

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 165

Correspondiente al período Mayo – Junio 2019

Buenos Aires | Julio 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 Mayo 2019	24
El empleo agregado en la Construcción	24
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia	28
El salario en la Construcción.....	32
La evolución del salario real.....	36
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	40
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	40
La compraventa de inmuebles	42
▶ Glosario de Términos utilizados.	51

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 165

Julio 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento volvió en Junio a terreno negativo con una tasa de caída interanual del 11,4%.
- La cantidad de toneladas consumidas en el mes estuvo en línea con la de igual período de 2016, lo que equivale a decir que son los niveles más bajos desde el año 2010.
- Luego de las caídas de dos dígitos en el consumo que se observaron durante el último trimestre de 2018 y el primero de 2019, la baja del segundo trimestre fue del 4,5% interanual, incluso menor que la del tercer trimestre del año pasado.
- El Índice Construya siguió registrando bajas de dos dígitos, evidenciando una merma interanual del 13,9%.
- La versión desestacionalizada de este indicador volvió a evidenciar guarismos negativos, reflejando una caída mensual del 0,5%.
- No obstante ello, el Índice Construya logró mostrar una sensible mejora relativa durante el segundo trimestre del año. Tomando la serie desestacionalizada, el segundo trimestre del año culminó con una suba del 10,8% respecto al trimestre anterior.
- En el mes de Mayo, la mayor parte de los insumos relevantes del sector relevados por el INDEC se mantenían en terreno negativo. Las excepciones más significativas habían sido el *Cemento* y el *Hormigón elaborado*.
- De todas maneras, luego de dos caídas consecutivas, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) en su versión desestacionalizada volvió en Mayo a la senda positiva, registrando un incremento mensual del 2,3%.
- El comportamiento ostensiblemente más favorable del consumo de cemento a *granel* respecto al realizado *en bolsa* (el primero acumula una caída 0,4% de 2019 y el segundo una del 12,2%) podría ser un indicador del rol que la obra pública, en especial la financiada por gobiernos subnacionales, estaría jugando en la moderación de las tasas de caída que se venían relevando.
- En Junio, y por primera vez desde Mayo de 2018, el consumo de cemento en las *Grandes jurisdicciones* mostró una evolución más desfavorable que en las *Restantes del país*.
- El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y el interior de la Provincia de Buenos Aires que en Mayo de este año evidenciaron subas de dos dígitos, en el mes de Junio tuvieron bajas del 14% y 6,5% interanual, respectivamente.
- La tasa de crecimiento interanual del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción experimentó en Junio una leve desaceleración, reduciéndose un 0,53%.
- La cantidad de empleadores del sector ascendió así a 20.075, lo que representa un aumento de 106 respecto a igual período del año pasado.
- La disminución del ritmo de crecimiento fue el correlato de una menor tasa de incremento entre las Grandes jurisdicciones y de un mayor ritmo de contracción entre las Restantes jurisdicciones.
- Las provincias del Norte predominan entre las que presentan guarismos más desfavorables. De hecho, ninguna de las jurisdicciones de esa región del país mostró una variación positiva.
- Neuquén y San Juan fueron las provincias más dinámicas. En términos más generales, con la única excepción de Chubut, todas las jurisdicciones del sur del país y de Cuyo quedaron en terreno positivo.

- Las formas empresarias menos complejas (*Unipersonales y Sociedad de Personas*) se mantuvieron en terreno negativo e incluso acentuaron su ritmo de caída, retrocediendo un 2,8% y 18,1%, respectivamente.
- Por Tipo de Actividad, la desaceleración correspondió al conjunto de Constructoras/Contratistas, que pasó de crecer un 1,1% en Mayo al 0,1% en Junio.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en el mes de Junio la menor tasa de incremento mensual desde Diciembre de 2017 (1,4%).
- El capítulo *Mano de obra* se mantuvo sin variaciones, contribuyendo así a la desaceleración del ritmo de aumento.
- El rubro *Materiales* disminuyó por tercer mes consecutivo su tasa de variación, llegando en este caso al 2,2%, la suba más moderada en lo que va de 2019.
- La combinación de la apreciación nominal del tipo de cambio con el menor pero continuo incremento del costo de los *Materiales*, provocó la mayor suba del nivel de costos de construcción en dólares desde Noviembre de 2018 (+4% mensual).
- Aún con dicha suba el nivel de los costos en dólares estadounidenses, por décimo mes consecutivo el nivel del indicador se mantuvo por debajo del umbral de 80 (Índice Base Diciembre de 2014 = 100).

Situación Laboral

- Según puede extraerse de los datos disponibles que son de carácter provisorio, durante el mes de Mayo el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción alcanzó los 417.216 puestos de trabajo, siendo prácticamente igual al mes anterior (-0,1%) pero un 2% menor al de un año atrás.
- Los dos últimos meses imprimieron una dinámica levemente contractiva que contrasta con lo ocurrido entre Enero y Marzo, llevando el nivel de empleo del mes de Mayo a ubicarse un 0,6% por debajo del registro de Marzo.
- Este comportamiento resulta consistente con la evolución reciente del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC), que exhibió dos contracciones consecutivas durante los meses de Marzo y Abril (esta última más moderada), seguidas por una recuperación en Mayo.
- El promedio de puestos de trabajo registrados del sector en los meses de Abril y Mayo resultó un 1,1% mayor que el de los primeros tres meses de 2019, configurando una de las tasas de incremento más bajas de la serie histórica.
- Pese a esto, la Industria de la Construcción mantiene niveles de ocupación elevados en términos históricos. El promedio de empleo registrado en lo que va del año supera la media de la serie histórica y representa el tercer registro más alto, tan sólo por debajo de los niveles de igual periodo de 2008 y 2018.
- El indicador de empleo promedio por empresa no exhibió variaciones significativas durante Mayo, permaneciendo en el nivel de 14,5 puestos al igual que en Abril.
- El plantel medio de las constructoras se encuentra prácticamente al mismo nivel que el verificado un año atrás (-0,1%), consolidando la brecha entre la evolución interanual del tamaño de los establecimientos y la correspondiente al nivel general de empleo (-2%).
- En el mes de Abril, pero sobre todo en Mayo, se ha verificado un menor dinamismo por parte de los establecimientos de mayor tamaño relativo.
- A nivel agregado, en Mayo se registró una reducción de los planteles de las medianas y grandes firmas constructoras, que se tradujo en un desplazamiento desde los segmentos de más de 300 empleados hacia los de menor cantidad de trabajadores.
- Por primera vez desde el mes de Enero, se redujo la cantidad de puestos de trabajo registrados en empresas de 1.000 o más empleados y también su participación sobre la estructura del empleo sectorial.

- A nivel territorial, el empleo exhibió una fuerte heterogeneidad entre los distritos del país donde se expandió y aquellos en los que se retrajo. En Mayo fueron 12 los distritos en terreno positivo y 13 en los cuales se verificó la evolución opuesta.
- Entre las jurisdicciones en que se retrajo el empleo durante el mes de Mayo, se destacan las de la Región Metropolitana las que, en conjunto, explican casi la mitad de la caída bruta de puestos de trabajo a nivel nacional (46,1%).
- En contraste, el interior de la Provincia de Buenos Aires se mantuvo en terreno positivo, al igual que Misiones y Entre Ríos.
- El menor dinamismo de las grandes jurisdicciones parece ser un factor clave para entender el contraste entre el primer trimestre y los meses de Abril y Mayo de 2019.
- Por tercer mes consecutivo, la provincia de San Luis fue la que verificó la mayor tasa de crecimiento mensual, acelerando incluso, el ritmo de incremento en relación al exhibido en Abril.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, líder en materia de creación de empleo formal en los últimos años, presentó una disminución del 1,3% mensual en Mayo, la que se suma al 0,9% de contracción registrada en Abril.
- Neuquén fue el distrito de mayor crecimiento en lo que va del año, con un incremento del 13,2% interanual para los primeros cinco meses de 2019.
- Los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron como promedio una remuneración de \$31.298,6 durante Mayo, nivel que marcó un alza del 19,1% en relación al mes precedente.
- Los salarios medios de Mayo resultaron 55,9% más altos a los registrados un año atrás, impactando también positivamente sobre la tendencia de mediano plazo la cual, representada por la variación promedio de los últimos 12 meses, exhibió una sensible aceleración y alcanzó el nivel más elevado del último año.
- La cantidad de trabajadores que percibieron una remuneración superior a los \$38.000 se incrementó un 50,5% en relación al mes precedente y más que triplicó el registro de Mayo de 2018 (+228,7%).
- Las provincias de Santiago del Estero, Santa Fe y Chubut configuran los distritos en donde los salarios medios se incrementaron de manera más significativa (25,8%; 24,8% y 23,7% mensual, respectivamente).
- La media de las remuneraciones deflactada por la evolución de los precios domésticos, se ubicó en un nivel similar al observado en Mayo de 2018 (-0,9%), en lo que configura el mejor comportamiento de los últimos 12 meses.
- El incremento de los salarios nominales en el mes de Mayo posibilitó que en un conjunto de jurisdicciones los trabajadores del sector alcanzaran una remuneración media superior a la obtenida en igual mes del 2018 en términos reales.
- De todas maneras, el escenario a nivel nacional continúa mostrando un panorama de contracción generalizada de los salarios reales cuando son considerados los primeros cinco meses del año.

Situación Inmobiliaria

- En Mayo se permitieron 899.054 metros cuadrados para Construcción a lo largo del país, considerando la muestra de 60 Municipios de cobertura nacional que releva el INDEC, lo que implica un incremento del 22,5% con respecto a igual mes de 2018.
- Este buen desempeño en términos interanuales se suma al del mes anterior, dando como resultado un crecimiento acumulado interanual del 5,8% en los primeros cinco meses del año.
- Analizando el crecimiento que los permisos de edificación habían mostrado en Abril (+15,6% interanual) en su composición regional, se observa que fueron cuatro las zonas del país que contribuyeron al desempeño positivo: AMBA (102,8%, debido a lo ocurrido en la Ciudad de Buenos Aires), Centro (21%), NOA (17,8%) y Cuyo (16,1%).
- Con el resultado negativo interanual de Mayo, se completan doce meses de caídas en la Actividad de Compraventa tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires.

- El principal factor detrás de la caída en la Compraventa ha sido la merma en las operaciones pactadas mediante créditos hipotecarios.
- En el mes de Mayo se escrituraron 3.198 propiedades en la Ciudad de Buenos Aires, cantidad que implica un incremento del 15,3% con respecto al mes precedente pero que resulta ser casi la mitad (-45,8%) del volumen de operaciones de un año atrás.
- El acumulado de cinco meses presenta una caída del 51,6% interanual, la de mayor magnitud desde el inicio de la serie de Escrituración según el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- Del total de operaciones de Compraventa, un 7,5% fueron efectuadas mediante créditos para la vivienda, alcanzando a 239 escrituras. Este registro contrasta con lo verificado doce meses atrás cuando con 1.607 hipotecas, la proporción alcanzaba el 27,3%.
- El valor promedio escriturado en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$5.336.342, que convertido a dólares estadounidenses, resulta ser de USD 118.762, lo que supone un leve incremento del 3,1% con respecto a Abril pero una caída del 18,2% en relación con el mes de Mayo de 2018.
- En Mayo se efectuaron 7.725 Actos de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica un crecimiento del 20,3% en relación con Abril, pero una merma del 33,5% en términos interanuales.
- En el acumulado de los primeros cinco meses del año, la caída alcanzó el 43,6%, la mayor desde el inicio de la serie en 2005.
- Desde un total de 3.410 Actos realizados con respaldo en Mayo de 2018, las hipotecas mermaron hasta 694 unidades en el mes bajo análisis, es decir una caída del 80%.
- El monto total involucrado en la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires fue de 17.986 millones de pesos, dando un valor promedio de \$2.328.357 por operación. En dólares estadounidenses, este monto es equivalente a USD 51.818.
- El nivel de Escrituración en ambas jurisdicciones registra en lo que va del año una reversión hacia los valores verificados en los valles previos de la Actividad. Para la Ciudad de Buenos Aires el número se asimila al periodo 2013-2015. En el caso de la Provincia homónima, los primeros cinco meses del año 2019 se encuentran solo por encima del valor correspondiente a 2014.
- En Mayo se otorgaron a lo largo del país créditos hipotecarios por 2.611 Millones de pesos, algo por encima del valor del mes precedente y un 77,1% por debajo del monto verificado durante igual mes de 2018.
- Los montos específicamente destinados a la adquisición de propiedades para vivienda alcanzaron los 2.391 millones de pesos, evidenciando una merma aún mayor que el total de préstamos con garantías hipotecarias (-78,2%). Medida en dólares estadounidenses, la caída interanual se profundiza hasta un 89%.
- En la información referida al mes de Junio de 2019 publicada por el BCRA se observa una caída en el otorgamiento de estos créditos en relación a Mayo de alrededor del 30% en moneda nacional y del 26% en divisa.

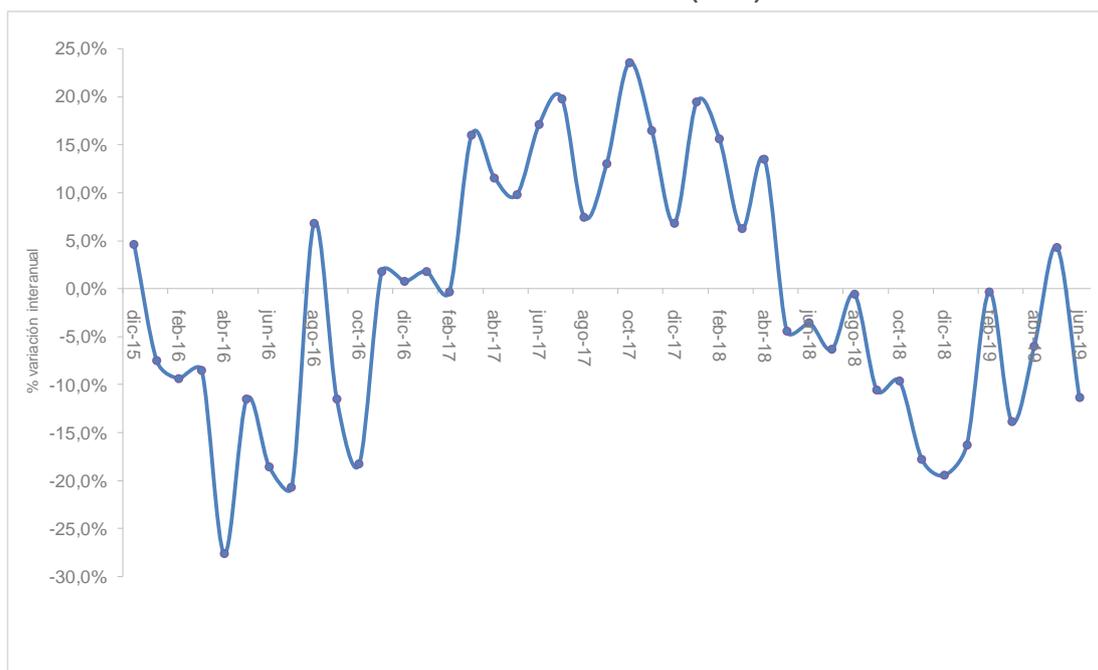
Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad 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 del intervalo de Mayo, **el consumo de cemento volvió en Junio a terreno negativo. La tasa de caída interanual fue del 11,4%**, guarismo que sobresale aún más por su magnitud cuando se tiene en cuenta que la comparación se realizó con un mes de 2018 en el que ya había tenido lugar una merma del 3,6%.

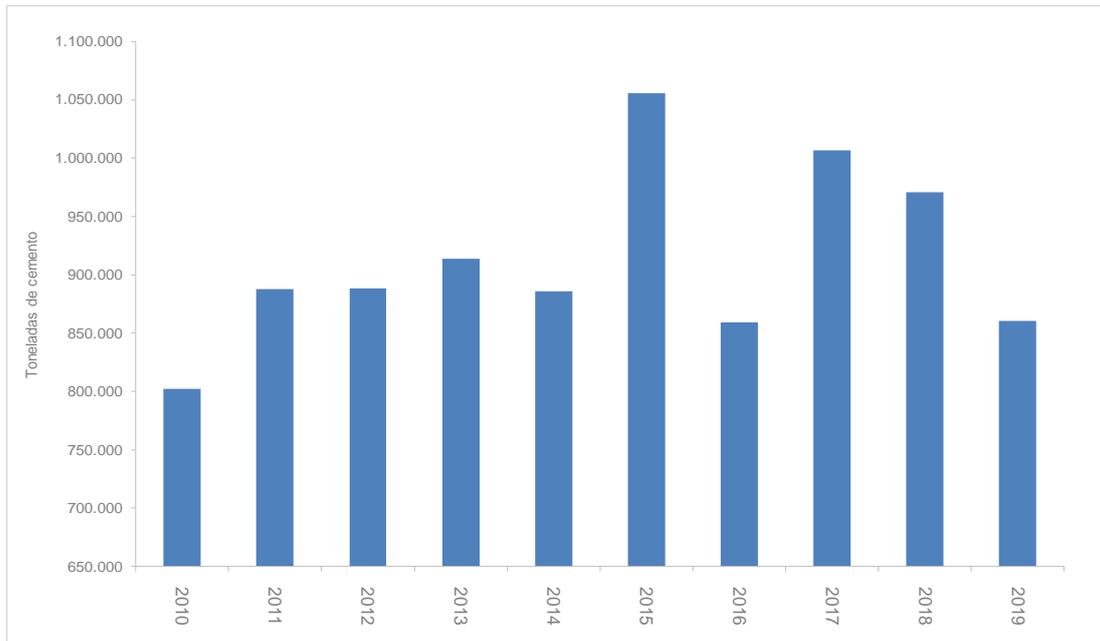
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Junio 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La magnitud de la contracción queda más de manifiesto cuando se analizan los niveles absolutos de consumo. Allí se advierte que **el correspondiente a Junio estuvo en línea con el de igual mes de 2016, lo que equivale a decir que representa los valores más bajos desde el año 2010.**

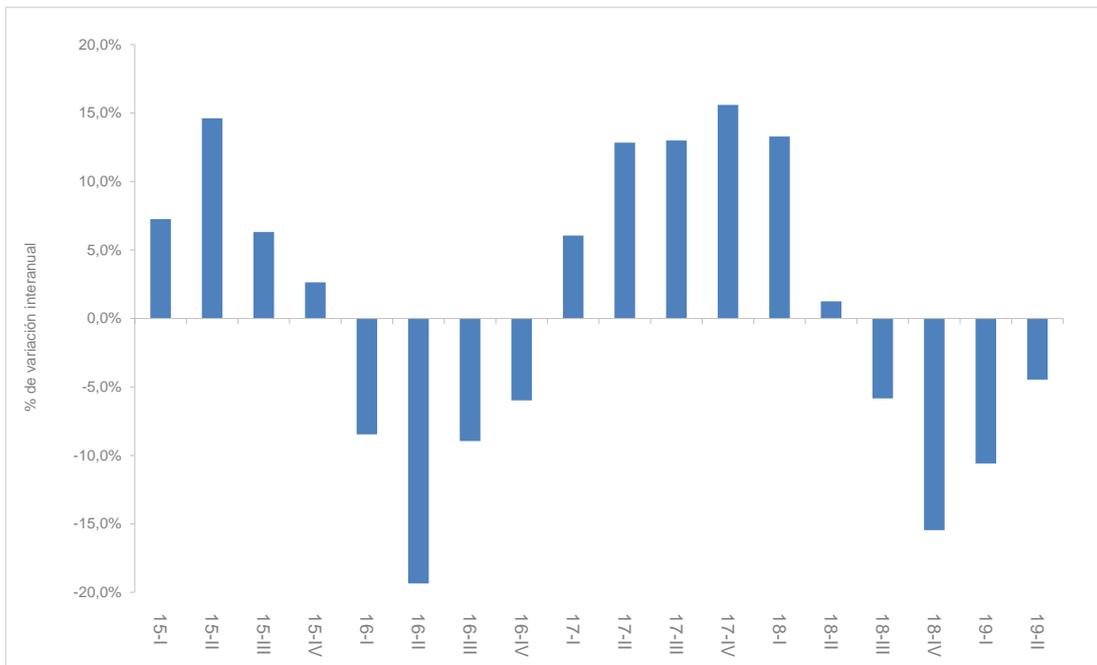
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Junio 2010 / 2019 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Aun así, el consolidado del segundo trimestre del año culminó mostrando una desaceleración del ritmo de retroceso. En efecto, luego de las caídas de dos dígitos que se observaron durante el último trimestre de 2018 y el primero de 2019, **la del segundo trimestre fue del 4,5% interanual, incluso menor que la del tercer trimestre del año pasado**. Más aún, dicha tasa de disminución resultó más moderada que todas las relevadas durante los segundos trimestres de los últimos diez años que experimentaron una contracción.

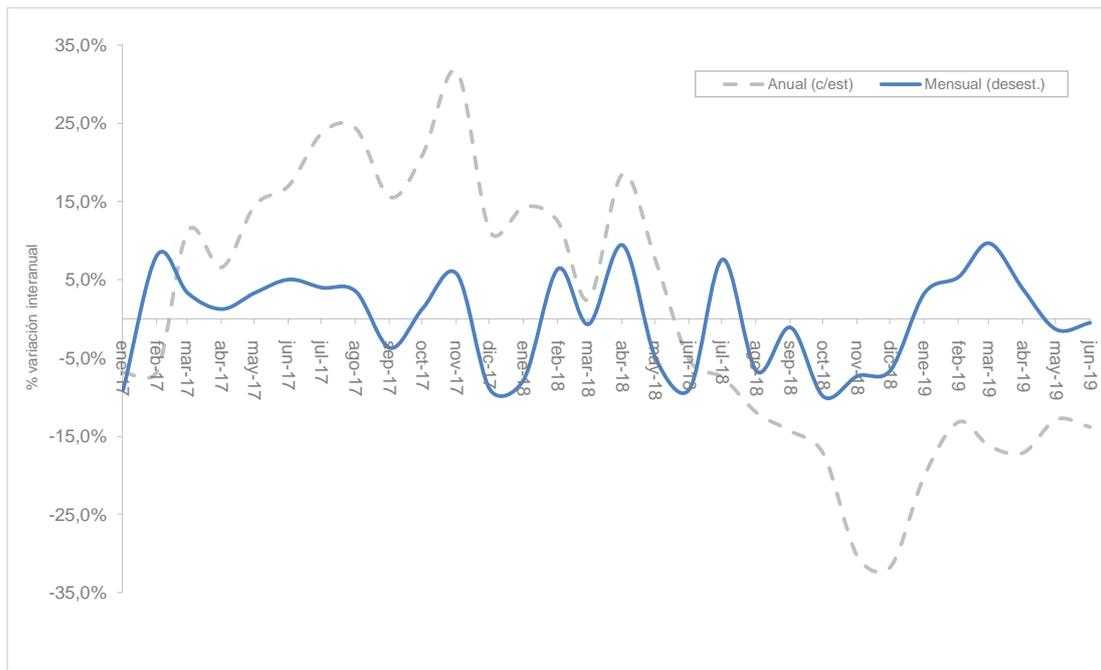
Gráfico III – Consumo de cemento. Variación promedio interanual.
Primer trimestre 2015 / Segundo trimestre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Distinto resulta el cuadro cuando se considera la marcha del **Índice Construya**. Este indicador **siguió mostrando bajas de dos dígitos, evidenciando una merma interanual del 13,9%**. Y ello fue así pese a que, contrariamente a lo que había ocurrido hasta el mes de Mayo, en este caso, la comparación se realizó con un mes de 2018 en el que había tenido lugar una contracción del 5,4%. A la vez, **su versión desestacionalizada volvió a mostrar guarismos negativos, reflejando una caída mensual del 0,5%**.

