



UNIVERSIDAD DE BELGRANO

Las tesis de Belgrano

Facultad de Ciencias Económicas
Carrera Contador Público

Factores macroeconómicos, sectoriales y
coyunturales para comprender la caída en
el Nivel de Actividad de la Industria de la
Construcción en 2012

N° 1279

Alejandro Fato

Tutora: Lic. Mariana Barreña

Departamento de Investigaciones
Fecha defensa de tesina: 13 de octubre de 2017

Universidad de Belgrano
Zabala 1837 (C1426DQ6)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina
Tel.: 011-4788-5400 int. 2533
e-mail: invest@ub.edu.ar
url: <http://www.ub.edu.ar/investigaciones>

Tabla de contenido

Capítulo 1. La industria de la Construcción y su importancia en la economía. Caída del PBI del sector en el año 2012	5
1.1 Presentación del tema.....	5
1.2 Objetivos	6
1.2.1 Objetivos generales:	6
1.2.2 Objetivos específicos:	6
1.3 Hipótesis.....	7
1.4 Metodología.....	7
Capítulo 2. Marco Teórico.....	8
2.1 Los enfoques estructurales y coyunturales. Concepto y diferencia	8
2.2 La Construcción en la cadena de valor	8
2.3 Indicadores macroeconómicos: Producto Bruto Interno (PBI) e Inversión Bruta Interna Fija (IBIF).....	9
2.3.1 Producto Bruto Interno	9
2.3.1.2 Formas de cálculo del PBI	9
2.3.2 Inversión Bruta Interna Fija	10
2.4 Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC).....	11
2.5 Índice del Costo de la Construcción (ICC)	12
2.6 Permisos de edificación	13
2.7 Los excedentes del sector agrícola como fuente de inversión inmobiliaria	14
2.8 La dolarización del mercado inmobiliario	15
2.9 El mercado único y libre de cambios. Marco regulatorio y funcionamiento	15
2.10 Marco legal vigente en Argentina para la industria de la Construcción.....	17
Capítulo 3. Desarrollo.....	18
3.1 Indicadores macroeconómicos y del sector	18
3.1.1 Producto Bruto Interno y Valor Agregado del sector Construcción	18
3.1.2 Inversión Bruta Interna Fija. Total e Inversión en Construcción.....	20
3.1.3 Índice del Costo de la Construcción (ICC).....	21
3.1.4 Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC).....	23
3.1.5 Permisos de edificación: metros cuadrados de superficie cubierta	24
3.1.5.1 Aclaración previa	25
3.1.5.2 Análisis	25
3.1.6 Nivel de empleo y salario de la Industria de la Construcción.....	26
3.2 Principales eventos que afectaron a la Construcción antes de la caída de la actividad en 2012	28
3.2.1 Sequía en campaña 2008/2009. Caída de las exportaciones	28
3.2.2 Crisis financiera internacional. Impacto en el crédito hipotecario	29
3.2.3 Medidas cambiarias 2011 – 2012. Cómo afectaron el mercado inmobiliario: actas escriturales	30
3.2.3.1 Análisis cualitativo: grado de impacto negativo sobre las decisiones de inversión.....	30
3.2.3.2 Análisis cuantitativo: comportamiento del mercado inmobiliario a través de los actos escriturales realizados entre 2010 y 2013.....	32
Capítulo 4. Conclusiones.....	33
Bibliografía	35
Anexo General.....	36
1 – Cuadros de referencia	36
2 – Cuadros estadísticos	39
A – Indicadores macroeconómicos	39
B – Indicadores del sector Construcción	41
C – Indicadores de coyuntura.....	47

3 – Gráficos	50
A – Indicadores macroeconómicos	50
B – Indicadores del Sector Construcción	55
C – Indicadores de coyuntura	61

Capítulo 1. La industria de la Construcción y su importancia en la economía. Caída del PBI del sector en el año 2012.

1.1 Presentación del tema

Durante los años posteriores a la salida de la Convertibilidad en 2002, la actividad de la Construcción tuvo un proceso expansivo muy importante en el país, constituyéndose en uno de los pilares del crecimiento económico. Este proceso se detuvo en 2008 y retrocedió en el año 2012, provocando una caída en el valor agregado del sector.

Es destacable la importancia de esta actividad en nuestro país. Desde lo económico, a través de su peso en la Inversión Bruta Interna Fija (IBIF), su efecto dinamizador en la cadena de valor de los distintos sectores productivos y la generación de puestos de trabajo; y desde lo social, como un factor fundamental para cubrir el déficit habitacional del país.

El presente trabajo pretende explicar el comportamiento negativo del sector Construcción en el año 2012. Se lleva a cabo mediante un enfoque múltiple, al comprender que una caída en la actividad de un sector tan complejo tiene su justificación en una conjunción de factores de distintos orígenes, que a los fines de la investigación se dividen en dos grupos. Por un lado los estructurales, ya que la caída no se manifiesta aisladamente en un período determinado, sino que se va generando a lo largo del tiempo. Para la identificación de los factores estructurales se utiliza una visión amplia, tomando al sector como integrante de una cadena de valor y analizando las variables macroeconómicas de la industria y las de los sectores integrados. Por otro lado aparecen los factores coyunturales, entendiendo a éstos como los sucesos acaecidos previamente a la caída del nivel de actividad, que no permanecieron en el tiempo, y que contribuyeron a que sucediera la recesión.

En Argentina, el sector de la Construcción ha mostrado dos ciclos de comportamiento bien diferenciados desde el año 2003, como puede observarse en el Gráfico N° 3 del Anexo. Un primer ciclo abarca el período 2003-2006 y se caracteriza por tasas de crecimiento del valor agregado del sector muy superiores a las observadas para el Producto Bruto Interno (PBI) argentino. Sin embargo, hacia fines del 2007 y comienzos del 2008 se inició el segundo ciclo de comportamiento, caracterizado por tasas de crecimiento del valor agregado bruto del sector menores a las del PBI. Puede observarse que, luego de la crisis del 2009, la actividad de la Construcción comenzó a recuperarse levemente, cayendo abruptamente en el año 2012.

Por lo tanto, el problema que queremos resolver en el desarrollo de la investigación es el siguiente:

Determinar cuáles han sido los factores macroeconómicos y del sector, tanto estructurales como coyunturales, que explicaron la caída del valor agregado de la industria de la Construcción argentina en el año 2012, teniendo en cuenta el ciclo expansivo experimentado luego de la crisis del 2001 – 2002.

La respuesta se intenta obtener a partir del estudio analítico de la evolución de las variables implicadas en el problema. Las mismas serán conceptualizadas en el marco teórico y analizadas en el desarrollo del presente trabajo, y pueden clasificarse de la siguiente manera:

- I) Los indicadores estructurales: macroeconómicos nacionales y los del sector Construcción.
 1. Producto Bruto Interno (PBI), Valor Agregado (VA) del sector Construcción e Inversión Bruta Interna Fija (IBIF).
 2. Índice del Costo de la Construcción (ICC).
 3. Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC).
 4. Permisos de edificación: metros cuadrados de superficie cubierta.
 5. Nivel de empleo y salario de la Construcción.

- II) Los indicadores de coyuntura, que se identifican a partir de los principales eventos que afectaron a la Construcción:
 1. El nivel de exportaciones de la economía nacional, como consecuencia de la sequía de la campaña agrícola 2008/2009, que actuó como limitante en la disponibilidad de divisas y contrajo el flujo de inversiones hacia la Construcción.

2. El crédito hipotecario, contraído a raíz de la crisis financiera internacional del 2009.
3. Las actas escriturales en el mercado inmobiliario, que disminuyeron notoriamente a partir de las medidas cambiarias tomadas en 2011/2012.

En el Gráfico N° 4 del Anexo se observa que la participación del valor agregado del sector dentro del conjunto de la economía aumentó entre 2003 y fines de 2007, momento en que comenzó a disminuir hasta alcanzar en 2012 el 4,25%, tasa que se encuentra por debajo de su promedio histórico de participación.

Un dato que refleja el peso de la Construcción en la economía, es su porcentaje sobre la IBIF, que históricamente ha sido del 60% del total o mayor. Como se ve en el Gráfico N°9, en el período analizado ha caído considerablemente este indicador, hasta ubicarse en un nivel cercano al 50%.

En cuanto a la generación de empleo, la industria de la Construcción emplea históricamente un promedio de 400.000 trabajadores registrados, representando entre el 5% y 6% del total nacional.

La Construcción también es importante en términos de bienestar común, porque es un factor fundamental para resolver uno de los problemas estructurales más importantes a nivel social en nuestro país, como es el déficit habitacional.

En consecuencia, es fundamental para la economía contar con una industria de la Construcción fuerte, que genere empleo e inversiones reales, mantenga una dinámica integradora de la economía y sea una pieza clave en la cadena de valor. Hacia atrás, estimulando a la producción de insumos y a las actividades de producción, de distribución y comercialización de energía y agua. Y hacia adelante, promoviendo las actividades inmobiliarias, de seguros y de servicios financieros.

Los elementos mencionados determinan la importancia del sector en la generación de la renta, el empleo y la riqueza, y por lo tanto, reflejan el impacto, tanto económico como social, que un retroceso como el acaecido en el 2012 puede provocar si se mantiene a lo largo del tiempo. Encontrar las claves, analizando las variables principales que determinaron tal caída de la producción significa un aporte para tratar de entender el problema, y un paso necesario para su solución.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivos generales:

- Determinar los factores macroeconómicos globales y sectoriales, tanto coyunturales como estructurales, que expliquen la caída del Valor Agregado de la Industria de la Construcción en el año 2012.
- Establecer la influencia de la política cambiaria sobre el sector de la Construcción.

Para hallar las claves que expliquen la caída en la actividad, se debe realizar un enfoque múltiple debido a la complejidad que este sector presenta. Por un lado, en las variables macroeconómicas estructurales que explican la evolución del PBI, centradas en la IBIF teniendo en cuenta el peso que la Construcción tiene en este componente de la demanda agregada. Asimismo, deberán ser analizados los indicadores específicos del sector, como el índice ISAC que refleja el nivel de actividad, el índice del costo de la Construcción y los permisos de edificación de viviendas entre otros. Por otro lado, en las variables coyunturales y estructurales que impactaron sobre la economía argentina y el sector en los años previos a 2012.

1.2.2 Objetivos específicos:

- Enumerar las características generales de la industria de la Construcción en argentina, y desagregar sus elementos.
- Realizar las correlaciones y regresiones estadísticas necesarias sobre los datos recolectados, desde lo general a lo particular, para:
 - Observar la evolución del indicador global PBI, la correspondiente al sector de la Construcción, y su participación en la actividad global.

- Corroborar la performance del sector en los períodos 2003-2007 y 2008-2012.
- Reflejar el comportamiento y la participación de la inversión en Construcción dentro de la IBIF.
- Analizar la evolución de los indicadores específicos: el ISAC, el ICC, y los Permisos de Edificación.
- Identificar y analizar los sucesos más relevantes que se dieron en los años previos a la caída de la industria de la Construcción a partir del 2008. Establecer los orígenes de la dolarización del mercado inmobiliario y explicar su permanencia en el tiempo como práctica habitual.
- Analizar la nueva normativa cambiaria que entró en vigencia a partir del año 2011, con el propósito de establecer las razones del impacto en la operatoria del sector, así como el impacto que generaron en la toma de decisiones de sus principales actores.

1.3 Hipótesis

Se plantea la siguiente hipótesis general para la investigación:

Se produjo una desaceleración en el crecimiento general del sector de la Construcción desde 2008, explicada por: una baja en el nivel de Inversión en el sector impulsado por la caída de los excedentes agrícolas a partir de la sequía, un crecimiento constante de los costos reflejado en la disminución de la superficie a construir, la caída del crédito hipotecario a partir de la crisis financiera internacional de 2009, sumado a la paralización del mercado inmobiliario producto del contexto cambiario restrictivo, establecido en 2011 y generado por un cambio en la normativa, que frenó las expectativas de inversión en el sector inmobiliario. Esta conjunción de factores desencadenó la caída en el nivel de actividad del sector de la Construcción, en el año 2012.

1.4 Metodología

La presente investigación utiliza el método deductivo, ya que se pretende inferir a partir de las variables presentadas cuáles fueron las causas del problema en cuestión. Se realiza mediante un enfoque cuantitativo, ya que se trata de un problema que se presenta a través de la medición del PBI y sus derivados, es decir, se plantea un problema delimitado y concreto como lo es la caída de la actividad de la industria de la Construcción en el año 2012, medida en términos monetarios.

A partir de esto, se procede a la revisión del material relacionado, en base a artículos periodísticos e información estadística del sector, manifestada a través de diferentes organismos públicos y privados como el Ministerio de Economía (MECON), el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), el Instituto de Estadísticas y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC), la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (UOCRA) y el Instituto Argentino de Análisis Fiscal (IARAF), entre otros.

Luego de la revisión del material, se construye el marco teórico, en el cual se explican los principales instrumentos que sirven al desarrollo de la investigación. Ellos son: la cadena de valor del sector, los principales indicadores macroeconómicos y sectoriales, la explicación sobre los orígenes de la dolarización del mercado inmobiliario y el marco legal vigente para la industria de la Construcción.

Se pretende corroborar la hipótesis mediante un análisis correlacional de variables, yendo de lo general (macro) a lo particular (micro). El desarrollo de la investigación comienza con un enfoque cuantitativo del sector en general, para determinar la situación actual y la evolución de los últimos diez años basado en distintos indicadores económicos. Luego se miden y relacionan las variables intervinientes, para concluir en los aspectos coyunturales que contribuyeron a la baja de la actividad industrial. Para ello, se elabora y procesa la información estadística recolectada, a través de cuadros y gráficos, para poder analizarla y encontrar relaciones que permitan obtener los resultados y las conclusiones de la investigación.

Capítulo 2. Marco Teórico

La búsqueda de las claves que llevaron a la caída en el nivel de actividad de la Construcción en 2012 se ha realizado a partir del conocimiento teórico del sector en general, de los elementos que la componen y de su comportamiento económico a lo largo del tiempo.

El presente marco teórico brinda, en primer lugar, una definición conceptual acerca de los enfoques estructurales y coyunturales en las Ciencias Económicas, para después analizar las características generales de la industria de la Construcción como dinamizador de la economía, ubicada en un lugar clave de la cadena de valor. Luego, se centra en describir conceptualmente los principales indicadores macroeconómicos y del sector, que serán cuantificados y analizados en el desarrollo de la investigación. Seguidamente, se realiza una referencia sobre el destino de los excedentes agrícolas y su relación con la inversión en Construcción; para pasar luego al análisis de los orígenes de la dolarización del mercado inmobiliario en Argentina, con el fin de encontrar una base teórica que explique su comportamiento actual. Finalmente, se determina el marco legal vigente en nuestro país a través de la Ley N° 22.250 del Estatuto de la Industria de la Construcción.

2.1 Los enfoques estructurales y coyunturales. Concepto y diferencia

Según Rodríguez (Rodríguez, 2013), lo coyuntural y lo estructural son categorías de análisis que remiten al abordaje que se realiza de la temática económica. El autor interpreta que el tiempo en la economía no es meramente lineal, sino que toda economía presenta ciclos de expansión y contracción recurrentes.

Por lo tanto, **lo coyuntural** introduce el factor tiempo, tomando en cuenta en el análisis la situación en un momento determinado en referencia a una economía o a un sector de la misma. Para este autor, *“...La consideración de la tendencia modifica en forma fundamental nuestra perspectiva de los temas, enriqueciendo en forma notable su comprensión”* (Didáctica de las ciencias económicas : una reflexión metodológica sobre su enseñanza, pág. 23).

En cuanto a **lo estructural**, nos remite a las condiciones concretas y objetivas de una economía, la tecnología disponible, la distribución geográfica de sus industrias y recursos naturales, etc. La modificación del componente estructural de una economía no puede realizarse en el corto plazo.

2.2 La Construcción en la cadena de valor

La relevancia de este sector puede visualizarse a partir de su posición dentro de la cadena de valor en la economía. Puede analizarse desde tres enfoques o eslabones que involucran a otros sectores de la economía: hacia atrás, dentro del sector Construcción propiamente dicho y hacia adelante. En un estudio realizado por la Unión Obrera de la Construcción Argentina (UOCRA), la Fundación de Educación y Capacitación para los Trabajadores de la Construcción (FECTC) y el Instituto de Investigaciones Sociales (INSOC) (UOCRA, 2002, págs. 4, 5), se presentan estas tres posiciones. Dentro del primer enfoque, “hacia atrás”, se encuentran los proveedores de insumos o sub-bloque de la Construcción. El informe presenta un cuadro con cada una de las actividades de este sub-bloque y el porcentaje de sus ventas destinadas a la Construcción (ver Cuadro N° 1 del Anexo Estadístico). Este trabajo revela que la Construcción absorbe un porcentaje, variable pero significativo, de las actividades que integran el sub-bloque. En efecto, 7 industrias le venden a la Construcción hasta el 45% del total de su facturación, otras 6 industrias le venden entre el 45% y 70%, mientras que las 8 restantes le facturan más del 70% de sus ventas.

En cuanto al segundo enfoque, el sector de la Construcción propiamente dicho, conformado por las empresas constructoras, puede mencionarse como característica importante que su producción no es en serie, sino que se basa en proyectos. Utiliza mano de obra intensiva, debido a que no toda la actividad permite la utilización de tecnologías sustitutivas de mano de obra. Los actores del sector son las empresas constructoras, los profesionales, y los sindicatos.

En el tercer enfoque, el que plantea la actividad “hacia adelante”, encontramos que lo conforma al mercado inmobiliario y el sector crediticio. El primero está integrado por 25.000 inmobiliarias agrupadas

en cámaras, que emplean a 120.000 empleados. En el caso del sector crediticio funciona como complemento, y está conformado por los bancos y el sector financiero en general.

El sector también puede analizarse a través de la desagregación en tipologías de obra. Un trabajo realizado por Ariel Coremberg (Coremberg, 2013) se reconocen 28 tipos de obra, así como también tipos de insumos y de servicios demandados (Cuadro de Referencia N° 2 del Anexo Estadístico).

2.3 Indicadores macroeconómicos: Producto Bruto Interno (PBI) e Inversión Bruta Interna Fija (IBIF).

2.3.1 Producto Bruto Interno

Según Mochón y Becker (Mochón y Becker, 2003), el Producto Bruto Interno es la suma del valor de todos los bienes y servicios finales producidos en el país en un año. Sus principales características son las siguientes:

- Es producto interno porque se refiere al que se elabora con medios de producción localizados dentro del país.
- Incluye los productos finales, esto es, la suma de los valores agregados en cada eslabón de la cadena productiva, deducidos los consumos intermedios, a fin de evitar la doble contabilización. Si para calcular el PIB se sumara por separado la producción de los bienes intermedios, estaríamos contándolos más de una vez, puesto que ya están incluidos en el valor del bien final. Los bienes intermedios son los utilizados para producir bienes finales, mientras que estos últimos son los que se venden al usuario final. El valor de los productos intermedios queda automáticamente incluido en el valor de los productos finales para los que se ha utilizado.
- Es producto bruto porque no se deducen las amortizaciones, es decir, se incluyen aquellos bienes de capital que se emplearon para hacer inversiones de reposición.
- No se cuentan todos los bienes y servicios producidos en el país, sino únicamente los que se venden a usuarios finales a precios de mercado, o sea al precio que paga el demandante. La diferencia entre medir el PBI a precios de mercado (lo que paga el demandante) o a costo de los factores (lo que cobra el oferente) radica en la presencia del Estado en las transacciones económicas, cobrando impuestos indirectos y pagando subsidios a las empresas.

El autor José de Gregorio (Gregorio, 2007) indica que el PBI mide el nivel de actividad de un país. También representa la producción dentro de la economía, independientemente de la nacionalidad de los propietarios de los factores. Así, indica que el PBI contempla la producción de los factores capital (k) y trabajo (l) de la economía. También se resalta que el PBI es una variable de flujo, porque representa la cantidad producida en un período.

Para Larraín y Sachs, (Felipe Larraín y Jeffrey Sachs, 2002) el PBI captura el producto corriente de bienes finales valorizada a precios de mercado. Producto corriente significa que el PBI se valoriza a los precios del período observado. No a los precios de un año base (que es PBI a precios constantes).

Este autor indica que muchos bienes se producen por etapas (cadena de valor) La Construcción de una casa involucra muchas etapas intermedias de Construcción y el uso de muchos bienes intermedios. De esta forma, el costo final de una casa incluye el costo de todas las etapas intermedias de Construcción.

2.3.1.2 Formas de cálculo del PBI

El análisis de la teoría macroeconómica y los distintos enfoques para calcular el PBI brindan un marco para analizar el problema desde distintos puntos de vista. Así, el método de la demanda agregada otorga variables para trabajar sobre el consumo y la inversión tanto pública como privada; el del valor agregado permite un enfoque en los precios y costos de la industria; mientras que el del costo de los factores da información sobre la renta percibida por los trabajadores y el nivel de ocupación del sector. A continuación se detallan las fórmulas y la conceptualización de cada uno de ellos. Es pertinente aclarar que los métodos no tienen que ver con el enfoque de un determinado autor, sino que son comunes a la Macroeconomía, por lo cual la mayoría de los autores coinciden en las mismas fórmulas, que también son las

que emplean los países en sus cuentas nacionales. En este caso, para establecer un criterio coherente la fuente bibliográfica a utilizar será un cuaderno de estudio de la Universidad de Belgrano (Barreña, 2013).

Por los bienes y servicios finales: es la sumatoria del valor de los bienes y servicios finales.

Por el valor agregado: se trata de la sumatoria de los valores agregados por las empresas que llevaron a cabo procesos económicos en ese país y año. El valor agregado es la diferencia entre el valor de los bienes finales elaborados y vendidos por las empresas y el valor de los bienes intermedios comprados y usados por las empresas. Por ejemplo, si una empresa produce \$1000 en productos, pero compra \$600 en insumos a otras empresas para obtener dicho producto, su valor agregado será igual a \$400. De esta forma se calcula el PBI sumando el valor agregado producido en cada sector de la economía. El PBI sería entonces la suma del valor agregado de la agricultura, más el valor agregado de la minería más el valor agregado de la industria y así sucesivamente.

Por los ingresos o rentas: las remuneraciones pagadas a los factores productivos empleados en la elaboración del PBI, en ese país, en ese año. Es decir, salario o remuneración del trabajo, más interés o remuneración del capital, más la renta económica pura o remuneraciones a los recursos naturales, más el beneficio/pérdida o remuneración de la capacidad empresarial.

Por los componentes de la demanda agregada: se calcula mediante la sumatoria de los componentes de la demanda agregada (DA) más la variación de stock/existencias no planeada (VSTnp). Los componentes de la demanda agregada (DA) son: consumo (C), inversión (I), gasto público primario (G) y exportaciones netas de importaciones (XN). Donde:

DA: el gasto de los agentes económicos domésticos y extranjeros en los bienes y servicios finales interiores, los que se elaboran dentro de las fronteras del país e integran el Producto Interno.

C: el gasto de las familias en bienes y servicios finales para satisfacer sus necesidades y alcanzar el máximo bienestar socioeconómico.

I: la demanda de bienes de capital o de inversión que hacen las empresas, para definir su capacidad de producción.

G: la demanda del sector público en bienes y servicios finales, para cumplir con sus funciones. Incluye el salario pagado a los empleados. No incluye el pago de intereses, servicios financieros, por la deuda pública. A esto último se debe el término "primario".

XN: exportaciones netas de importaciones, refleja el saldo de la balanza comercial de la cuenta corriente de la balanza de pagos.

VSTnp: las variaciones de los stocks o existencias en los depósitos surgen de la diferencia entre el producto que las empresas elaboran y llevan a los mercados y lo que es efectivamente comprado o demandado por los distintos agentes económicos. Pueden ser positivas o negativas.

