

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 99

Correspondiente al período Noviembre – Diciembre 2013

Buenos Aires | Enero 2014

| | |
|--|-----------|
| ▶ Resumen Ejecutivo | 2 |
| ▶ Marco General..... | 2 |
| ▶ Situación Laboral..... | 3 |
| ▶ Situación Inmobiliaria | 4 |
| ▶ Marco General..... | 6 |
| ▶ La Construcción..... | 6 |
| ▶ Evolución de los bloques de la Construcción..... | 10 |
| ▶ Empresas Constructoras | 12 |
| ▶ Costos | 18 |
| ▶ Perspectivas a futuro..... | 21 |
| ▶ La construcción en las Cuentas Nacionales | 24 |
| ▶ Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2013 | 29 |
| ▶ El empleo agregado en la Construcción | 29 |
| ▶ Empleo por tamaño de empresa | 31 |
| ▶ La situación del empleo sectorial por provincia | 33 |
| ▶ El salario en la Construcción..... | 35 |
| ▶ Salario real | 37 |
| ▶ Situación del Mercado Inmobiliario | 39 |
| ▶ La Construcción en el país..... | 39 |
| ▶ Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 42 |
| ▶ La compraventa de inmuebles | 44 |
| ▶ Glosario de Términos utilizados. | 49 |

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 99

Enero 2014

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La actividad constructora estimada por el ISAC reflejó en Noviembre una caída del 1,9% mensual, la segunda en forma consecutiva, secuencia que no tenía lugar desde el período Abril-Mayo del año pasado.
- De todas formas la variación interanual es positiva aunque menor que en los meses previos. En Noviembre fue del 3,4%, una tercera parte del alza registrada en Agosto pasado.
- El ISAC acumula en 2013 un crecimiento del 4,6% interanual, pero si la comparación se efectúa con el período Enero-Noviembre de 2011, el incremento es del 1,7%.
- El ritmo de expansión del ISAC es inferior al del Consumo de Cemento, hecho que se produce porque el resto de los insumos relevantes para la actividad y que monitorea el Indicador se expanden a una velocidad significativamente menor.
- El Consumo de Cemento sigue reflejando elevadas tasas de crecimiento. En Diciembre mostró una suba interanual mayor al 16%, cerrando 2013 con un alza acumulada del 11,8%, marginalmente por encima del registro de 2011 y superando en consecuencia a todos los valores de 2006 a esta parte.
- El ritmo de expansión se aceleró sustantivamente durante la segunda mitad del año, cuando la tasa de variación interanual acumulada fue del 16,5%, más del doble de la correspondiente al primer semestre del año y la más pronunciada desde el primer semestre de 2006.
- La leve desaceleración que mostró el ritmo de crecimiento de la actividad constructora en Noviembre se manifestó prácticamente en todos los bloques que conforman el ISAC, a excepción del rubro *Edificios para vivienda*.
- Dentro de ese panorama general, la obras más vinculadas a la inversión pública continúan siendo las más dinámicas. *Obras viales* fue en Noviembre el rubro que más se expandió, al tiempo que *Otras obras de infraestructura* se mantiene como el bloque con mayor alza acumulada en lo que va del año.
- Aunque es cierto que reflejó guarismos superiores a los de Octubre, *Edificios para vivienda* sigue siendo el bloque que, con excepción de *Construcciones Petroleras*, menos crece. En Noviembre se elevó apenas un 1,5% respecto al mismo mes de 2012, acumulando así, entre Enero y Noviembre, un incremento del 3,1%.
- La cantidad de empresas del sector cerró Diciembre de 2013 con un alza interanual del 3,7%, revirtiendo en consecuencia la caída del 0,8% con que concluyera 2012. Pese a ello, uno de los aspectos para destacar es que por muy poco no logró aún recuperar el nivel que supo tener en 2008. En efecto, Diciembre finalizó con 25.049 firmas en actividad, un 0,6% menos que las que había en igual mes de 2008.
- *Personas físicas* fue la forma de organización jurídica de mayor expansión, del mismo modo que en 2012 había sido la de mayor caída. Esta tipología, que culminó 2013 con un incremento del 4,7% interanual, es a la vez la que explica que el universo de empresas en actividad sea hoy menor que en 2008. Así, en relación a Diciembre de ese año, se ubicó un 11,3% por debajo.
- *Contratistas* fue en 2013 la tipología más dinámica. Con un alza del 4,5% interanual, logró superar el 3,4% de las *Constructoras* y, a la vez, revertir la caída del 1,6% con que finalizara Diciembre de 2012. Por el contrario, pese a elevarse en el año un 2,8%, *Subcontratistas* no pudo revertir la baja experimentada el año pasado (-6,6%).

- El comportamiento del universo empresarial del sector muestra, desde la perspectiva territorial, que las provincias con menor nivel de población fueron, nuevamente, las que mostraron mayor dinamismo. En efecto, el conjunto de las *Grandes jurisdicciones* se expandió un 2,7% mientras que las *Restantes jurisdicciones* elevaron su cantidad de firmas en actividad en un 5,6%.
- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC cerró el 2013 con una suba promedio interanual del 19,4%. Esa tasa resultó la más baja de los tres últimos años.
- La disminución observada en el ritmo de incremento de los costos se debió fundamentalmente a un alza más moderada del rubro *Mano de obra*. En efecto, este capítulo promedió un aumento del 21,7%, cuando en 2012 había sido del 33,7%.
- Un dato a subrayar de lo acontecido durante el mes de Diciembre fue la suba de la tasa de variación mensual de los *Materiales*. Este capítulo se elevó ese mes un 2,9%, el mayor incremento registrado desde Mayo de 2006.
- El costo de construcción medido en dólares estadounidenses cerró, por primera vez desde 2009, y por segunda desde la salida de la Convertibilidad, en baja. No obstante, el promedio anual con que concluyó 2013 fue un 40% superior¹ al de la década del '90.

Situación Laboral

- La cantidad de puestos de trabajo registrados durante el anteúltimo mes del 2013 alcanzó los 402.915, lo que significó una reducción del 1,7% respecto del mes precedente.
- El nivel de ocupación de Noviembre resultó un 0,5% superior al de igual mes de 2012, marcando su cuarta tasa de crecimiento interanual consecutiva, en tanto el promedio anual hasta Noviembre volvió a exhibir una mejora respecto de los registros previos y se ubicó apenas un 1,8% por debajo de igual periodo del año anterior.
- Las firmas de más de 200 trabajadores fueron las que dieron cuenta de la contracción más intensa respecto de Octubre último, revirtiendo el comportamiento del mes anterior cuando fueron las que provocaron el mayor impulso al crecimiento.
- Las Grandes Jurisdicciones volvieron a ser protagonistas en la dinámica del empleo sectorial. Si bien la contracción afectó solamente a algo más de la mitad de las jurisdicciones del país, tuvo una alta incidencia en los grandes centros urbanos, lo que explica el impacto global.
- Las mayores caídas en la cantidad de puestos de trabajo registrados se verificaron en la Región Metropolitana, que explica casi la mitad de la evolución general (42,1%).
- Las provincias que conforman la Región Patagónica fueron las principales generadoras de nuevos puestos de trabajo durante Noviembre. Las evoluciones más favorables se evidenciaron en Tierra del Fuego (cuyo nivel de empleo se expandió un 7,6% con relación a Octubre último) y en Neuquén (+5,6%). En la provincia de Chubut también creció, aunque con menor intensidad (+1,8%).
- El Noroeste Argentino también dio cuenta de una evolución positiva en el volumen de ocupación sectorial, siendo junto a la Patagonia las únicas dos regiones que exhibieron una mayor cantidad de puestos de trabajo formales que en el mes de Octubre último.
- En la comparativa interanual, continúa verificándose que las grandes jurisdicciones operan como un factor contractivo para la expansión, presentando en todos los casos tasas de variación negativas respecto de Noviembre de 2012.
- Los niveles de crecimiento más intensos respecto del año 2012 se concentran en las provincias de las regiones Cuyo y Noroeste, destacándose los casos de La Rioja (59%) y Chaco (43,4%).
- Durante Noviembre, el salario percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción promedió los \$6.031,6 marcando un crecimiento del 18,2% respecto de igual mes del año 2012. Así, la tasa de variación interanual se contrajo respecto de los niveles alcanzados en los meses previos al tiempo que el acumulado en lo que va del 2013 permaneció relativamente constante (22,6%).

¹ Téngase presente que, en ese período, la moneda estadounidense se depreció frente a la mayor parte de las monedas del resto del mundo. Y además que no se está considerando la marcha de los costos de construcción en los Estados Unidos durante ese lapso.

- La modificación más significativa en la comparación con Noviembre de 2012, es la caída en la participación de los trabajadores que perciben un salario entre \$3.000 y \$4.000 mensuales, pasando de representar un 24% del total a un 10% en el mes bajo análisis, desplazándose hacia las escalas de mayores remuneraciones.
- En Noviembre, algo menos de la mitad de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibió una remuneración igual o superior a los \$5.000. En este sentido, cabe destacar que en igual mes del año 2011 tan sólo un 18% de los trabajadores alcanzaban esos valores.
- A nivel territorial se evidencia una convergencia de las dinámicas salariales, registrándose en la actualidad una menor dispersión que en años anteriores.
- En el acumulado de los meses transcurridos del 2013, las provincias que registraron los mayores aumentos salariales fueron La Rioja (32,4%), Santa Cruz (29,1%) y Chaco (28,5%).
- En el extremo opuesto se ubican Tierra del Fuego (12,6%), Mendoza (13,6%) y Jujuy (16%), cuyos ritmos de incremento salariales resultan significativamente inferiores a la media nacional del 22,6%.

Situación Inmobiliaria

- El Bloque Edificios para Vivienda del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC), el cual estima la evolución de la actividad de construcción residencial, alcanzó en Noviembre los 201,3 puntos básicos, lo que supone un crecimiento del 1,5% en comparación con igual mes del 2012, al tiempo que representa una merma respecto del nivel alcanzado en Octubre último.
- Durante Octubre y Noviembre se mantuvo el crecimiento de la demanda de insumos para la construcción, aunque a un ritmo más moderado que el registrado en el tercer trimestre del año. Aún con la mencionada desaceleración, el ISAC Vivienda evidencia su octavo mes de crecimiento interanual consecutivo. Aunque esta evolución, no obstante, resulta sensiblemente inferior a la exhibida por el Nivel General del indicador.
- Los permisos de edificación alcanzaron un total de 734.457 m² en Noviembre, nivel que siendo similar al registrado en Octubre último resultó un 13% superior al observado en igual mes del año 2012. De esta manera, el indicador de nuevos proyectos de edificación presenta en Noviembre su primera variación interanual positiva desde Mayo último.
- La evolución de la superficie permitida correspondiente a los 42 municipios, nuevamente se explica por la pobre performance de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Así, si se aísla lo ocurrido en la ciudad capital, se observa que para los 41 municipios restantes la superficie permitida presenta una tendencia de crecimiento respecto de los registros de 2012.
- El volumen de nuevos proyectos de edificación presentados en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúa siendo exiguo. Durante el mes de Noviembre de 2013 fueron solicitados únicamente 76 nuevos permisos de edificación, involucrando una superficie total de 82.542 m². Así, el nivel de actividad verificado en el mes bajo análisis resultó un 32,7% inferior al de igual período de 2012, siendo que la cantidad de metros cuadrados solicitados, se ubica dentro de los menores registros para un mes de Noviembre.
- El volumen total de superficie solicitada para edificar durante los primeros 11 meses del 2013 no sólo ha sido 61,3% inferior al verificado durante igual período de 2012 sino que además, resulta el menor registro de la serie que se inicia en el año 2003. De hecho el nivel correspondiente a ese primer año resulta casi el doble que el actual.
- En lo que a la compraventa de inmuebles se refiere, el dato más destacable de los últimos meses ha sido la interrupción de la dinámica contractiva verificada a lo largo de todo el 2012 y principios de 2013. Tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires, parece haberse alcanzado un piso mínimo de actividad, manteniendo una relativa estabilidad pero con un recorte significativo respecto del volumen de operaciones registrado con anterioridad al año 2012.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron 3.332 Escrituras durante Noviembre, lo que supone una disminución de 4% respecto a igual mes de 2012, presentando un nivel de contracción sensiblemente más reducido que el observado durante los últimos dos años.

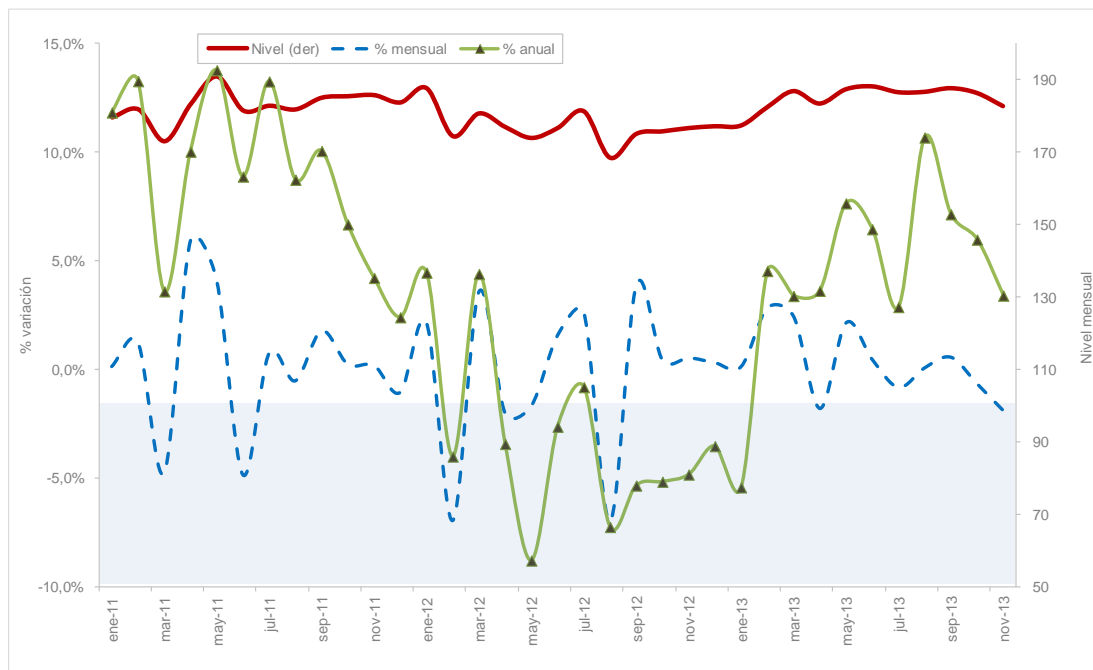
- El volumen total de las operaciones alcanzó los \$ 1.926,8 Millones, con un promedio de \$578.278 por Escritura (+23,6% interanual). Durante los últimos meses se viene observando una marcada recuperación de los montos promedio de escrituración en dólares. Así, el valor promedio de las escrituras en la divisa norteamericana alcanzó en Noviembre los USD 96.140 y superó en 2,7% el verificado en igual mes de 2012, en lo que constituyó su tercera tasa consecutiva de crecimiento interanual.
- En la Provincia de Buenos Aires se observó en Noviembre una mejora en la cantidad de actos escriturales en comparación al mes de Octubre. El número total de escrituras celebradas fue de 10.407, registro que resultó el más elevado de todo el 2013. De todas maneras, el volumen de actividad continúa siendo inferior al de un año atrás, con una baja interanual del 5%.
- La magnitud de la contracción de la cantidad de Escrituras celebradas en los primeros once meses del año en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-27,1%) continúa más que duplicando la registrada en la Provincia de Buenos Aires (-11,6%), siendo que además ambas comparativas se realizan sobre bases diferentes, dado que en 2012 ya se observaba un importante diferencial en la evolución de ambos distritos.
- En Córdoba, según datos del Índice de Ventas de Inmuebles elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de esa provincia (CEDUC), la venta total de inmuebles presentó en Noviembre una retracción interanual del 20,7% (la acumulada de los primeros once meses del año fue del -10%), producto fundamentalmente del mal desempeño de la venta de Departamentos y casas. Las ventas financiadas en ese rubro cayeron un 41% interanual, porcentaje que se reduce al 25,5% si se toman los primeros once meses del año.
- El producto estrella del año en esa provincia fue la venta de lotes (+438,7% interanual en productos financiados y +26,1% en no financiados), confirmando una buena evolución en lo que va del año, donde la expansión de las ventas totales se incrementó por lo ocurrido en los últimos tres meses (+62,3% acumulado en estos productos financiados y +16,9% en no financiados).

► Marco General

La Construcción

La actividad constructora estimada a través del ISAC reflejó en Noviembre una caída del 1,9% respecto al mes anterior. Esta constituye la baja mensual más acentuada desde Agosto de 2012, y fue además la segunda en forma consecutiva, secuencia que no tenía lugar desde el período Abril-Mayo del año pasado. Fruto de este retroceso, el nivel de actividad se retrotrajo al de Febrero pasado.

Gráfico I – ISAC (serie desestacionalizada). Nivel General y variación mensual e interanual. Enero 2011 – Noviembre 2013 (Índice Base 2004 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Siguiendo esta dinámica de los últimos meses, según la cual el ISAC alcanzó en Junio su máximo valor del año (el máximo de la serie sigue correspondiendo a Mayo de 2011), **la tasa de variación anual también se redujo sensiblemente ya que en Noviembre fue del 3,4%**, una tercera parte del alza registrada en Agosto pasado.

De esta manera, cuando solo resta un solo mes, **el ISAC acumula en 2013 un crecimiento interanual del 4,6%**, marca que, como se detallará luego, resulta inferior a la constatada por el consumo de cemento y por el índice del Grupo Construya. Ahora bien, **si la comparación se efectúa con el período Enero-Noviembre de 2011, el incremento es menor (1,7%)**.

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

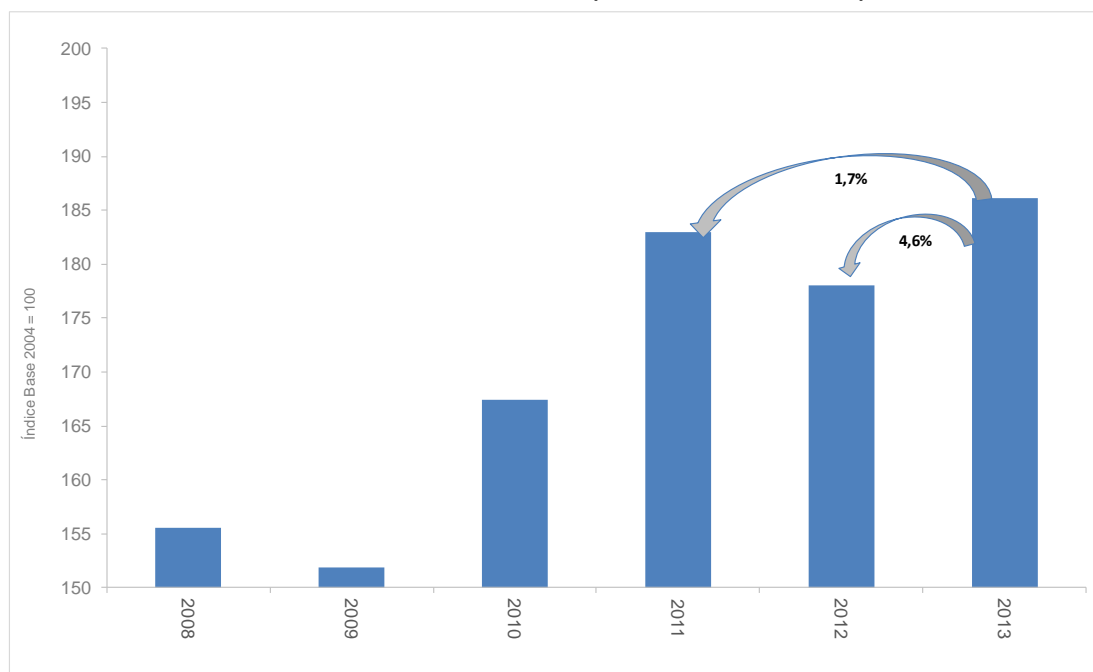
| Período | Variación % respecto al | | | | | | Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior (2) | | |
|-------------|-------------------------|-------|-------|--------------------------------|-------|------|---|-------|------|
| | mes anterior (1) | | | mismo mes del año anterior (1) | | | | | |
| | ISAC | EMI | EMAE | ISAC | EMI | EMAE | ISAC | EMI | EMAE |
| 2012 | | | | | | | | | |
| Noviembre | 0,5% | 0,3% | 0,4% | -4,8% | -1,2% | 1,9% | -2,7% | -0,9% | 2,0% |
| Diciembre | 0,3% | -0,9% | 0,4% | -3,5% | -3,6% | 1,3% | -3,2% | -1,2% | 1,9% |
| 2013 | | | | | | | | | |
| Enero | 0,1% | 0,9% | 0,5% | -5,4% | 0,1% | 3,6% | -1,9% | 0,2% | 3,6% |
| Febrero | 2,8% | -1,4% | 0,5% | 4,6% | -0,8% | 2,8% | -0,5% | -2,2% | 3,2% |
| Marzo | 2,4% | 1,4% | 0,9% | 3,4% | -0,3% | 2,8% | -1,3% | -1,3% | 3,0% |
| Abril | -1,9% | 0,1% | 1,4% | 3,6% | 1,3% | 8,6% | 1,7% | -0,5% | 4,5% |
| Mayo | 2,2% | 0,5% | 1,0% | 7,7% | 4,8% | 9,3% | 2,9% | 0,6% | 5,5% |
| Junio | 0,4% | -0,4% | -0,7% | 6,5% | 3,6% | 6,9% | 2,8% | 1,1% | 5,8% |
| Julio | -0,8% | 0,0% | -0,9% | 2,9% | 2,4% | 5,8% | 3,3% | 1,4% | 5,8% |
| Agosto | 0,0% | -1,7% | 0,5% | 10,7% | -0,8% | 5,0% | 4,2% | 1,1% | 5,7% |
| Septiembre | 0,5% | -0,9% | 0,0% | 7,1% | -0,1% | 5,9% | 4,6% | 1,0% | 5,7% |
| Octubre | -0,7% | 1,0% | -0,4% | 5,9% | -1,3% | 3,2% | 4,7% | 0,8% | 5,4% |
| Noviembre | -1,9% | -3,4% | -0,1% | 3,4% | -4,9% | 2,2% | 4,6% | 0,3% | 5,1% |

(1) Series desestacionalizadas

(2) Series con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico II – ISAC (serie con estacionalidad). Nivel promedio mensual. Enero – Noviembre 2008/2013 (índice Base 2004 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Que el ritmo de expansión del ISAC sea inferior al del Consumo de Cemento se explica por el hecho de que el resto de los insumos relevantes para la actividad se expanden a una velocidad significativamente menor. Ello es particularmente cierto en el caso de los *Ladrillos Huecos*, que apenas se elevan un 1,7% durante el 2013, y, sobretodo, de los *Pisos y revestimientos cerámicos*, que acumulan una contracción interanual del 22%.

