

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 156

Correspondiente al período Agosto – Septiembre 2018

Buenos Aires | Octubre 2018

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	13
Costos	17
La construcción en el empleo	20
▶ Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2018	24
El empleo agregado en la Construcción	24
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia	28
El salario en la Construcción.....	31
La evolución del salario real.....	35
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	39
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	42
▶ Glosario de Términos utilizados.	53

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 156

Octubre 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) reflejaron un marcado retroceso en Septiembre. Ambos evidenciaron bajas interanuales de dos dígitos, hecho que no acontecía desde finales de 2016.
- El cemento marcó en Septiembre una caída del 10,6% interanual, la más pronunciada desde Octubre de 2016.
- La tasa de variación mensual arrojó un descenso del 9,3%, siendo la mayor desde el año 2007. Aunque logró mantenerse por encima del millón de toneladas, el consumo de cemento fue sólo superior –en lo que va de la década- al del mes de Septiembre de los años 2012 y 2016.
- El consumo acumulado en lo que va de 2018 resulta aún un 2,3% más alto que el verificado el año 2017, aunque por debajo de los niveles logrados en igual período de 2015.
- El Índice Construya acentuó su baja hasta mostrar una caída del 14,4% interanual, la más profunda desde Noviembre de 2016.
- El nivel de actividad que mide este indicador se ubicó durante Septiembre solamente por encima del de igual período de 2012, quedando un 18,8% por debajo del pico de 2015.
- En síntesis, la dinámica macroeconómica ha afectado los dos principales motores que impulsaban la actividad sectorial (obra pública y crédito hipotecario para adquisición de vivienda).
- El ISAC todavía se mantuvo en terreno positivo durante Agosto, pero mostrando una marginal suba interanual (+0,1%).
- La divergencia entre el comportamiento del consumo de cemento de las Grandes y de las Restantes jurisdicciones del país se mantuvo en Agosto. Mientras que las primeras lo elevaron en un 2% interanual, las segundas lo contrajeron en un 4,5%.
- Mientras el consumo *en bolsa* prosiguió en Agosto con su dinámica contractiva –retrocediendo un 3,7% interanual-, el realizado *a granel* (relativamente más utilizado en obras de mayor porte) retornó a terreno positivo, elevándose un 4,1% por sobre el nivel de Agosto de 2017.
- El crecimiento acumulado entre Enero y Agosto fue del 8,9% interanual en el caso del consumo *a granel*, mientras que para el consumo *en bolsa* fue del 1,2%.
- El leve ritmo de caída experimentado por la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se aceleró en Septiembre, pasando de una baja cercana al 0,1% en los meses previos a una merma del 1%. En efecto, en el mes se registraron 21.831 firmas en actividad, 220 menos que un año atrás.
- Septiembre arrojó también como novedad un retroceso en las *Grandes jurisdicciones*, en donde la cantidad de empleadores se contrajo un 0,4% interanual.
- La caída en las *Restantes jurisdicciones* sigue siendo más pronunciada, y en Septiembre se aceleró, al pasar del 1,1% al 2,2% interanual.
- El número de jurisdicciones donde la cantidad de empleadores fue menor que un año atrás se elevó a 13, transformándose así en mayoría. Catamarca, Chaco, Chubut y Salta (en ese orden) son las que lideran la caída.
- Septiembre mostró como dato novedoso la caída interanual del número de *Sociedades Anónimas* (0,7%). A la vez, *Unipersonales* aceleró su ritmo de contracción, pasando de un 2,5% en Agosto al 3,8%.

- Tanto el conjunto de firmas Constructoras/Contratistas que representan la mayoría del sector (-0,1% en Agosto) como el de Subcontratistas (-0,4% en Agosto) elevaron sus tasas de disminución interanual, alcanzando en ambos casos el umbral del -1% en Septiembre.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) volvió a reflejar en Septiembre un acelerado ritmo de incremento en los costos de construcción, marcando un alza del 7,6% mensual, la más significativa desde Abril de 2016.
- El rubro *Mano de obra* experimentó un ajuste del 4,3% en Septiembre, menor al 5,5% observado en el mes anterior. Por el contrario, el capítulo *Materiales* se elevó un 9,7% mensual, 1,2 puntos porcentuales más que el 8,5% relevado en Agosto.
- El Nivel General del Índice de costos acumuló una suba del 43,4% respecto a Diciembre de 2017, variación que supera ya en nueve meses los incrementos registrados en todos los años precedentes.
- El Índice de Costos de Construcción medido en dólares estadounidenses quebró el nivel que había alcanzado por un breve período de tiempo a principios de 2016, culminando Septiembre un 15,6% por debajo del piso de Febrero-Marzo de aquel año.

Situación Laboral

- Según los datos que son de carácter provisorio, el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción durante el mes de Agosto fue de 419.855 puestos de trabajo registrados, nivel que representa un moderado rebote (+0,3%) en relación al mes precedente.
- La recuperación no resultó suficiente para compensar la caída producida en Julio, dejando el total de puestos de trabajo por debajo del registro correspondiente al mes de Junio.
- El empleo sectorial en Agosto resultó similar al observado en igual mes del 2017, arrojando la tasa de crecimiento interanual más baja del último año y medio (+0,5%).
- No obstante, la ocupación durante el mes bajo análisis se mantuvo un 4,3% por sobre la media correspondiente a ese período y configuró el cuarto mayor registro histórico para un mes de Agosto, por debajo únicamente de los niveles verificados en los años 2007, 2011 y 2015.
- Las empresas constructoras exhibieron, en promedio, un plantel de 14,3 puestos de trabajo registrados, nivel que se mantuvo por segundo mes consecutivo.
- El dato relevante es que por segunda vez se recomponen los planteles de las grandes firmas constructoras (aquellas con 500 o más empleados). El plantel medio de estas firmas alcanzó en Agosto los 858 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 2,4% en relación con el mes precedente.
- Este repunte de las grandes empresas se tradujo en una mayor participación de las mismas en la estructura del empleo sectorial, ayudando a sostener el indicador de empleo promedio, el cual continuó su senda contractiva en el resto de las categorías.
- Del análisis a nivel territorial se destacan por lo menos dos situaciones. Por un lado, las jurisdicciones ubicadas en la región patagónica son las que exhibieron el mayor dinamismo en relación con el mes anterior.
- Por otra parte, distritos como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y, en menor medida, la Provincia de Santa Fe, resultaron los más relevantes en términos de la creación de nuevos puestos de trabajo en Agosto.
- En valores absolutos, 1 de cada 3 nuevos puestos de trabajo creados en Agosto estuvieron localizados en la Ciudad de Buenos Aires.
- En contraste con lo anterior, en 6 jurisdicciones la contracción mensual fue pronunciada, superando el 2%. Los casos más destacados fueron San Luis (-7,6%) en la Región de Cuyo y Chaco (-6,4%) y Formosa (-4,7%) en el NEA.
- La comparativa interanual evidencia un escenario de caída cada vez más generalizado. En Agosto fueron sólo 10 las jurisdicciones que presentaron un volumen de ocupación sectorial superior al verificado durante Agosto de 2017.

- Chaco (-26,6%), La Rioja (-22,3%) y San Luis (-18,4%) se mantienen como las provincias de evolución más desfavorable en contraste con un año atrás. Además, hay que destacar que en 9 de las 15 jurisdicciones que hoy presentan una contracción interanual, la caída supera el 10%.
- Los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibieron, en promedio, una remuneración que ascendió a \$21.381,6 durante Agosto de 2018.
- De esta manera, la media salarial superó en un 8,5% el registro correspondiente al mes precedente y se situó un 23,7% por sobre el promedio de Agosto de 2017.
- El incremento de los Básicos de Convenio en Agosto impactó a lo largo de toda la estructura del empleo registrado, elevando las remuneraciones medias y, por consiguiente, dando lugar al desplazamiento de trabajadores desde las categorías de menor a mayor nivel salarial.
- Algo más de 34.000 trabajadores durante el mes bajo análisis percibieron una remuneración igual o superior a los \$38.000, esto es un 36,5% más que en el mes de Julio.
- Para el acumulado de los primeros ocho meses del año, más de la mitad de los trabajadores registrados del sector (58,1%) percibieron una remuneración igual o superior a los \$24.000.
- La recuperación de la dinámica salarial también se verificó a lo largo de todo el territorio nacional. El ritmo de crecimiento interanual de las remuneraciones se aceleró en todas las regiones del país, en especial en aquellas que presentaban los niveles de expansión salarial más moderados hasta Julio, tal como las regiones Cuyo y Noreste.
- Las mayores variaciones interanuales se presentaron en la región patagónica, con incrementos muy por encima de la media nacional: Neuquén (43,9%), Chubut (43,2%), Santa Cruz (37,5%) y Tierra del Fuego (37,4%).
- Contrariamente, los menores incrementos respecto a Agosto de 2017 se produjeron en dos provincias del NEA: Formosa (12,4%) y Chaco (11,2%).
- La leve aceleración de la media salarial en Agosto no resultó suficiente para disminuir la brecha respecto a la evolución de los precios al consumidor, resultando esto en una baja de las remuneraciones deflactadas por el Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU), siendo la caída del-8% interanual para el promedio del país y del 2,3% para el acumulado de los primeros 8 meses del año.
- Las retracciones interanuales más pronunciadas para el acumulado anual se verificaron en las provincias de Chaco (-10,3%), Formosa (-8,4%), Mendoza (-6,2%) y San Juan (-6,2%).

Situación Inmobiliaria

- El total de superficie incluida en los permisos de construcción a nivel nacional mostró nuevamente una reducción interanual en el mes de Agosto (-15,5%), acumulando cinco bajas consecutivas y dando como resultado una caída en los primeros ocho meses del 9,5% interanual.
- El volumen de superficie acumulado en el año continúa de todas formas por encima del total registrado durante igual periodo de 2016.
- El impacto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el total de metraje permitido a nivel nacional resultó negativo en el mes de Agosto, ya que el indicador de 59 Municipios (sin CABA) durante el mes tuvo como performance una menor caída que la del agregado.
- Considerando el total de superficie incluida en la muestra de 60 Municipios con desagregación geográfica, disponible para el mes de Julio, puede verse que, con excepción de Cuyo y el Centro, todas las regiones del país contribuyeron a la caída interanual de dicho mes (-12,8%).
- La región con mejor performance en Julio fue Cuyo (51,4%), seguida por Centro (+4,7%). Las áreas del país con peor desempeño fueron el NOA (-15,7%) y en último lugar la Patagonia (-36,7%), en donde la reducción de la superficie se produjo en todas sus provincias.
- En el mes de Agosto, el total de permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires fue de 79, abarcando 119.096 metros cuadrados. Esto implicó una merma en la superficie del 43,1% interanual, la quinta consecutiva y la sexta total en el año.

- El acumulado en los primeros ocho meses de 2018 muestra así una caída del 24,6% interanual. La reducción en la superficie solicitada con destino *No Residencial* en Agosto (-53,9%) fue mayor a la verificada en el segmento Residencial (-39,3%).
- En el acumulado anual, la caída de la superficie total solicitada en comparación con 2017 fue mayor para el caso del destino *No Residencial* (-37,3%) que para las de finalidad *Residencial* (-20,8%). Consecuencia de esto, la participación de la superficie Residencial mostró un incremento con respecto a 2017 hasta alcanzar el 80,8% del total.
- La participación de las viviendas de Alta Calidad (que comprende las categorías *Lujosa* y *Suntuosa*) continúa siendo mayoritaria, aunque redujo su incidencia en relación con lo ocurrido en los primeros ocho meses de 2017.
- El año en curso resulta ser el primero desde al menos 2011 en el que la composición de las viviendas nuevas solicitadas muestra una participación mayoritaria del segmento de *Más de dos ambientes* (36,8%), seguida por los *Dos Ambientes* (33,4%) y, en último lugar, los *Monoambientes* (30,4%).
- El total de Escrituras rubricadas en el mes de Agosto en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó las 4.549 unidades, reduciéndose en un 24,5% con respecto al registro de igual mes de 2017. Acumula así un trimestre de merma por primera vez desde inicios de 2015.
- La contracción interanual fue menos pronunciada en el segmento de operaciones realizadas sin hipotecas (-12%) que en aquellas que se efectuaron con respaldo crediticio (-60%).
- Debido a la buena performance en los primeros meses del año, el acumulado anual mantiene todavía una variación positiva con respecto a igual período de 2017. La cantidad de escrituras acumuladas en el año es también la mayor de los últimos diez años.
- El valor medio por Escritura en la Ciudad de Buenos Aires fue de 3.775.612 pesos, es decir 125.334 dólares estadounidenses promedio por operación. Esto implica una caída mensual del 5,8% en moneda internacional con respecto a Julio y del 6,2% interanual.
- En la Provincia de Buenos Aires el número de operaciones mostró en Agosto una aceleración en el ritmo de caída, alcanzando el 20% interanual y acumulando un trimestre completo de contracción en la Actividad de Compraventa.
- La merma se debió principalmente a la caída en las operaciones con hipotecas, que se redujeron a menos de la mitad respecto al registro de 2017 (-55%), mientras que el resto de las operaciones, sin respaldo bancario, presentaron una disminución más acotada (-7%).
- Considerando el total acumulado en lo que va de 2018, la Actividad de Compraventa en el distrito bonaerense mantiene una performance interanual positiva, con un crecimiento del 10,2%.
- El valor medio por operación en la Provincia de Buenos Aires fue de 2.079.227 pesos. En dólares estadounidenses, convirtiéndolos al tipo de cambio promedio del mes, dicho monto alcanzó los 69.021 USD, lo que se ubica un 3,2% por debajo de Julio y un 0,9% por encima del valor de Agosto 2017.
- El total de crédito hipotecario otorgado a individuos en Agosto a lo largo del país mostró un leve incremento con respecto a lo ocurrido en el mes precedente (+2,2%), pero tuvo una caída interanual por primera vez desde Febrero de 2015 que fue del orden del 21,8%, totalizando 5.588 millones de pesos.
- Considerando los montos en moneda estadounidense, convertidos al tipo de cambio promedio de cada mes, la caída interanual es todavía más pronunciada en Agosto, reduciéndose el valor total otorgado en más de un 50% en comparación con igual mes del año pasado.
- Una gran parte de los créditos del mes otorgados a personas físicas con plazos extendidos (90,1%) fue brindado bajo la modalidad UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).
- Los datos disponibles de Septiembre indican una caída adicional del 27,5% en pesos y del 44% en dólares con respecto a Agosto, lo que implica una contracción interanual del 56% y del 80% respectivamente.

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 este motivo el Informe de Coyuntura del IERIC reincorpora el ISAC al conjunto de variables sectoriales analizadas.

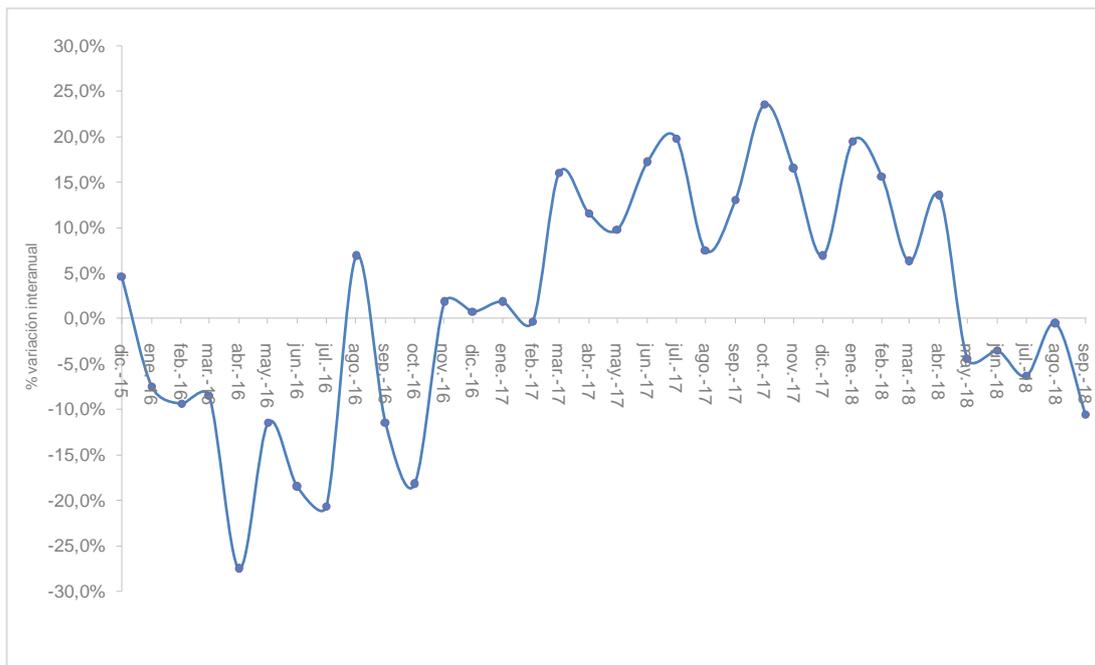
► Marco General

La Construcción

Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (**consumo de cemento e Índice Construya**) reflejaron un **mercado retroceso en Septiembre**. A diferencia del mes de Agosto, cuando el comportamiento de ambos indicadores fue divergente (el consumo de cemento había desacelerando sensiblemente su caída, al contrario de lo acontecido con el Índice Construya), en este caso **ambos indicadores evidenciaron bajas interanuales de dos dígitos**, hecho que no acontecía desde finales de 2016.

En el caso del insumo de uso más difundido a nivel sectorial, el mes de Septiembre marcó una **caída del 10,6% interanual**, muy superior a las que se venían observando y la más pronunciada desde Octubre de 2016.

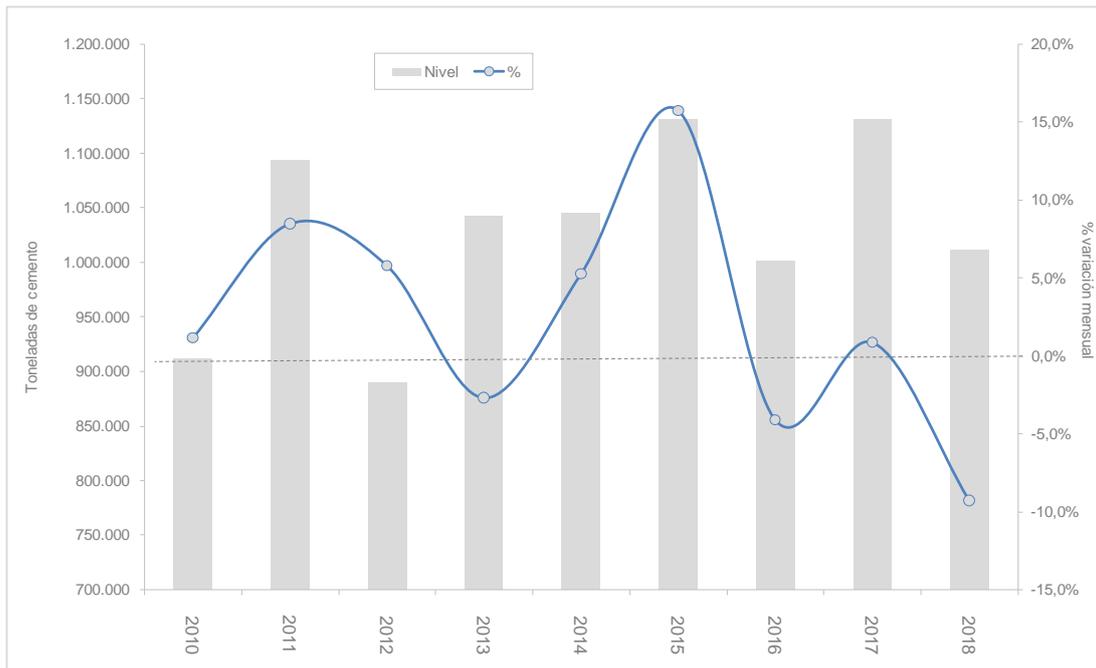
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual. Diciembre 2015 – Septiembre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La tasa de variación mensual arrojó un descenso del 9,3%, la mayor desde el año 2007. El hecho de que el mes de Septiembre haya tendido comúnmente a mostrar variaciones positivas, hace respaldar la idea de que la merma estuvo en esta ocasión especialmente afectada por factores de índole climático. Sin embargo, el análisis de largo plazo del nivel de consumo da cuentas de la magnitud de la baja observada. En efecto, aunque logró mantenerse por encima del millón de toneladas, **el consumo de cemento fue sólo superior –en lo que va de la década- al de igual mes de los años 2012 y 2016.**

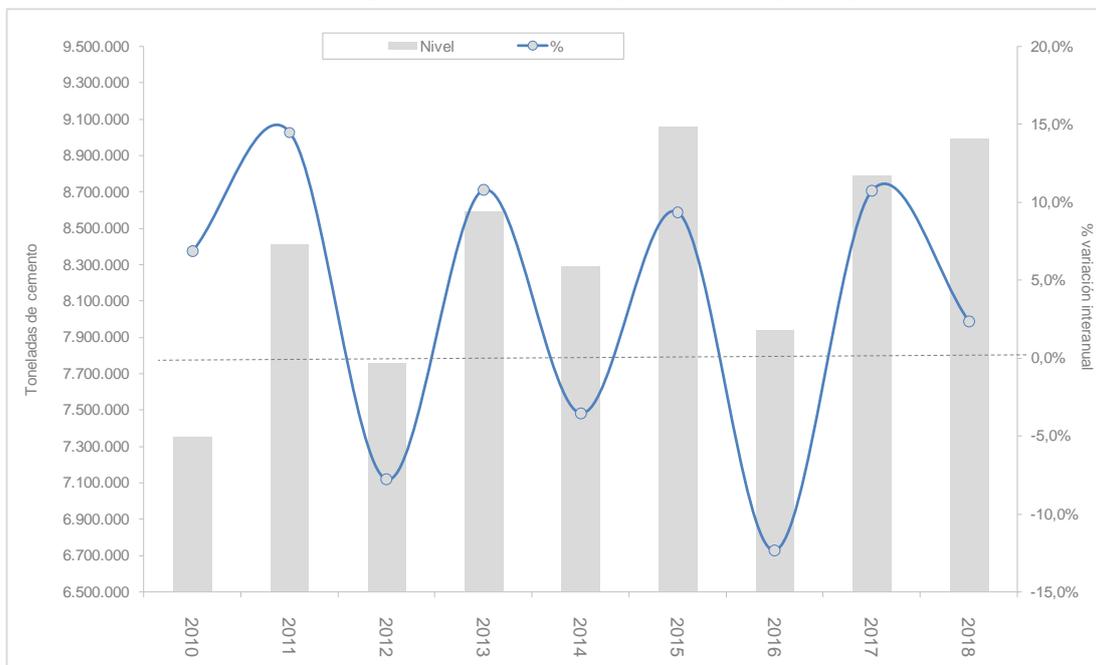
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel y variación mensual. Septiembre 2010 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Pese a ello, **el consumo acumulado en lo que va de 2018 resulta aún un 2,3% más alto que el verificado el año pasado**, aunque ello no alcance para evitar quedar, por primera vez en lo que va del año, por debajo de los niveles logrados en igual período de 2015.

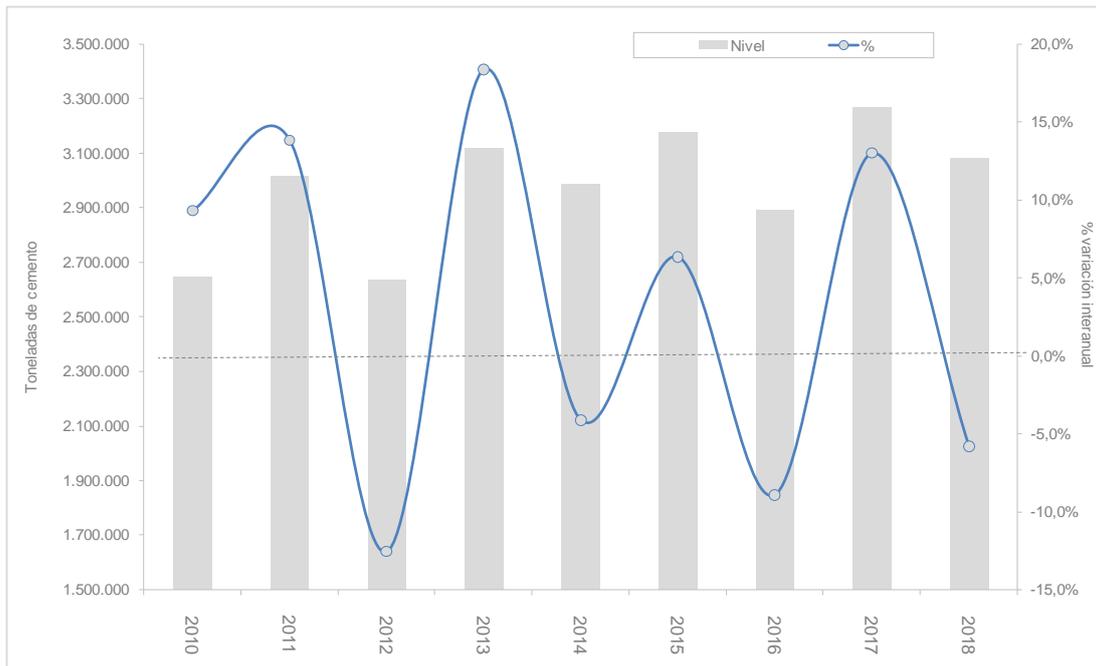
Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual. Enero - Septiembre 2010 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más aún, realizando el análisis con un corte trimestral, se advierte que **el período Julio-Septiembre culminó con una caída del 5,8%**. La misma resultó inferior, no sólo a la de 2016, sino, sobre todo, a la de 2012, cuando había experimentado una contracción interanual del 12,6%. En términos de nivel de consumo, **el de Julio-Septiembre tendió a asimilarse al de igual período de 2011 (+2,2% respecto a ese entonces)**.

