

# Los salarios y su poder adquisitivo para nueva construcción

■  
A partir de la devaluación, el costo promedio del metro cuadrado de edificación se incrementó en más del 390%, en tanto que las remuneraciones lo hicieron en poco más del 210%, lo que arroja un primer indicio de la magnitud del atraso salarial.

■  
El avance del costo de la construcción fue cuantitativamente más importante que el de la inflación general: mientras que el índice del costo de la construcción casi se cuadruplicó desde la devaluación, el IPC se multiplicó por 2,5 o 3 (según se tomen cifras oficiales o privadas).

■  
La cantidad de años de trabajo necesaria para cubrir los costos de construcción de una vivienda estándar, suponiendo que el salario se destina por entero a tal fin, pasó de menos de 5 años a casi 7,4 años, revelando claramente la pérdida de poder adquisitivo de los ingresos.

En un contexto inflacionario como el que vive la Argentina desde la salida de la convertibilidad, producida a finales de 2001, interesa determinar si los incrementos nominales que se aplican a las remuneraciones son acordes a las subas generales de precios. Normalmente se compara la evolución de los salarios monetarios con la tendencia del Índice de Precios al Consumidor, a fin de comprobar si la actualización de ingresos resulta consistente con la inflación minorista o si se encuentra rezagada, a fin de extraer conclusiones sobre del poder adquisitivo de los mismos.

Una alternativa al momento de evaluar el poder de compra de los salarios es confrontarlos con el costo de la construcción y con valores inmobiliarios, indicadores estos últimos que también dan cuenta del proceso inflacionario y que además permiten delinear parámetros de calidad de vida, según las condiciones de acceso de la población.

El ejercicio que se propone en este informe es, en primer lugar, comparar la trayectoria de las remuneraciones al empleo formal con la correspondiente a costo de construcción en Bahía Blanca durante la última década. Esto permitirá concluir si los salarios crecieron al ritmo de la escalada de precios en materiales y servicios requeridos para proyectos edilicios o si, por el contrario, se evidencia un atraso salarial en tal sentido. En segundo término se calculará la cantidad de tiempo que una persona con ingresos medios debería trabajar para construir una vivienda estándar en la ciudad, en caso que destinara la totalidad de su remuneración a tal fin. La observación de este indicador a lo largo del tiempo puede arrojar alguna noción sobre la mejora o deterioro de las condiciones de acceso a la vivienda.

## Tendencias generales

La trayectoria de los costos unitarios medios de construcción para Bahía Blanca se obtiene a partir del promedio de las erogaciones estimadas por metro cuadrado en concepto de materiales,

mano de obra y gastos varios en los distintos rubros que intervienen en la concreción de una obra edilicia. La estimación se efectúa para tres modelos de vivienda, y el promedio final considerado toma en cuenta la totalidad de los mismos<sup>1</sup>.

En el caso de las remuneraciones, se toma la serie de salario total con SAC devengado informado por el Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones a través del Ministerio de Economía, pagado al trabajo formal en la provincia de Buenos Aires.

El Gráfico 1 presenta las dos series mencionadas al mes de diciembre de cada año y, como puede observarse, costos y salarios siguen una trayectoria similar, caracterizada por una marcada estabilidad hasta finales de 2001 y un paulatino aumento a partir de 2002, coincidentemente con el abandono del tipo de cambio fijo y la reinstalación del proceso inflacionario.

<sup>1</sup> La estimación es efectuada por la publicación *Obras & Protagonistas* y se refiere a tres modelos estándar de construcción: 1) vivienda unifamiliar en planta baja modelo tipo barrio; 2) vivienda unifamiliar en dos plantas; 3) edificio en altura con zócalo comercial en planta baja.