Cuando no ocurren variaciones de stock, el PBI es igual a la DA y nos encontramos en el equilibrio del mercado de bienes y servicios finales. Las fórmulas entonces quedarían de la siguiente manera:

$$PBI = DA + VSTnp = DEfectiva$$

$$PBI = C + I + G + XN + VSTnp = C + IEfectiva + G + XN$$

Donde:

$$IEfectiva = I + VSTnp$$

2.3.2 Inversión Bruta Interna Fija

Un indicador que también refleja la importancia de la Construcción en la economía es la medición de la Inversión Bruta Interna Fija (IBIF). Basado en un informe de la Comisión Económica para América Latina (CEPAL, 2010), podemos definir a la IBIF como el gasto realizado en bienes de capital, utilizados como medios de producción (con duración mayor a 1 año) para producir bienes y servicios. En este informe, se destacan varios indicadores derivados de la inversión, y se definen conceptualmente. A continuación se resumen:

Tasa de Inversión. IBIF/PBI: expresa la propensión a invertir de una economía en términos del incremento (bruto) de su capacidad instalada en volumen físico.

Esfuerzo de Inversión: es la tasa de Inversión, calculada como el cociente entre la IBIF y el PBI, ambos estimados a precios corrientes. Expresa el gasto de inversión en el que es necesario incurrir para lograr el incremento físico de la capacidad instalada. Las diferencias entre este indicador y el mismo concepto calculado a precios constantes es que el último expresa el posible encarecimiento o abaratamiento de los bienes de capital respecto del promedio de la economía (Deflactor IBIF/Deflactor PBI).

Inversión bruta interna fija por tipo de activo: la inversión bruta interna fija se mide por el gasto realizado en los distintos bienes de capital que la componen. Principalmente, Equipo Durable de Producción y Construcción. A su vez estos rubros principales se pueden desagregar en:

- a) IBIF en Construcción: Privada y Pública
- b) IBIF en Equipo Durable de Producción: Maquinaria y Material de Transporte, tanto nacional como importado.

Inversión bruta interna fija por origen: corresponde al origen nacional e importado de la inversión en equipo durable de producción. Dado que la Construcción es un tipo de bien típicamente no transable, el análisis de la estructura de la inversión por origen nacional o importado se realiza en base a la correspondiente composición por origen del equipo durable de producción.

Inversión bruta interna fija por agente: corresponde a la desagregación de la inversión en pública y privada.

Inversión reproductiva: este concepto corresponde a aquella parte de la Inversión que impacta directamente sobre la capacidad de producir bienes y servicios de mercado. Se ha discutido ampliamente acerca de si la inversión residencial debe formar parte de la formación bruta de capital y también del stock de capital. De acuerdo al enfoque de Cuentas Nacionales, deben formar parte aquellas inversiones residenciales realizadas por los usuarios en tanto productores de servicios de mercado; es decir, formarían parte del stock de capital aquellas viviendas que efectivamente se alquilan y no las que son ocupadas por sus dueños.

Precios relativos: son una variable clave a la hora de definir el costo de invertir en un país. Un encarecimiento de los precios de los bienes de capital respecto del conjunto de precios de la economía, puede resultar en que se necesite un mayor esfuerzo de inversión en términos de gasto a precios corrientes, para generar el mismo impacto de la inversión en términos de volumen físico sobre la capacidad instalada de una economía.

Productividad del capital. Relación capital - producto: la relación capital-producto (K/PBI) es un ratio fundamental para el análisis del crecimiento e incluso de la macroeconomía de corto plazo. Este importante ratio expresa las unidades de producto necesarias para generar una unidad de capital. Otro uso del ratio es correlacionarlo con la utilización de la capacidad instalada; de hecho, un incremento de la misma expresa que la demanda agregada no alcanza a cubrir el uso de la capacidad instalada existente. No debe confundirse el ratio capital sobre producto con el ratio "variación del capital" sobre "variación del producto. Mientras el primero expresa cuánto K hay por unidad de PBI, el segundo indica cuánto varía el capital en respuesta a la variación del PBI.

2.4 Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC)

Calculado por el INDEC, este indicador refleja la evolución del sector de la Construcción, basándose en el comportamiento económico de un determinado grupo de insumos representativos de esta industria. Cubre tanto la Construcción pública como la privada a nivel nacional.

La metodología, obtenida de la web del organismo (INDEC, Indec) se describe a continuación.

Los insumos básicos que considera el indicador son ocho: cemento, hierro redondo para hormigón, revestimientos cerámicos, pinturas para Construcción y uso doméstico, vidrio plano, ladrillos huecos, asfalto y tubos de acero sin costura.

Para llevar a cabo la medición del sector se determinan cinco bloques que representan diferentes tipologías de obra:

Edificación para vivienda: incluye edificios destinados a univivienda y multivivienda, realizados por el sector público o privado, para construcciones nuevas, ampliaciones y gastos para mejoras realizados por los hogares. El seguimiento de este bloque se realiza a través del estudio de las series de asfalto, cemento, hierro redondo para hormigón, revestimientos cerámicos, pinturas para Construcción y uso doméstico, vidrio plano y ladrillos huecos.

Edificación para otros destinos: se trata de los edificios destinados a industrias y talleres, almacenaje y galpones sin destino, administración, banca y finanzas, comercios, educación, salud, transporte, hotelería y alojamiento, entre otros. Comprende las construcciones nuevas y las ampliaciones. En este bloque, se estudian las series de asfalto, cemento, hierro redondo, revestimientos cerámicos, pinturas para Construcción y uso doméstico, vidrio plano y ladrillos huecos.

Construcciones petroleras: la perforación de pozos petroleros y la Construcción de instalaciones conexas relacionadas con esta actividad. Este bloque estudia las series de cemento y tubos de acero sin costura.

Obras viales: la Construcción y mantenimiento de carreteras, caminos, puentes, viaductos, autopistas, etc. Se basa en las series de asfalto, cemento, hierro redondo y pinturas para Construcción y uso doméstico.

Otras obras de infraestructura: incluye obras hídricas y de saneamiento, infraestructura de transporte, redes de telefonía, tendidos eléctricos, transporte y distribución de gas, etc. Para este bloque se evalúan las series de cemento, pintura para Construcción y uso doméstico, ladrillos huecos, hierro redondo, asfalto, tubos de acero sin costura y vidrio plano.

El índice general del ISAC se obtiene promediando los índices de los distintos bloques, ponderados de acuerdo a las siguientes proporciones:

- Edificación para viviendas: 58,36%.
- Edificación para otros destinos: 19%.
- Obras viales: 7,18%.
- Otras obras de infraestructura: 10,36%.
- Construcciones petroleras: 5,10%.

Estas ponderaciones surgen del cálculo del Valor Bruto de la Producción de cada tipología de obra para el año 1997, realizado en ocasión de la elaboración de la Matriz de Insumo Producto (MIP). La estimación de cada bloque está basada en índices de cantidades de cada uno de los ocho insumos considerados, cuyos ponderadores dentro de cada bloque provienen de las estructuras del costo de cada tipología de obra que se elaboraron para la MIP 1997. Para cada insumo, el índice elemental de producción se calcula mensualmente relacionando la cantidad producida del mes "t" con el valor mensual de la misma para el año base 1997. Es decir, la expresión básica del cálculo corresponde a un índice de cantidades. La fuente principal de datos es un relevamiento entre los principales productores de los insumos considerados.

2.5 Índice del Costo de la Construcción (ICC)

El ICC mide las variaciones mensuales¹ que experimenta el costo de la Construcción privada de edificios destinados a vivienda en la Ciudad de Buenos Aires y en 24 partidos del conurbano bonaerense (INDEC, www.indec.gob.ar).

El ICC puede analizarse por capítulo: nivel general, materiales, mano de obra y gastos generales; alternativamente, podría evaluarse por ítem de obra: movimiento de tierra, albañilería, yesería, instala-

¹ Si bien el INDEC modificó el año base de 1993 a 2004, este indicador sigue calculándose con la base antigua.

ción sanitaria y contra incendio, instalación de gas, instalación eléctrica, carpintería metálica y herrería, carpintería de madera, ascensores, vidrios, pinturas y otros trabajos y gastos.

En el cálculo del costo no se incluye el valor de compra del terreno, los derechos de Construcción, los honorarios profesionales (por proyecto, dirección y representación técnica), los gastos de administración, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), ni los gastos financieros. Tampoco se considera el beneficio de la empresa constructora.

El índice cuenta con seis modelos de Construcción (cuatro multifamiliares y dos unifamiliares), con distintos detalles de terminación. Para la selección de los mismos se efectuó un estudio de los permisos de obra presentados entre los años 1988 y 1992, en la Ciudad de Buenos Aires y en partidos del conurbano bonaerense. Para determinar el peso de cada modelo en la región se utilizó información extraída de los permisos de obra presentados en el período 1992-1994.

La información referida a materiales y equipos, subcontratos y servicios, corresponde al día 15 de cada mes. La información sobre el costo de la mano de obra directa (oficial especializado, oficial, medio oficial y ayudante) corresponde a la primera quincena; la de los capataces y serenos, al mes de referencia. Por otra parte, los precios de los materiales se cotizan “puestos sobre camión en obra”.

El índice se calcula utilizando una fórmula con ponderaciones fijas del tipo Laspeyres². El año base de los precios es 1993. El nivel general se calcula como una media ponderada de los índices de cada elemento perteneciente al conjunto. Las ponderaciones son fijas y corresponden a la proporción del costo de cada elemento en el costo total, calculado para el período base. De igual modo se calcula el índice de cualquier conjunto de elementos.

Los índices se calculan mediante dos procedimientos diferentes según el elemento que se trate: encadenando promedios de precios entre períodos sucesivos, o relacionando el precio del mes de referencia con el promedio anual del año base. La estructura del índice tiene dos agrupaciones alternativas que responden a distintos intereses analíticos.

2.6 Permisos de edificación

Este indicador elaborado por el INDEC brinda información sobre los permisos de edificación otorgados y la superficie cubierta autorizada por destino de la obra. Incluye tanto las construcciones nuevas como las ampliaciones. Es una estadística seguida muy de cerca por los empresarios vinculados a la Construcción y al negocio inmobiliario.

En la metodología presentada por el organismo en su página web (INDEC, www.indec.gov.ar), se definen las variables consideradas:

Permiso: hace referencia al expediente o trámite administrativo a través del cual se solicita la autorización para el levantamiento de la edificación. Generalmente, a cada permiso le corresponde una obra; por lo cual, esta variable refleja la cantidad de obras que se han autorizado.

Superficie cubierta: corresponde a los metros cuadrados declarados en el plano de obra presentado. No se considera la superficie semicubierta. Se desagrega en: de uso residencial, la que se utiliza para vivienda; y de uso no residencial, la que se utiliza para el desarrollo de actividades económicas, educativas, sanitarias, deportivas, etc.

Construcción nueva: corresponde al levantamiento independiente de una estructura completamente nueva, ya sea que el sitio sobre el cual se construye haya estado o no previamente ocupado. Comprende, además, los casos referidos a la regularización de una Construcción ya realizada.

² (Vilker, 2007, pág. 10) “Los números índices, utilizados con frecuencia en Economía, Demografía y diferentes campos de la estadística aplicada, son valores convenientes para medir variaciones relativas o diferencias de tiempo en tiempo o de lugar a lugar. Así como la media aritmética se emplea para representar un conjunto de valores, un número índice se utiliza para representar la variación promedio de un conjunto de valores en dos o más períodos diferentes o localidades distintas.”

Ampliación nueva: corresponde al agregado de superficie cubierta a una estructura ya existente y lo referido al trámite de regularización de una ampliación ya existente.

Vivienda: es una habitación o un conjunto de habitaciones y sus accesorios, en un edificio permanente, que se destina a morada de uno o más individuos. Puede tener un acceso separado a una calle, o un espacio común de acceso dentro de un edificio que esté destinado a vivienda o no. La aplicación del concepto de vivienda que se realiza en la serie Edificación no es estrictamente comparable a la de los censos de población. En esta serie sólo se están contabilizando aquellas viviendas que surgen de construcciones nuevas, en tanto que, por razones de agilización de las tareas de llenado del formulario por parte de los municipios, no se consideran las viviendas que surgen de ampliaciones, aun cuando sí se contabiliza su superficie cubierta.

Habitación: es toda parte de la vivienda que pueda ser considerada como cuarto, pieza o aposento. Tal es el caso de los vestíbulos, salas, dormitorios, comedores, livings, escritorios, etc. No se consideran como habitaciones a los locales destinados a uso no residencial, a las cocinas, baños, pasillos, lavaderos, guardacoches, balcones, etc.

Conjunto habitacional: es el conjunto de viviendas, distribuidas en forma independiente o agrupadas en edificios, construidas con características similares entre sí y que responden a pautas de diseño surgidas de un mismo proyecto.

Los municipios relevados para la serie presentada por el INDEC son 42, donde se publican las cifras mensuales de superficie cubierta autorizada para construcciones nuevas y ampliaciones. Se toma la muestra por ser los municipios más representativos de las distintas regiones del país. La muestra representa más de la mitad de la superficie que cubren los permisos del total del país.

El relevamiento de la información se encuentra totalmente descentralizado entre las Direcciones Provinciales de Estadística, las que se encargan de recabar los datos correspondientes en los municipios considerados y remitirlos a cada Instituto Provincial de la Vivienda, analizarlos, grabarlos y remitirlos al INDEC.

2.7 Los excedentes del sector agrícola como fuente de inversión inmobiliaria

Al ser el país uno de los principales productores de alimentos a nivel mundial, la renta obtenida por este sector es de vital importancia para la reactivación del resto de la economía. Desde la salida de la Convertibilidad, el sector Agropecuario ha sido un importante motor del crecimiento de la economía nacional, y la inversión inmobiliaria se convirtió en uno de los principales destinos de los excedentes³ provenientes de dicho sector.

Como sustento de esta afirmación podemos citar en primer lugar un trabajo de investigación⁴, el cual aporta un estudio empírico preliminar que relaciona la renta agrícola con el sector de la construcción (Accursi, 2011). El trabajo realiza un análisis sobre 5 municipios importantes de la provincia de Santa Fe. En el mismo se concluye que: *"(...) existe un grado moderadamente alto de asociación entre el comportamiento de la tendencia-ciclo de la superficie autorizada de algunos municipios (Rosario, Santa Fe, Rafaela) con el del precio FOB de la soja para el período 1996-2011"*

En otro informe analizado, se indica que de las rentas del agro depende buena parte de los fondos que se invierten en el mercado inmobiliario argentino (Gómez M., 2007). También se explica que en una primera etapa post devaluación (2002/2003) se produjo un importante flujo proveniente del atesoramiento, pero la persistencia posterior en la inversión se produjo porque gran parte de los excedentes financieros de una economía, que creció a tasas altas entre 2003 y 2006, fueron aplicados al sector inmobiliario.

Finalmente, en una investigación realizada en 2009 sobre el mercado inmobiliario (S. Agostinis y V. Di Francesco, 2009), se estableció que la Construcción de viviendas nuevas en Argentina se ha visto estimu-

³ Se entiende a los excedentes como la rentabilidad luego de la reinversión en el mismo sector agrícola.

⁴ 2° premio año 2012 en la categoría "jóvenes profesionales" de la 1° edición del Premio Anual de Investigación que otorgan la Fundación Banco Municipal y la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística de la Universidad Nacional de Rosario.

lada por la existencia de fondos que buscan un lugar seguro de inversión, provenientes en gran medida de las ganancias generadas por el sector agrícola. También indica que los inmuebles han demostrado que, tras superar profundas crisis, no se deprecian en el largo plazo, no pueden ser confiscados y son exportables a través del boom del turismo que se ha experimentado en nuestro país en los últimos cinco años, siendo uno de los principales destinos de las inversiones.

2.8 La dolarización del mercado inmobiliario

Para dilucidar el origen de la dolarización y cómo fue que el mercado se mantuvo así durante tanto tiempo, se recurre a una reciente investigación (A. Gaggero y P. Nemiña, 2013), publicada por el Instituto de Altos Estudios Sociales de la Universidad Nacional de San Martín y difundida en diversos medios de comunicación nacionales.

En dicha investigación, se determinan tres factores fundamentales que dan origen al reemplazo de la moneda local por el dólar, en las transacciones inmobiliarias; a saber:

- I - Una historia económica marcada por recurrentes crisis cambiarias y un contexto de inflación persistente.
- II - La liberalización del sistema financiero y cambiario operada a partir de mediados de los 70.
- III - La liberalización del mercado de vivienda llevada adelante entre 1976 y 1979.

En cuanto al comienzo de la dolarización, la misma puede ubicarse en 1977: según esa investigación, el 16 de julio de ese año aparecieron los primeros avisos clasificados en el diario La Nación ofreciendo inmuebles valuados en dólares. Aunque eran pocos, marcaban el inicio de un proceso que se extendería durante los meses siguientes: menos de un año después casi el 20 % de los avisos clasificados estaba nominado en la divisa norteamericana, y en mayo de 1980, en 9 de cada 10 avisos los precios de las propiedades estaban indicados en dólares. Según los autores, bastaron tres años para que el mercado inmobiliario se dolarizara prácticamente por completo. Un factor importante que contribuyó a esto fue el sentido de la preservación del valor, ya que concebidos como un bien para tal fin, hasta entonces los precios de los inmuebles habían procurado seguir la inflación. Pero la mayor disponibilidad de dólares resultante de la liberalización cambiaria permitió a los vendedores tasar y vender sus propiedades en esa divisa para neutralizar el riesgo de una potencial devaluación. Para el estudio, las recurrentes crisis cambiarias que habían signado el derrotero económico hasta esa fecha hacían más atractiva a los propietarios la posibilidad de nominar en dólares sus inmuebles.

Otro impulso a este proceso lo dio la Ley N° 21.342, de Normalización de Locaciones Urbanas, sancionada el 29 de junio de 1976. El incentivo a la Construcción de propiedades para alquilar implicó subestimar el carácter social de la vivienda y afirmar la consideración de los inmuebles como un activo de inversión alternativo. Además de obtener una renta por el alquiler, los inversores buscaban garantizar en el largo plazo el valor de esos activos. La dolarización de los precios permitía garantizar ese objetivo, y así reducir el impacto patrimonial de las fluctuaciones cambiarias.

De esta forma, la interacción de expectativas económicas, liberalización cambiaria y mercantilización de los inmuebles derivó en la rápida dolarización del mercado inmobiliario, la cual, exceptuando una breve retracción en la crisis económica de 1981/2, persiste hoy en la Argentina.

Esta teoría marca sin dudas un importante obstáculo para el desarrollo de la industria de la Construcción, ya que toda la cadena de producción de la misma presenta sus costos en moneda local, mientras que la venta de inmuebles es realizada en moneda extranjera.

2.9 El mercado único y libre de cambios. Marco regulatorio y funcionamiento

En el año 2002, la Ley N° 25.561 declaró la emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria, disponiendo asimismo la modificación del régimen de Convertibilidad de nuestra moneda que regía hasta su sanción. Por ese motivo, el Decreto N° 260/02, dispuso el establecimiento de un Mercado Único y Libre de Cambios, por el que se deben cursar todas las operaciones de

cambio en divisas extranjeras. Estableció asimismo que las operaciones deben sujetarse a los requisitos y reglamentación del Banco Central de la República Argentina.

A partir de este decreto, en el año 2002, el Banco Central de la República Argentina (BCRA) dictó una serie de comunicados que fueron regulando el funcionamiento del sistema cambiario. Las normas están compiladas y resumidas en un texto emitido por este organismo, que se encuentra disponible en su página web y se va actualizando a medida que surgen nuevas regulaciones (www.bcra.gob.ar). Básicamente, lo que se regula es:

1 – Los ingresos de fondos en el mercado local de cambios: los cobros de exportaciones, las rentas y otras transferencias corrientes, los ingresos de capitales, la enajenación de activos no financieros, no producidos y los ingresos de fondos en el marco de la Ley N° 26.680 (Ley de Blanqueo de Moneda Extranjera).

2 – Los egresos de fondos en el mercado local de cambios: aquí se encuentran los pagos de importaciones de bienes, pago de servicios, rentas y transferencias corrientes, adquisición de activos no financieros no producidos, deudas financieras externas, venta de cambio a no residentes, derivados financieros, formación de activos externos de residentes y la posición general de cambios de las entidades autorizadas.

3 – Otras regulaciones: requisitos que deben verificarse en la transferencia de fondos, registro de otras operaciones, préstamos de entidades locales con desembolsos en moneda extranjera, operaciones de las entidades autorizadas con clientes, operaciones con el exterior con el uso de tarjetas de crédito y débito emitidas en el país, mercado de capitales, relevamiento de emisiones de títulos y de otras obligaciones externas del sector privado, financiero y no financiero; por último, el relevamiento de inversiones directas.

En la práctica, este sistema de mercado único presenta algunas anomalías cuestionables. Se dice que ya no es más “único” debido a que existe casi una decena de tipos de cambio dependiendo de la transacción que se realice (Fernández, 2012). En algunos casos, los nuevos segmentos del mercado cambiario surgieron buscando eludir la regulación. En otros, fueron creados por la misma regulación. A continuación se enumeran los más relevantes:

1. El dólar del “agro”: éste es el que reciben los exportadores luego de las retenciones aplicadas. Así, y según el tipo de retención que se trate, se pueden verificar el dólar maíz, soja, trigo, girasol. También podemos incluir en este ítem a los exportadores de carne.

2. El dólar “industria”: el valor de dólar que recibe la industria luego de las retenciones. Se acerca más al tipo de cambio oficial que el dólar “agro”.

3. El dólar “blue”: se trata del mercado no oficial, las llamadas “cuevas”, donde el precio es por lo menos un 20% mayor que el dólar oficial y las reglas del mercado no están muy claras, sobre todo la de fijación del precio.

4. El dólar “tarjeta”: para las compras con tarjeta de crédito, equivale a la cotización del dólar oficial más el 35% que se paga como anticipo de ganancias.

5. El dólar “ahorro”: una cotización equivalente al oficial más el 20% del impuesto.

6. El dólar por operaciones con bonos depositados en el exterior: comúnmente llamado “contado con liquidación”. Se trata de una operación por la cual una persona o empresa puede cambiar pesos argentinos por dólares en el exterior, mediante la compra-venta de acciones o títulos de deuda, como por ejemplo los bonos de ANSES, como el Bonar X.

7. El dólar “inmobiliario”: generalmente la mitad entre el oficial y el “blue”. Se utiliza para la transacción de inmuebles.

2.10 Marco legal vigente en Argentina para la industria de la Construcción.

La Ley N° 22.250⁵ del Estatuto de la Industria de la Construcción brinda definiciones importantes y el ámbito donde se desarrolla esta actividad.

El ámbito de aplicación se encuentra establecido en los dos primeros artículos; a saber, en el Artículo 1° se define quiénes están comprendidos en el ámbito de la ley:

- El empleador de la industria de la Construcción que ejecute obras de ingeniería o arquitectura, como así también aquél que elabore elementos necesarios o efectúe trabajos destinados exclusivamente para la ejecución de aquellas obras; y el empleador de las industrias o de las actividades complementarias o coadyuvantes de la Construcción propiamente dicha.
- El trabajador dependiente de los referidos empleadores, que desempeñe sus tareas en las obras o lugares de trabajo de éstos.

En el Artículo 2° se determina quiénes quedan excluidos del ámbito de la ley. Éstos son:

- El personal de dirección, el administrativo, el técnico, el profesional, el jerárquico y el de supervisión.
- El propietario de un inmueble que no siendo empleador, construya, repare o modifique su vivienda individual y los trabajadores ocupados para ese fin.- La Administración Pública Nacional, Provincial y Municipal, como así también las empresas estatales o con participación estatal mayoritaria, cuando realicen obras para uso propio con personal de su dotación.

⁵ Promulgada el 11 de julio de 1980, donde se instituye un nuevo régimen legal de trabajo para el personal de la industria de la Construcción, en sustitución del establecido por la ley 17.250.

