

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 167

Correspondiente al período Julio – Agosto 2019

Buenos Aires | Septiembre 2019

▶ 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	18
▶ Situación Laboral en la Construcción a Julio 2019	22
El empleo agregado en la Construcción	22
Empleo por tamaño de empresa.....	25
La situación del empleo sectorial por provincia	26
El salario en la Construcción.....	29
La evolución del salario real.....	32
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	36
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	36
La compraventa de inmuebles	39
▶ Glosario de Términos utilizados.	47

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 167

Septiembre 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- En el mes de Agosto el consumo de cemento volvió a la senda negativa al registrar una baja del 6% interanual.
- Igualmente el consumo mensual volvió a ubicarse por encima del millón de toneladas, quedando el nivel actual cerca de un 7% por debajo de los máximos de 2017 y muy por encima de los volúmenes de Agosto de 2015.
- La caída registrada en el mes afectó tanto al consumo realizado *a granel* como al efectuado *en bolsa*, pero en comparación con los períodos anteriores la brecha entre ambos fue sensiblemente menor. Así, mientras que el consumo *a granel* experimentó una baja del 5,4% interanual, la del consumo *en bolsa* fue del 6,5%.
- Tanto las *Grandes jurisdicciones* como las *Restantes del país* evolucionaron en Agosto a la baja: el consumo de cemento retrocedió un 5,6% en las primeras y un 6,7% en las segundas.
- Dos tercios de las jurisdicciones consumieron menos cemento que un año atrás en Agosto. La baja más sensible se observó en la provincia de Tucumán, donde el consumo cayó un 24% interanual.
- El Índice Construya registró en Agosto una baja del 7,5% interanual, semejante a la relevada en Julio. Pero a diferencia del mes anterior, la versión desestacionalizada mostró también una variación negativa con una caída del 4% mensual.
- En el relevamiento de insumos que el INDEC realiza para el cálculo del ISAC correspondiente al mes de Julio sobresalió el salto en los despachos de Asfalto, que puso fin a 12 meses consecutivos de caídas, al registrar un alza interanual del 70,6%. El nivel de despachos de Asfalto quedó de todos modos un 9,7% por debajo de igual mes de 2017 (pero un 31,9% por encima de Julio de 2015).
- Con el alza mensual del 3,3% de Julio, el nivel del ISAC (versión desestacionalizada) quedó por encima de todos los años pares previos (con excepción de 2018), aunque por debajo del de los impares.
- El ritmo de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad se aceleró levemente durante el mes de Agosto, elevándose al 0,3%. Ello representó la salida de actividad de 65 empleadores durante los últimos 12 meses.
- La merma correspondió en su totalidad al comportamiento de las *Restantes jurisdicciones*. Pero la desmejora respecto a Julio se explicó por la dinámica de las *Grandes jurisdicciones*.
- El retroceso en el número de empleadores asumió un carácter más generalizado, abarcando a 16 jurisdicciones (eran 14 en Julio), luego de que en Agosto volvieran a sumarse a ese conjunto las provincias de Córdoba y Tucumán.
- Entre aquellas que crecieron, en términos absolutos el aumento estuvo sumamente concentrado: ya que 7 de las 8 jurisdicciones que se mantuvieron en terreno positivo generaron un incremento neto de 107 empleadores, mientras que la Ciudad de Buenos Aires por sí sola agregó en los últimos doce meses 183 empleadores.
- La evolución de las tipologías de empleadores según Forma Jurídica muestra que lo ocurrido en Agosto se asoció exclusivamente con las formas más complejas: donde las Sociedades Anónimas redujeron su tasa de crecimiento al 0,4% y las Sociedades de Responsabilidad Limitada quedaron en terreno neutro.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Agosto el salto más importante de la serie, con un incremento del 10,4% mensual.
- Esto se explica fundamentalmente por el marcado aumento del capítulo *Materiales*, que experimentó un alza del 14,9% en el mes.
- Este pasaje a precios no resultó ser sensiblemente mayor que los observados en ocasiones anteriores signadas también por abruptos movimientos en el tipo de cambio.
- El nuevo salto devaluatorio (el cuarto en los últimos 18 meses) llevó a una baja en el indicador de costos de construcción medido en dólares estadounidenses, siendo la caída durante el mes de Agosto del 10,9% mensual.
- Este indicador que en Julio había superado el nivel de 80 (Índice Base Diciembre 2014 = 100), retrocedió a un nivel de 73,5 en Agosto, inferior al de Diciembre de 2018, resultando sin embargo un 8,8% más alto que el piso registrado en Septiembre de aquel año.

Situación Laboral

- Durante el mes de Julio fueron 408.389 los puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción, según los datos disponibles de carácter provisorio. De esta manera, el volumen de ocupación sectorial volvió a exhibir una contracción mensual (-0,7%) pero de un ritmo menor que la observada durante el mes precedente (-1,5%).
- Con la de Julio se completan cuatro meses consecutivos de evolución negativa del empleo formal en la Industria de la Construcción, hecho que está en sintonía con lo observado en el resto de los indicadores de actividad sectorial.
- El mes de Julio marcó un volumen de ocupación 2,4% inferior al registrado en igual mes de 2018, siendo la evolución interanual más desfavorable desde Enero de 2019.
- No obstante esta dinámica, la cantidad actual de puestos de trabajo registrados se encuentra aún en un nivel elevado, superando en un 1,8% el promedio correspondiente a la media histórica de los meses de Julio de cada año.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en 14,2 puestos de trabajo registrado por empresa, marcando una caída del 0,7% mensual, la cual se explica principalmente por la contracción de los planteles medios de las firmas en actividad.
- A diferencia de lo acontecido en los meses previos, en Julio fueron las grandes constructoras las que acusaron de manera más significativa el impacto de la actual coyuntura.
- Las firmas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores, luego de alcanzar un nivel récord de participación sobre la estructura de la ocupación sectorial del 12% durante Junio, en Julio redujeron dicha proporción al 11,2%, lo que constituye la primera contracción desde Noviembre de 2018.
- La merma en el volumen de ocupación sectorial durante el mes bajo análisis es producto de una evolución contractiva relativamente generalizada a nivel nacional. Nuevamente fueron dos tercios de las jurisdicciones del país las que mostraron una retracción del empleo en Julio.
- La menor intensidad en la contracción respecto a la registrada en Junio no tuvo tanto que ver con una mejor evolución relativa de la Región Metropolitana (que presentó una merma del 1,1% mensual), sino con el crecimiento verificado en el interior de la Provincia de Buenos Aires (único distrito de las *grandes jurisdicciones* que creció en Julio) y con el relativo peor desempeño en las provincias que conforman la Región Patagónica.
- Tan sólo en 7 de las 25 jurisdicciones que conforman el territorio nacional, la cantidad de puestos de trabajo registrados supera a la verificada en Julio de 2018. Entre ellas se destaca la Provincia de San Luis con un incremento del 15,1% interanual, seguida por Neuquén con el 13,9%.
- Se destaca la merma de la ocupación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este distrito, que hasta el primer trimestre de 2019 fuera el mayor impulsor del empleo a nivel nacional, completa cuatro meses de desempeño negativo de manera consecutiva tras lo cual acumula una caída del 5,8%.

- La media de los salarios percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción fue de \$30.707,4 durante el mes de Julio de 2019.
- La media salarial se ubicó un 55,9% por sobre lo observado en Julio de 2018, marcando así el mayor ritmo de incremento interanual de la serie histórica. Esto destaca la impronta que la negociación paritaria produce en la dinámica salarial.
- Si se considera lo acontecido a lo largo de los primeros siete meses del año 2019, los empleados con remuneración igual o superior a los \$54.000 casi se triplicaron (+282,8%), al tiempo que prácticamente la mitad de los trabajadores registrados del sector (43,6%) percibieron una remuneración mensual igual o superior a los \$24.000.
- Por primera vez en algo más de un año, la variación interanual de los salarios medios (una vez descontada la inflación) se ubicó en terreno positivo (+1,0%).
- La mejora en la comparativa de la media salarial deflactada por el Índice de precios al consumidor que se verificó entre los meses de Mayo y Julio respondió tanto al aumento de la pauta de crecimiento de los salarios nominales, como a la moderación del ritmo de incremento de los precios.
- De las 25 jurisdicciones del país, fueron 13 las que presentaron una variación interanual positiva de la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados del sector, una vez descontado el efecto del aumento del nivel general de precios.
- Nuevamente la Provincia de Salta lidera el incremento interanual, seguida por Jujuy y San Luis.

Situación Inmobiliaria

- En Julio se acumularon cuatro meses consecutivos con incrementos interanuales en la superficie total permitida a nivel nacional.
- La variación de la superficie incluida en los Permisos para la Construcción del mes bajo análisis fue del 19,7% interanual, registrando un total de 847.453 metros cuadrados.
- Con la excepción de Marzo, todos los meses de 2019 registraron mejoras en relación con 2018, por lo que en lo que va del año acumula un aumento del 10,6% comparado con igual periodo del año anterior.
- En el mes de Junio, el crecimiento en la superficie permitida a nivel nacional estuvo fuertemente impulsado por lo sucedido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que, con un incremento del 308,9% y una participación del 47% en el total de metraje del país, ha compensado las caídas verificadas en tres de las seis regiones en las que se divide el territorio nacional.
- Las regiones con mayores caídas interanuales en Junio fueron el Noroeste Argentino (-15,1%), Patagonia (-17,6%) y Centro (-29,5%).
- La Actividad de Compraventa acumuló en Julio catorce meses de retracción en las dos principales plazas del país. Los niveles de Escrituración alcanzados en el acumulado de los primeros siete meses del presente año resultan ser de los más bajos desde que se publican datos de Operaciones por parte de los Colegios de Escribanos de la Ciudad y de la Provincia de Buenos Aires.
- En Julio se firmaron 3.208 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implica un alza del 19% con respecto a Junio y una disminución del 27,1% en relación con igual mes de 2018.
- El nivel de Escrituración alcanzado en lo que va de 2019 se encuentra apenas por encima de la mitad del registrado en igual periodo de 2018.
- Del total de operaciones de compraventa realizadas en el mes de Julio, tan solo 235 fueron efectuadas con respaldo crediticio, es decir un 7,3% del total.
- El valor promedio por operación en Julio fue de \$6.034.194 en la Ciudad de Buenos Aires, presentando un importante incremento tanto en relación con el mes anterior (16%) como con igual periodo de 2018 (64%).
- El monto medio resultó en 141.836 dólares, retornando este indicador a terreno positivo luego de doce meses consecutivos de caída interanual.

- En la Provincia de Buenos Aires, por otro lado, se efectuaron 6.771 operaciones de compraventa en Julio, apenas por encima del registro de Junio (4,4%) y un 28,6% por debajo del total rubricado en el séptimo mes de 2018.
- La merma en las operaciones efectuadas con crédito fue del 70% interanual, pasando de 1.566 en Julio de 2018 a 477 en igual mes de este año, representando un 7% del total de operaciones.
- En el acumulado de los primeros siete meses del año, el nivel de Escrituración alcanzado resultó ser un 40,5% inferior al verificado en el mismo periodo de 2018, con 40.920 Actos.
- En Julio el monto medio por Escritura en la Provincia de Buenos Aires alcanzó los 2.393.899 pesos, lo que traducido a divisas conforma un valor de 56.270 dólares por Acto.
- Las dos principales plazas inmobiliarias del país continúan mostrando comportamientos similares en cuanto a la evolución de la Actividad de Compraventa. En el mes de Julio en ambos distritos se registraron caídas interanuales, aunque recortando el ritmo de contracción de los meses previos.
- En Julio se otorgaron 1.748 millones de pesos en concepto de préstamos hipotecarios a las personas físicas, monto que se encuentra un 5% por debajo del mes precedente y muestra una caída del 68% con respecto a igual periodo de 2018. Medida en moneda extranjera, la retracción interanual alcanza el 80%.
- El 90% del total otorgado fue demandado con fines de adquisición de vivienda, al tratarse de créditos con más de diez años de plazo. Casi la totalidad de las financiaciones fueron pactadas en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).
- Los datos disponibles relativos al otorgamiento de créditos de esta naturaleza durante el mes de Agosto muestran un aumento del 21% en pesos pero indican una retracción del 3% en dólares estadounidenses, habida cuenta del incremento de la cotización promedio de las divisas en el mes (+24%).
- A inicios de Septiembre se establecieron una serie de medidas que limitaron el acceso al mercado de cambios por parte de las personas físicas y jurídicas, lo que retrajo aún más la ya de por sí golpeada actividad inmobiliaria.

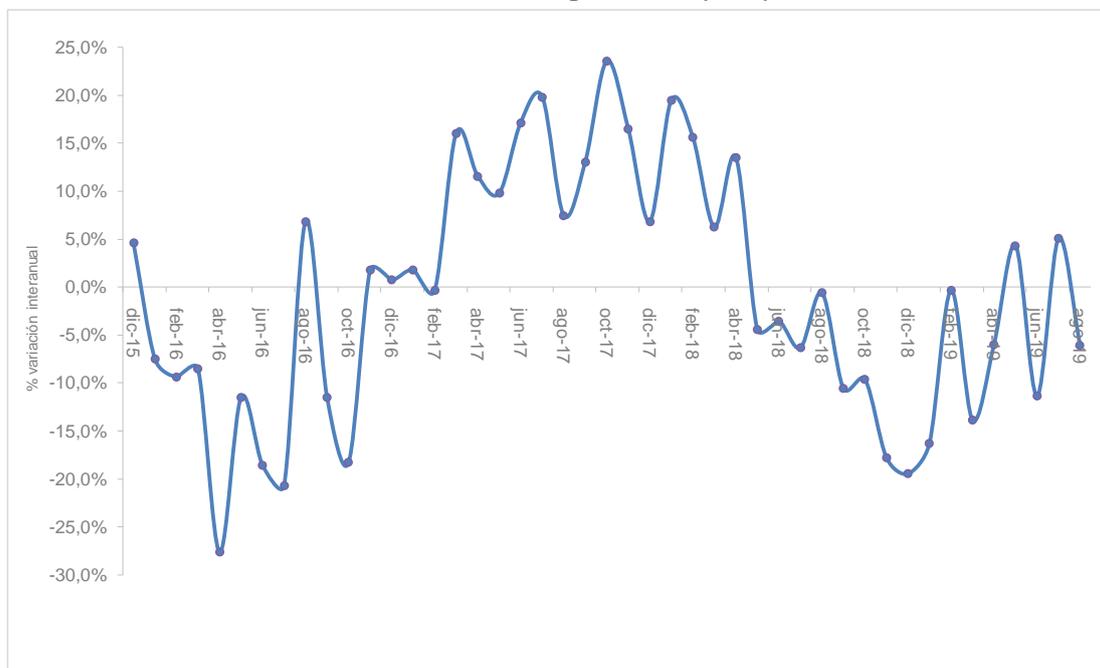
Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), pero haciendo sólo referencia a sus variaciones. En el informe publicado en Agosto de 2018, el INDEC entregó nuevamente la información correspondiente al nivel mensual de este indicador, al tiempo que incorporó para su medición el seguimiento del despacho de algunos insumos que hasta entonces no eran considerados y que se sumaron a los anteriores. En este formato no se publicó más la desagregación del indicador según la tipología de obra realizada. A pesar de ello y considerando no obstante que se trata de un indicador sectorial relevante, el Informe de Coyuntura del IERIC reincorpora el ISAC al conjunto de variables sectoriales analizadas.

► Marco General

La Construcción

Luego de la transitoria reversión observada en Julio, en Agosto el **consumo de cemento volvió a la senda negativa. La baja en este caso fue del 6% interanual**, más moderada sin embargo que la que había tenido lugar en Junio y que fuera de dos dígitos.

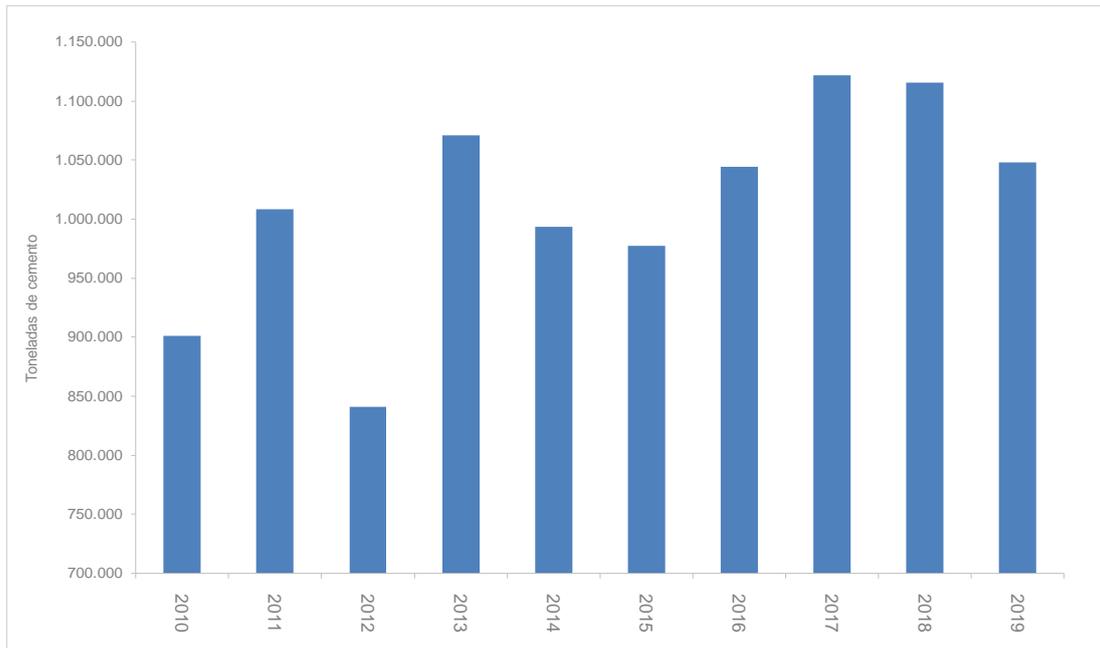
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Agosto 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

De hecho, **el consumo volvió a ubicarse por encima del millón de toneladas**, y cabe recordar además que la baja en Agosto de 2018 había sido menor al 1%, por lo que **el nivel actual quedó cerca de un 7% por debajo de los máximos de 2017 y considerablemente por encima de los valores de Agosto de 2015**, cuando estuvo por debajo del millón de toneladas.

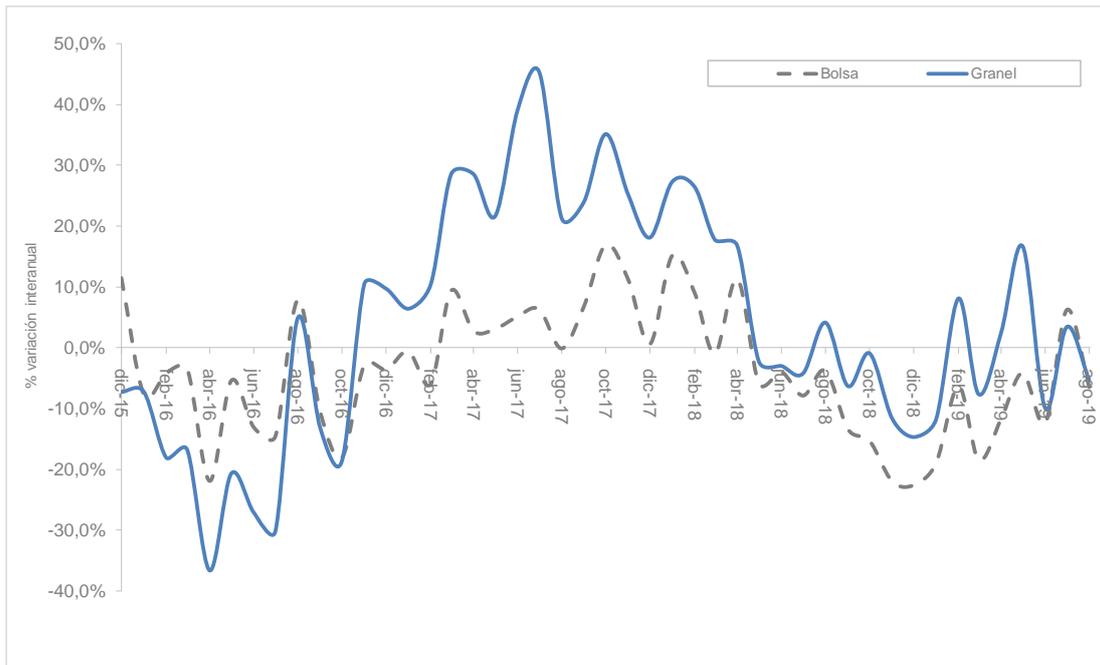
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Agosto 2010 / 2019 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La caída registrada en Agosto afectó tanto al consumo realizado a *granel* como al efectuado en *bolsa*. Como venía ocurriendo, **el comportamiento del consumo en bolsa fue más desfavorable que el correspondiente a granel**, pero en comparación con meses anteriores **la brecha entre ambos fue sensiblemente menor** (en Julio el consumo en *bolsa* había tenido por primera vez desde Octubre de 2016 una mejor performance que el realizado a *granel*). Así, **mientras que el consumo a granel experimentó una baja del 5,4% interanual, la del consumo en bolsa fue del 6,5%**.

