

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 75

Correspondiente al período Noviembre- Diciembre 2011

▶	Resumen Ejecutivo	2
▶	Marco General	2
▶	Situación Laboral	2
▶	Situación Inmobiliaria.....	3
▶	Marco General.....	5
▶	La Construcción.....	5
▶	Evolución de los bloques de la Construcción	7
▶	Empresas Constructoras	10
▶	Costos.....	14
▶	Perspectivas a futuro	17
▶	La inversión de la Administración Nacional en Vivienda Social y Obras Viales	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2011	21
▶	El empleo agregado en la Construcción.....	21
▶	Empleo por tamaño de empresa	23
▶	La situación del empleo sectorial por provincia.....	24
▶	El salario en la Construcción	30
▶	Salario real.....	34
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	36
▶	La Construcción en el país	36
▶	La actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	45
▶	Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47
▶	Glosario de Términos utilizados.	53

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 75

Enero 2012

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El nivel de actividad de la construcción estimada a partir del ISAC (versión con estacionalidad) fue durante el período Enero – Noviembre un 9,3% más elevado que en igual lapso de 2010.
- La tasa de variación interanual del ISAC (versión desestacionalizada) fue en Noviembre del 2,8%, marcando así la menor alza desde Diciembre de 2009 y ubicándose en línea con el Índice elaborado por el Grupo Construya (serie con estacionalidad), que mostró en Diciembre una suba interanual de apenas el 0,7%.
- A su vez, la caída mensual del 1,3% en Noviembre ubicó al ISAC (versión desestacionalizada) un 4,1% por debajo del nivel de Mayo pasado, máximo registro histórico de la serie.
- Todos los bloques que componen el ISAC continuaron en la senda del crecimiento, aunque disminuyeron su expansión durante el segundo semestre del año.
- El consumo de cemento superó por primera vez en la historia la barrera de las 11 millones de toneladas anuales, finalizando el 2011 con un crecimiento del 11,7% respecto al acumulado del año anterior, por encima del 9% con el que había culminado 2010.
- El año 2011 finalizó con 24.359 empresas constructoras en actividad, unas 2.418 más que en Diciembre de 2010. Pese a este incremento interanual del 11%, la cantidad de firmas que se encuentran hoy en actividad resulta aún un 3,3% menor que las de 2008.
- La forma jurídica que más creció durante 2011 es la de *Personas Físicas*, la misma que explica la caída en relación con 2008, denotando así la mayor sensibilidad que las tipologías de firmas menos complejas tienen con relación al ciclo económico.
- El Índice de Costos de la Construcción elaborado por el INDEC cerró 2011 con un alza mayor a la del año pasado. Si bien la tasa de variación punta-punta fue menor que la de 2010, la suba promedio interanual fue del 20,1%, superando el 16,8% del año 2010.
- Medido en dólares, el indicador de costos verificó en la segunda mitad del año una desaceleración del ritmo de crecimiento, fenómeno atribuible, fundamentalmente, al incremento en la tasa de depreciación de la moneda nacional.
- Según datos preliminares, los montos devengados durante todo el 2011 por los programas del *Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios* con destino al rubro *Vivienda* ascendieron a 4.652 millones de pesos y los dirigidos a la obra *Vial* alcanzaron los 11.982 millones de pesos.
- Estos volúmenes de inversión del Gobierno Nacional –que no tienen en cuenta las partidas correspondientes a las transferencias automáticas a los gobiernos provinciales, entre las que se hallan el Fondo Nacional para la Vivienda (Fo.Na.Vi.), el Fondo para el Desarrollo Vial y el Fondo Federal Solidario- implicaron en el caso de las “Obras Viales” un aumento interanual del 18 %. Por otro lado en el rubro Vivienda se equipararon a los montos del año 2010. No obstante, en regiones como el NEA y Cuyo, la inversión en programas de Vivienda se elevó de forma importante.

Situación Laboral

- Durante Noviembre de 2011, la Industria de la Construcción alcanzó un total de 437.964 puestos de trabajo registrado, lo que implicó un crecimiento del 0,9% respecto de Octubre y del 8,1% en comparación con igual período de 2010. Al mismo tiempo, el nuevo nivel de empleo alcanzado superó en un 0,3% al máximo anterior de Noviembre de 2007, dando lugar a un nuevo pico en la serie de empleo registrado del sector.

- La continuidad en el proceso de incorporación de nuevos trabajadores llevó a lograr un importante crecimiento acumulado del 9,9% para los once meses transcurridos en el año.
- Durante Noviembre, el impulso a la creación de empleo se produjo tanto por el crecimiento de los planteles laborales de las firmas de mayor tamaño relativo (más de 500 trabajadores) como por la creación de nuevas empresas.
- El análisis territorial de la evolución del empleo del último mes ha mostrado el rol preponderante de la provincia de Santa Fe, que por sí misma da cuenta del 16,3% de los nuevos puestos generados. A ésta la siguieron en importancia las provincias de Santa Cruz, San Juan, Neuquén y los municipios del Gran Buenos Aires. Estas cinco jurisdicciones explican, en conjunto, la mitad de la creación neta de empleo durante Noviembre.
- En lo que va del año, los distritos que más aportaron al crecimiento del empleo se ubican en la Región Centro y la Metropolitana, que concentran entre ambas algo más del 30% del empleo registrado en el sector. Solamente los municipios del Gran Buenos Aires dieron cuenta del 16,9% de los nuevos puestos de trabajo creados en los once primeros meses de 2011.
- Las tres jurisdicciones más importantes de la Región Centro (el Interior de la Provincia de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba) explican el 32,2% del crecimiento del empleo en 2011, siendo que sólo el primero de estos distritos alcanzó en la actualidad un volumen superior al máximo de sus registros precedentes.
- Respecto del anterior pico histórico que data del mes de Noviembre de 2007, el panorama actual muestra un mayor nivel de empleo en varias provincias. En San Juan creció un 75,6% debido al impacto causado por el desarrollo de las inversiones mineras en la Industria de la Construcción. La expansión en las Provincias de la Región Noreste (30,6% en Chaco, 14,7% en Formosa y 6,4% en Misiones) está vinculada a los flujos de inversión pública. En la Provincia de Buenos Aires el crecimiento también llevó a superar el máximo anterior aunque ha sido más alto en el Interior (7,4%) que en el Gran Buenos Aires (5,2%).
- El salario promedio de los trabajadores de la Industria de la Construcción ascendió a \$4.022,7 en Noviembre, colocándose un 4,2% por encima del de Octubre y superando en un 39,6% al vigente un año atrás.
- El incremento salarial acumulado durante los 11 meses que transcurrieron de 2011 fue del 39% y ha dado lugar al desplazamiento de los trabajadores desde las escalas remunerativas inferiores hacia los estratos más altos. Así, mientras que los trabajadores que percibían salarios superiores a los \$3000 sumaban 113.485 en Noviembre de 2010 (un 28% del total), los mismos llegan en la actualidad a los 240.846 (un 55% del total).
- Hay cinco Jurisdicciones que presentan a la vez un crecimiento acumulado del salario y del empleo por encima del promedio nacional. Ellas son: San Juan (59,4% de aumento salarial), Mendoza (45,4%), Santa Cruz (44%), Córdoba (42,2%) y Formosa (42,1%). Las únicas dos excepciones están planteadas por Tierra del Fuego y los municipios del Gran Buenos Aires, con incrementos salariales del 53,5% y 43,1% respectivamente, pero con una evolución del empleo más moderada.

Situación Inmobiliaria

- El Bloque *Edificios para vivienda* del ISAC, indicador que estima la evolución de la ejecución de los proyectos de arquitectura residencial y de las ampliaciones y mejoras en los hogares utilizando información sobre los despachos de un conjunto de insumos característicos de esta tipología de obras, **alcanzó en el mes de Noviembre el nivel más alto de la serie iniciada en 1993.**
- El promedio de los primeros 11 meses del año casi duplica al correspondiente a iguales períodos de los años 1994 – 1998 (+96,2%) y se sitúa un 28,3% por encima de la situación observada entre los años 2006 y 2008.
- No obstante ello, el comportamiento del indicador en lo que va de 2011 refleja una disminución del ritmo de crecimiento del nivel del Bloque Edificios para Vivienda, siendo las tasas de incremento interanual y del promedio anual las más bajas del año.
- Durante el mes de Noviembre, la superficie permitida correspondiente a la nómina reducida de 42 Municipios relevados por el INDEC alcanzó los 831.335 m², lo que significó un aumento del 5,2%

respecto del mes anterior y un crecimiento del 6,7% para el acumulado en los primeros 11 meses del año, período en el cual se permisaron 7.630.346 m².

- Los permisos de construcción se sitúan así efectivamente por encima de los promedios correspondientes a los años de mayor impacto de la crisis (2009 y 2010), pero aún se mantienen un 12% por debajo de los observados durante el trienio 2006 – 2008.
- La comparación entre el acumulado Enero – Octubre de 2011 respecto a igual período de 2008 da cuenta de una reducción del 15,9% para el agregado de los 42 Municipios, al tiempo que la relación se invierte cuando sólo se consideran los 41 municipios del interior (sin la Ciudad de Buenos Aires): estos exhiben un nivel de actividad 9,6% superior al de aquel entonces.
- En la actualidad la mejor performance en términos de los proyectos de edificación la presentan las jurisdicciones del interior del país, las que dan cuenta de un volumen de actividad 9,6% superior al correspondiente a 2008, traccionando el crecimiento del indicador general a pesar del menor nivel de actividad de la Ciudad de Buenos Aires.
- La ciudad de Córdoba no es sólo el distrito de mayor tamaño del interior en términos del volumen de superficie permitada, sino que crece en Octubre a una elevada tasa (14,8% interanual) recuperando hacia final del año mayor dinamismo en su expansión. En este escenario se destaca que esta jurisdicción explica por sí sola el 19% del total de la superficie permitido en los 42 municipios durante el 2011.
- El análisis de la evolución de los Permisos de Edificación acumulados entre Enero y Octubre muestra que Córdoba presenta 4 años consecutivos de crecimiento. La superficie acumulada anual de 1.332.243 m² resulta así un 35% superior a la correspondiente a igual período del año 2008 y se coloca levemente por encima del acumulado a Octubre de 2010.
- Las Escrituras celebradas en la Ciudad de Buenos Aires ascendieron a 6.134 en Noviembre, un 9,6% más que en Octubre y un 1,3% por encima de lo acontecido durante igual mes de 2010. Constituye, además, el tercer volumen más elevado para un mes de Noviembre de los últimos 10 años, sólo por detrás de los correspondientes a 2007 y 2005, en ese orden.
- Durante el 2011 la evolución de los montos promedio de las operaciones de compra – venta de inmuebles en la Ciudad ha exhibido una tendencia mucho más suavizada que en años anteriores, acumulando un incremento del 15% interanual.
- La cantidad de escrituras acumuladas a Noviembre se coloca levemente por encima del nivel correspondiente a igual período de 2010 (+4,4%) pero se mantiene aún por debajo del promedio observado durante los años 2006 – 2008 (-9,4%).
- Durante el mes de Noviembre se presentaron en la Ciudad de Buenos Aires 137 Permisos que involucraron una Superficie Total de 163.167 m². Este valor se sitúa por encima del correspondiente al mes de Octubre (+20,8%) e incluso es mayor al de los dos años precedentes. No obstante ello, se destaca que resultó ser el tercer peor mes del 2011 en lo que a este indicador se refiere.
- La Comuna 12 da cuenta del 13,5% de la superficie solicitada con destino residencial, tanto por los nuevos desarrollos planificados en Villa Urquiza (8.650 m²) como por los proyectos localizados en el contiguo barrio de Saavedra (5.503 m²). Le sigue en importancia la Comuna 5 que a partir de los 8.055 m² proyectados en el Barrio de Boedo y los 7.322 m² en Almagro explica el 13,4% del total de la superficie solicitada en la Ciudad.

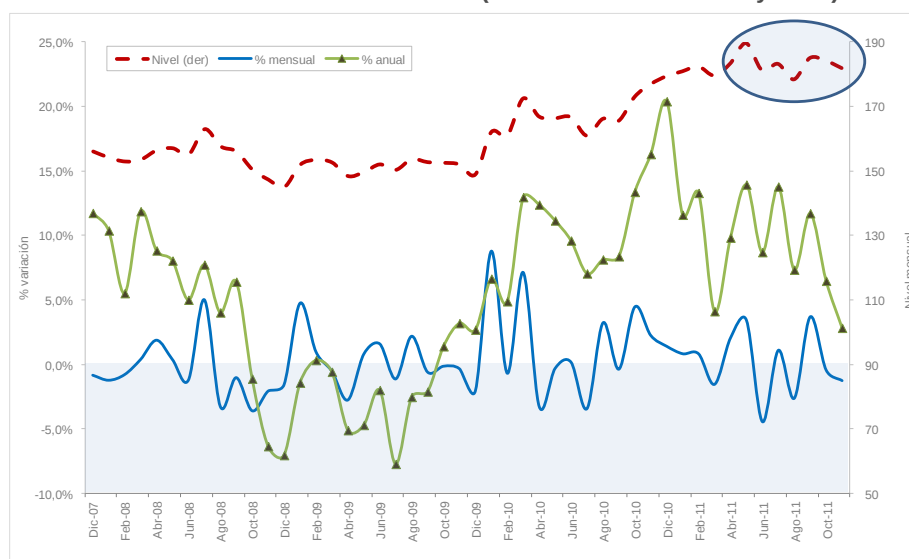
► Marco General

La Construcción

La versión desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) cayó un 1,3% en Noviembre, el segundo descenso consecutivo y la tercera baja en los últimos cuatro meses. En este marco, cabe señalar que el indicador no ha logrado superar su máximo registro histórico observado en el mes de Mayo pasado y se encuentra un 4,1% por debajo de aquel entonces.

La desaceleración en el ritmo de crecimiento que el indicador refleja respecto del período de franca expansión registrado entre Octubre de 2010 y Mayo de 2011 también se pone de manifiesto en la variación interanual, fenómeno reforzado por el elevado patrón de comparación. En efecto, dicha tasa se redujo en Noviembre al 2,8% y marcó así la menor alza desde Diciembre de 2009.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Pese a esta desaceleración, y fundamentado en ese período de incremento de comienzo de año, el crecimiento interanual acumulado durante el 2011 se mantiene en valores altos. **El nivel de actividad durante el período Enero – Noviembre fue un 9,3% más elevado que en igual período de 2010**, marca que, por primera vez en el año, resulta inferior a la del 2010.

Cuadro I – Variación mensual, interanual y acumulada del ISAC, EMI y EMAE.
Noviembre 2010 - Noviembre 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
2010									
Noviembre	2,3%	2,8%	1,7%	16,3%	12,3%	10,3%	10,2%	9,7%	9,1%
Diciembre	1,4%	4,5%	1,4%	20,5%	10,0%	10,5%	11,0%	9,7%	9,2%
2011									
Enero	0,8%	-4,3%	0,7%	11,6%	10,4%	10,8%	11,6%	10,3%	10,9%
Febrero	0,8%	0,7%	0,6%	13,3%	8,9%	10,2%	12,5%	9,6%	10,6%
Marzo	-1,5%	0,2%	0,3%	4,1%	8,6%	9,0%	9,8%	9,2%	9,9%
Abril	2,0%	0,2%	1,6%	9,8%	8,0%	9,2%	9,8%	8,9%	9,6%
Mayo	3,4%	0,9%	0,9%	13,9%	9,0%	8,0%	10,9%	9,0%	9,5%
Junio	-4,4%	-0,2%	0,5%	8,7%	8,4%	9,8%	10,5%	8,8%	9,5%
Julio	1,1%	-0,6%	-0,2%	13,8%	7,6%	9,4%	10,2%	8,6%	9,4%
Agosto	-2,6%	0,1%	0,6%	7,3%	5,4%	9,5%	10,4%	8,1%	9,5%
Septiembre	3,7%	0,6%	-0,2%	11,7%	5,0%	8,8%	10,5%	7,7%	9,4%
Octubre	-0,4%	-0,3%	0,3%	6,5%	4,5%	8,6%	10,0%	7,4%	9,3%
Noviembre	-1,3%	1,8%	0,8%	2,8%	3,5%	7,7%	9,3%	7,0%	9,1%

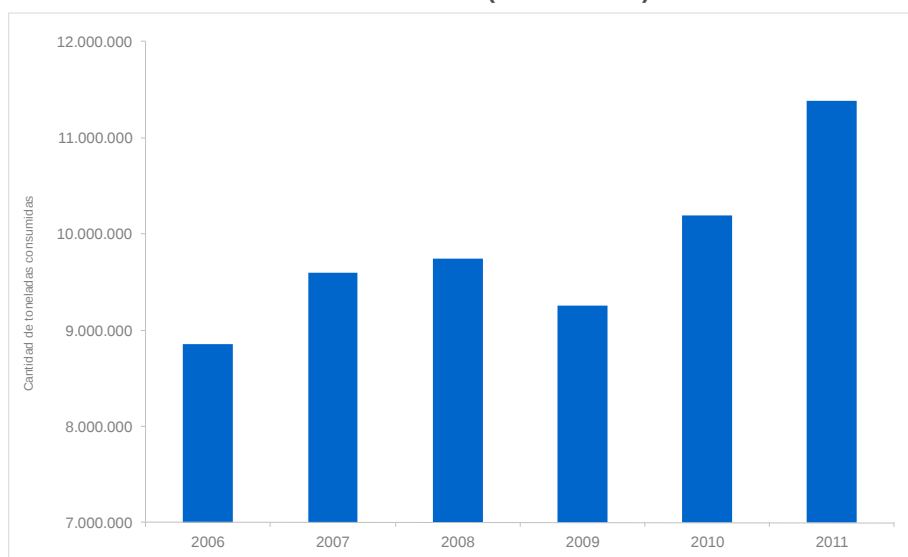
(1) Series desestacionalizadas

(2) Series con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esto último contrasta con el comportamiento evidenciado por el cemento, el principal insumo que sirve a los fines de la estimación del ISAC. El consumo de este material **finalizó 2011 con un crecimiento interanual acumulado del 11,7%, por encima del 9% con el que había culminado 2010**. De esta manera el consumo de cemento, que por primera vez supera la barrera de las 11 millones de toneladas anuales, fue un 16,8% más alto que en 2008.

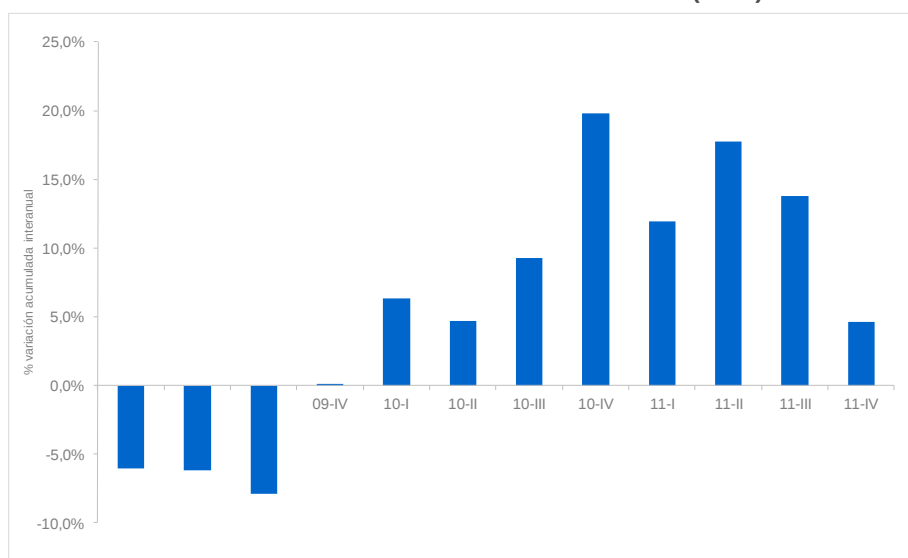
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel acumulado anual.
Años 2004 – 2011 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Sin embargo, al igual que el ISAC, la dinámica del consumo de cemento reciente manifiesta una desaceleración de la pauta de expansión. Así, puede constatare que **la tasa de variación interanual en el último trimestre del año fue la más baja desde el segundo trimestre de 2010**.

Gráfico III – Consumo de cemento. Variación interanual acumulada. Primer trimestre 2009 – Cuarto trimestre 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Aún así cabe apuntar que, de acuerdo a los datos disponibles hasta el mes de Noviembre, **el cemento es uno de los insumos cuyo consumo más creció durante el año 2011**. De hecho, según el INDEC, **la marcha de los insumos de uso más difundido en la industria de la construcción es la que da cuenta del alza del nivel de actividad, como ser el cemento, el hierro redondo para hormigón y los ladrillos huecos**. Por el contrario, aquellos más vinculados a las obras residenciales y las reformas y ampliaciones hogareñas, como son las pinturas para construcción y, sobre todo, los pisos y revestimientos cerámicos, apenas habrían incrementado su consumo e incluso mostrarían un marcado descenso.

Cuadro II - 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. Noviembre 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			
	Nov-11	Nov - 10 (*)	Nov-11	Nov - 10 (*)	Nov-11	Nov - 10 (*)
Asfalto	13,0%	21,7%	-16,2%	28,8%	1,2%	-3,1%
Cemento Portland	4,8%	7,4%	4,6%	30,0%	12,4%	9,3%
Hierro redondo p/hormigón	-2,9%	2,6%	8,2%	9,2%	12,1%	10,4%
Ladrillos huecos	2,2%	8,5%	2,9%	23,0%	12,4%	8,0%
Pisos y revest.cerámicos	-2,4%	0,6%	-18,7%	4,2%	-11,8%	14,7%
Pinturas para Construcción	3,6%	2,6%	1,9%	4,6%	1,1%	7,2%

* Corresponde al dato provisorio publicado en el informe de prensa de Noviembre de 2010

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Evolución de los bloques de la Construcción¹

Todos los bloques que componen el ISAC continúan en la senda del crecimiento. Pero la desaceleración del ritmo de crecimiento –justificada, una vez más, en el parámetro de comparación más elevado que se registra en la última parte del año- también constituye un fenómeno generalizado.

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.

Cuadro III – ISAC por Bloques (serie con estacionalidad). Variación interanual y acumulada respecto a igual período del año anterior. Noviembre 2010 – Noviembre 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 Infraestructura	Nivel General	Edificios para Viviendas	Edificios para Otros Destinos	Construc. Petroleras	Obras Viales	Otras Obras Infraestructura
2010												
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	13,5%	12,2%	13,1%	27,3%	12,4%	16,0%	12,5%	10,9%	12,0%	34,0%	12,1%	14,5%
Marzo	5,0%	4,8%	4,4%	14,4%	6,5%	3,3%	9,8%	8,7%	9,2%	26,2%	10,1%	10,3%
Abril	9,9%	10,3%	10,8%	-8,8%	12,8%	13,3%	9,8%	9,1%	9,6%	15,5%	10,8%	11,1%
Mayo	14,8%	12,8%	17,3%	4,0%	17,7%	23,2%	10,9%	9,9%	11,2%	12,7%	12,2%	13,5%
Junio	8,7%	7,0%	9,0%	14,2%	13,9%	11,3%	10,5%	9,4%	10,8%	13,0%	12,5%	13,1%
Julio	8,3%	7,4%	8,7%	3,5%	14,8%	10,7%	10,2%	9,1%	10,5%	11,4%	12,8%	12,8%
Agosto	11,5%	12,6%	11,3%	3,9%	10,0%	11,1%	10,4%	9,6%	10,6%	10,3%	12,4%	12,5%
Septiembre	11,1%	8,9%	11,8%	6,6%	18,0%	18,4%	10,5%	9,5%	10,8%	9,9%	13,1%	13,3%
Octubre	6,4%	5,4%	6,3%	10,9%	10,1%	7,8%	10,0%	9,1%	10,3%	10,0%	12,8%	12,6%
Noviembre	3,2%	2,3%	3,7%	5,2%	5,7%	4,6%	9,3%	8,4%	9,6%	9,5%	12,0%	11,8%

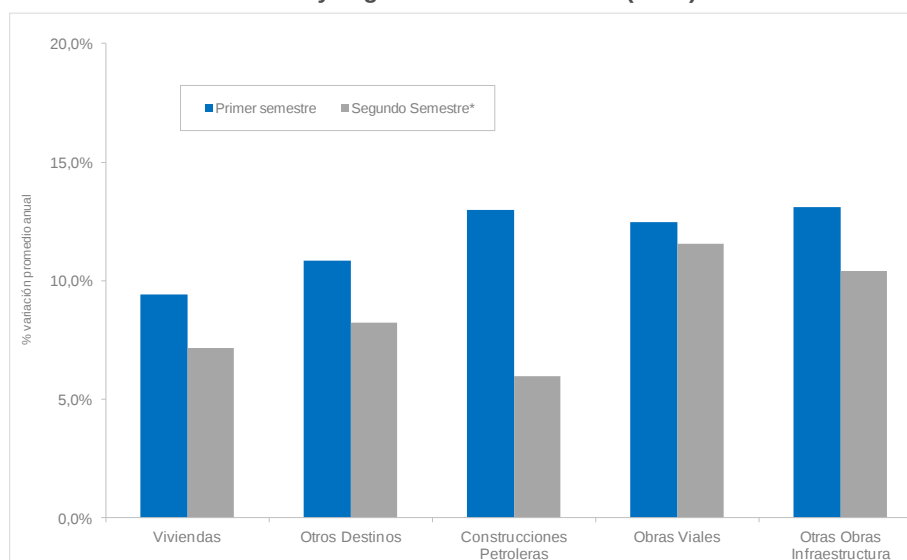
(1) Serie con estacionalidad

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Todos los bloques desaceleraron su expansión en lo que lleva transcurrido el segundo semestre (ver Gráfico IV), situación opuesta a lo ocurrido en los tres años anteriores.

En ese contexto, **Obras viales** se destaca por ser, al mismo tiempo, el bloque que más se expandió en el período Enero-Noviembre y el que menos se desaceleró en la comparación entre Julio - Noviembre y respecto a los primeros seis meses de 2011.