Capítulo 3. Desarrollo

3.1 Indicadores macroeconómicos y del sector

3.1.1 Producto Bruto Interno y Valor Agregado del sector Construcción

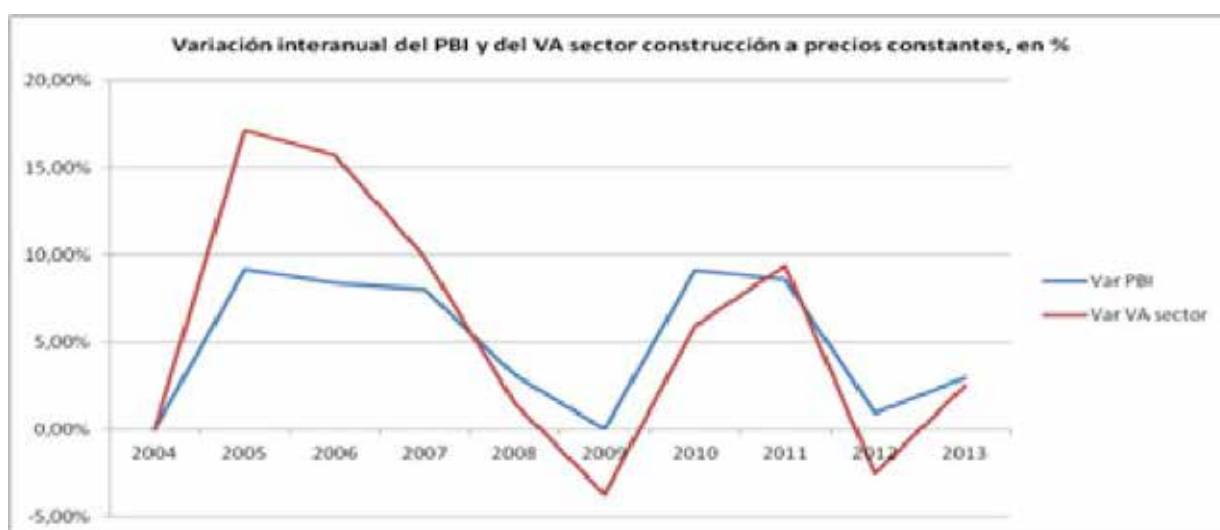
Las estadísticas de referencia se encuentran en el Anexo General: Cuadros N° 1 a N° 3 y Gráficos N° 1 a N° 8.

El porcentaje de participación de la industria de la Construcción en el PBI prácticamente no ha variado en los últimos años, se ha mantenido estable en la última década en un promedio del 4,4% medido con la nueva base de precios 2004. El promedio del 2004 a 2013 coincide con la participación que había tenido el sector en el año 2003, medido con los precios del año base anterior, es decir 1993. En la década del 90 también había mantenido una estabilidad en la participación, cayendo sensiblemente en el año de la crisis del 2002.

Se evidencia una fluctuación muy marcada del sector, acompañando a la correspondiente al producto argentino a lo largo de las dos últimas décadas. Analizando la última década, se observa un período de expansión que se extiende entre fines de 2002 y el 2005. A partir de 2006 hasta 2008 continuó esa tendencia, pero a tasas marcadamente decrecientes, para caer en el 2009, año de la crisis internacional. Los años 2010 y 2011 presentaron una recuperación que no pudo sostenerse en el 2012, año en el que volvió a caer el nivel de actividad, razón que es objeto de este trabajo.

Si se observa la variación interanual comparada del PBI argentino con el del sector de la Construcción, puede deducirse que en períodos de crecimiento, es mayor la tasa a la que creció el sector de la construcción correspondiente al PBI total, mientras que en los períodos de crisis y recesión, es mayor la caída del sector a la del nivel general. Este comportamiento puede observarse a lo largo de las últimas dos décadas en los picos positivos de 1997, 2003, 2005 y 2011; como así también en los picos negativos de 1995, 1999, 2002, 2009 y 2012. Estaría indicando que la Construcción impulsa al ciclo económico. Recopilando analíticamente los datos, y con el objetivo de determinar los factores macroeconómicos que llevaron a la caída del año 2012, se puede tomar como base para el análisis al año 2006, donde el sector comienza a presentar tasas de crecimiento cada vez menores: durante el período 2006 – 2012 el PBI fluctuó en cortos espacios de tiempo, y presentó dos caídas bruscas, en 2009 y 2012.

Gráfico 3.3 incluido en el Anexo General



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°1 del Anexo General

En el año 2006, la Construcción fue uno de los rubros que presentó mayor dinamismo (crecimiento del 15,68%) dentro de la economía nacional, duplicando el crecimiento de la Industria Manufacturera. No obstante, se observa que el comportamiento del valor agregado de la Construcción acompañó el leve descenso que tuvo lugar en el ritmo de expansión del PBI. Es decir, creció pero a un ritmo menor de lo que lo venía haciendo. Se advierte que este año culminó con una clara tendencia sectorial a la desaceleración (disminución del ritmo de crecimiento) en la velocidad de expansión. Esto se observa en las variaciones interanuales por trimestre, donde el nivel de incremento interanual descendió ininterrumpidamente (IERIC, Informe Anual 2006, 2007).

En el 2007, la Construcción creció nuevamente, esta vez un 9,84%, si bien por debajo de lo que había crecido el año anterior. Se trató de un incremento significativo, pero con una apreciable disminución en el ritmo de crecimiento. Resultaba cada vez más notorio que los mecanismos que vincularon el crecimiento de la economía con el avance de la Construcción tendían a debilitarse.

Para el año 2008, el sector de la Construcción creció un 1,5%, continuando con su desaceleración cada vez más pronunciada. Se advierte que la caída de la Construcción en el último trimestre de 2008 fue la culminación de un proceso de marcada disminución en su ritmo de expansión, que se manifestó a lo largo de todo el año. Esta caída puede explicarse, en rasgos generales, por el agotamiento relativo del modelo de negocios que impulsó a la actividad inmobiliaria en los años anteriores, basado en la Construcción inmobiliaria como lógica de inversión (IERIC, 2009). Esto también se vio agravado por la sequía de la campaña agrícola 2008/2009 y por el inicio de la crisis financiera, a partir de la quiebra de Lehman Brothers.

En 2009 el PBI nacional prácticamente no registró incremento, sólo un 0,05%. El nivel de actividad del sector de la Construcción cayó un 3,72% respecto a 2008, culminando así un proceso de desaceleración que se inició en el 2006. La crisis financiera internacional tuvo una marcada influencia en este retroceso. Dentro de este estancamiento generalizado, la Construcción fue uno de los sectores que más se contrajo. Su disminución estuvo por encima de la media de la caída de los sectores productores de bienes: 1,96%.

El sector había sido uno de los primeros en ingresar en terreno negativo en el tercer trimestre de 2008, y fue también uno de los últimos en abandonarlo, en el primer trimestre de 2010. En este año, a nivel nacional, se volvió a retomar el ritmo de crecimiento, y la economía en su conjunto, aumentó su producto un 9,14%. La Construcción también creció por debajo de la media nacional, un 5,93%. Al ser una de las actividades que más se contrajo en el 2009, el sector Construcción se constituyó así en uno de los que menos creció en los últimos años (entre 2008 y 2010, tan sólo un 2%). Al ser una actividad que se desarrolla en más de un ejercicio contable y se amortiza a lo largo de varios años, la decisión de inversión fue un factor crítico que se vio seriamente afectada por el contexto de incertidumbre reinante luego del estallido de la crisis financiera internacional. También hay que destacar que en este año disminuyó la participación del sector sobre el total del PBI, pasando de un 4,50% a un 4,37%, el más bajo desde el 2005.

Para el año 2011, el sector Construcción fue uno de los de mayor crecimiento durante este año, ascendiendo a 9,38%, por encima de la media nacional que fue del 8,55%. Este fue su mayor salto desde el año 2007. No obstante, hay que destacar que desde el año 2008, la Construcción fue uno de los sectores de menor crecimiento de la economía nacional, 11,56% para todo el período.

En el 2012, mientras que la economía nacional culminó el año con un crecimiento de casi un 1%, la Construcción se contrajo un 2,55%, a un nivel similar al del sector productor de bienes (2,48%). De esta forma, el sector produjo su segunda caída en los últimos 4 años. Así, se observa que desde el año 2008 a 2012, la industria de la Construcción creció tan sólo un 8,7%. La participación del valor agregado del sector sobre el PBI también se contrajo hasta representar el 4,25%. En el año 2007, esta participación era del 4,8%.

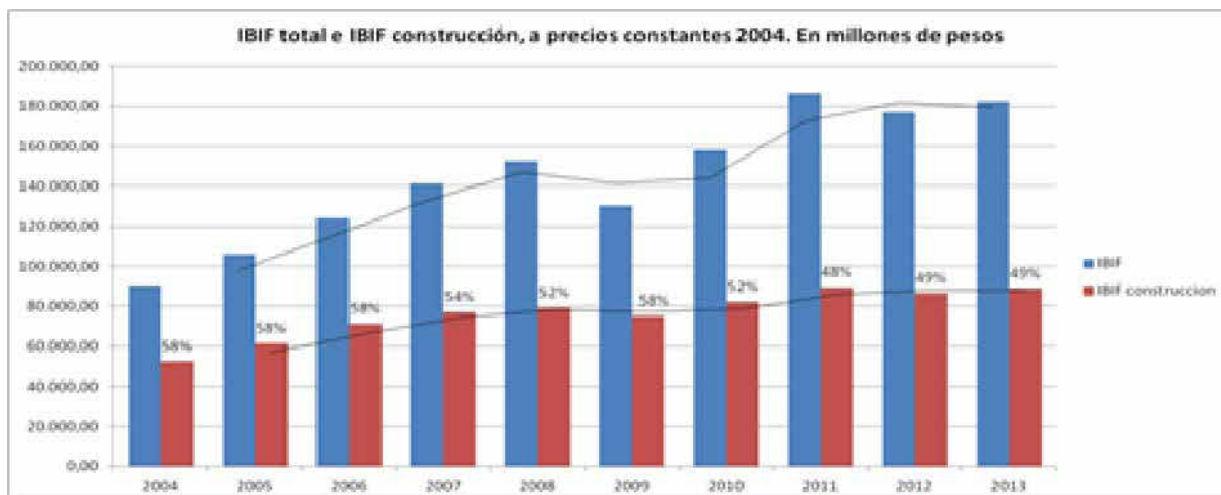
El sector presentó un crecimiento del 2,52% en 2013, insuficiente para recuperarse de la caída sufrida el año anterior. En términos reales, medido a precios constantes del año 2004, el nivel del valor agregado de la Construcción fue inferior al del 2011, 34 millones de pesos menos. La economía nacional tampoco mostró signos de recuperar los niveles de crecimiento, aumentando a una tasa del 2,95%, lejos del promedio anual del 7% presentado en la última década.

3.1.2 Inversión Bruta Interna Fija. Total e Inversión en Construcción

Las estadísticas de referencia se encuentran en el Anexo General: Cuadros estadísticos N° 3 a N° 5 y gráficos N° 9 a N° 13.

Si se observa la participación de la inversión en Construcción respecto de la inversión total, se detecta que durante la década del 90 y hasta el 2006, rondó en un 60%. A partir del año 2006 el porcentaje de inversión en Construcción retrocedió hasta ubicarse por debajo del 50% durante el período 2011 – 2013.

Gráfico 3.9 incluido en el Anexo General



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°4 del Anexo General

En términos reales, la inversión en Construcción se contrajo marcadamente en el período anterior a la crisis 2001-2002, para comenzar a recuperarse a partir del 2003, creciendo a tasas altas hasta el 2006, período en el que empezó a desacelerar su ritmo de crecimiento, hasta estancarse en los últimos años. Se analizará a continuación, con más detalle, el período comprendido entre 2006 y 2013.

El 2006 fue un año de fuerte inversión, en el que la IBIF fue el componente de la demanda agregada que más creció, presentando una variación interanual del 17%. La IBIF en Construcción también creció a un ritmo similar, 16,23%. De esta forma, el porcentaje del PBI destinado a inversión aumentó a 19,6%, ubicándose por encima del nivel mostrado en la década pasada y casi duplicando al de la crisis del 2002, año en el que este componente tuvo su piso histórico, mientras que el porcentaje dedicado a la inversión en Construcción también aumentó, colocándose en un 11,26%. En el último trimestre del año se evidenció un descenso en la tasa de crecimiento interanual de la inversión en Construcción, la más baja desde la recuperación ocurrida a partir del 2003.

El porcentaje del PBI de 2007 destinado a inversión siguió creciendo y se ubicó en 20,65%, superando todas las marcas registradas en los últimos 15 años. No obstante, el crecimiento de la inversión durante 2007 fue a una tasa más baja que la del 2006 (14%), mientras que el crecimiento de la inversión en Construcción fue menor aún, ubicándose en torno al 8%. De esta forma, la proporción del PBI destinada a inversión en el sector prácticamente se mantuvo igual que el año anterior, con una disminución marginal.

En el año 2008, la inversión en Construcción tuvo un crecimiento del 2,81%, continuando su desaceleración. Lo hizo por debajo de la Inversión Total, que aumentó un 7,93%, sustentada en el rubro Equipos Durables de Producción. En el último trimestre, arrastrada por la crisis financiera, tuvo una caída del 5,6%, anticipándose a lo que sería el año 2009, donde presentó bajas en todos los trimestres del año.

El clima de incertidumbre reinante en 2009 provocó un derrumbe en las expectativas que afectaron a la renta, la tasa de interés, la inflación y como consecuencia de ello a la inversión, que se tradujeron en caídas de los indicadores económicos del sector. Así, la inversión en Construcción presentó caídas sucesivas en todos los trimestres del año (4,4%, 9%, 5,2% y 1,8% respectivamente, culminando una caída anual del 5,1%). La caída de la Inversión Total fue todavía más pronunciada (14,9%, 19,6%, 16,8% y 6,6% respectivamente, con una caída anual del 14,61%), siendo el componente de la demanda agregada que más se contrajo en el año. La inversión en Equipos Durables de Producción disminuyó cinco veces más que la de Construcción. Comparando con crisis anteriores, la caída de la inversión en Construcción fue aproximadamente la mitad de la que tuvo lugar durante la crisis del “Tequila” (9,9%, año 1995), y muy por debajo del 32% acaecido en el año 2002 (IERIC, Informe anual 2009, 2010).

Con un escenario algo más estable en 2010, la inversión en Construcción volvió a crecer, esta vez un 9%. La Inversión Total creció por encima del doble que la inversión en Construcción, presentando una tasa del 21%. La inversión en Equipos Durables de Producción explicó esta diferencia, aumentando a una tasa de casi el 40%. Sin embargo, a pesar de la pronta recuperación de este indicador, si se compara con el Consumo Público y Privado desde el año 2008, la inversión creció la mitad de lo que lo hicieron aquellos (IERIC, Informe Anual 2010, 2011), explicado por un clima adverso para la toma de riesgos que necesita de la expansión de las capacidades de producción. De esta forma, se entiende que el crecimiento del PBI en estos años ha sido sostenido principalmente por el Consumo Privado y el Gasto Público, una situación que puede traer consecuencias negativas para la economía en su conjunto, en un mediano plazo.

Para 2011, tanto la inversión en Construcción como la Inversión Total redujeron su ritmo de crecimiento, aunque fue el componente de más dinamismo de la demanda agregada. La desaceleración fue esperable luego de un año de “rebote” posterior a una crisis económica. La expansión total de la inversión siguió siendo casi del doble que la inversión en Construcción. Mientras que el peso de la inversión en el PBI descendió considerablemente en los últimos años (pasó de ser el 57% en 2009, a ser el 47% en 2011), la incidencia de la inversión en Equipos Durables de Producción se encontraba en los niveles más altos de los últimos tiempos, sobre todo los Equipos Importados.

En el año 2012, contrariamente al crecimiento de los últimos dos años, la inversión en Construcción volvió a retroceder, esta vez un 3,3%, lo mismo que la Inversión Total, que lo hizo en un 5%. El cambio de escenario ocurrido a partir de la crisis financiera internacional, se puede apreciar en que en el período 2002-2008 la inversión se expandió a una tasa superior al Consumo y el Gasto, mientras que a partir de allí el panorama se revirtió, siendo el Gasto Público y el Consumo Privado quienes se expandieron en mayor proporción (IERIC, Informe Anual 2012, 2013).

La inversión en Construcción no logró recuperarse lo suficiente en 2013, y creció al 2,8%, tasa relativamente baja considerando que el año anterior fue un período de caída y se hubiera esperado un mayor crecimiento. No obstante, también existe un efecto de “arrastre” de un año a otro, condicionando tanto la suba como la baja. Lo mismo sucedió con la Inversión Total, que creció a un 3%. Tomando en cuenta valores a precios constantes, la inversión en Construcción seguía por debajo de los 89,4 miles de millones de pesos observados en el 2011.

3.1.3 Índice del Costo de la Construcción (ICC)

Las estadísticas de referencia se encuentran en el Anexo General; Cuadros estadísticos N° 6 y N° 7 y gráficos N° 14 a N° 16.

La salida de la Convertibilidad representa un punto de inflexión en el análisis de este indicador. A partir del año 2002, a nivel general los costos comenzaron a crecer de manera sostenida. Si analizamos el ICC por capítulos, observamos que el rubro Materiales fue el que más había aumentado inicialmente, dando un salto del 50% durante el 2002, y desacelerando su incremento desde el 2003 hasta el año 2009. A partir de allí, comenzó a presentar nuevamente un ritmo incremental. En cuanto al costo de mano de obra, se observa que de 2001 a 2006 subió de manera marcada, acumulando un aumento del 118% para ese período. Luego, el ritmo de incremento se desaceleró hasta el año 2009, donde volvió a retomar la senda creciente. Con respecto a los Gastos Generales, se puede decir que es un rubro que no presentó grandes fluctuaciones respecto de su ritmo de aumento, aunque mostró una aceleración a partir del año 2009.

Tomando nuevamente el año 2006 como punto de partida para un análisis anual más detallado, se observa que en este año, a nivel general, el índice presentó un incremento del 20%, marcando una aceleración respecto de los años anteriores, cuando la variación se ubicó en torno al 15% promedio. Fue fundamentalmente el rubro "Mano de Obra", que motorizó la suba, ya que subió prácticamente a un 29%. En tanto que Materiales presentó un alza del 14,4%, mayor a la de los dos años anteriores.

Analizando la evolución de los costos por ítem de obra, encontramos a la Albañilería, Estructura, Instalación Sanitaria y Contra Incendios, entre aquellos con mayor aumento.

En el 2007, el Índice General presentó un aumento similar al del año anterior, en el orden del 20%. También al igual que en el 2006, el capítulo que más subió fue Mano de Obra, 25%, por encima del nivel de ajuste salarial pactado, mientras que Materiales se incrementó un 16% y Otros Gastos Generales, casi un 19%. Es decir que el rubro Materiales siguió acelerando su ritmo de crecimiento, de manera tal que la marca del 2007 fue la más alta desde el 2002.

Según el tipo de labor, los trabajos de Movimiento de Tierra, y las tareas de Estructura y de Albañilería fueron las de mayor incremento; en estos tres casos la variación anual fue mayor al 20%, por encima del Nivel General.

Para 2008, el incremento promedio fue del 18%, una tasa alta aunque menor a los años anteriores. Esta baja se explica en la disminución de la tasa de incremento del costo de mano de obra, que fue del 19%, desacelerándose respecto de los años anteriores -a pesar de ser el rubro que más se incrementó-, contra un 17% de Materiales. Éste tuvo un incremento mayor al del año 2007, sumando tres años consecutivos de subas ubicadas en torno al 17%. La sucesión de aumentos de Mano de Obra, superiores a los observados en Materiales, ha llevado a su vez a que la brecha que separaba a ambos rubros, luego de la salida de la Convertibilidad, se achicara significativamente.

Considerando el índice por ítem de obra, fue nuevamente Movimiento de Tierra el que más aumentó, un 26,4% interanual.

En el año 2009 se registró un aumento a Nivel General del 10,6%, resultando ser el más bajo de los últimos años. El costo de Mano de Obra volvió a ser el rubro que más subió, un 14,6%, inferior al de los años anteriores. En tanto, Materiales presentó la menor suba desde la salida de la Convertibilidad, un 6,5%. Esta desaceleración en el ritmo de incremento se explica por lo sucedido durante el primer semestre del año 2009. En ese período, en el que las "réplicas" del temblor ocasionado por el estallido de la crisis financiera internacional se hacían sentir más intensamente, se conjugaron moderados ajustes en los precios de los Materiales, con una mayor tasa de depreciación del peso. Por el contrario, durante el segundo semestre comenzó a acentuarse nuevamente el ritmo de incremento de los precios.

Un importante hecho sucedido en junio de este período fue que, por primera vez desde enero de 1996, el nivel del indicador en el rubro Mano de Obra superó al correspondiente del rubro Materiales. Analizando por ítem de obra, volvió a ser Movimiento de Tierra el que más se había encarecido, 21%: un incremento que duplicó el alza general.

En 2010 se revirtió la desaceleración del 2009, y el Índice General sufrió un aumento del 16,8%, ubicándose de todas formas por debajo de las cifras del 2008. Mientras que Materiales se incrementó un 10%, Mano de Obra lo hizo a más del doble, ubicando su alza en un 23,57%. Así, el año 2010 se convirtió en el primero desde el 2001 en el que el promedio anual del rubro Mano de Obra superó al correspondiente de Materiales.

Para 2011, el incremento general de precios fue del 20,07%, superior al de los dos años anteriores y en un nivel similar al 2007 y 2008. El rubro Materiales presentó una suba del 11,53%, mientras que Mano de Obra aumentó un 26,8%, ensanchando de esta manera la brecha entre estos dos rubros, que fue la más alta desde la salida de la Convertibilidad.

En relación a los ítems que componen el proceso de Construcción, los trabajos relacionados al Movimiento de Tierra e Instalaciones Eléctricas se destacaron por ser los que mayor suba mostraron y, a la vez, los que más incrementaron su velocidad de encarecimiento respecto al año anterior. Movimiento de

Tierra fue, en términos de más largo plazo, una de las etapas que más ha elevado su valor en el período posterior a la salida de la Convertibilidad, dinámica que se ha acentuado desde 2008 a esta parte.

El Índice General culminó el 2012 con la mayor tasa de incremento anual desde el 2002, un 25,48%. La brecha entre los rubros Materiales y Mano de Obra volvió a marcar un nuevo récord, ya que mientras el primero aumentó un 13,8%, el segundo lo hizo un 33,67%. El proceso de aceleración del ritmo de incremento de los costos se dio prácticamente en todos los rubros e ítems. Hubo un fuerte aumento nuevamente del ítem Movimiento de Tierra, por encima del 37%.

En 2013, si bien el ritmo de crecimiento se desaceleró, el Índice General se ubicó en torno al 20%, cifra similar a los niveles presentados en 2006, 2007, 2008 y 2011. Hay una notable disminución del incremento de Mano de Obra, que pasó a ser del 22%, más de diez puntos porcentuales por debajo del aumento del año anterior. Sin embargo, los Materiales volvieron a mostrar subas importantes, esta vez cercanas al 16%.

Gráfico 3.14 incluido en el Anexo General



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°6 del Anexo General

3.1.4 Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC)

Las estadísticas de referencia se encuentran en el Anexo General; Cuadros estadísticos N° 8 y N° 9 y Gráficos N° 17 a N° 20.

Tomando la variación interanual desestacionalizada del ISAC se observa que desde octubre de 2009 hasta enero de 2012 la tasa de crecimiento de este indicador ha sido positiva, aunque desde mediados del año 2011 mostró una marcada desaceleración.

