

Hoy un asalariado puede construir menos metros cuadrados que con un sueldo ocho años atrás.

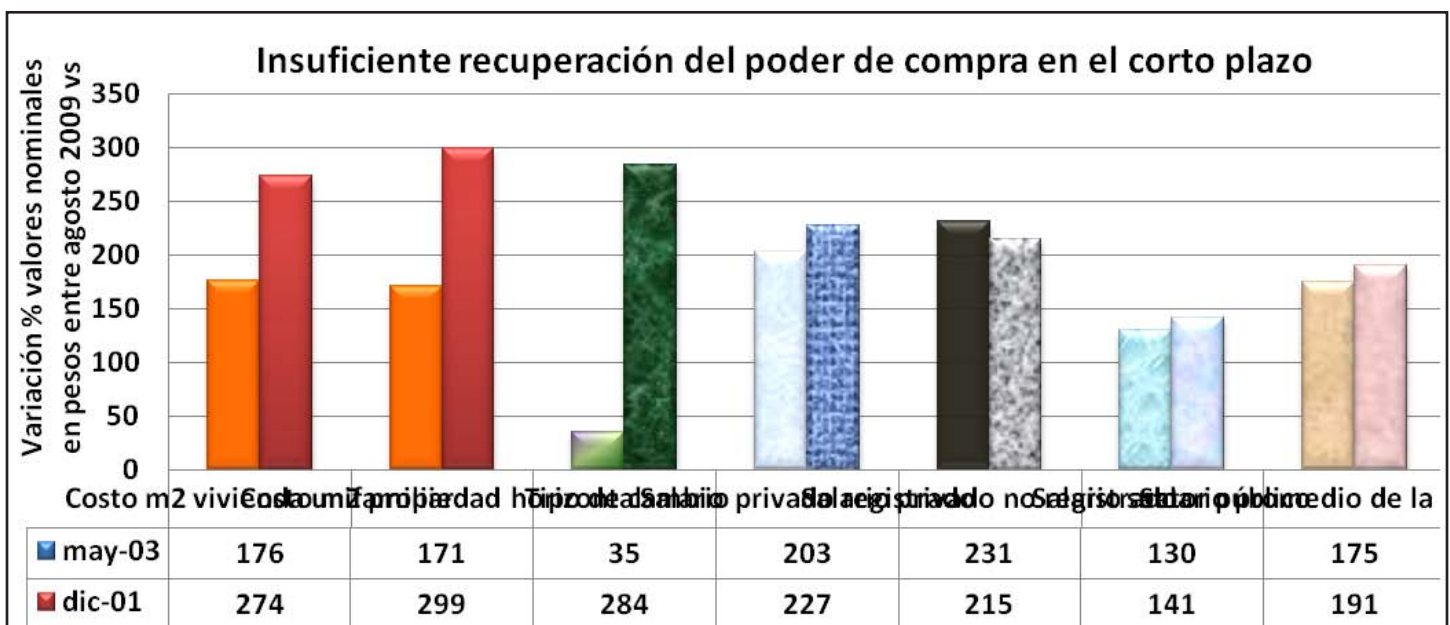
La reactivación de la economía entre 2003 y parte de 2008 posibilitó una mejora del poder de compra de las remuneraciones de diversos bienes y servicios, pero en general resultó insuficiente para recuperar la capacidad de edificar una vivienda al ritmo que lo hacía en 2001. El refugio como inversión de los grandes capitales en el mercado inmobiliario en una economía que se ha mostrado poco propensa a recrear las condiciones para los emprendimientos productivos explica en gran parte ese deterioro. El cuadro empeoró con el nuevo estadio recesivo desde 2008.

No sorprende que en un país en el que en muchos aspectos no logró todavía alcanzar los índices de actividad de pre crisis de la Convertibilidad la variable salarial, como promedio de los trabajadores, se mantenga entre las más rezagadas en términos no sólo de dólares sino también de metros cuadrados posibles de construcción, y eso conspira no sólo contra la revitalización del mercado interno para contrarrestar los efectos de la recesión que afectó al mundo, sino también contra la reducción de la crisis habitacional. El gobierno ha buscado disimular ese fenómeno a través de una activa política de revaluación de los niveles mínimos de las remuneraciones y de los haberes jubilatorios, pero eso no ha tenido, en general, un

efecto derrame sobre los escalones superiores de la pirámide salarial.

