

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 69

Correspondiente al período Mayo – Junio 2011

▶	Resumen Ejecutivo	2
▶	Marco General	2
▶	Situación Laboral	3
▶	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
▶	La Construcción.....	7
▶	Evolución de los bloques de la Construcción.....	10
▶	Empresas Constructoras	13
▶	Costos.....	18
▶	Perspectivas a futuro	21
▶	La inversión de la Administración Nacional en Vivienda Social y Obras Viales	23
▶	Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2011	26
▶	El empleo agregado en la Construcción	26
▶	Empleo por tamaño de empresa	28
▶	La situación del empleo sectorial por provincia.....	29
▶	El salario en la Construcción	32
▶	Salario real.....	36
▶	Notas Generales sobre la Nueva Serie de Empleo y Salarios.....	37
▶	Similitudes y diferencias en la evolución de ambas series	37
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	40
▶	La Construcción en el país	40
▶	La actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	45
▶	Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47
▶	Glosario de Términos utilizados.	54

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 69

Julio 2011

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- **La versión desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) aceleró en Mayo su ritmo de crecimiento:** el alza en relación al mes anterior fue del 2,7%, la mayor desde Octubre del año pasado. Además, **la tasa de incremento interanual (14%) fue la más alta en lo que va de 2011.**
- La sostenida marcha que lleva la actividad en los últimos tiempos queda también de manifiesto cuando se advierte lo sucedido durante todo el año, donde **el crecimiento del periodo Enero-Mayo promedió el 10,9% interanual, muy similar al que tuvo en igual lapso de 2008** pero con el adicional de que **el nivel de actividad que actualmente presenta el ISAC se sitúa un 17,3% por encima del de aquel entonces.**
- **El marcado ascenso que el ISAC mostró en Mayo estuvo impulsado por la dinámica del consumo de cemento, que experimentó en dicho mes una suba interanual del 28,1%** y que a excepción de la de Noviembre del año pasado, fue la más pronunciada desde Junio de 2006.
- Considerando los últimos datos disponibles que muestran también una significativa variación en el mes de Junio (11%), **el consumo de cemento culminó el segundo trimestre del año con un incremento cercano al 18% interanual.**
- **Al comparar el consumo de cemento acumulado al mes de Mayo por tipo de envase con respecto al nivel de igual período de 2008, se advierte que mientras el realizado en bolsa tuvo una expansión del 9%, el efectuado a granel experimentó una suba del 16,4%.**
- **La aceleración del ritmo de crecimiento del ISAC en el mes de Mayo fue un fenómeno observable en el conjunto de bloques que lo conforman.** Si bien todos se expanden a una elevada velocidad, **la brecha entre la tasa de variación interanual de *Otras obras de infraestructura* con respecto al resto de los bloques alcanzó su máximo nivel, en particular con *Edificios para vivienda*.**
- El indicador de actividad elaborado por el Grupo Construya también refleja una dinámica de sostenido y elevado crecimiento del nivel de actividad: **luego de cerrar el primer trimestre del año con una tasa de variación interanual del 9,9%, el segundo trimestre concluyó con un aumento del 10,2%.**
- **En Junio, el número de empresas dedicadas a la construcción se elevó a 19.863, un 13,8% más que en igual mes de 2010.** Si bien acompaña la evolución de otros indicadores, aún no logra superar sus máximos registros previos correspondientes al año 2008, ubicándose apenas un 0,4% por debajo de aquel entonces.
- **El alza en relación a 2010 alcanzó a las distintas Formas jurídicas que adoptan las empresas de la construcción, a punto tal que, a excepción de las *Sociedades de personas*, todo el resto crece a tasas de dos dígitos.** Dentro de ese escenario, *Personas Físicas*, la de mayor incidencia dentro de la estructura empresarial del sector, es la que encabeza la expansión.

- Mientras que en relación a Junio de 2010 tanto las empresas que declaran ser **Constructoras** como las **Contratistas** crecieron más de un 14%, en la comparación con Junio de 2008 las primeras mostraron un alza del 4,1% pero las **Contratistas** una baja del 6,5%, que llega a ser mayor para las **Subcontratistas** (-7,4%).
- Si bien el número de empresas en actividad se incrementa actualmente en todas las provincias del país, existe una gran heterogeneidad territorial en cuanto al ritmo de crecimiento. Así, mientras que en Entre Ríos y Catamarca (las dos jurisdicciones con mayor tasa de variación interanual) la expansión fue superior al 23%, en la provincia de Tucumán el alza fue del 1,5%.
- El Índice del Costo de la Construcción (ICC-INDEC) cerró el primer semestre del año con un alza acumulada del 6,3% respecto a Diciembre de 2010, siendo esta la tasa de variación semestral más baja desde el año 2009. Esta desaceleración en el ritmo de suba se verificó en todos los rubros, pero fue especialmente perceptible en el capítulo *Mano de obra*.
- El ICC ajustado por la variación del dólar se ubicó en Junio apenas un 8% por encima del nivel alcanzado en Julio de 2008, una tasa que resulta menor al alza que tuvo en ese período el precio promedio de las propiedades.
- Los compromisos asumidos en el primer semestre del año por los programas del **Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios** que están vinculados a los rubros Vivienda y Vial son un 10,8% y un 26% más elevados que los de igual período de 2010, respectivamente. Hasta Junio, en el rubro Vivienda (sin incluir los montos correspondientes al Fo.Na.Vi.) se comprometieron un total de 2.346 millones de pesos, mientras que para Obras Viales la cifra asciende a 4.776 millones de pesos.
- La evolución de los montos comprometidos fue heterogénea desde la óptica territorial. En el caso de **Vivienda**, el alza del 10,8% interanual se explica únicamente por el comportamiento de las regiones del Centro y Noreste del país, que mostraron incrementos del 24% y 45,5%, respectivamente. Por el contrario, el resto de las regiones, y en particular el Sur, experimentaron un descenso en relación a igual período del año pasado.
- Distinto es el panorama en lo que concierne al conjunto de programas vinculados a las **Obras Viales** que son financiados desde el **Ministerio de Planificación Federal**. Allí se advierte que la única región que quedó por debajo de los valores del año pasado es la del NOA, mientras que otra vez el NEA fue la que mostró las tasas más elevadas. Sin embargo, debe tenerse presente que fueron las obras con jurisdicción Interprovincial y Nacional las que tuvieron la mayor suba interanual.

Situación Laboral

- En el mes de Mayo la cantidad de trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó los 424.654, lo que implica un crecimiento del 11,5% respecto de igual mes de 2010 y del 1,1% en la comparación con Abril. Desde el inicio de la recuperación, el actual proceso ha dado dos signos irrefutables de consistencia: su continuidad sin interrupciones y la aceleración de las tasas de crecimiento interanual evidenciadas mes a mes.
- Luego de acumular 10 meses consecutivos de variaciones interanuales positivas, el nivel actual de empleo se encuentra muy próximo al máximo histórico de la serie correspondiente a Noviembre de 2007 (436.497), tan sólo un 2,7% por debajo.
- El salario promedio del mes de Mayo alcanzó los \$3.964,1. Esta cifra representa un incremento del 26,9% con respecto a Abril, el cual se explica fundamentalmente por el hecho de que se hizo efectivo el primer pago no remunerativo pactado en el último Convenio sectorial.
- Mayo constituyó el primer mes de 2011 en el cual la creación de empresas mostró mayor dinamismo que la de puestos de trabajo, lo que se tradujo como es lógico en un leve descenso del promedio de empleo por empresa, el cual pasó de 14,86 a 14,77.

- **El mayor aporte a la generación de los nuevos puestos de trabajo partió de las empresas de escala media (entre 80 y 99 y entre 100 y 199 trabajadores), las que ampliaron su participación en relación a Abril del 4,1% al 4,4% y del 13,7% al 14%, respectivamente.**
- **El dato distintivo de la información correspondiente al mes de Mayo, es que por primera vez en el año, las grandes empresas (de más de 200 trabajadores) no sólo no han sido las mayores generadoras de puestos de trabajo sino que, por el contrario, evidenciaron una leve reducción.** Sin embargo, este comportamiento por el momento se aplica solamente al mes bajo análisis, ya que se revierte cuando lo que se considera es lo acontecido en lo que va del 2011. De todas formas, es una evolución que habrá que observar en los meses próximos.
- **En Mayo ya son 20 las Jurisdicciones en las que el empleo muestra una expansión respecto de igual mes de 2010 mientras que sólo en 5 se reduce (proporción que era de 17 y 8 respectivamente en Diciembre de 2010).**
- Esta situación denota un contexto mucho más homogéneo que en otras etapas de crecimiento: en el período de 4 meses comprendido entre Agosto y Noviembre de 2007 (este último mes registró el pico máximo en la serie de empleo) por cada 10 puestos que se generaban en las Jurisdicciones que crecían, se perdían aproximadamente 3 en aquellas que contraían su cantidad de trabajadores de la construcción. **En la actualidad, esa proporción mejoró sustancialmente siendo que de cada 10 puestos de trabajo generados se reduce aproximadamente 1 en el resto.**
- **El conjunto de provincias que exhiben el mayor dinamismo se localizan geográficamente en las regiones de Cuyo y NEA.** Estas vienen sistemáticamente creciendo por encima de la media nacional, incrementando así su participación en la estructura del empleo sectorial. **Ambas regiones daban cuenta en conjunto del 13,4% del total del empleo generado en la construcción en Mayo de 2010 y en la actualidad lo hacen en un 14,7%.**
- **Durante los meses de Abril y Mayo, el aporte de la provincia de Chaco en cantidad de trabajadores superó al realizado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo que esta multiplica por 7 la importancia de la primera.** De esta manera se entiende el hecho de que cuando se analizan las contribuciones al crecimiento del empleo por provincia, figuren algunas jurisdicciones que muestran un aporte que supera con creces su participación en la estructura sectorial.
- **Junto con la provincia de Chaco, Entre Ríos se ubica entre las que mayor aporte realizó a la creación de nuevos puestos de trabajo formales durante el mes de Mayo.**
- **Al considerar el acumulado de Enero a Mayo se destaca lo ocurrido en la provincia de San Juan, que explica el 9% de los nuevos puestos de trabajo generados en ese período.** Desde ya que además en este lapso de cinco meses, el aporte a nivel nacional de las medianas y grandes jurisdicciones ha sido clave, siendo **los municipios del Gran Buenos Aires, las provincias de Santa Fe y Córdoba y el Interior de la Provincia de Buenos Aires los que explican el 46% de los nuevos puestos creados en el período.**
- Sin perjuicio de lo anterior, lo cierto es que **durante el mes de Mayo, la evolución más destacable ha sido sin dudas la de la provincia de Santa Fe, que pasó de registrar 35.767 trabajadores en Abril de 2011 a dar cuenta de 36.885 en el mes de Mayo. Con este crecimiento del 3% mensual y 20,6% interanual, este distrito prácticamente duplicó el promedio nacional (de 1,1% y 11,5% respectivamente), explicando casi el 19% del total de puestos de trabajo generados durante el mes.**
- Las provincias que muestran una mayor aceleración en la evolución de sus salarios son, salvo excepciones, aquellas que poseen una tasa de crecimiento del empleo sectorial superior a la media nacional. En este sentido, **las provincias de San Juan, Mendoza y Formosa, que lideran el crecimiento de la cantidad de Puestos de Trabajo en lo que va del 2011, también lo hacen en términos de la dinámica salarial, con tasas interanuales del 65%, 45% y 42% respectivamente.**

Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Mayo, el *Bloque Edificios para Viviendas* del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) continuó su ritmo expansivo alcanzando un nivel del índice de 200,5 puntos (un 4,4% más que en Abril y un 12,8% más que en Mayo de 2010), resultando el índice más alto para un mes de Mayo de toda la serie que inicia en 1993.
- Los permisos de construcción muestran una positiva recuperación respecto del año 2010. De hecho, los 641.006 m² de superficie permitida en Mayo para el total de los 42 Municipios relevados periódicamente por el INDEC resultan un 1,2% más elevados que los de Abril y un 14,9% más en relación con igual mes de 2010.
- La superficie acumulada a Mayo se mantiene aún sensiblemente por debajo del nivel correspondiente a igual periodo del trienio 2006-2008 e incluso es menor al de 2009, que ya implicaba cierto grado de disminución.
- El factor que mayor incidencia tiene en esta baja performance es la evolución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su participación dentro del relevamiento de 42 municipios. Si se excluye esta jurisdicción de los cálculos, la estimación para los 41 municipios restantes da cuenta de que entre Enero y Abril de 2011 la cantidad de m² supero casi en un 14% a la correspondiente a igual período del 2007.
- Algunas jurisdicciones que poseen una importancia relativamente reducida en términos de volumen de proyectos, se muestran hoy altamente dinámicas. Este es el caso de Paraná (provincia de Entre Ríos) que alcanzó un crecimiento promedio interanual del 299,8%. Le siguen Rawson (provincia de San Juan) con una tasa del 231,3% y luego dos ciudades de la provincia de Santa Fe, Reconquista (111,6%) y Venado Tuerto (48,2%).
- Las operaciones de compra-venta de inmuebles realizadas en la Ciudad de Buenos Aires continúan recuperándose respecto de los niveles de 2009 y 2010, pero se encuentran aún por debajo de los volúmenes de años previos. Según lo informado por el Colegio Público de Escribanos de ese distrito, durante el mes de Mayo se celebraron 5.515 Escrituras, un 16,1% más que en Abril y un 6,8% superior a igual mes del año 2010.
- Al evaluar la situación con mayor perspectiva histórica, se observa que en la actualidad si bien existe una mejora respecto de los últimos dos años, aún se encuentra por debajo de lo acontecido en el cuatrienio 2005-2008. Hay que remontarse al año 2004 para encontrar una cantidad de Escrituras inferior para el período Enero – Mayo.
- La mayor concentración de escrituras se realizó en las operaciones con montos intermedios (entre \$150.000 y \$250.000 y entre \$250.000 y \$500.000), que abarcaron el 28,2% y el 34,4% del total, respectivamente. Si se incluyen aquellas con montos más bajos se llega a que el 82,4% de las escrituras realizadas en Mayo resultaron inferiores a los U\$S 125.000.
- Mayo registró un importante nivel de superficie permitida en la Ciudad. Durante este mes se presentaron 283 proyectos que involucraron un total de 349.594 m², constituyendo uno de los mejores registros históricos. Hay que remontarse al mes de Mayo de 2008 para encontrar un nivel superior.
- Los 1.324.957 m² permitidos en lo que va de 2011 resultan sólo 9% inferiores al registro de 2007, aunque sin dudas lo destacable es que no sólo superan los valores del trienio 2008–2010 sino que también la superficie permitida en estos primeros cinco meses del año es mayor que la de todo el año 2010 (1.296.353 m²).
- En el año 2008, la superficie promedio involucrada en los proyectos de Construcciones Nuevas de Multivivienda superaba levemente los 2.000 m² mensuales. En la actualidad se ubica en torno a los 1.460 m², lo que supone una caída del 27%. Algo similar ocurre con los proyectos orientados a destinos no residenciales cuyo promedio en 2007 era de 1.707 m² y en la actualidad es de 1.310 m², con una contracción del 23%.

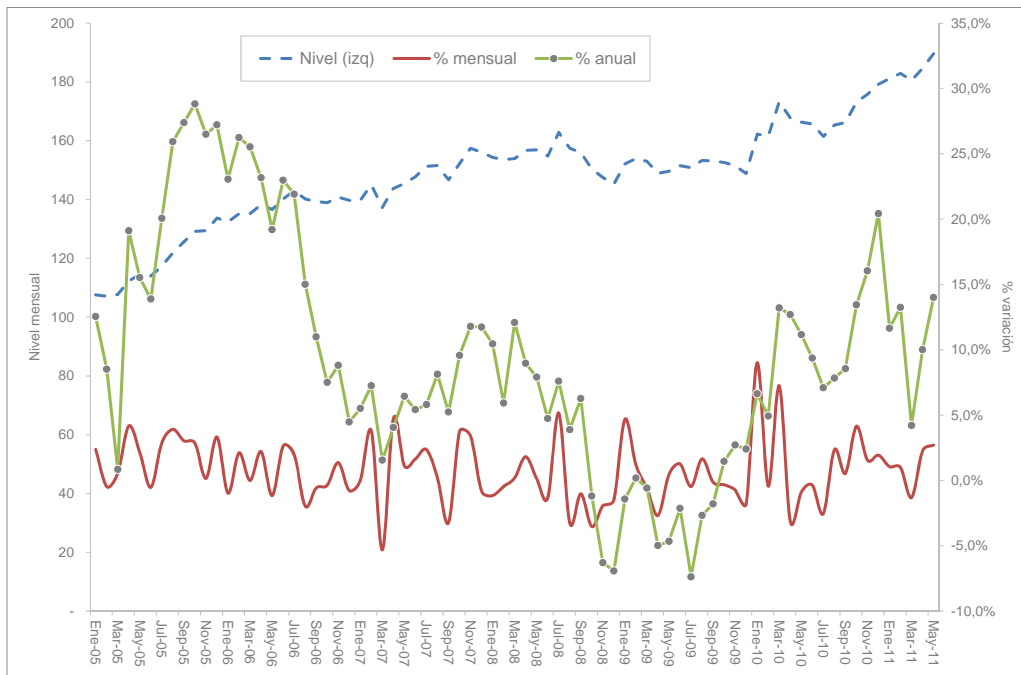
- **En las edificaciones de tipo Multifamiliar, la calidad Sencilla y el Monoambiente resultan las tipologías de proyecto más destacadas, explicando un 47,7% y un 40,8% del total de nuevas viviendas respectivamente.** En relación a la cantidad de ambientes en las mismas, se destaca el fenómeno del predominio de las viviendas de tamaño reducido en los proyectos de edificación en la Ciudad, en donde **las viviendas de 1 y 2 ambientes explican aproximadamente un 80% del total de nuevos proyectos.**
- **El desarrollo de *pequeñas unidades* de 1 y 2 ambientes ha jugado un rol clave al volcar al mercado unidades de menor valor de comercialización relativo.** Todo esto se realizó en un contexto sociodemográfico como el de la Ciudad, donde **el crecimiento de los hogares se explica principalmente a partir de la disminución de su cantidad de habitantes promedio y de un importante incremento de los hogares unipersonales, los cuales son destinatarios naturales de esta tipología de vivienda.**
- **La Comuna 12 (Villa Pueyrredón, Villa Urquiza, Coghlan y Saavedra), la 13 (Nuñez, Belgrano y Colegiales), la 14 (Palermo) y la 15 (Agronomía, Paternal, Villa Crespo, Chacarita, Villa Ortúzar y Parque Chas), explican el 41,7% del total de la superficie permisada durante el mes de Mayo y el 48,1% de la superficie con destino residencial.**
- **Hay actualmente otras zonas de la Ciudad que muestran un crecimiento en términos absolutos registrando valores record. Ejemplo de esto es la Comuna 11, con un nivel de actividad en los barrios de Villa Devoto y Villa del Parque que presenta un volumen de 87.596 m², superando al de la Comuna 6 (Caballito) durante el año (73.745m²).** La Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) y la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal) también muestran en el acumulado anual su mejor registro aunque con niveles que resultan menos significativos respecto al total: 46.500 m² y 36.196 m² respectivamente.
- **En el acumulado del año las Comunas ubicadas en la zona norte de la Ciudad explican por sí solas casi la mitad del total de la superficie permisada con destino residencial (446.990 m² sobre un total de 990.203 m²) con lo que cabe esperar que en el futuro esta zona continúe siendo el polo de mayor actividad constructora. En este sentido, quienes lideran en cantidad de superficie permisada residencial en este inicio de 2011 son la Comuna 13 (dinamizada principalmente por el barrio de Belgrano) y la Comuna 12 (con Villa Urquiza como gran protagonista), con 129.865 m² y 118.873 m², respectivamente.**

► Marco General

La Construcción

La versión desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) aceleró en Mayo su ritmo de crecimiento: el alza en relación al mes anterior fue del 2,7%, la más elevada desde octubre del año pasado. De esta manera, el indicador registró una tasa de variación positiva en 9 de los últimos 10 meses, una secuencia que no tenía lugar desde el año 2005. Por su parte, la tasa de incremento interanual (14%) fue la más elevada en lo que va de 2011.

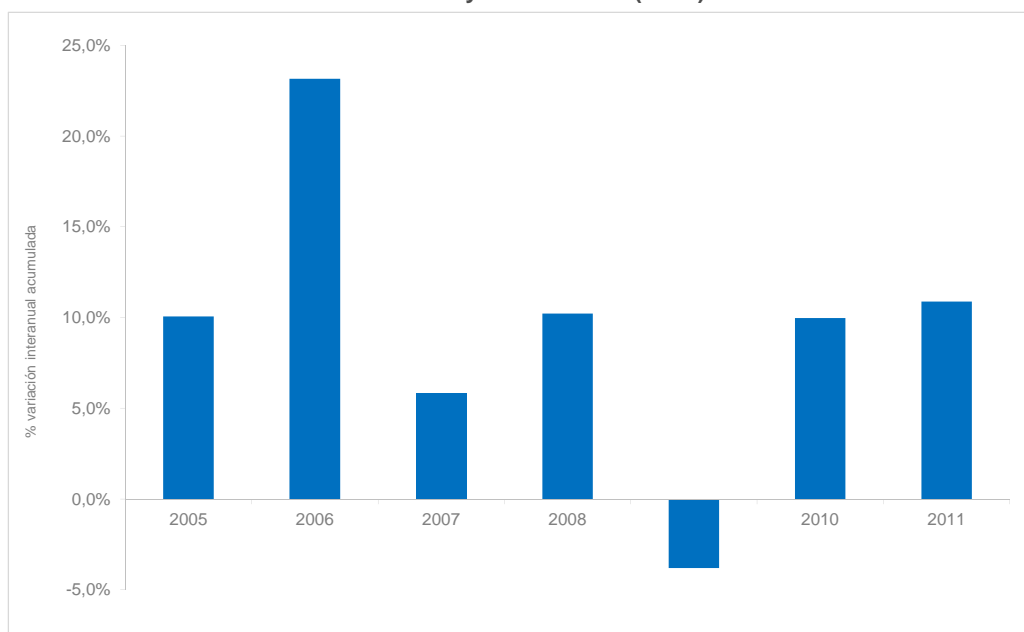
Gráfico I – ISAC (serie desestacionalizada). Nivel General y variación mensual e interanual. Enero 2007 - Mayo 2011 (Índice Base 2004 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La vertiginosa marcha que lleva la actividad en estos tiempos queda también de manifiesto cuando se advierte que **el crecimiento interanual acumulado durante el período Enero-Mayo (10,9%) es similar al que tenía lugar en igual lapso de 2008**, antes del momento más álgido del conflicto en torno a la Resolución 125 y de que la quiebra de Lehman Brothers terminara de desatar el pánico en los mercados del mundo. Pero con el adicional de que **el nivel de actividad que actualmente presenta el ISAC se sitúa un 17,3% por encima del de aquel entonces**.

Gráfico II – ISAC (con estacionalidad). Variación interanual acumulada. Enero - Mayo 2005 / 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El mercado ascenso que el ISAC mostró en Mayo estuvo fuertemente impulsado por la dinámica del consumo de cemento, que experimentó una suba interanual del 28,1% y que a excepción de la de Noviembre pasado, fue la más pronunciada desde Junio de 2006. Los últimos datos disponibles, correspondientes al mes de Junio, evidenciaron que aún cuando aminorara la velocidad de expansión, la trayectoria alcista lejos está de interrumpirse: el crecimiento interanual fue, en ese mes, del 11%.

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

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

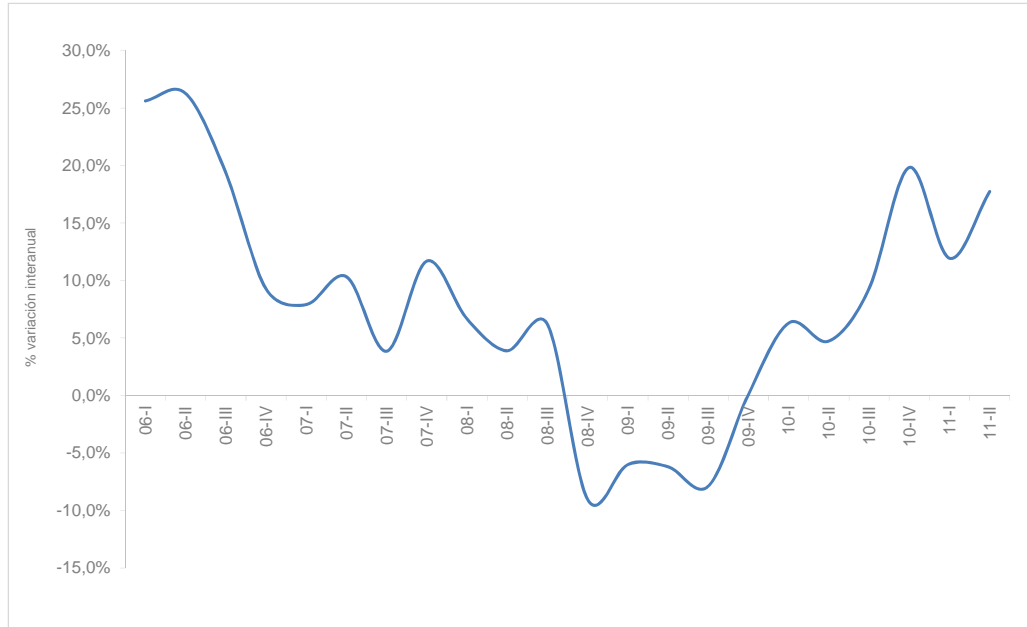
(1) Series desestacionalizadas

(2) Series con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

De esta manera, **el consumo de cemento culminó el segundo trimestre del año con un incremento cercano al 18%**. En consecuencia, es nuevamente necesario retrotraerse hasta el año 2006 para hallar un ritmo de expansión mayor al que se viene observando en los últimos meses.

