

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 110

Correspondiente al período Octubre – Noviembre 2014

Buenos Aires | Diciembre 2014

▶	Resumen Ejecutivo	2
	Marco General.....	2
	Situación Laboral	3
	Situación Inmobiliaria	4
▶	Marco General.....	6
	La Construcción	6
	Evolución de los bloques de la Construcción	9
	Empresas Constructoras.....	11
	Costos	16
	Perspectivas a futuro	18
▶	Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2014.....	20
	El empleo agregado en la Construcción	20
	Empleo por tamaño de empresa.....	22
	La situación del empleo sectorial por provincia	24
	El salario en la Construcción.....	28
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	33
	La Construcción en el país.....	33
	Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	38
	La compraventa de inmuebles	41
▶	Glosario de Términos utilizados.	47

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 110

Diciembre 2014

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) logró en Octubre su tercera suba en forma consecutiva, con un incremento del 0,9% mensual. Por su parte, la comparación con igual período de 2013 arrojó un alza del 4,3% interanual, la más pronunciada en lo que va del año.
- Entre Julio y Octubre el ISAC acumuló un crecimiento del 2,1% interanual, que contrasta con la caída del 2,4% observada en la primera mitad del año.
- Con respecto al consumo de Cemento, los datos ya disponibles para el mes de Noviembre muestran una nueva aceleración del ritmo de retroceso, con una caída interanual del 4,7%.
- La baja en el consumo de este insumo ha sido mayor en el segundo semestre del año: la variación interanual acumulada entre Julio y Noviembre fue del - 4%, mientras que para el primer semestre había sido del -3,2%.
- La apuntada recuperación del ISAC está liderada por el Bloque de *Construcciones petroleras* y, sobretodo, dada su mayor incidencia en la indicador general, por *Edificios para vivienda*.
- Este bloque –al igual que el de *Construcciones petroleras*- muestra entre Julio y Octubre una variación interanual de signo positivo, que contrasta con la merma cercana al 3% con que culminara el primer semestre del año.
- El retorno de la actividad de la construcción al sendero de crecimiento se debe, según la información del INDEC, al comportamiento de los bloques más ligados a las obras residenciales, traccionados por la inversión privada pero también apalancados por el plan PROCREAR.
- El Índice Construya pasó de cerrar el primer semestre del año prácticamente sin variación alguna, a registrar una baja interanual acumulada del 11,3% entre Julio y Noviembre.
- La tasa de contracción del número de empresas constructoras en actividad se mantuvo en un -8% interanual en el mes de Noviembre. Pese a eso, la cantidad actual de empresas del sector resulta menor que la existente en los períodos 2007-2008 y 2011-2013.
- El retroceso del número de firmas registradas como *Personas Físicas* sigue siendo holgadamente superior al de las formas más complejas como *Sociedades Anónimas (S.A.)* y *Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.)*, mientras que las *Subcontratistas* son las que experimentan las bajas más sensibles.
- Nuevamente el conjunto de las *Jurisdicciones más grandes* del país vio acentuar su ritmo de caída. De Julio a Noviembre, dicha tasa se ha mantenido relativamente estable en torno al -8,7%. Por otro lado, las *Restantes jurisdicciones* pasaron de contraerse un 9,2% en Julio a un 6,7% en Noviembre.
- El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Noviembre un alza del 0,7% mensual. Esta variación representó una nueva desaceleración en el ritmo de incremento, siendo la más leve desde Octubre de 2013.
- Se percibe una relativa estabilización en los costos de construcción: entre Diciembre de 2013 y Junio de este año acumularon un aumento del 20,9%, mientras que entre Junio y Noviembre dicho incremento fue del 8,7%.
- La disminución de la tasa de incremento de los costos se explica, por un lado, en la ausencia de cambios en la *Mano de obra*, al tiempo que los *Materiales* evidencian una marcada desaceleración con una variación de sólo el 1,6%.

- El nivel de los costos de construcción medidos en dólares se ha estabilizado prácticamente en los últimos 5 meses, presentando una merma del 6,3% respecto a igual período de 2013.
- Mientras que el rubro *Materiales* se encuentra hoy en día un 10,6% por debajo de su máximo registro correspondiente a Agosto de 2008, el de *Mano de obra* está en un 16,9%, en ese caso respecto a Junio de 2013.

Situación Laboral

- Durante el mes de Octubre la cantidad de puestos de trabajo formales en la Industria de la Construcción se expandió un 2,3% mensual, superando levemente por primera vez desde Noviembre del año pasado, los 400.000 trabajadores registrados.
- La comparativa interanual presentó una contracción del 2,3% respecto a Octubre del año anterior, dinámica que resulta importante destacar ya que la base de comparación se corresponde con los meses de mejor evolución del empleo de todo el 2013.
- El promedio de puestos de trabajo registrados en los primeros 10 meses del año resultó un 2,5% inferior al de igual periodo de 2013. De esta manera, si bien el empleo sectorial se ha reducido por tercer año consecutivo, aún se mantiene por encima del nivel alcanzado en los años 2009 y 2010.
- La creación de nuevos puestos de trabajo en el mes de Octubre se explicó fundamentalmente por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras ya existentes y sólo de manera secundaria por el aumento en la cantidad de empleadores operando en el sector.
- Luego de un primer semestre poco relevante, las Grandes empresas constructoras son las que están evidenciando la mejor performance del empleo en la segunda mitad de año.
- El promedio de empleo por firma en los primeros 10 meses del año se mantuvo en los 13,1 trabajadores, registro un 1,9% inferior al de igual período de 2013.
- La expansión del empleo formal en la Industria de la Construcción se ha manifestado a lo largo de casi todo el territorio nacional, siendo 23 jurisdicciones las que presentan un nivel de empleo superior al verificado en el mes precedente.
- Las provincias de Mendoza, Santa Fe y Misiones se destacan por ser las que más aportaron a la creación de empleo registrado en el mes de Octubre siendo que, en conjunto con el interior de la Provincia de Buenos Aires, Neuquén y Chubut, explican la mitad de los casi 9.000 nuevos puestos de trabajo creados respecto a Septiembre último.
- Las regiones de la Patagonia y de Cuyo se destacan por la intensidad de la expansión en Octubre, al tiempo que la Región Metropolitana es la que evidencia la evolución más moderada (+0,5%).
- El interior de la Provincia de Buenos Aires es el distrito de mejor evolución dentro de las Grandes Jurisdicciones, presentando 7 meses de expansión de los 10 transcurridos en el año. Así, entre Marzo y Octubre se crearon allí 3.466 nuevos puestos de trabajo registrados, de manera que el volumen de ocupación sectorial en el interior de la Provincia reportó un crecimiento del 4,7% interanual.
- Las Provincias que alcanzaron las mayores tasas de crecimiento interanual del empleo sectorial fueron: San Luis, con una expansión del 24,4%, seguida por Neuquén (16,4%), La Rioja (13,2%), Tierra del Fuego (10,7%), Chubut (9,6%) y Jujuy (7,3%). En el extremo opuesto se ubican San Juan (-17,4%), Salta (-13,1%), Misiones (-12,2%), Córdoba (-12,0%) y Corrientes (-11,7%).
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en el mes de Octubre ascendió a \$ 8.067, marcando así una expansión del 28,6% interanual.
- El número de trabajadores que en el mes de Octubre percibieron un salario igual o superior a los \$8.000 resultó un 83,5% mayor al verificado un año atrás. De esta manera, más de la mitad de los obreros registrados de la Industria de la Construcción percibieron en el mes bajo análisis un salario igual o superior a los \$6.000, lo que supone ingresos de al menos un 36% más elevados que el Salario Mínimo Vital y Móvil.
- El impacto positivo más significativo de los Acuerdos Paritarios se registró en la Patagonia, donde los salarios pasaron de exhibir una tasa de crecimiento interanual del 18,2% en el primer trimestre del año, a una del 31,9% en el período Abril - Octubre.

- La pobre dinámica exhibida por el promedio salarial en la región de Cuyo se explica principalmente por lo acontecido en la Provincia de San Juan. Aquí el promedio en el mes de Octubre fue de \$ 9.062,2 el cual, a pesar de resultar un 12,3% superior a la media nacional, registra la peor evolución interanual con una baja del 1,6%.

Situación Inmobiliaria

- El indicador de actividad de las obras residenciales (el Bloque Edificios para vivienda del ISAC) exhibió un importante ritmo de expansión en relación a Octubre de 2013 con un crecimiento del 8,4%. De esta manera el ISAC Vivienda alcanzó un nuevo máximo histórico con un nivel de 222,8 puntos básicos.
- Este crecimiento interanual en el ISAC Vivienda se dio a pesar que los despachos de cemento portland en Octubre presentaron una merma del 3,1% en comparación con igual mes del 2013. La buena performance del indicador durante estos últimos dos meses está impulsada por el incremento en los despachos de *Pinturas para construcción* y *Ladrillos cerámicos huecos*, característicos de las etapas de terminación de proyectos y de la ejecución de obras de refacciones.
- Con estos buenos resultados en los meses de Septiembre y Octubre, el bloque de Vivienda del ISAC prácticamente revirtió el desempeño contractivo acumulado en el año, siendo que la comparativa para los primeros 10 meses de 2014 sitúa el volumen de despachos de insumos en un nivel similar al verificado un año atrás (-0,2%).
- Los permisos de edificación, por otra parte, exhibieron un nivel inferior al registrado en Octubre de 2013. Los 734.139 m² de superficie permitada en la nómina de 42 municipios relevada mensualmente por el INDEC, supusieron una caída del 3,2% en relación al registro correspondiente a igual mes del año pasado, revirtiendo el resultado positivo observado en Septiembre último.
- El acumulado para los primeros diez meses del año presenta una expansión del 5% interanual. Este registro se sitúa por debajo del de los años 2011 y 2012, retrotrayendo los niveles de actividad a los de igual período de 2010.
- La recuperación de la superficie permitada en lo que va del 2014 se explica tanto por el aumento en el nivel de actividad en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como también en el agregado de los 41 municipios restantes.
- Sin embargo, la dinámica interanual de los permisos en la Ciudad capital resultó más favorable que la del conjunto formado por el resto de los distritos que componen la muestra del INDEC, hecho que no se verificaba desde el año 2011.
- Si bien los permisos de edificación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires registraron en Octubre una caída del 30,3% interanual, los datos consolidados para los primeros diez meses del año marcan una tendencia de crecimiento. En este período se presentaron 720 solicitudes de permisos de edificación los que involucraron una superficie total de 715.079 m², marcando un incremento del 40,9% y del 28,2% respectivamente en relación con los registros correspondientes a iguales meses del 2013.
- Los años 2013 y 2014 son los primeros de la serie que se inicia en el 2003 en los cuales el total de superficie acumulada en los proyectos hasta Octubre resulta inferior al millón de m², resultando el registro correspondiente al 2014 un 33,2% inferior al de igual período de 2003.
- La cantidad de Escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de Octubre fue de 3.125. Este nivel es similar al verificado en Septiembre (+0,7%) pero resultó no obstante un 11,3% inferior al de igual mes de 2013.
- El volumen de operaciones alcanzó los \$ 3.246,7 Millones, lo que implicó que por primera vez desde el inicio de la serie en el año 1998, el monto promedio de las Escrituras superara la barrera del Millón de pesos (\$1.038.958). El valor medio de los actos escriturales marcó así una expansión del 65,5% interanual y registró también un valor máximo para la serie en dólares de USD 122.530.
- La Provincia de Buenos Aires, por otra parte, exhibe un escenario sensiblemente diferente. Se registraron en Octubre 9.848 Escrituras de compraventa de inmuebles, lo que supuso un expansión del 1,3% en relación a igual mes de 2013.

- El volumen de operaciones en este distrito, en tanto, alcanzó los \$ 3.512,5 Millones, lo que representa un monto promedio por Escritura de \$ 356.673 o su equivalente de USD 42.064. El monto promedio de escrituración en dólares en la provincia registra así una disminución del 13,3% en comparación con Octubre de 2013.
- Para el acumulado anual, la disminución de la actividad en la Provincia de Buenos Aires (-29,14%) continúa siendo menos significativa que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-47,5%), aunque la brecha entre ambas se redujo considerablemente frente al escenario de los años 2012 y 2013.
- Según el Índice de Ventas inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), las ventas de *departamentos* y *casas* continúan presentando una tendencia contractiva aunque evidenciando estabilización en el ritmo de caída. Un escenario diferente es el que se observa en la evolución de las ventas de *lotes*.
- Este tipo de operaciones mantuvo un patrón de crecimiento en lo que va del año presentando recién en los últimos meses las primeras contracciones interanuales para el segmento de las ventas financiadas.
- El nivel del índice que corresponde a las ventas de *departamentos* y *casas* entre Enero y Octubre de 2014 resulta menos de la mitad del registrado en igual período del año 2011 (-56,2%). Al mismo tiempo, entre iguales períodos el volumen de venta de *lotes*, segmento que capta gran proporción de las operaciones vinculadas al PRO.CRE.AR más que se duplicó, marcando una expansión del 112,7%.

► Marco General

La Construcción

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) logró en Octubre su tercera suba en forma consecutiva. Su incremento fue del 0,9%, tasa más moderada que la de Septiembre. Por su parte, la comparación con igual período de 2013 arrojó un alza interanual del 4,3%, la más pronunciada en lo que va del año.

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

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

(*) Desde el cambio de Base del EMAE publicado en Marzo de 2014, el INDEC no informa datos de la serie de años anteriores. Por este motivo, las variaciones publicadas en el Cuadro para el año 2013 corresponden a la antigua Base.

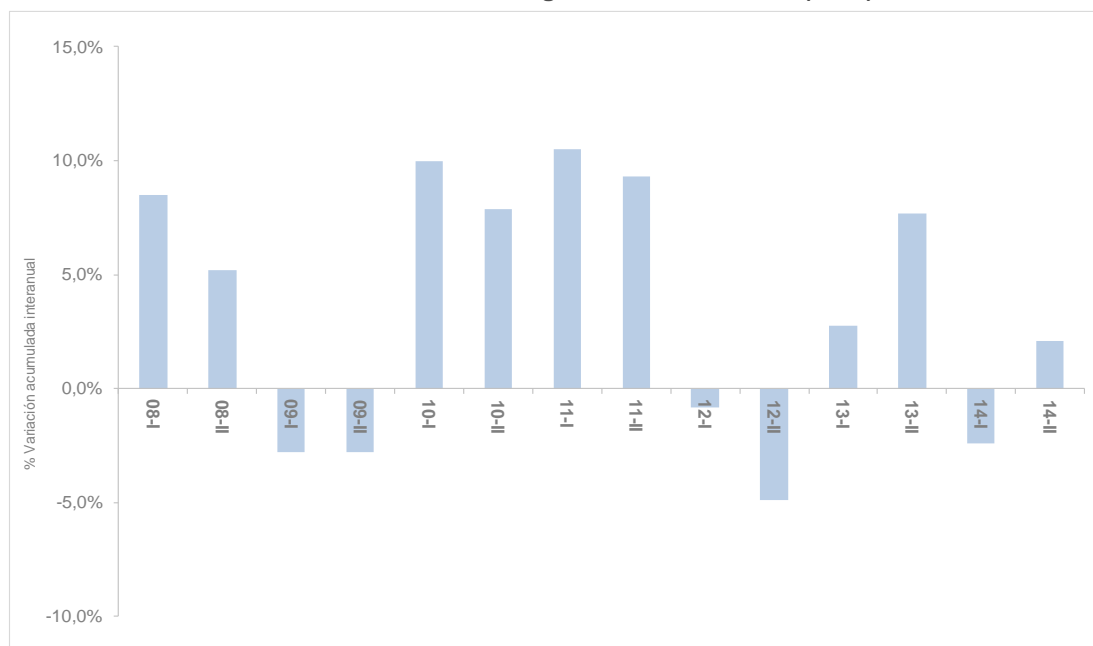
(1) Series desestacionalizadas

(2) Series con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

De esta manera, el indicador acentúa el proceso de recuperación que viene desandando durante el segundo semestre del año, a contramano de lo que manifiestan otros indicadores como el consumo de Cemento o el Índice Construya. En efecto, **entre Julio y Octubre el indicador acumuló un crecimiento interanual del 2,1%, que contrasta con la caída del 2,4% observada en la primera mitad del año.**

Gráfico I – ISAC (serie con estacionalidad). Variación acumulada interanual. Primer semestre 2008 – Segundo semestre* 2014 (en %)



* Corresponde al período Julio - Octubre
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Según los datos publicados por el INDEC, esta recuperación del crecimiento en el ISAC se apoya en la marcada dinámica expansiva que evidencian en los últimos meses insumos como los **Ladrillos huecos** y las **Pinturas para construcción**. A ello se ha agregado más recientemente la mejora en los despachos de **Hierro redondo para hormigón** y, en menor medida, la merma más suave de los despachos de **Asfalto**.

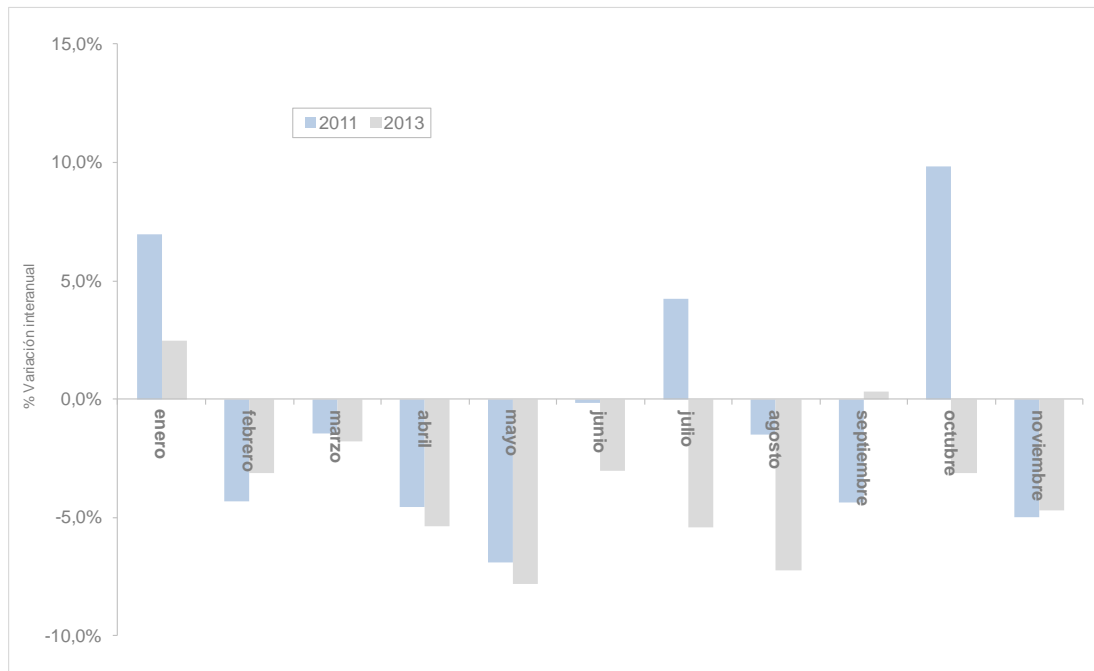
Cuadro II - Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variaciones mensuales, interanuales y anuales acumuladas de los despachos al mercado interno y producción. Octubre 2013 y 2014 (en %)

Insumo	Variación % respecto al				Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior	
	mes anterior		mismo mes del año anterior		Oct-14	Oct - 13 (*)
	Oct-14	Oct - 13 (*)	Oct-14	Oct - 13 (*)		
Asfalto	15,1%	6,4%	-2,0%	31,4%	-5,4%	9,2%
Cemento Portland	5,3%	9,2%	-3,1%	19,1%	-3,4%	11,1%
Hierro redondo p/hormigón	5,8%	2,7%	1,2%	11,5%	2,4%	4,1%
Ladrillos huecos	-1,7%	-0,6%	18,1%	-10,8%	2,1%	2,4%
Pisos y revest.cerámicos	18,1%	6,7%	-11,5%	11,9%	12,4%	-24,0%
Pinturas para Construcción	6,6%	8,0%	25,3%	-8,8%	-2,6%	1,3%

* Corresponde al dato provisorio publicado en el informe de prensa de Octubre de 2013.
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Con respecto al consumo de **Cemento**, los datos ya disponibles muestran una nueva **aceleración del ritmo de retroceso**. En efecto, la caída interanual ascendió en el mes de **Noviembre al 4,7%**, guarismo más negativo que los dos anteriores. Asimismo, al comparar el nivel de consumo con el de igual período de 2011, se advierte que **Noviembre** reflejó también en ese caso una de las mayores caídas del año.

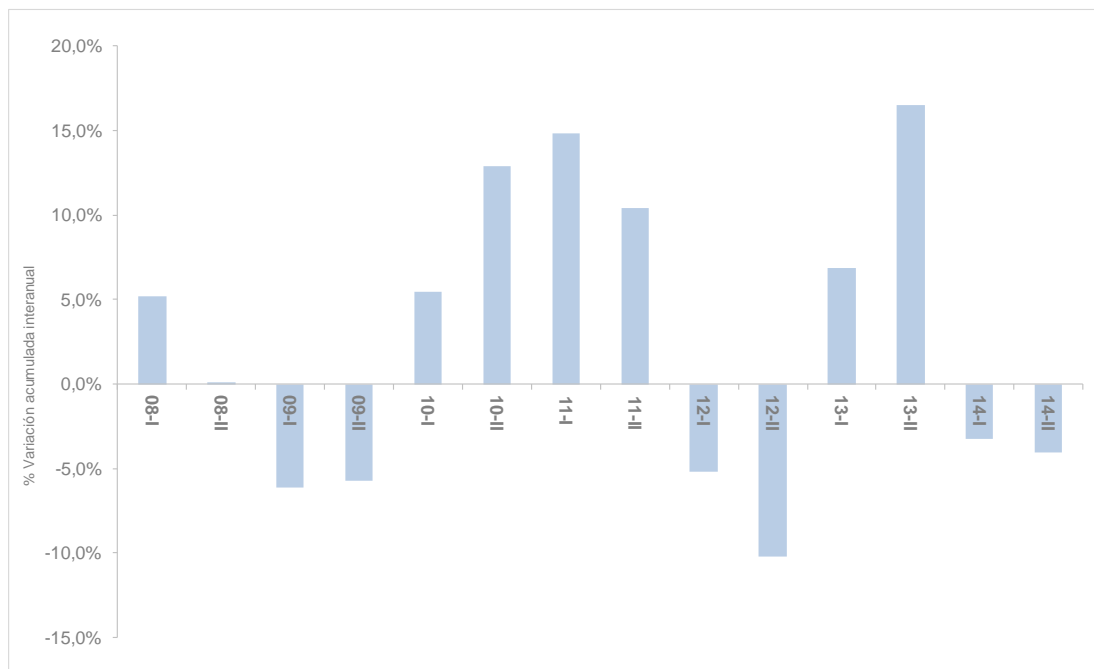
**Gráfico II – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero - Noviembre 2014 respecto a igual período de 2011 y 2013 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como fuera apuntado, **la baja en el consumo de este insumo se ha acentuado en el segundo semestre del año: la variación interanual acumulada entre Julio y Noviembre fue de - 4%, mientras que para el primer semestre del año había sido del 3,2%**. Aunque esperable, dadas las mayores tasas de expansión registradas durante el segundo semestre de 2013, la mayor magnitud de esta caída la ubicó en línea con la relevada durante el segundo semestre de 2009, si bien muy por debajo de la de 2012.