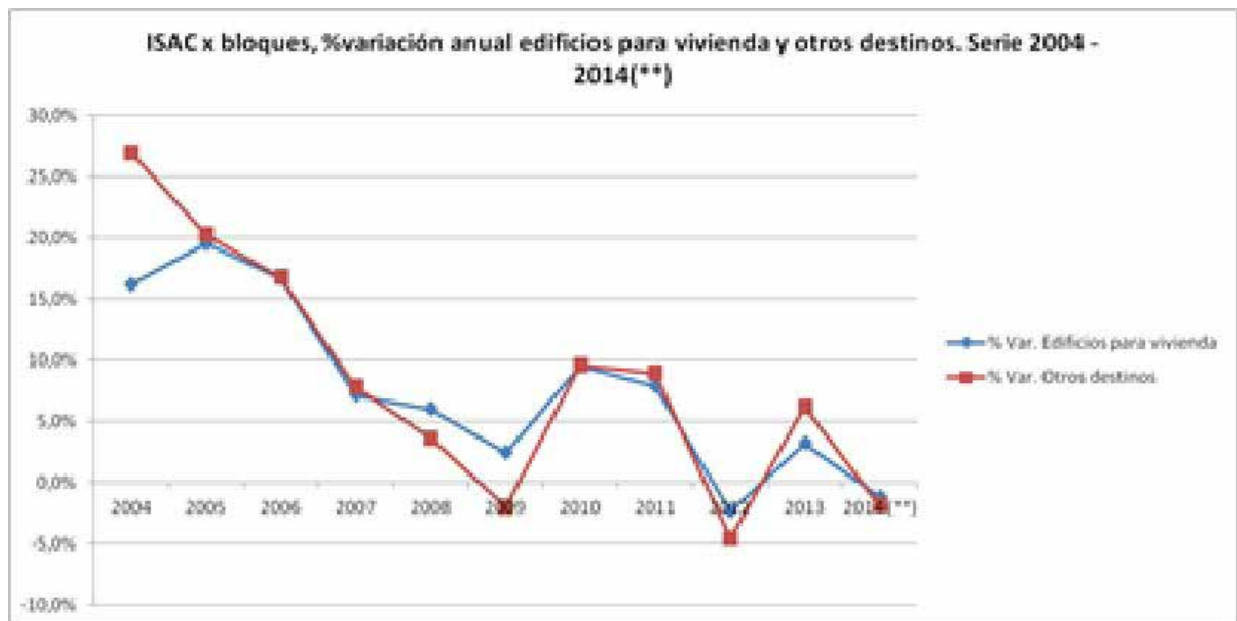
Se pueden detallar algunas observaciones interesantes respecto de la actividad del sector en el año 2012. En los primeros meses, el indicador observó un comportamiento muy volátil, con períodos de variaciones positivas, seguidos de caídas interanuales. A partir del mes de abril del año 2012, mostró una clara tendencia negativa en la actividad del sector (reflejado en diez meses de caídas interanuales consecutivas del ISAC). La baja registrada en mayo de 8,68%, es la más importante desde la crisis de 2002 (Bulgarelli, Abril 2013).

Desde el año 2003 al 2006, el indicador presentó tasas de crecimiento muy elevadas, y a partir del 2006 comenzó su desaceleración hasta mayo de 2012 (con excepción del 2009 debido a la crisis internacional), punto en donde comienza su descenso, con una baja acumulada al cierre del año del 3,2% interanual.

En cuanto al ISAC por bloques, puede observarse que en el año 2012, la variación interanual fue negativa en todos los ítems, salvo para Construcciones Petroleras. Se destacan algunos puntos que sirven como conclusiones respecto del comportamiento de este indicador, en el período de caída de la actividad, año 2012 (IERIC, Informe Anual 2012, 2013):

- La mayor parte de los bloques que componen el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) tuvieron en 2012 la peor performance de los últimos diez años. La única excepción correspondió a Construcciones Petroleras, que se expandió un 9,9%.
- La baja estuvo liderada por las Otras Obras de Infraestructura, seguidas muy de cerca por las Obras Viales. Pero mientras estas últimas evidenciaron una caída relativamente similar a la de 2009, las Otras Obras de Infraestructura mostraron una merma más significativa.
- A diferencia de la crisis en 2009, en 2012 Edificios para Vivienda no pudo escapar a la tendencia general, y afrontó en consecuencia la primera baja desde 2002.
- La caída en el Consumo de Cemento durante 2012 se explicaba principalmente por la disminución del realizado a granel, donde tuvo mayor incidencia la obra pública. Este dato supuso, además, un quiebre en la tendencia de largo plazo. En efecto, a lo largo de la década, el consumo de cemento a granel había sido más dinámico que el realizado en bolsa.

Gráfico 3.20 incluido en el Anexo General



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 9 del Anexo General

3.1.5 Permisos de edificación: metros cuadrados de superficie cubierta

Las estadísticas de referencia se encuentran en el Anexo General; Cuadros estadísticos N° 10 a N° 13 y Gráficos N° 21 a N° 25.

3.1.5.1 Aclaración previa

Los datos que conforman la serie bajo análisis fueron obtenidos a partir de la información brindada por el INDEC, con la corrección de los correspondientes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) para el año 2011⁶; a partir de un informe realizado por el Gobierno de la Ciudad (GCBA, 2012). Asimismo, se verificó una inconsistencia en las estadísticas de CABA, en relación a los períodos 2010 – 2011, posiblemente por un problema de corte de datos, ya que el indicador del año 2010 está muy por debajo del 2009, así como el indicador del 2011, muy por encima del 2010, presentando “picos” anormales para la serie. Por este motivo, se realizó una corrección estadística propuesta, para presentar una tendencia más real a la obtenida a partir de los datos oficiales⁷.

3.1.5.2 Análisis

El análisis general de este indicador nos muestra una progresión similar a la de los indicadores de actividad: un crecimiento sostenido a partir de la salida de la Convertibilidad, estancamiento en el 2008 y caída en 2009 y 2010, evidenciando una leve recuperación en el 2011 y nuevamente caída en el año 2012.

Realizando un promedio anual de superficie permitida para cada uno de los 42 municipios⁸, se verifica que el que más peso tiene dentro del total es CABA, con un 23,5%, seguido por la ciudad de Córdoba, con un 15%, Salta, con un 4,1%, La Matanza, 3,6% y por último, General Pueyrredón y Bahía Blanca, con un 2,9% cada uno.

El dato más destacable que presenta el análisis es la diferencia entre la tendencia comparada de las series correspondiente a CABA y la del resto de los 41 municipios relevados. Desde el 2003 al 2007, ambas series presentan tendencias similares de subas y bajas, aunque con saltos muy diferenciados y de distinto signo. La tendencia 2007 – 2008 es distinta en las dos series: en CABA disminuyó un 11% y en el resto aumentó un 6%. En el año 2009, ambas series presentaron bajas, aunque la de CABA es notablemente más pronunciada (35% contra 7%).

Entre 2010 y 2012 las diferencias fueron más notorias. En 2010 CABA registró una disminución de su superficie permitida del 27% mientras que en el resto del país aumentó un 10%. Para el año 2011 no sólo las variaciones presentaron signos opuestos sino también tendencias notoriamente distintas. Mientras que CABA aumentó su superficie permitida en un 64% y la tendencia positiva aumentó 91 puntos porcentuales, el resto del país sólo lo hizo un 7%, presentando una tendencia negativa de 3 puntos porcentuales respecto de 2010. En el año 2012, si bien ambas variaciones cayeron, CABA pasó de un 64% de aumento a un 37% de disminución, mientras que el resto del país pasó de un 7% a un 2% de incremento.

En los 10 años, la serie de CABA osciló entre picos de variaciones anuales de +64% y -37%, mientras que la serie del resto del país osciló entre +29% y -8%.

⁶ Esta diferencia en la información surge por un cambio de metodología acaecido en el 2010, donde “... se realizó un intento por parte del órgano estadístico de la Ciudad de cambiar la serie habitual de permisos solicitados (que data de 1935) por una de permisos otorgados, interrumpiendo en dicho momento la publicación de los datos de superficie permitida. A pesar de que a comienzos del 2011 dicha decisión fue revisada, el INDEC continuó considerando a la hora de elaborar su estimación de evolución de los 42 municipios una serie para la CABA que subestima considerablemente la magnitud de los nuevos desarrollos que se presentan para la solicitud de permisos de edificación” (Informe anual del IERIC año 2011, p. 56).

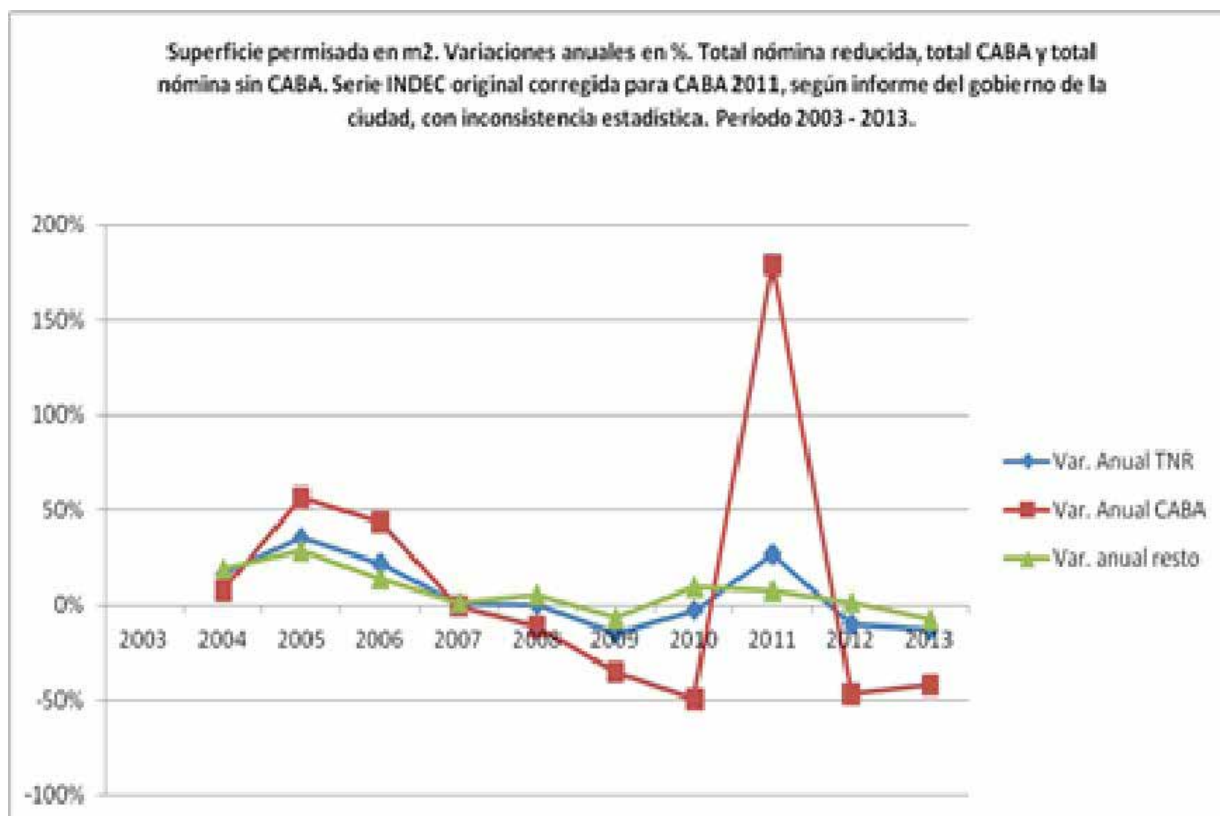
⁷ Una vez obtenidos y adicionados los datos del año 2011, la serie correspondiente a la CABA se presenta inconsistente estadísticamente para los períodos 2010 y 2011, poniéndose de manifiesto al analizar las variaciones anuales de ambos períodos en relación al anterior. Así, la variación anual del año 2010 respecto del 2009 presenta una disminución de casi el 50% (897.679 m² contra 1.771.652 m²), que ya había disminuido a su vez un 35% respecto al año 2008, como consecuencia principalmente de la crisis internacional; mientras que los indicadores del año 2011 reflejaron un aumento de casi el 180% respecto del 2010 (2.500.661 m² contra 897.679 m²). Se detecta un problema de corte de información 2010 – 2011, probablemente provocado por el cambio de metodología, donde el primer período ha quedado subvaluado mientras que el segundo se ha presentado sobrevalorado.

Para corregir el inconveniente que deja una serie distorsionada, se propone un ajuste neutro, es decir, se le adiciona al 2010 los m² que se le restan al 2011. Al no tener datos precisos para saber qué cantidad habría que adicionar al primer período, la propuesta es establecer para el año 2010 el piso histórico de la serie de los últimos 10 años, que fue de 1.284.977 m² en el año 2003. De esta forma, se le adicionan al primer período 387.298 m², que a su vez se le restan al siguiente. Vale aclarar que estos mismos ajustes se realizan también para la serie total de los 42 municipios. La serie “resto del país” (total menos CABA) no queda afectada pues el ajuste no afecta a los 41 municipios restantes.

⁸ El promedio es 2000 – 2011, ya que para 2012 y 2013 no están disponibles (o disponibles parcialmente en algún caso) los datos correspondientes a la ciudad de Córdoba.

Comparando las tendencias de estas series con las que presenta el nivel de actividad de la Industria de la Construcción en el mismo período, puede destacarse que, entre el año 2010 y 2011, el nivel de actividad se incrementó, siguiendo la tendencia de la serie CABA, revelando la influencia de este municipio⁹ en el nivel de actividad total del país.

Gráfico 3.22 incluido en el Anexo General



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°12 del Anexo General

3.1.6 Nivel de empleo y salario de la Industria de la Construcción

Las estadísticas de referencia se encuentran en el Anexo General; dentro del Cuadro estadístico N° 21, y en los gráficos N° 26 a N° 31.

Los datos obtenidos acerca del nivel de empleo y el salario en la Construcción comienzan la serie en el año 2007: la serie que incluyen la apertura por tamaño de empresa comienza en el 2010. Recordando que a partir de 2008 se evidencia la desaceleración en el nivel de actividad, es interesante destacar algunos puntos respecto de estos indicadores.

A partir del año 2008, el salario promedio de la Industria de la Construcción comienza un ciclo creciente. Entre el año 2008 y el 2012 la variación es un aumento del 160% partir del 2011, sin embargo, se observa una tendencia declinante en el aumento de los salarios.

En los años subsiguientes al 2008 los puestos de trabajo registrados cayeron considerablemente; se recuperaron en el 2011 en coincidencia con el aumento del nivel de actividad, para volver a caer en el 2012. Desde el 2008 al 2012 se perdieron casi 20.000 puestos de trabajo y la tendencia para los años subsiguientes siguió siendo a la baja. Hay que decir que, en toda la serie analizada, la única tendencia alcista es la del 2011, mientras que todos los períodos restantes se mantuvieron por debajo de cero.

⁹ Si bien la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene prácticamente el rango de provincia, para el relevamiento de los datos es considerada un municipio, por eso se utiliza esta palabra.

Al realizar el análisis de puestos de trabajo registrado por tamaño de empresa, se observa que el 50% de los puestos pertenecían a empresas de hasta 49 empleados, el 28% a empresas de 50 a 199 empleados y el 22% a las de 200 ó más trabajadores¹⁰.

Un dato importante es que las empresas que más disminuyeron su plantilla en el año 2012 son aquellas de más de 200 empleados, con una variación anual del -10%, seguidas por las de 50 a 199 trabajadores, con un 5,5% de caída; en tanto que las empresas de menor tamaño redujeron el número de puestos ocupados tan sólo un 1,1%, respecto del año 2011. Es decir, a mayor número de empleados, mayor reducción de los puestos de trabajo. Hay que tener en cuenta que las empresas que mayor cantidad de trabajadores ocupan son aquellas que mayor peso tienen en el valor agregado de la producción y la inversión, ya que son las que desarrollan los proyectos de mayor envergadura.

Gráfico 3.26 incluido en el Anexo General



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°21 del Anexo General

Gráfico 3.27 incluido en el Anexo General



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°21 del Anexo General

¹⁰ Los datos obtenidos del INDEC agrupan a las empresas en 9 bloques según el personal ocupado. Para facilitar el análisis, se agrupó la misma información en 3 bloques de empresas.

3.2 Principales eventos que afectaron a la Construcción antes de la caída de la actividad en 2012

Las estadísticas de referencia se encuentran en el Anexo General; Cuadros estadísticos N° 14 a N° 20 y gráficos N° 32 a N° 35.

Los principales sucesos, anteriores al 2012, que alteraron a la economía en general, contribuyeron de algún modo a la caída del nivel de actividad de la Construcción, y afectaron las fuentes de financiamiento de las inversiones que motorizan el sector fueron, en primer lugar, la sequía acaecida en nuestro país en la campaña agrícola 2008/2009, que disminuyó sensiblemente las exportaciones y en consecuencia afectó una importante fuente de inversión para el sector. Luego, la crisis financiera internacional que comenzó a fines de 2008 y que contrajo el crédito hipotecario para vivienda. Por último, las medidas cambiarias tomadas por el Gobierno Nacional en 2011, que afectaron el mercado inmobiliario, disminuyendo notablemente la cantidad de actos escriturales.

3.2.1 Sequía en campaña 2008/2009. Caída de las exportaciones

Las estadísticas de referencia se encuentran en el Anexo General; en los Cuadros estadísticos N° 14 y N° 15.

Durante la campaña 2008/2009, el país vivió la peor sequía de los últimos 70 años, que afectó severamente a las principales zonas agrícolas. Las provincias más afectadas fueron Buenos Aires, Santa Fe, Entre Ríos, Córdoba, Chaco y Santiago del Estero.

Las consecuencias de este fenómeno se manifestaron en la baja producción y rendimiento de los cultivos que trajeron aparejadas importantes disminuciones en el saldo de las exportaciones del sector agropecuario. Si bien este fenómeno no afectó directamente a la Construcción, es evidente que sí lo hizo de manera indirecta, a través de la disminución de los excedentes de exportación agrícola, que en nuestro país constituyen una de las principales fuentes de inversión.

Se observan los rendimientos y la producción de los principales cultivos para la campaña correspondiente a la sequía y las dos anteriores, donde se manifiesta claramente la acción de la sequía. Asimismo, el saldo de las exportaciones de los cereales y oleaginosas disminuyó un 55,4% respecto al año anterior. Esta caída de las ventas externas explica gran parte de la baja total de exportaciones de productos primarios, que fue del 42% para el año 2009. Hay que tener en cuenta que los cereales y oleaginosas representaban, en promedio, el 70% del total de las exportaciones primarias.

Cuadros estadísticos 2.14 y 2.15, incluidos en el Anexo General

Cultivo	Rendimiento y producción agrícola. Campañas 2006/07, 2007/08 y 2008/09. En toneladas por hectárea									
	Rendimiento					Producción				
	2006/07	2007/08	variación	2008/09	variación	2006/07	2007/08	variación	2008/09	variación
Soja	3	2,8	-7%	2	-29%	48,8	46,2	-5%	32	-31%
Maíz	8	6,5	-19%	5,6	-14%	22,5	22	-2%	12,6	-43%
Trigo	3	3	0%	2	-33%	16	18	13%	8,4	-53%
Girasol	1,5	1,8	20%	1,6	-11%	3,5	4,7	34%	2,9	-38%

Fuente: elaboración propia en base a estadísticas del Ministerio de Agricultura

Exportaciones de productos primarios en millones de US\$ corrientes. Serie 2004 - 2012						
Año	Total Productos primarios	Variación anual total	Cereales y oleaginosas	Variación anual C y O	Otros primarios	Variación anual otros
2004	6.852,00		4.522,49		2.329,51	
2005	8.110,63	18,4%	5.252,25	16,1%	2.858,37	22,7%
2006	8.625,37	6,3%	4.915,31	-6,4%	3.710,06	29,8%
2007	12.485,57	44,8%	8.357,57	70,0%	4.128,00	11,3%
2008	16.201,72	29,8%	11.659,67	39,5%	4.542,05	10,0%
2009	9.256,98	-42,9%	5.195,60	-55,4%	4.061,38	-10,6%
2010	15.148,26	63,6%	9.960,31	91,7%	5.187,94	27,7%
2011	20.212,64	33,4%	14.376,51	44,3%	5.836,12	12,5%
2012	18.874,71	-6,6%	13.271,50	-7,7%	5.603,22	-4,0%

Fuente: elaboración propia en base a estadísticas del Ministerio de Agricultura

3.2.2 Crisis financiera internacional. Impacto en el crédito hipotecario

Las estadísticas se presentan en el Anexo General; la información se presenta en el Cuadro estadístico N° 16.

En septiembre de 2008, con la quiebra de Lehman Brothers, uno de los principales bancos de inversión de los Estados Unidos, se produjo el comienzo de una crisis financiera internacional que aún tiene consecuencias en la actualidad. Este hecho impulsó una reacción de desconfianza que se extendió a los principales mercados financieros y de valores del mundo y a la economía real (Laffaye, diciembre de 2008).

En Argentina, aunque en menor magnitud, también tuvo su impacto, y se transmitió a través de los canales comercial y financiero. A través del comercial, con la caída de la industria manufacturera en 2009, sobre todo a comienzos de ese año, que puede observarse en los datos de las cuentas nacionales. Y a través del canal financiero, impactando sensiblemente en el crédito (Abeles, diciembre 2009).

En relación con la Construcción, se analizó la serie de créditos hipotecarios, tomando el monto total en pesos otorgado por año. Los años 2007 y 2008 habían mostrado una recuperación del crédito hipotecario, aumentando un 16% y 18% respectivamente respecto al año anterior. En el año 2009 comenzó a desacelerarse la suba, que era tan sólo de un 4%, cayendo el año 2010 un 5%. Recién para 2012 el crédito hipotecario vuelve a retomar una senda positiva, incrementándose un 17%.

Otro dato a destacar es el incremento en las tasas de interés que, aunque no fue tan pronunciado, contribuyó al estancamiento de este tipo de créditos. En 2009 llegó a subir más de dos puntos porcentuales (hasta 15,3%) respecto al año anterior, bajando levemente en 2010 (a 14,8%) y volviendo a ubicarse por encima de los 15 puntos porcentuales, tanto en 2011 (15,5%) como en 2012 (16,1%). La tasa media en el período de mayor auge de la Construcción (correspondiente a los años 2003 a 2007) había rondado entre 11 y 12 puntos porcentuales.

Cuadro estadístico 2.16 incluido en el Anexo General

Credito hipotecario a precios constantes 2004, en millones de pesos, ajustado por índice de precios de viviendas, año base 2004=100

Año	Monto crédito en millones de \$ ctes.	Índice precio viviendas	Factor	Monto crédito constante (*)	variación anual	Tasa de Interés promedio
2004	65.993	100,00	1,00	65.993,30		11,5%
2005	66.497	114,09	1,14	58.284,60	-12%	11,2%
2006	74.548	140,25	1,40	53.154,77	-9%	11,8%
2007	98.211	158,87	1,59	61.817,58	16%	12,1%
2008	1.37.619	189,28	1,89	72.708,37	18%	13,5%
2009	1.59.256	209,96	2,10	75.851,11	4%	15,3%
2010	1.58.874	220,32	2,20	72.109,78	-5%	14,8%
2011	1.83.520	250,18	2,50	73.356,40	2%	15,5%
2012	2.27.995	265,66	2,66	85.820,81	17%	16,1%

Fuente: INDEC, Gobierno de CABA y sitio zonaprop.com

3.2.3 Medidas cambiarias 2011 – 2012. Cómo afectaron el mercado inmobiliario: actas escriturales

A partir del 31 de octubre de 2011, comenzaron una serie de medidas cambiarias (en su mayoría restrictivas de las operaciones en moneda extranjera), que afectaron las expectativas económicas de corto plazo en el país. El desequilibrio de la Balanza de Pagos en 2011 hizo que la oferta de divisas no alcanzara para satisfacer a toda la demanda, situación que se agravó por la sequía y la desaceleración económica de Brasil. El gobierno, entonces, racionó la oferta, priorizando las necesidades del Tesoro por sobre las privadas, dejando controles formales e informales que dejaron al BCRA como único comprador relevante del mercado de cambios oficial (Gómez G. C., 2012).

