

Informe de Coyuntura de la Construcción



Número XVI

*Buenos Aires - Febrero 2007
Correspondiente al período
Diciembre 2006 - Enero 2007*

ÍNDICE

Página

Resumen Ejecutivo	3
Marco General	3
Situación Laboral	5
Situación Inmobiliaria	7
<i>Los siguientes temas pueden ser consultados en el Informe Completo.</i>	
Marco General	10
La Construcción	10
Evolución de los bloques de la Construcción	13
Empresas Constructoras	17
Costos	20
Perspectivas a futuro	22
El Estado y la Construcción	23
Nivel de Empleo por Sector de Actividad	26
Brecha Salarial de la Construcción respecto a Principales Sectores.....	28
Situación Laboral en la Construcción a Diciembre 2006	30
El empleo agregado en la Construcción.....	30
Empleo por tamaño de empresa	32
La situación del empleo sectorial por provincia.....	34
El salario en la Construcción	37
El salario real	40
Perspectivas Laborales.....	41
Situación Mercado inmobiliario	43
La Construcción en el país	43
La oferta y demanda de viviendas.....	45
Glosario de Términos utilizados	51

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 16

Noviembre 2006

Resumen Ejecutivo

Marco General

- **Al finalizar el 2006, la variación acumulada anual del ISAC registró una suba del 15,2%, casi duplicando al Estimador Mensual Industrial (EMI) y al Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE), circunstancia que indica un año excepcional para la construcción.**
- **La versión desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) concluyó Diciembre con una caída del 4,3% en relación a Noviembre.** Esta fue la sexta variación mensual negativa que se observó a lo largo de los doce últimos meses, lo que contrastó con 2005, cuando apenas habían tenido lugar dos: Marzo (-1,1%) y Noviembre (-0,2%).
- **Al mismo tiempo, la caída interanual en diciembre fue del 1,5%, culminando el año un 10,4% por debajo del pico máximo alcanzado en Julio de 2006.**
- **A pesar de ello, el crecimiento acumulado del 15,2% supera al 14,5% con que había finalizado 2005.** Aunque en el último trimestre haya habido una marcada disminución en el ritmo de expansión, **el segundo semestre del año cerró con un crecimiento acumulado del 10,4% por sobre el mismo período de 2005.**
- También por primera vez, pero desde Marzo de 2005 (-3,6%) y por segunda ocasión desde Noviembre de 2002 (-5,7%), el bloque de *Edificios para Vivienda* mostró una variación interanual de signo negativo. De no haber sido por este comportamiento, la variación interanual del ISAC en Diciembre hubiese sido positiva.
- De todas formas, ***Edificios para Vivienda* fue el bloque que más aceleró su crecimiento acumulado en comparación con 2005 y explicó el 57% de la expansión acumulada por el ISAC.**
- ***Obras Viales* fue nuevamente este mes el bloque que registró las mayores tasas de expansión interanual.**
- **El número de empresas en actividad ascendió en Enero a 22.098.** Esto representa un incremento del 18,1% en relación al mismo mes del año anterior.
- ***Sociedades de Responsabilidad Limitada* volvió a ser la Forma Jurídica empresarial que más se expandió, aunque correspondió a *Personas Físicas* la mayor contribución al aumento en el número de firmas, dando cuenta del 54,7% de las nuevas empresas.**
- ***Subcontratistas* fue el Tipo de Actividad más dinámico, con una tasa de variación interanual cercana al 27%.** No obstante, el 56% de las nuevas unidades empresarias fueron Constructoras. El número de firmas en ese Tipo de Actividad se elevó por encima de las 12.600, cerca de 1.900 más que un año atrás.

