

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 155**

Correspondiente al período Julio – Agosto 2018

Buenos Aires | Septiembre 2018

---

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>2</b>
Marco General.....	2
Situación Laboral .....	3
Situación Inmobiliaria .....	4
▶ <b>Marco General.....</b>	<b>6</b>
La Construcción .....	6
Empresas Constructoras.....	13
Costos .....	17
La construcción en el empleo .....	20
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Julio 2018 .....</b>	<b>24</b>
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
La evolución del salario real.....	34
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>37</b>
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	40
▶ <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>	<b>51</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 155

## Septiembre 2018

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Según datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland, el consumo de cemento evidenció en Agosto una caída del 0,6% interanual, muy inferior a la del 6,3% registrada en Julio pasado, siendo la más leve desde que en Mayo comenzarán a observarse tasas negativas de variación.
- El nivel de consumo se mantuvo cercano a sus máximos históricos para un mes de Agosto, quedando tan sólo por detrás del registro correspondiente a igual período de 2017 y ubicándose por cuarta vez en lo que va de la década por encima del millón de toneladas.
- El consumo de cemento acumulado en lo que va de 2018 no sólo resultó más alto que el de 2017 (+4,2%), sino que, además, fue superior al de igual período de 2015, alcanzando en consecuencia máximos niveles históricos.
- Los datos desagregados por jurisdicción del consumo de Cemento, que se publican con un mes de rezago, indican que el retroceso que había tenido lugar en el mes de Julio (-6,3%) estuvo fundamentalmente motorizado por las jurisdicciones de menor población.
- Mientras que el conjunto de las Grandes jurisdicciones (Ciudad de Buenos Aires y las Provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe) registró un alza del 1,6% interanual, en las Restantes jurisdicciones el consumo de cemento descendió un 17,5%.
- El análisis según tipo de envase indica que en Julio la caída de los despachos *en bolsa* fue del 7,8%, poco menos que el doble de la correspondiente a *granel*, que disminuyó un 4,2% interanual.
- A pesar de las tres caídas consecutivas, el consumo de cemento aún acumula un incremento interanual (Enero-Julio): mientras que el correspondiente a *granel* acumuló un alza del 9,7%, la del realizado *en bolsa* apenas se elevó hasta aquí un 2%.
- El Índice Construya experimentó una aceleración en su ritmo de contracción. Durante el mes de Agosto evidenció una baja interanual que llegó al 12%, superando la merma del 7,5% de Julio. En síntesis, la del mes bajo análisis fue la mayor caída desde Diciembre de 2016.
- El ISAC sigue sin dar muestras de retroceso. En Julio evidenció un alza interanual del 0,7% (aunque la versión desestacionalizada mostró una baja del 2%, la primera desde Febrero de 2017).
- El crecimiento acumulado en lo que va del año continúa siendo robusto, con un incremento del 9,3% con relación a igual período de 2017. Esto marca una brecha significativa respecto a la evolución del Índice Construya.
- Julio presentó un marcado descenso en los despachos de Asfalto, que se contrajeron un 47,1% interanual; debiendo retrotraerse a igual mes de 2016 para hallar una tasa de caída más profunda.
- Es dable destacar de la información que surge del ISAC, que existe una divergencia entre la baja del Cemento y el alza del 7,7% en el Hormigón elaborado, así como también la incidencia positiva del Resto de los insumos (grifería, tubos de acero sin costura y vidrios planos para la construcción), que con un crecimiento interanual del 10,3% fueron los más dinámicos del mes de Julio.
- La tasa de variación en la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción retornó en Agosto al signo negativo. La baja resultó marginal, cercana al 0,1%; así, el total de firmas del sector llegó a 21.330, apenas 19 menos que un año atrás.
- La caída en Agosto del universo de empleadores se explica por la dinámica observada en las jurisdicciones con menor nivel de población, -1,1% interanual. Por el contrario, en las *Grandes jurisdicciones* la cantidad fue un 0,4% más alta que en igual mes de 2017.

- El análisis de la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica evidencia una profundización en el ritmo de caída de la tipología más numerosa y, a la vez, menos compleja, como los son las *Unipersonales* (-2,5% interanual).
- Tanto Constructoras/Contratistas como Subcontratistas pasaron a terreno negativo aunque moderado; en particular la segunda, que frente al alza interanual del 0,5% de Julio, pasó en Agosto a descender un 0,4%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Agosto una suba del 7,5% mensual, la más pronunciada desde Abril de 2016.
- El rubro Materiales evidenció un aumento del 8,5%, cifra que llegó incluso a superar, si bien marginalmente, el ajuste al alza que había tenido lugar en Diciembre de 2015.
- Mientras que el rubro *Mano de obra* acumula en los primeros 8 meses del año un incremento del 19,5%, el capítulo *Materiales* registra un aumento del 44,4% en igual periodo.
- El costo de construir medido en dólares estadounidense volvió a retroceder, en este caso un 1,6% mensual, acumulando en lo que va del año una baja del 21,7% y ubicándose apenas un 0,5% por encima del piso de Febrero-Marzo de 2016.

## Situación Laboral

- El empleo sectorial alcanzó durante el mes de Julio un total de 419.711 puestos de trabajo registrado, exhibiendo así una merma de tan sólo el 0,2% con relación al mes precedente.
- Hay sin embargo una clara desaceleración del ritmo de incremento interanual, el que se ubicó en un 2,3% en Julio. Esto resulta manifiesto cuando se contrasta, por ejemplo, con lo que sucedía tres meses atrás, siendo que en Abril el empleo crecía a una tasa del 8,4%.
- El balance acumulado en lo que va del año arroja una expansión del 6,7% en el volumen de empleo sectorial, levemente por debajo del ritmo de incremento registrado en igual período del año pasado (7,4%).
- El contraste con los promedios de ocupación entre Enero y Julio de los años precedentes muestra que el registro actual configura el cuarto más elevado de la serie, por detrás de los correspondientes a los años 2015, 2011 y 2008, al tiempo que resulta similar al de igual periodo de 2007.
- El indicador de empleo promedio se mantuvo estable en 14,3 puestos de trabajo registrados por empresa constructora en el mes de Julio.
- La reducción mensual de los planteles de las firmas del sector configura el principal factor explicativo de la merma en el volumen de empleo registrado en la Industria de la Construcción en Julio, siendo en esta oportunidad una evolución atípica si se tiene en cuenta la estacionalidad propia de la actividad en este período.
- La principal diferencia verificada en Julio con relación a los meses precedentes es una leve recuperación en lo que se refiere a la cantidad de empleadores con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados. Pese a esto, el tamaño medio de las firmas en este segmento disminuyó un 2,2% mensual.
- La dinámica del empleo sectorial a nivel territorial volvió a exhibir marcadas disparidades. De las 25 jurisdicciones analizadas del país, en 11 de ellas se verificó un incremento del volumen de ocupación respecto al de Junio, al tiempo que en las 14 restantes la evolución resultó inversa.
- Casi 1 de cada 3 nuevos puestos de trabajo creados en Julio se localizaron en la Provincia de Santa Fe. La Provincia de Córdoba y los municipios del Gran Buenos Aires le siguieron en importancia en materia de aporte a la mejora de la performance del empleo sectorial.
- La evolución menos favorable continúa localizada en las provincias de la Región Patagónica, afectadas adicionalmente por la disminución de obras de carácter estacional.
- La caída en el nivel de ocupación sectorial durante los últimos tres meses ha resultado generalizada a lo largo de todo el territorio nacional.
- La comparativa interanual indica que sólo 11 jurisdicciones tienen un volumen de ocupación sectorial superior al verificado durante Julio de 2017.

- Las *Grandes jurisdicciones* mantienen, en líneas generales, una dinámica más favorable que la media nacional, destacándose los casos de Córdoba y la Ciudad de Buenos Aires.
- El promedio salarial durante Julio en la Industria de la Construcción fue de \$19.688, ubicándose un 16,6% por encima del registrado en igual mes del año 2017.
- Algo más de un quinto de los trabajadores del sector percibieron una remuneración media mensual igual o superior a los \$24.000 en lo que va del año (incluyendo el proporcional correspondiente al Medio Aguinaldo), al tiempo que casi 6 de cada 10 superaron los \$14.000 mensuales en igual período.
- La dinámica salarial exhibe una marcada desaceleración a partir de Abril, mes de entrada en vigencia del incremento del Básico de Convenio. El ritmo de aumento interanual del mes de Julio se ubica por debajo de la media correspondiente al primer semestre del año.
- Con algunas pocas excepciones, el panorama nacional muestra una reducción interanual de los salarios reales de los trabajadores del sector (deflactados por el IPCNu-INDEC). Las bajas más pronunciadas se verificaron en Chaco, Formosa y Mendoza, con mermas del orden del 9,5%, del 7,2% y del 5,7% para el acumulado de los primeros siete meses del año, respectivamente.

## Situación Inmobiliaria

- Por cuarto mes consecutivo, la superficie total autorizada a construir que es recolectada por el INDEC en la muestra de 60 Municipios del país, mostró una merma interanual, siendo esta del 10% en Julio y llevando al acumulado en siete meses a una caída del 8,2%.
- El desempeño acumulado en el año retrae casi totalmente el incremento que el indicador había mostrado durante 2017, dejando el total de metraje proyectado durante el 2018 que se ubica apenas por encima del valor alcanzado en igual periodo de 2016.
- Un análisis de los datos con desagregación geográfica, disponibles para el mes de Junio, muestra que la totalidad de las regiones del país contribuyeron a la caída experimentada en el sexto mes del año, evidenciando todas ellas registros negativos interanuales.
- La región de menor retracción fue Cuyo (-4,5%), seguida por Centro (-9,2%) con una fuerte influencia de la Provincia de Córdoba.
- El mes de Julio se erigió como el cuarto consecutivo con caídas interanuales en la superficie involucrada en las solicitudes de permisos en la Ciudad de Buenos Aires.
- En el mes bajo análisis, la reducción interanual de la superficie solicitada para construcciones mermó tanto en lo relativo al destino Residencial (-23,9%) como No Residencial (-19,7%).
- En el acumulado anual, por su parte, la baja en la superficie total solicitada con destino No Residencial, que representa un 19% del total de metraje de los primeros siete meses del año, presentó una caída sustancialmente mayor a la verificada por aquella Residencial (-33,4% versus -17,4%).
- Continuando la tendencia evidenciada en el transcurso de 2018, el segmento de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*) mantuvo la participación mayoritaria respecto al total, con un 55%.
- La participación de las construcciones de mayor porte, de más de dos ambientes, resulta ser la más alta entre los segmentos con un 36,8% del total, seguida por la de dos ambientes (32,8%) y, el último lugar, los *monoambientes* (30,4%).
- El total de Actos Escriturales rubricados en la Ciudad de Buenos Aires durante Julio fue 4.403, lo que implicó una baja del 17,1% interanual, la segunda en el año, luego de un periodo de desaceleración iniciado tres meses atrás.
- Esta caída fue protagonizada por la fuerte reducción de las operaciones realizadas mediante hipotecas, que cayeron un 45% interanual. Por su parte las compraventas sin respaldo bancario también registraron una caída, pero mucho más leve, de apenas el 8%, siempre en relación con igual mes de 2017.
- En lo que va del 2018 la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires acumula un aumento del 16%. Pese a la fuerte desaceleración desde el segundo trimestre, continúa siendo el

mejor inicio de año en un decenio en cuanto a cantidad de Escrituras Celebradas en la Ciudad de Buenos Aires.

- El volumen monetario involucrado en la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires fue de 17.142 millones de pesos en Julio, promediando \$ 3.893.281 por operación. Llevado a moneda internacional con el tipo de cambio promedio del mes, este monto resulta ser de 140.935 dólares.
- En la Provincia de Buenos Aires la Actividad de Compraventa evidenció en Julio su segunda caída interanual. Esta merma fue del 9% y se debió enteramente a lo acontecido con las operaciones financiadas mediante hipotecas, que disminuyeron un 38%, mientras que aquellas realizadas sin respaldo crediticio se mantuvieron prácticamente en igual nivel que en Julio de 2017 (+0,2%).
- En el acumulado anual la variación de la Actividad de compraventa continúa siendo positiva, con un aumento del 16,4% en la Provincia de Buenos Aires, representando este el mejor nivel desde 2008.
- El monto promedio por Acto Escritural en la Provincia de Buenos Aires fue de 1.969.198 pesos, es decir 71.284 dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio del mes de Julio.
- El volumen total crediticio otorgado a lo largo del país en concepto de hipotecarios para familias, fue de 5.434 millones de pesos, registrado en Julio una nueva reducción mensual que llevó a la variación interanual a un incremento mínimo del 5,5%. En el caso de que se consideren únicamente los créditos de más de 10 años de plazo, típicamente asociados a la adquisición de vivienda, el alza interanual resulta ser del 7,4%.
- Cuando se evalúa la variación en dólares estadounidenses, se verifica una caída del 33% interanual en el monto mensual otorgado durante Julio.
- Nuevamente, un alto porcentaje de los préstamos obtenidos por las personas físicas (95,7%) fue brindado bajo la modalidad UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).
- Los datos disponibles de Agosto indican una leve mejora del 2% en pesos pero una caída adicional de 6% en dólares comparado con Julio. Por último, datos parciales de Septiembre muestran una merma del 26,8% en el monto en moneda local y del 43,2% en dólares con respecto a Agosto.

**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 Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), pero haciendo sólo referencia a sus variaciones. En el informe publicado en Agosto de 2018, el INDEC publicó nuevamente la información correspondiente al nivel mensual de este indicador, al tiempo que incorporó para su medición el seguimiento del despacho de algunos insumos que hasta entonces no eran considerados y que se sumaron a los anteriores. De todas formas, cabe resaltar que aún falta incorporar la desagregación del indicador según la tipología de obra realizada. Por aquel motivo, a partir del presente, el Informe de Coyuntura del IERIC reincorpora el ISAC al conjunto de variables sectoriales analizadas.

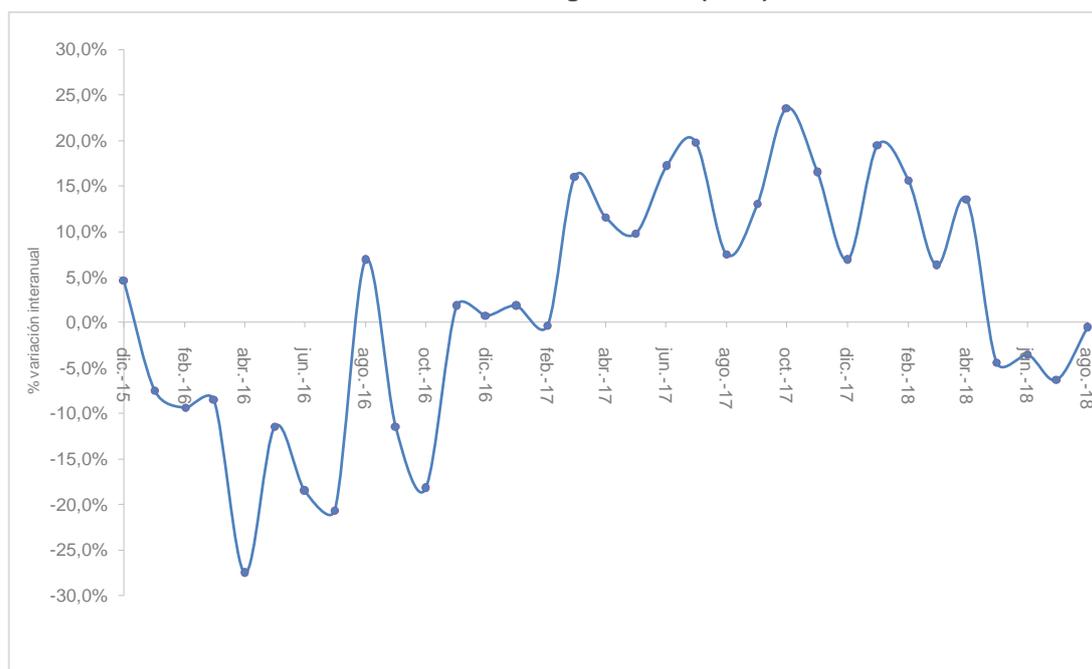
## ► Marco General

### La Construcción

Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) mostraron en Agosto un comportamiento diferenciado: **mientras que el Índice Construya profundizó su sendero contractivo, el consumo de Cemento reflejó una moderación significativa en su ritmo de baja.**

En efecto, en el caso del insumo de uso más difundido a nivel sectorial, **Agosto marcó una caída interanual del 0,6%**, muy inferior a la baja del 6,3% registrada en Julio pasado, siendo la más suave desde que en Mayo comenzarán a observarse tasas negativas de variación.

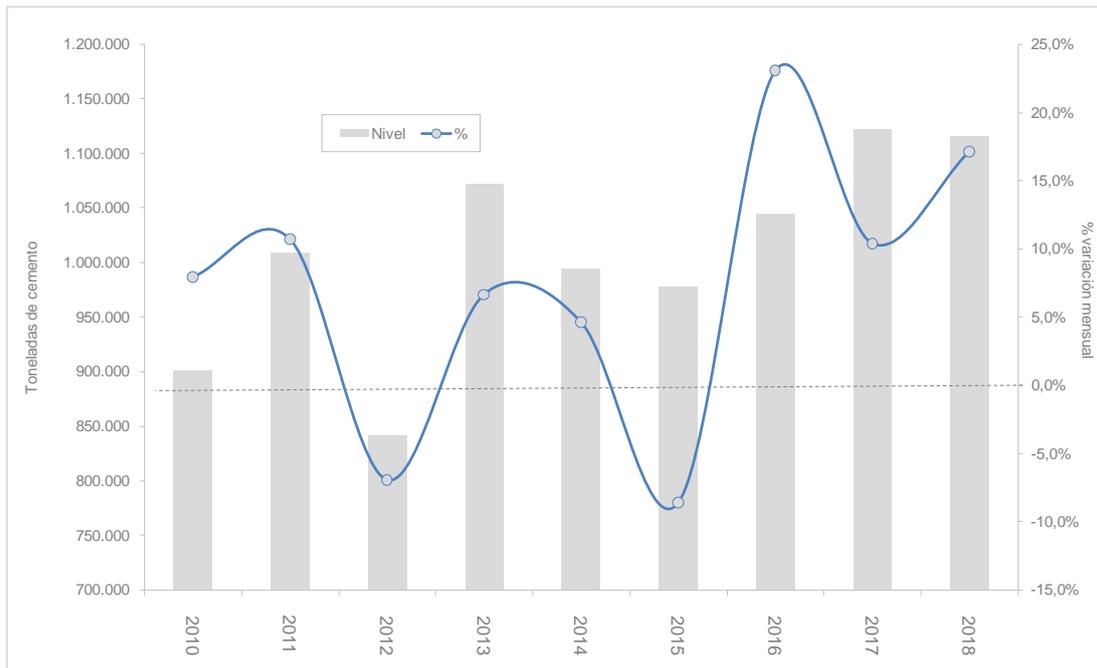
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.  
Diciembre 2015 – Agosto 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

De esta manera, **el nivel de consumo se mantuvo cercano a sus máximos históricos para un mes de Agosto, quedando tan sólo por detrás del registro correspondiente a igual período de 2017** y ubicándose por cuarta vez en lo que va de la década por encima del millón de toneladas. Asimismo, es dable resaltar la magnitud del alza mensual del 17,1% en relación a Julio, tan sólo superada en lo que va de la década por la variación relevada en 2016.

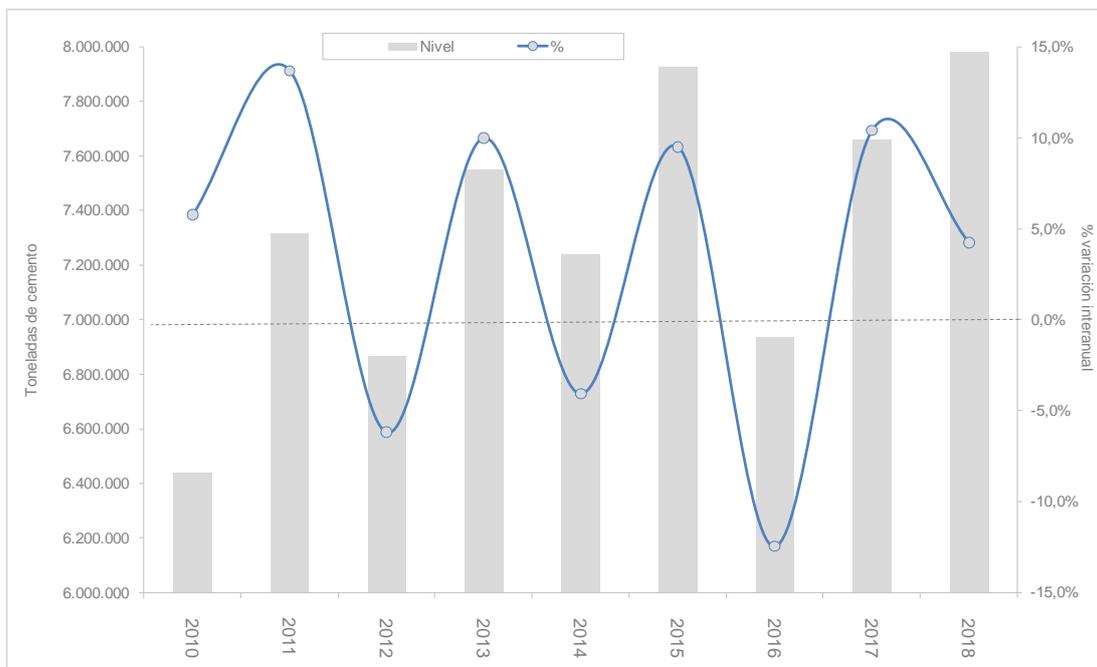
**Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel y variación mensual.**  
 Agosto 2010 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A la vez, gracias a esta desaceleración en la tasa de contracción interanual, **el consumo acumulado en lo que va de 2018 no sólo resultó más alto que el de 2017 (+4,2%), sino que, además, fue superior al de igual período de 2015, alcanzando en consecuencia máximos niveles históricos.**

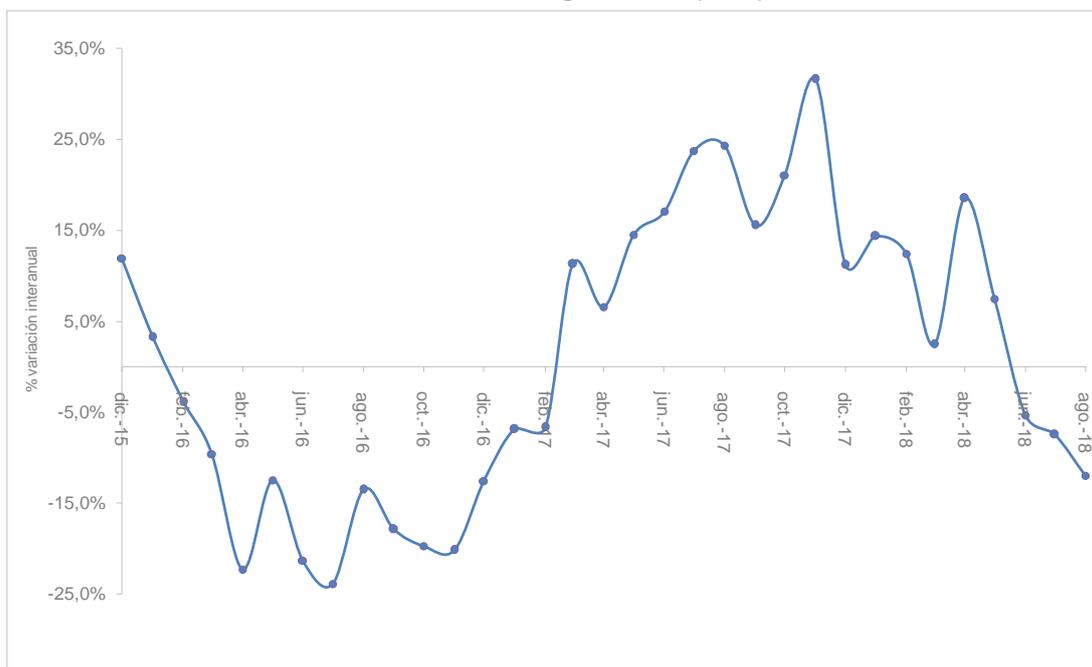
**Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual.**  
 Enero - Agosto 2010 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por el contrario, **el Índice Construya** experimentó una aceleración en su ritmo de contracción. En efecto, **durante el mes de Agosto evidenció una baja interanual que llegó al 12%**, superando la merma del 7,5% de Julio y más que duplicando el retroceso del 5,4% de Junio. En otras palabras, **la de Agosto fue la mayor caída desde Diciembre de 2016**, año en el que la obra privada residencial afrontó el repliegue de la anterior versión del Procrear y en el que el crédito hipotecario aún no despegaba.

Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2015 - Agosto 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Aun así, cabe constatar que **el nivel de actividad que el Índice Construya mostró para el mes de Agosto fue más elevado que el que ese mes evidenció durante todos los años pares de la presente década.** Lo mismo puede aseverarse de su nivel acumulado en el período Enero-Agosto, que sólo se ve superado por el de los años 2013 y 2015.

Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Promedio mensual y variación interanual. Agosto y Enero - Agosto 2010 / 2018 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)

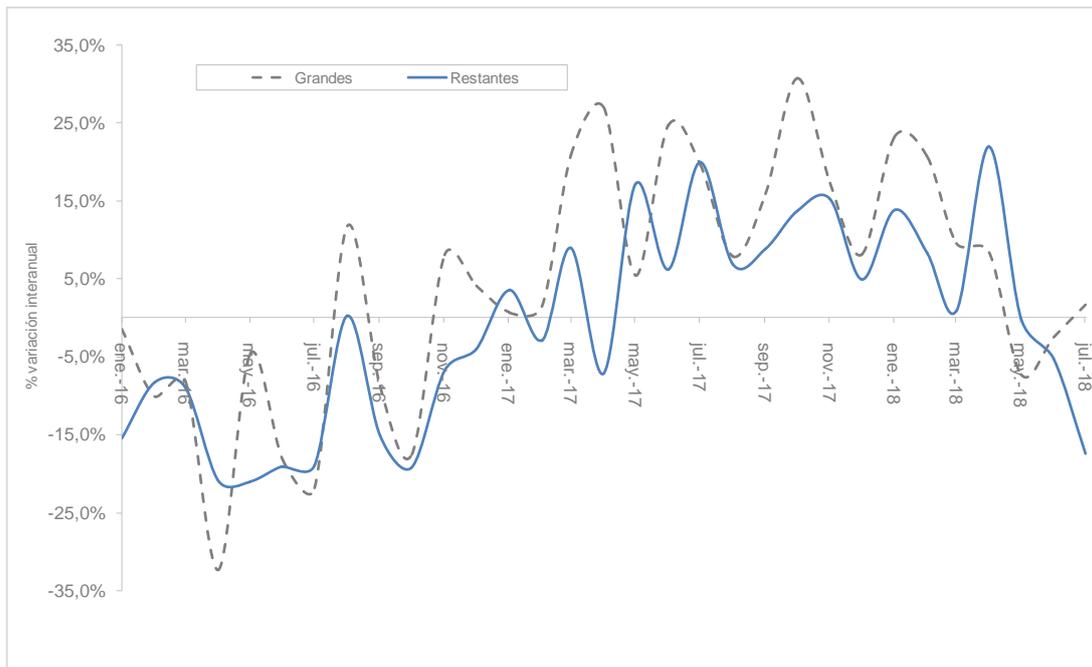


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, la información provista por la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland y por el INDEC, a través del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) –ambos con un mes de rezago– permite realizar un análisis más desagregado del nivel de actividad sectorial.

Respecto al perfil territorial del actual proceso de contracción de la actividad, la evolución del consumo de cemento arroja datos significativos. En ese sentido, se advierte que **el retroceso que había tenido lugar en el mes de Julio (-6,3%) estuvo fundamentalmente motorizado por las jurisdicciones con menor cantidad de población**. Así, mientras que en el conjunto de las *Grandes jurisdicciones* (Ciudad de Buenos Aires y las Provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe) había logrado mantenerse en terreno positivo, mostrando un alza del 1,6% interanual, **en las Restantes jurisdicciones el consumo de Cemento descendió un 17,5%**<sup>1</sup>. Esto marca una diferencia con lo que venía aconteciendo en los meses anteriores; de hecho, la caída de Mayo había sido notoriamente mayor en las *Grandes jurisdicciones*.

**Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Enero 2016 - Julio 2018 (en %)**

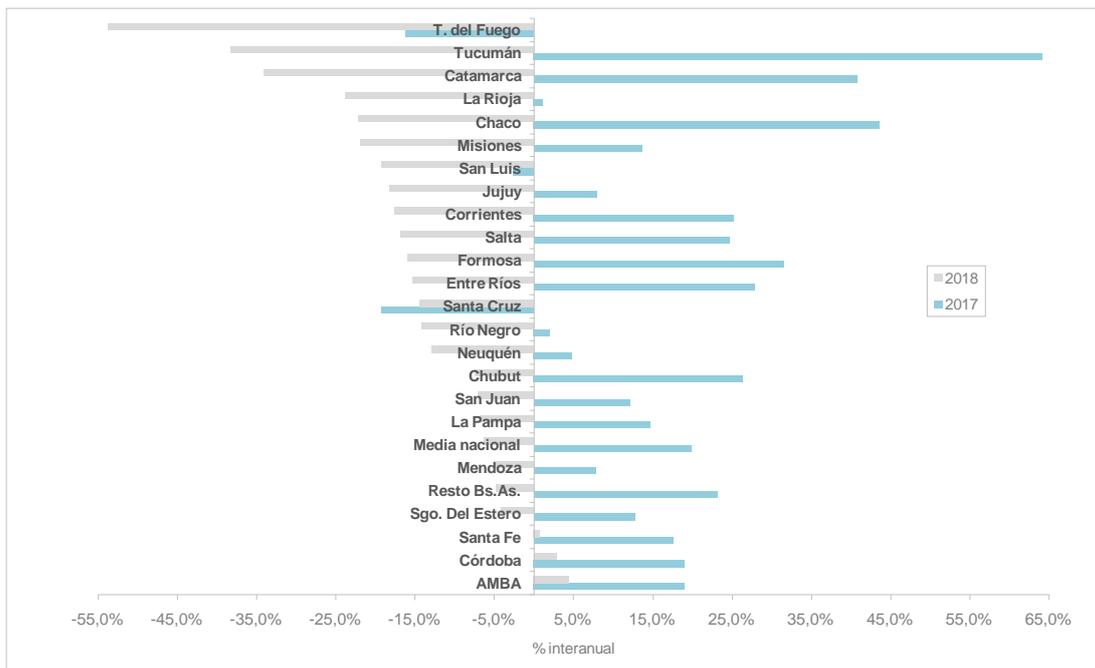


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En un nivel más desagregado, cabe apuntarse: en primer lugar, el **retroceso observado en el interior de la provincia de Buenos Aires, cuya merma fue del 4,7% contrastó con el alza del 4,4% en el Área Metropolitana de Buenos Aires, del 2,9% en Córdoba y del 0,8% en Santa Fe**. Y en segundo lugar, el **carácter generalizado de la baja en las Restantes jurisdicciones, donde no hubo provincia que quedase al margen de la dinámica contractiva**, sobresaliendo por su magnitud, los casos de Tierra del Fuego, Catamarca y Tucumán (en estos dos últimos casos, en comparación a meses de 2017 que mostraban incrementos pronunciados).

<sup>1</sup> Esta cifra triplica la magnitud de la baja de Junio (-5,3%), pero los parámetros de comparación también variaron notoriamente: en Junio de 2017 había tenido lugar un incremento del 6,2% interanual, mientras que en Julio había llegado al 19,9%.

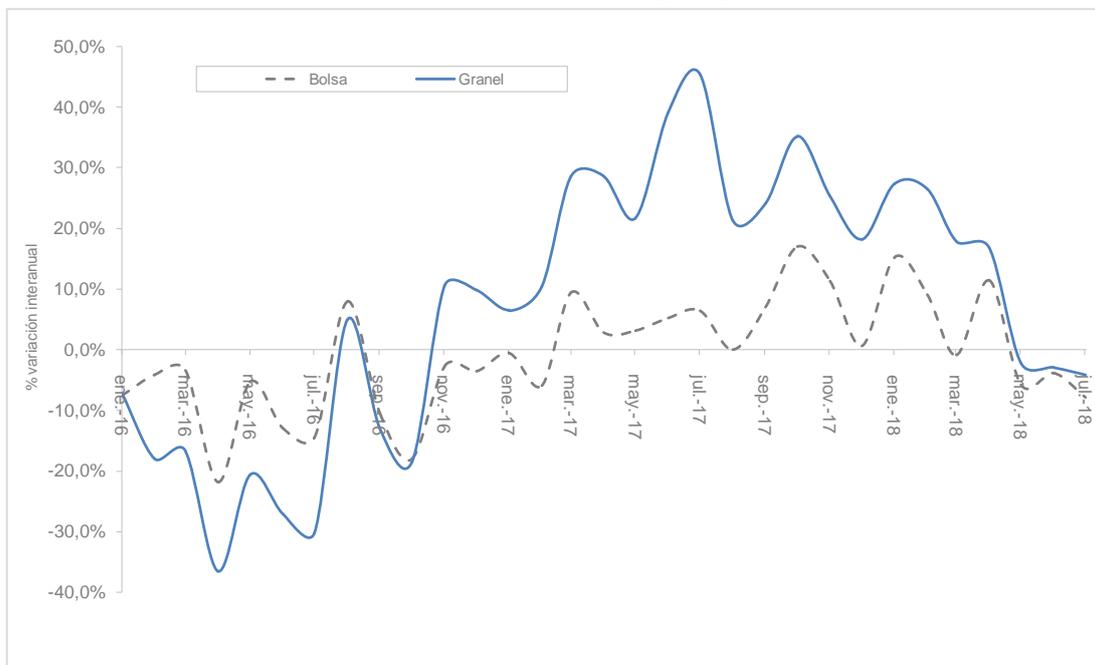
**Gráfico VII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Julio 2017 y 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por otro lado, el análisis según tipo de envase indica que la baja del consumo de cemento se verifica en ambas tipologías, aunque viene siendo liderada por el que se efectúa en *bolsa*. En efecto, durante el mes de Julio, la caída interanual registrada en ese tipo de envase fue del 7,8% interanual, poco menos que duplicando el despachado a *granel*, que disminuyó un 4,2%.

**Gráfico VIII – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Enero 2016 - Julio 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A pesar de las tres caídas consecutivas, el consumo aún registra crecimiento acumulado interanual (Enero-Julio) para ambos tipos de envases. Sin embargo, al igual que ocurrió en 2017, la diferencia entre ambos resulta sustantiva: mientras que el consumo a *granel* acumuló un alza del 9,7%, el realizado en *bolsa* apenas se elevó hasta aquí un 2%.

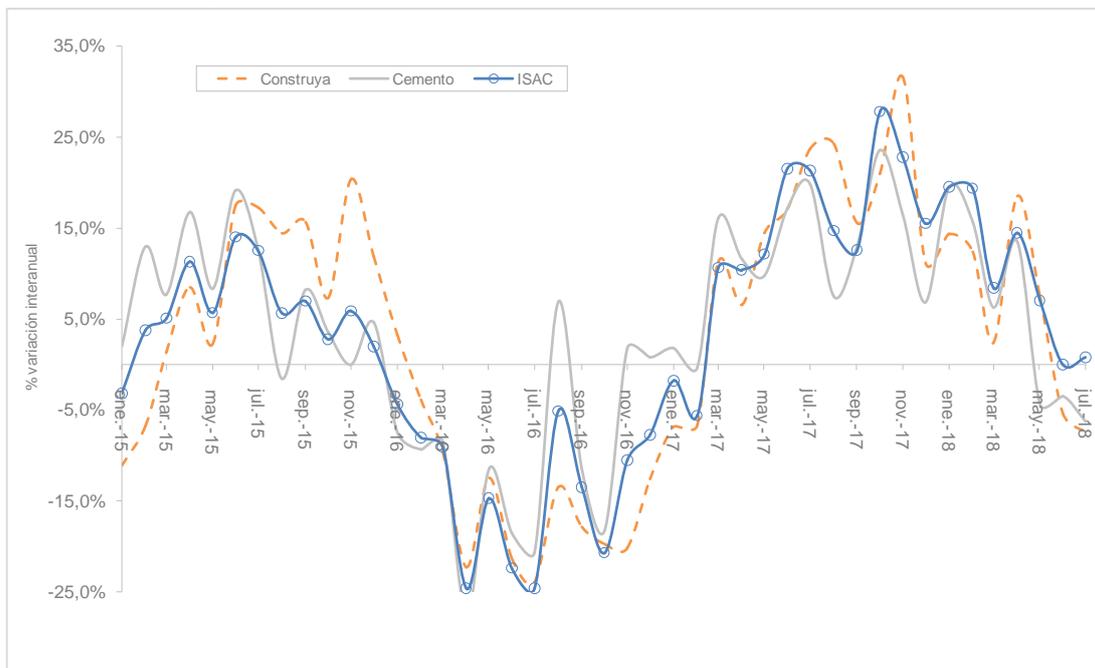
**Gráfico IX – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación acumulada interanual. Enero - Julio 2010 / 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Finalmente, la consideración de la información provista por el ISAC contribuye a completar el cuadro. En primer lugar, a diferencia del Índice Construya y otras variables sectoriales, **el ISAC sigue sin dar muestras de retroceso. Así, para Julio evidenció un alza interanual del 0,7%** (aunque la versión desestacionalizada mostró una baja del 2%, la primera desde Febrero de 2017), que sucedió a la baja marginal del 0,1% de Junio.

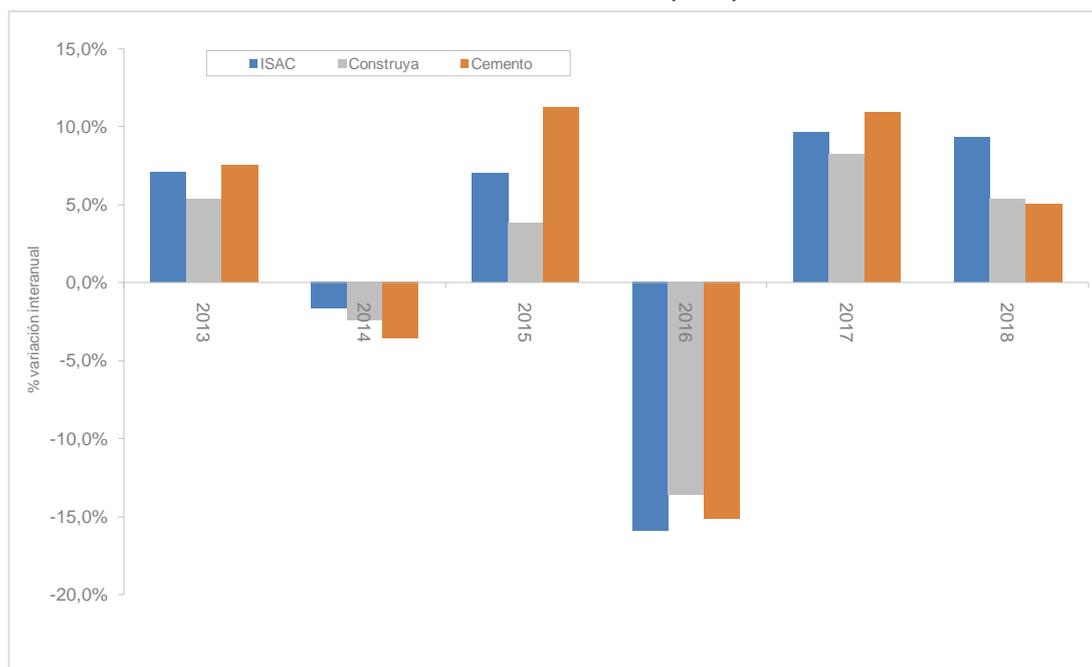
**Gráfico X – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (con estacionalidad), Índice Construya (con estacionalidad) y Consumo de cemento. Variación interanual. Enero 2015 - Julio 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Como consecuencia, **el crecimiento acumulado en lo que va del año continúa siendo robusto, con un incremento del 9,3% con relación a igual período de 2017.** Lo que significa, nuevamente, una brecha significativa en relación a la evolución del *Índice Construya*.

**Gráfico XI – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (con estacionalidad), Índice Construya (con estacionalidad) y Consumo de cemento. Variación acumulada interanual. Enero – Julio 2013 / 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

No obstante, la marcha de los despachos de insumos subyacente a este comportamiento general evidencia una gran heterogeneidad. En primer lugar, **Julio mostró un marcado descenso en los despachos de Asfalto, que se contrajeron un 47,1% interanual**; debiendo retrotraerse a igual mes de 2016 para hallar un nivel inferior, fenómeno que da cuenta de la contracción en la obra pública vial. En segundo lugar, el retroceso de *Cales*, *Yeso* y, sobre todo, *Pinturas para la construcción* (además del Cemento), cuya caída del 11,3% lo llevó al menor nivel (para un mes de Julio) de la nueva serie publicada por el INDEC. En tercer lugar, **se destaca la divergencia entre la caída del Cemento y el alza del 7,7% en el Hormigón elaborado**. Y en último lugar, la incidencia positiva del *Resto de los insumos* (que incluye grifería, tubos de acero sin costura y vidrios planos para la construcción), que **con un crecimiento interanual del 10,3% fue el rubro más dinámico del mes de Julio**.

**Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Enero - Julio 2018 (en %)**

Insumo	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul
Artículos sanitarios de cerámica	8,8%	16,5%	0,7%	-6,5%	5,7%	21,4%	1,2%
Asfalto	40,6%	48,7%	28,5%	30,9%	3,8%	9,4%	-47,1%
Cales	2,4%	2,5%	-10,9%	13,3%	1,1%	-1,0%	-7,0%
Cemento portland	19,5%	15,6%	6,2%	13,5%	-4,4%	-3,5%	-6,3%
Hierro redondo y aceros para la construcción	29,2%	23,8%	29,5%	14,7%	7,1%	2,0%	3,8%
Hormigón elaborado	26,0%	21,2%	12,3%	11,4%	-4,9%	-3,8%	7,7%
Ladrillos huecos	22,2%	15,9%	-2,5%	8,2%	1,9%	-8,8%	6,8%
Mosaicos graníticos y calcáreos	35,1%	42,4%	12,3%	42,4%	39,9%	7,2%	13,9%
Pinturas para construcción	0,3%	-4,6%	-2,8%	12,3%	14,4%	-1,0%	-11,3%
Pisos y revestimientos ceramicos	11,1%	24,8%	16,8%	33,8%	15,0%	8,7%	0,5%
Placas de yeso	16,4%	14,1%	6,9%	19,5%	5,0%	-0,7%	1,9%
Yeso	-1,9%	11,3%	-0,8%	9,1%	4,7%	4,9%	-4,8%
Resto*	39,5%	51,5%	28,0%	20,4%	25,6%	13,2%	10,3%

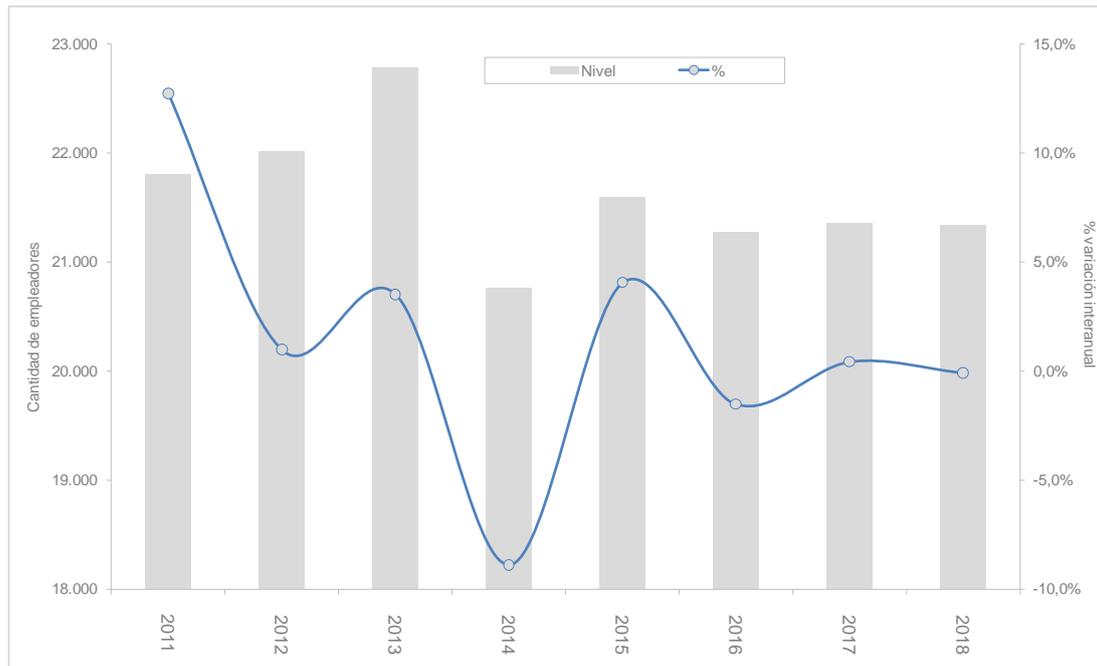
\* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

## Empresas Constructoras

La variación en la cantidad empleadores en actividad en la Industria de la Construcción retornó en Agosto a un signo negativo, tal como había ocurrido en el mes de Junio. La baja resultó marginal, cercana al 0,1%; así, el total de firmas en actividad se redujo a 21.330, apenas 19 menos que un año atrás. De esta manera, al igual que otras variables, esta también refleja un estancamiento en la presente década, a punto tal que el actual número de empleadores en actividad es inferior al de igual período de 2011.

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Agosto 2011 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

También en línea con lo que denotan otras variables sobre el comportamiento sectorial, la caída del universo de empleadores se explica por la dinámica observada en las jurisdicciones con menor cantidad de población, las que nunca dejaron de caer, descendiendo un 1,1% interanual en Agosto. Por el contrario, en las **Grandes jurisdicciones** la cantidad de empleadores fue un 0,4% más alta que en igual mes de 2017. Entre estas últimas, la única en retroceso fue la Provincia de Buenos Aires, cuya caída fue del 1,5%. En términos de largo plazo, recordemos que es en este último conjunto donde el número de empleadores más se retrotrajo, aunque si la comparación se realiza con 2015 se advertirá que fue en las **Restantes** (-213) donde más se contrajo la cantidad de firmas.

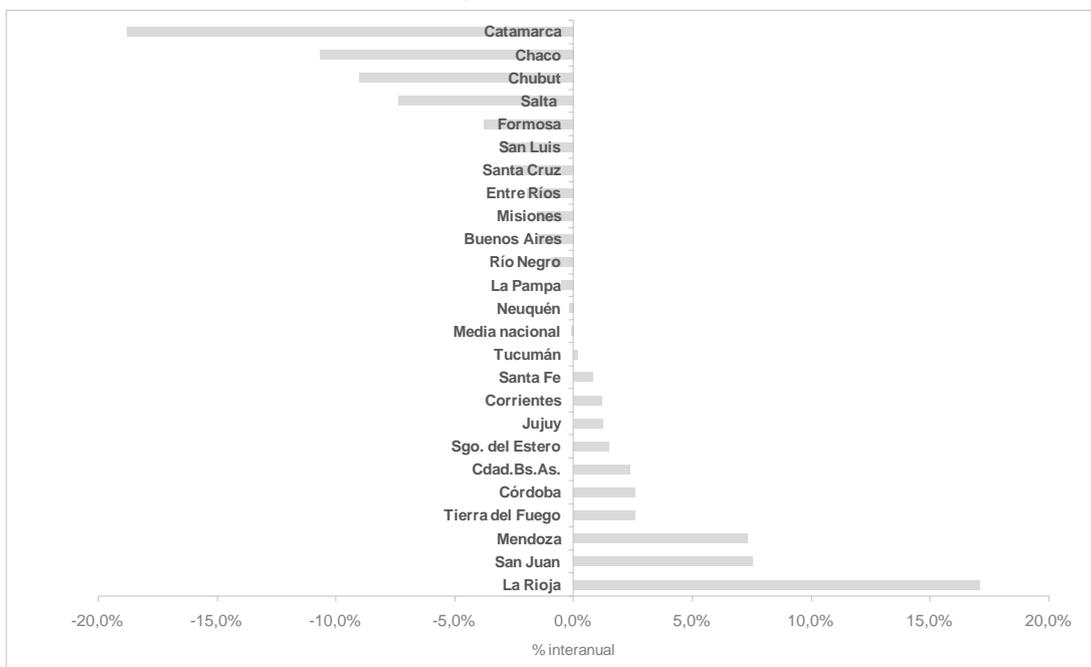
**Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2011 / 2018 (en cantidad de empleadores y en %)**



Fuente: IERIC

A su vez, a diferencia de lo señalado precedentemente para el caso del *Cemento*, aquí **se corrobora una mayor heterogeneidad, aunque en Agosto volvieron a ser mayoría las jurisdicciones en donde el número de empleadores desciende**, con bajas particularmente pronunciadas en provincias como Catamarca y Chaco.

**Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Agosto 2018 (en %)**



Fuente: IERIC



**Cuadro III – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2017 y 2018 (en cantidad y en %)**

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	ago-18	ago-17	ago-18	ago-17	ago-18	ago-17		ago-18	ago-17
<b>Grandes Jurisd.</b>	<b>12.715</b>	<b>12.659</b>	<b>1.541</b>	<b>1.539</b>	<b>14.256</b>	<b>14.198</b>	<b>0,4%</b>	<b>66,8%</b>	<b>66,5%</b>
Buenos Aires	5.657	5.728	794	820	6.451	6.548	-1,5%	30,2%	30,7%
Cdad. de Bs.As.	3.841	3.759	386	370	4.227	4.129	2,4%	19,8%	19,3%
Córdoba	1.423	1.374	185	193	1.608	1.567	2,6%	7,5%	7,3%
Santa Fe	1.794	1.798	176	156	1.970	1.954	0,8%	9,2%	9,2%
<b>Resto del país</b>	<b>6.544</b>	<b>6.611</b>	<b>530</b>	<b>540</b>	<b>7.074</b>	<b>7.151</b>	<b>-1,1%</b>	<b>33,2%</b>	<b>33,5%</b>
Catamarca	159	196	1	1	160	197	-18,8%	0,8%	0,9%
Chaco	352	392	16	20	368	412	-10,7%	1,7%	1,9%
Chubut	375	411	29	33	404	444	-9,0%	1,9%	2,1%
Corrientes	410	405	14	14	424	419	1,2%	2,0%	2,0%
Entre Ríos	530	543	27	25	557	568	-1,9%	2,6%	2,7%
Formosa	175	183	3	2	178	185	-3,8%	0,8%	0,9%
Jujuy	150	148	13	13	163	161	1,2%	0,8%	0,8%
La Pampa	187	189	9	8	196	197	-0,5%	0,9%	0,9%
La Rioja	122	103	8	8	130	111	17,1%	0,6%	0,5%
Mendoza	709	651	139	139	848	790	7,3%	4,0%	3,7%
Misiones	419	427	30	29	449	456	-1,5%	2,1%	2,1%
Neuquén	481	483	64	63	545	546	-0,2%	2,6%	2,6%
Río Negro	388	389	39	42	427	431	-0,9%	2,0%	2,0%
Salta	410	444	17	17	427	461	-7,4%	2,0%	2,2%
San Juan	326	304	30	27	356	331	7,6%	1,7%	1,6%
San Luis	212	216	17	20	229	236	-3,0%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	123	126	22	23	145	149	-2,7%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	323	313	14	19	337	332	1,5%	1,6%	1,6%
Tierra del Fuego	187	179	9	12	196	191	2,6%	0,9%	0,9%
Tucumán	506	509	29	25	535	534	0,2%	2,5%	2,5%
<b>Total País</b>	<b>19.259</b>	<b>19.270</b>	<b>2.071</b>	<b>2.079</b>	<b>21.330</b>	<b>21.349</b>	<b>-0,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: IERIC

Asimismo, el análisis de la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica evidencia una **profundización en el ritmo de caída de la tipología más numerosa y, a la vez, menos compleja, como es Unipersonales**. Aunque ya se encontraba en terreno negativo, en Agosto retrocedió un 2,5% interanual, la tasa más significativa desde Abril de 2017. Del otro lado, **Sociedades Anónimas y Sociedades de Responsabilidad Limitada se mantienen en expansión**.

**Cuadro IV – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2017 y 2018 (en cantidad y en %)**

	ago-18	ago-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2018	Agosto 2017
Unipersonales	8.566	8.787	-2,5%	40,2%	41,2%
Sociedades Personas (2)	441	513	-14,0%	2,1%	2,4%
S.A.	4.720	4.705	0,3%	22,1%	22,0%
S.R.L.	6.769	6.704	1,0%	31,7%	31,4%
Otras (3)	834	640	30,3%	3,9%	3,0%
<b>Total</b>	<b>21.330</b>	<b>21.349</b>	<b>-0,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

(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, el análisis del comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra mostró que **ambas categorías pasaron a terreno levemente negativo; en particular, Subcontratistas**, que frente al alza interanual del 0,5% de Julio, pasó en Agosto a descender un 0,4%.

**Cuadro V – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2017 y 2018 (en cantidad y en %)**

	ago-18	ago-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2018	Agosto 2017
Constructoras/Contratistas	19.259	19.270	-0,1%	90,3%	90,3%
Subcontratistas	2.071	2.079	-0,4%	9,7%	9,7%
<b>Total</b>	<b>21.330</b>	<b>21.349</b>	<b>-0,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

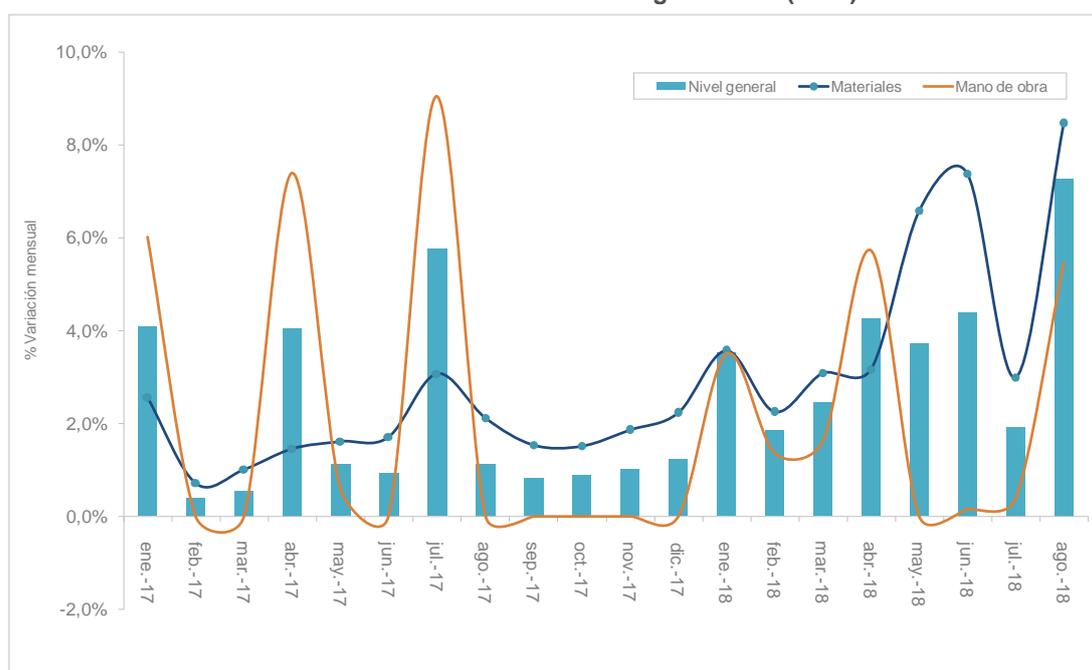
Fuente: IERIC

## Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción<sup>2</sup> (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Agosto la suba mensual más pronunciada desde Abril de 2016. El alza fue del 7,5% y, aunque incorporó la segunda cuota del acuerdo salarial rubricado en Abril pasado, estuvo en mayor medida provocada por el crecimiento del precio de los *Materiales*, a diferencia de lo que había ocurrido en aquel mes de 2016, cuando había sido fundamentalmente impulsada por una suba del 18,1% en el costo de la *Mano de obra*.

En efecto, el rubro *Materiales* evidenció un aumento del 8,5% mensual, tasa que llegó incluso a superar, si bien marginalmente, el ajuste al alza que había tenido lugar en Diciembre de 2015, luego de la devaluación del tipo de cambio oficial que tuvo lugar entonces.

**Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2017 – Agosto 2018 (en %)**



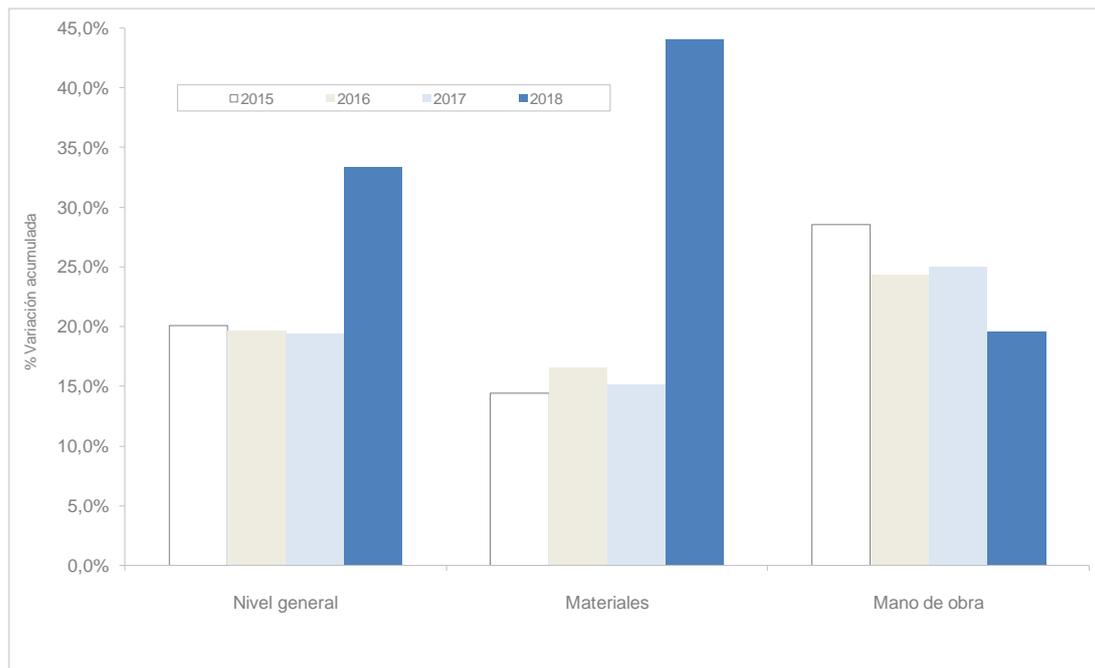
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

<sup>2</sup> 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.

Con esta nueva suba, **los costos de construcción acumulan durante el período Enero – Agosto un alza del 33,3%**, considerablemente por encima de lo observado en años anteriores. Incluso si se compara con el período extendido de Noviembre 2015 – Agosto 2016 (para incorporar los meses de Noviembre y Diciembre de 2015 en los cuales se aceleró la suba de precios, previendo y luego transitando la devaluación de Diciembre), periodo en el que el incremento fue del 28,4%.

Adicionalmente, y como se viene señalando en estos Informes, la dinámica actual de suba de costos se caracteriza por el protagonismo que en ella tiene el rubro *Materiales*. Así, **mientras que el rubro Mano de obra acumula en los primeros 8 meses del año un incremento del 19,5%**, que resulta inferior al registrado en igual período de tiempo de 2016; **el capítulo Materiales registra un aumento del 44,4%**, poco menos que triplicando el correspondiente a igual período de 2016.

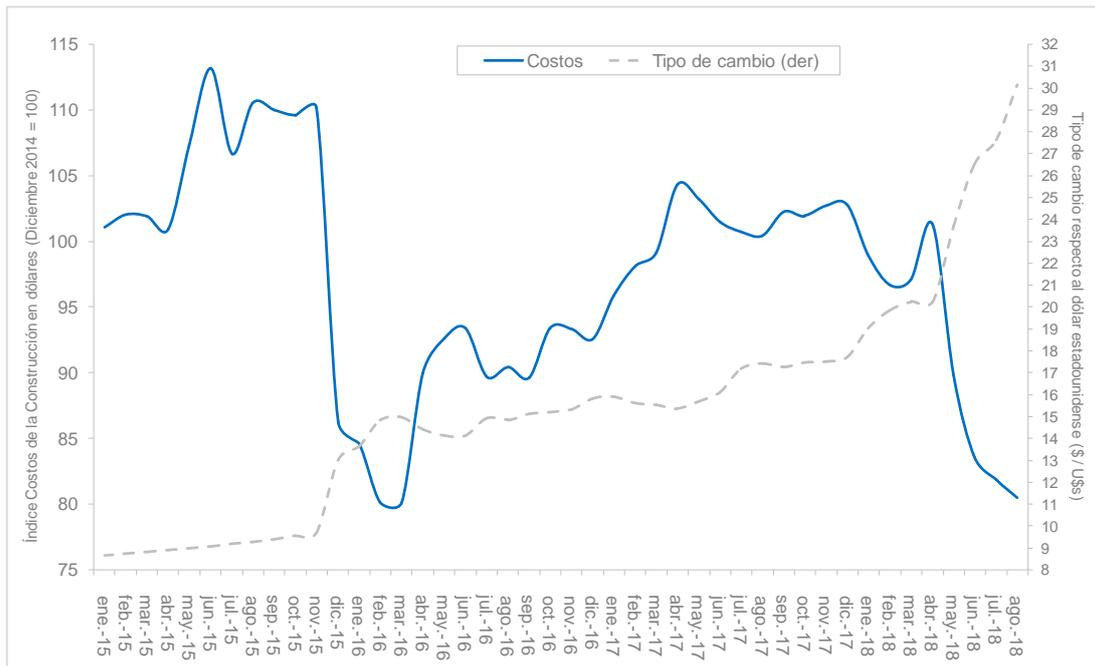
**Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación respecto a Diciembre del año anterior. Agosto 2015 / 2018 (en %)**



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

Más allá de la implementación de la segunda cuota del incremento salarial pautado en Abril pasado, el principal fenómeno que tuvo lugar en Agosto fue el nuevo salto devaluatorio, que el análisis del promedio mensual del tipo de cambio no llega a captar en plenitud. En efecto, el promedio mensual del tipo de cambio bilateral experimentó un nuevo ajuste del 9%, acumulando en 2018 un 70,2% (esto se correspondió con un valor promedio de 30,12 pesos por dólar estadounidense, cifra que, en consecuencia, aún no asimila el nuevo ajuste que llevó al tipo de cambio a ubicarse en las cercanías de los 40 pesos). De allí que el costo de construir medido en dólares estadounidense haya vuelto a retroceder, en este caso un 1,6%, acumulando en lo que va del año una baja del 21,7% y ubicándose apenas un 0,5% por encima del piso de 2016 (Febrero-Marzo).

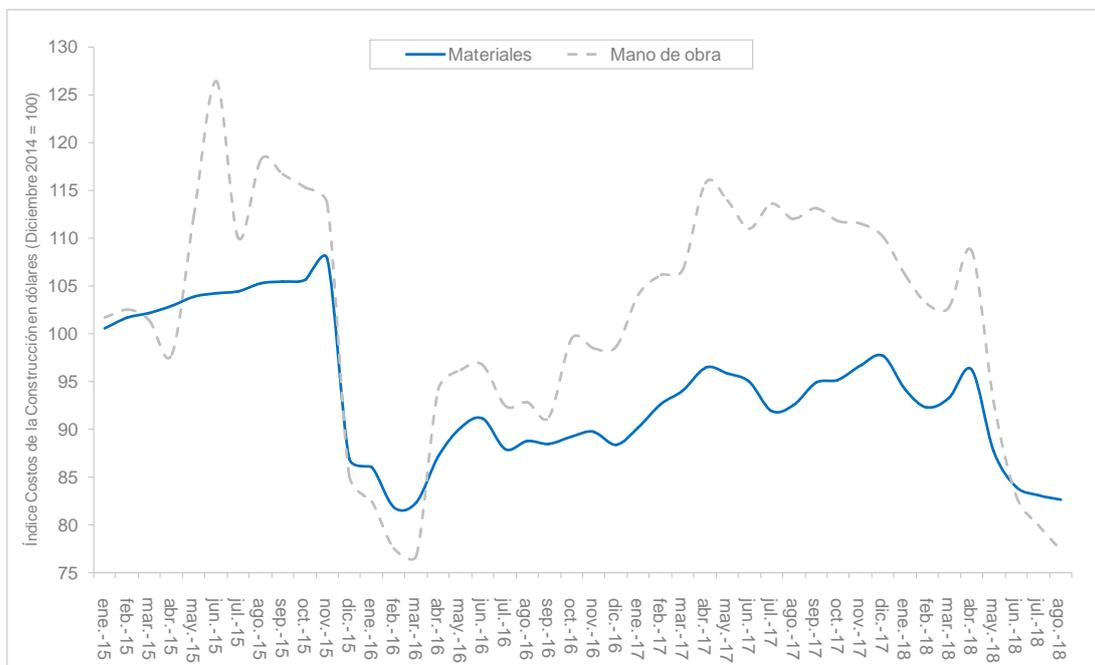
**Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2015 – Agosto 2018 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)**



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

En este contexto, es interesante notar que, pese a que la reducción en el costo de la *Mano de obra* –siempre medida en dólares estadounidenses- resulta en esta ocasión más significativa que para el rubro *Materiales*, **el índice de ambos capítulos en Agosto se retrotrajo al mismo en que se encontraban en el piso de 2016.**

**Gráfico XVIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses por capítulo. Nivel y Promedio mensual. Enero 2015 – Agosto 2018 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)**

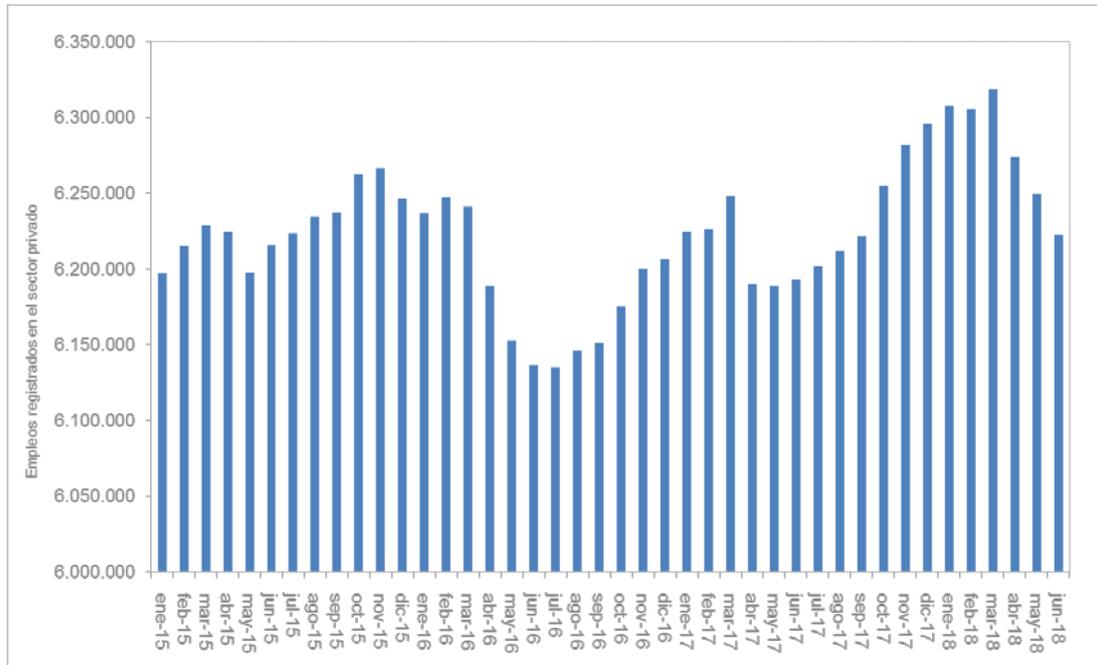


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

## La construcción en el empleo

La caída del empleo registrado en el Sector Privado se acentúa, aun cuando las estadísticas disponibles no captan todavía el impacto de la profundización de la crisis financiera observada durante el mes de Agosto. En efecto, **en Junio se perdieron 26.813 puestos de trabajo formales en la economía**, llevando el total a poco más de 6,22 millones, y retrocediendo así a los niveles de Septiembre pasado. Esto equivale a decir que **en los últimos 3 años (Junio 2015 / Junio 2018) pudieron crearse apenas 6.709 nuevos empleos formales en el Sector Privado, con una variación de apenas el 0,1%**, que se ubica muy por debajo de la tasa de crecimiento poblacional.

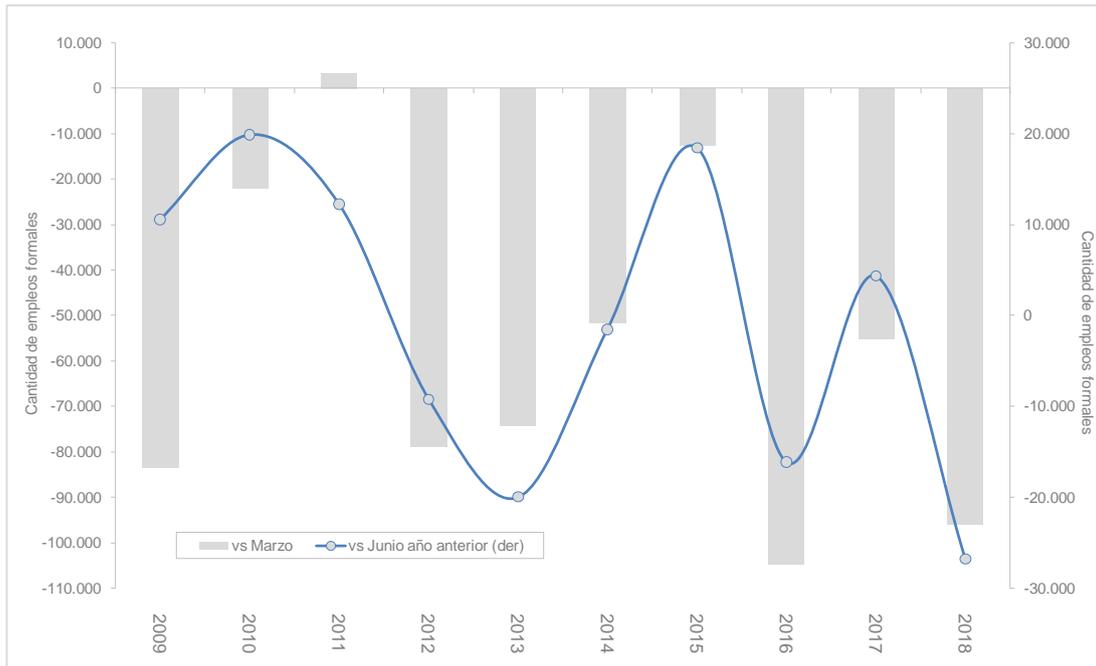
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2015 – Junio 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Sin embargo, la magnitud de la caída queda aún más de manifiesto cuando el análisis involucra la comparación con períodos previos. Así, se constata que **la merma que tuvo lugar en Junio fue la más pronunciada para dicho mes en lo que va de la presente década**; y con una diferencia significativa respecto a otras disminuciones relevadas anteriormente. Del mismo modo, **la cantidad de empleos formales perdidos durante el segundo trimestre del año (un período que suele arrojar variaciones negativas por factores estacionales) fue tan sólo inferior a la que tuvo lugar en 2016**, superando así incluso a la caída en igual lapso de 2009, cuando se experimentaban los últimos coletazos de la última gran crisis económica internacional.

