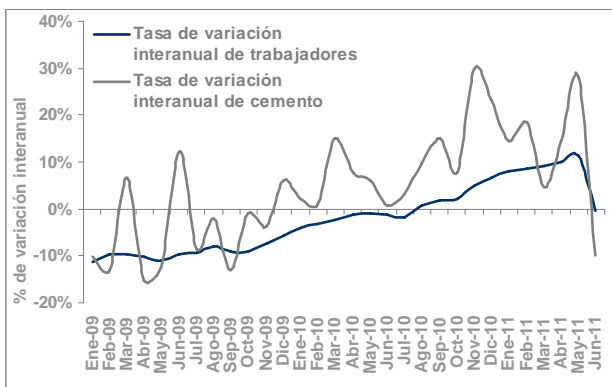
**El empleo agregado en la Construcción**

La cantidad de **Trabajadores Registrados en la Industria de la Construcción alcanzó en Junio de 2011 a 423.279**. Esta cifra provisoria, si bien presenta una leve caída respecto del mes de Mayo (-0,3%), **continúa reflejando el buen ritmo de crecimiento interanual que se observa desde el inicio de 2011, con una tasa de 11,3%** respecto a Junio de 2010 y del 9,8% promedio en el primer semestre. Fruto de esta recuperación, se han creado 43.115 nuevos puestos de trabajo en los últimos 12 meses.

La menor dinámica observada en el empleo entre los meses de Mayo y Junio últimos se condice con lo sucedido con los despachos de cemento, tal como fuera analizado en el pasado Informe de Coyuntura N° 69 donde se daba cuenta de una reducción del 9,8% en los despachos entre ambos meses.

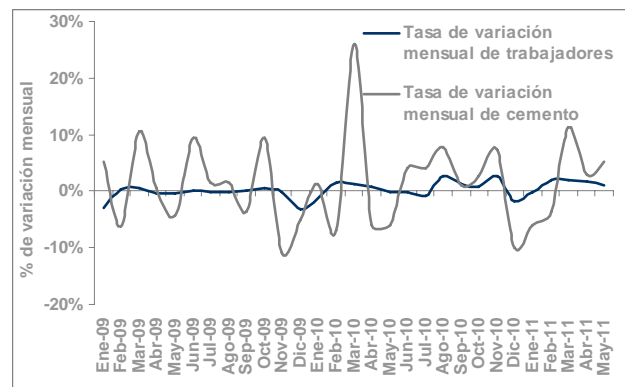
Se entiende, por otra parte, que **la performance del empleo en Junio no afecta la tendencia de crecimiento vigente sino que se trata de un hecho puntual**. Se espera que el nuevo incremento en los despachos de cemento del mes de Julio que se analiza en el apartado correspondiente del presente Informe se verifique también en los datos de empleo del mes próximo.

**Gráfico I – Construcción. Evolución del Empleo registrado y de los Despachos de cemento. Enero 2009 – Junio 2010 (en % de var. interanual)**



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

**Gráfico II – Construcción. Evolución del Empleo registrado y de los Despachos de cemento. Enero 2009 – Junio 2010 (en % de var. mensual)**



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

El salario promedio sigue en ascenso, impulsado durante este mes de Junio por el pago de la suma correspondiente al medio aguinaldo. Así, **el monto promedio de las remuneraciones del sector alcanzó los \$4.721,3 y se ubicó un 27,8% por encima del correspondiente a Junio de 2010. Si se considera el promedio abonado en el primer semestre de 2011, el incremento interanual fue del 36,9%**.

La variación mensual fue del 18,2% y se encuentra afectada, no obstante, por el pago de la Suma No Remunerativa del mes anterior. En este sentido, se recuerda que en el mes de Mayo de 2011 entró en vigencia la primera de las cuotas pactadas en el Acuerdo Salarial para este año, que impactó significativamente en los salarios de ese mes.

<sup>5</sup> La información correspondiente a Junio es de carácter provisoria, estando sujeta a posibles revisiones.

**Cuadro I - Construcción. Cantidad de trabajadores registrados y salario promedio.  
Junio 2010 – 2011**

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
<b>2010</b>					
Junio	380.164	3.695,3	1.514	-1,3%	23,9%
Julio	376.942	2.476,3	992	-1,9%	16,5%
Agosto	386.662	2.767,4	1.047	0,8%	33,6%
Septiembre	391.275	2.727,5	1.035	1,8%	31,3%
Octubre	394.360	2.768,1	1.055	2,1%	22,9%
Noviembre	405.115	2.882,4	1.127	5,0%	29,9%
Diciembre	398.284	4.295,9	1.934	6,6%	31,9%
<b>2011</b>					
Enero	397.626	3.097,2	1.221,6	7,9%	39,9%
Febrero	405.353	2.967,6	1.246,1	8,5%	38,0%
Marzo	413.282	3.278,2	1.379,8	9,2%	32,3%
Abril	420.035	3.124,7	1.328,7	10,1%	31,8%
Mayo	424.585	3.994,1	1.636,3	11,5%	55,6%
Junio	423.279	4.721,3	2.168,3	11,3%	27,8%
<b>% Var. '09 / '08</b>	<b>-9,1%</b>	<b>15,3%</b>	<b>16,0%</b>	-	-
<b>% Var. '10 / '09</b>	<b>0,1%</b>	<b>24,5%</b>	<b>24,0%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Jun. '10 / Ene-Jun. '09</b>	<b>-2,2%</b>	<b>20,8%</b>	<b>15,7%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Jun. '11 / Ene-Jun. '10</b>	<b>9,8%</b>	<b>36,9%</b>	<b>51,4%</b>	-	-

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

\* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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

El constante incremento del salario en la construcción va dando lugar a un progresivo desplazamiento ascendente de los trabajadores en la distribución por franjas salariales.

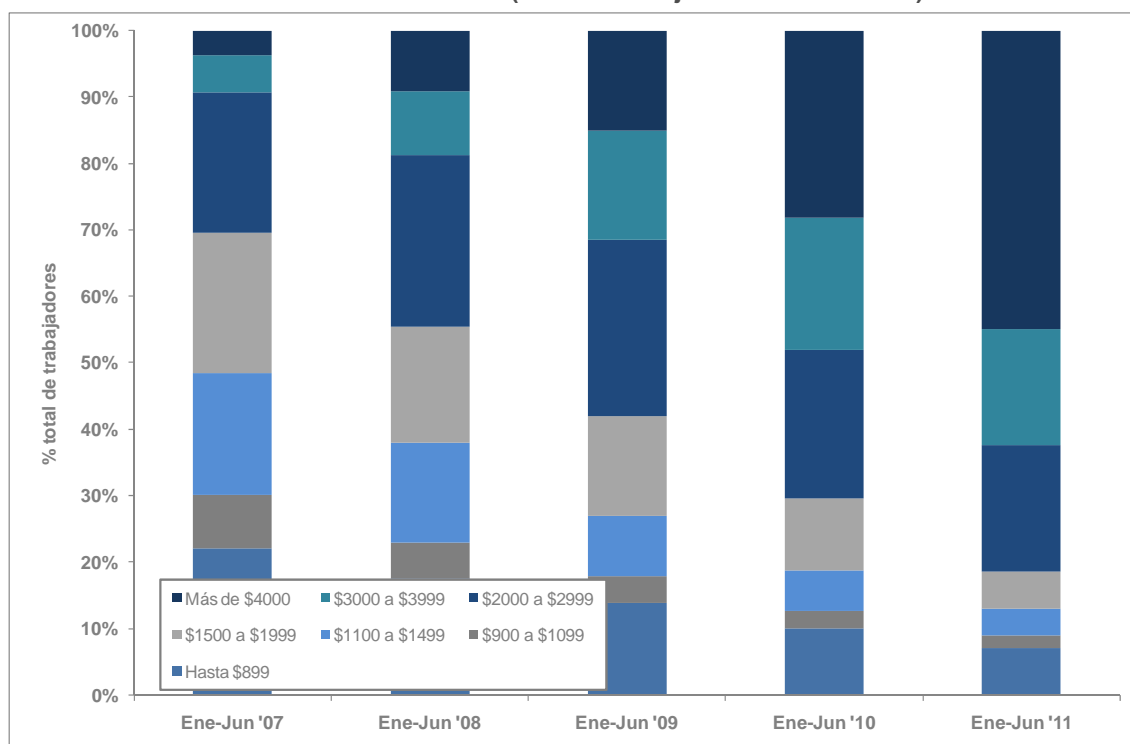
**Cuadro II - Construcción. Cantidad de trabajadores registrados por escala salarial.  
Enero 2011 – Junio 2011**

Franja Salarial	Enero 2011	Febrero 2011	Marzo 2011	Abril 2011	Mayo 2011	Junio 2011	%Var. Jun.'11- May.'11	%Var. Jun.'11- Jun.'10
Hasta \$500	23.669	22.528	20.872	15.620	16.263	15.498	-4,7%	-20,1%
\$500 a \$699	11.220	11.386	9.684	10.253	7.685	7.312	-4,9%	-21,2%
\$700 a \$899	12.144	12.279	10.381	11.352	8.447	7.289	-13,7%	-23,8%
\$900 a \$1099	14.186	14.316	12.179	12.699	9.080	7.762	-14,5%	-22,7%
\$1100 a \$1499	31.686	32.778	28.403	31.445	20.846	16.867	-19,1%	-25,5%
\$1500 a \$1999	41.624	44.156	38.347	42.881	28.971	23.990	-17,2%	-42,3%
\$2000 a \$2499	70.603	82.171	72.440	82.704	46.732	41.092	-12,1%	-2,9%
\$2500 a \$2999	57.634	63.287	60.172	64.323	52.697	39.260	-25,5%	-7,9%
\$3000 a \$3499	41.829	38.125	49.554	44.485	49.722	39.393	-20,8%	-1,8%
\$3500 a \$3999	25.303	21.765	30.436	25.405	44.818	34.856	-22,2%	-1,8%
Más de \$4000	67.728	62.562	80.814	74.668	139.324	189.959	36,3%	77,3%
<b>Total</b>	<b>397.626</b>	<b>405.353</b>	<b>413.282</b>	<b>420.035</b>	<b>424.585</b>	<b>423.279</b>	<b>-0,3%</b>	<b>11,3%</b>

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

Como consecuencia de esta recuperación de los salarios que es producto del mayor nivel de actividad sectorial y de los nuevos acuerdos de Convenio más el pago del medio aguinaldo de Junio, el número de trabajadores disminuye en forma mensual e interanual en todas las escalas hasta \$3.999 y aumenta fuertemente en la franja salarial de más de \$4.000.

**Gráfico II – Construcción. Evolución del empleo registrado por escala salarial. Enero - Junio 2007 / 2011 (en % de trabajadores sobre el total)\***



\* Los porcentajes correspondientes a Enero - Junio 2011 responden a los datos de la Nueva Serie Consolidada, en tanto los de Enero – Junio 2007 / 2010 corresponden a la información anterior de la base OSPECON.

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

## Empleo por tamaño de empresa

En el mes de Junio, la expansión interanual del empleo supera a la del número de empresas constructoras, produciendo un incremento del plantel promedio por empresa, siendo las firmas más grandes las más dinámicas en términos de generación de puestos de trabajo en el sector.

**Cuadro III - Construcción. Cantidad de trabajadores registrados y salario promedio por Tamaño de empresa. Junio 2011**

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Jun. '11 / May. '11	Jun. '11 / Jun. '10
0 a 9 Empl.	64.992	3.528,3	71,6%	3,1	15,3%	0,3%	3,3%
10 a 19 Empl.	51.855	3.570,9	13,2%	13,7	12,2%	-0,3%	5,8%
20 a 49 Empl.	84.888	4.030,5	9,8%	30,2	20,3%	-1,3%	7,5%
50 a 79 Empl.	44.787	4.315,7	2,5%	62,0	10,3%	2,0%	13,6%
80 a 99 Empl.	19.061	4.508,0	0,7%	88,8	4,4%	2,7%	4,2%
100 a 199 Empl.	58.983	5.094,3	1,5%	137,1	14,1%	-1,3%	16,2%
200 a 299 Empl.	25.454	5.613,0	0,4%	242,8	6,1%	-1,1%	20,0%
300 a 499 Empl.	27.092	6.404,2	0,3%	373,3	7,2%	-11,3%	8,3%
500 o Más Empl.	46.168	7.823,2	0,2%	916,2	10,2%	6,7%	33,6%
<b>Total</b>	<b>423.279</b>	<b>4.721,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>11,3%</b>

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

Nota: El salario promedio del mes de Junio incluye el medio aguinaldo.

Otro de los datos destacables es que en Junio se observó un incremento del 33,6% interanual en el número de trabajadores ocupados en empresas de más de 500 empleados. En el extremo menor del grupo de Empresas Grandes (las de más de 200 trabajadores) se observa, también, un importante crecimiento del 20% interanual, con una leve reducción del plantel promedio y con la lógica consecuencia del descenso en la escala de un conjunto de estas empresas.

## La situación del empleo sectorial por provincia

La leve contracción mensual del empleo sectorial observada en el mes de Junio a la que nos referimos en el comienzo de este Capítulo laboral, se explica a nivel territorial por una baja en 14 de las 25 jurisdicciones aquí consideradas, donde tienen gran peso la evolución de tres de ellas (Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Mendoza y Córdoba), que dan cuenta de poco más de la mitad de la reducción bruta de puestos de trabajo en el mes.

Otra es la situación exhibida por las provincias de Chubut, Formosa y Entre Ríos, las que aportan en conjunto casi la mitad de los nuevos puestos de trabajo generados durante Junio (entre las restantes 11 jurisdicciones que crecieron). Estos puestos, sin embargo, no fueron suficientes para compensar la caída del resto de los distritos en el mes.

Más allá de la caída puntual durante este mes, lo cierto es que en términos de la comparativa interanual, la casi totalidad de las Jurisdicciones (21) evidencia una fuerte recuperación de los niveles de empleo registrado en la construcción. Recuperación que en algunas Jurisdicciones se ha transformado ya en un crecimiento, que ha superado los niveles históricos anteriores. Ejemplos de esto son la Provincia de Chaco que muestra, de hecho, un crecimiento ininterrumpido y cuyo nivel actual se encuentra aproximadamente un 15% por encima del correspondiente a su mejor nivel previo (primer trimestre del 2011), San Juan que crece casi un 7% respecto de su máximo anterior acontecido en el cuarto trimestre de 2008, el Interior de la Provincia de Buenos Aires que supera en un 4% el mayor registro previo (primer trimestre de 2008), Entre Ríos que se coloca un 1,3% por sobre la marca del primer trimestre de 2008 y, en menor medida Formosa, que aunque aún no haya llegado a superar su pico anterior, se encuentra muy cerca y con una tendencia de incorporación de trabajadores que indica que esto ocurrirá en pocos meses más.