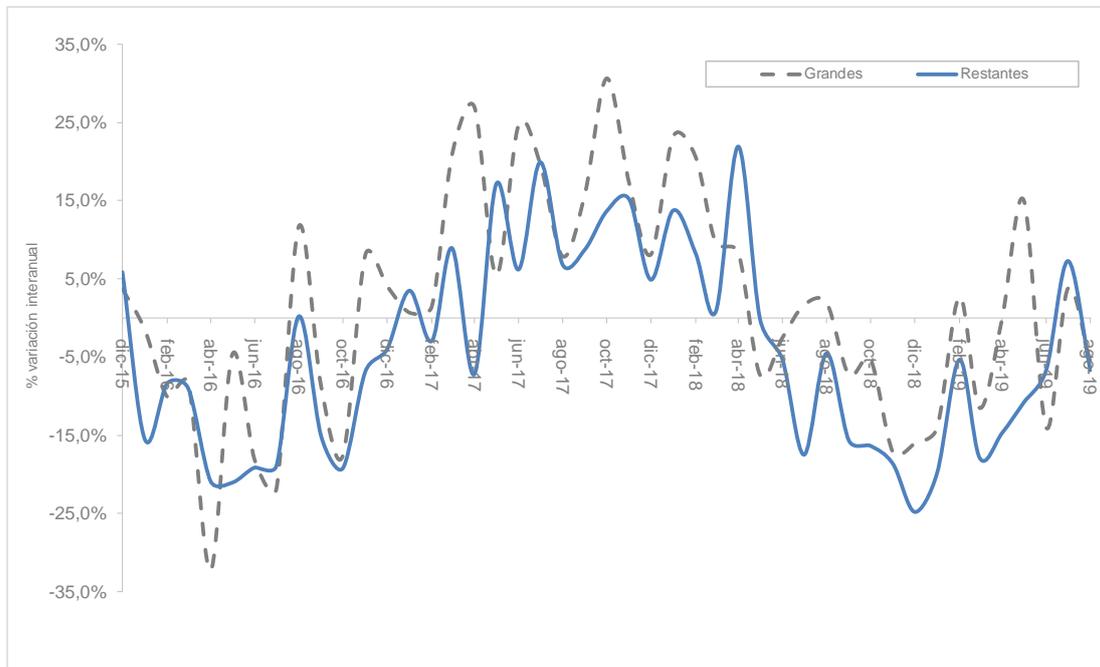
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2015 - Agosto 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Algo muy semejante puede observarse cuando el análisis se hace en forma territorial. Allí se advierte que **tanto las Grandes jurisdicciones como las Restantes del país evolucionaron en Agosto a la baja**; y que **el comportamiento de las Restantes del país fue más desfavorable que el de las Grandes**, a contramano de lo que había ocurrido en Junio y Julio, pero en línea con lo que venía aconteciendo hasta mitad de año. Aunque, nuevamente, esa brecha fue inferior a la que se relevaba hasta Mayo. Así, **en tanto en las Grandes jurisdicciones el consumo de cemento retrocedió un 5,6% interanual en Agosto, en las Restantes lo hizo un 6,7%.**

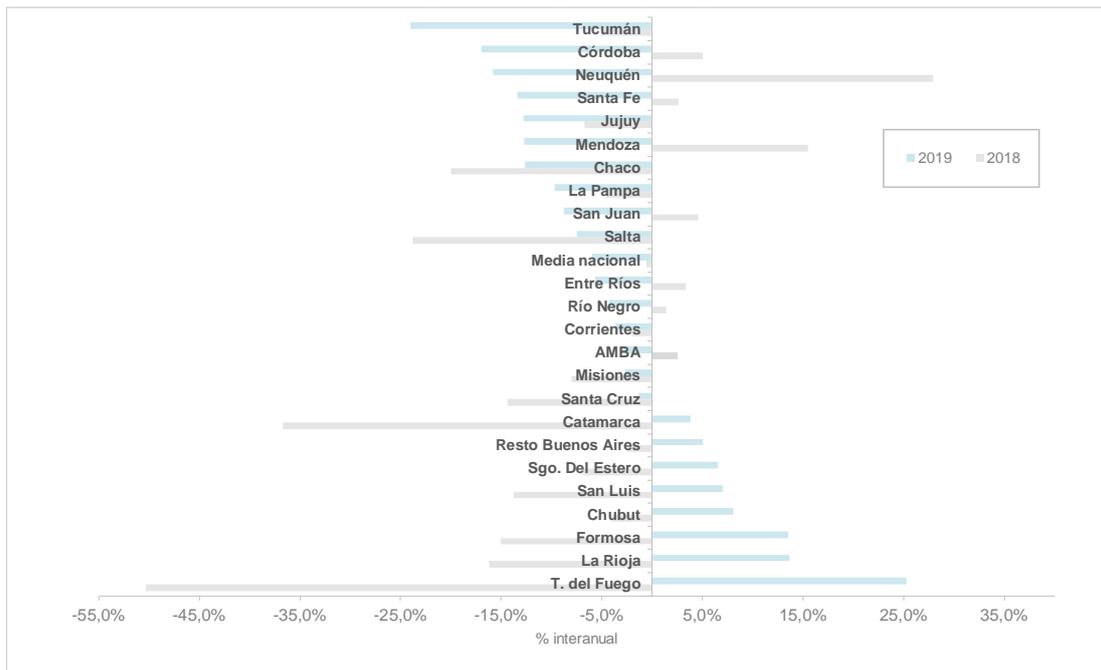
Gráfico IV – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2015 - Agosto 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El retroceso fue generalizado a lo largo del país: **dos tercios de las jurisdicciones consumieron menos cemento que un año atrás**. Las caídas no distinguieron región, tamaño ni signo político de la gobernación. Así, **la baja más sensible se observó en la provincia norteña de Tucumán, donde el consumo cayó un 24% interanual** (contra un período de 2018 donde ya había descendido un 5,1%).

Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Agosto 2018 y 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Detrás suyo, con descenso también de dos dígitos, encontramos a Córdoba y Santa Fe, pero también a Neuquén y Mendoza. Contrariamente, Tierra del Fuego mostró un salto interanual del 25,3% (pero contra un mes de Agosto del año pasado en que había retrocedido un 50,3%), y tanto La Rioja como Formosa tuvieron incrementos de dos dígitos.

En todo caso, la divergencia más notoria sigue siendo entre lo que ocurre en el Área Metropolitana de Buenos Aires -donde se consume alrededor del 30% del cemento- y el interior del país. Así, en el período Enero-Agosto acumuló un crecimiento interanual del 0,4% (fenómeno en el que mucho tuvo que ver la dinámica de la Ciudad de Buenos Aires) mientras que el interior del país registró una caída del 8,3%, agudizando así una diferencia que ya se venía constatando en los años anteriores.

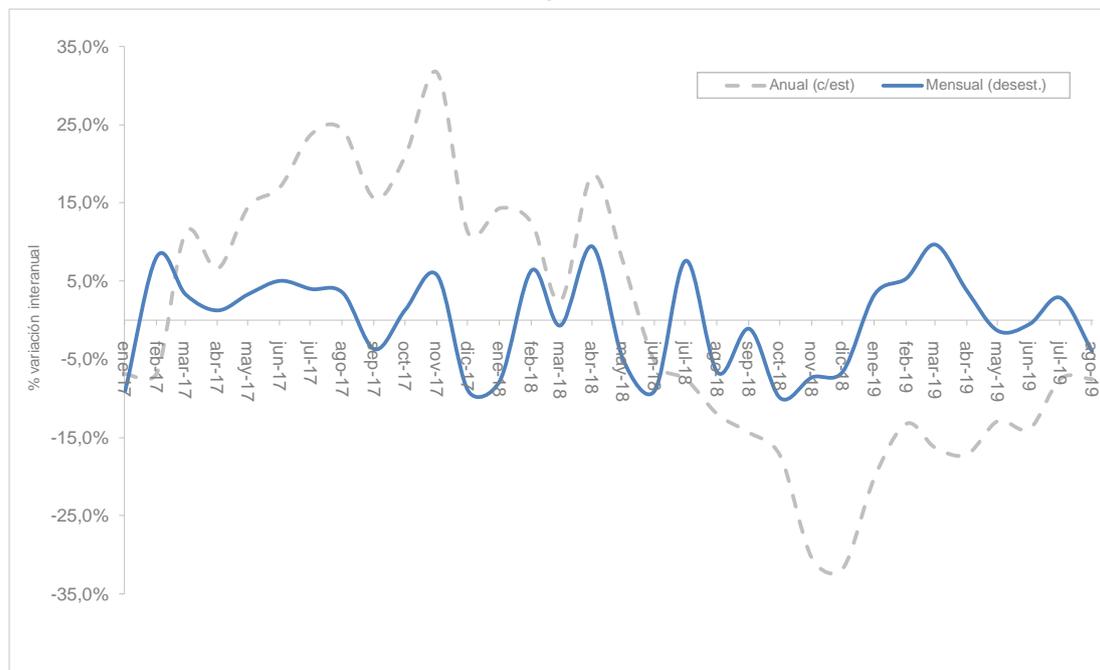
Gráfico VI – Consumo de cemento AMBA e Interior del país. Variación interanual. Años 2010 / 2018 y acumulado Enero - Agosto 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El retorno al sendero negativo volvió a alinear la evolución del consumo de cemento con la del Índice Construya. **Este indicador registró en Agosto una baja del 7,5% interanual, semejante a la relevada en Julio.** La principal diferencia con el mes anterior fue que en su versión desestacionalizada había arrojado una suba mensual del 2,8%, mientras que en Agosto registró una caída del 4% mensual.

Gráfico VII – Índice Construya (con y sin estacionalidad). Variación mensual e interanual. Enero 2017 - Agosto 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, la información sobre el despacho de otros insumos que realiza el INDEC permitió una comprensión más acabada de la evolución positiva que se había constatado en Julio. Allí se advierte que **no sólo el Cemento, sino que varios otros insumos habían tenido entonces un comportamiento favorable** (o considerablemente menos desfavorable que en meses anteriores). Tal el caso de *Pinturas para la construcción, Pisos y revestimientos cerámicos o Placas de yeso.*

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Julio 2017 y 2018 y Marzo - Julio 2019 (en %)

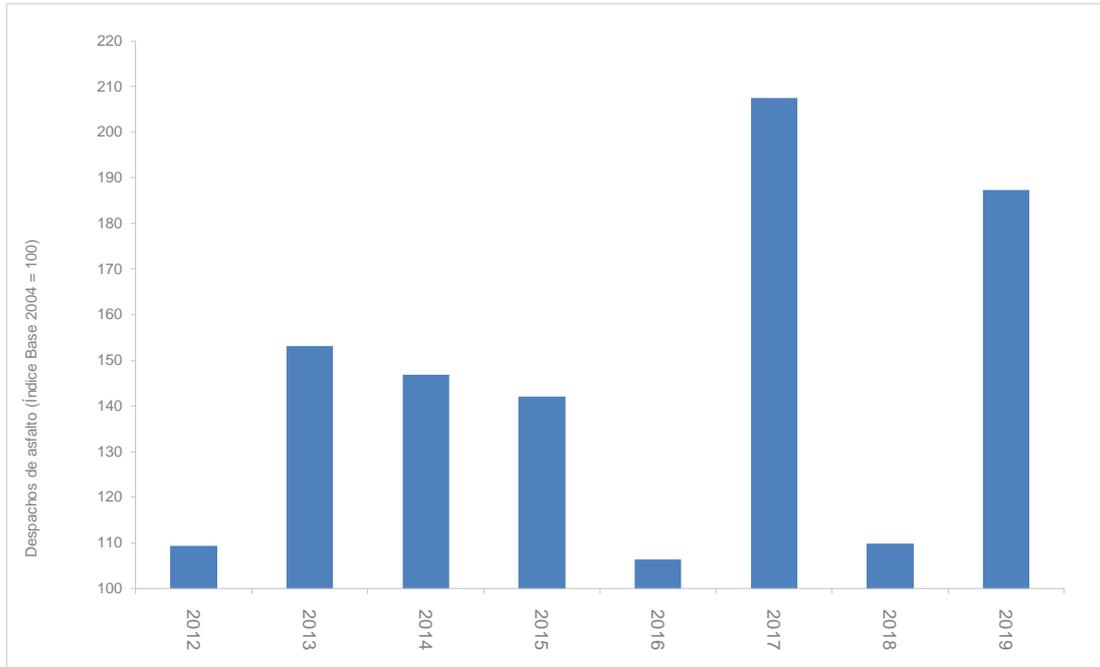
Insumo	jul-17	jul-18	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19
Artículos sanitarios de cerámica	30,2%	1,2%	-23,4%	-22,5%	-22,8%	-25,3%	-26,1%
Asfalto	95,1%	-47,1%	-29,5%	-8,5%	-42,3%	-16,9%	70,6%
Cales	12,1%	-7,0%	-7,4%	-16,8%	-7,7%	-11,9%	3,1%
Cemento portland	19,8%	-6,3%	-13,8%	-6,0%	4,3%	-11,4%	5,1%
Hierro redondo y aceros para la construcción	69,7%	3,8%	-17,6%	-6,7%	-9,0%	-17,7%	-14,7%
Hormigón elaborado	22,6%	7,7%	-3,7%	3,4%	17,7%	-18,3%	-2,9%
Ladrillos huecos	11,7%	6,8%	-20,1%	-15,2%	-4,6%	-5,8%	-9,9%
Mosaicos graníticos y calcáreos	23,7%	13,9%	-8,2%	-16,3%	-13,4%	-11,8%	6,1%
Pinturas para construcción	11,4%	-11,3%	-0,8%	-7,7%	-10,7%	-23,4%	0,6%
Pisos y revestimientos cerámicos	7,5%	0,5%	-34,3%	-27,2%	-16,0%	-15,7%	-0,1%
Placas de yeso	13,1%	1,9%	-16,9%	-15,4%	-25,3%	-19,7%	-4,8%
Yeso	3,9%	-4,8%	-2,9%	9,4%	16,4%	4,5%	18,9%
Resto*	16,3%	10,3%	-5,5%	4,2%	0,9%	-2,6%	1,4%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Pero lo que sobresalió fue el salto en los despachos de Asfalto, que puso fin a 12 meses consecutivos de caídas con un alza interanual del 70,6%. Sin embargo, debe contemplarse que ello se dio en comparación a un mes de 2018 en que había tenido lugar una merma del 47,1%, por lo que el nivel de despachos de Asfalto quedó de todos modos un 9,7% por debajo de igual mes de 2017 (pero un 31,9% por encima de Julio de 2015).

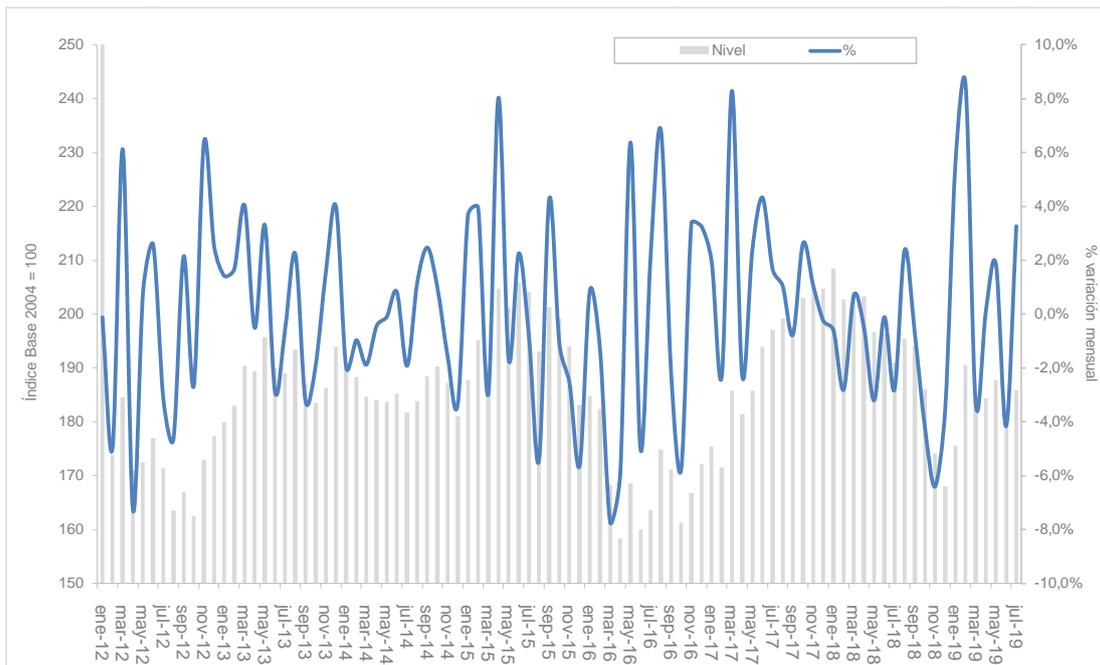
Gráfico VIII – Despachos de asfalto. Nivel mensual. Julio 2012 / 2019 (índice Base 2004 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En todo caso, el ISAC (versión desestacionalizada) había mostrado en Julio un alza mensual del 3,3%, siendo la suba más importante desde Febrero pasado, en tanto que su nivel quedó por encima del de todos los años pares previos (con excepción de 2018), aunque por debajo del correspondiente a todos los impares.

Gráfico IX – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (sin estacionalidad). Nivel y Variación mensual. Enero 2012 - Julio 2019 (índice Base 2004 = 100 y en %)

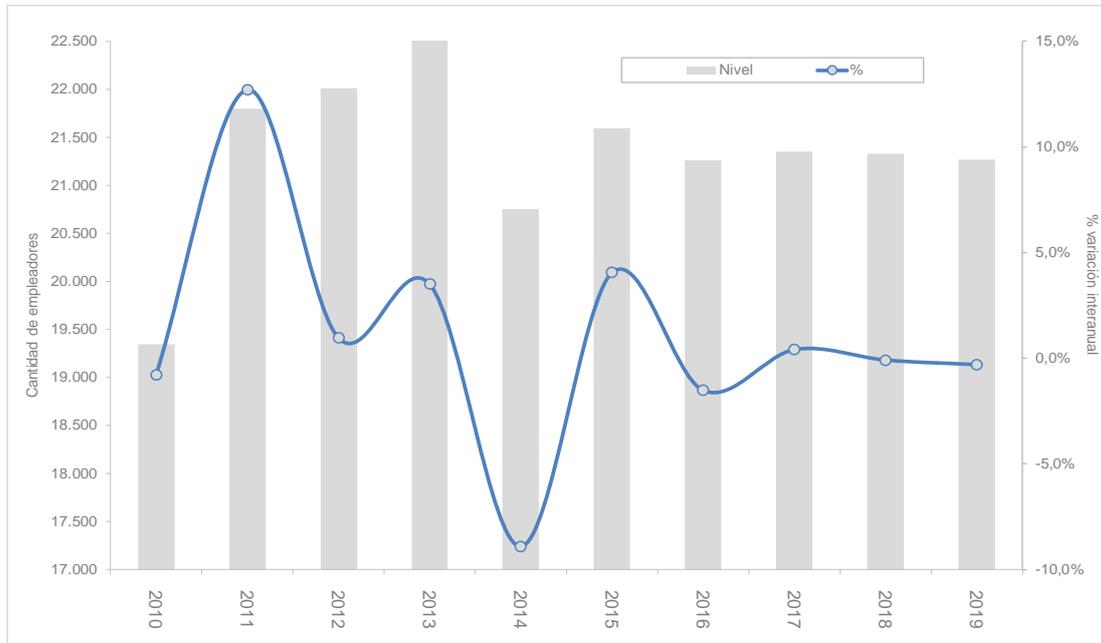


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC

Empresas Constructoras

El ritmo de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad se aceleró levemente durante el mes de Agosto, profundizando así la tendencia que se comenzó a observar en Julio. En efecto, durante ese mes la baja interanual había sido de apenas el 0,07%, mientras que en Agosto se elevó al 0,3%. Ello representó la salida de actividad de 65 empleadores durante los últimos 12 meses; quedando así en niveles prácticamente similares a los de 2016.

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual.
Agosto 2010 / 2019 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Como venía aconteciendo, la merma correspondió en su totalidad al comportamiento de las **Restantes jurisdicciones**. Pero la desmejora respecto a Julio se explicó por la dinámica de las **Grandes jurisdicciones**, que prosiguió así su tendencia a la desaceleración de su tasa de expansión: del 2,2% interanual de Mayo pasó al 1,3% en Junio; al 0,7% en Julio y al 0,3% en Agosto.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	ago-19	ago-18	ago-19	ago-18	ago-19	ago-18		ago-19	ago-18
Grandes Jurisd.	12.696	12.715	1.599	1.541	14.295	14.256	0,3%	67,2%	66,8%
Buenos Aires	5.536	5.657	811	794	6.347	6.451	-1,6%	29,8%	30,2%
Cdad. de Bs.As.	3.975	3.841	435	386	4.410	4.227	4,3%	20,7%	19,8%
Córdoba	1.418	1.423	188	185	1.606	1.608	-0,1%	7,6%	7,5%
Santa Fe	1.767	1.794	165	176	1.932	1.970	-1,9%	9,1%	9,2%
Resto del país	6.432	6.544	538	530	6.970	7.074	-1,5%	32,8%	33,2%
Catamarca	147	159	0	1	147	160	-8,1%	0,7%	0,8%
Chaco	328	352	17	16	345	368	-6,3%	1,6%	1,7%
Chubut	360	375	30	29	390	404	-3,5%	1,8%	1,9%
Corrientes	386	410	10	14	396	424	-6,6%	1,9%	2,0%
Entre Ríos	497	530	25	27	522	557	-6,3%	2,5%	2,6%
Formosa	166	175	2	3	168	178	-5,6%	0,8%	0,8%
Jujuy	148	150	16	13	164	163	0,6%	0,8%	0,8%
La Pampa	175	187	7	9	182	196	-7,1%	0,9%	0,9%
La Rioja	109	122	5	8	114	130	-12,3%	0,5%	0,6%
Mendoza	708	709	153	139	861	848	1,5%	4,0%	4,0%
Misiones	392	419	22	30	414	449	-7,8%	1,9%	2,1%
Neuquén	504	481	83	64	587	545	7,7%	2,8%	2,6%
Río Negro	409	388	35	39	444	427	4,0%	2,1%	2,0%
Salta	410	410	16	17	426	427	-0,2%	2,0%	2,0%
San Juan	334	326	34	30	368	356	3,4%	1,7%	1,7%
San Luis	208	212	15	17	223	229	-2,6%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	136	123	18	22	154	145	6,2%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	314	323	13	14	327	337	-3,0%	1,5%	1,6%
Tierra del Fuego	202	187	7	9	209	196	6,6%	1,0%	0,9%
Tucumán	499	506	30	29	529	535	-1,1%	2,5%	2,5%
Total País	19.128	19.259	2.137	2.071	21.265	21.330	-0,3%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