**Gráfico III – Consumo de cemento. Variación acumulada interanual.
Primer semestre 2008 – Segundo semestre* 2014 (en %)**



* Corresponde al período Julio - Noviembre

Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Evolución de los bloques de la Construcción¹

La apuntada recuperación del ISAC sigue siendo, sin embargo, de carácter fragmentada, en lo que a tipología de obra refiere. En efecto, **dicho proceso es liderado por Construcciones petroleras y, sobretudo, dada su mayor incidencia en la estructura global, por los Edificios para vivienda.** Luego de seis caídas entre Febrero y Agosto, **este bloque experimentó en los dos últimos meses fuertes incrementos interanuales, que en el caso de Octubre ascendió al 8,4%.**

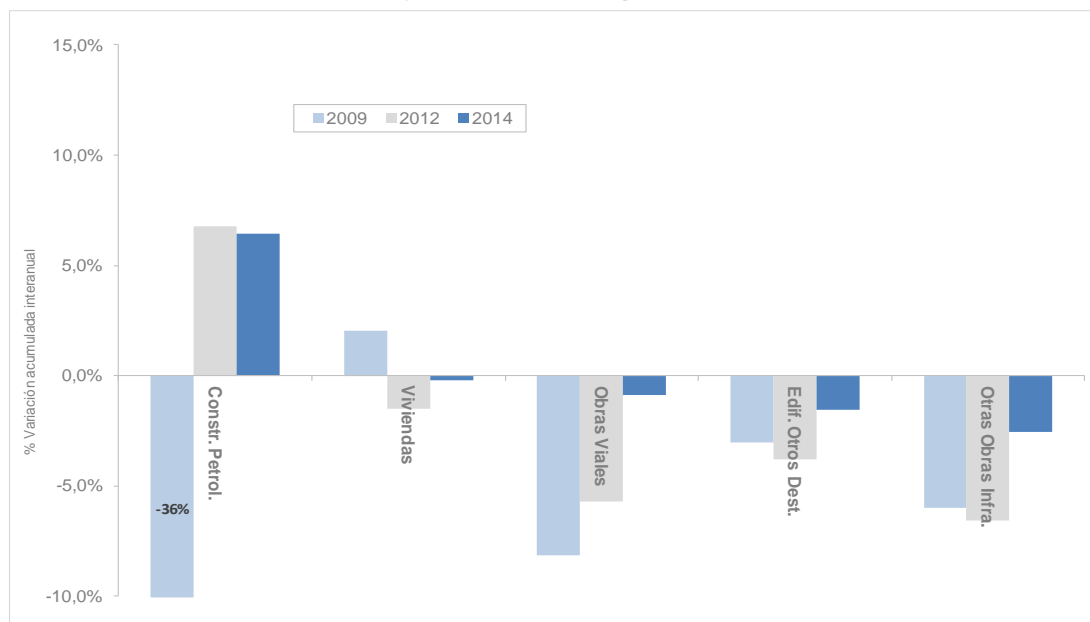
Cuadro III – ISAC por Bloques (Base 2004=100). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Octubre 2013 – Octubre 2014 (en %)

Período	Mismo Mes del año anterior (1)						Variación acumulada anual respecto a igual período del año anterior (1)					
	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infra estructura	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infra estructura
2013												
Octubre	6,2%	0,8%	9,1%	16,0%	15,8%	17,2%	4,7%	3,3%	6,0%	-0,4%	7,9%	9,7%
Noviembre	2,9%	1,5%	5,3%	-18,0%	11,5%	9,3%	4,6%	3,1%	6,0%	-2,1%	8,2%	9,6%
Diciembre	5,2%	3,8%	8,4%	-13,0%	12,4%	13,6%	4,6%	3,2%	6,2%	-3,2%	8,5%	9,9%
2014												
Enero	2,1%	1,5%	2,5%	0,1%	5,8%	2,7%	2,1%	1,5%	2,5%	0,1%	5,8%	2,7%
Febrero	-5,5%	-6,6%	-3,9%	-18,1%	3,3%	-1,5%	-1,7%	-2,5%	-0,7%	-10,1%	4,6%	0,7%
Marzo	-4,2%	-6,4%	-3,6%	0,2%	3,4%	-0,6%	-2,6%	-3,8%	-1,7%	-6,6%	4,2%	0,2%
Abril	-2,6%	-0,1%	-2,7%	-27,1%	-1,6%	-4,2%	-2,6%	-2,9%	-2,0%	-11,9%	2,7%	-0,9%
Mayo	-4,6%	-5,6%	-3,6%	4,2%	-4,0%	-6,6%	-3,0%	-3,4%	-2,3%	-8,3%	1,2%	-2,2%
Junio	0,6%	0,3%	-1,2%	20,3%	-2,0%	-1,9%	-2,4%	-2,9%	-2,1%	-3,2%	0,7%	-2,1%
Julio	-1,5%	-2,3%	-4,2%	35,3%	-5,2%	-5,0%	-2,3%	-2,8%	-2,4%	2,2%	-0,3%	-2,6%
Agosto	-2,6%	-2,5%	-3,9%	15,1%	-4,4%	-6,4%	-2,3%	-2,7%	-2,6%	3,7%	-0,8%	-3,1%
Septiembre	7,3%	10,3%	3,9%	20,2%	-0,7%	0,6%	-1,2%	-1,3%	-1,9%	5,5%	-0,8%	-2,6%
Octubre	4,9%	8,4%	0,8%	14,5%	-1,2%	-1,9%	-0,5%	-0,2%	-1,6%	6,4%	-0,9%	-2,6%

(1) Serie con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV – ISAC por bloques. Variación acumulada interanual. Enero – Octubre 2009, 2012 y 2014 respecto a igual período del año anterior (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

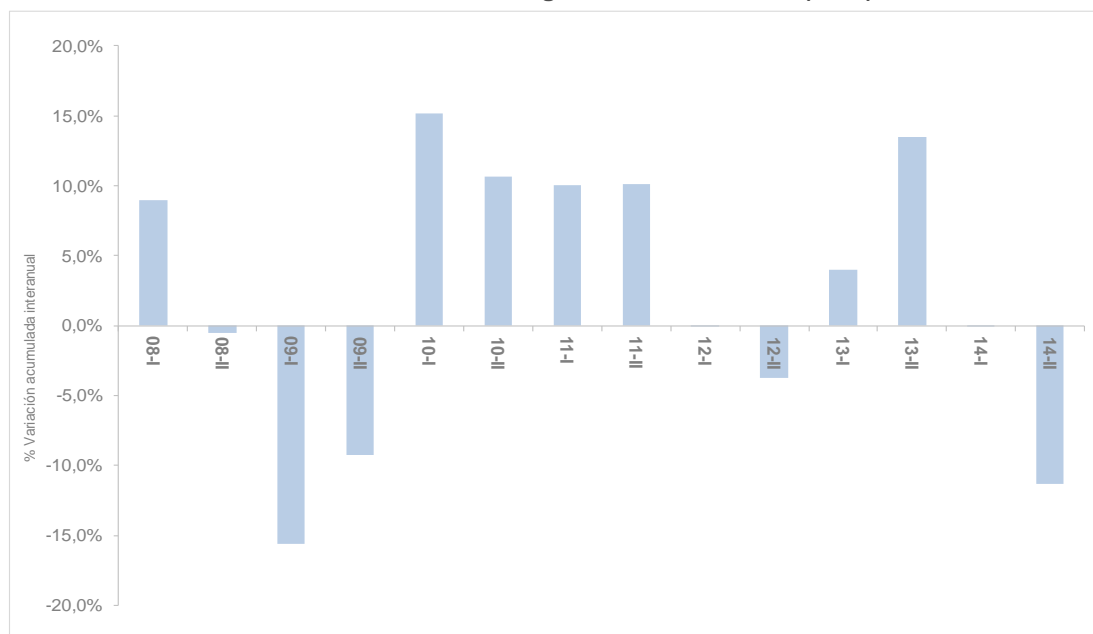
¹ El análisis del ISAC por Bloques es realizado sobre la base de la serie con estacionalidad. Tampoco debe perderse de vista que el ISAC refleja la evolución del sector a partir del comportamiento de los despachos de un conjunto de insumos representativos.

Consecuencia de ello, **este bloque –al igual que Construcciones petroleras- muestra entre Julio y Octubre una variación interanual de signo positivo, que contrasta con la merma cercana al 3% con que culminara el primer semestre del año.** Pese a ello, en el acumulado anual sigue siendo el único bloque que muestra guarismos más desfavorables que en igual período de 2009.

En otras palabras, **el retorno de la actividad al sendero de crecimiento se debe, según la información del INDEC, al comportamiento de los bloques más ligados a las obras residenciales, traccionadas por la inversión privada o bien apalancadas por el plan PROCREAR.** Por el contrario, los bloques más ligados a la inversión pública en infraestructura económica y social no residencial son los que aún se mantienen en terreno negativo.

La evolución del ISAC, tanto en su nivel general como en lo concerniente al bloque de Edificios para vivienda, **difiere de la marcha que refleja el Índice Construya.** Teniendo aquí nuevamente presente el hecho de que el segundo semestre de 2013 había arrojado alzas considerablemente más pronunciadas, lo cierto es que **este Índice pasó de cerrar el primer semestre del año prácticamente sin variación alguna, a registrar una baja interanual acumulada del 11,3% entre Julio y Noviembre.** A diferencia de lo señalado para el cemento, esta merma es sensiblemente mayor que la correspondiente a igual período de 2012.

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

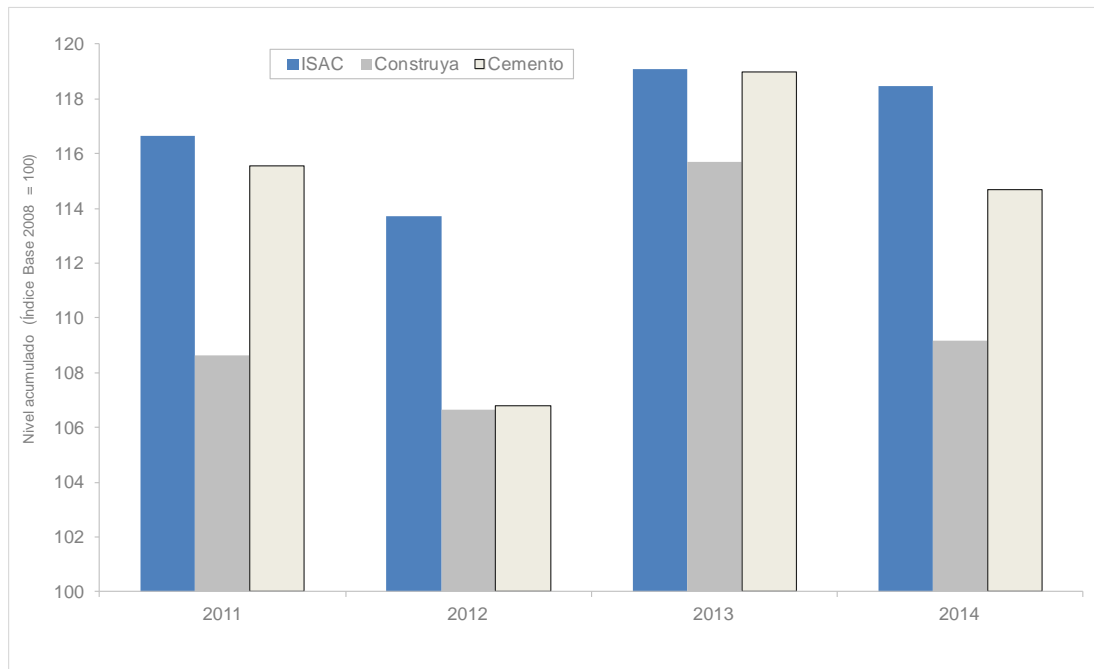


* Corresponde al acumulado Julio - Noviembre

Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

No obstante, también a contramano del cemento, pero en línea con el ISAC, **el nivel de actividad que registra actualmente este Índice resulta aún superior al de 2011.**

Gráfico VI – ISAC*, Índice Construya (series con estacionalidad) y Consumo de cemento. Nivel acumulado. Enero - Noviembre 2011 / 2014 (Índice Base 2008 = 100)



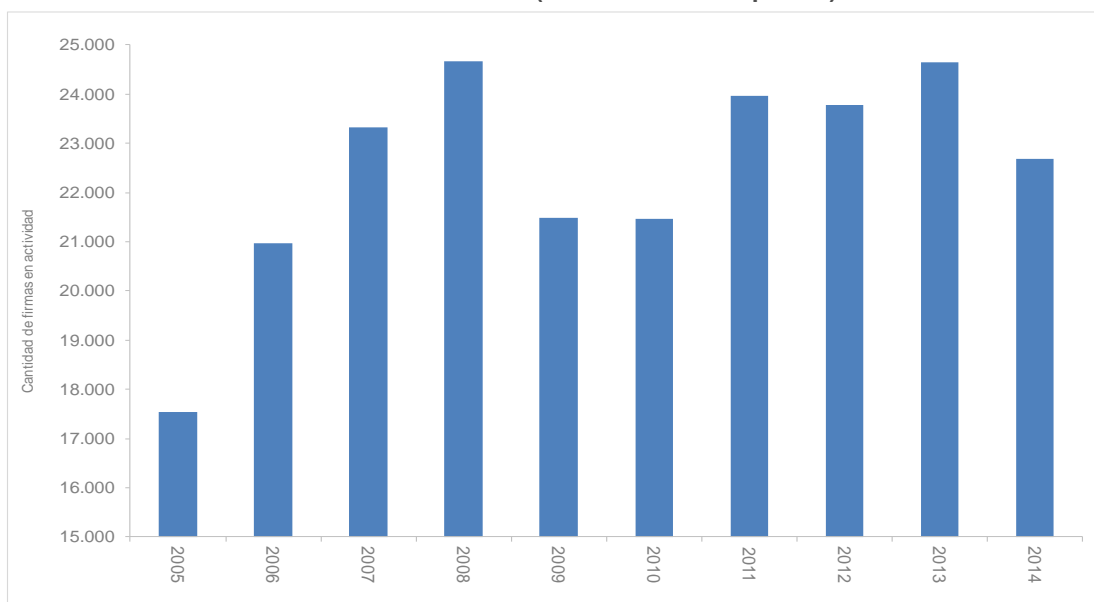
* Corresponde al acumulado Enero - Octubre

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Por primera vez en los tres últimos meses, la tasa de contracción interanual del número de empresas en actividad dejó de descender. La caída del 8% fue similar a la de Octubre. De este modo, al igual que ocurre con el nivel de permisos, la cantidad de empresas hoy en actividad resulta menor que la existente en los períodos 2007-2008 y 2011-2013.

Gráfico VII – Construcción. Empresas en actividad. Noviembre 2005 / 2014 (en cantidad de empresas)



Fuente: IERIC

En línea con el mantenimiento de la misma tasa de descenso, Noviembre no arrojó cambios importantes en términos de las variaciones en las formas de organización jurídica y las tipologías predominantes de inserción en obra que adoptan las firmas. Así, el retroceso del número de **Personas Físicas** sigue siendo holgadamente superior al de las formas complejas como **Sociedades Anónimas**

(S.A.) y *Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.)*, mientras que las *Subcontratistas* son las que experimentan las bajas más sensibles.

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

	Nov-14	Nov-13	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2014	Noviembre 2013
Personas Físicas (2)	9.878	11.129	-11,2%	43,5%	45,1%
Sociedades Personas (3)	685	808	-15,2%	3,0%	3,3%
S.A.	4.856	5.107	-4,9%	21,4%	20,7%
S.R.L.	6.665	6.985	-4,6%	29,4%	28,3%
Otras (4)	609	625	-2,6%	2,7%	2,5%
Total	22.693	24.654	-8,0%	100,0%	100,0%

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

(2) Corresponde a empresas unipersonales

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

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

Fuente: IERIC

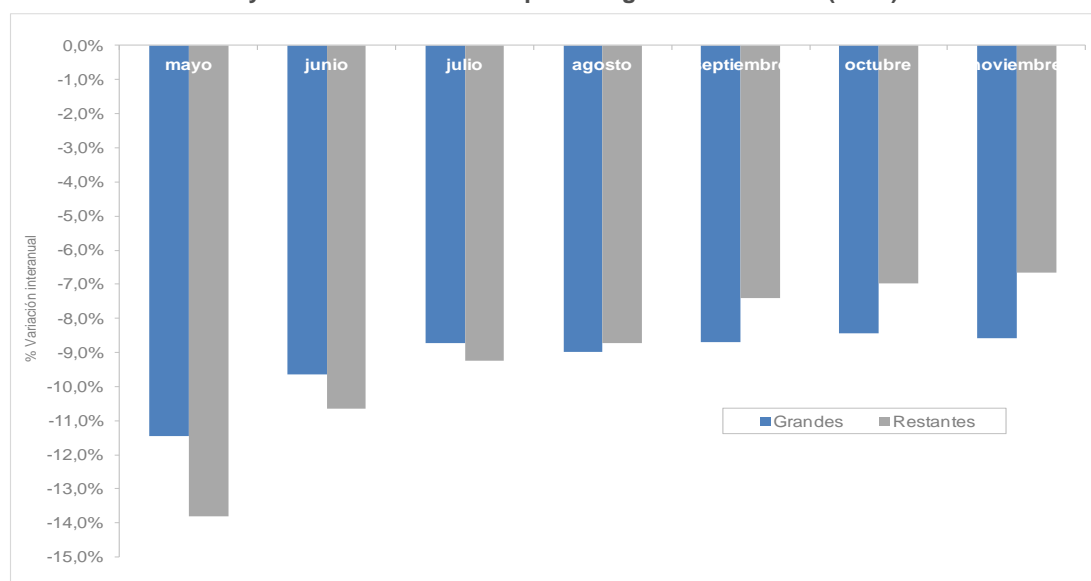
Cuadro V – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2013 y 2014 (en cantidad y en %)

	Nov-14	Nov-13	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2014	Noviembre 2013
Constructoras	13.828	14.949	-7,5%	60,9%	60,6%
Contratistas	6.626	7.202	-8,0%	29,2%	29,2%
Subcontratistas	2.239	2.503	-10,5%	9,9%	10,2%
Total	22.693	24.654	-8,0%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Por el contrario se produjeron tendencias contrapuestas en la evolución de las distintas jurisdicciones del país.

Gráfico VIII – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Mayo - Noviembre 2014 respecto a igual mes de 2013 (en %)

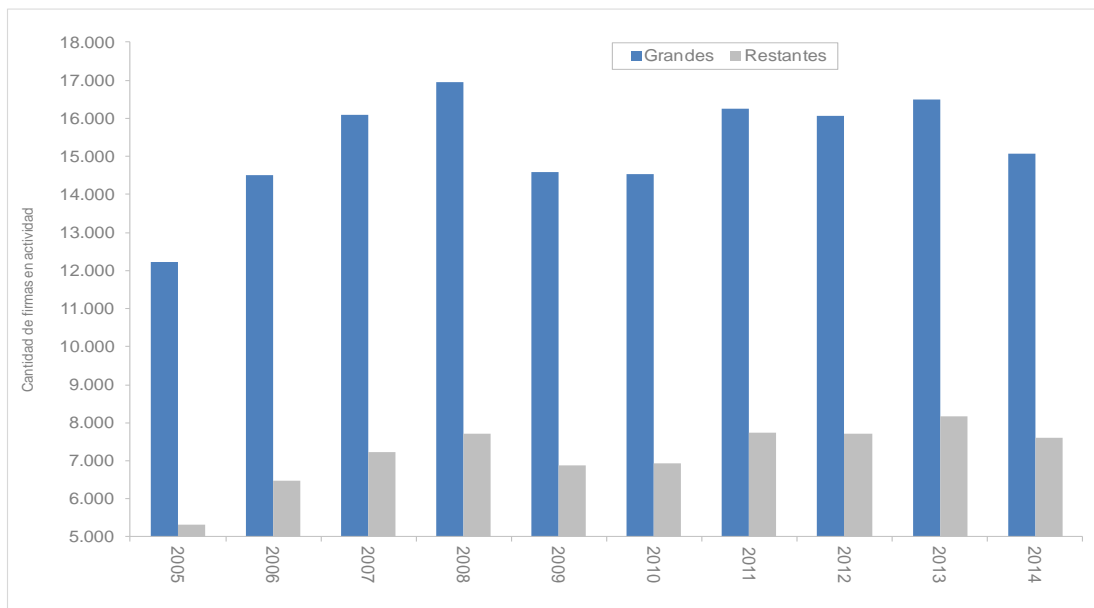


Fuente: IERIC

En este sentido, **nuevamente el conjunto de las jurisdicciones más populosas vio acentuar su ritmo de caída.** De Julio a esta parte, dicha tasa se ha mantenido, con leves vaivenes, relativamente estable en torno al 8,7%. Del otro lado, **las Restantes jurisdicciones pasaron de contraerse un 9,2% en Julio a un 6,7% en Noviembre.** De esta manera, al igual que lo advertido en el Informe pasado respecto a la evolución territorial del consumo de cemento, se corrobora que son las jurisdicciones más grandes las que, no sólo más contribuyen, sino también más retroceden.

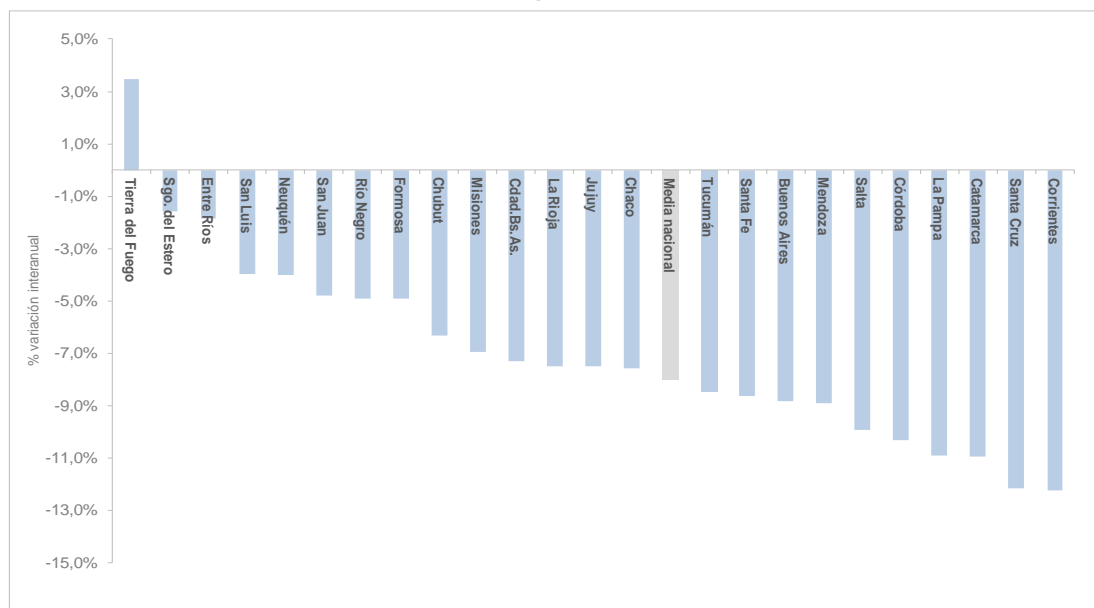
El comportamiento relativamente más favorable de las provincias poblacionalmente más pequeñas resulta ya una tendencia que signa la dinámica sectorial de los últimos años. Aún así, el nivel actual del número de empresas en las *Restantes jurisdicciones* sólo se distingue del de las *Grandes jurisdicciones* en cuanto a que logra superar al del año 2007.

Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Noviembre 2005 / 2014 (en cantidad de empresas)



Fuente: IERIC

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Noviembre 2014 respecto a igual mes del año anterior (en %)



Fuente: IERIC

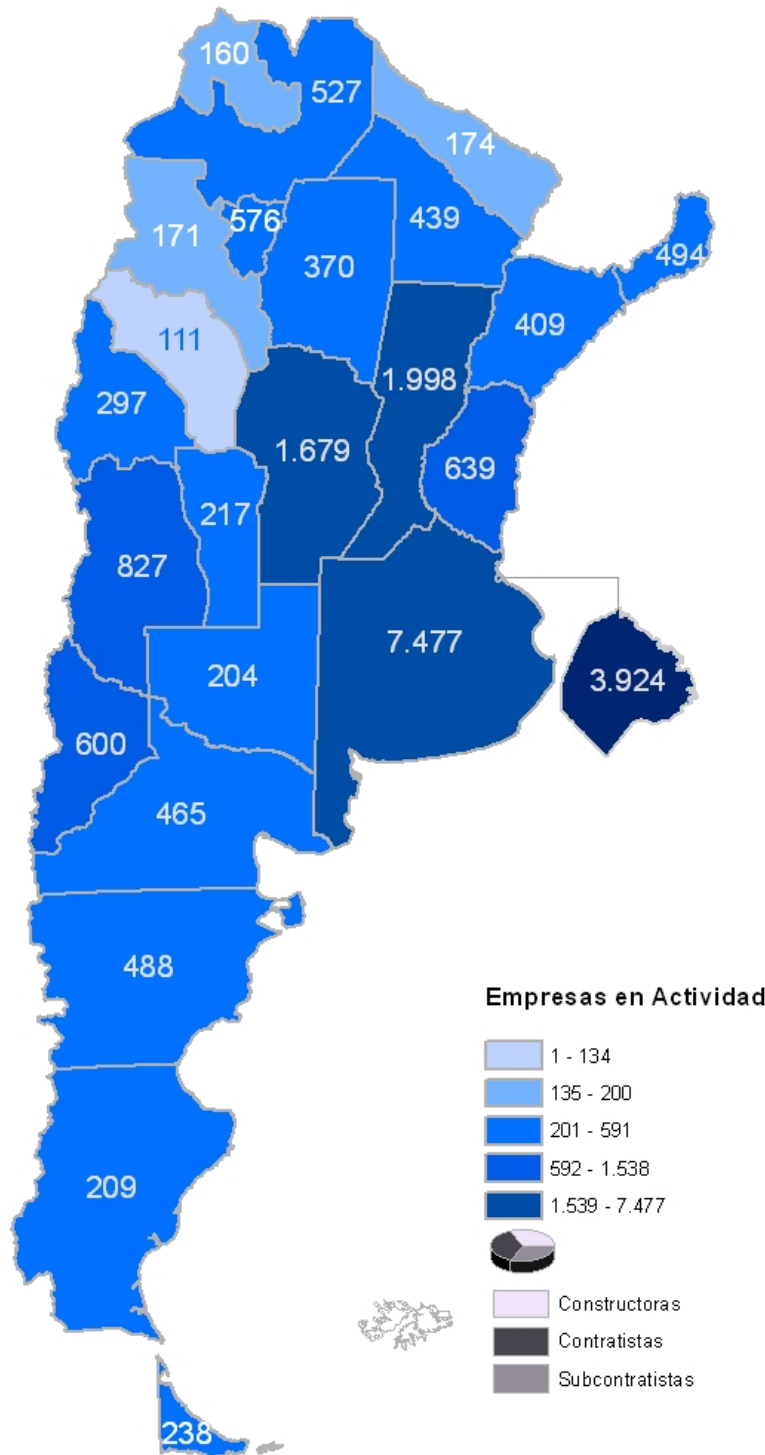
Finalmente, cabe apuntar que sigue sin haber un claro patrón regional en la evolución del universo empresarial. La excepción podría corresponder a la Región pampeana, en la medida que **tanto la provincia de Buenos Aires, como Córdoba y Santa Fe reducen su plantel de empresas a un ritmo superior a la media nacional.**

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

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	Nov-14	Nov-13	Nov-14	Nov-13	Nov-14	Nov-13	Nov-14	Nov-13		Nov-14	Nov-13
Grandes Jurisd.	8.429	9.165	4.968	5.439	1.681	1.891	15.078	16.495	-8,6%	66,4%	66,9%
Buenos Aires	3.756	4.131	2.781	3.025	940	1.046	7.477	8.202	-8,8%	32,9%	33,3%
Cdad. de Bs.As.	2.577	2.745	996	1.095	351	394	3.924	4.234	-7,3%	17,3%	17,2%
Córdoba	996	1.092	453	509	230	271	1.679	1.872	-10,3%	7,4%	7,6%
Santa Fe	1.100	1.197	738	810	160	180	1.998	2.187	-8,6%	8,8%	8,9%
Resto del país	5.399	5.784	1.658	1.763	558	612	7.615	8.159	-6,7%	33,6%	33,1%
Catamarca	154	172	16	18	1	2	171	192	-10,9%	0,8%	0,8%
Chaco	359	385	62	67	18	23	439	475	-7,6%	1,9%	1,9%
Chubut	367	378	87	99	34	44	488	521	-6,3%	2,2%	2,1%
Corrientes	255	277	137	164	17	25	409	466	-12,2%	1,8%	1,9%
Entre Ríos	527	530	74	82	38	39	639	651	-1,8%	2,8%	2,6%
Formosa	155	165	15	13	4	5	174	183	-4,9%	0,8%	0,7%
Jujuy	85	93	67	66	8	14	160	173	-7,5%	0,7%	0,7%
La Pampa	167	201	24	19	13	9	204	229	-10,9%	0,9%	0,9%
La Rioja	88	96	16	19	7	5	111	120	-7,5%	0,5%	0,5%
Mendoza	530	604	169	173	128	131	827	908	-8,9%	3,6%	3,7%
Misiones	348	384	117	117	29	30	494	531	-7,0%	2,2%	2,2%
Neuquén	382	384	153	172	65	69	600	625	-4,0%	2,6%	2,5%
Río Negro	278	293	149	156	38	40	465	489	-4,9%	2,0%	2,0%
Salta	394	425	119	141	14	19	527	585	-9,9%	2,3%	2,4%
San Juan	217	229	57	53	23	30	297	312	-4,8%	1,3%	1,3%
San Luis	166	178	32	29	19	19	217	226	-4,0%	1,0%	0,9%
Santa Cruz	124	145	45	45	40	48	209	238	-12,2%	0,9%	1,0%
Sgo. del Estero	295	306	59	61	16	9	370	376	-1,6%	1,6%	1,5%
Tierra del Fuego	169	163	56	54	13	13	238	230	3,5%	1,0%	0,9%
Tucumán	339	376	204	215	33	38	576	629	-8,4%	2,5%	2,6%
Total País	13.828	14.949	6.626	7.202	2.239	2.503	22.693	24.654	-8,0%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

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

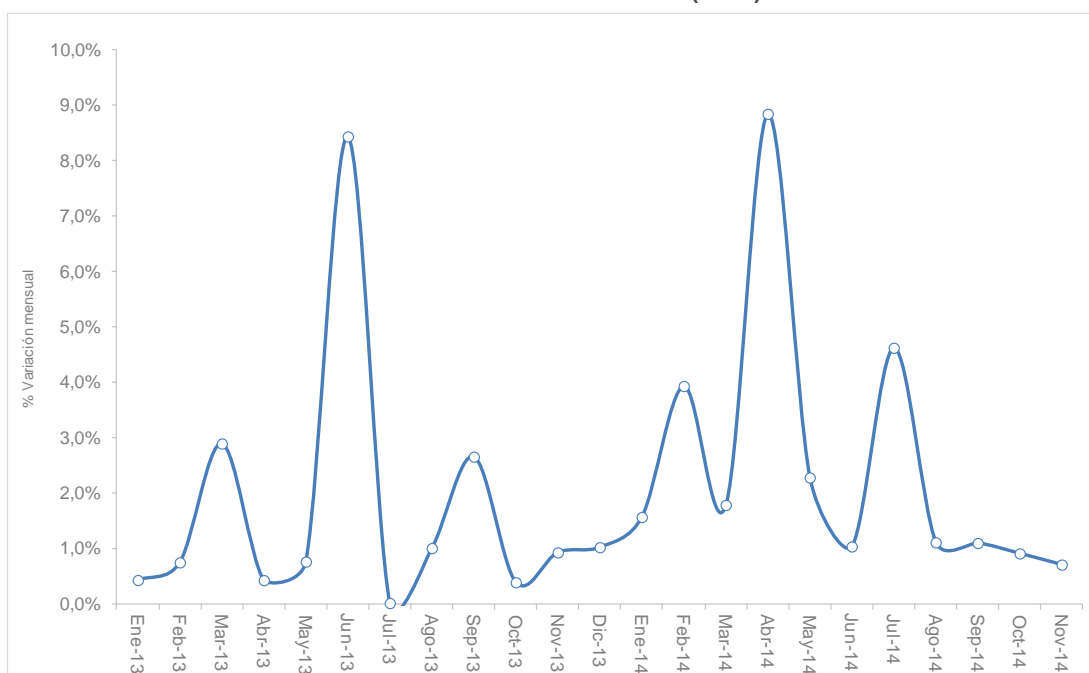


Fuente: IERIC

Costos

El Índice de Costo de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Noviembre un alza del 0,7% mensual. Esta variación representó una nueva baja en el ritmo de incremento, transformándose en la más leve desde Octubre de 2013. Se acentúa así la relativa estabilización que fuera apuntada en el Informe anterior: entre Diciembre de 2013 y Junio de este año se había observado un aumento del 20,9%, mientras que entre Junio y Noviembre dicho incremento fue de apenas el 8,7%.

Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general. Variación mensual. Enero 2013 – Noviembre 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La disminución de la tasa de incremento de los costos se explica, por un lado, en la ausencia de movimientos de la *Mano de obra*, al tiempo que los *Materiales* evidencian una marcada *desaceleración*: en Noviembre elevaron su costo un 1,6%, la segunda variación más baja en lo que va del año.

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

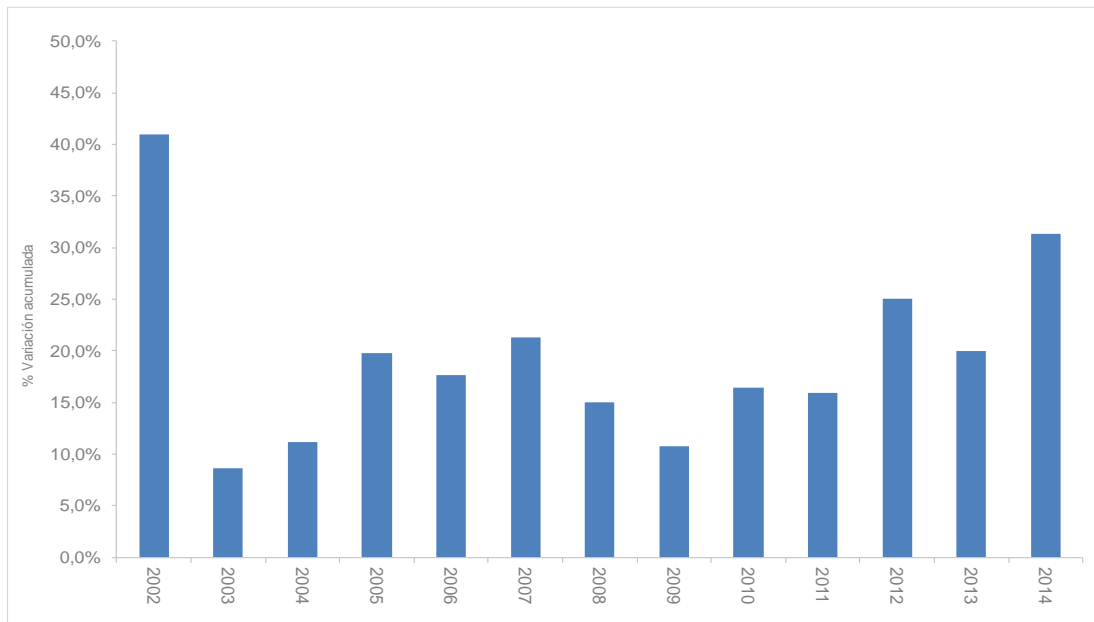
	Índice Noviembre 2014* (Base 1993=100)	Variación % respecto al				Variación % Acumulada			
		mes anterior		mismo mes del año anterior		respecto a diciembre del año anterior		en los últimos doce meses respecto a igual período anterior	
		Nov-14	Nov-13	Nov-14	Nov-13	Nov-14	Nov-13	Nov-14	Nov-13
Nivel General	1038,9	0,7%	0,9%	32,7%	20,4%	31,4%	20,0%	30,5%	19,8%
Materiales	847,0	1,6%	1,5%	41,0%	16,4%	37,0%	15,3%	35,2%	15,3%
Mano de Obra	1237,1	0,0%	0,6%	27,3%	23,1%	27,6%	23,3%	27,7%	22,7%
Gastos Grales.	1012,6	1,1%	0,5%	33,6%	20,0%	32,2%	19,7%	29,0%	20,8%

* Valores provisorios

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

A pesar de esta reducción del ritmo de suba, cabe recordar que el año culminará con el mayor salto desde 2002 a esta parte. En efecto, **al concluir Noviembre el alza acumulada en estos 11 meses de 2014 fue del 31,4%, más de un 50% mayor a la correspondiente a igual período de 2013.**

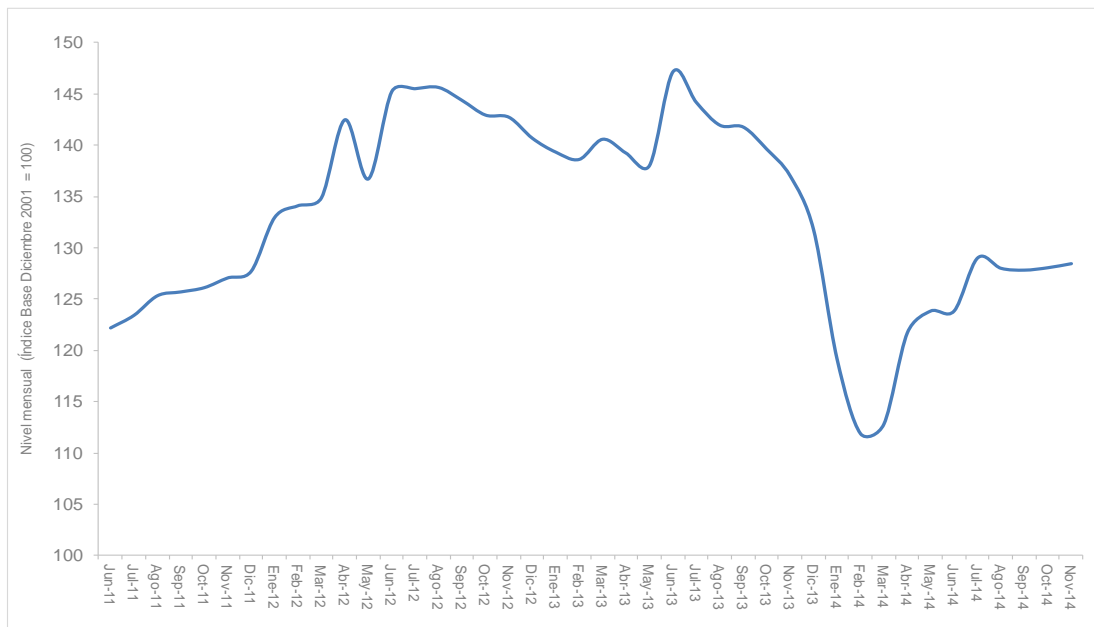
Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general. Variación acumulada. Noviembre respecto a Diciembre del año anterior. 2002 / 2014 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Asimismo, **el nivel de los costos de construcción medidos en dólares se ha prácticamente estabilizado en los últimos 5 meses**, período en el cual confluyeron la desaceleración del ritmo de crecimiento de los costos con la misma tendencia observada en el comportamiento del tipo de cambio bilateral.

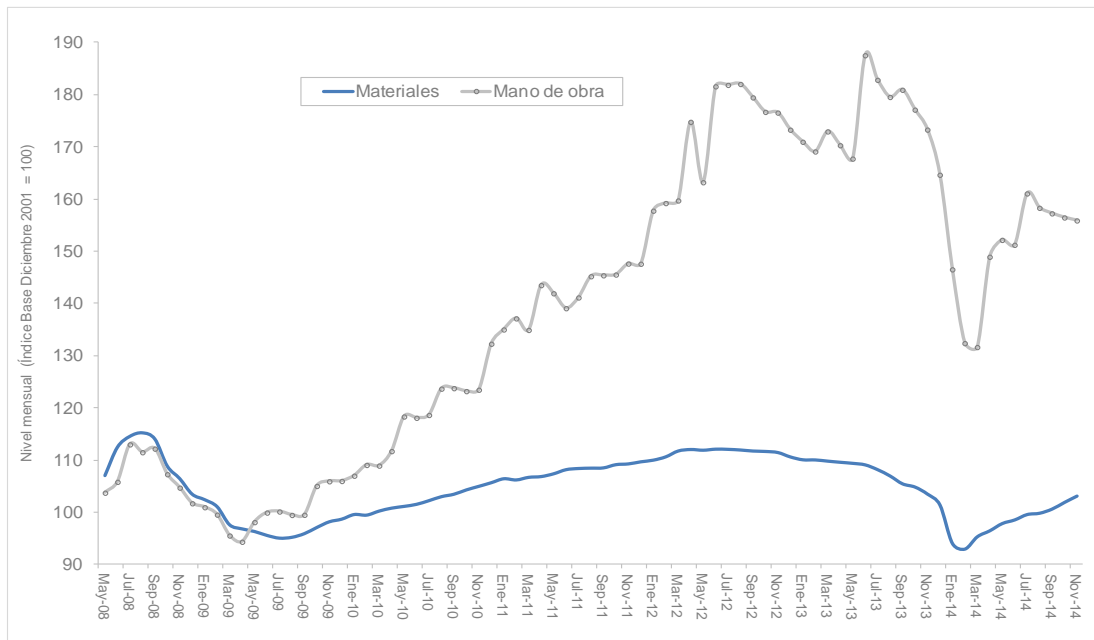
Gráfico XIII – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. Nivel. Junio 2011 – Noviembre 2014 (índice Base Diciembre 2001 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

El nivel de actual de esos costos representa una merma del 6,3% respecto a igual período de 2013. Caída directamente vinculada al rubro *Mano de obra*, puesto que *Materiales* recuperó ya su nivel de aquel entonces. En ese sentido, sin olvidar que el nivel de la *Mano de obra* es el que más se ha incrementado respecto a los parámetros previos a la crisis de 2001-2002, cabe apuntar que es también ese capítulo el que más ha retrocedido respecto a sus picos históricos. **Mientras que *Materiales* se encuentra hoy en día un 10,6% por debajo de su máximo registro, correspondiente a Agosto de 2008, *Mano de obra* lo está un 16,9%, en ese caso correspondiente a Junio de 2013.**

Gráfico XIV – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. Capítulos Mano de obra y Materiales. Nivel. Mayo 2008 – Noviembre 2014 (Índice Base Diciembre 2001 = 100)

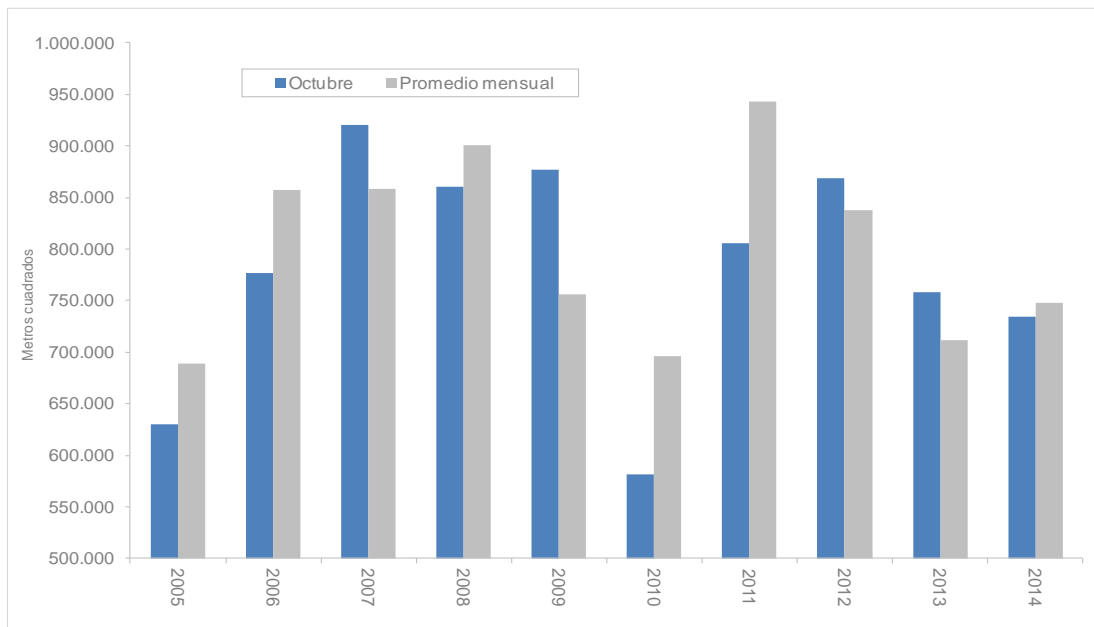


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Perspectivas a futuro

La información provisoria² sobre la cantidad de metros cuadrados de permisos otorgados para construir obras privadas en 42 municipios del país en Octubre mostró una caída interanual del 3,2%. De este modo, a excepción del año 2010, este fue el mes de Octubre con valores más bajos desde 2004.