**Cuadro IV – Construcción. Evolución de los trabajadores registrados por Provincia. Enero 2011 – Junio 2011**

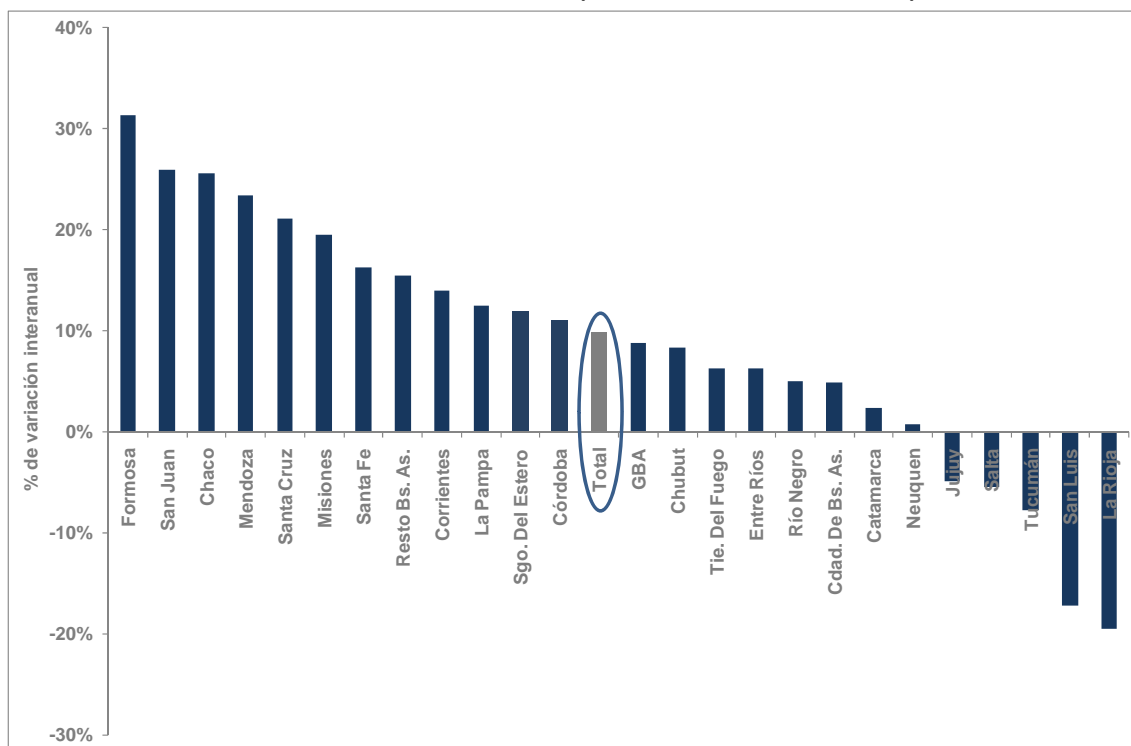
Provincia	Enero 2011	Febrero 2011	Marzo 2011	Abril 2011	Mayo 2011	Junio 2011	% Variación Respecto		
							May. 2011	Jun. 2010	Ene-Jun.'11/ Ene-Jun.'10
Cdad. de Bs. As.	74.568	75.345	76.605	77.038	77.539	76.955	-0,8%	4,4%	4,9%
Buenos Aires	115.512	115.928	118.457	119.963	121.435	121.310	-0,1%	10,6%	10,8%
GBA	79.586	80.051	81.725	82.575	83.330	83.105	-0,3%	8,0%	8,8%
Resto Bs. As.	35.926	35.877	36.732	37.388	38.105	38.204	0,3%	16,9%	15,5%
Catamarca	1.961	1.964	2.082	2.106	2.169	2.121	-2,2%	8,8%	2,3%
Chaco	8.397	8.889	9.551	10.022	10.489	10.480	-0,1%	33,2%	25,6%
Chubut	11.329	11.345	11.207	11.361	11.074	11.438	3,3%	13,3%	8,3%
Córdoba	30.637	31.181	31.749	32.516	32.633	32.102	-1,6%	8,7%	11,1%
Corrientes	4.606	4.853	5.073	5.243	5.361	5.539	3,3%	24,2%	14,0%
Entre Ríos	8.236	8.621	8.945	9.088	9.384	9.599	2,3%	15,7%	6,2%
Formosa	5.574	5.951	6.100	6.267	6.569	6.827	3,9%	40,9%	31,3%
Jujuy	2.792	2.534	2.542	2.611	2.482	2.483	0,1%	-4,7%	-4,9%
La Pampa	3.257	3.701	4.117	4.243	4.498	4.542	1,0%	43,3%	12,5%
La Rioja	1.903	1.876	1.850	1.867	1.975	1.870	-5,3%	-19,4%	-19,6%
Mendoza	11.873	12.530	12.762	12.832	13.253	12.664	-4,4%	17,2%	23,5%
Misiones	9.461	10.017	10.420	10.744	10.891	10.669	-2,0%	16,2%	19,5%
Neuquen	7.621	7.841	7.737	7.582	7.589	7.735	1,9%	3,8%	0,8%
Río Negro	8.586	8.788	8.770	8.874	8.697	8.369	-3,8%	1,3%	5,0%
Salta	6.765	7.026	7.011	6.985	6.926	7.050	1,8%	0,8%	-5,4%
San Juan	8.823	8.878	9.001	9.726	9.549	9.480	-0,7%	31,4%	25,9%
San Luis	4.191	4.104	4.188	4.228	4.315	4.444	3,0%	-6,8%	-17,2%
Santa Cruz	7.408	8.085	8.386	9.279	9.279	9.155	-1,3%	37,2%	21,1%
Santa Fe	34.219	35.408	35.983	35.767	36.724	36.841	0,3%	21,2%	16,3%
Sgo. del Estero	8.937	9.234	9.135	9.229	9.450	9.416	-0,4%	8,3%	11,9%
Tierra del Fuego	1.843	1.973	2.076	2.126	2.066	1.924	-6,9%	10,3%	6,3%
Tucumán	12.451	12.625	12.645	13.116	13.057	13.008	-0,4%	-5,9%	-7,7%
Sin Asignar	6.676	6.656	6.890	7.222	7.181	7.258	1%	27%	27%
<b>Total</b>	<b>397.626</b>	<b>405.353</b>	<b>413.282</b>	<b>420.035</b>	<b>424.585</b>	<b>423.279</b>	<b>-0,3%</b>	<b>11,3%</b>	<b>9,8%</b>

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

El Resto de la Provincia de Buenos Aires (luego de excluir a los Municipios del Gran Buenos Aires) es uno de los casos más interesantes, constituyendo un buen reflejo de lo que aparentemente resulta el **escenario característico de esta etapa, con una ralentización del crecimiento en las zonas metropolitanas y un mucho mayor dinamismo del interior del país**. Esta zona concentra una cantidad de empleo formal prácticamente equivalente a la de Córdoba y viene mostrando un muy buen ritmo de recuperación, que durante los últimos 4 meses se tradujo en una superación ininterrumpida de picos históricos en términos de la serie que aquí se considera.

Estas altas tasas de crecimiento del empleo en términos interanuales, que para el total nacional superan al 11% en la comparativa puntual y alcanzan el 9,8% para el promedio entre Enero y Junio de 2011 respecto de igual período de 2010, se explican fundamentalmente por una difusión del crecimiento a lo largo del país. De hecho, como puede verse en el Gráfico IV, el crecimiento de las dos mayores Jurisdicciones (la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires), que en conjunto explican casi un 40% del total de los trabajadores registrados en la Construcción, viene siendo inferior al promedio nacional, lo que es especialmente cierto en el caso de la Capital Federal. Esto da cuenta de que al tiempo que estas grandes jurisdicciones aportan a la generación de nuevos puestos de trabajo, hecho que resulta fundamental dado su peso en la estructura del empleo sectorial, **el dinamismo expresado por las altas tasas de crecimiento se explica a partir de lo que ocurre en las jurisdicciones del interior del país**.

Gráfico IV - Construcción. Evolución de los trabajadores registrados por Provincia. Promedio Enero – Junio 2011 (en % de variación interanual)



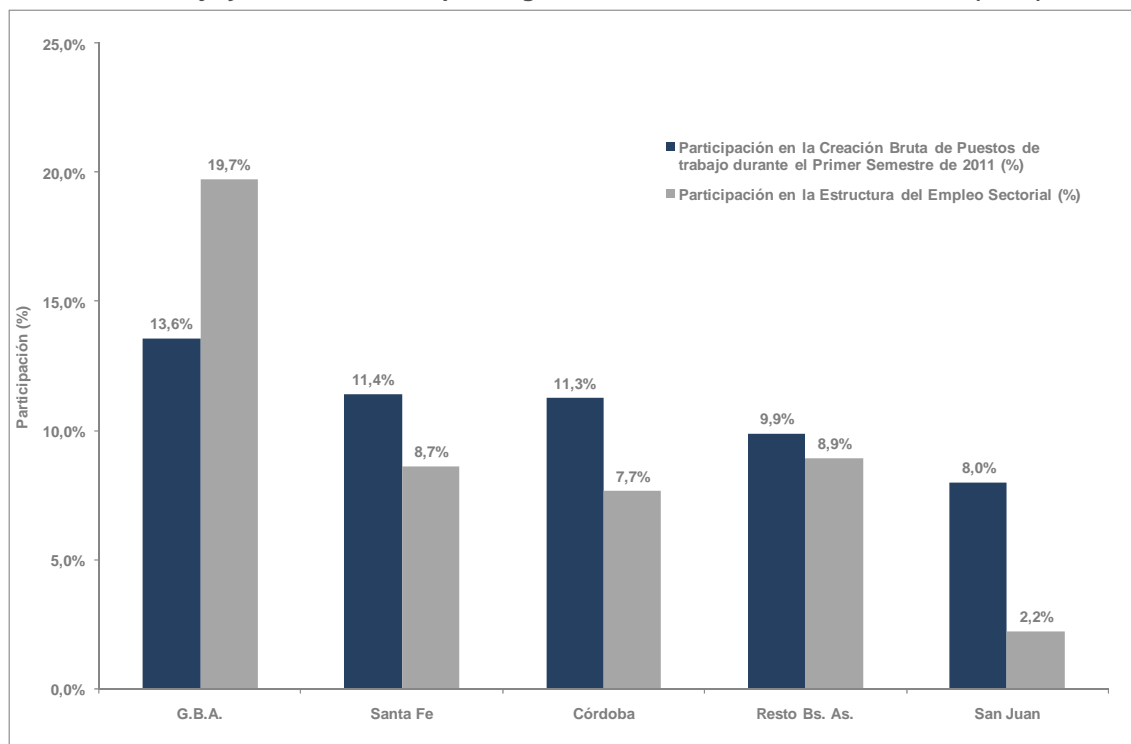
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Aquí, **las evoluciones más dinámicas en el primer semestre del año son sin dudas las de Formosa (31%), Chaco y San Juan (25% cada una), pero es la recuperación en Córdoba y Santa Fe y el crecimiento en el Interior de la Provincia de Buenos Aires lo que realmente más aporta en términos de volumen de nuevos puestos de trabajo generados entre Enero y Junio de 2011 respecto de igual periodo del año anterior**. Todo esto puede observarse en el Gráfico V. Las cinco Jurisdicciones que tienen mayor importancia en la generación de empleo sectorial (Gran Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, Interior de la Provincia de Buenos Aires y San Juan) dan cuenta del 54% del total de la creación bruta de nuevos puestos de trabajo. El mayor aporte en términos porcentuales lo realiza el Gran Buenos Aires, aunque esta resulta ser la única jurisdicción del conjunto cuya participación en la creación de puestos de trabajo es inferior a la que posee en la estructura del empleo sectorial. Es decir, mientras que esta Jurisdicción explica casi el 20% del total del Empleo Registrado en la Construcción, da cuenta de un 14% de los nuevos puestos de trabajo. En el extremo opuesto encontramos a **la Provincia de**



**San Juan, que con una participación del 2,2% en la distribución del total de los Puestos de Trabajo, explica un 8% de la creación bruta de empleo en el período analizado.**

**Gráfico V – Construcción. Participación de las principales jurisdicciones en la generación de nuevos puestos de trabajo y en el total del empleo registrado. Promedio Enero – Junio 2011 (en %)**

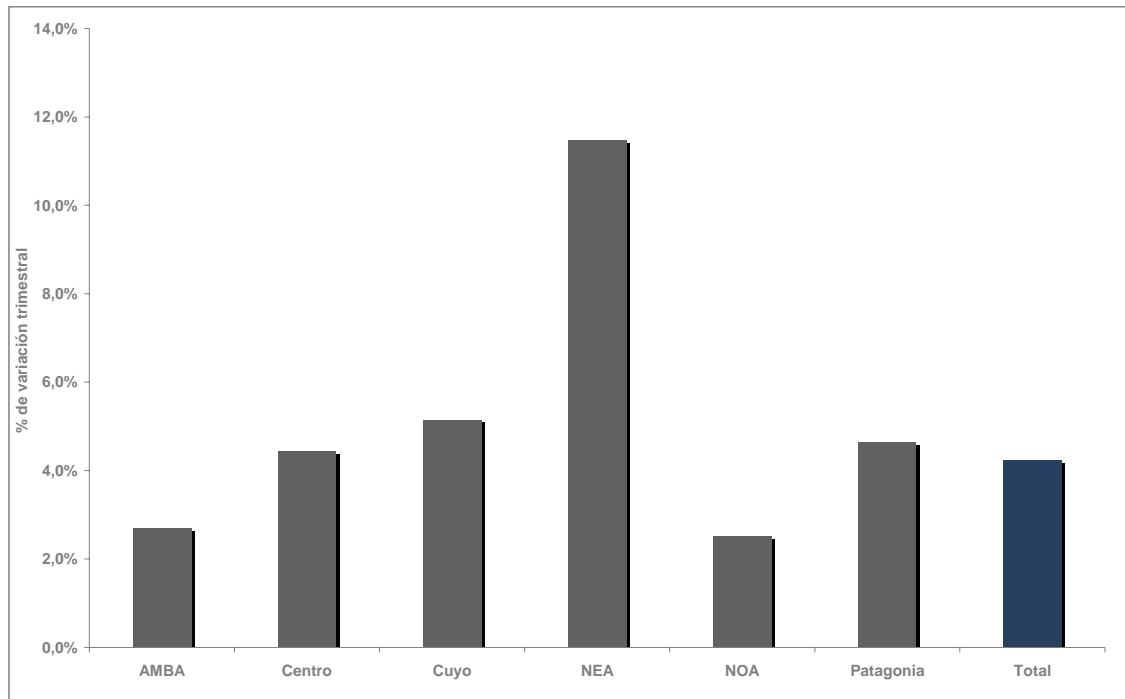


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Como hemos sostenido en Informes anteriores, **el actual proceso de aumento de la cantidad de Trabajadores Registrados resulta más homogéneo que el observado en etapas previas.** En este sentido, constituye un ejemplo ilustrativo lo ocurrido en Noviembre de 2007, mes en que se produjo el máximo histórico en la serie de cantidad de trabajadores registrados del sector. En esa oportunidad, el número de Jurisdicciones en que subió y bajó el empleo fue la misma.