En una visión cortoplacista, que parte desde el piso de la crisis financiera y cambiaria de 2001-2002 puede advertirse una modesta recuperación en la franja de los empleados en el sector privado, ya que los del sector público sufrieron una drástica licuación del poder de gasto de sus ingresos, producto que ingresaron al ciclo con valores promedio al tope de la tabla salarial.

Sin embargo, un análisis retrospectivo de más plazo permite concluir que en todo el arco del mercado



Fuente: UCES - IDELAS, en base a datos del INDEC

de laboral en relación de dependencia la posibilidad de construir paso a paso la vivienda se fue alejando, mientras que la opción de la compra de la propiedad terminada se alejó todavía más para el amplio espectro de trabajadores cuyo ingreso se ubica en torno del promedio general, según detectó el Instituto de Estudios Laborales y Sociales de la UCES.

Mejor fotografía en moneda constante

La pérdida de confianza en los índices oficiales de precios a partir de 2007 llevó a IDELAS-UCES a desestimar al IPC como factor de ajuste de las variables nominales, para despejar el efecto de la inflación. En su defecto, optó por dos variantes, una la de convertir los indicadores en la moneda local a la clásica divisa de reserva por parte de los residentes, el dólar, y la otra calcular el equivalente en metros cuadrados de construcción.

En el primer caso, el ejercicio arrojó que en todos los grandes agregados respecto de mayo 2003, momento en que la economía comienza a mostrar claros indicios de salida de una larga recesión que se inició a mediados de 1998, se verificaron notorias revaluaciones, aunque más acotada en el promedio general por efecto de la presión hacia abajo que ejerció la evolución de los salarios en el sector público a partir de niveles que se mantienen por arriba de la media nacional.

Empero, cuando la actualización se hace en comparación con los también debilitados valores de fines de 2001 surge que en general toda la franja de los empleados, sea en blanco o negro, del sector privado y más aún del público, sufrió una notable disminución de sus ingresos convertidos en dólares, y en mayor cuantía en comparación con el casi estancamiento

que el Indec estimó en el costo de construcción en propiedad horizontal.

Algo parecido se comprueba cuando se vincula el nivel de remuneraciones mensual de un trabajador en relación de dependencia con el costo del metro cuadrado de construcción de una vivienda, tanto uni como multifamiliar, siempre según los datos aportados por el Indec.

Después de una sostenida depreciación entre diciembre 2001 y abril de 2006 se asiste a un escenario de cuasiestabilidad de esas proporciones, para pasar luego a una gradual recuperación de las relación entre dichos indicadores, aunque a un ritmo muy lento.