Gráfico XV – Superficie permitida para construcción privada en 42 municipios del país. Nivel. Octubre y Promedio mensual Enero-October 2005 / 2014 (en metros cuadrados)



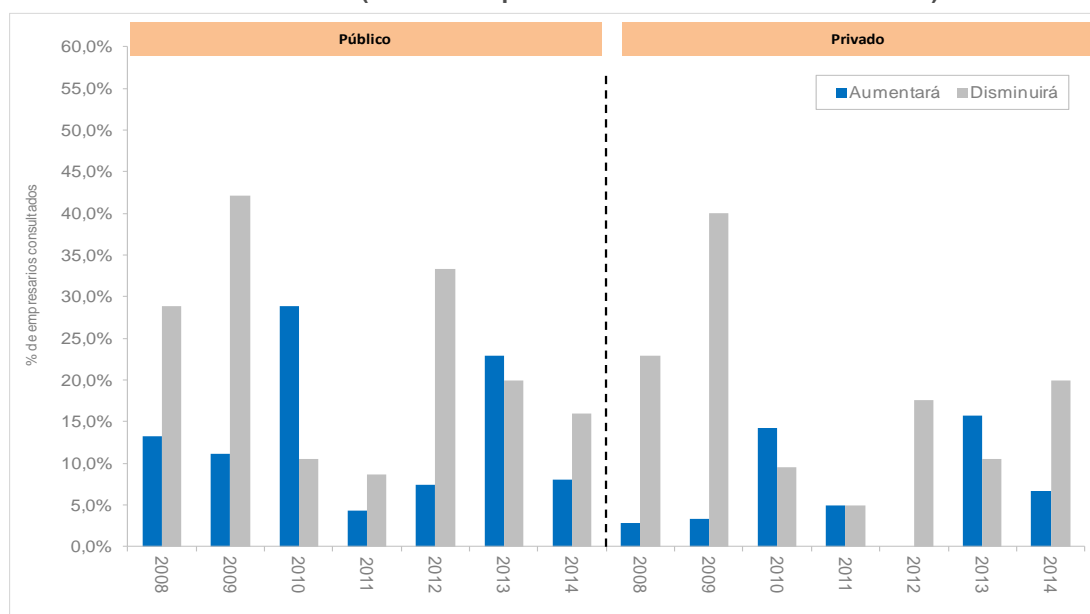
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

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

A pesar de este retroceso, el crecimiento interanual acumulado entre Enero y Octubre ascendió al 5%. En consecuencia, este se transformaría en apenas el segundo año de los últimos seis (2009-2014) con guarismos positivos. Ello explica por qué la cantidad de metros cuadrados permitidos acumulados en lo que va de 2014 sólo supera en los últimos 9 años (2006-2014) al mismo período de 2010 –además de 2013, claro está–.

Este nivel, más que la evolución reciente de los permisos, se alinea con las expectativas que manifiestan los empresarios del sector más ligados a la obra privada. En efecto, según el relevamiento que realiza todos los meses el INDEC, el porcentaje de consultados que esperaba un deterioro del nivel de actividad para Noviembre fue, para ese período de tiempo, el más alto desde el año 2009. Así, pareciera abrirse una brecha entre las perspectivas a corto y los movimientos cuyos resultados se reflejarían a mediano plazo.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Parcialmente distinto es el escenario que se vislumbra entre los empresarios más abocados a la obra financiada con inversión pública. Allí se advierte que, pese a que quienes esperaban para Noviembre una baja en el nivel de actividad continuaban siendo más que los que aguardaban una suba, el porcentaje de opiniones “a la baja” fue el menor –para ese período del año– de los últimos tres años.

► Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2014³

El empleo agregado en la Construcción

Durante el mes de Octubre se registró un significativo incremento en el volumen de empleo sectorial. Según los datos provisorios, **la cantidad de puestos de trabajo formales en la Industria de la Construcción se expandió un 2,3% mensual, superando levemente por primera vez desde Noviembre del año pasado, los 400.000 trabajadores registrados.**

Aún cuando este incremento en relación con el mes de Septiembre se encuentra influenciado por factores estacionales (ya que durante los meses de Octubre y Noviembre suelen alcanzarse los máximos niveles de actividad de cada año), cabe señalar que **resultó ligeramente superior al verificado en igual mes del año 2013 (1,9% mensual).**

De esta manera, **la comparativa interanual que en Octubre presentó una contracción del 2,3%** continuó en línea con la tendencia de desaceleración del ritmo de caída inaugurada el mes pasado, dinámica que resulta destacable por corresponder la base de comparación con los meses de mejor evolución del empleo del año 2013 (Gráfico I).

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

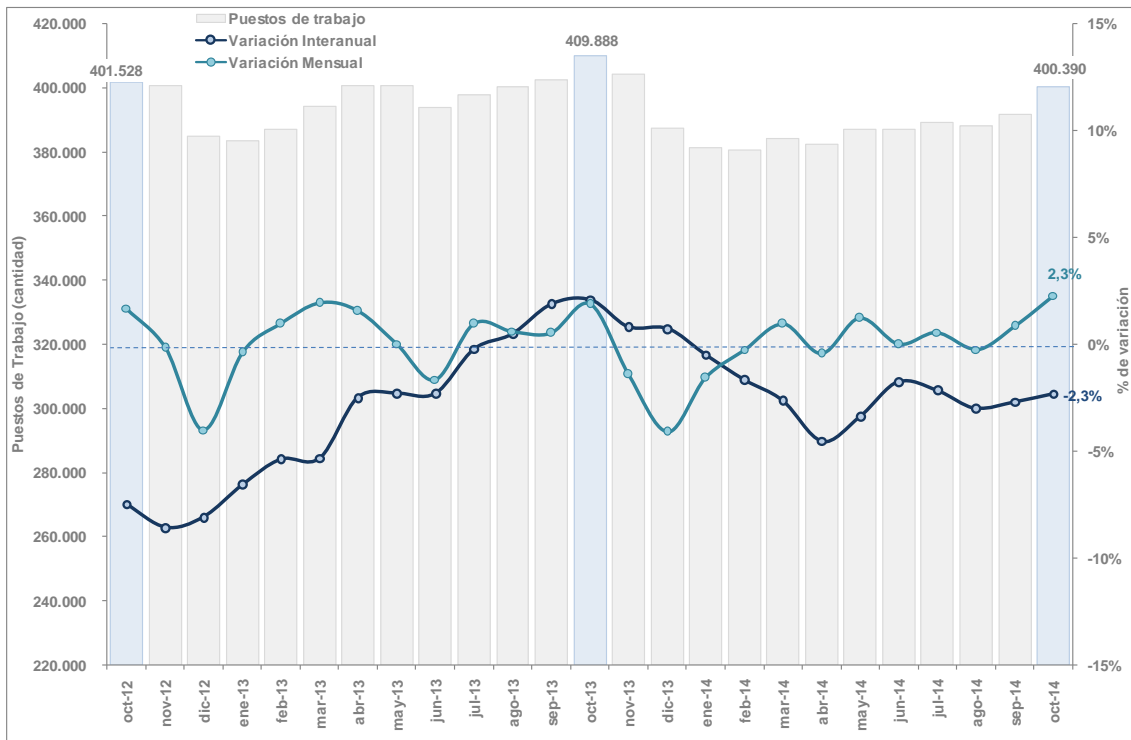
Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2013					
Octubre	409.888	6.271,9	2.686,6	2,1%	24,3%
Noviembre	404.092	5.987,9	2.584,4	0,8%	17,4%
Diciembre	387.510	8.789,9	4.178,0	0,7%	20,4%
2014					
Enero	381.368	6.151,3	2.713,5	-0,5%	18,0%
Febrero	380.439	5.823,8	2.506,5	-1,7%	15,8%
Marzo	384.018	6.300,5	2.805,5	-2,6%	17,6%
Abril	382.339	7.066,8	2.954,8	-4,5%	28,5%
Mayo	387.072	7.387,8	3.234,0	-3,4%	34,5%
Junio	387.041	9.929,4	4.562,8	-1,7%	23,0%
Julio	389.194	7.795,6	3.289,9	-2,2%	24,7%
Agosto	388.235	7.645,5	3.238,7	-3,0%	25,3%
Septiembre	391.496	7.727,4	3.233,7	-2,7%	32,9%
Octubre	400.390	8.067,1	3.432,1	-2,3%	28,6%
% Var. Acumulada '09 / '08	-9,6%	15,3%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	-1,0%	22,9%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	10,1%	38,5%	48,7%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	-3,4%	32,3%	61,5%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-2,1%	23,1%	16,8%	-	-
% Var. Acumulada '14 / '13	-2,5%	25,0%	13,3%	-	-

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

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

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

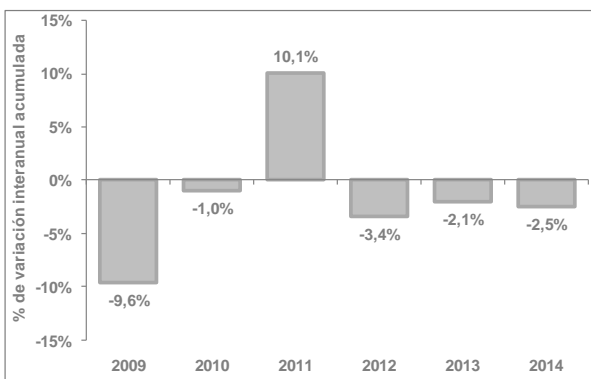
Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y Variación interanual y mensual. Octubre 2012 - 2014 (en cantidad y en %)



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

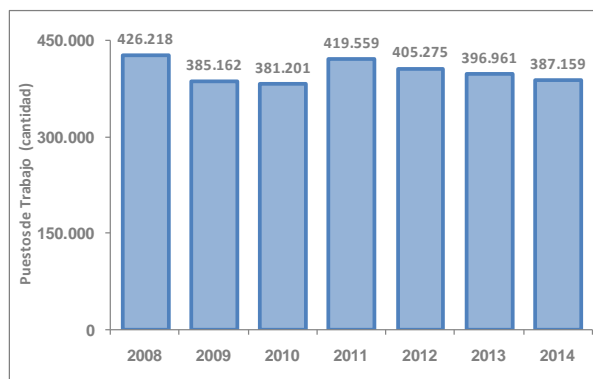
Similar nivel de contracción presenta el acumulado para los primeros diez meses del 2014. La cantidad de puestos de trabajo registrados en promedio durante este período resultó un 2,5% inferior a la verificada durante Enero – Octubre de 2013. De esta manera, la ocupación sectorial acumula su tercer período consecutivo de contracción (Gráfico III), destacándose que el nivel verificado en la actualidad se mantiene por sobre los registros correspondientes a los años 2009 y 2010 (Gráfico IV).

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



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

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



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

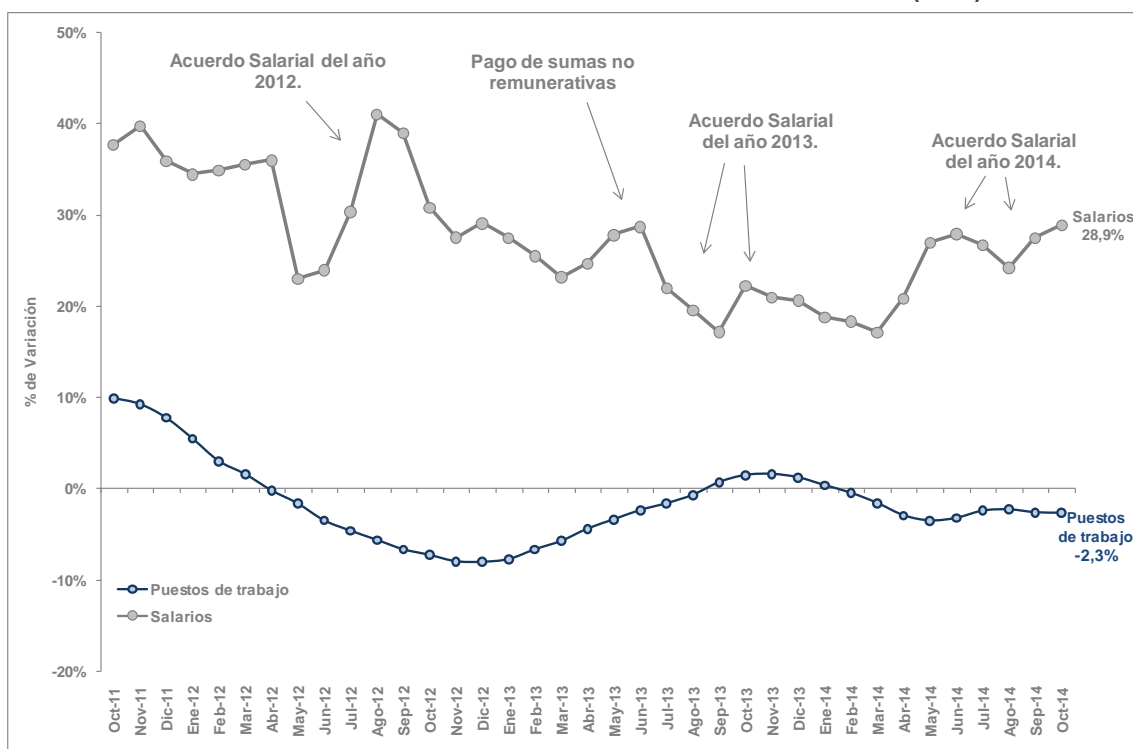
También se verificó la continuidad de la dinámica de los últimos meses respecto a la evolución de las remuneraciones. El salario promedio percibido por los trabajadores registrados del sector alcanzó los \$8.067,1 marcando así una expansión del 4,4% en relación con el mes anterior y del 28,6% si la comparativa se realiza con igual mes de 2013.

De esta manera, influenciada por la entrada en vigencia del segundo tramo de incremento de los Básicos de Convenio de la Construcción acontecida en Julio, la dinámica salarial continuó evolucionando positivamente aunque sin alcanzar el pico máximo de crecimiento de este año ocurrido en el mes de Mayo,

hecho que se explica por las particularidades de los Acuerdos Salariales que fijaron las pautas de incrementos para los años 2013 y 2014.

En este sentido, cabe señalar que el Acuerdo de 2014 (Homologado por Resolución S.T. N° 581/14), estableció un aumento de los Básicos de Convenio en dos tramos aplicables en Abril (15%) y Julio (10%), al tiempo que el correspondiente al año 2013 planteaba el primer incremento recién en el mes de Junio (18%). Esta disparidad dio lugar a que las tasas de crecimiento verificadas durante Abril y Mayo resultaran significativamente superiores a la pauta estimada de aumento promedio para todo el año. Con este resultado, **el incremento salarial acumulado en lo que va del 2014 fue del 25%, levemente superior al de igual período de 2013 (23,1%) en un contexto de menor volumen de empleo.**

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



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

Empleo por tamaño de empresa

La creación de nuevos puestos de trabajo en Octubre se explicó fundamentalmente por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras ya existentes y sólo de manera secundaria por el aumento en la cantidad de empleadores operando en el sector. Se produjo así una nueva expansión en el indicador de empleo promedio que alcanzó el nivel de 13,4 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone no sólo una expansión en relación al mes anterior sino además, el nivel más alto desde el mes de Noviembre de 2013 (Gráfico V).

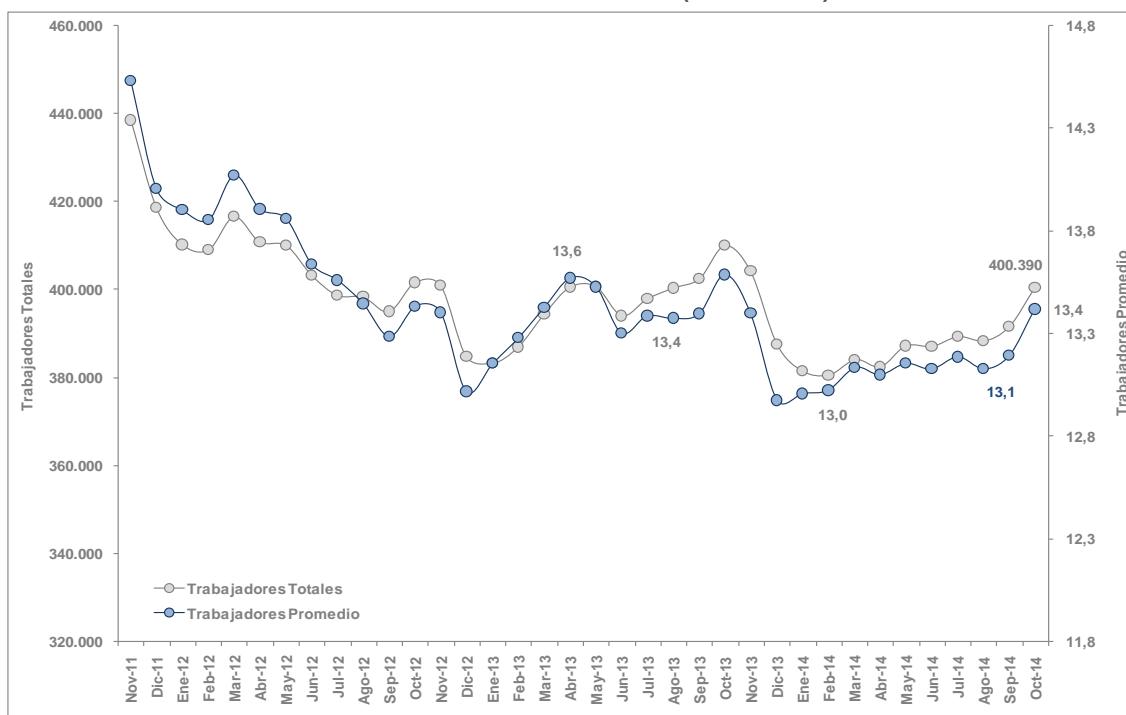
El empleo en las grandes firmas constructoras continuó evolucionando positivamente y traccionando así a la suba del indicador de empleo promedio.

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

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	66.637	6.181,2	73,5%	3,0	16,6%	-0,4%	-1,8%
10 a 19 Empl.	48.759	6.367,3	12,2%	13,4	12,2%	0,0%	-7,5%
20 a 49 Empl.	83.146	6.937,6	9,2%	30,1	20,8%	1,9%	-2,4%
50 a 79 Empl.	43.319	7.601,5	2,3%	61,9	10,8%	2,7%	-2,8%
80 a 99 Empl.	18.247	8.405,1	0,7%	87,9	4,6%	3,5%	1,8%
100 a 199 Empl.	51.058	8.848,2	1,3%	135,6	12,8%	-4,3%	-1,6%
200 a 299 Empl.	26.374	9.007,3	0,4%	233,4	6,6%	7,4%	1,8%
300 a 499 Empl.	21.878	10.698,5	0,2%	364,3	5,5%	14,6%	-10,7%
500 o Más Empl.	40.972	13.926,0	0,2%	838,6	10,2%	9,2%	4,2%
Total	400.390	8.067,1	100,0%	13,4	100,0%	2,3%	-2,3%

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

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



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

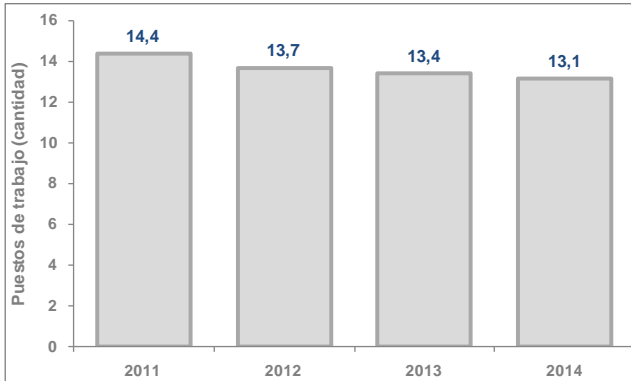
Luego de un primer semestre en declive, **las grandes empresas constructoras son las que están evidenciando la mejor performance en los meses transcurridos de la segunda mitad de año.** Este segmento tiene una importante participación en la creación de nuevos puestos de trabajo y completa en Octubre su segunda tasa de crecimiento interanual consecutiva.

De todas maneras, esta relativa mejor evolución en los últimos meses no resulta suficiente para revertir la tendencia observada para los primeros 10 meses de 2014. En este sentido, al igual que se analizara durante los últimos Informes, **el promedio de empleo por firma para el acumulado anual se mantuvo en los 13,1 trabajadores, registro un 1,9% inferior al correspondiente a igual período de 2013.** Así, este indicador se mantuvo en el nivel más bajo de la serie⁴ (Gráfico VI).

⁴ La actual serie de empleo por tamaño de empresa tiene su primer registro en el mes de Junio de 2010, por lo que el primer dato consolidado al primer semestre del año es el correspondiente al año 2011.

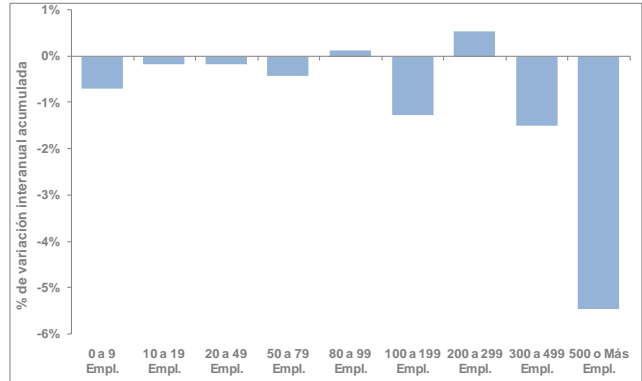
El menor volumen de empleo promedio en las firmas de plantel igual o superior a los 500 empleados es el factor más relevante para explicar esta dinámica. Como se mencionara, la recuperación observada en los últimos meses no resultó suficiente para revertir lo acontecido a lo largo del año siendo así que, **mientras que en los primeros nueve meses del 2013 el promedio de ocupación por empresa en este segmento alcanzaba los 896,2 puestos de trabajo, en igual período de 2014 fue de 847,5 puestos, marcando así una contracción del 5,5% interanual** (Gráfico VII).

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



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

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



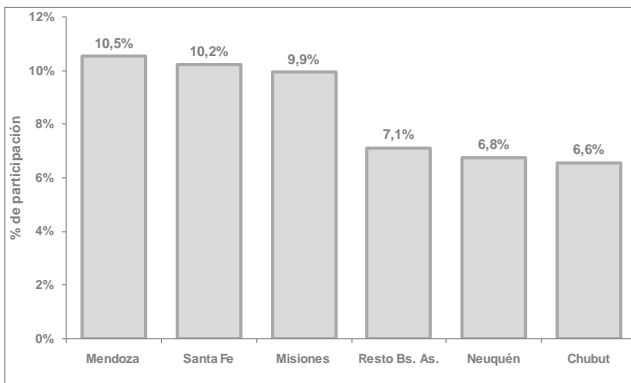
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La situación del empleo sectorial por provincia

En consonancia con la mencionada influencia de factores estacionales en la expansión del empleo registrado durante el mes de Octubre, esta tendencia se ha manifestado a lo largo de casi todo el territorio nacional **siendo 23 jurisdicciones las que presentan un volumen de empleo superior al verificado en el mes precedente.**

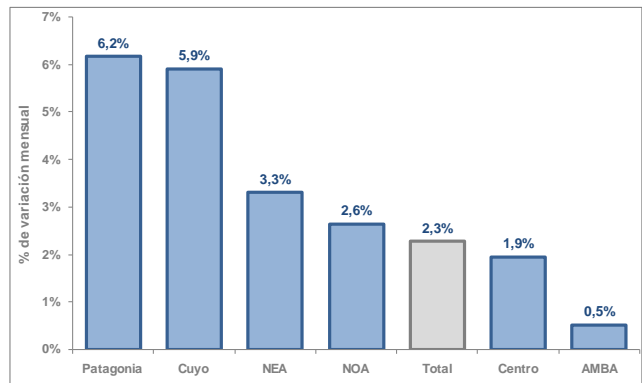
Mendoza, Santa Fe y Misiones se destacan entre las provincias que más aportaron a la creación de empleo registrado en Octubre siendo que, en conjunto con el interior de la Provincia de Buenos Aires, Neuquén y Chubut, explican la mitad de los casi 9.000 nuevos puestos de trabajo creados en relación con Septiembre último.

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



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

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



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

En su conjunto, **las regiones de la Patagonia y de Cuyo se destacan por la intensidad de la expansión observada en Octubre** (Gráfico IX), al tiempo que la región Metropolitana es la que evidencia la evolución más moderada (+0,5%).

