

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 142

Correspondiente al período Junio – Julio 2017

Buenos Aires | Agosto 2017

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	13
Costos	18
La construcción en el empleo	21
▶ Situación Laboral en la Construcción a Junio 2017	24
El empleo agregado en la Construcción	24
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia	28
El salario en la Construcción.....	31
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	36
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	36
▶ Glosario de Términos utilizados.	45

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 142

Agosto 2017

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Julio reflejaron un alza interanual del 19,8%. Esta no sólo fue la suba más pronunciada en lo que va del año, sino además la mayor desde Agosto de 2013.
- En lo que va del año, el consumo de cemento acumula un alza del 10,9% interanual. Ritmo de expansión que se ubica tan sólo por debajo del observado en 2011 y 2015.
- El nivel de consumo en Julio superó nuevamente el millón de toneladas. La marca es mayor a la de igual mes de 2013, aunque quedó un 5% por debajo de la de idéntico período de 2015. Algo semejante acontece cuando se comparan los valores acumulados entre Enero y Julio: 0,9% por encima del mismo período de 2013 y 5,9% por debajo de 2015.
- En Junio el consumo de cemento *a granel* evidenció un alza del 39,1% interanual. Con este nuevo incremento, el primer semestre del año culminó con una suba acumulada del 22,6%.
- El crecimiento del consumo *en bolsa* sigue siendo mucho más moderado. El alza interanual de Junio fue del 5,2%, acumulando en el primer semestre un 2,4%.
- La actual expansión del consumo de cemento está principalmente impulsada por las jurisdicciones más grandes del país. El conjunto de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe registró entre Enero y Junio un alza acumulada del 12,9% interanual, mientras que en las Restantes jurisdicciones ese guarismo se redujo al 4,3%.
- La mayor parte de los insumos representativos de la construcción cuya evolución de despachos sigue mes a mes el INDEC, presentan variaciones de signo positivo en Junio, y en todos ellos se evidencia en los últimos meses una mejora ostensible.
- El Índice Construya en su versión con estacionalidad, mostró en Julio la mayor tasa de incremento interanual desde Marzo de 2010, llevando el alza acumulada en el año al 8,2%.
- El actual nivel del Índice sigue estando por debajo del de todos los registros del período 2012-2015, y sólo en línea con los valores de 2011.
- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción evidencia moderados signos de crecimiento: la cantidad registrada en Julio ascendió a 20.657, un 0,3% más que en igual período del año pasado.
- Mientras en las *Grandes jurisdicciones* el número de empleadores continúa contrayéndose (9 firmas menos respecto a Julio de 2016), en las *Restantes jurisdicciones* se sumaron 81 empleadores.
- La heterogeneidad es el rasgo característico de la dinámica territorial. En 9 jurisdicciones del país el número de empleadores se encuentra hoy por debajo de los niveles del año pasado. Las caídas más pronunciadas se observan en las provincias patagónicas de Santa Cruz y Tierra del Fuego. En sentido contrario, Catamarca lidera el conjunto de jurisdicciones en terreno positivo, con un alza interanual del 40%.
- El análisis según Forma Jurídica indica que las firmas constituidas como *Sociedades Anónimas* dejó de caer, mientras que *Sociedades de Responsabilidad Limitada* (S.R.L.) elevó marginalmente su tasa de crecimiento.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Julio un alza mensual del 5,8%, el incremento más acentuado desde Abril del año pasado.

- La suba estuvo fundamentalmente impulsada por el rubro Mano de obra que creció un 9%, la más alta desde Abril de 2016. Cabe apuntar sin embargo que el capítulo Materiales registró un aumento del 3,1% mensual, el guarismo más elevado desde Febrero del año pasado.
- El indicador evidencia una variación promedio interanual del 27%, con un dato significativo: la del rubro Mano de obra duplica la correspondiente a los Materiales.
- Gracias al ajuste que se vino observando en el tipo de cambio y pese a la magnitud del alza en los costos de construcción, el nivel de éstos medidos en dólares estadounidenses volvió a reducirse. Si bien su nivel actual es un 12,3% más alto que el de doce meses atrás, resulta un 8,6% más bajo que en los picos de 2015, ubicándose en torno a los valores de Diciembre de 2014.

Situación Laboral

- El promedio de ocupados en la Industria de la Construcción en Junio de 2017 alcanzó los 408.503 puestos de trabajo registrados, marcando así un incremento del 1,4% con relación al mes precedente.
- La tasa de crecimiento interanual se aceleró nuevamente (11,6%), producto de la creación de 42.533 nuevos puestos de trabajo registrados en los últimos doce meses. De esta manera, es una de las más elevadas de la serie histórica, superada únicamente por la de Julio de 2011 (12,1%)
- El segundo trimestre culminó así con un nivel de ocupación sectorial un 4,8% superior al verificado durante los primeros tres meses del año, marcando un crecimiento del 9,5% si la comparativa se efectúa en referencia a igual período de 2016. En el semestre acumula un alza del 6,6% interanual.
- La creación de nuevos puestos de trabajo en Junio se explicó principalmente por la expansión de los planteles medios de las firmas existentes y, sólo secundariamente, por el aumento en el número total de empleadores.
- El indicador de empleo promedio alcanzó los 14 puestos de trabajo por empresa, exhibiendo un incremento del 1,2% mensual y el nivel más elevado desde Octubre de 2015. De esta manera, dicho indicador se ubicó un 10,6% por sobre el registro correspondiente a Junio de 2016.
- El balance para el segundo trimestre del año muestra que la cantidad de puestos de trabajo en firmas de 500 o más trabajadores creció un 22,3% interanual. Así, la participación de este segmento en la estructura del empleo sectorial continuó aumentando hasta alcanzar en el período un 10% del total, la mayor proporción desde el cuarto trimestre de 2015.
- La creación de nuevos puestos de trabajo se verificó en casi la totalidad de las jurisdicciones del país. Afectada por factores estacionales, la única excepción fueron las provincias que componen la Región Patagónica.
- El interior de la Provincia de Buenos Aires fue el distrito que más contribuyó al incremento del empleo sectorial. Algo más de 1 de cada 5 nuevos puestos de trabajo creados durante Junio se localizaron en el Resto de Buenos Aires.
- El Gran Buenos Aires y la Capital Federal le siguieron en importancia, explicando un 11,6% y un 9% de la creación bruta de empleo, respectivamente. De esta manera, la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires dieron cuenta, en conjunto, de un 42% del incremento total de puestos registrados.
- El segundo trimestre de 2017 culmina con un escenario de crecimiento generalizado a nivel nacional, sostenido fundamentalmente a partir de las Grandes Jurisdicciones. Entre ellas, las provincias que conforman la Región Centro son las que realizaron un aporte más significativo al incremento del empleo sectorial.
- Cuando se considera el acumulado para el primer semestre del año, la participación del resto del país se encuentra en su mínimo nivel para la serie que se inicia a mediados de 2007, quedando por debajo del registro correspondiente a igual período del 2008.
- Impulsados por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo, los salarios de los trabajadores registrados en la Construcción alcanzaron los \$ 22.185,6 en el mes de Junio, exhibiendo así un crecimiento interanual del 31,8%.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados con una remuneración promedio igual o superior a los \$16.000 durante el primer semestre del año, más que duplica la verificada en igual período de 2016,

llevando a que en los primeros 6 meses de 2017, más de la mitad de los trabajadores del sector (51,3%) percibieran una remuneración igual o superior a los \$12.000.

- En todas las regiones del país la tasa de incremento interanual de los salarios registrados en el segundo trimestre del año resultó inferior a la verificada durante los primeros tres meses de 2017.
- En el acumulado del año, fueron 13 las jurisdicciones donde el incremento de los salarios estuvo por encima de la media nacional. De ellas, en 7 las variaciones superaron el 40% (Catamarca, Córdoba, Corrientes, La Pampa, San Juan, Santa Cruz y Tucumán).

Situación Inmobiliaria

- La superficie total reportada en el relevamiento de Permisos en los 41 municipios informados por el INDEC en el mes de Junio fue de 606.866 m², valor que se encuentra prácticamente en línea con el registrado doce meses atrás (+0,4%).
- El desempeño en lo que va del año muestra un incremento acumulado de 5,4% interanual. Este comportamiento se debe principalmente a lo ocurrido en el segundo trimestre del año, ya que el primero había mostrado una merma con respecto a igual periodo de 2016.
- Existe una gran heterogeneidad regional en cuanto a los metros cuadrados proyectados a lo largo del país. Mientras que en el Área Metropolitana de Buenos Aires (liderada exclusivamente por lo sucedido en la Ciudad de Buenos Aires) y en el NOA las variaciones son positivas comparando el total acumulado en los primeros cinco meses respecto al 2016, en otras como el Centro, NEA y Patagonia se evidencian retrocesos.
- En la Ciudad de Buenos Aires se realizaron 5.145 Escrituras traslativas de dominio en el mes de Junio, lo que representa un incremento de 41,1% versus el mismo mes del año pasado. El primer semestre evidencia así una expansión interanual del 43,4%.
- Este importante aumento de las Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires viene acompañado de una fuerte expansión de las operaciones realizadas mediante hipotecas, cuya participación mensual alcanzó un 19,4% del total, proporción que casi duplica a la registrada un año atrás (10,3%).
- El monto medio por operación celebrada durante el mes de Junio en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$2.284.009, lo que implica un incremento del 2,4% mensual y del 43,2% en comparación con igual mes del año pasado.
- El valor medio de las Escrituras realizadas en Capital Federal fue de USD 141.718, y resultó ser un 25,6% superior al de Junio de 2016.
- En el caso de la Provincia de Buenos Aires, el total de operaciones de Compraventa fue de 10.762 durante Junio, lo que significa un aumento del 26% interanual. En el primer semestre, la escrituración acumula un incremento del 17,6%, el mayor desde 2008 para igual comparación.
- En el distrito bonaerense, una parte importante del crecimiento interanual del primer semestre se explica por lo ocurrido con las operaciones celebradas con garantía hipotecaria, los que tuvieron una participación de 20,2% en Junio y del 19,4% en lo que va del año.
- En la Provincia de Buenos Aires se celebraron escrituras por un total de 11.616 millones de pesos, lo que arroja un monto promedio de \$1.079.482 en el mes bajo análisis, cifra que implica una media de USD 66.980 por operación.
- Comparando el primer semestre de la Actividad en los últimos años, puede verse que para el caso de la Ciudad de Buenos Aires el presente año resulta ser el mejor desde 2011, en tanto que en la Provincia el total de Escrituras no alcanza todavía a superar el de 2012.
- El Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de la Provincia de Córdoba (CEDUC) muestra una variación positiva de 2% interanual en el primer semestre para su nivel agregado. El mencionado incremento se encuentra sostenido por las ventas de Lotes, que con un crecimiento del 11,1% más que compensaron la merma de los Departamentos y Casas (-6,3%).
- Dentro de los subsegmentos analizados por el índice del CEDUC, los Lotes Financiados continúan teniendo un fuerte crecimiento que ha alcanzado el 71 % en el promedio de los últimos doce meses.

- El otorgamiento de crédito bancario en todo el país con garantía hipotecaria para vivienda alcanzó a 3.343 millones de pesos en el mes de Junio, más que septuplicando el valor registrado en igual mes del año pasado (+657%).
- Los préstamos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo), que habilitó el Banco Central de la República Argentina desde Abril del año 2016, son en gran parte responsables del crecimiento explosivo del crédito hipotecario. En lo que va desde su implementación, se han otorgado aproximadamente 9.893 millones de pesos bajo esa modalidad, lo que representa más de la mitad del total de ese periodo (51%).

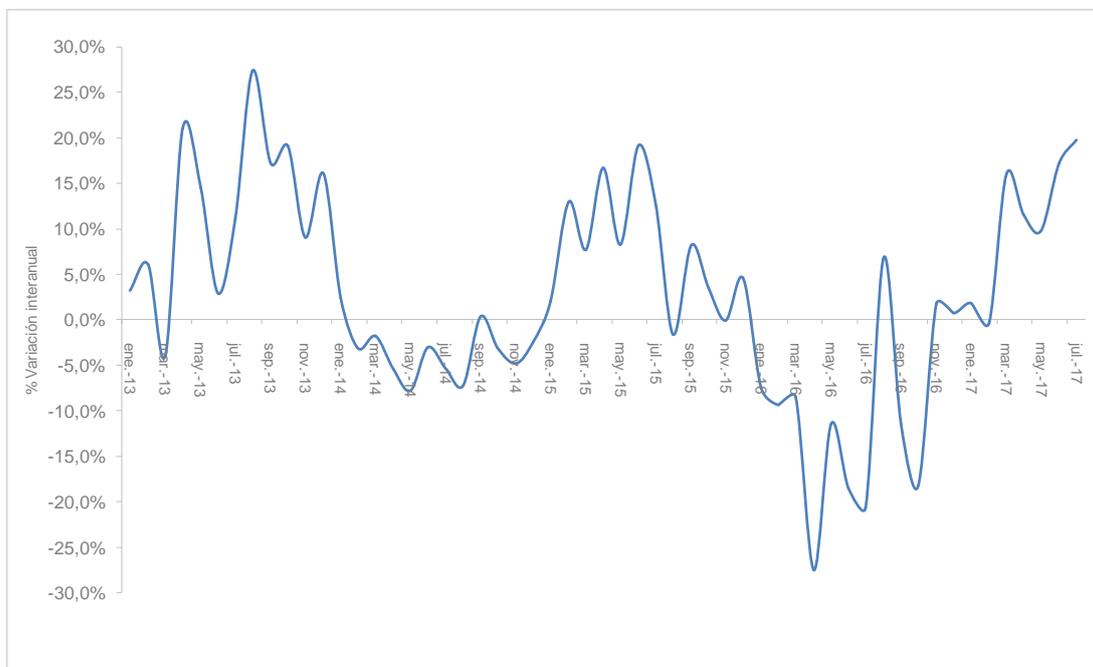
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de Costos de la Construcción (ICC), el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) y los permisos de edificación. Sin embargo, en los dos primeros casos, la información sólo indica variaciones, por lo que se limita la capacidad de análisis a partir del uso de dichos indicadores. Por ese motivo, se continúa dando relevancia a la información provista por otras fuentes, como la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland y la Cámara Argentina de la Construcción.

► Marco General

La Construcción

Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Julio reflejaron un alza interanual del 19,8% en el consumo de cemento. Esta no sólo fue la suba más pronunciada en lo que va del año, sino además la mayor desde Agosto de 2013.

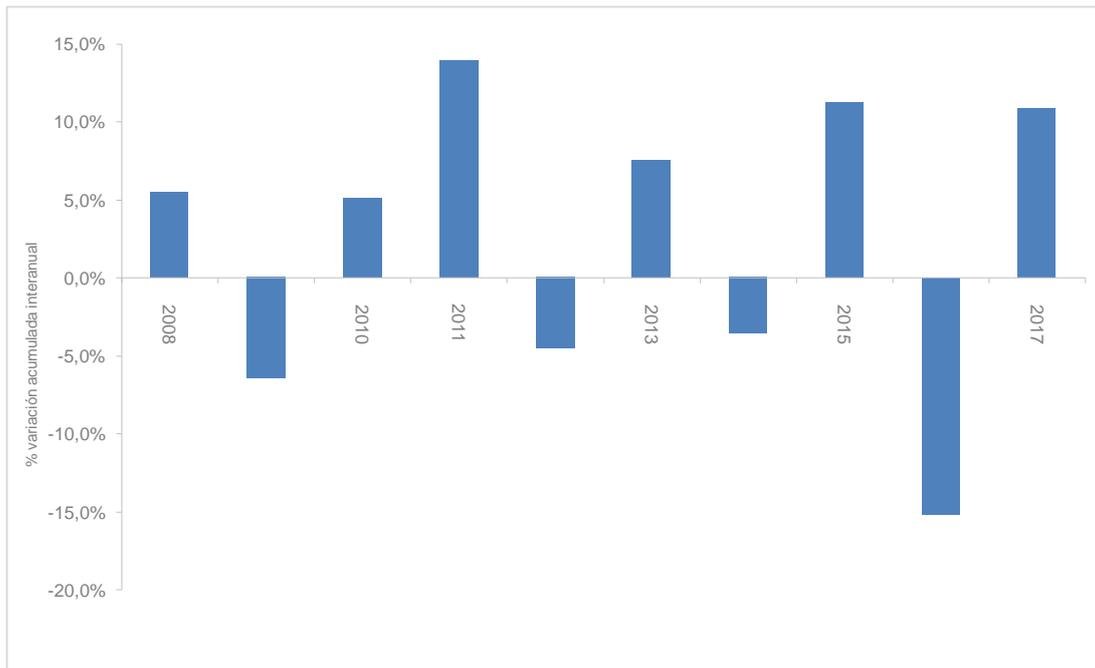
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2013 - Julio 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

De esta manera, en lo que va del año el consumo de cemento acumula un alza del 10,9% interanual, la tercera tasa de crecimiento más alta en lo que va de la presente década. El ritmo de expansión se ubica tan sólo por debajo del observado en 2011 y 2015.

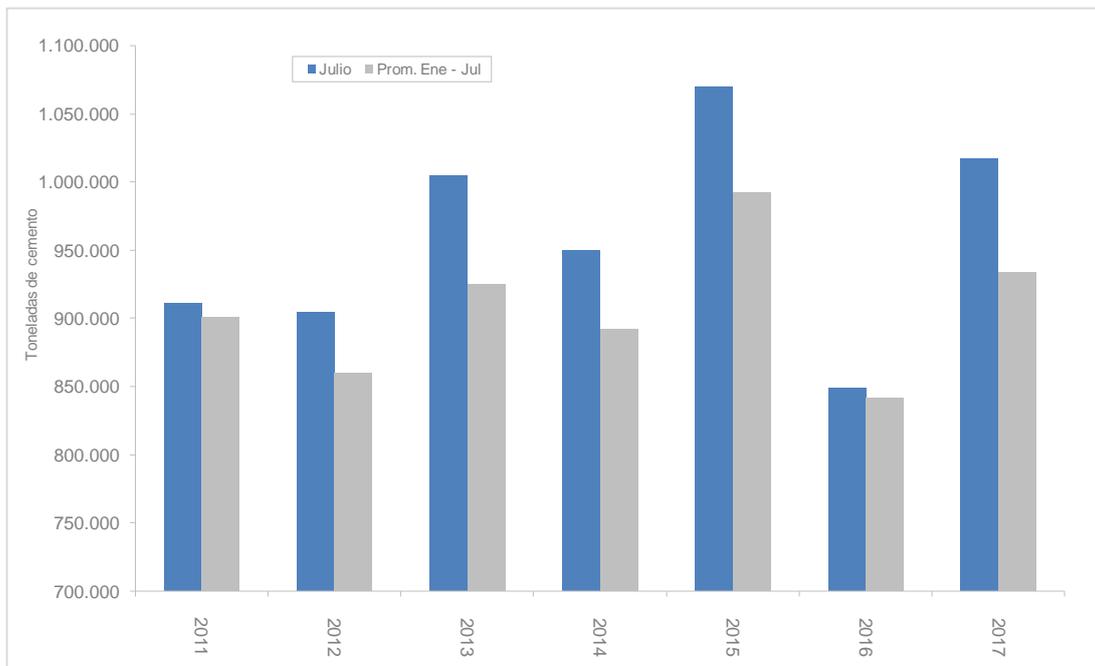
Gráfico II – Consumo de cemento. Variación acumulada interanual. Enero – Julio 2008 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El nivel de consumo fue en Julio nuevamente superior al millón de toneladas, alcanzando la segunda mayor cifra histórica. En efecto, la marca superó a la de igual mes de 2013, aunque quedó un 5% por debajo de la de idéntico período de 2015. Algo semejante acontece cuando se comparan los valores acumulados entre Enero y Julio: 0,9% por encima del mismo período de 2013 y 5,9% por debajo de 2015.

Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel. Julio y Promedio mensual Enero - Julio 2011 / 2017 (en toneladas de cemento)

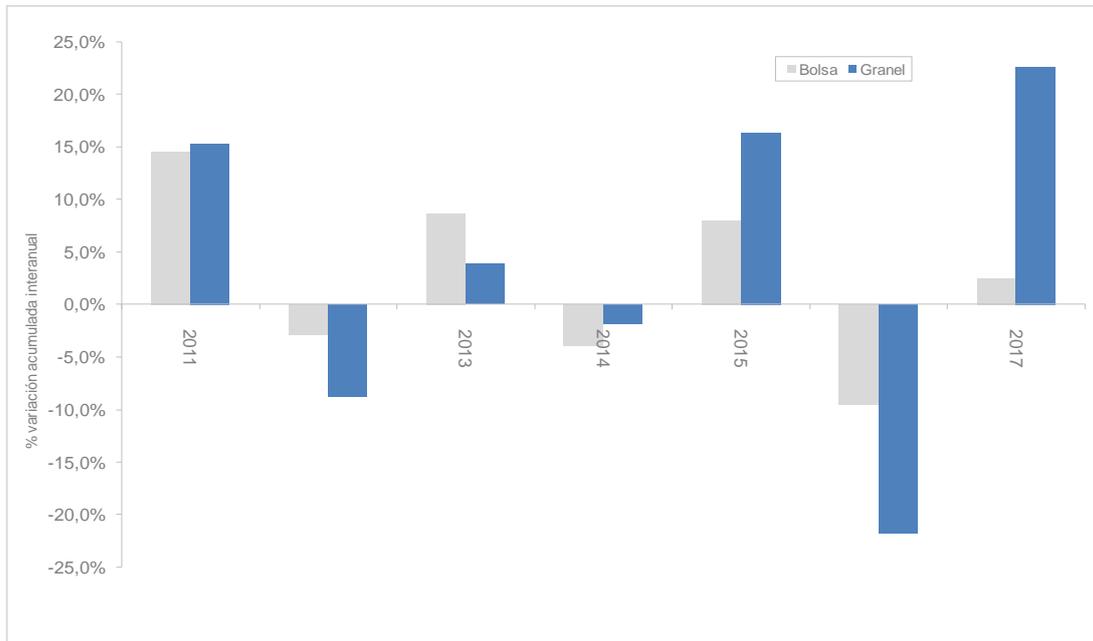


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La información desagregada (actualizada al mes de Junio) por tipo de envase mostró un nuevo salto del consumo a *granel*: en Junio evidenció un alza del 39,1% interanual, que contrarrestó la caída del 27,1% que había reflejado en igual mes de 2015. Con este nuevo incremento, el consumo de cemento a *granel* culminó el primer semestre del año con una suba acumulada del 22,6%, que sin embargo no le

alcanza para contrapesar la merma superior al 21% del primer semestre de 2016. De allí que **el actual nivel de consumo se ubique un 4,2% por debajo del de igual lapso de 2015.**

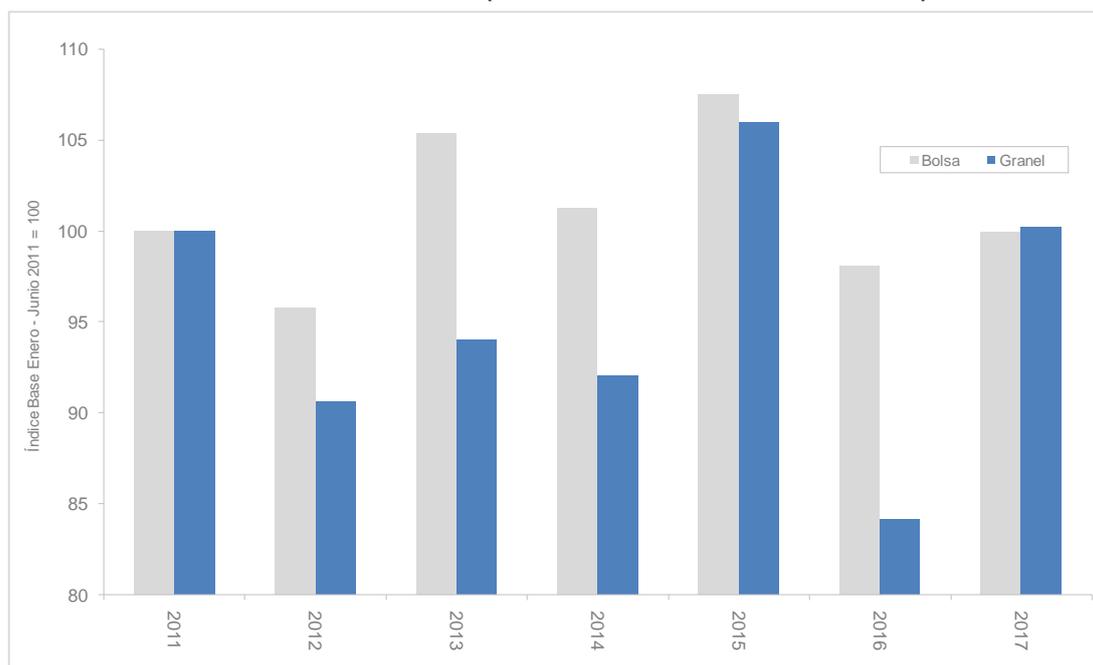
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación acumulada interanual. Enero – Junio 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El crecimiento del consumo *en bolsa* sigue siendo mucho más moderado. **El alza interanual de Junio fue del 5,2%, que llevó el incremento acumulado en el primer semestre al 2,4%.** En similar período de 2015 el consumo *en bolsa* se expandía al 8% interanual, una tasa que era la mitad de la reflejada por el consumo *a granel*. En consecuencia, **el nivel acumulado durante el primer semestre de 2017 del consumo *en bolsa* resulta un 7,3% más bajo que el de igual período de 2015.** Y a diferencia de lo que ocurre con el granel, queda también por detrás de los niveles de 2013, cuando hubo un importante incremento de la construcción privada de la mano del PROCREAR.

