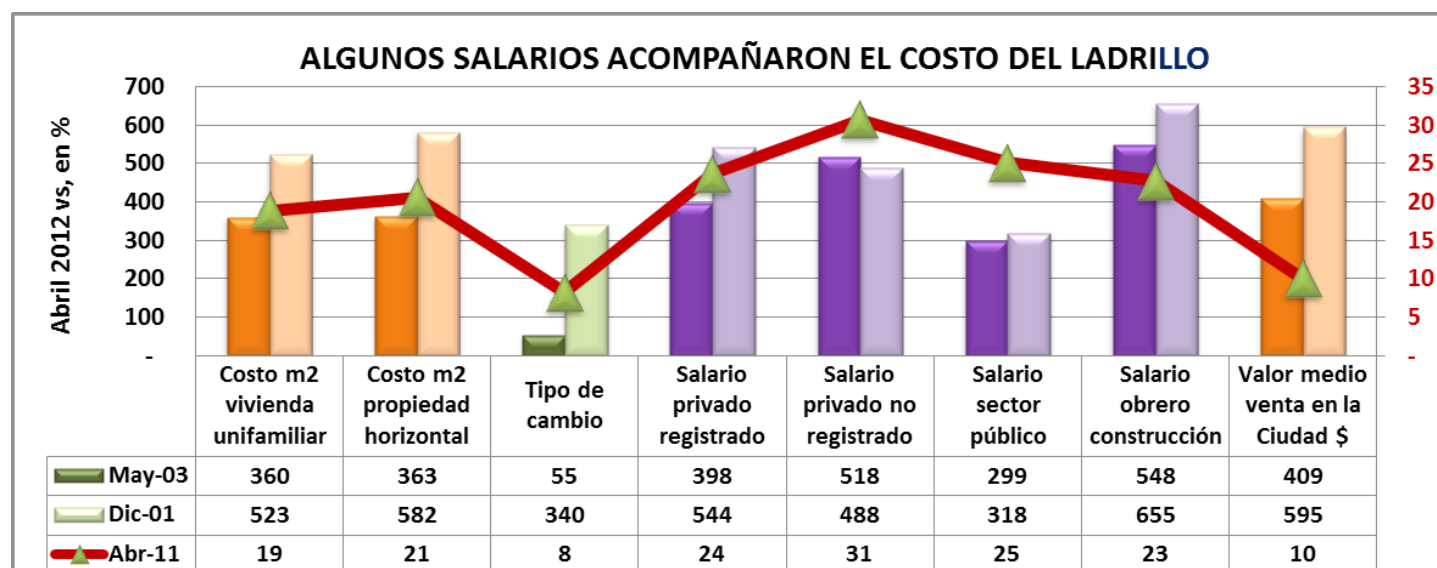


En la última década el costo de la construcción aumentó más que los salarios

La sostenida reactivación de la economía desde 2003 hasta abril último permitió 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 generales para los emprendimientos productivos explica en gran parte la persistencia de ese deterioro.

Ya en una investigación de octubre de 2009 IDELAS-UCES señalaba que “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

oportunidades de crecimiento laborales, factores que no sólo han comenzado a desvanecerse, sino que en la década larga y de alta expansión de la actividad económica por el que atravesó la Argentina no fueron suficientes.



términos de metros cuadrados posibles de construcción (...) y eso conspire (...) contra la reducción de la crisis habitacional”.

Hoy el cuadro ha mejorado respecto de dos años antes, pero todavía se manifiestan notables carencias que el largo ciclo de tonificación de la capacidad de generar riqueza por el conjunto de los residentes no ha logrado superar, como un déficit de más de tres millones de viviendas que el Gobierno intenta comenzar a reducir con un nuevo plan de créditos para la construcción de unidades y soluciones habitacionales. Sin embargo, el financiamiento no es el factor excluyente para poder ampliar el universo de familias que quiera acceder a cumplir con el sueño de la vivienda propia, también se requiere estabilidad de precios y