Esto no implica, por otra parte, que no existan disparidades en las velocidades de recuperación y crecimiento respecto de los niveles previos. **Uno de los rasgos distintivos en este sentido, es el relativo rezago en la recuperación de la Región Metropolitana (absolutamente dominante en términos de la estructura del nivel de actividad y, en consecuencia, del empleo) respecto de otras zonas del país.** Como puede observarse en el Gráfico VI la región que evidencia el mayor crecimiento del empleo en el **Segundo Trimestre de 2011 es, sin lugar a dudas, el NEA** (que además registra similar performance en los despachos de cemento). De esta manera, **esta región explica casi el 20% de los 17.213 Puestos de Trabajo generados en este período, tasa que más que duplica su participación en el total del empleo sectorial.**

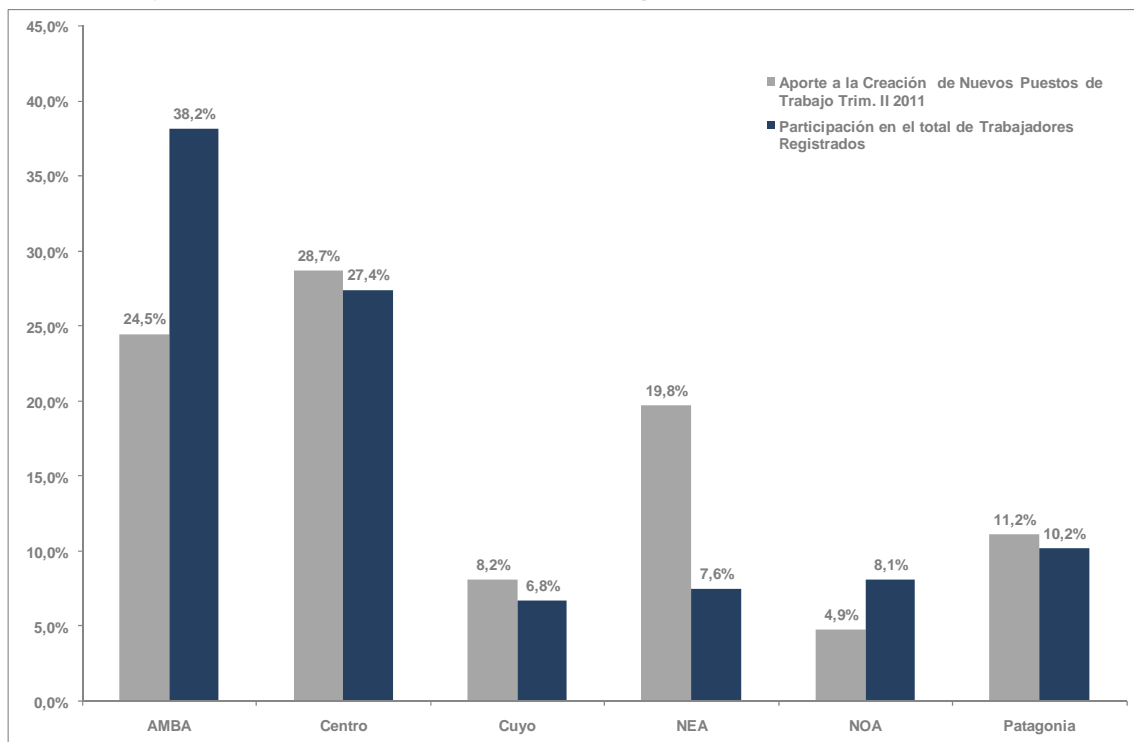
**Gráfico VI - Construcción. Evolución de la cantidad de trabajadores registrados por Región. Segundo Trimestre de 2011 (en % de variación trimestral)**



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

**La Región Metropolitana (Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Municipios del Gran Buenos Aires) es una de las que exhibe menor dinamismo (sólo el NOA muestra una tasa de crecimiento levemente inferior) con un incremento del 2,5% en la cantidad de Trabajadores Registrados en la Construcción, de manera que su aporte a la creación de empleo sectorial queda muy por debajo de su participación en el total del empleo.**

**Gráfico VII - Construcción. Participación Regional en la generación de nuevos Puestos de Trabajo y en la estructura del Empleo Sectorial. Segundo trimestre de 2011 (en %)**



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

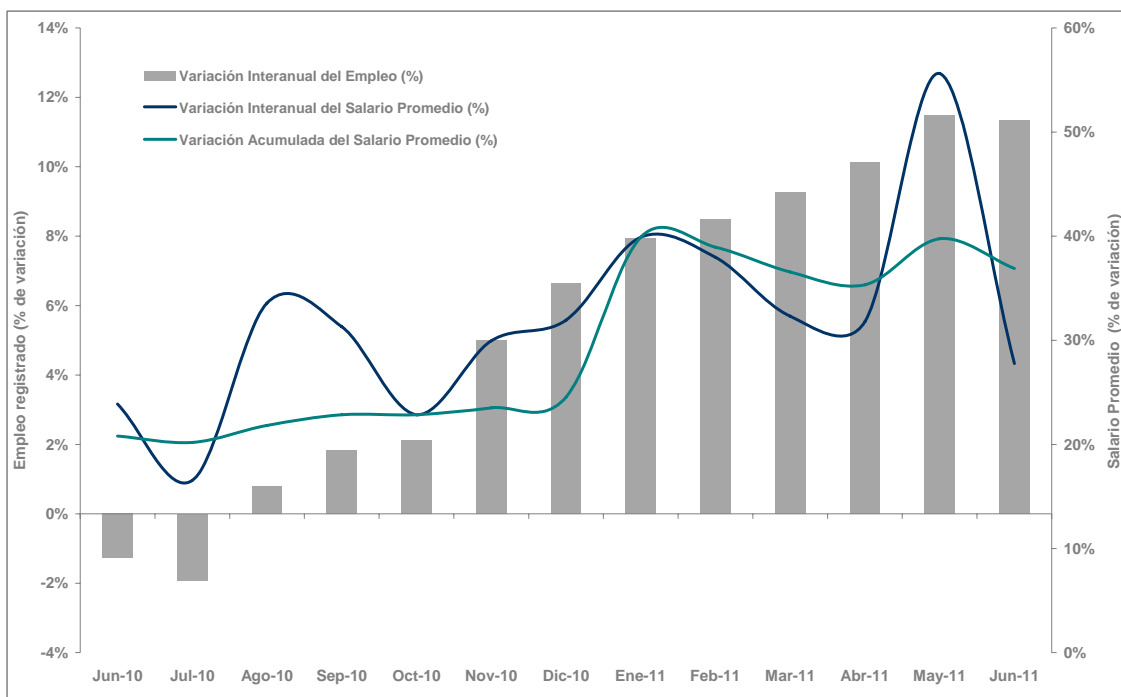
## El salario en la Construcción

Como se vio en el Cuadro I, **los salarios del mes de Junio muestran un crecimiento respecto de los de Mayo, junto con una desaceleración de la tasa de crecimiento interanual.** En términos de la comparación intermensual, lo más destacable resulta el hecho de que si bien se ve un incremento del 18,2% en el salario promedio de Junio producto del pago correspondiente al medio Aguinaldo, la variación no es mayor ya que en el mes de Mayo se abonó el primer pago correspondiente a la Suma No Remunerativa establecida por el Acuerdo Salarial Homologado por Resolución ST N° 330/11.

Si se analiza lo acontecido con la tasa de crecimiento interanual, se observa la influencia del hecho de que en Junio del año 2010, conjuntamente con el pago del proporcional del Sueldo Anual Complementario, también se abonó la segunda cuota de la Suma No Remunerativa acordada oportunamente. A pesar de esto, **el promedio salarial al primer semestre del 2011 registra una variación interanual cercana al 37%** como consecuencia conjunta de los acuerdos de convenio alcanzados y del indudable crecimiento del nivel de actividad sectorial.

Esto puede verse reflejado en el Gráfico VIII. **La evolución del salario promedio está intrínsecamente vinculada a la del nivel de actividad.** Así en momentos de poco crecimiento o de contracción de la misma, lo esperable es observar una caída en la intensidad de aumento de los salarios, mientras que en los contextos de expansión se produce una aceleración del ritmo de incremento salarial. En este sentido, los diversos Acuerdos alcanzados en el sector, sean por un aumento de las remuneraciones básicas de Convenio o por el establecimiento del pago de Sumas No Remunerativas, se perciben alterando los valores observados de corto plazo (mensual o interanual), pero no modifican significativamente la tendencia general de largo plazo.

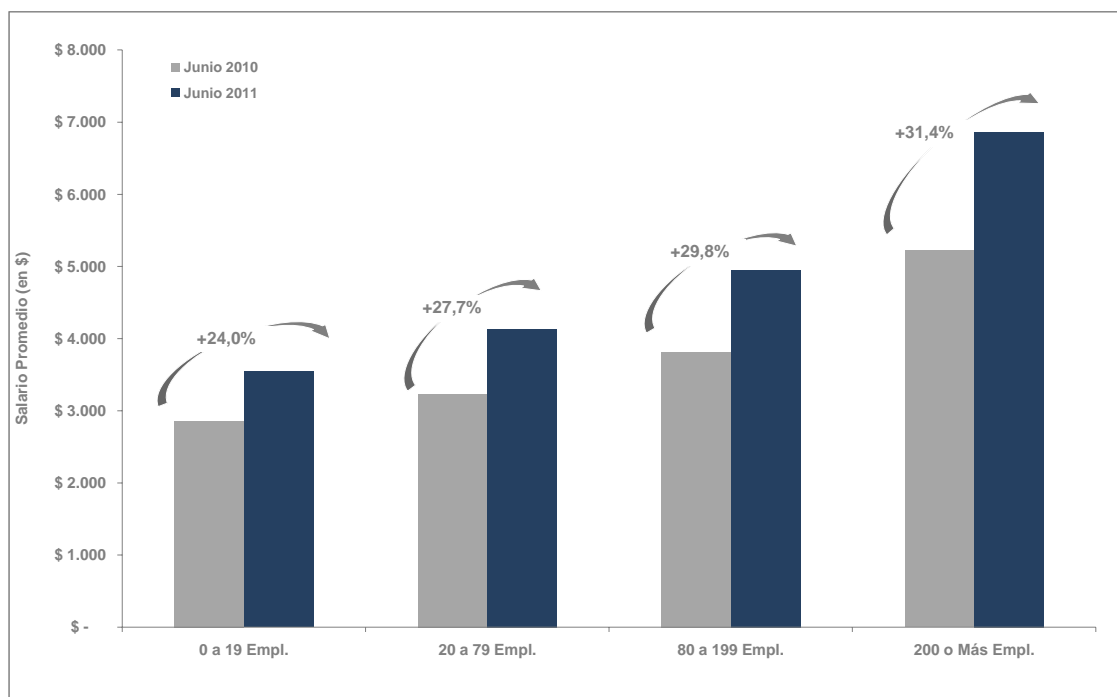
**Gráfico VIII - Construcción. Evolución del Salario Promedio y del Empleo Registrado. Junio 2010 – Junio 2011 (en % de variación interanual)**



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

Al igual de lo que acontece en términos de la generación de nuevos puestos de Trabajo, **las empresas de mayor tamaño son las que evidencian un mayor dinamismo en lo que a incrementos del salario promedio se refiere,** como puede verse en el Gráfico IX.

Gráfico IX - Construcción. Evolución del Salario promedio por Tamaño de empresa. Junio 2010 y Junio 2011 (en pesos y en % de variación interanual)



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

Cuadro V - Construcción. Evolución del Salario promedio por Tamaño de empresa. Enero 2011 – Junio 2011 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Enero 2011	Febrero 2011	Marzo 2011	Abril 2011	Mayo 2011	Junio 2011	%Var. Jun.'11- May.'11	%Var. Jun.'11- Jun.'10
0 a 9 Empl.	2.392,2	2.304,3	2.329,8	2.368,7	2.877,7	3.528,3	22,6%	25,1%
10 a 19 Empl.	2.432,3	2.352,9	2.428,9	2.415,4	3.070,6	3.570,9	16,3%	22,5%
20 a 49 Empl.	2.642,8	2.537,3	2.671,8	2.628,2	3.396,4	4.030,5	18,7%	27,5%
50 a 79 Empl.	2.880,1	2.708,8	2.917,6	2.840,8	3.629,1	4.315,7	18,9%	27,8%
80 a 99 Empl.	2.911,8	2.809,4	3.054,0	2.788,9	3.711,1	4.508,0	21,5%	24,5%
100 a 199 Empl.	3.260,4	3.124,0	3.416,9	3.317,6	4.240,6	5.094,3	20,1%	31,2%
200 a 299 Empl.	3.470,4	3.441,7	3.929,0	3.881,8	4.540,1	5.613,0	23,6%	26,5%
300 a 499 Empl.	3.991,1	3.874,1	4.219,8	3.954,6	5.020,5	6.404,2	27,6%	29,6%
500 o Más Empl.	4.545,9	4.684,7	4.993,9	4.859,1	6.868,5	7.823,2	13,9%	32,4%
<b>Total</b>	<b>3.097,2</b>	<b>2.912,9</b>	<b>3.278,2</b>	<b>3.124,7</b>	<b>3.994,1</b>	<b>4.721,3</b>	<b>18,2%</b>	<b>27,8%</b>

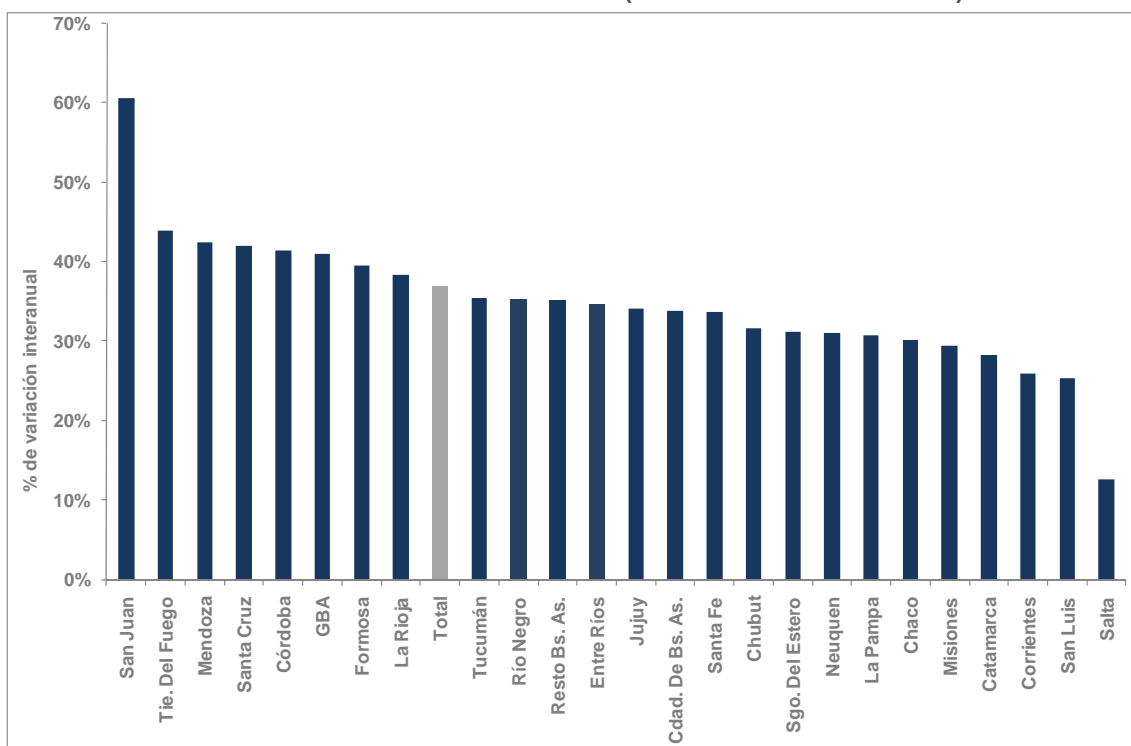
Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos. El salario de Junio incluye el medio aguinaldo

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

La combinación de las diversas intensidades en el crecimiento del nivel de actividad sectorial y de las particularidades de las Sumas No Remunerativas acordadas, que varían progresivamente en función de la categorización del trabajador y de su ubicación geográfica, tiene un impacto indudable en la evolución regional del salario de los trabajadores de la construcción.

Siguiendo con el análisis de la influencia del nivel de actividad sobre la evolución de los salarios, puede notarse en el Gráfico X que **las provincias que muestran una mayor aceleración salarial son, salvo excepciones, las que presentan una tasa de crecimiento del empleo sectorial superior a la media nacional.** En este sentido, **las provincias de San Juan, Mendoza y Formosa, que lideran el crecimiento de la cantidad de puestos de trabajo en lo que va del 2011, también lo hacen en términos de la dinámica de los salarios promedios, con tasas del 60,6%, 42,5% y 39,5% respectivamente.**

Gráfico X - Construcción. Salario promedio por Provincia.  
Promedio Enero – Junio 2011 (en % de variación interanual)



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

Lo mismo es válido para la situación inversa. **Aquellas provincias que aún exhiben una disminución del empleo sectorial en comparación con la situación vigente en 2010, son también las que dan cuenta de una menor tasa de aumento del salario promedio** (con excepciones como Corrientes y Misiones, donde el empleo crece significativamente pero los salarios lo hacen menos que la media).

Si bien en estos últimos casos se mantiene el análisis general vinculado a la relación entre el Salario promedio y el nivel de actividad, también resulta necesario tener en consideración que allí poseen una importante influencia los Acuerdos Salariales, y sobre todo, el establecimiento de remuneraciones de carácter fijo y extraordinario como sostenes de la dinámica salarial. En efecto, esto es así porque en los lugares donde no se recuperó totalmente el empleo no existen las presiones de demanda que traccionan un incremento en los salarios de igual forma. En esa circunstancia, pegan más que proporcionalmente los aumentos de convenio. Igualmente, con menores salarios promedio el pago de sumas fijas incide porcentualmente más sobre la variación de las remuneraciones del sector.