Gráfico IV – ISAC por bloques (serie con estacionalidad). Variación interanual acumulada. Primer y segundo semestre* 2011 (en %)

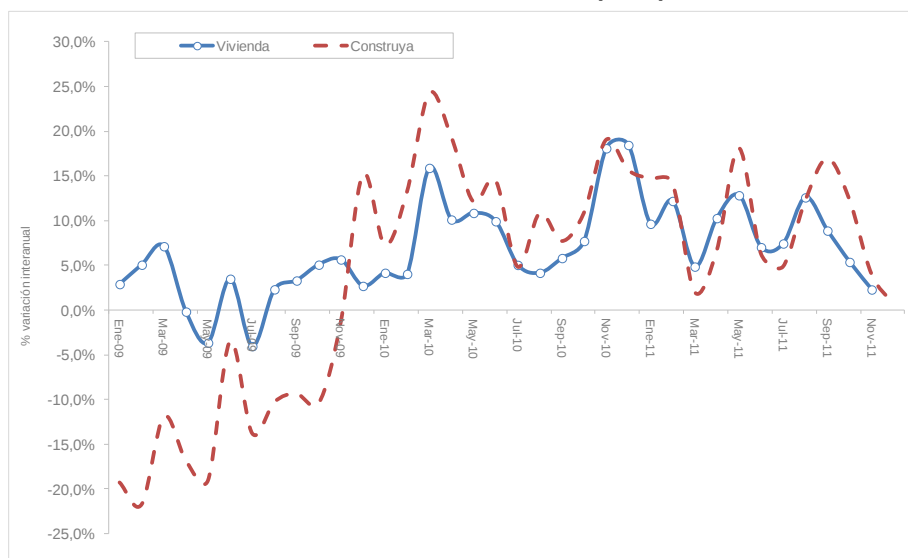


* Corresponde al período Julio - Noviembre

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Del lado opuesto se ubica **Edificios para vivienda**, que es el bloque que menos elevó su nivel en 2011. En ese sentido, cabe apuntar que **la tasa de variación interanual registrada en el mes de Noviembre fue la más baja desde Julio de 2009**. Aunque también conviene recordar que los guarismos de Noviembre y Diciembre de 2010 habían sido los más altos desde el año 2006.

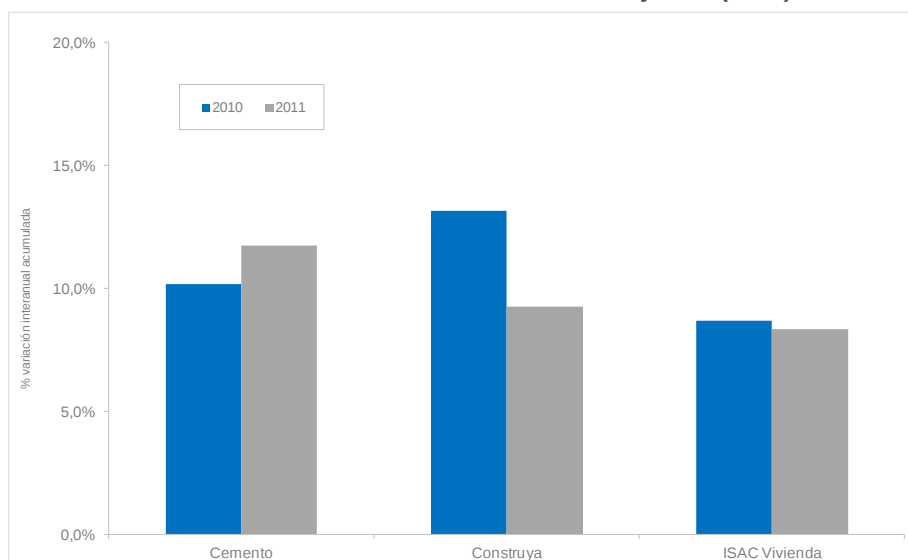
Gráfico V – ISAC Vivienda e Índice Construya (series con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2009 - Diciembre 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya

También el Índice elaborado por el **Grupo Construya**² da cuenta de esa desaceleración: **en el mes de Diciembre mostró una suba interanual de apenas el 0,7% siendo la más baja desde Noviembre de 2009**. De todos modos, este índice también evidencia el alza pronunciada del nivel de actividad de las obras residenciales, al **culminar 2011 con un incremento acumulado del 9,3%**. Sin embargo, al igual que el ISAC y a diferencia de lo advertido con el consumo de cemento (hecho que reflejaría un aumento menos significativo en los despachos de los restantes insumos que componen el indicador), **ese indicador cerró el año con una tasa de variación interanual acumulada menor a la de 2010**.

Gráfico VI – Consumo de Cemento, Índice Construya e ISAC Vivienda* (series con estacionalidad). Variación interanual acumulada. Años 2010 y 2011 (en %)



* Corresponde al período Enero – Noviembre

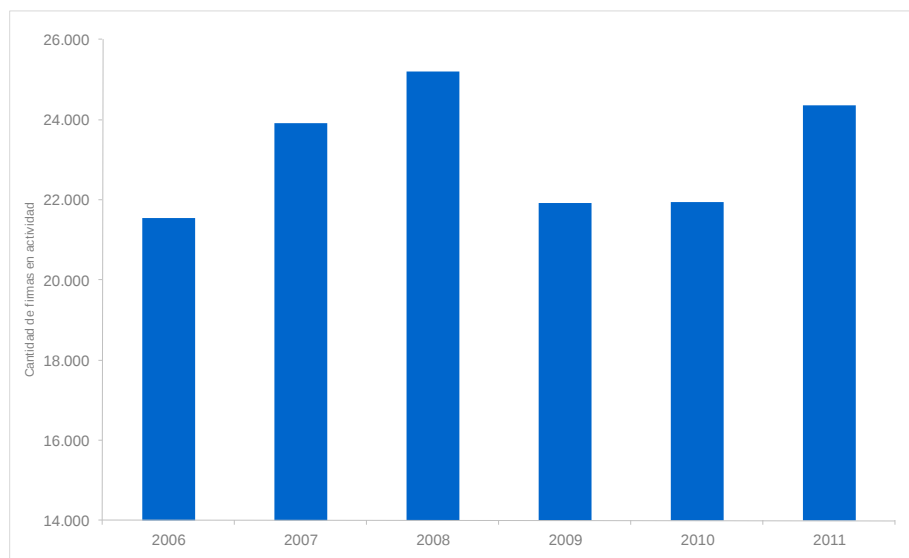
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC, AFCP y Grupo Construya

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.

Empresas Constructoras

El año 2011 culminó con 24.359 empresas en actividad, unas 2.418 más que en igual período de 2010. De esta manera, se ubicó en sintonía con el resto de los indicadores relevantes sobre el nivel de actividad, en la medida que **mostró en Diciembre un incremento interanual del 11%**. Sin embargo, pese a esta marcada expansión, **el universo de firmas que se encuentran hoy en actividad no ha logrado aún equipararse al tamaño que tenía en el año 2008**. En efecto, las 24.359 empresas representan un 3,3% menos que las 25.201 de igual período de 2008.

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



Fuente: IERIC

En ese sentido, cabe advertir que la forma jurídica que más creció durante 2011 (*Personas Físicas*) es la misma que explica la caída en relación a 2008, denotando así la mayor sensibilidad que las tipologías de firmas menos complejas tienen con relación al ciclo económico. Así, la cantidad de *Personas Físicas* fue en Diciembre un 11,4% más alta que un año atrás, pero un 11,9% más baja que en igual mes de 2008.

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

	Dic-11	Dic-10	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2011	Diciembre 2010
Personas Físicas (2)	11.216	10.066	11,4%	46,0%	45,9%
Sociedades Personas (3)	836	760	10,0%	3,4%	3,5%
S.A.	4.920	4.443	10,7%	20,2%	20,2%
S.R.L	6.759	6.095	10,9%	27,7%	27,8%
Otras (4)	628	577	8,8%	2,6%	2,6%
Total	24.359	21.941	11,0%	100,0%	100,0%

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

(2) Corresponde a empresas unipersonales

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

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

Fuente: IERIC

Por el contrario, al considerarlas según el Tipo de actividad que predominantemente manifiestan realizar, se advierte que **las Constructoras son, al mismo tiempo, las que mayor incremento verificaron respecto a 2008 y las que más crecieron en 2011**; siempre y cuando se contemple a *Contratistas* y *Subcontratistas* de manera conjunta, pues de lo contrario las más dinámicas durante 2011 habrían sido las *Contratistas*. Este menor grado de subcontratación que, en términos relativos muestra la

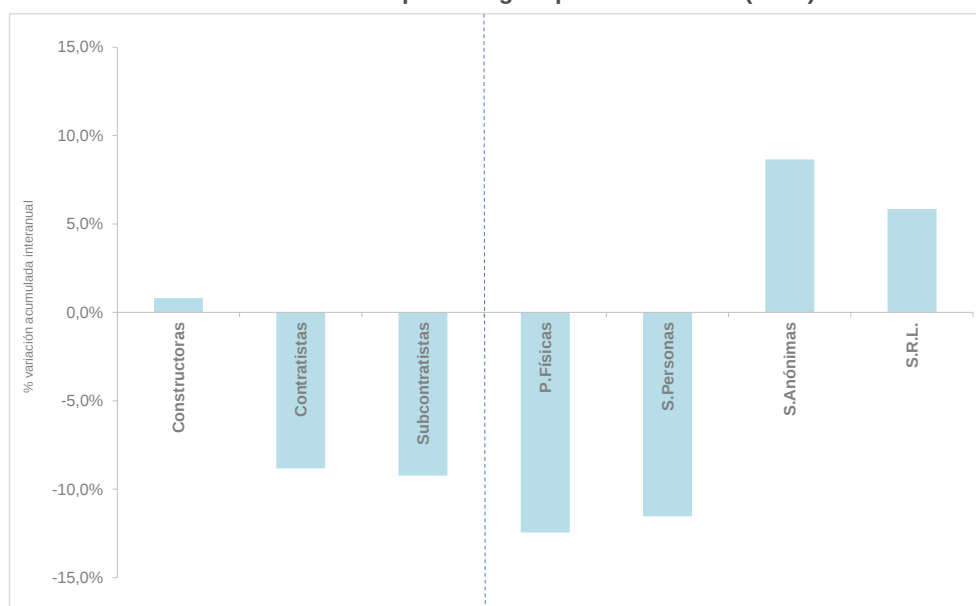
actividad, sería la contrapartida de la disminución del vertiginoso ritmo de expansión que se observaba – aunque con algún altibajo- hasta bien entrado el año 2008, cuando los mayores márgenes de ganancia y volúmenes de obra posibilitaban la participación de empresas de todo tamaño y la delegación de determinadas tareas en firmas de menor porte por parte de las constructoras.

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

	Dic-11	Dic-10	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2011	Diciembre 2010
Constructoras	14.579	13.117	11,1%	59,9%	59,8%
Contratistas	7.124	6.357	12,1%	29,2%	29,0%
Subcontratistas	2.656	2.467	7,7%	10,9%	11,2%
Total	24.359	21.941	11,0%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

**Gráfico VIII – Empresas en actividad según Forma Jurídica y Tipo de actividad. Variación interanual.
Diciembre 2011 respecto a igual período de 2008 (en %)**



Fuente: IERIC

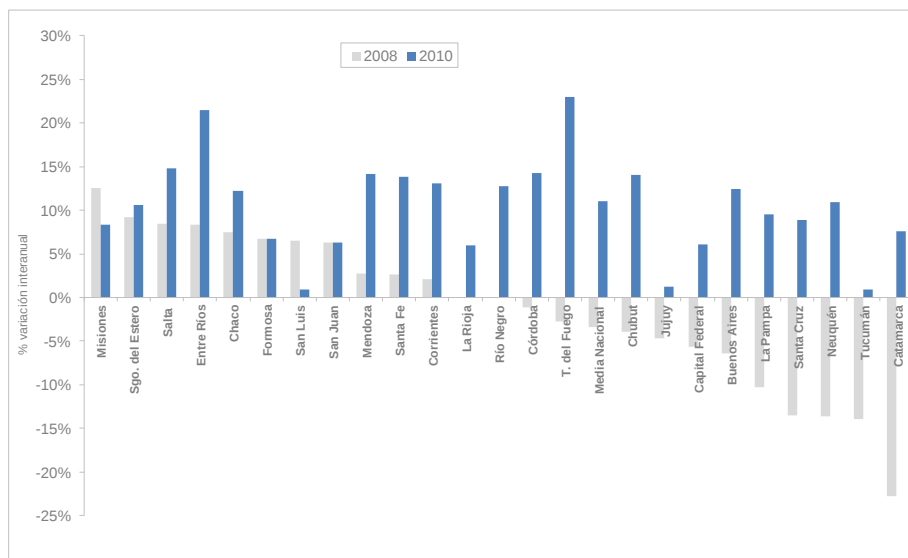
Por su parte, desde la dimensión territorial de análisis, el hecho que se destaca es que **2011 finalizó con todas las jurisdicciones del país en terreno positivo**, sin que se advierta además un claro patrón regional de la distribución del crecimiento. En todo caso, puede constatarse que **la región del Noroeste Argentino (NOA) fue la menos dinámica**, con apenas una provincia integrando el grupo de las que incrementaron el número de firmas a una tasa superior a la media. Por otro lado, cabe señalar que **las jurisdicciones más grandes del país se elevaron en general por encima del ritmo promedio**, siendo la única excepción la Ciudad de Buenos Aires.

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

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	Dic-11	Dic-10	Dic-11	Dic-10	Dic-11	Dic-10	Dic-11	Dic-10		Dic-11	Dic-10
Grandes Jurisd.	9.041	8.164	5.422	4.808	2.023	1.874	16.486	14.846	11,0%	67,7%	67,7%
Buenos Aires	4.001	3.536	3.006	2.663	1.116	1.028	8.123	7.227	12,4%	33,3%	32,9%
Cdad. de Bs.As.	2.782	2.652	1.154	1.050	419	403	4.355	4.105	6,1%	17,9%	18,7%
Córdoba	1.085	969	511	433	301	258	1.897	1.660	14,3%	7,8%	7,6%
Santa Fe	1.173	1.007	751	662	187	185	2.111	1.854	13,9%	8,7%	8,4%
Resto del país	5.538	4.953	1.702	1.549	633	593	7.873	7.095	11,0%	32,3%	32,3%
Catamarca	138	130	17	13	1	2	156	145	7,6%	0,6%	0,7%
Chaco	345	317	91	75	24	18	460	410	12,2%	1,9%	1,9%
Chubut	378	323	104	93	37	39	519	455	14,1%	2,1%	2,1%
Corrientes	271	242	147	127	21	19	439	388	13,1%	1,8%	1,8%
Entre Ríos	501	415	84	66	25	21	610	502	21,5%	2,5%	2,3%
Formosa	170	155	12	17	7	5	189	177	6,8%	0,8%	0,8%
Jujuy	94	91	55	56	15	15	164	162	1,2%	0,7%	0,7%
La Pampa	189	168	21	20	8	11	218	199	9,5%	0,9%	0,9%
La Rioja	84	79	16	15	6	6	106	100	6,0%	0,4%	0,5%
Mendoza	591	530	176	159	128	95	895	784	14,2%	3,7%	3,6%
Misiones	353	333	123	111	28	21	504	465	8,4%	2,1%	2,1%
Neuquén	341	305	150	144	88	73	579	522	10,9%	2,4%	2,4%
Río Negro	286	250	147	132	53	49	486	431	12,8%	2,0%	2,0%
Salta	428	372	125	104	27	29	580	505	14,9%	2,4%	2,3%
San Juan	214	200	43	36	29	33	286	269	6,3%	1,2%	1,2%
San Luis	170	158	33	37	24	30	227	225	0,9%	0,9%	1,0%
Santa Cruz	161	151	51	43	45	42	257	236	8,9%	1,1%	1,1%
Sgo. del Estero	289	248	31	42	13	11	333	301	10,6%	1,4%	1,4%
Tierra del Fuego	146	118	55	48	13	8	214	174	23,0%	0,9%	0,8%
Tucumán	389	368	221	211	41	66	651	645	0,9%	2,7%	2,9%
Total País	14.579	13.117	7.124	6.357	2.656	2.467	24.359	21.941	11,0%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

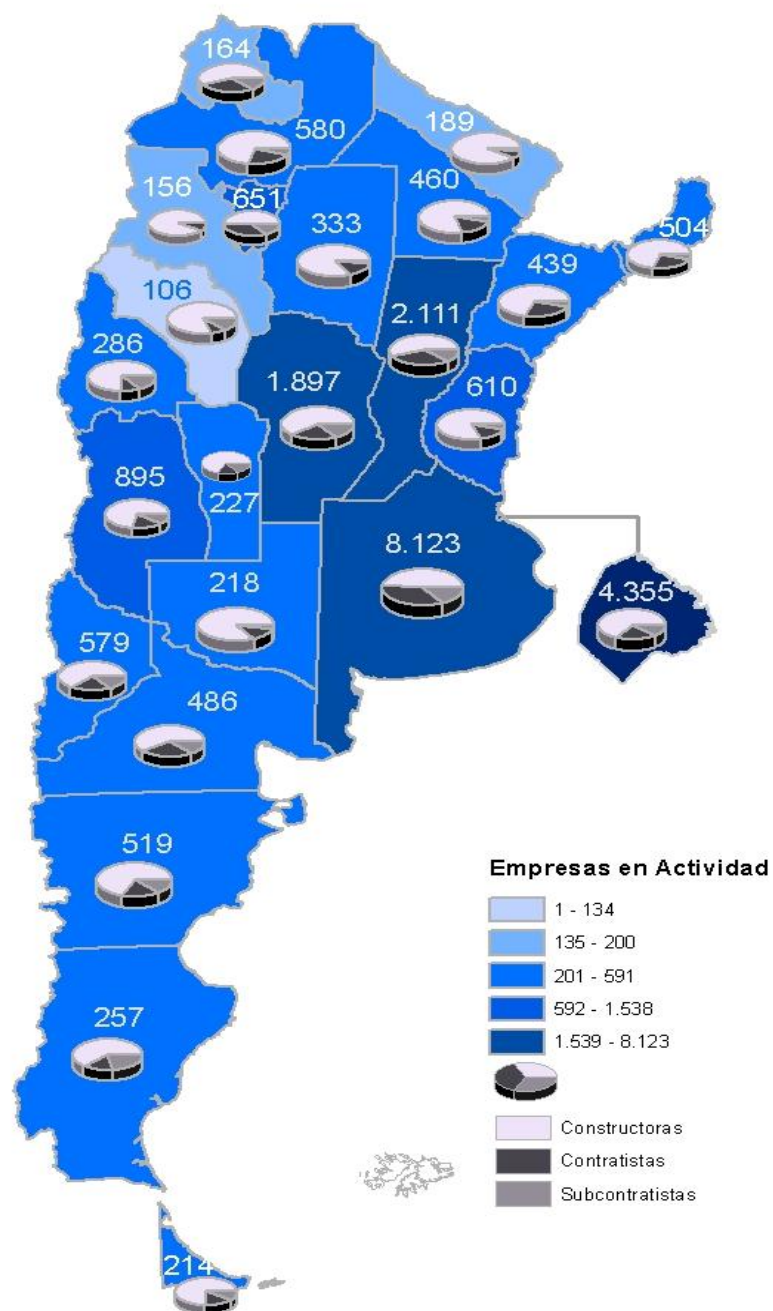
**Gráfico IX – Empresas en actividad por provincia. Variación interanual.
Diciembre 2011 respecto a igual período de 2008 y 2010 (en %)**



Fuente: IERIC

Ahora bien, al comparar nuevamente con los valores del año 2008 emerge un escenario mucho más heterogéneo con **más de la mitad de las jurisdicciones con igual o menor cantidad de empresas en actividad que en Diciembre de aquel año**. Allí se advierte además un cuadro regional diferente: **las provincias del NEA y Cuyo fueron las predominantes entre las jurisdicciones que crecieron en ese lapso**; mientras que entre las provincias más populosas, únicamente la de Santa Fe mostró un incremento del plantel de firmas.

Cantidad de Empresas por Provincia. Diciembre 2011



Fuente: IERIC

Costos

El Índice de Costos de la Construcción elaborado por el INDEC registró en Diciembre un incremento del 1,2% mensual. A diferencia de meses anteriores cuando estuvo impulsado por el alza de la *Mano de obra*, en este caso el aumento se explicó por el comportamiento de los rubros *Materiales y Gastos generales*. Éste último, que pese a su menor ponderación dio cuenta de una porción de la suba similar a la del capítulo Materiales, se elevó un 5,4% como resultado de la **aplicación de los Precios de Referencia Estacionales de la Energía no Subsidiados**, hecho que indujo la mayor suba mensual de este capítulo en la historia del índice.

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. Diciembre 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	
		Dic-11	Dic-10	Dic-11	Dic-10	Dic-11	Dic-10	Dic-11	Dic-10
Nivel General	520,1	1,2%	4,4%	17,3%	21,5%	17,3%	21,5%	20,1%	16,8%
Materiales	454,0	1,0%	0,9%	11,9%	11,9%	11,9%	11,9%	11,5%	10,1%
Mano de Obra	589,6	0,6%	7,4%	20,2%	30,4%	20,2%	30,4%	26,9%	23,6%
Gastos Grales.	504,2	5,4%	4,2%	27,5%	23,9%	27,5%	23,9%	26,7%	16,7%

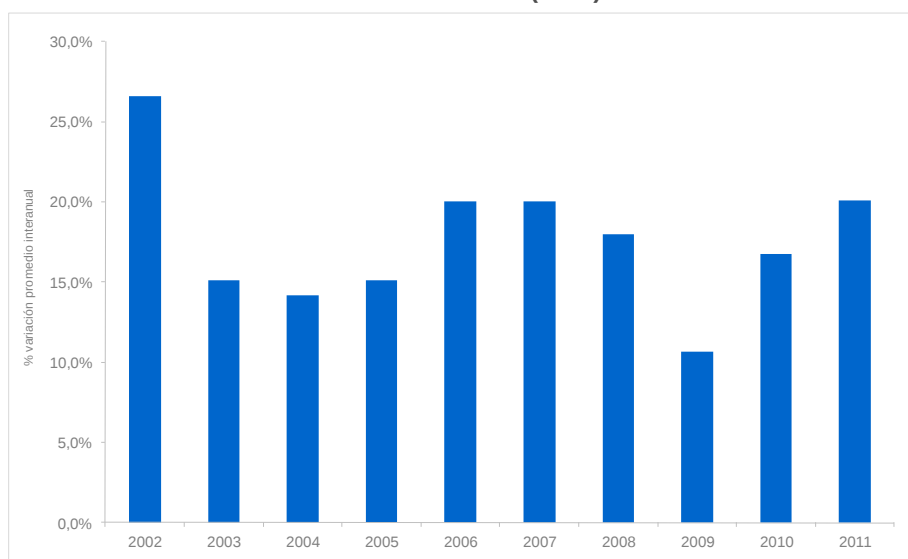
(1) Valores provisorios

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por su parte, para el rubro *Mano de obra* es importante destacar que el incremento estuvo motorizado por el ajuste al alza que mostraron los Subcontratos de mano de obra, que en Diciembre crecieron un 2,7%. Gracias a esta variación, ambos componentes del capítulo (*Mano de obra asalariada y Subcontratos de mano de obra*) culminaron el año con idénticas tasas de variación punta-punta.

De esta manera, el indicador cerró 2011 con un alza de precios mayor a la del año pasado. Si bien es cierto que la tasa de variación punta-punta fue menor que la de 2010, el patrón de distribución de los aumentos a lo largo del año hizo que la suba promedio interanual fuese del 20,1%, superando así el 16,8% del año pasado. Más aún, esta tasa registrada en 2011 fue la más elevada –junto a la de 2007– desde el salto de precios que siguió a la caída del régimen de Convertibilidad.

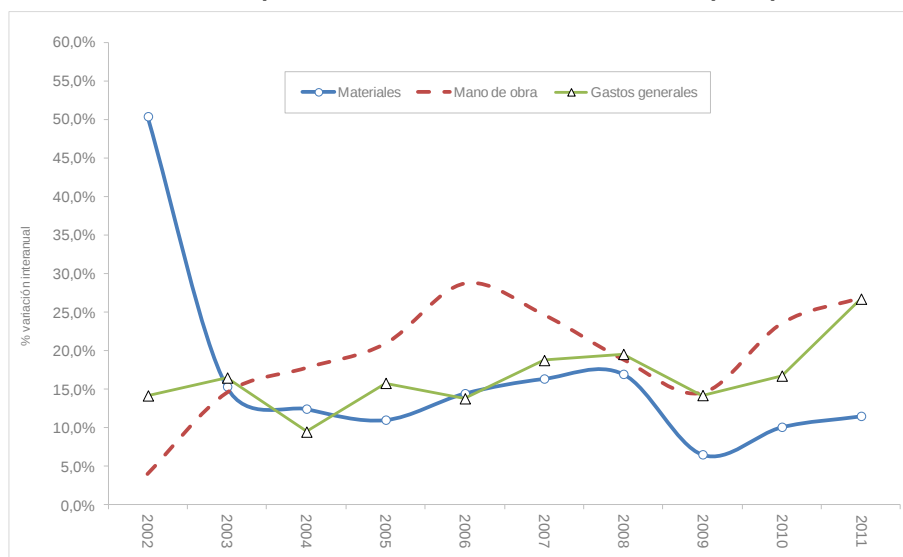
Gráfico X – Índice de Costo de la Construcción (Índice Base 1993 =100). Variación promedio interanual. Años 2002 - 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Al respecto, es interesante apuntar la diferencia entre la composición del incremento de 2007 y la del año 2011. Así, si bien en ambos casos la mayor parte de la suba se explicó por el crecimiento en el costo de la *Mano de obra*, se constata que en 2011 tanto este rubro como *Gastos Generales* mostraron un alza mayor que en 2007, mientras que *Materiales* evidenció un aumento significativamente más bajo que en aquel entonces.

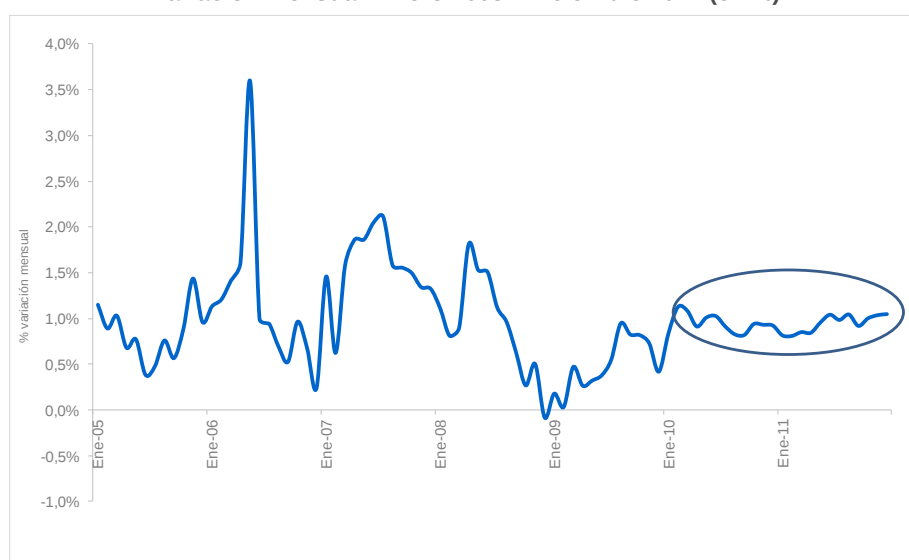
Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción por capítulo (Índice Base 1993 =100). Variación promedio interanual. Años 2002 - 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En ese sentido, cabe recordar la **extraordinaria estabilidad** que, como describiéramos en varios Informes a lo largo del año, ha mostrado la **tasa de variación mensual del capítulo Materiales durante los últimos dos años**. En efecto, **con la suba del 1% en Diciembre**, este rubro acumuló ya **24 meses consecutivos en que su tasa de variación oscila en el intervalo del 0,8% al 1,1% mensual**, dinámica que contrasta con el comportamiento que había evidenciado hasta aquel entonces.