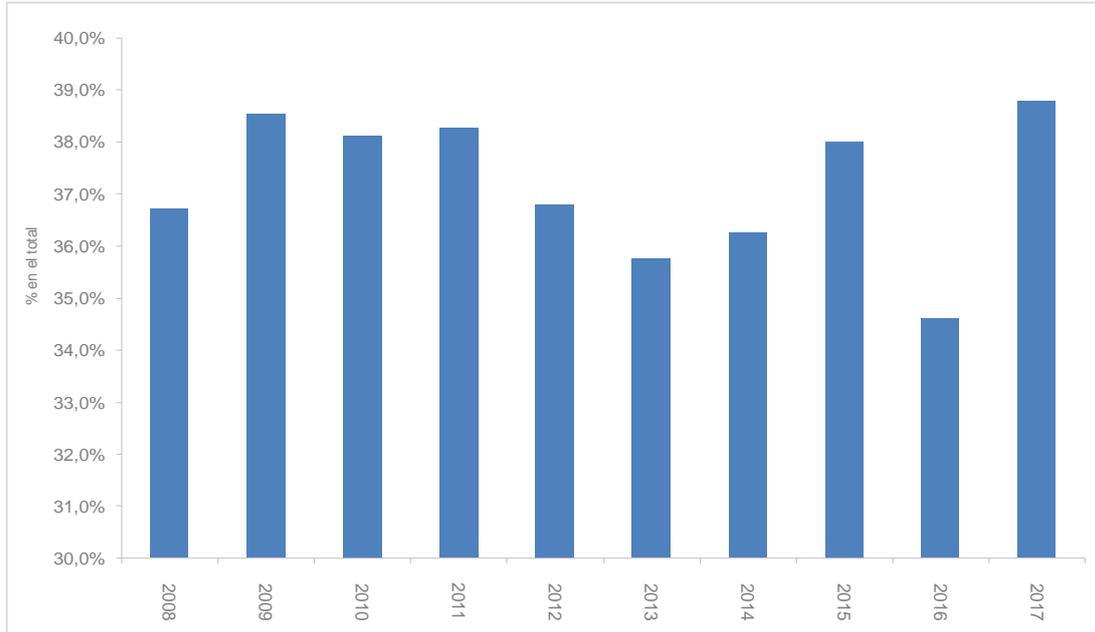
Gráfico V – Consumo de cemento según tipo de envase. Promedio mensual. Enero – Junio 2011 / 2017 (Índice Base Enero – Junio 2011 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Asimismo, tal como venimos resaltando en los últimos Informes, el peso del consumo *a granel* en el total del consumo de cemento está en picos históricos: **en el acumulado Enero – Junio representó el 38,8% del total, superando así todas las marcas anteriores.**

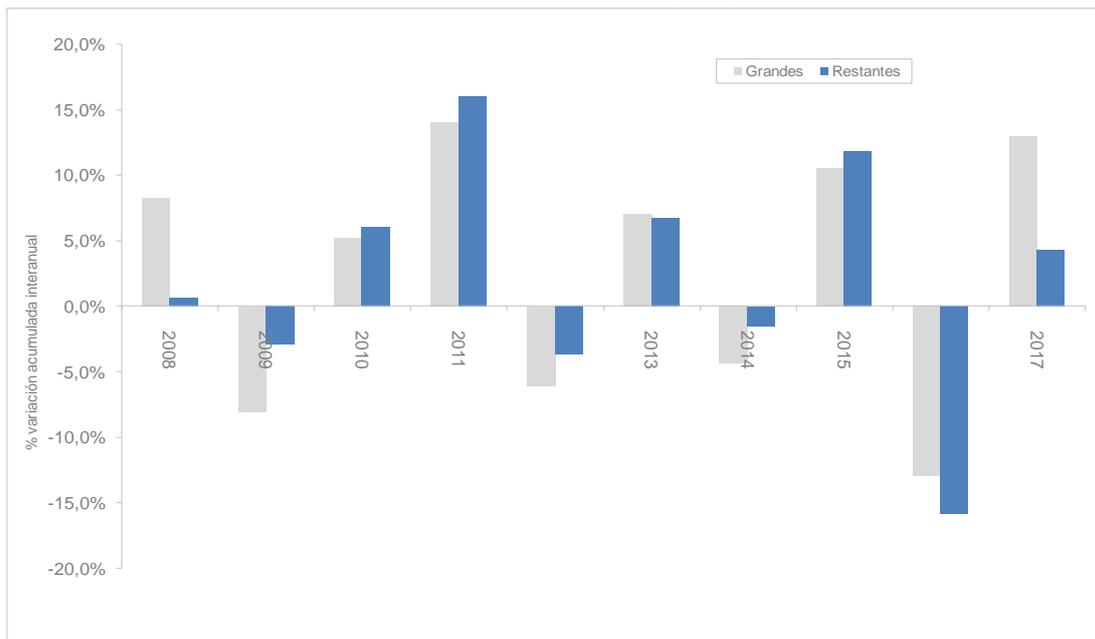
Gráfico VI – Consumo de cemento a Granel. Participación sobre el total. Enero - Junio 2008 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En términos territoriales, el primer semestre del año cerró con una característica distintiva: **el actual incremento en el nivel de consumo es principalmente impulsado por las jurisdicciones más grandes del país.** En efecto, **el conjunto de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe registró entre Enero y Junio un alza acumulada del 12,9% interanual, mientras que para las Restantes jurisdicciones ese guarismo se reduce al 4,3%.**

Gráfico VII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación acumulada interanual. Enero - Junio 2008 / 2017 (en %)

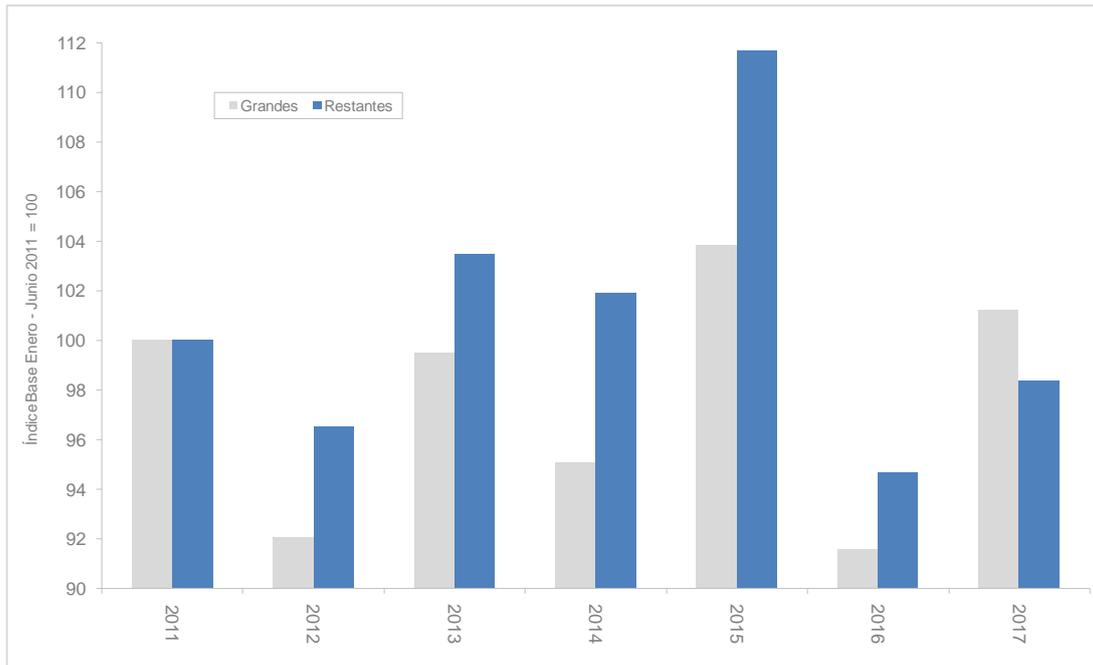


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esto difiere sensiblemente con lo acontecido durante los últimos 10 años, en los cuales ambos conjuntos de jurisdicciones crecían de un modo parejo o, incluso, eran las menos populosas las que reflejaban las tasas más elevadas de expansión. De hecho, **hay que retrotraerse al año 2008 para encontrar un primer semestre con una brecha tan significativa a favor de las *Grandes jurisdicciones*.**

Visto en término de niveles de consumo, se verifica que las *Grandes jurisdicciones* se encuentran muy cerca de los que evidenciaban en 2015: apenas un 1,7% por debajo de aquel entonces. Por el contrario, en las *Restantes jurisdicciones* el nivel de consumo actual se halla un 12,3% por debajo del primer semestre de 2015.

Gráfico VIII – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Promedio mensual. Enero - Junio 2011 / 2017 (Índice Base Enero – Junio 2011 = 100)

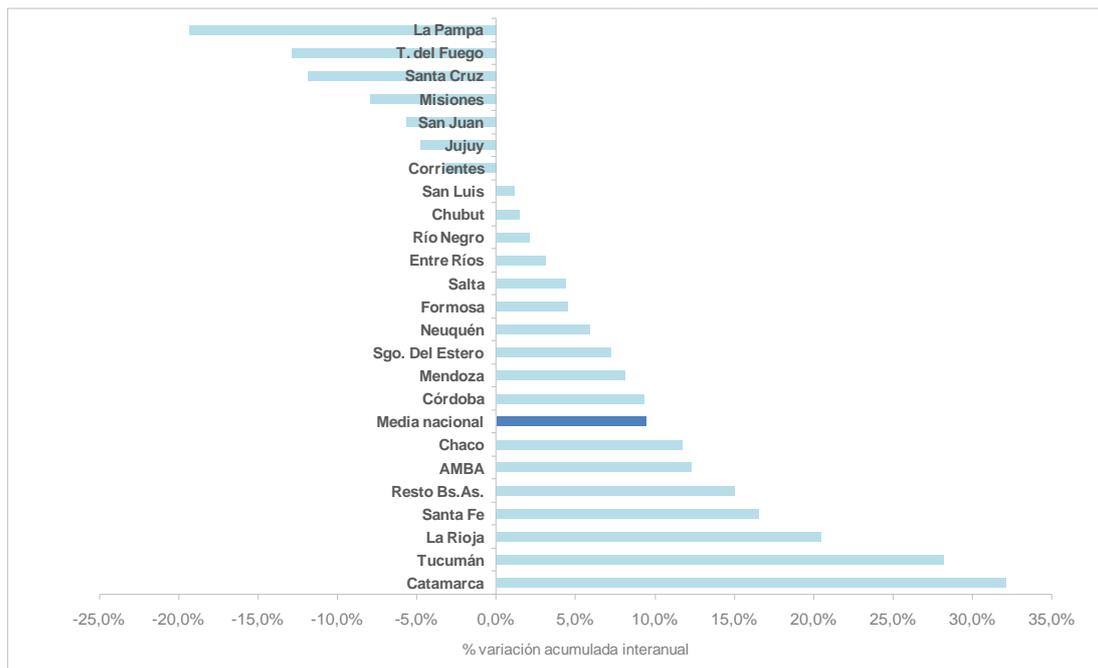


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Entre las *Grandes jurisdicciones*, el liderazgo le correspondió a Santa Fe (tomando al Área Metropolitana de Buenos Aires como unidad jurisdiccional; de lo contrario, la Ciudad de Buenos Aires sería la de mayor tasa de crecimiento con el 21,3%), al tiempo que Córdoba es la única que crece (marginalmente) por debajo de la media nacional.

Entre las *Restantes* prevalece una mayor heterogeneidad. **Son 7 las jurisdicciones cuyo nivel de consumo resultó en el primer semestre del año menor que en igual lapso de 2016.** La magnitud de la caída fue particularmente notoria en La Pampa (la única de las provincias de la región pampeana que retrocede) y en las provincias patagónicas de Santa Cruz y Tierra del Fuego. También desciende en el eje mesopotámico de Misiones y Corrientes y en San Juan y Jujuy. Contrariamente, **las provincias de Catamarca, La Rioja y Tucumán son las que prevalecen entre las que presentan valores positivos. En todas ellas, las tasas de expansión se ubican por encima del 20%.**

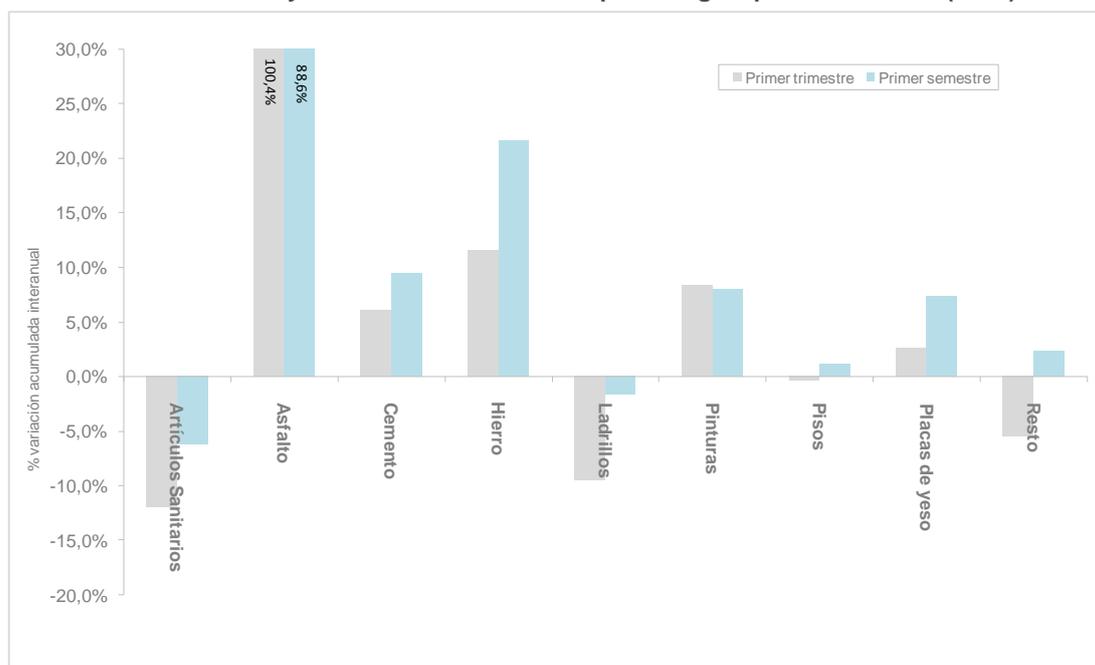
Gráfico IX – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación acumulada interanual. Enero – Junio 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El comportamiento favorable del consumo de cemento es parte de una dinámica expansiva que va asumiendo un alcance generalizado. **La mayor parte de los insumos cuya evolución de despachos sigue mes a mes el INDEC presentan ya variaciones de signo positivo, y en todos ellos se evidencia en los últimos meses una mejora ostensible.** Tal es el caso de los *Ladrillos huecos*, que habían concluido el primer trimestre del año con una merma del 9,6% y que finalizaron el primer semestre con una baja interanual acumulada del 1,7%.

Gráfico X – Despachos de insumos representativos del sector construcción. Variación acumulada interanual. Primer trimestre y Primer semestre 2017 respecto a igual período de 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Del otro lado, tras el explosivo crecimiento del *Asfalto*, se ubica la **notable expansión del Hierro redondo para hormigón, que cerró el primer semestre con un alza interanual acumulada del 21,7%**, prácticamente duplicando la tasa de crecimiento correspondiente al primer trimestre del año. En definitiva, el hecho de que la recuperación alcance ahora a insumos como las *Pinturas*, los *Pisos* y las *Placas* da cuenta de una progresiva revitalización de segmentos de obra no ligados a la inversión pública en infraestructura.

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual y variación interanual acumulada. Junio y Enero - Junio 2017 (en %)

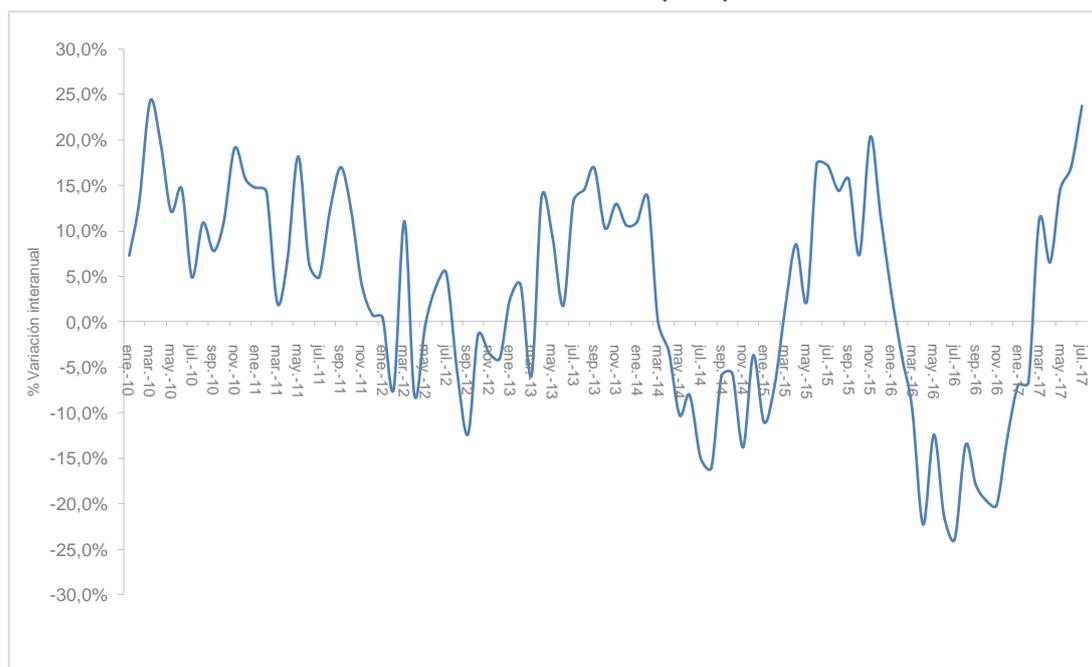
Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior
	Junio	Enero - Junio
Artículos sanitarios de cerámica	4,0%	-6,3%
Asfalto	87,3%	88,6%
Cemento Portland	17,2%	9,4%
Hierro redondo para hormigón	37,5%	21,7%
Ladrillos huecos	8,9%	-1,7%
Pinturas para Construcción	11,0%	8,0%
Pisos y revest.cerámicos	8,9%	1,2%
Placas de yeso	24,4%	7,4%
Resto*	21,9%	2,3%

*Incluye vidrio para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El carácter crecientemente generalizado del actual proceso de expansión sectorial **también se verifica en la marcha del Índice Construya, que en su versión con estacionalidad mostró en Julio la mayor tasa de incremento interanual desde Marzo de 2010, llevando el alza acumulada en el año al 8,2%**.

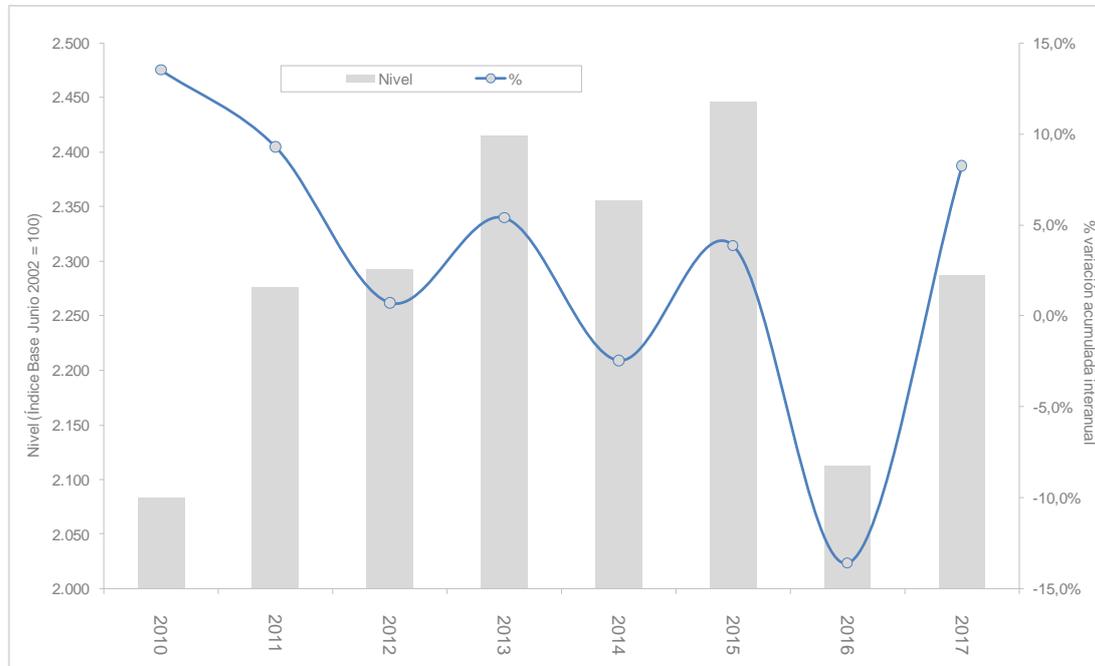
Gráfico XI – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2010 – Julio 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Sin embargo, **el actual nivel del Índice sigue estando por debajo de todos los registros del período 2012-2015, y en línea con los valores de 2011.** En este sentido, las nuevas líneas de crédito hipotecario estarían impactando primero sobre la demanda de bienes inmuebles (y sobre las obras de remodelación y mejoras que acompañan el alza de esas compra-ventas), no tornándose aún en el vector que seguramente permitirá al segmento de *real estate* ingresar en un nuevo modelo de crecimiento.

