

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 129

Correspondiente al período Mayo – Junio 2016

Buenos Aires | Julio 2016

▶	Resumen Ejecutivo	2
	Marco General.....	2
	Situación Laboral	3
	Situación Inmobiliaria	4
▶	Marco General.....	6
	La Construcción	6
	Empresas Constructoras.....	12
	Costos	17
	La construcción en el empleo	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2016	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.....	30
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	34
	La Construcción en el país.....	34
	Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36
	La compraventa de inmuebles	40
▶	Glosario de Términos utilizados.	48

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 129

Julio 2016

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) volvieron a mostrar en Junio una marcada caída del consumo de Cemento respecto a igual mes del año anterior. La baja interanual llegó al 18,6%, merma sólo superada en el año por la del mes de Abril pasado, siendo la más pronunciada desde Septiembre de 2012.
- Las cerca de 860 mil toneladas de cemento consumidas en Junio denotan el nivel de actividad más bajo desde el año 2010.
- El primer semestre del año culminó con un descenso acumulado del 14,2% interanual, transformándose así en la peor tasa de caída semestral desde el 2002 a esta parte. Asimismo, tal como ocurrió con el mes de Junio en particular, el volumen consumido en los primeros seis meses ha sido el más bajo desde el año 2010 a esta parte.
- Al igual que en el año 2012, cuando a la caída de la inversión pública –luego de las elecciones presidenciales de 2011- se le sumó el impacto negativo que sobre la obra privada generó la instauración de mayores controles cambiarios, los despachos de cemento a granel en 2016 se han reducido mucho más que los realizados en bolsa.
- La brecha entre los despachos acumulados hasta Mayo resulta prácticamente similar a la de 2012. En efecto, los despachos a granel cayeron un 20,7%, poco más del doble del 8,7% correspondiente a los efectuados en bolsa.
- Mientras que la cantidad de toneladas enviadas en bolsa durante el período Enero-Mayo fue superior, no sólo a la del año 2010, sino también a la de 2012, la despachada a granel fue menor a la de todos los años de 2008 a esta parte, con la excepción del 2009.
- El Área Metropolitana de Buenos Aires bajó su consumo de cemento en un 9,6%, mientras que el Resto del país lo hizo un 14,6%. En ese contexto general, hay 5 jurisdicciones en donde disminuyó más de un 20% interanual: Tucumán, Entre Ríos, Chaco, La Rioja y San Luis.
- Esta merma en el consumo de Cemento se enmarca, según los datos relevados por el INDEC, en un contexto de retroceso generalizado del nivel de despachos de insumos para la construcción, el que se condensa en una caída interanual del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) de un 10,9% en el acumulado Enero-Mayo.
- El Índice elaborado por el Grupo Construya tuvo en Junio el menor nivel de actividad para dicho mes desde el año 2009. Y cuando se considera el acumulado Enero-Junio, es necesario remontarse hasta 2010 para encontrar valores más bajos.
- Este índice registró en Junio una caída del 21,3% interanual, llevando el descenso acumulado en el segundo trimestre al 18,9% interanual. Esa tasa se transformó en la más negativa de la historia del indicador.
- No obstante, si se toma el primer semestre se constata que, a diferencia de lo que acontece con el consumo de Cemento y en consonancia con el comportamiento más favorable que el INDEC relevó para los insumos más ligados a la obra privada, la magnitud de la caída ha sido hasta aquí menor que la de 2009.
- El número de empresas constructoras en actividad fue en Junio un 1,2% más bajo que en igual período del año pasado, mostrando así una aceleración del ritmo de caída (-0,6% en Mayo). De todas formas, dicha contracción interanual fue sensiblemente más moderada, no sólo que la de 2009, sino también que la de 2014.

- El actual proceso de reducción de la cantidad de empresas del sector se refleja con mayor énfasis en las jurisdicciones menos pobladas del país, donde en términos relativos más incide la obra pública. De todas maneras, la novedad del mes de Junio es que también en las Grandes jurisdicciones comenzó a decrecer el universo de empresas: en Mayo habían mostrado un alza del 0,3% interanual, que en Junio se transformó en una baja del 0,4%.
- Mientras las tipologías empresarias menos complejas, como Personas Físicas y Sociedad de Personas, se contraen en número, las más desarrolladas, como Sociedades Anónimas y Sociedades de Responsabilidad Limitada, se mantienen aún estables o en expansión.
- Subcontratistas fue la única tipología que escapó a la tendencia declinante, mostrando un alza del 2,5%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) se elevó en Junio un 0,8% mensual, la menor suba desde Septiembre del año pasado.
- Esta nueva disminución del ritmo de incremento de los costos estuvo ligada a la marcada desaceleración del rubro Materiales, que pasó de un 1,6% en Mayo al 1% en Junio, la menor tasa reflejada por la nueva serie del ICC-CAC, iniciada en Diciembre de 2014.
- Medidos en dólares, los costos de construcción se ubicaron un 17,5% por debajo del valor máximo de Junio de 2015 y un 15,2% en relación a Noviembre de igual año, previo a la devaluación y el abandono del “cepo” cambiario. Sin embargo, en una mirada de más largo alcance se constata que los costos actuales son apenas un 8% inferiores a los del promedio Enero-Abril de 2015.

Situación Laboral

- El promedio de ocupación en la Industria de la Construcción durante el mes de Mayo de 2016 fue de 368.399 puestos de trabajo registrados. De esta manera se observó un incremento del 0,5% en relación al mes precedente.
- De confirmarse esta evolución tras la consolidación de los datos definitivos, la de Mayo sería la primera variación positiva del empleo sectorial tras 7 meses de caídas consecutivas.
- De todas formas, el ritmo de caída interanual fue del 12,6% y marcó así la contracción más pronunciada de esta serie histórica iniciada en Junio de 2007.
- El promedio de puestos de trabajo registrados fue de 368.863 para los primeros cinco meses del año, nivel que representa un nuevo mínimo histórico, al quedar un 2% por debajo del correspondiente a igual período de 2009.
- El plantel promedio de las firmas constructoras se ubicó en 12,7 puestos de trabajo registrados por empresa, aumentando un 0,4% en relación a lo verificado en Abril pasado.
- Esta evolución se encontró impulsada por la expansión de los planteles de las firmas constructoras de tamaño medio. El aumento de puestos de trabajo más significativo se verificó en el segmento de entre 100 y 199 trabajadores, el que presentó una variación del 5,3% en relación al mes precedente.
- Entre los meses de Octubre de 2015 y Mayo de 2016, la cantidad de firmas constructoras con plantel igual o superior a los 500 trabajadores disminuyó en un 32,7%. También en Mayo se verificó una nueva contracción en dicho segmento, el que se ubicó así en niveles mínimos históricos, al tiempo que su participación en la estructura del empleo sectorial mantiene una tendencia contractiva.
- En 17 de los 25 distritos considerados para la elaboración del presente Informe, se verificó un aumento en la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación a Abril pasado.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registró un incremento del 1,5% mensual, siendo esta la primera variación positiva tras 6 meses de caídas consecutivas.
- Esta buena performance se encontró en línea con lo observado en otras grandes jurisdicciones, como en las provincias de Santa Fe y Córdoba, donde la comparativa intermensual arrojó crecimientos del orden del 2,1% y 1,1%, respectivamente.

- El norte del país exhibió el mayor dinamismo en términos de la expansión del volumen de ocupación sectorial durante Mayo. No obstante cabe destacar que las dos regiones que lo componen, especialmente el Noreste Argentino, se ubican entre las más afectadas por el deterioro registrado en la actividad sectorial desde Octubre último.
- Solamente las provincias de la Pampa (21,4%), Corrientes (1,7%) y Córdoba (1,0%), exhibieron en Mayo un volumen de ocupación superior al correspondiente a igual mes de 2015. En el extremo opuesto se ubicaron los casos de La Rioja (-43,2%), San Luis (-42,8%), Santa Cruz (-38%), Catamarca (-33,1%) y Misiones (-28,4%).
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción durante Mayo fue de \$12.356,7, marcando así un incremento del 38,1% interanual.
- La cantidad de trabajadores formales del sector que percibieron durante Mayo de 2016 una remuneración igual o superior a los \$8.000, fue un 54,1% mayor a la verificada en igual mes del año 2015. Considerando el promedio hasta Mayo, el 61% de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibió un salario superior a ese valor.
- En todas las regiones del país, la tasa de crecimiento interanual del promedio de las remuneraciones del sector de los meses de Abril y Mayo superó a la del primer trimestre del año.
- Tal como se verificara en los últimos meses, la Región del Noreste Argentino es la que exhibe la expansión salarial promedio más elevada del país.

Situación Inmobiliaria

- La superficie proyectada en los permisos de construcción de la muestra de 41 municipios analizados por el INDEC, ha presentado en el mes de Mayo un desempeño positivo, tanto en términos interanuales como en el acumulado desde el inicio de año.
- La superficie involucrada en el total de permisos de los 41 municipios fue de 655.475 m² en Mayo, un 15,1% por encima del nivel registrado en igual mes del año anterior. En consecuencia, esto dio como resultado un aumento del 3,9% para el acumulado anual.
- El crecimiento de los permisos otorgados en la Ciudad de Buenos Aires explica casi exclusivamente la dinámica alcista del indicador general. De esta manera, siempre medida en metros cuadrados, la participación de la Capital en la proyección de superficie a construir ha alcanzado un 23,2%, la más elevada desde la modificación de la serie de la Ciudad a partir de Enero de 2014.
- Durante el mes de Mayo se solicitaron 47 permisos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los que implicaron un total de 152.376 m². Este nivel se encuentra un 78,9% por encima del registrado un año atrás, variación que se explica por el incremento en la superficie permisada con destino residencial.
- En los primeros cinco meses del año el aumento del metraje involucrado en los permisos de edificación en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó un 12,7% de crecimiento interanual. Esta es la mejor evolución para el periodo Enero-Mayo en cuanto a superficie permisada de los últimos cuatro años.
- Mientras que para la vivienda multifamiliar la superficie permisada hasta Mayo mostró un fuerte incremento interanual (503,7%), en parte debido a los muy bajos niveles que registró el indicador en los primeros meses de 2015, en el caso de las construcciones no residenciales la caída ha sido también de una importante magnitud (-86,3%).
- La superficie residencial alcanzó un 88% de peso en el total en los permisos registrados durante los primeros cinco meses del presente año, la mayor participación desde el 2003.
- Resulta notoria la participación que han tenido durante los primeros cinco meses del año las viviendas de Alta Calidad (que incluye a los de tipo suntuosa y lujosa) en el total, con un 71% de la superficie permisada para nuevas viviendas, la mayor para igual periodo en los últimos seis años.
- En términos de cantidad de viviendas proyectadas en los permisos acumulados hasta el quinto mes del año, se registra también una recuperación al superar la de los últimos tres años.
- La actividad de compraventa de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires continúa mostrando mejoras en términos interanuales, en el caso del mes de Mayo presenta un crecimiento de 16,5%.

- El monto total involucrado en las escrituras de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue de 5.825 Millones de Pesos, lo que implica un valor promedio de \$ 1.596.656 por Escritura, es decir USD 112.936 convertido al tipo de cambio promedio del mes.
- La variación interanual del monto promedio escriturado en pesos (+68,4%) superó al incremento análogo de la cotización de la moneda estadounidense (+58%), dando como resultado un aumento del 6,6% del valor promedio en dólares por Escritura.
- Las escrituras en la Provincia de Buenos Aires registraron en el mes de Mayo un aumento del 2,7% interanual, al alcanzar un nivel de 8.905 Actos, pero evidenciando cierta desaceleración con respecto a los meses previos.
- El promedio de escrituración en la Provincia de Buenos Aires alcanzó en Mayo a \$592.608, que convertido a divisas resulta en un monto promedio de USD 41.917.
- En el caso del distrito bonaerense el incremento interanual de los montos promedio en moneda local (49,5%) se mantiene por debajo del ritmo de variación del tipo de cambio (58%), por lo que el valor medio por Acto Escritural en moneda extranjera continúa mostrando variaciones negativas en términos interanuales (-7,8% en Mayo).

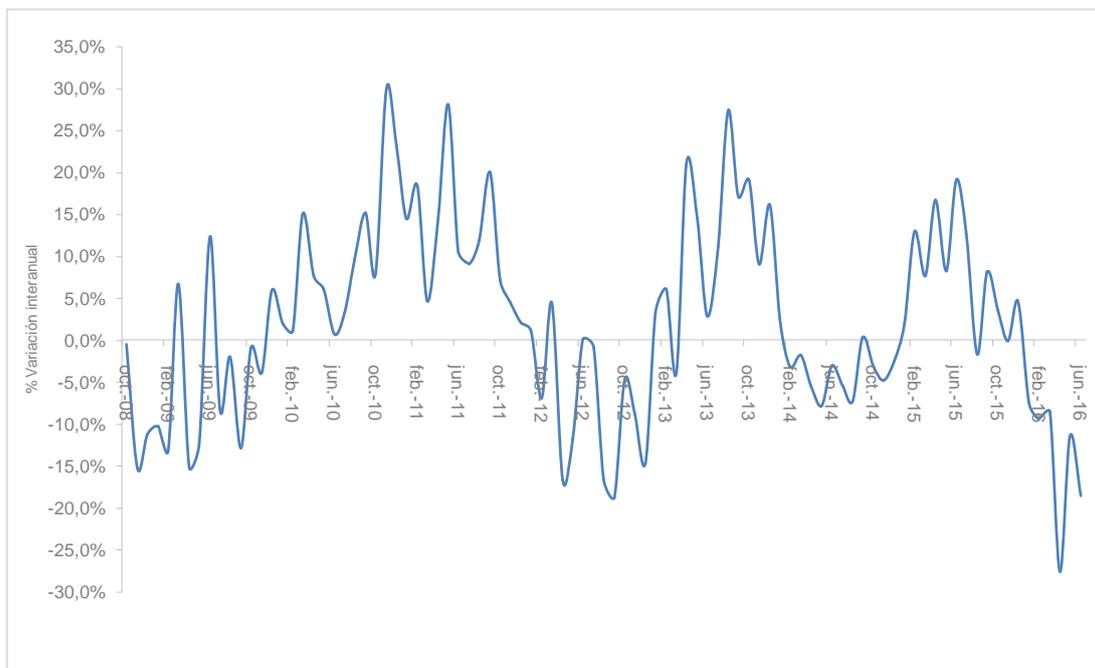
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) ha suspendido la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de Costos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

► Marco General

La Construcción

Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) volvieron a mostrar en Junio una **marcada caída del consumo de Cemento** respecto a igual mes del año anterior. **La baja interanual llegó al 18,6%**, merma sólo superada en el año por la de Abril pasado (muy influenciada por el inusitado nivel de precipitaciones), siendo además **la más pronunciada desde Septiembre de 2012**.

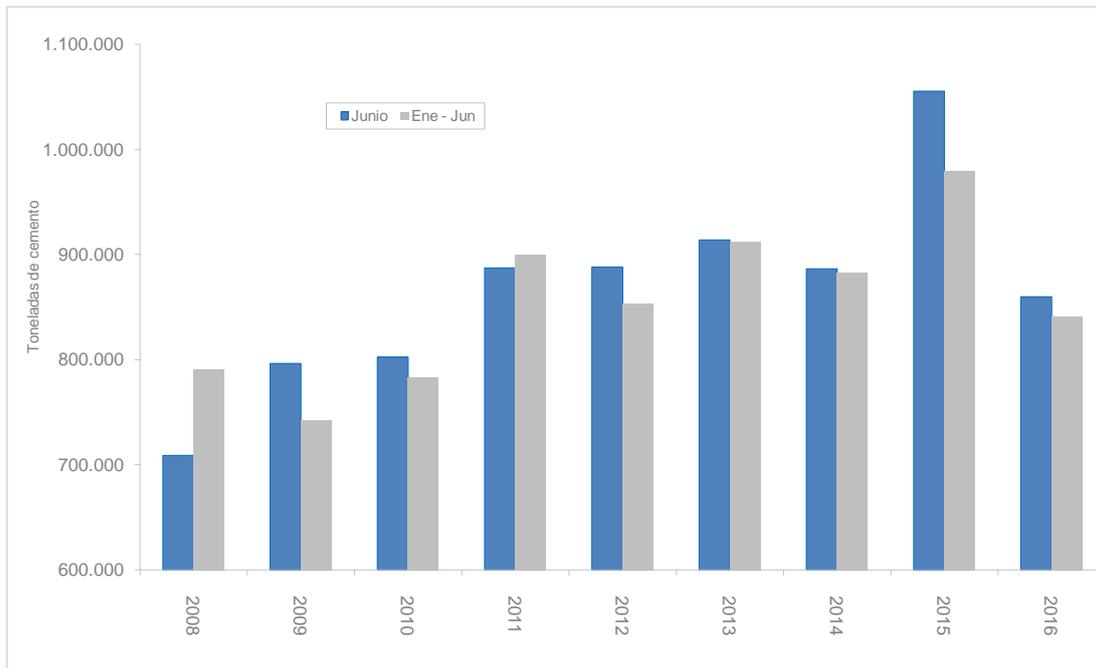
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Octubre 2008 - Junio 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Si bien es cierto que **la magnitud de la caída interanual se ve influenciada porque se compara contra el mes de Junio con mayor consumo de la historia** –y el de mayor crecimiento interanual de todo 2015-, lo cierto es que **las cerca de 860 mil toneladas de cemento consumidas en Junio de 2016 denotan el nivel de actividad más bajo desde el año 2010**.

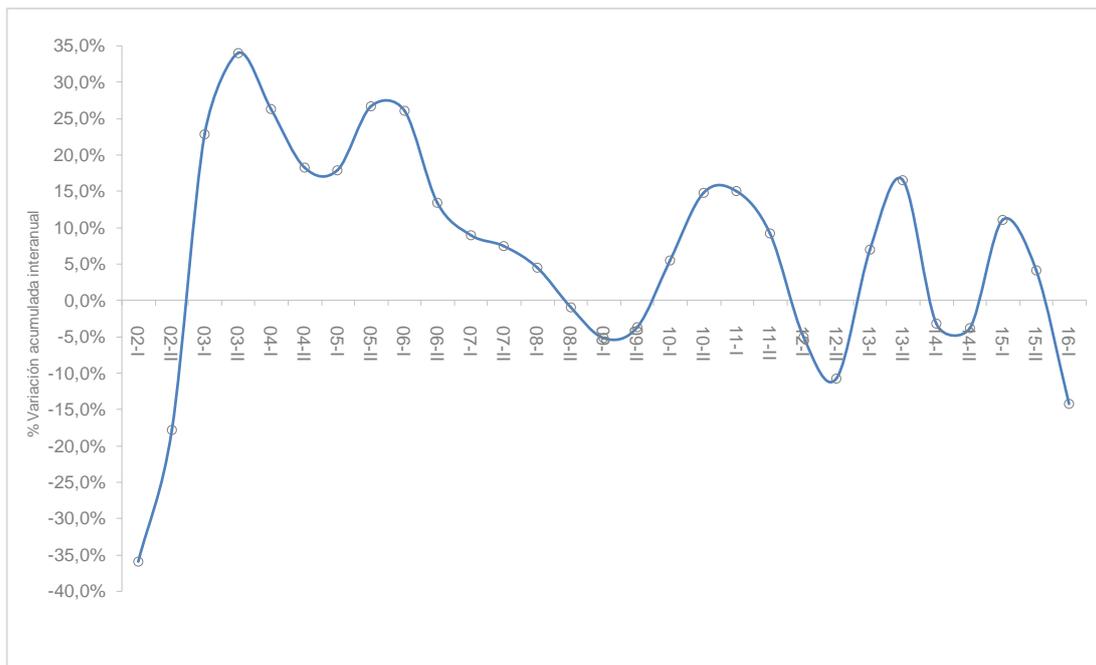
**Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Junio y Promedio Enero - Junio 2008 / 2016 (en toneladas de cemento)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Con esta nueva baja, **el primer semestre de 2016 promedió un descenso interanual del 14,2%, transformándose así en la peor marca semestral desde el año 2002 a esta parte.** Desde entonces y hasta aquí, la contracción semestral más acentuada había correspondido al segundo semestre de 2012 –y no a los seis meses comprendidos por el último trimestre de 2008 y primero de 2009, en los que, pese al estallido de la crisis de las hipotecas sub-prime, la baja acumulada fue del 6,6%-, cuando se verificó un retroceso cercano al 11%. Asimismo, tal como ocurrió con el mes de Junio en particular, **el volumen consumido entre Enero y Junio ha sido el menor desde 2010 a esta parte.**

**Gráfico III – Consumo de cemento. Variación acumulada interanual.
Primer semestre 2002 – Primer semestre 2016 (en %)**

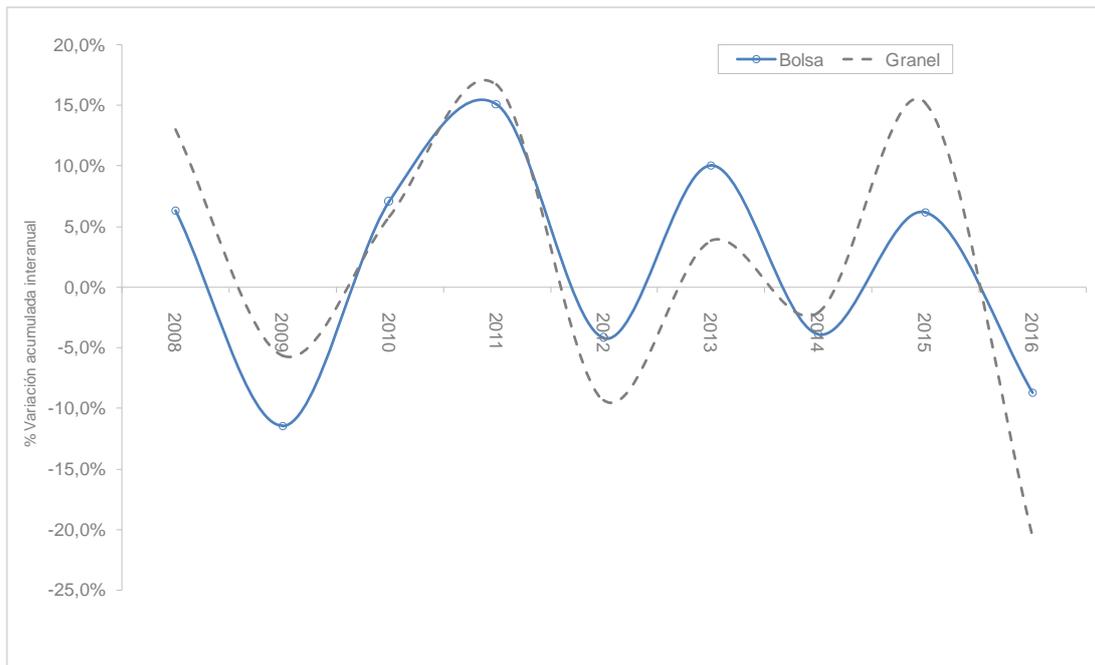


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como en el año 2012, cuando a la reducción real de la inversión pública –luego de las elecciones presidenciales de 2011- se le sumó el impacto negativo que sobre la obra privada tuvo la instauración de mayores controles cambiarios; y a diferencia de 2009, cuando la acción contracíclica de la inversión pública contrapesó parcialmente el derrumbe de la inversión privada provocado por el alto grado de incertidumbre financiera internacional, en este caso **el despacho de cemento a granel se ha visto sensiblemente más reducido que el realizado en bolsa.**

La brecha en el **acumulado de los primeros cinco meses del año** resulta prácticamente similar a la de 2012: **los envíos a granel caen un 20,7%, poco más del doble del 8,7% correspondiente a los efectuados en bolsa.** Los datos disponibles para **Mayo** señalan una brecha aún mayor: **los despachos a granel cayeron un 20,7% interanual, y en este caso resultó casi cuatro veces mayor que la baja del 5,4% correspondiente a los despachos en bolsa.**

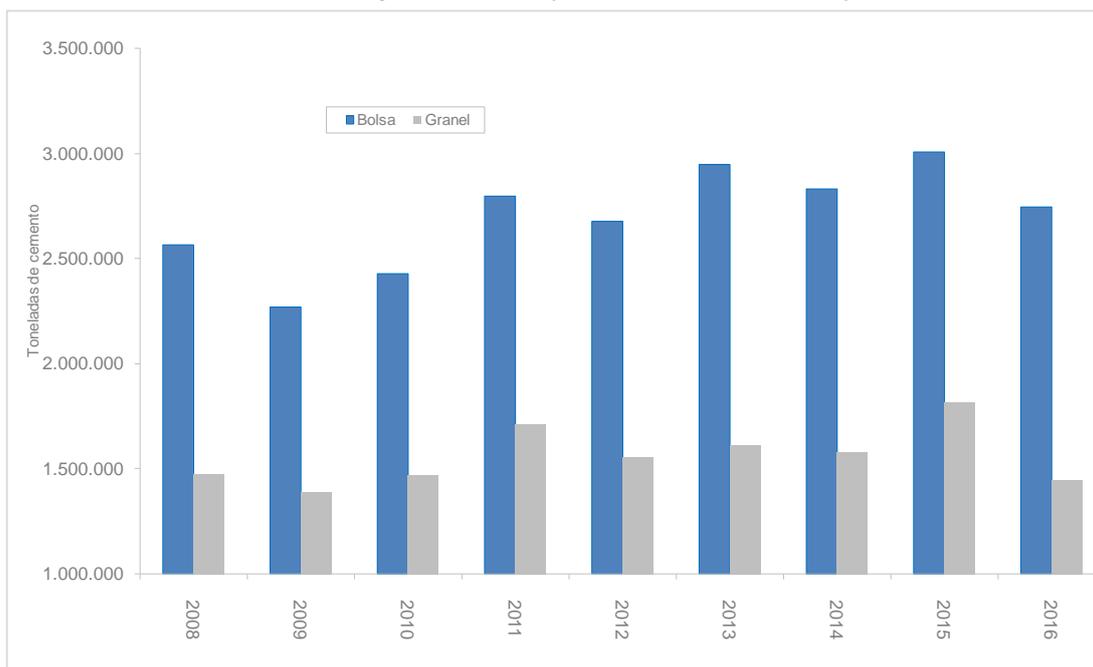
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación acumulada interanual. Enero - Mayo 2008 / 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El análisis detallado por tipo de envase arroja además el siguiente dato: **mientras que la cantidad de toneladas enviadas en bolsa durante el período Enero-Mayo fue superior, no sólo a la del año 2010, sino también a la de 2012, la despachada a granel fue menor a la de todos los años desde el 2008 a esta parte, con la excepción del 2009.** Esto tendería a reafirmar el rol preponderante que la dinámica de la inversión en obra pública ha tenido en la magnitud de la contracción actual.