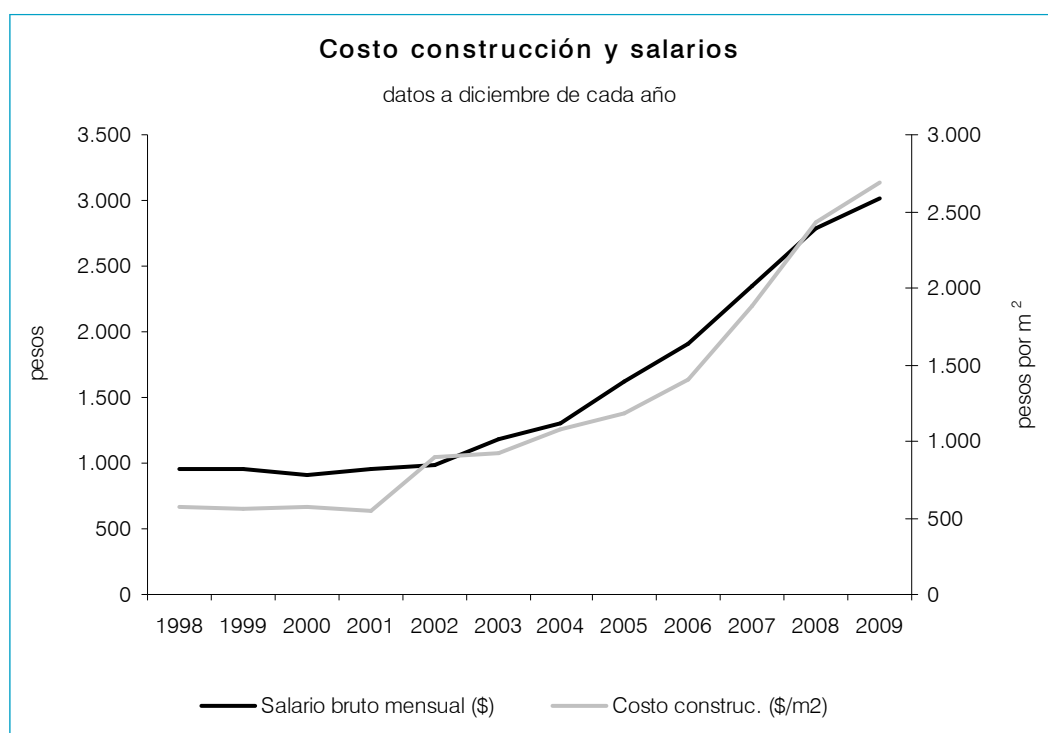


Gráfico 1

Fuente: Revista *Obras y Protagonistas* - Editorial *Construyendo* y Ministerio de Economía de la Nación

Pese a seguir una tendencia similar, se advierte que el incremento en los costos de edificación ha sido más importante que el de las remuneraciones, de lo que se infiere la pérdida de poder adquisitivo del salario en lo que a proyectos edilicios atañe. Tomando como referencia el período más significativo en términos inflacionarios, es decir, a partir de diciembre 2001 hasta la actualidad, se calcula que el costo del metro cuadrado de construcción se elevó en Bahía Blanca más de un 390%, en tanto que los salarios lo hicieron en un 214%. El Cuadro 1 muestra el detalle anual de costos unitarios y remuneraciones entre 1998 y diciembre 2009, tomando en cada caso los datos al último mes de cada año. Las cifras permiten observar el grado de aceleración de los costos frente al menor ritmo de crecimiento de los salarios al empleo formal.

Si se considera una edificación de 100 metros cuadrados, se tiene que el costo total promedio de la misma en diciembre último se acercaba a los 270 mil pesos. El Gráfico 2 ilustra el comportamiento del costo de una obra de referencia con la superficie indicada, pudiéndose apreciar que el monto necesario para concretar un plan edilicio de las mencionadas características en 1998 era de 68,4 mil pesos, que incluso descendió en 1999 como

Cuadro 1

<b>Relaciones salarios/costos de construcción</b>						
valores a diciembre de cada año						
Año	Costo construc. (\$/m <sup>2</sup> )	Salario bruto mensual (\$)	Relación salario / costo m <sup>2</sup>	Costo casa referencia (\$)	Meses nec p/ construir	Años nec para construir
1998	570,51	948,47	1,66	68.460,8	72,2	6,0
1999	562,85	950,60	1,69	56.285,3	59,2	4,9
2000	565,10	903,57	1,60	56.510,0	62,5	5,2
2001	547,78	959,64	1,75	54.778,3	57,1	4,8
2002	898,09	987,77	1,10	89.808,7	90,9	7,6
2003	919,27	1.176,85	1,28	91.926,7	78,1	6,5
2004	1.071,65	1.300,75	1,21	107.165,0	82,4	6,9
2005	1.176,23	1.620,79	1,38	117.622,7	72,6	6,0
2006	1.407,18	1.907,00	1,36	140.718,0	73,8	6,1
2007	1.885,06	2.342,00	1,24	188.506,0	80,5	6,7
2008	2.430,83	2.792,00	1,15	243.083,3	87,1	7,3
2009	2.690,81	3.010,00	1,12	269.081,3	89,4	7,4
var 01-09	391,2%	213,7%	-36,1%	391,2%	56,6%	56,6%

Fuente: Revista Obras y Protagonistas - Editorial Construyendo y Ministerio de Economía de la Nación

consecuencia de la recesión y deflación a 56,3 mil pesos y que a fines de 2009 alcanzó los 269 mil pesos, verificando en el período una suba estimada del 390%.