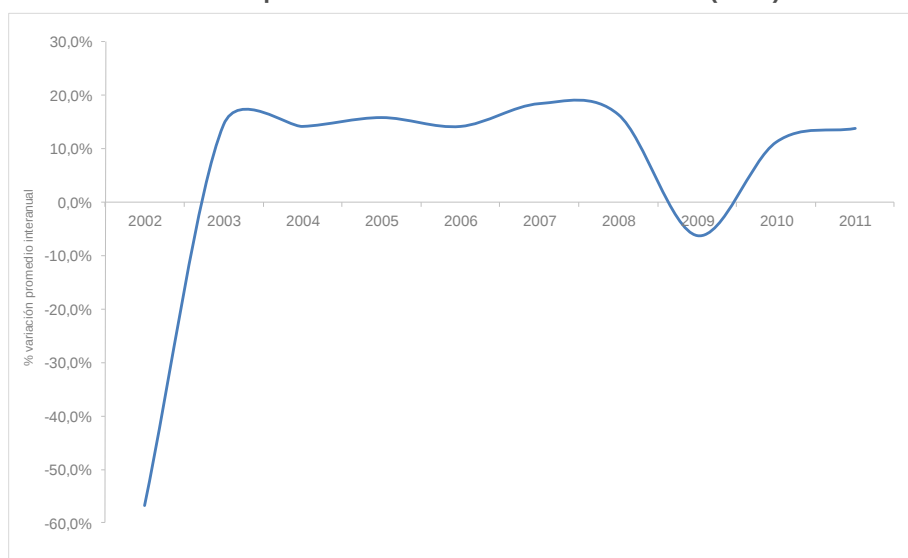
Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción (Índice Base 1993 =100). Capítulo materiales. Variación mensual. Enero 2005 - Diciembre 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Retornando al análisis del Índice general, se advierte que **al considerarlo en dólares también registró un aumento mayor al de 2010**. Pero a diferencia de lo observado en la valuación en pesos, aquí se constata que la tasa de variación fue menor que la correspondiente al período previo a la crisis de la *sub-prime* (ver Gráfico XIII).

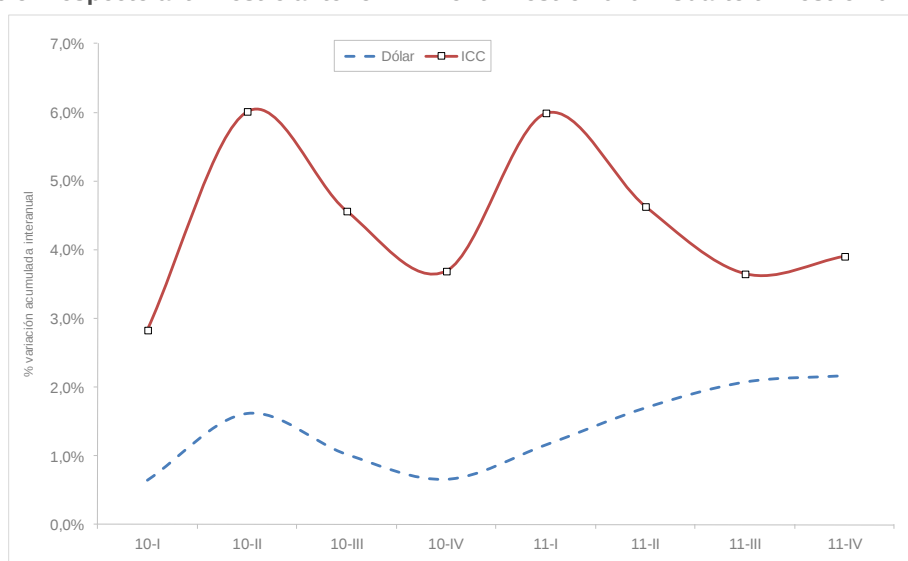
Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares (Índice Base Diciembre 2001 =100). Variación promedio interanual. Años 2002 - 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

No obstante se destaca que **en la segunda mitad del año se verificó una desaceleración del ritmo de crecimiento de los costos en dólares**. Fenómeno atribuible, en primer lugar, al incremento en la tasa de depreciación de la moneda nacional y en menor medida a la tenue disminución en la pauta de ajuste de los costos en pesos.

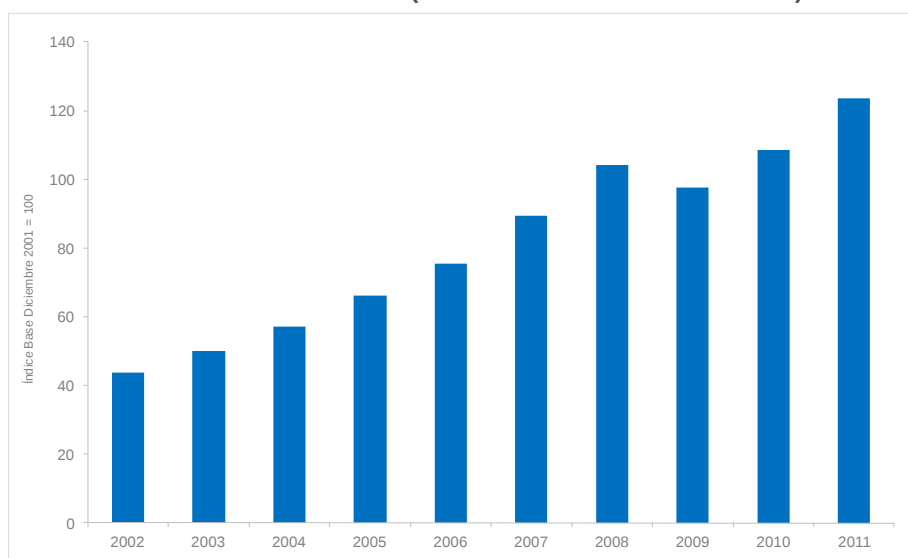
Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción (Índice Base 1993 =100) y Cotización del dólar estadounidense. Variación respecto al trimestre anterior. Primer trimestre 2010 – Cuarto trimestre 2011 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

En definitiva, el hecho destacable es que **este indicador finalizó 2011 en un nivel 23% más elevado que el del año 2001 y 18,7% superior al del año 2008**.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares.
Nivel. Años 2002 – 2011 (Índice Base Diciembre 2001 =100)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y BCRA

Perspectivas a futuro

De acuerdo a los datos publicados por el INDEC, **la superficie permitida para obra privada en 42 municipios del país registró en Noviembre una nueva caída interanual –la cuarta en los últimos cinco meses-, que en este caso fue del 6,1%.** De esta manera, **este indicador denotaría una marcada desaceleración en el segundo semestre del año, evidenciando entre Julio y Noviembre un alza interanual acumulada de apenas 1,1%,** mientras que en los primeros seis meses del año fue del 13,2%.

Sin embargo, estos datos deben ser matizados por el hecho de que el INDEC seguiría considerando como dato válido para la Ciudad de Buenos Aires los “permisos otorgados” y no los “permisos solicitados”, como era la práctica habitual hasta el año 2009, antes que la Dirección de Estadística de la Ciudad interrumpiese por unos meses la difusión de esta información para introducir cambios en el área³. De esta manera, el crecimiento de la primera mitad del año se vería positivamente influenciado porque en igual período del año pasado no se contaba con datos de uno de los principales distritos del país; por otro lado, tanto para esos seis meses como para el resto del año los números se ven subestimados por el factor antes mencionado. Así, **de tomarse en cuenta la información provista por la Ciudad respecto a los “permisos solicitados” se concluiría que el nivel actual de los mismos se encuentra en un pico histórico,** y que la Ciudad de Buenos Aires ha recobrado el protagonismo que, en términos de cantidad de metros cuadrados de permisos solicitados para construcción, supo tener hasta el año 2008⁴.

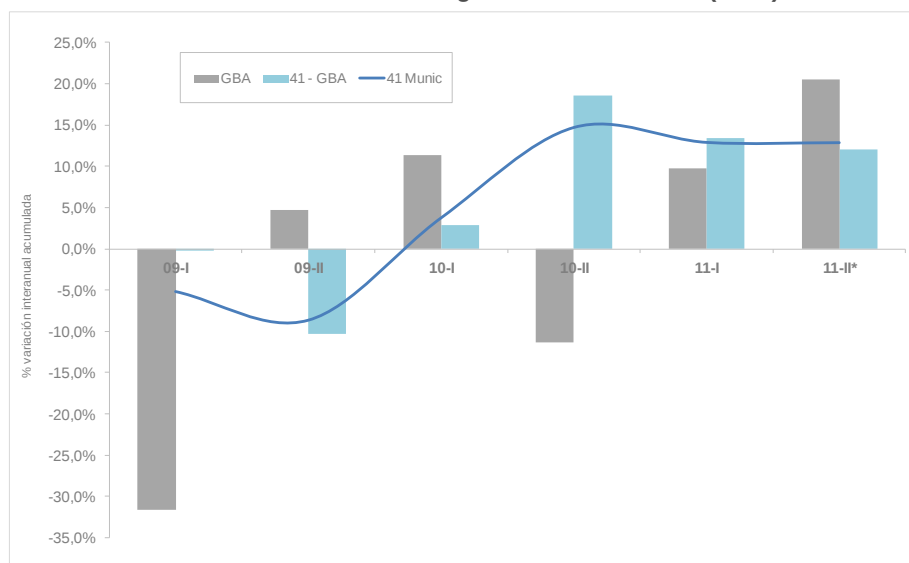
Si en lugar de considerar los 42 municipios dejásemos a un lado a la Ciudad de Buenos Aires y analizásemos los restantes 41 municipios, constataríamos que **el crecimiento interanual acumulado entre Enero y Octubre asciende al 12,9%, con la particularidad de que el alza registrada en los primeros seis meses del año fue equivalente a la relevada entre Julio y Octubre.** En ese marco, cabe destacar que la información disponible⁵ sobre los cuatro municipios del Gran Buenos Aires que analiza el INDEC muestra un aumento del 14,3% en lo que va del año, con signos de aceleración en los cuatro meses correspondientes al segundo semestre

³ El tema se desarrolla con más amplitud en “Situación del Mercado Inmobiliario”.

⁴ La utilización de la serie de permisos solicitados permite la comparación histórica con los valores de años anteriores. Sin embargo justo es destacar que la diferencia actual entre permisos solicitados y otorgados es infrecuente y que ambas series en el pasado eran razonablemente similares. Ver más sobre este asunto en “Situación del Mercado Inmobiliario”.

⁵ Falta aún información correspondiente al mes de Octubre del municipio de La Matanza

Gráfico XVI – Estimación de la superficie permitida para Construcción en 41 municipios del país, 41 sin incluir el GBA y Municipios del GBA. Variación interanual acumulada. Primer semestre 2009 – Segundo semestre 2011 (en %)

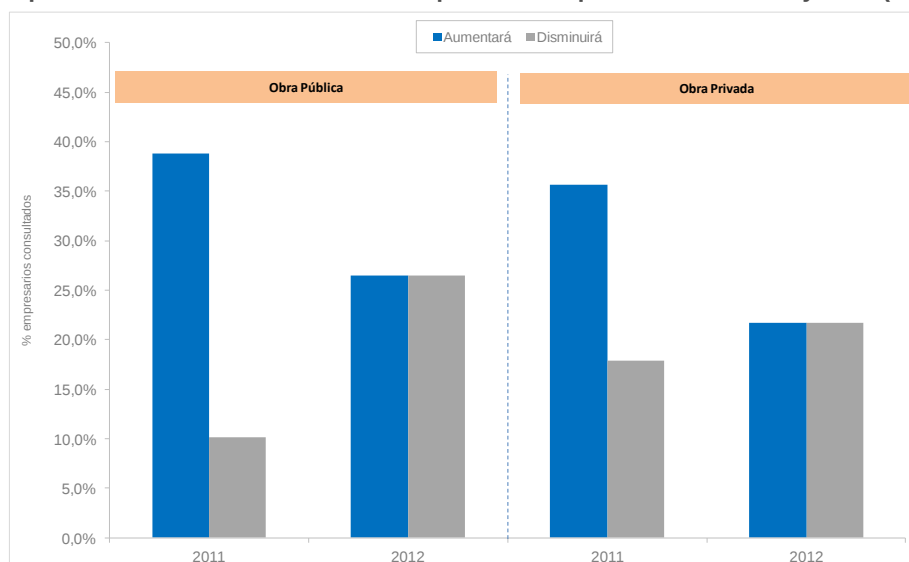


* Corresponde al período Julio - Octubre

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este cuadro –que no llega a relevar aún el impacto de las medidas que se conocieron entre Noviembre y Diciembre ni el agravamiento de las condiciones financieras en Europa- contrasta con las expectativas que el INDEC relevó a través de su encuesta cualitativa anual. Allí se advierte que, a diferencia del año pasado, **tanto entre los empresarios abocados a la obra pública como entre aquellos volcados a la obra privada la proporción de quienes aguardan un incremento de la actividad en 2012 es similar a la de aquellos que especulan con una caída.**

Gráfico XVII – Expectativas de los empresarios del sector de la construcción según tipo de obra que realizan. Perspectivas sobre el nivel de actividad para el año que comienza. 2011 y 2012 (en %)

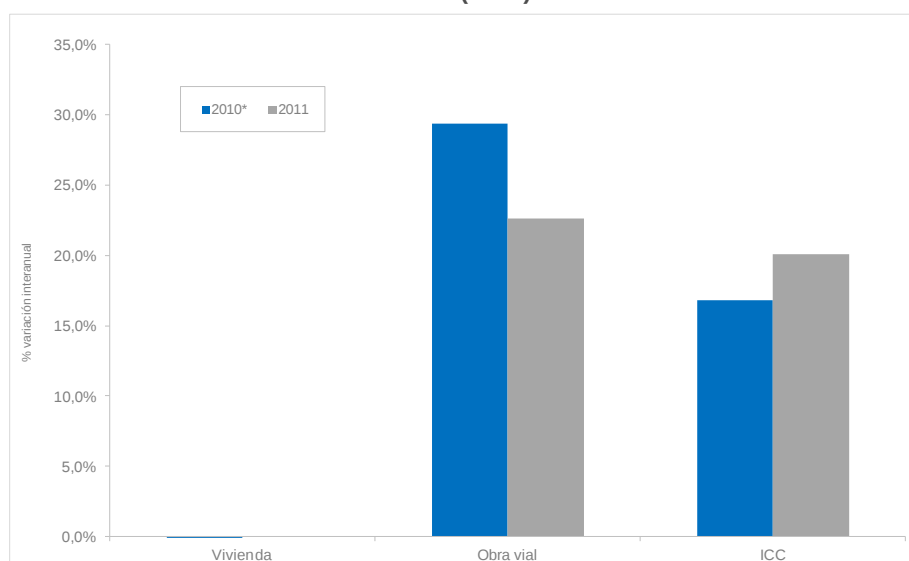


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

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

Según los datos preliminares⁶ disponibles hasta el momento, los montos devengados por los programas del *Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios* con destino a los rubros Vivienda y Vial tuvieron nuevamente en 2011 un comportamiento distinto: **mientras que los 4.652 millones de pesos dirigidos a Vivienda social equipararon la inversión del 2010, los 11.982 millones invertidos en la Obra Vial implicaron un aumento del 18%** (siempre en comparación a los valores provisorios del año 2010). Como consecuencia, a diferencia del rubro Vivienda, **la inversión de la Administración Pública Nacional en Obras Viales habría superado la tasa de variación interanual promedio del Índice de Costos de la Construcción elaborado por el INDEC.**

Gráfico XVIII – Presupuesto del Ministerio de Planificación. Montos devengados de los programas vinculados a los rubros Vivienda y Obras Viales e Índice de Costos de la Construcción. Variación interanual. Años 2010* y 2011 (en %)



* Las variaciones del año 2010 respecto al 2009 corresponden a valores consolidados

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

No obstante, cabe destacar que **estos valores no tienen en cuenta las partidas correspondientes a las transferencias automáticas giradas a los gobiernos provinciales**, entre las que se hallan el **Fondo Nacional para la Vivienda (Fo.Na.Vi.)**, el **Fondo para el Desarrollo Vial** y el **Fondo Federal Solidario**, que en 2011 se elevaron significativamente de la mano del aumento de la recaudación a cuyas tasas o impuestos están atados.

El comportamiento de ambos rubros presenta sin embargo una importante heterogeneidad a nivel territorial. Esto es particularmente así en el caso de las obras de Vivienda y Urbanismo: allí se constata que **en tres de las cinco regiones del país –particularmente en el Sur y el NOA- el monto de las transferencias devengadas fue inferior al de igual período de 2010, mientras que en Cuyo y el NEA crecieron considerablemente**. En el caso del NEA cabría considerar además que los fondos aquí asignados al rubro “Otros” corresponden a las partidas destinadas a la finalidad *Vivienda y Urbanismo del Programa Acciones para el Desarrollo Integrador del Norte Grande*⁷, que tiene como territorio objetivo a las provincias del NEA y el NOA (por lo tanto, la caída en el NOA podría ser inferior y el aumento en el NEA mayor).

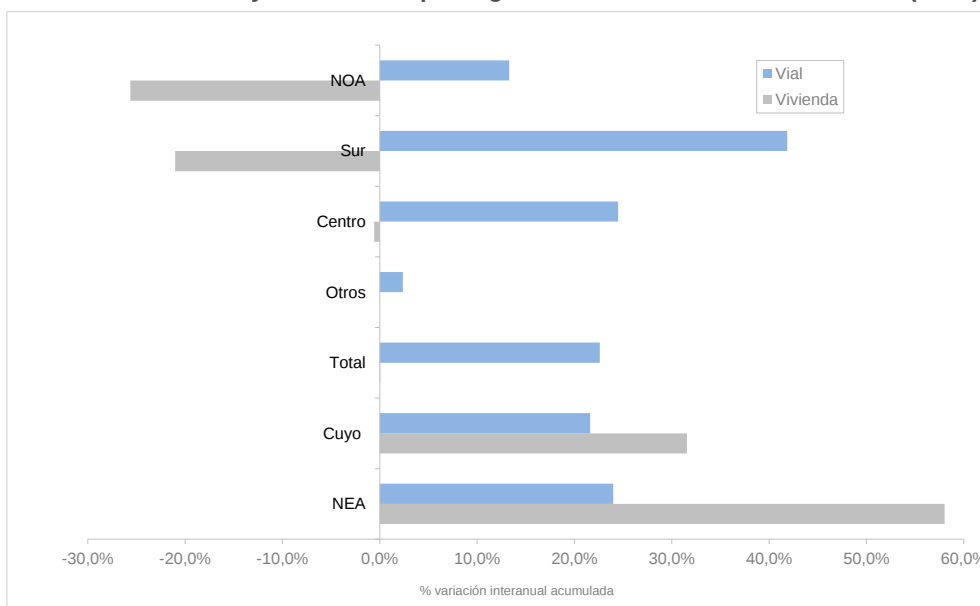
Distinto es el panorama en lo que concierne al conjunto de programas vinculados a las *Obras Viales* que son financiados desde el Ministerio de Planificación Federal. Allí se advierte que **no hay ninguna región ejecutando menor cantidad de fondos que un año atrás** y que la brecha entre las tasas de expansión más baja y más alta resulta menor. En ese marco, un aspecto a señalar es que la región del NOA

⁶ Luego de la consolidación de la información que tiene lugar en los primeros meses posteriores al cierre de cada ejercicio, los montos devengados suelen reflejar importantes incrementos. Por tal motivo se utilizan los valores provisorios del 2010 para las comparaciones interanuales.

⁷ Finalidad incorporada en el presente año, motivo por el cual la variación interanual resulta incalculable

fue también la que mostró los guarismos más bajos en Obras Viales, mientras que las provincias del Sur fueron las que experimentaron mayor aumento en las partidas devengadas.

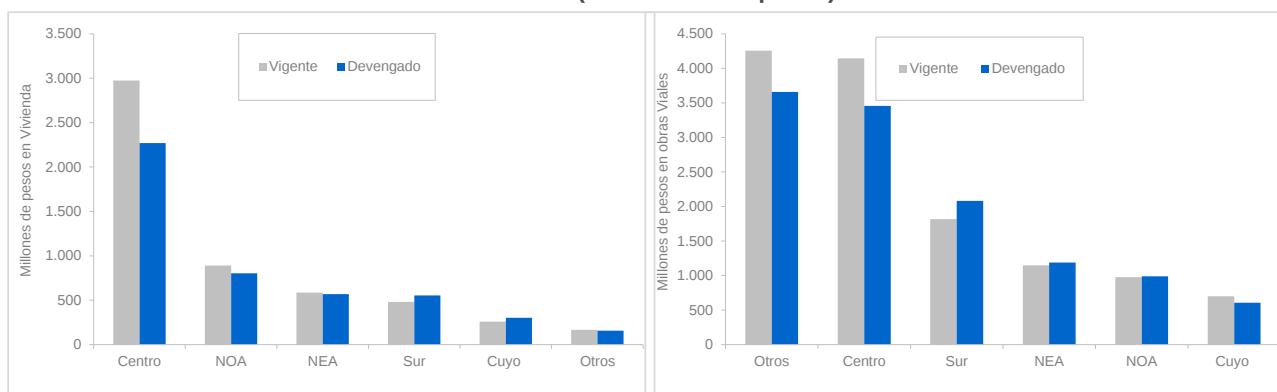
Gráfico XIX – Presupuesto del Ministerio de Planificación. Montos devengados de los programas vinculados a los rubros Vivienda y Obras viales por región. Variación interanual. Año 2011 (en %)



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

Un elemento que el análisis de la evolución no debiera hacer perder de vista es que, más allá de la caída interanual que evidencia en sus montos devengados, **la región del NOA continúa siendo por lejos la segunda en importancia en materia de partidas destinadas por la Administración Pública Nacional al rubro Vivienda**. Así, **los fondos allí invertidos superaron en un 29,1% los volcados a la región del NEA** –la que le sigue en orden de relevancia.

Gráfico XX – Presupuesto del Ministerio de Planificación. Crédito vigente y Montos devengados de los programas vinculados a los rubros Vivienda y Obras viales por región. Año 2011 (en millones de pesos)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2011⁸

El empleo agregado en la Construcción

El dato saliente de este mes de Noviembre es, sin lugar a dudas, que el nivel de empleo registrado en la Industria de la Construcción superó al pico máximo anterior de la serie que se había producido en igual mes de 2007.

Durante Noviembre de 2011 se registró un total de 437.964 puestos de trabajo formales, lo que implicó un crecimiento del 0,9% respecto de Octubre y del 8,1% en comparación con igual mes de 2010. Al mismo tiempo, el nivel de puestos de trabajo supera en un 0,3% al de Noviembre de 2007, dando lugar a un nuevo pico en la serie de empleo registrado sectorial.

Así, aunque el ritmo de crecimiento en la segunda etapa del 2011 haya sido menos dinámico que en la primera, la continuidad en el proceso de incorporación de nuevos trabajadores ha dado lugar a un **incremento acumulado del 9,9% para los once meses transcurridos en el año**, alcanzando, como ya mencionamos los niveles más altos de la serie. Se destaca, además, que se llegó a dicha evolución a pesar de que se encontraron tres meses con variaciones intermensuales negativas, tal como puede verse en el Gráfico II.