Gráfico XII – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual y variación acumulada interanual. Enero - Julio 2011 / 2017 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)

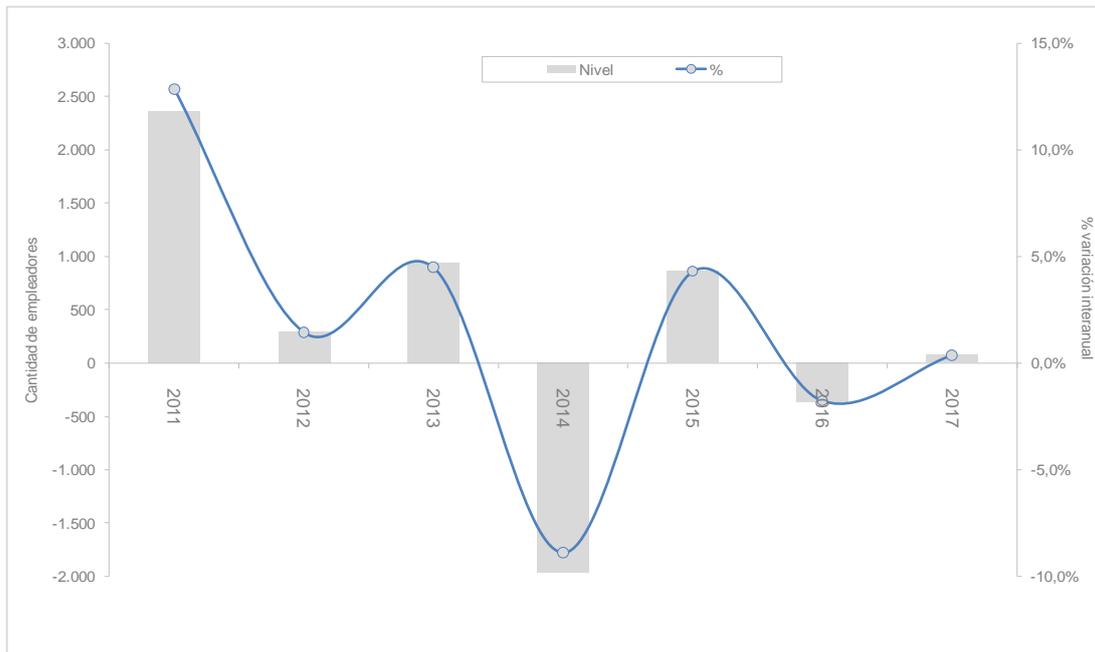


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción evidencia moderados signos de crecimiento: la cantidad registrada en Julio ascendió a 20.657, un 0,3% más que en igual período del año pasado. Ello significa que hay en actividad 72 empresas más que en Julio de 2016, valor que se encuentra considerablemente por encima de lo observado en Mayo (26) y Junio (10).

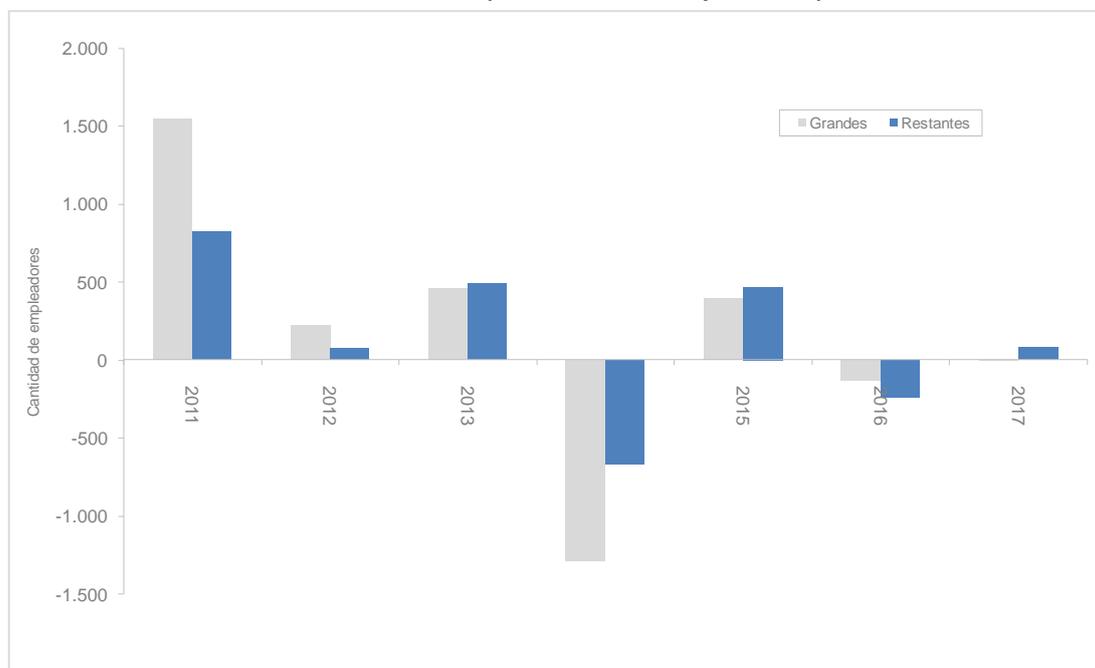
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Julio 2011 / 2017 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

Ese proceso de recuperación en ciernes está liderado por las jurisdicciones menos populosas del país, que fueron también las que más habían retrocedido durante 2016. En efecto, **mientras en las Grandes jurisdicciones el número de empleadores continúa contrayéndose (9 firmas menos respecto a Julio de 2016), en las Restantes jurisdicciones se sumaron 81 empleadores.**

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Julio 2011 / 2017 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

En términos más desagregados, **se sostiene la heterogeneidad como rasgo característico de la dinámica territorial.** En efecto, **en 9 jurisdicciones del país el número de empleadores se encuentra hoy por debajo de los niveles del año pasado.** Como ocurre con el consumo de cemento, las caídas más pronunciadas se observan en las provincias patagónicas de Santa Cruz y Tierra del Fuego, mientras que la Provincia de Buenos Aires también muestra una caída importante.

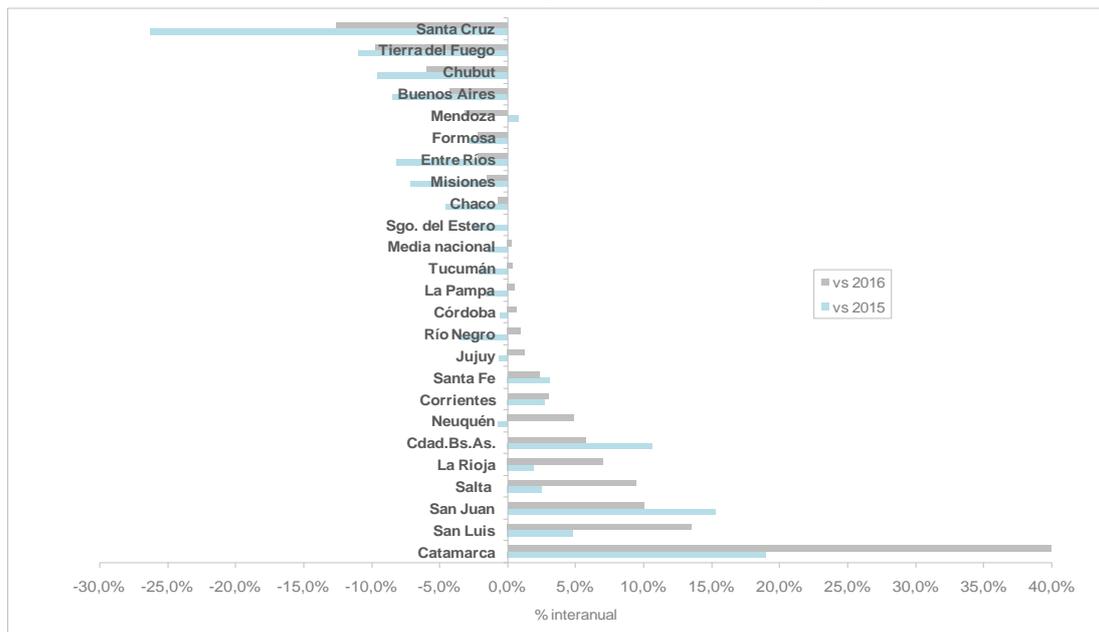
En sentido contrario, **Catamarca lidera el conjunto de jurisdicciones en terreno positivo, con la incorporación de 54 nuevos empleadores, equivalente a un alza interanual del 40%**. A diferencia de la Provincia, la Ciudad de Buenos Aires también experimenta un crecimiento significativo. Ambas se encuentran entre las 9 jurisdicciones donde la cantidad de empleadores supera a la de Julio de 2015.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jul-17	jul-16	jul-17	jul-16	jul-17	jul-16		jul-17	jul-16
Grandes Jurisd.	12.288	12.255	1.484	1.526	13.772	13.781	-0,1%	66,7%	66,9%
Buenos Aires	5.545	5.800	788	814	6.333	6.614	-4,2%	30,7%	32,1%
Cdad. de Bs.As.	3.666	3.452	356	352	4.022	3.804	5,7%	19,5%	18,5%
Córdoba	1.327	1.294	188	211	1.515	1.505	0,7%	7,3%	7,3%
Santa Fe	1.750	1.709	152	149	1.902	1.858	2,4%	9,2%	9,0%
Resto del país	6.366	6.279	519	525	6.885	6.804	1,2%	33,3%	33,1%
Catamarca	187	133	1	1	188	134	40,3%	0,9%	0,7%
Chaco	376	378	19	20	395	398	-0,8%	1,9%	1,9%
Chubut	394	423	32	30	426	453	-6,0%	2,1%	2,2%
Corrientes	396	382	14	16	410	398	3,0%	2,0%	1,9%
Entre Ríos	524	532	26	30	550	562	-2,1%	2,7%	2,7%
Formosa	174	179	2	1	176	180	-2,2%	0,9%	0,9%
Jujuy	144	146	13	9	157	155	1,3%	0,8%	0,8%
La Pampa	179	175	8	11	187	186	0,5%	0,9%	0,9%
La Rioja	99	96	8	4	107	100	7,0%	0,5%	0,5%
Mendoza	633	638	130	150	763	788	-3,2%	3,7%	3,8%
Misiones	414	423	27	25	441	448	-1,6%	2,1%	2,2%
Neuquén	474	451	61	59	535	510	4,9%	2,6%	2,5%
Río Negro	372	367	39	40	411	407	1,0%	2,0%	2,0%
Salta	425	389	16	14	441	403	9,4%	2,1%	2,0%
San Juan	292	267	25	21	317	288	10,1%	1,5%	1,4%
San Luis	198	176	20	16	218	192	13,5%	1,1%	0,9%
Santa Cruz	123	142	23	25	146	167	-12,6%	0,7%	0,8%
Sgo. del Estero	293	296	18	15	311	311	0,0%	1,5%	1,5%
Tierra del Fuego	174	194	12	12	186	206	-9,7%	0,9%	1,0%
Tucumán	495	492	25	26	520	518	0,4%	2,5%	2,5%
Total País	18.654	18.534	2.003	2.051	20.657	20.585	0,3%	100,0%	100,0%

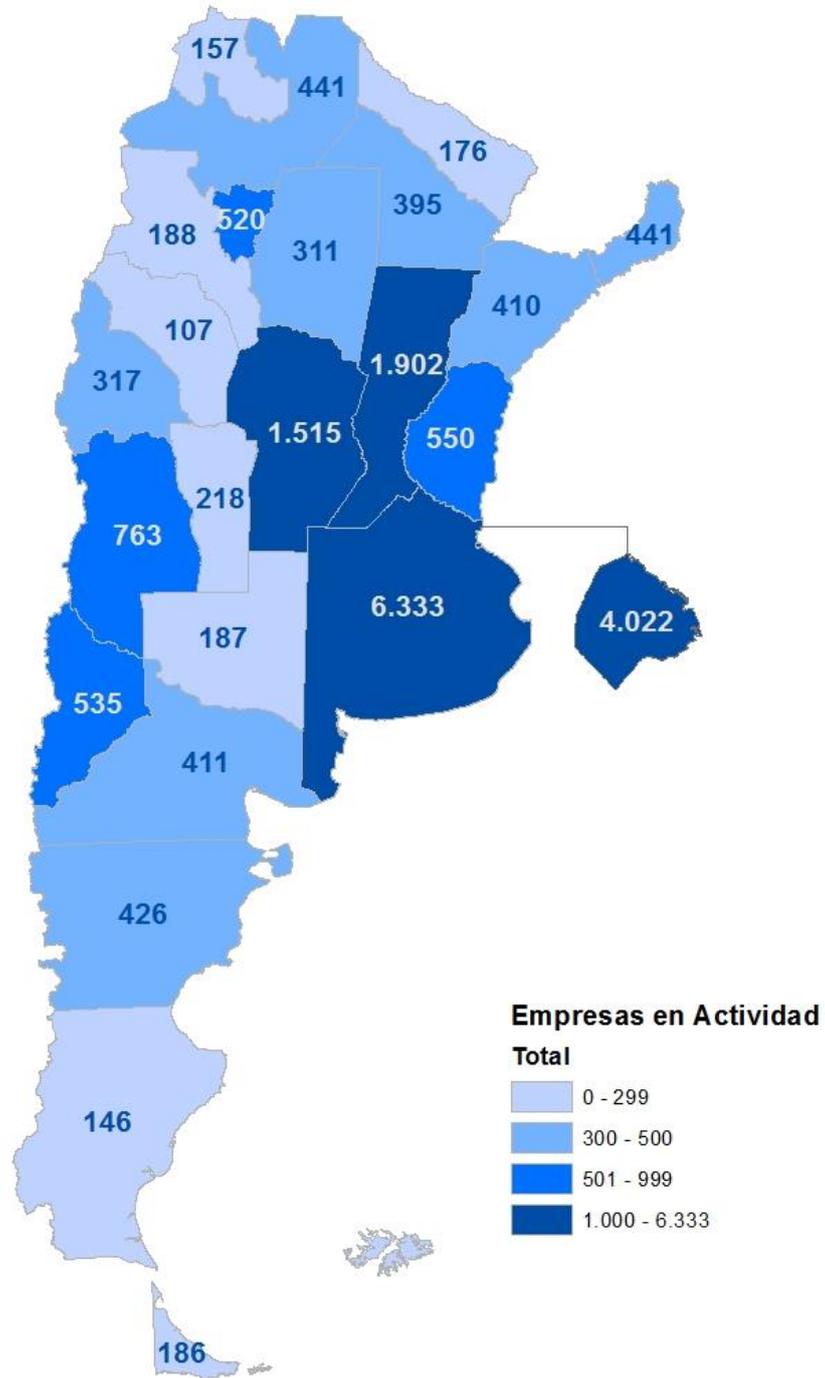
Fuente: IERIC

Gráfico XV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Julio 2017 respecto a igual período de 2015 y 2016 (en %)



Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Julio de 2017



Fuente: IERIC

El análisis según Forma Jurídica arroja que la evolución favorable que hubo en Julio fue de carácter generalizado. Aquellas tipologías que, como *Unipersonales* y *Sociedades de Personas*, se encuentran en terreno negativo, disminuyeron su ritmo de caída; ***Sociedades Anónimas* dejó de caer y *Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.)* elevó marginalmente su tasa de crecimiento.**

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

	jul-17	jul-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2017	Julio 2016
Unipersonales	8.392	8.436	-0,5%	40,6%	41,0%
Sociedades Personas (2)	505	606	-16,7%	2,4%	2,9%
S.A.	4.614	4.613	0,0%	22,3%	22,4%
S.R.L.	6.521	6.378	2,2%	31,6%	31,0%
Otras (3)	625	552	13,2%	3,0%	2,7%
Total	20.657	20.585	0,3%	100,0%	100,0%

(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

(2) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos

(3) Incluye sociedades en comandita simple, por acciones, colectivas, de capital e industria, UTE, cooperativas, etc.

Fuente: IERIC

Finalmente, lo mismo puede decirse en cuanto a la forma de inserción predominante en obra: **Constructoras/Contratistas pasó de crecer un 0,4% interanual en Junio a un 0,6% en Julio.** Mientras que Subcontratistas redujo su tasa de contracción del 3,1% al 2,3%.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

	jul-17	jul-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2017	Julio 2016
Constructoras/Contratistas	18.654	18.534	0,6%	90,3%	90,0%
Subcontratistas	2.003	2.051	-2,3%	9,7%	10,0%
Total	20.657	20.585	0,3%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

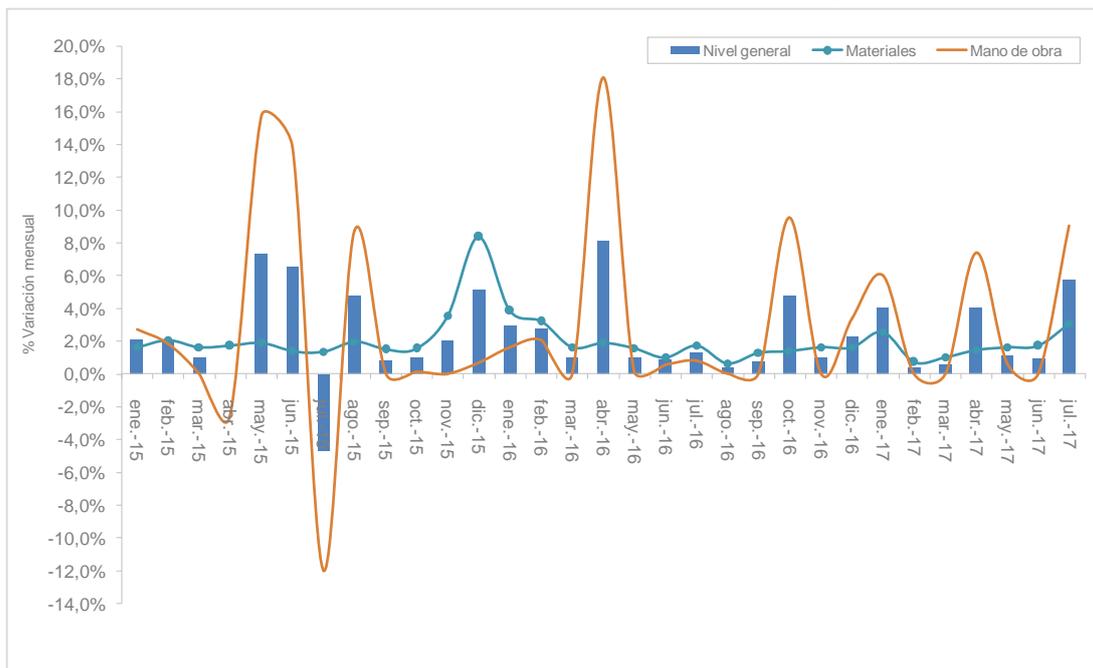
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Julio un alza mensual del 5,8%, el incremento más acentuado desde Abril del año pasado.

La suba estuvo fundamentalmente impulsada por el rubro *Mano de obra*, que se vio impactado por la implementación de la segunda cuota de aumento pautada en el acuerdo salarial firmado a finales de Abril. De allí que registrara un alza del 9%, la mayor también desde Abril de 2016. No obstante, cabe apuntar que el capítulo *Materiales* aumentó del 3,1%, el guarismo más elevado desde Febrero del año pasado.

¹ En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC sólo está proveyendo información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho Índice, se ha optado por mantener el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción.

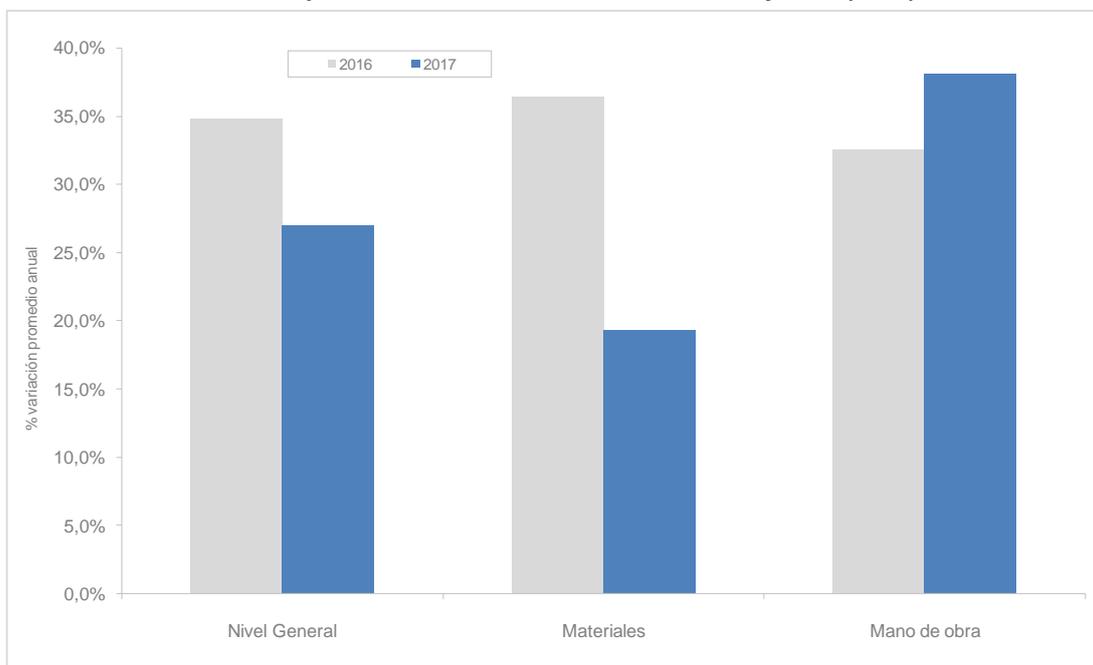
Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2015 – Julio 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Con estos nuevos incrementos, el indicador evidencia una **variación promedio interanual del 27,4%**, con un dato significativo: **la del rubro Mano de obra (38,4%) duplica la correspondiente a los Materiales**, que al mes de Julio se ubica por debajo del 20% (acercándose este rubro a la meta inflacionaria establecida oportunamente por el Banco Central).