Estas medidas evidentemente afectaron a la industria de la Construcción, pero determinar el grado del impacto no resulta fácil. Se proponen dos tipos de análisis para poder extraer alguna conclusión. Un primer análisis de tipo cualitativo y general, enumerando de a una las medidas, y ubicándolas en el tiempo, determinando subjetivamente el grado de impacto negativo sobre las decisiones de los inversores. Y un segundo análisis, de tipo cuantitativo, más relacionado con la industria de la Construcción, sobre los actos escriturales de compraventa de inmuebles realizados en la ciudad de Buenos Aires, entre 2010 y 2013.

3.2.3.1 Análisis cualitativo: grado de impacto negativo sobre las decisiones de inversión

En el Cuadro de Referencia N° 3 del Anexo General, se detallan las principales medidas cambiarias tomadas desde octubre de 2011. Como puede observarse, las que más impacto tuvieron sobre las decisiones de los inversores fueron las relacionadas con la restricción a la compra de dólares para ahorro por parte del público en general, que se fueron endureciendo en el tiempo. La primera de ellas fue del 31 de octubre de 2011, en la que se exigía la autorización de la AFIP para realizar todas las operaciones cambiarias. Luego, el 9 de mayo de 2012, cuando se redujo el límite de compra de dólares hasta el 25% de los ingresos. El 15 de junio de 2012 se eliminó de la web de la AFIP la opción de compra de dólares para ahorro, medida que anticiparía la prohibición total que se oficializó el 5 de julio de 2012. Entre otras medidas que también tuvieron alto impacto, figuran la prohibición a los bancos de comprar bonos en dólares pagándolos en el exterior (15 de junio de 2012) y la obligación de valuar activos de los fondos comunes de inversión al tipo de cambio oficial y no al dólar libre, al que valuaban hasta ese momento, provocando pérdidas patrimoniales que contrajeron las inversiones (8 de agosto de 2012). Entre las medidas calificadas con un impacto intermedio se pueden mencionar la imposibilidad de hacer facturación electrónica en dólares (13 de junio de 2012) y la pesificación de las pensiones cobradas desde el extranjero (14 de julio de 2012).

Cuadro de Referencia 1.3 incluido en el Anexo General. Medidas cambiarias tomadas a partir de octubre de 2011. Grado de impacto sobre las decisiones de inversión.

Número de medida	Fecha	Emisor	Descripción	Impacto
1	31/10/2011	A FIP	Todas las operaciones cambiarias deberán contar con permiso de la A FIP.	Alto
4	13/12/2011	BCRA	Las entidades financieras deben avisar 10 días hábiles antes al BCRA de sus compras en dólares. Hasta el momento se requerían cinco días hábiles.	Bajo
5	09/02/2012	BCRA	Las empresas que deban comprar dólares y girarlos al exterior, ya sea por importaciones o distribución de dividendos, deberán contar con la aprobación verbal del BCRA.	Bajo
6	03/04/2012	BCRA	Para realizar extracciones de fondos con tarjeta de débito en el exterior, se dispone la obligatoriedad de mantener una cuenta a nivel local en moneda extranjera.	Bajo
7	09/05/2012	A FIP	Se reduce el límite de compra de dólares, hasta el 25% de los ingresos. Hasta ese momento, los particulares estaban autorizados a destinar hasta el 40%.	Alto
8	29/05/2012	A FIP	Para comprar divisas para viajar al exterior, se deberá conformar un formulario de la Afip de once preguntas. A partir de la información dada, se calcula la cantidad de divisas autorizadas.	Bajo
9	13/06/2012	A FIP	La AFIP anuló la posibilidad de hacer una facturación electrónica en dólares, modalidad que usan grandes empresas del agro que venden a productores agropecuarios y distribuidoras del interior de Argentina.	Medio
10	15/06/2012	A FIP	Se elimina, en la web de la AFIP, la opción de comprar dólares para ahorro. Sólo se puede hacer para viajes al exterior, adquisición de bienes, u otros destinos.	Alto
11	15/06/2012	BCRA	Se prohíbe a los bancos comprar bonos en dólares y pagarlos en el exterior.	Alto
12	25/06/2012	MECON	Se amplía el plazo -hasta 180 días- para liquidar las divisas obtenidas por las exportaciones a grandes empresas que operan en el país.	No
13	05/07/2012	BCRA	Se suspende por tiempo indeterminado la compra de dólares para ahorro. Si bien la medida se oficializó, ya hacía algunos meses que prácticamente no podían realizarse.	Alto
14	14/07/2012	Bancos	Aquellos que cobran pensiones obtenidas en el extranjero, deben percibirla, sin opción, en pesos.	Medio
15	08/08/2012	CNV	Los Fondos comunes de Inversión deberán valorar sus activos extranjeros y sus divisas, al tipo de cambio oficial, y no al dólar libre que utilizaban hasta el momento.	Alto
16	10/08/2012	BCRA	Los turistas que viajen a países limítrofes o de Zona Euro, podrán acceder solamente a la compra de billetes de esos países. Para los demás destinos, deberán adquirir dólares estadounidenses.	Bajo
17	21/08/2012	Bancos	Los bancos eliminan la posibilidad de que sus clientes adelanten pagos en dólares en sus tarjetas de crédito	Bajo
18	30/08/2012	A FIP	Aquellas personas que necesiten comprar divisas para viajar al extranjero sólo podrán hacerlo si tramitan su adquisición en un plazo no superior a los siete días previos a su partida.	Bajo
19	31/08/2012	A FIP	Se establece un recargo del 15% a las compras realizadas con tarjeta de crédito fuera de Argentina. Se aplicará sobre los gastos generales y será utilizado para pagar a cuenta obligaciones impositivas, como Bienes Personales o Ganancias.	Bajo
20	01/09/2012	A FIP	Se resuelve extender a las compras que se realicen en el exterior con tarjetas de débito o a través de Internet el recargo del 15% que rige para las transacciones de este tipo que se cancelen con tarjetas de crédito.	Bajo

Fuente: Elaboración propia en base a recopilación de notas periodísticas de los diarios La Nación, Ámbito Financiero y El Cronista Comercial. El grado de impacto es a partir de propia apreciación.

3.2.3.2 Análisis cuantitativo: comportamiento del mercado inmobiliario a través de los actos escriturales realizados entre 2010 y 2013

Las estadísticas de referencia se encuentran en el Anexo General; dentro de los Cuadros estadísticos N° 17 a N° 20.

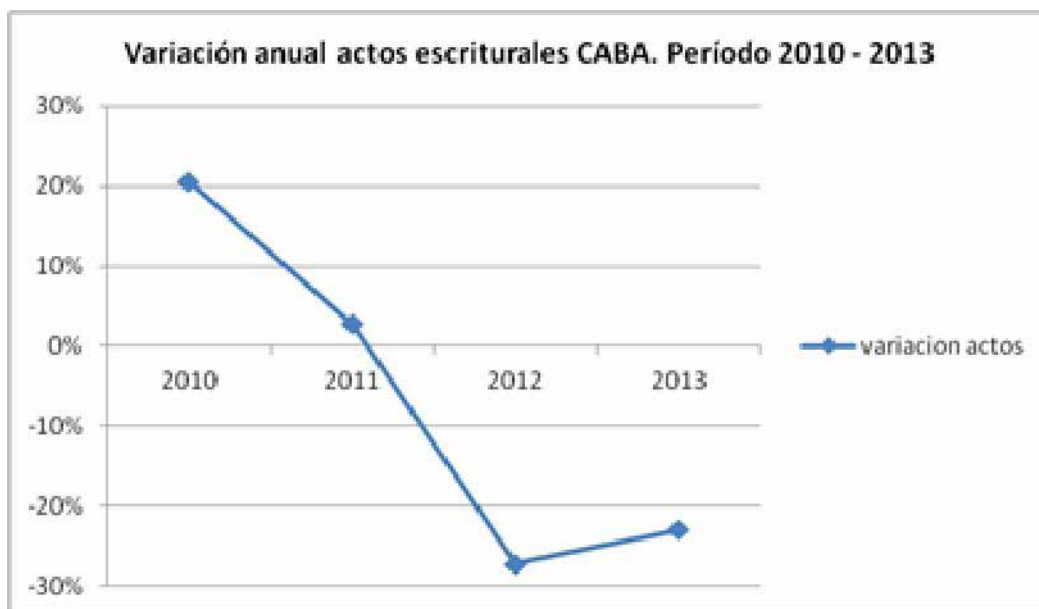
Los actos escriturales descendieron notoriamente en el año 2012. Puede observarse cómo el quiebre se da a partir de noviembre de 2011, como consecuencia de las primeras medidas cambiarias tomadas. A partir de ese momento, las variaciones con respecto al mismo mes del año anterior siempre fueron negativas. En los últimos meses de 2013 este comportamiento comenzó a normalizarse con tendencia a la suba.

Hasta 2011 la variación anual había sido positiva. Si bien la tasa de crecimiento de los actos del 2011 fue bajo, tan sólo un 3%, la variación de los primeros 10 meses del 2011 con respecto al mismo período del 2010 fue mayor, del 5%, mientras que para el último bimestre (momento en el que se tomó la primera medida) hubo una disminución del 10% con respecto al mismo período del año anterior (Cuadro estadístico N° 18).

El 2012 fue claramente un año en el cual el indicador se desplomó. La variación anual total fue una disminución de los actos escriturales del 27%. Los meses de septiembre y noviembre fueron los de mayor contracción, con variaciones que llegaron a registrar caídas del 47% y 43%, respectivamente.

El 2013 siguió presentando variaciones negativas; para el total del año el indicador mostró una caída del 23%. Hasta agosto del 2013 la tendencia negativa continuó con niveles de retraimiento por encima del 40%, en febrero, marzo y junio. A partir de septiembre, si bien no se produjeron incrementos, las reducciones fueron considerablemente menores; comparando el período enero – agosto de 2013 con el mismo del año anterior, la disminución fue del 33%, mientras que haciendo la misma comparación para el período septiembre – diciembre, la disminución fue sólo del 2%.

Gráfico 3.35 incluido en el Anexo General



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°18 del Anexo General

Capítulo 4. Conclusiones

Del análisis de las variables macroeconómicas, se puede detectar un período de inflexión en el nivel de actividad de la Industria de la Construcción, que se ubica a principios de 2008. Hasta este momento, y luego de la salida de la Convertibilidad, se había dado un crecimiento sostenido. Luego del mismo, comenzó un ciclo con altibajos, marcado por sucesos que alteraron la economía del sector, y que llevaron a la caída del nivel de actividad, en el 2012. Tanto las estadísticas del Valor Agregado de la Construcción como las del ISAC muestran este comportamiento.

El factor estructural fundamental para analizar el desempeño de la Construcción es la Inversión. Se observa que desde el año 2006, este componente de la Demanda Agregada ha presentado problemas en su expansión, a saber:

- La participación de la Construcción sobre la Inversión total comenzó a descender, llegando a representar, en 2011 el 48%, es decir 10 puntos porcentuales menos que en 2004. Esta caída del peso de la Construcción sobre la inversión total en 7 años es una de las más grandes del ciclo histórico de esta actividad.
- Sus variaciones interanuales mostraron tasas marcadamente decrecientes desde el 2006 hasta el 2009, año en que la tasa de variación de este indicador fue negativa. Luego de crecer en 2010, por el efecto “rebote” posterior a la crisis internacional, el indicador volvió a ingresar en una meseta, hasta caer, durante el año 2012. Este tipo de vaivenes en su crecimiento marcan un cambio estructural en el comportamiento de la Inversión en Construcción, discontinuándose el ciclo expansivo que se observó desde 2003 para pasar a un ciclo de fluctuaciones. Hay que destacar que comparando con otras crisis anteriores, el efecto “rebote” (esto es el crecimiento que se produce luego de una caída) fue muy corto, volviendo a retroceder luego de dos años de crecimiento.

Analizando luego los factores coyunturales que se relacionan con las expectativas de Inversión, surgen entonces cinco puntos fundamentales que se observaron y permiten acercarse a una explicación sobre el comportamiento descripto; a saber:

- *El creciente aumento de los costos para construir*, lo cual resta rentabilidad y desalienta, por ende, las inversiones. Ya desde el 2002, los costos habían comenzado su escalada, acelerándose a partir del 2008 en medio de un proceso inflacionario general. Los rubros que más se incrementaron fueron Materiales y Mano de Obra. En el primero, entre los insumos que más aumentaron se encuentran el cable, la grifería y los ladrillos huecos. Se explica por el fuerte aumento del precio del cobre a nivel internacional y la acelerada dinámica de crecimiento del mercado interno. El aumento del costo de Mano de Obra también va acompañado de los indicadores de empleo: desde 2008 a 2012 se perdieron casi 20.000 empleos en el sector, mientras que en el mismo período los salarios aumentaron un 160%, lo cual muestra, por un lado, una menor capacidad disponible de recursos y, por otro, un mayor costo de producción. En el rubro Mano de Obra, el aumento fue de 33,7% para el año 2012. De esta forma, los incrementos de precios en el sector Construcción han estado por encima del nivel de la economía en general para esos años. En 2012, año de la caída, el índice de precios fue el mayor desde la salida de la convertibilidad, un 25,48%.
- *La sequía acaecida en Argentina en la campaña agrícola 2008/2009*, que provocó una caída en el saldo de exportaciones de productos primarios del 42%; suceso que privó a la Construcción de una importante fuente de financiamiento de las inversiones y desalentó las expectativas. Si bien este punto no se puede demostrar de manera directa con cifras que correlacionen la caída de los excedentes con la caída de la inversión, la caída de la renta agraria en 2009 es notable si se observa la serie completa en los cuadros estadísticos N°13 y 14 de Anexo General.
- *La crisis financiera internacional 2008/2009*, que retrajo la economía en general, en 2009. El contexto económico internacional se modificó fuertemente, y las consecuencias para la economía Argentina se empezaron a notar principalmente en el acceso al financiamiento, sabiendo que en contextos de crisis el crédito se retrae. El análisis de los créditos hipotecarios reflejó este principio, ya que en los años posteriores a la crisis se desaceleró su crecimiento y se contrajo cayendo un 5% en 2010. Aunque no tan pronunciado, el aumento de las tasas de interés también colaboró para la contracción del crédito. Mientras que la tasa media en los períodos de expansión de la

Construcción (2003-2007) había rondado entre 11 y 12 puntos porcentuales, luego del estallido de la crisis se ubicó por encima de los 15 puntos, llegando casi a 16 en 2012.

- *Las medidas cambiarias restrictivas tomadas por la Administración Nacional desde 2011.* Estas afectaron a la inversión en Construcción, que se desarrolla en nuestro país dentro de un modelo de negocios inmobiliarios estructurado en dólares; y golpearon fuertemente al mercado inmobiliario contrayendo sensiblemente la cantidad de actos escriturales desde el anuncio de estas políticas. Las medidas que se sancionaron sobre la restricción de compra de dólar para ahorro fueron las de mayor impacto. El efecto sobre la cantidad de actos escriturales realizados tiene su mayor impacto en el año 2012, donde el indicador cae considerablemente, disminuyendo la cantidad de actos en un 27% respecto al año anterior. Si bien dentro de estos actos hay una buena proporción de venta de inmuebles usados, que no afectan el nivel de actividad del sector de forma directa, sin dudas fueron un factor de influencia importante en las expectativas de inversión.
- *La influencia de la ciudad de Buenos Aires en el nivel de actividad de la Construcción.* Del análisis de la superficie permitida para construir se pone de manifiesto la inequidad que presenta el sector Construcción en cuanto a su distribución geográfica en nuestro país, ubicando a la ciudad capital como el principal polo de atracción de inversiones y siendo la influencia más relevante para motorizar el nivel de actividad general. Tanto los ciclos de expansión o de contracción de la superficie permitida general están traccionados por la ciudad de Buenos Aires. No justamente porque el resto del país siga su línea (si bien se observa sucede lo contrario a partir de 2007, y en general la variación de CABA siempre difiere bastante de la del resto del país), sino porque el peso en el total es tan grande que termina influyendo de manera decisiva sobre el nivel general. La concentración de la superficie construida en tan poco espacio en relación a la superficie total del país, afecta notablemente al nivel de actividad del sector, y lo ubica en un lugar de dependencia que se puede afirmar que es estructural, ya que llevará muchos años cambiar esta concentración.

Como conclusión final y a modo de síntesis, se puede decir que existe un razonable grado de aceptación de la hipótesis principal de esta investigación, localizando el problema estructural que llevó a la caída de la Industria de la Construcción en 2012 en la contracción de la Inversión, causada por el creciente aumento de los costos para construir tanto en Materiales como en Mano de Obra, por la disminución del excedente agrícola en 2009 que afectó el flujo de divisas para invertir en los años posteriores, por la crisis financiera internacional que provocó la contracción del financiamiento y cambió el eje de la economía global, y por las medidas cambiarias restrictivas tomadas a partir del año 2011 que afectaron a un mercado inmobiliario que desde fines de la década del 70 ha sido dolarizado. Todos estos factores se ven agravados por la desigual distribución geográfica, que colocan a la Ciudad de Buenos Aires como principal influencia del nivel de actividad del sector, lo cual pone de manifiesto el problema de dependencia geográfica que tiene el sector de la Construcción en Argentina.

Bibliografía

- A. Gaggero y P. Nemiña. (6 de Julio de 2013). Orígenes de la dolarización del mercado inmobiliario. *Página 12*.
- Abeles, M. (diciembre 2009). El impacto de la crisis internacional en la economía argentina. CEPAL, *Revista de Trabajo número 7*.
- Accursi, L. F. (2011). *¿Ladrillos verdes?: Estudio preliminar sobre la relación entre el precio de la soja y las decisiones de invertir en construcción en cinco municipios de Santa Fe*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario.
- Barreña, L. M. (2013). Cuaderno de estudio: Macroeconomía. Sector Real. Buenos Aires, Argentina: Universidad de Belgrano.
- Bulgarelli, V. (Abril 2013). "Construcción: actividad, precios y rentabilidad". Informe económico N° 214 del Instituto Argentino de Análisis Fiscal (IARAF).
- CEPAL. (2010). *Perfil reciente de la inversión y el crecimiento y desafíos futuros de inversión de la economía argentina*. Convenio Marco de Cooperación Técnica entre la Agencia Nacional de Desarrollo de Inversiones y la CEPAL.
- Coremberg, A. (2013). *Cadena de valor de la industria de la construcción*. Buenos Aires: FODECO.
- Felipe Larraín y Jeffrey Sachs. (2002). *Macroeconomía en la economía global* (2da. ed.). Pearson Prentice Hall.
- Fernández, L. C. (12 de 2012). <http://www.argentinaexporta.com/articulodivisas2.html>. *Argentina Exporta*.
- GCBA, S. d. (2012). 2001 – 2011. *Construcción en la ciudad de Buenos Aires*.
- Gómez, G. C. (19 de 9 de 2012). "Análisis: ¿por qué se instrumentó un cepo cambiario?". *La Nación*.
- Gómez, M. (2007). "De la soja al ladrillo". reporteinmobiliario.com.
- Gregorio, J. d. (2007). *Macroeconomía. Teorías y Políticas*. (1ra. ed.). Ed Pearson-Education.
- IERC. (2009). *Informe Anual 2008*. Instituto de Estadísticas de la Industria de la Construcción.
- IERC. (2007). *Informe Anual 2006*. Instituto de estadísticas de la Industria de la Construcción.
- IERC. (2009). *Informe anual 2008*. Instituto de Estadísticas de la Industria de la Construcción.
- IERC. (2010). *Informe anual 2009*. Instituto de Estadísticas de la Industria de la Construcción.
- IERC. (2011). *Informe Anual 2010*. Instituto de Estadísticas de la Industria de la Construcción.
- IERC. (2013). *Informe Anual 2012*. Instituto de Estadísticas de la Industria de la construcción.
- INDEC. (s.f.). Indec. Obtenido de http://www.indec.gov.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=3&id_tema_2=3&id_tema_3=42
- INDEC. (s.f.). www.indec.gov.ar. Obtenido de http://www.indec.gov.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=3&id_tema_2=5&id_tema_3=33
- INDEC. (s.f.). www.indec.gov.ar. Obtenido de http://www.indec.gov.ar/principal.asp?id_tema=2288
- Laffaye, S. (diciembre de 2008). La crisis financiera. Origen y perspectivas. *Revista del CEI número 13*.
- Mochón y Becker. (2003). *Economía. Principios y aplicaciones* (4ta. ed.). Mc Graw – Hill.
- Rodríguez, C. (2013). *Didáctica de las ciencias económicas: una reflexión metodológica sobre su enseñanza*. Eumed.
- S. Agostinis y V. Di Francesco. (2009). *Mercado inmobiliario y problemática habitacional en Argentina post crisis 2001*.
- UOCRA, F. e. (2002). *La crisis en el sector de la construcción*. Buenos aires: Fundación UOCRA.
- Vilker, A. S. (2007). *Números índices*. Buenos Aires: Centro de Investigación en métodos cuantitativos aplicados a la economía y la gestión. Facultad de Ciencias económicas de la UBA.
- www.bcra.gov.ar. (s.f.). www.bcra.gov.ar. Obtenido de <http://www.bcra.gov.ar/pdfs/resumencambios/ultimocomunicado2014.pdf>

Anexo General

1 - Cuadros de referencia

1.1) Cuadro de Referencia N° 1

Actividades y sub-actividades de la Construcción

Actividad	Código de clasificación (CIU)	Ventas que realizan a la Construcción (% de sus ventas totales)
1. Silvicultura		
• Aserraderos	33111	43%
• Carpintería de obra	33112	62%
2. Minerales no metálicos		
• Piedra, arena y arcilla	29010	47%
• Objetos de barro, loza y porcelana	36912	80%
• Ladrillos comunes	36911	72%
• Ladrillos de máquina	36912	80%
• Cemento	36921	80%
• Cal	36922	68%
• Yeso	36923	75%
• Mármol y granito	36993	76%
• Artículos de cemento y fibrocemento	36991	52%
• Mosaicos	36992	76%
• Otros productos minerales no metálicos	36999	35%
3. Químicos orgánicos		
• Derivados del petróleo y del carbón	35400	25%
• Pinturas, barnices y lacas	35210	19%
• Materiales refractarios	36913	55%
4. Metalúrgicos		
• Tanques y depósitos metálicos	38131	44%
• Estructuras metálicas	38132	53%
• Ascensores	38291	85%
• Chapas para carpintería	38134	44%
• Caños y cables de luz	38393	32%

Referencias:

- Actividades que le venden hasta el 45% de sus ventas a la Construcción
- Actividades que le venden entre el 46% y el 70% de sus ventas a la Construcción
- Actividades que le venden entre el 71% y el 100% de sus ventas a la Construcción

Fuente: UOCRA, FECTC y UNSOC

1.2) Cuadro de Referencia N° 2

Tipologías de obra, insumos y servicios demandados

Tipología	Insumos	Servicios
Univivienda Permisada	Minería (arena, canto rodado, etc.)	Transporte
Multivivienda Permisada	Elec, Agua	Seguros
Otras Construcciones Residenciales	Madera	Alquiler de Equipos
Refacciones y Reparaciones	Papel	Servicios Empresariales
Comercio y locales <1500 M2	Asfalto, otros	Servicios Industriales
Comercio y locales >1500 M2	Pintura	Otros Servicios
Industria y Talleres	Caucho y Plástico	
Administración Banca y Finanzas	Art. sanitarios	
Salud pública	Vidrio	
Educación pública	Ladrillos, cerámicas	
Obras Viales	Complejo Cemento, Cal y Yeso	
Comunicaciones	Mármoles y art. Piedra	
Redes Agua, Cloacas	Membranas	
Energía	Arcillas	
Edificios Públicos	Muebles	
Obras Hidráulicas	Siderúrgicos, Metales, Carpintería Metálica	
Gas (redes)	Grifería	
Infraestructura Portuaria	Equipos (aire ac., ascensores, etc.)	
Aeropuertos	Inst. Eléctrica	
Almacenaje y Galpones sin destino		
Educación privada		
Transporte		
Recreación, Deportes		
Salud privada		
Hotelería y Alojamiento		
Gastronomía		
Arquitectura funeraria		
Construcciones Agropecuarias		

Fuente: Coremberg, Ariel. 2013

1.3) Cuadro de Referencia N° 3

Medidas cambiarias tomadas a partir de octubre de 2011. Grado de impacto sobre las decisiones de inversión.