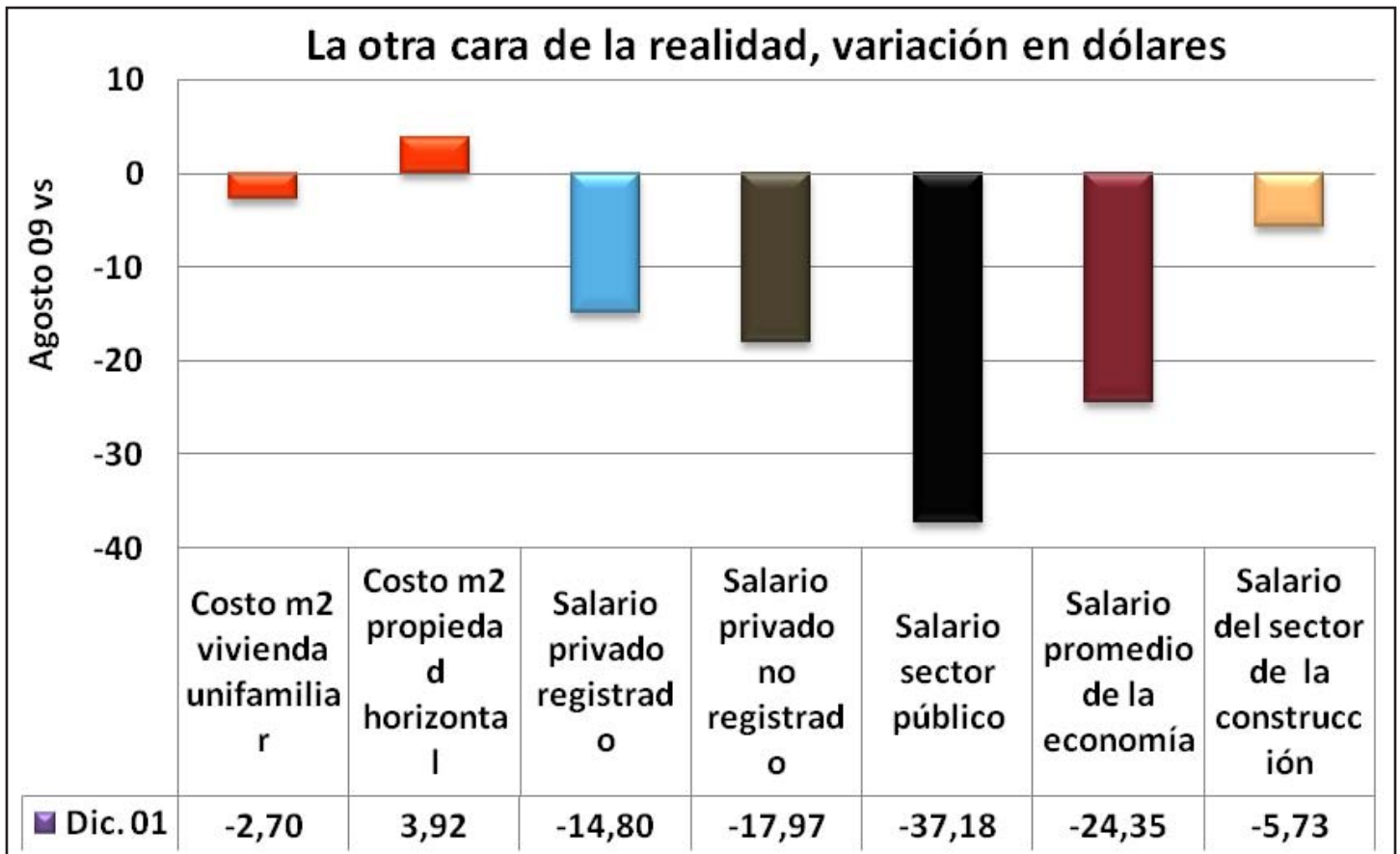
Pero ese proceso se quebró en el caso de los trabajadores de la construcción, donde al deterioro del poder de compra de sus ingresos se agregó la inquietante dsiminución de los operarios que relación de dependencia, al derrumbarse la actividad desde el segundo semestre de 2008.

El fenómeno resulta sorprendente si se repara en que fue esta rama de la construcción la que se mostró entre las más dinámicas desde la salida de la Convertibilidad, ya que encontró en los inversores locales un canal apropiado para el resguardo de sus ahorros, tras el colapso que sufrió inicialmente la confianza en el sistema financiero, mientras que para los del exterior la notable devaluación del peso actuó como un imán para atraer capitales por parte de los desarrolladores inmobiliarios.

Mientras que la capacidad del poder de compra de los salarios en términos de costo del metro cuadrado de construcción, según los datos qu obtuvo IDELAS-UCES,



Fuente: UCES - IDELAS, en base a datos del INDEC



Fuente: UCES - IDELAS, en base a datos del INDEC

a partir la información de la Encuesta Permanente de Hogares del Indec, evidencia que los promedios generales de comienzo del corriente siglo eran sustancialmente mayores que los registrados ocho años después.

Todo tiempo pasado fue mejor

Para poder visualizar mejor cuál es la distancia que separa el momento actual del poder de compra de los salarios en términos de metros cuadrados de construcción de la propia casa respecto del pasado reciente el IDELAS-UCES presenta tres fotografías de momentos que marcaron un punto de inflexión en la coyuntura económica.

La primera corresponde al punto de partida del denominado “cambio de modelo” que significó a fines de 2001 la salida desordenada de la Convertibilidad de un peso igual a un dólar, por la vía del default, la devaluación y la pesificación asimétrica entre los activos y pasivos de los agentes económicos.