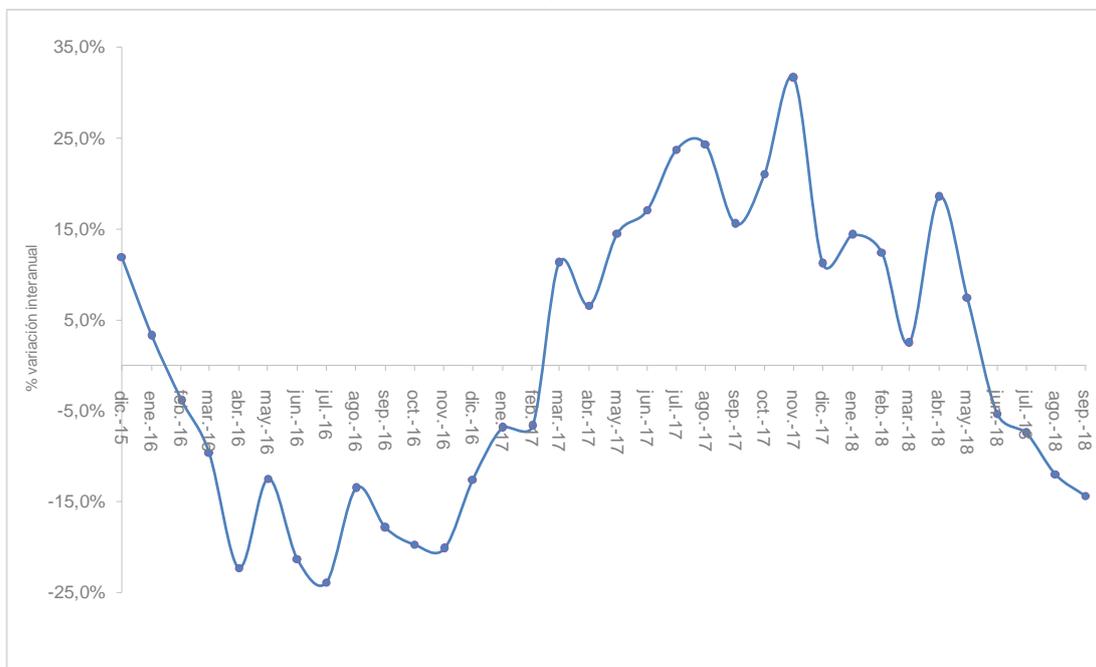
Gráfico IV – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual. Tercer trimestre 2010 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, **el Índice Construya acentuó su baja hasta mostrar una caída del 14,4% interanual, la más profunda desde Noviembre de 2016.** De esta manera, por tercer mes consecutivo la tasa de disminución resultó mayor a la del mes anterior, incluso cuando en meses previos supo compararse con los mejores períodos de 2017, que habían evidenciado alzas incluso mayores.

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

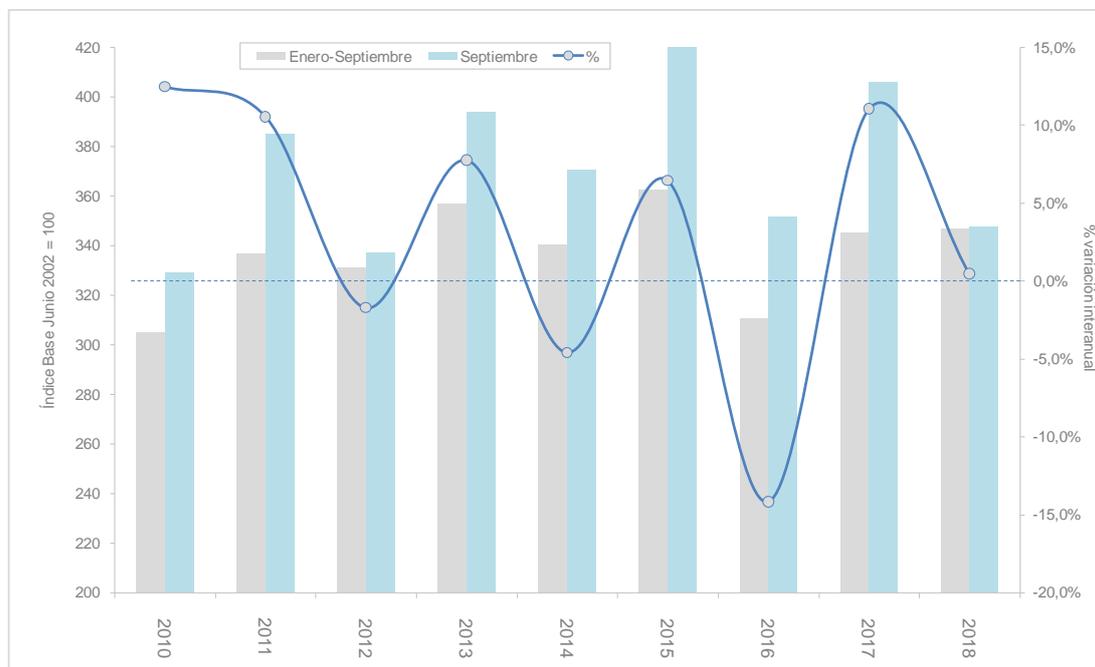


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Respecto al nivel de actividad medido por el Índice Construya, el de Septiembre sólo se ubicó por encima del de igual período de 2012, quedando un 18,8% por debajo del pico de 2015. Como se viene apuntando, **la dinámica macroeconómica ha afectado los dos principales motores que impulsaban la actividad sectorial (obra pública y crédito hipotecario para adquisición de vivienda),** mientras que la favorable señal de precios que permite transformar activos dolarizados en obras de reforma,

ampliación y/o nueva construcción (en lo que hace al Índice Construya), así como a las actividades vinculadas al complejo petrolero, tampoco no alcanzan aún a contrapesar la situación.

Gráfico VI – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual y variación interanual acumulada. Septiembre y Enero - Septiembre 2010 / 2018 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

En ese sentido, la consideración de la información provista por el ISAC –con un mes de rezago– permite comprender más cabalmente el comportamiento actual de la actividad sectorial. Así, **durante el mes de Agosto tan sólo 4 insumos escaparon a la dinámica de contracción generalizada: nos referimos a Mosaicos graníticos y calcáreos, Yeso y, sobre todo, Resto (grifería, tubos de acero sin costura y vidrios planos para la construcción) y Hormigón elaborado**. Del otro lado, los insumos más ligados a las obras viales, como el *Asfalto*, y a las obras residenciales y de remodelación (principalmente *Pinturas para la construcción* y *Artículos sanitarios de cerámica*), experimentaron bajas pronunciadas. Al tiempo que, por primera vez desde Febrero de 2017 el *Hierro redondo para hormigón* reflejó una caída interanual.

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

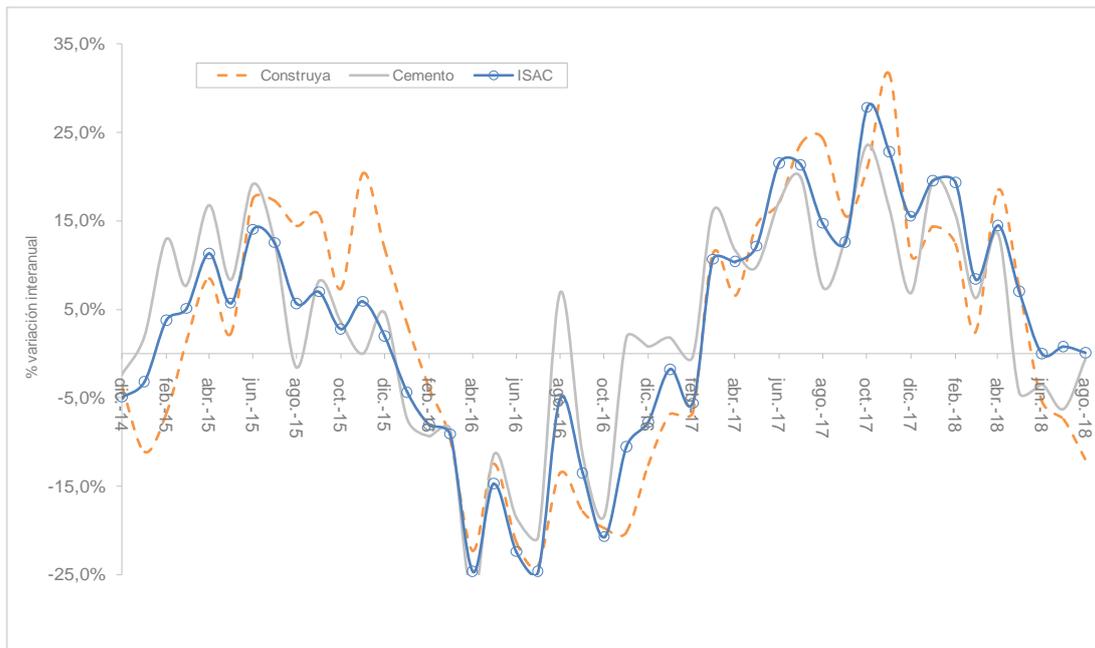
Insumo	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago
Artículos sanitarios de cerámica	8,8%	16,5%	0,7%	-6,5%	5,7%	21,4%	1,2%	-23,2%
Asfalto	40,6%	48,7%	28,5%	30,9%	3,8%	9,4%	-47,1%	-31,0%
Cales	2,4%	2,5%	-10,9%	13,3%	1,1%	-1,0%	-7,0%	-9,7%
Cemento portland	19,5%	15,6%	6,2%	13,5%	-4,4%	-3,6%	-6,3%	-0,6%
Hierro redondo y aceros para la construcción	29,2%	23,8%	29,5%	14,7%	7,1%	2,0%	3,8%	-4,3%
Hormigón elaborado	26,0%	21,2%	12,3%	11,4%	-4,9%	-3,9%	7,7%	14,3%
Ladrillos huecos	22,2%	15,9%	-2,5%	8,2%	1,9%	-8,8%	6,8%	-0,6%
Mosaicos graníticos y calcáreos	35,1%	42,4%	12,3%	42,4%	39,9%	7,2%	13,9%	17,6%
Pinturas para construcción	0,3%	-4,6%	-2,8%	12,3%	14,4%	-1,0%	-11,3%	-12,7%
Pisos y revestimientos ceramicos	11,1%	24,8%	16,8%	33,8%	15,0%	8,7%	0,5%	-3,2%
Placas de yeso	16,4%	14,1%	6,9%	19,5%	5,0%	-0,7%	1,9%	-1,6%
Yeso	-1,9%	11,3%	-0,8%	9,1%	4,7%	4,9%	-4,8%	5,1%
Resto*	39,5%	51,2%	28,0%	19,8%	25,6%	13,2%	10,3%	13,7%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Aún así, gracias a la contribución de *Resto de los insumos* y del *Hormigón elaborado*, el **ISAC todavía se mantuvo en terreno positivo durante Agosto, mostrando una marginal suba interanual (+0,1%)**. En este sentido, resulta interesante advertir que el indicador tiende a mostrar una brecha respecto al Índice Construya de magnitud semejante a la que evidenciara en 2015, sólo que en este caso en sentido inverso: en 2015, el Índice Construya denotaba un crecimiento apreciablemente más marcado que el ISAC, mientras que ahora evidencia una caída sensiblemente superior.

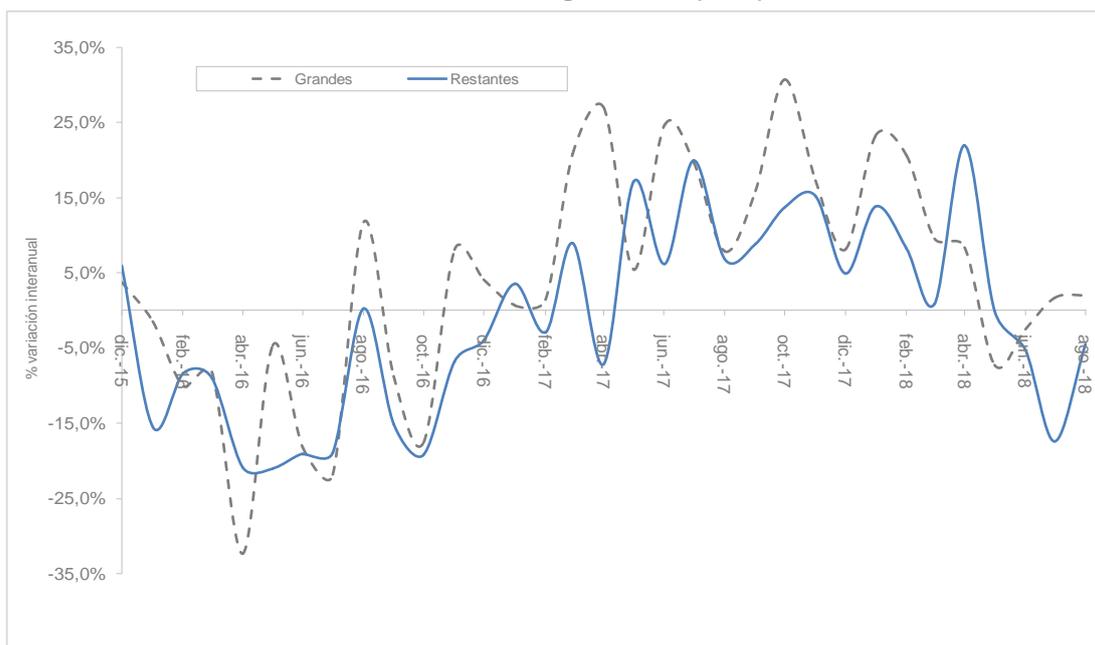
Gráfico VII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (con estacionalidad), Índice Construya (con estacionalidad) y Consumo de Cemento. Variación interanual. Diciembre 2014 - Agosto 2018 (en %)



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

Finalmente, la información provista por la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland aporta datos relevantes para conocer el perfil territorial del actual proceso de contracción del nivel de actividad.

Gráfico VIII – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2015 - Agosto 2018 (en %)

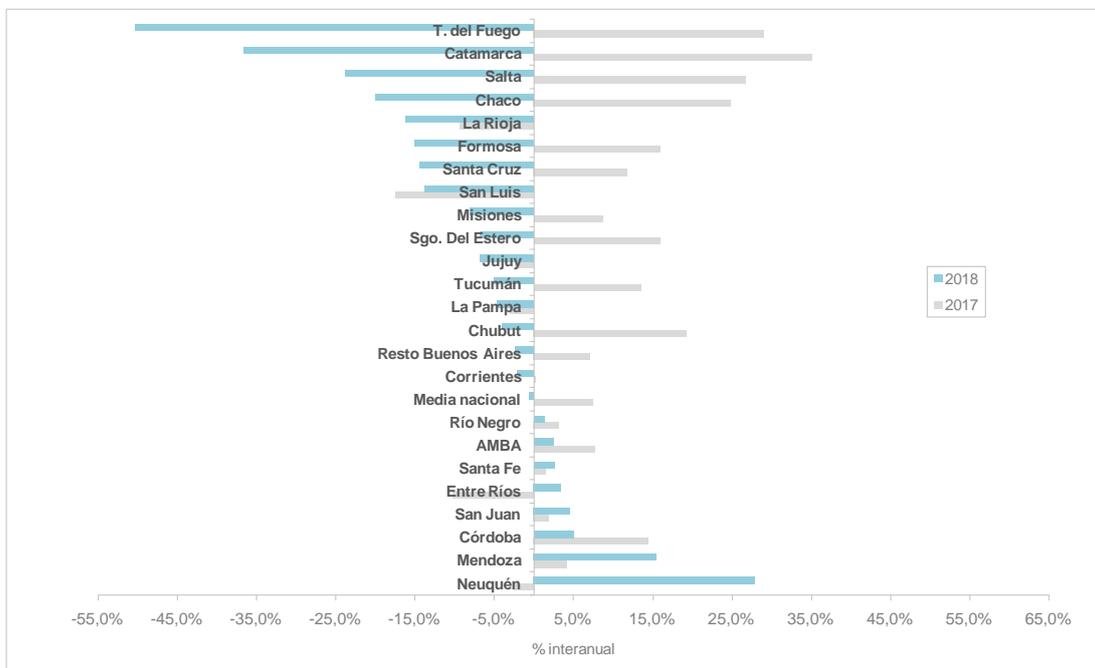


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En ese sentido, se constató una gran heterogeneidad. Pese a la desaceleración del ritmo de caída que había tenido lugar en el mes de Agosto, **la divergencia entre el comportamiento de las Grandes y las Restantes jurisdicciones se mantuvo. En efecto, mientras que las primeras elevaron su consumo en un 2% interanual, las segundas lo contrajeron en un 4,5% interanual.**

Entre las grandes se observa también un contraste: mientras que **tanto Córdoba como Santa Fe elevaron en Agosto su consumo de cemento**, el interior de la provincia de Buenos Aires lo redujo en un 2,4%. El Área Metropolitana de Buenos Aires (Ciudad y Partidos), por su parte, incrementó su consumo en un 2,5%; pero **mientras que en la Ciudad de Buenos Aires se elevó un 33,7%, en el Gran Buenos Aires se redujo un 1,6%**. Entre las *Restantes jurisdicciones*, fueron varias las que en Agosto arrojaron variaciones interanuales de signo positivo, contrastando con lo que venían experimentando en los últimos meses: Entre Ríos, Río Negro, San Juan y, sobre todo, Mendoza y Neuquén, fueron las que conformaron ese grupo. Del otro lado, **un grupo de 6 jurisdicciones siguieron mostrando caídas de magnitud, superiores al 10% y al 20%, según el caso. Nos referimos a Chaco, Formosa, La Rioja, Salta, San Luis y Santa Cruz.** Aunque fueron nuevamente Catamarca y Tierra del Fuego las que más retrocedieron.

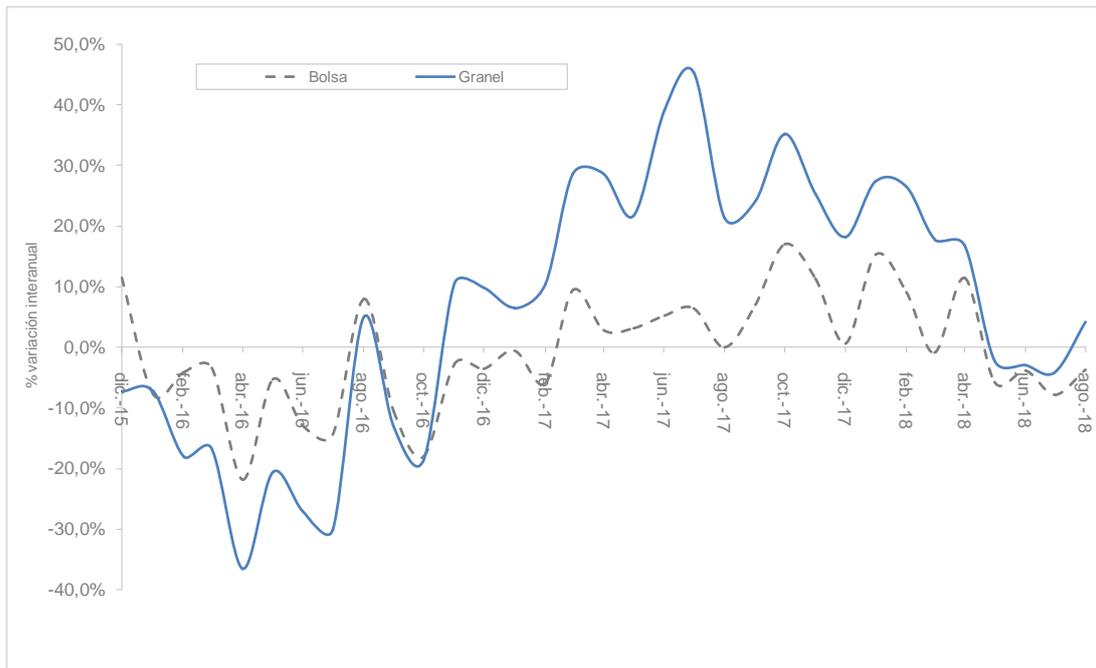
Gráfico IX – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Agosto 2017 y 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esas divergencias también volvieron a manifestarse, de manera nítida, en la evolución del consumo por tipo de envase. Allí se verificó que **mientras el consumo en bolsa prosiguió en Agosto con su dinámica contractiva –retrocediendo un 3,7% interanual-, el realizado a granel (relativamente más utilizado en obras de mayor porte) retornó a terreno positivo, elevándose un 4,1% por sobre Agosto de 2017.**

Gráfico X – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Diciembre 2015 - Agosto 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esta brecha en Agosto replica la que se venía apreciando durante el resto del año. Así, **el crecimiento interanual acumulado entre Enero y Agosto ascendió al 8,9% en el caso del consumo a *granel*, mientras que para el consumo en *bolsa* fue del 1,2% interanual.** Diferencia que, recordemos, extiende la ya observada en 2017, cuando la expansión del consumo a *granel* resultaba 8 veces mayor que la del consumo en *bolsa*.

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

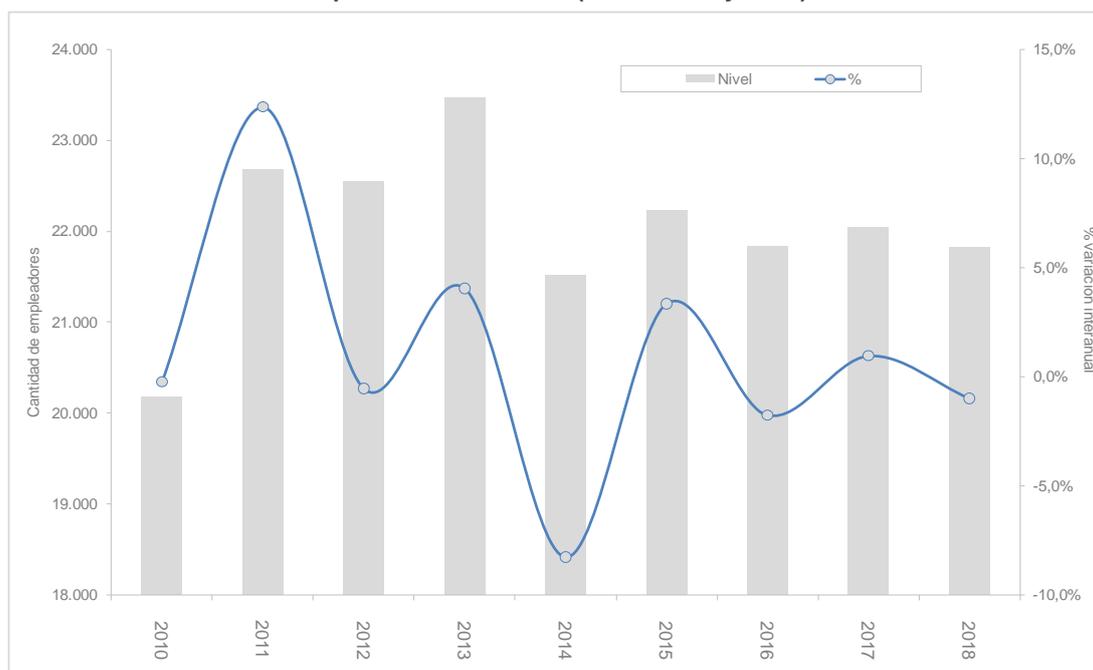


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Empresas Constructoras

El ritmo de caída experimentado por la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se aceleró en Septiembre, pasando de una baja cercana al 0,1% en los meses previos a una merma del 1%. Así, en el mes se registraron 21.831 empleadores en actividad, 220 menos que un año atrás, siendo la cifra más baja para un mes de Septiembre en lo que va de la década, con excepción de la observada en 2014.