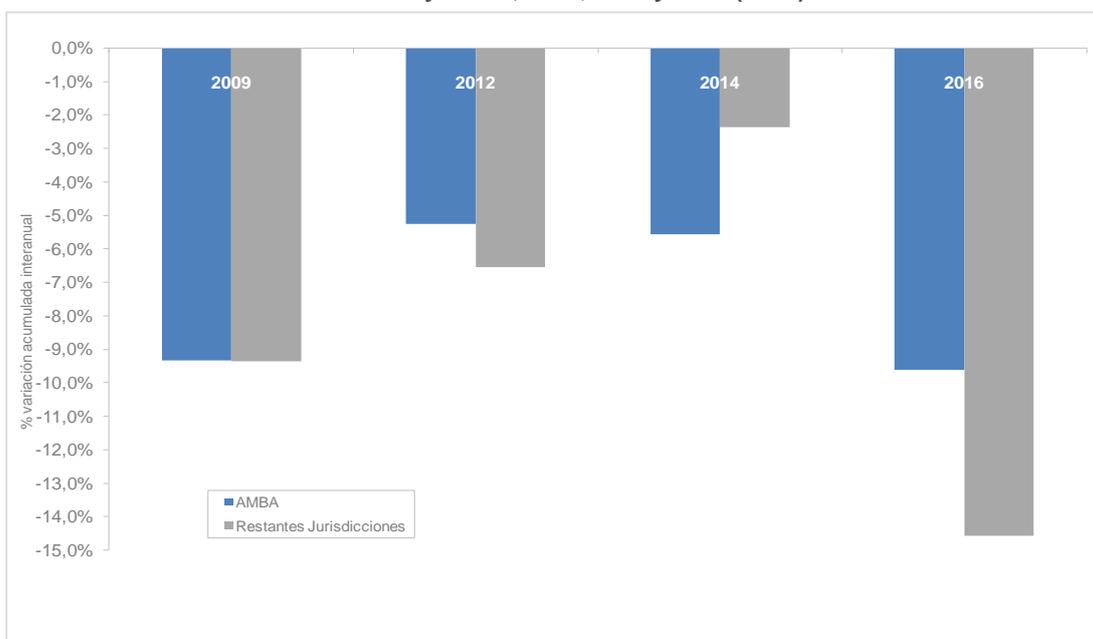
Gráfico V – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel acumulado. Enero - Mayo 2008 / 2016 (en toneladas de cemento)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En la misma dirección, el análisis territorial del actual proceso de disminución del nivel de actividad de la construcción también revela que, nuevamente a diferencia del 2009 y en línea con el 2012, el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) –donde menos incide la obra pública, en términos relativos a la obra residencial privada- tuvo una merma menos acentuada: **en el AMBA bajó el consumo de cemento un 9,6%, mientras que en el Resto del país lo hizo un 14,6%.**

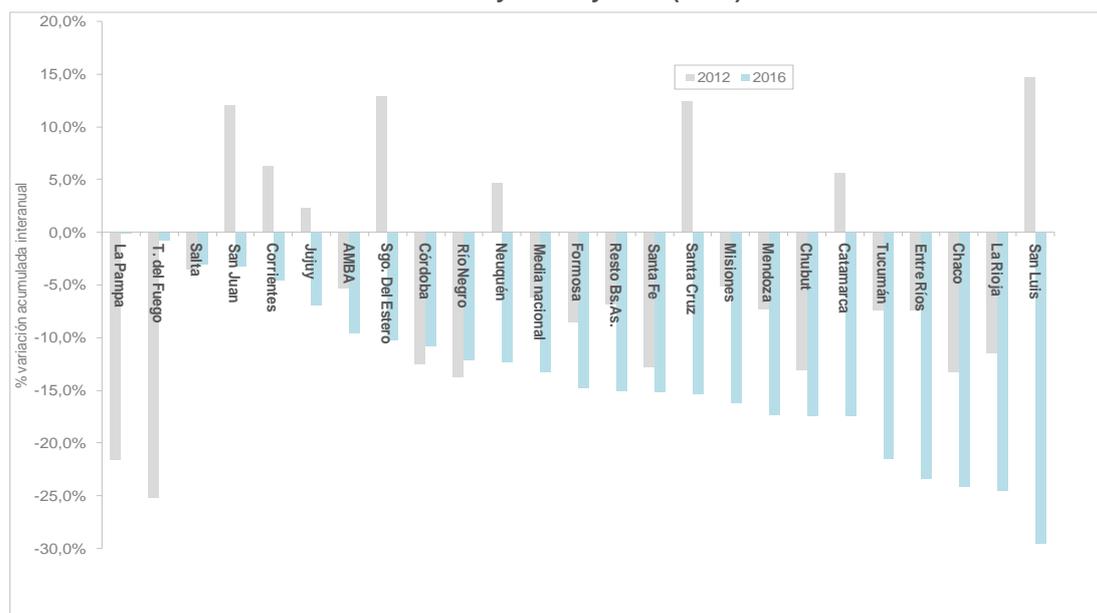
Gráfico VI – Consumo de cemento a granel. Variación acumulada interanual. AMBA y Resto del país. Enero - Mayo 2009, 2012, 2014 y 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En ese contexto general, son **5 las jurisdicciones donde retrocede el consumo de cemento más de un 20% interanual** (en 2012 eran dos jurisdicciones por encima de ese umbral): **Tucumán, Entre Ríos, Chaco, La Rioja y San Luis.**

Gráfico VII – Consumo de cemento a granel según jurisdicción. Variación acumulada interanual. Enero - Mayo 2012 y 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esta merma en el consumo de Cemento se enmarca, según los datos relevados por el INDEC, en un contexto de **retroceso generalizado del nivel de despachos de insumos para la construcción, los que se condensan en la caída interanual del 10,9% calculada para el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) para el acumulado Enero-Mayo**. Según el Instituto, tan sólo *Artículos sanitarios de cerámica* escapa hasta aquí a la tendencia contractiva. Estos, conjuntamente con las *Pinturas para la construcción* –cuya caída acumulada del 1,1% es de las más bajas–, están más ligados a la dinámica de la remodelación, en la que, de acuerdo a fuentes del mercado, se advierte un empuje significativo de los segmentos medios-altos y altos de la población.

Cuadro I – Insumos representativos de la industria de la Construcción. Variación interanual y acumulada. Mayo 2016 (en %)

Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior
Artículos sanitarios de cerámica	2,1%	15,9%
Asfalto	-23,1%	-40,5%
Cemento Portland	-11,5%	-13,2%
Hierro redondo para hormigón	-19,3%	-15,8%
Ladrillos huecos	-9,6%	-6,2%
Pinturas para Construcción	-10,6%	-1,1%
Pisos y revest.cerámicos	-8,0%	-4,4%
Placas de yeso	-10,9%	-4,2%
Resto*	-31,8%	-30,8%

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

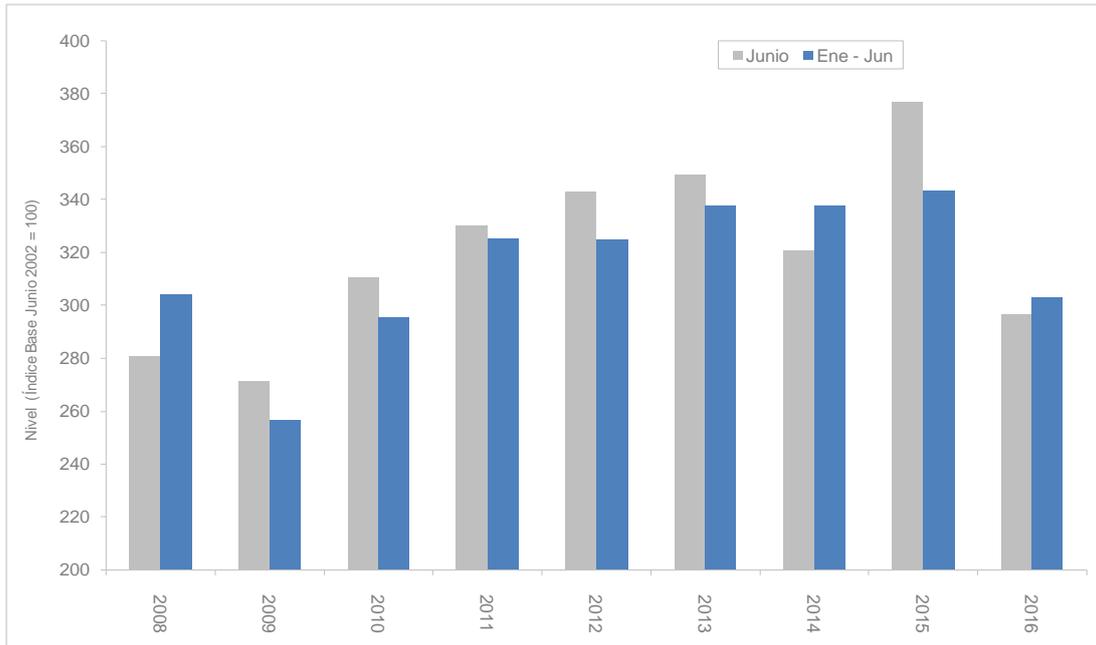
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por lo contrario, el *Asfalto* (el más íntimamente ligado a la obra pública, de la mano de las obras viales, que en los dos últimos meses han comenzado a activarse¹), el *Resto de los Insumos* (donde se encuentran los vidrios para construcción y los tubos sin costura, afectados por la caída de las inversiones petroleras a nivel global) y el *Hierro redondo para hormigón* (el más representativo del inicio de nuevas obras de infraestructura y/o residenciales en alto) siguen cayendo más que el *Cemento*.

¹ Según información del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas, al promediar el mes de Julio la Dirección Nacional de Vialidad había devengado partidas por más de 15.000 millones de pesos, de un presupuesto total que ascendía a 25.786 millones.

En línea con todos estos indicadores sectoriales, **el Índice elaborado por el Grupo Construya tuvo en Junio el menor nivel de actividad para dicho mes desde el año 2009.** Y cuando se considera el acumulado Enero – Junio, es necesario remontarse hasta el 2010 para encontrar valores más bajos.

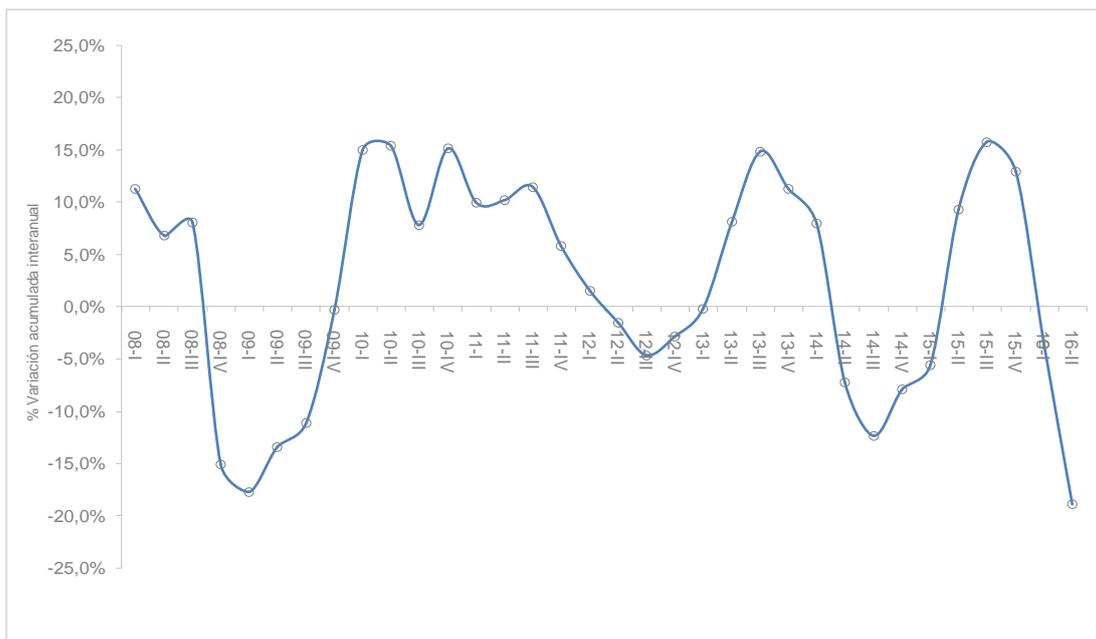
Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual. Junio y Promedio Enero – Junio 2008 / 2016 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

El índice registró en Junio una caída interanual del 21,3%, llevando el **descenso interanual acumulado en el segundo trimestre al 18,9%**. Aunque en este período ha influido la inusitada secuencia de días con precipitaciones que tuvo lugar, sobre todo, en Abril, **lo cierto es que esa tasa se transformó en la más negativa de la historia del indicador.** Fenómeno que, dado el sesgo que su conformación le genera hacia el registro de la obra privada, podría estar advirtiendo sobre la afectación de los emprendimientos residenciales, particularmente los ligados al PROCREAR.

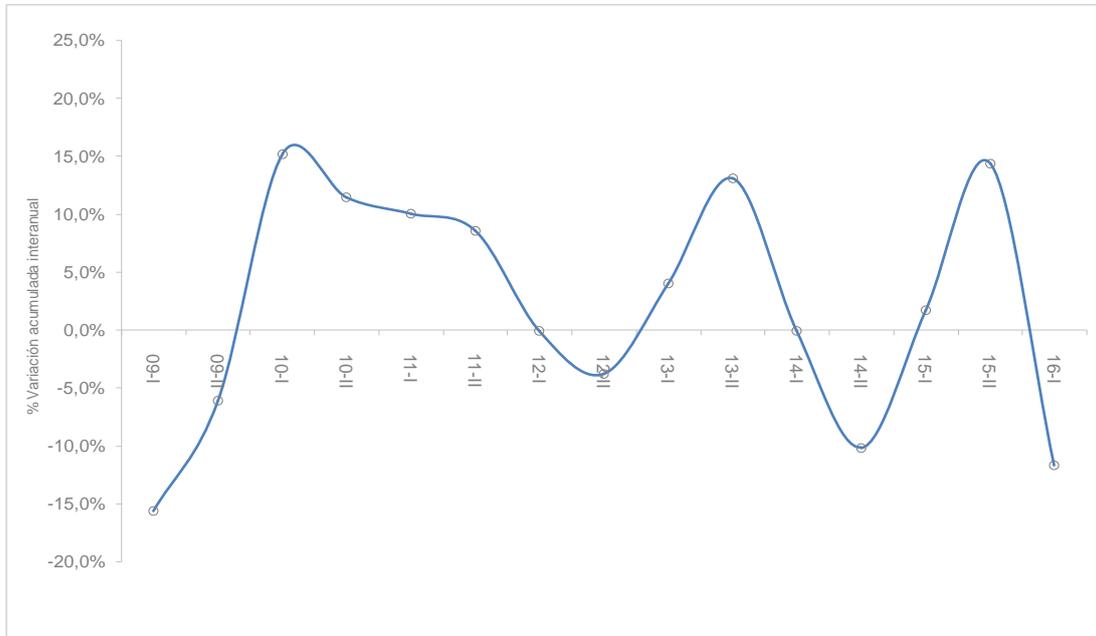
Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Variación acumulada interanual. Primer trimestre 2008 – Segundo trimestre 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

No obstante, cuando en lugar del segundo trimestre –impactado por los factores climáticos antes mencionados- se toma el **primer semestre**, se constata que, a diferencia de lo que acontece con el consumo de Cemento, y en consonancia con el comportamiento más favorable que el INDEC relevó para los insumos más ligados a la obra privada, **la magnitud de la caída ha sido hasta aquí menor que la de 2009.**

Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Variación acumulada interanual. Primer semestre 2009 – Primer semestre 2016 (en %)



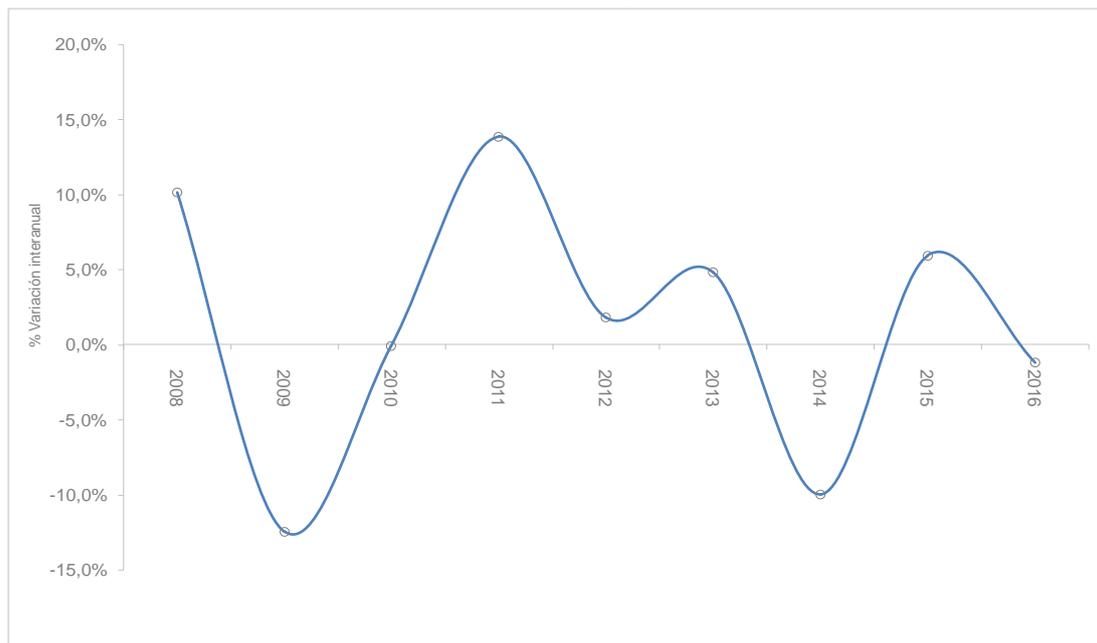
Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Más aún, si bien resulta apresurado asociarlo a un cambio de tendencia, lo cierto es que **la versión desestacionalizada del indicador arrojó en los dos últimos meses sendas variaciones positivas del 2,9% y 4,4%, respectivamente.** Esto se suma a dos indicadores que podrían anticiparse a una mejora futura de la actividad: el incremento de las transacciones inmobiliarias y, particularmente, los permisos de edificación privada, que en Abril y Mayo experimentaron alzas interanuales que llevaron el acumulado anual a terreno positivo (+3,9% para el período Enero – Mayo, contra una caída del 11,8% en igual período de 2015).

Empresas Constructoras

El número de empresas en actividad fue en Junio un 1,2% más bajo que en igual período del año pasado, mostrando así una cierta aceleración del ritmo de caída interanual (-0,6% en Mayo). La caída resulta de todos modos leve, si se tiene presente que, a diferencia de lo que ocurre con los indicadores más directamente ligados al nivel de actividad, **dicha contracción interanual fue sensiblemente más moderada, no sólo que la de 2009, sino también que la de 2014.**

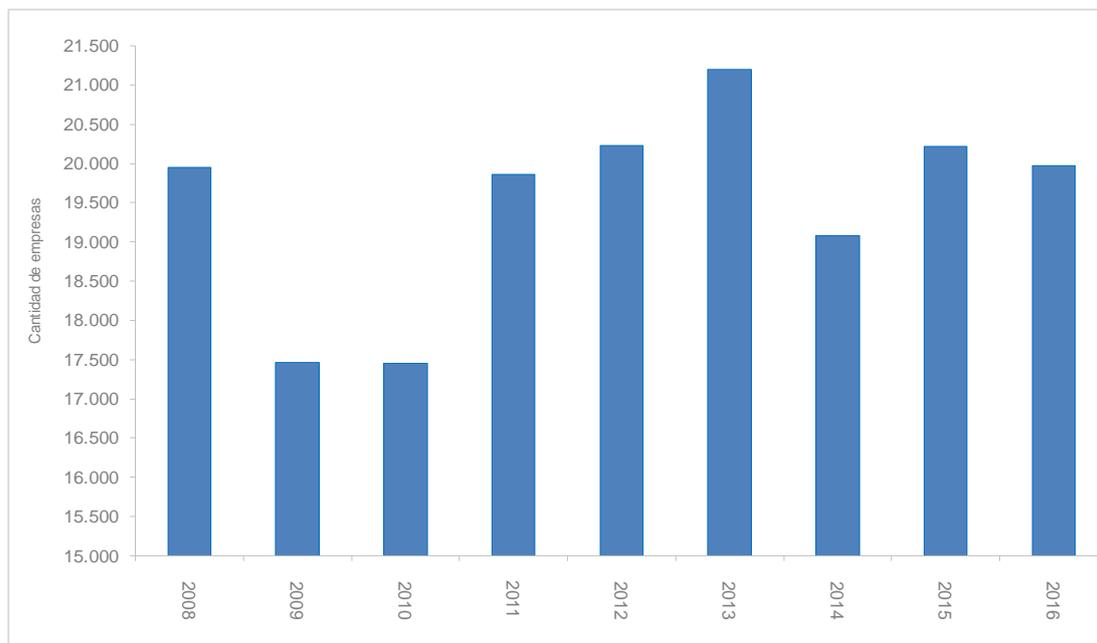
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Junio 2008 / 2016 (en %)



Fuente: IERIC

Tal como se apuntara en el Informe pasado, la comparación resulta más contundente cuando se la analiza en términos absolutos. **Mientras que en Junio de 2009 y 2014 había 2.486 y 2.166 firmas menos que un año antes, respectivamente, en los últimos 12 meses abandonaron la actividad apenas 244 empresas.** De todas maneras, cabe apuntar que la cantidad actual de firmas constructoras en actividad se encuentra por debajo de las del período 2011-2013, y en niveles similares a los de 2008.