En ese momento la remuneración promedio de los trabajadores en el sector público superaba en el equivalente al costo de un metro cuadrado

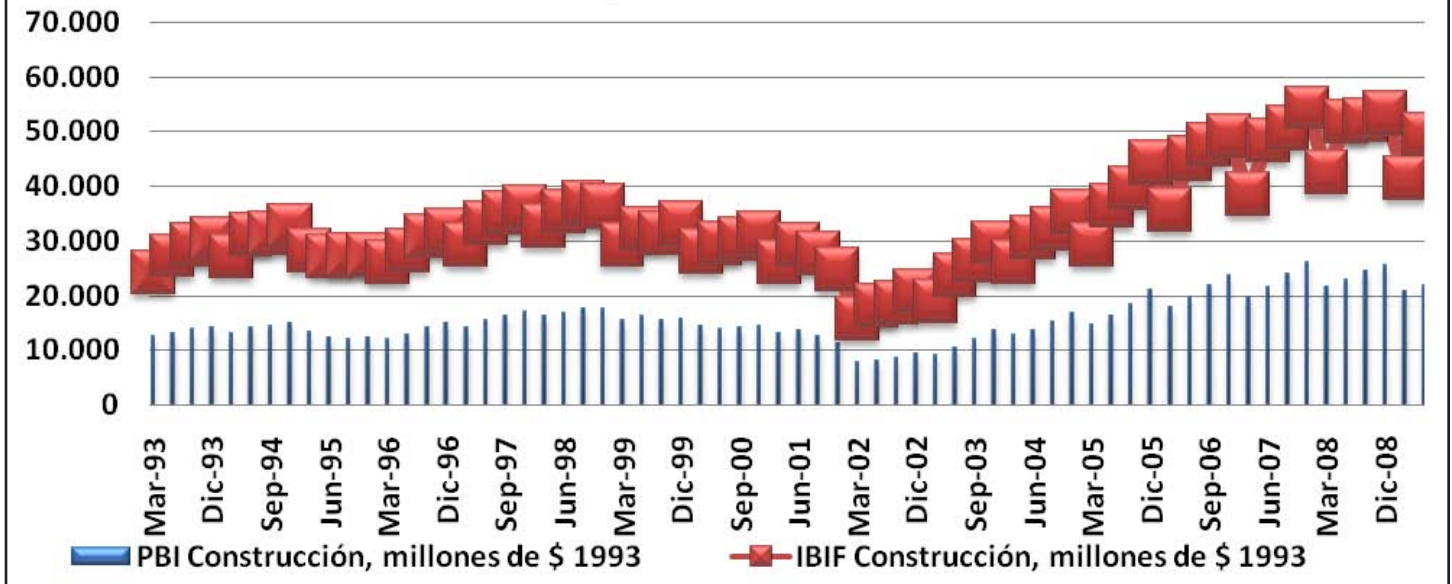
de construcción a la que percibían los empleados registrados en la actividad privada y casi duplicaba al que recibían los trabajadores de la construcción.

A partir de ese momento se produce una severa devaluación del peso y consecuentemente del poder adquisitivo de los salarios, la cual perdura hasta mediados de 2006. En ese momento, motorizado por la bonanza internacional y la atracción de capitales que disparó la regularización de gran parte de la deuda pública se asiste a una sostenida recuperación de esa variable, aunque todavía sin llegar a equiparar los índices de comienzos de siglo.

La inercia del ciclo expansivo de la economía internacional, juntamente con los incentivos que generó el gobierno para abrir las discusiones paritarias de salarios, posibilitaron en el quinquenio 2003/08 consolidar el repunte del poder de compra de los salarios, siempre según los datos del Indec, aunque todavía conservan una importante brecha respecto de las relaciones que existían a comienzos de siglo.

La profundización que adquirió la crisis externa y sus efectos negativos sobre el resto de las economías, sumados a claros desaciertos de política económica