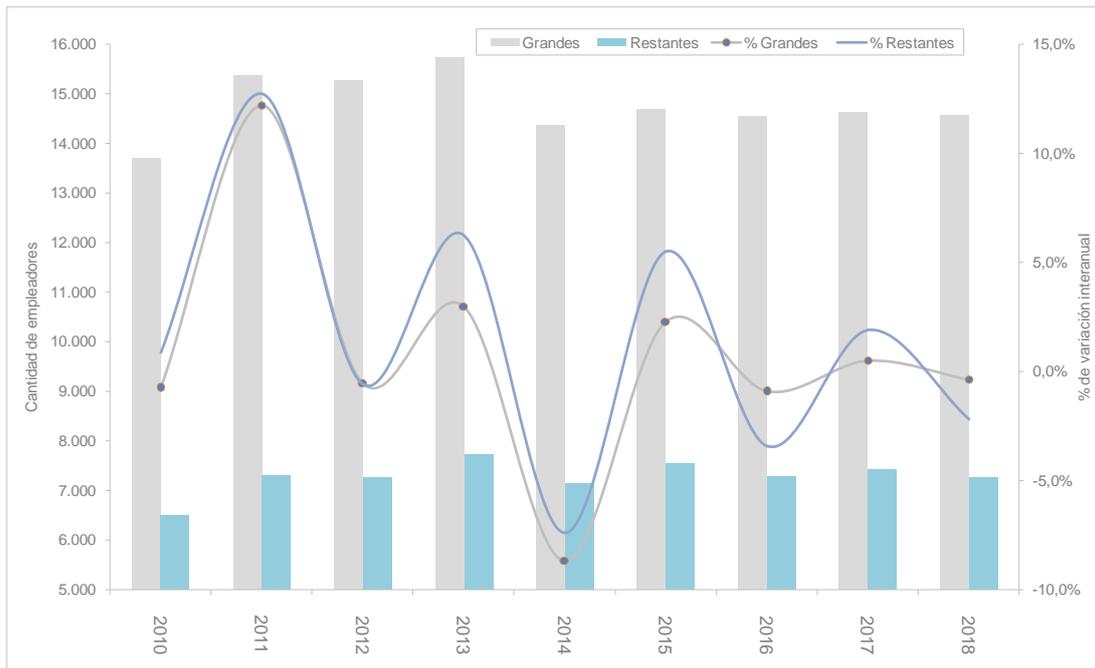
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Septiembre 2010 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Septiembre arrojó también como novedad el hecho de que el retroceso ya no se limita al conjunto de jurisdicciones con menor nivel de población, sino que **también alcanza ahora a las Grandes jurisdicciones, en donde la cantidad de empleadores se contrajo un 0,4% interanual**. No obstante, cabe apuntar que la única de ellas en donde cae es en la Provincia de Buenos Aires, puesto que **tanto la Ciudad de Buenos Aires, como Córdoba y Santa Fe se mantienen aún en terreno positivo**. Más allá de eso, **la caída en las Restantes jurisdicciones sigue siendo más pronunciada, y en Septiembre se aceleró, al pasar del 1,1% al 2,2% interanual**. En otras palabras, de los 220 empleadores menos que un año atrás, 163 correspondieron a este último conjunto de jurisdicciones.

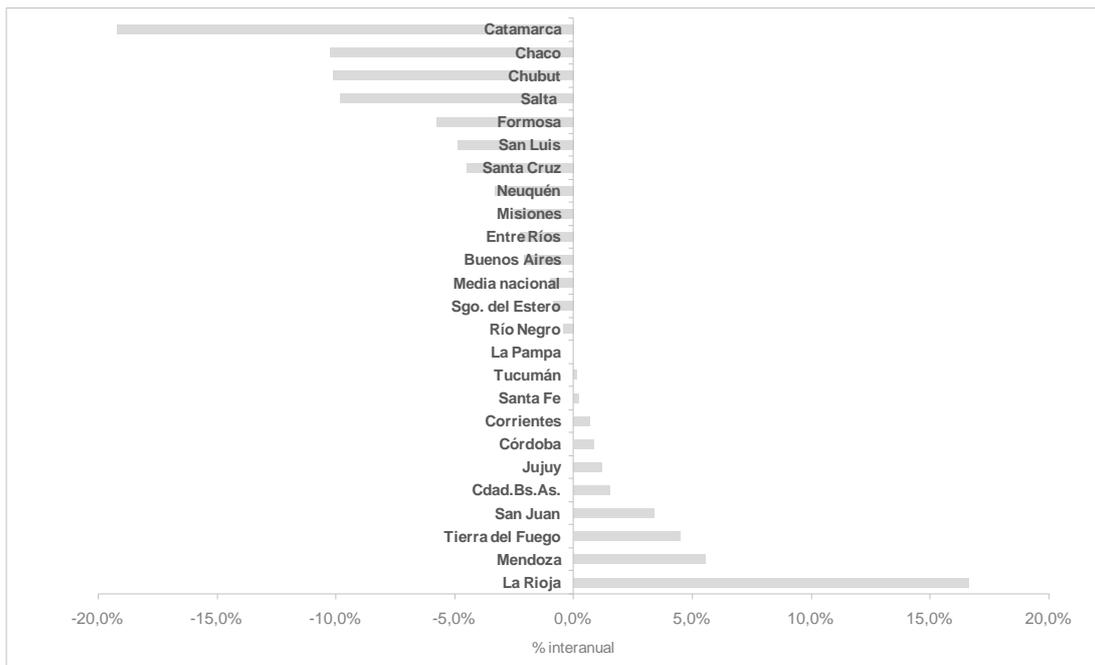
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Septiembre 2010 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

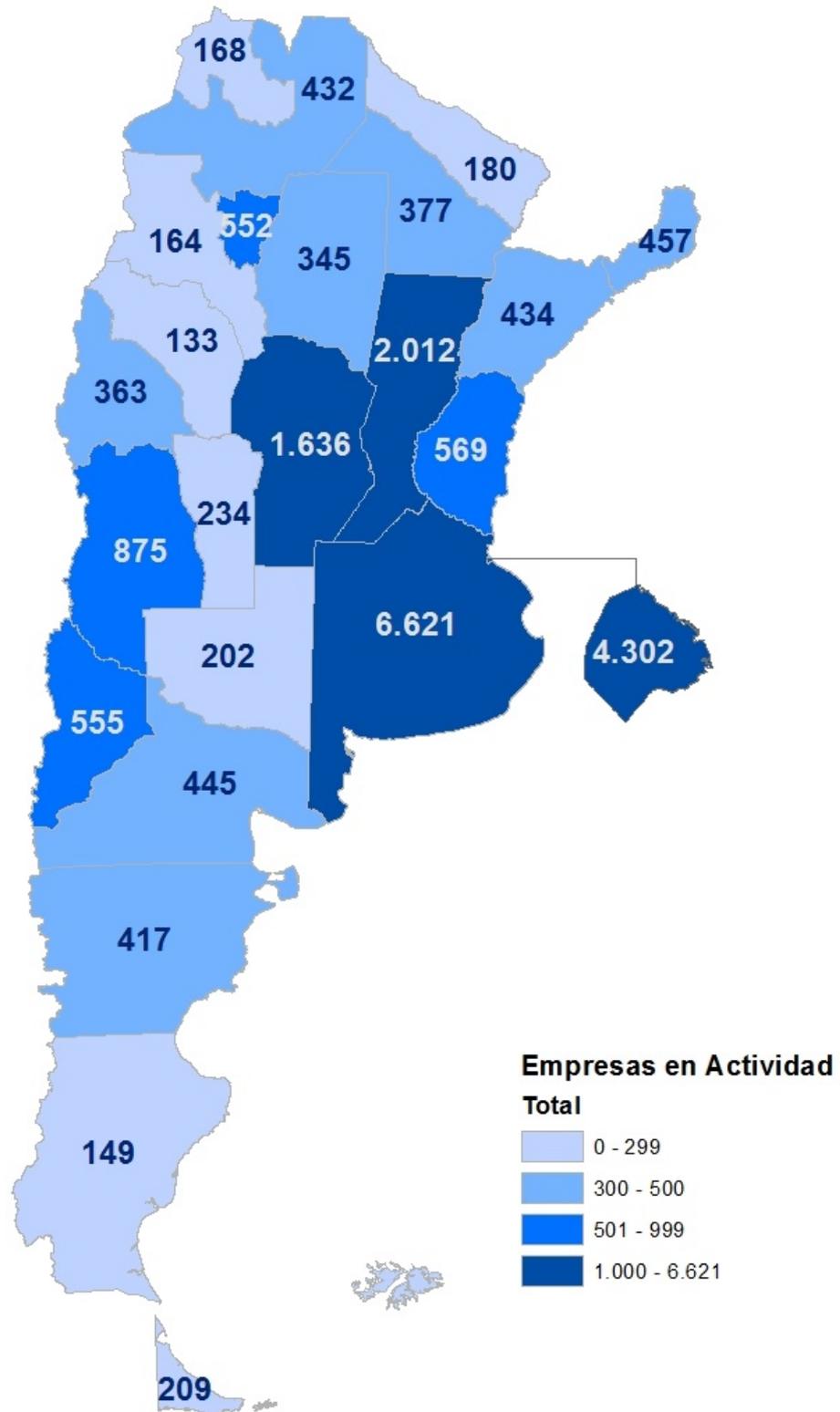
El deterioro relativo reflejado en el mes de Septiembre no significó, sin embargo, una generalización del proceso de contracción. Aunque la gran mayoría de las jurisdicciones mostraron guarismos menos favorables que en meses anteriores, **Santiago del Estero fue la única que pasó en Septiembre, por primera vez desde Abril de 2017, a terreno negativo**. De este modo, **el número de jurisdicciones donde la cantidad de empleadores fue menor que un año atrás se elevó a 13**, transformándose así en mayoría. Catamarca, Chaco, Chubut y Salta (en ese orden) son las que lideran en términos de caída, mientras que La Rioja es, por lejos, la que evidencia guarismos más favorables.

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



Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Septiembre 2018



Fuente: IERIC

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	sep-18	sep-17	sep-18	sep-17	sep-18	sep-17		sep-18	sep-17
Grandes Jurisd.	12.987	13.042	1.584	1.586	14.571	14.628	-0,4%	66,7%	66,3%
Buenos Aires	5.800	5.916	821	847	6.621	6.763	-2,1%	30,3%	30,7%
Cdad. de Bs.As.	3.908	3.855	394	381	4.302	4.236	1,6%	19,7%	19,2%
Córdoba	1.445	1.425	191	197	1.636	1.622	0,9%	7,5%	7,4%
Santa Fe	1.834	1.846	178	161	2.012	2.007	0,2%	9,2%	9,1%
Resto del país	6.716	6.854	544	569	7.260	7.423	-2,2%	33,3%	33,7%
Catamarca	163	202	1	1	164	203	-19,2%	0,8%	0,9%
Chaco	359	400	18	20	377	420	-10,2%	1,7%	1,9%
Chubut	387	430	30	34	417	464	-10,1%	1,9%	2,1%
Corrientes	420	417	14	14	434	431	0,7%	2,0%	2,0%
Entre Ríos	542	557	27	25	569	582	-2,2%	2,6%	2,6%
Formosa	177	187	3	4	180	191	-5,8%	0,8%	0,9%
Jujuy	155	153	13	13	168	166	1,2%	0,8%	0,8%
La Pampa	193	194	9	8	202	202	0,0%	0,9%	0,9%
La Rioja	124	106	9	8	133	114	16,7%	0,6%	0,5%
Mendoza	734	682	141	147	875	829	5,5%	4,0%	3,8%
Misiones	428	439	29	30	457	469	-2,6%	2,1%	2,1%
Neuquén	489	504	66	70	555	574	-3,3%	2,5%	2,6%
Río Negro	404	402	41	45	445	447	-0,4%	2,0%	2,0%
Salta	414	461	18	18	432	479	-9,8%	2,0%	2,2%
San Juan	331	322	32	29	363	351	3,4%	1,7%	1,6%
San Luis	216	225	18	21	234	246	-4,9%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	127	132	22	24	149	156	-4,5%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	331	328	14	20	345	348	-0,9%	1,6%	1,6%
Tierra del Fuego	199	188	10	12	209	200	4,5%	1,0%	0,9%
Tucumán	523	525	29	26	552	551	0,2%	2,5%	2,5%
Total País	19.703	19.896	2.128	2.155	21.831	22.051	-1,0%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Con respecto a la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, **Septiembre mostró como dato novedoso la caída interanual de Sociedades Anónimas**. Hasta Agosto esta tipología se había mantenido en terreno positivo (+0,3%), pero en Septiembre retrocedió un 0,7%. A la vez, **Unipersonales aceleró su ritmo de contracción, pasando de un 2,5% en Agosto a una merma del 3,8% en Septiembre**. En consecuencia, *Sociedades de Responsabilidad Limitada* es la única que hasta ahora se mantiene con tasas positivas de variación interanual.

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

	sep-18	sep-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Septiembre 2018	Septiembre 2017
Unipersonales	8.842	9.190	-3,8%	40,5%	41,7%
Sociedades Personas (2)	448	522	-14,2%	2,1%	2,4%
S.A.	4.780	4.815	-0,7%	21,9%	21,8%
S.R.L.	6.881	6.861	0,3%	31,5%	31,1%
Otras (3)	880	663	32,7%	4,0%	3,0%
Total	21.831	22.051	-1,0%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, el análisis del comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra evidenció la profundización de la caída en ambas tipologías. En efecto, **tanto la mayoritaria Constructoras/Contratistas (-0,1% en Agosto) como Subcontratistas (-0,4% en Agosto) elevaron sus tasas de disminución interanual, alcanzando en ambos casos el umbral del 1%.**

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

	sep-18	sep-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Septiembre 2018	Septiembre 2017
Constructoras/Contratistas	19.703	19.896	-1,0%	90,3%	90,2%
Subcontratistas	2.128	2.155	-1,3%	9,7%	9,8%
Total	21.831	22.051	-1,0%	100,0%	100,0%

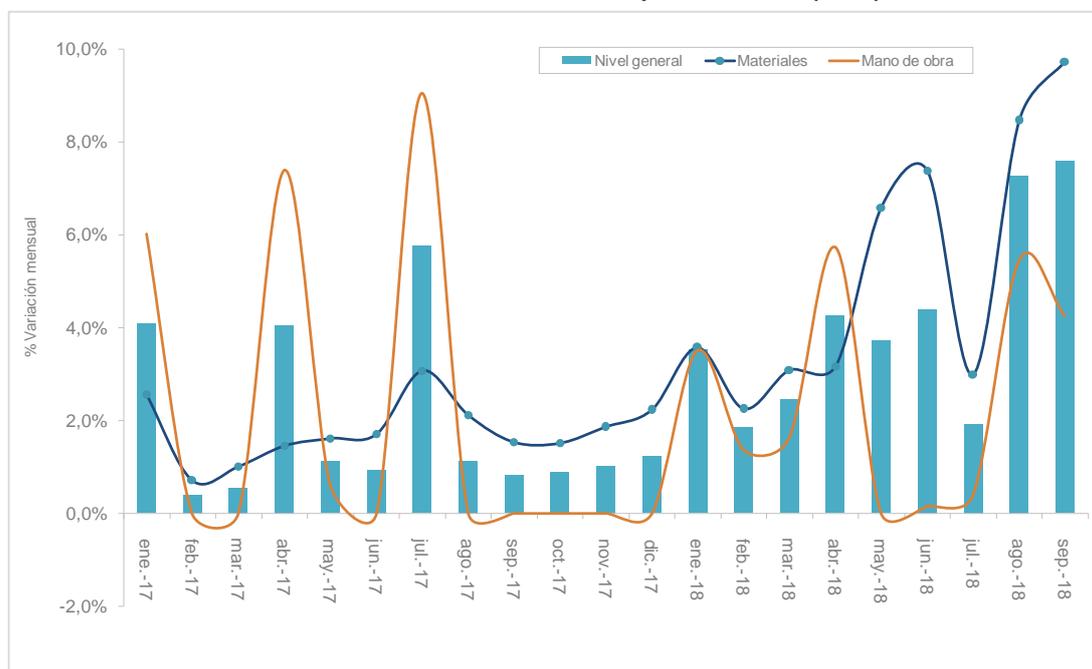
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) volvió a reflejar en Septiembre un acelerado ritmo de expansión en los costos de construcción. Luego de la suba del 7,3% correspondiente al mes de Agosto, **en Septiembre el Índice se incrementó un 7,6% mensual, el alza más significativa desde Abril de 2016.**

El aumento respecto a la tasa de Agosto se debió al comportamiento del capítulo *Materiales*. **El rubro Mano de obra experimentó un ajuste del 4,3%**, menor al 5,5% observado en el mes anterior. Por el contrario, **el capítulo Materiales se elevó un 9,7% mensual**, 1,2 puntos porcentuales más que el 8,5% registrado en Agosto.

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

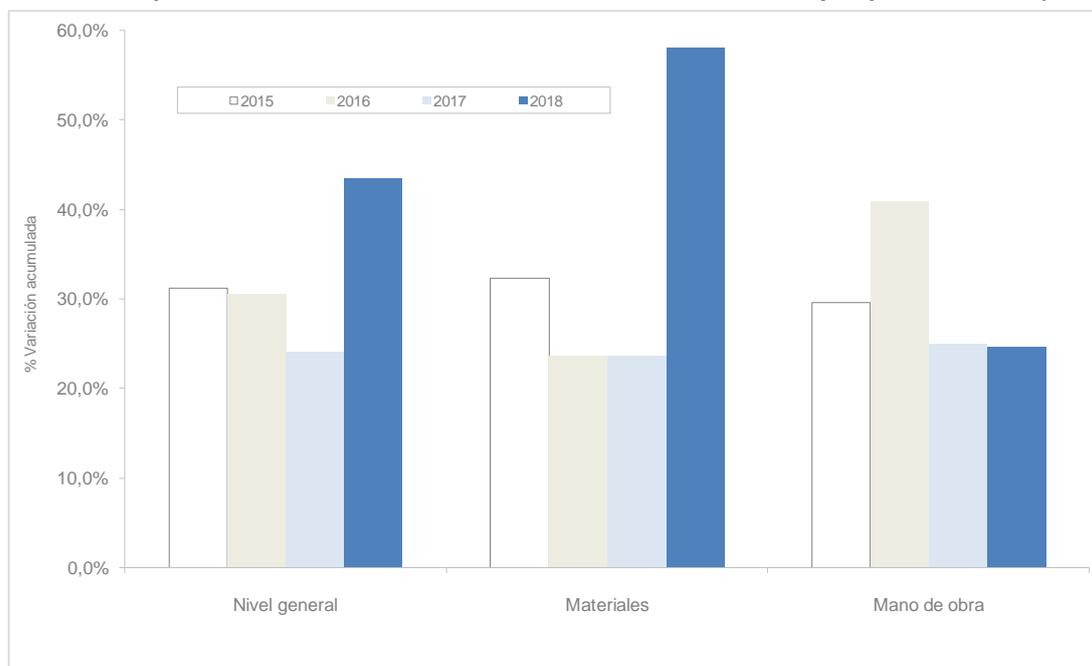


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

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

Con este nuevo ajuste, el Índice acumuló una suba del 43,4% respecto a Diciembre de 2017, **variación que supera ya notoriamente los incrementos registrados en todos los años precedentes.** Pero a su vez, se acentúa el carácter cualitativamente diferente del actual proceso de ascenso de los costos de construcción. En efecto, mientras que el alza acumulada por el rubro *Mano de obra* se halla en línea con la observada en igual período (Enero – Septiembre) de 2016 e incluso por debajo de la de 2015, **el encarecimiento de los *Materiales* es más de 145% mayor que el de todo 2016 y 2017, y supera en un 79,5% la variación correspondiente a todo 2015.**

Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos.
Variación respecto a Diciembre del año anterior. Diciembre 2015 / 2017 y Septiembre 2018 (en %)

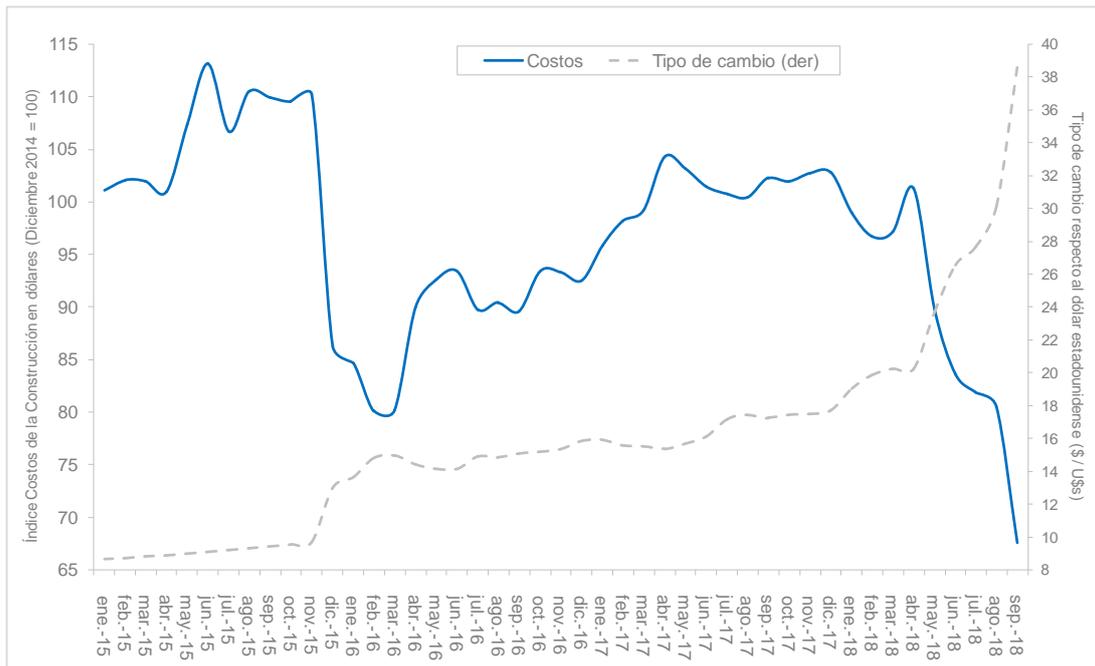


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Esta dinámica del capítulo *Materiales* se asocia en buena medida al comportamiento del tipo de cambio, principal variable cuyo movimiento se distingue respecto al de años anteriores, que ya de por sí evidenciaban altas tasas de incremento de los costos y que en algunos casos habían absorbido subas relevantes en el costo del insumo energético. Así, el tipo de cambio promedio mensual respecto al dólar estadounidense experimentó en Septiembre un nuevo salto del 28,1% mensual, el tercero en lo que va del año y el más significativo.

Además de la magnitud de la nueva devaluación, un dato importante que se desprende es que, producto de la misma, por primera vez el Índice de Costos de Construcción medido en dólares estadounidenses quebró el nivel que había alcanzado por un breve período de tiempo a principios de 2016. De esta manera **culminó Septiembre un 15,6% por debajo del piso de Febrero-Marzo de 2016 y un 40,2% por debajo del techo de Junio de 2015.**

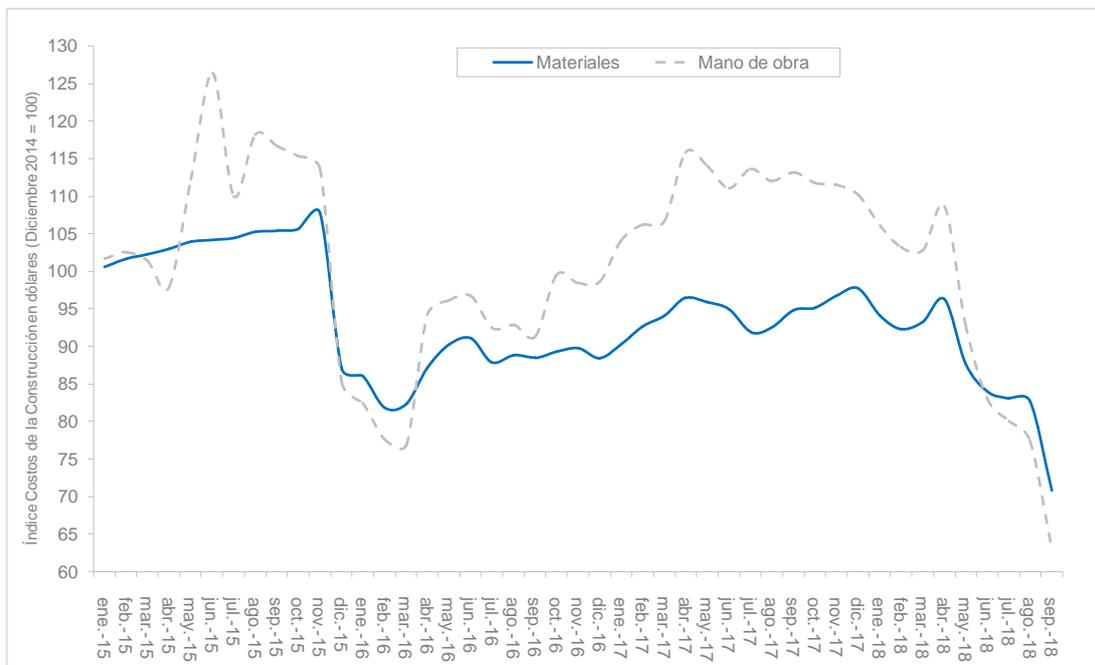
Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2015 – Septiembre 2018 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



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

A su vez, la mirada de mediano plazo muestra, nuevamente, una diferencia cualitativa a destacar. En efecto, **mientras que en el caso del capítulo *Materiales* la caída respecto a aquel piso es del 13,5% y respecto a aquel techo del 32,1%, en el del rubro *Mano de obra* ambos porcentajes ascienden al 18,8% y 50,2%, respectivamente.**

Gráfico XVIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses por capítulo. Nivel mensual. Enero 2015 – Septiembre 2018 (Índice base Diciembre 2014=100)

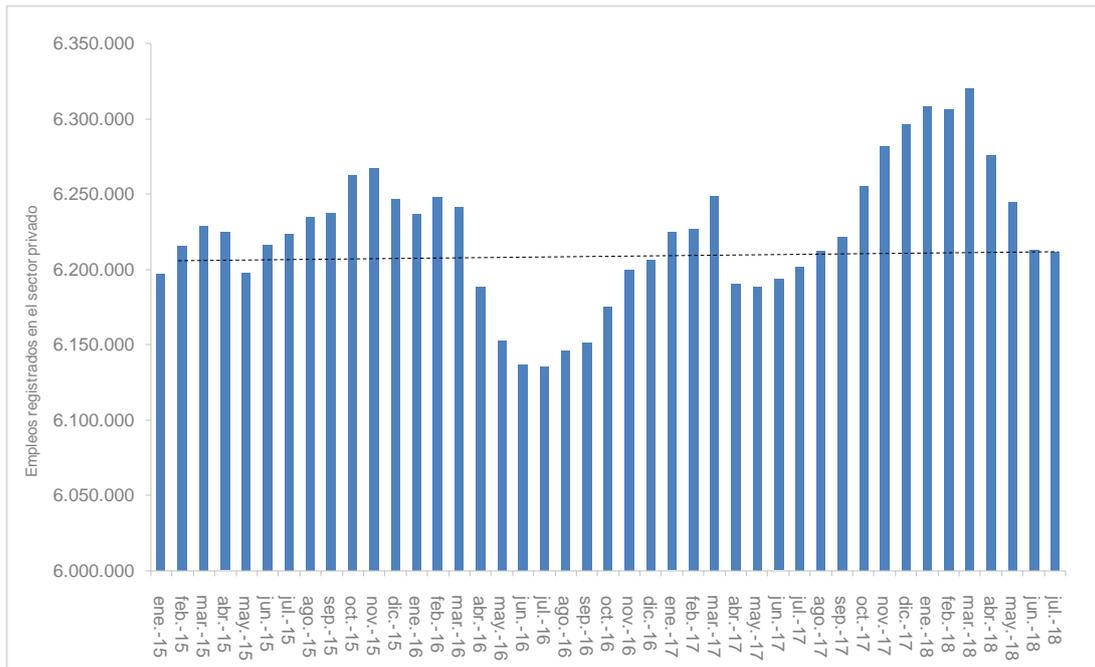


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

El empleo registrado en el Sector Privado continúa en retroceso, aunque en Julio registró una baja considerablemente más moderada que en los meses anteriores. En efecto, los datos provisorios indican que en dicho mes se perdieron 1.539 puestos de trabajo, cuando en ninguno de los meses correspondientes al segundo trimestre del año la merma mensual se ubicó por debajo de los 30 mil empleos formales. Aún así, el nivel actual es el más bajo desde Julio de 2017.