Número de medida	Fecha	Emisor	Descripción	Impacto
1	31/10/2011	AFIP	Todas las operaciones cambiarias deberán contar con permiso de la AFIP.	Alto
4	13/12/2011	BCRA	Las entidades financieras deben avisar 10 días hábiles antes al BCRA de sus compras en dólares. Hasta el momento se requerían cinco días hábiles.	Bajo
5	09/02/2012	BCRA	Las empresas que deban comprar dólares y girarlos al exterior, ya sea por importaciones o distribución de dividendos, deberán contar con la aprobación verbal del BCRA.	Bajo
6	03/04/2012	BCRA	Para realizar extracciones de fondos con tarjeta de débito en el exterior, se dispone la obligatoriedad de mantener una cuenta a nivel local en moneda extranjera.	Bajo
7	09/05/2012	AFIP	Se reduce el límite de compra de dólares, hasta el 25% de los ingresos. Hasta ese momento, los particulares estaban autorizados a destinar hasta el 40%.	Alto
8	29/05/2012	AFIP	Para comprar divisas para viajar al exterior, se deberá conformar un formulario de la Afip de once preguntas. A partir de la información dada, se calcula la cantidad de divisas autorizadas.	Bajo
9	13/06/2012	AFIP	La AFIP anuló la posibilidad de hacer una facturación electrónica en dólares, modalidad que usan grandes empresas del agro que venden a productores agropecuarios y distribuidoras del interior de Argentina.	Medio
10	15/06/2012	AFIP	Se elimina, en la web de la AFIP, la opción de comprar dólares para ahorro. Sólo se puede hacer para viajes al exterior, adquisición de bienes, u otros destinos.	Alto
11	15/06/2012	BCRA	Se prohíbe a los bancos comprar bonos en dólares y pagarlos en el exterior.	Alto
12	25/06/2012	MECON	Se amplía el plazo -hasta 180 días- para liquidar las divisas obtenidas por las exportaciones a grandes empresas que operan en el país.	No
13	05/07/2012	BCRA	Se suspende por tiempo indeterminado la compra de dólares para ahorro. Si bien la medida se oficializó, ya hacía algunos meses que prácticamente no podían realizarse.	Alto
14	14/07/2012	Bancos	Aquellos que cobran pensiones obtenidas en el extranjero, deben percibirla, sin opción, en pesos.	Medio
15	08/08/2012	CNV	Los Fondos comunes de Inversión deberán valorar sus activos extranjeros y sus divisas, al tipo de cambio oficial, y no al dólar libre que utilizaban hasta el momento.	Alto
16	10/08/2012	BCRA	Los turistas que viajen a países limítrofes o de Zona Euro, podrán acceder solamente a la compra de billetes de esos países. Para los demás destinos, deberán adquirir dólares estadounidenses.	Bajo
17	21/08/2012	Bancos	Los bancos eliminan la posibilidad de que sus clientes adelanten pagos en dólares en sus tarjetas de crédito	Bajo
18	30/08/2012	AFIP	Aquellas personas que necesiten comprar divisas para viajar al extranjero sólo podrán hacerlo si tramitan su adquisición en un plazo no superior a los siete días previos a su partida.	Bajo
19	31/08/2012	AFIP	Se establece un recargo del 15% a las compras realizadas con tarjeta de crédito fuera de Argentina. Se aplicará sobre los gastos generales y será utilizado para pagar a cuenta obligaciones impositivas, como Bienes Personales o Ganancias.	Bajo
20	01/09/2012	AFIP	Se resuelve extender a las compras que se realicen en el exterior con tarjetas de débito o a través de Intemet el recargo del 15% que rige para las transacciones de este tipo que se cancelen con tarjetas de crédito.	Bajo

2 –Cuadros estadísticos

A – Indicadores macroeconómicos

2.1) Cuadro estadístico N° 1

PBI y Valor Agregado del sector Construcción, en millones de pesos. Serie anual 2004 – 2014
A precios de mercado, constantes, año base=2004

Año	PBI	Variación interanual	VA Construcción	Variación interanual	VA Construcción/PBI
2004	535.828		21.835		4,08%
2005	585.116	9,2%	25.584	17,2%	4,37%
2006	634.055	8,4%	29.595	15,7%	4,67%
2007	684.798	8,0%	32.509	9,8%	4,75%
2008	706.041	3,1%	32.996	1,5%	4,67%
2009	706.398	0,1%	31.770	-3,7%	4,50%
2010	770.936	9,1%	33.655	5,9%	4,37%
2011	836.889	8,6%	36.812	9,4%	4,40%
2012	844.807	0,9%	35.872	-2,6%	4,25%
2013	869.739	3,0%	36.778	2,5%	4,23%
2014 (*)	852.985	0,1%	34.719	-2,2%	4,07%

Fuente: INDEC

(*) Datos correspondientes al promedio del primer y segundo trimestre del año. Las variaciones porcentuales se calculan respecto al mismo promedio del 2013.

2.2) Cuadro estadístico N° 2

Valor Agregado por sector productor de bienes y servicios.
En millones de pesos, a precios de mercado, constantes base 2004

Año	SECTORES PRODUCTORES DE BIENES	variación sector bienes	SECTORES PRODUCTORES DE SERVICIOS	variación sector servicios	VA Industria construcción	variación sector construcción
2004	205.837		265.343		21.835	
2005	223.942	8,80%	289.101	8,95%	25.584	17,17%
2006	243.775	8,86%	312.249	8,01%	29.595	15,68%
2007	258.863	6,19%	339.983	8,88%	32.509	9,84%
2008	257.554	-0,51%	358.832	5,54%	32.996	1,50%
2009	252.510	-1,96%	363.222	1,22%	31.770	-3,72%
2010	278.214	10,18%	394.973	8,74%	33.655	5,93%
2011	297.957	7,10%	432.438	9,49%	36.812	9,38%
2012	290.566	-2,48%	445.840	3,10%	35.872	-2,55%
2013	296.006	1,87%	462.675	3,78%	36.778	2,52%

Fuente: INDEC

2.3) Cuadro estadístico N° 3

PBI y Valor Agregado del sector Construcción, en millones de pesos. Serie 1993 – 2003
A precios de mercado, constantes año base=1993

Año	PBI	Variación interanual PBI	VA Construcción	Variación interanual sector	% VA Construcción/PBI
1993	236.505		13.393		5,7%
1994	250.308	5,8%	14.164	5,8%	5,7%
1995	243.186	-2,8%	12.441	-12,2%	5,1%
1996	256.626	5,5%	13.492	8,4%	5,3%
1997	277.441	8,1%	15.729	16,6%	5,7%
1998	288.123	3,9%	17.095	8,7%	5,9%
1999	278.369	-3,4%	15.752	-7,9%	5,7%
2000	276.173	-0,8%	14.284	-9,3%	5,2%
2001	263.997	-4,4%	12.627	-11,6%	4,8%
2002	235.236	-10,9%	8.410	-33,4%	3,6%
2003	256.023	8,8%	11.300	34,4%	4,4%

Fuente: INDEC

2.4) Cuadro estadístico N° 4

Inversión Bruta Interna Fija (IBIF), en millones de pesos. Serie anual desde 2004 a 2014 (*)
Valores a precios de mercado, constantes año base=2004.

Año	PBI	IBIF	Var anual IBIF	IBIF/PBI	IBIF Construcción	Var anual IBIF construcción	IBIF Construcción/IBIF total	variación de la participación de IBIF construcción sobre IBIF total
2004	535.828	90.357		16,9%	52.573		58,2%	
2005	585.116	106.057	17,4%	18,1%	61.413	16,8%	57,9%	-0,5%
2006	634.055	124.123	17,0%	19,6%	71.380	16,2%	57,5%	-0,7%
2007	684.798	141.414	13,9%	20,7%	77.068	8,0%	54,5%	-5,2%
2008	706.041	152.632	7,9%	21,6%	79.237	2,8%	51,9%	-4,7%
2009	706.398	130.326	-14,6%	18,4%	75.198	-5,1%	57,7%	11,1%
2010	770.986	157.927	21,2%	20,5%	82.135	9,2%	52,0%	-9,9%
2011	836.889	186.680	18,2%	22,3%	89.389	8,8%	47,9%	-7,9%
2012	844.807	176.894	-5,2%	20,9%	86.427	-3,3%	48,9%	2,0%
2013	869.739	182.144	3,0%	20,9%	88.853	2,8%	48,8%	-0,2%
2014 (*)	852.985	168.442	-2,4%	19,7%	85.401	-1,06%	50,7%	3,9%

Año	IBIF equipos durables y otros	Var anual IBIF otros	IBIF otros/IBIF
2004	37.784		41,8%
2005	44.644	18,2%	42,1%
2006	52.743	18,1%	42,5%
2007	64.346	22,0%	45,5%
2008	73.395	14,1%	48,1%
2009	55.129	-24,9%	42,3%
2010	75.792	37,5%	48,0%
2011	97.291	28,4%	52,1%
2012	90.467	-7,0%	51,1%
2013	93.292	3,1%	51,2%
2014 (*)	83.041	-3,69%	49,3%

(*) Datos correspondientes al promedio del primer y segundo trimestre del año. Las variaciones porcentuales se calculan respecto al mismo promedio del 2013.

Fuente: INDEC

2.5) Cuadro estadístico N° 5

Inversión Bruta Interna Fija (IBIF), en millones de pesos. Serie anual desde 1993 a 2003. Valores a precios de mercado, constantes año base=1993.

Año	PBI	Var anual PBI	IBIF	Var anual IBIF	IBIF/PBI	IBIF Construcción	Var anual IBIF construcción	IBIF Construcción/IBIF total	variación de la participación de IBIF construcción sobre IBIF total
1993	236.506		45.069		19,1%	27.796		61,7%	
1994	230.308	5,8%	51.231	13,7%	20,5%	30.530	9,9%	59,6%	-1,3%
1995	240.136	-2,8%	44.528	-13,1%	18,3%	27.511	-9,9%	61,8%	1,7%
1996	236.626	5,5%	48.484	8,9%	18,9%	29.222	6,2%	60,3%	-2,4%
1997	277.441	8,1%	57.047	17,7%	20,6%	33.338	14,1%	58,4%	-3,0%
1998	288.123	3,9%	60.781	6,5%	21,1%	35.270	5,8%	58,0%	-0,7%
1999	278.388	-3,4%	53.116	-12,6%	19,1%	31.444	-10,8%	59,2%	2,0%
2000	276.173	-0,8%	49.502	-6,8%	17,9%	29.773	-5,3%	60,1%	1,6%
2001	288.997	-4,4%	41.750	-15,7%	15,8%	26.962	-9,4%	64,6%	7,4%
2002	235.236	-10,9%	26.533	-36,4%	11,3%	18.283	-32,2%	68,9%	6,7%
2003	236.023	-2,4%	36.659	+2,4%	14,3%	24.675	-1,06%	67,3%	-2,3%

Año	IBIF equipos durables y otros	Var anual IBIF otros	IBIF otros/IBIF
1993	17.283		38,3%
1994	20.702	19,8%	40,4%
1995	17.017	-17,8%	38,2%
1996	19.261	13,2%	39,7%
1997	23.709	23,1%	41,6%
1998	25.510	7,6%	42,0%
1999	21.672	-15,0%	40,8%
2000	19.729	-9,0%	39,9%
2001	14.788	-25,0%	35,4%
2002	8.250	-44,2%	31,1%
2003	11.985	-3,69%	32,7%

Fuente: INDEC

B – Indicadores del sector Construcción

2.6) Cuadro estadístico N° 6

Índice del costo de la Construcción. Por capítulos y Nivel General. Serie 1993 - 2013.

Año	Nivel general	% Variación general	Materiales	% Variación materiales	Mano de obra	% Variación mano de obra	Gastos generales	% Variación gastos generales
1993	95,3		98,8		89,8		93,0	
1994	99,9	4,8%	100,2	1,4%	99,8	11,2%	96,9	4,2%
1995	104,1	4,2%	102,7	2,5%	107,0	7,3%	100,6	3,8%
1996	100,1	-3,8%	102,2	-0,5%	98,1	-8,4%	99,1	-1,5%
1997	98,6	-1,5%	101,8	-0,4%	95,6	-2,5%	97,8	-1,3%
1998	98,7	0,1%	101,3	-0,5%	96,0	0,4%	98,6	0,8%
1999	98,9	0,2%	100,5	-0,8%	97,1	1,1%	99,8	1,2%
2000	97,1	-1,8%	99,2	-1,3%	94,7	-2,5%	98,5	-1,3%
2001	96,0	-1,1%	97,5	-1,7%	94,1	-0,6%	97,5	-1,0%
2002	121,5	26,6%	146,7	50,5%	97,9	4,0%	111,4	14,3%
2003	139,9	15,1%	169,2	15,3%	112,1	14,5%	129,7	16,4%
2004	159,7	14,2%	190,3	12,5%	132,1	17,8%	142,0	9,5%
2005	183,8	15,1%	211,2	11,0%	159,7	20,9%	164,4	15,8%
2006	220,7	20,1%	241,7	14,4%	205,6	28,7%	187,1	13,8%
2007	264,9	20,0%	281,3	16,4%	256,3	24,7%	222,2	18,8%
2008	312,6	18,0%	329,0	17,0%	304,7	18,9%	265,6	19,5%
2009	345,9	10,7%	350,5	6,5%	349,1	14,6%	303,4	14,2%
2010	404,0	16,8%	385,8	10,1%	431,4	23,6%	354,1	16,7%
2011	485,1	20,1%	430,3	11,5%	547,0	26,8%	448,8	26,7%
2012	608,7	25,5%	489,7	13,8%	731,2	33,7%	594,4	32,4%
2013	727,3	19,5%	566,2	15,6%	891,8	22,0%	716,4	20,5%

Fuente: INDEC

2.7) Cuadro estadístico N° 7

Índice del Costo de la Construcción por ítem de obra. Serie anual 1996 - 2013

Año	Movimiento de tierra	%Var Movimiento de tierra	Estructura	%Var Estructura	Albañilería	%Var Albañilería	Yesería	%Var Yesería
1996	89,5		98,8		96,9		93,5	
1997	88,1	-1,6%	96,9	-1,9%	95,0	-2,0%	87,8	-6,1%
1998	88,9	0,9%	96,9	0,0%	95,7	0,7%	87,8	0,0%
1999	89,1	0,2%	97,0	0,1%	96,8	1,1%	86,6	-1,4%
2000	87,6	-1,7%	92,7	-4,4%	94,4	-2,5%	85,2	-1,6%
2001	89,9	-4,2%	91,7	-1,1%	93,1	-1,4%	83,8	-1,6%
2002	97,6	16,3%	111,1	21,2%	112,6	20,9%	84,6	1,0%
2003	122,9	25,9%	140,9	26,8%	133,9	18,9%	93,2	10,2%
2004	142,2	15,7%	171,6	21,8%	162,5	21,4%	105,3	13,0%
2005	168,4	18,4%	204,9	19,4%	192,9	18,7%	119,7	13,7%
2006	202,9	20,5%	253,3	23,6%	243,1	26,0%	129,3	8,0%
2007	251,4	23,9%	309,2	22,1%	306,3	26,0%	140,2	8,4%
2008	317,8	26,4%	371,7	20,2%	360,7	17,8%	155,8	11,1%
2009	384,4	21,0%	415,5	11,8%	403,1	11,8%	170,2	9,2%
2010	468,0	21,7%	496,9	19,6%	478,1	18,6%	187,2	10,0%
2011	622,8	33,1%	617,1	24,2%	584,0	22,2%	214,4	14,5%
2012	854,6	37,2%	807,2	30,8%	754,1	29,1%	241,9	12,8%
2013	1077,6	26,1%	972,2	20,4%	911,6	20,9%	270,6	11,9%

Año	Instalación sanitaria y contra incendio	%Var Instalación sanitaria y contra incendio	Instalación de gas	%Var Instalación de gas	Instalación eléctrica	%Var Instalación eléctrica	Capintería metálica y herrería	%Var Capintería metálica y herrería
1996	103,7		102,5		104,9		102,7	
1997	102,4	-1,3%	102,1	-0,4%	104,1	-0,8%	102,4	-0,3%
1998	101,4	-1,0%	101,5	-0,6%	103,6	-0,5%	102,2	-0,2%
1999	101,3	-0,1%	101,1	-0,4%	102,7	-0,9%	101,6	-0,6%
2000	101,6	0,3%	100,5	-0,6%	102,4	-0,3%	100,7	-0,9%
2001	101,2	-0,4%	100,2	-0,3%	101,7	-0,7%	99,8	-0,9%
2002	134,1	32,5%	120,0	19,8%	123,3	21,2%	144,8	45,1%
2003	147,9	10,3%	126,7	5,6%	129,8	5,3%	163,5	12,9%
2004	160,9	8,8%	139,3	9,9%	139,1	7,2%	178,3	9,1%
2005	177,9	10,6%	162,7	16,8%	155,9	12,1%	207,3	16,3%
2006	215,2	21,0%	185,1	13,8%	180,3	15,7%	233,0	12,4%
2007	243,9	13,3%	210,2	13,6%	208,8	15,8%	266,7	14,5%
2008	286,1	17,3%	250,2	19,0%	246,6	18,1%	310,8	16,5%
2009	310,3	8,5%	269,2	7,6%	263,8	7,0%	327,6	5,4%
2010	357,1	15,1%	298,0	10,7%	311,4	18,0%	354,9	8,3%
2011	421,2	18,0%	340,1	14,1%	408,6	31,2%	386,9	9,0%
2012	501,7	19,1%	392,2	15,3%	509,3	24,6%	417,3	7,9%
2013	603,9	20,4%	449,0	14,5%	632,5	24,2%	465,4	11,5%

Año	Carpintería de madera	%Var Carpintería de madera	Ascensores	%Var Ascensores	Vidrios	%Var Vidrios	Pintura	%Var Pintura	Otros trabajos y gastos	%Var Otros trabajos y gastos
1996	103,0		107,5		106,3		100,2		101,5	
1997	103,2	0,2%	104,9	-2,4%	106,1	-0,2%	102,9	-0,3%	100,1	-1,4%
1998	102,5	-0,7%	104,2	-0,7%	104,8	-1,2%	102,6	-0,3%	100,9	0,8%
1999	102,1	-0,4%	103,6	-0,6%	101,0	-3,6%	101,7	-0,9%	102,3	1,4%
2000	101,6	-0,5%	99,3	-3,7%	99,7	-1,3%	101,3	-0,4%	100,9	-1,4%
2001	100,7	-0,9%	95,5	-3,9%	95,5	-0,2%	100,5	-0,8%	100,6	-0,3%
2002	149,3	48,3%	173,9	81,3%	154,8	55,6%	119,1	18,5%	110,7	10,0%
2003	168,1	12,6%	186,1	7,0%	172,7	11,6%	130,2	9,3%	124,2	12,2%
2004	181,4	7,9%	194,7	4,6%	179,0	3,6%	133,9	2,8%	135,9	9,4%
2005	199,4	9,9%	204,8	5,2%	186,9	4,4%	147,6	10,2%	156,2	14,9%
2006	222,9	11,8%	226,1	10,4%	199,9	6,4%	164,5	11,4%	177,3	13,5%
2007	256,4	15,0%	246,5	9,0%	232,3	16,8%	184,6	12,2%	210,7	18,8%
2008	300,4	17,2%	264,9	7,5%	287,4	23,7%	222,4	20,5%	244,4	16,0%
2009	317,7	5,8%	278,2	5,0%	321,6	11,9%	250,2	12,5%	278,5	14,0%
2010	345,5	8,8%	293,2	5,4%	375,2	16,7%	300,5	20,1%	321,7	15,5%
2011	365,8	5,9%	304,3	3,8%	415,5	10,7%	340,4	13,3%	404,4	25,7%
2012	406,5	11,2%	320,1	7,9%	456,4	9,9%	400,1	17,5%	536,9	32,8%
2013	472,8	16,2%	342,2	4,3%	474,5	4,0%	461,5	15,3%	636,7	18,6%

Fuente: INDEC

2.8) Cuadro estadístico N° 8

Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC). Nivel General. Anual.
Serie 1993-2014. Año base 2004=100

Año	Índice con estacionalidad	%Var anual	Índice desestacionalizado	%Var anual
1993	84,9		84,9	
1994	98,2	15,7%	98,2	15,7%
1995	82,6	-15,9%	83	-15,5%
1996	86	4,1%	85,5	3,0%
1997	104,3	21,3%	103,9	21,5%
1998	111,2	6,6%	111,2	7,0%
1999	104,6	-5,9%	104,6	-5,9%
2000	93,9	-10,2%	94	-10,1%
2001	84	-10,5%	84,5	-10,1%
2002	60,2	-28,3%	60,1	-28,9%
2003	83	37,9%	82,7	37,6%
2004	100	20,5%	99,6	20,4%
2005	118,7	18,7%	118,4	18,9%
2006	137,9	16,2%	138,3	16,8%
2007	147,9	7,3%	147,8	6,9%
2008	154,6	4,5%	154,2	4,3%
2009	151,5	-2,0%	151,6	-1,7%
2010	168,1	11,0%	168	10,8%
2011	182,8	8,7%	182,9	8,9%
2012	177	-3,2%	176,9	-3,3%
2013	185,2	4,6%	185,3	4,7%
2014	181,3	-2,1%	184,4	-0,5%

Fuente: IERIC

2.9) Cuadro estadístico N° 9

ISAC por bloques. Índice desestacionalizado. Serie anual 1993 – 2014 (**). Año base 2004=100.

Año	Edificios para vivienda	% Var. Edificios para vivienda	Otros destinos	% Var. Otros destinos	Construcciones petroleras	% Var. Construcciones petroleras	Obras viales	% Var. Obras viales	Otros obras de infraestructuras	% Var. Otros obras de infraestructuras
1993	88,5		83,3		52,3		91,0		86,2	
1994	101,4	14,6%	94,4	13,3%	81,2	55,3%	104,1	14,4%	96,1	11,5%
1995	81,7	-19,4%	80,2	-15,0%	97,4	20,0%	88,1	-15,4%	82,6	-14,0%
1996	87,8	7,5%	83,6	4,2%	79,3	-18,6%	92,4	4,9%	82,3	-0,4%
1997	104,9	19,5%	104,2	24,6%	85,8	8,2%	116,1	25,6%	107,4	30,5%
1998	112,8	7,5%	110,4	6,0%	79,0	-7,9%	130,5	12,4%	114,3	6,4%
1999	106,6	-5,5%	106,4	-3,6%	55,1	-30,3%	120,2	-7,9%	112,5	-1,6%
2000	95,6	-10,3%	90,7	-14,8%	84,1	52,6%	100,0	-16,8%	95,2	-15,4%
2001	84,3	-11,8%	79,8	-12,0%	91,7	9,0%	90,6	-9,4%	83,7	-12,1%
2002	60,8	-27,9%	56,7	-28,9%	71,6	-21,9%	56,8	-37,3%	60,3	-28,0%
2003	86,1	41,6%	78,8	39,0%	83,2	16,2%	74,4	31,0%	80,5	33,5%
2004	100,0	36,1%	100,0	26,9%	100,0	20,2%	100,0	34,4%	100,0	24,2%
2005	119,5	19,5%	120,2	20,2%	104,4	4,4%	119,0	19,0%	120,7	20,7%
2006	139,4	16,7%	140,3	16,7%	107,5	3,0%	141,8	19,2%	143,1	18,6%
2007	149,3	7,1%	151,2	7,8%	111,6	3,8%	152,9	7,8%	154,5	8,0%
2008	158,2	6,0%	156,6	3,6%	113,8	2,0%	157,1	2,7%	157,5	1,9%
2009	162,0	2,4%	153,4	-2,0%	74,2	-34,8%	147,4	-6,2%	150,0	-4,8%
2010	177,4	9,5%	168,1	9,6%	110,9	49,4%	162,0	10,0%	165,1	10,1%
2011	191,3	7,9%	183,1	8,9%	120,6	8,8%	180,4	11,3%	183,2	11,0%
2012	186,8	-2,4%	174,7	-4,6%	132,5	9,9%	168,7	-6,5%	169,8	-7,3%
2013	192,7	3,2%	185,5	6,2%	128,2	-3,2%	183,1	8,5%	186,7	9,9%
2014 (**)	189,4	-1,2%	179,6	-1,9%	135,2	5,6%	178,1	-0,8%	178,3	-2,6%

(**)Corresponde al promedio de los 9 primeros meses del año. La variación se realiza comparando con el promedio de los primeros 9 meses del año anterior.