**Cuadro VI – Construcción. Cantidad de trabajadores registrados y salario promedio por Provincia. Junio 2011**

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				May. 2011	Jun. 2010	May. 2011	Jun. 2010	Ene-Jun.'11 /Ene-Jun.'10
Cdad. de Bs. As.	76.955	4.331,1	18,2%	4,4%	-0,8%	15,9%	22,8%	33,8%
Buenos Aires	121.310	4.957,1	28,7%	10,6%	-0,1%	18,9%	30,9%	39,3%
GBA	83.105	4.648,1	19,6%	8,0%	-0,3%	17,9%	31,6%	41,0%
Resto Bs. As.	38.204	5.630,2	9,0%	16,9%	0,3%	21,0%	28,7%	35,0%
Catamarca	2.121	4.853,8	0,5%	8,8%	-2,2%	27,4%	18,0%	28,2%
Chaco	10.480	3.773,6	2,5%	33,2%	-0,1%	10,6%	13,4%	30,1%
Chubut	11.438	7.108,4	2,7%	13,3%	3,3%	28,7%	25,8%	31,6%
Córdoba	32.102	4.075,9	7,6%	8,7%	-1,6%	14,6%	23,4%	41,4%
Corrientes	5.539	3.970,7	1,3%	24,2%	3,3%	19,1%	22,9%	25,9%
Entre Ríos	9.599	4.659,1	2,3%	15,7%	2,3%	20,0%	26,2%	34,6%
Formosa	6.827	4.284,7	1,6%	40,9%	3,9%	16,7%	33,4%	39,5%
Jujuy	2.483	4.177,3	0,6%	-4,7%	0,1%	26,5%	31,4%	34,1%
La Pampa	4.542	4.430,9	1,1%	43,3%	1,0%	12,9%	13,7%	30,8%
La Rioja	1.870	4.197,0	0,4%	-19,4%	-5,3%	22,8%	31,1%	38,3%
Mendoza	12.664	4.436,8	3,0%	17,2%	-4,4%	21,4%	32,6%	42,5%
Misiones	10.669	4.393,6	2,5%	16,2%	-2,0%	23,1%	19,4%	29,4%
Neuquen	7.735	5.279,1	1,8%	3,8%	1,9%	21,0%	22,8%	31,1%
Río Negro	8.369	5.038,5	2,0%	1,3%	-3,8%	12,6%	25,6%	35,2%
Salta	7.050	4.106,5	1,7%	0,8%	1,8%	21,5%	12,0%	12,6%
San Juan	9.480	5.683,2	2,2%	31,4%	-0,7%	18,3%	47,9%	60,6%
San Luis	4.444	4.429,9	1,0%	-6,8%	3,0%	20,8%	18,1%	25,4%
Santa Cruz	9.155	9.838,4	2,2%	37,2%	-1,3%	22,1%	32,0%	42,0%
Santa Fe	36.841	4.086,7	8,7%	21,2%	0,3%	16,6%	26,8%	33,6%
Sgo. del Estero	9.416	4.837,0	2,2%	8,3%	-0,4%	18,2%	24,1%	31,2%
Tie. del Fuego	1.924	7.767,4	0,5%	10,3%	-6,9%	14,0%	47,5%	43,8%
Tucumán	13.008	3.146,0	3,1%	-5,9%	-0,4%	21,7%	30,6%	35,3%
Sin Asignar	7.258	4.908,6	1,7%	27,4%	1,1%	17,3%	47,8%	50,7%
<b>Total</b>	<b>423.279</b>	<b>4.721,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>11,3%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>18,2%</b>	<b>27,8%</b>	<b>36,9%</b>

**Nota:** el salario de Junio incluye el medio aguinaldo

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

## Salario real

En línea con lo acontecido con los salarios nominales, en este período ha podido verificarse también un incremento del nivel de los salarios reales. Así, si utilizamos la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) elaborado por el INDEC para estimar la evolución real de los salarios, **podemos observar en Junio un incremento del 16,5% con respecto a igual mes de 2010.**

Desde ya que los factores detallados anteriormente en relación con su influencia en la dinámica seguida por los salarios nominales, también son válidos aquí. **Tanto la recuperación del nivel de actividad como los diversos Acuerdos Salariales alcanzados están manteniendo la evolución de los salarios por encima de la de los precios al consumidor dando lugar, entonces, a aumentos en los salarios reales.**

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

**Cuadro VII - Construcción. Salario Real por provincia. Enero 2011 – Junio 2011**  
(En Pesos a precios de 2003\*)

Provincia	Enero 2011	Febrero 2011	Marzo 2011	Abril 2011	Mayo 2011	Junio 2011	Variación Respecto		
							May. 2011	Jun. 2010	Ene-Jun.'11/ Ene-Jun.'10
Cdad. de Bs. As.	1.584	1.494	1.627	1.510	1.955	2.250	15,1%	11,9%	21,8%
Buenos Aires	1.720	1.616	1.771	1.710	2.181	2.575	18,1%	19,4%	26,8%
GBA	1.618	1.531	1.686	1.617	2.063	2.414	17,0%	20,0%	28,3%
Resto Bs. As.	1.945	1.803	1.957	1.909	2.435	2.925	20,1%	17,3%	22,9%
Catamarca	1.574	1.522	1.695	1.636	1.993	2.521	26,5%	7,6%	16,7%
Chaco	1.411	1.385	1.518	1.347	1.785	1.960	9,8%	3,4%	18,5%
Chubut	2.506	2.271	2.479	2.373	2.890	3.692	27,8%	14,7%	19,8%
Córdoba	1.562	1.495	1.598	1.560	1.860	2.117	13,8%	12,5%	28,7%
Corrientes	1.403	1.313	1.462	1.349	1.745	2.063	18,2%	12,1%	14,6%
Entre Ríos	1.665	1.580	1.759	1.589	2.031	2.420	19,2%	15,1%	22,5%
Formosa	1.469	1.437	1.603	1.459	1.920	2.226	15,9%	21,6%	26,9%
Jujuy	1.517	1.378	1.457	1.408	1.728	2.170	25,6%	19,8%	22,1%
La Pampa	1.724	1.621	1.761	1.576	2.052	2.302	12,1%	3,6%	19,1%
La Rioja	1.439	1.412	1.504	1.443	1.788	2.180	21,9%	19,6%	25,9%
Mendoza	1.566	1.504	1.583	1.537	1.912	2.305	20,5%	20,9%	29,7%
Misiones	1.479	1.418	1.637	1.503	1.867	2.282	22,3%	8,9%	17,8%
Neuquen	2.014	1.906	2.034	1.811	2.283	2.742	20,1%	11,9%	19,3%
Río Negro	1.826	1.795	1.967	1.837	2.340	2.617	11,8%	14,5%	23,1%
Salta	1.463	1.359	1.482	1.371	1.768	2.133	20,7%	2,1%	2,5%
San Juan	1.896	1.925	2.146	2.104	2.513	2.952	17,5%	34,9%	46,2%
San Luis	1.547	1.496	1.650	1.522	1.919	2.301	19,9%	7,7%	14,1%
Santa Cruz	3.387	3.433	3.699	3.407	4.215	5.110	21,3%	20,4%	29,3%
Santa Fe	1.451	1.369	1.510	1.403	1.834	2.123	15,7%	15,6%	21,6%
Sgo. del Estero	1.617	1.550	1.723	1.638	2.141	2.513	17,4%	13,2%	19,4%
Tie. del Fuego	2.608	2.686	2.893	2.715	3.564	4.035	13,2%	34,5%	30,8%
Tucumán	1.066	1.020	1.130	1.088	1.352	1.634	20,9%	19,0%	23,2%
Sin Asignar	1.671	1.631	1.885	1.765	2.188	2.550	16,5%	34,8%	37,1%
<b>Total</b>	<b>1.672</b>	<b>1.590</b>	<b>1.742</b>	<b>1.647</b>	<b>2.090</b>	<b>2.452</b>	<b>17,4%</b>	<b>16,5%</b>	<b>24,6%</b>

\*Para deflactar se utilizó el Nivel General del Índice de Precios al Consumidor (IPC - INDEC).

**Nota:** El salario real de Junio incluye el medio aguinaldo.

**Fuente:** Elaboración IERIC en base a SIJP, Seguro de Vida Obligatorio e INDEC.

## ► Situación del Mercado Inmobiliario

### La Construcción en el país

**El Bloque Edificios para Viviendas del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) volvió a mostrar una elevada tasa de crecimiento en términos interanuales.** En la comparación con el nivel de Mayo presentó una caída, en coincidencia con lo sucedido con los despachos de Cemento Portland.

Los 181,5 puntos que alcanzó este indicador que, recordemos, intenta estimar la evolución de la actividad sectorial a partir del seguimiento de los despachos de un conjunto representativo de materiales de construcción, implican un **crecimiento del 7,1% respecto del mismo mes del año 2010 y una caída del 9,5% respecto de Mayo**, contracción esta última que tiene un componente estacional. Asimismo **el nivel del mes bajo análisis constituye el mayor para un mes de Junio desde el inicio de la serie (en el año 1993)** como puede observarse en el Gráfico I.

**Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Junio 2010 – 2011**

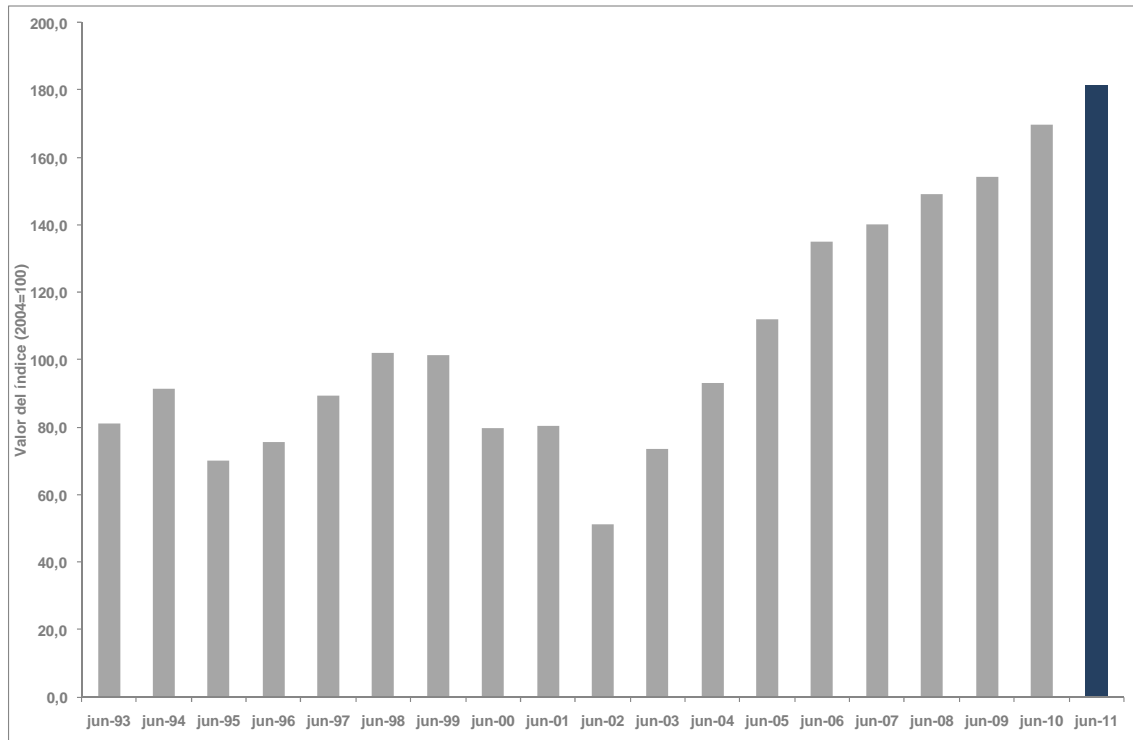
Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
<b>2010</b>					
Junio	169,5	-4,6%	9,9%	676.012	-2,5%
Julio	166,8	-1,6%	5,0%	693.301	-0,3%
Agosto	175,5	5,2%	4,2%	889.489	28,9%
Septiembre	185,9	5,9%	5,8%	779.731	3,1%
Octubre	189,9	2,2%	7,7%	581.365	-33,7%
Noviembre	201,1	5,9%	18,1%	885.421	45,1%
Diciembre	185,5	-7,8%	18,5%	779.701	1,1%
<b>2011</b>					
Enero	178,6	-3,7%	9,6%	507.395	-2,4%
Febrero	179,4	0,4%	12,2%	547.401	30,4%
Marzo	188,1	4,8%	4,8%	578.814	8,1%
Abril	192,1	2,1%	10,3%	633.625	2,7%
Mayo	200,5	4,4%	12,8%	648.652	16,3%
Junio	181,5	-9,5%	7,1%	601.268	-11,1%
<b>Promedio Ene-Dic '05</b>	<b>119,5</b>	<b>-</b>	<b>19,5%</b>	<b>653.984</b>	<b>36,3%</b>
<b>Promedio Ene-Dic '06</b>	<b>139,4</b>	<b>-</b>	<b>16,7%</b>	<b>795.523</b>	<b>21,6%</b>
<b>Promedio Ene-Dic '07</b>	<b>149,3</b>	<b>-</b>	<b>7,1%</b>	<b>802.080</b>	<b>0,8%</b>
<b>Promedio Ene-Dic '08</b>	<b>158,2</b>	<b>-</b>	<b>6,0%</b>	<b>802.923</b>	<b>0,1%</b>
<b>Promedio Ene-Dic '09</b>	<b>162,2</b>	<b>-</b>	<b>2,5%</b>	<b>681.911</b>	<b>-15,1%</b>
<b>Promedio Ene-Dic '10</b>	<b>177,4</b>	<b>-</b>	<b>9,3%</b>	<b>661.205</b>	<b>-3,0%</b>
<b>Promedio Ene-Jun '10</b>	<b>173,8</b>	<b>-</b>	<b>11,2%</b>	<b>554.243</b>	<b>-12,1%</b>
<b>Promedio Ene-Jun '11</b>	<b>188,3</b>	<b>-</b>	<b>8,4%</b>	<b>586.193</b>	<b>5,8%</b>

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Los Permisos de Construcción para el agregado de 42 Municipios suman en Junio 601.268 m<sup>2</sup>, lo que implica una reducción del 7,3% respecto de Mayo y del 11,1% en comparación con igual mes del año 2010. Si se considera, en cambio, la evolución en los primeros seis meses del año notaremos que efectivamente **se verifica un aumento respecto de los volúmenes de 2010 del 5,8%** aunque no se logran superar los registros de los años previos, ni siquiera los correspondientes a la primera mitad de 2009 que ya implicaban cierto nivel de reducción en comparación con los años de mayor actividad de esa década, como puede verse en el Gráfico II.