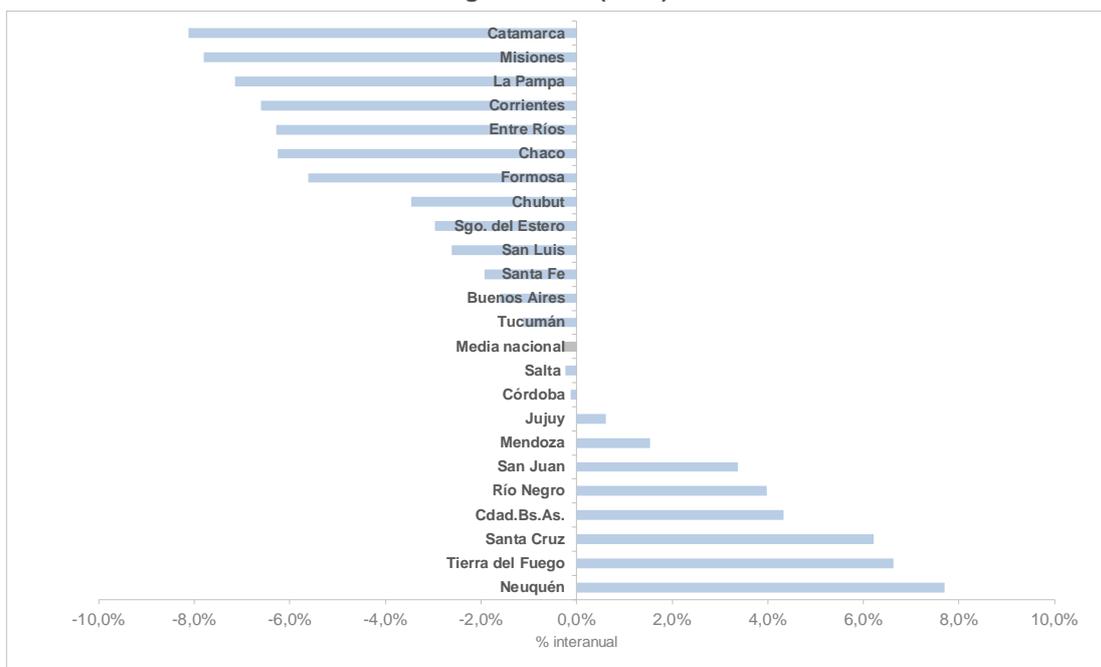
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Agosto 2010 / 2019 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

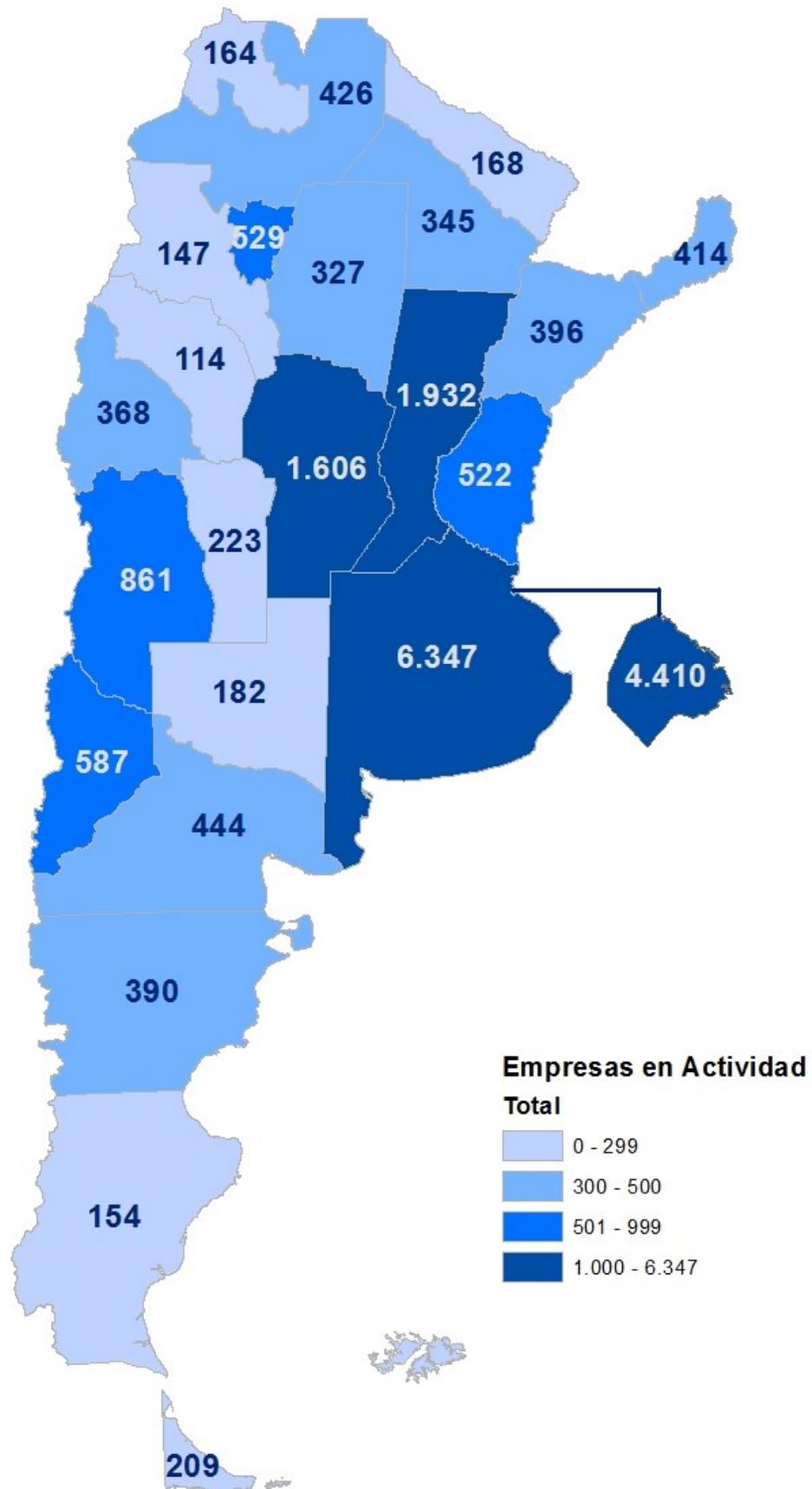
En ese marco, el retroceso asumió un carácter más generalizado aún, abarcando ahora a 16 jurisdicciones (14 en Julio), luego de que en Agosto las provincias de Córdoba y Tucumán volvieran a sumarse a ese conjunto. Las provincias sureñas de Neuquén y Tierra del Fuego fueron las que experimentaron mayores tasas de crecimiento, pero en términos absolutos el aumento estuvo sumamente concentrado: 7 de las 8 jurisdicciones que se mantuvieron en terreno positivo generaron un incremento neto de 107 empleadores, mientras que la Ciudad de Buenos Aires por sí sola agregó en los últimos doce meses 183 empleadores.

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Agosto 2019 (en %)



Fuente: IERIC

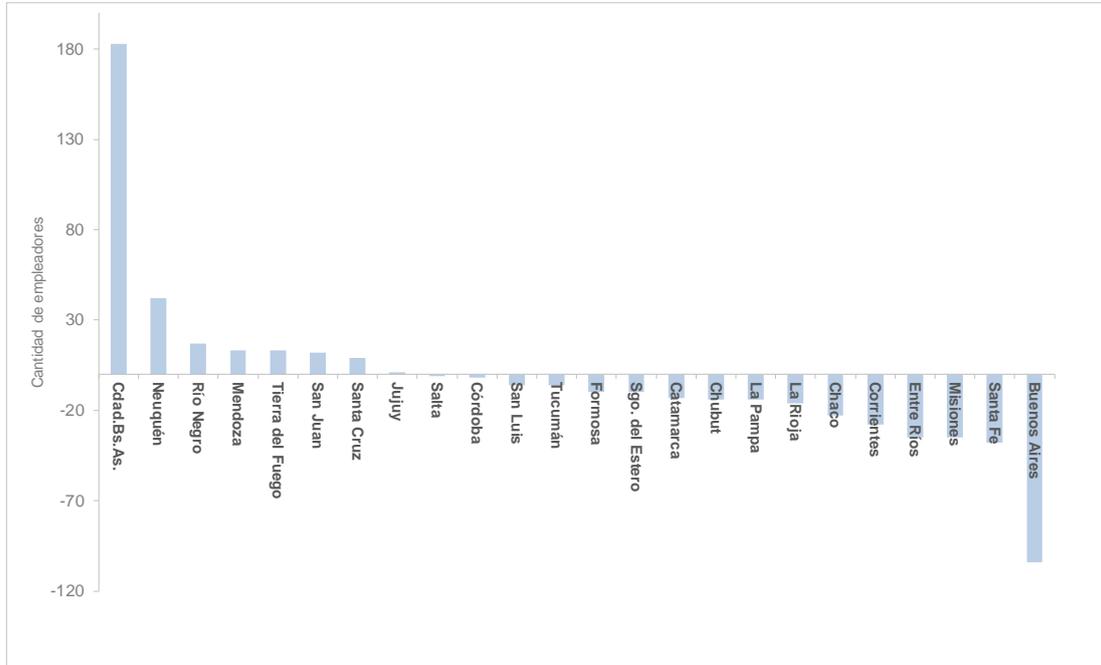
Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Agosto de 2019



Fuente: IERIC

Mucho menos concentrada territorialmente fue la salida de la actividad de los empleadores. Así, mientras que **la provincia de Buenos Aires perdió 104 empleadores**, en las restantes 15 jurisdicciones ese número ascendió a 251. **En términos relativos, la caída sigue siendo más intensa en las jurisdicciones del norte del país, con La Rioja y Catamarca liderando en la materia.**

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Agosto 2019 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

En términos de la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, la situación de Agosto se asoció exclusivamente a lo ocurrido con las formas más complejas: las **Sociedades Anónimas redujeron su tasa de crecimiento del 0,9% interanual en Julio al 0,4%**; mientras que las Sociedades de Responsabilidad Limitada, que en Julio habían tenido un alza interanual del 0,2%, quedaron en Agosto en terreno neutro.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

	ago-19	ago-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2019	Agosto 2018
Unipersonales	8.234	8.566	-3,9%	38,7%	40,2%
Sociedades Personas (2)	358	441	-18,8%	1,7%	2,1%
S.A.	4.740	4.720	0,4%	22,3%	22,1%
S.R.L.	6.772	6.769	0,0%	31,8%	31,7%
Otras (3)	1.161	834	39,2%	5,5%	3,9%
Total	21.265	21.330	-0,3%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Algo semejante tuvo lugar en cuanto al Tipo de Actividad. Así, mientras que las Subcontratistas continuaron con un incremento interanual superior al 3%, **Constructoras/Contratistas aceleró su ritmo de descenso, pasando del 0,3% en Julio al 0,7% en Agosto.**

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

	ago-19	ago-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2019	Agosto 2018
Constructoras/Contratistas	19.128	19.259	-0,7%	90,0%	90,3%
Subcontratistas	2.137	2.071	3,2%	10,0%	9,7%
Total	21.265	21.330	-0,3%	100,0%	100,0%

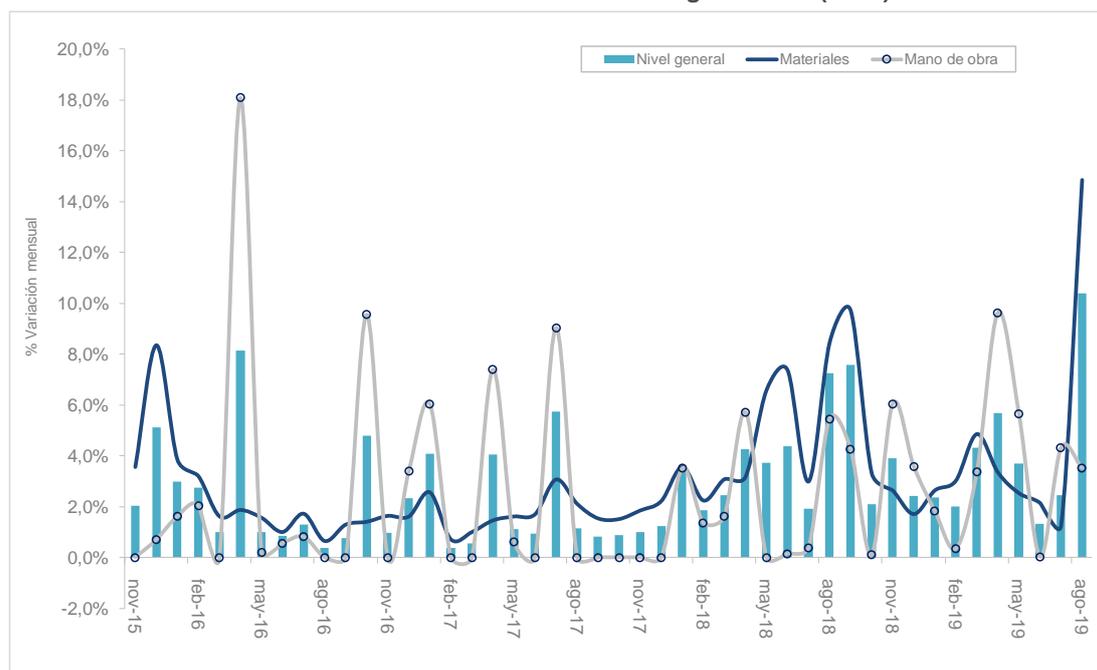
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) **experimentó en Agosto el salto más importante de la serie**. Luego de la desaceleración que venía evidenciando en los últimos meses, y que lo había llevado en Junio a registrar un alza de apenas el 1,3%, **el indicador mostró en Agosto un incremento del 10,4%**.

Dicho aumento se explica fundamentalmente por lo ocurrido con el capítulo *Materiales*. Este rubro, que venía traccionando una disminución del ritmo de variación y que en Julio había alcanzado a mostrar un crecimiento del 1,3% mensual, tuvo en Agosto un **alza del 14,9%**. El comportamiento del rubro *Mano de obra* contribuyó en menor medida, producto de la aplicación del acuerdo salarial firmado en Julio, que estableció para ese mes una suba del 3,5% a cuenta del ajuste salarial correspondiente al trimestre Julio-Septiembre.

Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Noviembre 2015 – Agosto 2019 (en %)



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

La dinámica del rubro *Materiales* se correlacionó con el salto devaluatorio y el elevado grado de incertidumbre que se instaló en los días posteriores a las elecciones primarias. El nivel promedio mensual del tipo de cambio bilateral se incrementó en Agosto un 23,9%, porcentaje que fue considerablemente superior si se consideran las variaciones diarias que sucedieron al domingo electoral. Es interesante notar que **este pasaje a precios no resultó sensiblemente mayor que los observados en ocasiones anteriores signadas por abruptos movimientos en el tipo de cambio**. Por caso, entre Agosto y Septiembre de 2018 el capítulo *Materiales* acumuló una suba del 18,2% y entre Mayo y Junio de ese año,

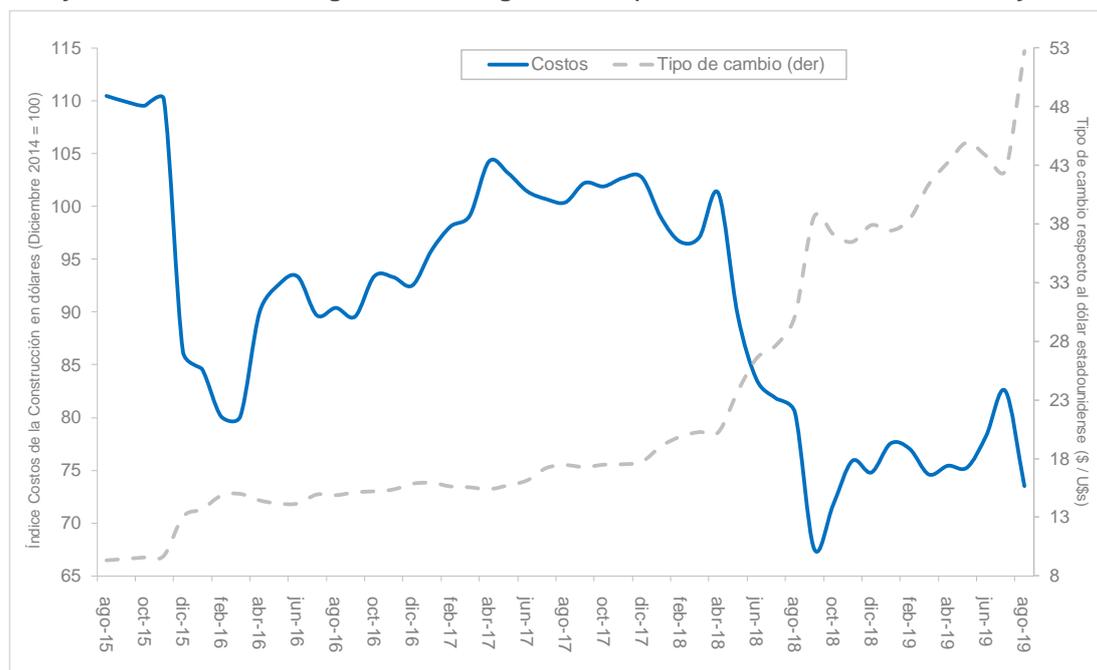
¹ En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC sólo está proveyendo información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho Índice, se ha optado por mantener el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara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

un 14%. En menor medida, lo mismo aconteció a finales de 2015, cuando entre Noviembre de ese año y Enero de 2016 acumuló un incremento del 15,8%, frente a un devaluación del tipo de cambio oficial de mayor magnitud. Diversos factores, como la referencia de otros (más elevados) tipo de cambio tomadas para la fijación de precios y la existencia de un esquema de control de precios sumados a expectativas favorables seguramente contribuyeron en aquel entonces a aminorar el *pass-through*.

En todo caso, lo cierto es que **el nuevo salto devaluatorio (el cuarto en los últimos 18 meses) llevó a una baja del indicador de costos de construcción medido en dólares estadounidenses**. La caída durante el mes de Agosto fue del 10,9% mensual, en línea con la de Mayo de 2018 e inferior a la de Septiembre del año pasado (siempre considerando el tipo de cambio promedio mensual).

Fruto de ello, **el indicador que en Julio había superado el nivel de 80 (Índice Base Diciembre 2014 = 100), retrocedió a un valor de 73,5**. Este nivel, inferior al de Diciembre de 2018, resulta sin embargo un 8,8% más alto que el piso registrado en Septiembre de aquel año.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Agosto 2015 – Agosto 2019 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / US\$)

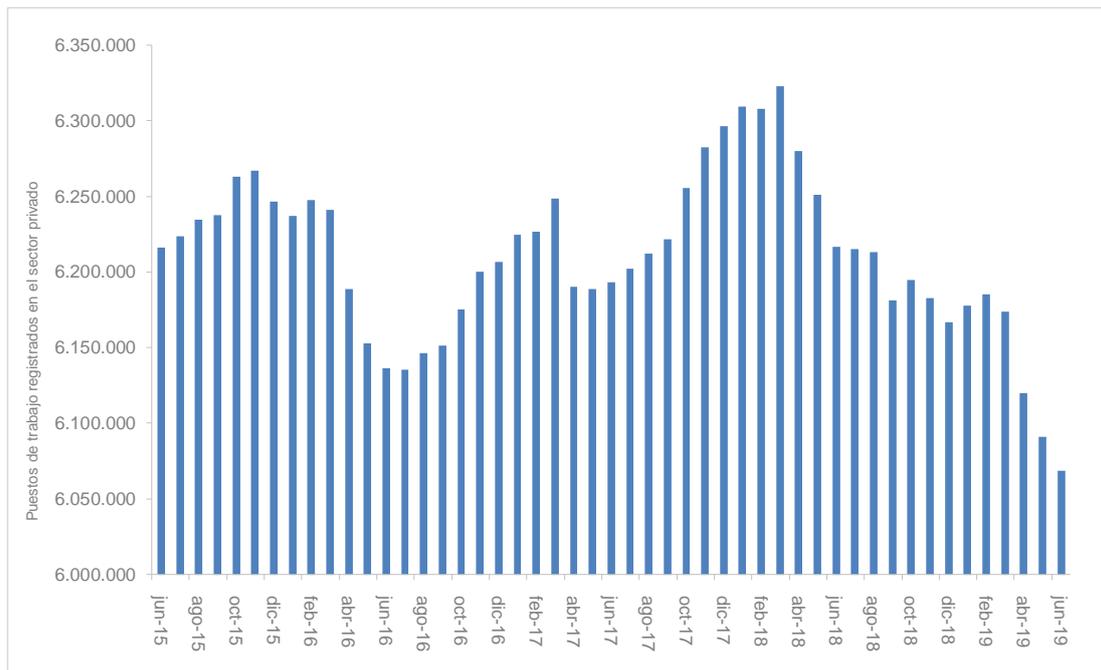


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisionales publicados por el Ministerio de Producción y Trabajo indicaron que **el Sector Privado perdió en Junio 22.451 empleos registrados**. Luego de la revisión a la baja correspondiente al mes de Mayo (28.932 vs 35.959 originalmente informados), **esta caída resultó, en términos absolutos, la más leve de los últimos 3 meses**. Más allá de eso, y en comparación a igual período de años anteriores, el descenso fue más leve que el observado en 2018 y muy cercano al que tuviera lugar en igual período de 2013 (más aún si los datos finales experimentan también en el futuro un ajuste a la baja).

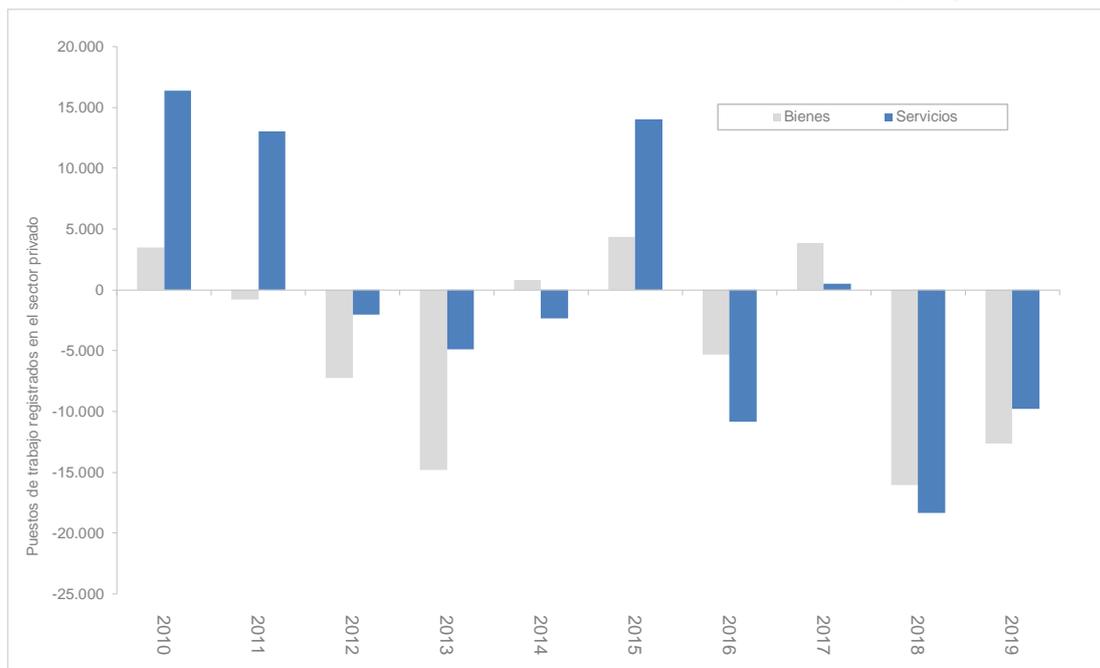
Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Junio 2015 – Junio 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Si se compara con lo acontecido en 2018, se constata que fueron los *Sectores productores de servicios* los que más redujeron la magnitud de su caída. En efecto, **mientras que en los Sectores productores de Bienes el empleo retrocedió un 21,1% menos que el año pasado, entre los Sectores productores de Servicios ese retroceso fue de un 46,5% menos**: se perdieron 9.809 puestos de trabajo en Junio, contra los 18.329 de igual período de 2018.

Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Junio 2010 / 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

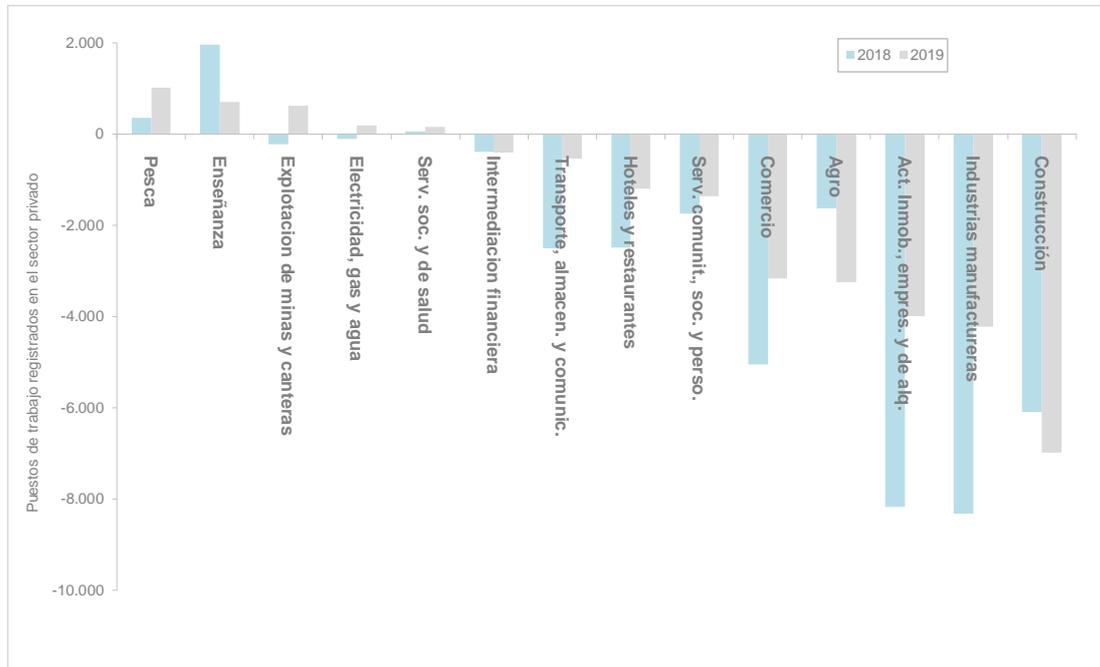


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

En ese contexto, **Junio arrojó como novedad el hecho de que fue el sector de la Construcción al que correspondió la mayor pérdida de puestos de trabajo**, y detrás suyo se ubicó la *Industria manufacturera*, que alcanzó así su 14va caída mensual en los últimos 15 meses. Un año atrás, la mayor caída le había correspondido a *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*. Del otro lado, los

signos de evolución positiva vinieron por parte de dos sectores productores de bienes, como ser la **Pesca** y la **Explotación de minas y canteras**. Ambos registraron las mayores subas mensuales para un mes de Junio durante la última década.

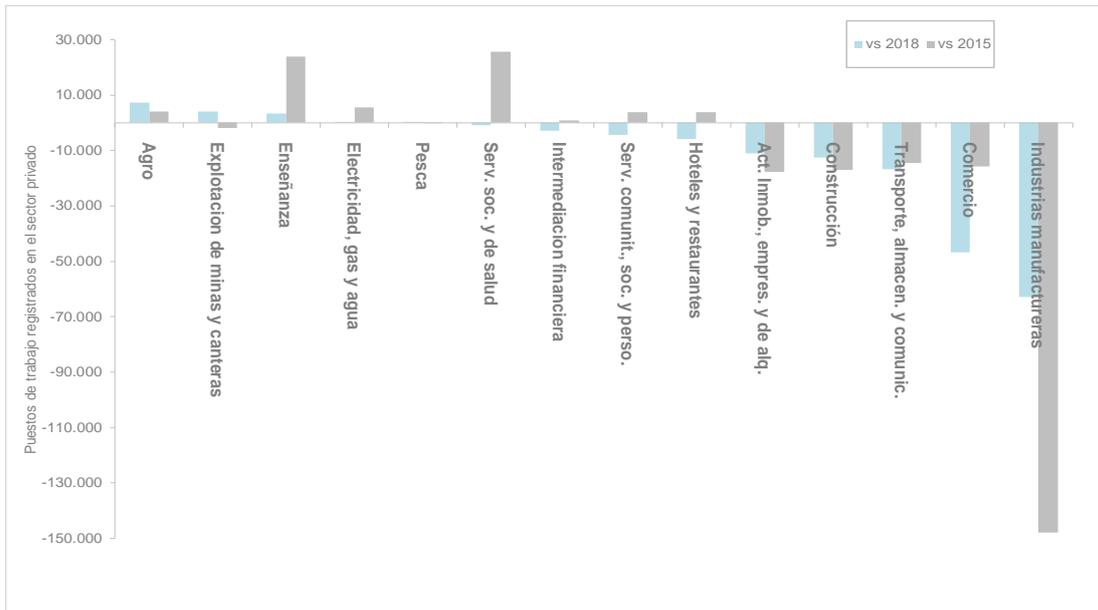
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Junio 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Esos dos sectores, a los que se agrega *Agricultura, ganadería, caza y silvicultura* son también los que mostraron signos favorables en relación a un año atrás. Así, **entre los tres sumaron, en los últimos 12 meses, 11.709 nuevos empleos formales**. Pero en términos agregados, el cuadro fue sensiblemente diferente. En efecto, **la economía nacional perdió en el último año casi 148 mil empleos registrados (en términos netos)**. Y en este caso fueron la *Industria manufacturera* y, en segundo lugar, el *Comercio*, los que lideraron esa tendencia negativa. El *Comercio*, como tantos otros sectores productores de servicios, experimentó así su primera caída interanual para un mes de Junio durante al menos la última década. Mientras que en el caso de la *Industria manufacturera*, duplicó su mayor baja anterior (poco más de 30 mil puestos entre Junio de 2016 e igual mes de 2017).

Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación de Junio 2019 respecto a Junio 2015 y 2018 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

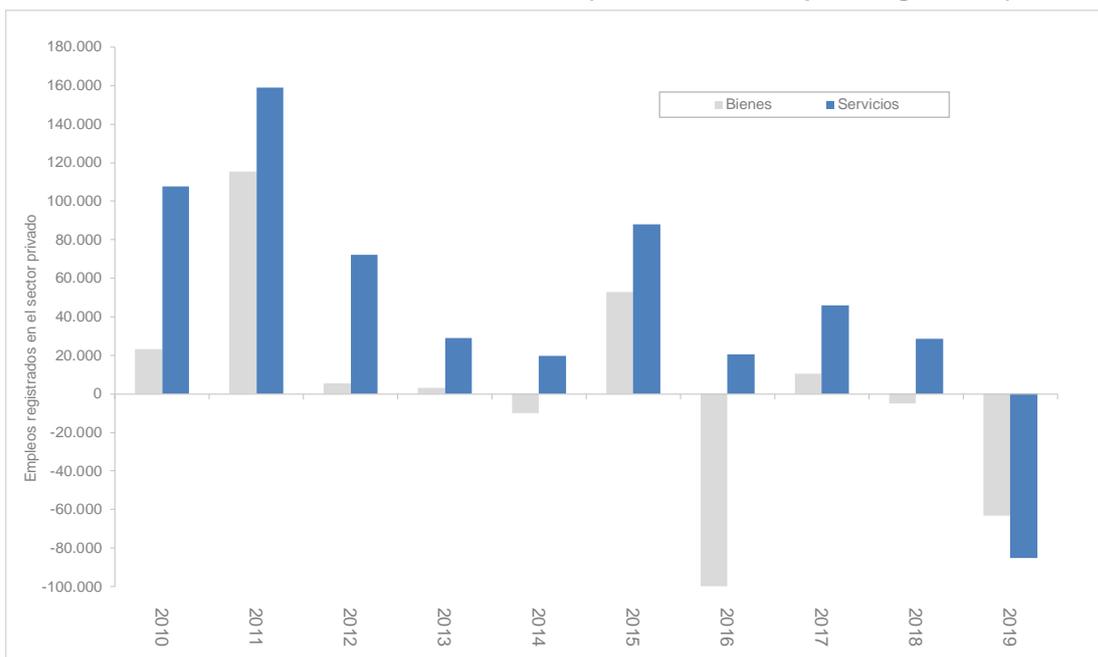


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

La contracción de los niveles de empleo en la **Industria manufacturera** y en la **Construcción** hicieron que en el último año los **Sectores productores de bienes** perdiesen **63.143 empleos formales**. Caída que resultó menor que la relevada en 2016, cuando la **Construcción** se había visto afectada en mayor medida y los sectores más ligados a las actividades primarias y extractivas también vieron disminuir su empleo. Por su parte, **en los Sectores productores de servicios se redujeron 84.986 empleos**, contrastando con lo ocurrido en períodos previos recientes signados por la caída del nivel de actividad.

Entre los **Sectores productores de servicios**, la comparación arroja que **3 de los 8 sectores que componen ese conjunto está experimentando la primera baja interanual de la década**. Y sólo 2 (*Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* y *Enseñanza*) registraron variaciones que fueron más favorables (o menos desfavorables) que las correspondientes a, por lo menos, algún año anterior.

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productos. Variación interanual. Junio 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Julio 2019²

El empleo agregado en la Construcción

Durante el mes de Julio fueron **408.389** los puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción, según los datos disponibles - de carácter provisorio - al momento de elaboración del presente Informe. De esta manera, el volumen de ocupación sectorial volvió a exhibir una contracción mensual pero de un ritmo menor que la observada durante el mes precedente.

El empleo sectorial se redujo un 0,7% en relación a Junio, baja que fue más moderada si se la compara con la caída del 1,5% mensual observada un mes antes.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Julio 2018 – 2019 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2018					
Julio	418.562	19.700,2	8.290	2,0%	16,7%
Agosto	421.089	21.384,5	9.181	0,8%	23,7%
Septiembre	415.503	20.140,5	8.259	-1,8%	20,4%
Octubre	417.090	22.321,6	9.492	-2,8%	28,2%
Noviembre	412.596	22.393,0	9.437	-4,7%	26,6%
Diciembre	401.316	32.773,4	15.237	-4,0%	32,4%
2019					
Enero	404.846	24.262,0	10.569	-2,5%	37,2%
Febrero	414.575	23.422,3	9.876	-0,5%	37,5%
Marzo	419.809	25.982,0	11.269	-1,6%	38,1%
Abril	417.728	26.282,5	11.361	-2,0%	36,2%
Mayo	417.391	30.933,2	13.533	-2,0%	54,0%
Junio	411.178	40.703,7	18.820	-2,2%	48,0%
Julio	408.389	30.707,4	13.151	-2,4%	55,9%
% Var. Ene-Jul '09 / '08	-10,1%	16,2%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Jul '10 / '09	-2,1%	20,2%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Jul '11 / '10	10,1%	38,9%	50,1%	-	-
% Var. Ene-Jul '12 / '11	-1,7%	33,0%	69,2%	-	-
% Var. Ene-Jul '13 / '12	-3,5%	23,5%	17,3%	-	-
% Var. Ene-Jul '14 / '13	-2,4%	23,3%	6,9%	-	-
% Var. Ene-Jul '15 / '14	7,2%	26,7%	27,0%	-	-
% Var. Ene-Jul '16 / '15	-10,8%	28,1%	24,8%	-	-
% Var. Ene-Jul '17 / '16	7,4%	36,7%	35,2%	-	-
% Var. Ene-Jul '18 / '17	6,6%	25,1%	26,2%	-	-
% Var. Ene-Jul '19 / '18	-1,9%	44,4%	48,4%	-	-

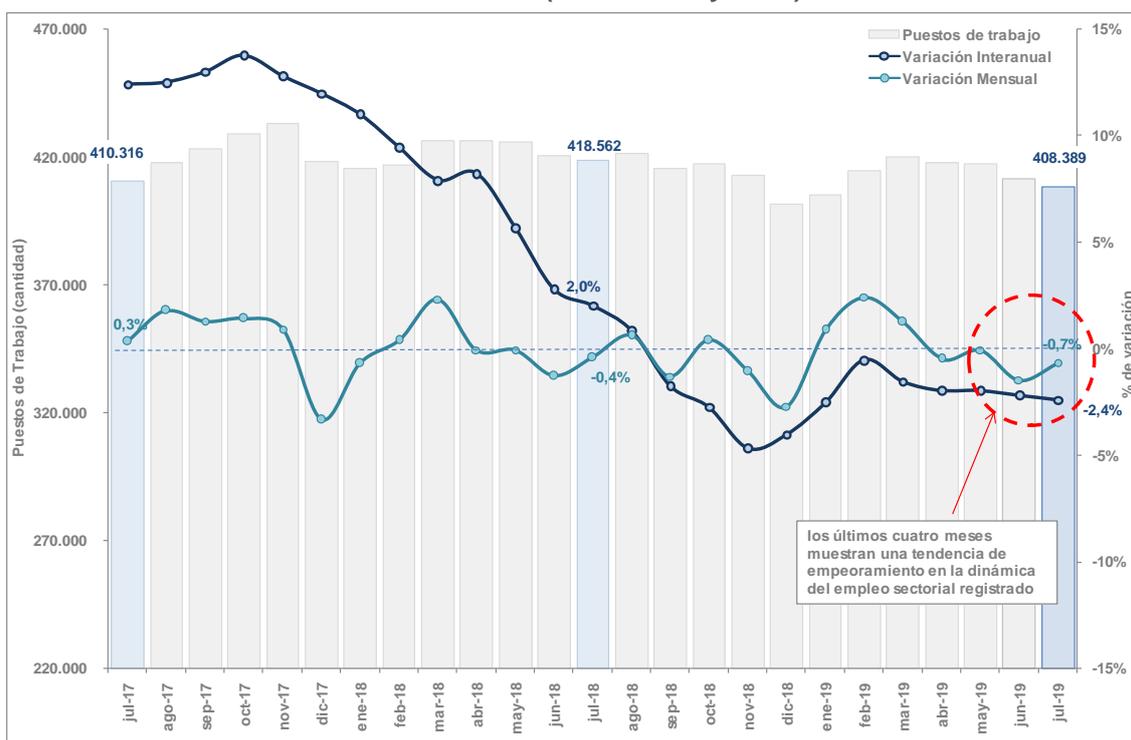
* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

Con la de Julio se completan cuatro meses consecutivos de evolución negativa del empleo en la Industria de la Construcción, estando en sintonía con lo observado en el resto de los indicadores de actividad sectorial (Ver Gráfico I).

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

Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Julio 2017 - 2019 (en cantidad y en %)



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

Como se destacó en el Informe pasado, el comportamiento del empleo sectorial en estos últimos dos meses responde de manera simultánea a determinantes estacionales y a la dinámica contractiva verificada en la actividad económica a nivel general y sectorial.

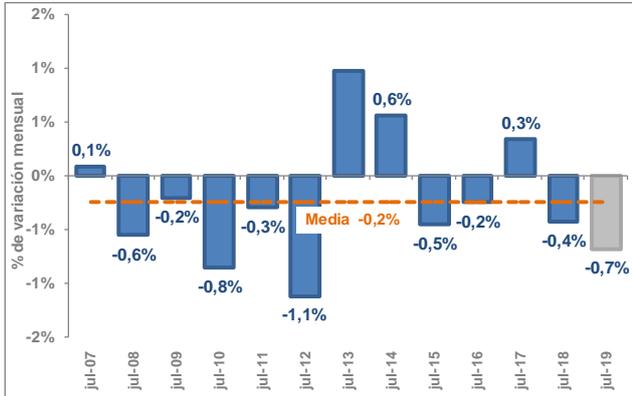
En relación con el primer aspecto, cabe destacar que el inicio del período invernal suele tener un impacto negativo sobre la evolución del empleo registrado del sector, como consecuencia del menor nivel de ejecución de obras (especialmente en la región patagónica). Así, como se ilustra en el Gráfico II, resulta típico observar una merma en la cantidad de puestos de trabajo durante los meses de Julio.

Al igual que en el mes de Junio, **la actual constituye una caída cuya intensidad supera la media histórica**. De esta manera, si bien este comportamiento no puede desconocerse la componente estacional, lo cierto es que tiene una fuerte vinculación con el contexto general de la actividad económica del país.

De hecho, el empleo en la construcción parece ya consolidar la tendencia de empeoramiento de la dinámica de la evolución sectorial preanunciada en los meses precedentes. Como se ilustra en el Gráfico I, al recorte en el ritmo de crecimiento mensual del volumen de ocupación le sucedieron variaciones de signo negativo, al tiempo que la tasa de variación interanual ha exhibido una progresiva aceleración de su dinámica contractiva. Con respecto a esta, **el mes de Julio marcó un volumen de ocupación 2,4% inferior al registrado en igual mes de 2018**, siendo la evolución más desfavorable desde Enero de 2019.

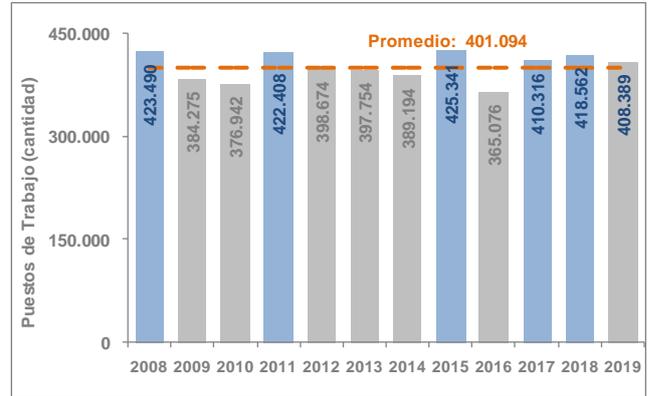
No obstante esta dinámica, cabe destacar que **la cantidad de puestos de trabajo registrados en la construcción se encuentra aún en un nivel elevado, superando en un 1,8% el promedio histórico de los meses de Julio** de cada año y en un 3,3% si lo que se considera es el acumulado en lo que va del 2019 (ver Gráfico III).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Julio 2007 / 2019 (en %)



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Julio 2008 - 2019 (en cantidad)

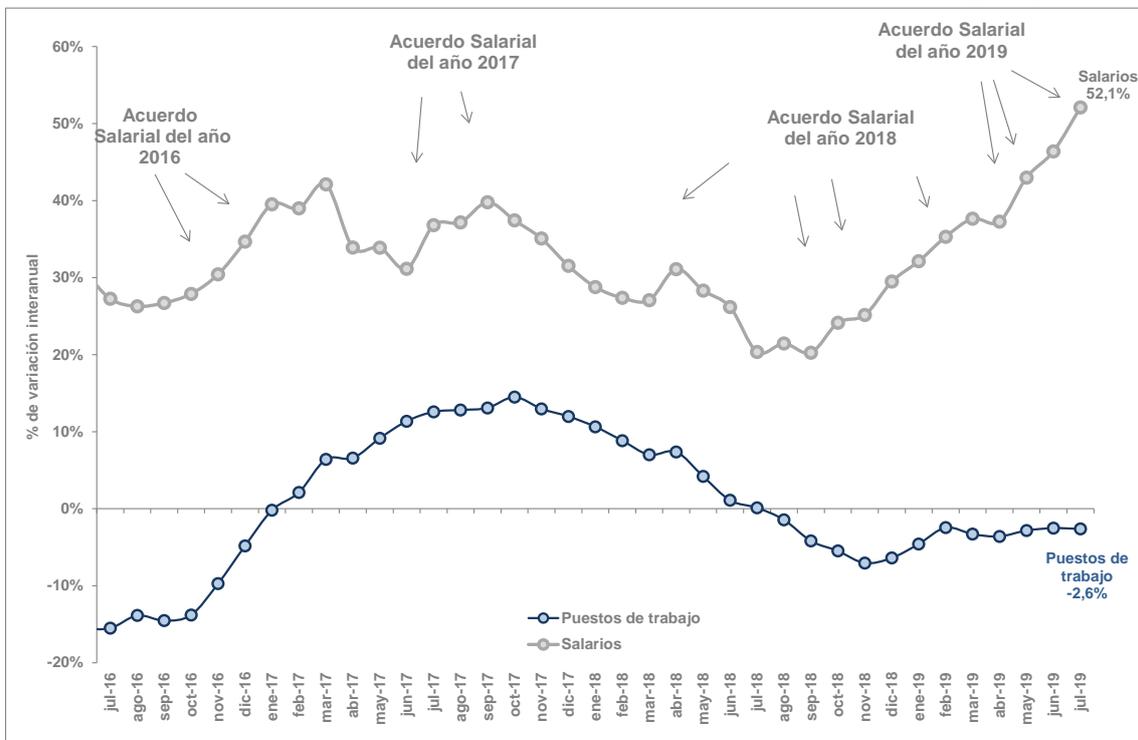


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Los salarios de los trabajadores registrados, por su parte, verificaron el impulso dado por la entrada en vigencia del tercer tramo de incremento de los Básicos de Convenio definido en la última negociación paritaria.

La media de las remuneraciones fue de \$30.707,4 en Julio, marcando así un incremento del 55,9% interanual, el más elevado de la serie histórica. Como se ilustra en el Gráfico IV, la pauta negociada en el ámbito paritario ha tenido un efecto marcado en lo que va del año, incluso en los últimos meses que fueron marcados por un escenario de menor dinamismo en lo que a la actividad de obra se refiere (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección *El salario en la Construcción*).