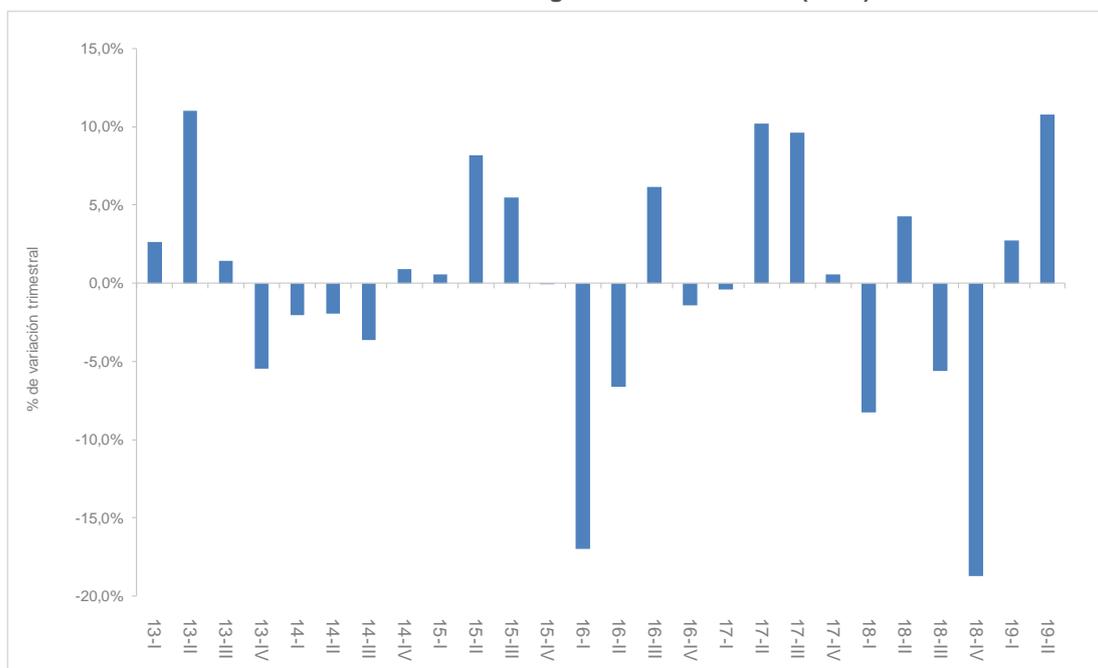
Gráfico IV – Índice Construya (con y sin estacionalidad). Variación mensual e interanual. Enero 2017 - Junio 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Aun así, y al igual que ocurriera con el consumo de *Cemento*, el **Índice Construya logró evidenciar una sensible mejora relativa durante el segundo trimestre del año**. El dato quizá más significativo en ese sentido es que, **tomando la serie desestacionalizada, el segundo trimestre del año culminó con una suba trimestral del 10,8%**. Aunque dicho período en cada año suele mostrar variaciones positivas, su magnitud fue superior a la de todos los mismos trimestres desde el año 2013.

Gráfico V – Índice Construya (sin estacionalidad). Variación trimestral. Primer trimestre 2013 – Segundo trimestre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

La brecha que, sobre todo en término de magnitudes, se observó entre la dinámica del Índice Construya y lo que particularmente acontece con el consumo de *Cemento*, se convalida también a partir del análisis del despacho de insumos que realiza el INDEC. Allí se puede advertir que **en el mes de Mayo, la mayor parte de los insumos relevantes del sector se mantenían en terreno negativo. Las excepciones habían sido el *Cemento*, el *Hormigón elaborado*, el *Yeso* y *Resto***. Los demás prolongaron

su estadía en terreno negativo, con casos como las *Placas de yeso* o el *Asfalto* que evidenciaron sus peores valores en meses. **El caso del Asfalto refleja en gran parte la contracción que, en términos reales, ha experimentado la inversión de la administración pública nacional en el rubro Vial** durante el presente año. Por caso, la Dirección Nacional de Vialidad devengó durante el primer semestre del año poco más de 25 mil millones de pesos, un 58,1% más que en igual período de 2018; siendo que en ese lapso los costos de las obras viales se elevaron un 70% (Fuente: elaboración propia en base a Cámara Argentina de la Construcción).

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

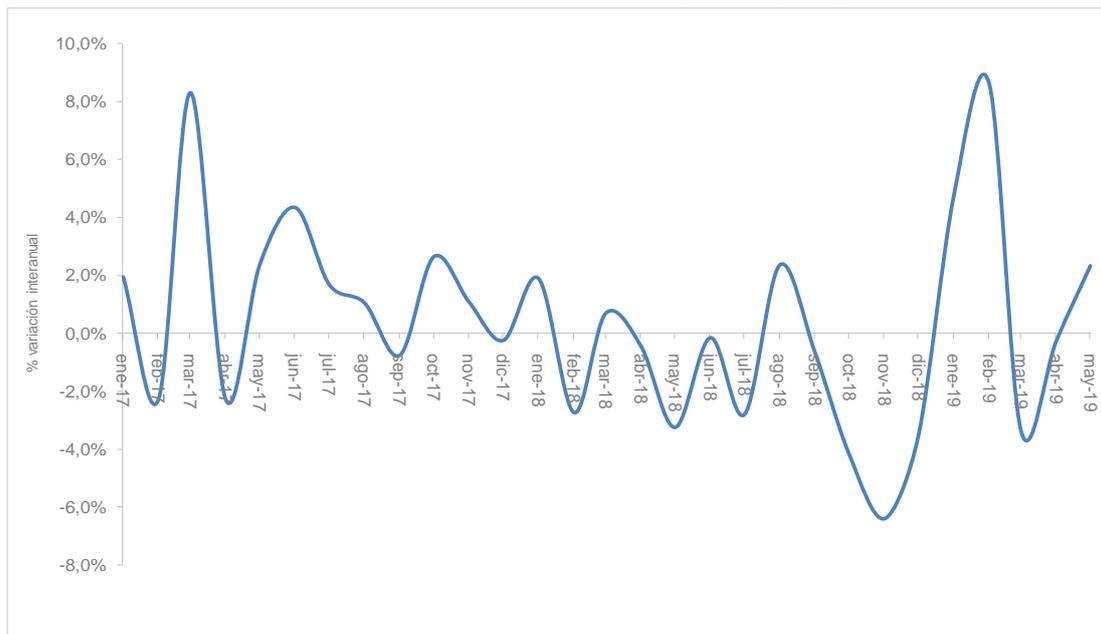
Insumo	may-17	may-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19
Artículos sanitarios de cerámica	1,9%	5,7%	-27,9%	-21,8%	-23,4%	-22,5%	-22,8%
Asfalto	99,2%	3,8%	-22,8%	-13,9%	-29,5%	-8,4%	-42,3%
Cales	-2,2%	1,1%	-15,7%	-4,6%	-7,4%	-16,8%	-7,8%
Cemento portland	9,8%	-4,4%	-16,3%	-0,3%	-13,8%	-6,0%	4,3%
Hierro redondo y aceros para la construcción	35,2%	7,1%	-15,2%	-12,8%	-17,6%	-6,7%	-9,1%
Hormigón elaborado	10,7%	-4,9%	1,5%	15,3%	-3,7%	3,4%	17,9%
Ladrillos huecos	1,2%	1,9%	-27,3%	-16,3%	-20,1%	-15,2%	-4,6%
Mosaicos graníticos y calcáreos	28,7%	39,9%	-24,4%	-1,0%	-8,3%	-16,3%	-13,4%
Pinturas para construcción	12,6%	14,4%	-15,7%	2,9%	-0,8%	-7,7%	-10,7%
Pisos y revestimientos cerámicos	15,9%	15,0%	-28,1%	-30,9%	-34,2%	-27,2%	-16,0%
Placas de yeso	12,1%	5,0%	-14,3%	-1,2%	-16,9%	-15,4%	-25,3%
Yeso	2,0%	4,7%	5,7%	18,0%	-2,9%	9,4%	16,4%
Resto*	10,2%	25,6%	-4,7%	-14,6%	-5,5%	4,2%	0,9%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

De todas maneras, luego de dos caídas consecutivas, **el ISAC (versión desestacionalizada) volvió en Mayo a la senda positiva, mostrando un incremento mensual del 2,3%.**

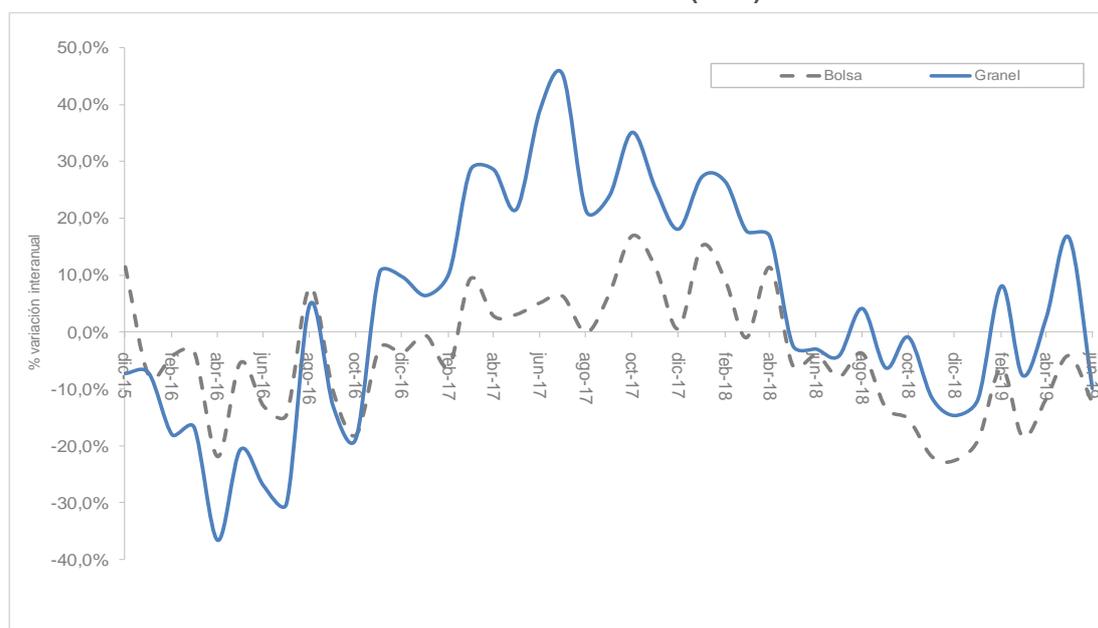
Gráfico VI – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (sin estacionalidad). Variación mensual. Enero 2017 - Mayo 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base INDEC

La información más desagregada que se dispone sobre el consumo de cemento agrega mayor claridad sobre el escenario actual. Así, puede observarse que **la recuperación que el mismo había tenido durante el mes de Mayo se explica fundamentalmente por el comportamiento del consumo a *granel*, que había crecido un 16,6% interanual**, su mejor marca desde Abril de 2018. Pero los datos sobre ese mismo consumo para el mes de Junio mostraron que cayó un 10,3%. Como consecuencia, la brecha entre el descenso del consumo *en bolsa* y el efectuado *a granel* fue la más leve desde Junio de 2018. La divergencia entre la evolución del consumo de cemento y la marcha de otros insumos más unívocamente ligados a la obra residencial, particularmente privada; y **el comportamiento ostensiblemente más favorable del consumo a *granel* respecto al consumo *en bolsa* (caída acumulada del 0,4% en el primer semestre del año, contra el 12,2% correspondiente al consumo en bolsa)** podrían ser indicadores del rol que **la obra pública, en especial la financiada por gobiernos subnacionales, estaría jugando en la moderación de las tasas de caída que se venían relevando.**

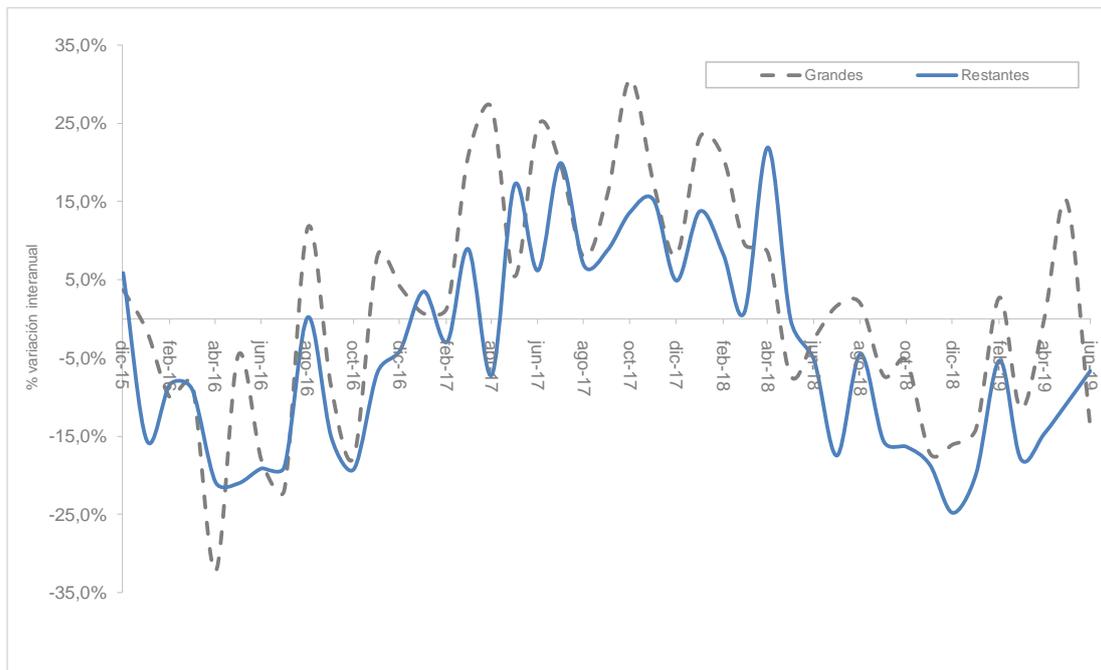
Gráfico VII – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Diciembre 2015 - Junio 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Así como el consumo de cemento *a granel* tuvo en Junio un comportamiento totalmente opuesto al de Mayo, lo mismo aconteció con **la evolución de dicho consumo en las *Grandes jurisdicciones del país*. Estas habían crecido en Mayo un 15% interanual, pero en Junio retrocedieron un 14%**. La incidencia de factores estadísticos fue menor, en la medida que Mayo de 2018 había mostrado una merma del 7,3%, mientras que en Junio de ese año se había reducido al 2,6% interanual. En otras palabras, mientras que la brecha -medida en puntos porcentuales- entre 2018 y 2019 había sido en Mayo de 22,3 puntos (positivos), en Junio fue de 11,5 puntos porcentuales (negativos). Exactamente inverso fue el comportamiento en las *Restantes* jurisdicciones: mientras que en Mayo habían retrocedido un 10,8% interanual (10,7 puntos porcentuales negativos de diferencia respecto a igual mes de 2018, cuando había descendido un 0,1%), en Junio redujeron su consumo interanual en un 6,6% (1,3 puntos porcentuales negativos de diferencia con Junio de 2018). En otras palabras, **en Junio, y por primera vez desde Mayo de 2018, las *Grandes jurisdicciones* mostraron una evolución más desfavorable que las *Restantes*.**

Gráfico VIII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2015 - Junio 2019 (en %)

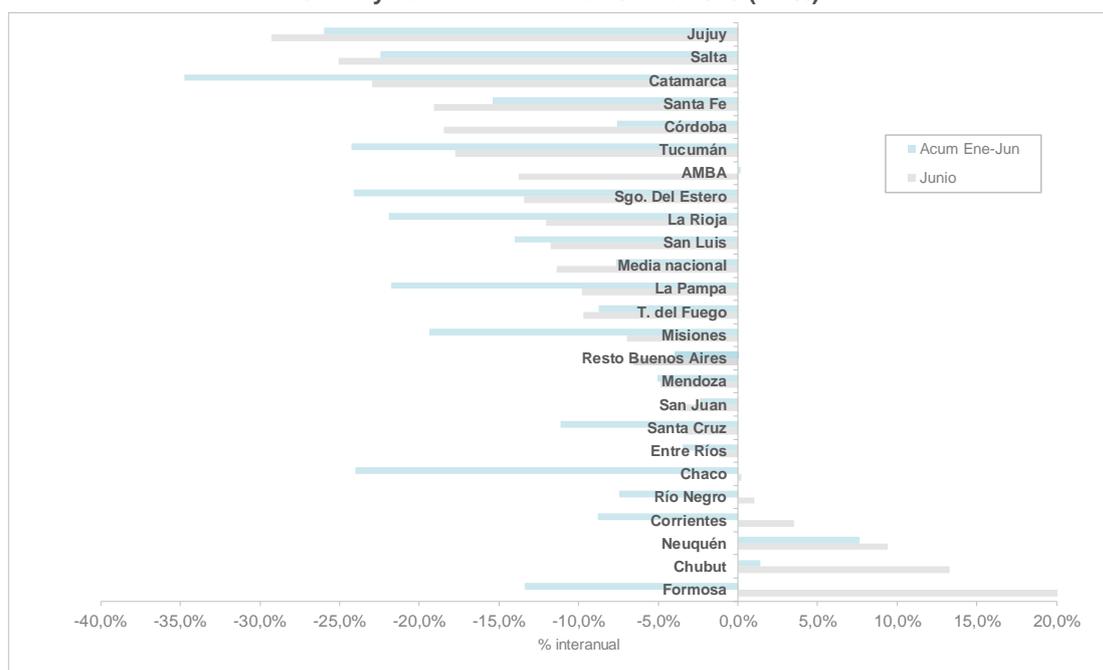


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Tanto Córdoba como Santa Fe registraron en Junio variaciones de signo opuesto a las de Mayo, fenómeno en parte explicado por el hecho que lo mismo había ocurrido con ellas en 2018. Así, si en Mayo de 2018 habían mostrado bajas pronunciadas, en Junio se ubicaron en terreno positivo. Distinta fue la situación en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y el interior de la Provincia de Buenos Aires. En ambos casos, durante Mayo y Junio de 2018 habían experimentado descensos de magnitud prácticamente semejantes; pero, por el contrario, **mientras que en Mayo de este año ambas evidenciaron subas de dos dígitos, en Junio tuvieron bajas del 14% y 6,5%, respectivamente.**

Entre las *Restantes del país*, el mes de Junio vio cómo se elevaron a 6 las jurisdicciones que registraron mayor nivel de consumo que un año atrás. Chaco, Corrientes, Río Negro y, sobre todo, Neuquén, Chubut y Formosa fueron las que quedaron en tal condición.

Gráfico IX – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Junio y acumulado Enero - Junio 2019 (en %)



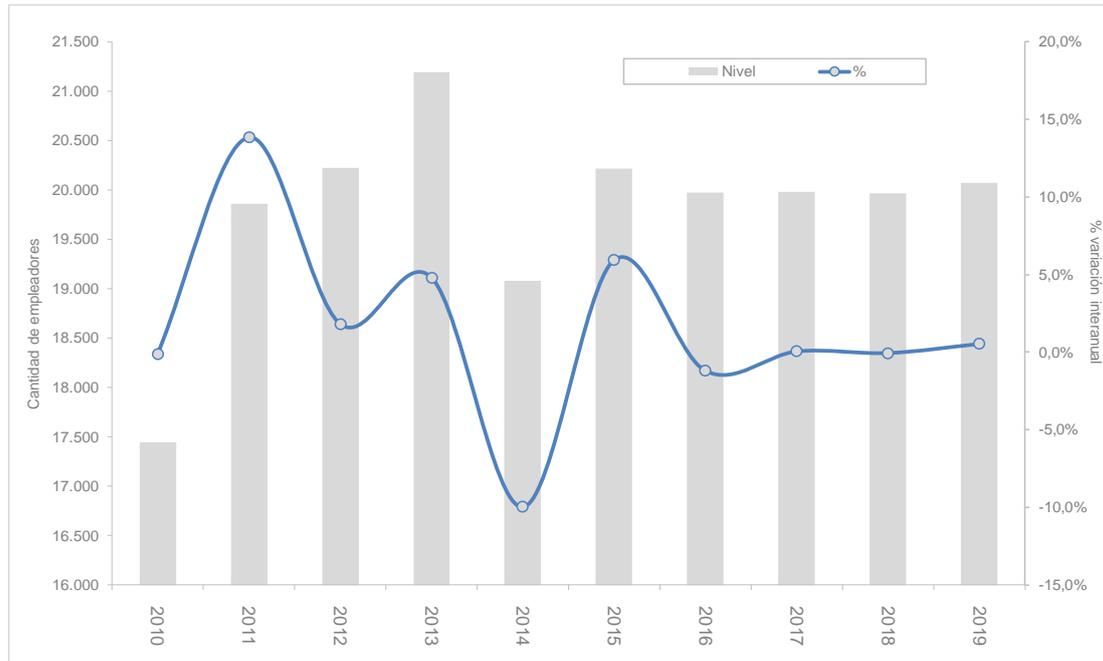
Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Empresas Constructoras

La tasa de crecimiento interanual del número de empleadores del sector experimentó en Junio una desaceleración. Si en Mayo, luego de culminado el proceso de renovación de credenciales ante el IERIC, había mostrado un alza del 1,36%, **en Junio la misma se redujo al 0,53%**.

La cantidad de empleadores en actividad ascendió así a 20.075, un aumento de 106 respecto a igual período del año pasado. Como consecuencia, a diferencia de lo ocurrido en Mayo, la cantidad de empleadores quedó por debajo de la correspondiente a igual período de 2015.

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



Fuente: IERIC

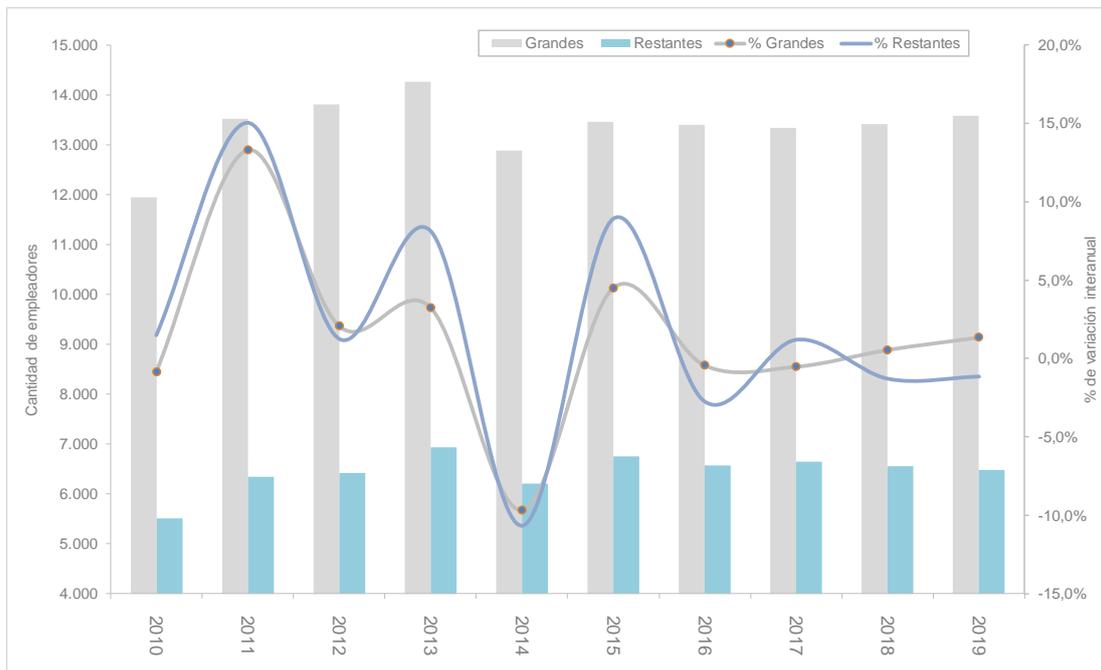
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jun-19	jun-18	jun-19	jun-18	jun-19	jun-18		jun-19	jun-18
Grandes Jurisd.	12.106	12.001	1.484	1.408	13.590	13.409	1,3%	67,7%	67,1%
Buenos Aires	5.266	5.279	745	720	6.011	5.999	0,2%	29,9%	30,0%
Cdad. de Bs.As.	3.832	3.675	408	353	4.240	4.028	5,3%	21,1%	20,2%
Córdoba	1.341	1.340	175	171	1.516	1.511	0,3%	7,6%	7,6%
Santa Fe	1.667	1.707	156	164	1.823	1.871	-2,6%	9,1%	9,4%
Resto del país	5.991	6.071	494	489	6.485	6.560	-1,1%	32,3%	32,9%
Catamarca	128	149	0	1	128	150	-14,7%	0,6%	0,8%
Chaco	311	327	15	16	326	343	-5,0%	1,6%	1,7%
Chubut	345	350	29	29	374	379	-1,3%	1,9%	1,9%
Corrientes	363	391	10	13	373	404	-7,7%	1,9%	2,0%
Entre Ríos	463	489	23	26	486	515	-5,6%	2,4%	2,6%
Formosa	156	166	2	3	158	169	-6,5%	0,8%	0,8%
Jujuy	142	141	14	13	156	154	1,3%	0,8%	0,8%
La Pampa	169	176	6	7	175	183	-4,4%	0,9%	0,9%
La Rioja	98	105	4	6	102	111	-8,1%	0,5%	0,6%
Mendoza	655	667	140	128	795	795	0,0%	4,0%	4,0%
Misiones	368	400	21	28	389	428	-9,1%	1,9%	2,1%
Neuquén	473	437	74	60	547	497	10,1%	2,7%	2,5%
Río Negro	373	357	33	35	406	392	3,6%	2,0%	2,0%
Salta	380	388	14	13	394	401	-1,7%	2,0%	2,0%
San Juan	322	301	33	27	355	328	8,2%	1,8%	1,6%
San Luis	191	184	14	14	205	198	3,5%	1,0%	1,0%
Santa Cruz	125	113	15	21	140	134	4,5%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	279	290	12	13	291	303	-4,0%	1,4%	1,5%
Tierra del Fuego	182	168	7	9	189	177	6,8%	0,9%	0,9%
Tucumán	468	472	28	27	496	499	-0,6%	2,5%	2,5%
Total País	18.097	18.072	1.978	1.897	20.075	19.969	0,5%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

La disminución del ritmo de crecimiento fue el correlato de una **menor tasa de incremento entre las Grandes jurisdicciones y de un mayor ritmo de contracción entre las Restantes del país**: mientras que las primeras se expandieron un 1,3% interanual (2,2% en Mayo), las segundas retrocedieron un 1,1% (-0,3% en Mayo).