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

Período	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2010					
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	1.222	7,9%	39,9%
Febrero	405.353	2.967,6	1.246	8,5%	38,0%
Marzo	413.282	3.278,2	1.380	9,2%	32,3%
Abril	420.035	3.124,7	1.328,7	10,1%	31,8%
Mayo	424.585	3.994,1	1.636,3	11,5%	55,6%
Junio	423.663	4.827,0	2.168,3	11,4%	30,6%
Julio	422.408	3.636,0	1.412,9	12,1%	46,8%
Agosto	425.812	3.656,4	1.509,4	10,1%	32,1%
Septiembre	428.841	3.863,6	1.501,2	9,6%	41,7%
Octubre	433.984	3.859,9	1.553,1	10,0%	39,4%
Noviembre	437.964	4.022,7	1.738,3	8,1%	39,6%
% Var. '09 / '08	-9,1%	15,3%	16,0%	-	-
% Var. '10 / '09	0,1%	24,5%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Nov. '10 / Ene-Nov. '09	-0,5%	23,5%	15,3%	-	-
% Var. Ene-Nov. '11 / Ene-Nov. '10	9,9%	38,6%	49,2%	-	-

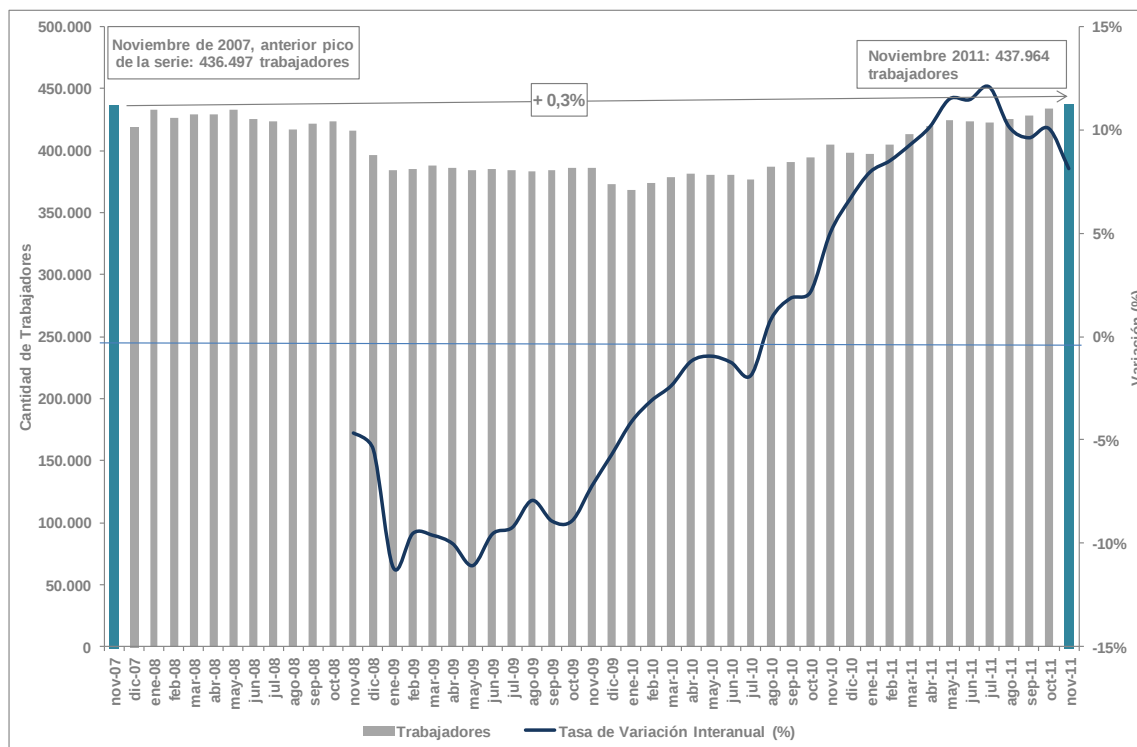
Nota: La información correspondiente a Noviembre es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

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

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

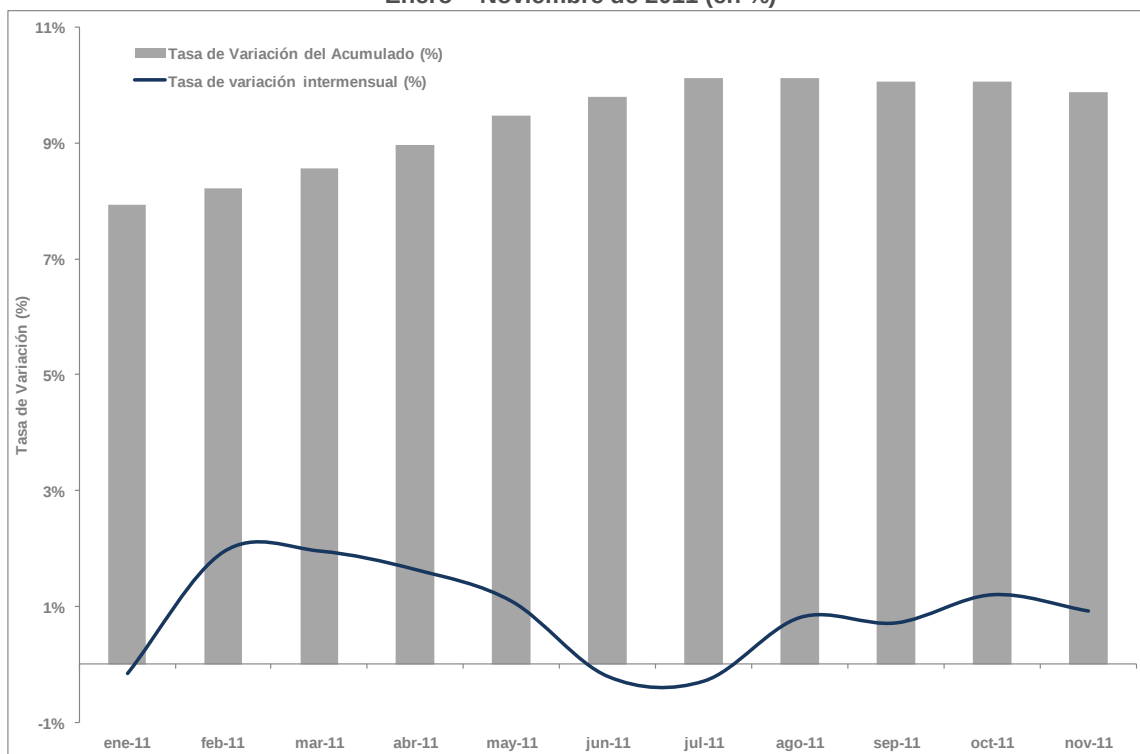
⁸ La información correspondiente a Octubre es de carácter provisorio, estando sujeta a posibles revisiones.

**Gráfico I – Construcción. Evolución del Empleo Registrado y de la Variación Interanual.
Noviembre 2007 / 2011 (en cantidad y %)**



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

**Gráfico II – Construcción. Evolución del Empleo Registrado. Variación mensual y acumulada interanual.
Enero – Noviembre de 2011 (en %)**



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

Respecto a la evolución salarial, se destaca el hecho de que el salario promedio de los trabajadores de la Industria de la Construcción ascendió a \$4.022,7 en Noviembre, colocándose un 4,2% por encima del de Octubre y superando en un 39,6% al vigente un año atrás. Sobre el tema salarial, se hará un análisis más pormenorizado en el apartado correspondiente.

Empleo por tamaño de empresa

Durante Noviembre, **el impulso a la creación de empleo sectorial se produjo tanto por el crecimiento de los planteles de las firmas de mayor tamaño relativo (más de 500 trabajadores) como por la incorporación de nuevas empresas.**

Cuadro II - Construcción. Cantidad de trabajadores registrados y salario promedio por Tamaño de empresa. Noviembre 2011

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	66.387	2.933,3	4,9%	3,1	15,2%	-0,9%	3,0%
10 a 19 Empl.	54.795	3.040,8	6,1%	13,4	12,5%	-0,4%	4,5%
20 a 49 Empl.	89.524	3.325,1	8,9%	30,2	20,4%	1,2%	8,7%
50 a 79 Empl.	45.718	3.624,4	8,6%	62,4	10,4%	1,2%	9,2%
80 a 99 Empl.	23.191	3.778,5	12,8%	99,3	5,3%	13,7%	26,2%
100 a 199 Empl.	60.886	4.280,9	11,8%	130,7	13,9%	-2,2%	8,4%
200 a 299 Empl.	25.701	5.118,8	14,0%	239,9	5,9%	0,9%	11,1%
300 a 499 Empl.	24.248	5.407,5	10,4%	337,8	5,5%	-7,9%	1,0%
500 o Más Empl.	47.515	7.247,9	4,2%	950,3	10,8%	8,2%	12,4%
Total	437.964	4.022,7	5,7%	14,4	100,0%	0,9%	8,1%

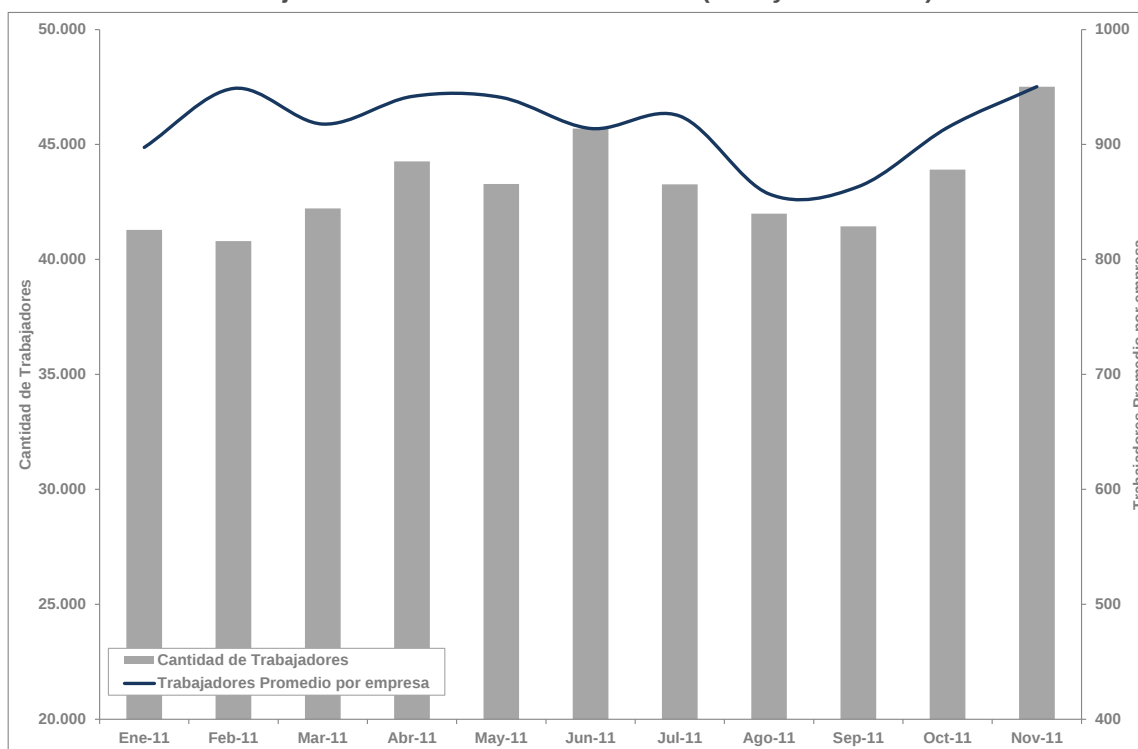
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Respecto al incremento de los planteles laborales, se destaca que es **el segundo mes consecutivo con importante crecimiento del empleo en las empresas de más de 500 empleados**. A pesar que dicha expansión se encuentre parcialmente explicada por los desplazamientos de empresas anteriormente situadas en escalas inferiores y que a partir de la incorporación de nuevo personal, comienzan a ser clasificadas en esta categoría, lo cierto es que **el crecimiento de la cantidad de puestos de trabajo registrado en estas empresas supera al de la cantidad de empresas**, retomando el dinamismo exhibido en los primeros cuatro meses del año, tal como puede verse en el Gráfico III.

En relación al segundo punto, **en Noviembre y por primera vez en cuatro meses asistimos a una caída en el empleo promedio sectorial, explicado en este caso, por un incremento mayor en la cantidad de empresas que en los puestos de trabajo**. Así, como puede verse en los Gráficos IV y V, en todas las escalas la creación de empleo resulta inferior a la de las empresas.

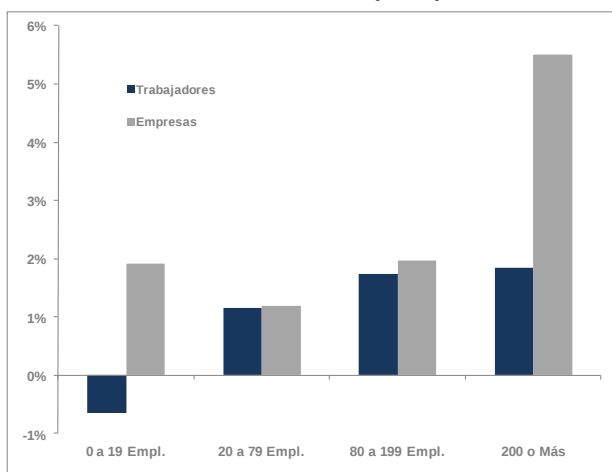
Se destaca también la importante expansión en el segmento de 80 a 99 empleados, con una variación intermensual del 13,7% y del 26,2% en doce meses, más que duplicando el incremento interanual del siguiente segmento que más crece (el de 500 empleados o más). De todas formas es un escalón de poca participación en el total de trabajadores.

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrado y empleo promedio en Empresas de más de 500 trabajadores. Enero – Noviembre de 2011 (en % y en cantidad)



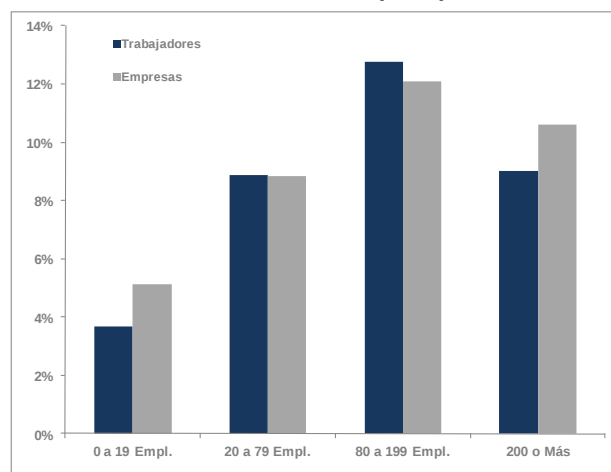
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico IV – Construcción. Variación mensual de la cantidad de Trabajadores registrados y de la cantidad de Empresas según tamaño. Noviembre 2011 (en %)



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

Gráfico V – Construcción. Variación acumulada anual de la cantidad de Trabajadores registrados y de la cantidad de Empresas según tamaño. Noviembre 2011 (en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

La evolución territorial del empleo durante el último mes ha mostrado que el rol preponderante le corresponde a la provincia de Santa Fe, que por sí misma da cuenta del 16,3% de los nuevos puestos generados en el país. A ésta la siguieron en importancia las provincias de Santa Cruz, San Juan, Neuquén y los municipios del Gran Buenos Aires. Las cinco en conjunto, explican la mitad de la creación neta de empleo.

Respecto de las provincias de la Región Patagónica que, recordamos, vienen exhibiendo una evolución negativa durante los últimos años, se destaca que esta región estacionalmente posee sus picos de actividad más importante durante el último trimestre del año (momento en el cual las temperaturas son más propicias y se activa la preparación para la temporada turística de verano).

Analizando lo acontecido en el acumulado anual, se advierte que los distritos más importantes que dan cuenta del crecimiento del empleo se ubican en la Región Centro y en la Metropolitana, que concentran entre ambas algo más del 30% del empleo registrado. Como puede verse en el Gráfico VII, los municipios del Gran Buenos Aires aportaron el 16,9% de los nuevos puestos de trabajo creados en los once primeros meses de 2011. Dentro de las Grandes Jurisdicciones, el GBA es el que ha mostrado la evolución más positiva durante el año, encontrándose en niveles récord de la serie y superando en forma continua sus máximos durante los últimos cuatro meses.

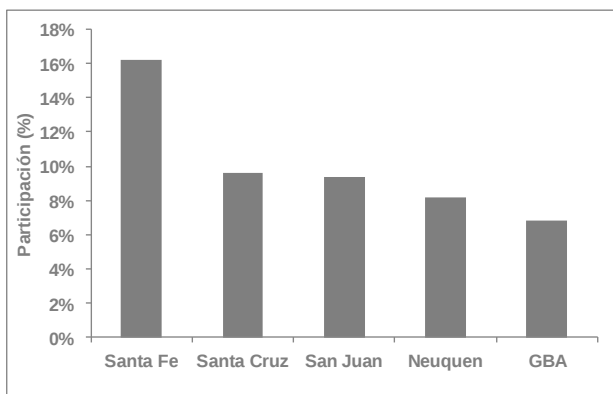
Las tres jurisdicciones más importantes de la Región Centro (el Interior de la Provincia de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba) explican el 32,2% del crecimiento del empleo en 2011, siendo que sólo el primero de estos distritos da cuenta en la actualidad de un volumen superior al de sus registros precedentes (esta situación récord en términos históricos la comparte con la otra provincia integrante de la Región Centro, Entre Ríos, aunque ésta tiene un número menor de trabajadores por lo que su incidencia a nivel nacional resulta menos significativa).

**Cuadro III – Construcción. Evolución de los trabajadores registrados por Provincia.
Junio 2011 – Noviembre 2011 (en cantidad y tasa de variación %)**

Provincia	Junio 2011	Julio 2011	Agosto 2011	Septiembre 2011	Octubre 2011	Noviembre 2011	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. De Bs. As.	77.166	78.206	77.789	77.785	77.382	77.620	0,3%	1,2%	4,2%
Buenos Aires	121.884	121.426	123.060	124.914	125.973	126.504	0,4%	8,3%	10,0%
GBA	83.825	83.101	84.827	86.421	87.550	87.899	0,4%	8,7%	8,6%
Resto Bs. As.	38.059	38.325	38.233	38.493	38.423	38.605	0,5%	7,3%	13,0%
Catamarca	2.148	2.100	2.113	2.115	2.190	2.143	-2,2%	5,8%	4,9%
Chaco	10.420	10.309	9.279	9.149	9.094	8.865	-2,5%	2,5%	18,9%
Chubut	11.448	11.281	10.732	11.069	11.059	10.806	-2,3%	-1,5%	6,7%
Córdoba	32.038	31.559	32.055	31.978	33.066	32.642	-1,3%	7,1%	10,4%
Corrientes	5.506	5.487	5.617	5.615	5.524	5.776	4,6%	26,4%	22,5%
Entre Ríos	9.530	10.050	10.497	10.754	10.835	11.009	1,6%	30,3%	16,3%
Formosa	6.836	7.026	7.299	7.410	7.336	7.271	-0,9%	20,9%	30,6%
Jujuy	2.475	2.564	2.517	2.773	3.145	3.159	0,5%	14,5%	3,3%
La Pampa	4.519	4.466	4.446	4.434	4.289	4.227	-1,4%	36,5%	26,6%
La Rioja	1.853	1.803	1.755	1.774	1.800	1.877	4,3%	-9,7%	-17,0%
Mendoza	12.854	12.528	12.735	12.236	12.438	12.387	-0,4%	-1,7%	15,8%
Misiones	10.603	10.385	10.380	10.632	11.232	11.463	2,1%	9,7%	14,8%
Neuquen	7.699	7.412	7.457	7.702	7.752	8.171	5,4%	1,5%	0,4%
Río Negro	8.350	7.436	7.625	7.744	8.053	8.271	2,7%	-0,8%	3,3%
Salta	6.985	7.380	7.812	7.724	8.248	8.568	3,9%	19,4%	2,6%
San Juan	9.432	9.249	9.575	10.462	11.355	11.834	4,2%	51,7%	33,1%
San Luis	4.408	4.400	4.540	4.557	4.592	4.605	0,3%	4,5%	-8,9%
Santa Cruz	9.085	8.460	8.036	8.137	8.938	9.431	5,5%	25,7%	25,3%
Santa Fe	36.762	37.548	38.149	37.992	37.959	38.789	2,2%	13,3%	16,8%
Sgo. del Estero	9.517	9.203	8.651	8.755	8.413	8.588	2,1%	-10,0%	3,1%
Tierra del Fuego	1.933	1.743	1.730	1.812	1.976	2.047	3,6%	8,5%	10,7%
Tucumán	13.009	13.041	13.232	13.458	13.374	13.695	2,4%	1,5%	-5,3%
Sin Asignar	7.203	7.346	7.597	7.860	7.961	8.215	3%	18%	25%
Total	423.663	422.408	425.812	428.841	433.984	437.964	0,9%	8,1%	9,9%

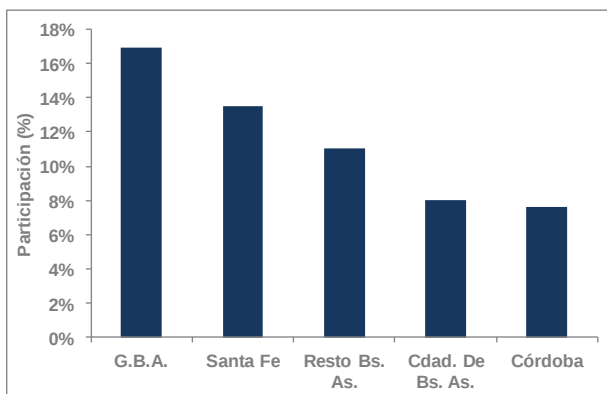
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

**Gráfico VI – Construcción. Contribución a la creación
bruta de nuevos Puestos de trabajo registrados.
Noviembre 2011 (en %)**



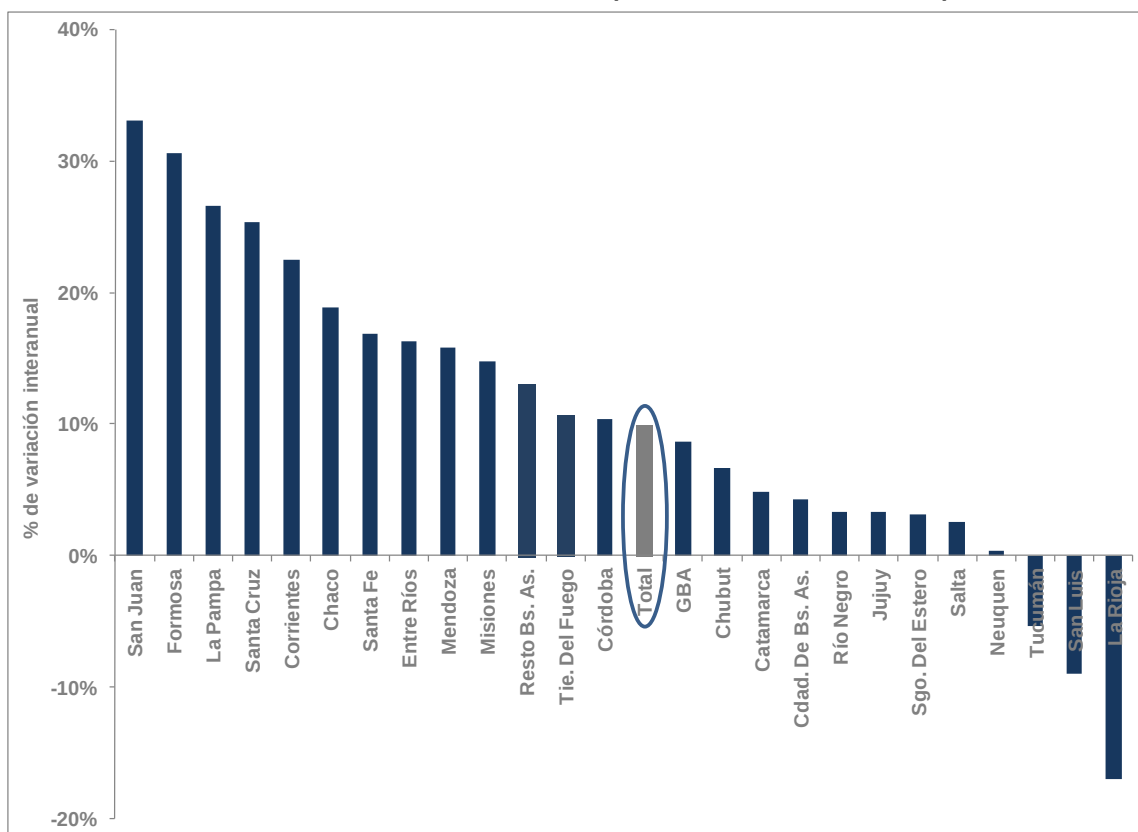
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

**Gráfico VII – Construcción. Contribución a la creación
bruta de nuevos Puestos de trabajo registrados.
Enero – Noviembre 2011 (en %)**



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

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



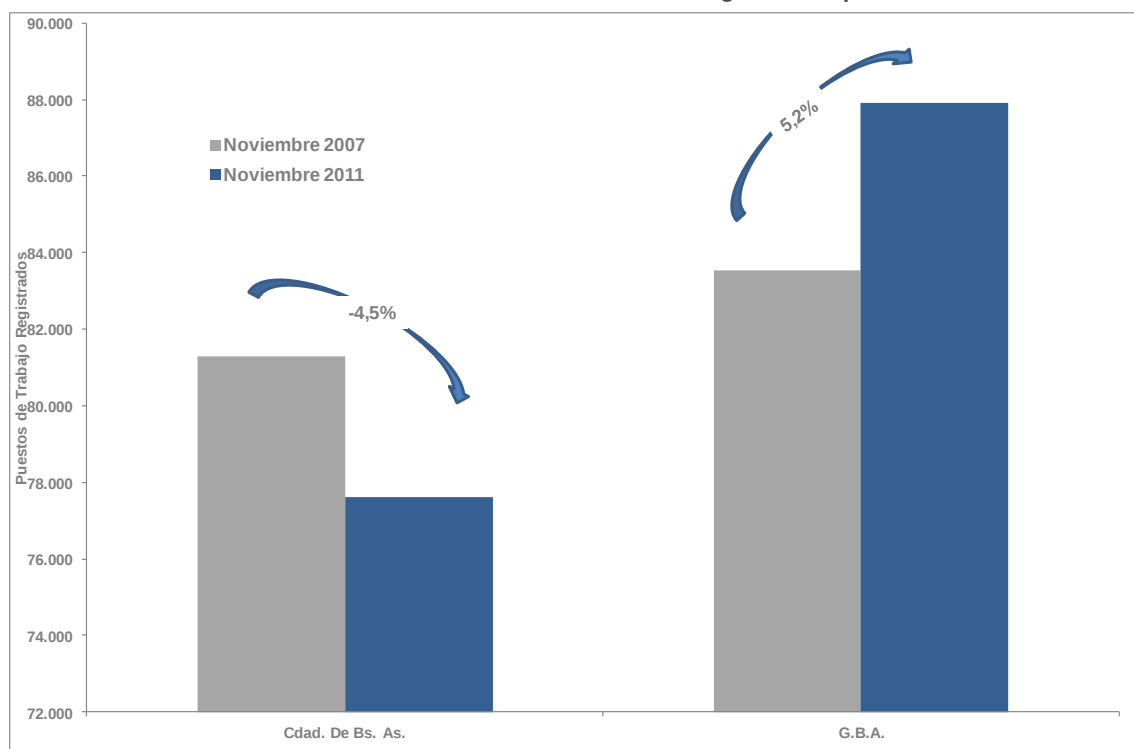
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

A pesar de que en el presente se haya vuelto a alcanzar los niveles récord en materia de empleo registrado (correspondientes a Noviembre de 2007), no implica que uno y otro momento reflejen situaciones análogas. En efecto, puede observarse una interesante variación en la distribución territorial del empleo que nos lleva a apuntar las diferencias entre ambas situaciones.

Respecto de aquel entonces, **el panorama actual muestra un mayor nivel de empleo en la Provincia de San Juan, que crece un 75,6% signada por el impacto del desarrollo de las inversiones mineras en la Industria de la Construcción. La expansión en las provincias de la Región Noreste (en Chaco un 30,6%, en Formosa un 14,7% y en Misiones un 6,4%) está vinculada fuertemente a los movimientos en los flujos de inversión pública, mientras que también hay un fuerte crecimiento en la**

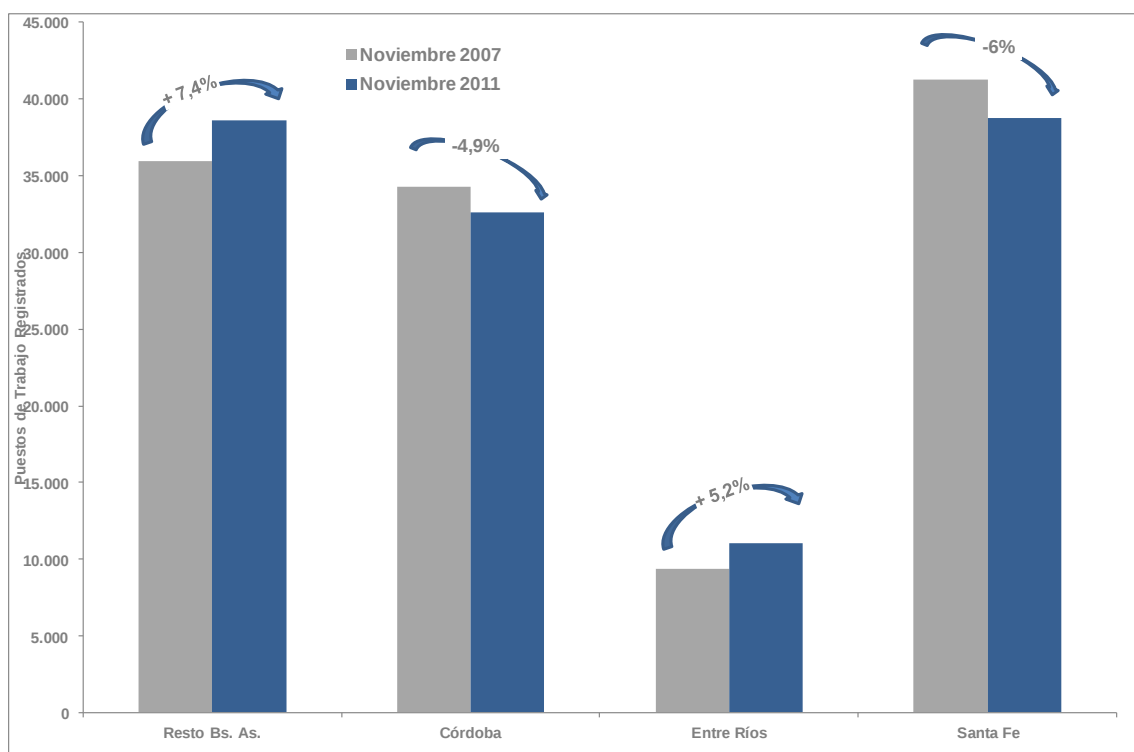
Provincia de Buenos Aires pero que ha sido más alto en el Interior (7,4%) que en el Gran Buenos Aires (5,2%).