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad. Junio 2008 / 2016 (en cantidad de empresas)

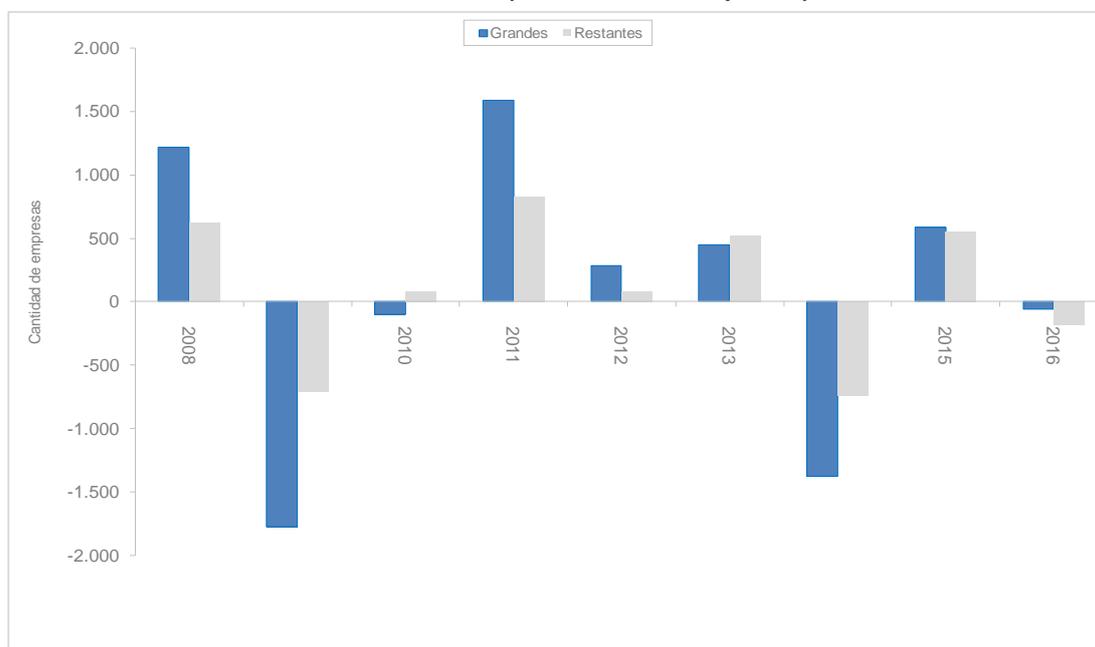


Fuente: IERIC

A su vez, el análisis de la dinámica territorial del actual proceso de reducción del plantel de empresas sigue mostrando una alineación con otros indicadores del nivel de actividad, en el sentido de reflejar una **afectación mayor de las jurisdicciones menos pobladas, donde en términos relativos más incide la obra pública.** En efecto, en 2009 habían sido las *Grandes jurisdicciones* las que más caían, y aunque en 2014 las *Restantes jurisdicciones* fueron también las que –porcentualmente– más cayeron, en

ambos períodos la baja –en términos absolutos- del número de empresas duplicaba o más la de las Restantes jurisdicciones.

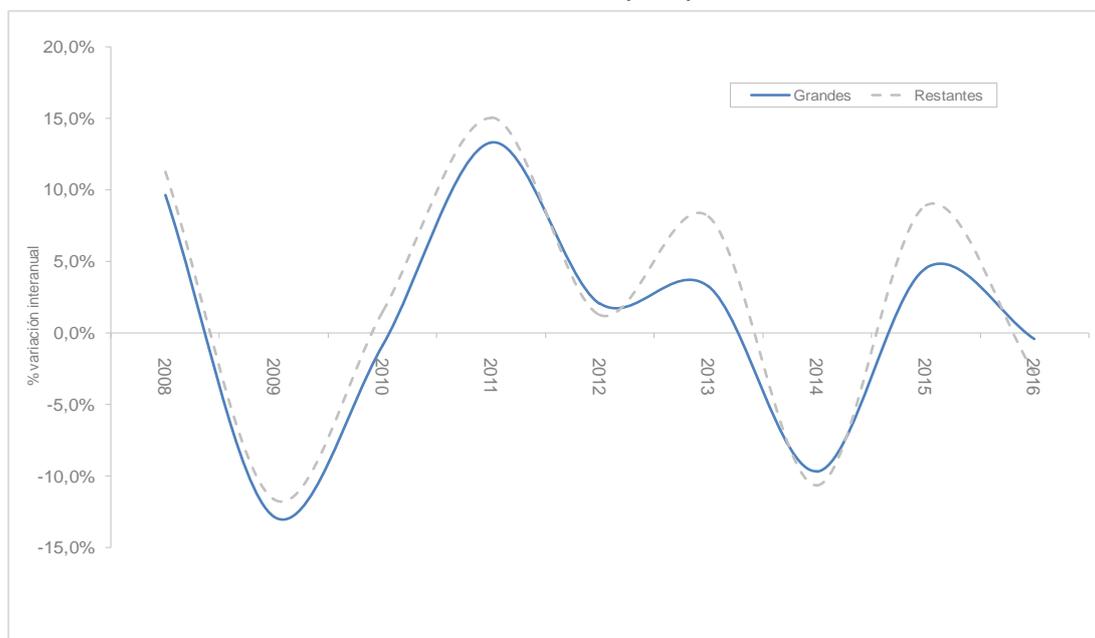
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Junio 2008 / 2016 (en cantidad de empresas)



Fuente: IERIC

De todas maneras, la novedad del mes de Junio es que **ahora también las Grandes jurisdicciones ven decrecer su universo de empresas**: en Mayo habían mostrado un alza interanual del 0,3%, que **en Junio se transformó en una merma del 0,4%**.

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Junio 2008 / 2016 (en %)



Fuente: IERIC

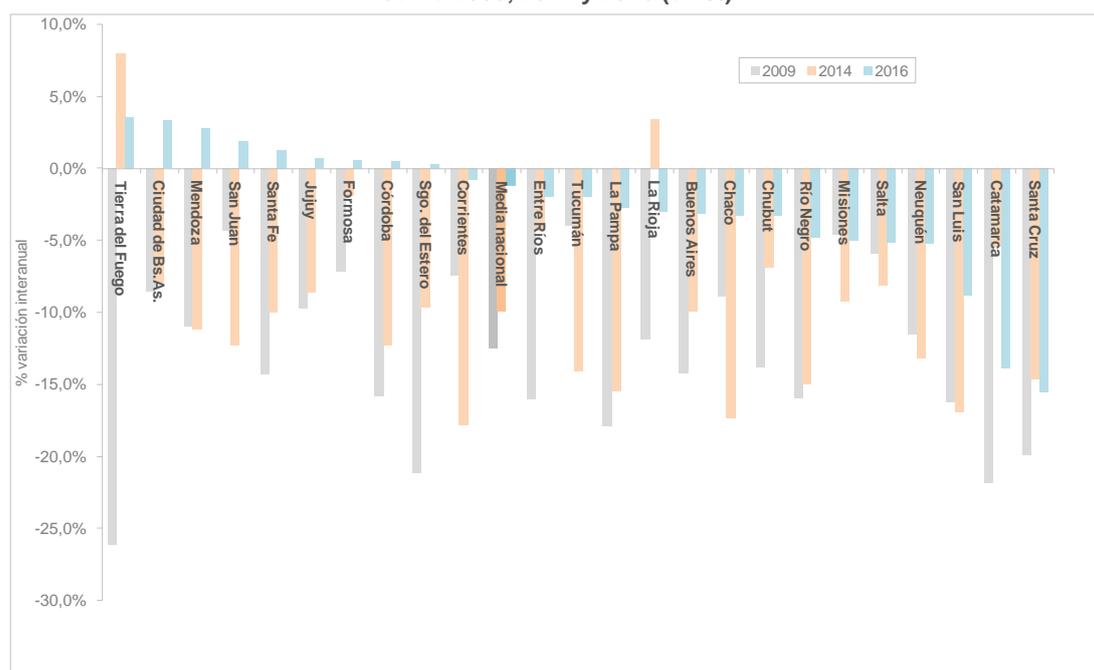
El otro elemento que, en términos de dinámica territorial es interesante remarcar, es la **heterogeneidad** que actualmente se observa. Mientras que este año **son 9 las jurisdicciones que al mes de Junio tienen en actividad más empresas que 12 meses atrás**, en 2014 eran apenas 2, y en 2009 ninguna.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jun-16	jun-15	jun-16	jun-15	jun-16	jun-15	jun-16	jun-15		jun-16	jun-15
Grandes Jurisd.	7.570	7.664	4.351	4.352	1.483	1.447	13.404	13.463	-0,4%	67,1%	66,6%
Buenos Aires	3.299	3.428	2.371	2.442	791	798	6.461	6.668	-3,1%	32,4%	33,0%
Cdad. de Bs.As.	2.401	2.355	930	896	343	304	3.674	3.555	3,3%	18,4%	17,6%
Córdoba	864	870	398	386	206	205	1.468	1.461	0,5%	7,4%	7,2%
Santa Fe	1.006	1.011	652	628	143	140	1.801	1.779	1,2%	9,0%	8,8%
Resto del país	4.686	4.848	1.386	1.421	494	482	6.566	6.751	-2,7%	32,9%	33,4%
Catamarca	118	136	11	14	1	1	130	151	-13,9%	0,7%	0,7%
Chaco	306	325	59	57	18	14	383	396	-3,3%	1,9%	2,0%
Chubut	323	334	87	87	29	33	439	454	-3,3%	2,2%	2,2%
Corrientes	253	258	114	112	16	16	383	386	-0,8%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	467	474	60	63	29	30	556	567	-1,9%	2,8%	2,8%
Formosa	163	158	13	15	1	3	177	176	0,6%	0,9%	0,9%
Jujuy	80	79	60	61	9	8	149	148	0,7%	0,7%	0,7%
La Pampa	148	152	21	20	9	11	178	183	-2,7%	0,9%	0,9%
La Rioja	72	78	21	17	4	5	97	100	-3,0%	0,5%	0,5%
Mendoza	478	476	131	141	138	110	747	727	2,8%	3,7%	3,6%
Misiones	315	331	100	101	23	29	438	461	-5,0%	2,2%	2,3%
Neuquén	317	343	116	124	57	50	490	517	-5,2%	2,5%	2,6%
Río Negro	255	255	104	127	38	35	397	417	-4,8%	2,0%	2,1%
Salta	277	307	97	91	13	10	387	408	-5,1%	1,9%	2,0%
San Juan	208	202	47	46	19	21	274	269	1,9%	1,4%	1,3%
San Luis	138	154	32	32	16	18	186	204	-8,8%	0,9%	1,0%
Santa Cruz	97	112	43	45	23	36	163	193	-15,5%	0,8%	1,0%
Sgo. del Estero	233	236	46	42	14	14	293	292	0,3%	1,5%	1,4%
Tierra del Fuego	145	137	47	46	11	13	203	196	3,6%	1,0%	1,0%
Tucumán	293	301	177	180	26	25	496	506	-2,0%	2,5%	2,5%
Total País	12.256	12.512	5.737	5.773	1.977	1.929	19.970	20.214	-1,2%	100,0%	100,0%

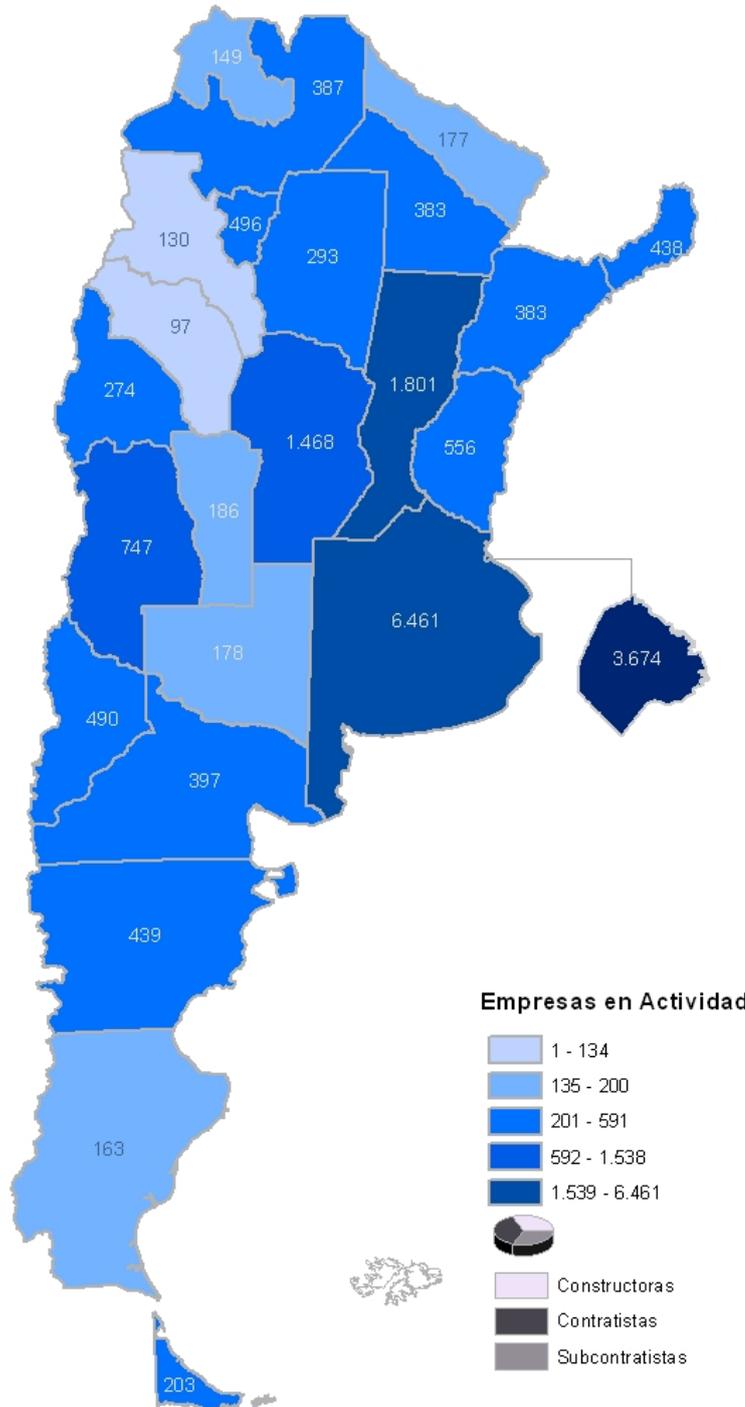
Fuente: IERIC

Gráfico XV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Junio 2009, 2014 y 2016 (en %)



Fuente: IERIC

**Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Junio de 2016**



Fuente: IERIC

En lo que hace a la Forma de organización jurídica, los datos de Junio revalidaron el “corte” que se había constatado en Mayo: **mientras las tipologías menos complejas, como Personas Físicas y Sociedad de Personas, se contraen, las más desarrolladas, como Sociedades Anónimas y Sociedades de Responsabilidad Limitada, se mantienen aún estables o en expansión.**

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

	jun-16	jun-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2016	Junio 2015
Personas Físicas (2)	8.085	8.363	-3,3%	40,5%	41,4%
Sociedades Personas (3)	600	627	-4,3%	3,0%	3,1%
S.A.	4.526	4.527	0,0%	22,7%	22,4%
S.R.L	6.221	6.125	1,6%	31,2%	30,3%
Otras (4)	538	572	-5,9%	2,7%	2,8%
Total	19.970	20.214	-1,2%	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) Corresponde a empresas unipersonales

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

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

Fuente: IERIC

Del mismo modo, la consideración de las Formas predominantes de inserción en obra continúa evidenciando el llamativo dato de que **Subcontratistas fue la única tipología que escapó a la tendencia declinante, mostrando un alza del 2,5%.**

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

	jun-16	jun-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2016	Junio 2015
Constructoras	12.256	12.512	-2,0%	61,4%	61,9%
Contratistas	5.737	5.773	-0,6%	28,7%	28,6%
Subcontratistas	1.977	1.929	2,5%	9,9%	9,5%
Total	19.970	20.214	-1,2%	100,0%	100,0%

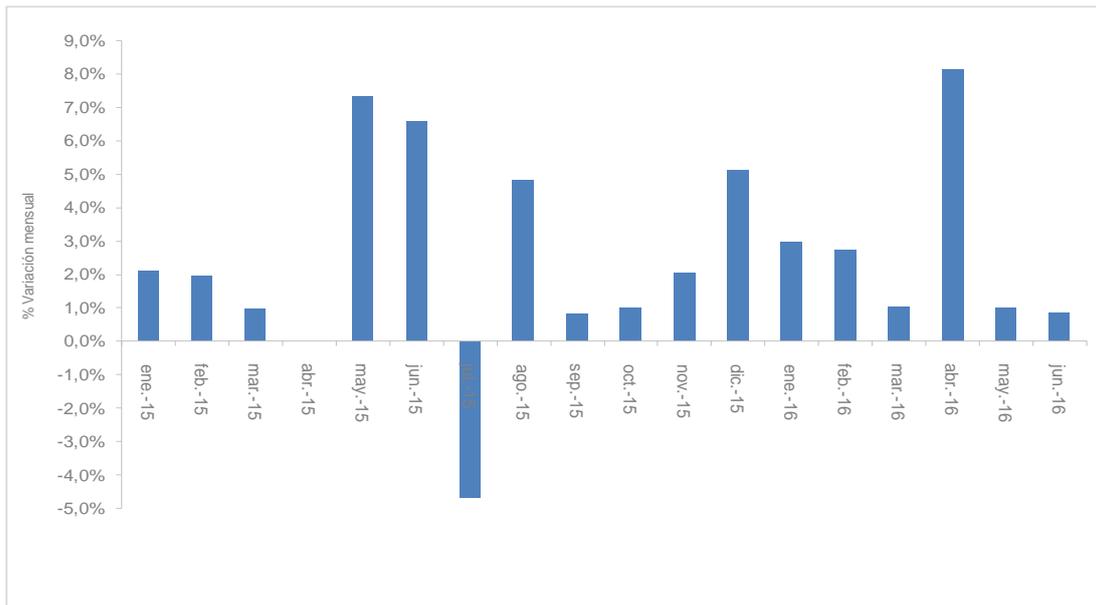
Fuente: IERIC

Costos

El ritmo de incremento de los costos de construcción continúa desacelerándose. **El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción² (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) se elevó en Junio un 0,8% mensual, la menor suba desde Septiembre del año pasado.**

² En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires elaborado por el INDEC continúe proveyendo información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho Índice, se ha optado por mantener el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción.

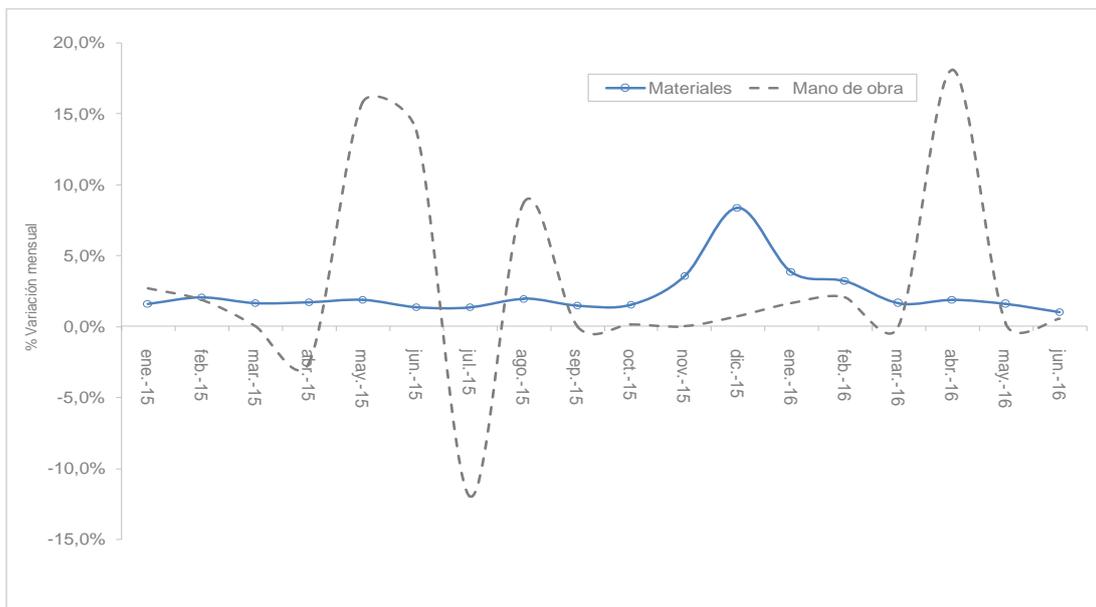
Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General. Variación mensual. Enero 2015 – Junio 2016 (en %)



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

Esta nueva disminución de la tasa de aumento de los costos de construcción estuvo ligada a la marcada desaceleración del rubro **Materiales**, que pasó de un 1,6% en Mayo al 1% en Junio, la menor variación de la nueva serie del ICC-CAC (iniciada en Diciembre de 2014).

Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción – Capítulos Materiales y Mano de Obra. Variación mensual. Enero 2015 – Junio 2016 (en %)

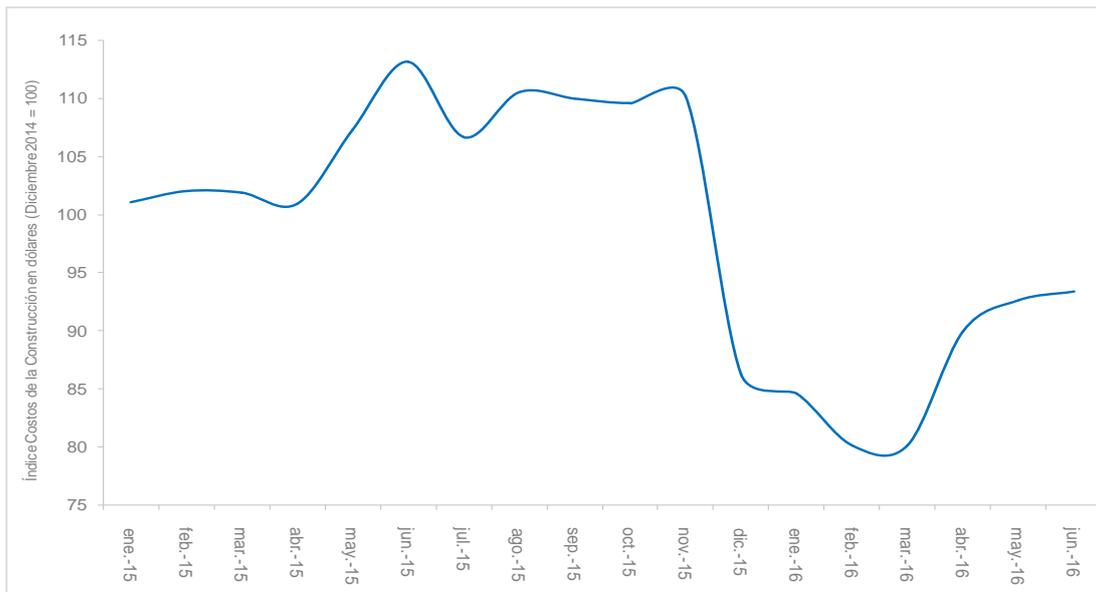


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

La continua desaceleración del rubro Materiales adquiere cada vez mayor relevancia, por cuanto en estos últimos meses comenzó a percibirse el impacto del ajuste que había tenido lugar en las tarifas de los servicios públicos. Sin embargo, también cabe tener presente que ella se dio en un contexto de apreciación del tipo de cambio, que luego de rozar los \$16 se acercó en Junio a los \$14. Resta saber qué acontecerá con los precios a partir de la nueva suba que tuvo lugar en la cotización del dólar durante la primera quincena de Julio, y que volvió a ubicar el valor de la divisa en torno a los \$15.

