

# Informe de Coyuntura de la Construcción



***Número XIX***

***Buenos Aires - Mayo 2007  
Correspondiente al período  
Marzo 2007 - Abril 2007***

## ÍNDICE

### Página

<b>Resumen Ejecutivo.....</b>	<b>3</b>
Marco General.....	3
Situación Laboral.....	5
Situación Inmobiliaria .....	6
<b>Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo.</b>	
<b>Marco General.....</b>	<b>9</b>
La Construcción .....	9
Evolución de los bloques de la Construcción.....	12
Empresas Constructoras.....	15
Costos .....	18
Perspectivas a futuro.....	21
El Estado y la Construcción .....	22
Nivel de Empleo por Sector de Actividad.....	25
Brecha Salarial de la Construcción respecto a Principales Sectores .....	27
<b>Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2007 .....</b>	<b>29</b>
El empleo agregado en la Construcción .....	31
Empleo por tamaño de empresa.....	32
La situación del empleo sectorial por provincia .....	33
El salario en la Construcción.....	36
El salario real.....	37
Perspectivas Laborales .....	38
<b>Situación Mercado inmobiliario .....</b>	<b>41</b>
La Construcción en el país.....	41
La situación en la Ciudad de Buenos Aires .....	43
La Construcción por barrio en la Ciudad de Buenos Aires .....	45
La oferta y demanda de viviendas .....	48
<b>Glosario de Términos utilizados.....</b>	<b>54</b>

## Informe de Coyuntura de la Construcción N° 19

Mayo 2007

### Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- La versión desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) cayó en Marzo 6,1% en relación al mes pasado, la mayor variación mensual negativa desde Enero de 2006 (Ver Cuadro I). Sin embargo, debe apuntarse que **estos datos se han visto sensiblemente afectados por las fuertes y sucesivas precipitaciones** que tuvieron lugar a lo largo de ese mes. Aunque en menor medida, es esperable que Abril también se vea negativamente influenciado por los mismos factores.
- En ese sentido, la dinámica del empleo, de la producción de cemento, del número de empresas y de los permisos de edificación tienden a indicar que **el ritmo de desaceleración que expresaría el ISAC de Marzo está sobredimensionado, aún cuando la tendencia a obtener menores tasas de crecimiento que en períodos anteriores sea un hecho.**
- **El bloque que mostró la mayor contracción fue Edificios para Vivienda**, siendo el que acumula la menor tasa de crecimiento durante el primer trimestre del año.
- Como contrapartida, la dinámica del sector tiende a apoyarse relativamente más en el resto de las obras. **Tal es el caso del bloque Edificios para otros Destinos que elevó su participación por encima del 28% en el crecimiento acumulado durante el período Octubre 2006 -Marzo 2007.**
- En el mismo sentido, la incidencia conjunta de las *Obras Viales* y las *Otras Obras de Infraestructura* llegó al 25,9% en igual lapso, cuando en los seis meses previos promediaba el 16,7%. Siendo que este tipo de obras se hayan muy vinculadas a la obra pública, se deduce que **el peso relativo de la inversión estatal ha tendido a elevarse en lo que hace a la actividad de la Construcción.**
- Producto del proceso de desaceleración, en los últimos meses **el ritmo de crecimiento del ISAC ha estado por debajo del de la Industria** (Estimador Mensual Industrial) y de sectores como la *Intermediación Financiera* y *Transporte y comunicaciones*, que se ubican entre los más dinámicos de la economía nacional, contrariamente a la tendencia que primó desde el 2003.
- **El número de empresas en actividad ascendió en Abril a 23.594, un incremento del 16,7% en relación a igual mes del 2006.**
- *Sociedades de Responsabilidad Limitada* y *Personas Físicas* siguen siendo las Formas Jurídicas empresariales que presentan mayor ritmo de incremento, mientras que la tasa de expansión de las *Sociedades Anónimas* fue más suave en Abril, resultando 5% más baja que en Marzo.
- *Subcontratistas* permanece como el Tipo de Actividad más dinámico, con un incremento que aún se ubica por encima del 23%, aunque también ha sido el que más se ha desacelerado en los últimos meses. Asimismo, **el número de Constructoras ya está cercano a las 13.500, fruto de un crecimiento interanual del 16%**. Ello equivale a decir que **hoy hay 1.855 empresas Constructoras más que un año atrás.**
- En Abril se amplió la brecha entre la tasa de crecimiento del número de empresas en el *Resto del país* con respecto a las *Jurisdicciones más grandes*, revirtiendo de ese modo la tendencia contraria que se venía registrando en los últimos meses.