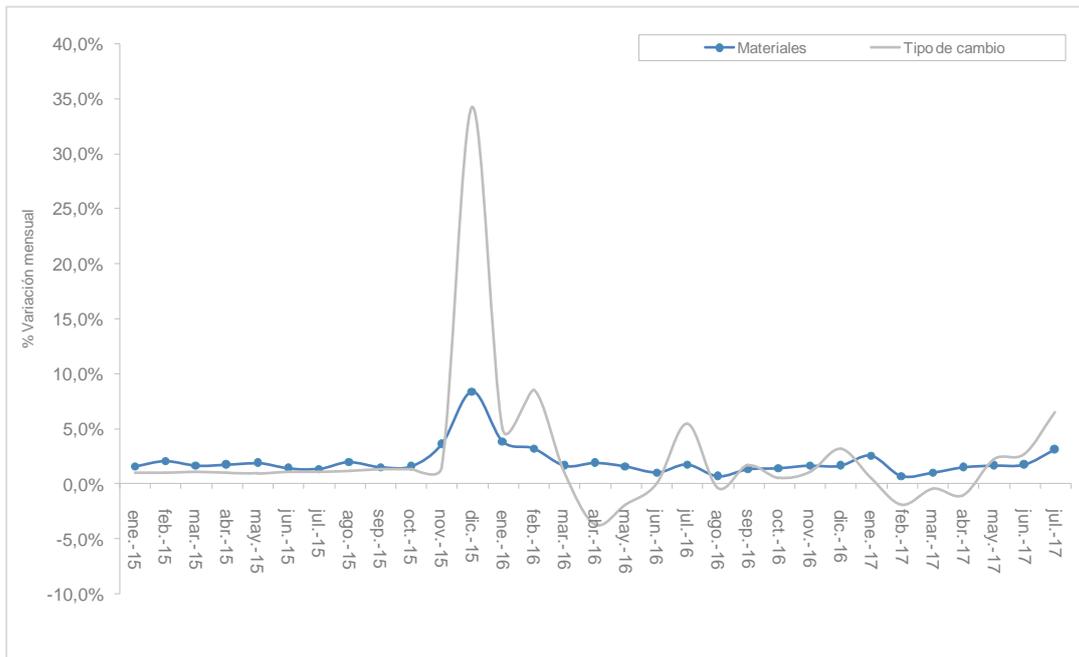
Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación promedio interanual. Enero - Julio 2016 y 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

La aceleración que en el último mes reflejó el ritmo de variación del capítulo *Materiales* pareciera estar asociada a la dinámica reciente del tipo de cambio. De los últimos aumentos en el rubro *Mano de obra* que han sido mayores al 5%, tan sólo uno estuvo acompañado por una suba de los *Materiales* superior al 2%. Fue en el mes de Enero de este año, y estuvo precedido por un salto del 3,2% en el nivel promedio del tipo de cambio durante Diciembre.

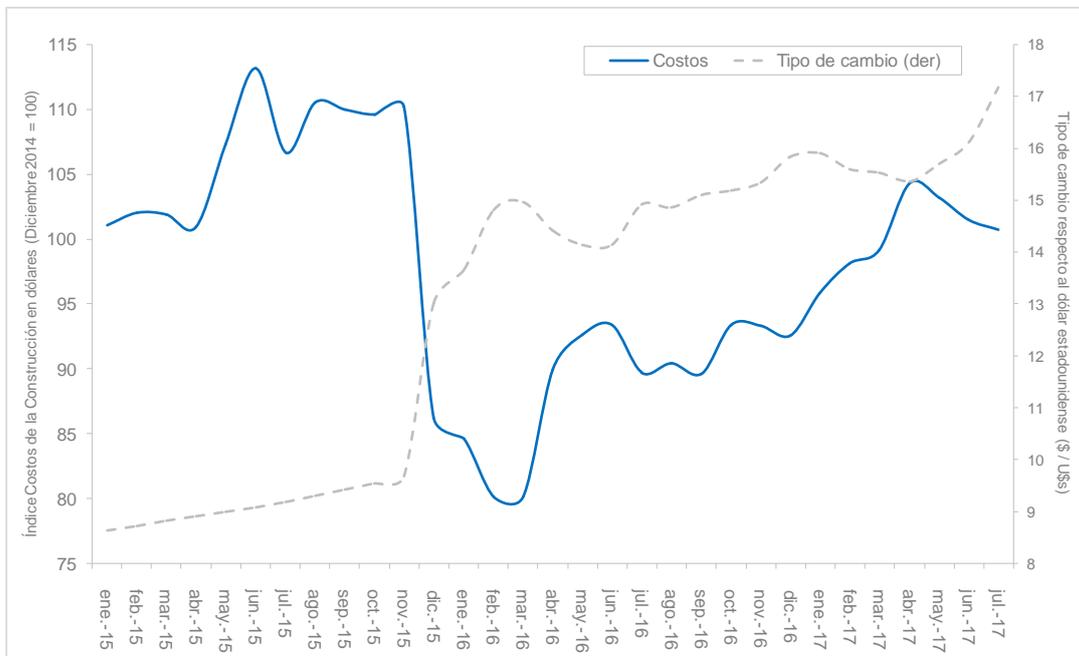
Gráfico XVIII – Índice de Costo de la Construcción - Capítulo Materiales y Tipo de Cambio. Variación mensual. Enero 2015 – Julio 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

En este caso –segunda vez desde Abril de 2016 en que la variación del rubro *Materiales* supera el 2%-, el incremento tuvo lugar en consonancia con un salto del 6,5% en el nivel promedio del tipo de cambio. A diferencia de las subas de Mayo y Junio, que habían servido para que esta variable recuperase y traspase levemente sus valores de Enero, el último y veloz aumento del tipo de cambio lo llevó a nuevos máximos históricos.

Gráfico XIX – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio Mensual. Enero 2015 – Julio 2017 (índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



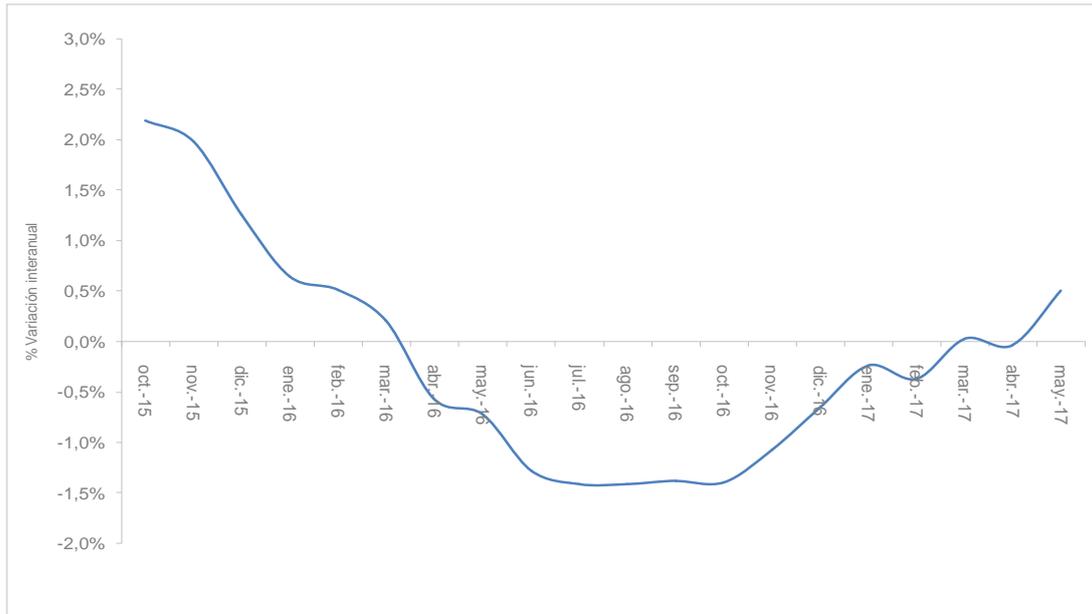
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

Lo cierto es que, gracias al ajuste que se vino observando en el tipo de cambio y pese a la magnitud del alza en los costos de construcción, el nivel de éstos medidos en dólares estadounidenses no sólo no creció sino que, incluso, volvió a reducirse. **Su valor actual es un 12,3% más alto que doce meses atrás, pero resulta 8,6% más bajo que en los picos de 2015, ubicándose en torno a los niveles de Diciembre de 2014.**

La construcción en el empleo

Los datos sobre la evolución del **empleo registrado en el Sector Privado** dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, **mostraron en Mayo un alza del 0,5% interanual, lo que implica la creación de 30.815 nuevos puestos registrados en los últimos 12 meses. Además, es la primera tasa de variación interanual positiva desde Marzo de 2016, sin considerar que en Marzo de este año registró una variación casi nula del 0,03%.**

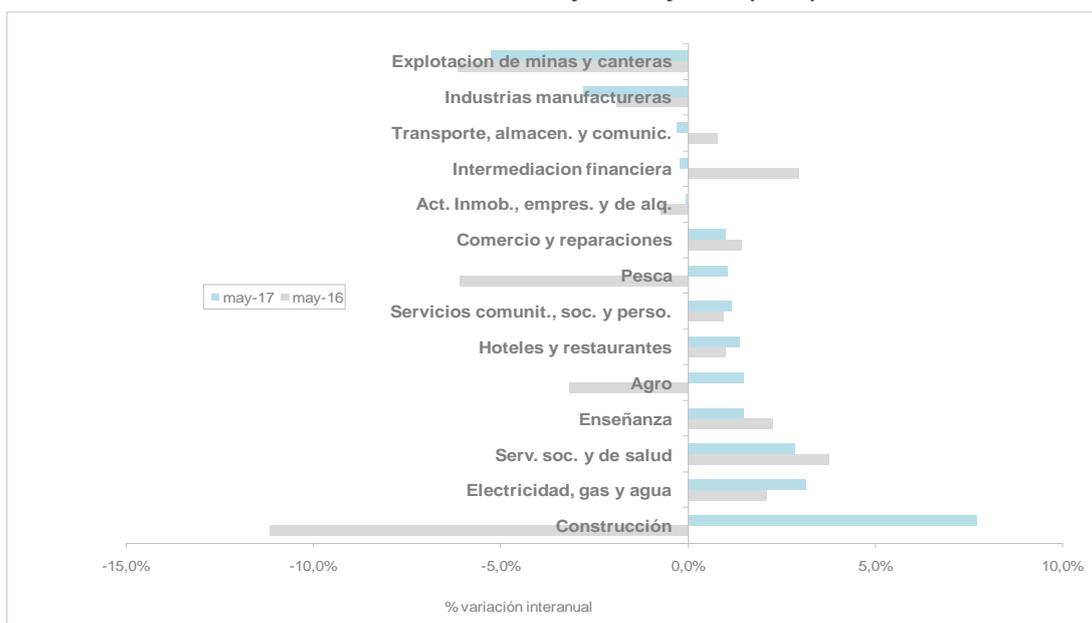
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación interanual. Octubre 2015 – Mayo 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El sector *Construcción* es el principal factor explicativo de esa dinámica expansiva. Así como en 2016 era el que más se contraía, ahora **su tasa de expansión interanual más que duplica a la del sector que se ubica detrás suyo en materia de dinamismo (*Electricidad, gas y agua*).**

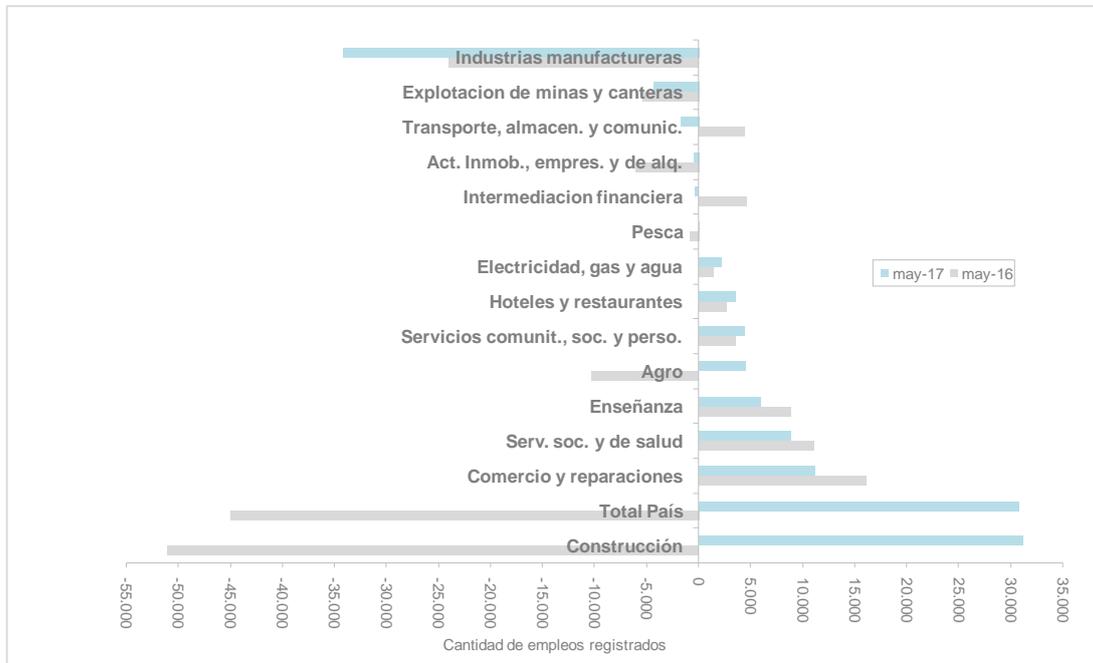
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación interanual. Mayo 2016 y 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

De un modo aún más contundente, la cantidad de empleos registrados que, según el Ministerio de Trabajo, se sumaron en los últimos doce meses a la actividad de la construcción, casi exactamente igual a la que lo hizo en todos los Sectores productores de servicios y a la que, siempre en términos netos, se perdió en todo el resto de los Sectores productores de bienes.

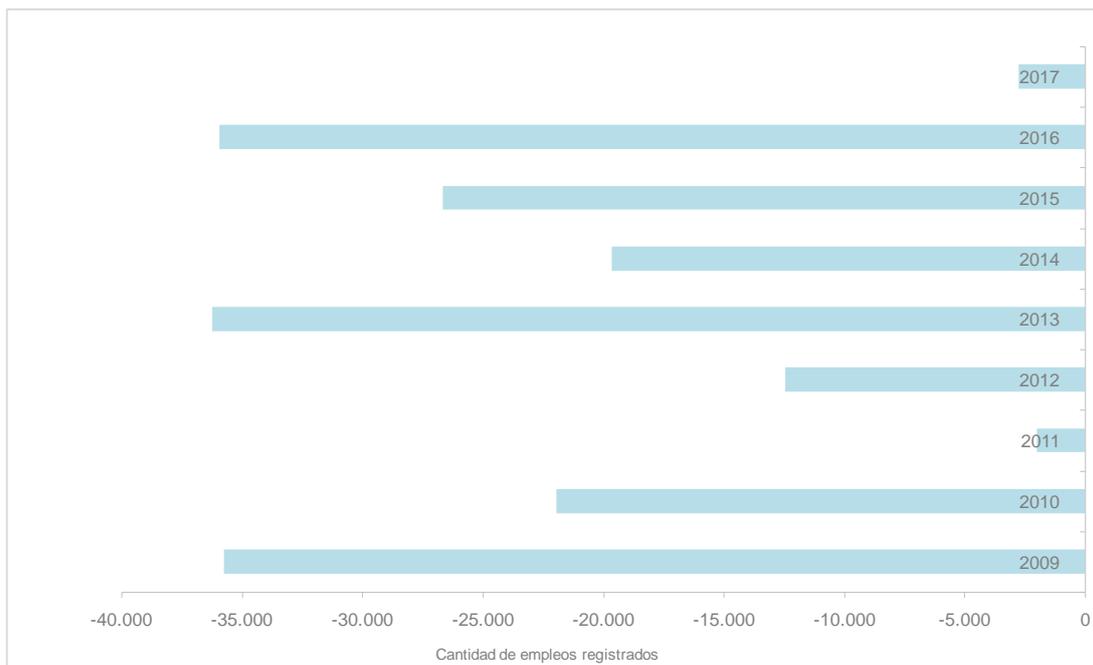
Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación absoluta. Mayo 2016 y 2017 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Por su parte, la caída mensual fue de más de 2.751 mil puestos de trabajo. De 2009 a esta parte, esta fue una de las menores bajas para un mes de Mayo, sólo por encima de la observada en igual mes de 2011.

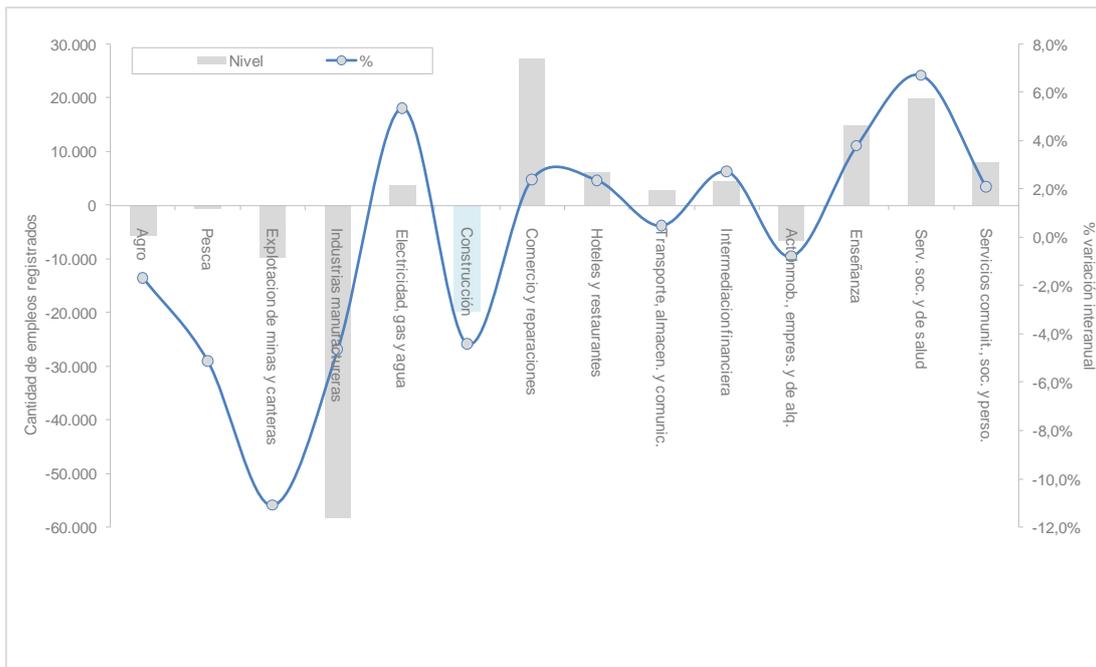
Gráfico XXIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual. Mayo 2009 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

No obstante, la diferencia respecto a otros años radica también en el patrón sectorial de ese retroceso. En ese sentido, cabe resaltar que tanto para la **Construcción** como para **Agricultura, ganadería, caza y silvicultura**, el 2017 fue el mejor de todos esos años; mientras que en el caso de la *Industria manufacturera*, el descenso fue sólo superado por los registros de 2016 y de 2009. **La Industria manufacturera perdió en los últimos dos años más de 58 mil puestos de trabajo formales, el equivalente al 4,6% de los empleos que declaraba en Mayo de 2015.** La magnitud relativa de su caída es sólo superada por la observada en los sectores de *Pesca* y de *Explotación de minas y canteras*, que en los últimos 24 meses disminuyeron en conjunto más del 10% sus planteles laborales.

Gráfico XXIV – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación. Mayo 2017 respecto a igual mes de 2015 (en cantidad de empleos registrados y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

► Situación Laboral en la Construcción a Junio 2017²

El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial volvió a expandirse en Junio, manteniendo la tendencia de marcada recuperación observada a lo largo del 2017. **El promedio de ocupación correspondiente al sexto mes del año alcanzó los 408.503 puestos de trabajo registrados, marcando así un incremento del 1,4% con relación al mes precedente** (ver Gráfico I).

De esta manera, la dinámica de crecimiento mensual de la ocupación sectorial se mantuvo en niveles elevados, aunque mostrando una desaceleración respecto a Mayo último (2,3%). Este fenómeno, cabe destacar, se explica principalmente por la merma estacional de la actividad de la construcción como consecuencia del inicio del período invernal en la Región Patagónica.

La **tasa de crecimiento interanual se aceleró nuevamente ubicándose en el orden del 11,6%**, producto de la creación de 42.533 nuevos puestos de trabajo registrados en los últimos doce meses, siendo una de las más elevadas de la serie histórica y superada únicamente por la correspondiente a Julio de 2011 (12,1%). De esta forma, durante el primer semestre se alcanzó un crecimiento del 6,6% interanual.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Junio 2016 – 2017 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2016					
Junio	365.970	16.830,6	7.568	-14,3%	22,6%
Julio	365.076	11.860,2	4.882	-14,2%	25,6%
Agosto	371.247	12.485,9	5.193	-12,1%	32,3%
Septiembre	374.353	12.075,2	4.926	-12,6%	22,4%
Octubre	377.081	12.863,9	5.220	-11,6%	29,1%
Noviembre	383.778	13.430,2	5.484	-7,8%	40,0%
Diciembre	373.583	19.206,0	8.740	-3,3%	35,0%
2017					
Enero	374.115	14.048,2	5.988	0,9%	45,7%
Febrero	380.908	13.430,1	5.488	3,0%	38,2%
Marzo	395.268	14.638,3	6.128	7,1%	42,4%
Abril	393.777	13.984,6	5.860	7,4%	22,6%
Mayo	403.015	16.721,2	7.016	9,6%	37,3%
Junio	408.503	22.185,6	9.878	11,6%	31,8%
% Var. Ene - Jun '09 / '08	-10,2%	16,9%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Jun '10 / '09	-2,2%	20,8%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Jun '11 / '10	9,8%	37,6%	51,4%	-	-
% Var. Ene - Jun '12 / '11	-1,0%	29,0%	67,3%	-	-
% Var. Ene - Jun '13 / '12	-4,1%	26,2%	19,7%	-	-
% Var. Ene - Jun '14 / '13	-2,4%	23,1%	4,4%	-	-
% Var. Ene - Jun '15 / '14	6,9%	27,7%	28,0%	-	-
% Var. Ene - Jun '16 / '15	-10,2%	28,6%	25,3%	-	-
% Var. Ene - Jun '17 / '16	6,6%	35,6%	34,1%	-	-

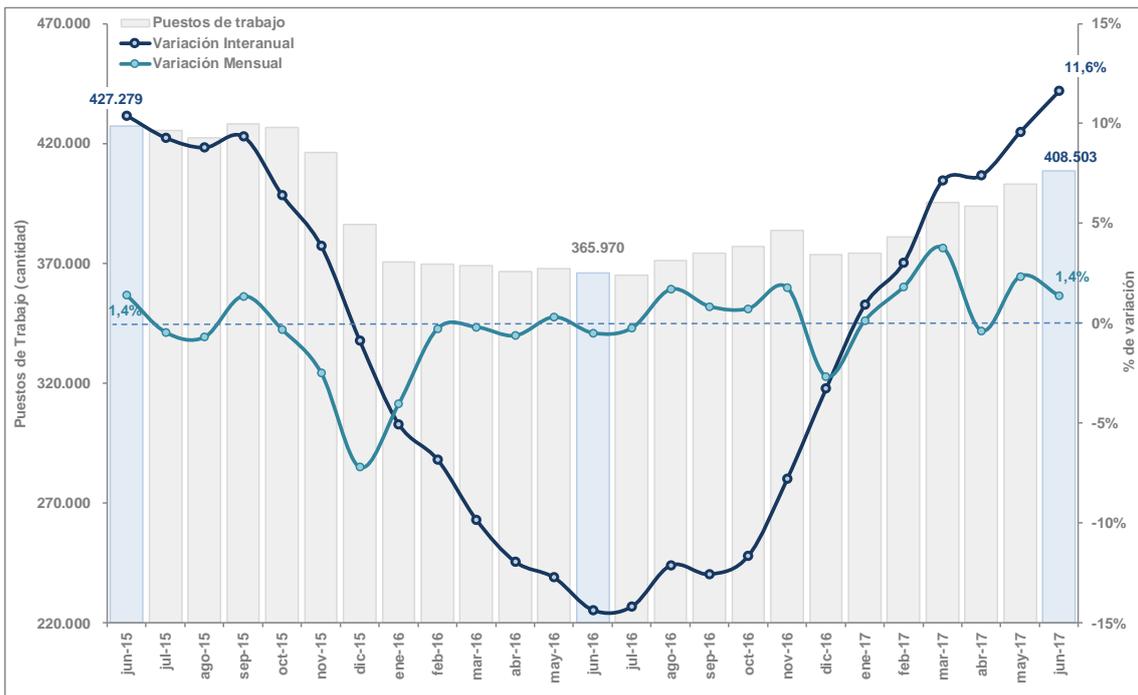
* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El segundo trimestre culminó así con un nivel de ocupación sectorial un 4,8% superior al verificado durante los primeros tres meses del año, marcando un crecimiento del 9,5% si la comparativa se efectúa respecto a igual período de 2016.