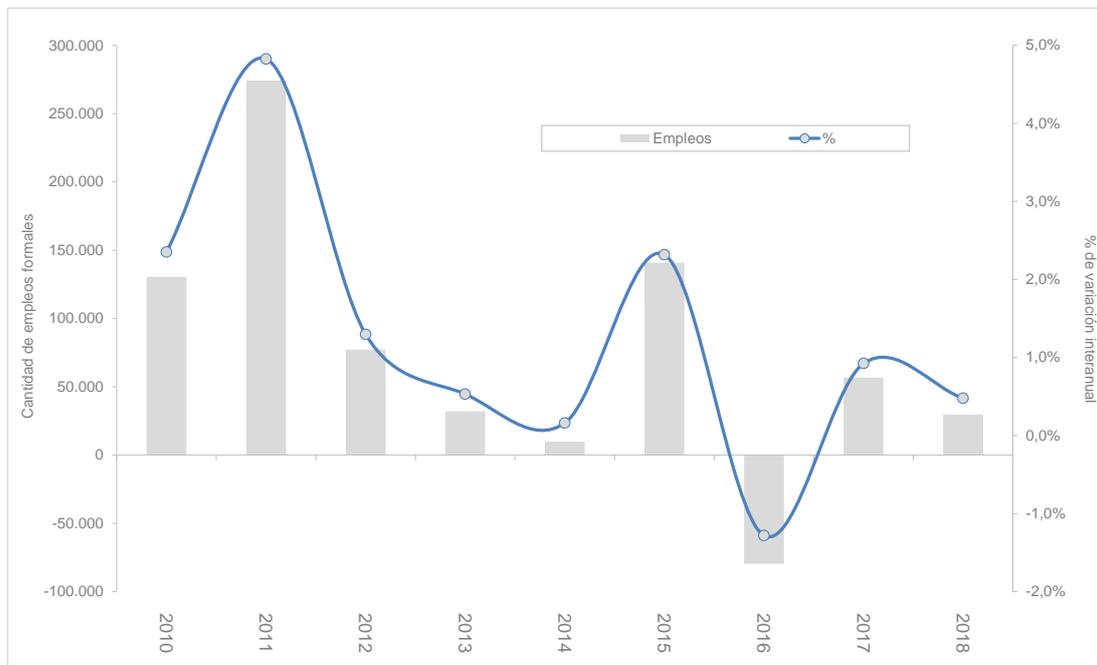
**Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Junio 2009 / 2018 respecto a Marzo del mismo año e igual mes del año anterior (en cantidad de empleos registrados)**



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

En consecuencia, pese a que la variación interanual sigue arrojando resultados positivos, su ritmo se ha reducido sensiblemente, a punto tal que si hasta Mayo orillaba el 1%, **en Junio no llegó siquiera a alcanzar el 0,5%**. En términos absolutos, **los valores sólo resultan más favorables que los de 2014 y, sobre todo, 2016.**

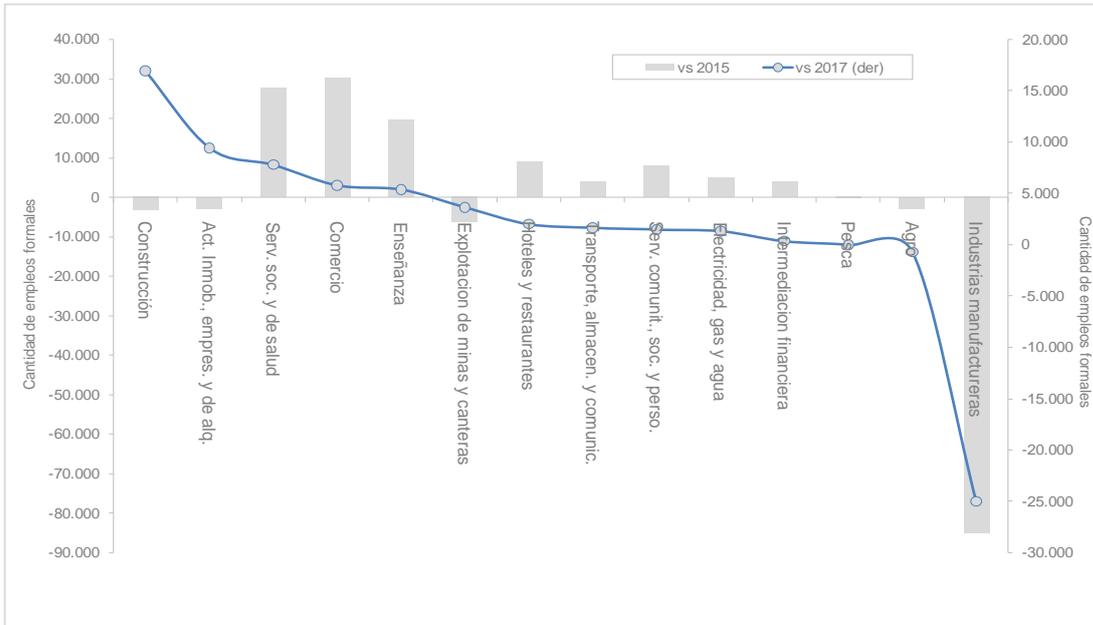
**Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación interanual. Junio 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados y en %)**



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

Al igual que en años anteriores, **la caída de Junio afectó a una diversidad de sectores. Los que lideraron el fenómeno fueron la *Industria manufacturera, las Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler y la Construcción***. Pero además, fueron varios los que experimentaron en Junio una baja más pronunciada que en 2016 y también las mayores tasas de caída en lo que va de la década. La *Industria manufacturera, el Comercio, Hoteles y restaurantes y Transporte, almacenamiento y comunicaciones* son los que conjugaron ambas características.

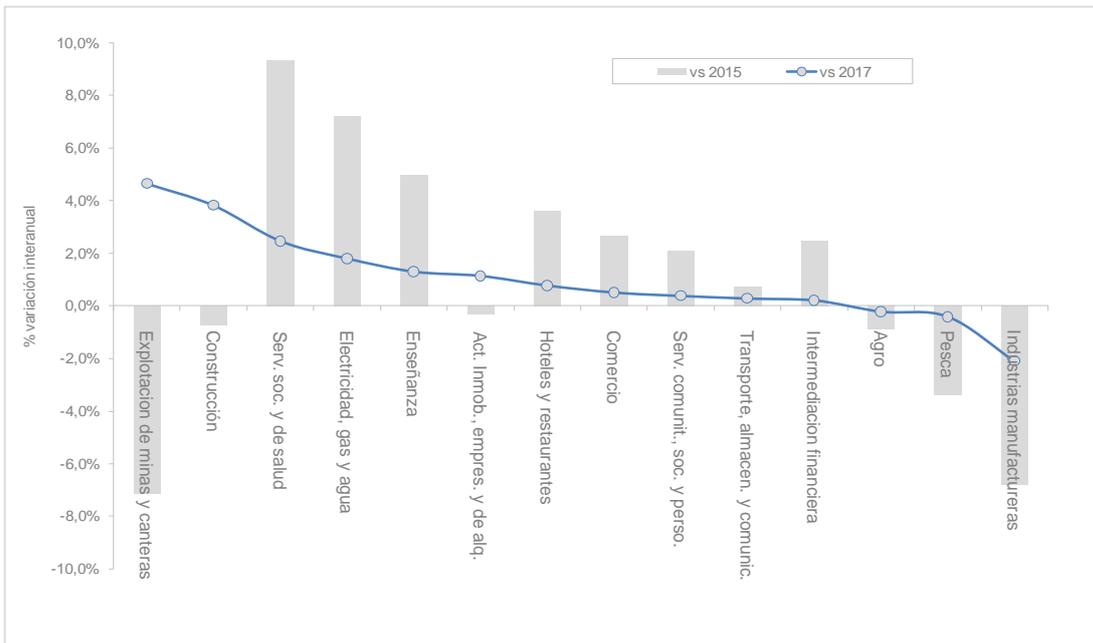
**Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación interanual. Junio 2018 respecto a igual mes de 2015 y 2017 (en cantidad de empleos registrados)**



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

Con este nuevo descenso, **la *Industria manufacturera* elevó aún más la cantidad de empleos formales perdidos en los últimos años: entre Junio de 2015 y Junio de 2018 este sector redujo más de 85 mil puestos de trabajo registrados**, lo que equivale al 6,8% de los puestos existentes 3 años atrás y al 7,3% de los que había en igual mes de 2013, año en que el sector alcanzó sus máximos registros en esta década. Su caída (en términos porcentuales) acumulada desde 2015 sólo se vio hasta aquí superada por la de *Explotación de minas y canteras*, que disminuyó un 7,2% -aunque en los últimos meses había comenzado a revertir la tendencia descendente-. Del otro lado, **el sector relativamente más dinámico en términos de generación de empleo desde 2015 a esta parte fue *Servicios sociales y de salud***.

**Gráfico XXIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación interanual. Junio 2018 respecto a igual mes de 2015 y 2017 (en %)**



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

## ► Situación Laboral en la Construcción a Julio 2018<sup>3</sup>

### El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial alcanzó, durante Julio un total de 419.711 puestos de trabajo registrado, exhibiendo así una merma de tan sólo el 0,2% con relación al mes precedente, incluyendo además cierto componente de naturaleza estacional vinculado a la disminución del ritmo de ejecución de obras en las provincias que conforman la Patagonia argentina. De esta manera, la evolución de la ocupación en la Industria de la Construcción se mostró relativamente más favorable que la observada en Junio último (período en el que la caída del volumen de empleo sectorial fue del orden del 1,3% mensual).

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.  
Julio 2017 – 2018 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
<b>2017</b>					
Julio	410.316	16.886,6	6.940	12,4%	42,4%
Agosto	417.586	17.291,5	6.982	12,5%	38,5%
Septiembre	422.929	16.734,5	6.737	13,0%	38,6%
Octubre	428.940	17.409,2	7.102	13,8%	35,3%
Noviembre	432.814	17.682,6	7.302	12,8%	31,7%
Diciembre	418.242	24.753,5	11.221	12,0%	28,9%
<b>2018</b>					
Enero	415.290	17.681,2	7.538	11,0%	25,9%
Febrero	416.852	17.029,0	7.059	9,4%	26,8%
Marzo	426.446	18.809,2	8.020	7,9%	28,5%
Abril	426.114	19.296,1	7.941	8,2%	38,0%
Mayo	425.787	20.080,2	8.473	5,7%	20,1%
Junio	420.353	27.511,2	12.381	2,8%	23,3%
Julio	419.711	19.688,2	8.290	2,3%	16,6%
% Var. Ene-Jul '09 / '08	-10,1%	16,2%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Jul '10 / '09	-2,1%	20,2%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Jul '11 / '10	10,1%	38,9%	50,1%	-	-
% Var. Ene-Jul '12 / '11	-1,7%	33,0%	69,2%	-	-
% Var. Ene-Jul '13 / '12	-3,5%	23,5%	17,3%	-	-
% Var. Ene-Jul '14 / '13	-2,4%	23,3%	6,9%	-	-
% Var. Ene-Jul '15 / '14	7,2%	26,7%	27,0%	-	-
% Var. Ene-Jul '16 / '15	-10,8%	28,1%	24,8%	-	-
% Var. Ene-Jul '17 / '16	7,4%	36,7%	35,2%	-	-
% Var. Ene-Jul '18 / '17	6,7%	25,1%	26,2%	-	-

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

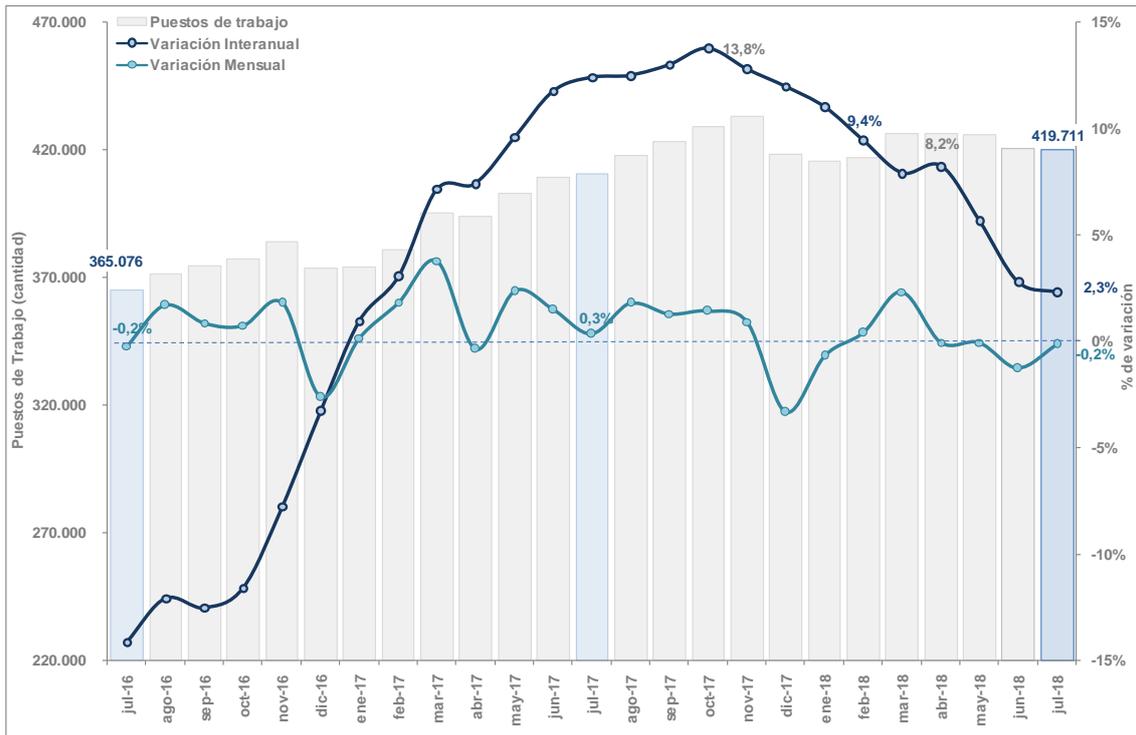
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En este marco, también se verificó una moderación en lo que a la desaceleración del ritmo de incremento interanual se refiere. La dinámica reciente del empleo sectorial se caracteriza por un período de crecimiento relativamente prolongado (**al mes de Julio se completa una serie de 19 meses consecutivos de expansión interanual**), cuya velocidad se ha visto disminuida en especial durante los últimos meses.

Tal como se ilustra en el Gráfico I, **la desaceleración resulta manifiesta cuando se contrasta, por ejemplo, la magnitud del incremento interanual observado durante Abril del corriente (+8,4%) con el verificado en Julio (2,3%)**. El dato interesante, en este punto, es que la evolución en el mes bajo análisis morigeró en buena medida el ritmo de desaceleración observado en los meses previos.

<sup>3</sup> La información correspondiente al mes de Julio es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Julio 2016 - 2018 (en cantidad y en %)

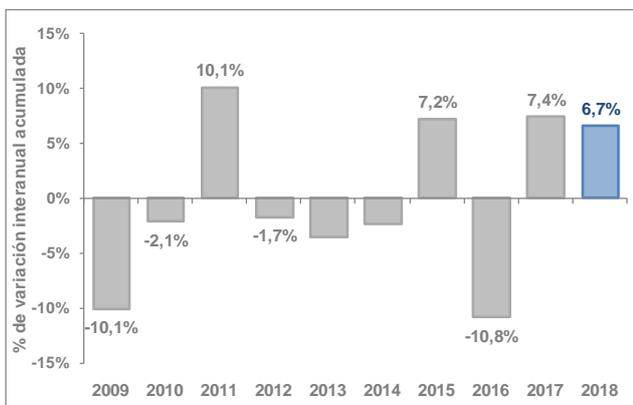


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Con este resultado, **el promedio de empleo en los primeros siete meses del año arroja una expansión del 6,7% interanual**, levemente por debajo del ritmo de incremento observado en igual período del año pasado pero que configura, como se ilustra en el Gráfico II, una evolución destacada en términos de la serie histórica.

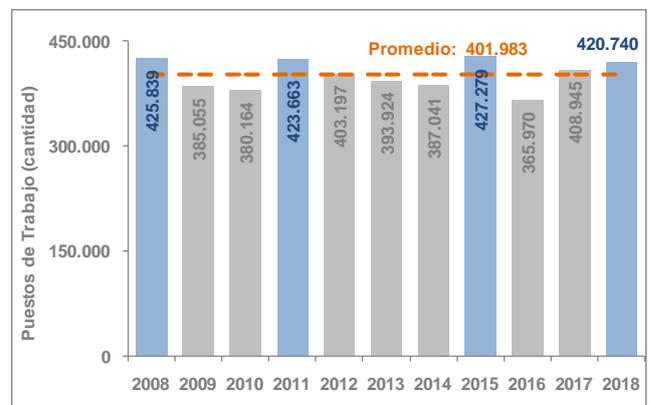
Algo similar puede verificarse al analizar el comportamiento del nivel de ocupación en la Industria de la Construcción. En este sentido, el contraste con los valores acumulados a Julio de los años precedentes muestra que **el registro actual configura el cuarto más elevado de la serie**, por detrás de los correspondientes a los años 2015, 2011 y 2008, al tiempo que resulta similar al observado en igual periodo de 2007.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación acumulada interanual. Julio 2009 / 2018 (en %)



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. Acumulado Julio 2008 / 2018 (en cantidad)

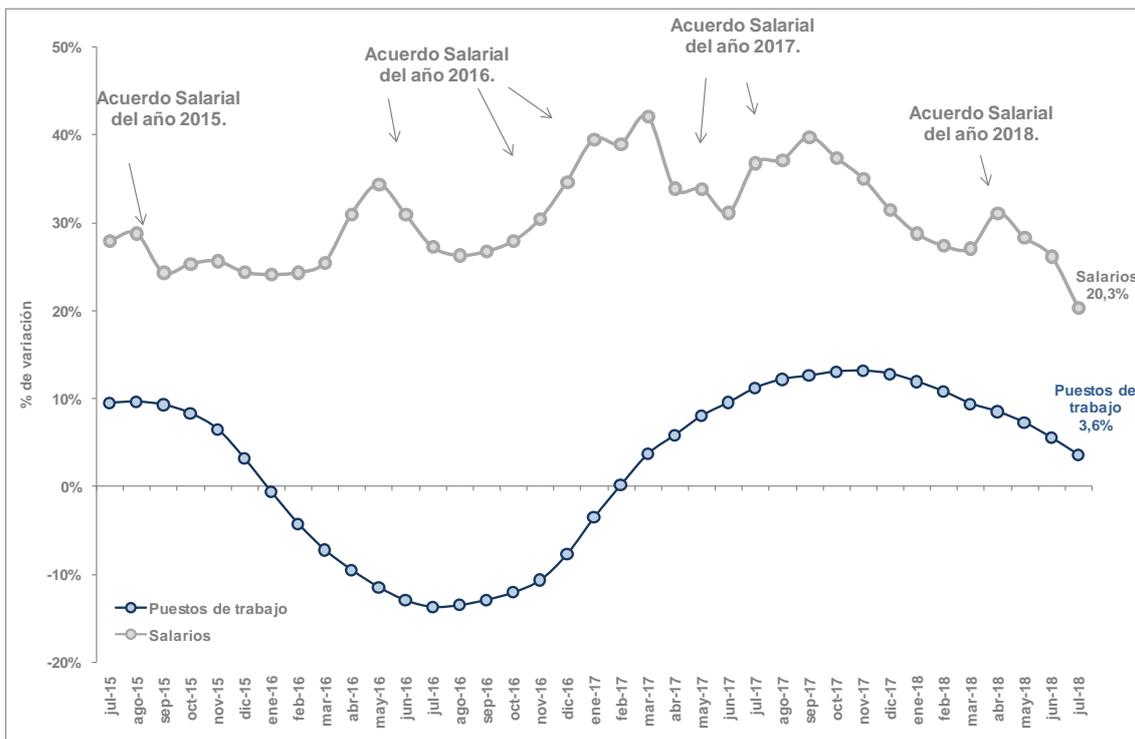


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, el promedio salarial durante Julio fue de \$19.688,2, ubicándose un 16,6% por encima del registro de igual mes del año 2017. Esta evolución marca una desaceleración en relación al ritmo de incremento verificado a lo largo de los últimos meses afectando inclusive, tal como puede verse ilustrado en el Gráfico IV, el comportamiento de la media trimestral.

En este plano, el elemento principal a tomar en consideración es que en Julio del año pasado resultó aplicable el segundo tramo del incremento de los Básicos de Convenio negociado oportunamente, distorsionando así la base de comparación con que se calcula la presente tasa de variación interanual.

**Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Julio 2015 - 2018 (en %)**



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

### Empleo por tamaño de empresa

El indicador de empleo promedio se mantuvo estable en 14,3 puestos de trabajo registrados por empresa constructora. Así, luego de dos períodos consecutivos de contracción, el tamaño medio de las firmas se mantuvo en un nivel similar al verificado durante el mes precedente, exhibiendo una evolución en línea con la dinámica general de la ocupación sectorial.

Como se analizara a lo largo de los últimos dos meses, la reducción de los planteles de las firmas configura el principal factor explicativo de la merma en el empleo registrado en la Industria de la Construcción en este período, y representa una evolución atípica en relación a la estacionalidad propia de la actividad sectorial.

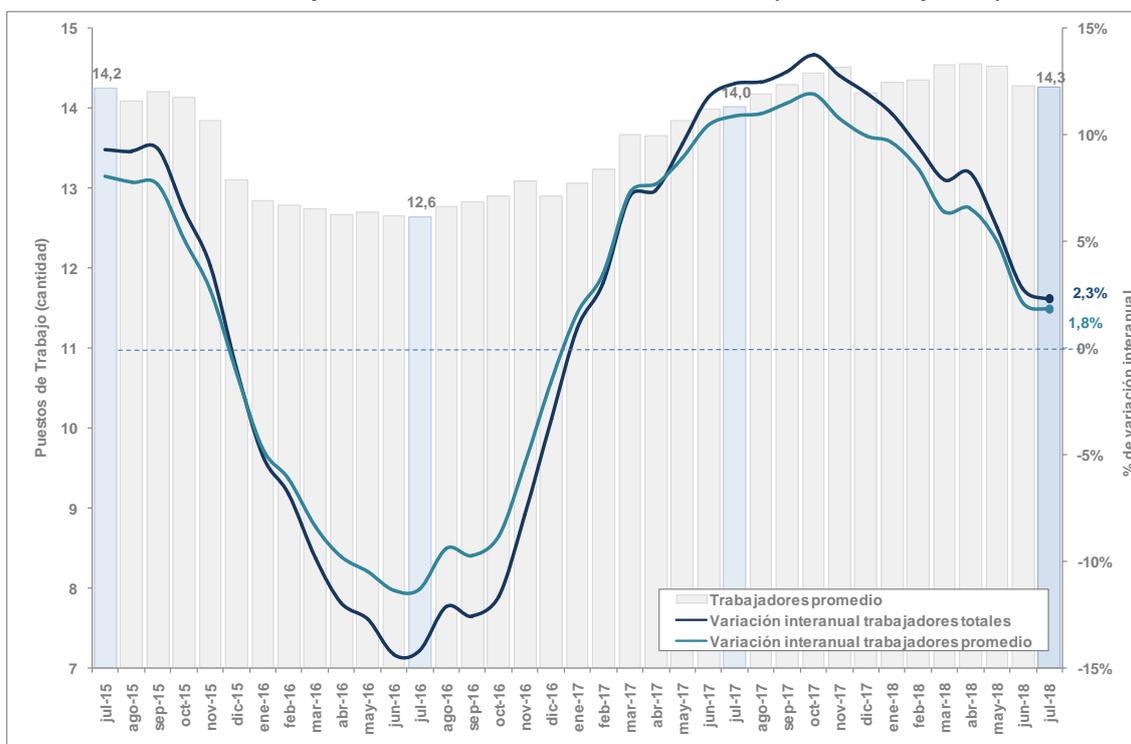
Aún cuando el tamaño actual de las firmas constructoras se mantiene en niveles relativamente elevados en relación a la serie histórica (el registro de Julio supera, de hecho, el observado en igual mes del 2015), presenta la particularidad de haberse reducido durante el segundo trimestre del año, periodo en que la actividad sectorial suele repuntar frente a los primeros tres meses en los que el volumen de ejecución de obras se ve impactado por el receso estival (ver Gráfico V).

**Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Julio 2018 (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.	64.550	15.282,7	73,0%	3,0	15,4%	-1,1%	-0,7%
10 a 19 Empl.	48.890	15.082,5	12,3%	13,5	11,6%	0,2%	-0,4%
20 a 49 Empl.	81.828	16.953,8	9,2%	30,1	19,5%	0,7%	3,4%
50 a 79 Empl.	43.297	18.342,5	2,4%	62,2	10,3%	0,2%	2,6%
80 a 99 Empl.	19.382	19.232,5	0,7%	88,7	4,6%	2,6%	-0,2%
100 a 199 Empl.	57.455	20.419,2	1,4%	138,2	13,7%	-0,2%	1,6%
200 a 299 Empl.	32.086	24.543,8	0,5%	241,7	7,6%	2,3%	2,3%
300 a 499 Empl.	27.087	27.241,4	0,2%	373,5	6,5%	-11,0%	2,9%
500 o Más Empl.	45.135	29.791,8	0,2%	851,6	10,8%	3,7%	9,4%
<b>Total</b>	<b>419.711</b>	<b>19.688,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>2,3%</b>

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

**Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Julio 2015 - 2018 (en cantidad y en %)**



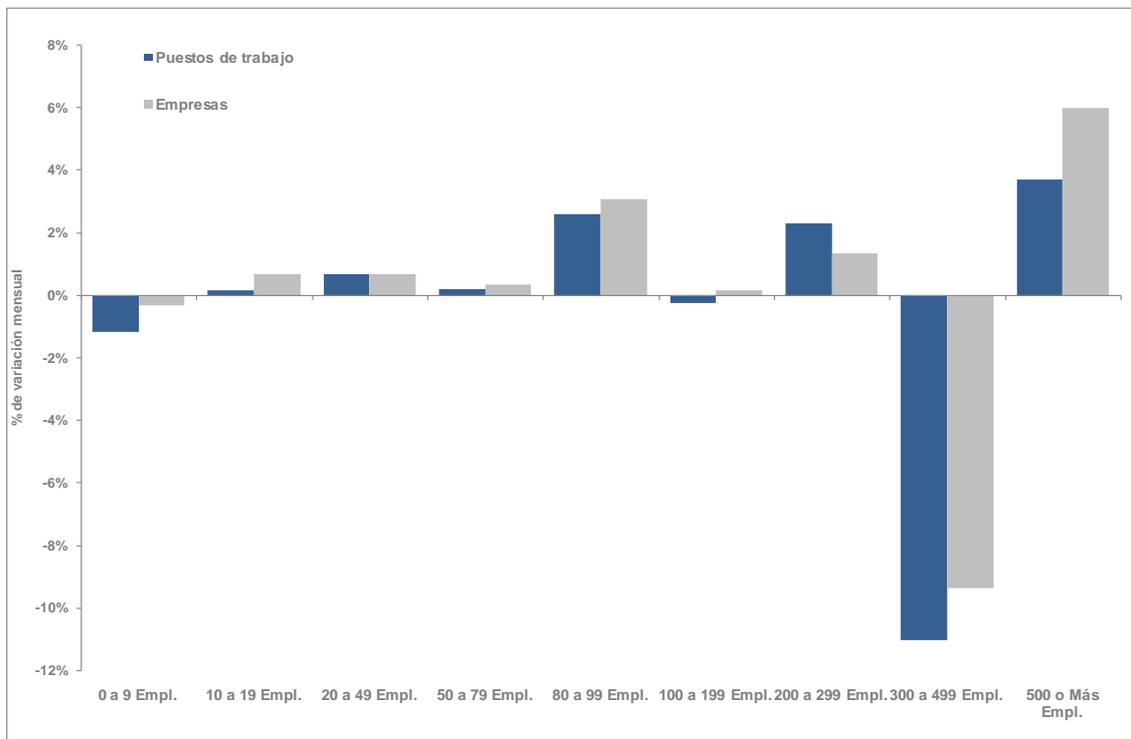
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La principal diferencia registrada en Julio con relación a los meses precedentes es una leve recuperación en lo que se refiere a la cantidad de empleadores con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados. Este segmento de firmas constructoras, las más afectadas por la merma en la actividad sectorial observada a partir de Mayo, exhibió un incremento del 6% en relación a Junio, interrumpiendo así una serie de tres meses consecutivos de disminución.

Como se ilustra en el Gráfico VI, este aumento se explica por la evolución del segmento medio de firmas constructoras, ya que algunas pasaron a la escala superior como consecuencia del incremento de sus planteles medios, pero no es producto de una mejora en las condiciones de las grandes firmas constructoras. De hecho, el número de firmas de mayor plantel relativo (superior a los 1.000 puestos de trabajo registrados) se mantuvo constante, al tiempo que la cantidad total de puestos de trabajo registrados en las mismas se contrajo en un 2,8% mensual.

De esta manera, pese al aumento en la cantidad de empleadores registrados en la franja de los 500 empleados o más, el tamaño medio de las firmas en este segmento disminuyó un 2,2% mensual al tiempo que, como ya se comentara, no se registró una evolución positiva del plantel medio del total de las firmas constructoras.

Gráfico VI - Construcción. Empresas y Puesto de trabajo registrados por tamaño de empresa. Variación mensual. Julio 2018 (en %)



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

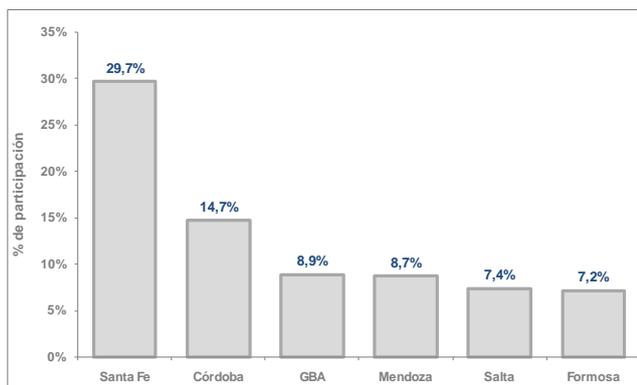
### La situación del empleo sectorial por provincia

En contraste con el panorama de contracción generalizada observado durante el mes de Junio, en Julio la dinámica del empleo sectorial a lo largo del país volvió a exhibir marcadas disparidades. **De las 25 jurisdicciones en las que, a los fines del presente análisis, se divide el territorio nacional, en 11 de ellas se verificó un incremento del volumen de ocupación**, al tiempo que en las 14 restantes la evolución resultó inversa.

Cuando se analiza a nivel territorial, **casi 1 de cada 3 nuevos puestos de trabajo creados en Julio se localizaron en la Provincia de Santa Fe. La Provincia de Córdoba y los municipios del Gran Buenos Aires le siguieron en importancia en materia de aporte a la mejora de la performance del empleo sectorial**, aunque en estos dos últimos casos el aumento supone un recorte parcial de la caída verificada durante Junio, quedando ambos distritos por debajo de los registros correspondientes a Mayo último.

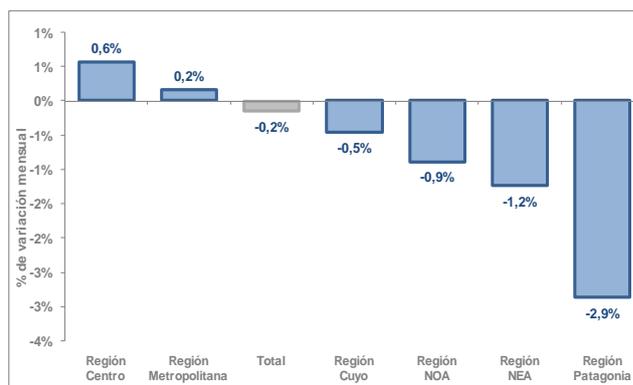
**La evolución menos favorable continúa localizada en las provincias de la Región Patagónica**, mostrando la persistencia del componente estacional que aún constituye un elemento a ser considerado a la hora de analizar la dinámica mensual del empleo sectorial (ver Gráfico VIII).

**Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Contribución a la creación mensual de puestos de trabajo. Julio 2018 (en %)**



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

**Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Julio 2018 (en %)**



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

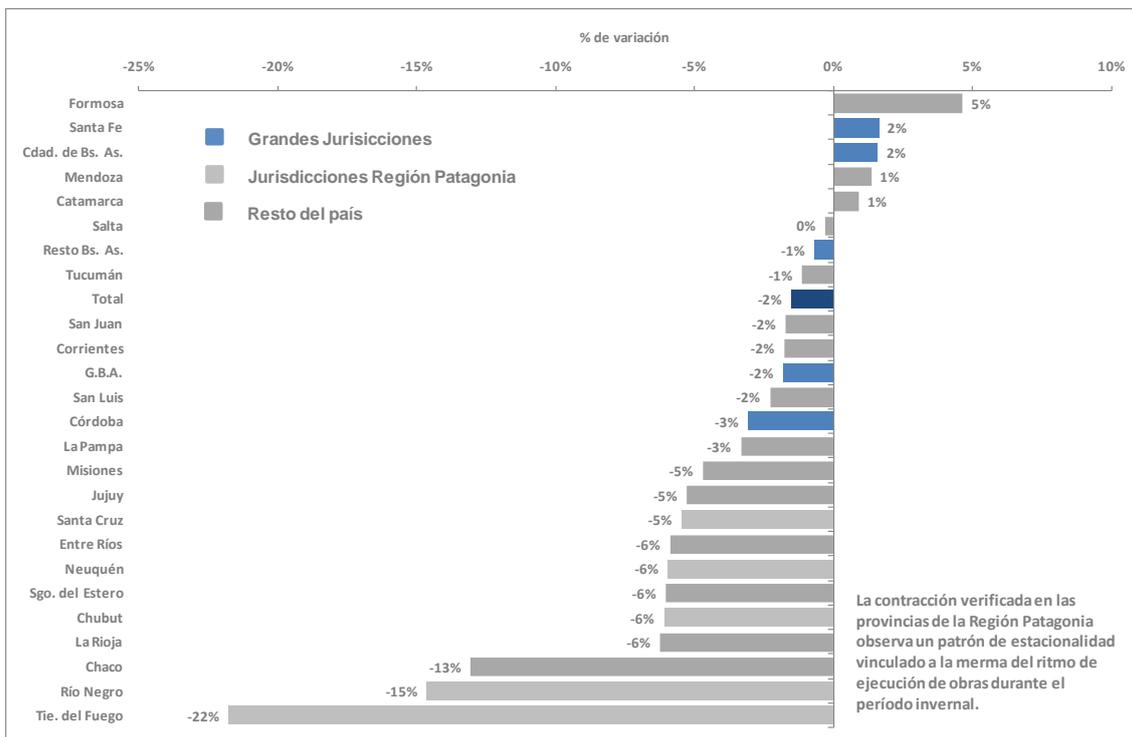
**Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Febrero – Julio 2018 (en cantidad y en %)**

Provincia	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	81.518	83.563	83.514	85.106	84.791	84.850	0,1%	10,7%	11,5%
Buenos Aires	117.806	120.538	119.905	118.822	118.292	118.185	-0,1%	-0,5%	5,2%
GBA	78.704	80.288	80.677	79.515	79.024	79.219	0,2%	-0,9%	4,3%
Resto Bs. As.	39.102	40.250	39.228	39.307	39.268	38.966	-0,8%	0,4%	7,2%
Catamarca	2.752	2.790	2.826	2.868	2.875	2.852	-0,8%	-6,0%	3,0%
Chaco	7.335	7.607	7.600	7.464	7.179	6.607	-8,0%	-26,6%	-11,8%
Chubut	8.878	8.886	8.802	8.756	8.378	8.266	-1,3%	-15,5%	-9,8%
Córdoba	34.725	36.052	36.056	35.620	34.633	34.956	0,9%	14,2%	20,9%
Corrientes	6.798	7.112	7.058	7.015	6.959	6.934	-0,4%	6,9%	12,5%
Entre Ríos	9.077	9.060	8.903	8.627	8.364	8.379	0,2%	-10,2%	-3,1%
Formosa	4.561	4.856	5.042	5.132	5.120	5.277	3,1%	-4,2%	-2,4%
Jujuy	3.882	4.013	4.209	4.380	4.213	3.987	-5,4%	11,1%	25,8%
La Pampa	3.046	3.116	3.183	3.080	3.022	3.077	1,8%	-7,1%	-5,5%
La Rioja	1.840	1.932	2.051	2.039	1.965	1.923	-2,1%	-22,3%	-11,9%
Mendoza	13.351	13.716	14.247	14.401	14.251	14.442	1,3%	9,9%	10,2%
Misiones	8.414	8.713	9.495	9.259	8.959	9.049	1,0%	-8,0%	-2,9%
Neuquén	12.487	12.995	13.180	13.060	12.471	12.398	-0,6%	21,1%	21,9%
Río Negro	7.951	8.025	7.970	7.750	7.334	6.804	-7,2%	-7,3%	-0,3%
Salta	7.855	7.878	7.731	7.813	7.548	7.709	2,1%	-8,3%	-5,6%
San Juan	10.267	10.685	10.468	10.472	10.412	10.288	-1,2%	3,0%	13,2%
San Luis	4.181	4.173	4.042	4.078	4.115	3.950	-4,0%	-18,4%	-19,2%
Santa Cruz	4.281	4.322	4.137	4.272	4.073	3.911	-4,0%	-15,1%	-12,2%
Santa Fe	38.865	39.178	38.421	38.341	38.398	39.048	1,7%	5,1%	5,1%
Sgo. del Estero	8.338	8.391	8.510	8.387	8.221	7.997	-2,7%	5,0%	17,6%
Tierra del Fuego	2.348	2.482	2.479	2.396	2.193	1.939	-11,6%	25,6%	18,1%
Tucumán	10.840	10.969	10.627	10.837	10.493	10.508	0,1%	-4,8%	5,4%
Sin Asignar	5.456	5.394	5.658	5.812	6.094	6.374	4,6%	4,7%	5,0%
<b>Total</b>	<b>416.852</b>	<b>426.446</b>	<b>426.114</b>	<b>425.787</b>	<b>420.353</b>	<b>419.711</b>	<b>-0,2%</b>	<b>2,3%</b>	<b>6,7%</b>

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

**La caída en el nivel de empleo formal en la Industria de la Construcción durante los últimos tres meses ha resultado generalizada a lo largo de todo el país.** Los casos de mayor intensidad son los de Tierra del Fuego y Río Negro, en correspondencia con la estacionalidad de la actividad sectorial en dichas jurisdicciones, al tiempo que tan sólo 5 distritos (Formosa, Santa Fe, Ciudad de Buenos Aires, Mendoza y Catamarca) presentaron en Julio un volumen de ocupación superior al de Abril del corriente (ver Gráfico IX).

**Gráfico IX – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Jurisdicción. Variación en relación a Abril de 2018.Julio 2018 (en %)**

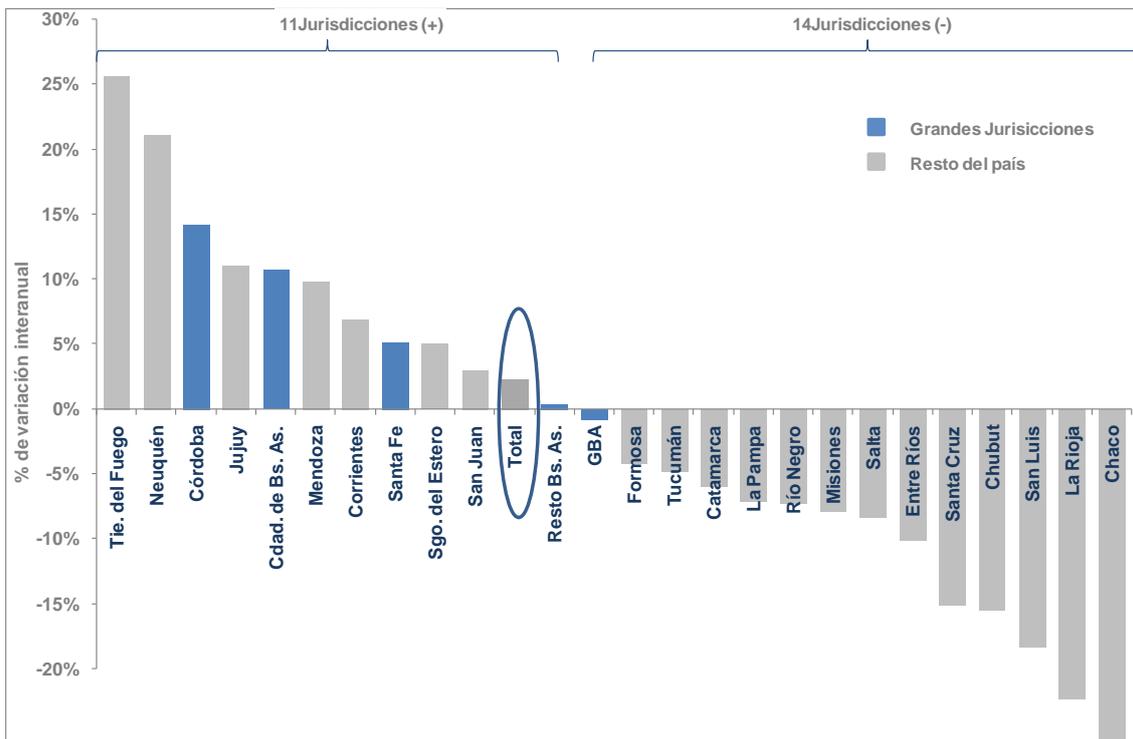


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La comparativa interanual arrojó un panorama similar al de Junio. Así, **11 jurisdicciones tienen un volumen de ocupación sectorial superior al verificado durante Julio de 2017**, al tiempo que en las restantes 14 se verifica la situación inversa. **Las grandes jurisdicciones mantienen, en líneas generales, una dinámica más favorable que la media nacional, destacándose los casos de Córdoba y la Ciudad de Buenos Aires**, distritos en los que la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción supera en un 14,2% y en un 10,7%, respectivamente, los niveles observados en igual mes del año 2017 (ver Gráfico X).

En el extremo opuesto, **las comparativas interanuales más desfavorables son las exhibidas por las provincias de Chaco (-26,6%), La Rioja (-22,3%) y San Luis (18,4%).**

Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Jurisdicción. Variación interanual. Julio 2018 (en %)



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

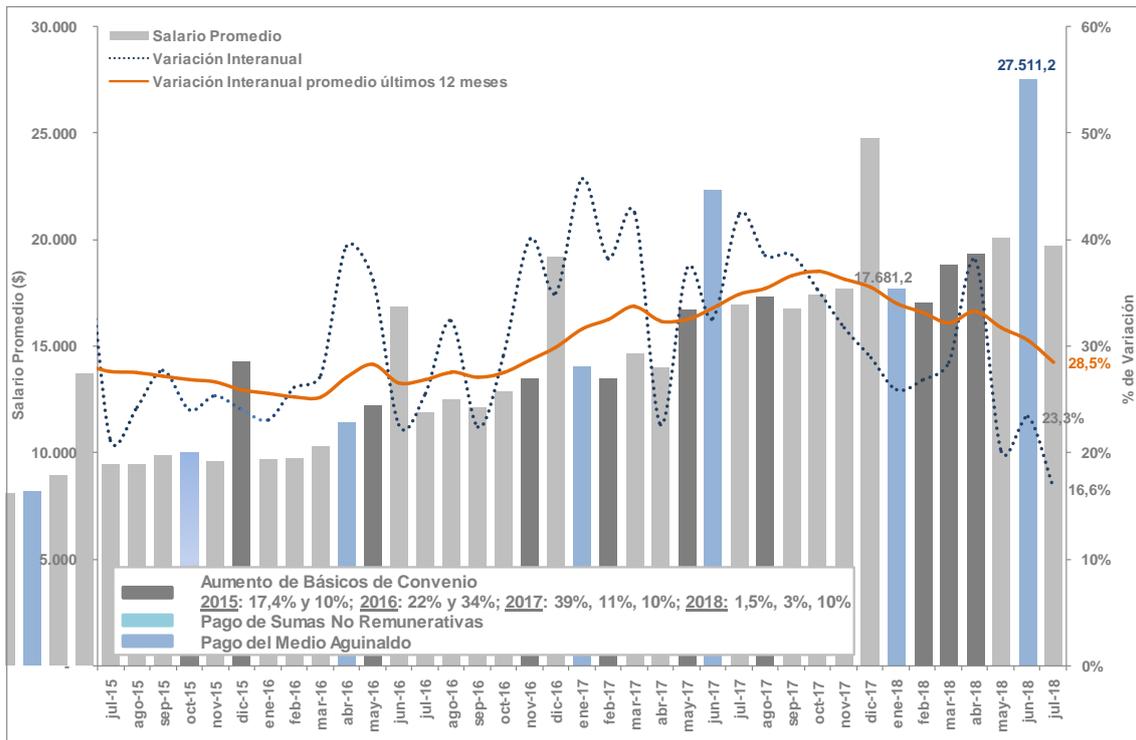
## El salario en la Construcción

La remuneración media de los trabajadores del sector ascendió en Julio a los \$19.688,2, situándose por debajo del nivel observado en Junio (que incorpora el pago correspondiente al Medio Aguinaldo) y un 16,6% por encima del registro correspondiente a igual mes de 2017.

El nivel de la tasa de crecimiento interanual supuso, por su parte, una marcada desaceleración en relación al ritmo observado durante los últimos meses. Más allá de que la dinámica salarial se encuentra inmersa en una tendencia de reducción del ritmo de crecimiento, lo cierto es que la evolución puntual de este mes se explica principalmente por el hecho de que en Julio de 2017 resultó pagadero el segundo tramo de incrementos negociados sobre los Básicos de Convenio del año anterior, afectando así la base de la comparativa interanual (ver Gráfico XI).

Así, resulta esperable una recomposición en el mes que viene con la entrada en vigencia del segundo incremento pautado en el ámbito paritario para el 2018. Como ya se detallara en versiones anteriores del presente Informe, en el Acuerdo alcanzado a fines del mes de Marzo del corriente y con vigencia hasta el 31 de Marzo de 2019, se establecieron dos tramos de incremento sobre los Básicos de Convenio para el año 2018. El primero constituye un aumento del 10% que resultó aplicable a partir del mes de Abril (en referencia a los salarios vigentes al 31 de Marzo del corriente) y el segundo alcanza al 5% y resultará aplicable a partir del mes de Agosto (tomando como base los salarios vigentes al 31 de Julio de 2018). La dinámica inflacionaria de los últimos meses exigirá seguramente una adecuación de los porcentajes pactados inicialmente, superados actualmente por la variación del costo de vida según lo informado por el INDEC.

**Gráfico XI - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Julio 2015 – 2018 (en pesos y en %)**



**Nota:** Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo. Las variaciones indicadas según Convenio para el año 2016 son acumuladas respecto al 31 de Marzo de 2016 y finalizan con el último tramo del 39% aplicable entre Enero y Marzo de 2017.

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

La estructura del empleo acusa el impacto del incremento de la remuneración nominal media a través del desplazamiento progresivo de trabajadores desde las escalas de menor a mayor nivel salarial. Así, por ejemplo, como se ilustra en el Gráfico XII, **la cantidad de trabajadores que percibieron ingresos iguales o superiores a los \$38.000 durante los primeros siete meses del 2018 supera en un 124,4% a los verificados durante igual período del año anterior.**

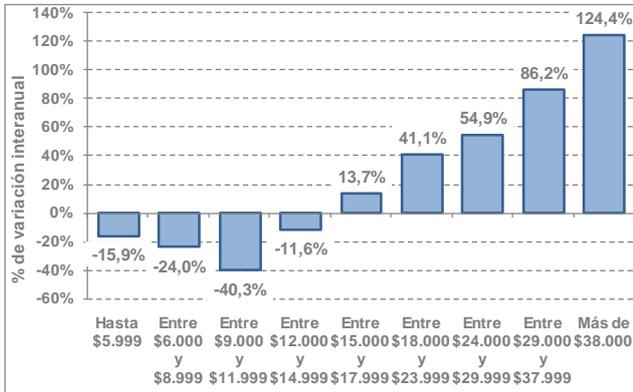
Con este resultado, algo más de un quinto de los trabajadores del sector percibieron una remuneración media mensual igual o superior a los \$24.000 en lo que va del año (incluyendo el proporcional del Medio Aguinaldo), al tiempo que **casi 6 de cada 10 superaron los \$14.000 mensuales** en igual período (ver Gráfico XIII).

**Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Febrero – Julio 2018 (en cantidad y en % de variación)**

Franja Salarial	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	36.502	33.713	30.554	30.189	25.913	31.673	22,2%	-13,9%
Entre \$4.000 y \$5.999	20.367	19.549	17.733	16.214	12.018	15.901	32,3%	-19,6%
Entre \$6.000 y \$9.999	48.264	44.978	42.281	40.933	28.400	41.990	47,9%	-14,9%
Entre \$10.000 y \$13.999	117.882	95.661	85.926	80.298	49.736	79.518	59,9%	-26,1%
Entre \$14.000 y \$15.999	42.608	42.234	45.689	41.799	26.349	44.030	67,1%	2,7%
Entre \$16.000 y \$23.999	89.862	109.853	118.931	120.018	97.790	119.382	22,1%	23,1%
Entre \$24.000 y \$29.999	27.947	33.674	36.317	41.292	62.802	35.669	-43,2%	34,3%
Entre \$29.000 y \$37.999	18.831	25.604	25.880	27.551	48.783	26.062	-46,6%	49,7%
Más de \$38.000	14.589	21.180	22.803	27.493	68.562	25.485	-62,8%	96,7%
<b>Total</b>	<b>416.852</b>	<b>426.446</b>	<b>426.114</b>	<b>425.787</b>	<b>420.353</b>	<b>419.711</b>	<b>-0,2%</b>	<b>2,3%</b>

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

**Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación Interanual. Acumulado a Julio 2018 (en %)**



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

**Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulado a Julio 2016 / 2018 (en %)**



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

En términos interanuales, **los incrementos más significativos de la media salarial se verificaron en las firmas de mayor tamaño relativo**, fenómeno que se encuentra influenciado por el desplazamiento de empresas entre segmentos, vinculado esto a los cambios de los planteles medios de las constructoras.