- **La cantidad de empresas de la Ciudad de Buenos Aires crece a un ritmo más suave que en las Grandes Jurisdicciones, aún cuando lo haga por encima del 11%.** Igualmente, por su peso, en Abril fue la segunda jurisdicción que más aportó a la incorporación de nuevas firmas a la actividad, dando cuenta del 13,5% del total de nuevas empresas y del 12,9% de las nuevas Constructoras.
- **Córdoba volvió a ser la jurisdicción con mayor tasa de expansión entre las más grandes.** Buenos Aires sigue creciendo a una tasa superior a la media del país, lo que contribuye a sostener su peso en la estructura del mapa empresario del sector; así, cerca de una de cada tres nuevas empresas Constructoras que se incorporaron a la actividad en el último año se radicaron en esa provincia.
- **El crecimiento en las jurisdicciones más chicas viene siendo apalancado por las provincias del oeste y noroeste del país:** entre las 7 provincias cuya tasa de variación interanual se ubica por encima del 20%, se encuentran 3 de Cuyo (Mendoza, San Juan y San Luis) y 3 del Noroeste (Tucumán, Santiago del Estero y Catamarca); la restante es La Pampa, que es la jurisdicción con mayor tasa de expansión en el país.
- **El incremento acumulado anual del Índice del Costo de la Construcción (ICC) fue del 5,6%, superando el 4,7% del primer cuatrimestre de 2006.**
- Si bien el aumento acumulado por los **Materiales** desde Diciembre (5,6%) fue similar al que había tenido lugar durante los primeros cuatro meses de 2006 (5,5%), **en los últimos meses se verifica una leve tendencia a la aceleración en el ritmo de incremento de esos costos.**
- **La superficie cubierta total permitida en 42 municipios del país fue en Marzo 858.257 m2 (datos provisorios), un incremento del 29% respecto al mismo mes de 2006.** Fue la máxima variación interanual registrada desde Agosto del año pasado y contribuyó a que el crecimiento acumulado en el primero trimestre del 2007 casi duplicase la expansión acumulada durante el último trimestre de 2006.
- Según la encuesta cualitativa que realiza el **INDEC, crece la dificultad para satisfacer las demandas de mano de obra.** Entre las empresas más abocadas a la obra pública, casi una de cada dos firmas consultadas (49%) afirmó haber hallado problemas; un año atrás ese porcentaje era del 32,6%. Entre las empresas de obra privada, la proporción de aquellas que manifestaron ese tipo de dificultades pasó del 21,7% al 34,8% en los últimos doce meses. Las mayores complicaciones corresponden a los trabajos más calificados.
- **El Crédito Vigente del Presupuesto en Obras de la Administración Nacional ascendió en Abril de 2007 a 12.945 millones de pesos,** un incremento del 17% en relación al volumen disponible en igual período del año anterior (11.028 millones de pesos) y del 88% en relación a Abril de 2005 (6.862 millones de pesos). De agregarse los fondos destinados a los "Préstamos para la Sustentabilidad Eléctrica" (1.012 millones de pesos) el Crédito Vigente total alcanzaría los 13.957 millones de pesos.
- **El grado de ejecución sobre esos 12.945 millones de pesos alcanzó el 32,7%, luego de haberse devengado partidas por 4.230 millones de pesos,** 511 millones de pesos más que un año atrás.
- **El programa con mayor grado de ejecución es el "55 Formulación y Ejecución de Políticas de Transporte Automotor y Ferroviario",** que en los primeros cuatro meses del año ya devengó el 62,2% de su Crédito Vigente. Los 319 millones de pesos que lleva ejecutados suponen un 66,4% más que un año atrás.