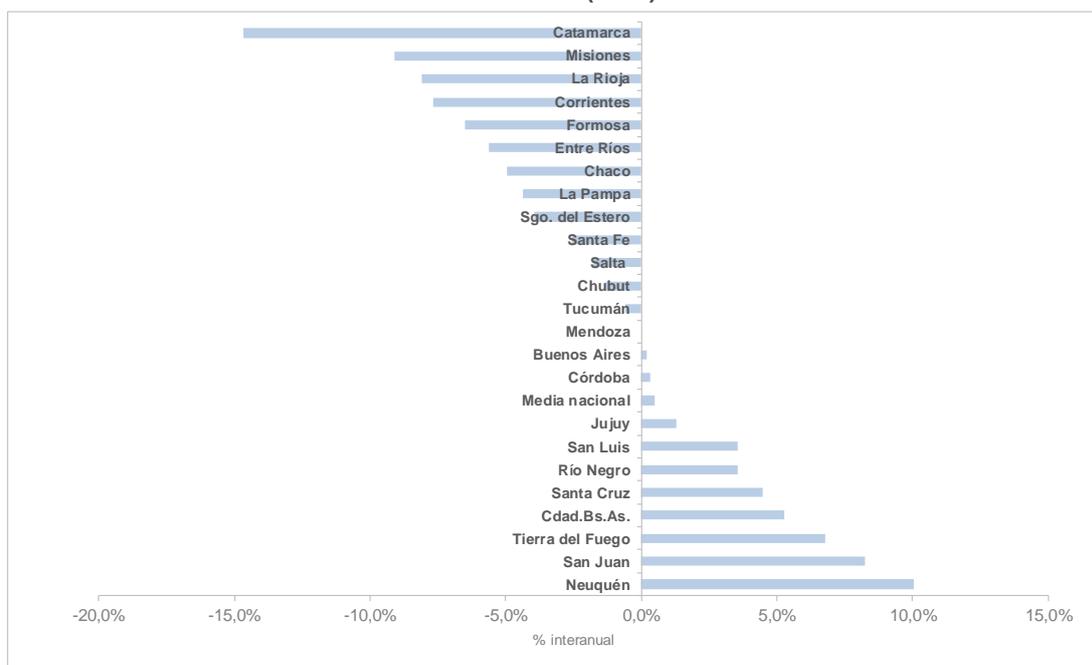
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2010 / 2019 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

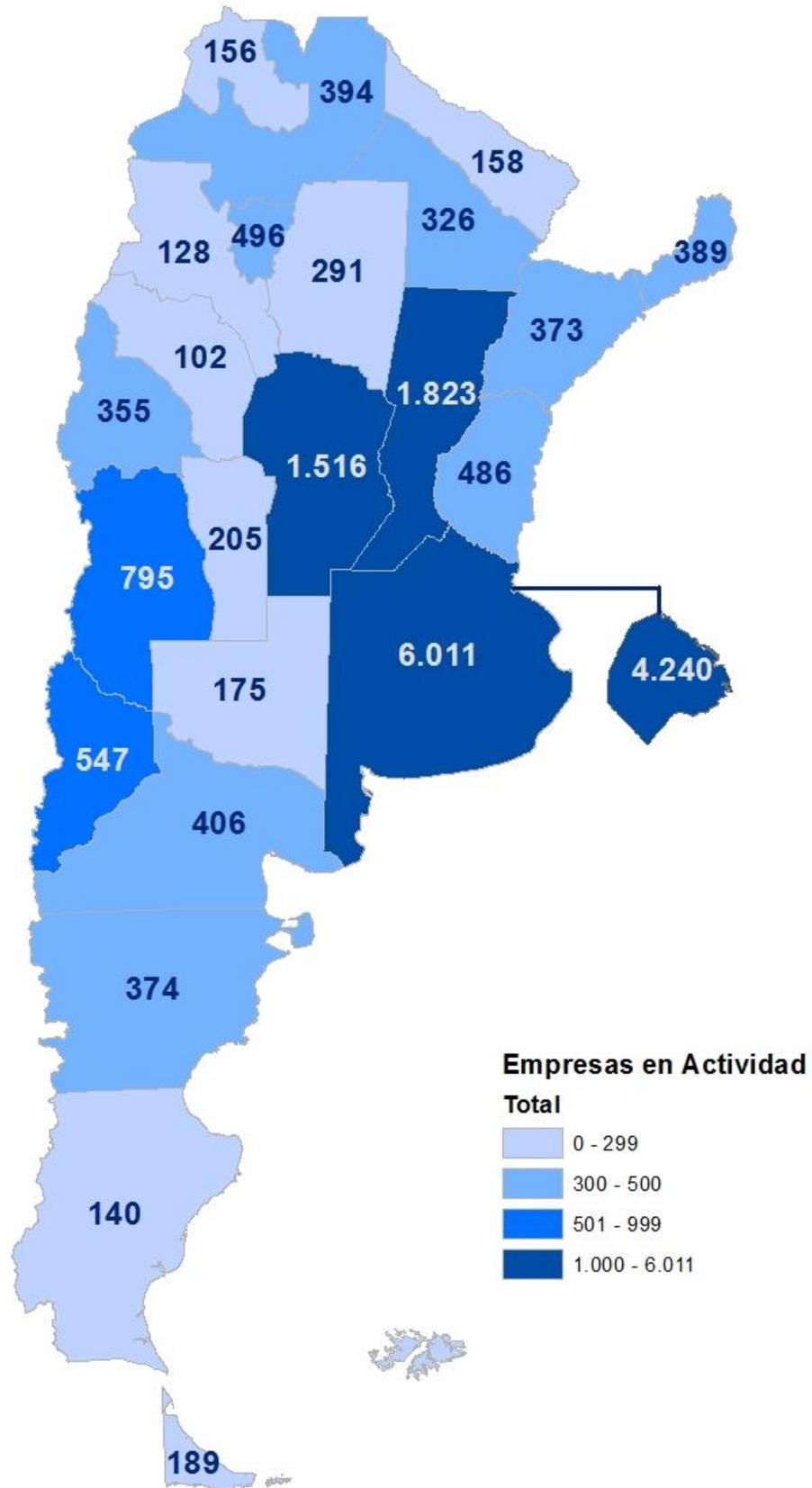
En Junio, 3 nuevas provincias (Salta, Santiago del Estero y Tucumán) pasaron a terreno negativo, por lo que ahora **la mayoría de las jurisdicciones (13) se encuentran en esa condición**. Catamarca, Misiones y La Rioja son las que lideran ese lote, con tasas de contracción que, en el caso de Catamarca, llegan a los dos dígitos. **Las provincias del Norte predominan así entre las que presentan guarismos más desfavorables**. De hecho, ninguna de las jurisdicciones de esa región del país mostró una variación positiva.

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



Fuente: IERIC

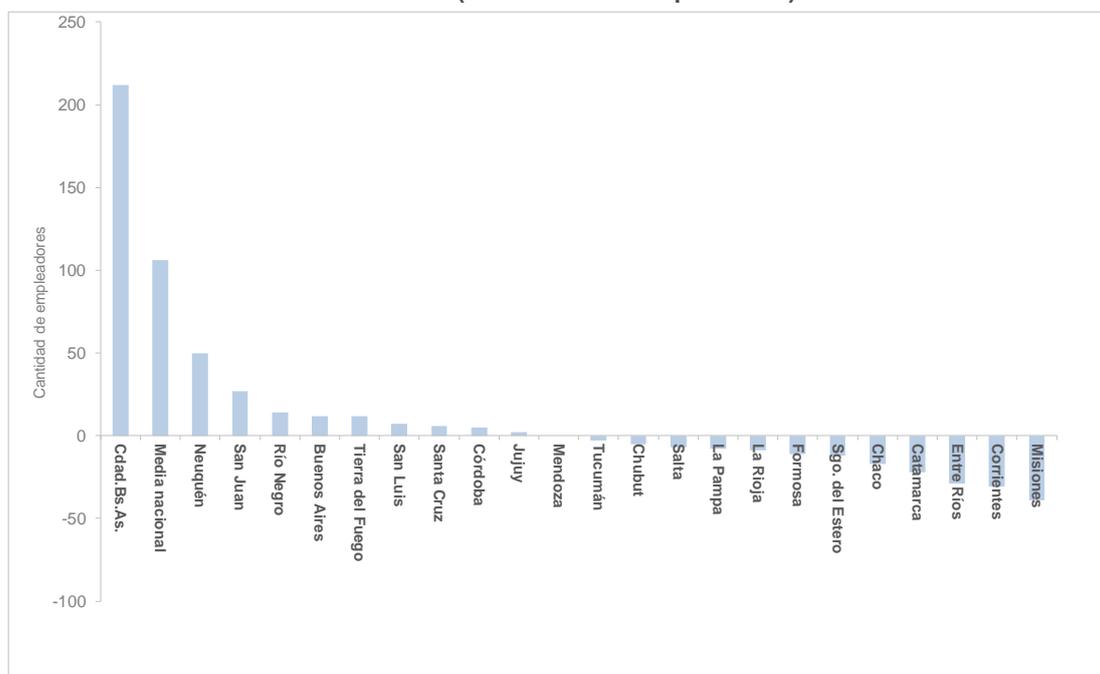
Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Junio de 2019



Fuente: IERIC

Del otro lado, **Neuquén y San Juan** fueron las provincias más dinámicas. En términos más generales, **con la única excepción de Chubut, todas las jurisdicciones del sur del país y las de Cuyo quedaron en terreno positivo**. Pero en términos absolutos, la mayor parte del incremento global se explicó por el alza en la Ciudad de Buenos Aires. **Con 212 nuevos empleadores, la Ciudad de Buenos Aires incorporó (en términos netos) más empleadores que todo el resto de las jurisdicciones que lograron incrementar su cantidad (135) en un año.**

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



Fuente: IERIC

Como ya se advirtiera en el Informe pasado, esa divergencia según tamaño poblacional de las jurisdicciones también se advirtió a la hora de considerar las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*. **Las formas menos complejas (Unipersonales y Sociedad de Personas) se mantuvieron en terreno negativo e incluso acentuaron su ritmo de caída, retrocediendo un 2,8% y 18,1%, respectivamente.** Las más desarrolladas (S.R.L. y S.A.) mostraron en cambio tasas de crecimiento (0,9% y 0,6%, respectivamente), aunque no lograron escapar a la desaceleración.

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

	jun-19	jun-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2019	Junio 2018
Unipersonales	7.611	7.830	-2,8%	37,9%	39,2%
Sociedades Personas (2)	343	419	-18,1%	1,7%	2,1%
S.A.	4.590	4.547	0,9%	22,9%	22,8%
S.R.L.	6.472	6.431	0,6%	32,2%	32,2%
Otras (3)	1.059	742	42,7%	5,3%	3,7%
Total	20.075	19.969	0,5%	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

Distinto fue el escenario por Tipo de Actividad. Aunque ambas tipologías lograron guarismos positivos, **toda la desaceleración correspondió a Constructoras/Contratistas, que pasaron de crecer un 1,1% en Mayo al 0,1% en Junio.** Por el contrario, *Subcontratistas* logró incluso elevar marginalmente su tasa de expansión (del 4,2% al 4,3%).

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

	jun-19	jun-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2019	Junio 2018
Constructoras/Contratistas	18.097	18.072	0,1%	90,1%	90,5%
Subcontratistas	1.978	1.897	4,3%	9,9%	9,5%
Total	20.075	19.969	0,5%	100,0%	100,0%

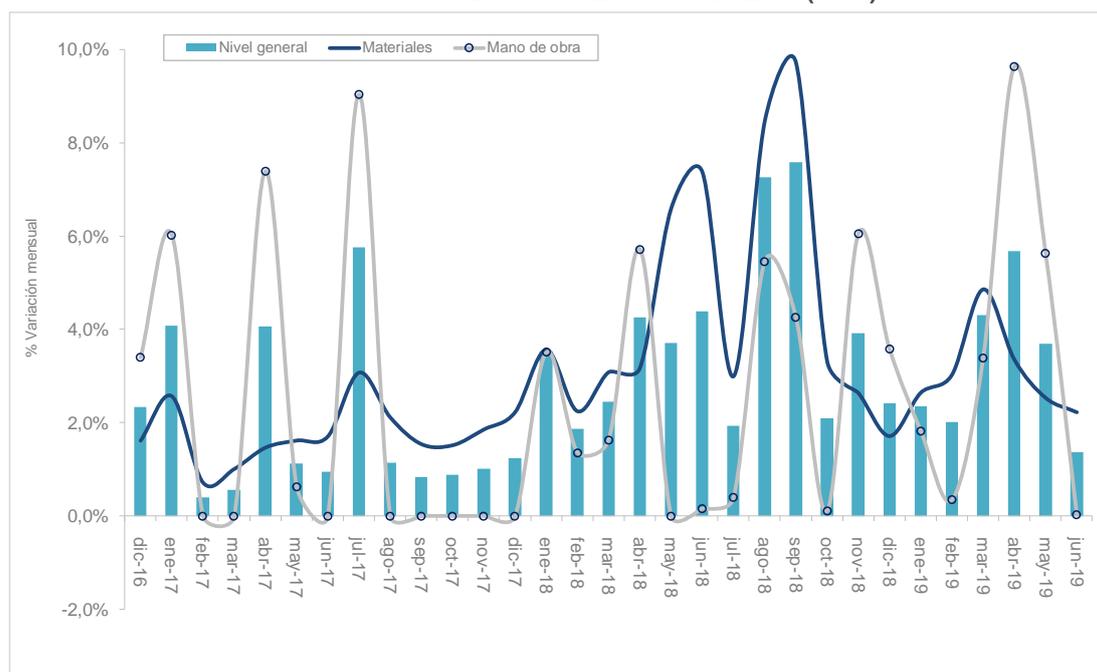
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) **registró en el mes de Junio la menor tasa de incremento mensual desde Diciembre de 2017, que fue del 1,4%**, la primera vez que la tasa de variación se ubicó por debajo del 2% mensual desde Julio de 2018.

Por un lado, luego de las subas experimentadas durante Abril y Mayo, **el capítulo *Mano de obra* se mantuvo sin variaciones**, contribuyendo así a la desaceleración del ritmo de aumento del Nivel General del ICC. Pero quizá aún más importante fue el hecho de que **el rubro *Materiales* disminuyera por tercer mes consecutivo su tasa de variación, llegando en este caso al 2,2% mensual**, la suba más moderada en lo que va de 2019.

Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2016 – Junio 2019 (en %)



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

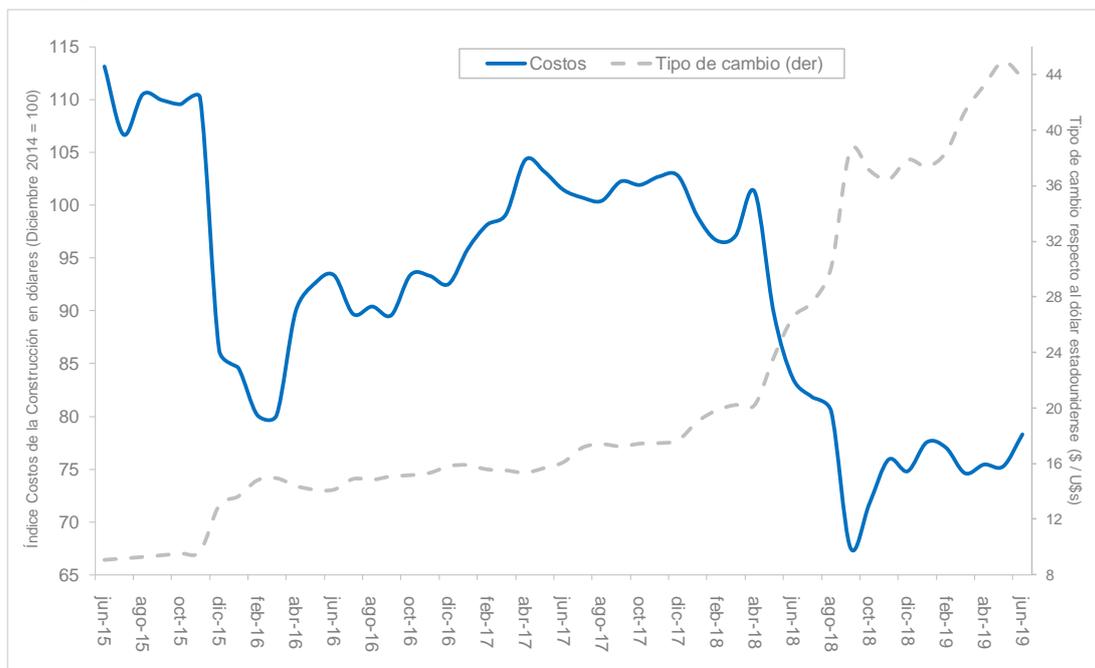
Dicha desaceleración coincidió con la primera caída del tipo de cambio promedio mensual desde Enero pasado. En efecto, durante Junio dicha variable experimentó una baja del 2,5%, quedando así apenas un 1,3% por encima de los valores de Mayo. Sin embargo, esta tendencia decreciente del ritmo de incremento se venía observando con anterioridad, claramente acentuada desde que se lograra la estabilización del frente cambiario, a partir del anuncio de la mayor capacidad de intervención en el mercado de cambios convenida con el FMI (y la reversión de la dirección en la marcha de la tasa de interés de la Reserva Federal). En línea con lo que se apuntara en el Informe anterior, la cotización promedio mensual del tipo de cambio terminó en Junio bien por debajo de los máximos diarios de meses previos. Máximos que

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.

han servido de referencia para fijación de precios y que, entonces, requieren nuevos “shocks” al alza para inducir un nuevo salto en la tasa de variación del nivel de precios de los materiales.

En todo caso, la combinación de la apreciación nominal del tipo de cambio con el menor pero continuo incremento del costo de los *Materiales* provocó **la mayor suba del nivel de costos de construcción en dólares desde Noviembre de 2018 (+4%)**.

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



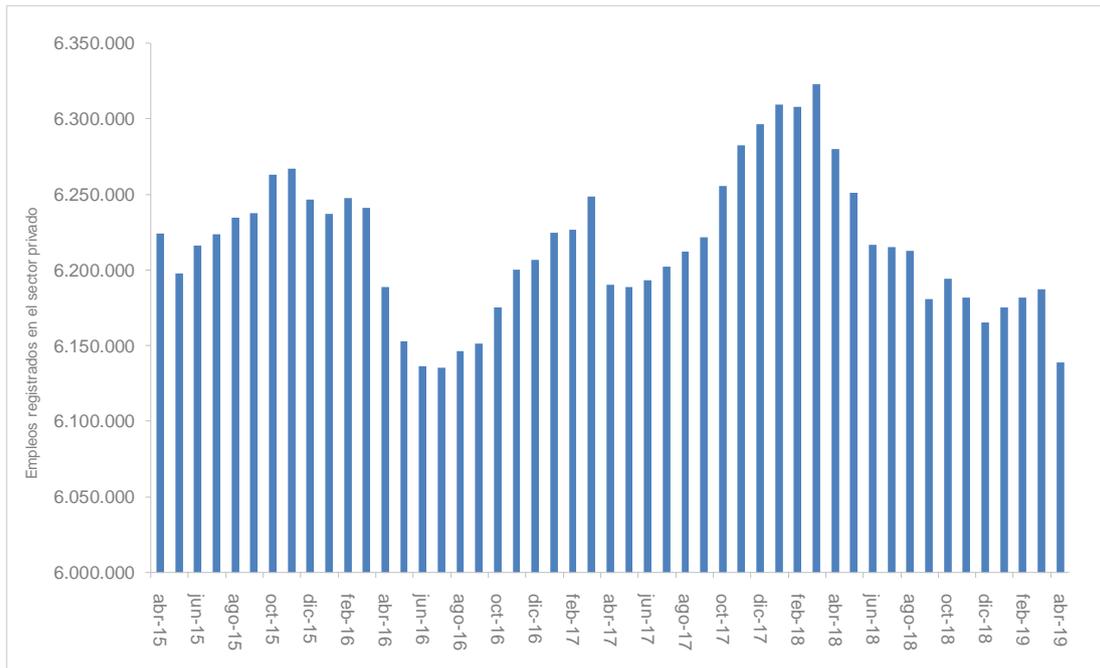
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

Sin embargo, **aún con dicha suba el nivel de los costos en dólares logró su décimo mes consecutivo por debajo del umbral de 80** (Índice Base Diciembre de 2014 = 100). Umbral que podría verse flexibilizado ante una baja de la tasa de referencia de la Reserva Federal y una mejora en el ritmo de crecimiento de Brasil, siempre y cuando dichos factores logren traducirse en una mejora de la situación del balance de pagos y la posibilidad de volver a acceder a financiamiento internacional. De lo contrario, una suba bien por encima de ese valor sólo pareciera poder tener un carácter transitorio.

La construcción en el empleo

Los datos provisorios mostraron que **el Sector Privado perdió en Abril 48.636 empleos registrados respecto a Marzo**. Abril es un mes en el que estacionalmente cae la cantidad de puestos de trabajo registrados. Todos los meses de Abril de la última década mostraron variaciones mensuales negativas y **la de este año fue más leve que la de 2012, 2016 y 2017**. Adicionalmente, es probable que una vez se vayan actualizando los datos en los próximos meses, la cifra resulte también inferior a la de 2018: por caso, los valores provisorios para el mes de Marzo habían indicado una baja de 7.092 empleos, que tras la actualización realizada en la última publicación se transformaron en la creación de 5.542 empleos registrados.