Cuadro II - Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variaciones mensuales, interanuales y anuales acumuladas de los despachos al mercado interno y producción. Noviembre 2012 y 2013 (en %)

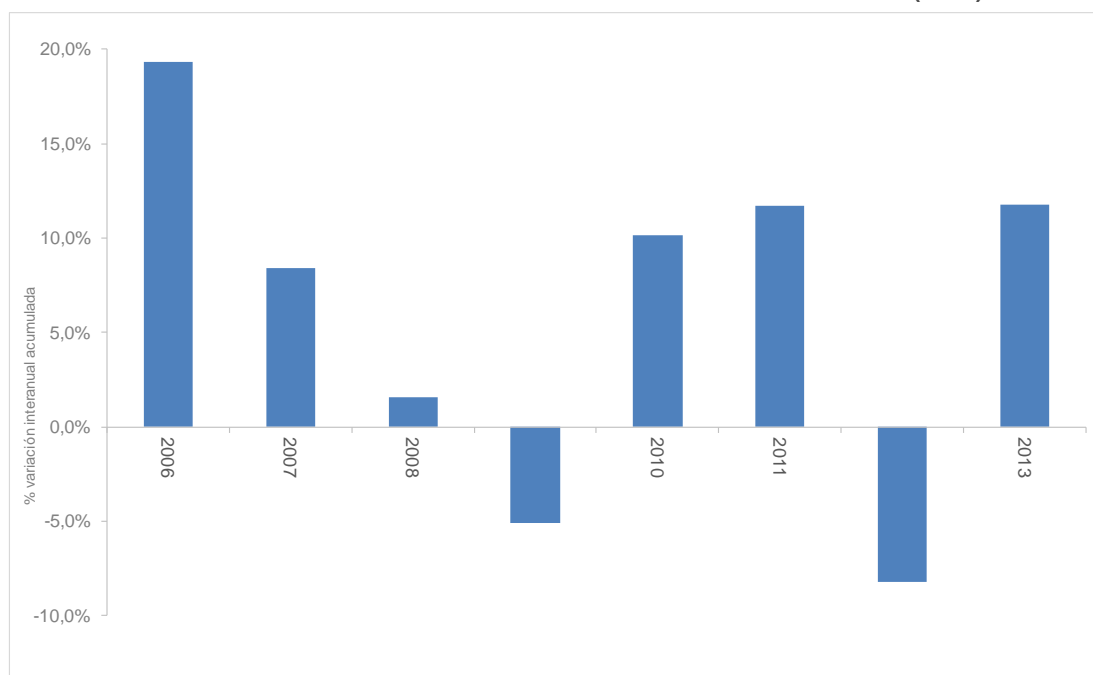
| Insumo | Variación % respecto al | | | | Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior | |
|----------------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|--------------|---|--------------|
| | mes anterior | | mismo mes del año anterior | | nov-13 | nov - 13 (*) |
| | nov-13 | Nov - 12 (*) | nov-13 | Nov - 12 (*) | | |
| Asfalto | -13,3% | 22,4% | -6,9% | 1,3% | 7,5% | -20,3% |
| Cemento Portland | -7,9% | 0,5% | 9,1% | -8,6% | 10,9% | -7,1% |
| Hierro redondo p/hormigón | -3,3% | -6,5% | 15,3% | -10,8% | 5,1% | -4,2% |
| Ladrillos huecos | 3,2% | -3,6% | -4,5% | 6,0% | 1,7% | 5,7% |
| Pisos y revest.cerámicos | -10,6% | -1,1% | 1,1% | -29,4% | -22,1% | -17,3% |
| Pinturas para Construcción | 2,2% | -4,8% | -2,1% | -5,1% | 1,0% | -4,2% |

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por el contrario, **el Consumo de Cemento sigue reflejando elevadas tasas de crecimiento**. En Diciembre mostró una suba interanual mayor al 16%, **cerrando 2013 con un alza acumulada del 11,8%, marginalmente por encima del registro de 2011 y superando en consecuencia a todos los valores de 2006 a esta parte.**

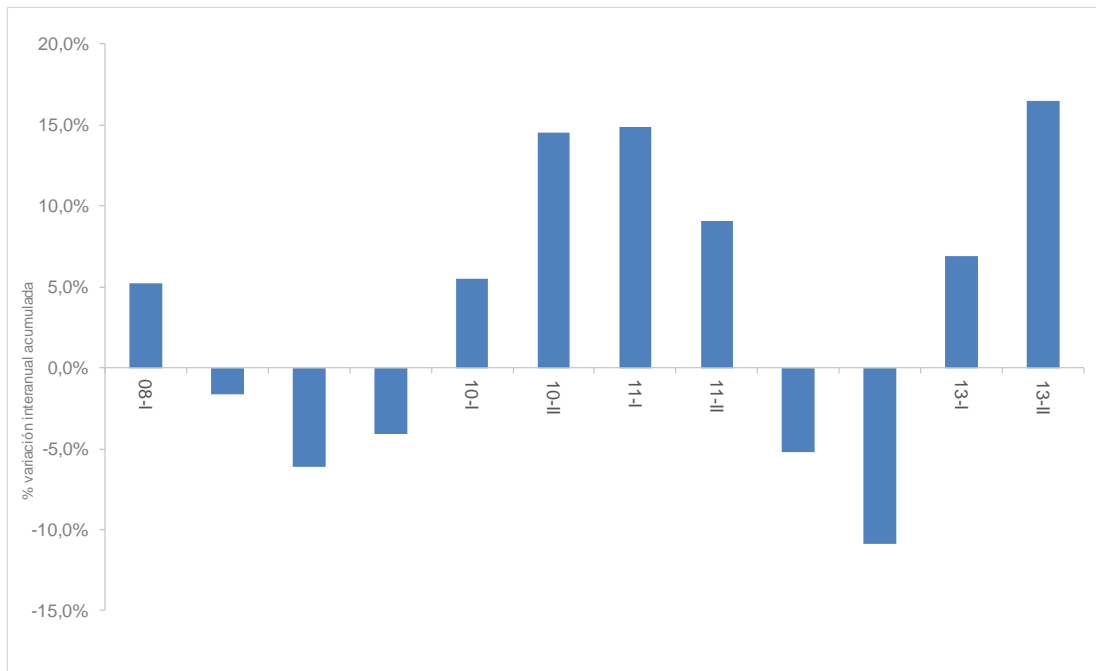
Gráfico III – Consumo de cemento. Variación interanual. 2006 – 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El ritmo de expansión se aceleró sustantivamente durante la segunda mitad del año, cuando la tasa de variación interanual acumulada fue del 16,5%, más del doble de la correspondiente al primer semestre del año y la más pronunciada desde el primer semestre de 2006.

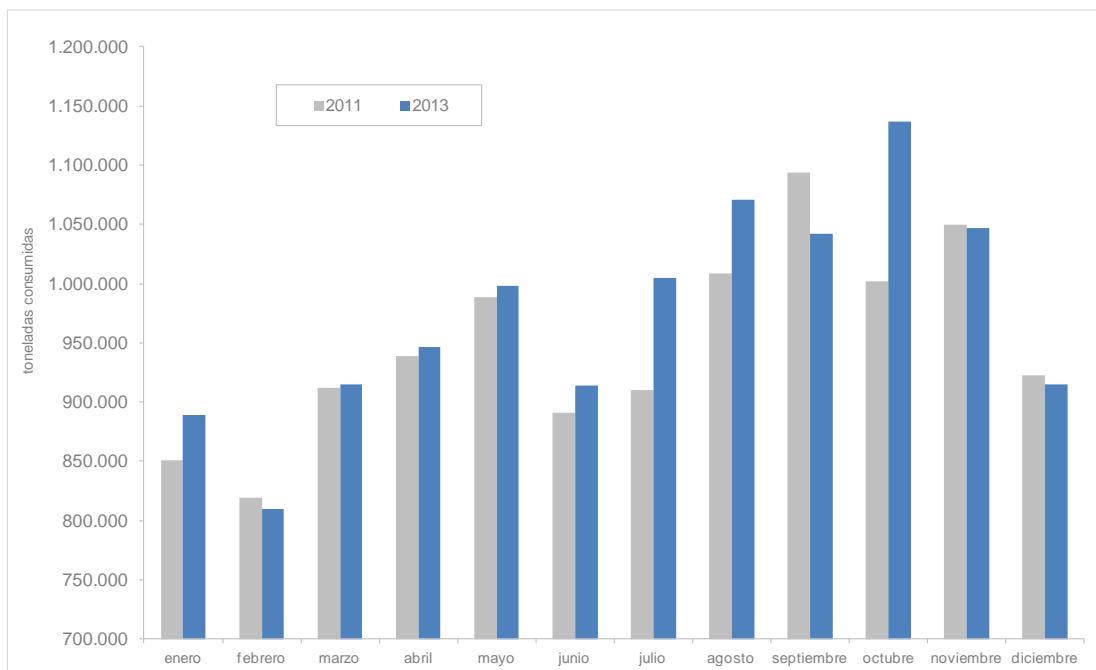
Gráfico IV – Consumo de cemento. Variación interanual acumulada. Primer semestre 2008 – Segundo semestre 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

No obstante, cabe tener presente la incidencia de la pauta de comparación de este período, en la medida que **el segundo semestre de 2012 había culminado con una merma del 10,9%**. En este sentido, un interesante dato a subrayar es que, **por segunda vez consecutiva, y por tercera en los últimos cuatro meses, el nivel de consumo fue inferior al de igual mes de 2011.**

Gráfico V – Consumo de cemento. Nivel mensual. Enero - Diciembre 2011 y 2013 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Evolución de los bloques de la Construcción²

La leve desaceleración que mostró el ritmo de crecimiento de la actividad constructora en Noviembre se manifestó prácticamente en todos los bloques que conforman el ISAC. En efecto, a excepción del rubro **Edificios para vivienda**, todos los bloques evidenciaron una tasa de crecimiento interanual inferior a la de Octubre.

Cuadro III – ISAC por Bloques (Base 2004=100). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Noviembre 2012 – Noviembre 2013 (en %)

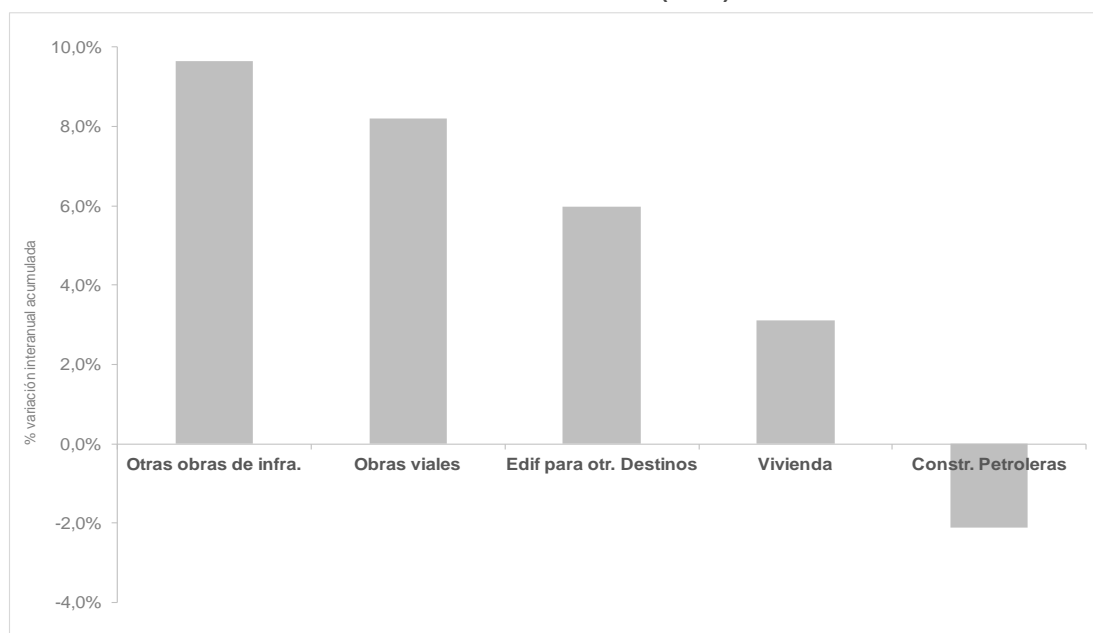
| Período | Mismo Mes del año anterior (1) | | | | | | Variación acumulada anual respecto a igual período del año anterior (1) | | | | | |
|-------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------|------------------------------|---|--------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------|------------------------------|
| | Nivel General | Edificios para Viviendas | Edificios para Otros Destinos | Construc. Pétroleras | Obras Viales | Otras Obras Infra estructura | Nivel General | Edificios para Viviendas | Edificios para Otros Destinos | Construc. Pétroleras | Obras Viales | Otras Obras Infra estructura |
| 2012 | | | | | | | | | | | | |
| Noviembre | -4,7% | -3,6% | -6,3% | 8,4% | -9,4% | -8,7% | -2,7% | -1,7% | -4,0% | 6,9% | -6,1% | -6,8% |
| Diciembre | -8,0% | -9,7% | -10,9% | 44,5% | -11,0% | -13,1% | -3,2% | -2,4% | -4,6% | 9,9% | -6,5% | -7,3% |
| 2013 | | | | | | | | | | | | |
| Enero | -1,9% | -1,1% | -1,7% | -12,3% | -3,3% | -1,3% | -1,9% | -1,1% | -1,7% | -12,3% | -3,3% | -1,3% |
| Febrero | 1,0% | -1,3% | 0,7% | 28,3% | -1,2% | 3,2% | -0,5% | -1,2% | -0,5% | 6,5% | -2,3% | 0,8% |
| Marzo | -2,9% | -3,0% | -3,1% | 0,9% | -2,4% | -3,4% | -1,3% | -1,8% | -1,5% | 4,6% | -2,3% | -0,7% |
| Abril | 11,4% | 10,1% | 13,8% | 0,8% | 12,2% | 17,5% | 1,7% | 1,0% | 2,2% | 3,6% | 1,2% | 3,6% |
| Mayo | 7,5% | 6,4% | 7,9% | 9,7% | 6,1% | 11,3% | 2,9% | 2,1% | 3,4% | 4,9% | 2,2% | 5,1% |
| Junio | 2,1% | 1,1% | 2,5% | 3,8% | 4,9% | 3,7% | 2,8% | 1,9% | 3,2% | 4,7% | 2,7% | 4,9% |
| Julio | 6,5% | 6,9% | 7,7% | -15,4% | 11,7% | 11,0% | 3,3% | 2,6% | 3,9% | 1,3% | 4,0% | 5,8% |
| Agosto | 10,7% | 9,5% | 14,4% | -23,7% | 19,8% | 24,4% | 4,2% | 3,5% | 5,2% | -2,6% | 6,0% | 8,1% |
| Septiembre | 7,4% | 4,7% | 9,5% | 2,7% | 14,2% | 14,0% | 4,6% | 3,6% | 5,7% | -2,0% | 6,9% | 8,8% |
| Octubre | 6,2% | 0,8% | 9,1% | 16,0% | 15,8% | 17,2% | 4,7% | 3,3% | 6,0% | -0,4% | 7,9% | 9,7% |
| Noviembre | 2,9% | 1,5% | 5,3% | -18,0% | 11,5% | 9,3% | 4,6% | 3,1% | 6,0% | -2,1% | 8,2% | 9,6% |

(1) Serie con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Dentro de ese panorama general, **la obras más vinculadas a la inversión pública continúan siendo las más dinámicas**. *Obras viales* fue en Noviembre el rubro que más se expandió, al tiempo que *Otras obras de infraestructura* se mantiene como el bloque con mayor alza acumulada en lo que va del año.

Gráfico VI – ISAC por bloques. Variación interanual acumulada. Enero - Noviembre 2013 (en %)

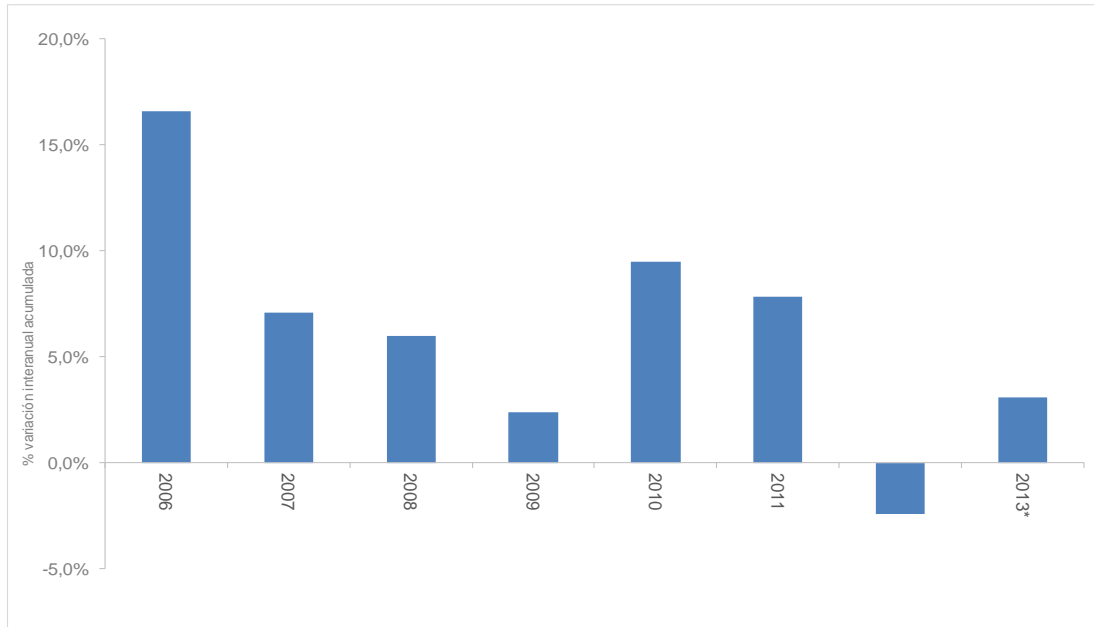


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

² 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.

Aunque es cierto que reflejó guarismos superiores a los de Octubre, **Edificios para vivienda sigue siendo el bloque que, con excepción de Construcciones Petroleras, menos crece.** En Noviembre se elevó apenas un 1,5% respecto al mismo mes de 2012, **acumulando así, entre Enero y Noviembre, un incremento del 3,1%**, marca que tan sólo supera en los últimos diez años a la caída de 2012 y al registro de 2009.

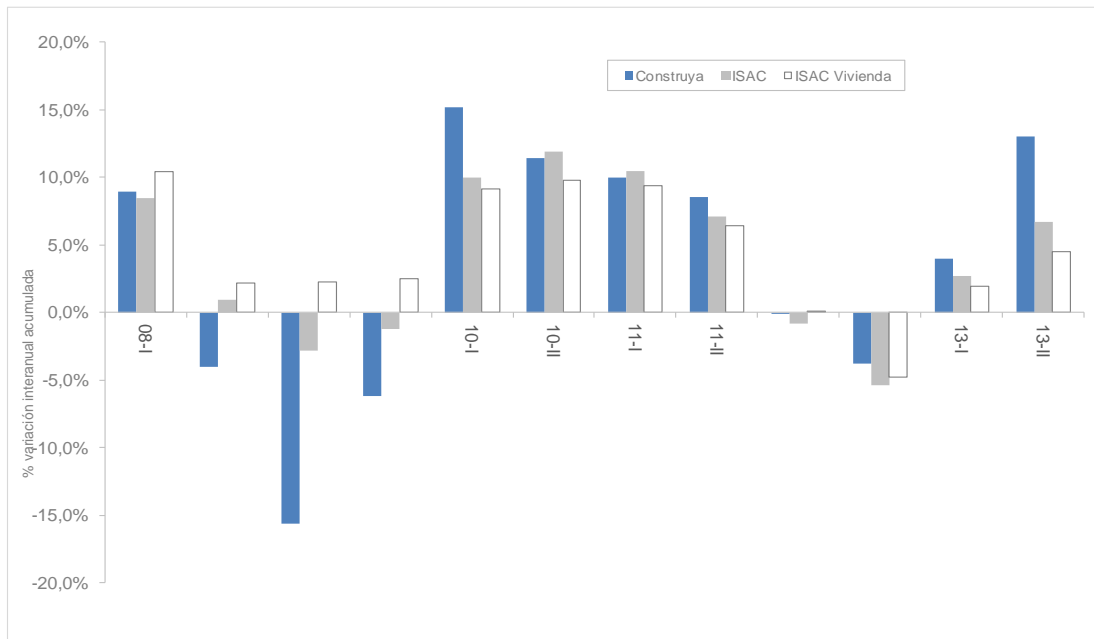
Gráfico VII – ISAC. Edificios para vivienda. Variación interanual. 2006 - 2013 (en %)



* Corresponde al período Enero - Noviembre
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Aunque comparten la tendencia, las variaciones que reflejan tanto el Nivel General del ISAC, como el bloque de *Edificios para vivienda* en particular, se ubican considerablemente por debajo de lo que muestra el Índice elaborado por el Grupo Construya. En efecto, este Índice –cuyos datos para Diciembre ya están disponibles al momento de cierre de este informe- **concluyó 2013 con un crecimiento del 8,7%**.

Gráfico VIII – ISAC, ISAC-Edificios para vivienda e Índice Construya. Variación interanual acumulada. Primer semestre 2008 – Segundo semestre 2013 (en %)



* En el caso de ISAC e ISAC-Edificios para vivienda corresponde al período Enero - Noviembre
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya

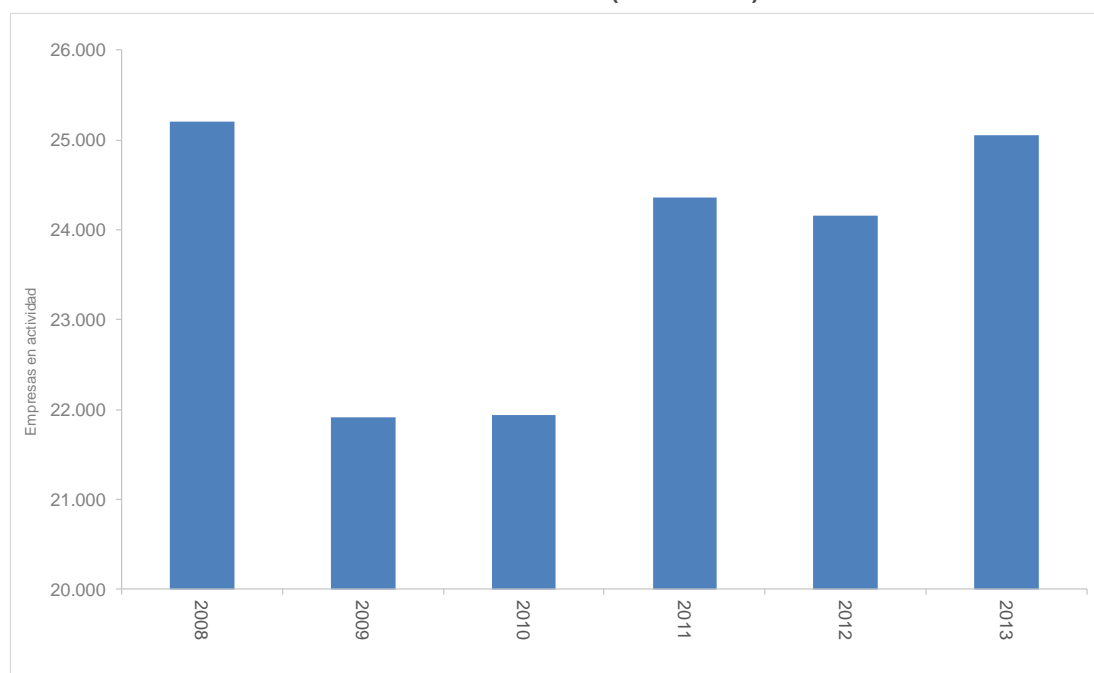
Al igual que el ISAC, **también expresó una marcada aceleración durante la segunda mitad del año**: mientras que el primer semestre había culminado con un incremento del 4%, **el segundo semestre cerró con un aumento interanual del 13,1%** (aunque debe contemplarse que el segundo semestre de 2012 también había denotado una baja más pronunciada).

Un aspecto interesante para remarcar es que, fruto de esta dinámica, **el Índice Construya finalizó el 2013 con un nivel de actividad que, en promedio, se ubicó un 6,4% por encima del de 2011**, variación muy similar a la correspondiente al mes de Diciembre (6,2% por encima del valor del mismo mes de 2011; para Noviembre, dicha variación había sido del 9,1%). Esto contrasta con lo mencionado anteriormente en relación al Cemento.

Empresas Constructoras

En línea con la evolución del resto de los indicadores relevantes de la actividad constructora, **el universo empresarial del sector cerró Diciembre de 2013 con un alza del 3,7% interanual, revirtiendo en consecuencia la caída del 0,8% con que concluyera 2012**. Pese a ello, uno de los aspectos que distingue a este indicador es que, pese al crecimiento experimentado, no logró aún recuperar el nivel que supo tener en 2008. En efecto, **Diciembre finalizó con 25.049 firmas en actividad, un 0,6% menos que las que había en igual mes de 2008**.

Gráfico IX - Empresas en actividad.
Diciembre 2008 / 2013 (en cantidad)



Fuente: IERIC

Personas físicas fue la forma de organización jurídica de mayor expansión, del mismo modo que en 2012 había sido la de mayor caída. Esta tipología, que culminó 2013 con un incremento del 4,7%, es a la vez la que explica que el universo de empresas en actividad sea hoy menor que en 2008. Así, mientras que **Sociedades Anónimas (S.A.)** y **Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.)** concluyeron el año con un alza en relación a Diciembre de 2008, del 13,8% y 10,8% respectivamente, **Personas físicas** se ubicó un 11,3% por debajo de aquel entonces.

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

| | dic-13 | dic-12 | Variación % interanual | Participación en el Total | |
|-------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------------|----------------|
| | | | | Diciembre 2013 | Diciembre 2012 |
| Personas Físicas (2) | 11.359 | 10.847 | 4,7% | 45,3% | 44,9% |
| Sociedades Personas (3) | 827 | 823 | 0,5% | 3,3% | 3,4% |
| S.A. | 5.152 | 4.995 | 3,1% | 20,6% | 20,7% |
| S.R.L | 7.076 | 6.875 | 2,9% | 28,2% | 28,5% |
| Otras (4) | 635 | 624 | 1,8% | 2,5% | 2,6% |
| Total | 25.049 | 24.164 | 3,7% | 100,0% | 100,0% |

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

(2) Corresponde a empresas unipersonales

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

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

Fuente: IERIC

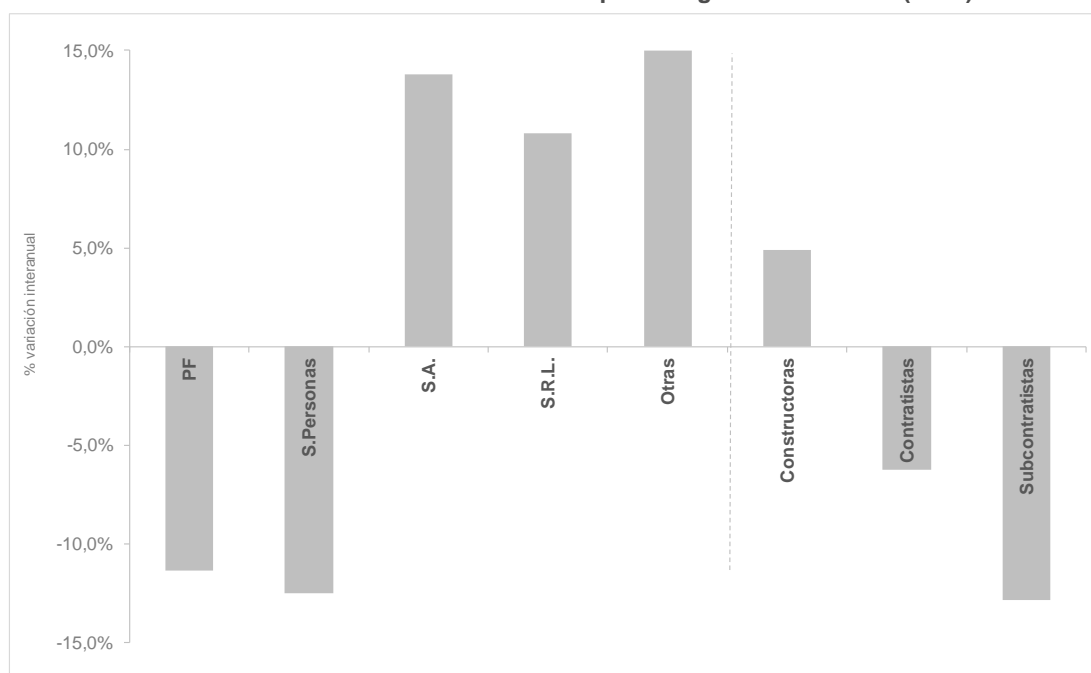
En lo que concierne a la forma predominante de inserción en obra, **Contratistas fue en 2013 la tipología más dinámica. Con un alza del 4,5%, logró superar el 3,4% de las Constructoras** y, a la vez, revertir la caída del 1,6% con que finalizara Diciembre de 2012. Por el contrario, pese a elevarse en el año un 2,8%, **Subcontratistas** no pudo revertir la baja experimentada el año pasado (-6,6%).