Un sector favorecido por el cambio de modelo



Fuente: UCES - IDELAS, en base a datos del INDEC

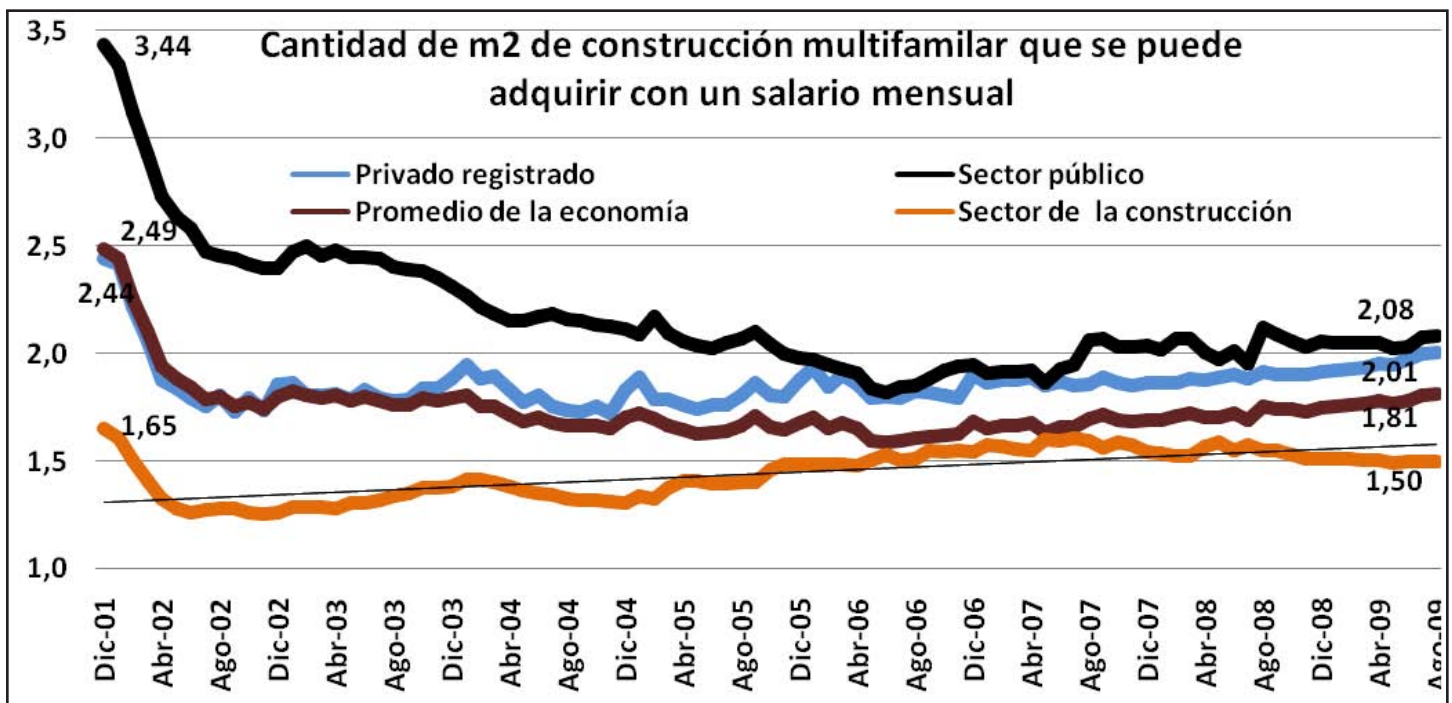
en el orden local, determinaron en los últimos meses un estancamiento del poder de compra de los salarios, a los ojos del Indec.

Sin embargo, a la luz de las estimaciones privadas, como de la inflación implícita en el cálculo del producto bruto interno, el consenso del mercado estima que se asistió a un claro deterioro, tanto en términos de metros cuadrados de construcción, como más aún de

dólares, en este caso por efecto de la flexibilización de la política cambiaria del Banco Central destinada a desalentar la fuga de capitales.