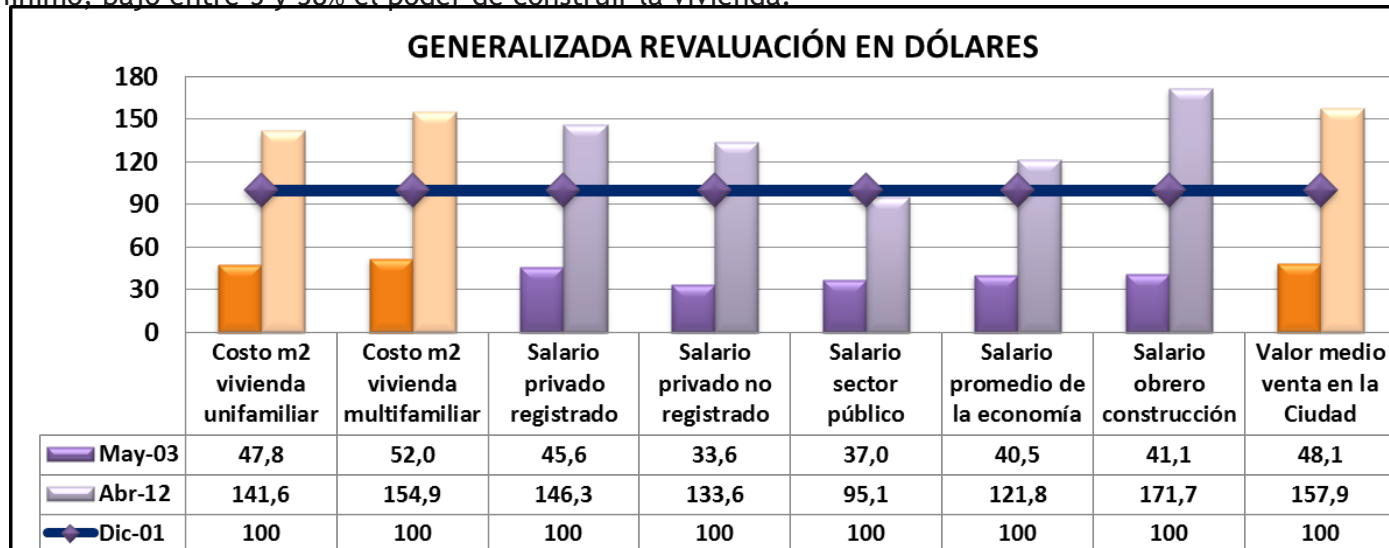
Fuente: IDELAS-UCES en base a datos del INDEC

Recuperación parcial del poder adquisitivo

La pérdida de confianza en los índices oficiales de precios a partir de 2007 llevó a IDELAS-UCES a desestimar al Índice de Precios al Consumidor como factor de ajuste de las variables nominales para despejar el efecto de la inflación. En su defecto, optó por dos variantes, una fue 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 que se puede adquirir con el salario medio de la economía.

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 profunda 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 debajo que ejerció la evolución de los salarios en el sector público a partir de niveles que se mantienen por arriba de la media nacional.

No obstante, el cruce de datos oficiales que hizo IDELAS-UCES con respecto a diciembre de 2001, tomando como referencia el tipo de cambio oficial, porque el resurgimiento de las tensiones cambiarias surgieron después de abril último, reflejó que en todas las mediciones del salario promedio de la economía, con excepción del mínimo, bajó entre 5 y 38% el poder de construir la vivienda.