Gráfico IX - Construcción. Comparación entre la cantidad de trabajadores registrados en Noviembre de 2007 y Noviembre de 2011. Jurisdicciones de la Región Metropolitana



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

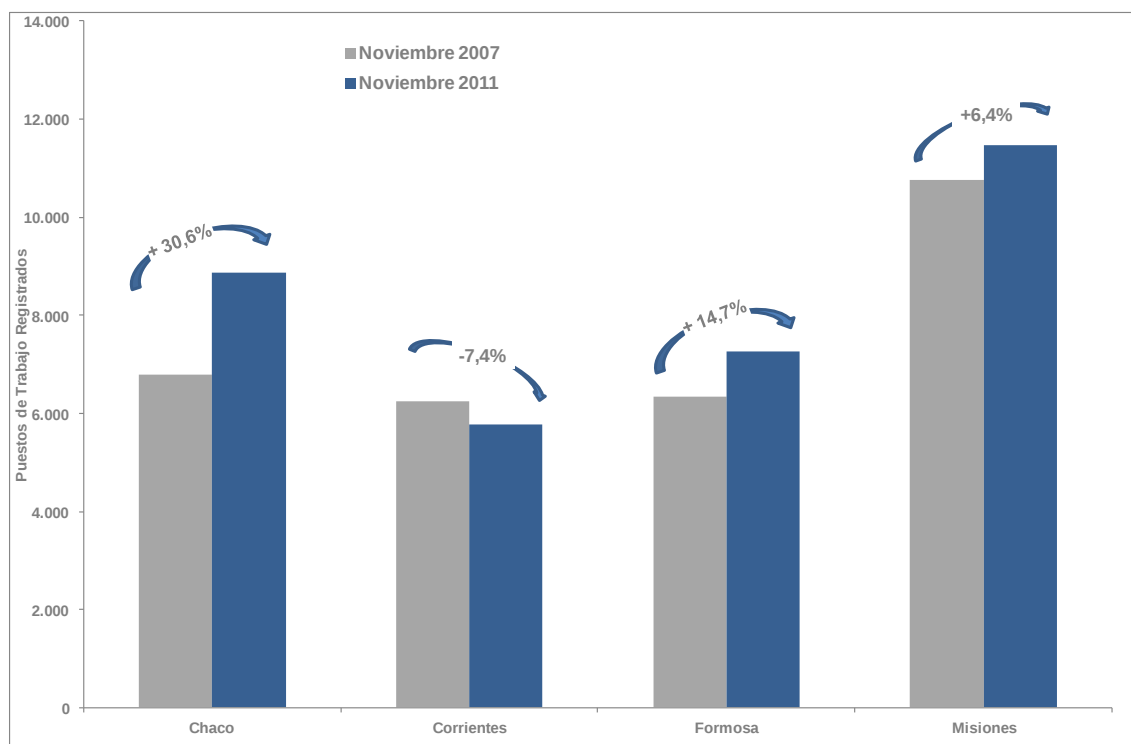
Gráfico X - Construcción. Comparación entre la cantidad de trabajadores registrados en Noviembre de 2007 y Noviembre de 2011. Jurisdicciones de la Región Centro



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

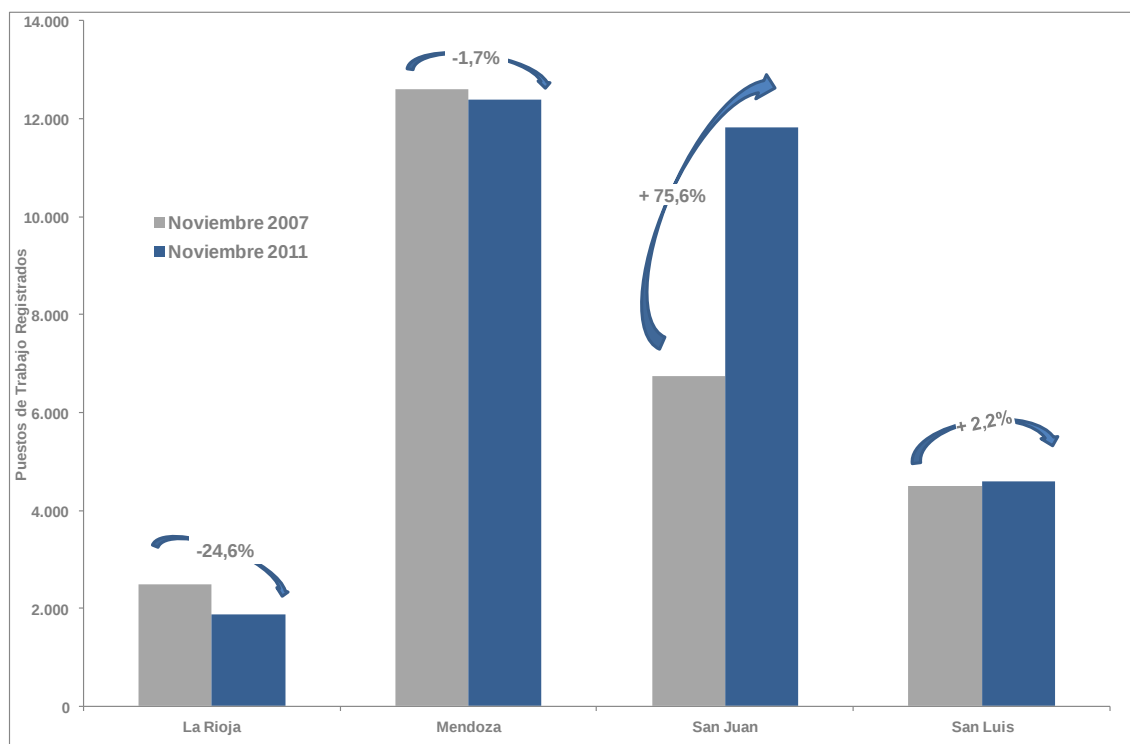
Es decir que, como venimos sosteniendo, hay **distritos históricamente relevantes como por ejemplo la Ciudad de Buenos Aires que no están mostrando actualmente ni los niveles de hace 4 años ni tampoco el dinamismo que alcanzaron respecto a la generación de empleo**. Esta situación presenta grandes diferencias con la correspondiente a otros grandes distritos, que exhiben hoy niveles de empleo inferiores a los de Noviembre de 2007 (como ser Santa Fe y Córdoba) pero con tasas de crecimiento considerables en 2011, que los vuelve muy importantes a la hora de explicar la dinámica actual del empleo nacional.

Gráfico XI - Construcción. Comparación entre la cantidad de trabajadores registrados en Noviembre de 2007 y Noviembre de 2011. Jurisdicciones de la Región Noreste



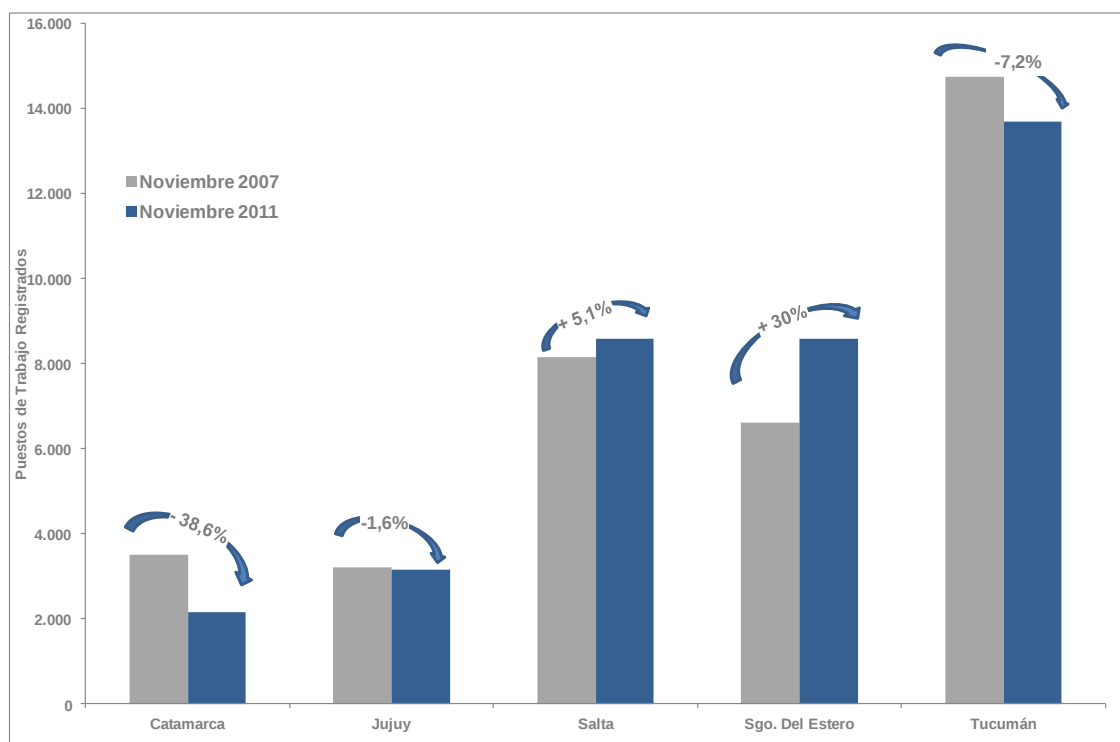
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XII - Construcción. Comparación entre la cantidad de trabajadores registrados en Noviembre de 2007 y Noviembre de 2011. Jurisdicciones de la Región Cuyo



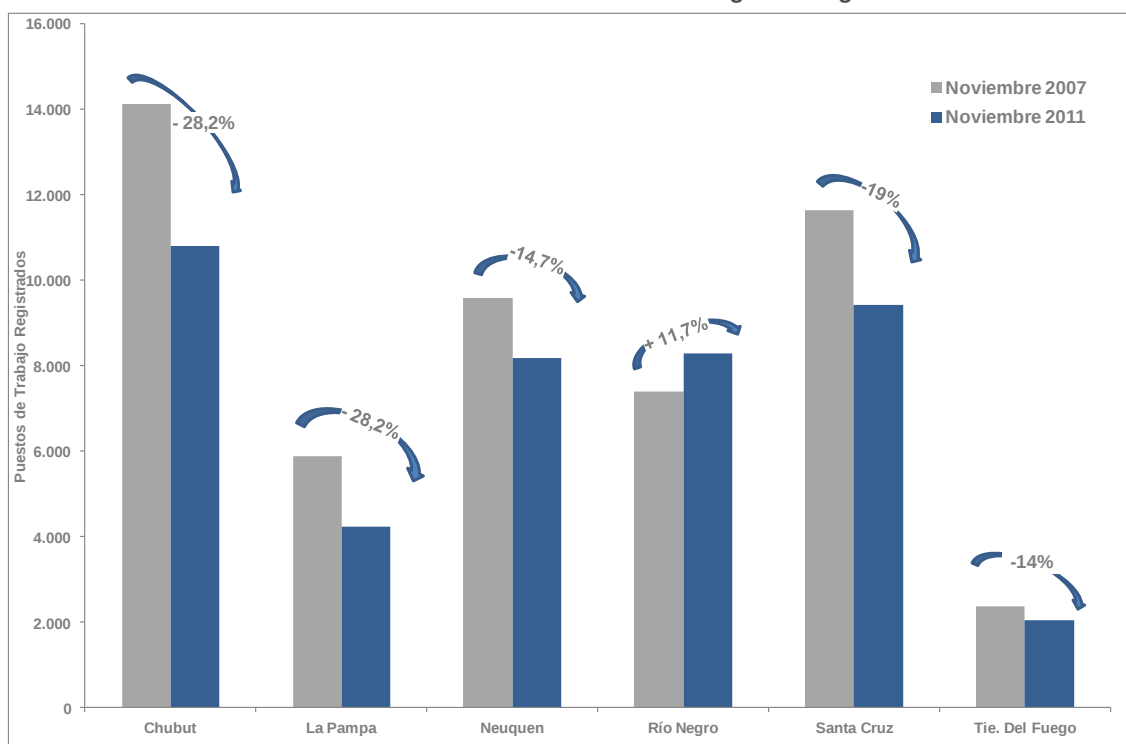
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XIII - Construcción. Comparación entre la cantidad de trabajadores registrados en Noviembre de 2007 y Noviembre de 2011. Jurisdicciones de la Región Noroeste



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

Gráfico XIV - Construcción. Comparación entre la cantidad de trabajadores registrados en Noviembre de 2007 y Noviembre de 2011. Jurisdicciones de la Región Patagónica



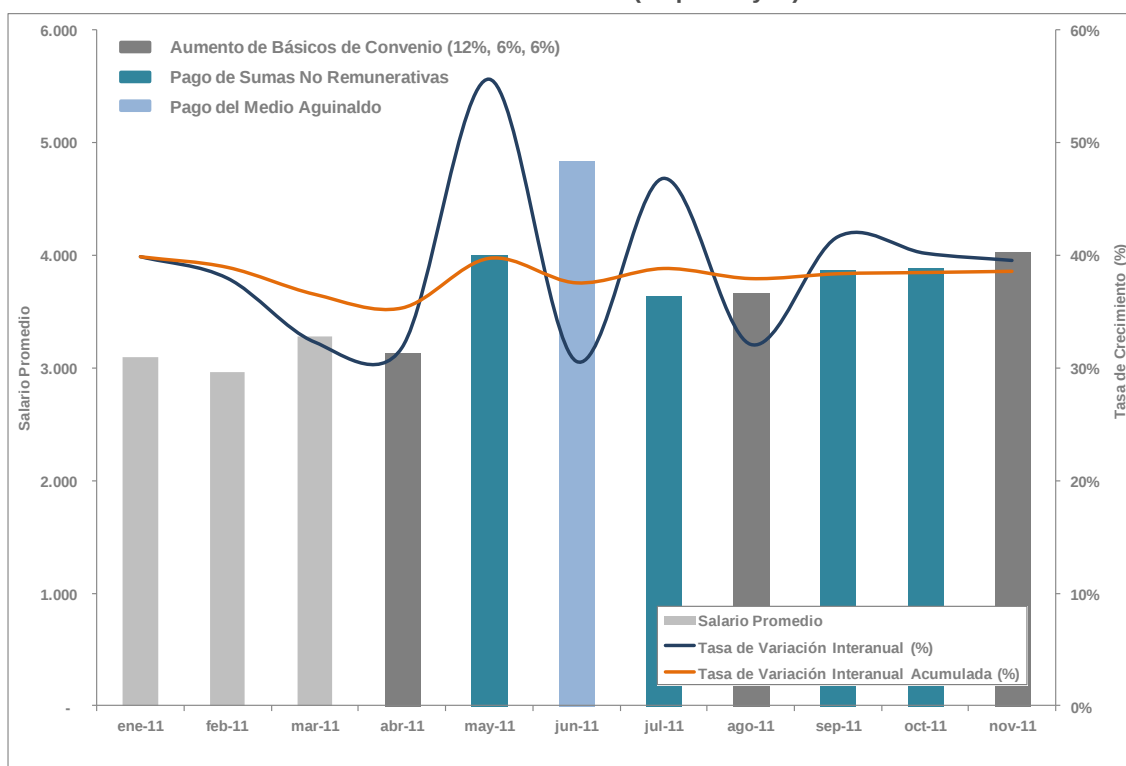
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario en la Construcción

Como se mencionó anteriormente, a partir del mes de Noviembre se hizo efectiva la última etapa del Acuerdo Salarial vigente para el año 2011 y Homologado por Resolución ST N°330/11. Esto implicó un incremento del 6% sobre los Básicos de Convenio vigentes al 31/10/2011. El dato interesante a analizar este mes resulta del hecho que, por primera vez en el año, la remuneración promedio de un mes en el que se aplica un incremento del Básico de Convenio superó al correspondiente a un mes en que se pagó una Suma No Remunerativa.

Como puede notarse en el Gráfico XII, la tasa de crecimiento interanual acumulado tiende a estabilizarse en torno al 39%, aunque es previsible que al finalizar el año se sitúe algo por debajo de las cifras actuales dado que la pauta acordada para 2010 supuso la aplicación del último incremento salarial en Diciembre de aquel año, lo que naturalmente hará descender la tasa de crecimiento interanual.

Gráfico XV - Construcción. Evolución del Salario Promedio y de la Tasa de Variación Interanual. Enero – Noviembre 2011 (en pesos y %)



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

Como es de esperar, los incrementos son mayores cuanto mayor es el nivel del Salario Promedio, lo que se explica por el hecho de que Octubre supone la aplicación de una suma fija que tiene el efecto de impactar proporcionalmente más en los segmentos de menor remuneración, mientras que Noviembre tuvo la aplicación de un incremento porcentual que tiene el efecto contrario. Dada la correlación perfecta que existe entre tamaño de firma y salario promedio, el Cuadro IV resulta ilustrativo respecto del impacto diferencial del incremento salarial.

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

Tamaño Empresa	Junio 2011	Julio 2011	Agosto 2011	Septiembre 2011	Octubre 2011	Noviembre 2011	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	3.625,8	2.794,5	2.775,9	2.954,2	2.939,4	2.933,3	-0,2%	35,6%
10 a 19 Empl.	3.664,7	2.865,4	2.864,2	3.050,2	3.024,5	3.040,8	0,5%	35,4%
20 a 49 Empl.	4.075,4	3.168,0	3.135,2	3.323,9	3.278,6	3.325,1	1,4%	37,3%
50 a 79 Empl.	4.351,9	3.383,6	3.411,3	3.630,9	3.578,7	3.624,4	1,3%	36,0%
80 a 99 Empl.	4.472,1	3.557,0	3.522,0	3.681,5	3.548,0	3.778,5	6,5%	35,5%
100 a 199 Empl.	5.127,4	3.869,2	3.829,2	4.053,4	3.905,6	4.280,9	9,6%	38,8%
200 a 299 Empl.	5.474,2	4.255,7	4.377,3	4.543,5	4.914,6	5.118,8	4,2%	63,6%
300 a 499 Empl.	6.196,7	4.762,7	4.567,6	4.967,9	4.845,4	5.407,5	11,6%	35,2%
500 o Más Empl.	8.262,0	5.589,7	6.015,3	6.182,5	6.315,6	7.247,9	14,8%	65,2%
Total	4.827,0	3.636,0	3.656,4	3.863,6	3.859,9	4.022,7	4,2%	39,6%

Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.

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

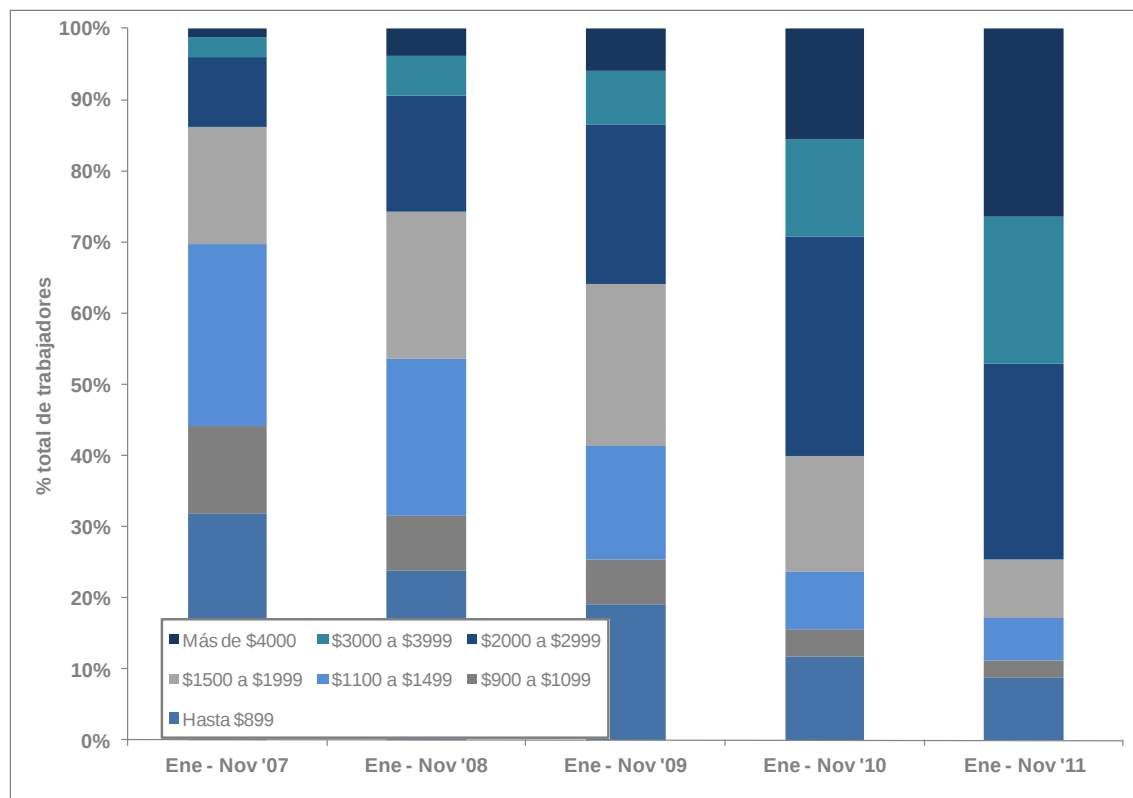
Adicionalmente, el 39% de incremento en el promedio salarial de los 11 meses que transcurrieron de 2011 ha dado lugar al desplazamiento de los trabajadores desde las escalas remunerativas inferiores hacia los estratos más altos. Así, **mientras que los trabajadores registrados con Salario Promedio superior a los \$3000 sumaban 113.485 en Noviembre de 2010 (un 28% del total), los mismos constituyen en la actualidad unos 240.846 (un 55% del total)**, tal como puede notarse en el Cuadro V y el Gráfico XI.

Cuadro V - Construcción. Cantidad de trabajadores registrados por Escala Salarial.
Junio 2011 – Noviembre 2011 (en cantidad y tasa de variación %)

Franja Salarial	Junio 2011	Julio 2011	Agosto 2011	Septiembre 2011	Octubre 2011	Noviembre 2011	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$500	16.067	18.178	20.325	16.645	15.485	14.671	-5,3%	-30,5%
\$500 a \$699	7.418	8.408	8.904	8.668	8.258	8.975	8,7%	-22,4%
\$700 a \$899	7.325	8.554	9.188	8.269	8.259	8.057	-2,4%	-34,9%
\$900 a \$1099	7.824	9.390	10.303	9.373	8.623	8.889	3,1%	-41,3%
\$1100 a \$1499	17.109	22.628	23.831	20.920	20.365	20.996	3,1%	-37,5%
\$1500 a \$1999	24.174	32.319	34.561	29.521	30.373	32.123	5,8%	-52,0%
\$2000 a \$2499	41.407	51.837	59.973	46.946	48.110	35.476	-26,3%	-50,7%
\$2500 a \$2999	39.232	61.958	55.446	56.555	61.101	67.931	11,2%	15,2%
\$3000 a \$3499	39.297	57.300	50.271	55.724	59.528	63.049	5,9%	88,8%
\$3500 a \$3999	34.759	41.280	44.165	44.053	45.936	47.631	3,7%	143,7%
Más de \$4000	189.051	110.556	108.422	132.167	127.946	130.165	1,7%	115,0%
Total	423.663	422.408	425.812	428.841	433.984	437.964	0,9%	8,1%

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

Gráfico XVI – Construcción. Evolución del empleo registrado por Escala Salarial.
Enero - Noviembre 2007 / 2011 (en % de trabajadores sobre el total)*



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

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

La evolución a nivel nacional no muestra grandes variaciones respecto del análisis realizado el mes de Octubre, **con la excepción del gran crecimiento observado en la Provincia de Chubut** que dio lugar al desplazamiento de San Juan al segundo lugar al comparar los mayores incrementos salariales acumulados en lo que va del año.

El caso de Chubut, **cuyo salario promedio alcanzó los \$6.948,9 en Noviembre y se situó un 19,4% por encima del correspondiente a Octubre**, como puede observarse en el Cuadro VI, se explica por ciertas negociaciones salariales particulares en la provincia que están vinculadas a la actividad petrolera.