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

| | dic-13 | dic-12 | Variación % interanual | Participación en el Total | |
|-----------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------------|----------------|
| | | | | Diciembre 2013 | Diciembre 2012 |
| Constructoras | 15.172 | 14.672 | 3,4% | 60,6% | 60,7% |
| Contratistas | 7.327 | 7.011 | 4,5% | 29,3% | 29,0% |
| Subcontratistas | 2.550 | 2.481 | 2,8% | 10,2% | 10,3% |
| Total | 25.049 | 24.164 | 3,7% | 100,0% | 100,0% |

Fuente: IERIC

Gráfico X - Empresas en actividad según Forma Jurídica y modo predominante de inserción en obra. Variación interanual. Diciembre 2013 respecto a igual mes de 2008 (en %)



Fuente: IERIC

Subcontratista es también la tipología que más disminuyó en relación a 2008, mostrando un descenso del 12,9% respecto a Diciembre de aquel año. Aunque más suave (-6,2%), **Contratistas también evidencia una merma respecto a aquel entonces**, dando cuenta de un posible retroceso de estas formas vinculado a los tipos de obras predominantes, en consonancia con ritmos de crecimiento de la actividad más moderados que en buena parte de la primera década del nuevo siglo.

Ahora bien, resulta interesante advertir que, cuando se cruzan ambas formas de abordaje del universo empresarial, las conclusiones difieren. Así, **se corrobora que, en relación con 2012, la tipología más dinámica (dejando a un lado Otras) fue Subcontratistas**, organizadas bajo la forma de *Sociedades de Responsabilidad Limitada*. Y detrás suyo se ubicó también *Subcontratistas*, pero organizadas bajo la forma de *Sociedades Anónimas*. Por el contrario, **el alza de Personas físicas se explicó por el incremento de las Constructoras y Contratistas que adoptaron esa forma organizativa.**

Cuadro VI - Empresas por Forma Jurídica y Tipo de Actividad predominante. Diciembre 2012 y 2013 (en cantidad)

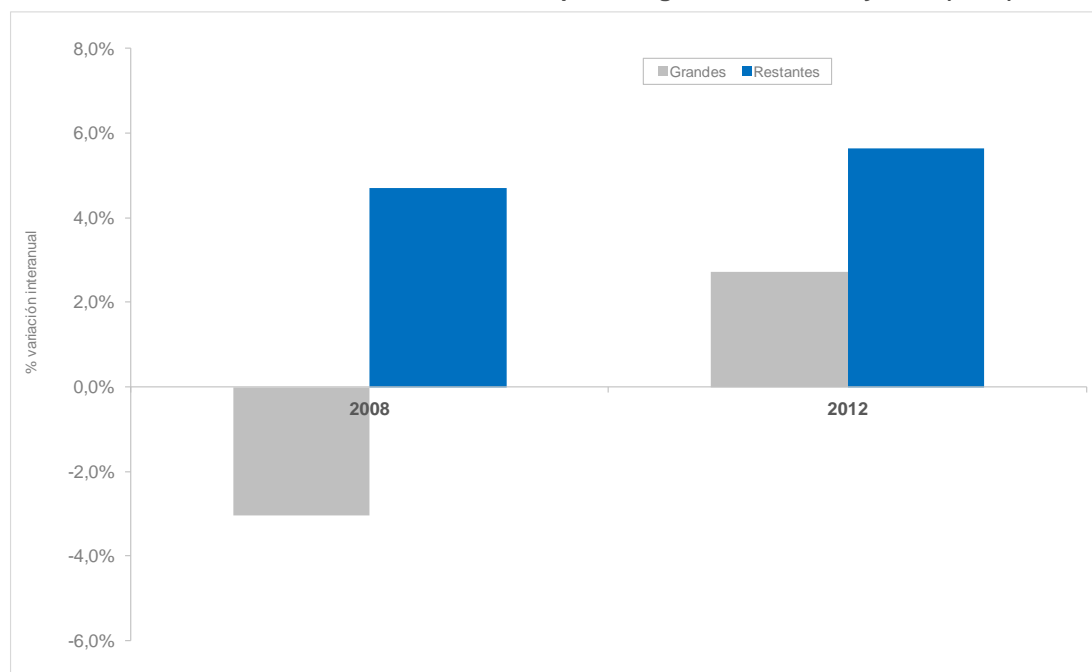
| | Constructoras | | Contratistas | | Subcontratistas | | Total | |
|-------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|
| | Dic-13 | Dic-12 | Dic-13 | Dic-12 | Dic-13 | Dic-12 | Dic-13 | Dic-12 |
| Personas Físicas (2) | 5.093 | 4.833 | 4.570 | 4.334 | 1.696 | 1.680 | 11.359 | 10.847 |
| Sociedades Personas (3) | 558 | 541 | 205 | 213 | 64 | 69 | 827 | 823 |
| S.A. | 3.955 | 3.856 | 906 | 865 | 291 | 274 | 5.152 | 4.995 |
| S.R.L | 5.009 | 4.889 | 1.577 | 1.535 | 490 | 451 | 7.076 | 6.875 |
| Otras (4) | 557 | 553 | 69 | 64 | 9 | 7 | 635 | 624 |
| Total | 15.172 | 14.672 | 7.327 | 7.011 | 2.550 | 2.481 | 25.049 | 24.164 |

Fuente: IERIC

Por último, el comportamiento del universo empresarial del sector muestra, desde la perspectiva territorial, que las provincias con menor nivel de población fueron, nuevamente, las que mostraron mayor dinamismo. En efecto, **el conjunto de las Grandes jurisdicciones se expandió un 2,7%, mientras que las Restantes jurisdicciones elevaron su cantidad de firmas en actividad en un 5,6%.**

Esta divergencia resulta aún más acentuada cuando se contrasta con los niveles de 2008, comparación en la que el conjunto de las *Grandes jurisdicciones* es el único que da cuenta de una contracción del universo empresarial. Así, **mientras que las Restantes jurisdicciones cerraron 2013 con un 4,7% más de firmas que en Diciembre de 2008, las Grandes jurisdicciones lo hicieron con un 3% menos.**

Gráfico XI - Empresas en actividad según agrupamiento de jurisdicciones por tamaño poblacional. Variación interanual. Diciembre 2013 respecto a igual mes de 2008 y 2012 (en %)



Fuente: IERIC

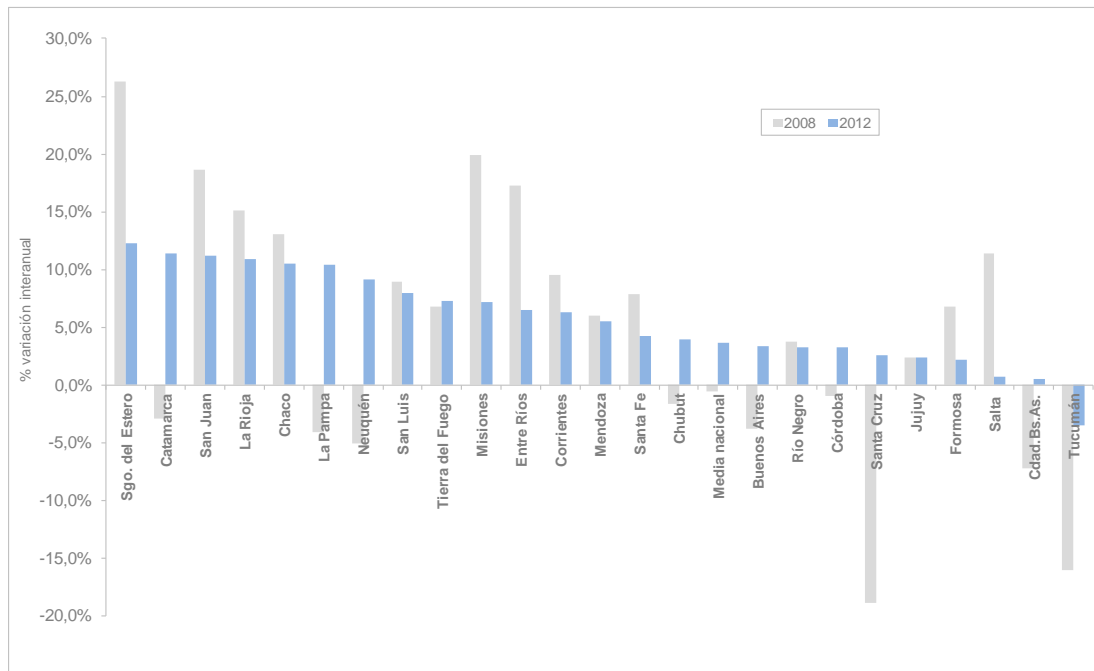
Cuadro VII - Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2012 y 2013 (en cantidad y en %)

| Provincia | Constructoras | | Contratistas | | Subcontratistas | | Total | | Var. % interan. | Part. en el Total | |
|------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|
| | dic-13 | dic-12 | dic-13 | dic-12 | dic-13 | dic-12 | dic-13 | dic-12 | | dic-13 | dic-12 |
| Grandes Jurisd. | 9.280 | 9.091 | 5.541 | 5.324 | 1.923 | 1.887 | 16.744 | 16.302 | 2,7% | 66,8% | 67,5% |
| Buenos Aires | 4.192 | 4.026 | 3.087 | 2.988 | 1.068 | 1.061 | 8.347 | 8.075 | 3,4% | 33,3% | 33,4% |
| Cdad. de Bs.As. | 2.772 | 2.805 | 1.109 | 1.070 | 399 | 384 | 4.280 | 4.259 | 0,5% | 17,1% | 17,6% |
| Córdoba | 1.106 | 1.092 | 519 | 484 | 275 | 265 | 1.900 | 1.841 | 3,2% | 7,6% | 7,6% |
| Santa Fe | 1.210 | 1.168 | 826 | 782 | 181 | 177 | 2.217 | 2.127 | 4,2% | 8,9% | 8,8% |
| Resto del país | 5.892 | 5.581 | 1.786 | 1.687 | 627 | 594 | 8.305 | 7.862 | 5,6% | 33,2% | 32,5% |
| Catamarca | 176 | 159 | 18 | 15 | 2 | 2 | 196 | 176 | 11,4% | 0,8% | 0,7% |
| Chaco | 391 | 350 | 68 | 69 | 25 | 19 | 484 | 438 | 10,5% | 1,9% | 1,8% |
| Chubut | 386 | 381 | 100 | 94 | 45 | 36 | 531 | 511 | 3,9% | 2,1% | 2,1% |
| Corrientes | 281 | 270 | 165 | 149 | 25 | 24 | 471 | 443 | 6,3% | 1,9% | 1,8% |
| Entre Ríos | 538 | 512 | 83 | 78 | 39 | 30 | 660 | 620 | 6,5% | 2,6% | 2,6% |
| Formosa | 171 | 167 | 13 | 12 | 5 | 6 | 189 | 185 | 2,2% | 0,8% | 0,8% |
| Jujuy | 94 | 94 | 68 | 62 | 14 | 16 | 176 | 172 | 2,3% | 0,7% | 0,7% |
| La Pampa | 204 | 180 | 20 | 22 | 9 | 9 | 233 | 211 | 10,4% | 0,9% | 0,9% |
| La Rioja | 97 | 88 | 19 | 16 | 6 | 6 | 122 | 110 | 10,9% | 0,5% | 0,5% |
| Mendoza | 613 | 577 | 178 | 180 | 132 | 118 | 923 | 875 | 5,5% | 3,7% | 3,6% |
| Misiones | 389 | 364 | 117 | 117 | 31 | 20 | 537 | 501 | 7,2% | 2,1% | 2,1% |
| Neuquén | 391 | 370 | 173 | 142 | 72 | 71 | 636 | 583 | 9,1% | 2,5% | 2,4% |
| Río Negro | 304 | 285 | 156 | 153 | 44 | 50 | 504 | 488 | 3,3% | 2,0% | 2,0% |
| Salta | 432 | 428 | 145 | 138 | 19 | 26 | 596 | 592 | 0,7% | 2,4% | 2,4% |
| San Juan | 234 | 210 | 54 | 49 | 31 | 28 | 319 | 287 | 11,1% | 1,3% | 1,2% |
| San Luis | 181 | 162 | 31 | 32 | 20 | 21 | 232 | 215 | 7,9% | 0,9% | 0,9% |
| Santa Cruz | 148 | 147 | 45 | 46 | 48 | 42 | 241 | 235 | 2,6% | 1,0% | 1,0% |
| Sgo. del Estero | 314 | 295 | 62 | 40 | 9 | 8 | 385 | 343 | 12,2% | 1,5% | 1,4% |
| Tierra del Fuego | 169 | 154 | 54 | 52 | 12 | 13 | 235 | 219 | 7,3% | 0,9% | 0,9% |
| Tucumán | 379 | 388 | 217 | 221 | 39 | 49 | 635 | 658 | -3,5% | 2,5% | 2,7% |
| Total País | 15.172 | 14.672 | 7.327 | 7.011 | 2.550 | 2.481 | 25.049 | 24.164 | 3,7% | 100,0% | 100,0% |

Fuente: IERIC

Las provincias del NOA se destacaron como las más dinámicas durante 2013. De las cuatro primeras jurisdicciones con mayor tasa de crecimiento, tres se localizan allí (Santiago del Estero, Catamarca y La Rioja). Pero a esa región también pertenece Tucumán, que fue la única provincia que terminó el año en terreno negativo.

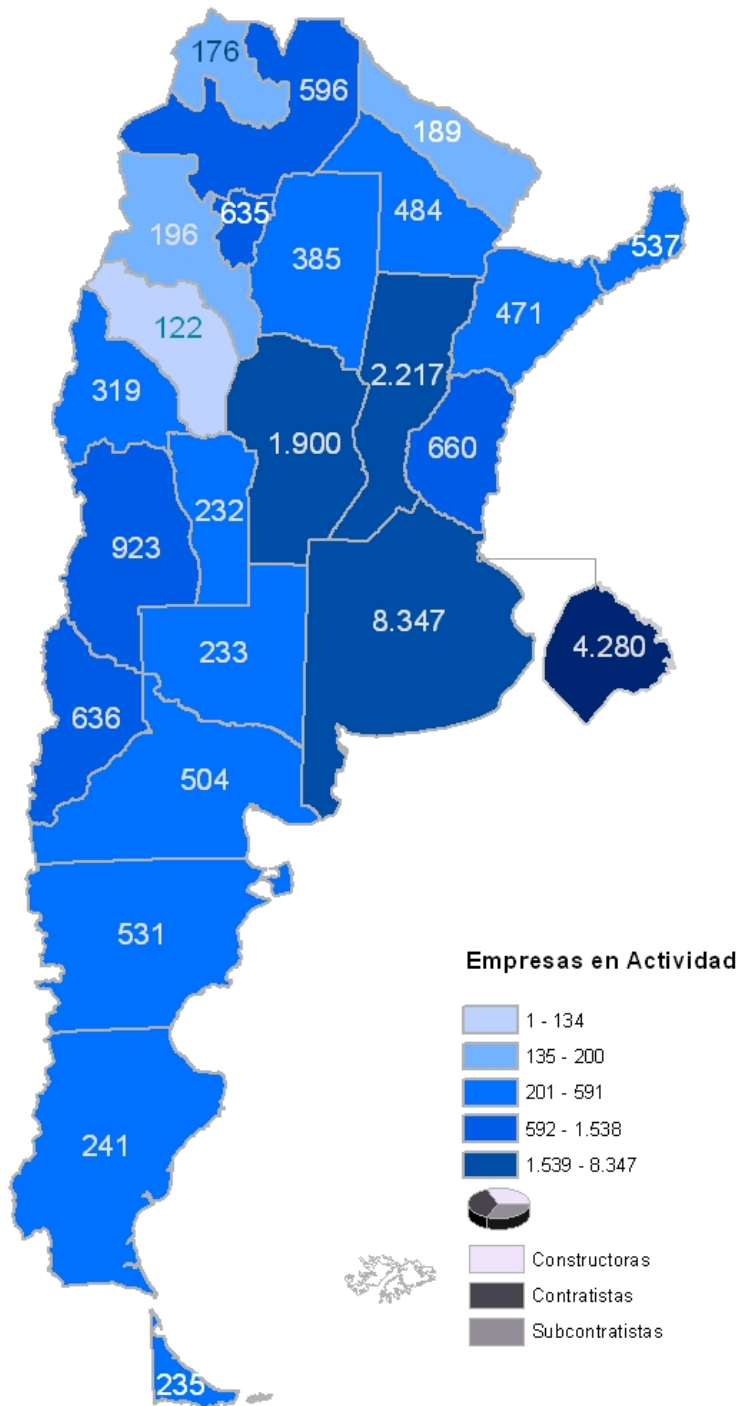
Gráfico XII - Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Diciembre 2013 respecto a igual mes de 2008 y 2012 (en %)



Fuente: IERIC

El cuadro se altera cuando se compara con Diciembre de 2008. Allí se advierte que son 9 las jurisdicciones que no han logrado aún recuperar sus niveles de aquel entonces, mientras que se constata un mayor protagonismo de las provincias del NEA entre el grupo de las más dinámicas: 3 de las 6 jurisdicciones con mayor tasa de crecimiento interanual se localizan en esa región, quedando sólo relegada la provincia de Formosa.

Cantidad de Empresas por Provincia. Diciembre de 2013

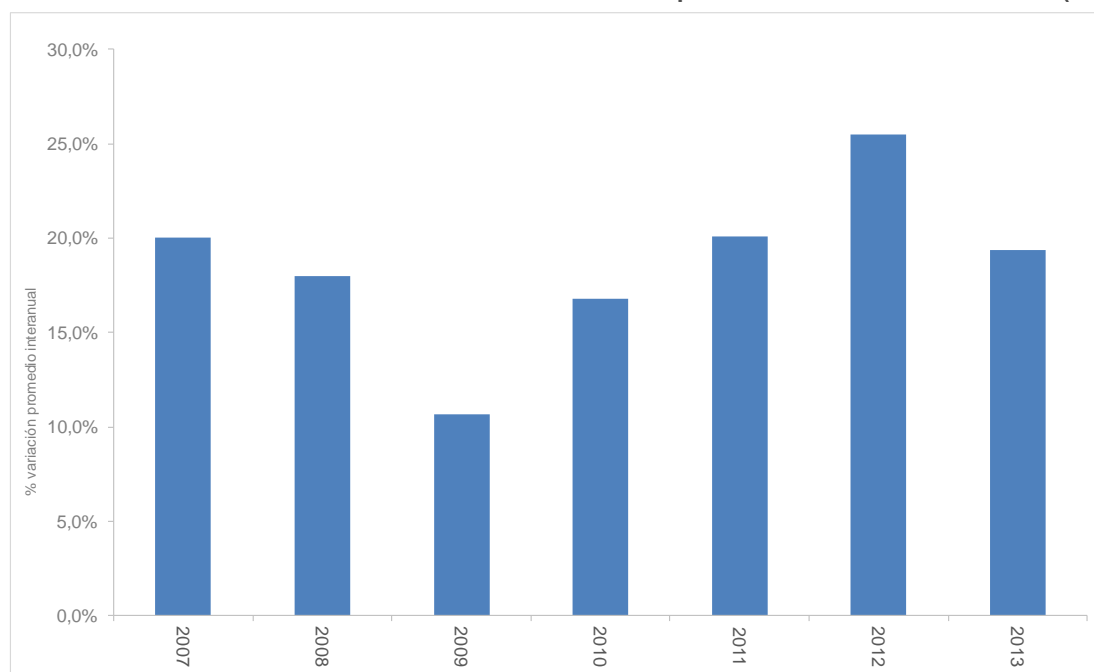


Fuente: IERIC

Costos

El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC cerró el 2013 con una suba promedio interanual del 19,4%. Pese a esto, cabe apuntar que la tasa resultó la más baja de los tres últimos años.

Gráfico XIII – Índice de Costos de la Construcción. Variación promedio interanual. 2007 – 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La disminución observada en el ritmo de incremento de los costos se debió fundamentalmente a un alza más moderada del rubro *Mano de obra*. En efecto, este capítulo promedió un aumento del 21,7%, cuando en 2012 había sido del 33,7%. Aún así, su crecimiento fue más pronunciado que el de los *Materiales*.

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

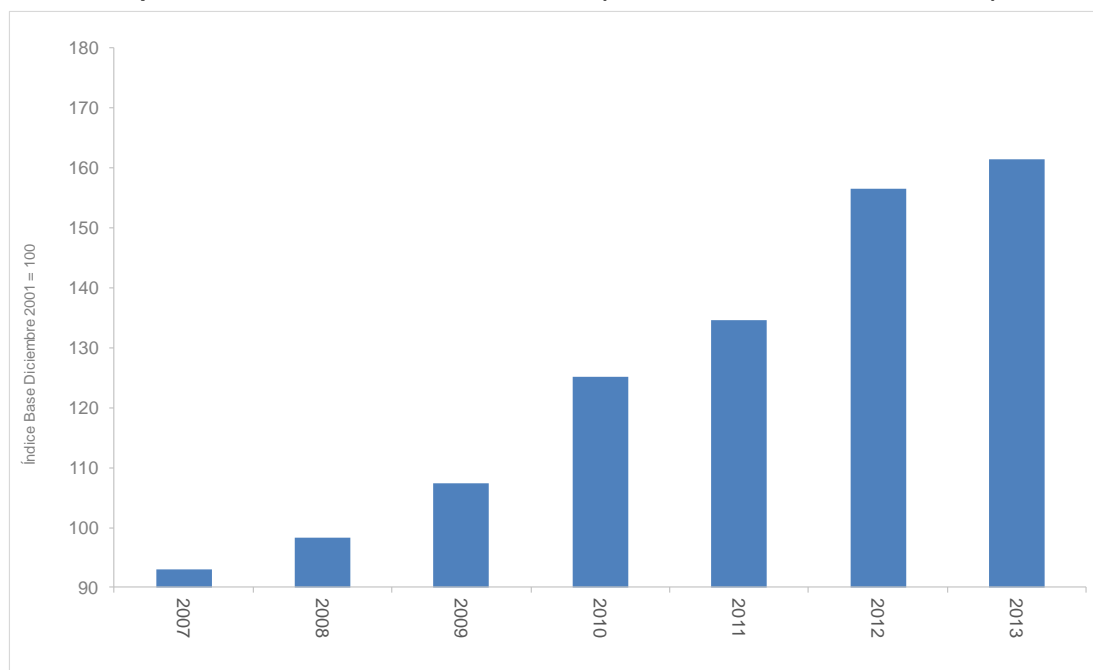
| | Índice (Base 1993=100) | Variación % respecto al | | | | Variación % Acumulada | | | |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|---|--------------|
| | | mes anterior | | mismo mes del año anterior | | respecto a diciembre del año anterior | | en los últimos doce meses respecto a igual período anterior | |
| | | dic-13 | dic-12 | dic-13 | dic-12 | dic-13 | dic-12 | dic-13 | dic-12 |
| Nivel General | 788,2 | 1,1% | 0,3% | 20,9% | 25,4% | 20,9% | 25,4% | 19,4% | 25,5% |
| Materiales | 618,2 | 2,9% | 0,9% | 18,7% | 14,8% | 18,7% | 14,8% | 15,6% | 13,8% |
| Mano de Obra | 963,7 | 0,0% | -0,2% | 22,3% | 33,6% | 22,3% | 33,6% | 21,7% | 33,7% |
| Gastos Grales. | 766,2 | 1,1% | 0,3% | 21,0% | 25,4% | 21,0% | 25,4% | 20,5% | 32,4% |

(1)Valores provisorios

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En ese sentido, es interesante notar que la relación entre el nivel actual de los rubros *Mano de obra* y *Materiales* se encuentra un 61% por encima del que prevalecía en 2008, cuando se había recuperado la paridad que había primado durante todo el período de la Convertibilidad.