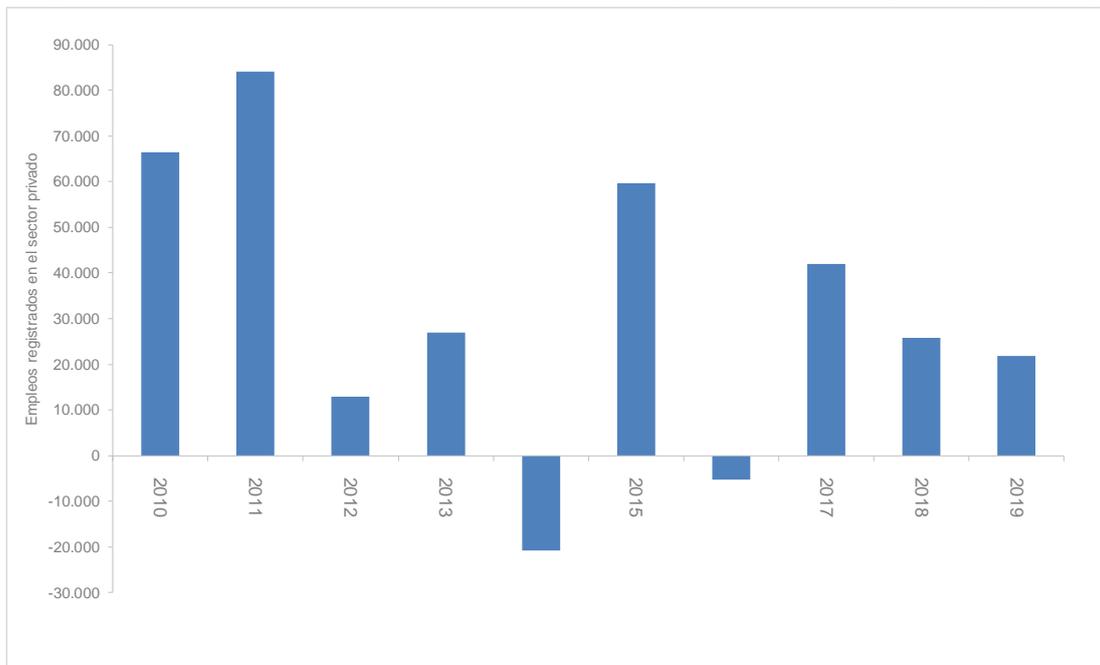
Gráfico XVI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Abril 2015 – Abril 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

Los datos revisados hasta el mes de Marzo permiten poner en perspectiva la dinámica del empleo en el primer trimestre del año. Así, puede observarse que al comparar los niveles de Marzo con los del mes de Diciembre del año anterior, **la marca correspondiente a 2019 fue más favorable que la de 2012, 2014 y, sobre todo, 2016.**

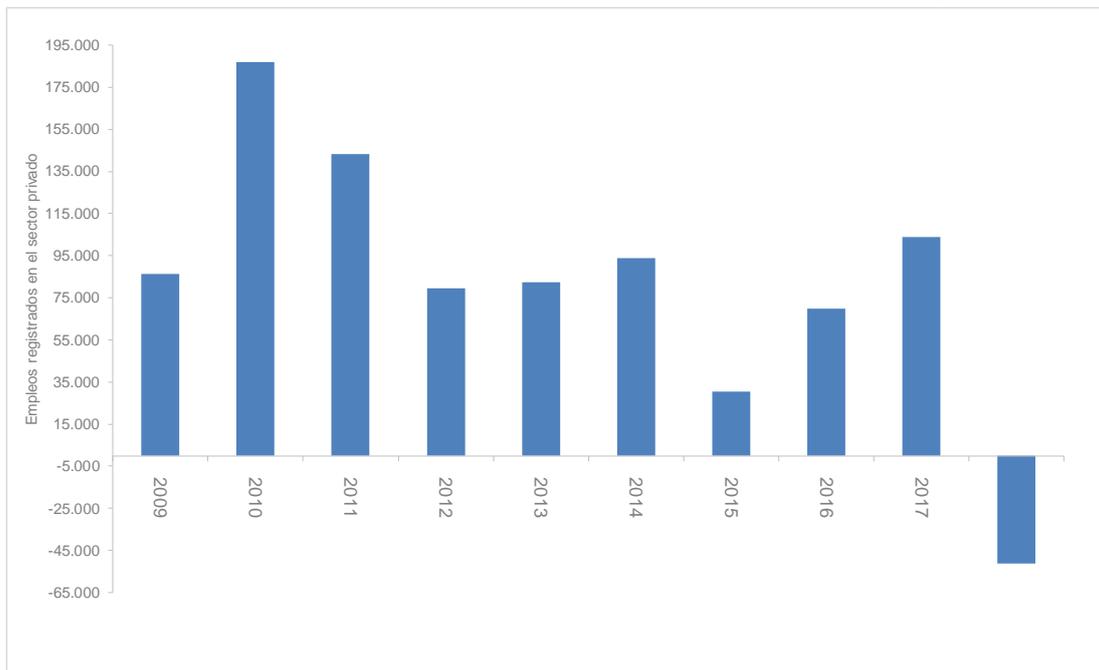
Gráfico XVII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación respecto a Diciembre del año anterior. Marzo 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

Ese cuadro difiere del que había tenido lugar durante el segundo semestre de 2018. En ese caso, al comparar los niveles de empleo al mes de Diciembre con los de Junio del mismo año, los registros de 2018 habían sido los más desfavorables.

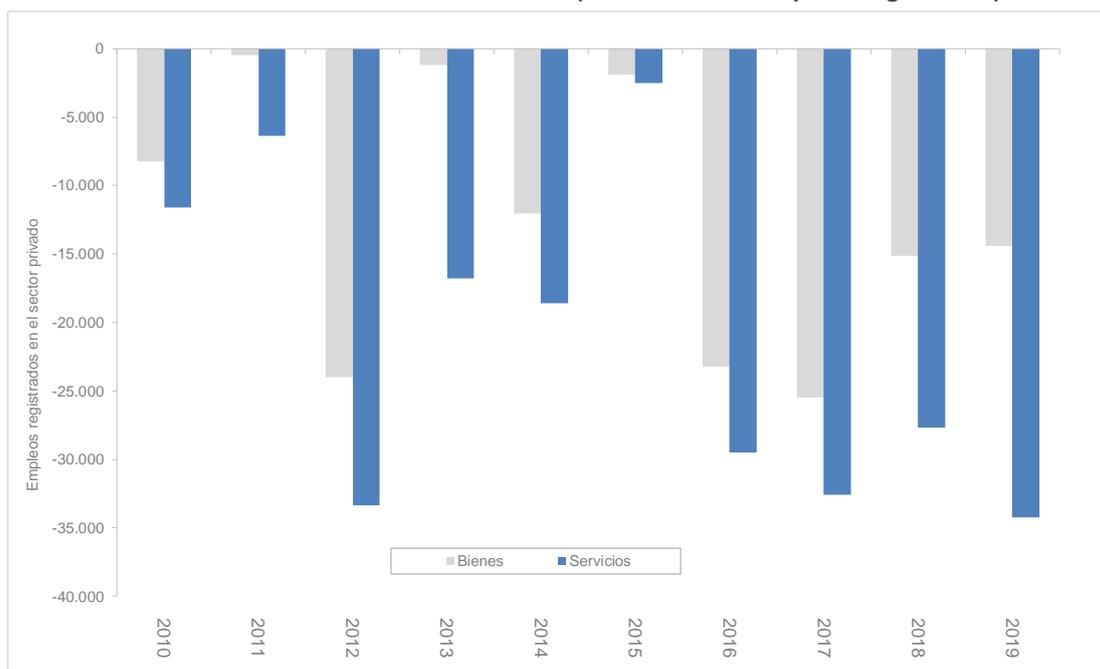
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación respecto a Junio del mismo año. Diciembre 2009 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Volviendo a los registros de Abril, los datos provisorios disponibles hasta la fecha muestran que **una de las características distintivas del actual proceso de reducción de empleo es la mayor afectación de los sectores vinculados a los Servicios. En efecto, estos perdieron 34.243 empleos respecto a Marzo**, cifra mayor que cualquiera observada en igual mes de años anteriores (conclusión que, reiteramos, seguramente se verá modificada cuando se actualice la información disponible). Por el contrario, **los Sectores productores de bienes redujeron 14.419 empleos de sus planteles laborales, cifra menor que la de igual período de 2012, 2016, 2017 y 2018.**

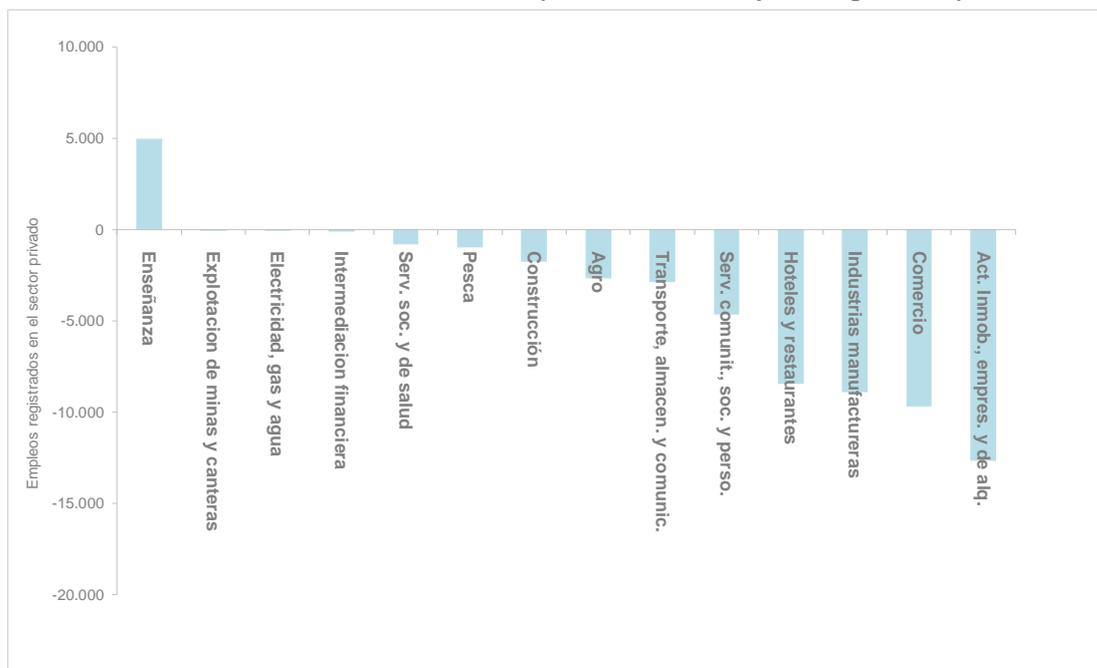
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector. Variación mensual. Abril 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

El detalle sobre estos sectores arroja mayor detalle sobre la actual dinámica sectorial en términos de generación y destrucción de empleos. **Dentro de los Sectores productores de Bienes, fue el Agro el principal responsable de que los guarismos hayan sido más favorables que en años anteriores.** En efecto, dicho sector **perdió en Abril 2.655 puestos de trabajo**, cifra que estuvo en línea con el registro de 2013, que había sido hasta entonces el mejor de la década. En el lado opuesto volvió a ubicarse **la Industria manufacturera, que en Abril redujo 8.909 empleos registrados adicionales, marca sólo superada en 2018.**

Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector. Variación mensual. Abril 2019 (en cantidad de empleos registrados)

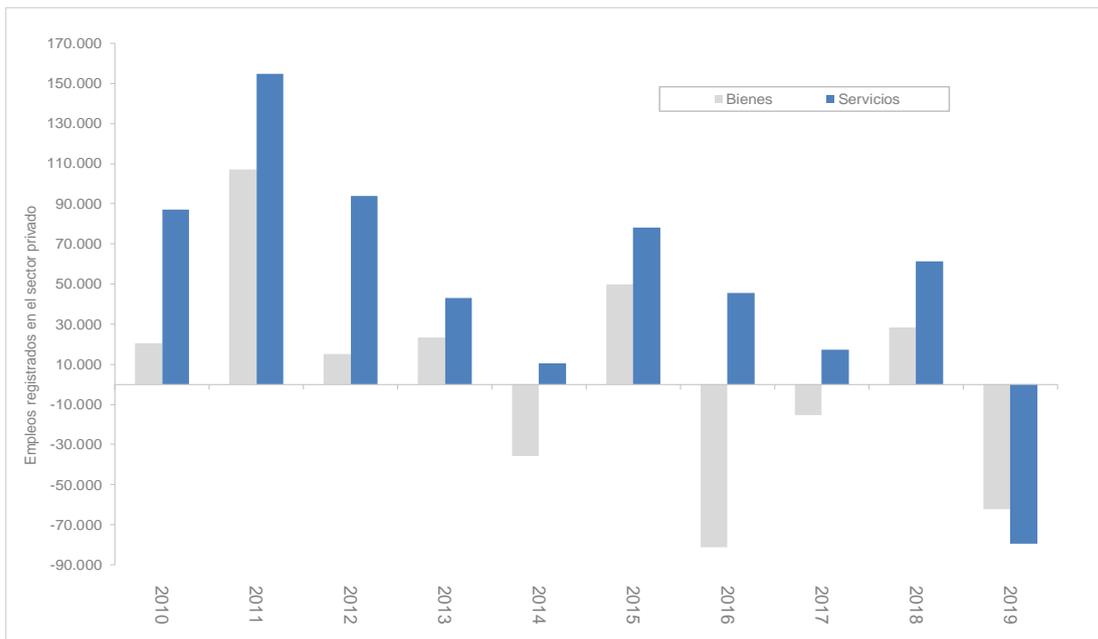


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Del otro lado, **entre los Sectores productores de Servicios todos aquellos con mayor grado de sensibilidad al nivel de actividad mostraron picos históricos de caída** (si bien sobre la base de valores que, insistimos, se verán modificados en los meses subsiguientes). Así, **tanto el Comercio, Hoteles y restaurantes como Transporte, almacenamiento y comunicaciones experimentaron los mayores descensos de la última década**, afirmación que también le cupo a *Servicios sociales y de salud* y a *Servicios comunitarios, sociales y personales*.

El escenario queda aún más claro cuando se analiza la variación interanual. **En el caso de los Sectores productores de bienes, los últimos 12 meses vieron la pérdida de 62.142 puestos de trabajo.** Merma que resultó de las más pronunciadas de la última década, pero que fue inferior a la de igual período de 2016. Distinto fue el caso de los *Sectores productores de servicios*. **Durante el último año estos Sectores redujeron 79.278 empleos formales**, representando la primera baja de la presente década.

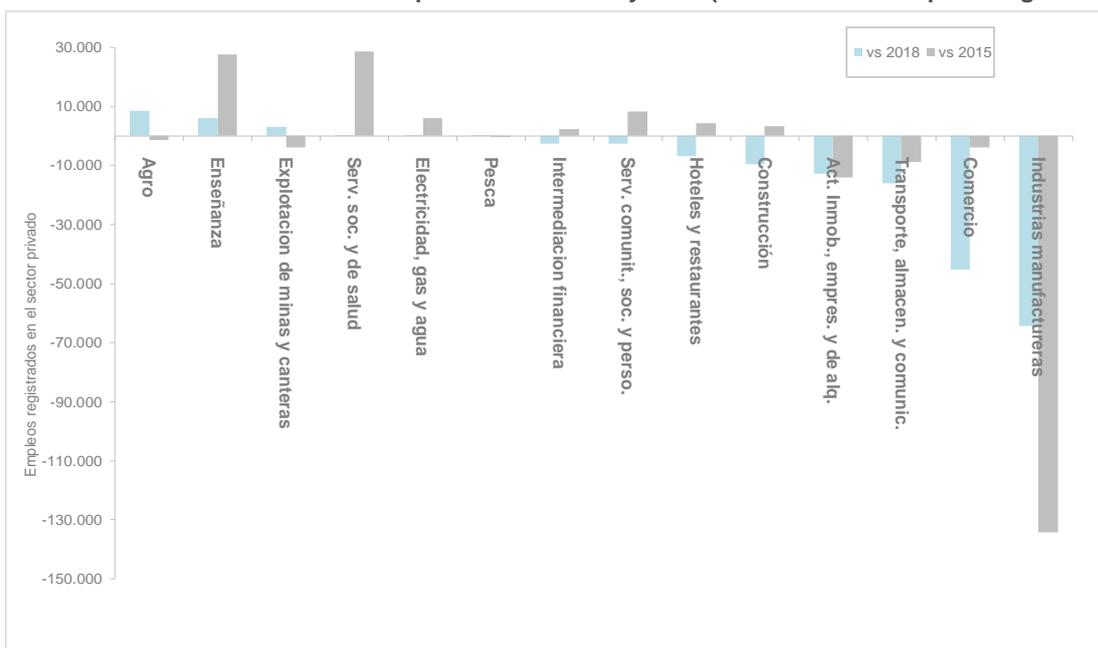
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector. Variación interanual. Abril 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

Entre los Sectores productores de bienes, **Construcción** es uno de los que contribuyó a la baja interanual, que fue sin embargo inferior a la de 2012 y 2014, mostrando así una de las diferencias con las caídas precedentes en el nivel de actividad. **La Industria manufacturera fue, por su parte, la más afectada, al reducir 64.232 empleos registrados**, guarismo que se ubicó muy por encima del relevado en años previos. **De Abril de 2015 a igual mes de 2019 dicho sector perdió 134.311 empleos, equivalente a una caída acumulada del 10,7%**. Por el contrario, luego de la sequía de 2018, **el Agro generó en los últimos doce meses 8.493 puestos de trabajo registrados**, cifra que se ubicó entre las más altas de la década, tan sólo superadas por la de 2011 y 2013. Aún así, cabe apuntar que **de Abril de 2015 a Abril de 2019 el Agro contrajo también el tamaño de sus planteles laborales registrados**, perdiendo en ese lapso 1.254 puestos de trabajo; cifra que, a su vez, se eleva a 12.768 cuando la comparación se realiza con 2013.

Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina Según Sector. Variación interanual. Abril 2019 respecto a Abril 2015 y 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Entre los *Sectores productores de servicios*, la comparación arroja que 3 de los 8 sectores que componen este grupo están 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.

► Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2019²

El empleo agregado en la Construcción

Durante el mes de Mayo el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción alcanzó a los 417.216 puestos de trabajo, según puede extraerse de los datos disponibles al momento de elaboración del presente que son de carácter provisorio. Este nivel es similar al de Abril (0,1%) pero un 2% menor al de un año atrás.

En líneas generales, la dinámica del empleo siguió en el mismo sendero observado durante el mes de Abril, confirmando la interrupción de la tendencia de relativa recuperación del primer trimestre de 2019. Si bien la variación en relación al volumen de empleo verificado en el mes precedente resulta poco significativa (-0,1%), **los dos últimos meses imprimieron una dinámica levemente contractiva que contrasta con lo ocurrido entre Enero y Marzo, llevando el volumen de ocupación un 0,6% por debajo del registro de Marzo.**

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2018					
Mayo	425.787	20.080,2	8.473	5,7%	20,1%
Junio	420.353	27.511,2	12.381	2,8%	23,3%
Julio	418.562	19.700,2	8.290	2,0%	16,7%
Agosto	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	417.216	31.298,6	13.533	-2,0%	55,9%
% Var. Ene-May '09 / '08	-10,3%	15,6%	16,0%	-	-
% Var. Ene-May '10 / '09	-2,4%	19,9%	24,0%	-	-
% Var. Ene-May '11 / '10	9,5%	39,8%	54,2%	-	-
% Var. Ene-May '12 / '11	-0,2%	28,2%	77,8%	-	-
% Var. Ene-May '13 / '12	-4,4%	26,0%	16,9%	-	-
% Var. Ene-May '14 / '13	-2,6%	23,1%	0,4%	-	-
% Var. Ene-May '15 / '14	6,2%	24,5%	22,9%	-	-
% Var. Ene-May '16 / '15	-9,4%	30,6%	29,0%	-	-
% Var. Ene-May '17 / '16	5,6%	36,8%	35,3%	-	-
% Var. Ene-May '18 / '17	8,4%	27,6%	28,1%	-	-
% Var. Ene-May '19 / '18	-1,7%	41,3%	45,0%	-	-

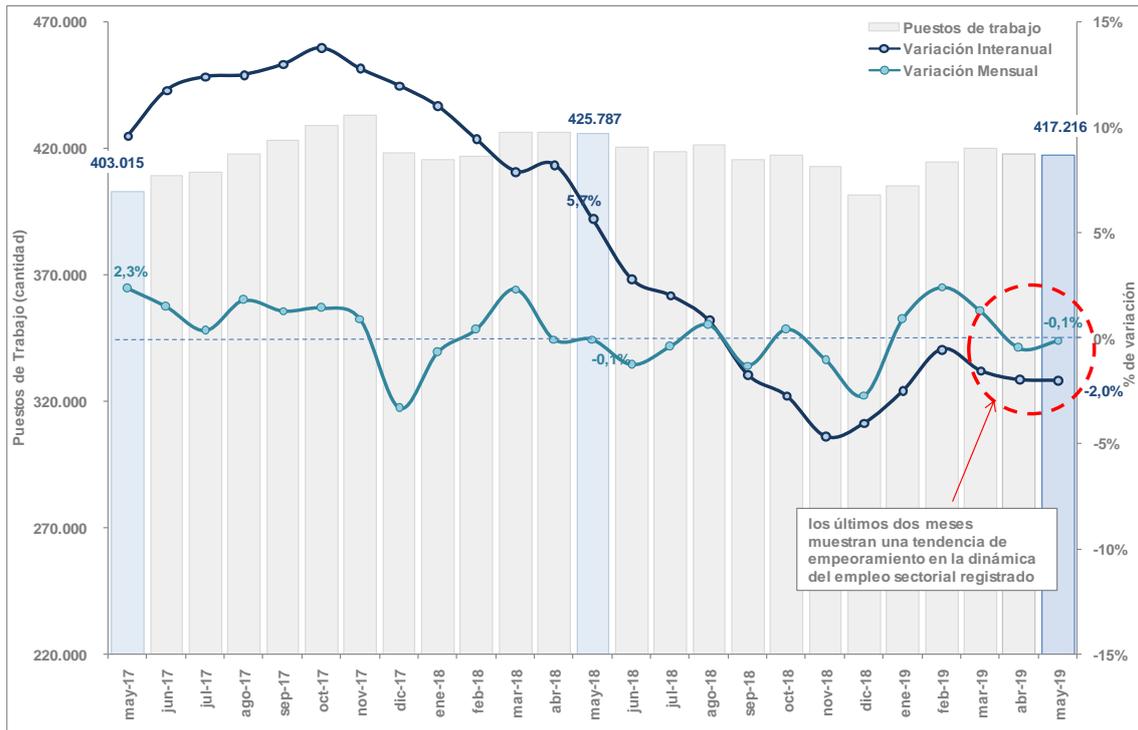
* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

Como comentamos en la edición pasada del presente Informe, **este comportamiento resulta consistente con la evolución reciente del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC)**. El mismo, que estima la actividad de ejecución de obra a partir del comportamiento de la demanda de un conjunto de insumos representativos de la construcción, exhibió dos contracciones consecutivas durante los meses de Marzo y Abril (esta última más moderada) seguidas por una recuperación en Mayo. De esta manera, el comportamiento del empleo acompaña, con cierto rezago como cabe esperar, el comportamiento de la demanda de materiales.