Fuente: IDELAS-UCES en base a datos del INDEC

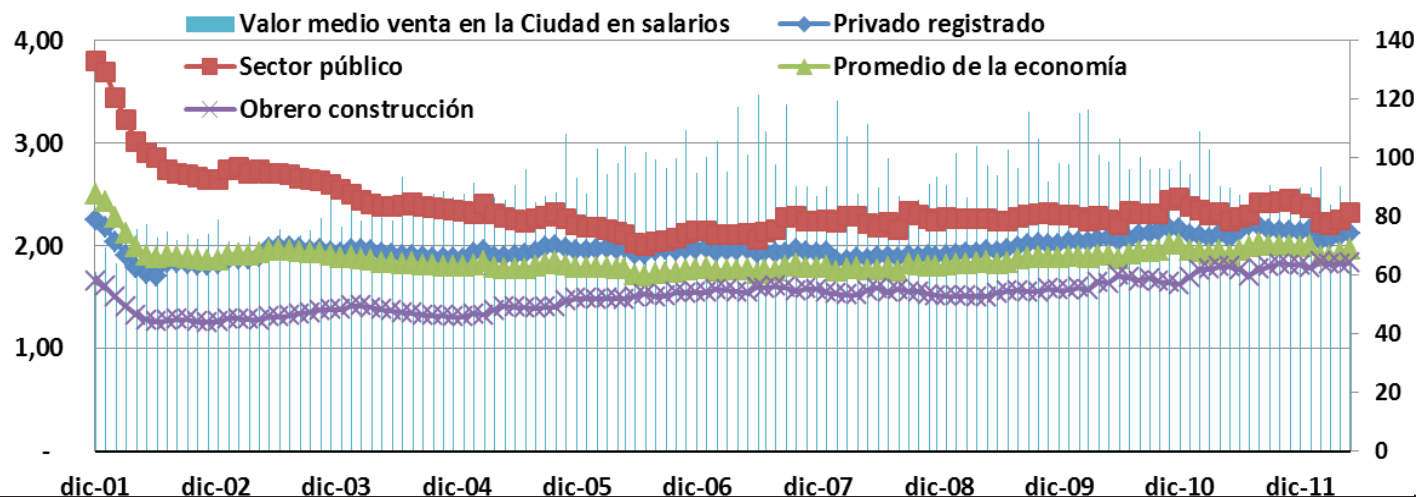
La serie mensual en términos de metros cuadrados que se puede construir con la remuneración media en todo el país indica mejoras en el último trienio, pero sin alcanzar un desempeño descollante en comparación con el auge general que las cuentas nacionales reflejaron para la mayor parte de los sectores de actividad.

De ahí la persistencia de un alto índice de demanda insatisfecha de viviendas, pese al crecimiento más acelerado en los últimos 10 años de las soluciones habitacionales respecto de la constitución de hogares.

Los datos de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, correspondiente a los últimos Censos Nacionales de Población y Vivienda dieron cuenta de que sobre las unidades ocupadas entre 2001 y 2010 los miembros promedio por hogar descendieron de 3,6 a 3,3, mientras que por unidad habitacional se contrajo de 3,95 a 3,54 personas.

En esos nueve años el total de familias creció a una tasa acumulativa interanual de 2,12%, sumando en la actualidad unas 12,43 millones, mientras que las viviendas se elevaron a un ritmo acumulativo anual de 2,36%, a unas 11,59 millones de unidades ocupadas.

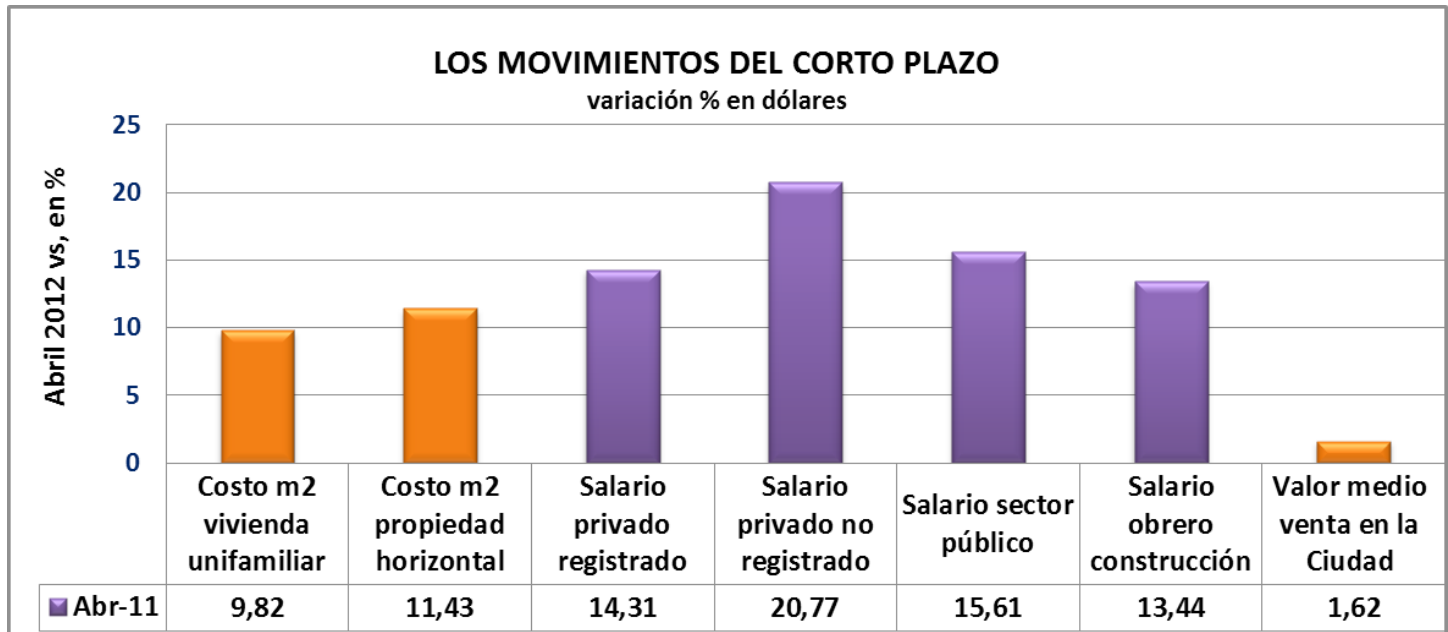
M2 DE CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR CON UN SALARIO