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

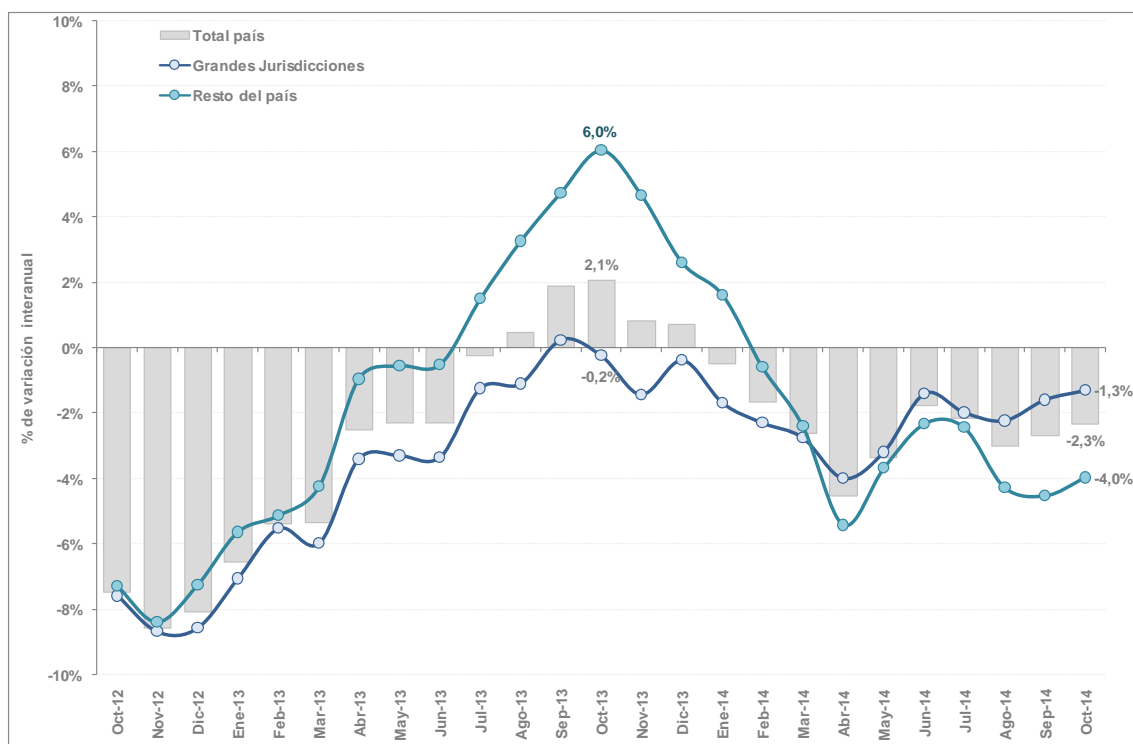
Provincia	Mayo 2014	Junio 2014	Julio 2014	Agosto 2014	Septiembre 2014	Octubre 2014	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	71.594	71.484	72.408	72.739	73.821	74.331	0,7%	1,2%	-2,3%
Buenos Aires	114.273	114.020	114.083	114.498	114.864	115.776	0,8%	-0,8%	-0,5%
GBA	80.253	79.306	78.631	78.329	78.827	79.099	0,3%	-3,2%	-0,3%
Resto Bs. As.	34.020	34.714	35.452	36.169	36.037	36.677	1,8%	4,7%	-1,1%
Catamarca	2.907	2.811	2.946	2.929	2.929	2.945	0,5%	-5,4%	7,7%
Chaco	8.646	8.784	8.966	9.027	9.204	9.124	-0,9%	-11,7%	7,4%
Chubut	10.081	9.858	10.088	9.720	9.882	10.472	6,0%	9,6%	3,7%
Córdoba	24.709	24.651	24.951	24.807	25.266	25.598	1,3%	-12,0%	-9,4%
Corrientes	4.556	4.609	4.687	4.642	4.652	4.663	0,2%	-11,7%	-9,3%
Entre Ríos	10.132	10.077	10.062	10.156	10.127	10.267	1,4%	-4,8%	-3,1%
Formosa	5.878	5.995	5.838	5.881	5.959	6.128	2,8%	-2,8%	-1,0%
Jujuy	2.842	2.800	2.811	2.816	2.842	3.012	6,0%	7,3%	11,5%
La Pampa	2.855	2.838	3.004	3.078	3.162	3.260	3,1%	-2,0%	-15,0%
La Rioja	2.213	2.358	2.272	2.380	2.382	2.640	10,8%	13,2%	21,1%
Mendoza	10.979	11.300	11.286	10.735	11.352	12.299	8,3%	6,8%	0,2%
Misiones	9.974	9.927	10.503	10.012	10.255	11.148	8,7%	-12,2%	-10,2%
Neuquén	8.865	8.601	8.814	9.015	9.177	9.786	6,6%	16,4%	14,3%
Río Negro	7.415	7.168	7.054	6.854	6.985	7.497	7,3%	-2,5%	-0,8%
Salta	7.424	7.328	7.194	6.701	6.665	7.190	7,9%	-13,1%	-0,4%
San Juan	9.133	9.244	9.159	9.274	9.359	9.726	3,9%	-17,4%	-20,9%
San Luis	5.170	5.538	5.605	5.637	5.630	5.754	2,2%	24,4%	21,3%
Santa Cruz	7.755	7.516	7.370	7.047	7.124	7.591	6,6%	-2,9%	-7,4%
Santa Fe	32.941	33.110	33.099	32.975	33.106	34.027	2,8%	0,9%	-2,1%
Sgo. del Estero	7.504	7.749	7.874	8.034	7.476	7.453	-0,3%	0,7%	4,4%
Tierra del Fuego	2.672	2.402	2.174	2.163	2.311	2.420	4,7%	10,7%	7,6%
Tucumán	10.440	10.504	10.413	10.530	10.619	10.738	1,1%	-10,2%	-3,9%
Sin Asignar	6.114	6.369	6.533	6.582	6.347	6.545	3%	-25%	-28%
Total	387.072	387.041	389.194	388.235	391.496	400.390	2,3%	-2,3%	-2,5%

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

En Octubre, el empleo registrado en el conjunto de las Grandes Jurisdicciones del país (esto es, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe) continuó evolucionando favorablemente en línea con lo observado durante los últimos meses. De todas maneras, **la cantidad de puestos de trabajo en este grupo de distritos (que explican algo más del 60% del empleo sectorial) se expandió en comparación con Septiembre a una tasa del 1,1% mensual, inferior al 2,3% de crecimiento promedio de todo el país.**

La comparativa interanual, por otra parte, da cuenta de un escenario en donde es el conjunto "Resto del país" el que da cuenta de la evolución menos favorable, influenciando negativamente en la dinámica general de la ocupación sectorial. En este punto, resulta importante considerar el hecho de que, tal como se ilustra en el Gráfico X, ambos grupos de jurisdicciones contrastan realidades significativamente diferentes. Así, mientras el conjunto que excluye a los grandes distritos acusaba hacia fines de 2013 un pleno impacto de la recuperación de los niveles de actividad, contexto en el cual el nivel de empleo de este grupo alcanzó un crecimiento del 6% interanual en Octubre de ese año, las Grandes Jurisdicciones daban cuenta de una efectiva desaceleración del ritmo de caída, pero que nunca alcanzó un incremento interanual significativo. De esta manera, la actual disminución del volumen de ocupación en ambos grupos se da en relación a bases de comparación sensiblemente diferentes.

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes jurisdicciones y Resto del país. Variación interanual. Octubre 2013 – 2014 (en %)



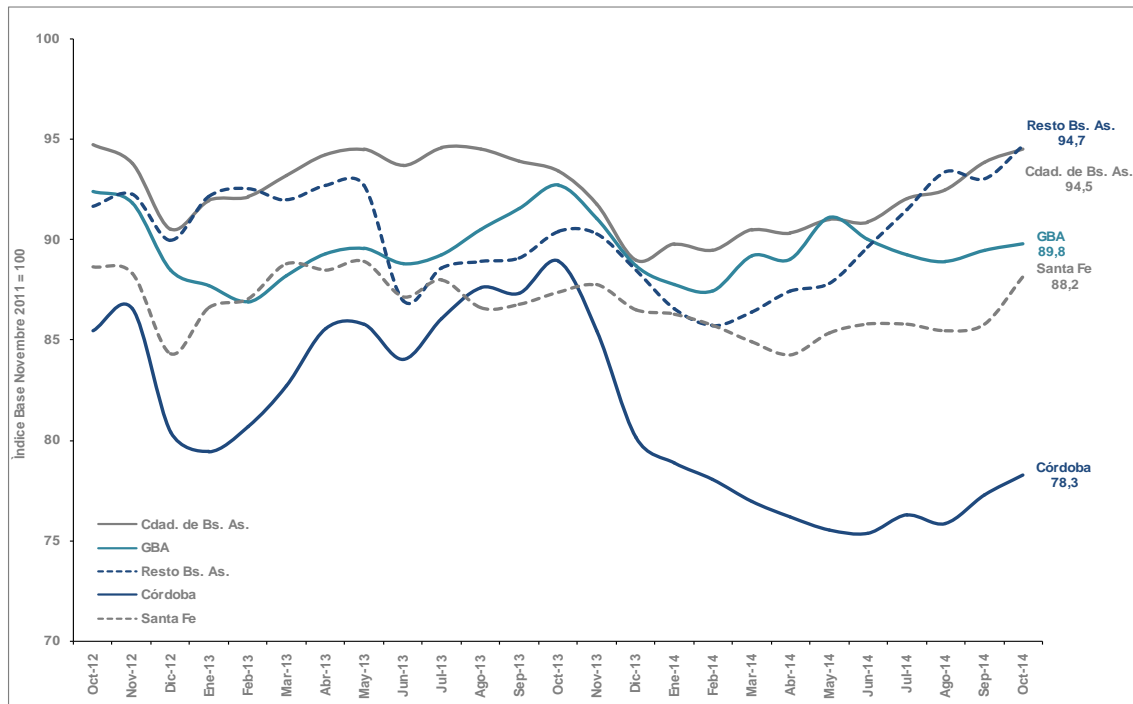
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

En coincidencia con lo acontecido durante los últimos meses, el interior de la Provincia de Buenos Aires constituyó el distrito de mejor evolución dentro de las Grandes jurisdicciones, presentando 7 meses de expansión de los 10 transcurridos del año. Así, entre Marzo y Octubre se crearon 3.466 nuevos puestos de trabajo registrados en este distrito, de manera que el volumen de ocupación sectorial en el interior de la Provincia reportó, en el mes bajo análisis, un crecimiento del 4,7% interanual (siendo la de mejor evolución interanual dentro de las Grandes Jurisdicciones). Esta buena performance, de todas maneras, no resultó suficiente para revertir el resultado acumulado en lo que va del año, período para el cual la cantidad de puestos de trabajo formales presenta una baja del 1,1% en relación con 2013.

El Gran Buenos Aires, por otra parte, da cuenta de un relativo amesetamiento en lo que va del segundo semestre del año, dinámica que contrasta con la seguida por el interior de la provincia y por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

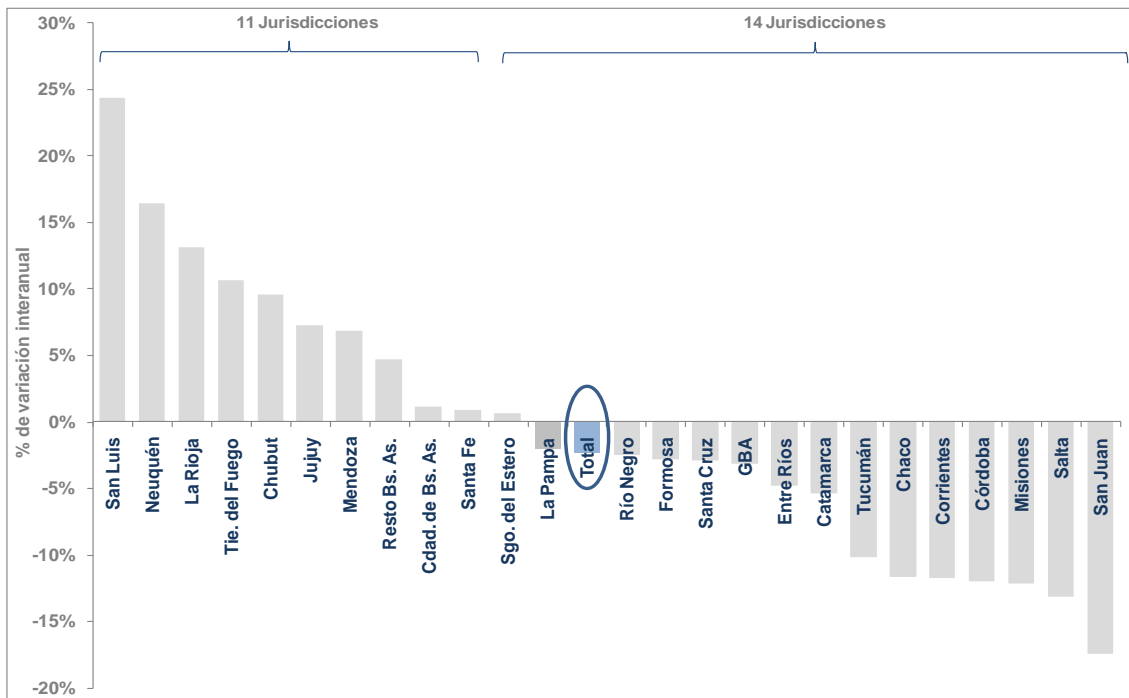
Por otra parte, si bien exhibe una importante recomposición en lo que va del 2014, Córdoba continúa siendo el distrito con peor evolución del empleo en los últimos tiempos (Gráfico XI).

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes jurisdicciones. Nivel mensual. Octubre 2012 – 2014 (índice base Noviembre 2011 = 100)



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

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



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

Durante el mes de Octubre, las Provincias que alcanzaron las mayores tasas de crecimiento interanual del empleo sectorial fueron: San Luis, con una expansión del 24,4%, seguida por Neuquén (16,4%), La Rioja (13,2%), Tierra del Fuego (10,7%), Chubut (9,6%) y Jujuy (7,3%). En el extremo opuesto se ubican las Provincias de San Juan (-17,4%), Salta (-13,1%), Misiones (-12,2%), Córdoba (-12,0%) y Corrientes (-11,7%).

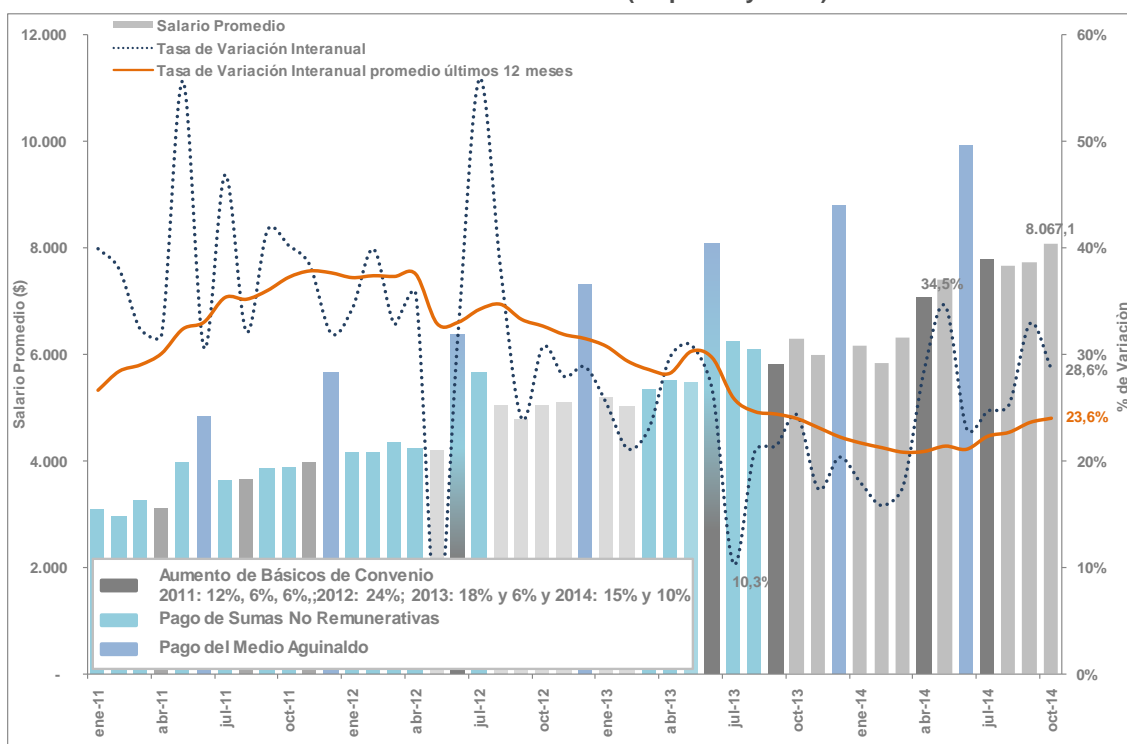
El salario en la Construcción

Como se mencionara en el apartado anterior, **el salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en el mes de Octubre ascendió a \$ 8.067,1 marcando así una expansión del 28,6% en relación con igual mes de 2013.**

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

Este comportamiento se explica por las diferencias existentes entre los dos últimos convenios sectoriales, ya que mientras en 2014 el incremento acordado en los Básicos se implementó en dos tramos aplicables en los meses de Abril y Julio (15% y 10%, respectivamente), en el 2013 (año que sirve de base de comparación para las variaciones aquí calculadas), los aumentos fueron pautados para Junio y Septiembre (18% y 6%, respectivamente). La más temprana aplicación de los aumentos en el caso del 2014 supone así un piso de aumento para el promedio anual superior al pactado en el 2013.

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



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

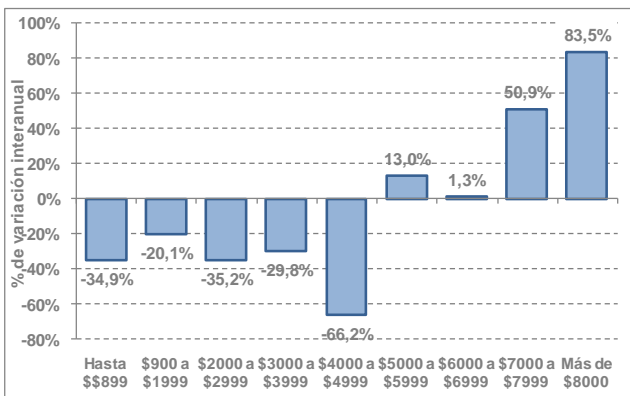
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Mayo – Octubre 2014 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Mayo 2014	Junio 2014	Julio 2014	Agosto 2014	Septiembre 2014	Octubre 2014	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$899	17.380	15.492	19.424	15.307	18.192	15.400	-15,3%	-34,9%
\$900 a \$1999	20.469	16.824	20.061	21.060	20.492	21.292	3,9%	-20,1%
\$2000 a \$2999	24.934	18.516	23.009	23.409	24.075	22.553	-6,3%	-35,2%
\$3000 a \$3999	30.436	21.040	27.770	28.226	27.175	26.727	-1,6%	-29,8%
\$4000 a \$4999	58.081	35.884	30.287	29.092	29.789	28.372	-4,8%	-66,2%
\$5000 a \$5999	51.924	33.452	59.288	63.294	62.929	61.964	-1,5%	13,0%
\$6000 a \$6999	44.969	31.669	45.731	53.634	50.695	47.305	-6,7%	1,3%
\$7000 a \$7999	36.557	34.076	39.283	41.128	36.964	40.854	10,5%	50,9%
Más de \$8000	102.322	180.088	124.341	113.085	121.185	135.923	12,2%	83,5%
Total	387.072	387.041	389.194	388.235	391.496	400.390	2,3%	-2,3%

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

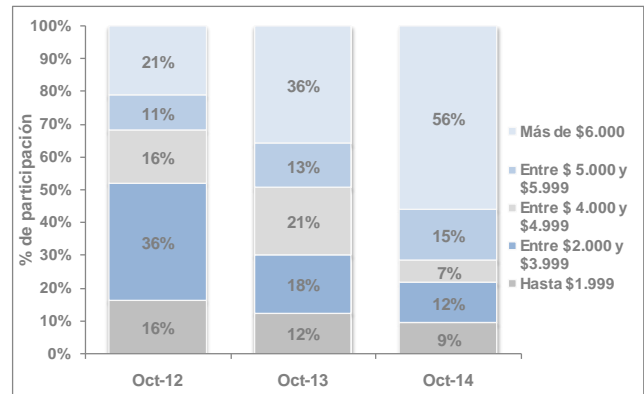
Respecto a la estructura de trabajadores por segmento salarial, continúa operando un fuerte desplazamiento desde las escalas de menores hacia las de mayor nivel de remuneraciones. En este sentido, **el número de obreros del sector que en el mes de Octubre percibieron un salario igual o superior a los \$8.000 resultó un 83,5% mayor al verificado un año atrás** (Gráfico XIV). De esta manera, **más de la mitad de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron en el mes de Octubre un salario igual o superior a los \$6.000, lo que supone ingresos de al menos un 36% por encima del nivel estipulado por del Salario Mínimo Vital y Móvil** (Gráfico XV).

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



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

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



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

Como se mencionara, la entrada en vigencia de los aumentos en los Básicos de Convenio negociados en el Acuerdo Salarial correspondiente al 2014, dio lugar a un significativo incremento de la tasa de crecimiento de las remuneraciones de los trabajadores registrados. Esto, en un contexto donde persiste la tendencia contractiva del nivel de actividad, da lugar a una **cada vez mayor relevancia de los acuerdos salariales como motor del incremento de las remuneraciones, provocando una progresiva convergencia de las tasas de aumento salarial a las pautadas por la negociación colectiva.**

En este sentido, resulta interesante destacar que fueron las firmas de mayor tamaño relativo las que presentaron una mayor recuperación de su dinámica en este período. Así, **la tasa de expansión salarial para el período posterior a la entrada en vigencia del Acuerdo (Abril – Agosto) en las firmas de 200 o más trabajadores fue del 25% interanual (80% superior a la verificada durante los primeros tres meses del 2014)**, mientras que en las de entre 80 y 199 trabajadores el incremento pasó del 22% al 35% en iguales períodos (+61%), una expansión que se ubica en sintonía a lo acontecido con el total de empresas (+62%).