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Julio 2016 - 2019 (en %)

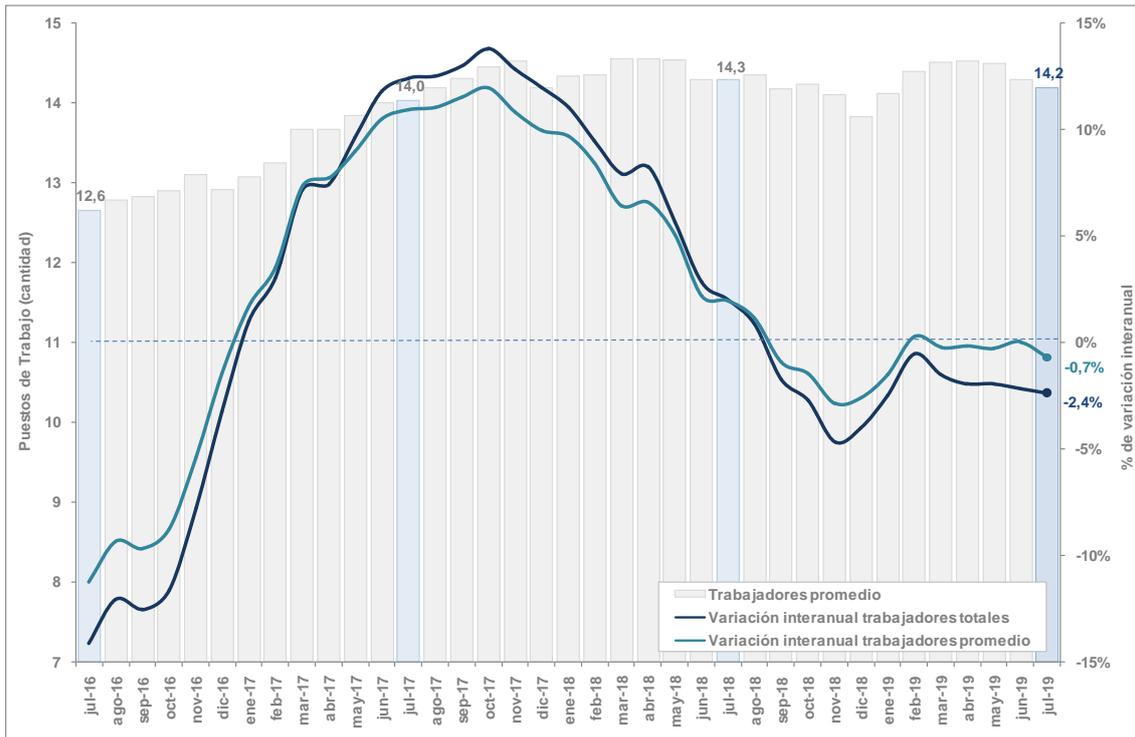


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Empleo por tamaño de empresa

El indicador de empleo promedio se ubicó en los **14,2** puestos de trabajo registrado por empresa en el mes de Julio, marcando una caída del **0,7%** mensual y también interanual. La evolución de este indicador se mostró así en línea con lo acontecido a nivel general, evidenciando una reducción en el volumen de empleo sectorial durante el mes bajo análisis, la cual **se explicó principalmente por la contracción de los planteles medios de las firmas en actividad**. Como se ilustra en el Gráfico V, se trata de la caída interanual más importante de este indicador en lo que va del año 2019.

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Julio 2016 - 2019 (en cantidad y en %)



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

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Julio 2019 (en cantidad, en pesos y en %)

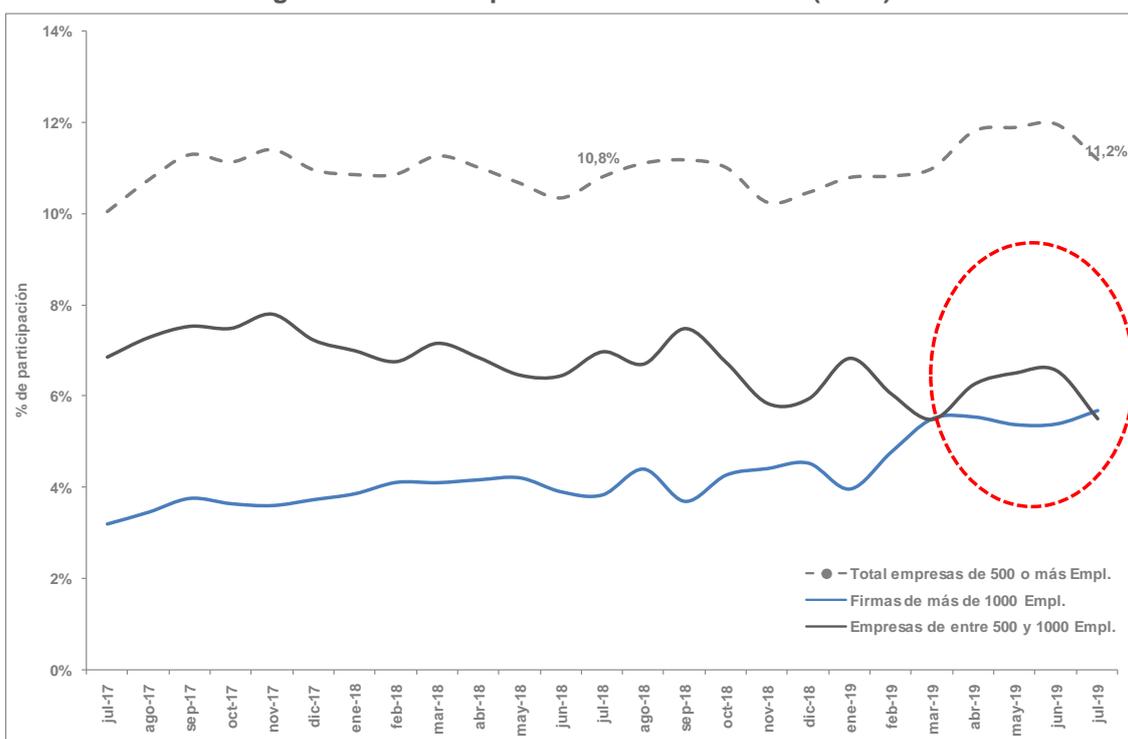
Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	62.200	23.207,9	72,7%	3,0	15,2%	-1,3%	-4,1%
10 a 19 Empl.	48.526	23.811,4	12,6%	13,3	11,9%	-0,5%	-0,5%
20 a 49 Empl.	78.094	25.918,2	9,1%	29,8	19,1%	0,8%	-4,4%
50 a 79 Empl.	45.987	28.516,9	2,6%	61,8	11,3%	-0,1%	6,5%
80 a 99 Empl.	19.126	30.651,1	0,8%	88,1	4,7%	5,6%	-0,5%
100 a 199 Empl.	54.799	32.777,6	1,4%	136,5	13,4%	-2,8%	-4,3%
200 a 299 Empl.	28.781	38.299,6	0,4%	237,4	7,0%	-5,8%	-9,1%
300 a 499 Empl.	25.174	36.953,2	0,2%	380,2	6,2%	16,1%	-5,8%
500 o Más Empl.	45.702	49.511,0	0,2%	952,1	11,2%	-7,0%	1,0%
Total	408.389	30.707,4	100,0%	14,2	100,0%	-0,7%	-2,4%

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

Esto se explica porque, a diferencia de lo acontecido en los meses previos, **en Julio fueron las grandes constructoras las que acusaron de manera más significativa el impacto de la actual coyuntura**. Por primera vez en el año, **el segmento de empresas de más de 500 puestos de trabajo registrados fue el que exhibió la contracción mensual más importante**. Tras el desplazamiento de firmas hacia segmentos de menor ocupación, la cantidad de empleadores incluidos en dicha franja cayó a su menor nivel desde el mes de Febrero.

Este no es un dato menor considerando que el segmento de grandes empleadores ha tenido un papel fundamental en la creación de empleo durante el último período. El protagonismo de este segmento de empresas queda ilustrado en el Gráfico VI, en donde puede observarse el continuo crecimiento de las firmas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores en la estructura de la ocupación sectorial. Luego de alcanzar un nivel record de la participación del 12% durante Junio, **en Julio dicha proporción se redujo al 11,2%, en lo que configuró la primera contracción desde Noviembre de 2018** (mes en el cual ese indicador acusó los efectos de la disminución estacional de la actividad vinculada al inicio del período estival).

Gráfico VI – Construcción. Puesto de trabajo registrados en empresas de 500 o más empleados registrados. Participación. Julio 2017 - 2019 (en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

Al igual que en Junio, la merma en el volumen de ocupación sectorial durante el mes bajo análisis resultó de una evolución contractiva relativamente generalizada a nivel nacional. Nuevamente **fueron dos tercios de las jurisdicciones del país las que mostraron una retracción del empleo en Julio.**

Lo que resultó diferente respecto al mes precedente es que, en esta oportunidad, **las grandes jurisdicciones no fueron las más afectadas.** De hecho, el recorte en el ritmo de la caída del empleo en estos distritos es el factor que explica igual comportamiento a nivel nacional.

Ahora bien, esta menor intensidad en la contracción, no tuvo tanto que ver con una mejor evolución relativa de la Región Metropolitana (que presentó una merma del 1,1% mensual), sino **con el crecimiento verificado en el interior de la Provincia de Buenos Aires (único distrito de las grandes jurisdicciones³ en mostrar una evolución positiva en Julio)** y con el relativo peor desempeño en las provincias que conforman la Región Patagónica. Este último constituye un fenómeno de características estacionales toda vez que el período invernal supone un menor ritmo de ejecución de obras en estos distritos (ver Gráfico VIII).

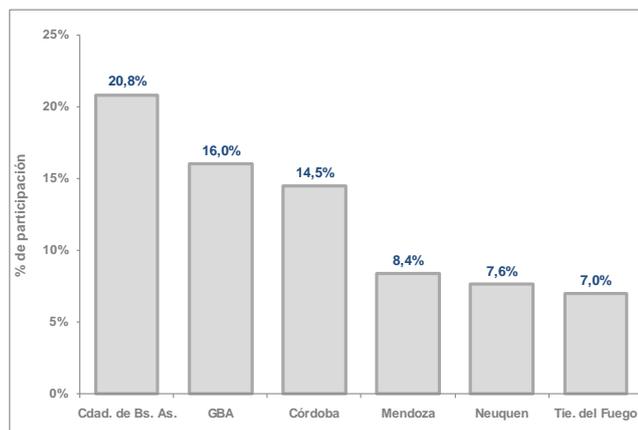
³ Ciudad Autónoma de Buenos Aires y provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Febrero – Julio 2019 (en cantidad y en %)

Provincia	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	87.487	88.250	87.436	86.351	84.093	83.101	-1,2%	-1,7%	3,2%
Buenos Aires	118.559	121.071	121.959	122.979	121.593	121.838	0,2%	3,0%	1,3%
GBA	78.879	80.268	80.326	80.050	78.708	77.946	-1,0%	-1,4%	-0,6%
Resto Bs. As.	39.680	40.803	41.633	42.929	42.885	43.892	2,3%	11,8%	5,2%
Catamarca	2.101	2.052	1.988	2.065	1.993	2.065	3,6%	-26,8%	-26,5%
Chaco	4.583	4.666	4.706	4.654	4.558	4.593	0,8%	-31,1%	-36,6%
Chubut	8.695	8.758	8.736	9.013	9.106	8.878	-2,5%	7,8%	-0,1%
Córdoba	31.834	31.237	30.400	29.644	28.782	28.092	-2,4%	-19,4%	-14,2%
Corrientes	5.401	5.432	5.685	5.652	5.793	5.748	-0,8%	-16,8%	-20,2%
Entre Ríos	7.374	7.554	7.533	7.828	7.729	7.577	-2,0%	-9,0%	-13,8%
Formosa	3.790	3.873	3.849	3.928	3.958	3.987	0,7%	-23,6%	-21,5%
Jujuy	3.847	3.691	3.975	3.743	3.688	3.660	-0,8%	-10,6%	-8,5%
La Pampa	2.597	2.504	2.476	2.366	2.415	2.512	4,0%	-17,7%	-18,7%
La Rioja	1.532	1.720	1.606	1.512	1.512	1.498	-0,9%	-21,8%	-19,9%
Mendoza	14.847	15.267	15.365	15.641	15.686	15.288	-2,5%	6,5%	9,6%
Misiones	8.208	8.752	7.997	8.385	7.777	7.713	-0,8%	-14,0%	-8,6%
Neuquén	14.519	14.787	14.681	14.733	14.363	14.000	-2,5%	13,9%	13,7%
Río Negro	7.289	7.513	7.543	7.087	7.057	6.760	-4,2%	-2,4%	-6,3%
Salta	7.137	7.340	7.385	7.261	7.284	7.554	3,7%	-0,8%	-6,1%
San Juan	9.923	10.382	10.183	10.167	9.656	9.794	1,4%	-4,4%	-3,2%
San Luis	4.016	4.160	4.479	4.819	4.595	4.537	-1,3%	15,1%	5,8%
Santa Cruz	4.328	4.288	4.294	4.323	4.350	4.276	-1,7%	10,7%	2,8%
Santa Fe	40.719	40.540	39.281	39.295	38.919	38.875	-0,1%	0,6%	2,6%
Sgo. del Estero	7.103	7.059	7.237	6.994	7.261	7.040	-3,0%	-13,2%	-14,6%
Tierra del Fuego	2.504	2.496	2.383	2.279	2.021	1.689	-16,4%	-12,8%	-1,5%
Tucumán	9.726	9.711	9.508	9.495	9.399	9.473	0,8%	-9,7%	-11,2%
Sin Asignar	6.456	6.706	7.043	7.177	7.590	7.840	3,3%	24,0%	22,4%
Total	414.575	419.809	417.728	417.391	411.178	408.389	-0,7%	-2,4%	-1,9%

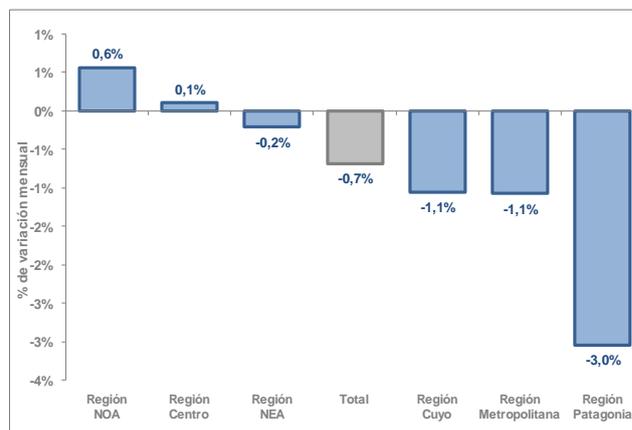
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico VII - Construcción. Contribución a la disminución mensual de puestos de trabajo de Jurisdicciones seleccionadas. Julio 2019 (en %)



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

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Julio 2019 (en %)

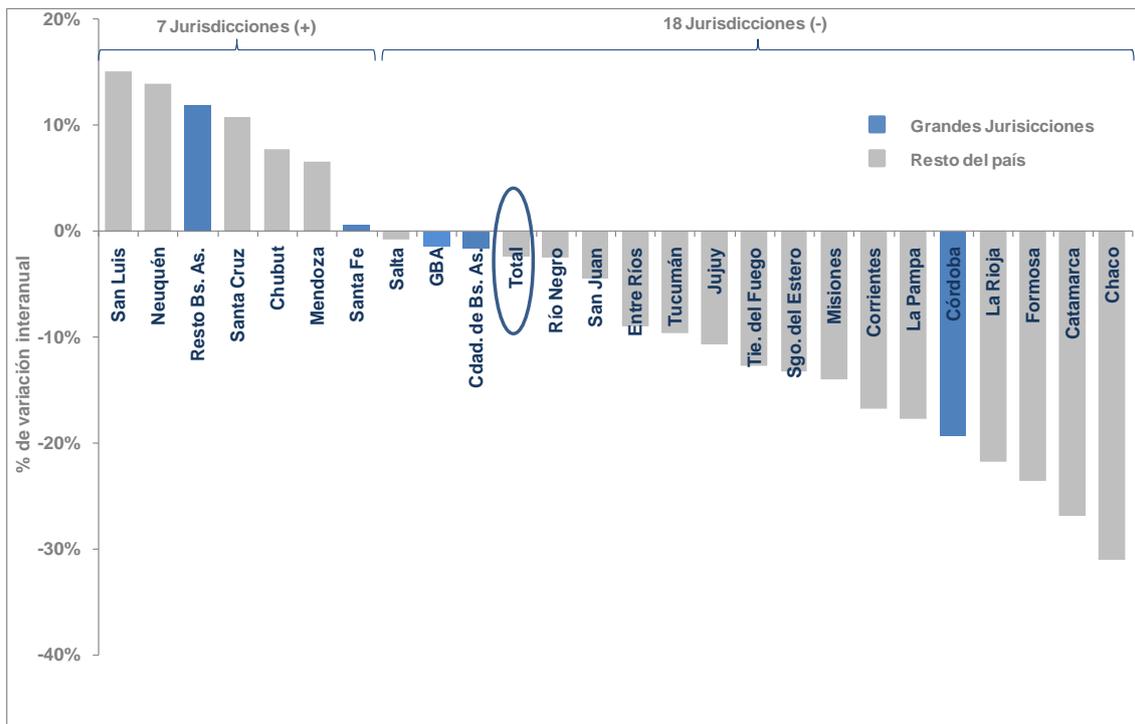


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Quando se compara la situación actual con la vigente un año atrás, puede comprobarse que el escenario es de una contracción relativamente generalizada. **Tan sólo en 7 de las 25 jurisdicciones que conforman el territorio nacional, la cantidad de puestos de trabajo registrados supera a la verificada en Julio de 2018.** Entre ellas se destaca la Provincia de San Luis con un incremento del 15,1%, seguida por Neuquén en donde, con el impulso de las obras vinculadas a la explotación de los yacimientos de Vaca Muerta, el crecimiento fue del 13,9% interanual.

Entre las grandes jurisdicciones el panorama es mayoritariamente contractivo, siendo que **solo el interior de la Provincia de Buenos Aires y, marginalmente, la Provincia de Santa Fe, escapan a esa tendencia** (ver Gráfico IX).

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual. Julio 2019 (en %)

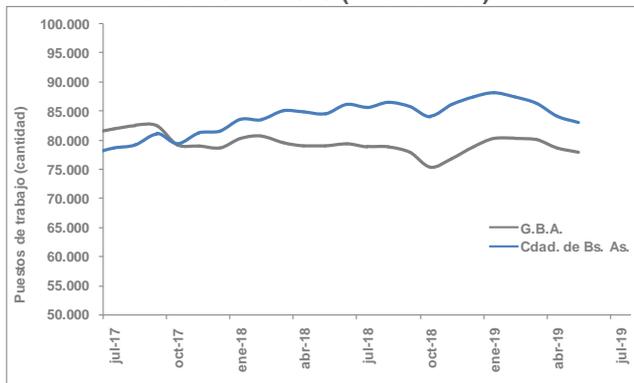


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Considerando de manera global lo acontecido a lo largo de los últimos meses, **la Región Metropolitana fue la que exhibió el peor desempeño**, con excepción de la Región Patagónica en la cual, como fue comentado, la evolución del empleo se encuentra afectada por motivos estacionales.

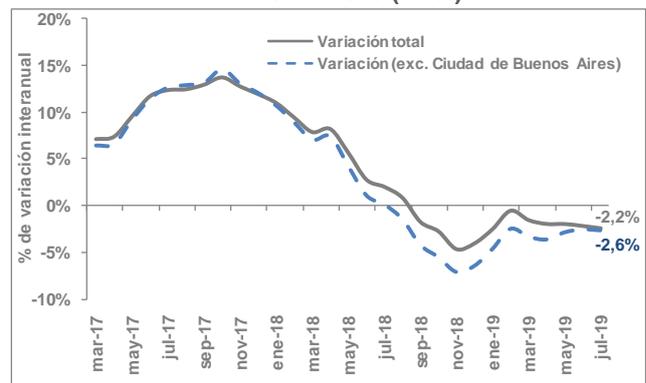
El cambio se explica, principalmente, por la **merma de la ocupación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**. Este distrito, que hasta el primer trimestre de 2019 fuera el mayor impulsor del empleo a nivel nacional, completa cuatro meses de desempeño negativo de manera consecutiva, tras lo cual **acumula una caída del 5,8%**.

Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en GBA y Ciudad de Buenos Aires. Nivel mensual. Julio 2017 - 2019 (en cantidad)



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

Gráfico XI – Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y excluyendo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Marzo 2017 - 2019 (en %)



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

El salario en la Construcción

La media de los salarios percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción fue de **\$30.707,4** durante el mes de **Julio de 2019**, acusando así el impulso de la entrada en vigencia de un nuevo incremento de los Básicos de Convenio, tal como se acordó en la última negociación paritaria.

Con esto, **la media salarial se ubicó un 55,9% por sobre lo observado en Julio de 2018**, marcando así el mayor ritmo de incremento interanual de la serie histórica. Esto destaca la impronta que la negociación paritaria produce en la dinámica salarial.