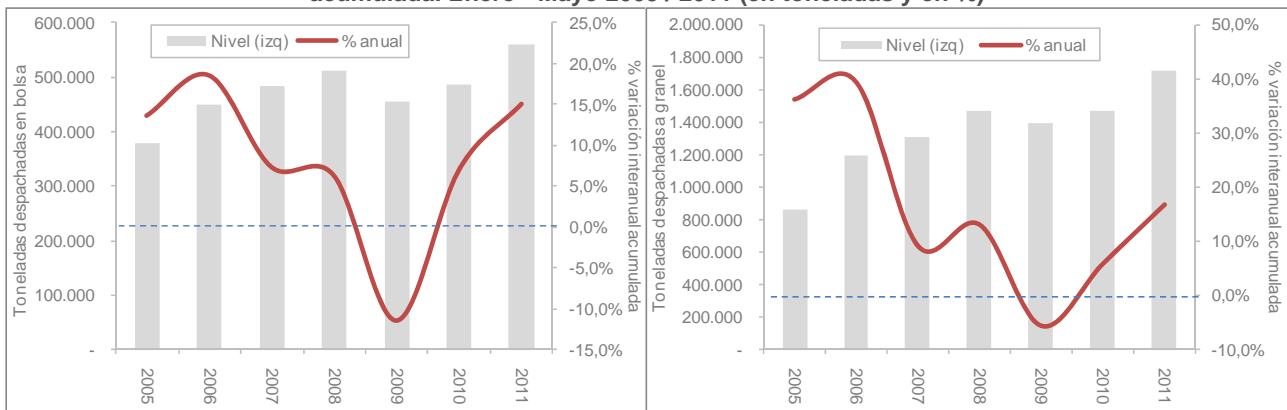
Gráfico III – Consumo de cemento. Variación interanual acumulada. Primer trimestre 2006 – Segundo trimestre 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

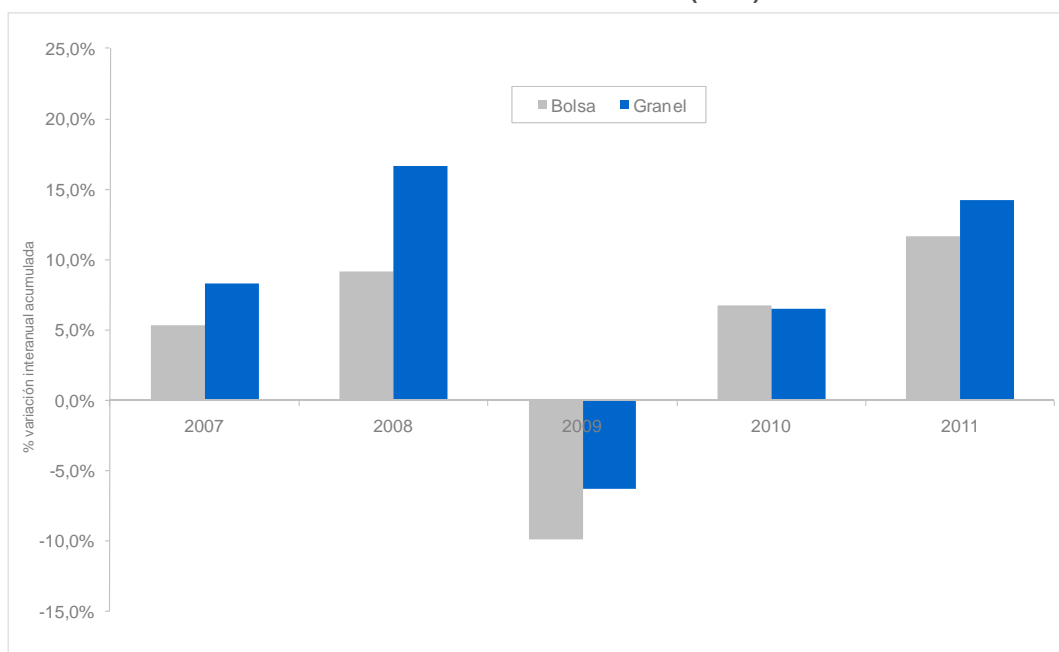
A su vez, con la desagregación de la información disponible hasta el mes de Mayo, puede constatarse que **la expansión abarca prácticamente por igual tanto al consumo de cemento en bolsa (el más voluminoso y, en términos relativos más vinculado a obras de remodelación o de menor porte) como a aquel que se realiza a granel**. No obstante, como ocurre desde 2008, los despachos a granel denotan un comportamiento más favorable. De allí que, **al comparar los niveles presentes de consumo en cada tipo de envase con aquellos de igual período de 2008, se advierte que mientras el realizado en bolsa tuvo una expansión del 9%, el efectuado a granel experimentó una suba del 16,4%**.

Gráfico IV – Consumo de cemento por tipo de envase. Nivel promedio mensual y variación interanual acumulada. Enero - Mayo 2005 / 2011 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Gráfico III – Consumo de cemento por tipo de envase. Variación interanual acumulada. Primer cuatrimestre 2007 - 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Evolución de los bloques de la Construcción¹

La aceleración del ritmo de crecimiento en Mayo fue un fenómeno observable en el conjunto de bloques que conforman el ISAC. Pero si bien todos se expanden a una elevada velocidad, la brecha entre la tasa de variación interanual de *Otras obras de infraestructura* y el resto de los bloques, y en particular de *Edificios para vivienda*, alcanzó su máximo nivel.

Cuadro II – ISAC por Bloques (Base 2004=100). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Mayo 2010 – Mayo 2011 (en %)

Período	Mismo Mes del año anterior (1)						Variación acumulada anual respecto a igual período del año anterior (1)					
	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infra estructura	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infra estructura
2010												
Mayo	11,8%	10,9%	9,1%	72,5%	6,9%	6,5%	10,0%	9,0%	8,5%	41,1%	10,4%	8,2%
Junio	10,1%	9,9%	6,2%	94,3%	4,6%	2,5%	10,0%	9,2%	8,1%	48,4%	9,4%	7,2%
Julio	6,3%	5,0%	3,1%	81,1%	0,4%	2,5%	9,5%	8,6%	7,3%	53,0%	8,0%	6,4%
Agosto	8,1%	4,2%	7,9%	64,5%	10,7%	9,4%	9,3%	8,0%	7,4%	54,6%	8,4%	6,8%
Septiembre	8,3%	5,8%	9,3%	22,0%	9,6%	12,7%	9,2%	7,7%	7,6%	49,8%	8,5%	7,5%
Octubre	8,6%	7,7%	8,1%	28,6%	7,7%	7,6%	9,1%	7,7%	7,7%	47,2%	8,4%	7,5%
Noviembre	21,0%	18,1%	20,4%	60,3%	20,1%	25,7%	10,2%	8,7%	8,9%	48,4%	9,5%	9,2%
Diciembre	19,6%	18,5%	17,5%	61,4%	14,7%	19,8%	11,0%	9,5%	9,6%	49,4%	10,0%	10,1%
2011												
Enero	11,6%	9,6%	11,0%	41,6%	11,8%	13,1%	11,6%	9,6%	11,0%	41,6%	11,8%	13,1%
Febrero	13,4%	12,2%	13,1%	27,3%	12,4%	16,0%	12,5%	10,9%	12,0%	34,0%	12,1%	14,5%
Marzo	5,1%	4,8%	4,4%	14,4%	6,5%	3,3%	9,8%	8,7%	9,2%	26,2%	10,1%	10,3%
Abril	9,9%	10,3%	10,8%	-8,8%	12,8%	13,3%	9,8%	9,1%	9,6%	15,5%	10,8%	11,1%
Mayo	14,8%	12,8%	17,3%	4,0%	17,7%	23,2%	10,9%	9,9%	11,2%	12,7%	12,2%	13,5%

(1) Serie con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

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

La divergencia entre la marcha de los bloques más vinculados a las obras de infraestructura y aquellos más asociados a las construcciones residenciales deriva del comportamiento diferenciado que vienen reflejando los insumos cuya evolución releva mes a mes el INDEC. Así, **mientras que aquellos de uso más difundido en las primeras, como el cemento, el hierro redondo para hormigón o el asfalto, muestran tasas cercanas o superiores al 10%, los pisos y revestimientos cerámicos, así como las pinturas para la construcción evidencian un avance más lento.**

Más allá de la efectiva disparidad de demanda de estos insumos según la tipología de obra, detrás de esto también puede hallarse el hecho de que, **especialmente en los rubros cerámicos, la competencia de la producción importada tiene mayor impacto que en aquellos que, por su alto costo relativo del flete, se transforman prácticamente en bienes no transables**, como ocurre con el cemento. A ello puede sumarse el hecho que su incorporación a la obra se produce en momentos distintos: **una intensificación del uso del cemento, del hierro de construcción o de los ladrillos por sobre los materiales para terminaciones marcaría una mayor presencia de obras residenciales en su etapa inicial.**

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

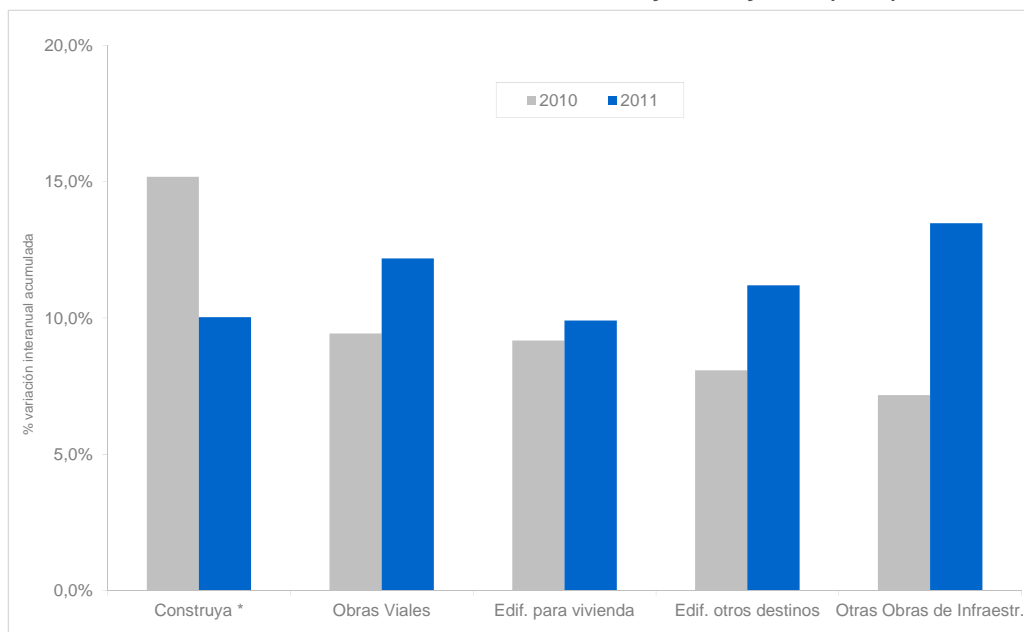
Insumo	Variación % respecto al				Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior	
	mes anterior		mismo mes del año anterior			
	May-11	May-10	May-11	May-10	May-11	May-10
Asfalto	-12,9%	4,2%	-9,4%	-8,7%	8,2%	-8,3%
Cemento Portland	5,3%	-5,9%	28,1%	6,0%	14,9%	7,2%
Hierro redondo p/hormigón	-1,2%	2,0%	7,6%	8,8%	9,2%	15,4%
Ladrillos huecos	3,0%	6,2%	15,2%	10,4%	14,8%	9,0%
Pisos y revest.cerámicos	11,5%	7,0%	-6,4%	16,6%	-6,8%	17,7%
Pinturas para Construcción	6,3%	1,9%	0,9%	16,3%	0,3%	8,6%

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La marcha más apaciguada de la producción de esos materiales también se refleja en la evolución del Índice Construya elaborado por el Grupo Construya², que culminó el primer semestre del año con un alza inferior a la de igual período de 2010, a contramano de lo observado en el conjunto de bloques que conforman el ISAC –con la excepción de *Construcciones petroleras*-. De todas formas, correspondería más bien comparar la evolución de este índice con el ISAC Edificios para Vivienda, que como se explicara es el bloque de menor variación entre los que integran el indicador del INDEC.

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

Gráfico V – ISAC por Bloques (Base 2004=100) e Índice Construya (Base Junio 2002 = 100). Variación interanual acumulada. Enero – Mayo 2010 y 2011 (en %)



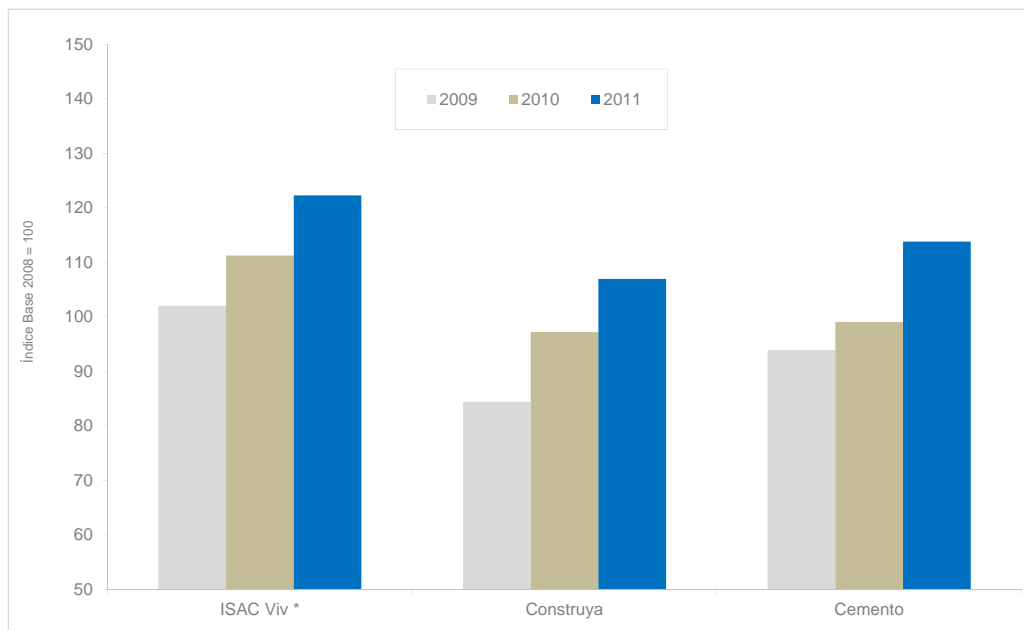
* Corresponde al primer semestre

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya

Más allá de eso, **este indicador privado también refleja una dinámica de sostenido y vertiginoso crecimiento del nivel de actividad: luego de cerrar el primer trimestre del año con una tasa de variación interanual del 9,9%, el segundo trimestre concluyó con un aumento del 10,2%** (Fuente: elaboración propia en base al Grupo Construya).

No obstante, corresponde apreciar que, como venimos señalando en los últimos Informes, **el crecimiento que el Índice Construya registró del año 2008 a esta parte (7% de variación interanual acumulada para el período Enero-Junio) resulta considerablemente más bajo que el observado en el consumo de cemento y, más aún, que el relevado para el bloque de Edificios para vivienda del ISAC.**

Gráfico VI – ISAC Bloque Vivienda, Índice Construya y Consumo de cemento. Nivel. Primer semestre 2009 / 2011 (Índice Base Primer semestre 2008 = 100)



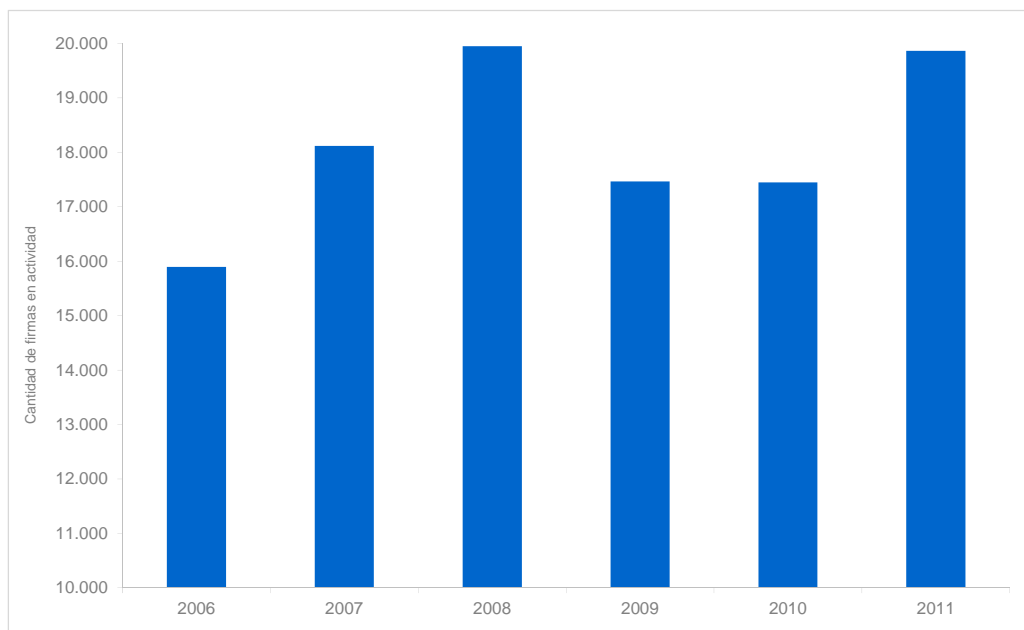
* Corresponde al período Enero - Mayo

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

Empresas Constructoras

La evolución de la cantidad de empresas en actividad está en sintonía con el sendero ascendente que reflejan otros indicadores relevantes de la actividad constructora. **En Junio, el número de firmas en esa condición se elevó a 19.863, un 13,8% más que en igual mes de 2010. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre con otros indicadores, éste no logra aún superar sus máximos registros previos correspondientes al año 2008: la merma respecto a ese entonces es del 0,4%.**

Gráfico VII – Cantidad de empresas en actividad.
Junio 2006 / 2011



Fuente: IERIC

El alza en relación a 2010 atraviesa a las distintas Formas jurídicas que adoptan las empresas del sector, a punto tal que, a excepción de *Sociedades de personas*, todo el resto crece a tasas de dos dígitos. Dentro de ese escenario, *Personas Físicas*, la de mayor incidencia dentro de la estructura empresarial del sector, es la que encabeza la expansión.

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

	Jun-11	Jun-10	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2011	Junio 2010
Personas Físicas (2)	8.539	7.448	14,6%	43,0%	42,7%
Sociedades Personas (3)	645	594	8,6%	3,2%	3,4%
S.A.	4.313	3.839	12,3%	21,7%	22,0%
S.R.L	5.814	5.086	14,3%	29,3%	29,2%
Otras (4)	552	480	15,0%	2,8%	2,8%
Total	19.863	17.447	13,8%	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

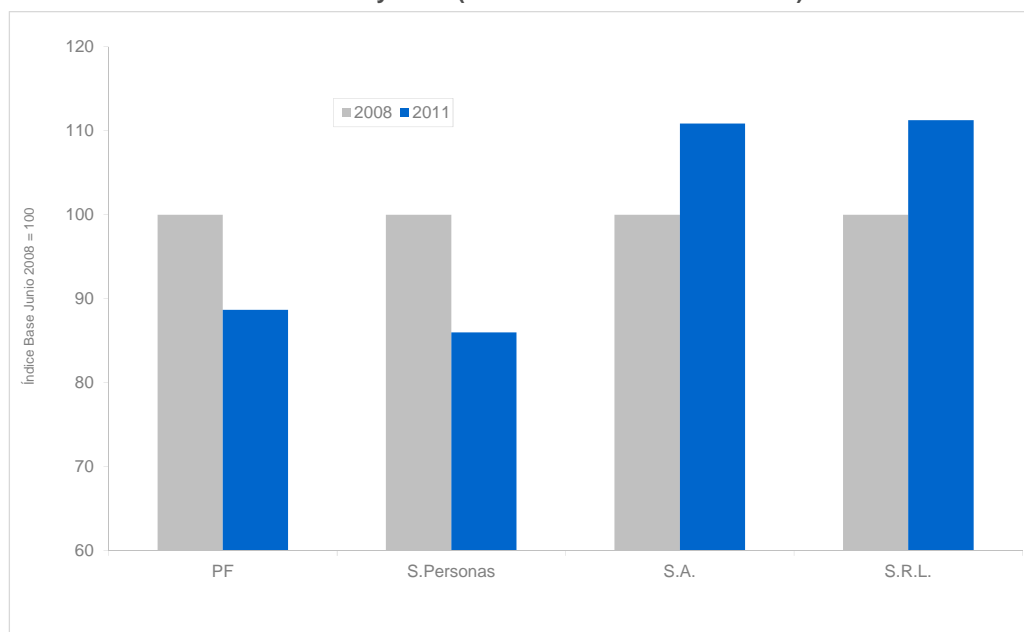
(4) Incluye sociedades en comandita simple, por acciones, colectivas, de capital e industria, UTE, cooperativas, sociedades de estado, municipales, etc.

Fuente: IERIC

Pero así como Personas Físicas es la que mayor incremento refleja en la actualidad, es también una de las Formas Jurídicas cuya cantidad resulta aún inferior a la de Junio de 2008. La caída con respecto a aquel entonces es del 11,3%, y sólo se ve contrapesada en el global por la

fuerte suba de las formas más complejas, como ser Sociedades Anónimas (10,8%) y Sociedades de Responsabilidad Limitada (11,3%).

Gráfico VIII – Empresas en actividad por Forma Jurídica.
Junio 2008 y 2011 (Índice Base Junio 2008 = 100)



Fuente: IERIC

Cuando se analiza a las empresas según la forma en que manifiestan insertarse generalmente en el proceso de obra, el cuadro que se advierte es muy similar. Así, **mientras que en relación a Junio de 2010 tanto las Constructoras como las Contratistas** crecieron más de un 14%, en la comparación con Junio de 2008 las primeras mostraron un alza del 4,1% que se traduce en una baja del 6,5% para las **Contratistas**, que llega a ser mayor para las **Subcontratistas** (-7,4%).