- **La Ciudad de Buenos Aires sigue siendo la de menor tasa de expansión entre las grandes jurisdicciones** (que comprenden además a las provincias Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe) y la única entre ellas cuya tasa de crecimiento en el número de nuevas firmas en actividad es inferior a la media nacional. Fue, de hecho, la quinta jurisdicción con menor tasa de variación interanual en el país.
- **Entre las provincias más chicas, La Pampa, Tucumán y San Luis se sostienen como las más dinámicas.** Por el contrario, **La Rioja y Neuquén, que es la sexta jurisdicción con mayor cantidad de empresas, son las que presentaron menor tasa de expansión.**
- El Índice del Costo de la Construcción (ICC) elaborado por el INDEC inició 2007 con un incremento del 2,5%, la mayor variación mensual desde Mayo de 2006 y por encima del 0,9% registrado en igual período del año pasado. En consecuencia, **el ICC se elevó 19,8% en los últimos doce meses.**
- **El capítulo que explicó gran parte de esta suba fue *Mano de Obra*. Su variación para el INDEC en relación a Diciembre fue del 3,9%, llevando a 26,6% el incremento respecto de Enero de 2006.** Esta evolución se explica por la incorporación al salario básico de una suma transitoria no remunerativa, cláusula cuya aplicación estaba estipulada en la Resolución S.T. N°352/06 correspondiente al acuerdo firmado en Mayo 2006.
- **El capítulo *Materiales* revirtió la tendencia a la desaceleración que venía manifestando y presentó en Enero la mayor variación mensual desde Mayo de 2006:** el incremento fue del 1,5%, por encima del 1,1% registrado en igual mes del año pasado.
- **El crecimiento acumulado de los permisos de construcción en 42 municipios fue en 2006 del 21,2%.** Esa tasa supone una desaceleración con respecto a los guarismos con que finalizó 2005 (34,4%).
- No obstante, la expansión en el segundo semestre del 2006 (21,9%) fue levemente superior a la experimentada en los primeros seis meses del año (20,4%). En 2005, por el contrario, se había constatado una merma en la tasa de crecimiento entre ambos semestres (42,3% y 30,4%, respectivamente).
- **El Crédito Vigente del Presupuesto en Obras¹ de la Administración Nacional concluyó 2006 por encima de los 13.880 millones de pesos, 38,2% más que el monto inicialmente asignado (10.045,3 millones de pesos) y 60,5% mayor que el Crédito Vigente al finalizar 2005 (8.650,5 millones de pesos).**
- **Sobre esos 13.880 millones de pesos se devengaron 11.714,6 millones de pesos,** un incremento interanual del 63,4% en relación a los 7.170 millones de pesos ejecutados a lo largo del 2005.
- **El Ministerio de Planificación ejecutó 10.450 millones de pesos a lo largo del año,** el 85,4% de su Crédito Vigente para obras. Esta suma supera en un 58,2% a los 6.606 millones de pesos que se habían devengado en 2005. **Dicho Ministerio concentró el 88,1% del total del Crédito Vigente para obras y el 89,2% del total de partidas devengadas,** mientras que en 2005 esos valores habían sido 76,4% y 84%, respectivamente.
- **La aceleración del ritmo de ejecución en el último trimestre estuvo directamente vinculada al comportamiento de la Dirección Nacional de Vialidad (DNV),** que triplicó el monto de partidas devengadas. **La otra jurisdicción que aceleró su ritmo de ejecución en el último trimestre fue la Secretaría de Transporte.**