Fuente: IDELAS-UCES en base a datos del INDEC

Las estadísticas del INDEC muestran que entre abril de 2011 y similar mes de 2012 la construcción de viviendas acusó una declinación de 6,5%, tras haber crecido en todo el último año calendario 10,3 por ciento.

De ahí surgiría que sobre la actividad no sólo gravitan factores de demanda, vinculados con el comportamiento del poder de compra de los ingresos de la población y de su acceso al crédito, sino también restricciones del lado de la oferta. Esas se vincularían tanto con la falta de aliento a la inversión, como a las expectativas de largo plazo y disponibilidad de terrenos aptos para encarar desarrollos urbanos en áreas accesibles para la mayoría de la población y la correspondiente infraestructura de acceso a los servicios esenciales de luz, gas, aguas y cloaca.

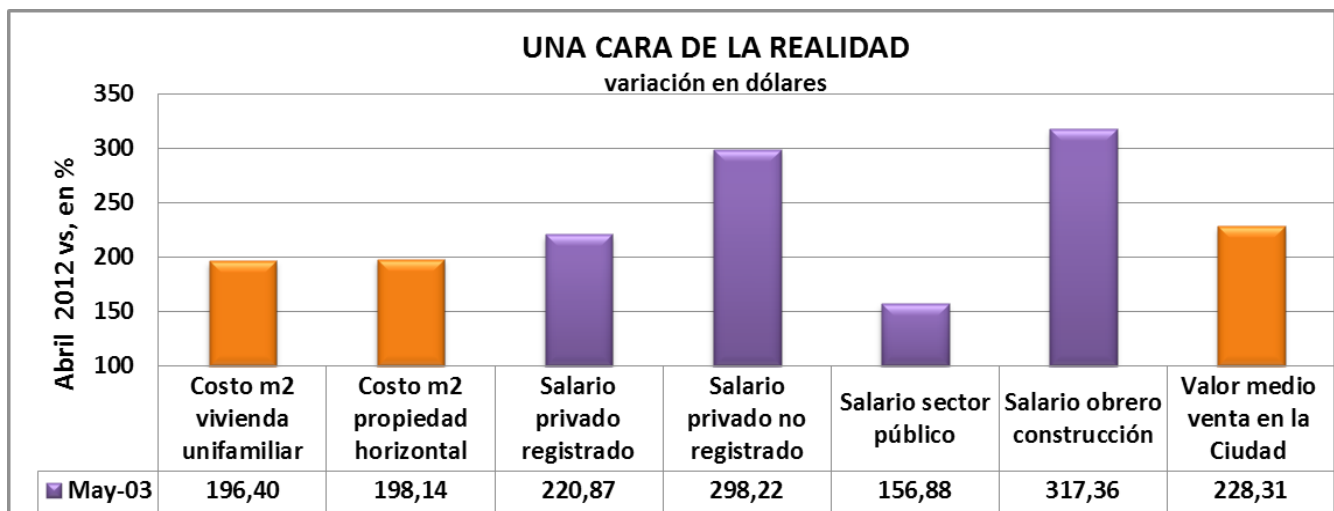


Fuente: IDELAS-UCES en base a datos del INDEC

Lento ritmo de cierre del déficit habitacional

A partir de los citados datos de los dos CNPV y su proyección a 2011, IDELAS-UCES estimó que en los pasados diez años la edificación de viviendas y efectivamente habitadas fue de 2,41 millones, mientras que la cantidad de hogares se elevó en 2,36 millones. El déficit habitacional se recortó en apenas 56.000 casos.