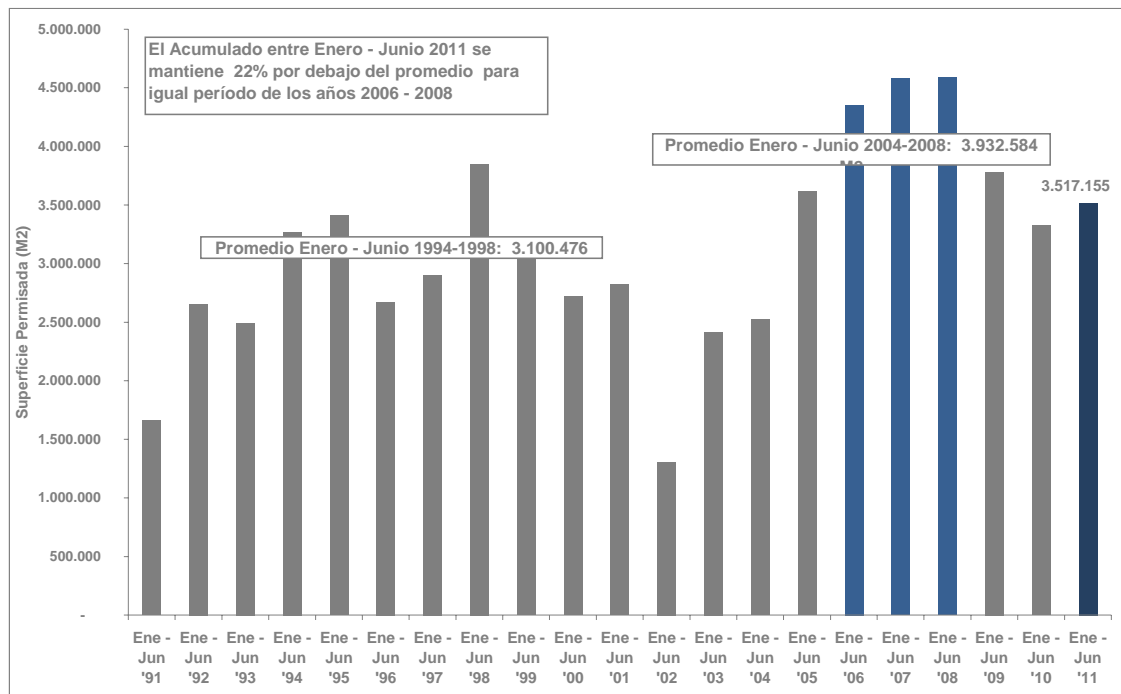


**Gráfico I – Construcción. Bloque Edificios para Vivienda del ISAC.  
Junio 1993 / 2011 (Índice Base 2004=100)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

**Gráfico II - Superficie permitida en 42 municipios relevados por el INDEC.  
Acumulado Enero – Junio 1991 / 2011 (en M2)**

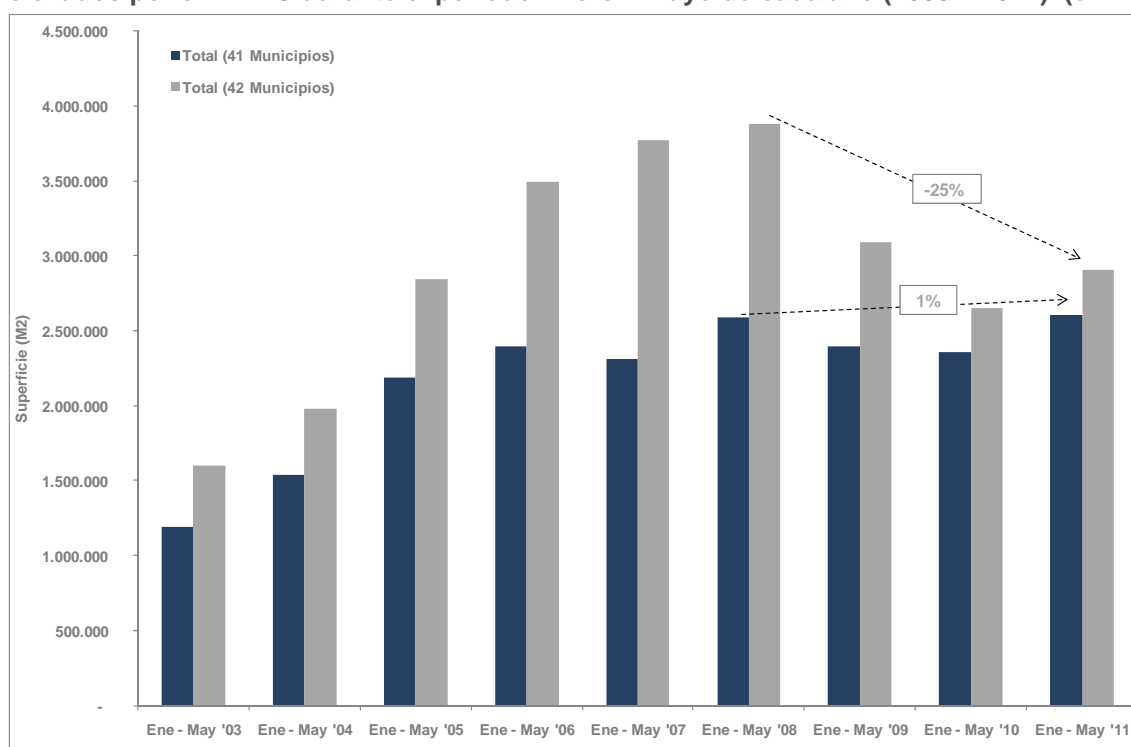


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Según entendemos, la pobre evolución evidenciada por este indicador de la actividad vinculada a los proyectos de construcción<sup>6</sup> no implica necesariamente que el escenario actual no presente signos de recuperación respecto de los niveles pre crisis. De hecho, **el factor que mayor incidencia tiene en la baja performance de la superficie permitada, es la evolución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires** y su participación dentro del relevamiento de 42 municipios. La Ciudad, como se viene analizando desde este Informe, evidenció durante los años 2009 y fundamentalmente 2010 una caída muy pronunciada en la magnitud de su superficie permitada. Este factor por sí solo ha tenido un enorme impacto sobre el volumen total de superficie dada la gran importancia que, por su magnitud, posee la Ciudad sobre el total agregado. En este sentido, es interesante recordar que durante los años 2006 y 2007 el 32% del total de m<sup>2</sup> permitados en los 42 Municipios relevados por el INDEC correspondían a esa Jurisdicción.

Adicionalmente, durante el año 2010 la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires realizó un cambio metodológico en la serie de Permisos, reemplazando la medición tradicional (Permisos Solicitados) por una nueva (Permisos Otorgados) existiendo, además, un lapso temporal en el que se discontinuó la publicación periódica de la información oficial al respecto. A consecuencia de esto, la serie del INDEC debió completarse con estimaciones que reflejaban una importante contracción. En la actualidad, **los datos publicados por el INDEC en la serie de 42 Municipios dan cuenta para el primer cuatrimestre del año de una superficie permitada total en la Ciudad de 302.107m<sup>2</sup>**. Estos bajos registros para la performance de la Ciudad adoptados por el INDEC naturalmente afectan el indicador total explicando su actual desempeño. En este sentido, **si se excluye esta jurisdicción de los cálculos, la estimación para los 41 municipios restantes da cuenta que entre Enero y Mayo de 2011 la cantidad de m<sup>2</sup> resulta prácticamente igual a la correspondiente al año 2008, superficie que constituye el pico máximo de la serie para los primeros 5 meses del año, al tiempo que la serie completa de 42 Municipios muestra una caída del 25%, como puede observarse en el Gráfico III.**

**Gráfico III– Construcción. Evolución de la Superficie Permitada en la nómina de 42 Municipios relevados por el INDEC durante el período Enero – Mayo de cada año (2003 – 2011). (en M<sup>2</sup>)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

<sup>6</sup> Si bien los Permisos de construcción acá presentados no resultan un reflejo exclusivo de la evolución de la actividad Residencial ya que comprenden otras tipologías de obra, lo cierto es que, la edificación de viviendas históricamente resultó una porción mayoritaria de estos. Adicionalmente, entendemos que esta tipología de obra se ha constituido en el gran motor de la actividad sectorial en los años pasados, alcanzando en 2008 un 68% del total de superficie permitada. Por esta razón, y en ausencia de mejores alternativas de información, los utilizamos aquí como estimadores de la evolución de los proyectos correspondientes a este segmento.

En este punto, donde es notorio que **el sector ha retornado al sendero del crecimiento luego de atravesar la crisis** (lo cual es particularmente cierto en la región centro del país), corresponde preguntarse acerca de las bases de sustentación del actual proceso.

En tal sentido, el modelo de negocios que impulsa nuevamente la dinámica de la construcción en la actualidad comparte muchas de sus características con el desarrollado en los años de mayor auge de esta industria. **El principal motor de la actividad continúa siendo la inversión en construcciones inmobiliarias por parte de actores que canalizan así excedentes provenientes de otras actividades productivas (entre las cuales se destacan las agrícolas).** En el período abierto tras la salida de la convertibilidad, las altas tasas de beneficio ofrecidas por el sector asociadas a un modelo de negocio centrado en la compra-venta de unidades y la obtención de ganancias de capital derivadas de las diferencias entre los costos de construcción y los precios de venta final, resultaron un gran atractivo para los diversos inversores (nacionales y extranjeros). Esto se consolidó aún más con el crecimiento de la actividad agrícola y la generación de grandes masas de excedentes, que se volcaron hacia el sector atraídas por estos motivos en un contexto de ausencia de alternativas que ofrecieran similares tasas de rentabilidad y condiciones de seguridad. Adicionalmente, **la dificultad para el acceso al Crédito Hipotecario, el mecanismo más idóneo para el apalancamiento de los ahorros de los Sectores Medios, configuró un escenario en el que este segmento de la sociedad no pudo constituirse en un actor relevante del mercado de compra – venta de inmuebles**, derivando toda su influencia al de los alquileres.

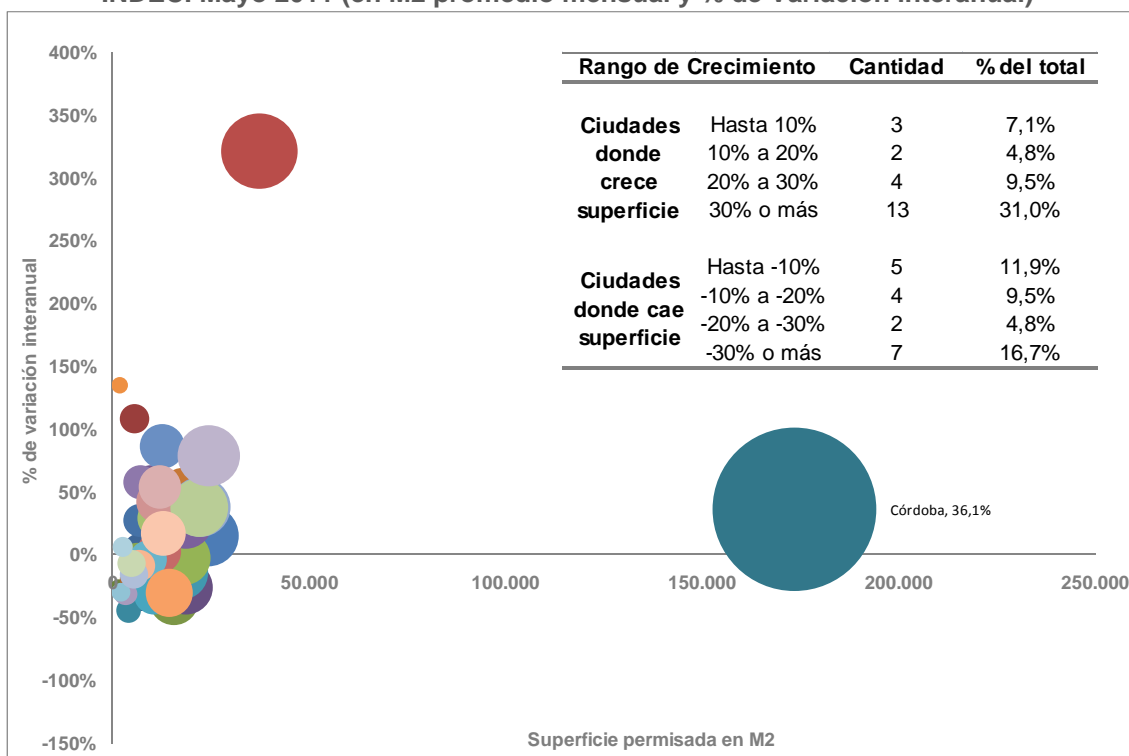
La Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue uno de los grandes beneficiarios de los flujos de recursos y de los emprendimientos inmobiliarios, que también modificaron completamente la arquitectura de la Ciudad de Rosario. **El fuerte auge en Buenos Aires se consolidó en forma tal que se llegó a permisar una superficie de 3.103.450 m<sup>2</sup> en el año 2006.** Sin embargo, como hemos analizado oportunamente, el patrón de crecimiento que caracterizó el auge, vinculado al modelo de compra-venta de inmuebles y el desarrollo de unidades Premium, **comenzó un ciclo de agotamiento marcado por la caída en los niveles de rentabilidad asociada a los proyectos.** El ciclo de deterioro iniciado con el conflicto en torno a la aplicación de las retenciones a las exportaciones agrícolas, seguida con la sequía que afectó fuertemente las cosechas del año 2009 y el contexto económico mundial de crisis, aportaron factores de incertidumbre en las decisiones locales y terminaron configurando un escenario de sentida contracción en los volúmenes de proyectos de la Ciudad. Como consecuencia de esto, los flujos de fondos que se orientaban hacia el sector disminuyeron.

El 2010 marcó la recuperación en la actividad económica en general y la agrícola en particular, y con ella la del sector de la construcción y de los desarrollos inmobiliarios encontrando, sin embargo, algunas diferencias en la actualidad respecto del pasado. La primera se vincula con la distribución territorial de la recuperación, y la segunda con las tipologías de obras predominantes.

**La reactivación de los proyectos constructivos en la serie de 42 municipios hacia mitad del año 2010 estuvo fuertemente potenciada por el comportamiento del interior del país, que presentaba una evolución más favorable que la de la Región Metropolitana** (Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Municipios del Gran Buenos Aires). En este sentido, **se destaca la situación de la Ciudad de Córdoba.** Esta creció a altas tasas durante prácticamente todo 2010 lo que, dada su magnitud relativa y la performance ya comentada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la llevó a constituirse en el distrito con mayor peso dentro de los 42 Municipios. Así, luego de dar cuenta de aproximadamente el 10% del total de m<sup>2</sup> permisados en el período 2005-2007, **completó el 2010 con 1.731.985 m<sup>2</sup> (récord histórico para esa jurisdicción) que representaron el 21% del total de la superficie relevada.** Se constituyó así en la gran traccionadora de la superficie total de los 42 municipios, como puede verse en el Gráfico IV.

Otro caso muy interesante en términos de la dinámica del interior del País es el de **la Ciudad de Paraná, que en lo que va del año lleva permisados 190.987 m<sup>2</sup>, lo que la convierte en el tercer distrito más importante de la nómina justo detrás de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Capital cordobesa.** La participación de esta jurisdicción en la estimación de la nómina de 42 Municipios ha trepado así desde el 1,58% promedio entre el 2003 y el 2009 hasta el 6,5% en los primeros cinco meses de 2011.

**Gráfico IV - Superficie Permisada para Construcción por Ciudad. 41 municipios relevados por el INDEC. Mayo 2011 (en M2 promedio mensual y % de Variación interanual)\***



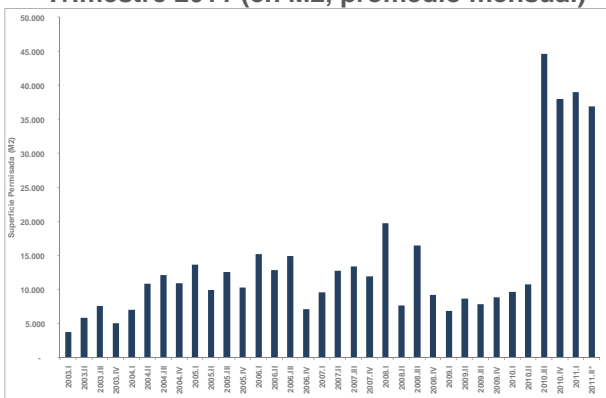
\* Del presente cuadro se ha excluido a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dado que a pesar de la revisión en los cambios metodológicos en la serie de permisos de edificación, la reconstrucción sobre la información correspondiente al año 2010, sólo ha podido realizarse a nivel agregado anual. Las tasas de crecimiento calculadas en este cuadro, toman una serie larga mensual de 24 meses por lo que en el caso de la Ciudad no se cuenta con la información necesaria. Por otra parte, la evolución de este distrito se analizará en el apartado correspondiente.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Sumadas a estas existen otras jurisdicciones de menor peso relativo que muestran un alto dinamismo. Entre ellas se destacan **Rawson (Provincia de San Juan) que presenta un promedio de variación del 134,6%, Reconquista (Provincia de Santa Fe) que crece a un tasa promedio del 86,1%, Villa Carlos Paz (Provincia de Córdoba) con el 78,5% y Venado Tuerto (Provincia de Santa Fe) con un 54,5%.**

El crecimiento en Villa Carlos Paz resulta más reciente que el del resto de los ejemplos antes mencionados, siendo además de una magnitud mucho mayor en cuanto al volumen promedio de proyectos. Su reciente dinamismo parece entonces reforzar el análisis realizado acerca de la evolución de la Región Centro del país como un polo de atracción de nuevos proyectos.