Fuente: IERIC

2.10) Cuadro estadístico N° 10

Permisos de edificación, superficie cubierta en m2 en 42 municipios (nómina reducida). Serie 2003 – 2013, promedio anual 2003 - 2011 y porcentaje sobre el total de nómina reducida.

Periodo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	CABA	Córdoba	Salta	La Matanza	G. Puyrredón	Bahía Blanca	Neuquén	Posadas	San Isidro	Quilmes
2003	1.284.977	707.948	291.345	253.666	1.441.692	165.864	127.082	109.098	119.519	95.104
2004	1.382.557	747.316	222.204	225.929	1.96.551	163.271	114.383	140.646	157.447	141.929
2005	2.160.872	947.168	418.128	345.595	2.69.874	214.412	180.724	203.967	214.621	186.406
2006	3.103.450	1.126.142	379.751	272.169	2.85.675	311.470	346.405	305.712	2.67.970	5/D
2007	3.088.901	868.568	472.775	249.965	408.342	241.021	197.649	267.461	211.480	150.894
2008	2.735.125	1.268.774	308.710	297.336	2.73.844	253.412	296.707	218.976	212.052	236.216
2009	1.771.652	1.490.381	280.782	252.174	319.265	156.395	311.932	255.749	229.126	150.126
2010	1.284.977	1.731.975	243.675	243.378	2.20.168	283.441	275.242	177.588	195.300	213.999
2011	2.113.363	1.355.377	348.411	315.885	66.812	289.170	170.541	269.620	182.751	296.436
2012	1.333.366	450.188	318.179	222.717	241.282	307.638	158.168	269.048	140.684	468.549
2013	770.844	5/D	372.972	258.818	373.537	280.097	160.772	299.523	72.714	289.668
Prom. Anual 2003-2011	2.102.875	1.138.183	329.531	272.900	242.803	230.940	224.518	216.535	198.918	183.889
% sobre el total de nómina reducida	26%	14%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	2%

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Período	S.M. Tucumán	Río Cuarto	Santa Fe	Paraná	V. C. Paz	V. María	Resistencia	Berazategui	S. Rosa	C. Rivadavia
2003	94.921	100.517	69.430	67.219	100.828	74.740	134.408	84.374	50.224	71.369
2004	22.696	21.7398	130.677	123.031	156.579	128.732	91.969	119.506	54.569	146.253
2005	24.2.796	230.456	160.003	140.595	123.202	134.060	172.720	119.189	84.572	123.254
2006	234.471	177.743	205.393	150.367	173.273	160.965	159.773	181.955	91.015	132.514
2007	262.924	231.417	168.778	143.529	156.010	169.048	161.782	134.916	102.568	146.647
2008	199.443	305.282	262.284	120.199	127.713	213.484	110.102	161.089	170.828	152.859
2009	158.336	126.709	173.754	90.125	161.044	142.682	140.454	142.527	177.632	138.848
2010	226.087	129.083	178.543	309.374	227.677	124.688	134.033	108.440	255.482	125.857
2011	151.675	232.919	245.655	389.339	315.760	233.278	166.503	121.257	197.094	157.401
2012	21.860	240.770	185.692	156.732	81.614	157.734	179.132	139.448	204.544	104.892
2013	216.595	212.598	153.344	212.928	129.511	138.413	238.887	119.336	260.620	162.129
Prom. Anual 2003-2011	199.372	194.614	177.166	170.420	171.565	153.520	141.305	130.361	131.600	132.778
% sobre el total de nómina reducida	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Período	Rafaela	S. S. Jujuy	V. Tuerto	S.F.V. Catamarca	Trelew	S. d. Estero	Reconquista	Concordia	Ushuaia	Esperanza
2003	46.331	91.387	98.489	42.578	54.971	53.355	25.666	52.470	31.600	36.610
2004	58.747	78.224	81.046	36.949	56.952	52.340	32.647	66.152	55.265	36.314
2005	80.342	109.995	87.136	63.735	58.765	71.049	45.504	61.716	79.304	65.657
2006	97.203	107.931	78.459	74.995	77.726	92.294	89.187	71.995	62.378	58.107
2007	136.695	106.807	91.867	89.656	101.650	69.068	97.804	75.097	60.775	68.643
2008	171.939	105.486	95.266	91.957	127.945	123.973	73.517	86.304	113.977	70.259
2009	176.563	111.726	80.069	109.906	80.754	80.056	59.215	74.129	80.295	57.313
2010	143.703	115.835	144.573	114.028	78.060	70.057	146.148	76.497	68.217	102.741
2011	157.292	158.715	91.729	113.318	82.624	83.835	105.866	95.918	57.684	112.302
2012	179.960	146.881	78.535	105.438	103.255	147.430	98.888	108.072	63.809	103.664
2013	167.054	147.182	113.669	107.330	90.417	158.362	104.542	178.025	52.206	97.400
Prom. Anual 2003-2011	118.757	109.567	94.293	81.902	79.939	77.336	75.062	73.364	67.722	67.550
% sobre el total de nómina reducida	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Período	Río Gallegos	Corrientes	S. Tomé	Formosa	Viedma	San Juan	La Rioja	V. Constitución	Sunchales	Casilda	G. Baigorria	Rawson (SJ)
2003	26.179	30.147	36.125	16.319	32.709	39.143	39.898	34.734	10853	24.217	9.158	5.600
2004	25.854	32.756	47.912	30.909	45.804	38.817	43.808	27.170	16802	20.733	16.697	7.680
2005	34.359	47.714	57.001	29.841	51.377	35.575	68.877	44.036	29354	25.163	14.534	14.174
2006	55.836	70.231	51.669	51.401	60.001	36.161	61.098	36.115	41827	39.173	27.292	11.504
2007	79.685	59.443	68.117	47.230	54.338	42.464	57.349	31.930	41650	30.882	17.225	7.820
2008	68.980	73.583	59.096	302.126	56.416	52.117	49.434	33.667	50.625	26.968	24.782	24.471
2009	78.026	84.465	44.959	71.810	50.901	105.539	43.155	29.975	36.915	24.380	10.086	8.418
2010	50.814	64.284	54.127	82.479	62.077	67.866	45.723	27.103	29320	24.453	S/D	14.616
2011	152.738	85.834	34.627	81.989	55.851	55.836	53.566	33.283	36.877	27.911	S/D	26.545
2012	102.542	133.227	34.599	95.650	62.295	62.228	39.798	26.303	37.301	26.881	12.911	20.919
2013	56.478	127.036	46.865	306.333	62.663	71.457	66.273	34.726	64.002	36.281	S/D	36.008
Prom. Anual 2003-2011	68.607	60.273	50.404	57.123	52.164	52.946	51.434	33.113	32.914	27.098	17.309	13.426
% sobre el total de nómina reducida	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0,4%	0,4%	0,3%	0,2%	0,2%

Fuente: INDEC

2.11) Cuadro estadístico N° 11

Superficie permitida en m². Total nómina reducida, total CABA y total nómina sin CABA. Serie INDEC original, con datos faltantes CABA 2011. Período 2003 – 2013.

Período	Total nómina reducida	Var. Anual TNR	Total CABA	Var. Anual CABA	Resto sin CABA	Var. anual resto
2003	4.985.864		1.284.977		3.700.887	
2004	5.796.241	16%	1.382.557	8%	4.413.684	19%
2005	7.847.812	35%	2.160.872	56%	5.686.940	29%
2006	9.546.279	22%	3.103.450	44%	6.442.829	13%
2007	9.617.613	1%	3.088.901	0%	6.528.712	1%
2008	9.635.081	0%	2.735.125	-11%	6.899.956	6%
2009	8.182.930	-15%	1.771.652	-35%	6.411.278	-7%
2010	7.934.473	-3%	897.679	-49%	7.036.794	10%
2011	8.190.275	3%	642.411	-28%	7.547.864	7%
2012	8.996.528	10%	1.333.366	108%	7.663.162	2%
2013	7.856.269	-13%	770.844	-42%	7.085.425	-8%

Fuente: INDEC

2.12) Cuadro estadístico N° 12

Superficie permitida en m². Total nómina reducida, total CABA y total nómina sin CABA. Período 2003 – 2013.

Período	Total nómina reducida	Var. Anual TNR	Total CABA	Var. Anual CABA	Resto sin CABA	Var. anual resto
2003	4.985.864		1.284.977		3.700.887	
2004	5.796.241	16%	1.382.557	8%	4.413.684	19%
2005	7.847.812	35%	2.160.872	56%	5.686.940	29%
2006	9.546.279	22%	3.103.450	44%	6.442.829	13%
2007	9.617.613	1%	3.088.901	0%	6.528.712	1%
2008	9.635.081	0%	2.735.125	-11%	6.899.956	6%
2009	8.182.930	-15%	1.771.652	-35%	6.411.278	-7%
2010	7.934.473	-3%	897.679	-49%	7.036.794	10%
2011	10.048.525	27%	2.500.661	179%	7.547.864	7%
2012	8.996.528	-10%	1.333.366	-47%	7.663.162	2%
2013	7.856.269	-13%	770.844	-42%	7.085.425	-8%

Fuente: serie INDEC original corregida para CABA 2011, según informe del Gobierno de la Ciudad.

2.13) Cuadro estadístico N° 13

Superficie permisada en m². Total nómina reducida, total CABA y total nómina sin CABA. Período 2003 – 2013. Serie corregida estadísticamente por error de corte de información 2010 – 2011.

Período	Total nómina reducida	Var. Anual TNR	Total CABA	Var. Anual CABA	Resto sin CABA	Var. anual resto
2003	4.985.864		1.284.977		3.700.887	
2004	5.796.241	16%	1.382.557	8%	4.413.684	19%
2005	7.847.812	35%	2.160.872	56%	5.686.940	29%
2006	9.546.279	22%	3.103.450	44%	6.442.829	13%
2007	9.617.613	1%	3.088.901	0%	6.528.712	1%
2008	9.635.081	0%	2.735.125	-11%	6.899.956	6%
2009	8.182.930	-15%	1.771.652	-35%	6.411.278	-7%
2010	8.321.771 (*)	2%	1.284.977 (*)	-27%	7.036.794	10%
2011	9.661.227 (*)	16%	2.113.363 (*)	64%	7.547.864	7%
2012	8.996.528	-7%	1.333.366	-37%	7.663.162	2%
2013	7.856.269	-13%	770.844	-42%	7.085.425	-8%

(*)Ver explicación del ajuste en nota al pie número 7 del cuerpo principal del trabajo.
Fuente: serie INDEC original corregida para CABA 2011, según informe del gobierno de la ciudad.

C – Indicadores de coyuntura

2.14) Cuadro estadístico N° 14

Cultivo	Rendimiento y producción agrícola. Campañas 2006/07, 2007/08 y 2008/09. En toneladas por hectárea									
	Rendimiento					Producción				
	2006/07	2007/08	variación	2008/09	variación	2006/07	2007/08	variación	2008/09	variación
Soja	3	2,8	-7%	2	-29%	48,8	46,2	-5%	32	-31%
Maíz	8	6,5	-19%	5,6	-14%	22,5	22	-2%	12,6	-43%
Trigo	3	3	0%	2	-33%	16	18	13%	8,4	-53%
Girasol	1,5	1,8	20%	1,6	-11%	3,5	4,7	34%	2,9	-38%

Fuente: elaboración propia en base a estadísticas del Ministerio de Agricultura

2.15) Cuadro estadístico N° 15

Año	Exportaciones de productos primarios en millones de US\$ corrientes. Serie 2004 - 2012					
	Total Productos primarios	Variación anual total	Cereales y oleaginosas	Variación anual C y O	Otros primarios	Variación anual otros
2004	6.852,00		4.522,49		2.329,51	
2005	8.110,63	18,4%	5.252,25	16,1%	2.858,37	22,7%
2006	8.625,37	6,3%	4.915,31	-6,4%	3.710,06	29,8%
2007	12.485,57	44,8%	8.357,57	70,0%	4.128,00	11,3%
2008	16.201,72	29,8%	11.659,67	39,5%	4.542,05	10,0%
2009	9.256,98	-42,9%	5.195,60	-55,4%	4.061,38	-10,6%
2010	15.148,26	63,6%	9.960,31	91,7%	5.187,94	27,7%
2011	20.212,64	33,4%	14.376,51	44,3%	5.836,12	12,5%
2012	18.874,71	-6,6%	13.271,50	-7,7%	5.603,22	-4,0%

Fuente: elaboración propia en base a estadísticas del Ministerio de Agricultura

2.16) Cuadro estadístico N° 16

Crédito hipotecario a precios constantes 2004, en millones de pesos, ajustado por índice de precios de viviendas, año base 2004=100

Año	Monto crédito en millones de \$ ctes.	índice precio viviendas	Factor	Monto crédito constante (*)	variación anual	Tasa de interés promedio
2004	65.993	100,00	1,00	65.993,30		11,5%
2005	66.497	114,09	1,14	58.284,60	-12%	11,2%
2006	74.548	140,25	1,40	53.154,77	-9%	11,8%
2007	98.211	158,87	1,59	61.817,58	16%	12,1%
2008	1.37.619	189,28	1,89	72.708,37	18%	13,5%
2009	1.59.256	209,96	2,10	75.851,11	4%	15,3%
2010	1.58.874	220,32	2,20	72.109,78	-5%	14,8%
2011	1.83.520	250,18	2,50	73.356,40	2%	15,5%
2012	2.27.995	265,66	2,66	85.820,81	17%	16,1%

Fuente: INDEC, Gobierno de CABA y sitio zonaprop.com

2.17) Cuadro estadístico N° 17

Cantidad de actos escriturales en la ciudad autónoma de Buenos Aires por mes, monto en millones de pesos y variaciones con respecto al mismo mes del año anterior. Período Enero de 2009 - Diciembre de 2013.

Mes	Cantidad de Actos	Monto en millones de \$	Variación actos	Variación monto
enero-09	2.573	734,50		
febrero-09	2.524	618,19		
marzo-09	3.609	1.065,21		
abril-09	3.716	1.037,21		
mayo-09	3.664	995,77		
junio-09	4.280	1.294,52		
julio-09	4.217	1.225,77		
agosto-09	5.331	1.884,93		
septiembre-09	4.937	1.628,85		
octubre-09	4.918	1.429,83		
noviembre-09	5.149	1.612,32		
diciembre-09	6.754	2.127,45		
enero-10	3.431	1.286,94	33%	75%
febrero-10	3.328	1.273,10	32%	106%
marzo-10	4.931	1.678,73	37%	58%
abril-10	4.814	1.617,26	30%	56%
mayo-10	5.165	1.908,55	41%	92%
junio-10	5.612	1.953,16	31%	51%
julio-10	5.536	2.059,07	31%	68%
agosto-10	5.477	2.006,36	3%	6%
septiembre-10	5.655	2.115,13	15%	30%
octubre-10	5.246	2.026,36	7%	42%
noviembre-10	6.049	2.441,51	17%	51%
diciembre-10	7.046	2.753,00	4%	29%
enero-11	3.864	1.767,02	13%	37%
febrero-11	3.738	1.625,54	12%	28%
marzo-11	4.895	1.894,46	-1%	13%
abril-11	4.751	1.862,44	-1%	15%
mayo-11	5.515	2.164,23	7%	13%
junio-11	5.747	2.305,01	2%	18%
julio-11	5.542	2.266,61	0%	10%
agosto-11	5.809	2.552,31	6%	27%
septiembre-11	6.121	2.626,86	8%	24%
octubre-11	5.595	2.475,59	7%	22%
noviembre-11	6.134	2.762,51	1%	13%
diciembre-11	6.330	2.904,72	-10%	6%
enero-12	3.320	1.660,52	-14%	-6%
febrero-12	3.063	1.341,89	-18%	-17%
marzo-12	4.679	2.232,85	-4%	18%
abril-12	3.554	1.532,53	-25%	-18%
mayo-12	4.667	2.143,17	-15%	-1%
junio-12	4.760	2.414,00	-17%	5%
julio-12	4.015	1.748,84	-28%	-23%
agosto-12	3.776	1.587,35	-35%	-38%
septiembre-12	3.253	1.483,60	-47%	-44%
octubre-12	3.594	1.673,66	-36%	-32%
noviembre-12	3.472	1.559,16	-43%	-44%
diciembre-12	4.477	2.076,09	-20%	-20%
enero-13	2.043	1.028,19	-38%	-38%
febrero-13	1.717	849,55	-44%	-37%
marzo-13	2.730	1.311,62	-42%	-41%
abril-13	2.735	1.368,50	-23%	-11%
mayo-13	3.424	1.727,23	-27%	-19%
junio-13	3.634	1.516,12	-45%	-37%
julio-13	3.121	1.566,55	-22%	-10%
agosto-13	3.044	1.709,23	-19%	8%
septiembre-13	3.237	1.881,95	0%	27%
octubre-13	3.525	2.212,36	-2%	32%
noviembre-13	3.319	1.926,67	-5%	24%
diciembre-13	4.427	2.705,37	-1%	30%

Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

2.18) Cuadro estadístico N° 18

Cantidad de actos escriturales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por año, monto en millones de \$ y variaciones con respecto al año anterior. Período 2009 - 2013.				
Año	Cantidad de actos	Monto en millones de \$	variacion actos	variación montos
2009	51.672	15.654,54		
2010	62.290	23.119,18	21%	47,7%
2011	64.041	27.207,27	3%	17,7%
2012	46.630	21.453,66	-27%	-21,1%
2013	35.956	19.803,33	-23%	-7,7%

Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

2.19) Cuadro estadístico N° 19

Actos escriturales Ciudad Autónoma de Bs. As. Comparación variación anual antes y después de las medidas (Octubre de 2010).			
Período	Actos 2010	Actos 2011	Variación Anual
Enero - Octubre	49.195	51.577	5%
Noviembre - Diciembre	13.095	11.729	-10%

Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

2.20) Cuadro estadístico N° 20

Actos escriturales Ciudad Autónoma de Bs. As. Comparación variación anual antes y después de Septiembre de 2013			
Período	Actos 2012	Actos 2013	Variación Anual
Enero - Agosto	31.834	21.448	-33%
Septiembre - Diciembre	14.796	14.508	-2%

Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

2.21) Cuadro estadístico N° 21

Construcción. Puestos de trabajo registrados, salario anual promedio y variaciones anuales en %. Desde 2007 en adelante

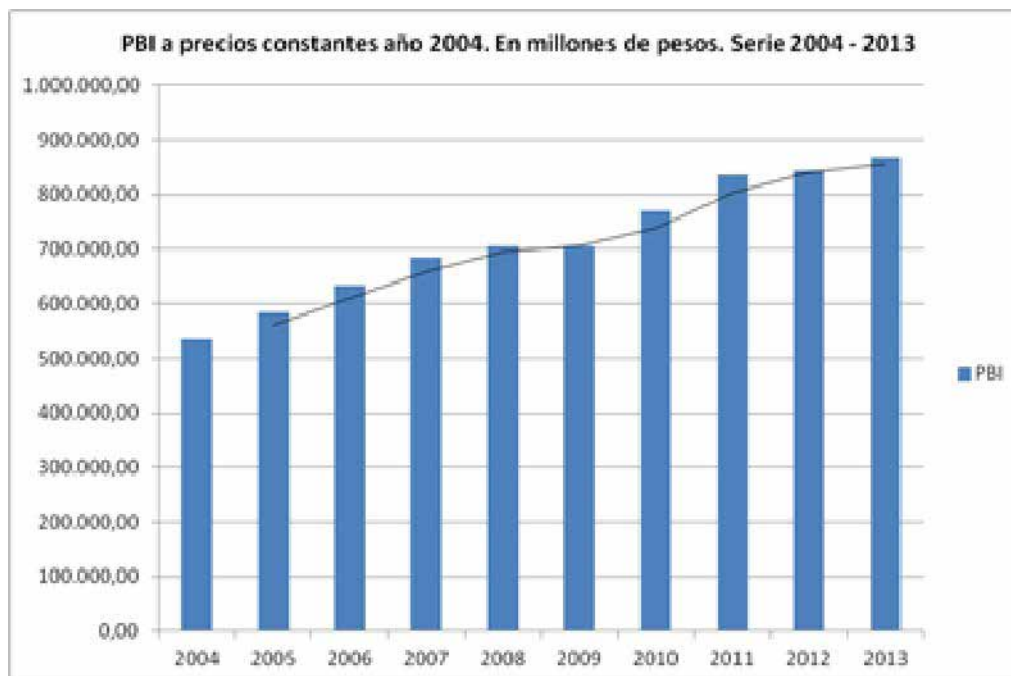
Período	Puestos de trabajo registrados	Var. Anual puestos	Salario promedio anual en \$	Var. anual salario
2007	426.568		1.690	
2008	422.865	-0,9%	1.937	14,6%
2009	384.242	-9,1%	2.234	15,3%
2010	384.618	0,1%	2.783	24,5%
2011	421.042	9,5%	3.826	37,5%
2012	403.188	-4,2%	5.036	31,6%
2013	396.768	-1,6%	6.157	22,3%
2014	384.963	-3,0%	7.208	17,1%

Fuente: INDEC

3 – Gráficos

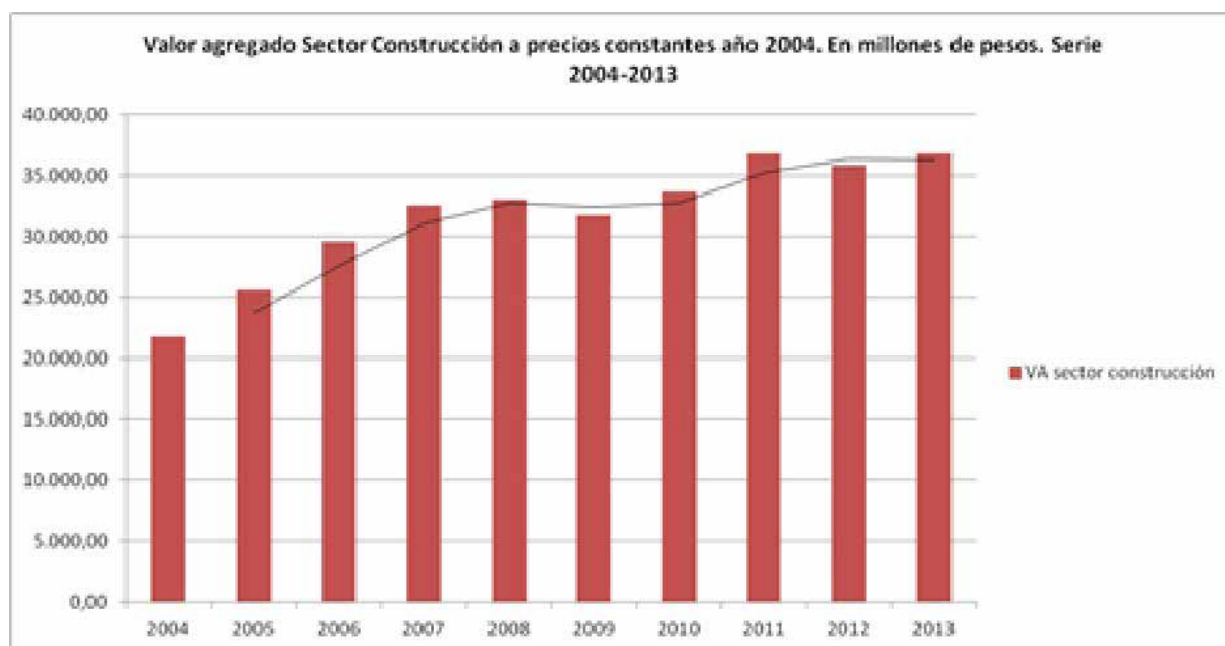
A – Indicadores macroeconómicos

3.1) Gráfico N° 1



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 1

3.2) Gráfico N° 2



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°1

3.3) Gráfico N° 3



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°1

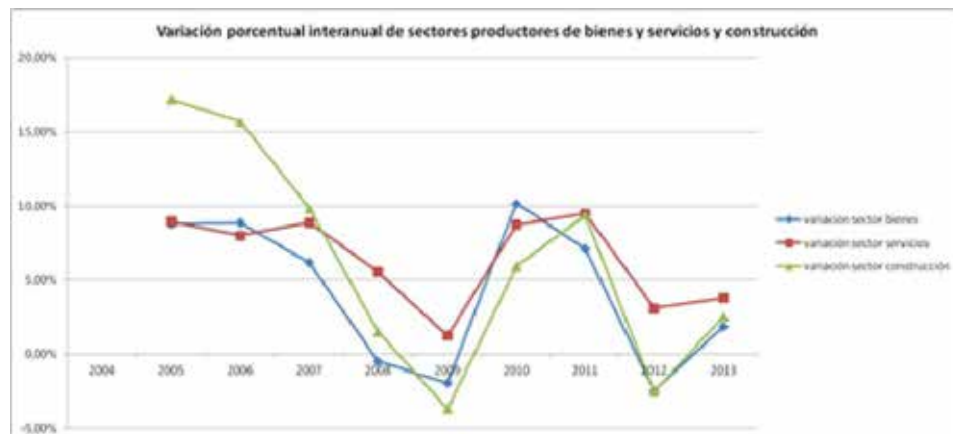
3.4) Gráfico N° 4



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 1

(*)Datos correspondientes al promedio del primer y segundo trimestre del año. Las variaciones porcentuales se calculan respecto al mismo promedio del 2013.