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

	Jun-11	Jun-10	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2011	Junio 2010
Constructoras	12.095	10.568	14,4%	60,9%	60,6%
Contratistas	5.690	4.968	14,5%	28,6%	28,5%
Subcontratistas	2.078	1.911	8,7%	10,5%	11,0%
Total	19.863	17.447	13,8%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Finalmente, cabe apreciar que, **si bien el número de empresas en actividad crece actualmente en todas las provincias del país, existe una gran heterogeneidad territorial en cuanto al ritmo de expansión.** Así, **mientras que en Entre Ríos y Catamarca (las dos jurisdicciones con mayor tasa de variación interanual) la expansión fue superior al 23%, en la provincia de Tucumán el alza fue de solo el 1,5%.**

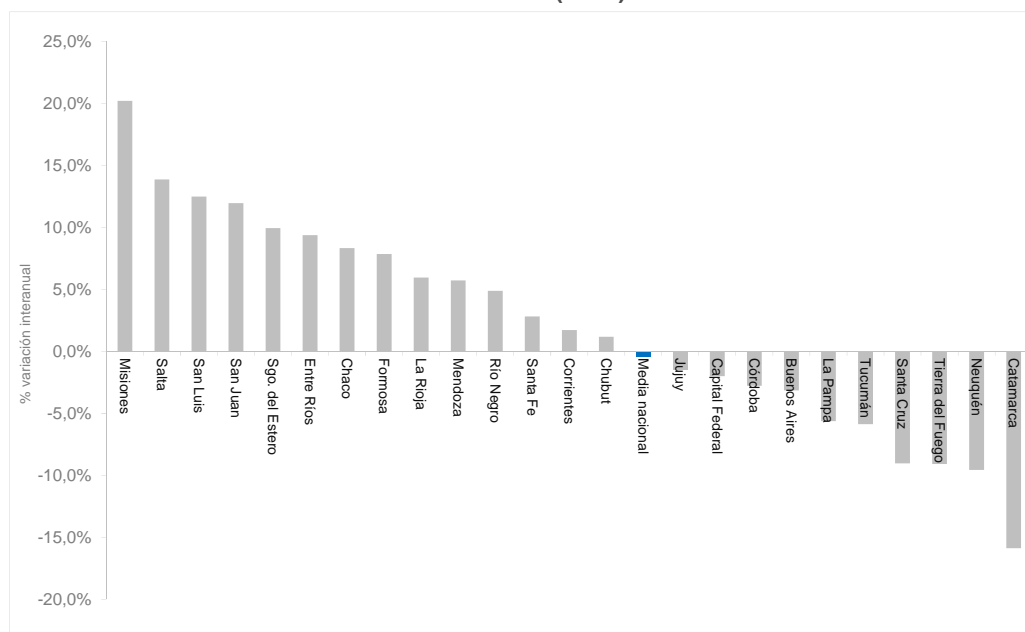
**Cuadro VI - Cantidad de empresas en actividad por Provincia.
Junio 2010 y 2011**

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	Jun-11	Jun-10	Jun-11	Jun-10	Jun-11	Jun-10	Jun-11	Jun-10		Jun-11	Jun-10
Grandes Jurisd.	7.610	6.690	4.326	3.791	1.592	1.459	13.528	11.940	13,3%	68,1%	68,4%
Buenos Aires	3.308	2.811	2.348	2.060	858	788	6.514	5.659	15,1%	32,8%	32,4%
Cdad. de Bs.As.	2.430	2.258	977	893	353	343	3.760	3.494	7,6%	18,9%	20,0%
Córdoba	894	807	387	338	227	185	1.508	1.330	13,4%	7,6%	7,6%
Santa Fe	978	814	614	500	154	143	1.746	1.457	19,8%	8,8%	8,4%
Resto del país	4.485	3.878	1.364	1.177	486	452	6.335	5.507	15,0%	31,9%	31,6%
Catamarca	113	91	13	11	1	1	127	103	23,3%	0,6%	0,6%
Chaco	277	258	84	56	16	12	377	326	15,6%	1,9%	1,9%
Chubut	313	249	82	78	31	35	426	362	17,7%	2,1%	2,1%
Corrientes	223	205	112	89	20	17	355	311	14,1%	1,8%	1,8%
Entre Ríos	396	321	64	49	18	17	478	387	23,5%	2,4%	2,2%
Formosa	136	124	9	11	6	5	151	140	7,9%	0,8%	0,8%
Jujuy	72	68	46	42	14	12	132	122	8,2%	0,7%	0,7%
La Pampa	161	140	16	17	7	9	184	166	10,8%	0,9%	1,0%
La Rioja	73	67	12	13	4	5	89	85	4,7%	0,4%	0,5%
Mendoza	473	411	139	119	90	52	702	582	20,6%	3,5%	3,3%
Misiones	295	259	101	92	26	15	422	366	15,3%	2,1%	2,1%
Neuquén	267	239	117	102	70	59	454	400	13,5%	2,3%	2,3%
Río Negro	231	187	119	101	37	36	387	324	19,4%	1,9%	1,9%
Salta	360	300	98	78	18	21	476	399	19,3%	2,4%	2,3%
San Juan	174	148	35	22	25	27	234	197	18,8%	1,2%	1,1%
San Luis	137	119	25	22	18	20	180	161	11,8%	0,9%	0,9%
Santa Cruz	123	118	41	33	37	30	201	181	11,0%	1,0%	1,0%
Sgo. del Estero	222	181	25	28	7	7	254	216	17,6%	1,3%	1,2%
Tierra del Fuego	114	95	40	39	6	7	160	141	13,5%	0,8%	0,8%
Tucumán	325	298	186	175	35	65	546	538	1,5%	2,7%	3,1%
Total País	12.095	10.568	5.690	4.968	2.078	1.911	19.863	17.447	13,8%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Esta variabilidad es más marcada cuando se compara la cantidad de firmas en actividad que hay en cada provincia con la que se observaba en 2008. En ese sentido, aún cuando las jurisdicciones que se ubican hoy por encima de aquel entonces son mayoría (14), todavía existen 10 provincias que no superaron sus máximos registros previos. La presencia entre ellas de tres de las cuatro jurisdicciones más grandes del país (Buenos Aires, Capital Federal y Córdoba) es a su vez el principal factor explicativo de que el número total de empresas en actividad se encuentre por debajo del de Junio de 2008.

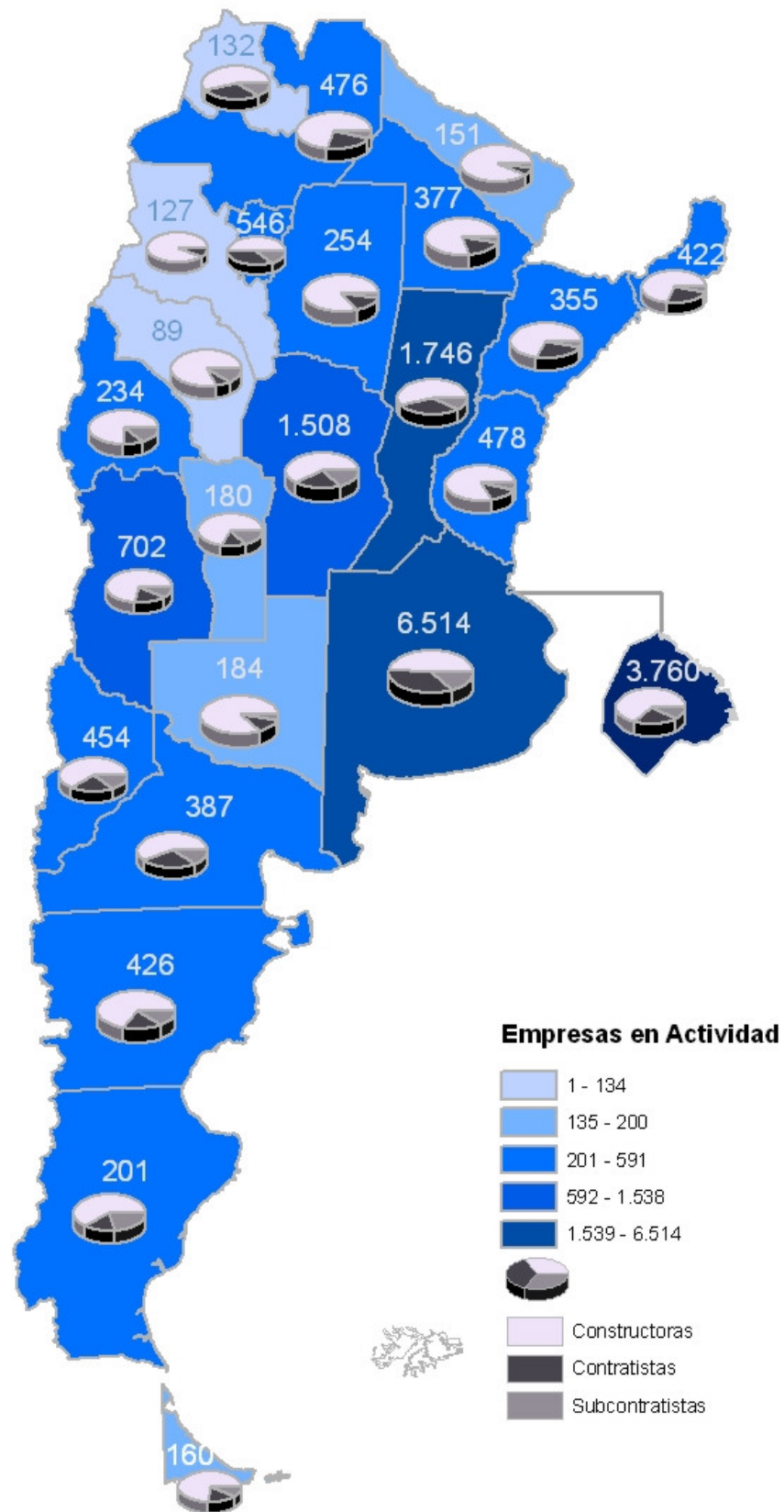
Gráfico IX – Empresas en actividad por provincia. Variación respecto a igual mes de 2008. Junio 2011 (en %)



Fuente: IERIC

Del otro lado, en línea con lo relevado en otras variables, **se destaca el comportamiento de la región del NEA. En efecto, las cinco provincias pertenecientes a la misma tienen hoy un mayor número de firmas en actividad que tres años atrás, sobresaliendo la provincia de Misiones, con un alza interanual superior al 20%.**

Cantidad de Empresas por Provincia. Junio 2011



Fuente: IERIC

Costos

El Índice de Costos de la Construcción elaborado por el INDEC cayó en Junio un 0,7% mensual. De acuerdo al organismo, el motivo del descenso tuvo que ver con la suma no remunerativa que los salarios del sector habían recibido en Mayo pero que correspondía a Junio, en la primera de cuatro cuotas acordadas en el marco del convenio homologado para el año 2011³. Como consecuencia de ello, el rubro *Mano de obra* retrocedió un 2% y el de *Gastos generales* un 1,2%, contrapesando así la suba del 1% registrada en el Capítulo *Materiales*.

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

	Índice (Base 1993=100)	Variación % respecto al				Variación % Acumulada			
		mes anterior		mismo mes del año anterior		respecto a diciembre del año anterior		en los últimos doce meses respecto a igual período anterior	
		Jun-11	Jun-10	Jun-11	Jun-10	Jun-11	Jun-10	Jun-11	Jun-10
Nivel General	471,2	-0,7%	0,7%	16,7%	17,0%	6,3%	10,6%	19,4%	12,4%
Materiales	427,6	1,0%	1,0%	11,2%	10,7%	5,4%	6,1%	11,3%	7,0%
Mano de Obra	521,8	-2,0%	0,4%	20,7%	23,1%	6,4%	14,9%	26,6%	17,9%
Gastos Grales.	434,7	-1,2%	1,1%	23,3%	16,9%	10,0%	10,5%	22,8%	13,2%

(1) Valores provisorios

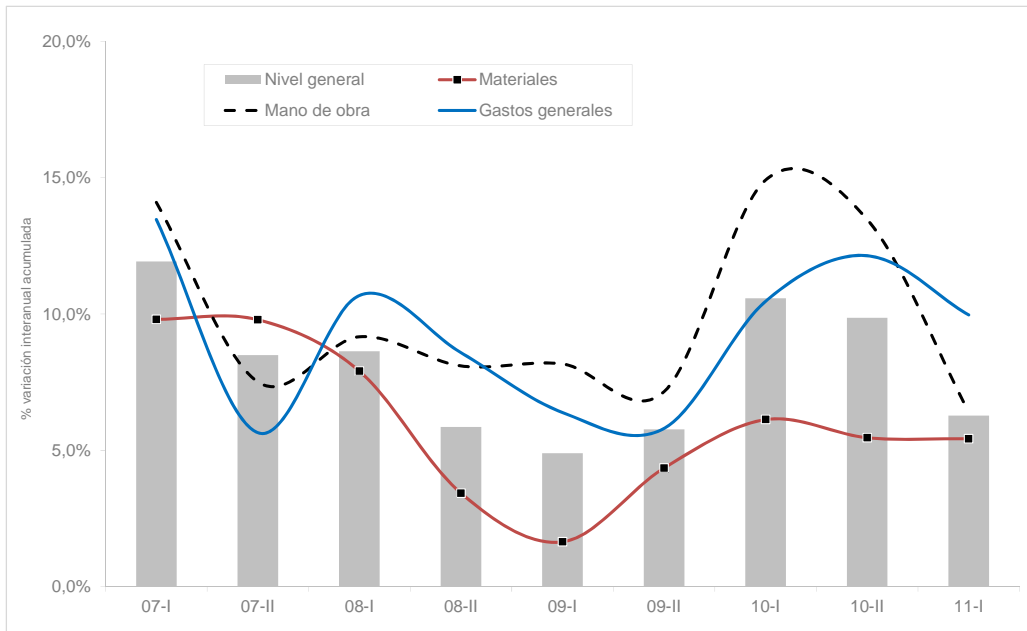
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

De esta manera, el ICC cerró el primer semestre del año con un alza acumulada del 6,3% respecto a Diciembre de 2010, la tasa de variación semestral más baja desde el año 2009. Esta desaceleración en el ritmo de suba se verificó en todos los rubros, pero fue especialmente perceptible en el capítulo *Mano de obra*⁴.

³ Sin embargo, la variación mensual del rubro Mano de obra durante el mes de Mayo también había sido negativa (-0,7%) en la publicación del Informe del ICC de Junio, aunque el índice de ese mes fue corregido al alza en el último informe de Julio (pasó de 528,2 a 532,3, muy similar al índice corregido de Abril – 532,8-).

⁴ Debido a que el INDEC utiliza un método estadístico que distribuye los aumentos salariales en un período prolongado de tiempo, la evolución del capítulo Mano de Obra no se condice con la evolución del salario promedio en la construcción (ver el capítulo correspondiente en este Informe).

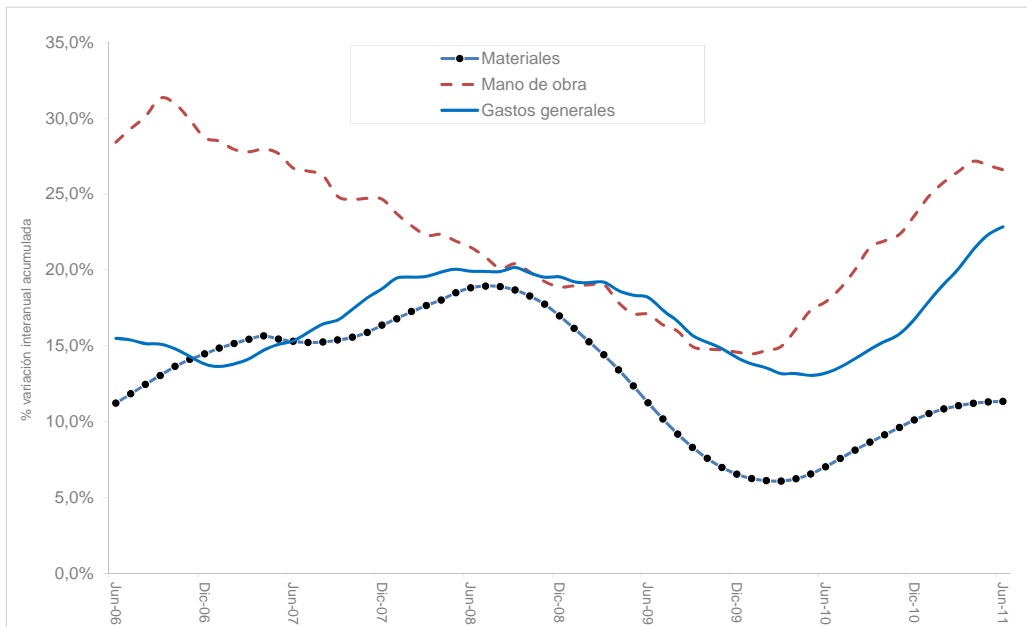
Gráfico X – Índice de Costo de la Construcción por capítulo. Variación interanual acumulada. Primer semestre 2007 – Primer semestre 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por el contrario, si consideramos la variación interanual promedio de los últimos doce meses se advierte el incremento de la velocidad de ajuste que los costos de construcción han tenido desde fines de 2009, con tasas de variación que en el caso de la *Mano de obra* superan el 26%. No obstante, se observa que este capítulo y, sobre todo, *Materiales*, se elevan a un ritmo inferior a los valores máximos del pasado.

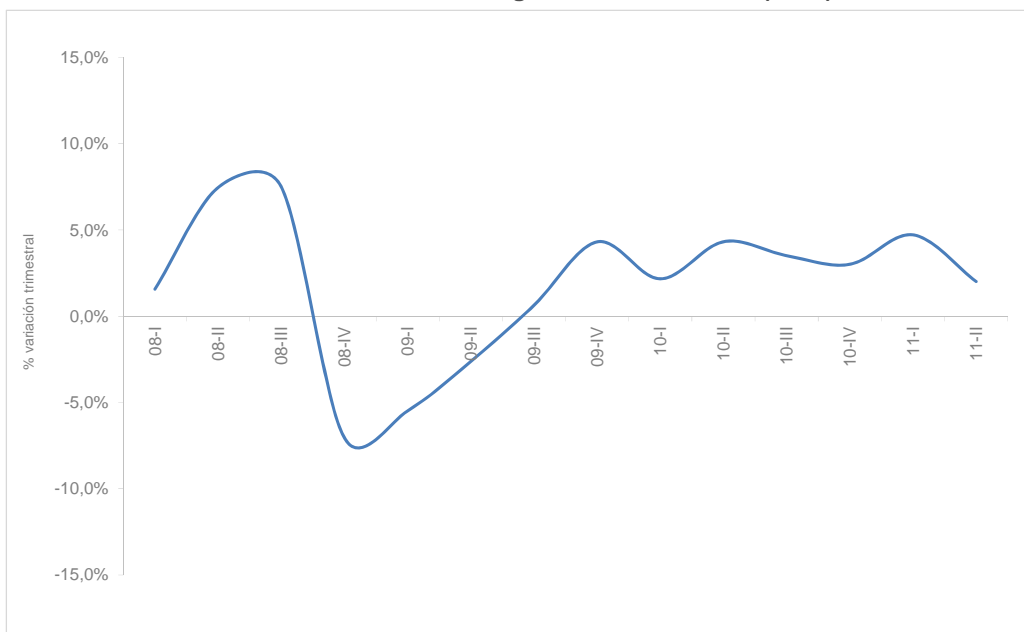
Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción por capítulo. Variación interanual acumulada de los últimos doce meses. Junio 2006 – Junio 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El segundo trimestre del año también cerró con la menor alza trimestral de los costos de construcción medidos en dólares desde el tercer trimestre de 2009, proceso que no sólo derivó de la desaceleración referida en el incremento de los costos, sino también de la mayor tasa de depreciación de la moneda nacional registrada desde aquel entonces.

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares. Variación trimestral. Primer trimestre 2006 – Segundo trimestre 2011 (en %)

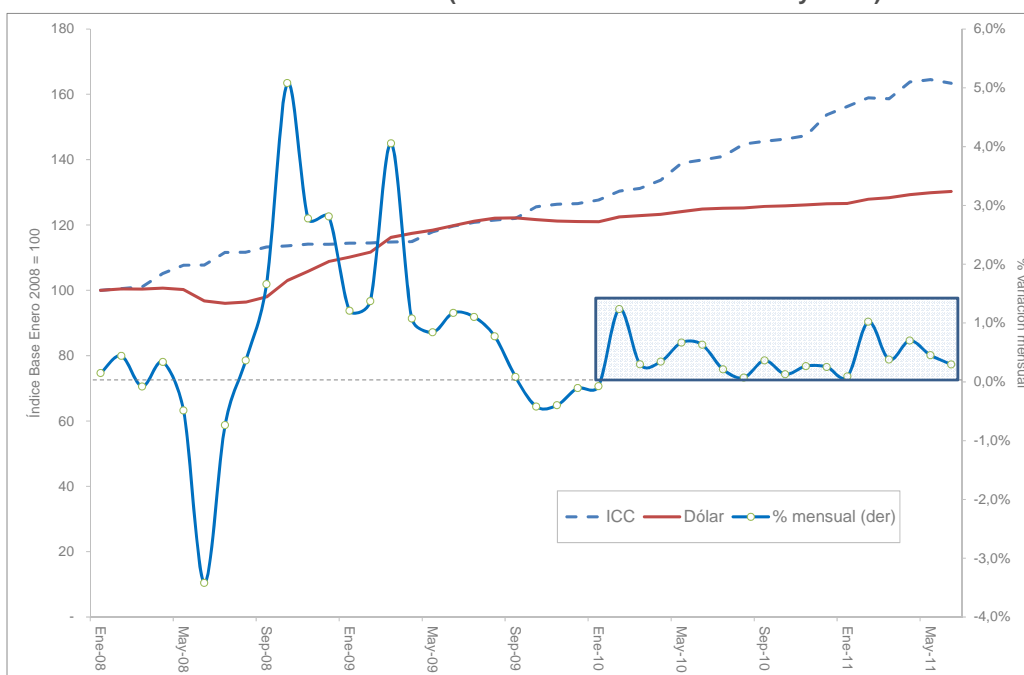


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

De acuerdo a los datos provistos por el INDEC y el Banco Central, **el ICC ajustado por la evolución de dólar se ubicó en Junio apenas un 8% por encima del nivel alcanzado en Julio de 2008, una tasa que resulta menor al alza que, según diversas fuentes vinculadas al sector, tuvo en ese período el precio medio de las propiedades.**

El carácter moderado de ese aumento se debe fundamentalmente al “colchón” que se generó entre el cuarto trimestre de 2008 y el primer trimestre de 2009 -en medio de la crisis económica y financiera internacional-, a partir de la conjunción de una desaceleración en la marcha ascendente de los costos y, sobre todo, un más pronunciado ajuste en la cotización del dólar. Desde entonces la tasa de depreciación de la moneda nacional se redujo sensiblemente, a punto tal que en los últimos dos años hubo apenas dos meses en que traspasó el 1% mensual.

Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción y Cotización del dólar. Nivel y Variación mensual. Enero 2008 – Junio 2011 (Índice Base Enero 2008 = 100 y en %)

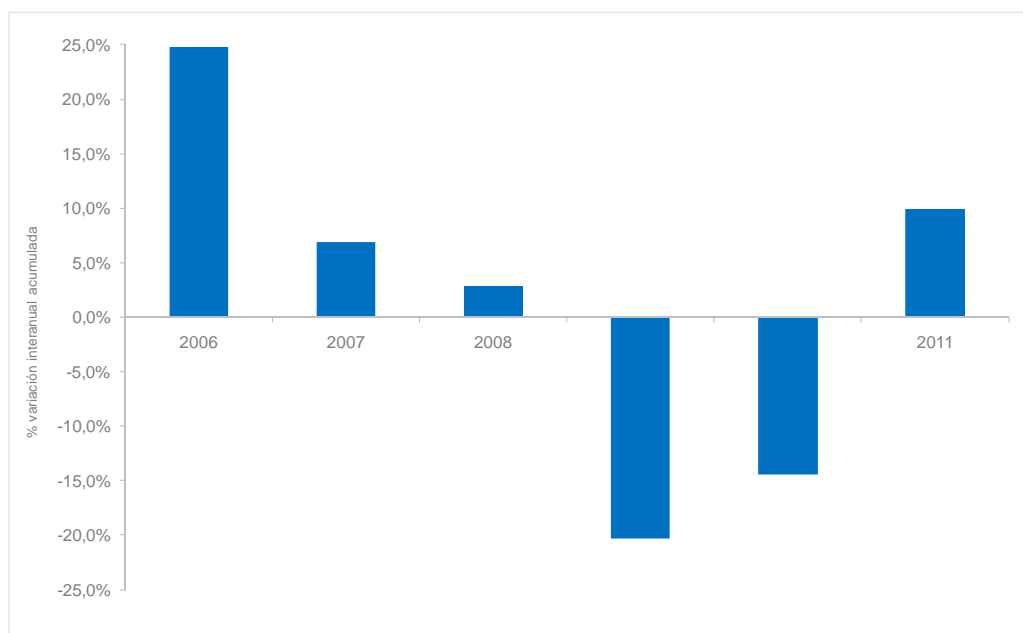


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Perspectivas a futuro

La superficie permitida para obra privada en 42 municipios del país acumuló en los primeros cinco meses del año un alza del 9,9% interanual, la más pronunciada para ese período de tiempo desde el año 2006⁵.

Gráfico XIV – Superficie permitida en 42 Municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Enero - Mayo 2006 / 2011 (en %)

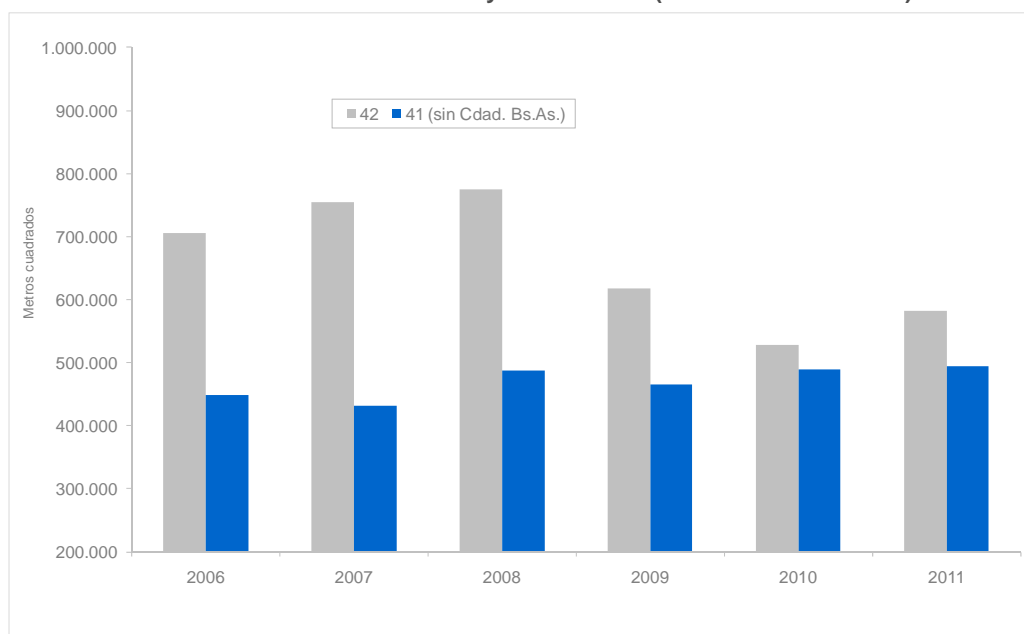


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre con la mayor parte de los indicadores relevantes sobre la marcha de la actividad constructora, su nivel actual se encuentra muy por debajo de sus máximos registros históricos. En ese sentido, cabe observar que **la cantidad de metros cuadrados de permisos solicitados entre Enero y Mayo es un 25% menor que la correspondiente a igual período del año 2008; y fue más baja que todos los registros del período 2006-2009.**

⁵ Como venimos advirtiendo en todos los Informes de este año, debe tenerse presente que estos valores se ven positivamente influenciados por el hecho de que la comparación del nivel actual se realiza con los primeros meses de 2010, período durante el cual el INDEC careció de datos correspondientes a la Ciudad de Buenos Aires. La consecuencia de ello es que la tasa de variación interanual tiende a elevarse. Del otro lado, tal como se desarrolla en el capítulo respectivo, los valores que el INDEC viene contabilizando en los últimos meses para la Ciudad de Buenos Aires resultan sensiblemente inferiores a los que publicó la Dirección de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad.