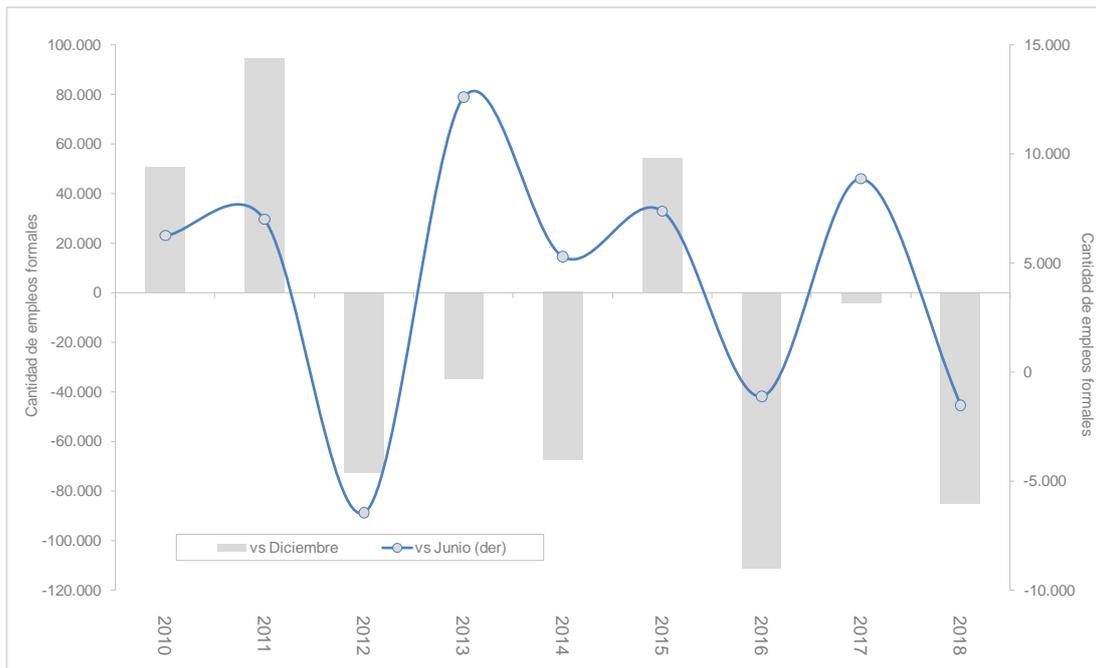
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2015 – Julio 2018 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Ahora bien, cuando se analiza la variación mensual en perspectiva, se advierte que el comportamiento de Julio fue uno de los menos favorables para dicho mes en lo que va de la década. Así, los únicos años en donde el mes de Julio arrojó peores resultados que en este fueron 2012 y 2016. Más aún, cuando se toma el acumulado en lo que va del año, se corrobora que **de Diciembre a esta parte se redujeron 84.850 empleos formales, cantidad que sólo fue superada por la baja de 111.181 puestos de trabajo entre Diciembre de 2015 y Julio de 2016.**

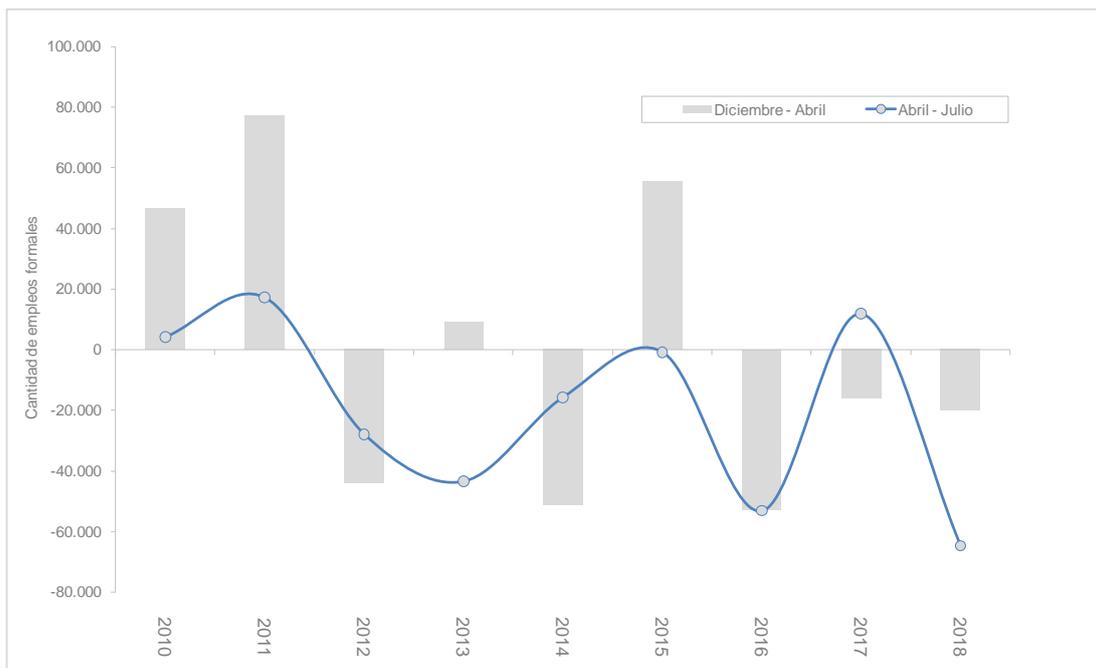
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación respecto a Marzo del mismo año y respecto a igual mes del año anterior. Julio 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

La comparación con la dinámica de 2016 arroja resultados interesantes. En primer lugar, la performance menos desfavorable que hasta aquí muestra la variación respecto a Diciembre se explica fundamentalmente por lo acontecido durante el primer cuatrimestre del año: mientras que en 2016 se habían perdido 57.983 empleos, en 2018 fueron 20.063. En otras palabras, **la evolución del empleo en el período Mayo-Julio es la más desfavorable de la década.**

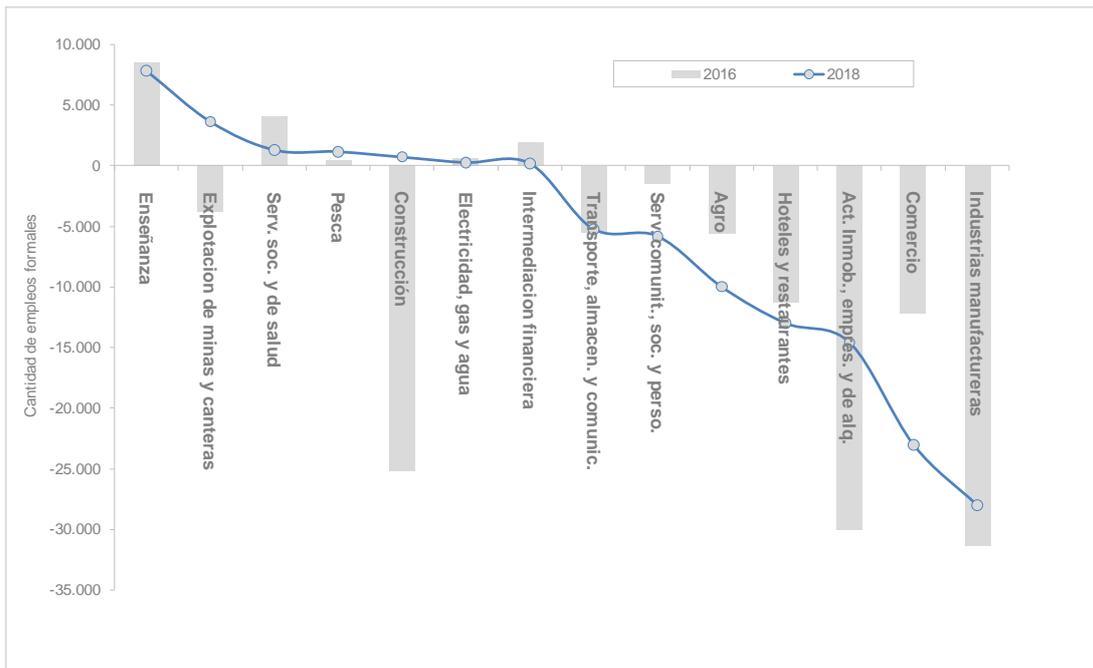
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación entre Abril y Diciembre del año anterior y variación entre Julio y Abril. Años 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

El segundo aspecto a destacar tiene que ver con el perfil sectorial. Allí se observa que el comportamiento menos desfavorable que hasta aquí mostró la dinámica del empleo en relación a 2016 se explica, fundamentalmente, por el comportamiento del sector de la **Construcción y de Actividades empresariales, inmobiliarias y de alquiler**: el primero por mostrar aún mayores niveles de empleo que en Diciembre pasado; el segundo por registrar una caída más suave que hace dos años. El otro sector que cabe resaltar por el cambio favorable de signo entre un período y otro es el de *Explotación de minas y canteras*, que pasó de una merma de más de 3.800 puestos de trabajo entre Diciembre de 2015 y Julio de 2016 a un alza de cerca de 3.600 puestos entre Diciembre de 2017 y Julio de 2018. **Del lado negativo sobresale el Comercio, que duplica la baja de hace dos años.**

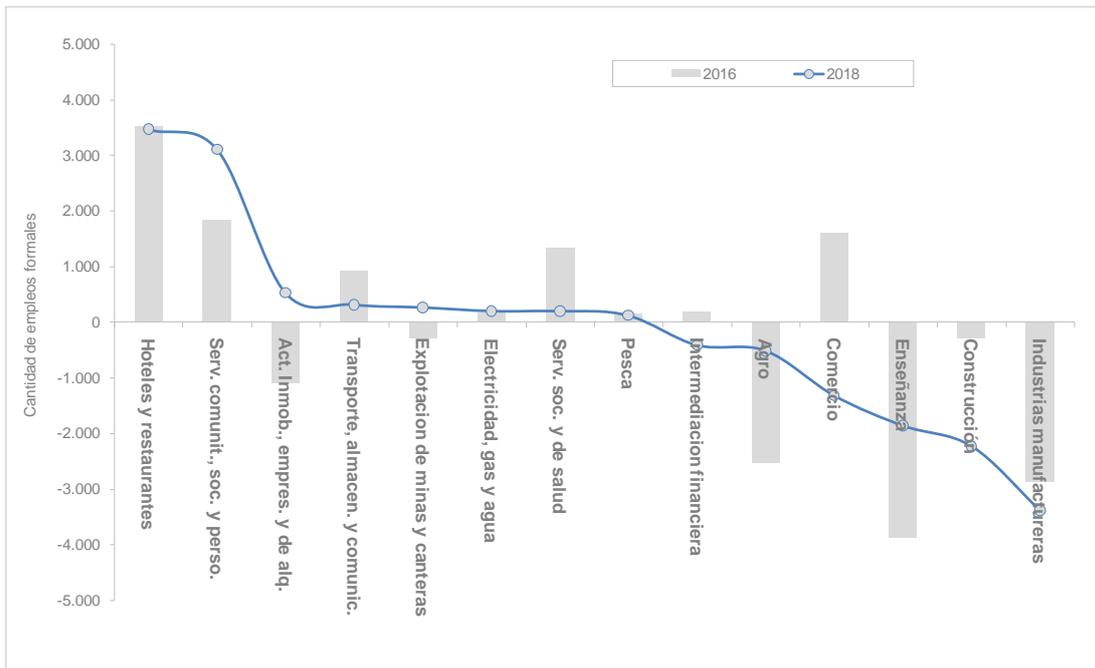
Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación respecto a Diciembre del año anterior. Julio 2016 y 2018 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

En ambos períodos, la contracción más significativa correspondió a la **Industria manufacturera**, que en Julio prosiguió su sendero decreciente. **Con 3.394 puestos de trabajo menos que en Junio, el sector lideró nuevamente la baja**; pero además, en su caso, fue la más pronunciada para dicho mes en lo que va de la década, superando en un 18% a la correspondiente al año 2016 (-2.873).

Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Julio 2016 y 2018 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

► Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2018²

El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial se mantiene en una zona de inestabilidad sin dar señales de consolidar una tendencia definitiva. Según los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe, que son de carácter provisorio, **el volumen de ocupación en Agosto fue de 419.855 puestos de trabajo registrados, nivel que representa un moderado rebote (+0,3%) en relación al mes precedente.** De esta manera, a la caída verificada en Julio le siguió una incipiente recuperación la cual, de todas maneras, no resultó suficiente para compensarla, dejando el volumen de ocupación sectorial en casi 500 puestos por debajo del registro correspondiente al mes de Junio.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2017					
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%
2018					
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	418.562	19.700,2	8.290	2,0%	16,7%
Agosto	419.855	21.381,6	9.181	0,5%	23,7%
% Var. Ene-Ago '09 / '08	-9,8%	15,9%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Ago '10 / '09	-1,8%	21,8%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Ago '11 / '10	10,1%	38,0%	49,3%	-	-
% Var. Ene-Ago '12 / '11	-2,3%	33,6%	66,4%	-	-
% Var. Ene-Ago '13 / '12	-3,0%	23,1%	16,8%	-	-
% Var. Ene-Ago '14 / '13	-2,5%	23,5%	9,4%	-	-
% Var. Ene-Ago '15 / '14	7,5%	26,4%	26,4%	-	-
% Var. Ene-Ago '16 / '15	-11,0%	28,7%	25,6%	-	-
% Var. Ene-Ago '17 / '16	8,1%	37,0%	35,1%	-	-
% Var. Ene-Ago '18 / '17	5,8%	24,9%	26,9%	-	-

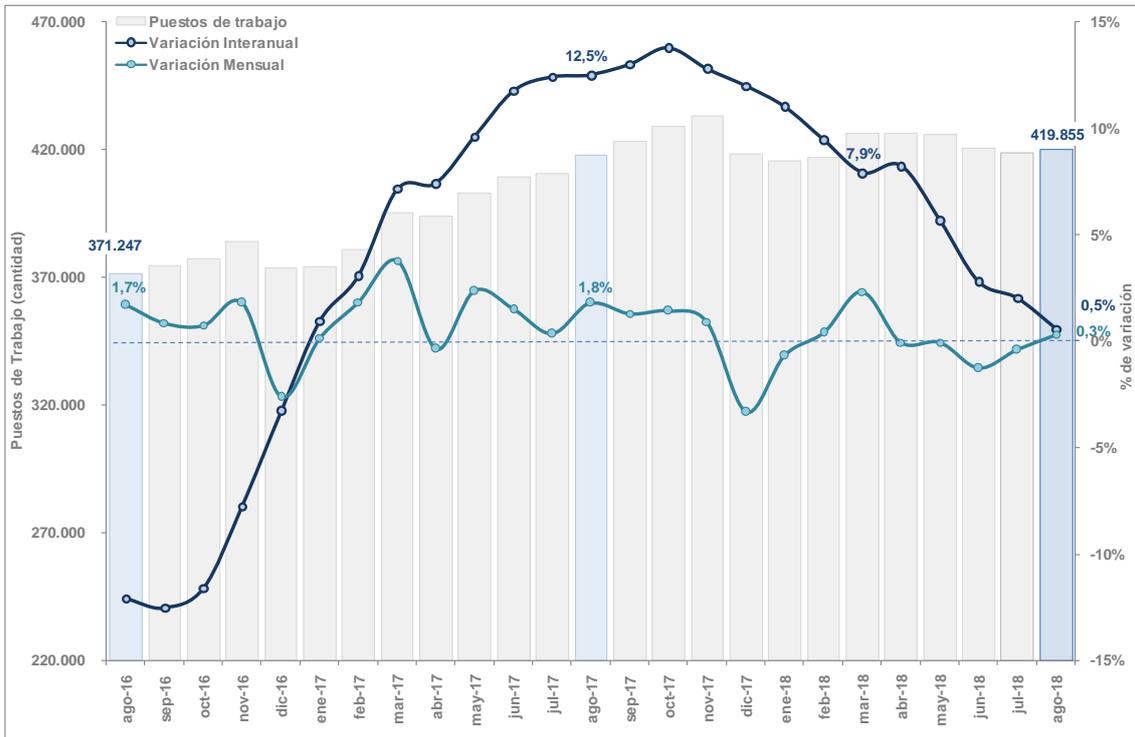
* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

Pese al aumento en la cantidad de puestos de trabajo registrados respecto al 2017, **la dinámica interanual mantuvo su tendencia hacia la desaceleración.** De hecho, **el empleo sectorial en Agosto resultó similar al observado en igual mes del 2017 (+0,5%), arrojando la tasa de crecimiento interanual más baja del último año y medio,** augurando una reversión de signo para los meses venideros de no mediar cambios significativos en el panorama del sector (ver Gráfico I). De todas formas, en los ocho primeros meses de 2018 acumula un incremento del 3,8% interanual.

² La información correspondiente al mes de Agosto es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

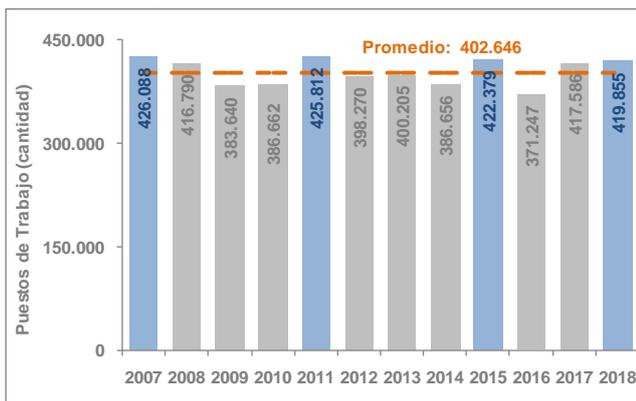
Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Agosto 2016 - 2018 (en cantidad y en %)



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

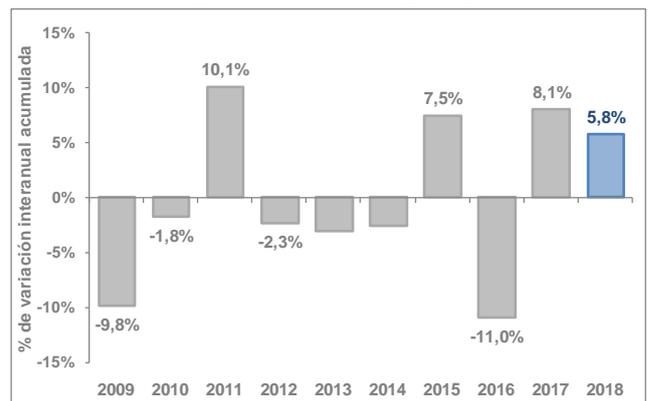
El nivel de ocupación se mantiene, de todas maneras, en niveles elevados cuando es considerado en perspectiva histórica. **La ocupación durante Agosto se mantuvo un 4,3% por sobre la media correspondiente a dicho mes** y configuró el cuarto mayor registro histórico, por debajo únicamente de los niveles verificados en los años 2007, 2011 y 2015 (ver Gráfico II).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Agosto 2007 / 2018 (en cantidad)



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

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

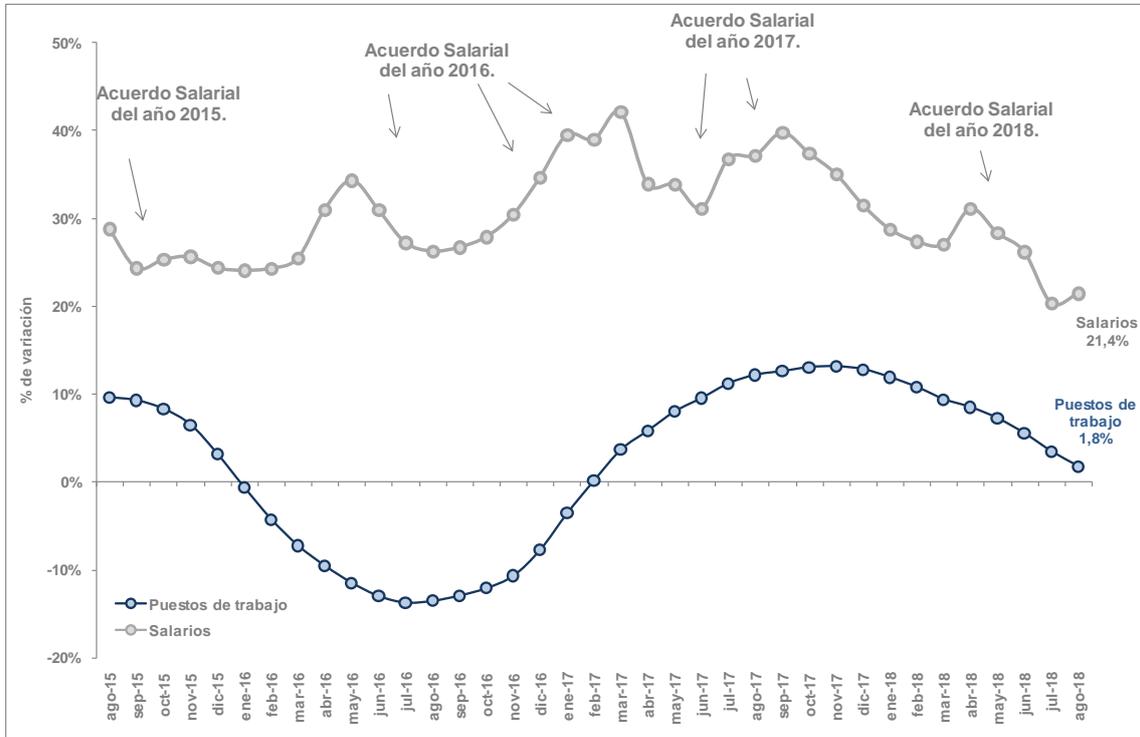


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La remuneración promedio de los trabajadores registrados alcanzó los \$21.381,6 impulsada por la entrada en vigencia del segundo tramo de incremento sobre los Básicos de Convenio (5%) que fuera negociado en el acuerdo paritario alcanzado en el mes de Marzo del corriente año.

Por otra parte, cabe esperar un impulso adicional a la dinámica de las remuneraciones como resultado de los nuevos incrementos acordados para lo que resta del año. Como se analizará de forma más detallada en la sección correspondiente, esos aumentos surgen del acuerdo de ajuste alcanzado a finales de Agosto y homologado en Septiembre por Resolución RESOL-2018-29-APN-SECT#MPYT de la Secretaría de Trabajo. En concreto, se trata de tres etapas de aumento a ser aplicadas con las remuneraciones correspondientes a los meses de Septiembre (4%), Noviembre (3%) y Enero de 2019 (3%).