El avance de los costos de construcción a partir de 2002 ha sido más importante que el de los precios minoristas en general. Esta observación puede corroborarse observando el Gráfico 3, que contiene las series de Índice del Costo de la Construcción (ICC), que estima el INDEC, y las correspondientes a inflación minorista. En este último caso, se incluye la medición del CREEBBA, a fin de contar con el referente local<sup>2</sup> y el IPC INDEC, que contiene los datos oficiales de inflación. Si se calcula el incremento registrado por el índice del costo de la construcción entre diciembre de 2001 y la actualidad, se obtiene una variación del 284%, muy por encima del 140% correspondiente a la suba acumulada por el índice de precios nacional en igual período. Inclusive si se hiciera la comparación con el índice minorista local, que refleja más ajustadamente la evolución de la inflación real, se concluye igualmente un crecimiento superior los costos de edificación. En efecto, la variación del IPC CREEBBA entre puntas fue del 202%, claramente superior a la inflación expresada por el indicador oficial pero considerablemente por debajo del alza en el índice del costo de la construcción. A fin de homogeneizar las series y observar y comparar mejor sus respectivas trayectorias, se le atribuyó valor 100 en cada caso al dato correspondiente a diciembre 2001. Así es como en el mencionado gráfico, las tres series consideradas parten de un origen común en el inicio del período de referencia. Luego, a partir de 2002, comienza el despegue de los índices y, como resultado de la suba más acelerada de los costos de la construcción, se abre una creciente brecha entre éstos y los índices minoristas, particularmente importante, cuando la comparación se efectúa con el IPC nacional. Como puede observarse, los índices inflacionarios oficial y local exhiben prácticamente el mismo comportamiento hasta 2007, lo que queda de manifiesto en las líneas de tendencia, casi superpuestas. A partir de ese año y en virtud del cambio de metodología en la medición oficial las trayectorias se bifurcan, quedando significativamente por encima la estimada por el CREEBBA, aunque, como se dijo, por debajo de los costos de obra.

<sup>2</sup> Por otra parte, el IPC CREEBBA, a diferencia del índice nacional, mantiene la metodología inicial de cálculo, por lo que se interpreta como un indicador más homogéneo y representativo de la inflación real.