Gráfico XV – Superficie permitada en 42 Municipios relevados por el INDEC. Con y sin Ciudad de Buenos Aires. Promedio mensual. Enero - Mayo 2006 / 2011 (en metros cuadrados)



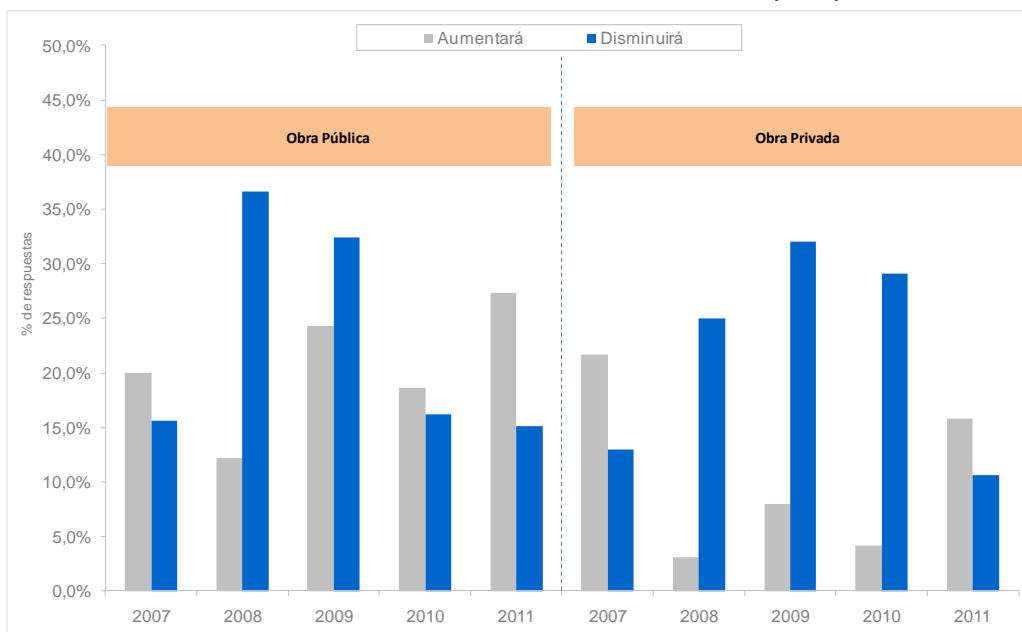
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La caracterización del comportamiento reciente y su dimensionamiento a partir de la comparación con los registros de años anteriores cambia cuando, teniendo presente los reparos de índole estadística vinculados al relevamiento de lo que ocurre en la Ciudad de Buenos Aires, se considera únicamente el universo de los restantes 41 municipios. Allí se advierte que la cantidad de metros cuadrados de permisos solicitados entre Enero y Abril fue apenas un 0,8% más elevada que un año atrás, un guarismo inferior que el de igual período de 2010⁶. Pero al contrario de lo apuntado para los 42 municipios, el nivel actual se ubica en parámetros históricamente elevados, superando incluso (marginalmente) los valores relevados en igual período de 2008.

En línea con este cuadro más favorable que se desprende del análisis de los 41 municipios, las expectativas de los empresarios del sector sobre el devenir de la actividad en el corto plazo se muestran positivas. Según el último relevamiento realizado por el INDEC, el 27,3% de aquellos consultados que se vinculaban con la obra pública y el 15,8% de los relacionados a la obra privada manifestaron aguardar un incremento del nivel de actividad, contra el 15,1% y 10,6%, respectivamente, que perfilaba una baja. Téngase presente que para hallar un relevamiento correspondiente a un mes de Junio en el que en ambos segmentos de empresarios predominasen las respuestas “optimistas” es necesario retrotraerse hasta el año 2007.

⁶ En este caso, hay que subrayar el carácter provisorio de estas variaciones, más aún en la medida que resultan de una estimación que no cuenta con información sobre lo ocurrido en lo que va del año 2011 en la Ciudad de Córdoba.

Gráfico XVI – Perspectivas empresarias relevadas por el INDEC. Expectativas respecto a la evolución del nivel de actividad en el mes de Junio. Años 2007- 2011 (en %)

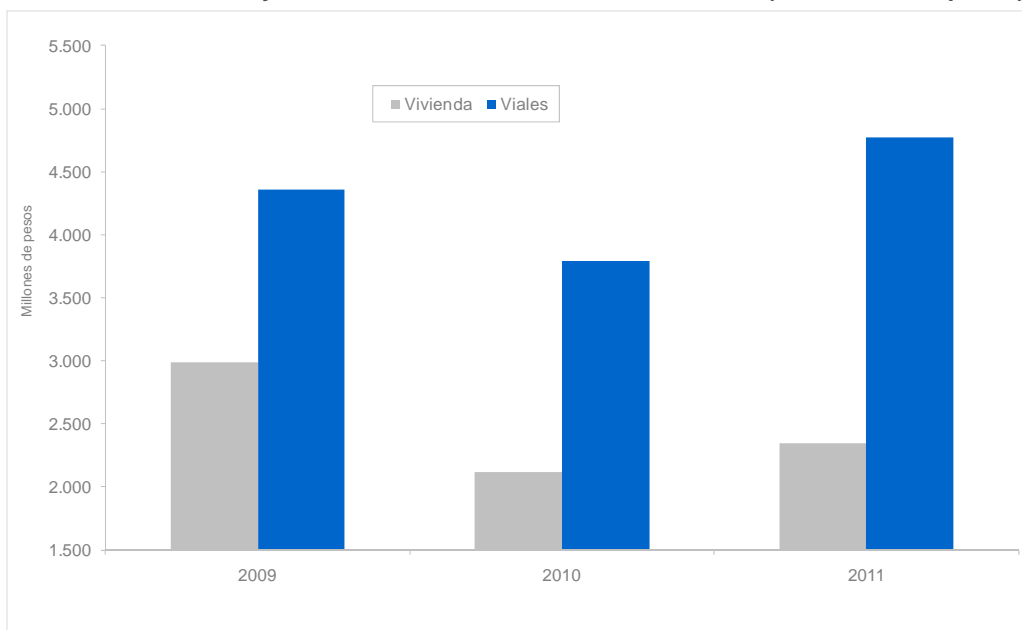


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La inversión de la Administración Nacional en Vivienda Social y Obras Viales

Los **compromisos** asumidos en el primer semestre del año por los programas del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios vinculados a los rubros Vivienda y Vial son un **10,8%** y un **26%**, respectivamente, más elevados que en igual período de **2010**: con destino al rubro Vivienda (sin incluir los montos correspondientes al Fo.Na.Vi.) se comprometieron hasta la fecha 2.346 millones de pesos, mientras que para Obras Viales la cifra asciende a 4.776 millones de pesos.

Gráfico XVII – Presupuesto del Ministerio de Planificación. Montos comprometidos de los programas vinculados a los rubros Vivienda y Obras viales. Primer semestre 2009 / 2011 (en millones de pesos).



Fuente: elaboración IERIC en base a Secretaría de Hacienda, Ministerio de Economía.

No obstante, pese a este aumento registrado, la menor tasa de crecimiento de las partidas abocadas al rubro Vial y, sobre todo, al de Vivienda, trajo como consecuencia un descenso en la

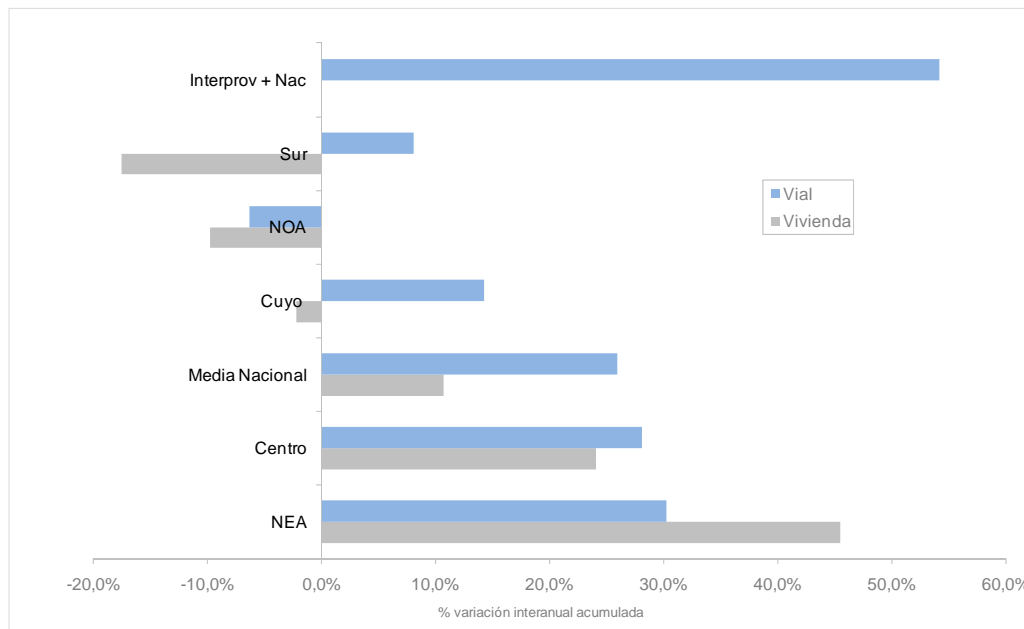
participación de este tipo de obras en el total del presupuesto asignado al Ministerio de Planificación. Así, **al concluir el 2009 –año en el que su importancia había crecido como producto de la política anticíclica del Gobierno Nacional frente a la caída de la actividad y el empleo en el sector privado- los montos comprometidos representaban en Vivienda el 14,7% del total y en el Vial el 21,4%; mientras que al finalizar este primer semestre de 2011 alcanzaban porcentajes del 6,7% y el 13,7%, respectivamente.** (Fuente: elaboración en base a datos disponibles en la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía).

A su vez, la evolución de los montos comprometidos evidenció una marcada heterogeneidad desde la óptica territorial. **En el caso de Vivienda, el alza del 10,8% interanual se explica únicamente por el comportamiento de las regiones del Centro y Noreste del país, que mostraron incrementos del 24% y el 45,5%, respectivamente.** Por el contrario, el resto de las regiones, y en particular el Sur, experimentaron un descenso en relación a igual período del año pasado.

Distinto es el panorama en lo que concierne al conjunto de programas vinculados a las Obras Viales que son financiados desde el Ministerio de Planificación Federal. Allí se advierte que la única región que quedó por debajo de los valores del año pasado es la del NOA, mientras que otra vez el NEA fue la que mostró los guarismos más elevados. Sin embargo, debe tenerse presente que fueron las obras con jurisdicción Interprovincial y Nacional (aquí consideradas bajo el rótulo de “Otras”) las que tuvieron la mayor suba interanual.

En este sentido, cabe advertir que esas dos “jurisdicciones” representan en conjunto la segunda “región” más importante del país en términos de asignación de fondos para Obras Viales por parte de la Administración Nacional, quedando tan sólo por debajo de la región Centro. Esta última región, que es donde se concentra la mayor parte de la población y la actividad económica del país, es también la primera para las obras de Vivienda, pero en ese caso es el NOA la que le sigue detrás.

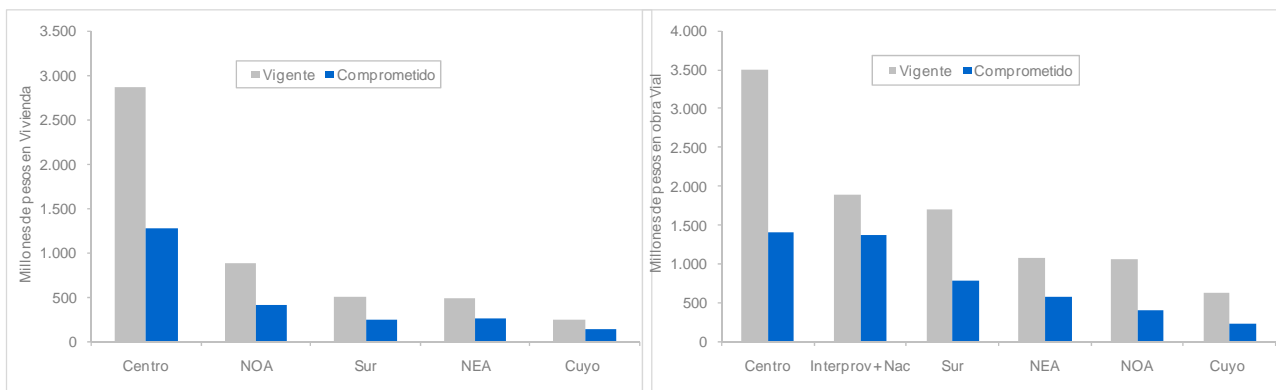
Gráfico XVIII – Presupuesto del Ministerio de Planificación. Montos comprometidos por Región en los programas vinculados a los rubros Vivienda y Obras viales. Variación interanual. Primer semestre 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Secretaría de Hacienda, Ministerio de Economía.

Asimismo, **en ambos casos se constató un ritmo de ejecución, en relación a los créditos vigentes para cada tipología de obra, muy similar y hasta superior al de un año atrás, sobre todo en el rubro Vivienda.** Aquí el porcentaje comprometido del presupuesto disponible fue en el primer semestre del 47,1%, cuando en igual período de 2010 había sido del 41,8%. Por su parte, en el Vial ese ratio fue ahora del 48,3%, contra el 46,8% de doce meses atrás.

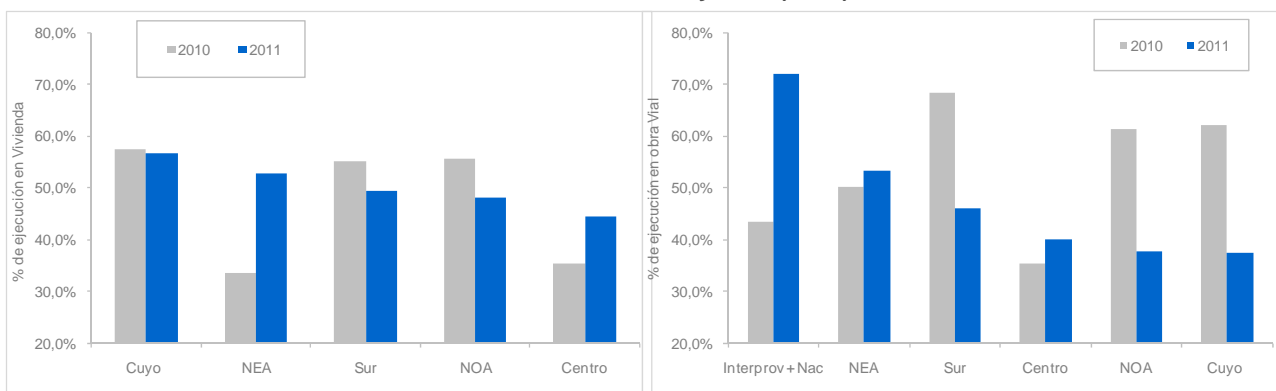
Gráfico XIX – Presupuesto del Ministerio de Planificación. Crédito vigente y Montos comprometidos por Región en los programas vinculados a los rubros Vivienda y Obras viales. Primer semestre 2011 (en millones de pesos)



Fuente: elaboración IERIC en base a Secretaría de Hacienda, Ministerio de Economía.

Pero nuevamente el cuadro difiere sensiblemente según la región de que se trate. **En el caso de las obras de Vivienda, ese mayor grado de ejecución se debió, nuevamente, a lo ocurrido en las regiones del Centro y del NEA, pues en las otras fue menor que un año atrás. Esas mismas dos regiones fueron las que también mostraron un porcentaje más elevado en las obras Viales**, pero aquí fueron las jurisdicciones Interprovincial y Nacional (“Otras”) las que experimentaron el mayor aumento.

Gráfico XX – Presupuesto del Ministerio de Planificación. Montos comprometidos por Región en relación al crédito vigente de los programas vinculados a los rubros Vivienda y Obras viales. Primer semestre 2010 y 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Secretaría de Hacienda, Ministerio de Economía.

► Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2011⁷

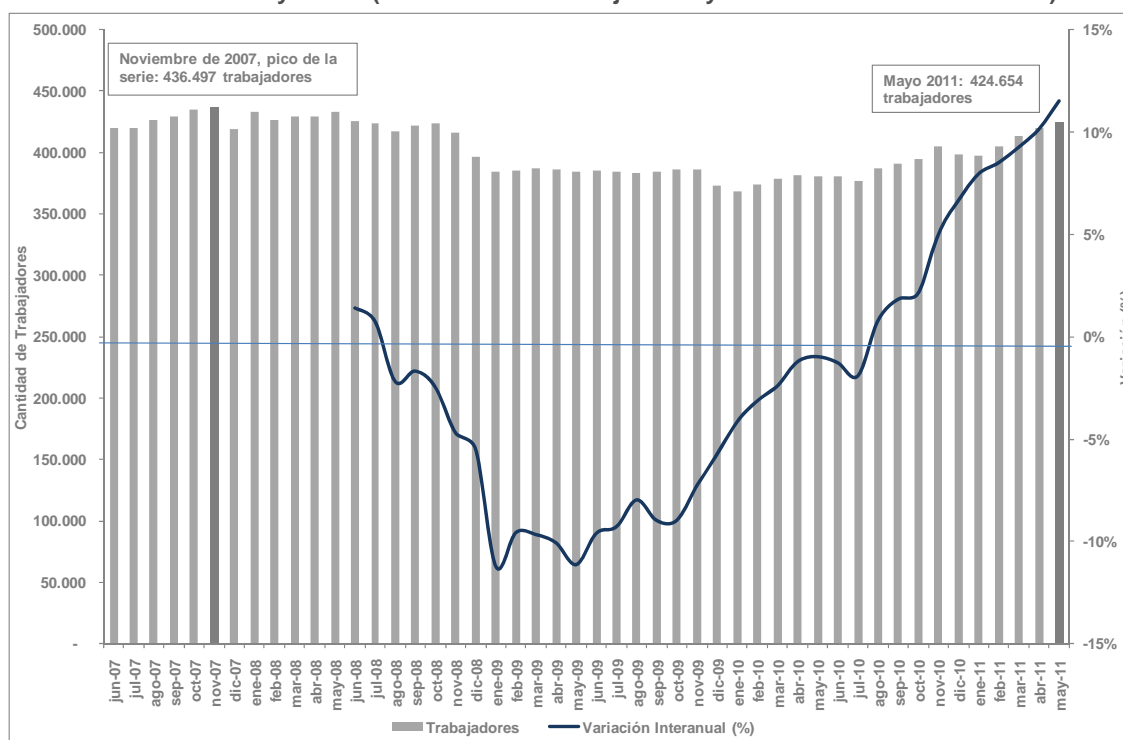
El empleo agregado en la Construcción

En consonancia con lo analizado en el Informe N° 68 respecto de la evolución de los despachos de materiales en el mes de Mayo, el empleo formal ha mostrado también una evolución muy favorable. Durante este mes, **la cantidad de trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó los 424.654, lo que implica un crecimiento del 11,5% respecto de igual mes de 2010 y del 1,1% en la comparación con Abril.** Desde el inicio de la recuperación, **el actual proceso ha dado dos signos irrefutables de consistencia: su continuidad sin interrupciones y la aceleración de las tasas de crecimiento interanual evidenciadas mes a mes.**

En el Gráfico I puede observarse como luego de la sensible disminución del empleo durante la segunda mitad de 2008 y todo el 2009, la cantidad de trabajadores registrados en la construcción comenzó a recuperarse con cierta tibieza, pero con una mayor aceleración durante el inicio de 2011. Es de destacar, en este punto, que **luego de acumular 10 meses consecutivos de variaciones interanuales positivas, el nivel actual de empleo se encuentra muy próximo al máximo histórico de la serie, correspondiente a Noviembre de 2007 (436.497) tan sólo un 2,7% por debajo.**

El salario promedio del mes de Mayo alcanzó los \$3.964,1. Esta cifra representa un incremento del 26,9% con respecto a Abril, el cual se explica fundamentalmente por el hecho de que se hizo efectivo el primer pago no remunerativo pactado en el último Convenio sectorial.

Gráfico I – Construcción. Evolución del empleo registrado.
Junio 2007 – Mayo 2011 (en cantidad de trabajadores y en % de variación interanual)



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

⁷ La información correspondiente a Mayo es de carácter provisorio, estando sujeta a posibles revisiones.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2010					
Mayo	380.863	2.566,5	965	-1,0%	29,9%
Junio	380.164	3.695,3	1.514	-1,3%	23,9%
Julio	376.942	2.476,3	992	-1,9%	16,5%
Agosto	386.662	2.767,4	1.047	0,8%	33,6%
Septiembre	391.275	2.727,5	1.035	1,8%	31,3%
Octubre	394.360	2.768,1	1.055	2,1%	22,9%
Noviembre	405.115	2.882,4	1.127	5,0%	29,9%
Diciembre	398.284	4.295,9	1.934	6,6%	31,9%
2011					
Enero	397.626	3.097,2	1.221,6	7,9%	39,9%
Febrero	405.353	2.967,6	1.246,1	8,5%	38,0%
Marzo	413.282	3.278,2	1.379,8	9,2%	32,3%
Abril	420.035	3.124,7	1.328,7	10,1%	31,8%
Mayo	424.654	3.964,1	1.680,2	11,5%	54,5%
% Var. '09 / '08	-9,1%	15,3%	16,0%	-	-
% Var. '10 / '09	0,1%	24,5%	24,0%	-	-
% Var. Ene-May. '10 / Ene-May. '09	-2,4%	19,9%	15,7%	-	-
% Var. Ene-May. '11 / Ene-May. '10	9,5%	39,5%	59,4%	-	-

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

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

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

Respecto de la dinámica salarial, el hecho más destacable del período bajo análisis es que **en Mayo se hizo efectivo el primer pago en concepto de la Suma No Remunerativa que surge del Acuerdo Salarial recientemente Homologado por Resolución ST N° 330/11**. Este último, además de establecer pautas de incremento porcentual aplicables a los Básicos de Convenio, cuyo primer tramo (12%) entró en vigencia para los haberes correspondientes al mes de Abril, determina el pago de cuatro Sumas No Remunerativas que se harán efectivas durante los meses de Mayo, Julio, Septiembre y Octubre del presente año. Las mismas varían de acuerdo a la categoría del trabajador y la zona de actividad. Así **el salario promedio del mes de Mayo se vio indiscutiblemente influenciado por este factor que explica parcialmente el nivel de variación interanual del 54,5%**.

Esta evolución del salario en la construcción tiene, lógicamente, efectos sobre la estructura del empleo por franja salarial. **Durante este mes, como en todos los períodos donde se evidencian incrementos puntuales de los salarios netos (como es el caso del pago de aguinaldos y sumas no remunerativas) se observa una fuerte caída de la cantidad de trabajadores que se encuentran en las escalas de menores salarios** y su consecuente aumento de participación en los tramos superiores, como puede observarse en el Cuadro II y el Gráfico II, a continuación.

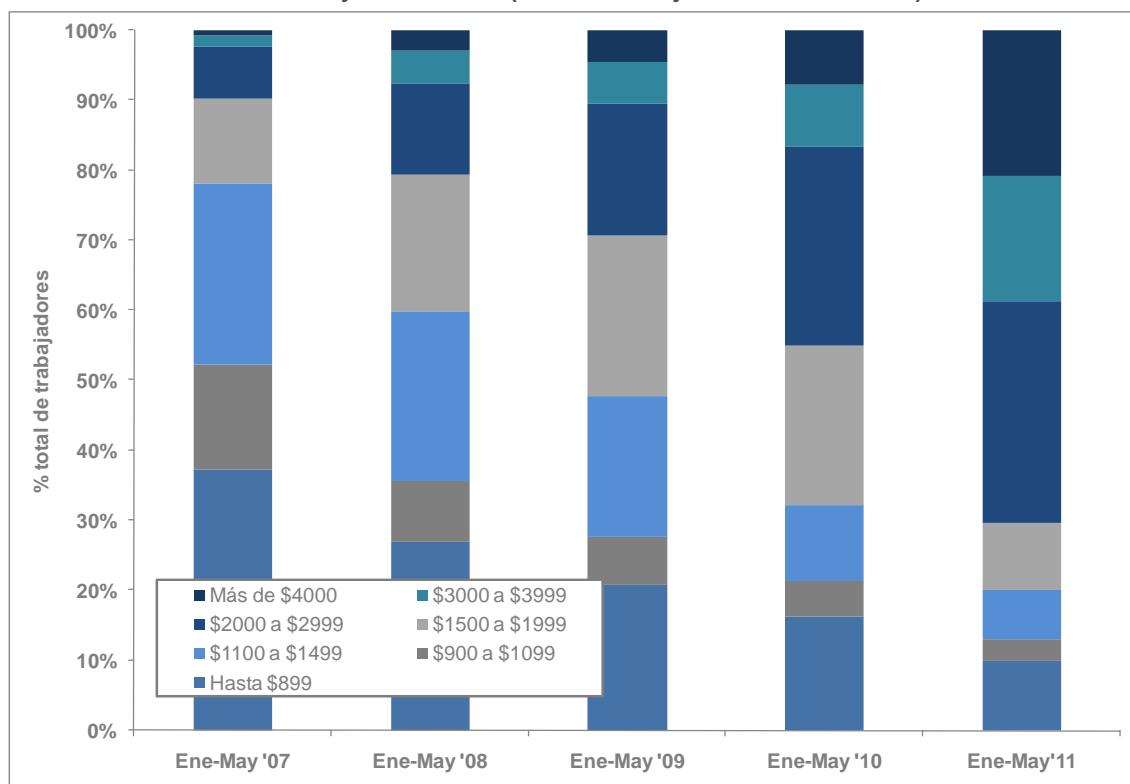
En este sentido destaca que el último medio aguinaldo abonado en Diciembre de 2010 determinó que el 46,1% de los trabajadores percibiera un salario por encima de los \$3.500, situación similar a lo ocurrido en Mayo con el pago del no remunerativo sumado al primer escalón del ajuste de los básicos de convenio, que determinó que en ese mes el 43,6% superase igual escala salarial.