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



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

Empleo por tamaño de empresa

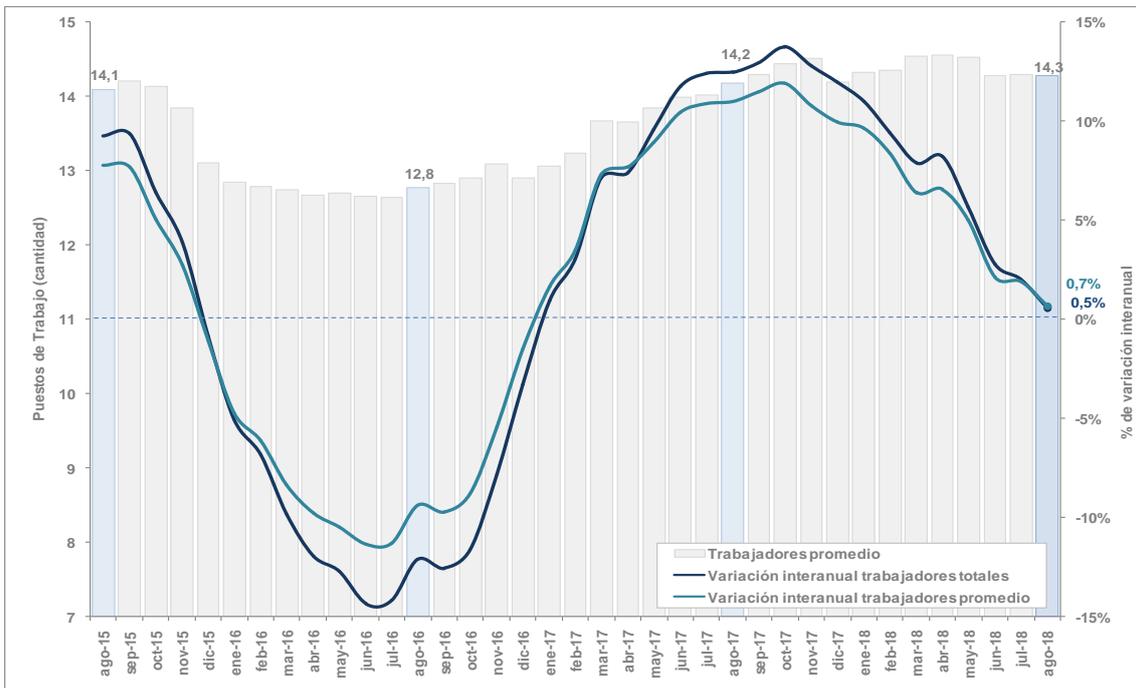
La recuperación del empleo sectorial se vio acompañada por un aumento en la cantidad de empleadores registrados, resultando esto en una estabilidad del indicador de tamaño promedio de las firmas. En Agosto, las constructoras exhibieron, en promedio, **un plantel de 14,3 puestos de trabajo** registrados, nivel que se mantuvo por segundo mes consecutivo.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Agosto 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.	64.488	16.234,8	72,9%	3,0	15,4%	-0,5%	-1,0%
10 a 19 Empl.	49.395	16.181,6	12,5%	13,5	11,8%	1,3%	-0,4%
20 a 49 Empl.	81.809	18.180,3	9,3%	30,0	19,5%	0,1%	1,3%
50 a 79 Empl.	43.500	20.219,6	2,4%	62,0	10,4%	0,7%	2,6%
80 a 99 Empl.	19.150	20.595,7	0,7%	87,7	4,6%	-0,4%	-6,5%
100 a 199 Empl.	56.512	22.726,9	1,4%	137,5	13,5%	-1,3%	0,3%
200 a 299 Empl.	32.224	25.807,6	0,5%	239,3	7,7%	1,8%	-1,0%
300 a 499 Empl.	25.589	28.519,9	0,2%	368,9	6,1%	-4,2%	0,4%
500 o Más Empl.	47.187	34.229,3	0,2%	857,9	11,2%	4,3%	5,2%
Total	419.855	21.381,6	100,0%	14,3	100,0%	0,3%	0,5%

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

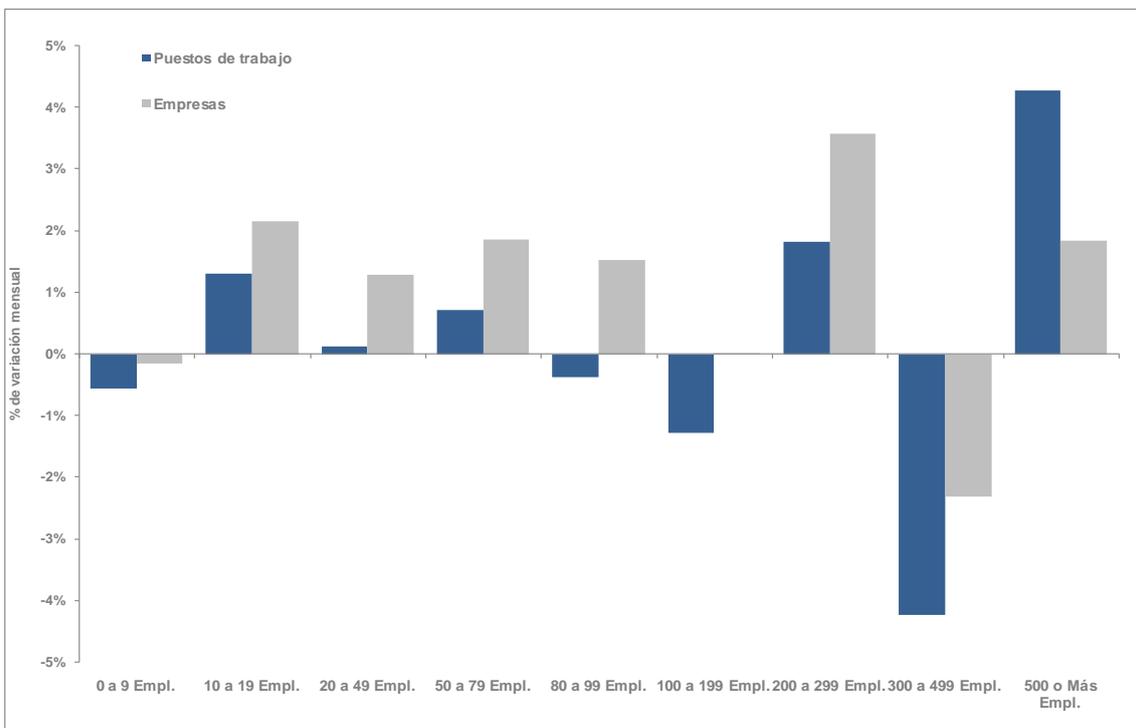
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Agosto 2015 - 2018 (en cantidad y en %)



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

El dato relevante de este mes es que por segunda vez se recomponen los planteles de las grandes firmas constructoras (aquellas con 500 o más empleados). Como se ilustra en el Gráfico VI, el incremento en Agosto se explica tanto por el desplazamiento de firmas desde segmentos inferiores, como por el propio aumento del volumen de ocupación en las empresas del segmento. De hecho, **el plantel medio de estas firmas alcanzó los 858 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 2,4%** en relación con el mes precedente.

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

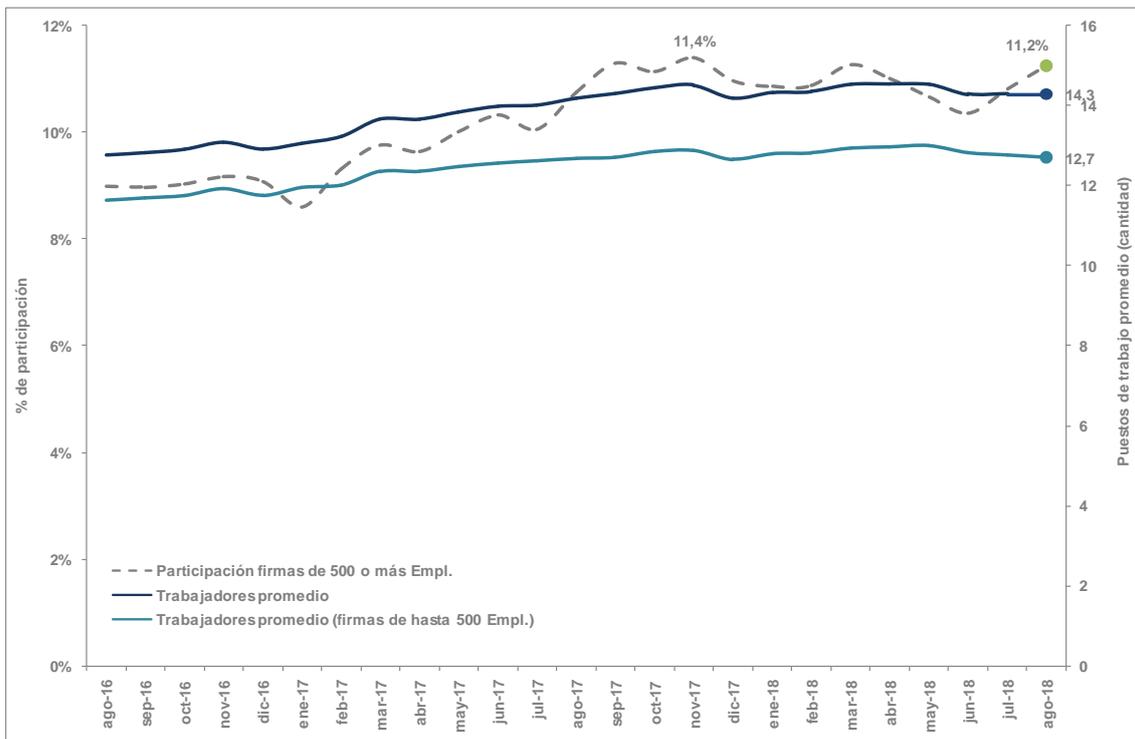


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Con esta evolución, **el segmento de grandes constructoras se retrotrajo a la situación vigente al mes de Marzo**, tanto en lo que se refiere a la cantidad de empleadores como al volumen total de ocupación.

Este repunte de las grandes empresas se tradujo en una mayor participación de las mismas en la estructura del empleo sectorial y **constituyó el factor explicativo del sostenimiento del indicador de empleo promedio**, el que continuó su senda contractiva en el resto de las categorías.

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y promedio por empresa en firmas de más de 500 trabajadores. Participación y nivel mensual. Agosto 2016 - 2018 (en cantidad y en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

Del análisis a nivel territorial surgen por lo menos dos tipos de situaciones diferentes. Por un lado, se encuentran **las jurisdicciones ubicadas en la región patagónica que, en conjunto, exhibieron el mayor dinamismo en relación con el mes precedente**. Por otra parte, la correspondiente a **distritos como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y, en menor medida, la Provincia de Santa Fe, los que resultaron los más relevantes en términos de la creación de nuevos puestos de trabajo en Agosto**.

En contraste con lo anterior, en 6 jurisdicciones la contracción mensual fue pronunciada, superando el 2%. Los casos más destacados fueron San Luis (-7,6%) en la Región de Cuyo y Chaco (-6,4%) y Formosa (-4,7%) en el NEA.

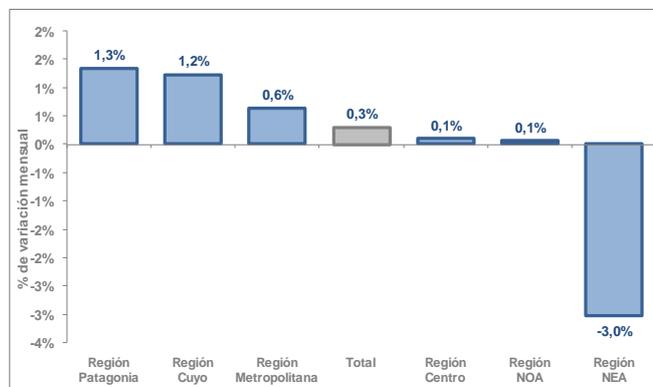
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Marzo – Agosto 2018 (en cantidad y en %)

Provincia	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	83.563	83.514	85.106	84.791	84.499	85.998	1,8%	10,6%	11,3%
Buenos Aires	120.538	119.905	118.822	118.292	118.297	118.585	0,2%	-1,9%	4,3%
GBA	80.288	80.677	79.515	79.024	79.052	78.598	-0,6%	-3,2%	3,2%
Resto Bs. As.	40.250	39.228	39.307	39.268	39.245	39.987	1,9%	0,6%	6,4%
Catamarca	2.790	2.826	2.868	2.875	2.823	2.806	-0,6%	-7,5%	1,5%
Chaco	7.607	7.600	7.464	7.179	6.666	6.242	-6,4%	-32,4%	-14,6%
Chubut	8.886	8.802	8.756	8.378	8.238	8.422	2,2%	-13,6%	-10,3%
Córdoba	36.052	36.056	35.620	34.633	34.834	33.692	-3,3%	7,4%	19,0%
Corrientes	7.112	7.058	7.015	6.959	6.908	6.906	0,0%	4,3%	11,4%
Entre Ríos	9.060	8.903	8.627	8.364	8.328	8.108	-2,6%	-14,6%	-4,6%
Formosa	4.856	5.042	5.132	5.120	5.217	4.974	-4,7%	-15,6%	-4,5%
Jujuy	4.013	4.209	4.380	4.213	4.096	4.260	4,0%	10,8%	24,1%
La Pampa	3.116	3.183	3.080	3.022	3.051	3.108	1,9%	-6,2%	-5,7%
La Rioja	1.932	2.051	2.039	1.965	1.915	1.907	-0,4%	-24,8%	-13,8%
Mendoza	13.716	14.247	14.401	14.251	14.351	14.615	1,8%	7,9%	9,8%
Misiones	8.713	9.495	9.259	8.959	8.966	8.795	-1,9%	-11,7%	-4,2%
Neuquén	12.995	13.180	13.060	12.471	12.289	12.364	0,6%	19,6%	21,5%
Río Negro	8.025	7.970	7.750	7.334	6.929	6.736	-2,8%	-8,9%	-1,1%
Salta	7.878	7.731	7.813	7.548	7.613	7.623	0,1%	-12,0%	-6,6%
San Juan	10.685	10.468	10.472	10.412	10.249	10.669	4,1%	2,5%	11,7%
San Luis	4.173	4.042	4.078	4.115	3.943	3.642	-7,6%	-24,0%	-19,8%
Santa Cruz	4.322	4.137	4.272	4.073	3.863	3.994	3,4%	-12,7%	-12,4%
Santa Fe	39.178	38.421	38.341	38.398	38.631	39.369	1,9%	5,0%	5,0%
Sgo. del Estero	8.391	8.510	8.387	8.221	8.111	8.125	0,2%	3,0%	15,8%
Tierra del Fuego	2.482	2.479	2.396	2.193	1.936	2.169	12,0%	33,4%	19,7%
Tucumán	10.969	10.627	10.837	10.493	10.486	10.335	-1,4%	-7,8%	3,6%
Sin Asignar	5.394	5.658	5.812	6.094	6.323	6.413	1,4%	8,3%	5,3%
Total	426.446	426.114	425.787	420.353	418.562	419.855	0,3%	0,5%	5,8%

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

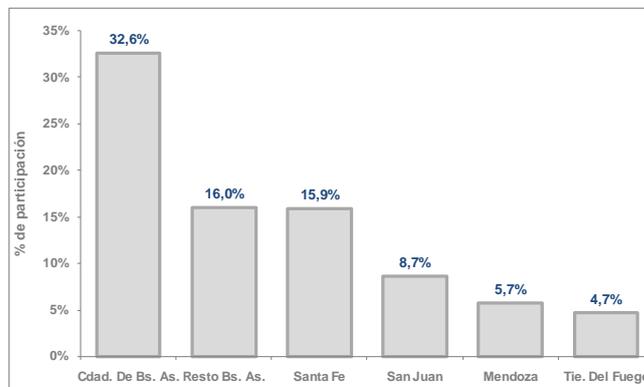
En Agosto comenzó a recuperarse el empleo en la región patagónica, como parte de la evolución estacional posterior al frío invernal. La cantidad de puestos de trabajo registrados se ubicó un 1,4% por sobre el nivel verificado en Julio pasado (ver Gráfico VIII), al tiempo que **de las 13 jurisdicciones que mostraron en el mes bajo análisis un volumen de empleo superior al de Julio, 5 fueron provincias localizadas en esta región.**

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



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

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



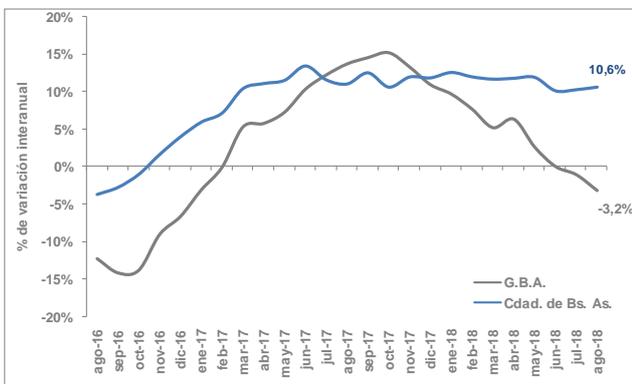
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

En términos de magnitud, en tanto, **1 de cada 3 nuevos puestos de trabajo creados en Agosto estuvieron localizados en la Ciudad de Buenos Aires**. Como venimos analizando, la dinámica del empleo en este distrito ha exhibido una marcada expansión en los últimos meses, registrando en la actualidad niveles que configuran nuevos máximos históricos.

Como se ilustra en el Gráfico X, la dinámica de crecimiento de la Ciudad de Buenos Aires se mantiene sistemáticamente más favorable que la del Gran Buenos Aires, resultando esto en que, luego de prácticamente una década, la cantidad de puestos de trabajo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires supera los niveles observados en los municipios que componen el GBA.

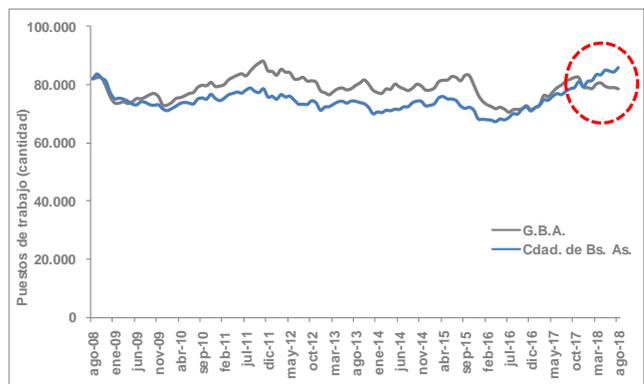
En una línea similar, **la Provincia de Santa Fe exhibe su segunda expansión consecutiva del empleo sectorial** registrado, de manera consistente con el comportamiento del consumo de cemento, especialmente a granel.

Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el GBA. Variación interanual. Agosto 2016 - 2018 (en %)



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

Gráfico XI – Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el GBA. Nivel mensual. Agosto 2008 - 2018 (en cantidad)

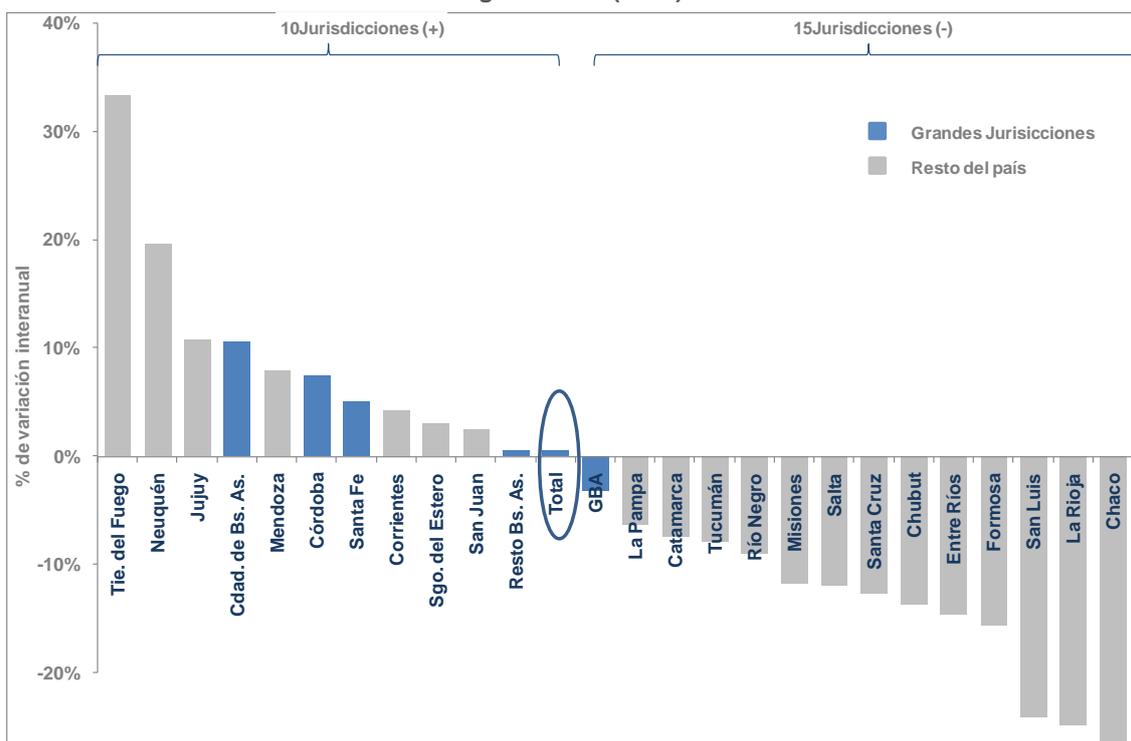


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por otra parte, la comparativa interanual evidencia un escenario de caída cada vez más generalizado. **En Agosto fueron 10 las jurisdicciones que presentan un volumen de ocupación sectorial superior al verificado durante Agosto de 2017**, al tiempo que en las restantes 15 se verifica la situación inversa. **Las grandes jurisdicciones mantienen, en líneas generales, una dinámica más favorable que la media nacional, con excepción del Gran Buenos Aires** (ver Gráfico XII).

Las provincias de Chaco (-26,6%), La Rioja (-22,3%) y San Luis (-18,4%) se mantienen como las jurisdicciones de evolución más desfavorable, en contraste con lo observado un año atrás. Cabe destacar que la caída supera al 10% en 9 de los 15 distritos que hoy presentan una contracción interanual.

Gráfico XII – Construcción. Puestos de trabajo registrados por jurisdicción. Variación interanual. Agosto 2018 (en %)



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

El salario en la Construcción

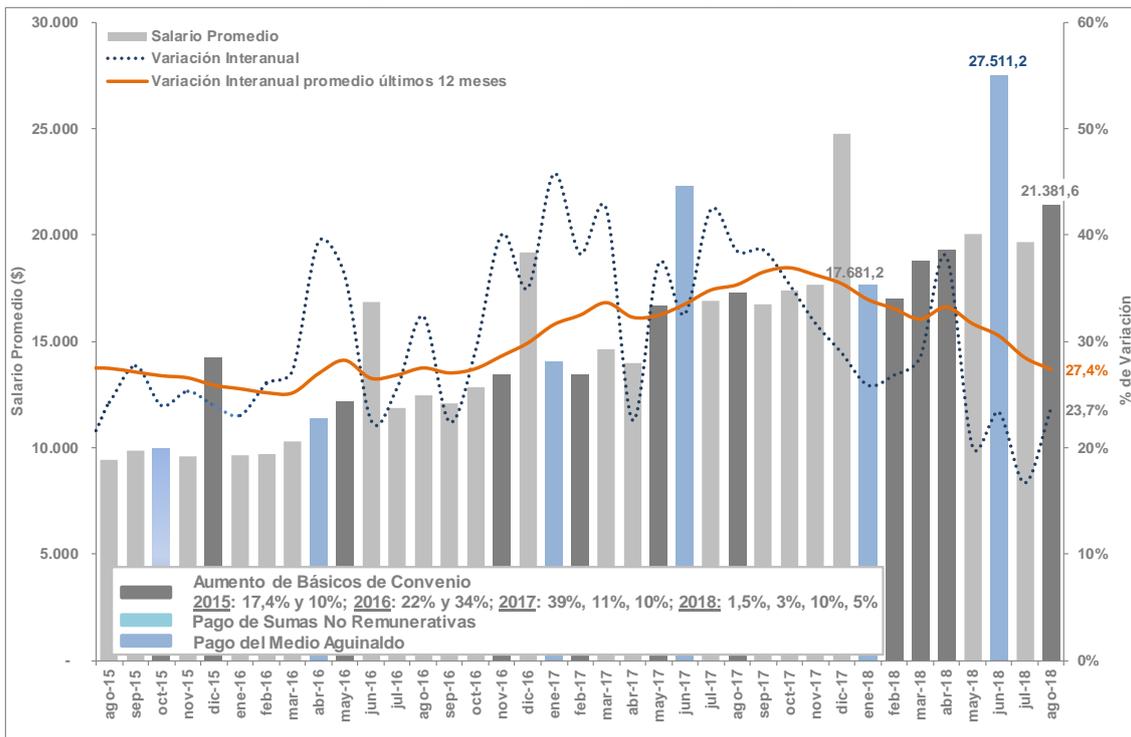
Los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibieron, en promedio, una remuneración que ascendió a \$21.381,6 durante Agosto de 2018. De esta manera, la media salarial superó en un 8,5% el registro correspondiente al mes precedente y se situó un 23,7% por encima de lo percibido en Agosto de 2017.