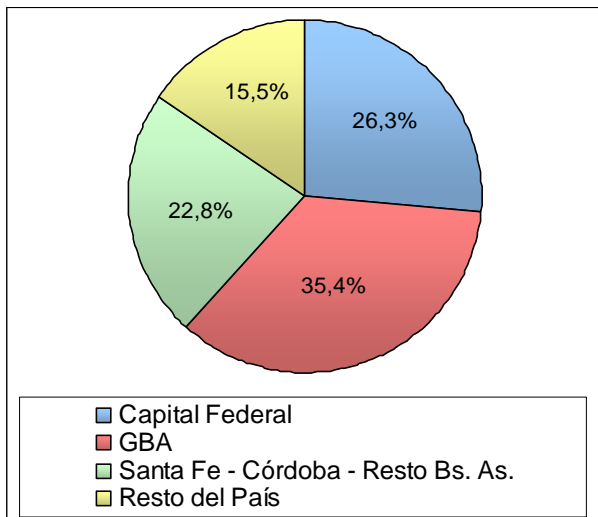
- **La Dirección Nacional de Vialidad, que junto con el Programa 26 Desarrollo Urbano y Vivienda y el Fo.Na.Vi da cuenta del 48,5% del Crédito Vigente, lleva devengados cerca de 1.330 millones de pesos, lo que equivale a un grado de avance del 46,4%.** Esta jurisdicción tiene hoy un presupuesto que es un 22,5% más elevado que el de hace un año atrás, pero un 25% más bajo que aquél con que finalizó el año 2006.
- **Las “Acciones para los Planes Federales de Vivienda” han ejecutado al finalizar Abril cerca de 868 millones de pesos, el 34,6% de su Crédito Vigente.** Esto representa 344 millones de pesos más que los devengados a Abril del 2006 y un grado de avance 54% más alto que el de doce meses atrás.
- Según el relevamiento parcial realizado hasta Marzo por el Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones, **la Construcción dio cuenta en forma directa del 16,8% de los nuevos puestos de trabajo formales que se crearon en los últimos doce meses.**
- Pese a las menores tasas de crecimiento que registra en los últimos meses la actividad del sector, la Construcción continúa siendo el rubro con mayor tasa de expansión interanual en la cantidad de empleos formales.

### **Situación Laboral**

- **El empleo en la construcción alcanzó en Marzo un importante incremento, como en los meses anteriores, registrando un 14% en relación a igual mes del 2006.** Esto marca una leve desaceleración en relación al 16% de febrero, pero aún así es una tasa elevada. Asimismo, se continúa evidenciando un crecimiento muy superior al del nivel de actividad. En promedio, en el primer trimestre del año el empleo sectorial ha crecido un 14,8% en relación a igual periodo del 2006, mientras que el nivel de actividad sectorial lo hizo en un 3,6% en idéntico lapso de tiempo.
- La marcada desaceleración del ISAC de los últimos meses no se ha correspondido con en el crecimiento del empleo. **Esto podría indicar que el ISAC estaría subestimando al menos levemente el crecimiento de la actividad,** dado que el segmento más intensivo en mano de obra (Vivienda) ha estado evolucionando en forma similar al Nivel General del ISAC.
- Cuando se compara el primer trimestre del 2007 con igual periodo del 2006, **la cantidad de trabajadores que perciben hasta \$1.100 mensuales ha disminuido su participación en el total del empleo sectorial. Por otro lado, de los segmentos de ingresos superiores a los \$1.100,** el que va entre \$1.100 y \$1.499 pasó de representar el 10% del total en el primer trimestre de 2006, al 25% en el primero del 2007.
- **En Marzo se ha registrado una evolución interanual del empleo sectorial muy despereja entre empresas de distintos tamaños.** Entre las de 200 y 299 trabajadores se ha evidenciado una marcada caída del 14,7%, que se encuentra muy relacionada con **el fuerte incremento evidenciado en los dos estratos superiores. En efecto, se registraron incrementos de 40,5% en empresas de entre 300 y 499 trabajadores y de 76,6% en las de más de 500 trabajadores.**
- **Las empresas de más de 300 trabajadores han aportado en el primer trimestre de este año el 39,1% del total de los nuevos puestos de trabajo creados en relación al primer trimestre del 2006.** La importancia de este peso en el total de los nuevos puestos se acrecienta si se tiene en cuenta que dicho segmento explicó en el primer trimestre de este año tan sólo el 14,5% del total del empleo sectorial, es decir que ha realizado un aporte del doble de su participación en el empleo.
- En Marzo se registró una mejora en los indicadores de empleo en las distintas jurisdicciones del país. Si bien se observó una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento global en relación al mes anterior, cuando se analiza por provincia puede notarse que **hay menor cantidad de ellas donde el empleo ha caído en Marzo en forma interanual, y en varias donde ha sucedido la caída es mínima.** Esto constituye un signo positivo, dado que es preocupante la dispar evolución a lo largo del país del empleo sectorial.