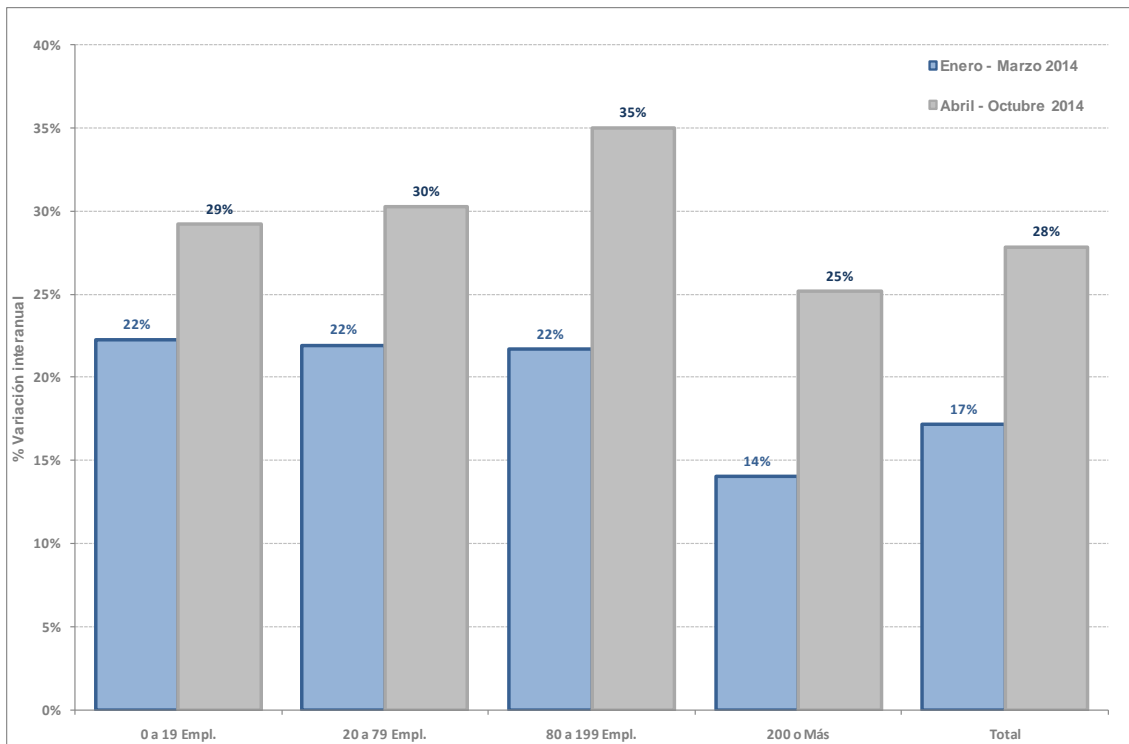
Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Mayo – Octubre 2014 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Mayo 2014	Junio 2014	Julio 2014	Agosto 2014	Septiembre 2014	Octubre 2014	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	5.578,8	7.617,1	5.961,2	5.854,6	6.047,8	6.181,2	2,2%	29,5%
10 a 19 Empl.	5.741,4	7.695,0	6.238,0	6.062,8	6.129,7	6.367,3	3,9%	29,9%
20 a 49 Empl.	6.236,1	8.420,5	6.763,2	6.574,3	6.714,0	6.937,6	3,3%	30,4%
50 a 79 Empl.	6.895,4	9.161,1	7.348,7	7.195,3	7.130,9	7.601,5	6,6%	29,6%
80 a 99 Empl.	7.441,0	9.752,5	7.939,6	7.837,4	7.691,1	8.405,1	9,3%	40,5%
100 a 199 Empl.	7.774,8	10.397,6	8.214,0	8.113,5	8.241,4	8.848,2	7,4%	35,4%
200 a 299 Empl.	8.713,3	11.512,6	8.613,2	8.785,9	8.366,0	9.007,3	7,7%	19,1%
300 a 499 Empl.	9.447,2	12.687,0	10.155,0	10.561,7	9.737,2	10.698,5	9,9%	37,6%
500 o Más Empl.	12.741,5	17.360,6	12.925,9	13.376,1	13.006,2	13.926,0	7,1%	32,2%
Total	7.387,8	9.929,4	7.795,6	7.645,5	7.727,4	8.067,1	4,4%	28,6%

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.

Gráfico XVI - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Enero - Marzo y Abril - Octubre 2014 (en %)

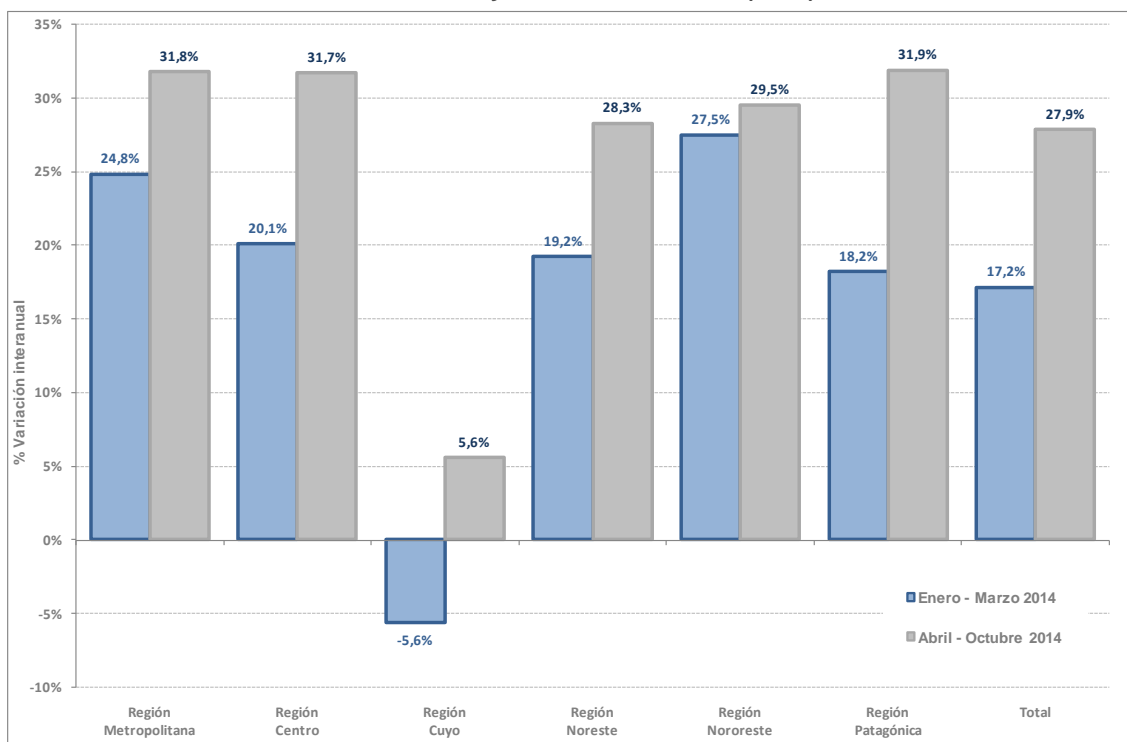


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Igual tendencia se verifica a nivel territorial en donde, a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo Paritario, se observa una mejora en la dinámica de las remuneraciones a lo largo de todas las regiones del país. En este punto, tal como muestra el Gráfico XVII, **el impacto positivo más significativo se registra en la Patagonia, donde los salarios pasaron de exhibir una tasa de crecimiento interanual del 18,2% en el primer trimestre del año a una del 31,9% en el período Abril - Octubre.**

La Región Cuyo no fue una excepción a pesar de ser la única que da cuenta en la actualidad de una contracción interanual del promedio de las remuneraciones. Allí se verifica un crecimiento interanual del 5,6% entre Abril y Octubre, frente a una caída de 5,6% correspondiente a los primeros tres meses del año.

Gráfico XVII - Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Enero - Marzo y Abril - Octubre 2014 (en %)



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

La pobre dinámica exhibida por los salarios en la región Cuyo se explica principalmente por lo acontecido en la Provincia de San Juan. En esta, el inicio de obras de infraestructura vinculadas a la minería trajo aparejado un sustancial incremento del salario promedio percibido por los trabajadores registrados, tanto por el elevado nivel de las remuneraciones abonadas en estas actividades, como por el peso que estos proyectos pasaron a tener en la estructura del empleo sectorial de la provincia. La virtual paralización de las obras correspondientes al proyecto binacional Pascua – Lama, ha dado lugar en la actualidad a una reversión de ese proceso, registrándose una disminución de los niveles salariales en comparación con lo acontecido un año atrás. Así, **el promedio para esta provincia en el mes de Octubre fue de \$ 9.062,2 el cual, a pesar de resultar un 12,3% superior al promedio nacional, registra la peor evolución interanual ya que se sitúa un 1,6% por debajo de lo observado en igual mes de 2013.**

En este sentido, cabe señalar que, desde el punto de vista territorial, la dinámica bajista seguida por los salarios de la Provincia de San Juan determina un menor crecimiento del salario promedio nacional el que, excluyendo este factor, **presentaría en el mes bajo análisis un alza interanual del 30,2% en lugar del mencionado 28,6%.**

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
 Octubre 2014 (en cantidad, en pesos y en % de variación)**

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	74.331	7.824,8	18,6%	0,7%	1,2%	3,8%	32,0%	30,9%
Buenos Aires	115.776	8.026,4	28,9%	0,8%	-0,8%	3,7%	27,9%	27,9%
GBA	79.099	7.691,0	19,8%	0,3%	-3,2%	4,5%	28,9%	29,1%
Resto Bs. As.	36.677	8.749,7	9,2%	1,8%	4,7%	2,0%	25,4%	25,8%
Catamarca	2.945	7.096,8	0,7%	0,5%	-5,4%	4,5%	13,7%	23,3%
Chaco	9.124	7.439,5	2,3%	-0,9%	-11,7%	3,9%	35,6%	28,7%
Chubut	10.472	11.684,9	2,6%	6,0%	9,6%	4,9%	28,4%	28,5%
Córdoba	25.598	6.798,0	6,4%	1,3%	-12,0%	2,2%	30,5%	30,9%
Corrientes	4.663	6.522,0	1,2%	0,2%	-11,7%	4,3%	24,0%	24,4%
Entre Ríos	10.267	7.684,9	2,6%	1,4%	-4,8%	2,9%	29,8%	26,4%
Formosa	6.128	7.414,8	1,5%	2,8%	-2,8%	4,7%	30,5%	26,0%
Jujuy	3.012	7.354,1	0,8%	6,0%	7,3%	2,7%	30,6%	27,9%
La Pampa	3.260	7.741,4	0,8%	3,1%	-2,0%	1,7%	35,5%	30,8%
La Rioja	2.640	7.045,1	0,7%	10,8%	13,2%	3,6%	21,6%	23,5%
Mendoza	12.299	7.079,9	3,1%	8,3%	6,8%	2,8%	29,5%	30,1%
Misiones	11.148	7.167,0	2,8%	8,7%	-12,2%	10,0%	30,9%	23,7%
Neuquén	9.786	9.443,3	2,4%	6,6%	16,4%	1,9%	32,5%	35,9%
Río Negro	7.497	9.088,6	1,9%	7,3%	-2,5%	5,2%	27,9%	30,7%
Salta	7.190	6.746,3	1,8%	7,9%	-13,1%	4,2%	24,8%	25,8%
San Juan	9.726	9.062,2	2,4%	3,9%	-17,4%	3,6%	-1,6%	-15,0%
San Luis	5.754	7.908,8	1,4%	2,2%	24,4%	2,8%	37,3%	32,2%
Santa Cruz	7.591	17.878,8	1,9%	6,6%	-2,9%	7,6%	31,1%	24,4%
Santa Fe	34.027	7.774,6	8,5%	2,8%	0,9%	9,5%	38,4%	30,3%
Sgo. del Estero	7.453	8.292,3	1,9%	-0,3%	0,7%	4,1%	26,2%	29,7%
Tie. del Fuego	2.420	13.838,3	0,6%	4,7%	10,7%	6,8%	30,7%	32,3%
Tucumán	10.738	5.266,5	2,7%	1,1%	-10,2%	1,1%	28,6%	30,5%
Sin Asignar	6.545	7.665,0	1,6%	3,1%	-24,9%	7,3%	3,2%	-15,7%
Total	400.390	8.067,1	100,0%	2,3%	-2,3%	4,4%	28,6%	25,0%

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país

Como se mencionara en la sección Marco General del presente Informe, el indicador de actividad de obras residenciales (el Bloque Edificios para vivienda del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción) exhibió un importante ritmo de expansión en relación al nivel registrado en Octubre del 2013. Así, **con un crecimiento del 8,4% interanual durante el mes bajo análisis la evolución de este indicador se mantuvo en línea con la performance de Septiembre cuando el incremento alcanzó al 10,3%.**

De esta manera el ISAC Vivienda, indicador que estima la evolución de la actividad de construcción residencial a partir del comportamiento de los despachos al mercado doméstico de un conjunto de insumos característicos de la misma, alcanzó **un nuevo máximo histórico en el nivel de 222,8 puntos básicos.**

Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Octubre 2013 - 2014

Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2013					
Octubre	205,6	5,1%	0,8%	758.061	-12,7%
Noviembre	201,3	-2,1%	1,5%	736.174	14,0%
Diciembre	178,7	-11,2%	3,8%	711.977	-10,5%
2014					
Enero	189,4	6,0%	1,6%	575.339	17,0%
Febrero	168,5	-11,0%	-6,6%	500.332	-4,9%
Marzo	182,7	8,4%	-6,4%	648.959	2,8%
Abril	197,5	8,1%	-0,2%	639.812	-2,9%
Mayo	191,9	-2,8%	-5,6%	761.446	5,2%
Junio	180,7	-5,8%	0,3%	700.034	14,4%
Julio	184,4	2,0%	-2,3%	741.643	7,4%
Agosto	193,9	5,2%	-2,5%	624.818	-8,4%
Septiembre	215,8	11,3%	10,3%	804.914	27,0%
Octubre	222,8	3,2%	8,4%	734.139	-3,2%
Promedio Ene - Oct '05	114,8	-	17,5%	619.921	32,0%
Promedio Ene - Oct '06	137,7	-	19,9%	771.995	24,5%
Promedio Ene - Oct '07	146,5	-	6,4%	772.988	0,1%
Promedio Ene - Oct '08	158,5	-	8,2%	810.556	4,9%
Promedio Ene - Oct '09	161,7	-	2,0%	680.178	-16,1%
Promedio Ene - Oct '10	174,2	-	7,7%	626.934	-7,8%
Promedio Ene - Oct '11	190,0	-	9,1%	849.098	35,4%
Promedio Ene - Oct '12	187,1	-	-1,5%	754.400	-11,2%
Promedio Ene - Oct '13	193,2	-	3,3%	640.812	-15,1%
Promedio Ene - Oct '14	192,8	-	-0,2%	673.144	5,0%

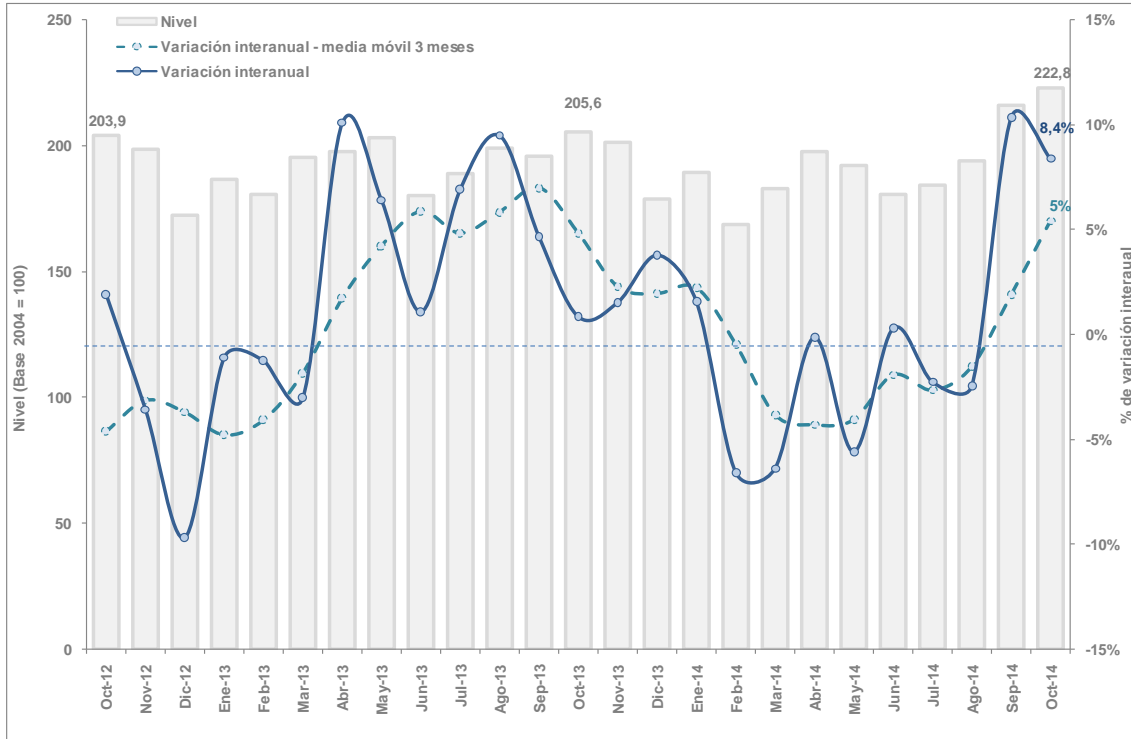
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Cabe señalar que **este crecimiento interanual en el indicador se dio pesar que los despachos de cemento portland en Octubre presentaron una merma del 3,1% en comparación con igual mes del 2013⁵.** Tal como se analizara en el Informe de Coyuntura N° 109, la buena performance del indicador durante estos últimos dos meses, **se encuentra impulsada por el crecimiento en los despachos de Pinturas para construcción y Ladrillos cerámicos huecos,** característicos de las etapas de terminación de proyectos y de la ejecución de obras de refacciones. Estos presentaron en Octubre una expansión interanual del 25,3% y 18,1% respectivamente, lo que contrasta con la evolución del consumo de cemento, insumo clave para el análisis de la evolución del ritmo de actividad (tanto por su relevancia en la ejecución

⁵ El empleo registrado, como se vio en la Sección anterior, también tuvo en Octubre una caída interanual del 2,3%.

de todo tipo de proyectos de edificación, como porque las dificultades que plantea su almacenamiento lo tornan poco susceptible a movimientos de demanda vinculados a la formación de stocks).

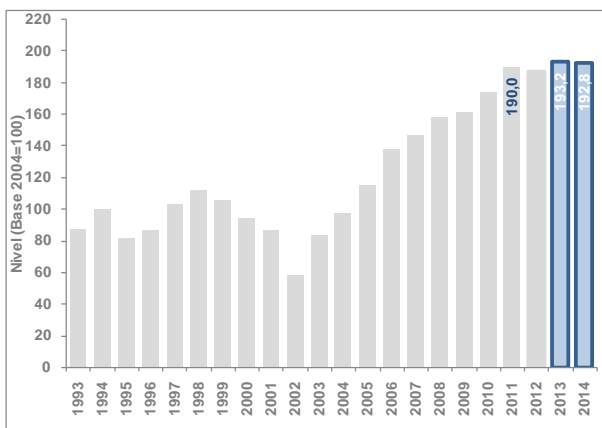
**Gráfico I – ISAC Bloque Edificios para Vivienda.
Nivel mensual y Variación interanual.
Octubre 2012 - 2014 (índice Base 2004 = 100 y en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

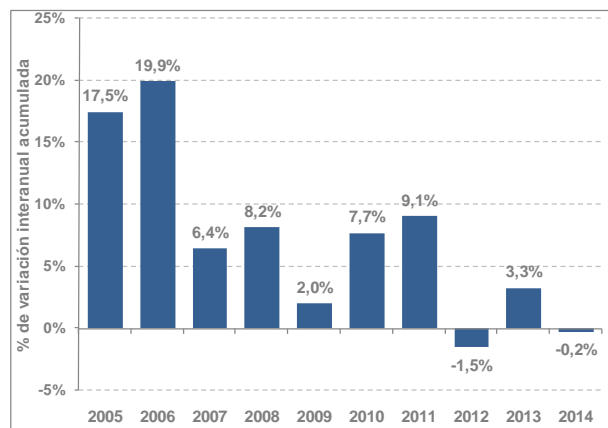
Con estos buenos resultados en Septiembre y Octubre el ISAC vivienda prácticamente revirtió el desempeño contractivo para el acumulado anual, siendo que la comparativa para los primeros 10 meses del año sitúa el volumen de despachos de 2014 en un nivel similar al verificado un año atrás (-0,2%).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

**Gráfico III – ISAC Bloque Edificios para Vivienda.
Variación interanual. Acumulado a Octubre 2005 /
2014 (en %)**

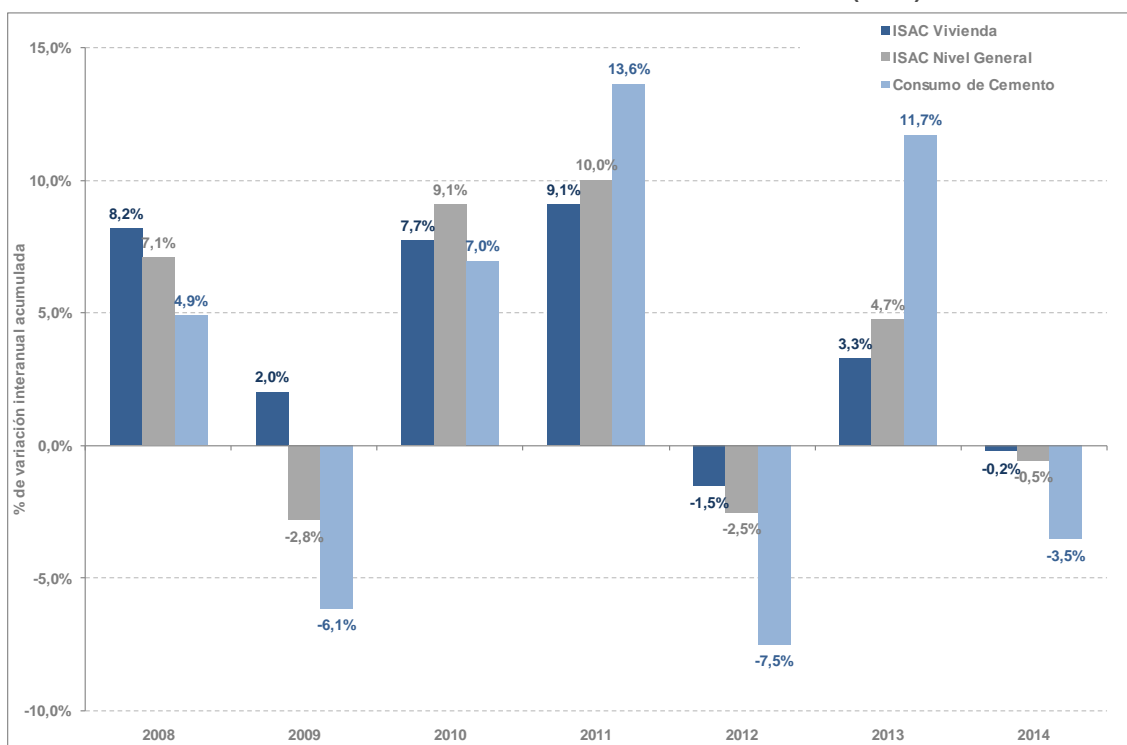


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Resulta interesante destacar algunas diferencias entre las dinámicas del Bloque edificios para vivienda del ISAC, el Nivel General y el consumo doméstico de cemento. Como se ilustra en el Gráfico IV, en el acumulado para los primeros diez meses del 2014 la tasa de variación interanual del ISAC vivienda se encuentra en línea con la correspondiente al Nivel General del indicador, pese a que en el

período base de comparación (igual período del 2013) el crecimiento del capítulo residencial resultaba 1% inferior al índice general. En 2013 el incremento del consumo de cemento (traccionado fundamentalmente por las ventas en bolsa) no impactó tan positivamente en el comportamiento del ISAC Vivienda ya que se vio parcialmente compensado por las performances negativas de otros insumos característicos de las obras residenciales como los pisos y revestimientos cerámicos. La situación opuesta se está verificando en la actualidad, ya que **la relativamente más intensa retracción en el consumo de cemento está siendo parcialmente compensada por el crecimiento de los despachos de otros insumos**, suavizando el impacto sobre el indicador de actividad de obras residenciales.