Cuadro II - Construcción. Cantidad de trabajadores registrados por Escala Salarial. Diciembre 2010 – Mayo 2011

Franja Salarial	Diciembre 2010	Enero 2011	Febrero 2011	Marzo 2011	Abril 2011	Mayo 2011	%Var. May.'11- Abr.'11
Hasta \$500	15.545	23.669	22.528	20.872	19.820	15.783	-20,4%
\$500 a \$699	7.957	11.220	11.386	9.684	10.253	7.621	-25,7%
\$700 a \$899	8.463	12.144	12.279	10.381	11.352	8.400	-26,0%
\$900 a \$1099	9.425	14.186	14.316	12.179	12.699	8.987	-29,2%
\$1100 a \$1499	20.955	31.686	32.778	28.403	31.445	20.762	-34,0%
\$1500 a \$1999	30.607	41.624	44.156	38.347	42.881	28.703	-33,1%
\$2000 a \$2499	45.801	70.603	82.171	72.440	82.704	46.438	-43,8%
\$2500 a \$2999	37.529	57.634	63.287	60.172	64.323	52.705	-18,1%
\$3000 a \$3499	38.211	41.829	38.125	49.554	44.485	49.972	12,3%
\$3500 a \$3999	34.665	25.303	21.765	30.436	25.405	45.026	77,2%
Más de \$4000	149.126	67.728	62.562	80.814	74.668	140.259	87,8%
Total	398.284	397.626	405.353	413.282	420.035	424.654	1,1%

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

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



* Los porcentajes correspondientes a Enero - Mayo 2011 responden a los datos de la Nueva Serie Consolidada, en tanto los del Enero - Mayo 2007 / 2010 corresponden a la información anterior de la base OSPECON.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Empleo por tamaño de empresa

Mayo constituyó el primer mes de 2011 en el cual la creación de empresas mostró mayor dinamismo que la de puestos de trabajo, lo que se tradujo como es lógico en un leve descenso del promedio de empleo por empresa, el cual pasó de 14,86 a 14,77.

El mayor aporte a la generación de los nuevos puestos de trabajo partió de las empresas de escala media (entre 80 y 99 y entre 100 y 199 trabajadores), las que ampliaron su participación en relación a Abril del 4,1% al 4,4% y del 13,7% al 14%, respectivamente.

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

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores
						Abr. 2011
0 a 9 Empl.	64.340	2.849,0	1,5%	3,1	15,2%	0,5%
10 a 19 Empl.	51.734	3.050,5	0,5%	13,7	12,2%	-0,8%
20 a 49 Empl.	86.019	3.373,4	4,9%	30,4	20,3%	4,1%
50 a 79 Empl.	43.825	3.658,3	-1,2%	62,3	10,3%	-2,3%
80 a 99 Empl.	18.763	3.869,5	7,3%	89,7	4,4%	7,8%
100 a 199 Empl.	59.729	4.294,9	3,2%	135,5	14,1%	3,2%
200 a 299 Empl.	25.997	4.755,8	-5,6%	241,5	6,1%	-6,3%
300 a 499 Empl.	30.515	5.102,2	4,5%	379,1	7,2%	4,7%
500 o Más Empl.	43.731	6.688,0	-1,5%	944,9	10,3%	-1,2%
Total	424.654	3.964,1	1,7%	14,8	100,0%	1,1%

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

El dato distintivo de la información correspondiente al mes de Mayo, es que por primera vez en el año, las grandes empresas (de más de 200 trabajadores) no sólo no han sido las mayores generadoras de puestos de trabajo sino que, por el contrario, evidenciaron una leve reducción. Sin embargo, este comportamiento por el momento se aplica solamente al mes bajo análisis, ya que se revierte cuando lo que se considera es lo acontecido en lo que va del 2011. De todas formas, es una evolución que habrá que observar en los meses próximos.

La situación del empleo sectorial por provincia

La tendencia al crecimiento de la cantidad de trabajadores continúa difundándose a lo largo del territorio nacional. Así, en Mayo son 20 las Jurisdicciones en las cuales el empleo muestra una expansión respecto de igual mes de 2010 contra sólo 5 en las que éste se reduce (proporción que era de 17 y 8 respectivamente en Diciembre de 2010). Tal situación denota un contexto mucho más homogéneo que en otros momentos de crecimiento: en el período de 4 meses comprendido entre Agosto y Noviembre de 2007 (este mes registró el pico máximo en la serie de empleo) por cada 10 puestos de trabajo que se generaban en las Jurisdicciones que crecían, se perdían aproximadamente 3 en las que contraían su dotación de trabajadores de la Construcción. En la actualidad, esa proporción mejoró considerablemente siendo que de cada 10 puestos de trabajo generados se reduce aproximadamente 1 en el resto.

**Cuadro IV – Construcción. Evolución de los trabajadores registrados por Provincia.
Diciembre 2010 – Mayo 2011**

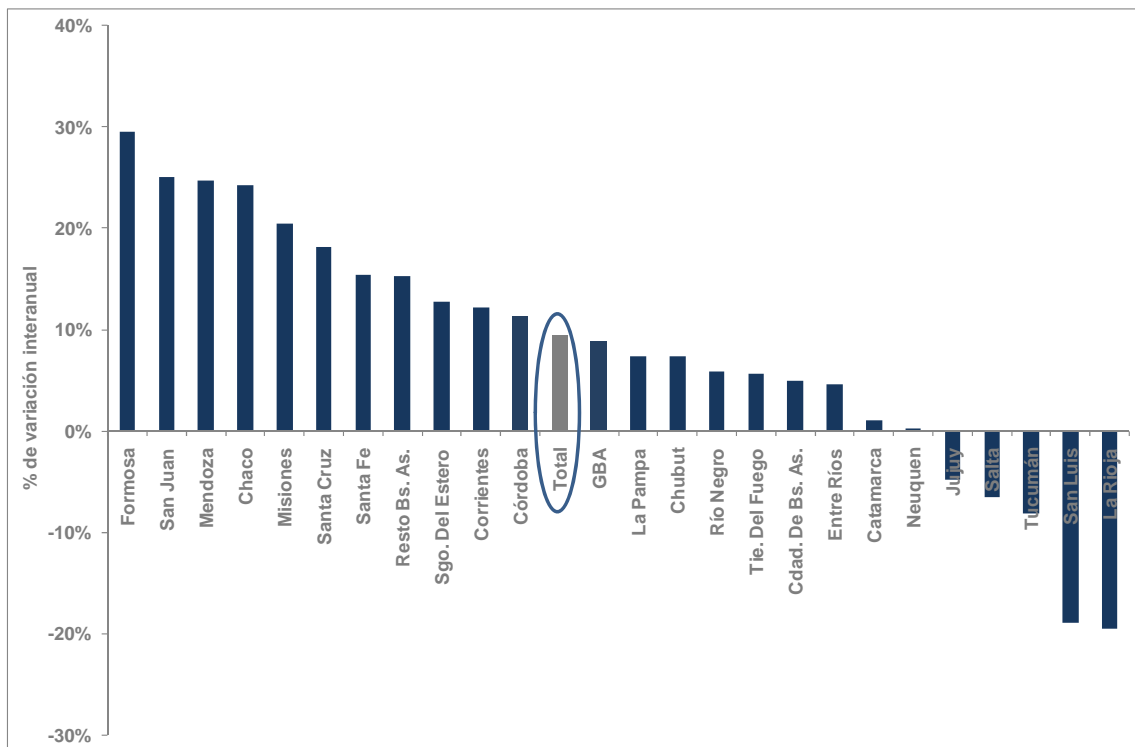
Provincia	Diciembre 2010	Enero 2011	Febrero 2011	Marzo 2011	Abril 2011	Mayo 2011	% Variación Respecto		
							Abr. 2011	May. 2010	Ene-May.'11/ Ene-May.'10
Cdad. de Bs. As.	75.302	74.568	75.345	76.605	77.038	77.390	0,5%	4,7%	4,9%
Buenos Aires	114.757	115.512	115.928	118.457	119.963	121.428	1,2%	12,3%	10,8%
GBA	79.409	79.586	80.051	81.725	82.575	83.178	0,7%	9,2%	8,9%
Resto Bs. As.	35.348	35.926	35.877	36.732	37.388	38.250	2,3%	19,7%	15,3%
Catamarca	1.916	1.961	1.964	2.082	2.106	2.166	2,9%	5,6%	1,0%
Chaco	8.550	8.397	8.889	9.551	10.022	10.570	5,5%	38,0%	24,2%
Chubut	11.184	11.329	11.345	11.207	11.361	11.082	-2,5%	7,0%	7,3%
Córdoba	29.878	30.637	31.181	31.749	32.516	32.047	-1,4%	8,9%	11,2%
Corrientes	4.537	4.606	4.853	5.073	5.243	5.401	3,0%	22,4%	12,2%
Entre Ríos	8.410	8.236	8.621	8.945	9.088	9.472	4,2%	12,5%	4,6%
Formosa	5.797	5.574	5.951	6.100	6.267	6.606	5,4%	39,3%	29,5%
Jujuy	2.831	2.792	2.534	2.542	2.611	2.498	-4,3%	-9,6%	-4,8%
La Pampa	3.061	3.257	3.701	4.117	4.243	4.538	6,9%	35,8%	7,4%
La Rioja	2.032	1.903	1.876	1.850	1.867	1.984	6,3%	-16,3%	-19,5%
Mendoza	12.298	11.873	12.530	12.762	12.832	13.192	2,8%	23,9%	24,7%
Misiones	9.622	9.461	10.017	10.420	10.744	10.972	2,1%	23,1%	20,4%
Neuquen	7.975	7.621	7.841	7.737	7.582	7.605	0,3%	0,2%	0,2%
Río Negro	8.310	8.586	8.788	8.770	8.874	8.735	-1,6%	3,1%	5,8%
Salta	7.174	6.765	7.026	7.011	6.985	6.960	-0,4%	-5,7%	-6,5%
San Juan	7.878	8.823	8.878	9.001	9.726	9.629	-1,0%	29,9%	25,0%
San Luis	4.381	4.191	4.104	4.188	4.228	4.349	2,9%	-12,8%	-19,0%
Santa Cruz	7.693	7.408	8.085	8.386	9.279	9.315	0,4%	25,7%	18,2%
Santa Fe	33.873	34.219	35.408	35.983	35.767	36.885	3,1%	20,6%	15,4%
Sgo. del Estero	9.271	8.937	9.234	9.135	9.229	9.530	3,3%	12,4%	12,8%
Tierra del Fuego	1.875	1.843	1.973	2.076	2.126	2.072	-2,5%	5,8%	5,6%
Tucumán	13.061	12.451	12.625	12.645	13.116	13.037	-0,6%	-4,3%	-8,1%
Sin Asignar	6.618	6.676	6.656	6.890	7.222	7.190	0%	24%	27%
Total	398.284	397.626	405.353	413.282	420.035	424.654	1,1%	11,5%	9,5%

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

En lo que va del año, como venimos analizando en los Informes anteriores, **el conjunto de provincias que exhiben el mayor dinamismo se localizan geográficamente en las regiones de Cuyo y NEA**. Estas vienen sistemáticamente creciendo por encima de la media nacional, incrementando así su participación en la estructura del empleo sectorial. **Ambas regiones daban cuenta en conjunto del 13,4% del total del empleo generado en la construcción en Mayo de 2010 y en la actualidad lo hacen en un 14,7%**. Esta mejora en la performance es aún más destacable si se considera que en el tercer trimestre de 2007 (nivel máximo de empleo registrado) en ambas regiones se ocupaba tan sólo al 12,9% de los trabajadores.

Uno de los elementos destacables del actual proceso se vincula con el dinamismo que vienen mostrando provincias que, a pesar de tener un reducido peso en la estructura total del empleo sectorial, están teniendo una gran significación a la hora de dar cuenta del aumento de la cantidad de trabajadores formales.

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



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

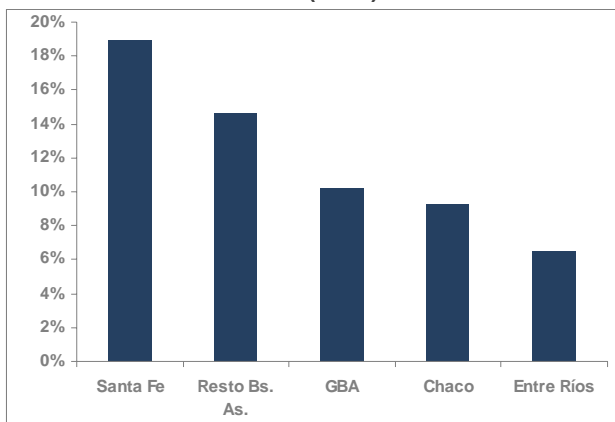
Así, la combinación entre el gran dinamismo mostrado por provincias que tradicionalmente tuvieron una importancia marginal a la hora de explicar la dinámica del empleo sectorial, y la mayor lentitud con que la recuperación se manifiesta en jurisdicciones de mayor peso da lugar a que las primeras vayan cobrando mayor relevancia. Así, por ejemplo, si bien ambos grupos se encuentran en procesos de crecimiento, lo cierto es que **durante los meses de Abril y Mayo, el aporte de la provincia de Chaco en cantidad de trabajadores superó al realizado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo que esta multiplica por 7 la importancia de la primera.**

De esta manera se entiende el hecho de que cuando se analizan las contribuciones al crecimiento del empleo por provincia, figuren algunas jurisdicciones que muestran un aporte que supera con creces su participación en la estructura sectorial.

En este sentido, en el Gráfico IV puede verse como **las provincias de Chaco y Entre Ríos se ubican entre las que mayor aporte realizaron a la generación de nuevos puestos de trabajo durante el mes de Mayo.** Por otra parte, si bien al considerar lo ocurrido en un período más largo de tiempo (Gráfico V) la importancia de las jurisdicciones menores se diluye, lo que resulta esperable teniendo en cuenta la estructura del empleo sectorial en nuestro país, igualmente encontramos a **la provincia de San Juan, que explica el 9% de los nuevos puestos de trabajo generados en el período Enero – Mayo.** Desde ya que en estos cinco meses, el aporte de las medianas y grandes jurisdicciones ha sido clave. Así, **los municipios del Gran Buenos Aires, la Provincia de Santa Fe, Córdoba y el Interior de la Provincia de Buenos Aires explican en conjunto el 46% de los nuevos puestos de trabajo creados en el periodo.**

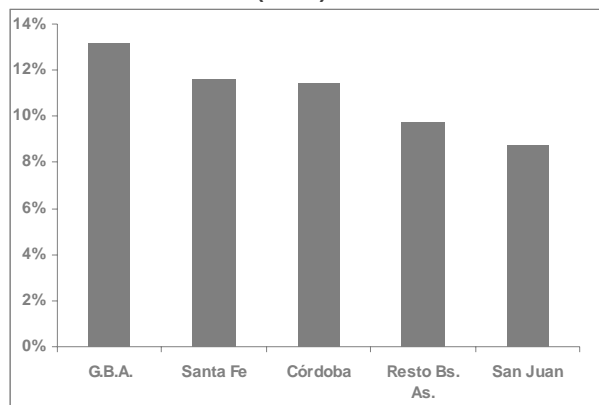
Sin perjuicio de lo anterior, lo cierto es que **durante el mes de Mayo, la evolución más destacable ha sido, sin dudas, la de la provincia de Santa Fe que pasó de registrar 35.767 trabajadores en Abril de 2011 a dar cuenta de 36.885 en el mes de Mayo. Con este 3% de crecimiento mensual y un 20,6% de aumento en relación con igual mes del año 2010, este distrito prácticamente duplica el promedio nacional (1,1% y 11,5% respectivamente) y explica (como puede verse en el Gráfico IV) casi el 19% del total de puestos de trabajo creados durante el mes.**

Gráfico IV - Construcción. Aporte a la creación de nuevos puestos de trabajo. Mayo vs. Abril 2011 (en %)



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

Gráfico V - Construcción. Aporte a la creación de nuevos puestos de trabajo. Acumulado a Mayo 2011 (en %)



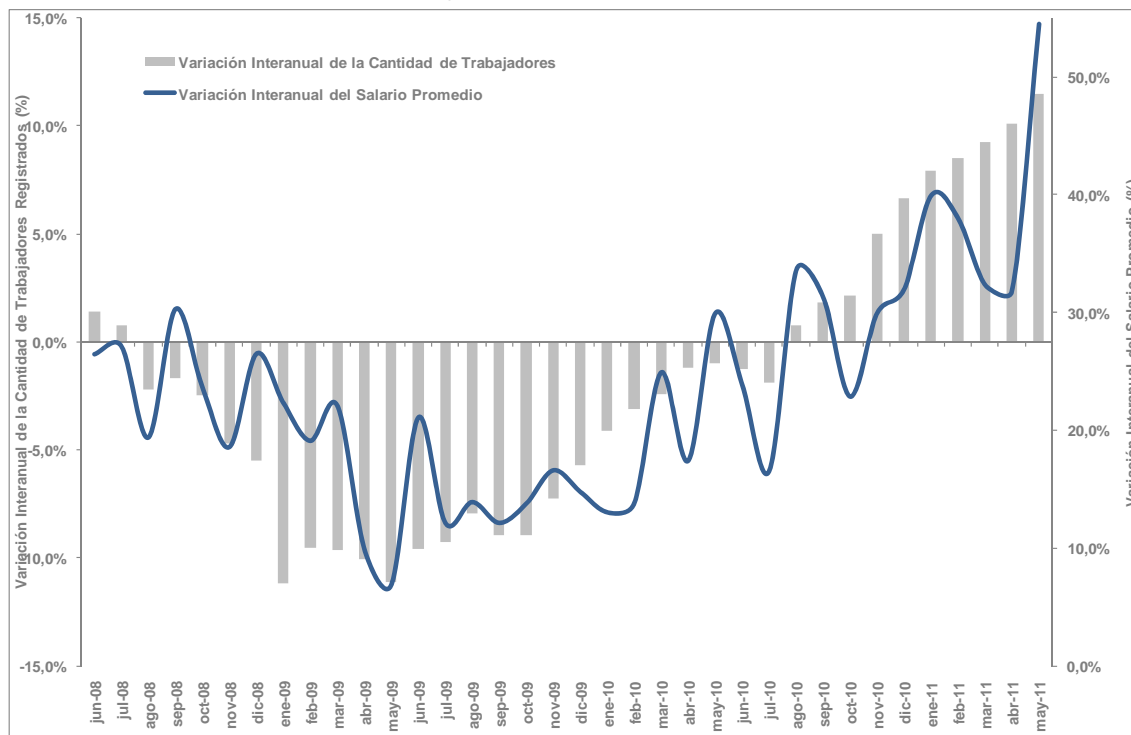
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario en la Construcción

La evolución del salario promedio está intrínsecamente vinculada a la del nivel de actividad.

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

Gráfico VI - Construcción. Evolución del empleo registrado y del Salario promedio sectorial. Junio 2008 - Mayo 2011 (en % de variación interanual)



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

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

Gráfico VI, donde se observa como la evolución del salario promedio se encuentra vinculada a la del nivel de actividad sectorial (medida a partir de la evolución del Empleo). Así, vemos que **la dinámica salarial alcanzó sus niveles más bajos durante el año 2009 (en coincidencia con la contracción experimentada en el nivel de actividad) y muestra una mayor fuerza en los meses transcurridos de 2011 en donde, como ya se comentara, el empleo sectorial crece a una tasa promedio del 9,5% en los cinco primeros meses del año.**

Por otra parte, dado que el hecho más destacable en materia salarial durante el mes de Mayo, fue el pago de la primera Suma No Remunerativa correspondiente al Acuerdo Salarial mencionado anteriormente, es lógico que el impacto muestre notorias diferencias en los diversos tamaños de empresas. Esto es así porque el Acuerdo Salarial prevé Sumas que varían en función de la Categoría del trabajador, por lo que la estructura de la empresa tiene una importancia fundamental a la hora de ver los impactos diferenciales.

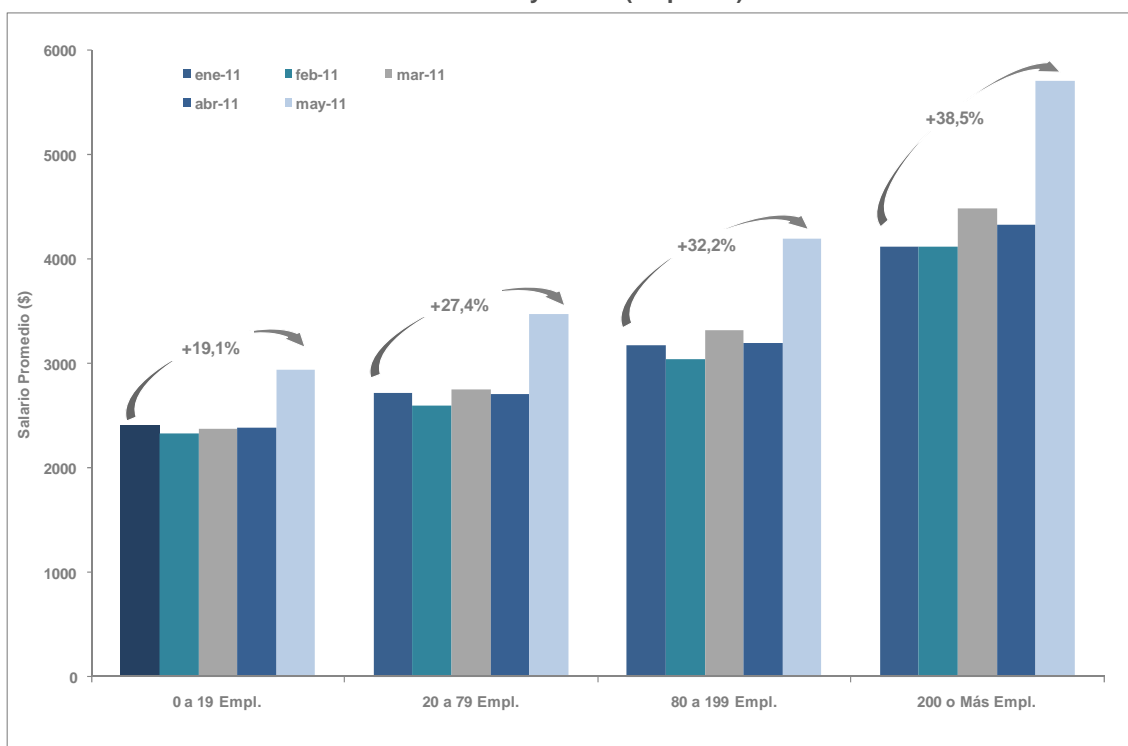
**Cuadro V – Construcción. Evolución del Salario promedio por Tamaño de empresa.
Diciembre 2010 – Mayo 2011 (en pesos y en % de variación mensual)**

Tamaño Empresa	Diciembre 2010	Enero 2011	Febrero 2011	Marzo 2011	Abril 2011	Mayo 2011	%Var. May.'11- Abr.'11
0 a 9 Empl.	3.231,7	2.392,2	2.304,3	2.329,8	2.368,7	2.849,0	20,3%
10 a 19 Empl.	3.306,6	2.432,3	2.352,9	2.428,9	2.415,4	3.050,5	26,3%
20 a 49 Empl.	3.576,0	2.642,8	2.537,3	2.671,8	2.628,2	3.373,4	28,4%
50 a 79 Empl.	3.986,0	2.880,1	2.708,8	2.917,6	2.840,8	3.658,3	28,8%
80 a 99 Empl.	4.092,6	2.911,8	2.809,4	3.054,0	2.788,9	3.869,5	38,7%
100 a 199 Empl.	4.542,2	3.260,4	3.124,0	3.416,9	3.317,6	4.294,9	29,5%
200 a 299 Empl.	4.758,5	3.470,4	3.441,7	3.929,0	3.881,8	4.755,8	22,5%
300 a 499 Empl.	5.690,5	3.991,1	3.874,1	4.219,8	3.954,6	5.102,2	29,0%
500 o Más Empl.	6.840,7	4.545,9	4.684,7	4.993,9	4.859,1	6.688,0	37,6%
Total	4.295,9	3.097,2	2.912,9	3.278,2	3.124,7	3.964,1	26,9%

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 VII – Construcción. Evolución del Salario promedio por Tamaño de empresa. Enero – Mayo 2011 (en pesos)