De hecho, la relativa estabilización del tipo de cambio en Junio hizo que el incremento observado en los costos de construcción en pesos fuese prácticamente similar al estimado en dólares (+0,8%). De este modo, **medidos en esa moneda, los costos de construcción se ubicaron un 17,5% por debajo del valor máximo de Junio del año pasado y un 15,2% en relación a Noviembre, previo a la devaluación y el abandono del “cepo” cambiario.** Sin embargo, en una mirada de más largo alcance se constata que los costos actuales son **apenas un 8% inferiores a los del promedio Enero-Abril de 2015.** De allí que sea importante advertir si el nuevo incremento del tipo de cambio vuelve a ser acompañado por una aceleración del ritmo de suba de los costos o se logra sostener una suba real del tipo de cambio.

Gráfico XVIII – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. Variación mensual. Enero 2015 – Junio 2016 (en %)

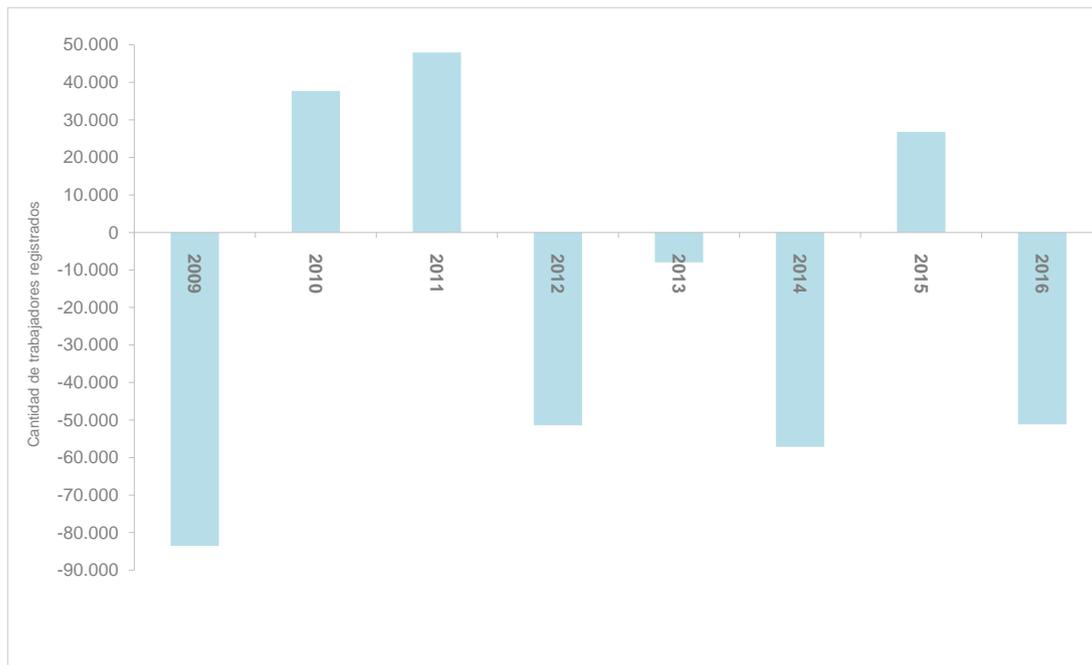


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos sobre la evolución de los trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, indican que **entre Enero y Abril de este año se perdieron 51.171 puestos de trabajo. Esta cantidad, que representa una merma del 0,8% respecto a los niveles de Enero, es menor que la pérdida evidenciada en igual período de los años 2009, 2012 y 2014.**

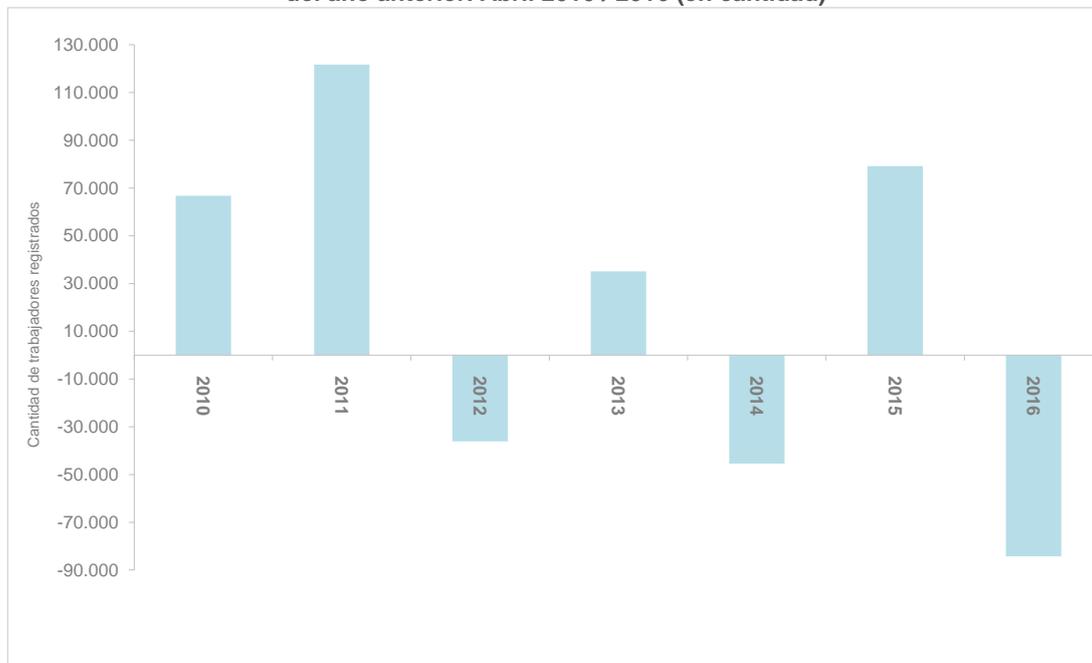
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el sector privado. Variación respecto al mes de Enero. Abril 2009 / 2016 (en cantidad)



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

Sin embargo, **el cuadro cambia cuando el punto de comparación se realiza respecto a Noviembre del año anterior. Allí se advierte que en ese período se redujeron 84.232 empleos registrados, cantidad que supera holgadamente a lo sucedido en 2012 y 2014.** La diferencia radica en que entre Noviembre de 2015 y Enero de 2016 se perdieron más de 33 mil puestos de trabajo formales, cerca del 40% del total reducido entre Noviembre y Abril.

Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el sector privado. Variación respecto al mes de Noviembre del año anterior. Abril 2010 / 2016 (en cantidad)



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

Aunque no es posible realizar dicho ejercicio para el período Noviembre 2008 – Abril 2009 (dado que la serie publicada por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación arranca en Enero de 2009), es dable destacar que es **una cifra prácticamente similar a la relevada entre Enero y**

Abril de 2009. Siendo que el estallido de la crisis financiera internacional había ocurrido unos meses antes, puede presumirse que la caída actual resulta inferior a la de aquel entonces.

Siguiendo con el análisis del período Noviembre – Abril, se constata que la caída fue, en su mayor parte, explicada por la dinámica de los *Sectores Productores de Bienes*. En efecto, mientras que estos perdieron prácticamente 70.000 empleos (-3,2%), los *Sectores Productores de Servicios* los redujeron en 15.000 (-0,4%). Y aquí radica también una de las diferencias con las contracciones anteriores: **la caída de los Sectores Productores de Bienes más que duplica a la de 2012 y más que cuadruplica a la de 2014. Por el contrario, para los Sectores Productores de Servicios la baja fue la mitad de la de 2014.**

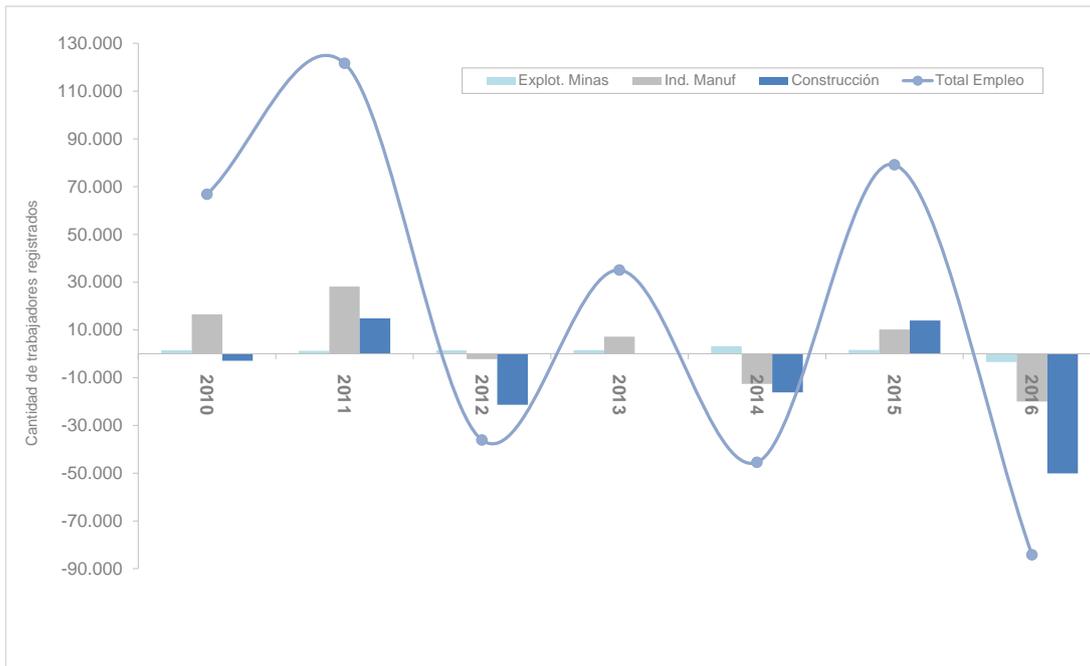
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el sector privado según rama de actividad económica. Variación respecto al mes de Noviembre del año anterior. Abril 2010 / 2016 (en cantidad)



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

Es en este contexto en el que debe encuadrarse la merma en los planteles laborales de **la Industria de la Construcción. El sector dio cuenta de casi el 60% del total de empleos registrados perdidos entre Noviembre y Abril**, multiplicando por dos veces y media el nivel de retroceso de la *Industria manufacturera*, el segundo sector más afectado. Fue el comportamiento de ambos sectores, y en menor medida de *Explotaciones de minas*, el responsable de la baja más abrupta que, en relación con 2012 y 2014, tuvo el empleo en general, y los *Sectores productores de Bienes* en particular.

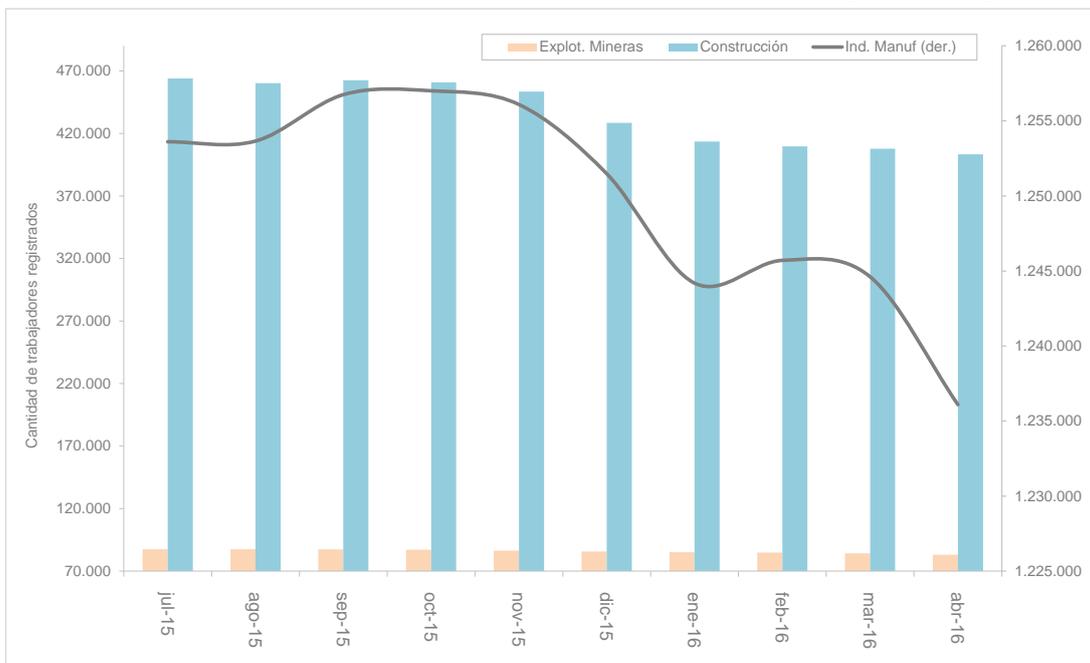
Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el sector privado. Construcción, Explotación de minas, Industria manufacturera y Total de sectores. Variación respecto al mes de Noviembre del año anterior. Abril 2010 / 2016 (en cantidad)



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

Asimismo, complementando el cuadro de situación, **datos publicados por el INDEC señalan para el primer trimestre del año una caída interanual del 1,1% en la cantidad de horas trabajadas en la Industria Manufacturera, porcentaje que asciende al 8,4% cuando la comparación se efectúa con el último trimestre de 2015.** De todas maneras, es dable apuntar que, tanto en *Explotación de minas* como en la *Construcción*, el pico de empleo se había alcanzado en el mes de Septiembre, mientras que en la Industria manufacturera lo había hecho en el mes de Octubre.

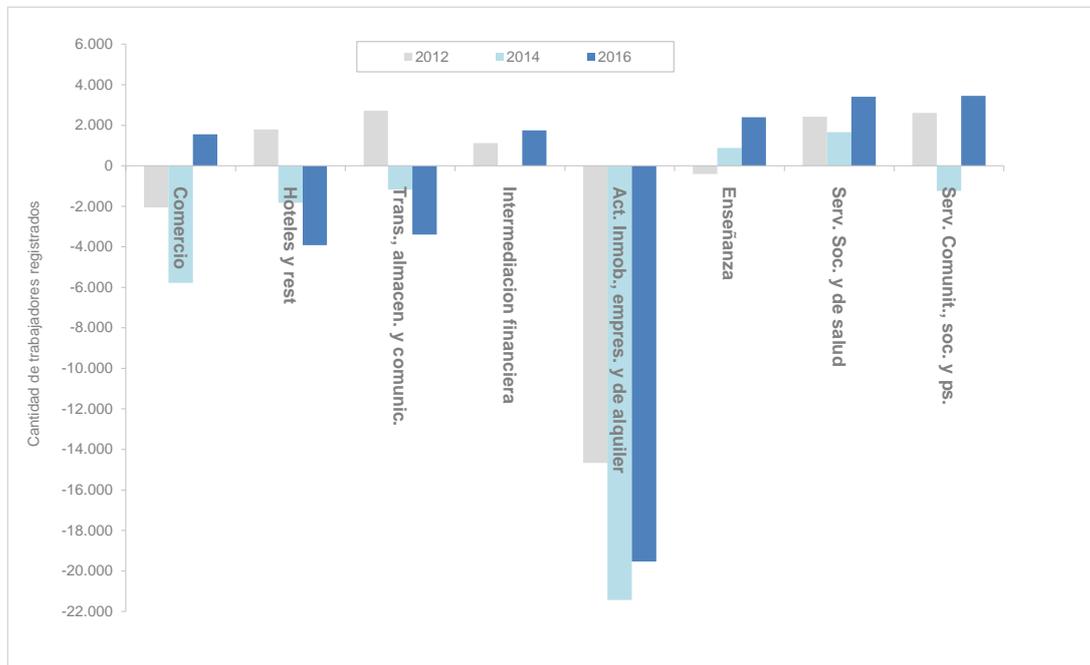
Gráfico XXIII – Trabajadores asalariados registrados en el sector privado. Construcción, Explotación de minas e Industria manufacturera. Nivel mensual. Julio 2015 – Abril 2016 (en cantidad)



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

Finalmente, es interesante notar la heterogeneidad de las dinámicas de cada uno de los Sectores *productores de Servicios*. Así, tanto el Comercio, como la *Intermediación financiera* y los distintos *Servicios sociales* mostraron mejores guarismos que en 2012 y, sobre todo, 2014. Mientras que los rubros más vinculados al Turismo y el Transporte hicieron lo contrario.

Gráfico XXIV – Trabajadores asalariados registrados en el sector privado. Sectores productores de servicios. Variación respecto a Noviembre del año anterior. Abril 2012, 2014 y 2016 (en cantidad)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2016³

El empleo agregado en la Construcción

Según los datos disponibles, de carácter provisorio, **el promedio de ocupación en la Industria de la Construcción durante el mes de Mayo de 2016 fue de 368.399 puestos de trabajo registrados**. De esta manera se observó un **incremento del 0,5% mensual en el empleo sectorial**, el que recuperó casi la totalidad de la merma exhibida en Abril y se ubicó en niveles similares a los de Marzo último. Cabe destacar que, de confirmarse esta evolución tras la consolidación de los datos definitivos, **la de Mayo sería la primera variación mensual positiva del empleo sectorial tras 7 meses de caídas consecutivas**.

De todas formas, el crecimiento en el mes bajo análisis tuvo una magnitud moderada por lo que, como se ilustra en el Gráfico I, el panorama laboral mantiene su tendencia de relativa estabilidad. En efecto, Mayo constituye el cuarto período consecutivo de sostenimiento del volumen de empleo, estabilidad que contrasta con la **continua profundización del ritmo de caída interanual, que se ubicó en un -12,6% y marcó así la contracción más pronunciada de la serie histórica** (que tiene inicio en el Junio de 2007).

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Mayo 2015 – 2016 (en cantidad, en pesos y variación %)

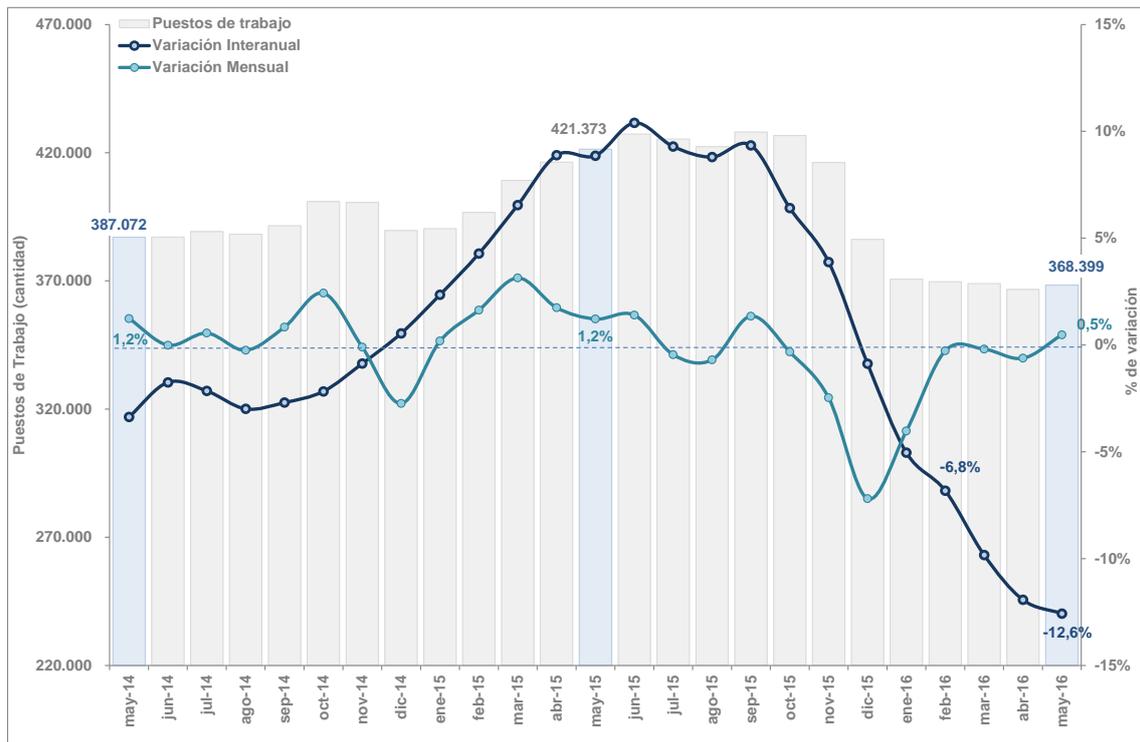
Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2015					
Mayo	421.373	8.944,7	3.758	8,9%	21,1%
Junio	427.279	13.730,5	6.563	10,4%	38,3%
Julio	425.341	9.444,2	4.002	9,3%	21,1%
Agosto	422.379	9.434,2	3.960	8,8%	24,2%
Septiembre	428.083	9.864,5	4.126	9,3%	27,7%
Octubre	426.694	9.963,5	4.271	6,4%	24,0%
Noviembre	416.150	9.591,7	4.058	3,9%	25,3%
Diciembre	386.213	14.229,5	6.668	-0,9%	24,0%
2016					
Enero	370.663	9.638,8	4.205	-5,0%	23,0%
Febrero	369.663	9.718,1	4.080	-6,8%	26,1%
Marzo	368.942	10.276,7	4.337	-9,8%	27,2%
Abril	366.650	11.408,8	4.756	-11,9%	39,4%
Mayo	368.399	12.356,7	5.156	-12,6%	38,1%
% Var. Acumulada '09 / '08	-10,3%	15,6%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	-2,4%	19,9%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	9,5%	39,8%	54,2%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	-0,2%	28,2%	77,8%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-4,4%	26,0%	16,9%	-	-
% Var. Acumulada '14 / '13	-2,6%	23,1%	0,4%	-	-
% Var. Acumulada '15 / '14	6,2%	24,5%	22,9%	-	-
% Var. Acumulada '16 / '15	-9,3%	31,0%	29,0%	-	-

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

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

³ La información correspondiente al mes de Mayo es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y Variación interanual y mensual. Mayo 2014 - 2016 (en cantidad y en %)

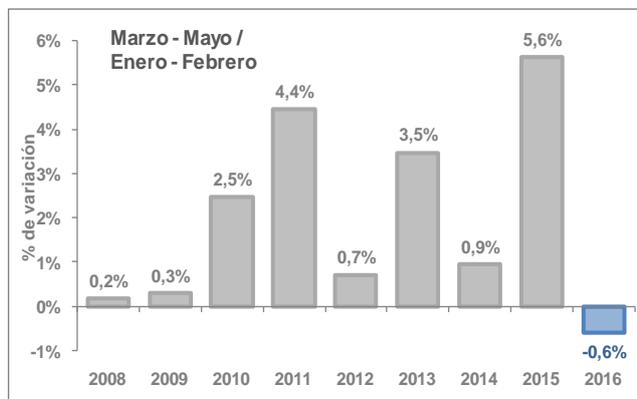


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Esta evolución del ritmo de caída interanual resulta esperable ya que el actual estancamiento del empleo contrasta con la estacionalidad de la actividad, que suele imprimir una dinámica de incorporación de trabajadores a lo largo del año. El Gráfico II refleja este comportamiento al comparar el promedio de ocupación entre los meses Marzo y Mayo, en relación a los verificados en los primeros bimestres de cada año. Dicho contraste marca que, aunque con diversas intensidades, **en todos los años de la serie histórica se verificó un incremento entre ambos períodos, con excepción del año 2016 donde lo que se registra es una baja del 0,6%.**