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

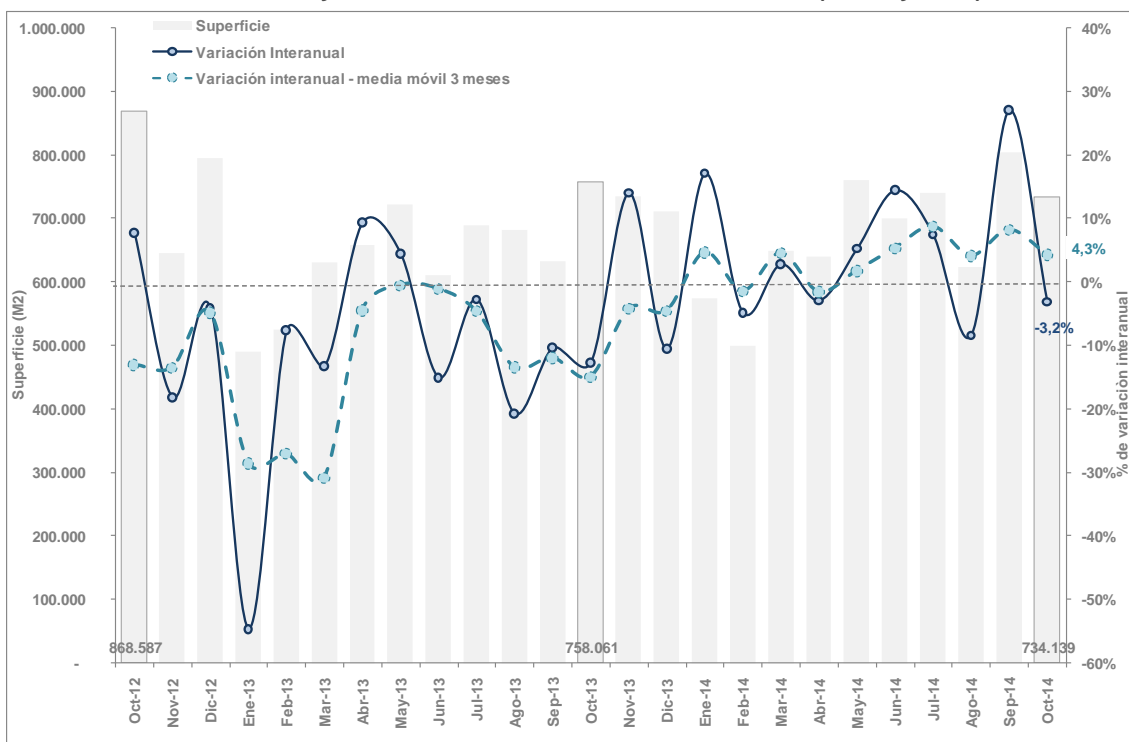


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y AFCP.

El volumen de permisos de edificación, por otra parte, exhibió un nivel inferior al registrado en Octubre de 2013. **Los 734.139 m² de superficie permitida en la nómina de 42 municipios relevada mensualmente por el INDEC, supusieron una caída del 3,2% en relación al registro correspondiente a igual mes del año pasado** revirtiendo el resultado positivo verificado en Septiembre último (Gráfico V). **El acumulado para los primeros diez meses del año, por otra parte, exhibe una expansión del 5% en relación a lo verificado en igual período del año pasado.**

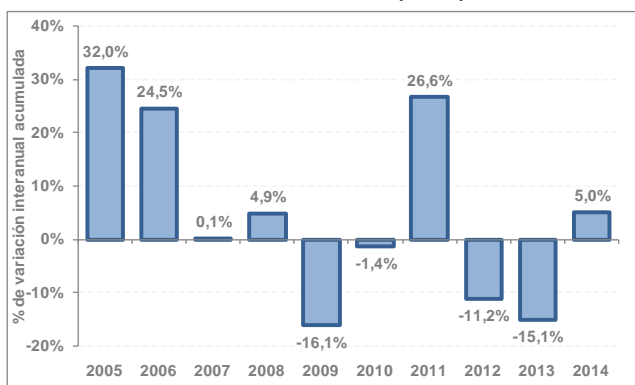
La actividad registrada entre Enero y Octubre del presente revela que, a pesar de la positiva recuperación en los niveles de este indicador durante 2014, la coyuntura actual del mismo supone una situación menos favorable que la correspondiente al indicador de despacho de insumos. En este sentido, como se ilustra en los Gráficos VI y VII a continuación, los 6.731.436 m² de superficie acumulados hasta Octubre si bien suponen un crecimiento interanual del 5% no resultan un registro de actividad históricamente elevado, **situándose por debajo de lo verificado en 2011 y 2012 y retro trayendo los niveles de actividad a los verificados durante igual período del 2010.**

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

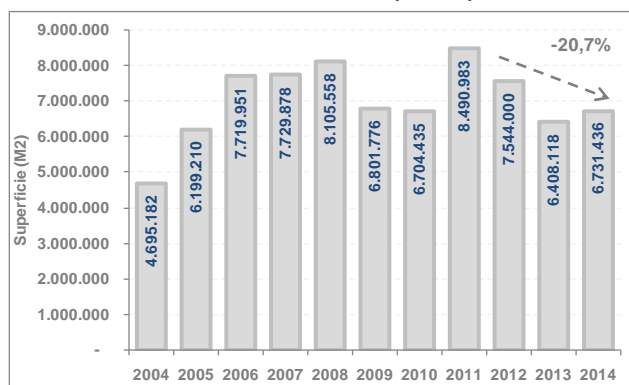
Gráfico VI - Superficie permitida para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Octubre 2005 / 2014 (en %)



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

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

Gráfico VII - Superficie permitida para Construcción en 42 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado. Octubre 2004 / 2014 (en M2)

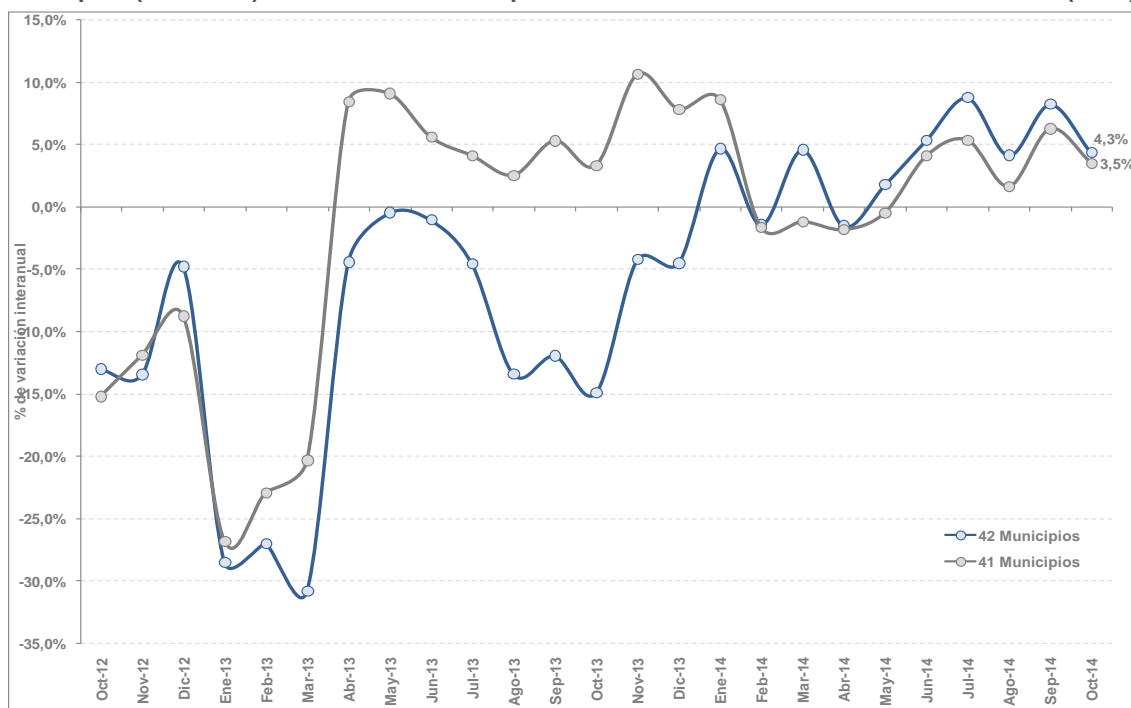


Nota: Para el año 2010 se realizó una corrección de la serie en base a una estimación de los valores de superficie solicitada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicados por el órgano estadístico de dicha jurisdicción.

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

La recuperación de la superficie permitida en lo que va del 2014 se explica tanto por el aumento registrado en el nivel de actividad en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en el agregado de los 41 municipios restantes. Así, tal como se ilustra en el Gráfico VIII, la dinámica interanual de los permisos en la Ciudad capital resultó más favorable que la del conjunto formado por el resto de los distritos que componen la muestra, hecho que no se verificaba desde el año 2011.

Gráfico VIII – 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. Octubre 2012 – 2014 (en %)



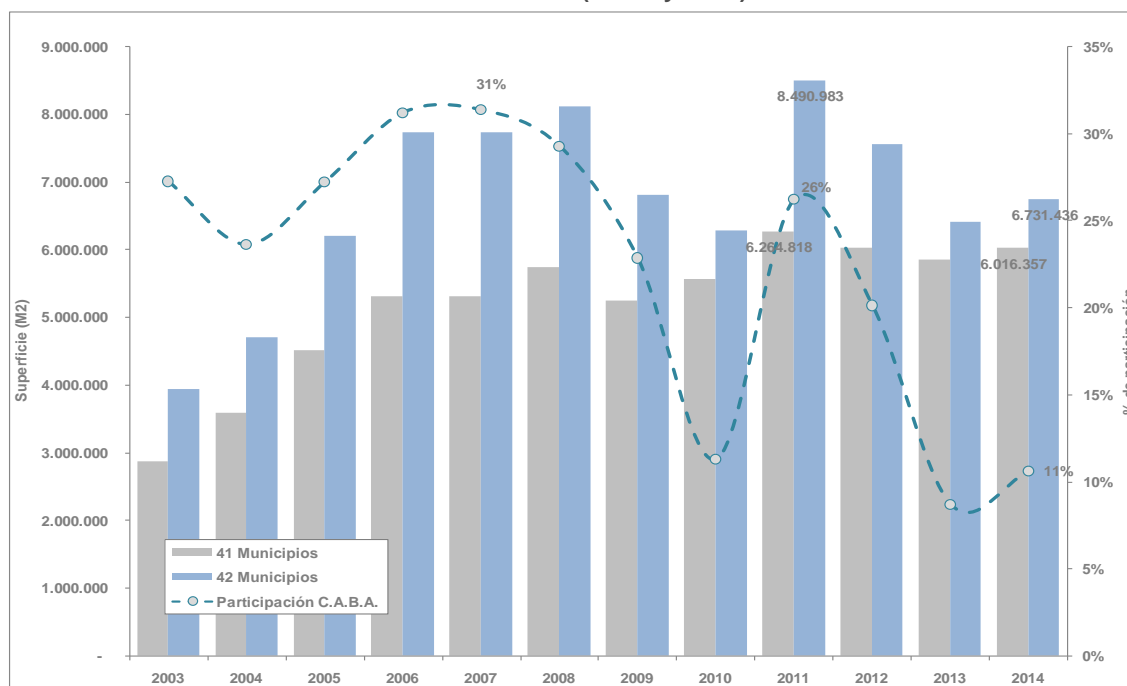
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEyC (CABA)

De todas maneras, cabe destacar que ambas series presentan situaciones muy divergentes en términos de las bases de comparación utilizadas para analizar la evolución interanual. En este sentido, **mientras que en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 2013 supuso el año de menor nivel de actividad de la serie histórica (superando únicamente el registro correspondiente al año 2002), el conjunto de los 41 municipios dio cuenta de un volumen de superficie dentro de los máximos de la serie que se inicia en el año 2003.** En este sentido, la merma del 20,7% en el volumen de superficie en comparación con el año 2011, se explica principalmente por el menor nivel de actividad en la Ciudad, siendo que para el conjunto de 41 municipios igual comparativa arroja una reducción significativamente más moderada (-4%).

La dinámica de los permisos en el interior del país se enmarca en los cambios estructurales operados durante los últimos años en relación con la distribución territorial de los nuevos desarrollos. En particular se viene observando que, con posterioridad al ciclo de auge de la edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (abierto tras la salida de la convertibilidad y en un escenario de marcada alteración de los precios relativos), **el volumen de nuevos proyectos presentados en dicho distrito sigue un sendero descendente como respuesta a la pérdida de capacidad para atraer nuevas inversiones en relación con otras plazas del interior**, haciendo que la relevancia de la información estadística sobre este distrito también resulte menor. Esto se ilustra en el Gráfico IX a partir de la sensible caída en la participación de la superficie permitida en la capital en relación al total de la muestra de 42 municipios, la que luego de alcanzar su máximo en torno al 30% en el período 2006 – 2008, **se ubica en el 11% en lo que va del 2014.**

Los proyectos de edificación en el interior del país han mostrado mayor capacidad de adaptación a la nueva coyuntura, abierta tras las modificaciones en las condiciones de acceso al mercado de cambios y por la dinámica del tipo de cambio. Con un intenso proceso de pesificación primero y de ajuste de los valores del metro cuadrado medido en dólares después, estos han ofrecido una alternativa más interesante para las inversiones en comparación con los desarrollos emplazados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acentuando así la relativa peor evolución que ha evidenciado este distrito respecto del interior del país en relación con la generación de nuevos desarrollos inmobiliarios. Adicionalmente, **es en los distritos del interior donde puede observarse con mayor intensidad el impacto generado por el Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE.AR).**

Gráfico IX – Superficie permitida para Construcción en la nómina de 42 Municipios y en la serie de 41 Municipios (sin CABA). Nivel acumulado y participación Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre el total. Octubre 2003 / 2014 (en M2 y en %).



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

Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁶

Durante el mes de Octubre se presentaron 48 permisos de edificación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, involucrando una superficie total de 49.688 m². Así, el volumen de nuevos proyectos presentados registró una caída interanual en el mes bajo análisis del 30,3%, siendo esta la primera contracción desde Abril último.

A pesar de esta retracción puntual en Octubre, lo cierto es que **la dinámica de los permisos en este distrito a lo largo del 2014 es de recuperación**. En este sentido, si se observa el comportamiento de la serie promedio de los últimos tres meses, que permite suavizar la volatilidad de la serie de variaciones interanuales puntuales, **se evidencia una trayectoria continuamente positiva para el 2014, con excepción del mes de Enero.**

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 con destino residencial y total. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 2013 - 2014 (en cantidad, en M2 y en %)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones residenciales	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2013					
Octubre	49	71.311	-67%	50.307	-64%
Noviembre	76	82.542	-33%	72.528	-16%
Diciembre	98	130.492	-31%	108.756	2%
2014					
Enero	80	71.293	238%	45.598	299%
Febrero	32	25.669	47%	20.144	63%
Marzo	107	94.452	61%	68.362	45%
Abril	66	48.458	-46%	37.538	-3%
Mayo	95	142.466	54%	51.897	-34%
Junio	106	90.245	43%	62.183	90%
Julio	71	83.083	6%	58.725	34%
Agosto	41	55.492	61%	35.864	38%
Septiembre	74	54.233	74%	26.802	9%
Octubre	48	49.688	-30%	43.108	-14%
Promedio Ene - Oct '06	2219	2.409.243	43%	1.891.691	48%
Promedio Ene - Oct '07	2117	2.424.915	1%	1.853.132	-2%
Promedio Ene - Oct '08	1849	2.352.616	-3%	1.547.022	-17%
Promedio Ene - Oct '09	1523	1.554.805	-34%	983.571	-36%
Promedio Ene - Oct '10	1014	1.069.343	-31%	790.715	-20%
Promedio Ene - Oct '11	1759	2.226.165	108%	1.581.512	100%
Promedio Ene - Oct '12	1163	1.518.799	-32%	1.148.034	-27%
Promedio Ene - Oct '13	511	557.810	-63%	365.312	-68%
Promedio Ene - Oct '14	720	715.079	28%	450.221	23%

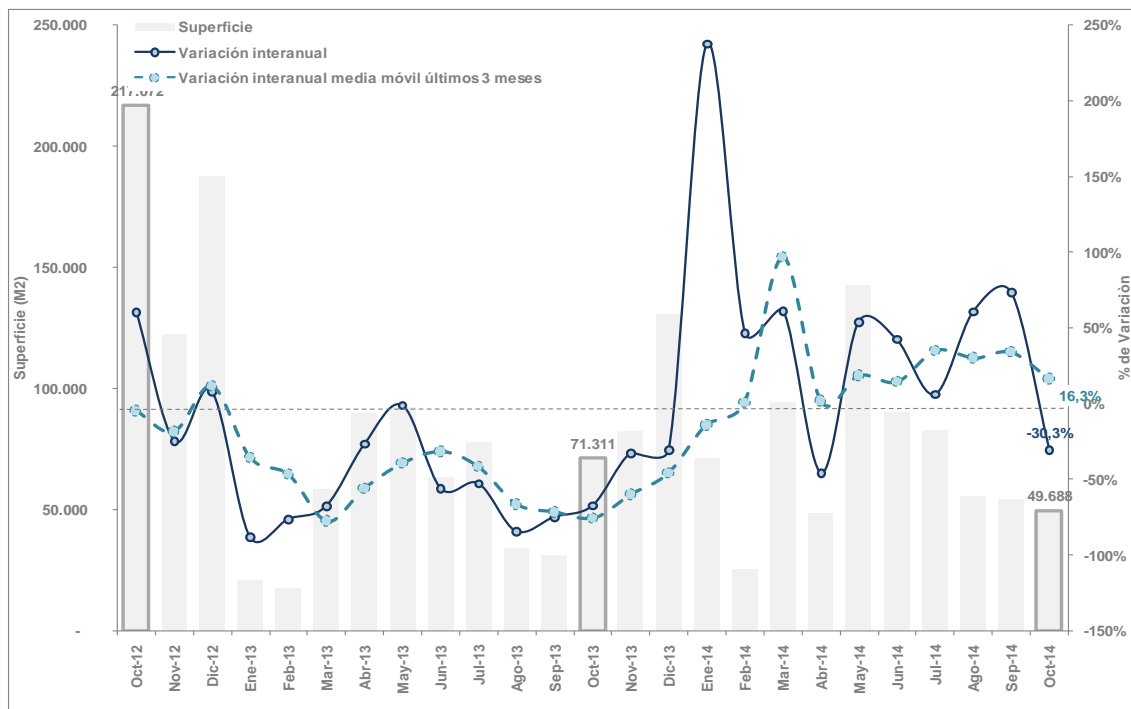
NOTA: Por los motivos mencionados en la Nota 1 de la presente sección los valores acumulados correspondientes al año 2010 son una estimación propia en base a la información anual publicada por la DGEyC.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

Igual tendencia se observa en los datos consolidados para los primeros diez meses del año. **En este período se presentaron 720 solicitudes de permisos de edificación los que involucraron una superficie total de 715.079 m² marcando un incremento del 40,9% y del 28,2% respectivamente**, en relación con los registros correspondientes a iguales meses del 2013.

Así, **la actividad en la Ciudad se recupera frente al escaso volumen verificado en el 2013, pero continúa presentando niveles exiguos para el distrito**. En este sentido, cabe señalar que los años 2013 y 2014 son los primeros de la serie que se inicia en el 2003 en los cuales el nivel de superficie de proyectos acumulado a Octubre resulta inferior a 1.000.000 m², **resultando el registro correspondiente al 2014 un 33,2% inferior al correspondiente a igual período del 2003** (Gráfico X).

Gráfico X - Superficie solicitada para edificar. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 2012 – 2014 (en M2 y %)



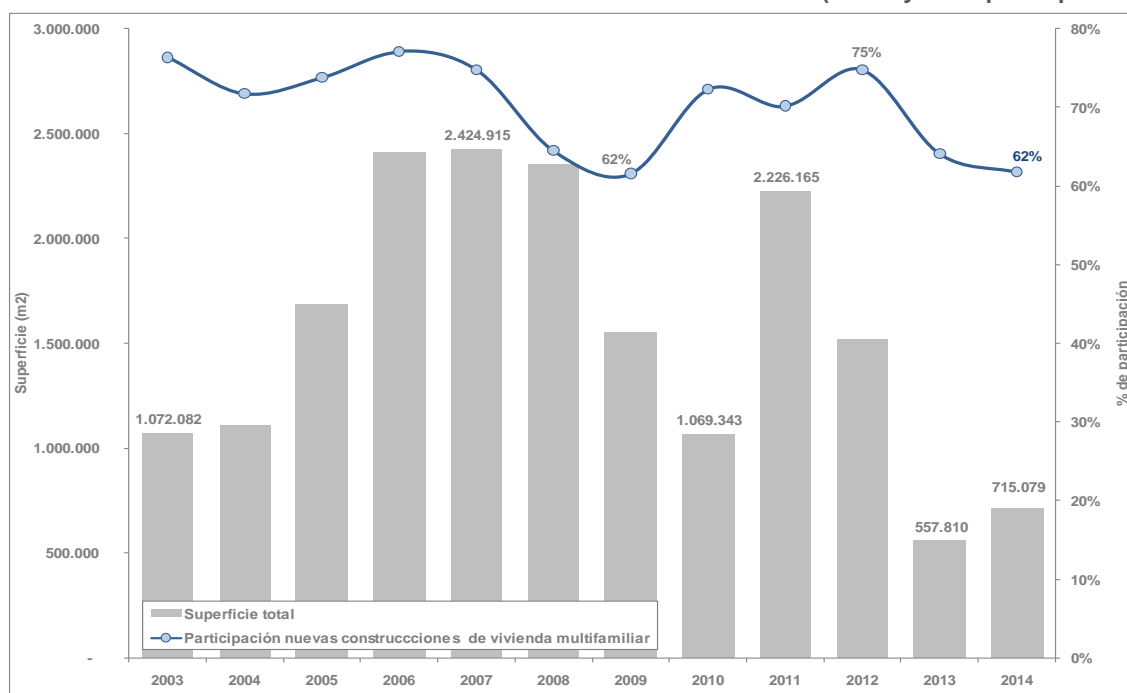
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA).

La coyuntura actual de los proyectos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presenta particularidades que la diferencian del escenario observado en el resto del país. En este sentido, si bien 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, existen tendencias estructurales propias de la actividad en este distrito y que dan cuenta de una magnitud de contracción muy superior a la verificada en el conjunto nacional.

En este sentido, las modificaciones en términos del acceso al mercado cambiario desde ya afectaron la concreción de operaciones en un distrito, 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 en el cual 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 XI - Superficie solicitada para edificar, total y nuevas construcciones de vivienda multifamiliar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel acumulado. Octubre 2003 - 2014 (en M2 y % de participación)



NOTA: Por los motivos mencionados en la Nota 1 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)

La compraventa de inmuebles

El mercado de compraventa de inmuebles es, de todas las dimensiones analizadas en el presente Informe, el que evidencia la coyuntura más desfavorable. La dinámica actual de la actividad en las dos principales plazas del país (la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires) da cuenta, luego de dos años, de una estabilización en la dinámica contractiva a la vez que supone un significativo recorte del volumen de operaciones en relación a los niveles previos al 2012.