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

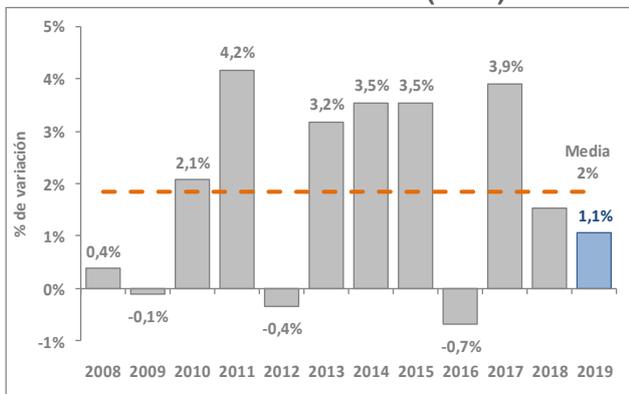
Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Mayo 2017 - 2019 (en cantidad y en %)



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

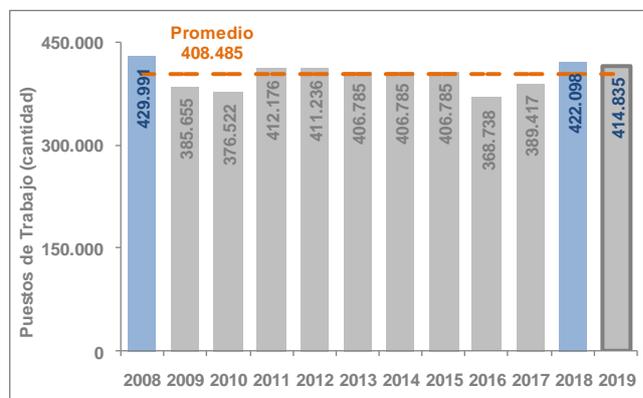
Aun considerando que la comparativa se encuentra afectada por la diferente distribución de los días hábiles en Abril y Mayo de 2018 y 2019, lo cierto es que **en lo que va del segundo trimestre, la evolución de la actividad sectorial muestra una evidente moderación en relación a la de los primeros tres meses de 2019**. El promedio de puestos de trabajo registrados en Abril y Mayo resultó un 1,1% mayor que el de los primeros tres meses de 2019, en lo que configura **una de las tasas de incremento más bajas de la serie histórica**. Como se ilustra en el Gráfico II, es tradicional observar un incremento en relación al primer trimestre, momento en el cual - por motivos propios de la estacionalidad de la actividad sectorial - se evidencian los menores volúmenes de empleo. **El crecimiento actual se ubica por debajo de la media histórica**, superando únicamente al verificado en 2008 y a los registros de los años 2009, 2012 y 2016 (todos estos en terreno negativo).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación Abril - Mayo / Enero - Marzo. Años 2008 - 2019 (en %)



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Acumulado a Mayo 2008 - 2019 (en %)



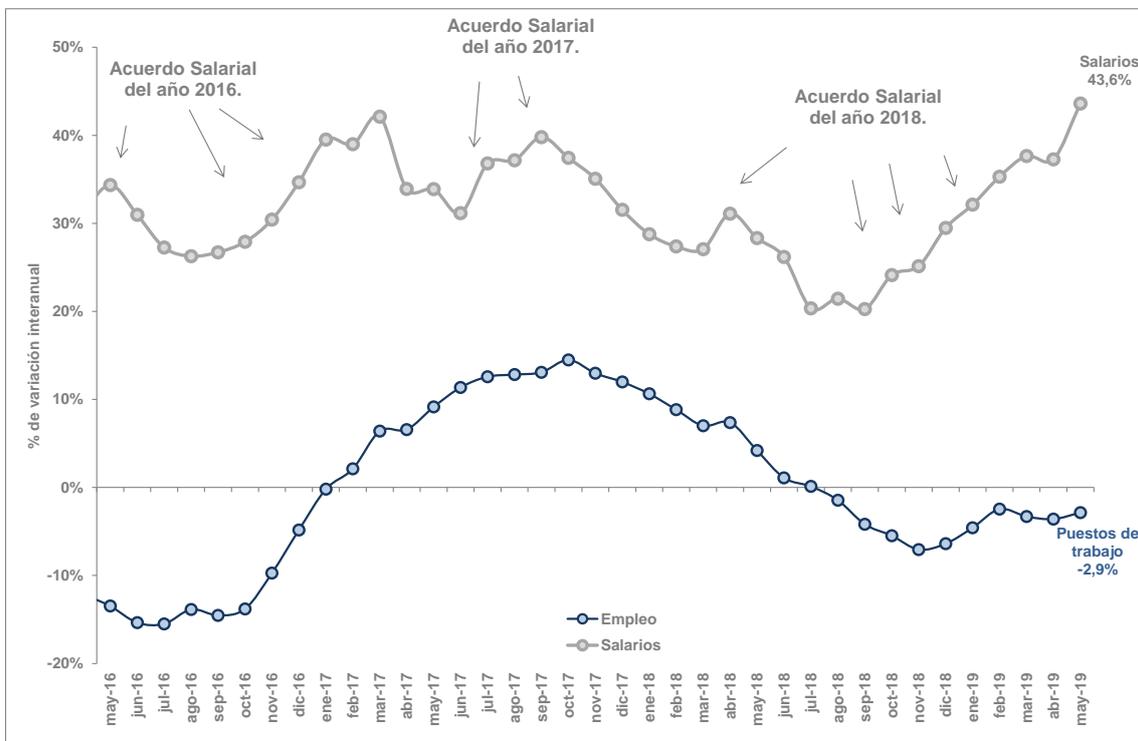
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

De todos modos, resulta importante destacar que, pese al referido menor dinamismo de los últimos meses, **la Industria de la Construcción mantiene niveles de ocupación elevados en términos históricos**. Como se ilustra en el Gráfico III, **el promedio de ocupación en lo que va del año supera la media de la serie histórica y configura el tercer registro más elevado**, tan sólo por debajo de los niveles de igual periodo de 2008 y de 2018.

Como fuera adelantado en la edición pasada del presente Informe, los salarios registrados en la Industria de la Construcción se incrementaron significativamente en el mes de Mayo, impulsados por la pauta salarial negociada en el ámbito paritario. Así, **la remuneración media percibida por los trabajadores del sector fue de \$ 31.298,6, lo que representa un incremento del 19,1% mensual y del 55,9% si el contraste se realiza con relación a igual mes de 2018**.

De esta manera, como se ilustra en el Gráfico IV, la dinámica de los salarios nominales del sector se aceleró sensiblemente, inclusive en un escenario de menor dinamismo en lo que a la actividad de obra se refiere, reflejando el impacto de la negociación paritaria (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. Mayo 2016 - 2019 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

El indicador de empleo medio no exhibió variaciones significativas en Mayo, **permaneciendo en 14,5 puestos al igual que en Abril**. Esto porque, en relación con el mes pasado, **la menor cantidad de puestos de trabajo registrados se explicó principalmente por la baja en la cantidad de empleadores**, permaneciendo el plantel medio de las constructoras prácticamente constante.

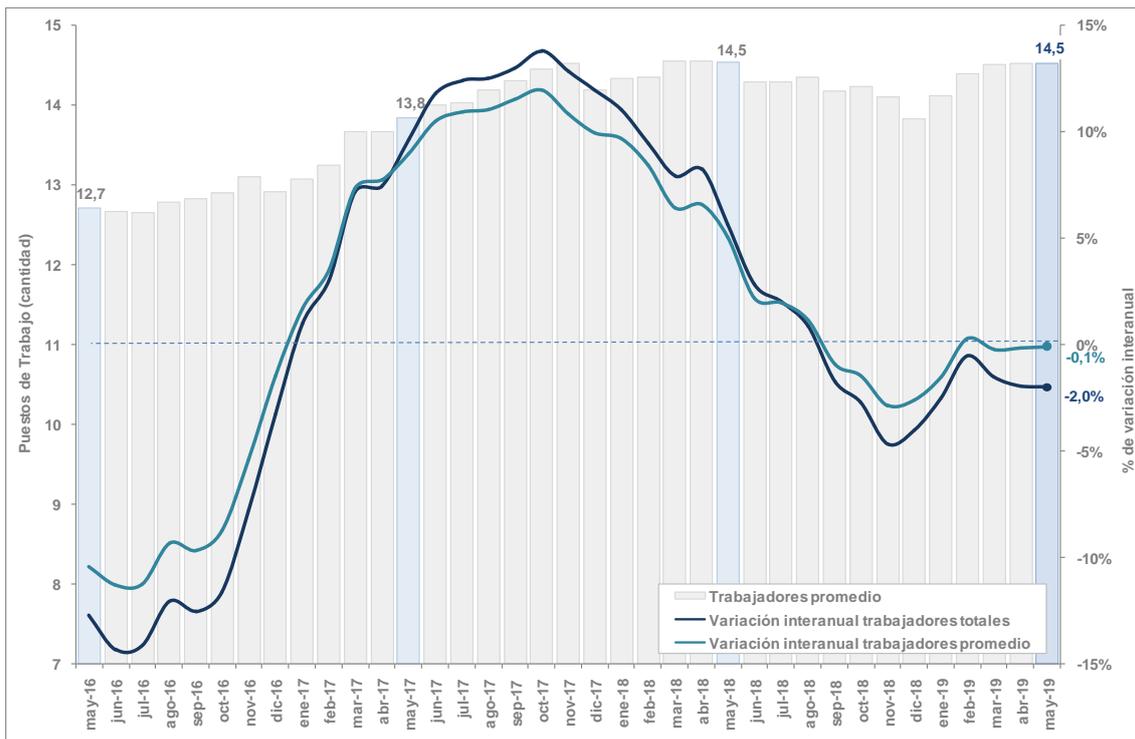
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Mayo 2019 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	62.622	23.268,1	72,6%	3,0	15,0%	-0,9%	-3,2%
10 a 19 Empl.	48.346	23.962,3	12,5%	13,4	11,6%	0,5%	-2,5%
20 a 49 Empl.	80.122	26.500,7	9,2%	30,2	19,2%	-0,1%	-2,8%
50 a 79 Empl.	45.387	28.804,5	2,5%	61,9	10,9%	2,0%	9,6%
80 a 99 Empl.	19.448	30.473,4	0,8%	88,3	4,7%	2,1%	-1,2%
100 a 199 Empl.	56.219	33.914,7	1,4%	137,2	13,5%	1,6%	-6,8%
200 a 299 Empl.	31.246	37.232,2	0,5%	239,5	7,5%	-2,7%	2,2%
300 a 499 Empl.	24.804	40.102,9	0,2%	374,5	5,9%	-4,3%	-21,6%
500 o Más Empl.	49.022	49.826,1	0,2%	907,8	11,7%	-0,6%	7,9%
Total	417.216	31.298,6	100,0%	14,5	100,0%	-0,1%	-2,0%

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

El plantel medio de las constructoras se encuentra prácticamente al mismo nivel que el verificado un año atrás (-0,1%) lo que, como se ilustra en el Gráfico V, consolida la brecha entre la evolución interanual del indicador del tamaño de los establecimientos y la del nivel general de empleo (-2%).

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



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

Para entender esa brecha resulta fundamental considerar el papel que han tenido las grandes firmas constructoras como dinamizadores del empleo en el último año. Como se ilustra en el Gráfico VI, las empresas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores han venido creciendo en importancia, **alcanzando en Abril una participación record del 11,8% en la estructura de la ocupación sectorial.**

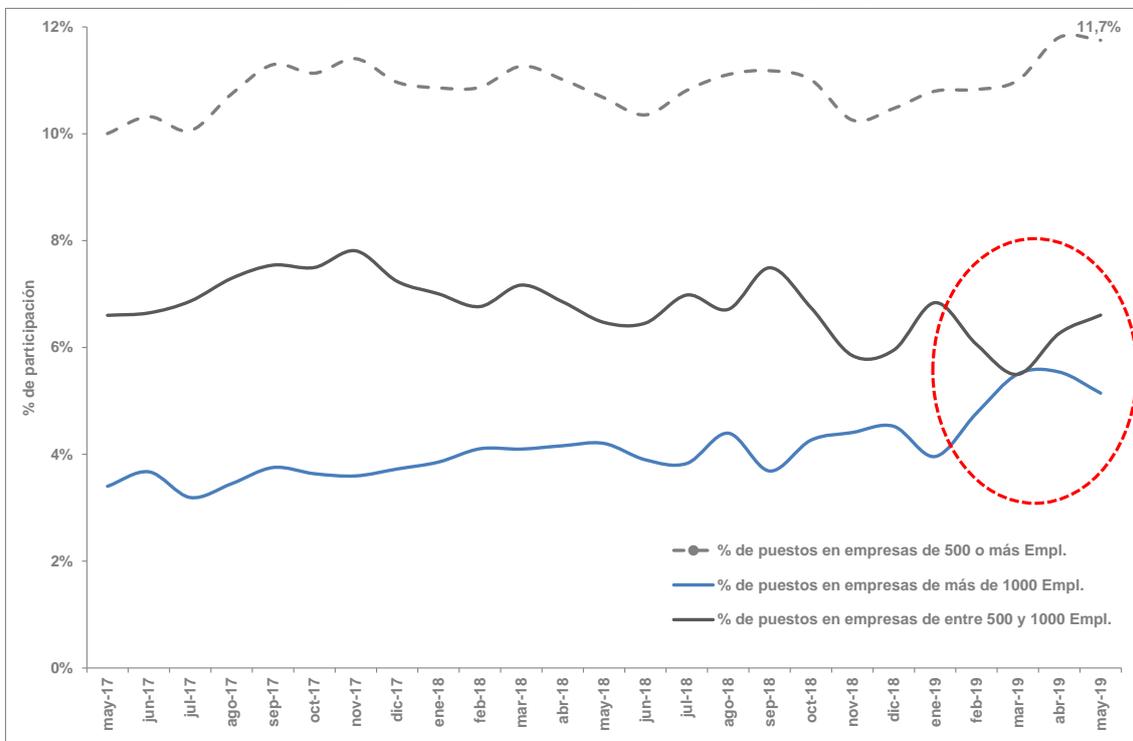
El dato relevante en este punto es que **en el mes de Abril, pero sobre todo en Mayo, se ha verificado un menor dinamismo por parte de los establecimientos de mayor tamaño relativo.** A nivel agregado, siempre según los datos provisorios, **en Mayo se registró una reducción de los planteles de las medianas y grandes firmas constructoras,** que se tradujo en un desplazamiento desde los segmentos de más de 300 empleados hacia los de menor cantidad de trabajadores. Este es un asunto no menor si se considera que las grandes constructoras han sido durante el último año las principales impulsoras del crecimiento del empleo sectorial.

La evolución al interior del segmento de 500 o más puestos de trabajo registrados, por su parte, acentuó su heterogeneidad en relación a los meses precedentes a partir de la **continuidad en la expansión de las firmas con plantel igual o superior a los 2.000 trabajadores y también por la contracción en la cantidad de constructoras ubicadas en el segmento de entre 1.000 y 2.000 puestos.** De esta manera, y por primera vez desde el mes de Enero, **se redujo tanto la cantidad de puestos de trabajo registrados en empresas de 1000 o más empleados como su participación sobre la estructura de la ocupación sectorial.**

La participación de las grandes empresas constructoras sobre el volumen total del empleo sectorial **se estabilizó por primera vez luego de 6 meses de expansión consecutiva.** En esto, como se ilustra en el Gráfico VI, resultó central el menor dinamismo de las firmas de plantel igual o superior a los 1000 trabajadores, que como fuera dicho venían liderando la expansión.

Así, si bien aún en la actualidad la performance de las grandes constructoras se encuentra en niveles récord en la comparativa histórica (tanto en lo que se refiere a su participación en la estructura del empleo sectorial registrado, como en lo que hace a los planteles medios), se ve una ralentización durante los últimos dos meses.

Gráfico VI – Construcción. Puesto de trabajo registrados en empresas de 500 o más trabajadores. Participación sobre el total. Mayo 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 el mes de Abril, a nivel territorial el empleo exhibió una fuerte heterogeneidad plasmada en una división prácticamente por mitades entre los distritos donde se expandió y aquellos en los que se retrajo el empleo sectorial. **En Mayo fueron 12 los distritos en terreno positivo y 13 en los cuales se verificó la evolución opuesta,** al tiempo que en Abril la proporción había sido de 11 y 14, respectivamente.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Diciembre 2018 – Mayo 2019 (en cantidad y en %)

Provincia	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	84.101	86.066	87.487	88.250	87.436	86.266	-1,3%	1,4%	5,0%
Buenos Aires	113.740	115.247	118.559	121.071	121.959	122.324	0,3%	2,9%	0,6%
GBA	75.346	76.882	78.879	80.268	80.326	79.527	-1,0%	0,0%	-0,6%
Resto Bs. As.	38.394	38.365	39.680	40.803	41.633	42.797	2,8%	8,9%	3,0%
Catamarca	2.366	2.150	2.101	2.052	1.988	2.089	5,1%	-27,2%	-25,4%
Chaco	5.323	4.447	4.583	4.666	4.706	4.641	-1,4%	-37,8%	-37,7%
Chubut	8.205	8.286	8.695	8.758	8.736	9.016	3,2%	3,0%	-3,2%
Córdoba	30.893	31.021	31.834	31.237	30.400	29.671	-2,4%	-16,7%	-12,7%
Corrientes	5.185	4.873	5.401	5.432	5.685	5.669	-0,3%	-19,2%	-21,5%
Entre Ríos	7.438	7.229	7.374	7.554	7.533	7.897	4,8%	-8,5%	-15,7%
Formosa	3.768	3.415	3.790	3.873	3.849	3.972	3,2%	-22,6%	-20,5%
Jujuy	3.912	3.784	3.847	3.691	3.975	3.745	-5,8%	-14,5%	-7,2%
La Pampa	2.658	2.594	2.597	2.504	2.476	2.365	-4,5%	-23,2%	-18,6%
La Rioja	1.447	1.331	1.532	1.720	1.606	1.531	-4,7%	-24,9%	-18,7%
Mendoza	14.369	14.756	14.847	15.267	15.365	15.688	2,1%	8,9%	10,1%
Misiones	7.881	7.617	8.208	8.752	7.997	8.473	5,9%	-8,5%	-6,3%
Neuquén	13.320	13.450	14.519	14.787	14.681	14.632	-0,3%	12,0%	13,2%
Río Negro	6.897	7.075	7.289	7.513	7.543	7.038	-6,7%	-9,2%	-7,6%
Salta	7.054	7.203	7.137	7.340	7.385	7.328	-0,8%	-6,2%	-7,4%
San Juan	10.001	10.437	9.923	10.382	10.183	10.263	0,8%	-2,0%	-1,9%
San Luis	3.352	3.787	4.016	4.160	4.479	4.836	8,0%	18,6%	2,9%
Santa Cruz	4.303	4.207	4.328	4.288	4.294	4.368	1,7%	2,2%	0,9%
Santa Fe	39.120	40.225	40.719	40.540	39.281	39.538	0,7%	3,1%	3,4%
Sgo. del Estero	7.048	7.126	7.103	7.059	7.237	6.881	-4,9%	-18,0%	-15,7%
Tierra del Fuego	2.589	2.452	2.504	2.496	2.383	2.275	-4,5%	-5,0%	1,5%
Tucumán	9.771	9.613	9.726	9.711	9.508	9.520	0,1%	-12,2%	-11,6%
Sin Asignar	6.575	6.455	6.456	6.706	7.043	7.191	2,1%	23,7%	21,6%
Total	401.316	404.846	414.575	419.809	417.728	417.216	-0,1%	-2,0%	-1,7%

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

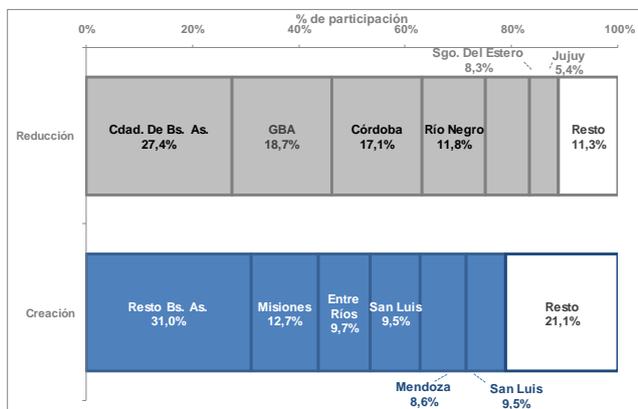
También se observó un escenario similar al del mes pasado en relación al diferente grado de concentración entre los distritos que influyen positivamente sobre la evolución de la ocupación sectorial y aquellos cuyo impacto es contractivo.

Como se ilustra en el Gráfico VII, **entre los distritos en los que se retrajo el empleo durante el mes de Mayo se destacan los de la Región Metropolitana los que, en conjunto, explican casi la mitad de la caída bruta de puestos de trabajo a nivel nacional en Mayo (46,1%)**. En contraste, **el interior de la Provincia de Buenos Aires se mantuvo en terreno positivo, al igual que Misiones y Entre Ríos**. De esta manera, puede concluirse que mientras el comportamiento del empleo registrado en Abril y Mayo se vio afectado negativamente por caídas de intensidad en las grandes jurisdicciones del país, resultó moderado, en buena medida, por el comportamiento de algunos distritos del interior.

De hecho, **el menor dinamismo de las grandes jurisdicciones³ parece ser un factor clave para entender el contraste entre el primer trimestre y los meses de Abril y Mayo de 2019** en materia de ocupación sectorial. Durante los últimos dos meses no sólo se ha reducido la proporción de jurisdicciones que exhibe un balance de empleo positivo, sino que **aquellas que crecen lo hacen con menor intensidad al tiempo que las que verifican una reducción de la ocupación lo hacen a un ritmo más elevado** (ver Gráfico VIII).

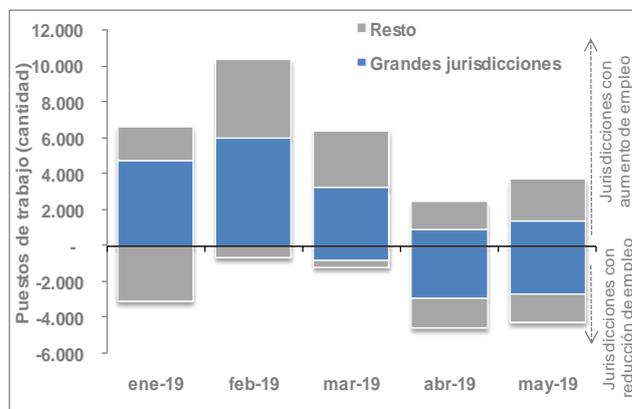
³ Ciudad Autónoma de Buenos Aires y provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe

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



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

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo Registrados. Grandes Jurisdicciones y Resto del país. Creación y disminución mensual. Enero - Mayo 2019 (en cantidad)



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

Así, conforme avanza el 2019 se va delineando una dinámica de evolución del empleo a nivel territorial marcadamente diferente a lo acontecido durante el último año. **Por tercer mes consecutivo la provincia de San Luis fue la que verificó la mayor tasa de crecimiento mensual** acelerando, inclusive, el ritmo de incremento en relación al exhibido en Abril.

La caída del empleo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue uno de los casos que representó un mayor contraste en relación a lo verificado en los meses precedentes. La cantidad de puestos de trabajo registrados en este distrito, líder en materia de creación de empleo sectorial en los últimos años, **presentó una disminución del 1,3% mensual que se suma al 0,9% de contracción de Abril**. En este caso, uno de los elementos a considerar se vincula al fin de la ejecución de las obras del Paseo del Bajo.

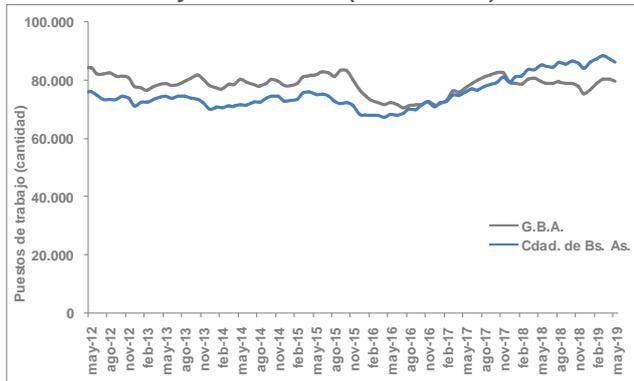
Esta obra de 7,1 km llegó a ocupar unos 3.500 trabajadores⁴ del sector a inicios del 2019, por lo que es dable pensar que su progresiva culminación (la obra fue recientemente inaugurada a fines del mes de Mayo) haya resentido la dinámica del empleo en esta jurisdicción (algo similar se observa con el consumo de cemento en la Ciudad).

Como hemos destacado en ediciones pasadas del presente Informe, la evolución de este distrito resulta un elemento importante al considerar la dinámica general del empleo. Su creciente nivel de participación y el dinamismo exhibido a lo largo de los últimos dos años ha influenciado de manera muy positiva en la evolución del nivel de ocupación sectorial del país.

De hecho, como se ilustra en el Gráfico X, ya desde mediados del 2018 el comportamiento de la ocupación en este distrito comenzó a mostrar una evolución sistemáticamente más favorable que el nivel nacional, lo que se tradujo en que durante los últimos meses la Ciudad se haya constituido en un moderador de la caída interanual del empleo en la Industria de la Construcción. La dinámica de la Ciudad Autónoma está perdiendo el carácter de impulsor de la ocupación sectorial que presentó a lo largo del último año. El dato positivo es que esto no se ha reflejado, por el momento, en una aceleración del ritmo de caída del nivel de ocupación que, como vimos, ha encontrado nuevas fuentes de expansión en los distritos del interior del país.