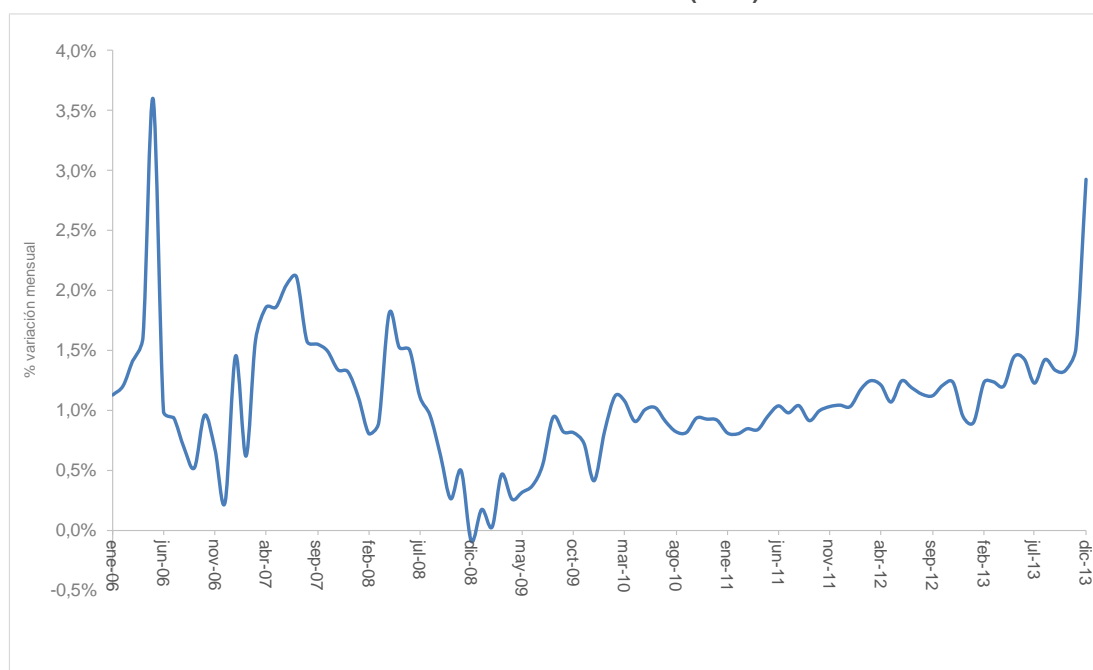
Gráfico XIV – Índice de Costos de la Construcción. Relación entre el nivel del capítulo Mano de obra y el capítulo Materiales. Diciembre 2007 / 2013 (Índice Base Diciembre 2001 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Ahora bien, **un dato a subrayar de lo acontecido durante el mes de Diciembre fue la suba de la tasa de variación mensual de los *Materiales*. Este capítulo se elevó ese mes un 2,9%, el mayor incremento desde Mayo de 2006.**

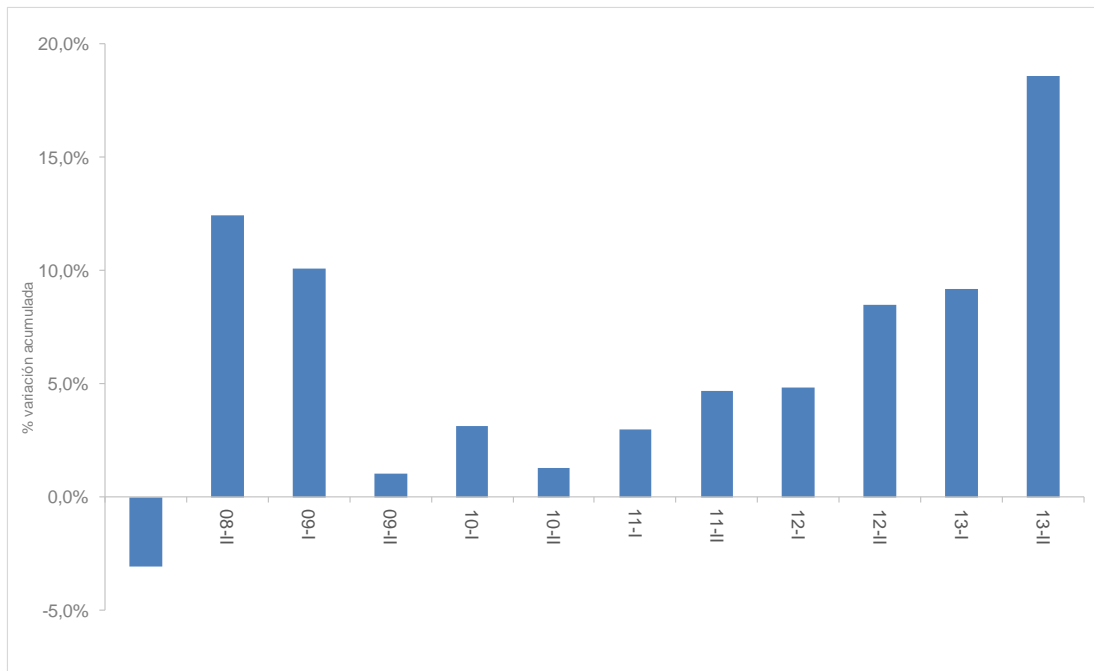
Gráfico XV – Índice de Costos de la Construcción. Capítulo Materiales. Variación mensual. Enero 2006 – Diciembre 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este salto le sucede a la aceleración que se venía constatando en el ritmo de depreciación del tipo de cambio oficial, y coincide de hecho con su pico. En Diciembre, según los datos que consigna el Banco Central, la tasa de variación promedio del mes superó, en términos anualizados, el 80%. De esta manera, el 2013 culminó con un alza interanual cercana al 30% y el tipo de cambio acumuló en los últimos seis meses una suba próxima al 19%, duplicando la marca del primer semestre del año.

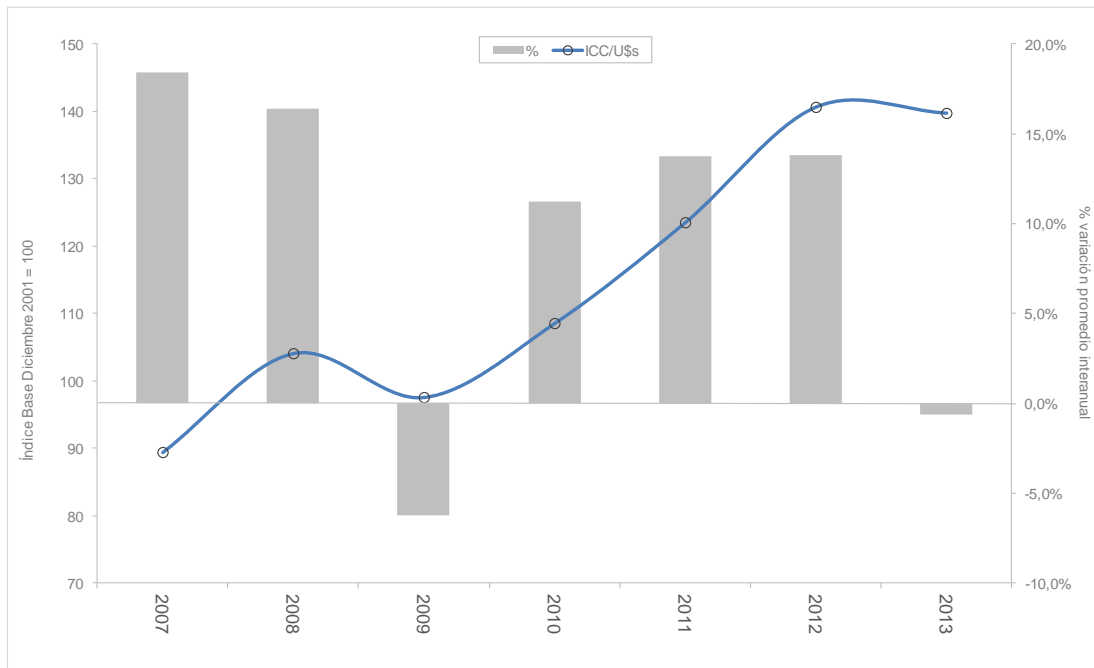
Gráfico XVI – Tipo de cambio respecto al dólar estadounidense. Variación acumulada. Primer semestre 2008 – Segundo semestre 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Fruto de esta evolución en el tipo de cambio, que coincidió, como vimos, con un descenso en el ritmo de incremento de los costos de construir en pesos, **el costo de construcción medido en dólares estadounidenses cerró, por primera vez desde 2009, y por segunda desde la salida de la Convertibilidad, en baja.** No obstante, el promedio anual con que concluyó 2013 fue un 40% superior³ al de la década del '90.

Gráfico XVII – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. Nivel y Variación promedio interanual. 2007 – 2013 (Índice Base Diciembre 2001 = 100 y en %)



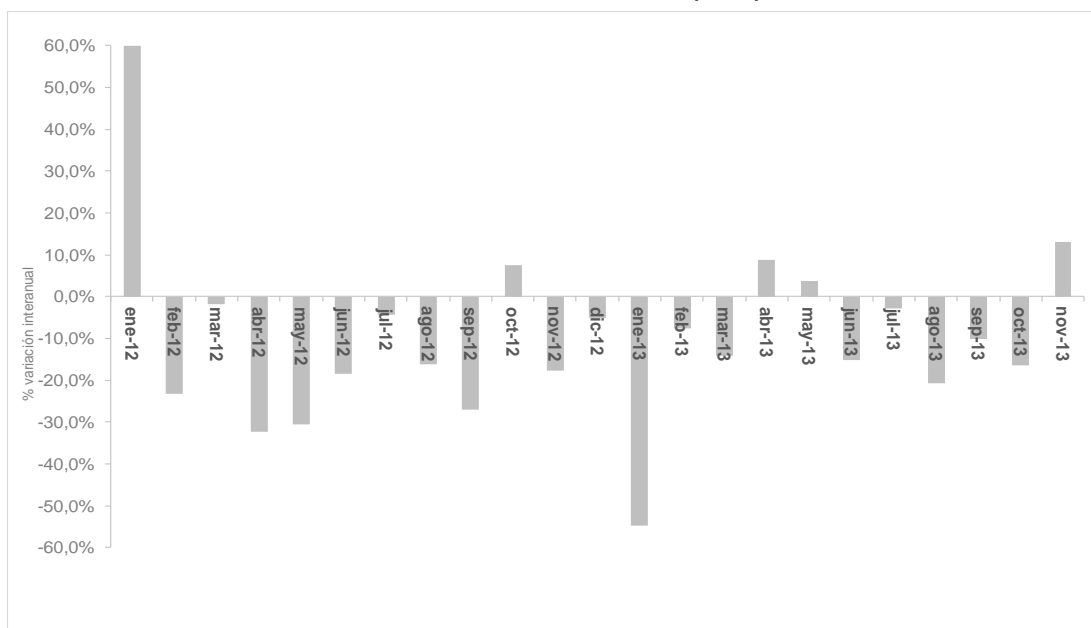
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

³ Téngase presente que, en ese período, la moneda estadounidense se depreció frente a la mayor parte de las monedas del resto del mundo. Y que no se está considerando la marcha de los costos de construcción en los Estados Unidos durante ese lapso.

Perspectivas a futuro

La serie de permisos para obras privadas en 42 municipios del país que mes a mes publica el INDEC mostró en Noviembre **la primera suba interanual luego de cinco meses consecutivos de caída, y la cuarta en los últimos 23 meses. Adicionalmente, el alza del 13% fue la más significativa desde Enero de 2012.**

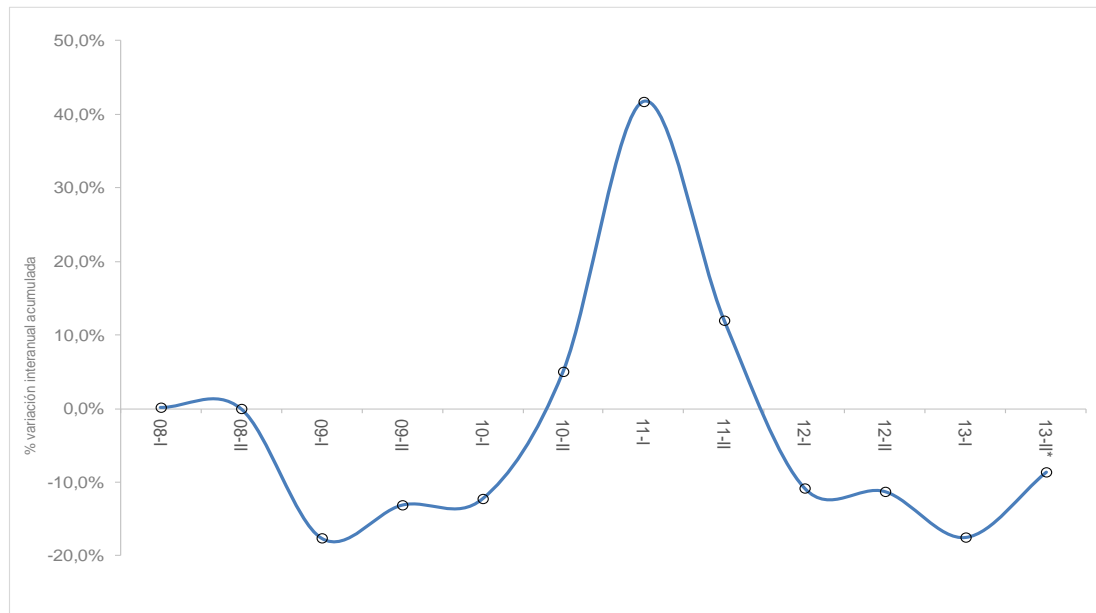
Gráfico XVIII – Superficie permitada para construcción privada en 42 municipios del país. Variación interanual. Enero 2012 – Noviembre 2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este incremento viene entonces a profundizar el proceso de desaceleración del ritmo de caída que se venía observando durante la segunda mitad del año. En efecto, **la baja interanual acumulada entre Julio y Noviembre fue del 8,6%, mientras que en los primeros seis meses del año había sido del 17,5%.** De esta manera, y a pesar de la caída, **el segundo semestre del año sería el menos negativo de los últimos cuatro semestres.**

Gráfico XIX – Superficie permitida para construcción privada en 42 municipios del país. Variación interanual acumulada. Primer semestre 2008 – Segundo semestre 2013 (en %)



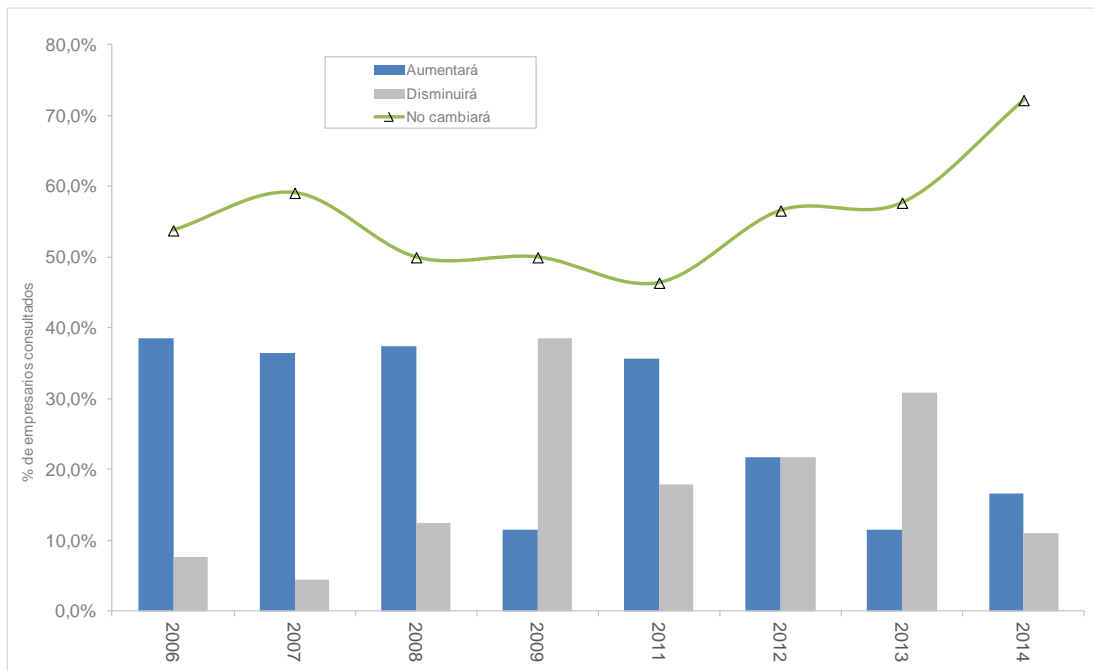
* Corresponde al período Julio - Noviembre

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esta mejora relativa de los permisos coincide con la consolidación del cambio de expectativas que, según el relevamiento cualitativo realizado por el INDEC, manifiestan los empresarios del sector más vinculados a la **obra privada**. Así, al ser consultados por las perspectivas para el año entrante, **el porcentaje de encuestados que respondió esperar un incremento del nivel de actividad (16,7%) superó al de aquellos que aguardan una caída (11,1%)**.

En este sentido, es interesante resaltar que **las perspectivas de los empresarios más volcados a la obra privada se caracterizan este año por dos elementos: en primer lugar, y como ya se mencionara, el predominio de los “optimistas” por sobre los “pesimistas”,** luego de dos años consecutivos en que ocurría lo contrario; pero **en segundo lugar, y quizá más distintivo, por la holgada primacía de los que no prevén variaciones en el nivel de actividad,** que acapararon un porcentaje de respuestas muy superior al prevaleciente a lo largo de todos los años en que ha venido teniendo lugar este relevamiento.

Gráfico XX – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción más vinculados a la Obra Privada. Perspectivas sobre el nivel de actividad para el año correspondiente. 2006 – 2014 (en % de respuestas sobre el total de consultados)

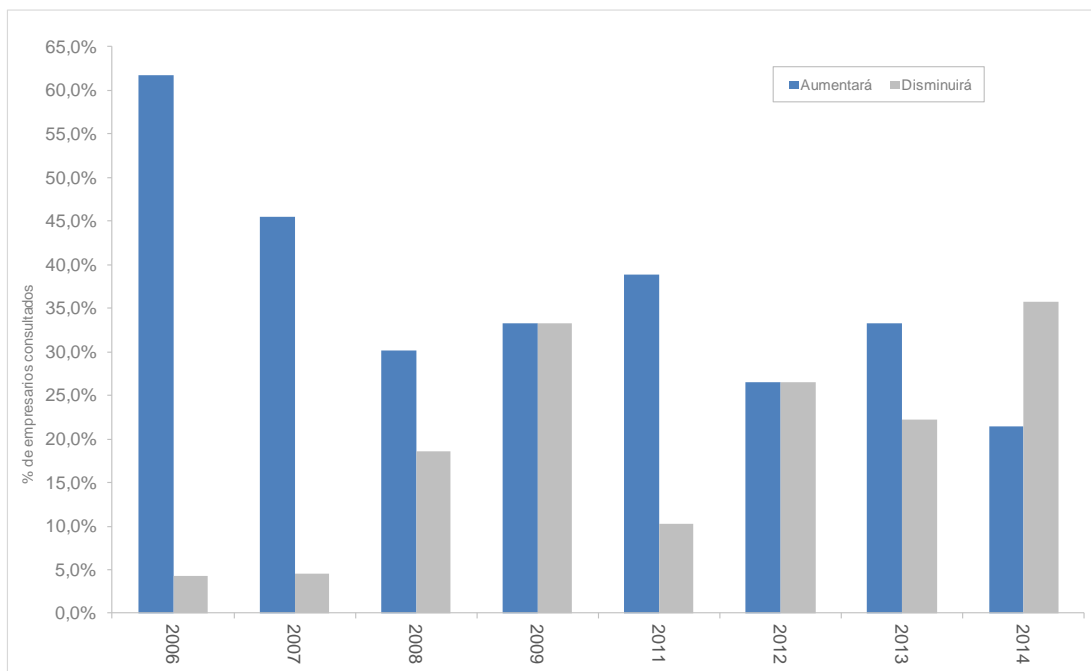


No se dispone de información respecto a las perspectivas sobre el 2010

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Ahora bien, el cuadro difiere significativamente entre los empresarios más vinculados a las obras financiadas con fondos públicos. A tal punto que, **por primera vez desde que se publica esta encuesta sobre las expectativas para el año que se inicia, el porcentaje de entrevistados que prevé una caída del nivel de actividad superó al de aquellos que perfilan crecimiento**. Además, el porcentaje de los que aguardan un descenso alcanzó su máximo valor previo, que había tenido lugar en Diciembre de 2008 (de cara a 2009), período signado por el peor momento de la crisis financiera internacional desatada a partir de la quiebra de Lehman Brothers. El alto nivel de actividad logrado durante este año, el menor dinamismo que suele observarse durante los períodos pos-electorales y la percepción de un margen decreciente para impulsar la inversión pública han sido seguramente algunos de los factores que influyeron para dar cuenta de estas respuestas.

Gráfico XXI – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción más vinculados a la Obra Pública. Perspectivas sobre el nivel de actividad para el año correspondiente. 2006 – 2014 (en % de respuestas sobre el total de consultados)



No se dispone de información respecto a las perspectivas sobre el 2010

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La construcción en las Cuentas Nacionales

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), **la economía nacional experimentó en el tercer trimestre del año 2013 un crecimiento interanual del 5,5%. Esta tasa supuso una desaceleración en relación al 8,3% del trimestre anterior, que se verificó tanto entre los Sectores Productores de Bienes como entre los de Servicios.**

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

| | III Trim 2013 | Variación % Interanual | | | |
|--|----------------|------------------------|--------------|--------------|---------------|
| | | IV Trim 2012 | I Trim 2013 | II Trim 2013 | III Trim 2013 |
| Producto Bruto Interno | 494.042 | 2,1% | 3,0% | 8,3% | 5,5% |
| Sectores Productores de Bienes (1) | 140.666 | -1,9% | -0,9% | 8,4% | 5,0% |
| Agricultura, ganadería, caza y silvicultura | 15.483 | -4,0% | 0,0% | 26,8% | 5,3% |
| Pesca | 832 | 5,9% | -0,7% | 51,6% | 17,7% |
| Explotación de minas y canteras | 4.944 | -3,3% | -1,1% | -0,1% | -0,7% |
| Industria Manufacturera | 79.991 | -1,3% | -0,5% | 4,1% | 5,7% |
| Suministro de electricidad, gas y agua | 12.818 | 6,9% | 0,4% | 4,4% | 4,5% |
| Construcción | 26.598 | -5,7% | -3,2% | 2,2% | 4,0% |
| Sectores Productores de Servicios (1) | 319.344 | 4,2% | 5,4% | 8,8% | 6,2% |
| Comercio mayorista, minorista y reparaciones | 67.915 | 3,8% | 6,5% | 14,2% | 6,8% |
| Hoteles y restaurantes | 10.904 | 1,5% | 0,4% | 6,0% | 3,1% |
| Transporte, almacenamiento y comunicaciones | 60.848 | 4,3% | 4,7% | 9,1% | 6,7% |
| Intermediación financiera | 38.778 | 18,9% | 22,0% | 24,1% | 21,3% |
| Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler | 59.348 | -0,5% | 0,4% | 2,6% | 3,0% |
| Administración pública y de defensa | 20.319 | 3,6% | 2,8% | 2,9% | 2,0% |
| Enseñanza, servicios sociales y de salud | 36.743 | 3,7% | 3,2% | 2,9% | 3,2% |
| Otras actividades de servicios | 24.489 | 1,2% | 1,3% | 1,9% | 0,2% |

(1) Incluye variaciones de existencias

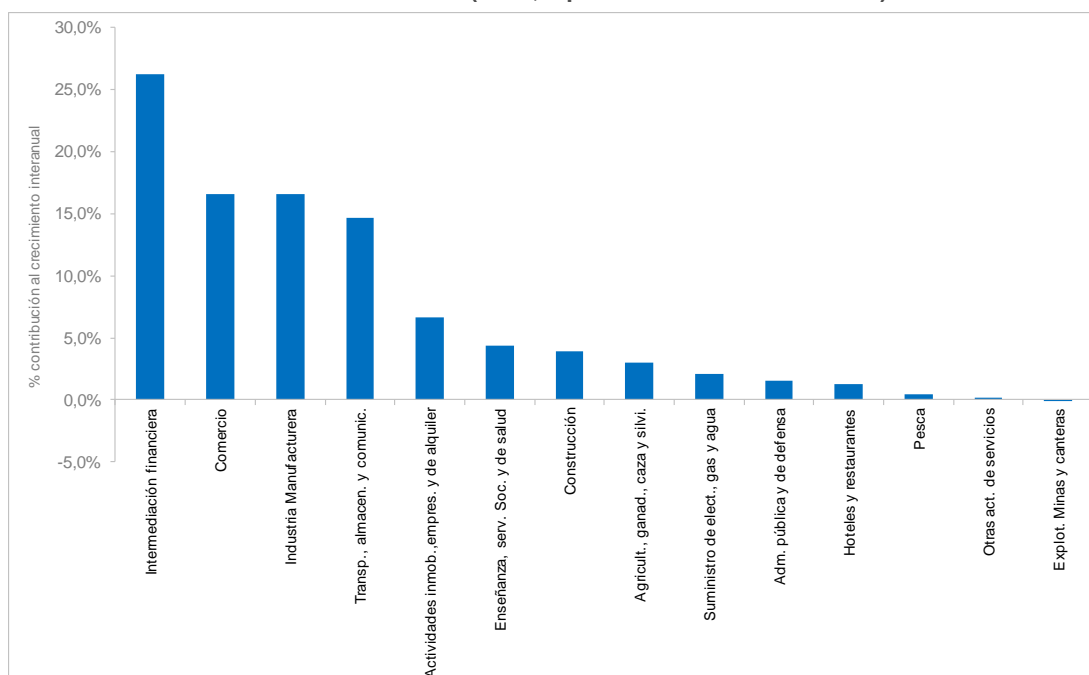
(*) Estimaciones preliminares

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esta disminución del ritmo de expansión no fue generalizada. Entre los **Sectores productores de Bienes** estuvo principalmente explicada por el **Agro**, fenómeno que era esperable, dado que en el segundo trimestre la tasa se había visto impulsada fuertemente al alza por la comparación con el período de cosecha gruesa de 2012, signada por una importante sequía. Por su parte, entre los **Sectores productores de Servicios** dicha reducción de la tasa de expansión estuvo particularmente vinculada a lo acontecido con los sectores del **Comercio y Hoteles y Restaurantes**.

Por el contrario, sectores como la **Industria manufacturera** mantuvieron e incluso incrementaron su velocidad de crecimiento. Mientras que la **Intermediación financiera**, aun cuando la redujo levemente, reafirmó su carácter de motor del proceso actual de crecimiento. En efecto, este sector crece casi 4 veces más que el promedio de la economía, y en el tercer trimestre fue responsable de una cuarta parte del incremento interanual, aportando tanto como el conjunto de todos los **Sectores productores de Bienes**.

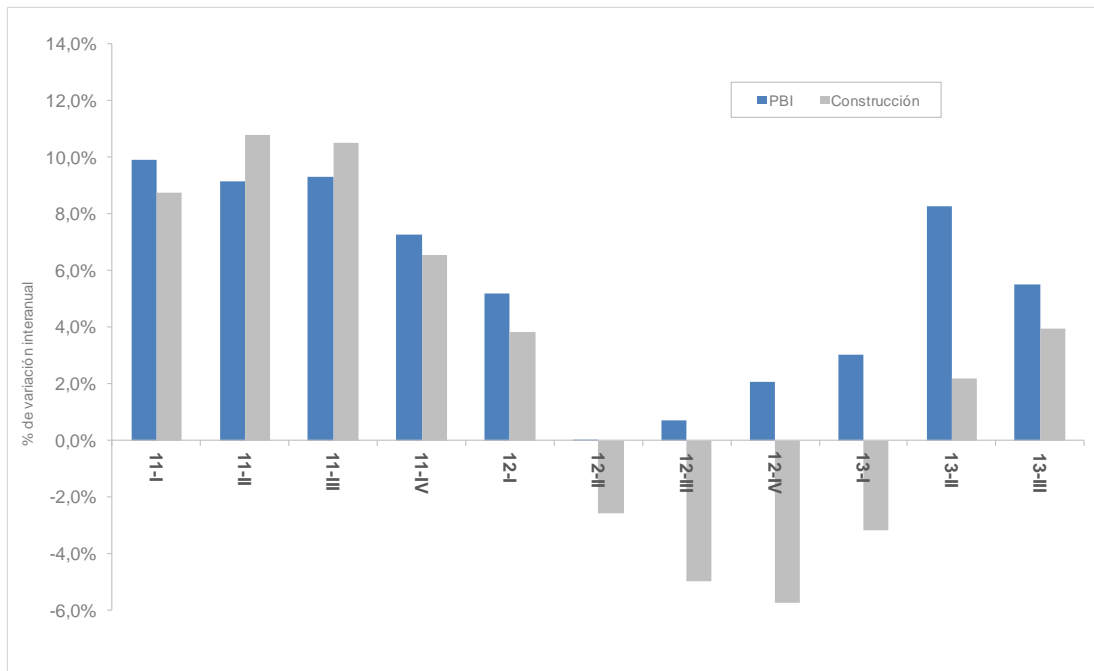
Gráfico XXII – Valor agregado por sector productivo. Contribución al crecimiento interanual del PBI. Tercer trimestre 2013 (en %, a precios constantes de 1993)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

También la **Construcción** elevó su tasa de crecimiento, aunque la misma se ubicó, por octavo trimestre consecutivo, por debajo de la media nacional.