El principal impulso estuvo dado por la entrada en vigencia del segundo incremento de los Básicos de Convenio pactado en el acuerdo firmado a principios de año. Como ya se detallara en versiones anteriores del presente Informe, en el Acuerdo firmado 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 (aplicable sobre los salarios vigentes al 31 de Marzo del corriente) y el segundo, del 5%, aplicable a partir del mes de Agosto (tomando como base los salarios vigentes al 31 de Julio de 2018).

Si bien la dinámica interanual se recuperó frente a la disminución evidenciada en Julio, tal como era previsible, la tendencia de mediano plazo se mantiene dentro del sendero de desaceleración observado a lo largo del año. En este punto habrá que esperar el impacto del ajuste acordado a fines del mes de Agosto y homologado en Septiembre por Resolución RESOL-2018-29-APN-SECT#MPYT de la Secretaría de Trabajo.

Este último se encuadró en las propias previsiones del acuerdo paritario celebrado en Marzo en el cual se estableció la creación de una comisión de seguimiento de la evolución de las variables macroeconómicas y de las condiciones socioeconómicas, a fin de determinar la necesidad de eventuales ajustes sobre la pauta negociada a inicios de año. En este marco se negoció un incremento de los Básicos de Convenio operativo en tres tramos: el primero del 4% a partir del mes de Septiembre, del 3% a partir del mes de Noviembre y del 3% a partir de Enero de 2018. En todos los casos se toman como referencia los niveles salariales correspondientes a los meses inmediatamente anteriores.

Gráfico XIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Agosto 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.

Naturalmente, el incremento de los Básicos de Convenio impactó a lo largo de toda la estructura del empleo registrado elevando las remuneraciones medias y, por consiguiente, dando lugar al desplazamiento de trabajadores desde las categorías de menor a mayor nivel salarial. Como puede verse en el Cuadro IV, fueron algo más de 34.000 trabajadores los que, durante el mes de Agosto, percibieron una remuneración igual o superior a los \$38.000, esto significa un 36,5% más de obreros que en el mes de Julio.

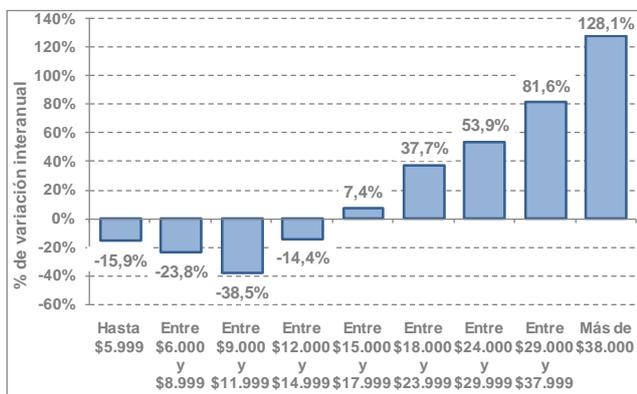
Para el acumulado durante los primeros ocho meses del año, en tanto, ese segmento de remuneraciones iguales o superiores a los \$38.000 más que duplicó la cantidad de trabajadores registrados de igual período de 2017, verificando una expansión del 128,1% (ver Gráfico XIV). En este sentido, como se ilustra en el Gráfico XV, más de la mitad de los trabajadores registrados del sector (58,1%) percibieron una remuneración igual o superior a los \$24.000 en lo que va del 2018.

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

Franja Salarial	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	33.713	30.554	30.189	25.913	32.027	30.229	-5,6%	-16,8%
Entre \$4.000 y \$5.999	19.549	17.733	16.214	12.018	15.836	14.910	-5,8%	-21,3%
Entre \$6.000 y \$9.999	44.978	42.281	40.933	28.400	41.861	38.290	-8,5%	-19,8%
Entre \$10.000 y \$13.999	95.661	85.926	80.298	49.736	79.522	69.807	-12,2%	-32,8%
Entre \$14.000 y \$15.999	42.234	45.689	41.799	26.349	43.889	29.949	-31,8%	-29,5%
Entre \$16.000 y \$23.999	109.853	118.931	120.018	97.790	119.081	128.317	7,8%	20,8%
Entre \$24.000 y \$29.999	33.674	36.317	41.292	62.802	35.405	43.905	24,0%	49,0%
Entre \$29.000 y \$37.999	25.604	25.880	27.551	48.783	25.806	30.132	16,8%	57,8%
Más de \$38.000	21.180	22.803	27.493	68.562	25.135	34.317	36,5%	154,6%
Total	426.446	426.114	425.787	420.353	418.562	419.855	0,3%	0,5%

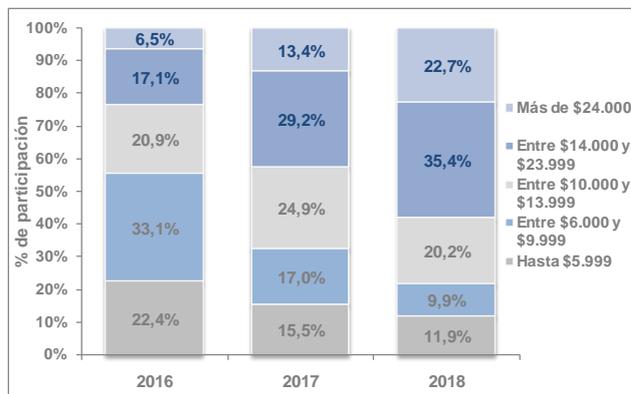
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulado a Agosto de 2018 (en %)



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

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



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

El incremento también se observó a lo largo de los diversos tamaños de firma y, en especial, en el segmento de 500 o más empleados. Aunque siempre matizado por el hecho de que las medias salariales se encuentran afectadas por el desplazamiento de firmas entre segmentos, resulta interesante ver que **en las grandes empresas constructoras el promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector durante Agosto se situara un 19,4% por sobre el registro correspondiente al mes de Julio.**

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Marzo – Agosto 2018 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	14.367,4	14.892,0	15.412,3	21.102,1	15.450,9	16.234,8	5,1%	20,9%
10 a 19 Empl.	14.212,4	14.817,0	15.380,8	20.817,5	15.147,5	16.181,6	6,8%	19,3%
20 a 49 Empl.	16.289,6	16.650,8	17.078,6	23.080,0	16.830,3	18.180,3	8,0%	20,3%
50 a 79 Empl.	17.252,4	17.643,7	18.651,4	25.100,7	18.357,5	20.219,6	10,1%	24,2%
80 a 99 Empl.	17.665,7	18.271,4	18.772,4	24.697,0	18.319,8	20.595,7	12,4%	17,8%
100 a 199 Empl.	19.515,9	20.043,4	21.240,6	28.481,8	20.371,2	22.726,9	11,6%	23,7%
200 a 299 Empl.	22.158,9	22.751,9	23.406,0	33.456,5	23.287,1	25.807,6	10,8%	27,9%
300 a 499 Empl.	24.333,3	25.187,2	26.132,7	36.921,0	27.218,2	28.519,9	4,8%	36,1%
500 o Más Empl.	27.509,1	28.376,5	29.075,0	42.032,8	28.666,7	34.229,3	19,4%	38,9%
Total	18.809,2	19.296,1	20.080,2	27.511,2	19.700,2	21.381,6	8,5%	23,7%

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.

La recuperación de la dinámica salarial también se verificó a lo largo de todo el territorio nacional. Como se ilustra en el Gráfico XVI, el ritmo de crecimiento interanual de las remuneraciones se acelera en todas las regiones del país, **en especial en aquellas que presentaban los niveles de expansión salarial más moderados hasta Julio, tal como las regiones Cuyo y Noreste.**

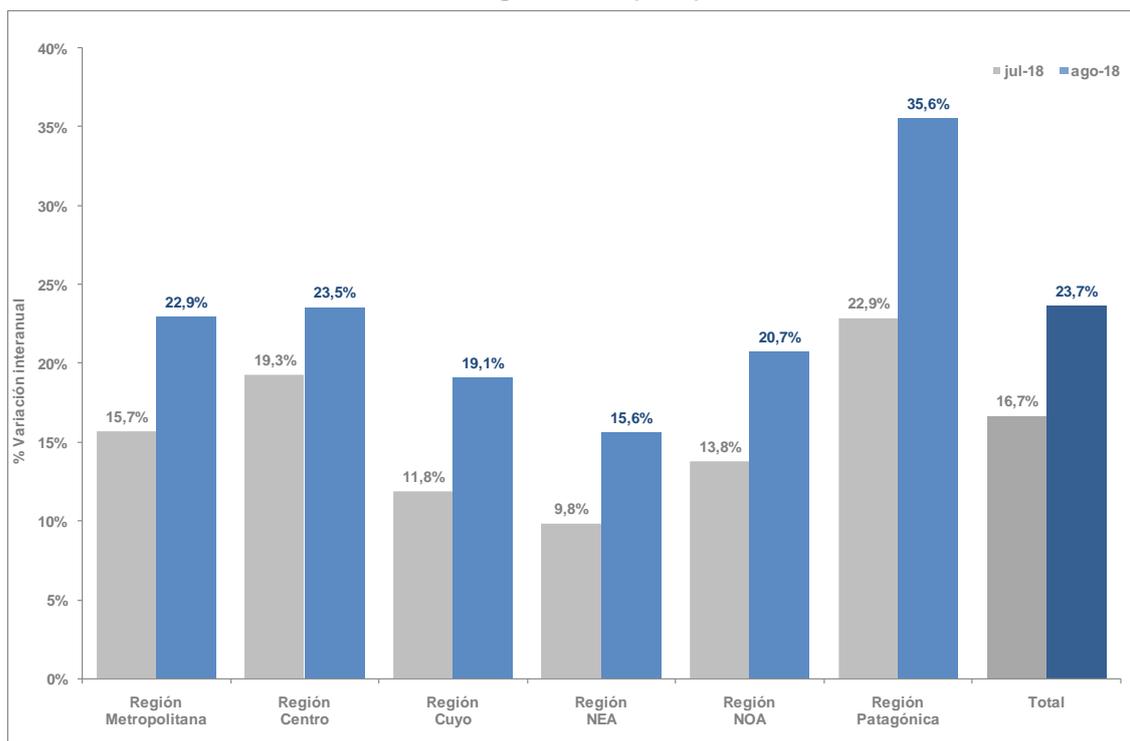
**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Agosto 2018 (en cantidad, en pesos y en % de variación)**

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	85.998	21.706,4	20,5%	1,8%	10,6%	9,0%	24,5%	27,2%
Buenos Aires	118.585	21.223,4	28,2%	0,2%	-1,9%	7,6%	24,2%	25,7%
GBA	78.598	19.768,7	18,7%	-0,6%	-3,2%	7,7%	20,5%	24,3%
Resto Bs. As.	39.987	24.082,8	9,5%	1,9%	0,6%	7,2%	30,2%	27,8%
Catamarca	2.806	20.453,9	0,7%	-0,6%	-7,5%	8,5%	26,3%	25,6%
Chaco	6.242	19.314,8	1,5%	-6,4%	-32,4%	4,4%	11,2%	12,6%
Chubut	8.422	35.600,3	2,0%	2,2%	-13,6%	13,8%	43,2%	38,9%
Córdoba	33.692	20.918,7	8,0%	-3,3%	7,4%	5,1%	18,5%	27,7%
Corrientes	6.906	18.427,5	1,6%	0,0%	4,3%	6,7%	20,6%	27,5%
Entre Ríos	8.108	20.890,8	1,9%	-2,6%	-14,6%	9,8%	26,4%	26,0%
Formosa	4.974	19.354,0	1,2%	-4,7%	-15,6%	5,0%	12,4%	15,1%
Jujuy	4.260	19.038,7	1,0%	4,0%	10,8%	11,4%	19,0%	20,6%
La Pampa	3.108	21.529,2	0,7%	1,9%	-6,2%	4,2%	19,6%	27,2%
La Rioja	1.907	19.593,3	0,5%	-0,4%	-24,8%	5,4%	28,2%	29,7%
Mendoza	14.615	17.402,8	3,5%	1,8%	7,9%	5,3%	20,3%	20,3%
Misiones	8.795	18.236,6	2,1%	-1,9%	-11,7%	6,7%	20,3%	21,3%
Neuquén	12.364	27.865,0	2,9%	0,6%	19,6%	19,5%	43,9%	30,9%
Río Negro	6.736	23.278,4	1,6%	-2,8%	-8,9%	10,7%	23,9%	23,3%
Salta	7.623	18.113,7	1,8%	0,1%	-12,0%	8,5%	18,5%	21,2%
San Juan	10.669	19.763,5	2,5%	4,1%	2,5%	6,2%	17,0%	20,3%
San Luis	3.642	19.144,6	0,9%	-7,6%	-24,0%	7,4%	19,2%	21,2%
Santa Cruz	3.994	50.486,9	1,0%	3,4%	-12,7%	19,9%	37,5%	28,2%
Santa Fe	39.369	19.393,6	9,4%	1,9%	5,0%	8,1%	19,9%	21,1%
Sgo. del Estero	8.125	20.393,2	1,9%	0,2%	3,0%	9,4%	20,6%	20,4%
Tie. del Fuego	2.169	36.844,3	0,5%	12,0%	33,4%	17,3%	37,4%	29,5%
Tucumán	10.335	14.801,6	2,5%	-1,4%	-7,8%	8,1%	19,4%	23,7%
Sin Asignar	6.413	20.528,0	1,5%	1,4%	8,3%	9,7%	22,3%	16,3%
Total	419.855	21.381,6	100,0%	0,3%	0,5%	8,5%	23,7%	24,9%

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

Las mayores variaciones interanuales se presentaron en la región patagónica (ver Gráfico XVI), con incrementos muy por encima de la media nacional: Neuquén (43,9%), Chubut (43,2%), Santa Cruz (37,5%) y Tierra del Fuego (37,4%). Contrariamente, los menores incrementos se produjeron en dos provincias del NEA: Formosa (12,4%) y Chaco (11,2%).

Gráfico XVI - Construcción. Salario promedio por región. Variación interanual. Julio - Agosto 2018 (en %)



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

La evolución del salario real³

El ritmo de incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPCNU - INDEC) mantuvo su pauta de aceleración en Agosto, condicionando así la evolución de los salarios *reales* percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en la República Argentina.

El nivel del IPCNU en Agosto fue de 155,1 puntos básicos, marcando así un incremento del 3,9% mensual, que resultó el más elevado de la serie iniciada en Enero de 2017 al superar el registro correspondiente a Junio pasado (ver Gráfico XVII).

En este contexto, también la dinámica interanual se mantuvo en su tendencia de aceleración acusando, inclusive, un ritmo más elevado. El registro del IPCNU en Agosto resultó un 34,4% mayor al nivel correspondiente a igual mes de 2017, siendo esta también la tasa de crecimiento más significativa de la serie. Así, como se ilustra en el Gráfico XVIII, **la leve aceleración de la media salarial no resultó suficiente para disminuir la brecha respecto a la evolución de los precios al consumidor, resultando esto en una caída del salario real del sector.**

³ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas 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 Junio 18 periodos de publicación. Estando disponibles las variaciones interanuales, se reincorpora la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

Siendo que la serie de salarios nominales del sector considera las remuneraciones por todo concepto no se trata, estrictamente, de una evolución del nivel real de las mismas, sino sólo un indicador aproximado.

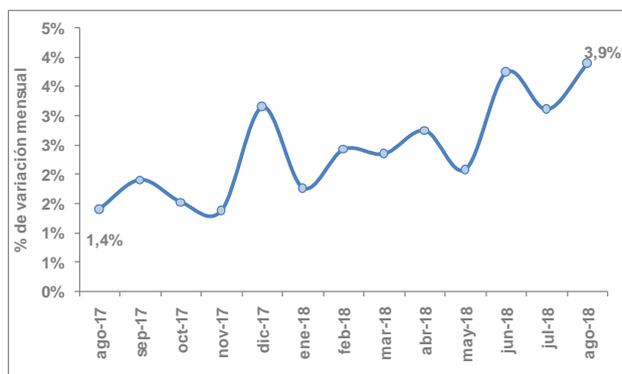
Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
 Diciembre 2016 - Agosto 2018 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

Periodo	Salario Nominal (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2016					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
2017					
Enero	14.048,2	101,6	45,7%	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	38,2%	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	42,4%	-	-
Abril	13.984,6	109,0	22,6%	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	37,3%	-	-
Junio	22.305,4	111,8	32,5%	-	-
Julio	16.886,6	113,8	42,4%	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	38,5%	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	38,6%	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	35,3%	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	31,7%	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	28,9%	24,8%	3,3%
2018					
Enero	17.681,2	127,0	25,9%	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	26,8%	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	28,5%	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	38,0%	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	20,1%	26,3%	-4,9%
Junio	27.511,2	144,8	23,3%	29,5%	-4,7%
Julio	19.700,2	149,3	16,7%	31,2%	-11,1%
Agosto	21.381,6	155,1	23,7%	34,4%	-8,0%
% Var. Ene - Ago '18 / '17	24,9%	28,0%	24,9%	-	-2,3%

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

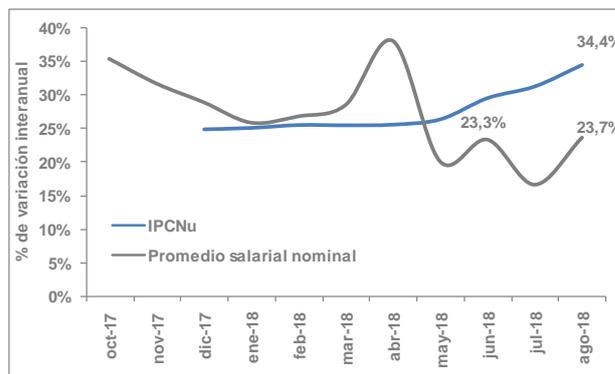
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XVII - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual.
 Agosto 2017 - 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XVIII - Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual.
 Octubre 2017 - Agosto 2018 (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 del sector deflactados por el IPCNu para el acumulado durante los primeros 8 meses del año.** Sólo seis jurisdicciones ostentan un crecimiento de la media salarial acumulada al mes de Agosto superior al incremento verificado en los precios al consumidor de la región correspondiente durante igual período.

Por otra parte, las retracciones interanuales más pronunciadas durante los primeros ocho meses del año se verificaron en las provincias de Chaco (-10,3%), Formosa (-8,4%), Mendoza (-6,2%) y San Juan (-6,2%), respecto a igual período de 2017.

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

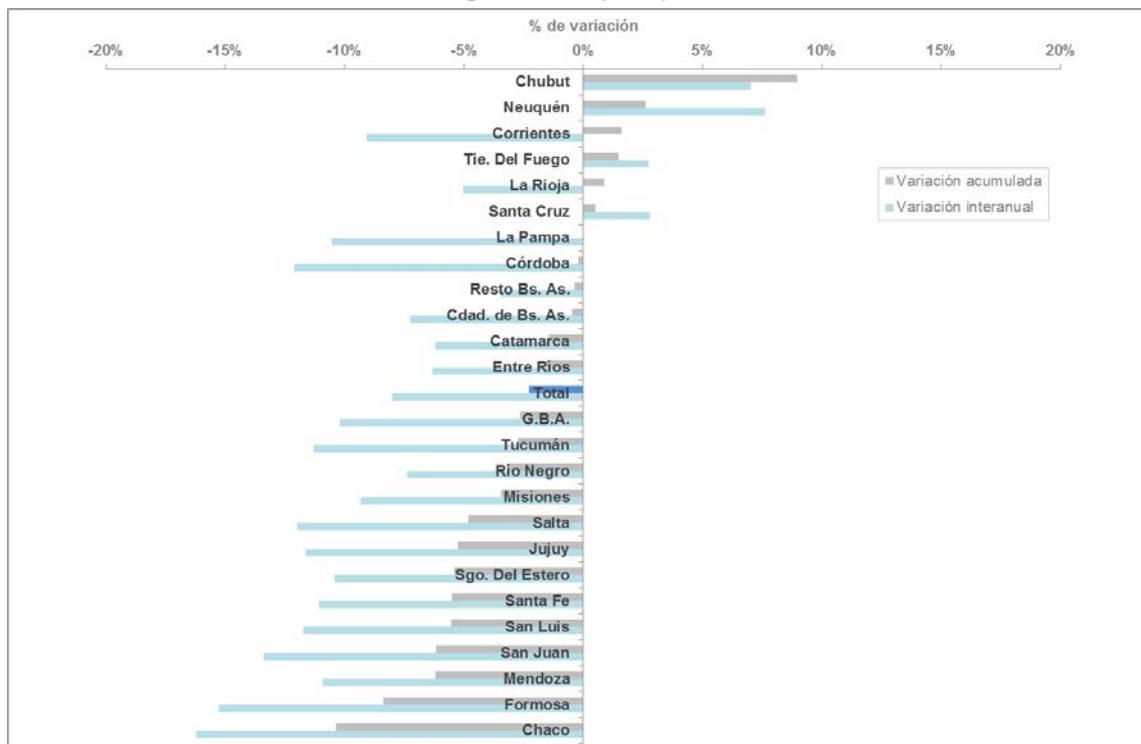
Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	21.706,4	34,2%	28,0%	-7,2%	-0,5%
Buenos Aires	21.223,4	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GBA	19.768,7	34,2%	28,0%	-10,2%	-2,7%
Resto Bs. As.	24.082,8	34,9%	28,3%	-3,5%	-0,4%
Catamarca	20.453,9	34,7%	27,4%	-6,2%	-1,4%
Chaco	19.314,8	32,7%	25,7%	-16,2%	-10,3%
Chubut	35.600,3	33,7%	27,5%	7,0%	9,0%
Córdoba	20.918,7	34,9%	28,3%	-12,1%	-0,2%
Corrientes	18.427,5	32,7%	25,7%	-9,1%	1,6%
Entre Ríos	20.890,8	34,9%	28,3%	-6,3%	-1,6%
Formosa	19.354,0	33,7%	27,5%	-15,3%	-8,4%
Jujuy	19.038,7	33,7%	27,5%	-11,6%	-5,3%
La Pampa	21.529,2	33,7%	27,5%	-10,6%	0,0%
La Rioja	19.593,3	33,7%	27,5%	-5,0%	0,9%
Mendoza	17.402,8	33,7%	28,5%	-10,9%	-6,2%
Misiones	18.236,6	33,7%	25,7%	-9,3%	-3,4%
Neuquen	27.865,0	33,7%	27,5%	7,6%	2,6%
Río Negro	23.278,4	33,7%	27,5%	-7,4%	-3,2%
Salta	18.113,7	34,7%	27,4%	-12,0%	-4,8%
San Juan	19.763,5	35,1%	28,5%	-13,4%	-6,2%
San Luis	19.144,6	35,1%	28,5%	-11,7%	-5,5%
Santa Cruz	50.486,9	33,7%	27,5%	2,8%	0,5%
Santa Fe	19.393,6	34,9%	28,3%	-11,1%	-5,5%
Sgo. del Estero	20.393,2	34,7%	27,4%	-10,4%	-5,4%
Tie. del Fuego	36.844,3	33,7%	27,5%	2,7%	1,5%
Tucumán	14.801,6	34,7%	27,4%	-11,3%	-2,7%
Sin Asignar	20.528,0	33,7%	27,5%	0,0%	0,0%
Total	21.381,6	34,4%	28,0%	-8,0%	-2,3%

Nota: La información correspondiente a Agosto 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.

Gráfico XIX – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Agosto 2018 (en %)



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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁴⁵

La superficie incluida en los permisos relevados a nivel nacional en 60 Municipios mostró en Agosto su quinta caída interanual consecutiva. En términos geográficos, solo dos de las seis regiones en las que se divide el país registraron performances positivas en el mes de Julio (último dato disponible).