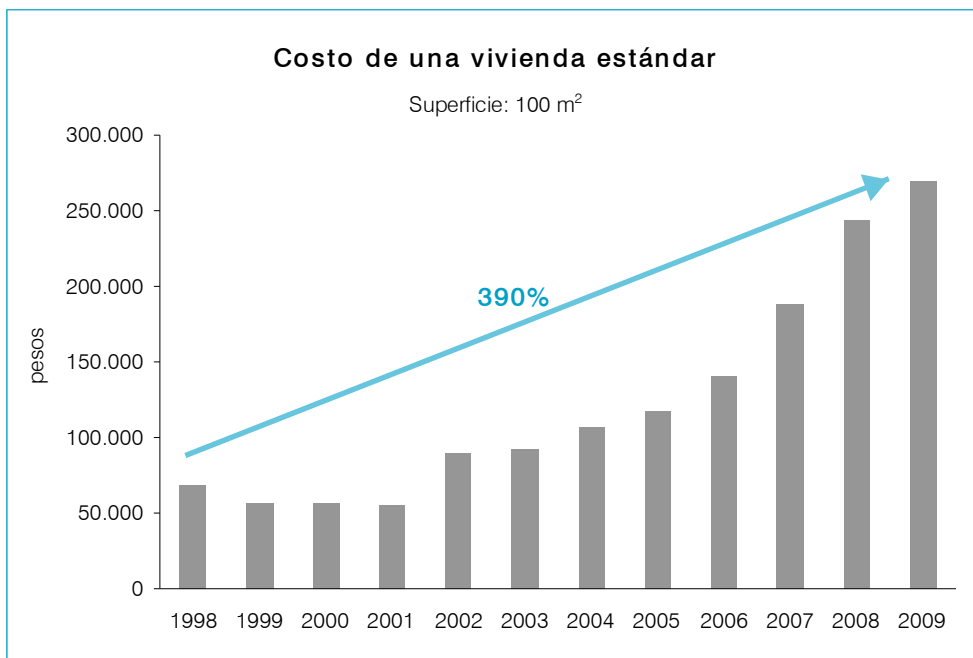
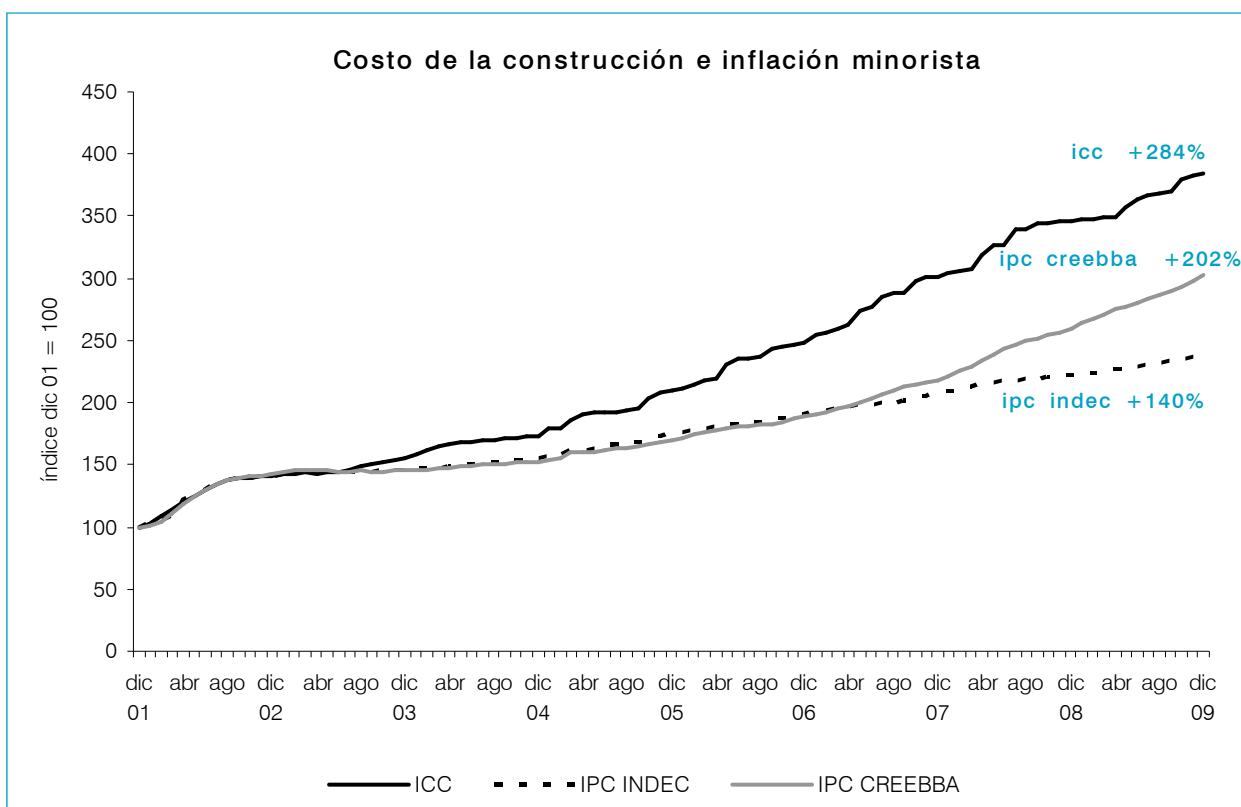


Gráfico 2

Fuente: elaboración propia en base a datos de Revista Obras y Protagonistas - Editorial Construyendo