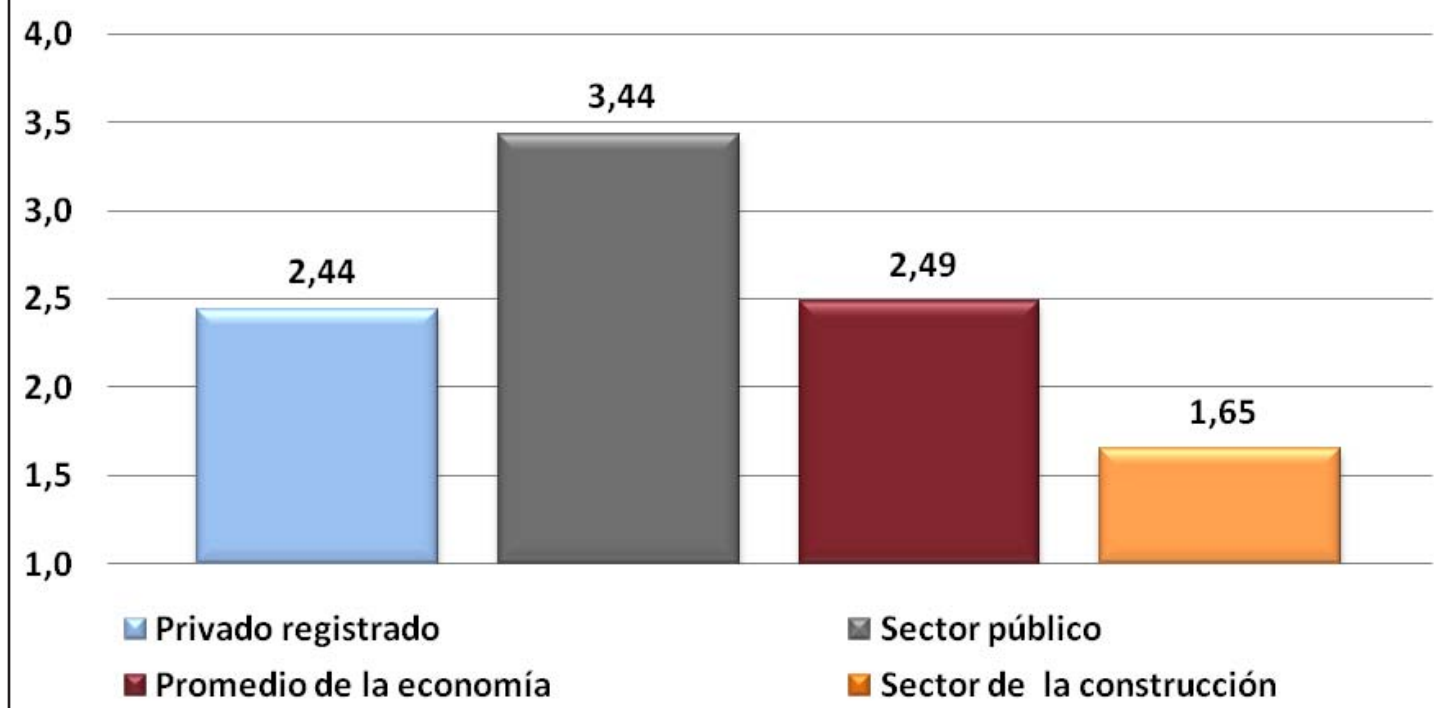
Síntesis Metodológica

Costo de las viviendas. El Índice del Costo de la Construcción del Indec cuenta con seis modelos, cuatro multifamiliares y dos unifamiliares, construidos



Fuente: UCES - IDELAS, en base a datos del INDEC

Metros cuadrados que se podían construir de una vivienda multifamiliar con un salario, diciembre 2001