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

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2017			
Agosto	842.785	20,1%	12,1%
Septiembre	697.827	14,1%	12,3%
Octubre	787.021	13,2%	12,4%
Noviembre	706.976	11,2%	12,3%
Diciembre	709.852	0,3%	11,2%
2018			
Enero	573.033	-14,3%	-14,3%
Febrero	514.590	2,3%	-7,2%
Marzo	798.637	26,5%	4,6%
Abril	632.767	-14,8%	-1,1%
Mayo	733.829	-20,5%	-6,2%
Junio	636.314	-14,6%	-7,7%
Julio	708.197	-12,8%	-8,5%
Agosto	712.435	-15,5%	-9,5%
Acumulado Ene - Ago '16	5.236.037		-
Acumulado Ene - Ago '17	5.868.921	12,1%	-
Acumulado Ene - Ago '18	5.309.803	-9,5%	-

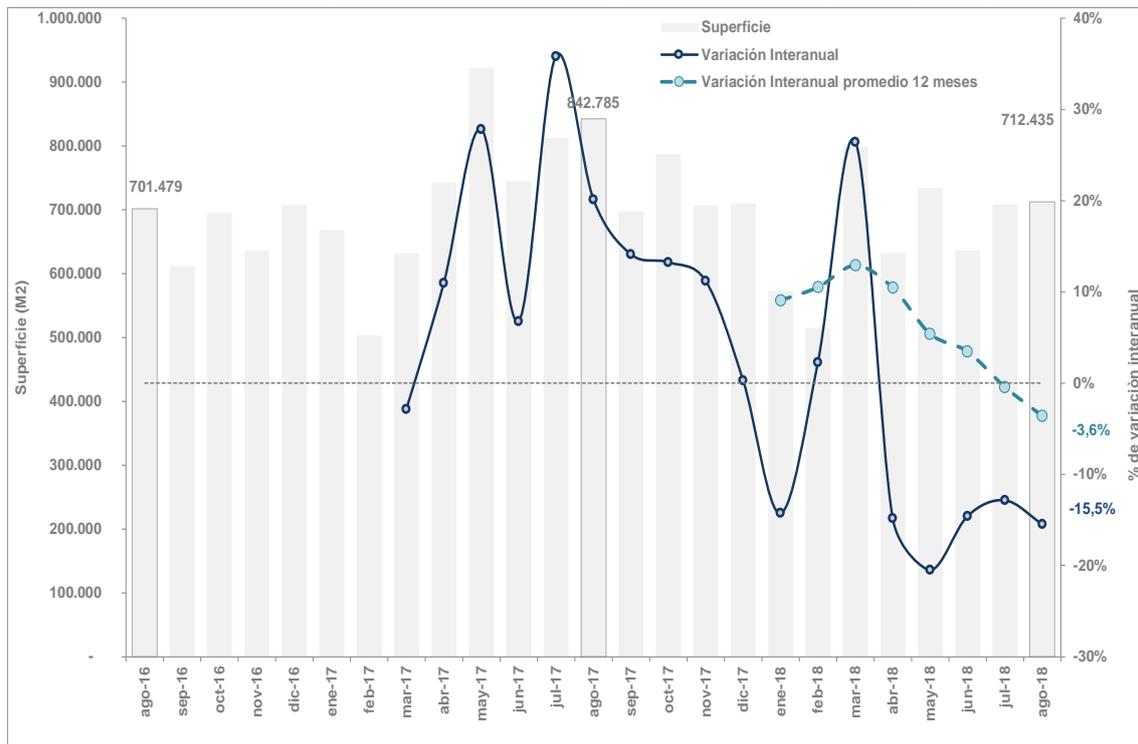
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El total de superficie incluida en los permisos de construcción a nivel nacional mostró nuevamente una reducción interanual en el mes de Agosto (-15,5%), repitiendo cinco bajas consecutivas y sumando seis en los ocho primeros meses de 2018, dando como resultado una **caída acumulada interanual de 9,5%** (Cuadro I). Aun así, **el acumulado en el año continúa por encima del total registrado durante igual periodo de 2016** (Gráfico III). Por su parte, la tendencia de mediano plazo del metraje total proyectado a nivel nacional en el relevamiento INDEC registra una merma del 3,6%, el menor valor de la nueva serie (Gráfico I).

⁴ 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.

⁵ 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. Agosto 2016 – 2018 (en M2 y en %)



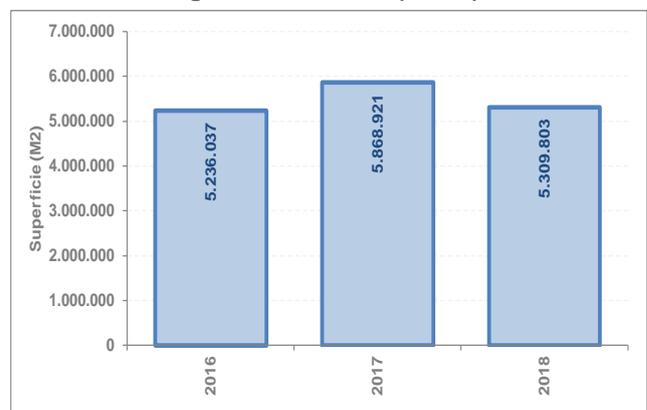
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Agosto 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. Agosto 2016 / 2018 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Al igual que en los meses previos, **el impacto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el total de metraje permitido a nivel nacional resultó negativo en el mes de Agosto** ya que el indicador de 59 Municipios, que toma en consideración el total de la muestra excepto los metros solicitados de la Capital, presentó en el mes una performance de menor caída que la del agregado (Gráfico IV). En su media móvil trimestral, **la participación del metraje de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el total de la muestra nacional alcanzó el 17,2%**⁶.

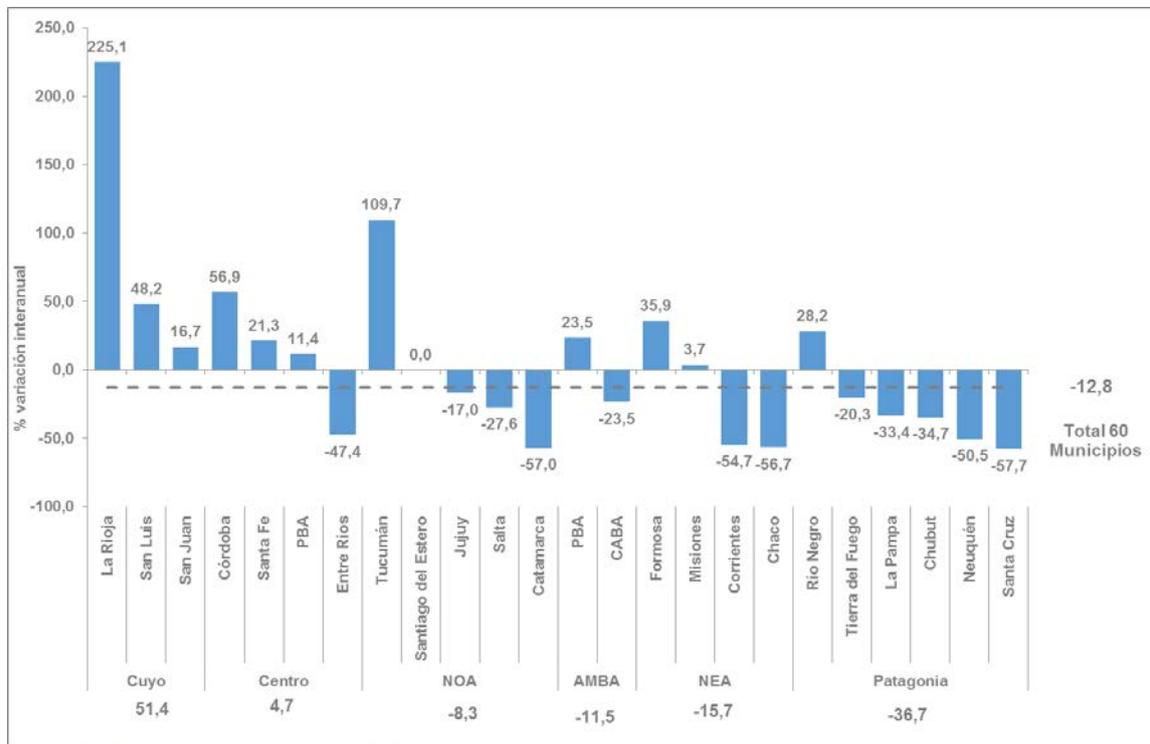
⁶ Debe recordarse que la superficie total relevada resulta ser mayor a la de los meses anteriores a Junio, de acuerdo con el cambio de metodología dispuesto a partir de Julio 2018.

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). Marzo 2017 - Agosto 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. Variación interanual. Julio 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 a nivel muestra de 60 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden divergir.

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Considerando el total de superficie de la muestra de 60 Municipios con desagregación por zona geográfica, cuyo último dato disponible corresponde al mes de Julio⁷, puede verse que, **con excepción de Cuyo y el Centro, todas las regiones del país contribuyeron a la merma interanual del mes (-12,8%)**. Dentro de cada región, como se ilustra en el Gráfico V, se manifestaron heterogeneidades entre las provincias que la integran, a su vez representadas por los municipios individuales que las componen⁸. **La región con mejor performance en Julio fue Cuyo (51,4%), seguida por Centro (4,7%)**. En cuanto a aquellas con caídas interanuales, la de menor magnitud se presentó en el Noroeste Argentino (-8,3%), seguida por el Área Metropolitana de Buenos Aires (-20,5%), que incluye a la CABA como a los Partidos de la Provincia de Buenos Aires. **Las áreas del país con peor desempeño en Julio fueron el Noreste Argentino (-15,7%) y en último lugar la Patagonia (-36,7%)**, la que refleja una reducción de la superficie en todas sus provincias.

Si se toma en cuenta la performance de los Municipios individualmente, **veintisiete de ellos mostraron una variación positiva interanual en el mes de Julio, mientras que treinta y dos registraron caídas**⁹. Encabezan la lista de los aumentos interanuales: Rawson San Juan, (276%), La Rioja (225%), Villa María (215%), Villa Constitución (214%), Oberá (164 %), Esquel (153%) y Venado Tuerto (134%). Por el contrario, las contracciones más significativas se encontraron en los municipios de Victoria (-96%), Pocitos (-80%), Puerto Iguazú (-74%), Vicente López (-68 %) y Reconquista (-59%).

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹⁰

Tanto el total de permisos como la superficie incluida en ellos se redujo nuevamente en Agosto en comparación con igual mes de 2017 en la Ciudad de Buenos Aires. Contando la merma de este mes, que se manifestó tanto en el destino *Residencial* como en el *No Residencial*, la caída interanual acumula cinco meses consecutivos. El perfil de las nuevas viviendas solicitadas en lo que va del año continúa siendo ocupado principalmente por las unidades de mayores dimensiones, quedando los *monoambientes* con una participación minoritaria por primera vez desde el año 2011.

⁷ Último dato disponible con desagregación distrital.

⁸ 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 Cò, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia.

⁹ La superficie de la Ciudad de Santiago del Estero no mostró variaciones interanuales.

¹⁰ 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

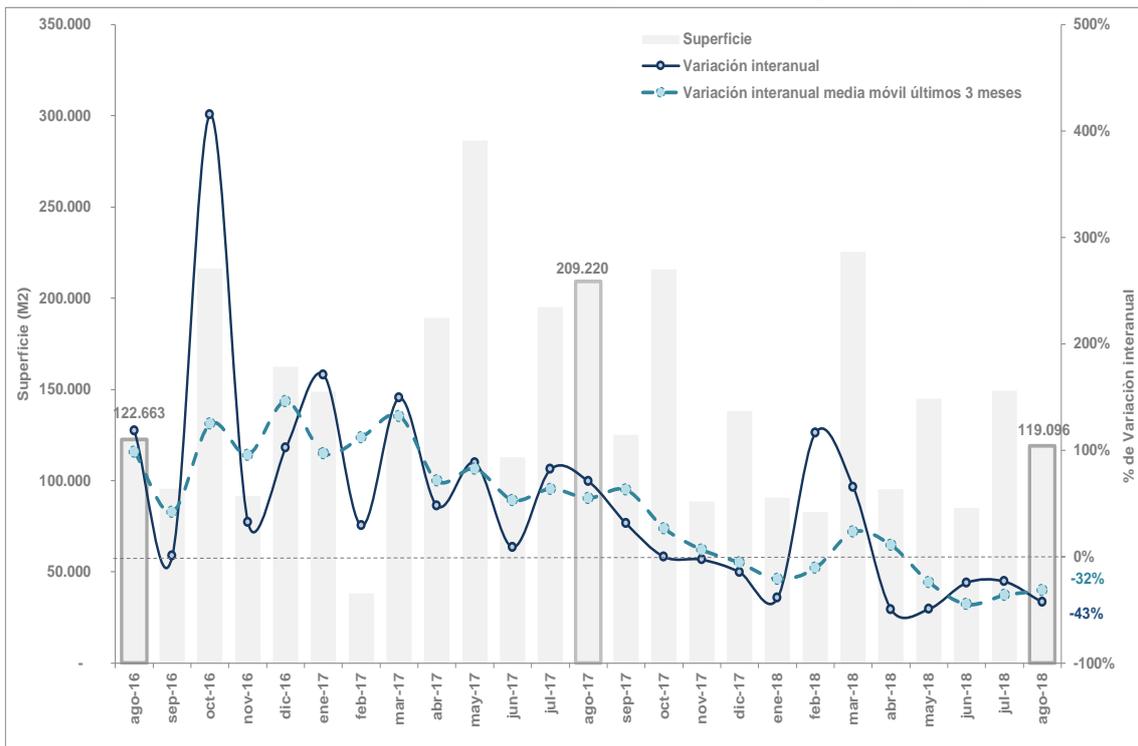
Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agosto 2017 – 2018 (en cantidad, en M2 y en %)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2017					
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%
2018					
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%
Agosto	79	119.096	-43,1%	63.334	-53,3%
Acumulado Ene - Ago '06	1779	1.909.348	42,7%	1.505.968	40,7%
Acumulado Ene - Ago '07	1762	2.119.630	11,0%	1.627.483	8,1%
Acumulado Ene - Ago '08	1520	2.040.816	-3,7%	1.345.458	-17,3%
Acumulado Ene - Ago '09	1174	1.130.338	-44,6%	754.185	-43,9%
Acumulado Ene - Ago '10	819	871.774	-22,9%	653.644	-13,3%
Acumulado Ene - Ago '11	1476	1.817.131	108,4%	1.315.205	101,2%
Acumulado Ene - Ago '12	927	1.176.471	-35,3%	900.029	-31,6%
Acumulado Ene - Ago '13	418	455.248	-61,3%	290.471	-67,7%
Acumulado Ene - Ago '14	598	611.158	34,2%	380.311	30,9%
Acumulado Ene - Ago '15	381	540.897	-11,5%	227.186	-40,3%
Acumulado Ene - Ago '16	490	753.699	39,3%	576.679	153,8%
Acumulado Ene - Ago '17	708	1.316.344	74,7%	830.620	44,0%
Acumulado Ene - Ago '18	649	992.696	-24,6%	708.805	-14,7%

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

En el mes de Agosto el total de permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires fue 79, involucrando 119.096 metros cuadrados. Esto implicó una merma en la superficie del 43,1% interanual, la quinta consecutiva y la sexta total en el año (ver Cuadro II). El acumulado en los primeros ocho meses de 2018 muestra así una caída total del 24,6% mientras que la tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses, se mantuvo en terreno negativo alcanzando el 17% interanual. La reducción respecto a Agosto de 2017 de la superficie solicitada total (incluyendo ampliaciones) con destino *No Residencial* (-53,9%) fue mayor a la verificada en el segmento *Residencial* (-39,3%).

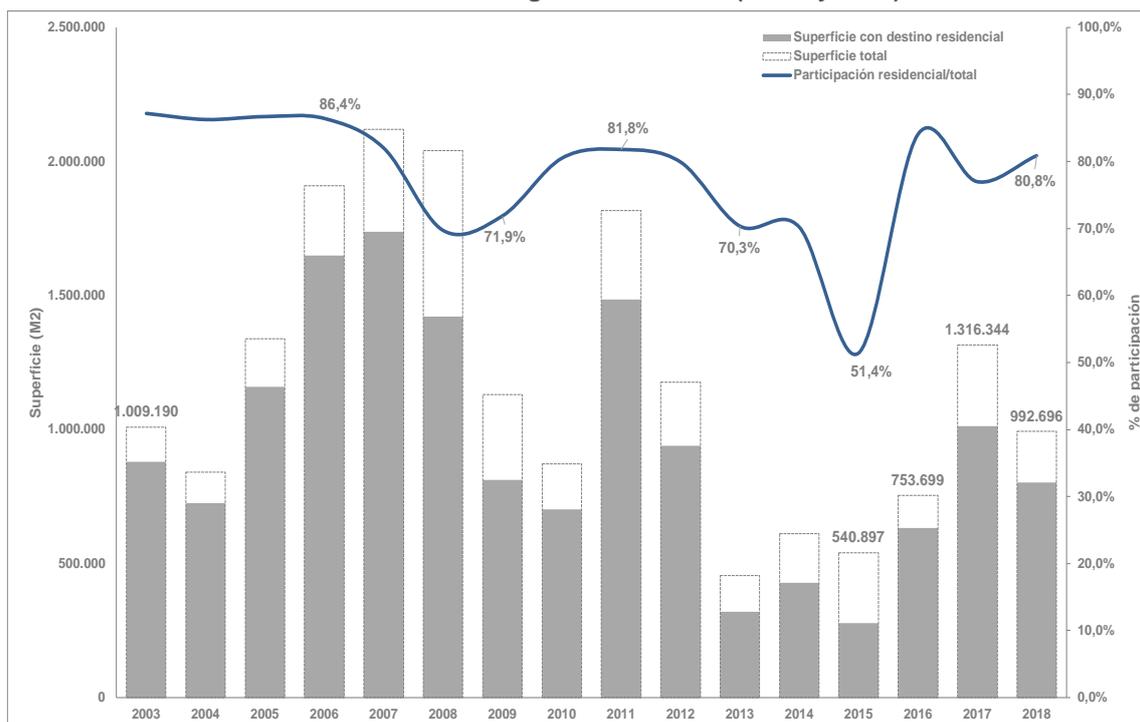
Gráfico V - Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agosto 2016 – 2018 (en M2 y en %)



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

En el acumulado anual la caída de la superficie total solicitada en comparación con 2017 fue también mayor para el caso del destino *No Residencial* (-37,3%) que para el *Residencial* (-20,8%). Como consecuencia de estas performances diferenciadas, la participación de la superficie Residencial mostró un incremento con respecto a 2017, **alcanzando el 80,8% del total**, siendo un porcentaje elevado en una comparación de mediano plazo, como puede verse en el Gráfico VI.

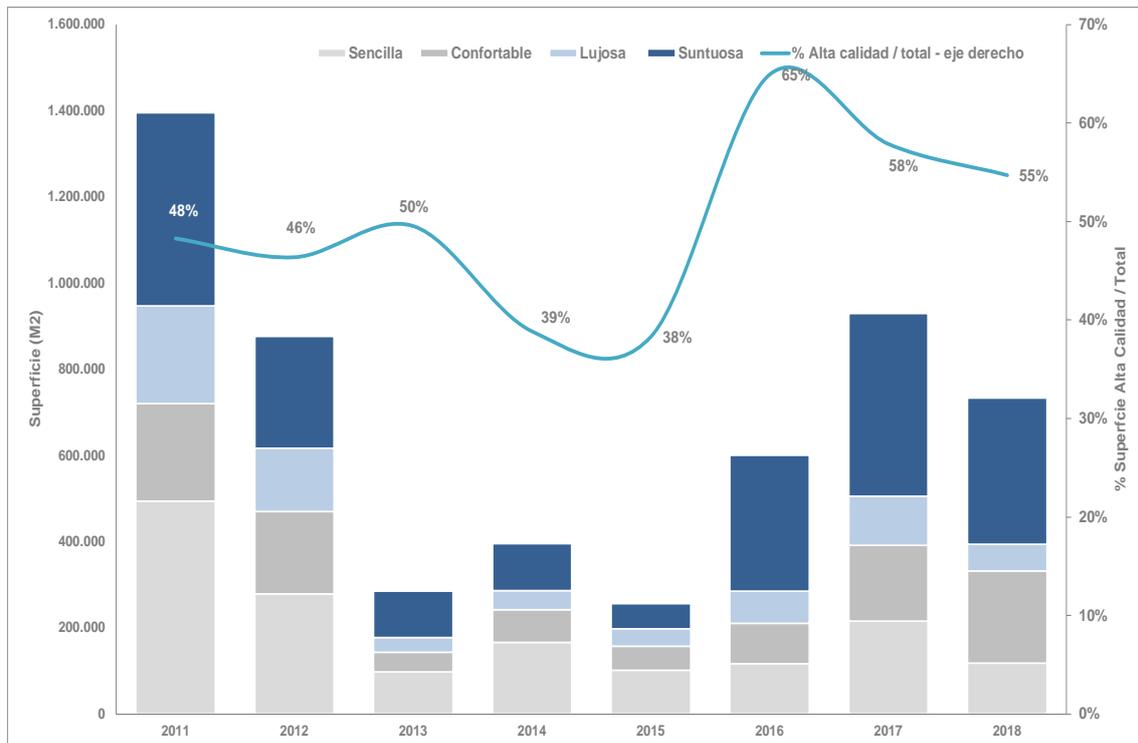
Gráfico VI - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Agosto 2003 / 2018 (en M2 y en %)



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

Por otro lado, en cuanto a la Calidad de la Edificación de la superficie solicitada para las nuevas viviendas en el acumulado anual, **la participación de las de Alta Calidad (que comprende las categorías Lujosa y Suntuosa) continúa siendo mayoritaria (55%), aunque redujo su incidencia en relación con lo ocurrido en los primeros ocho meses de 2017 (58%).** Esto resulta adjudicable al **incremento en términos absolutos que registra la superficie solicitada para viviendas nuevas de tipo Confortable (+21%), dando cuenta de casi un tercio del total solicitado (29%),** su mayor participación en una perspectiva de mediano plazo (Gráfico VII).

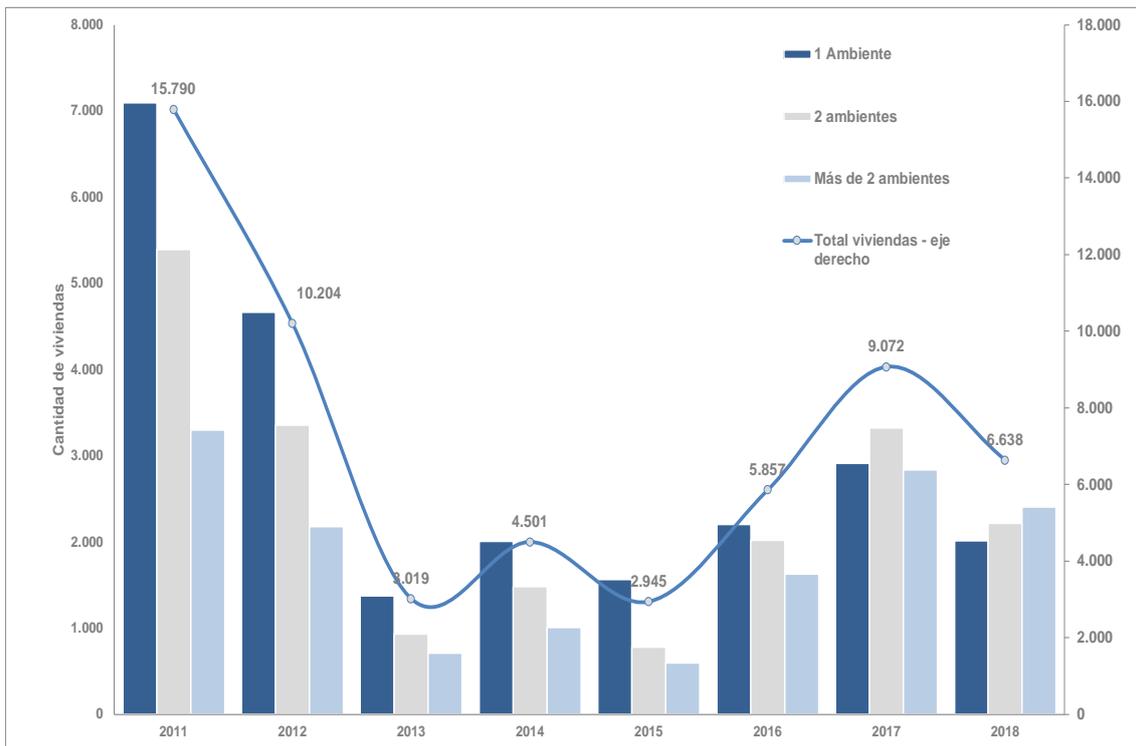
Gráfico VII - Superficie solicitada para nuevas viviendas por categoría. Nivel y participación de la superficie de Alta Calidad sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agosto 2011 / 2018 (en M2 y en %)



Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*
Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).

El año en curso resulta ser, como se ha indicado en Informes previos, el primero desde al menos 2011 en el que **la composición de las viviendas nuevas solicitadas para construir muestran una participación mayoritaria del segmento de Más de dos ambientes (36,8%), seguida por los Dos Ambientes (33,4%) y, en último lugar, los Monoambientes (30,4%).** Si bien la cantidad total de viviendas se redujo, este cambio en el perfil de solicitudes es reflejo del fuerte otorgamiento de crédito hipotecario durante fin de 2017 y el primer trimestre de 2018, que incentivó una modificación en el patrón que regía la construcción residencial en la Ciudad de Buenos Aires, **más enfocado ahora en el usuario final de vivienda.** El cambio de tendencia en los créditos hipotecarios a partir del segundo trimestre del año genera incertidumbre sobre el mantenimiento de este nuevo perfil (ver Informes Anteriores y sección Crédito Hipotecario más adelante). Hoy las condiciones parecen más propicias para inversores (disminución de la incidencia del costo de la mano de obra y del pase a precios de los materiales, en el contexto de una fuerte devaluación), los que prefieren unidades de menor tamaño.