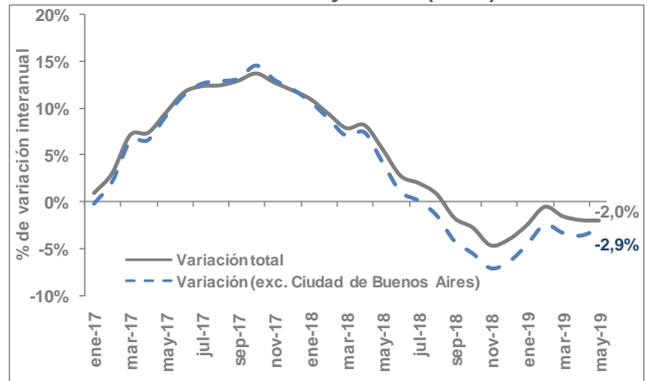
⁴ Ver: <https://www.telam.com.ar/notas/201901/322134-paseo-del-bajo-ciudad-de-buenos-aires.html>

Gráfico IX – Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el GBA. Promedio mensual. Mayo 2012 - 2019 (en cantidad)



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

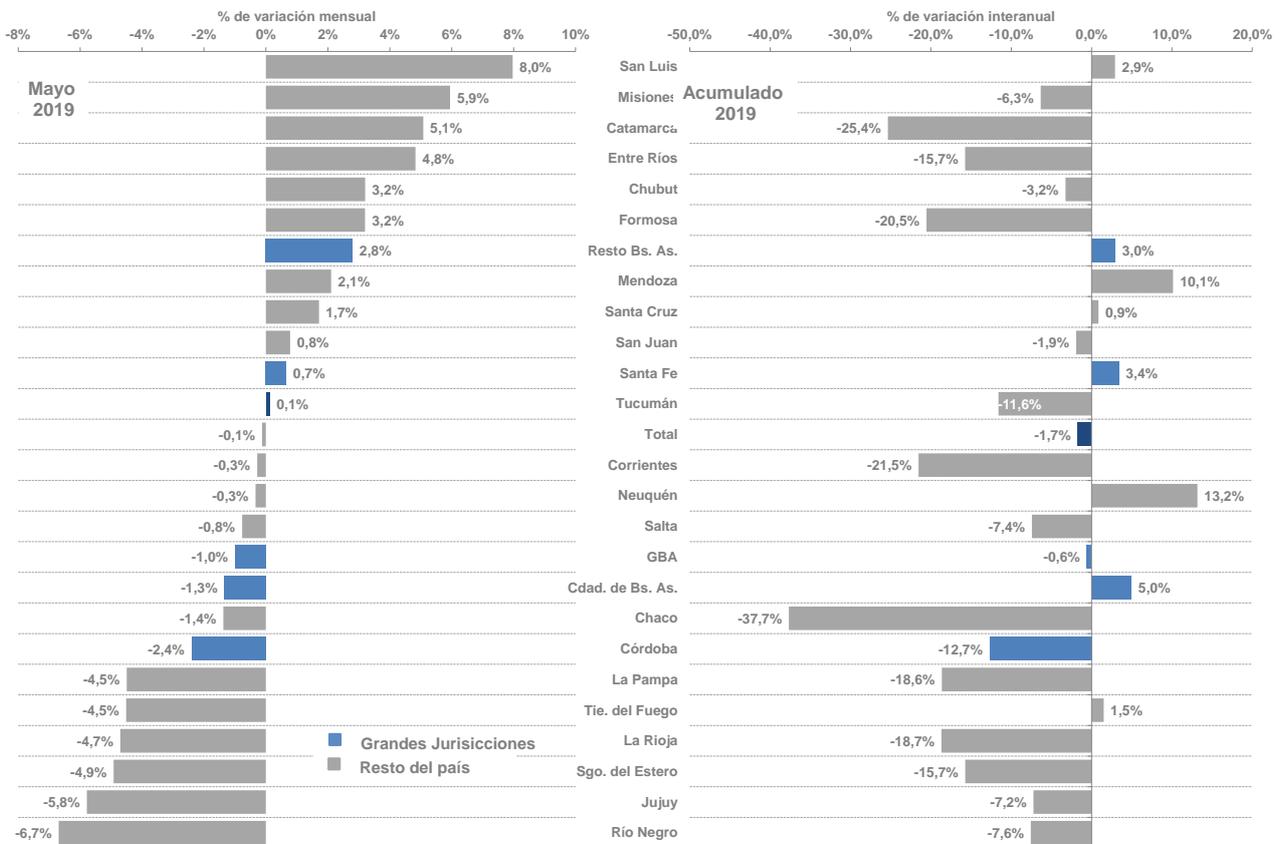
Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y excluyendo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2017 - Mayo 2019 (en %)



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

Otra jurisdicción que merece destacarse es Neuquén. Esta provincia es la **de mayor crecimiento en lo que va del año con un incremento del 13,2% interanual para los primeros cinco meses de 2019**, a pesar de que completa su segundo mes consecutivo sin crecimiento. En este caso no se puede perder de vista el impacto de la ejecución de las diversas obras vinculadas a la explotación de los yacimientos de Vaca Muerta, lo que imprime un carácter diferencial a la dinámica de esta provincia.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual e interanual. Mayo 2019 (en %)



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

El salario en la Construcción

Los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron como promedio una remuneración de \$31.298,6 durante Mayo, nivel que marcó un incremento del 19,1% en relación al mes precedente.

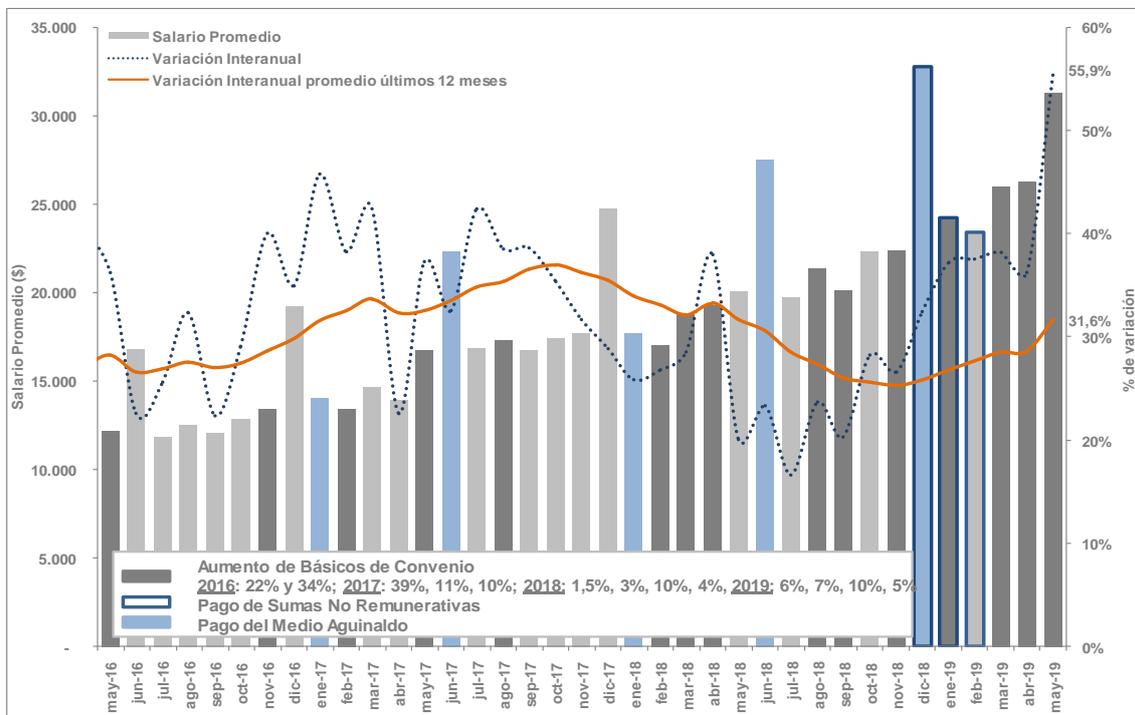
Como fuera mencionado, este comportamiento resultaba esperable dada la pauta de incrementos negociada en el ámbito paritario. A fines del mes de Abril del corriente fue alcanzado el Acuerdo correspondiente al año 2019, el que introdujo notables cambios en relación a los celebrados en el pasado reciente.

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

Adicionalmente, los salarios de Mayo se vieron impulsados por el primer tramo de incrementos correspondientes a la paritaria de 2019. A diferencia de otros años, la pauta para 2019 presupone una vinculación mucho más directa de los incrementos de las remuneraciones con la evolución de la inflación y con una serie de aumentos previstos en intervalos temporales más reducidos. En total, se establecen 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 que será considerado a cuenta de la dinámica correspondiente al trimestre Abril – Junio. Como consecuencia, **los salarios medios de Mayo resultaron 55,9% superiores a los registrados un año atrás**, al tiempo que también se impactó positivamente sobre la tendencia de mediano plazo la cual, representada por la variación promedio de los últimos 12 meses, exhibió una sensible aceleración y alcanzó el nivel más elevado del último año.

Gráfico XII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Mayo 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.

Por su parte, en el mes de Julio se aplicará un nuevo incremento que seguirá la inflación de los meses de Abril y Mayo y la estimada para el mes de Junio. El porcentaje de dicho incremento, aplicable sobre la tabla salarial vigente al mes de Abril, será determinado durante la segunda quincena de Junio y absorberá el aumento a cuenta aplicable en Mayo.

En Junio también será definido el porcentaje de aumento que será aplicado en el mes de Agosto. Este incremento, que tomará como base el nivel salarial de Julio, constituirá 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 que será otorgado en Enero de 2020 que considerará la pauta inflacionaria observada en los meses transcurridos desde Abril de 2019.

Finalmente, en Febrero de 2020 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 supondrá 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.

Como era esperable en un mes de sensible incremento de la media salarial, en Mayo se verificó un intenso desplazamiento de los trabajadores del sector desde las franjas de menor hacia las de mayor nivel de remuneración relativa. En este sentido, **la cantidad de trabajadores que percibieron una remuneración superior a los \$38.000 se incrementó un 50,5% en relación al mes precedente y más que triplicó el registro de Mayo de 2018 (+228,7%).**

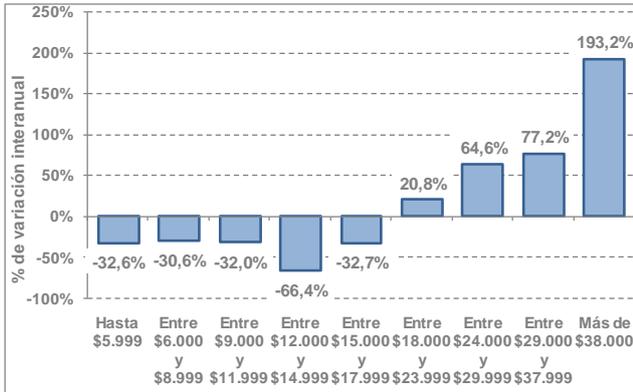
**Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial.
Diciembre 2018 – Mayo 2019 (en cantidad y en % de variación)**

Franja Salarial	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	17.489	29.779	26.811	23.010	19.922	16.950	-14,9%	-43,9%
Entre \$4.000 y \$5.999	9.711	15.066	14.774	13.112	12.286	11.311	-7,9%	-30,2%
Entre \$6.000 y \$9.999	22.994	34.947	36.370	30.688	28.480	22.233	-21,9%	-45,7%
Entre \$10.000 y \$13.999	26.051	33.637	34.339	33.371	32.298	27.443	-15,0%	-65,8%
Entre \$14.000 y \$15.999	30.415	44.480	48.275	18.687	16.763	13.841	-17,4%	-66,9%
Entre \$16.000 y \$23.999	82.558	112.545	131.660	145.832	147.055	110.911	-24,6%	-7,6%
Entre \$24.000 y \$29.999	54.276	52.287	46.439	57.399	60.164	63.409	5,4%	53,6%
Entre \$29.000 y \$37.999	57.218	36.637	32.636	38.742	40.698	60.738	49,2%	120,5%
Más de \$38.000	100.604	45.468	43.271	58.968	60.062	90.380	50,5%	228,7%
Total	401.316	404.846	414.575	419.809	417.728	417.216	-0,1%	-2,0%

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

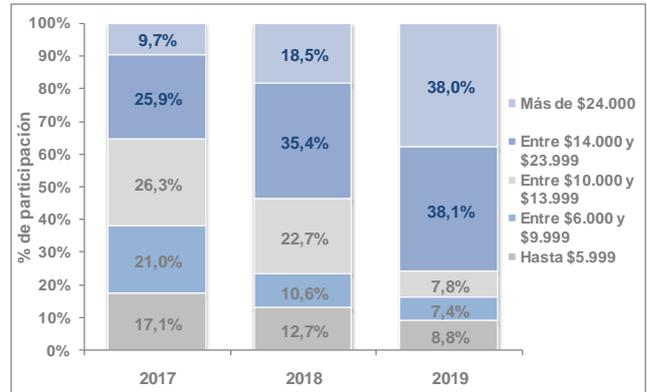
Si se considera lo acontecido a lo largo de los primeros cinco meses del año, **los empleados con remuneración superior a los \$38.000 casi se duplicaron (+193,2%)**, al tiempo que **algo más de tres cuartos del total de los trabajadores registrados del sector (76%) percibieron un salario superior a los \$14.000** (ver Gráficos XIII y XIV).

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulado a Mayo 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. Acumulado a Mayo 2017 / 2019 (en %)



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

En un escenario como el de Mayo, en el cual la pauta negociada en el ámbito paritario tuvo un impacto decisivo en la dinámica salarial, resulta esperable que los efectos se traduzcan en incrementos relativamente generalizados, tanto a nivel de los diversos tamaños de firma como en lo que hace a la dimensión territorial.

En efecto, el contraste con lo observado en Abril muestra que la mejora en la dinámica de las remuneraciones se verifica tanto en el incremento mensual como en el comportamiento interanual.

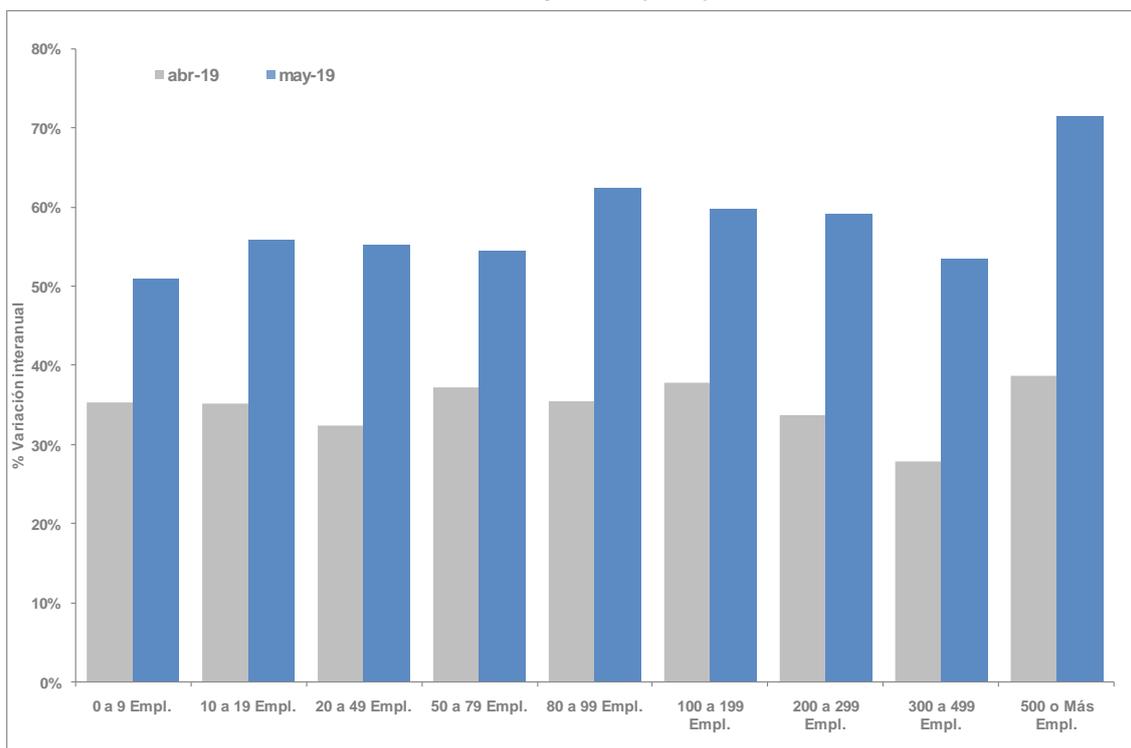
Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Diciembre 2018 – Mayo 2019 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	25.180,0	19.009,0	18.453,6	19.820,0	20.139,0	23.268,1	15,5%	51,0%
10 a 19 Empl.	24.403,8	18.655,0	18.183,9	19.766,2	20.023,9	23.962,3	19,7%	55,8%
20 a 49 Empl.	27.516,8	20.794,9	19.730,3	21.675,0	22.023,2	26.500,7	20,3%	55,2%
50 a 79 Empl.	30.469,2	22.595,0	21.585,6	23.935,8	24.208,0	28.804,5	19,0%	54,4%
80 a 99 Empl.	30.389,9	23.387,6	22.588,3	26.164,5	24.741,3	30.473,4	23,2%	62,3%
100 a 199 Empl.	34.298,1	25.297,7	24.364,9	26.772,8	27.617,9	33.914,7	22,8%	59,7%
200 a 299 Empl.	41.713,3	29.438,8	27.300,9	30.255,6	30.409,2	37.232,2	22,4%	59,1%
300 a 499 Empl.	42.696,9	29.164,4	28.785,8	32.457,2	32.200,9	40.102,9	24,5%	53,5%
500 o Más Empl.	50.541,6	36.711,1	35.601,0	40.328,1	39.349,0	49.826,1	26,6%	71,4%
Total	32.773,4	24.262,0	23.422,3	25.982,0	26.282,5	31.298,6	19,1%	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.

En este último punto, como se ilustra en el Gráfico XV, se nota una **marcada aceleración del incremento de las remuneraciones**, la que es especialmente intensa en el caso de las firmas de plantel igual o superior a los 500 empleados.

Gráfico XV - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Abril - Mayo 2019 (en %)



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

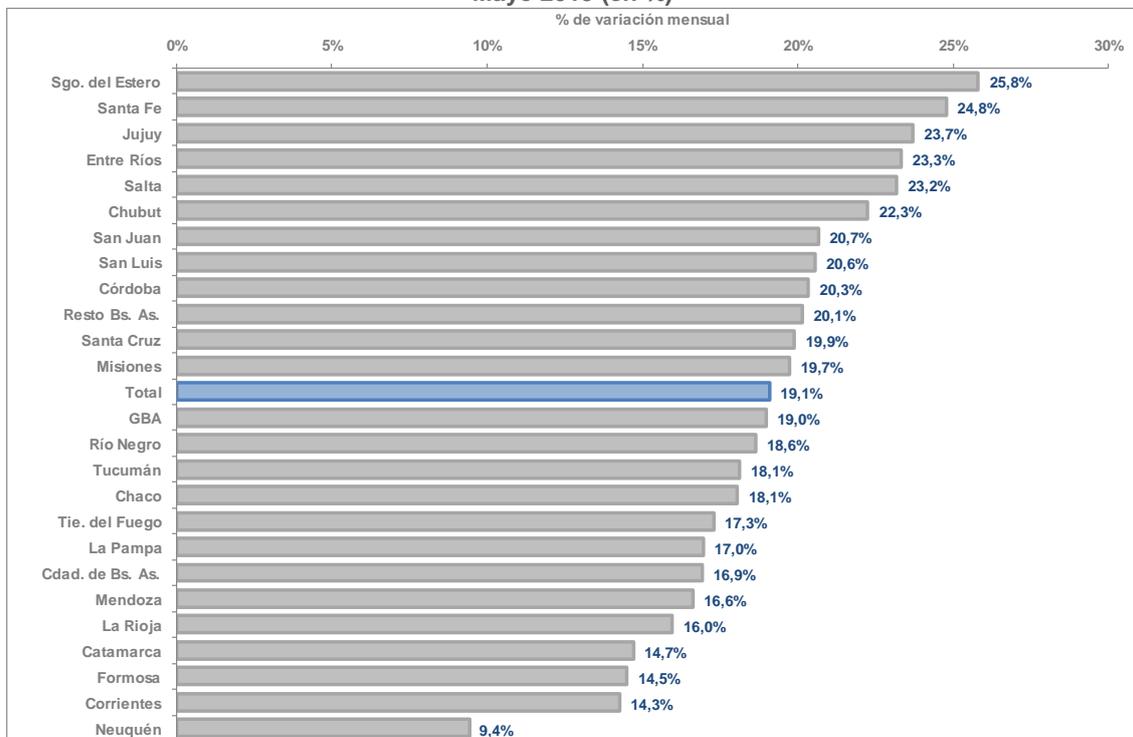
Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Mayo 2019 (en cantidad, en pesos y en % de variación)

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	86.266	31.234,7	20,7%	-1,3%	1,4%	16,9%	51,7%	38,5%
Buenos Aires	122.324	32.274,1	29,3%	0,3%	2,9%	19,6%	63,4%	46,5%
GBA	79.527	29.599,5	19,1%	-1,0%	0,0%	19,0%	58,0%	42,5%
Resto Bs. As.	42.797	37.244,0	10,3%	2,8%	8,9%	20,1%	70,9%	52,8%
Catamarca	2.089	25.341,5	0,5%	5,1%	-27,2%	14,7%	36,9%	31,8%
Chaco	4.641	26.035,7	1,1%	-1,4%	-37,8%	18,1%	38,4%	27,8%
Chubut	9.016	48.182,3	2,2%	3,2%	3,0%	22,3%	57,9%	39,8%
Córdoba	29.671	28.084,9	7,1%	-2,4%	-16,7%	20,3%	35,1%	23,2%
Corrientes	5.669	24.216,8	1,4%	-0,3%	-19,2%	14,3%	38,2%	31,3%
Entre Ríos	7.897	30.047,4	1,9%	4,8%	-8,5%	23,3%	61,7%	38,8%
Formosa	3.972	25.364,2	1,0%	3,2%	-22,6%	14,5%	33,8%	29,3%
Jujuy	3.745	30.283,0	0,9%	-5,8%	-14,5%	23,7%	71,0%	55,5%
La Pampa	2.365	30.056,1	0,6%	-4,5%	-23,2%	17,0%	37,5%	30,9%
La Rioja	1.531	25.668,5	0,4%	-4,7%	-24,9%	16,0%	39,2%	33,0%
Mendoza	15.688	27.101,3	3,8%	2,1%	8,9%	16,6%	58,5%	45,2%
Misiones	8.473	25.849,0	2,0%	5,9%	-8,5%	19,7%	46,9%	38,1%
Neuquén	14.632	33.503,7	3,5%	-0,3%	12,0%	9,4%	39,7%	37,6%
Río Negro	7.038	33.431,0	1,7%	-6,7%	-9,2%	18,6%	47,0%	36,2%
Salta	7.328	30.444,5	1,8%	-0,8%	-6,2%	23,2%	80,4%	61,5%
San Juan	10.263	29.948,2	2,5%	0,8%	-2,0%	20,7%	53,2%	36,2%
San Luis	4.836	30.624,8	1,2%	8,0%	18,6%	20,6%	64,8%	48,2%
Santa Cruz	4.368	67.854,6	1,0%	1,7%	2,2%	19,9%	61,2%	44,5%
Santa Fe	39.538	29.389,5	9,5%	0,7%	3,1%	24,8%	60,6%	41,4%
Sgo. del Estero	6.881	29.839,2	1,6%	-4,9%	-18,0%	25,8%	58,7%	41,7%
Tie. del Fuego	2.275	48.172,1	0,5%	-4,5%	-5,0%	17,3%	45,4%	40,9%
Tucumán	9.520	21.323,5	2,3%	0,1%	-12,2%	18,1%	56,5%	43,9%
Sin Asignar	7.191	32.728,0	1,7%	2,1%	23,7%	16,2%	76,9%	61,3%
Total	417.216	31.298,6	100,0%	-0,1%	-2,0%	19,1%	55,9%	41,3%

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

Idéntica situación se verifica a nivel territorial. Aquí las variaciones en relación a Abril muestran un escenario de expansión generalizada aunque con diversas intensidades. **Las provincias de Santiago del Estero, Santa Fe y Chubut configuran los distritos en donde los salarios medios se incrementaron de manera más significativa (25,8%; 24,8% y 23,7% mensual, respectivamente)**, al tiempo que la Provincia de Neuquén, condicionada por la dinámica de la ejecución de obras como se mencionara anteriormente, resultó la jurisdicción de expansión más moderada (9,4% mensual).