**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Febrero – Julio 2018 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	13.612,3	14.367,4	14.892,0	15.412,3	21.102,1	15.282,7	-27,6%	16,7%
10 a 19 Empl.	13.112,0	14.212,4	14.817,0	15.380,8	20.817,5	15.082,5	-27,5%	13,8%
20 a 49 Empl.	14.533,8	16.289,6	16.650,8	17.078,6	23.080,0	16.953,8	-26,5%	15,3%
50 a 79 Empl.	15.932,4	17.252,4	17.643,7	18.651,4	25.100,7	18.342,5	-26,9%	15,7%
80 a 99 Empl.	15.845,8	17.665,7	18.271,4	18.772,4	24.697,0	19.232,5	-22,1%	13,2%
100 a 199 Empl.	17.462,6	19.515,9	20.043,4	21.240,6	28.481,8	20.419,2	-28,3%	11,6%
200 a 299 Empl.	19.925,6	22.158,9	22.751,9	23.406,0	33.456,5	24.543,8	-26,6%	27,1%
300 a 499 Empl.	22.377,3	24.333,3	25.187,2	26.132,7	36.921,0	27.241,4	-26,2%	25,5%
500 o Más Empl.	24.597,5	27.509,1	28.376,5	29.075,0	42.032,8	29.791,8	-29,1%	24,3%
<b>Total</b>	<b>17.029,0</b>	<b>18.809,2</b>	<b>19.296,1</b>	<b>20.080,2</b>	<b>27.511,2</b>	<b>19.688,2</b>	<b>-28,4%</b>	<b>16,6%</b>

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

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

Como fuera mencionado, **la dinámica salarial exhibe una marcada desaceleración a partir de Abril**, mes de entrada en vigencia del incremento del Básico de Convenio. Dado su carácter, la desaceleración se aprecia a lo largo de todo el territorio nacional, siendo que en la amplia mayoría de los distritos se observa que **el ritmo de incremento interanual del mes de Julio se ubica por debajo de la media correspondiente al primer semestre del año**.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.  
Julio 2018 (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.	84.850	19.866,4	20,2%	0,1%	10,7%	-29,4%	15,0%	27,5%
Buenos Aires	118.185	19.713,3	28,2%	-0,1%	-0,5%	-27,9%	19,5%	26,0%
GBA	79.219	18.241,7	18,9%	0,2%	-0,9%	-29,0%	14,9%	24,8%
Resto Bs. As.	38.966	22.705,0	9,3%	-0,8%	0,4%	-25,8%	27,8%	27,7%
Catamarca	2.852	18.799,3	0,7%	-0,8%	-6,0%	-27,5%	18,4%	25,4%
Chaco	6.607	18.494,3	1,6%	-8,0%	-26,6%	-27,9%	5,3%	12,8%
Chubut	8.266	31.582,7	2,0%	-1,3%	-15,5%	-27,0%	36,8%	38,5%
Córdoba	34.956	19.955,4	8,3%	0,9%	14,2%	-31,0%	16,4%	29,1%
Corrientes	6.934	17.442,3	1,7%	-0,4%	6,9%	-26,4%	18,0%	28,8%
Entre Ríos	8.379	19.062,3	2,0%	0,2%	-10,2%	-30,9%	17,1%	26,0%
Formosa	5.277	18.760,1	1,3%	3,1%	-4,2%	-27,3%	9,5%	15,8%
Jujuy	3.987	17.130,6	1,0%	-5,4%	11,1%	-27,3%	11,2%	20,9%
La Pampa	3.077	20.696,6	0,7%	1,8%	-7,1%	-29,4%	17,9%	28,4%
La Rioja	1.923	18.461,3	0,5%	-2,1%	-22,3%	-26,3%	23,6%	29,8%
Mendoza	14.442	16.333,3	3,4%	1,3%	9,9%	-26,4%	7,7%	20,1%
Misiones	9.049	17.186,5	2,2%	1,0%	-8,0%	-24,6%	13,3%	21,6%
Neuquén	12.398	23.193,7	3,0%	-0,6%	21,1%	-26,7%	24,7%	28,8%
Río Negro	6.804	21.065,5	1,6%	-7,2%	-7,3%	-29,8%	15,0%	23,2%
Salta	7.709	16.830,4	1,8%	2,1%	-8,3%	-26,6%	15,4%	21,7%
San Juan	10.288	18.434,4	2,5%	-1,2%	3,0%	-28,3%	11,3%	20,6%
San Luis	3.950	17.805,4	0,9%	-4,0%	-18,4%	-28,6%	14,1%	21,5%
Santa Cruz	3.911	42.697,4	0,9%	-4,0%	-15,1%	-27,4%	24,3%	27,0%
Santa Fe	39.048	18.047,6	9,3%	1,7%	5,1%	-28,9%	15,1%	21,4%
Sgo. del Estero	7.997	18.590,7	1,9%	-2,7%	5,0%	-28,4%	12,7%	20,3%
Tie. del Fuego	1.939	31.529,2	0,5%	-11,6%	25,6%	-27,1%	25,4%	28,3%
Tucumán	10.508	13.826,6	2,5%	0,1%	-4,8%	-24,8%	12,7%	24,5%
Sin Asignar	6.374	18.649,8	1,5%	4,6%	4,7%	-26,6%	3,6%	15,3%
<b>Total</b>	<b>419.711</b>	<b>19.688,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>2,3%</b>	<b>-28,4%</b>	<b>16,6%</b>	<b>25,1%</b>

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

## La evolución del salario real<sup>4</sup>

El Índice de Precios al Consumidor (IPCNU - INDEC) marcó en Julio 149,3 puntos básicos, ubicándose así 3,1% por sobre el registro correspondiente a Junio. De esta manera, si bien la evolución del nivel general de precios mostró una leve desaceleración en relación al ritmo de incremento mensual observado durante el mes precedente, lo cierto es que el mismo se mantuvo elevado, siendo superior a todos los registros del primer semestre del año.

En este contexto, **la dinámica interanual de los precios se mantuvo en su tendencia de aceleración, alcanzando un incremento del 31,2% con relación a Julio de 2017** lo que, en un marco de desaceleración del crecimiento de la media de los salarios nominales, se tradujo en una contracción del salario real cuando se deflacta por el IPCNU (ver Gráficos XIV y XV). Si bien esta no configura una medición estricta de la dinámica de los salarios reales (ya que la serie considera remuneraciones por todo concepto), puede considerarse un indicativo de la misma el hecho de que, cuando consideramos globalmente los primeros siete meses del año, se registra una merma del 1,4%.

<sup>4</sup> En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales en relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Julio 19 periodos de publicación. Estando disponibles las primeras variaciones interanuales, se reincorpora a partir de Diciembre de 2017 la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

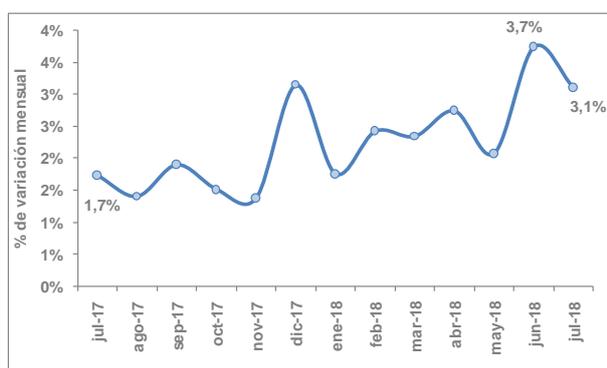
**Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.**  
 Diciembre 2016 - Julio 2018 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de	
			IPCNu	Salario Real
<b>2016</b>				
Diciembre	19.206,0	100,0	-	-
<b>2017</b>				
Enero	14.048,2	101,6	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	-	-
Abril	13.984,6	109,0	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	-	-
Junio	22.305,4	111,8	-	-
Julio	16.886,6	113,8	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	24,8%	3,3%
<b>2018</b>				
Enero	17.681,2	127,0	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	26,3%	-4,9%
Junio	27.511,2	144,8	29,5%	-4,7%
Julio	19.688,2	149,3	31,2%	-11,1%
<b>% Var. Ene - Jul '18 / '17</b>	<b>25,1%</b>	<b>27,0%</b>	<b>-</b>	<b>-1,4%</b>

**Nota:** La información correspondiente a Julio es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

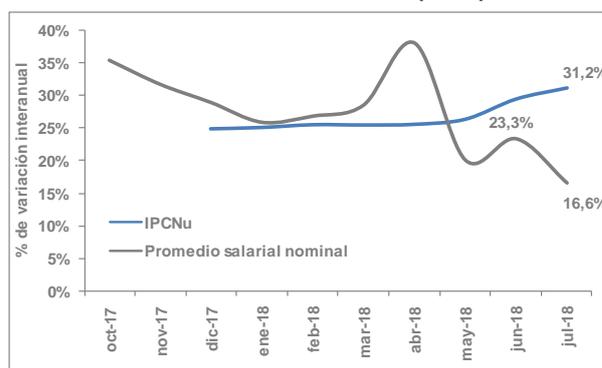
**Fuente:** Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

**Gráfico XIV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Julio 2017- 2018 (en %)**



**Fuente:** Elaboración IERIC en base a INDEC.

**Gráfico XV - Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Octubre 2017 -Julio2018 (en %)**



**Fuente:** Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Con algunas pocas excepciones, **el panorama nacional muestra una reducción interanual de los salarios medios deflactados por el IPCNu.** Las retracciones más pronunciadas se verificaron en Chaco, Formosa y Mendoza, con mermas del orden del 9,5%, del 7,2% y del 5,7% para el acumulado durante los primeros siete meses del año.

**Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Jurisdicción. Julio 2018 (en pesos y en % de variación)**

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	19.866,4	30,9%	27,0%	-12,1%	0,5%
Buenos Aires	19.713,3				
GBA	18.241,7	30,9%	27,0%	-12,2%	-1,6%
Resto Bs. As.	22.705,0	31,7%	27,3%	-3,0%	0,2%
Catamarca	18.799,3	31,2%	26,3%	-9,7%	-0,8%
Chaco	18.494,3	29,1%	24,6%	-18,4%	-9,5%
Chubut	31.582,7	31,2%	26,5%	4,2%	9,4%
Córdoba	19.955,4	31,7%	27,3%	-11,7%	1,6%
Corrientes	17.442,3	29,1%	24,6%	-8,6%	3,4%
Entre Ríos	19.062,3	31,7%	27,3%	-11,1%	-0,9%
Formosa	18.760,1	29,1%	24,6%	-15,2%	-7,2%
Jujuy	17.130,6	29,1%	24,6%	-15,2%	-4,3%
La Pampa	20.696,6	29,1%	24,6%	-10,1%	1,5%
La Rioja	18.461,3	29,1%	24,6%	-6,6%	1,7%
Mendoza	16.333,3	29,1%	27,5%	-18,6%	-5,7%
Misiones	17.186,5	29,1%	24,6%	-12,2%	-2,5%
Neuquén	23.193,7	31,2%	26,5%	-5,0%	1,8%
Río Negro	21.065,5	31,2%	26,5%	-12,4%	-2,6%
Salta	16.830,4	31,2%	26,3%	-12,0%	-3,6%
San Juan	18.434,4	32,4%	27,5%	-15,9%	-5,3%
San Luis	17.805,4	32,4%	27,5%	-13,8%	-4,7%
Santa Cruz	42.697,4	31,2%	26,5%	-5,3%	0,4%
Santa Fe	18.047,6	31,7%	27,3%	-12,6%	-4,6%
Sgo. del Estero	18.590,7	31,2%	26,3%	-14,1%	-4,7%
Tie. del Fuego	31.529,2	31,2%	26,5%	-4,4%	1,3%
Tucumán	13.826,6	31,2%	26,3%	-14,1%	-1,3%
Sin Asignar	18.649,8	31,2%	26,5%	0,0%	0,0%
<b>Total</b>	<b>19.688,2</b>	<b>31,2%</b>	<b>27,0%</b>	<b>-11,1%</b>	<b>-1,4%</b>

**Nota:** La información correspondiente a Julio es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

\* Para la evolución del salario real a nivel provincial se consideraron los datos de evolución del IPC por región.

**Fuente:** Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

## ► Situación del Mercado Inmobiliario

### Las Perspectivas de la Construcción en el País<sup>56</sup>

Los metros totales involucrados en los permisos de edificación relevados en la muestra llevada adelante por el INDEC registraron una nueva caída en el mes de Julio, alcanzando para el acumulado anual una profundización en su merma en comparación con igual mes de 2017.

Por otra parte, un análisis regional de lo ocurrido durante Junio muestra que todas las áreas del país registraron caídas en la superficie permitada en relación con lo ocurrido doce meses atrás.

**Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Julio 2017 – 2018 (en M2 y en %)**

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
<b>2017</b>			
Julio	812.534	35,9%	10,8%
Agosto	842.785	20,1%	12,1%
Septiembre	697.827	14,1%	12,3%
Octubre	777.000	11,8%	12,2%
Noviembre	706.976	11,2%	12,2%
Diciembre	719.796	1,7%	11,2%
<b>2018</b>			
Enero	573.033	-14,3%	-14,3%
Febrero	514.590	2,3%	-7,2%
Marzo	792.331	25,5%	4,3%
Abril	632.767	-14,8%	-1,3%
Mayo	733.829	-20,5%	-6,4%
Junio	636.314	-14,6%	-7,8%
Julio	731.449	-10,0%	-8,2%
<b>Acumulado Ene - Jul '16</b>	<b>4.534.558</b>		-
<b>Acumulado Ene - Jul '17</b>	<b>5.026.137</b>	<b>10,8%</b>	-
<b>Acumulado Ene - Jul '18</b>	<b>4.614.315</b>	<b>-8,2%</b>	-

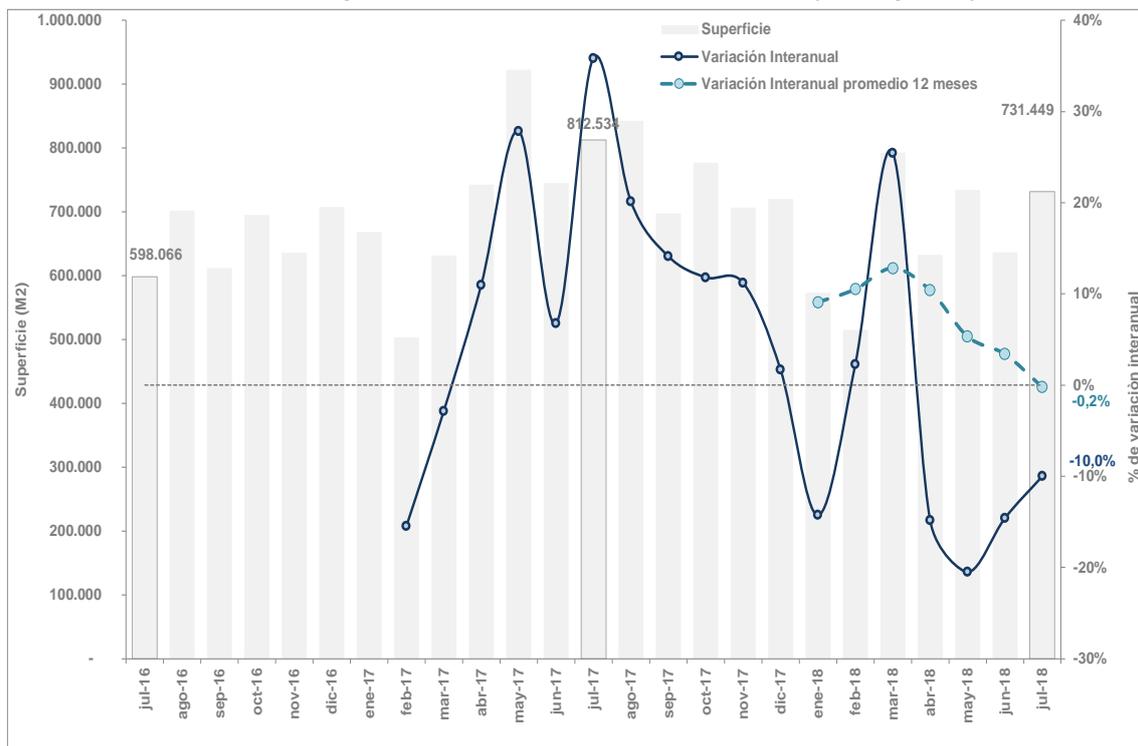
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Por cuarto mes consecutivo, la superficie total autorizada a construir que es recolectada por el INDEC en la muestra de 60 Municipios del país, mostró una merma interanual, siendo esta del 10% en Julio y llevando al acumulado en siete meses a una caída del 8,2% (Cuadro I). A su vez, la tendencia de mediano plazo de este registro muestra una merma del 0,2%, que acusa el comportamiento mencionado (Gráfico I). El desempeño durante el acumulado anual retrae casi totalmente el incremento que el indicador había mostrado durante 2017 dejando el total de metraje proyectado durante el año 2018 apenas por encima del valor alcanzado en igual periodo de 2016, año de inicio de la nueva serie de Permisos publicada por el INDEC (Gráfico III).

<sup>5</sup>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.

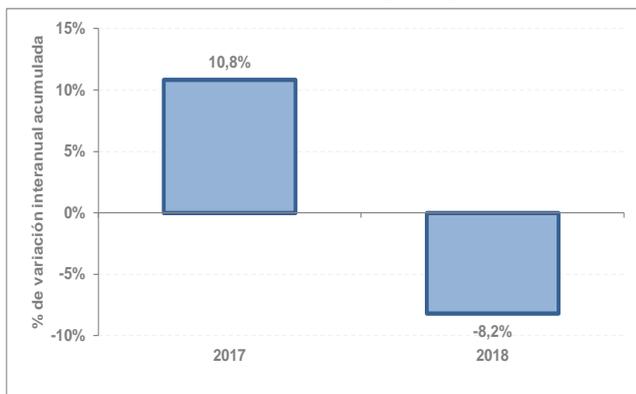
<sup>6</sup>En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 41 a 60. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que se cuenta con datos desde el mes de Enero de 2016.

**Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2016 – 2018 (en M2 y en %)**



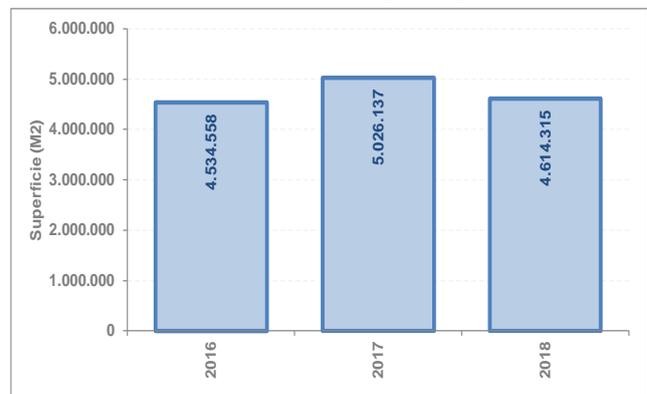
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

**Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Julio 2017 / 2018 (en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

**Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Julio 2016 / 2018 (en M2)**

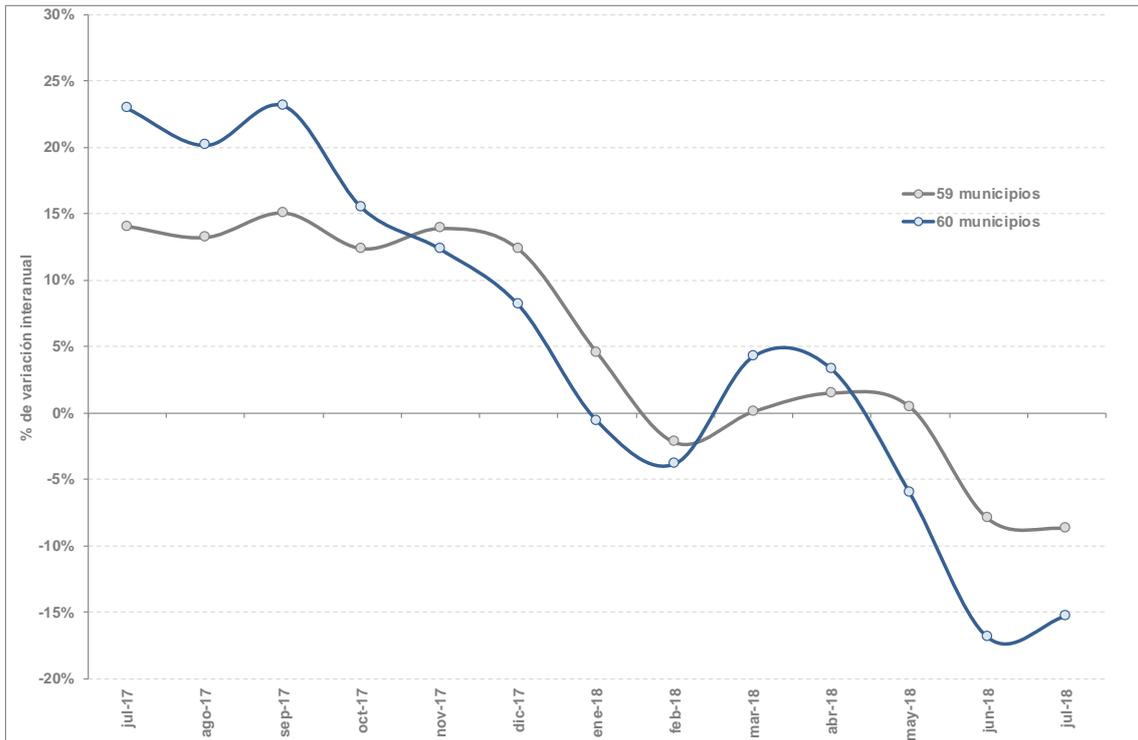


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

La influencia de la Ciudad de Buenos Aires respecto al indicador de superficie permitida a nivel nacional resultó nuevamente negativa en el mes de Julio, toda vez que **el metraje involucrado en el indicador de los 59 Municipios restantes mostró en el mes una performance, si bien negativa, pero de menor caída que la del agregado** (Gráfico IV). De esta manera, **el porcentaje que representa la superficie de la Capital Federal en el total de la muestra alcanzó el 18%** (media móvil trimestral)<sup>7</sup>.

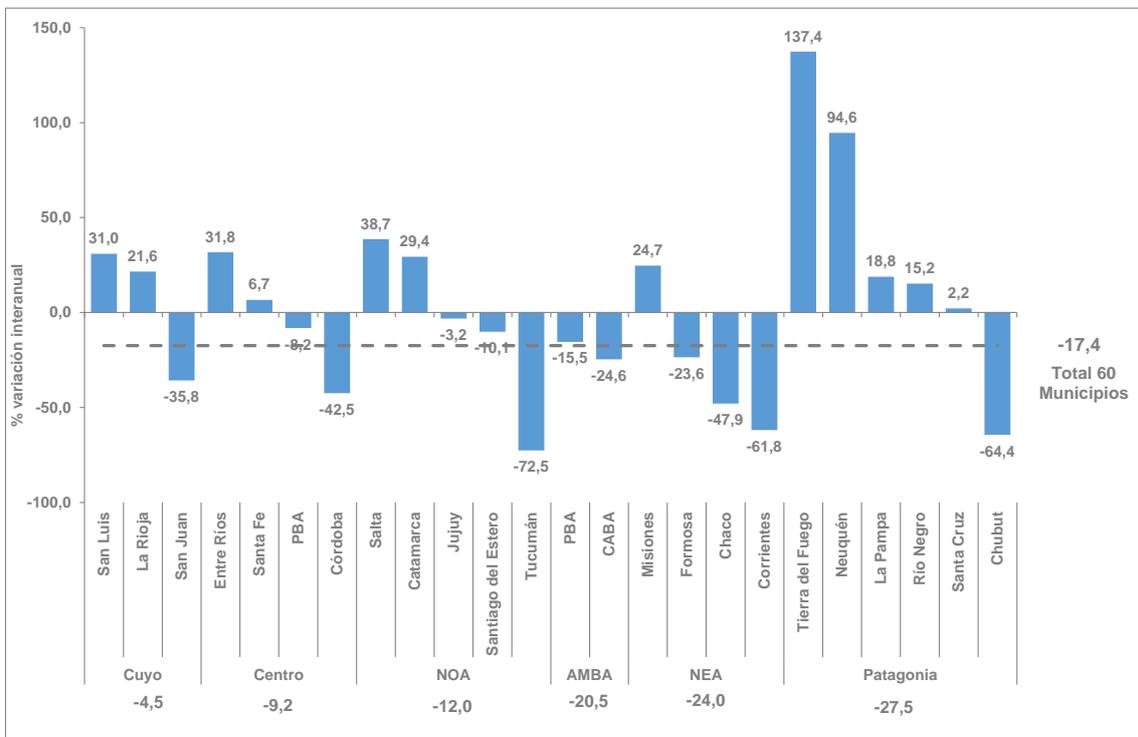
<sup>7</sup>Debe recordarse que la superficie total relevada resulta ser mayor a la de los meses anteriores a Junio en nuestros Informes, de acuerdo con el cambio de metodología dispuesto a partir de Agosto en la serie de permisos por el INDEC (de 41 a 60 Municipios).