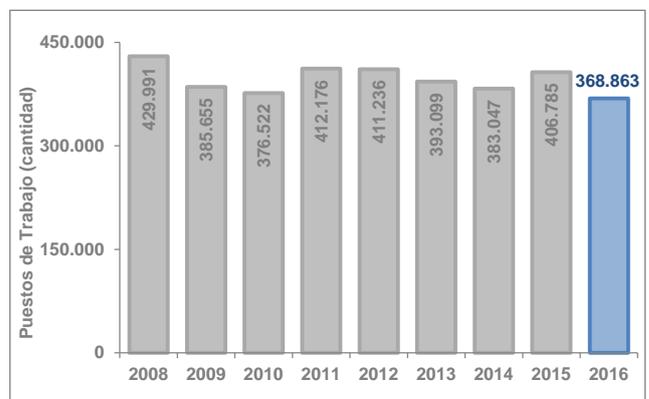
Así, **la media de puestos de trabajo registrados fue de 368.863 para los primeros cinco meses del año**, lo que constituyó un nuevo mínimo para la serie histórica al quedar un 2% por debajo del correspondiente a igual período de 2009 (Gráfico III).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación respecto al promedio de Enero y Febrero. Promedio Marzo - Mayo 2008 / 2016 (en %)



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

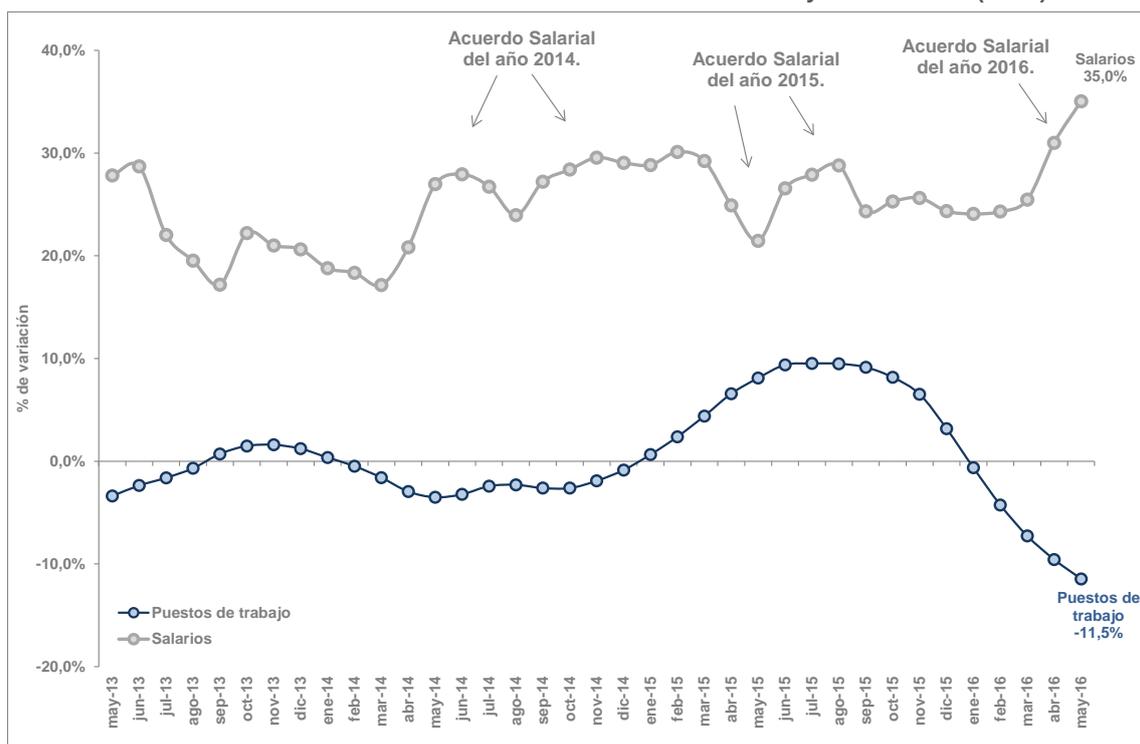
Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Promedio Enero - Mayo 2008 / 2016 (en cantidad)



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

El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados en Mayo fue de \$12.356,7, marcando así un incremento del 38,1% interanual. La significativa aceleración de la dinámica salarial durante los últimos dos meses se explica, principalmente, por el efecto positivo que sobre esta variable tuvo la entrada en vigencia del Acuerdo Paritario correspondiente al año 2016. En esto último también resulta importante destacar que el actual efecto se encuentra potenciado, por la diferencia que existe entre los meses de aplicación de este acuerdo respecto al del año 2015, como se analiza detalladamente más adelante en la sección correspondiente. Así, como se ilustra en el Gráfico IV, la actual mejora en las remuneraciones de los trabajadores del sector se da en un contexto de empeoramiento de los indicadores de actividad.

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Mayo 2013 - 2016 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

La evolución del plantel promedio de las firmas constructoras se mostró en línea con la dinámica general del empleo, al ubicarse en un nivel de **12,7 puestos de trabajo registrados** y, así, aumentar un 0,4% en relación a lo verificado en Abril último.

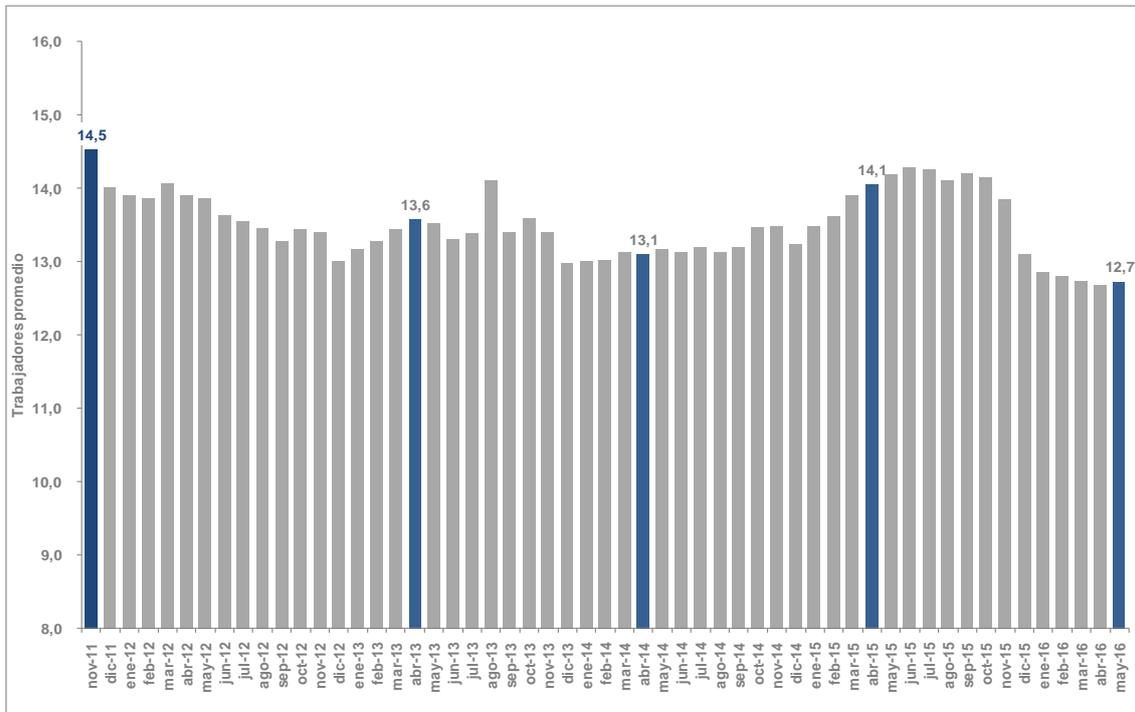
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Mayo 2016 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	64.225	9.769,7	74,4%	3,0	17,4%	-0,4%	-3,1%
10 a 19 Empl.	48.336	9.965,4	12,3%	13,5	13,1%	0,4%	-1,3%
20 a 49 Empl.	74.651	10.991,5	8,5%	30,2	20,3%	-0,2%	-7,6%
50 a 79 Empl.	39.575	12.234,2	2,2%	61,8	10,7%	1,9%	-12,1%
80 a 99 Empl.	17.166	12.754,6	0,7%	87,8	4,7%	-0,3%	-6,1%
100 a 199 Empl.	47.826	13.074,1	1,2%	138,5	13,0%	5,3%	-18,7%
200 a 299 Empl.	23.974	13.924,9	0,3%	242,6	6,5%	0,4%	-16,5%
300 a 499 Empl.	19.847	16.350,6	0,2%	374,7	5,4%	-4,6%	-29,8%
500 o Más Empl.	32.801	20.484,9	0,1%	825,7	8,9%	-0,8%	-29,1%
Total	368.399	12.356,7	100,0%	12,7	100,0%	0,5%	-12,6%

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

Tal como se mencionara para el caso del total de ocupación, **el leve incremento observado del indicador de empleo promedio durante Mayo, supuso la interrupción de una serie de 7 meses consecutivos de contracción**, evolución que se encontró impulsada por la expansión de los planteles de las firmas constructoras de tamaño medio. **El aumento de puestos de trabajo más significativo se verificó en el segmento de entre 100 y 199 trabajadores**, el que presentó una variación del 5,3% en relación al mes precedente, como resultado del efecto compuesto del desplazamiento de firmas constructoras hacia otros segmentos y también del crecimiento de los planteles promedio.

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Nivel mensual. Noviembre 2011 – Mayo 2016 (en cantidad)



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

La dinámica correspondiente a las grandes empresas constructoras, por otra parte, continúa sin exhibir mejoras. El segmento que nuclea a las firmas de mayor tamaño relativo se mostró especialmente afectado por el proceso de merma del empleo sectorial iniciado en Octubre pasado. **Entre los meses de Octubre de 2015 y Mayo de 2016, la cantidad de firmas constructoras con plantel igual o superior a los 500 trabajadores disminuyó en un 32,7%**. En Mayo se verificó una nueva contracción del nivel de ocupación correspondiente al segmento, el que se ubicó así en niveles mínimos históricos (superando, únicamente, al registro de Marzo último), al tiempo que **la participación del segmento en la estructura del empleo sectorial mantiene su tendencia contractiva** (Gráfico VI).

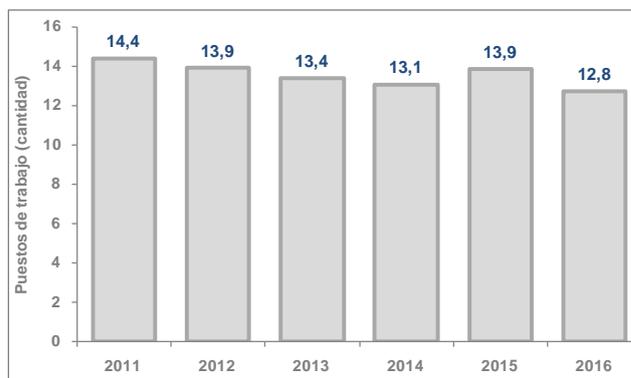
El promedio de ocupación para los primeros cinco meses del año se ubicó en los 12,8 puestos de trabajo registrados por firma constructora, esto significa una disminución del 7,9% en relación a lo verificado en igual periodo de 2015 y constituye, además, un nuevo mínimo histórico para la serie que se inicia en el año 2011, tal como se ilustra en el Gráfico VII.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por firmas de más de 500 empleados. Variación interanual y participación sobre el total. Mayo 2012 - 2016 (en %)



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

Gráfico VII- Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Nivel mensual. Acumulado a Mayo 2011 / 2016 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

Desde una perspectiva territorial, el comportamiento favorable del empleo durante Mayo se vincula a una evolución positiva en la mayor parte de las jurisdicciones del país. En este sentido, cabe señalar que **en 17 de los 25 distritos⁴ considerados para la elaboración del presente Informe se verificó un aumento en la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación a Abril pasado.**

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Diciembre 2015 – Mayo 2016 (en cantidad y en %)

Provincia	Diciembre 2015	Enero 2016	Febrero 2016	Marzo 2016	Abril 2016	Mayo 2016	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.244	68.084	67.930	67.772	67.251	68.290	1,5%	-9,1%	-9,0%
Buenos Aires	111.538	108.452	106.923	106.156	105.290	104.339	-0,9%	-12,9%	-9,5%
GBA	76.531	74.352	73.140	72.474	71.722	71.762	0,1%	-12,1%	-9,5%
Resto Bs. As.	35.007	34.100	33.783	33.682	33.568	32.577	-3,0%	-14,5%	-9,5%
Catamarca	2.418	2.039	1.950	1.942	1.975	2.023	2,4%	-33,1%	-31,9%
Chaco	7.719	6.104	6.150	6.280	6.523	6.843	4,9%	-26,2%	-24,9%
Chubut	9.596	9.314	9.049	9.050	9.059	9.112	0,6%	-15,7%	-12,0%
Córdoba	27.128	26.921	27.313	27.484	27.133	27.434	1,1%	1,0%	4,7%
Corrientes	6.634	6.420	6.523	6.395	6.655	6.491	-2,5%	1,7%	21,5%
Entre Ríos	8.988	8.302	8.112	8.161	7.959	8.202	3,1%	-22,4%	-20,2%
Formosa	6.662	5.643	5.610	5.685	5.815	5.946	2,3%	-15,5%	-7,3%
Jujuy	3.167	2.799	2.801	2.674	2.779	2.872	3,3%	-17,2%	-12,2%
La Pampa	3.192	3.349	3.628	3.951	4.067	3.943	-3,0%	21,4%	23,3%
La Rioja	1.681	1.397	1.388	1.326	1.282	1.244	-3,0%	-43,2%	-37,9%
Mendoza	12.250	11.325	11.502	11.313	11.020	11.286	2,4%	-18,1%	-11,3%
Misiones	9.588	7.339	8.591	8.979	9.460	9.542	0,9%	-28,4%	-26,5%
Neuquén	11.393	10.533	10.542	10.487	10.476	10.479	0,0%	-3,1%	-0,1%
Río Negro	8.111	7.483	7.831	7.836	7.766	7.586	-2,3%	-10,5%	-5,8%
Salta	8.093	7.712	7.668	7.325	7.528	7.633	1,4%	-6,2%	-1,5%
San Juan	8.665	9.088	8.915	9.110	9.208	9.321	1,2%	-8,1%	-6,1%
San Luis	6.321	5.782	5.420	5.644	5.489	5.326	-3,0%	-42,8%	-30,8%
Santa Cruz	6.867	6.442	5.436	5.100	4.960	4.882	-1,6%	-38,0%	-29,3%
Santa Fe	33.055	32.645	32.838	33.133	32.343	33.031	2,1%	-3,0%	-2,9%
Sgo. del Estero	6.838	6.773	7.068	6.528	6.296	6.587	4,6%	-10,3%	-11,1%
Tierra del Fuego	2.216	1.972	2.074	2.251	2.345	2.022	-13,8%	-26,5%	-20,5%
Tucumán	9.951	9.957	9.688	9.656	9.341	9.360	0,2%	-15,6%	-9,3%
Sin Asignar	5.898	4.788	4.713	4.704	4.630	4.607	-0,5%	-25,6%	-22,1%
Total	386.213	370.663	369.663	368.942	366.650	368.399	0,5%	-12,6%	-9,3%

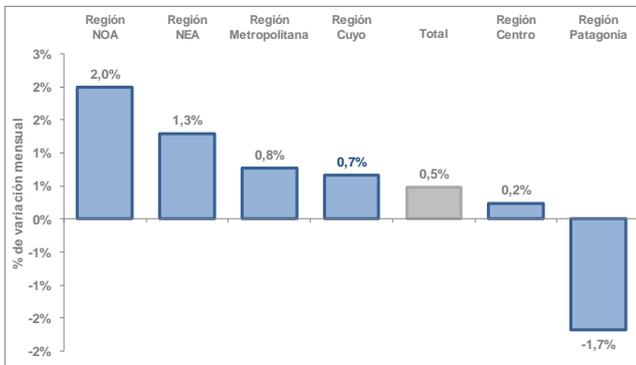
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

⁴ Dado que se consideran separadamente las evoluciones de los municipios del Gran Buenos Aires y el Resto de las localidades de dicha Provincia, a los efectos de este análisis el territorio nacional queda dividido en 25 Jurisdicciones.

Merece destacarse lo acontecido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde se registró un incremento del 1,5% mensual, siendo esta la primera variación positiva tras 6 meses de caídas consecutivas. Esta buena performance se encontró en línea con lo observado en otras grandes jurisdicciones, como las provincias de Santa Fe y Córdoba, en las cuales la comparativa intermensual arrojó crecimientos del orden del 2,1% y 1,1%, respectivamente. En la Provincia de Buenos Aires, por otra parte, los resultados fueron mixtos, con un sostenimiento del nivel de ocupación sectorial en la región interior y una continuidad de la tendencia de contracción en los municipios que componen el Gran Buenos Aires (-0,9%).

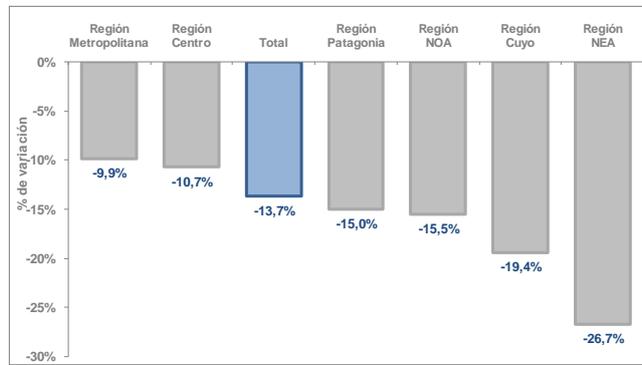
En forma similar a lo acontecido en Abril, el norte del país exhibió el mayor dinamismo en términos de la expansión del volumen de ocupación sectorial (Gráfico VIII). No obstante cabe destacar que las dos regiones que lo componen, especialmente el Noreste Argentino, se ubican entre las más afectadas por el deterioro registrado en la actividad sectorial desde Octubre último (Gráfico IX). El contraste lo marcó la región patagónica, la cual - cabe destacar - se encuentra afectada por fenómenos estacionales.

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación mensual. Mayo 2016 (en %)



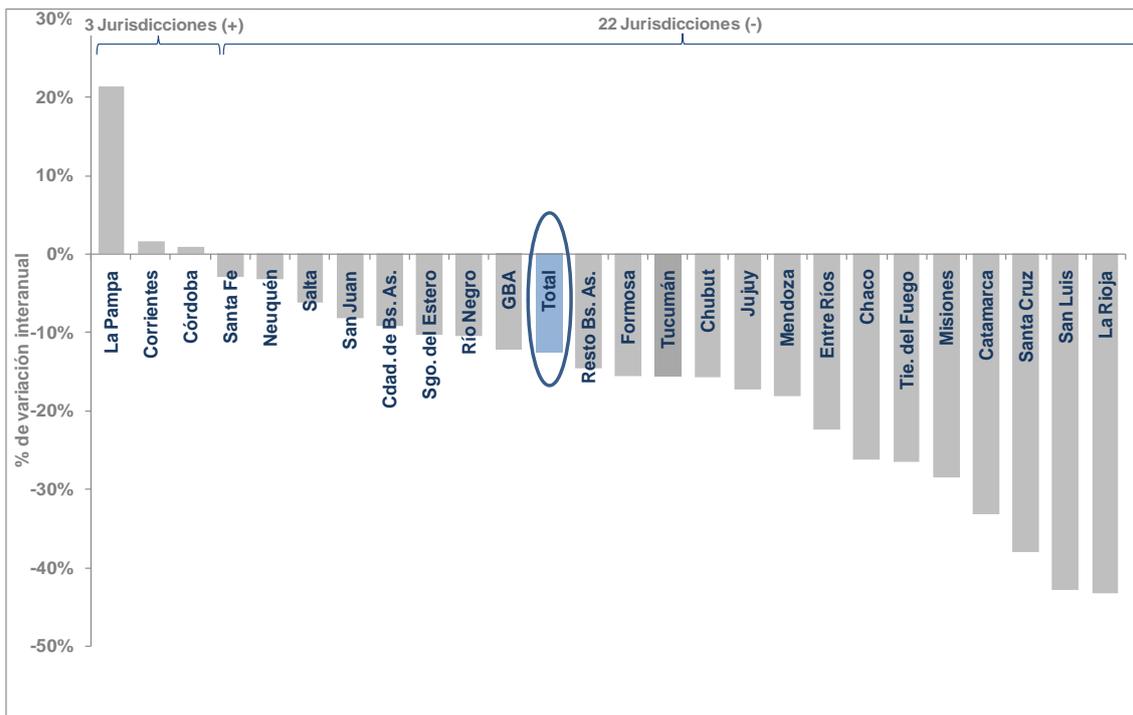
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida obligatorio.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación interanual. Mayo 2016 (en %)



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

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual. Mayo 2016 (en %)



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

La dinámica del empleo en los últimos meses resultó en una sensible transformación del panorama de la ocupación sectorial a nivel nacional. Así, mientras que en Noviembre fueron 19 las jurisdicciones presentaban un volumen de puestos de trabajo superior al correspondiente al mismo mes del 2014, igual comparativa en Mayo muestra que **son tan sólo 3 las que se sitúan por sobre el nivel observado 12 meses atrás** (Gráfico X).

Así, **La Pampa (21,4%), Corrientes (1,7%) y Córdoba (1,0%)** son las únicas que exhibieron en Mayo un volumen de ocupación superior al correspondiente a igual mes del 2015. En el extremo opuesto se ubicaron los casos de **La Rioja (-43,2%), San Luis (-42,8%), Santa Cruz (-38%), Catamarca (-33,1%) y Misiones (-28,4%)**. De esta manera, el escenario a nivel nacional muestra una convergencia hacia el terreno contractivo, desapareciendo de forma progresiva las marcadas divergencias que meses atrás se registraban en relación a las dinámicas interanuales de los diversos distritos.

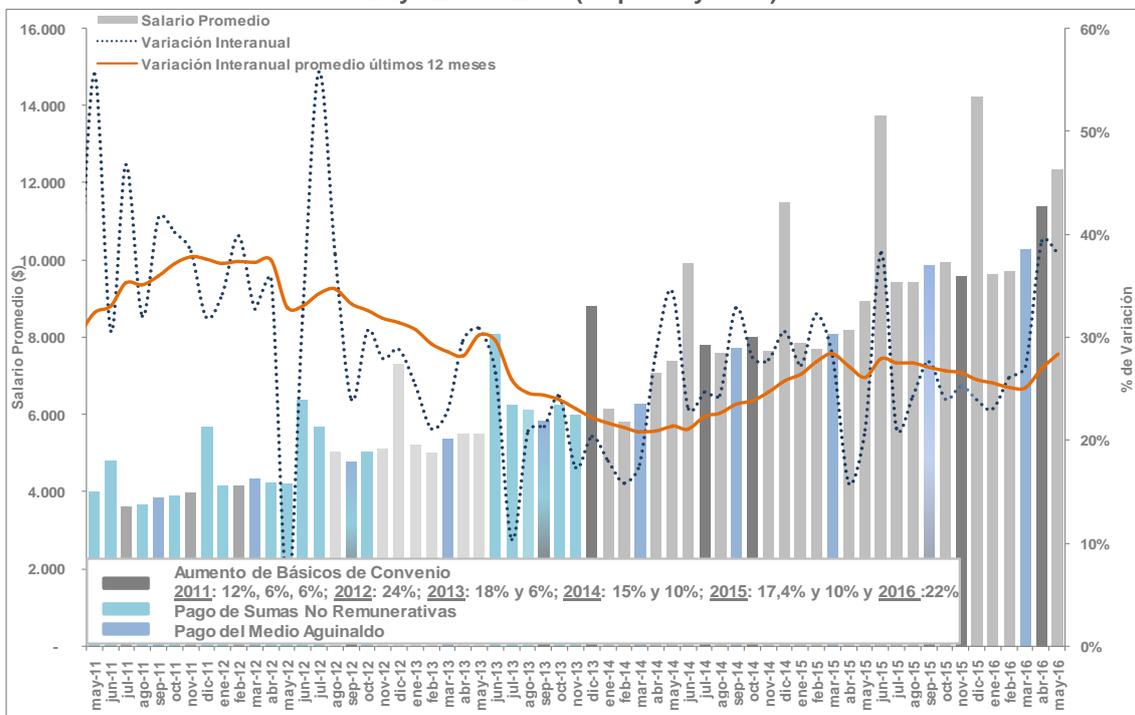
El salario en la Construcción

El promedio salarial de Mayo fue de \$12.356,7 y representa un **38,1% de incremento respecto al de igual mes de 2015**. De esta manera, se mantiene la dinámica de crecimiento inaugurada en Abril último con la entrada en vigencia del Acuerdo Paritario correspondiente al año 2016.