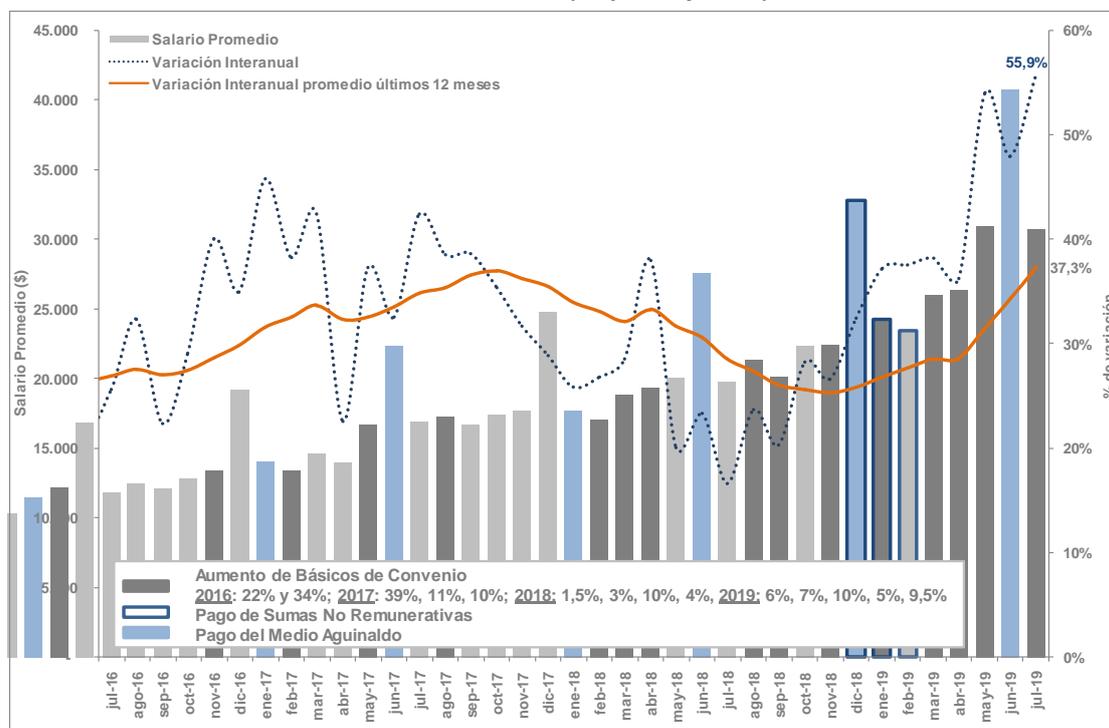
En particular, como se detallara en ediciones anteriores del presente informe, el Acuerdo correspondiente al 2019 introduce notables variaciones en relación a los celebrados en el pasado reciente.

En primera instancia estableció un aumento del 10% sobre los Básicos de Convenio vigentes al 31 de Marzo de 2019, el que fue pauta como una recomposición de la dinámica salarial de 2018, constituyendo así el punto de partida sobre el cual se fijaron los diversos incrementos determinados en el Acuerdo paritario 2019. Si bien resultó aplicable a partir del mes de Abril, dada la fecha de firma del acuerdo, ese primer tramo tuvo su impacto retroactivo recién con las remuneraciones correspondientes al mes de Mayo.

Adicionalmente, los salarios del pasado mes de Mayo se vieron impulsados por el primer tramo de incrementos correspondientes a la paritaria de 2019. A diferencia de otros años, la pauta actual presupone una vinculación mucho más directa de los incrementos de las remuneraciones en relación con la evolución de la inflación y se aplica mediante una serie de aumentos previstos en intervalos temporales más reducidos. En total se previeron 6 nuevos incrementos de los básicos de convenio entre aquellos que son considerados a cuenta de la dinámica futura de los precios y aquellos que consolidan y absorben los anteriores.

Puntualmente, la liquidación del mes de Mayo incluyó el primero de estos 6 nuevos incrementos, el que ascendió al 5% y fue considerado a cuenta de la dinámica correspondiente al trimestre Abril – Julio. Como consecuencia, los salarios medios de Mayo resultaron 54% superiores a los registrados un año atrás, al tiempo que también se impactó positivamente sobre la tendencia de mediano plazo la que, representada por la variación promedio de los últimos 12 meses, exhibió una sensible aceleración.

Gráfico XII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Julio 2016 – 2019 (en pesos y en %)



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

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

En el mes de Julio se aplicó un nuevo incremento que debía seguir la inflación de los meses de Abril y Mayo y la estimada para el mes de Junio. El porcentaje de dicho ajuste se fijó en un 9,5% aplicable sobre la tabla salarial vigente al mes de Abril, por lo que absorbió el aumento a cuenta aplicado en Mayo.

También se determinó el porcentaje de aumento que se aplicó en el mes de Agosto. Este incremento, que toma como base el nivel salarial de Julio, ascendió al 3,5% y se constituye en un pago a cuenta de la evolución inflacionaria entre los meses de Julio a Septiembre.

Ya en Octubre se producirá un nuevo incremento en función de la inflación acumulada entre Abril y Agosto y la estimación correspondiente a Septiembre. El aumento, cuyo porcentaje será definido en el mes de Septiembre se aplicará sobre la tabla salarial de Abril absorbiendo los precedentes. En Noviembre tendrá lugar un nuevo aumento a cuenta (en este caso con referencia a la expectativa inflacionaria para el último trimestre del año) que será absorbido con el aumento a otorgarse en Enero de 2020, el cual considerará la pauta inflacionaria observada en los meses transcurridos desde Abril de 2019.

Finalmente, en Febrero del año próximo se prevé el último aumento de esta negociación, correspondiente a la dinámica de los precios durante el primer trimestre del año 2020. Así, la alternancia de incrementos a cuenta y absorciones supone una pauta salarial más dinámica y orientada a promover un mayor equilibrio entre el ritmo de crecimiento de las remuneraciones nominales y el de los precios al consumidor.

En este contexto marcado por la pauta de incrementos salariales, **en Julio se verificó un intenso desplazamiento de los trabajadores del sector desde las franjas de menor hacia las de mayor nivel de remuneración relativa.** Este movimiento ha sido una constante en los últimos años, dando lugar a una ostensible transformación de la estructura del empleo cuando se lo analiza en función de las franjas salariales nominales.

Como se comentara en el Informe pasado, con el objetivo de captar con mayor precisión esta situación, se decidió realizar una nueva actualización sobre la estructura de escalas salariales de manera tal de posibilitar una mayor desagregación de la cantidad de trabajadores que perciben salarios superiores a los \$38.000 mensuales (valor límite de la escala en la estructura que veníamos analizando hasta hace dos meses).

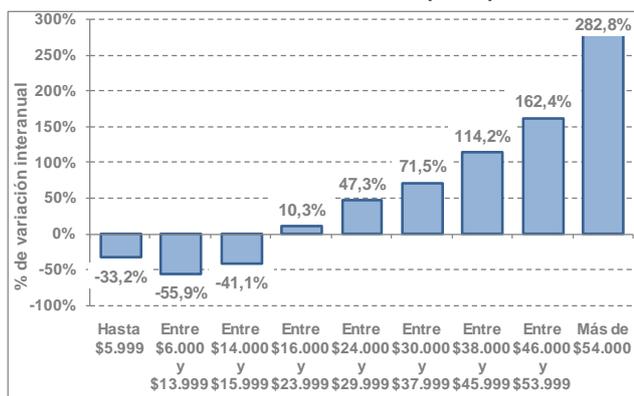
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Febrero – Julio 2019 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$5.999	41.585	36.122	32.208	29.034	23.635	29.412	24,4%	-38,6%
Entre \$6.000 y \$13.999	70.709	64.059	60.778	49.883	35.795	49.292	37,7%	-59,4%
Entre \$14.000 y \$15.999	48.275	18.687	16.763	13.855	10.409	13.132	26,2%	-70,1%
Entre \$16.000 y \$23.999	131.660	145.832	147.055	111.333	74.009	108.186	46,2%	-9,1%
Entre \$24.000 y \$29.999	46.439	57.399	60.164	62.992	51.070	64.465	26,2%	82,1%
Entre \$30.000 y \$37.999	32.636	38.742	40.698	60.322	61.993	59.615	-3,8%	131,0%
Entre \$38.000 y \$45.999	19.369	22.757	23.538	33.214	49.352	30.581	-38,0%	137,7%
Entre \$46.000 y \$53.999	10.617	14.701	14.160	19.868	30.964	19.003	-38,6%	249,1%
Más de \$54.000	13.285	21.510	22.364	36.890	73.951	34.704	-53,1%	408,5%
Total	414.575	419.809	417.728	417.391	411.178	408.389	-0,7%	-2,4%

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

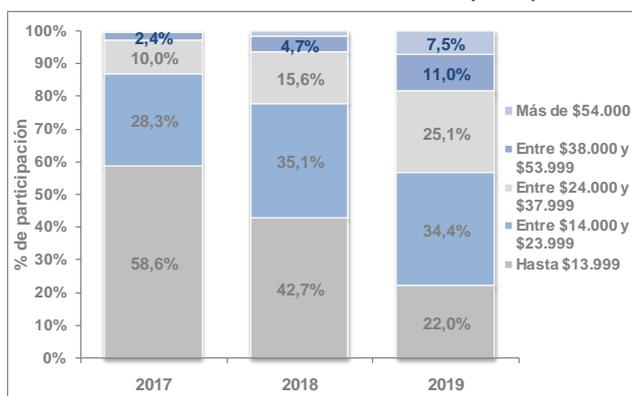
Si se considera lo acontecido a lo largo de los primeros siete meses del 2019, **los empleados con remuneración igual o superior a los \$54.000 casi se triplicaron (+282,8%)**, al tiempo que prácticamente la mitad de los trabajadores registrados del sector (43,6%) percibieron una remuneración mensual igual o superior a los \$24.000 (ver Gráficos XIII y XIV).

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulada a Julio 2019 (en %)



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

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulada a Julio. 2017 / 2019 (en %)



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

La media de las remuneraciones por tamaño de empresa se encontró afectada por los desplazamientos de las empresas que modificaron sus planteles y cambiaron de escala. Así, en Julio se registró una mayor heterogeneidad que en los meses previos, especialmente en la franja de 500 o más empleados. De todas maneras, como era esperable, **la aceleración de la pauta salarial resultó generalizada a lo largo de los diversos tamaños de empresas** (ver Cuadro V).

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Febrero – Julio 2019 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	18.453,6	19.820,0	20.139,0	23.138,9	30.654,0	23.207,9	-24,3%	50,2%
10 a 19 Empl.	18.183,9	19.766,2	20.023,9	23.761,2	30.743,4	23.811,4	-22,5%	57,2%
20 a 49 Empl.	19.730,3	21.675,0	22.023,2	26.208,7	33.630,6	25.918,2	-22,9%	54,0%
50 a 79 Empl.	21.585,6	23.935,8	24.208,0	28.054,0	37.055,1	28.516,9	-23,0%	55,3%
80 a 99 Empl.	22.588,3	26.164,5	24.741,3	29.883,6	38.575,0	30.651,1	-20,5%	67,3%
100 a 199 Empl.	24.364,9	26.772,8	27.617,9	33.097,1	42.754,1	32.777,6	-23,3%	60,9%
200 a 299 Empl.	27.300,9	30.255,6	30.409,2	35.153,3	46.016,3	38.299,6	-16,8%	64,5%
300 a 499 Empl.	28.785,8	32.457,2	32.200,9	38.475,6	51.180,0	36.953,2	-27,8%	35,8%
500 o Más Empl.	35.601,0	40.328,1	39.349,0	48.218,6	66.566,6	49.511,0	-25,6%	72,7%
Total	23.422,3	25.982,0	26.282,5	30.933,2	40.703,7	30.707,4	-24,6%	55,9%

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

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

A nivel territorial también se verificó una aceleración generalizada. Como puede observarse en el Cuadro VI, el escenario nacional evidencia que **las comparativas interanuales correspondientes al mes de Julio superan el ritmo de incremento verificado en los primeros siete meses del año**, lo que marca el desempeño de estos últimos meses posteriores a la entrada en vigencia del acuerdo paritario 2019.

Analizadas las jurisdicciones que más se apartan de la media del incremento interanual (55,9%), tomando una diferencia superior o inferior al 10%, se observa que son más los casos con incrementos menores al 55,9% (Catamarca 33,5%, Santa Cruz 35,0%, Córdoba 35,7%, Chaco 40,6%, Formosa 44,3% y Corrientes 44,5%) que mayores (Salta 82,0%, Jujuy 75,0% y San Luis 69,6%). Este comportamiento resulta aún más expresivo cuando lo que se analiza es la evolución del salario real.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Julio 2019 (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.	83.101	30.243,6	20,3%	-1,2%	-1,7%	-24,8%	51,8%	41,0%
Buenos Aires	121.838	31.589,7	29,8%	0,2%	3,0%	-24,9%	60,1%	49,7%
GBA	77.946	28.481,4	19,1%	-1,0%	-1,4%	-25,9%	55,2%	45,4%
Resto Bs. As.	43.892	37.109,6	10,7%	2,3%	11,8%	-23,8%	65,2%	55,7%
Catamarca	2.065	25.171,8	0,5%	3,6%	-26,8%	-18,7%	33,5%	29,1%
Chaco	4.593	26.008,6	1,1%	0,8%	-31,1%	-26,4%	40,6%	31,1%
Chubut	8.878	47.113,0	2,2%	-2,5%	7,8%	-22,9%	50,6%	40,9%
Córdoba	28.092	27.019,5	6,9%	-2,4%	-19,4%	-24,4%	35,7%	25,0%
Corrientes	5.748	24.948,6	1,4%	-0,8%	-16,8%	-25,4%	44,5%	34,8%
Entre Ríos	7.577	29.717,1	1,9%	-2,0%	-9,0%	-26,0%	56,2%	42,2%
Formosa	3.987	26.616,0	1,0%	0,7%	-23,6%	-23,5%	44,3%	32,1%
Jujuy	3.660	29.901,2	0,9%	-0,8%	-10,6%	-26,0%	75,0%	61,1%
La Pampa	2.512	30.994,4	0,6%	4,0%	-17,7%	-24,6%	50,1%	35,3%
La Rioja	1.498	27.361,4	0,4%	-0,9%	-21,8%	-21,7%	47,2%	36,3%
Mendoza	15.288	26.907,2	3,7%	-2,5%	6,5%	-24,0%	62,8%	50,6%
Misiones	7.713	26.644,9	1,9%	-0,8%	-14,0%	-24,4%	55,9%	43,6%
Neuquén	14.000	37.042,0	3,4%	-2,5%	13,9%	-19,4%	58,8%	41,8%
Río Negro	6.760	33.624,2	1,7%	-4,2%	-2,4%	-22,6%	59,8%	40,5%
Salta	7.554	30.378,6	1,8%	3,7%	-0,8%	-23,7%	82,0%	66,4%
San Juan	9.794	27.870,1	2,4%	1,4%	-4,4%	-26,0%	49,7%	39,6%
San Luis	4.537	30.233,8	1,1%	-1,3%	15,1%	-21,3%	69,6%	53,4%
Santa Cruz	4.276	56.826,4	1,0%	-1,7%	10,7%	-36,9%	35,0%	44,2%
Santa Fe	38.875	27.934,3	9,5%	-0,1%	0,6%	-25,0%	55,7%	43,9%
Sgo. del Estero	7.040	29.982,1	1,7%	-3,0%	-13,2%	-23,1%	60,8%	45,5%
Tie. del Fuego	1.689	45.888,1	0,4%	-16,4%	-12,8%	-24,3%	46,1%	41,2%
Tucumán	9.473	21.701,1	2,3%	0,8%	-9,7%	-23,2%	58,5%	47,8%
Sin Asignar	7.840	37.102,6	1,9%	3,3%	24,0%	-15,2%	98,2%	68,4%
Total	408.389	30.707,4	100,0%	-0,7%	-2,4%	-24,6%	55,9%	44,4%

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

La evolución del salario real⁴

La contundencia del impacto de la negociación paritaria sobre la evolución de los salarios nominales, en un escenario de desaceleración de la dinámica de los precios al consumidor, se tradujo en que, **por primera vez en algo más de un año, la variación interanual de los salarios reales se ubicara en terreno positivo** (una vez descontada la inflación).

⁴⁴ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016. Estando disponibles las variaciones interanuales, se utiliza en la presente sección esta importante información para el análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

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

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
 Diciembre 2016 - Julio 2019 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2016					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
2017					
Enero	14.048,2	101,6	45,7%	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	38,2%	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	42,4%	-	-
Abril	13.984,6	109,0	22,6%	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	37,3%	-	-
Junio	22.305,4	111,8	32,5%	-	-
Julio	16.886,6	113,8	42,4%	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	38,5%	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	38,6%	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	35,3%	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	31,7%	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	28,9%	24,8%	3,3%
2018					
Enero	17.681,2	127,0	25,9%	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	26,8%	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	28,5%	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	38,0%	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	20,1%	26,3%	-4,9%
Junio	27.511,2	144,8	23,3%	29,5%	-4,7%
Julio	19.700,2	149,3	16,7%	31,2%	-11,1%
Agosto	21.384,5	155,1	23,7%	34,4%	-8,0%
Septiembre	20.140,5	165,2	20,4%	40,5%	-14,4%
Octubre	22.321,6	174,1	28,2%	45,9%	-12,1%
Noviembre	22.393,0	179,6	26,6%	48,5%	-14,7%
Diciembre	32.773,4	184,3	32,4%	47,6%	-10,3%
2019					
Enero	24.262,0	189,6	37,2%	49,3%	-8,1%
Febrero	23.422,3	196,8	37,5%	51,3%	-9,1%
Marzo	25.982,0	206,0	38,1%	54,7%	-10,7%
Abril	26.282,5	213,1	36,2%	55,8%	-12,6%
Mayo	30.933,2	219,6	54,0%	57,3%	-2,1%
Junio	40.703,7	225,5	48,0%	55,8%	-5,0%
Julio	30.707,4	230,5	55,9%	54,4%	1,0%
% Var. Ene - Jul '18 / '17	25,1%	27,0%			-1,4%
% Var. Ene - Jul '19 / '18	44,4%	54,2%			-6,6%

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

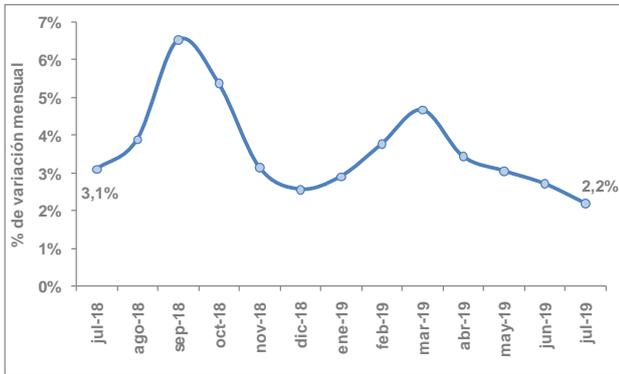
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La dinámica de los precios al consumidor exhibió una nueva desaceleración del ritmo de crecimiento en Julio, la cuarta de manera consecutiva. El Índice de Precios al Consumidor (IPCNu - INDEC) alcanzó en Julio los 230,5 puntos básicos, lo que supuso una expansión del 2,2% en relación al mes precedente. Como se ilustra en el Gráfico XV, tras cuatro períodos consecutivos de moderación, la tasa de incremento mensual de los precios al consumidor se ubicó en su nivel más bajo desde Mayo de 2018.

La comparativa interanual también evidenció una desaceleración aunque a un ritmo notoriamente más moderado. El nivel del IPCNu en Julio de 2019 superó en un 54,4% al verificado un año atrás; la tasa de variación interanual presentó así su segunda desaceleración consecutiva y se ubicó en un nivel similar al registrado en Marzo del corriente.

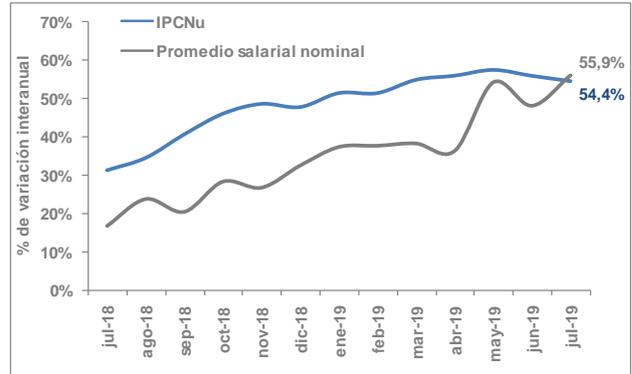
En ambos casos, cabe esperar una reversión de la tendencia fundamentalmente a partir del mes de Agosto, como consecuencia de la nueva aceleración en la pauta de la devaluación de la moneda doméstica y su consecuente impacto sobre la dinámica de los precios al consumidor. Esto no es un hecho menor ya que, como se ilustra en el Gráfico XVI, **la mejora en la comparativa de la media salarial deflactada por la evolución de los precios entre los meses de Mayo y Julio respondió tanto al aumento de la pauta de crecimiento de los salarios nominales, como a la moderación del ritmo de incremento de los precios al consumidor, resultando en una moderación relativa de la brecha abierta en los meses precedentes.**

Gráfico XV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU). Variación mensual. Julio 2018 - 2019 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XVI - Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU) y Salario nominal. Variación interanual. Julio 2018 - 2019 (en %)

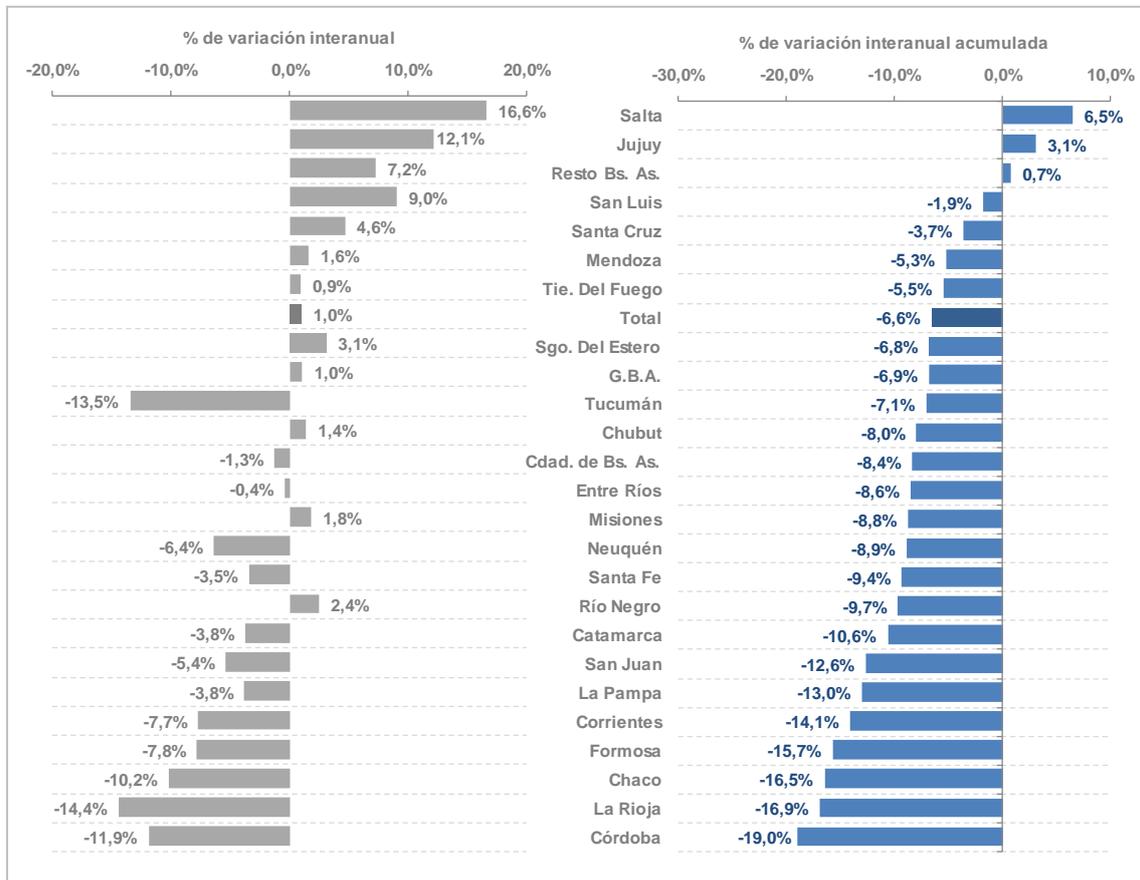


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Tal como se produjo con el incremento de los Básicos de Convenio de Mayo pasado, en Julio el aumento en los salarios nominales superó al observado por el nivel de los precios al consumidor en la mitad de los distritos que conforman el territorio nacional. De esta manera, **fueron 13 de las 25 jurisdicciones las que ostentaron una variación interanual positiva de la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados**, una vez descontado el efecto del aumento del nivel general de precios.

