

Informe de Coyuntura de la Construcción



Número XXVII

*Buenos Aires - Enero 2008
Correspondiente al período
Noviembre 2007 - Diciembre 2007*

ÍNDICE

Página

Resumen Ejecutivo.....	3
Marco General.....	3
Situación Laboral.....	3
Situación Inmobiliaria	6

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo.

Marco General.....	8
La Construcción	8
Evolución de los bloques de la Construcción.....	10
Empresas Constructoras.....	13
Costos	18
Perspectivas a futuro.....	22
Inversión Pública: la construcción de viviendas en los Planes Federales.....	23
Nivel de Empleo por Sector de Actividad.....	30
Brecha Salarial de la Construcción respecto a Principales Sectores	32
Situación Laboral en la Construcción a Noviembre de 2007.....	33
El empleo agregado en la Construcción	33
Empleo por tamaño de empresa.....	36
La situación del empleo sectorial por provincia	38
El salario en la Construcción.....	41
El salario real.....	44
Perspectivas Laborales	45
Situación Mercado inmobiliario	48
La Construcción en el país.....	48
La situación en la Ciudad de Buenos Aires	51
La Construcción por barrio en la Ciudad de Buenos Aires	53
La oferta y demanda de viviendas	57
Glosario de Términos utilizados.....	63

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 27

Enero 2008

Resumen Ejecutivo

Marco General

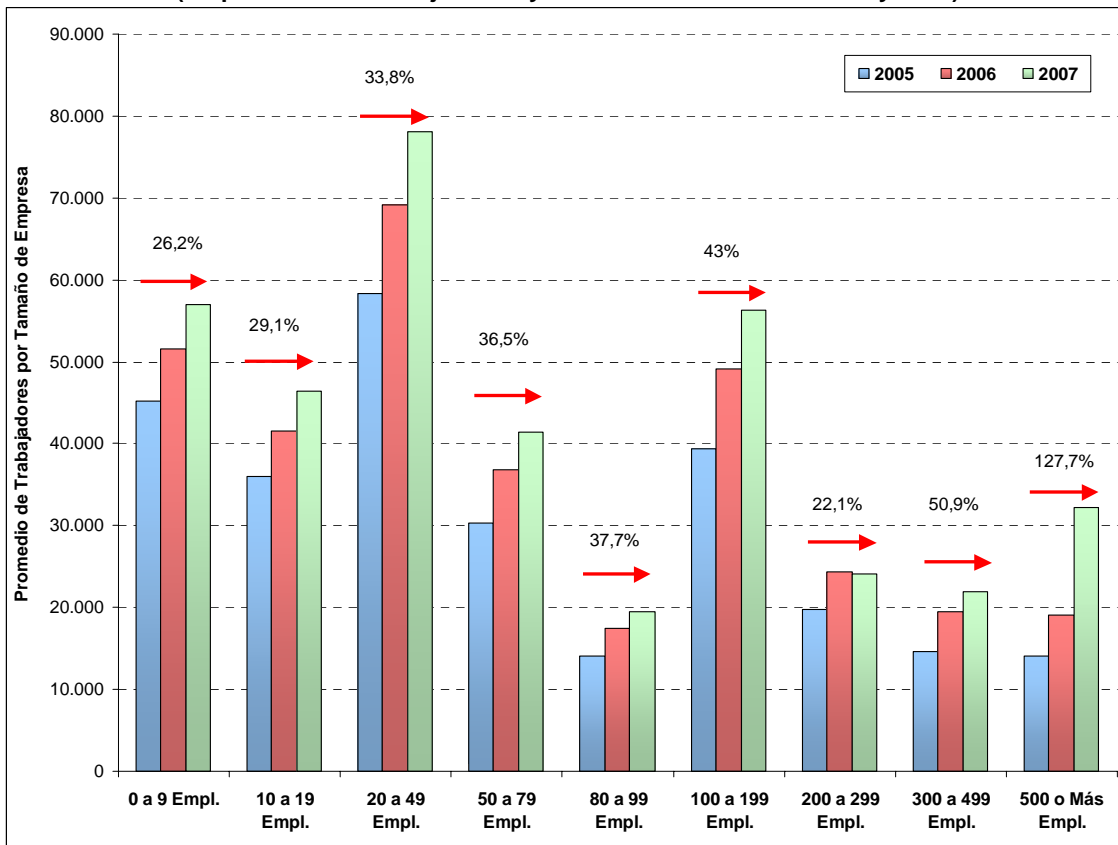
- La versión desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) alcanzó en Noviembre un nuevo máximo histórico, al superar la marca de Junio pasado.
- **Obras Viales** es hasta aquí el bloque que menos desaceleró su ritmo de expansión en relación a un año atrás. Por el contrario, **Edificios para Vivienda** es el bloque que más se ha contraído.
- La cantidad de empresas en actividad se elevó en Diciembre a 23.925, una variación interanual del 11,1%. De esta manera, en los últimos doce meses ingresaron a la construcción poco menos de 2.400 nuevos emprendimientos.
- Producto de una fuerte disminución, **Santa Fe es hoy la segunda provincia con menor variación interanual del número de nuevas empresas.**
- **Córdoba es, de las grandes jurisdicciones, la que menos aminoró su velocidad de expansión.** De allí que su contribución al total de nuevas firmas ingresadas a la en actividad se haya elevado sustantivamente a lo largo de los últimos doce meses, alcanzando una participación semejante a la presentada por la Ciudad de Buenos Aires.
- Sin embargo, **más de una de cada dos nuevas firmas que entran en actividad lo siguen haciendo en la órbita comprendida por la Provincia de Buenos Aires y la Capital Federal.**
- **El Índice del Costo de la Construcción (ICC) concluyó 2007 con un incremento interanual del 21,4%**, superando en 3,4 puntos porcentuales al registrado durante el 2006.
- **El mayor aumento correspondió, como en el 2006, al rubro *Mano de Obra*, con una variación del 22,7%. Pero a el capítulo que más aceleró su ritmo fue el de *Materiales*, puesto que la *Mano de Obra* experimentó ajustes semejantes a los de un año atrás.**
- **Al igual que en el 2006, la mayor suba trimestral se registró en el segundo trimestre del pasado año.** Sin embargo, el mayor nivel de aumento constatado en el 2007 se explica fundamentalmente por lo ocurrido en el tercer trimestre del año. De hecho, hasta Junio el Índice mostraba una variación muy similar –incluso inferior– a la de igual período del 2006.
- **La superficie permitida para edificación privada en los 42 municipios del país relevados por el INDEC volvió a tener en Noviembre una variación interanual de signo negativo, la sexta en los últimos siete meses.** En el segundo semestre del año se acumula una contracción del 7,3%.