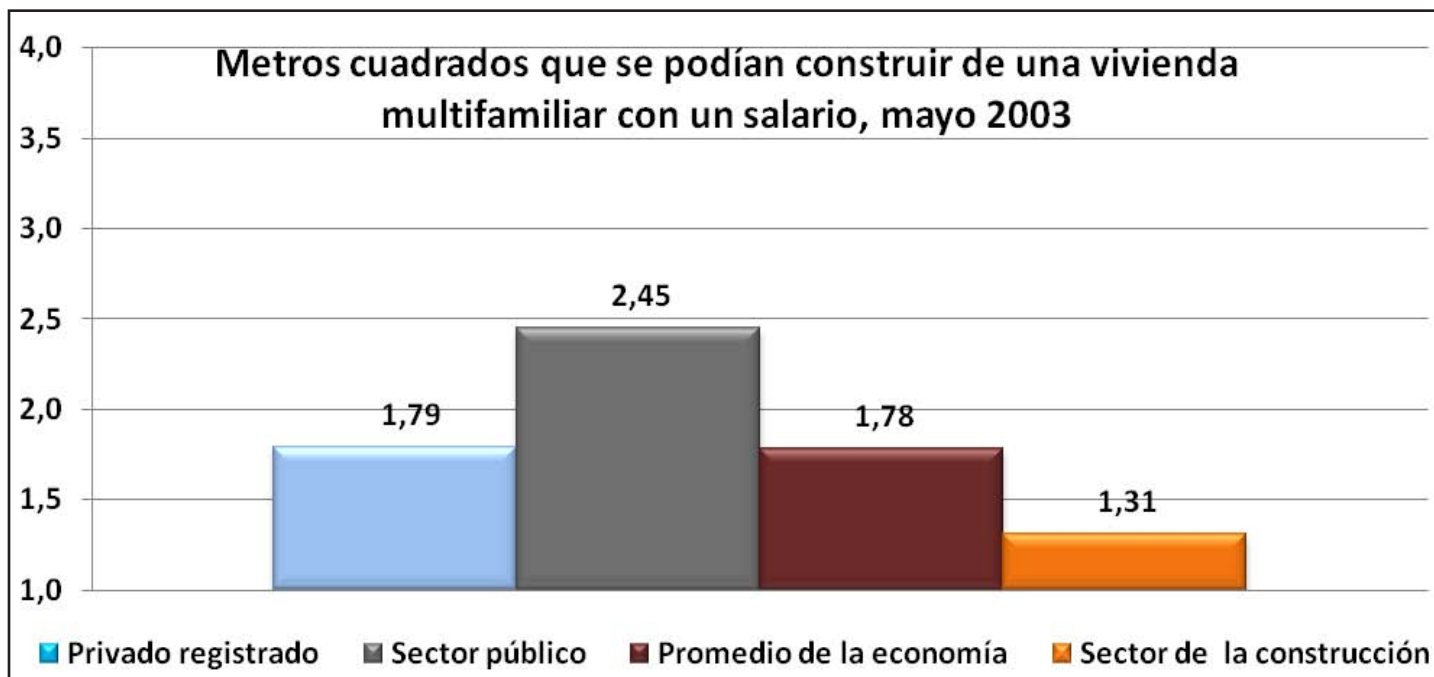
Fuente: UCES - IDELAS, en base a datos del INDEC

con técnicas tradicionales y distintos detalles de terminación. Las características son las siguientes:

Costo de una vivienda multifamiliar: Modelo 1: Edificio en torre que consta de planta baja y 14

pisos, con un total de 98 departamentos. En azotea: vivienda para encargado, dos salas de máquinas para dos ascensores cada una y terraza común. En planta baja: estacionamiento, dos halls de acceso, tanque de bombeo, salas de medidores de gas y electricidad.

Metros cuadrados que se podían construir de una vivienda multifamiliar con un salario, mayo 2003



Fuente: UCES - IDELAS, en base a datos del INDEC

Estructura de hormigón armado, mampostería de ladrillo visto para el cerramiento exterior, ladrillo hueco revocado con terminación al yeso en los tabiques interiores, aberturas exteriores de chapa, cortinas de enrollar de madera, puertas placa para pintar o lustrar, pisos cerámicos y parquet en dormitorios y estar comedor.

Agua, cloaca y gas de red, distribución de agua fría y caliente con caños de cobre, desagües en hierro fundido; servicios individuales, calefacción por estufa a gas natural, agua caliente por calefón. Artefactos sanitarios de loza y grifería estándar superior. Servicio contra incendio.

Costo de una vivienda unifamiliar: Modelo 6: Desarrollada en una planta entre medianeras.

Estructura de viguetas y ladrillones, mampostería de ladrillos revocados en exterior e interior, aberturas exteriores de chapa, cortinas de PVC, puertas placa para pintar, pisos cerámicos y alfombra en dormitorios. Agua, cloaca y gas de red, distribución de agua fría y caliente con caños de polietileno, desagües en caños de PVC; calefacción por estufa a gas natural, agua caliente por calefón. Artefactos sanitarios de loza y grifería estándar.

El cálculo del costo no incluye el valor del terreno, los derechos de construcción, los honorarios profesionales, los gastos de administración, el impuesto al valor agregado (IVA), los gastos financieros ni el beneficio

de la empresa constructora.