Dicho acuerdo, homologado por la Resolución N° 242/2016 del Ministerio de Trabajo, estableció un **incremento salarial del 22% aplicable sobre los salarios básicos de convenio vigentes al 31 de Marzo de 2016**. Las escalas salariales derivadas del mismo, válidas para las distintas categorías previstas en el Convenio 76/75, tendrán vigencia hasta el 30 de Septiembre de 2016. Así, el acuerdo firmado prevé la realización de una nueva reunión de carácter paritario, orientada a determinar los básicos aplicables entre el 1 de Octubre de 2016 y el 31 de Marzo de 2017.

Dadas las diferencias existentes entre el presente acuerdo y el que reguló la evolución de los Básicos de Convenio en 2015, **el incremento interanual verificado en Abril sobredimensiona la pauta prevista en la negociación**. Esto porque, tal como se ilustra en el Gráfico XI, si bien en la negociación paritaria de 2015 el primer tramo de incrementos también correspondió al mes Abril, este se hizo pagadero de forma retroactiva en Junio. Por esta razón, la comparativa interanual correspondiente al mes bajo análisis sobreestima el efecto de expansión salarial provocado por los nuevos Básicos de Convenio.

Gráfico XI - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Mayo 2011 – 2016 (en pesos y en %)



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

En los períodos de merma del volumen de actividad pueden destacarse al menos dos factores que inciden en el ritmo de crecimiento salarial. En el corto plazo se produce una reducción de los pagos efectuados en concepto de horas extras y otras bonificaciones, lo que tiende a producir una leve disminución de los promedios de remuneraciones o, al menos, a la moderación del ritmo de expansión de los mismos. También operando en el corto plazo, existe otro elemento que influye en sentido opuesto y que se vincula a que, como respuesta a la reducción de la actividad, las empresas que deciden reducir sus planteles generalmente se desprenden de los trabajadores de menor calificación y antigüedad, que suelen ser los de más bajas remuneraciones. Este elemento tiende, por tanto, a la elevación del promedio nacional de salarios registrados en la construcción.

En el mediano plazo, por otra parte, la reducción de la actividad sectorial conlleva un menor ritmo de crecimiento de los salarios, a partir de la moderación de las negociaciones paritarias y del resto de las instancias que tienden al crecimiento de las remuneraciones registradas. En el caso de la construcción en particular, la dinámica salarial también resulta sensible a la composición de las obras en ejecución, siendo que suele verificarse una marcada disparidad en las remuneraciones de los trabajadores que se desempeñan en obras de infraestructura y en edificaciones residenciales.

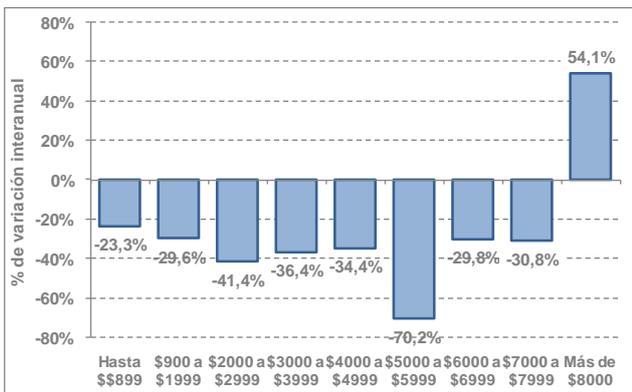
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Diciembre 2015 – Mayo 2016 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Diciembre 2015	Enero 2016	Febrero 2016	Marzo 2016	Abril 2016	Mayo 2016	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$899	12.273	20.594	17.764	15.348	12.890	10.880	-15,6%	-36,0%
\$900 a \$1999	10.524	17.145	15.348	14.684	12.583	11.946	-5,1%	-30,7%
\$2000 a \$2999	11.371	15.572	13.735	12.935	12.449	11.128	-10,6%	-41,2%
\$3000 a \$3999	12.864	21.182	19.225	18.008	13.518	11.730	-13,2%	-49,3%
\$4000 a \$4999	14.637	20.724	19.625	18.700	17.281	15.949	-7,7%	-36,2%
\$5000 a \$5999	15.204	20.075	19.975	18.311	16.307	15.191	-6,8%	-56,4%
\$6000 a \$6999	30.968	52.032	53.063	49.516	20.339	17.488	-14,0%	-73,0%
\$7000 a \$7999	23.681	34.765	36.285	33.214	18.921	16.449	-13,1%	-65,9%
Más de \$8000	254.691	168.574	174.643	188.226	242.362	257.638	6,3%	49,7%
Total	386.213	370.663	369.663	368.942	366.650	368.399	0,5%	-12,6%

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

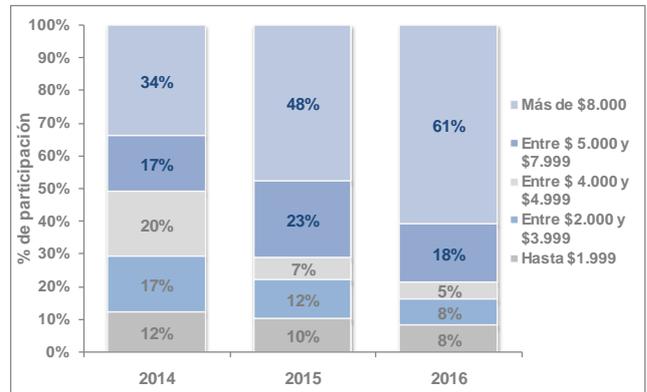
La cantidad de trabajadores registrados que percibieron durante Mayo de 2016 una remuneración igual o superior a los \$8.000 fue un 54,1% mayor a la verificada en igual mes del año precedente, tal como se ilustra en el Gráfico XII. De esta manera, en la estructura salarial del sector se observa que en el acumulado a Mayo, el 61% de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibió un salario superior a los \$8.000 mensuales, esto es, un importe un 32% por encima del Salario Mínimo Vital y Móvil correspondiente a igual período (Gráfico XIII).

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulado a Mayo 2016 (en %)



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

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulado a Mayo 2014 / 2016 (en %)



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

Analizada en relación a los promedios correspondientes a los diversos segmentos de firmas constructoras, la dinámica salarial evidencia en efecto una aceleración del ritmo de crecimiento con posterioridad al mes de Abril, aunque con marcada heterogeneidad. Este último elemento debe pensarse en vinculación a la variación de la estructura del empleo, así como también a la composición de

los diversos segmentos. Tanto los desplazamientos de firmas entre escalas, como consecuencia de la alteración de los planteles de las mismas, como la modificación de las estructuras de empleo en las empresas de cada segmento, afectan los promedios salariales y, lógicamente también, su dinámica.

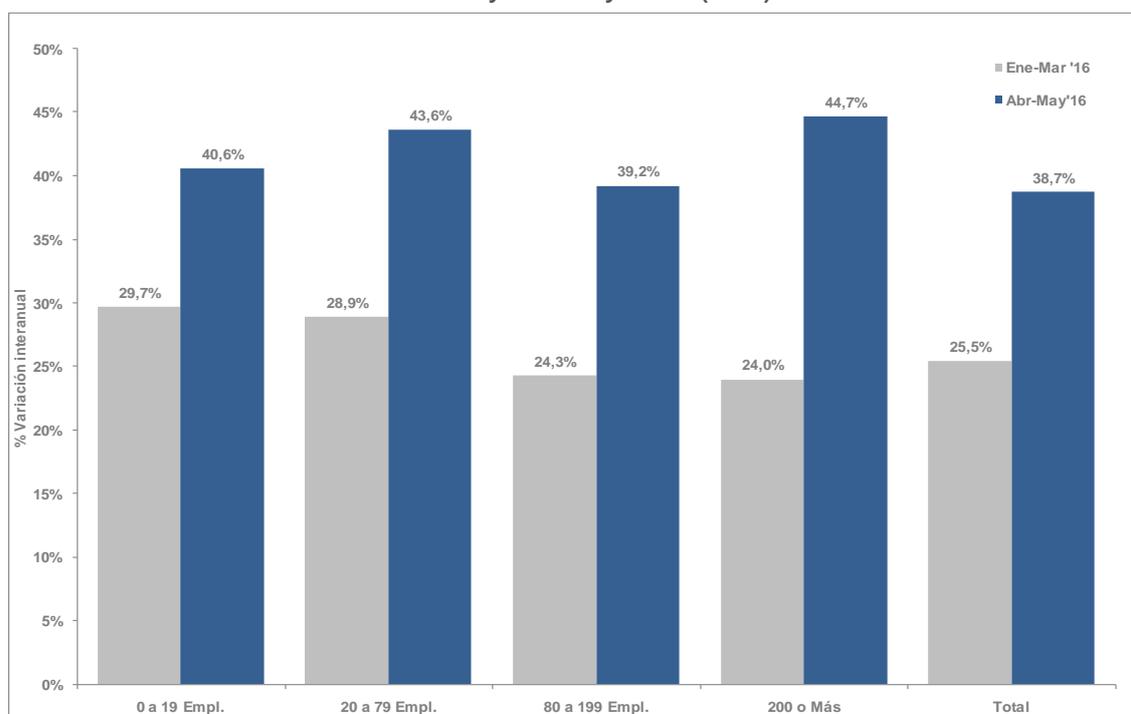
Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Diciembre 2015 – Mayo 2016 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Diciembre 2015	Enero 2015	Febrero 2015	Marzo 2015	Abril 2015	Mayo 2016	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	11.391,8	7.996,6	8.073,3	8.362,8	9.347,5	9.769,7	4,5%	35,6%
10 a 19 Empl.	11.147,2	7.876,3	8.006,4	8.328,1	9.379,4	9.965,4	6,2%	37,3%
20 a 49 Empl.	12.439,9	8.541,2	8.541,0	9.060,4	10.178,0	10.991,5	8,0%	40,7%
50 a 79 Empl.	13.525,7	9.263,9	9.339,4	10.025,7	11.014,8	12.234,2	11,1%	46,6%
80 a 99 Empl.	14.504,4	9.808,0	9.730,5	10.175,9	11.471,2	12.754,6	11,2%	46,6%
100 a 199 Empl.	14.617,2	9.847,3	9.806,9	10.574,3	11.822,2	13.074,1	10,6%	38,6%
200 a 299 Empl.	15.466,3	10.381,7	10.426,2	11.474,8	12.466,4	13.924,9	11,7%	49,0%
300 a 499 Empl.	18.975,5	12.451,4	12.395,7	13.269,4	14.503,5	16.350,6	12,7%	49,7%
500 o Más Empl.	21.589,5	14.970,6	15.598,2	16.153,1	17.789,0	20.484,9	15,2%	52,6%
Total	14.229,5	9.638,8	9.718,1	10.276,7	11.408,8	12.356,7	8,3%	38,1%

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

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

Gráfico XIV – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Enero-Marzo y Abril-Mayo 2016 (en %)



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

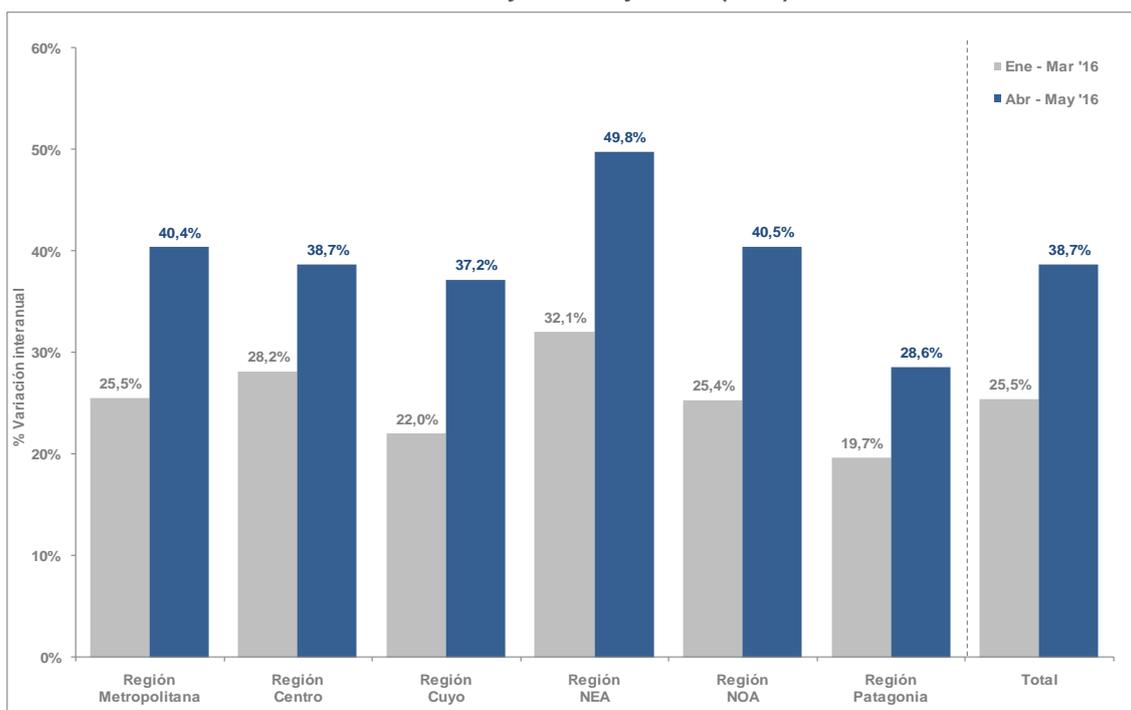
Algo similar se verifica desde una perspectiva territorial. Como se ilustra en el Gráfico XV, **en todas las regiones del país la tasa de crecimiento interanual del promedio de las remuneraciones percibidas en los meses de Abril y Mayo superó a la correspondiente al primer trimestre del año.** Al igual que lo verificado en los últimos meses, **la Región del Noreste Argentino (NEA) constituye la que exhibe la expansión de los salarios más elevada del país.** Como fuera mencionado anteriormente, en un contexto de disminución pronunciada del nivel de ocupación como la verificada en esta región en el último semestre, es esperable una elevación del promedio de las remuneraciones, ya que la reducción de los planteles constituye un proceso donde se desvincula una proporción mayor de trabajadores relativamente menos calificados y, en este sentido, con menor salario. Cabe señalar que pese a ser la región de expansión salarial más pronunciada, también es la que exhibe la menor aceleración de dicho crecimiento en Abril.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Mayo 2016 (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.	68.290	12.172,1	18,5%	1,5%	-9,1%	7,9%	40,1%	31,6%
Buenos Aires	104.339	12.390,3	28,3%	-0,9%	-12,9%	8,8%	38,2%	30,8%
GBA	71.762	11.974,6	19,5%	0,1%	-12,1%	9,5%	41,4%	31,9%
Resto Bs. As.	32.577	13.306,2	8,8%	-3,0%	-14,5%	7,3%	32,7%	29,0%
Catamarca	2.023	10.797,8	0,5%	2,4%	-33,1%	5,0%	34,0%	31,5%
Chaco	6.843	13.356,4	1,9%	4,9%	-26,2%	10,6%	61,1%	46,5%
Chubut	9.112	17.147,6	2,5%	0,6%	-15,7%	2,5%	35,6%	33,5%
Córdoba	27.434	11.271,5	7,4%	1,1%	1,0%	9,8%	44,4%	39,1%
Corrientes	6.491	10.236,9	1,8%	-2,5%	1,7%	17,5%	39,9%	22,7%
Entre Ríos	8.202	12.291,6	2,2%	3,1%	-22,4%	22,1%	41,3%	30,1%
Formosa	5.946	14.639,8	1,6%	2,3%	-15,5%	8,9%	65,8%	59,0%
Jujuy	2.872	11.253,3	0,8%	3,3%	-17,2%	9,6%	44,0%	35,7%
La Pampa	3.943	11.103,6	1,1%	-3,0%	21,4%	-2,7%	31,5%	35,3%
La Rioja	1.244	11.839,1	0,3%	-3,0%	-43,2%	2,9%	43,5%	43,5%
Mendoza	11.286	10.059,8	3,1%	2,4%	-18,1%	-0,4%	33,5%	30,1%
Misiones	9.542	11.101,5	2,6%	0,9%	-28,4%	13,0%	40,7%	33,5%
Neuquén	10.479	13.896,4	2,8%	0,0%	-3,1%	3,2%	33,6%	29,0%
Río Negro	7.586	12.857,7	2,1%	-2,3%	-10,5%	-1,4%	30,2%	28,5%
Salta	7.633	11.087,7	2,1%	1,4%	-6,2%	11,4%	47,4%	34,1%
San Juan	9.321	11.510,1	2,5%	1,2%	-8,1%	2,7%	26,2%	18,9%
San Luis	5.326	11.517,6	1,4%	-3,0%	-42,8%	8,2%	49,4%	35,7%
Santa Cruz	4.882	24.758,9	1,3%	-1,6%	-38,0%	6,9%	21,8%	20,2%
Santa Fe	33.031	12.277,2	9,0%	2,1%	-3,0%	15,0%	43,9%	35,4%
Sgo. del Estero	6.587	12.662,1	1,8%	4,6%	-10,3%	16,2%	36,7%	28,8%
Tie. del Fuego	2.022	20.258,8	0,5%	-13,8%	-26,5%	3,9%	32,6%	26,6%
Tucumán	9.360	7.970,5	2,5%	0,2%	-15,6%	6,9%	35,9%	31,8%
Sin Asignar	4.607	11.488,3	1,3%	-0,5%	-25,6%	4,9%	44,6%	34,2%
Total	368.399	12.356,7	100,0%	0,5%	-12,6%	8,3%	38,1%	31,0%

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

Gráfico XV – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Enero-Marzo y Abril-Mayo 2016 (en %)



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

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país⁵

La superficie proyectada en los permisos de construcción de la muestra de 41 municipios analizados por el INDEC ha presentado en el mes de Mayo un desempeño positivo, tanto en términos interanuales como en el acumulado desde el inicio del año, como se ilustra en el Cuadro I. A diferencia de lo acontecido en los meses previos, durante el mes bajo análisis la superficie solicitada para construir correspondiente a los permisos de la Ciudad de Buenos Aires ha sido determinante a la hora de dar cuenta del comportamiento del indicador a nivel nacional.

Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Mayo 2015 – 2016 (en M2 y en %)

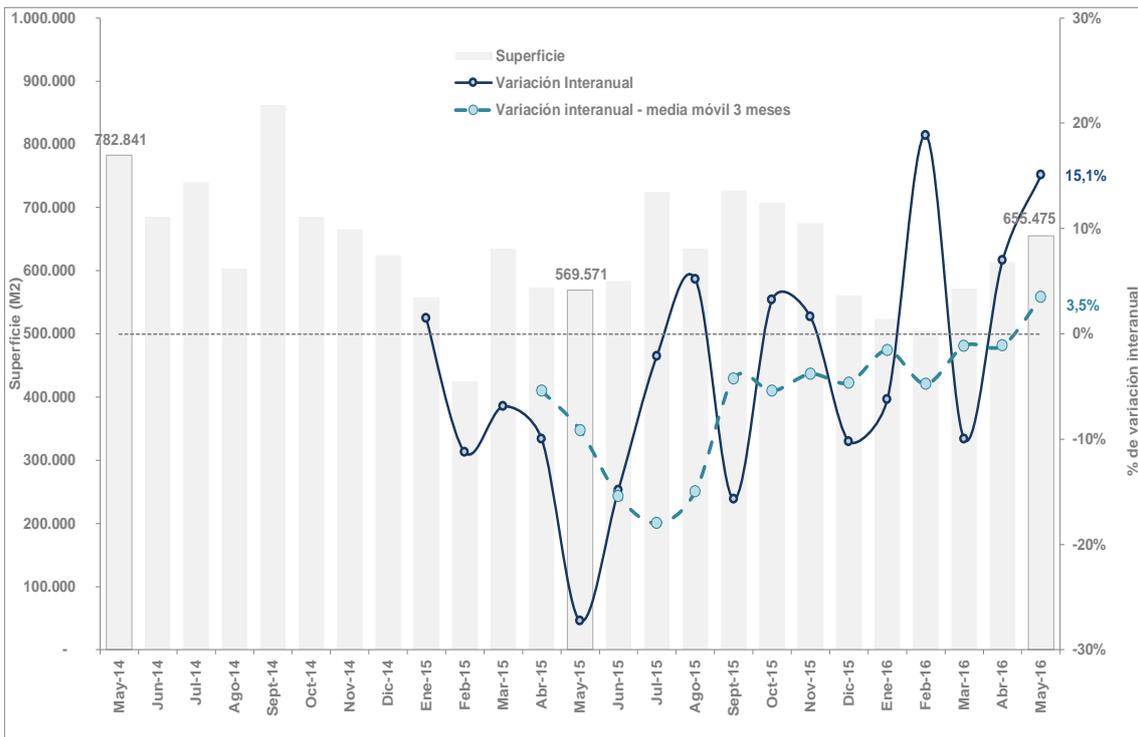
Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2015			
Mayo	569.571	-27,2%	-11,8%
Junio	583.541	-14,8%	-12,3%
Julio	724.622	-2,1%	-10,7%
Agosto	635.148	5,2%	-8,8%
Septiembre	727.137	-15,7%	-9,8%
Octubre	707.465	3,2%	-8,5%
Noviembre	675.663	1,6%	-7,6%
Diciembre	560.933	-10,2%	-7,8%
2016			
Enero	523.028	-6,2%	-7,7%
Febrero	505.184	18,9%	-6,4%
Marzo	571.725	-10,0%	-6,7%
Abril	613.588	7,0%	1,0%
Mayo	655.475	15,1%	3,9%
Promedio Ene-May '14	626.058	-	-
Promedio Ene-May '15	552.175	-11,8%	-
Promedio Ene-May '16	573.800	3,9%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

La superficie total involucrada en los permisos de la muestra de 41 municipios relevados a nivel nacional fue de 655.475 m² en Mayo, un 15,1% por encima del nivel registrado en igual período del año anterior, lo que, en conjunto con el desempeño de los meses previos, dio como resultado un aumento del 3,9% para el acumulado desde principio de año. La media móvil de 3 meses (indicador utilizado habida cuenta de la volatilidad que presenta la serie), mostró en el mes una variación del 3,5% interanual, la primera de signo positivo para el periodo disponible. Esta mejora con respecto a 2015 no resulta todavía suficiente para retornar a los niveles registrados en 2014, tanto mensuales como acumulados, tal como puede verse en los Gráficos II y III.

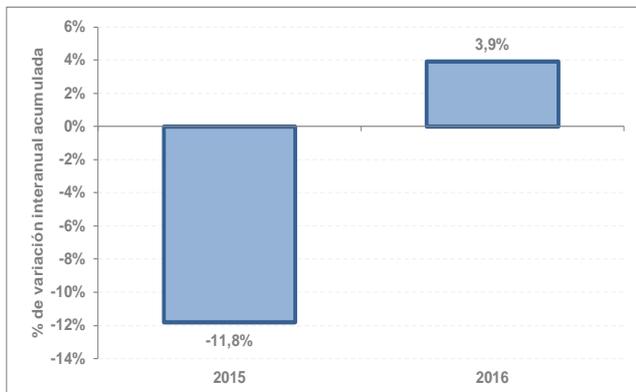
⁵ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción, introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción 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 el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística. Por otra parte, la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando ellos de ser 42 a 41 tras la exclusión de Granadero Baigorria. En la presente sección se utilizará como base los 28 meses publicados por el organismo para la nueva serie de 41 municipios ya que, pese a que esta modificación resulta poco significativa en términos estadísticos (ya que el peso de dicho municipio en la estructura total del indicador no es relevante), de todos modos supone una discontinuidad en la serie.