Gráfico 3



Fuente: CREEBBA e INDEC

## Relación costos/salarios

En forma complementaria a la evaluación de la tendencia general de los salarios versus el costo de construcción, es posible realizar ejercicios de cálculo que den una pauta del esfuerzo necesario para construir una vivienda. En primer término puede determinarse la cantidad de metros cuadrados que es posible "comprar" con un sueldo promedio. La tercera columna del Cuadro 1 muestra dicha relación y revela claramente la pérdida de poder adquisitivo de los ingresos: a fines de la década del noventa, un salario promedio bastaba para construir 1,7 metros cubiertos, mientras que a fines de 2009 la relación cayó a 1,1 metros cuadrados de obra por cada sueldo. Esto significa que, en todo el período considerado, el poder de compra de las remuneraciones se derrumbó un 34%. Inclusive, merced a la deflación que se registró hasta 2001, el poder de compra del salario promedio llegó a alcanzar los 1,75 metros cuadrados, un 36% más que el poder adquisitivo actual.

Una forma alternativa de medir la capacidad de compra de los salarios para encarar proyectos edilicios, es estimar la cantidad de años necesarios para reunir los recursos requeridos para concretar una obra. El ejercicio presupone considerar que el salario se destina completamente a al proyecto de construcción y que este último consiste en una vivienda estándar de 100 metros cuadrados. Tomando como parámetros el costo promedio del metro cuadrado cubierto y la remuneración mensual media del sistema, se determina, a valores corrientes, la cantidad de meses y años necesarios para realizar el proyecto, suponiendo que los ingresos se destinaran por entero a este fin. El Cuadro 1 muestra en sus dos últimas columnas, para cada año a partir de 1998, los tiempos estimados, en meses y años respectivamente. Así pues, en 2001, antes del desencadenamiento de la crisis económica que derivó en la devaluación de la moneda, se requerían 57 meses, es decir, poco menos de cinco años para pagar la obra. Al concluir 2009, en virtud del avance de los costos y del crecimiento rezagado de los salarios, los tiempos requeridos se prolongaron a 7,4 años. Vale decir que, en términos de tiempo, el esfuerzo para llevar adelante un proyecto de construcción se incrementó en un 57% desde la salida de la convertibilidad.

## Conclusión

Desde el abandono de la paridad fija y la reinstalación del proceso inflacionario, el avance del costo de vida se ha colocado entre los principales puntos de preocupación en el aspecto económico. En particular, el crecimiento en los costos de construcción ha sido constante y aún más pronunciado que el avance de la inflación minorista general. Si bien en 2002, año de la devaluación y del impulso inicial de los precios, el crecimiento de los costos de obra y de los precios al consumidor en general fue parejo, posteriormente los primeros observaron un despegue de mayor magnitud, dejando rezagada a la inflación promedio y a las sucesivas recomposiciones salariales. El Cuadro 2 resume estas ideas. Como puede verse, en 2002 todos los índices de precios se ajustaron en alrededor de 40%. En 2003 hubo una clara desaceleración, tras haberse concretado el impacto inicial de la devaluación, no obstante lo cual, los costos de la construcción se elevaron entre tres y cuatro veces más que los precios al consumidor, comportamiento que, en mayor o menor medida, se reprodujo en los años subsiguientes. Por su parte, las remuneraciones fueron gradualmente corrigiendo su retraso con respecto a la inflación, pese a lo cual quedaron rezagadas con respecto al ajuste de los costos de edificación.

Se estima, a los valores actuales de ingresos y costos de construcción, que pagar la concreción de un proyecto edilicio estándar de referencia demandaría casi 7 años y medio de trabajo, suponiendo como único destino del salario los gastos de obra. Si se tiene en cuenta que a

**Indices de precios, costos de la construcción y salarios**

variaciones anuales

Año	ICC	IPC INDEC	IPC CREEBBA	Salarios
2002	41%	41%	42%	10%
2003	10,1%	3,7%	2,5%	12%
2004	12%	6%	5%	11%
2005	21%	12%	11%	25%
2006	18%	10%	11%	18%
2007	21%	8%	16%	23%
2008	15%	7%	19%	19%
2009	11%	8%	16%	11%

*Cuadro 2*

*Fuente: CREEBBA  
e INDEC*

finales de 2001, el tiempo necesario era inferior a los 5 años, queda de manifiesto la pérdida de poder adquisitivo de las remuneraciones, particularmente en lo que a proyectos inmobiliarios se refiere. ■



**Asociación Industrial Química  
Bahía Blanca**

Compañía Mega • Dow Argentina • Profertil • Solvay Indupa

**Respaldando las investigaciones  
sobre la economía regional**