Nuevamente la Provincia de Salta lidera el incremento interanual, seguida por Jujuy y San Luis. Como se ilustra en el Gráfico XVII, las dos primeras, junto con el interior de la Provincia de Buenos Aires, configuran los únicos tres distritos del país en donde se observa un incremento cuando lo que se analiza es el acumulado en lo que va del 2019.

Gráfico XVII - Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Julio 2019 (en %)



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

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Julio 2019 (en pesos y en % de variación)

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	30.243,6	53,9%	40,4%	-1,3%	-8,4%
Buenos Aires	31.589,7	-	-	-	-
GBA	28.481,4	53,9%	40,4%	0,9%	-5,5%
Resto Bs. As.	37.109,6	54,1%	40,9%	7,2%	0,7%
Catamarca	25.171,8	56,1%	40,7%	-14,4%	-16,9%
Chaco	26.008,6	56,6%	40,3%	-10,2%	-16,5%
Chubut	47.113,0	56,1%	41,0%	-3,5%	-9,4%
Córdoba	27.019,5	54,1%	40,9%	-11,9%	-19,0%
Corrientes	24.948,6	56,6%	40,3%	-7,7%	-14,1%
Entre Ríos	29.717,1	54,1%	40,9%	1,4%	-8,0%
Formosa	26.616,0	56,6%	40,3%	-7,8%	-15,7%
Jujuy	29.901,2	56,1%	40,7%	12,1%	3,1%
La Pampa	30.994,4	56,1%	41,0%	-3,8%	-13,0%
La Rioja	27.361,4	55,6%	42,0%	-5,4%	-12,6%
Mendoza	26.907,2	55,6%	42,0%	4,6%	-3,7%
Misiones	26.644,9	56,6%	40,3%	-0,4%	-8,6%
Neuquen	37.042,0	56,1%	41,0%	1,8%	-8,8%
Río Negro	33.624,2	56,1%	41,0%	2,4%	-9,7%
Salta	30.378,6	56,1%	40,7%	16,6%	6,5%
San Juan	27.870,1	55,6%	42,0%	-3,8%	-10,6%
San Luis	30.233,8	55,6%	42,0%	9,0%	-1,9%
Santa Cruz	56.826,4	56,1%	41,0%	-13,5%	-7,1%
Santa Fe	27.934,3	54,1%	40,9%	1,0%	-6,9%
Sgo. del Estero	29.982,1	56,1%	40,7%	3,1%	-6,8%
Tie. del Fuego	45.888,1	56,1%	41,0%	-6,4%	-8,9%
Tucumán	21.701,1	56,1%	40,7%	1,6%	-5,3%
Sin Asignar	37.102,6	56,1%	40,7%	-	-
Total	30.707,4	54,4%	40,7%	1,0%	-6,6%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{5,6}

En Julio se acumularon cuatro meses consecutivos con incrementos interanuales en la superficie total permitada a nivel nacional. La información disponible con desagregación geográfica indicó que en Junio en la Ciudad de Buenos Aires se había cuadruplicado el metraje total solicitado con respecto a igual mes de 2018, dando cuenta de una participación del 47% del total de superficie incluida en el relevamiento de 60 Municipios llevado adelante por el INDEC.

Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 60 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Julio 2018 – 2019 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2018			
Julio	708.198	-12,8%	-8,5%
Agosto	750.110	-11,0%	-8,9%
Septiembre	754.640	8,1%	-7,1%
Octubre	721.943	-8,3%	-7,2%
Noviembre	625.563	-11,5%	-7,6%
Diciembre	604.294	-14,9%	-8,2%
2019			
Enero	585.890	2,2%	2,2%
Febrero	685.867	33,3%	16,9%
Marzo	539.533	-32,4%	-4,0%
Abril	731.295	15,6%	0,9%
Mayo	899.183	22,5%	5,8%
Junio	798.834	25,3%	9,0%
Julio	847.453	19,7%	10,6%
Acumulado Ene - Jul '16	4.534.558		-
Acumulado Ene - Jul '17	5.026.137	10,8%	-
Acumulado Ene - Jul '18	4.598.570	-8,5%	-
Acumulado Ene - Jul '19	5.088.055	10,6%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

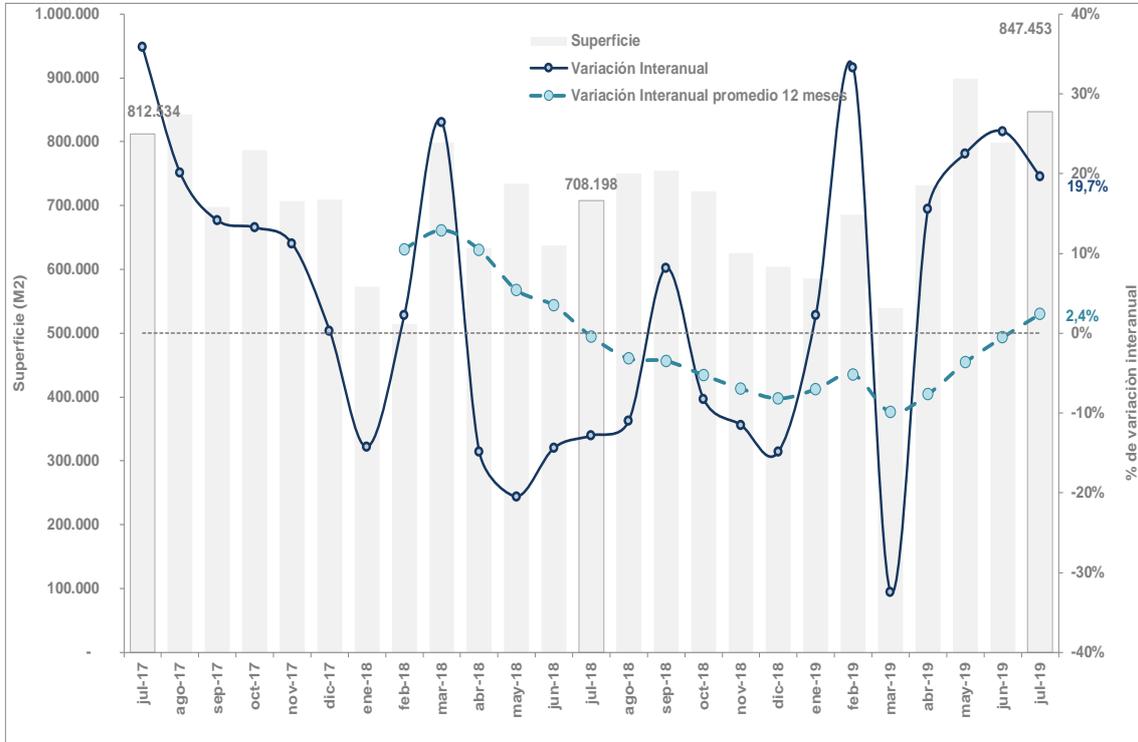
Continuando con el sendero de crecimiento iniciado en Abril de este año, **la variación interanual de la superficie incluida en los Permisos para la Construcción del mes de Julio fue positiva, alcanzando un 19,7%, con 847.453 metros cuadrados** (ver Cuadro I). Con la excepción de Marzo, todos los meses de 2019 registraron mejoras en relación al 2018, por lo que **el acumulado anual evidencia un aumento del 10,6% comparado con igual periodo del año anterior** (Gráfico III). Se trata así del mejor inicio desde 2016, comportamiento que contrasta con otros indicadores del sector.

⁵En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

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

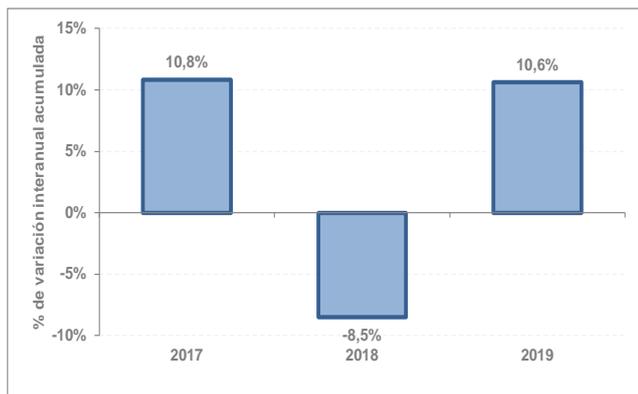
En cuanto a la tendencia de mediano plazo de los permisos a nivel nacional, que se estima calculando la variación acumulada en los últimos doce meses, ésta **mostró un valor positivo por primera vez desde hace un año, con un 2,4% de crecimiento** (ver Gráfico I).

Gráfico I – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2017– 2019 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Julio 2017 / 2019 (en %)



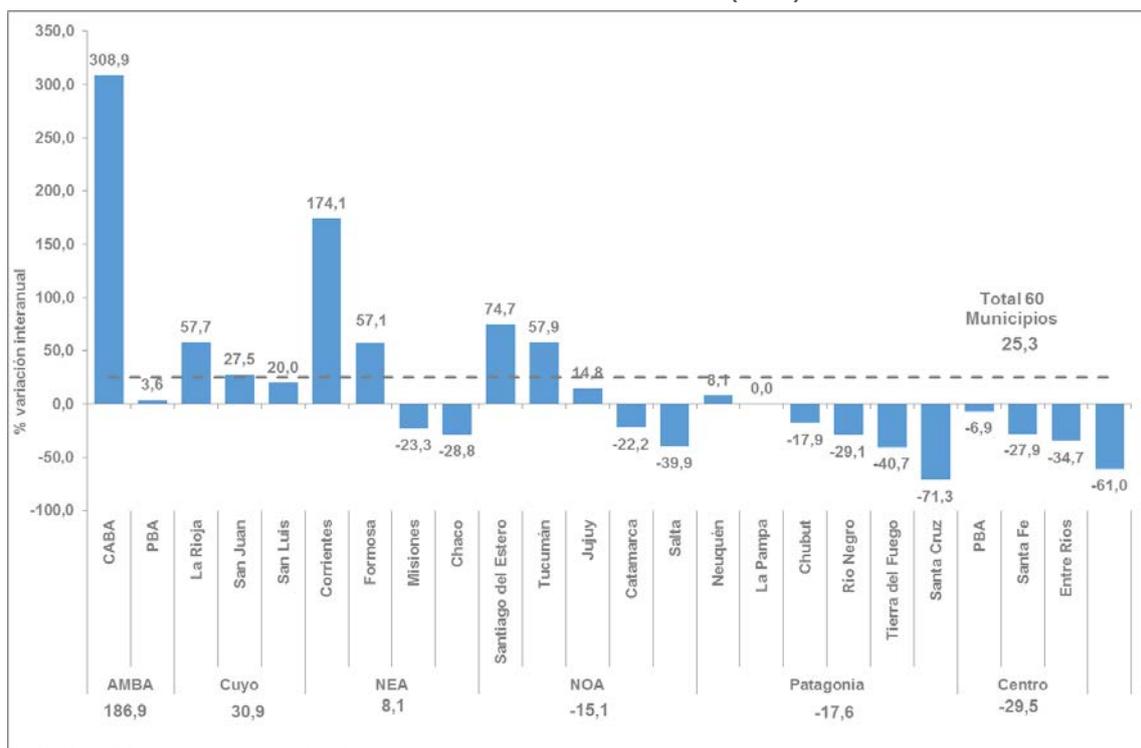
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Julio 2016 / 2019 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Junio 2019 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

En Junio⁷ el crecimiento total de la superficie permitida a nivel nacional había estado fuertemente impulsado por el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires⁸ y, dentro de ella, **la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que, con un incremento del 308,9% y una participación del 47% en el total de metraje**, había contrarrestado con su fuerte crecimiento las caídas verificadas en tres de las seis regiones en las que se divide el territorio nacional. **Las mermas interanuales habían sido entonces: el Noroeste Argentino (-15,1%), Patagonia (-17,6%) y Centro (-29,5%)**. Las dos restantes regiones, si bien se habían mantenido en terreno positivo, lo hicieron en una cuantía mucho menor a la del AMBA: Cuyo creció un 30,9% interanual y el Noreste un 8,1%, por debajo del total (Gráfico IV).

Analizando lo ocurrido en los Municipios, **a nivel individual, se destacan por su desempeño positivo: Vicente López (473%), Villa Constitución (384%), Santa Lucía (337%), Ciudad de Buenos Aires (309%), Corrientes (174%), Villa Mercedes (152%) y Chimbab (108%)**. En sentido opuesto, las mayores bajas se evidenciaron en El Dorado (-95%), Río Cuarto (-81%), Pocitos (-77%), Río Gallegos (-71%), Casilda (-65%), Almirante Brown (-64%) y Gualeguaychú (-59%)⁹.

⁷ Último dato disponible con desagregación distrital.

⁸ La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualeguaychú, Paraná, Victoria, Bahía Blanca, Gral Pueyrredon, La Plata, Casilda, Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución. CUYO: La Rioja, Chimbab, San Juan, Pocitos, Rawson (SJ), Rivadavia, Santa Lucía, San Luis, Villa Dolores. NEA: Resistencia, Corrientes, Formosa, El Dorado, Oberá, Posadas. NOA: Catamarca, San Salvador, Salta, Santiago del Estero, San Miguel de Tucumán. PATAGONIA: Comodoro Rivadavia, Esquel, Puerto Madryn, Rawson, Trelew, Gral Pico, Santa Rosa, Neuquén, Cutral C6, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia. Tanto para el nivel del mes bajo análisis como para su variación interanual se exceptúan los distritos para los que no se cuenta con la información de superficie permitida.

⁹ Los datos de los permisos solicitados durante Junio para los distritos de: Gral Pueyrred6n, Gral Pico, Santa Rosa y La Matanza no se encuentran disponibles.

La compraventa de inmuebles

La Actividad de Compraventa acumuló en Julio catorce meses de retracción en las dos principales plazas del país. La caída interanual mostró un recorte en su magnitud, tanto para la Ciudad como para la Provincia de Buenos Aires, pero aún así las tendencias de mediano plazo de ambos distritos alcanzaron disminuciones récord. Así, **los niveles de Escrituración alcanzados en el acumulado de los primeros siete meses del presente año resultan ser de los más bajos desde que se publican datos de Operaciones por parte de los Colegios de Escribanos.**

Tanto el otorgamiento de préstamos hipotecarios como la proporción de operaciones realizadas mediante créditos reportadas en los datos de Escrituración, hablan de una merma interanual de importancia, aun cuando la base de comparación resulta ser un mes del año 2018 en el que ya había comenzado a declinar el respaldo crediticio para las operaciones de compraventa.

Cabe destacar que en el mes de Septiembre se introdujeron una serie de restricciones en el acceso al mercado de cambios para las que luego se establecieron excepciones en el caso de la adquisición de vivienda única mediante créditos hipotecarios pactados previamente, a fin de no dificultar la concreción de las operaciones ya iniciadas.

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Julio 2018 - 2019 (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
2018						
Julio	9.481	-7,9%	-9,0%	4.403	-4,9%	-17,1%
Agosto	9.611	1,4%	-20,0%	4.549	3,3%	-24,5%
Septiembre	8.227	-14,4%	-30,6%	3.544	-22,1%	-41,0%
Octubre	8.758	6,5%	-27,3%	3.671	3,6%	-40,3%
Noviembre	9.329	6,5%	-27,0%	3.689	0,5%	-45,8%
Diciembre	14.980	60,6%	-27,0%	4.656	26,2%	-41,1%
2019						
Enero	3.160	-78,9%	-54,7%	2.028	-56,4%	-54,8%
Febrero	4.385	38,8%	-36,0%	2.142	5,6%	-47,0%
Marzo	5.968	36,1%	-50,1%	2.738	27,8%	-55,4%
Abril	6.424	7,6%	-44,9%	2.774	1,3%	-54,0%
Mayo	7.725	20,3%	-33,5%	3.198	15,3%	-45,8%
Junio	6.487	-16,0%	-37,0%	2.695	-15,7%	-41,8%
Julio	6.771	4,4%	-28,6%	3.208	19,0%	-27,1%
Acumulado Ene - Jul '05	67.623	-	-	36.285	-	-
Acumulado Ene - Jul '06	72.437	-	7,1%	38.202	-	5,3%
Acumulado Ene - Jul '07	69.427	-	-4,2%	38.832	-	1,6%
Acumulado Ene - Jul '08	82.169	-	18,4%	37.908	-	-2,4%
Acumulado Ene - Jul '09	52.857	-	-35,7%	24.525	-	-35,3%
Acumulado Ene - Jul '10	60.589	-	14,6%	32.587	-	32,9%
Acumulado Ene - Jul '11	66.206	-	9,3%	34.051	-	4,5%
Acumulado Ene - Jul '12	57.961	-	-12,5%	28.059	-	-17,6%
Acumulado Ene - Jul '13	50.773	-	-12,4%	18.405	-	-34,4%
Acumulado Ene - Jul '14	45.139	-	-11,1%	18.099	-	-1,7%
Acumulado Ene - Jul '15	51.666	-	14,5%	19.549	-	8,0%
Acumulado Ene - Jul '16	49.506	-	-4,2%	21.165	-	8,3%
Acumulado Ene - Jul '17	59.127	-	19,4%	30.578	-	44,5%
Acumulado Ene - Jul '18	68.818	-	16,4%	35.627	-	16,5%
Acumulado Ene - Jul '19	40.920	-	-40,5%	18.783	-	-47,3%

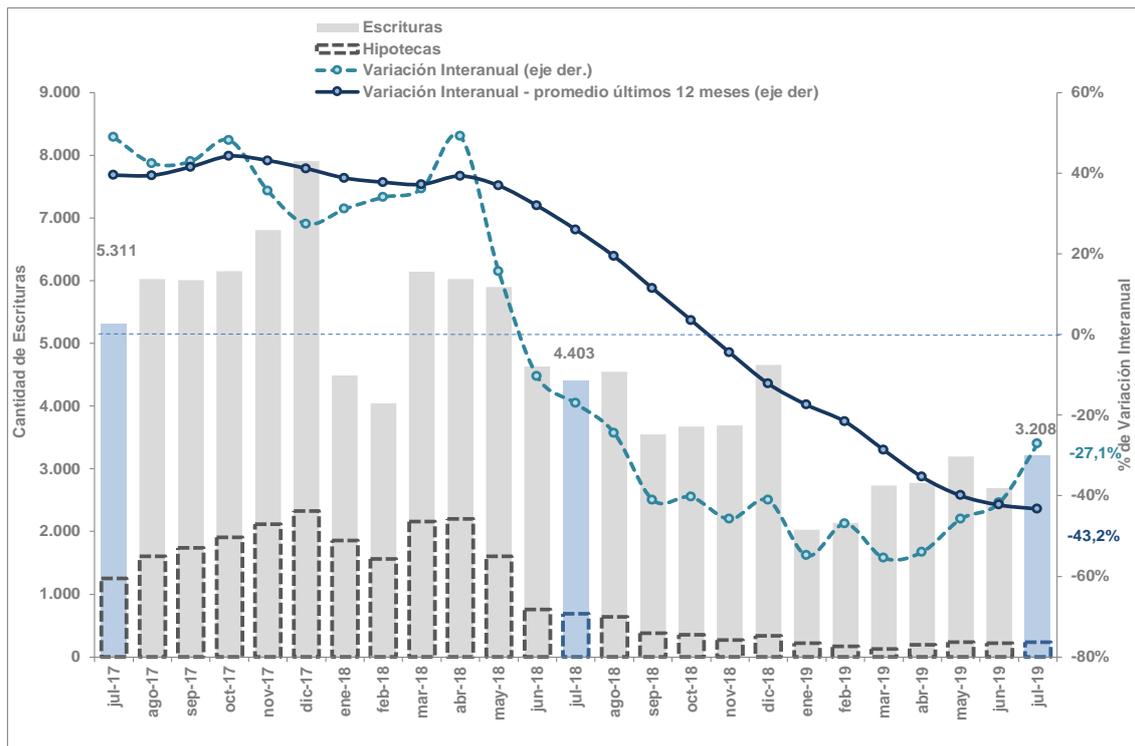
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En Julio se firmaron 3.208 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implica un alza del 19% con respecto a Junio y una disminución del 27,1% en relación con igual mes de 2018. Esta variación interanual, si bien negativa, muestra un recorte en la magnitud de la caída que venía evidenciándose en los meses previos (ver Gráfico V). Ayuda a este desempeño la base de comparación, que resulta ser el segundo periodo en el que se manifestó la fuerte retracción que en la Actividad de Compraventa se visualiza en el distrito capitalino desde hace catorce meses ininterrumpidos. **El nivel de Escrituración alcanzado en lo que va de 2019 se encuentra apenas por encima de la mitad del registrado en igual periodo de 2018**, dando como resultado el tercer peor registro para un inicio de año desde que se publican los datos por parte del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires (Ver Cuadro II).

Del total de operaciones de compraventa realizadas en el mes de Julio, **235 fueron efectuadas con respaldo crediticio, es decir un 7,3% del total**, proporción que resulta ser menos de la mitad de la registrada en Julio del año pasado (15,7%), mes en el que ya habían menguado las Escrituras con hipotecas bancarias, debido al incremento en la cotización de la divisa internacional, por un lado, y del endurecimiento en las condiciones de otorgamiento de los préstamos denominados en UVA, elemento que había estado detrás del fuerte incremento de la actividad durante fin de 2017 e inicios de 2018 ¹⁰.