3.5) Gráfico N° 5



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 2

3.6) Gráfico N°6



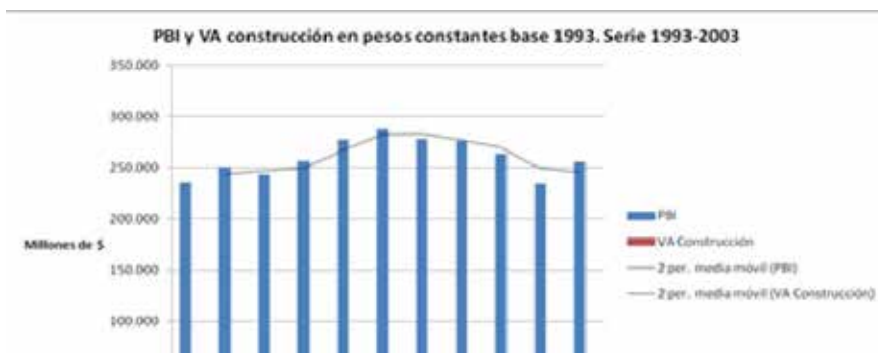
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°3

3.7) Gráfico N° 7



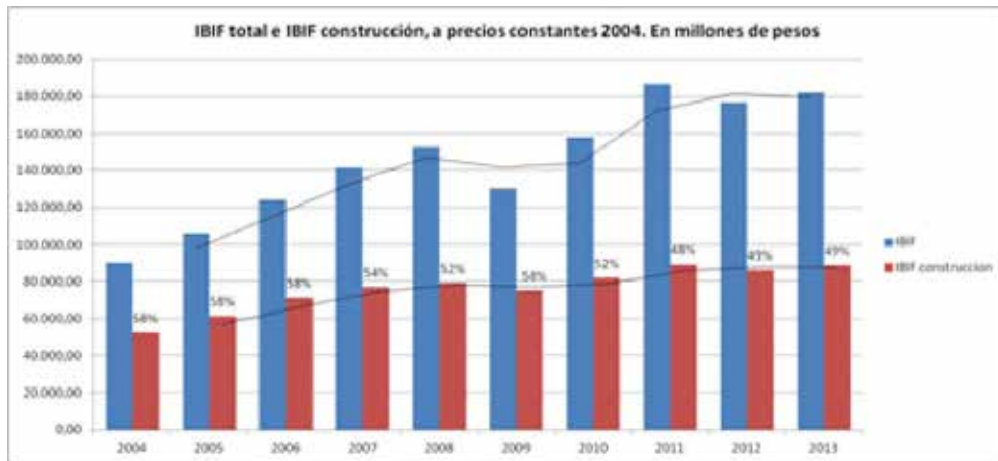
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°3

3.8) Gráfico N° 8



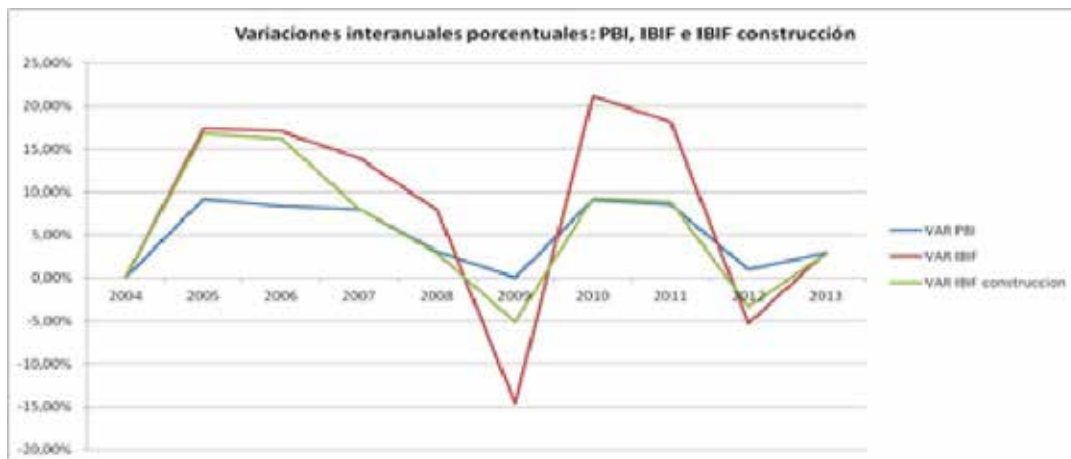
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°3

3.9) Gráfico N° 9



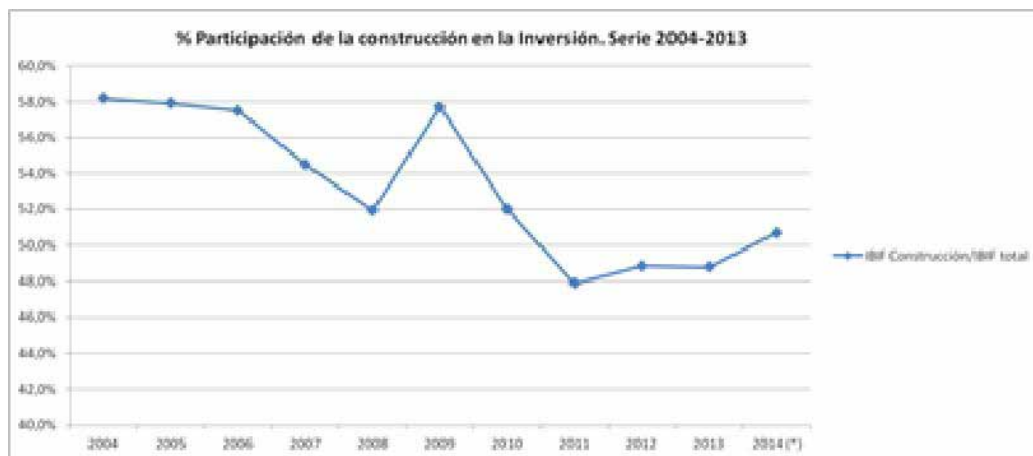
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°4

3.10) Gráfico N° 10



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°4

3.11) Gráfico N° 11



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°4

(*) Datos correspondientes al promedio del primer y segundo trimestre del año. Las variaciones porcentuales se calculan respecto al mismo promedio del 2013.

3.12) Gráfico N° 12



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 5

3.13) Gráfico N° 13



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 5

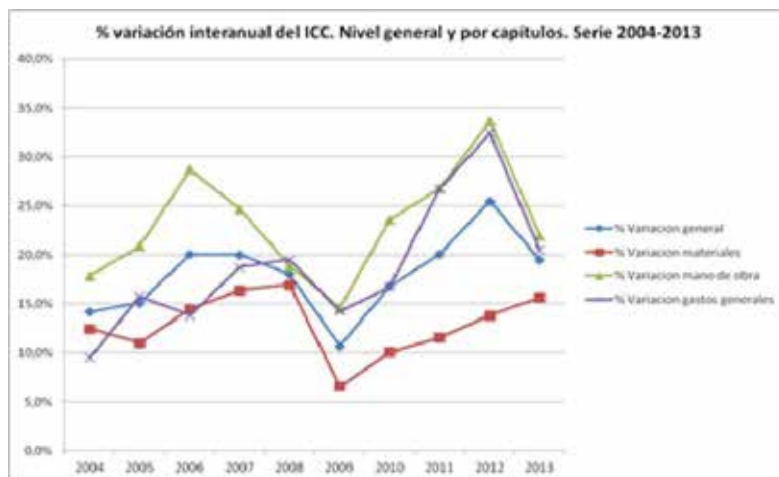
B – Indicadores del Sector Construcción

3.14) Gráfico N°14



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 6

3.15) Gráfico N°15



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 6

3.16) Gráfico N°16



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N°7

3.17) Gráfico N° 17



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 9

3.18) Gráfico N° 18



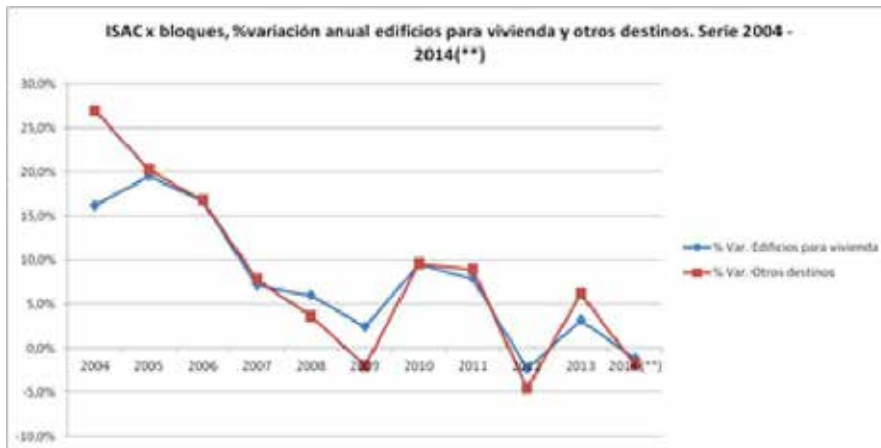
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 9

3.19) Gráfico N° 19



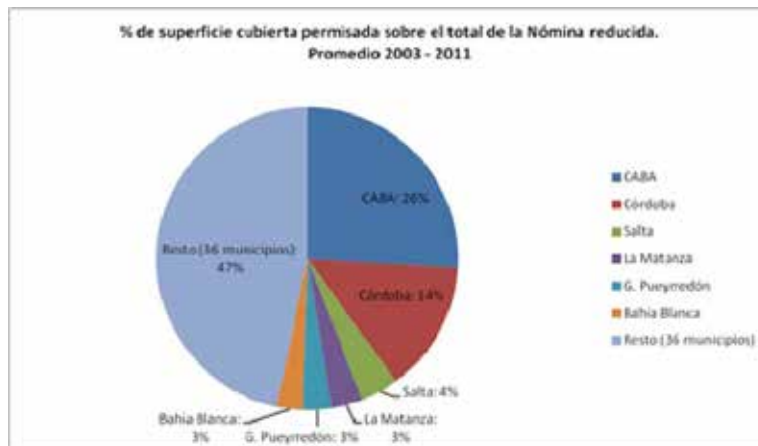
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 9

3.20) Gráfico N° 20



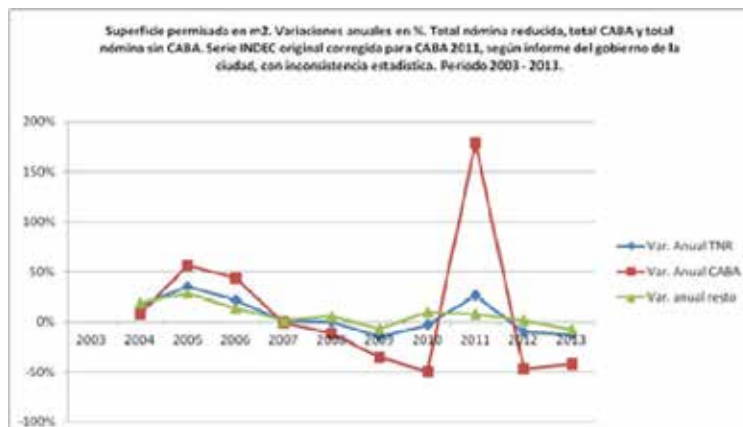
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 9
 (**)Corresponde al promedio de los 9 primeros meses del año 2014. La variación se realiza comparando con el promedio de los primeros 9 meses del año anterior.

3.21) Gráfico N° 21



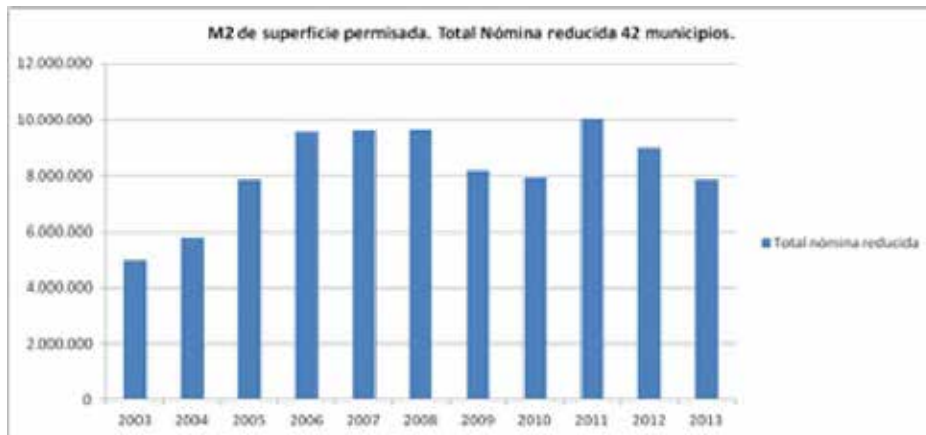
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 11

3.22) Gráfico N° 22



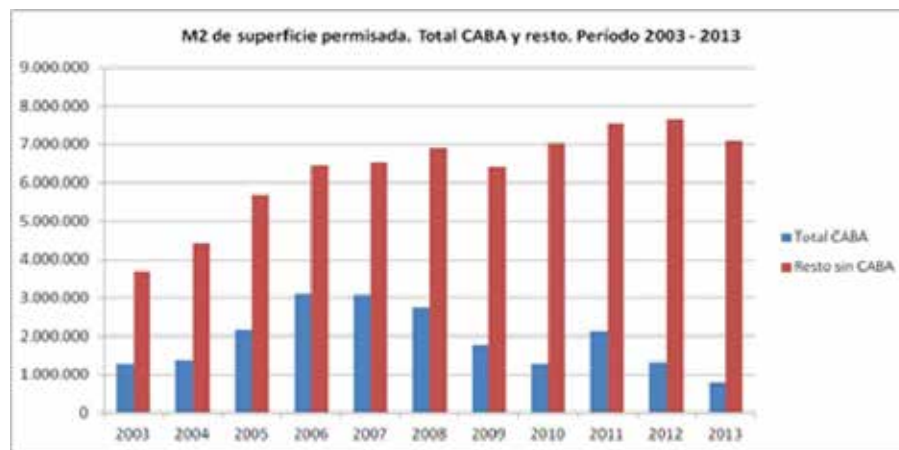
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 12

3.23) Gráfico N° 23



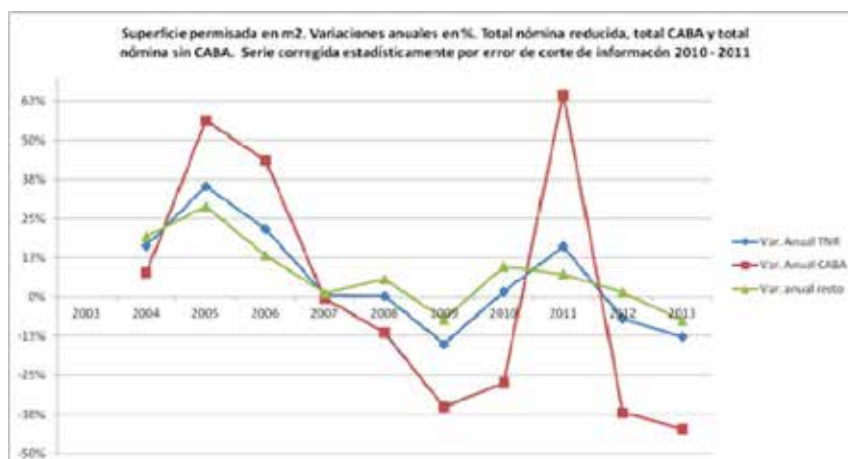
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 10

3.24) Gráfico N°24



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 13

3.25) Gráfico N° 25



3.26) Gráfico N° 26



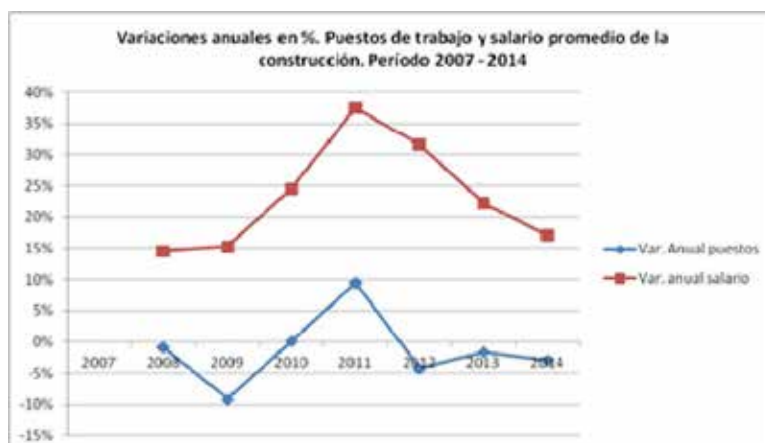
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 21

3.27) Gráfico N° 27



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 21

3.28) Gráfico N° 28



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 21

3.29) Gráfico N° 29



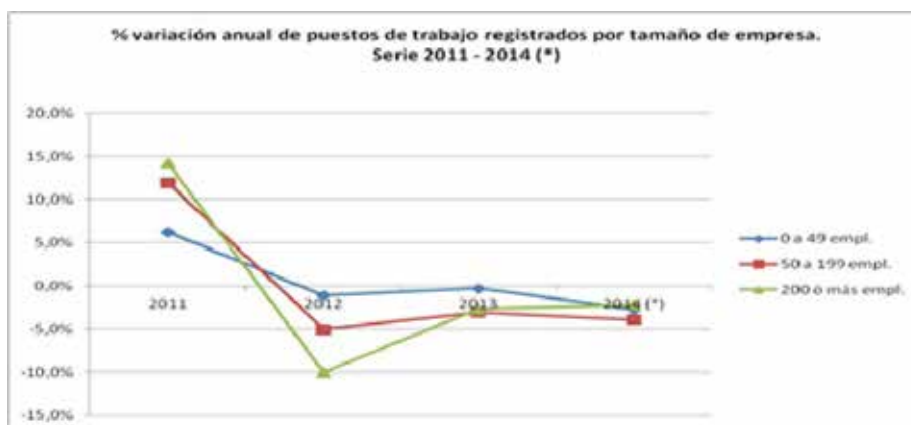
Fuente: INDEC

3.30) Gráfico N° 30



Fuente: INDEC

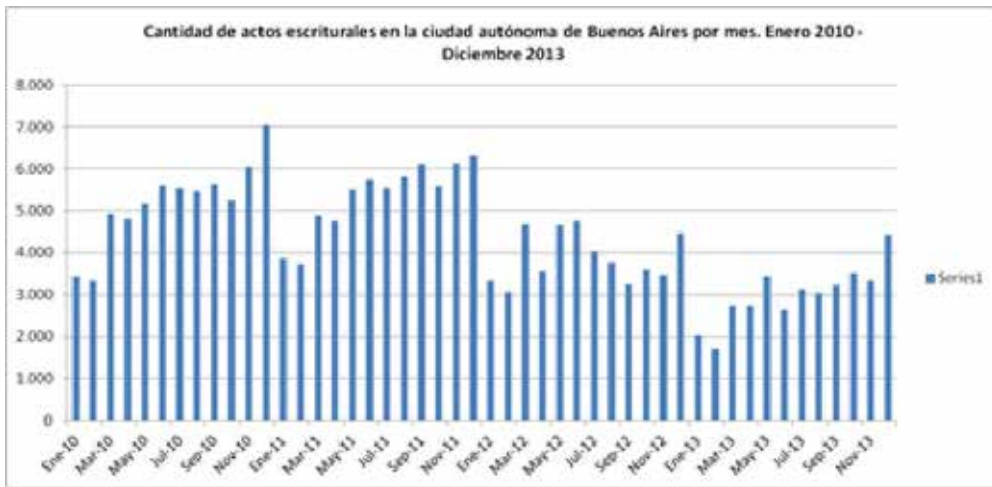
3.31) Gráfico N° 31



Fuente: INDEC

C – Indicadores de coyuntura

3.32) Gráfico N° 32



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 17

3.33) Gráfico N° 33



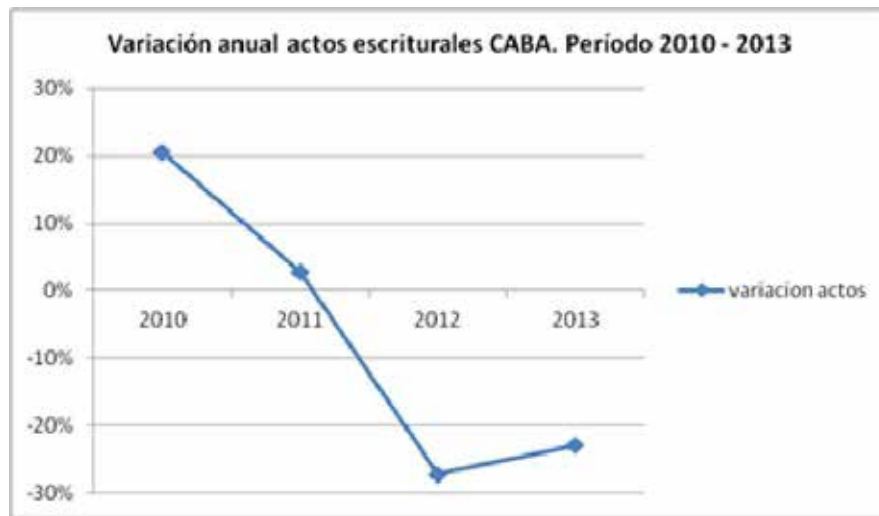
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 17

3.34) Gráfico N° 34



Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 18

3.35) Gráfico N° 35



-Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro estadístico N° 18