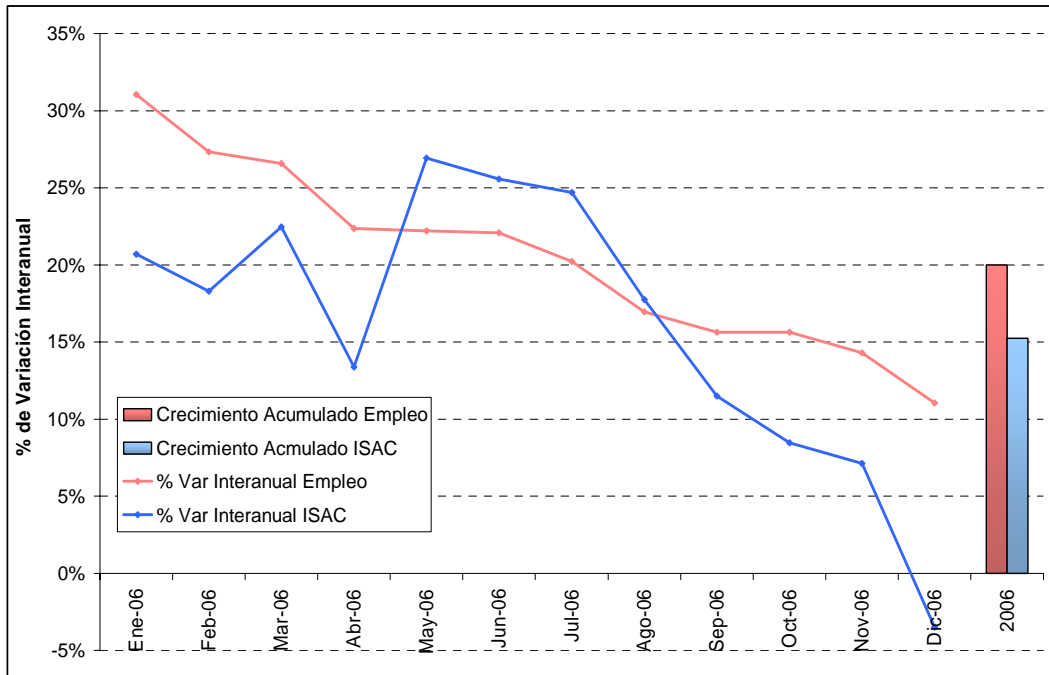
¹ El monto resulta de sumar el Crédito Vigente para la Inversión Real Directa en Construcciones, las Transferencias de Capital (incluyendo Proyectos considerados dentro de las Aplicaciones Financieras) y el Fondo de Infraestructura Hídrica.

- Por su parte, los montos devengados por el **Programa 26 Desarrollo Urbano y Vivienda** en el segundo semestre del año duplicaron a los de los primeros seis meses del 2006. **Los más de 3.400 millones de pesos ejecutados a lo largo del año superaron en un 24% a los valores observados en 2005** (2.761 millones de pesos). Aún así, dicho Programa concluyó 2006 con un grado de avance mayor al 95%, porcentaje que ascendió al 99% en el caso del sub-programa “Acciones para Planes Federales de Vivienda”.
- **Energía fue uno de los rubros que en 2006 ganó mayor participación dentro del total del Crédito Vigente para Obras.** También avanzaron *Vialidad y Transporte*, mientras que *Vivienda* cedió 8 puntos porcentuales.
- **La Construcción dio cuenta del 11,6% de los nuevos puestos de trabajo formales creados en los últimos doce meses.** A su vez, entre la *Construcción* y las *Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler* concentraron el 30% de los nuevos empleos formales creados entre Diciembre de 2006 y Diciembre de 2005.
- **El 6% del total de trabajadores registrados se desempeña hoy en la Construcción.** En Diciembre de 2002, esa participación era inferior al 3%

Situación Laboral

- **El empleo en la construcción registró en Diciembre una nueva desaceleración en su ritmo de incremento, siendo del 11% en relación a igual mes del 2005. Sin embargo, el año finalizó con un 20% de crecimiento,** una cifra muy considerable que convierte a la construcción no sólo en uno de los sectores más dinámicos en cuanto a crecimiento del empleo, sino que a la vez es uno de las actividades que mayor cantidad de nuevos puestos de trabajo aportó al total de la economía. Más aún, en el caso de la construcción, **el crecimiento del empleo fue más alto que el del nivel de actividad (20% contra 15,2%, respectivamente)**

Construcción. Tasa de Crecimiento del Empleo y del Nivel de Actividad. Enero 2006 / Diciembre 2006