² La información correspondiente al mes de Junio es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

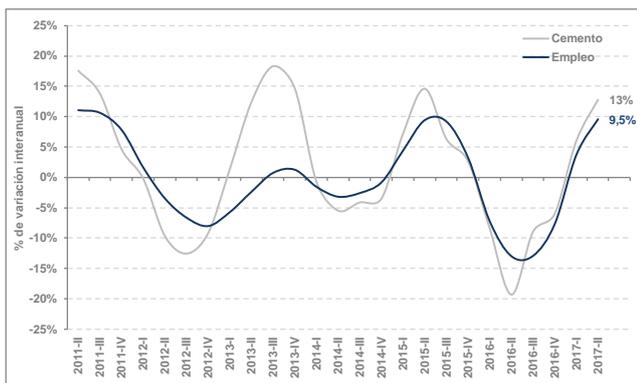
Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, Variación mensual y variación interanual. Junio 2015 - 2017 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

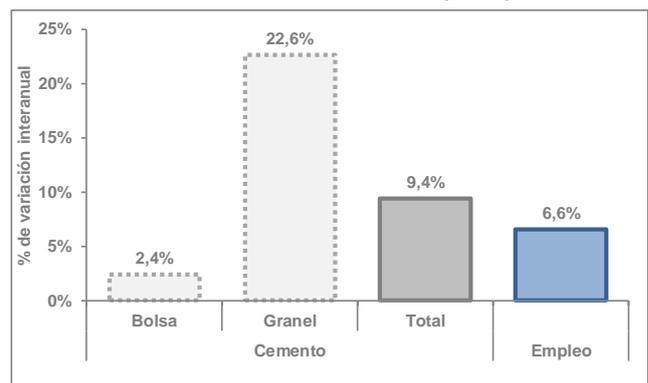
La dinámica del empleo durante el segundo trimestre estuvo en línea con lo observado en el resto de los indicadores sectoriales. Así como se ilustra en el Gráfico III para el caso del consumo de cemento portland, la tasa de expansión del volumen de ocupación se ubica levemente por debajo de la registrada por dicho insumo, evolución que resulta consistente con el hecho de que el impulso fundamental venga dado por la expansión del consumo a *granel*, lo que suele ser indicativo de la ejecución de obras caracterizadas por una relativamente menor demanda de empleo, como por ejemplo las viales.

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland. Variación interanual. Segundo trimestre 2011 - 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland según tipo de envase. Variación interanual. Acumulado a Junio 2017 (en %)

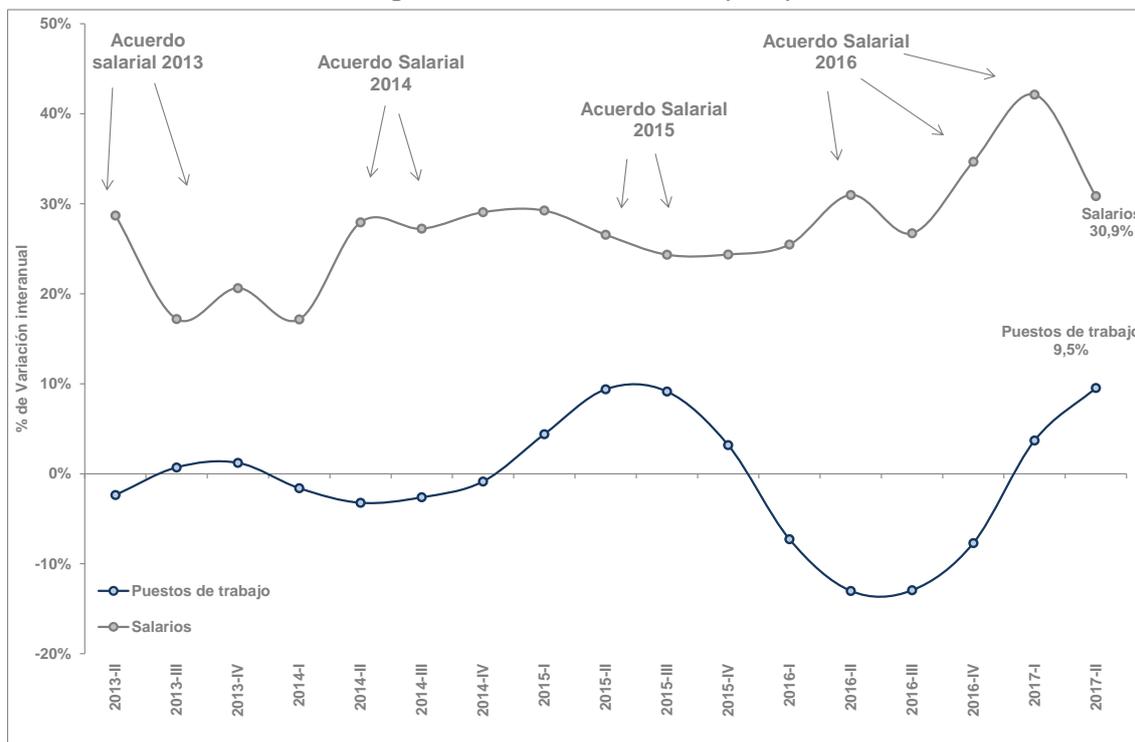


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, el promedio de las remuneraciones fue de \$22.185,6 impulsado, como es habitual en los meses de Junio, por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo. La comparativa interanual arroja una expansión del 31,8%, marcando así una disminución frente al registro de Mayo último, el que resulta también inferior al promedio de incrementos nominales del primer semestre del año (35,6%).

El segundo trimestre del año culminó con un incremento del 30,9% interanual, evidenciando así una sensible desaceleración con relación al primer trimestre de 2017 y quedando por debajo, inclusive, del cuarto trimestre de 2016 (Gráfico IV). Cabe señalar que esta disminución en el ritmo de incremento de las remuneraciones se vincula principalmente a las particularidades de los Acuerdos Salariales alcanzados en 2016 y 2017 (a los que no son ajenos las perspectivas inflacionarias para ambos períodos) y se da pese al contexto de mejora en la actividad sectorial que tradicionalmente presiona al alza de los salarios a partir de, entre otros factores, el pago de horas extras.

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Segundo Trimestre 2013 - 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Empleo por tamaño de empresa

El impulso principal a la mejora del empleo sectorial continuó dado por el crecimiento de los planteles de las empresas de porte mediano y grande. La creación de nuevos puestos de trabajo en Junio se explicó principalmente por la expansión de los planteles medios de las firmas existentes y, sólo secundariamente, por el aumento en el número total de empleadores.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Junio 2017 (en cantidad, en pesos y en %)

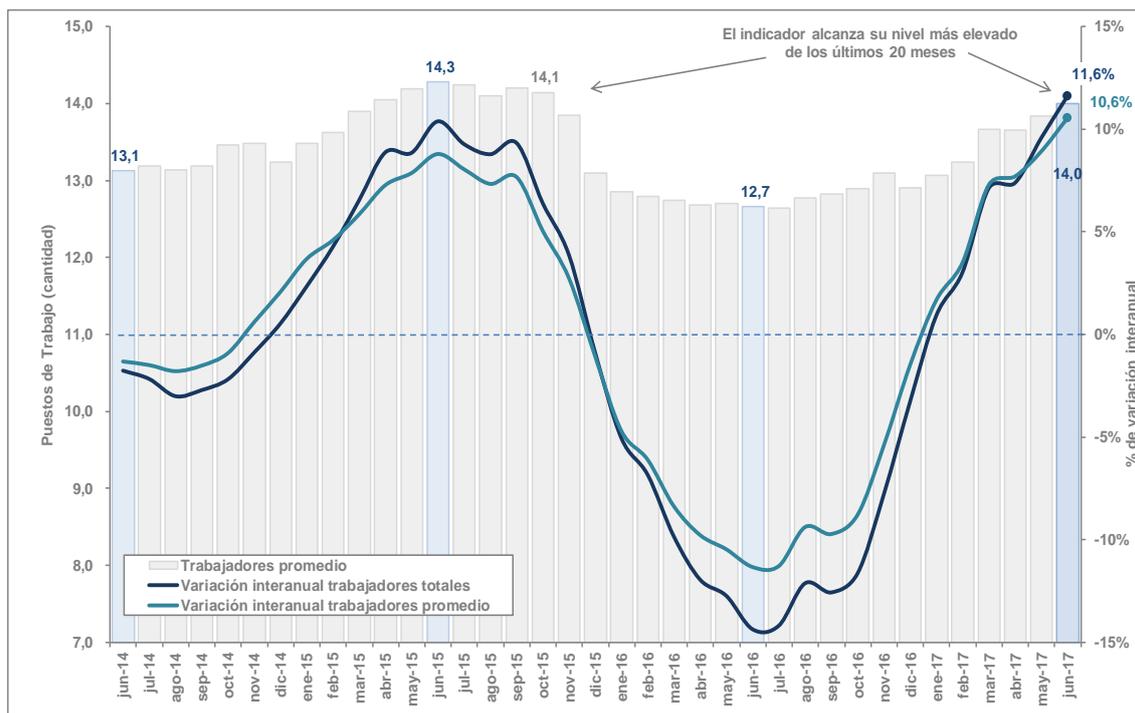
Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	64.210	16.935,0	73,2%	3,0	15,7%	-0,7%	-0,4%
10 a 19 Empl.	48.577	16.849,4	12,4%	13,4	11,9%	1,3%	1,4%
20 a 49 Empl.	79.751	19.327,3	9,0%	30,3	19,5%	0,1%	5,8%
50 a 79 Empl.	41.789	21.207,1	2,3%	62,3	10,2%	2,8%	11,8%
80 a 99 Empl.	18.929	21.405,4	0,7%	88,0	4,6%	-2,0%	3,6%
100 a 199 Empl.	57.227	23.814,2	1,4%	138,5	14,0%	4,6%	22,9%
200 a 299 Empl.	30.651	28.740,1	0,4%	244,3	7,5%	1,5%	33,9%
300 a 499 Empl.	24.635	29.218,7	0,2%	371,6	6,0%	-3,6%	22,3%
500 o Más Empl.	42.734	33.936,1	0,2%	805,8	10,5%	6,0%	29,5%
Total	408.503	22.185,6	100,0%	14,0	100,0%	1,4%	11,6%

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El indicador de empleo promedio alcanzó los 14 puestos de trabajo por empresa, exhibiendo un incremento del 1,2% mensual y el nivel más elevado desde Octubre de 2015. De esta manera, este indicador se ubicó un 10,6% por sobre el registro correspondiente a igual mes de 2016, siendo este el segundo mes consecutivo en el que la expansión interanual de la media de ocupación por firma constructora se ubica por debajo del ritmo de incremento del volumen total de ocupación (ver Gráfico V).

En este marco, se verificó un importante desplazamiento de firmas que fueron a engrosar las filas de las empresas de plantel igual o superior a los 500 puestos de trabajo registrados. Como resultado de este fenómeno, la cantidad de empleadores del segmento se elevó en Junio un 4%, al tiempo que el volumen de puestos de trabajo registrados lo hizo en un 1,3% mensual.

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Junio 2014 - 2017 (en cantidad y en %)



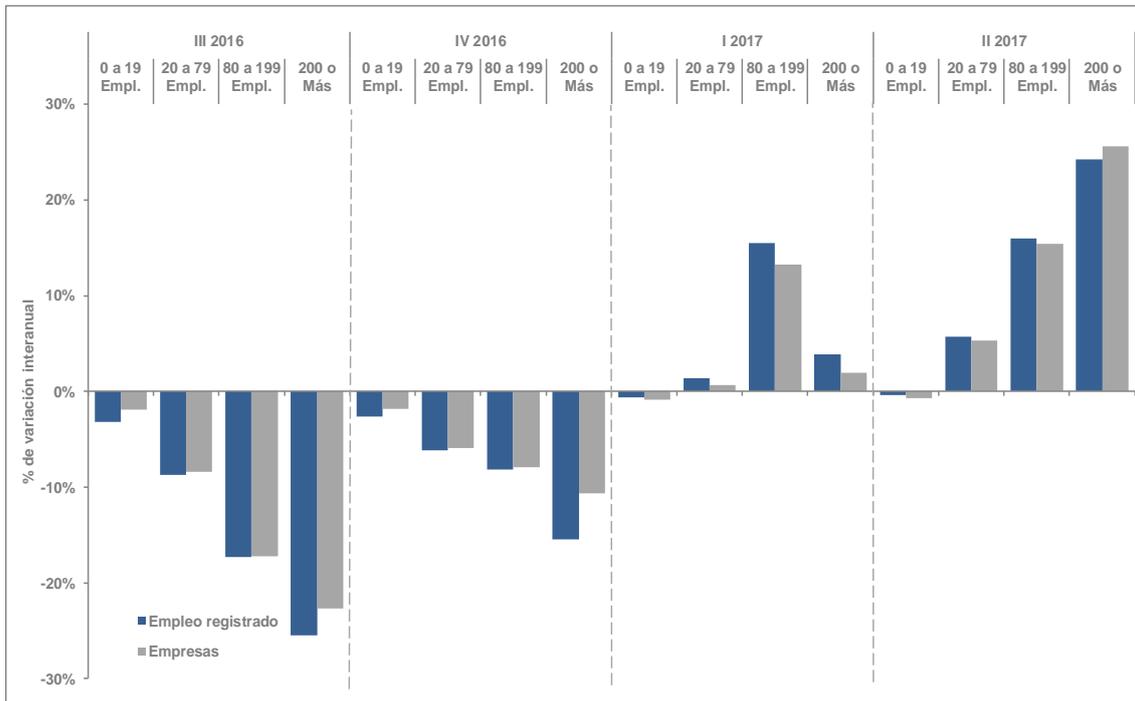
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Este desplazamiento puede observarse de manera más clara al analizar la evolución durante el último trimestre. Tal como se ilustra en el Gráfico VI, la creación de nuevos puestos de trabajo y la consiguiente expansión de los planteles se tradujo en un importante desplazamiento de firmas desde los segmentos de menor a los de mayor cantidad de empleados. Particularmente, **en el segundo trimestre del año se produjo un gran incremento del volumen de puestos de trabajo pero, principalmente, de la cantidad de firmas constructoras de 200 o más trabajadores.**

De hecho, **el balance para el segundo trimestre del año muestra que la cantidad de puestos de trabajo en firmas de 500 o más trabajadores creció un 22,3% en relación a igual período de 2016,** como resultado tanto del efectivo incremento en los planteles de estas firmas como por el desplazamiento de empresas anteriormente ubicadas en tramos de tamaño más reducido. Así, **la participación de este segmento en la estructura del empleo sectorial continuó creciendo hasta alcanzar en el período un 10% del total,** la mayor proporción desde el cuarto trimestre de 2015 (ver Gráfico VII).

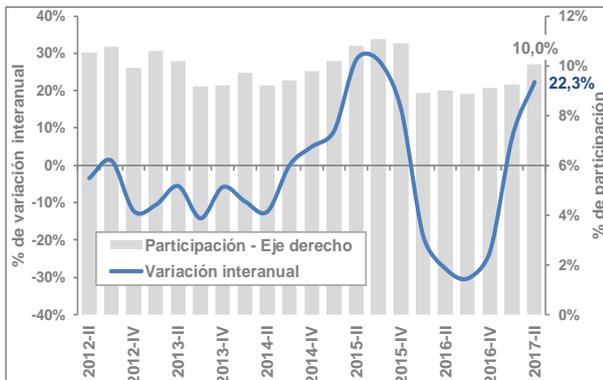
Durante los primeros seis meses del año el indicador de empleo se ubicó en torno a los 13,6 puestos de trabajo registrados por firma constructora, exhibiendo así un incremento del 6,6% interanual. De esta manera, pese al crecimiento, el tamaño medio de las empresas del sector se mantiene por debajo de los mejores registros de la serie histórica correspondientes a iguales períodos de los años 2011, 2012 y 2015 (ver Gráfico VIII).

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación interanual. Tercer trimestre 2016 – Segundo trimestre 2017 (en %)



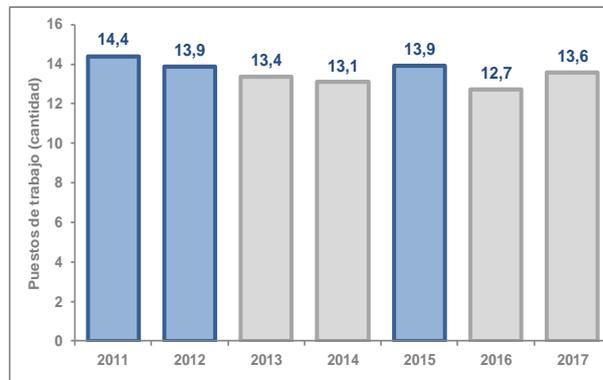
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en firmas de más de 500 empleados. Variación interanual y participación sobre el total. Segundo trimestre 2012 - 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Promedio mensual. Acumulado a Junio 2011 / 2017 (en cantidad)



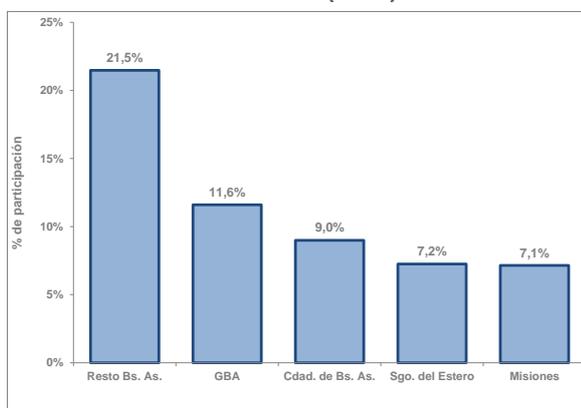
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La situación del empleo sectorial por provincia

Al igual que en el mes de Mayo, la creación de nuevos puestos de trabajo se observó en casi la totalidad de las jurisdicciones del país. Afectada por factores estacionales, la única excepción fue la de las provincias que componen la Región Patagónica, en donde el empleo sectorial se redujo en el marco de la contracción de la actividad vinculada con el inicio del período invernal. De hecho, si se excluye la dinámica correspondiente a esta región, el crecimiento mensual del empleo sectorial resulta 0,5 puntos porcentuales mayor, alcanzando el 1,9% en Junio.

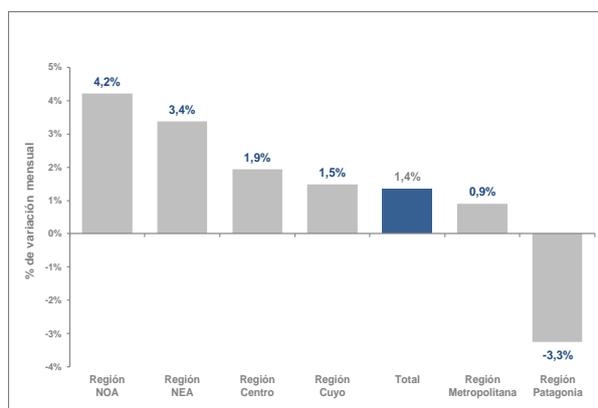
El interior de la Provincia de Buenos Aires fue el distrito que más contribuyó al incremento del empleo sectorial. Algo más de 1 de cada 5 nuevos puestos de trabajo creados en el mes bajo análisis se localizaron en el Resto de Buenos Aires. El Gran Buenos Aires y la Capital Federal le siguieron en importancia, explicando un 11,6% y un 9% de la creación bruta, respectivamente. De esta manera, la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires dieron cuenta, en conjunto, de un 42% del incremento de puestos total.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación mensual. Junio 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo Registrados por región. Variación mensual. Junio 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

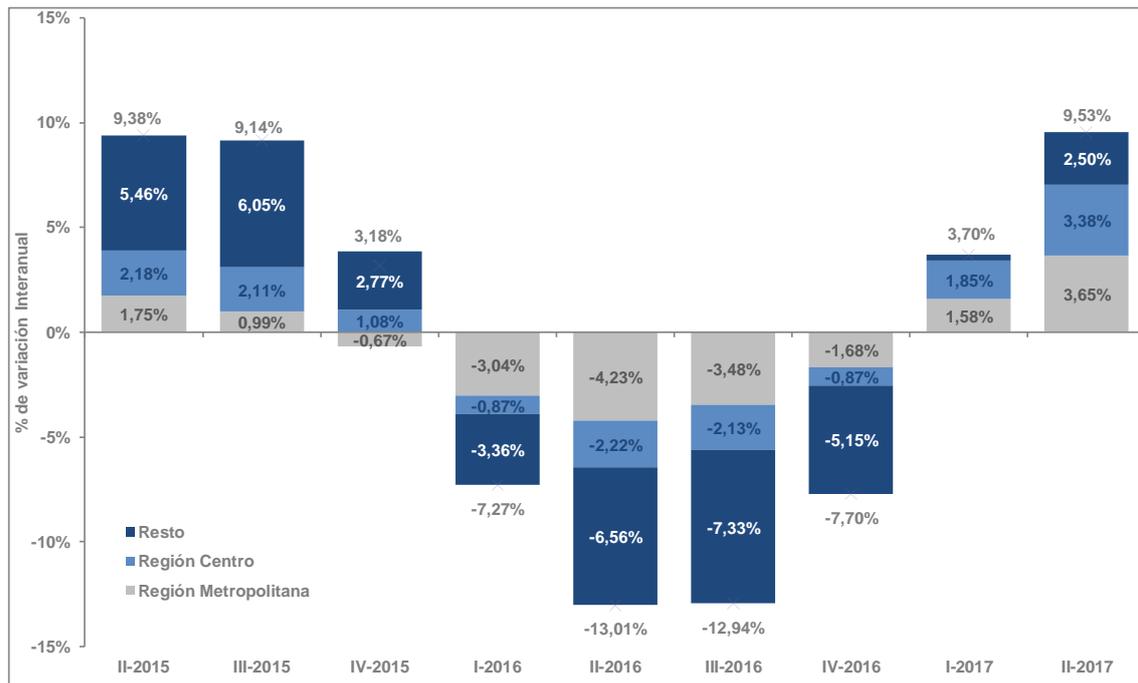
El segundo trimestre del año culmina con un escenario de crecimiento generalizado a nivel nacional, sostenido fundamentalmente a partir de las grandes jurisdicciones, siendo las provincias que conforman la Región Centro las que realizaron un aporte más significativo al incremento del empleo sectorial, tal como se ilustra en el Gráfico XI.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Enero - Junio 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	Mayo 2017	Junio 2017	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	72.141	72.799	74.827	74.709	76.044	76.653	0,8%	12,9%	9,8%
Buenos Aires	106.687	108.000	112.848	112.430	114.723	116.964	2,0%	12,0%	5,6%
GBA	72.048	73.093	76.317	75.864	77.484	78.270	1,0%	9,3%	4,0%
Resto Bs. As.	34.639	34.907	36.531	36.566	37.239	38.694	3,9%	17,8%	9,0%
Catamarca	2.456	2.518	2.679	2.691	2.719	2.971	9,3%	44,8%	33,6%
Chaco	7.160	7.598	8.265	8.238	8.557	8.702	1,7%	24,1%	24,6%
Chubut	9.168	9.558	9.902	9.958	10.133	9.586	-5,4%	7,5%	7,1%
Córdoba	27.717	28.048	29.076	28.590	29.714	30.063	1,2%	12,3%	6,3%
Corrientes	5.748	5.975	6.211	6.147	6.140	6.317	2,9%	-2,2%	-6,1%
Entre Ríos	8.829	8.789	9.012	8.945	9.115	9.348	2,6%	10,5%	10,0%
Formosa	4.473	4.735	4.963	4.916	5.143	5.323	3,5%	-10,9%	-14,6%
Jujuy	2.857	3.012	3.013	3.358	3.503	3.480	-0,7%	16,8%	13,3%
La Pampa	3.301	3.243	3.174	3.107	3.322	3.323	0,0%	-10,2%	-13,9%
La Rioja	1.585	2.043	2.087	2.184	2.418	2.418	0,0%	84,6%	60,6%
Mendoza	12.214	12.237	12.627	12.521	12.826	13.041	1,7%	16,0%	11,5%
Misiones	8.140	8.527	9.057	9.011	9.384	9.868	5,2%	10,5%	2,3%
Neuquén	10.027	10.187	10.691	10.439	10.505	10.379	-1,2%	-0,5%	-1,1%
Río Negro	7.451	7.684	7.755	7.767	7.923	7.814	-1,4%	6,0%	1,2%
Salta	7.857	7.966	8.346	8.143	8.421	8.662	2,9%	16,6%	9,2%
San Juan	8.302	8.483	8.767	9.320	9.690	9.890	2,1%	3,1%	-1,3%
San Luis	4.989	5.009	5.105	5.194	5.231	5.265	0,6%	6,0%	-5,5%
Santa Cruz	4.478	4.765	4.935	4.928	4.935	4.729	-4,2%	-2,2%	-9,0%
Santa Fe	35.690	36.387	37.419	36.739	37.307	37.463	0,4%	14,6%	12,5%
Sgo. del Estero	6.351	6.640	6.972	6.860	7.247	7.738	6,8%	17,2%	5,0%
Tierra del Fuego	1.967	2.028	2.167	2.121	2.017	1.742	-13,6%	-7,1%	-3,9%
Tucumán	9.380	9.495	10.049	10.107	10.530	10.938	3,9%	15,8%	5,2%
Sin Asignar	5.147	5.182	5.321	5.354	5.468	5.827	6,6%	27,4%	15,3%
Total	374.115	380.908	395.268	393.777	403.015	408.503	1,4%	11,6%	6,6%