Situación Laboral

- **En Noviembre se registró una tasa de crecimiento interanual del empleo del 9,8%.** La desaceleración de los últimos meses constituye una clara señal de que el empleo tiende a converger a tasas más cercanas a las del crecimiento de la actividad sectorial.
- **El empleo creció significativamente más fuerte que el nivel de actividad a lo largo de todo el 2007, promediando un 14,7%.**

- En Noviembre el crecimiento del empleo sectorial estuvo concentrado mayormente en las empresas de mayor tamaño. Esta situación se viene repitiendo desde hace meses y constituye una de las tendencias más relevantes del sector. Mientras que en el segmento de empresas de más de 500 trabajadores se observó un crecimiento interanual del empleo en torno al 24,5%, en las empresas de menos de 80 trabajadores los incrementos estuvieron en torno al 10%. Se observó además un fuerte crecimiento en las de entre 300 y 499 trabajadores (13,1%), así como también entre las de 100 y 199 empleados (16,6%).
- En el caso de las empresas de mayor tamaño, el crecimiento de Noviembre ha estado influido no sólo por un crecimiento de la cantidad de trabajadores por empresa, sino mayormente por la incorporación de nuevas empresas al segmento (que al aumentar su dotación pasan a una escala superior), ya que mientras el promedio de trabajadores pasó de 852 a 855, la cantidad de empresas en el segmento creció 24,1% (en relación a Noviembre del 2006).
- Se ha evidenciado en los últimos dos años que a mayor tamaño de empresa, mayor es el crecimiento registrado en el empleo. El segmento de empresas que más ha crecido es el de las de más de 500 trabajadores, que incrementó en promedio 127,7% su planta (a la vez que se incorporaron gran cantidad de empresas). Aún cuando las grandes son las que mayor evolución presentan, el mayor peso del empleo sigue recayendo sobre las empresas más pequeñas.

Gráfico – Evolución del empleo por tamaño de empresa. Promedio Enero - Noviembre de 2005, 2006 y 2007. (En promedio de trabajadores y % de crecimiento entre 2005 y 2007)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP.