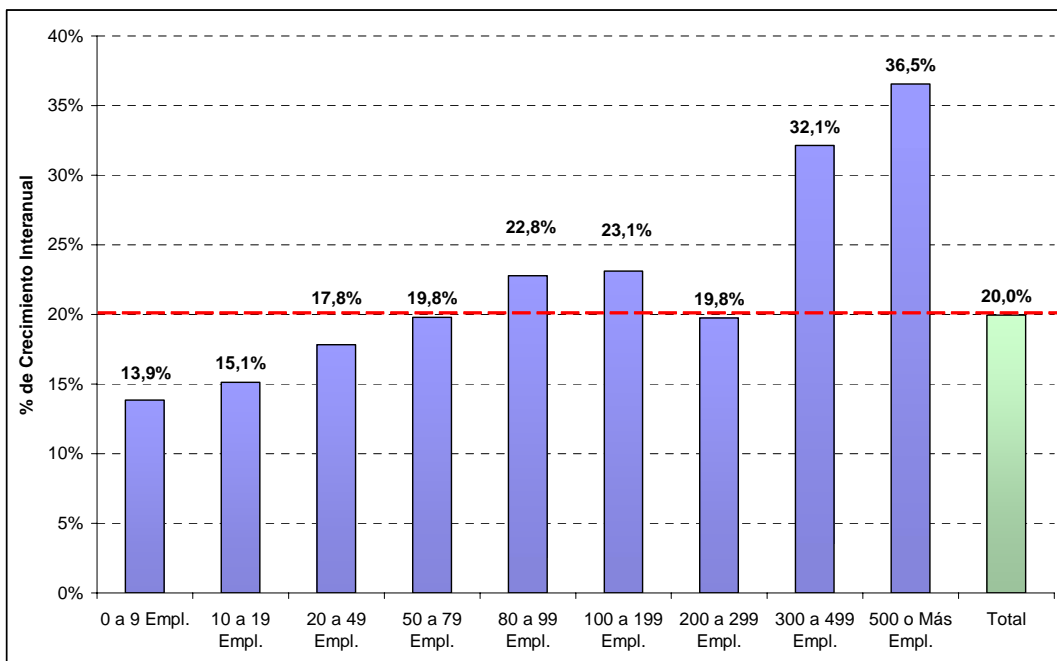


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP e INDEC.

- **Desde Septiembre el empleo viene creciendo a un mayor ritmo que la actividad sectorial,** siendo incluso en Diciembre muy marcada la diferencia, dado que el empleo creció 11% en términos interanuales, mientras que el sector cayó 3,5%.

- **En Diciembre el mayor crecimiento del empleo se produjo entre las empresas de mayor tamaño** (más de 500 trabajadores), que evidenciaron un incremento del 48% en relación a igual mes del 2005. Este valor se encuentra muy por encima de la media del sector. También fue muy marcado el crecimiento en las empresas de entre 300 y 499 trabajadores. **Esto da cuenta de que las empresas más grandes continúan siendo las más dinámicas en términos de crecimiento**, situación que se viene registrando desde hace meses.
- Cuando se analiza el aporte de nuevos puestos de empleo que cada estrato empresario realiza, se observa que para el promedio del año (periodo Enero-Diciembre en relación al mismo en 2005) **el segmento de empresas más dinámico ha sido claramente el de aquellas de más de 300 empleados. Este segmento aportó el 18,3% de los nuevos puestos, pero en el año sólo ocupó al 11,9% de los trabajadores del sector**, lo que da cuenta de un aporte muy superior a la participación que tiene. A mayor tamaño de empresa mayor ha sido el aporte relativo de trabajadores en relación al peso que tienen en el empleo (a más tamaño más dinamismo).
- **Si bien las empresas de mayor tamaño han sido las más dinámicas a lo largo del año, se ha evidenciado un marcado incremento del empleo en todos los segmentos.** Es decir, la pérdida de participación en el total del empleo sectorial por parte de las empresas más pequeñas no se debe a una caída del empleo en las mismas, sino a un menor crecimiento relativo. Este marcado incremento del empleo a lo largo de los diversos segmentos de empresas indica que el crecimiento sectorial los ha beneficiado a todos durante el 2006.