Respecto a la evolución general, como adelantábamos, no se encuentran grandes diferencias respecto del análisis realizado el mes pasado. **En cinco de las Jurisdicciones que presentan un crecimiento acumulado del salario por sobre el promedio nacional - San Juan (59,4%), Mendoza (45,4%), Santa Cruz (44%), Córdoba (42,2%) y Formosa (42,1%) – también crece el empleo a una tasa superior a la media nacional, como se vio en el apartado anterior. Las únicas dos excepciones están planteadas por Tierra del Fuego (53,5%) y el conglomerado de municipios del Gran Buenos Aires (43,1%), donde el empleo avanzó algo menos que el promedio durante el año.**

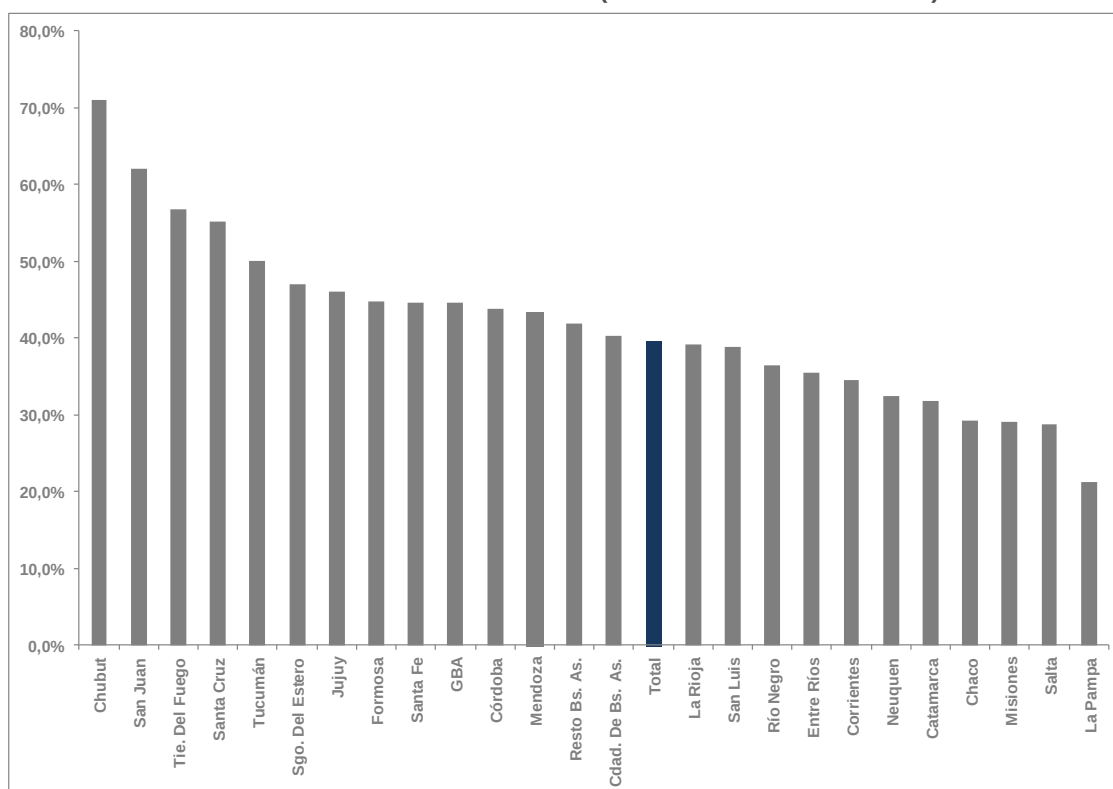
La misma correspondencia se observa en el extremo opuesto, donde **las Provincias que muestran una peor evolución en términos de empleo son las que, al mismo tiempo muestran menores incrementos en los niveles salariales promedio (con la excepción de Tucumán y La Rioja).**

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

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	77.620	3.666,7	17,7%	0,3%	1,2%	0,8%	40,2%	37,6%
Buenos Aires	126.504	4.005,2	28,9%	0,4%	8,3%	2,4%	44,1%	42,2%
GBA	87.899	3.852,5	20,1%	0,4%	8,7%	1,7%	44,6%	43,1%
Resto Bs. As.	38.605	4.347,3	8,8%	0,5%	7,3%	3,8%	41,8%	39,1%
Catamarca	2.143	3.738,9	0,5%	-2,2%	5,8%	1,7%	31,8%	29,3%
Chaco	8.865	3.303,5	2,0%	-2,5%	2,5%	1,6%	29,2%	31,5%
Chubut	10.806	6.948,9	2,5%	-2,3%	-1,5%	19,4%	71,0%	37,1%
Córdoba	32.642	3.542,0	7,5%	-1,3%	7,1%	7,0%	43,8%	42,2%
Corrientes	5.776	3.346,6	1,3%	4,6%	26,4%	3,4%	34,5%	31,1%
Entre Ríos	11.009	3.822,6	2,5%	1,6%	30,3%	5,1%	35,5%	36,3%
Formosa	7.271	3.659,7	1,7%	-0,9%	20,9%	2,5%	44,8%	42,1%
Jujuy	3.159	4.347,3	0,7%	0,5%	14,5%	7,2%	46,0%	41,4%
La Pampa	4.227	3.633,6	1,0%	-1,4%	36,5%	-0,2%	21,3%	27,8%
La Rioja	1.877	3.428,4	0,4%	4,3%	-9,7%	5,2%	39,2%	37,1%
Mendoza	12.387	3.584,2	2,8%	-0,4%	-1,7%	1,6%	43,3%	45,4%
Misiones	11.463	3.611,1	2,6%	2,1%	9,7%	7,8%	29,1%	29,2%
Neuquen	8.171	4.389,3	1,9%	5,4%	1,5%	0,9%	32,4%	32,6%
Río Negro	8.271	4.413,1	1,9%	2,7%	-0,8%	4,1%	36,4%	37,9%
Salta	8.568	3.373,8	2,0%	3,9%	19,4%	2,6%	28,8%	17,8%
San Juan	11.834	5.585,3	2,7%	4,2%	51,7%	10,2%	62,1%	59,4%
San Luis	4.605	3.800,6	1,1%	0,3%	4,5%	3,9%	38,8%	31,6%
Santa Cruz	9.431	9.332,6	2,2%	5,5%	25,7%	11,6%	55,2%	44,0%
Santa Fe	38.789	3.505,3	8,9%	2,2%	13,3%	2,7%	44,6%	39,4%
Sgo. del Estero	8.588	4.027,7	2,0%	2,1%	-10,0%	4,3%	47,0%	36,1%
Tie. del Fuego	2.047	6.715,9	0,5%	3,6%	8,5%	1,4%	56,8%	53,5%
Tucumán	13.695	2.649,6	3,1%	2,4%	1,5%	1,0%	50,1%	41,7%
Sin Asignar	8.215	4.693,5	1,9%	3,2%	17,5%	7,1%	38,3%	44,9%
Total	437.964	4.022,7	100,0%	0,9%	8,1%	4,2%	39,6%	38,6%

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

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



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 Noviembre un **incremento del 27,4% con respecto a igual mes de 2010 y un crecimiento del 26,2% si lo que se observa es el acumulado en lo que va del año.**

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 del incremento de los precios al consumidor dando lugar, entonces, a aumentos en los salarios reales.

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

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

Provincia	Junio 2011	Julio 2011	Agosto 2011	Septiembre 2011	Octubre 2011	Noviembre 2011	% de Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. De Bs. As.	2.313	1.775	1.652	1.875	1.832	1.836	0,2%	28,1%	25,3%
Buenos Aires	2.613	1.924	1.928	1.996	1.970	2.005	1,8%	31,6%	29,5%
GBA	2.441	1.819	1.819	1.917	1.907	1.929	1,2%	32,0%	30,3%
Resto Bs. As.	2.988	2.151	2.160	2.170	2.110	2.177	3,2%	29,5%	26,6%
Catamarca	2.523	1.833	1.871	1.929	1.851	1.872	1,1%	20,4%	17,8%
Chaco	2.072	1.621	1.620	1.693	1.637	1.654	1,0%	18,0%	19,8%
Chubut	3.724	2.552	2.570	2.752	2.932	3.479	18,7%	56,2%	24,7%
Córdoba	2.201	1.655	1.622	1.693	1.668	1.774	6,3%	31,3%	29,6%
Corrientes	2.108	1.621	1.588	1.709	1.630	1.676	2,8%	22,8%	19,3%
Entre Ríos	2.424	1.854	1.798	1.952	1.832	1.914	4,5%	23,7%	24,2%
Formosa	2.231	1.715	1.725	1.846	1.798	1.832	1,9%	32,2%	29,3%
Jujuy	2.177	1.644	1.685	1.823	2.043	2.177	6,5%	33,3%	28,6%
La Pampa	2.370	1.842	1.792	1.882	1.834	1.819	-0,8%	10,8%	16,5%
La Rioja	2.188	1.575	1.617	1.675	1.641	1.717	4,6%	27,1%	24,9%
Mendoza	2.400	1.761	1.746	1.766	1.777	1.795	1,0%	30,9%	32,5%
Misiones	2.327	1.676	1.716	1.735	1.688	1.808	7,1%	17,8%	17,7%
Neuquen	2.830	2.093	2.063	2.126	2.190	2.198	0,3%	20,9%	20,7%
Río Negro	2.778	2.086	2.104	2.181	2.134	2.210	3,5%	24,5%	25,6%
Salta	2.125	1.636	1.652	1.693	1.656	1.689	2,0%	17,6%	7,1%
San Juan	3.013	2.272	2.421	2.485	2.552	2.797	9,6%	48,0%	45,3%
San Luis	2.372	1.784	1.834	1.854	1.843	1.903	3,3%	26,7%	19,8%
Santa Cruz	5.215	3.617	3.620	3.935	4.211	4.673	11,0%	41,7%	31,1%
Santa Fe	2.167	1.697	1.668	1.781	1.719	1.755	2,1%	32,1%	26,8%
Sgo. Del Estero	2.541	1.995	1.953	2.032	1.944	2.017	3,7%	34,2%	23,8%
Tie. Del Fuego	4.194	3.137	3.045	3.280	3.335	3.363	0,8%	43,2%	39,6%
Tucumán	1.669	1.284	1.287	1.360	1.321	1.327	0,4%	37,0%	28,9%
Sin Asignar	2.607	1.982	2.046	2.147	2.207	2.350	6,5%	26,3%	32,1%
Total	2.507	1.874	1.869	1.958	1.944	2.014	3,6%	27,4%	26,2%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país

Noviembre marcó un nuevo récord en relación al volumen de insumos de la construcción despachados al mercado local. **El Bloque Edificios para vivienda del ISAC**, indicador que estima la evolución de la actividad en base a la ejecución de proyectos de arquitectura residencial y de las ampliaciones y mejoras en los hogares a partir de los despachos de un conjunto de insumos característicos de esta tipología de obras, alcanzó en el mes bajo análisis el nivel de 205,7 (el más alto de la serie iniciada en 1993). El impulso en la evolución del indicador se da, tanto en el mes como en la comparativa interanual, por el **crecimiento en los despachos de Hierro redondo para hormigón y de Cemento Portland**, dos insumos de fuerte incidencia en las etapas de inicio de obra y de uso difundido.

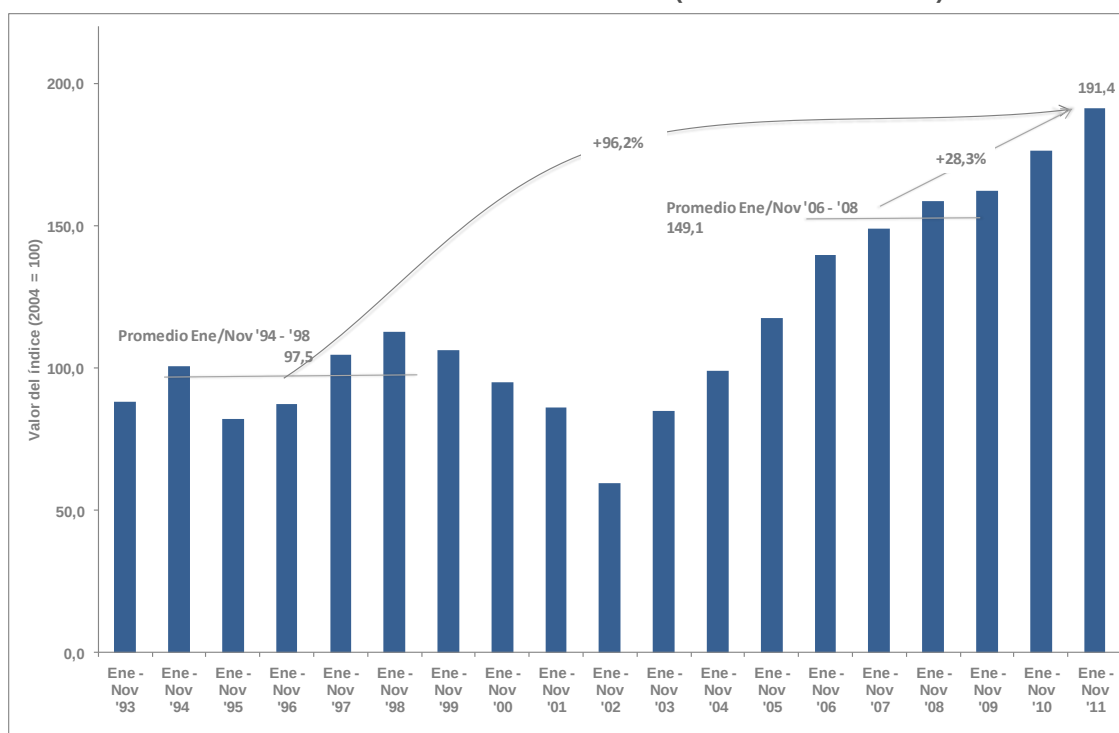
Como puede verse en el Gráfico I, al analizar en perspectiva los elevados volúmenes de actividad se nota que **el nivel promedio de los primeros 11 meses del año casi duplica al correspondiente a iguales períodos de los años 1994 – 1998 (+96,2%)** y se sitúa un 28,3% por encima de la situación observada entre los años 2006 y 2008. Al mismo tiempo, cuando se advierte el comportamiento del indicador en lo que va de 2011 (ver Gráfico II) se nota la **disminución del ritmo de crecimiento del Bloque Edificios para Vivienda**, siendo las actuales tasas de incremento interanual y del promedio anual las más bajas del año.

Cuadro I – Indicadores inmobiliarios generales. Noviembre 2010 – 2011

Periodo	ISAC - Vivienda			Permisos Construcción 42 Municipios	
	INDICE	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2010					
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	179,4	0,4%	12,2%	547.401	30,4%
Marzo	188,1	4,8%	4,8%	578.814	8,1%
Abril	192,1	2,1%	10,3%	633.625	2,7%
Mayo	200,5	4,4%	12,8%	701.791	25,8%
Junio	181,5	-9,5%	7,1%	790.068	16,9%
Julio	179,2	-1,3%	7,4%	603.009	-13,0%
Agosto	197,6	10,3%	12,6%	876.600	-1,4%
Septiembre	202,4	2,4%	8,9%	770.324	-1,2%
Octubre	200,1	-1,1%	5,4%	789.984	35,9%
Noviembre	205,7	2,8%	2,3%	831.335	-6,1%
Promedio Ene-Dic '05	119,5	-	19,5%	653.984	36,3%
Promedio Ene-Dic '06	139,4	-	16,7%	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	162,2	-	2,5%	681.911	-15,1%
Promedio Ene-Dic '10	177,4	-	9,3%	661.205	-3,0%
Promedio Ene-Nov '10	176,6	-	9,2%	650.433	-4,4%
Promedio Ene-Nov'11	191,4	-	8,4%	693.668	6,6%

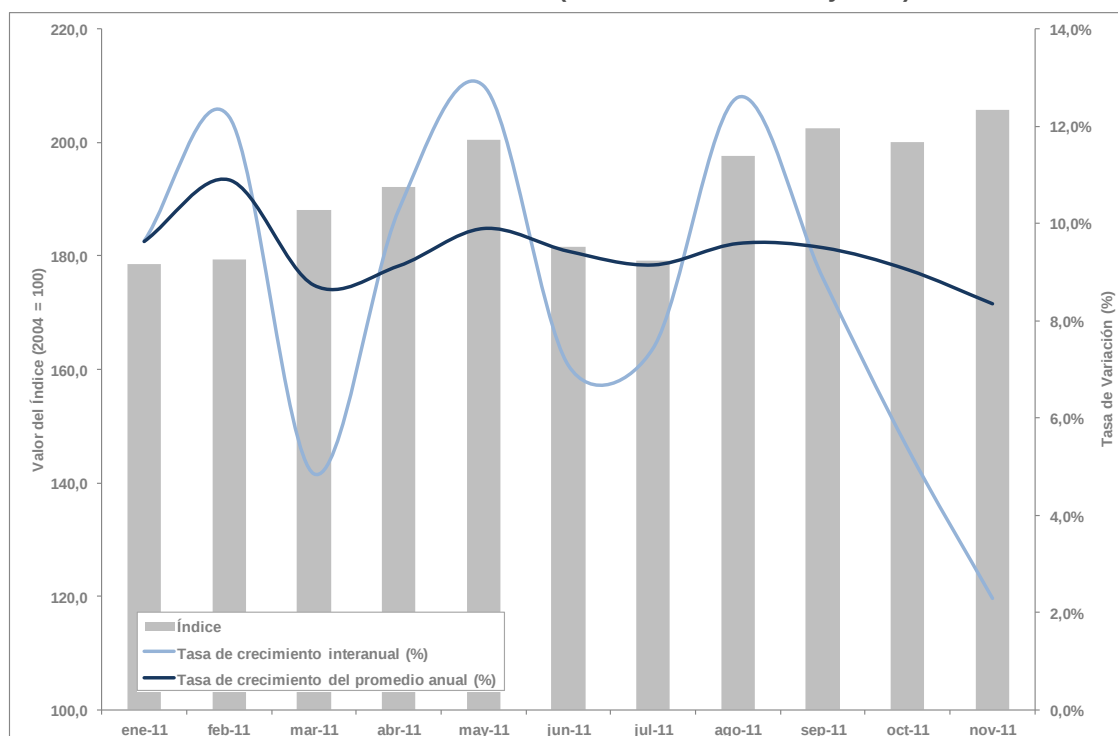
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico I – Construcción. Bloque Edificios para Vivienda del ISAC. Nivel.
Promedio Enero – Noviembre 1993 / 2011 (Índice Base 2004 =100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Construcción. Bloque Edificios para Vivienda del ISAC.
Nivel y tasa de crecimiento interanual y promedio anual
Enero – Noviembre de 2011 (Índice Base 2004 =100 y en %)



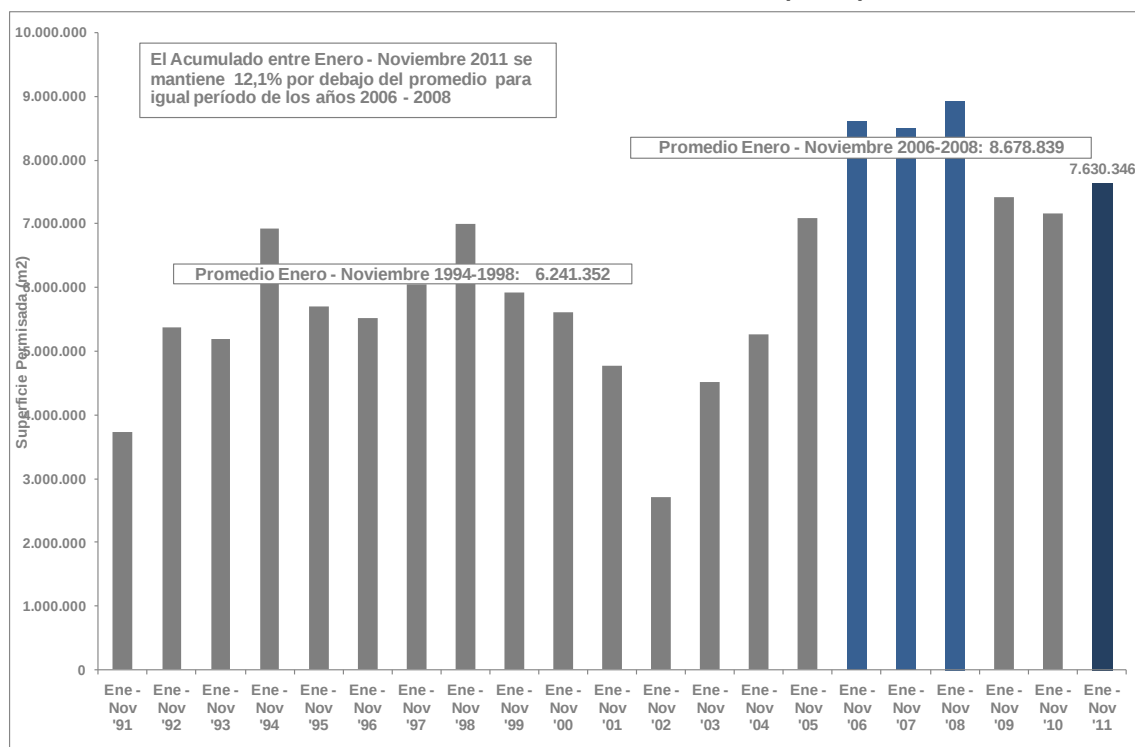
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

La actividad privada futura estimada a partir de la evolución de los permisos de construcción, también da cuenta de niveles elevados. **Durante el mes de Noviembre, la superficie correspondiente a la nómina reducida de 42 Municipios alcanzó los 831.335 m², lo que significó un aumento del 5,2%**

respecto del mes anterior y del 6,7% para el acumulado en los primeros 11 meses del año, período en el cual se permitieron 7.630.346 m².

Los m² permitidos se sitúan así efectivamente por encima de los promedios correspondientes a los años de mayor impacto de la crisis (2009 y 2010), pero aún se mantienen un 12% por debajo de los observados durante el trienio 2006 – 2008, tal como puede observarse en el Gráfico III.

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



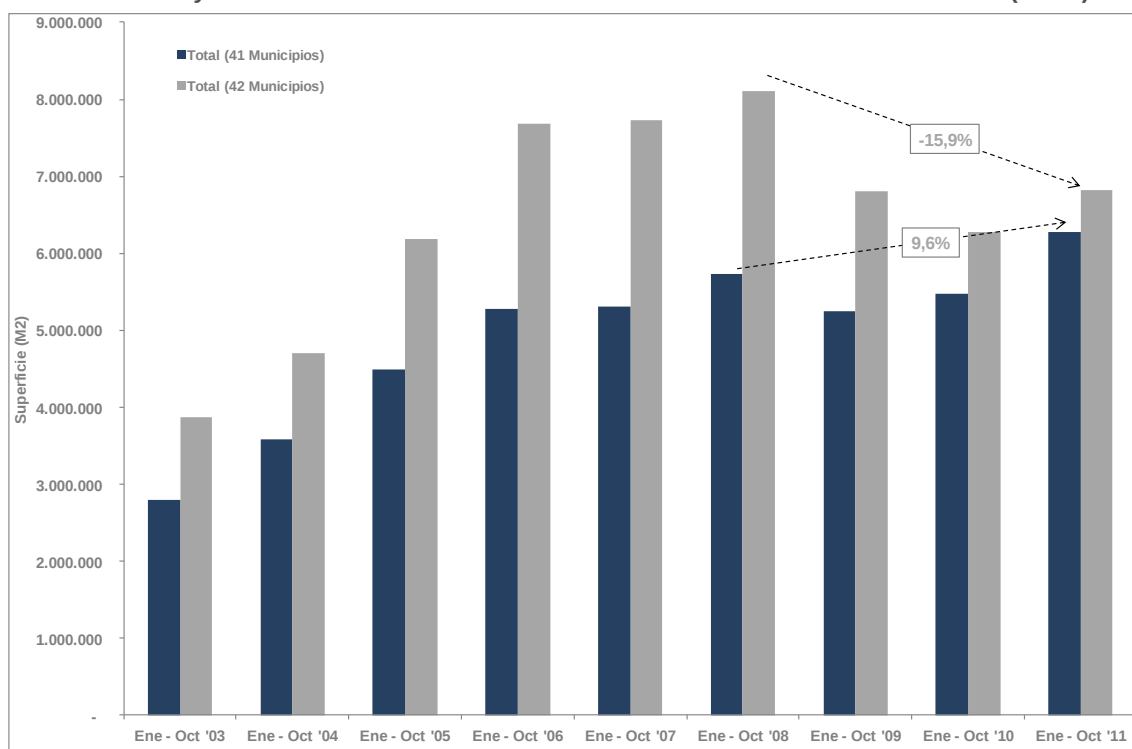
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Como ya hemos argumentado en Informes previos, a la hora de considerar la evolución del indicador general de permisos para los 42 Municipios resulta necesario tener en cuenta algunos factores que influyen significativamente en el mismo. El primero de ellos es la propia evolución de los volúmenes de actividad correspondientes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Históricamente, la Ciudad de Buenos Aires posee una fuerte gravitación en el indicador general de 42 Municipios. Sólo a modo de ejemplo se destaca que durante los años 2006 y 2007 los volúmenes de superficie permitida correspondientes a la Ciudad significaron un 32% del total. De esta forma, la fuerte reducción de los niveles de actividad en esta jurisdicción durante 2009 y fundamentalmente en 2010 tuvo un elevado impacto contractivo sobre el indicador agregado. Así, resulta interesante realizar el ejercicio de aislar la influencia de este distrito considerando independientemente la evolución de un agregado de 41 municipios que excluye a la ciudad capital. De esta forma, pueden observarse las trayectorias que han seguido por un lado la ciudad y por otro el interior del país.

Como puede verse en el Gráfico IV, la comparación entre el acumulado Enero – Octubre de 2011 y el correspondiente a igual período de 2008 da cuenta de una reducción de los niveles de actividad del 15,9% para el agregado de los 42 Municipios, al tiempo que la relación se invierte cuando sólo se consideran los 41 municipios del interior, que exhiben un nivel de actividad 9,6% superior al de aquel entonces.

Gráfico IV – Construcción. Evolución de la Superficie Permisada en la nómina de 42 Municipios relevados por el INDEC con y sin Ciudad de Buenos Aires. Acumulado Enero – Octubre 2003 / 2011 (en M²)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

El segundo factor que influye negativamente en la evolución del nivel general de superficie permitada también involucra a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pero no tiene que ver ya con su nivel de actividad sino con las características de su registración estadística.