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel Mensual y Variación Interanual. Mayo 2014 – 2016 (en M2 y en %) ⁶



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Mayo 2015 / 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel Acumulado a Mayo 2014 / 2016 (en M2)

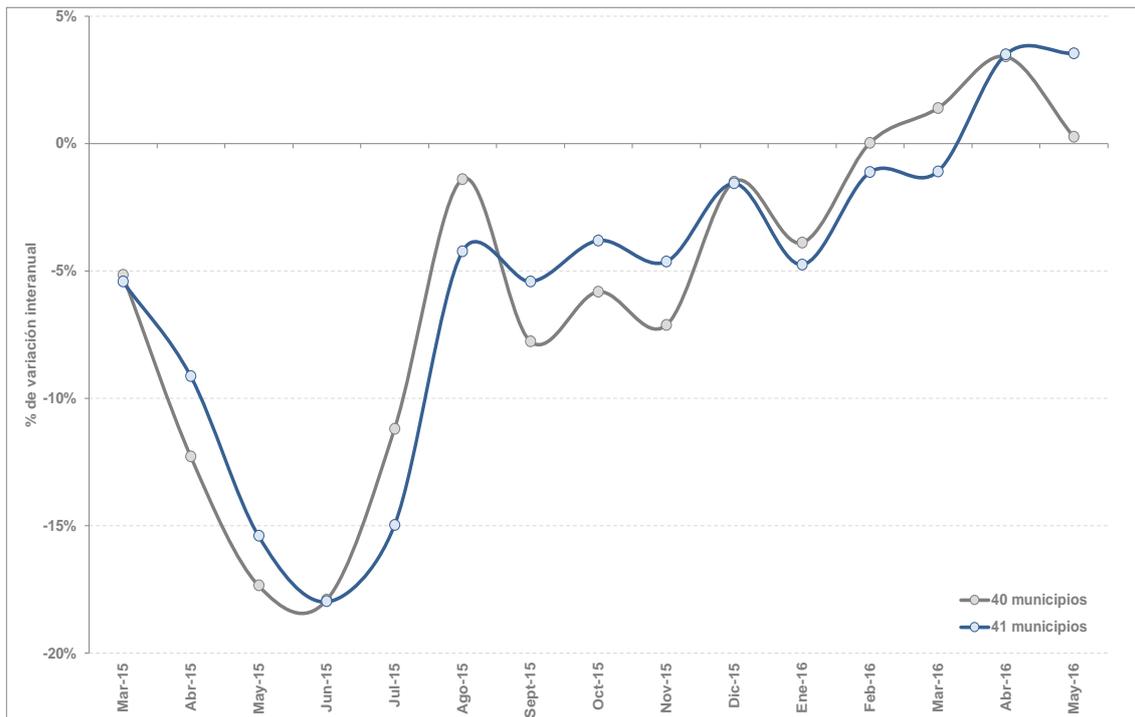


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Si bien en los últimos meses la dinámica de la superficie permitida había sido principalmente traccionada por los distritos del interior del país, en el mes de Mayo ese desempeño se ha revertido, **siendo el crecimiento de los permisos otorgados en Ciudad de Buenos Aires los que han explicado casi exclusivamente la dinámica del indicador general**. Como puede verse en el Gráfico IV, la superficie proyectada en los permisos correspondientes a 40 municipios (que excluye a los de la Ciudad Autónoma) no ha mostrado casi variaciones en términos interanuales, considerando su media móvil de los últimos tres meses. De esta manera, siempre medida en metros cuadrados, **la participación de la Capital en el total de superficie ha alcanzado un 23,2%, la mayor desde la modificación de la serie a partir de Enero 2014**.

⁶ Debido a la discontinuidad de la serie, las variaciones interanuales, mes a mes y media móvil tres meses, se toman a partir de Enero y Marzo de 2015 respectivamente.

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en la nómina de 41 Municipios y en la serie de 40 municipios (sin CABA). Variación interanual (media móvil de 3 meses). Marzo 2015 - Mayo 2016 (en %)



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

Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁷

Durante el mes de Mayo se solicitaron 47 permisos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los que implicaron un total de 152.376 m². Este nivel se encuentra un 78,9% por encima del registrado un año atrás, como se ilustra en el Gráfico V, exclusivamente debido a lo ocurrido con la superficie permitida para destino *residencial*, toda vez que aquella *no residencial* mostró en Mayo de 2016 un nivel inferior al registrado en igual mes del año 2015.

⁷ 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. Mayo 2015 - 2016 (en cantidad, en M2 y en %)

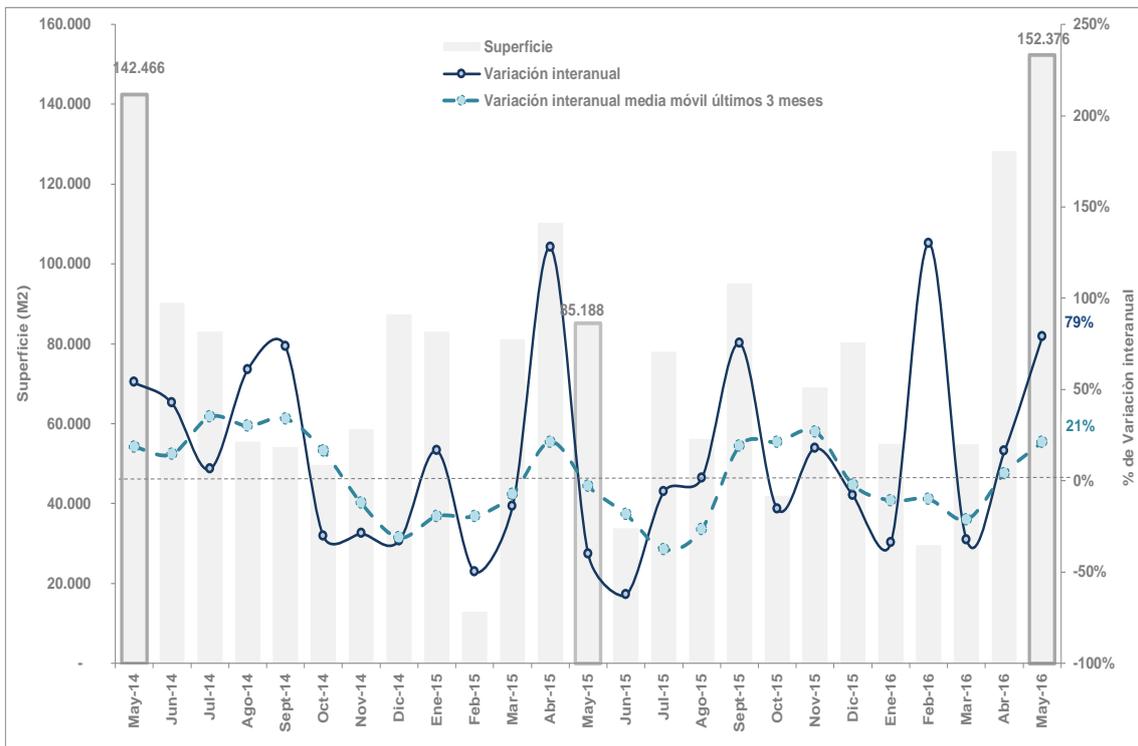
Período	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2015					
Mayo	40	85.188	-40,2%	22.797	-56,1%
Junio	37	33.809	-62,5%	23.407	-62,4%
Julio	79	78.114	-6,0%	41.396	-29,5%
Agosto	67	56.276	1,4%	44.308	23,5%
Septiembre	62	95.092	75,3%	49.109	83,2%
Octubre	48	41.976	-15,5%	29.011	-32,7%
Noviembre	71	69.059	17,8%	53.001	13,6%
Diciembre	71	80.302	-8,2%	49.036	10,7%
2016					
Enero	34	54.950	-33,8%	43.054	-40,3%
Febrero	29	29.626	130,1%	21.438	957,1%
Marzo	34	54.829	-32,5%	42.087	403,9%
Abril	86	128.228	16,2%	102.633	703,4%
Mayo	47	152.376	78,9%	137.615	503,7%
Ene - May '06	1050	1.099.656	69,2%	826.467	65,5%
Ene - May '07	1097	1.458.391	32,6%	1.128.294	36,5%
Ene - May '08	878	1.271.338	-12,8%	787.953	-30,2%
Ene - May '09	667	694.330	-45,4%	467.371	-40,7%
Ene - May '10	483	542.754	-21,8%	401.030	-14,2%
Ene - May '11	1058	1.324.957	144,1%	921.967	129,9%
Ene - May '12	509	649.078	-51,0%	448.411	-51,4%
Ene - May '13	246	279.331	-57,0%	187.788	-58,1%
Ene - May '14	380	382.338	36,9%	223.539	19,0%
Ene - May '15	198	372.698	-2,5%	118.075	-47,2%
Ene - May '16	230	420.009	12,7%	346.827	193,7%

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

Desde los niveles deprimidos en términos históricos que venía presentado a mediano plazo, **en los primeros cinco meses del año el metraje involucrado en los permisos de edificación en la Ciudad de Buenos Aires aumentó un 12,7% interanual**, como puede verse en el Cuadro II. Con este incremento, el 2016 encuentra **el mejor valor para el periodo Enero-Mayo en cuanto a superficie permitida de los últimos cuatro años**. Por otra parte, observando la cantidad de permisos acumulados a Mayo, si bien supera a la del año 2015, no resulta todavía mayor a la de dos años atrás.

Al igual que en los últimos meses, el comportamiento de los nuevos desarrollos reflejado en los permisos solicitados, ha sido heterogéneo entre los diversos segmentos: **mientras que para la vivienda multifamiliar la superficie permitida ha mostrado un fuerte incremento interanual (503,7%)**, en parte debido a los muy bajos niveles que registró el indicador en los primeros meses de 2015, **en el caso de las construcciones no residenciales la caída ha sido de una importante magnitud (-86,3%)**.

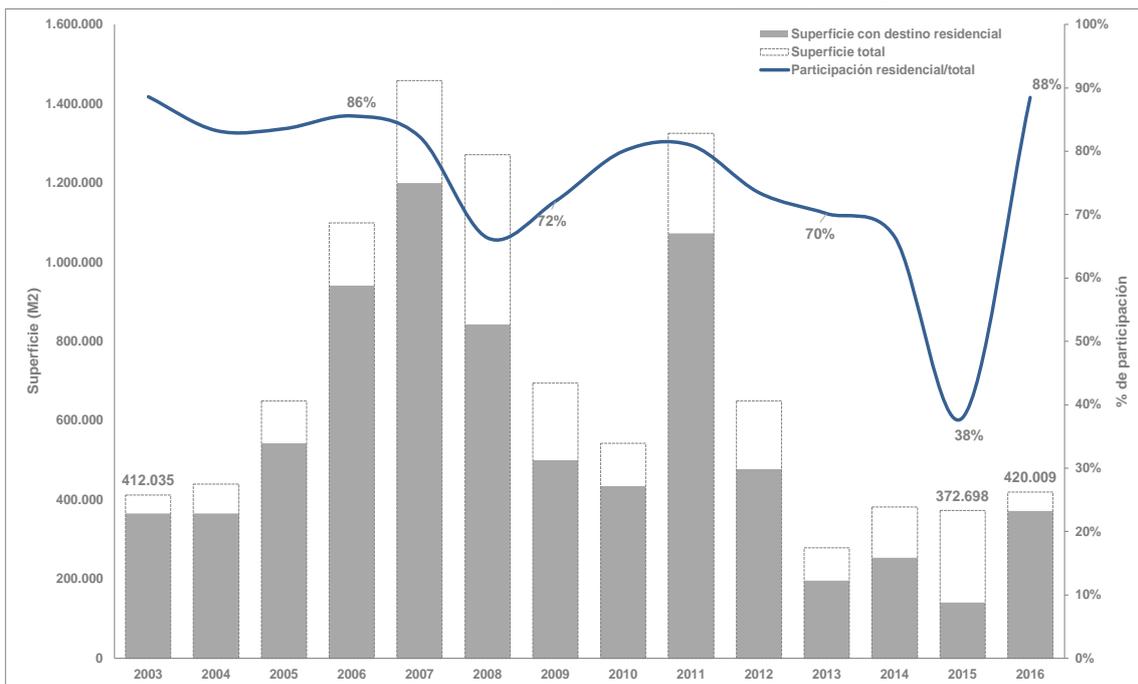
Gráfico V – Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mayo 2014 – 2016 (en M2 y en %)



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

Las trayectorias referidas en cuanto a la superficie permitida para construcciones de tipo residencial versus aquellas no residenciales, han tenido como consecuencia un cambio en la participación de cada segmento respecto a la del año pasado, **alcanzando un 88% de peso la construcción residencial en el total en los permisos registrados durante los primeros cinco meses del presente año**, el mayor valor registrado desde 2003 (Gráfico VI).

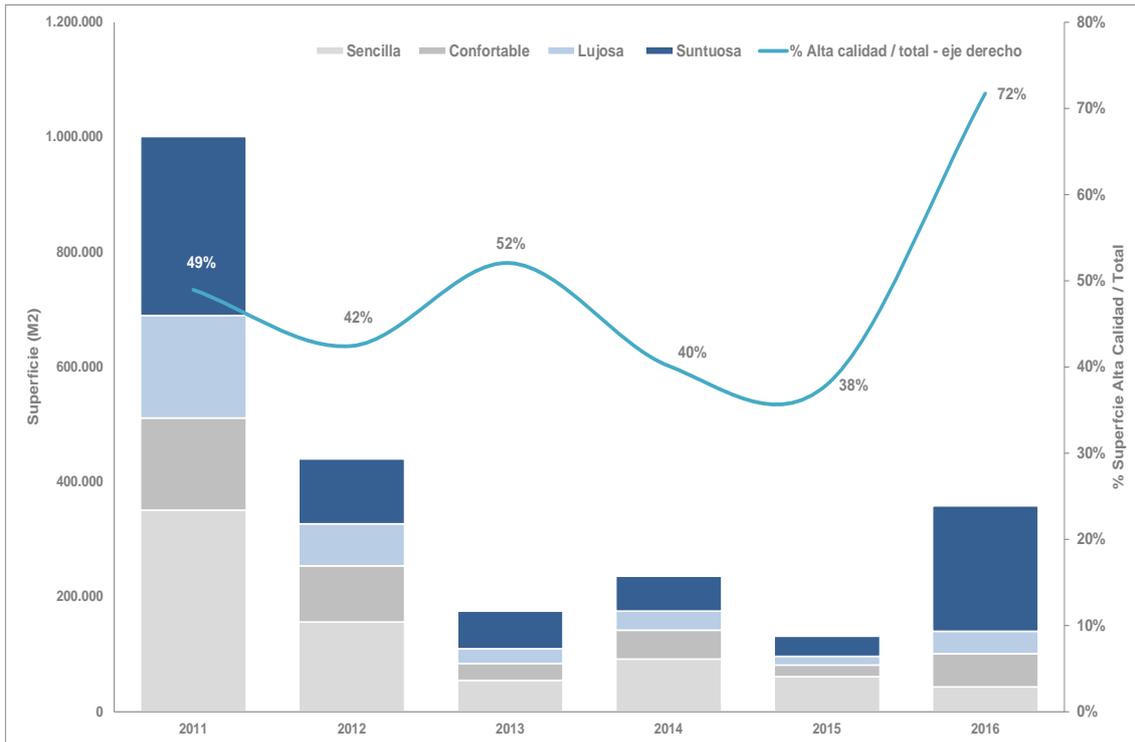
Gráfico VI - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Mayo 2003 / 2016 (en M2 y en %)



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

Analizando más detenidamente el desempeño de los permisos relativos a viviendas según categoría de la construcción, **resulta notoria la participación que han tenido durante los primeros cinco meses del año las viviendas de Alta Calidad (que incluye a los de tipo *suntuosa* y *lujosa*) en el total, con un 71% de la superficie permitida para nuevas viviendas, la más alta para igual periodo en los últimos seis años, como se ilustra en el Gráfico VII. A su vez, dentro de ella, la categoría *suntuosa* ha sido predominante, al punto de explicar un 80% del incremento en el metraje solicitado de los primeros cinco meses de 2016 en comparación con igual periodo de 2015. La superficie correspondiente a la categoría *sencilla*, por su parte, ha disminuido en términos absolutos en igual comparación.**

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. Enero - Mayo 2011 / 2016 (en M2 y en %)

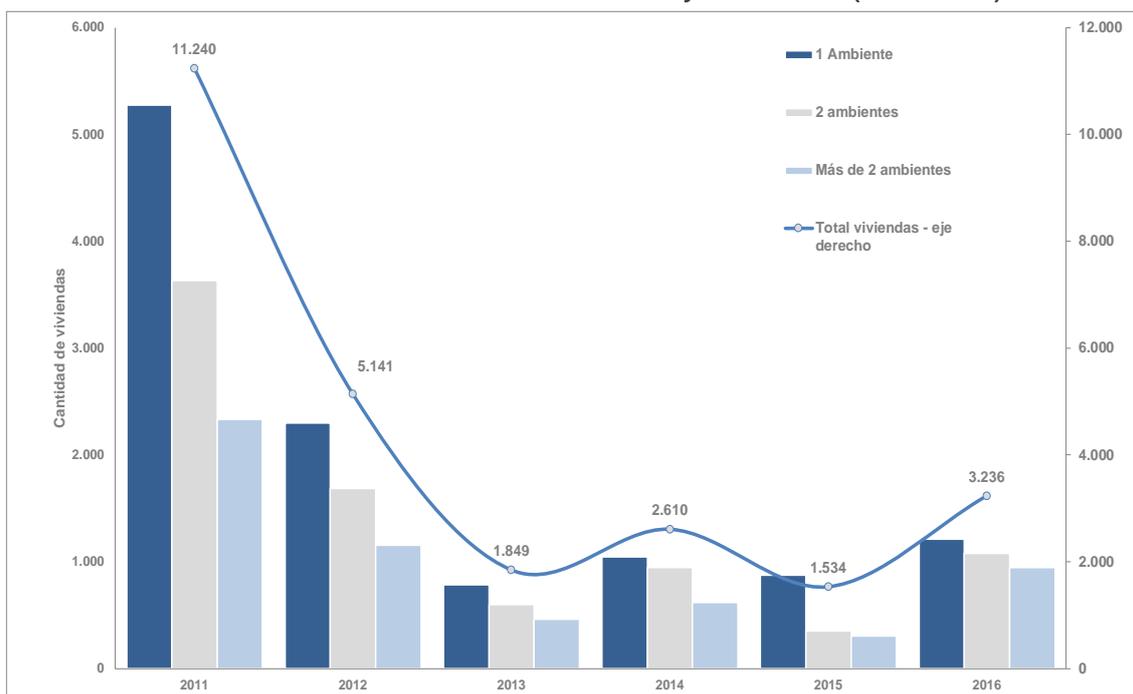


Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

En términos de cantidad de viviendas proyectadas en los permisos acumulados hasta el quinto mes del año, se registra también una recuperación ya que supera a la de los últimos tres años, quedado solo por debajo del valor de 2012 en una comparación de mediano plazo. Por otra parte, si bien continúan siendo mayoritarios los desarrollos de viviendas de un ambiente, las construcciones de mayor tamaño han ganado participación con respecto a lo registrado en años anteriores, en especial 2015, tal como se muestra en el Gráfico VIII.

Gráfico VIII - Viviendas nuevas solicitadas para Construir según cantidad de ambientes.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Mayo 2011 / 2016 (en cantidad)



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

La compraventa de inmuebles

Tanto la Ciudad Autónoma como la Provincia de Buenos Aires continuaron la tendencia de crecimiento en la Actividad de Compraventa, con variaciones positivas en el número de escrituras tanto en términos mensuales como interanuales. En cuanto al desempeño de mediano plazo, si bien en ambos distritos la comparación permanece en terreno positivo, el ritmo de crecimiento durante el mes de Mayo se ha mantenido estable para la Capital Federal y ha mermado en el caso de la Provincia.

Respecto a los montos involucrados en las compraventas, la Ciudad ha evidenciado un incremento del valor medio por operación en moneda local, que ha superado a la pauta devaluatoria por primera vez desde Diciembre último, dando como resultado una variación interanual positiva del monto promedio en divisas por Acto Escritural. En la Provincia, por lo pronto, los valores medios en pesos continúan aumentando por debajo de la variación del tipo de cambio, por lo que los montos por operación siguen evidenciando signos de distinta variación según la moneda en la que se los analice.

En un contexto de mediano plazo de relativo estancamiento en el stock de créditos hipotecarios bancarios, se han puesto en marcha diversas iniciativas que buscan incentivar el acceso a la vivienda a través del sistema financiero local, entre las que se destacan la implementación de las Unidades de Vivienda (UVIs) por parte del Banco Central de la República Argentina y la Nueva Línea de Créditos Hipotecarios del Banco de la Nación Argentina.

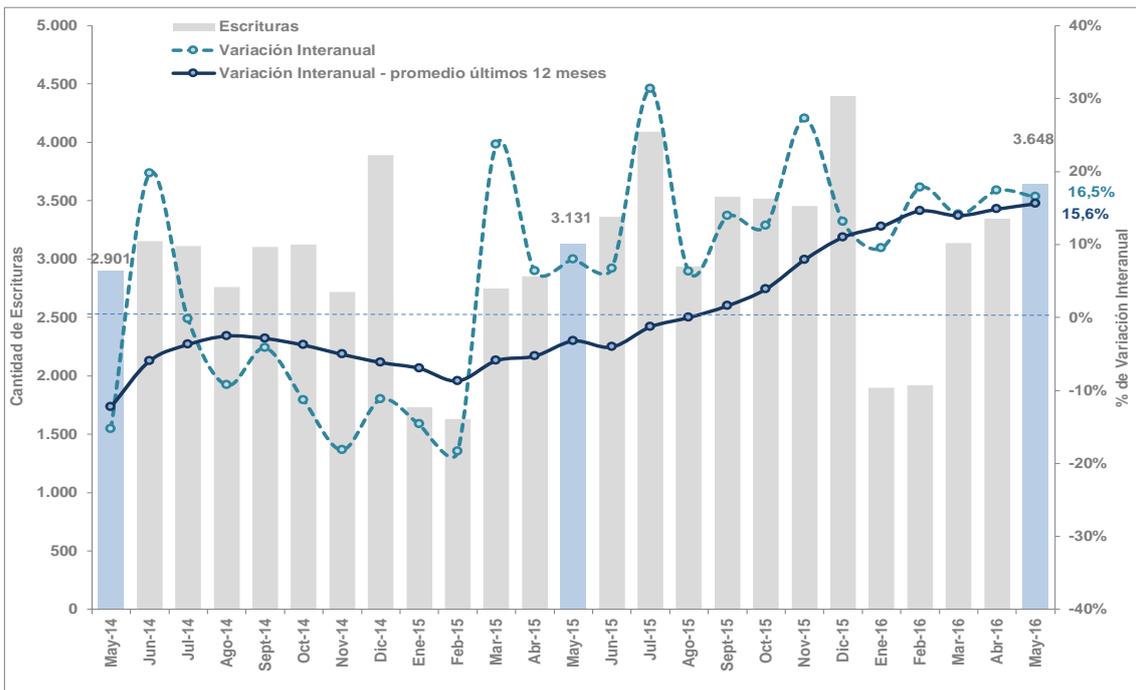
Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires, y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Mayo 2005 - 2016 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2015						
Mayo	8.673	12,5%	18,4%	3.131	9,8%	7,9%
Junio	9.253	6,7%	-19,6%	3.365	7,5%	6,7%
Julio	11.536	24,7%	25,0%	4.090	21,5%	31,3%
Agosto	7.446	-35,5%	-15,3%	2.935	-28,2%	6,3%
Septiembre	9.034	21,3%	-3,8%	3.533	20,4%	13,9%
Octubre	9.735	7,8%	-1,1%	3.519	-0,4%	12,6%
Noviembre	9.803	0,7%	6,8%	3.457	-1,8%	27,2%
Diciembre	16.054	63,8%	3,1%	4.399	27,2%	13,1%
2016						
Enero	3.109	-80,6%	-3,3%	1.898	-56,9%	9,5%
Febrero	4.709	51,5%	5,9%	1.919	1,1%	17,8%
Marzo	7.727	64,1%	13,1%	3.138	63,5%	14,1%
Abril	8.420	9,0%	9,2%	3.347	6,7%	17,4%
Mayo	8.905	5,8%	2,7%	3.648	9,0%	16,5%
Acumulado Ene-May '05	45.067	-	-	24.294	-	-
Acumulado Ene-May '06	47.851	-	6,2%	25.669	-	5,7%
Acumulado Ene-May '07	44.760	-	-6,5%	25.947	-	1,1%
Acumulado Ene-May '08	56.075	-	25,3%	25.014	-	-3,6%
Acumulado Ene-May '09	35.705	-	-36,3%	16.028	-	-35,9%
Acumulado Ene-May '10	39.872	-	11,7%	21.439	-	33,8%
Acumulado Ene-May '11	42.150	-	5,7%	22.762	-	6,2%
Acumulado Ene-May '12	41.671	-	-1,1%	19.284	-	-15,3%
Acumulado Ene-May '13	32.656	-	-21,6%	12.651	-	-34,4%
Acumulado Ene-May '14	24.408	-	-25,3%	11.831	-	-6,5%
Acumulado Ene-May '15	30.877	-	26,5%	12.094	-	2,2%
Acumulado Ene-May '16	32.870	-	6,5%	13.950	-	15,3%

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.