- Al analizar la generación de nuevos puestos de trabajo en lo que va del año se evidencia que el mayor aporte lo han hecho las empresas más grandes. **El 32% de los casi 50.000 nuevos puestos de empleo del sector creados en lo que va del año fueron aportados por las empresas de más de 300 trabajadores.** El segmento que le sigue en términos de aporte es el de empresas de menos de 20 empleados, que explicó el 21,6% de los puestos creados hasta noviembre de 2007.
- **En Noviembre se registraron fuertes incrementos del empleo en un conjunto de provincias. Entre ellas se destacan los casos de La Pampa (62,6%), Corrientes (58%), San Juan (39,4%) y Tucumán (29,4%),** en todos los casos en relación a Noviembre del 2006. En estas provincias el crecimiento más que triplicó a la media nacional.
- **Las provincias que presentaron caídas interanuales del empleo en Noviembre han sido Tierra del Fuego (-18,5%), Neuquén (-6,1%), Río Negro (3,1%), Mendoza (-2,5%), Chubut (-0,1%) y el resto de la provincia de Buenos Aires (la provincia sin el GBA, -3,1%),** siempre en relación a igual mes del año anterior.
- **Lo que sin dudas ha marcado la desaceleración del crecimiento del empleo a nivel nacional ha sido la situación en los partidos del GBA y en la Capital Federal. En el GBA el crecimiento interanual en Noviembre fue de 12,6%, mientras que en la Capital Federal fue de 12,9%.** En ambos casos el crecimiento del último mes se encuentra considerablemente por debajo del incremento que registran en lo que va del año. El peso que ambos distritos tienen en el total del empleo (40,4% del total) lleva a que su evolución influya de forma considerable el promedio nacional.
- **En cuatro de las cinco provincias patagónicas se evidenciaron caídas del empleo sectorial en Noviembre. La excepción fue Santa Cruz (creció 9,8%),** que de todas formas también evidenció una importante desaceleración en relación a meses anteriores (el acumulado del año es de 16,1%). Las caídas de Tierra del Fuego y Neuquén son importantes, dado su nivel, y si bien en Río Negro y Chubut no ha sido tan marcadas, **merece atención una evolución negativa en un contexto de crecimiento general del empleo sectorial.**
- **Al analizar lo acontecido en los 11 primeros meses del año (en relación a igual periodo de 2006) se observa que las provincias más dinámicas (teniendo en cuenta su peso en el empleo total) son la Capital Federal, que ha crecido 20,8%, y el GBA, que lo hizo un 23,3%,** estando ambos muy por encima de la media nacional del 14,7%. Estos dos distritos han sido sin dudas motores del empleo sectorial, y su crecimiento impulsa el empleo a nivel nacional. No obstante, no son los distritos de mayor crecimiento, ya que **La Pampa, Corrientes, Formosa, y San Juan presentan incrementos por encima del 30% interanual.**
- **Los partidos del GBA han aportado casi el 30% de los nuevos puestos, mientras que la Capital Federal ha hecho lo propio con el 26,9% de los mismos. De esta forma, entre ambos distritos explican el 56,8% de los puestos de empleo creados en el año.** Se trata en fin del aglomerado urbano con mayor dinamismo en la creación de puestos de trabajo, ya que tan sólo representa al 40% del total de los trabajadores del sector.
- **En Diciembre se redujo un 15,6% la cantidad de libretas solicitadas de Fondo de Cese Laboral con respecto a igual mes del 2006. De esta forma, el año ha cerrado con un crecimiento acumulado del 7,3%.**
- **Al igual que la solicitud de libretas, las rúbricas originales registraron una caída del 14% en Diciembre en relación a igual mes del 2006, influenciada por la Capital Federal (principalmente) y la provincia de Buenos Aires,** distritos que representan casi el 50% de las nuevas rúbricas de Diciembre.