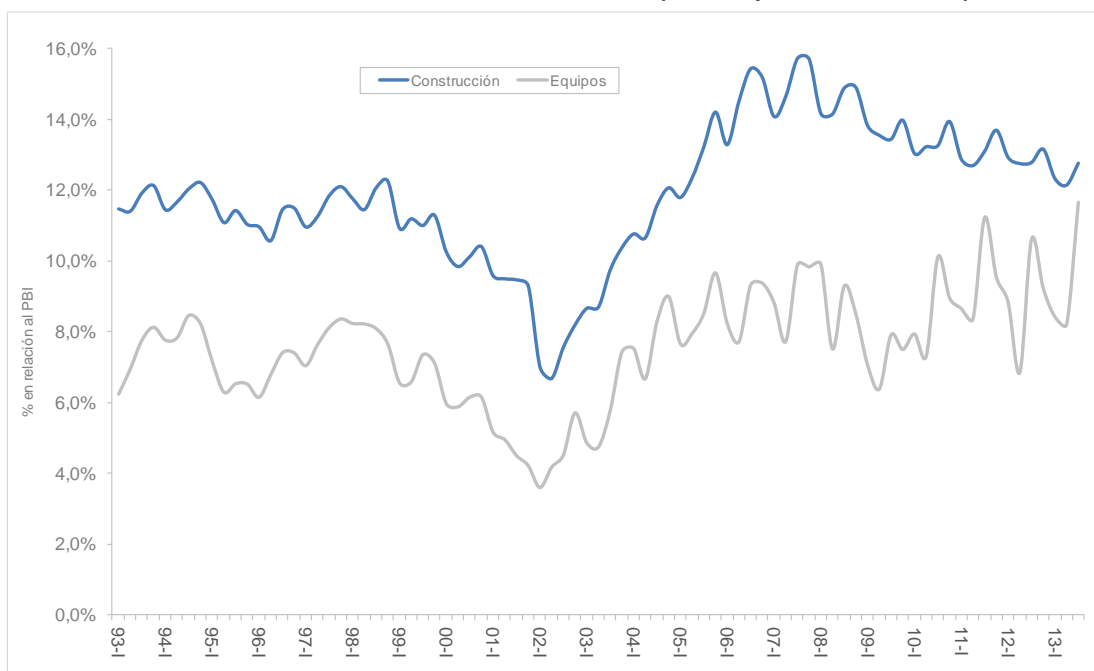
Gráfico XXIII – PBI y Valor agregado por la Construcción. Variación interanual. Primer trimestre 2011 – Tercer trimestre 2013 (en %, a precios constantes de 1993)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La **Inversión Bruta Interna en Construcción** se expandió a su vez un **5,9% interanual**, levemente por debajo de la **Inversión Bruta Interna en Equipos Durables de Producción**. En términos más generales, la Inversión en Equipos disminuyó en el tercer trimestre su tasa de crecimiento (la del segundo trimestre había estado influenciada por la comparación con un período signado por una marcada contracción en las importaciones de bienes de capital), pero al mismo tiempo su peso en el PBI alcanzó su máximo valor de la serie (11,7%).

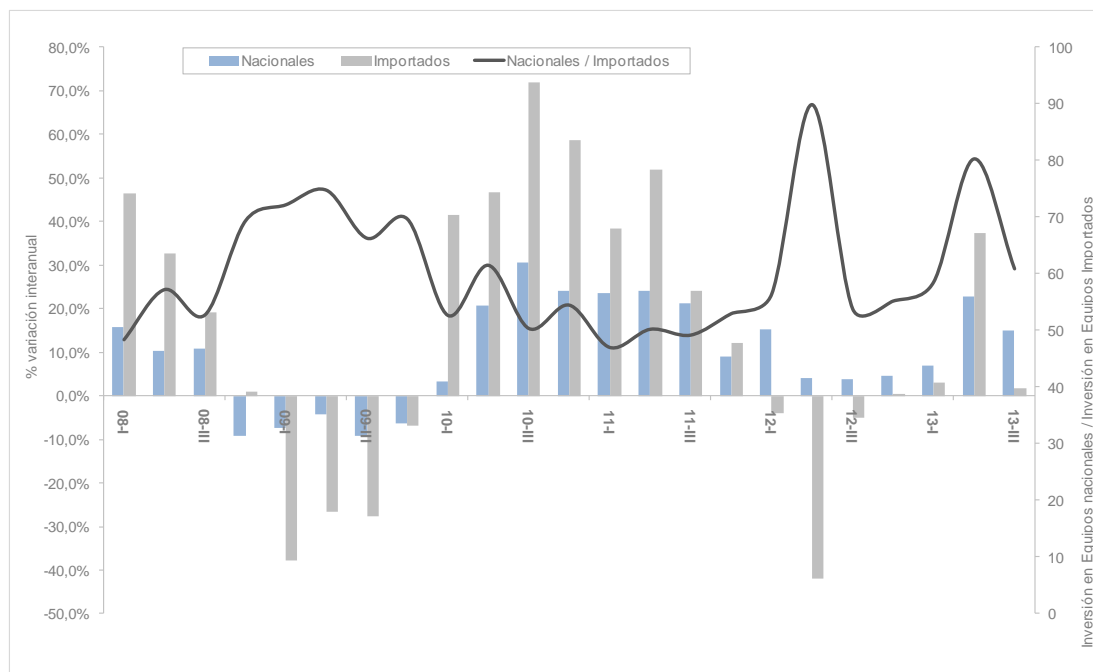
Gráfico XXIV – Inversión Bruta Interna en Construcción y en Equipos durables de producción. Peso en el PBI. Primer trimestre 1993 – Tercer trimestre 2013 (en %, a precios corrientes)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Asimismo, el tercer trimestre evidenció nuevamente una **ampliación de la brecha entre el crecimiento de la *Inversión en Equipos Durables de Producción* de origen nacional y los de origen importado**. En efecto, **mientras que la primera se elevó a una tasa superior al 14%, la segunda lo hizo por debajo del 2%**, aun cuando se comparaba con un período de 2012 en el que había experimentado una baja interanual superior al 5%.

Gráfico XXV – Inversión Bruta Interna en Equipos durables de producción según origen. Variación interanual y relación entre Inversión en equipos nacionales y equipos importados. Primer trimestre 2008 – Tercer trimestre 2013 (en %, a precios constantes de 1993)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Ahora bien, más allá del pico histórico que alcanzó la *Inversión en equipos* en el PBI, lo cierto es que la variable más dinámica de la Demanda Agregada ha vuelto a ser el Consumo. Así, **mientras que la *Inversión Bruta Interna Fija* se expandió un 6,1%, el *Consumo (consolidando Público y Privado)* lo hizo un 8,3%**.

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

| | III Trim 2013 | Variación % interanual | | | |
|----------------------------------|----------------|------------------------|-------------|--------------|---------------|
| | | IV Trim 2012 | I Trim 2013 | II Trim 2013 | III Trim 2013 |
| PIB a precios de mercado | 494.042 | 2,1% | 3,0% | 8,3% | 5,5% |
| Importaciones | 72.716 | -2,1% | 6,2% | 21,3% | 5,5% |
| Oferta y Demanda agregada | 566.758 | 1,5% | 3,4% | 9,7% | 5,5% |
| Consumo privado | 337.708 | 4,5% | 6,1% | 9,2% | 8,3% |
| Consumo público | 68.875 | 5,2% | 6,4% | 8,6% | 8,3% |
| Inversión bruta interna fija | 124.704 | -1,9% | 1,3% | 16,2% | 6,1% |
| Inv. en Construcción | 57.763 | -5,1% | -1,6% | 4,8% | 5,9% |
| Inv. en Equipos Durables | 66.941 | 1,8% | 4,5% | 30,5% | 6,3% |
| Exportaciones | 59.769 | -12,5% | -8,5% | 4,4% | 2,6% |
| Discrepancia estadística (1) | -24.297 | - | - | - | - |

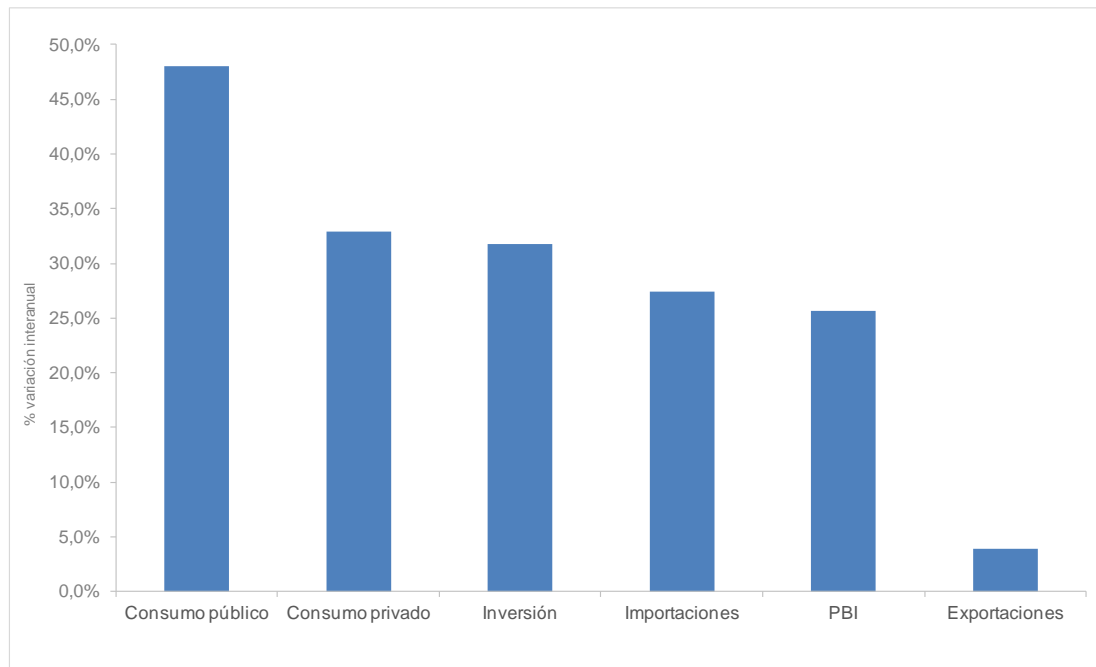
(1) Incluye variaciones de existencias

(*) Estimaciones preliminares

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Finalmente, el componente del PBI que continúa evidenciando serias dificultades para retornar a una senda de crecimiento sostenido es la Exportación. El hecho queda más de manifiesto cuando se comparan los niveles con que las distintas variables culminaron el tercer trimestre de 2013 con el que denotaban en igual período de 2008. Allí se constata que **en tanto el PBI creció en esos años un 25,7% y las Importaciones un 27,5, las Exportaciones lo hicieron en un 3,9%.**

Gráfico XXVI – Oferta y demanda agregada por componente. Variación interanual. Tercer trimestre 2013 respecto a igual período de 2008 (en %, a precios corrientes)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

► Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2013⁴

El empleo agregado en la Construcción

En línea con lo sucedido con el consumo de cemento, **el nivel de empleo sectorial se contrajo en Noviembre respecto de Octubre último**, aunque registró un incremento en términos interanuales.

La cantidad de puestos de trabajo registrados durante el anteúltimo mes del 2013 alcanzó los 402.915, lo que significó una reducción del 1,7% respecto del mes precedente, acompañando la disminución del 7,9% del consumo de Cemento Portland. La baja de este insumo, como se ilustra en el Gráfico I, se explica principalmente por el **menor volumen de demanda de cemento a granel**. De esta manera, **este tipo de envase, que fue el que evidenció el mayor dinamismo durante los últimos tres meses, desacelera marcadamente su ritmo de expansión interanual en Noviembre** y ofrece una clave para comprender la variación mensual del empleo mencionada.

De todas maneras, el volumen de ocupación se mantuvo por sobre la marca de los 400.000 trabajadores registrados y **resultó superior a los niveles correspondientes a igual mes de 2012 (+0,5%), marcando su cuarta tasa de crecimiento interanual consecutiva** (Gráfico II), en tanto la comparativa interanual para el acumulado a Noviembre volvió a exhibir un mejora respecto de los registros previos y se ubicó en el - 1,8%.

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

| Periodo | Trabajadores | Salario Promedio (en Pesos)* | Desvío Salarios | % de Variación Interanual de | |
|-----------------------------------|--------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|----------|
| | | | | Trabajadores | Salarios |
| 2012 | | | | | |
| Noviembre | 400.792 | 5.101,4 | 2.291 | -8,6% | 27,9% |
| Diciembre | 384.715 | 7.303,0 | 3.566 | -8,1% | 28,8% |
| 2013 | | | | | |
| Enero | 383.264 | 5.214,7 | 2.793 | -6,5% | 25,4% |
| Febrero | 386.889 | 5.028,2 | 2.883 | -5,4% | 21,1% |
| Marzo | 394.314 | 5.356,3 | 2.721 | -5,3% | 23,0% |
| Abril | 400.481 | 5.497,5 | 3.287,9 | -2,5% | 29,7% |
| Mayo | 400.549 | 5.492,1 | 2.470,3 | -2,3% | 30,9% |
| Junio | 393.924 | 8.070,9 | 3.829,2 | -2,3% | 26,6% |
| Julio | 397.754 | 6.251,8 | 2.651,6 | -0,2% | 10,3% |
| Agosto | 400.205 | 6.103,3 | 2.491,3 | 0,5% | 20,9% |
| Septiembre | 402.343 | 5.814,4 | 2.409,6 | 1,9% | 21,4% |
| Octubre | 409.888 | 6.271,9 | 2.686,6 | 2,1% | 24,3% |
| Noviembre | 402.915 | 6.031,6 | 2.584,4 | 0,5% | 18,2% |
| % Var. Acumulada '09 / '08 | -9,4% | 15,4% | 16,0% | - | - |
| % Var. Acumulada '10 / '09 | -0,5% | 23,5% | 24,0% | - | - |
| % Var. Acumulada '11 / '10 | 9,9% | 38,5% | 49,0% | - | - |
| % Var. Acumulada '12 / '11 | -3,9% | 31,8% | 58,7% | - | - |
| % Var. Acumulada '13 / '12 | -1,8% | 22,6% | 16,5% | - | - |

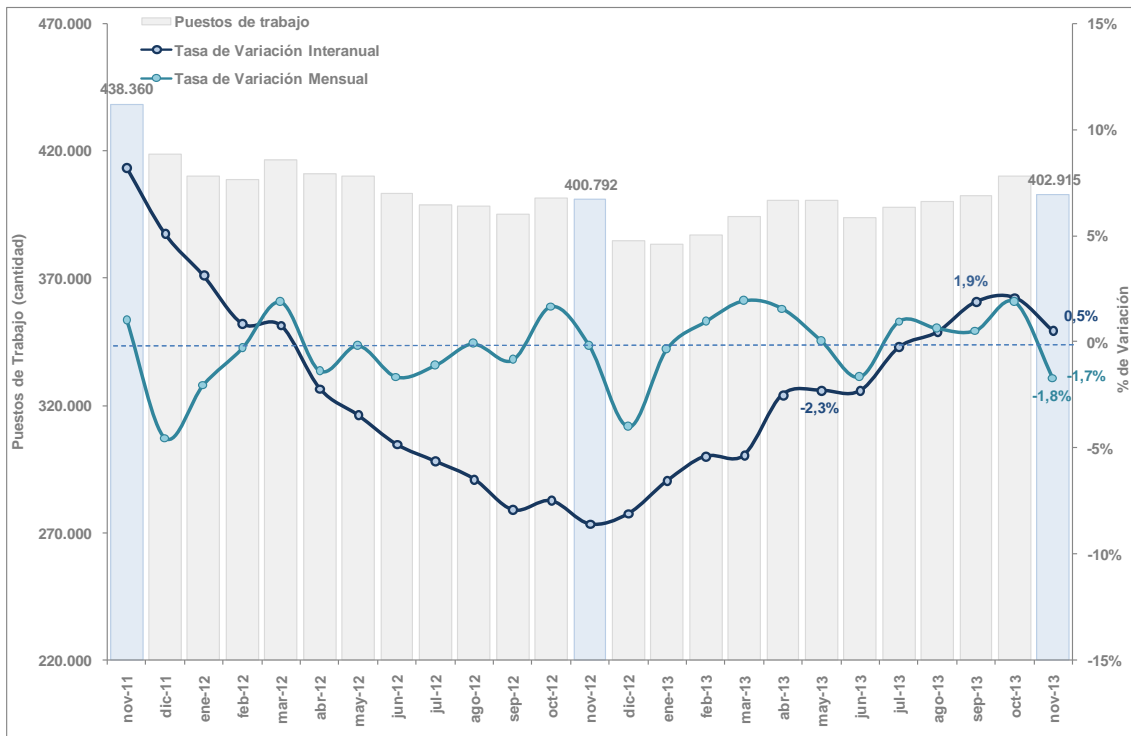
Nota: La información correspondiente a Noviembre es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

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

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

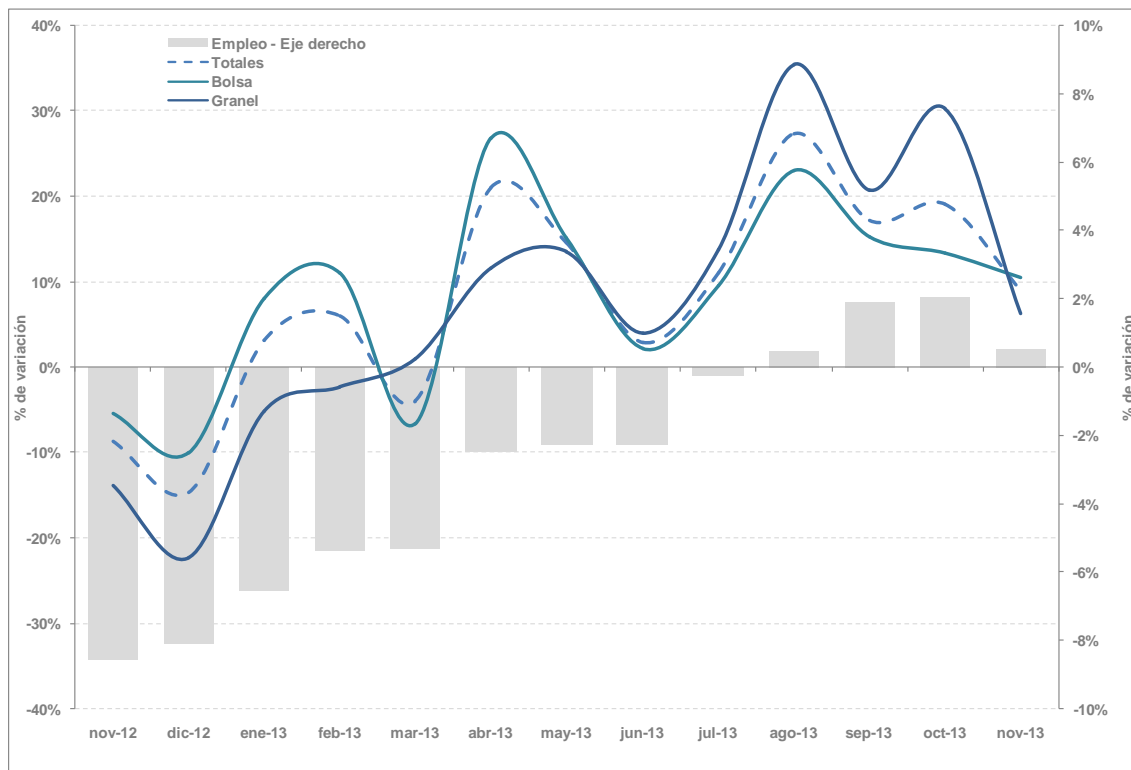
⁴ La información correspondiente a Noviembre es de carácter provisorio, estando sujeta a posibles revisiones.

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



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

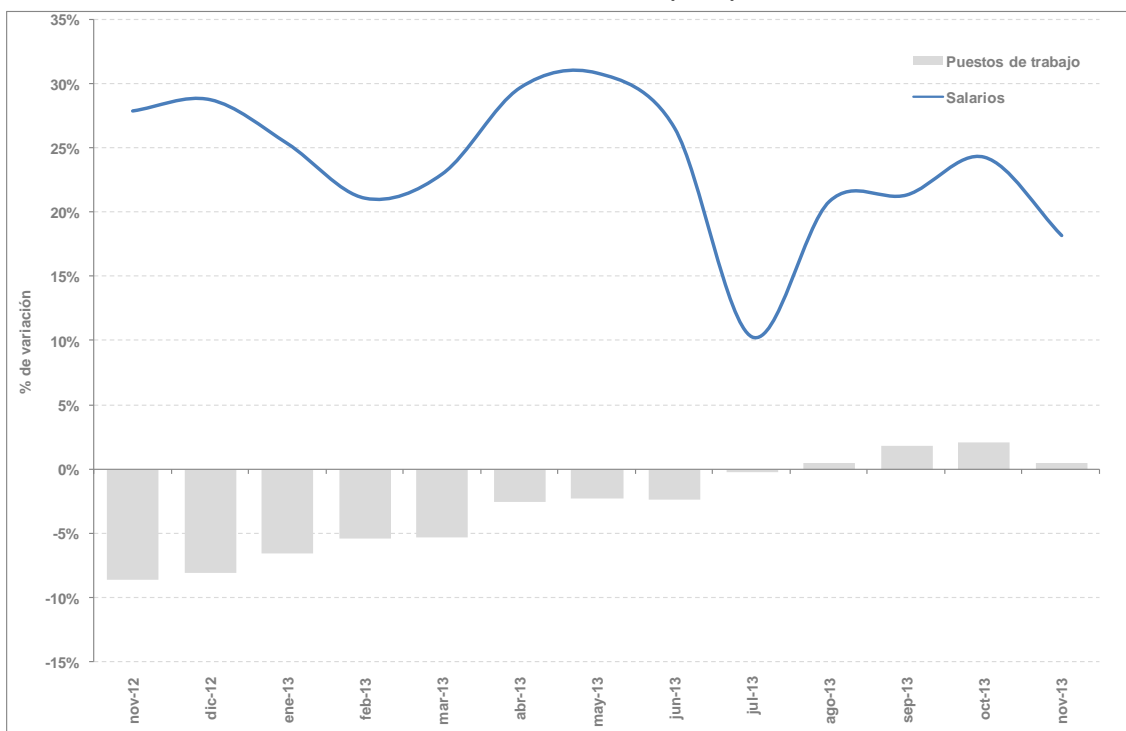
Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Consumo de Cemento Portland por tipo de envase. Variación interanual. Noviembre 2012 – 2013 (en %)



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

En igual sentido se comportaron las remuneraciones del sector. **El promedio salarial de Noviembre alcanzó los \$ 6.031,6, nivel que representa un incremento del 18,2% interanual** y, por lo tanto, una disminución en la tasa de crecimiento interanual de los salarios.

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Noviembre 2012 - 2013 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

Tal como aconteciera con las restantes dimensiones de la actividad sectorial, la **dinámica registrada en Noviembre revierte el comportamiento observado durante los meses previos y, particularmente durante Octubre**. En este sentido, en el mes bajo análisis la **evolución más desfavorable se dio en aquellas empresas de mayor tamaño relativo, dando lugar a una disminución de los planteles promedio que representa el principal elemento explicativo de la performance general del empleo (Gráfico IV)**. En efecto, el promedio de ocupación de las firmas constructoras fue de **13,3 trabajadores**, lo que implicó una **contracción del 1,5% respecto de Octubre último** y un retorno a los valores observados en los meses de Julio, Agosto y Septiembre.