La actividad de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires continúa mostrando mejoras en términos interanuales, en el caso del mes bajo análisis con un crecimiento del 16,5% respecto a Mayo de 2015. En cuanto al total de Escrituras firmadas en los primeros cinco meses del año, el aumento ha sido del 15,3%, evidenciando una aceleración con respecto a lo ocurrido en igual período de 2015, mientras que **el nivel acumulado resulta el mejor desde el año 2012** (ver Cuadro III). La tendencia de crecimiento de mediano plazo de los Actos Escriturales en la Ciudad se mantuvo en línea con los registros de los últimos cuatro meses, con un aumento del 15,6% en la variación interanual del acumulado de 12 meses (ver Gráfico IX).

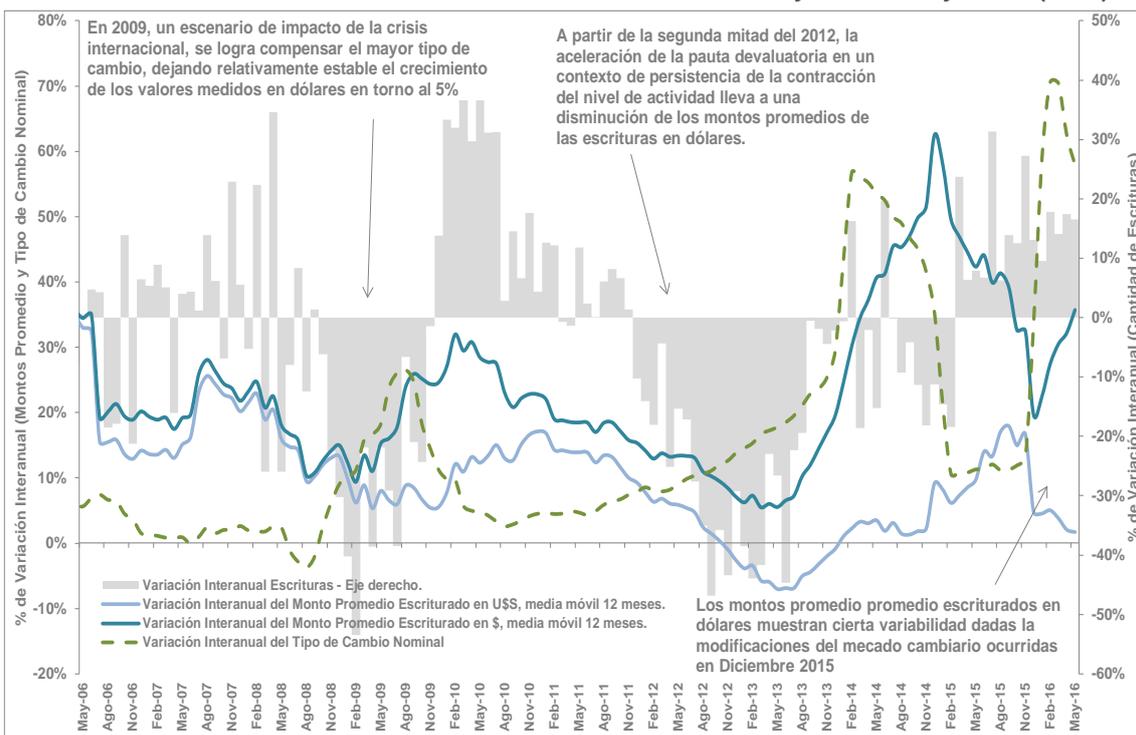
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2014 – 2016 (en cantidad y en %)



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

El monto total involucrado en las escrituras de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue de 5.825 Millones de Pesos, lo que implica un valor promedio de \$ 1.596.656 por Escritura, es decir USD 112.936 convertido al tipo de cambio promedio del mes de Mayo. Por primera vez desde las modificaciones introducidas en el mercado de divisas en Diciembre último, con la correspondiente variación al alza del tipo de cambio, la variación interanual del monto promedio escriturado en pesos (+68,4%) superó al incremento análogo de la cotización de la moneda estadounidense (+58%), dando como resultado un aumento del 6,6% del valor promedio en dólares por Escritura.

Gráfico X – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Mayo 2006 – Mayo 2016 (en %)

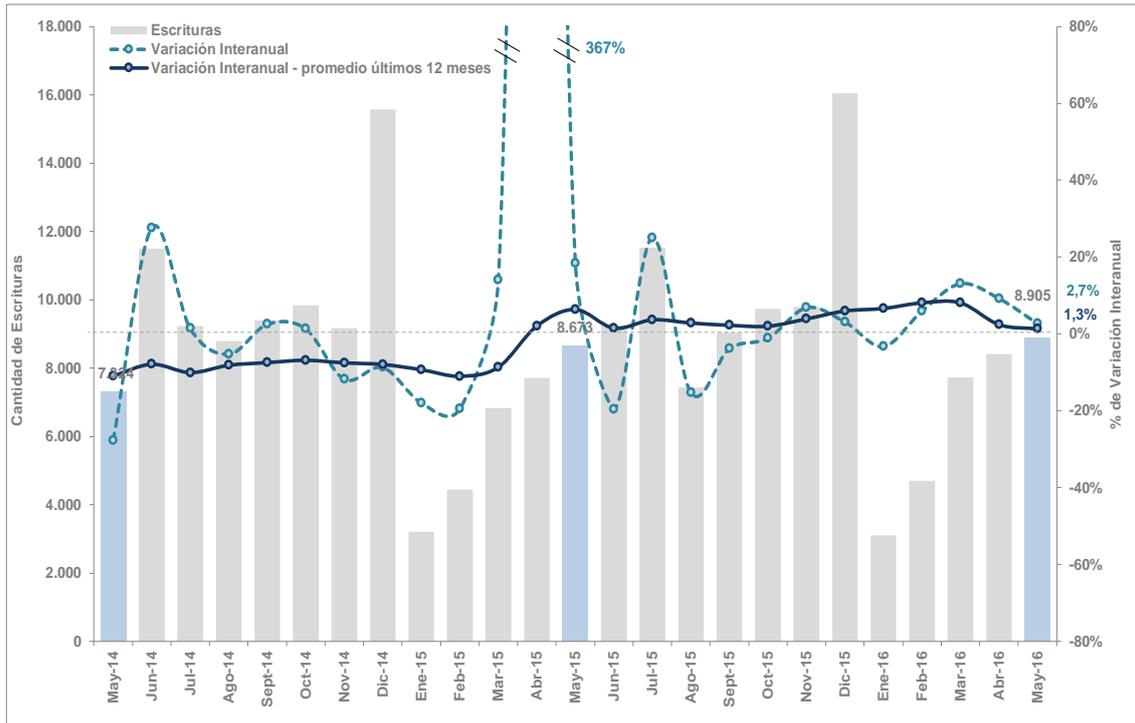


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La media de los últimos 12 meses de estos indicadores, ilustradas en el Gráfico X, reflejan estas tendencias con una estabilización de la variación de los montos promedios operados en dólares, producto de la reducción en el ritmo de incremento de la cotización de la divisa norteamericana y del incremento en los montos en moneda local.

Las escrituras en la Provincia de Buenos Aires registraron en el mes de Mayo un aumento interanual del 2,7%, alcanzando un nivel de 8.905 Actos y evidenciando cierta desaceleración con respecto a los meses previos. La actividad de compraventa en el distrito bonaerense ha mostrado un sendero más errático que el de la Ciudad Autónoma, producto de lo cual **la tendencia de crecimiento de mediano plazo, si bien se mantiene en terreno positivo desde hace catorce meses, muestra valores acotados**, como puede verse en el Gráfico XI.

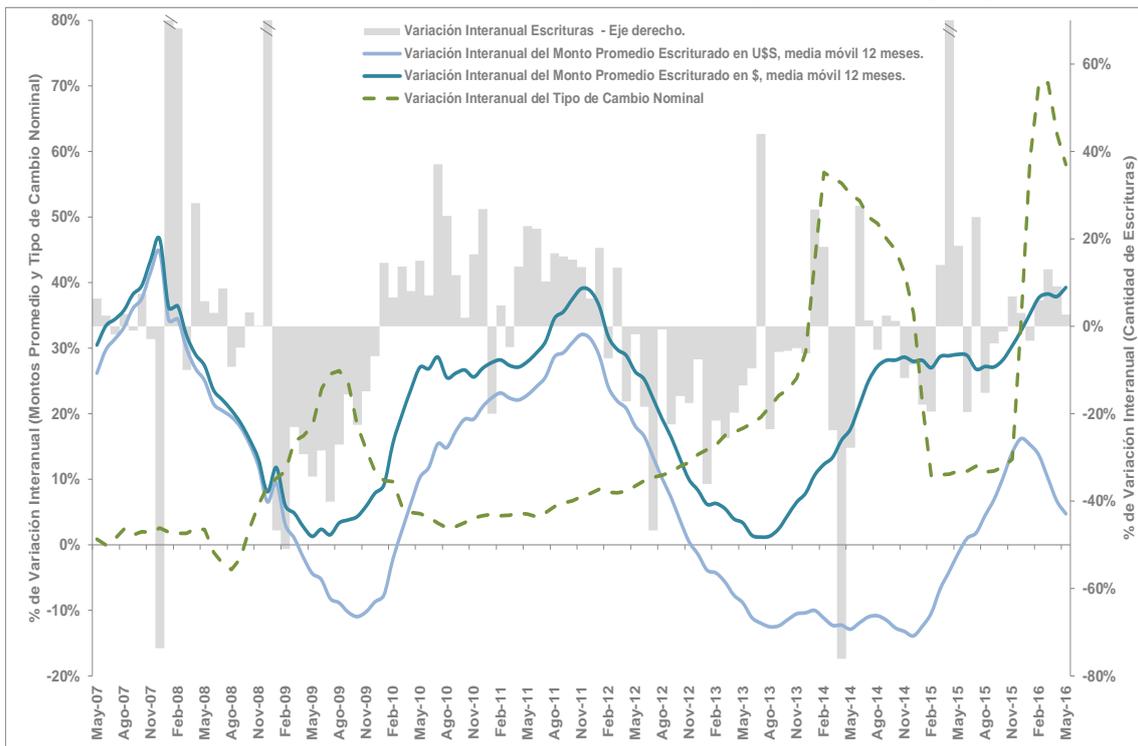
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2014 – 2016 (en cantidad y en %)



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

El promedio de escrituración en la Provincia de Buenos Aires alcanzó en Mayo los \$592.608, que convertido a divisas resulta en un monto promedio de USD 41.917. A diferencia del desempeño comentado para la Ciudad Autónoma para el mes bajo análisis, **en el caso del distrito bonaerense el incremento interanual de los montos promedio en moneda local (49,5%) se mantiene por debajo del ritmo de variación del tipo de cambio (58%), por lo que el valor medio por Acto Escritural en moneda extranjera continúa mostrando variaciones negativas en términos interanuales (-7,8% en Mayo)**, si bien menor a las de los meses anteriores. El Gráfico XII recoge estas trayectorias, parcialmente suavizadas en la tendencia de mediano plazo (calculada como la variación interanual acumulada de 12 meses para los valores promedio escriturados y el tipo de cambio).

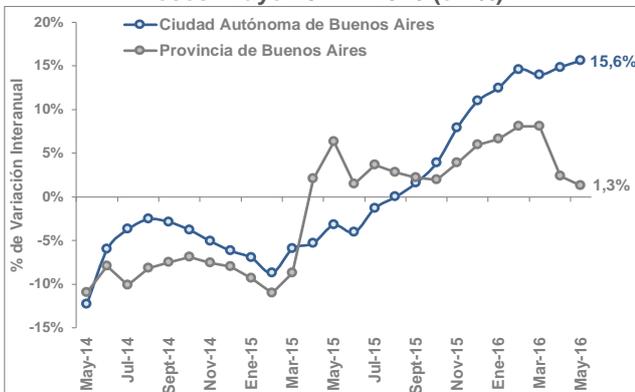
Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Mayo 2007 – 2016 (en %)



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

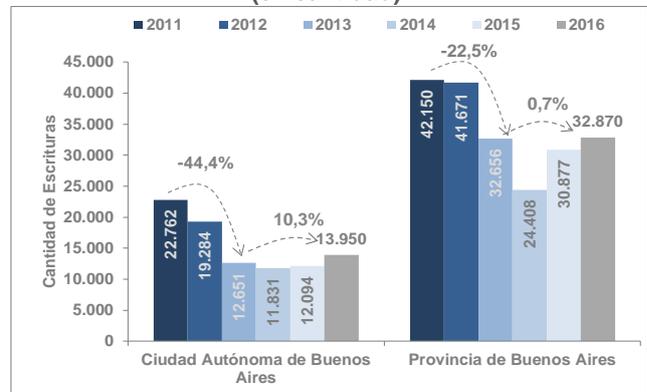
Comparando los desempeños de la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad homónima en sus tendencias de mediano plazo, se evidencia un proceso de recuperación con respecto a los valores de los años previos. Este proceso, sin embargo, se ha estancado en los últimos meses para la Capital Federal, manteniéndose en el entorno del 15% en la variación acumulada de 12 meses, y se ha desacelerado en el distrito bonaerense, desde un máximo de 8% alcanzado tres meses atrás hasta llegar a un 1,3% en Mayo, como puede verse en el Gráfico XIII. Este desempeño durante los primeros cinco meses del año ha sido suficiente para que **la Actividad de Compraventa en los dos principales distritos del país supere los registros de los últimos tres años, que atestiguaron bajos niveles de escrituración en términos históricos, aunque sin lograr todavía retornar a la cantidad acumulada de Escrituras (para el periodo Enero-Mayo) del bienio 2011-2012, tal como se manifiesta en el 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. Mayo 2014 – 2016 (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 a Mayo 2011 / 2016 (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 mercado de crédito hipotecario bancario para la adquisición de vivienda ha permanecido en un relativo estancamiento durante los últimos años. Como se comentó en informes previos⁸, **el stock de crédito total destinado a tal fin ha mostrado una tendencia de bajo crecimiento**, tanto en comparación con otras líneas de crédito como sobre todo en relación con el total de crédito hipotecario otorgado en el marco del programa PRO.CRE.AR. (ver Cuadro IV).

**Cuadro IV - Stock de Crédito Hipotecario en relación a otros Créditos.
Diciembre de 2013/2015 y Mayo 2016 (En millones de pesos)**

Periodo	Crédito hipotecario PRO.CREAR	Crédito hipotecario para vivienda	Otros Créditos*
diciembre 2013	7.304	21.683	240.671
diciembre 2014	19.699	23.110	297.548
diciembre 2015	33.406	25.701	424.006
marzo 2016	36.322	26.087	433.556

* Corresponde a Prendarios, Personales y con Tarjeta de Crédito

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA y CNV.

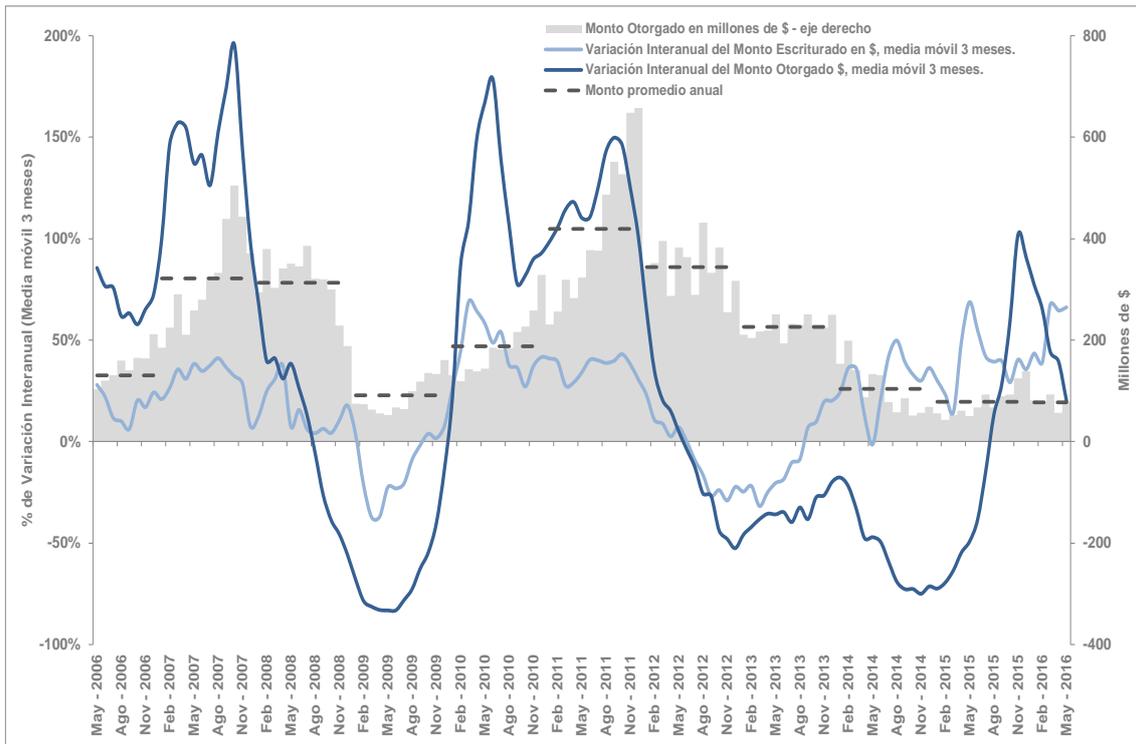
Los montos otorgados mensuales⁹ en concepto de créditos hipotecarios¹⁰, bancarios han registrado en los últimos años etapas de expansión y contracción, con auges marcados en el bienio 2007-2008, pero interrumpido por el impacto de la crisis internacional y luego en el año 2011, particularmente en el segundo semestre. Hasta mediados de 2013, las variaciones interanuales del monto total otorgado de créditos hipotecarios mantuvieron cierta correlación con los montos totales escriturados en los principales distritos del país (Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires). A partir de ese momento, sin embargo, las trayectorias comienzan a divergir, con una recuperación en el valor total escriturado que convivió con una caída en términos interanuales del otorgamiento de crédito hipotecario hasta el último trimestre del año 2015, cuando, desde una muy baja base de comparación, los montos otorgados en concepto de financiaciones con garantía hipotecaria presentaron una fuerte suba. En lo que va de 2016, el volumen promedio otorgado en este tipo de créditos (78 Millones de pesos) permanece en línea con la media registrada en 2015 (79 Millones de Pesos) (ver Gráfico XV).

⁸ Ver Informe de Coyuntura de la Construcción - Anual 2014 y anteriores.

⁹ Debido a los largos periodos de amortización de los créditos hipotecarios para vivienda en comparación con otras financiaciones, el indicador de stock, si bien es útil para dimensionar el total de deuda hipotecaria, no es esperable que reaccione en el corto plazo a modificaciones en la toma de nuevos créditos. Para evaluar esta dinámica es que se presenta el indicador de montos otorgados mensuales.

¹⁰ 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.

Gráfico XV – Montos Otorgados de Créditos Hipotecarios - (en Millones de Pesos y Variación interanual - media móvil tres meses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación interanual - media móvil tres meses). Mayo 2006 – 2016



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

En los últimos meses han surgido diversas iniciativas tendientes a incentivar el mercado de créditos hipotecarios. La primera de ellas es la **implementación por parte del Banco Central de la República Argentina de una nueva unidad de denominación para créditos y depósitos llamada “Unidades de Vivienda (UVIs)”. Su valor inicial fue fijado el 31 de marzo de 2016 en \$14,053¹¹ y su actualización diaria se realiza mediante el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER)¹². El capital residual y las cuotas de los créditos pactados en UVIs seguirán la trayectoria del CER, por lo que la tasa pactada será en los hechos una tasa real de interés que se mantendrá durante toda la vida del crédito. Hasta ahora cinco de los principales bancos han comenzado a ofrecer créditos hipotecarios bajo esta modalidad, con **tasas de interés entre 5% y 7% (costo financiero total, CFT), montos máximos que van de 1 a 2,5 millones de pesos y una relación cuota-ingreso inicial de 25%**¹³. Una segunda iniciativa es la **nueva línea de créditos para adquisición o cambio de vivienda única del Banco de la Nación Argentina, pactada en pesos con tasa fija los primeros tres años (14% TNA; 16% CFT) y luego variable en función de la tasa vigente para créditos hipotecarios, sin que los eventuales aumentos de la cuota puedan superar el porcentaje de variación del CVS (coeficiente de variación salarial)**¹⁴.**

¹¹ Según el BCRA “El valor inicial de una UVI al 31 de marzo de 2016 equivaldrá a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo, basado en las cifras conocidas para inmuebles de diverso tipo en las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Santa Fe de la Vera Cruz-Paraná), ponderados por población. Ya que este metro cuadrado testigo se ubica en \$14.053, el valor inicial de la UVI será de 14,053 pesos (14 pesos con 53 milésimos).”

¹² Al 5 de julio el valor de la UVI fue de \$15,48.

¹³ Según simuladores de cuotas de las entidades, esto implica cuotas iniciales de entre \$6.500 y \$9.000 para un crédito de \$1.000.000.

¹⁴ Según el simulador de cuotas del Banco de la Nación Argentina, esto implica una cuota inicial de \$14.600 para un crédito de igual monto.

El relanzamiento del PRO.CRE.AR para este año se encuentra también enmarcado en el esquema del instrumento UVI, complementándolo. Para la modalidad individual del Programa, se presentó en Julio la línea “Solución Casa Propia”. **Quienes resulten beneficiarios recibirán un aporte de capital por parte del Estado Nacional de entre \$100.000 y \$300.000¹⁵ para la adquisición de vivienda¹⁶ que, a diferencia del esquema anterior, podrá ser nueva o usada. Este monto complementará al de un préstamo hipotecario denominado y pagadero en UVIs a solicitarse en cualquiera de las entidades bancarias que ofrezcan este tipo de financiamiento. Las condiciones serán iguales a las de mercado - con la diferencia del aporte de capital del Programa - por un monto de hasta \$1.500.000. Para solicitar la bonificación de capital, los ingresos formales¹⁷ netos del grupo familiar deben encontrarse entre 2 y 4 salarios mínimos y el otorgamiento efectivo, que se realiza al momento de la escrituración, estará sujeto a un sistema de puntaje.**

¹⁵ Dependiendo de la conformación del grupo familiar.

¹⁶ Vivienda única familiar de ocupación permanente.

¹⁷ Puede ser de un empleo en relación de dependencia o bien inscriptos en el régimen de Monotributo, en ambos casos acreditando antigüedad en la condición (del empleo o de categoría del monotributo).

► 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