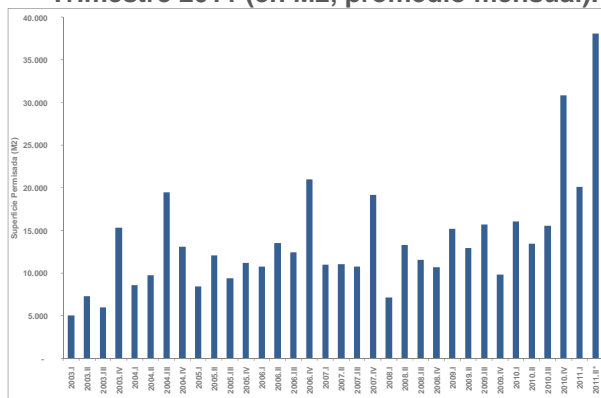
**Gráfico V - Superficie Permisada en la Ciudad de Paraná. Primer Trimestre 2003 – Segundo Trimestre 2011 (en M2, promedio mensual)**



\* Corresponde al promedio entre Abril y Mayo de 2011.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

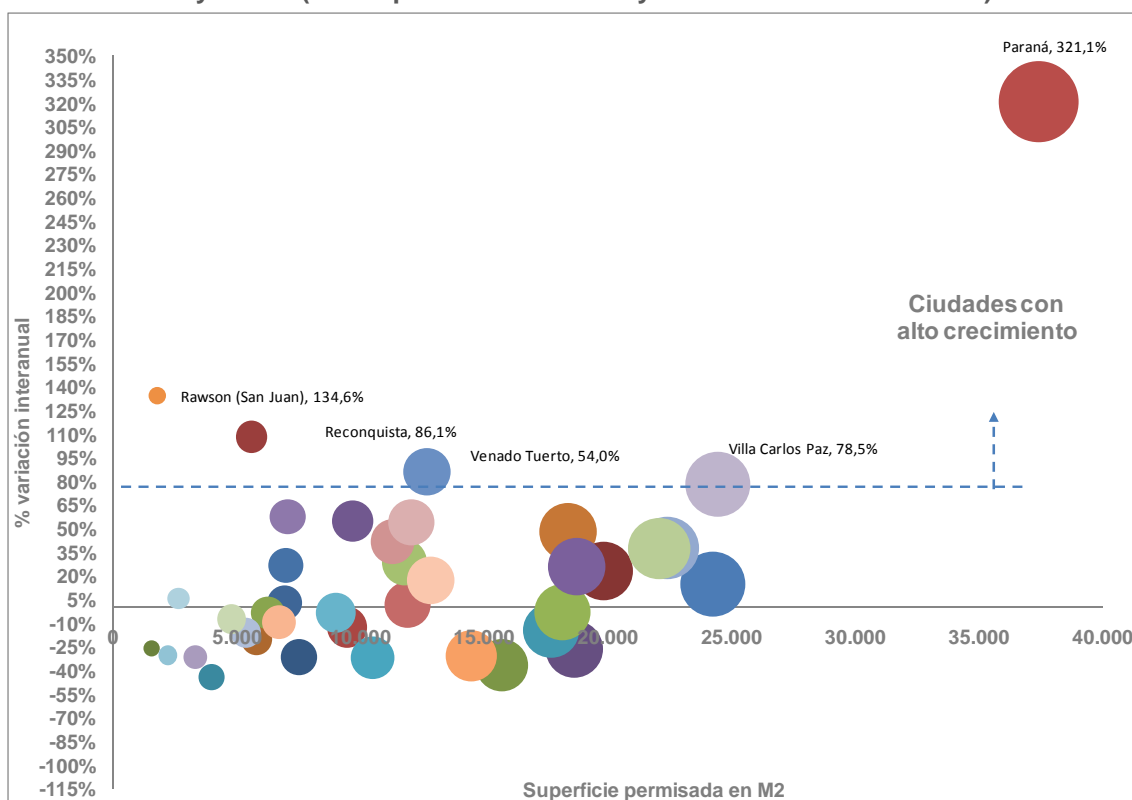
**Gráfico VI - Superficie Permisada en la Ciudad de Villa Carlos Paz. Primer Trimestre 2003 - Segundo Trimestre 2011 (en M2, promedio mensual)**



\* Corresponde al promedio entre Abril y Mayo de 2011.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico VII - Construcción. Superficie Permisada en los 41 municipios relevados por el INDEC. Mayo 2011 (en M2 promedio mensual y % de Variación interanual)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

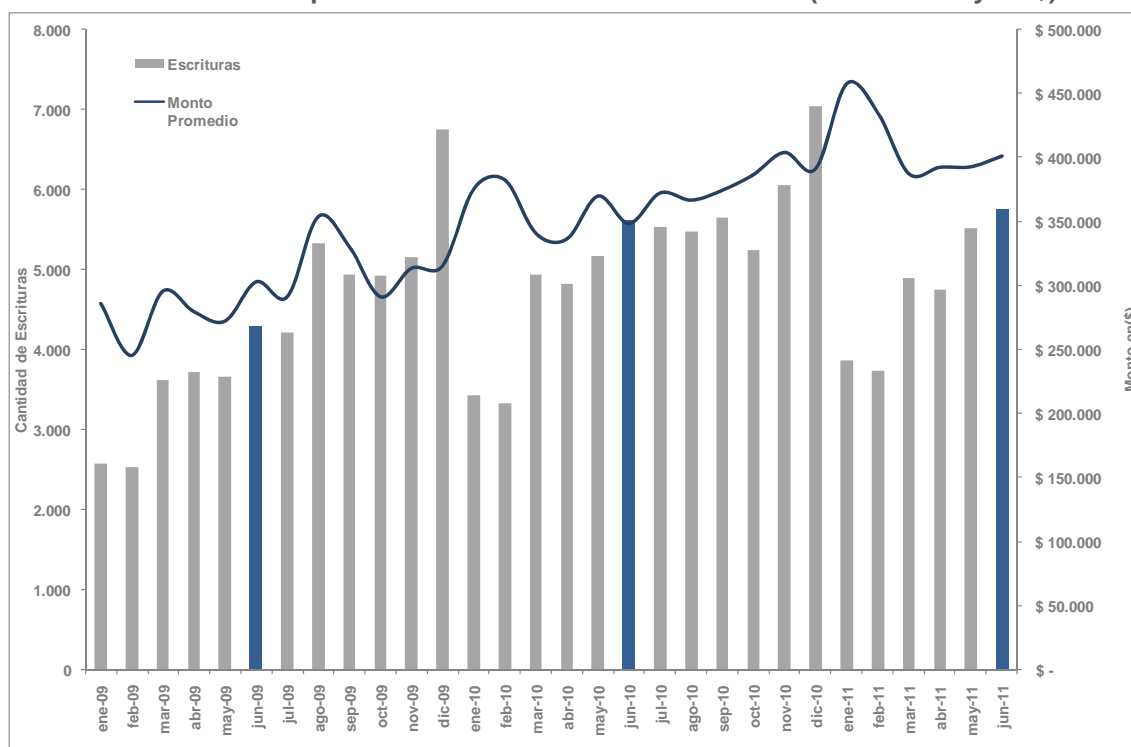
Estos datos analizados, nos permiten afirmar que en esta nueva etapa abierta tras la recuperación, **las jurisdicciones del interior están teniendo una mejor performance y una mayor impronta en el crecimiento del nivel de actividad.** Aquí actúan varios factores simultáneamente como el alza en el valor de los terrenos urbanos y la visualización de la posibilidad de desarrollos inmobiliarios en ciudades intermedias, más próximas a los centros de producción.

### La actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La actividad inmobiliaria en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estimada a partir de la cantidad de operaciones de compraventa de inmuebles, continuó en Junio su tendencia hacia la recuperación. **La cantidad de Escrituras celebradas alcanzó durante este mes el mayor volumen del año. Los 5.746 actos notariales resultaron un 4,1% superiores a los realizados durante Mayo de 2011 y un 2,4% superiores a los de igual mes de 2010.**

El Monto Promedio de dichas Escrituras, por otra parte, evidencia una tendencia ascendente aunque con menor dinamismo que el observado en años previos. **El valor promedio de las Escrituras durante Junio fue de \$400.750, un 15% más que en igual mes de 2010, pero con una mayor incidencia de transacciones de mayor valor (más de \$900.000)**

Gráfico VIII – Evolución de las Escrituras realizadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Monto Promedio por Escritura. Enero 2009 – Junio 2011 (en cantidad y en \$)



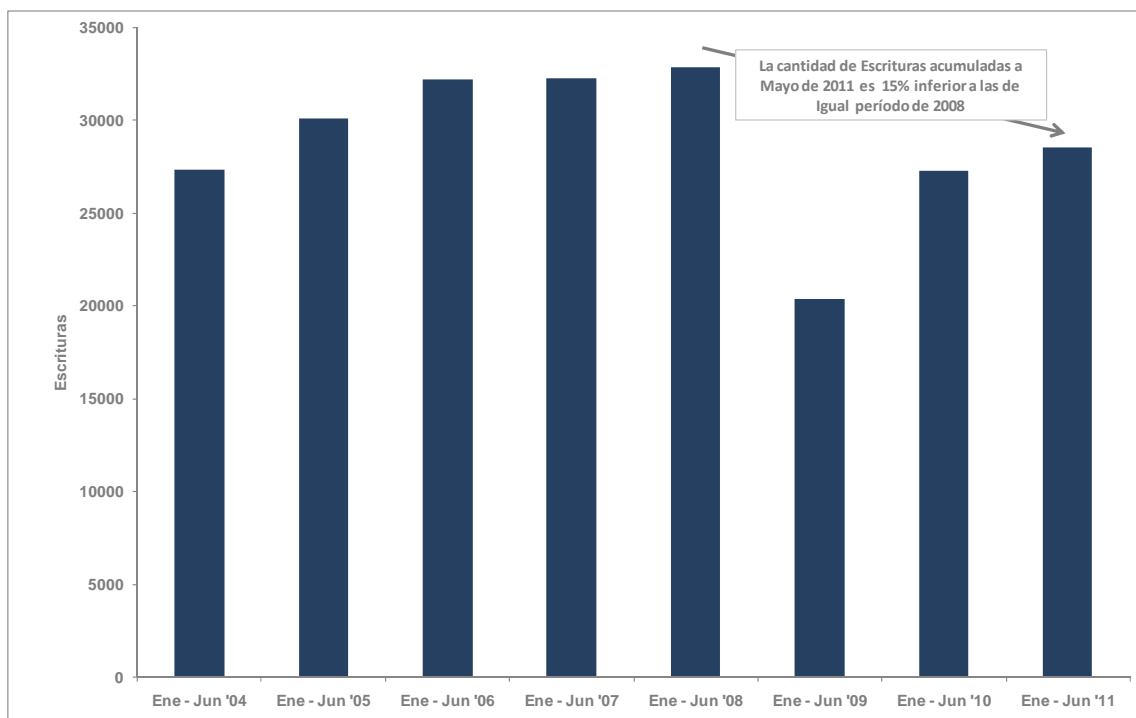
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Respecto del volumen de actividad, lo cierto es que al tiempo que los niveles actuales suponen un fuerte despegue frente a los observados durante el año 2009, no resultan aún significativamente diferentes a los del año 2010, resultando además menores a los de años anteriores. Esto puede verse en el Gráfico IX donde se ilustra la evolución del total de Escrituras acumuladas a Junio de cada año. Así, **aunque por encima de los niveles de 2009 y levemente de los de 2010, la cantidad de Escrituras celebradas en el período Enero – Junio de 2011 resulta inferior a la de iguales períodos de los años 2005, 2006, 2007 y 2008.**

Este crecimiento relativizado resulta esperable dada la tendencia a la contracción de la actividad constructora que fuera evidenciada en los últimos años en la Ciudad. Se ha destacado ya la disminución de los proyectos de construcción en esta Jurisdicción durante los años 2009 y 2010. Esto, como era esperable, terminó traducándose en los indicadores vinculados al mercado inmobiliario, como el que estamos analizando. Así, **la menor actividad en desarrollos y construcción en los años de mayor impacto de la crisis (cuando se produjeron menores flujos orientados hacia la actividad de construcción y el mercado inmobiliario) resultó un importante mecanismo de ajuste que evitó en lo sustancial la caída en los precios de los inmuebles derivada de un escenario de sobreoferta en un mercado en contracción.**

En un futuro, lo que sería esperable es que de la misma manera en que la merma en el nivel de nuevos desarrollos se tradujo posteriormente en la caída de la actividad en el mercado inmobiliario, la positiva recuperación que actualmente se está viendo en la etapa de proyectos, repercuta más adelante favorablemente en el número de operaciones inmobiliarias y por ende en las escrituras.

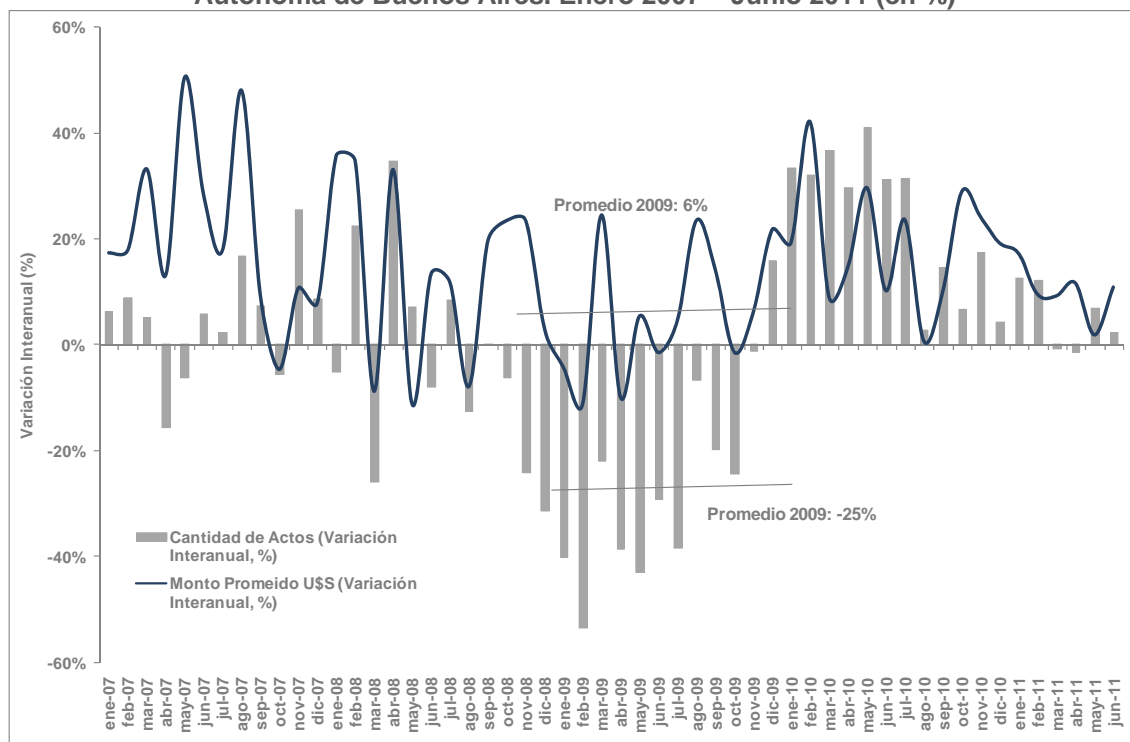
**Gráfico IX - Cantidad de Escrituras realizadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado al mes de Junio de 2004 / 2011.**



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

La evolución de los Montos Promedio continúa, como se mencionara precedentemente, su ritmo ascendente. Aquí hay que tomar en consideración dos factores: la composición de las Escrituras celebradas y el nivel de actividad.