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

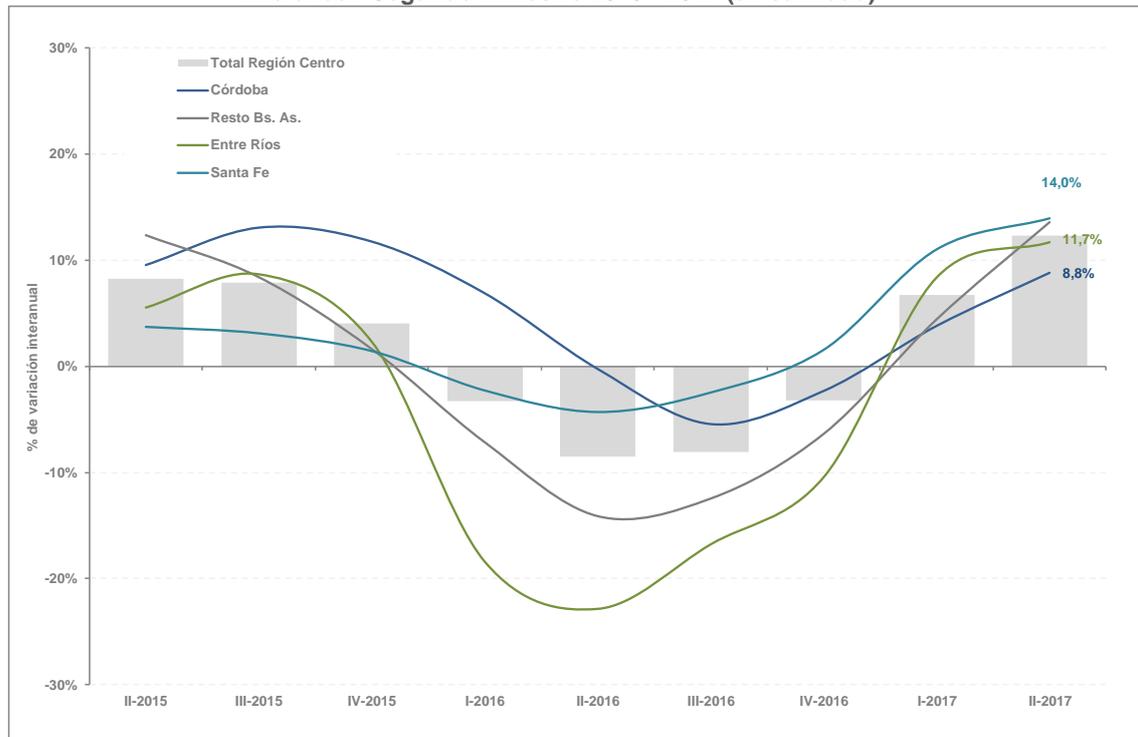
Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación interanual total y Contribución. Región Centro, Metropolitana y Resto del país. Segundo Trimestre 2015 – 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Como venimos analizando, la buena performance de la Región Centro se explica principalmente por la recuperación de la ocupación sectorial en la Provincia de Santa Fe. En el último trimestre, no obstante, el mayor dinamismo estuvo en el interior de la Provincia de Buenos Aires, culminando ambas el segundo trimestre con un incremento de la cantidad de puestos de trabajo registrados del orden del 14% interanual (ver Gráfico XII).

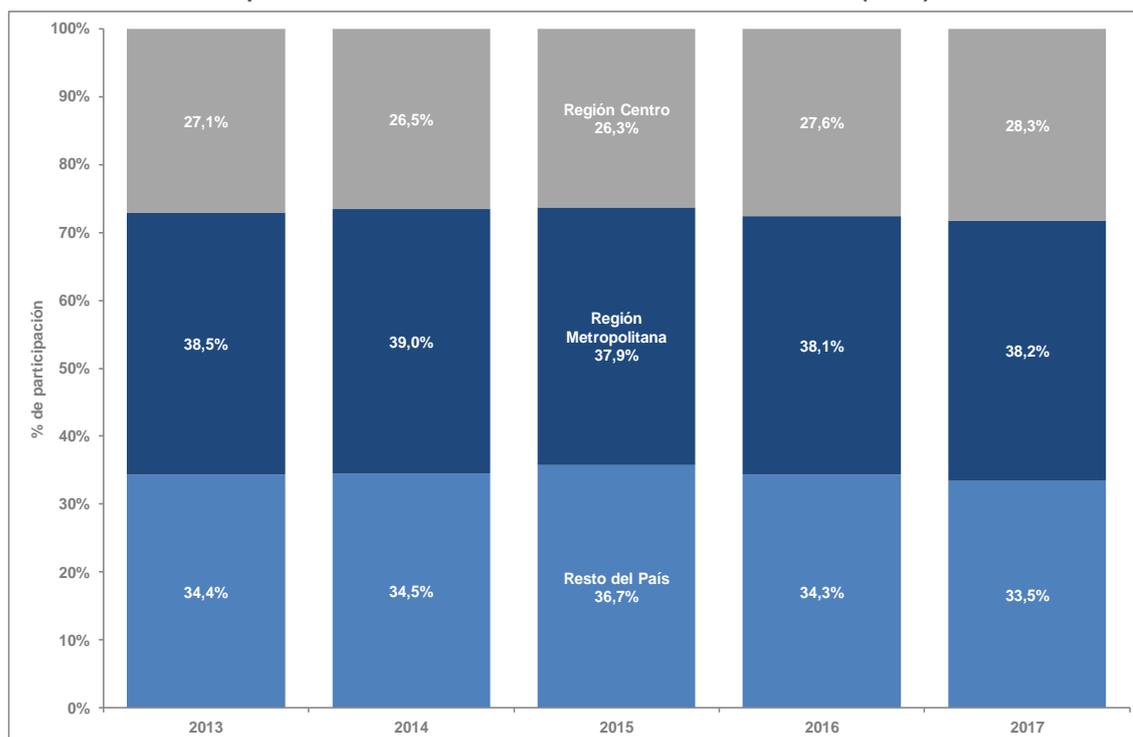
Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Región Centro por Jurisdicción. Variación interanual. Segundo trimestre 2015 - 2017 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Así, si bien la recuperación de la actividad sectorial constituye un fenómeno generalizado a nivel nacional, lo cierto es que esta se expresa con diferentes intensidades que resultan en una reestructuración de la distribución del volumen de empleo. Como se ilustra en el Gráfico XIII, **cuando se considera el acumulado para el primer semestre del año la participación del resto del país se encuentra en su mínimo nivel** para la serie que se inicia a mediados de 2007, quedando por debajo del registro correspondiente a igual período del 2008. En contraste, **la mayor recuperación se verifica en la Región Centro**, cuyo nivel de participación no sólo se recuperó tras la caída verificada en 2014 y 2015, sino **que se coloca en su mayor registro histórico**.

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en regiones seleccionadas. Participación sobre el total. Acumulado a Junio 2013 - 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

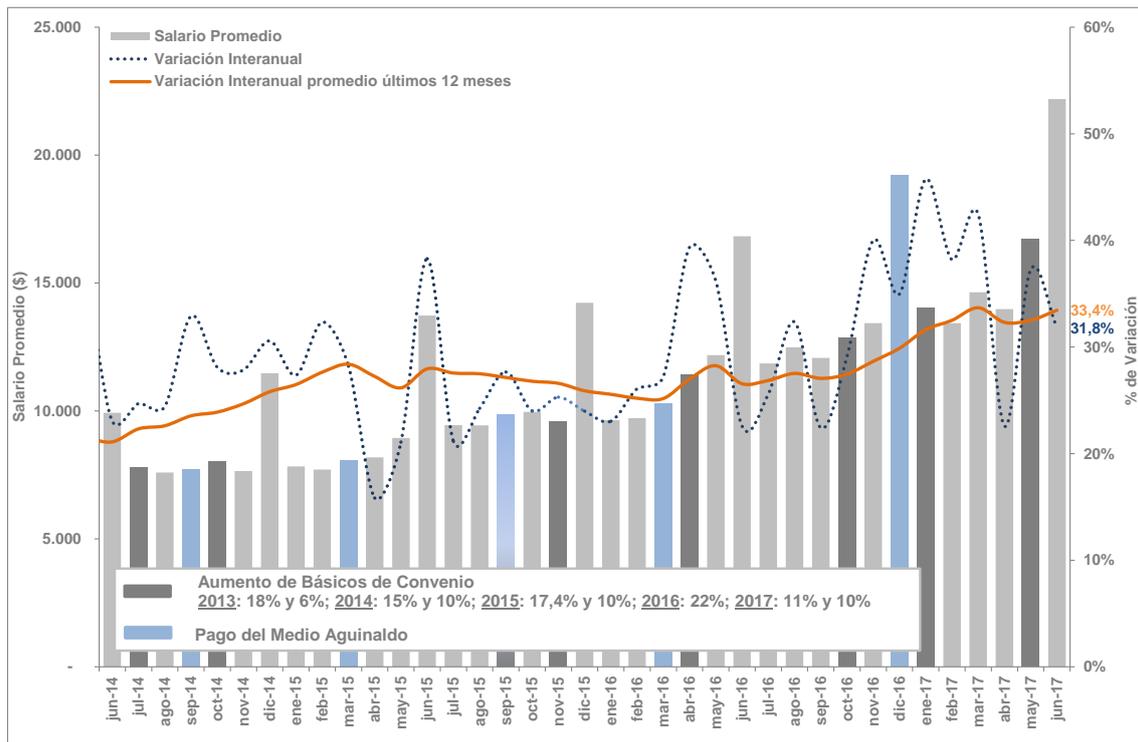
El salario en la Construcción

Impulsados por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo, **los salarios de los trabajadores registrados alcanzaron los \$ 22.185,6 en Junio, exhibiendo así un crecimiento interanual del 31,8%**. Esto marcó una esperable desaceleración en relación con el ritmo de crecimiento observado durante el mes precedente. En este punto cabe destacar que el nivel salarial de Mayo se encontró influenciado por el pago retroactivo del aumento pactado por convenio para el mes de Abril por lo que, como se destacó en el Informe pasado, resultaba previsible una moderación del ritmo de crecimiento en los meses subsiguientes.

La instancia de negociación colectiva constituye un elemento fundamental para comprender la dinámica de las remuneraciones del sector de la construcción siendo que, de hecho, en el escenario actual se trata de un elemento que ejerce una influencia superior a la propia evolución de la actividad sectorial. Como se ilustra en el Gráfico XIV, las particularidades de los acuerdos alcanzados en 2016 y de manera reciente para 2017, se encuentran por detrás de los cambios en el ritmo de incremento de las remuneraciones registradas del sector.

El Acuerdo, Homologado por Resolución 2017-122-APN-SSRL#MT del 8 de Mayo de 2017 regula la evolución de los Básicos de Convenio entre el 1 de Abril de 2017 y hasta el 31 de Marzo de 2018, y prevé que el **incremento de las remuneraciones en dicho período se efectúe en dos tramos. El primero de ellos del 11% resultó aplicable el pasado mes de Abril de forma retroactiva, el segundo del 10% lo será a partir de Julio de 2017**. Esto supone un contraste con el Acuerdo del año 2016 que estableció un incremento del 22% para el mes de Abril, lo cual se tradujo en una disminución de la pauta de crecimiento en el mes precedente.

Gráfico XIV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Junio 2014 – 2017 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo.
 Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Como es habitual para un mes en que se paga el medio aguinaldo, se registró un intenso desplazamiento de trabajadores entre escalas salariales con una concentración de los mismos en los segmentos de mayor remuneración relativa. Como puede observarse en el Cuadro IV, **la cantidad de puestos de trabajo registrados con una remuneración superior a los \$16.000 alcanzó a 225.427 en Junio, lo que supuso un incremento del 49,3% con relación al mes precedente.**

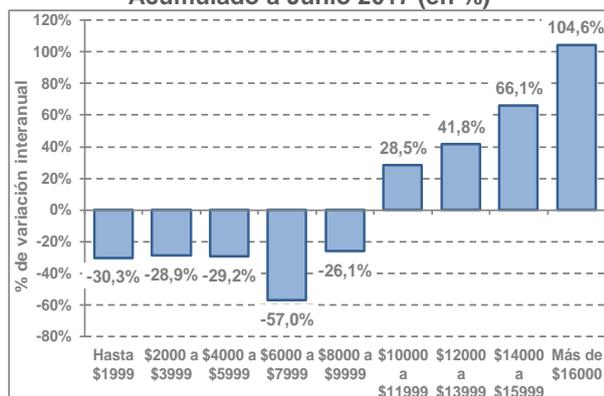
Igual efecto se verifica en la comparativa interanual. Los gráficos a continuación ilustran la modificación de la estructura salarial como resultado de la elevación de las remuneraciones nominales en el último año. En este sentido, **la cantidad de puestos de trabajo registrados con una remuneración igual o superior a los \$16.000 durante el primer semestre del año más que duplica la verificada en igual período del 2016** (ver Gráfico XV), llevando a que en el acumulado a Junio, más de la mitad de los trabajadores del sector (51,3%) percibieran un salario igual o superior a los \$12.000 (ver Gráfico XVI).

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Enero – Junio 2017 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	Mayo 2017	Junio 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$1999	24.177	19.906	21.576	18.330	17.600	16.520	-6,1%	-16,4%
\$2000 a \$3999	23.199	20.620	21.871	20.182	17.377	14.797	-14,8%	-10,5%
\$4000 a \$5999	28.007	27.703	26.501	25.694	20.093	15.047	-25,1%	-23,2%
\$6000 a \$7999	27.682	29.563	26.066	28.640	24.216	16.763	-30,8%	-29,7%
\$8000 a \$9999	58.710	65.324	60.384	60.322	27.401	19.160	-30,1%	-60,0%
\$10000 a \$11999	48.642	60.946	51.440	62.646	60.829	39.772	-34,6%	21,6%
\$12000 a \$13999	40.328	47.679	46.316	50.213	43.126	30.191	-30,0%	-15,2%
\$14000 a \$15999	32.060	29.302	37.300	33.798	41.385	30.827	-25,5%	-1,1%
Más de \$16000	91.310	79.865	103.814	93.952	150.988	225.427	49,3%	62,3%
Total	374.115	380.908	395.268	393.777	403.015	408.503	1,4%	11,6%

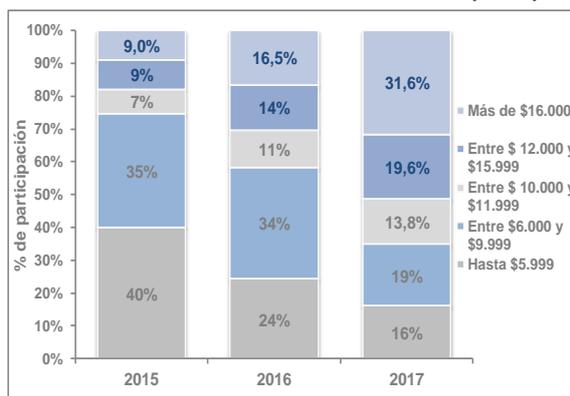
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulado a Junio 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulado a Junio 2015 / 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Como se ilustra en el Gráfico XVII, la **desaceleración del ritmo de incremento de las remuneraciones en el segundo trimestre del año se verificó a lo largo de la totalidad de los segmentos de empresas constructoras** considerando, inclusive, que este indicador se encuentra afectado por el desplazamiento de firmas entre las diversas categorías por efecto de la elevación de los planteles de las mismas.

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Enero – Junio 2017 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	Mayo 2017	Junio 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	11.296,1	10.902,3	11.504,6	11.191,6	12.713,0	16.935,0	33,2%	25,7%
10 a 19 Empl.	11.215,2	10.761,5	11.484,3	10.999,7	12.997,0	16.849,4	29,6%	26,9%
20 a 49 Empl.	12.334,0	11.800,0	12.858,9	12.227,4	14.720,8	19.327,3	31,3%	31,0%
50 a 79 Empl.	13.614,1	12.546,1	13.606,2	13.105,9	16.178,5	21.207,1	31,1%	28,2%
80 a 99 Empl.	13.686,7	13.026,0	14.087,3	13.394,5	15.756,3	21.405,4	35,9%	37,7%
100 a 199 Empl.	15.059,8	14.273,7	15.623,0	14.712,2	17.656,4	23.814,2	34,9%	31,9%
200 a 299 Empl.	17.253,6	16.409,4	18.075,1	17.256,3	20.630,4	28.740,1	39,3%	49,5%
300 a 499 Empl.	18.155,0	17.110,6	18.952,7	18.112,8	22.032,6	29.218,7	32,6%	34,2%
500 o Más Empl.	20.190,4	19.664,2	21.313,1	20.130,3	23.684,2	33.936,1	43,3%	33,7%
Total	14.048,2	13.430,1	14.638,3	13.984,6	16.721,2	22.185,6	32,7%	31,8%

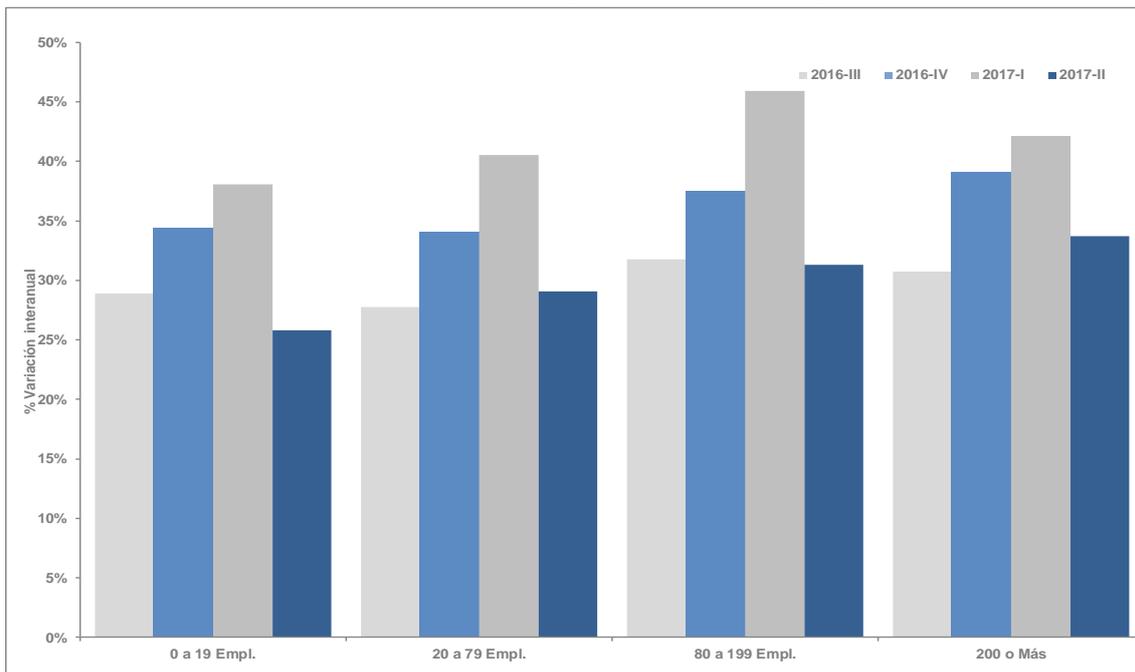
Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Idéntico patrón se verifica a nivel territorial, donde **en todas las regiones del país la tasa de incremento interanual de los salarios registrados en el segundo trimestre del año resultó inferior a la verificada durante los primeros tres meses de 2017** (ver Gráfico XVIII).

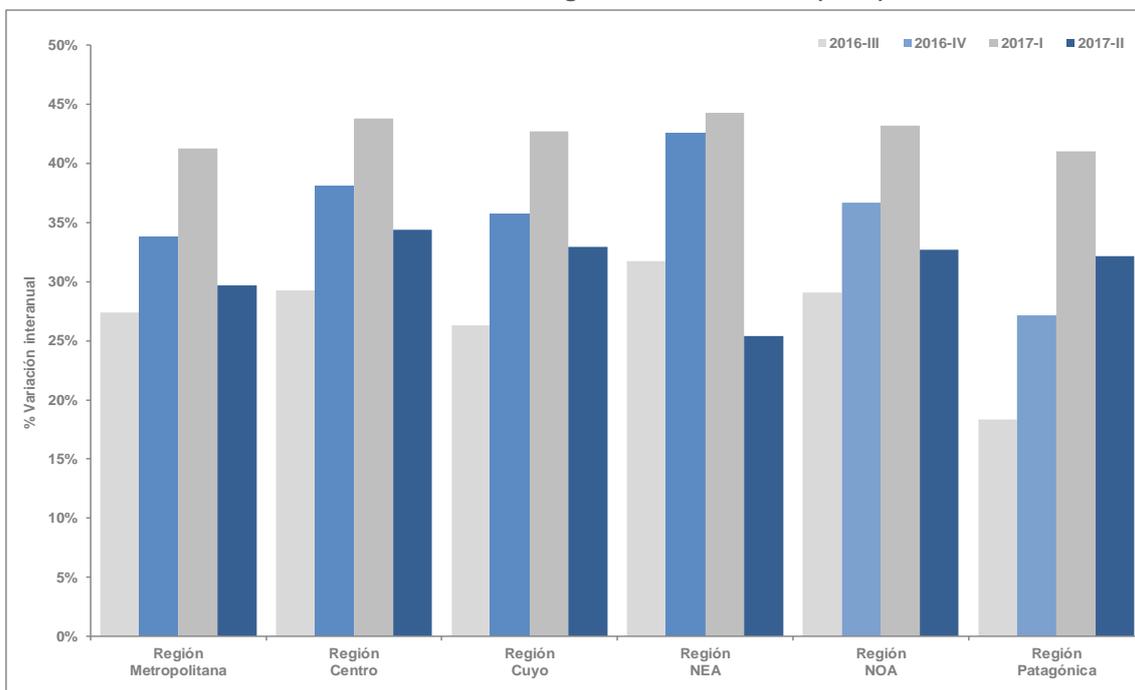
En el acumulado del año fueron **13 las jurisdicciones donde el incremento de los salarios estuvo por encima de la media nacional**. De ellas, en 7 las variaciones superaron el 40% (Catamarca, Córdoba, Corrientes, La Pampa, San Juan, Santa Cruz y Tucumán).