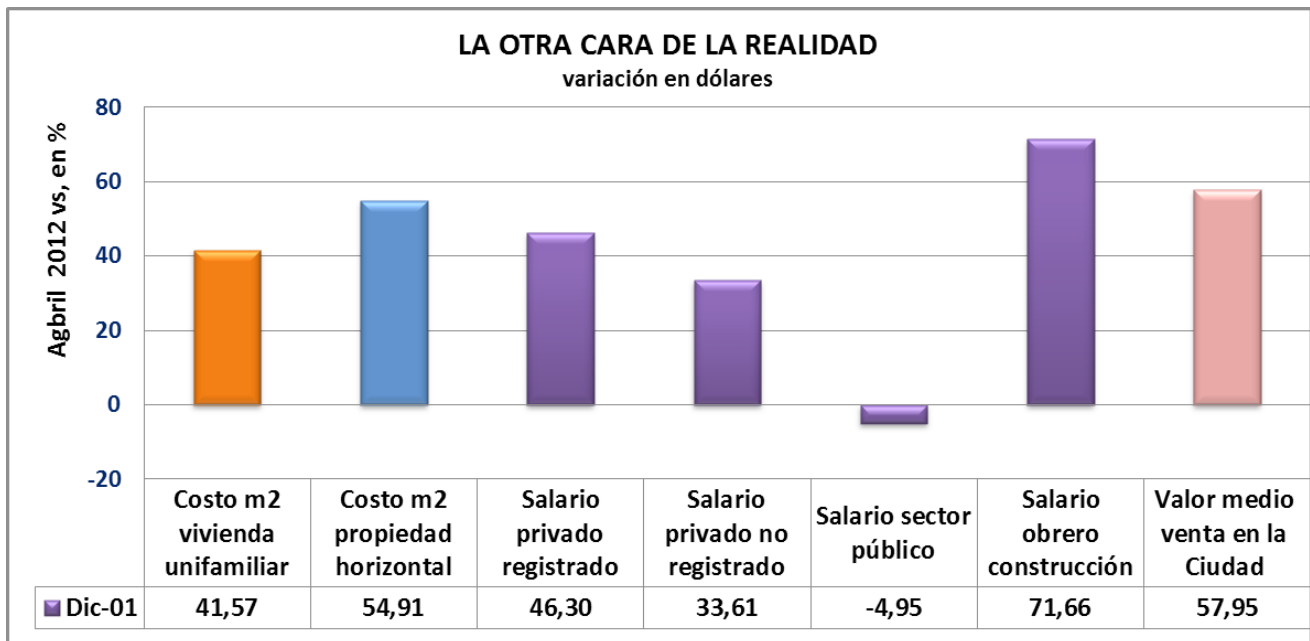
El desempeño estuvo acotado por el alto ritmo de aumento de los costos, en particular los de la mano de obra del sector que superó con creces a la mejora que también percibieron el resto de los trabajadores.



Fuente: IDELAS-UCES en base a datos del INDEC

Esa brecha resultó notablemente más acotada, cuando se comparan los valores actuales de construcción, sus costos y el del ingreso medio de la población con los que prevalecían a fines de 2001, cuando la Argentina había caído en una profunda crisis económico-política e institucional.

Desde entonces, la medición del INDEC arrojó un salto de 189,4% en la edificación de unidades habitacionales, más que triplicando el aumento que se registró en el costo de los complejos multifamiliares y más aún el de las viviendas unifamiliares.