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



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

La compraventa de inmuebles

Las dos principales plazas inmobiliarias del país, Ciudad y Provincia de Buenos Aires, verificaron en el mes de Agosto caídas interanuales en el nivel de la Actividad de Compraventa, aunque debido a la buena performance de los primeros meses del continúan brindando un saldo acumulado positivo. La caída en las operaciones efectuadas mediante hipotecas bancarias es el principal factor detrás de la reducción en la Escrituración de ambos distritos.

Los datos de otorgamiento de crédito hipotecario fueron en el mismo sentido, reflejando una caída interanual en el mes de Agosto por primera vez desde Febrero de 2015, tanto en moneda nacional como en divisas. La información disponible para el mes de Septiembre y los indicadores parciales de Octubre muestran una profundización de la retracción.

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

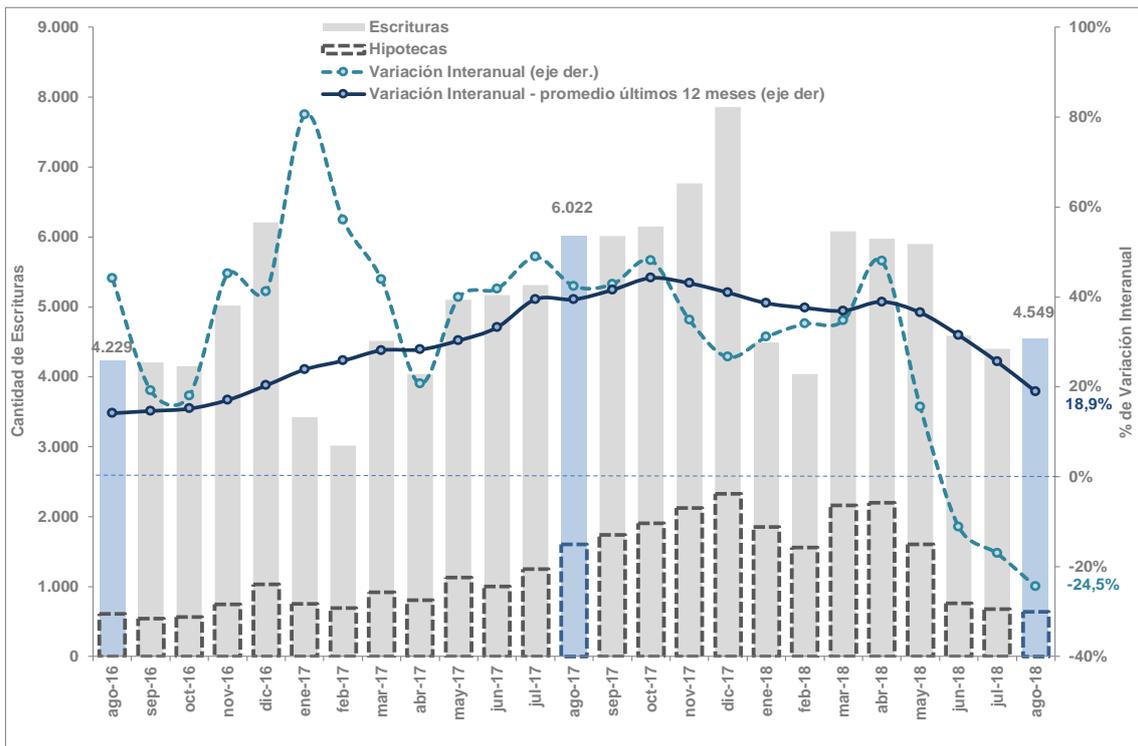
Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2017						
Agosto	12.019	15,3%	35,3%	6.022	13,4%	42,4%
Septiembre	11.849	-1,4%	31,4%	6.011	-0,2%	42,8%
Octubre	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%
2018						
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%
Agosto	9.611	1,4%	-20,0%	4.549	3,3%	-24,5%
Acumulado Ene - Ago '05	78.728	-	-	43.312	-	-
Acumulado Ene - Ago '06	84.753	-	7,7%	43.928	-	1,4%
Acumulado Ene - Ago '07	82.092	-	-3,1%	45.352	-	3,2%
Acumulado Ene - Ago '08	93.655	-	14,1%	43.615	-	-3,8%
Acumulado Ene - Ago '09	61.231	-	-34,6%	29.854	-	-31,6%
Acumulado Ene - Ago '10	71.073	-	16,1%	38.064	-	27,5%
Acumulado Ene - Ago '11	78.441	-	10,4%	39.860	-	4,7%
Acumulado Ene - Ago '12	70.105	-	-10,6%	31.835	-	-20,1%
Acumulado Ene - Ago '13	60.054	-	-14,3%	21.449	-	-32,6%
Acumulado Ene - Ago '14	53.928	-	-10,2%	20.861	-	-2,7%
Acumulado Ene - Ago '15	59.112	-	9,6%	22.484	-	7,8%
Acumulado Ene - Ago '16	58.390	-	-1,2%	25.394	-	12,9%
Acumulado Ene - Ago '17	71.146	-	21,8%	36.600	-	44,1%
Acumulado Ene - Ago '18	78.429	-	10,2%	40.030	-	9,4%

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

El total de Escrituras rubricadas en el mes de Agosto en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó las 4.549 unidades, reduciéndose en un 24,5% con respecto al registro de igual mes de 2017 (Gráfico IX). Acumula así un trimestre de merma por primera vez desde inicios de 2015. La contracción fue menos pronunciada en el segmento de operaciones realizadas sin hipotecas (-12%) que en aquellas que se efectuaron con respaldo crediticio (-60%). Cayó así la participación de estas en el total a un 14%, cuando en Agosto de 2017 habían dado cuenta de un 26,6% de las Escrituras firmadas en la Ciudad de Buenos Aires.

Debido a la buena performance en los primeros meses del año, **el acumulado del mes de Agosto mantiene todavía una variación positiva** con respecto al total de Actos celebrados durante los primeros ocho meses de 2017 (Cuadro III). **Cabe resaltar que la cantidad de escrituras acumuladas en el año es también la mayor de los últimos diez años.** La tasa de crecimiento de mediano plazo, medida como la variación interanual acumulada en los últimos doce meses, continuó su senda de desaceleración y alcanzó un 18,9% en Agosto (Gráfico IX).

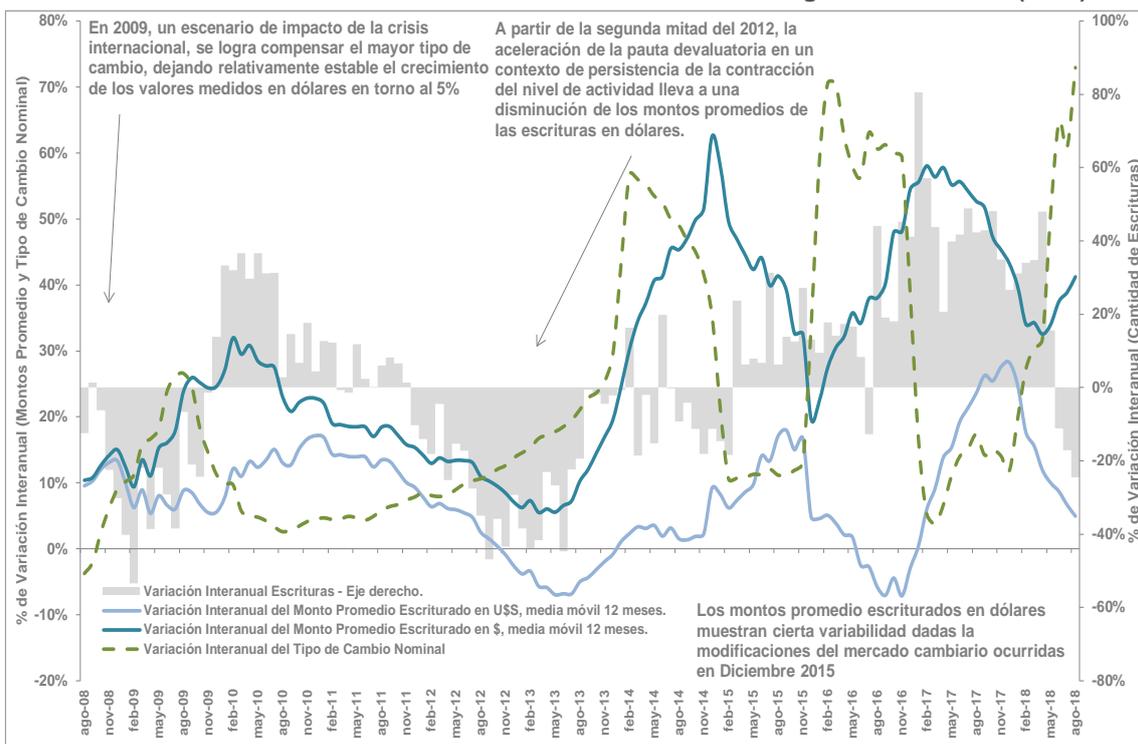
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

El valor medio por Escritura en la Ciudad de Buenos Aires fue de 3.775.612 pesos, es decir 125.334 dólares estadounidenses promedio por operación. Esto implica una caída mensual del 5,8% en moneda internacional con respecto a Julio y un 6,2% interanual en igual denominación. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico X.

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

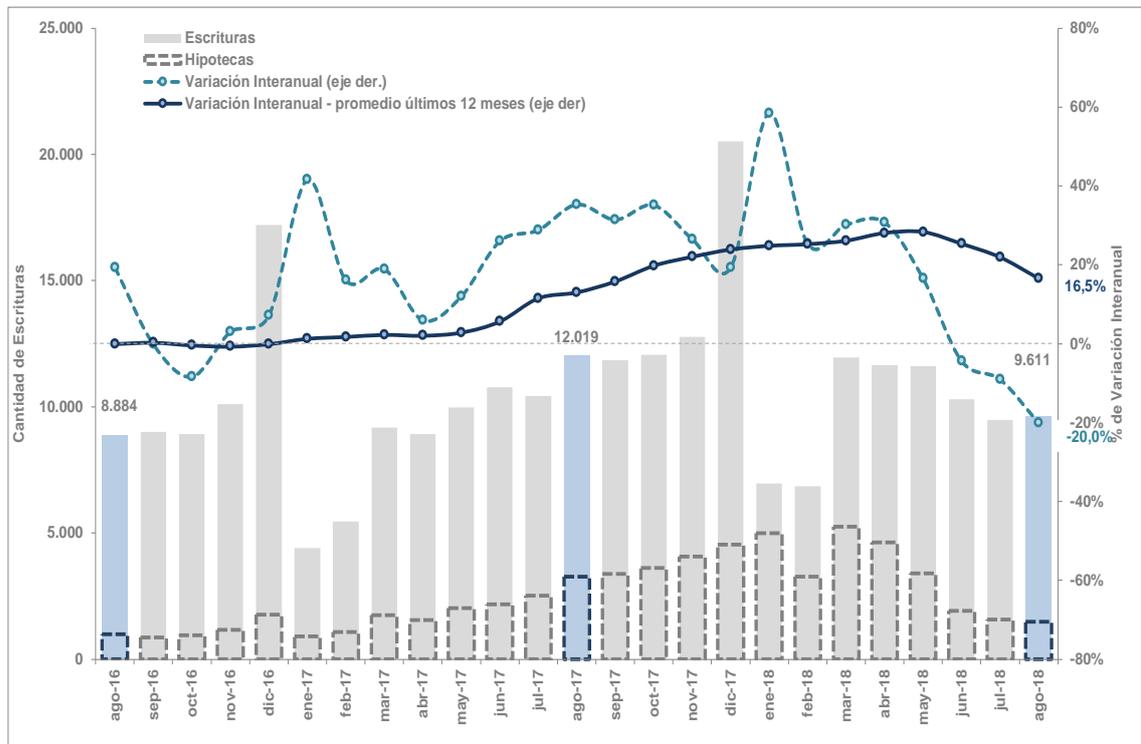


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires el número de operaciones mostró en Agosto una **aceleración en el ritmo de caída interanual alcanzando el 20%** (Cuadro III) y acumulando, al igual que en la Ciudad homónima, un trimestre completo de contracción en la Actividad de Compraventa cuando se compara con el desempeño de igual periodo del año pasado. (Gráfico XI). **La mencionada merma interanual se debió principalmente a la caída en las operaciones con hipotecas, que se redujeron a menos de la mitad de su registro de 2017 (-55%),** mientras que **el resto de las operaciones, sin respaldo bancario, presentaron una disminución más acotada (-7%).** Como consecuencia, la participación de aquellas sobre el total cayó a un 15,5%, la menor desde Diciembre de 2016, antes de que comenzara a crecer fuertemente el otorgamiento del crédito hipotecario.

Considerando el total acumulado en lo que va de 2018, **la Actividad de Compraventa en el distrito bonaerense mantiene una performance interanual positiva con un crecimiento del 10,2%** (ver Cuadro III). A causa del desempeño de los últimos meses, la tendencia de mediano plazo continuó desacelerándose hasta alcanzar el 16,5% promedio en doce meses (Gráfico XI).

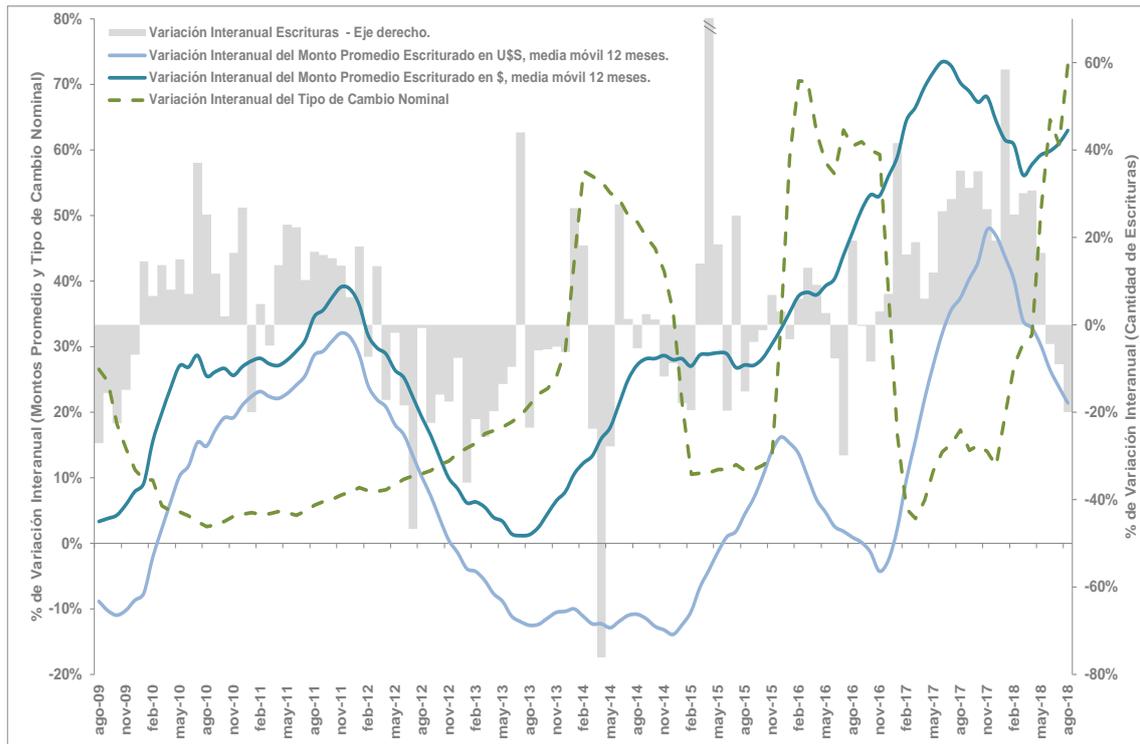
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

El valor medio por operación llevada adelante en Agosto en la Provincia de Buenos Aires fue de 2.079.227 pesos, lo que representa un incremento del 5,6% con respecto a Julio y del 74,6% en términos interanuales. **Analizado el desempeño en dólares estadounidenses, convirtiéndolos al tipo de cambio promedio del mes, dicho monto alcanzó los 69.021 USD, lo que se ubica un 3,2% por debajo de Julio y un 0,9% por encima del valor de Agosto 2017,** habida cuenta de que la variación del tipo de cambio en doce meses (73,0%) estuvo apenas por debajo del mencionado incremento en el valor medio por operación (74,6%). 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 XII.

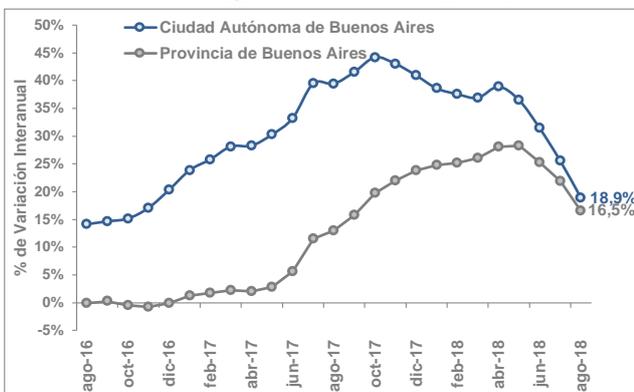
Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Agosto 2009 – 2018 (en %)



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

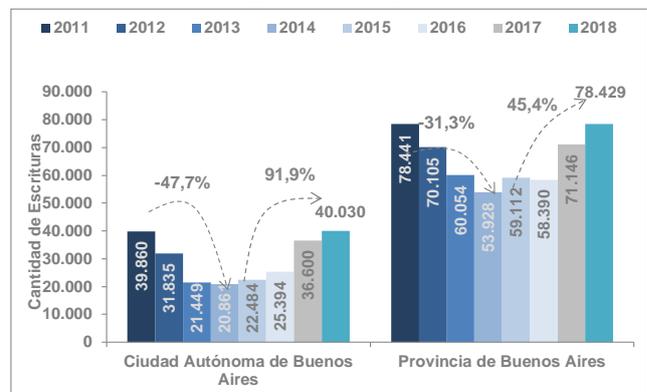
Como consecuencia de las caídas interanuales experimentadas en la Actividad de Compraventa durante los últimos meses tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en la provincia homónima, la tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses de la cantidad de Escrituras rubricadas, mostró una fuerte desaceleración en ambos distritos, finalizando en los dos casos por debajo de los 20 puntos porcentuales (Gráfico XIII). Por otra parte, producto del importante crecimiento que habían experimentado durante los meses previos, **los niveles de escrituración acumulados durante los primeros ocho meses del año se encuentran todavía en línea con los registrados en 2011**, apenas por encima en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y apenas por debajo en el caso del distrito bonaerense (Gráfico XIV).

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Agosto 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 XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Agosto 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 total de crédito hipotecario otorgado a individuos a lo largo del país mostró un leve incremento en Agosto con respecto a lo ocurrido en el mes precedente (+2,2%), pero tuvo una caída interanual por primera vez desde Febrero de 2015 (-21,8%), totalizando 5.588 millones de pesos (Cuadro IV). Se estima que un alto porcentaje de estos créditos fueron otorgados con finalidad vivienda, por tratarse de financiamientos con plazos que superan los diez años¹¹. Considerando los montos en moneda estadounidense, convertidos al tipo de cambio promedio de cada mes, la caída interanual es todavía más pronunciada, **reduciéndose el valor total otorgado durante Agosto en más de un 50% en comparación con igual mes del año pasado** (Gráfico XV).

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

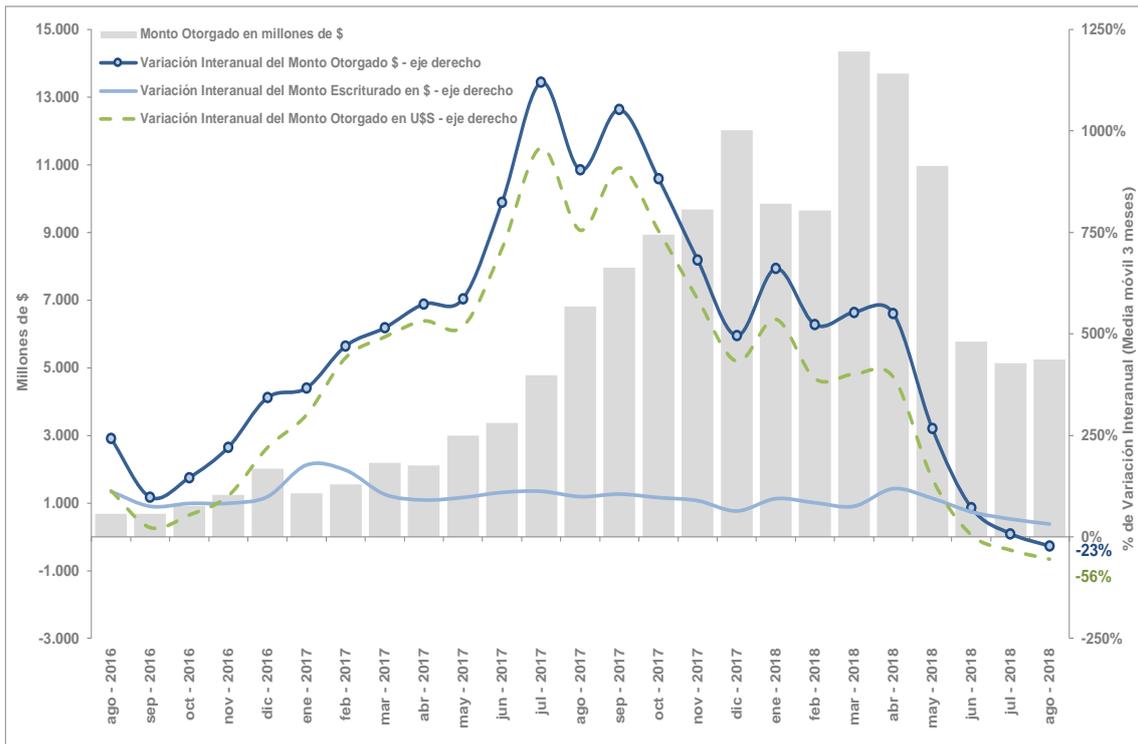
Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2017					
Agosto	7.150	6.816	6.069	720,2%	903,6%
Septiembre	8.354	7.954	7.326	817,5%	1052,7%
Octubre	9.293	8.936	8.266	723,6%	882,3%
Noviembre	10.102	9.677	9.142	570,9%	682,2%
Diciembre	12.472	12.025	11.531	427,2%	495,3%
2018					
Enero	10.229	9.857	9.470	539,7%	661,1%
Febrero	9.973	9.657	9.396	488,4%	522,8%
Marzo	14.742	14.343	13.877	525,2%	553,2%
Abril	14.054	13.698	13.195	536,1%	550,7%
Mayo	11.400	10.961	10.560	255,6%	266,7%
Junio	6.222	5.774	5.521	68,9%	71,6%
Julio	5.467	5.140	4.900	5,9%	7,6%
Agosto	5.588	5.244	5.108	-21,8%	-23,1%
Acumulado Ene - Ago '05	904	453	-	-	-
Acumulado Ene - Ago '06	1.485	890	-	64,3%	96,2%
Acumulado Ene - Ago '07	2.708	2.099	-	82,3%	135,9%
Acumulado Ene - Ago '08	3.418	2.721	-	26,2%	29,6%
Acumulado Ene - Ago '09	929	549	-	-72,8%	-79,8%
Acumulado Ene - Ago '10	1.892	1.316	-	103,6%	139,9%
Acumulado Ene - Ago '11	3.588	2.777	-	89,6%	111,0%
Acumulado Ene - Ago '12	3.753	2.953	-	4,6%	6,3%
Acumulado Ene - Ago '13	2.760	1.851	-	-26,5%	-37,3%
Acumulado Ene - Ago '14	2.129	1.382	-	-22,9%	-25,3%
Acumulado Ene - Ago '15	2.705	1.630	-	27,0%	18,0%
Acumulado Ene - Ago '16	4.379	3.089	179	61,9%	89,5%
Acumulado Ene - Ago '17	27.066	25.094	18.062	518,0%	712,3%
Acumulado Ene - Ago '18	77.674	74.677	72.028	187,0%	197,6%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

¹¹ 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.

Una gran parte de los créditos del mes otorgados a personas físicas con plazos extendidos (90,1%¹²) 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 que, debido a los incrementos en las tasas de otorgamiento, ha comenzado a perder su atractivo, producto del aumento en el nivel mínimo de ingresos requeridos para acceder a una vivienda¹³. Esto se ve agravado por el aumento de la cotización del dólar estadounidense, moneda en la que se pactan generalmente las operaciones en el ámbito del Área Metropolitana de Buenos Aires.

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). Agosto 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.

Los datos disponibles de Septiembre indican una caída adicional del 27,5% en pesos y del 44% en dólares con respecto a Agosto, lo que implica una contracción interanual del 56% y del 80% respectivamente. El promedio diario provisorio otorgado en Octubre¹⁴, considerando exclusivamente los préstamos hipotecarios denominados en UVA¹⁵, muestran cierta estabilidad del monto nominal en moneda local y extranjera.

¹²Información 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.

¹³ Para un análisis más detallado de la reducción del potencial del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires, ver Informe Nro 153

¹⁴ Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 12 de Octubre en comparación con el promedio de los primeros 12 días del mes anterior.

¹⁵ Único dato disponible para el parcial del mes de Octubre. 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.

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