Gráfico IV - Superficie permitida para Construcción en la nómina de 60 Municipios y en la serie de 59 Municipios (sin CABA). Variación Interanual (media móvil 3 meses). Julio 2017 - Julio 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC y DGEyC (GCBA).

Gráfico V – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC por Región y Provincia. Variación interanual. Junio 2018 (en %)



Nota: Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *Indec Informa* que tiene un rezago de un mes con respecto al Informe Sintético de la Actividad de la Construcción, en donde se anticipa el valor agregado de la muestra de 60 Municipios. Por ello, las cifras entre uno y otro informe pueden divergir.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Un análisis de los datos con desagregación por zona geográfica, disponibles para el mes de Junio<sup>8</sup>, muestra que **todas las regiones del país contribuyeron a la caída experimentada en el sexto mes del año**, evidenciando variaciones negativas interanuales, aunque con heterogeneidades al interior de cada una de ellas en lo relativo al comportamiento provincial; siempre considerando los municipios individuales que la componen en la muestra de 60 Municipios<sup>9</sup> (Gráfico V). **La región de menor merma fue Cuyo (-4,5%), seguida por Centro (-9,2%)** con una fuerte influencia a la baja de la Provincia de Córdoba. En términos de desempeño sigue el NOA (-12%), luego el Área Metropolitana de Buenos Aires (-20,5%) -tanto por CABA como por los Partidos del GBA-; en quinto lugar el Noreste Argentino (-24%) y por último la Patagonia (-27,5%) en la que paradójicamente se encuentran los dos distritos de mayor incremento interanual, si bien con una baja participación.

Considerando los Municipios individualmente, **treinta y dos de ellos mostraron una variación positiva interanual en el mes de Junio, mientras que las restantes veintiocho registraron caídas**. Encabezan la lista de los aumentos interanuales: Rawson San Juan, (655%), Neuquén (416%), El Dorado (240%) Oberá (185%) Trelew (174 %), Puerto Iguazú (142%) y Ushuaia (137%). Por el contrario, las caídas más significativas se encontraron en Puerto Madryn (-90%), Chimbab (-85%), Santa Lucía (-73%), San Miguel de Tucumán (-73,5%) y Villa Constitución (-72%).

## Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>10</sup>

Por cuarto mes consecutivo, las perspectivas de la Construcción en la Ciudad de Buenos Aires relevadas en la solicitud de permisos de edificación, registraron una merma interanual en Julio, de manera coincidente con el indicador nacional.

En cuanto a la composición de la solicitud de construcción de nuevas viviendas en los primeros siete meses, la participación de los *monoambientes* continuó siendo menor a la de *dos ambientes* y a su vez estas menores a las de *tres o más ambientes*, evento que se registra en 2018 por primera vez desde 2011.

Al igual que el registro a nivel nacional, **el mes de Julio se erigió como el cuarto consecutivo con caídas interanuales en la superficie involucrada en las solicitudes de permisos en la Ciudad de Buenos Aires** (ver Cuadro II). En el mes bajo análisis, **la reducción interanual de la superficie solicitada para construcciones disminuyó tanto en lo relativo al destino Residencial (-23,9%) como en el No Residencial (-19,7%)**. El acumulado en lo que va de 2018 sufre así una baja total del 21,1% en comparación con los primeros siete meses del año anterior, resultando de todos modos **el segundo mejor año desde 2012, solo superado por 2017**. La tendencia de mediano plazo, es decir la variación acumulada doce meses, se mantuvo en terreno negativo (-8%).

<sup>8</sup> Último dato disponible con desagregación distrital.

<sup>9</sup> La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualeguaychú, Paraná, Victoria, Bahía Blanca, Gral Pueyrredon, La Plata, Casilda, Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución. CUYO: La Rioja, Chimbab, San Juan, Pocitos, Rawson (SJ), Rivadavia, Santa Lucía, San Luis, Villa Dolores. NEA: Resistencia, Corrientes, Formosa, El Dorado, Oberá, Posadas. NOA: Catamarca, San Salvador, Salta, Santiago del Estero, San Miguel de Tucumán PATAGONIA: Comodoro Rivadavia, Esquel, Puerto Madryn, Rawson, Trelew, Gral Pico, Santa Rosa, Neuquén, Cutral Có, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia.

<sup>10</sup> En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comunicó su decisión de rever el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se varió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935.

Con la revisión de esta medida los datos publicados vuelven a referirse a los permisos de edificación solicitados, con lo cual se recupera la continuidad de la información estadística referida a este punto. Sin embargo, si bien ha sido posible reconstruir los datos relativos al mes de Enero de 2010 y los correspondientes al agregado del año 2010, no se ha entregado el detalle de la composición mensual de aquel año. Por lo tanto, en los cuadros y gráficos que se incluyan en esta sección, las comparaciones interanuales del nivel de actividad de cada uno de los meses emplearán para los valores correspondientes a dicho año una estimación que resulte de prorratear los totales disponibles anuales en función de la cantidad de meses transcurridos

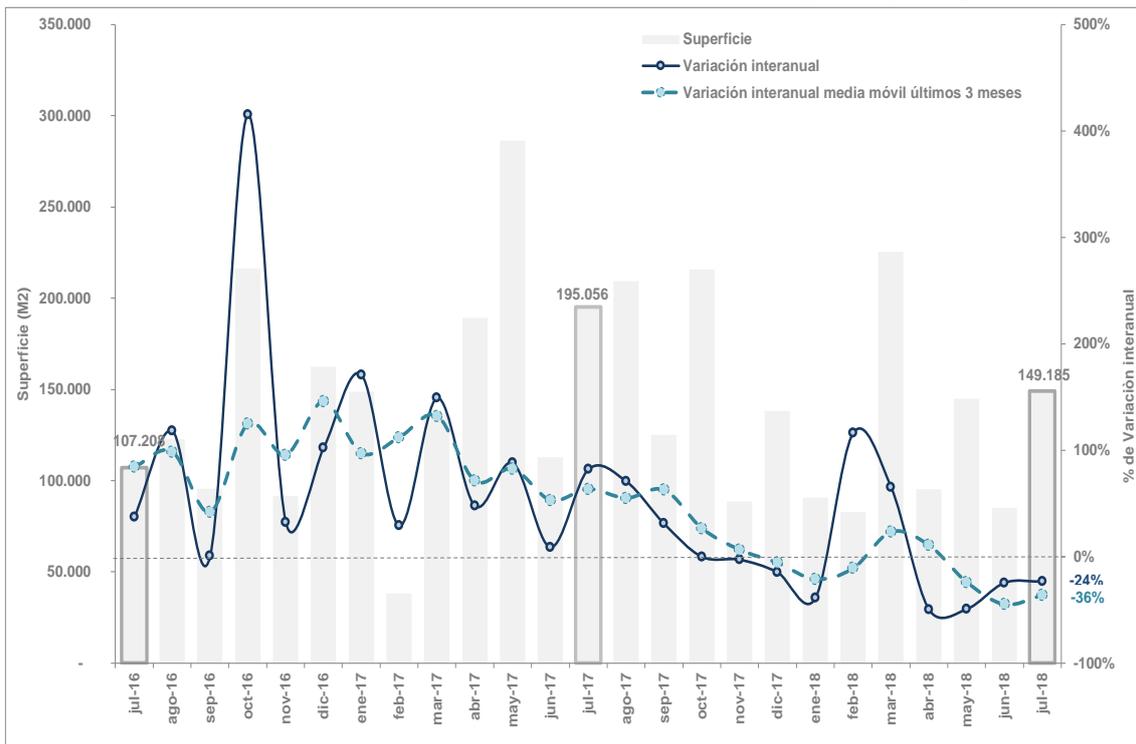
**Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Julio 2017 – 2018 (en cantidad, en M2 y en %)**

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
<b>2017</b>					
Julio	117	195.056	81,9%	153.553	112,3%
Agosto	135	209.220	70,6%	135.748	100,3%
Septiembre	87	125.007	30,9%	96.145	104,9%
Octubre	103	215.760	-0,2%	159.184	30,1%
Noviembre	75	88.713	-3,0%	69.612	16,8%
Diciembre	100	138.327	-14,8%	98.284	133,3%
<b>2018</b>					
Enero	87	90.806	-39,0%	65.723	-46,4%
Febrero	48	82.675	116,2%	75.337	129,9%
Marzo	103	225.497	65,2%	116.260	281,8%
Abril	89	95.289	-49,6%	71.230	-43,2%
Mayo	117	145.053	-49,3%	113.741	-25,1%
Junio	64	85.095	-24,6%	72.340	-7,3%
Julio	62	149.185	-23,5%	130.840	-14,8%
<b>Acumulado Ene - Jul '06</b>	<b>1555</b>	<b>1.636.006</b>	<b>36,5%</b>	<b>1.276.370</b>	<b>33,1%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '07</b>	<b>1562</b>	<b>1.976.210</b>	<b>20,8%</b>	<b>1.522.167</b>	<b>19,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '08</b>	<b>1310</b>	<b>1.786.735</b>	<b>-9,6%</b>	<b>1.208.262</b>	<b>-20,6%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '09</b>	<b>1006</b>	<b>966.334</b>	<b>-45,9%</b>	<b>661.990</b>	<b>-45,2%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '10</b>	<b>713</b>	<b>770.046</b>	<b>-20,3%</b>	<b>582.513</b>	<b>-12,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '11</b>	<b>1321</b>	<b>1.636.532</b>	<b>112,5%</b>	<b>1.164.094</b>	<b>99,8%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '12</b>	<b>749</b>	<b>957.052</b>	<b>-41,5%</b>	<b>702.043</b>	<b>-39,7%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '13</b>	<b>378</b>	<b>420.756</b>	<b>-56,0%</b>	<b>264.443</b>	<b>-62,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '14</b>	<b>557</b>	<b>555.666</b>	<b>32,1%</b>	<b>344.447</b>	<b>30,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '15</b>	<b>314</b>	<b>484.621</b>	<b>-12,8%</b>	<b>182.878</b>	<b>-46,9%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '16</b>	<b>395</b>	<b>631.036</b>	<b>30,2%</b>	<b>508.923</b>	<b>178,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '17</b>	<b>573</b>	<b>1.107.124</b>	<b>75,4%</b>	<b>694.872</b>	<b>36,5%</b>
<b>Acumulado Ene - Jul '18</b>	<b>570</b>	<b>873.600</b>	<b>-21,1%</b>	<b>645.471</b>	<b>-7,1%</b>

Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).

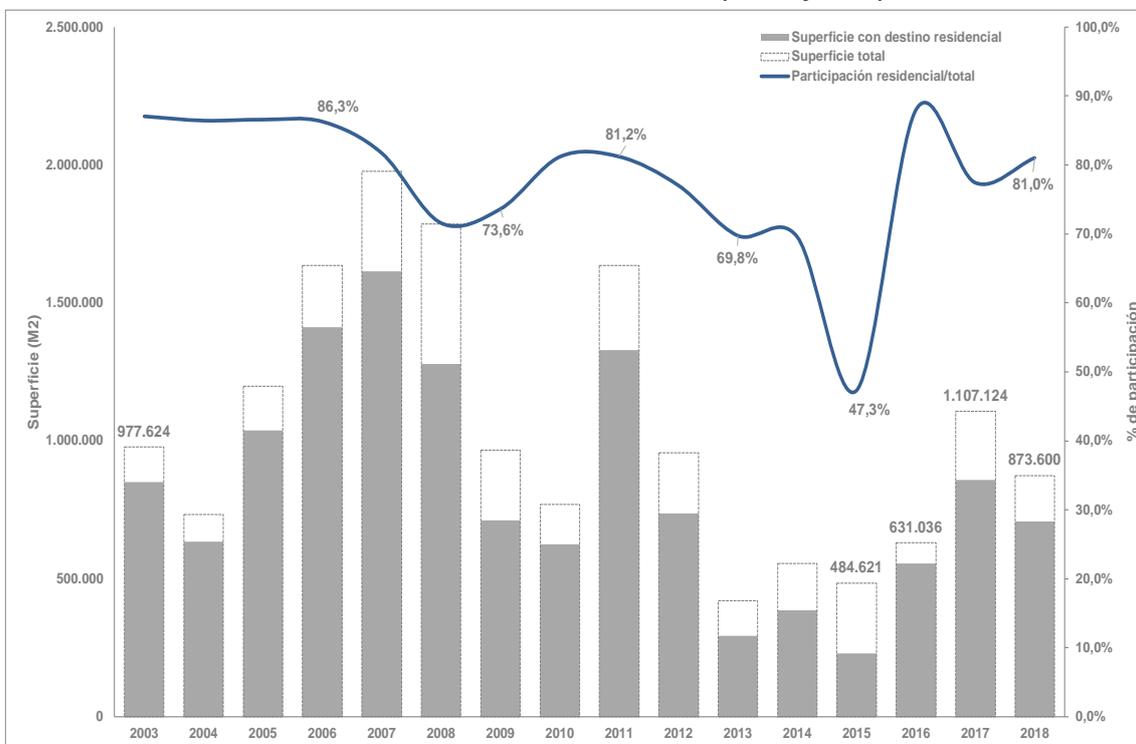
En el acumulado anual, por su parte, la merma en la superficie total solicitada con destino No Residencial, que representa un 19% del total de metraje de los primeros siete meses del año (Gráfico VI), presentó una **caída sustancialmente mayor a la verificada por aquella Residencial (33,4% versus 17,4%)**.

**Gráfico VI - Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Julio 2016 – 2018 (en M2 y en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).

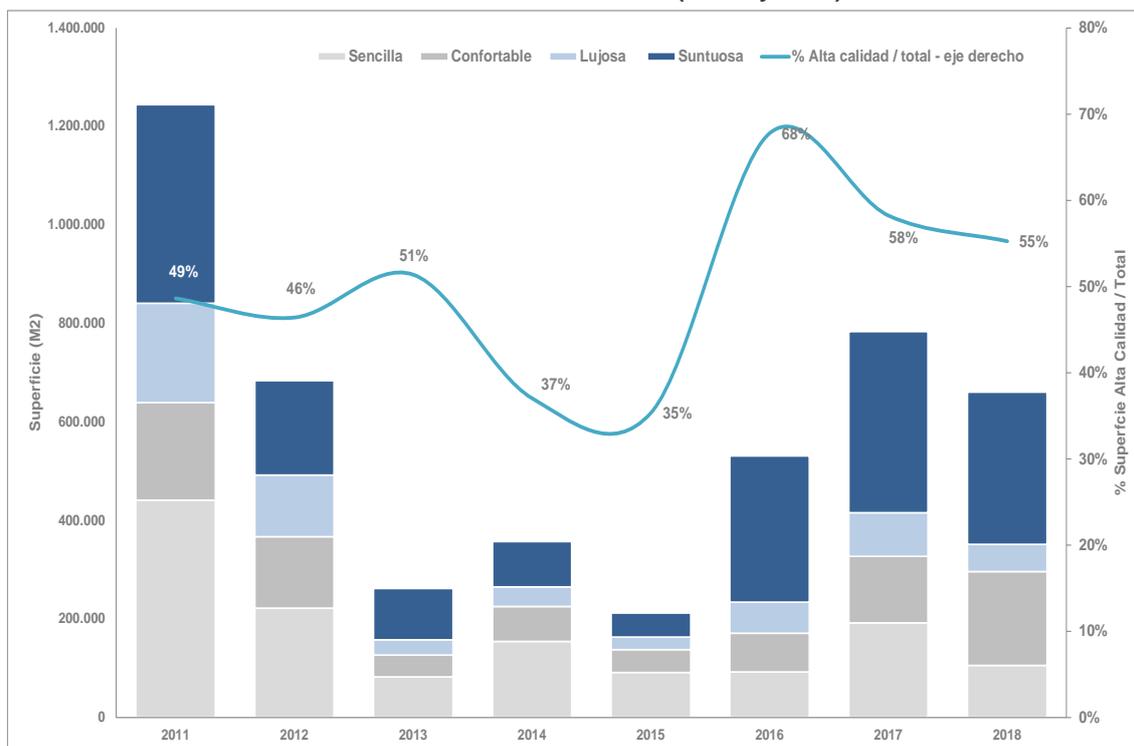
**Gráfico VII - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Julio 2003 / 2018 (en M2 y en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).

En lo relativo a la Calidad de la Edificación de las nuevas viviendas solicitadas, continuando la tendencia evidenciada en el transcurso de 2018, el segmento de **Alta Calidad (categorías Lujosa y Suntuosa)** mantuvo la participación mayoritaria respecto al total con un 55% (Gráfico VII). Conviene mencionar que continúa siendo el segmento **Confortable** el único que muestra un incremento en relación a la superficie solicitada en 2017, registrando el resto de los segmentos una caída interanual en cuanto al metraje involucrado.

**Gráfico VIII - Superficie solicitada para nuevas viviendas por categoría. Nivel y participación de la superficie de Alta Calidad sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Julio 2011 / 2018 (en M2 y en %)**



Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

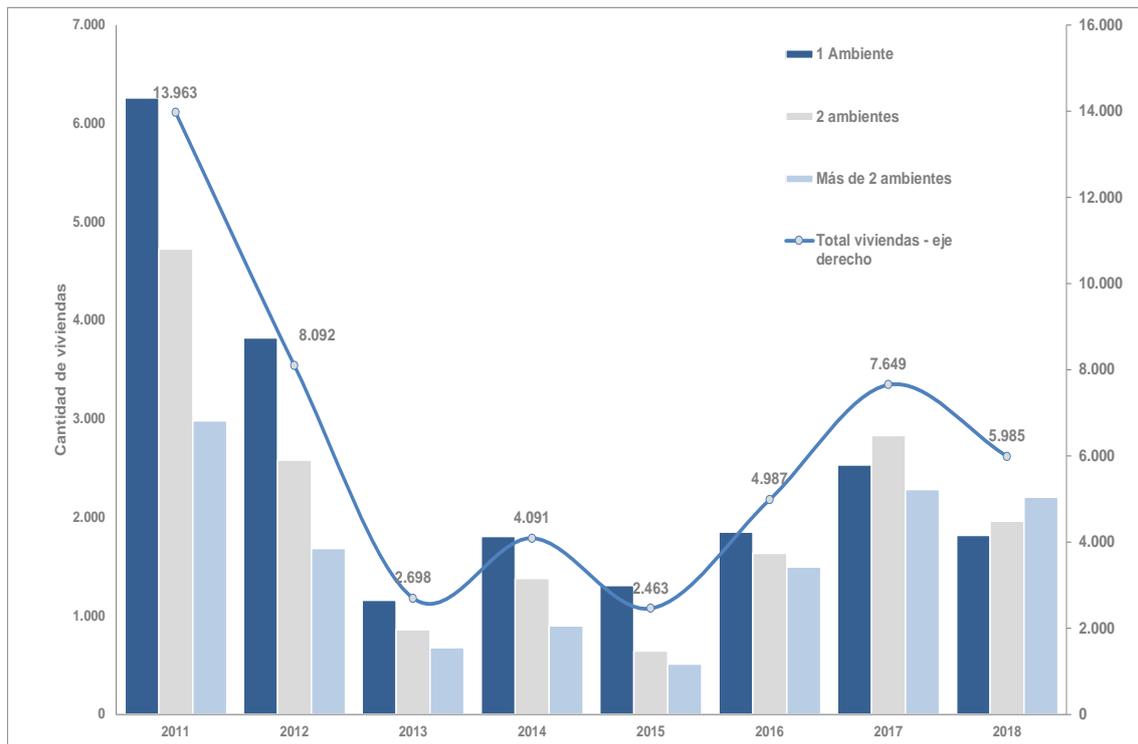
Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).

La reducción en la cantidad total de viviendas nuevas solicitadas para construir, coherente con la caída en la superficie solicitada en los permisos durante los primeros siete meses de 2018, se viene dando en un marco de modificación en la composición de dichas viviendas según su cantidad de ambientes. De esta manera, **la participación de las construcciones de mayor porte, de más de dos ambientes, resulta ser la mayor entre los segmentos con un 36,8% del total**, seguido de los *dos ambientes* (32,8%) y, el último lugar, los *monoambientes* (30,4%). En términos de viviendas nuevas solicitadas, **el único tamaño que se incrementó en cantidad entre 2017 y 2018 fue el de cuatro ambientes (de 566 a 521 unidades)**. Este comportamiento resulta novedoso en el mediano plazo, como puede verse en el Gráfico IX que ilustra esta composición desde 2011.

Un elemento que sin duda tendrá incidencia en el número y tipo de permisos de construcción en el futuro es la **aprobación en la Legislatura porteña el día 6 de Septiembre de 2018 del Código Urbanístico** que reemplaza al Código de Planeamiento Urbano de 1977 y de un **nuevo Código de Edificación** que suplantará el anterior que data de 1946.

Conviene recordar que ya el 19 de Abril la Legislatura de la Ciudad aprobó el DNU del Jefe de Gobierno que impedía por 180 días la construcción de edificios de más de 12 pisos, mientras se debatía el nuevo Código Urbanístico. Fue una medida precautoria que seguramente intentó impedir la avalancha de permisos de Construcción que se presentaron en forma previa a la aprobación del Código anterior.

Gráfico IX - Viviendas nuevas solicitadas para Construir según cantidad de ambientes.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero – Julio 2011 / 2018 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).

El nuevo Código Urbanístico es predominantemente morfológico en la definición de las edificaciones, buscando además una ciudad sustentable y policéntrica. En el criterio de las autoridades que promovieron su sanción (luego de un proceso de audiencias públicas), entre los beneficios del nuevo ordenamiento está: el establecimiento de alturas máximas de construcción, el ordenamiento de la estética de las cuadras mediante el criterio morfológico (se eliminó el FOT y las tangentes), la generación de una ciudad policéntrica con la diversificación de comercios y servicios en los barrios, la promoción de un desarrollo urbano sustentable (direccionando la circulación vehicular, priorizando la movilización peatonal y creando nuevos espacios verdes) y la revalorización de zonas subdesarrolladas (integrando entre otras cosas los asentamientos que se reconocen como barrios).

Aprobado por 34 votos a favor, 20 en contra y 6 abstenciones, su tramitación no estuvo exenta de rechazos y adhesiones. La oposición señala que es funcional a los intereses de desarrolladores y a la especulación inmobiliaria. Los arquitectos y desarrolladores cuestionan fundamentalmente la limitación de alturas. En cualquier caso será determinante para las nuevas construcciones que se desarrollen en la Ciudad.

### La compraventa de inmuebles

En Julio y por segundo mes consecutivo, los dos principales distritos del país mostraron meras interanuales en la Actividad de Compraventa. En ambos casos fue relevante la incidencia de la fuerte caída en las operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias, dato consistente con la disminución en el otorgamiento de este tipo de financiaciones por parte de las entidades bancarias durante el mes bajo análisis. Según indican los datos provisorios, este comportamiento se ha profundizado en los meses de Agosto y Septiembre, en un contexto de volatilidad cambiaria y un nuevo incremento de las tasas de créditos hipotecarios UVA.

**Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Julio 2017 - 2018 (en cantidad y en %)**

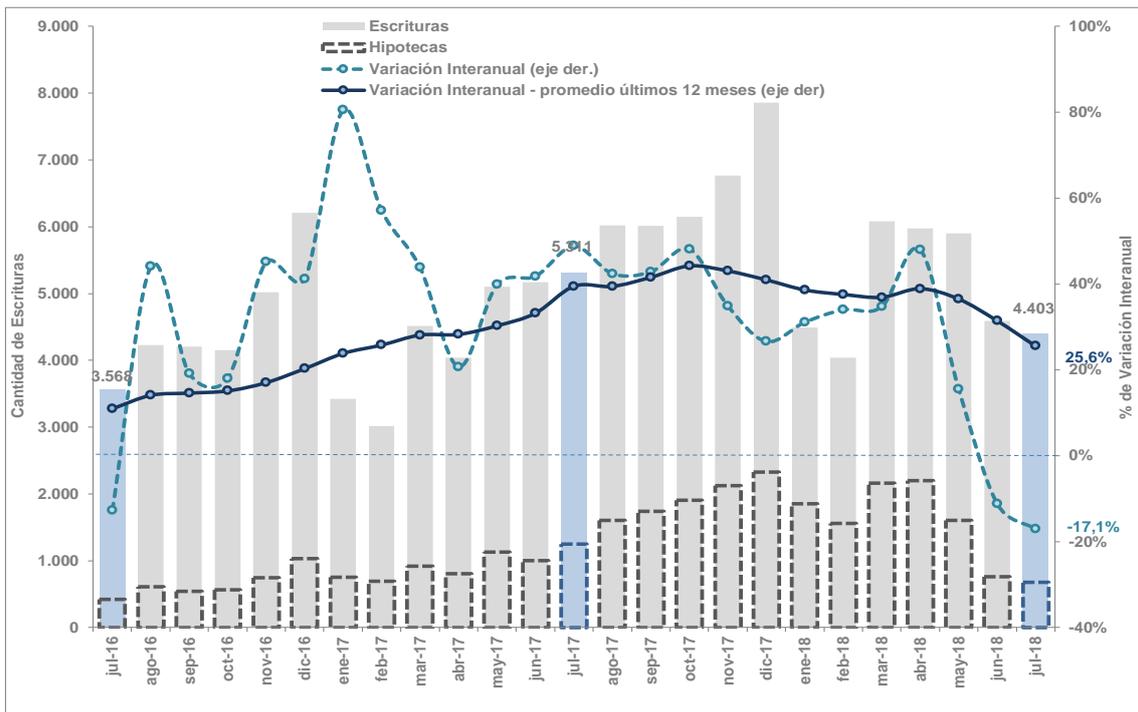
Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
<b>2017</b>						
Julio	10.423	-3,1%	28,8%	5.311	2,7%	48,9%
Agosto	12.019	15,3%	35,3%	6.022	13,4%	42,4%
Septiembre	11.849	-1,4%	31,4%	6.011	-0,2%	42,8%
Octubre	12.052	1,7%	35,1%	6.152	2,3%	48,1%
Noviembre	12.777	6,0%	26,5%	6.769	10,0%	34,9%
Diciembre	20.521	60,6%	19,3%	7.862	16,1%	26,6%
<b>2018</b>						
Enero	6.973	-66,0%	58,4%	4.491	-42,9%	31,1%
Febrero	6.848	-1,8%	25,3%	4.040	-10,0%	34,0%
Marzo	11.954	74,6%	30,1%	6.079	50,5%	34,7%
Abril	11.658	-2,5%	30,7%	5.979	-1,6%	48,0%
Mayo	11.615	-0,4%	16,5%	5.897	-1,4%	15,6%
Junio	10.289	-11,4%	-4,4%	4.592	-22,1%	-11,2%
Julio	9.481	-7,9%	-9,0%	4.403	-4,1%	-17,1%
Acumulado Ene - Jul '05	67.623	-	-	36.285	-	-
Acumulado Ene - Jul '06	72.437	-	7,1%	38.202	-	5,3%
Acumulado Ene - Jul '07	69.427	-	-4,2%	38.832	-	1,6%
Acumulado Ene - Jul '08	82.169	-	18,4%	37.908	-	-2,4%
Acumulado Ene - Jul '09	52.857	-	-35,7%	24.525	-	-35,3%
Acumulado Ene - Jul '10	60.589	-	14,6%	32.587	-	32,9%
Acumulado Ene - Jul '11	66.206	-	9,3%	34.051	-	4,5%
Acumulado Ene - Jul '12	57.961	-	-12,5%	28.059	-	-17,6%
Acumulado Ene - Jul '13	50.773	-	-12,4%	18.405	-	-34,4%
Acumulado Ene - Jul '14	45.139	-	-11,1%	18.099	-	-1,7%
Acumulado Ene - Jul '15	51.666	-	14,5%	19.549	-	8,0%
Acumulado Ene - Jul '16	49.506	-	-4,2%	21.165	-	8,3%
Acumulado Ene - Jul '17	59.127	-	19,4%	30.578	-	44,5%
Acumulado Ene - Jul '18	68.818	-	16,4%	35.481	-	16,0%

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.

**El total de Actos Escriturales rubricados en la Ciudad de Buenos Aires en Julio fue 4.403, lo que implicó una merma interanual del 17,1%**, la segunda en el año, luego de un periodo de desaceleración iniciado tres meses atrás (Gráfico X). Esta caída fue protagonizada por la **fuerte reducción interanual de las operaciones realizadas mediante hipotecas**, que con una **caída del 45%** - retrotrayendo el fuerte aumento que habían experimentado en 2017 - volvieron prácticamente al mismo nivel mensual de Junio de 2016 (Gráfico X). Por su parte **las compraventas sin respaldo bancario también registraron una caída, pero mucho más leve, de apenas el 8%**, siempre en relación con igual mes de 2017.

**En lo que va del año la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires acumula un aumento del 16%**, variación que si bien se mantiene en terreno positivo, resulta menor que lo que se había acumulado durante el primer semestre (23%), lógica consecuencia de la fuerte desaceleración en la Actividad de Compraventa desde el segundo trimestre del año, al igual que la de otros indicadores del Sector de la Construcción. Aun así, **continúa siendo el mejor inicio de año en un decenio en cuanto a cantidad de Escrituras Celebradas en la Ciudad de Buenos Aires**. Finalmente, la variación de mediano plazo (promedio doce meses), continuó también desacelerándose y se ubicó en 25,6% en Julio (Gráfico X).

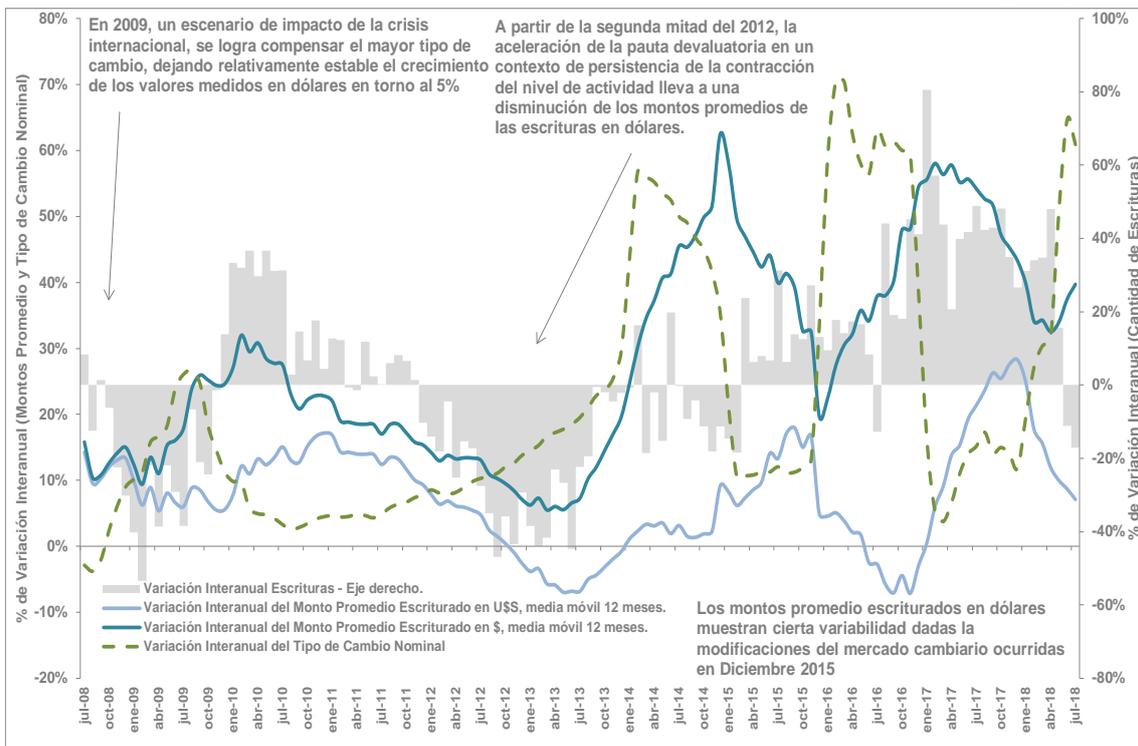
Gráfico X – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

El volumen monetario involucrado en la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires fue de 17.142 millones de pesos en Julio, promediando 3.893.281 por operación. Llevado a moneda internacional con el tipo de cambio promedio del mes, este monto resulta ser de 140.935 dólares, lo que implica un incremento interanual del 4,1% y una merma del 7,7% respecto a Junio del presente año. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico XI.

Gráfico XI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Julio 2008 – 2018 (en %)

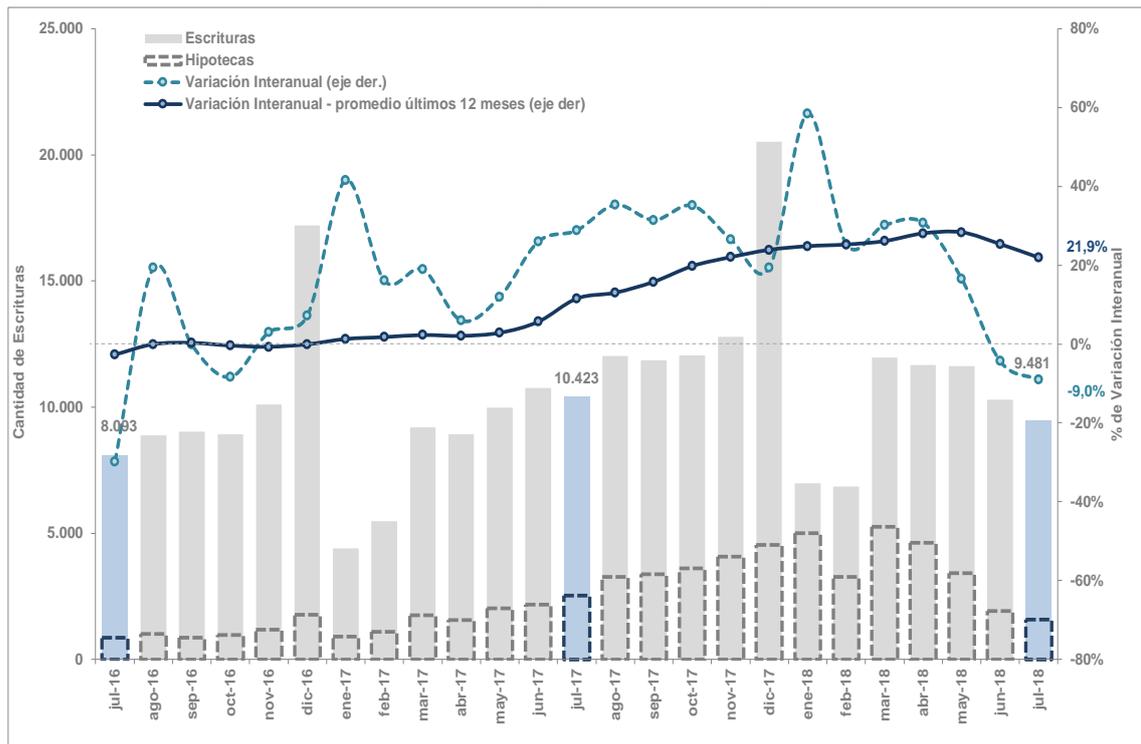


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires la Actividad de Compraventa evidenció su segunda caída interanual en el mes de Julio, al igual que en la Ciudad de Buenos Aires. Esta merma fue del 9%, como puede verse en el Gráfico XII y se debió enteramente a lo acontecido con las operaciones financiadas mediante hipotecas las que mostraron una caída del 38%, mientras que aquellas realizadas sin respaldo crediticio se mantuvieron prácticamente en igual nivel que en Julio de 2017 (+0,2%). De esta manera, la participación de las escrituras con hipoteca se redujo a un 16,5% del total.

En el acumulado anual la variación de la Actividad de compraventa se muestra positiva, con un aumento del 16,4% en la Provincia de Buenos Aires, representando este el mejor nivel desde 2008 (ver Cuadro III). La tendencia de mediano plazo, por su parte, continuó descendiendo hasta alcanzar un alza del 21,9% en el promedio de doce meses (Gráfico XII).

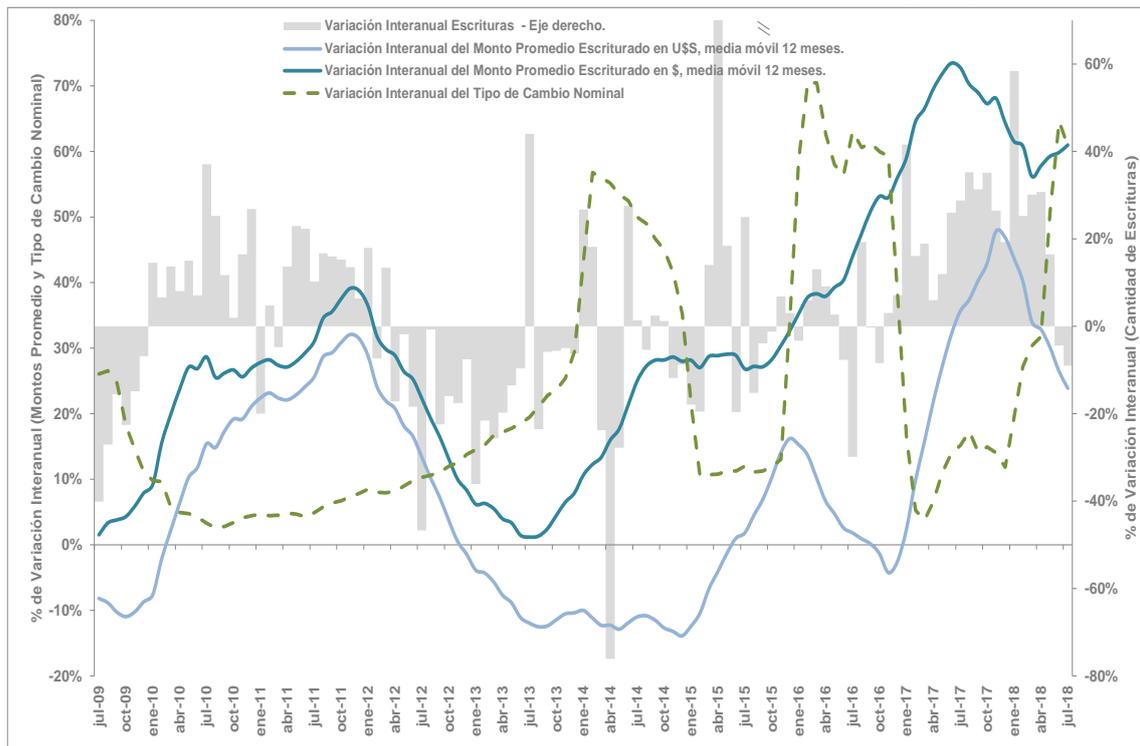
Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

El monto promedio por Acto Escritural en la Provincia de Buenos Aires fue de 1.969.198 pesos, es decir 71.284 dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio del mes de Julio, valor que reporta un pequeño incremento con respecto a Junio (1,8%) y asimismo una variación positiva interanual (6,8%). 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 XIII.

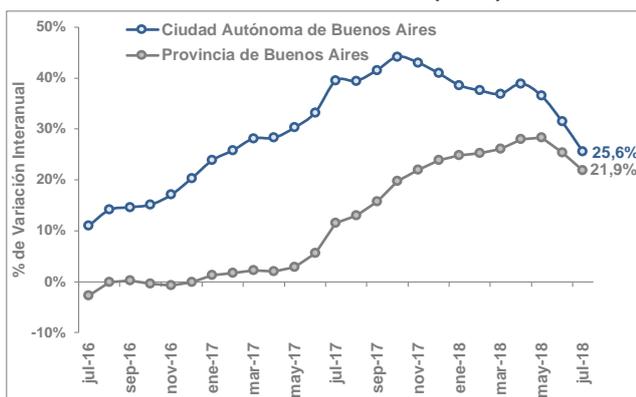
Gráfico XIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Julio 2008 – 2018 (en %)



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

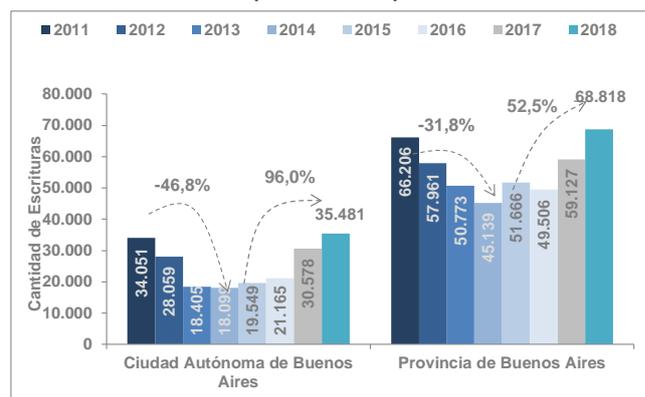
Las evoluciones recientes de la Actividad de Compraventa en los dos principales distritos del país se encuentran registradas en el Gráfico XIV: allí puede verse el importante crecimiento que las tendencias de mediano plazo (variación interanual doce meses) mostraron hasta mediados del año 2017 en la Ciudad de Buenos Aires, y hasta Abril de 2018 en el caso de la Provincia homónima, para luego **desacelerarse fuertemente durante el último trimestre**. Por su parte, **los niveles de escrituración acumulados durante el año 2018 resultan ser los mayores desde el 2011**, como puede verse en el Gráfico XV.

Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Julio 2016 – 2018 (en %)



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

Gráfico XV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Julio 2011 / 2018 (en cantidad)



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

**El volumen total otorgado a lo largo del país en concepto de créditos hipotecarios para familias fue de 5.434 millones de pesos, registrando en Julio una nueva reducción mensual que llevó a la variación interanual a un mínimo de 5,5% (Cuadro IV).** En el caso de que se consideren únicamente

los créditos de más de 10 años de plazo, típicamente asociados a la adquisición de vivienda<sup>11</sup>, **la variación interanual resulta ser del 7,4%. Cuando se evalúa la variación en dólares estadounidenses, se verifica una caída del 33% interanual en el monto otorgado durante Julio** (Gráfico XV).

**Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.**  
 Nivel mensual y variación interanual. Julio 2017 – 2018 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
<b>2017</b>					
Julio	5.153	4.765	3.991	808,0%	1117,2%
Agosto	7.131	6.798	6.069	718,0%	900,9%
Septiembre	8.332	7.933	7.326	815,1%	1049,5%
Octubre	9.226	8.869	8.266	717,7%	874,9%
Noviembre	10.058	9.633	9.142	568,0%	678,6%
Diciembre	12.393	11.947	11.531	423,8%	491,4%
<b>2018</b>					
Enero	10.201	9.829	9.470	537,9%	658,9%
Febrero	9.927	9.610	9.396	486,3%	520,5%
Marzo	14.682	14.285	13.877	523,9%	551,9%
Abril	14.014	13.658	13.195	536,7%	551,3%
Mayo	11.362	10.925	10.560	255,2%	266,4%
Junio	6.170	5.724	5.521	68,2%	70,8%
Julio	5.434	5.119	4.900	5,5%	7,4%
Acumulado Ene - Jul '05	458	163	-	-	-
Acumulado Ene - Jul '06	822	375	-	79,6%	129,9%
Acumulado Ene - Jul '07	1.486	911	-	80,7%	142,7%
Acumulado Ene - Jul '08	2.085	1.318	-	40,3%	44,8%
Acumulado Ene - Jul '09	531	266	-	-74,5%	-79,8%
Acumulado Ene - Jul '10	969	530	-	82,6%	99,7%
Acumulado Ene - Jul '11	1.912	1.143	-	97,2%	115,5%
Acumulado Ene - Jul '12	2.298	1.430	-	20,2%	25,0%
Acumulado Ene - Jul '13	1.679	890	-	-27,0%	-37,8%
Acumulado Ene - Jul '14	1.291	661	-	-23,1%	-25,7%
Acumulado Ene - Jul '15	1.375	612	-	6,5%	-7,5%
Acumulado Ene - Jul '16	2.387	1.219	0	73,6%	99,3%
Acumulado Ene - Jul '17	11.045	7.132	3.728	362,6%	484,9%
Acumulado Ene - Jul '18	60.185	47.382	45.939	444,9%	564,4%

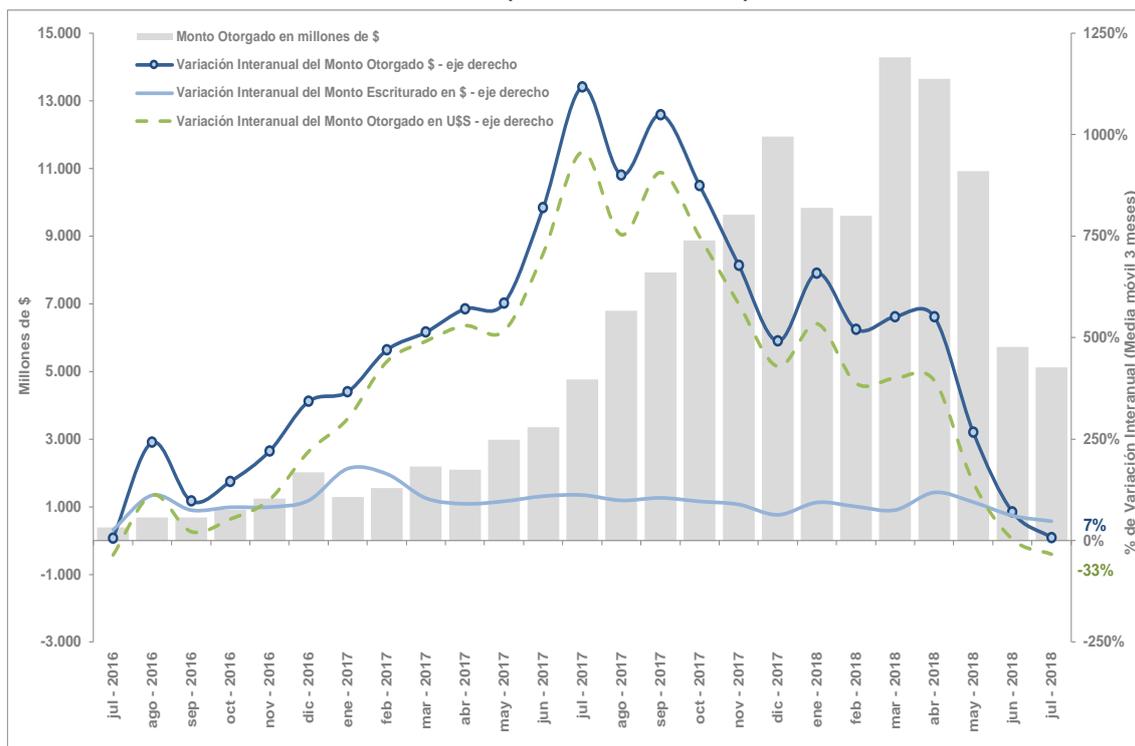
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Nuevamente, **un alto porcentaje de los préstamos obtenidos por las personas físicas (95,7%<sup>12</sup>) fue brindado bajo la modalidad UVA (Unidades de Valor Adquisitivo)**, la herramienta para el otorgamiento de créditos (hipotecarios, prendarios, personales, etc.) y la captación de depósitos lanzada por el Banco Central de la República Argentina en Abril de 2016.

<sup>11</sup>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.

<sup>12</sup>Información recientemente publicada por el BCRA sobre los plazos de los créditos hipotecarios en UVA muestra que los datos son comparables, puesto que los plazos de otorgamiento de los hipotecarios UVA resultan mayores a los 10 años.

**Gráfico XVI – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación Interanual en pesos y Variación Interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual). Julio 2016 – 2018**



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

Como fue comentado los últimos Informes, la volatilidad en la cotización del dólar estadounidense, divisa en la que se pactan las operaciones de compraventa de inmuebles al menos en la Región Metropolitana de Buenos Aires, en conjunto con el ya reducido mercado en el que opera el otorgamiento de créditos hipotecarios (ver Informe Nro 153) por la suba de tasas de los créditos UVA, son los factores que se encuentran detrás de la caída en el otorgamiento de préstamos hipotecarios, comportamiento que se refleja en la participación de estas operaciones en las Escrituras de la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia homónima. De Julio hasta Septiembre, mes de publicación del presente Informe, ambos determinantes se han agravado, con una nueva escalada en la cotización del dólar estadounidense y un nuevo aumento de la tasa a la que se otorgan los créditos UVA<sup>13</sup>. **Los datos disponibles de Agosto indican una leve mejora del 2% en pesos pero una caída adicional de 6% en dólares comparado con Julio.** Por último, **datos parciales de Septiembre<sup>14</sup>, muestran una merma del 26,8% en el monto en moneda local y 43,2% en dólares con respecto a Agosto**, considerando exclusivamente los préstamos hipotecarios denominados en UVAs<sup>15</sup>.

<sup>13</sup><https://www.cronista.com/finanzasmercados/Se-duplicaron-las-tasas-fijas-de-los-hipotecarios-UVA-20180916-0016.html>

<sup>14</sup> Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 20 de Septiembre en comparación con el promedio de los primeros 20 días del mes anterior.

<sup>15</sup> Único dato disponible para el parcial del mes de Septiembre. No resulta idéntico al dato reportado en el Informe puesto que hay créditos hipotecarios otorgados a personas físicas que no son instrumentados mediante UVA y por otra parte, no todo el crédito hipotecario está destinado a la adquisición de vivienda por parte de las personas físicas, pero para obtener un dato provisorio se trata de una muy buena aproximación al universo.

## ► Glosario de Términos utilizados.

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