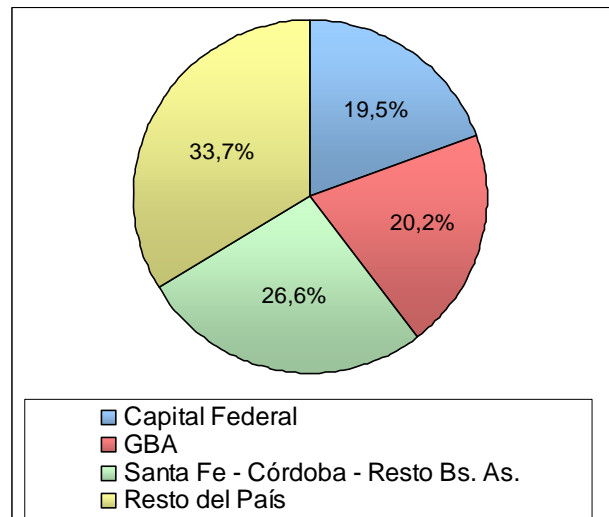
- Los mayores incrementos del empleo en Marzo se han producido en las provincias de Formosa y La Pampa, en ambos casos con incrementos interanuales superiores al 50%. **Sin embargo lo que continúa destacándose, al igual que en meses anteriores es el dinamismo de las provincias de mayor tamaño, particularmente el del mayor aglomerado urbano del país** (Capital Federal y Partidos del GBA en conjunto).
- A lo largo de los últimos meses se ha observado un **creciente peso del aporte total del empleo por parte de la Capital Federal y del GBA**. Ambos distritos, que constituyen un aglomerado urbano, representan actualmente el 39,7% de los puestos de trabajo registrados en la construcción. Sin embargo, **cuando se mide el aporte de nuevos puestos de empleo, podrá notarse que dicho aglomerado ha aportado el 61,7% de los mismos en el primer trimestre del 2007**, lo que marca una fuerte dependencia del empleo sectorial con lo que suceda en la región metropolitana de Buenos Aires.

**Gráfico. Construcción. Aporte de Nuevos Puestos de Empleo por provincia. Primer trimestre 2006 - 2007**



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP.

**Gráfico. Construcción. Participación provincial del Empleo. Primer trimestre 2007**



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP.

- En abril se solicitaron 24.309 Libretas de Aportes al Fondo de Cese Laboral, superando en un 15% la cantidad registrada un año atrás.

## Situación Inmobiliaria

- **En Marzo se registró una caída del bloque vivienda del ISAC (que es un indicador de la evolución de la construcción con fines inmobiliarios) de 3,6% en relación a igual mes del año 2006.** Cuando se toma el acumulado del primer trimestre se observa que el bloque vivienda del ISAC presenta un crecimiento de sólo 2,6% cuando en igual periodo del 2006 había crecido 19,5%.
- **Los permisos de construcción para los 42 municipios relevados por el INDEC, que son una medida de lo que se construirá en los próximos tiempos, no sólo no evidencian una desaceleración en el ritmo de incremento de la superficie permitada, sino que por el contrario, presentan una leve aceleración.** En el primer trimestre del 2006 había crecido 25,2% la superficie permitada en relación a igual período del 2005, mientras que en 2007 el crecimiento es levemente superior, 26,6%.
- **En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, si bien continúa creciendo, la evolución de la superficie permitada para viviendas se ha desacelerado considerablemente en lo que va del 2007.** Pasó de crecer 91,9% en el primer trimestre del 2006 a 40% en el 2007 (tasa de todas formas elevada). Sin embargo, es interesante notar que en Marzo la superficie permitada creció 76,1% en relación a igual mes del 2006, lo que denota una importante aceleración respecto del incremento registrado en los últimos meses.