**Gráfico X – Evolución de la Cantidad de Escrituras y del Monto Promedio en Dólares. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2007 – Junio 2011 (en %)**



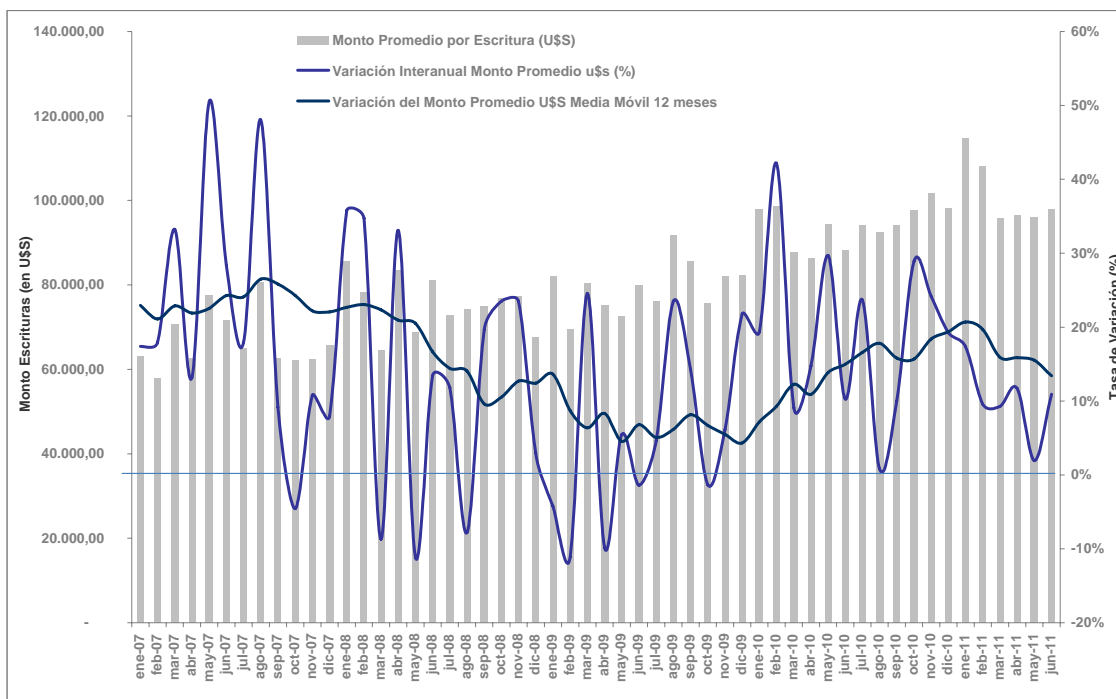
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Respecto al primer punto, durante Junio, los dos segmentos intermedios (entre \$150.000 y \$250.000 y entre \$250.000 y \$500.000) continuaron concentrando el mayor volumen de Escrituras (27,1% y 34,7% respectivamente), al tiempo que el 81% de las mismas se encontró por debajo de los U\$S 125.000. No obstante, Junio también mostró un mayor volumen relativo de operaciones de alto valor (\$900.000 o más) lo que contribuyó a elevar el monto promedio de las operaciones.

Con relación al nivel de actividad, como puede verse en el Gráfico XI, existe una relación fundamental entre ambas variables, cuyo máximo nivel de distancia se situó precisamente en el año 2009, cuando la caída en el volumen de compra-venta de inmuebles no fue seguido por un descenso en los valores medios de las propiedades produciéndose, en cambio, un cambio vinculado al lanzamiento de nuevos proyectos que sirvió para ajustar el mercado por el lado de las cantidades, tal cual hemos analizado en Informes anteriores.

Adicionalmente, como puede verse en el Gráfico XII, aunque el ritmo de incremento de los Montos Promedios se acelera con el aumento de la actividad, lo cierto es que la tendencia resulta mucho más moderada que la observada antes del 2007. En este punto, opera también el efecto sobre los valores de comercialización del predominio absoluto de las unidades pequeñas (1 y 2 ambientes) sobre los proyectos de construcción residencial permitidos luego de 2009.

Gráfico XI – Escrituras realizadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Monto promedio, Tasa de Variación Interanual y media móvil de 12 meses. Enero 2007 – Junio 2011 (en U\$S y en %)



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



## Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>7</sup>

En cuanto a la presentación de Proyectos para la solicitud de Permisos de construcción, **se observó durante Junio una importante baja en comparación con lo que venía siendo la performance de los primeros meses del año.**

En este mes **se presentaron un total de 181 solicitudes de permisos que involucraron 138.040 m<sup>2</sup>.** Ambos indicadores se encuentran muy por debajo del promedio mensual del año y **resultan un 58,3% y 60,5% inferiores a los registrados durante el mes de Mayo.**

**Cuadro II - Construcción. Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas, para multivivienda y total. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2009 – Junio 2011\*(en cantidad y M2)**

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total	Superficie Total Nuevas Construcciones	Superficie Multivivienda (Nuevas Construcciones)
<b>2009</b>				
Enero	97	58.964	48.615	42.110
Febrero	117	170.961	158.304	77.903
Marzo	163	170.272	139.936	104.822
Abril	151	147.823	137.940	110.281
Mayo	139	146.310	138.962	117.257
Junio	185	168.432	151.530	117.174
Julio	154	103.572	88.306	70.560
Agosto	168	164.004	150.662	89.334
Septiembre	166	156.843	117.741	82.734
Octubre	183	267.624	226.483	144.659
Noviembre	143	103.551	80.178	65.972
Diciembre	102	113.296	80.790	61.641
<b>2011</b>				
Enero	212	223.733	211.200	179.775
Febrero	176	213.504	187.888	169.971
Marzo	202	231.347	218.697	182.646
Abril	209	306.778	199.692	158.722
Mayo	283	349.595	290.455	218.330
Junio	118	138.040	133.807	111.064
<b>Prom. 2006</b>	<b>232</b>	<b>258.621</b>	<b>231.861</b>	<b>202.139</b>
<b>Prom. 2007</b>	<b>216</b>	<b>257.408</b>	<b>234.128</b>	<b>189.773</b>
<b>Prom. 2008</b>	<b>181</b>	<b>226.133</b>	<b>193.296</b>	<b>150.289</b>
<b>Prom. 2009</b>	<b>147</b>	<b>147.638</b>	<b>126.621</b>	<b>90.371</b>
<b>Prom. 2010</b>	<b>102</b>	<b>108.029</b>	<b>95.642</b>	<b>78.411</b>
<b>Prom. 2011</b>	<b>200</b>	<b>243.833</b>	<b>206.957</b>	<b>170.085</b>

\* Por los motivos anteriormente mencionados, no se encuentra disponible la información correspondiente a la evolución mensual de los permisos solicitados durante el año 2010. Se incluye, sin embargo, los datos correspondientes al promedio mensual del 2010.

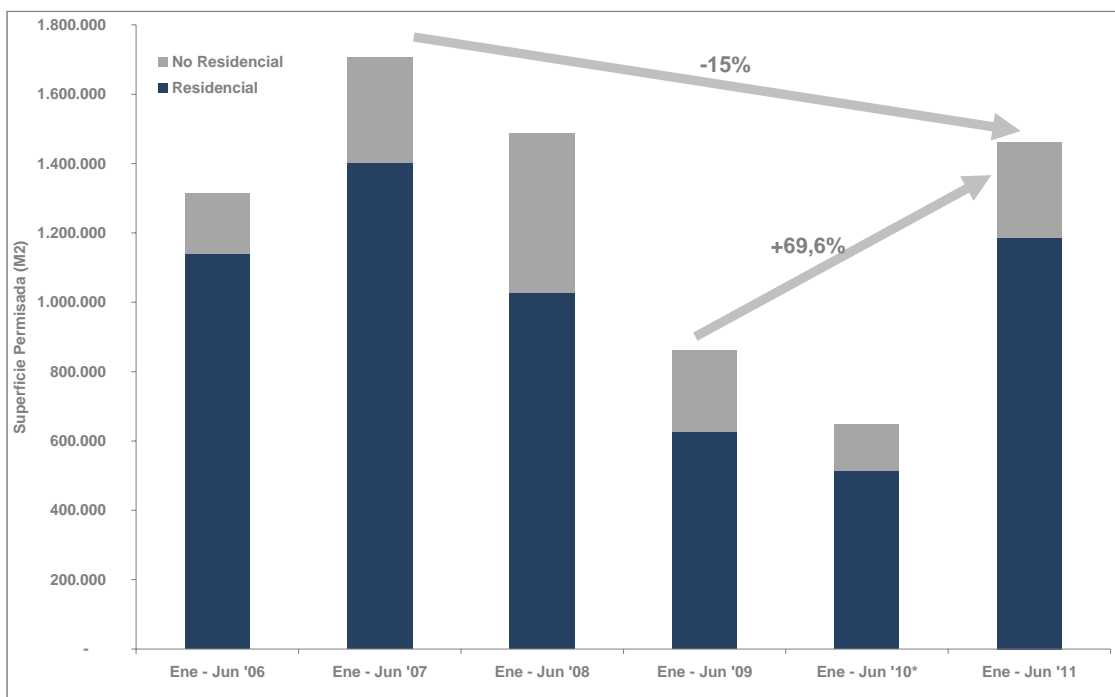
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

<sup>7</sup> En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, comunicó su decisión de rever el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se cambió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935.

Con la revisión de esta medida los datos publicados vuelven a referirse a los permisos de edificación solicitados, con lo cual se recupera la continuidad de la información estadística referida a este punto. Sin embargo, si bien ha sido posible reconstruir los datos relativos al mes de Enero de 2010 y los correspondientes al agregado del año 2010, no se ha entregado el detalle de la composición mensual de aquel año. Por lo tanto, en los cuadros y gráficos que se incluyan en esta sección las comparaciones interanuales del nivel de actividad correspondientes a cada uno de los meses, emplearan para los valores correspondientes al año 2010 una estimación que resulte de prorratear los totales disponibles anuales en función de la cantidad de meses transcurridos.

Hasta el momento es dable suponer que esta merma se explica en parte justamente por la gran recuperación de los permisos de construcción durante el inicio de 2011, los cuales van reestructurando las carteras de proyectos de los agentes. **Tal cual se observa en el Gráfico XII, el análisis del acumulado arroja una gran recuperación respecto de los valores de 2009 y 2010. Así, los 1.462.997 m<sup>2</sup> solicitados hasta Junio de 2011 superan en casi un 70% a los correspondientes a igual período de 2009 y resultan solo levemente inferiores a los de 2008.** Respecto de la situación de auge, cuyo punto máximo se observó durante el año 2007 en la Ciudad, los niveles actuales se encuentran aún un 15% por debajo contando, adicionalmente, que buena parte de la performance que se observa actualmente tiene que ver con la necesidad de la recomposición de las carteras de proyectos luego de dos años (2009 y 2010) de bajísimos niveles de actividad.

**Gráfico XII – Construcción. Evolución de la Superficie involucrada en los Permisos de Construcción solicitados por Destino de obra. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Junio 2006 / 2011\* (en M2)**



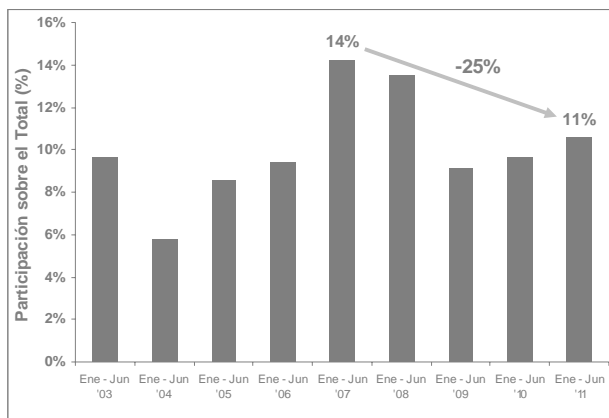
\* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 6 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

Resulta interesante destacar los cambios que vienen operando en las Nuevas Construcciones, donde la caída en el tamaño promedio de los proyectos es uno de los más relevantes. En este sentido, **la progresiva recuperación de la actividad sectorial está siendo sostenida por una multiplicidad de proyectos de menor tamaño relativo respecto a aquellos que caracterizaron los mejores años de la década pasada.** De sostenerse en el tiempo, como todo parece indicar dado que es una de las consecuencias más directas de la progresiva escasez de terrenos, se consolidaría una tendencia a construir obras de menores dimensiones.

La progresiva escasez de grandes terrenos localizados en buenas ubicaciones, junto con las mayores necesidades de inmovilización de capital que suponen los grandes proyectos de construcción, dio lugar durante los últimos años a una **fuerte tendencia a la reducción de la participación de las obras de mayor porte en el total de la actividad sectorial en la Ciudad.** Esto, que es válido tanto para el total de las Nuevas Construcciones (que, recordemos, representan aproximadamente un 85% de la Superficie Permisada en la Ciudad) como para el destino Residencial, parece comenzar a revertirse en este inicio de 2011 con una leve recuperación frente a los valores de 2010, aunque los niveles actuales se encuentran aún lejos de los mejores registros de la década pasada.

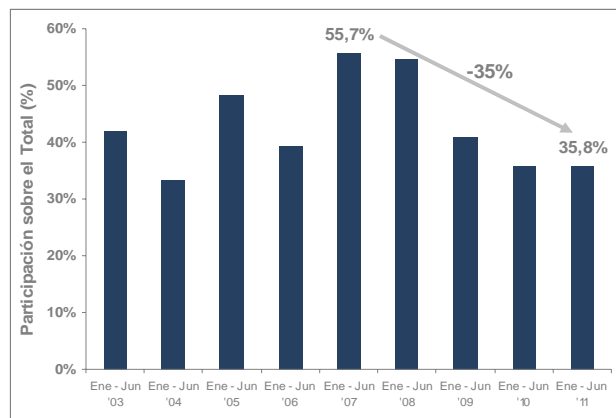
**Gráfico XIII - Construcción. Evolución de la participación de los Permisos de más de 2.501 m<sup>2</sup> sobre el Total de Permisos solicitados para Nuevas Construcciones. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero – Junio 2003 / 2011\* (en %)**



\* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 6 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

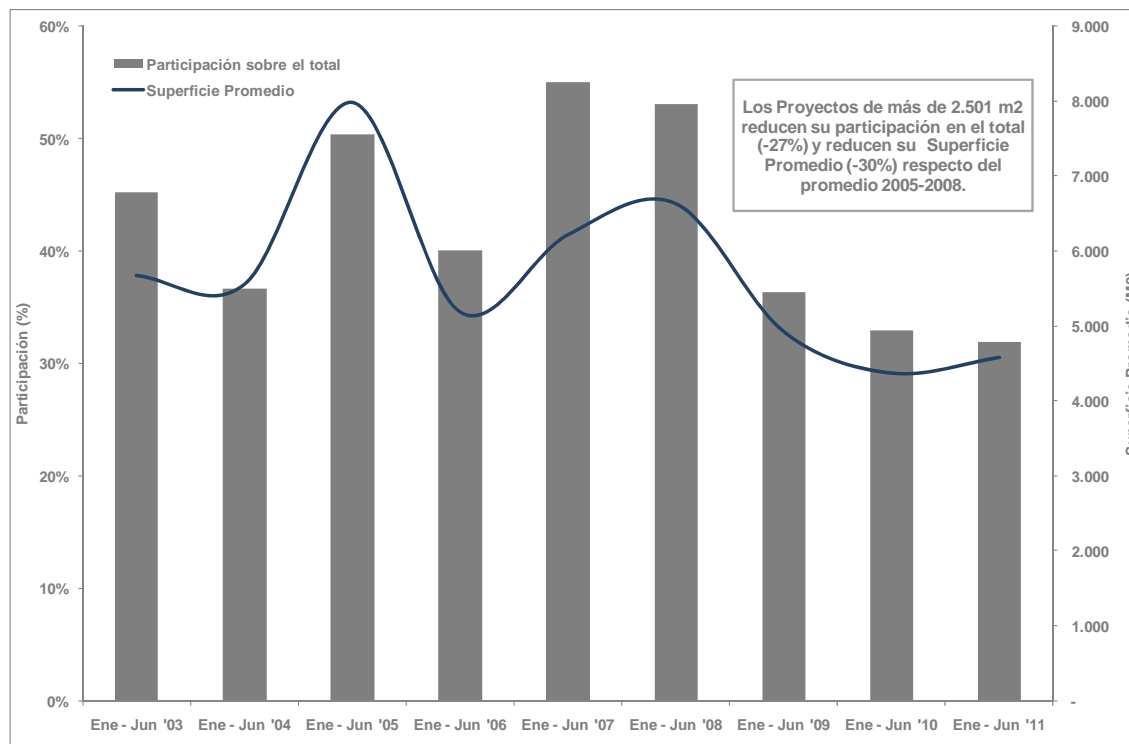
**Gráfico XIV - Construcción. Evolución de la participación de la Superficie Solicitada en proyectos de más de 2.501 m<sup>2</sup> sobre total para Nuevas Construcciones. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero – Junio 2003 / 2011\* (en %)**



\* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 6 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

**Gráfico XV – Construcción. Evolución de la participación de la Superficie Solicitada en proyectos de edificios de Multivivienda mayores a 2.501 m<sup>2</sup> sobre el total para Nuevas Construcciones y de la Superficie Promedio de dichos proyectos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Junio de cada año 2003 / 2011 (en % y M<sup>2</sup>)**



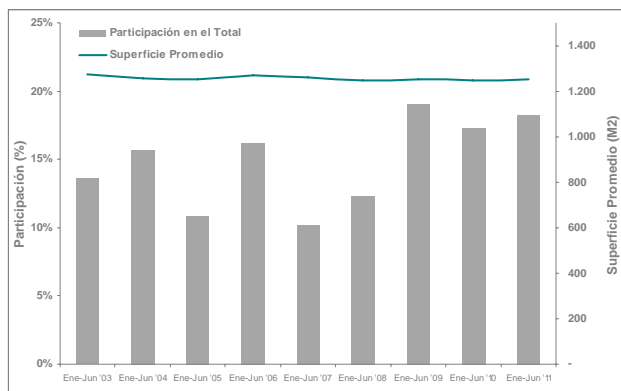
\* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 6 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

Como puede observarse en los Gráficos XIII, XIV y XV, **para los grandes proyectos han operado simultáneamente dos fenómenos. El primero es el de la pérdida de participación en el total de la actividad**, lo que se ve tanto en función de la cantidad de proyectos presentados, como de la magnitud total de los mismos. **El segundo es el de la reducción de la superficie promedio**. El dato relevante aquí es que **la superficie promedio de los Permisos solicitados para Nuevas Construcciones de más de 2.501 m<sup>2</sup> entre Enero y Junio de 2011 resulta casi 30% inferior a la correspondiente al promedio de iguales períodos de los años 2005 a 2008**. De hecho, la caída general en la superficie promedio de los proyectos de Nuevas Construcciones en la Ciudad se explica por ambos movimientos en relación con esta tipología de obras más que por una reducción generalizada evidenciable en todos los segmentos, como se observa en los Gráficos XVI y XVII.

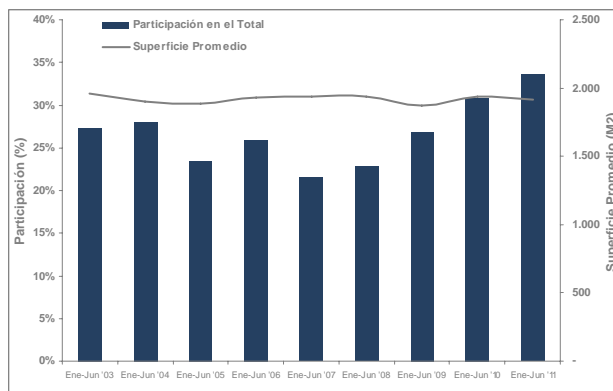
**Los proyectos de menor envergadura, como es tradicional, son los que mayor relevancia tuvieron a la hora de contener la caída de los niveles de actividad durante los años 2009 y 2010**, lo que se tradujo lógicamente en un incremento de sus participaciones. Este proceso, finalmente, se está revirtiendo durante el 2011. En este sentido, **los proyectos de tamaño “mediano”, entre 1001 y 1500 m<sup>2</sup> y, sobre todo, de entre 1501 y 2500 m<sup>2</sup>, son los que se están mostrando en la actualidad con un mayor dinamismo dentro de las Nuevas Construcciones y, como consecuencia, van ganando participación en el total de la estructura de los Proyectos permitidos en la Ciudad.**

**Gráfico XVI – Construcción. Evolución de la participación de la Superficie Solicitada en Proyectos de edificios de Multivivienda de entre 1.001 y 1.500 m<sup>2</sup> sobre el total para Nuevas Construcciones y de la Superficie Promedio de dichos proyectos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero – Junio 2003 / 2011 (en % y m<sup>2</sup>)**



\* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 6 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.  
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

**Gráfico XVII Construcción. Evolución de la participación de la Superficie Solicitada en Proyectos de edificios de Multivivienda de entre 1.501 y 2.500 m<sup>2</sup> sobre el total para Nuevas Construcciones y de la Superficie Promedio de dichos proyectos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero – Junio 2003 / 2011 (en % y m<sup>2</sup>)**

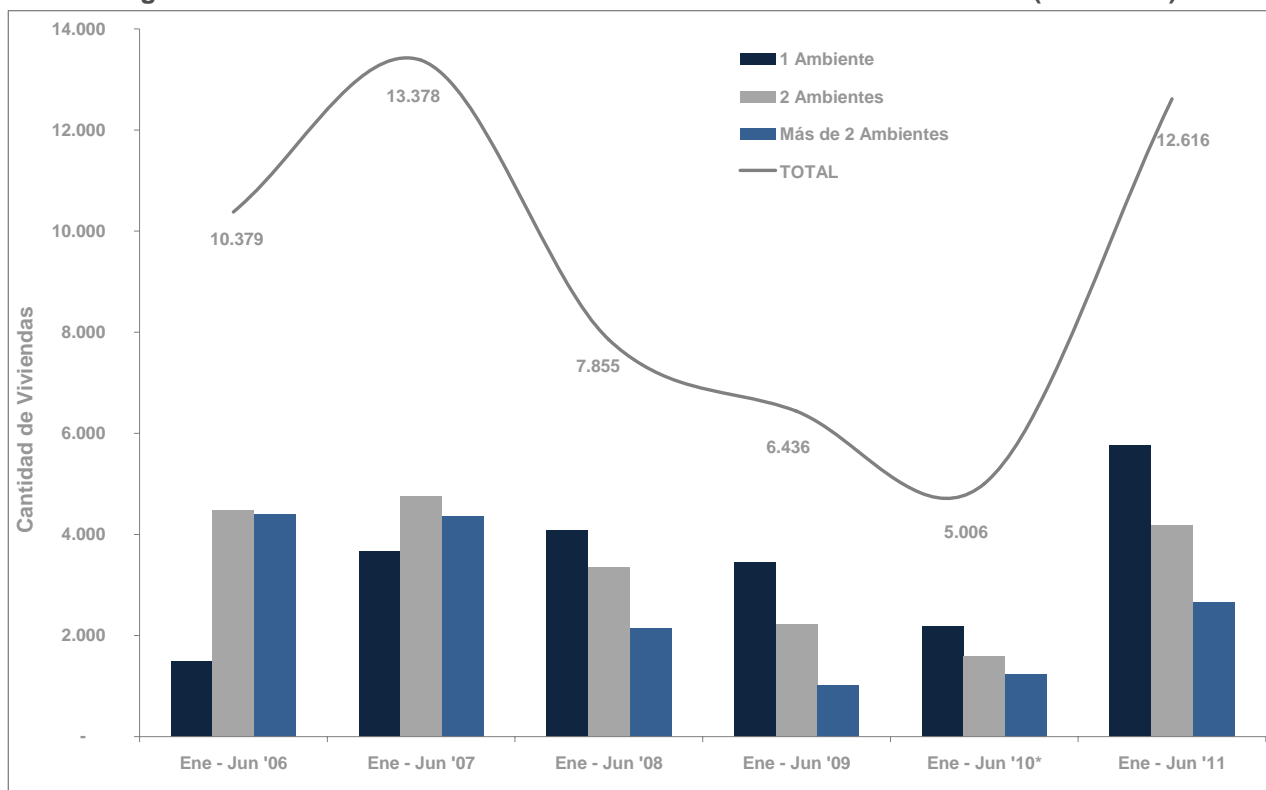


\* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 6 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.  
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

En las edificaciones de tipo Multifamiliar **los departamentos de 1 y 2 ambientes continúan como las tipologías de proyecto más destacadas, explicando en conjunto casi un 79% del total de las viviendas permitidas en el período Enero – Junio de 2011**. Se destaca, sin embargo, que **se observa en los últimos meses un repunte de las unidades de tres ambientes o más como respuesta a la escasez de oferta de las mismas**, luego de casi dos años y medio de absoluta preponderancia de las unidades más pequeñas.

El Gráfico XVIII permite notar simultáneamente varios aspectos relevantes de la evolución actual de la construcción residencial. Por un lado la gran disminución del nivel de actividad de los últimos dos años, lo que como se mencionara previamente sirvió para realizar un ajuste en el escenario y, consecuentemente, de los flujos de inversión orientados a la construcción. Por otra parte, el cambio en la composición de los proyectos efectivamente desarrollados.

**Gráfico XVIII – Construcción. Evolución de la cantidad de Viviendas solicitadas en los permisos, según cantidad de Ambientes. Valores acumulados a Junio de cada año (2006-2011)**



\* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 6 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.

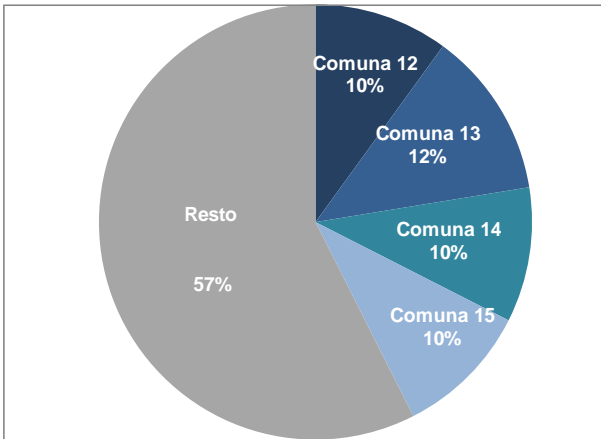
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

Como ya advertimos en Informes anteriores, la mencionada ejecución de proyectos que involucran unidades de menor tamaño promedio ha sido una de las respuestas al agotamiento de los patrones predominantes del modelo de inversión Residencial. Estas permiten simultáneamente hacer un uso más intensivo del terreno urbano (en términos de la cantidad de unidades a la venta), tener mayor flexibilidad a la hora de trasladar los incrementos de costos a los valores finales de comercialización y acceder más directamente a un segmento de demanda que moviliza menor cantidad de recursos. En este último punto, **se destacan dos elementos que plantean ciertos cambios respecto de la situación que caracterizó el auge de los años 2005 – 2007 y es la mayor importancia que en el presente tiene la inversión en construcciones con el objeto de obtener una renta fija a partir del vuelco hacia el mercado de alquileres y también el acceso de ciertos sectores de la clase media a la vivienda propia.**

En ambos casos, **el desarrollo de pequeñas unidades de 1 y 2 ambientes ha jugado un rol clave al volcar al mercado unidades de menor valor de comercialización relativo.** Todo esto, en un contexto sociodemográfico como el de la Ciudad donde **el crecimiento de los hogares se explica principalmente a partir de la disminución de su cantidad de habitantes promedio, con un importante incremento de los hogares unipersonales que son destinatarios naturales de esta tipología de vivienda,** lo que resulta un sustento adicional al giro comentado del mercado.

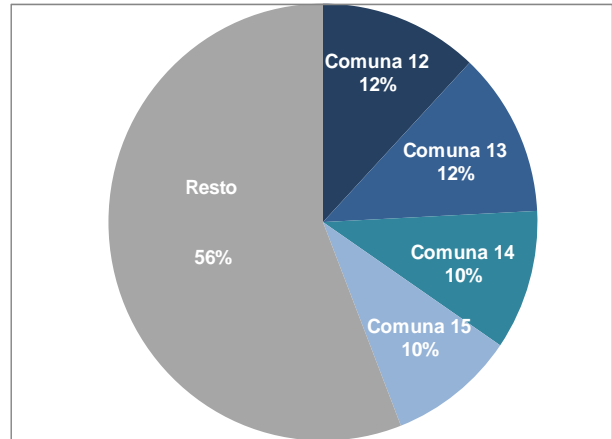
Respecto de la localización de los nuevos proyectos, continúa constatándose una fuerte concentración en la Zona Norte de la Ciudad, especialmente en el caso de la superficie con destino Residencial. En este sentido, las cuatro comunas de la zona: la 12 (Villa Pueyrredón, Villa Urquiza, Coghlan y Saavedra), la 13 (Nuñez, Belgrano y Colegiales), la 14 (Palermo) y la 15 (Agronomía, Paternal, Villa Crespo, Chacarita, Villa Ortúzar y Parque Chas) explican el 43% del total de la superficie permisada durante el primer semestre del año y el 44% de la superficie con destino residencial correspondiente a igual período, distribución que puede apreciarse en los Gráficos XIX y XX, que junto al Gráfico XXI permiten avizorar las zonas de la Ciudad donde se desarrollará la actividad en los meses venideros.

**Gráfico XIX - Construcción. Distribución de la Superficie solicitada para construcción por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado Enero - Junio 2011 (en %)**



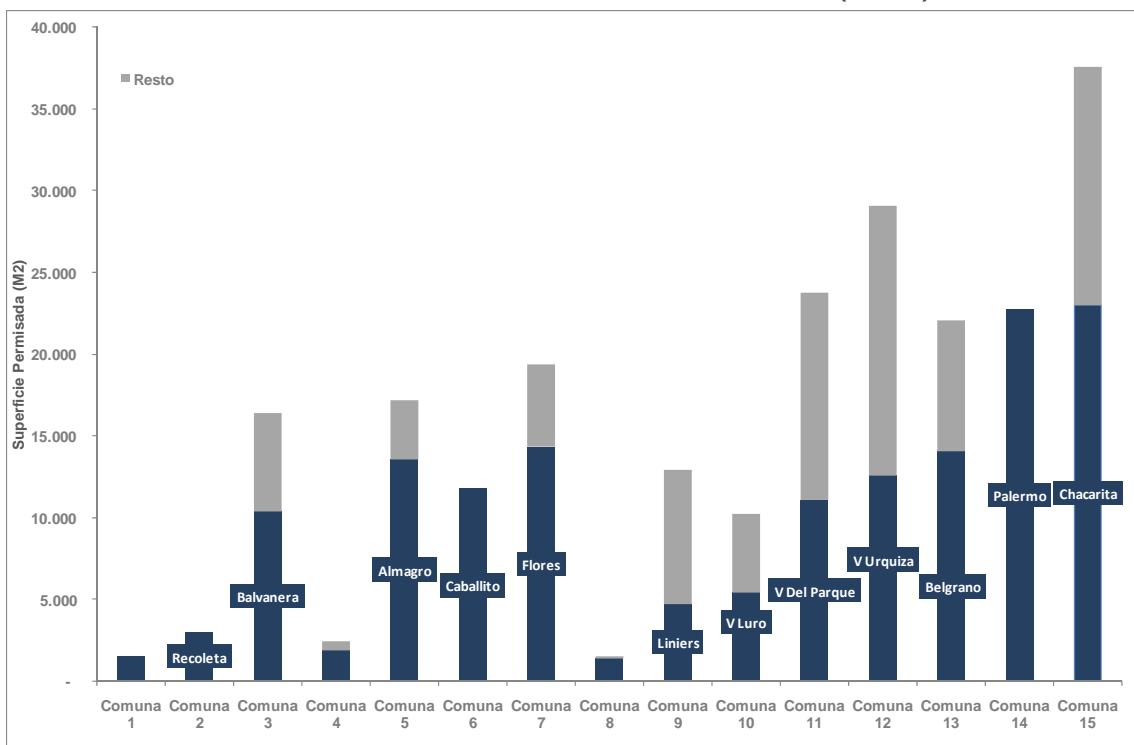
Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires.

**Gráfico XX - Construcción. Distribución de la Superficie solicitada para construcción Residencial por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado Enero - Junio 2011(en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires.

**Gráfico XXI - Construcción. Superficie solicitada para construcción por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado Enero - Junio 2011 (en M2)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires.

► **Glosario de Términos utilizados.**

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