Gráfico XVI – Construcción. Salario promedio por Región. Variación mensual. Mayo 2019 (en %)



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

La evolución del salario real⁵

La contundencia del impacto de la negociación paritaria sobre la evolución de los salarios nominales se tradujo también en un comportamiento más favorable de las remuneraciones cuando se los contrasta con la dinámica de los precios al consumidor. Así **la media de las remuneraciones, deflactada para considerar la evolución de los precios domésticos, se ubicó en un nivel similar al observado en Mayo de 2018 (-0,9%), en lo que configura el mejor comportamiento de los últimos 12 meses.**

⁵⁵ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Mayo 29 periodos de publicación. Estando disponibles las variaciones interanuales, se reincorpora la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

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

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
 Diciembre 2016 - Mayo 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	31.298,6	219,6	55,9%	57,3%	-0,9%
% Var. Ene - May '18 / '17	27,6%	25,5%			1,6%
% Var. Ene - May '19 / '18	41,3%	52,8%	-	-	-8,2%

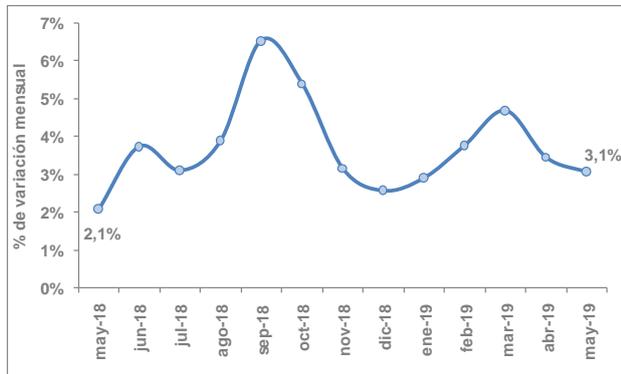
Nota: La información correspondiente a Mayo es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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

La mencionada mejora obedeció exclusivamente al incremento de la pauta de las remuneraciones nominales, ya que la dinámica de los precios se mantuvo en la misma línea observada en Abril. El Índice de Precios al Consumidor (IPCNU - INDEC) alcanzó los 219,7 puntos básicos en Mayo 2019, lo que supuso una expansión del 3,1% en relación a Abril. De esta manera, si bien mantuvo la tendencia de desaceleración tras el pico alcanzado en Marzo, la dinámica de los precios al consumidor se ubicó apenas por debajo del registro de Abril y se mantiene aún en niveles elevados de su ritmo de incremento (ver Gráfico XVII).

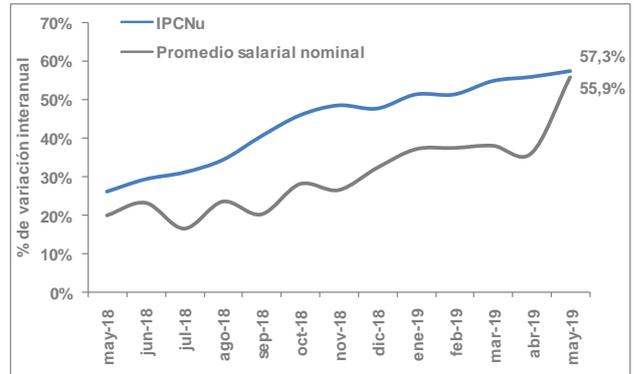
La comparativa interanual mantuvo su pauta de aceleración. **El nivel del IPCNU en Mayo de 2019 superó en un 57,3% al observado en igual mes del 2018**, marcando un nuevo registro máximo para la serie. Así, como se ilustra en el Gráfico XVIII, la mejora en la comparativa del salario real corresponde exclusivamente al sensible aumento de la pauta de crecimiento de los salarios nominales que, de manera puntual en el mes de Mayo, resultó suficiente para compensar el aumento del nivel general de precios.

Gráfico XVII - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Mayo 2018 – 2019 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

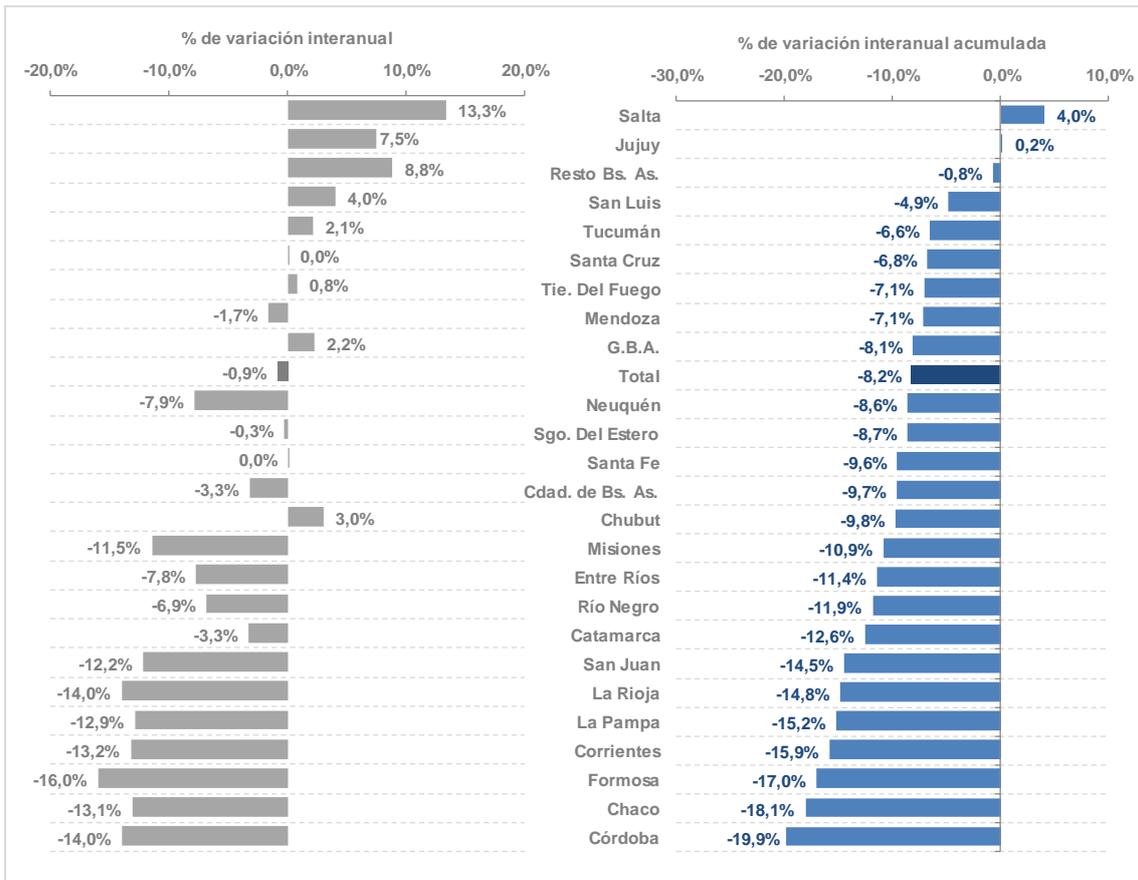
Gráfico XVIII – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Mayo 2018 – 2019 (en %)



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

El incremento de los salarios nominales posibilitó que en un conjunto de jurisdicciones los trabajadores del sector percibieran en Mayo una remuneración media superior a la obtenida en igual mes del 2018, inclusive cuando se descuenta el incremento interanual en los precios al consumidor. De todas maneras, **el escenario a nivel nacional continúa mostrando un panorama de contracción generalizada cuando son considerados los primeros cinco meses del año** (ver Gráfico XIX).

Gráfico XIX – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Mayo 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.
 Mayo 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.	31.234,7	56,8%	40,4%	-3,3%	-9,7%
Buenos Aires	32.274,1	-	-	-	-
GBA	29.599,5	56,8%	40,4%	0,8%	-7,1%
Resto Bs. As.	37.244,0	57,1%	40,9%	8,8%	-0,8%
Catamarca	25.341,5	59,2%	40,7%	-14,0%	-14,8%
Chaco	26.035,7	59,3%	40,3%	-13,1%	-18,1%
Chubut	48.182,3	57,9%	41,0%	0,0%	-9,6%
Córdoba	28.084,9	57,1%	40,9%	-14,0%	-19,9%
Corrientes	24.216,8	59,3%	40,3%	-13,2%	-15,9%
Entre Ríos	30.047,4	57,1%	40,9%	3,0%	-9,8%
Formosa	25.364,2	57,9%	41,0%	-16,0%	-17,0%
Jujuy	30.283,0	57,9%	41,0%	7,5%	0,2%
La Pampa	30.056,1	57,9%	41,0%	-12,9%	-15,2%
La Rioja	25.668,5	57,9%	41,0%	-12,2%	-14,5%
Mendoza	27.101,3	57,9%	42,0%	0,0%	-6,8%
Misiones	25.849,0	57,9%	40,3%	-7,8%	-11,4%
Neuquen	33.503,7	57,9%	41,0%	-11,5%	-10,9%
Río Negro	33.431,0	57,9%	41,0%	-6,9%	-11,9%
Salta	30.444,5	59,2%	40,7%	13,3%	4,0%
San Juan	29.948,2	58,5%	42,0%	-3,3%	-12,6%
San Luis	30.624,8	58,5%	42,0%	4,0%	-4,9%
Santa Cruz	67.854,6	57,9%	41,0%	2,1%	-6,6%
Santa Fe	29.389,5	57,1%	40,9%	2,2%	-8,1%
Sgo. del Estero	29.839,2	59,2%	40,7%	-0,3%	-8,7%
Tie. del Fuego	48.172,1	57,9%	41,0%	-7,9%	-8,6%
Tucumán	21.323,5	59,2%	40,7%	-1,7%	-7,1%
Sin Asignar	32.728,0	59,2%	40,7%	-	-
Total	31.298,6	57,3%	40,7%	-0,9%	-8,2%

Nota: La información correspondiente a Mayo 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, OSPECÓN y Seguro de Vida Obligatorio.

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{6,7}

En Mayo se registró la segunda mejora interanual consecutiva y la cuarta en lo que va de 2019 en la performance del metraje total implicado en el relevamiento de Permisos para la Construcción que lleva adelante el INDEC. En cuanto a la información con desagregación regional, referida al crecimiento del mes de Abril, ésta evidencia comportamientos heterogéneos, con mejoras en cuatro regiones y mermas en dos de ellas.

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

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2018			
Mayo	733.828	-20,5%	-6,2%
Junio	637.513	-14,4%	-7,7%
Julio	708.198	-12,8%	-8,5%
Agosto	750.110	-11,0%	-8,9%
Septiembre	754.995	8,2%	-7,1%
Octubre	721.943	-8,3%	-7,2%
Noviembre	625.563	-11,5%	-7,6%
Diciembre	626.461	-11,7%	-7,9%
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	899.054	22,5%	5,8%
Acumulado Ene - May '16	3.238.844		-
Acumulado Ene - May '17	3.468.827	7,1%	-
Acumulado Ene - May '18	3.252.859	-6,2%	-
Acumulado Ene - May '19	3.441.638	5,8%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En Mayo se permitaron 899.054 metros cuadrados para la Construcción en el país, considerando la muestra de 60 Municipios de cobertura nacional que releva el INDEC, lo que implica un **incremento del 22,5% con respecto a igual mes de 2018**. Este buen desempeño en términos interanuales se suma al del mes anterior y **constituye el cuarto con variación positiva en lo que va del año**, dando como resultado un **crecimiento acumulado interanual del 5,8%** en los primeros cinco meses del año. En una comparación de mediano plazo, resulta ser el segundo mejor inicio de año apenas por debajo de 2017⁸ (ver Cuadro I y Gráfico III).

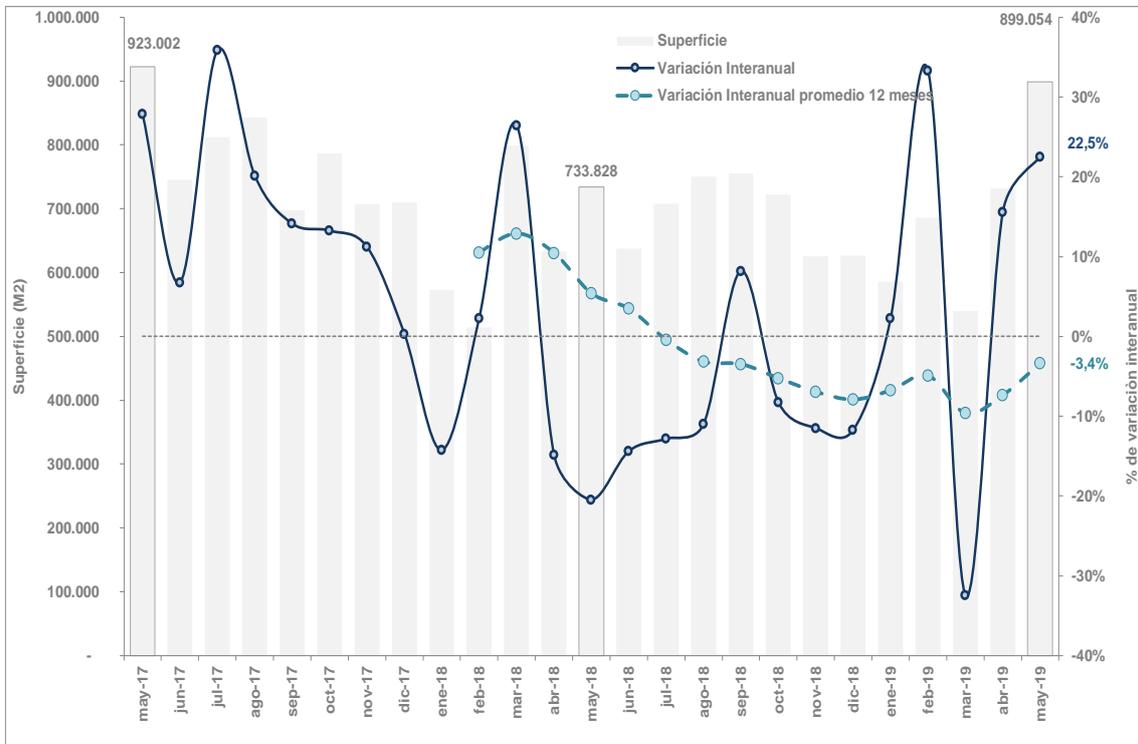
⁶En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad 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.

⁷En 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.

⁸ Considerando el inicio de la serie de 60 Municipios en Enero de 2016.

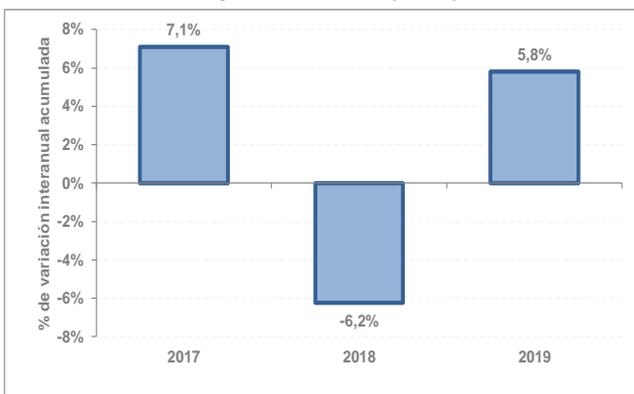
Si se considera el desempeño de los últimos doce meses en comparación con los doce meses previos, es decir la denominada tendencia de mediano plazo, en el mes de Mayo se registró una caída del 3,4% interanual, mejorando la performance en comparación con los dos meses previos sin llegar todavía a mostrar tasas positivas pese al mencionado crecimiento en el acumulado de los primeros cinco meses de 2019 (Gráfico I).

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



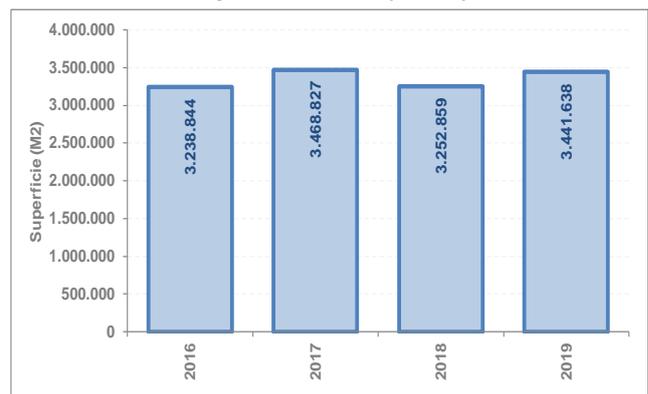
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



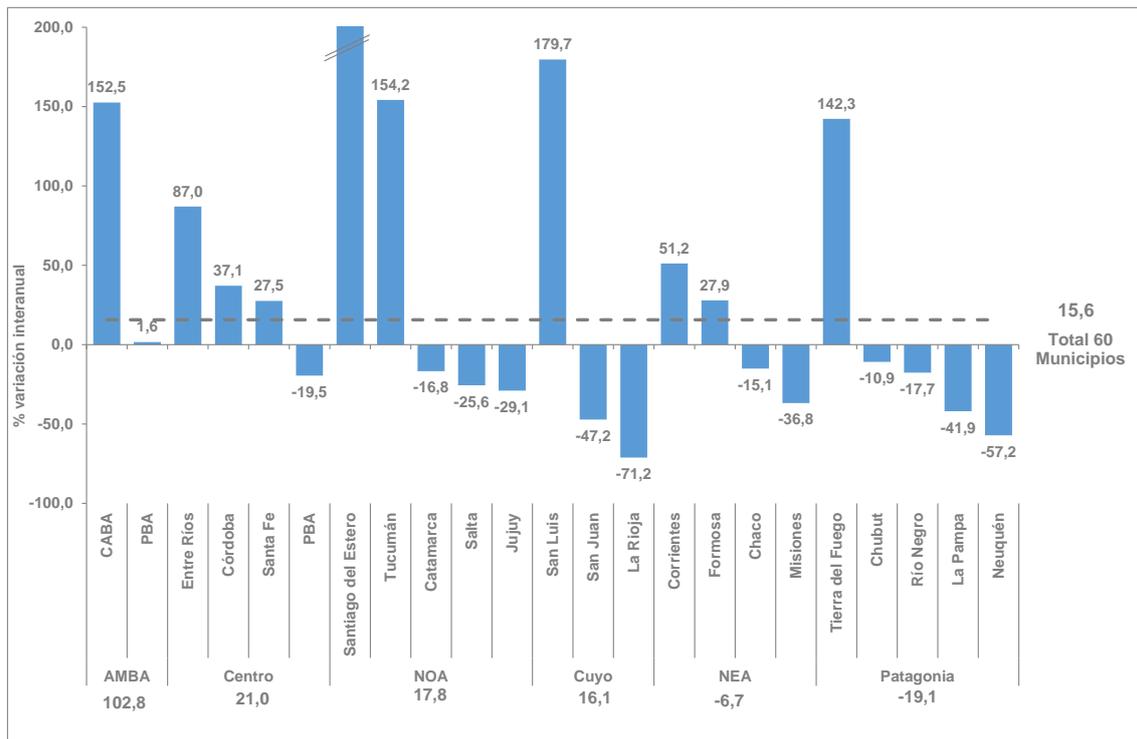
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Mayo 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. Abril 2018 (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

Analizando el crecimiento que los permisos de edificación habían mostrado en Abril⁹ (+15,6% interanual) en su composición regional, se observa que **fuero n cuatro las zonas del país que contribuyeron al desempeño positivo: AMBA¹⁰ (102,8%, debido a lo ocurrido en la Ciudad de Buenos Aires), Centro (21%), NOA (17,8%) y Cuyo (16,1%)**. Por el contrario, las regiones del NEA (-6,7%) y la Patagonia (-19,1%) contrarrestaron parcialmente las performances positivas al registrar ambas mermas interanuales, tal como puede verse en el Gráfico IV.

Por otra parte, si se observa a los Municipios individualmente para el mes de Abril, **se destacan los crecimientos de Santiago del Estero (565%), Casilda (341%), Santo Tomé (244%), San Luis (195%), Paraná (183%) y Villa Constitución (181%)**, dentro de los veinticuatro distritos que evidenciaron mejoras interanuales. Los Municipios de La Rioja (-71%), Vicente López (-70%), Río Gallegos (-65%), General Pico (63%) y Cutral Có (-62%) registraron las mayores bajas interanuales dentro de los treinta y uno que mostraron caídas en relación con Abril de 2018¹¹.

La compraventa de inmuebles

Con el resultado negativo interanual de Mayo, se completan doce meses de caídas en la Actividad de Compraventa tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires. Como consecuencia, las tendencias de mediano plazo en la Escrituración encontraron pisos mínimos históricos en

⁹ Último dato disponible con desagregación distrital.

¹⁰ La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualeguaychú, Paraná, Victoria, Bahía Blanca, Gral Pueyrredon, La Plata, Casilda, Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución. CUYO: La Rioja, Chimbab, San Juan, Pocitos, Rawson (SJ), Rivadavia, Santa Lucía, San Luis, Villa Dolores. NEA: Resistencia, Corrientes, Formosa, El Dorado, Oberá, Posadas. NOA: Catamarca, San Salvador, Salta, Santiago del Estero, San Miguel de Tucumán PATAGONIA: Comodoro Rivadavia, Esquel, Puerto Madryn, Rawson, Trelew, Gral Pico, Santa Rosa, Neuquén, Cutral Có, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia. 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.

¹¹ Los datos de los permisos solicitados durante Abril para los distritos de: Berazategui, Chimbab, Gral Pueyrredón, Pocitos, Rawson (SJ) y Villa Dolores no se encuentran disponibles.

ambas plazas del país. Los niveles acumulados en los primeros cinco meses del año, por su parte, se encuentran en línea con los registrados en los valles de la Actividad de mediano plazo, es decir el trienio 2013-2015 para la Ciudad de Buenos Aires y el año 2014 para la Provincia.

El principal factor detrás de la caída en la Compraventa ha sido la merma en las operaciones pactadas mediante créditos hipotecarios, dato que se ve corroborado cuando se analizan los montos otorgados según información del Banco Central de la República Argentina.

Tal como se hizo en Informes anteriores, un ejercicio de mercado potencial para el crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires muestra una importante caída en la cantidad de hogares en condiciones de acceder a la vivienda mediante este instrumento, producto del incremento de la cotización de la divisa norteamericana en conjunto con la suba de tasas de otorgamiento de los créditos UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Mayo 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						
Mayo	11.615	-0,4%	16,5%	5.897	-2,1%	15,6%
Junio	10.289	-11,4%	-4,4%	4.592	-22,1%	-11,2%
Julio	9.481	-7,9%	-9,0%	4.403	-4,1%	-17,1%
Agosto	9.611	1,4%	-20,0%	4.549	3,3%	-24,5%
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%
Acumulado Ene - May '05	45.067	-	-	24.294	-	-
Acumulado Ene - May '06	47.851	-	6,2%	25.669	-	5,7%
Acumulado Ene - May '07	44.760	-	-6,5%	25.947	-	1,1%
Acumulado Ene - May '08	56.075	-	25,3%	25.014	-	-3,6%
Acumulado Ene - May '09	35.705	-	-36,3%	16.028	-	-35,9%
Acumulado Ene - May '10	39.872	-	11,7%	21.439	-	33,8%
Acumulado Ene - May '11	42.150	-	5,7%	22.762	-	6,2%
Acumulado Ene - May '12	41.671	-	-1,1%	19.284	-	-15,3%
Acumulado Ene - May '13	32.656	-	-21,6%	12.651	-	-34,4%
Acumulado Ene - May '14	24.408	-	-25,3%	11.831	-	-6,5%
Acumulado Ene - May '15	30.877	-	26,5%	12.094	-	2,2%
Acumulado Ene - May '16	32.870	-	6,5%	13.951	-	15,4%
Acumulado Ene - May '17	37.942	-	15,4%	20.097	-	44,1%
Acumulado Ene - May '18	49.048	-	29,3%	26.594	-	32,3%
Acumulado Ene - May '19	27.662	-	-43,6%	12.880	-	-51,6%

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.