En la Ciudad de Buenos Aires, **la tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa profundizó levemente su caída, hasta alcanzar un 43,2% de merma interanual** en el promedio de doce meses de la cantidad de operaciones rubricadas (Gráfico V). Así, este indicador mostró en Julio un nuevo record negativo desde 2005, cuando se inicia la publicación de datos de Escrituración por parte del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



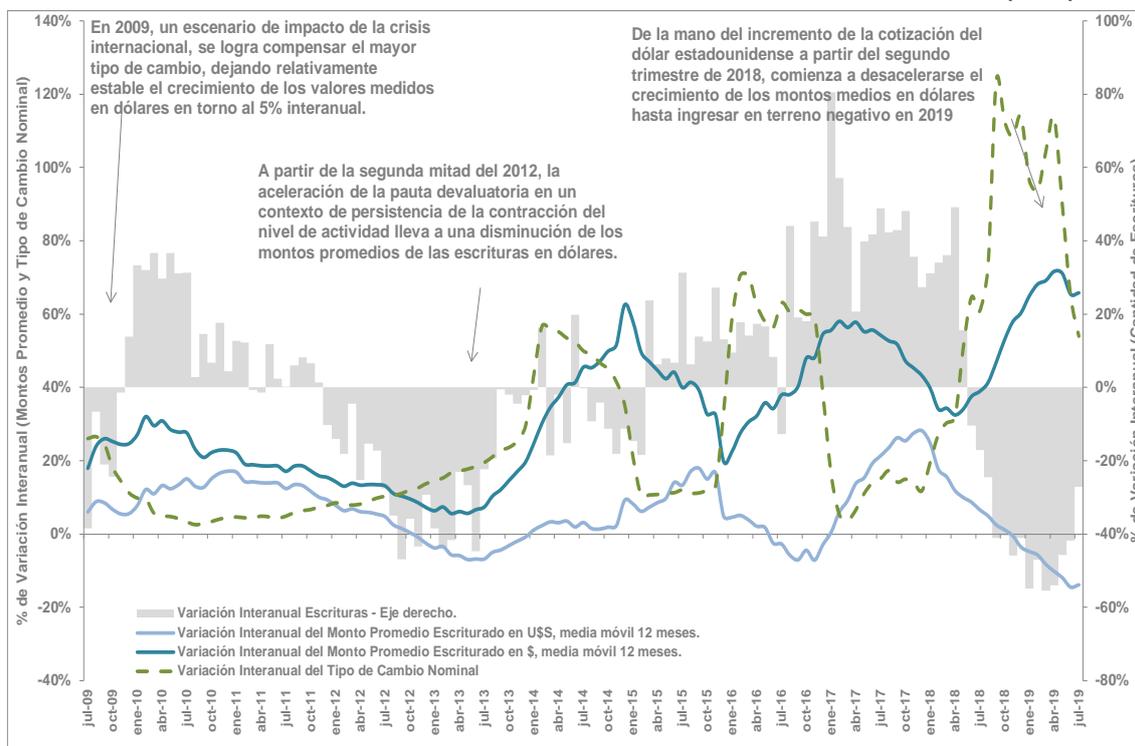
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El valor promedio por operación en Julio fue de \$6.034.194 en la Ciudad de Buenos Aires, presentando un importante incremento tanto en relación con el mes anterior (16%) como con igual periodo de 2018 (64%). Convertido este valor a moneda estadounidense, el monto medio resultó en 141.836 dólares, presentando un crecimiento aún mayor en relación con el mes precedente (19,8%) dada la leve reducción intermensual de la cotización de la divisa norteamericana promedio. En términos interanuales, el valor promedio en dólares estadounidenses mostró también una variación positiva del 6,5%, retornando este indicador a terreno positivo luego de doce meses consecutivos de caída

¹⁰ Ver Informes anteriores.

interanual. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico VI, junto con la cotización del dólar estadounidense.

Gráfico VI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Julio 2009 – 2019 (en %)



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

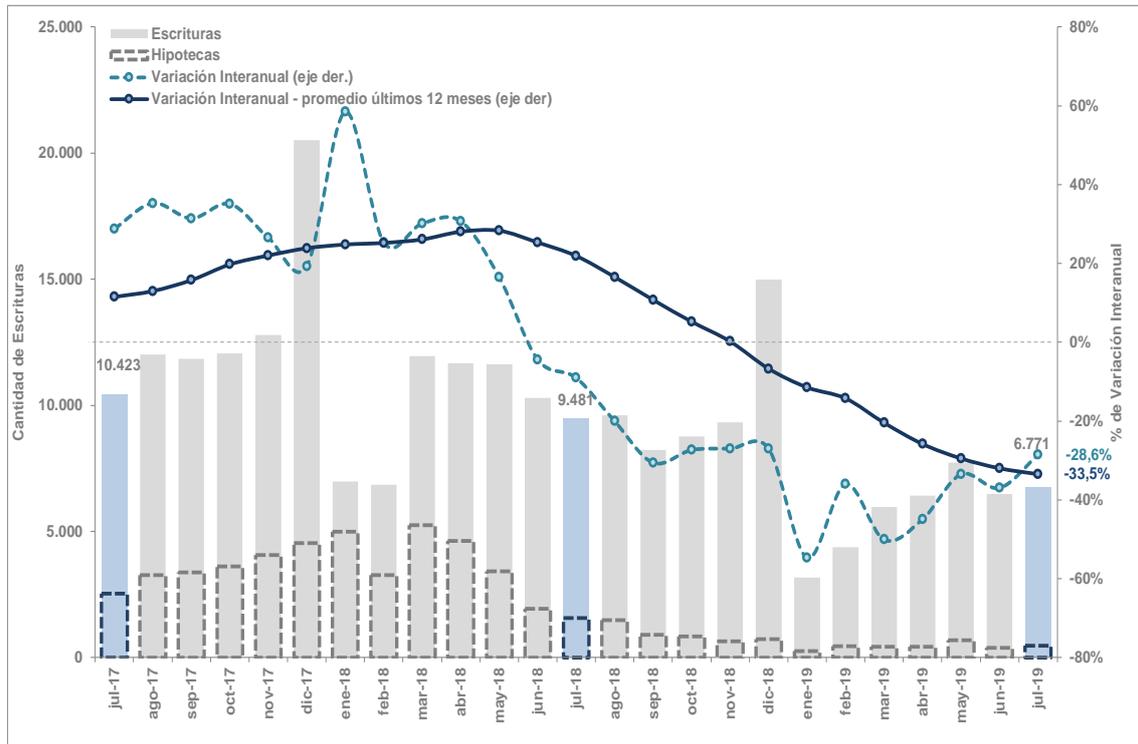
En la Provincia de Buenos Aires, por otro lado, se efectuaron 6.771 operaciones de compraventa en Julio (ver Cuadro II), apenas por encima del registro de Junio (4,4%) y un 28,6% por debajo del total rubricado en el séptimo mes de 2018. Esta caída, si bien de magnitud, resulta algo menor a la que venía registrándose en los meses previos, mostrando la Actividad de Compraventa en el territorio bonaerense un comportamiento similar al de la Ciudad de Buenos Aires.

El desempeño de la Actividad en Julio en términos interanuales puede descomponerse en dos segmentos. Por un lado, la merma en las operaciones efectuadas con crédito fue del 70%, pasando de 1.566 en 2018 a 477 en el mes bajo análisis, representando un 7% del total de operaciones, lo que constituye uno de los porcentajes más bajos de la serie iniciada en 2005¹¹. Por otro lado, las Escrituras sin hipoteca se redujeron en un 20%.

En el acumulado durante los primeros siete meses del año, el nivel de Escrituración alcanzado resultó ser un 40,5% inferior al verificado en el mismo periodo de 2018, con 40.920 Actos. La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses, ilustrada en el Gráfico VII, mostró un nuevo récord negativo al llegar a una caída del 33,5% interanual.

¹¹ Solo supera a los meses de Noviembre y Diciembre de 2018 y Abril y Junio 2018.

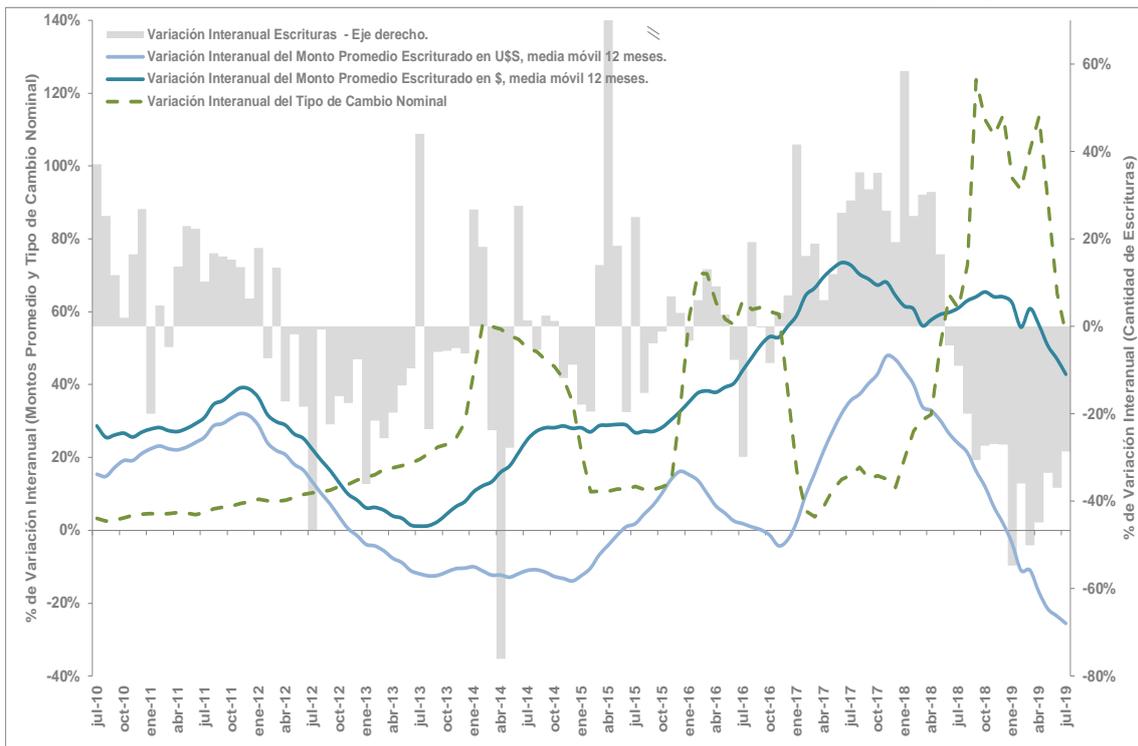
Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



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

En Julio el monto medio por Escritura en la Provincia de Buenos Aires alcanzó los 2.393.899 pesos, lo que traducido a divisas conforma un valor de 56.270 dólares por Acto. En moneda extranjera, este registro implica un aumento del 2,5% en relación con el valor medio de Junio, habida cuenta de la reducción en la cotización de la divisa norteamericana acaecida en el mes, pero asimismo una importante retracción cuando se lo compara en términos interanuales (-21,1%) toda vez que el aumento en el monto medio en moneda local (22%) se vio ampliamente superado por la variación de la cotización del dólar en igual periodo (54%). Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico VIII.

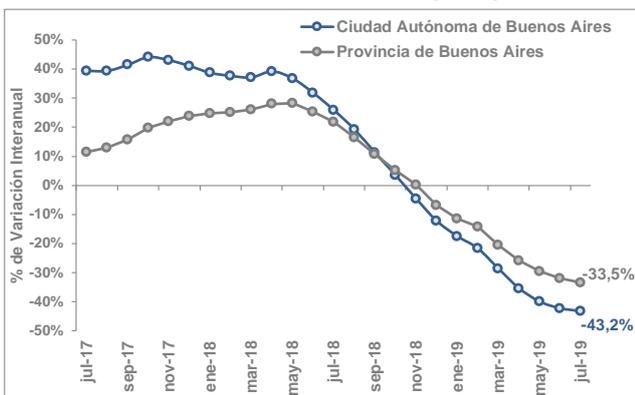
Gráfico VIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Julio 2010 – 2019 (en %)



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

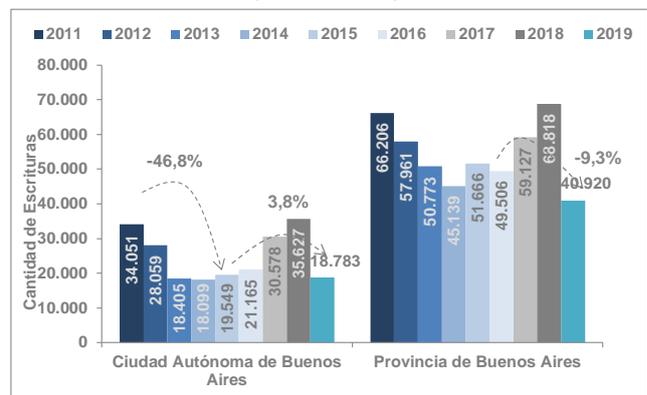
Las dos principales plazas inmobiliarias del país continúan mostrando comportamientos similares en cuanto a la evolución de la Actividad de Compraventa. Así, **en el mes de Julio en ambos distritos se registraron caídas interanuales que evidenciaron recortes con respecto a los ritmos de contracción evidenciadas en los meses previos.** De todos modos resulta importante destacar que esta merma en la tasa de disminución se da en un mes cuya base de comparación (Julio de 2018) fue asimismo un periodo de caída con respecto a 2017. Esto explica que las tendencias de mediano plazo de la Actividad tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires continúen disminuyendo, como puede verse en el Gráfico IX, registrando una vez más récords mínimos históricos.

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Julio 2017 – 2019 (en %)



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

Gráfico X – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Julio 2011 / 2019 (en cantidad)



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

La fuerte retracción de la Actividad en los primeros siete meses del año tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires, lograron que los niveles alcanzados se encuentren entre los más bajos desde el inicio de la publicación de datos de Escrituración por parte de los respectivos Colegios de Escribanos. **En el caso de la Capital Federal, con 18.783 actos rubricados, se trata del peor tercer inicio de año luego de los registrados en los años 2013 y 2014.** La Provincia de Buenos Aires, por su parte, muestra en

2019 el volumen más bajo de Escrituración desde al menos 2005¹², por debajo de los 41 mil Actos (Gráfico X y Cuadro II).

En Julio se otorgaron 1.748 millones de pesos en concepto de préstamos hipotecarios a las personas físicas a lo largo del país, valor que se encuentra un 5% por debajo del mes precedente y que muestra una caída del 68% con respecto a igual periodo de 2018 (Cuadro III). Medida en moneda extranjera, la retracción interanual alcanza el 80% (Gráfico IX). Puede indicarse que el 90% del total otorgado fue demandado con fines de adquisición de vivienda, al tratarse de créditos con más de diez años de plazo¹³. Por otro lado, casi la totalidad de las financiaciones fueron pactadas en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).

Cuadro III – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Julio 2018 – 2019 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2018					
Julio	5.467	5.140	4.933	5,9%	7,6%
Agosto	5.602	5.261	5.123	-21,6%	-22,8%
Septiembre	3.721	3.506	3.419	-55,5%	-55,9%
Octubre	3.343	3.078	3.229	-64,0%	-65,5%
Noviembre	3.122	2.928	2.976	-69,1%	-69,7%
Diciembre	2.800	2.582	2.692	-77,5%	-78,5%
2019					
Enero	2.350	2.116	2.379	-77,0%	-78,5%
Febrero	2.177	2.003	2.102	-78,1%	-79,2%
Marzo	2.197	2.030	2.129	-85,1%	-85,8%
Abril	2.256	2.023	2.411	-83,9%	-85,2%
Mayo	2.611	2.391	2.628	-77,1%	-78,2%
Junio	1.843	1.712	1.780	-70,4%	-70,3%
Julio	1.748	1.598	1.692	-68,0%	-68,9%
Acumulado Ene - Jul '05	595	288	-	-	-
Acumulado Ene - Jul '06	1.018	599	-	71,0%	108,2%
Acumulado Ene - Jul '07	1.874	1.449	-	84,1%	141,7%
Acumulado Ene - Jul '08	2.523	2.015	-	34,6%	39,1%
Acumulado Ene - Jul '09	646	385	-	-74,4%	-80,9%
Acumulado Ene - Jul '10	1.251	859	-	93,9%	123,3%
Acumulado Ene - Jul '11	2.414	1.875	-	92,9%	118,2%
Acumulado Ene - Jul '12	2.781	2.208	-	15,2%	17,8%
Acumulado Ene - Jul '13	2.011	1.367	-	-27,7%	-38,1%
Acumulado Ene - Jul '14	1.592	1.016	-	-20,8%	-25,7%
Acumulado Ene - Jul '15	1.869	1.062	-	17,4%	4,6%
Acumulado Ene - Jul '16	2.940	2.019	16	57,3%	90,0%
Acumulado Ene - Jul '17	14.752	13.502	8.040	401,7%	568,8%
Acumulado Ene - Jul '18	66.562	64.218	62.208	351,2%	375,6%
Acumulado Ene - Jul '19	13.433	12.275	13.428	-79,8%	-80,9%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

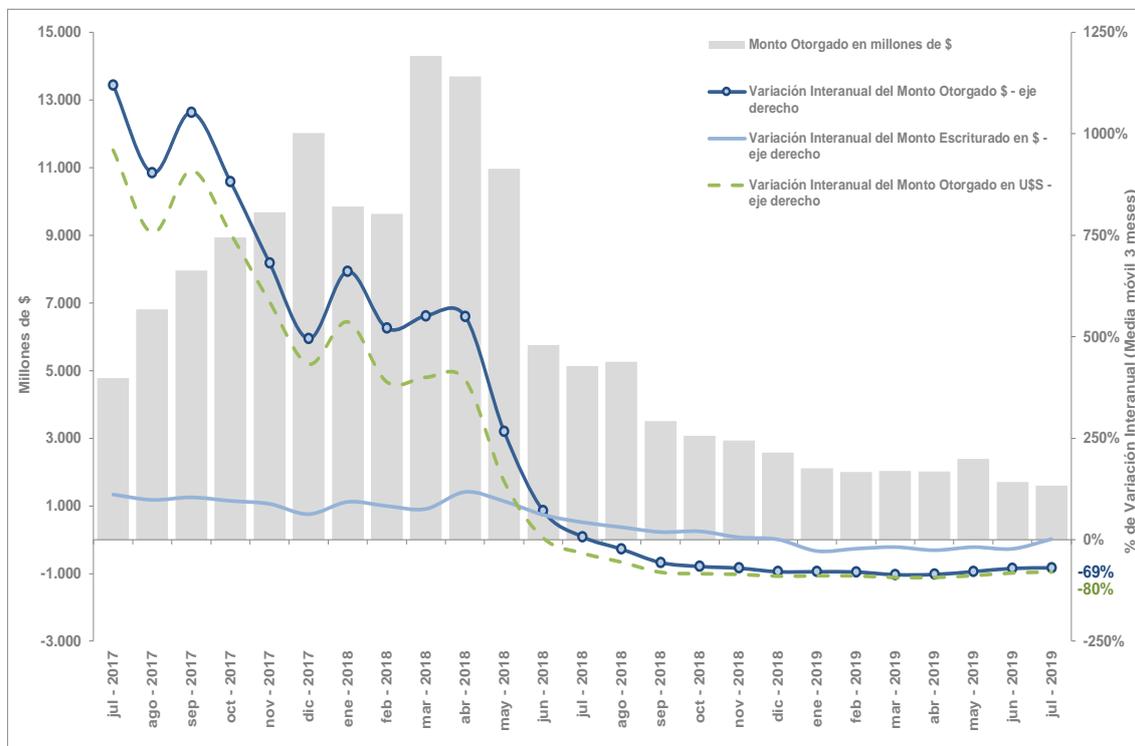
Los datos disponibles relativos al otorgamiento de créditos de esta naturaleza en Agosto muestran un aumento del 21% en pesos pero indican una **retracción del 3% en dólares estadounidenses, habida cuenta del incremento de la cotización promedio de las divisas en el mes (+24%)**. La información

¹² Comienzo de la publicación de estadísticas de Escrituras por parte del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

¹³ Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

provisoria del mes de Septiembre¹⁴ habla de un aumento del 14% en los créditos brindados, medidos en moneda nacional, que implican a su vez un aumento, menor, cuando se miden en divisa (+3,8%)¹⁵.

Gráfico XI – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación Interanual en pesos y Variación Interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual). Julio 2017 – 2019



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

A inicios de Septiembre se establecieron una serie de medidas que limitaron el acceso al mercado de cambios por parte de las personas físicas y jurídicas. En particular para aquellas, el límite para comprar divisas se fijó en USD 10.000 mensuales. En un segmento como el Inmobiliario, en el que las operaciones, al menos en la Ciudad de Buenos Aires y en la Provincia homónima, se pactan y realizan en divisas, este tipo de regulaciones suelen dificultar la concreción de las compraventas, en un contexto de retracción de la Actividad como el que se describe en el presente Informe.

El día 19 de Septiembre, el Banco Central mediante la Comunicación “A” 6787¹⁶ habilitó a los tomadores de crédito con operaciones de compraventa pactadas con anterioridad a la sanción de la norma a adquirir hasta USD 100.000, adelantando los cupos mensuales que fueren necesarios, para la adquisición de vivienda única, familiar y permanente.

Considerando como ya fuera dicho que en Julio las operaciones con crédito en CABA fueron sólo el 7,3% y en Provincia de Buenos Aires el 7,0% y que de ese universo la medida opera para los adquirentes de vivienda única, queda claro que se trata de una norma necesaria pero insuficiente por su alcance restringido. Corrige una situación puntual pero no tiene impulso reactivador. En tanto la demanda continúa aplastada frente a un mercado que mantiene sus precios en divisas con ligeras bajas durante la negociación, cuando la moneda enfrenta desde Abril/Mayo del año pasado una devaluación que supera el 200%. En esta situación, los inversionistas encuentran una ventana de oportunidad para aquellos que pueden comprar en pozo a un desarrollista mediante el aporte de pesos a la construcción de una propiedad

¹⁴ Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 19 de Septiembre de 2019 en comparación con el promedio igual cantidad de días hábiles (15) del mes anterior.

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

¹⁶ <http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/comytexord/A6787.pdf>



que es un activo dolarizado. Esto en el contexto de costos de construcción competitivos medidos en dólares¹⁷.

¹⁷ Ver Costos en la sección Marco General de este Informe.

► 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