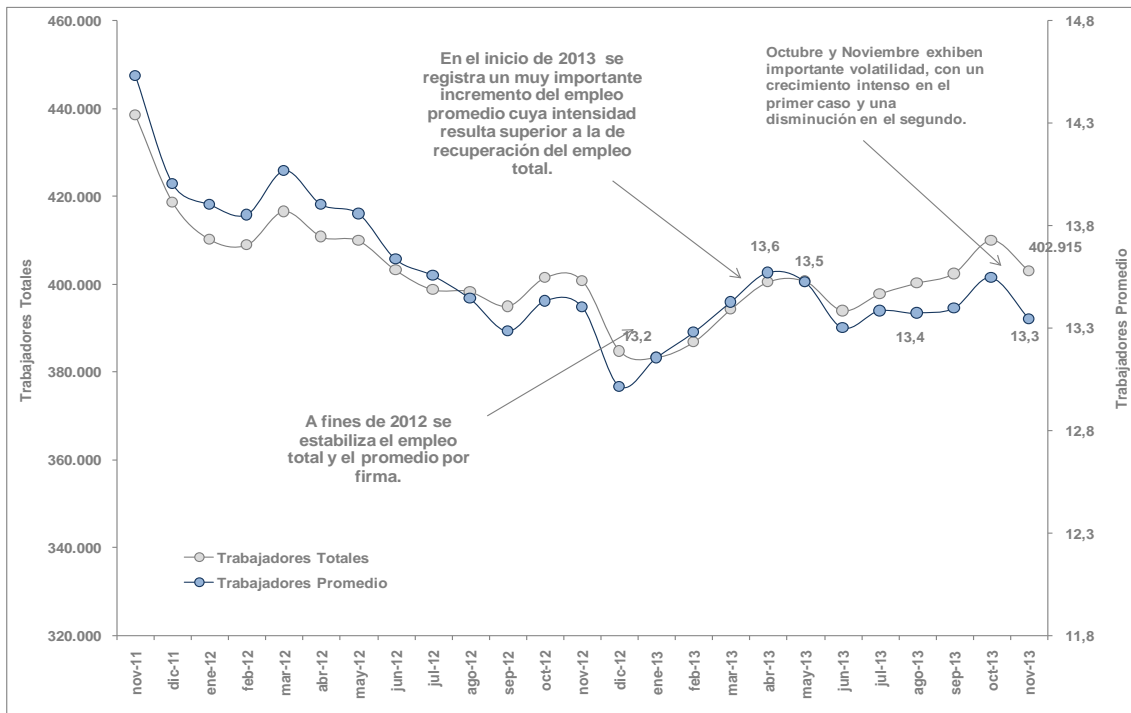
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Noviembre 2013 (en cantidad, en pesos y en %)

| Tamaño Empresa | Trabajadores | Salario Promedio (en Pesos) | Empresas | Trabajadores por Empresa | % Participación Trabajadores | % Var. Trabajadores | |
|-----------------|----------------|-----------------------------|---------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | | Mensual | Interanual |
| 0 a 9 Empl. | 67.376 | 4.617,3 | 72,8% | 3,1 | 16,7% | -0,7% | 0,5% |
| 10 a 19 Empl. | 52.322 | 4.699,9 | 12,9% | 13,5 | 13,0% | -0,8% | 1,6% |
| 20 a 49 Empl. | 84.909 | 5.140,1 | 9,4% | 30,0 | 21,1% | -0,3% | 1,1% |
| 50 a 79 Empl. | 44.409 | 5.598,2 | 2,4% | 62,3 | 11,0% | -0,4% | 3,1% |
| 80 a 99 Empl. | 17.613 | 6.163,5 | 0,7% | 87,8 | 4,4% | -1,7% | -12,6% |
| 100 a 199 Empl. | 52.474 | 6.402,2 | 1,3% | 137,8 | 13,0% | 1,2% | -1,2% |
| 200 a 299 Empl. | 23.367 | 7.474,2 | 0,3% | 236,6 | 5,8% | -9,8% | 10,5% |
| 300 a 499 Empl. | 23.641 | 7.330,1 | 0,2% | 380,7 | 5,9% | -3,5% | 7,6% |
| 500 o Más Empl. | 36.802 | 11.111,0 | 0,1% | 840,7 | 9,1% | -6,4% | -5,3% |
| Total | 402.915 | 6.031,6 | 100,0% | 13,3 | 100,0% | -1,7% | 0,5% |

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

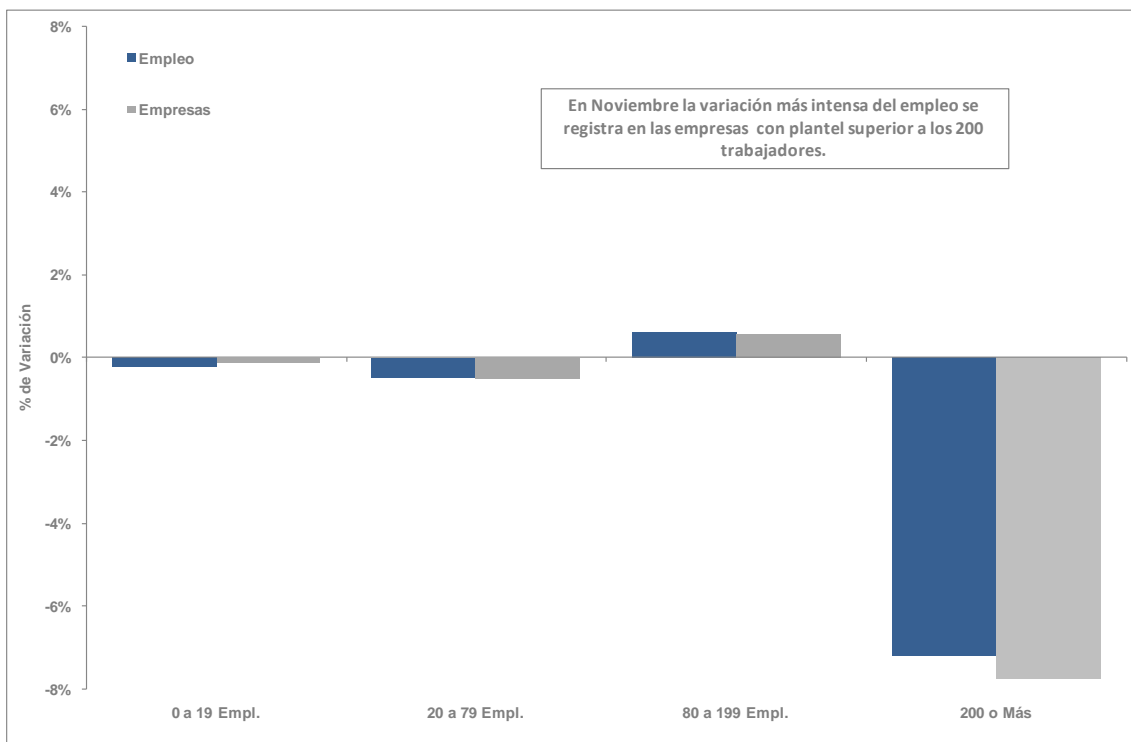
Las firmas de más de 200 trabajadores fueron las que dieron cuenta de la **contracción más intensa respecto de Octubre último**, revirtiendo el comportamiento del mes anterior cuando fueron las que provocaron el mayor impulso al crecimiento.

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y promedio por empresa. Noviembre 2011 – 2013 (en cantidad)



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

Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas por Tamaño. Variación Mensual. Noviembre 2013 (en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

En Noviembre, las grandes jurisdicciones volvieron a ser determinantes para marcar el rumbo del empleo registrado en la construcción. En efecto, si bien la contracción afectó sólo a algo más de la mitad de las jurisdicciones del país, tuvo una alta incidencia en los grandes centros urbanos, lo que explica el impacto sobre la dinámica total.

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

| Provincia | Junio 2013 | Julio 2013 | Agosto 2013 | Septiembre 2013 | Octubre 2013 | Noviembre 2013 | % Variación | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|--------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual | Acumulada |
| Cdad. de Bs. As. | 73.703 | 74.401 | 74.340 | 73.858 | 73.468 | 71.512 | -2,7% | -3,1% | -1,8% |
| Buenos Aires | 111.916 | 112.974 | 114.210 | 115.159 | 116.719 | 114.551 | -1,9% | -1,8% | -4,3% |
| GBA | 78.233 | 78.646 | 79.759 | 80.638 | 81.690 | 79.595 | -2,6% | -1,6% | -4,9% |
| Resto Bs. As. | 33.683 | 34.328 | 34.451 | 34.521 | 35.029 | 34.956 | -0,2% | -2,2% | -2,9% |
| Catamarca | 2.469 | 2.658 | 2.989 | 3.106 | 3.111 | 2.961 | -4,8% | 23,8% | 29,1% |
| Chaco | 8.265 | 8.803 | 9.484 | 9.898 | 10.328 | 10.109 | -2,1% | 43,4% | 9,2% |
| Chubut | 9.119 | 8.897 | 9.000 | 9.332 | 9.558 | 9.772 | 2,2% | -5,0% | -10,9% |
| Córdoba | 27.490 | 28.152 | 28.646 | 28.553 | 29.080 | 28.063 | -3,5% | -0,9% | 2,8% |
| Corrientes | 5.206 | 5.158 | 5.266 | 5.307 | 5.282 | 5.470 | 3,6% | 1,2% | -6,9% |
| Entre Ríos | 10.374 | 10.512 | 10.628 | 10.540 | 10.787 | 10.635 | -1,4% | 0,7% | -1,5% |
| Formosa | 5.966 | 6.264 | 6.359 | 6.413 | 6.307 | 6.338 | 0,5% | 9,6% | 3,4% |
| Jujuy | 2.521 | 2.544 | 2.592 | 2.764 | 2.808 | 2.879 | 2,5% | 16,7% | -5,2% |
| La Pampa | 3.463 | 3.563 | 3.524 | 3.399 | 3.325 | 3.222 | -3,1% | 8,3% | 18,8% |
| La Rioja | 2.014 | 2.036 | 2.029 | 2.243 | 2.333 | 2.467 | 5,8% | 59,0% | 17,0% |
| Mendoza | 11.157 | 11.403 | 11.566 | 11.499 | 11.511 | 11.326 | -1,6% | 4,4% | 0,6% |
| Misiones | 11.322 | 11.280 | 11.487 | 11.546 | 12.693 | 12.347 | -2,7% | 16,9% | 15,0% |
| Neuquen | 7.575 | 7.794 | 8.017 | 8.107 | 8.404 | 8.908 | 6,0% | 14,3% | 10,9% |
| Río Negro | 7.502 | 7.171 | 6.997 | 7.254 | 7.688 | 7.525 | -2,1% | 9,2% | 4,7% |
| Salta | 7.777 | 7.898 | 7.945 | 8.092 | 8.278 | 8.513 | 2,8% | 23,0% | 0,3% |
| San Juan | 12.240 | 12.260 | 11.549 | 11.707 | 11.780 | 11.277 | -4,3% | -1,2% | 8,8% |
| San Luis | 4.563 | 4.602 | 4.654 | 4.538 | 4.625 | 4.580 | -1,0% | -2,0% | -13,1% |
| Santa Cruz | 7.591 | 7.410 | 7.462 | 7.524 | 7.819 | 7.886 | 0,9% | -4,3% | -6,5% |
| Santa Fe | 33.630 | 33.965 | 33.417 | 33.481 | 33.730 | 33.873 | 0,4% | -0,6% | -5,8% |
| Sgo. del Estero | 6.987 | 7.250 | 7.451 | 7.428 | 7.403 | 7.502 | 1,3% | 4,1% | 0,0% |
| Tierra del Fuego | 2.149 | 1.896 | 1.875 | 2.000 | 2.187 | 2.371 | 8,4% | 8,2% | 7,7% |
| Tucumán | 10.716 | 10.895 | 11.232 | 11.406 | 11.952 | 11.775 | -1,5% | -0,9% | -10,6% |
| Sin Asignar | 8.209 | 7.968 | 7.486 | 7.189 | 8.712 | 7.053 | -19% | -35% | -13% |
| Total | 393.924 | 397.754 | 400.205 | 402.343 | 409.888 | 402.915 | -1,7% | 0,5% | -1,8% |

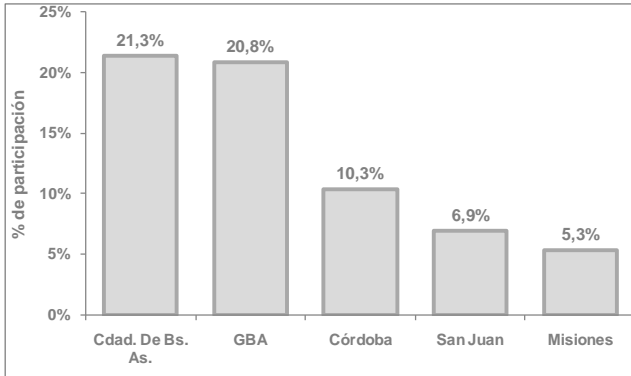
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Las mayores caídas en la cantidad de puestos de trabajo registrados se verificaron en la Región Metropolitana, que explica casi la mitad de la evolución general (42,1%) tal como se ilustra en el Gráfico VI. En este sentido, cabe destacar que aunque estos no fueron los distritos que presentaron las mayores contracciones intermensuales, por su peso en la estructura del empleo sectorial son los que más impacto generan.

Por el contrario, las provincias que conforman la Región Patagónica fueron las principales generadoras de nuevos puestos de trabajo durante Noviembre, hecho que suele observarse a esta altura del año como consecuencia de la mejora en las condiciones climáticas. En este sentido, las evoluciones más favorables se registraron en Tierra del Fuego (cuyo empleo se expandió un 7,6% con relación a Octubre último) y en Neuquén (+5,6%). También se verificó crecimiento mensual en la provincia de Chubut, aunque con menor intensidad (1,8%).

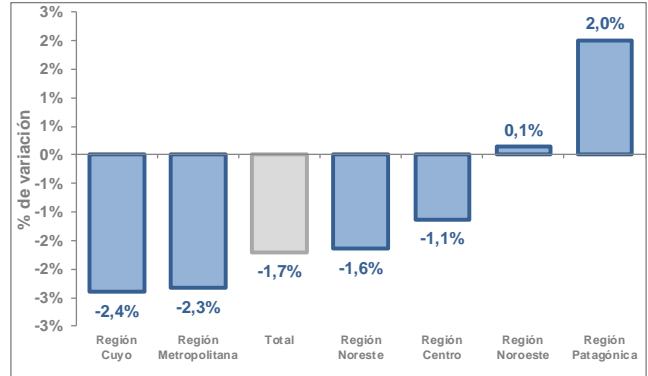
El Noroeste Argentino, por su parte, también dio cuenta de una evolución positiva en el volumen de ocupación sectorial, siendo en conjunto con la Patagonia las únicas dos regiones que exhibieron a nivel agregado una mayor cantidad de puestos de trabajo registrados que en el mes de Octubre último. Aquí Jujuy da cuenta de un crecimiento del 2,8% durante el mes bajo análisis, al tiempo que Salta y Santiago del Estero lo hacen a un ritmo del 2,5% y 1,1%, respectivamente.

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



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

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación mensual. Noviembre 2013 (en %)

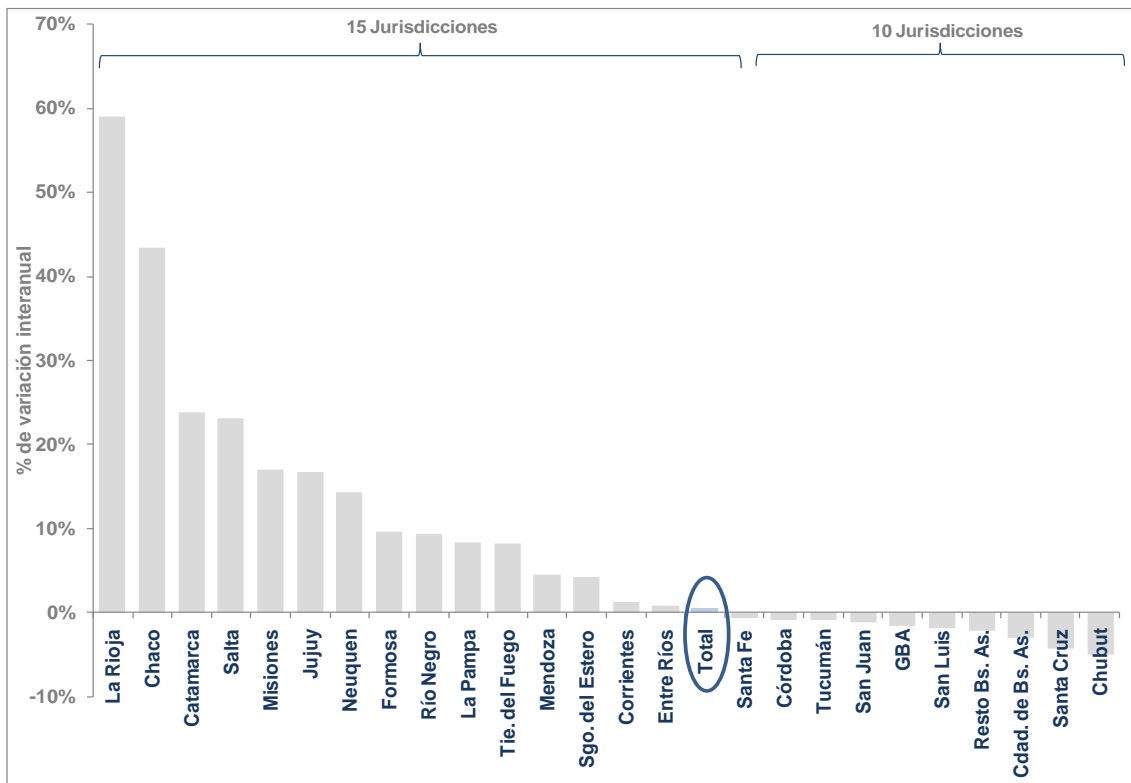


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

En la comparativa interanual, se mantiene la tendencia de una mayor cantidad de localidades que exhiben niveles positivos de crecimiento. Así mismo, continúa verificándose que en todos los casos, las grandes jurisdicciones operan como factores que reducen la tasa de expansión, presentando variaciones negativas respecto de Noviembre de 2012 (Gráfico VIII).

Los niveles de crecimiento más intensos respecto del año pasado se concentran en las provincias de las regiones Cuyo y Noroeste, destacándose los casos de La Rioja (59%) y Chaco (43,4%). Sensiblemente por detrás, aunque también con tasas importantes de expansión se ubican Catamarca (23,8%), Salta (23%), Misiones (16,9%) y Jujuy (16,7%).

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

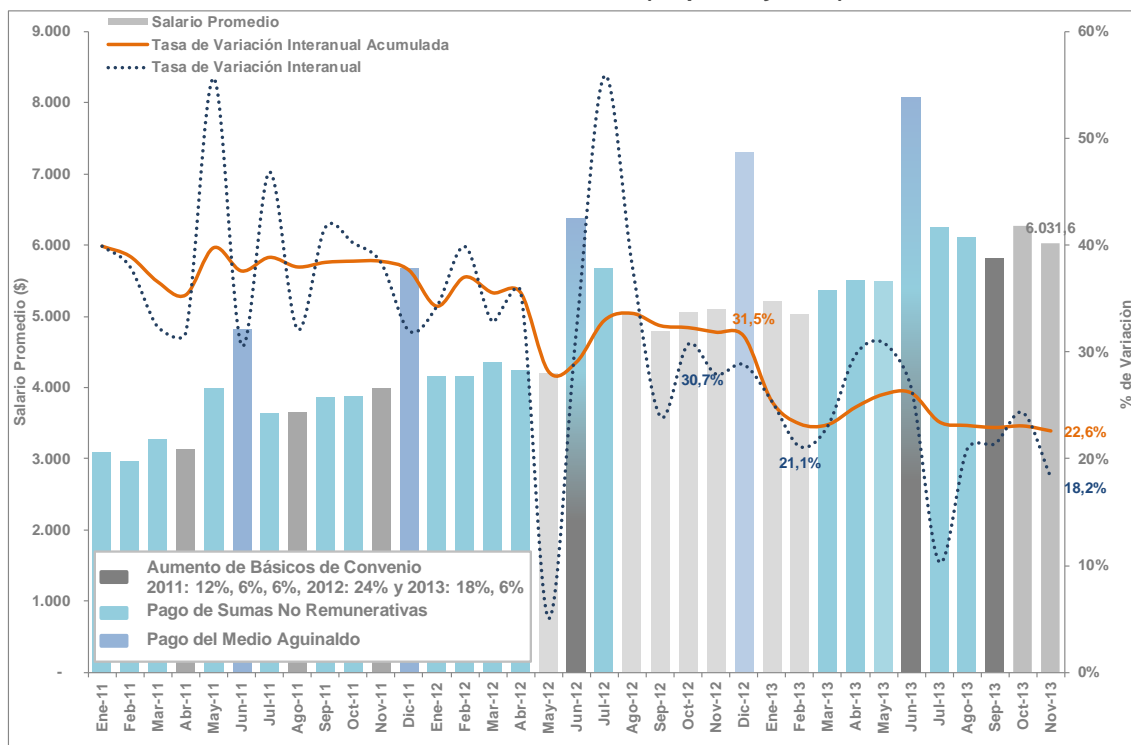


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario en la Construcción

Durante Noviembre, el salario percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción promedió los \$6.031,6, marcando un crecimiento del 18,2% respecto de igual mes del año 2012. Así, la tasa de variación interanual se contrajo respecto de los niveles alcanzados en los meses previos, al tiempo que para el acumulado anual permaneció relativamente constante (22,6%).

Gráfico IX - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Enero 2011 - Noviembre 2013 (en pesos y en %)



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

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

Al analizar la estructura del empleo en función de las escalas salariales, la expansión de las remuneraciones se manifiesta en el desplazamiento de los trabajadores desde los estratos inferiores a los superiores, movimiento que en el mes bajo análisis se encuentra fuertemente influenciado por la mayor volatilidad en términos del nivel de ocupación.

Como se ilustra en el Gráfico X, la modificación más significativa en la comparación con Noviembre de 2012, es la caída en la participación de los trabajadores que perciben un salario entre \$3.000 y \$4.000, que pasaron de representar un 24% del total a un 10% en este año, desplazándose hacia los estratos de mayores remuneraciones. En este punto, cabe destacar que en el caso de las escalas inferiores (con remuneraciones por debajo de los \$2.999) la disminución en la participación resulta menos intensa al encontrarse influenciada por aquellos trabajadores que no completan el mes de servicio.

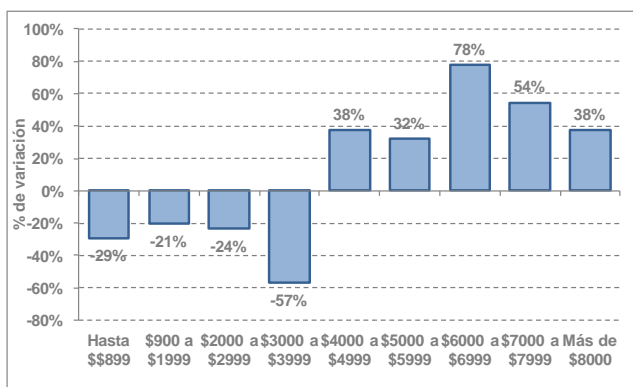
Así, en Noviembre algo menos de la mitad de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibieron una remuneración mensual igual o superior a los \$5.000, revelando el fuerte impacto que el crecimiento de los salarios ha presentado en la estructura del empleo sectorial. En este sentido, cabe destacar que en igual mes del año 2011 tan sólo un 18% de los trabajadores alcanzaban esos valores (Gráfico XII).

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

| Franja Salarial | Junio 2013 | Julio 2013 | Agosto 2013 | Septiembre 2013 | Octubre 2013 | Noviembre 2013 | % de Variación | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual |
| Hasta \$\$899 | 18.806 | 23.056 | 23.357 | 23.543 | 23.664 | 17.924 | -24,3% | -29,2% |
| \$900 a \$1999 | 21.073 | 25.905 | 25.491 | 27.873 | 26.643 | 28.856 | 8,3% | -20,6% |
| \$2000 a \$2999 | 25.923 | 33.293 | 33.629 | 37.088 | 34.783 | 36.759 | 5,7% | -23,5% |
| \$3000 a \$3999 | 41.488 | 51.828 | 52.693 | 44.881 | 38.086 | 41.248 | 8,3% | -56,7% |
| \$4000 a \$4999 | 44.532 | 63.112 | 64.950 | 88.646 | 84.053 | 91.820 | 9,2% | 37,6% |
| \$5000 a \$5999 | 44.460 | 59.178 | 63.023 | 59.445 | 54.823 | 59.108 | 7,8% | 31,8% |
| \$6000 a \$6999 | 40.522 | 44.354 | 45.826 | 39.866 | 46.690 | 38.735 | -17,0% | 77,8% |
| \$7000 a \$7999 | 35.098 | 26.219 | 25.189 | 21.972 | 27.075 | 22.628 | -16,4% | 54,4% |
| Más de \$8000 | 122.022 | 70.809 | 66.047 | 59.029 | 74.071 | 65.836 | -11,1% | 37,6% |
| Total | 393.924 | 397.754 | 400.205 | 402.343 | 409.888 | 402.915 | -1,7% | 0,5% |

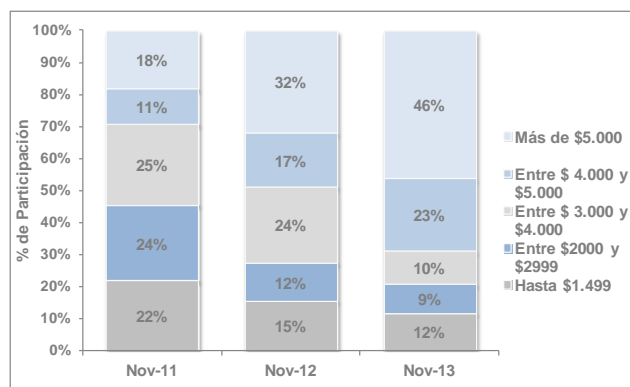
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Noviembre 2013 (en %)



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

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



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

Al analizar los diversos tamaños de empresas, continúa la tendencia vigente durante los últimos meses de una convergencia hacia la pauta de crecimiento determinada por los acuerdos paritarios. Si bien las tasas de variación se encuentran afectadas por los desplazamientos de firmas hacia otras escalas, **se registra una marcada reducción de la brecha de dispersión de la dinámica de los salarios en función de los diversos tamaños de empresa, vinculada principalmente a la mayor desaceleración en el ritmo de crecimiento de los salarios en las firmas más grandes.**

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Junio – Noviembre 2013 (en pesos y en % de variación)

| Tamaño Empresa | Junio 2013 | Julio 2013 | Agosto 2013 | Septiembre 2013 | Octubre 2013 | Noviembre 2013 | % de Variación | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual |
| 0 a 9 Empl. | 6.012,5 | 4.740,5 | 4.738,8 | 4.550,4 | 4.773,7 | 4.617,3 | -3,3% | 22,6% |
| 10 a 19 Empl. | 6.164,4 | 4.940,2 | 4.863,1 | 4.600,3 | 4.900,5 | 4.699,9 | -4,1% | 22,4% |
| 20 a 49 Empl. | 6.577,2 | 5.334,0 | 5.313,3 | 4.993,3 | 5.319,8 | 5.140,1 | -3,4% | 23,8% |
| 50 a 79 Empl. | 7.163,3 | 5.740,8 | 5.632,5 | 5.397,0 | 5.863,7 | 5.598,2 | -4,5% | 20,2% |
| 80 a 99 Empl. | 7.020,3 | 5.647,4 | 5.813,0 | 5.334,5 | 5.982,7 | 6.163,5 | 3,0% | 34,4% |
| 100 a 199 Empl. | 8.040,0 | 6.443,8 | 6.283,4 | 5.941,5 | 6.533,2 | 6.402,2 | -2,0% | 19,9% |
| 200 a 299 Empl. | 10.249,8 | 7.689,0 | 7.481,3 | 7.056,5 | 7.565,7 | 7.474,2 | -1,2% | 18,4% |
| 300 a 499 Empl. | 10.458,8 | 7.905,9 | 7.648,3 | 7.188,1 | 7.776,9 | 7.330,1 | -5,7% | 12,0% |
| 500 o Más Empl. | 15.500,4 | 10.227,5 | 10.081,2 | 10.126,2 | 10.536,6 | 11.111,0 | 5,5% | 17,9% |
| Total | 8.070,9 | 6.251,8 | 6.103,3 | 5.814,4 | 6.271,9 | 6.031,6 | -3,8% | 18,2% |

Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

También a nivel territorial se evidencia una convergencia de las dinámicas salariales, registrándose en la actualidad un nivel de dispersión menor que en años anteriores.