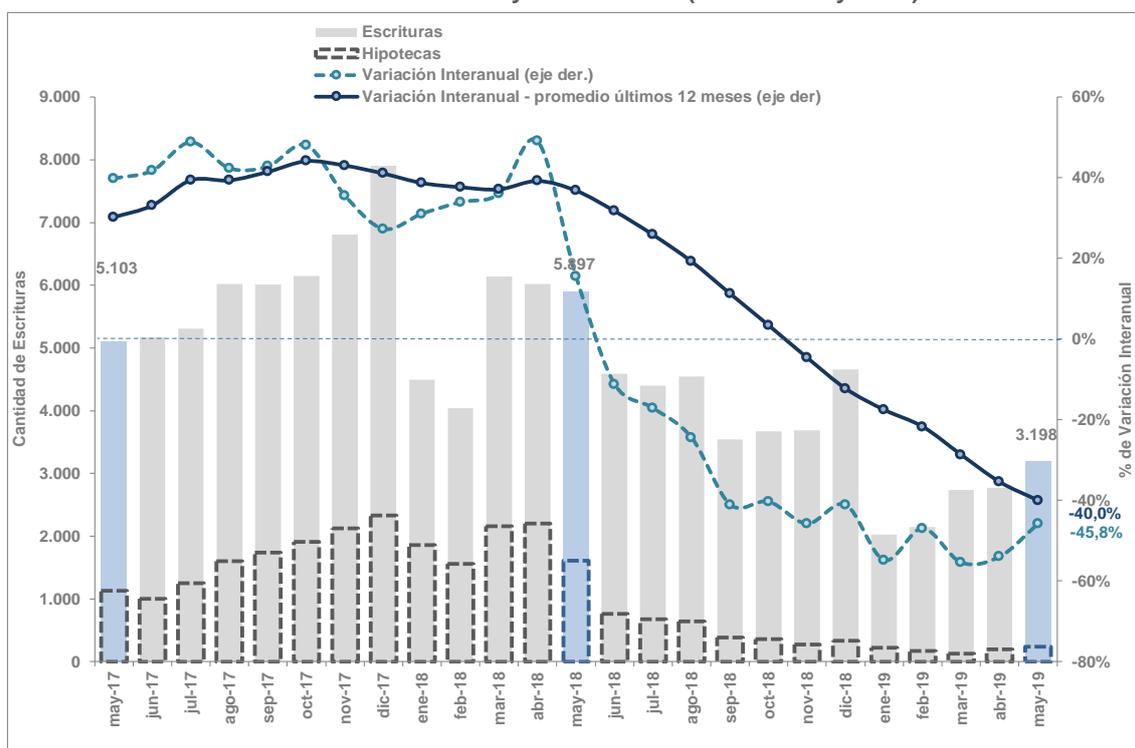
En el mes de Mayo se escrituraron 3.198 propiedades en la Ciudad de Buenos Aires, cantidad que implica un incremento del 15,3% con respecto al mes precedente pero que resulta ser casi la mitad (-45,8%) del volumen de operaciones de un año atrás. La base de fue uno de los últimos meses correspondientes al periodo de fuerte crecimiento de la Actividad de Compraventa en la Capital Federal (Ver Cuadro II). **El acumulado de cinco meses brinda entonces una caída del 51,6% interanual, la de mayor**

magnitud desde el inicio de la serie de Escrituración según informa el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. En niveles, los 12.880 Actos rubricados en el acumulado anual se encuentran en el cuarto lugar con peor performance desde 2005, solo superados por los años 2013 al 2015.

Del total de escrituras de Compraventa realizadas en Mayo, **un 7,5% fueron efectuadas mediante créditos para la vivienda**, alcanzando las 239 operaciones. **Este registro contrasta con lo verificado doce meses atrás cuando con 1.607 hipotecas, la proporción alcanzaba el 27,3%**. Así, puede afirmarse que la mitad de la merma interanual en la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires puede atribuirse a la fuerte disminución de las operaciones con préstamos bancarios para inmuebles¹².

La tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires, tomando como su indicador a la variación acumulada en doce meses, siguió profundizando su caída hasta marcar una merma del 40%, tal como como se evidencia en el Gráfico V. Se trata del menor valor para esta tendencia desde el inicio de la serie en 2005.

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

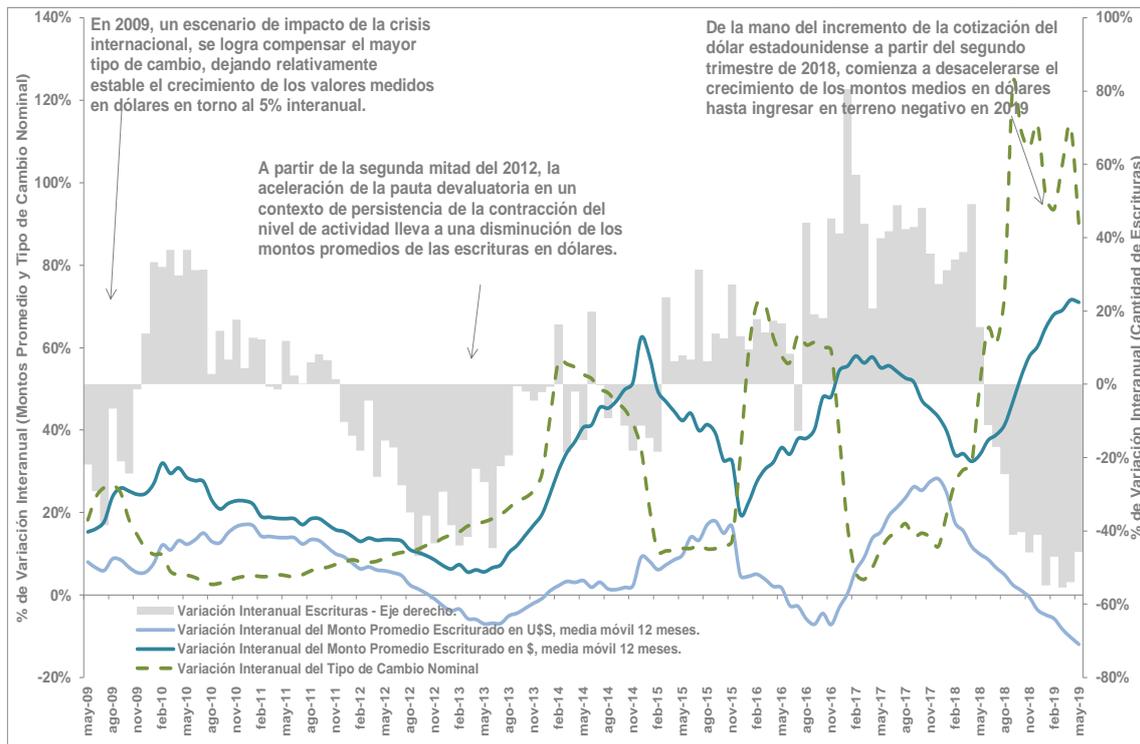


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El valor promedio escriturado en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$5.336.342, el mayor monto desde el inicio de la serie. **Convertido a dólares estadounidenses, por otro lado, resulta ser de USD 118.762**, lo que implica un leve incremento del 3,1% con respecto a Abril pero una caída del 18,2% en relación con el quinto mes de 2018, ya que el aumento de la cotización de la divisa estadounidense (89,8%) en doce meses resultó mayor a la variación del monto medio escriturado en pesos para el mismo periodo (55,2%). Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico VI, junto con la cotización del dólar estadounidense.

¹² Esto es así ya que la caída total en términos absolutos del total de Actos fue de 2.699, compuesta por una reducción de 1.398 en las escrituras con hipotecas y de 1.331 en aquellas sin crédito.

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



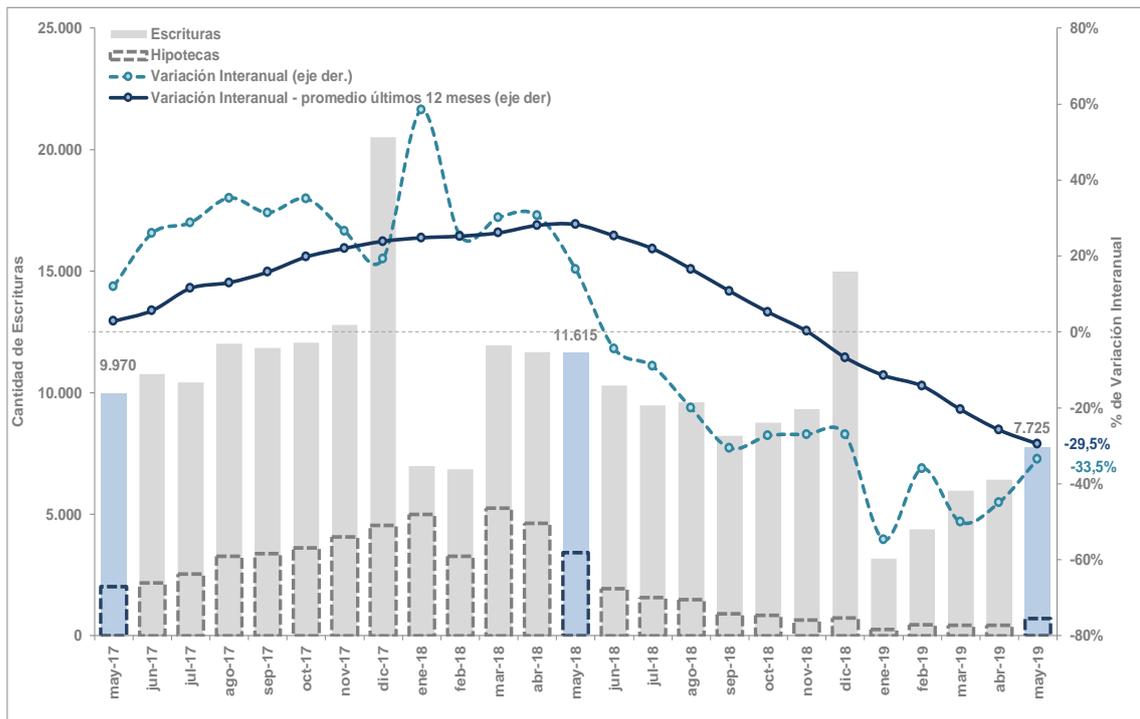
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En Mayo se efectuaron 7.725 Actos de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica un crecimiento del 20,3% en relación con Abril, siguiendo un típico comportamiento estacional, pero una merma del 33,5% en términos interanuales (ver Cuadro II). Se completan así doce meses consecutivos de caídas, siempre en comparación con igual periodo del año anterior, dando como resultado una baja del 29,5% en la tendencia de mediano plazo medida como la variación promedio de doce meses (Gráfico VII). En el acumulado de los primeros cinco meses del año, la caída alcanza el 43,6% interanual, la mayor desde el inicio de la serie en 2005, al igual que en la Capital Federal.

Como viene ocurriendo desde hace casi dos años, el rol de las operaciones realizadas mediante hipotecas resultó clave para explicar el comportamiento de la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires durante Mayo. **Desde un total de 3.410 Actos realizados con respaldo en Mayo de 2018, las hipotecas mermaron hasta 694 unidades en igual mes de 2019, es decir una caída del 80%.** Esta importante reducción en las operaciones con crédito bancario **dio cuenta de un 69,8% del total de la baja interanual** en la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires¹³.

¹³ Esto es así ya que la caída total en términos absolutos del total de Actos fue de 3.890, compuesta por una reducción de 2.716 en las escrituras con Hipotecas y de 1.174 en aquellas sin crédito.

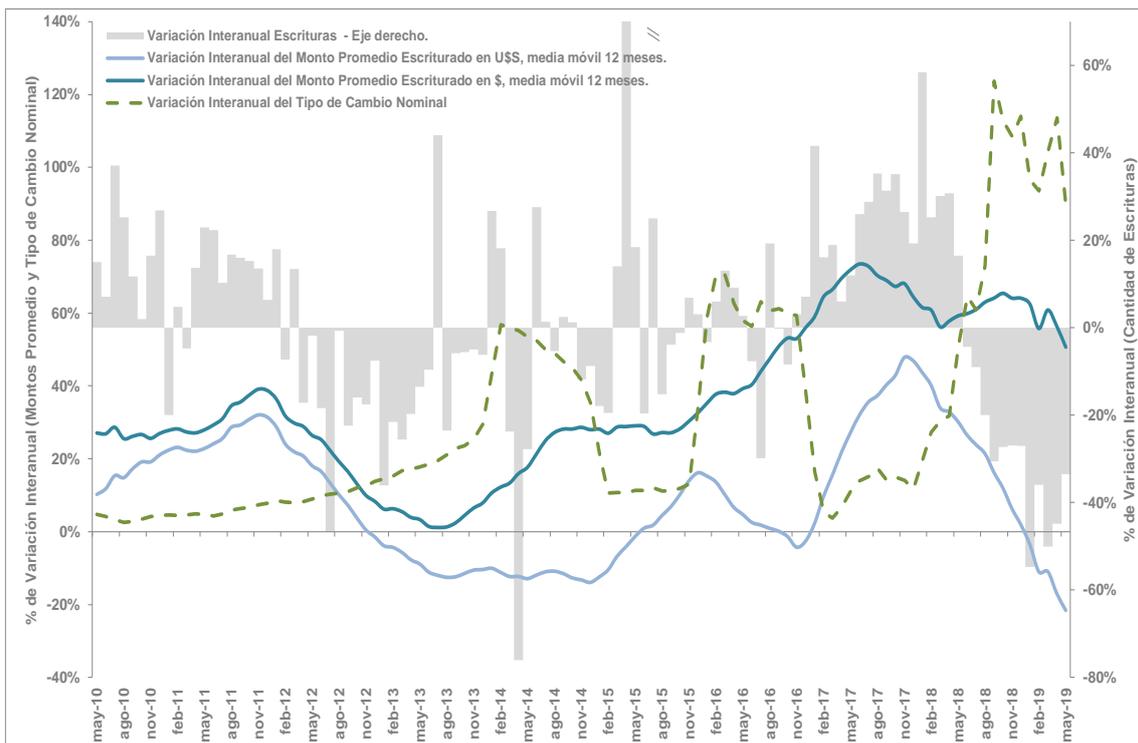
Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



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

El monto total involucrado en la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires fue de 17.986 millones de pesos, dando un valor promedio de \$2.328.357 por operación. En dólares estadounidenses, **este monto es equivalente a USD 51.818**, en línea con el valor promedio de Abril de este año y un 36,3% por debajo si se lo compara interanualmente. 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. Mayo 2010 – 2019 (en %)

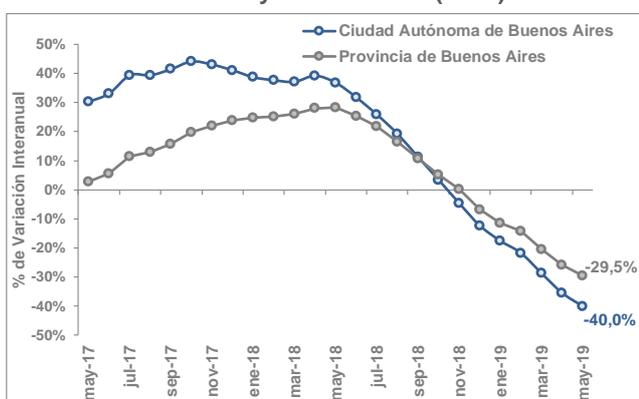


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En el mes de Mayo, producto de doce meses seguidos de importantes mermas interanuales en la Escrituración, **las tendencias de mediano plazo de la Actividad de Compraventa alcanzaron sus mínimos históricos tanto en la Ciudad de Buenos Aires (-40%) como en la Provincia (-29,5%),** como puede verse en el Gráfico IX. Estas caídas tienen como base de comparación un periodo de fuerte crecimiento en la cantidad de Actos Escriturales en ambos distritos.

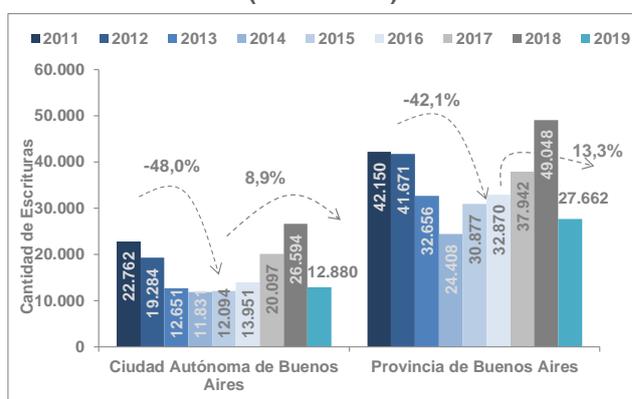
La contracción experimentada en el acumulado de los primeros cinco meses de 2019 resultó ser récord para las dos plazas de mayor relevancia del país (ver Cuadro II). Como consecuencia, **el nivel de Escrituración registra en lo que va del año una reversión hacia los valores verificados en los valles previos de la Actividad.** Para la Ciudad de Buenos Aires, con 12.880 Actos, el número se asimila al del periodo 2013-2015. En el caso de la Provincia homónima, las 27.662 Escrituras acumuladas durante los primeros cinco meses del año 2019 se encuentran solo por encima del valor correspondiente a 2014 (Gráfico X y Cuadro II).

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Mayo 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. Mayo 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

En Mayo se otorgaron créditos hipotecarios por 2.611 Millones de pesos a lo largo del país, algo por encima del valor del mes precedente, en un contexto de una leve depreciación de la moneda local versus el dólar estadounidense (3,9%); **y un 77,1% por debajo del monto verificado durante igual mes de 2018,** periodo a partir del cual los préstamos comenzaron a mermar (ver Cuadro III). **Los específicamente destinados a la adquisición de propiedades para vivienda alcanzaron los 2.391 millones de pesos¹⁴,** evidenciando una merma aún mayor que el total de préstamos con garantías hipotecarias (-78,2%). **Si se mide en dólares estadounidenses, la caída interanual se profundiza hasta un 89%** (Gráfico IX).

¹⁴Se 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.

**Cuadro III – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Mayo 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					
Mayo	11.400	10.961	10.597	255,6%	266,7%
Junio	6.224	5.760	5.573	68,9%	71,2%
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%
Acumulado Ene - May '05	458	220	-	-	-
Acumulado Ene - May '06	822	479	-	79,6%	117,7%
Acumulado Ene - May '07	1.486	1.169	-	80,7%	144,1%
Acumulado Ene - May '08	2.085	1.669	-	40,3%	42,8%
Acumulado Ene - May '09	531	318	-	-74,5%	-81,0%
Acumulado Ene - May '10	969	674	-	82,6%	112,1%
Acumulado Ene - May '11	1.912	1.482	-	97,2%	119,9%
Acumulado Ene - May '12	2.298	1.828	-	20,2%	23,3%
Acumulado Ene - May '13	1.679	1.155	-	-27,0%	-36,8%
Acumulado Ene - May '14	1.291	830	-	-23,1%	-28,1%
Acumulado Ene - May '15	1.375	796	-	6,5%	-4,1%
Acumulado Ene - May '16	2.387	1.655	2	73,6%	107,8%
Acumulado Ene - May '17	11.068	10.137	5.397	363,6%	512,6%
Acumulado Ene - May '18	60.338	58.458	56.635	445,2%	476,7%
Acumulado Ene - May '19	11.590	10.563	11.647	-80,8%	-81,9%

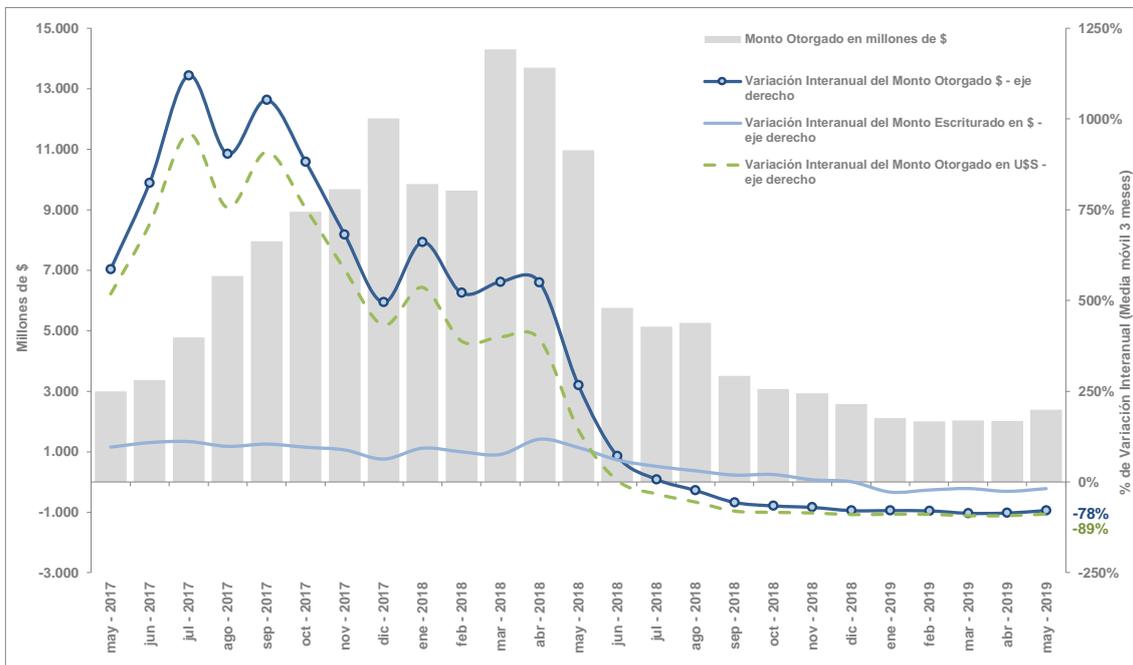
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

En la información referida al mes de Junio de 2019 publicada por el BCRA se observa una caída en el otorgamiento de alrededor del 30% en relación con Mayo medida en moneda nacional y del 26% en divisa, habida cuenta de la apreciación del peso versus el dólar acaecida en el sexto mes del año. En cuanto a los datos parciales provisorios del mes de Julio¹⁵, estos evidencian una reducción del 17,8% en el otorgamiento en pesos y del 12,9% en divisas, nuevamente por la disminución en su cotización.¹⁶

¹⁵ Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 15 de Julio de 2019 en comparación con el promedio igual cantidad de días del mes anterior.

¹⁶ El único dato disponible para el parcial del mes de Julio 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.

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). Mayo 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.

Tal como se hizo en Informes anteriores¹⁷, se expone a continuación un ejercicio que intenta mostrar la reducción del mercado potencial para el acceso a la adquisición de vivienda mediante el crédito hipotecario con modalidad UVA. La ventaja que brinda este instrumento consiste en que al indexarse por el índice de precios, su tasa es menor a la que correspondería con un crédito de cuotas fijas, dando como resultado una menor cuota inicial. Esto permite que una mayor cantidad de hogares cuente con los ingresos suficientes para acceder a un crédito, dado que una de las condiciones de los préstamos hipotecarios es que la relación entre cuota e ingreso total familiar no exceda determinado umbral; generalmente un 25%.

Como consecuencia de esta operatoria, un incremento de los precios de las propiedades en dólares estadounidenses, un aumento de la cotización de dicha divisa en moneda local o una suba en las tasas a las que se otorgan los créditos denominados en UVA son factores que implican un mayor requerimiento de retribuciones del hogar para acceder a la vivienda. En el Cuadro IV se exhiben los resultados de la estimación de los hogares que en Ciudad de Buenos Aires, según la Encuesta Permanente de Hogares¹⁸, contaban con los ingresos necesarios para tomar un crédito para un departamento *tipo* estimado en 60 metros cuadrados, considerando: el valor del metro cuadrado, la cotización del dólar, el monto a solicitar al banco, la cuota inicial según la tasa y por lo tanto el ingreso necesario¹⁹.

¹⁷ Ver Informes número 153 y 150.

¹⁸ Últimos datos disponibles para la estimación: IV trimestre de 2018, Se toman los ingresos agregados de cada hogar.

¹⁹ Se supone un crédito a 30 años con la tasa promedio de créditos otorgados en cada trimestre, considerando que el crédito es por el 80% del valor de la propiedad y la relación cuota ingreso es de un 25%.

Cuadro IV - Comparación del Poder Adquisitivo y Mercado potencial para la toma de Créditos Hipotecarios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Primer – Cuarto trimestre de 2018

	I trimestre 2018	II trimestre 2018	III trimestre de 2018	IV trimestre de 2018
Tasa (TNA)	4,6	5,3	6,2	5,9
Tipo de cambio (\$/USD)	19,7	23,5	32,1	37,2
Valor M2 en CABA (USD)	2.675	2.785	2.828	2.807
Cantidad de M2 que se compran con \$1 millón	19,0	15,3	11,0	9,6
Precio de una propiedad de 60 M2 (en \$)	3.162.659	3.923.385	5.448.303	6.258.355
Crédito máximo (80%) necesario (en \$)	2.530.128	3.138.708	4.358.642	5.006.684
Primera cuota (en \$)	15.079	20.224	31.377	34.920
Ingreso necesario para pagar la cuota (en \$)	60.316	80.896	125.506	139.681
Hogares en CABA con Ingresos suficientes	214.598	81.722	19.896	25.252
% de Hogares en CABA con Ingresos suficientes	17,0	6,6	1,6	2,0

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA, INDEC y Properati.

Los resultados muestran que, desde un total de casi 215 mil hogares en condiciones de acceder a la vivienda tipo en el primer trimestre del año pasado, que representaban un 17% del total, los sucesivos incrementos en el precio del metro cuadrado, pero sobre todo de la tasa de los préstamos UVA y la cotización del dólar, dieron como resultado una **fuerte reducción del potencial mercado hasta alcanzar un 2% del total de hogares a fines del año 2018**²⁰.

²⁰ Debe tenerse en cuenta que en los trimestres impares se cobra el medio sueldo anual complementario, por lo que se produce un incremento en los ingresos reportados en la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC.

► Glosario de Términos utilizados.

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