Gráfico XVII - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Tercer trimestre 2016 – Segundo trimestre 2017 (en %)



Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XVIII – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Tercer trimestre 2016 – Segundo trimestre 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Junio 2017 (en cantidad, en pesos y en % de variación)**

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	76.653	22.473,2	18,8%	0,8%	12,9%	34,0%	33,6%	37,1%
Buenos Aires	116.964	21.948,9	28,6%	2,0%	12,0%	33,4%	29,1%	32,4%
GBA	78.270	20.983,6	19,2%	1,0%	9,3%	34,1%	29,0%	31,9%
Resto Bs. As.	38.694	23.901,5	9,5%	3,9%	17,8%	31,9%	28,8%	32,9%
Catamarca	2.971	20.533,2	0,7%	9,3%	44,8%	33,3%	38,5%	42,6%
Chaco	8.702	22.990,0	2,1%	1,7%	24,1%	37,1%	29,5%	35,9%
Chubut	9.586	31.729,8	2,3%	-5,4%	7,5%	36,8%	30,0%	33,6%
Córdoba	30.063	21.962,7	7,4%	1,2%	12,3%	27,0%	52,0%	52,2%
Corrientes	6.317	19.093,7	1,5%	2,9%	-2,2%	38,6%	41,1%	42,7%
Entre Ríos	9.348	22.512,1	2,3%	2,6%	10,5%	38,5%	36,9%	38,1%
Formosa	5.323	21.741,2	1,3%	3,5%	-10,9%	35,1%	14,3%	19,2%
Jujuy	3.480	19.383,1	0,9%	-0,7%	16,8%	28,3%	28,4%	33,3%
La Pampa	3.323	22.944,9	0,8%	0,0%	-10,2%	32,5%	41,3%	44,7%
La Rioja	2.418	18.388,6	0,6%	0,0%	84,6%	28,5%	13,6%	22,0%
Mendoza	13.041	18.618,8	3,2%	1,7%	16,0%	30,1%	37,1%	37,6%
Misiones	9.868	19.693,5	2,4%	5,2%	10,5%	38,2%	32,4%	34,1%
Neuquén	10.379	24.579,2	2,5%	-1,2%	-0,5%	31,6%	24,9%	31,9%
Río Negro	7.814	24.367,1	1,9%	-1,4%	6,0%	28,1%	33,4%	39,2%
Salta	8.662	19.050,0	2,1%	2,9%	16,6%	35,5%	33,5%	34,8%
San Juan	9.890	21.791,7	2,4%	2,1%	3,1%	28,9%	39,7%	41,5%
San Luis	5.265	20.172,4	1,3%	0,6%	6,0%	28,3%	24,7%	35,7%
Santa Cruz	4.729	48.495,4	1,2%	-4,2%	-2,2%	37,6%	40,5%	41,4%
Santa Fe	37.463	20.794,1	9,2%	0,4%	14,6%	30,2%	26,3%	34,5%
Sgo. del Estero	7.738	22.185,3	1,9%	6,8%	17,2%	36,2%	31,2%	33,4%
Tie. del Fuego	1.742	32.407,9	0,4%	-13,6%	-7,1%	24,3%	20,3%	31,0%
Tucumán	10.938	15.138,3	2,7%	3,9%	15,8%	31,7%	40,1%	42,3%
Sin Asignar	5.827	21.849,3	1,4%	6,6%	27,4%	34,5%	40,1%	40,6%
Total	408.503	22.185,6	100,0%	1,4%	11,6%	32,7%	31,8%	35,6%

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{3,4}

El segundo trimestre del año mostró un desempeño positivo en cuanto a la superficie proyectada en los permisos de Construcción de los 41 municipios relevados por el INDEC, compensando lo ocurrido en el primer trimestre y llevando el acumulado anual a crecer un 5,4% con respecto a 2016. El desempeño de este indicador ha sido heterogéneo entre los diversos distritos del país, con un fuerte impulso de la Ciudad de Buenos Aires y en segundo plano por los municipios de la región Noroeste.

Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Junio 2016 – 2017 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2016			
Mayo	626.842	10,1%	2,5%
Junio	604.387	5,9%	3,1%
Julio	520.073	-27,0%	-2,2%
Agosto	617.452	1,8%	-1,7%
Septiembre	546.611	-23,6%	-4,6%
Octubre	637.897	-7,7%	-5,0%
Noviembre	549.738	-16,2%	-6,1%
Diciembre	614.505	14,4%	-4,5%
2017			
Enero	590.799	13,1%	13,1%
Febrero	409.336	-22,1%	-4,6%
Marzo	550.349	-2,1%	-3,7%
Abril	655.231	10,4%	0,1%
Mayo	809.104	29,1%	6,5%
Junio	606.866	0,4%	5,4%
Promedio Ene-Jun '14	635.908	-	-
Promedio Ene-Jun '15	555.296	-12,7%	-
Promedio Ene-Jun '16	572.528	3,1%	-
Promedio Ene-Jun '17	603.614	5,4%	-

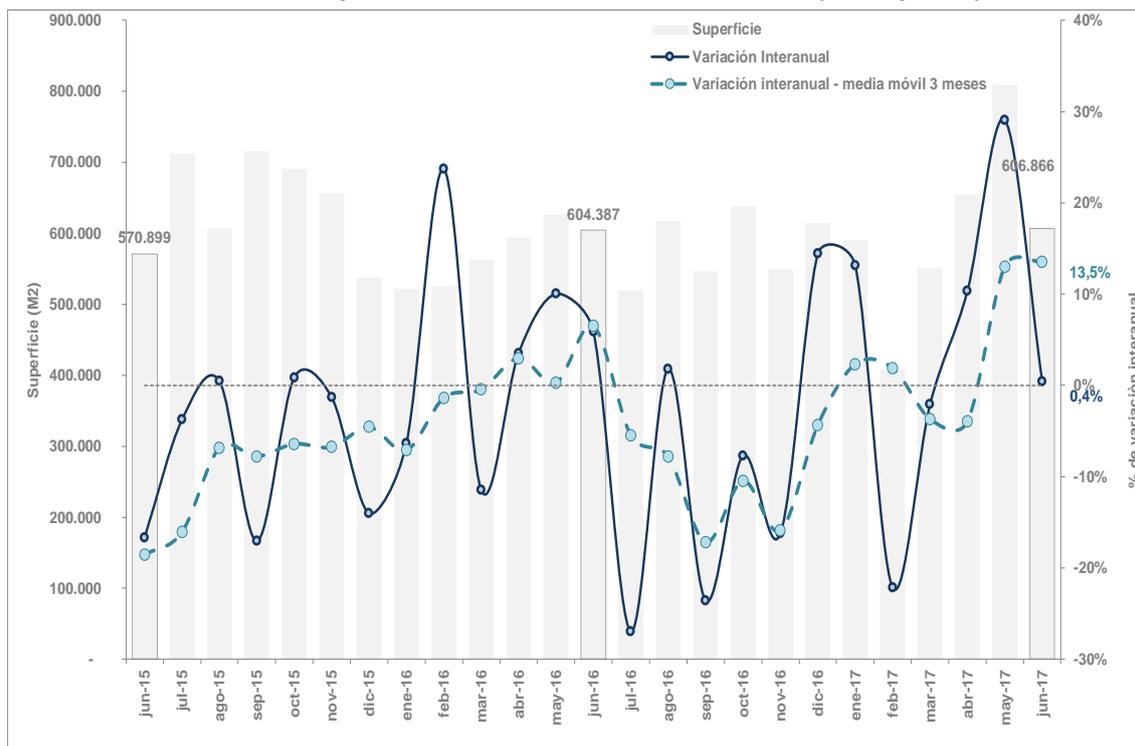
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

³ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística. Por otra parte, la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 42 a 41 tras la exclusión de Granadero Baigorria. En la presente sección se utilizará como base los 28 meses publicados por el organismo para la nueva serie de 41 municipios ya que, pese a que esta modificación resulta poco significativa en términos estadísticos (ya que el peso de dicho municipio en la estructura total del indicador no es relevante), de todos modos supone una discontinuidad en la serie.

⁴ Al momento de cierre del presente informe se encontraban todavía pendientes de publicación los datos relativos a las Solicitudes de Permisos de Edificación en la Ciudad de Buenos Aires para los meses de Enero y Febrero de 2017, razón por la cual se analiza aquí únicamente la información a nivel nacional relevada por el INDEC.

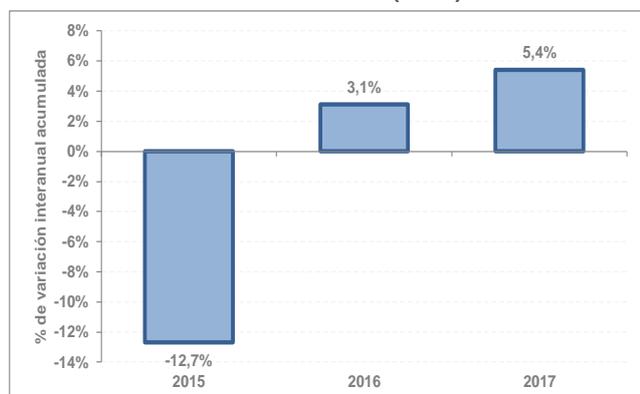
La superficie total reportada en el relevamiento de Permisos en los 41 municipios informados por el INDEC (Cuadro I) en el mes de Junio fue 606.866 m², valor que se encuentra prácticamente en línea con el registrado doce meses atrás (+0,4%). Dado lo errático de la serie, la media móvil trimestral (que se muestra en el Gráfico I) da una idea más suavizada de lo que ocurre con el metraje proyectado en los mencionados Permisos. En el mes bajo análisis, este promedio mostró una variación interanual positiva de 13,5%. **El desempeño en los primeros 6 meses del año muestra un incremento acumulado de 5,4%** (Gráfico II), el mayor para un primer semestre desde el inicio de la nueva serie en Enero 2014. **Este comportamiento se debe principalmente a lo ocurrido en el segundo trimestre del año**, ya que, como se muestra en el Gráfico III, el primero había mostrado una merma con respecto a igual periodo de 2016.

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2015 – 2017 (en M2 y en %)



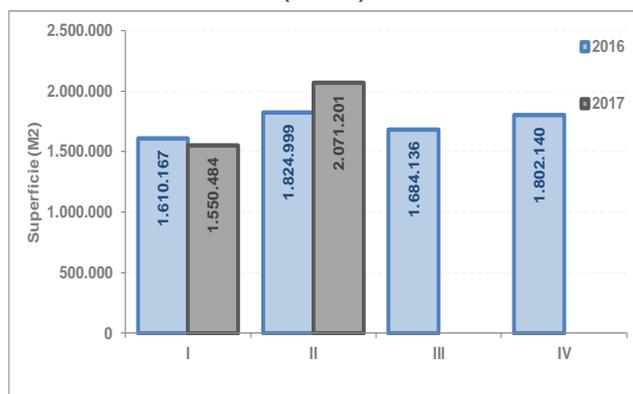
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II– Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Junio 2015 / 2017 (en %)



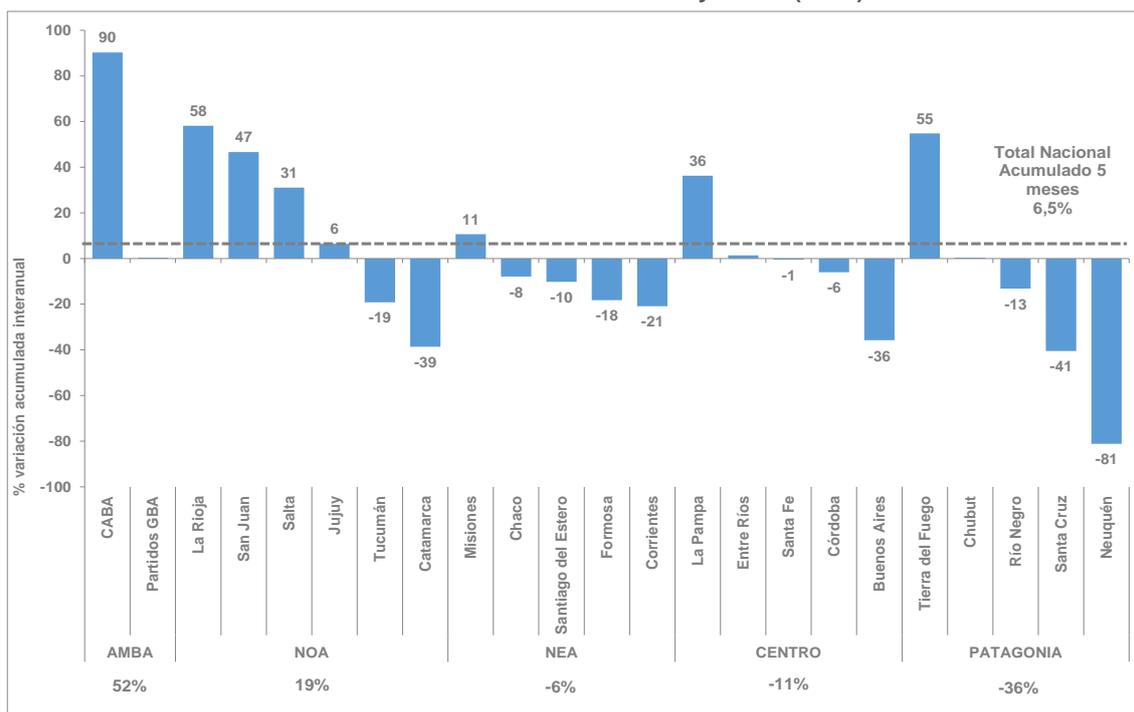
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel trimestral. I trimestre 2016 – II trimestre 2017 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en municipios seleccionados. Variación acumulada interanual. Mayo 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Un análisis regional⁵ del acumulado en el año hasta Mayo 2017 (último dato disponible con desagregación por Municipio)⁶ de la superficie involucrada en los permisos de edificación relevados por el INDEC, muestra que **existe una gran heterogeneidad en cuanto a la evolución de los metros cuadrados proyectados a lo largo del país. Mientras que las regiones Área Metropolitana de Buenos Aires (liderada exclusivamente por lo sucedido en la Ciudad de Buenos Aires) y el NOA muestran variaciones positivas respecto al acumulado en los primeros cinco meses de 2016, otras como el Centro, NEA y Patagonia evidencian retrocesos.** A su vez, dentro de cada región, las provincias (siempre representadas por sus localidades relevadas), muestran comportamientos mixtos (Gráfico IV).

Entre los municipios, **se destacan por su desempeño positivo La Matanza, Villa Constitución, Ciudad de Buenos Aires, San Juan y La Rioja.** Los distritos que han mostrado las mayores caídas en términos de superficie involucrada en los permisos han sido General Pueyrredón, Berazategui, Esperanza (Santa Fe), Sunchales, Villa Carlos Paz y Neuquén.

La compraventa de inmuebles

En el primer semestre del año la Ciudad de Buenos Aires, la Provincia homónima y Córdoba registraron variaciones positivas en su Actividad de Compraventa, con cierta disparidad en el ritmo de crecimiento. La importancia del crédito para vivienda en las dos principales plazas del país se vio reflejada tanto en la proporción de Escrituras respaldadas con hipotecas como en el otorgamiento de créditos con este tipo de garantías, que **continúa mostrando un crecimiento explosivo superior a cualquier otro indicador del Sector,** principalmente debido a los préstamos denominados en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo).

⁵ La clasificación de los 41 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: Berazategui, CABA, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Bahía Blanca, Casilda, Córdoba, Ciudad de Santa Fe, Concordia, Esperanza, General Pueyrredón, Paraná, Rafaela, Reconquista, Río Cuarto, Santa Rosa, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Carlos Paz, Villa Constitución, Villa María. NEA: Corrientes, Ciudad de Formosa, Ciudad de Santiago del Estero, Posadas, Resistencia. NOA: Ciudad de La Rioja, Ciudad de Salta, Ciudad de San Juan, Rawson (San Juan), San Fernando (Catamarca), San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy. PATAGONIA: Ciudad de Neuquén, Comodoro Rivadavia, Río Gallegos, Trelew, Ushuaia, Viedma

⁶ Debido a la volatilidad de la serie se utiliza en este análisis el promedio 12 meses de la superficie permitida.

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Junio 2016 - 2017 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2016						
Junio	8.543	-4,1%	-7,7%	3.646	-0,1%	8,4%
Julio	8.093	-5,3%	-29,8%	3.568	-2,1%	-12,8%
Agosto	8.884	9,8%	19,3%	4.229	18,5%	44,1%
Septiembre	9.017	1,5%	-0,2%	4.208	-0,5%	19,1%
Octubre	8.921	-1,1%	-8,4%	4.153	-1,3%	18,0%
Noviembre	10.100	13,2%	3,0%	5.019	20,9%	45,2%
Diciembre	17.200	70,3%	7,1%	6.210	23,7%	41,2%
2017						
Enero	4.401	-74,4%	41,6%	3.425	-44,8%	80,5%
Febrero	5.465	24,2%	16,1%	3.015	-12,0%	57,1%
Marzo	9.186	68,1%	18,9%	4.513	49,7%	43,8%
Abril	8.920	-2,9%	5,9%	4.035	-10,6%	20,6%
Mayo	9.970	11,8%	12,0%	5.098	26,3%	39,7%
Junio	10.762	7,9%	26,0%	5.145	0,9%	41,1%
Acumulado Ene-Jun '05	56.960	-	-	30.294	-	-
Acumulado Ene-Jun '06	60.180	-	5,7%	31.954	-	5,5%
Acumulado Ene-Jun '07	57.396	-	-4,6%	32.509	-	1,7%
Acumulado Ene-Jun '08	69.097	-	20,4%	31.055	-	-4,5%
Acumulado Ene-Jun '09	45.027	-	-34,8%	20.308	-	-34,6%
Acumulado Ene-Jun '10	49.859	-	10,7%	27.052	-	33,2%
Acumulado Ene-Jun '11	54.373	-	9,1%	28.509	-	5,4%
Acumulado Ene-Jun '12	51.646	-	-5,0%	24.044	-	-15,7%
Acumulado Ene-Jun '13	41.674	-	-19,3%	15.285	-	-36,4%
Acumulado Ene-Jun '14	35.912	-	-13,8%	14.985	-	-2,0%
Acumulado Ene-Jun '15	40.130	-	11,7%	15.459	-	3,2%
Acumulado Ene-Jun '16	41.413	-	3,2%	17.597	-	13,8%
Acumulado Ene-Jun '17	48.704	-	17,6%	25.231	-	43,4%

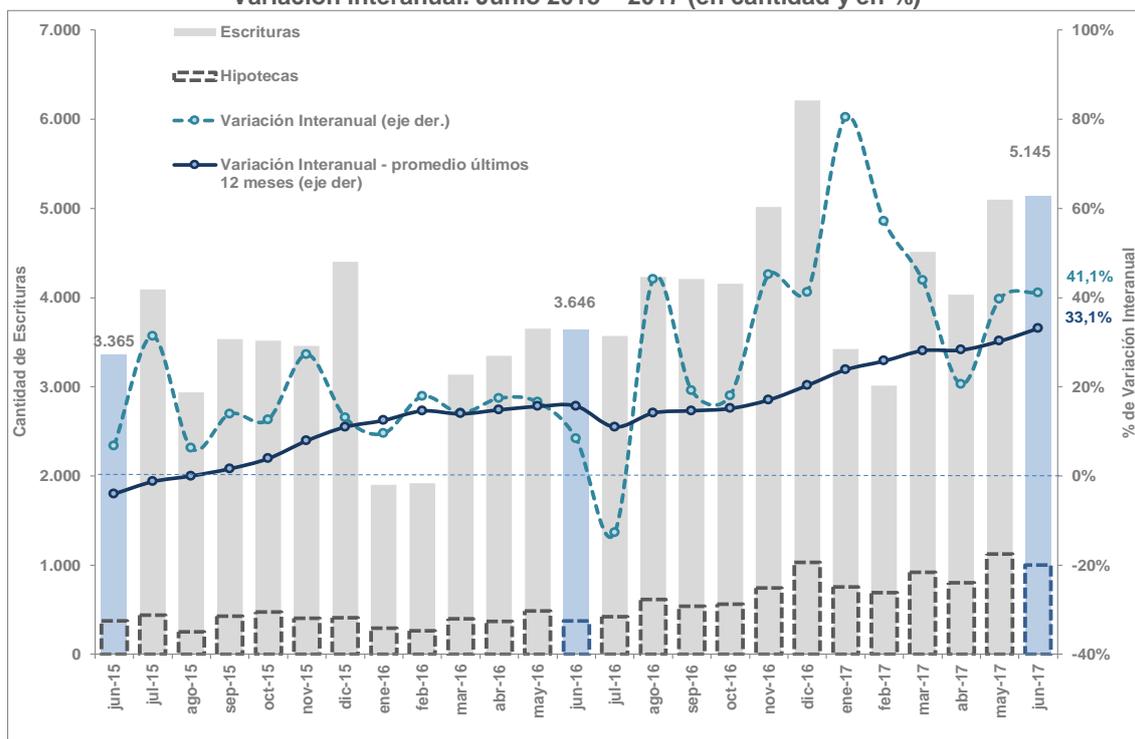
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En la Ciudad de Buenos Aires se realizaron 5.145 Escrituras en el mes de Junio, lo que representa un incremento de 41,1% versus el mismo mes del año pasado, marcando un ritmo de crecimiento similar al de los últimos periodos. El primer semestre evidencia así una expansión interanual del 43,4% (Cuadro II). Si bien la Actividad de Compraventa de Inmuebles crece en la Capital Federal desde mediados de 2015, durante 2017 se ha incrementado fuertemente su ritmo de aumento, hecho que puede verificarse en su tendencia de mediano plazo, medida como la variación interanual promedio de doce meses, que alcanzó en Junio de este año nuevamente un valor récord de 33,1% (Gráfico V), más de 10 puntos porcentuales por encima del anterior pico de crecimiento de la actividad (21,6% para el promedio de 12 meses en Noviembre 2011).