**Construcción. Tasa de Crecimiento del empleo según tamaño de empresa.
Enero - Diciembre 2005 / Enero - Diciembre 2006**

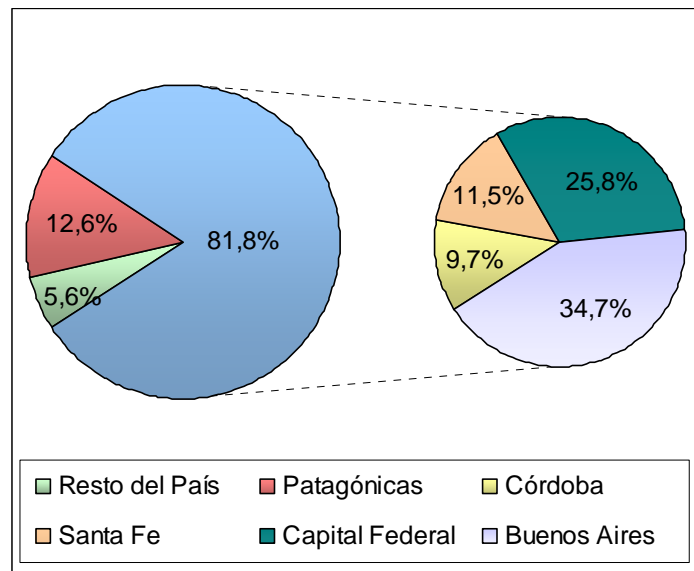


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP.

- En Diciembre se registraron importantes diferencias en la evolución del empleo en las distintas provincias del país, pero se destaca que **al igual que en meses anteriores, dos de las jurisdicciones que lideraron el empleo son la Capital Federal y la provincia de Buenos Aires.** Estas últimas presentaron un crecimiento de 19,9% y 22,2% respectivamente en relación a Diciembre del 2005. En el caso de la provincia de Buenos Aires la suba se dió mayormente en el GBA (26,3%), lo que da cuenta de que gran parte del crecimiento se concentra en la región metropolitana de Buenos Aires.

- Hay varias provincias que han perdido trabajadores a lo largo de todo el año, lo que da cuenta de una caída del nivel de actividad en las mismas. Entre ellas se encuentran los casos de **Corrientes (39,4% de caída en 2006), San Juan (-19,7%), Jujuy (-7,6%), Chaco (-7,1%) Salta (-7,4%), La Rioja (-4,8%) y Formosa (-2,6%)**. Se trata en todos los casos de provincias del norte del país, en donde la obra privada tiende a ser relativamente escasa y hay una mayor dependencia de la obra pública. Así, la perspectiva del empleo a nivel regional presenta diversos interrogantes sobre la distribución de la actividad de la construcción en el país.
- El empleo sectorial depende considerablemente de la evolución de los trabajadores en las provincias donde se registra un marcado crecimiento de la actividad de la construcción con fines inmobiliarios, basados principalmente en una lógica de inversión y canalización de excedentes financieros en busca de una rentabilidad. En efecto, **el 81,8% de los nuevos puestos de empleo creados en 2006 fue generado por las cuatro jurisdicciones de mayor tamaño, donde las actividades inmobiliarias han tenido su mayor auge.**

Construcción. Aporte de Nuevos Puestos de empleo por provincia.
Enero-Diciembre 2005 / Enero-Diciembre 2006