En el acumulado de los meses transcurridos del 2013, las provincias que registraron los mayores aumentos salariales fueron La Rioja (32,4%), Santa Cruz (29,1%) y Chaco (28,5%). De estas, la provincia de Santa Cruz es la única que evidencia actualmente una dinámica contractiva del nivel de empleo.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Noviembre 2013 (en cantidad, en pesos y en % de variación)

| Provincia | Trabajadores | Salario Promedio (en Pesos) | % Total Empleados | % Var. Trabajadores | | % Var. Salarios | | |
|------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|-------------|-----------------|--------------|--------------|
| | | | | Mensual | Interanual | Mensual | Interanual | Acumulada |
| Cdad. de Bs. As. | 71.512 | 5.620,7 | 17,7% | -2,7% | -3,1% | -5,2% | 26,5% | 25,2% |
| Buenos Aires | 114.551 | 5.881,9 | 28,4% | -1,9% | -1,8% | -6,3% | 19,3% | 22,0% |
| GBA | 79.595 | 5.539,9 | 19,8% | -2,6% | -1,6% | -7,2% | 20,0% | 20,6% |
| Resto Bs. As. | 34.956 | 6.660,7 | 8,7% | -0,2% | -2,2% | -4,6% | 18,6% | 24,5% |
| Catamarca | 2.961 | 5.909,9 | 0,7% | -4,8% | 23,8% | -5,3% | 41,5% | 20,3% |
| Chaco | 10.109 | 5.249,4 | 2,5% | -2,1% | 43,4% | -4,3% | 22,8% | 28,5% |
| Chubut | 9.772 | 8.932,0 | 2,4% | 2,2% | -5,0% | -1,8% | 22,3% | 19,9% |
| Córdoba | 28.063 | 5.157,0 | 7,0% | -3,5% | -0,9% | -1,0% | 25,5% | 24,1% |
| Corrientes | 5.470 | 5.184,5 | 1,4% | 3,6% | 1,2% | -1,4% | 25,2% | 28,2% |
| Entre Ríos | 10.635 | 5.523,9 | 2,6% | -1,4% | 0,7% | -6,7% | 15,2% | 23,9% |
| Formosa | 6.338 | 5.752,2 | 1,6% | 0,5% | 9,6% | 1,2% | 18,1% | 21,2% |
| Jujuy | 2.879 | 5.554,2 | 0,7% | 2,5% | 16,7% | -1,3% | 27,7% | 16,0% |
| La Pampa | 3.222 | 5.555,4 | 0,8% | -3,1% | 8,3% | -2,7% | 14,3% | 18,1% |
| La Rioja | 2.467 | 5.543,9 | 0,6% | 5,8% | 59,0% | -4,3% | 27,0% | 32,4% |
| Mendoza | 11.326 | 5.317,3 | 2,8% | -1,6% | 4,4% | -2,7% | 5,2% | 13,6% |
| Misiones | 12.347 | 5.427,4 | 3,1% | -2,7% | 16,9% | -0,9% | 15,7% | 19,7% |
| Neuquen | 8.908 | 7.115,8 | 2,2% | 6,0% | 14,3% | -0,1% | 24,7% | 22,5% |
| Río Negro | 7.525 | 6.878,5 | 1,9% | -2,1% | 9,2% | -3,2% | 21,4% | 24,1% |
| Salta | 8.513 | 5.230,5 | 2,1% | 2,8% | 23,0% | -3,3% | 26,4% | 25,6% |
| San Juan | 11.277 | 9.162,6 | 2,8% | -4,3% | -1,2% | -0,5% | 4,3% | 25,4% |
| San Luis | 4.580 | 5.378,0 | 1,1% | -1,0% | -2,0% | -6,7% | 21,4% | 21,6% |
| Santa Cruz | 7.886 | 14.333,4 | 2,0% | 0,9% | -4,3% | 5,1% | 24,9% | 29,1% |
| Santa Fe | 33.873 | 5.350,1 | 8,4% | 0,4% | -0,6% | -4,7% | 26,4% | 25,1% |
| Sgo. del Estero | 7.502 | 6.315,1 | 1,9% | 1,3% | 4,1% | -3,9% | 22,1% | 25,4% |
| Tie. del Fuego | 2.371 | 10.158,4 | 0,6% | 8,4% | 8,2% | -4,1% | 18,9% | 12,6% |
| Tucumán | 11.775 | 3.997,5 | 2,9% | -1,5% | -0,9% | -2,4% | 21,4% | 19,0% |
| Sin Asignar | 7.053 | 7.322,5 | 1,8% | -19,0% | -35,4% | -1,4% | -18,5% | 9,3% |
| Total | 402.915 | 6.031,6 | 100,0% | -1,7% | 0,5% | -3,8% | 18,2% | 22,6% |

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

En el extremo opuesto se ubican Tierra del Fuego (12,6%), Mendoza (13,6%) y Jujuy (16%), cuyos ritmos de incremento salariales resultan significativamente inferiores a la media nacional del 22,6%.

Salario real

En línea con el ritmo de incremento de las remuneraciones nominales anteriormente analizada, también se verificó un aumento en la tasa de expansión del salario real registrado en la Industria de la Construcción. Así, utilizando la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) elaborado por el INDEC para estimar la evolución real de los salarios, podemos observar que el crecimiento interanual se mantuvo en un 12,7% en Noviembre.

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

El Cuadro VII constituye sólo una aproximación a la evolución del salario real en las distintas provincias, dado que por simplicidad de cálculo se han deflactado todos ellos por el Índice de Precios al

Consumidor (IPC) correspondiente a Capital y Gran Buenos Aires. Un cálculo adecuado exigiría considerar la inflación local de cada jurisdicción o aglomerado regional a través de los registros de los Institutos Provinciales de Estadística u organismos reconocidos en cada caso.

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

| Provincia | Junio 2013 | Julio 2013 | Agosto 2013 | Septiembre 2013 | Octubre 2013 | Noviembre 2013 | % de Variación | | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual | Acumulada |
| Cdad. de Bs. As. | 3.149 | 2.471 | 2.451 | 2.285 | 2.450 | 2.302 | 6,4% | 19,8% | 13,0% |
| Buenos Aires | 3.381 | 2.611 | 2.579 | 2.373 | 2.594 | 2.409 | 9,9% | 16,6% | 10,6% |
| GBA | 3.161 | 2.458 | 2.441 | 2.257 | 2.466 | 2.269 | 10,2% | 19,4% | 9,1% |
| Resto Bs. As. | 3.881 | 2.956 | 2.894 | 2.638 | 2.884 | 2.728 | 9,4% | 12,2% | 13,3% |
| Catamarca | 2.928 | 2.290 | 2.404 | 2.682 | 2.580 | 2.420 | -3,3% | 29,7% | 6,8% |
| Chaco | 2.922 | 2.397 | 2.388 | 2.233 | 2.267 | 2.150 | 1,2% | 14,5% | 16,8% |
| Chubut | 4.971 | 3.714 | 3.586 | 3.504 | 3.760 | 3.658 | 8,4% | 14,0% | 8,3% |
| Córdoba | 2.740 | 2.202 | 2.133 | 2.049 | 2.152 | 2.112 | 2,7% | 11,6% | 11,8% |
| Corrientes | 2.811 | 2.206 | 2.219 | 2.104 | 2.173 | 2.123 | 3,8% | 20,9% | 16,3% |
| Entre Ríos | 3.224 | 2.515 | 2.513 | 2.301 | 2.447 | 2.262 | 6,6% | 20,5% | 12,9% |
| Formosa | 3.096 | 2.461 | 2.354 | 2.317 | 2.349 | 2.356 | 0,9% | 5,7% | 10,0% |
| Jujuy | 2.904 | 2.396 | 2.356 | 2.275 | 2.326 | 2.274 | 3,2% | 12,2% | 3,9% |
| La Pampa | 3.138 | 2.526 | 2.425 | 2.306 | 2.361 | 2.275 | 1,1% | 7,8% | 7,0% |
| La Rioja | 3.036 | 2.364 | 2.340 | 2.263 | 2.394 | 2.270 | 7,3% | 26,8% | 20,4% |
| Mendoza | 2.895 | 2.282 | 2.259 | 2.172 | 2.259 | 2.177 | 3,0% | 1,1% | 3,6% |
| Misiones | 2.906 | 2.407 | 2.275 | 2.125 | 2.263 | 2.223 | 7,7% | 11,7% | 8,9% |
| Neuquen | 3.669 | 2.890 | 2.816 | 2.723 | 2.945 | 2.914 | 9,1% | 12,1% | 10,7% |
| Río Negro | 3.597 | 2.849 | 2.765 | 2.602 | 2.936 | 2.817 | 13,1% | 15,5% | 12,6% |
| Salta | 2.797 | 2.329 | 2.240 | 2.125 | 2.235 | 2.142 | 7,4% | 16,6% | 13,8% |
| San Juan | 6.472 | 4.285 | 3.569 | 3.671 | 3.807 | 3.752 | 2,2% | -2,0% | 15,7% |
| San Luis | 3.015 | 2.431 | 2.410 | 2.255 | 2.381 | 2.202 | 3,6% | 16,0% | 9,7% |
| Santa Cruz | 7.958 | 5.623 | 5.168 | 5.122 | 5.636 | 5.870 | 12,2% | 9,2% | 17,6% |
| Santa Fe | 2.988 | 2.392 | 2.345 | 2.228 | 2.321 | 2.191 | 4,7% | 23,5% | 13,0% |
| Sgo. del Estero | 3.371 | 2.748 | 2.631 | 2.548 | 2.715 | 2.586 | 8,2% | 16,5% | 13,9% |
| Tie. del Fuego | 5.151 | 4.177 | 4.174 | 4.181 | 4.377 | 4.160 | 5,2% | 13,1% | 1,3% |
| Tucumán | 2.127 | 1.717 | 1.688 | 1.628 | 1.693 | 1.637 | 4,5% | 9,9% | 7,4% |
| Sin Asignar | 5.926 | 3.687 | 3.185 | 3.037 | 3.071 | 2.999 | 2,5% | -23,5% | 2,4% |
| Total | 3.453 | 2.650 | 2.566 | 2.424 | 2.592 | 2.470 | 6,9% | 12,7% | 11,3% |

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

Nota: El salario real de Junio se encuentra influenciado por el efecto del medio aguinaldo.

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país

Los despachos de insumos vinculados a la ejecución de obras residenciales mantuvieron su ritmo de crecimiento en Noviembre, aunque presentaron niveles inferiores con relación a los registrados en Octubre último.

El Bloque Edificios para Vivienda del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) - que estima la evolución de la actividad de construcción residencial a partir del comportamiento de las ventas al mercado interno de un conjunto de insumos característicos de la misma - registró en Noviembre 201,3 puntos básicos, lo que supone un crecimiento del 1,5% en comparación con igual mes del 2012, al tiempo que representa una merma del 2,1% respecto del nivel alcanzado el mes anterior.

Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Noviembre 2012 – 2013

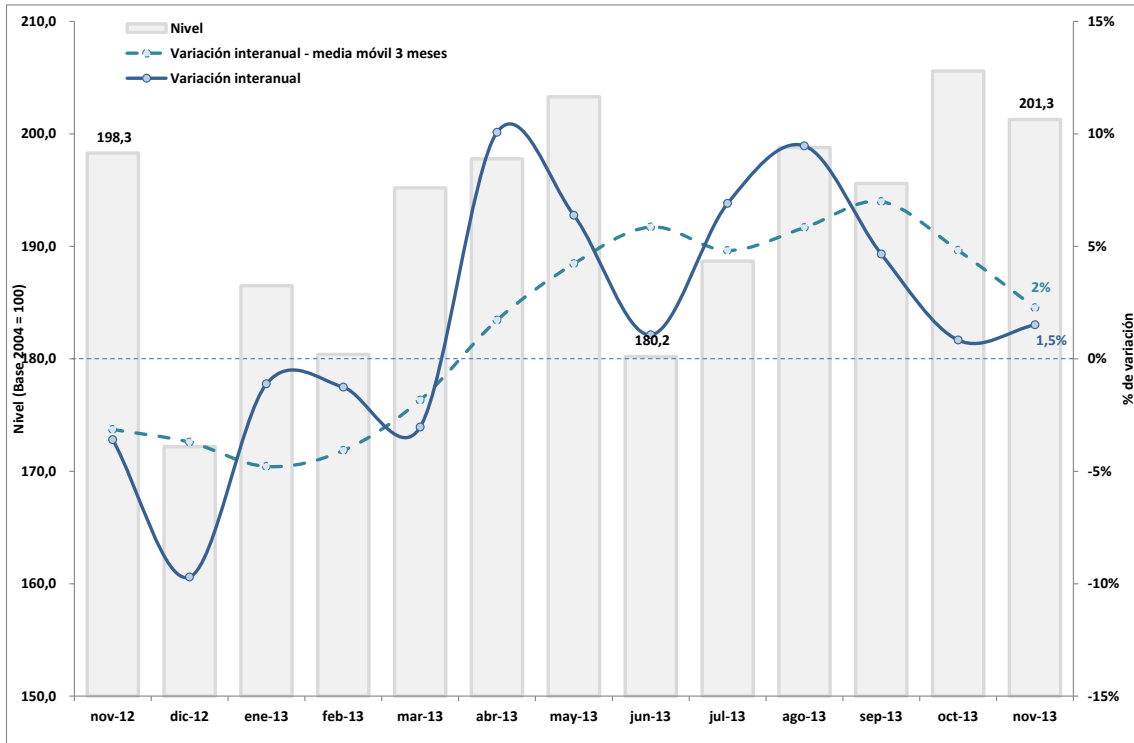
| Periodo | ISAC - Vivienda | | | Permisos Construcción 42 Municipios | |
|-------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
| | INDICE | % Var. Mes anterior | % Var. Año anterior | M2 | % Var. Año anterior |
| 2012 | | | | | |
| Noviembre | 198,3 | -2,7% | -3,6% | 650.084 | -17,6% |
| Diciembre | 172,2 | -13,2% | -9,7% | 788.119 | -5,1% |
| 2013 | | | | | |
| Enero | 186,5 | 8,3% | -1,1% | 491.563 | -54,6% |
| Febrero | 180,4 | -3,3% | -1,3% | 526.011 | -7,7% |
| Marzo | 195,2 | 8,2% | -3,0% | 631.530 | -14,2% |
| Abril | 197,8 | 1,3% | 10,1% | 659.211 | 8,7% |
| Mayo | 203,3 | 2,8% | 6,4% | 723.533 | 3,8% |
| Junio | 180,2 | -11,4% | 1,1% | 611.867 | -15,2% |
| Julio | 188,7 | 4,7% | 6,9% | 690.411 | -2,7% |
| Agosto | 198,8 | 5,4% | 9,5% | 681.199 | -20,7% |
| Septiembre | 195,6 | -1,6% | 4,7% | 637.769 | -10,0% |
| Octubre | 205,6 | 5,1% | 0,8% | 724.482 | -16,4% |
| Noviembre | 201,3 | -2,1% | 1,5% | 734.457 | 13,0% |
| Promedio Ene - Nov '05 | 117,8 | - | 18,9% | 644.440 | 34,8% |
| Promedio Ene - Nov '06 | 139,6 | - | 18,5% | 782.139 | 21,4% |
| Promedio Ene - Nov '07 | 149,1 | - | 6,8% | 772.295 | -1,3% |
| Promedio Ene - Nov '08 | 158,7 | - | 6,5% | 812.523 | 5,2% |
| Promedio Ene - Nov '09 | 162,5 | - | 2,4% | 673.819 | -17,1% |
| Promedio Ene - Nov '10 | 176,6 | - | 8,7% | 650.433 | -3,5% |
| Promedio Ene - Nov '11 | 191,4 | - | 8,4% | 843.660 | 29,7% |
| Promedio Ene - Nov '12 | 188,1 | - | -1,7% | 746.219 | -11,5% |
| Promedio Ene - Nov '13 | 193,9 | - | 3,1% | 646.548 | -13,4% |

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

De esta manera, si bien la tasa de expansión interanual exhibió un leve repunte, no fue suficiente para revertir la tendencia a la desaceleración del ritmo de crecimiento de los últimos meses. En este sentido, como se ilustra en el Gráfico I, **durante Octubre y Noviembre se mantuvo el incremento en la demanda de insumos para la construcción aunque a un ritmo más moderado** que el registrado en el tercer trimestre del año.

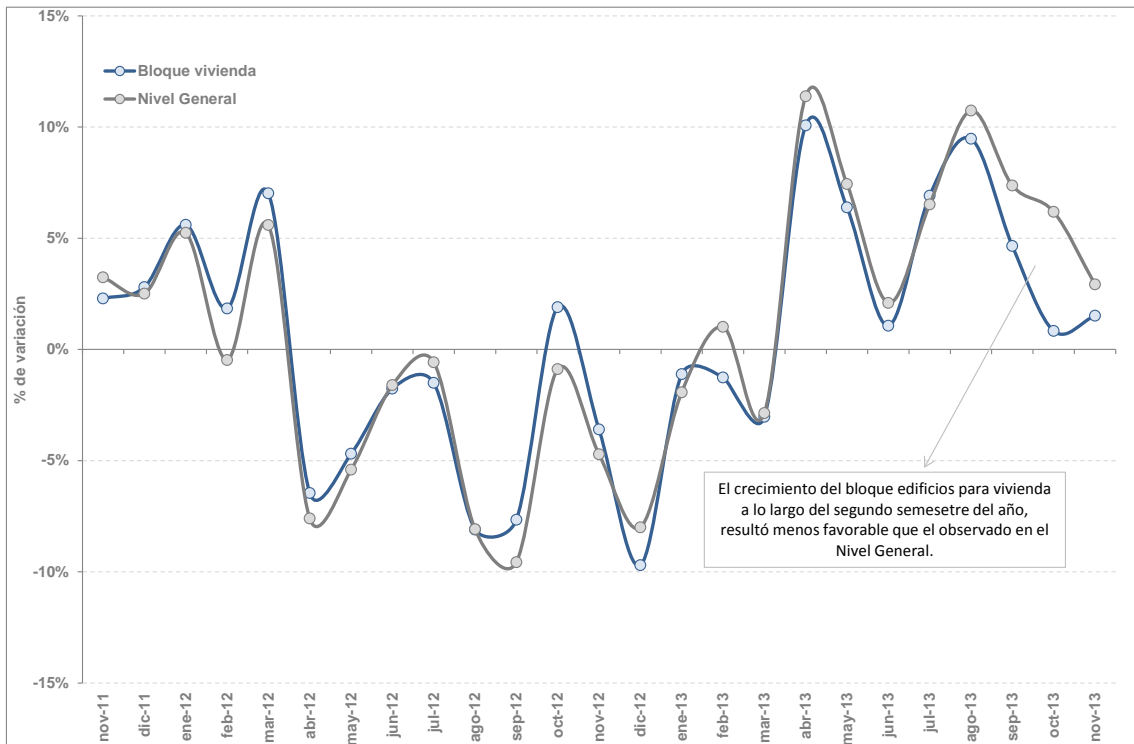
Aún con la mencionada desaceleración, **el ISAC Vivienda evidencia su octavo mes de crecimiento interanual consecutivo** impulsado por la demanda de aquellos insumos característicos de las etapas de inicio de obra como el *cemento portland* y el *hierro redondo para hormigón*, que acumulan al mes de Noviembre una expansión del 10,1% y del 5,1% interanual, respectivamente. **Evolución que, no obstante, resulta sensiblemente inferior a la exhibida por el Nivel General del indicador** (Gráfico II).

Gráfico I – ISAC Bloque Edificios para Vivienda.
 Nivel mensual, Variación interanual y Variación interanual promedio últimos tres meses.
 Noviembre 2012 - 2013 (Índice Base 2004=100 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

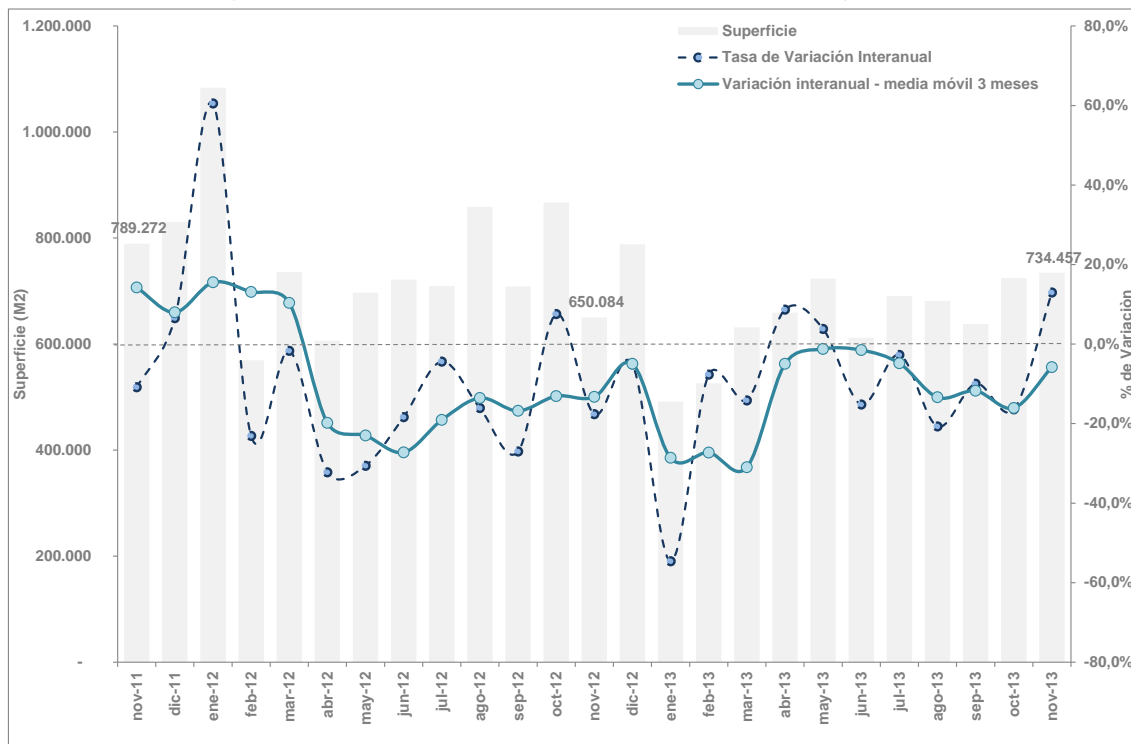
Gráfico II - ISAC Nivel General y Bloque Edificios para Vivienda. Variación interanual.
 Noviembre 2011 - 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Los permisos de edificación, en tanto, alcanzaron los 734.457 m², nivel que siendo similar al registrado en Octubre último resultó un 13% superior al de igual mes del año 2012. De esta manera, el indicador de nuevos proyectos de edificación presenta en Noviembre su primera variación interanual positiva desde Mayo último (Gráfico III)

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



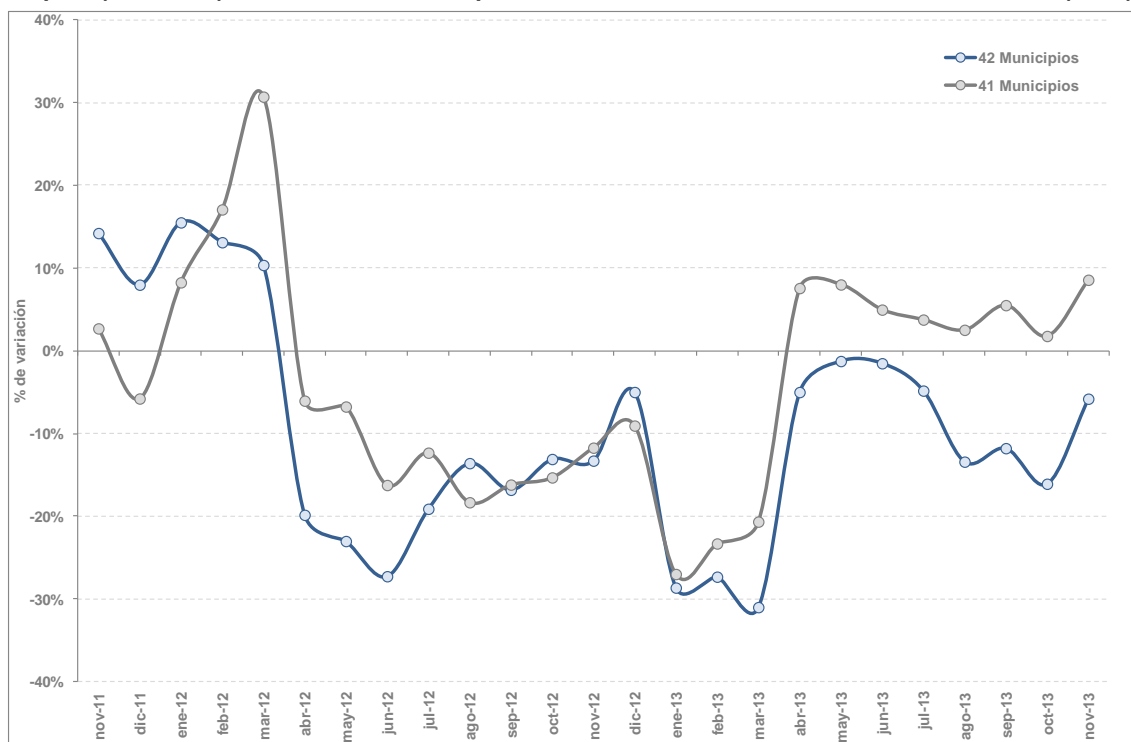
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

En este punto cabe destacar que **la evolución de la superficie permitada correspondiente a los 42 municipios nuevamente se explica por la pobre performance de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**⁵. Así, como se ilustra en el Gráfico IV, si se aísla lo ocurrido en la ciudad capital, se observa que **para los 41 municipios restantes, la superficie permitada presenta una tendencia de crecimiento respecto de los registros de 2012.**

Durante los últimos años, ha operado un cambio estructural muy relevante en la distribución territorial de los nuevos desarrollos. Particularmente se observa que, con posterioridad al ciclo de auge de la edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (abierto tras la salida de la convertibilidad y en un escenario de marcada alteración de los precios relativos), el volumen de nuevos proyectos presentados en dicho distrito sigue un sendero descendente como respuesta a la pérdida de su capacidad para atraer nuevas inversiones en relación con otras plazas del interior. Dicho cambio se expresa en la peor evolución que ha evidenciado la Ciudad respecto del interior del país en relación con la generación de nuevos desarrollos inmobiliarios en el último tiempo.