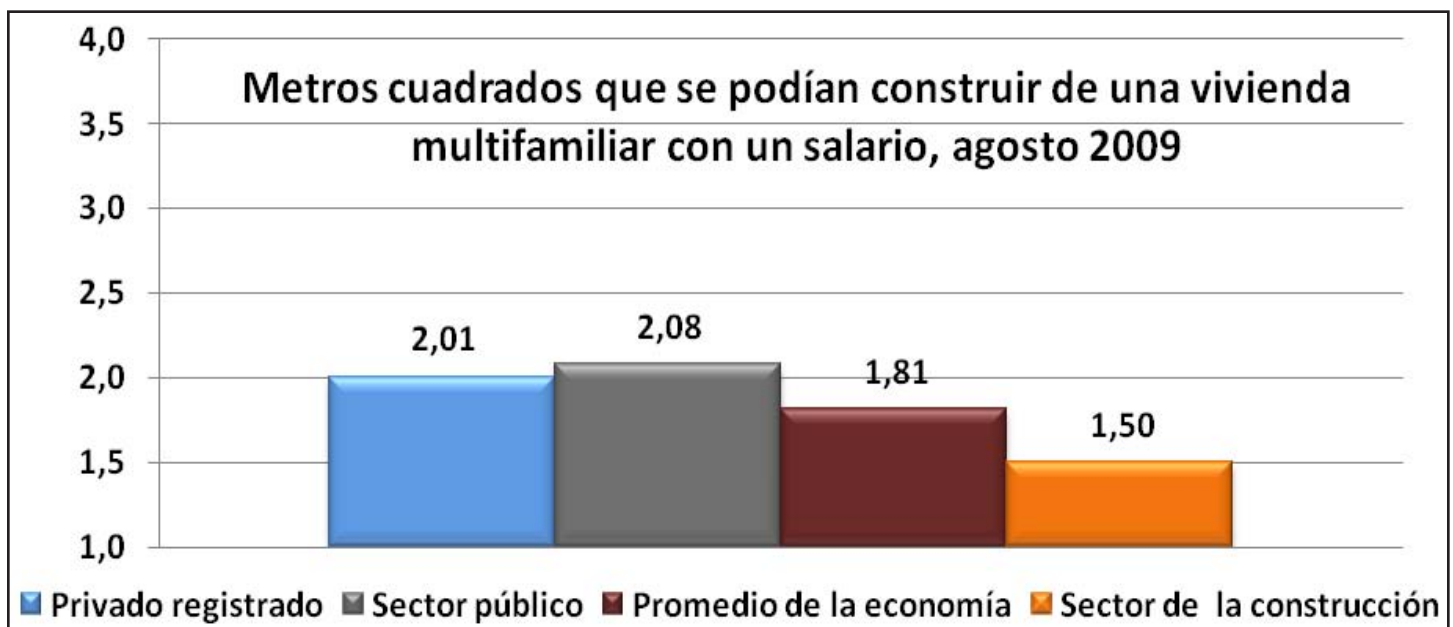
El Índice de Salarios: Estima las remuneraciones mensuales pagadas en la economía, aislando al indicador de variaciones relacionadas con conceptos tales como cantidad de horas trabajadas, ausentismo, premios por productividad, y todo otro concepto asociado al desempeño o las características de individuos concretos.

Para la elaboración del Índice el INDEC realiza estimaciones tomando en cuenta tres sectores: el sector privado registrado, el privado no registrado y el sector público. Para la obtención de los salarios efectúa una encuesta de periodicidad mensual a las empresas del sector privado y se recaba información mediante los circuitos administrativos correspondientes del sector público.

Respecto del Sector Privado No Registrado realiza una estimación de la evolución de sus salarios sobre la base de la información obtenida mediante la Encuesta Permanente de Hogares (EPH).

El Índice es del tipo Laspeyres, con período de referencia en el cuarto trimestre de 2001 y una estructura de ponderación por ocupación y por rama de actividad.

Para el sector privado registrado la información para obtener las ponderaciones de las ocupaciones toma los resultados de la EPH y para las ramas de actividad lo obtiene del Sistema de Cuentas Nacionales (SCN),



Fuente: UCES - IDELAS, en base a datos del INDEC

a partir de la información del Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones (SIJP).

En el caso del sector público, las ponderaciones por ocupación fueron obtenidas a partir de información relevada por la encuesta ad hoc preparada para el Índice de Salarios, y para obtener las correspondientes a actividad se utilizó información del SCN.

Para el sector privado no registrado las ponderaciones corresponden a EPH. En todos los casos, las ponderaciones se refieren a masas salariales.

Las ponderaciones correspondientes a los sectores son: Privado Registrado 50,16% del total; Privado no Registrado 19,93% y Público 29,91 por ciento.

Fuente: UCES - IDELAS

Se permite la reproducción total o parcial citando la fuente