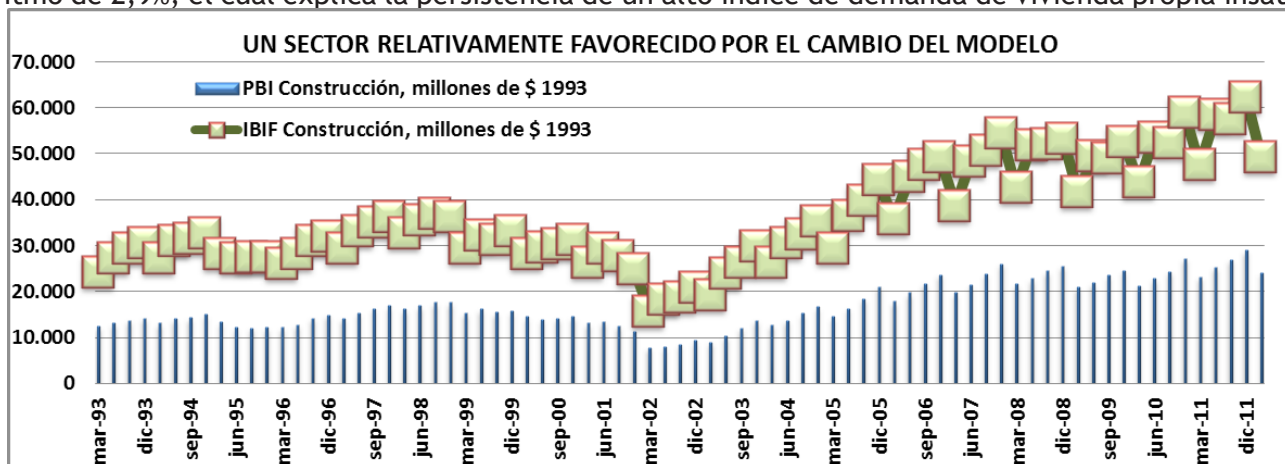
Fuente: IDELAS-UCES en base a datos del INDEC

Desaceleración de la tasa crecimiento de la inversión en construcciones

Las Cuentas Nacionales reflejaron que en el primer trimestre del corriente año se atenuó apreciablemente el ritmo de expansión de la oferta de construcciones, las cuales comprende a viviendas, obras de infraestructura, locales comerciales y emprendimientos fabriles, a tono con el menor impulso que acusó la inversión.

De todas formas, desde el inicio de la actual etapa de recuperación de la actividad económica, luego de la recesión que se iniciara en la segunda mitad de 1998 y la posterior depresión de 2002, asistió a un ciclo expansivo a tasas de dos dígitos equivalente anual, con 11,1% del lado de la inversión y 11,5% del PBI del sector de la construcción en su conjunto.

Pero, en comparación con el anterior pico de 1998, esas tasas de crecimiento acumulativo anual se limitaron a un ritmo de 2,9%, el cual explica la persistencia de un alto índice de demanda de vivienda propia insatisfecha.



Planes oficiales de vivienda

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda explica en su página de internet que bajo su órbita desarrolla una gran cantidad de obras de diverso tipo, considerando como soluciones habitacionales a la suma de las viviendas nuevas y a los mejoramientos habitacionales, que son los que posibilitan superar la situación habitacional de los beneficiarios, convirtiendo viviendas deficitarias en otras que cuentan con los servicios básicos cubiertos y estándares de calidad.

Los programas considerados son

- PFREACT I Y II: Programa Federal de Reactivación de Obras del FONAVI I y II
- PFSH: Programa Federal de Solidaridad Habitacional
- PFCV: Programa Federal de Construcción de Viviendas
- PF-Villas: Programa Federal de Villas y Asentamientos Precarios
- PFPCV: Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas
- PFMV: Programa Federal Mejor Vivir
- PFEH: Programa Federal de Emergencia Habitacional
- PROMEBA: Programa Mejoramiento de Barrios
- PROPASA: Programa de Provisión de Agua Potable, Ayuda Social y Saneamiento Básico
- PROSOFA I y II: Programa de Desarrollo Social en Áreas Fronterizas del NO y NE Argentinos I y II
- Programa de Viviendas Cáritas
- FONAVI: Fondo Nacional de la Vivienda.
- PRO.CRE.AR. Programa de Crédito Argentino

CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

En pesos	Costo m2 vivienda unifamiliar	Costo m2 vivienda multifamiliar	Salario privado registrado	Salario sector público	Salario obrero de la construcción	Valor medio venta en la Ciudad
Dic-01	386,40	405,38	913,21	1.540,22	669,74	62.048
Abr-02	435,87	509,35	912,11	1.538,52	676,21	76.853
Abr-03	513,27	589,16	1.120,20	1.616,08	754,54	81.125
Abr-04	607,22	689,71	1.334,60	1.641,51	953,59	107.292
Abr-05	698,70	797,90	1.508,80	1.813,42	1.123,18	121.580
Abr-06	794,98	920,71	1.834,18	1.945,55	1.363,92	170.867
Abr-07	963,93	1.095,52	2.156,82	2.323,59	1.698,07	196.650
Abr-08	1.219,50	1.349,56	2.532,08	2.989,48	2.116,30	266.095
Abr-09	1.378,05	1.549,61	3.033,12	3.517,07	2.336,14	279.244
Abr-10	1.610,90	1.786,53	3.707,73	4.020,15	2.921,58	335.959
Abr-11	2.025,05	2.291,26	4.751,47	5.148,09	4.120,31	392.061
Abr-12	2.406,86	2.763,12	5.878,42	6.441,56	5.058,59	431.214
En dólares						
Dic-01	386,40	405,38	913,21	1.540,22	669,74	62.048
Abr-02	152,66	178,40	319,47	538,87	236,84	26.918
Abr-03	177,32	203,54	387,00	558,31	260,67	28.026
Abr-04	214,12	243,21	470,60	578,83	336,26	37.833
Abr-05	240,90	275,10	520,20	625,23	387,25	41.918
Abr-06	259,26	300,27	598,17	634,49	444,81	55.724
Abr-07	312,04	354,64	698,20	752,19	549,70	63.659
Abr-08	385,13	426,20	799,65	944,10	668,34	84.035
Abr-09	373,15	419,61	821,32	952,36	632,59	75.614
Abr-10	415,61	460,92	956,59	1.037,19	753,76	86.677
Abr-11	498,11	563,59	1.168,73	1.266,29	1.013,48	96.436
Abr-12	547,01	627,98	1.336,00	1.463,99	1.149,68	98.003

VALOR DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR EN TÉRMINOS DE SALARIOS

Mes	Mínimo vital y móvil	Privado registrado	Privado no registrado	Sector público	Promedio economía	Obrero de la construcción
Dic-01	2,03	0,44	0,83	0,26	0,40	0,61
Abr-02	2,55	0,56	1,06	0,33	0,50	0,75
Abr-03	2,95	0,53	1,26	0,36	0,52	0,78
Abr-04	1,97	0,52	1,26	0,42	0,54	0,72
Abr-05	1,77	0,53	1,35	0,44	0,56	0,71
Abr-06	1,46	0,50	1,33	0,47	0,56	0,68
Abr-07	1,37	0,51	1,29	0,47	0,56	0,65
Abr-08	1,38	0,53	1,24	0,45	0,57	0,64
Abr-09	1,25	0,51	1,05	0,44	0,54	0,66
Abr-10	1,19	0,48	1,05	0,44	0,53	0,61
Abr-11	1,25	0,48	1,04	0,45	0,53	0,56
Abr-12	1,20	0,47	0,96	0,43	0,51	0,55

PODER DE COMPRA DEL SALARIO, EN METROS DE CONSTRUCCIÓN

Dic-01	0,49	2,25	1,21	3,80	2,51	1,65
Abr-02	0,39	1,79	0,94	3,02	1,99	1,33
Abr-03	0,34	1,90	0,79	2,74	1,93	1,28
Abr-04	0,51	1,94	0,79	2,38	1,84	1,38
Abr-05	0,56	1,89	0,74	2,27	1,78	1,41
Abr-06	0,68	1,99	0,75	2,11	1,78	1,48
Abr-07	0,73	1,97	0,77	2,12	1,78	1,55
Abr-08	0,73	1,88	0,81	2,22	1,77	1,57
Abr-09	0,80	1,96	0,95	2,27	1,85	1,51
Abr-10	0,84	2,08	0,95	2,25	1,90	1,64
Abr-11	0,80	2,07	0,96	2,25	1,90	1,80
Abr-12	0,83	2,13	1,04	2,33	1,97	1,83