- **En lo que va del año se ha evidenciado una caída en la participación de la superficie de viviendas de alta calidad en el total de la superficie permitida en la Ciudad de Buenos Aires.** En efecto, ha pasado de representar el 61,3% en el primer trimestre del 2006 a 56,7% en el primero de este año. Constituye una señal alentadora respecto del comienzo de la recuperación de construcción para el segmento de los sectores medios.
- **En Marzo el mayor incremento en la superficie permitida en la Ciudad se ha dado nuevamente en las viviendas suntuosas (155% en relación a Marzo del 2006).** Esta situación ha sido la pauta del mercado durante los últimos años, donde la construcción como alternativa de inversión para los sectores de mayor poder adquisitivo ha venido motorizando el mercado. A la vez, constituye un indicador de que si bien se ha desacelerado este tipo de construcción, continúa siendo una importante fuente de crecimiento para el sector.
- **Cuando se analiza el crecimiento de la superficie permitida entre el primer trimestre de este año e igual periodo del 2006, puede observarse que las viviendas sencillas y confortables aportan el 55% del total del incremento de superficie.** Es decir, de lo que creció la superficie, el 55% fue aportado por las viviendas de menor calidad. Si se compara con la situación al primer trimestre del 2006, se evidencia lo contrario, ya que en dicho periodo el incremento fue aportado mayormente por la superficie de viviendas suntuosas, con un 56%.
- En los barrios de Chacarita, Villa Crespo, Paternal, Flores y Almagro, se debe a la conjunción de dos fenómenos: por un lado los desarrolladores comienzan a tener en cuenta estas zonas para aumentar su rentabilidad frente al fuerte incremento de los costos de los terrenos (ver el siguiente apartado para mayor detalle), y a la vez se comienza a responder a la recuperación de la demanda de los sectores medios, que no pueden solventar el precio de los inmuebles en zonas como Palermo, Caballito o Villa Urquiza.
- **En marzo de 2007, la superficie permitida en el conjunto de los barrios de Palermo, Caballito, Puerto Madero y Belgrano ha crecido por debajo del promedio del 76,1 %, siempre con respecto a igual mes de 2006. Por otro lado, es significativo el fuerte crecimiento en el resto de los barrios (85,4%),** no sólo por ser muy alto, sino porque dicho grupo de barrios ha ido ganando peso en el total de la superficie permitida a lo largo del último año y hoy tiene una importante participación.
- **Entre los barrios más beneficiados por esta nueva tendencia se encuentran Paternal, Flores, Chacarita, Villa Crespo y Almagro.** En estos últimos tres casos se trata de barrios cercanos a Palermo, probablemente la zona que ha evidenciado el mayor boom inmobiliario en los últimos años. Los desarrollos que se están realizando en estas nuevas zonas responden en muchos casos a un marketing que busca posicionar los inmuebles como pertenecientes a Palermo, pero a un precio más accesible. La situación de Paternal es excepcional, dado que dicho barrio ha concentrado el 7,5% del total de la superficie permitida en la ciudad en el primer trimestre del 2007.
- **Los mayores incrementos en los precios de los inmuebles (para el primer trimestre del 2007 respecto de 2006) se registran en las zonas de ingresos medios, que más que duplican los observados en los barrios más demandados en los últimos años,** tal el caso de Palermo, Puerto Madero o Villa Urquiza. Esto refleja en parte la menor elasticidad al alza que están mostrando los precios en zonas donde el boom inmobiliario ha sido más fuerte, y que presentan una gran disponibilidad de superficie a estrenar en oferta.
- **La cantidad de escrituras realizadas en la Ciudad de Buenos Aires creció en marzo un 4,2% en relación a igual mes del 2006.** Cuando se toma el primer trimestre del año, el incremento fue del 8,2% en relación a igual periodo del 2006, y equivale a la mitad del registrado entre el primer trimestre del 2006 y 2005 (16%), lo que también da cuenta de la desaceleración.
- **El valor de la tierra en la Ciudad de Buenos Aires se incrementó 25,2% entre Diciembre de 2006 e igual mes del 2005,** superando los aumentos de los costos de construir y de los precios al consumidor durante dicho período.

- **Los desarrolladores han implementado diversas estrategias para hacer frente a este fenómeno**, entre las que se destacan dos: **el corrimiento de inversiones a zonas donde el costo de la tierra es menor** (esto a su vez ha llevado a mayores incrementos en estas nuevas zonas, aunque los valores continúan siendo más atractivos); y también la **diferenciación del producto inmobiliario** que se vende, elevando la calidad del proyecto. Ambas buscan aumentar el precio de venta para enfrentar los mayores costos derivados del incremento del valor de la tierra.
- **El costo de los alquileres aceleró su ritmo de incremento por cuarto mes consecutivo, alcanzando en Abril un 16,2% de crecimiento en relación al mismo mes del 2006.** Esto compromete en parte un mayor ingreso de los sectores medios que no cuentan con vivienda propia.
- **El crédito hipotecario para vivienda continúa acelerando su ritmo de incremento. En Abril creció 25% en relación a igual mes del 2006, y el promedio del 2007 es 15% superior al de todo el 2006**, lo que también constituye un signo positivo respecto de la recuperación de este importante instrumento. El crecimiento del crédito hipotecario para vivienda es un indicador de la recuperación de la demanda de vivienda por parte de los sectores medios, aunque también es evidente que se trata de un fenómeno muy incipiente, que todavía no se ha logrado consolidar.
- **No todo el crecimiento del crédito hipotecario para vivienda se debe a una recuperación de la demanda de crédito**, ya que en Marzo (último mes disponible) el monto medio de las escrituras realizadas creció considerablemente (36% en dólares en relación a igual mes del 2006, y 41% cuando se lo mide en pesos), mientras que **el porcentaje de escrituras realizadas con hipoteca se incrementó levemente pasando a estar en torno al 8,4%**, que de todos modos constituye un porcentaje muy bajo. Esto implica que la mayor parte de las operaciones son realizadas por individuos que no requieren financiamiento para adquirir el inmueble.