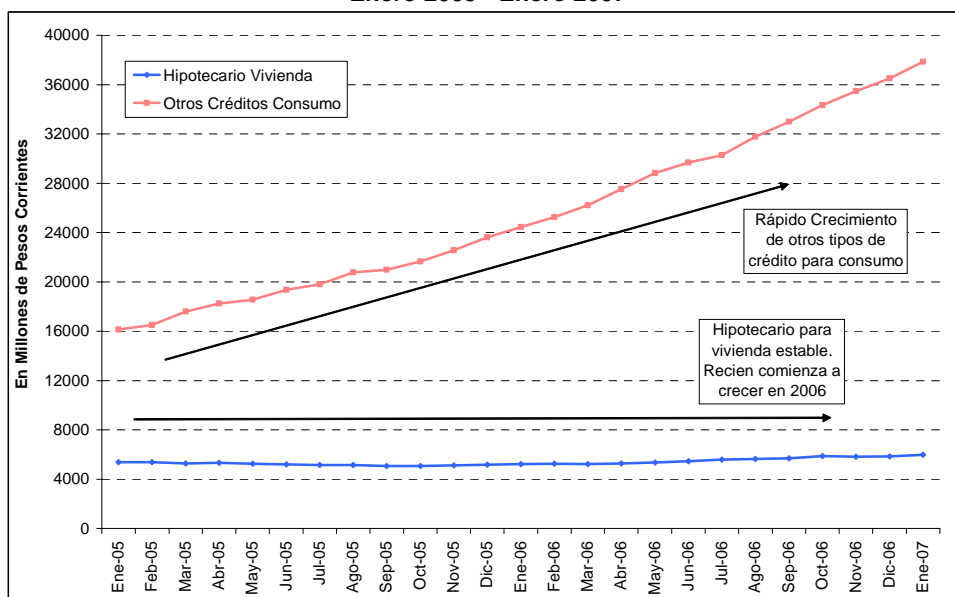
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP.

Situación Inmobiliaria

- El bloque *Vivienda* del ISAC cayó en Diciembre 6,2% en relación a igual mes del 2005, siendo el primer mes de 2006 en el que registra una caída interanual. **Este cambio de signo es el resultado del marcado ritmo de desaceleración de la tasa de crecimiento que ha evidenciado en los últimos meses, pasando de crecer 26,4% en Julio a caer en Diciembre.**
- **A pesar de la marcada desaceleración del ritmo de actividad, en el 2006 el crecimiento ha sido mayor que en el año 2005, pasando de 12,8% a 15,1%.** De todas maneras, la evolución de los últimos meses permite suponer que en el 2007 el crecimiento tenderá a ser más bajo que el del último año.
- **Los permisos de construcción en los 42 municipios relevados por el INDEC crecieron en 2006 por debajo de lo que habían registrado en 2005.** Mientras que en dicho año el crecimiento de la superficie permitida había sido de 35,6%, en 2006 fue de 21,2%. Igualmente, **un crecimiento en esos valores es considerable y a la vez se espera que haya una tendencia a que el mismo converja a tasas sostenibles**, como ocurre con el nivel de actividad sectorial. El crecimiento de los permisos en Diciembre fue de 27% con respecto a Diciembre de 2005.

- Si se analiza la evolución de los permisos de construcción en distintas zonas del país para el acumulado Enero-Noviembre respecto de igual periodo del 2005, podrá notarse que la evolución del total de los 42 municipios relevados por el INDEC evidencia hacia dentro disparidades en el comportamiento de los mismos. **En efecto, mientras que en algunas ciudades se observó una desaceleración del crecimiento (Córdoba, Santa Fe), en otras sucede lo contrario (Bahía Blanca, Posadas), o incluso una caída de la solicitud (San Miguel de Tucumán).** La más importante de las ciudades analizadas, Córdoba, presenta una marcada desaceleración de la superficie permisada, creciendo 19,5% cuando en igual periodo del 2005 había sido de 39,9%.
- **En los últimos meses los indicadores que dan cuenta de la construcción con fines inmobiliarios han evidenciado una desaceleración.** Uno de los causantes de ese fenómeno es que el principal motor de la construcción en los últimos años (como alternativa de inversión y canalización de excedentes) ha comenzado a dar muestras de que ya no puede continuar creciendo al mismo ritmo. Entre los factores que han influido sobre esta situación se encuentran el gran incremento del costo de los terrenos, así como también de los costos de construcción en un contexto donde los precios de venta tienden a subir menos que los costos, achicando los márgenes de rentabilidad.
- **Podría esperarse que en los próximos meses las inversiones destinadas a los segmentos de mayores ingresos (las que dominaron hasta ahora) comiencen a dar mayor lugar a inversiones destinadas a segmentos medios.** Entre las razones para ello pesa el hecho de que la suspensión de los permisos en los seis barrios de la ciudad (pese a haber sido levantada con condicionamientos) podría redundar en un corrimiento de inversiones hacia otras zonas de la ciudad, en las que hay una mayor incidencia de construcción para sectores de ingresos medios.
- **El crédito hipotecario para vivienda se ha estado recuperando a lo largo del 2006,** creciendo cada vez a mayor ritmo, aunque desde Diciembre se evidencie una leve desaceleración (en Enero del 2007 fue de 14,7% el crecimiento interanual). Igualmente, **si se analiza el incremento del 2006, podrá notarse que alcanzó tan sólo un 6,6%, lo que estuvo claramente por debajo de la inflación registrada en el año,** y dando cuenta de que en términos reales el crédito para viviendas cayó.
- Cuando se compara el crédito hipotecario para vivienda con otros créditos puede notarse que el crecimiento ha sido muy bajo en relación a lo que crecieron el crédito prendario, los personales y los de tarjetas de crédito. Mientras que los créditos de consumo han crecido a un ritmo muy alto y de forma constante a lo largo de 2005 y 2006, el hipotecario para vivienda se ha mantenido relativamente estancado, creciendo recién a partir de mayo de 2006.