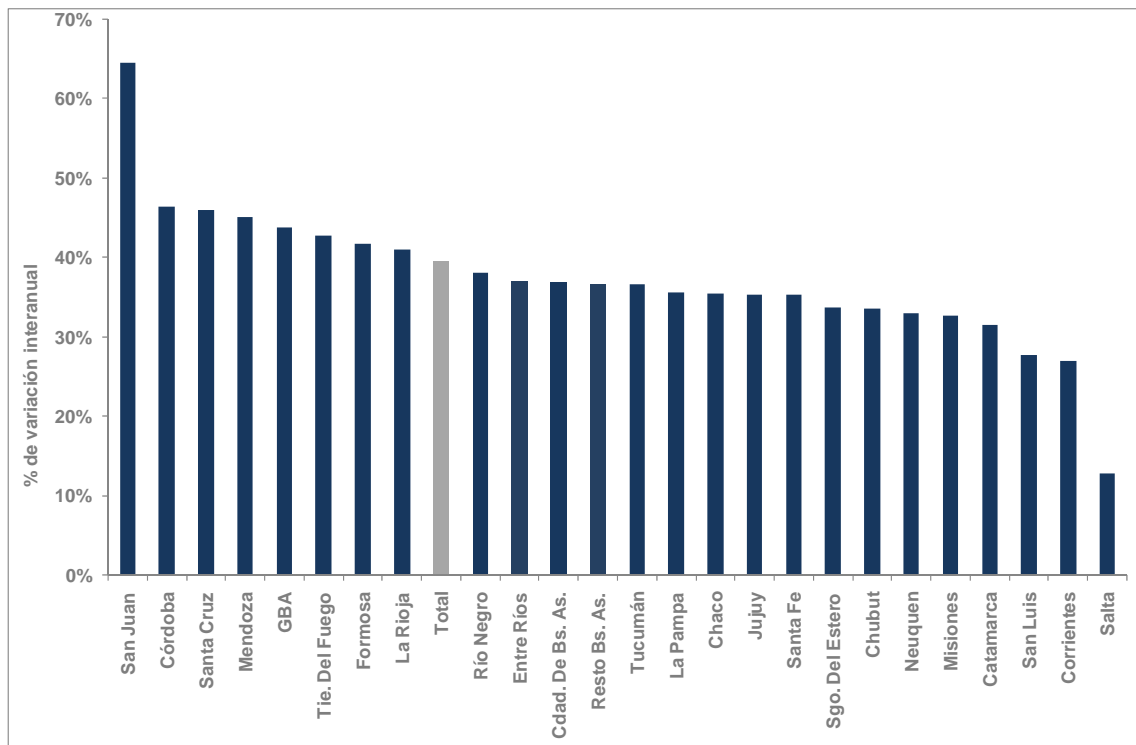


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Si siguiendo con el análisis de la influencia del nivel de actividad sobre la evolución de los salarios, puede notarse en el Gráfico VIII que **las provincias que muestran una mayor aceleración salarial son, salvo excepciones, las que muestran una tasa de crecimiento del empleo sectorial superior a la media nacional.** En este sentido, **las provincias de San Juan, Mendoza y Formosa, que lideran el crecimiento de la cantidad de puestos de trabajo en lo que va del 2011, también lo hacen en términos de la dinámica de los salarios promedios, con tasas del 65%, 45% y 42% respectivamente.**

Lo mismo es válido para la situación inversa. **Aquellas provincias que aún exhiben una disminución del empleo sectorial en comparación con la situación vigente en 2010, son también las que dan cuenta de una menor tasa de aumento del salario promedio** (con excepciones como Corrientes y Misiones, donde el empleo crece significativamente pero los salarios crecen menos que la media). Si bien en este caso se mantiene el análisis general, lo cierto es que **también es necesario tener en consideración que es la situación donde poseen mayor impacto los Acuerdos Salariales y, sobre todo, el establecimiento de remuneraciones de carácter extraordinario y fijo como sostén de la dinámica salarial.** El caso más notorio es el de Tucumán, que dentro del grupo de las provincias que presentan caída en el empleo durante 2011 es la que tiene el salario promedio más bajo. Aquí, lógicamente, las sumas fijas tienen una ponderación más importante que en Jurisdicciones con niveles salariales más elevados, lo que posibilita una dinámica de crecimiento salarial mucho más favorable que la exhibida en términos del nivel de actividad.

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



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

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

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Abr. 2011	May. 2010	Abr. 2011	May. 2010	Ene-May.'11 /Ene-May.'10
Cdad. de Bs. As.	77.390	2.865,6	18,2%	0,5%	4,7%	28,9%	50,8%	36,8%
Buenos Aires	121.428	4.133,0	28,6%	1,2%	12,3%	27,4%	58,9%	41,6%
GBA	83.178	3.919,1	19,6%	0,7%	9,2%	27,7%	61,2%	43,7%
Resto Bs. As.	38.250	4.590,4	9,0%	2,3%	19,7%	26,7%	52,9%	36,6%
Catamarca	2.166	3.796,8	0,5%	2,9%	5,6%	22,3%	38,8%	31,5%
Chaco	10.570	3.400,2	2,5%	5,5%	38,0%	33,1%	54,7%	35,4%
Chubut	11.082	5.536,5	2,6%	-2,5%	7,0%	23,0%	45,2%	33,5%
Córdoba	32.047	3.475,5	7,5%	-1,4%	8,9%	17,4%	52,4%	46,3%
Corrientes	5.401	3.351,3	1,3%	3,0%	22,4%	30,9%	45,9%	26,9%
Entre Ríos	9.472	3.861,4	2,2%	4,2%	12,5%	28,1%	49,8%	37,0%
Formosa	6.606	3.711,6	1,6%	5,4%	39,3%	34,1%	76,4%	41,8%
Jujuy	2.498	3.332,7	0,6%	-4,3%	-9,6%	24,7%	49,1%	35,2%
La Pampa	4.538	3.832,3	1,1%	6,9%	35,8%	28,2%	47,5%	35,6%
La Rioja	1.984	3.463,2	0,5%	6,3%	-16,3%	26,5%	50,6%	41,1%
Mendoza	13.192	3.591,8	3,1%	2,8%	23,9%	23,2%	54,3%	45,0%
Misiones	10.972	3.566,9	2,6%	2,1%	23,1%	25,0%	46,9%	32,7%
Neuquen	7.605	4.277,1	1,8%	0,3%	0,2%	24,5%	45,2%	33,0%
Río Negro	8.735	4.460,7	2,1%	-1,6%	3,1%	28,0%	58,8%	38,0%
Salta	6.960	3.386,2	1,6%	-0,4%	-5,7%	30,1%	26,1%	12,9%
San Juan	9.629	4.791,5	2,3%	-1,0%	29,9%	20,0%	75,9%	64,5%
San Luis	4.349	3.666,1	1,0%	2,9%	-12,8%	26,9%	43,9%	27,6%
Santa Cruz	9.315	8.233,2	2,2%	0,4%	25,7%	27,4%	56,9%	46,0%
Santa Fe	36.885	3.455,1	8,7%	3,1%	20,6%	29,7%	50,9%	35,2%
Sgo. Del Estero	9.530	4.127,6	2,2%	3,3%	12,4%	32,8%	55,6%	33,7%
Tie. Del Fuego	2.072	6.805,7	0,5%	-2,5%	5,8%	32,1%	66,3%	42,8%
Tucumán	13.037	2.565,0	3,1%	-0,6%	-4,3%	24,2%	51,1%	36,5%
Sin Asignar	7.190	4.198,6	1,7%	-0,4%	-	25,4%	68,9%	51,6%
Total	424.654	3.964,1	100,0%	1,1%	11,5%	26,9%	54,5%	39,5%

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

Salario real

En línea con lo acontecido con los salarios nominales, en este período ha podido verificarse también un incremento del nivel de los salarios reales. Así, si utilizamos la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) elaborado por el INDEC para estimar la evolución real de los salarios, **podemos observar en Mayo un incremento del 40,9% con respecto a igual mes de 2010.**

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

El **¡Error! La autoreferencia al marcador no es válida.**, constituye sólo una aproximación a la evolución del salario real en las distintas provincias, dado que por simplicidad de cálculo se han deflacionado todos ellos por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente a Capital y Gran Buenos Aires. Un cálculo adecuado exigiría considerar la inflación local de cada jurisdicción o aglomerado regional a través de los registros de los Institutos Provinciales de Estadística u organismos reconocidos en cada caso.

**Cuadro VII – Construcción. Salario Real por provincia. Diciembre 2010 – Mayo 2011
(En Pesos a precios de 2003*)**

Provincia	Diciembre 2010	Enero 2011	Febrero 2011	Marzo 2011	Abril 2011	Mayo 2011	Variación Respecto		
							Abr. 2011	May. 2010	Ene-May.'11/ Ene-May.'10
Cdad. de Bs. As.	2.214	1.584	1.494	1.627	1.510	1.933	28,0%	37,6%	24,5%
Buenos Aires	2.407	1.720	1.616	1.771	1.710	2.163	26,5%	45,0%	28,8%
GBA	2.253	1.618	1.531	1.686	1.617	2.051	26,8%	47,0%	30,7%
Resto Bs. As.	2.752	1.945	1.803	1.957	1.909	2.403	25,9%	39,5%	24,2%
Catamarca	2.385	1.574	1.522	1.695	1.636	1.987	21,5%	26,6%	19,7%
Chaco	2.013	1.411	1.385	1.518	1.347	1.780	32,2%	41,2%	23,2%
Chubut	3.649	2.506	2.271	2.479	2.373	2.898	22,1%	32,4%	21,5%
Córdoba	2.111	1.562	1.495	1.598	1.560	1.819	16,6%	39,1%	33,1%
Corrientes	1.974	1.403	1.313	1.462	1.349	1.754	30,0%	33,1%	15,4%
Entre Ríos	2.382	1.665	1.580	1.759	1.589	2.021	27,2%	36,6%	24,7%
Formosa	1.972	1.469	1.437	1.603	1.459	1.943	33,2%	60,9%	28,9%
Jujuy	2.295	1.517	1.378	1.457	1.408	1.744	23,9%	36,0%	23,1%
La Pampa	2.430	1.724	1.621	1.761	1.576	2.006	27,3%	34,5%	23,4%
La Rioja	2.065	1.439	1.412	1.504	1.443	1.813	25,6%	37,4%	28,3%
Mendoza	2.151	1.566	1.504	1.583	1.537	1.880	22,3%	40,8%	31,9%
Misiones	2.141	1.479	1.418	1.637	1.503	1.867	24,2%	34,1%	20,7%
Neuquen	2.761	2.014	1.906	2.034	1.811	2.239	23,6%	32,5%	21,0%
Río Negro	2.524	1.826	1.795	1.967	1.837	2.335	27,1%	44,9%	25,5%
Salta	2.108	1.463	1.359	1.482	1.371	1.772	29,3%	15,0%	2,7%
San Juan	2.689	1.896	1.925	2.146	2.104	2.508	19,2%	60,5%	49,7%
San Luis	2.220	1.547	1.496	1.650	1.522	1.919	26,1%	31,3%	16,1%
Santa Cruz	4.640	3.387	3.433	3.699	3.407	4.310	26,5%	43,2%	32,8%
Santa Fe	1.988	1.451	1.369	1.510	1.403	1.809	28,9%	37,6%	23,0%
Sgo. Del Estero	2.404	1.617	1.550	1.723	1.638	2.161	31,9%	42,0%	21,6%
Tie. Del Fuego	3.446	2.608	2.686	2.893	2.715	3.562	31,2%	51,7%	29,8%
Tucumán	1.474	1.066	1.020	1.130	1.088	1.343	23,4%	37,8%	24,2%
Sin Asignar	2.293	1.671	1.631	1.885	1.765	2.198	24,5%	54,1%	37,9%
Total	2.336	1.672	1.590	1.742	1.647	2.075	26,0%	40,9%	26,9%

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

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

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

Notas Generales sobre la Nueva Serie de Empleo y Salarios

La información estadística referida a puestos de trabajo registrado en la construcción que se venía publicando en los Informes de Coyuntura del IERIC corresponde a los trabajadores del sector inscriptos en la Obra Social del Personal de la Construcción (OSPECON), en base a datos que surgen del Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones (SIJyP). A partir de la obtención de las bases del Seguro de Vida Obligatorio, se ha constatado un número creciente de trabajadores inscriptos en "Otras obras sociales", razón por la cual el IERIC viene desde hace tiempo realizando un profundo análisis de consistencia de esta información, logrando así reconstruir los datos a partir del mes de Junio de 2007. Una vez verificado que la calidad y la apertura de la información de ambas series es similar, se ha decidido de aquí en más publicar una **Nueva serie estadística en forma agregada**, agrupando los datos de OSPECON más los de "Otras obras sociales".

El primer dato de la Nueva serie de empleo y salarios corresponde a Junio de 2007 y está disponible además con apertura provincial. La serie desagregada por tamaño de empresa y por escala salarial se inicia en Junio de 2010.

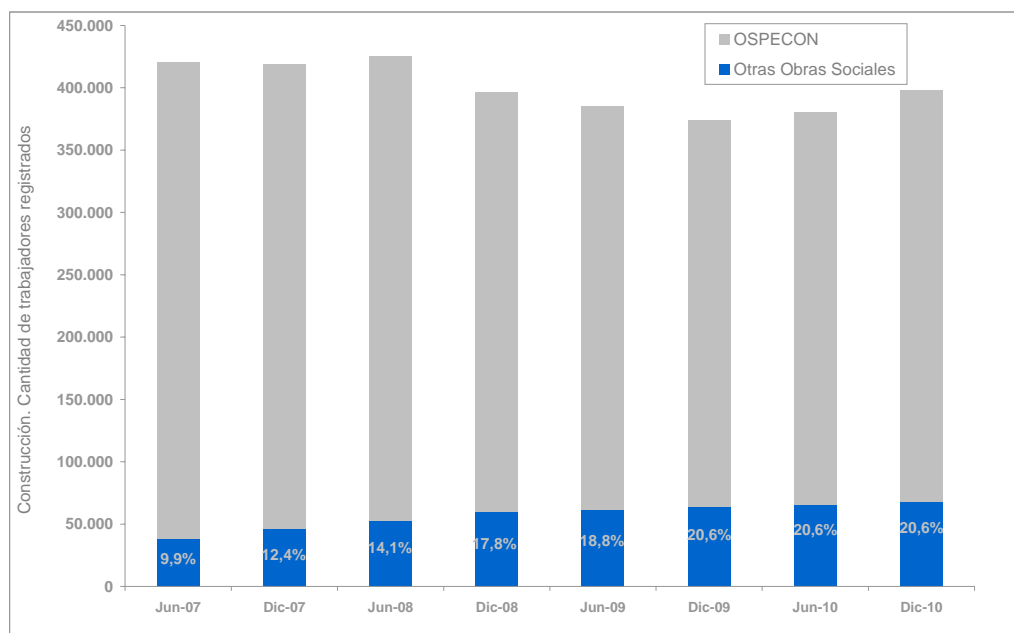
Las nuevas series históricas así obtenidas están disponibles con periodicidad mensual y los usuarios las podrán obtener en la página WEB del IERIC a partir de la publicación del Informe de Coyuntura N°65 correspondiente al mes de Marzo de 2011.

La actualización de esta serie laboral responde a la política del IERIC, como referente de esta Industria, de presentar con la mayor precisión y transparencia técnica posible la realidad de la actividad de

la Construcción, permitiendo de esta forma, analizar los cambios acontecidos en el mercado laboral en los últimos tiempos.

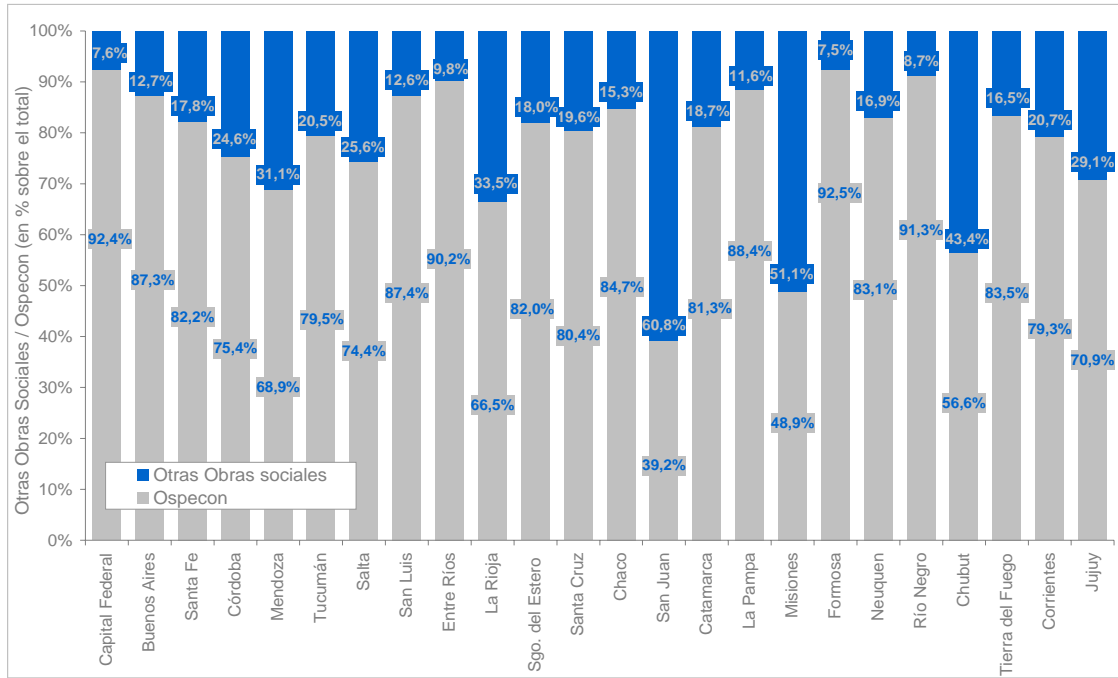
Similitudes y diferencias en la evolución de ambas series

Un hecho importante que se desprende de la comparación entre los datos de OSPECON versus los de "Otras obras sociales" es que en Junio de 2007 estos representaban el 10% del total de trabajadores inscriptos en OSPECON, porcentaje que se ha elevado en Diciembre de 2010 al 20,6%. Si bien este cambio igualmente no alcanza para modificar las tendencias en la serie agregada, sirve para suavizar algunas fluctuaciones observadas en la serie de OSPECON. Por tal motivo la lógica del análisis realizado hasta el momento no pierde validez al incorporar la nueva serie estadística. Tal conclusión puede constatarse en el gráfico siguiente.



No obstante ello, hay situaciones particulares registradas en algunas provincias donde la proporción de los trabajadores inscriptos en "Otras obras sociales" es más que significativo y modifican los análisis que pudieron hacerse en base a la serie de OSPECON. Los casos para destacar corresponden a las provincias de San Juan (donde la relación porcentual Otras/OSPECON para el promedio del año 2010 es 60,8%/39,2%), Misiones (51,1%/48,9%) y Chubut (43,4%/56,6%). Sin embargo, en el conjunto de las Grandes Jurisdicciones (que representan el 65% del empleo nacional) dicha relación es 13,2%/86,8%. El registro en OSPECON es particularmente alto en Capital Federal (7,6%/92,4%) y el Gran Buenos Aires (9,3%/90,7%).

El valor máximo de puestos de trabajo registrados en la serie consolidada se produjo, en igual forma que en la serie OSPECON, en Noviembre de 2007 (436.497 y 390.289 respectivamente). Pero en tanto la contracción del empleo hasta su punto más bajo (Enero de 2010) fue del 21,8% en la serie de OSPECON, en la serie consolidada alcanzó solamente un 15,6% (y solo del -8,9% en Enero de 2011). Ello indica que el proceso de retracción fue más suave que el percibido con la serie original. Respecto de la recuperación de los puestos de trabajo que se ha venido verificando desde Enero de 2010, las variaciones porcentuales de ambas series son muy similares, aunque levemente superiores en la de OSPECON. Esto se explica por la evolución de las "Grandes Jurisdicciones", que tuvieron un mejor desempeño que el conglomerado "Resto del País", ya que el registro de trabajadores se vuelca mayoritariamente a la Obra Social del Personal de la Construcción, como se indicara en el párrafo anterior.



► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país

Durante el mes de Mayo, el índice del *Bloque Edificios para Viviendas* del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) continuó su ritmo expansivo alcanzando un nivel de 200,5 puntos (un 4,4% más que Abril y un 12,8% superior si se lo compara con Mayo de 2010), resultando además el índice más alto para un mes de Mayo de la serie que inicia en 1993 (como ya había sucedido en la comparativa correspondiente a los meses de Marzo y Abril).

Cuadro I – Indicadores Inmobiliarios Generales. Mayo 2010 – 2011

Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2010					
Mayo	177,7	2,0%	10,9%	557.684	-17,6%
Junio	169,5	-4,6%	9,9%	676.012	-2,5%
Julio	166,8	-1,6%	5,0%	693.301	-0,3%
Agosto	175,5	5,2%	4,2%	889.489	28,9%
Septiembre	185,9	5,9%	5,8%	779.731	3,1%
Octubre	189,9	2,2%	7,7%	581.365	-33,7%
Noviembre	201,1	5,9%	18,1%	885.421	45,1%
Diciembre	185,5	-7,8%	18,5%	779.701	1,1%
2011					
Enero	178,6	-3,7%	9,6%	507.395	-2,4%
Febrero	179,6	0,6%	12,3%	547.401	30,4%
Marzo	188,1	4,7%	4,8%	578.814	8,1%
Abril	192,1	2,1%	10,3%	633.625	2,7%
Mayo	200,5	4,4%	12,8%	641.006	14,9%
Promedio Ene-Dic '05	119,5	-	19,5%	653.984	36,3%
Promedio Ene-Dic '06	139,4	-	16,6%	795.523	21,6%
Promedio Ene-Dic '07	149,3	-	7,1%	802.080	0,8%
Promedio Ene-Dic '08	158,2	-	6,0%	802.923	0,1%
Promedio Ene-Dic '09	162,0	-	2,4%	681.911	-15,1%
Promedio Ene-Dic '10	177,4	-	9,5%	661.205	-3,0%
Promedio Ene-May '10	169,1	-	8,2%	529.889	-16,0%
Promedio Ene-May '11	187,8	-	11,0%	581.648	9,8%

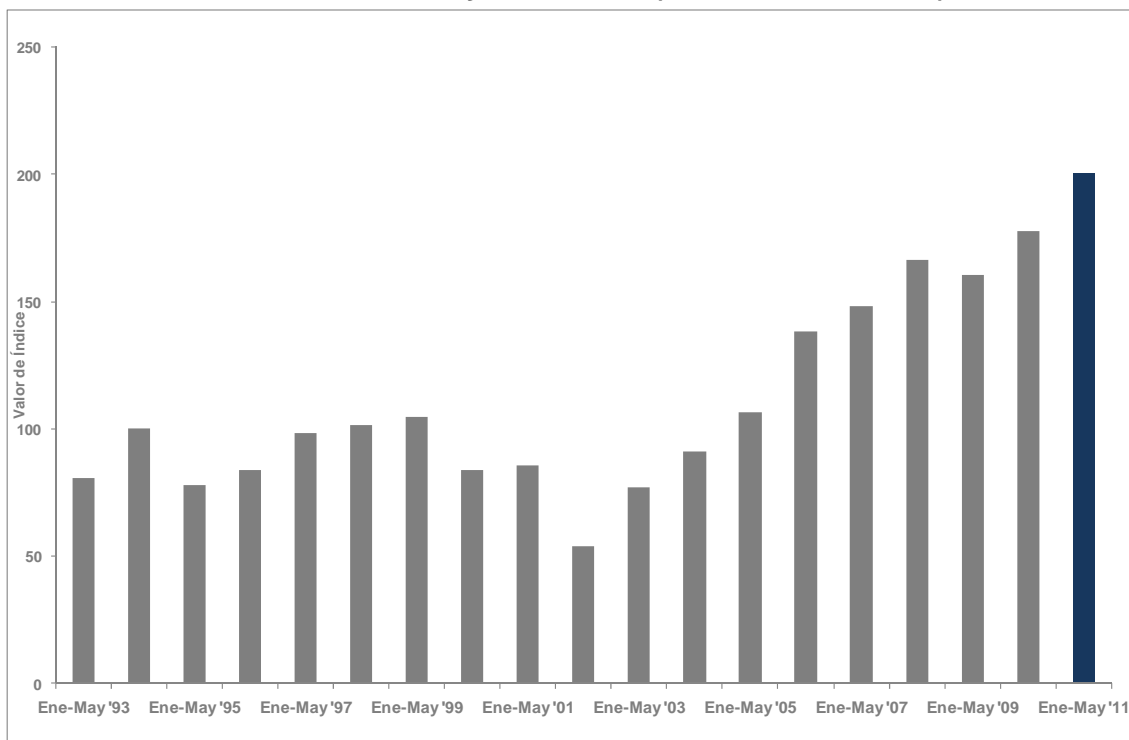
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Como se observa en el Gráfico I, el nivel alcanzado por el *Bloque Vivienda* del ISAC constituye un pico histórico que supera ampliamente los correspondientes al pasado y **se sitúa aproximadamente un 40% por encima de los niveles de 2006 y 2007 y un 20,4% por sobre el de los primeros cinco meses de 2008**

Los permisos de construcción muestran, por otra parte, una positiva recuperación respecto de los valores de 2010 aunque sin dar cuenta de la excelente performance del ISAC Vivienda. De hecho, como puede verse en el Cuadro I, **los 641.006 m² de superficie permitada en Mayo para el total de los 42 Municipios relevados periódicamente por el INDEC resultan 1,2% superiores a los de Abril y 14,9% más altos que los de igual mes de 2010.**

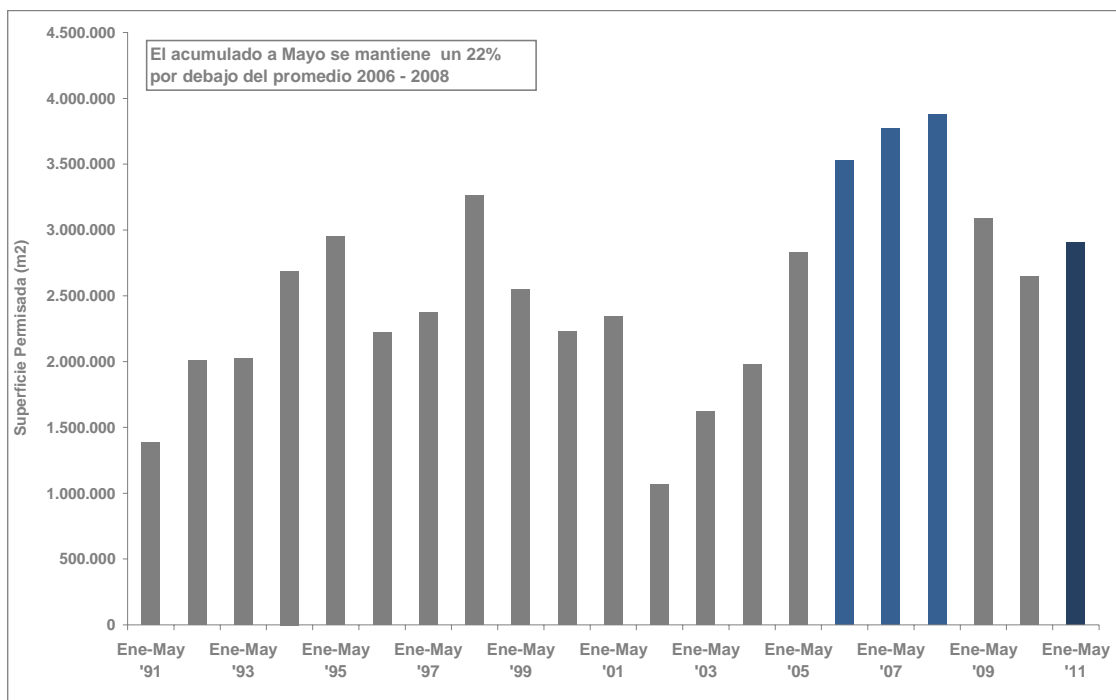
Si lo que se considera, en cambio, es el resultado de los primeros cinco meses del año, veremos que la tasa de crecimiento es menor (9,8% interanual). De este modo, aunque superando el nivel correspondiente al 2010, **el acumulado a Mayo se mantiene aún sensiblemente por debajo del nivel correspondiente al trienio 2006-2008 e incluso es menor al de 2009**, que ya implicaba cierto nivel de disminución, tal como puede observarse en el Gráfico II.