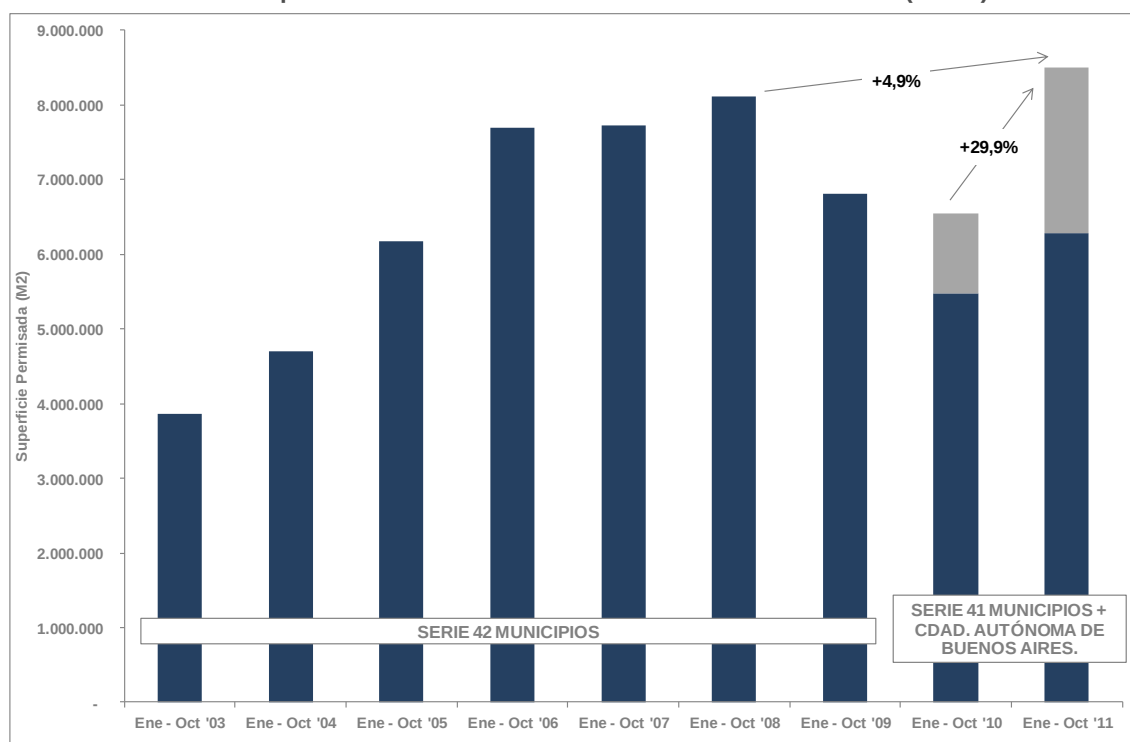
Durante el año 2010 la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires realizó un cambio metodológico en la serie de Permisos, reemplazando la medición tradicional (Permisos Solicitados) por una nueva (Permisos Otorgados) existiendo, además, un lapso temporal en el que se discontinuó la publicación periódica de la información oficial al respecto. A consecuencia de ello, la serie del INDEC debió completarse con estimaciones que reflejaban una importante contracción en los volúmenes de permisos. En los primeros meses del 2011, las autoridades de la Ciudad revisaron la decisión y reiniciaron la publicación de la serie mensual de Permisos Solicitados. Sin embargo, los datos publicados para la Ciudad dentro de la serie correspondiente a la nómina de 42 Municipios elaborada por el INDEC continuaron tomando estos datos publicados de Permisos Otorgados como referencia, dando lugar a una importante contracción en los valores correspondientes a la Ciudad y al nivel del Indicador General. Así, **los datos empleados para la construcción de la serie de 42 municipios le asignan a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una superficie total permitada entre Enero y Octubre de 538.154 m², al tiempo que la serie publicada por el órgano estadístico de la Ciudad⁹ arroja 2.226.165 m².**

En este sentido, si se realiza una corrección de la serie del INDEC con la información provista por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Gráfico V) en relación a los Permisos Solicitados, se advierte que en lo que va de 2011 la superficie viene creciendo a niveles interesantes. La cantidad de metros cuadrados involucrados en los permisos de edificación entre Enero y Octubre superan a los de 2010 en un 28,3% e incluso se sitúan un 4,9% por encima de los correspondientes a igual período de 2008 (pico histórico de la serie).

Del análisis surge que, por un lado, con la corrección realizada sobre el indicador general, los niveles de actividad actuales además de mejorar se sitúan por encima del nivel máximo precedente. Por otro lado, **se observa que en la actualidad la mejor performance en términos de los proyectos de edificación la presentan las jurisdicciones del interior del país, las que dan cuenta de un volumen 9,6% superior al correspondiente a 2008**, traccionando el crecimiento del indicador general a pesar del menor nivel de actividad de la Ciudad de Buenos Aires.

⁹ Si bien históricamente en la Ciudad de Buenos Aires se utilizó la serie de permisos solicitados, justo es destacar que no había entre esta serie y la de permisos otorgados una diferencia tan notable como la que se muestra en la actualidad.

Gráfico V – Construcción. Evolución de la Superficie Permisada en la nómina corregida de 42 Municipios relevados por el INDEC. Acumulado Enero – Octubre 2003 / 2011 (en M2)

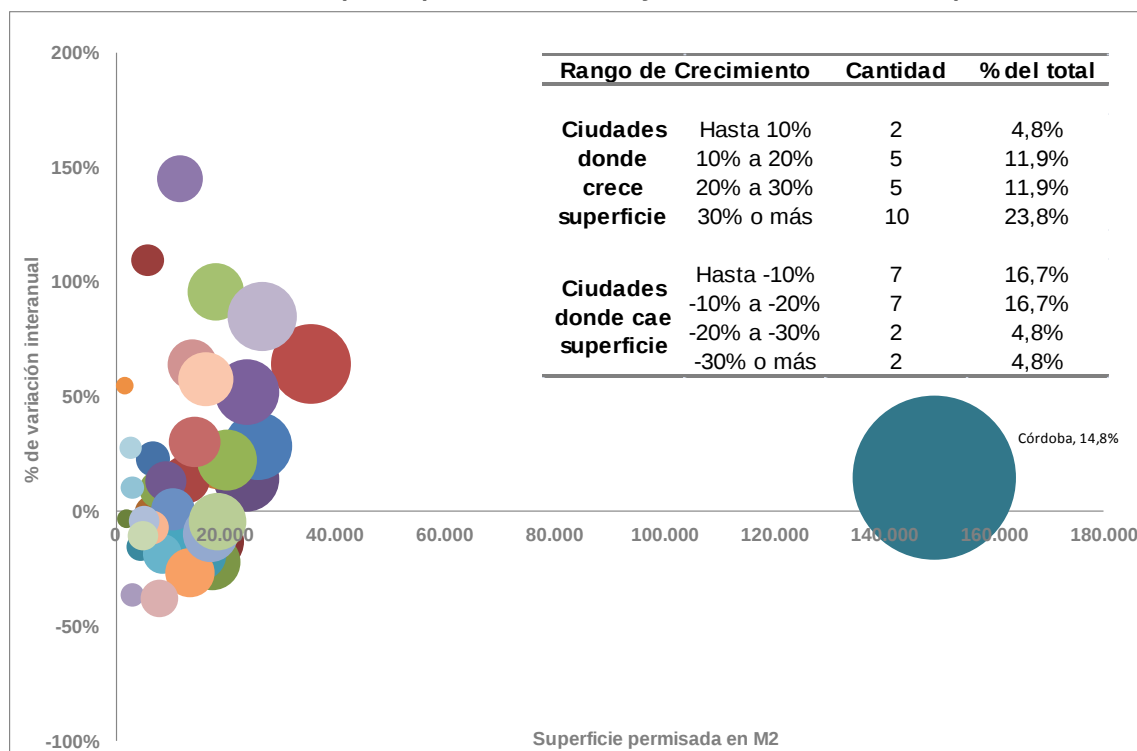


* Al no disponer de la información correspondiente a los Permisos Solicitados mensualmente durante el año 2010, el valor aquí utilizado se ha estimado a partir del prorrateo del total anual.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEyC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En este punto, la Ciudad de Córdoba resulta un factor fundamental para dar cuenta de la gran evolución de la superficie permitada en el interior del país. El Gráfico VI resulta ilustrativo al respecto. **La ciudad de Córdoba no es sólo el distrito de mayor tamaño del interior en términos del volumen de superficie permitada promedio mensual, sino que crece en Octubre a una elevada tasa (14,8%) recuperando hacia final del año un gran dinamismo. En este escenario se destaca que esta jurisdicción explica por sí sola el 19% del total de la superficie del año correspondiente a los 42 municipios.**

Gráfico VI - Superficie Permisada para Construcción por Ciudad. 41 municipios relevados por el INDEC. Octubre 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 los datos necesarios. Por otra parte, la evolución de este distrito se analizará en el apartado correspondiente.

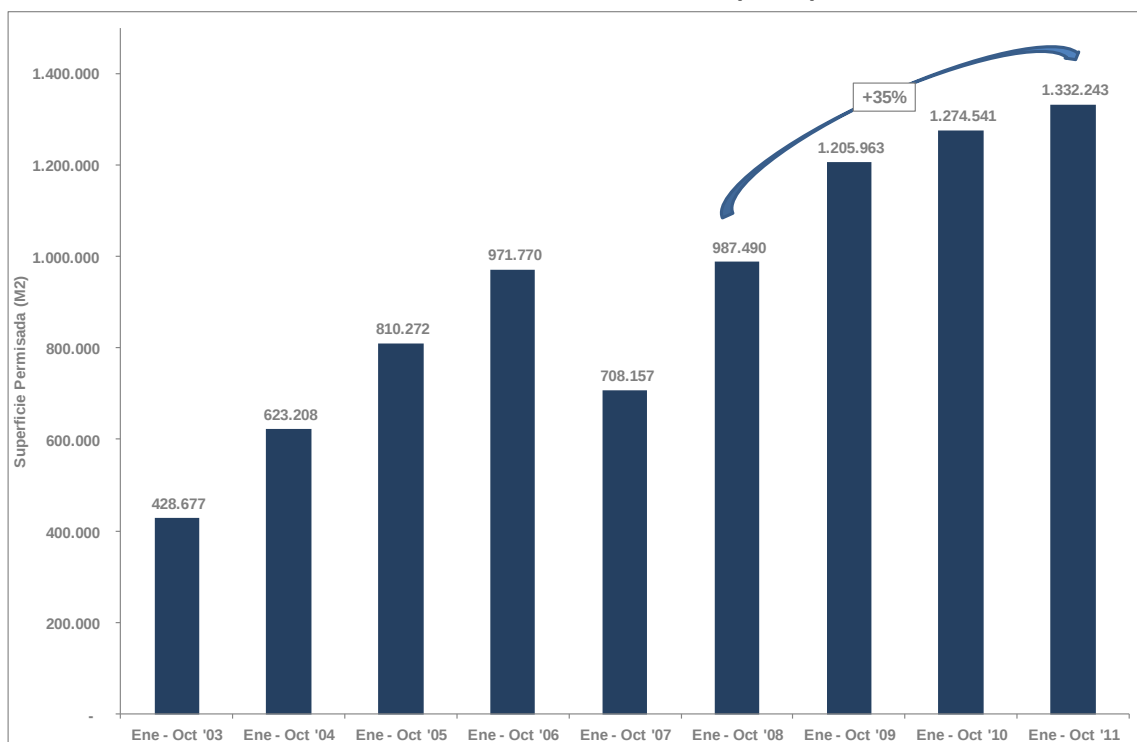
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Este rol protagonista de la Ciudad de Córdoba no sólo se explica por la pobre evolución de la Ciudad de Buenos Aires que anteriormente mencionamos sino, por sobre todo, por el hecho de la buena performance que exhibe dicha ciudad mediterránea. Como puede verse en el Gráfico VII, **el análisis de la evolución de los Permisos de Edificación acumulados entre Enero y Octubre muestra que Córdoba presenta 4 años consecutivos de crecimiento. El acumulado anual de 1.332.243 m² resulta así un 35% superior al correspondiente a igual período del año 2008 y se coloca levemente por encima del acumulado a Octubre del año 2010.** Cabe recordar en este punto que, como se mencionara oportunamente, los volúmenes de superficie permitida en la Ciudad de Córdoba se encuentran afectados por la moratoria vigente durante el año 2010.

En conjunto con la ciudad capital, se observa el importante crecimiento de otras localidades de la Provincia de Córdoba. Un caso paradigmático en este punto es el de **la Ciudad de Villa Carlos Paz (con un crecimiento acumulado a Octubre del 79%), que viene exhibiendo grandes volúmenes de nuevos desarrollos vinculados fuertemente con la Autopista que une esta ciudad con la capital provincial.** Esta, además de convertirse en un vía de comunicación entre ambas ciudades (potenciando el desarrollo de la primera) se ha constituido también en el eje de varios proyectos inmobiliarios, fundamentalmente de barrios cerrados.

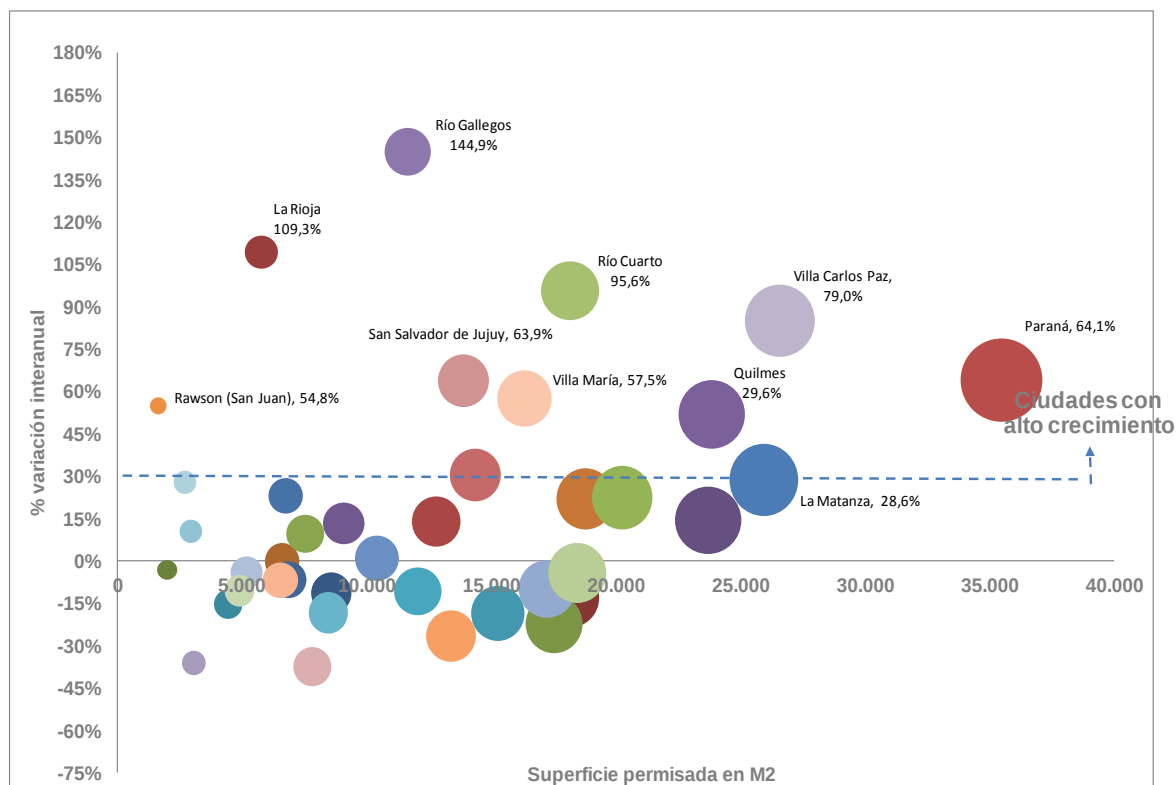
Para finalizar con la evolución de los proyectos de construcción en la Provincia de Córdoba, se destaca que **las cuatro jurisdicciones de esta provincia incluidos en la nómina de 42 municipios presentan evoluciones muy positivas.** Además de lo ya comentado en relación a la Ciudad de Córdoba y a Villa Carlos Paz, encontramos que **Villa María presenta una tasa de crecimiento interanual del 57,5% y Río Cuarto 95,6%.**

Gráfico VII – Evolución de la Superficie Permisada en la Ciudad de Córdoba.
Acumulado a Octubre 2003 / 2011 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico VIII - Construcción. Superficie Permisada en 41 municipios relevados por el INDEC.
Acumulado a Octubre 2011 (en M2 promedio mensual y % de Variación interanual)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

En este punto, conviene volver sobre aquello que motoriza esta nueva etapa de crecimiento de la actividad y de los proyectos de construcción privada. Como se viene sosteniendo desde este Informe, la etapa actual mantiene en esencia la misma lógica de inversión que caracteriza la evolución de la construcción desde la salida de la convertibilidad. Así, se mantiene que el esquema de canalización de recursos excedentes provenientes de otras actividades económicas (fundamentalmente el agro) que persigue el objetivo de obtener una valorización continua, constituyendo esto el principal modelo de negocios de la construcción residencial privada.

En este modelo fueron operando, sin embargo, ciertos cambios derivados por un lado de un cierto agotamiento del esquema producto del propio desarrollo de la actividad y, por otro, como respuesta a los cambios en el escenario nacional e internacional. Como hemos relatado en Informes previos, el desarrollo de la actividad condujo progresivamente a la reducción de los márgenes de rentabilidad de los proyectos, lo que se hizo especialmente evidente en las grandes ciudades como Buenos Aires o Rosario. La creciente escasez de los terrenos mejor ubicados, junto con el crecimiento de sus valores de incidencia y con los incrementos generales en el resto de los costos de las obras, hizo que se acumularan en el transcurso de los años mayores superficies a la venta. Además la demanda comenzó a retraerse a partir de la salida primero de los inversores extranjeros (sobre todo luego del estallido de la crisis con la quiebra de Lehman Brothers) y, posteriormente de la disminución temporal del flujo de recursos correspondientes a la explotación agrícola (explicada tanto por las consecuencias del conflicto vinculado a la aplicación de las retenciones a las exportaciones como por la sequía que lo sucedió). Este contexto configuró una situación que implicaba crecientes dificultades para trasladar los incrementos de costos a los valores finales de venta, lo que terminó traducéndose en caídas en la tasa de rentabilidad. Consecuencia de ello, existió una perceptible reducción de los niveles de actividad en cuya recuperación intervinieron dos modificaciones del patrón original de negocios. En primer lugar, la actividad residencial en las grandes ciudades ha mutado desde proyectos de dimensiones importantes y con detalles suntuosos y un esquema de valorización a partir de la compra – venta, a un modelo de construcción de unidades de menores dimensiones (que permiten, a partir de la reducción de los montos totales de inversión una mayor dinámica en los precios del metro cuadrado y una utilización más intensiva del terreno) orientadas a la renta a través del mercado de alquileres. Por otra parte, y de gran significado e influencia, **es la redistribución operada en la localización territorial de las inversiones, con un mayor crecimiento de las construcciones en ciudades del interior, más próximas a los centros productivos.**

En este sentido, **el modelo vigente vinculado a la inversión de excedentes continúa operando a partir de la continuidad de dos pilares fundamentales: la existencia de una masa de recursos corrientes excedentarios y la inexistencia de alternativas de inversión que masivamente disputen con la construcción el lugar tanto de *reserva de valor de los activos* como de *rentabilidad*.**

Como puede verse, tanto las alternativas más conservadoras y de menor complejidad como el dólar y el Plazo Fijo exhiben un bajo promedio de rentabilidad anual (5,2% y 10,95%, respectivamente), lo que los coloca como alternativas que no permiten conservar el poder adquisitivo de los recursos acumulados. La alternativa de los activos de renta variable, por otra parte, es la que mejor performance ha evidenciado a lo largo del 2011, aunque con elevados niveles de volatilidad (como puede verse en el Cuadro III, durante los últimos dos meses el índice Merval correspondiente al Panel de acciones líderes cayó un 21,4% y un 30,1%). Esto da lugar a que la alternativa en cuestión presente grandes niveles de incertidumbre y complejidad, razón por la que no resulta atractiva para muchos perfiles inversores.

**Cuadro II – Rentabilidad de Activos Financieros Seleccionados.
Enero – Diciembre 2011**

Periodo	Dólar Libre		Tasa Plazo Fijo		LEBACs en pesos		Dep. Ajustados por CER*		MERVAL**	
	US\$/ \$	Año anterior	% Anual	Año anterior	% Anual	Año anterior	% Anual	Año anterior	% Var. Mensual	% Var. Anual
2011										
Enero	3,98	3,83	9,83	9,35	12,96	13,46	0,31	0,26	2,0%	53,3%
Febrero	4,02	3,87	9,61	9,20	12,98	13,35	0,36	0,35	-3,8%	51,8%
Marzo	4,04	3,88	9,62	9,01	12,48	13,44	0,36	0,28	-2,0%	42,7%
Abril	4,07	3,89	9,63	8,89	12,42	13,35	0,41	0,40	0,5%	39,8%
Mayo	4,08	3,92	9,83	8,73	12,74	13,27	0,38	0,34	-4,6%	46,7%
Junio	4,10	3,95	9,84	9,04	12,59	13,32	0,34	0,37	2,2%	46,8%
Julio	4,13	3,95	9,96	9,19	12,45	13,33	0,49	0,50	1,2%	46,0%
Agosto	4,17	3,96	10,37	9,27	12,41	13,38	0,31	0,37	-11,8%	24,0%
Septiembre	4,20	3,97	10,65	9,44	13,14	13,27	0,27	0,36	-16,9%	-1,5%
Octubre	4,22	3,96	12,33	9,33	14,00	13,05	0,35	0,34	17,9%	-3,4%
Noviembre	4,26	3,97	14,94	9,39	14,28	12,58	0,31	0,46	-11,8%	-21,4%
Diciembre	4,29	3,98	14,82	9,79	14,64	12,73	0,37	0,44	-3,9%	-30,1%
Prom. 2005	2,94	2,96	3,67	2,61	6,49	5,96	0,37	-	-	34,9%
Prom. 2006	3,09	2,94	6,45	3,67	9,06	6,49	0,36	0,37	-	17,3%
Prom. 2007	3,14	3,09	8,13	6,45	10,19	9,06	0,41	0,36	-	23,2%
Prom. 2008	3,18	3,14	11,42	8,13	11,54	10,19	0,42	0,41	-	-17,9%
Prom. 2009	3,74	3,18	11,59	11,42	14,29	11,54	0,36	0,42	-	-8,5%
Prom. 2010	3,93	3,74	9,22	11,59	13,21	14,29	0,37	0,36	-	65,9%
Prom. 2011	4,13	3,93	10,95	9,22	13,09	13,21	0,35	0,37	-	24,6%

* Corresponde al interés, a lo cual hay que adicionar el CER.

** Corresponde al % de Variación promedio.

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA.

Existe un factor adicional a considerar si se quiere comprender por qué el modelo de negocios basado en la adquisición de inmuebles con motivo de inversión se ha vuelto el predominante en la etapa abierta tras la salida de la convertibilidad. Este factor es el rol desplegado por los sectores medios.

La clase media, actor históricamente clave en el desarrollo del mercado inmobiliario, se ha visto en esta etapa dificultado para acceder a los recursos necesarios para adquirir la vivienda propia. En este contexto de ausencia de este actor relevante, han sido los inversores quienes ocuparon el rol decisivo en el mercado. Las razones de este fenómeno son múltiples. La más relevante es, sin lugar a dudas, **el poco dinamismo que ha exhibido el crédito hipotecario en este período**. De esta manera, **una herramienta que tradicionalmente fue fundamental para posibilitar a los sectores medios el acceso a la vivienda propia se encuentra en la actualidad en los más bajos niveles de penetración del mercado de su historia**, a pesar del hecho de que, como se observa en el Cuadro IV, ha mostrado un interesante ritmo de aumento en la segunda mitad del año.

Cuadro III - Situación del Crédito Hipotecario en relación a otros créditos. Enero – Diciembre 2011
(en millones de pesos corrientes, % de crecimiento, y Puntos porcentuales)

Periodo	Crédito Hipotecario Vivienda*			Tasas Hipotecarias		Otros Créditos**		Tasas Otros Créditos (en %)		
	Millones de \$ ***	% Var. Anual	% Viv. Total****	% Anual	Año anterior	Millones de \$ ***	% Var. Anual	Prendarias	Personales	Tarj. Crédito
2011										
Enero	11.442	8,0%	53,5%	15,0	14,4	136.840	40,4%	15,7	29,5	30,8
Febrero	11.578	9,2%	53,4%	15,6	14,8	139.321	41,5%	16,3	29,3	29,9
Marzo	11.621	9,5%	53,4%	15,5	14,8	142.941	41,1%	16,8	29,6	30,8
Abril	11.748	10,3%	53,3%	15,4	14,5	146.946	41,5%	17,1	29,4	30,5
Mayo	11.914	11,4%	52,8%	15,1	14,2	152.203	43,3%	18,2	29,5	30,5
Junio	12.462	15,6%	54,0%	15,3	14,3	157.442	45,4%	19,1	29,2	30,0
Julio	12.459	17,5%	52,6%	15,9	15,0	164.386	49,4%	19,1	29,7	32,1
Agosto	12.770	19,1%	52,2%	15,4	14,9	171.569	49,4%	19,8	29,9	32,3
Septiembre	13.159	21,0%	51,9%	15,6	15,4	177.591	49,7%	17,8	30,4	31,4
Octubre	13.520	22,7%	51,4%	15,3	15,1	185.268	51,3%	21,4	31,5	31,7
Noviembre	13.990	25,3%	51,4%	15,9	15,2	188.751	48,6%	25,2	34,1	32,0
Diciembre	14.185	25,7%	51,4%	16,3	14,9	195.236	46,6%	28,9	36,4	33,1
Prom. 2005	5.197	-3,3%	59,0%	11,2	-	19.646	55,9%	9,7	26,3	27,2
Prom. 2006	5.526	6,3%	58,2%	11,8	-	30.267	54,1%	10,0	24,5	27,2
Prom. 2007	7.068	27,9%	57,3%	12,1	-	45.792	51,3%	11,2	25,6	26,2
Prom. 2008	9.592	35,7%	57,2%	13,5	-	63.935	39,6%	17,4	30,9	27,4
Prom. 2009	10.987	14,5%	58,6%	15,3	-	73.383	14,8%	21,8	34,3	30,3
Prom. 2010	10.802	-1,7%	55,3%	14,8	-	111.816	52,4%	17,5	30,3	31,1
Prom. 2011	12.571	16,4%	52,6%	15,5	-	163.208	46,0%	19,6	30,7	31,3

* Corresponde al segmento viviendas de los créditos hipotecarios.

** Corresponde a Personales, Prendarios, y Con Tarjeta de Crédito.

*** Corresponde al Porcentaje del crédito hipotecario total que representa el segmento vivienda.

Fuente: Elaboración propia en base a BCRA.

La actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹⁰

La actividad de compra-venta de inmuebles en la Ciudad durante el mes de Noviembre dio cuenta de niveles más elevados de lo que resultaba esperable. **Las Escrituras celebradas ascendieron a 6.134, un 9,6% más que en Octubre y un 1,3% por encima de lo acontecido durante igual mes de 2010.** Constituye, además, el tercer volumen más elevado para un mes de Noviembre de los últimos 10 años, sólo por detrás de los correspondientes a 2007 y 2005, en ese orden. Adicionalmente, **si se compara el promedio de escrituras en función de la cantidad de días hábiles correspondientes a Noviembre y Octubre, el porcentaje de incremento trepa al 18,1% lo que constituye la tasa de crecimiento más elevada desde Noviembre de 2010.**

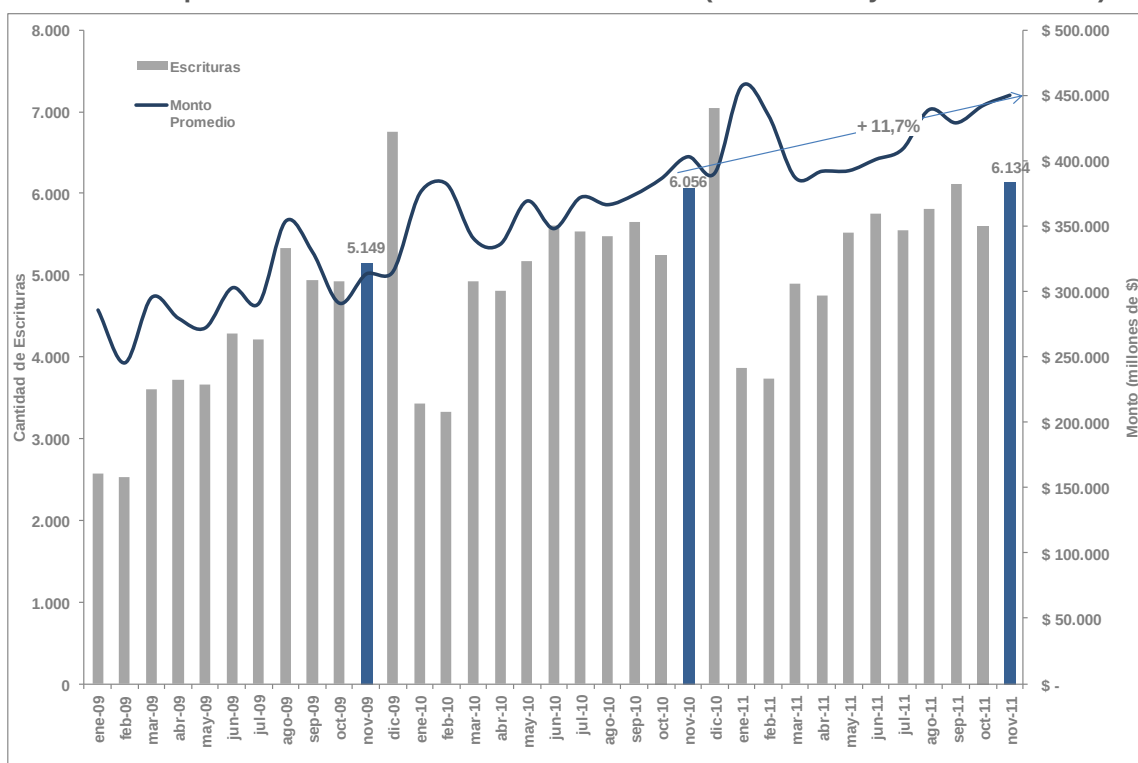
De esta manera, las medidas adoptadas sobre el mercado cambiario durante Noviembre no parecen haber afectado significativamente la realización de operaciones de compra – venta de inmuebles.

Los volúmenes comerciados ascendieron a \$ 2.762,5 Millones, lo que los coloca 11,6% por encima de los correspondientes al mes precedente. Esto implicó un nuevo incremento en los valores promedio de las transacciones realizadas. Como puede verse en el Gráfico IX, **durante el 2011 la evolución de los valores promedio de las compra – venta de inmuebles ha exhibido una tendencia mucho más suavizada que en años anteriores y acumula un incremento del 15%.**

Durante Noviembre se reduce, por primera vez en 6 meses, la participación de las Escrituras de más de \$500.000, pero con un incremento del segmento más elevado (más de \$900.000). El segmento de Escrituras de mayor valor alcanzó el 8,4%, el nivel de participación más significativo en los últimos dos años (período del cual se disponen datos).

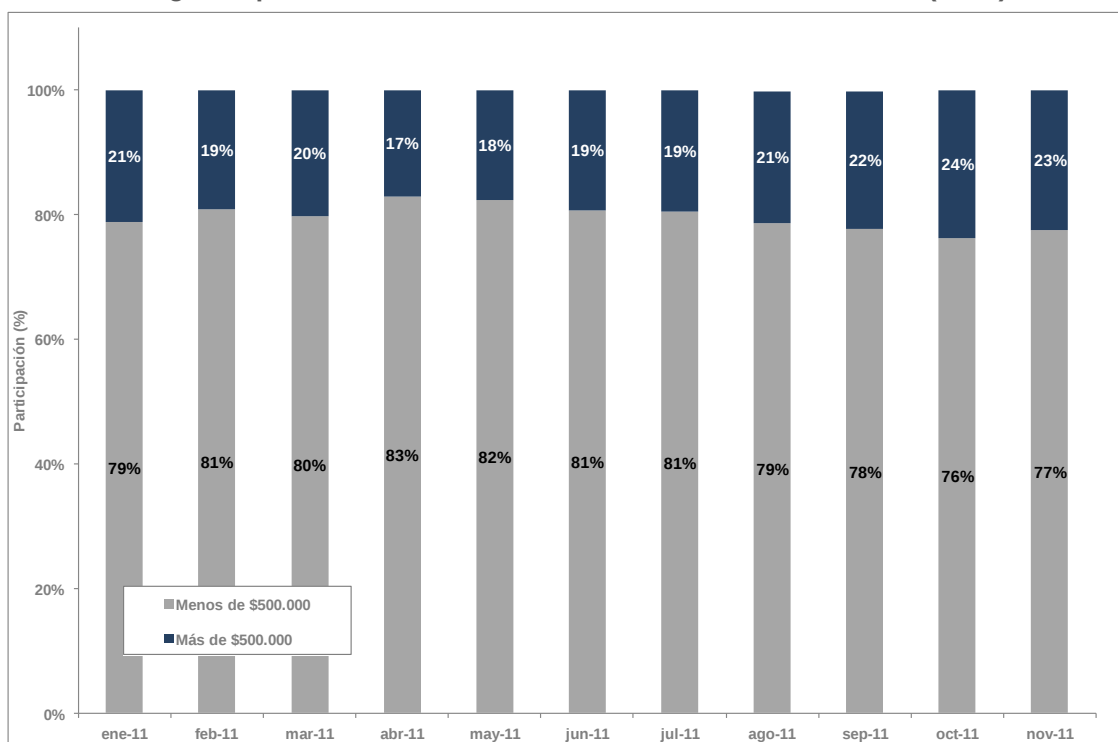
¹⁰ En la presente edición no se publicará el análisis correspondiente a los Permisos Solicitados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por no encontrarse disponible la información necesaria a tal fin.

Gráfico IX – Evolución de las Escrituras realizadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Monto promedio. Enero 2009 – Noviembre 2011 (en cantidad y en millones de \$)



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

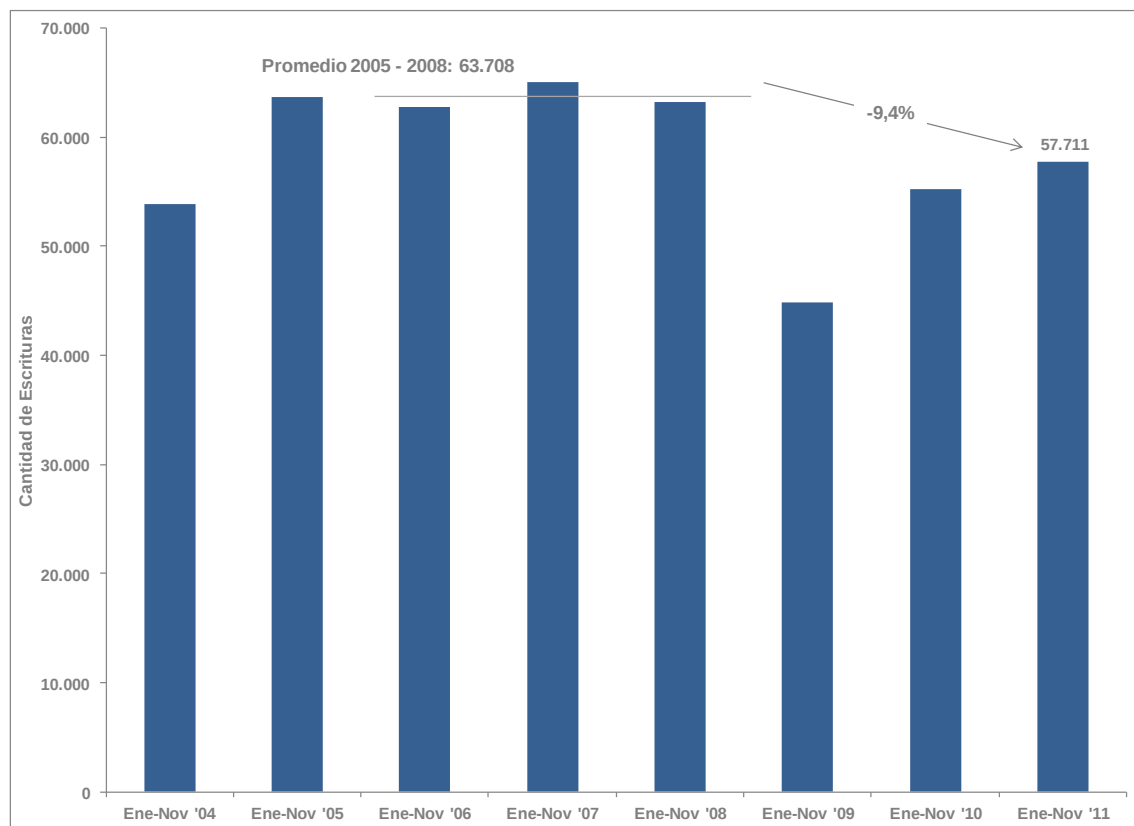
Gráfico X– Distribución de las Escrituras realizadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires según superen o no los \$500.000. Enero – Noviembre de 2011 (en %)



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

En relación con el volumen de actividad a lo largo del año, se destaca que **la cantidad de escrituras acumuladas a Noviembre se coloca levemente por encima del nivel correspondiente a igual período de 2010 (+4,4%) pero se mantienen aún por debajo del promedio observado durante los años 2006 – 2008 (-9,4%).**

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



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

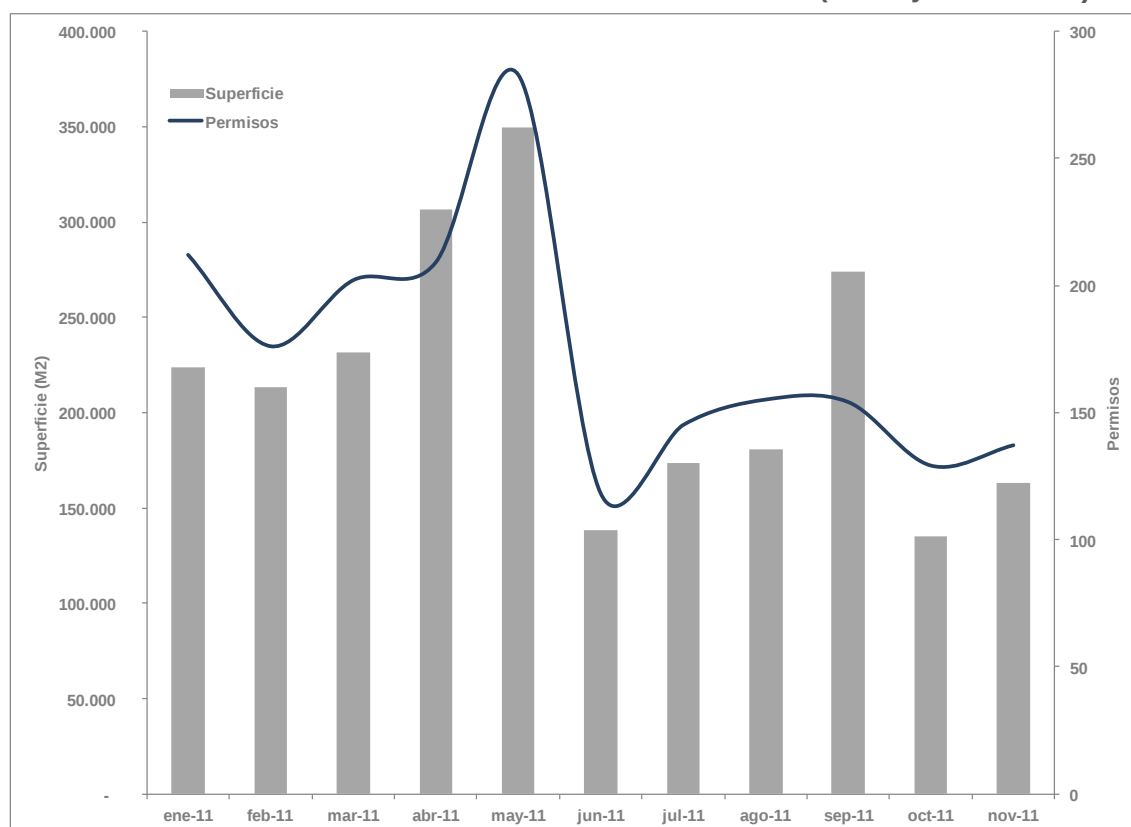
Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹¹

Los proyectos de construcción, estimados a partir de la Solicitud de Permisos de Edificación, continúan evidenciando un reducido volumen en la Ciudad de Buenos Aires. **Durante el mes de Noviembre se presentaron 137 Permisos que involucraron una Superficie Total de 163.167 m².** Este valor se sitúa por encima del correspondiente al mes de Octubre (+20,8%) e incluso es mayor que el de los dos años precedentes. No obstante ello, se destaca que resulta el tercer peor mes del 2011 en lo que a este indicador se refiere.

De hecho, el crecimiento de la Superficie respecto del mes precedente se debe más a un incremento en la superficie promedio de los emprendimientos presentados que por un aumento de la cantidad de nuevos proyectos.

¹¹ 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.

Gráfico XII – Construcción. Superficie total y Permisos solicitados para construcción. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero – Noviembre de 2011 (en M2 y en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC

El movimiento ascendente estuvo impulsado, como es usual, por las obras Nuevas de Construcciones, las que dieron cuenta del 94,4% de la Superficie solicitada durante el mes en análisis.

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

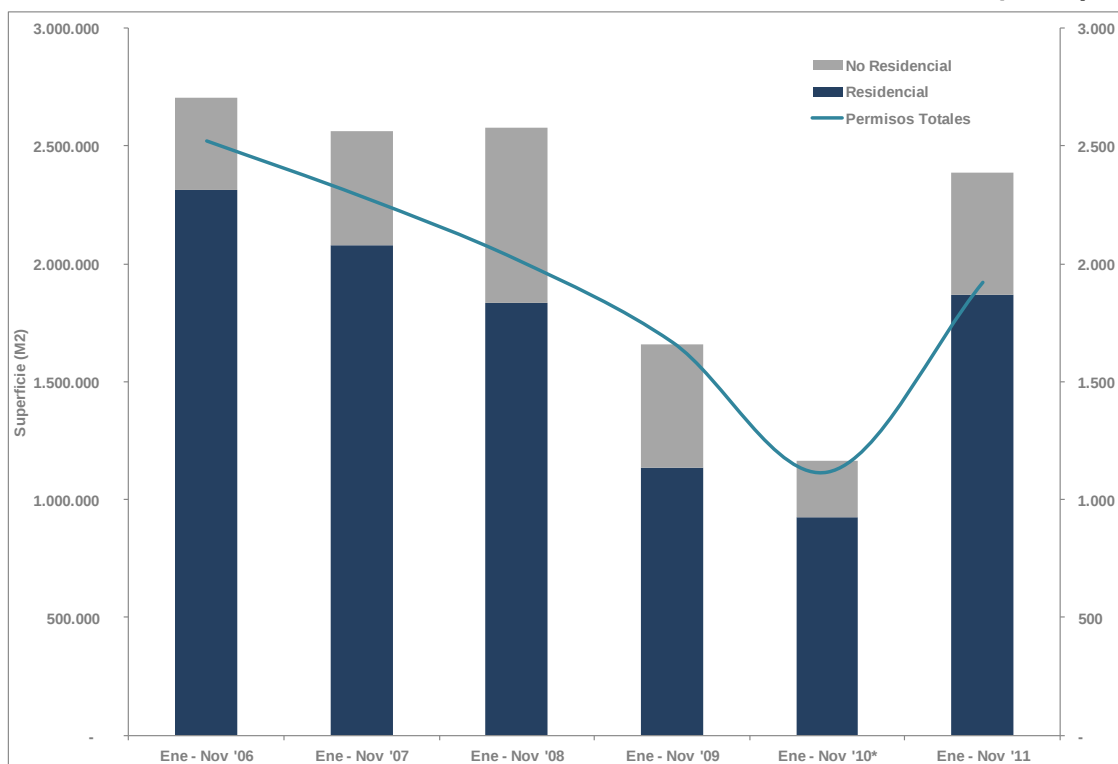
Periodo	Permisos Totales	Superficie Total	Superficie Nuevas Construcciones	Superficie Multivivienda
2009				
Enero	97	58.964	48.615	42.110
Febrero	117	170.961	158.304	77.903
Marzo	163	170.272	139.936	104.822
Abril	151	147.823	137.940	110.281
Mayo	139	146.310	138.962	117.257
Junio	185	168.432	151.530	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
Junio	118	138.040	133.807	111.064
Julio	145	173.535	152.824	124.802
Agosto	155	180.599	170.721	144.354
Septiembre	154	273.916	260.145	167.140
Octubre	129	135.118	125.410	95.535
Noviembre	137	163.167	154.052	114.705
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	175	217.212	191.354	151.549

* 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)

De esta manera, la información vinculada a la evolución de los proyectos de edificación en la Ciudad continúa mostrando la consolidación de un escenario que se estabiliza con menores niveles de actividad. Como puede verse en el Gráfico XIII, **el total de nuevos proyectos acumulados a Noviembre de 2011 alcanza efectivamente a superar los volúmenes registrados durante los años 2009 y 2010, pero se sitúa aún muy por debajo de lo que fue el promedio de mayor actividad de la década.** Adicionalmente, si se considera que la reactivación de los permisos en el año 2011 se encuentra influida por la lógica recuperación de los stocks de proyectos, esperable luego de dos años con niveles de actividad muy reducidos, se concluye que la performance actual dista mucho de auspiciar incrementos en los niveles de actividad sectorial en los meses venideros.

Gráfico XIII – Construcción. Evolución de los permisos y de la Superficie solicitada según destino. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado al Noviembre 2006 / 2011 (en M2)



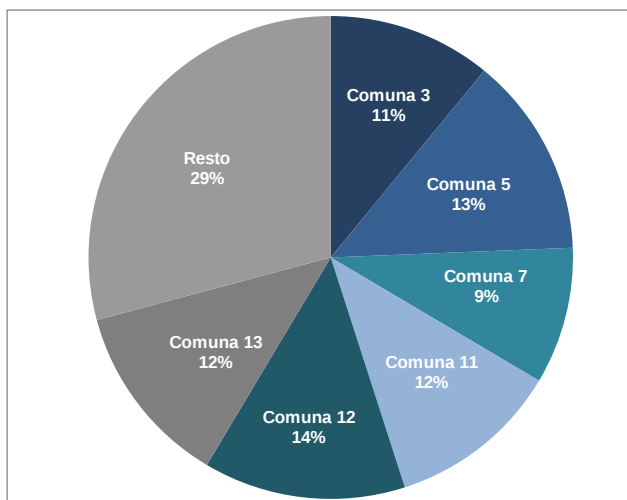
* Por los motivos antes mencionados, el valor correspondiente al año 2010 se ha estimado en base al prorrateo de las cifras anuales publicadas.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

Respecto a la localización de los nuevos emprendimientos, **el mes de Noviembre presenta la importancia de nuevos desarrollos generados en la zona centro de la ciudad y la casi inexistencia de permisos presentados en el barrio de Palermo.**

Si bien, como es usual, la comuna con mayor superficie residencial solicitada pertenece a la zona norte de la ciudad, tras esta figuran otras ubicadas como dijimos, en la región central. Así, **la Comuna 12 da cuenta del 13,5% de la superficie solicitada con destino residencial tanto por los nuevos desarrollos planificados en Villa Urquiza (8.650 m²) como por los proyectos localizados en el contiguo barrio de Saavedra (5.503 m²).** Le sigue en importancia **la Comuna 5 que a partir de los 8.055 m² proyectados en el Barrio de Boedo y los 7.322 m² en Almagro explica el 13,4% del total de la superficie solicitada en la Ciudad.** A estas dos comunas les siguen, como puede verse en el Gráfico XIV, la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) con un 12,3%, la Comuna 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) con un 11,5% y la Comuna 3 (San Cristóbal y Balvanera) con un 10,9%.

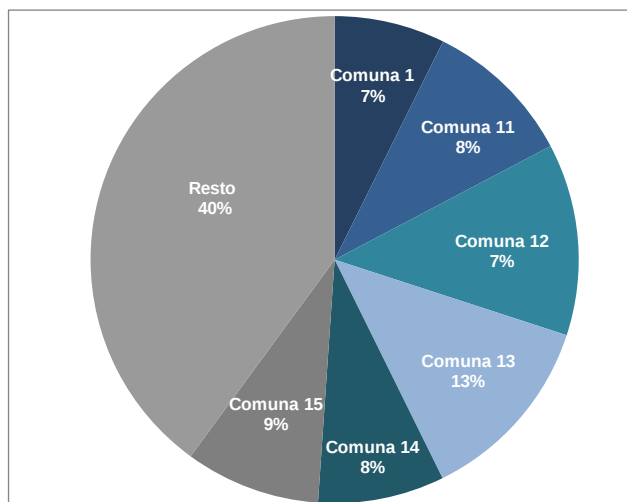
Gráfico XIV - Construcción. Distribución de la Superficie solicitada en los permisos con destino residencial por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 2011 (en %)



* Por los motivos antes mencionados, el valor correspondiente al año 2010 se ha estimado en base al prorrateo de las cifras anuales publicadas.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

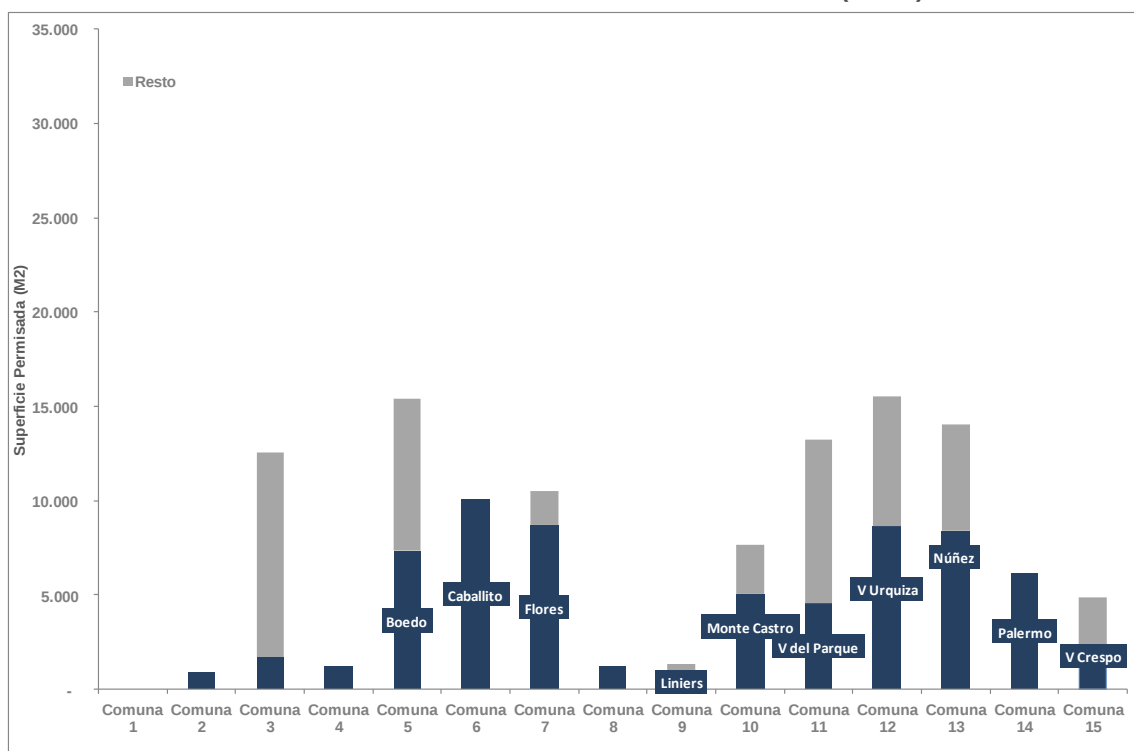
Gráfico XV – Construcción. Distribución de la Superficie solicitada en los permisos con destino residencial por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Noviembre 2011 (en %)



* Por los motivos antes mencionados, el valor correspondiente al año 2010 se ha estimado en base al prorrateo de las cifras anuales publicadas.

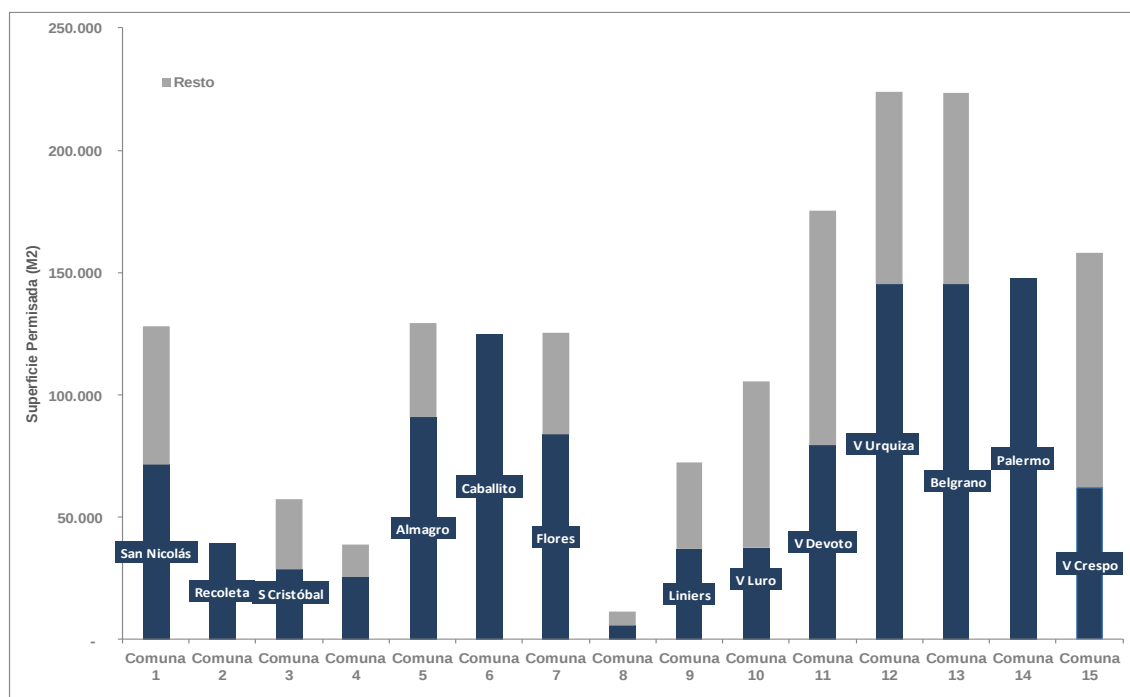
Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC (GCBA)

Gráfico XVI - Construcción. Superficie solicitada en los permisos de Construcción residencial por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 2011 (en M2)



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

Gráfico XVII - Construcción. Superficie solicitada en los permisos de Construcción residencial por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Noviembre 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 Coeficiente de Estabilización de Referencia

IS Índice de Salarios (INDEC)

IPC Índice de Precios al Consumidor (INDEC)

BCRA Banco Central de la República Argentina

LEBAC Letras del Banco Central

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: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.