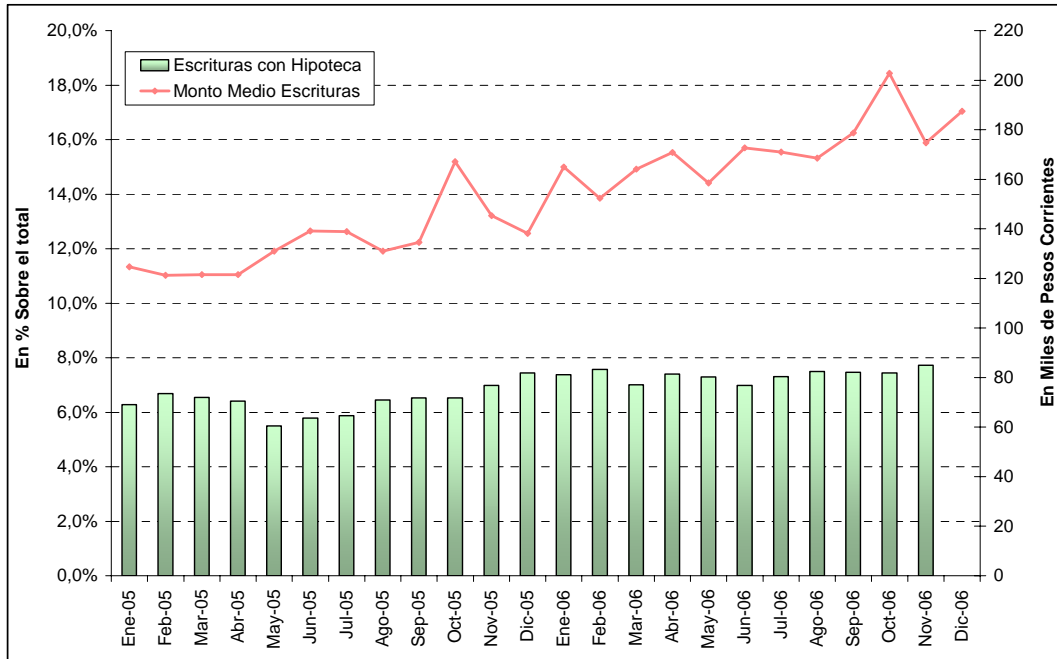
**Crédito hipotecario para vivienda y otros créditos para el consumo.
Enero 2005 - Enero 2007**



Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA.

- El monto medio de las escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires sigue creciendo, mientras que el porcentaje de escrituras que se financia con créditos hipotecarios se ha mantenido relativamente estable y en niveles muy bajos (en torno al 8% del total de las mismas). De esta forma, parte importante del incremento del crédito hipotecario puede ser atribuido al crecimiento del precio de las propiedades, que implica montos mayores al momento de escriturar, y no a que se realizan más escrituras con hipotecas.**

**Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires financiadas con hipoteca y Monto medio de las escrituras
Enero 2005 - Diciembre 2006**



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) y Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.