**Gráfico I - Construcción. Bloque Edificios para Vivienda del ISAC.
Promedio Enero - Mayo 1993 / 2011 (índice Base 1993=100)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



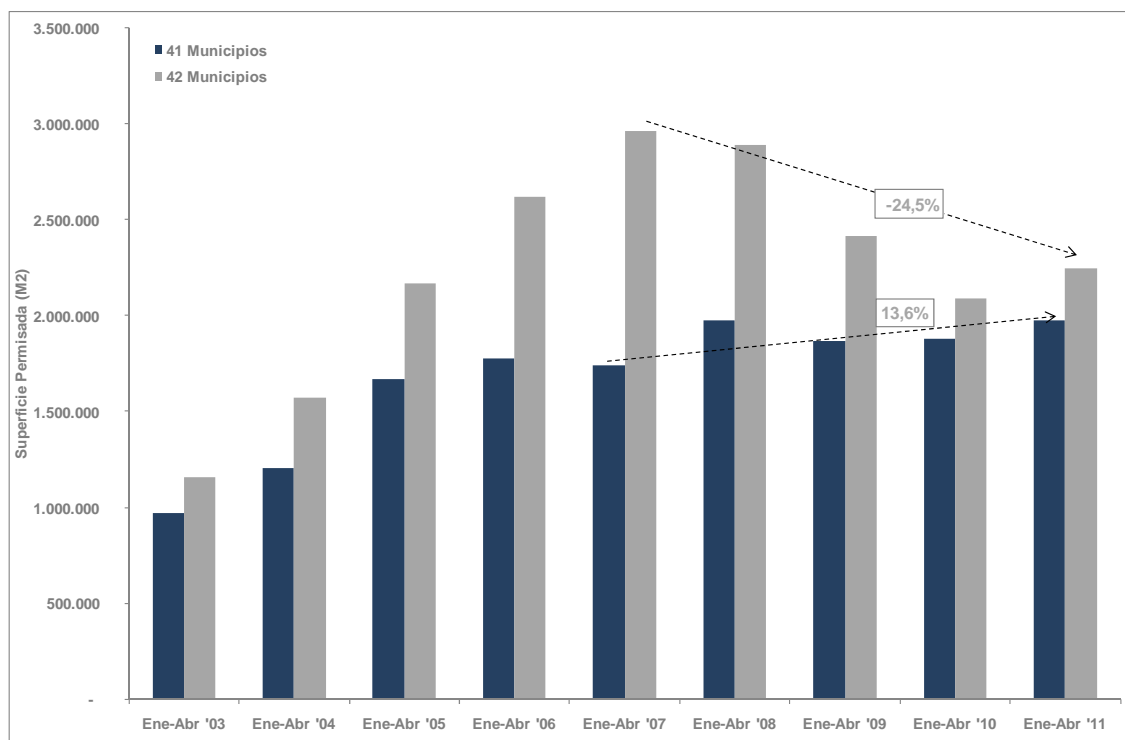
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

El factor que mayor incidencia tiene en la baja performance de la superficie permitada, es la evolución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su participación dentro del relevamiento de 42 municipios. La Ciudad, como se viene analizando desde este Informe, evidenció durante el año 2009 y fundamentalmente el 2010 una caída muy pronunciada en la magnitud de la superficie solicitada para construir. Este factor por sí solo tiene un enorme impacto sobre el volumen total dada la gran importancia que, por su peso, poseía la Ciudad. En este sentido, es interesante recordar que durante los años 2006 y 2007 el 32% del total de m² permitados en los 42 Municipios relevados por el INDEC correspondían a la Ciudad.

Adicionalmente, durante el año 2010 la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires realizó un cambio metodológico en la serie de Permisos, reemplazando la medición tradicional (Permisos Solicitados) por una nueva (Permisos Otorgados) existiendo, además, un lapso temporal en el que se discontinuó la publicación periódica de la información oficial al respecto. A consecuencia de esto, la serie del INDEC debió completarse con estimaciones que reflejaban una importante contracción. En la actualidad, **los datos publicados por el INDEC en la serie de 42 Municipios dan cuenta para el primer cuatrimestre del año de una superficie permitada total en la Ciudad de 271.330 m²**. Estos bajos registros para la Ciudad adoptados por el INDEC naturalmente afectan el indicador total explicando su pobre desempeño. De hecho, **si se excluye esta jurisdicción de los cálculos, la estimación para los 41 municipios restantes da cuenta de que entre Enero y Abril de 2011 la cantidad de m² supero casi en un 14% la correspondiente a igual período del 2007**, como puede verse en el Gráfico .

Gráfico III - Construcción. Evolución de la Superficie Permitada en los 42 Municipios relevados por el INDEC. Con y sin Ciudad de Buenos Aires Enero – Abril de 2003 / 2011. (en m²)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Resulta indiscutible en este punto que **el sector ha retornado al sendero del crecimiento luego de atravesar la crisis** (lo cual es especialmente cierto en la región centro del país). Cabe entonces preguntarnos acerca del modelo de negocios que está impulsando este proceso.

Como venimos analizando reiteradamente desde este Informe de Coyuntura, al igual que en los años de auge, **el principal motor de la actividad continúa siendo la inversión en construcciones inmobiliarias por parte de actores que canalizan así excedentes provenientes de otras actividades productivas (entre las cuales se destacan las agrícolas)**. En aquel momento, tras la salida de la convertibilidad, las altas tasas de beneficio ofrecidas por el sector asociadas a un modelo de negocio centrado en la compra-venta de unidades y la obtención de ganancias de capital derivadas de las diferencias entre los costos de construcción y los precios de venta final, resultaron un gran atractivo para los diversos inversores (nacionales y extranjeros). Esto se consolidó aún más con el crecimiento de la actividad agrícola y la generación de grandes masas de excedentes, que se volcaron hacia el sector atraídas por estos motivos en un contexto de ausencia de alternativas que ofrecieran similares tasas de rentabilidad y condiciones de seguridad. Adicionalmente, **ante la dificultad para el acceso al Crédito Hipotecario, mecanismo más idóneo para el apalancamiento de los ahorros de los sectores medios, se configuró un escenario en el que este segmento de la sociedad no pudo constituirse en un actor relevante del mercado de compra – venta de inmuebles**, derivando toda su influencia al de los alquileres.

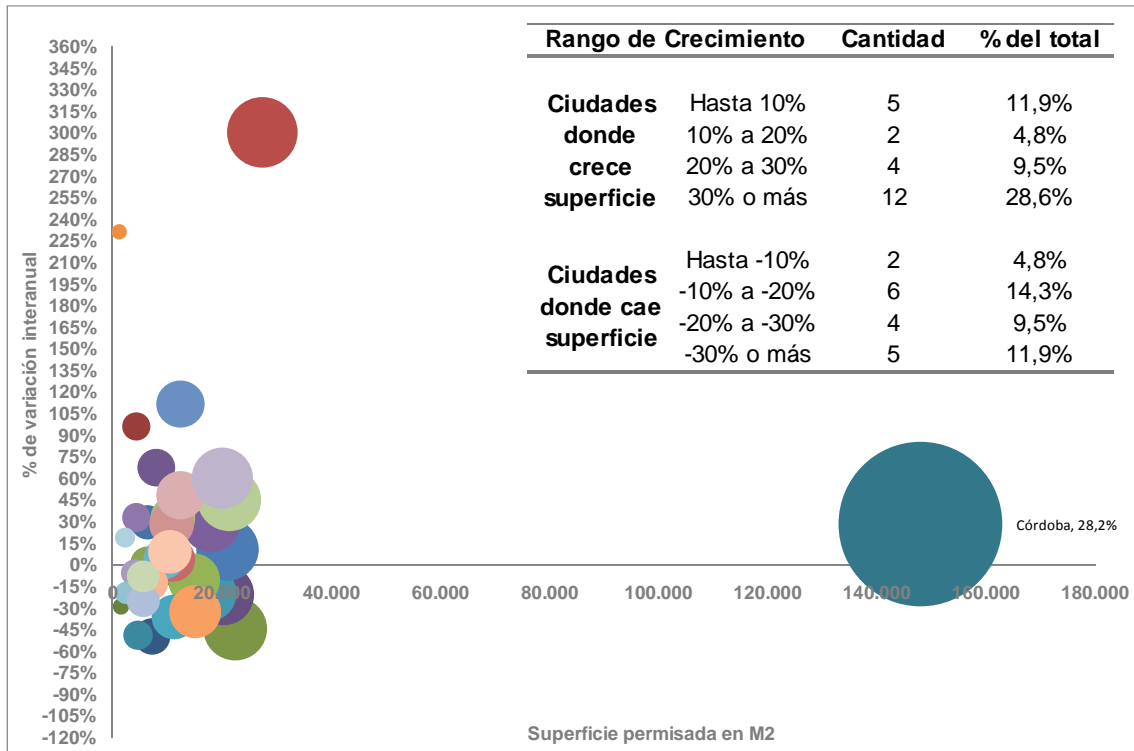
La Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue uno de los grandes beneficiarios de los flujos de recursos y de los emprendimientos inmobiliarios, que también modificaron completamente la arquitectura de la Ciudad de Rosario. **El fuerte auge en Buenos Aires se consolidó en forma tal que se llegó a permisar una superficie de 3.103.450 m² en el año 2006**. Sin embargo, como hemos analizado oportunamente, el patrón de crecimiento que caracterizó el auge, vinculado al modelo de compra-venta de inmuebles y el desarrollo de unidades Premium, **comenzó un ciclo de agotamiento marcado por la caída en los niveles de rentabilidad asociada a los proyectos**. El ciclo de deterioro de la coyuntura económica local iniciado con el conflicto en torno a la aplicación de las retenciones a las exportaciones agrícolas, seguida con la sequía que afectó fuertemente las cosechas del año 2009 más el contexto económico mundial de crisis, hechos que aportaron factores de fuerte incertidumbre en las decisiones locales, terminaron configurando un escenario de sentida contracción en los volúmenes de proyectos de la Ciudad. Como correlato, los flujos de fondos que se orientaban hacia el sector disminuyeron.

El 2010 marcó la recuperación en la actividad económica en general y la agrícola en particular, y con ella la del sector de la construcción y de los desarrollos inmobiliarios.

Sin embargo, se encuentran ciertas particularidades. La primera se vincula con la distribución territorial de la recuperación, la segunda con las tipologías de obras predominantes.

La reactivación de los proyectos constructivos en la serie de 42 municipios hacia mitad del año 2010 estuvo fuertemente potenciada por el comportamiento del interior del país, que presentaba una evolución más favorable que la de la zona metropolitana (Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Municipios del Gran Buenos Aires). En este sentido, **se destaca la situación de la Ciudad de Córdoba**. Esta creció a altas tasas durante prácticamente todo 2010 lo que, dada su magnitud relativa y la performance ya comentada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **la llevó a constituirse en el distrito con mayor peso dentro de los 42 Municipios**. Así, **luego de dar cuenta de aproximadamente el 10% del total de m² permisados en el período 2005-2007, completó el 2010 con 1.731.985 m² (récord histórico para esa jurisdicción) que representaron el 21% del total de la superficie relevada**. Se constituyó así en la gran traccionadora de la superficie total de los 42 municipios, como puede verse en el Gráfico IV.

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



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

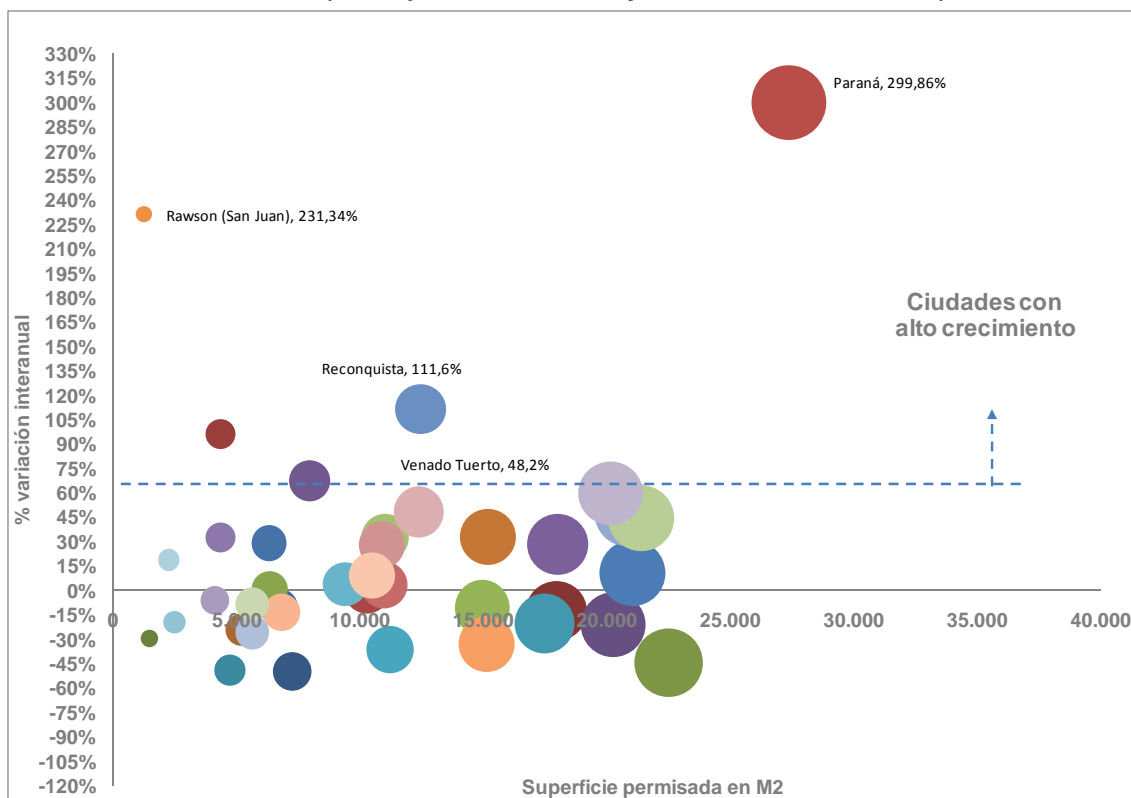
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Adicionalmente, **otras jurisdicciones que poseen una importancia mucho más reducida en términos de volumen de proyectos, se muestran altamente dinámicas en el mes de Abril. Este es el caso de Paraná (provincia de Entre Ríos) que alcanzó un crecimiento promedio interanual del 299,8%. Le sigue Rawson (Provincia de San Juan) con una tasa del 231,3% y luego Reconquista (111,6%) y Venado Tuerto (48,2%), ambas de la provincia de Santa Fe.**

Es decir que varios indicios nos permiten afirmar que en esta nueva etapa abierta tras la recuperación, las jurisdicciones del interior están teniendo una mejor performance y una mayor impronta en el crecimiento del nivel de actividad.

En esto influyen varios factores simultáneamente como el alza en el valor de los terrenos urbanos y la visualización de la posibilidad de desarrollos inmobiliarios en ciudades intermedias, más próximas a los centros de producción.

Gráfico V - Superficie Permisada para Construcción en 40 municipios relevados por el INDEC. Abril 2011 (en M2 promedio mensual y % de Variación interanual)



Nota: no incluye la ciudad de Córdoba ni la Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

En la actualidad el esquema básico de este negocio se encuentra vigente. La recuperación de la actividad del agro generó nuevamente un flujo de excedentes canalizables hacia el sector y se mantiene vigente una coyuntura en donde no existen demasiadas alternativas de inversión que ofrezcan rentabilidades similares ante escenarios comparables de complejidad y riesgos. Sin embargo, resulta evidente la existencia de algunos cambios respecto del esquema típico del auge del periodo 2005-2007, centrado principalmente en la disminución de la importancia relativa del esquema inversor signado por la compra-venta de inmueble como mecanismo excluyente de obtención de renta. Por el contrario, en el patrón de inversión actual gana terreno la adquisición de inmuebles vinculada a la renta fija (derivada del mercado de alquileres) e incluso la adquisición por parte de la demanda final, de lo cual la Ciudad de Córdoba parece constituir un ejemplo de importancia manifiesta.

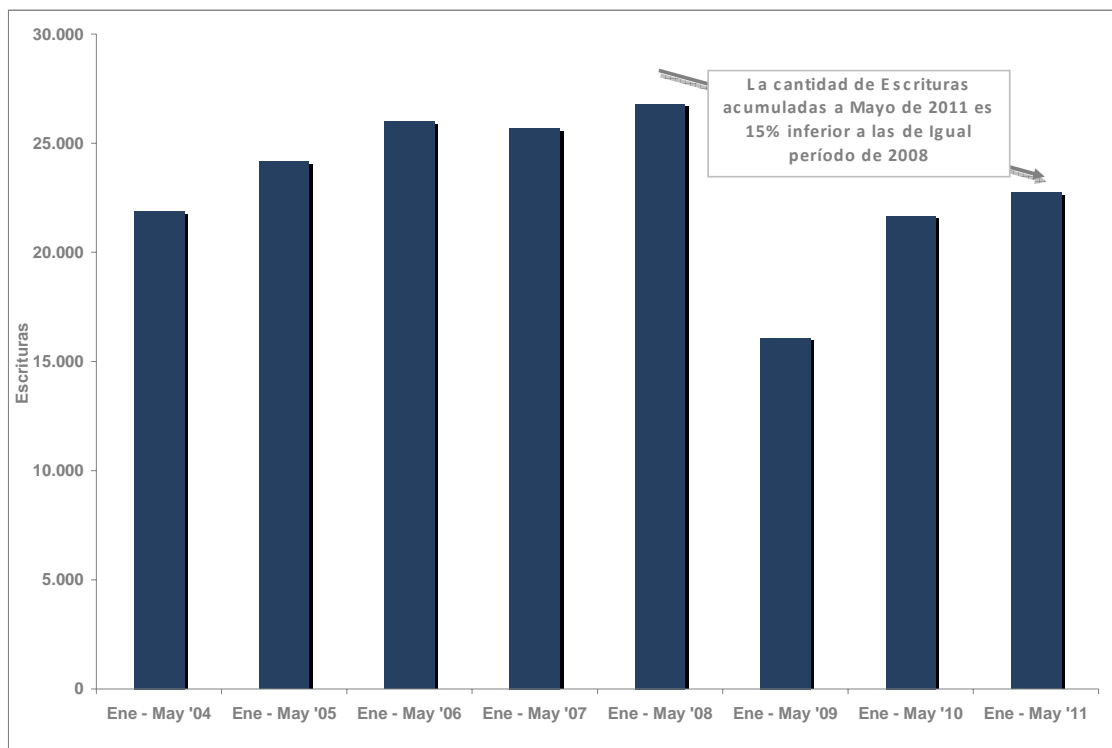
La actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Las operaciones de compra-venta de inmuebles continúan recuperándose respecto de los niveles de 2009 y 2010 pero se encuentran aún por debajo de los volúmenes de años previos. Según lo informado por el Colegio Público de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, durante el mes de Mayo se celebraron 5.515 Escrituras, un 16,1% más que en Abril y un 6,8% superior a la cifra correspondiente a igual mes del año 2010.

Sin embargo, al evaluar la situación con mayor perspectiva histórica, se observa que la situación actual si bien resulta una mejora respecto de la de los últimos dos años se encuentra aún por debajo de lo acontecido en el cuatrienio 2005-2008. Hay que remontarse al año 2004 para encontrar una cantidad de Escrituras inferior para el período Enero – Mayo, como puede observarse en el Gráfico I. Este crecimiento relativizado resulta esperable dada la tendencia de contracción de la actividad constructora evidenciada en los últimos años en la Ciudad. Se ha destacado ya la disminución de los proyectos de construcción en la Ciudad durante los años 2009 y 2010. Esto, como era esperable, termina traducándose también en los indicadores vinculados al mercado inmobiliario, como el que estamos analizando. Así, la menor actividad en desarrollos y construcción en los años de mayor impacto de la crisis (cuando se

produjeron menores flujos orientados hacia la actividad de construcción y el mercado inmobiliario) resultó un importante mecanismo de ajuste que evitó en lo sustancial la caída en los precios de los inmuebles derivada de un escenario de sobreoferta en un mercado en contracción.

Gráfico VI - Cantidad de Escrituras realizadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado al mes de Mayo. 2004 / 2011.



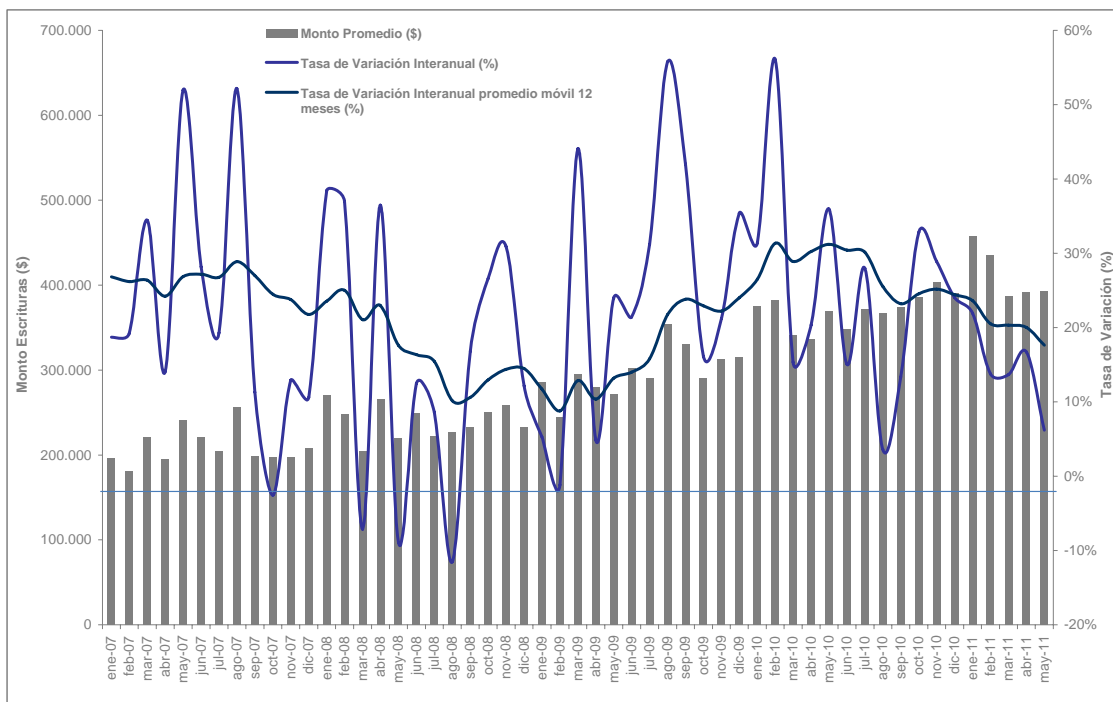
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

De la misma manera que vemos como la reducción en el nivel de nuevos desarrollos se tradujo posteriormente en la caída de la actividad en el mercado inmobiliario, es de esperar que la positiva recuperación que actualmente se está viendo en la etapa de proyectos, repercute favorablemente en la cantidad de escrituras en el futuro.