Situación Inmobiliaria

- **La construcción residencial creció en Noviembre 6% en relación a igual periodo del 2006.** Si bien este incremento es menor al registrado en Octubre (9%), es claramente superior a los registros de la mayor parte del año, e indica una leve recuperación en relación a lo evidenciado en los primeros meses. Sin embargo, el crecimiento del 2007 está muy por debajo del de 2006. **Mientras que en el periodo Enero – Noviembre del 2006 el crecimiento acumulado era de 17,7% en el bloque Vivienda del ISAC, en lo que va de 2007 alcanza tan sólo 4,5%.**
- **En los 42 municipios relevados por el INDEC también se evidenció una fuerte caída del 12% de la superficie permitada en Noviembre,** en la que tuvo un peso fundamental la evolución de la Ciudad de Buenos Aires, que representa una porción importante del país. De hecho, si se analizan los números, podrá notarse que la baja en la Ciudad de Buenos Aires (sólo de viviendas) ha sido en Noviembre de 156.000 M2, mientras que en el total de los 42 municipios fue de 105.000 M2. Es decir, **en el resto del conjunto de municipios creció unos 51.000 M2, cubriendo parte de la merma que se produjo en la Capital Federal.**
- **En la Ciudad de Buenos Aires la superficie permitada disminuyó en Noviembre 62,7% en relación a igual mes del 2006.** Esta caída se produce un mes después de una leve recuperación que había registrado el indicador luego de cinco meses de caída consecutiva (y creciente). Así, la situación de Noviembre vuelve a estar en línea con lo evidenciado a lo largo del 2007. **De esta forma, en lo que va del año la superficie total cae un 11,1%, una fuerte disminución que cobra además una particular relevancia si se tiene en cuenta que en igual periodo del 2006 se observaba un crecimiento de 42,9%.**
- **En Córdoba, la segunda ciudad en tamaño de los 42 municipios relevados por el INDEC, se registró en Octubre (la información tiene un mes de retraso en relación al agregado) un incremento interanual de 23,8% en la superficie permitada, y su participación en el total de la misma en dicho período alcanzó casi un 15% del total.** No obstante, si se toma el crecimiento del año (Enero – Octubre) se aprecia que lo ocurrido en los dos últimos meses en la provincia no ha alcanzado para recuperar las caídas de principios del año, y en el acumulado la retracción continúa siendo muy fuerte (29,5%).
- **En la Ciudad de Buenos Aires, las viviendas *suntuosas*, motor del crecimiento en los últimos años, presentan en Noviembre una caída de la superficie permitada de 76,4% en relación a igual mes del 2006.** Asimismo, las viviendas *lujosas* también evidencian una fuerte disminución del 63,9% para igual periodo.
- **En Noviembre también se registró una fuerte contracción de la superficie de vivienda *sencilla* (-70,3%) y *confortable* (-39,3%).** En el caso de la primera se trata de la mayor caída registrada en los últimos tiempos, y constituye una señal de que este fenómeno, que indica como se construirá en los próximos meses, comienza a trasladarse a todos los segmentos de construcción residencial.
- **En todos los barrios donde ocurrió el mayor auge de la construcción en los últimos años se ha evidenciado una caída en Noviembre en relación al mismo mes del 2006 (Palermo, Caballito, Villa Urquiza, Puerto Madero y Belgrano), mientras que el conjunto del resto de los barrios, principal motor del crecimiento en los últimos tiempos cuando los primeros comenzaron a desacelerar su ritmo, también cayó de forma muy considerable en ese mes.**
- **De los 10 barrios que han presentado un incremento en Noviembre se destacan algunos de los beneficiados por el proceso de corrimiento de inversiones. Entre estos se destacan los casos de Almagro, Coghlan, Saavedra, y Colegiales.** En conjunto estos barrios, pasaron de representar el 5% de la superficie total en Noviembre del 2006 a más del 23% en el último mes.
- **El precio del M2 a estrenar en la Ciudad de Buenos Aires ha aumentado sin excepciones en todos los barrios analizados en el 2007. Para el promedio del 2007 los precios crecieron entre 11% y 27,7% en relación al promedio del 2006** (aunque en Diciembre no mostraron cambios en relación al mes anterior).

- **El incremento generalizado de los precios de venta responde al aumento de los costos de construir y de la tierra. De hecho, los mismos están en torno al crecimiento de los precios en las zonas de ingresos medios, lo que indica que la suba de los precios responde a un traslado de los mismos.** Sin embargo, en las zonas como Palermo y Caballito, los desarrolladores se han visto impedidos de trasladar al precio de venta la totalidad del aumento de los costos, por la gran cantidad de superficie en oferta.
- **La desaceleración del crecimiento de la construcción residencial responde a una confluencia de factores, pero en el centro se encuentra sin dudas la caída de la tasa de rentabilidad derivada de los proyectos inmobiliarios en un contexto de escasa demanda de vivienda.**
- **En Noviembre, las escrituras crecieron tan sólo 1,9% en relación a igual mes del 2006. De esta forma, el incremento acumulado en lo que va del año es de 4,8%.** Se trata de un bajo ritmo de escrituración, que indica un mercado donde la demanda no crece de forma considerable. En este contexto, la señal que los inversores reciben es que el mercado todavía no encuentra dificultades para absorber lo que se construye, pero que ya no crece al ritmo de años anteriores y se ralentizan las ventas.
- Los salarios medios de la economía se han incrementado de forma constante en el 2007, y en Noviembre alcanzaron un incremento de 22,2% en relación a igual periodo del 2006, lo que tiende a reducir la brecha entre el ingreso de los sectores medios y el valor de los inmuebles. No obstante, **el crecimiento del ingreso no está muy por encima del correspondiente al valor de los inmuebles, lo que tiende a morigerar el efecto de recuperación de los salarios en relación a su poder de compra en términos de vivienda.**
- **El crédito hipotecario para vivienda continuó incrementándose a un ritmo sostenido del 36,5% en Diciembre en relación a igual mes del 2006, mientras que el crecimiento acumulado en el año alcanzó un 28,8% en relación al 2006 (cuando además el crecimiento había sido de sólo 6,3% con respecto a 2005).**