Este importante aumento de las Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires viene acompañado de una fuerte expansión de las operaciones realizadas mediante hipotecas, cuya participación mensual alcanzó un 19,4% del total (1.000 actos) en el distrito capitalino en Junio, proporción que se encuentra en línea con lo registrado durante los últimos meses y casi duplica a la registrada un año atrás (10,3%). Del total del crecimiento de las Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, un 40,8% es atribuible al incremento de aquellas respaldadas por operaciones de crédito bancario garantizado⁷ (Ver sección Crédito Hipotecario).

⁷ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+3.117) con el total de Escrituras (+7.634).

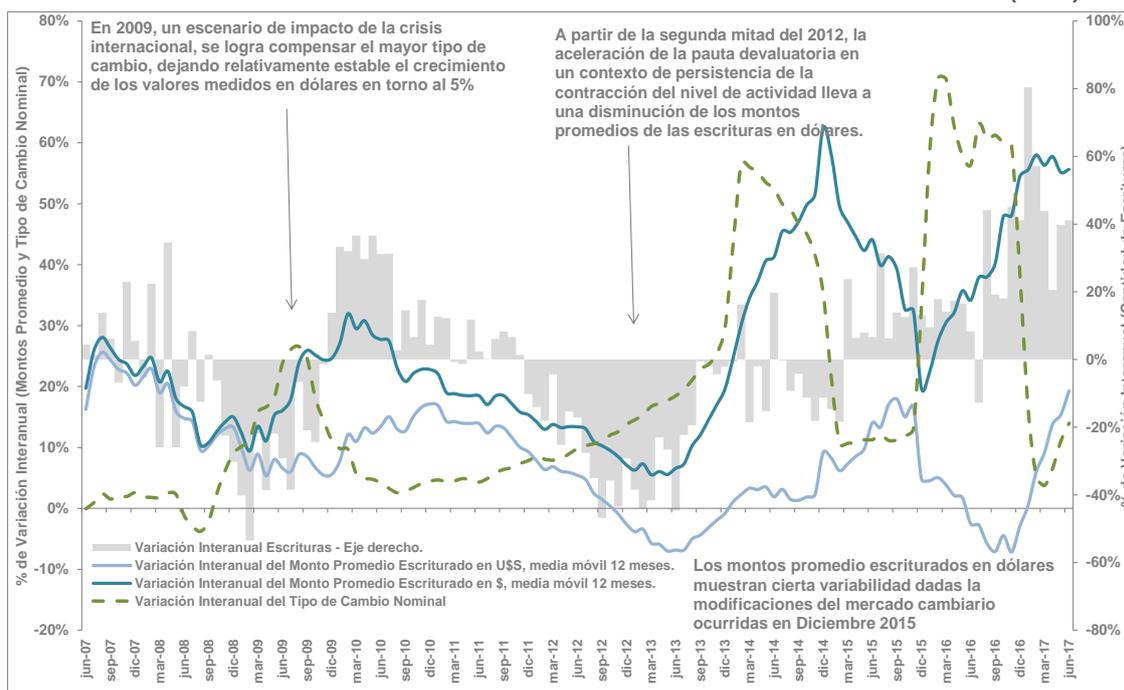
Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2015 – 2017 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto medio por operación celebrada durante el mes de Junio en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$2.284.009, lo que implica un incremento del 2,4% versus Mayo y del 43,2% en comparación con igual mes del año pasado. Debido a que este ritmo de aumento triplica la variación interanual del tipo de cambio (14%), **el valor medio de las Escrituras en Capital Federal medidas en dólares estadounidenses, USD 141.718, resultó ser un 25,6% superior al del sexto mes de 2016.** Las tendencias de mediano plazo de los promedios escriturados se muestran en el Gráfico VI.

Gráfico VI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Junio 2007 – 2017 (en %)

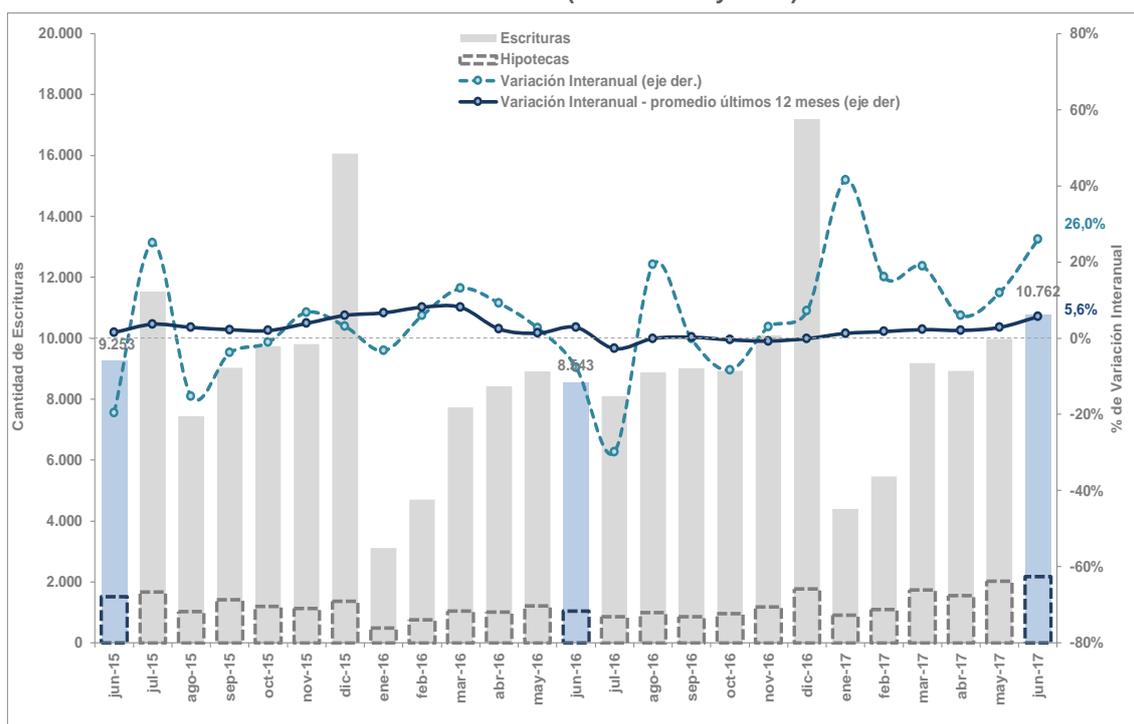


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En el caso de la Provincia de Buenos Aires, el total de operaciones de Compraventa fue de 10.762 durante Junio, lo que significa un aumento del 26% interanual (Gráfico V); el octavo incremento positivo de forma consecutiva -la mayor cantidad de variaciones positivas seguidas desde 2011-. En el primer semestre, la escrituración registra un alza del 17,6% interanual, la mayor desde 2008 para igual comparación (Cuadro II). Luego de mantenerse durante doce meses en un entorno de crecimiento nulo, la tendencia de mediano plazo de la Actividad en la Provincia de Buenos Aires continuó suavemente el despegue que había mostrado el mes pasado y evidenció en Junio un ritmo del 5,6% (Gráfico VII).

Al igual que en el caso de la Ciudad de Buenos Aires, en el distrito bonaerense una parte importante del crecimiento interanual del primer semestre se explica por lo ocurrido con las operaciones celebradas con garantía hipotecaria, que con una participación de 20,2% en Junio y del 19,4% en lo que va del año, han sido responsables de más de la mitad de dicho aumento (53%)⁸.

Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2015 – 2017 (en cantidad y en %)

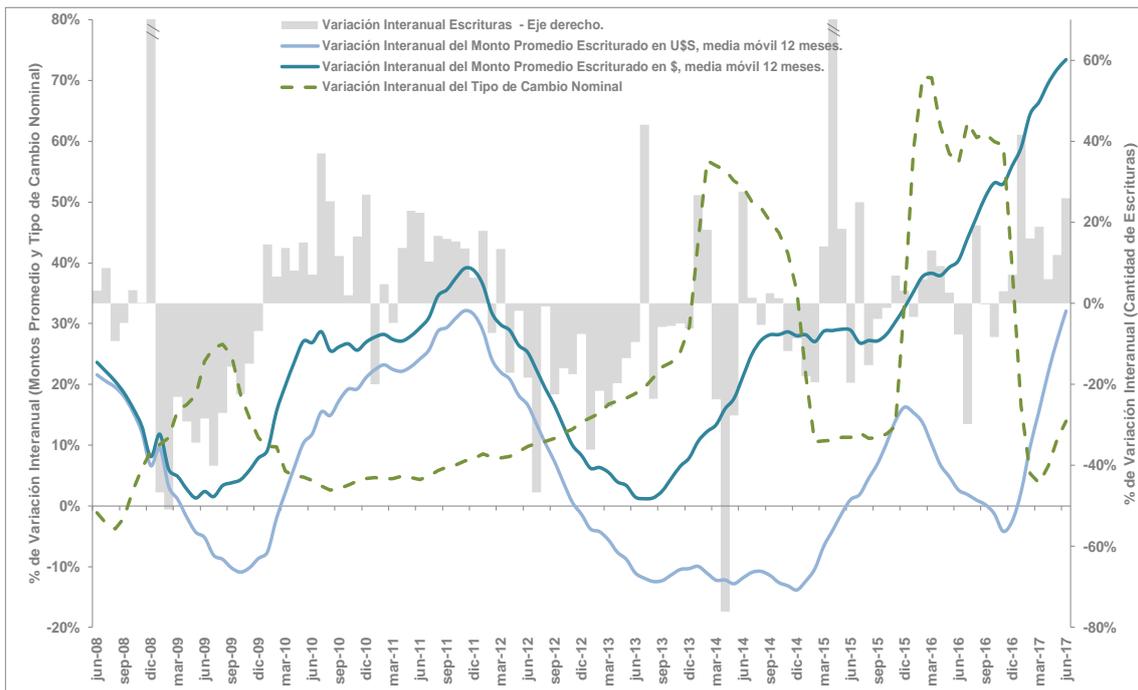


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En el distrito bonaerense se celebraron escrituras por un total de 11.616 millones de pesos, lo que arroja un monto promedio de \$1.079.482 en el mes de Junio, cifra que implica una media de USD 66.980 por operación. Este valor representa un incremento del 50,2% en dólares, toda vez que el crecimiento del valor medio en pesos (71,2%) superó en mucho a la variación experimentada por la cotización de la moneda estadounidense (14%). Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico VIII.

⁸ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+3.922) con el total de Escrituras (+7.291).

Gráfico VIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Junio 2008 – 2017 (en %)

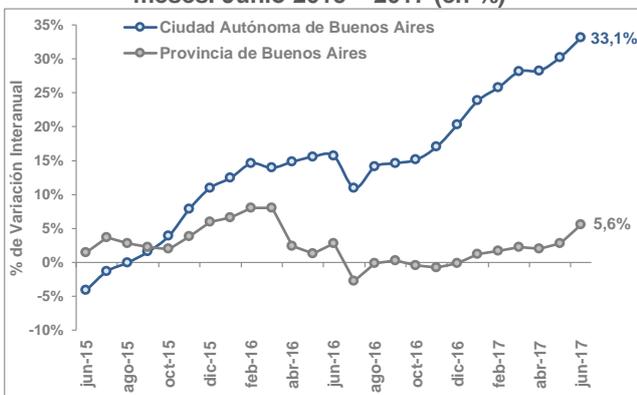


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Como puede verse en el Gráfico IX, el sexto mes del año repitió la dinámica registrada en Mayo, continuando con el incremento en el ritmo de crecimiento de la tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires (33,1%) así como con una leve mejora en la Provincia homónima, que alcanzó en Junio una variación positiva de 5,6% en el promedio de doce meses de la cantidad de Actos Escriturales; leve en comparación con lo sucedido en Capital Federal, pero digno de destacar si se la compara con el virtual estancamiento que venía mostrando desde Abril de 2016. **En ambos distritos las operaciones realizadas mediante crédito hipotecario han sido claves a la hora de explicar estos ritmos de crecimiento.**

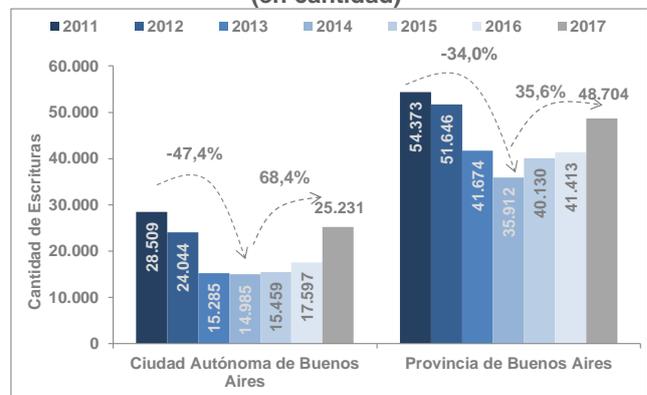
Comparando el primer semestre de la Actividad en los últimos años, puede verse que **para el caso de la Ciudad de Buenos Aires el presente año resulta ser el mejor desde 2011**, producto de una fuerte merma durante el periodo 2011 – 2013, un leve crecimiento en 2015 y 2016 y un importante aumento en 2017. En la Provincia, por su parte, tanto la caída durante 2011 - 2014 como la recuperación desde ese momento han sido relativamente más graduales, de modo que **el total de Escrituras celebradas en los primeros seis meses de este año no alcanza todavía a superar el de 2012** (Gráfico X).

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Junio 2015 – 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

Gráfico X – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Junio 2011 / 2017 (en cantidad)

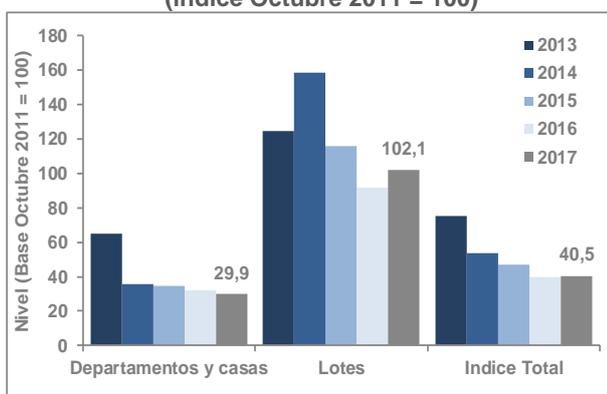


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

En el caso de la Provincia de Córdoba, el indicador elegido para el seguimiento de la Actividad de Compra y Venta es el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de dicha Provincia (CEDUC). Cabe mencionar que este indicador no es en todo equivalente al de Escrituras celebradas con las que se analiza lo ocurrido en los dos principales distritos del país, pero ante la falta de este dato resulta un ponderador representativo.

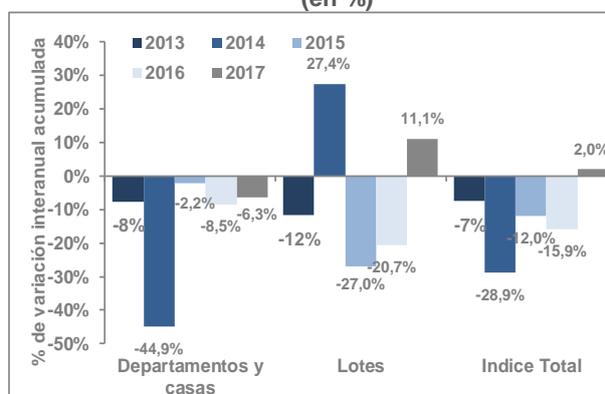
La Actividad en la Provincia de Córdoba muestra un crecimiento interanual leve, en línea con lo que se ha registrado durante el presente año. Así, **el Índice de Ventas en la Provincia de Córdoba muestra un alza del 2% en el primer semestre para el agregado, en comparación con 2016** (Gráfico XII). Si se analiza el comportamiento de los diversos segmentos del indicador, puede notarse que **el mencionado incremento interanual se encuentra sostenido por las ventas de Lotes, que con un crecimiento del 11,1% más que compensaron la merma de los Departamentos y Casas (-6,3%)**.

Gráfico XI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado a Junio 2013 / 2017 (Índice Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

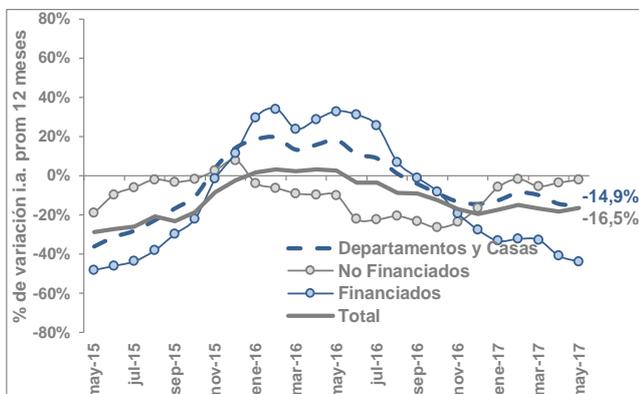
Gráfico XII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual acumulada. Junio 2013 / 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

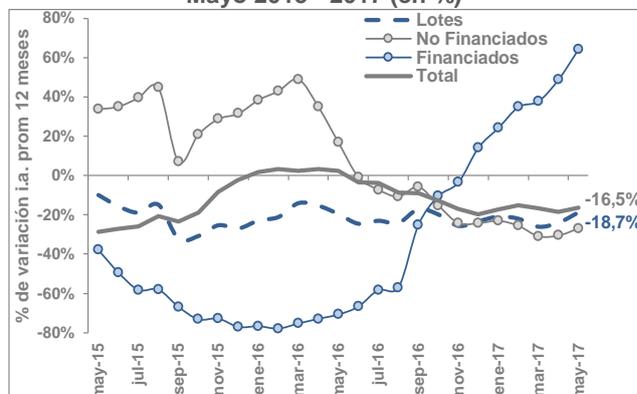
Pese al desempeño del primer semestre de este año, un análisis de la tendencia de mediano plazo (variación promedio doce meses), muestra que este comportamiento no ha sido suficiente como para contrarrestar lo ocurrido en la segunda parte del año pasado en la Provincia de Córdoba, de modo que **la variación de mediano plazo continúa en terreno negativo con una caída del 16,5% en Junio**. De todos modos, resulta importante destacar que dentro de los subsegmentos analizados por CEDUC, **los Lotes Financiados continúan teniendo un fuerte crecimiento, que ha alcanzado el 71 % en el promedio de los últimos doce meses** (Gráfico XIII y Gráfico XIV).

Gráfico XIII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Mayo 2015 - 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XIV – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Mayo 2015 - 2017 (en %)

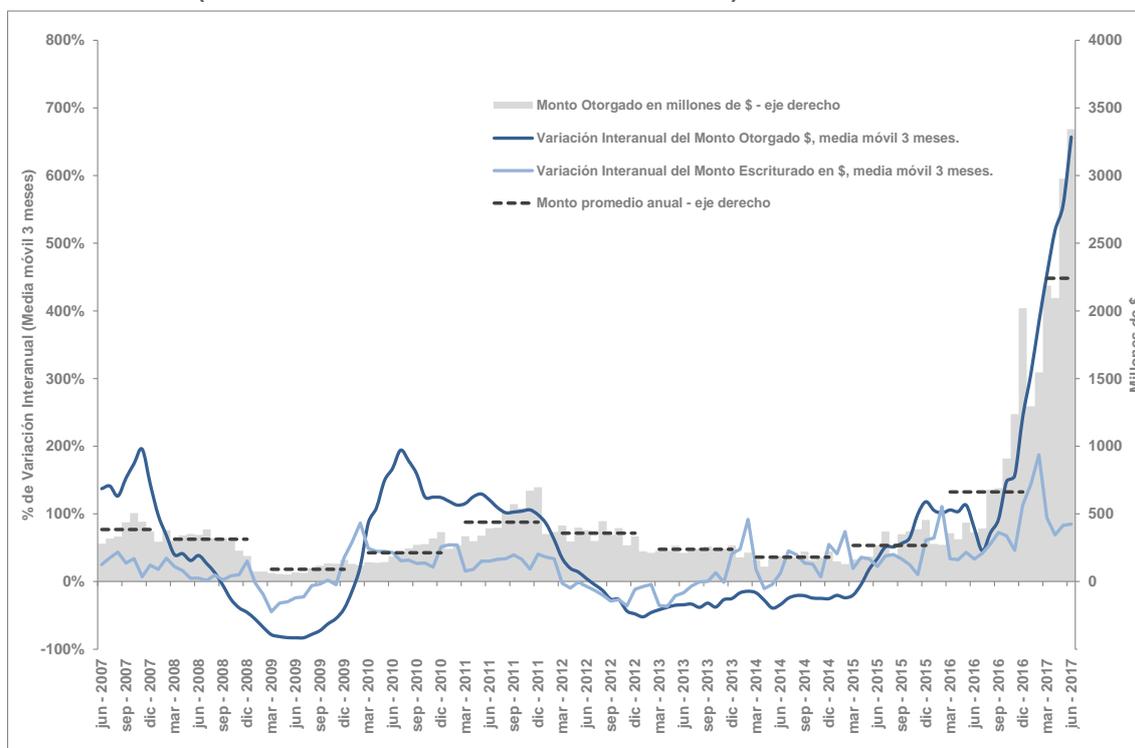


Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

El otorgamiento de crédito bancario con garantía hipotecaria para vivienda⁹ alcanzó a 3.343 millones de pesos en el mes de Junio, más que septuplicando el valor registrado en igual mes del año pasado (+657%, Gráfico XV). Este nivel de crecimiento resulta superior a cualquier indicador nominal del sector con el que se lo pueda comparar, ya sea la cotización del dólar estadounidense (+14%); el Índice de Costos de la Construcción de la Cámara Argentina de la Construcción (25,5%) o la media móvil de 3 meses de la variación de los volúmenes monetarios totales involucrados en las escrituras de los dos principales distritos (85%)¹⁰; dato este último que resulta consistente con la fuerte incidencia que han tenido las operaciones respaldadas con hipotecas en el crecimiento de las Escrituras realizadas tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires.

Como fue mencionado en Informes previos, los préstamos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo) que habilitó el Banco Central de la República Argentina desde Abril del año pasado, con sus primeras operaciones efectivizadas en Julio de 2016, son en gran parte responsables del crecimiento explosivo del crédito hipotecario. En lo que va desde su implementación, **se han otorgado aproximadamente 9.893 millones de pesos bajo esa modalidad, lo que representa más de la mitad del total (51%)**¹¹.

Gráfico XV– Montos Otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos y Variación Interanual -media móvil tres meses-) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual -media móvil tres meses-). Junio 2007 – 2017



Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires.

⁹ Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

¹⁰ Debe considerarse aquí que el dato de crédito hipotecario otorgado tiene cobertura nacional, sin contar con división a nivel provincial, mientras que el indicador de montos escriturados se corresponde solo con los distritos mencionados.

¹¹ Este total asciende a \$18.980 Millones de pesos, siempre considerando el otorgamiento a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor. Información recientemente publicada por el BCRA sobre los plazos de los créditos hipotecarios en UVA muestra que los datos son comparables, puesto que no hay créditos hipotecarios UVA otorgados con un plazo menor a 10 años.

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
DGEyC	Dirección General de Estadísticas y Censos
CEDUC	Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba
ISAC	Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)
CER	Coeficiente de Estabilización de Referencia
IS	Índice de Salarios (INDEC)
IPC	Índice de Precios al Consumidor (INDEC)
BCRA	Banco Central de la República Argentina
LEBAC	Letras del Banco Central
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
M2	Metros Cuadrados
ICC	Índice de Costo de la Construcción (INDEC)
EMAE	Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)
EMI	Estimador Mensual Industrial (INDEC)
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD:	Agrupar los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.
PRO.CRE.AR	Programa Crédito Argentino