La mayor concentración de escrituras se realizó en las operaciones con montos intermedios (entre \$150.000 y \$250.000 y entre \$250.000 y \$500.000), que abarcaron el 28,2% y el 34,4% del total, respectivamente. Si se incluyen aquellas con montos más bajos se llega a que el 82,4% de las escrituras realizadas en Mayo resultaron inferiores a los U\$S 125.000.

El monto promedio de las Escrituras continúa su ritmo ascendente aunque, como ya hemos señalado en el presente Informe, **existe cierta tendencia a la desaceleración del ritmo de incremento debido al vuelco de los proyectos de construcción residencial hacia unidades de menor tamaño relativo (1 y 2 ambientes), reduciendo obviamente el valor promedio de las operaciones.**

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



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

Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁸

Al igual que en Abril, en **Mayo se registró un importante nivel de superficie permitada. Durante este mes se presentaron 283 proyectos que involucraron una superficie total de 349.594 m², el que constituye uno de los mejores registros históricos.** Hay que remontarse al mes de Mayo de 2008 para encontrar un valor superior. Conservando la tendencia histórica, **la mayor parte de esta superficie se explica por las Nuevas Construcciones. Este tipo de proyectos alcanzaron un volumen de 290.455 m² (el valor más elevado desde Enero de 2008) de lo cuales aproximadamente un 75% corresponde a los proyectos de edificación de vivienda de tipo multifamiliar.**

⁸ En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, comunicó su decisión de rever el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se cambió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935.

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

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

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total	Superficie Nuevas Construcciones	Superficie Multivivienda
2009				
Enero	97	58.964	48.615	42.110
Febrero	117	170.961	158.304	77.903
Marzo	163	170.272	139.936	104.822
Abril	151	147.823	137.940	110.281
Mayo	139	146.310	138.962	117.257
Junio	185	168.432	151.530	117.174
Julio	154	103.572	88.306	70.560
Agosto	168	164.004	150.662	89.334
Septiembre	166	156.843	117.741	82.734
Octubre	183	267.624	226.483	144.659
Noviembre	143	103.551	80.178	65.972
Diciembre	102	113.296	80.790	61.641
2011				
Enero	212	223.733	211.200	179.775
Febrero	176	213.504	187.888	169.971
Marzo	202	231.347	218.697	182.646
Abril	209	306.778	199.692	158.722
Mayo	283	349.595	290.455	218.330
Prom. 2006	232	258.621	231.861	202.139
Prom. 2007	216	257.408	234.128	189.773
Prom. 2008	181	226.133	193.296	150.289
Prom. 2009	147	147.638	126.621	90.371
Prom. 2010	102	108.029	95.642	78.411
Prom. 2011	216	264.991	221.586	181.889

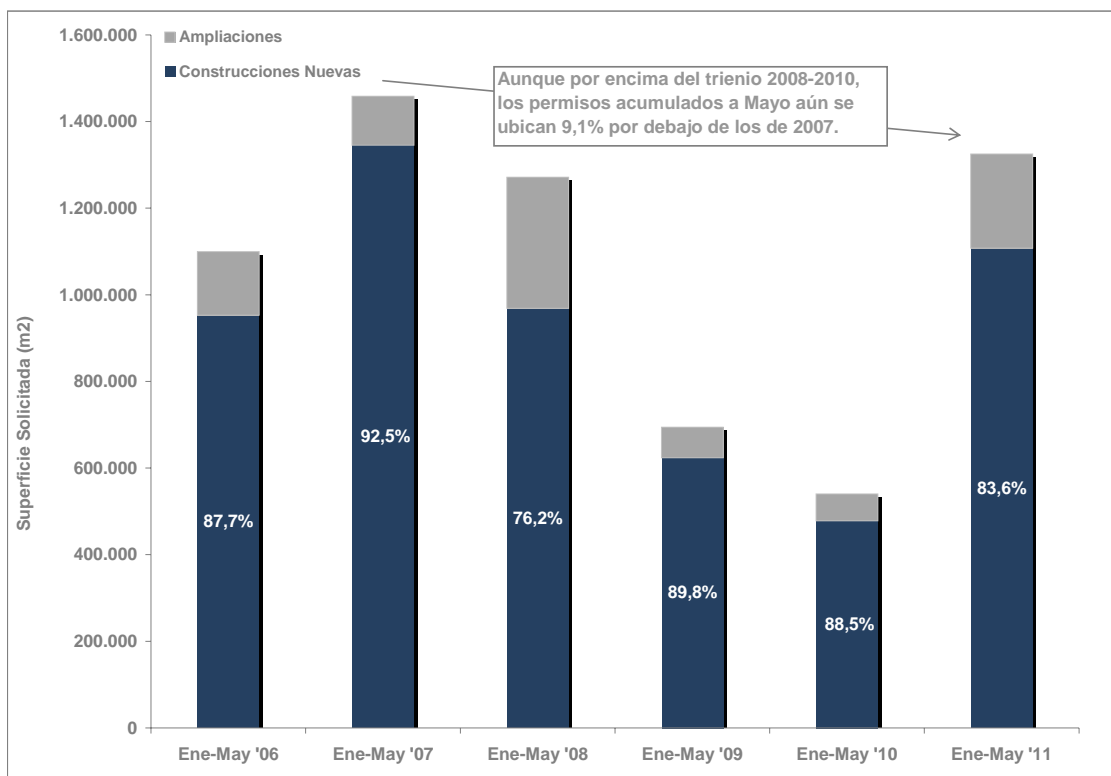
* Por los motivos anteriormente mencionados, no se encuentra disponible la información correspondiente a la evolución mensual de los permisos solicitados durante el año 2010. Se incluye, sin embargo, los datos correspondientes al promedio mensual del 2010.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

El volumen de superficie acumulada al quinto mes del año, va acortando la distancia que la separa de los valores correspondientes al año 2007 (pico de la serie). Como puede observarse en el Gráfico VIII, **los 1.324.957 m² permitidos en lo que va de 2011 resultan sólo 9% inferiores al registro de 2007**, aunque sin dudas lo destacable es que no sólo supera los valores del trienio 2008 – 2010 sino que **la superficie permitida en estos primeros cinco meses del año es mayor que la correspondiente a todo el año 2010 (1.296.353).**

Como es tradicional, **la mayor parte de la actividad en la Ciudad se explica por las Nuevas Construcciones, que dan cuenta del 83% del total de la Superficie involucrada en los permisos de construcción.**

Gráfico VIII – Construcción. Evolución de la Superficie involucrada en los Permisos de Construcción solicitados por tipo de obra. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Mayo 2006 / 2011* (en M2 y en % sobre el total)



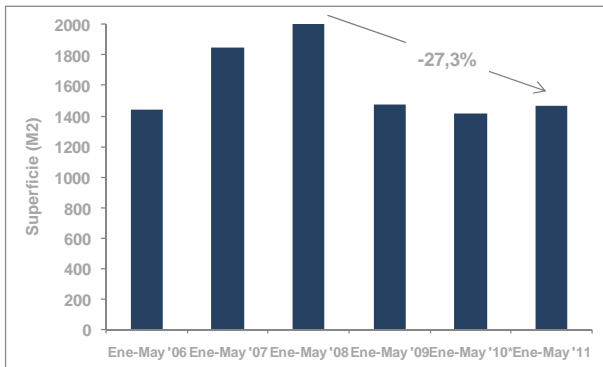
* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 5 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

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

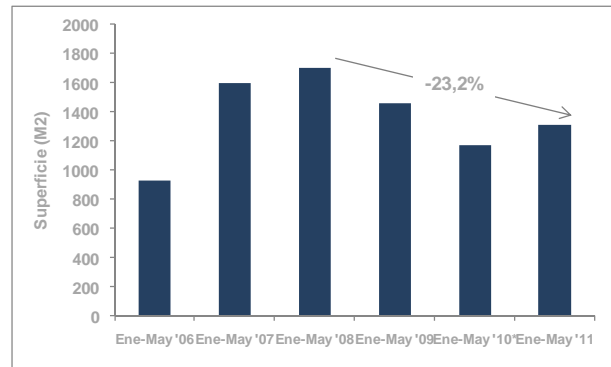
En el año 2008, la superficie promedio involucrada en los proyectos de Construcciones Nuevas de Multivivienda superaba levemente los 2.000 m². Como puede observarse en el Gráfico IX, **en la actualidad dicho valor se ubica en torno a los 1.460 m², lo que supone una caída del 27%.** Algo similar ocurre con los proyectos orientados a destinos no residenciales, cuyo valor promedio en 2007 era de 1.707 m² y en la actualidad es de 1.310 m², con una contracción del 23%.

Gráfico IX - Construcción. Evolución de la superficie promedio de los Permisos solicitados para Construcciones Nuevas de Multivivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Mayo 2006 / 2011* (en M2)



* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 5 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC

Gráfico X- Construcción. Evolución de la superficie promedio de los permisos solicitados para Construcciones Nuevas de Otros Destinos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Mayo 2006 / 2011* (en M2)



* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 5 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC

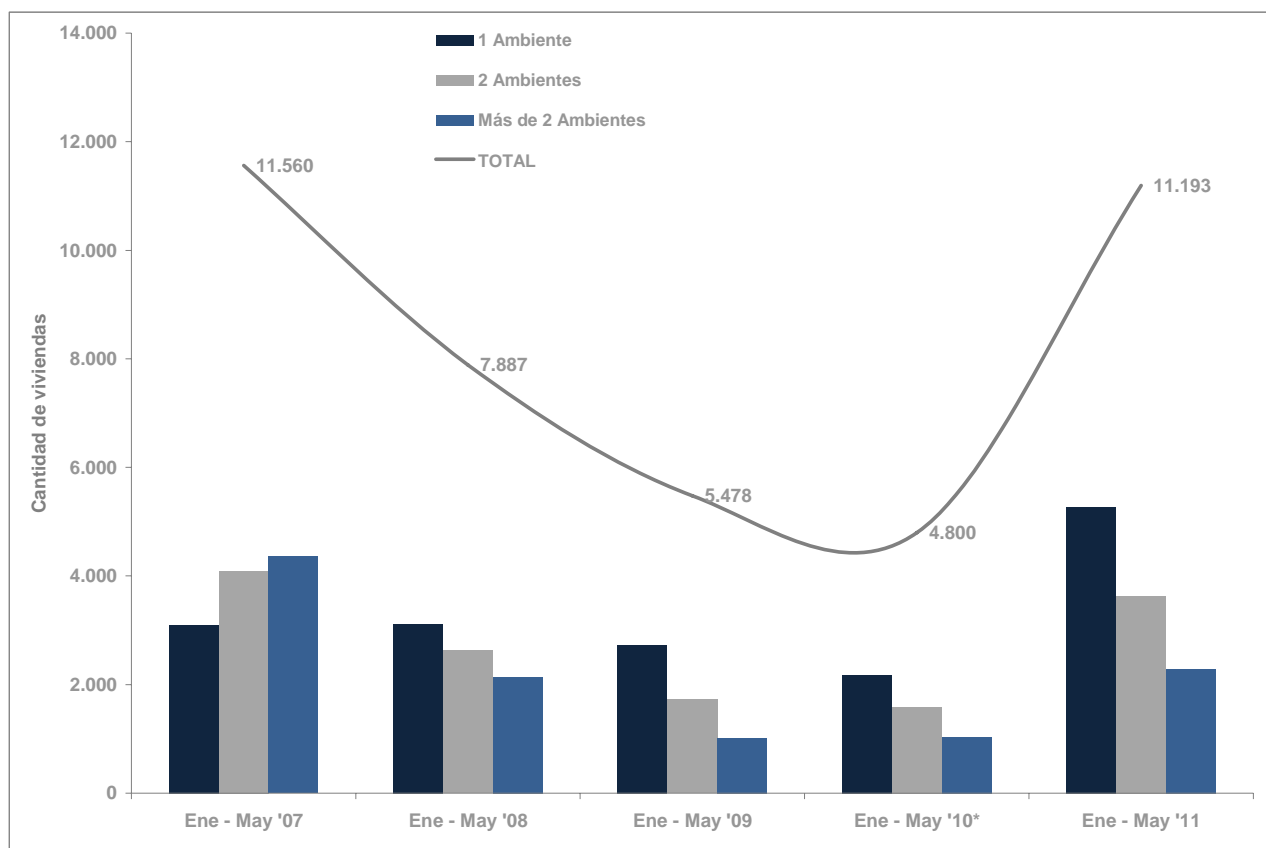
En las edificaciones de tipo Multifamiliar, la calidad Sencilla y el Monoambiente resultan las tipologías de proyecto más destacadas, explicando un 47,7% y un 40,8% del total de nuevas viviendas solicitadas para construir, respectivamente. Respecto de la cantidad de ambientes en las mismas, hace ya algún tiempo venimos analizando desde este Informe el fenómeno del predominio de las viviendas de tamaño reducido en los proyectos de edificación en la Ciudad, en donde **las viviendas de 1 y 2 ambientes explican aproximadamente un 80% del total.**

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

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

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

Gráfico XI - Construcción. Evolución de la cantidad de Viviendas Multifamiliares solicitadas en los permisos de construcción según cantidad de Ambientes. Acumuladas a Mayo de 2007/2011



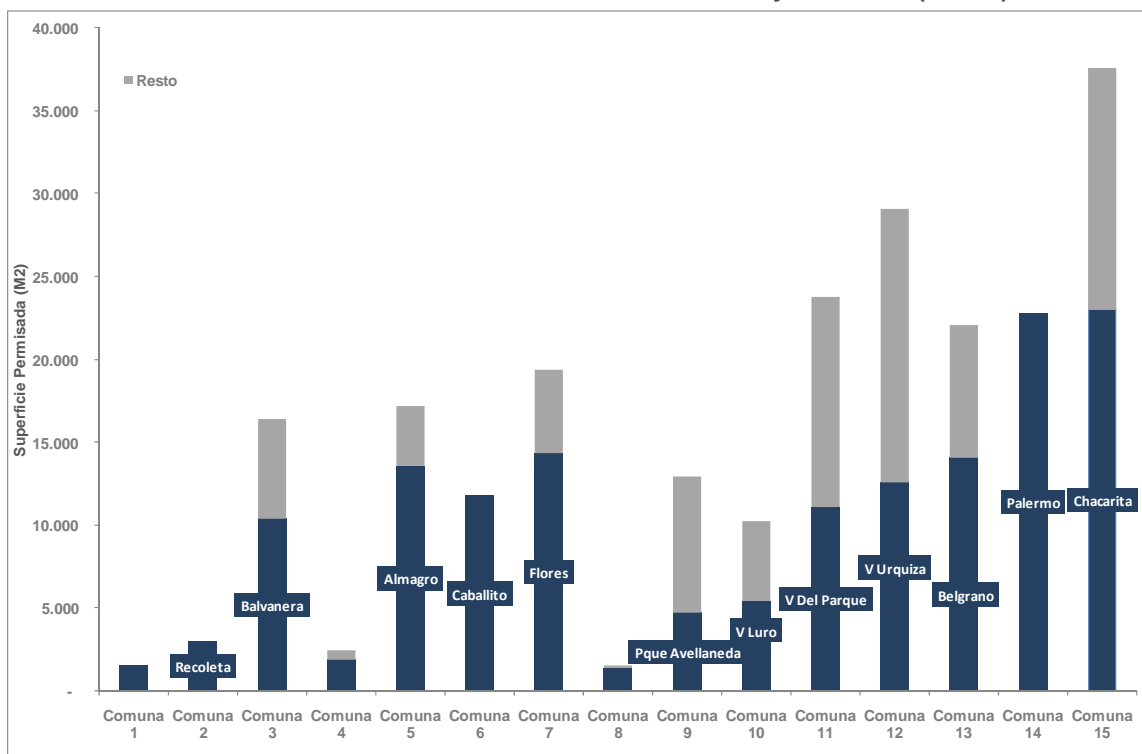
* Por los motivos antes mencionados, los valores correspondientes a los primeros 5 meses del año 2010 se han estimado en base al prorrateo del total anual.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

La localización de estos proyectos se dio mayoritariamente en la zona norte de la Ciudad, sobre todo en términos de la superficie vinculada a la vivienda. **La Comuna 12 (Villa Pueyrredón, Villa Urquiza, Coghlan y Saavedra), Comuna 13 (Nuñez, Belgrano y Colegiales), Comuna 14 (Palermo) y Comuna 15 (Agronomía, Paternal, Villa Crespo, Chacarita, Villa Ortúzar y Parque Chas), explican el 41,7% del total de la superficie permisada durante el mes de Mayo y el 48,1% de la superficie con destino residencial.**

Los Gráficos a continuación sirven para ilustrar el panorama tentativo en el que se desarrollará el nivel de actividad de la construcción residencial durante los meses venideros. El Gráfico XIII muestra la distribución por Comuna de la superficie involucrada en las solicitudes de permisos de construcción con destino residencial durante el mes de Mayo de 2011, resaltando en aquellos casos en que resulta relevante, el barrio de mayor aporte de superficie por cada Comuna. Aquí lo que se destaca es, por un lado, la continuidad en la **preminencia de la zona norte de la Ciudad como destino preferido de los nuevos desarrollos** y por el otro, el dato distintivo del mes bajo análisis: **la Comuna 15 resultó la de mayor aporte de nueva superficie, liderada por los nuevos desarrollos proyectados en el Barrio de Chacarita.**

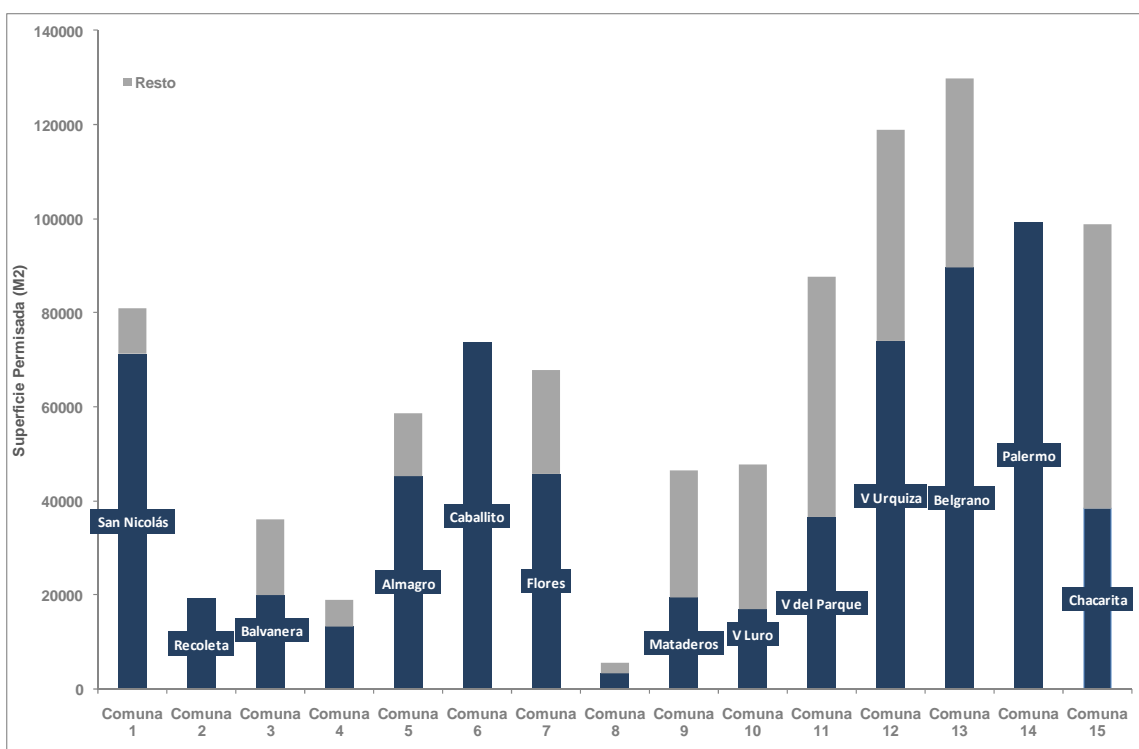
Gráfico XII- Construcción. Superficie solicitada para construcciones con destino residencial por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mayo de 2011 (en M2)



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

En el Gráfico XIII, por otra parte, lo que se ilustra es la evolución durante los primeros cinco meses de 2011, de forma tal de tener una visión más completa del total de nuevos desarrollos que en materia residencial se propusieron en este inicio de año.

Gráfico XIII- Construcción. Superficie solicitada para construcciones con destino residencial por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado Enero - Mayo de 2011 (en M2)



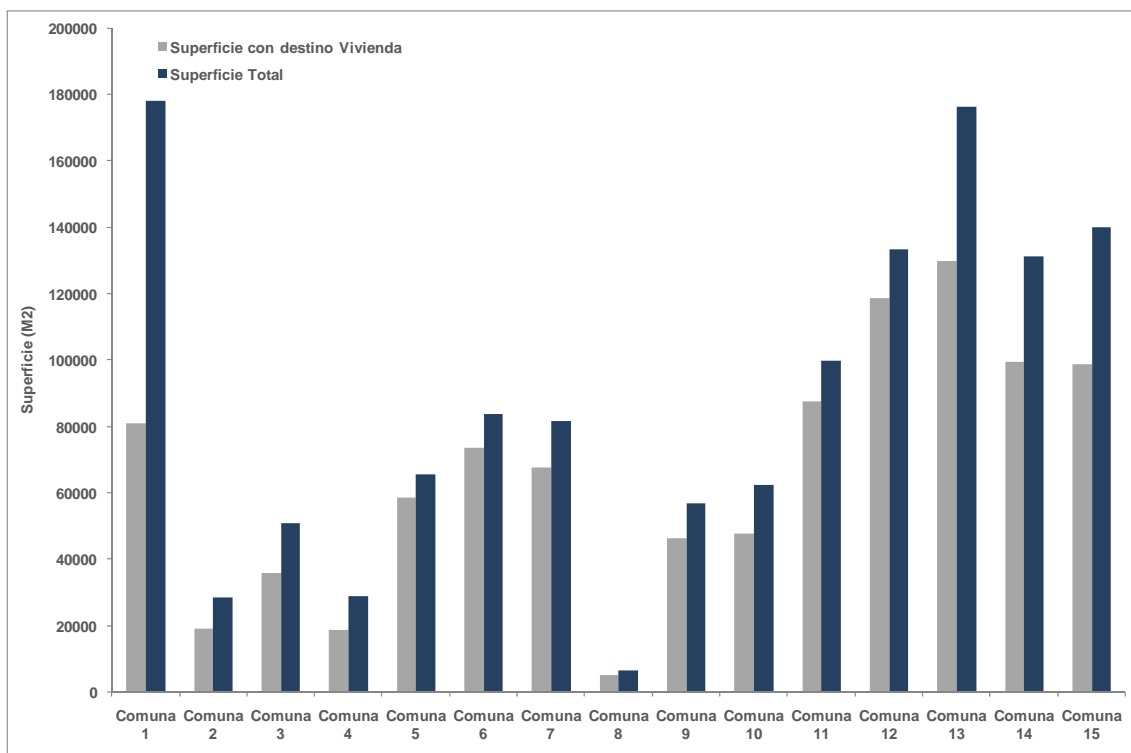
Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires.

En este punto, como se indicara anteriormente, **las Comunas ubicadas en la zona norte de la Ciudad explican por sí solas casi la mitad del total de la superficie permitida con destino residencial (446.990 m² sobre un total de 990.203 m²)** con lo que cabe esperar que en el futuro esta zona continúe siendo el polo de mayor actividad constructora. En este sentido, **quienes lideran en cantidad de superficie permitida en este inicio de 2011 son la Comuna 13 (dinamizada principalmente por el barrio de Belgrano) y la Comuna 12 (con Villa Urquiza como gran protagonista) con 129.865 m² y 118.873 m², respectivamente.**

Sin embargo, un hecho a destacar es que a pesar que las Comunas 12, 13, 14 y 15 son las que continúan explicando la mayor parte de la actividad residencial, aún se encuentran muy por debajo de lo que fueron sus registros en los momentos de mayor auge. En promedio, **el total de superficie permitida durante el período Enero – Mayo de 2011 en estas cuatro comunas resultó un 23% inferior al registrado durante igual período de 2008** (año en el cual todas ellas, con excepción de la Comuna 14, que corresponde a Palermo, alcanzaron su registro máximo). La propia Comuna 12 que como decíamos es la segunda con mayor volumen de superficie registrada en estos primeros cinco meses de 2011 presenta una caída del 30% en relación a igual período de 2008.

Hay, por el contrario, otras zonas de la Ciudad que muestran un crecimiento en términos absolutos, registrando valores record durante el 2011. Ejemplo de esto es la Comuna 11, con un gran nivel de actividad en los barrios de Villa Devoto y Villa del Parque y que presenta un volumen de 87.596 m², superior al de la Comuna 6 (Caballito) durante el período (73.745m²). La Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) y la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal) también muestran en el acumulado anual su mejor registro aunque con niveles que resultan poco significativos para los totales generales: 46.500 m² y 36.196 m² respectivamente.

Gráfico XIV - Construcción. Superficie solicitada para construcción según destino por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires Enero - Mayo de 2011 (en M2)



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

► Glosario de Términos utilizados.

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