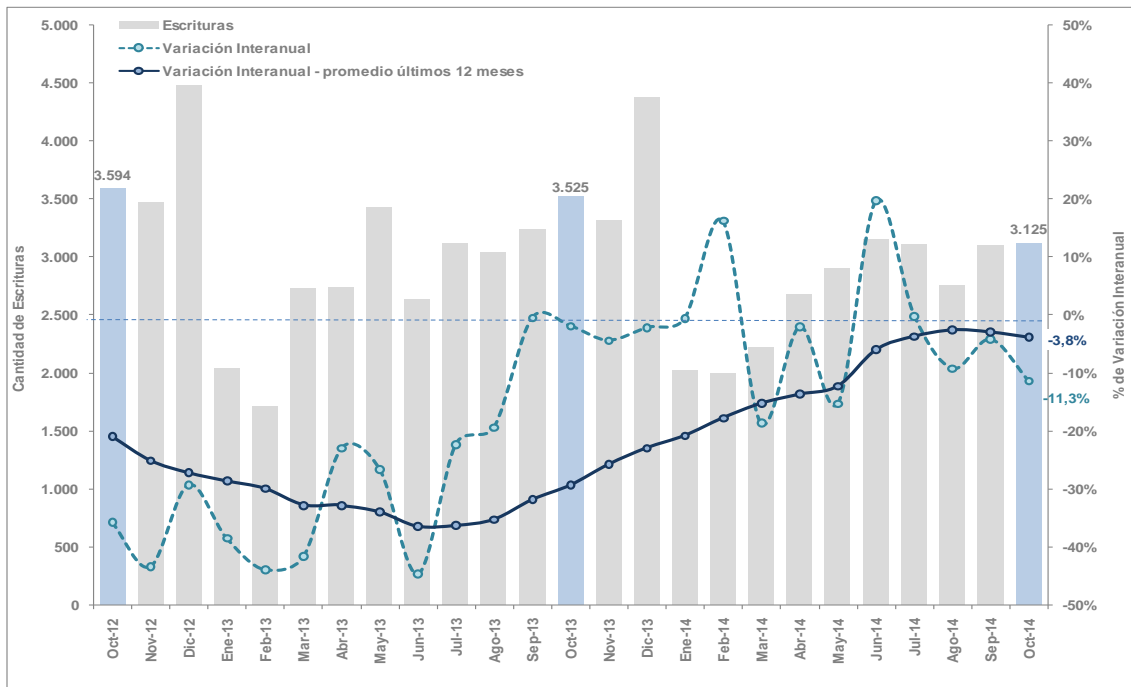
Esta situación contrasta significativamente con lo registrado en otras plazas del interior del país como la Provincia de Córdoba, donde luego de dos años de una más moderada contracción de la actividad inmobiliaria, se evidencia una recuperación en lo que va del 2014 (siendo el correspondiente al mes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

La cantidad de Escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de Octubre fue de 3.125. Este nivel, similar al verificado en Septiembre (+0,7%) resultó no obstante un 11,3% inferior al registrado en igual mes del 2013.

La dinámica de los actos escriturales en la Ciudad marcó así su peor desempeño desde el mes de Mayo último lo que llegó incluso a afectar negativamente la tendencia de mediano plazo del volumen de actividad de este segmento (ilustrada en el Gráfico XII a partir de la tasa de variación del promedio de los últimos 12 meses) que se situó en un nivel de contracción del 3,8%.

Este empeoramiento en la dinámica de las escrituras se da en un contexto en el que ingresan como base de comparación los meses de mejor evolución del 2013, siendo que durante el último cuatrimestre del año pasado se verificaron las variaciones interanuales más favorables del mismo.

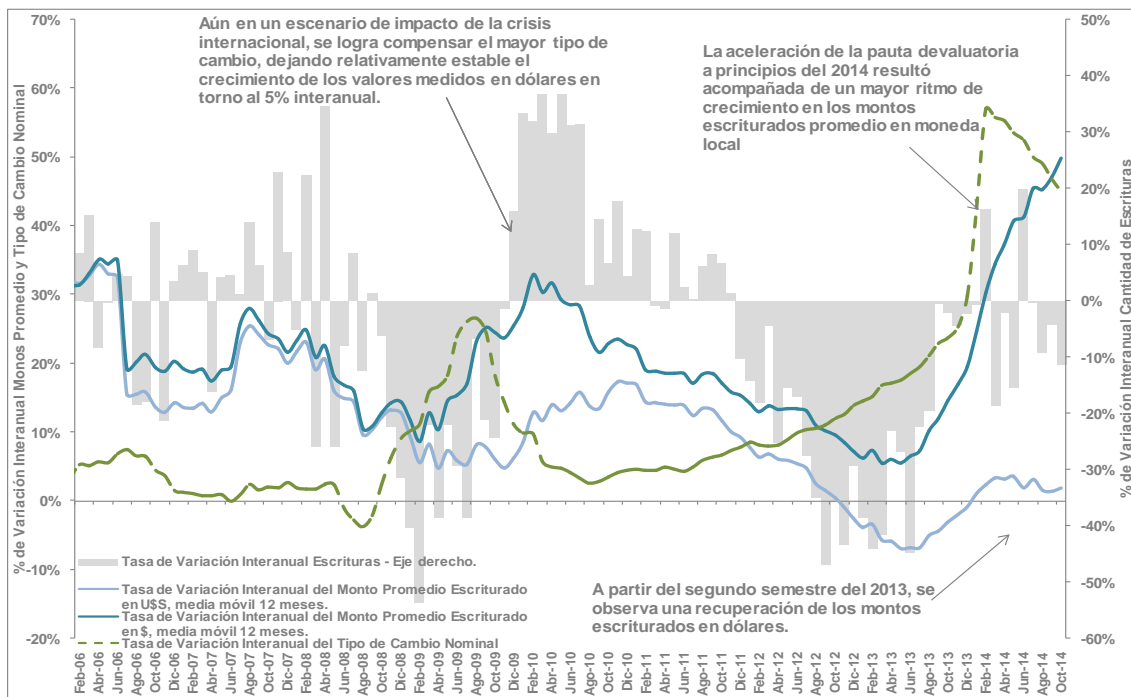
Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2012 – 2014 (en cantidad y en %)



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

Al igual que aconteciera en Septiembre, en el mes bajo análisis se verificó una elevada concentración de las operaciones en aquellas de mayor valor relativo. Así, **el volumen de operaciones en Octubre alcanzó los \$ 3.246,7 Millones, lo que implicó que por primera vez desde el inicio de la serie en el año 1998, el monto promedio de las Escrituras registradas superara la barrera del \$ 1 Millón (\$1.038.958).** El valor medio de los actos escriturales marcó así una expansión del 65,5% interanual y registró también un valor máximo para la serie en dólares de USD 122.530. Así, en la tendencia de mediano plazo, los montos promedio de escrituración en dólares se recuperan tras la desaceleración de la pauta devaluatoria registrada en los últimos meses (Gráfico XIII).

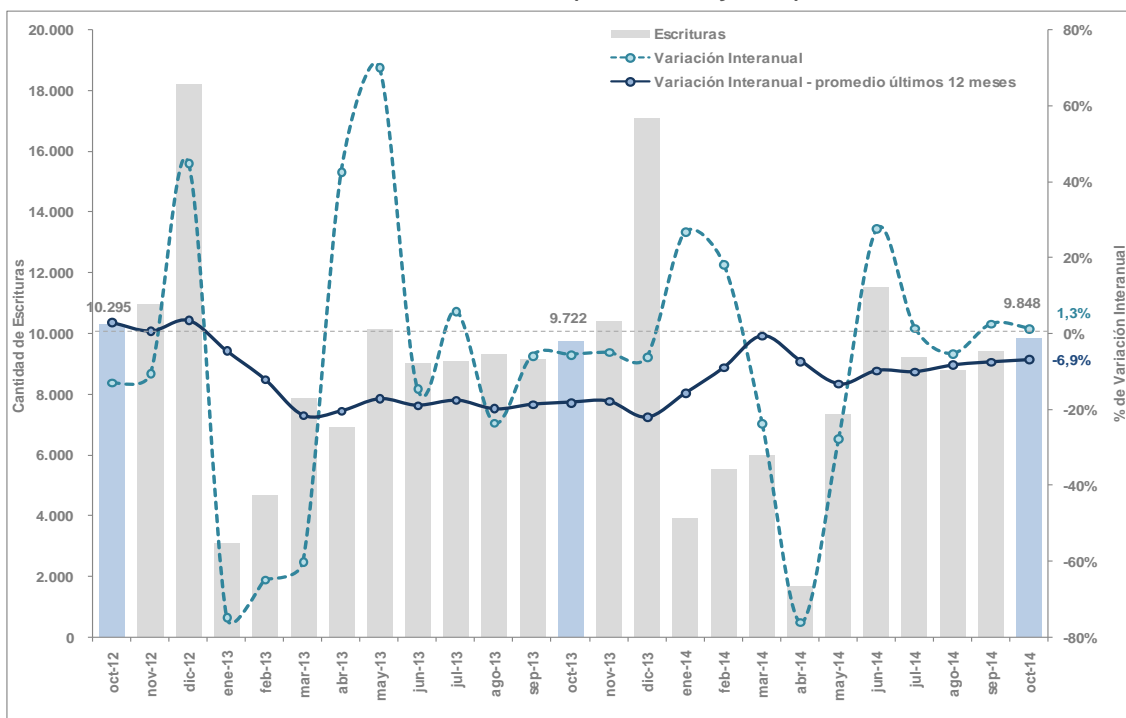
Gráfico XIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2006 – Octubre 2014 (en %)



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

La Provincia de Buenos Aires , por otra parte, exhibe un escenario sensiblemente diferente. **Durante Octubre se registraron 9.848 Escrituras de compraventa de inmuebles lo que supuso un expansión del 1,3% en relación a igual mes del 2013.** De esta manera, **la actividad en este distrito registra su segunda tasa de crecimiento interanual consecutiva** al tiempo que la tendencia de mediano plazo continúa en un sendero de progresiva desaceleración de la tasa de caída, una vez superado el impacto generado por la paralización de actividades en el Registro de la Propiedad Inmueble, que se sintió con especial intensidad en el mes de Abril (Gráfico XIV).

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



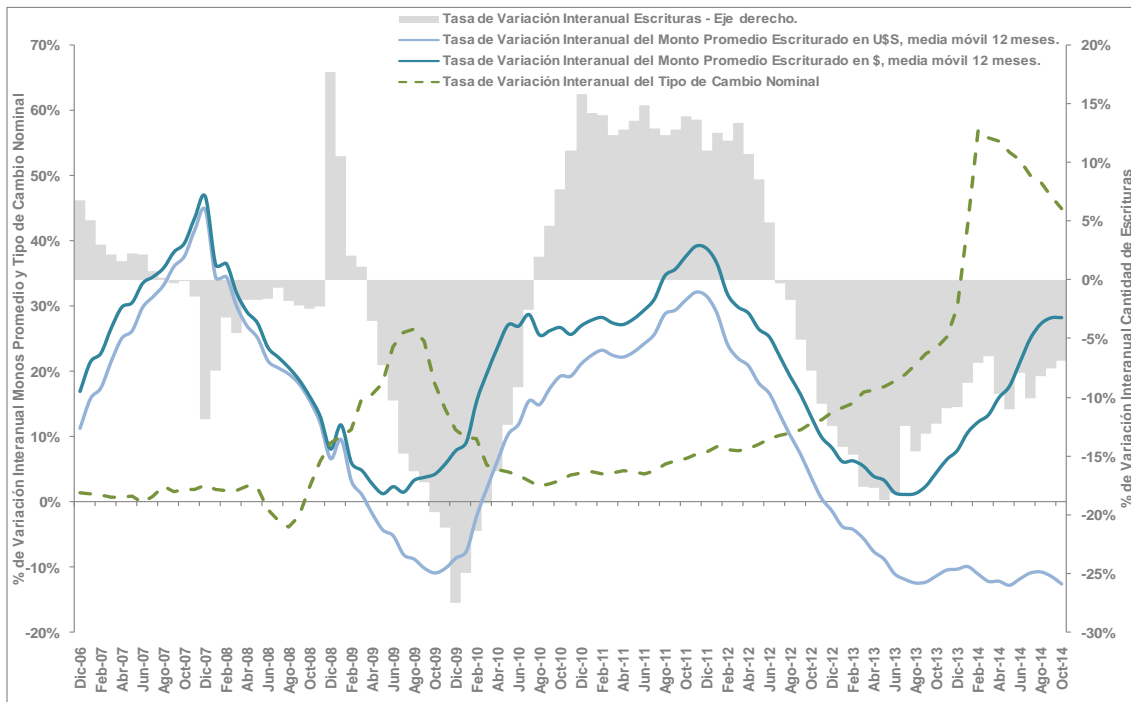
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El volumen de operaciones en este distrito, en tanto, alcanzó los \$ 3.512,5 Millones, lo que representa un monto promedio por Escritura de \$ 356.673 o su equivalente de USD 42.064. El monto promedio de escrituración en dólares en la provincia registra así una disminución del 13,3% en comparación con Octubre de 2013, completando una larga secuencia de 27⁷ meses de tasas de variación interanuales negativas.

Al igual que en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la dinámica de los valores promedio de escrituración se ha visto afectada por la contracción del volumen de actividad. Sin embargo, **en este caso la disminución de los montos promedio de las Escrituras medidas en dólares resulta más intensa y duradera que en la capital del país.** Como puede observarse en el Gráfico XV, si bien hubo una mejora en los últimos meses, esta sólo se manifestó en términos de desaceleración del ritmo de caída, encontrándose los valores actuales sensiblemente por debajo de los observados en 2013, en tanto **la tendencia sugiere una estabilización en torno a una contracción del 10% interanual, sin vislumbrarse una recuperación en lo inmediato.**

⁷ La única excepción a esta performance es el mes de Octubre de 2013, cuando el promedio de las escrituras en dólares se situó en un nivel similar al de un año atrás marcando una variación del 0,8% interanual.

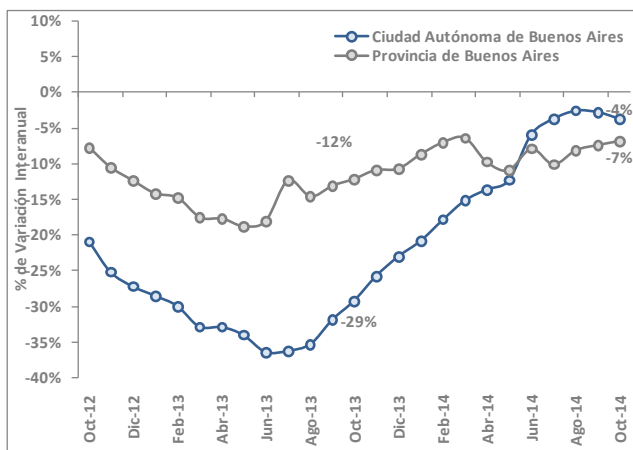
Gráfico XV – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Diciembre 2006 – Octubre 2014 (en %)



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

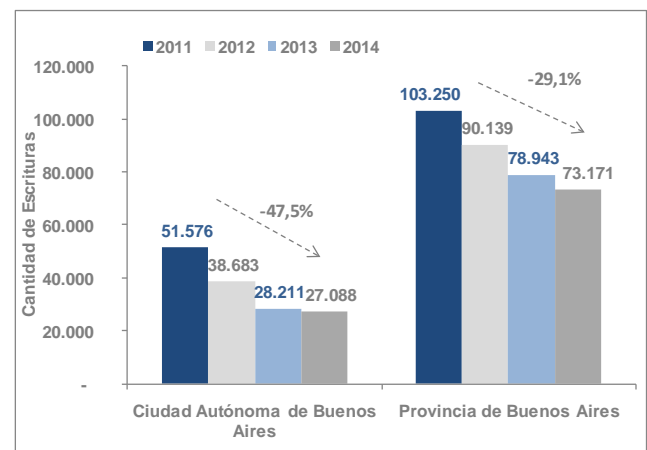
Como se mencionó en la introducción de esta Sección, la dinámica del mercado inmobiliario parece haber encontrado un piso en sus dos principales plazas del país. Así, **la Ciudad Autónoma de Buenos Aires evidencia una importante estabilización en el ritmo de contracción del volumen de operaciones durante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

Gráfico XVI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Octubre 2012 - 2014 (en %)



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

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



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

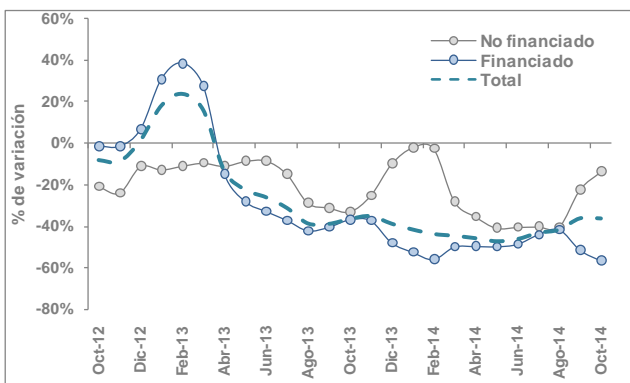
Así, **al analizar el acumulado anual la disminución de la actividad en la Provincia de Buenos Aires (-29,14%) continúa siendo menos significativa que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-47,5%), aunque la brecha entre ambas se redujo considerablemente frente al escenario de los años 2012 y 2013**. En otras palabras, la merma del nivel de actividad resultó mucho más pronunciada en el inicio en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tras lo cual prácticamente se estabilizó en 2014. La

Provincia, por otra parte, exhibió un recorte más moderado en un inicio pero más duradero en el tiempo, lo que lleva a que en la actualidad la brecha entre las evoluciones de ambas jurisdicciones continúe recortándose (Gráficos XVI y VII).

La dinámica observada en la Provincia de Córdoba presenta un contraste interesante con la situación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires. Como se analizó en el Informe de Coyuntura N° 107, **la comparativa del volumen de Escrituras de compraventa de inmuebles acumulada al mes de Julio (último dato disponible) para el caso de la Provincia de Córdoba indica que la reducción en relación con el registro del año 2011 (el pico máximo de actividad en Córdoba) fue del 8,4%**, significativamente más reducida que la observada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la Provincia de Buenos Aires. De hecho, un dato por demás significativo es que **la cantidad de operaciones acumuladas en Córdoba al mes de Julio resultó equivalente a la registrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

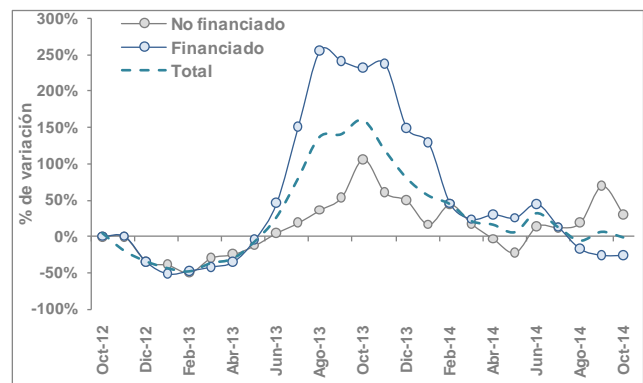
El Índice de Ventas inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), si bien desde una óptica diferente a la de la evolución de los actos escriturales, posibilita un análisis del comportamiento de los diversos segmentos de la operatoria inmobiliaria. Estos exhiben, en la actualidad, comportamiento heterogéneo. Como puede apreciarse en el Gráfico XVIII, **las ventas de departamentos y casas continúan presentando una tendencia contractiva aunque evidenciando estabilización en el ritmo de caída. Un escenario diferente es el que se observa en la evolución de las ventas de lotes.** Como se ilustra en el Gráfico XIX **este tipo de operaciones mantuvo un patrón de crecimiento en lo que va del año presentando recién en los últimos meses las primeras contracciones interanuales para el segmento de las ventas financiadas.** De todos modos, resulta importante destacar que la caída interanual del 6% registrada en estas en el mes de Octubre, se da en relación a un período en el que las mismas presentaban un crecimiento del 232%.

Gráfico XVIII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación Interanual promedio últimos 3 meses. Octubre 2012 - 2014 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XIX – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación Interanual promedio últimos 3 meses. Octubre 2012 - 2014 (índice Base Octubre 2011 = 100)



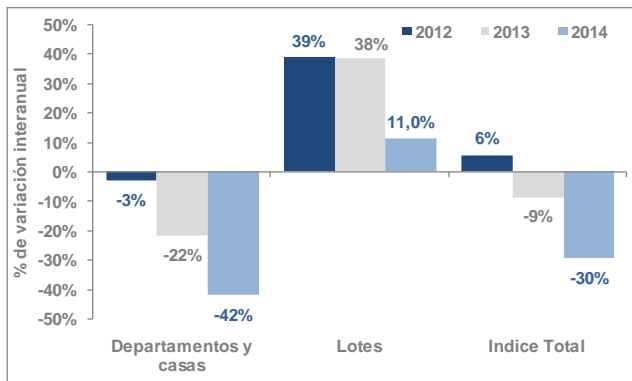
Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Así, en lo que va del año el volumen de comercialización de lotes continuó expandiéndose aunque a una tasa inferior a la registrada el año pasado. En este sentido, durante los primeros diez meses del 2014 el índice de ventas arroja una expansión del 11% por sobre los registros del año anterior. De todas maneras, al igual que se observara en igual período del 2013, esta expansión no resulta suficiente para compensar el pobre desempeño registrado en la comercialización de departamentos y casas derivando esto en una **contracción del índice total (-29,6%)**.

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

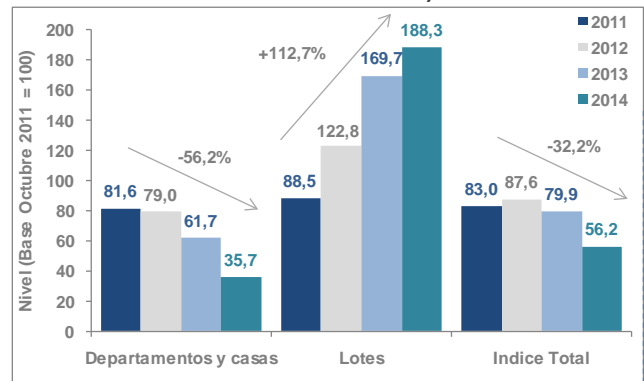
La comparativa entre puntas, da una pauta de las diferencias en el escenario actual en relación a lo que acontecía en 2011. En este punto, tal como se ilustra en el Gráfico XXI, **el nivel del índice que corresponde a las ventas de departamentos y casas entre Enero y Octubre de 2014 resulta menos de la mitad del registrado en igual período del año 2011 (-56,2%).** Al mismo tiempo, entre iguales períodos el volumen de venta de lotes, segmento que capta gran proporción de las operaciones vinculadas al PRO.CRE.AR más que se duplicó, marcando una expansión del 112,7%.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XXI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio acumulado. Octubre 2012 - 2014 (en índice Base Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

► Glosario de Términos utilizados.

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