⁵ El Instituto Nacional de Estadística y Censos realizó una revisión de los valores publicados para la serie de los 42 municipios corrigiendo los niveles de permisos adjudicados a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con esta corrección, la dinámica de los permisos de edificación publicados por el órgano estadístico nacional se aproxima a la Serie Corregida publicada en el presente Informe durante los últimos dos años, razón por la cual dicho análisis no es incluido en la actual edición.

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en la nómina de 42 Municipios y en la serie de 41 Municipios (sin CABA). Variación interanual promedio últimos 3 meses. Noviembre 2011 – 2013 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁶

A pesar del incremento verificado en la superficie total para edificar en relación con los meses previos, **el volumen de nuevos proyectos de edificación presentados en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúa siendo exiguo.**

Durante el mes de Noviembre de 2013 fueron solicitados únicamente 76 nuevos permisos de edificación, involucrando una superficie total de 82.542 m². Así, el nivel de actividad verificado en el mes bajo análisis resultó 32,7% inferior al registrado en igual período de 2012 siendo que, adicionalmente y al igual que aconteciera durante los últimos meses, el volumen de superficie solicitada, se ubica dentro de los menores registros para un mes de Noviembre. De hecho, **este valor constituye el segundo nivel más bajo para ese indicador** superando únicamente al correspondiente a igual mes del año 2003.

⁶ 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 varió 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 de cada uno de los meses, emplearan para los valores correspondientes a dicho año una estimación que resulte de prorratear los totales disponibles anuales en función de la cantidad de meses transcurridos.

Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas, para multivivienda y total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 2012 - 2013 (en cantidad y en M2)

| Periodo | Permisos Totales | Superficie Total | Superficie Nuevas Construcciones | Superficie Multivivienda |
|----------------------|------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|
| | | | | |
| 2012 | | | | |
| Noviembre | 137 | 122.725 | 115.979 | 85.833 |
| Diciembre | 142 | 187.770 | 176.656 | 106.542 |
| 2013 | | | | |
| Enero | 21 | 21.120 | 20.310 | 11.414 |
| Febrero | 28 | 17.494 | 15.020 | 11.868 |
| Marzo | 51 | 58.594 | 54.969 | 46.767 |
| Abril | 56 | 89.597 | 86.970 | 36.999 |
| Mayo | 90 | 92.526 | 86.187 | 75.716 |
| Junio | 70 | 63.315 | 44.094 | 31.967 |
| Julio | 62 | 78.110 | 72.810 | 43.736 |
| Agosto | 40 | 34.492 | 33.286 | 25.703 |
| Septiembre | 44 | 31.251 | 30.164 | 23.975 |
| Octubre | 49 | 71.311 | 68.198 | 49.391 |
| Noviembre | 76 | 82.542 | 79.499 | 72.041 |
| Ene - Nov '06 | 2520 | 2.704.787 | 2.401.482 | 2.087.959 |
| Ene - Nov '07 | 2284 | 2.564.791 | 2.336.931 | 1.899.079 |
| Ene - Nov '08 | 2016 | 2.579.216 | 2.195.660 | 1.704.890 |
| Ene - Nov '09 | 1666 | 1.658.356 | 1.438.657 | 1.022.806 |
| Ene - Nov '10 | 1115 | 1.162.910 | 1.029.579 | 842.886 |
| Ene - Nov '11 | 1896 | 2.348.890 | 2.066.818 | 1.646.825 |
| Ene - Nov '12 | 1300 | 1.641.524 | 1.528.481 | 1.220.869 |
| Ene - Nov '13 | 587 | 640.352 | 591.507 | 429.577 |

NOTA: Por los motivos mencionados en la primera Nota 6 de la presente sección los valores acumulados correspondientes al año 2010 son una estimación propia en base a la información anual publicada por la DGEyC.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

Así, los resultados de Noviembre en la comparativa acumulada estuvieron en línea con lo observado en lo que va del año, **siendo el volumen total de superficie solicitada para edificar durante los primeros 11 meses del 2013 no sólo un 61,3% inferior al verificado durante igual período de 2012 sino que además, resulta el menor registro de la serie que se inicia en el año 2003.** De hecho, como se ilustra en el Gráfico V, **el nivel correspondiente al 2003 resulta casi el doble del observado en la actualidad.**

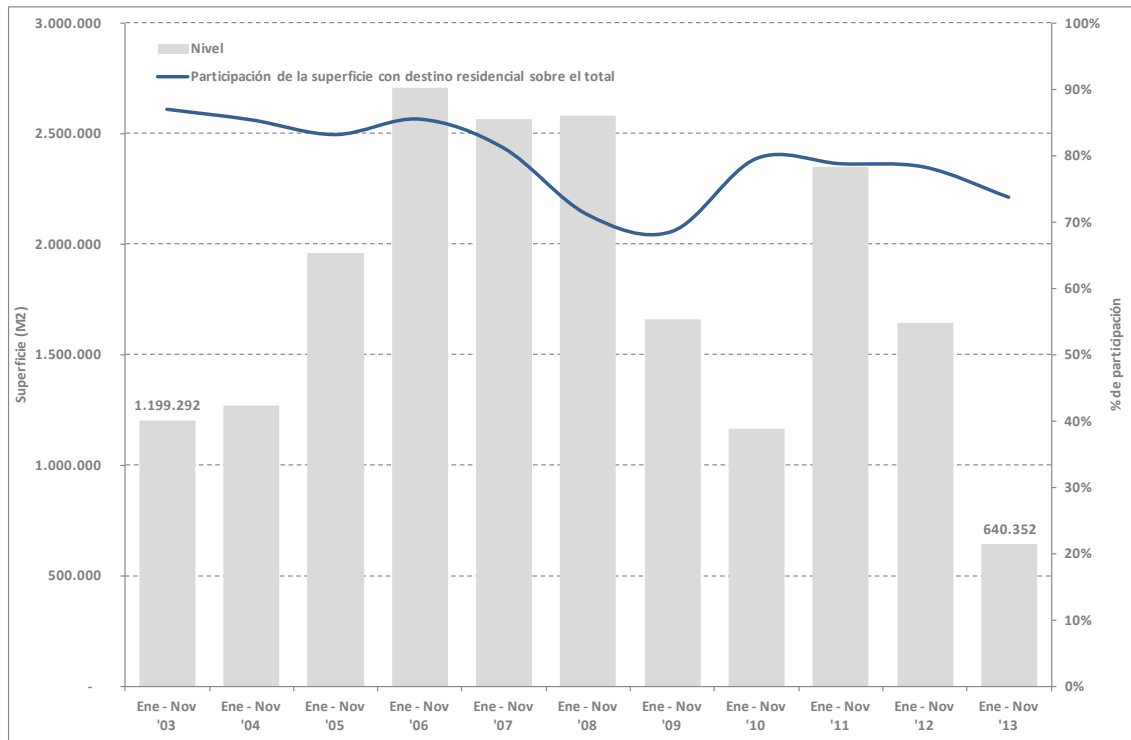
La evolución de la construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúa diferenciándose del comportamiento en el resto del país, quedando en evidencia las particularidades que el actual período de contracción de actividad asume en el distrito. En este sentido, la escasez de nuevos proyectos de edificación en la Ciudad constituye un fenómeno influenciado (aunque no totalmente determinado) por el nuevo escenario de circulación de divisas abierto tras las modificaciones en la regulación de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios.

Estas nuevas condiciones desde ya afectaron la concreción de operaciones en un mercado, como el porteño, con altos índices de dolarización de sus activos inmuebles. Sin embargo, no constituyen el único factor explicativo de la evolución reciente. En este distrito, el impacto negativo del cambio en el contexto macroeconómico se montó sobre un conjunto de elementos estructurales que ya determinaban tendencias contractivas previamente, dando lugar a una retracción más aguda en esta Ciudad de lo que se observa en otras jurisdicciones del país.

El alto nivel de dolarización de las propiedades usadas y los lotes no construidos en un contexto donde los propietarios poseen la capacidad de aguardar ante la expectativa de mejores precios de venta en el futuro, junto con la dinámica que presentó la cotización de la divisa norteamericana en el mercado paralelo (que impactó fuertemente en la formación de expectativas), minaron las condiciones de inversión

en nuevos proyectos de edificación en la Ciudad, resultando en una menor realización de operaciones y consecuentemente de presentación de nuevos proyectos.

Gráfico V - Superficie solicitada para edificar. Total y participación con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Noviembre 2003 / 2013 (en M2 y en %)



NOTA: Por los motivos mencionados en la primera Nota de la presente sección los valores acumulados correspondientes al año 2010 son una estimación propia en base a la información anual publicada por la DGEyC.
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

Con todo, **resulta importante señalar que esta evolución de los permisos de edificación no implica que los volúmenes de ejecución de obra hayan mermado en igual magnitud.** Si bien la actual coyuntura plantea un escenario poco favorable para el futuro, ya que supone un reducido stock de proyectos, no presenta un impacto de igual magnitud en el esquema de negocios de nuevas construcciones. En este sentido, **no resulta esperable encontrar movimientos abruptos en términos de ejecución al menos por el momento, siendo que no existen tendencias que den lugar a que los proyectos actualmente en cartera y sobre todos aquellos que se encuentran en etapa de obra discontinúen su proceso de ejecución.**

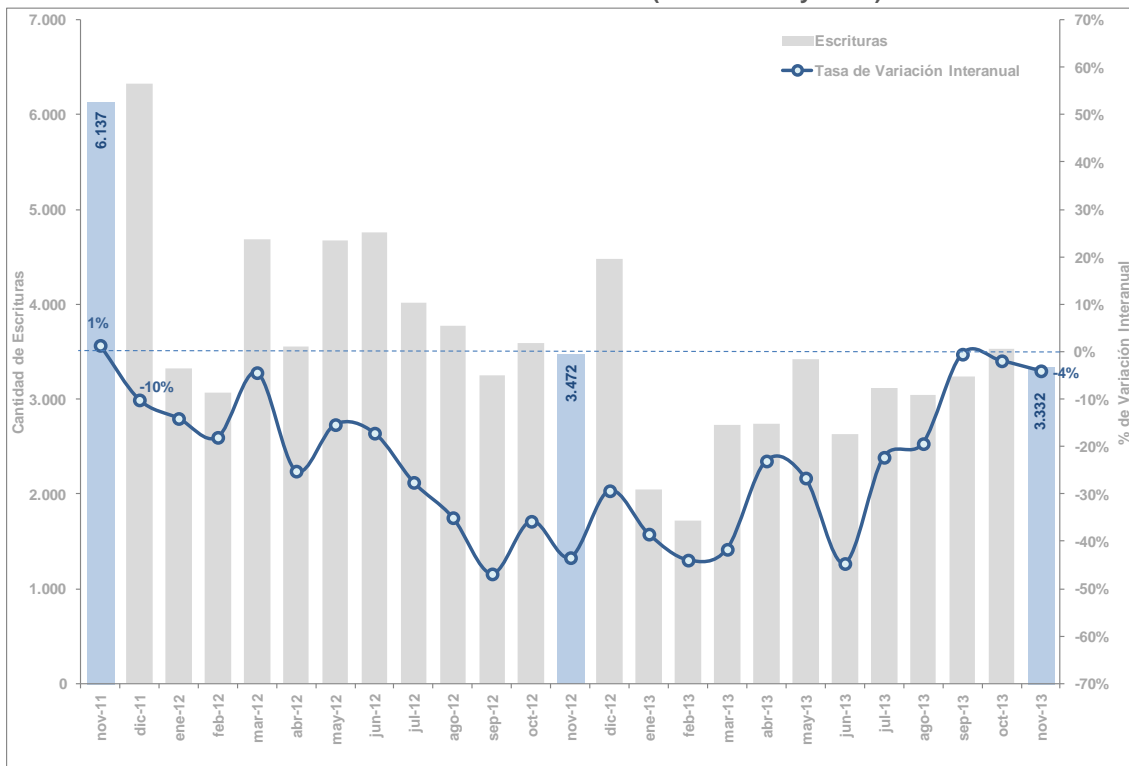
La compraventa de inmuebles

En lo que a la compraventa de inmuebles se refiere, **el dato más destacable de los últimos meses ha sido la interrupción de la dinámica contractiva verificada a lo largo de todo el 2012 y principios de 2013.**

Tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires, parece haberse alcanzado un piso mínimo de actividad, manteniendo una relativa estabilidad pero con un recorte significativo respecto del volumen de operaciones registrado con anterioridad al año 2012.

La evolución de las escrituraciones durante Noviembre, se mantuvo dentro de esta tendencia. En la **Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron 3.332 Escrituras, lo que representa una disminución de 4% respecto a los registros de igual mes de 2012,** performance que si bien muestra un leve empeoramiento respecto de la variación de Septiembre y Octubre, **constituye un nivel de contracción sensiblemente más reducido que el observado durante los últimos dos años (Gráfico VII).**

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



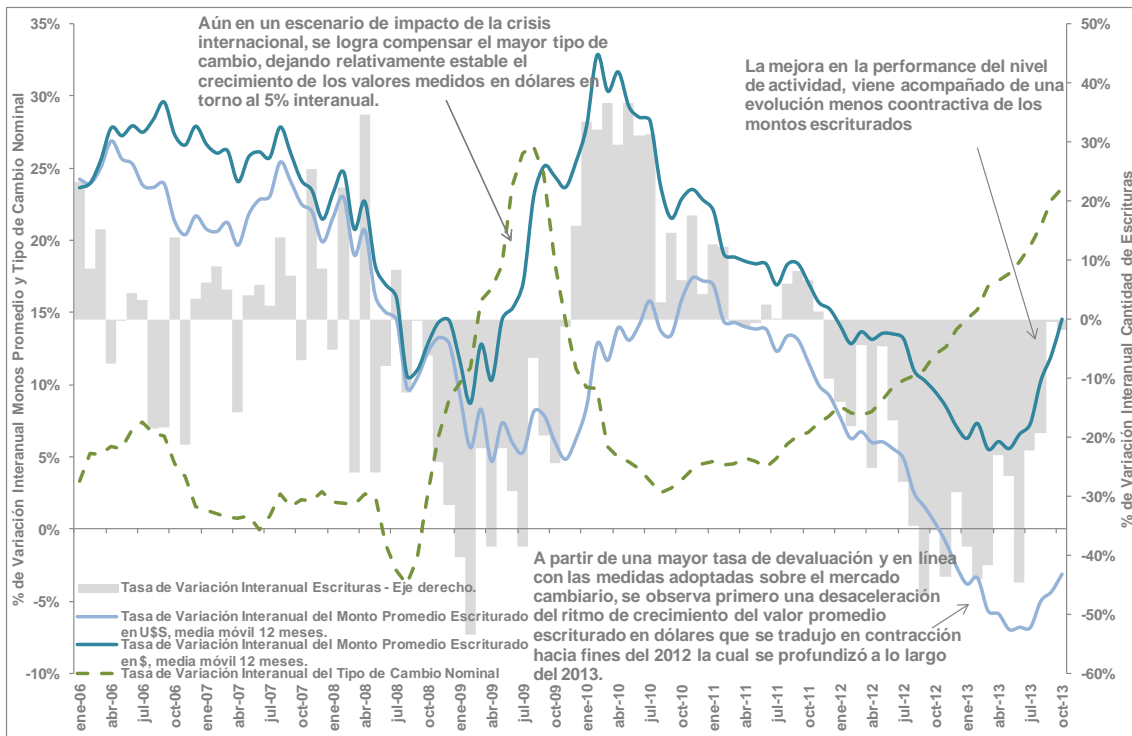
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En igual línea evolucionaron los montos promedio de escrituración. En este sentido, en Noviembre se registró una nueva variación positiva tanto en pesos como en dólares estadounidenses. **Durante el mes bajo análisis el volumen total de las operaciones alcanzó los \$ 1.926,8 Millones, lo que representa un promedio de \$578.278 por Escritura (+23,6% interanual).**

Durante los últimos meses se observa una marcada recuperación de los montos promedio de escrituración en dólares, los que se vieron sensiblemente afectados por la evolución de la actividad durante el último año y medio. Así, el valor promedio de las escrituras en la divisa norteamericana alcanzó en Noviembre los USD 96.140 y superó en 2,7% el verificado en igual mes de 2012, en lo que constituyó su tercera tasa consecutiva de crecimiento interanual.

Así, con la estabilización del volumen de transacciones, **existe una cierta mejora en los montos medios de escrituración los que, no obstante, ya verificaron una sensible disminución frente a los correspondientes a años anteriores.** En este punto, cabe destacar que con la aceleración de la tasa de devaluación, resultó progresivamente más marcada la contracción de los valores de escrituración en dólares de los inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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



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

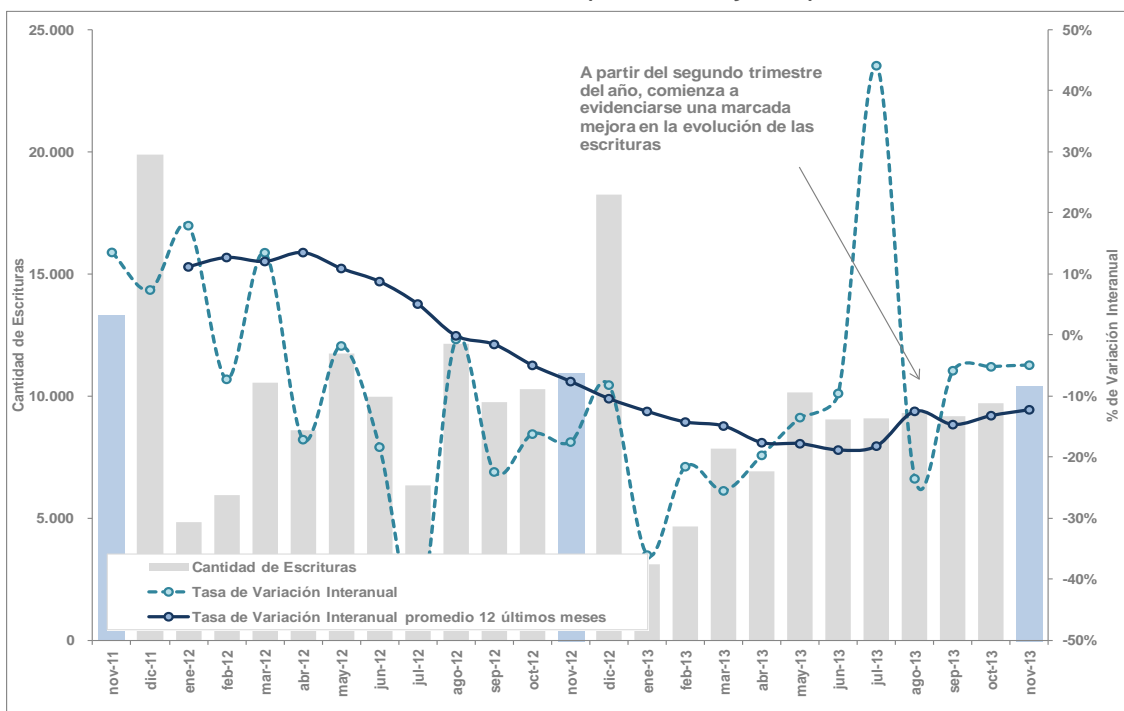
En la Provincia de Buenos Aires se observó una mejora en la cantidad de actos escriturales en comparación al mes de Octubre, tal como aconteciera también el mes anterior. En este caso, **el número total de escrituras celebradas fue de 10.407**, registro que no sólo resultó superior al de Octubre último sino que además **fue el más elevado de todo el 2013**. De todas maneras, **el volumen de actividad de Noviembre continúa siendo inferior al de un año atrás, con una baja interanual del 5%** (Gráfico VIII).

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

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

Las últimas medidas adoptadas por el Gobierno Nacional en el área económica, particularmente la acentuación de la devaluación de la moneda nacional frente al dólar oficial y la autorización para la compra de divisas con fin de atesoramiento, tendrán seguro impacto en el mercado inmobiliario, cuyas consecuencias se podrán evaluar a partir de la reglamentación de los anuncios y las primeras respuestas del mercado.

Gráfico VIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2011 - 2013 (en cantidad y en %)



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

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

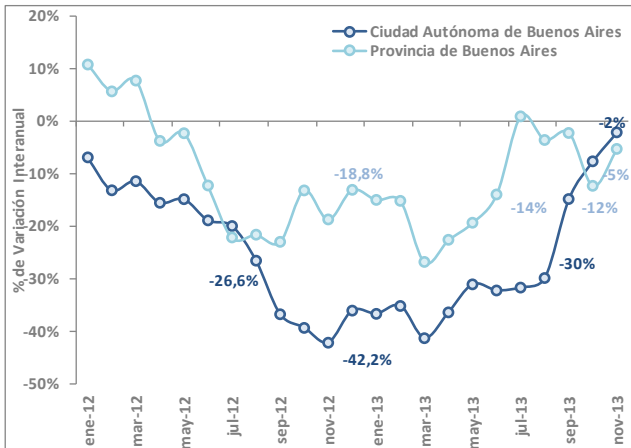
En este sentido, resulta útil la comparativa entre la evolución seguida por la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires en relación con la celebración de Escrituras de compraventa de inmuebles. Como puede verse en el Gráfico IX, continúa manteniéndose una importante brecha entre las dinámicas de ambos distritos que se traduce en discrepancias aún más marcadas cuando se consideran los acumulados anuales (Gráfico X).

Si bien en ambos casos existe una significativa desaceleración del ritmo de caída, **la magnitud de la contracción de la cantidad de Escrituras celebradas en los primeros once meses del año en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-27,1%) continúa más que duplicando la registrada en la Provincia de Buenos Aires (-11,6%),** siendo que además ambas comparativas se realizan sobre bases diferentes, dado que en 2012 ya se observaba un importante diferencial en la evolución de ambos distritos.

En **Córdoba**, la principal plaza del interior, según datos del *Índice de Ventas de Inmuebles* elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de esa provincia (CEDUC) **la venta total de inmuebles presentó en Noviembre una retracción interanual del 20,7%** (la acumulada de los primeros once meses del año fue del -10%), **producto fundamentalmente del mal desempeño de la venta de Departamentos y casas. Las ventas financiadas en ese rubro cayeron un 41% en forma interanual,** porcentaje que se reduce al -25,5% si se toman los primeros once meses del año. **Para el caso de las ventas no financiadas la contracción fue bastante menor (-16,4%),** con una caída más acentuada en el acumulado del año (-18,2%).

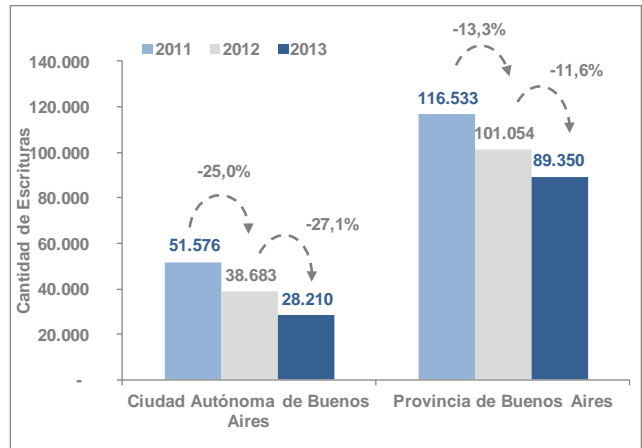
Sin lugar a dudas el producto estrella del año fue **la venta de lotes (+438,7% interanual en productos financiados y +26,1% en no financiados),** confirmando una buena evolución en lo que va del 2013, donde se presentó una expansión de las ventas en porcentajes más ajustados pero que se incrementaron significativamente por lo ocurrido en los últimos tres meses (+62,3% acumulado en productos financiados y +16,9% en no financiados). Tal como había ocurrido en **Octubre, se registraron en el mes operaciones con CEDIN por un monto de USD 784.300.**

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2012 – Noviembre 2013 (en %)



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

Gráfico X – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Enero – Noviembre 2011 / 2013 (en cantidad)



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

A pesar de que las restricciones de acceso al mercado cambiario en un inicio afectaron fundamentalmente a la actividad de compraventa de inmuebles usados, lo cierto es que **la consolidación de un mercado paralelo de divisas y, en especial, su dinámica de continua ampliación de la brecha de cotización en relación a la vigente en el mercado oficial afectó crecientemente a los nuevos desarrollos**. El dólar como mecanismo de atesoramiento históricamente constituyó una alternativa de inversión competitiva para la construcción. En este sentido, la dinámica de valorización continua registrada en el mercado paralelo durante el 2013 y en el inicio del año 2014 (a lo que se agrega la marcada apreciación del dólar oficial en el último tiempo) lo consolidó como la alternativa de inversión más rentable, absorbiendo flujos o bien dando lugar a cierto aplazamiento en las decisiones de inversión. La extensión de las líneas de financiamiento del Pro.Cre.Ar a la adquisición de inmuebles a estrenar y a la compra de terrenos para construcción, es una noticia positiva para el sector ya que constituye una nueva vía para la reactivación de la actividad de edificación inmobiliaria y para el apalancamiento de los ahorros de la clase media en términos del acceso a la vivienda propia.

► Glosario de Términos utilizados.

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